

## KLAUSURTAG AM 20. APRIL 2024 - GESPRÄCHSNOTIZ

### Aktueller Stand und Ablauf zum ISEK

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK sollen auch die Bewohner der Ortsteile eingebunden werden. Es sollen die besonderen Belange der ländlich geprägten Bereiche sowie der Landwirtschaft abgefragt werden. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass innerhalb des ISEK nur der Hauptort im Teilabschnitt östlich der Bahn in vertiefender Weise innerhalb der Vorbereitenden Untersuchung (VU) bearbeitet werden soll. In Traubing wurde vor einigen Jahren bereits ein Beteiligungsprozess im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführt. Bislang konnten jedoch nur wenige der erarbeiteten Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden. Deshalb besteht unter der Bewohnerschaft großer Frust bezüglich der Ortsentwicklung. Andere Ortsteile sind sehr klein, so dass sich die Frage stellt, ob mehrere Ortsteile zusammengefasst werden könnten, um den Aufwand für ergänzende Bürgertermine zu begrenzen. Es wird vereinbart, dass für die Ortsteile keine eigenen Arbeitstermine festgesetzt werden. Stattdessen soll im Rahmen der Bürgerversammlungen ein Zeitkontingent für das ISEK eingeräumt werden.

Es war auch vorgesehen, dass neben den allgemeinen Terminen der Beteiligung einige Bevölkerungsgruppen gesondert eingebunden werden, da sie auch in den offenen Bürgerterminen nicht präsent sind oder nicht ausreichend berücksichtigt werden. Die Jugend soll speziell angesprochen werden. Es wird vorgeschlagen, eine Veranstaltung im Rahmen der Projektwoche der Schulen durchzuführen. Der Jugendreferent des Gemeinderates wird hierfür einen Kontakt zu den Vertretern der Schulen herstellen. Des Weiteren sollen auch die Belange von Hochbetagten und Menschen mit Einschränkungen berücksichtigt werden. Hierfür müssen die entsprechenden Vertreter angesprochen werden.

Es wird angefragt, das ISEK stärker zu bewerben. Denkbar wäre ein Pressetermin mit den Journalisten der gängigen Zeitungen. Im Besonderen sollen Artikel in den „Tutzinger Nachrichten“ initiiert werden, da diese Zeitung in vielen Haushalten gelesen wird.

### Teil 1 - Vision: Wie wollen wir uns entwickeln?

Von den Planerinnen wurden die Grundlagen und Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung, zu Wohnraum und der baulichen Entwicklung zusammengestellt und fachlich bewertet (siehe Präsentation im Anhang).

Anschließend wurden folgende Fragen von den Gemeinderäten in drei Gruppen bearbeitet:

- *Wie stark soll Tuting in den kommenden 15 Jahren wachsen?*
- *Für welche Bevölkerungsgruppen soll in besonderer Weise / durch die Anstrengung der Gemeinde Wohnraum ermöglicht werden?*
- *Welche Aspekte sind dabei in besonderer Weise zu berücksichtigen?*
- *In 15 Jahren soll Tuting .... sein.*

#### Ergebnisse der Gruppenarbeit

##### **Team 1 (grün)**

Die Teilnehmer wollen kein bzw. nur ein sehr überschaubares weiteres Wachstum der Gemeinde. Wenn eine bauliche Entwicklung kommt, sollte sehr genau beachtet werden, wie man baut. Es sollen keine höheren Gebäude entstehen. Bestehende Gebäude sollen intensiver belegt / genutzt werden. Deshalb sollen Eigentümer unterstützt werden, um das Wohnraumangebot in bestehenden privaten Gebäuden zu ergänzen. Es wird angestrebt, dass mehr Wohneinheiten im Bestand ermöglicht werden. Durch Anbauten / Umbauten können ergänzende kleinere Wohneinheiten ausgebildet werden. Neuer Wohnraum soll verstärkt für systemrelevante Berufsgruppen der mittleren Einkommensklassen vorgehalten werden (Feuerwehr, Pflege, Handwerk, Mitarbeiter für Gastronomie und Verwaltungsangestellte). Auch für junge Bewohner soll passender Wohnraum entstehen. Derzeit sind viele Ausbildungsplätze in Tuting nicht besetzt. Tuting ist eine Gemeinde mit starker landschaftlicher Begrenzung. Die Gemeinkosten sind sehr hoch, eine zusätzliche Belastung der Gemeinde ist zu vermeiden. Eine Verdichtung der Quartiere soll begrenzt werden. Die Bevölkerung besteht vorwiegend aus Personen aus gehobenem bürgerlichen Niveau. Es wird kontrovers diskutiert, ob zur Entwicklung neuer Wohnkonzepte auch autoarme Wohnquartiere angestrebt werden. „In 15 Jahren soll Tuting stabil (weil zu-

kunftsfähig) sein.“

### **Team 2 (blau)**

Tutzing ist räumlich begrenzt durch seine landschaftliche Lage. Zudem stehen auch Infrastruktureinrichtungen in begrenztem Umfang zur Verfügung. Schulen und Kitas sind gut belegt. Ein Bevölkerungswachstum soll deshalb nicht forciert werden. Es soll im Schwerpunkt für Personen aus Berufsgruppen Wohnraum entstehen, die für die Stabilität und das gute Funktionieren des Ortes wichtig sind (z.B. soziale Berufe, Verwaltungsbeamte, Dienstleister). Es sollen jedoch nicht nur kleine Wohnungen für diese Berufsgruppen ergänzt werden, sondern auch Wohnraum für Familien. Tutzing versteht sich als attraktiver Standort für wissensbasiertes Gewerbe. Es wird die Ansiedlung von gewerblichen Einheiten angestrebt, die auf kleiner Fläche eine hohe Wertschöpfung erzielen („Prosperierendes Silicon Valley am Starnberger See“). Auf diese Weise sollen die Gemeindefinanzen saniert werden. Der Generationenwechsel durch natürliche Sterbefälle führt automatisch zu einem moderaten Wachstum, weil damit heute gering belegte Wohngebäude durch Familienzuzug intensiver genutzt werden. Die gezielte Gestaltung von Bebauungsplänen wird als stärkstes Steuerungsinstrument gesehen. Es wird gebeten, mehr statistische Zahlen zur Gemeinde aufzuarbeiten (auf der Website des Planungsverbandes sind viele Zahlen aufbereitet).

### **Team 3 (gelb)**

Die Teilnehmer streben ein moderates Wachstum an. Dabei soll insbesondere der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gelten. Bei einer baulichen Entwicklung sollen sinnvolle Ortsabrundungen vorgesehen werden. „Bezahlbarer Wohnraum“ soll im Schwerpunkt für systemrelevante Berufs- und Bevölkerungsgruppen entstehen. Es wird für den Mittelstand ein System zwischen „Wohnungsbezugsschein und freiem Wohnungsmarkt“ angestrebt. Tutzing soll ein funktionierender Standort (nicht nur für die Oberschicht) sein. Die Entwicklung von neuen gewerblichen Flächen wird angestrebt, u.a. um mehr Gewerbesteuererinnahmen zu generieren. Vor allem einheimischen Betrieben soll es ermöglicht werden, am Standort zu bleiben. Ortsansässige Bewohner und Betriebe sollen gehalten und gestärkt werden. Derzeit fehlt das Handwerk im Ort, es sollen mögliche Standorte dafür gefunden werden. „In 15 Jahren soll Tutzing nicht aussehen wie Starnberg.“

## **Teil 2 - Art und Maß des baulichen Wachstums**

Im zweiten Teil des Tages werden mögliche Herangehensweisen zur Steuerung der baulichen Entwicklung dargestellt und diskutiert (siehe Präsentation im Anhang). Als Ergänzung zu den vorgestellten Maßnahmen wird auch ein Leerstandmanagement angesprochen, bei dem Eigentümer von leerstehenden Immobilien direkt angesprochen werden. Außerdem soll ein adäquater Umgang gefunden werden mit der derzeitigen Tendenz, dass Eigentümer ihre Mietwohnungen verstärkt in Ferienwohnungen umwandeln.

In den Arbeitsgruppen werden folgende Fragen besprochen:

- *Welche Planungs- und Steuerungsmethoden halten Sie für Tutzing für besonders geeignet?*
- *Welche Schwerpunkte soll die Gemeinde Tutzing in den kommenden Jahren im Bezug auf eine bauliche Entwicklung legen?*

### Ergebnisse der Gruppenarbeit

#### **Team 1 (grün)**

Über Bebauungspläne und Ortsbausatzungen kann die Anzahl von Wohneinheiten am besten gesteuert werden. Es sollte eine Mindestanzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude festgelegt werden. Die bauliche Entwicklung soll v.a. gemeindedienlich sein. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen ist wichtiges Ziel der Gemeinde, um den Gemeindehaushalt zu sanieren. Wohnungsbau soll vor allem auf bestehenden Flächen verdichtet bzw. neu aufgebaut werden. Dabei sind bestehende Infrastruktureinrichtungen zu beachten (sind zum Teil am Rande der Belastbarkeit, vor allem das Abwassersystem ist in Teilen in desolatem Zustand). Hier müssen unter Umständen Wohneinheiten begrenzt werden.

### **Team 2 (blau)**

Es wird vermerkt, dass Verhandlungen mit privaten Eigentümern nur dann möglich sind, wenn Baurecht erhöht wird, da die Gemeinde sonst keinen Verhandlungsspielraum hat. Grundsätzlich funktioniert der Wohnungsmarkt. Eine Steuerung der Belegung oder der Mietpreise ist nur bei zusätzlichem Baurecht möglich. Dies kann in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Im Neubau sind derzeit die Baukosten sehr hoch und mitunter unrentabel. Es soll weitgehend der Bestand erhalten werden. Wo ein Umbau ohne Genehmigung möglich ist, muss auch nicht steuernd eingegriffen werden. Im Bestand wird eine Beschränkung der Wohneinheiten angestrebt, um eine Überlastung der Infrastruktur (Straßen, Kanäle) in den Wohnquartieren zu vermeiden.

In Gewerbegebieten und Mischgebieten soll keine Vorratsausweisung von Bauflächen erfolgen. Bau-erwartungsflächen aus dem FNP sollen in der Hinterhand gehalten werden. Allerdings muss auch berücksichtigt werden, dass die Ausweisung von Bauflächen viel Zeit braucht und man unter Umständen nicht schnell agieren kann. Die Gewerbe- und Mischgebiete sollen v.a. auch für heimisches Gewerbe genutzt werden. Das Ermöglichen von Mitarbeiterwohnungen wird als guter Baustein für Tutzing gesehen. Eine Vernetzung mit Gewerbetreibenden wird erforderlich.

Eine Erhaltungssatzung für die Ortsteile wäre erforderlich, um die bauliche Struktur in den Ortsteilen zu erhalten. Dabei sind der Erhalt und die Neunutzung der leerstehenden Hofstellen ein wichtiges Ziel. Der Erhalt von gewerblicher Nutzung (in Teilen) wäre sinnvoll, um den Mischgebiets- bzw. Dorfcharakter zu erhalten. Unter Umständen ist ein Neubau in Bauweise und Kubatur des Bestandes sinnvoll. Unter Umständen müssen Bebauungspläne überprüft / überarbeitet werden.

### **Team 3 (gelb)**

Innerörtlich bestehen in Tutzing wenig Möglichkeiten der baulichen Entwicklung. Grundsätzlich ist die Gemeinde bei der Änderung des Wohnraums auf privater Fläche auf die Zusammenarbeit mit den Eigentümern angewiesen. Denkbar wäre die Einrichtung einer Tauschbörse für Wohnraum, bei der die Gemeinde vernetzend und informierend arbeitet. Auf langem Zeitraum gesehen könnte die Immobilie des Klosters entwickelt werden. Es soll jedoch auch nicht jede innerörtliche Fläche bebaut werden. Der durchgrünte Charakter der Gemeinde soll erhalten bleiben. Als Schwerpunkte werden gesehen: Die gezielte Ergänzung von Wohnraum, die Zusammenarbeit mit Gewerbetreibenden sowie die Weiterentwicklung bestehender Wohnquartiere. Es soll nicht mehr, sondern gezielt Wohnraum geschaffen werden. Ein Mix aller Maßnahmen wird angestrebt. Eine Baubindung in Bebauungsplänen wird als nicht durchsetzbar eingeschätzt.

Die Ergebnisse des Klausurtages werden zusammengefasst und fließen in die Untersuchung des ISEK ein.