

## KLAUSURTAG AM 19. OKTOBER 2024 - GESPRÄCHSNOTIZ

### Aktueller Stand und Ablauf zum ISEK

Seit dem letzten Klausurtag im April 2024 wurden im Laufe des Sommers zahlreiche Beteiligungs-terminen durchgeführt, u.a. die Arbeitstermine zu den Themen Freizeitgelände Süd, Ortsmitte und Mobilität sowie das Gemeinderadeln und das Kinderfest. Auch die Bewohner der Ortsteile konnten sich im Rahmen der Bürgerversammlungen einbringen. Zudem besteht die Möglichkeit, sich über die ISEK-Homepage laufend am Prozess zu beteiligen und Anregungen zu den einzelnen Vertiefungsbereichen abzugeben. Die Möglichkeit der Online-Beteiligung wurde bislang gut genutzt. Alle Ergebnisse wurden in Protokollen zusammengefasst und auf der Homepage veröffentlicht. Noch ausstehend ist ein Gesprächsabend mit den Jugendlichen, um auch die Belange dieser Altersgruppe einfließen zu lassen. Der Termin soll in den kommenden Wochen stattfinden.

Im Anschluss an den Klausurtag wird die Zusammenstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) durch die Anregungen der Gemeinderäte ergänzt und diesen dann zur Verfügung gestellt. In den kommenden Wochen werden auch die Themenfelder des ISEK weiterbearbeitet und mit der Verwaltung sowie den Gemeinderäten abgestimmt.

Im Rahmen einer offenen Bürgerwerkstatt werden voraussichtlich Anfang 2025 die Ziele von ISEK und VU diskutiert und in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung gebilligt. Damit beginnt das formelle Verfahren zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets mit öffentlicher Auslegung und Einbindung der Träger öffentlicher Belange.

### Teil1 - Vorstellung der Teilbereiche der Vorbereitenden Untersuchung inkl. Vertiefungsbereiche

Von den Planerinnen wurde die fachliche Analyse zu den Teilbereichen Nord, Mitte und Süd (siehe dazu die beigefügte Präsentation) vorgestellt. Für einzelne Vertiefungsbereiche, die besonderen Handlungsbedarf aufweisen (Rathausumfeld, Bahnhof, Leidlhausplatz, Thomaplatz, Freizeit- und Sportpark Süd) wurden Konzepte einer städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt. Diese Konzepte berücksichtigen sowohl die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger als auch bereits bestehende Planungen der Gemeinde.

#### **Teilbereich Nord**

##### Ortseingang

Um einen prägnanten Ortseingang von Norden zu schaffen, sollte bei einer baulichen Entwicklung der angrenzenden Grundstücke besonders auf die Gestaltung der Gebäude sowie die Ausbildung einer eindeutig ablesbaren Baukante entlang der Hauptstraße geachtet werden. Da die Straße in diesem Bereich bergab verläuft und dadurch Autofahrer tendenziell höhere Geschwindigkeiten erreichen, könnte auch die Anpflanzung von Bäumen zur Verkehrsberuhigung beitragen. Die bauliche Neuordnung des Grundstücks mit der bestehenden Autowerkstatt könnte zudem als Impuls für die Weiterentwicklung der angrenzenden Flächen dienen und so eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Bereichs fördern.

#### **Teilbereich Mitte**

##### Bauliche Entwicklung

Der Bereich Mitte zeichnet sich durch eine sehr unterschiedliche Bebauung aus. Besonders prägend ist neben den historischen Einzelbauwerken (Kirche St. Josef, Benedictus Krankenhaus, Kirche St. Peter und Paul, Fischerhütten am See) die dichte Bebauung entlang der Hauptstraße mit zweigeschossigen Einzelgebäuden. Als ortstypische Bauweise werden Gebäude mit Satteldach, verputzten Lochfassaden, zum Teil mit Schmuckelementen sowie untergeordneten Bauteilen wie Balkonen und Erkern an der straßenzugewandten Seite identifiziert.

Gegenüber des Bahnhofs wurde in den letzten Jahren ein Gewerbe-Quartier mit einer großkörnigen Bebauung angesiedelt. Dieser Gebäudebestand ist sehr ortsbildprägend, setzt sich aber stark von der historisch geprägten, eher kleinteiligen Bebauung im Umfeld ab.

Im Rahmen einer weiteren baulichen Entwicklung sollen die Prinzipien der baulichen Entwicklung der verschiedenen Teilbereiche weiterentwickelt werden. Dabei bleibt der räumliche Charakter des Ortes erhalten, ohne durch eine Mischung unterschiedlicher Gebäudestrukturen an Klarheit zu verlieren. Hierbei sollte auch der Gebäudebestand der Wohnbebauung berücksichtigt werden. Die Nachverdichtung auf den Grundstücken in den Wohnquartieren führte zum Verlust des alten Baumbestands auf privater Fläche. Um den durchgrünten Charakter des Ortes zu schützen, wird der Erhalt und die Stärkung der Großbäume in öffentlichen Grünflächen und entlang von Straßen und Wegen wichtiger. Allerdings gestaltet sich die Umsetzung von neuen Baumpflanzungen aufgrund des oft schmalen Straßenraums in der Ortsmitte als große Herausforderung. Daher ist es entscheidend, innovative Lösungen zu finden, um den Erhalt und die Schaffung von Grünflächen in dieser zentralen Lage zu gewährleisten.

### Rathausumfeld

Die Rathauswiese (besser bekannt als „Lindl-Wiese“) bietet Potenzial für verschiedene Entwicklungsmaßnahmen. Ein Vorschlag sieht vor, das Gefälle der Wiese für die Errichtung einer Tiefgarage zu nutzen, um die umliegenden Pkw-Stellplätze dort unterzubringen. Allerdings wird die Umsetzung einer Tiefgarage kritisch hinterfragt, da sie mit hohen Kosten verbunden ist und in der heutigen Zeit als nicht mehr zeitgemäß erscheint. Insbesondere die Unterbringung der Mitarbeiter-Stellplätze in der Tiefgarage wird aufgrund der finanziellen Belastungen als problematisch angesehen.

Der Wegfall der Stellplätze neben dem Rathaus könnte jedoch die Möglichkeit eröffnen, die Fläche für eine erforderliche Erweiterung des Rathauses zu nutzen. Neben der Rathausenerweiterung könnten auf der frei werdenden Fläche auch alternative, rentable Nutzungen untergebracht werden, die zur Finanzierung des Bürgerhauses und der Tiefgarage beitragen. Zudem wäre durch den Wegfall der Stellplätze eine Umgestaltung der Kustermannstraße als verkehrsberuhigter Bereich denkbar.

In diesem Zusammenhang müsste zudem ein neuer Standort für den Markt gefunden werden, beispielsweise auf der Lindl-Wiese. Die Ansiedlung eines Bürgerhauses wird von den Gemeinderäten positiv bewertet, wobei darauf geachtet werden sollte, dass es nicht in Konkurrenz zum Roncalli-Haus tritt, sondern das bestehende Angebot sinnvoll ergänzt. Eine mögliche Nutzung des Bürgerhauses könnte ein Jugendzentrum sein.

Darüber hinaus wäre eine modulare Umsetzung denkbar, bei der zunächst der Wertstoffhof verlagert, die Stellplätze neu geordnet (anfänglich oberirdisch) und die Wiese sowie das Rathausvorfeld umgestaltet und befestigt werden. Sobald die finanziellen Mittel zur Verfügung stehen, könnte der Bau des Bürgerhauses realisiert werden.

Ein gelungenes Beispiel für die Umsetzung eines Bürgerhauses ist das beccult (Haus der Bürger und Vereine) in Pöcking. In den unterschiedlichen Räumlichkeiten, wie dem Bürgersaal mit Bühne und einem Mehrzweckraum, finden Vereinsveranstaltungen, Firmenveranstaltungen, Tagungen, Konzerte, Privatfeiern, Weihnachtsfeiern, Ausstellungen, Betriebsfeiern und Schulungen statt.

### Vetterlhausplatz

Die Ingenieurplanungen zur Gestaltung der Hauptstraße sowie der Platzfläche vor dem Vetterlhaus sollen, soweit es noch möglich ist, entsprechend dem vorhandenen Konzept angepasst werden. Bürgermeister Horn hat bereits entsprechende Gespräche zu diesem Thema geführt.

Besonderes Augenmerk soll auf die Einmündung der Schloßstraße in die Hauptstraße gelegt werden. Hier ist eine Prüfung erforderlich, um einen breiten Gehweg nördlich der Straße zu schaffen, der als Verlängerung der geplanten Promenade am Seehof-Areal dient. Angesichts der laufenden Baumaßnahmen in diesem Bereich besteht dringender Handlungsbedarf.

Darüber hinaus sollte die Sanierung des Vetterlhauses in die übergeordneten Ziele aufgenommen werden, um die städtebauliche Entwicklung in dieser zentralen Lage zu fördern.

### **Teilbereich Süd**

#### Sport- und Freizeitpark Süd

Im Eingangsbereich des Südbads sollen Behindertenstellplätze eingerichtet werden, da viele ältere Menschen diesen Bereich zum Schwimmen nutzen.

Die zentrale Anordnung der Stellplätze auf der vorgesehenen Fläche wird allgemein befürwortet. Auch die Verkehrsberuhigung durch den Einrichtungsverkehr sowie die klare Neuordnung der Flächen werden positiv bewertet.

Auf der Stockschützenbahn kommt es aufgrund der vorhandenen Schotterwege zu Verunreinigungen durch Staub und Dreck. Eine mögliche Lösung könnte die Befestigung dieser Wege sein.

Ein weiteres Problem stellt die Zufahrt zum südlich gelegenen Gebäude der Wasserwacht dar. Hier müsste der Bolzplatz verkleinert werden, was problematisch ist, da dort Punktspiele ausgetragen werden. Es ist daher entscheidend, die erforderlichen Mindestmaße einzuhalten.

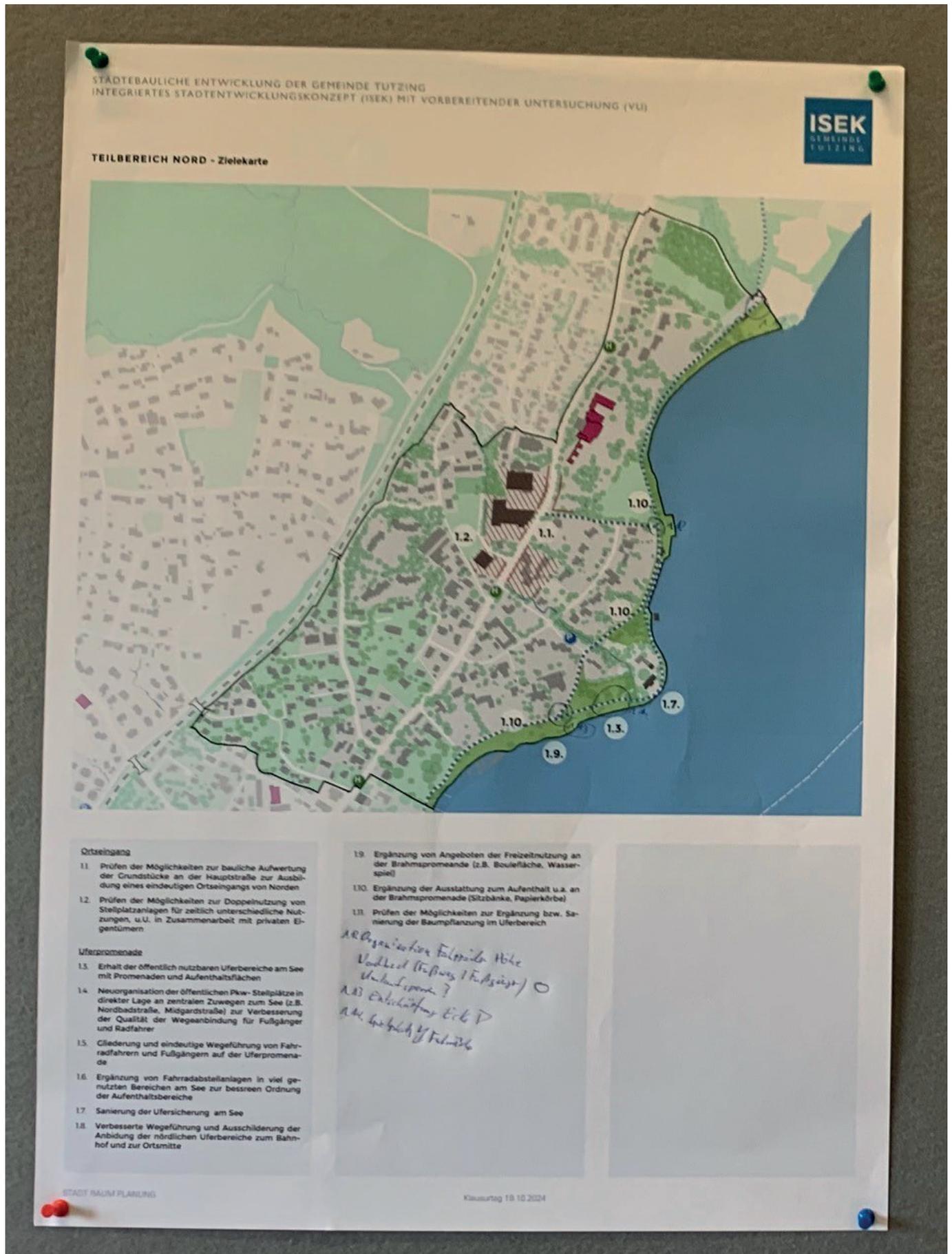
Um die gefährliche Querungssituation an der Seestraße und der Lindenallee zu entschärfen, könnte eine verschränkte Sperrung sinnvoll sein, bei der Radfahrer absteigen müssten, um die Straße zu queren. Auch für Autofahrer sollte der Bereich so umgestaltet werden, dass die Geschwindigkeit reduziert wird.

Die Wohnmobilstellplätze sollen verlegt werden, um die Lage am Südbad zu entlasten und eine weitere Zunahme der Wohnmobilmutzung zu verhindern. Als alternative Standorte werden der Parkplatz am Würmseestadion sowie der Bereich am Beringerweg in Bahnhofsnähe in Betracht gezogen.

### **Teil 2 - Erarbeitung der Ziele für die einzelnen Teilbereiche (VU)**

Am Nachmittag werden die möglichen Ziele für die einzelnen Teilbereiche von den Planerinnen vorgestellt und durch die Gemeinderäte ergänzt. Die ergänzten Ziele finden sich in der beigefügten Präsentation auf den letzten Seiten.

## Ergänzung der Ziele (VU) durch die Gemeinderäte



## Ergänzung der Ziele (VU) durch die Gemeinderäte

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE TUTZING  
 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) MIT VORBEREITENDER UNTERSUCHUNG (VU)

**TEILBEREICH MITTE - Zielekarte**

**Hauptstraße und Ortsmitte**

- 2.1. Erhalt der ortstypischen Bauweise in zentraler Lage an der Hauptstraße. Weiterführung der Gebäudestruktur in Kubatur, Geschossigkeit, Stellung auf dem Grundstück, Materialität und Detailsausbildung bei Sanierungen und baulichen Ergänzungen.
- 2.2. Bauliche Ergänzung an der Schlossstraße bei Erhalt einer breiten Wegeanbindung und der Blickbeziehungen von der Hauptstraße zum See. Ausgestaltung eines Neubaus mit guter Einfügung in den Gebäudebestand in zentraler Lage.
- 2.3. Neugestaltung des Leidlhausplatzes als zentrale Mitte des Ortes mit hoher Gestaltqualität und attraktiven Aufenthaltsbereichen. Erhalt des ortsprägenden Baumbestandes, Einbeziehung der Flächen im direkten Gebäudevordfeld und Anbindung des Platzes an das Fußwegnetz in der Ortsmitte.
- 2.4. Ausbildung einer Fußwegpromenade entlang der Schloßstraße als wichtige Wegeanbindung von der Hauptstraße zum See.

**Anbindung an den See und Uferbereich**

- 2.5. Neuorganisation der öffentlichen Pkw-Stellplätze in direkter Lage an zentralen Zuwegen zum See (z.B. am Thomaplatz) zur Verbesserung der Qualität der Wegeanbindung für Fußgänger und Radfahrer.
- 2.6. Erhalt der öffentlich zugänglichen Uferbereiche in zentraler Lage. Anbindung der öffentlichen Freiflächen an das Fußwegnetz des Ortes.

**Rathausumfeld**

- 2.7. Verlagerung des Wertstoffhofes aus der zentralen Lage am Rathaus, prüfen von interkommunalen Lösungsansätzen mit Nachbargemeinden.
- 2.8. Aufwertung der 'begrünt Mitte' am Rathaus als attraktiver Aufenthaltsbereich und Standort für Veranstaltungen.
- 2.9. Bauliche Ergänzung auf dem heutigen Grundstück des Wertstoffhofes. Anordnung von gemeinschaftlich nutzbaren Angeboten (z.B. Bürgerhaus) mit räumlicher Anbindung an die 'begrünte Mitte', prüfen von sinnvollen Doppelnutzungen auf dem Grundstück (Pkw-Stellplätze, kleiner Wertstoff-Standort, etc.).
- 2.10. Aufwertung des Rathausvordfeldes als zentraler Anlaufpunkt des Ortes (Standort Brunnen, Ausbildung Kreuzungsbereich, Anordnung von Stellplätzen, etc.)

**Bahnhof**

- 2.11. Aufwertung des Bahnhofumfeldes als gut nutzbaren und barrierefrei ausgebauten Mobilitätsdrehscheibe, Verbesserung der Fußwegeanbindung, Aufwertung der Fahrradabstellplätze, Optimierung des Buswartebereiches, Ausgestaltung eines attraktiven Bahnhofsvorplatzes mit gut gestalteten Wartebereichen. Einbindung vorhandener und Ergänzung neuer gastronomischer Angebote im Bahnhofsumfeld.

- 2.12. Neuorganisation der Pkw-Stellplätze am Bahnhof, prüfen von platzsparenden Stellplatzanordnungen (Parkgarage).
- 2.13. Bauliche Entwicklung von frei werdenden Flächen am Bahnhof, Ansiedlung von verdichtetem Wohnen und nicht störender gewerblicher Nutzung.
- 2.14. Ausbildung einer attraktiven Fußwegeverbindung vom Bahnhof über die Hauptstraße zum See ('Grüne Achse'). Verbesserung von Querungsmöglichkeiten der Straßen im Verlauf der Wegeachse. Ausgestaltung des Wegeverbindungs als erkennbare Anbindung im Ort.

**Weitere Ziele**

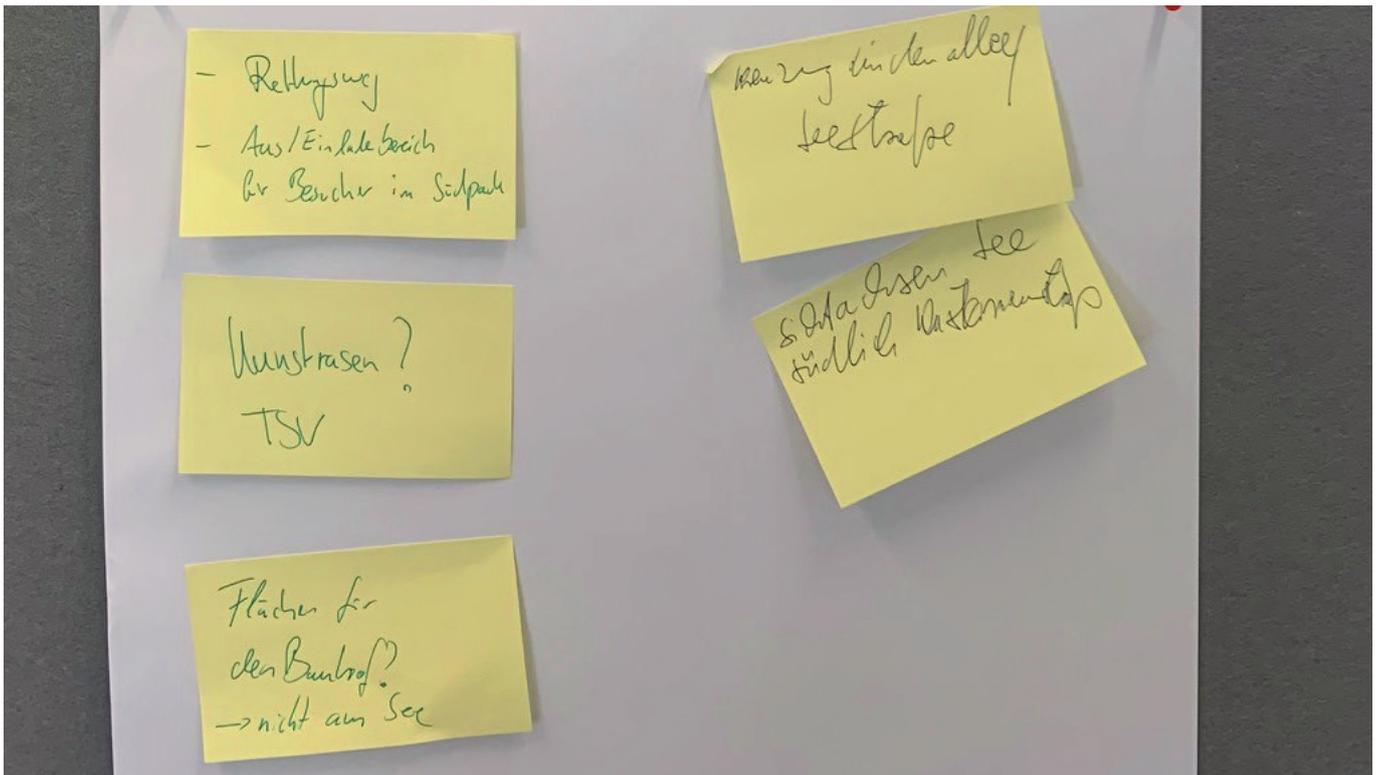
- 2.15. Qualifizierung der Bahnunterführungen entsprechend des Routenverlaufs der Wegeachse. Ausgestaltung einzelner Unterführungen insbesondere auf die sichere und angenehme Nutzung für Fußgänger und Radfahrer.
- 2.16. Verlagerung der Feuerwehr, bauliche Neuorganisation der Flächen in zentraler Lage

STADT RAUM PLANUNG Klausurtag 19.10.2024

*Übers.  
Verlagerung Parkplätze auf Westseite des Bahnhofs*

*Stoffen verbleiben  
Wartebereich, aber  
Westseite der Bahn über  
Begrünung, Haus und Vorplatz  
bis zu Traubiger Straße durch  
→ Einbindung der Hauptstraße*

## Ergänzung der Ziele (VU) durch die Gemeinderäte



## Ergänzung der Vertiefungsbereiche durch die Gemeinderäte

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE TUTZING  
 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) MIT VORBEREITENDER UNTERSUCHUNG (VU)

**VERTIEFUNGSBEREICH LEIDLHAUSPLATZ - Übersicht**

*Es gibt noch keinen einheitlichen Namen für den Leidlhausplatz vielleicht könnte der Name auch unter Beteiligung d. Bürger him gefunden werden*

Seehof-Areal mit Mariensäule

Schloßstraße in Richtung See

Leidlhausplatz

Öffentliche Räume im Bestand

Vision zur möglichen Entwicklung der öffentlichen Räume

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE TUTZING  
 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) MIT VORBEREITENDER UNTERSUCHUNG (VU)

**VERTIEFUNGSBEREICH THOMAPLATZ - Vision**

- Stärkung der Wegeanbindung zum See durch Neuordnung der PKW-Stellplätze entlang der Graf-Vieregg-Straße
- Ergänzung und Ordnung der Fahrradabstellplätze am Ufer
- Neugestaltung der Podestes als Holzplateau am Steg
- Verbesserung der Wegführung am Ufer und Markierung von Thomahaus und Museum durch Markierung des Gebäudevorfeldes

*Podest am See!*

Bestandsituation

## Ergänzung der Vertiefungsbereiche durch die Gemeinderäte

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE TUTZING  
 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) MIT VORBEREITENDER UNTERSUCHUNG (VU)

**VERTIEFUNGSBEREICH RATHAUSUMFELD - Bestand und Vision**

Bestandsituation - Übersicht

Vision für eine mögliche Entwicklung des Rathausumfelds - Übersicht

Verkehrsführung auf Hörmannstraße umleiten um Rathausplatz (beschildert/befahrbar) anlegen

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE TUTZING  
 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) MIT VORBEREITENDER UNTERSUCHUNG (VU)

**VERTIEFUNGSBEREICH BAHNHOF - Bestand und Vision**

Bestandsituation

fehlende Orientierung, keine Aufenthaltsqualität

ungenutztes Bahnhofsgebäude

Differenzierung Bahnhof - Wirkung der Fläche

Bürgerbüro-Konzept für Bahnhofsbesucher (Wendepunkt)

Vision zur Entwicklung des Bahnhofs mit Wenderadius

Konzeption des Bahnhofsumfelds aus verkehrlicher Sicht (Bushalt, Wenderadien, Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer, Organisation der ruhenden und fließenden Verkehrs). Einbindung von DB und MVV bei den Planungen. Bauliche Entwicklung im Norden des Bahnhofs in abschieferter Lage von der Hauptwegachse mit geeigneten Nutzungen, Einbindung der privaten Eigentümer in die Planung.

Vor Bahnhofsmitte weiterentwickeln. Weg führt erst unterhalb der BT 3-5 zur Heidebergallee