

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

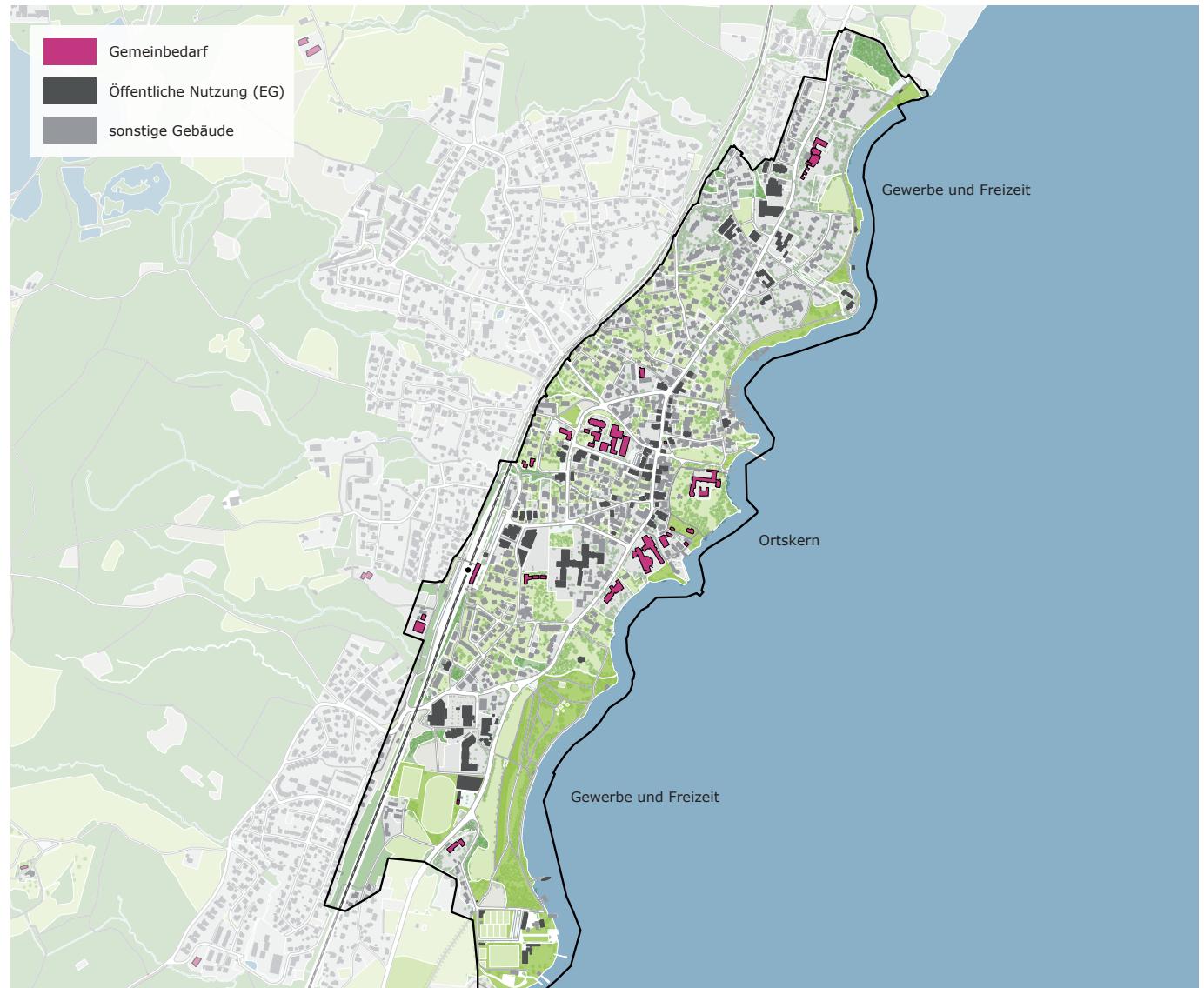
Das Ortsgebiet von Tutzing zeichnet sich heute durch eine vielseitige Mischung aus öffentlichen Einrichtungen, Gemeinschaftsbedarf, Freizeitangeboten und Wohngebieten aus.

Eine klar definierte Ortsmitte ist anhand der Gebäudestruktur zwar nicht erkennbar, jedoch lässt sich zwischen dem Bahnhof und der Hauptstraße ein zentraler Bereich durch die dort ansässigen Nutzungen identifizieren. Entlang der Hauptstraße haben sich verschiedene Einzelhändler, Dienstleister sowie gastronomische Angebote angesiedelt.

Westlich der Bahn dominieren Wohngebiete, während sich die meisten Freizeitangebote nördlich und südlich in unmittelbarer Nähe zum See befinden, darunter das Nordbad, die Brahmspromenade, das Würmseestadion sowie der Sport- und Freizeitpark.

Größere Gewerbeflächen mit großflächigem Einzelhandel sowie der Firma Verla-Pharm liegen an der Hauptstraße im nördlichen und südlichen Bereich. Neben dem Tourismus spielen in Tutzing aber vor allem kleine und mittelständische Unternehmen eine bedeutende Rolle in der örtlichen Wirtschaft, insbesondere in den Bereichen Handwerk, Einzelhandel und Gastronomie.

Zudem gibt es hier zahlreiche Bildungseinrichtungen wie die Evangelische Akademie, Schulen und Kindergärten. auch die medizinische Versorgung ist gegeben - viele Ärzte sowie das Benedictus Krankenhaus befinden sich im Bereich östlich der Bahn.



Untersuchungsgebiet der VU

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

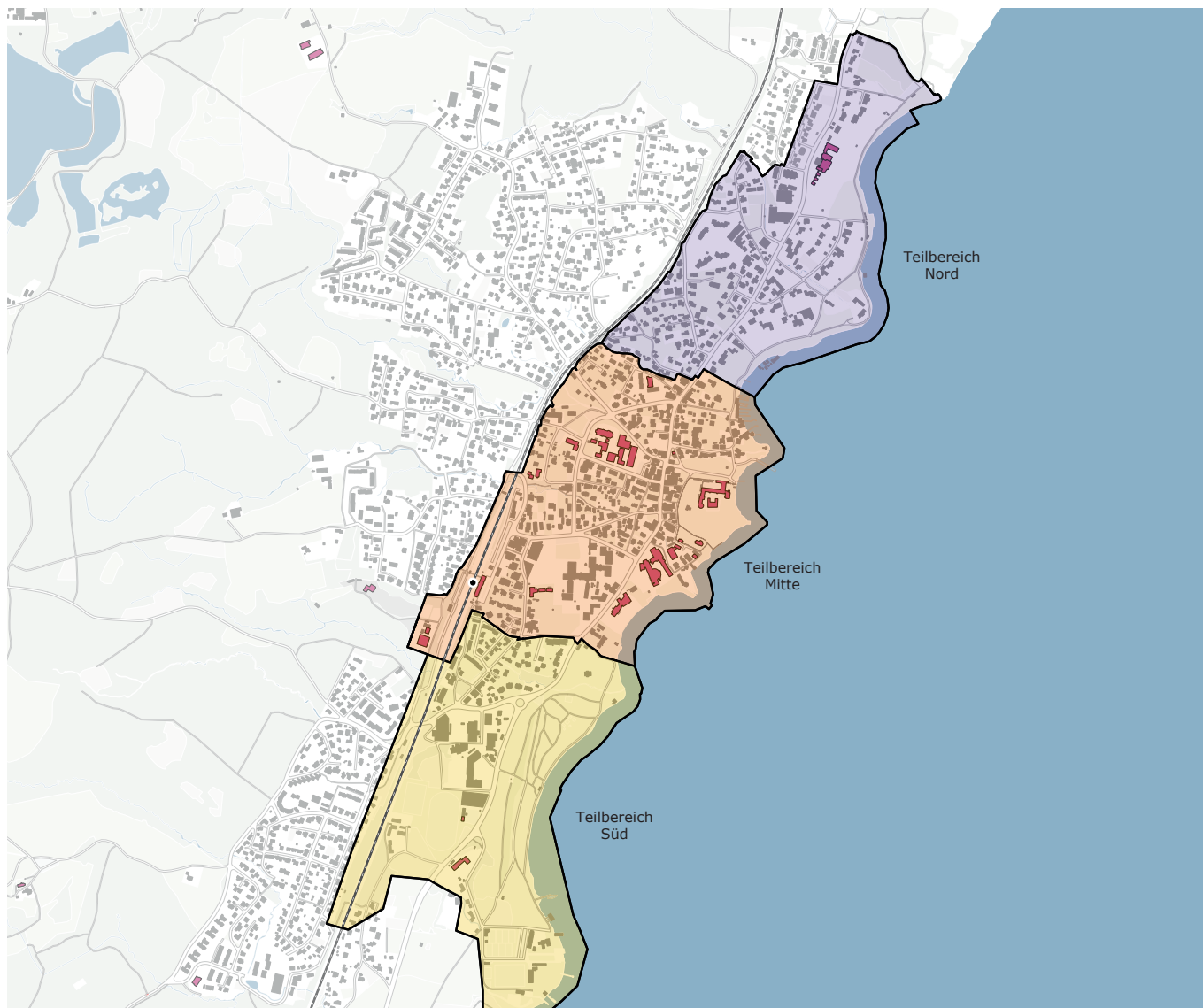
Teilbereiche innerhalb des Untersuchungsgebiets

Das gesamte Untersuchungsgebiet kann entsprechend den Nutzungen und der räumlichen Anordnung in drei Teilbereiche untergliedert werden: Nord, Mitte und Süd.

Jeder dieser Bereiche zeichnet sich durch seine bauliche Ausprägung, der Art der Nutzungen sowie der baulichen Dichte aus. Eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung ist es, die prägenden und erhaltenswerten Strukturen der einzelnen zentralen Bereiche sowie deren Besonderheiten herauszuarbeiten und ihre Funktion als Anlaufpunkt und Treffpunkt zu stärken.

Zunächst werden dazu die Potenziale und Mängel einer städtebaulichen Entwicklung innerhalb der Teilbereiche erhoben. Im Anschluss daran werden dementsprechend die langfristigen Ziele einer Entwicklung abgeleitet und formuliert.

Auf Basis der Vorbereitenden Untersuchung wird der Umgriff des Sanierungsgebietes festgelegt. Dies ist die Voraussetzung für viele Förderprogramme der Regierung. Im Sanierungsgebiet kann die Gemeinde die Qualität der baulichen Entwicklung sichern durch die Genehmigungspflicht privater Bauvorhaben. Sie hat bei Grundstücksverkauf Vorkaufsrecht. Der private Eigentümer kann besondere bauliche Maßnahmen steuerlich geltend machen.



Teilbereiche der VU

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Stadträumlicher Aufbau und Nutzungen

Der Teilbereich wird durch eine Kombination aus gewerblichen und Freizeitnutzungen geprägt. In dem Gebiet haben sich verschiedene gewerbliche Einrichtungen angesiedelt. Besonders hervorzuheben ist das Einzelhandelszentrum, das mit den großflächigen Supermärkten ein gutes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten bietet.

Zusätzlich zu den gewerblichen Einrichtungen finden sich in direkter Nähe zum See zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die sowohl Einheimische als auch Besucher anziehen. Die Surfschule und das Nordbad ermöglichen sportliche Aktivitäten und Erholung am Wasser. Das Midgardhaus verfügt über einen einladenden Biergarten direkt am See.

Zudem befindet sich hier auch die Akademie für Politische Bildung, an der Tagungen, Podiumsdiskussionen und Seminare zu aktuellen und historischen Themen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft durchgeführt werden. Das Angebot der Akademie umfasst auch diverse Kulturveranstaltungen und eine öffentliche Bibliothek.

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.

Die bauliche Neuordnung des Grundstücks mit dem bestehenden Autohaus könnte zudem als Impuls für die Weiterentwicklung der angrenzenden Flächen dienen und so eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Bereichs fördern.



Öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Denkmalschutz

1. Wohnhaus, sog. Haus Knittl (1900)
2. Villa, Alterswohnsitz von Erich Ludendorff (1922)
3. Villa, sog. Haus Midgard (1882)
4. Villa, ehem. von Fraunberg / von Kühlmann (1882)
5. Wohnhaus (um 1902/03)
6. Villengebäude in Hanglage (um 1870/80)
7. Villa, ehem. Trutz (1872/73)
8. Ehem. Kutscherhaus und Remise der Villa Trutz (1875)
9. Landhaus (1870)
10. Villa, ehem. Graf Stolberg (1926/28)
11. Landhaus (um 1900)



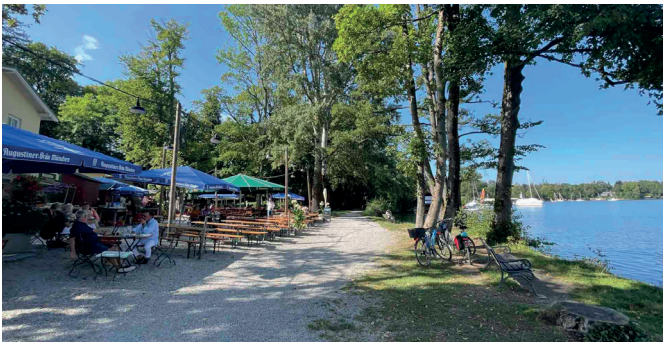
Bau- und Bodendenkmäler

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Grünstruktur, Öffentliche Räume und Treffpunkte

Der Bereich zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Wohnbebauung aus, was zu einer Vielzahl begrünter Grundstücke führt und damit einen größtenteils grünen Eindruck vermittelt. Im Gegensatz dazu sind die Flächen im Bereich der gewerblichen Nutzungen an der Hauptstraße stark versiegelt, da dort große oberirdische Stellplatzflächen angeordnet wurden.

Wichtige Treffpunkte sind neben dem Vorfeld der Supermärkte insbesondere die Bereiche am See, wie die Brahmospromenade, das Nordbad und das Midgardhaus. Diese öffentlichen Grünflächen werden sowohl von den Bewohnern als auch von den Besuchern gerne genutzt. Sie bieten attraktive Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten, z.B. einen Spielplatz, ein Bouleplatz und zahlreiche Bänke.



Biergarten am Midgardhaus



Grünflächen und Treffpunkte im öffentlichen Raum

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Liegenschaften, Bebauungspläne und aktuelle Projekte



Bebauungsplan Nr. 69 (Politische Akademie, 2009)



Bebauungsplan Nr. 22 (Von-Kühlmann-Straße, 2011)



Liegenschaften der Gemeinde und rechtsgültige Bebauungspläne

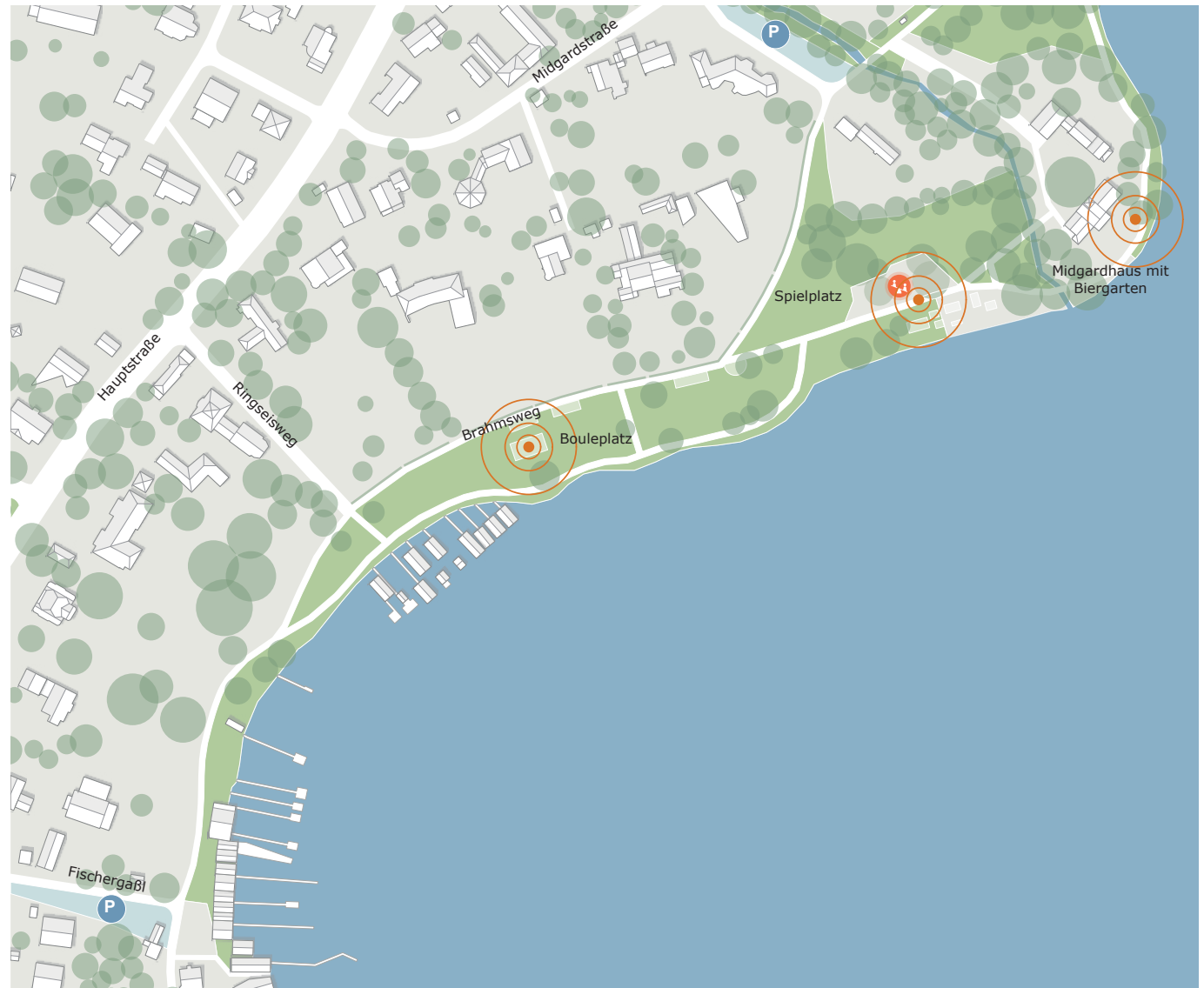
ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 1A | Uferpromenade - Bestand

Die Uferpromenade in Tutzing bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, die von den Bewohnern und Besuchern gerne genutzt werden. Aktuell zählen dazu Gastronomie, Bademöglichkeiten, Spazierwege und Sitzbänke, die Brahmspromenade selbst als Erholungsraum, ein Spielplatz, sowie die beliebte Boulebahn, die als Treffpunkt dient. Besonders Familien schätzen den Spielplatz, während die Brahmspromenade sowohl von Bewohnern als auch von Gästen als vielseitiger Erholungsort zu jeder Jahreszeit geschätzt wird.

Die Gemeinde hat allerdings auch mit mehreren Herausforderungen entlang der Uferpromenade und am Nordbad zu kämpfen. Die Zufahrtsstraße zum Nordbad, das Gäste v.a. durch die Gastronomie mit besonderem Ambiente anzieht, ist oft durch Falschparker blockiert. Dies ist besonders problematisch, da es sich um eine Feuerwehrezufahrt handelt. Daher werden nun vermehrt Fahrzeuge abgeschleppt. Konflikte entstehen aber auch durch Fahrradfahrer, die trotz Verbots den Fußweg am Seeufer nutzen. Eine steile Treppe zur Surfschule soll die Fahrradnutzung minimieren.

Die Uferpromenade ist ein zentraler Treffpunkt mit Kinderspielplatz, Bouleplatz und Liegeflächen. Obwohl das Baden offiziell nicht erlaubt ist, wird das Ufer oft als Badestrand genutzt. Die Promenade zieht verschiedene Bevölkerungsgruppen an und wird regelmäßig für Veranstaltungen wie das Weinfest genutzt. Allerdings gibt es vermehrt Probleme mit den Anwohnern aufgrund der Lärmbelästigung.



Bestandssituation

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 1A | Uferpromenade - Vision

Der Brahmweg wird umfassend modernisiert, um ihn mit einem allwettertauglichen Belag für den Radverkehr attraktiver und sicherer zu gestalten. Durch die Verbreiterung auf 4 m kann der Weg als Mischfläche ausgebildet werden. Die parallel verlaufende Brahmspromenade am See bleibt hingegen ausschließlich den Fußgängern vorbehalten.

Um eine klare Trennung der Verkehrswege zu gewährleisten, sollen die Abzweigungen vom Brahmweg zur Promenade markiert und gegebenenfalls mit Sperren versehen werden, sodass sie für Radfahrer unpassierbar sind. Der Brahmweg selbst wird an diesen Stellen geradlinig weitergeführt, während der Fußweg abbiegt. Diese Gestaltung lenkt den Radverkehr auf den vorgesehenen Weg und verhindert Konflikte mit Fußgängern. Entlang der Verbindungswege zwischen Brahmweg und Brahmspromenade werden ausreichend Fahrradabstellanlagen installiert. Dadurch können Radfahrer ihre Fahrräder abstellen und bequem zu Fuß weiter in Richtung See gehen.

Darüber hinaus entsteht eine Aktivzone mit vielseitigen Freizeitangeboten, darunter dem Spielplatz, einer Liegewiese, zwei Boulefeldern und dem Biergarten am Midgardhaus. Für Menschen, die Ruhe und Erholung suchen, wird an der Brahmspromenade ein Bereich angelegt, der etwas abseits liegt und mit Sitzbänken unter schattigen Bäumen zum Verweilen einlädt. So entsteht ein attraktives Areal, das sowohl Bewegung als auch Entspannung in naturnaher Umgebung ermöglicht.



Vision einer möglichen Entwicklung der Uferpromenade

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 1A | Uferpromenade - Zusammenstellung verschiedener Anregungen aus der Bürgerbeteiligung**Zusammenfassung**

Die Uferpromenade bietet bereits zahlreiche Angebote, die von den Besuchern geschätzt werden, darunter gastronomische Einrichtungen, ein Bouleplatz, ein Spielplatz und Sitzbänke entlang der Wege. Zur Verbesserung des Angebots wünschen sich die Bürger zusätzliche Müllbehälter und öffentliche Toiletten, besonders am Spielplatz. Zudem wird eine Erweiterung um Sport- und Fitnessanlagen, Tischtennisplatten und Spielmöglichkeiten für Jugendliche vorgeschlagen. Auch ein Wasserspielplatz, ein Steg für Badende und ein Kiosk werden als sinnvolle Ergänzungen genannt.

Für die Aufwertung der Promenade regen die Bürger eine Verschönerung und Instandhaltung des Uferbereichs an. Dazu gehören der Ersatz der Uferbefestigungen durch sanftere Strukturen wie Strände oder Treppen und die Entfernung alter Betonreste. Besonders die Pflege des Bereichs um den Spielplatz und die Freihaltung der Sicht auf den Starnberger See wird gewünscht. Außerdem wird eine bessere Zugänglichkeit der Treppenanlagen gefordert.

Zukünftige Veranstaltungen sollen die Promenade kulturell beleben, darunter Jugendturniere, Konzerte, Open-Air-Kino und Tanzveranstaltungen. Das Weinfest soll beibehalten und durch ähnliche Feste ergänzt werden. Kleinere Events wie Floh- oder Weihnachtsmärkte werden ebenfalls als Bereicherung gesehen, während große Veranstaltungen eher am Schiffsanleger stattfinden sollten, um die ruhige Atmosphäre der Promenade zu bewahren.

Welche Angebote nutzen Sie?

Die Uferpromenade bietet eine Vielzahl von Angeboten, die von den Besuchern gerne genutzt werden. Gastronomische Einrichtungen, Bademöglichkeiten und die Boulebahn dienen als beliebte Treffpunkte. Sitzbänke laden zum Verweilen ein, während Spaziergänge auf den gut ausgebauten Wegen, wie der Brahmspromenade, als besonders erholsam empfunden werden. Für Familien ist der Spielplatz ein wichtiger Anlaufpunkt, der das ganze Jahr über gerne genutzt wird. Insgesamt gilt die Brahmspromenade als wunderbares Ausflugs- und Erholungsziel für Bürger, Gäste und Familien.

Welche Angebote sollen ergänzt werden?

Die Bürger äußern verschiedene Vorschläge zur Ergänzung der Angebote an der Uferpromenade. Ein häufig genannter Wunsch ist die Aufstellung von mehr Müllbehältern, um die Sauberkeit zu verbessern. Ebenso werden zusätzliche öffentliche Toiletten gefordert, vor allem am Spielplatz, da die vorhandenen nur im Sommer geöffnet sind und zu weit entfernt liegen. Für Familien mit kleinen Kindern wäre dies eine praktische Lösung, um unsaubere Alternativen zu vermeiden.

Sport- und Fitnessanlagen werden von vielen als sinnvolle Ergänzung betrachtet. Eine öffentliche Anlage für Gymnastik und Kraftsport würde die Promenade attraktiver für sportlich Aktive gestalten und könnte ein Treffpunkt für Fitnessbegeisterte werden. Auch für Jugendliche wird eine Verbesserung des Angebots gewünscht, wie zum Beispiel Tischtennisplatten, ein Basketballkorb oder ein Beachvolleyballfeld. Dies würde eine

Möglichkeit schaffen, auch junge Menschen stärker in das Freizeitangebot einzubinden, da sie sich aktuell unterversorgt fühlen.

Ein Wasserspielplatz oder ein Kneipp-Becken werden als weitere Ideen genannt, um die Attraktivität der Promenade für Familien und Erholungssuchende zu steigern. Der Wunsch nach einem Steg ins Wasser und einer Treppe am Seeufer zielt darauf ab, den Zugang zum Baden zu erleichtern.

Im gastronomischen Bereich wünschen sich die Bürger einen Kiosk oder einen mobilen Eisverkauf in den Sommermonaten, ähnlich wie an anderen Promenaden, beispielsweise in Starnberg oder Dießen. Dies würde das Angebot für Besucher erweitern und für mehr Aufenthaltsqualität sorgen.

Darüber hinaus gibt es den Vorschlag, den Bouleplatz zu erweitern, da dieser regelmäßig stark genutzt wird und so mehrere Gruppen gleichzeitig spielen könnten. Um den Komfort zu erhöhen, wünschen sich viele Bürger mehr schattenspendende Bäume, besonders an der Boulebahn und auf der Liegewiese, sowie zusätzliche Sitzbänke entlang des unteren Weges.

Schließlich gibt es Beschwerden über die Nichteinhaltung des Hundeverbots. Hier werden deutliche Schilder und eventuell eine Telefonnummer des Ordnungsamts vorgeschlagen, um das Problem der Hundehaufen zu reduzieren.

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 1A | Uferpromenade - Zusammenstellung verschiedener Anregungen aus der Bürgerbeteiligung**In welchen Bereichen soll die Uferpromenade aufgewertet werden?**

Einer der häufigsten Wünsche betrifft die generelle Instandhaltung und Verschönerung des Bereichs. Die Uferbefestigung wird oft kritisiert, insbesondere die Mauern entlang der Brahmspromenade, die durch einen sanft anfallenden Strand oder Treppen ersetzt werden sollten. Es wird vorgeschlagen, den Uferbereich attraktiver zu gestalten und die alten Betonreste, Platten und Zaunpfosten, die durch frühere Befestigungsversuche entstanden sind, zu entfernen. Ein Bürger bietet sogar an, den Sand für einen Sandstrand zu organisieren und zu finanzieren.

Besonders in der Nähe des Spielplatzes und entlang der Brahmspromenade wird eine bessere Pflege und eine Freihaltung der Sicht auf den Starnberger See gefordert. Durch Wildwuchs wird diese Aussicht zunehmend verdeckt, was die Attraktivität des Bereichs mindert. Auch zwischen dem Midgardhaus und den ersten Bootshäusern sowie auf dem Areal des Seehotels wird eine attraktivere Gestaltung angeregt. Es wird bedauert, dass diese Flächen aktuell vernachlässigt und nicht für die Schönheit und den Nutzen des Ortes genutzt werden.

Ein weiteres Problem betreffen die steilen Treppeanlagen, die als schwer zugänglich beschrieben werden, insbesondere für ältere oder behinderte Menschen. Diese Treppen verfügen nur über einen unpraktischen Handlauf aus dickem Rundholz, der schlecht zu greifen ist, was die Sicherheit und Begehrbarkeit, insbesondere im Winter, beeinträchtigt.

Ein spezifischer Wunsch betrifft die Parkregelungen an den Spielplätzen in Tutzing. Es wird kritisiert, dass die Parkplätze nun kostenpflichtig sind, was den Besuch mit Kindern erschwert, da die Hauptstraße gesperrt ist und der starke Umleitungsverkehr das sichere Radfahren erschwert. Die Rückkehr zu kostenlosen Parkplätzen wird als notwendige Maßnahme zur Verbesserung der Erreichbarkeit und der Attraktivität für Familien angesehen.

Welche Veranstaltungen am und im Wasser sollten an der Uferpromenade stattfinden?

Die Bürger haben verschiedene Ideen für zukünftige Veranstaltungen an der Uferpromenade, sowohl im als auch am Wasser. Ein oft geäußerter Wunsch sind Veranstaltungen für Jugendliche, wie Tischtennisturniere oder Treffen, um ihnen einen eigenen Raum für Aktivitäten zu bieten. Darüber hinaus werden Musik- und Kulturevents vorgeschlagen. Hierzu gehören Konzerte im Freien, kleine Abendkonzerte auf den Wiesen, sowie einmal jährlich ein Open-Air-Kino, eventuell sogar mit einer Bühne auf dem Wasser. Tanzveranstaltungen wie Tango oder Salsa am See werden ebenfalls als attraktive Ergänzung angesehen.

Ein weiteres Highlight, das von vielen befürwortet wird, ist die Beibehaltung des Weinfests, das weiterhin regelmäßig stattfinden soll. Bürger regen an, ähnliche Feste zu organisieren, um das kulturelle Leben an der Promenade zu bereichern. Flohmärkte und Weihnachtsmärkte werden ebenfalls als mögliche Veranstaltungen vorgeschlagen, die für eine charmante Atmosphäre sorgen könnten.

Für Kinder gibt es den Vorschlag, einen Modellbootwettbewerb am Wasser zu veranstalten, um jüngere Besucher anzusprechen. Allerdings äußern einige Bürger, dass größere Events, wie beispielsweise Konzerte oder Festivals, besser am Schiffsanleger stattfinden sollten, da dort mehr Platz zur Verfügung steht und die Uferpromenade selbst als ruhiger Erholungsraum erhalten bleiben sollte.

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Zusammenfassung der Analyse



Grundstück ehem. Tankstelle



Zufahrt zum Parkdeck



Radabstellanlage am Nordbad



Mängelkarte

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Stärken / Potenziale

- Der Biergarten am See sowie die Uferpromenade mit Spielplatz und Boulebahn bilden einen zentralen Treffpunkt der Gemeinde.
- Gebäude mit Veranstaltungsräumen, wie das Midgardhaus und die Akademie für politische Bildung, bieten Raum für verschiedene Events und Tagungen.
- Das Nordbad gehört der Gemeinde und ist über die nahegelegene Haltestelle „Mühlfeldstraße“ mit dem Bahnhof verbunden.
- Entlang der Uferpromenade gibt es ein vielfältiges gastronomisches Angebot.
- Zahlreiche Sitzbänke bieten Erholung und die Spazierwege entlang der Brahmspromenade werden gerne genutzt.
- Es gibt einen direkten öffentlichen Zugang zum See, da keine Privatgrundstücke den Zugang blockieren.
- Die Fischerhütten, die wichtige ortsbildprägende Gebäude darstellen, sind erhalten geblieben.
- Das Grundstück an der Hauptstraße (ehem. Tankstelle) bietet Potenzial für die Entwicklung eines Mischgebiets.
- Die großflächigen Einzelhandelsflächen sichern die Versorgung der Bevölkerung.

Schwächen / Risiken

- Besonders an Wochenenden entstehen Konflikte durch zu schnell fahrende Radfahrer auf den gemischt genutzten Wegen.
- Es gibt Probleme durch Falschparker entlang der Nordbadstraße, die als wichtige Feuerwehrezufahrt und Anlieferungsweg für die Gastronomie dient.
- Die öffentlichen Toiletten befinden sich teils in schlechtem Zustand aufgrund intensiver Nutzung.
- Es gibt teils Probleme mit Vandalismus.
- Aus Versicherungsgründen besteht am Seeufer ein offizielles Badeverbot.
- Die Übernutzung einiger Abschnitte der Seepromenade führt zu einem vermehrten Müllaufkommen.
- Durch die fehlende bauliche Gestaltung fehlt ein klar definierter Ortseingang, wodurch Fahrzeuge dazu verleitet werden, mit hoher Geschwindigkeit in den Ort zu fahren.
- Das Parkdeck des Lidl wird zwar nur wenig genutzt, dennoch konnte keine Vereinbarung zur Nutzung als Stellplatz für das Nordbad getroffen werden.
- Die Bestandsbäume (Eichen) sind für den Standort an der steilen Uferkante nur bedingt geeignet und müssen daher langfristig ersetzt werden.



Fußweg zum Nordbad



Ortseinfahrt



Parkierung entlang der Nordbadstraße

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

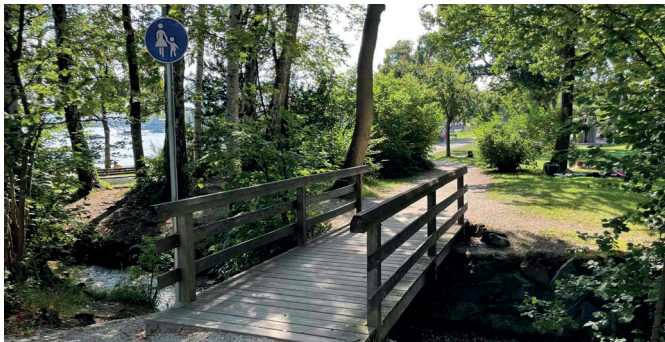
Ziele



Spielplatz an der Brahmspromenade



Treppe zur Brahmspromenade



Beschilderung der Fußwege



Zielekarte

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Ortseingang

- 1.1.** Zur Schaffung eines eindeutigen Ortseingangs von Norden sollen die Möglichkeiten zur baulichen Aufwertung der Grundstücke an der Hauptstraße geprüft werden.
- 1.2.** Die Möglichkeiten zur Doppelnutzung von Stellplatzanlagen für zeitlich unterschiedliche Nutzungen sollen geprüft werden, gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern.

Uferpromenade

- 1.3.** Der Erhalt der öffentlich nutzbaren Uferbereiche am See, einschließlich der Promenaden und Aufenthaltsflächen, soll sichergestellt werden.
- 1.4.** Die öffentlichen Pkw-Stellplätze in unmittelbarer Nähe zu zentralen Wegen zum See (z.B. Nordbadstraße, Midgardstraße) sollen neu organisiert werden, um die Qualität der Wegeanbindung für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.
- 1.5.** Die Uferpromenade soll eine klare Gliederung und eindeutige Wegeführung für Fahrradfahrer und Fußgänger erhalten. Zudem wird eine Verbreiterung des Brahmswegs angestrebt.

- 1.6.** Ein einheitliches Beschilderungssystem soll eingeführt und eine durchgängige Fahrradroutesführung am See entwickelt werden.
- 1.7.** Fahrradabstellanlagen sollen in stark frequentierten Bereichen am See ergänzt werden.
- 1.8.** Die Sanierung der Ufersicherung am See soll durchgeführt werden, um die Stabilität und den Schutz des Uferbereichs zu gewährleisten.
- 1.9.** Die Wegeführung und Ausschilderung zur Anbindung der nördlichen Uferbereiche an den Bahnhof und den Ortskern sollen verbessert werden.
- 1.10.** An der Brahmspromenade sollen zusätzliche Freizeitangebote, wie beispielsweise eine neue Boulefläche, ergänzt werden.
- 1.11.** Entlang der Brahmspromenade soll die Ausstattung mit zusätzlichen Aufenthaltsmöglichkeiten ergänzt werden.
- 1.12.** Es sollen Möglichkeiten zur Ergänzung und Sanierung der Baumpflanzungen im Uferbereich geprüft und ein schlüssiges Vegetationsmanagement entwickelt werden.



Gastronomie am Nordbad



Badeplatz am See



Nordbad

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Stadträumlicher Aufbau und Nutzungen

Der stadträumliche Aufbau des Ortskerns von Tutzing ist geprägt von einer Mischung aus historischer Bebauung und diversen öffentlichen Nutzungen.

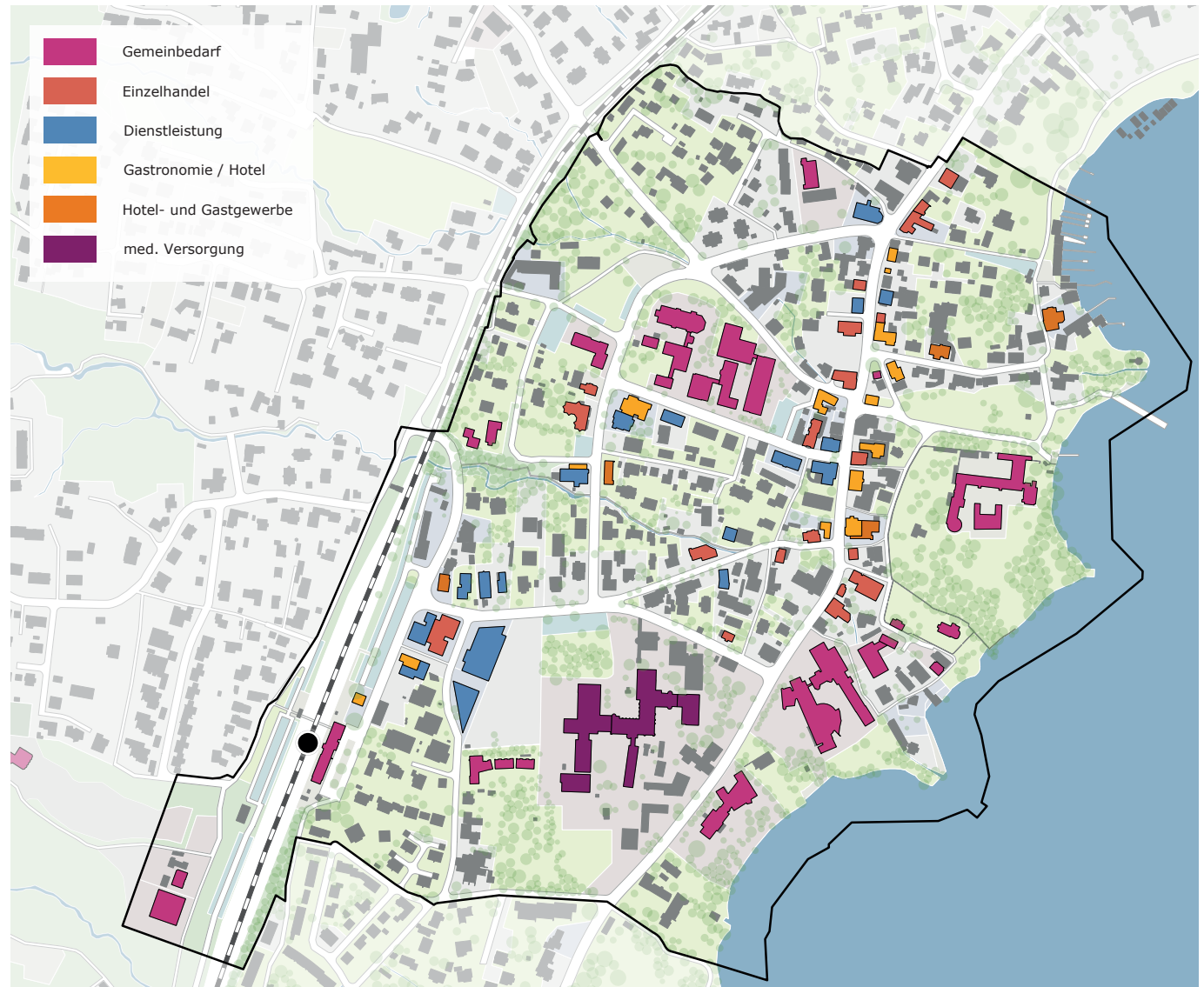
Der zentrale Bereich erstreckt sich v.a. entlang der Hauptstraße, die den Ortskern in Nord-Süd-Richtung durchzieht. Entlang dieser Straße befinden sich zahlreiche Geschäfte und Cafés. Auch das Benedictus Krankenhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße.

Das Rathaus, die Pfarrkirche St. Joseph sowie die Grund- und Mittelschule stellen ebenfalls wichtige Bezugspunkte im Ortskern dar. Weitere kulturelle Einrichtungen und das Ortsmuseum befinden sich in der Nähe, was den historischen Charakter des Ortskerns unterstreicht. Das Schloss Tutzing, das Gymnasium und die Realschule befinden sich direkt am See.

Der Bahnhof Tutzing liegt im westlichen Teil des Ortskerns und stellt eine wichtige Schnittstelle dar, die den Ort mit München und den umliegenden Gemeinden verbindet.

Die Wohnbebauung im Ortskern ist überwiegend kleinteilig und geprägt von traditionellen Häusern mit Gärten, die jedoch zunehmend durch modernere Gebäude ergänzt werden.

Der nahegelegene Kustermannpark und die Zugänglichkeit zum Starnberger See bieten den Bewohnern im Ortskern wertvolle Naherholungsmöglichkeiten.



Öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Denkmalschutz

1. Villa (um 1880)
2. Landhaus (um 1880)
3. Kath. Pfarrkirche St. Joseph (1926/28)
4. Schulhaus mit ehem. Lehrerwohnhaus (1914)
5. Wohn- und Geschäftshaus (1911)
6. Brahms-Haus (1871)
7. Hirtenhäusl (17. Jh.)
8. Villa (1901/02)
9. Fischerhaus (18. Jh.)
10. Wohnhaus (1902)
11. Bootshaus (1902)
12. Gartenpavillon (1902)
13. Mariensäule (1882)
14. Wohn- und Geschäftshaus (1894)
15. Guggerhof (1911)
16. Tutzinger Hof (1895)
17. Schloss Tutzing (1693-96)
18. Alte Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul (1738/39)
19. Wohn- und Geschäftshaus (1894)
20. Wohnhaus (1899)
21. Villa, ehem. Gassner (1910)
22. Villa, ehem. Kalle (1927)
23. Fischerhaus (wohl 18. Jh.)
24. Villa (1886)
25. Villa, ehem. Schnell (1895)
26. Villa, ehem. Beisele (1890)
27. Ringseis- Haus (1857)
28. Kloster der Missionsbenediktinerinnen (1903/04)
29. Klosterkapelle (1887)
30. Landhaus, ehem. v. Prittwitz (1938)
31. Villa, ehem. v. Prittwitz (1912)
32. Villa, sog. Kustermann-Jagdhaus (1873/74)
33. Bahnhofsempfangsgebäude (1865)



Bau- und Bodendenkmäler

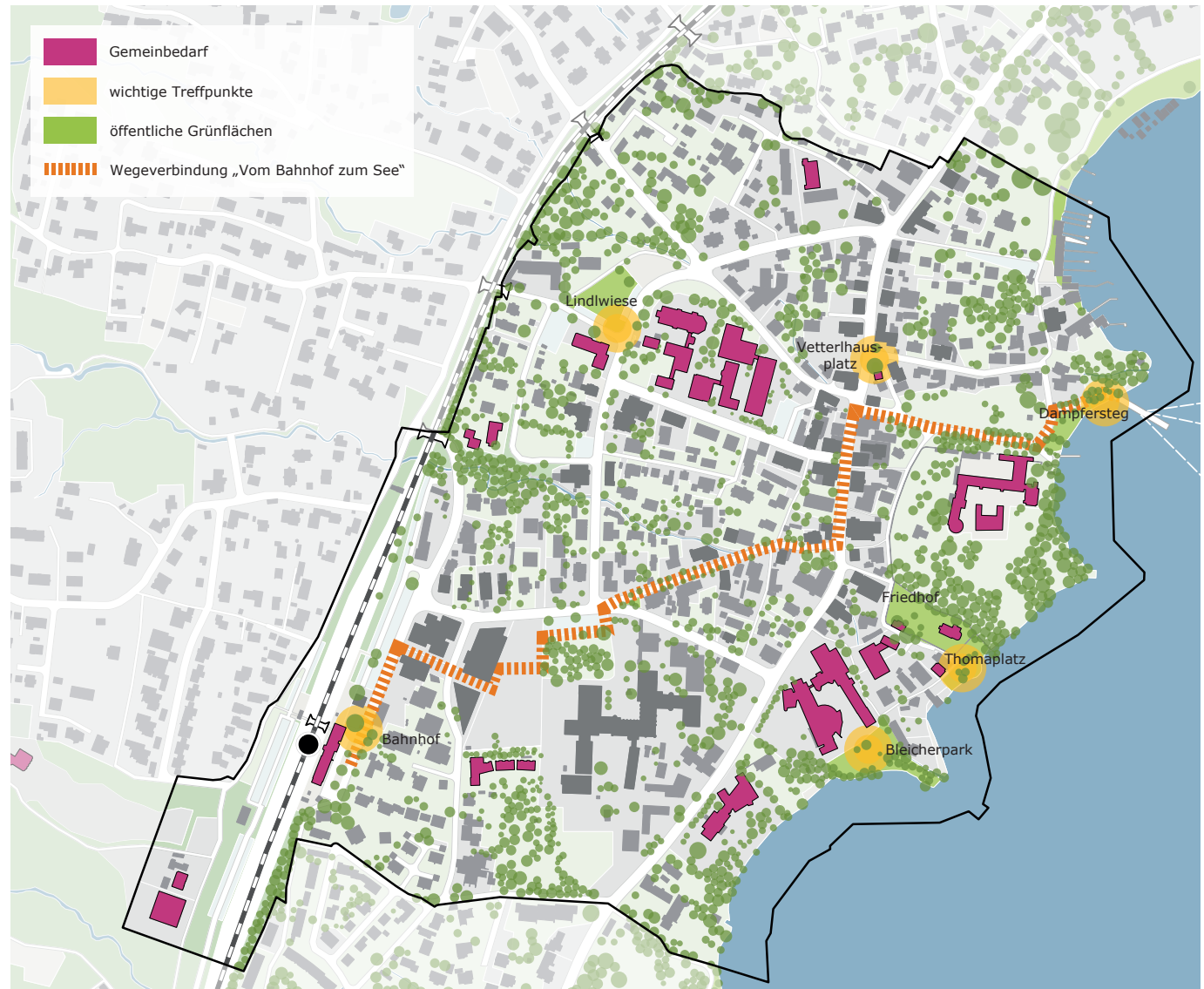
ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Öffentliche Räume und Treffpunkte

Im Ortskern von Tutzing befinden sich mehrere öffentliche Grünflächen, die sich zwar durch ihre besondere Lage auszeichnen, jedoch durch ihre Kleinteiligkeit und die mangelhafte Ausgestaltung nur eingeschränkt nutzbar sind. Demnach liegt großes Entwicklungspotenzial in der Aufwertung dieser Flächen. Dazu gehört u.a. die Umsetzung von vorliegenden Konzepten wie die Aufwertung des Bahnhofsumfelds oder die Ausbildung einer ablesbaren Wegeverbindung „Vom Bahnhof zum See“ ebenso wie die sorgsame Ausgestaltung einzelner Details wie die Gestaltung von Einfriedungen an öffentlichen Räumen.

Die Schaffung klar definierter und gestalteter Platzflächen entlang der Straßen trägt erheblich zur Orientierung bei. Solche Plätze dienen als markante Anlaufpunkte und Treffpunkte für die Bewohner und Besucher. Sie fördern die soziale Interaktion und bieten Raum für Veranstaltungen, Märkte oder einfach zum Verweilen. Die Zugänglichkeit der Grünflächen für alle Bevölkerungsgruppen, einschließlich Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, ist demnach ein wichtiger Aspekt.

Die Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen im dicht bebauten Ortskern ist jedoch herausfordernd, da die Straßenräume oft eng sind und nur begrenzten Platz bieten. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, ist es notwendig, innovative und kreative Ansätze zu entwickeln, die den Erhalt sowie die Neuschaffung von Grünflächen in diesem zentralen Bereich ermöglichen und die Aufenthaltsqualität weiter steigern.



Grünflächen und Treffpunkte im öffentlichen Raum

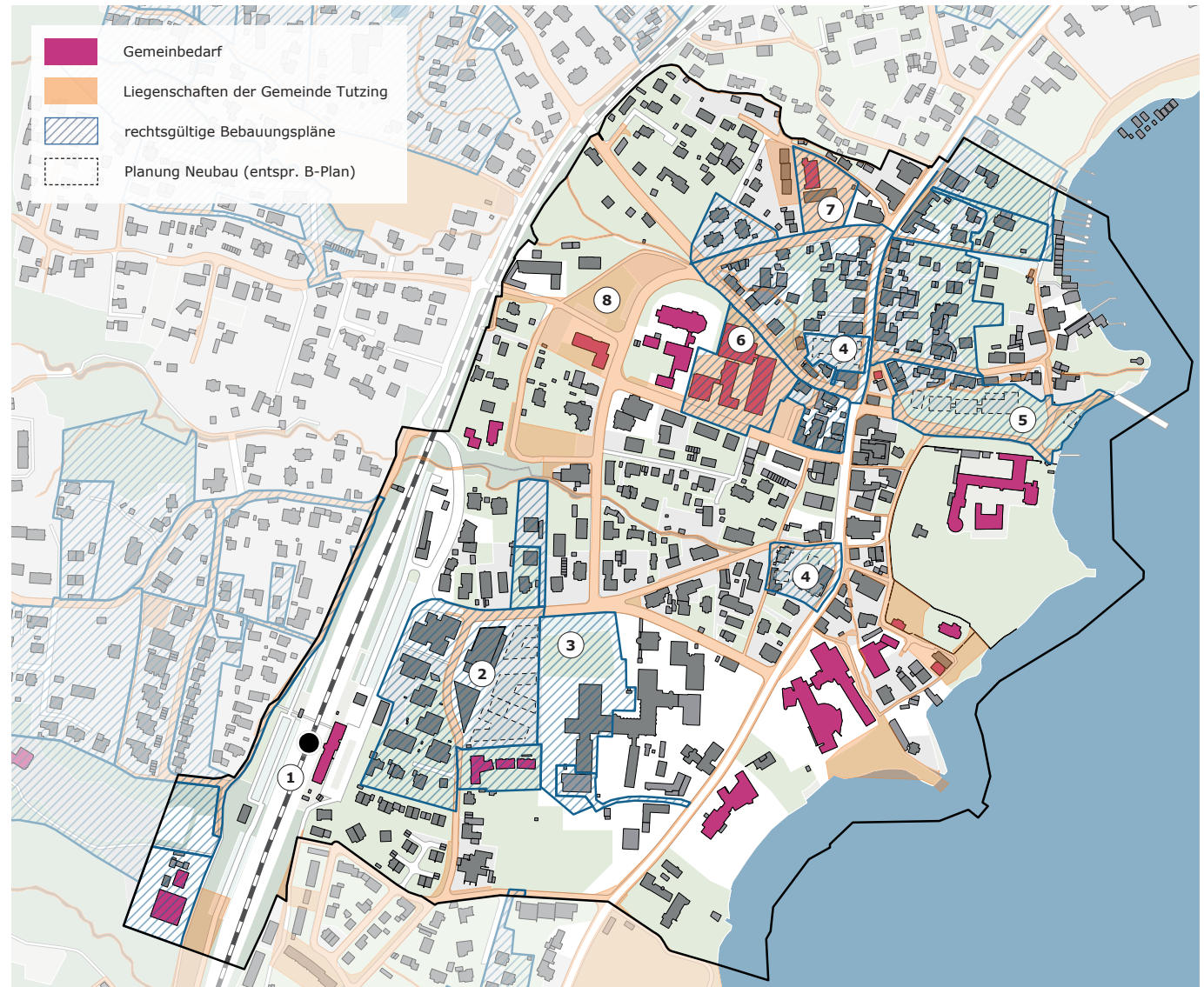
ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Liegenschaften, Bebauungspläne und aktuelle Projekte

Einige Projekte sind derzeit in Planung bzw. werden bereits umgesetzt, z.B. die Sanierung der Hauptstraße sowie der Grund- und Mittelschule. Zudem wurden in den letzten Jahren zahlreiche Bebauungspläne beschlossen (Hotel Seehof, Bahnhofsareal, Tutzinger Hof) bzw. sind derzeit in Bearbeitung.

Für die weitere bauliche Entwicklung im Ortskern sollten die Projekte aufeinander ausgerichtet werden und entsprechende Ziele formuliert werden.

- 1 Bahnhof und Bahnhofsumfeld
- 2 Neubau Gewerbe
- 3 Erweiterung Benedictus Krankenhaus
- 4 Bauliche Entwicklung an der Hauptstraße
- 5 Hotel „Seehof“
- 6 Sanierung Grund- und Mittelschule
- 7 Neuordnung Feuerwehr
- 8 Rathausumfeld und Bauhof



Liegenschaften der Gemeinde, rechtsgültige Bebauungspläne und aktuelle Planungen

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 2A | Vetterlhausplatz - Übersicht

Aufgrund der historischen Entwicklung und dem dadurch bedingten dezentralen Aufbau fehlt in Tutzing eine eindeutig ablesbare Ortsmitte. Die traditionelle Anordnung mit Rathaus, Gasthof und Maibaum am Platz gibt es nicht.

Durch die zentrale Lage und die angrenzenden öffentlichen Nutzungen (Pizzeria, Café, Tourismusinfo) wird der Vetterlhausplatz mehrheitlich als Ortsmitte von Tutzing wahrgenommen. Allerdings ist der Straßenraum an der Hauptstraße stark geprägt vom fahrenden und ruhenden Pkw-Verkehr. Auch die Gebäudevorfelder und die Flächen für Fußgänger sind nur wenig attraktiv ausgebildet.

Für die Entwicklung des Ortskerns von Tutzing ist demnach die Schaffung eines Platzes mit einer hohen Aufenthaltsqualität und als Identifikationspunkt besonders wichtig. Auch der schlüssige und durchgängige Aufbau der öffentlichen Räume im Ortskern sowie die gute Vernetzung der verschiedenen zentralen Bereiche über direkte Wegeverbindungen tragen zur Ausbildung einer gemeinsamen Mitte bei.

Mit dem Bebauungsplan zur städtebaulichen Neuordnung des „Seehof“-Areals wurden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um die Blickachse von der Hauptstraße zum See freizuhalten, die Nutzungsmischung zu stärken sowie die Wegeverbindung vom See zum Ortskern attraktiver zu gestalten und auszubauen. Die Fußgänger-Promenade sollte demnach wahrnehmbar auch in der Umgestaltung der Hauptstraße und des Vetterlhausplatzes fortgeführt werden.



Bestandssituation



Vision einer möglichen Entwicklung der öffentlichen Räume

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 2A | Vetterlhausplatz - Vision

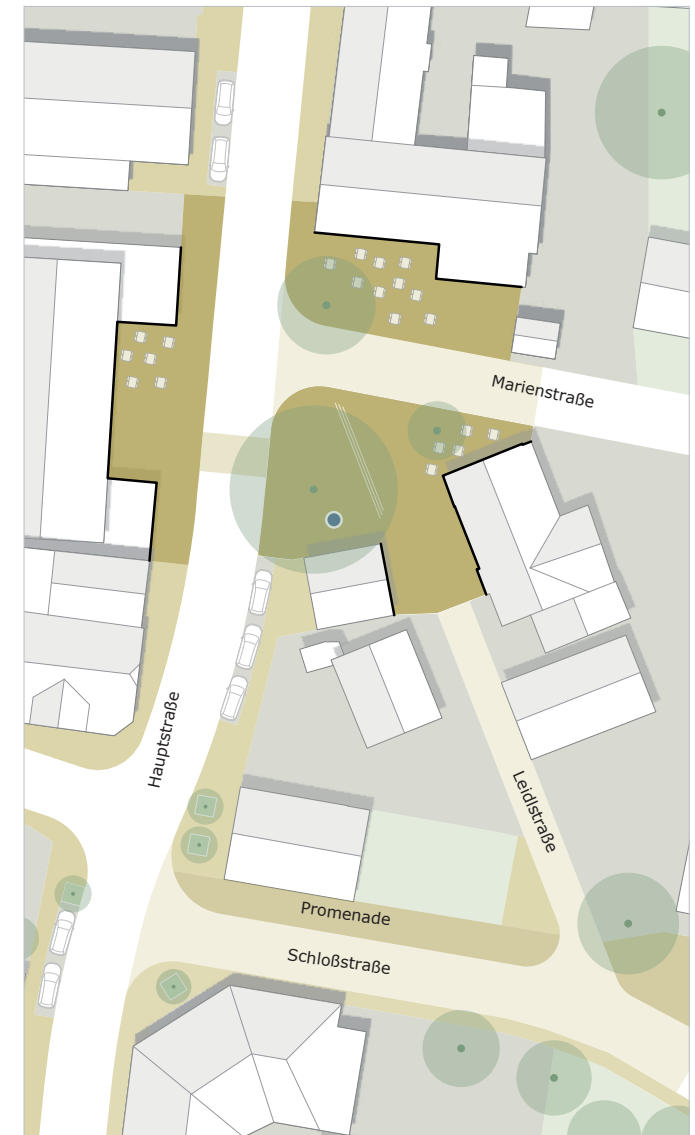
Die Gestaltung als zentraler Platz im Ortskern erfordert eine sorgfältige Planung. Die Platzkanten müssen demnach klar definiert und die Höhenlage des Platzes geprüft werden. Der Platz soll mit Sitzstufen, Bänken und sonstiger Ausstattung gestaltet werden. Durch ein besonderes Pflastermaterial, das sich von den umliegenden Fußwegeflächen unterscheidet, kann die Platzfläche auch visuell hervorgehoben werden. Um eine konsistente Gestaltung des gesamten Platzbereichs und der angrenzenden Gebäudevorfelder zu ermöglichen, ist eine enge Abstimmung mit den privaten Eigentümern der umliegenden Grundstücke notwendig.

Die Verkehrsführung, einschließlich der Schleppkurven, muss so gestaltet werden, dass den Fußgängern Vorrang einräumt wird. Das Straßenbauamt sollte dabei ebenfalls in die Planung einbezogen werden. Die Leidlstraße soll als schmale Straße gestaltet werden, die bis zum Vetterlhaus führt, um den Charakter als weniger stark frequentierte Straße zu unterstreichen. Auch die Marienstraße und die Schloßstraße sollen als untergeordnete Straßen mit breiten Gehwegen ausgebildet werden. Dabei sollte eindeutig zwischen Fahrbahn und Fußwegbereich unterschieden werden. Eine Pflasterung im Einfahrtsbereich der Hauptstraße und am Übergang der Promenade ist möglich.

Die Ausbildung einer durchgängigen Wegeführung mit einer besonderen Pflasterfläche von der Hauptstraße zum See und die Weiterführung der geplanten Promenade an der Schloßstraße, sind zentrale Bestandteile der Gestaltung.



Bestandssituation



Vision einer möglichen Entwicklung des Vetterlhausplatzes

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 2A | Vetterlhausplatz - Zusammenstellung verschiedener Anregungen aus der Bürgerbeteiligung**Zusammenfassung**

Viele Bürger wünschen sich eine Verkehrsberuhigung, insbesondere entlang der Hauptstraße, durch Maßnahmen wie Verkehrsinseln, breiteren Bürgersteigen und Fußgängerzonen. Es wird gefordert, den Durchgangsverkehr zu reduzieren, um Lärm und Abgase zu minimieren, während Anwohner befürchten, dass die Umleitung des Verkehrs auf Nebenstraßen eine Belastung darstellt. Einige Bürger betonen, dass die Hauptstraße eine wichtige Verkehrsachse bleiben wird und daher funktionale Anforderungen, wie Parkmöglichkeiten und die Erreichbarkeit für ältere Menschen, berücksichtigt werden müssen.

Verbesserungen der Verkehrssicherheit, insbesondere für Kinder und Senioren, werden gefordert. Dazu gehören Zebrastreifen, Ampeln an gefährlichen Übergängen sowie verkehrsberuhigte Zonen. Eine sichere Gestaltung der Hauptstraße für Radfahrer und Fußgänger steht dabei im Fokus. Es gibt eine Debatte zwischen dem Bedarf an Parkplätzen zur Unterstützung des Einzelhandels und dem Wunsch nach höherer Aufenthaltsqualität.

Viele befürworten eine Reduzierung der Parkplätze und die Schaffung von Grünflächen, Sitzgelegenheiten und Bäumen, um das Einkaufen und Verweilen angenehmer zu machen. Verkehrsberuhigende Maßnahmen wie durchgehende 30er-Zonen und Vorfahrt für Fahrräder werden ebenfalls vorgeschlagen. Parkplätze sollten stattdessen an den Ortseingängen oder unterirdisch angelegt werden.

Neben infrastrukturellen Veränderungen wird auch der Wunsch nach einem attraktiveren Ortsbild geäußert, z.B. die Pflege historischer Gebäude wie das Vetterlhaus, und die Nutzung leerstehender oder brachliegender Flächen für öffentliche Grünanlagen oder Parkanlagen.

Eine Begrünung der Hauptstraße mit Bäumen, Sträuchern und Grünflächen wird demnach stark befürwortet. Es gibt den Wunsch nach mehr Sitzgelegenheiten und einer fußgängerfreundlichen Umgebung, um den Ortskern als Treffpunkt für alle Generationen zu stärken. Besonders der Vetterlhausplatz und andere zentrale Orte sollen mit Cafés, Spielplätzen und Treffpunkten belebt werden, um eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen. Insgesamt überwiegt der Wunsch nach einer verkehrsberuhigten und grüneren Hauptstraße, um den Ortskern lebenswerter zu gestalten.

An welchen Plätzen entlang der Hauptstraße halten Sie sich gerne auf?

Besonders beliebt ist der Bereich zwischen der Schloßstraße und der Marienstraße, d.h. zwischen der Eisdiele Corallo, der Terrasse vor der Pizzeria Mille Lire und dem Café Höflinger. Auch der Platz vor dem Vetterlhaus (Tourismusbüro), wo man auf der Bank am Brunnen verweilen kann, wird oft genannt.

Allerdings halten sich die Bürger insgesamt nur sehr ungern entlang der Hauptstraße auf, da sie den Verkehr als zu stark und die Umgebung als zu laut empfinden. Die Lärmbelastung, Abgase und die mangelnde Aufenthaltsqualität aufgrund fehlender Sitzplätze und Grünflächen werden häufig

kritisiert. Aufenthaltsmöglichkeiten bestehen ihrer Meinung nach kaum, außer in ruhigeren Nischen abseits der Hauptstraße. Es wird angeregt, durch breitere Gehwege, eine Verkehrsberuhigung, mehr Sitzmöglichkeiten, zusätzliche Fahrradwege und Zebrastreifen die Nutzbarkeit zu verbessern und einen gemütlichen Ortskern für alle zu schaffen, der als Ort der Begegnung dient.

Welche Bereiche sind für Menschen mit Einschränkungen schwierig zu nutzen?

Die Hauptstraße und der gesamte innerörtliche Bereich sind sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer unangenehm und unsicher. Autos fahren oft schnell und dicht an Fußgängern und Radfahrern vorbei, was den Platz für diese Verkehrsteilnehmer stark einschränkt. Ein Fahrradstreifen oder eigene Radwege wären dringend notwendig. Besonders im mittleren Abschnitt und in den Seitenstraßen fehlt es an Sicherheit, da häufig rücksichtslos gefahren wird. Eine mögliche Lösung wäre die Umgestaltung der Hauptstraße zur Einbahnstraße, um den Verkehr zu beruhigen. Wenn die Oskar-Schüler-Straße durch eine Verengung der Hauptstraße zur Hauptverkehrsrouten würde, wäre das für die Anwohner unerträglich, da sich der Verkehr dort weiter verdichten würde.

Auf der Hauptstraße fehlen sichere Übergänge besonders für Kinder und Schüler. Zebrastreifen an zentralen Punkten wären sinnvoll, um die Sicherheit zu erhöhen, beispielsweise zwischen Edeka/Getränkemarkt und der Bushaltestelle Mühlfeldstraße sowie an den Abzweigungen zur Schloßstraße und Greinwaldstraße.

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 2A | Vetterlhausplatz - Zusammenstellung verschiedener Anregungen aus der Bürgerbeteiligung

Weitere gefährliche Stellen sind die Querungen an der Traubinger Straße, der Hallbergerallee und vom Lidl zum Nordbad, wo eine 30er-Zone angebracht wäre. Eine Verkehrsberuhigung auf der gesamten Hauptstraße, ergänzt durch Radwege und gekennzeichnete Parkbuchten, würde die Sicherheit verbessern. Der aktuelle Verkehr macht das Fahren, besonders neben geparkten Autos und bei gleichzeitigem Fahrrad- und Motorradverkehr, sehr anspruchsvoll.

Welche Wege nutzen Sie besonders oft? Wo müsste die Straße sicherer für Fußgänger und Radfahrer ausgebildet werden?

Die Gehwege im Schulbereich sowie an vielen anderen Stellen sind oft zu schmal und gefährlich, besonders für Kinder und Eltern mit Kinderwagen. Auf den Wegen zur Schule, insbesondere von der Traubinger Straße zur Hauptstraße, die stark von Schülern genutzt werden, sind die schmalen Gehwege ein Sicherheitsproblem. Autos, die längs parken und die Straße verengen, erschweren zusätzlich das Überqueren.

Besonders an der Bräuhäusstraße sollte ein Bürgersteig gebaut werden, da der starke Verkehr das Gehen unsicher macht. Auch die Gehwege von der Traubinger Straße zur Hauptstraße und entlang der Bahnhofstraße bis zur Schlossstraße sind oft zu schmal und unübersichtlich. Eine Verbreiterung der Gehwege würde die Situation für Fußgänger erheblich verbessern. Engstellen, wie bei Thallmair, führen dazu, dass Fußgänger bei Regen von vorbeifahrenden Autos nass gespritzt werden.

Die Sicherheit für Radfahrer auf der Hauptstraße ist unzureichend, was zu einem höheren Pkw-Verkehr führt, da viele das Fahrradfahren vermeiden. Von der Straße getrennte Radwege wären besonders im Ortszentrum wichtig, um Radfahrern an Kreuzungen und engen Stellen mehr Sicherheit zu bieten. Der neue Fahrradschutzstreifen hat die Situation eher verschlechtert, da Autos nun mit noch weniger Abstand an den Radfahrern vorbeifahren. Besonders im Bereich zwischen der Sparkasse und der Realschule ist es für Kinder auf Fahrrädern gefährlich. Viele Radfahrer weichen daher auf Nebenstraßen aus. Parkende Autos machen die Strecke eng, und an manchen Stellen, wie vor der neuen Turnhalle, endet der Fahrradschutzstreifen abrupt. Insgesamt fehlt es an durchgängigen und geschützten Radwegen, insbesondere auf der Hauptstraße und der Traubinger Straße.

Wie wichtig sind Ihnen Pkw-Stellplätze entlang der Hauptstraße und wo sollen diese angeordnet werden?

Befürworter von Parkplätzen an der Hauptstraße betonen die Bedeutung der Erreichbarkeit für ältere Menschen, Personen mit Behinderungen und Menschen mit schwerem Gepäck. Viele Ältere und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen benötigen Parkplätze direkt vor Geschäften, Apotheken und Restaurants. Auch für Arzt- und Tierarztbesuche wird die Nähe zu Parkplätzen als wichtig angesehen. Einige schlagen vor, Parkplätze zeitlich begrenzt und in bestimmten Zonen zu erlauben, um die Zugänglichkeit zu verbessern.

Bürger die gegen Parkplätze entlang der Hauptstraße sind, argumentieren, dass diese den Raum einengen, die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern gefährden und die Aufenthaltsqualität vermindern. Sie plädieren für alternative Lösungen wie zentrale Parkplätze oder Tiefgaragen, um den Platz entlang der Hauptstraße besser zu nutzen - etwa für breitere Gehwege, Radwege, Grünflächen oder Cafés. Sammelparkplätze in der Nähe, wie unterhalb der Grundschule oder in Nebenstraßen, werden als ausreichend empfunden.

Kompromissvorschläge umfassen eine Reduzierung der Parkplätze an der Hauptstraße, um Platz für Radwege und Fußgänger zu schaffen, während wichtige Stellplätze für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen erhalten bleiben. Einige schlagen vor, Parkplätze lediglich auf einer Seite der Straße zu belassen.

Die Mehrheit der Bürger befürwortet eine Reduzierung der Parkplätze entlang der Hauptstraße zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität und sichereren Verkehrsverhältnissen für Fußgänger und Radfahrer. Es besteht jedoch Einigkeit darüber, dass ausreichend zentrale und leicht zugängliche Parkmöglichkeiten für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen erforderlich sind. Eine zentrale Tiefgarage oder Sammelparkplätze werden oft als bevorzugte Alternative genannt.

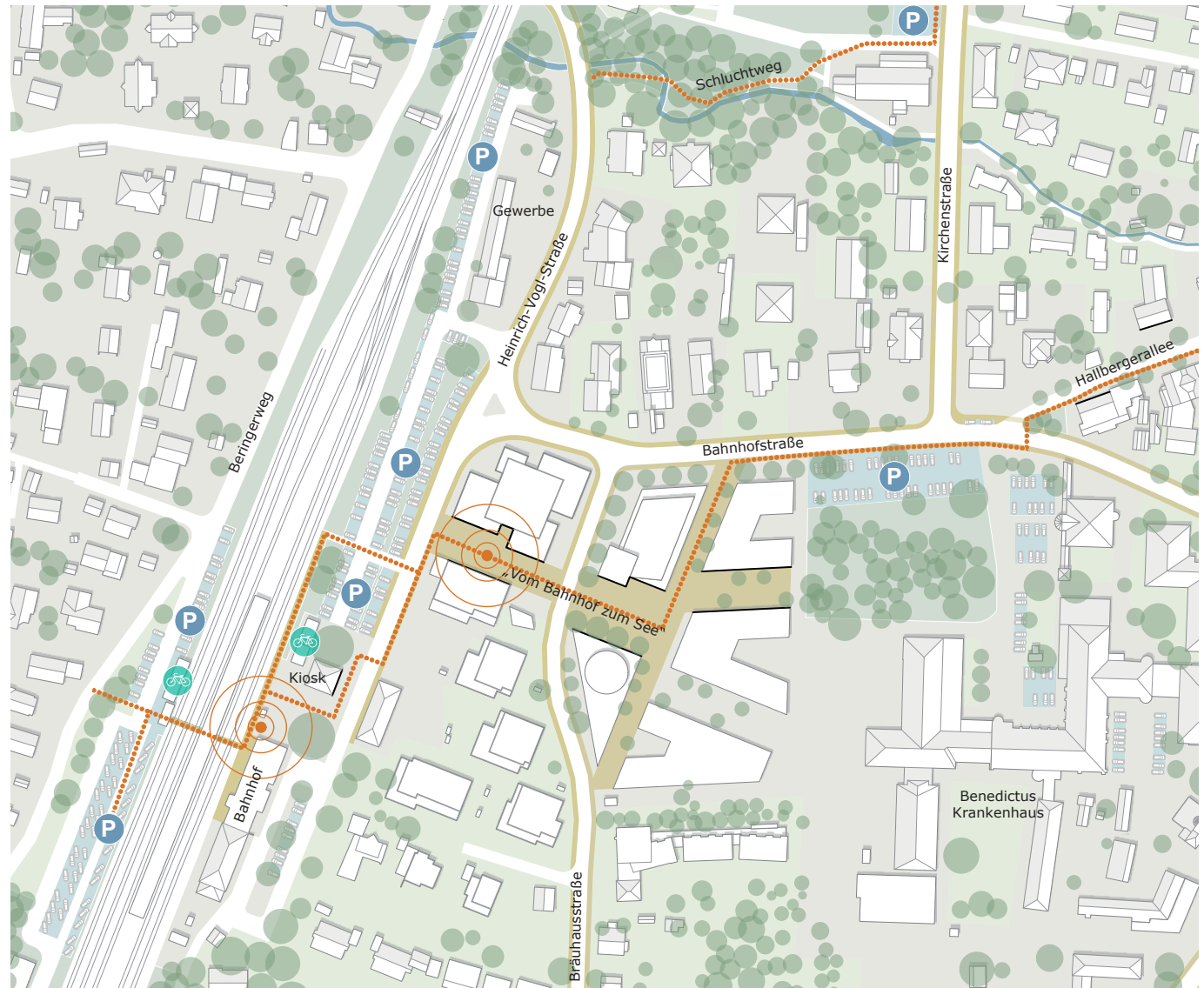
ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 2B | Bahnhof - Übersicht

Der Bahnhof ist der wichtigste Ankunftsbereich und Umsteigepunkt für die Mobilität ohne eigenes Auto. Die Anbindung des Bahnhofs an den Ortskern und weiter zum See wird demnach als zentrale Wegeachse betrachtet und spielt insbesondere für Gäste und Touristen, die mit der Bahn anreisen, eine bedeutende Rolle. Seit mehreren Jahren existiert ein Konzept, das die Stärkung dieser Wegeführung zum Ziel hat. Mit den Neubauten an der Bräuhäusstraße wurde ein erster Abschnitt dieser Wegeachse umgesetzt und eine aktive Erdgeschosszone mit öffentlichen Nutzungen angeordnet. Momentan ist die Verbindung jedoch noch nicht ausreichend gekennzeichnet. Es fehlt an sicheren Straßenquerungen, und durch das Fehlen einer durchgehenden Wegemarkierung gestaltet sich die Orientierung schwierig.

Auch die Aufwertung des Bahnhofsumfeldes ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde. Fehlende Infrastruktur wie Sitzmöglichkeiten, sanitäre Anlagen und Schutz vor Witterungseinflüssen tragen dazu bei, dass der Bahnhof als unattraktiv empfunden wird. Auch mangelhafte Beleuchtung und wenige gestalterische Elemente reduzieren den Komfort und die Sicherheit, wodurch der Bahnhof insgesamt einen wenig einladenden Eindruck macht.

Die Barrierefreiheit ist derzeit nur durch die Nutzung einer Unterführung mit langen Wegen gewährleistet. Ein Fahrstuhl, der eine barrierefreie Erschließung des Bahnhofs von Westen erleichtern könnte, wird seitens der Bahn nicht realisiert, obwohl ein Schacht dafür bereits vorgesehen wurde.



Bestandssituation

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 2B | Bahnhof - Vision

In der städtebaulichen Entwicklung sollte diese Zielsetzung der Wegeachse „Vom Bahnhof zum See“ konsequent weiterverfolgt werden. Demnach sollten auch entlang der neuen Wegeachse an der Bahnhofstraße aktive Erdgeschosszonen vorgesehen werden. Baufelder, die abseits dieser Wegeachse liegen, können dagegen mit verdichtetem Wohnen und gewerblichen Nutzungen, z.B. Büros, belegt werden.

Der Bahnhofsvorplatz sollte als gut funktionierender Umsteigepunkt mit barrierefreien Bushaltestellen ausgebildet werden. Das Bahnhofsumfeld muss deshalb zunächst aus verkehrlicher Sicht im Konzept definiert werden, damit Wenderadien, Wegeanbindungen für Fußgänger und Radfahrer sowie ruhender und fließender Verkehr schlüssig definiert werden können. Hierbei ist eine enge Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn (DB) und dem Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) erforderlich, um alle verkehrlichen Anforderungen optimal umzusetzen.

Durch die Bündelung der Stellplätze an einem zentralen Standort (z.B. Parkdeck westlich der Bahn) können die frei werdenden Flächen für Begrünung oder ergänzende Infrastruktur, wie Fahrradabstellplätze und Sitzgelegenheiten, genutzt werden. Damit kann die Aufenthaltsqualität im Umfeld des Bahnhofs deutlich verbessert werden.

Darüber hinaus wurde bereits ein durchgängiges Beschilderungskonzept erarbeitet, das nach dem Umbau der Hauptstraße schrittweise umgesetzt werden soll. Dies trägt zu einer besseren Vernetzung des Bahnhofs mit den umliegenden Quartieren und dem See bei.



Vision zur Entwicklung des Bahnhofs mit Wenderadius (15 m-Bus)

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 2B | Bahnhof - Zusammenstellung verschiedener Anregungen aus der Bürgerbeteiligung

Welche Angebote vermissen Sie im Umfeld des Bahnhofs?

Im Umfeld des Bahnhofs werden verschiedene Angebote vermisst, die sowohl die Mobilität als auch die Aufenthaltsqualität verbessern könnten.

Zu den gewünschten Mobilitätsangeboten gehören ein umfassender Mobilitätshub mit Bike- und Carsharing, funktionierende öffentliche E-Ladestationen, Fahrradservice, Leihfahrräder und mehr Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Auch kostenlose Parkplätze und Kurzzeitparkbuchten sollen weiterhin angeboten werden.

Zusätzlich wird ein besseres Informations- und Serviceangebot gewünscht, z.B. WLAN, Schließfächer zur Gepäckaufbewahrung, ein Infostand für Freizeitaktivitäten / Ortsübersichtsplan oder ein Tourismusbüro.

Für den Komfort der Reisenden fehlen einladende Wartebereiche drinnen und draußen, mit mehr Sitzmöglichkeiten, Überdachungen und einer sauberen, überwachten Umgebung. Auch öffentliche Toiletten und ein Spielplatz werden als wünschenswerte Ergänzungen genannt.

Welche Nutzungen sollten in bestehenden und neuen Gebäuden am Bahnhof angesiedelt werden?

Für die Nutzung bestehender und neuer Gebäude am Bahnhof wird ein Angebotsmix vorgeschlagen. Dadurch soll der Bahnhof zu einem lebendigen, multifunktionalen Ort werden, der sowohl den Bedürfnissen der Reisenden als auch der lokalen Bevölkerung gerecht wird.

- Gastronomie: ein Café oder eine Bäckerei mit Kaffee, vegane Imbissmöglichkeiten, Restaurants, ein Biergarten sowie eine Kneipe für Jugendliche
- Einzelhandel: ein Kiosk für Zeitungen und Zeitschriften, ein Buchladen, Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Obst, Gemüse, Schreibwaren, Blumen sowie ein 24/7-Supermarkt oder ein vollautomatischer Supermarkt ohne Personal
- Dienstleistungen: Angebote wie eine Reinigung, Schuster, Schneider, Poststelle, und der Erhalt von Bahn-Service-Einrichtungen wie Ticketschalter
- Treffpunkte und Veranstaltungsräume: ein moderner sozialer Treffpunkt, der Raum für Alt und Jung sowie Einheimische und Zugezogene bietet, darüber hinaus Veranstaltungsräume für verschiedene Aktivitäten
- Jugend- und Familienangebote: ein Treffpunkt für Jugendliche und Räume für Familien zum unverbindlichen Treffen und gemeinsamen Werkeln, ähnlich einer Kreativwerkstatt, die gemeinschaftlich genutzt werden kann.
- Bildungs- und Kultureinrichtungen: eine Volkshochschule (VHS), eine Bücherei oder ein Zeitschriftenleseraum
- Gewerbe: Ansiedlung von mittelständischen Unternehmen und Handwerksbetrieben, jedoch kein lautes oder schmutziges Gewerbe
- Wohnungen: Wohnraum zur Stärkung der Bahnhofsumgebung

Wie soll das Bahnhofsumfeld umgestaltet werden?

Das Bahnhofsumfeld soll so umgestaltet werden, dass es attraktiver, sicherer und funktionaler wird.

- Erhalt / Sanierung des Bahnhofsgebäudes: Das historische Bahnhofsgebäude soll erhalten und saniert werden, wobei unschöne Anbauten entfernt werden sollen. Dabei könnte der Bahnhof Feldafing als Vorbild dienen.
- Freiraum: Der Bahnhofsvorplatz und das Umfeld sollen durch eine schönere Gestaltung aufgewertet werden. Es wird vorgeschlagen, schattige Sitzplätze mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, jedoch ohne Konsumzwang. Dazu gehören zahlreiche gemütliche Sitzgelegenheiten, Pflanzen, Bäume und Entsiegelungsmaßnahmen, um einen Ruhepol zu schaffen. Auch Spielmöglichkeiten für Kinder, ähnlich wie der große Stein an der Ecke, könnten integriert werden. Statt eines großen Parkplatzes wird die Schaffung eines grünen Parks mit Spielgelegenheiten und möglicherweise einem Jugendzentrum vorgeschlagen. Es soll insgesamt mehr Platz für Fußgänger geschaffen werden. Eine sichere Abgrenzung der Gehwege zu den Straßen ist ebenfalls wichtig.
- Fahrradinfrastruktur: Alte Fahrradunterstellmöglichkeiten sollen erneuert und die Anzahl überdachter Fahrradstände deutlich erhöht werden. Es wird angeregt, die Radabstellanlagen nach dem Vorbild von Weilheim auszubauen, um den Bedürfnissen von Radfahrern besser gerecht zu werden.

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 2B | Bahnhof - Zusammenstellung verschiedener Anregungen aus der Bürgerbeteiligung

- **Beleuchtung:** Die Beleuchtung im Bahnhofsumfeld soll verbessert werden, insbesondere die Parkplatzbeleuchtung und der Gehweg zum Bahnhof. Die Bahnhofsuhr und die Straßenlaternen sollen nachts besser ausgeleuchtet werden, um die Sicherheit und Sichtbarkeit zu erhöhen.
- **Sauberkeit:** Die Bürger äußern ihren Unmut über den Zustand des Bahnhofs und seiner Umgebung. Sie kritisieren vor allem die mangelnde Sauberkeit, insbesondere in der Unterführung, die oft stark verschmutzt ist und unangenehm riecht. Es wird der Wunsch nach regelmäßiger Reinigung und einer ansprechenderen Gestaltung geäußert. Außerdem wird die unzureichende Müllentsorgung bemängelt, da es an Papierkörben an den Ausgängen der Bahnsteige mangelt, was u.a. durch die neue Eisdielen zu einer Überfüllung führt. Insgesamt wird gefordert, die Sauberkeit und das Erscheinungsbild des Bahnhofs deutlich zu verbessern.
- **Erweiterung des Taxiangebots:** Um die Infrastruktur zu verbessern, sollte ein Anreiz für weitere Taxiunternehmen geschaffen werden, um die Monopolstellung des aktuellen Anbieters zu umgehen und die Kundenorientierung zu verbessern.
- **Barrierefreiheit:** Auf der Westseite des Bahnhofs fehlt ein Aufzug, was die Barrierefreiheit stark einschränkt, insbesondere für Menschen mit Kinderwagen, Rollstühlen oder Gehbehinderungen. Der bestehende Aufzug auf der anderen Seite ist oft defekt und es gibt keinen Aufzug zu den Parkplätzen am Beringerweg. Auch die Unterführung der Heinrich-Vogl-Straße stellt eine große Hürde dar, da sie für Gehbehinderte oder Personen mit Kinderwagen schwer passierbar ist.
- **Sicherheit:** Fußgänger auf der Westseite des Bahnhofs sind durch den Verkehr stark gefährdet, da es dort keinen Gehweg gibt und die Beleuchtung unzureichend ist. Besonders kritisch ist der Bereich des Parkplatzes bis zur Kreuzung Beringerweg/Himbeerweg, wo Fußgänger sich zwischen den Autos bewegen müssen. Auch der Weg vom Zentrum des Ortes zum Bahnhof wird als beschwerlich empfunden, insbesondere für Reisende mit Gepäck.
- **Orientierung und Beschilderung:** Die Beschilderung am Bahnhof und in seiner Umgebung wird als unzureichend bezeichnet. Es fehlt an klaren Wegweisern, z.B. zu Taxis, Bussen, dem Schienenersatzverkehr sowie touristischen Attraktionen und der Anlegestelle für Schiffe. Besucher irren oft herum, weil die Informationen unklar sind. Eine moderne Übersichtstafel auf der Informationen zu Restaurants, Geschäften und anderen wichtigen Zielen bereitgestellt werden, könnte Abhilfe schaffen.
- **Gehwege und Verbindungen:** Die Gehwege entlang der Traubinger Straße, der Heinrich-Vogl-Straße und dem Beringerweg sind zu schmal und nicht ausreichend für eine sichere Nutzung durch Fußgänger. Besonders kritisch ist das letzte Stück des Weges, das über den Parkplatz der Deutschen Bahn führt. Auch Zebrastreifen im direkten Bahnhofsumfeld fehlen.
- **ÖPNV:** Ein kostenfreier Shuttleservice, der vom Bahnhof zu zentralen Sammelstellen fährt, könnte den beschwerlichen Weg vom Zentrum zum Bahnhof erleichtern. Zudem wird eine bessere Beschilderung und ein digitales Informationsangebot gewünscht, um die Orientierung für Besucher und Reisende zu verbessern. Eine Erhöhung der Taktzeiten der Verbindungsbusse, insbesondere abends, sollte angestrebt werden. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Anpassung der Busfahrpläne an die Schulzeiten, um sicherzustellen, dass Schulkinder problemlos auch mit dem Bus zur Schule gelangen können.

Wie schätzen Sie die fußläufige Anbindung zum Bahnhof ein? Wo sehen Sie besondere Schwierigkeiten in der Nutzbarkeit?

Die fußläufige Anbindung zum Bahnhof wird in mehreren Bereichen als problematisch und unzureichend eingeschätzt.

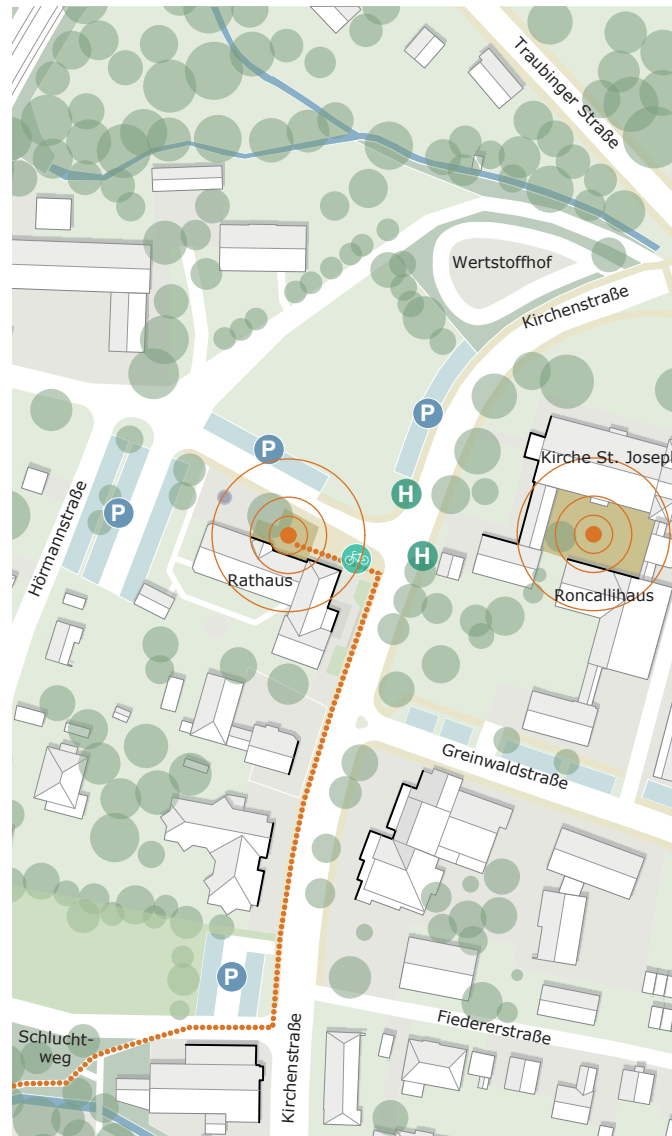
ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 2C | Rathausumfeld - Übersicht

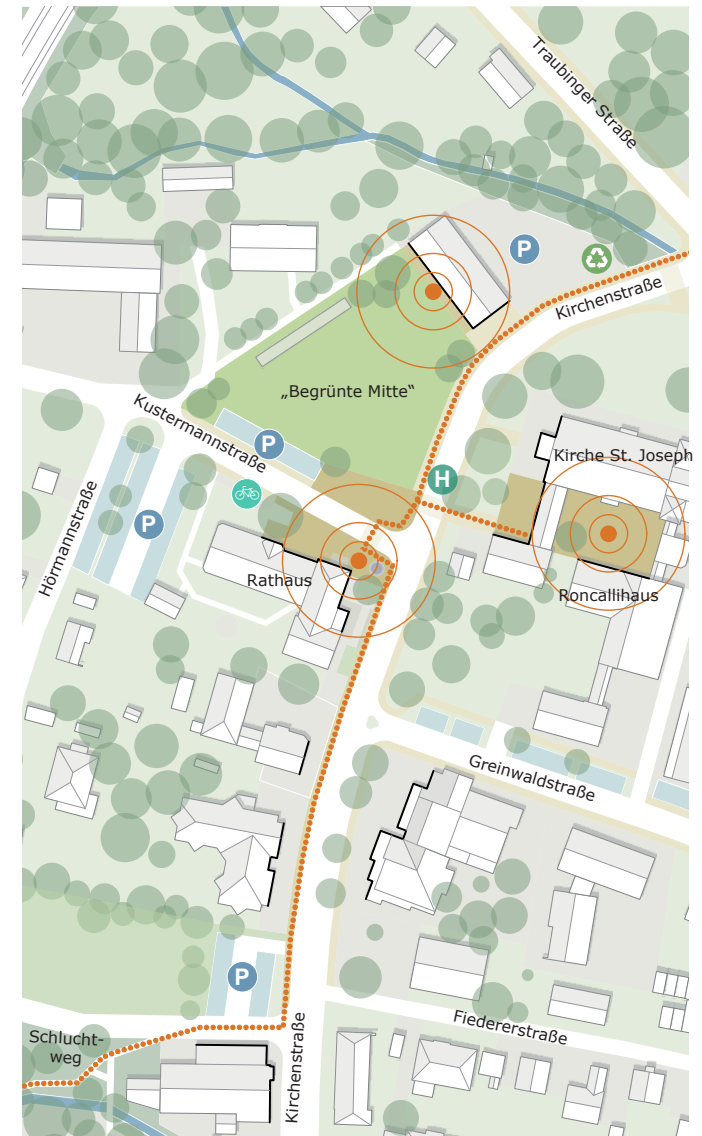
Der Bereich am Rathaus mit öffentlicher Bücherei, Veranstaltungsräumen im Roncallihaus, der Kirche St. Joseph und dem wöchentlichen Markt stellt einen wichtigen Treffpunkt der Gemeinde dar. Der Erhalt und die Aufwertung der Wiesenfläche im Vorfeld des Rathauses wird von der Gemeinde angestrebt. Hier sollen sowohl alltägliche Aktivitäten sowie Veranstaltungen möglich sein. Eine Verlagerung des Wertstoffhofes (Ausbildung eines Wertstoffhofes gemeinsam mit Nachbargemeinden) wird diskutiert.

Aus städtebaulicher Sicht stellt die Verlagerung des Wertstoffhofes eine Chance zur Stärkung des Rathausumfelds dar. Allerdings sollte hier keine Wohnnutzung angesiedelt werden. Stattdessen wäre eine Ergänzung von öffentlichen Gemeinbedarfsangeboten (z.B. das Bürgerhaus) denkbar. Durch die Anbindung an die „Begrünte Mitte“ wäre ein attraktives Gebäudevorfeld möglich. Zudem würde die „Begrünte Mitte“ eine adäquate Raumkante im nordöstlichen Bereich erhalten. Im Vorfeld des Gebäudes sind Pkw-Stellplätze sowie eine kleinere Abgabestelle für Wertstoffe denkbar.

Der Kreuzungsbereich am Rathaus wird als zentrale Mitte gestärkt (Verlagerung des Brunnens und der Fahrradstellplätze, Markierung des Fußwegebereiches, Ergänzung von Querungsstellen). Durch die Anhebung der Rasenfläche im Südosten sowie der maßvollen Ergänzung von Freiraumelementen kann die „Begrünte Mitte“ als Treffpunkt der Gemeinde sichtbar ausgebildet werden.



Bestandssituation



Vision für eine mögliche Entwicklung des Rathausumfelds

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 2C | Rathausumfeld - Vision

Der Bereich zeichnet sich durch wenig attraktive Aufenthaltsbereiche vor dem Rathaus aus und verfügt über viele Flächen für Parkierung. Die Wiesenfläche wird nur selten für Veranstaltungen genutzt, etwa für das Maibaumaufstellen. Zudem verursacht der Wertstoffhof zeitweise ein hohes Verkehrsaufkommen.

Die Neugestaltung des Kreuzungsbereichs vor dem Rathaus umfasst die Verlagerung des Brunnens und eine ansprechende Ausstattung. Die Kustermannstraße wird vor dem Rathaus als Bedarfsverkehrsfläche gestaltet, um den Rathausplatzcharakter zu unterstreichen. Die zentrale „Mitte“ des Bereichs wird dabei deutlich markiert. Die Verbindung zur Hauptstraße und zum Bahnhof wird durch sichere Querungsmöglichkeiten und breite Fußwege verbessert. Dies soll die Zugänglichkeit und Sicherheit für Fußgänger erhöhen. Der barrierefreie Zugang zum Rathaus soll bestehen bleiben.

Der bestehende Wertstoffhof wird verlagert und durch eine kleinere Wertstoffinsel ersetzt, um Platz für andere Nutzungen zu schaffen. Ein neues Gebäude für öffentliche Zwecke wird errichtet, wobei die Parkmöglichkeiten in das Untergeschoss verlagert werden.

Die Lindl-Wiese wird als „begrünte Mitte“ gestaltet, die kleinere Aufenthaltsbereiche umfasst. Dabei wird die Höhensituation berücksichtigt und die Parkierung entsprechend angeordnet. Auch die Ränder werden angepasst, um einen attraktive und funktionale Freifläche zu schaffen. Das gesamte Areal hat das Potenzial, für die nächste Generation zu einer neuen Ortsmitte zu werden.



Vision für eine mögliche Entwicklung des Rathausumfelds

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 2C | Rathausumfeld - Zusammenstellung verschiedener Anregungen aus der Bürgerbeteiligung**Zu welchen Gelegenheiten suchen Sie den Bereich am Rathaus auf?**

Die meisten Bürger besuchen den Bereich am Rathaus für den Wochenmarkt, zum Einkaufen in den umliegenden Geschäften und für Behörden-gänge im Rathaus. Feste und Veranstaltungen, die Bücherei sowie der Wertstoffhof sind weitere häufige Anlässe. Einige nutzen den Bereich für Spaziergänge oder als Fußweg zum Bahnhof, während andere ihn für kirchliche Aktivitäten oder als Treffpunkt aufsuchen. Einzelne Bürger nutzen den Bereich v.a. als Pkw-Stellplatz.

Bei einer Verlagerung des Wertstoffhofs könnte die Fläche für öffentliche Zwecke genutzt werden. Wie ist Ihre Meinung dazu?

Die Mehrheit der Bürger befürwortet eine Verlagerung des Wertstoffhofs. Sie empfinden die derzeitige zentrale Lage als problematisch, insbesondere wegen der Verkehrsbehinderungen und Sicherheitsrisiken, v.a. für Schulkinder. Die enge und unübersichtliche Zufahrt wird als gefährlich angesehen. Eine Verlagerung an den Ortsrand wird als sinnvoll erachtet, da die zentrale Lage nicht zwingend notwendig ist. Es besteht Einigkeit darüber, dass die Fläche für öffentliche Zwecke genutzt werden soll.

Einige Bürger sprechen sich jedoch auch gegen eine Verlagerung des Wertstoffhofs aus. Sie schätzen die zentrale Lage, da sie den Wertstoffhof fußläufig erreichen können und keine zusätzlichen Wege mit dem Auto zurücklegen müssen. Viele sehen den Wertstoffhof als wichtigen Bestandteil des Ortszentrums, der gut erreichbar

ist und keine großen Störungen verursacht. Sie argumentieren, dass eine Verlagerung mehr Verkehr und zusätzliche Kosten verursachen würde.

Welche Angebote sind Ihnen im Rathausumfeld besonders wichtig?

Die Bürgermeinungen zur aktuellen Nutzung der Lindwiese sind gemischt. Einige Bürger sind mit dem derzeitigen Zustand der Wiese zufrieden und möchten, dass sie als ruhiger Grünbereich erhalten bleibt. Andere hingegen wünschen sich eine intensivere Nutzung der Wiese für öffentliche Veranstaltungen und Aktionen.

Die Bürger sprechen sich zudem für eine Verkehrsberuhigung in dem Bereich aus, da dort viele Grundschüler und Kinder unterwegs sind. Sie halten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung für sinnvoll, um die Sicherheit und das Wohlbefinden der Kinder zu gewährleisten.

Welche Angebote auf der Fläche sollten ergänzt werden?

Die Bürger äußern unterschiedliche Ideen zur zukünftigen Nutzung. Es gibt Vorschläge für Veranstaltungen und kulturellen Angeboten, wie Open-Air-Konzerte, Theater, Kino sowie Märkte und Feste (Flohmarkt, Weihnachtsmarkt und Sommerfest). Die Fläche könnte durch eine Begradigung besser für solche Events genutzt werden, um Platz für Festzelte und Bühnen zu schaffen.

Viele Bürger wünschen sich, dass auf der Fläche eine Wildblumenwiese oder sogar eine Streuobstwiese angelegt wird. Zusätzlich wird die Idee

eines kleinen Parks mit Sitzmöglichkeiten und einem Spielplatz für Kinder oder einem Klettergarten geäußert.

Zusätzlich gibt es Ideen für sportliche Angebote wie ein Outdoor-Gym, Basketball-Körbe oder einen Skate-Park. Einige Bürger schlagen vor, die Fläche für eine Mikrofarm oder einen Gemeinschaftsgarten zu nutzen, um eine lokale und saisonale Ernährung zu fördern sowie das Thema Kreislaufwirtschaft erfahrbar zu machen.

Welche Nutzungen könnten zukünftig in einem neuen Gebäude auf der Fläche untergebracht werden?

Einige Bürger schlagen den Bau einer ebenerdig erreichbaren Bücherei vor. Andere sehen Potenzial für ein Seniorenheim oder eine ambulante Krankenpflege-Einrichtung, um den Bedarf an Pflegeplätzen zu decken. Weitere Ideen umfassen den Bau eines Hallenbads oder einer Therme.

Es gibt Vorschläge für die Schaffung eines Jugend- und Gemeindehauses, Seniorentreff oder Cafés mit einem Veranstaltungshaus, das auch für private Events gemietet werden kann. Darüber hinaus könnten hier auch Erste-Hilfe-Kurse angeboten werden.

Durch die Schaffung von Parkplätzen auf der Fläche könnte die Hauptstraße zudem entlastet werden. Dazu müsste jedoch ein Shuttlebus eingesetzt und die fußläufige Anbindung verbessert werden.

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 2D | Thomaplatz - Übersicht

Der Thomaplatz liegt zwischen der Kirche St. Peter und Paul und dem Starnberger See und ist eine idyllische kleine Grünanlage in fußläufiger Nähe zum Ortskern. Die Fläche gehörte zum Garten des ehemaligen Meßmerhauses der Familie Thoma.

Nach dem Verkauf an die Gemeinde im Jahr 1905 entstand hier ein beliebter Erholungsort direkt am See. Geschichtsinteressierte finden am Thomaplatz auch das Heimatmuseum sowie historische Gebäude, darunter das Haus des Fischermeisters. Über eine kleine Gasse gelangt man zum Bleicherpark, der direkt an den Schulhof des Gymnasiums angrenzt.

Vor dem Thomahaus und dem Ortsmuseum wurde eine farbige Belagsfläche angelegt, die eine kleine Platzfläche abbildet. Zusätzlich gibt es hier auch ein Holzpodest, das jedoch sanierungsbedürftig ist. Die Grünfläche wird zunehmend von Badegästen als Liegewiese genutzt, obwohl es keine offizielle Badestelle gibt. Dies führt zu einem erhöhten Müllaufkommen, was die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt.

In der Graf-Vieregg-Straße führt das hohe Verkehrsaufkommen durch zahlreiche Besucher v.a. im Sommer zu einer angespannten Verkehrssituation. Die Lage des Kindergartens St. Joseph in diesem Bereich erhöht zusätzlich die Anforderungen an die Verkehrssicherheit. Besonders die vielen Querparker entlang der Straße stellen eine Gefahr dar, da sie die Sicht und den Verkehrsfluss beeinträchtigen und insbesondere Fußgänger und Radfahrer gefährden.



Bestandssituation

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 2D | Thomaplatz - Vision

Im Thomahaus, das sich im Besitz der Gemeinde befindet, wird im Erdgeschoss eine gemeindliche Nutzung vorgesehen. Im Obergeschoss kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Auch ein Kinderhort als Ergänzung zum nahegelegenen Kindergarten St. Joseph ist denkbar.

Am Ufer wird ein neues Podest errichtet, das für Konzerte und andere Veranstaltungen sowie zum Verweilen genutzt werden kann. Um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen, wird die farbige Belagsfläche bis zum Thomahaus weitergeführt.

Die Wegeführung am See wird optimiert, um die Barrierefreiheit zu verbessern. Zu diesem Zweck werden die Wege mit einem witterungsbeständigen Belag ausgestattet. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die Zugänglichkeit für alle Nutzer zu erhöhen und eine angenehme Nutzung des Uferbereichs zu gewährleisten. Damit kann die Attraktivität der Fläche zusätzlich erhöht werden. Zudem werden ausreichend Fahrradstellplätze zentral angeordnet, um die Erreichbarkeit zu verbessern.

Die Querparker an der Graf-Vieregg-Straße werden zentral angeordnet, sodass die Fahrzeuge nicht auf die Straße zurückstoßen müssen. Diese Maßnahme erhöht die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Vor dem Kindergarten wird zudem ein attraktiver Eingangsbereich gestaltet, der lediglich für einen kurzen Halt genutzt werden kann. Die erforderlichen Stellplätze für den Kindergarten werden in der Seitenstraße vorgesehen.



Vision zur Entwicklung des Thomaplatzes

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 2D | Thomaplatz - Zusammenstellung verschiedener Anregungen aus der Bürgerbeteiligung**Welche Nutzung sollte im Thomahaus untergebracht werden?**

Das Thomahaus soll in seiner Nutzung weitgehend unverändert bleiben. Es werden keine Angebote gewünscht, die noch mehr Besucher anziehen. Das Ortsmuseum wird jedoch als positiv bewertet. Darüber hinaus wird das Thomahaus als geeigneter zentraler Ort gesehen, um der Jugend einen Treffpunkt zu bieten. Auch ein zusätzliches gastronomisches Angebot in Form eines Kiosks oder Cafés wäre denkbar. Dies könnte zur Belebung beitragen ohne die Besucherzahlen stark zu erhöhen.

Ein weiterer Verbesserungsvorschlag betrifft die öffentliche Toilette, die gepflegter sein sollte - idealerweise könnte diese als selbstreinigende Anlage umgebaut werden.

Welche Angebote sollten im Umfeld des Thomaplatzes angesiedelt werden?

Der Platz sollte nicht durch häufige Veranstaltungen überlastet werden. Aufgrund der bereits bestehenden Veranstaltungen wie dem Fischerstechen, dem Weinfest und dem Thomaplatzfest wird der Bereich als ausreichend ausgelastet angesehen. Weitere große Feste oder Veranstaltungen sind nicht erwünscht.

Besondere Sorge besteht hinsichtlich der Ausweisung des Platzes als offizieller Badeplatz, da dies zu einer Überlastung führen könnte und bereits ausreichend Bademöglichkeiten in der Nähe vorhanden sind. Generell soll das Baden am Thomaplatz jedoch nicht verboten werden.

Vereinzelte gibt es Vorschläge zur Ergänzung der Infrastruktur, wie zum Beispiel die Installation eines Kneipp-Beckens, einer Tischtennisplatte oder eines Hofladen-Automaten. Ein gewisses Angebot für Kinder wird ebenfalls angeregt, jedoch ohne den ruhigen Charakter des Platzes zu gefährden.

Wie sollte sich der Platz entwickeln, damit er langfristig seine besondere Schönheit erhält?

Der Thomaplatz wird als ein wunderschöner, gemütlicher und ruhiger Ort empfunden, der besonders zur Erholung einlädt. Seine zentrale Lage am See macht ihn zu einem wertvollen Rückzugsort und viele Bewohner wünschen sich, dass dieser Charakter unverändert bleibt. Der Parkcharakter soll unbedingt bewahrt werden. Für viele gilt der Thomaplatz als „Geheimtipp“, der gerade deshalb nicht überlaufen ist.

Eine bewusste Entscheidung gegen eine „Entwicklung“ des Platzes wird befürwortet, um diesen besonderen Ort direkt am See nicht zu gefährden. Es wird gewarnt, dass zusätzliche Maßnahmen wie Gastronomie, Freizeitangebote oder Veranstaltungen den einzigartigen Charme des Platzes zerstören könnten. Es gibt dennoch einige gezielte Vorschläge zur behutsamen Verbesserung des Thomaplatzes:

- Es sollten zusätzliche Sitzmöglichkeiten geschaffen werden, z.B. im Stil der Bänke an der Slipanlage.
- Es wird vorgeschlagen, Querschranken am Übergang zum Bleicherpark sowie im unteren Teil des Thomahauses zu installieren. Damit soll verhindert werden, dass Autos bis auf den Platz

fahren. Zudem soll der Weg auch für Fahrräder gesperrt werden. Gleichzeitig muss jedoch der Zugang für Rollstühle und Kinderwagen gewährleistet bleiben.

- Die Wege sollten möglichst mit Mineralbeton ausgestattet werden, um die natürliche Ästhetik des Platzes zu bewahren.
- Das Podest vor dem Museum ist marode und sollte erneuert werden.
- Es werden mehr und v.a. ausreichend große Müllbehälter sowie eine häufigere Müllbeseitigung angeregt, um die Sauberkeit des Platzes zu gewährleisten.
- Die Uferbefestigung ist oft von Überschwemmungen betroffen, weshalb dringend Maßnahmen zur Stabilisierung erforderlich sind.
- Um den Parkcharakter zu erhalten und der Klimakrise durch nachhaltige Begrünung entgegenzuwirken, sollten u.a. entlang der Friedhofsmauer naturnahe und bunte Beete, mit blühenden Stauden sowie Büsche und schattenspendende Bäume gepflanzt werden. Dabei ist insbesondere auf eine insektenfreundliche und dauerhafte Bepflanzung ohne saisonalen Wechsel der Pflanzen zu achten.
- Ein Brunnen wird ebenfalls als mögliche Bereicherung für den Platz erwähnt.

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Zusammenfassung der Analyse



Versteckter Zugang zur S-Bahn am Bahnhof Tutzing



Schmaler Fußweg an der Unterführung Heinrich-Vogl-Straße



Unscheinbare Beschilderung am Fußweg „Vom Bahnhof zum See“



Mängelkarte

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Stärken / Potenziale

- Entlang der Hauptstraße und im zentralen Bereich des Ortskerns ist die städtebauliche Grundstruktur bis heute erkennbar.
- Die Fassaden der ortsbildprägenden Gebäude sind hochwertig gestaltet.
- An der Hauptstraße und am Bahnhof gibt es hochwertige bauliche Ergänzungen.
- Viele Gemeinbedarfseinrichtungen sind in zentraler Lage angesiedelt.
- Ein breites Angebot für die alltägliche Versorgung ist vorhanden, darunter ein Wochenmarkt und zahlreiche kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte.
- Die Hauptstraße dient als gut frequentierter Handelsstandort und Treffpunkt im Ortskern.
- Die vorhandene Wohnnutzung in direkter Nähe zum Ortskern trägt zur Belebung der Flächen bei.
- Die fußläufige Nähe zum Bahnhof und zum See bietet einen hohen Standortvorteil.
- Verschiedene kleinere Grünflächen am See, wie der Vetterlhausplatz, der Thomaplatz und der Bleicherpark, dienen als attraktive Aufenthaltsbereiche.

Schwächen / Risiken

- Aufgrund der historischen Entwicklung als Fischerdorf am See gibt es keine klar definierte zentrale Mitte.
- An wichtigen Stellen fehlen sichere Straßenquerungen.
- Eine fehlende durchgängige Markierung der Wege führt zu einer schlechten Orientierung.
- Der Durchfahrts- und Parksuchverkehr sowie hohe Geschwindigkeiten auf den Straßen stellen ein Problem dar.
- Im Ortskern gibt es kaum schattenspendende Bäume und grüne Plätze mit Bänken.
- Es gibt zu wenig Raum für Fußgänger und Radfahrer, mit schmalen Wegen und kaum Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
- Unfertige Bauprojekte, wie das Seehof-Areal und der Andechser Hof, beeinträchtigen das Ortsbild.
- Barrieren wie die Bahnlinie und die Hauptstraße erschweren die Zugänglichkeit und die Vernetzung innerhalb des Ortes.
- Es fehlen öffentliche Toiletten und die Barrierefreiheit muss verbessert werden.



Hohes Verkehrsaufkommen an der Hauptstraße



Abstellmöglichkeiten für Fahrräder am Rathaus



Wenig Grünflächen und Bäume im Ortskern

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Ziele



Zielekarte

Allgemeine Ziele

2.1. Im gesamten Bereich soll die Barrierefreiheit der Verkehrswege sichergestellt werden. Wege und Übergänge sind so zu gestalten, dass sie für alle Menschen uneingeschränkt nutzbar sind.

Hauptstraße und Vetterlhausplatz

2.2. Die ortstypische Bauweise entlang der Hauptstraße soll erhalten bleiben. Bei Sanierungen und baulichen Ergänzungen soll die bestehende Gebäudestruktur in Kubatur, Geschossigkeit, Stellung auf dem Grundstück sowie Materialität und Detailausbildung fortgeführt werden.

2.3. An der Schloßstraße sollen bauliche Ergänzungen unter Beibehaltung einer breiten Wegeanbindung und der Blickbeziehungen von der Hauptstraße zum See umgesetzt werden. Die Gestaltung eines Neubaus soll eine harmonische Einfügung in den bestehenden Gebäudebestand in zentraler Lage gewährleisten. Die wichtige Wegeanbindung entlang der Schloßstraße soll zwischen Hauptstraße und See als Fußwegpromenade gestaltet werden.

2.4. Der Vetterlhausplatz soll als zentrale Mitte des Ortes neu gestaltet werden, mit hoher Gestaltqualität und attraktiven Aufenthaltsbereichen. Der ortsprägende Baumbestand bleibt erhalten, während die Flächen im direkten Gebäudevorfeld einbezogen und der Platz an das Fußwegenetz im Ortskern angebunden werden sollen.

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Bahnhof

- 2.5.** Die Aufwertung des Bahnhofsumfeldes soll als gut nutzbare, barrierefrei gestaltete Mobilitätsdrehscheibe erfolgen. Dies umfasst die Verbesserung der Fußwegeanbindung, die Aufwertung der Fahrradabstellplätze, die Optimierung des Buswartebereichs sowie die Ausgestaltung eines attraktiven Bahnhofsvorplatzes mit ansprechenden Wartebereichen. Zudem soll eine Einbindung bestehender und die Ergänzung neuer gastronomischer Angebote realisiert werden.
- 2.6.** Die Pkw-Stellplätze sollen neu organisiert werden, mit Schwerpunkt auf den Flächen westlich der Bahn. Dabei wird die Möglichkeit platzsparender oberirdischer Stellplatzanordnungen, z.B. durch den Bau eines Parkdecks, geprüft.
- 2.7.** Die Barrierefreiheit soll durch die Ergänzung eines Aufzugs auf der Westseite der Bahn verbessert werden.
- 2.8.** Die frei werdenden Flächen am Bahnhof sollen baulich entwickelt werden, mit einer Ansiedlung von verdichtetem Wohnen und verträglicher gewerblicher Nutzung.
- 2.9.** „Vom Bahnhof zum See“ soll eine attraktive Fußwegeverbindung geschaffen werden. Dabei sollen die Querungsmöglichkeiten verbessert und die Wegeverbindung so gestaltet werden, dass sie als erkennbare und einladende Achse wahrgenommen wird.

- 2.10.** Der Teilerwerb von Flächen im Umfeld des Bahnhofs soll ermöglicht werden, um gemeinschaftlich nutzbare Angebote zu schaffen.

Rathausumfeld

- 2.11.** Die Verlagerung des Wertstoffhofes aus der zentralen Lage am Rathaus soll geprüft werden, ebenso wie die Möglichkeit interkommunaler Lösungen in Zusammenarbeit mit den benachbarten Gemeinden.
- 2.12.** Die Lindl-Wiese am Rathaus soll zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich („begrünte Mitte“) aufgewertet werden, der zudem als Standort für Veranstaltungen dient und gut erreichbar ist.
- 2.13.** Es soll geprüft werden, ob die Möglichkeit besteht, eine öffentliche Tiefgarage unter der Lindl-Wiese zu realisieren.
- 2.14.** Im Rahmen der Neuordnung soll eine bauliche Entwicklung der Stellplatzfläche westlich des Rathauses erfolgen.
- 2.15.** Auf dem heutigen Grundstück des Wertstoffhofes soll eine bauliche Ergänzung erfolgen. Dabei sollen gemeinschaftlich nutzbare Angebote, wie z.B. ein Bürgerhaus, in Ergänzung zum Roncalli-Haus eingeplant werden. Diese sollen räumlich an die „begrünte Mitte“ angebunden werden. Zudem soll geprüft werden, ob sinnvolle Doppelnutzungen auf dem Grundstück möglich sind, wie z.B. Pkw-Stellplätze oder ein kleiner Wertstoff-Standort.

- 2.16.** Die Aufwertung des Rathausvorfelds als zentraler Anlaufpunkt umfasst die Gestaltung mit Brunnen, die Optimierung des Kreuzungsbereichs und die Neuordnung der Stellplätze. Zudem soll der Rathausvorplatz verkehrsberuhigt gestaltet werden, um ihn als attraktiven Veranstaltungsort zu nutzen.

- 2.17.** Die östlich der Grundschule gelegene Fläche soll in eine öffentlich zugängliche Grünanlage umgewandelt werden. Damit entsteht im Ortskern ein wohnortnahes Freizeitangebot für die Bürger.

Thomaplatz und Seeufer

- 2.18.** Das Thomahaus soll saniert und für eine neue Nutzung vorbereitet werden, wobei gemeinschaftliche Nutzungen geprüft werden sollen.
- 2.19.** Die öffentlichen Pkw-Stellplätze in der Nähe zentraler Zuwege zum See sollen neu organisiert werden, um die Wegeanbindung zu verbessern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.
- 2.20.** Die öffentlich zugänglichen Uferbereiche in zentraler Lage sollen erhalten und an das Fußwegenetz angebunden werden.

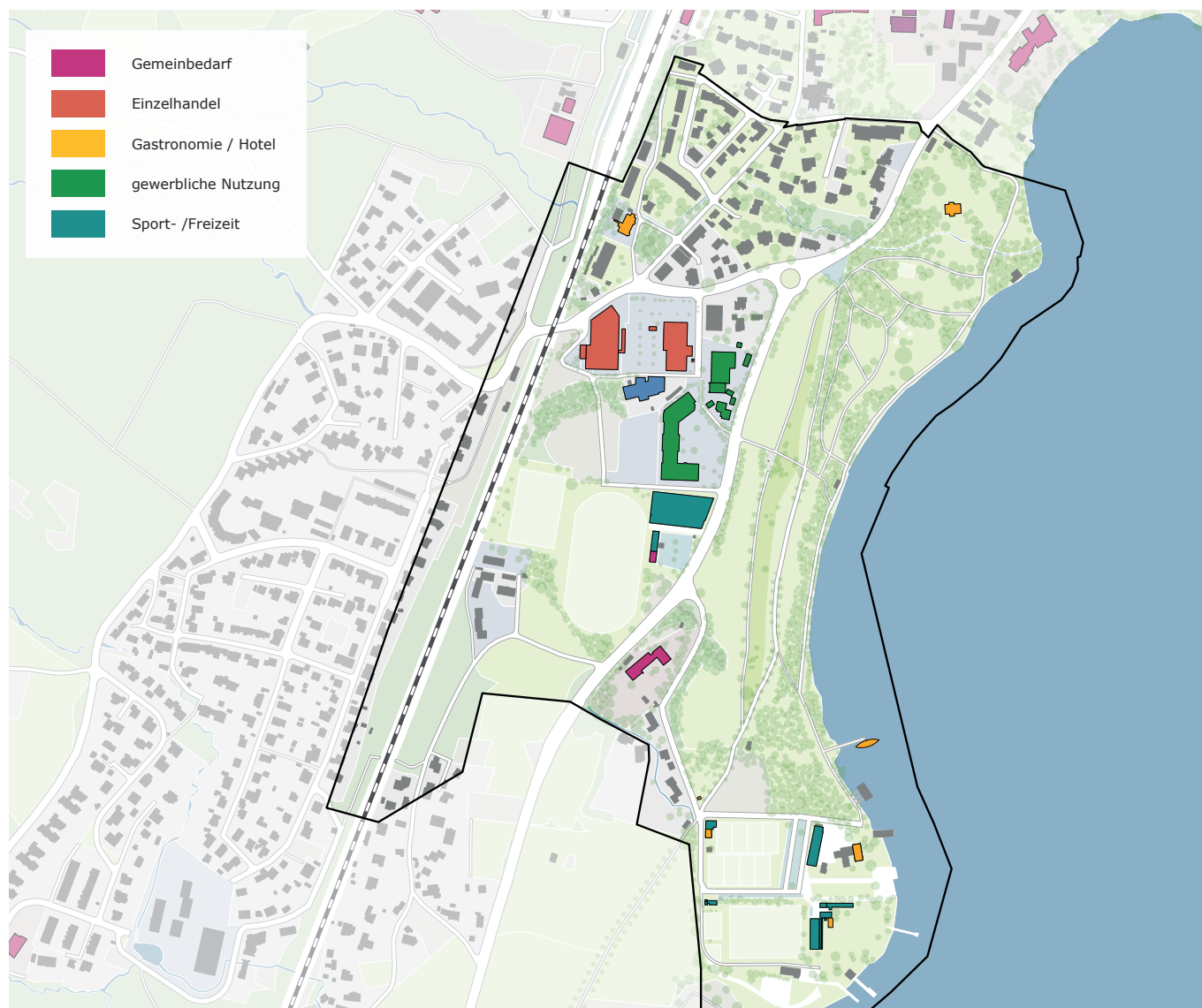
ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Stadträumlicher Aufbau und Nutzungen

In unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen befinden sich neben den großflächigen Einzelhandelsangeboten an der Lindemannstraße das Würmseestadion sowie die Turnhalle des TSV Tutzing. Das Stadion und die dazugehörigen Sanitäranlagen befinden sich jedoch in einem schlechten baulichen Zustand. Eine Sanierung oder Neugestaltung dieser Sportstätten ist daher dringend erforderlich, um deren Funktionalität langfristig zu gewährleisten und die Nutzungsmöglichkeiten für die örtlichen Sportvereine und die Bevölkerung zu verbessern.

Nördlich des Würmseestadions wird derzeit ein Bebauungsplan entwickelt, der die zukünftige Nutzung und bauliche Entwicklung in verschiedenen Teilbereichen regeln soll: der 1. Teilbereich dient als Erweiterungsmöglichkeit des ansässigen Gewerbes, der 2. Teilbereich wird hingegen für Wohnungsbau vorgesehen. Es sollen hier u.a. für die Mitarbeiter des angrenzenden Gewerbes neue Wohnflächen geschaffen werden.

Im südlichen Bereich, direkt am Seeufer, befindet sich der Großteil der Sport- und Freizeitanlagen von Tutzing. Dazu zählen die öffentliche Badestelle, der Tennis Club, der Tutzinger Ruderverein, der Touring Yacht Club sowie die Minigolf-Anlage. Diese Sport- und Freizeitflächen bilden ein zentrales Element der Freizeitgestaltung in Tutzing und werden unter dem Begriff „Sport- und Freizeitgelände Süd“ zusammengefasst. Auch dieser Bereich soll baulich weiterentwickelt werden, um die Nutzbarkeit für die Vereine zu erhalten.



Öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Denkmalschutz

1. Gewächshaus (nach 1865)
2. Villa, ehem. Kustermann (1865/66)
3. Bootshaus (nach 1865)
4. Parkanlage
5. Einfriedung
6. Bildstock (um 1780)



Bau- und Bodendenkmäler

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Öffentliche Räume und Treffpunkte

Der Bereich am See dient in erster Linie der Freizeitnutzung und zieht sowohl Einheimische als auch Touristen an. Besonders im Sommer ist der Andrang groß, was zu einem erhöhten Nutzungsdruck führt.

Im nördlichen Teil des Gebiets, im Kustermannpark, befinden sich wichtige Treffpunkte wie ein Beachvolleyballfeld und ein Spielplatz, die insbesondere bei Familien und sportlich Aktiven beliebt sind. Der Park wird darüber hinaus auch zur Erholung genutzt, vor allem von Spaziergängern.

Ein weiterer Anziehungspunkt im Kustermannpark ist der Johannishügel, ein Naturdenkmal, von dem aus Besucher eine schöne Aussicht auf den See genießen können. Die Flächen rund um den See sind stark frequentiert, weshalb eine große Anzahl an Parkplätzen benötigt wird.

Die öffentliche Gastronomie am Würmseestadion ist derzeit geschlossen. Dennoch dient der Bereich als wichtiger Treffpunkt v.a. für Vereinsmitglieder.

Die Wegeverbindungen zwischen den verschiedenen Treffpunkten und öffentlichen Räumen, sind verbesserungswürdig. Um die Sicherheit und Orientierung für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen sowie den Zugang zu den Sport- und Freizeitflächen zu erleichtern ist auf eine übersichtliche Ausbildung der Straßenquerungen zu achten.



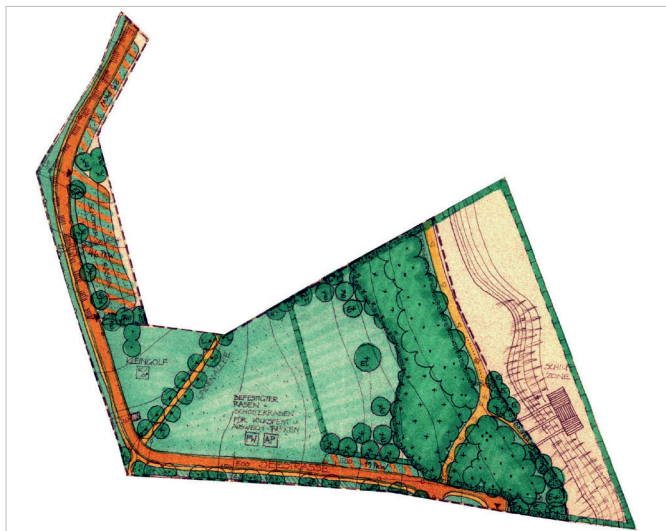
Grünflächen und Treffpunkte im öffentlichen Raum

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Liegenschaften, Bebauungspläne und aktuelle Projekte



Bebauungsplan Nr. 39 (Verla-Pharm | Johannispark, 2023)



Bebauungsplan Nr. 34 (zw. Seestraße und Johannishügel, 1985)



Liegenschaften der Gemeinde, rechtsgültige Bebauungspläne und aktuelle Planungen

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 3A | Sport- und Freizeitpark Süd - Bestand

Das südliche Freizeitgelände bietet ein differenziertes und attraktives Freizeitangebot. Hier sind viele Tutzinger Vereine angesiedelt.

Die Wegeführung im Areal ist etwas unübersichtlich. Mit der durchgängigen Anordnung von Pkw-Stellplätzen entlang der Zufahrten ist die Anbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer wenig attraktiv. Die angebotenen Camping-Übernachtungsplätze sind stark frequentiert, z.T. werden die Stellplätze auch für längere Aufenthalte genutzt, was nicht dem Wunsch der Gemeinde entspricht.

Verschiedene Vereine vermissen Aufenthaltsräume und gastronomische Angebote, sowie Duschen für ihre Vereinstätigkeit. Einzelne Vereine streben eine Erweiterung ihrer Angebote an (z.B. neue Flächen für den Tennisverein). Verschiedene Gebäude sind sanierungsbedürftig. Die unklare Situation zur Baugenehmigung verhindert eine Ertüchtigung des Gebäudebestandes. Ein Genehmigungsplan zur Entwicklung des Areals wird angestrebt.

Die Fläche des ehemaligen Volksfestplatzes wird derzeit als Baulager für das Bauvorhaben „Sanierung Hauptstraße“ genutzt und steht in absehbarer Zeit für neue Nutzungen zur Verfügung.



Bestandssituation

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

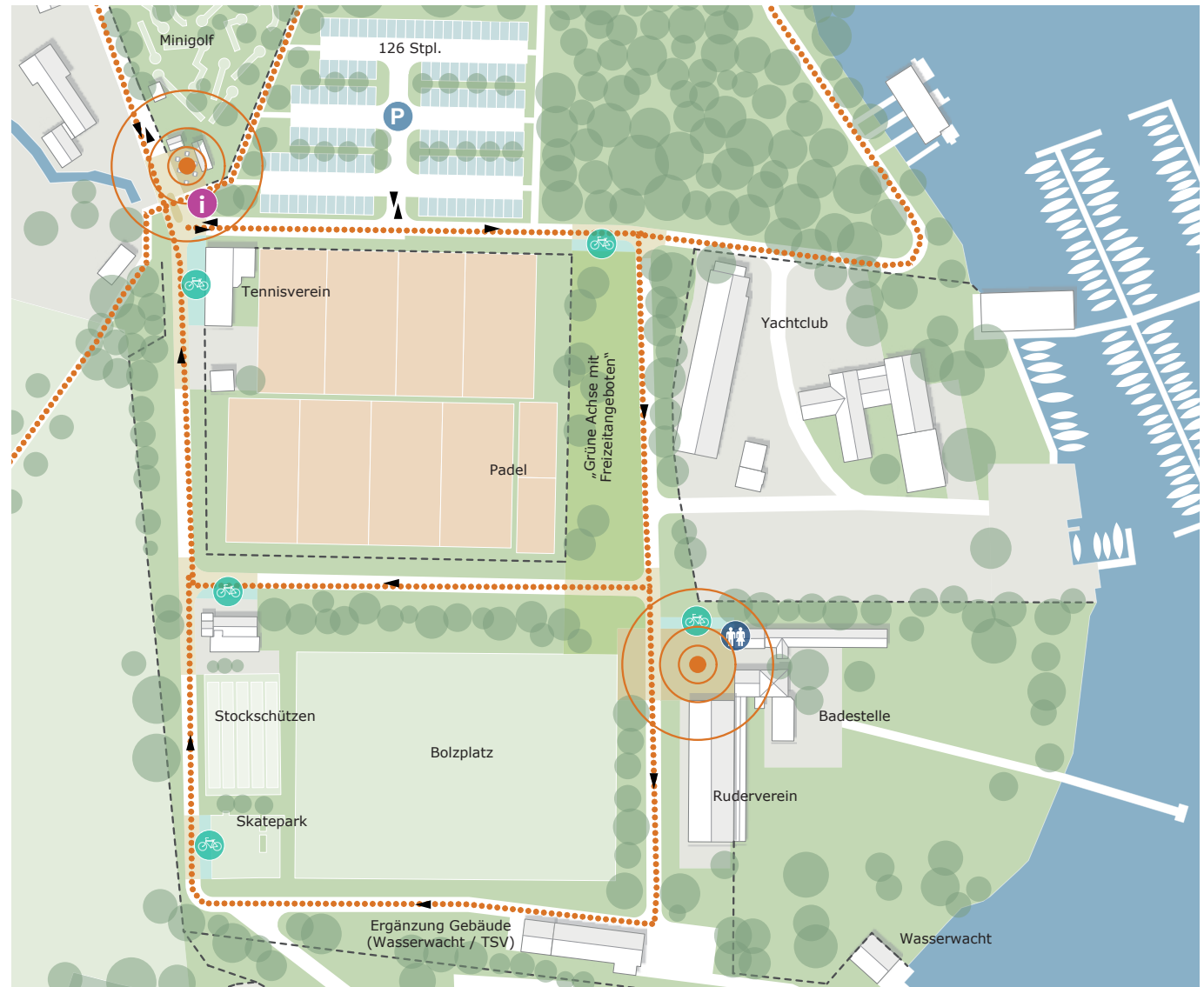
Vertiefungsbereich 3A | Sport- und Freizeitpark Süd - Vision

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung wird auf den Flächen des ehemaligen Volksfestplatzes ein Pkw-Stellplatz angeordnet. Die bisherigen Campingstellplätze werden auf den Parkplatz im Vorfeld des Würmseestadions verlagert. Zudem wird im direkten Vorfeld der verschiedenen Nutzungen eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen angeordnet, um eine fahrradfreundliche Mobilität zu fördern.

Zur Verkehrsberuhigung innerhalb des Areals werden die Zufahrtswege als Fahrradstraßen mit Einbahnverkehr für Pkw gestaltet. Dies soll die Sicherheit für Radfahrer erhöhen und eine geordnete Verkehrsführung gewährleisten. Des Weiteren werden zwei zentrale Bereiche markiert, einer im Wegekreuz vor der Minigolfanlage und einer im Vorfeld der öffentlichen Badestelle.

Temporäre „Räume“ für fehlende Angebote sollen flexibel durch Gebäude in Containerbauweise ergänzt werden. Eine „Grüne Achse“ mit neuen Freizeitangeboten verbindet den Sport- und Freizeitpark zusätzlich auf und dient als verbindendes Element zwischen den einzelnen Nutzungen. Zudem ist die Errichtung von zwei Padel-Plätzen für den Tennisverein vorgesehen, um das Sportangebot vor Ort zu erweitern.

Zur besseren Orientierung der Besucher wird am Eingang eine Infotafel aufgestellt. Langfristig soll die baurechtliche Situation des gesamten Geländes durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geklärt werden.



Vision für eine Entwicklung des Sport- und Freizeitparks Süd

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 3A | Sport- und Freizeitpark Süd - Zusammenstellung versch. Anregungen aus der Bürgerbeteiligung**Zusammenfassung**

Die Bürger wünschen sich für die Entwicklung des Sport- und Freizeitparks eine behutsame Balance zwischen Erhalt und nachhaltiger Weiterentwicklung. Wichtig ist ihnen, dass die Flächen auch in Zukunft für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben und damit die breite Bevölkerung das vielfältige Freizeit- und Sportangebot nutzen kann. Zusätzlich zum aktuellen Freizeitangebot regen die Bürger neue Möglichkeiten an, die die Anlage bereichern. Auch eine abendliche Gastronomie könnte das Gelände beleben.

Um die Attraktivität des Parks zu steigern, schlagen sie vor, das Wegenetz barrierefrei auszubauen und fehlende Wegeverbindungen zu ergänzen. Die Sicherheit der Wege für Fußgänger und Radfahrer sollte ebenfalls optimiert werden. Auch ein Übersichtsplan könnte Touristen die Orientierung erleichtern.

Weiterhin wünschen sich die Bürger eine Aufwertung der Gestaltung des Geländes. Auch die Reduzierung des Autoverkehrs und eine Einschränkung der Nutzung durch Wohnmobile könnten die Aufenthaltsqualität verbessern. Hierzu wird auch die Anhebung der Parkgebühren empfohlen. Weitere Anliegen sind eine stärkere Müllentsorgung durch zusätzliche Abfallbehälter und der ökologische Schutz der Naturflächen.

Die Zusammenarbeit der Vereine könnte intensiver gestaltet werden, beispielsweise durch ein gemeinsames Sommerfest, das den Zusammenhalt stärkt und die Vereinsarbeit der Öffentlichkeit näher bringt.

Wie soll sich der Sport- und Freizeitpark in Zukunft entwickeln?

Grundsätzlich soll eine gute Balance zwischen dem Erhalt des Bestands und einer maßvollen Weiterentwicklung gefunden werden. Dabei soll insbesondere die nachhaltige Entwicklung des Angebots für die Bevölkerung gefördert werden.

Die Flächen sollen für den Publikumsverkehr geöffnet bleiben, damit die vielfältigen Freizeitangebote und verschiedenen Sportarten weiterhin für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sind.

Das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer soll attraktiver gestaltet werden, d.h. fehlende Wegeverbindungen sollen ergänzt und - soweit möglich - barrierefrei ausgebaut werden. Zur besseren Orientierung sollte für Touristen evtl. ein Übersichtplan angebracht werden.

Welche neuen Angebote könnten zusätzlich zu den bestehenden Freizeitangeboten ergänzt werden?

Für die Fläche des ehem. Volksfestplatzes soll eine öffentliche Nutzung gefunden werden, die das bestehende Angebot sinnvoll ergänzt. Auch gastronomische Angebote nach 20 Uhr wären wünschenswert, um nicht nur tagsüber eine Belebung der Flächen zu ermöglichen, z.B. auch einen Foodtruck oder ein Verkaufskiosk. .

Neben dem Erhalt und der Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen (Bolzplatz, Skaterplatz) werden auch punktuelle Erweiterungen und Verbesserungen des vorhandenen Sport- und Freizeitangebots angeregt:

- neue Skateranlage bzw. deutliche Verbesserung des bestehenden Skateparks
- verbesserter Bolzplatz, Soccer Court
- Pumptrack für Fahrräder / BMX / Skateboard (siehe Füssen, Peißenberg, Uffing, Lermoos), Bikepark, BMX Bahn
- Padel-Tennis-Anlage wie in Starnberg, Halle oder Zelt für die Tennisplätze
- Tischtennisplatten im Freien
- Parkour Park
- Boulderfelsen
- Zweitnutzung für die Fläche der Eisstockschießen (wirkt immer etwas ausgestorben)
- mehr Volleyballnetze/ Beach-Volleyball in Seelage
- Ruderbootverleih, SUP-Verleih, Kite-Surfing/-Zuganlage (siehe Aschheim), Wind-Surfing
- Basketballplatz / Basketballnetze im Außenbereich
- Fitnessgeräte für Freizeitsport bzw. Kraftsport
- Wasserspielplatz im Bereich des Kustermannparks
- eingezäunte Auslaufläche für Hunde (Badegäste bleiben ungestört)
- öffentlicher Wasserspender (Trinkwasserbrunnen)
- Treffpunkte für Jung und Alt

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Vertiefungsbereich 3A | Sport- und Freizeitpark Süd - Zusammenstellung versch. Anregungen aus der Bürgerbeteiligung**In welchen Themenbereichen könnten die Vereine stärker zusammenarbeiten?**

Ein gemeinsames Sommerfest bietet eine wertvolle Gelegenheit, die Vereinsarbeit stärker in die Öffentlichkeit zu integrieren und den Gemeinschaftssinn zu fördern. Neben den klassischen Vereinsaktivitäten können hierbei auch spezielle Aktionen für Jugendliche angeboten werden, die über die reguläre Vereinsarbeit hinausgehen und gezielt auf deren Bedürfnisse und Interessen eingehen.

Ein weiteres wichtiges Angebot ist die Durchführung von Schwimmkursen für Kinder im Sommer am See. Diese Kurse tragen nicht nur zur Sicherheit der Kinder im Umgang mit dem Wasser bei, sondern fördern auch das Interesse an sportlicher Betätigung im Freien. Um solche und ähnliche Freizeitangebote weiter auszubauen, ist jedoch eine gesicherte Finanzierung erforderlich. Nur durch zusätzliche finanzielle Mittel können weitere attraktive Programme geschaffen und aufrechterhalten werden.

Es wird jedoch oft kritisch angemerkt, dass Vereine in ihrer Struktur grundsätzlich exklusiv sind und primär eigene Interessen verfolgen. Häufig stehen dabei die Ziele der Vereinsmitglieder im Vordergrund, anstatt die Bedürfnisse der breiten Öffentlichkeit zu berücksichtigen. Diese Problematik sollte bei der Planung und Durchführung von gemeinwohlorientierten Veranstaltungen und Freizeitangeboten beachtet werden, um eine möglichst breite Teilhabe zu ermöglichen.

Weitere Anregungen

Im Rahmen der Neugestaltung des Freizeitgeländes ist es dringend notwendig, die bestehenden Salzsilos zu entfernen, um den ästhetischen Wert des Areals zu steigern. Darüber hinaus sollte der Lagerplatz an der Seestraße, östlich des Minigolfplatzes, aufgelöst und in einen attraktiveren Raum umgestaltet werden. Um die natürliche Umgebung zu fördern, ist es sinnvoll, die vorhandene Schotterfläche zu begrünen, was v.a. zur optischen Aufwertung beiträgt.

Die Nutzung des Geländes durch Wohnmobile sollte nicht gestattet werden, da dies sowohl die Qualität des Naturerlebnisses beeinträchtigt als auch zusätzlichen Autoverkehr anzieht. Es wäre zudem ratsam, die Stellplatzgebühren zu erhöhen und den Autoverkehr insgesamt zu minimieren. Besonders kritisch ist die Tatsache, dass zentrale Teile des Geländes als Parkplatz genutzt werden, was viel vom Charme der Anlage nimmt. Eine Neugestaltung dieses Bereichs könnte dazu beitragen, das Naturerlebnis in den Vordergrund zu rücken und eine angenehmere Atmosphäre zu schaffen.

Zudem muss die Infrastruktur und Sicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer deutlich verbessert werden. Besonders für Familien mit jüngeren Kindern stellen die gegenwärtigen Querungsmöglichkeiten eine Herausforderung dar, was zu unnötiger Anspannung und Unsicherheit führt. Durch geeignete Maßnahmen könnte hier eine sicherere und nutzerfreundlichere Gestaltung erreicht werden.

Ein weiterer zentraler Punkt ist die Sauberkeit des Geländes. Durch die intensive Freizeitnutzung fällt viel Müll an, weshalb die Anzahl der Abfallbehälter erhöht werden sollte, um die Verschmutzung einzudämmen und die Pflege des Geländes zu erleichtern. Dabei spielt auch der Schutz der Natur, insbesondere die Pflege des Johannishügels, eine wichtige Rolle. Es gilt, ökologische Aspekte stärker zu berücksichtigen, wobei vor allem auf Baumfällungen verzichtet werden sollte.

Die Privatisierung von Flächen, wie etwa der Verkauf von Grund und Boden an Privateigentümer, sollte vermieden werden, um das Freizeitgelände für die Allgemeinheit zugänglich zu halten. Eine Umwidmung weiterer Flächen für Zwecke, die nur einer kleinen Gruppe von Nutzern zugutekommen, wie zusätzliche Parkplätze für Autofahrer, ist ebenfalls kritisch zu sehen. Im Mittelpunkt der Nutzung des Geländes steht das Naturerlebnis, das für möglichst viele Menschen zugänglich bleiben sollte.

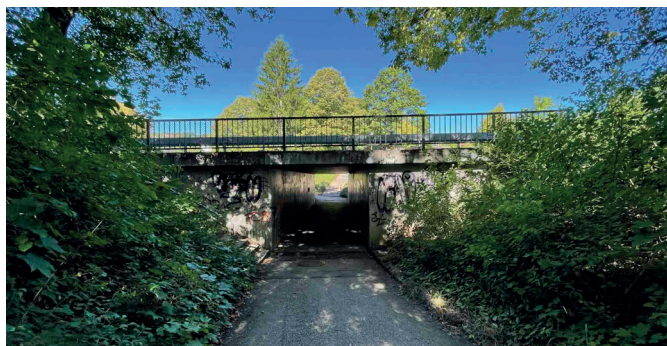
Um die Orientierung zu erleichtern, wäre es zudem ratsam, den Fahrradweg entlang des Sees, insbesondere auf Höhe des Tennisclubs, besser zu kennzeichnen. An dieser Stelle, wo die Lindenallee einmündet, kommt es immer wieder zu Verwirrung, da Wanderer und Radfahrer auf der Suche nach dem richtigen Weg Richtung Süden versehentlich u.a. das Vereinsgelände des Ruderclubs betreten. Eine klarere Beschilderung würde hier Abhilfe schaffen und die Wegführung deutlich verbessern.

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Zusammenfassung der Analyse



Schlechter Zustand des Würmseestadions



Unattraktive Unterführung an der Bernrieder Straße



Hohe Durchfahrtsgeschwindigkeit an der Lindemannstraße



Mängelkarte

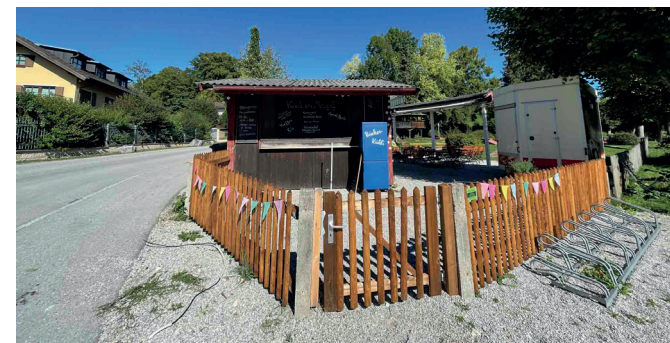
ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Stärken / Potenziale

- Auf dem Gelände sind vielfältige Freizeitangebote und diverse Sportarten vorhanden.
- Der Johannishügel ist ein Naturdenkmal und bietet einen besonderen Blick über den See und die umliegende Landschaft.
- Der Kustermannpark ist ein wichtiger Erholungsraum und wird vor allem von Spaziergängern genutzt.
- Die Flächen nördlich und westlich des Würmseestadions bieten Potenzial für bauliche Entwicklungen.
- Der „Südbau“ der ehemaligen Textilwerke stellt einen markanten sichtbaren Merkpunkt dar.
- Die großflächigen Einzelhandelsangebote spielen eine wichtige Rolle in der Versorgung der Gemeinde.
- Die ortsansässigen Vereine leisten einen wichtigen sozialen und gesellschaftlichen Beitrag, indem sie Integration fördern und zu mehr Bewegung anregen.
- Der Bolzplatz am Südbad ist ein wichtiger Treffpunkt für Jugendliche und „Freizeitkicker“.
- Am Würmseestadion besteht die Möglichkeit zur gemeinsamen Nutzung eines Veranstaltungsrums mit der Jugend.

Schwächen / Risiken

- Das gesamte Sport- und Freizeitpark Süd wirkt unübersichtlich und wenig gepflegt. Auf dem Gelände ist eine Orientierung schwer möglich. Eine Entwicklung der Flächen wird durch das Fehlen planerischer Grundlagen erschwert.
- Durch den begrenzten Platz und die intensive Nutzung entstehen vermehrt Interessenkonflikte.
- Die Anbindung an den Ortskern ist verbesserungswürdig.
- Es fehlt ein gastronomisches Angebot.
- Der Parkdruck ist hoch, da der Parkplatz vermehrt von Wohnmobilen genutzt wird.
- Öffentliche Toiletten stehen nur während der Sommermonate zur Verfügung.
- Die Vereine sind unzureichend vernetzt und Synergien bleiben ungenutzt.
- Die Sportinfrastruktur weist erhebliche Defizite auf.
- Das Würmseestadion ist sanierungsbedürftig.
- Es fehlt an funktionalen Einrichtungen wie einem modernen Vereinsheim oder ausreichender Beleuchtung für Abendspiele.
- Besonders im Winter besteht akuter Platzmangel für Trainings- und Spielbetrieb.



Unübersichtliche Querung der Seestraße an der Minigolf-Anlage



Abgestellte Wohnmobile am Sport- und Freizeitpark Süd



Schwierige Orientierung durch fehlende Beschilderung

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Ziele



Liegewiese an der Badestelle im Sport- und Freizeitpark Süd



Uferpromenade am Kustermannpark



Attraktive Wegeverbindung („Lindenallee“)



Zielekarte

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Sport- und Freizeitpark Süd

- 3.1.** Die öffentlich nutzbaren Uferbereiche am See mit Promenaden und Aufenthaltsflächen sollen erhalten bleiben.
- 3.2.** Die räumlichen Qualitäten sollen bei der behutsamen Ergänzung von Sportflächen am Sport- und Freizeitpark Süd erhalten bleiben.
- 3.3.** Der Sport- und Freizeitpark Süd soll durch neue Grünflächen mit Aufenthaltsbereichen und Spielflächen ergänzt werden.
- 3.4.** Die Pkw-Stellplätze am Sport- und Freizeitpark Süd sollen neu organisiert werden, indem sie zentriert im Eingangsbereich angeordnet und verkehrsberuhigte Zufahrten zu den einzelnen Freizeitangeboten geschaffen werden. Es sollen neue Lagerflächen für den Bauhof im Gemeindegebiet definiert werden.
- 3.5.** Die Kurzzeitstellplätze für Camper sollen auf eine vom See abseitige Lage verlagert werden. Mögliche Standorte, wie der Parkplatz vor dem Würmseestadion oder der Bereich am Beringerweg westlich des Bahnhofs, sollen geprüft werden.
- 3.6.** Fahrradabstellflächen sollen im Eingangsbereich der verschiedenen Freizeitangebote ergänzt werden.

- 3.7.** Die Aufenthaltsräume und Sanitärbereiche im Areal sollen ergänzt werden.
- 3.8.** Die gastronomischen Angebote im Sport- und Freizeitpark Süd sollen erhalten und aufgewertet werden.
- 3.9.** Die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer soll optimiert werden, durch eine verbesserte Anbindung an das örtliche Radwegenetz, die Aufwertung von Querungsstellen und eine bessere Orientierung.
- 3.10.** Die Querung Seestraße / Lindenallee soll neu gestaltet werden, mit einem besonderen Schwerpunkt auf einer sicheren Wegeführung für Radfahrer und Fußgänger.

Umfeld am Würmseestadion

- 3.11.** Der Gebäudebestand am Würmseestadion, einschließlich der Sanitärbereiche, soll saniert bzw. erneuert werden.
- 3.12.** Die bauliche Entwicklung der Flächen rund um das Würmseestadion für gemeindliche Zwecke soll weiter vorangetrieben werden und soll die Nutzung der sportlichen Anlagen berücksichtigen.
- 3.13.** Die bestehenden sportlichen Angebote von ortsansässigen Vereinen und aktiven Gruppen sollen langfristig erhalten und weiter gestärkt werden.

- 3.14.** Die Möglichkeiten zur Schaffung eines wahrnehmbaren Ortseingangs von Süden sollen im Rahmen der baulichen Entwicklung der Grundstücke entlang der Bernrieder Straße geprüft werden.
- 3.15.** Die Bahnunterführung an der Lindemannstraße soll aufgewertet werden, um eine bessere verkehrliche Anbindung für alle Verkehrsarten (Pkw, Fahrrad, Fußgänger) zu gewährleisten.
- 3.16.** Die Straßenquerung der Bernrieder Straße soll aufgewertet werden, um eine bessere Anbindung des Würmseestadions an den Sport- und Freizeitpark Süd zu ermöglichen.

Weitere Ziele

- 3.17.** Es soll ein durchgängiger Gehweg entlang der Bernrieder Straße geschaffen werden, um die Fußgängerverbindung zu verbessern und die Sicherheit zu erhöhen.
- 3.18.** Um den Blick auf den See zu verbessern, sollen Sichtschneisen unterhalb des Johannishügels geschaffen werden.

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

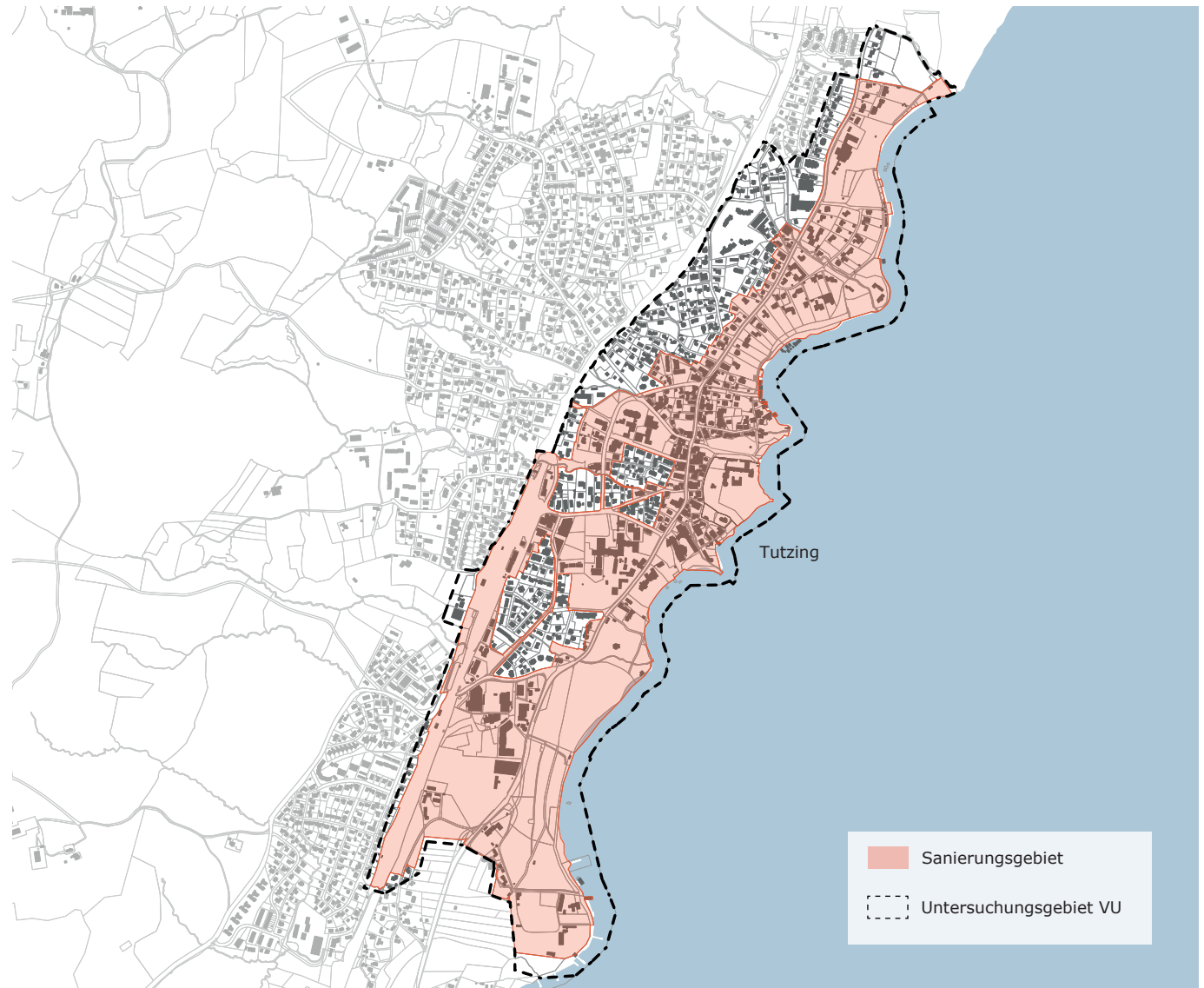
Sanierungsgebiet „Ortsmitte Hauptort Tutzing“

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden in der Ortsmitte von Tutzing verschiedene städtebauliche Missstände festgestellt. Um diesen Mängeln gezielt zu begegnen und die positive Entwicklung des Ortskerns zu fördern, wird das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Hauptort Tutzing“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 BauGB ausgewiesen.

Die geplanten Maßnahmen konzentrieren sich in hohem Maße auf den öffentlichen Raum. Maßnahmen auf privaten Grundstücken sind grundsätzlich freiwillig und setzen die Mitwirkung der Eigentümer voraus. Die Sanierung verfolgt mehrere zentrale Ziele: Stärkung der städtebaulichen Struktur, Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse, Erhalt und behutsame Modernisierung historischer Bausubstanz, Förderung des Klimaschutzes und der energetischen Erneuerung sowie die Beseitigung städtebaulicher Missstände nach § 136 BauGB.

Durch bauliche, soziale und infrastrukturelle Maßnahmen soll das Ortsbild nachhaltig aufgewertet, der öffentliche Raum neu gestaltet und für alle Generationen attraktiver gemacht werden. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Erhalt der ortsbildprägenden Bausubstanz sowie auf einer ökologischen und klimagerechten Entwicklung, etwa durch die Förderung energiesparender Modernisierungen und einer zukunftsfähigen Freiraumgestaltung.

Die Ausweisung des Sanierungsgebiets schafft die Grundlage, um diese Ziele Schritt für Schritt gemeinsam mit der Bürgerschaft und weiteren Akteuren umzusetzen.



ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Maßnahmen (VU): Teilbereich 1 - Nord

Themenfeld	Projekt Nr.	Maßnahme	Priorität			Kosten			Zeithorizont		
			3	2	1	<100.000 €	<500.000 €	>500.000 €	2025-2027	2028-2032	2033-2040
Uferpromenade	VU 1.1.	Rechtliche Sicherung der öffentlich nutzbaren Uferbereiche und der Promenade (z.B. Prüfung der Eigentumsverhältnisse, Widmung als öffentliche Wege- oder Grünfläche, Grundbucheintrag)	●	●	●		■	■	■	■	■
	VU 1.2.	Rahmenplan zum Ausbau der Brahmspromenade (Optimierung der Rad- und Fußwege, klare Wegentrennung, Verbreiterung des Brahmswegs, Ergänzung von Möblierung, bessere Markierung der Wege, LED-Beleuchtung, schattenspendende Bäume)	●	●	●		■	■	■	■	■
	VU 1.3.	Umgestaltung der Brahmspromenade auf Grundlage des zu erstellenden Rahmenplans (Wegeführung, Bouleplatz, Radabstellanlagen etc.)	●	●	●		■	■	■	■	■
	VU 1.4.	Umsetzung eines fahrradfreundlichen Leitsystems (z.B. durch einheitliche Beschilderung, durchgehende Fahrradrounenführung, digitale Karten, QR-Codes)	●	●	●		■	■	■	■	■
	VU 1.5.	Sanierung der Uferbefestigung (Stützmauer am Ufer), d.h. technische Instandsetzung mit ökologischer Böschungssicherung	●	●	●		■	■	■	■	■
	VU 1.6.	Konzept zum Vegetationsmanagement (Erarbeitung eines Vegetationskonzepts für öffentliche Flächen, Parks, Straßenbegleitgrün und Grünanlagen, Baumartenwahl nach Klimatoleranz, Standortbedingungen und Biodiversitätswert, Festlegung von Pflegestandards und Pflegeplänen, regelmäßige Nachpflanzungen)	●	●	●		■	■	■	■	■
	VU 1.7.	Umsetzung des Konzepts zum Vegetationsmanagement (u.a. durch Einbindung Freiwilliger, regelmäßige Pflege in Kooperation mit Bürgern oder Vereinen)	●	●	●		■	■	■	■	■
Ortseingang Nord	VU 1.8.	Gestaltungskonzept zur Aufwertung des nördlichen Ortseingangs (z.B. durch einen Leitfaden für bauliche Entwicklung auf den angrenzenden Grundstücken an der Hauptstraße, ortsbildverträgliche Begrünung)	●	●			■	■	■	■	■
	VU 1.9.	Kooperation mit Unternehmen oder Veranstaltern für öffentliche Mitnutzung ihrer Parkflächen, Doppelnutzung von Stellplätzen für zeitlich versetzte Nutzungen	●	●	●		■	■	■	■	■
Straßen- und Wegenetz	VU 1.10.	Konzept zur Verbesserung der Anbindung für Fuß- und Radverkehr vom Ortskern und den Bahnhof zum See und der Akademie (Analyse bestehender Wegeführungen auf Lücken, Barrieren und Sicherheitsmängel)	●	●			■	■	■	■	■
	VU 1.11.	Umsetzung des Konzepts zur Verbesserung der Anbindung für Fuß- und Radverkehr (u.a. durch Weiterführung des Leitsystems „Vom Bahnhof zum See“, deutliche Wegweisung und Beschilderung, bessere Beleuchtung, Beseitigung von Engstellen und Gefahrenpunkten, attraktive Gestaltung, Barrierefreiheit)	●	●			■	■	■	■	■

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Maßnahmen (VU): Teilbereich 2 - Mitte

Themenfeld	Projekt Nr.	Maßnahme	Priorität			Kosten			Zeithorizont		
			3	2	1	<100.000 €	<500.000 €	>500.000 €	2025-2027	2028-2032	2033-2040
Vetterlhausplatz	VU 2.1.	Neugestaltung des Vetterlhausplatzes als zentraler Platz im Ortskern mit hoher Aufenthaltsqualität, (verkehrsberuhigter Platz mit Wasserspiel, Außengastronomie, Möblierung, Veranstaltungsfläche, Anbindung an die Wegeachse „Vom Bahnhof zum See“)	●	●	●	■	■	■	■	■	■
	VU 2.2.	Gestaltung einer Fußwegpromenade entlang der Schloßstraße im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans (Begrünung, Sitzgelegenheiten und Beleuchtung)	●	●		■	■	■	■	■	■
Bahnhof & Bahnhofsumfeld	VU 2.3.	Rahmenplan zur Aufwertung des Bahnhofsumfelds als barrierefreie Mobilitätsdrehscheibe, Umgestaltung des Vorplatzes mit Sitzgelegenheiten, Info-Stelen, Taxi- und Kiss & Ride-Zone, Barrierefreiheit, Begrünung, überdachte Fahrradstellplätze, sichere Fußwegeführung, Wetterschutz und digitale Anzeigen an den Bushaltestellen	●	●	●	■	■	■	■	■	■
	VU 2.4.	Flächenerwerb am Bahnhof für gemeindliche Nutzungen	●	●		■	■	■	■	■	■
	VU 2.5.	Umgestaltung des Bahnhofs und des Bahnhofsumfelds auf Grundlage des Rahmenplans vor allem im Hinblick der Verkehrssituation und Lenkung der Fußgängerströme	●	●	●	■	■	■	■	■	■
	VU 2.6.	Bau eines kompakten, begrünten Parkdecks westlich der Bahn mit PV-Anlage, E-Ladesäulen und Fahrradparken im Sockelbereich	●			■	■	■	■	■	■
	VU 2.7.	Einbau eines barrierefreien Aufzugs westlich der Bahn mit direkter Verbindung zu den Bahnsteigen	●	●	●	■	■	■	■	■	■
	VU 2.8.	Aufstellung Bebauungsplan für die Flächen entlang der Bahnhofstraße (Wohnen, Arbeiten) auf Grundlage des Rahmenplans	●			■	■	■	■	■	■
Rathausumfeld	VU 2.9.	Rahmenplan zur Entwicklung des Rathausumfelds (Aufwertung von Lindl-Wiese und Rathausvorplatz), Prüfung zur Verlagerung des Wertstoffhofs, Umsetzung eines gemeinsam betriebenen Wertstoffhofs mit Pöcking / Feldafing im Außenbereich, Konzept zur Nachnutzung der Wertstoffhof-Nutzung (Planung eines Gebäudes mit öffentlicher Nutzung und Veranstaltungsraum, ggf. kombiniert mit Parkplätzen oder Mini-Wertstoffinsel)	●	●		■	■	■	■	■	■
	VU 2.10.	Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Rathauses auf den westlich angrenzenden Flächen, Verlagerung der bestehenden Stellplätze, evtl. durch den Bau einer Tiefgarage unter der Lindl-Wiese, inkl. Kosten-Nutzen-Analyse und Verträglichkeitsprüfung	●	●		■	■	■	■	■	■
	VU 2.11.	Aufstellung Bebauungsplan für das Rathausumfeld zur baulichen Entwicklung (Wohnen, gemeindliche Nutzung)	●			■	■	■	■	■	■
	VU 2.12.	Freiraumentwurf zur Umgestaltung des Rathausvorplatzes (evtl. im Rahmen eines Wettbewerbs)	●			■	■	■	■	■	■
	VU 2.13.	Umgestaltung des Rathausvorplatzes (Brunnen, Möblierung, Verkehrsberuhigung, Nutzung als Marktplatz oder Fläche für Veranstaltungen und Umgestaltung der Lindl-Wiese zur „begrünten Mitte“, Gestaltung als multifunktionale Grünfläche mit Liegewiese, Sitzgelegenheiten, Veranstaltungsinfrastruktur)	●			■	■	■	■	■	■

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Maßnahmen (VU): Teilbereich 2 - Mitte

Themenfeld	Projekt Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Zeithorizont
			3 2 1 ○ ○ ○	<100.000 € <500.000 € >500.000 € ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040 ----- ----- -----
Thomaplatz	VU 2.14.	Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Thomahauses (inkl. möglicher Nutzungsvarianten, voraussichtliche Kosten)	● ●	■ ■ ■	----- ----- -----
	VU 2.15.	Sanierung des Thomahauses (Prüfung einer gemeinschaftlichen Nutzung, Umbau als Kultur- und Begegnungszentrum mit Veranstaltungsräumen, Coworking oder öffentlichem Café)	● ●	■ ■ ■	----- ----- -----
Grünstrukturen	VU 2.16.	Parkraumkonzept zur Neuorganisation der Pkw-Stellplätze entlang der Straßen zum See, Markierung der Stellplätze, Umgestaltung der bestehenden öffentlichen Stellplatzflächen, Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen	● ●	■ ■ ■	----- ----- -----
	VU 2.17.	Errichtung eines Spiel- und Erholungsparks auf der Fläche östlich der Grundschule als wohnortnahes Freizeitangebot mit generationenübergreifenden Bewegungs- und Ruhebereichen	● ● ●	■ ■ ■	----- ----- -----
Straßen- und Wegenetz	VU 2.18.	Bestandsaufnahme und Pflegekonzept für Bestandsbäume im Ortskern, Vitalisierung von Großbäumen, Erhalt ortsbildprägender Bäume	● ● ●	■ ■ ■	fortlaufend
	VU 2.19.	Erstellung eines Barrierefreiheitskonzepts für die Verkehrswege im gesamten Teilbereich Mitte, standardisierte Bordabsenkungen, Leitsysteme und taktile Hilfen	● ● ●	■ ■ ■	fortlaufend
	VU 2.20.	Umsetzung der Wegeachse „Vom Bahnhof zum See“ (Umgestaltung der Straßen und Wege, Markierung und Beleuchtung, barrierefreie Übergänge)	● ●	■ ■ ■	----- ----- -----

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Maßnahmen (VU): Teilbereich 3 - Süd

Themenfeld	Projekt Nr.	Maßnahme	Priorität			Kosten			Zeithorizont		
			3	2	1	<100.000 €	<500.000 €	>500.000 €	2025-2027	2028-2032	2033-2040
Sport- und Freizeitpark	VU 3.1.	Konzept für neue Camper-Stellplätze (z. B. am Beringerweg, am Würmseestadion) zur Entlastung der bestehenden Stellplatzfläche	●	●	●		■	■	■	■	■
	VU 3.2.	Umgestaltung ehemaliger Volksfestplatz zur Schaffung und Neuorganisation von Pkw-Stellplätzen (Analyse der aktuellen Stellplatzsituation und Bedarfsermittlung, effiziente Flächenaufteilung für Pkw-Stellplätze, Gestaltung mit verkehrssicherer Erschließung und klaren Zufahrtswegen, Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien, Integration von Begrünungselementen und Schattenspendern, Einbindung in das bestehende Parkraummanagement)	●	●	●		■	■	■	■	■
	VU 3.3.	Rahmenplan zur Weiterentwicklung und Ergänzung der sportlichen Angebote im Sport- und Freizeitpark Süd (z.B. durch Ergänzung neuer Sportarten und Bewegungsangebote, Verbesserung der Infrastruktur, Vernetzung mit Rad- und Fußwegen sowie ÖPNV-Anbindung, Einbindung von Vereinen, Schulen und Freizeitgruppen, nachhaltige Gestaltung unter Berücksichtigung von Umwelt- und Klimaschutz, Konzept zur Pflege und langfristigen Unterhaltung der Anlagen)	●	●	●		■	■	■	■	■
	VU 3.4.	Aufstellung Bebauungsplan Sport- und Freizeitpark Süd (rechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen und Schaffung einer Planungsgrundlagen für zukünftige Erweiterungen, Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutzbelangen)	●	●	●		■	■	■	■	■
	VU 3.5.	Umgestaltung der Flächen im Sport- und Freizeitpark Süd auf Grundlage des Rahmenplans (Aufwertung des Wegesystems, Barrierefreiheit, naturnahe Gestaltung, Sitzgelegenheiten, Outdoor-Fitnessgeräte und Bewegungsstationen, interaktive Beschilderung, Beteiligung von Kindern, Jugendlichen und Eltern, altersübergreifende Angebote, Sicherheits- und Beleuchtungskonzept)	●	●	●		■	■	■	■	■
	VU 3.6.	Bushaltestelle am Sport- und Freizeitpark Süd (Errichtung einer barrierefreien Bushaltestelle, Abstimmung mit der MVG zur Integration in das örtliche Busliniennetz, Optimierung der Anbindung an die Ortsmitte und den Bahnhof)	●	●	●		■	■	■	■	■
Würmseestadion	VU 3.7.	Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des Bestandsgebäudes für gemeindliche Zwecke (Nutzungs- und Raumkonzept, Beteiligung von Jugendlichen)	●	●	●		■	■	■	■	■
	VU 3.8.	Sanierung und energetische Modernisierung des Würmseestadions (z.B. Sanierung der bestehenden Bausubstanz inkl. der Sanitärbereiche, energetische Modernisierung, barrierefreie Erschließung, Einbindung der Nutzer)	●	●			■	■	■	■	■
Ortseingang Süd	VU 3.9.	Sanierung und energetische Modernisierung der Würmseehalle (Dreifachsporthalle)	●	●	●		■	■	■	■	■
	VU 3.10.	Gestaltungskonzept zur Aufwertung des südlichen Ortseingangs (Bernrieder Straße), Leitfaden für die bauliche Entwicklung der angrenzenden Grundstücke, ortsbildverträgliche Begrünung entlang der Straße, Aufwertung des Straßenraums, Abstimmung mit Eigentümern, Berücksichtigung von Sichtachsen, Ortsrändern und Übergängen zur Landschaft	●	●			■	■	■	■	■
Straßen- und Wegenetz	VU 3.11.	Aufwertung der Bahnunterführung Lindemannstraße (z.B. durch Barrierefreiheit, gestalterische Aufwertung, Verbesserung der Wegeführung für Fuß- und Radverkehr)	●				■	■	■	■	■

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Maßnahmen (ISEK): Handlungsfeld 1 - Identität & Leitbild

Themenfeld	Projekt Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Zeithorizont
			3 2 1 ○ ○ ○	<100.000 € <500.000 € >500.000 € ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
Ortsbild & Identität	ISEK 1.1.	Ergänzung der Ortsbausatzung durch eine Ortsbaufigel und Erhaltungssatzungen / Bebauungspläne für die Ortskerne der Ortsteile	● ● ●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
	ISEK 1.2.	Beratung von Eigentümern zur baulichen Entwicklung von ortsbildprägendem Gebäudebestand im Ortskern sowie zur Umnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude zu kleinteiligen Wohneinheiten und Gewerbe	● ● ●	■ ■ ■	fortlaufend

Maßnahmen (ISEK): Handlungsfeld 2 - Bauliche Entwicklung

Themenfeld	Projekt Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Zeithorizont
			3 2 1 ○ ○ ○	<100.000 € <500.000 € >500.000 € ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
Städtebauliche Entwicklung und Steuerung	ISEK 2.1.	Weiterführung der Potentialflächenanalyse zur Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen von Wohn- und Gewerbeflächen	● ● ●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
	ISEK 2.2.	Neuaufstellung der gemeindlichen Stellplatzsatzung (Fahrradstellplätze je Wohneinheit oder Mitarbeitendenzahl, reduzierte Pkw-Stellplätze bei guter ÖPNV-Anbindung, Kombination mit Mobilitätskonzepten)	● ●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
	ISEK 2.3.	Freihaltung markanter Blickbeziehungen und Sichtachsen (z. B. auf den See oder historische Gebäude)	● ● ●	■ ■ ■	fortlaufend

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Maßnahmen (ISEK): Handlungsfeld 3 - Demografie und Wohnen

Themenfeld	Projekt Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Zeithorizont		
			3 2 1 ○ ○ ○	<100.000 € <500.000 € >500.000 € ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	2025-2027	2028-2032	2033-2040
Erweiterung des Wohnraumangebots	ISEK 3.1.	Schaffung von gefördertem Wohnraum (z.B. durch Kooperation mit kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, Neubau oder Umnutzung von Gebäuden, sozial ausgewogene Wohnkonzepte, Nutzung von Förderprogrammen, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, innerörtliche Nachverdichtung)	● ● ●	■ ■	fortlaufend		
	ISEK 3.2.	Beratung und Förderung von Einliegerwohnungen, Anbauten oder kleinen Neubauten (z.B. durch Beratungsangebote für Eigentümer, Förderprogramme, Unterstützung bei Genehmigungsverfahren, Förderung generationengerechter Wohnformen, sensible Nachverdichtung im Bestand, Information zu energetischen Standards)	● ● ●	■ ■	fortlaufend		
	ISEK 3.3.	Überarbeitung bestehender Bebauungspläne zur Anpassung der baulichen Rahmenbedingungen an heutige Wohnbedarfe und gesellschaftliche Entwicklungen (z.B. Prüfung hinsichtlich Nutzungsdichte, Gebäudetypen und Flächenausnutzung, Ermöglichung von kleinteiligem, flexiblem Wohnraum, Integration von barrierefreien und energieeffizienten Wohnformen)	● ● ●	■ ■	fortlaufend		
	ISEK 3.4.	Entwicklung generationengerechter Wohnquartiere (z.B. durch Planung von durchmischten Quartieren mit unterschiedlichen Wohnungstypen, Integration von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen, Barrierefreiheit, gute Anbindung an Nahversorgung, Mobilitätsangebote und soziale Infrastruktur, Förderung von Mehrgenerationen-Wohnprojekten)	● ● ●	■ ■	fortlaufend		
	ISEK 3.5.	Fortführung und Weiterentwicklung bestehender Baulandmodelle (z.B. durch Kooperation mit privaten Eigentümern, Entwicklung verbindlicher städtebaulicher Verträge)	● ● ●	■ ■	fortlaufend		
	ISEK 3.6.	Kommunale Bodenbevorratung (z.B. durch gezielten Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde, Nutzung der Vorkaufsrechte, Nutzung von Fördermitteln und Landesprogrammen zur Finanzierung)	● ● ●	■ ■	fortlaufend		
	ISEK 3.7.	Einführung eines lokalen Mietspiegels zur Begrenzung von Mieterhöhungen (z.B. durch Erhebung ortsüblicher Vergleichsmieten, Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, Kooperation mit Wohnungsunternehmen, Eigentümerverbänden und Mietervereinen)	● ●	■ ■			
	ISEK 3.8.	Sicherung von Wohnraum für systemrelevante Berufsgruppen (z.B. durch Wohnprojekte speziell für Pflegekräfte, Entwicklung von kleinen, bezahlbaren Appartements oder WG-Modellen, Kooperation mit Pflegeeinrichtungen, Sozialträgern und Wohnungsbaugesellschaften, Förderung durch soziale Wohnraumprogramme)	● ● ●	■ ■	fortlaufend		

Maßnahmen (ISEK): Handlungsfeld 4 - Versorgung und Öffentliches Leben

161

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Maßnahmen (ISEK): Handlungsfeld 5 - Gewerbe & Landwirtschaft

Themenfeld	Projekt Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Zeithorizont		
			3 2 1 ○ ○ ○	<100.000 € <500.000 € >500.000 € ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	2025-2027	2028-2032	2033-2040
Entwicklung & Sicherung von Gewerbeflächen	ISEK 5.1.	Analyse von bestehenden Gewerbeflächen (Auslastung und Nutzung, Branchenstruktur und Flächenbedarf, Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial), Priorisierung der Nachnutzung bereits versiegelter Flächen	● ● ●	■ ■ ■			
	ISEK 5.2.	Entwicklung eines Handwerkerhofs zur Bündelung von Handwerksbetrieben und Dienstleistern auf einer zentralen, bereits versiegelten Fläche (Planung und Errichtung kleiner Hallen, Werkstätten und Reparaturdienste), Integration ökologischer Standards (Gründächer, PV, Regenwassernutzung)	● ●	■ ■ ■			
	ISEK 5.3.	Einführung gemeinschaftlicher Infrastrukturen in den bestehenden Gewerbegebieten (Ladepunkte, zentrale Parkplatzflächen zur flächensparenden Anordnung der Stellplätze, Aufwertung durch Begrünung)	●	■ ■ ■			
	ISEK 5.4.	Schaffung eines kleinen Gründer- und Innovationszentrums für wissensbasiertes, kreatives und digitales Gewerbe (Büro- und Coworking-Flächen, schnelle IT-Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung)	● ●	■ ■ ■			
	ISEK 5.5.	Erstellung einer übersichtlichen Standortbroschüre / Wirtschaftshomepage (Darstellung freier Gewerbeflächen und Immobilien, Informationen zu Förderprogrammen, Übersicht der ansässigen Betriebe)	● ●	■ ■ ■			
	ISEK 5.6.	Veranstaltungen zur Förderung regionaler Ausbildungsplätze (z.B. durch eine Ausbildungsbörse, Infoveranstaltungen, Schülerpraktika, Job-SpeedDating, Aufbau eines Netzwerks lokaler Betriebe, Schulen, Gemeinde und Bildungsträger)	● ●	■ ■ ■			
Gastronomie und Beherbergung	ISEK 5.7.	Konzept für ortsverträgliche Entwicklung von Gastronomie und Beherbergung (Leitlinien zur Größenordnung, Architektur und Lage, Förderung von Ferienwohnungen, kleinen Hotels und familiengeführten Betrieben)	● ●	■ ■ ■			
Gewerbe & Landwirtschaft in den Ortsteilen	ISEK 5.8.	Nutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude für Gewerbe (Berücksichtigung von Denkmalschutz und Ortsbildverträglichkeit, Förderung regionaler Unternehmen, nachhaltige Umbau- und Sanierungskonzepte)	● ● ●	■ ■ ■	fortlaufend		

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Maßnahmen (ISEK): Handlungsfeld 6 - Mobilität & Verkehr

Themenfeld	Projekt Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Zeithorizont
			3 2 1 ○ ○ ○	<100.000 € <500.000 € >500.000 € ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
Fließender Verkehr	ISEK 6.1.	Konzept und Erstellung eines einheitlichen, klaren Wegeleitsystems mit Zielorten, Entfernungen, Geh- und Fahrzeiten, Abbau nicht notwendiger Schilder, bessere visuelle Führung (z. B. Markierungen), Digitalisierung (z.B. QR-Codes, interaktive Karten online)	● ●	■ ■	
	ISEK 6.2.	Verkehrsberuhigungskonzepte für Wohngebiete (z.B. durch temporäre Verkehrsberuhigungen bei Schulbeginn/-ende, Neubau und Ausbau von Fußwegen und sicheren Querungsmöglichkeiten, Einbindung der Anwohner und Schulen, Monitoring und Evaluation der Maßnahmen)	●	■ ■	
	ISEK 6.3.	Machbarkeitsstudie zur Prüfung der technischen, verkehrlichen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit einer neuen Ortsanbindung zur Bundesstraße B2	● ● ●	■ ■	
Ruhender Verkehr	ISEK 6.4.	Weiterführung und Optimierung des Parkraumkonzepts (z.B. durch Neuorganisation und effiziente Nutzung der bestehenden Pkw-Stellplätze, Einbindung von Bürgern und Gewerbetreibenden, Einführung oder Anpassung von Parkregelungen, regelmäßige Evaluation)	● ● ●	■ ■	fortlaufend
Wegenetz (Rad- und Fußverkehr)	ISEK 6.5.	Lückenschluss im Radwegenetz und attraktive Verbindung der Ortsteile (z.B. durch Verkehrssicherheit, Komfort, gute Beleuchtung, Barrierefreiheit)	●	■ ■	
	ISEK 6.6.	Ausbau der bestehenden Bahnunterführungen (klare Sichtachsen, helle Beleuchtung, Rutschschutz, barrierefreie Rampen, Graffiti-Prävention, gestalterische Aufwertung, Prüfung einer Ausweitung auf Radverkehr mit einer Mindestbreite von 3m)	●	■ ■ ■	
	ISEK 6.7.	Markierung touristischer und funktionaler Routen , z.B. „Vom Bahnhof zum See“ als „Willkommensachse“ für Touristen (Gestaltung und Beschilderung)	● ●	■ ■	
	ISEK 6.8.	Bau von Fahrradstraßen oder straßenbegleitenden Radwegen (einheitliche Beschilderung, sichere Einmündungen, gute Beleuchtung)	●	■ ■	
	ISEK 6.9.	Ergänzung der Fahrradinfrastruktur (z.B. durch Fahrradabstellanlagen, Fahrrad-Servicepunkte, Infotafeln und Routenpläne) an zentralen Orten	● ●	■ ■	
	ISEK 6.10.	Verbesserung des Radwegrings am Starnberger See (lückenloser und beschilderter Radweg, Leitsystem und Infotafeln, Rastplätze mit Sitzgelegenheiten, Anbindung an ÖPNV, Fahrradverleih und weitere touristische Routen)	● ● ●	■ ■	fortlaufend
	ISEK 6.11.	Ausbau sicherer Fußgängerüberwege (z.B. durch Zebrastreifen, Mittelinseln, Barrierefreiheit)	● ● ●	■ ■	
ÖPNV	ISEK 6.12.	Förderung nachhaltiger touristischer Mobilität (z.B. durch aktive Bewerbung der Anreise mit Bahn und Bus, Entwicklung und Vermarktung von Kombitickets, digitale Mobilitätsinformationen an Haltestellen, Apps und auf der Gemeinde-Website, Kooperation mit Tourismusverbänden Pilotprojekte für vernetzte Mobilität)	● ●	■ ■	
	ISEK 6.13.	Förderung von E-Carsharing und Ladeinfrastruktur ggf. in Kooperation mit Energieversorgern durch E-Carsharing-Modelle, Aufbau eines gemeindeweiten Netzwerks an Ladepunkten (z.B. Parkplatz am Würmseestadion), Berücksichtigung bei Neuplanungen durch verbindliche Ladeinfrastrukturquoten	● ●	■ ■	

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Maßnahmen (ISEK): Handlungsfeld 7 - Grünstrukturen, Freizeit & Tourismus

Themenfeld	Projekt Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Zeithorizont		
			3 2 1 ○ ○ ○	<100.000 € <500.000 € >500.000 € ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	2025-2027	2028-2032	2033-2040
Erhalt & Sicherung öffentlicher Grünflächen	ISEK 7.1.	Entwicklung eines Freiraumkonzepts zur Vernetzung von Grünflächen, Erholungsräumen und ökologisch wertvollen Flächen (Analyse und Bestandsaufnahme bestehender Grün- und Erholungsflächen, Entwicklung eines übergeordneten Netzwerks, Schaffung von verbindenden Elementen, Förderung der Biodiversität, Verbesserung der Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität, Berücksichtigung von klimaresilienten Gestaltungselementen, Einbindung von Bürgern und relevanten Akteuren)	●	■ ■ ■			
	ISEK 7.2.	Aufstellung informativer Tafeln an ausgewählten Standorten zu Flora, Fauna und historischer Ortsentwicklung, ggf. mit interaktiven Elementen, evtl. Einbindung von Kindern und Jugendlichen, Ergänzung durch digitale Kartenangebote und QR-Codes	●	■ ■ ■			
	ISEK 7.3.	Konzept zum Schutz von erhaltenswertem Baumbestand (langfristiger Schutz und fachgerechte Pflege, Erfassung von erhaltenswerten Bäumen in einem Baumkataster, Informationsarbeit und Einbindung der Öffentlichkeit)	●	■ ■ ■			
	ISEK 7.4.	Anlage von Versickerungsflächen und Retentionsräumen zur Klimaanpassung und Starkregenvorsorge (Bewältigung zunehmender Starkregenereignisse, Förderung der Klimaanpassung, Schaffung von Flächen zur Versickerung von Regenwasser sowie Rückhalteräumen zur Wasserspeicherung bei Starkregen)	● ● ●	■ ■ ■	fortlaufend		
	ISEK 7.5.	Pflege- und Entwicklungskonzepte für Uferbereiche und Grünflächen (u.a. Renaturierungsmaßnahmen, barrierefreie Zugänge, Steigerung der Aufenthaltsqualität, Anlegen von neuen Sichtachsen, Biodiversität), klare Pflegepläne, Regelungen zu Pflegeverträgen, Entwicklung eines abgestimmten Wegesystems sowie gezielte Schutzmaßnahmen für sensible Bereiche, Rückschnitt und Umgestaltung von angrenzenden Grünflächen, Beteiligung von Bürgern sowie lokalen Vereinen	●	■ ■ ■			
Stärkung des Sportangebots	ISEK 7.6.	Erarbeitung eines Sportentwicklungskonzepts zur gezielten Weiterentwicklung der vorhandenen sportlichen Infrastruktur, Angebote und Strukturen innerhalb der Gemeinde, inkl. Bestandsaufnahme sowie Befragung der Bevölkerung / Schulen / Vereine etc.	●	■ ■ ■			
	ISEK 7.7.	Aufbau eines Sportnetzwerks (bessere Vernetzung und Koordination der örtlichen Sportvereine zur Nutzung von Synergien und Vermeidung von Doppelstrukturen, gemeinsame Entwicklung nachhaltiger Nutzungskonzepte für bestehende und zukünftige Sportflächen, Förderung neuer und trendbezogener Sportarten)	●	■ ■ ■			

ENTWURF ZUR ABSTIMMUNG

Maßnahmen (ISEK): Handlungsfeld 8 - Energie, Klima & Nachhaltigkeit

Themenfeld	Projekt Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Zeithorizont		
			3 2 1 ○ ○ ○	<100.000 € <500.000 € >500.000 € ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	2025-2027	2028-2032	2033-2040
Klimaschutz & Energiewende	ISEK 8.1.	Machbarkeitsstudie zur schrittweisen kommunalen Energieunabhängigkeit (Erfassung des aktuellen Energieverbrauchs, Analyse lokaler Potenziale für erneuerbare Energien, Bewertung technischer und wirtschaftlicher Machbarkeit, Entwicklung realistischer Umsetzungsstrategien, Identifikation von Fördermöglichkeiten und Investitionsbedarf), Zusammenarbeit mit den Gemeinden Pöcking und/oder Feldafing	● ●	■ ■ ■			
	ISEK 8.2.	Erstellung eines kommunalen Wärmekatasters (aktueller Wärmebedarf, vorhandene und potenzielle Energiequellen), Planung von Nahwärmeinseln (Blockheizkraftwerke, Solarthermieanlagen oder Hack-schnitzelheizungen), enge Abstimmung mit Eigentümern, Energieversorgern und relevanten Akteuren	● ● ●	■ ■ ■			
	ISEK 8.3.	Technikeinsatz für nachhaltige Wasserversorgung prüfen (z.B. durch energieeffiziente Pumpensys-teme, Steuerungs- und Überwachungstechnologien, Reduzierung von Wasserverlusten), Optimierung der Wasserversorgung im Hinblick auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, Evaluierung der Kopplung an erneu-erbare Energien (z.B. den geplanten Solarpark)	●	■ ■ ■			
	ISEK 8.4.	Machbarkeitsstudie zur Prüfung der technischen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit alternativer Ener-giequellen, z.B. von Seewärme (Wärmepumpennutzung aus dem Starnberger See) oder Solarenergie	● ● ●	■ ■ ■			
Nachhaltige Siedlungsent-wicklung	ISEK 8.5.	Steigerung der Energieeffizienz in kommunalen Gebäuden (z.B. durch intelligente Zähler, Ver-brauchsdatenanalyse, regelmäßiges Reporting, Ertüchtigung der Bausubstanz) zur Senkung des Energie-verbrauchs und der Betriebskosten	● ● ●	■ ■ ■	fortlaufend		
	ISEK 8.6.	Motivierung von Unternehmen zu Effizienzmaßnahmen (z.B. über Workshops und Informationsver-anstaltungen, individuelle Förderberatung, Einführung von Energiemanagementsystemen)	●	■ ■ ■			