

Gemeinderatsbeschluss am 16. September 2025



---

**Auftraggeber**

Gemeinde Tutzing  
Kirchenstraße 9  
82327 Tutzing  
Tel. 08158 / 2502 0  
rathaus@tutzing.de

**Stadtplanung und Projektmanagement**

STADT RAUM PLANUNG  
Martina Schneider, Dinah Mirbeth  
Altostraße 15  
81249 München  
Tel. 089 / 20 96 81 28  
www.stadt-raum-planung.de

**Gefördert durch die**

Regierung von Oberbayern  
Maximilianstraße 39  
80538 München

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



---

## Inhaltsverzeichnis

### Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Einleitung	Seite 4
Handlungsfeld 1 - Identität & Leitbild	Seite 14
Handlungsfeld 2 - Bauliche Entwicklung	Seite 18
Handlungsfeld 3 - Demografie & Wohnen	Seite 38
Handlungsfeld 4 - Versorgung & öffentliches Leben	Seite 52
Handlungsfeld 5 - Gewerbe & Landwirtschaft	Seite 66
Handlungsfeld 6 - Mobilität & Verkehr	Seite 74
Handlungsfeld 7 - Grünstrukturen, Freizeit & Tourismus	Seite 88
Handlungsfeld 8 - Energie, Klima & Nachhaltigkeit	Seite 98

### Vorbereitende Untersuchung (VU)

Einleitung	Seite 108
Teilbereich 1 - Nord	Seite 110
Teilbereich 2 - Mitte	Seite 122
Teilbereich 3 - Süd	Seite 144

### Städtebauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet	Seite 156
Maßnahmen	Seite 157

## Vorwort

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) haben wir in Tutzing gemeinsam ein starkes Fundament für die Zukunft unserer Gemeinde geschaffen. Dieses Ergebnis ist das Produkt vieler engagierter Menschen, die ihre Ideen, ihre Zeit und ihre Leidenschaft eingebracht haben.

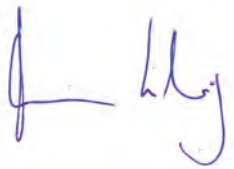
Mein besonderer Dank gilt allen Bürgerinnen und Bürgern, den Vereinen und Initiativen, die sich aktiv beteiligt und wertvolle Impulse gegeben haben. Ein herzliches Dankeschön geht auch an den Arbeitskreis ISEK des Gemeinderats, dessen Mitglieder mit großem Engagement, Sachverstand und zusätzlichem ehrenamtlichen Einsatz maßgeblich zur Qualität und Tiefe des Prozesses beigetragen haben.

Ebenso danke ich dem gesamten Gemeinderat, der mit seinem aktuellen Beschluss den Weg für die Umsetzung des ISEK geebnet hat. Die konstruktiven Diskussionen, die sorgfältige Abwägung und die breite Zustimmung zeigen, dass uns das gemeinsame Ziel eint, Tutzing verantwortungsvoll und zukunftsorientiert zu gestalten.

Mein Dank gilt zudem Frau Schneider und Frau Mirbeth vom Planungsbüro STADT RAUM PLANUNG, die mit Erfahrung, Geduld und einem offenen Ohr für alle Beteiligten wesentlich zum Gelingen des Projekts beigetragen haben.

Auch Frau Altbürgermeisterin Greinwald, dem Antragsteller Herrn Dr. Behrens-Ramberg sowie den Verwaltungsvertretern Herrn Wolfert und Herrn Bouman, die den Prozess mit großem Engagement, Fachkenntnis und Verlässlichkeit begleitet haben, spreche ich meinen herzlichen Dank aus.

Gemeinsam haben wir ein bedeutendes Konzept für die Entwicklung von Tutzing in den kommenden Jahrzehnten geschaffen. Nun liegt es an den künftigen Gemeinderäten – und an uns allen – dieses Konzept mit Leben zu füllen und nachhaltig weiterzuentwickeln. Das ISEK steht für das, was Tutzing ausmacht: Zusammenhalt, Offenheit und die gemeinsame Verantwortung für unsere Zukunft.



Ludwig Horn

Erster Bürgermeister der Gemeinde Tutzing



**Aufgabenstellung und Zielsetzung**

Ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) ist ein strategisches Planungsinstrument, das Kommunen dabei unterstützt, ihre städtebauliche Entwicklung nachhaltig und zukunftsorientiert zu gestalten. Es umfasst die Analyse der bestehenden Situation, definiert konkrete Entwicklungsziele und legt Maßnahmen fest, um diese zu erreichen.

Tutzing steht angesichts des tiefgreifenden Wandels im Handel und Kaufverhalten, veränderter Mobilitätsbedürfnisse, eines neuen Freizeitverhaltens sowie einer sich stetig verändernden Bevölkerungsstruktur vor komplexen Aufgaben. Der steigende Investitions- und Wachstumsdruck im Großraum München verstärkt diese Dynamiken, was bereits sichtbare Veränderungen im Ortsbild zur Folge hat. Das ISEK soll Tutzing helfen, auf diese Herausforderungen vorbereitet zu sein und fundierte, zukunftsweisende Entscheidungen treffen zu können.

Ziel des ISEK ist es, die Lebensqualität zu steigern, die wirtschaftliche Stabilität zu sichern und die Identität der Gemeinde langfristig zu bewahren. Ein ISEK bietet eine klare Orientierung für die weitere Entwicklung und hilft dabei, auf zukünftige Herausforderungen in Bereichen wie Wohnen, Mobilität, Klimaschutz, Wirtschaft und Soziales angemessen zu reagieren. Es berücksichtigt dabei auch aktuelle gesellschaftliche Trends und Herausforderungen wie den demografischen Wandel, den Wirtschafts- und Strukturwandel, Klimaschutz, die Anpassung an den Klimawandel sowie Digitalisierung und soziale Integration.

Die Gemeinde Tutzing möchte mit ihrem ISEK eine strategische Grundlage schaffen, um den aktuellen und künftigen Herausforderungen in verschiedenen Bereichen aktiv und zukunftsorientiert zu begegnen. Gleichzeitig soll die Identität der Gemeinde nachhaltig bewahrt werden. Das Leitbild für Tutzing bildet die Grundlage des ISEK und sorgt dafür, dass die Planungen mit der Identität und dem Selbstverständnis der Gemeinde im Einklang stehen. Es dient als klare Orientierung und setzt Leitplanken für eine fundierte und zukunftsgerichtete Entscheidungsfindung.

Im Mittelpunkt der Planung steht die Weiterentwicklung der traditionellen Nutzungsmischung, die Tutzing auszeichnet, sowie die Sicherung und Verbesserung zentraler Bereiche der Gemeinde. Besondere Aufmerksamkeit gilt neben der Förderung von Wirtschaft, Versorgung, Wohnen, sozialem Leben und Mobilität auch dem Erhalt ortsbildprägender und historischer Gebäude, die teilweise unter Denkmalschutz stehen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Förderung von Tutzing als Gesundheitsstandort. Dieser Bereich trägt nicht nur zur lokalen Wirtschaft bei, sondern bietet auch Potenzial für die Entwicklung von Tutzing als Ziel für sanften Tourismus durch die Kombination von Erholung und Gesundheitsangeboten.

Darüber hinaus wird im Rahmen einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) die Abgrenzung eines Sanierungsgebiets angestrebt, um städtebauliche Missstände gezielt zu beheben und Maßnahmen zur baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Aufwertung umzusetzen.



Gemeinde Tutzing (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

## Von der Analyse zur Umsetzung – Instrumente städtebaulicher Planung

Für die Weiterentwicklung der Gemeinde kommen verschiedene Planungsinstrumente zum Einsatz. Diese erfüllen unterschiedliche Funktionen, greifen jedoch ineinander und verfolgen das gemeinsame Ziel, Tutzing als lebenswerten, nachhaltigen und zukunftsfähigen Ort weiterzuentwickeln.

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

Das ISEK ist ein strategischer Plan, der die langfristige Entwicklung der Gemeinde Tutzing steuert. Es legt fest, welche Ziele in den kommenden Jahren erreicht werden sollen und in welche Richtung sich die Gemeinde insgesamt entwickeln möchte.

Die inhaltliche Basis des ISEK bilden acht zentrale Themenbereiche, sogenannte Handlungsfelder:

- Identität & Leitbild (HF 1)
- Bauliche Entwicklung (HF 2)
- Demografie & Wohnen (HF 3)
- Versorgung & Öffentliches Leben (HF 4)
- Gewerbe & Landwirtschaft (HF 5)
- Mobilität & Verkehr (HF 6)
- Grünstrukturen, Freizeit & Tourismus (HF 7)
- Energie, Klima & Nachhaltigkeit (HF 8)

Für jedes der acht Handlungsfelder werden vorhandene Untersuchungen, Statistiken und Fachplanungen sorgfältig ausgewertet. Ergänzend fließen auch die Erfahrungen der Gemeindeverwaltung, politische Entscheidungen sowie Ideen und Anregungen aus der Bürgerschaft in die Erarbeitung des ISEK ein.

Auf Grundlage der Analyse werden die Stärken und Schwächen der Gemeinde herausgearbeitet und daraus übergeordnete Entwicklungsziele für das gesamte Gemeindegebiet abgeleitet.

Diese Ziele sind bewusst offen und flexibel formuliert, damit Tutzing über den rund 15-jährigen Umsetzungszeitraum hinweg angemessen auf neue Entwicklungen, Herausforderungen oder Krisen reagieren kann. So entsteht ein gemeinsames Zukunftsbild für Tutzing, das als Leitlinie für zukünftige Projekte und Maßnahmen dient.

### **Vorbereitende Untersuchung (VU)**

Basierend auf den Zielen und Erkenntnissen des ISEK wird ein konkretes Gebiet für die VU ausgewählt. Die Auswahl erfolgt in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung, um sicherzustellen, dass die Untersuchung dort ansetzt, wo sie den größten Nutzen bringt.

In Tutzing wurde der Hauptort mit den Teilbereichen Nord, Mitte und Süd als Untersuchungsgebiet festgelegt. Für dieses Gebiet erfolgt eine detaillierte Bestandsaufnahme der aktuellen Situation sowie eine Bewertung vorhandener Stärken und Schwächen. Auf Grundlage dieser Ergebnisse werden die übergeordneten Ziele des ISEK für das Untersuchungsgebiet konkretisiert und gezielt an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Die VU bildet somit die Basis für konkrete Maßnahmen und Projekte, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen. Die spätere Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit der Verwaltung, dem Gemeinderat und der Bürgerschaft.

### **Sanierungsgebiet**

Das Sanierungsgebiet ist ein räumlich klar abgegrenzter Teilbereich innerhalb des zuvor im Rahmen der VU betrachteten Gebiets. In diesem Bereich wurden städtebauliche Missstände festgestellt, die nun gezielt behoben werden sollen.

Durch die Einbindung von Städtebaufördermitteln sowie den Einsatz besonderer rechtlicher Instrumente, die ausschließlich innerhalb eines Sanierungsgebiets angewendet werden können, lassen sich geplante Maßnahmen deutlich zielgerichteter und effizienter umsetzen.

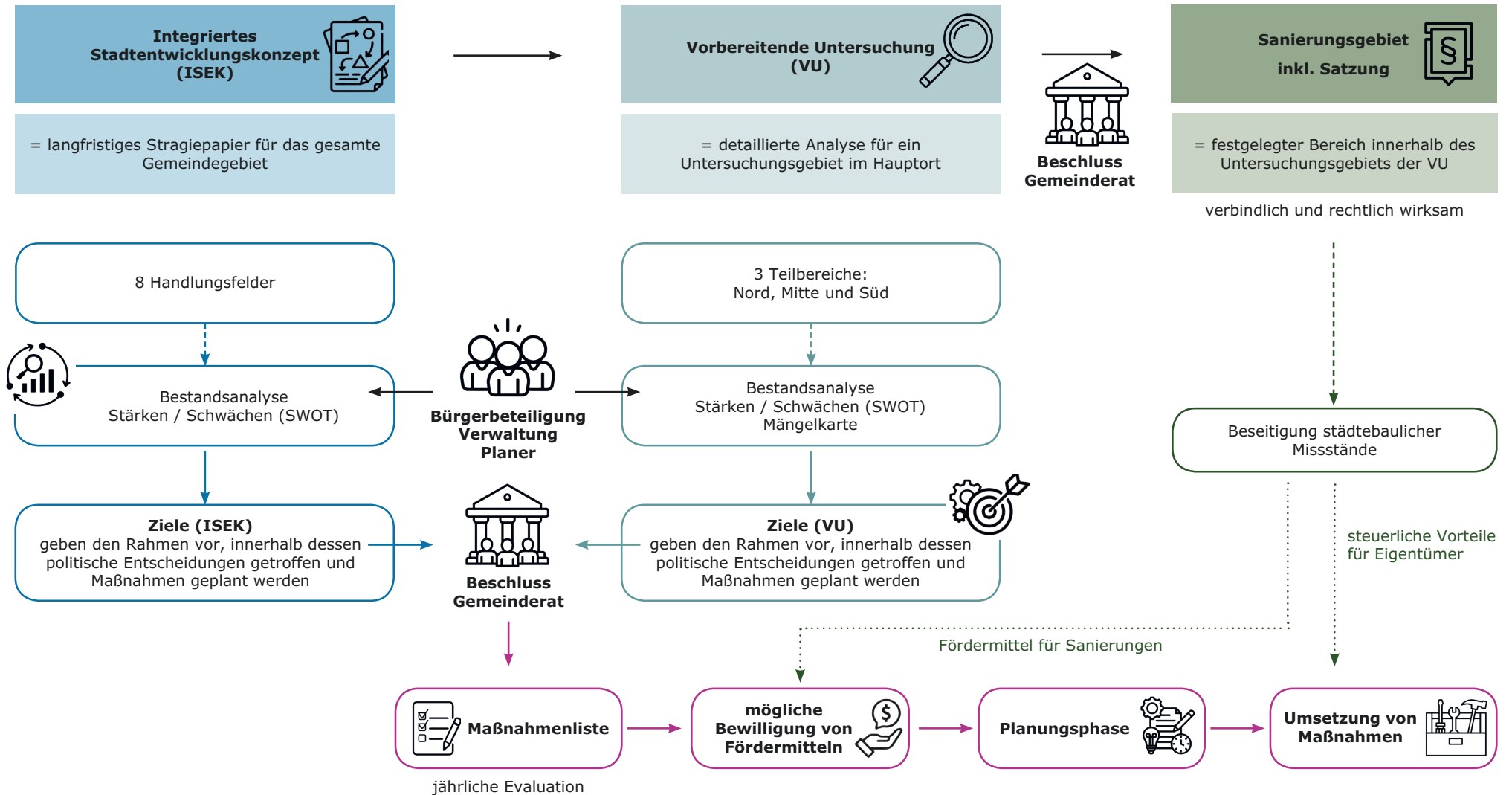
Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets bildet das Baugesetzbuch (§§ 136 ff. BauGB). Die rechtliche Umsetzung erfolgt über die sogenannte Sanierungssatzung, die vom Gemeinderat beschlossen wird. Mit ihrer förmlichen Festlegung wird das Gebiet offiziell zum Sanierungsgebiet erklärt.

### **Maßnahmen**

Zur Umsetzung der im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und in der Vorbereitenden Untersuchung (VU) formulierten Ziele wird eine vorläufige Maßnahmenliste erstellt. Diese Liste dient als Orientierungshilfe für die künftige Entwicklung des Gebiets, stellt jedoch keinen verbindlichen Maßnahmenkatalog dar.

Die Reihenfolge der Umsetzung richtet sich nach den verfügbaren finanziellen und personellen Ressourcen der Gemeinde und wird jährlich in enger Abstimmung zwischen Verwaltung und Gemeinderat festgelegt.

Übersicht der zentralen Planungsinstrumente



**Mitmachen und Mitgestalten: Der Beteiligungsprozess im ISEK**

Ein wichtiger Teil des ISEK ist die Beteiligung der Öffentlichkeit. Ziel ist es, gemeinsam langfristige Entwicklungsziele für Tutzing zu entwickeln, die die Wünsche und Ideen der Menschen vor Ort widerspiegeln.

Dazu konnten sich verschiedene Gruppen wie engagierte Bürger, Eigentümer, lokale Initiativen sowie Vertreter aus Politik und Verwaltung aktiv einbringen. Die Beteiligung erfolgte auf unterschiedliche Weise, zum Beispiel in Workshops, bei öffentlichen Veranstaltungen und durch Online-Befragungen.

Alle Ergebnisse aus diesen Beteiligungen wurden sorgfältig dokumentiert und flossen direkt in die Erarbeitung des ISEK ein. Dadurch wurde sichergestellt, dass die Planung auf den tatsächlichen Bedürfnissen und Vorstellungen der Bürger basiert.

Die wichtigsten Ergebnisse sind in der folgenden Untersuchung zusammengefasst worden und dienen als Grundlage für die Ziele in den verschiedenen Themenbereichen.

Wichtig zu wissen ist, dass das ISEK nicht den genauen Willen aller Bürger im Detail abbildet - auch wenn viele mitgewirkt haben. Die letztendlichen Entscheidungen liegen beim Gemeinderat, der als gewählte Vertretung der Bürgerschaft die Verantwortung trägt.

**Offene Beteiligungstermine**

Der Planungsprozess begann mit einem offenen Bürgertermin, bei dem gemeinsam mit allen Interessierten die wichtigsten Ziele und Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung Tutzings erarbeitet wurden. Auch die Bürger aus den einzelnen Ortsteilen hatten die Möglichkeit, bei speziellen Bürgertreffen vor Ort ihre Anliegen, Ideen und Anregungen einzubringen.

Am Ende des Prozesses wurden die gemeinsam entwickelten Ziele und Vorschläge in zwei öffentlichen Workshops vorgestellt. Dabei konnten alle Interessierten ihre Gedanken äußern, Anregungen geben oder Kritik einbringen. So wurde die Planung weiter geschärft.

**Online - Beteiligung**

Der gesamte Planungsprozess wurde ausführlich auf der Homepage der Gemeinde dokumentiert. So konnten sich alle Bürger jederzeit über den aktuellen Stand des Projekts informieren. Auf der Website standen nicht nur aktuelle Informationen, sondern auch Präsentationen, Gesprächsnotizen und Protokolle von bereits stattgefundenen Treffen zum Herunterladen bereit.

Außerdem hatten die Bürger die Möglichkeit, über die Homepage Anregungen, Ideen oder Kritik einzureichen und so aktiv am Prozess mitzuwirken.

Damit die Informationen noch leichter zugänglich sind, wurden an zentralen Orten in Tutzing Plakate mit QR-Codes aufgehängt. Diese führten direkt zu den passenden Seiten auf der Website. So wurde die Beteiligung vereinfacht und mehr Menschen konnten in den Planungsprozess eingebunden werden.



Klausurtag des Gemeinderats am 20. April 2024



Präsentation der Termine auf der Homepage der Gemeinde



Gemeinderadeln am 8. Juli 2024

**Gemeinderadeln**

Ein besonderes Highlight war eine gemeinsame Fahrradtour durch den Ort. Dabei wurden wichtige Orte besucht, um die städtebauliche Entwicklung direkt vor Ort zu besprechen. Auf der Tour wurden gezielt Stellen angefahren, die zuvor in der digitalen Bürgerbefragung genannt wurden. So konnten diese Themen noch einmal im direkten Zusammenhang vertieft werden.

**Arbeitstermine zu zentralen Fragestellungen**

Wichtige Fragen der Gemeinde wurden in Arbeitsterminen mit Vertretern aus verschiedenen Bevölkerungsgruppen, Fachleuten, wichtigen Akteuren und Gemeinderatsmitgliedern besprochen. Ziel war es, die wichtigsten Punkte zu den jeweiligen Themen schnell und gezielt zusammenzutragen. In Tutzing standen dabei unter anderem die Themen Mobilität, Freizeitgelände Süd und die Entwicklung des Ortskerns im Fokus.

**Einbindung von Bevölkerungsgruppen**

Gruppen, die bei offenen Beteiligungen oft weniger zu Wort kommen, wurden im Planungsprozess gezielt eingeladen. In Tutzing gab es deshalb einen eigenen Termin für Kinder, um ihre Sichtweisen und Wünsche zur zukünftigen Ortsentwicklung aufzunehmen. Auch Jugendliche hatten einen separaten Termin, um ihre Ideen und Anliegen einzubringen. So wurde sichergestellt, dass alle Altersgruppen gehört werden und ihre Bedürfnisse in die Planung einfließen.

**Arbeitstermine des Gemeinderates**

Damit das ISEK eine verlässliche Grundlage für politische Entscheidungen werden konnte, wurden die erarbeiteten Ziele im Gemeinderat sorgfältig abgestimmt. Der Gemeinderat von Tutzing traf sich dazu an drei Klausurtagen, um in konzentrierter Arbeitsatmosphäre die langfristige Entwicklung des Ortes zu diskutieren.

14.06.2023	Auftakttermin Verwaltung
30.06.2023	Auftakttermin Lenkungsgruppe
12.09.2023	Auftakt Gemeinderatssitzung
18.10.2023	Öffentlicher Bürgertermin
21.10.2023	1. Klausurtag Gemeinderat, „Identität und Leitbild“
11.04.2024	Arbeitstermin „Freizeitgelände Süd“
20.04.2024	2. Klausurtag Gemeinderat, „Bauliche Entwicklung / Wohnen“
25.04.2024	Arbeitstermin „Ortskern Tutzing“
06.06.2024	Arbeitstermin „Mobilität“
17.06.2024	Ortstermin Traubing
08.07.2024	Gemeinderadeln
15.07.2024	Ortstermin Kampberg
23.09.2024	Ortstermin Unterzeismering
28.09.2024	ISEK for kids
19.10.2024	3. Klausurtag Gemeinderat, „Zentrale Bereiche“
21.10.2024	Ortstermin Diemendorf
16.12.2024	Jugendtermin
19.02.2025	Arbeitstermin Gemeinderat Ziele des ISEK
14.03.2025	Öffentlicher Bürgertermin (ISEK)
24.03.2025	Öffentlicher Bürgertermin (VU)
01.07.2025	Öffentliche Gemeinderatssitzung Billigung Ziele ISEK und VU Auslegung Sanierungsgebiet
16.09.2025	Öffentliche Gemeinderatssitzung Abwägung Einwendungen, Beschluss



Plakat zur digitalen Bürgerbeteiligung (Bahnhof)

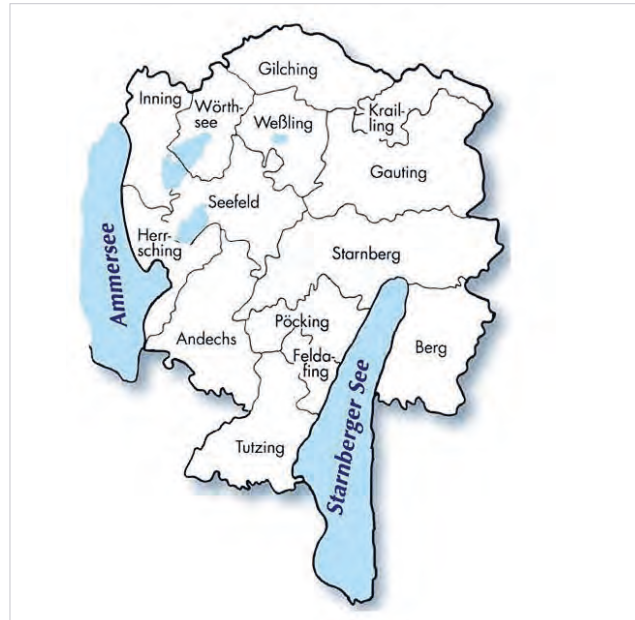


Kinderfest im Rathaus am 28. September 2024

Projekttauf

**Lage in der Region**

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberbayern
Landkreis	Starnberg
Höhe	611 m ü. NN
Fläche	35,63 km <sup>2</sup>
Einwohnerzahl	9.890 (Stand 30. Juni 2023)
Bevölkerungsdichte	282 Einwohner je km <sup>2</sup>
Ortsteile	Traubing Unterzeismering Kampberg Diemendorf Obertraubing Monatshausen Deixlfurt Oberzeismering Rößlberg Neuseeheim



Landkreis Starnberg (Quelle: Landratsamt Starnberg)

Die Gemeinde Tutzing befindet sich am Westufer des Starnberger Sees und grenzt im Norden an Feldafing, Pöcking und Andechs im Landkreis Starnberg sowie im Süden an Pähl, Wielenbach und Bernried im Landkreis Weilheim-Schongau.

Die Region ist stark auf die etwa 40 Kilometer entfernte Landeshauptstadt München ausgerichtet, was auf eine monozentrische Raumstruktur hinweist. München ist sowohl mit dem Auto über die St2063, B2 oder A95 als auch im 20-Minuten-Takt mit der S-Bahn-Linie S6 und dem Zug bequem erreichbar.



Geländekarte (Quelle: GeoLIS, Landratsamt Starnberg)



Topografische Karte (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

**Vorhandene Planungen: Regionalplan München, Stand 2019**

Tutzing wird im Regionalplan als „Grundzentrum“ identifiziert. Die im Regionalplan festgelegten Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen. Darüber hinaus wird Tutzing dem „Verdichtungsraum“ zugeordnet. In den Verdichtungsraum werden Gemeinden eingruppiert, deren Einwohner- / Beschäftigtendichte, Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil an der Gemeindefläche sowie Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung zumindest in Teilen über dem Landesdurchschnitt liegen.

Der Hauptort Tutzing wird als „Hauptsiedlungsbereich“ eingestuft. In diesen Bereichen ist eine über die festgelegte organische Entwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung möglich.

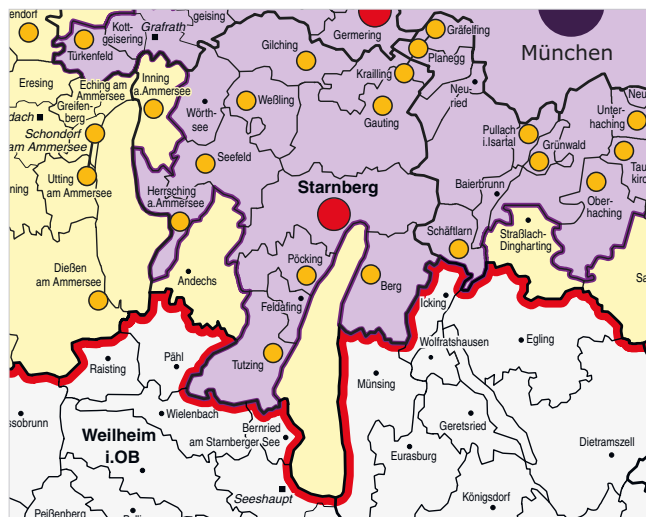
Die Kommunen können dieses überorganische Potenzial in von ihnen gesteuerten Zeiträumen, in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit, von einschränkenden Festsetzungen sowie von der jeweiligen siedlungsstrukturellen Charakteristik eigenverantwortlich ausschöpfen. Dabei sollte aus regionalplanerischer Sicht in der Regel zunächst auf bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbeflächen zurückgegriffen werden.

Der Schwerpunkt sollte dabei vor allem durch Innenentwicklung oder durch die Erschließung von Flächen in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten abgedeckt werden. Eine Bebauung vorhandener Bauflächenreserven verbessert in der Regel auch die Auslastung der bestehenden Infrastruktur und vermeidet hohe Investitionskosten.

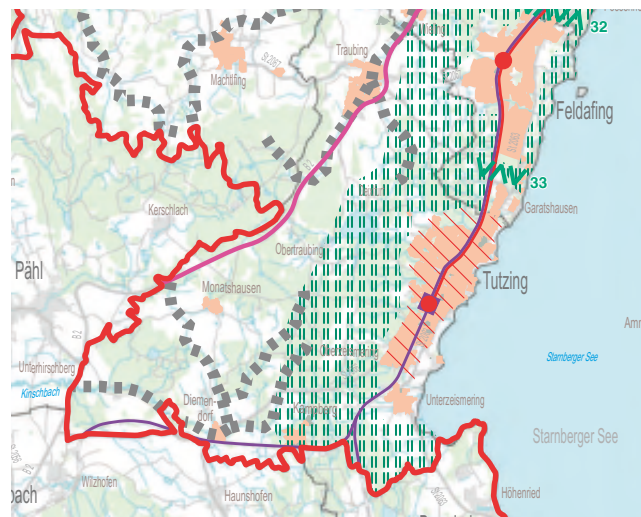
Tutzing liegt an der S-Bahnstrecke der S6 zwischen Tutzing und Ebersberg sowie an der Bahnlinie von München nach Weilheim.

Westlich an das Siedlungsgebiet grenzt der regionale Grünzug „Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“ sowie diverse überörtliche und regionale Biotopverbundsysteme an.

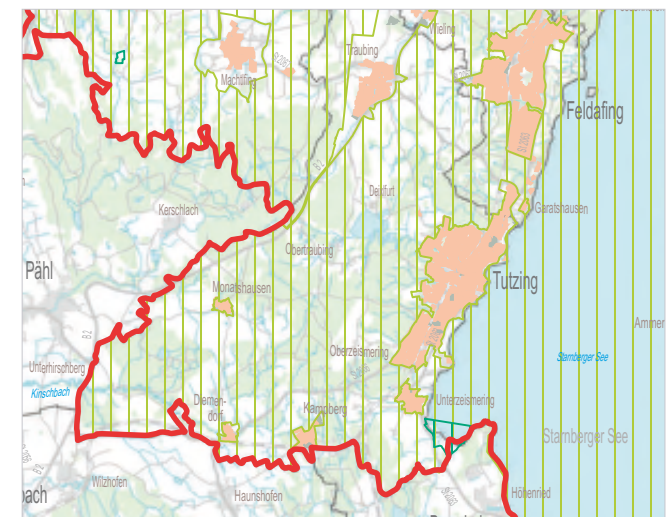
Landschaftsräume, die maßgebende Bedeutung für die naturnahe Erholung haben, werden als Erholungsräume festgesetzt. In den Erholungsräumen soll die Erholungsfunktion erhalten und gefördert werden. Die Gemeinde Tutzing liegt im Erholungsraum „Fünf-Seen-Land“.



Raumstruktur (Quelle: Regionalplan München)



Siedlung und Versorgung (Quelle: Regionalplan München)



Landschaft und Erholung (Quelle: Regionalplan München)

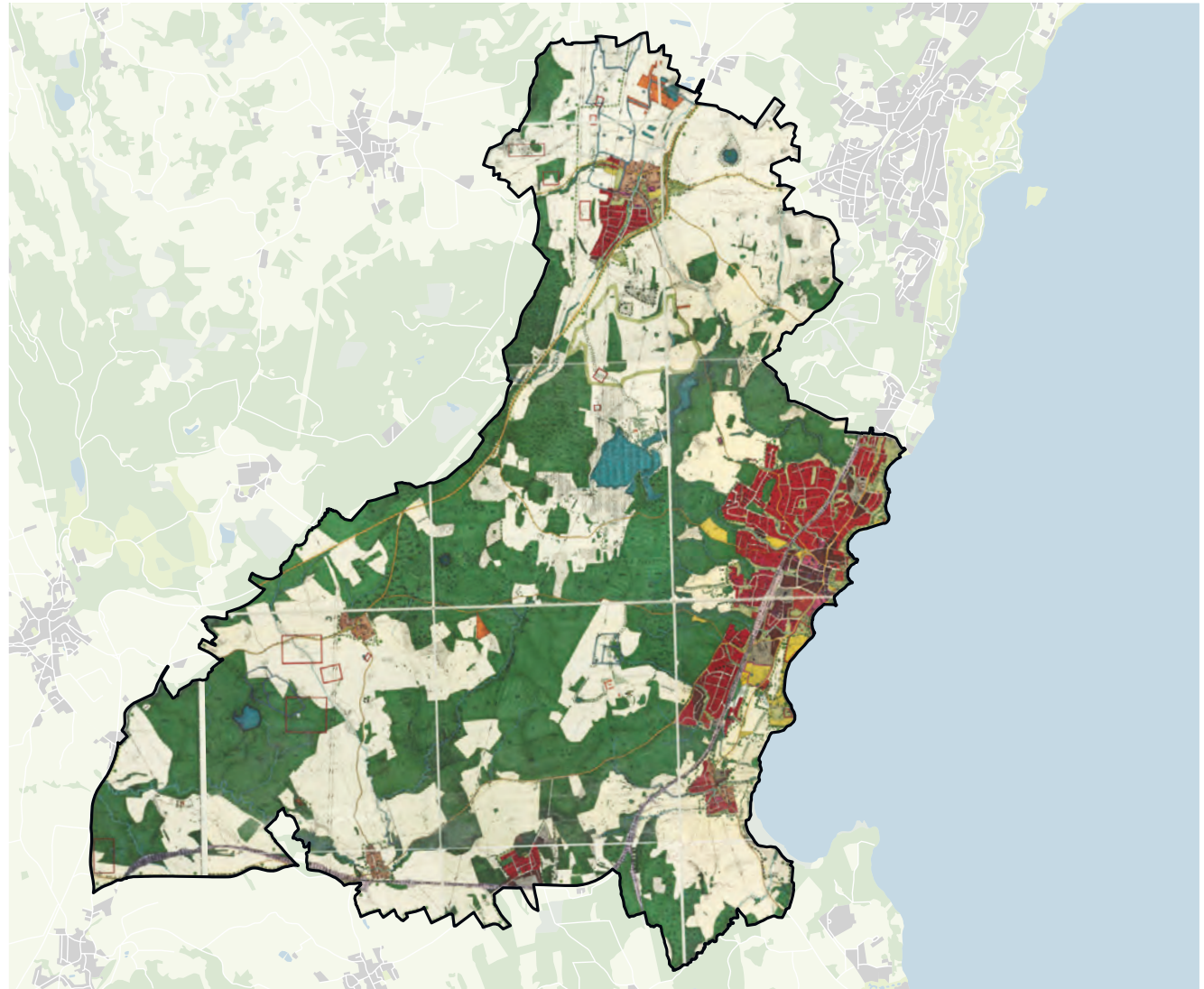
**Vorhandene Planungen: Flächennutzungsplan, Stand 1996**

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein wichtiges Planungsinstrument für die langfristige Entwicklung einer Gemeinde. Er zeigt auf, wie die verschiedenen Flächen im Gemeindegebiet künftig genutzt werden sollen – etwa für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Erholung oder Naturschutz. Als vorbereitender Bauleitplan ist er zwar nicht rechtsverbindlich für Eigentümer, bildet jedoch die Grundlage für Bebauungspläne und unterstützt die Behörden bei Bauentscheidungen. Ziel des FNP ist eine geordnete, nachhaltige Stadtentwicklung im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Gemeinde.

Im Jahr 1996 wurde der Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Tutzing erstellt. Einige der im FNP vorgesehenen Bauflächen sind bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt, deren Geltungsbereiche im FNP verzeichnet sind. Für diese überplanten Flächen war die Art der baulichen Nutzung bereits festgelegt, wobei die Darstellung im FNP den Vorgaben der jeweiligen Bebauungspläne entspricht.

Besonderer Wert wurde im Rahmen des Landschaftsplans auf die Darstellung von Grünflächen gelegt, die das Ortsbild maßgeblich prägen. Dies betrifft insbesondere die Uferbereiche, die Bachläufe, die die Siedlungsgebiete von West nach Ost durchziehen, sowie Grünflächen innerhalb der bestehenden Bebauung. Ein zentrales Planungsziel war die Reduzierung der ausgewiesenen Flächen im Vergleich zu früheren Flächennutzungsplänen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tutzing wird zeitnah digital erfasst, einschließlich aller vorgenommenen Änderungen.



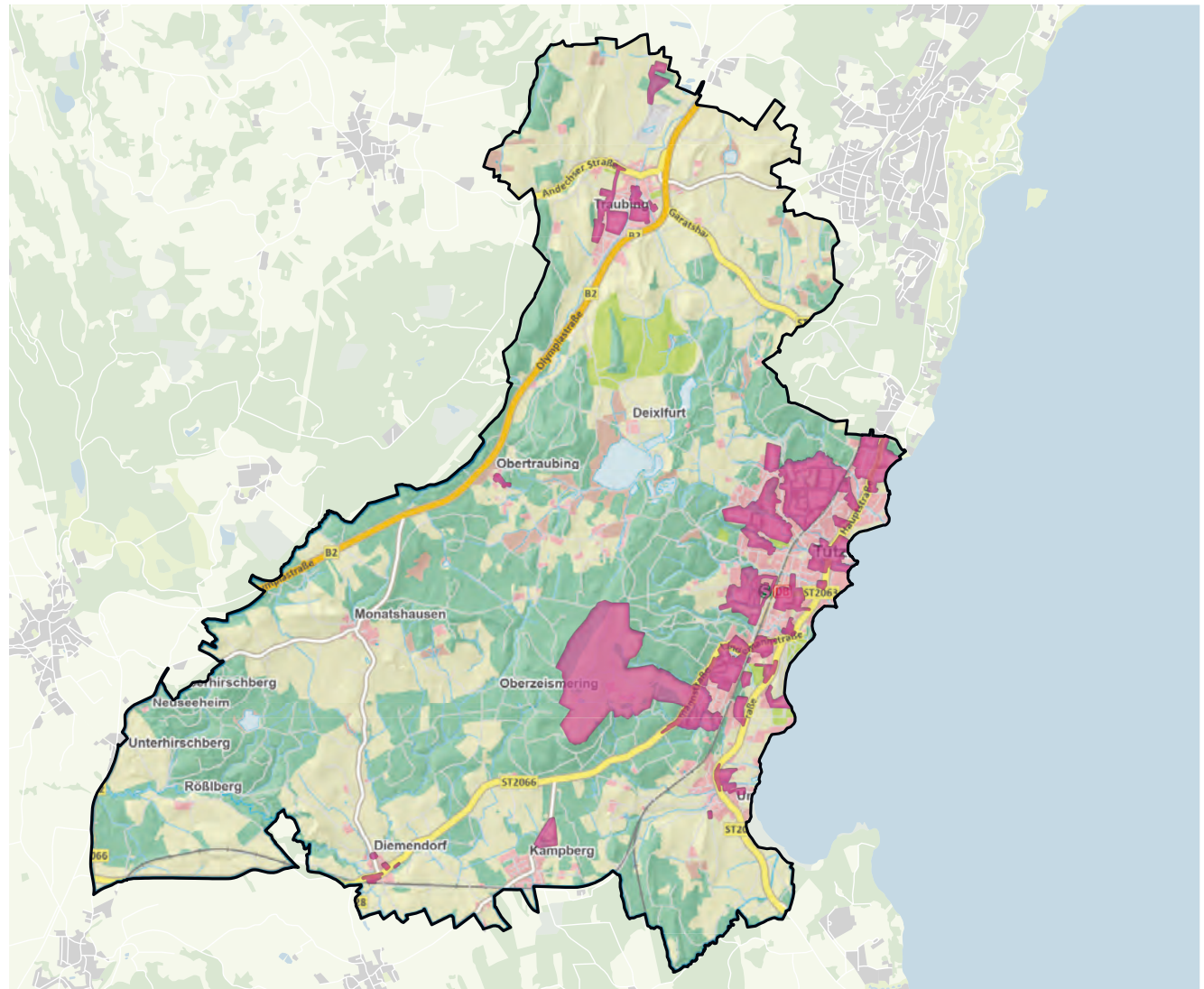
*Flächennutzungsplan der Gemeinde Tutzing, Stand 1996*

**Vorhandene Planungen: Baurechtliche Sicherung über Bebauungspläne**

Ein Bebauungsplan ist ein verbindliches Planungsinstrument der Gemeinden, das die Nutzung und Gestaltung von Grundstücken in einem bestimmten Gebiet genau festlegt. Er regelt unter anderem die zulässige Bebauungsart, Bauweise, Gebäudehöhen sowie gestalterische Vorgaben wie Dachformen oder Fassadengestaltung. Zudem enthält er Bestimmungen zu Grünflächen, Verkehrsflächen und Umweltmaßnahmen. Der Bebauungsplan dient der geordneten, nachhaltigen Entwicklung einer Gemeinde und sorgt dafür, dass neue Bauprojekte funktional und optisch ins Ortsbild passen.

Im Gemeindegebiet bestehen derzeit insgesamt 113 Bebauungspläne, von denen sich rund 70 aktuell im Verfahren befinden. Dies verdeutlicht die hohe planerische Dynamik und weist auf anhaltende Entwicklungs- und Anpassungsprozesse hin.

Die Gemeinde Tutzing ist sich ihrer gesetzlichen Verantwortung bewusst und strebt im Rahmen der geltenden rechtlichen Möglichkeiten danach, das Ortsbild durch gezielte planerische und gestalterische Maßnahmen zu bewahren und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2004 eine eigene Ortsbausatzung erlassen. Zentrale Ziele dieser Satzung sind der Schutz der landschaftlichen Qualitäten des Gemeindegebiets, der Erhalt ortstypischer Strukturen wie Bachläufe und Grünzüge sowie die behutsame Integration neuer, erforderlicher Einrichtungen, beispielsweise Tiefgaragen oder Satellitenanlagen, in das gewachsene, harmonische Ortsbild.



Rechtskräftige Bebauungspläne im Gemeindegebiet, Stand 2025 (Quelle: GeoLIS, LRA Starnberg)

## Selbstverständnis und lokale Identität der Gemeinde

Das Selbstverständnis einer Gemeinde oder eines Ortes beschreibt, wie dieser sich selbst wahrnimmt und welche Werte und Besonderheiten als zentral erachtet werden. Es handelt sich um ein gemeinsames Bild, das die Bewohner und Verantwortlichen des Ortes von dessen Charakter haben. Dieses Selbstbild prägt sowohl die Weiterentwicklung des Ortes als auch seine Außendarstellung. Die lokale Identität schafft eine Verbindung der Menschen zu ihrem Ort, fördert ein Gefühl von Zugehörigkeit und Stolz und bildet damit die Grundlage für Engagement und Verantwortung bei der Weiterentwicklung. Das Zusammenspiel von Selbstverständnis und lokaler Identität trägt dazu bei, dass ein Ort seine Authentizität und seinen einzigartigen Charakter bewahren kann.

In mehreren Gesprächen mit Bürgerinnen und Bürgern sowie dem Gemeinderat wurde das Selbstverständnis der Gemeinde thematisiert. Auf Basis dieser Gespräche und der Darstellung auf der Homepage lässt sich das Selbstverständnis der Gemeinde Tutzing in drei Hauptbereiche unterteilen.

### Bauliche Struktur

Tutzing zählt zu den ältesten Siedlungen am Starnberger See und war bis ins 19. Jahrhundert ein einfaches Fischer- und Bauerndorf. Der historische Charme bleibt bis heute sichtbar, etwa in der ortstypischen Bauweise an der Hauptstraße sowie einer Vielzahl historischer Einzelbauwerken. Der gut erhaltene Ortskern mit seinem prägnanten Baustil macht Tutzing unverwechselbar. Heute stehen 59 Gebäude unter Denkmalschutz, darunter 24 Villen und Landhäuser, die vor allem am See, entlang der Hauptstraße und der Bahnhofstraße liegen. Auch historische Gewerbebauten wie das Benedictus Krankenhaus und das Klinkergebäude der ehemaligen Bayerischen Textilwerke tragen zur einzigartigen Baukultur bei.

Die Vielfalt an historischen Gebäuden und die unterschiedlichen Baustile im Ortskern schaffen eine beeindruckende architektonische Vielfalt. Diese bauliche Struktur prägt die Identität Tutzings und vermittelt ein starkes Gefühl von Heimat.

### Lage am See

An die Vergangenheit als Fischerdorf erinnern bis heute traditionelle Veranstaltungen wie das Tutzinger Fischerstechen sowie die historische Fischerhochzeit und bildet sich baulich mit den Fischerhütten am See ab. Fünf aktive Berufsfischer halten diese Tradition lebendig und bewahren einen wichtigen Teil der regionalen Kultur.

Tutzing besticht nicht nur durch seine Kulturgeschichte, sondern auch durch die beeindruckende Natur rund um den Starnberger See. Ein großer Teil des Gemeindegebiets steht unter Landschaftsschutz. Naturschutzgebiete wie der „Karpfenwinkel“, das Diemendorfer Moos und Moorseen wie der Deixlfurter See bieten eine reiche Flora und Fauna, die Naturliebhaber das ganze Jahr über anzieht. Von der Ilkahöhe hat man einen spektakulären Ausblick über den Starnberger See bis hin zu den Alpen.

Diese ursprüngliche Landschaft des Hinterlands wird ergänzt durch die einzigartige Lage am See mit attraktiven öffentlichen Uferbereichen wie der



Fassade eines historischen Gebäudes an der Hauptstraße



Blick in eine Fischerhütte



Starnberger See (Quelle: Homepage der Gemeinde Tutzing)

Brahmspromenade, dem Kustermannpark und dem Thomaplatz. Mit vielen Aufenthaltsbereichen und idyllischen Biergärten trägt der Starnberger See erheblich zur Lebensqualität in Tutzing bei. Das Seeufer, größtenteils öffentlich zugänglich, bietet Promenaden, die ganzjährig besucht werden. Der Starnberger See ist ein Paradies für Wassersportarten wie Segeln, Surfen, Tauchen und Stand-Up-Paddling und verfügt über mehrere Badestellen und Strandbäder, darunter das Nordbad, die öffentliche Badestelle im Sport- und Freizeitpark Süd sowie das Freibad Garatshausen.

Die malerischen Ausblicke und die Kombination aus See, Wäldern, Mooren und Bächen machen Tutzing für Einheimische und Touristen gleichermaßen attraktiv. Die landschaftliche Umgebung mit ihrer Nähe zu den Bergen, ruhigen Naturflächen und Wanderwegen wird ebenso geschätzt wie die saubere Luft und die Rolle Tutzings als Naherholungsgebiet, das Kultur und Sport verbindet.

Dank der guten Anbindung nach München ist Tutzing ein beliebtes Ziel für Tagesgäste, die die idyllische Atmosphäre und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten genießen. Sowohl im Sommer als auch im Winter zieht die Region Sport- und Naturbegeisterte an und macht die Lage am See zu einem herausragenden Merkmal. Tutzing ist damit nicht nur als Wohnort, sondern auch als Arbeitsort besonders attraktiv.

**Tradition und öffentliches Leben**

Die Identität eines Ortes entsteht durch die Menschen, die die einzigartigen Merkmale ihres Ortes wertschätzen, bewahren und weiterentwickeln. Im Laufe der Zeit wächst diese lokale Identität und wird zu einem festen Bestandteil des Selbstverständnisses der Bewohner. Das führt zu einem tiefen Heimatgefühl, das die Menschen motiviert, sich aktiv für die Zukunft ihres Ortes einzusetzen.

Tutzing zeichnet sich insbesondere durch ein starkes Bewusstsein für Traditionen und eine enge Verbindung zu seiner Geschichte aus. Die Vielzahl

an Vereinen und sozialen Initiativen fördert den Zusammenhalt in der Gemeinde und bietet den Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Teilnahme und Mitgestaltung des gemeinschaftlichen Lebens. Auch die Kirchengemeinden sind nicht nur spirituelle Zentren, sondern auch ein lebendiger Teil des öffentlichen Lebens und tragen wesentlich zur kulturellen und sozialen Struktur der Gemeinde bei. Darüber hinaus bietet die Gemeinde eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Akademien und kulturellen Angeboten sowie eine schnelle Anbindung an München.

Die Verbindung von Tradition, Gemeinschaft und modernen Möglichkeiten fördert den Zusammenhalt in der Bürgerschaft, der durch das ehrenamtliche Engagement zusätzlich gestärkt wird. Dadurch bietet Tutzing seinen Bewohnern eine besonders hohe Lebensqualität. Auch Besucher haben die Gelegenheit, diese Besonderheiten Tutzings zu entdecken, sei es durch traditionelle Events oder die kulturelle Vielfalt. Diese Verbindungen stärken den Ort sowohl innerhalb der Gemeinde als auch in seiner Außenwirkung.



Starnberger See am Bagnères de Bigorre Park



Gemeindebücherei (Quelle: Homepage der Gemeinde Tutzing)



Gilde (Quelle: Homepage der Gemeinde Tutzing)

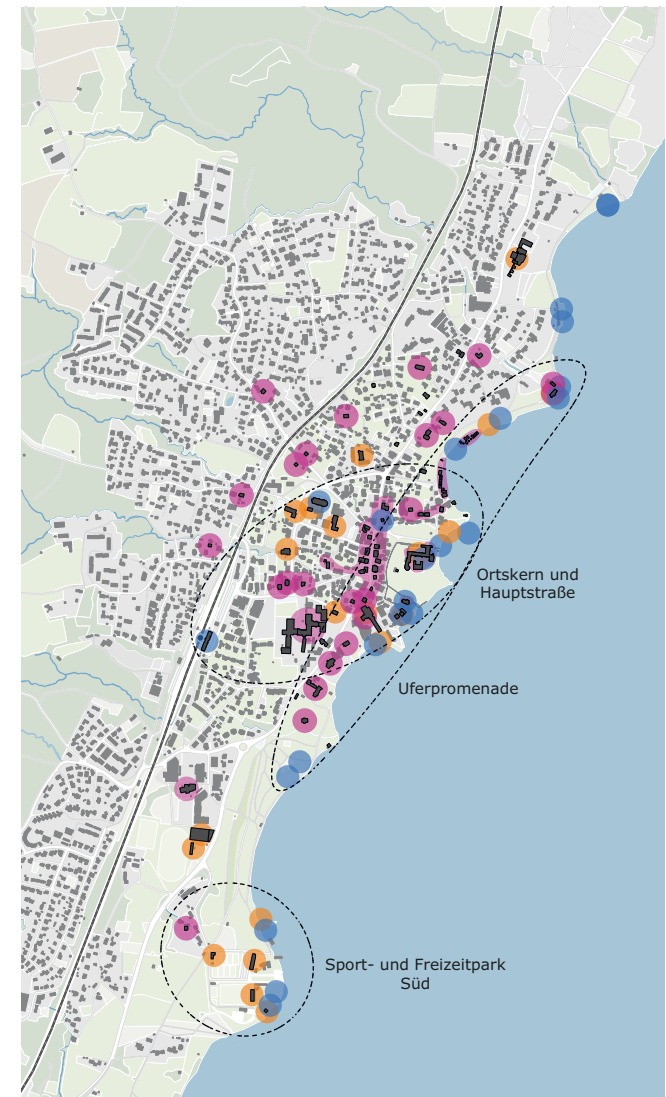
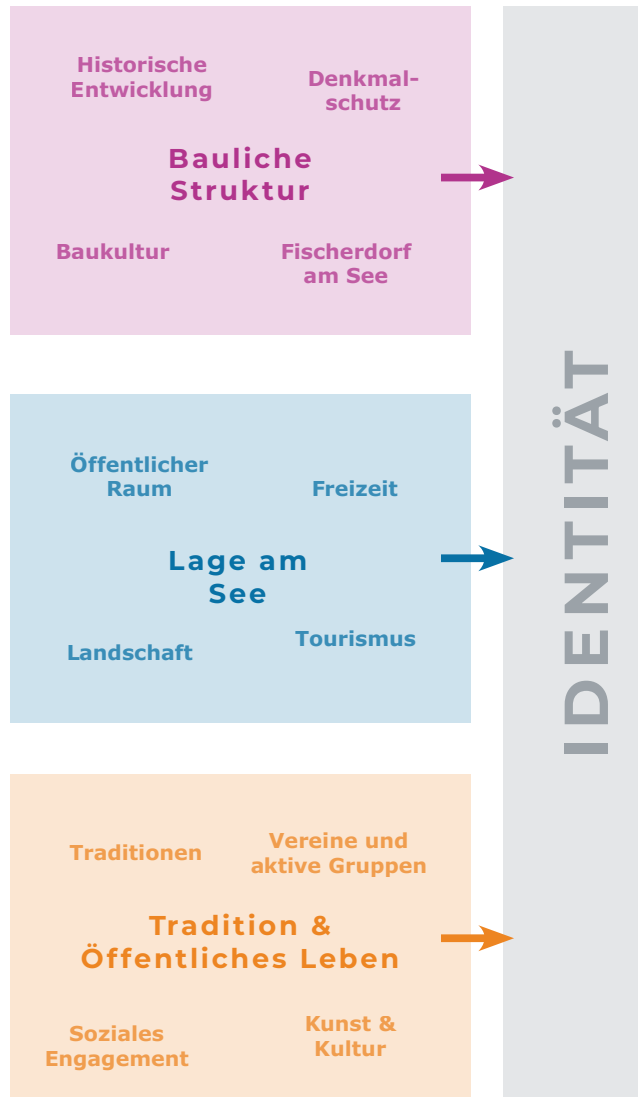
**Identitätsstiftende Bereiche**

Diese Bereiche prägen nicht nur das Ortsbild, sondern auch das Gemeinschaftsgefühl und die Lebensqualität. Auf dieser Basis kann sich Tutzing weiterentwickeln, ohne seine charakteristischen Merkmale zu verlieren. Gleichzeitig bieten sie Potenzial für neue Ideen und Initiativen, die den Ort zukunftsfähig machen.

Der Ortskern, d.h. der Bereich zwischen Bahnhof und See, spielt eine zentrale Rolle für die Identität Tutzings. Die historische Struktur entlang der Hauptstraße, mit ihren typischen und zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden, prägt das Erscheinungsbild des Ortes. In diesem Bereich befinden sich zudem wichtige öffentliche Einrichtungen, die als kulturelle Treffpunkte dienen und das Gemeinschaftsleben fördern. Der charakteristische Baustil im Zentrum soll bewahrt und behutsam weiterentwickelt werden, wobei sich neue Bauprojekte harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen sollten.

Die Uferpromenade, die sowohl für Bewohner wie auch für Freizeitgäste und Touristen ein wichtiger Aufenthaltsbereich ist, wurde als ein Bereich mit großem Potenzial für die Zukunft identifiziert. Auch im Sport- und Freizeitpark Süd bieten sich Chancen für eine gezielte Aufwertung.

Maßnahmen innerhalb dieser Bereiche sollten mit besonderer Sorgfalt geplant werden, um die Identität von Tutzing zu erhalten und gleichzeitig eine behutsame Weiterentwicklung des Ortes zu ermöglichen.



Identitätsstiftende Bereiche im Hauptort Tutzing

## Unsere Vision für Tutzing: Leitbild und Leitziele

### Tutzing ist...

#### **... ein Ort mit besonderem Charakter**

Wir sind eine großflächige Gemeinde am Ufer des Starnberger Sees mit gut ausgebauter öffentlicher Verkehrsanbindung und leistungsfähiger Infrastruktur. Das Ortsbild zeichnet sich durch eine bauliche Vielfalt mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern aus. Die Gemeinde umfasst elf Ortsteile, wobei der Hauptort den Charakter eines Straßendorfes aufweist.

#### **Leitziel**

- ▶ Wir gestalten Tutzing als einen zukunftsorientierten Ort, der seine traditionellen Wurzeln bewahrt, demografische und demokratische Stabilität sichert und sich in Stadtentwicklung und Mobilität nachhaltig weiterentwickelt. Eine leistungsfähige Infrastruktur der Daseinsvorsorge, einschließlich der Anbindung aller Ortsteile, ist dafür unerlässlich. Das Ortszentrum soll als lebendiger Begegnungsort mit gut vernetzten öffentlichen Räumen und hoher Aufenthaltsqualität für den Hauptort und alle Ortsteile erlebbar sein und den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken.

#### **... ein Ort mit Potenzial für Unternehmen und einem vielfältigen Bildungs- und Kulturangebot**

Angesichts notwendiger Investitionen und wachsender kommunaler Pflichtaufgaben ist die finanzielle Lage unserer Gemeinde gefährdet. Die Gewerbesteuererinnahmen reichen derzeit nicht aus, um den Bedarf langfristig zu decken. Gleichzeitig verfügen wir über eine Vielzahl renommierter Einrichtungen im Bereich der berufs- und gesellschaftsbezogenen Bildung sowie über ein vielfältiges und lebendiges Kulturangebot.

#### **Leitziel**

- ▶ Wir steigern durch innovative Konzepte und den Ausbau der digitalen Infrastruktur die Attraktivität Tutzings für bestehende Unternehmen und schaffen die Voraussetzungen für die Ansiedlung ortsverträglichen Gewerbes. Wir entwickeln Tutzing zugleich zu einem zukunftsfähigen Wissensstandort weiter.

#### **...ein naturschöner Ort und auf dem Weg in eine nachhaltige Zukunft**

Wir sind uns unserer Verantwortung für Umwelt-, Natur- und Klimaschutz bewusst und handeln entsprechend entschlossen. Im Zentrum dieser Maßnahmen steht letztlich der Schutz der Menschen. Deutschland und damit auch Tutzing erreichen bislang die national und international vereinbarten Ziele dieser gesellschaftlichen Transformation nicht.

#### **Leitziel**

- ▶ Wir arbeiten entschlossen daran, Maßnahmen zur Erzielung von Klimawirkung, zur Umsetzung der Energiewende und zum Schutz vor Klimafolgen umzusetzen. Diese Einzelziele behandeln wir ebenso wie die Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz. Leitlinie ist dabei stets die mittel- und langfristige Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahmen, um einen nachhaltig und klimafest gestalteten Zukunftsort zu schaffen.

#### **...ein aufgeschlossener Ort mit der Chance zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben für alle Generationen**

In unserem Ort engagiert sich eine aktive Zivilgesellschaft, die zahlreiche Lebensbereiche abdeckt. Das Gemeindeleben ist geprägt von einer vielfältigen, traditionsreichen Vereinslandschaft. Allerdings wird die Zielgruppe der Jugendlichen bislang nicht ausreichend berücksichtigt. Dabei sind junge Menschen entscheidend für das Fortbestehen unserer Gemeinde.

#### **Leitziel**

- ▶ Wir fördern das zivilgesellschaftliche Engagement und schaffen die infrastrukturellen Voraussetzungen, die für die gesellschaftliche Teilhabe, insbesondere von Kindern, Jugendlichen und Senioren, von entscheidender Bedeutung sind. Für Jugendliche schaffen wir gezielte Angebote, die ihre Entwicklung unterstützen und fördern.

## Historische Entwicklung der Gemeinde

### Frühgeschichte und Mittelalter

Die Gegend um Tutzing war bereits in prähistorischer Zeit besiedelt, wie archäologische Funde belegen. Bereits in der Römerzeit führte eine wichtige Römerstraße durch die Region. Der Ortsname Tutzing leitet sich wahrscheinlich von einem germanischen Sippenführer namens „Tuzzo“ ab, der sich in dieser Gegend niederließ.

Erste urkundliche Erwähnung fand Tutzing im Jahr 742 in einer Schenkungsurkunde an das Kloster Benediktbeuern. Im Mittelalter entwickelte sich der Ort unter der Herrschaft von Grundherren und Klöstern weiter. Besonders bedeutend war das Kloster Benediktbeuern, welches über großen Einfluss in der Region verfügte.

### Frühe Neuzeit - Vom Dorf zur Hofmark

Im 16. Jahrhundert wuchs Tutzing als bäuerliche Siedlung. 1519 wurde Tutzing zur eigenständigen Hofmark erhoben. Der Begriff „Hofmark“ bezeichnet eine Grundherrschaft, die mit bestimmten rechtlichen Privilegien ausgestattet war. Die Herren der Hofmark hatten nicht nur landwirtschaftliche Ländereien, sondern auch Gerichtsbarkeit über die Bewohner inne.

Im Jahr 1731 ging die Hofmark Tutzing durch Einheirat an die Familie Vieregge über. In den folgenden Jahrzehnten entwickelte sich der Ort zunehmend zu einem bevorzugten Wohnsitz des Adels. Das Schloss Tutzing, ursprünglich als einfache Adelsresidenz erbaut, wurde in dieser Zeit kontinuierlich erweitert und prägt mit seiner eindrucksvollen Erscheinung bis heute das Ortsbild.



Gemeinde Tutzing, um 1880 (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)

**19. Jhd. - Aufschwung durch die Eisenbahn**

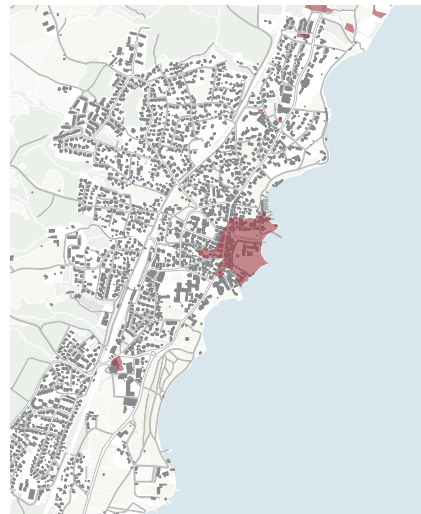
Ein bedeutender Wendepunkt in der Geschichte Tutzings war der Bau der Eisenbahnstrecke München–Starnberg und deren Verlängerung bis Tutzing im Jahr 1865. Mit der direkten Anbindung an München wurde der Ort zu einem beliebten Ausflugsziel und einer geschätzten Sommerfrische für wohlhabende Münchner. Diese Entwicklung leitete einen wirtschaftlichen Aufschwung ein, der das Leben in der Gemeinde nachhaltig prägte.

Zahlreiche Villen und Landhäuser entstanden, und die Tourismusindustrie wurde zu einem wichtigen Wirtschaftszweig. Die Nähe zum Starnberger See und die malerische Lage machten Tutzing zu einem bevorzugten Wohnort für das gehobene Bürgertum sowie für Künstler und Intellektuelle.

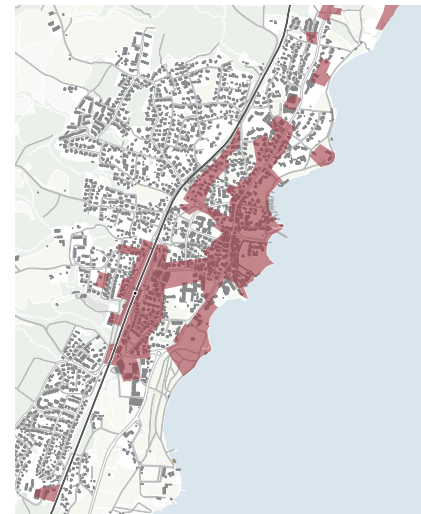
**20. Jhd. - Vom 1. Weltkrieg bis zur Nachkriegszeit**

Im 20. Jahrhundert spielte Tutzing auch eine Rolle in der politischen Geschichte. Während der Zeit des Nationalsozialismus diente Schloss Tutzing als Schulungsstätte. Nach dem Zweiten Weltkrieg übernahm die Evangelische Kirche das Gebäude und wandelte es in die Evangelische Akademie Tutzing um.

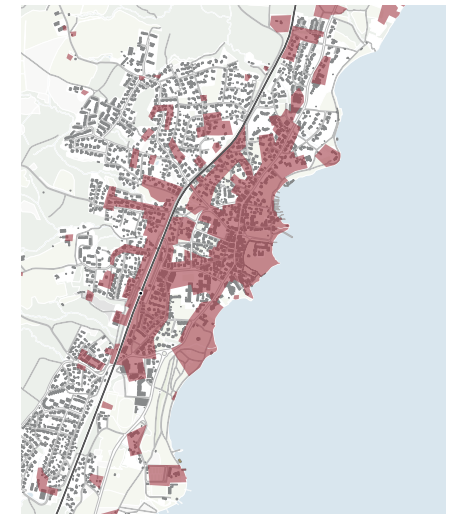
Nach 1945 erlebte Tutzing ein weiteres Wachstum, insbesondere durch den Zuzug von Heimatvertriebenen und die zunehmende Suburbanisierung des Großraums München. In der Nachkriegszeit spielte der Tourismus erneut eine zentrale Rolle für die lokale Wirtschaft. In den vergangenen Jahren ist seine Bedeutung jedoch spürbar zurückgegangen.



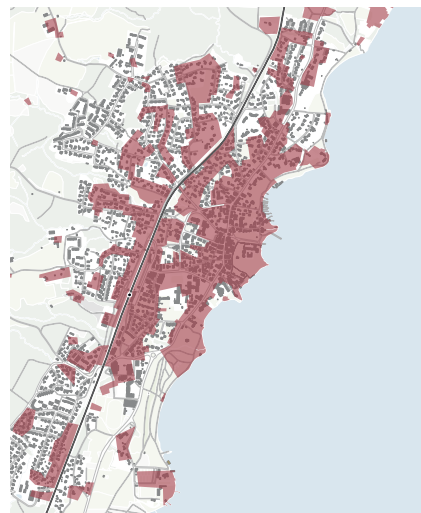
Tutzing ... im Jahr 1810



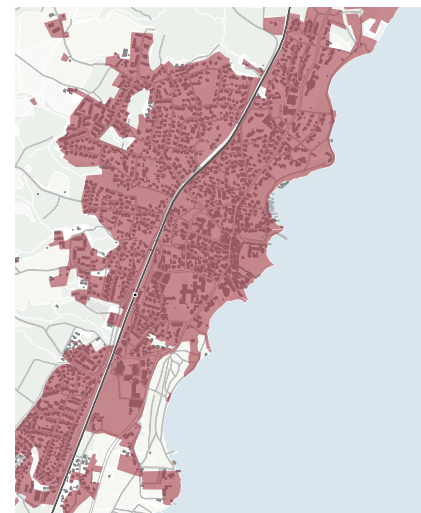
... im Jahr 1920



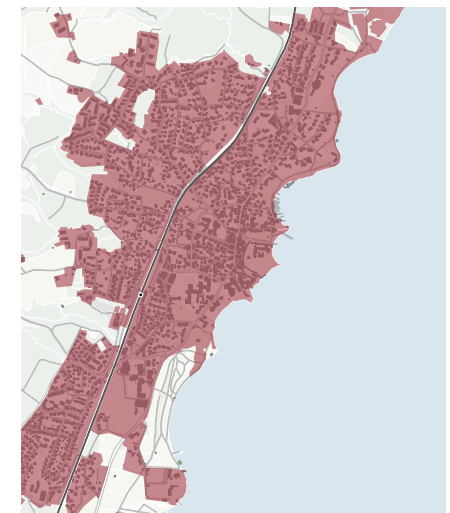
... im Jahr 1940



... im Jahr 1980



... im Jahr 1990



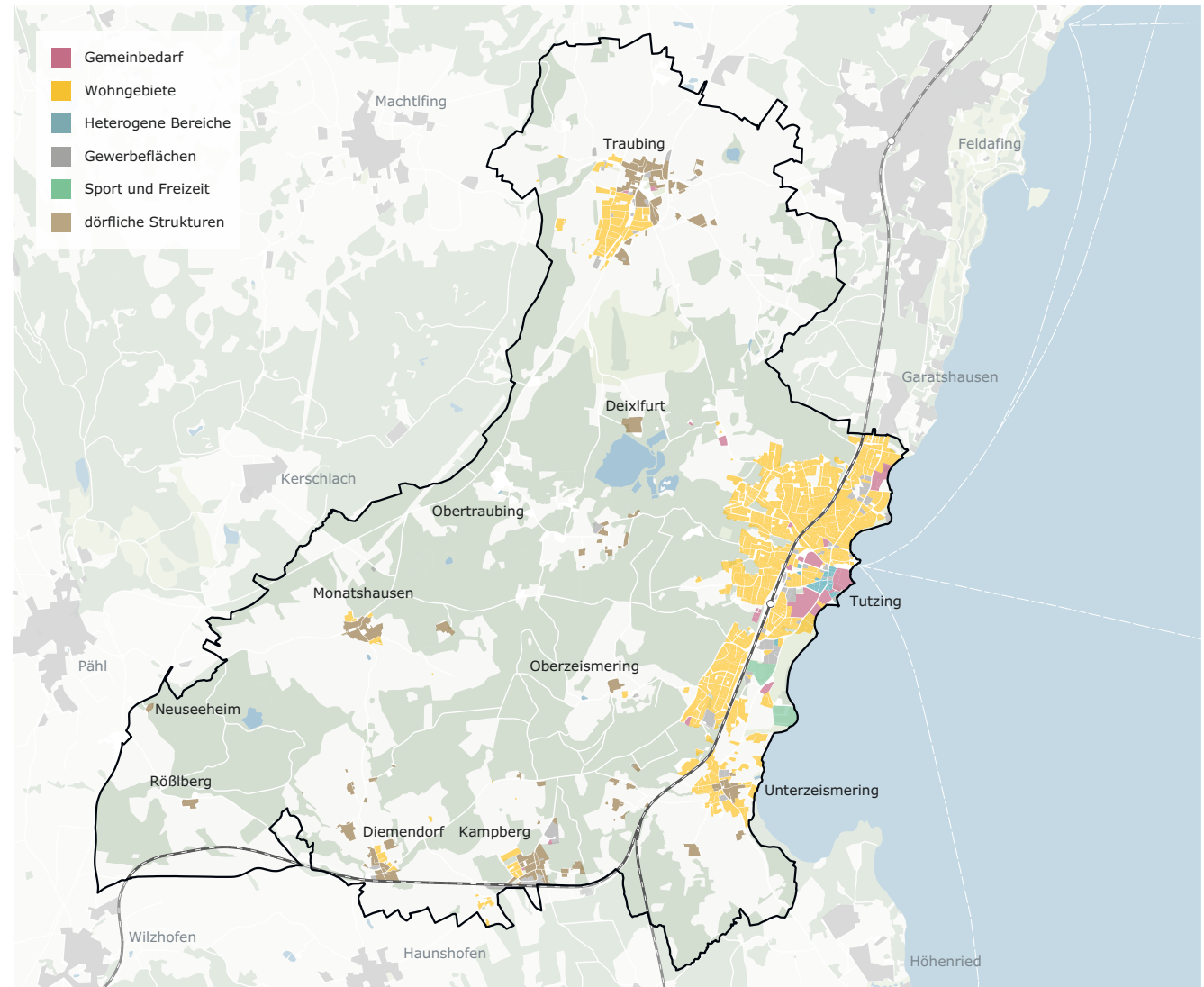
... im Jahr 2020

## Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet

Die größten Siedlungsbereiche in der Gemeinde sind der Hauptort Tutzing direkt am See und der Ortsteil Traubing im Norden des Gemeindegebietes. Der Hauptort Tutzing ist mit seinen Angeboten in den Bereichen Versorgung, Gemeinbedarf und Kultur zentrale Anlaufstelle für die gesamte Gemeinde.

Das restliche Gemeindegebiet ist deutlich weniger dicht besiedelt. Hier finden sich kleinere Ortsteile inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wäldern. Sie sind überwiegend dörflich geprägt, wobei sich in den letzten Jahren rund um die ursprünglichen Dorfkerns auch kleinere Wohngebiete entwickelt haben. Zwar haben diese Entwicklungen die Struktur der kleineren Ortsteile verändert, dennoch ist der dörfliche Charakter weitgehend erhalten geblieben. In einigen Ortsteilen wie Traubing und Kampberg finden sich vereinzelt Gemeinbedarfseinrichtungen, darunter Kirchen, Kindergärten (Traubing, Kampberg) und eine Schule (Traubing). Abgesehen von Tutzing ist in Kampberg das einzige größere Gewerbegebiet zu finden.

In den meisten dieser Ortsteile fehlt eine umfassende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zudem gibt es aufgrund der Topografie nur wenige direkte Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen und dem Hauptort Tutzing. Die Bewohner der kleineren Ortsteile fühlen sich teilweise weniger mit dem Hauptort Tutzing verbunden und haben oft eine stärkere Identifikation mit benachbarten, kleineren Ortsteilen aus angrenzenden Gemeinden.



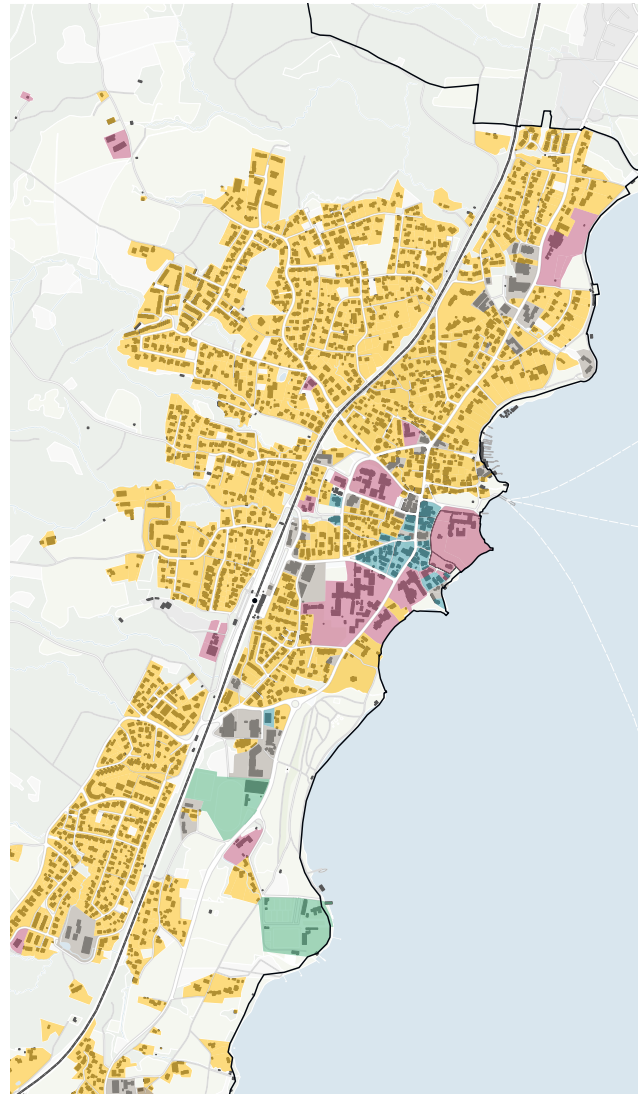
Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet

**Siedlungsstruktur und baurechtliche Sicherung im Hauptort Tutzing**

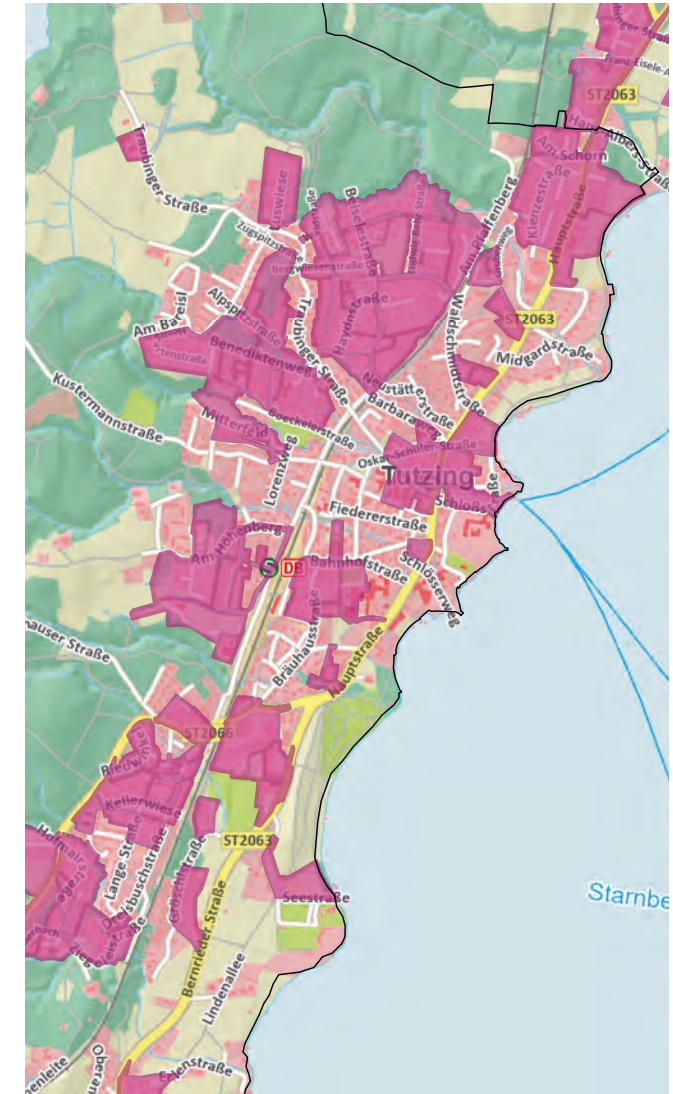
Die stadträumliche Struktur von Tutzing zeigt einen suburbanen Charakter. Der Ort wird in Nord-Süd-Richtung von der Bahnlinie geteilt und im Osten durch den Starnberger See begrenzt. Westlich der Bahn dominiert die Wohnnutzung mit niedrigerer Baudichte. Östlich der Bahn befindet sich der Ortskern. Dieser Bereich umfasst Grundstücke mit heterogener Nutzung sowie den Großteil der Gemeinbedarfeinrichtungen und ist geprägt durch eine vielfältige Nutzungsmischung. Im Norden finden sich an der Hauptstraße vereinzelt Flächen für Gewerbe und öffentliche Einrichtungen. Im Süden haben sich vor allem Bereiche für Freizeitnutzungen herausgebildet.

Die zukünftige Stadtentwicklung wird geprägt sein von der eingeschränkten Möglichkeit einer baulichen Entwicklung aufgrund der naturräumlichen Begrenzung durch den Starnberger See im Osten und das Landschaftsschutzgebiet im Westen. Dies erschwert die Möglichkeiten zur Schaffung von neuen Wohnflächen sowie der gewerblichen Entwicklung des Ortes. Eine bauliche Entwicklung kann daher vorrangig durch die Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche erfolgen. Dabei gilt es, diese Maßnahmen sensibel und im Einklang mit dem ortstypischen Charakter zu gestalten.

In den vergangenen Jahren wurde insbesondere der Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“ in mehreren Teilabschnitten weiterentwickelt. Eine besondere Herausforderung stellt dabei die Fortführung der vielfältigen, teils heterogenen Bauweise im Ortskern dar. Darüber hinaus sind insbesondere die westlich der Bahn gelegenen Wohnbauflächen baurechtlich gesichert.



Siedlungsstruktur im Hauptort Tutzing



Rechtskräftige Bebauungspläne (Quelle: GeoLIS, LRA Starnberg)

## Ortsbildprägender Gebäudebestand und Gebäudetypologien im Hauptort Tutzing

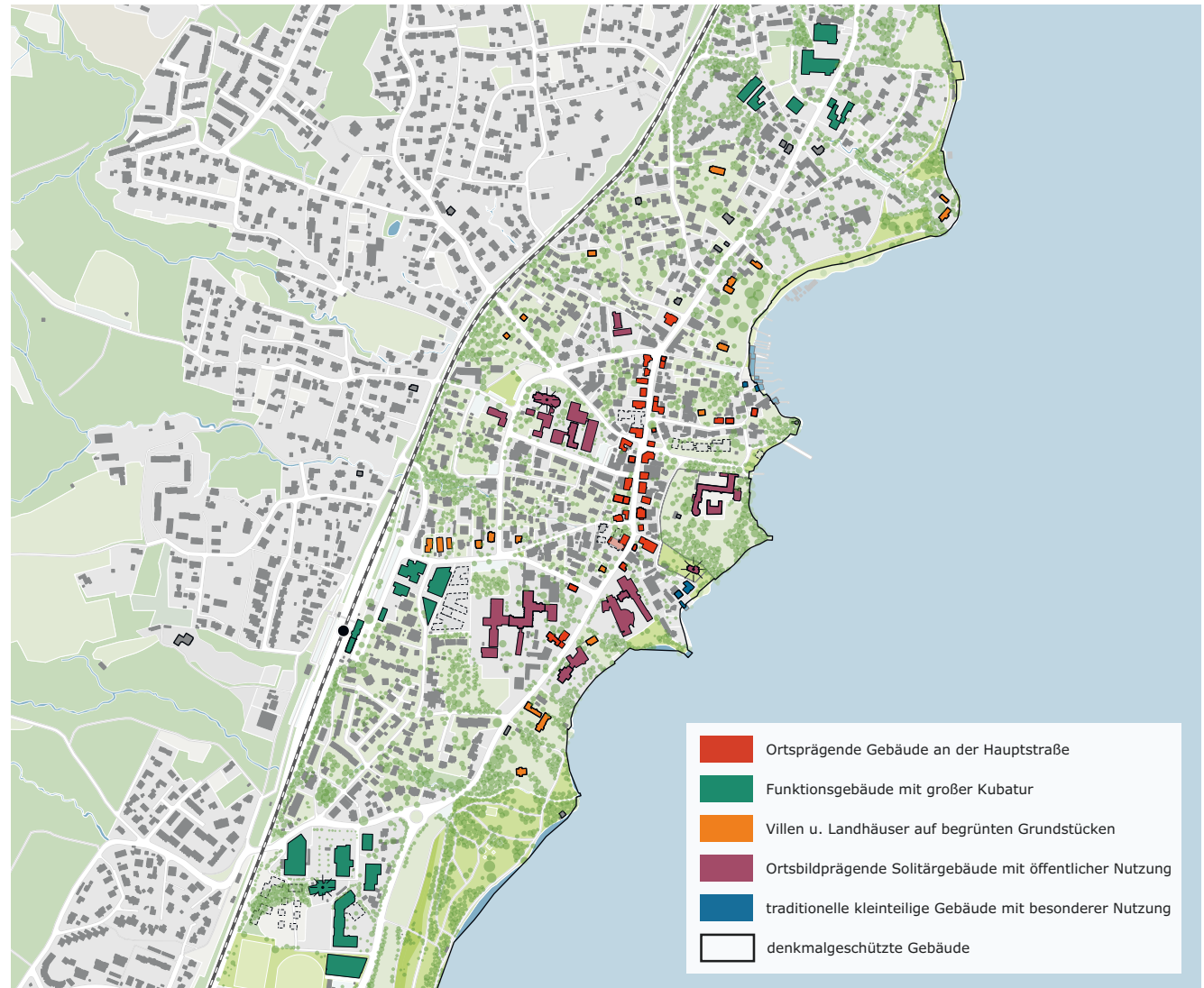
Der Ortskern ist geprägt von einer vielfältigen Baustruktur, die unterschiedliche Epochen und architektonische Stile widerspiegelt. Für die Weiterentwicklung des Ortsbildes kommt den Gebäuden entlang zentraler öffentlicher Räume eine besondere Bedeutung zu. Bauliche Ergänzungen, Erneuerungen oder Sanierungen können durch eine gezielte Zuordnung zu diesen Bereichen besser in den Bestand integriert werden. Zur besseren Einordnung und Steuerung künftiger Entwicklungen werden fünf unterschiedliche Bautypen definiert, die den Hauptort in seiner Struktur und Identität wesentlich prägen:

### **Ortsprägende Gebäude an der Hauptstraße**

Der Straßenzug entlang der Hauptstraße ist von einer dichten Bebauung mit zwei- bzw. dreigeschossigen Einzelgebäuden geprägt. Typisch für die ortsansässige Bauweise sind Gebäude mit Satteldächern und verputzten Lochfassaden, die teilweise mit dekorativen Elementen wie Stuck und architektonischen Akzenten verziert sind. An den straßenzugewandten Fassaden sind oft untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker zu finden, die das Erscheinungsbild der Straßenzüge lebendig und abwechslungsreich gestalten. Durch ihre kleinteilige Struktur und charakteristischen Details fügen sich die Gebäude in das Ortsbild ein.

### **Funktionsgebäude mit großer Kubatur**

Auf der östlichen Seite des Bahnhofs entstand in den letzten Jahren ein Gewerbe-Quartier, das sich durch urbane Bebauung und moderne Architektur auszeichnet. Die Neubauten heben sich deutlich von der kleinteiligen, historischen Bebauung der



Ortsbildprägender Gebäudebestand und Gebäudetypologien in Tutzing

Umgebung ab. Trotz ihrer Dominanz schaffen sie eine gewisse Dynamik und bringen eine neue architektonische Komponente in den Ortskern.

Die bauliche Weiterentwicklung in diesem Bereich soll schrittweise erfolgen, wobei die charakteristischen Merkmale des Bestandes erhalten bleiben. Eine zu starke Durchmischung heterogener Gebäudestrukturen soll vermieden werden, um das ortstypische Gefüge nicht zu verfälschen. Das Ziel ist eine harmonische Weiterentwicklung, bei der der bestehende Gebäudebestand in die Planungen integriert wird. Bei baulichen Entwicklungen an die angrenzenden Quartiere ist darauf zu achten, dass die Großmaßstäblichkeit der Gebäude nicht als Maßstab für die Bebauung im unmittelbaren Umfeld dient. Die baulichen Maßnahmen sollen zudem insbesondere dazu beitragen, die fußläufige Verbindung „Vom Bahnhof zum See“ zu stärken und bestehende Wegeverbindungen sowohl funktional als auch gestalterisch zu verbessern.

**Wohngebäude auf begrünten Grundstücken**

Die prächtigen Villen und Landhäuser, stammen aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert und spiegeln den Wohlstand wider, die diese Region in jener Zeit prägten. Viele der Villen wurden von wohlhabenden Münchner Bürgern als Sommerresidenzen errichtet und zeichnen sich durch eine Mischung aus klassizistischen und Jugendstil-Elementen aus. Heute sind viele der Villen denkmalgeschützt und tragen zum exklusiven, charmannten Charakter des Ortes bei. Die Gebäude weisen oft große Kubaturen auf und stehen in großzügigen Gärten mit Großbaumbestand.

Durch die zunehmende Nachverdichtung werden viele Grundstücke von mehreren Wohnparteien genutzt. Damit steigt die erforderliche Fläche für Zugänge, Parkplätze und Terrassen, vielfach zu Lasten des ortsbildprägenden Baumbestandes. Zur Wahrung des grünen Charakters sind Begrünungen im öffentlichen Raum und Standorte für Großbäume in neuen Quartieren essenziell. Bei einer baulichen Entwicklung sollten vor allem Standorte für Großbaumpflanzungen ermöglicht werden.

**Ortsbildprägende Solitärgebäude**

Der Ortskern ist geprägt von zahlreichen Gemeinbedarfseinrichtungen, die in markanten Solitärgebäuden angeordnet sind. Die auffälligen Bauwerke sind weithin sichtbare Wahrzeichen, die das Ortsbild prägen und als Orientierungspunkte dienen. Um die Sichtbeziehungen zu bewahren, sollten Freiräume um die Gebäude offen und gepflegt bleiben und bauliche Ergänzungen die Sichtachsen nicht beeinträchtigen.

**Traditionelle kleinteilige Gebäude**

Die traditionellen Fischerhütten und -häuser am See verkörpern die jahrhundertealte Fischereikultur der Region. Diese oft schlichten, funktionalen Gebäude sind meist aus Holz oder regionalem Stein gebaut. Mit kleinen Fenstern und niedrigen Dächern spiegeln sie den einfachen Lebensstil der Fischer wider. Häufig wurden diese Häuser über Generationen hinweg weitergegeben und haben sich äußerlich kaum verändert. Die Hütten prägen das idyllische Ortsbild und sollten erhalten werden.



Historisches Gebäude an der Hauptstraße



Rathaus (aus Richtung Kirchenstraße)



Gewerbe-Quartier am Bahnhof (Hubert-Hupfau-Platz)

**Vorhandene Untersuchungen: Kommunales Flächenmanagement, Stand 2023**

Um die Flächenressourcen des Ortes aufzuzeigen wurde für Tutzing vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München im Jahr 2023 ein „Kommunales Flächenmanagement“ erarbeitet. Mit der Aufstellung von Flächenressourcen sollen Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung aufgezeigt werden. Ziel ist die Vermeidung von Zersiedelung am Ortsrand durch die bauliche Entwicklung auf bestehende Siedlungsflächen. Auf Basis von belegbaren Zahlen können Ziele zur baulichen Entwicklung durch die Gemeinde definiert werden. Vor der Ausweisung neuer Bauflächen muss der tatsächliche Bedarf auf Grundlage der Untersuchung dargestellt werden.

Im Rahmen der Bedarfsermittlung werden Prognosen zur Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung sowie Vorgaben aus der Raumordnung und Landesplanung geprüft. Zudem werden die Zielvorstellungen der Gemeinde zur Siedlungsstruktur und -dichte berücksichtigt. Vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird das vorhandene Potenzial an Bauland erhoben. Die Gegenüberstellung bedarf einer klaren Haltung in der Kommune zu Zielen einer baulichen Entwicklung.

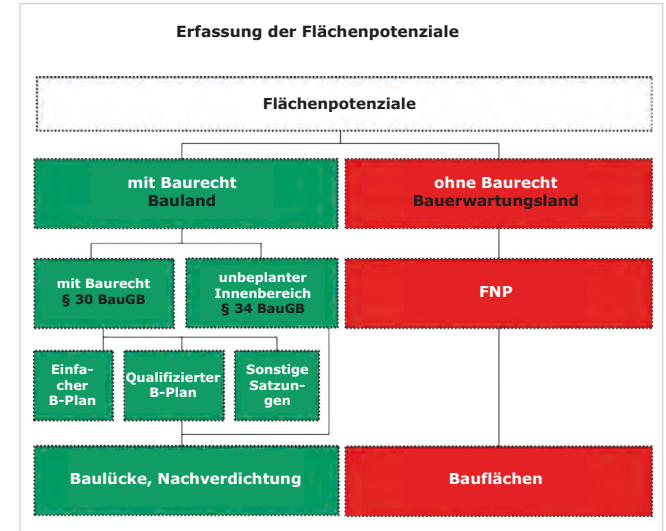
Das Flächenmanagement basiert auf einer Bilanzierung, bei der ein Bedarf an Bauflächen dem vorhandenen Potenzial gegenübergestellt wird. Es wird darauf geachtet, bestehende Potenziale vorrangig zu nutzen, und die Inanspruchnahme neuer Flächen zu minimieren. Bei der Flächenausweisung werden flächensparende Bauweisen und Erschließungsformen berücksichtigt, um den Flächenbedarf weiter zu reduzieren.

Für die Ermittlung der Flächenpotenziale wurden alle relevanten Bebauungspläne und Satzungen ausgewertet, einschließlich der qualifizierten und einfachen Bebauungspläne. Auf Grundlage dieser Auswertung lassen sich die vorhandenen Flächenpotenziale in zwei Kategorien unterteilen:

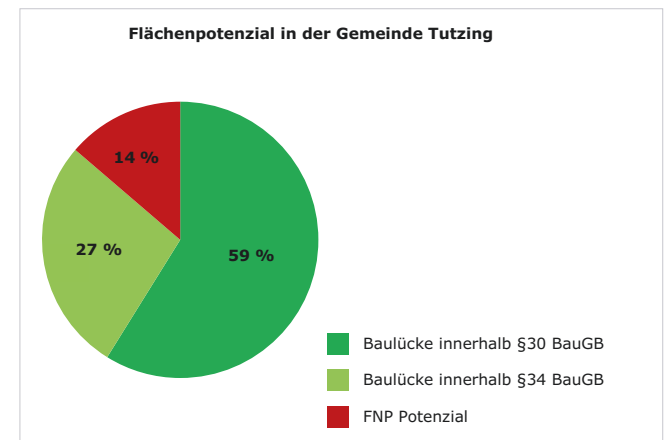
- Flächen mit Baurecht: Diese umfassen unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB oder im bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB.
- Flächen ohne Baurecht: Hierbei handelt es sich um Flächen, die im Flächennutzungsplan als Entwicklungsflächen dargestellt sind und außerhalb der Kategorie „Flächen mit Baurecht“ liegen. Zudem zählen hierzu Flächen innerhalb von Satzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Als Grundlage für die Kartierung der Potenzialflächen dient der Flächennutzungsplan, die bestehenden Satzungen sowie die aktuelle Digitale Flurkarte. Dabei entspricht die dargestellte Art der Nutzung den bestehenden Bauleitplänen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs eine Einzelfallentscheidung des Landratsamtes darstellt. Zudem stellen Nachverdichtungsflächen auf bereits bebauten Grundstücken ein theoretisches bzw. rein rechnerisches Potenzial dar.

Für die Gemeinde Tutzing wurde insgesamt ein Flächenpotenzial von 17,5 ha ermittelt. Davon sind 15,1 ha (86%) mit Baurecht und 2,4 ha (14%) ohne Baurecht.



Flächenpotenziale (Quelle: PV Äußerer Wirtschaftsraum München)

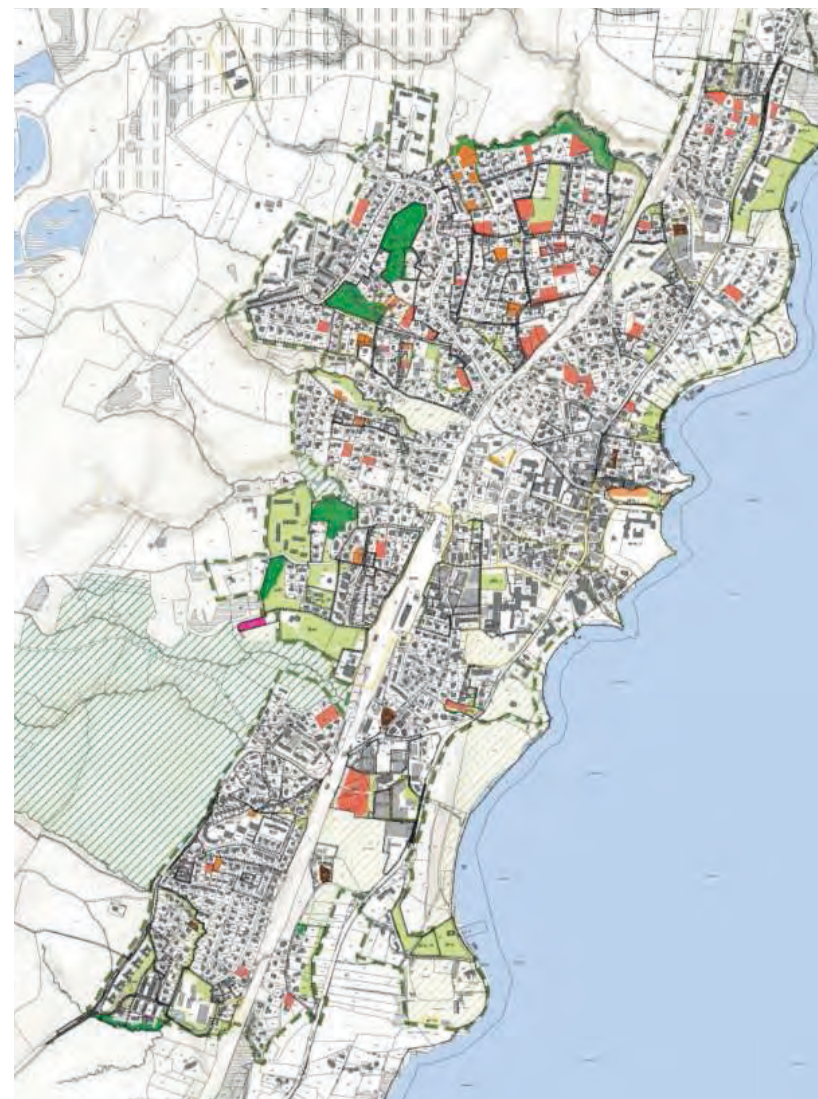


Flächenpotenziale (Quelle: PV Äußerer Wirtschaftsraum München)

Das unbebaute Flächenpotenzial im Hauptort umfasst insgesamt 10,7 ha, wobei der Großteil (8,0 ha) aus Baulücken innerhalb von bestehenden Wohngebieten besteht. Die Flächen bieten das Potenzial etwa 580 bis 650 neue Einwohner aufzunehmen. Durch die Nachverdichtung dieser Baulücken können bestehende Infrastrukturen besser genutzt werden. Dabei sollte auf flächensparende Bauweisen wie Mehrfamilienhäuser oder modulare Baukonzepte gesetzt werden, die sich gut in das bestehende Ortsbild integrieren lassen.

Wichtige Faktoren bei der Nutzung von Baulücken sind die Anbindung an das Verkehrsnetz und die Versorgung mit grundlegenden Infrastrukturleistungen. Im Hauptort sind einzelne Quartiere wegen der engen Straßen nur bedingt zur Nachverdichtung geeignet. Hier braucht es Quartierskonzepte, um mögliche Lösungen einer baulichen Weiterentwicklung zu finden.

Die Gemeinde hat wenig Zugriff auf private, unbebaute Flächen mit bestehendem Baurecht, wenn im Bebauungsplan kein Baugebot festgelegt wurde. Daher sollten neue Bebauungspläne nicht „auf Vorrat“ und ohne Bauverpflichtung erstellt werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Anwohner ist wichtig, um deren Bedenken und Wünsche in die Planung einzubeziehen. Um die Entwicklung von Baulücken zu fördern, können kommunale Förderprogramme Anreize für Grundstückseigentümer bieten. Auch steuerliche Vergünstigungen oder erleichterte Baugenehmigungen können beitragen, um Eigentümer zur Entwicklung der Flächen zu motivieren.



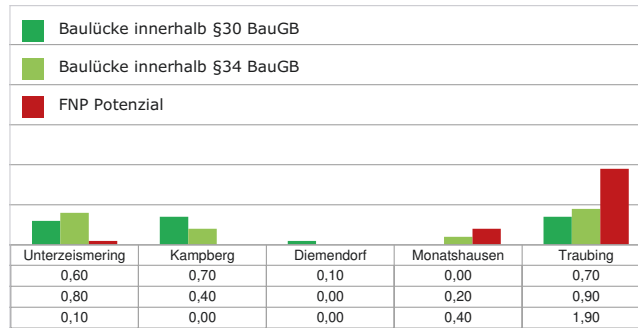
Flächenpotenzial für Tutzing, Stand 2023 (Quelle: PV Äußerer Wirtschaftsraum München)

**Vorhandene Untersuchungen: Kommunales Flächenmanagement, Stand 2023**

Die Ortsteile von Tutzing liegen größtenteils im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“, was die Ausweisung neuer Baugebiete rechtlich stark einschränkt und von der Gemeinde ohnehin nicht angestrebt wird.

Das größte ungenutzte Flächenpotenzial für eine gezielte Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen befindet sich im Ortsteil Traubing (3,5 ha). Rund die Hälfte dieser Fläche besteht aus Baulücken, die bereits über bestehendes Baurecht verfügen. Auch in den anderen Ortsteilen gibt es vereinzelt Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Für Wohngebiete bieten Traubing und Unterzeismering das größte Potenzial, für Dorf- und Mischgebiete stehen in Traubing und Kampberg die meisten Flächen zur Verfügung, während in Unterzeismering das Gewerbeflächenpotenzial am größten ist.

Neben der Nachverdichtung im Bestand stellt auch die Aufstockung oder Umnutzung bestehender Gebäude, z.B. von landwirtschaftlichen Gebäuden zu Gewerbe- und Wohnzwecken, eine sinnvolle Möglichkeit zur baulichen Entwicklung dar. Um den dörflichen Charakter der Ortsteile zu bewahren ist dabei eine behutsame Gestaltung der Gebäude sowie der Erhalt von Grünflächen und prägenden Baumbeständen besonders zu beachten. Die Verwendung typischer Bauweisen und Materialien trägt dabei zur Wahrung des Ortsbildes bei. Die Nutzung von Förderprogrammen zur Dorferneuerung, zum Klimaschutz und für nachhaltiges Bauen bietet eine wertvolle Unterstützung bei der Umsetzung entsprechender Projekte.



unbautes Flächenpotenzial nach Baurecht in ha



Ausschnitt der Flächenpotenziale in Kampberg



Ausschnitt der Flächenpotenziale in Traubing



Ausschnitt der Flächenpotenziale in Diemendorf



Ausschnitt der Flächenpotenziale in Unterzeismering



Ausschnitt der Flächenpotenziale in Monatshausen

**Ortsbildprägender Gebäudebestand und Gebäudetypologien in den Ortsteilen**

Die dörfliche Struktur in den Ortsteilen ist durch eine geringe Bebauungsdichte mit freistehenden Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt.

**Bauernhäuser und Hofstellen**

Die traditionellen Gebäude zeichnen sich durch massive, verputzte Fassaden mit Satteldächern und großen, symmetrischen Fensteröffnungen aus. Häufig sind sie als Hofstellen angelegt, mit einem zentralen Wohnhaus und umgebenden Nebengebäuden wie Ställen oder Scheunen. Die Dächer sind in der Regel mit Ziegeln oder Schindeln gedeckt, während die Fassaden in zurückhaltenden Farben wie Weiß oder Beige gehalten sind.

**Wohngebäude**

In den letzten Jahrzehnten werden bei Neubauten auch vermehrt Elemente der Landhausarchitektur wie Holzverkleidungen, Sprossenfenster und Satteldächer integriert. Es gibt auch Beispiele, in denen die bestehende Bausubstanz für mehrere Wohnparteien umgenutzt wurde. Diese Bauweise trägt zum Erhalt der typischen Dorfstruktur bei und verbindet Tradition mit modernen Anforderungen.

**Gewerblich genutzte Gebäude**

Zu den klassischen gewerblichen Bauten zählen kleinere Werkstätten, landwirtschaftliche Betriebe und Handwerksstätten, die in der Regel eine eher dezente und funktionale Gestaltung aufweisen. Häufig finden sich auch Gaststätten, die in ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden oder in gemischt genutzten Häusern untergebracht sind.



*Bauernhaus in Monatshausen*



*Landwirtschaftlich geprägte Hofstelle in Unterzeismering*



*Wohngebäude in Kampberg*



*Neubau eines Wohngebäudes in Traubing*



*Ehem. Gasthof „Alter Wirt“ in Traubing*



*Gewerbliche Nutzung in Kampberg*

## Traubing (Pfarrdorf)

Traubing ist mit 1.276 Einwohnern der größte Ortsteil von Tutzing und ist aufgrund seiner Nähe zu München und seiner landschaftlich attraktiven Lage ein beliebter Wohnort für Familien. Die gute Anbindung an Tutzing und benachbarte Städte im Landkreis Starnberg macht den Ort auch für Berufspendler attraktiv.

Der Ortsteil blickt auf eine lange Geschichte zurück, die bis ins Mittelalter reicht. Der Name „Traubing“ leitet sich vermutlich vom althochdeutschen „trouba“ ab, was „Dorf“ oder „Siedlung“ bedeutet. Historische Gebäude und alte Hofanlagen prägen noch heute das Ortsbild und erinnern an die dörfliche Tradition. Ein markantes Bauwerk ist die etwa 400 Jahre alte Pfarrkirche Maria Geburt, die im Mittelalter als Wallfahrtsort auf dem Pilgerweg nach Andechs diente.

In der Ortsmitte befinden sich weitere wichtige Einrichtungen wie die Grundschule, der Kindergarten und die Sportflächen, die sowohl von den örtlichen Vereinen als auch von den Schülern genutzt werden. Das Vereinsleben in Traubing ist mit zwölf aktiven Vereinen aus den Bereichen Sport, Kultur und Senioren breit aufgestellt. Zugleich zeigt sich, dass es zunehmend herausfordernd ist, neue Mitglieder zu gewinnen.

Ein zentraler Treffpunkt in Traubing ist der „Buttlerhof“, der sich von einem landwirtschaftlichen Hof zu einem wichtigen Ort für die Gemeinde entwickelt hat. Der Veranstaltungssaal für etwa 200 Personen sowie der beliebte Biergarten ziehen regelmäßig Besucher an. Die angrenzende Wiese, im Besitz der Gemeinde, wird für verschiedene Veranstaltungen im Freien genutzt und



Übersichtskarte Traubing

könnte zukünftig für bauliche Entwicklungen, wie etwa für Betreutes Wohnen, in Betracht gezogen werden. Weitere zentrale Einrichtungen sind das benachbarte Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr und das Vereinsheim des FC Traubing in der Nähe der Sportanlage. Der kürzlich neu gestaltete Pausenhof der Grundschule dient nicht nur als Aufenthaltsort für Kinder, sondern auch als Veranstaltungsort für den alljährlich stattfindenden Christkindlmarkt, der zahlreiche Besucher anzieht.

Traubing ist nach wie vor von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Zwei Landwirte sind im Vollerwerb tätig und es gibt einige Handwerksbetriebe. Allerdings stehen zunehmend ehemalige Hofstellen leer, was eine Herausforderung darstellt. Um die dörfliche Identität zu bewahren und gleichzeitig der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, sind innovative Nachnutzungen erforderlich. Der Flächennutzungsplan sieht in der Ortsmitte ein Mischgebiet vor, allerdings wird der notwendige Anteil an Gewerbe- und Wohnflächen derzeit nicht vollständig erreicht. Daher ist eine Neuregulierung der weiteren Ortsentwicklung erforderlich. Seit 1999 wird die bauliche Entwicklung Traubings durch das Einheimischenmodell und verschiedene Projekte des Verbands Wohnen aktiv vorangetrieben.

Bereits seit 2010 ist die Dorferneuerung in Traubing offiziell beschlossen. Trotz intensiver Vorarbeiten und großem ehrenamtlichen Engagement der Bürger kam es immer wieder zu Verzögerungen. Ein zentrales Anliegen ist die Aufwertung des Ortskerns, insbesondere des Bereichs zwischen

der Pfarrkirche Maria Geburt und dem ehemaligen Gasthaus Alter Wirt. Geplant sind unter anderem die Neugestaltung des zentralen Platzes und die Sanierung der maroden Holzbrücke an der Weilheimer Straße, die als ortsbildprägend gilt. Nach Jahren des Stillstands gibt es nun konkrete Fortschritte. Die Sanierung der Brücke an der Weilheimer Straße soll bald beginnen.

Am nördlichen Ortsrand von Traubing, westlich der Starnberger Straße, ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen geplant. Diese sollen vor allem lokalen Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Im südlichen Bereich, der sich in Privateigentum befindet, sollen Mischgebietsflächen entstehen, während der nördliche Abschnitt als reines Gewerbegebiet vorgesehen ist. Diese Struktur schafft eine Pufferzone zwischen der bestehenden Wohnbebauung und den Gewerbeflächen, um Lärm- und Verkehrseinflüsse zu minimieren.

Im südlichen Bereich von Traubing, insbesondere im Bereich Brombeerweg und Schulstraße, wird an der Erweiterung eines bestehenden kleinen Gewerbeareals gearbeitet. Allerdings stockt dieses Vorhaben derzeit aufgrund offener Fragen des Hochwasserschutzes. Die Gemeinde hält jedoch an ihren Plänen fest und arbeitet an einer Lösung.

Die weitere Entwicklung von Traubing sollte behutsam gestaltet werden, um den dörflichen Charakter zu bewahren und gleichzeitig den Bedürfnissen der wachsenden Bevölkerung gerecht zu werden. Die bauliche Nachverdichtung und die Umnutzung leerstehender Gebäude sind wichtige Schritte in diese Richtung.



Buttlerhof



Wielinger Bach und Blick auf die Kirche Mariä Geburt



Grundschule und Sportplatz des FC Traubing

### Unterzeismering (Kirchdorf)

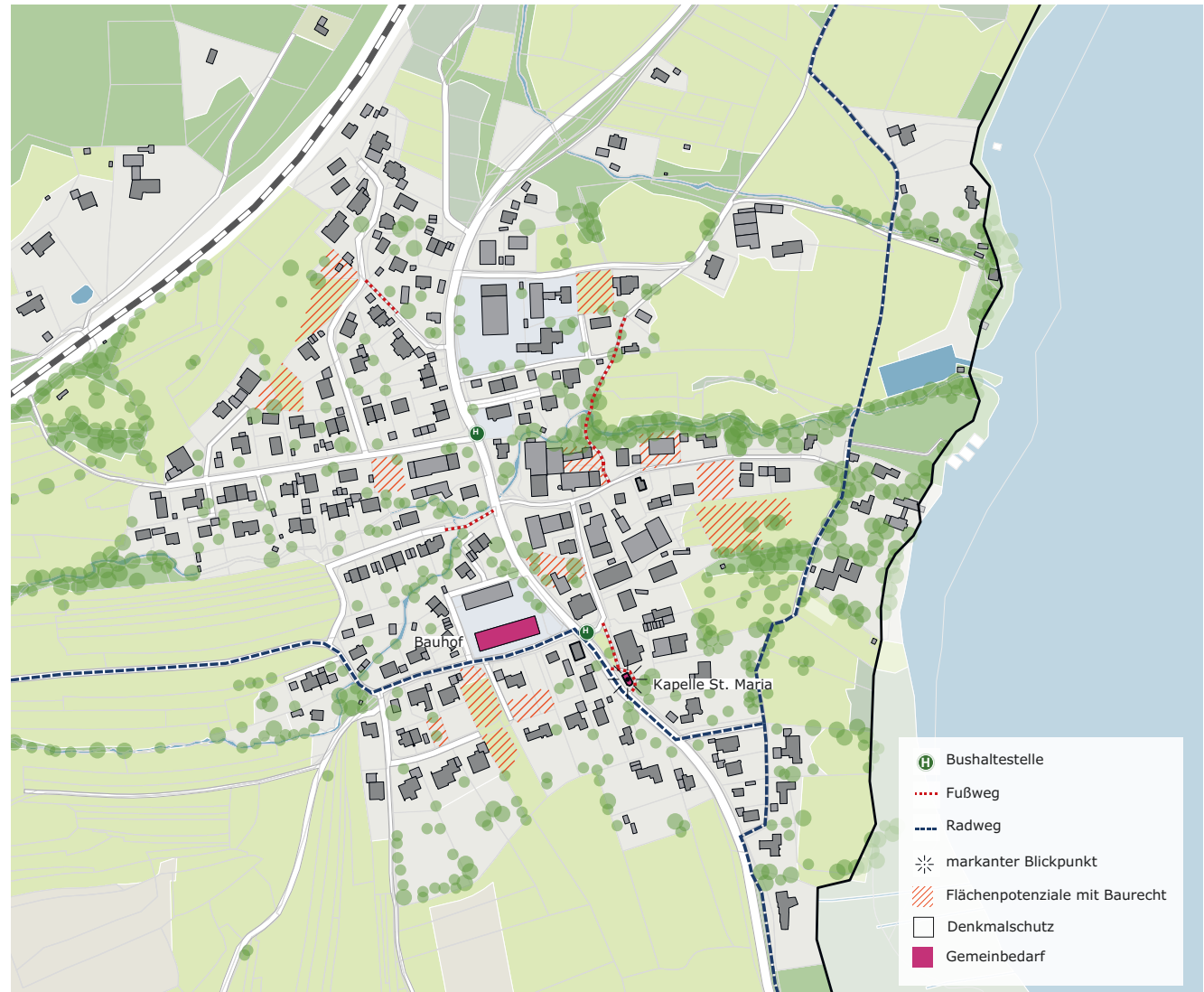
Unterzeismering ist ein historisch gewachsener Ortsteil mit 491 Einwohnern. Die Ursprünge reichen vermutlich bis ins 6. Jahrhundert zurück. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Unterzeismering im 11. Jahrhundert als „Zaismanningen“. Ab 1527 gehörte der Ort zur Hofmark Tutzing, die zunächst im Besitz der Patrizierfamilie Dichtl war und später an die Grafen von Vieregg übergang.

Das Ortsbild von Unterzeismering wird von traditionellen Elementen geprägt: Im Zentrum befinden sich die Kapelle St. Maria aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, ein ehemaliges Gasthaus und der Maibaum. Eine kleine öffentliche Badestelle im Karpfenwinkel bietet zudem Erholung am Starnberger See. Darüber hinaus hat der Ortsteil eine funktionale Bedeutung für die Gemeinde, da sich hier der Tutzinger Bauhof befindet.

Kürzlich wurde die Brücke über den Grünholzgraben, die längere Zeit gesperrt war, wieder für den Verkehr freigegeben. Auch die hohe Verkehrsbelastung entlang der Bernrieder Straße wird von Anwohnern zunehmend thematisiert.



Blick auf die Kapelle St. Maria an der Bernrieder Straße



Übersichtskarte Unterzeismering

**Kampberg (Siedlung)**

Kampberg entstand im 19. Jahrhundert als Moorsiedlung im Zuge der Torfstecherei. Die ersten Siedler lebten in einfachen Hütten und Eisenbahnwaggons auf moorigem Untergrund. Heute zählt der Ortsteil rund 480 Einwohner und ist überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Über viele Jahre blieb die bauliche Entwicklung weitgehend konstant. Erst mit der Ausweisung eines kleinen Gewerbegebiets sind auch zahlreiche neue Wohngebäude entstanden. Zudem hat sich hier eine Kindertagesstätte angesiedelt.

Das W.A.F. Institut für Betriebsräte-Fortbildung AG ist einer der größten Gewerbesteuerzahler in der Gemeinde. Der Gewerbebetrieb gilt aufgrund der ruhigen Lage in der Natur, dem modernen Arbeitsumfeld und der eigenen Kantine als guter Arbeitgeber. Der Großteil der Arbeitnehmer kommt aus der Gemeinde Tutzing. Um die Erweiterung des Unternehmens zu unterstützen wurde eine Erweiterung des Gewerbegebiets beschlossen. Damit soll der Gewerbestandort gestärkt und die kommunalen Einnahmen langfristig gesichert werden.



Gewerbliche Nutzung an der Blumenstraße



Übersichtskarte Kampberg

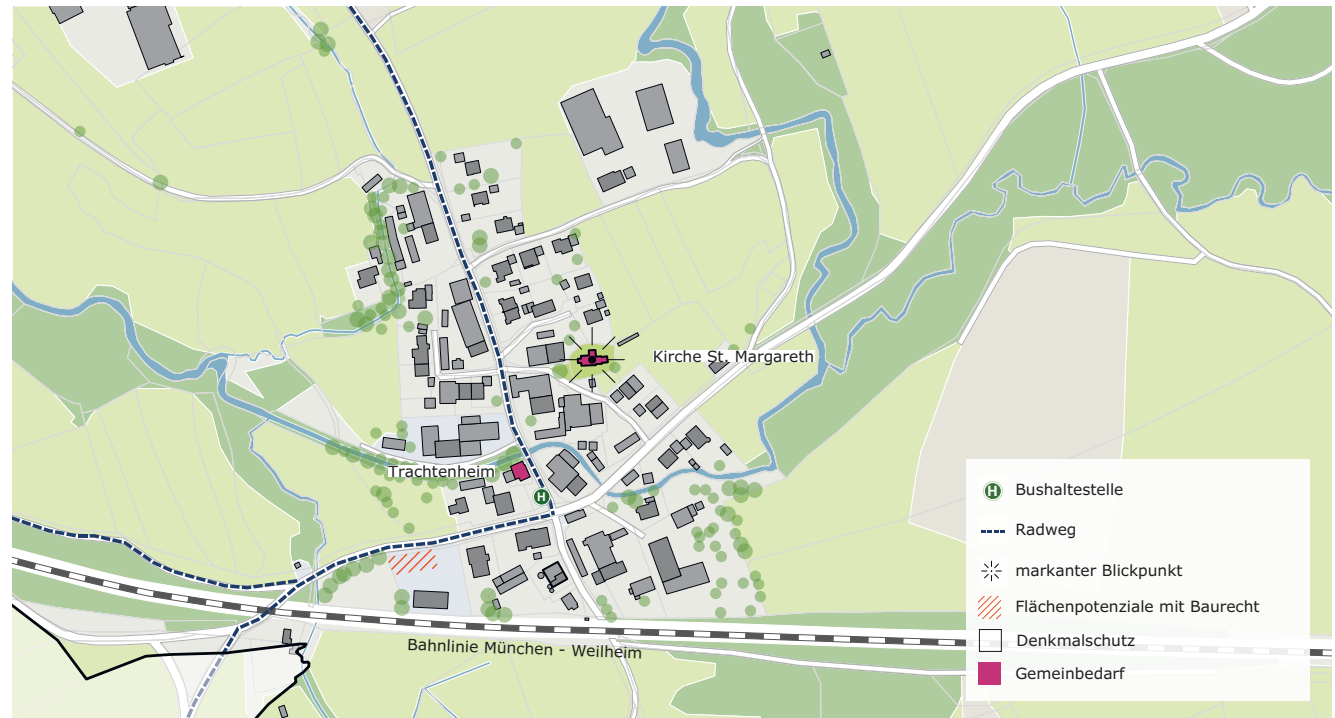
### Diemendorf (Kirchdorf)

Der Ortsteil Diemendorf mit etwa 130 Einwohnern liegt im südlichen Bereich des Gemeindegebiets an der Bahnlinie München-Garmisch-Partenkirchen und wird vom Kinschbach durchflossen.

Die Siedlung wird seit dem 11. Jahrhundert urkundlich als Dorf des „Tiemo“ oder „Tuemo“ erwähnt. Diemendorf gehörte ab 1567 zur Hofmark Tutzing, die 1519 bis 1650 der Patrizierfamilie Dichtl zu Eigen war. Auf die Dichtl folgen als Besitzer der Hofmark die Familien Heimhausen und Götzengrien, ehe sie 1730 an die Grafen von Vieregg kam. Im Jahr 1752 wurden zwölf Anwesen verzeichnet. Sechs davon gehörten zur Hofmark Tutzing, vier unterstanden dem Kastenamt Starnberg, und ein weiteres Anwesen war im Besitz der Kirche Tutzing. Zudem war ein Sechzehntelhof in freiem Eigentum. Erst 1848 wurde die Patrimonialgerichtsbarkeit der Grafen von Vieregg aufgehoben.

Mit der Eröffnung der Bahnlinie von Tutzing nach Unterpeißenberg im Jahr 1866 wurde in Diemendorf ein Haltepunkt eingerichtet, der 1876 zur Station aufgewertet wurde. Seit 1984 halten in Diemendorf keine Züge mehr.

Das Trachtenheim stellt den wichtigsten Treffpunkt vor Ort dar. Derzeit sind noch zwei Landwirte im Vollerwerb tätig, die allerdings im Außenbereich liegen. Die ehemaligen Hofstellen stehen teilweise leer. Vereinzelt hat sich auch Kleingewerbe angesiedelt. Zur Sicherung des Bestands an Hofstellen sollte die Festsetzung entsprechender Umnutzungsmöglichkeiten im Rahmen von Bebauungsplänen vorgesehen werden.



Übersichtskarte Diemendorf



Traditionelle Bauernhäuser



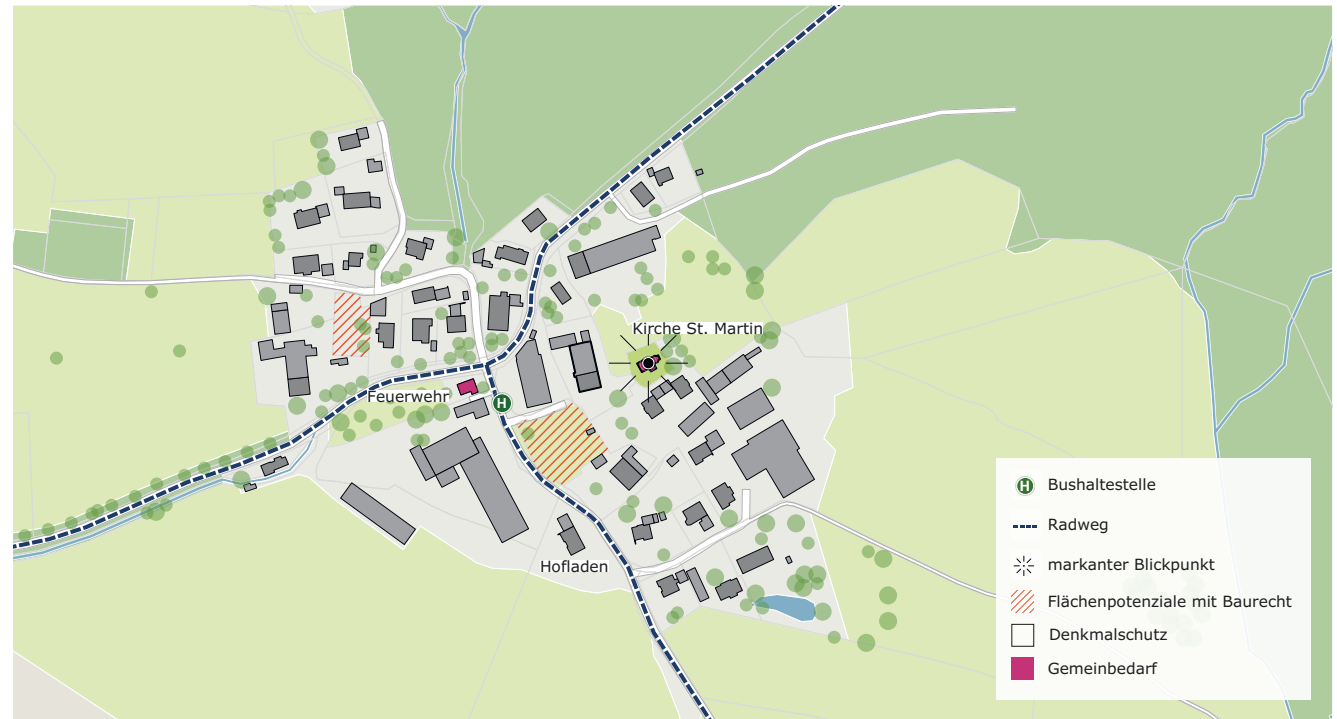
Blick auf die Filialkirche St. Margareth

### Monatshausen (Kirchdorf)

Der Ortsteil Monatshausen liegt etwa vier Kilometer westlich von Tutzing am Südhang eines Ausläufers des Berndorfer Buchet.

Bereits aus der Bronze- und Eisenzeit stammen mehrere Grabhügel im Maistättenwaldes südöstlich des Ortes. Erstmals urkundlich erwähnt wird das Dorf 1078 als Manolteshusen, ein Graf Adelbert vermachte damals einen Hof an das Kloster Benediktbeuern. Monatshausen war im Laufe der Geschichte Teil verschiedener Verwaltungseinheiten. Zunächst niedergerichtlich dem Landgerichtsbezirk Pähl unterstellt, wird Monatshausen 1597 Bestandteil der Hofmark Tutzing, die 1519 bis 1650 der Patrizierfamilie Dichtl zu Eigen war. Auf die Dichtl folgen als Besitzer der Hofmark die Familien Heimhausen und Götzengrien, ehe sie 1730 an die Grafen von Vieregg kam. Über die Jahrhunderte wechselten die Besitzverhältnisse mehrfach, bis schließlich 1848 die Patrimonialgerichtsbarkeit abgeschafft wurde.

Monatshausen zeichnet sich heute vor allem durch seinen idyllischen Charakter als bayerisches Dorf aus. Mit lediglich 99 Einwohnern hat es sich seinen ländlichen Charme erhalten. Die Splittersiedlung wird vom Landschaftsschutzgebiet begrenzt und weist eine typische dörfliche Struktur auf, d.h. eine Mischung aus größeren Hofstellen, vereinzelt kleineren Wohngebäuden sowie einer kleinen Kirche (St. Martin). In einer Hofstelle hat sich eine Schreinerei angesiedelt. Das Feuerwehrhaus dient als wichtiger Treffpunkt. Außer einem kleinen Hofladen mit Lebensmittelautomat gibt es keine Versorgungsmöglichkeiten. Derzeit sind noch zwei Landwirte im Vollerwerb tätig.



Übersichtskarte Monatshausen



Landwirtschaftliche Hofstelle mit Hofladen



Traditionelles Bauernhaus

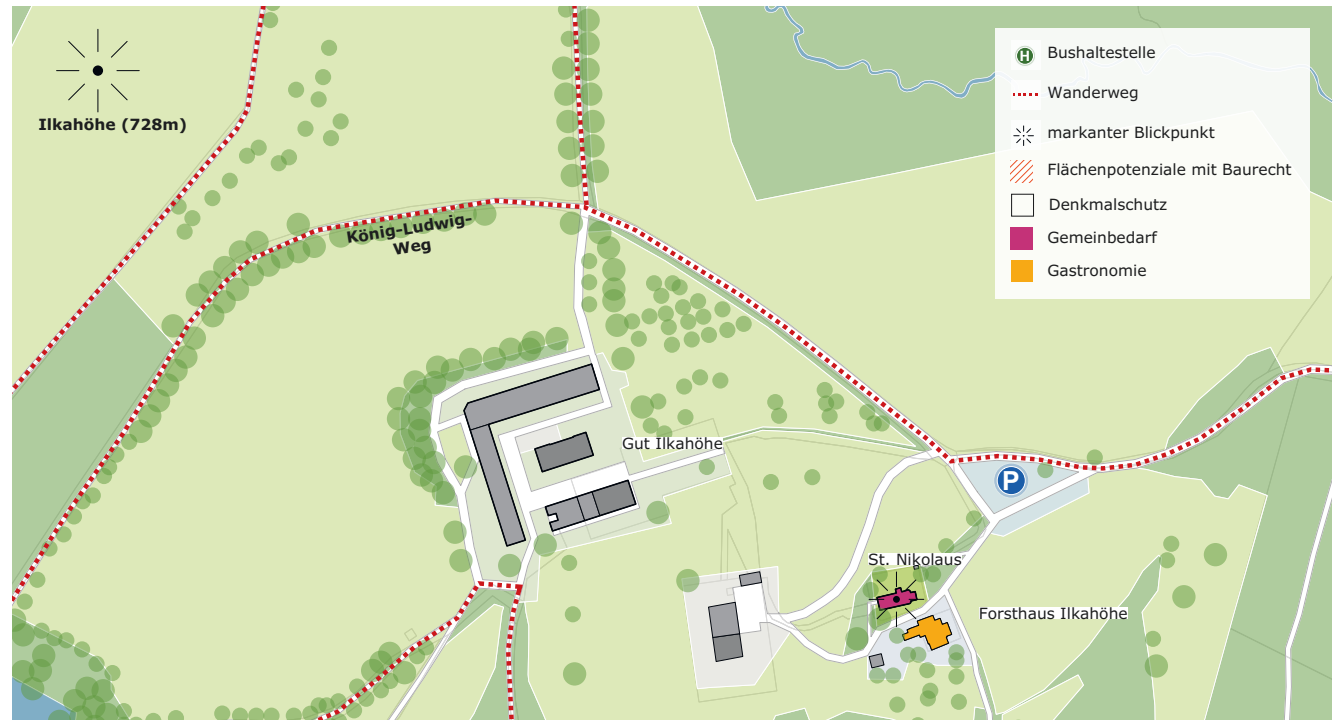
### Oberzeismering (Kirchdorf)

Der Ortsteil mit rund 35 Einwohnern liegt am Osthang der Ilkahöhe, der höchsten Erhebung am Starnberger See und Teil einer markanten Moränenlandschaft. Historisch geht die Siedlung vermutlich auf das 6. Jahrhundert zurück. Im 19. Jahrhundert wurden die verstreuten Höfe zu einem Gut zusammengeführt, wodurch sich die ursprüngliche Struktur des Bauerndorfes weitgehend auflöste.

Heute sind nur noch wenige historische Anwesen erhalten. Zu den prägenden Gebäuden zählen die Filialkirche St. Nikolaus, der Gutshof Ilkahöhe, der größte Forstbetrieb in der Gemeinde, sowie das ehemalige Forsthaus, das inzwischen als Restaurant mit Biergarten ein beliebter Treffpunkt für Ausflügler ist. Besonders an Wochenenden zieht die eindrucksvolle Aussicht auf den Starnberger See zahlreiche Besucher an. In der Nähe liegt auch ein beliebter Wanderparkplatz, der ebenfalls stark frequentiert ist.

Der Eigentümer des Gutshofs Ilkahöhe plant, die bestehenden Nutzungen durch zusätzliche Angebote zu erweitern. Geplant sind unter anderem ein Ruhewald, eine Manufaktur sowie Ferienwohnungen. Zudem soll das Angebot an Veranstaltungsflächen erweitert werden.

Die Erschließung der Flächen erfolgt lediglich über eine kleine Zufahrtsstraße, auf der ein Zweirichtungsverkehr kaum möglich ist und die durch die starke Steigung im Winter nur schwer befahrbar ist. Eine mögliche bauliche Entwicklung mit einer Ausweitung der Nutzungen soll daher im Rahmen eines Bebauungsplans geregelt werden.



Übersichtskarte Oberzeismering



Blick über den Starnberger See



Forsthaus Ilkahöhe

**Weitere Ortsteile**

**Obertraubing (Dorf)**

Der Ortsteil mit ca. 111 Einwohnern liegt zwischen der Ilkahöhe und den Deixlfurter Weihern und gehört zur Pfarrei Traubing. Jährlich am 14. August findet eine Feldmesse mit Kräuterweihe statt.

Obertraubing befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ und zählt zum Außenbereich. In den letzten Jahren wurden daher zahlreiche Überlegungen zur baulichen Entwicklung sowie verschiedene Bauanträge abgelehnt. Die Flächen des ehemaligen Kiesabbaus dienen derzeit als Lagerfläche.

**Deixlfurt (Gut)**

Der Gutshof am Deixlfurter See, bestehend aus einer alten Villa und Nebengebäuden, liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist von historischen Spuren umgeben. Bronzezeitliche Grabhügel deuten auf frühe Besiedlung hin, ebenso wie die Reste eines römischen Gutshofes am westlichen Seeufer. Der See wurde 1472 erstmals urkundlich erwähnt, als der bayerische Herzog Siegmund das Schloss Starnberg und seine Ländereien, einschließlich „Teichselfurt“, an seinen Bruder Albrecht IV. übergab.

1875 kaufte das Opernsänger-Ehepaar Heinrich und Therese Vogl den See und errichtete ein landwirtschaftliches Gut mit einer Vieh- und Milchwirtschaft und der ersten Kartoffelbrennerei Bayerns. Zudem wurden sechs neue Weiher für die Fischzucht angelegt. Die früheren Weideflächen des Gutes wurden 1983 in einen Golfplatz umgewandelt.

**Rößlberg (Einöde)**

Rößlberg, erstmals im 12. Jahrhundert als Sitz der Ministerialen der Grafen von Dießen-Andechs erwähnt, wurde nach deren Aussterben Teil der Hofmark Pähl. Im 15. Jahrhundert ging es durch mehrere Hände, bis Caspar von Berndorf es im 16. Jahrhundert mit Pähl vereinte.

1722 wurde das Anwesen an das Kloster Dießen verpfändet, 1754 von Matthäus Carl von Vieregg ausgelöst und schließlich 1812 dem Landgericht Starnberg zugeordnet. Das zweigeschossige Schloss mit Krüppelwalmdach und Erker liegt südlich des Kinschbachs, ist von einer Mauer aus dem 17. Jahrhundert umgeben und wurde nach einem Brand 1698 neu errichtet. Der Keller stammt noch aus dem 12. Jahrhundert.

Heute leben etwa 12 Einwohner in Rößlberg.

**Neuseeheim (Einöde)**

Der mit 6 Einwohnern kleinste Ortsteil, der ursprünglich zum Gut Rößlberg gehörte, befindet sich heute in Privatbesitz und ist Sitz der L'Estocq Guts- und Forstverwaltung, die seit 1935 im Besitz der Familie L'Estocq ist.

Der vorherige Eigentümer, Fritz von Tiedemann, stammte aus Seeheim in der Provinz Posen und benannte Neuseeheim als Erinnerung an seine alte Heimat, die er gegen Ende des Ersten Weltkriegs mitsamt seinem gesamten Besitz verloren hatte. Die heutige Form des Forstbetriebs Neuseeheim entstand in den 1950er Jahren durch Flächentausch mit benachbarten Landwirten.



Golfclub Tutzing



Johanniweiher



Allee in der Nähe des Ortsteils Deixlfurt

## Zusammenfassung der Analyse

### Stärken / Potenziale

- Tutzing ist ein attraktiver Standort in male-rischer landschaftlicher Lage am Starnber-ger See mit hoher Nachfrage durch Zuzug.
- Der wirtschaftlich stabile Standort in der Metropolregion München bietet gute Vor-aussetzungen für bauliche Entwicklung.
- Der Hauptort wird geprägt durch attraktive, durchgrünte Villenquartiere.
- Im Ortskern befinden sich zahlreiche orts-bildprägende, teils denkmalgeschützte Gebäude mit einem hohen Wiedererken-nungswert.
- Entlang der Hauptstraße wurde der typi-sche Baustil auch bei Neubauten weitge-hend beibehalten.
- Markante Einzelgebäude bilden Blickpunkte und ermöglichen eine Orientierung im Ort.
- Die traditionellen Fischerhütten am See las-sen die Geschichte des Ortes ablesen.
- In Tutzing und Traubing besteht auf zahl-reichen Wohnbauflächen die Möglichkeit zur Nachverdichtung.
- Das Bahnhofsareal bietet gutes Potenzial für bauliche Entwicklungen.
- Die heterogene Siedlungsstruktur bildet eine gute Grundlage für vielfältige Nut-zungsstrukturen und trägt somit zur Ausbil-dung eines lebendigen Ortskerns bei.

- Die Ortsteile haben ihre dörflich geprägte Siedlungsstruktur mit markanten Gebäu-den bewahrt.
- Freistehende Hofstellen in den Ortsteilen bieten Potenziale für bauliche Entwicklung.

### Schwächen / Risiken

- Der Erhalt ortstypischer Bauweisen bei he-terogener Bebauung im Hauptort ist ohne baurechtliche Sicherung schwierig. Die un-terschiedlichen Baustile können dazu füh-ren, dass der Ortskern seine klare Identität verliert und visuell „auseinanderbricht“.
- Einzelne zentrale Grundstücke sind trotz vorhandenem Baurecht nicht entwickelt worden, viele Bebauungspläne enthalten kein Baugebot und die Gemeinde hat kei-nen direkten Zugriff auf das Baurecht.
- Schmale Zufahrten und ungeklärte Anbin-dungen verhindern die bauliche Entwick-lung in einigen Quartieren des Hauptorts.
- An der Hauptstraße weichen einzelne „Bau-sünden“ von der typischen Bauweise ab.
- Wohnstraßen im Hauptort und in den Orts-teilen werden durch parkende Fahrzeuge in Attraktivität und Sicherheit beeinträchtigt.
- Der nördliche Ortseingang im Hauptort ist baulich kaum markiert und wenig erkennbar.

## Ziele

### Allgemeine Ziele

- ▶ Bauliche Ergänzungen sollen harmonisch in die bestehende räumliche und bauliche Struktur integriert werden und den städte-baulichen Zielen der Ortsentwicklung ent-sprechen.
- ▶ Die historisch geprägte Bausubstanz soll erhalten und mit zeitgemäßen Nutzungen belegt werden.
- ▶ Die bauliche Entwicklung soll sowohl in aus-gewählten neuen Wohnbauflächen als auch vorrangig innerhalb der bereits bestehen-den Siedlungsgebiete stattfinden.
- ▶ Die Siedlungsentwicklung soll behutsam er-folgen, mit Fokus auf kleinere Wohneinhei-ten, auch im Gebäudebestand und unter Er-haltung des durchgrünten Ortscharakters.
- ▶ Energetische Sanierungen und die Nutzung klimafreundlicher Energien sollen gezielt gefördert werden.
- ▶ Das bauliche Wachstum im Bereich Wohnen und Gewerbe soll maßvoll und behutsam erfolgen. Dabei soll die Leistungsfähigkeit der erforderlichen Infrastruktur berücksich-tigt werden.

**Ziele zur Entwicklung des Hauptortes**

- ▶ Der Hauptort Tutzing soll als attraktiver Ort am Starnberger See bewahrt und zukunftsorientiert weiterentwickelt werden.
- ▶ Der durch Großbäume geprägte Charakter soll erhalten und weiterentwickelt werden. Gleichzeitig sollen Verdichtungen und Gebäudeerweiterungen in diesem Rahmen ermöglicht werden.
- ▶ Die unterschiedlichen Bereiche des Ortes sollen im Einklang mit ihrem typischen baulichen Charakter weiterentwickelt werden, wobei eine Durchmischung der verschiedenen Baustile nicht vorgesehen ist.
- ▶ Zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten sollen baurechtliche Steuerungsmöglichkeiten aktiv genutzt werden.
- ▶ Bei baulichen Ergänzungen sollen bestehende markante Blickachsen zu ortsbildprägenden Gebäuden und zum See berücksichtigt werden. Diese Ergänzungen sollen sich durch typische Bauweisen und Gestaltungen harmonisch in das Ortsbild einfügen.
- ▶ Der Ortskern im Bereich zwischen Bahnhof, Rathaus und Seeufer soll in seiner Funktion als Treffpunkt und Handelsstandort gestärkt werden. Gebiete mit gemischter Nutzung sollen bewahrt und gezielt weiterentwickelt werden.

- ▶ Es soll ein vielfältiger Wohnungsmix mit Angeboten für alle Alters- und Einkommensklassen entstehen.
- ▶ In Tutzing soll eine Balance zwischen Arbeiten und Wohnen gewährleistet werden. Wohnverträgliches Arbeiten innerhalb der Wohnquartiere soll ausdrücklich ermöglicht werden.
- ▶ Die Uferbereiche entlang des Starnberger Sees sollen weiterhin von baulicher Entwicklung frei gehalten werden und öffentlich zugänglich sein.
- ▶ Der Erhalt der einzigartigen landschaftlichen Lage und die Begrünung der bestehenden Ortsränder sind von zentraler Bedeutung.
- ▶ Eine bauliche Entwicklung entlang von Wohnstraßen soll auch über die Verbesserung der Verkehrswege ermöglicht werden.
- ▶ Eine bauliche Markierung der Ortseinfahrten soll angestrebt werden.

**Ziele zur Entwicklung der Ortsteile**

- ▶ Die Ortsteile sollen sich behutsam weiterentwickeln. Ziel ist ein natürliches Wachstum, das Bauflächen für Familienangehörige und andere Generationen der Ortsteilbewohnerschaft schafft. Ein differenziertes Wohnungsangebot soll dieses Ziel unterstützen.
- ▶ Der ursprüngliche ländliche Charakter soll bewahrt bleiben, wobei die ortsbildprägenden Bauweisen berücksichtigt werden.
- ▶ Die gewachsene gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft soll erhalten bleiben.
- ▶ Der Erhalt und die Sanierung der ortsbildprägenden Gebäude sollen mit der Möglichkeit zur Erneuerung des Gebäudebestandes nach modernen baulichen Anforderungen erfolgen, wobei die Typologie der bestehenden Gebäude gewahrt bleibt.
- ▶ Der Erhalt des durchgrünten Charakters der Ortsteile, insbesondere durch Großbäume auf den Grundstücken und begrüneten, einsehbaren Vorgärten, ist von zentraler Bedeutung.

## Vorhandene Untersuchungen: Einordnung der Kommune nach Demografietypen, Wegweiser Kommune, Stand 2020

Tutzing wird nach der Demografietypisierung dem Demografietypp 10 zugeordnet. Es handelt sich häufig um suburbane Wohnlagen im Umfeld größerer Städte. Die Kommunen dieser Kategorie zeichnen sich aus durch einen hohen Anteil an Hochqualifizierten, die hier arbeiten bzw. wohnen. Demnach sind die Bewohner eher dem gehobenen Mittelstand zuzurechnen, wodurch die Kommunen im Vergleich geringere sozialen Belastungen aufzeigen. Es handelt sich zudem um Kommunen, die zwar wachsen, aber dennoch Alterungstendenzen erkennen lassen. Dem entspricht auch der eher durchschnittliche Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren und der durchschnittliche Anteil an Einpersonenhaushalten.

### Herausforderungen

Die Gemeinden befinden sich häufig sowohl sozioökonomisch als auch finanziell in einer guten Lage und zählen zu den leicht wachsenden und wirtschaftlich dynamischen Städten und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren.

Der nur leicht überdurchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen.

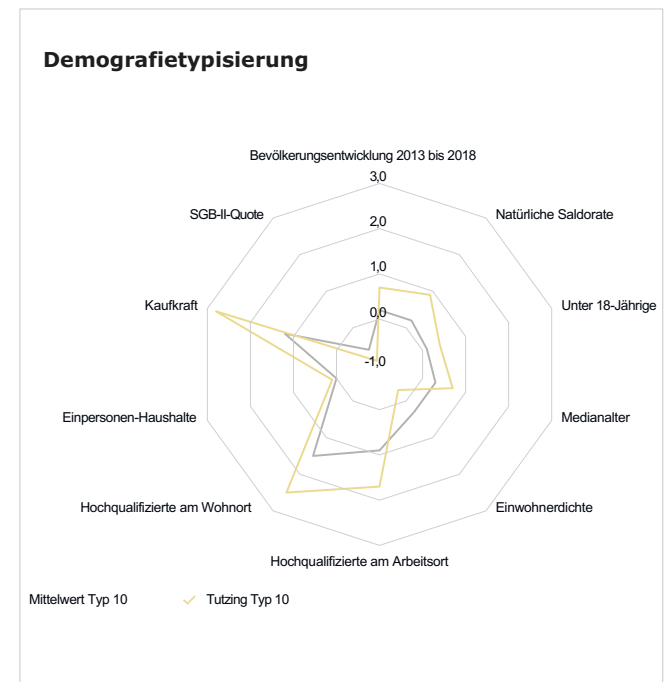
Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.

### Potenziale und Handlungsansätze

Die Gemeinden befinden sich aufgrund ihrer demografischen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung in einer günstigen Ausgangslage, um die erforderlichen Anpassungen zu leisten:

- Durch die leicht positive Bevölkerungsentwicklung ergeben sich Handlungsspielräume und Möglichkeiten zu agieren, statt nur zu reagieren.
- Durch ihre Verflechtung mit den wirtschaftsdynamischen Kernstädten werden sie weiterhin an dem wirtschaftlichen Erfolg und der Zuwanderung junger und hoch qualifizierter Menschen in die Metropolregion partizipieren.
- Die Kommunen verfügen über eine gute Wohnqualität und ein familien- und kinderfreundliches Umfeld. Beides sind gute Grundlagen für eine günstige demografische Entwicklung.
- Die hohe Kaufkraft sorgt für eine stabile Nachfrage nach Waren und haushaltsnahen Diensten, sodass eine vielfältige und gute Versorgungsqualität durch Unternehmen vor Ort gesichert ist.
- Das hohe Bildungsniveau der BewohnerInnen und ein großes Kontingent an Fachkräften, Know-how und Kompetenzen bilden ein großes zivilgesellschaftliches Potenzial für bürgerschaftliches Engagement.
- Regionale Zentren sind gut mit Infrastrukturangeboten ausgestattet; dieser Standortvorteil wird sich mit zunehmender Konzentration und Zentralisierung noch vergrößern.

- Die Ferien- und Kurorte mit touristischer Tradition können ihre Angebote in einer alternden und zunehmend gesundheitsbewussten Gesellschaft ausbauen.
- Die suburbanen Wohngemeinden werden weiterhin davon profitieren, dass sie Teil einer wachstumsstarken Metropolregion sind.



Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, Bertelsmann Stiftung

### **Infrastruktur und Daseinsvorsorge**

Die Gemeinden verfügen über eine hohe Standortqualität und Entwicklungspotenziale, doch auch sie müssen auf das leichte Bevölkerungswachstum bei gleichzeitiger gesellschaftlicher Alterung und zunehmender Heterogenisierung ihrer Einwohner mit weitsichtigen Gestaltungskonzepten reagieren.

Handlungsdruck entsteht insbesondere durch die zukünftig wachsende Zahl älterer Menschen und durch die wachsende regionale und interkommunale Konkurrenz um junge BewohnerInnen und qualifizierte Arbeitskräfte. Städte und Gemeinden sollten in der Verwaltung ressortübergreifende Strukturen schaffen und proaktiv in den Handlungsfeldern Wohnraumversorgung, Siedlungsentwicklung, Familien- und Seniorenpolitik, Mobilität, Umwelt und Wirtschaft aktiv werden.

Die Siedlungsentwicklung sollte auf die Innenentwicklung ausgerichtet werden. Ein kommunales Siedlungsflächenkonzept sollte auf den Grundsätzen von Wirtschaftlichkeit und Demografiefestigkeit basieren. Neubaumaßnahmen sollten so weit wie möglich auf infrastrukturell erschlossene Flächen im Siedlungsbestand gelenkt und Potenziale für die Verdichtung, Wiedernutzung, Umnutzung und Aufstockung wahrgenommen werden.

Die Gemeinden sind attraktive Wohnstandorte. Um dieses Profil zu erhalten und als Zuzugsort weiterhin attraktiv zu bleiben, müssen sie berücksichtigen, dass sich die Einwohner- und Haushaltsstrukturen und damit auch Vorstellungen von Wohnqualität wandeln.

Ein wichtiger Faktor ist hierbei die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, wozu etwa die verstärkte Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kleinkinder, Angebote der Kinderbetreuung sowie Unterstützung bei der Pflege älterer Angehöriger zählen. Bildung und Kultur gewinnen im Kontext der zukunftsorientierten Stadtentwicklung ebenfalls zunehmend an Bedeutung. Beide gehören zu den sogenannten „weichen Standortfaktoren“, die häufig ausschlaggebend sind für die Wohnstandortwahl von Familien und jungen Menschen und für Standortentscheidungen von Unternehmen.

Zu den Herausforderungen zählt mittel- bis langfristig auch eine zukunftsorientierte Seniorenpolitik, die eine selbstständige Lebensführung bis ins hohe Alter durch Formen von Integration, Kommunikation und Unterstützung fördert.

Die Ortskerne und Stadtzentren sind von zentraler Bedeutung für die Identifikation der Bürger mit ihrem Wohnort und gleichzeitig das „Aushängeschild“ für Besucher und potenzielle Zuwanderer. Vielerorts aber haben sich Wachstumskräfte auf Randbereiche gerichtet und in den Kernbereichen damit zu einem Verlust von Funktionen geführt. Die Städte und Gemeinden müssen einer solchen Entwicklung entgegenwirken und die Stärkung ihres Zentrums als wichtige Zukunftsaufgabe verstehen.

Die Gewährleistung von Mobilität gehört zu den wichtigen kommunalen Aufgaben. Dabei geht es sowohl um die Anbindung an die Kernstädte bzw. die Mobilität innerhalb des Ballungsraums als auch um die Mikroverkehre innerhalb der Kommunen. Die Städte und Gemeinden sollten davon ausge-

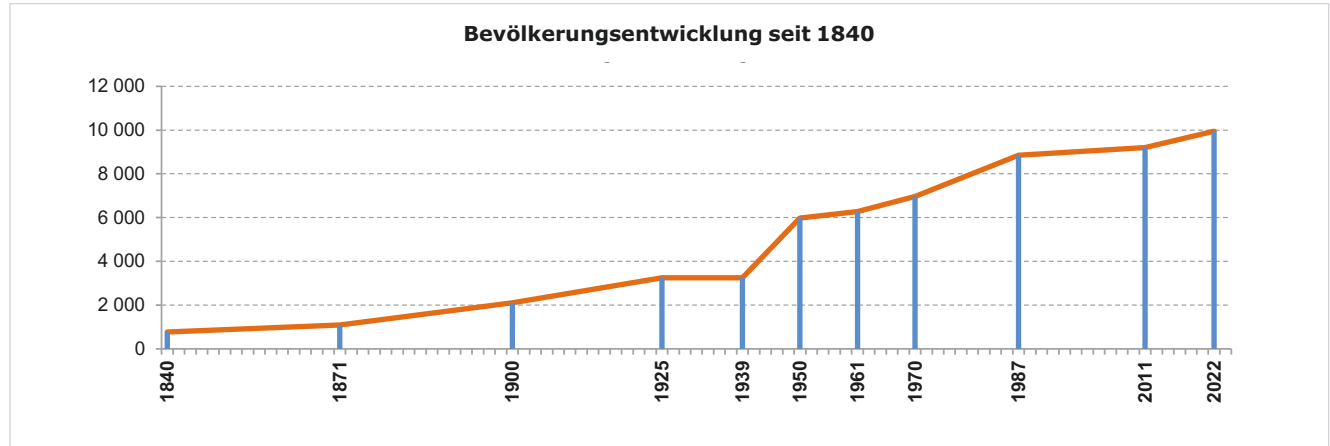
hen, dass Berufs- und Ausbildungspendlerverkehre ebenso wie Freizeitverkehre weiter zunehmen werden. Sie müssen andererseits davon ausgehen, dass mit der gesellschaftlichen Alterung die Zahl der nicht motorisierten Einwohner zunimmt und unter den jüngeren Mobilitätsformen jenseits des privaten Pkw an Attraktivität gewinnen.

Schon derzeit kommt dem öffentlichen Personenverkehr eine große Bedeutung bei der Bewertung von Standortattraktivität zu. Zur Verbesserung der innerörtlichen Situation sollten die Kommunen überprüfen, welche Anpassungs- und Aufwertungsmaßnahmen für eine zukunftsorientierte Mobilitätssicherung erforderlich sind, und dabei jeweils auf die Bedarfe spezieller Nutzergruppen, wie Kinder und Jugendliche, hochbetagte Menschen und Berufstätige, achten. Hierzu zählen eine schlüssige Netzplanung für den Radverkehr, für Service- und Ladestationen für Elektrofahräder und -autos sowie die Vernetzung verschiedener Mobilitätsformen.

*Quelle: Bertelsmann Stiftung (2020), Demografietypisierung 2020*

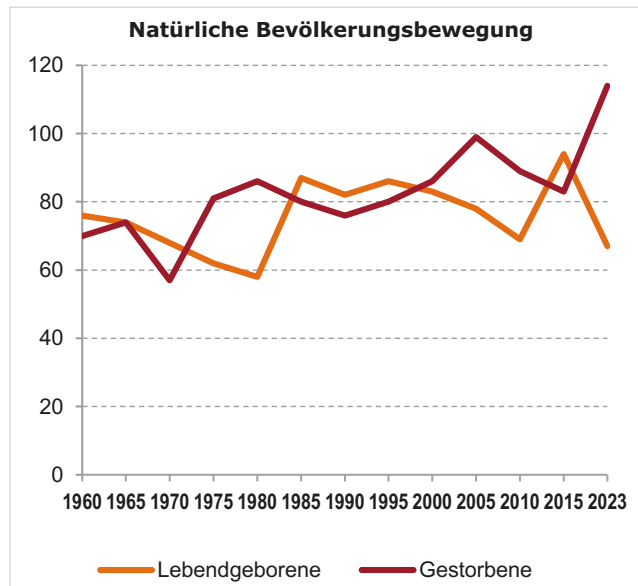
**Bevölkerungsentwicklung in Tutzing: Wachstum durch Zuzug**

Der kontinuierliche Anstieg der Bevölkerung in Tutzing lässt sich bis ins Jahr 1840 zurückverfolgen. Besonders im Zeitraum zwischen 1939 und 1950 war ein starker Zuwachs zu verzeichnen. Seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs ist die Gemeinde stark gewachsen: Die Einwohnerzahl hat sich von einst 3.500 auf rund 10.000 fast verdreifacht. Allein in den letzten zehn Jahren kamen etwa 500 neue Einwohner hinzu, was einem Bevölkerungswachstum von etwa 8% entspricht – dieser Wert liegt im Einklang mit dem Durchschnitt des Landkreises Starnberg (8%), und über dem Wert von Bayern insgesamt (6%). Die Einwohnerzahl der Gemeinde Tutzing beträgt zum 31. Dezember 2023 insgesamt 9.890 Personen (Statistik kommunal 2024).



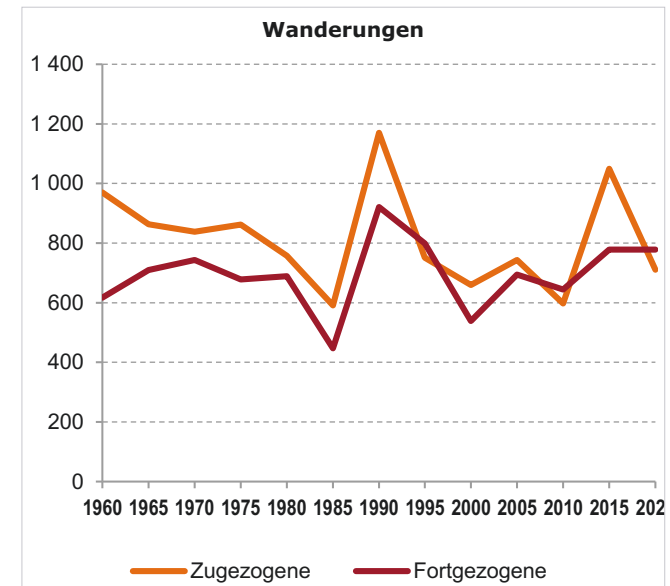
Quelle: Statistik kommunal 2024, Bayerisches Landesamt für Statistik

Der natürliche Saldo, also das Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen, war in den letzten Jahren jedoch negativ. Im Jahr 2000 lag der natürliche Saldo bei -0,3 Personen pro 1.000 Einwohner, während er im Jahr 2022 auf -12,5 Personen pro 1.000 Einwohner anstieg. Dies zeigt eine zunehmende negative Geburtenbilanz in Tutzing.



Quelle: Statistik kommunal 2024, Bayerisches Landesamt für Statistik

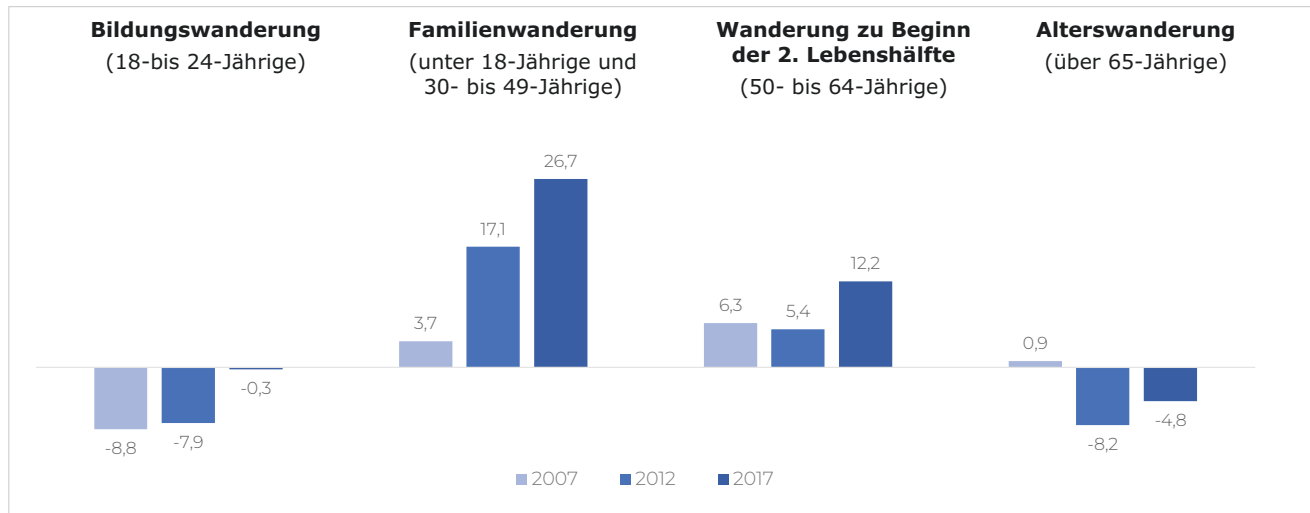
Dem gegenüber steht ein deutlich positiver Wanderungssaldo: Die Zahl der Zuzüge übersteigt seit Jahren die Zahl der Fortzüge. 2000 betrug der Wanderungssaldo +12,9 Personen pro 1.000 Einwohner, im Jahr 2022 stieg dieser auf +23,3 Personen pro 1.000 Einwohner. In absoluten Zahlen sind 2022 insgesamt 879 Personen nach Tutzing gezogen, was etwa 9 % der Gesamtbevölkerung ausmacht. Das Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren war daher ausschließlich durch den deutlich steigenden Zuzug von Personen bedingt.



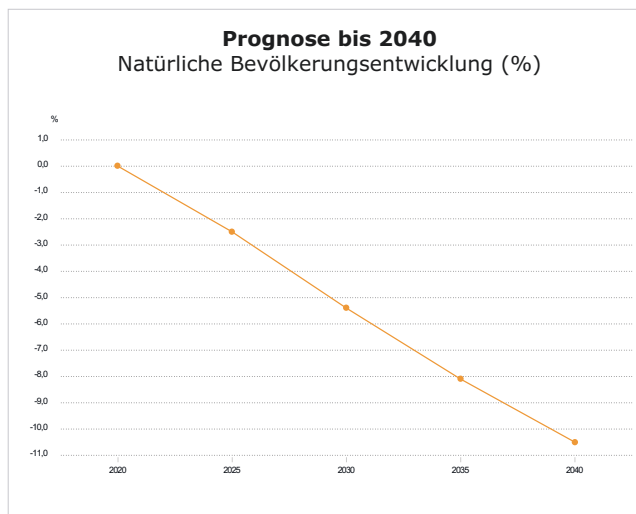
In den letzten Jahren zeigt sich in Tutzing eine bemerkenswerte Wanderungsdynamik. Besonders auffällig ist, dass mehr 18- bis 24-Jährige aus Tutzing weggezogen sind, als in dieser Altersgruppe zugezogen sind. Ebenso fällt der Wanderungssaldo in der Altersgruppe der über 65-Jährigen negativ aus. Dies deutet darauf hin, dass insbesondere junge und ältere Menschen Tutzing verlassen. Im Gegensatz dazu sind die Wanderungsbewegungen von Familien sowie von Personen in der zweiten Lebenshälfte deutlich gestiegen.

Die größten Wanderungsbewegungen verlaufen dabei zwischen Tutzing und den angrenzenden Landkreisen Starnberg und Weilheim-Schongau sowie der Landeshauptstadt München. Aufgrund der Nähe zu München profitiert Tutzing grundsätzlich von einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum. Trotzdem bleibt der demografische Wandel auch in Tutzing eine Herausforderung und wird die Bevölkerungsstruktur langfristig beeinflussen.

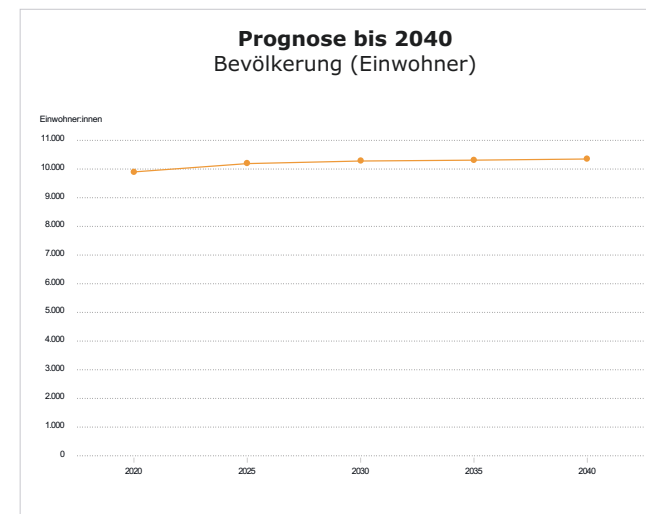
Prognosen zufolge wird die Bevölkerung in Tutzing bis 2040 voraussichtlich um 4,6 % wachsen, was einer Zunahme auf etwa 10.350 Einwohner entspricht. Ohne die Wanderungsbewegungen würde die Bevölkerung jedoch um 10,5 % schrumpfen. Die Bevölkerungsentwicklung in Tutzing wird also auch künftig vor allem von den Zu- und Fortzügen geprägt sein. Dabei ist zu beachten, dass in der jüngsten Vergangenheit die Zuwanderung von Flüchtlingen zusätzliche Dynamiken in die Bevölkerungsentwicklung eingebracht hat.



Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung



Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung

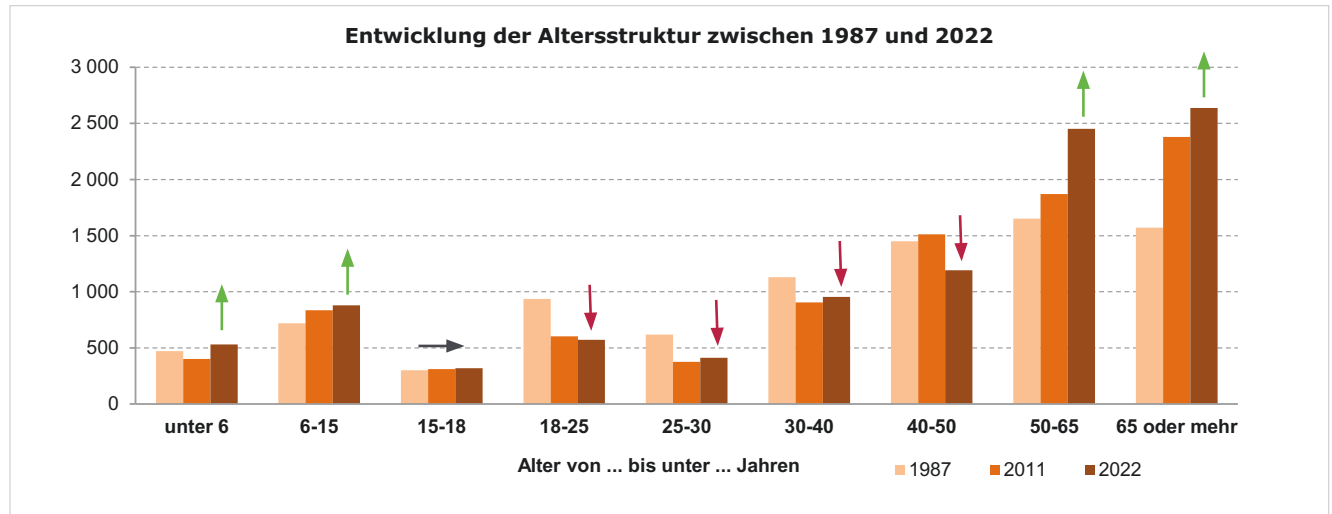


**Altersstruktur in Tutzing: Herausforderungen und Handlungsbedarf**

In Tutzing zeigt sich eine deutliche Verschiebung in der Altersstruktur: Im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden in Bayern nimmt der Anteil der unter 18-Jährigen leicht zu. Gleichzeitig ist der Anteil der jungen Erwerbstätigen im Alter von 18 bis 30 Jahren mit 9,9 % vergleichsweise gering und seit 1987 deutlich zurückgegangen (-7,7 %). Trotz der guten Verkehrsanbindung und Nähe zu München könnte dieser Rückgang vor allem auf einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum für diese Bevölkerungsgruppe zurückzuführen sein. Demgegenüber stieg der Anteil der über 65-Jährigen im selben Zeitraum um 8,4 %, was auf eine fortschreitende Alterung der Bevölkerung hinweist

Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Veränderung des Durchschnittsalters wider: Laut Wegweiser Kommune (Stand: 2025) lag es in Tutzing im Jahr 2022 bei 47,3 Jahren und damit deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Starnberg (45,6 Jahre) sowie dem bayerischen Landesdurchschnitt (44,0 Jahre). Prognosen zufolge wird das Durchschnittsalter in Tutzing bis 2040 auf etwa 48,2 Jahre steigen – ähnlich wie im Landkreis Starnberg (46,9 Jahre) und in Bayern (46,0 Jahre). Zudem wird erwartet, dass die Altersgruppe 65+ bis 2039 um weitere 16 % zunimmt.

Diese demografischen Veränderungen unterstreichen die dringende Notwendigkeit, die bauliche und soziale Infrastruktur der Gemeinde anzupassen. Ziel muss es sein, durch gezielte Maßnahmen eine ausgewogenere Altersstruktur zu fördern, Wohnraum für junge Menschen zu schaffen und gleichzeitig den wachsenden Bedürfnissen der älteren Bevölkerung gerecht zu werden.



Quelle: Statistik kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik

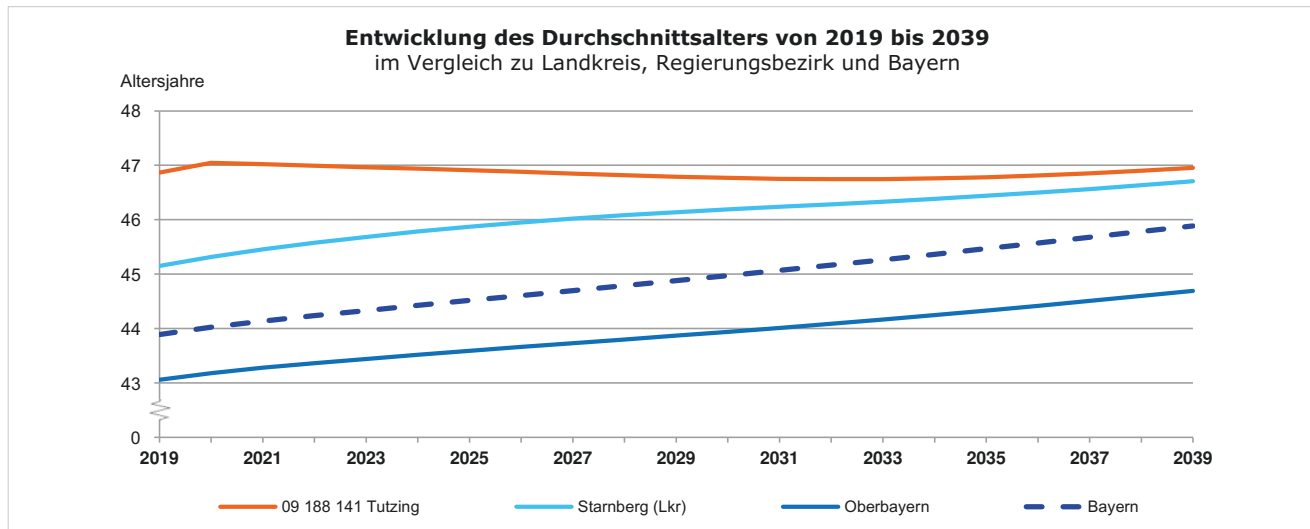
Alter von...Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				15. Mai 2022			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	471	5,3	233	4,8	402	4,4	187	3,8	531	5,3	255	4,8
6 bis unter 15	720	8,1	353	7,3	836	9,1	401	8,2	878	8,8	449	8,5
15 bis unter 18	301	3,4	135	2,8	310	3,4	157	3,2	318	3,2	171	3,2
18 bis unter 25	937	10,6	475	9,9	604	6,6	316	6,5	571	5,7	266	5,1
25 bis unter 30	618	7,0	330	6,9	375	4,1	201	4,1	413	4,2	207	3,9
30 bis unter 40	1 129	12,8	556	11,6	905	9,8	486	9,9	954	9,6	495	9,4
40 bis unter 50	1 449	16,4	777	16,1	1 512	16,4	795	16,2	1 191	12,0	653	12,4
50 bis unter 65	1 650	18,7	902	18,7	1 871	20,3	983	20,1	2 451	24,6	1 259	23,9
65 oder mehr	1 572	17,8	1 052	21,9	2 378	25,9	1 366	27,9	2 636	26,5	1 511	28,7
<b>insgesamt</b>	<b>8 847</b>	<b>100,0</b>	<b>4 813</b>	<b>100,0</b>	<b>9 197</b>	<b>100,0</b>	<b>4 895</b>	<b>100,0</b>	<b>9 949</b>	<b>100,0</b>	<b>5 263</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Statistik kommunal 2024, Bayerisches Landesamt für Statistik

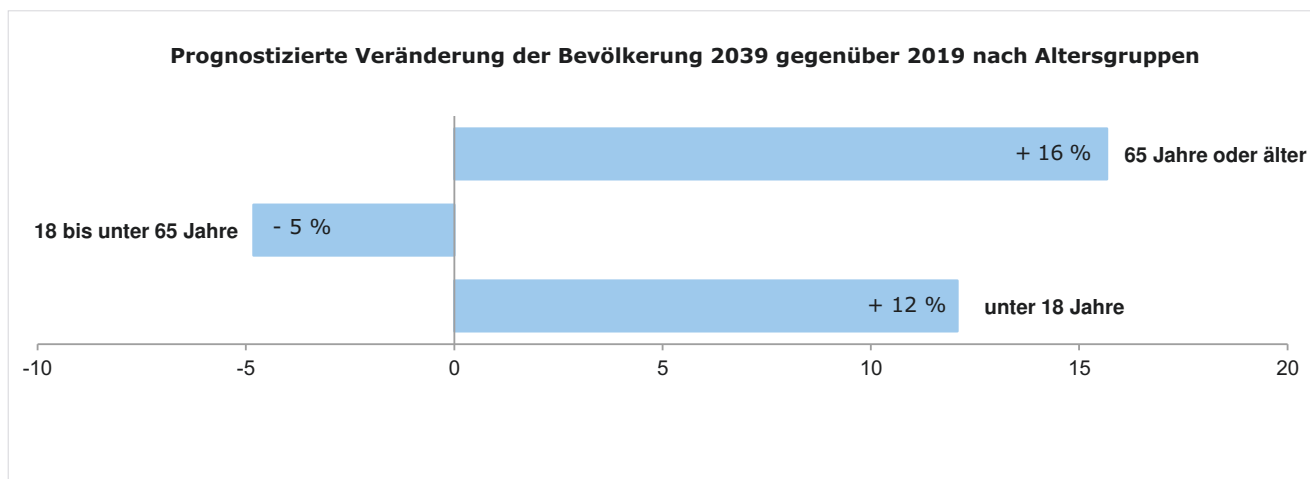
Die Altersstruktur einer Gemeinde hat demnach auch eine zentrale Bedeutung für ihre bauliche Entwicklung. Ein steigender Anteil älterer Menschen, wie er auch in Tutzing zu beobachten ist, macht die Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum unerlässlich. Dazu gehören barrierefreie Wohnungen, altersgerechte Wohnanlagen und Betreuungsangebote wie Betreutes Wohnen oder Pflegeeinrichtungen. Gleichzeitig zeigt der geringe Anteil junger Erwerbstätiger, dass bezahlbarer Wohnraum und kleinere Wohneinheiten für diese Altersgruppe fehlen. Dies erfordert gezielte Maßnahmen wie die Nachverdichtung oder den Neubau kostengünstiger Wohnangebote, um junge Menschen in der Gemeinde zu halten.

Neben dem Wohnraum beeinflusst die Altersstruktur auch die Anforderungen an die Infrastruktur. Ein konstanter Anteil an Kindern und Jugendlichen erfordert Investitionen in Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote. Gleichzeitig steigen mit einer älter werdenden Bevölkerung die Anforderungen an die medizinische und pflegerische Versorgung. Gesundheitszentren, Pflegeheime und ambulante Dienste gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Auch der öffentliche Raum und die Mobilität müssen an die demografische Entwicklung angepasst werden. Barrierefreie Straßen, Plätze und öffentliche Gebäude sind entscheidend, um älteren Menschen die Teilhabe am Gemeindeleben zu erleichtern. Mobilitätsangebote wie gut erreichbare öffentliche Verkehrsmittel können zusätzlich dazu beitragen, die Unabhängigkeit dieser Bevölkerungsgruppe zu sichern.



Quelle: Demographie-Spiegel Bayern (2021), Bayerisches Landesamt für Statistik



Quelle: Demographie-Spiegel Bayern (2021), Bayerisches Landesamt für Statistik

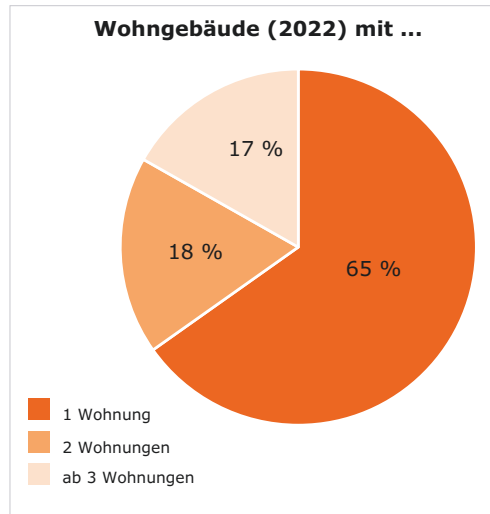
**Wohnangebot in Tutzing**

Der Wohnraumbestand ist stark von Einfamilienhäusern geprägt. Rund 65 % der Wohngebäude bestehen aus Gebäuden mit nur einer Wohnung. Doppel- und Mehrfamilienhäuser machen die übrigen 35 % des Wohnraumbestands aus. Damit dominiert eine Wohnstruktur, die vor allem auf Familien mit höherem Einkommen ausgelegt ist.

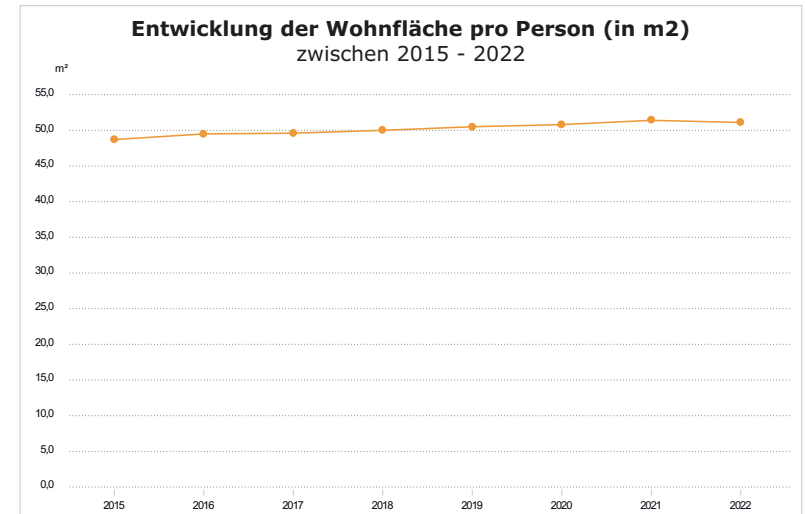
Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Tutzing 109 m<sup>2</sup>, ein Wert, der leicht über dem Durchschnitt des Landkreises Starnberg (108 m<sup>2</sup>) und deutlich über dem bayerischen Durchschnitt (98 m<sup>2</sup>) liegt. Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung liegt konstant bei 4,6 Räumen, was v.a. auf große Wohnungen oder Häuser mit vielen Räumen hinweist. Gleichzeitig ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von 48,7 m<sup>2</sup> (2015) auf 51,1 m<sup>2</sup> (2022) gestiegen.

Ein wesentlicher Grund für diesen Anstieg ist die weiterhin starke Neubautätigkeit im Bereich der Einfamilienhäuser. Zwischen 2016 und 2023 wurden in Tutzing 121 neue Wohngebäude errichtet, von denen etwa 64 % Einfamilienhäuser waren. Diese Entwicklung verstärkt den ohnehin hohen Anteil an Einfamilienhäusern.

Die derzeitige Ausrichtung des Wohnraumbestands erfordert eine Anpassung an die veränderten Bedürfnisse der Gesellschaft, um auch junge Menschen, Senioren und Alleinlebende zu berücksichtigen. Ein stärkerer Fokus auf kleinere und bezahlbare Wohnungen könnte dazu beitragen, die soziale Vielfalt zu fördern und dem steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.



Quelle: Statistik kommunal 2024, Bayerisches Landesamt für Statistik



Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Stand 2022

**Baugenehmigungen seit 2016**

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2016	15	9	60,0	2	13,3	4	26,7
2017	17	17	100,0	-	-	-	-
2018	19	8	42,1	3	15,8	8	42,1
2019	17	14	82,4	2	11,8	1	5,9
2020	18	7	38,9	1	5,6	10	55,6
2021	19	15	78,9	2	10,5	2	10,5
2022	15	8	53,3	5	33,3	2	13,3
2023	16	10	62,5	5	31,3	1	6,3
gesamt	136	88		20		28	

Quelle: Statistik kommunal 2024, Bayerisches Landesamt für Statistik

**Baufertigstellungen seit 2016**

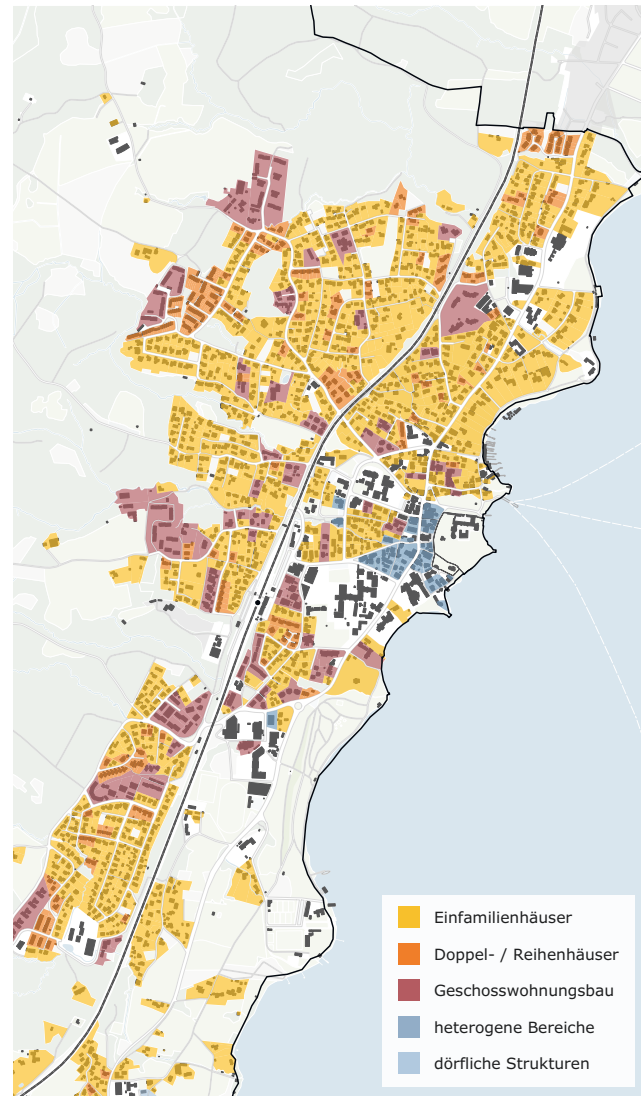
Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2016	16	11	68,8	2	12,5	3	18,8
2017	19	11	57,9	7	36,8	1	5,3
2018	12	10	83,3	1	8,3	1	8,3
2019	16	12	75,0	1	6,3	3	18,8
2020	9	8	88,9	1	11,1	-	-
2021	17	7	41,2	2	11,8	8	47,1
2022	21	13	61,9	1	4,8	7	33,3
2023	11	5	45,5	3	27,3	3	27,3
gesamt	121	77		18		26	

**Weiterentwicklung bestehender Wohngebiete in der Gemeinde**

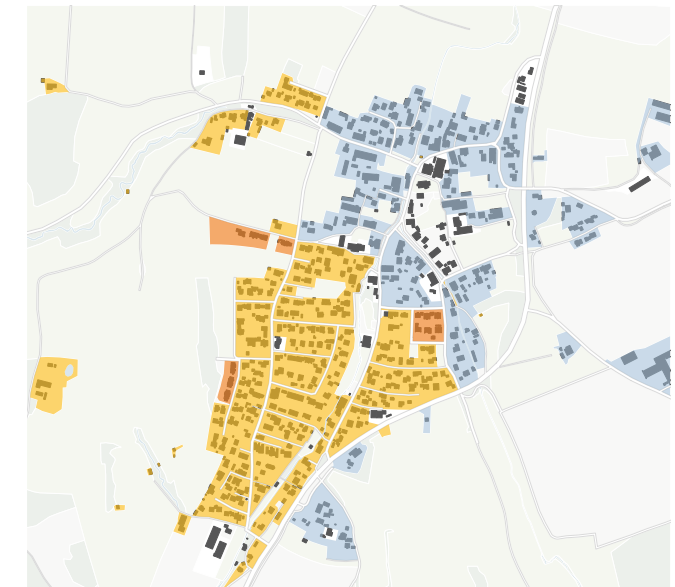
Ein wesentlicher Teil der Wohnbauflächen besteht aus Einfamilienhausgebieten, was die bisherige Entwicklung der Gemeinde und ihren Fokus auf Wohnraum für Familien mit höherem Einkommen widerspiegelt. Auch in den Ortsteilen hat sich in den letzten Jahren eine erhebliche Erweiterung der Wohnbauflächen vollzogen, vor allem am Rand der ursprünglich dörflichen Strukturen. Diese Entwicklungen verdeutlichen den anhaltenden Bedarf nach Wohnraum in der Region.

Eine zentrale Maßnahme zur Weiterentwicklung dieser Gebiete ist eine behutsame Nachverdichtung durch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Dies kann beispielsweise durch den Bau von Mehrfamilienhäusern, Einliegerwohnungen oder den Ausbau von Dachgeschossen in bestehenden Gebäuden erreicht werden. Auch die Förderung von generationenübergreifendem Wohnen (Mehrgenerationenhäuser) bietet eine weitere Möglichkeit, Einfamilienhausgebiete zukunftsfähig zu gestalten.

Der Ortskern von Tutzing und die dörflichen Strukturen der Ortsteile weisen eine heterogene Bebauung auf. Hier könnten vermehrt gemischt genutzte Gebäude entwickelt werden, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden. Dazu könnten kleine Gewerbeeinheiten, Cafés oder Co-Working-Spaces angesiedelt werden. Dies fördert nicht nur eine höhere Nutzungsdichte, sondern stärkt auch den Ortskern. Insbesondere im Hauptort Tutzing bietet sich auch die Ansiedlung von altersgerechten und barrierefreien Wohnungen an, um umzugswilligen Senioren die Möglichkeit zu geben, ihren Wohnraum für junge Familien freizugeben.



Wohnbauflächen im Hauptort Tutzing



Wohnbauflächen im Ortsteil Traubing



Wohnbauflächen in den Ortsteilen Diemendorf und Kampberg

### Neue Anforderungen an den Wohnraum in Tutzing

In Tutzing gibt es seit einigen Jahren mehr Sterbefälle als Geburten – ein sogenannter negativer natürlicher Saldo. Das bedeutet, dass die Bevölkerung ohne Zuzug langsam schrumpfen würde. Diese Entwicklung ist eine Herausforderung – nicht nur für die Gemeinde, sondern für die ganze Region, da die Menschen im Durchschnitt älter werden und immer weniger Kinder geboren werden.

Ein weiteres Zeichen für diesen Wandel ist die wachsende Zahl an Ein-Personen-Haushalten. Im Jahr 2022 lebten bereits rund 38 % aller Haushalte in Tutzing alleine – im Jahr 2006 waren es noch 34 %. Auch für ganz Bayern wird erwartet, dass Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in Zukunft weiter zunehmen.

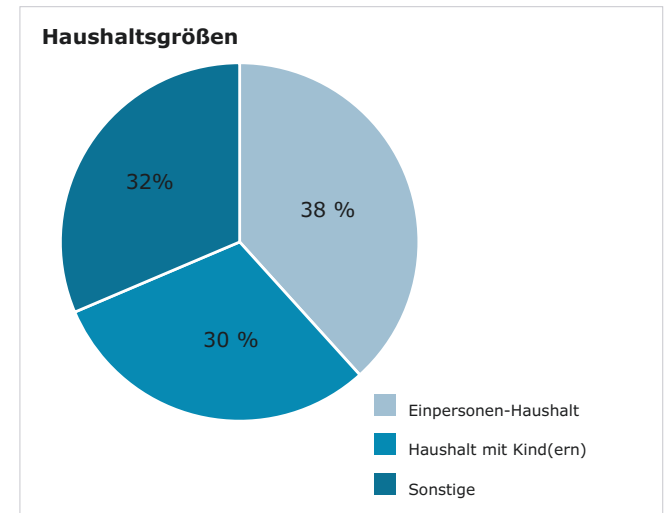
Die steigende Zahl an Ein-Personen-Haushalten führt zu einem erhöhten Bedarf an kleineren Wohnungen. Doch die Realität des Wohnungsmarktes in Tutzing passt nur bedingt zu diesem Bedarf: Nur etwa 11 % des bestehenden Wohnraumbestands entfallen auf kleinere Wohnungen, die für Singles oder kleine Haushalte geeignet sind. Besonders problematisch ist, dass Ein-Personen-Haushalte pro Kopf mehr Wohnfläche in Anspruch nehmen als größere Haushalte. Der Bedarf an größeren Wohnungen ist vor allem bei älteren Menschen hoch, da diese mehr Raum benötigen, was die Situation zusätzlich verschärft.

Derzeit sind mehrere größere Bauprojekte in Planung oder schon in der Umsetzung. Diese Vorhaben werden voraussichtlich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde weiter ansteigen lassen. Zwischen 2018 und 2023

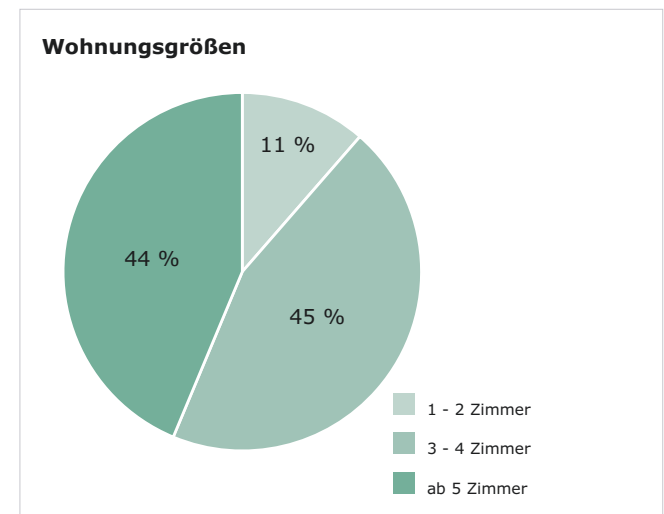
ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort bereits um 329 Personen gestiegen und auch in den nächsten Jahren wird mit weiterem Wachstum gerechnet. Diese Entwicklung betrifft insbesondere geringverdienende Berufsgruppen, die verstärkt Bedarf an kleineren, bezahlbaren Wohnungen haben.

Das bestehende Wohnraumangebot in Tutzing ist derzeit stark auf Familien ausgerichtet, was nicht den veränderten Bedürfnissen der Gesellschaft entspricht. Besonders junge Menschen, Singles, alleinlebende Senioren sowie kleine Familien der unteren und mittleren Einkommensklassen haben Schwierigkeiten, geeigneten Wohnraum zu finden. Dieses Ungleichgewicht zwischen Haushaltsgrößen und verfügbarem Wohnraum könnte langfristig auch Auswirkungen auf den Fachkräftemarkt haben, da bezahlbarer Wohnraum für viele Menschen ein entscheidender Standortfaktor ist.

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden, ist es notwendig, das Wohnraumangebot in Tutzing stärker zu differenzieren. Insbesondere der Ausbau von kleineren, bezahlbaren Wohnungen sollte im Fokus stehen. Diese Maßnahmen sind nicht nur zur Bekämpfung des bestehenden Ungleichgewichts erforderlich, sondern auch zur Sicherung einer nachhaltigen sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde. Wenn dieses Ungleichgewicht zwischen Haushaltsgrößen und vorhandenem Wohnraum nicht angegangen wird, könnte es in den kommenden Jahren weiter verschärft werden und negative Auswirkungen auf die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit von Tutzing haben.



Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Stand 2022



Quelle: Statistik kommunal 2024, Bayerisches Landesamt für Statistik

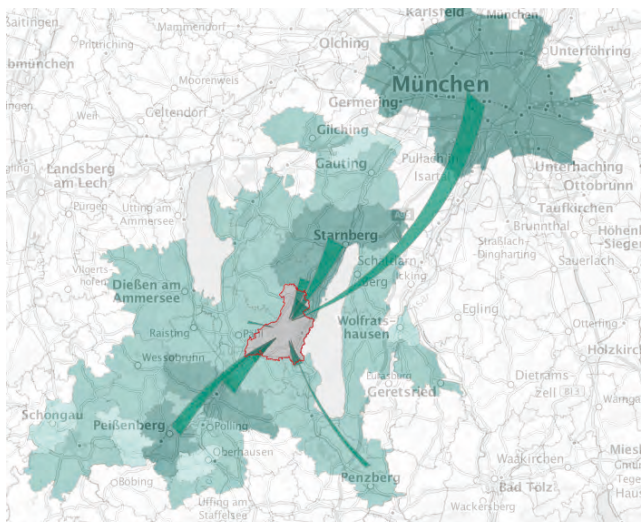
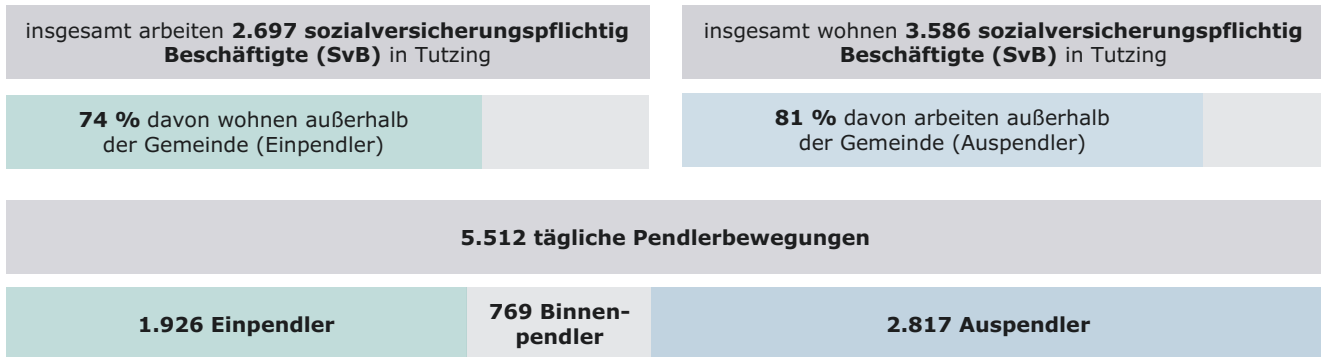
### Auswirkungen von Pendlerbeziehungen auf den bestehenden Wohnraum

Die Arbeitsplatzzentralität in Tutzing lag im Jahr 2022 bei 0,7, deutlich unter den Werten von Starnberg (1,3) und München (1,4). Ein Wert unter 1 zeigt, dass mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) in Tutzing wohnen, als dort arbeiten. Somit hat die Gemeinde eine höhere Bedeutung als Wohnort denn als Arbeitsort. Dies spiegelt sich auch im Pendlersaldo von -8,8 % wider: Es pendeln weniger Beschäftigte nach Tutzing ein, als aus Tutzing herauspendeln.

Durch die attraktive Lage am Starnberger See und der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere die S-Bahn, hat die Gemeinde eine große Zahl von Pendlern angezogen, die in München arbeiten, aber in einer ruhigeren, ländlicheren Umgebung wohnen möchten.

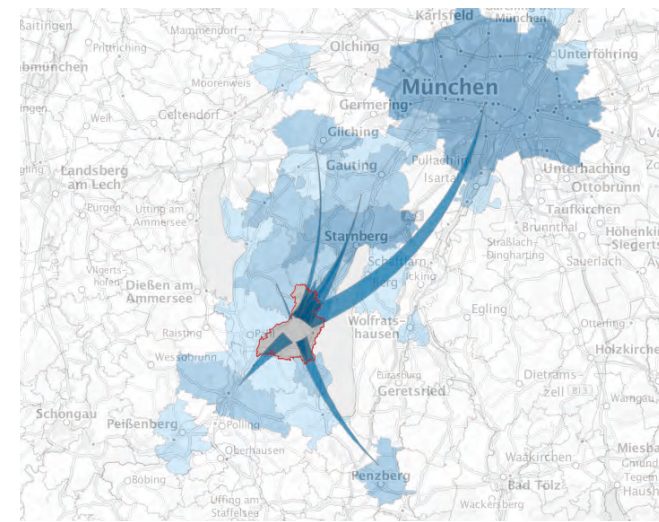
Der erhöhte Bedarf an Wohnraum führt jedoch zu einer Preissteigerung auf dem Immobilienmarkt, vor allem bei Einfamilienhäusern und größeren Wohnungen. Diese Preissteigerungen setzen den lokalen Wohnungsmarkt unter Druck und erschweren es vielen Einwohnern, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Angesichts des wachsenden Bedarfs an Wohnraum ist eine Anpassung der baulichen Struktur notwendig. Demnach ist auch eine verstärkte Nachverdichtung durch den Bau von Mehrfamilienhäusern oder kleineren Wohnungen erforderlich, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

Die Gemeinde profitiert zwar von ihrer Nähe zu München und ihrer Attraktivität als Wohnort, doch sind gezielte Planungen und Maßnahmen erforderlich, um die infrastrukturellen Auswirkungen der Pendlerströme nachhaltig zu bewältigen.



#### Einpendelgebiete Pendelnde

München	328	Pöcking	86
Weilheim	271	Bernried	81
Starnberg	157	Wienlbach	77
Feldafing	135	Penzberg	51
Peißenberg	94	Pähl	42



#### Auspendelgebiete Pendelnde

München	1.191	Penzberg	92
Starnberg	474	Bernried	91
Pöcking	138	Gauting	44
Feldafing	137	Gilching	40
Weilheim	136	Andechs	37

Quellen: Statistik kommunal 2023, Bay. Landesamt für Statistik; Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Pendleratlas Bayern, 2022

### Ergänzende Wohnangebote für Fachkräfte und (junge) Einheimische

Mit der bevorstehenden Pensionierung geburtenstarker Jahrgänge steht Tutzing, wie viele andere Gemeinden, vor der Herausforderung, die wegfallenden Fachkräfte zu ersetzen. Eine zentrale Frage wird hierbei sein, wie der Verlust von Arbeitskräften durch die Ansiedlung neuer Fachkräfte ausgeglichen werden kann, um die bestehende Wirtschaftsstruktur zu erhalten und neue Unternehmen anzusiedeln. Ein entscheidender Faktor für die Ansiedlung von Fachkräften ist die Verfügbarkeit von Wohnraum in unmittelbarer Nähe oder mit guter Anbindung an den Arbeitsplatz.

Tutzing bietet aufgrund seiner Lage und Anbindung durch den S-Bahn-Anschluss eine attraktive Wohnmöglichkeit für Fachkräfte aus einem großen Einzugsgebiet. Der Erhalt bestehender Gewerbebetriebe und die Ansiedlung neuer Unternehmen hängen somit maßgeblich vom verfügbaren Wohnraum ab. Besonders die geplante Erweiterung der P3-Klinik verdeutlicht die Wichtigkeit von Wohnraum für Pflegekräfte und andere Fachkräfte.

Ein wichtiges Ziel wird es sein, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der mit den vor Ort erzielbaren Gehältern für Fachkräfte in Einklang steht. Dies erfordert ein differenziertes Wohnraumangebot, das sowohl kleinere Wohnungen für Alleinstehende, Paare ohne Kinder und junge Menschen in Ausbildung als auch größere Einheiten für Familien umfasst. Die Herausforderung wird darin liegen, sicherzustellen, dass diese neu geschaffenen Wohnungen tatsächlich von den gewünschten Zielgruppen belegt werden.

Die Frage, wie die Belegung der neu geschaffenen Wohnungen gezielt gesteuert werden kann, ist für die Gemeinde von großer Bedeutung. Tutzing könnte verschiedene steuernde Instrumente entwickeln, um sicherzustellen, dass der neue Wohnraum den Bedürfnissen von Fachkräften und anderen gewünschten Zielgruppen entspricht. Eine mögliche Lösung könnte die Kooperation mit lokalen Unternehmen und Wohnungsbaugesellschaften sein.

Werkwohnungen in Zusammenarbeit mit ansässigen oder neu zuziehenden Gewerbetreibenden könnten eine sinnvolle Option darstellen. Diese Wohnungen würden gezielt für Mitarbeiter des jeweiligen Unternehmens geschaffen und würden somit eine direkte Verbindung zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer im Bereich Wohnen und Arbeiten herstellen. Ein weiterer denkbarer Ansatz wäre die Entwicklung von gemischt genutzten Bauflächen, die sowohl Wohnraum als auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzung kombinieren.

Insgesamt wird der Erhalt und die Entwicklung des Wohnraumangebots in Tutzing eine der zentralen Herausforderungen für die Zukunft der Gemeinde sein. Nur durch ein differenziertes und zielgerichtetes Konzept, das die Bedürfnisse von Fachkräften, jungen Menschen, Senioren und Familien gleichermaßen berücksichtigt, kann die Attraktivität Tutzings als Wohn- und Arbeitsort langfristig gesichert werden. Dabei wird eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde, ansässigen Unternehmen und Wohnungsbaugesellschaften erforderlich sein.



Ergänzung von Wohnraum in der Nähe des Bahnhofs



Flächen für Erweiterung P3-Klinik



Grundstück für geplante Wohnbebauung (Verla-Pharm)

### Ergänzende Wohnangebote für Senioren

Neben der Notwendigkeit, den Wohnraumbestand in Tutzing an die wachsende Zahl von Ein-Personen-Haushalten und die steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen anzupassen, wird es auch immer wichtiger, spezielle Wohnangebote für die älter werdende Bevölkerung zu schaffen. Die demografische Entwicklung und die zunehmende Alterung der Bevölkerung erfordern eine zielgerichtete Anpassung des Wohnungsmarktes, um den Bedürfnissen von Senioren gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang spielt seniorengerechtes Wohnen eine zunehmend zentrale Rolle.

In Tutzing, wie auch in vielen anderen Gemeinden, steigt der Anteil älterer Menschen, was mit einer erhöhten Nachfrage nach barrierefreien und altersgerechten Wohnmöglichkeiten verbunden ist. Senioren benötigen häufig Wohnungen, die ihren besonderen Bedürfnissen entsprechen: barrierefrei, mit altersgerechten Ausstattungen und in erreichbarer Nähe zu Gesundheitsdiensten und sozialen Einrichtungen.

Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnen wird durch die steigende Zahl von älteren alleinlebenden Menschen und dem zunehmenden Wunsch nach Selbstständigkeit im Alter verstärkt. Ein wachsender Teil der älteren Bevölkerung möchte weiterhin in ihrem gewohnten Umfeld leben, jedoch nicht mehr in großen Einfamilienhäusern oder in nicht barrierefreien Wohnungen. Daher wird die Schaffung von seniorengerechten Mehrfamilienhäusern, betreutem Wohnen sowie Wohngemeinschaften für Senioren zunehmend wichtiger. In Tutzing könnte die Integration von seniorengerechten Wohnungen nicht nur die Le-

bensqualität älterer Menschen erhöhen, sondern auch dazu beitragen, dass diese in ihrer Gemeinde bleiben können, ohne auf ein eigenständiges Leben verzichten zu müssen.

Ein wichtiger Aspekt der Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum in Tutzing ist die Nachverdichtung und die Anpassung bestehender Gebäude. Durch den Umbau von vorhandenen, älteren Wohngebäuden in barrierefreie Wohnungen könnte zusätzlicher Wohnraum für Senioren geschaffen werden. In Neubauprojekten sollte ebenfalls die Integration von seniorengerechten Wohneinheiten eingeplant werden. Neben klassischen Einfamilienhäusern könnte verstärkt der Bau von Mehrfamilienhäusern oder Wohngemeinschaften für Senioren angestrebt werden, die eine überschaubare, gemeinschaftliche Wohnform bieten und soziale Isolation verhindern.

Die Integration von seniorengerechtem Wohnraum in die zukünftigen Planungen für Tutzing ist nicht nur eine Reaktion auf die demografischen Veränderungen, sondern auch eine wichtige Maßnahme zur Sicherstellung einer sozialen und funktionalen Gemeinde. Indem die Gemeinde auf die Bedürfnisse älterer Menschen eingeht und entsprechende Wohnmöglichkeiten bietet, kann sie ihre Attraktivität als Wohnort auch für die älteren Generationen bewahren. Durch eine zielgerichtete Entwicklung von Wohnraum für Senioren wird Tutzing in der Lage sein, die Lebensqualität seiner älteren Bevölkerung zu sichern und gleichzeitig die sozialen und demografischen Herausforderungen der Zukunft zu bewältigen.



Barrierefreier Wohnraum (Quelle: freepik)



Betreutes Wohnen (Quelle: freepik)



Senioren-WG (Quelle: freepik)

## Zusammenfassung der Analyse

**Stärken / Potenziale**

- Die Gemeinde bietet eine attraktive Wohnlage mit hoher Lebensqualität in der Metropolregion München.
- Tutzing zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität und ein besonders familienfreundliches Umfeld aus.
- Die vorhandenen locker bebauten Wohnquartiere bieten Potenzial für eine Nachverdichtung.
- Im Ortskern am Bahnhof ist eine städtebauliche Weiterentwicklung mit einer verdichteten Baustruktur denkbar.
- Die bestehenden Wohnquartiere zeichnen sich durch eine gute Durchgrünung und einen reichhaltigen Baumbestand mit großkronigen Bäumen aus.
- Viele Wohngebiete sind durch Bebauungspläne festgelegt, wodurch die Gemeinde bei städtebaulichen Entwicklungen eine effektive Steuerungsmöglichkeit hat.
- Die hohe Nachfrage nach Wohnraum macht es wirtschaftlich attraktiv, neuen Wohnraum zu schaffen und bietet gleichzeitig die Chance, wertvolle Gebäudesubstanz zu erhalten.
- Der soziale Wohnungsbau wurde in den letzten Jahren erfolgreich umgesetzt, und weitere Projekte, wie etwa am Schönmoosweg, sind derzeit in Planung.

**Schwächen / Risiken**

- Durch den anhaltenden hohen Siedlungsdruck in der Region steigen die Immobilien- und Baulandpreise erheblich.
- Es besteht ein Mangel an Wohnraum für Singles, Paare, Auszubildende und Senioren.
- Das geringe Angebot an Mietwohnungen und bezahlbarem Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensgruppen führt zu einem Verlust einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einem Mangel an generationengerechtem Wohnen.
- Das Angebot ist einseitig, da es zu wenige kleine Wohnungen gibt, während gleichzeitig viele große und hochpreisige Wohnungen angeboten werden, obwohl die Haushalte zunehmend kleiner werden.
- Im Gemeindegebiet sind nur wenige Flächen für die Neuausweisung von Bauland verfügbar.
- Für ältere oder mobil eingeschränkte Menschen gibt es nur wenige barrierefreie Wohnungen.
- Teilweise ungeklärte Zufahrtssituationen erschweren die bauliche Entwicklung von Wohnquartieren.



## Ziele

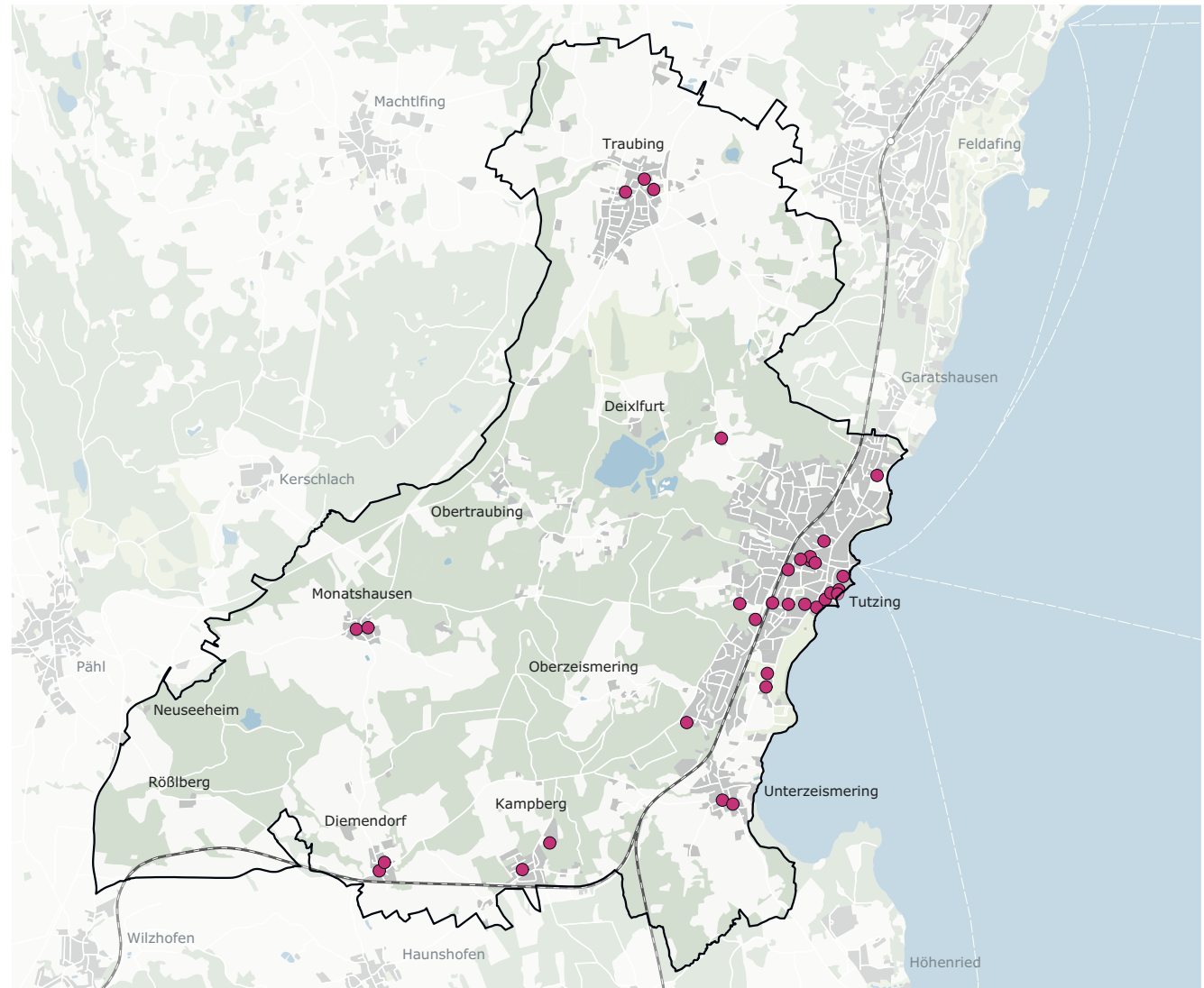
- ▶ In Tutzing soll attraktiver Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden, einschließlich generationengerechtem Wohnraum für Jung und Alt sowie Wohnraum für alle Einkommensklassen.
  - ▶ Es soll ein differenziertes Wohnungsangebot ergänzt und weiterentwickelt werden, das verschiedene Wohnungstypen umfasst, wie etwa mehrere Wohnungen unterschiedlicher Größe innerhalb eines Gebäudes, die Nutzung von Dachgeschossen, Mehrgenerationenwohnen und altengerechtes Wohnen.
  - ▶ Neue Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen sowie genossenschaftliches Wohnen sollen gefördert werden, ebenso wie innovative Bauweisen, darunter CO<sub>2</sub>-neutrales Bauen und klimagerechte Bauweisen.
  - ▶ Im Gemeindegebiet wird ergänzendes, barrierefreies Mehrgenerationenwohnen angestrebt, das generationsübergreifende Konzepte mit flexiblen Wohnangeboten für alle Lebensphasen umfasst.
  - ▶ Der Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie die Ausrichtung neuer Wohnraumangebote sollen vorrangig an die ortsansässige Bevölkerung gerichtet sein.
- ▶ Die Einführung eines Mietspiegels soll Transparenz auf dem Wohnungsmarkt schaffen und als rechtliche Grundlage zur Begrenzung von Mieterhöhungen dienen.
  - ▶ Die bestehenden Bebauungspläne sollen schrittweise überarbeitet und angepasst werden.
  - ▶ In den Ortsteilen soll gezielt kleinteiliger Wohnraum in ehemaligen Hofgebäuden geschaffen werden.

## Gemeinbedarfseinrichtungen und soziale Infrastruktur

Gemeinbedarfseinrichtungen sind öffentliche Einrichtungen, die für die öffentliche Daseinsvorsorge bereitgestellt werden. Sie erfüllen jedoch nicht nur grundlegende Dienstleistungen, sondern bieten auch Räume für soziale Interaktionen und kulturellen Austausch. Zu den Gemeinbedarfseinrichtungen zählen u.a. Bildungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Gesundheitseinrichtungen (Krankenhäuser, Arztpraxen), kulturelle Einrichtungen (Museen, Bibliotheken und Theater), Sport- und Freizeitanlagen (Schwimmbäder, Sporthallen und öffentliche Parks), Verkehrsinfrastruktur (Bahnhöfe und Haltestellen) sowie aktive Kirchengemeinden und soziale Einrichtungen (Seniorenheime und Betreuungseinrichtungen).

Gemeinbedarfseinrichtungen sind grundlegende Bausteine einer funktionierenden Gesellschaft. Sie fördern Lebensqualität, Chancengleichheit und nachhaltige Entwicklung, stehen jedoch vor der Herausforderung, wachsenden Ansprüchen der Bevölkerung bei begrenzten öffentlichen Mitteln gerecht zu werden. Um diese Einrichtungen zukunftsfähig zu gestalten, sind flexible, innovative Lösungen gefragt, die eine effektive Nutzung der verfügbaren Ressourcen ermöglichen und auf die sich verändernden Bedürfnisse der Gesellschaft eingehen.

Der Großteil der Gemeinbedarfseinrichtungen befindet sich im Hauptort Tutzing, wodurch dieser als zentraler gesellschaftlicher und kultureller Treffpunkt des Ortes dient. Einzelne Angebote sind auch in den Ortsteilen Traubing, Monatshausen, Diemendorf, Kampberg und Unterzeismering zu finden.



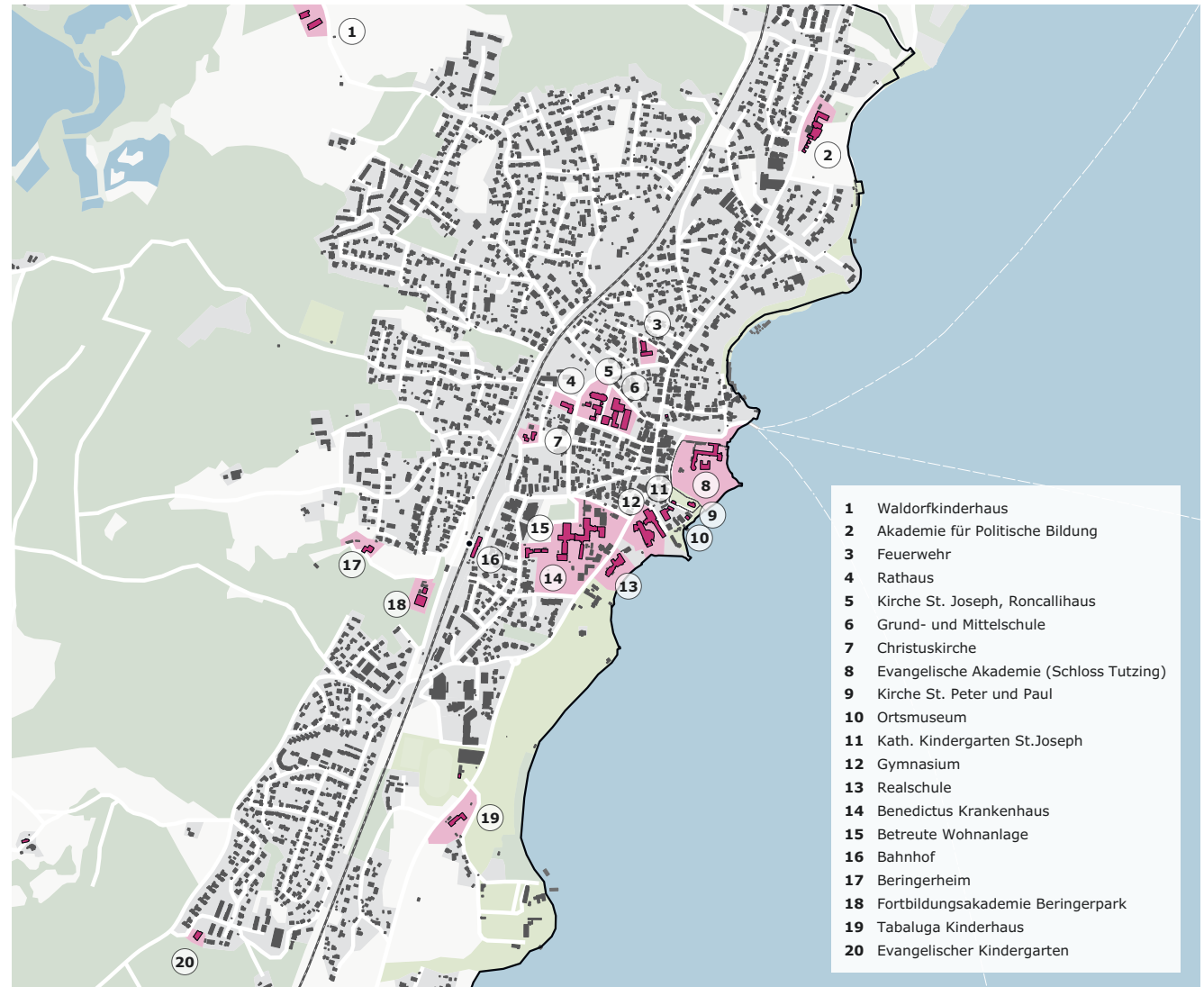
Gemeinbedarfseinrichtungen im Gemeindegebiet

Im Hauptort sind die meisten Gemeinbedarfseinrichtungen zentral im Ortskern angesiedelt, so dass alle wichtigen Anlaufstellen bequem zu Fuß erreichbar sind. Das Benedictus Krankenhaus, das Rathaus und die Kirche St. Joseph mit ihrem markanten Doppelturm dienen als Orientierungspunkte und prägen das Ortsbild. Rund um diese Gebäude können wertvolle Begegnungsorte geschaffen werden, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und die soziale Interaktion fördern.

Neben den zahlreichen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen haben sich hier auch verschiedene soziale Dienstleistungen etabliert, die gezielte Unterstützung bieten. Dazu gehören der Caritas Trödeladen, der Trödeladen mit Kleiderstube im Alten Pfarrsaal unter der Kirche St. Joseph sowie das Tutzinger Tischlein Deck Dich, eine Initiative der Ambulanten Krankenpflege Tutzing e.V., die kostenlos Lebensmittel an Bedürftige verteilt.

Im Rahmen des Feuerwehrbedarfsplans wurde festgestellt, dass das bestehende Feuerwehrhaus nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht. Der Standort an der Oskar-Schüler-Straße soll erhalten bleiben. Daher ist die Erarbeitung eines Sanierungskonzepts vorgesehen.

Zudem bestehen in Tutzing verschiedene Ansätze zur Schaffung neuer Gemeinbedarfsflächen. Das leerstehende Thomahaus könnte nach einer Sanierung für gemeindliche oder Vereinsnutzungen reaktiviert werden. Geplant ist außerdem ein „Haus der Vereine“ als fester Treffpunkt für lokale Vereine sowie die Errichtung eines Jugendzentrums, um dem wachsenden Bedarf an geeigneten Aufenthaltsräumen für Jugendliche zu begegnen.



Gemeinbedarfseinrichtungen im Hauptort Tutzing

## Kultur und Veranstaltungen

Tutzing bietet eine lebendige Kulturszene mit zahlreichen Veranstaltungen und Ausstellungen, die Einheimische und Besucher gleichermaßen anziehen. Das vielfältige Kulturangebot umfasst nahezu alle kulturellen Sparten und wird getragen von engagierten Bürgern, Vereinen, Initiativen, Künstlern und Kulturschaffenden. Auch Kulturinstitutionen, Bildungseinrichtungen und die Kirchengemeinden leisten einen wichtigen Beitrag. Als gemeinsames Logo für die zahlreichen Angebote dient ein bunter Fischschwarm, der an das Wappentier der Gemeinde und damit an die Ursprünge als traditionelles Fischerdorf erinnert.

Der Ort hat eine starke musikalische Tradition und gilt als kulturelles Zentrum für Musik in der Region. Zu den Höhepunkten zählen die Tutzinger Kulturnacht und die Tutzinger Brahmsstage, die regelmäßig kulturinteressiertes Publikum aus der Region in die Gemeinde locken. Die Musikschule Tutzing sowie verschiedene Konzerte und Veranstaltungen der Musikfreunde Tutzing prägen das kulturelle Leben der Gemeinde maßgeblich. Ebenso bereichern das Kulturtheater, die VHS Starnberg-Ammersee, das Roncalli KulturForum und die Gemeindebücherei das kulturelle Angebot mit Lesungen, Konzerten und Bildungsangeboten.

Neben dem Rock'n'Water Gospelchor sorgt auch der klassische Kirchenchor der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Tutzing/Bernried für musikalische Beiträge im Rahmen kirchlicher Veranstaltungen. Zudem bereichern der Kirchenchor und die „Blue Notes“ der Pfarrei St. Joseph das spirituelle Leben mit Chorkonzerten und Gottesdienstgestaltungen.

Im Bereich Theater bietet die Heimatbühne Tutzing e.V. jährliche Aufführungen, die lokale Geschichten und Volksstücke in den Mittelpunkt stellen. Ergänzt wird dies durch die kreativen Inszenierungen der Theatergruppe Traubing.

Auch die Ausstellungen im Rathaus und im Ortsmuseum sind zentrale Treffpunkte für Austausch und Begegnung in Tutzing. Sie bieten eine Plattform, auf der vielfältige Themen aufgegriffen und präsentiert werden. Unterschiedlichste Akteure – von Vereinen und Künstlern bis hin zu Kindern und Senioren – stellen hier ihre Arbeiten, Ideen und Projekte vor. Ob es um Ortsgestaltung, Umweltschutz, Ortsgeschichte, Zukunftsfragen, Bildungskonzepte oder Kunst geht, die Ausstellungen fördern den Dialog und die produktive Auseinandersetzung innerhalb der Bürgerschaft.

Die Veranstaltungen finden zumeist an Orten statt, die darüber hinaus auch den Charakter von Tutzing stark prägen. So bieten beispielsweise die Evangelische Akademie und die Akademie für Politische Bildung eine besondere Umgebung für Vorträge und kulturelle Ereignisse. Zusätzlich gibt es eine Reihe von Veranstaltungen, die den besonderen Bezug der Gemeinde zum Starnberger See betonen. Das Weinfest am See, die Serenade am Dampfersteg, das Thomaplatzfest und das Seefest im Bleicherpark bieten eine stimmungsvolle Atmosphäre direkt am Wasser und verbinden Kultur mit der beeindruckenden Kulisse des Sees.

Diese vielfältigen kulturellen Angebote machen Tutzing und die Umgebung zu einem lebendigen Zentrum für Musik, Theater und Kunst.



Tutzinger Brahmsstage 2024 (Quelle: Homepage Tutzinger Brahmsstage)



Roncallihaus (Quelle: Homepage Pfarrei St. Joseph)



Ortsmuseum Tutzing

## Vereinsleben und Angebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen

### Vereine

Das vielfältige Vereinsleben bildet das Herzstück des öffentlichen Lebens in Tutzing. Mit nahezu 100 Vereinen und Initiativen zeigt die Gemeinde ein beeindruckendes Maß an ehrenamtlichem Engagement. Die Angebote decken Freizeit, Kultur, Sport sowie soziale und politische Themen ab. Tutzing ist stolz auf sein lebendiges Vereinswesen, das einen zentralen Baustein für eine lebendige und funktionierende Gemeinschaft bildet.

### Kinder und Jugendliche

Die Gemeinde verfolgt ein umfassendes kommunales Gesamtkonzept, um die kulturelle Bildung von Kindern und Jugendlichen zu fördern. Ein zentraler Bestandteil ist die Integration kultureller Angebote in den Alltag von Kindergärten und Schulen. Jedes Jahr wird ein abwechslungsreiches Sommerferienprogramm angeboten, das eine Vielzahl an Aktivitäten umfasst, darunter naturwissenschaftliche Forscherkurse, kreative Angebote sowie sportliche Aktivitäten.

Die JM Tutzing bietet jungen Menschen ab 14 Jahren die Möglichkeit, ihre Freizeit gemeinsam zu gestalten. Der Verein organisiert regelmäßig Ausflüge, Clubabende und weitere abwechslungsreiche Aktivitäten. Als Treffpunkt dient das Vereinsheim im ehemaligen „Sportlerstüberl“ am Würmseestadion. Die derzeit genutzten Räume sind grundsätzlich geeignet, es fehlen jedoch kleinere, „gemütliche“ Räume sowie Lagermöglichkeiten. Zudem besteht der Bedarf nach einem betreuten Jugendzentrum als Anlaufstelle für Jugendliche.

### Senioren

Für Senioren bietet Tutzing zahlreiche Möglichkeiten, ein selbstbestimmtes und aktives Leben zu führen. Das umfangreiche Vereinsangebot eröffnet vielseitige Optionen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Ein regelmäßiger Mittagstisch, organisiert von der Katholischen Pfarrei in Kooperation mit der Ambulanten Krankenpflege, lädt ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger in den Tutzinger Hof ein. Sowohl in Tutzing als auch in Traubing bestehen Seniorenclubs, die regelmäßige Treffen und Ausflüge anbieten. Ergänzt wird das Angebot durch die Senioren Union mit rund 250 Mitgliedern.

### Menschen mit Behinderungen

Der Aktionsplan für Menschen mit Behinderungen des Landratsamts Starnberg aus dem Jahr 2017 zeigt, wie der Landkreis die Inklusion und Barrierefreiheit aktiv fördern möchte. Verschiedene Maßnahmen verdeutlichen ein Engagement in diesem Bereich: so kann beispielsweise eine mobile, barrierefreie WC-Anlage für Veranstaltungen kostenlos gebucht werden. Darüber hinaus verfügt der Landkreis über eine Behindertenbeauftragte, die als zentrale Ansprechperson für die Belange von Menschen mit Behinderungen fungiert.

Die einzige Schule im Landkreis Starnberg mit dem besonderen Profil „Inklusion“ ist die Grund- und Mittelschule in Tutzing. Die Schule bietet inklusive Bildungsangebote, die Schülerinnen und Schüler mit und ohne Behinderung gemeinsam lernen lassen und auf individuelle Bedürfnisse eingehen.



Blaschkapelle Traubing (Quelle: Homepage Traubinger Gemeinschaft e.V.)



Ökumenischer Seniorenclub (Quelle: Homepage Pfarrei St. Joseph)



JM Tutzing (Quelle: Homepage JM Tutzing)

## Bildungseinrichtungen und Betreuungsangebote

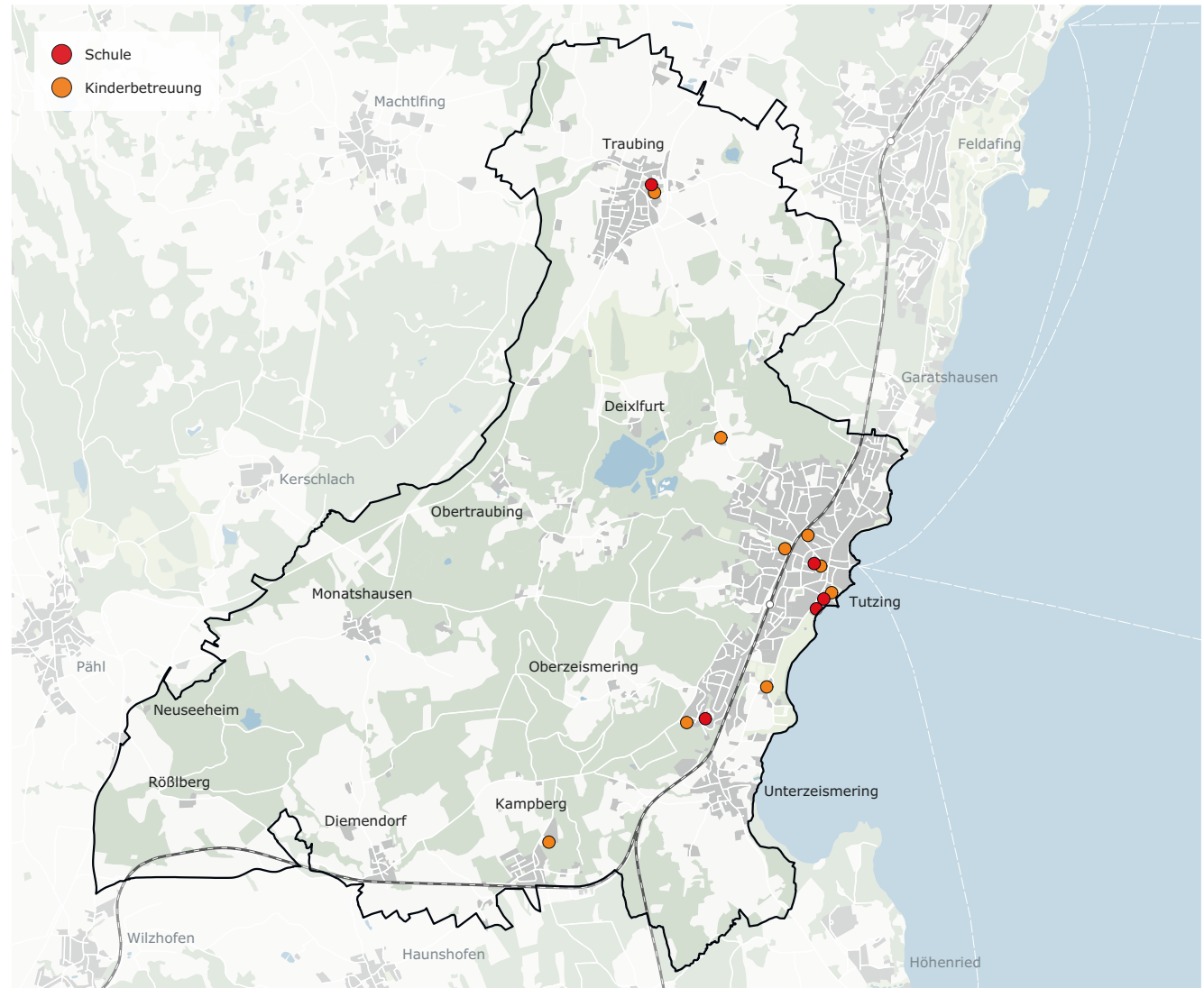
### Schulen

Tutzing zeichnet sich durch ein vielfältiges Bildungsangebot aus und bietet eine umfassende Auswahl an Schularten direkt vor Ort. Für die Grundbildung stehen die Grundschule Tutzing sowie die Grundschule im benachbarten Traubing zur Verfügung. Weiterführende Bildungswege werden durch die Mittelschule Tutzing, die Benedictus-Realschule und das Gymnasium Tutzing abgedeckt. Zusätzlich bereichert eine innovative Privatschule mit einem modernen Bildungskonzept das Angebot (CreateSchools gGmbH). Aktuell wird die Grund- und Mittelschule in Tutzing saniert, um den Bedürfnissen der Schüler gerecht zu werden.

### Kindertageseinrichtungen

Die Gemeinde bietet eine große Vielfalt an Einrichtungen für die frühkindliche Betreuung. Besonders für die jüngsten Kinder gibt es spezialisierte Angebote wie die Kinderoase Tutzing e.V., die in zwei Gruppen jeweils zwölf Kinder unter drei Jahren betreut. Ergänzend dazu stellt die Kooperation „Sonnenschein“ mit zwei Tagesmüttern flexible Betreuungsoptionen für Kleinkinder bereit.

Für Kinder verschiedener Altersgruppen stehen zahlreiche sogenannte „Häuser für Kinder“ zur Verfügung, die Betreuung und Förderung unter einem Dach vereinen. Zahlreiche „Häuser für Kinder“ vereinen Betreuung für verschiedene Altersgruppen. Der Katholische Kindergarten St. Maria in Traubing und der Integrative Montessori-Kindergarten im Tabaluga Haus bieten jeweils zwei Gruppen.



Bildungseinrichtungen und Betreuungsangebote im Gemeindegebiet

Das Integrative Kinderhaus „Arche Noah“ betreut 50 Kinder in zwei Gruppen, während das Waldorfkinderhaus Tutzing eine Kindergarten- und eine Krippengruppe bietet. Die Denk mit Kita Tutzing Kampberg und das BRK Kinderhaus „Zwergeralm“ bieten gemeinsam über 120 Plätze für Kinder von 0 bis 6 Jahren. Die BRK-Mittagsbetreuung Tutzing sowie die Mittagsbetreuung „Hängematte“ in Traubing ergänzen das Betreuungsangebot für Schulkinder. Im BRK-Kinderhort „Krambambuli“ Tutzing finden vor allem Schulkinder am Nachmittag und während der Ferien Betreuung und Unterstützung. Mit dieser breiten Auswahl an Betreuungsangeboten schafft Tutzing ideale Bedingungen für die frühkindliche Entwicklung und entlastet Familien.

**Evangelische Akademie im Schloss Tutzing**

Die Evangelische Akademie Tutzing, die 1947 gegründet wurde, dient als Tagungs- und Bildungszentrum der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern. Sie organisiert Tagungen, Seminare und wissenschaftliche Kolloquien zu einem breiten Spektrum an Themen – von Politik und Gesellschaftswissenschaften über Religion, Kunst und Kultur bis hin zu Fragen der Ökologie und Energieversorgung.

**Akademie für Politische Bildung**

Die 1957 vom Bayerischen Landtag ins Leben gerufene Akademie für Politische Bildung Tutzing dient als Plattform für Austausch und Wissenstransfer zu zentralen und aktuellen Fragen der nationalen wie internationalen Politik. Mit einem breiten Angebot an Tagungen, Seminaren und

Fachkongressen bietet sie sowohl Weiterbildung als auch Raum für Begegnung und Diskussion. Als parteiunabhängige Einrichtung des öffentlichen Rechts ist die Akademie eine Besonderheit innerhalb der politischen Bildungslandschaft Deutschlands.

**VHS StarnbergAmmersee**

Zusammen mit den Gemeinden Berg, Feldafing, Pöcking und Starnberg betreibt Tutzing die Volkshochschule Starnberger See e. V., eine gemeinnützige Einrichtung für Erwachsenenbildung. Mit einem vielfältigen Kursangebot fördert die Volkshochschule sinnvolle Weiterbildungsmöglichkeiten und unterstützt das Konzept des lebenslangen Lernens.

**Gemeindebücherei**

Die Gemeindebücherei dient als vielseitiges Zentrum für Kommunikation, Information und Unterhaltung. Menschen jeden Alters besuchen regelmäßig die Bücherei, um aus einer breiten Auswahl an Medien wie Sachbüchern, Romanen, Hörbüchern, Videos, DVDs, CD-ROMs und digitalen Formaten auszuwählen.

**Musikschule Tutzing**

Die Musikschule Tutzing, als Zweigstelle der Städtischen Musikschule Weilheim i. OB, bietet eine umfassende musikalische Ausbildung für alle Altersgruppen. Bereits für Kindergartenkinder steht musikalische Früherziehung auf dem Programm. Nahezu alle Instrumente werden unterrichtet, und auch eine gezielte Begabtenförderung ist Teil des Angebots.



Gymnasium mit Kalle-Villa (Hauptstraße)



Benedictus-Realschule mit Villa v. Prittwitz (Hauptstraße)



Katholischer Kindergarten St. Joseph (Graf-Vieregg-Straße)

## Gesundheit und ärztliche Versorgung

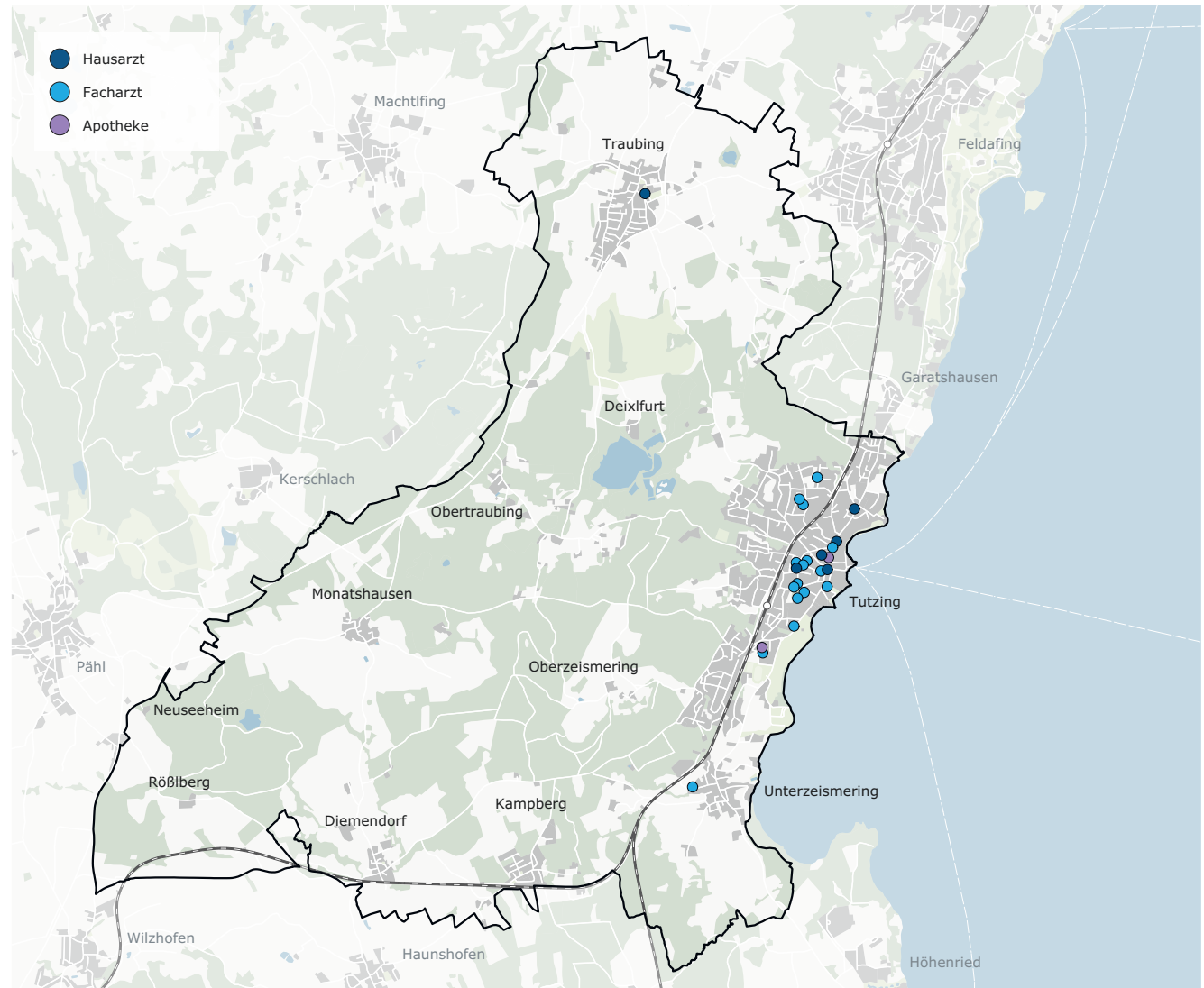
### Allgemeinärzte

Die Verteilung der Hausärzte wird durch die Kassenärztliche Bundesvereinigung (KBV) lokal geregelt, um eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten. Dafür werden Zielvorgaben für die Anzahl der Ärzte in sogenannten Mittelbereichen festgelegt. Ein Mittelbereich umfasst eine mittelgroße Stadt oder ein Oberzentrum sowie das umliegende Gebiet. Im Jahr 2023 weist der Mittelbereich Landkreis Starnberg einen hohen Versorgungsgrad von 127,5 % auf, was mit 1.345 Einwohnern pro Hausarzt ein überdurchschnittliches gutes Versorgungsniveau darstellt.

In der hausärztlichen Versorgung spielt die Nähe zum Wohnort eine entscheidende Rolle, da Hausärzte vor allem von Patienten in ihrer Umgebung aufgesucht werden. Besonders für ältere Menschen, die oft weniger mobil sind und häufiger ärztliche Betreuung benötigen, sind kurze Wege wichtig. Deshalb wird eine maximale Entfernung von 30 Kilometern zum nächsten Hausarzt empfohlen. Insgesamt haben sich 9 Hausärzte in der Gemeinde Tutzing angesiedelt.

### Fachärzte

Zur allgemeinen fachärztlichen Versorgung zählen Arztgruppen wie Augenärzte, Chirurgen und Orthopäden, Frauenärzte, Hautärzte, Hals-Nasen-Ohren-Ärzte, Nervenärzte, Psychotherapeuten, Urologen sowie Kinder- und Jugendärzte. Die Berechnung der erforderlichen Anzahl an Fachärzten erfolgt je Fachgebiet anhand spezifischer Verhältniszahlen in Bezug auf die räumliche Größe des Landkreises.



Ärztliche Versorgung im Gemeindegebiet

Im Landkreis Starnberg ist der Versorgungsgrad der allgemeinen Fachärzte insgesamt sehr gut und liegt in allen Fachbereichen über dem Bedarf. Neben Tutzing sind die meisten Fachärzte in den umliegenden Gemeinden Starnberg, Herrsching, Gauting und Planegg ansässig. Durch die räumliche Nähe und gute Verkehrsanbindung können Patienten aus Tutzing bei Bedarf problemlos auf die entsprechenden fachärztlichen Angebote zurückgreifen.

In der Gemeinde Tutzing selbst gibt es eine breite Auswahl an Fachärzten, darunter ein Augenarzt, vier Chirurgen und Orthopäden, ein Frauenarzt, ein HNO-Arzt, ein Kinder- und Jugendarzt sowie zwölf Psychotherapeuten. Lediglich ein Hautarzt, ein Nervenarzt und ein Urologe fehlen in Tutzing.

Besonders vorteilhaft ist die zentrale Lage vieler Praxen, da sie eine gute Anbindung durch das Bus- und Wegenetz ermöglicht. Diese Qualität sollte langfristig erhalten bleiben. Durch die gezielte Ansiedlung von Arztpraxen in zentralen Bereichen können diese auch als Frequenzbringer dienen und in Kombination mit weiteren Dienstleistungen zur Stärkung der Handelsstandorte beitragen.

Eine Verbesserung der Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der medizinischen Angebote kann zudem durch Maßnahmen zur Barrierefreiheit erzielt werden. Neben dem Abbau baulicher Barrieren sind dabei auch strukturelle Veränderungen und eine verbesserte Kommunikation für Menschen mit sensorischen Einschränkungen notwendig. Dabei kann die Kommune unterstützend durch Informations- und Beratungsangebote mitwirken.

### **Benedictus Krankenhaus**

Die ärztliche Versorgung in Tutzing profitiert maßgeblich vom Benedictus Krankenhaus, das eine zentrale Rolle in der medizinischen Infrastruktur der Region spielt.

Das Krankenhaus wurde Ende des 2. Weltkriegs gegründet, als die Missions-Benediktinerinnen ein Lazarett im Klostergebäude einrichteten. Nach Kriegsende erfolgte die Umwandlung in ein Allgemeinkrankenhaus, das seitdem kontinuierlich ausgebaut wurde. Durch zahlreiche fachliche und bauliche Erweiterungen hat sich das Krankenhaus zu einem überregional anerkannten Gesundheitszentrum entwickelt. Als modernes Akutkrankenhaus bietet es eine breite Palette an medizinischen Leistungen und sorgt für eine hochqualifizierte stationäre und ambulante Versorgung. Insbesondere in den Bereichen Orthopädie, Unfallchirurgie, Neurologie und Innerer Medizin setzt das Krankenhaus wichtige Schwerpunkte und fungiert damit als bedeutender Versorgungsträger nicht nur für die Gemeinde Tutzing, sondern auch für das Umland.

Heute wird das Krankenhaus, ebenso wie das Krankenhaus in Feldafing, von der Artemed-Klinikgruppe betrieben. Ergänzt wird das medizinische Angebot am Standort durch das Ärztehaus „MVZ Starnberger See“, das eine ambulante Versorgung auf höchstem Niveau bietet. Darüber hinaus stärkt die „Schule für Gesundheitsberufe Tutzing“ das Profil des Krankenhauses als Ausbildungsstandort. Es fungiert damit auch als Arbeitgeber und Impulsgeber für den Gesundheitssektor in der Region.



Zahnarztpraxis (Lindemannstraße)



Frauenarztpraxis (Bahnhofstraße)



Ärztehaus am Benedictus-Krankenhaus (Hauptstraße)

## Pflege und Betreuung

### Ambulante Pflege

Die Missions-Benediktinerinnen haben gemeinsam mit der Gemeinde Tutzing und der katholischen Pfarrgemeinde den Verein „Ambulante Krankenpflege Tutzing e.V.“ bereits im Jahr 1921 gegründet, der einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Infrastruktur der Region leistet.

Der Verein bietet eine Vielzahl an Unterstützungsangeboten für ältere und pflegebedürftige Menschen sowie deren Angehörige. Insbesondere alleinstehende oder pflegebedürftige Mitbürgerinnen und Mitbürger profitieren von den umfassenden Leistungen, die es ihnen ermöglichen, so lange wie möglich in ihrer gewohnten häuslichen Umgebung zu bleiben.

Die Hilfsangebote der Ambulanten Krankenpflege reichen von Grund- und Behandlungspflege über hauswirtschaftliche Unterstützung bis hin zu Beratungsdiensten für pflegende Angehörige. Diese ganzheitliche Betreuung trägt entscheidend dazu bei, die Lebensqualität der Betroffenen zu erhalten und deren Alltag spürbar zu erleichtern.

### Tagespflege

Die Tagespflege Tutzing, im sogenannten Quint-Haus, bietet Platz für 16 Gäste und zeichnet sich durch ihre barrierefreien Räumlichkeiten aus. Der große, wohnlich gestaltete Aufenthaltsraum lädt zu gemeinsamen Aktivitäten ein. Zusätzlich gibt es zwei separate Ruheräume, die den Gästen einen Rückzugsort für Ruhe und Erholung bieten. Besonders hervorzuheben ist der schöne Garten, der mit saisonal ansprechender Bepflanzung und Hochbeeten gestaltet wurde.

Die Tagespflege im Quint-Haus ist auf einen Ganztagesaufenthalt ausgelegt, der von 9 Uhr bis 16.30 Uhr dauert. Während dieses Zeitraums werden die Gäste mit drei Mahlzeiten versorgt, sodass sie in einer angenehmen und gut betreuten Umgebung den Tag verbringen können.

### Palliativpflege

Palliativ Care in Tutzing basiert auf einem fürsorglichen und gut vernetzten System, das medizinische und pflegerische Kompetenz miteinander verbindet. Gerade in der letzten Lebensphase, die für alle Beteiligten eine empfindsame und herausfordernde Zeit darstellt, sind Würde, Zuwendung und verständnisvolle Begleitung von entscheidender Bedeutung. Das Tutzinger Palliativ Care-Netzwerk hat sich über viele Jahre hinweg etabliert und bietet Patienten und deren Angehörigen eine umfassende Betreuung.

Dieses Netzwerk umfasst die Palliativstation im Benedictus Krankenhaus Tutzing sowie die Palliativstation im Klinikum Starnberg, die beide spezialisierte medizinische Versorgung bieten. Zudem arbeiten erfahrene Hausärztinnen und Hausärzte eng mit den Palliativstationen zusammen, um eine lückenlose und individuelle Betreuung der Patienten sicherzustellen. Weitere wichtige Partner im Netzwerk sind der Hospizverein Polling und die spezialisierte ambulante Palliativversorgung (SAPV) Polling PALLIAHOME, die eine ambulante Versorgung bieten und den Patienten ermöglichen, in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben. Auch Seelsorger stehen zur Unterstützung bereit, was für viele Menschen in dieser Lebensphase von großer Bedeutung ist.



Quinthus (Quelle: Homepage Ambulante Krankenpflege e.V.)



Garten (Quelle: Homepage Ambulante Krankenpflege e.V.)



Aufenthaltsraum (Quelle: Homepage Ambulante Krankenpflege e.V.)

### **Betreute Wohnanlage**

Westlich des Benedictus Krankenhauses befindet sich eine betreute Wohnanlage des Verbands Wohnen, die mehr als 33 barrierefreie Wohnungen umfasst. Die Wohnungen sind in verschiedenen Größen verfügbar, darunter 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, die jeweils mit einem Wohn- und Küchenbereich, einem Badezimmer sowie einem kleinen Außenbereich, wie einem Balkon oder einer Terrasse, ausgestattet sind. Die Grundflächen der Wohnungen variieren je nach Wohnungsformat und liegen zwischen 54 und 87 m<sup>2</sup>.

Alle Wohnungen sind nach modernen Standards konzipiert und bieten eine komfortable, altengerechte Ausstattung. Sie sind barrierefrei gestaltet und nutzen angenehme Farben und Materialien, die eine freundliche und einladende Atmosphäre schaffen. Für zusätzliche Sicherheit sorgt ein Notfallknopf, der in allen Wohnungen vorhanden ist, um im Bedarfsfall schnell Hilfe anfordern zu können. Zudem bietet die Wohnanlage gemeinschaftliche Räume und Aktivitäten, die soziale Kontakte fördern und ein Gefühl von Gemeinschaft schaffen.

Ein großer Vorteil der betreuten Wohnanlage in Tutzing ist ihre zentrale Lage. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken, was den Alltag der Bewohner deutlich erleichtert. Die kurze Distanz zu den Facharztpraxen und dem Benedictus Krankenhaus gewährleistet zudem eine schnelle und unkomplizierte medizinische Versorgung, falls diese erforderlich wird. Diese Kombination aus

guter Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten und der Nähe zu wichtigen medizinischen Einrichtungen macht die betreute Wohnanlage zu einer besonders komfortablen und sicheren Wahl für Menschen, die Unterstützung im Alltag benötigen.

### **Weitere Einrichtungen und Angebote**

Auf dem freien Grundstück im Anschluss an das Krankenhausgelände in Tutzing sind der Bau einer Schönheitsklinik sowie eines Hotels geplant. Das Hotel wird besonders für die Begleitpersonen von Patienten eine praktische und komfortable Unterbringungsmöglichkeit direkt in der Nähe des Krankenhauses bieten.

Darüber hinaus wird die bestehende P3-Klinik, eine private Akutklinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik, erweitert. Diese Erweiterung soll dazu beitragen, den spezialisierten Versorgungsauftrag der Klinik weiter auszubauen und die medizinische Versorgung in diesem Bereich zu stärken.

Die „Ambulante Krankenpflege Tutzing e.V.“ verleiht medizinische Hilfsmittel wie z.B. Rollstühle, Rollatoren etc. und bietet damit eine schnelle und unkomplizierte Lösung für Menschen, die nach einem Unfall oder aufgrund von Pflegebedürftigkeit vorübergehend Unterstützung benötigen. Zudem bieten ehrenamtliche Helfer auch aktive Unterstützung für verschiedene Bereiche des Alltagslebens und helfen bei besonderen Anliegen, z.B. bei der Vermittlung von Kontakten des Pflegenetzwerks. Auch einen Pflegenotruf, der 24 Stunden erreichbar ist, wurde eingerichtet.



Zukünftige Schönheitsklinik und Erweiterung P3-Klinik



Betreute Wohnanlage des Verband Wohnen (Bräuhausstraße)



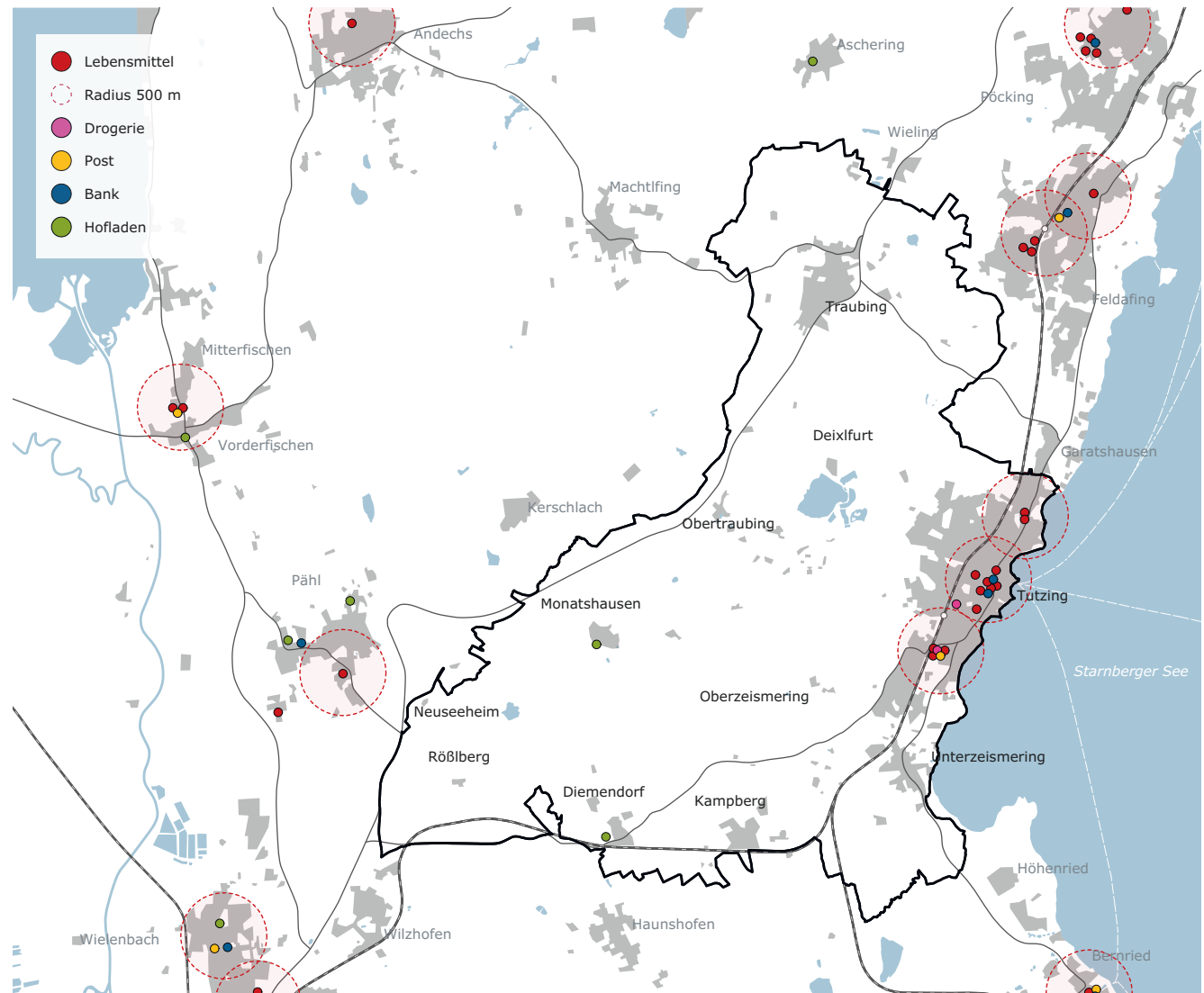
Missions-Benediktinerin vor dem Benedictus Krankenhaus

## Nahversorgung in der Region

Nahversorgung bezeichnet die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, die idealerweise in fußläufiger Entfernung erreichbar sind. Dazu gehören vor allem Lebensmittel, Drogerieartikel und Basisdienstleistungen wie Banken, Poststellen oder Apotheken. Den Kern des nahversorgungsrelevanten Angebots bilden in der Regel Lebensmittelmärkte wie Supermärkte und Discounter. Eine einheitliche Definition für den Begriff „Nahversorgung“ existiert bisher nicht, jedoch wird häufig ein Radius von etwa 500 Metern als maximale fußläufige Entfernung für Einkäufe herangezogen.

In Tutzing zeigt sich, dass große Teile der Gemeinde außerhalb dieses Erreichbarkeitsradius liegen. Die Nahversorgungsangebote im Hauptort konzentrieren sich ausschließlich auf den östlichen Bereich der Bahnstrecke. Dadurch haben die Bewohner der westlich der Bahn gelegenen Wohngebiete keine Möglichkeit, Geschäfte innerhalb einer fußläufigen Distanz zu erreichen. Diese Situation führt zu zusätzlichem Verkehr innerhalb der Gemeinde.

Da die umliegenden Ortschaften kaum über Nahversorgungsangebote verfügen, übernimmt der Hauptort Tutzing eine zentrale Versorgungsfunktion für die Region. Eine Ausnahme bildet Traubing, das sich aufgrund seiner Nähe eher nach Feldafing orientiert. In den Ortsteilen Traubing, Diemendorf und Monatshausen bieten Hofläden eine Alternative mit regionalen Produkten, die rund um die Uhr zugänglich sind. Dort können beispielsweise gekühlte Fleischprodukte, Kartoffeln, Eier und sogar selbstgemachtes Eis erworben werden.



Nahversorgungsangebot in der Region

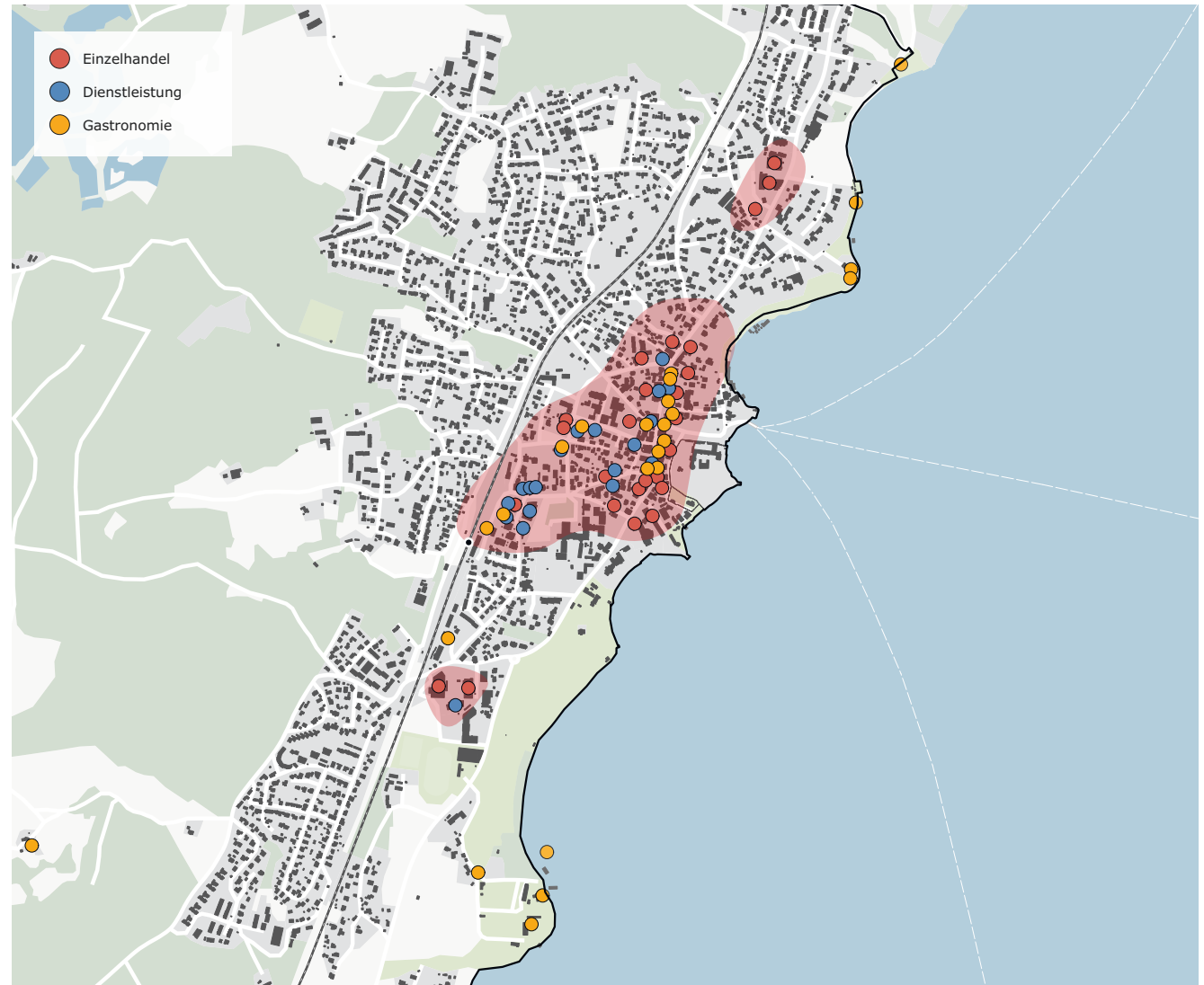
## Handel, Dienstleistung und Gastronomieangebote im Hauptort Tutzing

Der Hauptort Tutzing zeichnet sich durch ein vielfältiges Versorgungsangebot aus, das für eine Gemeinde dieser Größe außergewöhnlich ist. Dieses ausgewogene Versorgungs- und Dienstleistungsangebot trägt entscheidend zur Attraktivität Tutzings bei und macht den Ort sowohl für Bewohner als auch für Besucher besonders lebenswert.

Das innerörtliche Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Dienstleister und Gastronomiebetriebe ergänzt, die maßgeblich zur Funktionalität und Lebendigkeit des Ortskerns beitragen. Die drei Versorgungszentren im Norden, im Ortskern und im Süden liegen strategisch günstig in integrierter Lage. Dies ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur und fördert die fußläufige Erreichbarkeit. Die räumliche Nähe schafft Synergieeffekte, die das Zentrum als attraktiven Anlaufpunkt für Einkäufe und Dienstleistungen stärken.

Neben den beiden Gewerbegebieten mit großflächigem Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) konzentrieren sich die kleinteiligeren Angebote im Ortskern entlang der Hauptstraße. Zusätzliche Angebote finden sich am Bahnhof, an der Hallbergerallee, der Kirchenstraße und der Greinwaldstraße. Im Ortskern fehlen lediglich kleinere Einzelhandelsangebote.

Die gastronomischen Betriebe in Tutzing haben sich vor allem entlang der Hauptstraße und am Seeufer angesiedelt, während die Dienstleistungsangebote hauptsächlich an der Hauptstraße und rund um den Bahnhof zu finden sind.



Nahversorgungsangebot im Hauptort Tutzing

## Zusammenfassung der Analyse

### Stärken / Potenziale

- In Tutzing befinden sich alle wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen im Ortskern.
- Der Zusammenhalt der Bürger zeichnet sich durch starkes ehrenamtliches Engagement und eine Vielzahl an aktiven Vereinen aus.
- In den Ortsteilen bestehen starke Gemeinschaften und die lokalen Treffpunkte werden gut genutzt.
- Tutzing verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen, Akademien, Bildungseinrichtungen. Alle Schularten sind vor Ort vertreten.
- Das vielfältige kulturelle Angebot mit zahlreichen Veranstaltungen, insbesondere im Bereich Musik und mit Bezug zum See.
- Die ärztliche Versorgung ist besonders gut und deckt viele Fachrichtungen ab.
- Tutzing weist eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft auf.
- Die Gemeinde bietet eine gute Nahversorgung mit zahlreichen zusätzlichen Angeboten wie Dienstleistungen und Gastronomie.
- Es gibt inhabergeführte Fachgeschäfte mit hoher Qualität und Service und gutem Besitz in einzelnen Segmenten.
- In fußläufiger Nähe zum Ortskern sind mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden.

### Schwächen / Risiken

- Ein „Haus der Vereine“ mit einem Veranstaltungsraum, einem großen Bürgersaal und einer Bühne fehlt.
- Die Angebote zur Kinderbetreuung weisen Verbesserungsbedarf auf.
- Die Vernetzung der vielen Vereine fehlt und eine gemeinsame Plattform sowie eine stärkere Zusammenarbeit sind wünschenswert.
- Ein Treffpunkt für Familien, wie eine offene Werkstatt, wird vermisst.
- Es besteht Bedarf an zusätzlichen Treffpunkten und Angeboten für Jugendliche, wie etwa ein Jugendzentrum mit einer Jugendpflegerin oder einem Jugendpfleger.
- Im Ortskern ist die Ergänzung von Einzelhandelsgeschäften, vor allem in den Bereichen Textil und Elektro, erforderlich.
- Die Wegeanbindungen vom Ortskern zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Norden und Süden sind wenig attraktiv und könnten verbessert werden.



## Ziele

### Allgemeine Ziele

- ▶ Digitale Beteiligung und Verwaltungsangebote sollen ausgebaut werden. Dazu soll eine barrierefreie Partizipationsplattform geschaffen werden, die Bürgeranliegen, Beteiligungsverfahren und Informationsaustausch ermöglicht. Auch die digitale Bildung soll gestärkt werden. Vorhandene analoge Angebote bleiben weiterhin bestehen und werden ergänzend berücksichtigt.

### Ziele für den Hauptort

- ▶ Das vielfältige Angebot an Kunst und Kultur soll bewahrt und kontinuierlich weiterentwickelt werden.
- ▶ Aktive Bürgerbeteiligung und zivilgesellschaftliches Engagement sollen durch gezielte kommunikative Aktivitäten gestärkt werden.
- ▶ Soziale und kulturelle Angebote sowie gesellschaftliche Treffpunkte sollen so gestaltet werden, dass sie für alle gesellschaftlichen Gruppen zugänglich sind. Dabei wird eine barrierefreie Ausgestaltung der Räume in den Gebäuden und des öffentlichen Raums angestrebt.
- ▶ Der Erhalt der starken Gemeinschaft sowie die Förderung von Vereinen, gesellschaftlichen Gruppen und gemeinschaftlichen Aktivitäten sollen weiter gestärkt und unterstützt werden.
- ▶ Die einzelnen Angebote der verschiedenen Gruppierungen sollen besser vernetzt werden, etwa durch gemeinsame Plattformen, eine stärkere Präsenz im öffentlichen Raum und

eine verbesserte Darstellung auf der Webseite der Gemeinde.

- ▶ Projekte für Kinder und Jugendliche sollen sich am tatsächlichen Bedarf orientieren und unter Berücksichtigung verfügbarer Ressourcen sowie priorisierter Planungen umgesetzt werden.
- ▶ Die Angebote für Jugendliche sollen ergänzt, das Raumangebot verbessert und betreute Jugendtreffs geschaffen werden.
- ▶ Die Nutzung vorhandener Räume soll durch Umbauten, wie die Schaffung von Barrierefreiheit, optimiert und die Belegung durch eine aktive Koordination, beispielsweise mittels einer Raumbörse, verbessert werden.
- ▶ Es soll ein gemeindlicher Treffpunkt für Veranstaltungen, z.B. ein Bürgerhaus oder ein Bürgersaal, in zentraler Lage entstehen, der als Treffpunkt und Aktionsraum für Vereine sowie für öffentliche Veranstaltungen dient.
- ▶ Der Wochenmarkt soll durch eine zentrale Anordnung gestärkt, die Sortimente ergänzt und durch gemeinsame Aktivitäten wie Markttage und jahreszeitliche Aktionen bereichert werden.
- ▶ Im Fokus soll die Weiterentwicklung der Angebotsvielfalt und -qualität im Einzelhandel und bei Dienstleistungen stehen, wobei die Sicherung der Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Vordergrund steht.
- ▶ Der Ortskern soll als attraktiver Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität gestärkt und weiterentwickelt werden.

- ▶ Der Ortskern soll durch die Erweiterung des bestehenden Gastronomieangebots stabilisiert und belebt werden, wobei der Erhalt der für den Ort typischen Biergärten in zentraler Lage sichergestellt werden soll.
- ▶ Es soll geprüft werden, ob eine Verlagerung der Feuerwehr möglich ist. Gleichzeitig sollen Überlegungen angestellt werden, wie eine bauliche Neuorganisation dieser zentral gelegenen Fläche umgesetzt werden kann.
- ▶ Die medizinische und pflegerische Versorgung im gesamten Ort soll gesichert und weiterentwickelt werden, einschließlich des Ausbaus von Angeboten für betreutes Wohnen und Tagespflege. Zudem soll die Beschäftigung von Pflegekräften im Ort gesichert werden, etwa durch geeignete Wohnangebote.

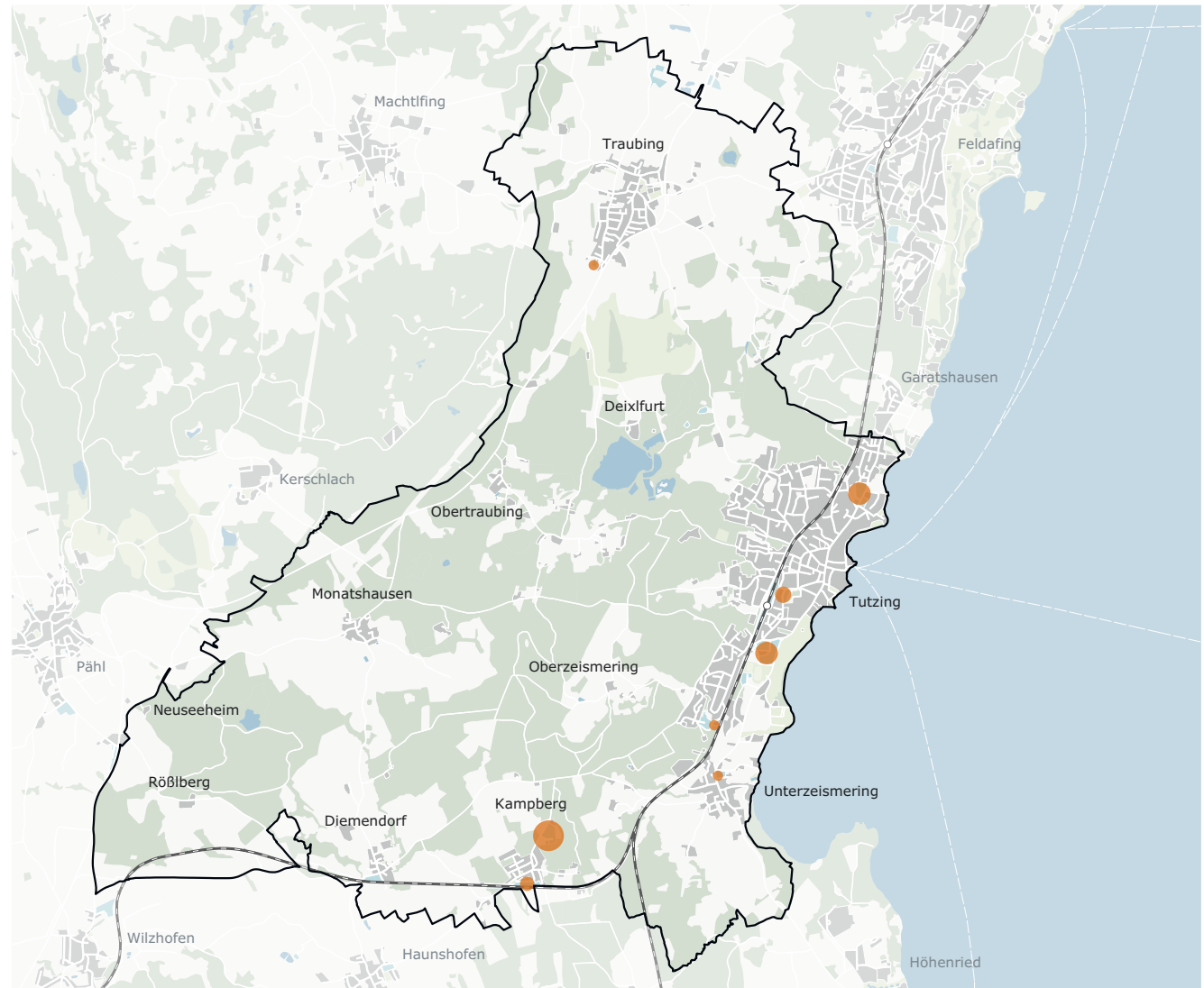
### Ziele für die Ortsteile

- ▶ Die Anbindung der Ortsteile an die bestehenden Versorgungsstrukturen im Hauptort soll optimiert werden.
- ▶ Die Nahversorgungsangebote in den Ortsteilen sollen durch Dorfläden, Automaten und mobile Serviceangebote ergänzt werden.
- ▶ Auch in Ortsteilen, soweit erforderlich, sollen Kindergärten bereitgestellt werden.
- ▶ In den einzelnen Ortsteilen sollen zentral kommunizierte und organisierte, attraktive Treffpunkte, wie z.B. Bürgercafés oder öffentliche Plätze, geschaffen werden.

## Gewerblich genutzte Flächen im Gemeindegebiet

Die Gemeinde Tutzing verfügt über eine begrenzte Anzahl an Gewerbegebieten. Das größte Gewerbegebiet befindet sich im Ortsteil Kampberg, etwa 5 km nordwestlich des Hauptorts. Hier sind vorrangig klein- und mittelständische Unternehmen angesiedelt, darunter auch Handwerksbetriebe. Eine zentrale Einrichtung stellt das W.A.F. Institut für Betriebsräte-Fortbildung dar. Weitere gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich auf die nördlichen und südlichen Bereiche im Hauptort Tutzing. Hier befinden sich neben großflächigem Einzelhandel auch produzierende Betriebe wie das mittelständische Pharmaunternehmen Verla-Pharm. Im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs ist zudem das Softwareunternehmen Lobster ansässig.

Die geografischen und naturräumlichen Gegebenheiten, wie der Starnberger See und das Landschaftsschutzgebiet, schränken die Entwicklung neuer Gewerbeflächen stark ein. Auch innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen sind die Expansionsmöglichkeiten begrenzt. Angesichts der Anfragen nach gewerblichen Flächen, sowohl durch ansässige Unternehmen mit Erweiterungsbedarf als auch durch potenzielle Neuansiedlungen, wird die Weiterentwicklung bestehender und die Erschließung neuer Gewerbebestände intensiv geprüft. Konkrete Planungen betreffen die Erweiterung des Gewerbegebiets Traubing Süd, die Neuentwicklung eines kleineren Gewerbegebiets im Bereich Traubing Nord sowie das sich in Prüfung befindliche Gebiet „Kiesgrube Groll“. Darüber hinaus werden Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit untersucht, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden.



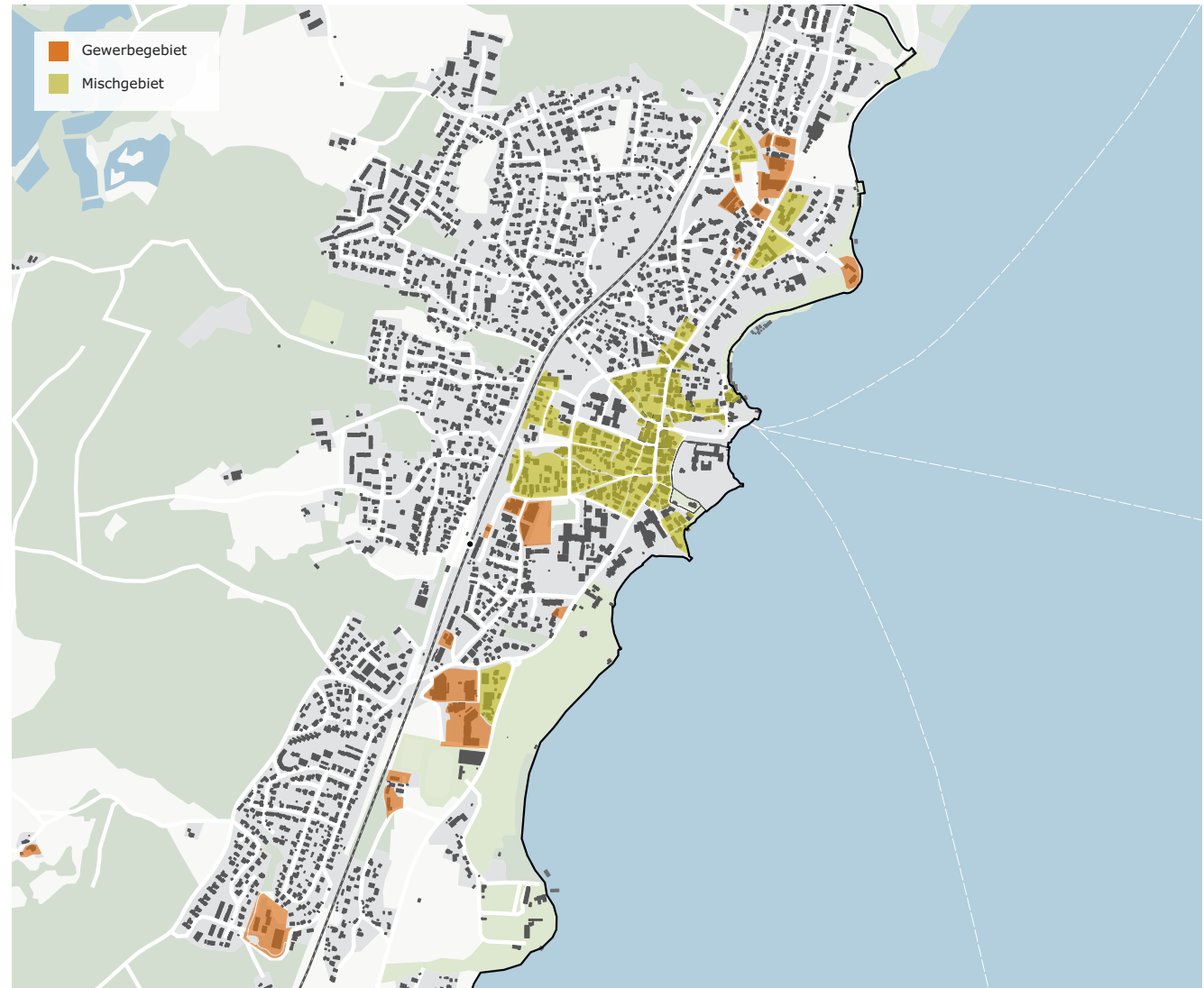
Reine Gewerbeflächen im Gemeindegebiet

## Gewerblich genutzte Flächen im Hauptort Tutzing

Im Hauptort Tutzing stehen nur begrenzt Gewerbeflächen zur Verfügung, die sich vorwiegend entlang der Hauptverkehrsachsen sowie in kleineren Mischgebieten konzentrieren. Diese Flächen dienen hauptsächlich lokalen Unternehmen, dem Einzelhandel und verschiedenen Dienstleistungsangeboten. Besonders entlang der Hauptstraße und im direkten Umfeld des Bahnhofs finden sich zahlreiche Läden, Büros und gastronomische Betriebe, die von der zentralen Lage und der hervorragenden verkehrlichen Anbindung profitieren. Gerade dieser innerörtliche Bereich bietet Potenzial für eine gezielte städtebauliche Weiterentwicklung mit dem Fokus auf die Integration wissensbasierter und digitaler Arbeitsplätze.

Der Hauptort Tutzing soll auch in Zukunft als lebendiger Mittelpunkt für Handel und Dienstleistungen erhalten bleiben. Dabei spielt die Förderung der lokalen Gewerbetreibenden und die Belebung des Ortskerns eine wichtige Rolle. Die enge Verbindung von Wohnen und Arbeiten stellt jedoch besondere Herausforderungen an die Stadtentwicklung. Neue Gewerbeflächen müssen so geplant werden, dass sie sich gut in die angrenzenden Wohngebiete und das Ortsbild einfügen. Dabei sind Lärmschutz, eine ansprechende Architektur und die harmonische Integration in das bestehende Stadtbild wesentliche Aspekte der Planung.

Im Vordergrund steht die gezielte und nachhaltige Nutzung der vorhandenen Gewerbeflächen. Damit soll die lokale Wirtschaft gestärkt, zukunftsfähige Arbeitsplätze geschaffen und gleichzeitig der charakteristische Ortskern bewahrt werden.



Gewerblich genutzte Flächen im Hauptort Tutzing

## Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzung spielt in der Gemeinde Tutzing eine bedeutende Rolle und prägt das Landschaftsbild maßgeblich. Rund um den Hauptort Tutzing und die kleineren, dörflich geprägten Ortsteile wie Monatshausen oder Diemendorf erstrecken sich große Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Diese bestehen überwiegend aus Grünland, Wiesen und Weiden, die für die Viehwirtschaft genutzt werden, sowie aus Ackerflächen für den Anbau von Getreide und anderen Feldfrüchten. Die Landwirtschaft trägt demnach wesentlich zum Erhalt der Kulturlandschaft und zur ökologischen Vielfalt bei.

Die Landwirtschaft prägt die Gemeinde Tutzing stark. Viele Ortsteile liegen im Landschaftsschutzgebiet. Dies schützt den ländlichen Charakter und begrenzt die bauliche Entwicklung, stellt Landwirte jedoch vor die Herausforderung, ihre Betriebe an wirtschaftliche und klimatische Veränderungen innerhalb der bestehenden Strukturen anzupassen. Demnach hat sich die Landwirtschaft in den letzten 15 Jahren erheblich verändert.

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in der Gemeinde Tutzing ist in den letzten Jahren von 38 auf 25 zurückgegangen, was einen deutlichen Strukturwandel in der Branche widerspiegelt. Trotz dieses Rückgangs blieb die landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche (LF) im Gemeindegebiet nahezu konstant. Dies zeigt, dass die verbleibenden Betriebe größere Flächen bewirtschaften und dabei zunehmend effizienter arbeiten, um den Anforderungen der modernen Landwirtschaft gerecht zu werden.

Ähnliche Entwicklungen sind auch bei der Viehhaltung zu beobachten: Die Zahl der Halter nahm ab, während die Anzahl der Tiere pro Halter gestiegen ist. Diese Entwicklung spiegelt die zunehmende Spezialisierung und Intensivierung in der Tierhaltung wider.

Auch die Betriebsgrößenstruktur hat sich verändert. Kleinere Betriebe mit einer Fläche von unter 5 ha bis unter 50 ha sind rückläufig, während die Anzahl der größeren Betriebe mit mehr als 50 ha leicht gestiegen ist.

Diese Veränderungen zeigen, dass sich die Landwirtschaft in Tutzing an moderne Anforderungen anpasst und zunehmend auf größere und effizientere Strukturen setzt, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Gleichzeitig könnte diese Entwicklung jedoch größere Herausforderungen für die kleineren, traditionelleren Betriebe mit sich bringen.

Eine Möglichkeit zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung in Tutzing könnte in der Umnutzung ehemaliger Hofstellen liegen, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Flächen könnten verstärkt für gewerbliche Zwecke genutzt werden, insbesondere für Handwerksbetriebe wie Schreinereien, Werkstätten oder Unternehmen aus den Bereichen Metall und Elektro. Auch die Nutzung für Logistik oder Lagerflächen wäre denkbar, um den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken und gleichzeitig bestehende Strukturen sinnvoll weiterzuentwickeln.



Hofstelle in Monatshausen



Scheune in Diemendorf



Landwirtschaftliche Gebäude in Unterzeismering

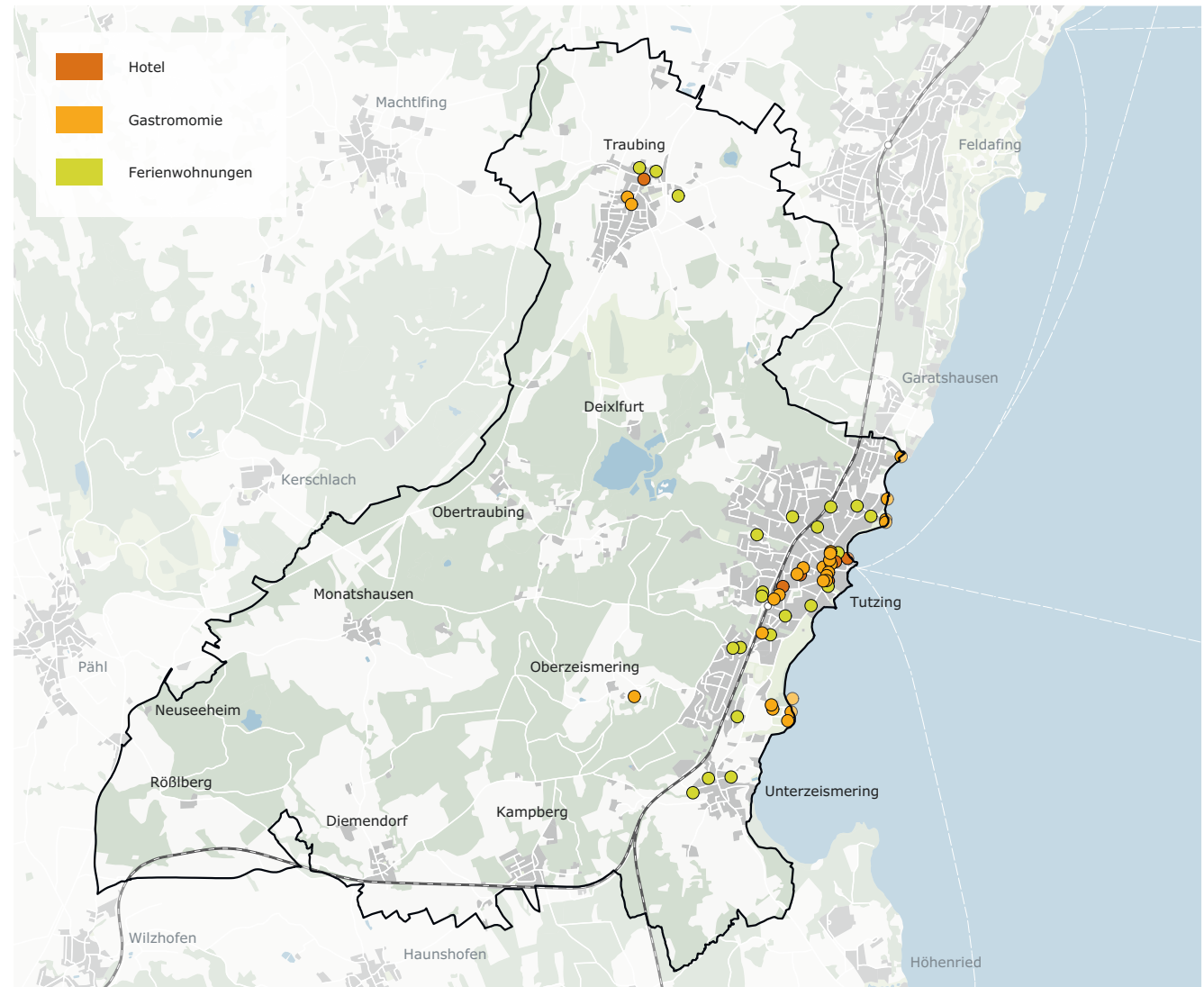
## Angebote im Bereich Gastgewerbe und Tourismus

Die Gemeinde Tutzing profitiert von ihrer Lage am Starnberger See, einem vielfältigen kulturellen Angebot und der guten Erreichbarkeit aus dem Raum München. Diese Voraussetzungen machen den Ort besonders für Tagesgäste und Kurzurlauber attraktiv. Auch Kultur- und Bildungstouristen finden in Konzerten, Ausstellungen und Lesungen ein anspruchsvolles Programm über reine Erholung hinaus.

In frequenzstarken Zeiten wirkt sich der Besucherverkehr spürbar auf die gewerblichen Angebote aus. Der Tourismus schafft Arbeitsplätze in der Gastronomie und im Freizeitbereich, fördert kulturelle Veranstaltungen und trägt damit auch zur Vielfalt der lokalen Angebote bei. Trotz einzelner Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen ist Tutzing nicht als klassischer Tourismusstandort zu verstehen. Ein signifikanter Ausbau der touristischen Infrastruktur ist demnach ausgeblieben.

Vor diesem Hintergrund setzt die Gemeinde bewusst auf eine Strategie des sanften und nachhaltigen Tourismus. Ziel ist es, die touristische Nutzung so zu steuern, dass Natur, Lebensqualität der Einwohnerschaft und bestehende Infrastruktur nicht übermäßig belastet werden. Der zunehmende Autoverkehr durch anreisende Gäste führt zu Lärm und einem hohen Parkdruck, insbesondere an Wochenenden und in der Ferienzeit.

In diesem Zusammenhang wird perspektivisch über die Ausweisung als staatlich anerkannter Erholungsort und im Anschluss daran die Einführung einer Ortstaxe nachgedacht. Beide Maßnahmen können gezielt zur Förderung und Finanzierung touristischer Angebote beitragen.



Standorte für Angebote aus Gastgewerbe und Gastronomie

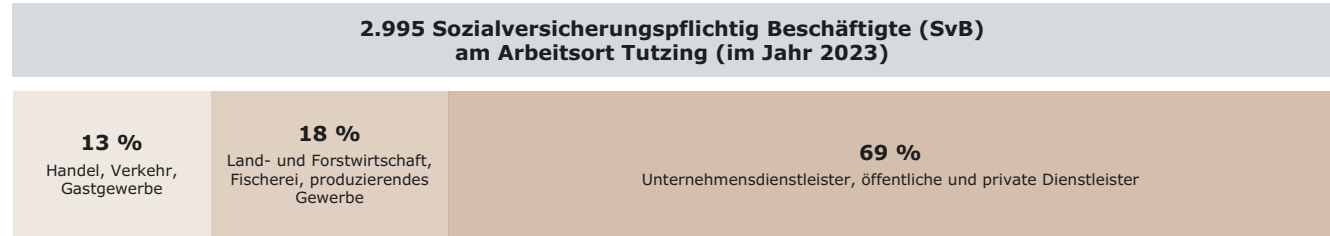
**Tutzing als Arbeits- und Wohnort: Entwicklung der letzten Jahre**

Im Jahr 2023 lag die Beschäftigungsquote in Tutzing bei 60,2 % und damit etwas unter dem bayrischen Durchschnitt von 66,2 %. In den letzten zwei Jahren ist die Zahl der Beschäftigten jedoch deutlich gestiegen. Gleichzeitig blieb die Arbeitslosenquote niedrig - ein Zeichen für eine insgesamt stabile und positive Entwicklung am Arbeitsmarkt.

In den vergangenen fünf Jahren verzeichnete Tutzing einen Anstieg der Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort um 505 Personen. Der Zuwachs der am Wohnort Beschäftigten fiel mit 329 Personen etwas geringer aus. Diese Entwicklung unterstreicht die wachsende Attraktivität Tutzings als Arbeitsstandort, insbesondere in den letzten zwei Jahren.

Trotz Arbeitsplatzverlusten in traditionellen Branchen des primären und sekundären Sektors ist im produzierenden Gewerbe in Tutzing auch ein moderater Beschäftigungszuwachs zu verzeichnen. Der weitaus größte Teil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist jedoch im Dienstleistungssektor tätig. Der wirtschaftliche Strukturwandel hin zu einer dienstleistungsorientierten Wirtschaftsstruktur spiegelt einen übergeordneten Trend wider, der in vielen modernen Gesellschaften zu beobachten ist.

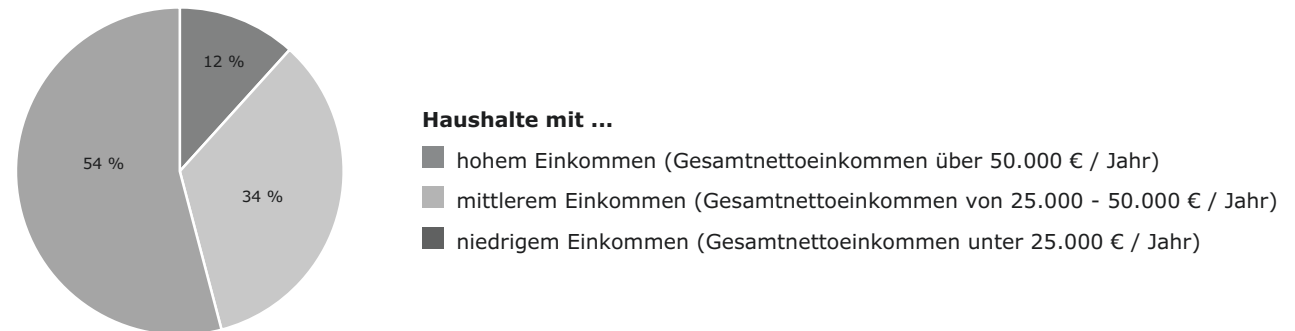
Die Nähe zu München macht Tutzing zudem für viele gutverdienende Menschen attraktiv. Das zeigt sich auch in den Zahlen: 54 % der Haushalte in Tutzing verfügen über ein hohes Einkommen. Der damit verbundene Wohlstand beeinflusst nicht nur die lokale Infrastruktur, sondern auch die Wohnsituation und das Freizeitangebot in der Gemeinde.



**Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2017**

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Beschäftigte am Arbeitsort	2 490	2 535	2 529	2 617	2 697	2 995	<b>+505</b>
davon männlich	882	919	891	946	985	1 173	
weiblich	1 608	1 616	1 638	1 671	1 712	1 822	
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	18	18	18	18	18	18	
Produzierendes Gewerbe	470	496	489	504	471	503	
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	429	436	413	395	393	395	
Unternehmensdienstleister	705	331	373	414	459	651	
Öffentliche und private Dienstleister	868	1 254	1 236	1 286	1 356	1 428	
Beschäftigte am Wohnort	3 333	3 382	3 416	3 492	3 586	3 662	<b>+ 329</b>

Quelle: Statistik kommunal, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2024



Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Stand 2022

### Strategien für eine nachhaltige Gewerbeentwicklung

Tutzing entwickelt sich zunehmend zu einem attraktiven Wohnort für Arbeitnehmer, die in München tätig sind. Dies zeigt sich unter anderem in der hohen Zahl an Berufspendlern und der damit verbundenen Belastung der Verkehrsinfrastruktur. Angesichts dieser Entwicklungen ist die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze ein zentraler strategischer Ansatz für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Die gezielte Ansiedlung zukunftsorientierter Unternehmen, insbesondere aus dem Dienstleistungssektor, kann die Arbeitsplatzdichte erhöhen und gleichzeitig den Pendelverkehr reduzieren. Eine entscheidende Rolle spielt dabei die verbesserte Anbindung bestehender und geplanter Gewerbestandorte an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Rad- und Fußwegenetz.

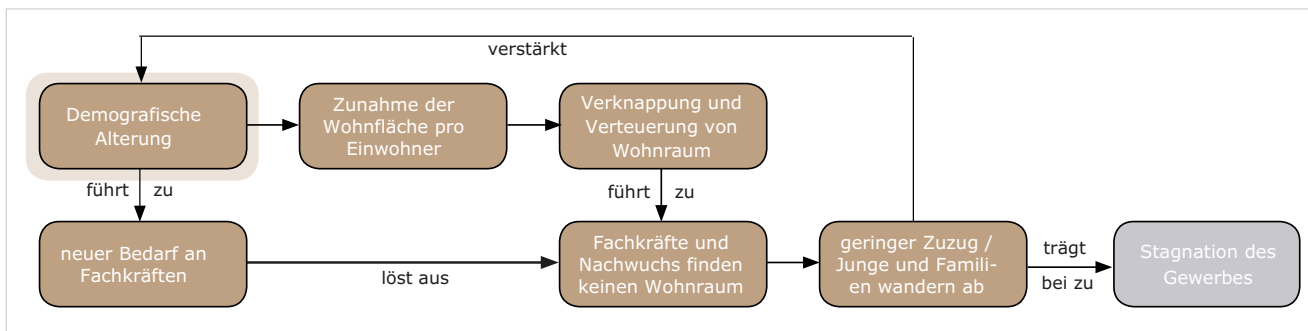
Potenziale für die gewerbliche Entwicklung in Tutzing liegen vor allem in kleineren, gut integrierten Gewerbeeinheiten sowie in der Nachnutzung bestehender Flächen, etwa in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in den Ortsteilen. Auch Coworking-Spaces bieten eine Möglichkeit zur Stärkung wohnortnaher Arbeitsplätze und las-

sen sich mit vergleichsweise geringem Flächenbedarf realisieren. Eine Kooperation mit privaten Anbietern oder die Umsetzung eines gemeindeeigenen Pilotprojekts, z.B. in der Nähe des Bahnhofs, wäre denkbar. Darüber hinaus ist eine flächendeckende digitale Infrastruktur von zentraler Bedeutung, um Tutzing als modernen und zukunftsfähigen Arbeitsort zu positionieren.

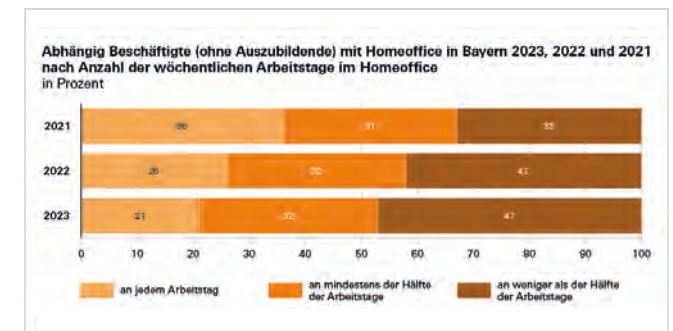
Insbesondere im Raum München, wird Homeoffice im bayernweiten Vergleich besonders häufig genutzt. Es lässt sich vermuten, dass dieser Trend auch für Tutzing gilt: Viele Haushalte verfügen über ein überdurchschnittliches Einkommen, weisen ein hohes Bildungsniveau auf und ein großer Teil der Erwerbstätigen ist im Dienstleistungssektor beschäftigt. Gerade diese Bevölkerungsgruppe hat besonders häufig die Möglichkeit, zumindest teilweise im Homeoffice zu arbeiten. Damit verändert sich auch die alltägliche Mobilität: Klassische Pendlerverkehre gehen zurück, während die Nutzung lokaler Mobilitätsangebote, v.a. im Freizeitbereich, zunimmt. Dies erfordert eine Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur.

Auch der Wohnungsbestand steht vor neuen Anforderungen. Viele Berufstätige benötigen zusätzlichen Raum für das Arbeiten von zu Hause, was die Nachfrage nach größeren Wohnungen steigen lässt. In einer beliebten Wohnlage wie Tutzing kann dies den Druck auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt weiter verschärfen. Die Förderung von Wohnungen mit Homeoffice-tauglichen Grundrissen oder gemeinschaftlich nutzbaren Arbeitsräumen könnte hier eine Lösung sein.

Die demografische Entwicklung stellt die Gemeinde vor zusätzliche Herausforderungen. In den kommenden Jahren wird ein erheblicher Teil der derzeitigen Erwerbsbevölkerung in den Ruhestand treten. Um dem drohenden Fachkräftemangel frühzeitig entgegenzuwirken, sollten Kooperationen mit Bildungsanbietern und den Aufbau regionaler Unterstützungsnetzwerke. Ein familienfreundliches Umfeld mit ausreichend Kita-Plätzen, attraktiven Freizeitangeboten und bezahlbarem Wohnraum stärkt die Gemeinde zusätzlich als Standort für junge Familien und Fachkräfte.



Schema zum Zusammenhang von gewerblicher Entwicklung und Wohnraum



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2024

## Zusammenfassung der Analyse

### Stärken / Potenziale

- Die gute wirtschaftliche Lage am Rand der Metropolregion München wird durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ergänzt.
- Es bestehen Chancen zur Weiterentwicklung der Angebote im Bereich Gastronomie und Gastgewerbe.
- Im Hauptort sind bereits „gemischte“ Lagen mit gewerblicher Nutzung vorhanden.
- Das Benedictus Krankenhaus und die medizinischen Angebote stellen ein wichtiges Standbein der gewerblichen Angebote im Ort dar.
- Am Bahnhof bestehen Möglichkeiten zur Entwicklung von gewerblich nutzbaren Flächen, die durch die Anbindung an Zug und S-Bahn einen attraktiven Standort bieten.
- Durch die vermehrte Arbeit im Homeoffice sind immer mehr Menschen auch tagsüber im Ort anzutreffen.
- In Tutzing befinden sich gewerblich genutzte Flächen ausschließlich in integrierter Lage, was bedeutet, dass sie gut in die bestehende Infrastruktur eingebunden sind.
- Im Gewerbegebiet Kampberg ist eine Erweiterung des Standorts durch das W.A.F. geplant.
- In der Gemeinde ist eine stabile Landwirtschaft vorhanden.

### Schwächen / Risiken

- Der Pendlersaldo ist negativ, da viele Bewohner in München arbeiten.
- Es besteht die Gefahr, dass sich Tutzing zu einem reinen Wohnort („Schlafort“) mit einseitiger Nutzungsstruktur entwickelt.
- Im Ort gibt es viel Verkehr aufgrund der hohen Pendlerzahlen.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen sind durch das Landschaftsschutzgebiet eingeschränkt.
- Es fehlen Entwicklungsflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe.
- Es fehlt an Wohnraum für Arbeitskräfte im Ort, insbesondere für niedrige und mittlere Einkommensklassen.
- Hohe Grundstückspreise verhindern die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und führen zu einer Verdrängung ins Umland.
- Durch hohe Immobilienpreise für Wohnraum werden gewerbliche Flächen in gemischt genutzten Lagen verdrängt.
- Tutzing weist ein unklares Standortprofil auf.
- Es fehlt an einer leistungsfähigen digitalen Infrastruktur, die für die Ansiedlung zukunftsorientierter Unternehmen erforderlich ist.



## Ziele

### **Ziele zur Entwicklung von Gewerbe im Hauptort**

- ▶ Tutzing soll als wirtschaftlich stabiler Standort bewahrt und weiterentwickelt werden, wobei Arbeits- und Ausbildungsplätze erhalten und gesichert werden sollen.
- ▶ Bei der Entwicklung von Gewerbeflächen im Ort sollen die allgemeinen Ziele der Ortsentwicklung beachtet werden, wobei das ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten in gemischten Lagen erhalten bleiben soll.
- ▶ Die in Tutzing ansässigen Unternehmen sollen am Standort gesichert werden und eine vielfältige Gewerbestruktur soll gefördert werden.
- ▶ Um die Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen zu sichern, sollen bestehende Flächen entsprechend dem Bedarf optimiert werden.
- ▶ Eine behutsame Entwicklung auf bereits versiegelten Flächen soll ermöglicht werden, mit der Flexibilität, sich an aktuelle Entwicklungen anzupassen.
- ▶ Das Gewerbe, einschließlich des bestehenden, soll in einer energetisch autarken und ökologisch nachhaltigen Weise entwickelt werden.

- ▶ Die Ansiedlung von wissensbasiertem Gewerbe mit hoher Wertschöpfung soll ermöglicht werden, indem nichtstörende, kleinteilige gewerbliche Einheiten auch in überwiegend von Wohnen geprägten Bereichen integriert werden.
- ▶ Die Gemeinde Tutzing soll als Ausbildungsstandort stärker wahrgenommen werden, es sollen Bedingungen zum Erhalt der Entwicklung für Auszubildende geschaffen werden.
- ▶ Eine maßvolle Entwicklung und gemeindeverträgliche Steuerung von gewerblichen Angeboten im Bereich Gastgewerbe und Tourismus soll angestrebt werden.

### **Ziele zur Entwicklung von Gewerbe in den Ortsteilen**

- ▶ Es wird in Tutzing eine rücksichtsvolle bauliche Ergänzung von Gewerbeflächen angestrebt. Die gewerbliche Entwicklung u.a. im Ortsteil Traubing soll weiter ergänzt und vorangetrieben werden.
- ▶ Die besondere landschaftliche Lage soll bei der Entwicklung von Gewerbefläche Berücksichtigung finden.
- ▶ Der Erhalt und die Neuansiedlung von Kleingewerbe aus den Bereichen der Daseinsvorsorge, wie z.B. Handwerksbetriebe oder Monteure, soll gestärkt werden.

- ▶ Eine stärkere Nutzung von ehemals landwirtschaftlichen Bauflächen bzw. Gebäuden zur Ansiedlung von kleinflächigen Gewerbeeinheiten wird angestrebt.
- ▶ Durch die Förderung einer Nutzungsmischung rund um landwirtschaftliche Betriebe und den Erhalt geeigneter Flächen für die Landwirtschaft soll die bestehende landwirtschaftliche Nutzung in den Ortsteilen auch bei einer baulichen Entwicklung gesichert werden.
- ▶ Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sollten bei der Transformation in moderne, nachhaltige Strukturen unterstützt werden.
- ▶ Durch eine flächeneffizientere Gestaltung (z. B. bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen, zentrale Einrichtungen des ruhenden Verkehrs) sollen neue Entwicklungsflächen geschaffen werden.
- ▶ Der durchgrünte Charakter mit Großbäumen und begrünter Flächen zwischen den Gewerbeeinheiten soll erhalten bleiben; zugleich sollen die landschaftlichen Strukturen weiterentwickelt werden.
- ▶ Mögliche bauliche Ergänzungen sollen unter verstärkter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Klima (z. B. Erhalt von Frischluftschneisen) geprüft werden.

### Vorhandene Untersuchungen: Integriertes Verkehrskonzept, Stand 2004

In den Jahren 2002 bis 2003 wurde das Verkehrssystem in Tutzing umfassend bewertet. Grundlage dafür war eine Verkehrszählung, eine Struktur- und Netzanalyse, eine Haushaltsbefragung sowie eine Parkraumerhebung an der Hauptstraße. Auf Basis der Analyseergebnisse wurde ein konsensfähiges Zielkonzept entwickelt, das sowohl den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch den Rad- und Fußverkehr umfasst:

#### MIV

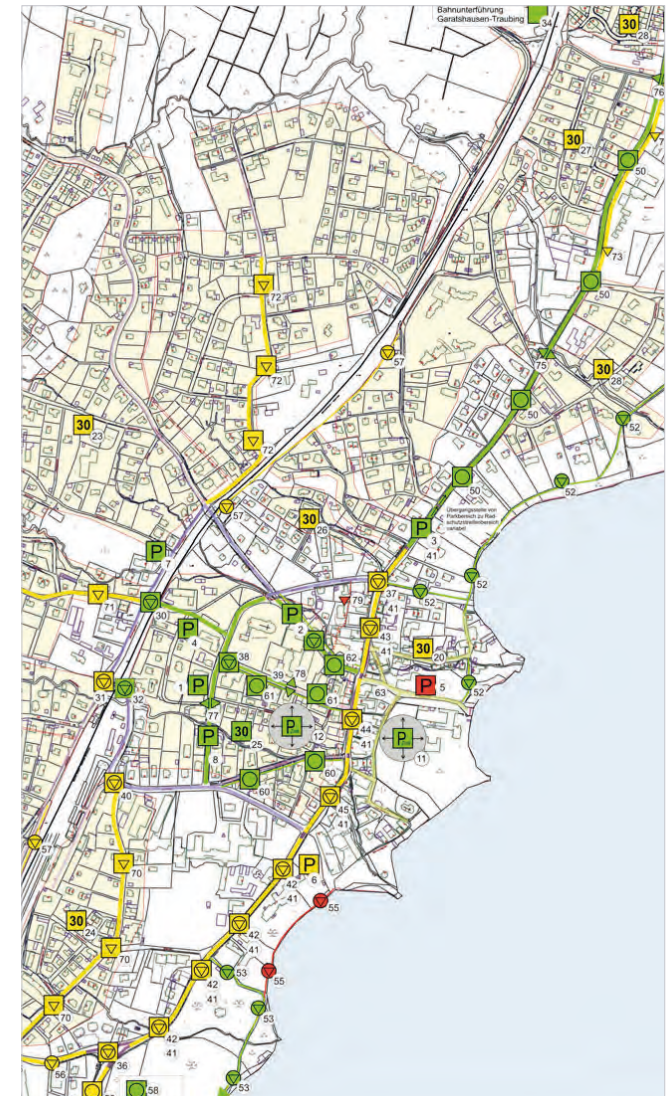
- ▶ Binnenverkehrsaufkommen reduzieren durch Verlagerung auf Fuß- und Radverkehr
- ▶ Durchgangsverkehr konfliktfrei abwickeln: flüchtig, langsam, stetig
- ▶ Geschwindigkeit auf der Hauptstraße reduzieren, Geschwindigkeit außerhalb eines Vorbehaltsnetzes flächendeckend auf Tempo-30 reduzieren
- ▶ Gefahren- und Konfliktbereiche durch Veränderungen des Ausbauszustandes und/oder der verkehrlichen Anordnungen beseitigen (Vorfahrtregeln, Umbau)
- ▶ Netzsystem für die bekannten Anforderungen und Fahrbeziehungen optimieren: Einbahnregelung, Vorfahrtregelung, Netzhierarchie, Bahnunterführung
- ▶ Erreichbarkeit des Ortes für den Schwerverkehr verbessern
- ▶ Parkverhalten der Tutzinger ändern: Parkkonzept mit Zonierung einführen, auch in Zukunft stetige Parküberwachung betreiben, Lösung für Dauerparker schaffen

#### Radverkehr

- ▶ Verkehrssicherheit für Radfahrer erhöhen
- ▶ Radverkehrsanteil am Binnenverkehrsaufkommen erhöhen
- ▶ Schulwegsicherheit für Radfahrer verbessern
- ▶ durchgängig durchdachte Radwegeverbindung an der Hauptstraße realisieren
- ▶ Radwegenetz ausbauen, Erreichbarkeit der weiter entfernten Ortsteile mit dem Rad verbessern, überörtliches Radwegenetz erweitern
- ▶ Bahnunterführungen für den Radverkehr geeignet ausbauen
- ▶ Beschilderung ergänzen und vereinheitlichen

#### Fußläufiger Verkehr

- ▶ Durch Ausbauqualität der Gehwege den hohen Fußgängeranteil im Binnenverkehr zumindest sichern, besser noch erhöhen
- ▶ Aufenthaltsfunktion/ -qualität und städtebauliche Gestaltung in der Hauptstraße verbessern
- ▶ Sicherheit für Fußgänger erhöhen: ausreichend breite Gehwege schaffen, Netzlücken schließen, Errichtung von Fußgängerquerungshilfen, aus verkehrlicher Sicht notwendige Ergänzungen zu den bereits bestehenden darstellen, Bahnunterführungen für den fußläufigen Verkehr sicher gestalten, wichtige Schulwege verkehrssicherer gestalten
- ▶ Straßenoberflächen und Regenwasserableitung verbessern zum Schutz der Fußgänger vor Spritzwasser



Ausschnitt Maßnahmenplan

**Vorhandene Untersuchungen: Integriertes Klimaschutzkonzept Fünfseenland, Stand 2010**

Seit 2010 verfolgt der Landkreis Starnberg unter dem Namen „Klimaregion Fünfseenland“ ein Integriertes Klimaschutzkonzept mit klaren CO<sub>2</sub>-Reduktionszielen für Mobilität und Verkehr. Mit der Neugestaltung des ÖPNV-Netzes seit 2012 konnten bereits wesentliche Teile des Integrierten Klimaschutzkonzepts erfolgreich in die Praxis umgesetzt werden. Seit 2015 ergänzt ein Klimapakt mit Maßnahmenplan das Konzept.

▶ **Der Ressourcenverbrauch im motorisierten Individualverkehr und Güterverkehr soll bis 2020 um 40 % gesenkt werden.**

Um den Umweltverbund zu stärken und den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, soll der schienengebundene Verkehr weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig werden Carsharing-Angebote für Privatpersonen, Unternehmen und Institutionen erweitert. Mitfahrmöglichkeiten sollen leichter zugänglich, attraktiver und bekannter gemacht werden. Kollektive Mobilitätslösungen werden gefördert, indem Mobilitätsmanagement in Unternehmen und Kommunen aufgebaut und landkreisweit vernetzt wird. Zudem werden gezielte Anreize für Elektromobilität geschaffen, um nachhaltige Verkehrsalternativen weiter voranzutreiben

▶ **Die Mobilität im Landkreis ist auch ohne Pkw gut und bequem möglich und wird aktiv genutzt.**

Der öffentliche Nahverkehr soll flächendeckend mit häufiger Taktung auch in kleineren Ortsteilen angeboten und die verschiedenen Teile des Landkreises besser miteinander ver-

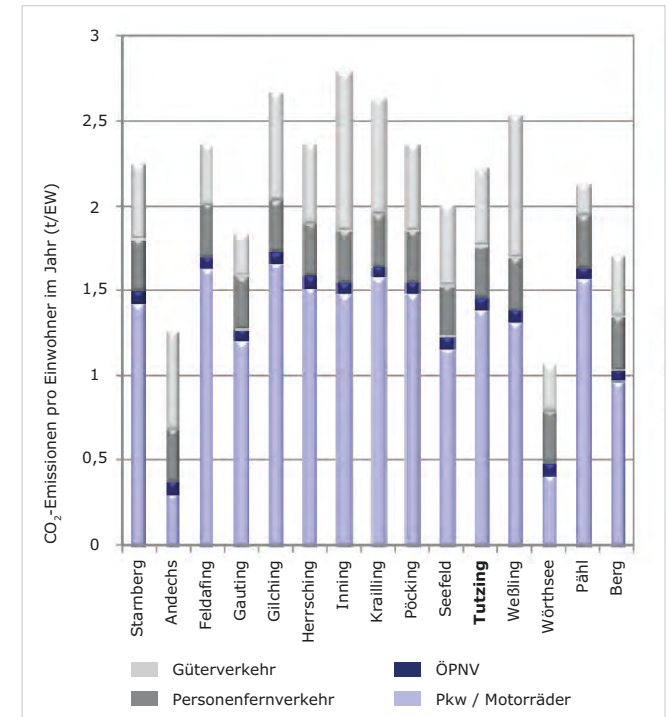
bunden werden. Ergänzend dazu werden bürgergestützte Mobilitätsmodelle gefördert. Die Nutzung des ÖPNV im Landkreis soll attraktiver gestaltet und gezielt unterstützt werden. Zudem wird der Fuß- und Radverkehr durch eine gut instand gehaltene und ausgebaute Infrastruktur gestärkt. Barrierefreie und altersgerechte Mobilitätsangebote werden gefördert und umgesetzt. Bestimmte Ortsteile sollen für belastenden Verkehr unattraktiv gemacht werden, während zugleich restriktive Maßnahmen für den motorisierten Individualverkehr durchgesetzt werden, um eine nachhaltige Mobilitätswende zu erreichen.

▶ **Durch intelligente Siedlungs- und Versorgungsstrukturen wird Verkehr reduziert.**

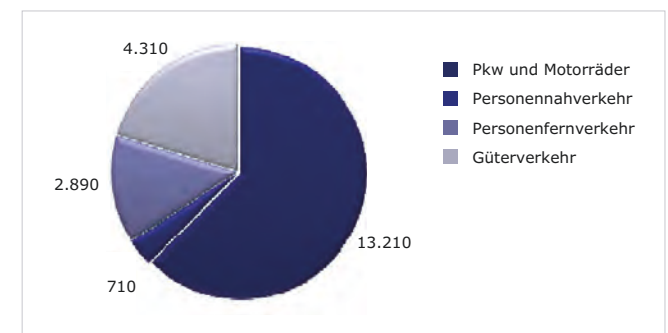
Die Siedlungsstrukturen sollen gezielt entlang der ÖPNV-Achsen ausgerichtet werden, um eine nachhaltige und verkehrsarme Entwicklung zu fördern.

▶ **Die Klimaregion nimmt eine Vorreiterrolle beim Einsatz alternativer Antriebsstoffe und -systeme unter Nutzung erneuerbarer Energiequellen ein.**

Innovative Antriebe sollen aktiv gefördert und Bündnispartner in Wirtschaft und Forschung gewonnen werden. Gleichzeitig wird der Ausbau der Infrastruktur für alternative Antriebe vorangetrieben, einschließlich Batteriewechselsystemen, E-Tankstellen sowie Biogas- und Biosprit-Zapfsäulen. Die Gemeinden übernehmen eine Vorbildfunktion, etwa durch die Nutzung von Dienst-Pedelecs.



CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Einwohner nach Gemeinde, 2009



CO<sub>2</sub>-Emissionen in Tutzing nach Fahrzeugkategorie (2009)



### Vorhandene Planungen: „Vision Mobilität 2020“ für den Landkreis Starnberg, Stand 2018

Das Zielbild 2020 wurde im Jahr 2018 für den Landkreis Starnberg entwickelt. Ein zentraler Bestandteil davon ist die Förderung einer nachhaltigen, zukunftsorientierten und naturverträglichen Mobilität, die für alle Menschen zugänglich ist. Aus diesem Grund wurden die folgenden Ziele definiert:

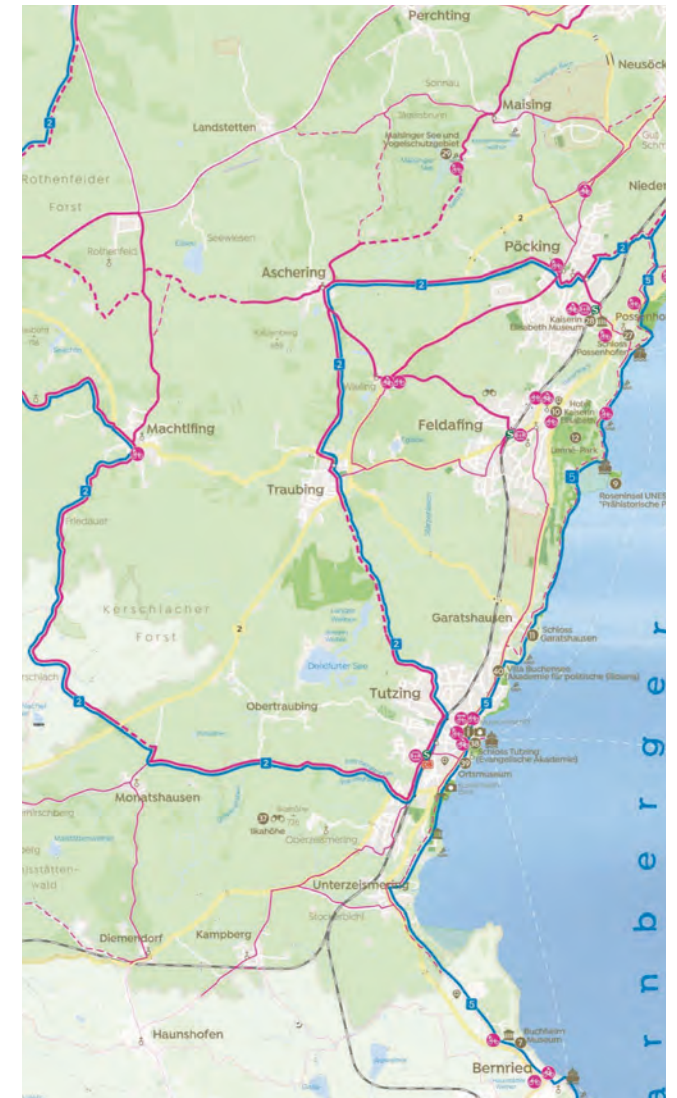
- ▶ Luftreinhaltung / Lärmreduktion
- ▶ CO<sub>2</sub>-Reduktion
- ▶ Schutz der Lebensgrundlagen
- ▶ Intelligente Vernetzung von Orten und Ortsteilen sowie unterschiedlichen Mobilitätsarten
- ▶ Reduktion des MIV
- ▶ gerechte Verteilung des öffentlichen Raums
- ▶ sichere Verkehrswege
- ▶ gleichberechtigte Teilhabe aller Menschen
- ▶ Akzeptanz in der Bevölkerung

Wesentliche Handlungsfelder zur Erreichung der Mobilitätsziele sind die Stärkung des ÖPNV sowie weiterer vielfältiger Mobilitätsangebote wie Radverkehr, Elektromobilität und Fußverkehr. Eine vernetzte Mobilität bildet die Grundlage für die Schaffung multimodaler Systeme. Zudem sollen einheitliche Mobilitätsstandards etabliert und der Komfort für die Kunden verbessert werden – nicht nur bei der Nutzung der Verkehrsmittel, sondern auch durch einen einfachen Zugang zu den Systemen. Die Bürgerbeteiligung spielt dabei eine zentrale Rolle, um sowohl Anreize zu schaffen als auch die Akzeptanz der Maßnahmen zu fördern.

Um die Zielerreichung zu gewährleisten, ist zunächst die Umsetzung grundlegender Maßnahmenpakete vorrangig. Diese stellen konkrete erste Schritte dar, die dafür sorgen, dass die Vision „Mobilität 2020“ durch sichtbare und greifbare Maßnahmen realisiert wird. Wichtige Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität im Landkreis umfassen die Schaffung einer einheitlichen Mobilitätsplattform, idealerweise auf der Ebene des MVV, um neue Mobilitätsmöglichkeiten zu integrieren und die verschiedenen Verkehrsmittel sowie Mobilitätsdienstleistungen organisatorisch und informatorisch zu vernetzen.

Weiterhin wird die Elektromobilität gestärkt, unter anderem durch den Einsatz von Elektrobussen im ÖPNV und den Ausbau einer landkreisweiten Ladeinfrastruktur. Ein effektiver und gemeinsamer Ausbau der Mobilitätsinfrastruktur wird angestrebt, inklusive Standards für die Gestaltung von Bushaltestellen und einem Konzept für ein digitales Fahrgastinformationssystem.

Die Schaffung multimodaler Schnittstellen und die Integration der physischen Infrastruktur, etwa für das öffentliche Leihfahrradsystem, sind ebenfalls zentrale Ziele. Weitere Maßnahmen umfassen die Steigerung von landkreisweiten Mobilitätsangeboten und die Fortführung der Leistungssteigerung des ÖPNV, unter anderem durch neue Angebote wie Expressbuslinien und bedarfsorientierte Verkehre. Zudem ist die Erstellung eines Netzes öffentlicher Leihradstationen geplant, ebenso wie die Entwicklung einer Mobilitätskarte.



Ausschnitt Radlkarte Landkreis Starnberg, Stand 2023

**Vorhandene Planungen: Fortschreibung des Nahverkehrsplans (NVP) für den Landkreis, Stand 2020**

Der Nahverkehrsplan wurde im Jahr 2020 im Kreistag beschlossen und bildet die Leitlinie zur Fortentwicklung des ÖPNVs und der Mobilität im Landkreis. Er wurde Mithilfe der Gemeinden in diesem Umfang abgestimmt und festgelegt.

**Bestandsaufnahme und Analyse**

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass die Bevölkerung im Landkreis stetig wächst - ebenso wie die Zahl der Arbeitsplätze, was zu einem positiven Pendlerstromsaldo führt. Das wichtigste Ziel und auch die wichtigste Quelle der Außenpendlerströme ist die Landeshauptstadt München.

Der Landkreis wird von den Autobahnen A95 und A96 sowie der Bundesstraße 2 durchzogen, die besonders stark frequentiert sind. Auch Staatsstraßen weisen ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Im Dezember 2018 waren 117.137 Kfz im Landkreis gemeldet.

Der Schienenpersonennahverkehr (SPNV) bildet das Rückgrat des ÖPNV. Mit den S-Bahnlinien S6 und S8 sowie weiteren Regionalverbindungen

umfasst das Schienennetz des Landkreises 51,5 km und bietet 14 Haltestellen. Damit spielt der SPNV eine zentrale Rolle für die überregionale und lokale Mobilität.

Das ÖPNV-Angebot im Landkreis umfasst 28 Regionalbuslinien und drei Expressbuslinien im MVV-Tarif. Die Gemeinde Tutzing ist durch eine Buslinie des Oberbayernbus mit dem Landkreis Weilheim verbunden. Das Busnetz verknüpft das SPNV-Netz, wobei jede Linie mindestens an einem Bahnhof mit S-Bahn- oder U-Bahnanschluss endet.

**Gesamtverkehrsnachfrage**

Die Gesamtverkehrsnachfrage im Landkreis umfasst Fahrten im öffentlichen Nahverkehr und im motorisierten Individualverkehr. Besonders relevant sind dabei die Verkehrsströme im Pendelverkehr zu Arbeits-, Ausbildungs- und Schulplätzen. Auch der Freizeit- und Tourismusverkehr spielt eine wichtige Rolle, konnte jedoch aufgrund fehlender Daten nicht näher analysiert werden.

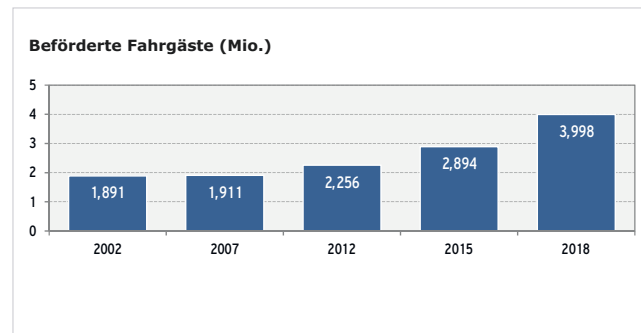
Der Pkw ist mit einem 64% Anteil am Modal Split das dominierende Verkehrsmittel für alle Reisezwecke im Landkreis. Im Vergleich dazu wird der Pkw in den übrigen Landkreisen im MVV-Verbundgebiet deutlich weniger genutzt (46%). Sowohl bei der Nutzung des ÖPNV als auch bei der Nutzung des Fahrrades hat der Landkreis noch Potenziale zur Verbesserung. Der Anteil der ÖPNV-Dauernutzer, d.h. (fast) tägliche Nutzung an mindestens 1-3 Tagen in der Woche, liegt bei 38%, was ein Indikator für das gute Verkehrsangebot ist.

**Evaluation und Entwicklungsprognose**

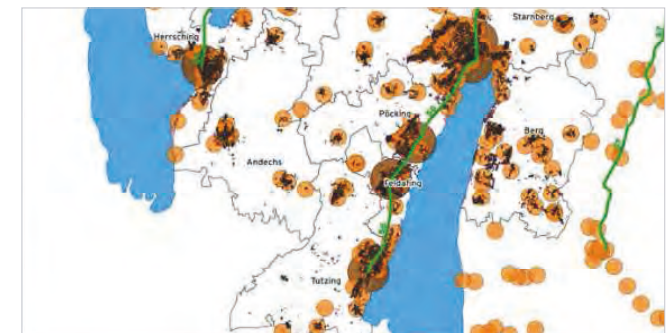
Zur Beurteilung der räumlichen Erschließung wurden die Luftlinienentfernungen zu allen Haltestellen im Landkreis ermittelt. Als erschlossen gelten Gebiete, die maximal 400 m von einer Bushaltestelle und maximal 1 km von einem S-Bahn-Halt entfernt liegen. Der Großteil der Wohnbebauung liegt im Einzugsbereich einer oder mehrerer Haltestellen. In Tutzing liegt der Anteil erschlossener Wohngebäude bei 90,5 %.



Ausschnitt: Netzstruktur des ÖPNV im Landkreis Starnberg



Entwicklung der Fahrgastnachfrage, Quelle: MVV



Ausschnitt: Erreichbarkeit der Haltestellen im Landkreis Starnberg

Der Großteil der untersuchten Ortsteile ist von Montag bis Freitag in das Liniennetz des 60-Minuten-Taktes integriert. Eine Ausnahme bilden die Tutzinger Ortsteile Unterzeismering und Kampberg, die nur von den „MVV-fremden“ Linien 9600 und 9614 bedient werden, welche keinen durchgängigen Takt bieten. Die Reisezeiten zu den übergeordneten Orten (Oberzentrum München, Mittelzentrum Starnberg, benachbarte Grundzentren, Nachbarschaftsbereiche) liegen alle innerhalb der in den Leitlinien festgelegten Grenzwerte.

**Voraussichtliche Entwicklungen**

Die positiven Entwicklungsprognosen hinsichtlich Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum im Landkreis Starnberg finden ihren Niederschlag auch in der Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsschwerpunkte orientieren sich dabei an den S-Bahnen, der östliche Landkreis wird sich zunächst stärker als der westliche aufgrund seiner Nähe zu München entwickeln. Analog entwickeln sich die Gewerbestandorte vorrangig im Norden des

Landkreises, wobei die Autobahnanbindung dabei meist ein Kriterium der Standortwahl darstellt.

Die zukünftige Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur im Landkreis wird maßgeblich vom Bau der 2. Stammstrecke in München geprägt sein, der eine Erweiterung der Schieneninfrastruktur mit sich bringt. Für die S-Bahnlinie S6 ist ein durchgehender 20-Minuten-Takt bis zur Endstation Tutzing geplant, um bestehende Taktlücken zu schließen und den öffentlichen Nahverkehr deutlich attraktiver zu gestalten.

**Maßnahmenkonzept**

Der Nahverkehrsplan dient als Grundlage zur Umsetzung der Ziele der „Vision Mobilität 2020“ im ÖPNV. Mobilität muss ganzheitlich betrachtet werden, sodass Maßnahmen nur in Verbindung mit anderen Verkehrsarten realisierbar sind. Der begrenzte öffentliche Raum soll intelligent zwischen Fußgängern, Radfahrern, ÖPNV und MIV aufgeteilt werden. Moderne Mobilität ist nutzerorientiert und bietet flexible Wahlmöglichkeiten.

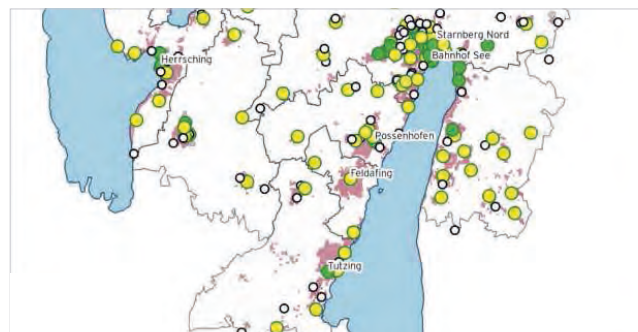
Der Umweltverbund (SPNV, ÖPNV, Radfahrer, Fußgänger) soll eine attraktive Alternative zum Auto schaffen.

Der ÖPNV soll modern und angebotsorientiert ausgebaut werden, um neben Berufspendlern und Schülern auch Touristen und Einwohnern flexible Nutzungsmöglichkeiten an allen Wochentagen zu bieten. Die wachsende Verflechtung mit München und den umliegenden Landkreisen erfordert eine bessere Anbindung und die Erweiterung des Verkehrsverbunds. Zudem sollen Barrieren - owohl physischer als auch mentaler Art - durch den barrierefreien Ausbau der Haltestellen sowie verstärkte Informations- und Marketingmaßnahmen abgebaut werden.

Dementsprechend umfasst das Maßnahmenkonzept folgende Themen: Verkehrsachsen, Bedienstandards, Barrierefreiheit, Haltestellenstandards, Multimodale Schnittstellen, Anschlusssicherung, Busbeschleunigung / ÖPNV-Bevorrechtigung, Alternative Antriebe, Marketing und Information, Tarif und Vertrieb.



Ausschnitt: ÖPNV-Verkehrsachsen



Ausschnitt: Zielnetz Haltestellen im Landkreis Starnberg



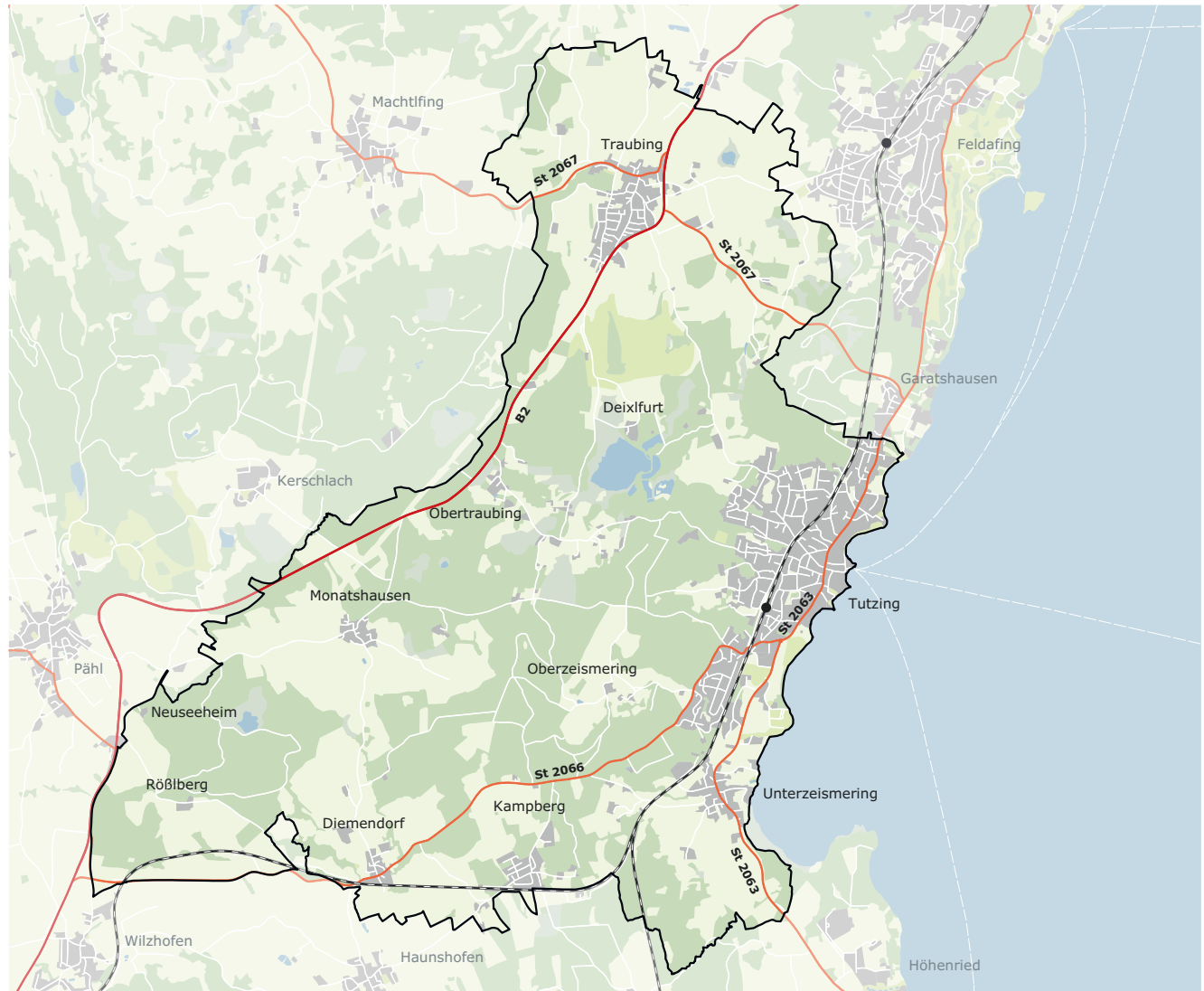
Ausschnitt: geplante MVG-Rad-Stationen (Stand 2019)

## Regionale Anbindung der Gemeinde Tutzing

Tutzing ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Zugverbindungen ermöglichen eine schnelle und direkte Anbindung an das Münchener Stadtzentrum sowie an umliegende Gemeinden. Besonders hervorzuheben ist die Einbindung in das Netz der Münchener S-Bahn: Die Linie S6 verkehrt regelmäßig und hält am Bahnhof Tutzing, der als zentraler Verkehrsknotenpunkt für Pendler und Reisende aus der Region dient. Aufgrund seiner zentralen Lage stellt der Bahnhof einen wesentlichen Bestandteil der Mobilitätsinfrastruktur in Tutzing dar.

Tutzing ist durch mehrere MVV-Buslinien gut an das Umland angebunden. Mit der Linie 958 besteht stündlich eine direkte Verbindung von Tutzing über Traubing und Machtlfing nach Andechs. Ebenfalls im Stundentakt verkehrt die Linie 978 nach Feldafing. Seit 2023 ergänzen zwei neue Buslinien das öffentliche Verkehrsangebot: Die Linie 977 verbindet die Heimgartenstraße über den Tutzinger Bahnhof mit Unterzeismering, während die Linie 979 vom Bahnhof über Kampberg bis nach Diemendorf fährt. Dank der verschiedenen Haltestellen ist insbesondere der Hauptort Tutzing für Bewohner und Besucher gut erreichbar.

Das Straßennetz in und um Tutzing ist ebenfalls gut ausgebaut. Die Bundesstraße B2 führt von Garmisch-Partenkirchen bis zur Autobahn A95 und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach München. Innerhalb der Gemeinde verbinden die Staatsstraßen St 2063, St 2066 und St 2067 Tutzing mit den umliegenden Orten und Regionen.



Übersichtskarte Mobilität im Gemeindegebiet

## Innerörtliche Mobilität

Die Verkehrsinfrastruktur in Tutzing ist auf die Bedürfnisse einer kleinstädtischen Gemeinde ausgelegt. Die Hauptstraße stellt dabei die wichtigste Verkehrsader dar. Sie bildet eine zentrale Verbindung nach Süden in Richtung Weilheim und ist mit etwa 12.000 Fahrzeugen pro Tag stark frequentiert. Um die Verkehrssituation zu verbessern, wird die Hauptstraße derzeit in mehreren Abschnitten saniert. Dabei wurde die Fahrbahnbreite verringert, die Straße sowie die Gehwege erneuert, Fahrradschutzstreifen markiert und die Stellplatzanzahl leicht reduziert, um u.a. den Radverkehr sicherer zu gestalten. Zusätzlich werden mehrere gesicherte Querungsstellen in Form von Mittelninseln oder Lichtsignalanlagen errichtet, um das Überqueren der Straße zu erleichtern und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu erhöhen. Trotz dieser Maßnahmen wird die Straße langfristig eine hohe Verkehrsbelastung aufweisen.

Um die Mobilität in Tutzing für Fußgänger und Radfahrer nachhaltig zu fördern, ist demnach eine kontinuierliche Verbesserung der Wegeführung abseits der Hauptstraßen notwendig. Besonders die sichere, klar ausgeschilderte Wegeverbindung „Vom Bahnhof zum See“ ist von zentraler Bedeutung, um die Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs für Tagesgäste zu steigern.

Die maßvolle Reduzierung von Flächen für den motorisierten Individualverkehr macht den öffentlichen Raum vielseitiger nutzbar und steigert seine Aufenthaltsqualität. Besonders Kinder, ältere Menschen und mobilitätseingeschränkte Personen profitieren von besserer Zugänglichkeit und erhöhter Sicherheit.



Übersichtskarte Mobilität im Hauptort Tutzing

## Ruhender Verkehr

In Tutzing stehen nur wenige öffentlich nutzbare Stellplätze zur Verfügung, die sich vor allem entlang der Hauptstraße, an der Greinwaldstraße, am Rathaus, am Krankenhaus sowie vor dem Kino in der Kirchenstraße befinden.

Besonders problematisch ist die unzureichende Regelung der Stellplatzsituation rund um den Bahnhof sowie entlang der Straßen in Richtung See (Schloßstraße, Marienstraße und Mühlfeldstraße). In diesen Bereichen ist die Verkehrsführung häufig unübersichtlich und mitunter gefährlich, da vermehrt Falschparker die Feuerwehrezufahrten blockieren und somit die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Beim Umbau der Hauptstraße wurden die Parkplätze größtenteils beibehalten, was die Gestaltungsmöglichkeiten und die Aufenthaltsqualität einschränkt. Es sollte daher angestrebt werden, die Stellplätze im Ortskern im öffentlichen Raum zu begrenzen und den zur Verfügung stehenden Platz sinnvoll aufzuteilen, damit alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen profitieren.

Vor allem in den Sommermonaten führt der verstärkte Besucherverkehr in den Straßen zum See zu erhöhtem Parksuchverkehr und zugeparkten Bereichen. Um dem entgegenzuwirken, hat die Gemeinde bereits Maßnahmen ergriffen: Falsch parkende Fahrzeuge werden konsequent abgeschleppt und in einigen Straßen wurde eine Parkraumbewirtschaftung eingeführt. Vorrangiges Ziel bleibt es, den ruhenden Verkehr östlich der Hauptstraße spürbar zu reduzieren.

Das Anwohnerparken erfolgt meist auf privaten Grundstücken oder entlang der Wohnstraßen. Dies führt dazu, dass der Straßenraum durch die steigende Zahl parkender Fahrzeuge zunehmend seine Funktion als Begegnungsort verliert. Hinzu kommt der Wunsch nach baulicher Verdichtung und mehr Wohneinheiten auf bestehenden Grundstücken, wodurch der Druck auf private Stellflächen steigt. Gleichzeitig sollen Straßenräume für Fußgänger und Radfahrer sicherer und attraktiver gestaltet werden, was zu einem Verlust von Pkw-Stellplätzen im öffentlichen Raum führt.

Da sich Konzepte zur Reduktion des Pkw-Verkehrs nur schrittweise umsetzen lassen, müssen Strategien zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr entwickelt werden. Ein gutes Beispiel bieten Kommunen, die gezielt dezentrale Pkw-Abstellanlagen fördern, um den Parkdruck im öffentlichen Raum zu reduzieren. In Tutzing wurde dies bereits mit den oberirdischen Stellplatzflächen am Bahnhof umgesetzt. Ergänzend könnten mehrgeschossige Quartiersgaragen oder öffentliche Tiefgaragen in Zentrumsnähe helfen, die Parksituation weiter zu entspannen und wertvolle Flächen im öffentlichen Raum freizuhalten. Das Parkdeck des Lidl wurde an den Wochenenden zeitweise von Besuchern des Nordbads genutzt, doch konnte bislang keine dauerhafte Vereinbarung zur gemeinsamen Nutzung des Parkdecks mit der Gemeinde getroffen werden. Eine weitere Option könnte darin bestehen, auch weniger frequentierte Gebiete für die Parkraumbewirtschaftung zu nutzen, um den Verkehr in den zentraleren Bereichen zu entlasten und den Parkdruck zu verteilen.



P&R-Parkplatz westlich der Bahnlinie (Beringerweg)



Längsparker entlang der Nordbadstraße



oberirdische Stellplatzfläche am Krankenhaus

### Radwegenetz

Das Radwegenetz in Tutzing verläuft größtenteils direkt auf den Straßen ohne getrennte Radwegführung. Dies führt häufig zu Unsicherheiten, besonders an Stellen, wo sichere Querungsstellen fehlen oder Kreuzungsbereiche unübersichtlich sind. Diese unklaren Straßenverhältnisse sind besonders problematisch für unsichere Radfahrer, wie Kinder, die aufgrund ihrer geringeren Körpergröße einen schlechteren Überblick haben und für Autofahrer schwerer zu sehen sind.

Ein zentrales Anliegen ist die Schaffung sicherer Radwege, insbesondere im Bereich der Schulen, um den Hol- und Bringverkehr mit Autos zu reduzieren und die Sicherheit der Kinder zu erhöhen. Dies wurde bereits durch die Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 vor dem Gymnasium und der Realschule realisiert. Solche Maßnahmen tragen dazu bei, den Verkehr zu beruhigen und das Radfahren für alle Altersgruppen sicherer und attraktiver zu machen. Zudem soll die Beschilderung der Radrouten verbessert werden, um den Radverkehr klar und sicher zu leiten.

Die Parkierung entlang der Straßen stellt ebenfalls ein Sicherheitsrisiko dar. Längsparkplätze entlang der Fahrbahnen lassen Radfahrern wenig Platz zum Ausweichen. Zudem besteht die Gefahr, dass Autofahrer beim Öffnen der Türen unachtsam sind und Radfahrer gefährden. Bei Querparkern blockiert das Zurückstoßen der Fahrzeuge oftmals die Fahrradrouten, was zusätzliche Gefahren für Radfahrer mit sich bringt.

Um die Sicherheit und Attraktivität des Radwegenetzes zu gewährleisten, ist es wichtig, dieses regelmäßig zu pflegen und instand zu halten. So können Gefahren wie Schlaglöcher oder verschmutzte Radwege vermieden werden, die sonst zu unnötigen Unfällen führen könnten. Ein weiteres Problem stellt die Anbindung der westlich der Bahn liegenden Wohngebiete dar, da die Unterführungen unter der Bahnlinie unzureichend sind. Darüber hinaus wird die Verbreiterung von Radstreifen angestrebt, um mehr Komfort und Sicherheit zu schaffen. Auch eine akustische Wahrnehmbarkeit der Radschutzstreifen könnte dazu beitragen.

Neben dem Ausbau eines sicheren Radwegenetzes ist es wichtig, attraktive, öffentlich nutzbare Radabstellflächen an stark frequentierten Orten zu schaffen. Am Bahnhof werden in naher Zukunft neue Fahrradabstellanlagen eingerichtet, um die Nutzung des Fahrrads insbesondere für Pendler attraktiver zu gestalten.

Zudem sollte die Einrichtung von Radversorgungsstationen an touristisch relevanten Punkten in Betracht gezogen werden. Diese Stationen, die mit Fahrradreparaturmöglichkeiten, Luftpumpen und eventuell Ladepunkten für E-Bikes ausgestattet sind, erleichtern den Alltag der Radfahrer und steigern die Attraktivität des Fahrrads als Teil eines integrierten Mobilitätsangebots. Ein gut funktionierendes System, das verschiedene Verkehrsmittel wie Fahrräder, öffentliche Verkehrsmittel und Carsharing kombiniert, erhöht die Flexibilität und macht den Umstieg zwischen den verschiedenen Angeboten einfach und bequem. Radfahren sollte demnach als fester Bestandteil nachhaltiger Mobilität in der Gesellschaft verankert werden.



Gemeinsamer Geh- und Radweg (Brahmsweg)



Radschutzstreifen an der Hauptstraße (Abschnitt Nord)



Fahrradabstellanlage am Bahnhof Tutzing

## Fusswegenetz und Barrierefreiheit

Tutzing bietet durch seinen kompakten Ortskern und die kurzen Distanzen zwischen den zentralen Einrichtungen ideale Bedingungen für die Fortbewegung zu Fuß. Zahlreiche Fußwege verlaufen abseits des Straßennetzes, wie zum Beispiel parallel zur Hauptstraße, entlang der Bachläufe und am See. Ein Teil des Wegenetzes befindet sich im Eigentum der Gemeinde oder ist öffentlich gewidmet. Es gibt jedoch auch Wege, die im Privatbesitz sind und für deren Nutzung keine formelle Vereinbarung besteht. Die Gemeinde strebt an, das bestehende Wegenetz zu erhalten und gegebenenfalls zu verbessern.

So ist das Wegenetz nicht immer einfach zugänglich, vor allem für Touristen oder für Menschen, die sich in der Gegend nicht auskennen. Hinzu kommt, dass durch Grundstücksteilungen oder bauliche Entwicklungen viele Fußwege in der Vergangenheit entfernt wurden. Besonders problematisch sind Engstellen im Fußwegenetz entlang der Hauptstraße und in den Seitenstraßen. Diese führen zu Unsicherheiten und stellen vor allem für Menschen mit Einschränkungen, wie Blinde

oder Gehbehinderte eine Schwierigkeit dar. Diese sind oft gezwungen, den Gehweg zu verlassen, was Unfälle begünstigen kann. Zwar könnten in einigen Straßen Markierungen und taktile Leitsysteme angebracht werden, jedoch bieten diese nur dann einen echten Sicherheitsgewinn, wenn sie mit baulichen Maßnahmen kombiniert werden. Auch der unzureichende Zustand und das Fehlen von Gehwegen in Straßen wie der Kustermannstraße, Bräuhausstraße und der Lindemannstraße bis zum Kallerbach verschärfen die Situation. Eine Verbesserung ist jedoch in einigen Bereichen aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nur schwer realisierbar.

Ein weiteres wichtiges Thema ist die Sicherheit der Fußgänger im Straßenverkehr. Der Verkehr wird oft als zu schnell und gefährlich wahrgenommen. In einigen Straßen wird deshalb eine durchgehende Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 gefordert. Trotz bestehender Tempolimits halten sich viele Autofahrer nicht daran, da Verkehrsschilder oft von Vegetation überwachsen sind. Auch zahlreiche parkende Autos beeinträch-

tigen die Übersichtlichkeit des Straßenraums. Um insbesondere die Sicherheit der Schulkinder zu gewährleisten, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Dabei sollte eine gerechte Verteilung des Straßenraums angestrebt werden, etwa durch breitere Gehwege und eine Reduzierung des Pkw-Verkehrs.

Von besonderer Bedeutung ist die Anbindung vom Bahnhof an den Ortskern und zum See, nicht nur für Touristen, die mit der Bahn anreisen. Trotz des seit Jahren bestehenden Konzepts zur Wegeverbindung „Vom Bahnhof zum See“, das bereits teilweise in die aktuellen Planungen eingeflossen ist, bleibt die Situation unzureichend. Es fehlen sichere Straßenquerungen und die Orientierung ist erschwert. Es mangelt generell an einer einheitlichen Beschilderung, die das Wegenetz intuitiv erschließbar macht. Ein entsprechendes Fußgängerleitsystem wird derzeit umgesetzt. Um die Orientierung weiter zu verbessern, sollten zusätzlich markante und wiedererkennbare Blickpunkte sichtbar sein, die es ermöglichen, den eigenen Standort im Ortsgebiet schnell zu lokalisieren.



neu gestalteter Fußweg an der Hauptstraße (Abschnitt Süd)



markierter Fußweg an der Bräuhausstraße



Fußweg abseits der Straße (Schluchtweg)

**ÖPNV und ergänzende Mobilitätsangebote**

Der S-Bahn-Halt ist grundsätzlich barrierefrei, jedoch entspricht die Bahnsteighöhe für die Regionalbahn nicht den Anforderungen, was die Nutzung für mobilitätseingeschränkte Personen erschwert. Obwohl auf der Westseite des Bahnhofs bereits ein Schacht für einen Fahrstuhl vorgesehen ist, wurde dieser bisher nicht umgesetzt. Die barrierefreie Anbindung ist somit nur von der Ostseite über die Unterführung mit langen Wegen gewährleistet. Zudem fehlt am Bahnhof eine öffentliche Toilette für die Fahrgäste der Bahn. Es wird eine generelle Aufwertung des Bahnhofs angestrebt. Die ist jedoch erschwert, da der Bahnhof selbst und weite Flächen im Bahnhofsumfeld nicht im Eigentum der Gemeinde sind. Die Gemeinde strebt eine Verbesserung der Bahnunterführungen an, eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn ist bislang nicht erfolgt. Der barrierefreie Umbau der Bushaltestellen wird von der Gemeinde schrittweise nach einer festgelegten Prioritätenliste umgesetzt, wobei die Finanzierung durch den jeweiligen Straßenbaulastträger übernommen werden muss.

Ein zentrales Ziel ist die bessere Vernetzung von Tutzing mit den umliegenden Landkreisen. In den letzten Jahren wurden bereits neue Buslinien eingeführt. Seit 2025 sind auch Weilheim und Landsberg in das Verbundgebiet des MVV integriert. Einige Buslinien werden zwar noch eigenwirtschaftlich vom RVO betrieben, sollen jedoch nach dem Auslaufen der jeweiligen Verträge schrittweise durch MVV-Busse ersetzt werden.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere in den Abendstunden. Derzeit sind die letzten Busverbindungen nicht optimal auf die Zugtaktung abgestimmt, was bei Verspätungen dazu führt, dass der Anschluss nicht immer gewährleistet ist. Eine mögliche Lösung könnte die Einführung einer Möglichkeit zur Anmeldung bei Zugverspätungen sein.

Die MVV-App bietet bereits minutengenaue Verspätungsanzeigen für einige Buslinien, allerdings ist diese Funktion noch nicht flächendeckend verfügbar. Eine vollständige Umsetzung könnte die

Nutzererfahrung erheblich verbessern und dazu beitragen, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für die Bürger noch effizienter zu gestalten. In Monatshausen wurden Ruftaxis eingeführt, die bisher jedoch nur wenig genutzt werden. Die Busverbindungen sollten besser auf die Zugzeiten abgestimmt werden, was grundsätzlich möglich wäre.

Neben der Verbesserung des bestehenden Mobilitätsangebots wird die Einführung von MVV-Leihrädern am Bahnhof in Tutzing angestrebt. Dies soll eine praktische Ergänzung für den öffentlichen Nahverkehr darstellen und den Bewohnern sowie Besuchern mehr Flexibilität bieten. Auch die Einführung eines regionalen Bikesharing-Systems wird in Erwägung gezogen. Um die Elektromobilität weiter zu unterstützen, sind Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, sowohl für Pkw als auch für Fahrräder, im öffentlichen Raum erforderlich. Eine CarSharing-Station des Anbieters ‚StattAuto‘ am Bahnhof Tutzing ergänzt das bestehende Mobilitätsangebot.



Bushaltestelle „Lindemannstraße“



S-Bahn-Haltestelle „Tutzing“



MVV-Bus in Unterzeismering

## Zusammenfassung

**Stärken / Potenziale**

- Der Hauptort Tutzing verfügt über eine gute Verkehrsanbindung nach München und in die Region, sowohl durch den motorisierten Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Nahverkehr.
- Ein dichtes Straßennetz sorgt für eine gute Erreichbarkeit und effiziente Anbindung.
- Die Gemeinde weist einen vergleichsweise niedrigen Motorisierungsgrad auf.
- Der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und der Radwege wird aktiv vorangetrieben. So sind bereits Radwege in die Ortsteile Unterzeismering, Kampberg, Diemendorf und Monatshausen vorhanden.
- Alle wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen und Versorgungsangebote liegen dicht beieinander („Stadt der kurzen Wege“).
- In Tutzing gibt es viele Fußwege abseits der Straßen, die eine angenehme Fortbewegung im Ort ermöglichen. Der geplante Fußweg „Vom Bahnhof zum See“ kann zu einer hochwertigen Wegeverbindung ausgebaut werden.
- Durch die Sanierung der Hauptstraße wurde die Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger verbessert, insbesondere durch die Schaffung von Querungsstellen, Radschutzstreifen und einer leichten Reduzierung der Stellplätze.

**Schwächen / Risiken**

- Der Fahrzeugbestand ist in den letzten Jahren gewachsen.
- Der Ausbau öffentlicher Verkehrsmittel könnte verbessert und Alternativen wie Carsharing sowie Elektromobilität stärker gefördert werden.
- Die Topografie erschwert die Barrierefreiheit.
- Teilweise sehr schmale Straßen erschweren es, alle Mobilitätsarten gleichzeitig unterzubringen.
- Die Hauptstraße weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Auch die übrigen Straßen im Ortskern sind stark vom Pkw-Verkehr geprägt, insbesondere durch die zahlreichen Parkplätze.
- Die Bahnlinie stellt ein trennendes Element in Tutzing dar, wobei die Unterführungen zu eng und unübersichtlich sind.
- Der hohe Parkdruck entlang der Straßen zum See beeinträchtigt die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer und mindert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
- Abgesehen von Traubing sind die Ortsteile mit dem öffentlichen Nahverkehr nur unzureichend an den Hauptort angebunden.



## Ziele

### **Fließender Verkehr**

- ▶ Eine Aufwertung öffentlicher Räume soll u.a. durch eine verkehrsberuhigte Gestaltung von Verkehrsflächen ermöglicht werden.
- ▶ Es soll eine intuitive Verkehrsführung geschaffen werden, die eine Orientierung verbessert und den „Schilderwald“ reduziert.
- ▶ Es soll geprüft werden, ob eine Entlastung der Straßen im Ortskern durch eine ergänzende Verkehrsanbindung der Wohnflächen westlich der Bahn möglich ist.
- ▶ Die Verkehrsplanung soll besonders die Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmenden fördern, z.B. durch verbesserte Verkehrsregelungen und geschützte Übergänge.

### **Ruhender Verkehr**

- ▶ Es soll eine bessere Regelung zur Parkierung, insbesondere in den Straßen zum See und im gesamten Ortskern, erfolgen.
- ▶ Der ruhende Verkehr im öffentlichen Raum soll deutlich reduziert werden.
- ▶ Es soll eine Stellplatzsatzung für Pkw und Fahrräder festgesetzt werden.

### **Wegenetz (Radfahrer und Fußgänger)**

- ▶ Die Bahnunterführungen sollen entsprechend des Routenverlaufs der Wegenetze verbessert und die Ausgestaltung einzelner

Unterführungen besonders auf die sichere und angenehme Nutzung für Fußgänger und Radfahrer ausgerichtet werden.

- ▶ Bei der gemeinsamen Nutzung von Wegen (Fußgänger und Radfahrer) soll auf ausreichende Wegbreiten geachtet werden.
- ▶ Die Wegerouten sollen gut erkennbar sein und für wichtige innerörtliche Ziele soll das Wegweisungssystem umgesetzt werden.
- ▶ Es soll ausreichend und gute Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Vorfeld viel genutzter Einrichtungen geben. An wichtigen Quell- und Zielpunkten sollen diebstahlsichere, vandalismussichere und wettergeschützte Abstellanlagen in ausreichender Anzahl vorhanden sein.
- ▶ Es soll eine sichere und attraktive Radwegführung geschaffen werden, die Radfahrern eine komfortable und gefahrlose Nutzung der Verkehrswege ermöglicht. Wegstrecken sollen mit schönen Ausblicken, guter Gestaltung und sicheren Querungsstellen ausgebildet werden.
- ▶ Es sollen sichere Querungshilfen für Fußgänger an geeigneten Stellen im Straßennetz bereitgestellt werden.
- ▶ Die Wegeachse „Vom Bahnhof zum See“ soll als attraktive und nachhaltige Wegeverbindung ausgebildet werden, die sowohl für Einheimische als auch für Touristen erkennbar und gut nutzbar ist.

- ▶ Abseits der ruhigen Aufenthaltsbereiche am See soll ein gut wahrnehmbares und schlüssiges Fahrradwegenetz entwickelt werden.

### **ÖPNV**

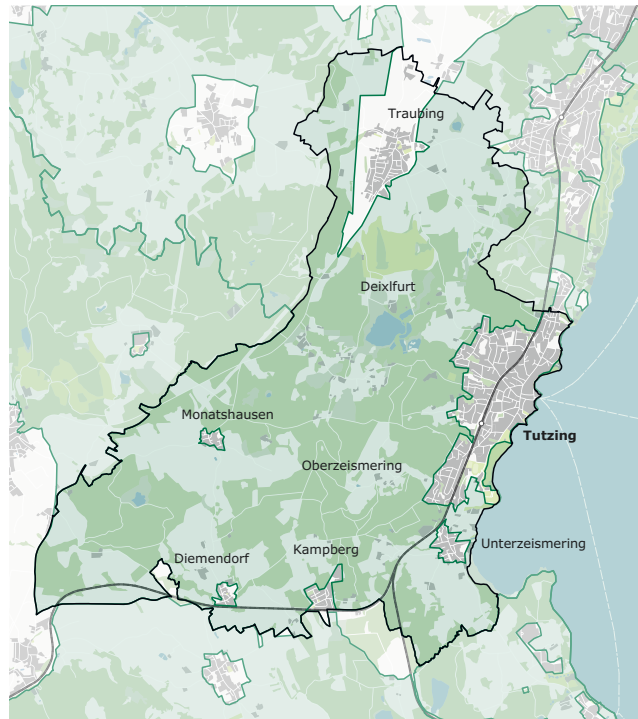
- ▶ Es soll eine attraktive Ankunftsadresse am Bahnhof geschaffen werden, die eine gute Anbindung an den Ortskern bietet, einschließlich sicherer Radabstellanlagen, Pkw-Stellplätze und einer klaren Ausschilderung zu wichtigen Orten.
- ▶ Die Nutzung des ÖPNV für den Alltagsverkehr von und nach München soll gefördert werden, insbesondere für Pendler, Freizeitaktivitäten, Versorgung und Bildung.
- ▶ Der nachhaltige Tourismus soll durch die Förderung der Anreise von Tagesbesuchern mit dem ÖPNV unterstützt werden, unter anderem durch eine gute Orientierung im Gemeindegebiet und eine attraktive Ankunftsadresse am Bahnhof.
- ▶ Die Stärkung der nachhaltigen Mobilität soll durch die Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel wie den öffentlichen Nahverkehr, Radfahren und Elektromobilität erreicht werden.
- ▶ Die Verbesserung des Angebots im ÖPNV soll durch häufigere Fahrzeiten, erweiterte Routen und eine bessere Anbindung an wichtige Ziele erreicht werden.

## Landschaftliche Einbindung und Schutzgebiete

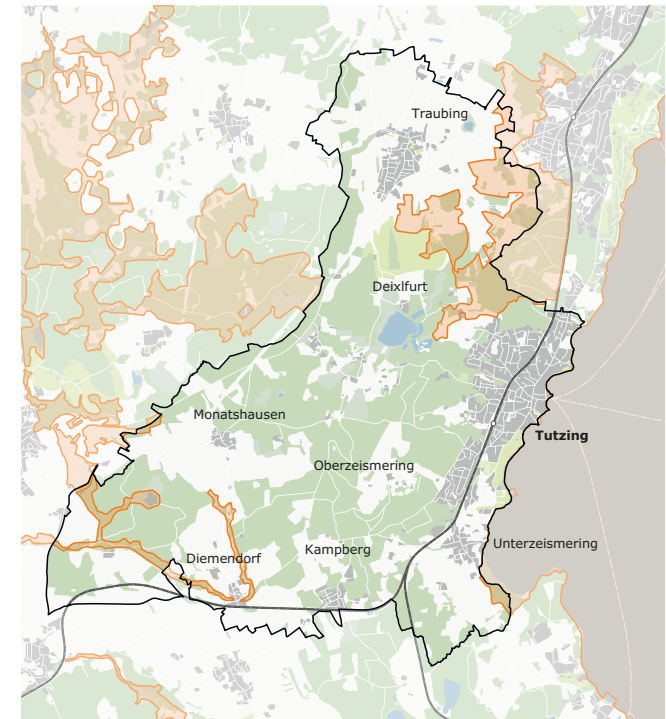
Das Ortsgebiet von Tutzing liegt in einer idyllischen Voralpenlandschaft, die von Moränenhügeln, Wäldern und Wiesen geprägt ist. Diese typische Gletscherlandschaft entstand während der letzten Eiszeit und prägt die gesamte Region. Auch der Starnberger See, einer der größten und bekanntesten Seen Bayerns, bestimmt maßgeblich das Landschaftsbild. Auf etwa 584 Metern über dem Meeresspiegel gelegen, steigen die umliegenden Hügel sanft an und formen das Ortsgebiet, das sich westwärts vom See erhebt. Kleine Bäche, die in den See münden, durchziehen den Ort. Dieser einzigartige Landschaftsraum ist als Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ ausgewiesen und reicht bis an die besiedelten Bereiche heran. Nur rund um Traubing sind einige Flächen nicht geschützt.

Im Gemeindegebiet gibt es zudem zahlreiche Biotope, die verschiedene Lebensräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten bieten. Diese reichen von Feuchtgebieten und Wiesen bis hin zu Waldflächen und Gewässern. Auch das Naturschutzgebiet „Karpfenwinkel mit Streuwiesen am Starnberger See“ spielt eine wichtige Rolle im Schutz von Natur und Landschaft.

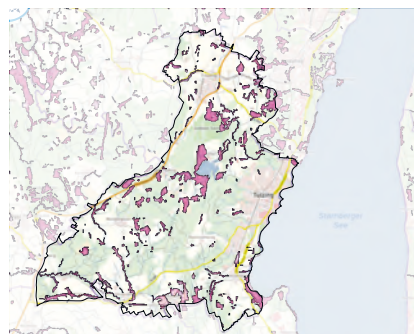
Das Vogelschutzgebiet „Starnberger See“ fördert die langfristige Erhaltung der wildlebenden Vogelarten Europas und ihrer Lebensräume. Die FFH-Gebiete „Starnberger See“ und „Moränenlandschaft zwischen Ammersee und Starnberger See“ sind Teil des europäischen Netzwerks zum Schutz natürlicher Lebensräume und wildlebender Arten.



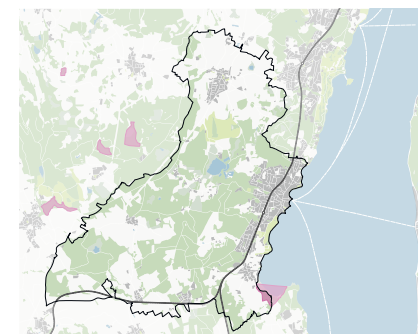
Landschaftsschutzgebiet



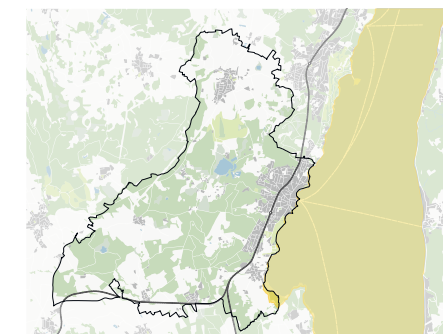
FFH-Gebiete



Biotopkartierung



Naturschutzgebiet



Vogelschutzgebiet

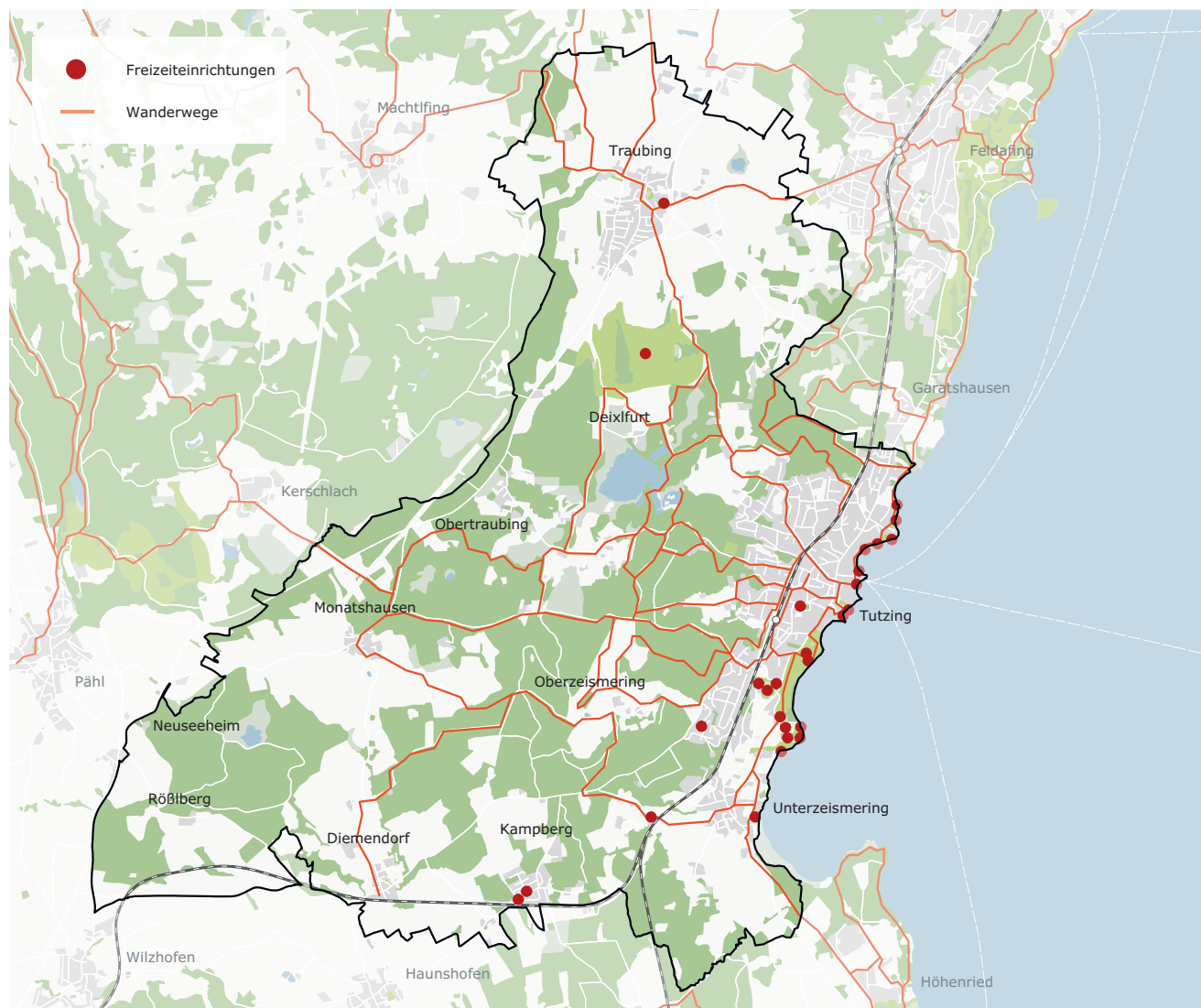
## Naturbezogene Freizeit und Erholung im Gemeindegebiet

Die Gemeinde Tutzing bietet vielfältige Möglichkeiten für eine naturbezogene Freizeitgestaltung, die den besonderen landschaftlichen Reiz der Region in den Vordergrund stellt. Der Starnberger See ist dabei ein zentrales Element und lädt zu Aktivitäten wie Schwimmen, Stand-up-Paddling, Rudern oder Segeln ein. Entlang des Ufers befinden sich zudem zahlreiche Parks und Liegewiesen, die sowohl zur Erholung als auch für sportliche Betätigungen genutzt werden können.

Ein umfangreiches Netz aus Wander- und Radwegen durchzieht die umliegenden Wälder, Wiesen und Moränenlandschaften. Besonders beliebt sind Ausflüge zu Aussichtspunkten, die beeindruckende Blicke auf den See und die Alpen ermöglichen. Darüber hinaus können Naturschutzgebiete oder die umliegenden Biotope erkundet werden, die sich hervorragend für ruhige Spaziergänge und Naturbeobachtungen eignen. Tutzing bietet zudem ideale Bedingungen für Nordic Walking. Die Strecken verlaufen entlang der Brahmspromenade, durch den Kustermannpark oder in die Ortsteile wie Traubing. Einsteiger und Fortgeschrittene finden hier gleichermaßen passende Routen.

Für Golfer bietet der Golfplatz Tutzing inmitten der idyllischen Voralpenlandschaft ein besonderes Erlebnis, ergänzt durch Panoramablicke auf das Wetterstein- und Karwendelgebirge.

Die Gemeinde legt Wert darauf, naturnahe Freizeitangebote mit nachhaltigen Konzepten zu verbinden, sodass sowohl Anwohner als auch Besucher die Natur verantwortungsvoll genießen können.



Übersichtskarte Freizeit und Erholung

## Grünflächen und öffentlich nutzbare Plätze im Hauptort Tutzing

Ein Großteil der öffentlich nutzbaren Grünflächen in Tutzing befindet sich in direkter Nähe zum Starnberger See. In den weitläufigen Parkflächen am Seeufer sind gezielte Maßnahmen zur Aufwertung geplant.

Im Norden verläuft die Brahmspromenade **(1)** und lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Sie wurde nach dem Komponisten Johannes Brahms benannt, der im Sommer 1873 in Tutzing verweilte und sich von der malerischen Umgebung inspirieren ließ. Neben der Sicherung der Uferkante durch Vegetationsmanagement im nördlichen Abschnitt des Ufers wird eine bessere Wegeführung und Ausstattung für den Fahrradverkehr gefordert. In diesem Zuge wird auch eine Verbreiterung des Brahmswegs geplant.

Der Alte Friedhof **(2)** an der Graf-Vieregg-Straße grenzt nahezu unmittelbar an den Starnberger See. Hier befinden sich auch das Thomahaus und das Ortsmuseum, das Einblicke in die Geschichte Tutzings bietet. Der vorgelagerte Thomaplatz **(3)** soll zudem durch zusätzliche Angebote aufgewertet werden. Der kleine Bleicherpark **(4)** erstreckt sich malerisch zwischen dem Tutzinger Gymnasium und dem Seeufer und ist aufgrund seiner zentralen Lage ein beliebter Treffpunkt für verschiedene Feste und Veranstaltungen.

Im Süden liegt der Kustermannpark **(5)**, der mit seinem alten Baumbestand, den gepflegten Wegen und dem Blick auf das Wasser einen beliebten Erholungsraum für Einheimische und Besucher bietet. Oberhalb des Kustermannparks liegt der Johannishügel, auf dessen Kamm sich ein Spazierweg mit herrlicher Aussicht befindet.

Neben der weitläufigen Uferpromenade gibt es in Tutzing weitere Grün- und Platzflächen, die für die Stadtentwicklung und das soziale Leben im Ort von großer Bedeutung sind. Ein zentraler Treffpunkt ist der Vetterlhausplatz **(6)**, der sich direkt an der Hauptstraße befindet. Trotz seiner verkehrsintensiven Lage hat der Vetterlhausplatz das Potenzial, zu einem attraktiven, verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet zu werden. Im Rahmen der Neugestaltung der Hauptstraße wird angestrebt, den Platz zu einem lebendigen Ort mit hochwertigen Aufenthaltsbereichen zu entwickeln. Dabei sollen markante Großbäume erhalten und der historische Brunnen wiederhergestellt werden. Zusätzlich wird die Integration der angrenzenden Freischankflächen sowie eine städtebauliche Einbindung in den Ort als wesentliche Planungselemente berücksichtigt.

Ein weiterer wichtiger öffentlicher Raum in Tutzing befindet sich vor dem Rathaus, auf der Lindl-Wiese **(7)**. Die großzügige, offene Rasenfläche bietet großes Potenzial, als Veranstaltungsfläche genutzt zu werden, etwa für Märkte, Feste oder andere kulturelle Veranstaltungen. Sollte es möglich sein, das Grundstück des derzeitigen Wertstoffhofes durch die Verlagerung der Nutzung für gemeinnützige Zwecke zu entwickeln, könnte hier eine belebte Nutzung der Freifläche geschaffen werden. Im Hinblick auf die Nutzung des Platzes für Parkplätze ist es denkbar, die Höhenlage des Platzes zur platzsparenden Anordnung von Stellflächen zu nutzen. Diese Möglichkeit müsste jedoch in einer vertiefenden Planung geprüft werden, um eine möglichst effiziente und gleichzeitig attraktive Nutzung des Raums zu gewährleisten.



Vetterlhausplatz an der Hauptstraße



Lindl-Wiese am Rathaus

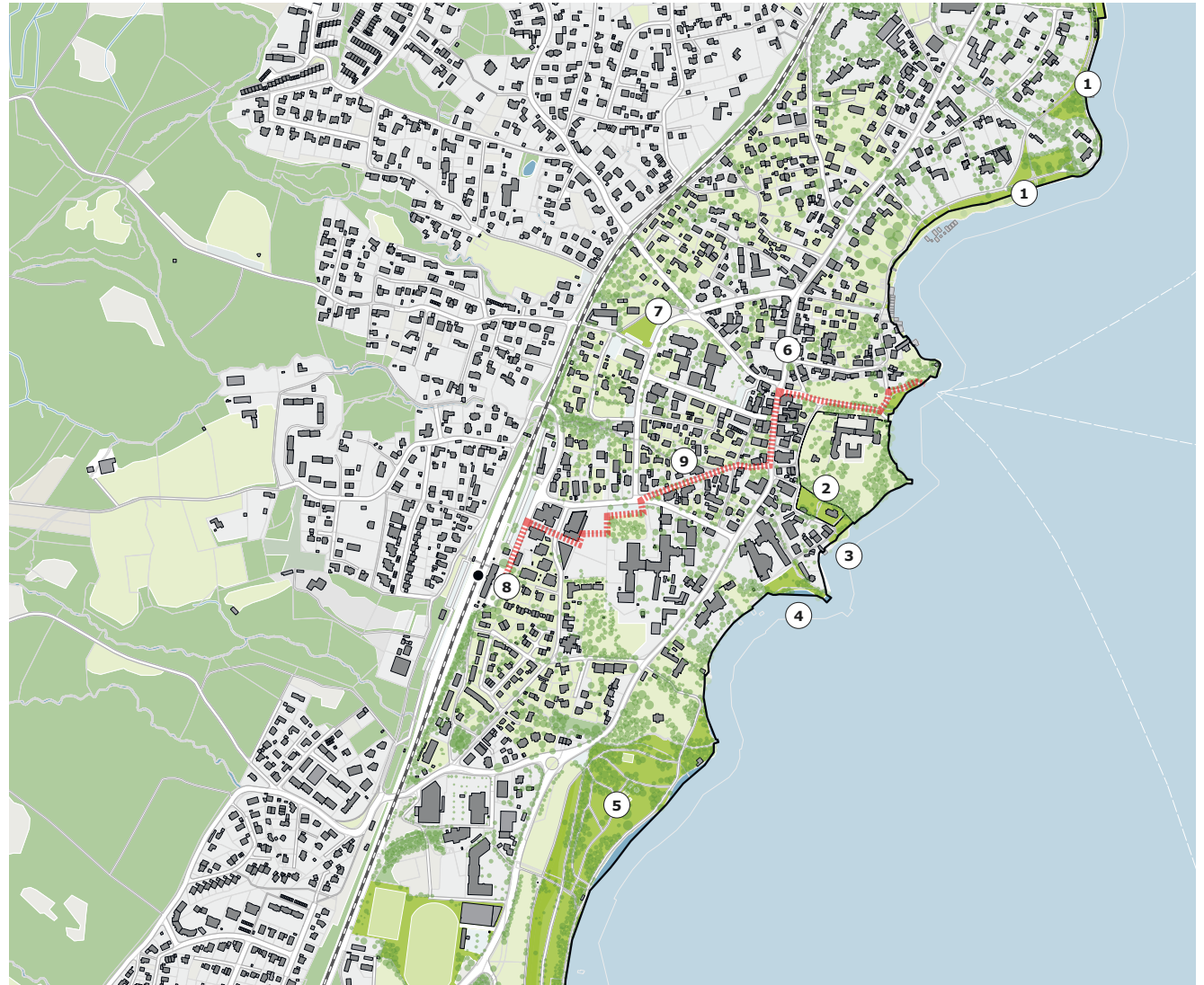


Bahnhofsumfeld

Ein zentraler Bereich für die bauliche Entwicklung ist das Bahnhofsvorfeld **(8)**, das im Rahmen der Entwicklung der angrenzenden Flächen neu gestaltet wird. Hier könnte in Kombination mit der Wegeverbindung „Vom Bahnhof zum See“ **(9)**, eine attraktive Eingangssituation für Tutzing entstehen. Diese Anbindung, die mit aktiven Erdgeschossnutzungen ergänzt wird, würde den Zugang zum See verbessern und gleichzeitig den Ort für Einheimische und Gäste noch attraktiver machen.

Neben der Neugestaltung der einzelnen Plätze und Flächen gibt es in Tutzing auch einen klaren Bedarf, die verschiedenen öffentlichen Räume miteinander zu vernetzen. Eine gute Wahrnehmbarkeit und ein gut ausgebautes Wegenetz würden nicht nur die Orientierung im Ort verbessern, sondern auch die Aufenthaltsqualität steigern. Diese Vernetzung der öffentlichen Flächen schafft zudem Synergien zwischen den verschiedenen Plätzen und erleichtert es, diese effizient zu nutzen.

Ein gut gestaltetes und barrierefreies Wegenetz würde außerdem die Zielsetzung der Gemeinde unterstützen, die Bevölkerung und Besucher zu einer stärker autofreien Mobilität zu bewegen. Dies würde nicht nur die Luftqualität und den Lärmschutz im Ort verbessern, sondern auch das allgemeine Wohlbefinden der Menschen steigern und den sozialen Zusammenhalt fördern.



Übersichtskarte öffentliche Grünflächen

## Sport- und Freizeiteinrichtungen im Hauptort Tutzing

### Freizeitflächen am See

Der Uferbereich des Starnberger Sees ist eine der zentralen Attraktionen in Tutzing. Große Teile des Seeufers sind öffentlich zugänglich und laden mit ihrer Promenadengestaltung zum Verweilen ein. Besonders der Kustermannpark, die Brahmsspromenade und der Bleicherpark überzeugen durch ihre hochwertige und ansprechende Gestaltung. Diese Bereiche werden von Tutzinger Bürgern aller Altersgruppen intensiv genutzt. Das vielfältige Gastronomieangebot mit den Freischankmöglichkeiten am Ufer trägt zusätzlich zu einem attraktiven Freizeit- und Erholungserlebnis bei.

Entlang der Uferpromenade verlaufen mehrere Fuß- und Radwege, die zur Erkundung der Umgebung einladen. Allerdings kommt es hier gelegentlich zu Konflikten zwischen Fußgängern und schnellen Radfahrern. Erste bauliche Maßnahmen zur Trennung der Wege wurden umgesetzt, jedoch wären weitere klare Wegweisungen und Zonierungen für Radfahrer wünschenswert.

Für Badefreunde bieten das Nordbad, sowie Badestellen bei Garatshausen und im Ortsteil Unterzeismering ideale Möglichkeiten. Am Nordbad gibt es neben einer Gastronomie auch Segevents, Stand-Up-Paddling, Windsurfkurse und Catsegeln. Die Badestelle am Sport- und Freizeitpark Süd ist kostenfrei nutzbar und bietet großzügige Liegewiesen sowie eine Gastronomie.

Ein besonderer Anziehungspunkt des Kustermannparks ist der Mehrgenerationenspielplatz, der Kindern und älteren Menschen vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und gemeinsamen Freizeitgestaltung bietet. Ergänzt wird das Angebot durch ein Beachvolleyballfeld und einladende Aufenthaltsbereiche direkt am Seeufer.

Seit Frühjahr 2022 bietet eine Boulebahn im südlichen Teil der Brahmsspromenade eine attraktive Freizeitmöglichkeit. Eine Infotafel erklärt die wichtigsten Spielregeln. Wer Boule ausprobieren möchte, kann sich montagnachmittags der lockeren Spielergruppe anschließen oder kostenlos Kugeln in der Schänke des Midgardstadls ausleihen.

### Sport- und Freizeitpark Süd

Neben der öffentlichen Badestelle liegt ein großes Freizeitareal mit einem vielfältigen Sport- und Freizeitangebot. Hier sind verschiedene Vereine beheimatet, wie der Deutsche Touring Yacht Club, der Tutzinger Ruderverein, der Stockschützenverein SSV Tutzing und der Tennisclub TC Tutzing. Das Areal bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, darunter eine Minigolfanlage, mehrere Tennisplätze, eine Stockschießanlage, eine Skateranlage und einen Bolzplatz.

### Weitere Sportstätten

Das Würmseestadion, das sich in fußläufiger Nähe zum Sport- und Freizeitpark Süd befindet, bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten auf den Sportflächen und in den Gebäuden. Das Stadiongebäude benötigt eine Sanierung, wobei die Renovierung der Toilettenanlagen bereits geplant ist. Weitere Maßnahmen zur Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten der Räume sind geplant.



Surf- und Segelschule am Nordbad



Minigolfanlage im Sport- und Freizeitpark Süd



Würmseestadion

## Umgang mit Tagesgästen und Touristen in der Freiraumplanung

Die Uferbereiche des Hauptortes Tutzing sind besonders an sonnigen Wochenenden ein beliebtes Ziel für Einheimische und Gäste. Das bietet der Gemeinde die Chance, das touristische Potenzial gezielt zu nutzen. Gastronomie und Kultur können von der Nachfrage profitieren und durch die Besucher werden Plätze und Grünflächen lebendiger.

Dank der guten Anbindung an München besuchen viele Tagesgäste Tutzing, aber auch einige Übernachtungsgäste, vor allem aus dem Inland. Im Jahr 2021 lag deren durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei rund 3,1 Tagen. Diese Entwicklung zeigt das Potenzial für einen sanften Tourismus, der längere Aufenthalte begünstigt und zur Stärkung lokaler Angebote beiträgt. Die Gemeinde verfolgt daher das Ziel, das Übernachtungsangebot gezielt zu erweitern. In zentraler Seelage wurde bereits baurechtlich die Grundlage für ein Hotelprojekt geschaffen. Ein starkes Wachstum der Gästezahlen ist jedoch nicht vorgesehen - stattdessen wird ein maßvolles, gesteuertes Wachstum angestrebt, um Überlastungen vorzubeugen und die Lebensqualität vor Ort zu erhalten.

Ein zentrales Problem, das besonders durch die zahlreichen Tagesgäste entsteht, ist die begrenzte Anzahl an Parkplätzen. Dadurch werden die engen Zufahrtsstraßen zum See für Fußgänger und Radfahrer unübersichtlich und unattraktiv. Um dem entgegenzuwirken, plant die Gemeinde, das Parken am See stärker zu regulieren und Parkmöglichkeiten in weiter entfernten Bereichen, wie beispielsweise am Rathaus, besser in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Gleichzeitig soll der Fokus auf nachhaltige Mobilität gelegt werden, etwa durch den Ausbau von Fahrradverleihangeboten, Busshuttles und vergünstigten Bahnfahrten, um den Individualverkehr und die damit verbundene Umweltbelastung zu reduzieren. Zudem wird die Anreise mit der Bahn gefördert und durch attraktive Anreize unterstützt.

Ein verstärkter Fokus auf Kurzurlaubsgäste statt Tagesbesuchern könnte zusätzlich helfen, die Besucherzahlen gezielt zu steuern und die Verkehrsproblematik zu entschärfen.

Eine wichtige Entwicklung im Tourismus ist der zunehmende Zuwachs an Fahrradtouristen. Eine klare Zonierung der Wege und eine deutliche Wegeleitung sind daher notwendig, um Fußgänger, Radfahrer und E-Bikes sicher zu integrieren. Durch gezielte Lenkung der Besucherströme, klare Wegeführungen, Informationstafeln und ausreichend Parkmöglichkeiten kann die Gemeinde zudem sensible Bereiche besser schützen.

Zusätzlich ist eine geeignete Infrastruktur, wie Mülleimer, Toiletten und Sitzgelegenheiten, wichtig, um die Natur zu entlasten. Besucher sollten weiterhin durch gezielte Informationsmaßnahmen, wie Hinweisschilder oder digitale Anwendungen, für den Wert und die Schutzbedürftigkeit des Freiraums sensibilisiert werden. Die Gemeinde hat bereits in den letzten Jahren durch Wegweiser und ähnliche Maßnahmen auf diese Problematik aufmerksam gemacht.



Badegäste im Nordbad



Wohnmobile auf der Stellplatzfläche im Sport- und Freizeitpark Süd



Radtouristen

## Umgang mit Großbäumen im Kontext des Klimawandels

Tutzing zeichnet sich durch eine durchgängige Begrünung mit Großbäumen aus, die das Ortsbild zwischen den Wohnquartieren prägen. Ein Großteil dieser charakteristischen Bäume steht jedoch auf privaten Grundstücken. Durch die Nachverdichtung von Baugrundstücken nimmt der Bestand an Großbäumen auf diesen Flächen zunehmend ab. Bereits die Nutzung bestehender Gebäude durch mehr Wohnparteien führt zu einem erhöhten Bedarf an Nebenflächen wie Parkplätzen, Zuwegen und Terrassen.

Werden Grundstücke baulich neu geordnet, wird in der Regel eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung angestrebt. Gemäß der Ortsbausatzung ist bei der Errichtung von vier oder mehr Wohneinheiten eine Tiefgarage verpflichtend. Zwar sehen bauliche Neuordnungen Auflagen zur Wiederbegrünung vor, jedoch entwickeln sich Großbäume auf begrenzten Flächen mit geringem Wurzelvolumen nicht in vollem Umfang. Auf Tiefgaragen können zwar Baumarten gepflanzt werden, die der Kategorie Bäume erster Ordnung entsprechen, jedoch erreichen diese an solchen Standorten niemals ihre theoretisch mögliche Größe. Auch auf nicht unterbauten Flächen bestimmt das verfügbare Wurzelvolumen das Wachstum der Bäume.

Die klimatischen Veränderungen stellen höhere Anforderungen an die innerörtliche Begrünung. Zum einen ist eine verstärkte Bepflanzung mit Bäumen erforderlich, um die Aufheizung während Hitzewellen zu mindern. Zum anderen erschweren genau diese veränderten Bedingungen das Wachstum von Bäumen in besiedelten Gebieten.

Um den durchgrünten Charakter zu erhalten oder weiterzuentwickeln, sind realistische Strategien erforderlich. Es müssen gezielt Flächen für Großbäume freigehalten werden, damit diese ihr volles Wachstumspotenzial entfalten können. Bäume im öffentlichen Raum benötigen zudem angemessene Standortbedingungen, wie ausreichend große Baumscheiben und ein ausreichendes Wurzelraumvolumen, um den sich verändernden klimatischen Herausforderungen standzuhalten.

Für private Bauvorhaben müssen praktikable und zugleich der angestrebten Durchgrünung angemessene Vorgaben entwickelt werden. Hierzu sind überprüfbare Regelungen in Bebauungsplänen und Baugenehmigungen erforderlich. Zudem wäre eine strengere Regulierung der Gestaltung unbebauter Flächen sinnvoll, die gemäß Baugesetzbuch begrünt werden müssen, um den durchgrünten Charakter nachhaltig zu fördern.

In Straßenräumen kann eine gezielte Wasserzuleitung und Versickerung durch den Bau von Baum-Rigolenversickerungen realisiert werden. Offene Baumscheiben dienen dabei als Versickerungsmulden, um Oberflächenwasser aufzunehmen und zu speichern. Damit dieses Entwässerungssystem effektiv bleibt, ist ein reduzierter Einsatz von Streusalz erforderlich, da eine Versalzung der Baumschubstrate das Pflanzenwachstum erheblich beeinträchtigen würde.

Die Einführung von Standards für Baumpflanzungen, beispielsweise durch ein Grünkonzept, kann in Tutzing dazu beitragen, den bestehenden Baumbestand langfristig zu erhalten und nachhaltig zu erneuern.



*Verdichtete Wohnbebauung mit Tiefgarage*



*Großbäume auf privaten Grundstücken prägen den Straßenraum*



*Baumscheibe an der Hauptstraße*

## Wassersensible Stadtentwicklung

Eine wassersensible Stadt berücksichtigt die Auswirkungen von Regen- und Hochwasserereignissen, indem sie Maßnahmen wie Versickerungsflächen, Begrünung, Retentionsflächen und ein effektives Regenwassermanagement umsetzt, um das Oberflächenwasser zu steuern und Überschwemmungen zu verhindern.

Im Gemeindegebiet sind vor allem die Uferbereiche des Starnberger Sees hochwassergefährdet. Aufgrund des unzureichenden Abflusses über die Würm ist mit häufigeren Überschwemmungen in der Zukunft zu rechnen. Aus diesem Grund wurden bereits Untersuchungen zum Hochwasserschutz durchgeführt. Der Ortsteil Traubing, der sich in einer Senke befindet und an dem der Deixlfurter Bach mit dem Schwarzen Graben zusammenfließt, ist regelmäßig von Hochwasser betroffen. Hier wurden bereits kleinere Schutzmaßnahmen ergriffen, wie die Erweiterung von Brückenquerschnitten und Unterführungen, die Einrichtung von Absetzbecken sowie die Erhöhung von Mauern. Größere Lösungen wie Dämme oder Rückhaltebecken wurden bislang jedoch nicht umgesetzt.

Die offenen Bachläufe im Gemeindegebiet bieten eine gute Grundlage zur Ableitung überschüssigen Wassers bei Starkregen. Bei baulichen Veränderungen wird darauf geachtet, diese Gräben möglichst offen zu halten und die Uferbereiche nicht weiter einzuengen. Bei der Gestaltung der Uferflächen sollte darauf geachtet werden, dass sie temporäre Überflutungen vertragen, ohne größere Schäden zu verursachen. Zudem könnte die Schaffung überflutbarer Grünflächen, die auch als Aufenthaltsbereiche dienen, das Wasserma-

nagement unterstützen. Eine sinnvolle Ergänzung könnte hier die Errichtung von mobilen Nebengebäuden im Hochwasserbereich sein.

Schwere Unwetter führen zudem regelmäßig zu überfluteten Straßen, überlasteten Kanälen und vollgelaufenen Kellern. Ein zentrales Problem besteht darin, dass Niederschlagswasser in großen Mengen von privaten auf öffentliche Flächen abfließt. Aus diesem Grund muss die Ableitung von Oberflächenwasser im Rahmen von Bauanträgen nachgewiesen werden.

Neben der Bewältigung von Großwasserereignissen stellt sich auch die Anforderung, den Stadt- raum so zu gestalten, dass er auch bei Hitzeperioden gut nutzbar bleibt. Eine mögliche Strategie ist die Schaffung kleinflächiger Versickerungsflächen, die das Prinzip der „Schwammstadt“ umsetzen. Bei diesem Konzept wird das Oberflächenwasser verlangsamt und gezielt abgeleitet, sodass es verstärkt versickern kann. Dies trägt nicht nur zur Kühlung der Lufttemperatur bei, sondern mildert auch Hitzespitzen. Die verzögerte Abgabe von Wasser bei Großregenereignissen an tiefe Schichten oder an die Kanalisation hilft, die Belastung durch Starkregen zu verringern.

Darüber hinaus können wechselfeuchte Wiesen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere angelegt werden, während Speichermatten auf begrünten Dächern den Wasserabfluss verzögern und gleichzeitig die Verdunstung erhöhen. Dieses integrierte Konzept zum Umgang mit Regenwasser sollte als Standard für alle neuen baulichen Veränderungen im Stadtgebiet von Tutzing festgelegt werden.



Deixlfurter Bach in Traubing



Bachlauf im Kustermannpark



Martelsgraben am Schluchtweg

## Zusammenfassung der Analyse

### Stärken / Potenziale

- Die Region bietet einen vielfältigen Landschaftsraum, ideal für „sanfte“ Freizeitnutzungen wie Wandern, Radfahren und Naturbeobachtungen.
- Die Lage am Starnberger See mit einer langen Uferkante prägt den Hauptort und bietet attraktive Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten.
- Die großen Uferbereiche im Eigentum der Gemeinde sind als öffentlich zugängliche Freiflächen attraktiv gestaltet.
- Ein offizielles Strandbad (Nordbad) und mehrere informelle Badestellen befinden sich in zentraler Lage.
- Tutzing bietet eine vielfältige Freizeitgestaltung mit zahlreichen Sportmöglichkeiten und Angeboten für alle Altersgruppen sowie ausreichend Spielflächen im Ortsgebiet.
- Der durchgrünte Charakter der Wohnquartiere ist zum Teil noch erhalten.
- Das Bahnhofsvorfeld bietet Potenzial für die Entwicklung eines attraktiven Bahnhofplatzes.
- Die fußläufige Wegeverbindung „Vom Bahnhof zum See“ ist baurechtlich vorbereitet und soll schrittweise umgesetzt werden.

### Stärken / Potenziale

- Der Vetterlhausplatz stellt eine attraktive Ortsmitte dar und bietet Potenzial für einen gut gestalteten Aufenthaltsbereich.
- Die unbebaute Lindl-Wiese am Rathaus bietet Potenzial als Spiel- und Veranstaltungsfläche.
- Die Durchgrünung des Ortes wird durch begrünte Bachläufe geprägt, die teilweise von begleitenden Fußwegen gesäumt sind.
- Die Ortsteile verfügen über eigene Spiel- und Sportflächen.

### Schwächen / Risiken

- Die Nachverdichtung privater Wohngrundstücke führt zunehmend zum Verlust von ortsprägenden Großbäumen.
- An der Uferpromenade kommt es zunehmend zu Nutzungskonflikten zwischen Radfahrern und Personen, die die Bereiche für Aufenthalt oder langsames Flanieren nutzen.
- Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität der zentralen Platzflächen erheblich.
- Die Lindl-Wiese am Rathaus ist aufgrund ihrer starken Neigung nur eingeschränkt für Aufenthalte oder Märkte nutzbar.
- Grün- und Platzflächen sind teils schwer auffindbar und nicht ausreichend miteinander vernetzt.
- Neue Stege am See können aufgrund der angestrebten naturnahen Gestaltung der Uferzone nicht realisiert werden.
- Einige Abschnitte des Seeufers sind sanierungsbedürftig.

## Ziele

### **Allgemeine Ziele**

- ▶ Es soll ein sorgsamer Umgang mit den besonderen und differenzierten Landschaftsräumen gewährleistet werden.
- ▶ Die öffentlich nutzbaren Uferbereiche, der Seezugang und die historisch geprägten Parkanlagen sollen erhalten und dauerhaft gesichert werden, um vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu ermöglichen.
- ▶ Die markanten Baumstrukturen sollen bewahrt und weiterentwickelt werden.
- ▶ Die Freiräume sowie die Spiel- und Sportflächen sollen barrierefrei gestaltet werden, um einen uneingeschränkten Zugang und eine hohe Aufenthaltsqualität zu bieten.
- ▶ Es soll ein Vorgehen entwickelt werden, um die Durchgrünung bei der baulichen Nachverdichtung auf privaten Grundstücken zu erhalten.
- ▶ Die Vorgaben für Baumpflanzungen und der Umgang mit Regenwasser sollen im Rahmen baulicher Entwicklungen überprüft und verifiziert werden.
- ▶ Zur Bewältigung von Starkregenereignissen soll die Schaffung von Versickerungsflächen und Retentionsräumen angestrebt werden.
- ▶ Die Freiraumangebote für sportliche Aktivitäten und Vereinsnutzungen sollen für alle Bevölkerungsgruppen gestärkt werden.

- ▶ Die sportlichen Angebote sollen durch eine intensivere Zusammenarbeit zwischen den Vereinen und der Gemeinde weitergeführt und gestärkt werden.
- ▶ Im öffentlichen Raum sollen informelle Sportmöglichkeiten, wie z.B. Calisthenics-Stationen, sowie präventive Bewegungsangebote ergänzt werden.
- ▶ Die bestehenden Spielplätze sollen optimiert und als Treffpunkte für alle Altersgruppen gestaltet werden.
- ▶ Die bestehenden Wanderwege sollen erhalten und gesichert werden.

### **Ziele im Hauptort**

- ▶ Der Vetterlhausplatz soll als zentrale Mitte des Ortes ausgebildet werden.
- ▶ Die begrenzten öffentlichen Flächen im Ortskern, wie z.B. der Wertstoffhof, sollen sinnvoller genutzt werden.
- ▶ In den engen Gassen, die zum Seeufer führen, sollen keine Stellplätze vorgesehen werden.
- ▶ Die Lindl-Wiese am Rathaus soll als „begrünte Mitte“ Raum für Erholung, Spiel, Veranstaltungen und Märkte bieten.
- ▶ Die Wiederherstellung wichtiger Sichtachsen von den öffentlichen Grünflächen zum See soll angestrebt werden.

- ▶ Das Bahnhofsumfeld soll als ansprechender Ankunftspunkt und als Auftakt der zentralen Wegeachse zum See gestaltet werden.
- ▶ Die Sportflächen am Würmseestadion sollen saniert werden.
- ▶ Das Sport- und Freizeitgelände Süd soll als attraktiver und viel genutzter Aktionsraum für die Bewohner von Tutzing neu strukturiert und aufgewertet werden.
- ▶ Die offenen Bachläufe mit ihren Uferbereichen sollen als Grünachsen und zur Wasserableitung erhalten bleiben. Die Möglichkeit einer Öffnung versiegelter bzw. verrohrter Bachläufe soll geprüft werden. Die begleitenden Fußwege sollen in das Wegenetz des Ortes integriert werden.
- ▶ Die Ortseinfahrten sollen definiert und durch die Umgestaltung der angrenzenden Flächen besser wahrnehmbar gestaltet werden.

### **Ziele in den Ortsteilen**

- ▶ Der dörfliche Charakter der Freiflächen in den Ortsteile soll erhalten bleiben.
- ▶ Die durchgrünten Ortsränder und Siedlungsflächen sollen gesichert werden.
- ▶ Die Einfahrtsbereiche in die Ortsteile sollen deutlich und sichtbar gestaltet werden.
- ▶ Der typische Charakter der jeweiligen Ortsteile soll auch in der Gestaltung der Straßenräume und Plätze erhalten bleiben.

**Vorhandene Planungen: Integriertes Klimaschutzkonzept Fünfseenland, Stand 2010**

Auf Basis des Grundsatzbeschlusses des Kreistages zur Energiewende im Landkreis Starnberg im Jahr 2005 und der Gründung des Vereins Energiewende Landkreis Starnberg e. V. im Jahr 2008 entwickelten die Gemeinden der Klimaregion Fünfseenland im Jahr 2010 ein integriertes Klimaschutzkonzept. Ziel dieses Konzepts ist es, die Region bis 2035 vollständig mit erneuerbarer Energie zu versorgen.

Zu den Gemeinden gehören unter anderem Andechs, Starnberg, Tutzing und Wörthsee. Das Konzept zielt darauf ab, einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, indem CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert, erneuerbare Energien ausgebaut, die Energieeffizienz gesteigert und nachhaltige Mobilität gefördert werden.

Das Integrierte Klimaschutzkonzept legt besonderen Wert auf bürgerschaftliches Engagement und die aktive Einbindung der Bevölkerung. Durch die enge Zusammenarbeit mit den Gemeinden soll eine breite Unterstützung für Klimaschutzmaßnahmen gewonnen werden. Das Konzept dient als Modell für eine zukunftsfähige Entwicklung und soll auch anderen Regionen als Vorbild dienen.

**Kurzbewertung der Gemeinde Tutzing**

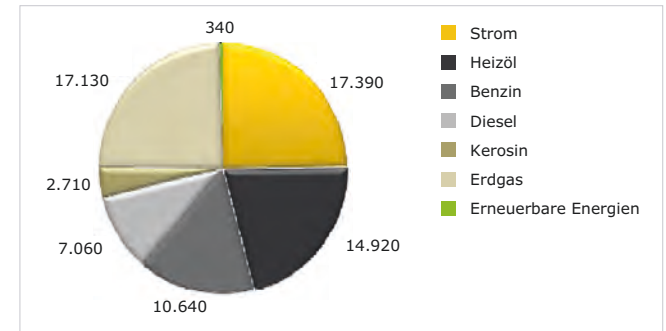
Der Gebäudebestand in Tutzing bietet ein großes Potenzial für Energieeinsparungen, da etwa 68 % der Gebäude vor 1978 errichtet wurden. Besonders Ein- und Zweifamilienhäuser könnten durch Dämmmaßnahmen und die Modernisierung von Heizsystemen effizienter gestaltet werden. Die Identifikation bautypähnlicher Quartiere und die Entwicklung von Modellsanierungskonzepten könnten gezielte Sanierungen fördern.

Charakteristisch für Tutzing sind zudem großflächige Wohneinheiten mit geringer Bewohnerzahl sowie denkmalgeschützte oder erhaltenswerte Gebäude. Der vergleichsweise hohe Anteil an Mehrfamilienhäusern bietet zusätzliche Ansätze zur Energieeinsparung. Überprüfungen der Nachrüstpflicht und die Entwicklung von Energieversorgungskonzepten, insbesondere für Gebiete wie die Luswiese, Am Bareisl und Am Höhenberg, könnten ebenfalls entscheidende Beiträge leisten.

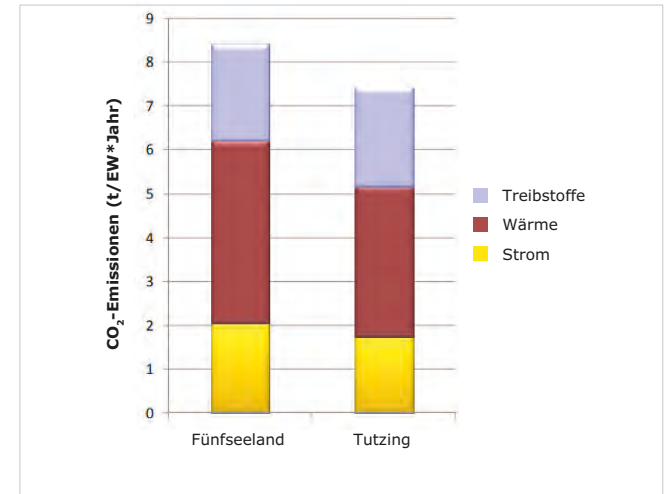
**CO<sub>2</sub>-Emissionen**

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Gemeinde Tutzing wurden im Rahmen des „Klimaschutzkonzeptes für das Fünfseenland“ analysiert, um eine fundierte Grundlage für Klimaschutzmaßnahmen zu schaffen. Eine CO<sub>2</sub>-Bilanz zeigt dabei auf, in welchen Bereichen und durch welche Energieträger CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen, und dient sowohl der Maßnahmenplanung als auch dem Monitoring.

Im Jahr 2009 emittierte Tutzing insgesamt 70.190 Tonnen CO<sub>2</sub>. Davon entfielen 49.070 Tonnen auf den Bereich Gebäude und Infrastruktur sowie 21.120 Tonnen auf den Bereich Verkehr. Diese Ergebnisse basieren auf den Primärenergieverbräuchen und sind Teil der regionalen CO<sub>2</sub>-Bilanz, die aus den Einzelbilanzen der beteiligten Kommunen erstellt wurde.



CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Energieträger in der Gemeinde Tutzing (2009)



CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Einwohner (2009)

## Vorhandene Planungen: Energiebericht Landkreis Starnberg, Stand 2024

Zehn Jahre nach dem Grundsatzbeschluss wurde 2015 eine erste Zwischenbilanz zur Energiewende im Landkreis Starnberg gezogen. Seitdem veröffentlicht das Landratsamt jährlich aktualisierte Energiedaten. Der Energiebericht 2024 zeigt Fortschritte, macht aber auch deutlich, dass das Umsetzungstempo nicht ausreicht.

### **Ergebnisse für den Landkreis**

Im Landkreis wurden etwa 3.500 GWh Energie verbraucht. Der Stromverbrauch bleibt trotz Bevölkerungszuwachs und Umstellung auf E-Mobilität sowie Wärmepumpen weitgehend konstant – ein erster Fortschritt, auch wenn weiterhin großer Handlungsbedarf besteht.

Der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergieverbrauch stieg leicht. Beim Strom lag er bei 15,6 %, was einer Verdopplung seit 2013 entspricht, aber weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt von 45 %. Dies ist vor allem auf die rund 3.700 PV-Anlagen im Landkreis zurückzuführen. Ein Solarpotenzialkataster soll ungenutzte Dachflächen erschließen.

Insgesamt 86 % der Heizenergie kommen noch aus fossilen Quellen. Der Heizölverbrauch ging zurück, während der Erdgasverbrauch und die Nutzung von Wärmepumpen stiegen. Die Kraftfahrzeugdichte erhöhte sich um 1,9 %, während die E-Mobilität weiter zunahm.

Seit 2013 sind die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Einwohner gesunken, vor allem durch den wachsenden Anteil erneuerbarer Energien im Stromsektor. In den Bereichen Wärme und Verkehr bleibt eine Trendwende jedoch weiterhin aus.

Um die Klimaziele zu erreichen, sind daher in allen Sektoren verstärkte und rasche Maßnahmen erforderlich. Eine eigene Energie- und Klimaagentur soll künftig dazu beitragen, diese Anstrengungen zu unterstützen.

### **Ergebnisse für Tutzing**

Der Energiebericht weist für Tutzing einen Gesamtverbrauch von 281 Millionen kWh aus, wovon etwa 12,6 % aus regenerativen Quellen stammen. Damit zählt Tutzing zu den Spitzenreitern im Landkreis. Beim CO<sub>2</sub>-Ausstoß liegt die Gemeinde mit 8,3 Tonnen pro Einwohner und Jahr im unteren Drittel. Insgesamt emittierten die Tutzinger fast 79.000 Tonnen CO<sub>2</sub>. Lediglich Pöcking, Gauting und Gilching verzeichnen niedrigere Werte, was vor allem durch die Art und den Umfang des örtlichen Gewerbes beeinflusst wird.

In Tutzing macht der Stromverbrauch nur 10,5 % des Gesamtverbrauchs aus, was verhältnismäßig gering ist. In den letzten vier Jahren ist der Stromverbrauch um mehr als sechs Prozent gesenkt worden. Etwa 45 % des Stroms wird sowohl von Gewerbe als auch von privaten Haushalten verbraucht. Die Stromerzeugung trägt zu einem Fünftel des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei. Mit 2.988 kWh pro Kopf und Jahr hat Tutzing, zusammen mit Gauting und Wörthsee, den niedrigsten Stromverbrauch im Landkreis – weniger als die Hälfte des deutschen Durchschnitts von 7.404 kWh. Rund zehn Prozent des Stroms wird in Tutzing selbst aus erneuerbaren Quellen erzeugt, unter anderem durch 146 Fotovoltaikanlagen und zwei Biomasseanlagen. Seit 2010 hat der Ökostrom-Anteil fast verdoppelt, von 3,4 % auf 10 %. Der Aus-

bau erneuerbarer Energien wird weiter vorangetrieben, insbesondere durch eine neue Anlage in Traubing.

In Tutzing stammt 20 % der Wärme aus erneuerbaren Quellen, was im Bericht als erfreulich hervorgehoben wird. Diese relativ hohe Quote ist vor allem auf die Nutzung von Biomasse zurückzuführen. Bei den fossilen Energieträgern wird 30,9 % der Wärme mit Öl und 45,3 % mit Gas erzeugt. Von den 4.907 Heizungen in der Gemeinde sind 783 Öl- und 1.599 Gas-Anlagen, 90 verwenden Flüssiggas, 121 sind Wärmepumpen und 33 Pellets-Heizungen. Sieben Hackschnitzel-Anlagen und sechs Kohleheizungen sind ebenfalls vorhanden. Etwa 2.268 Heizungen werden mit Scheitholz betrieben, z. B. für Kachelöfen. Die Wärmeproduktion trägt zu 40,4 % des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei.

Mit 675 Autos pro 1.000 Einwohner belegt Tutzing im Landkreis den letzten Platz. Der Verkehr macht 36,6 % des Energieverbrauchs aus und ist mit 38,7 % am CO<sub>2</sub>-Ausstoß beteiligt, was als durchschnittlicher Wert angesehen wird.

Tutzing hat bereits viele Maßnahmen ergriffen, wie die Installation von Bürgersolaranlagen auf Gebäuden, Sanierungen und ein effektives Energiemanagement. Ein Energiekonzept für Traubing wurde im März 2017 fertiggestellt, und die Straßenbeleuchtung soll auf energiesparende LED-Technologie umgerüstet werden. Außerdem plant Tutzing die Einrichtung von Stromtankstellen.

### Energiewende und Klimaschutz

Die Themen Energie, Klima und Nachhaltigkeit sind für Gemeinden von zentraler Bedeutung, da dadurch sowohl die Lebensqualität der Bürger als auch die Zukunftsfähigkeit beeinflusst wird. Die Gemeinden sind in der Verantwortung, nachhaltige Lösungen zu entwickeln, die sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Ziele miteinander verbinden.

Der Übergang von fossilen Brennstoffen zu erneuerbaren Energiequellen wie Solarenergie, Windkraft, Wasserkraft und Geothermie stellt die Grundlage für eine klimafreundliche Energieversorgung dar. Gleichzeitig spielt Energieeffizienz eine wichtige Rolle, um den Energieverbrauch nachhaltig zu optimieren.

Klima und Klimaschutz sind eng mit der Energiepolitik verbunden. Durch Maßnahmen wie Elektromobilität, effiziente Gebäude und nachhaltigen Transport können Emissionen verringert werden. Zudem müssen Gemeinden sich an die unvermeidlichen Folgen des Klimawandels anpassen. Das bedeutet, dass Hochwasserschutz, Starkregenvorsorge und resilientere städtische Infrastruktur zunehmend in den Fokus rücken.

Nachhaltigkeit umfasst nicht nur ökologische, sondern auch soziale und wirtschaftliche Aspekte. Eine nachhaltige Gemeinde muss für alle Bevölkerungsgruppen lebenswerte Bedingungen schaffen und gleichberechtigten Zugang zu Ressourcen sicherstellen. Die Förderung von Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Ressourcenschonung sind ebenso zentrale Elemente wie der Aufbau einer resilienten Infrastruktur, die den Herausforderungen des Klimawandels standhalten kann.



## Partizipation und Unterstützung für nachhaltige Entwicklung

Die aktive Beteiligung der Bürger an Entscheidungsprozessen ermöglicht die Entwicklung von Lösungen, die umweltfreundlich und sozial gerecht sind. Diese Zusammenarbeit stärkt das Bewusstsein für nachhaltige Themen und fördert das Engagement sowie die Akzeptanz in der Gemeinschaft. Durch regelmäßige Informationsveranstaltungen und Workshops erhalten die Bürger die Möglichkeit, sich über Themen wie Energiesparen, nachhaltige Ernährung und den effizienten Umgang mit Ressourcen zu informieren und aktiv in die Veränderung ihrer Lebensweise einzutreten. In der Gemeinde Tutzing engagieren sich bereits zahlreiche Gruppen, die aktiv an der Gestaltung einer nachhaltigen Zukunft mitwirken.

### **Energiewendeverein**

Tutzing ist seit 2009 Mitglied im Energiewendeverein Landkreis Starnberg e. V. Der Verein setzt sich gemeinsam mit dem Landkreis und anderen Gemeinden für eine zukunftsfähige Energieversorgung ein. Der Verein fördert die Energiewende durch Vorträge, Ausstellungen, Modellprojekte und Beratungen, mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu reduzieren, die Effizienz bei Erzeugung und Nutzung zu steigern und regionale erneuerbare Energiequellen zu nutzen.

### **Energiegenossenschaft Fünfseenland**

Die Energie-Genossenschaft Fünfseenland (EGF) wurde 2011 gegründet. Sie ist ein Zusammenschluss von Bürgern, Unternehmen und Kommunen, die gemeinsam in erneuerbare Energien wie Solar-, Wind- oder Biogasanlagen investieren. Mitglieder profitieren finanziell und tragen aktiv zur

Energiewende und zum Klimaschutz bei. In den letzten Jahren wurden in Tutzing Photovoltaikanlagen für das Rathaus, die Grundschule Traubing und das Gymnasium installiert. 2023 erfolgte eine Überprüfung der Dächer der fünf gemeindlichen Kindergärten. Derzeit wird die Planung für einen PV-Parkplatz vor den Sportstätten Würmseestadion und Würmseehalle vorangetrieben.

### **Tutzing klimaneutral 2035**

Die Bürgerinitiative Tutzing Klimaneutral 2035, gegründet 2022, ist Teil der Bewegung „German Zero“ und setzt sich dafür ein, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch erneuerbare Energien, Wärmepumpen, den Ausbau des Nahverkehrs und klimafreundliche Landnutzung zu senken. Zudem fördert sie pflanzenbasierte Ernährung, Zero-Waste-Initiativen und nachhaltiges Bauen mit Holz und Lehm. Seit ihrer Gründung wurden bereits viele Ideen in konkrete Pläne umgesetzt. Die Initiative ist überzeugt, dass der Erfolg der Klimakrise nur mit breitem Rückhalt aus der Bevölkerung möglich ist.

### **Energieberatung**

Seit dem 1. April ist die Energieberatung bei der KLIMA<sup>3</sup>-Energieagentur für die Landkreise Fürstentfeldbruck, Starnberg und Landsberg a. Lech angesiedelt. Die Agentur bietet Beratung für Privathaushalte und Kommunen zu Themen wie Energiesparen, Solarenergie, fossilfreie Heizungen, E-Mobilität und Förderprogrammen. Eine Energieberatung in Tutzing wurde zwar angeboten, jedoch aufgrund mangelnden Interesses von Bürgern wieder eingestellt.



PV-Anlage in Monatshausen



Ladestation für Elektrofahrzeuge an der Kirchenstraße



Mitfahrbank an der Bräuhausstraße

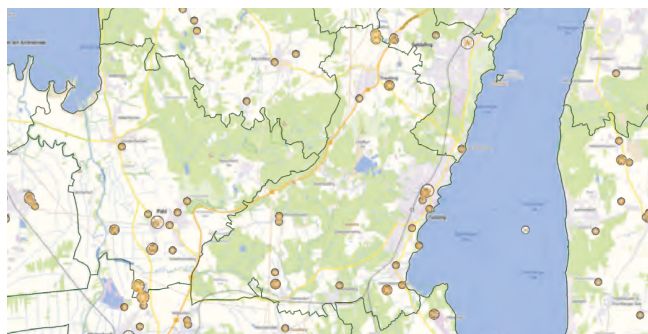
## Nachhaltige Energieversorgung

### Solarenergie

Solarenergie wird aus Sonnenstrahlung gewonnen und durch Photovoltaikanlagen in Strom oder Solarkollektoren in Wärme umgewandelt. Sie ist emissionsfrei und nahezu überall verfügbar.

In der Vergangenheit wurden bereits mehrere kommunale Photovoltaik-Projekte erfolgreich umgesetzt. So hat die Energiegenossenschaft Fünfseenland auf den Dächern des Gymnasiums und der Grundschule in Traubing Photovoltaikanlagen installiert. Ein weiteres Beispiel ist die Bürger-PV-Anlage Schulsonne Tutzing, die sich auf den Dächern des Gymnasiums Tutzing befindet.

Die Energiegenossenschaft beabsichtigt, künftig das Solarenergiepotenzial weiterer kommunaler Gebäude zu prüfen. Die „Bürgerenergie Tutzing eG“ plant zudem einen Bürgersolarpark mit Stromspeichern am Oberen Hirschberg. Aktuell wird der Bebauungsplan erarbeitet. Als bevorzugte Lösung wird eine Agri-PV-Zaun-Anlage in Kombination mit einer Speicheranlage angestrebt.

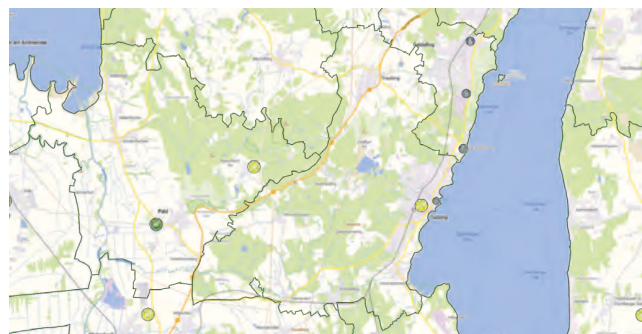


Solarenergieanlagen (Quelle: Energie-Atlas Bayern)

### Biomasse

Energiegewinnung aus Biomasse nutzt organische Materialien wie Holz, Pflanzenreste oder Abfälle zur Erzeugung von Wärme, Strom oder Biogas. Bei der Verbrennung von Biomasse entstehen jedoch Feinstaub und andere Schadstoffe, die die Luftqualität beeinträchtigen.

Die Gemeinde Tutzing hat bereits eine Biogasanlage und ein Blockheizkraftwerk (BHKW), die zur Energiegewinnung aus Biomasse genutzt werden. Laut dem Energie-Atlas Bayern gibt es jedoch noch ein signifikantes ungenutztes technisches Biogaspotenzial. Es könnte jährlich ein Volumen von 891.852 m<sup>3</sup> Methan (CH<sub>4</sub>) gewonnen werden, was einer möglichen elektrischen Energieerzeugung von 3.487.142 kWh pro Jahr entspricht. Das bedeutet, dass mit der optimalen Nutzung des vorhandenen Biogaspotenzials zusätzlich eine beträchtliche Menge an Energie erzeugt werden könnte. Diese Energie kann in Form von Strom, aber auch als Wärme genutzt werden.



Biomasseanlagen (Quelle: Energie-Atlas Bayern)

### Windenergie

Windenergie nutzt die Windkraft zur Stromerzeugung und ist eine saubere, erneuerbare Energiequelle. Allerdings sind Faktoren wie Windstärke, Standortwahl und Akzeptanz in der Bevölkerung entscheidend für ihren Erfolg.

In der Gemeinde gibt es derzeit keine Windenergieanlagen und es wurden auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Nutzung von Windenergie festgelegt. Der Energie-Atlas Bayern sieht im Gemeindegebiet lediglich Restriktionsflächen vor, die jedoch nur als „bedingt geeignet“ (gelb) bzw. „in der Regel nicht geeignet“ (orange) eingestuft wurden. Diese Einschränkungen sind auf diverse Faktoren zurückzuführen. Zum einen befinden sich die Flächen größtenteils im Landschaftsschutzgebiet. Darüber hinaus liegen viele dieser Flächen auf einem Höhenrücken, was eine hohe Fernwirkung der Windkraftanlagen zur Folge hätte. Zudem sind diese Bereiche Lebensräume für geschützte Vogelarten wie den Baumfalken, den Rotmilan und den Wespenbussard.

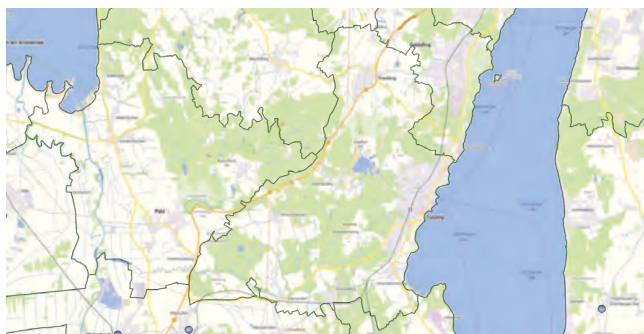


Windkraftanlagen und Gebietskulisse (Quelle: Energie-Atlas Bayern)

**Wasserkraft**

Wasserkraft nutzt die Energie von fließendem oder fallendem Wasser, um Strom zu erzeugen. In Wasserkraftwerken wird die Bewegungsenergie des Wassers mithilfe von Turbinen und Generatoren in elektrische Energie umgewandelt.

Im Gemeindegebiet sind keine Wasserkraftanlagen vorhanden. Ein Modernisierungs- und Nachrüstungspotenzial besteht demnach nicht. Auch ein Neubaupotenzial von Querbauwerken besteht nicht. Dennoch eignet sich die Gemeinde Tutzing aufgrund der vorhandenen Topografie und den zahlreichen Bachläufen für den Einsatz von Mikro- und Kleinwasserkraftwerken (bis 100 kW). Diese sind kostengünstig und schnell umsetzbar, insbesondere für den lokalen Eigenverbrauch. Auch Pumpspeichersysteme lassen sich an natürlichen Gefällen zur Energiespeicherung einsetzen, während hydrokinetische Anlagen ohne Staustufen direkt die Strömungsenergie von Flüssen verwenden. Staatliche Förderprogramme bieten zusätzliche finanzielle Unterstützung für solche Projekte.

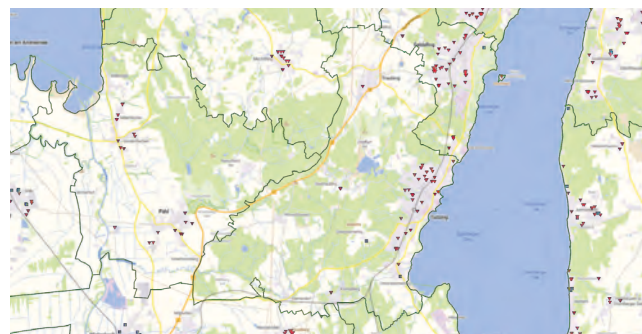


Wasserkraftanlagen (Quelle: Energie-Atlas Bayern)

**Geothermie**

Geothermie nutzt die Wärme aus dem Erdinneren für Strom, Wärme oder Heizungen. Die Erschließung ist jedoch kostspielig und erfordert gründliche Umweltprüfungen.

In Unterzeismering und Oberzeismering wird bereits eine oberflächennahe Grundwasserwärmepumpe genutzt. Nördlich von Tutzing und südlich von Unterzeismering gibt es zusätzliche Potenzialflächen mit einer Entzugsleistung von 312 kW pro Brunnenpaar bei 100 m Tiefe, was auf ein nennenswertes Potenzial zur Grundwasser-Energiegewinnung hinweist. In Tutzing, Kampberg und Obertraubing sind Erdwärmesonden installiert, die bis zu 3,3 kW pro Sonde liefern. Diese Leistung eignet sich gut für kleinere Gebäude oder Anlagen, ist jedoch begrenzt, wenn größere Entzugsvolumen benötigt werden. Generell lässt sich sagen, dass das geothermische Potenzial in dieser Region für die Nutzung von Erdwärme gut erschlossen ist, mit unterschiedlichen Optionen je nach Platzangebot und Energiebedarf.

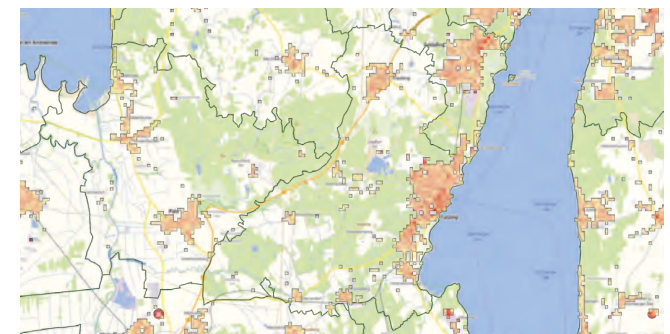


Geothermieranlagen (Quelle: Energie-Atlas Bayern)

**Wärme**

In Tutzing und anderen Gemeinden werden derzeit die Möglichkeiten für Seethermieanlagen geprüft. Am Starnberger See könnte die konstante Wassertemperatur von etwa 5° in 20 m Tiefe für Wärmepumpen genutzt werden, die Heiz- und Kühlenergie liefern. Eine solche Anlage ist deutlich effizienter als Öl- oder Gasheizungen und stellt somit eine nachhaltige Alternative zur traditionellen Energieerzeugung dar.

Die Gemeinde Tutzing nutzt für die Sanierung ihrer Mittelschule ein innovatives Heizkonzept mit einem Eisspeicher. Das alte Schwimmbad unter der Schulturnhalle wird dafür umfunktioniert. Das System versorgt die Schule und angrenzende Gebäude nicht nur mit Heizung und Warmwasser, sondern eignet sich auch zur Kühlung im Sommer. Ein Eisspeicher speichert überschüssige Wärme in Form von Eis und gibt diese bei Bedarf wieder ab. Der Prozess basiert auf dem Phasenwechsel von Eis zu Wasser, wobei beim Schmelzen eine große Menge an „latenter Wärme“ aufgenommen wird.



Wärmenetze und Wärmebedarfsdichte (Quelle: Energie-Atlas Bayern)

## Bauweisen zum Erhalt von Ressourcen und langem Nutzungshorizont

Nachhaltiges Bauen bedeutet, dass bei der Errichtung eines Gebäudes oder einer Freifläche auch der spätere Umgang mit den verwendeten Materialien berücksichtigt wird. Es kommen vor allem Bauweisen und Materialien zum Einsatz, die beim Rückbau wieder in den Rohstoffkreislauf integriert werden können. Materialien, die beim Abbruch zu Müll werden oder nur schwer recycelbar sind, werden vermieden. Stattdessen werden vermehrt nachwachsende oder recycelte Rohstoffe genutzt. Die Auswahl von Produkten und Details erfolgt gezielt, um Nachhaltigkeit zu fördern. Dies erfordert von Architekten nicht nur fundiertes Wissen über verschiedene Bauweisen, sondern auch umfassende Kenntnisse zu den passenden Herstellern und Materialien.

Ein nachhaltiger Ansatz für den Bau von Gebäuden und Freiflächen zielt darauf ab, diese so zu gestalten, dass sie über viele Jahre hinweg genutzt werden können. Dabei kommt vor allem langlebiges Material zum Einsatz, das bei Bedarf leicht ausgetauscht werden kann, ohne umfangreiche bauliche Maßnahmen zu erfordern. Die Organisation

von Grundrissen und Flächenanordnungen sollte von Anfang an so geplant werden, dass eine langfristige Nutzung gewährleistet ist. Dies bedeutet, dass Grundrisse flexibel gestaltet werden, um sowohl kleinere als auch größere Nutzungseinheiten zu ermöglichen, sodass das Gebäude bei Bedarf an sich verändernde Anforderungen angepasst werden kann. Eine robuste Erschließungsstruktur erleichtert die spätere Umgestaltung erheblich, im Gegensatz zu spezialisierten oder individuellen Lösungen.

Für Freiflächen gilt dieses Prinzip in gleicher Weise: Eine stabile Grundstruktur ermöglicht es, einzelne Bereiche bei Bedarf anzupassen oder umzugestalten, ohne die gesamte Fläche neu planen zu müssen. Diese Anpassungsfähigkeit steigert die Lebensdauer und Funktionalität der Freiflächen. Gemeinden können z.B. durch die Förderung von Urban Gardening-Projekten sowie die Integration von Pflanzen in Neubauten zur Biodiversität beitragen. Zudem können Dachbegrünungen und Regenwassernutzungssysteme als nachhaltige Lösungen unterstützt und gefördert werden.

Die Kommune kann private Bauherren über nachhaltige Bauweisen informieren und beraten sowie diese durch Wettbewerbe und Präsentationen fördern. Regelmäßige Workshops und Informationsveranstaltungen zu nachhaltigem Bauen, Energieeffizienz und Ressourcenschonung können angeboten werden. Grüne Bauzertifikate und Auszeichnungen motivieren zur Umsetzung nachhaltiger Bauprojekte. Eigene Bauprojekte können ebenfalls nach diesen Prinzipien ausgerichtet werden. Bei privaten Bauvorhaben, die durch Anpassungen des Baurechts ermöglicht werden, hat die Kommune die Möglichkeit, gezielt Einfluss zu nehmen. Durch die Aufnahme von Anforderungen für nachhaltiges Bauen in die Bauordnung oder Bebauungspläne, wie den Einsatz umweltfreundlicher Materialien, energieeffizienter Bauweisen und erneuerbarer Energien, kann die Kommune nachhaltige Standards fördern. Auch in städtebaulichen Verträgen können solche Kriterien festgelegt werden.



Sanierung der Grund- und Mittelschule



Sanierung der Hauptstraße



Fassadenbegrünung

## Nachhaltige Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

In bayerischen Kommunen wird derzeit wenig über Maßnahmen zur Sicherung der Wasserverfügbarkeit diskutiert, da die vorhandenen Ressourcen als ausreichend angesehen werden. Prognosen zeigen jedoch, dass klimatische Veränderungen und landwirtschaftliche Praktiken, wie z.B. die Nitratbelastung von Trinkwasser, den Wasserhaushalt beeinflussen können. Es gibt unterschiedliche Ansichten darüber, wie stark dies zu einer Verknappung von Trinkwasser führen könnte

Langfristige Planung ist notwendig, um den Umgang mit Wasser zu verändern. Eine Senkung des Wasserverbrauchs kann durch die Vermeidung von Leckagen im Leitungssystem und die Anwendung neuer Technologien zur schnellen Identifikation von Leckagen erreicht werden. Zudem gibt es Lösungen zur Wiederverwendung von Grauwasser und Regenwasser, etwa für die Toilettenspülung oder Gartenbewässerung. Bei Neubauten können durch ein doppelt ausgelegtes Wasserversorgungsnetz oder Zisternen entsprechende Rahmenbedingungen für die Wiederverwendung geschaffen werden.

Die Sensibilisierung der Bevölkerung für Gewässerschutz ist ebenfalls wichtig, um eine nachhaltige Nutzung der Wasserversorgung zu gewährleisten. In Tutzing wird das Trinkwasser aus zwei Anlagen gewonnen, wobei verschiedene Ortsteile durch Brunnen in Wieling und einen Tiefbrunnen in Kerschlach versorgt werden. Die Trinkwasserqualität wird regelmäßig geprüft und entspricht den Vorgaben der Trinkwasserverordnung.

Neben dem sorgsamem Umgang mit Trinkwasser spielt auch das Abfallmanagement eine zentrale Rolle für die nachhaltige Entwicklung einer Gemeinde. Ein effizientes Abfallmanagement trägt entscheidend dazu bei, Abfälle zu reduzieren und wertvolle Ressourcen wieder in den Kreislauf zu führen. Dadurch wird nicht nur die Umwelt geschont, sondern auch die Nutzung von Rohstoffen optimiert.

Recycling ermöglicht es, Materialien wie Papier, Glas und Kunststoff wiederzuverwenden, anstatt sie auf Deponien zu entsorgen. So wird die Nachfrage nach neuen Rohstoffen verringert, Energie gespart, CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert und natürliche Ressourcen geschont.

Die Kompostierung von organischen Abfällen trägt zur Verringerung des Restmülls bei und liefert gleichzeitig wertvolle Nährstoffe für Böden. Sie fördert den Kreislauf der Natur und reduziert die Menge an schwer entsorgbarem Abfall. Kompostierte Abfälle werden in der Landwirtschaft oder im Gartenbau als Dünger verwendet und verbessern die Bodenqualität.

Zero-Waste-Initiativen setzen auf die Minimierung von Abfall von Anfang an. Indem auf Einwegprodukte verzichtet und wiederverwendbare Alternativen gefördert werden, sinkt der Ressourcenverbrauch und der Abfallaufwand wird langfristig verringert. Zero-Waste bedeutet nicht nur, Abfall zu vermeiden, sondern auch, den Lebensstil so zu gestalten, dass Produkte mehrfach genutzt oder recycelt werden können, bevor sie zu Abfall werden.



Müllbehälter am Vetterlhausplatz



Altglascontainer an der Bräuhausstraße



Bauhof der Gemeinde in Unterzeismering

## Zusammenfassung der Analyse

### *Stärken / Potenziale*

- Der Gebäudebestand in Tutzing bietet ein großes Potenzial für Energieeinsparungen.
- Zusammen mit Gauting und Wörthsee hat Tutzing den niedrigsten Stromverbrauch im Landkreis.
- In Tutzing gibt es großes Potenzial für erneuerbare Energien wie Solarenergie, Biomasse, Geothermie und Wärme, um die Energieversorgung nachhaltig zu verbessern und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken.
- Es gibt zahlreiche Bürgerinitiativen, die sich für Klimaschutz und nachhaltige Entwicklung stark machen, wie z.B. die Initiative „Tutzing klimaneutral 2035“.
- Tutzing arbeitet aktiv mit regionalen Initiativen, Kommunen und Fachleuten zusammen, um nachhaltige Lösungen zu entwickeln.
- Der Fokus auf klimafreundliche und ressourcenschonende Bauweisen wird durch verschiedene Projekte und Beratungsangebote gefördert.

### *Schwächen / Risiken*

- Es besteht ein hoher Sanierungsbedarf im privaten Bereich.
- Trotz positiver Initiativen ist die Bürgerbeteiligung an Klimaschutzprojekten und Nachhaltigkeit noch gering. Der Austausch und die Einbindung können verbessert werden.
- Auch wenn erste Projekte wie Photovoltaikanlagen auf kommunalen Dächern laufen, ist der Ausbau erneuerbarer Energien im Ort noch nicht vollständig ausgeschöpft.
- Trotz wachsendem Bewusstsein für Recycling und Abfallvermeidung gibt es noch keine flächendeckenden Maßnahmen, die die Bürger regelmäßig in den Abfallkreislauf einbeziehen. Zero-Waste-Initiativen könnten mehr Unterstützung erfahren.
- Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden sowie die Förderung von energieeffizienten Neubauten sind noch nicht vollständig in Gang gekommen.
- Es gibt noch kein durchgehendes System, um den Energieverbrauch von Haushalten und Unternehmen transparent zu machen, wodurch Potenziale zur Senkung des Verbrauchs ungenutzt bleiben.

## Ziele

### **Ziele aus dem Klimaschutzkonzept**

- ▶ Die Steigerung der Sanierungsaktivitäten im privaten Gebäudebestand soll durch aufsuchende Sanierungsberatung und die Bildung von Sanierungspartnerschaften gefördert werden.
- ▶ Für bautypähnliche Quartiere (z.B. Luswiese, Am Bareisl und Am Höhenberg) soll ein Sanierungs- bzw. Energieversorgungskonzept erarbeitet werden.
- ▶ Um gemeinsam nachhaltige Lösungen zu entwickeln, soll ein Netzwerk für Energie und Handwerk aufgebaut werden.
- ▶ Energieverbrauchsdaten sollen mit Kaminkehrern und Versorgern aufbereitet und regelmäßig aktualisiert werden, um Bürger zu informieren und den Erfolg der Heizkraftanlagen zu kontrollieren.
- ▶ Es soll ein Mehrjahresinvestitionsprogramm zur Sanierung kommunaler Liegenschaften erstellt werden, basierend auf energetischen Untersuchungen und den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Gemeinde.
- ▶ Das Energiemanagement soll durch den Einbau intelligenter Zähler in den Liegenschaften der Gemeinde verbessert werden.
- ▶ Die Möglichkeiten einer Stromnetzübernahme und die Gründung von Gemeindewerken soll untersucht werden.

- ▶ Die Direkt- und Regionalvermarktung wird durch Kooperationen mit lokalen Händlern und Landwirten sowie gezielte Werbung für den Wochenmarkt gestärkt.
- ▶ Ein Runder Tisch zum Klimaschutz mit Gewerbetreibenden und der ATG soll gemeinsame Klimaschutzmaßnahmen und Unternehmensaktivitäten anregen.
- ▶ Dächer kommunaler Liegenschaften sollen auf Solarenergie-Eignung geprüft werden. Hausbesitzer und Gewerbetreibende sollen zur Bereitstellung geeigneter Dächer angesprochen werden. Zudem wird die Möglichkeit eines solares Nahwärmenetzes geprüft.
- ▶ Ein Wärmekataster soll als Grundlage für die Planung einer Wärmeversorgung erstellt werden. Zudem sollen Nahwärmeinseln um kommunale Liegenschaften entwickelt und die Errichtung einer Biogasanlage geprüft werden.
- ▶ Gemeinsam mit Pöcking und Feldafing soll die Nutzung von Geothermie zur Energieversorgung geprüft werden.
- ▶ Regelmäßige Informationen über erneuerbare Energien, Klimaschutzprojekte und Aktionen sollen bereitgestellt sowie ein Klimaschutzpreis und Aktionstag veranstaltet werden.

- ▶ Bei Beschaffungen soll die Klimarelevanz berücksichtigt werden, einschließlich Energieeffizienz, Lebensdauer von Geräten und nachhaltiger Verpflegung.

### **Ziele Tutzing klimaneutral 2035**

- ▶ Es soll eine Umstellung der Straßenbeleuchtung auf hocheffiziente Leuchtmittel mit bedarfsgerechter Steuerung erfolgen.
- ▶ Es soll eine Machbarkeitsstudie zur Nutzung des Abwärmepotenzials des kommunalen Abwassers in den öffentlichen Kanalsystemen durchgeführt werden.
- ▶ Der Einsatz energieeffizienter Techniken bei der Gewinnung, Aufbereitung und Verteilung von Trinkwasser soll geprüft werden, einschließlich eines möglichen Anschlusses an den zukünftigen Solarpark.
- ▶ Unternehmerinnen und Unternehmer sollen zur Einführung von Energiemanagementsystemen aktiviert werden.
- ▶ Durch die Errichtung eines Nahwärmenetzes soll die Wärmeversorgung im Ortskern auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Die Nutzung von Seewärme kann dabei geprüft werden.

**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

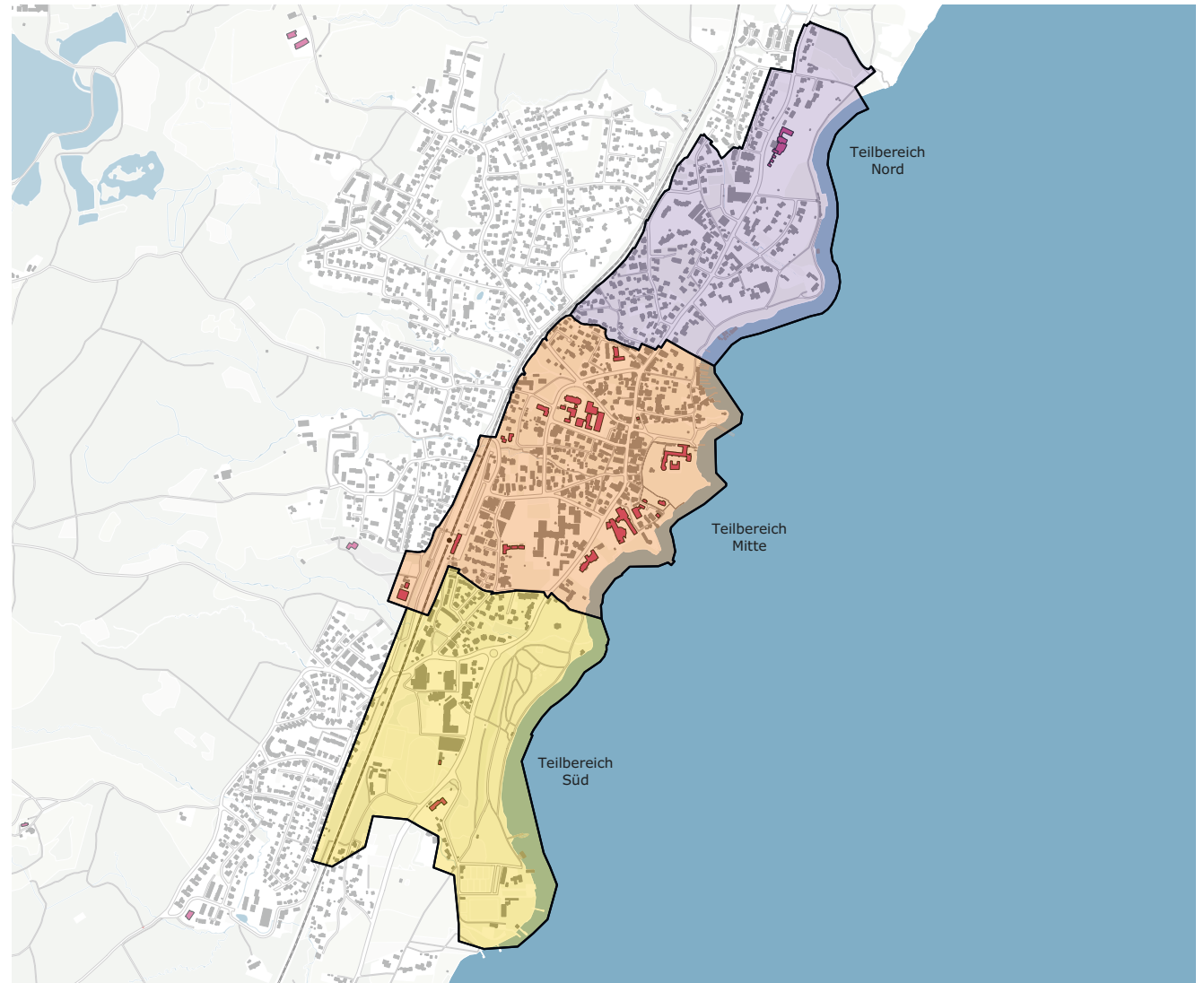
**Teilbereiche innerhalb des Untersuchungsgebiets**

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

## 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

## Denkmalschutz

Im Teilbereich Nord befinden sich mehrere denkmalgeschützte Bauwerke (Baudenkmäler). Diese stehen unter besonderem Schutz und sind in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten.

### Baudenkmäler

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

### 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 Brahmspromenade, 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

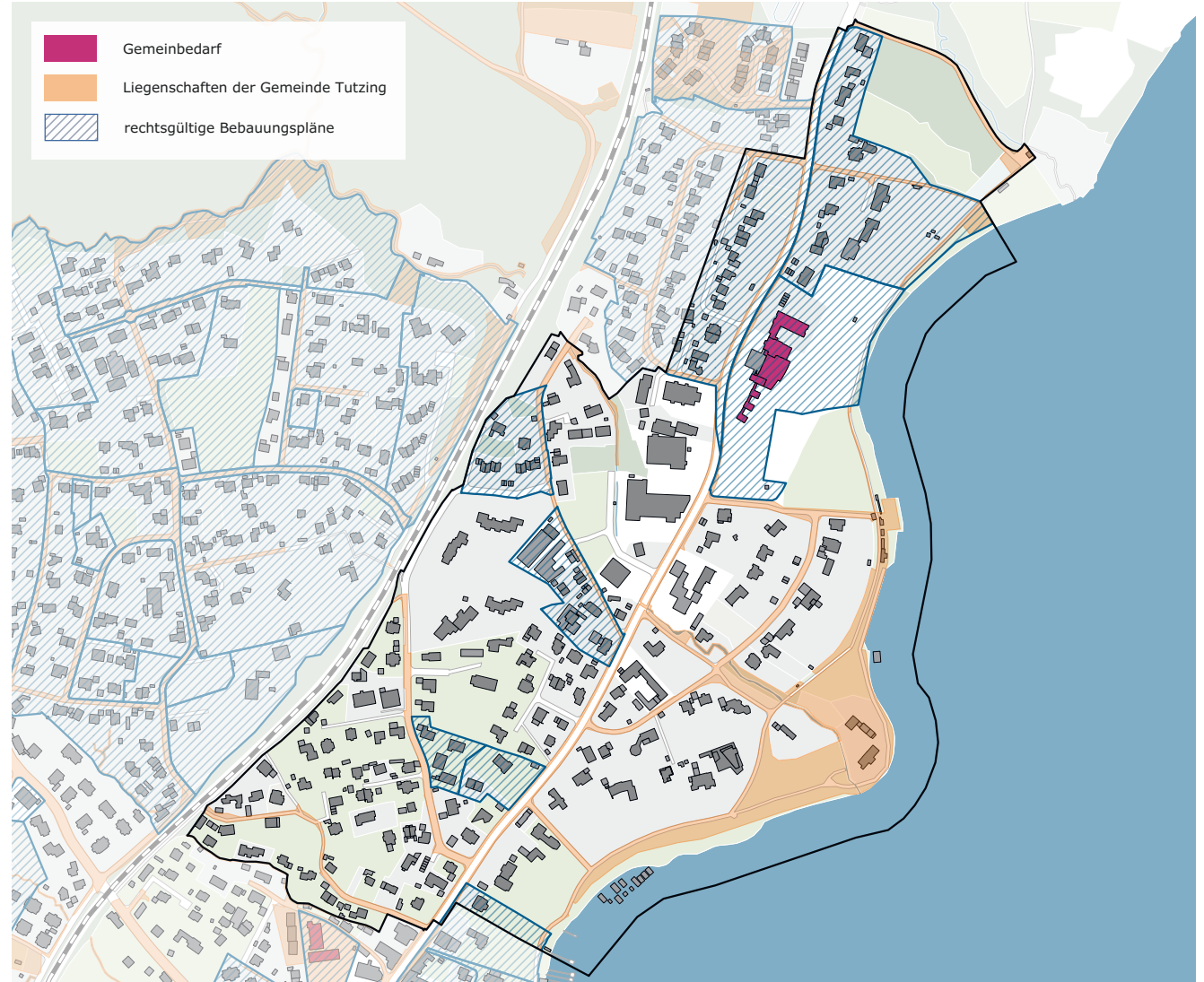
Liegenschaften, Bebauungspläne und aktuelle Projekte



Bebauungsplan Nr. 69 (Politische Akademie, 2009)



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



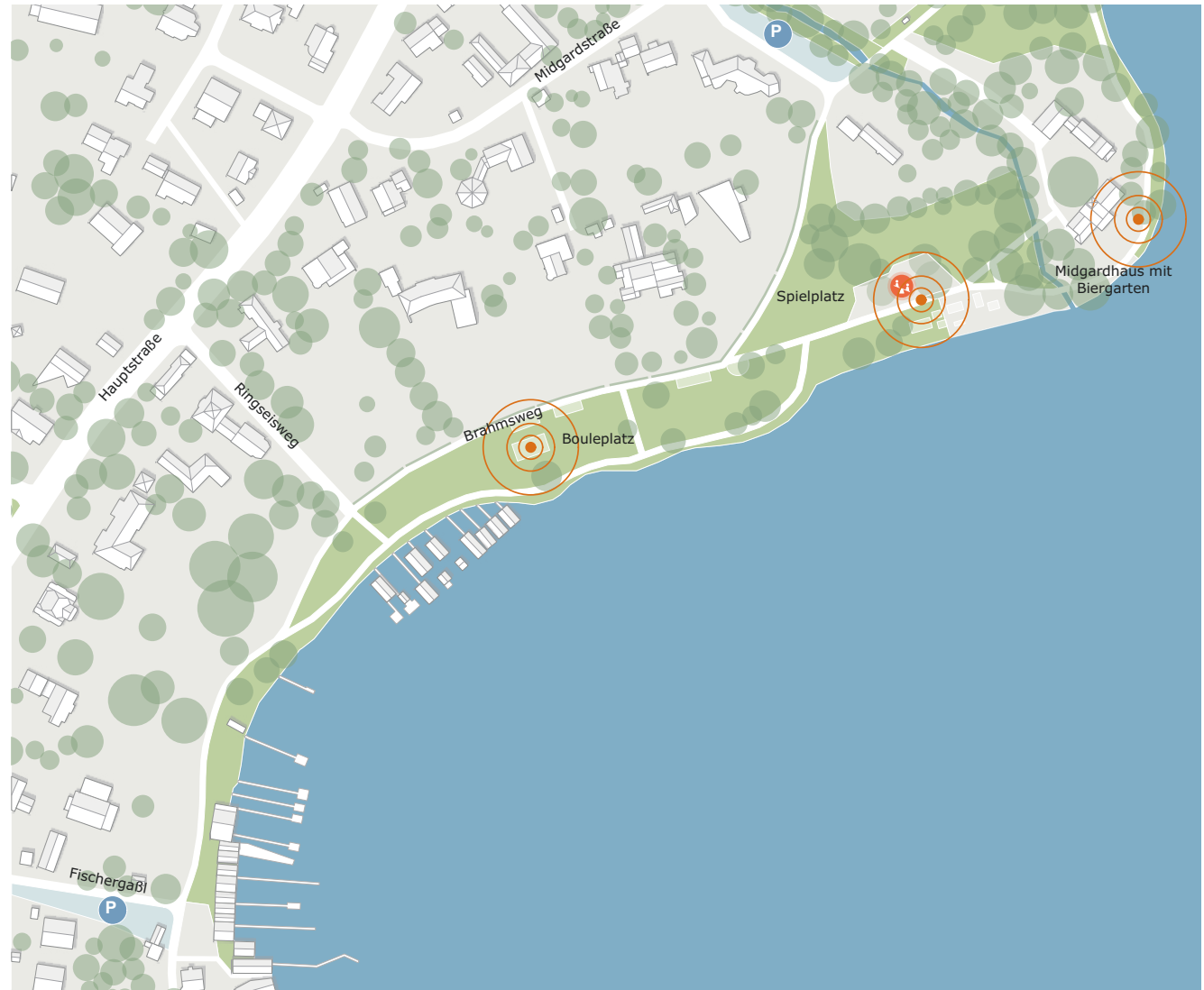
Liegenschaften der Gemeinde und rechtsgültige Bebauungspläne

### 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 Brahmospromenade selbst als Erholungsraum, ein Spielplatz, sowie die beliebte Boulebahn, die als Treffpunkt dient. Besonders Familien schätzen den Spielplatz, während die Brahmospromenade 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 Feuerwehrzufahrt 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.



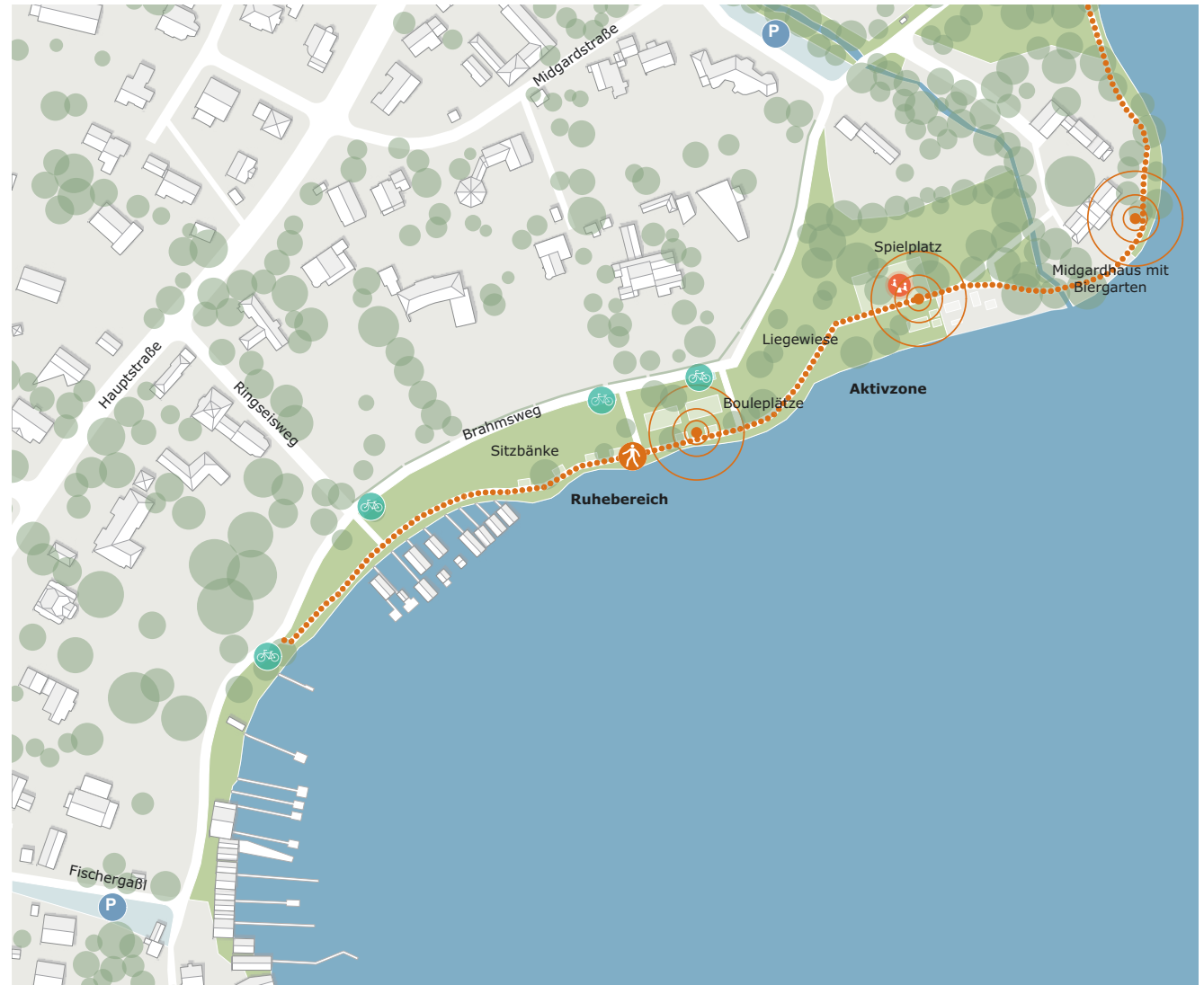
Bestandssituation

### Vertiefungsbereich 1A | Uferpromenade - Vision

Der Brahmweg könnte sich zu einer attraktiven, allwettertauglichen Verbindung für Radfahrende entwickeln. Durch eine Verbreiterung könnte eine sichere Mischfläche entstehen, die komfortables und konfliktarmes Radfahren ermöglicht. Parallel dazu wäre denkbar, die Brahmpromenade am See weiterhin exklusiv den Fußgängerinnen und Fußgängern vorbehalten zu lassen, sodass unterschiedliche Verkehrsarten klar voneinander getrennt bleiben. Markierte Abzweigungen oder gegebenenfalls Sperrungen könnten dazu beitragen, Radfahrende auf den vorgesehenen Weg zu lenken. Ergänzend wäre vorstellbar, entlang der Verbindungswege ausreichend Fahrradabstellanlagen zu installieren.

Die Freiraumgestaltung entlang der Strecke könnte Bewegung und Erholung gleichermaßen stärken. Entlang des Brahmwegs könnte eine Aktivzone mit vielfältigen Freizeitangeboten entstehen: Spielplatz, Liegewiese, Boulefelder und der Biergarten am Midgardhaus würden Raum für Sport, Spiel und geselliges Beisammensein bieten. Für Ruhe und Entspannung könnte an der Brahmpromenade ein zurückgezogener Bereich mit Sitzbänken unter schattigen Bäumen eingerichtet werden.

*Hinweis: Die Darstellung stellt eine städtebauliche Vision dar, d.h. eine Vorstellung oder Planungsabsicht für die zukünftige Entwicklung des Gebiets. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen weiterführender, detaillierter Planungen.*



Vision einer möglichen Entwicklung der Uferpromenade

## 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 Brahmospromenade, als besonders erholsam empfunden werden. Für Familien ist der Spielplatz ein wichtiger Anlaufpunkt, der das ganze Jahr über gerne genutzt wird. Insgesamt gilt die Brahmospromenade 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.

**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 Treppenanlagen, 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.

Zusammenfassung der Analyse



Grundstück ehem. Tankstelle



Zufahrt zum Parkdeck



Radabstellanlage am Nordbad



Mängelkarte

**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

Ziele



Spielplatz an der Brahmspromenade



Treppe zur Brahmspromenade



Beschilderung der Fußwege



Zielekarte

**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 Fahrradroutenführung 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

## Stadträumlicher Aufbau und Nutzungen

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

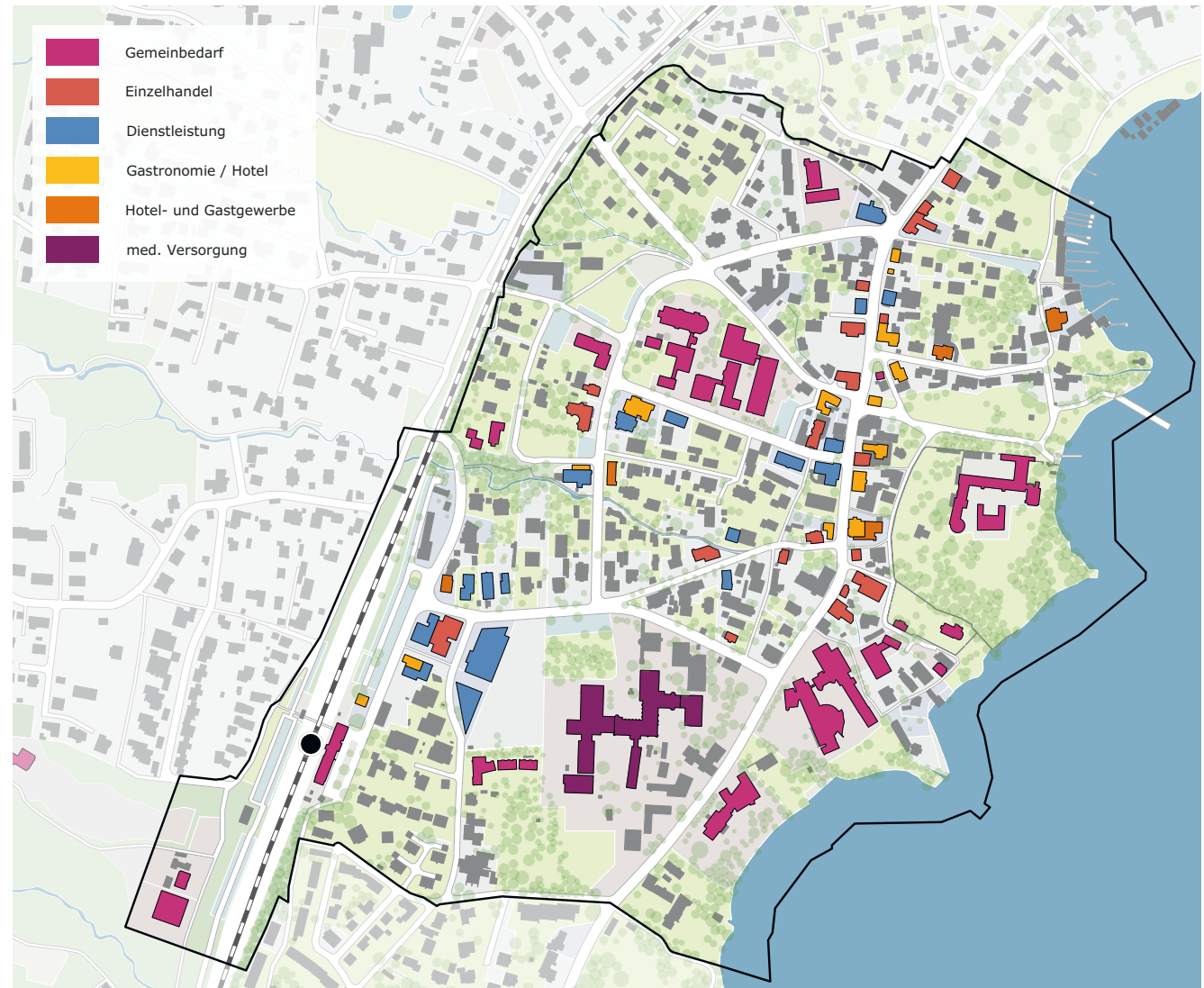
Der zentrale Bereich erstreckt sich v.a. entlang der Hauptstraße, die den Ortskern in Nord-Süd-Richtung durchzieht. Entlang dieser Straße befinden sich zahlreiche Geschäfte und Cafés. Auch das Benedictus Krankenhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße.

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.



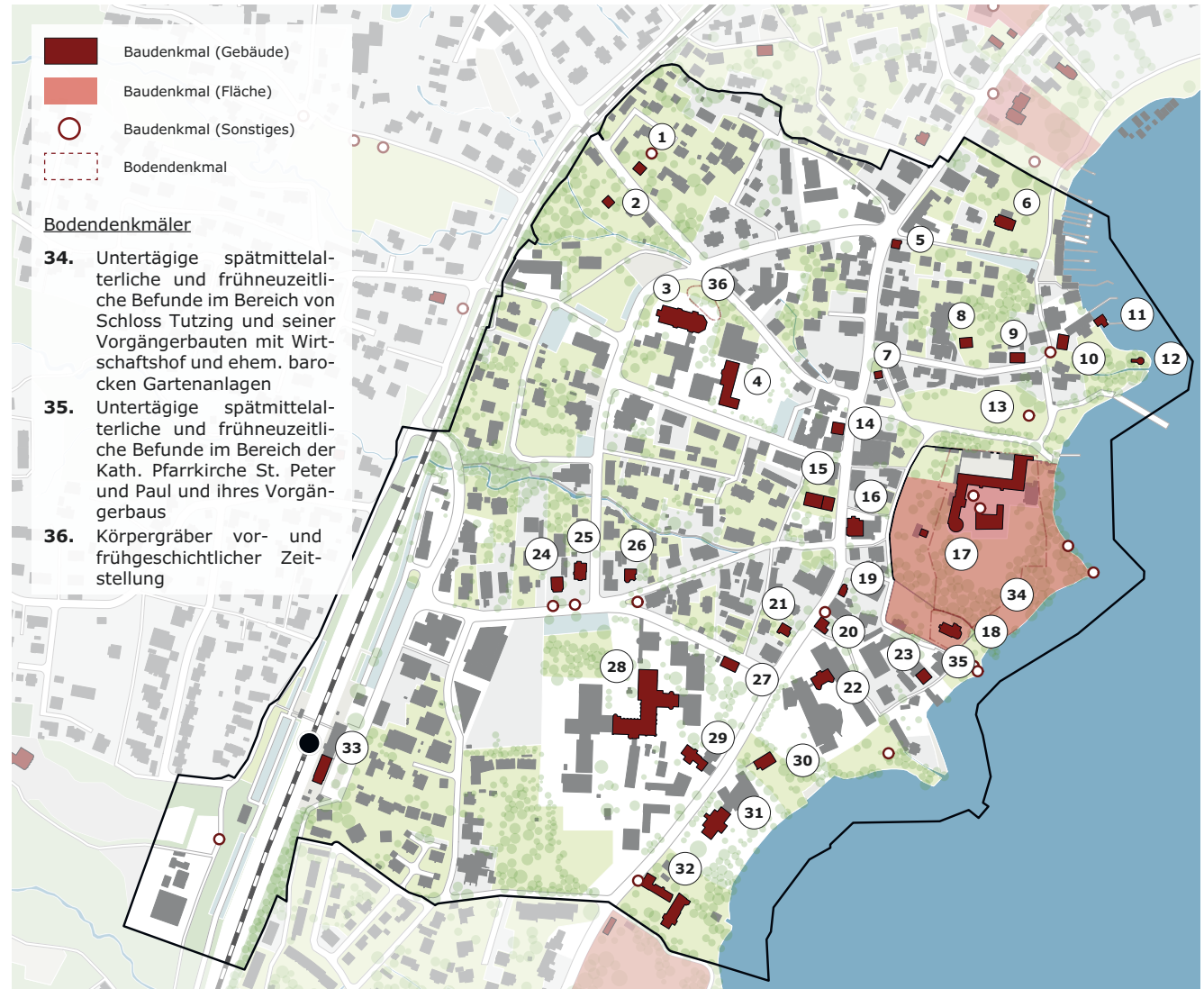
Öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss

### Denkmalschutz

Im Teilbereich Mitte befinden sich zahlreiche denkmalgeschützte Bauwerke (Baudenkmäler) sowie archäologische Bodendenkmäler. Diese stehen unter besonderem Schutz und sind in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten.

#### Baudenkmäler

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. Gugglerhof (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)



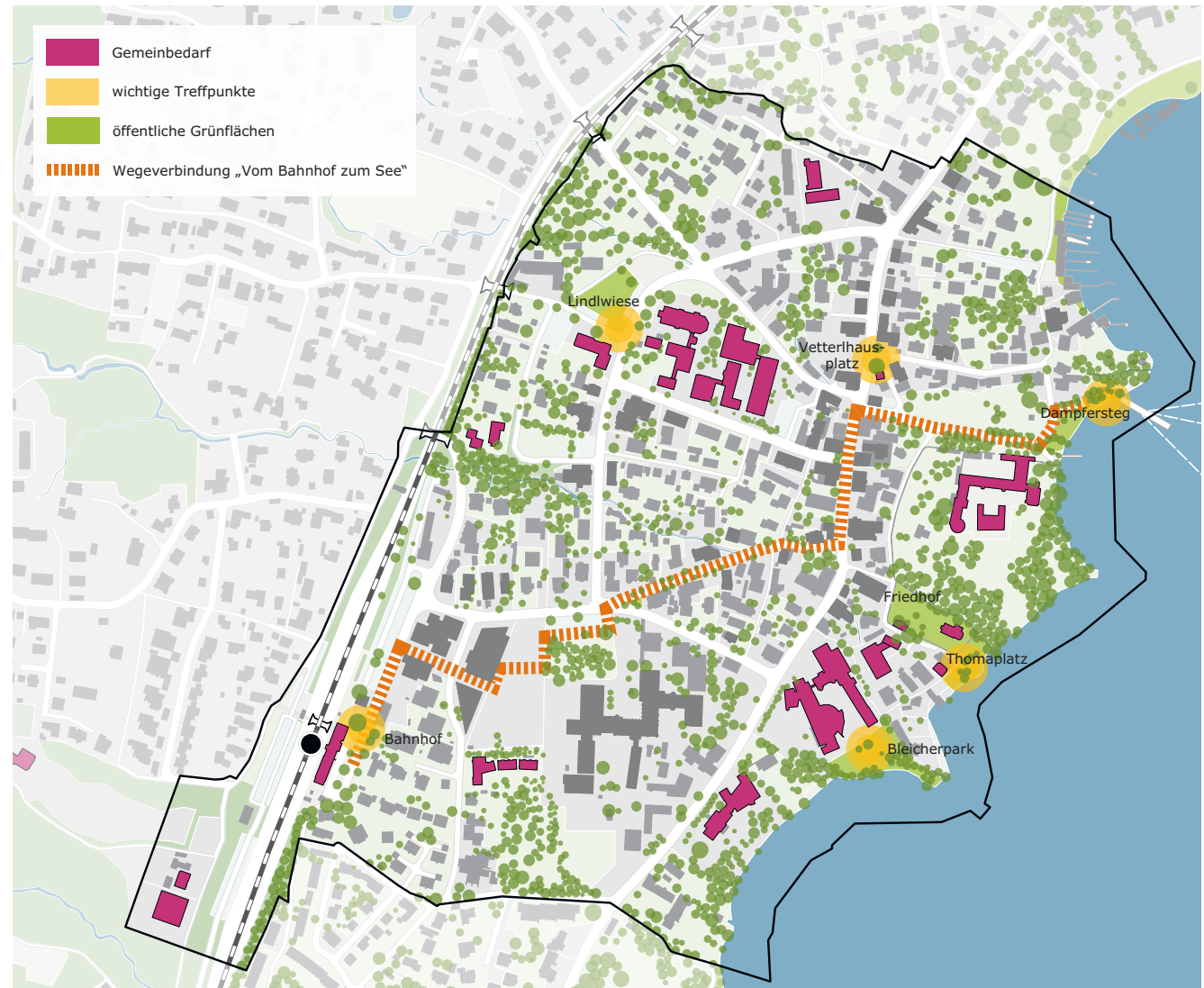
Bau- und Bodendenkmäler

## 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.



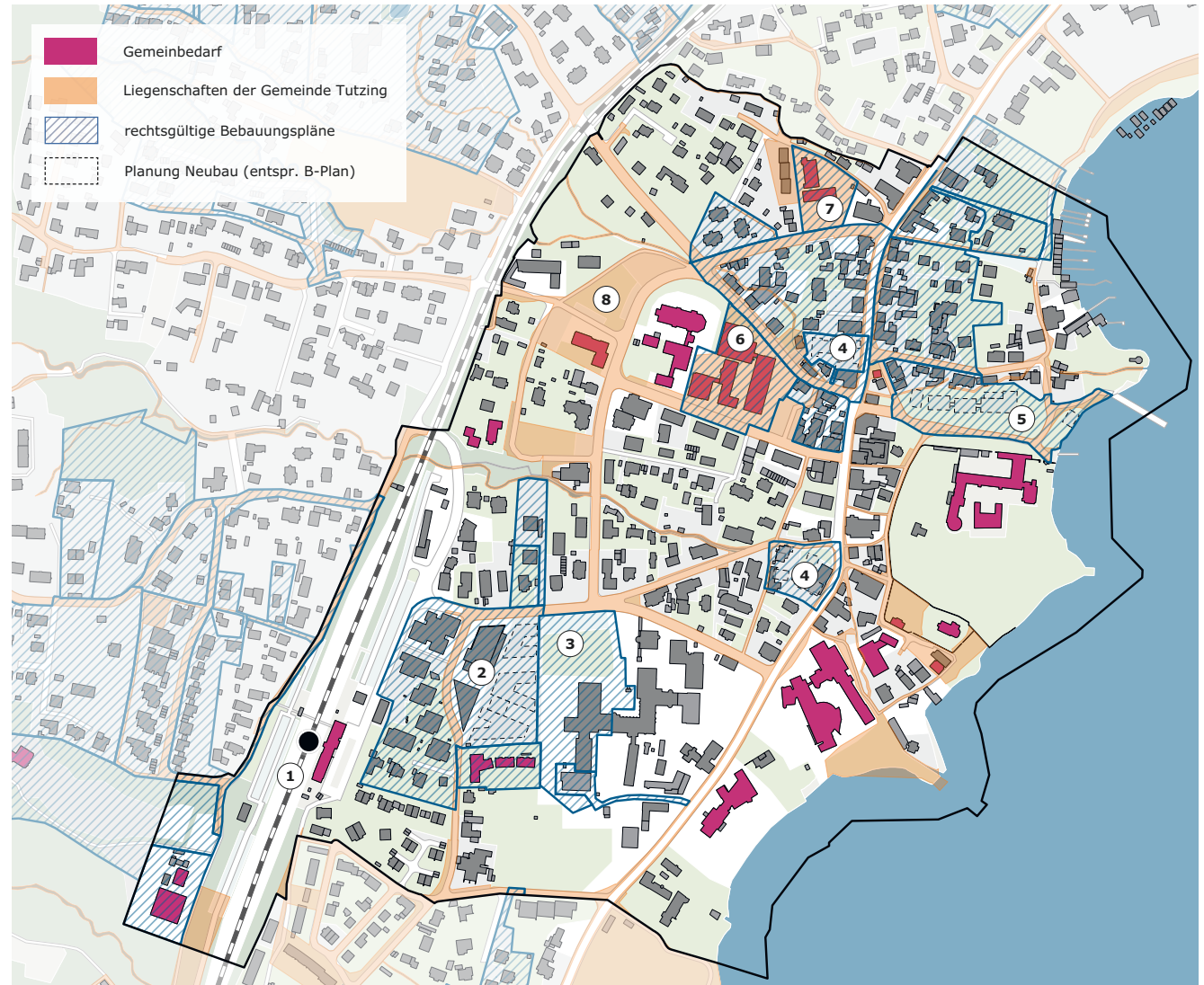
Grünflächen und Treffpunkte im öffentlichen Raum

## 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

## 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.

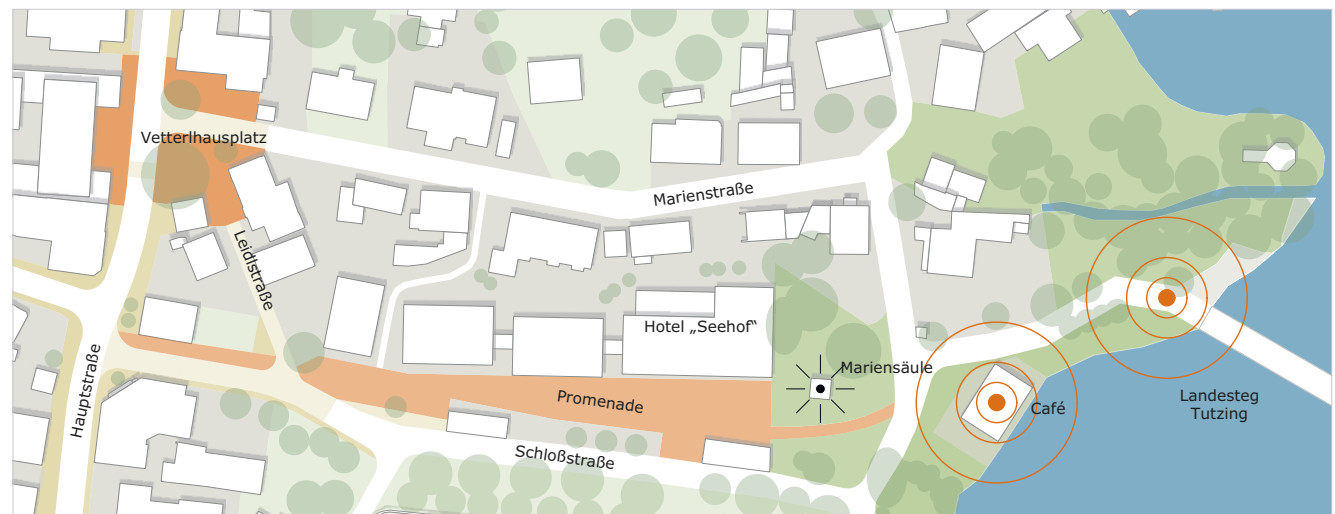
Durch die zentrale Lage und die angrenzenden öffentlichen Nutzungen (Pizzeria, Café, Tourismusinfo) wird der Vetterlhausplatz mehrheitlich als Ortsmitte von Tutzing wahrgenommen. Allerdings ist der Straßenraum an der Hauptstraße stark geprägt vom fahrenden und ruhenden Pkw-Verkehr. Auch die Gebäudevorfelder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

### Vertiefungsbereich 2A | Vetterlhausplatz - Vision

Die Ausbildung eines zentralen Platzes im Ortskern könnte die Chance bieten, eine neue, identitätsstiftende Mitte für die Gemeinde zu entwickeln. Voraussetzung hierfür wäre eine sorgfältige Gestaltung, die klare Raumkanten und eine abgestimmte Höhenlage berücksichtigt. Sitzstufen, Bänke sowie weitere Ausstattungselemente könnten unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten schaffen und den Platz zu einem attraktiven Treffpunkt machen.

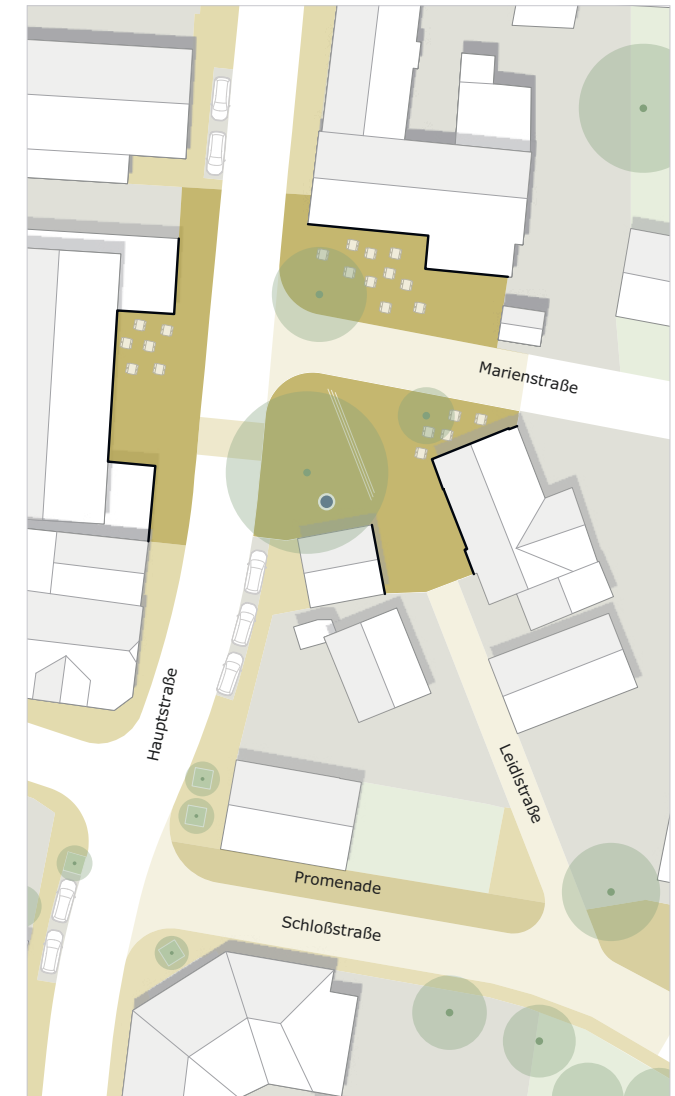
Die Verkehrsführung könnte so organisiert werden, dass Fußgängerinnen und Fußgänger Priorität genießen. Die Leidstraße wäre dabei denkbar als schmale, zurückhaltende Straße bis zum Vetterlhaus zu führen. Auch Marienstraße und Schloßstraße könnten als untergeordnete Straßen mit großzügigen Gehwegen gestaltet werden. Eine klare Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Fußgängerbereichen würde Orientierung und Sicherheit erhöhen.

Ein zentrales Element könnte die durchgehende Wegführung von der Hauptstraße bis zum See sein, die durch eine besondere Pflasterfläche hervorgehoben wird. Die Weiterführung der Promenade entlang der Schloßstraße könnte diese Achse verstärken und eine attraktive Verbindung zwischen Ortskern und See schaffen.

*Hinweis: Die Darstellung stellt eine städtebauliche Vision dar, d.h. eine Vorstellung oder Planungsabsicht für die zukünftige Entwicklung des Gebiets. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen weiterführender, detaillierter Planungen.*



Bestandssituation



Vision einer möglichen Entwicklung des Vetterlhausplatzes

## 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.

## 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 Bräuhausstraße 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.

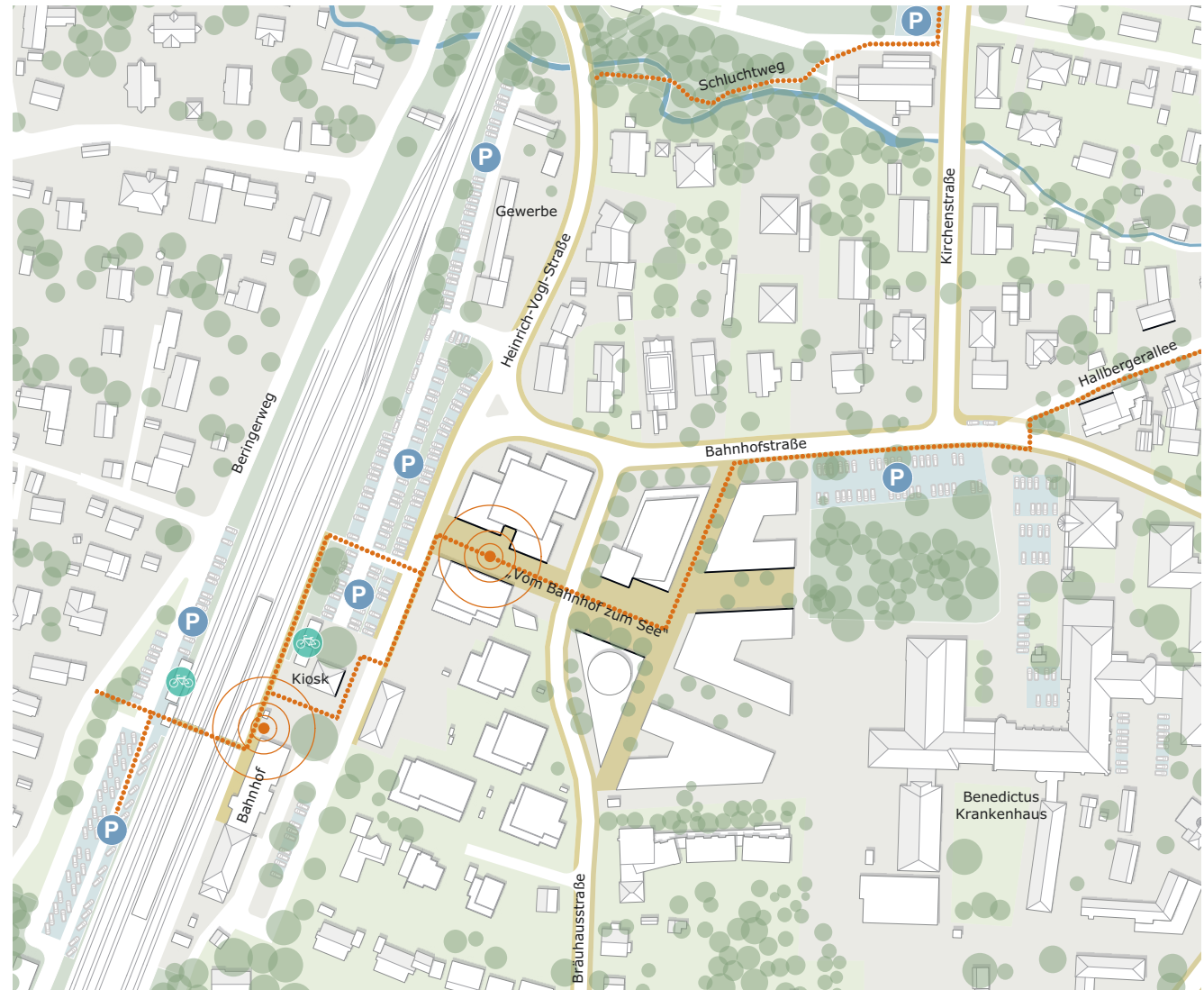
## Vertiefungsbereich 2B | Bahnhof - Übersicht

Der Bahnhof ist der wichtigste Ankunftsbereich sowie zentraler Umsteigepunkt für die Mobilität ohne eigenes Auto. Das Bahnhofsumfeld weist jedoch deutliche Defizite auf: Es fehlen Sitzgelegenheiten, sanitäre Anlagen und wettergeschützte Aufenthaltsbereiche. Mangelnde Beleuchtung und eine geringe gestalterische Qualität mindern zusätzlich Komfort und Sicherheit, sodass der Bahnhof insgesamt wenig einladend wirkt.

Die Barrierefreiheit ist derzeit nur über eine Unterführung mit langen Wegen gewährleistet. Ein vorgesehener Fahrstuhlschacht für den barrierefreien Zugang von Westen wurde bislang seitens der Bahn nicht realisiert.

Die Anbindung des Bahnhofs an den Ortskern und weiter zum See stellt eine zentrale Wegeachse dar, die insbesondere für Gäste und Touristen von Bedeutung ist. Zwar wurde mit den Neubauten an der Bräuhausstraße ein erster Abschnitt dieses Konzepts realisiert und durch öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss belebt, doch fehlt es nach wie vor an durchgehender Markierung und sicheren Querungen, sodass die Orientierung erschwert ist.

Ein durchgängiges Beschilderungskonzept liegt bereits vor und soll nach dem Umbau der Hauptstraße schrittweise umgesetzt werden. Damit soll die Vernetzung des Bahnhofs mit dem Ortskern, den umliegenden Quartieren und dem See verbessert werden.



Bestandssituation

## Vertiefungsbereich 2B | Bahnhof - Vision

Der Bahnhofsvorplatz könnte sich zu einem leistungsfähigen, barrierefreien Umsteigepunkt mit attraktiven Aufenthaltsbereichen entwickeln. Voraussetzung wäre ein integriertes Verkehrskonzept, das Wenderadien, Fuß- und Radwege sowie ruhenden und fließenden Verkehr schlüssig ordnet. Eine enge Zusammenarbeit mit DB und MVV wäre dafür denkbar. Auf diese Weise könnte ein Bahnhofsumfeld entstehen, das sowohl funktional als auch gestalterisch überzeugt und als „Tor zur Gemeinde“ eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Die Wegeachse „Vom Bahnhof zum See“ könnte das Rückgrat der städtebaulichen Entwicklung bilden und sollte konsequent gestärkt werden. Entlang dieser Achse wären aktive Erdgeschosszonen vorstellbar, die ein lebendiges Umfeld schaffen und die Verknüpfung von Bahnhof, Ortskern und See betonen. Abseits der Achse könnte verdichtetes Wohnen sowie gewerbliche Nutzung, etwa in Form von Büros, untergebracht werden, um eine ausgewogene Mischung aus Leben und Arbeiten zu ermöglichen.

Die Bündelung von Stellplätzen, beispielsweise in einem Parkdeck westlich der Bahn, würde neue Freiräume eröffnen. Frei werdende Flächen könnten für Begrünung, Fahrradabstellanlagen und attraktive Aufenthaltsangebote genutzt werden.

*Hinweis: Die Darstellung stellt eine städtebauliche Vision dar, d.h. eine Vorstellung oder Planungsabsicht für die zukünftige Entwicklung des Gebiets. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen weiterführender, detaillierter Planungen.*



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

## 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-Ladesäulen, 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 Fahrradständer deutlich erhöht werden. Es wird angeregt, die Radabstellanlagen nach dem Vorbild von Weilheim auszubauen, um den Bedürfnissen von Radfahrern besser gerecht zu werden.

## 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 Eisdiele 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 Kinderwägen, 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 Kinderwägen 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.

## Vertiefungsbereich 2C | Rathausumfeld - Übersicht

Der Bereich am Rathaus mit öffentlicher Bücherei, den Veranstaltungsräumen im Roncallihaus, der Kirche St. Joseph und dem wöchentlichen Markt bildet einen wichtigen Treffpunkt der Gemeinde. Allerdings sind die Aufenthaltsbereiche vor dem Rathaus wenig attraktiv und stark durch Parkierungsflächen geprägt. Die angrenzende Wiesenfläche wird nur selten genutzt, etwa beim Maibaumaufstellen. Zudem führt der Wertstoffhof zeitweise zu hohem Verkehrsaufkommen.

Die Gemeinde strebt daher den Erhalt und die Aufwertung der Wiesenfläche vor dem Rathaus an. Sie soll sowohl für alltägliche Aktivitäten als auch für Veranstaltungen nutzbar sein. Eine Verlagerung des Wertstoffhofes wird diskutiert und bietet städtebaulich die Chance, das Rathausumfeld zu stärken. Eine Wohnnutzung wird hier nicht empfohlen, stattdessen sind zusätzliche Gemeinbedarfsangebote wie z.B. ein Bürgerhaus denkbar. Im Vorfeld könnten Pkw-Stellplätze sowie eine kleine Abgabestelle für Wertstoffe vorgesehen werden.

Der Kreuzungsbereich am Rathaus soll als zentrale Mitte gestärkt werden. Geplant sind die Verlagerung des Brunnens und der Fahrradstellplätze, die Markierung von Fußwegbereichen sowie ergänzende Querungsstellen. Durch die leichte Anhebung der Rasenfläche im Südosten und eine maßvolle Ergänzung von Freiraumelementen kann die „Begrünte Mitte“ als erkennbarer Treffpunkt der Gemeinde ausgebildet werden.



Bestandsituation



Vision für eine mögliche Entwicklung des Rathausumfelds

### Vertiefungsbereich 2C | Rathausumfeld - Vision

Das Rathausumfeld könnte sich zu einer lebendigen und attraktiven Mitte der Gemeinde entwickeln. Der Kreuzungsbereich vor dem Rathaus wäre denkbar, durch eine neue Gestaltung mit verlegtem Brunnen und ansprechender Ausstattung einen zentralen Platzcharakter zu erhalten. Die Kustermannstraße könnte in diesem Bereich als Bedarfsverkehrsfläche gestaltet werden. Eine klar markierte „Mitte“ sowie sichere Querungen und breite Fußwege könnten die Verbindung zur Hauptstraße und zum Bahnhof stärken und die Zugänglichkeit - auch barrierefrei - verbessern.

Die Lindl-Wiese bietet Potenzial, sich als „begrünte Mitte“ zu entwickeln - mit Aufenthaltsbereichen, die den bestehenden Höhenunterschied berücksichtigen und in eine attraktive Freifläche mit funktionalen Rändern übergehen könnten.

Eine Verlagerung des bestehenden Wertstoffhofes würde neue Perspektiven für die Nutzung des Areals eröffnen. An seiner Stelle wäre denkbar, ein Gebäude für öffentliche Zwecke zu errichten, dessen Parkierung im Untergeschoss untergebracht werden könnte. Ergänzend bliebe eine kleinere Wertstoffinsel erhalten.

Insgesamt eröffnet sich die Chance, das Rathausumfeld in den kommenden Jahren zu einer neuen Ortsmitte zu gestalten – einem identitätsstiftenden Treffpunkt für die nächste Generation.

*Hinweis: Die Darstellung stellt eine städtebauliche Vision dar, d.h. eine Vorstellung oder Planungsabsicht für die zukünftige Entwicklung des Gebiets. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen weiterführender, detaillierter Planungen.*



Vision für eine mögliche Entwicklung des Rathausumfelds

## 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 Behördengänge 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 könnten 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 Lindlwiese 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 Begrünung 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.

### 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

## Vertiefungsbereich 2D | Thomaplatz - Vision

Das Thomahaus könnte sich zu einem lebendigen Ort der Begegnung entwickeln. Im Erdgeschoss wäre eine gemeindliche Nutzung denkbar, während das Obergeschoss zusätzlichen Wohnraum bieten könnte.

In Seenähe wäre ein Podest vorstellbar – ein Ort für Konzerte, Veranstaltungen und zum Verweilen mit Blick auf den See. Durch eine einheitliche Gestaltung, die die farbigen Belagsflächen bis zum Thomahaus fortführt, könnte ein harmonisches Gesamtbild entstehen, das die Aufenthaltsqualität steigert.

Eine optimierte, barrierefreie Wegeführung mit witterungsbeständigem Belag würde die Zugänglichkeit für alle Nutzerinnen und Nutzer verbessern. Ergänzend könnten zentral angeordnete Fahrradstellplätze kurze Wege ermöglichen und eine nachhaltige Mobilität fördern.

Auch im Straßenraum wären Verbesserungen denkbar: Die Querparkplätze an der Graf-Vieregg-Straße könnten neu geordnet werden, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Vor dem Kindergarten wäre ein einladender Eingangsbereich vorstellbar, der kurze Haltemöglichkeiten bietet. Die notwendigen Stellplätze könnten in der Seitenstraße untergebracht werden, sodass ein attraktiver, sicherer Raum für Kinder und Eltern entsteht.

*Hinweis: Die Darstellung stellt eine städtebauliche Vision dar, d.h. eine Vorstellung oder Planungsabsicht für die zukünftige Entwicklung des Gebiets. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen weiterführender, detaillierter Planungen.*



Vision zur Entwicklung des Thomaplatzes

## 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 Belegung 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.

Vereinzelt 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.

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“



**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

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 Detailsausbildung 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.

**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, die Ergänzung einer öffentlichen WC-Anlage 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 bzw. einer barrierefreien Rampe 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 Quermöglichkeiten 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 Rathausvorfeldes 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**

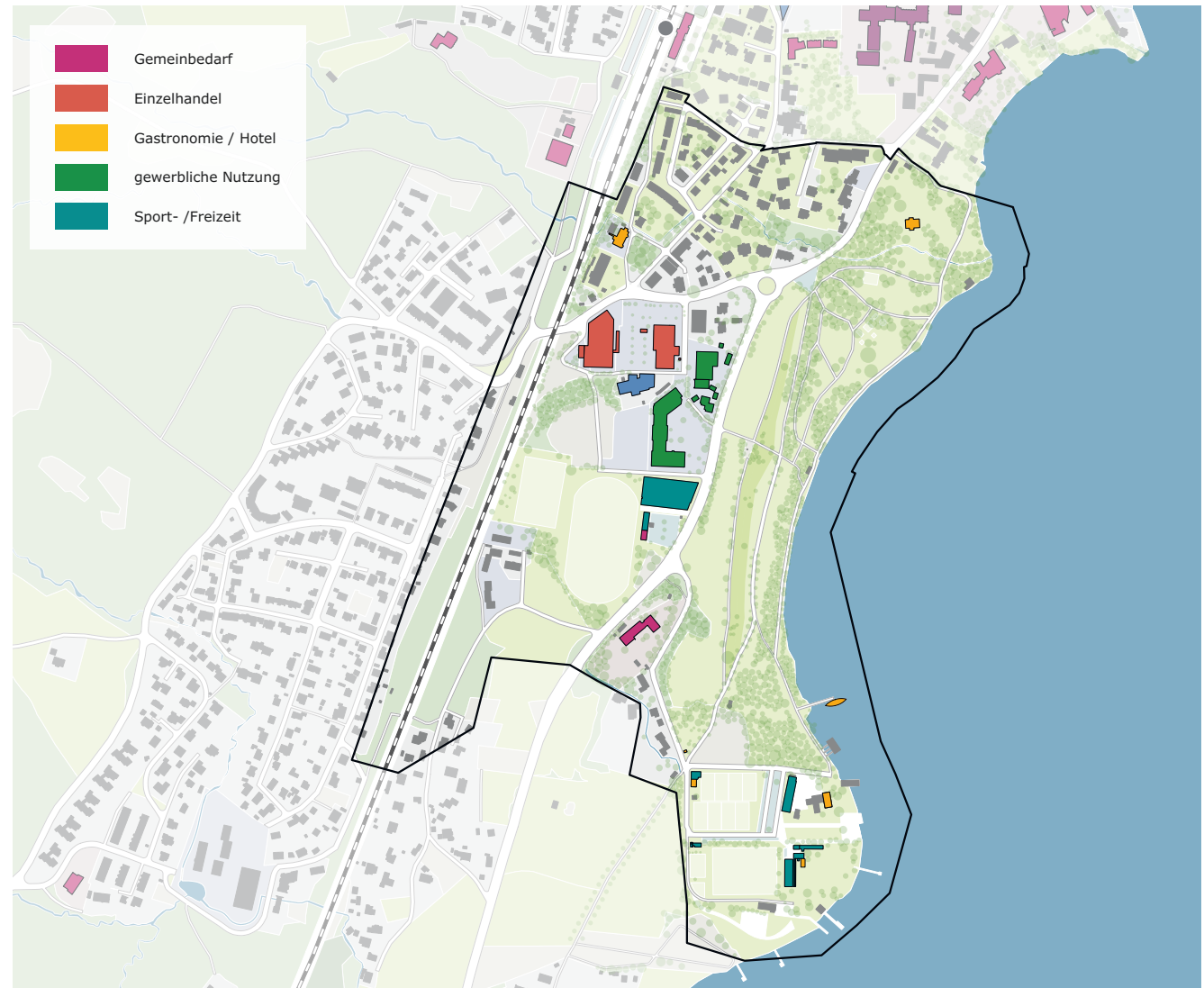
- 2.18.** Das Thomahaus soll saniert und für eine neue Nutzung vorbereitet werden, wobei gemeinschaftliche Nutzungen geprüft werden sollen.
- 2.19.** Die öffentlichen Pkw-Stellplätze in der Nähe zentraler Zuwege zum See sollen neu organisiert werden, um die Wegeanbindung zu verbessern und die Verkehrssicherheit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

### 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

## Denkmalschutz

Im Teilbereich Süd befinden sich mehrere denkmalgeschützte Bauwerke (Baudenkmäler). Diese stehen unter besonderem Schutz und sind in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten.

### Baudenkmäler

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

## 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



### Vertiefungsbereich 3A | Sport- und Freizeitpark Süd - Bestand

Das südliche Freizeitgelände bietet ein differenziertes und attraktives Freizeitangebot und ist Standort zahlreicher Tutzinger Vereine.

Die Wegeführung im Areal ist derzeit etwas unübersichtlich. Die durchgängige Anordnung von Pkw-Stellplätzen entlang der Zufahrten erschwert die Anbindung für Fußgängerinnen, Fußgänger und Fahrradfahrende. Die vorhandenen Camping-Übernachtungsplätze sind stark frequentiert; teilweise werden die Stellplätze auch für längere Aufenthalte genutzt, was nicht dem Wunsch der Gemeinde entspricht.

Mehrere Vereine vermissen Aufenthaltsräume, gastronomische Angebote sowie Duschen für ihre Vereinsaktivitäten. Einzelne Vereine streben zudem eine Erweiterung ihrer Angebote an, etwa neue Flächen für den Tennisverein. Verschiedene Gebäude sind sanierungsbedürftig, wobei die unklare Baugenehmigungslage eine Ertüchtigung des Bestandes derzeit verhindert. Ein Genehmigungsplan zur Entwicklung des Areals wird daher angestrebt.

Das Ausbildungsangebot der Wasserwacht soll grundsätzlich gesteigert und insbesondere die Jugendarbeit erweitert werden. In der bestehenden Wachstation stehen derzeit jedoch nicht ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung. Eine neue Standortwache gemäß den vorhandenen Anforderungen ist daher dringend erforderlich.

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



Bestandssituation

### Vertiefungsbereich 3A | Sport- und Freizeitpark Süd - Vision

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung könnte auf den Flächen des ehemaligen Volksfestplatzes ein Pkw-Stellplatz entstehen. Die bisherigen Campingstellplätze wären zu verlagern. Zudem könnte im direkten Vorfeld der verschiedenen Nutzungen eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen vorgesehen werden. Zur Verkehrsberuhigung innerhalb des Areals könnten die Zufahrtswege als Fahrradstraßen mit Einbahnverkehr für Pkw gestaltet werden.

Zwei zentrale Bereiche wären vorstellbar: einer im Wegekreuz vor der Minigolfanlage und einer im Vorfeld der öffentlichen Badestelle. Temporäre „Räume“ für fehlende Angebote könnten flexibel durch Gebäude in Containerbauweise ergänzt werden.

Eine „Grüne Achse“ mit neuen Freizeitangeboten könnte den Sport- und Freizeitpark zusätzlich aufwerten und als verbindendes Element zwischen den einzelnen Nutzungen dienen. Zudem wäre die Errichtung von zwei Padel-Plätzen für den Tennisverein denkbar, um das Sportangebot vor Ort zu erweitern.

Zur besseren Orientierung der Besucher könnte am Eingang eine Infotafel aufgestellt werden. Langfristig wäre es vorstellbar, die baurechtliche Situation des gesamten Geländes durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu klären.

*Hinweis: Die Darstellung stellt eine städtebauliche Vision dar, d.h. eine Vorstellung oder Planungsabsicht für die zukünftige Entwicklung des Gebiets. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen weiterführender, detaillierter Planungen.*



Vision für eine Entwicklung des Sport- und Freizeitparks Süd

## 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 Eisstockschützen (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

**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.

Zusammenfassung der Analyse



Schlechter Zustand des Würmseestadions



Unattraktive Unterführung an der Bernrieder Straße



Hohe Durchfahrtsgeschwindigkeit an der Lindemannstraße



Mängelkarte

**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

Ziele



Liegewiese an der Badestelle im Sport- und Freizeitpark Süd



Uferpromenade am Kustermannpark



Attraktive Wegeverbindung („Lindenallee“)



Zielekarte

**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. Die Infrastruktur der Wasserwacht soll weiterentwickelt 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 abgewandte Lage verlagert werden. Mögliche alternative Standorte sind zu prüfen. Ergänzend ist die Einplanung von Abstellflächen für Touristikbusse vorzusehen.
- 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 Wegeföhrung 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 Wegeföhrung für Radfahrer und Fußgänger.
- 3.11.** Zur Verbesserung der Verkehrsanbindung, insbesondere an den Ortskern und den Bahnhof, soll eine barrierefreie Bushaltestelle am Sport- und Freizeitpark Süd vorgesehen werden.

**Umfeld am Würmseestadion**

- 3.12.** Der Gebäudebestand am Würmseestadion, einschließlich der Sanitärbereiche, soll saniert bzw. erneuert werden.
- 3.13.** Die bauliche Entwicklung der Flächen rund um das Würmseestadion für gemeindliche Zwecke soll weiter vorangetrieben werden und soll die Nutzung der sportlichen Anlagen berücksichtigen.

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

**Weitere Ziele**

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

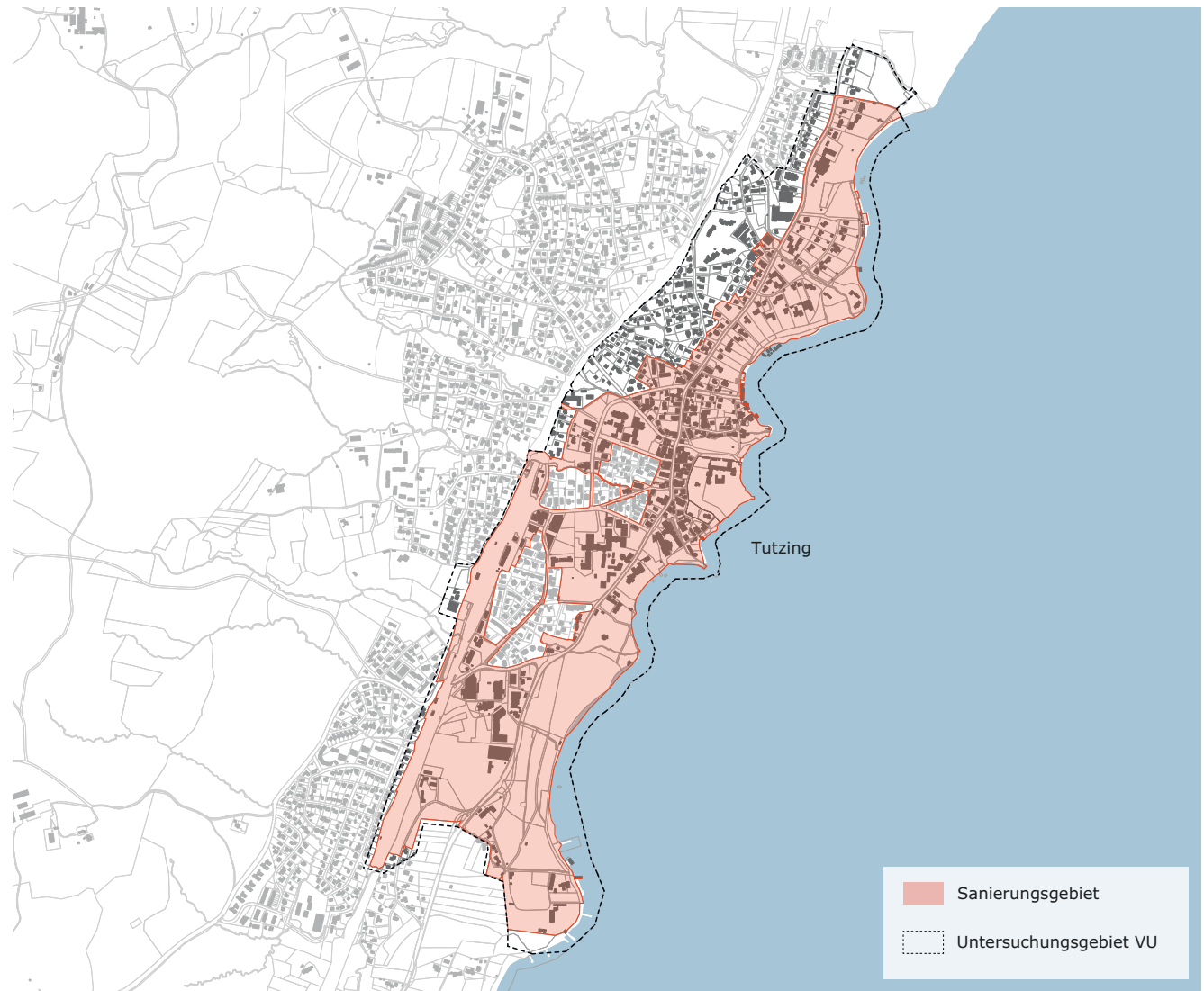
### Sanierungsgebiet „Ortsmitte Hauptort Tutzing“

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.





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.	<b>Neugestaltung des Vetterlhausplatzes</b> (Schaffung eines attraktiven, verkehrsberuhigten Platzes mit hoher Aufenthaltsqualität, multifunktionaler Nutzung und Anbindung an die zentrale Wegeachse „Vom Bahnhof zum See“)	● ● ●	■ ■ ■	----- ----- -----
	VU 2.2.	<b>Gestaltung einer Fußwegpromenade entlang der Schloßstraße</b> im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans (Begrünung, Sitzgelegenheiten und Beleuchtung)	● ●	■ ■ ■	----- ----- -----
Bahnhof & Bahnhofsumfeld	VU 2.3.	<b>Rahmenplan zur Aufwertung des Bahnhofsumfelds</b> (Aufwertung als barrierefreie Mobilitätsdrehscheibe mit Aufenthaltsbereichen, Orientierungselementen, Fahrradstellplätzen, sicherer Wegeführung, wettergeschützten Haltestellen und einer öffentlichen WC-Anlage)	● ● ●	■ ■ ■	----- ----- -----
	VU 2.4.	<b>Flächenerwerb am Bahnhof</b> (für gemeindliche Nutzungen)	● ●	■ ■ ■	----- ----- -----
	VU 2.5.	<b>Umgestaltung des Bahnhofs und des Bahnhofsumfelds</b> auf Grundlage des Rahmenplans vor allem im Hinblick der Verkehrssituation und Lenkung der Fußgängerströme	● ● ●	■ ■ ■	----- ----- -----
	VU 2.6.	<b>Bau eines kompakten, begrünten Parkdecks</b> westlich der Bahn mit PV-Anlage, E-Ladesäulen und Fahrradparken im Sockelbereich	●	■ ■ ■	----- ----- -----
	VU 2.7.	<b>Umsetzung einer barrierefreien Erschließung auf der Westseite der Bahn</b> (Ergänzung eines Aufzugs bzw. einer barrierefreien Rampe, mit direkter Verbindung zu den Bahnsteigen)	● ● ●	■ ■ ■	----- ----- -----
	VU 2.8.	<b>Aufstellung Bebauungsplan</b> für die Flächen entlang der Bahnhofstraße (Wohnen, Arbeiten) auf Grundlage des Rahmenplans	●	■ ■ ■	----- ----- -----
Rathausumfeld	VU 2.9.	<b>Rahmenplan zur Entwicklung des Rathausumfelds</b> (Aufwertung der zentralen Flächen, Prüfung alternativer Standorte für den Wertstoffhof, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten für öffentliche Zwecke)	● ●	■ ■ ■	----- ----- -----
	VU 2.10.	<b>Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Rathauses</b> auf den westlich angrenzenden Flächen (Prüfung möglicher Erweiterungsflächen, Anpassung der Stellplatzsituation, inklusive Kosten-Nutzen-Analyse und Verträglichkeitsprüfung)	● ●	■ ■ ■	----- ----- -----
	VU 2.11.	<b>Aufstellung Bebauungsplan für das Rathausumfeld</b> zur baulichen Entwicklung (Wohnen, gemeindliche Nutzung)	●	■ ■ ■	----- ----- -----
	VU 2.12.	<b>Freiraumentwurf zur Umgestaltung des Rathausvorplatzes</b> (evtl. im Rahmen eines Wettbewerbs)	●	■ ■ ■	----- ----- -----
	VU 2.13.	<b>Umgestaltung des Rathausvorplatzes</b> (Schaffung einer attraktiven, multifunktionalen Fläche für Aufenthalts- und Veranstaltungsnutzung mit Grünanteilen, Möblierung und Verkehrsberuhigung)	●	■ ■ ■	----- ----- -----



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 Süd	VU 3.1.	<b>Konzept für neue Camper-Stellplätze</b> zur Entlastung der bestehenden Stellplatzfläche, Schaffung von zusätzlichen Abstellflächen für Touristikbusse	● ● ●	■ ■ ■	2025-2027
	VU 3.2.	<b>Umgestaltung ehemaliger Volksfestplatz</b> zur Neuorganisation der bestehenden Pkw-Stellplätze (Analyse des Bedarfs, effiziente Flächenaufteilung, verkehrssichere Erschließung mit klaren Zufahrten, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Integration von Grünflächen und Schattenspendern, Einbindung ins bestehende Parkraummanagement)	● ● ●	■ ■ ■	2025-2027
	VU 3.3.	<b>Rahmenplan Sport- und Freizeitpark Süd</b> zur Weiterentwicklung und Ergänzung der bestehenden Angebote (Ergänzung neuer Sport- und Bewegungsangebote, Verbesserung der Infrastruktur, Vernetzung mit Rad-, Fuß- und ÖPNV-Anbindung, Einbindung von Vereinen, Schulen und Freizeitgruppen, nachhaltige und umweltgerechte Gestaltung sowie Konzept für Pflege und langfristige Unterhaltung der Anlagen)	● ● ●	■ ■ ■	2025-2027
	VU 3.4.	<b>Aufstellung Bebauungsplan Sport- und Freizeitpark Süd</b> (Sicherung bestehender Nutzungen, Schaffung von Grundlagen für künftige Erweiterungen unter Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutz)	● ● ●	■ ■ ■	2028-2032
	VU 3.5.	<b>Umgestaltung der Flächen im Sport- und Freizeitpark Süd</b> auf Grundlage des Rahmenplans (Aufwertung des Wegesystems, barrierefreie, naturnahe Gestaltung mit Sitzgelegenheiten, Outdoor-Fitnessgeräten, Bewegungsstationen, interaktiver Beschilderung, altersübergreifenden Angeboten, Beteiligung von Kindern, Jugendlichen und Eltern sowie Sicherheits- und Beleuchtungskonzept)	● ● ●	■ ■ ■	2028-2032
	VU 3.6.	<b>Barrierefreie Bushaltestelle am Sport- und Freizeitpark Süd</b> (Abstimmung mit der MVG, Integration ins Buslinienetz und Optimierung der Anbindung an Ortsmitte und Bahnhof)	● ● ●	■ ■ ■	2028-2032
	VU 3.7.	<b>Konzept zum Vegetationsmanagement</b> (Auswahl klima- und standortgerechter Baumarten mit hohem Biodiversitätswert, Festlegung von Pflegestandards, Pflegeplänen und regelmäßigen Nachpflanzungen)	● ● ●	■ ■ ■	2025-2027
	VU 3.8.	<b>Umsetzung des Konzepts zum Vegetationsmanagement</b> (u.a. durch Einbindung Freiwilliger, regelmäßige Pflege in Kooperation mit Bürgern oder Vereinen)	● ● ●	■ ■ ■	2028-2032
Würmseestadion & Umfeld	VU 3.9.	<b>Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des Bestandsgebäudes am Würmseestadion</b> für gemeindliche Zwecke (Nutzungs- und Raumkonzept, Beteiligung von Jugendlichen)	● ● ●	■ ■ ■	2025-2027
	VU 3.10.	<b>Sanierung und energetische Modernisierung des Würmseestadions</b> (z.B. Sanierung der bestehenden Bausubstanz inkl. der Sanitärbereiche, barrierefreie Erschließung, Einbindung der Nutzer)	● ●	■ ■ ■	2028-2032
	VU 3.11.	<b>Sanierung und energetische Modernisierung der Würmseehalle</b> (Dreifachsporthalle)	● ● ●	■ ■ ■	2025-2027
Ortseingang Süd	VU 3.12.	<b>Gestaltungskonzept zur Aufwertung des südlichen Ortseingangs / Bernrieder Straße</b> (Baulicher Leitfaden und Straßenraumgestaltung: Ortsbildverträgliche Begrünung, Aufwertung des Straßenraums, Abstimmung mit Eigentümern, Berücksichtigung von Sichtachsen, Ortsrändern und Landschaftsübergängen)	● ●	■ ■ ■	2028-2032
Straßen- und Wegenetz	VU 3.13.	<b>Aufwertung der Bahnunterführung Lindemannstraße</b> (z.B. durch Barrierefreiheit, gestalterische Aufwertung, Verbesserung der Wegeföhrung für Fuß- und Radverkehr)	●	■ ■ ■	2028-2032

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.	<b>Ergänzung der Ortsbausatzung</b> durch eine Ortsbauafibel und Erhaltungssatzungen / Bebauungspläne für die Ortskerne der Ortsteile	● ● ●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
	ISEK 1.2.	<b>Beratung von Eigentümern zur baulichen Entwicklung</b> 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.	<b>Weiterführung der Potentialflächenanalyse</b> zur Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen von Wohn- und Gewerbeflächen	● ● ●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
	ISEK 2.2.	<b>Neuaufstellung der gemeindlichen Stellplatzsatzung</b> (Fahrradstellplätze je Wohneinheit oder Mitarbeitendenzahl, reduzierte Pkw-Stellplätze bei guter ÖPNV-Anbindung, Kombination mit Mobilitätskonzepten)	● ●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
	ISEK 2.3.	<b>Freihaltung markanter Blickbeziehungen und Sichtachsen</b> (z. B. auf den See oder historische Gebäude)	● ● ●	■ ■ ■	fortlaufend



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

Themenfeld	Projekt Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Zeithorizont
			3 2 1 ○ ○ ○	<100.000 € <500.000 € >500.000 € 	2025-2027 2028-2032 2033-2040 
Einzelhandel & Nahversorgung	<b>ISEK 4.1.</b>	<b>Stärkung des Wochenmarkts</b> als sozialer Treffpunkt und Plattform für regionale Produkte (Erweiterung des Angebots, Kooperation mit Vereinen, Schulen und aktiven Gruppen, Organisation von Themenmärkten, Kinderaktionen und Mitmachangeboten, Einbindung regionaler Erzeuger)	● ● ●		fortlaufend
	<b>ISEK 4.2.</b>	<b>Ergänzung alternativer Versorgungsangebote für die Ortsteile</b> zur Sicherstellung und Verbesserung der Grundversorgung	● ● ●		
Gemeinbedarf	<b>ISEK 4.3.</b>	<b>Neubau oder Umbau eines zentral gelegenen Gebäudes als Veranstaltungs- und Treffpunkt</b> im Hauptort Tutzing (multifunktionales Zentrum für kulturelle, soziale und kommunale Veranstaltungen)	●		
	<b>ISEK 4.4.</b>	<b>Ergänzung und Aufwertung von Gemeinschaftsräumen in den Ortsteilen</b> , Koordination und Betreuung durch Dorfbeauftragte oder engagierte Ehrenamtliche	●		
	<b>ISEK 4.5.</b>	<b>Einrichtung eines betreuten Jugendzentrums</b> mit offenen, niederschweligen Angeboten, Beteiligung von Jugendlichen bei Gestaltung und Betrieb, Kooperation mit Schulen und Vereinen, Nutzung ggf. bestehender Räume, Verknüpfung mit mobilen Angeboten	● ● ●		
Soziale Teilhabe & Bürgerengagement	<b>ISEK 4.6.</b>	<b>Aufbau regelmäßiger Beteiligungsformate</b> , z.B. niedrighschwellige, offene Veranstaltungen für alle Altersgruppen (Zukunftswerkstätten, Bürgercafés oder Ideenwerkstätten)	● ● ●		fortlaufend
	<b>ISEK 4.7.</b>	<b>Ergänzung der Online-Plattform der Gemeinde</b> für Organisationen, Vereine und Gruppen zur besseren Zusammenarbeit der Akteure	● ●		



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.	<b>Konzept und Erstellung eines einheitlichen, klaren Wegeleitsystems</b> mit Zielorten, Entfernungen, Geh- und Fahrzeiten, Abbau nicht notwendiger Schilder, bessere visuelle Führung (z. B. Markierungen), Digitalisierung (z.B. QR-Codes, interaktive Karten online)	● ●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
	ISEK 6.2.	<b>Verkehrsberuhigungskonzepte für Wohngebiete</b> (z.B. durch temporäre Verkehrsberuhigungen bei Schulbeginn/-ende, Neubau und Ausbau von Fußwegen und sicheren Querschnittsmöglichkeiten, Einbindung der Anwohner und Schulen, Monitoring und Evaluation der Maßnahmen)	●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
	ISEK 6.3.	<b>Verkehrskonzept</b> (inkl. detaillierter Verkehrszählung) zur Entlastung des Ortskerns und der Hauptstraße als Grundlage für eine Machbarkeitsstudie (neue Anbindung des Ortes, möglicher Durchstich zur B2)	● ● ●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
Ruhender Verkehr	ISEK 6.4.	<b>Weiterführung und Optimierung des Parkraumkonzepts</b> (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.	<b>Lückenschluss im Radwegenetz</b> und attraktive Verbindung der Ortsteile (z.B. durch Verkehrssicherheit, Komfort, gute Beleuchtung, Barrierefreiheit)	●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
	ISEK 6.6.	<b>Ausbau der bestehenden Bahnunterführungen</b> (klare Sichtachsen, helle Beleuchtung, Rutschschutz, barrierefreie Rampen, Graffiti-Prävention, gestalterische Aufwertung, Prüfung einer Ausweitung auf Radverkehr mit einer Mindestbreite von 3m)	●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
	ISEK 6.7.	<b>Markierung touristischer und funktionaler Routen</b> , z.B. „Vom Bahnhof zum See“ als „Willkommensachse“ für Touristen (Gestaltung und Beschilderung)	● ●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
	ISEK 6.8.	<b>Bau von Fahrradstraßen oder straßenbegleitenden Radwegen</b> (einheitliche Beschilderung, sichere Einmündungen, gute Beleuchtung)	●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
	ISEK 6.9.	<b>Ergänzung der Fahrradinfrastruktur</b> (z.B. durch Fahrradabstellanlagen, Fahrrad-Servicepunkte, Infotafeln und Routenpläne) an zentralen Orten	● ●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
	ISEK 6.10.	<b>Verbesserung des Radwegrings</b> 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.	<b>Ausbau sicherer Fußgängerüberwege</b> (z.B. durch Zebrastreifen, Mittelinseln, Barrierefreiheit)	● ● ●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
ÖPNV	ISEK 6.12.	<b>Förderung nachhaltiger touristischer Mobilität</b> (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)	● ●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040
	ISEK 6.13.	<b>Förderung von E-Carsharing und Ladeinfrastruktur</b> (z.B. durch gemeinschaftliche Carsharing-Angebote, Aufbau eines flächendeckenden Ladenetzes und Integration von Ladeinfrastruktur in zukünftige Planungen, ggf. in Kooperation mit Energieversorgern)	● ●	■ ■ ■	2025-2027 2028-2032 2033-2040



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.	<b>Machbarkeitsstudie zur schrittweisen kommunalen Energieunabhängigkeit</b> (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.	<b>Erstellung eines kommunalen Wärmekatasters</b> (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.	<b>Technikeinsatz für nachhaltige Wasserversorgung</b> prüfen (z.B. durch energieeffiziente Pumpensysteme, Steuerungs- und Überwachungstechnologien, Reduzierung von Wasserverlusten), Optimierung der Wasserversorgung im Hinblick auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, Evaluierung der Kopplung an erneuerbare Energien (z.B. den geplanten Solarpark)	●		
	ISEK 8.4.	<b>Machbarkeitsstudie</b> zur Prüfung der technischen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit alternativer Energiequellen, z.B. von Seewärme (Wärmepumpennutzung aus dem Starnberger See) oder Solarenergie	● ● ●		
Nachhaltige Siedlungsentwicklung	ISEK 8.5.	<b>Steigerung der Energieeffizienz in kommunalen Gebäuden</b> (z.B. durch intelligente Zähler, Verbrauchsdatenanalyse, regelmäßiges Reporting, Ertüchtigung der Bausubstanz) zur Senkung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten	● ● ●		fortlaufend
	ISEK 8.6.	<b>Motivierung von Unternehmen zu Effizienzmaßnahmen</b> (z.B. über Workshops und Informationsveranstaltungen, individuelle Förderberatung, Einführung von Energiemanagementsystemen)	●		