ISEK
GEMEINDE
TUTZING

ÖFFENTLICHER BÜRGERTERMIN (VU) AM 24.03.2025



ISEK GEMEINDE TUTZING

PROJEKTABLAUF

14.06.2023	Auftakttermin Verwaltung
30.06.2023	Auftakttermin Lenkungsgruppe
12.09.2023	Auftakttermin Gemeinderat
18.10.2023	Öffentlicher Bürgertermin
21.10.2023	Klausurtag Gemeinderat - „Identität und Leitbild“
11.04.2024	Arbeitstermin - „Freizeitgelände“
20.04.2024	Klausurtag Gemeinderat - „Bauliche Entwicklung / Wohnen“
25.04.2024	Arbeitstermin - „Ortsmitte“
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	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)
06.05.2025	Öffentliche Gemeinderatssitzung Billigung Entwicklungsziele Beschluss Auslegung Sanierungsgebiet
01.07.2025	Öffentliche Gemeinderatssitzung Abwägung Einwendungen Beschluss Sanierungsgebiet









ISEK GEMEINDE TUTZING

PROJEKTABLAUF

Integriertes Entwichlungskonzept (ISEK)

Gesamtes Gemeindegebiet
mit allen Ortsteilen

Handlungsfelder:

Identität & Leitbild
Bauliche Entwicklung
Demografie & Wohnen
Versorgung und öffentliches Leben
Gewerbe & Landwirtschaft
Mobilität & Verkehr
Grünstrukturen, Freizeit & Tourismus
Energie, Klima & Nachhaltigkeit

↓

Bürgertermin am 14.03.2025

Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Untersuchungsgebiet
im Hauptort Tutzing

Vertiefungsbereiche:

Teilbereich Nord
u.a. Ortseingang, Uferpromenade

Teilbereich Mitte
u.a. Bahnhof, Rathausumfeld, Vetterlhausplatz, Thomaplatz

Teilbereich Süd
u.a. Sport- und Freizeitpark Süd, Würmseestadion

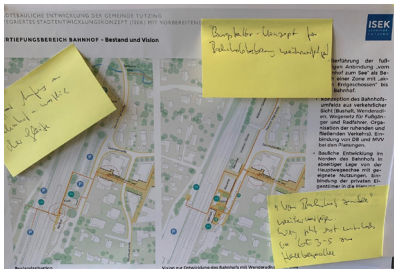
↓

Bürgertermin am 24.3.2025



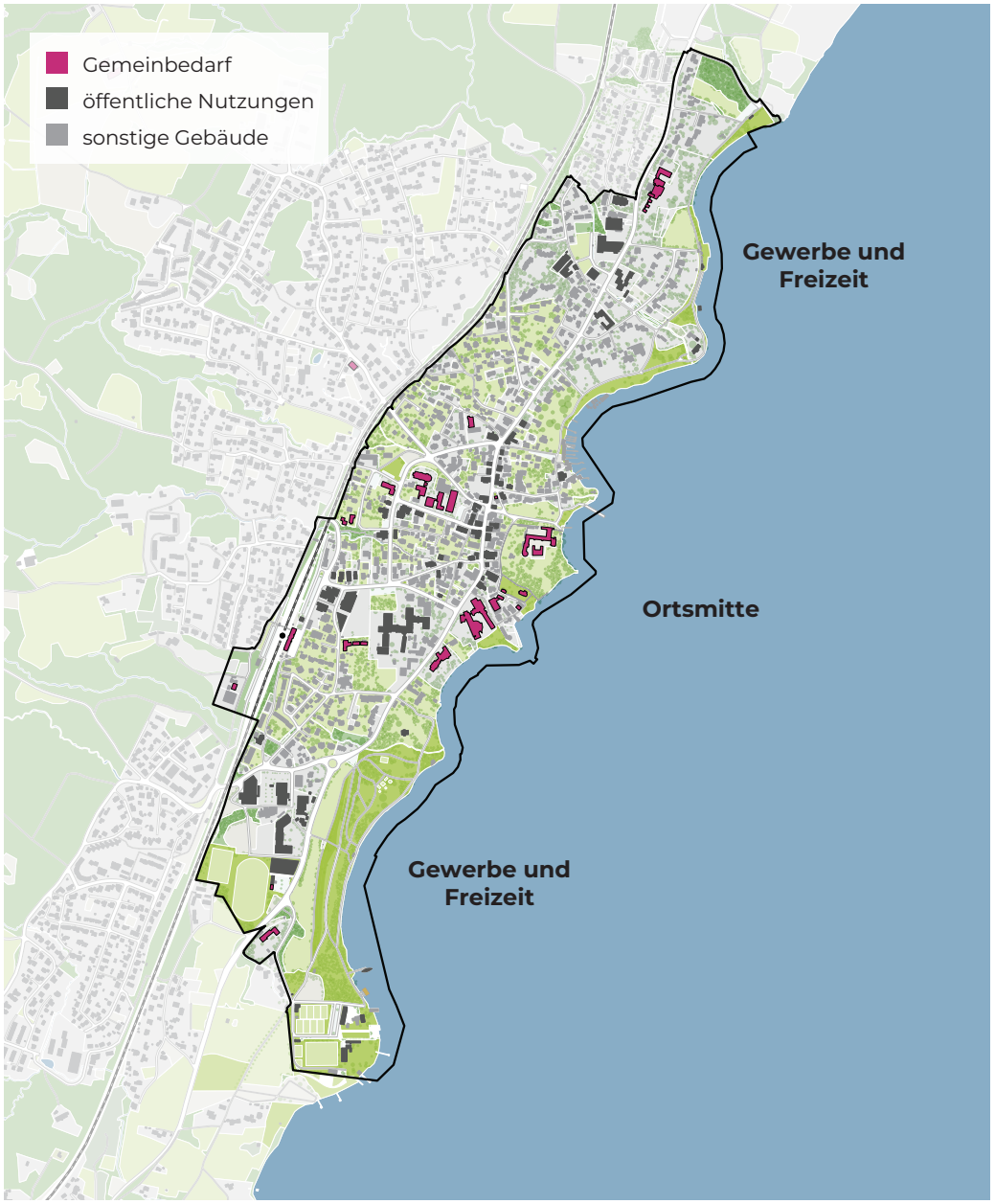


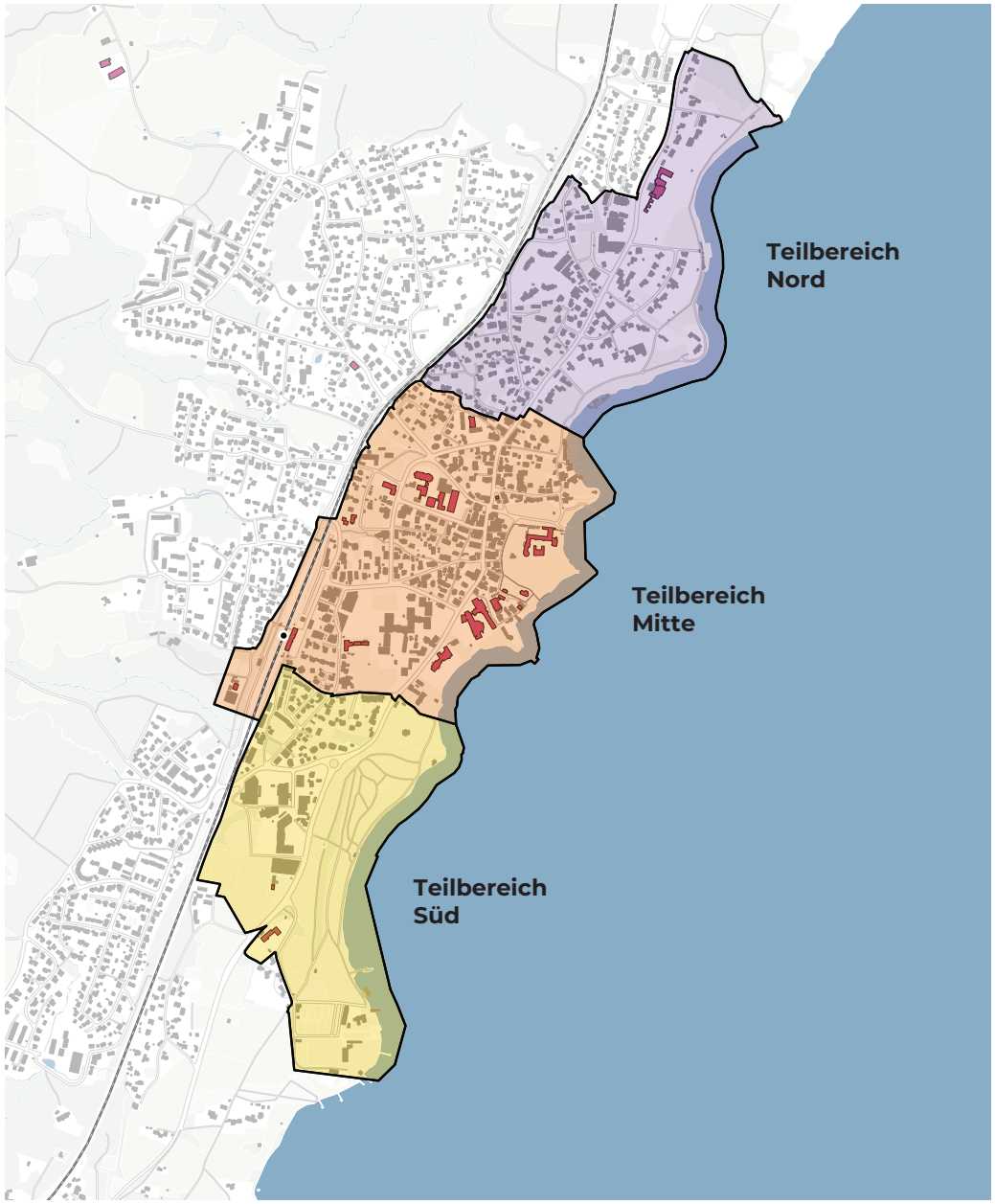




ISEK GEMEINDE TUTZING

UNTERSUCHUNGSGEBIET (VU) UND TEILBEREICHE





ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH NORD - Aufbau und Nutzungen





Ortseingang von Norden



Gewerbe und Einzelhandel



Erholung und Freizeit

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH NORD - Grünstruktur, Öffentliche Räume und Treffpunkte





Nordbad



Biergarten am Midgardhaus



Brahmspromenade

TEILBEREICH NORD - Zusammenfassung der Analyse

Stärken / Potentiale

- Biergarten, Uferpromenade mit Spielplatz und Boulebahn als Treffpunkte
- Midgardhaus und Akademie für Events und Tagungen
- Nordbad erreichbar über Haltestelle „Mühlfeldstraße“
- Gastronomie an der Promenade
- Sitzbänke und Spazierwege entlang der Brahmspromenade
- Öffentlicher Zugang zum See
- ortsbildprägende Fischerhütten
- Potenzial für Mischgebiets-Entwicklung an ehemaliger Tankstelle
- Einzelhandelsflächen sichern Versorgung

Schwächen / Risiken

- Konflikte durch schnelle Radfahrer an Wochenenden
- Falschparker blockieren wichtige Zufahrten
- Öffentliche Toiletten in schlechtem Zustand
- Vandalismusprobleme
- Badeverbot am Seeufer aus Versicherungsgründen
- Müllprobleme durch Übernutzung der Seepromenade
- Fehlende Gestaltung am Ortseingang fördert schnelles Fahren
- Keine Nutzungsmöglichkeit von Lidl-Parkdeck als Stellplatz für Nordbad
- Eichen an der Uferkante müssen ersetzt werden



Fußweg zum Nordbad



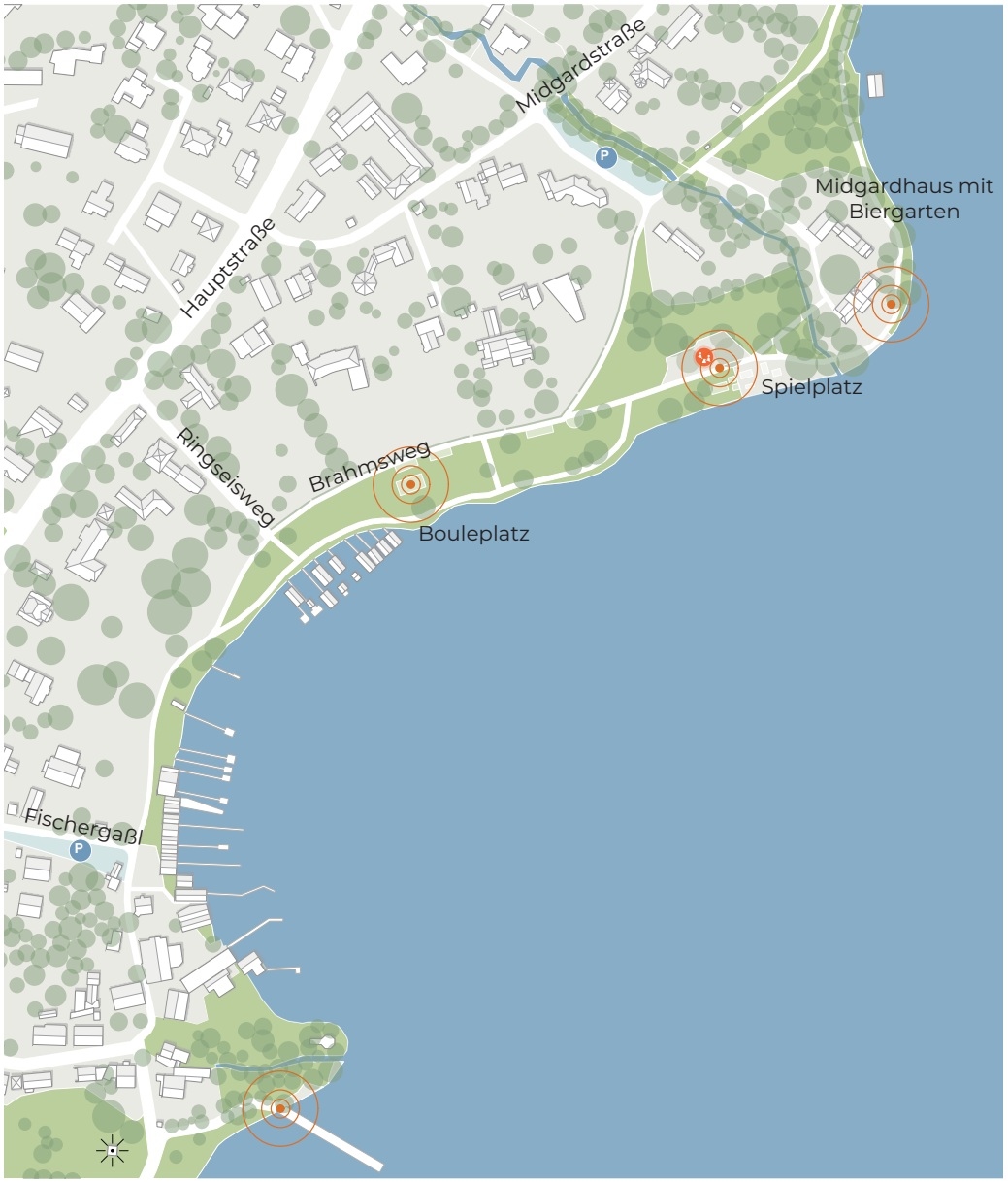
Ortseinfahrt



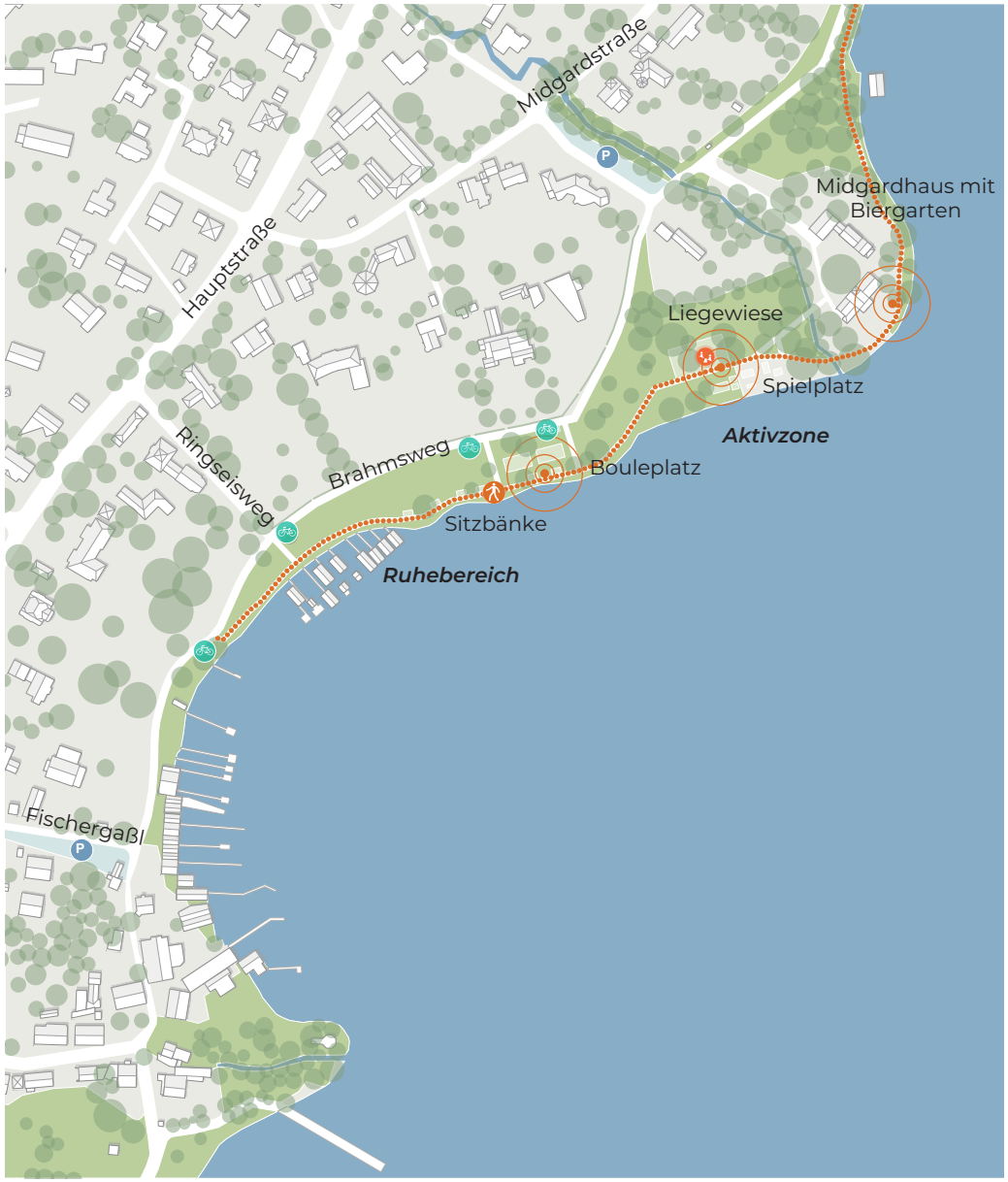
Parkierung entlang der Nordbadstraße

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH UFERPROMENADE - Bestand und Vision



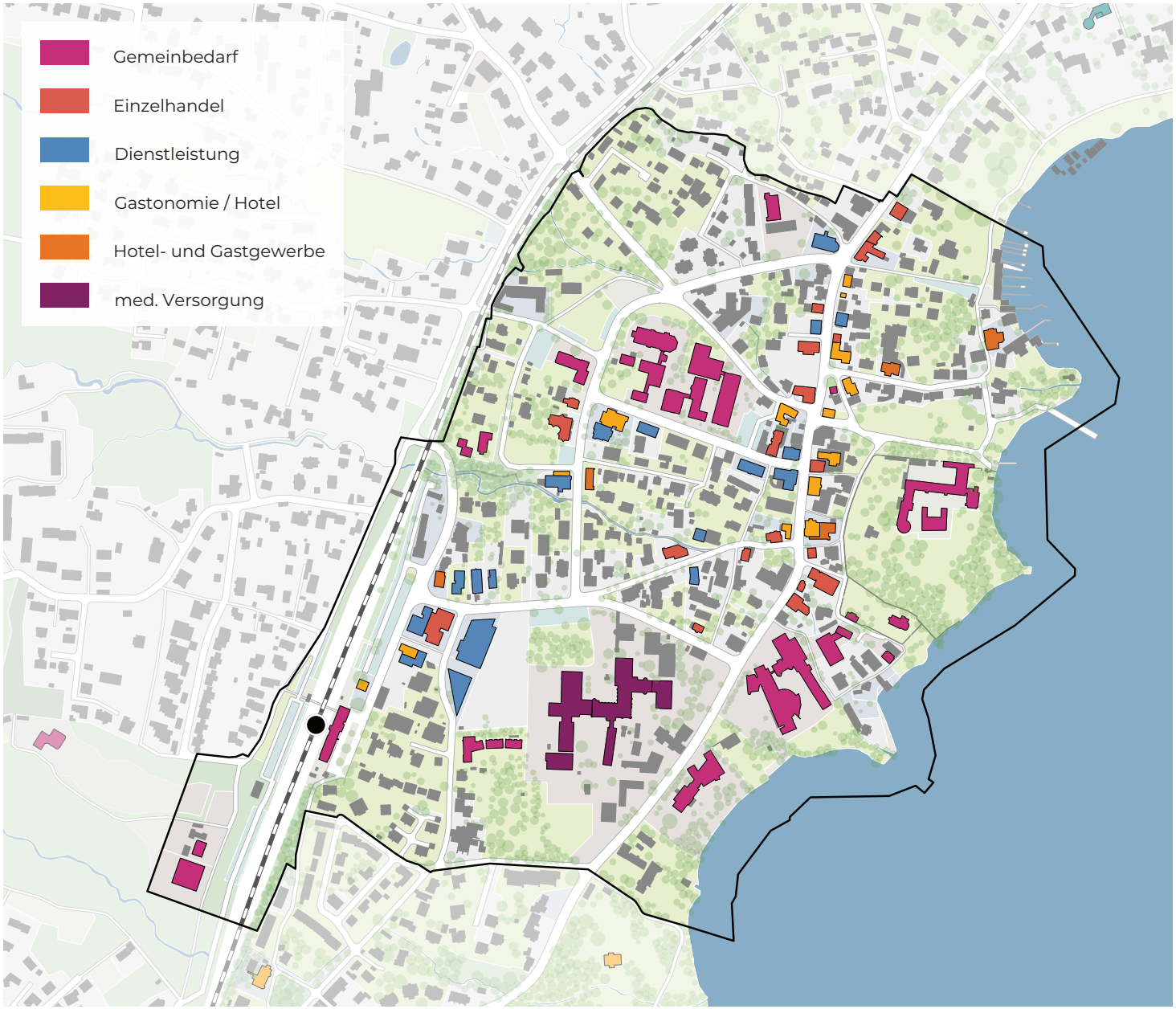
Bestand



Vision

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH ORTSMITTE - Aufbau und Nutzungen





Öffentliche Nutzungen an der Hauptstraße



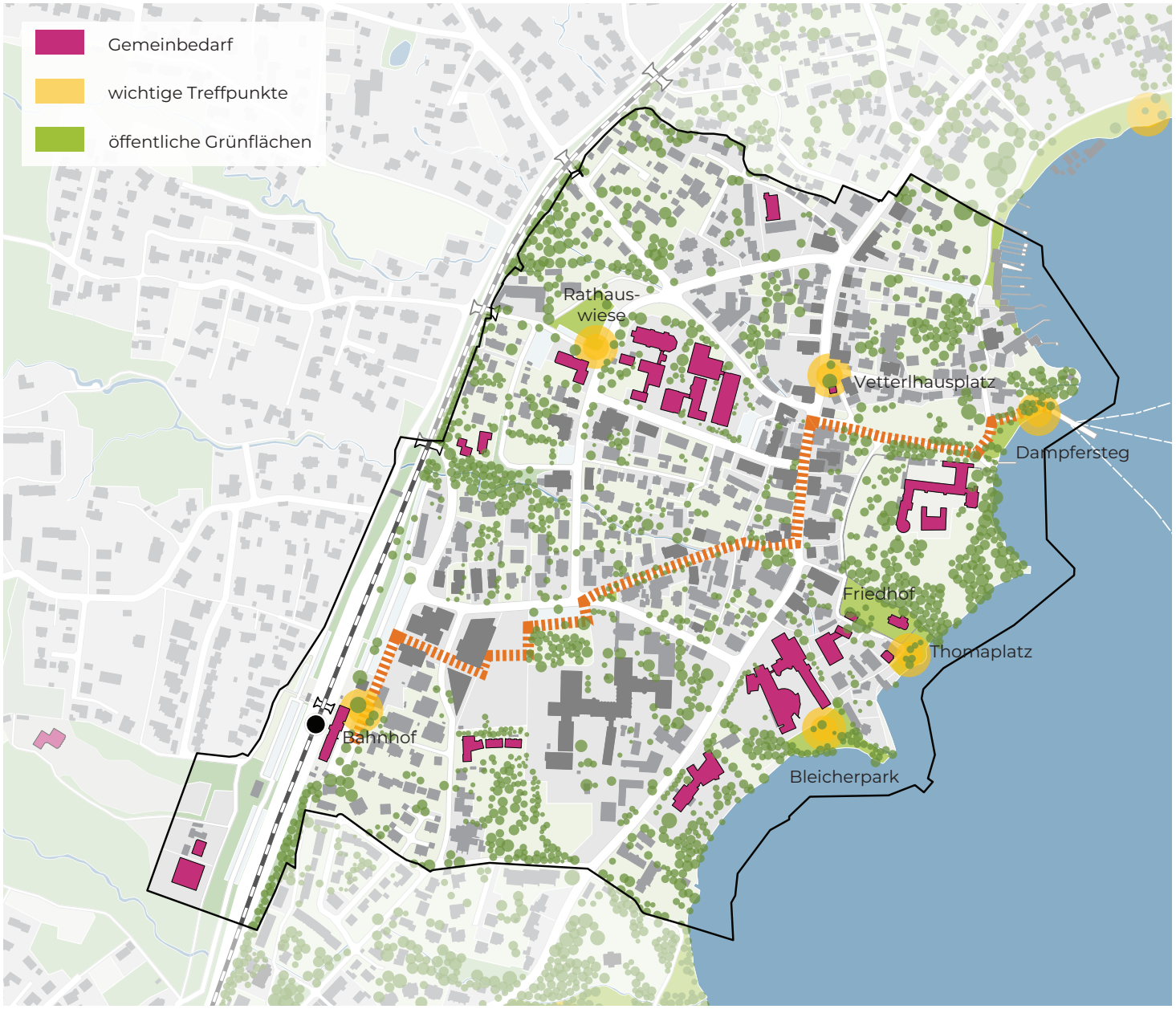
Bahnhof und Gewerbe-Quartier



Gemeinbedarf (z.B. Rathaus, Kirche, Schulen)

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH ORTSMITTE - Grünstruktur, Öffentliche Räume und Treffpunkte




Rathausumfeld


Vetterlhausplatz


Bahnhof


Thomaplatz

TEILBEREICH ORTSMITTE - Zusammenfassung der Analyse

Stärken / Potentiale

- Städtebauliche Grundstruktur in der Ortsmitte erkennbar
- Hochwertige Fassaden ortsbildprägender Gebäude
- Bauliche Ergänzungen an Hauptstraße und Bahnhof
- Gemeinbedarfseinrichtungen zentral gelegen
- Breites Versorgungsangebot mit Wochenmarkt und Einzelhandelsgeschäften
- Hauptstraße als frequentierter Treffpunkt
- Wohnnutzung in Ortsmitte belebt die Flächen
- Nähe zum Bahnhof und See als Standortvorteil
- Kleinere Grünflächen wie Vetterlhausplatz, Thomaplatz und Bleicherpark als Aufenthaltsbereiche

Schwächen / Risiken

- Keine klar definierte zentrale Mitte aufgrund der historischen Entwicklung als Fischerdorf
- Fehlende sichere Straßenquerungen an wichtigen Stellen
- Schlechte Orientierung durch fehlende Wegmarkierungen
- Durchfahrts- und Parksuchverkehr sowie hohe Geschwindigkeiten problematisch
- Kaum schattenspendende Bäume und grüne Plätze in der Ortsmitte
- Zu wenig Raum für Fußgänger und Radfahrer, schmale Wege und wenig Fahrradabstellmöglichkeiten
- Unfertige Bauprojekte beeinträchtigen das Ortsbild
- Barrieren wie Bahnlinie und Hauptstraße erschweren die Zugänglichkeit und Vernetzung
- Fehlende öffentliche Toiletten und Verbesserung der Barrierefreiheit notwendig



Hohes Verkehsaufkommen an der Hauptstraße



Abstellmöglichkeiten für Fahrräder am Rathaus



wenig Grünflächen und Bäume in der Ortsmitte

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH RATHAUSUMFELD - Bestand und Vision



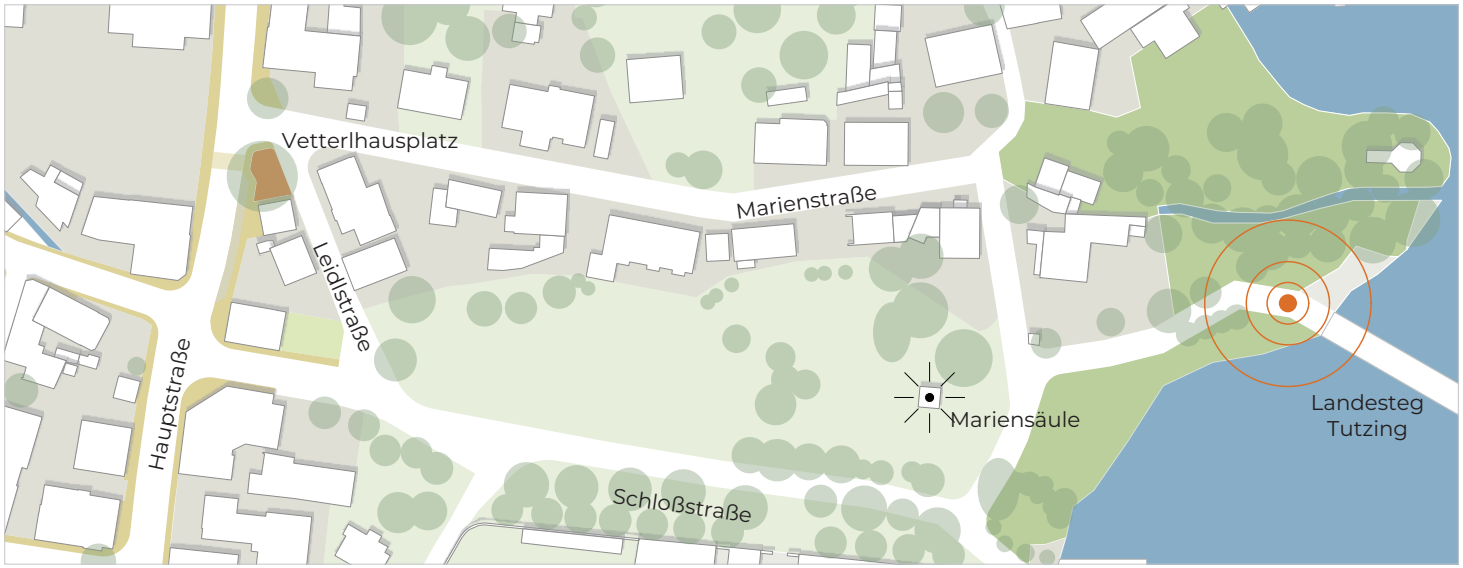
Bestand



Vision für eine mögliche Entwicklung des Rathausumfelds

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH VETTERLHAUSPLATZ - Übersicht



Öffentliche Räume im Bestand



Vision zur möglichen Entwicklung der öffentlichen Räume



Seehof-Areal mit Mariensäule



Schloßstraße in Richtung See



Vetterlhausplatz

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH VETTERLHAUSPLATZ - Bestand und Vision



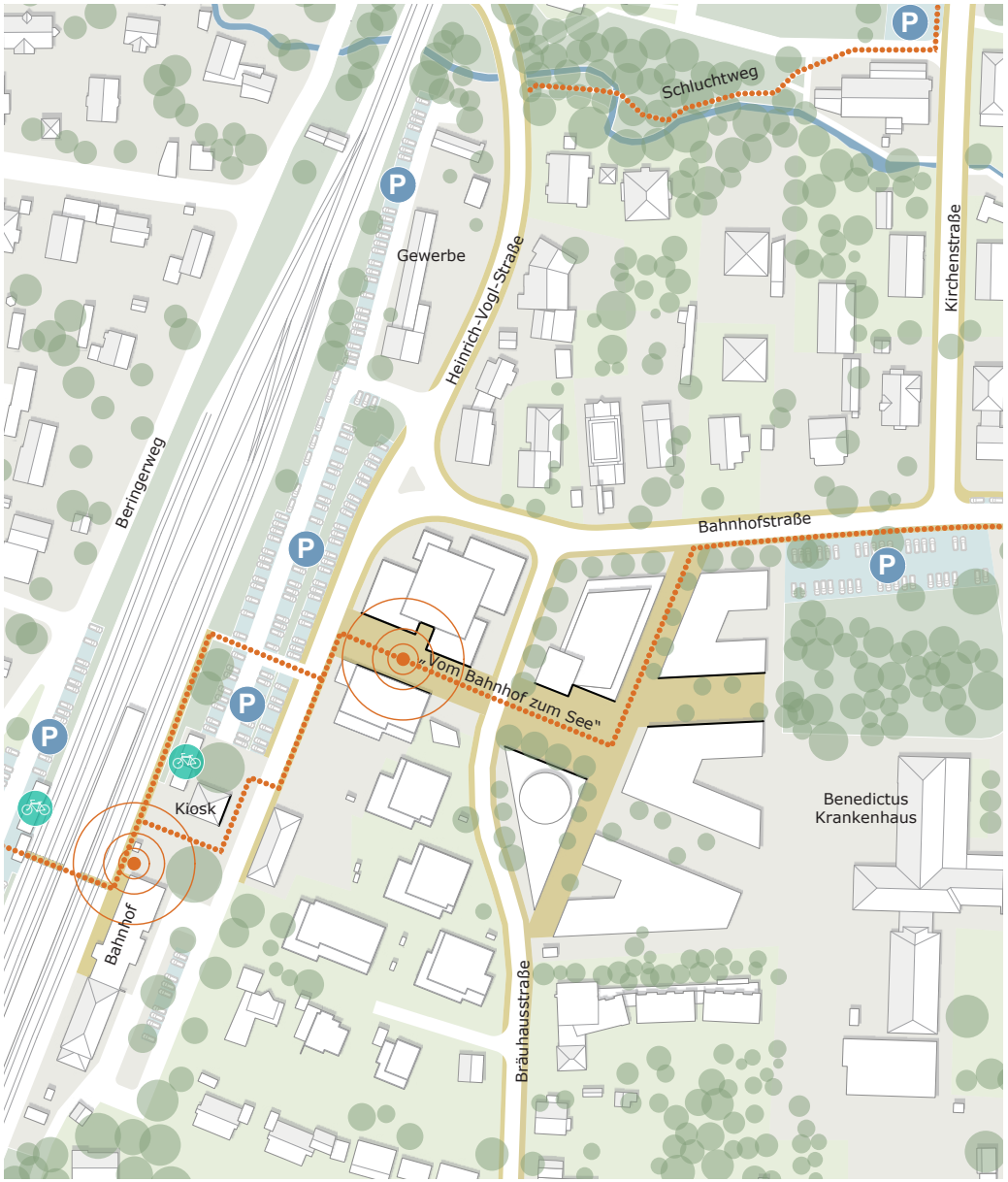
Bestand



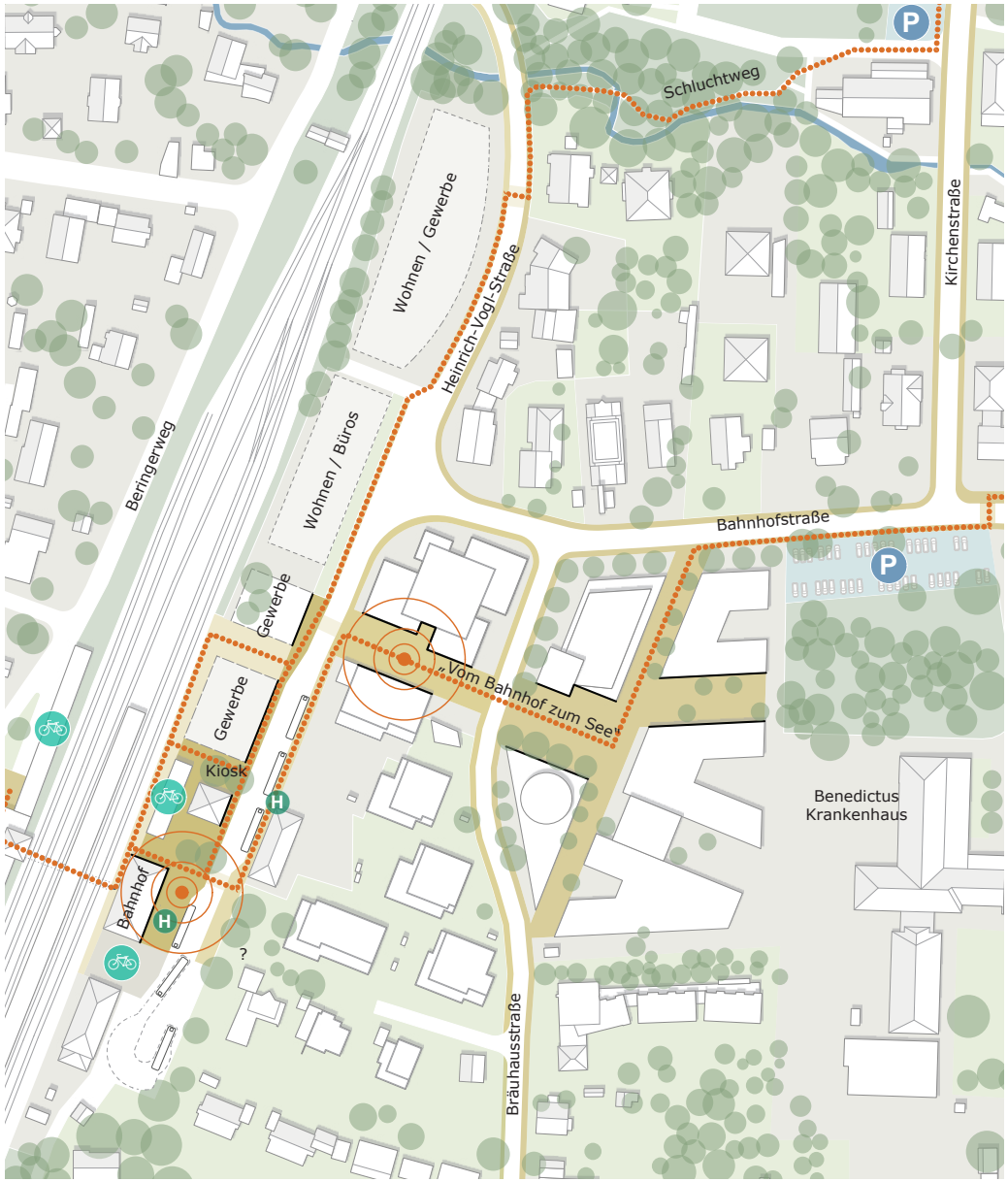
Vision einer möglichen Entwicklung des Vetterlhausplatzes

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH BAHNHOF - Bestand und Vision



Bestand



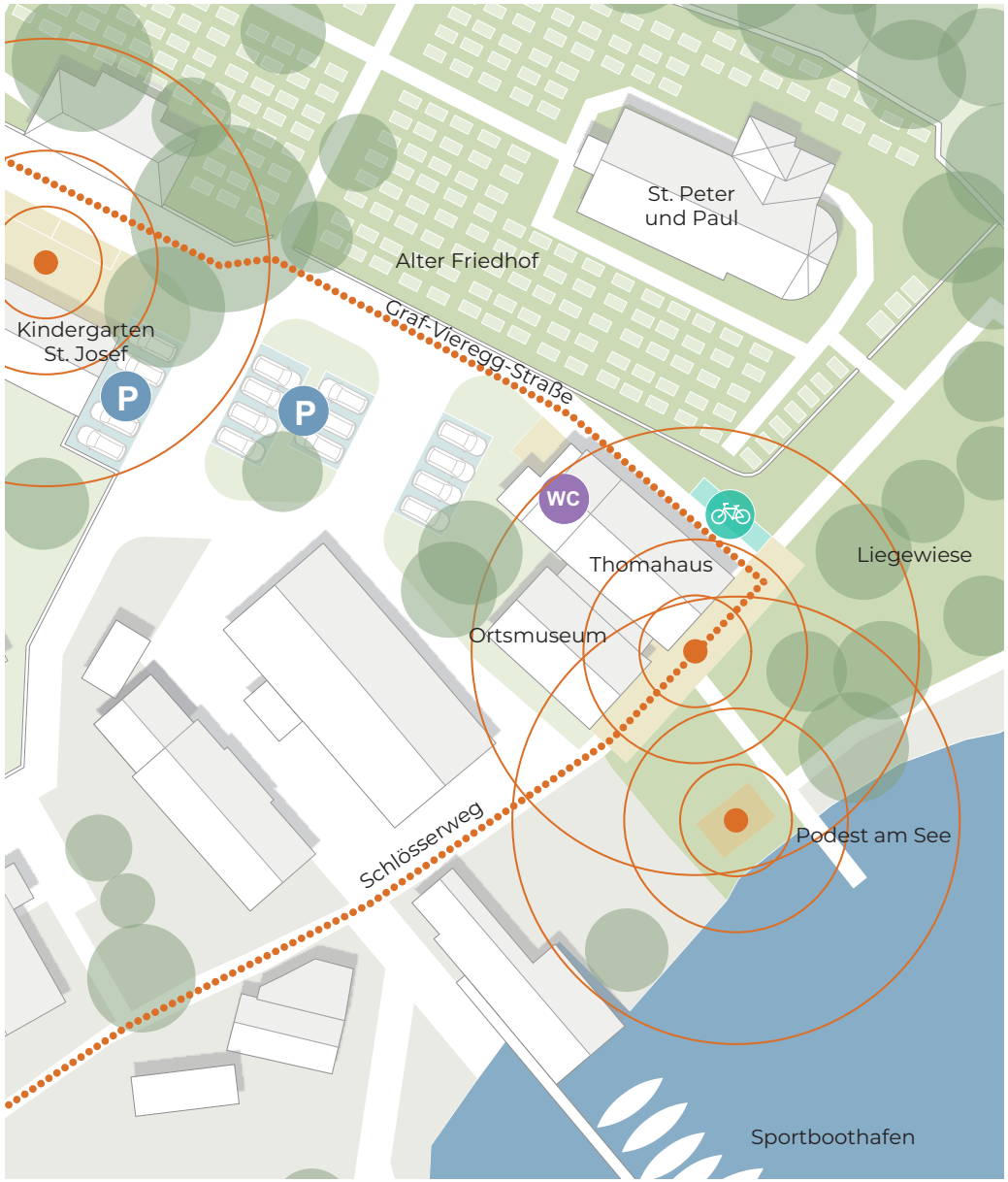
Vision zur Entwicklung des Bahnhofs

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH THOMAPLATZ - Bestand und Vision



Bestand



Vision zur Entwicklung des Thomaplatzes

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH SÜD - Aufbau und Nutzungen





großflächiger Einzelhandel



Gewerbe



Sport & Freizeit

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH SÜD - Grünstrukturen, Öffentliche Räume und Treffpunkte





Kustermannpark



Minigolf-Anlage



Gastronomie am Südbad

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH SÜD - Zusammenfassung der Analyse

Stärken / Potentiale

- Vielfältige Freizeitangebote und Sportarten
- Johannishügel als Naturdenkmal mit Blick über See und Landschaft
- Kustermannpark als wichtiger Erholungsraum für Spaziergänger
- Potenzial für bauliche Entwicklungen nördlich und westlich des Würmseestadions
- „Südbau“ der ehemaligen Textilwerke als markanter Orientierungspunkt
- Großflächige Einzelhandelsangebote sichern die Versorgung der Gemeinde

Schwächen / Risiken

- Freizeitgelände wirkt unübersichtlich und wenig gepflegt, Orientierung schwer
- Entwicklung der Flächen durch fehlende planerische Grundlagen erschwert
- Konflikte durch begrenzten Platz und intensive Nutzung, besonders im Sommer
- Verbesserungsbedarf bei der Anbindung an die Ortsmitte (keine eigene Bushaltestelle)
- Unübersichtliche Querung der Seestraße/Lindenallee bei Minigolfanlage
- Fehlendes gastronomisches Angebot, saisonabhängig und nicht immer rentabel
- Hoher Parkdruck durch Nutzung des Parkplatzes für Wohnmobile
- Öffentliche Toiletten nur im Sommer verfügbar
- Unzureichende Vernetzung der Vereine und ungenutzte Synergien
- Würmseestadion ist sanierungsbedürftig



Schlechter Zustand des Würmseestadions



Unattraktive Unterführung (Bernrieder Straße)



Hohe Geschwindigkeit (Lindemannstraße)

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH SPORT- UND FREIZEITPARK - Bestand





unübersichtliche Querung Seestraße / Lindenallee



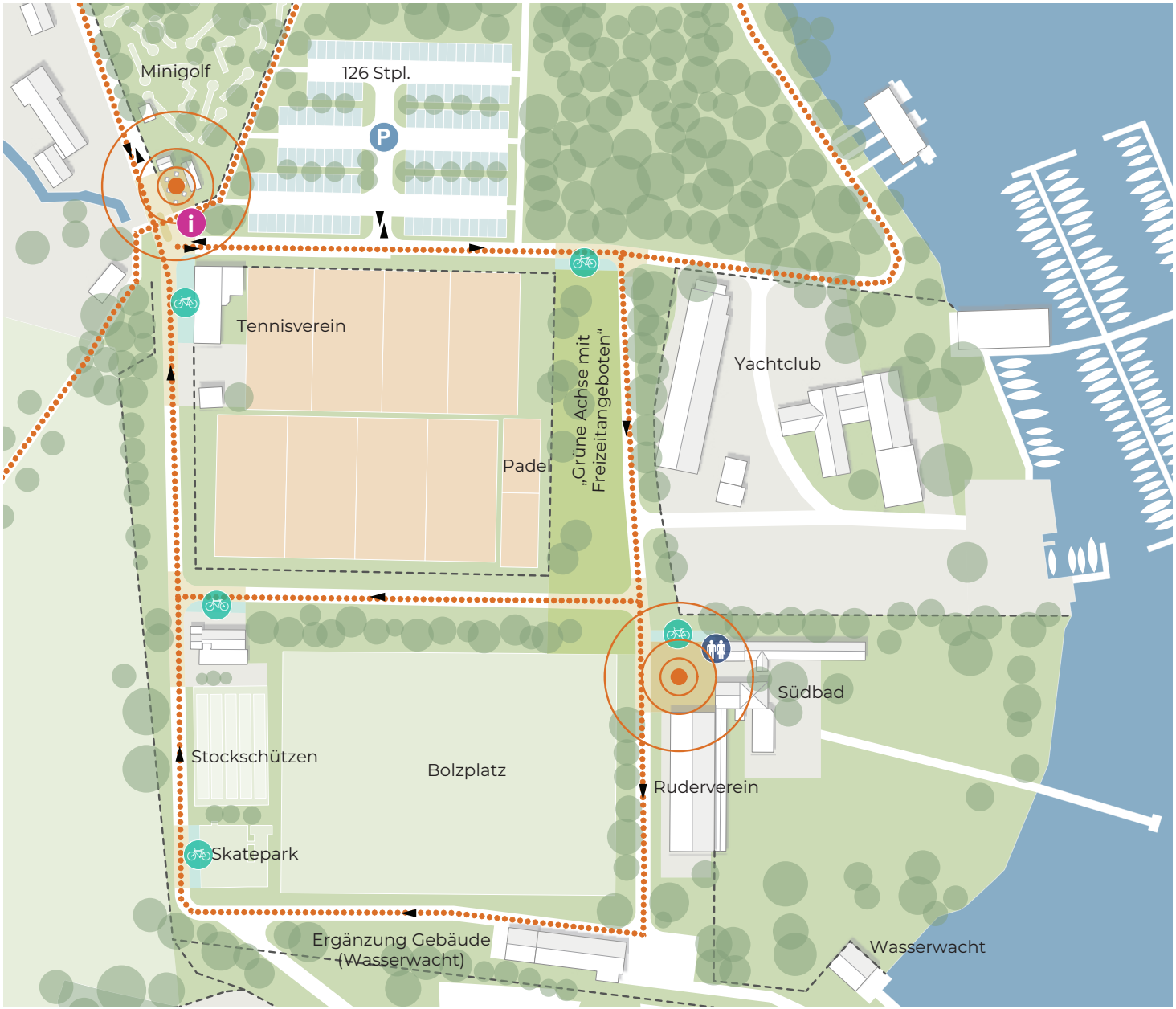
Wohnmobile auf dem Pkw-Parkplatz



schwierige Orientierung

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH SPORT- UND FREIZEITPARK - Vision





temporäre Container (Eichstätt)



temporäre Container (Eichstätt)



temporäre Container (Eichstätt)