

Stadt Landsberg Vorstellung – Nachnutzung des Altenrieder-Grundstücks SVE-Heim Erpfting 15.09.26



Teilnehmer

Stadt Landsberg: OBin Doris Baumgartl
2. Bgm. Moritz Hartmann
3. Bgm. Felix Bredschneijder
Stadträte Max Kuisel, Markus Salzinger, Christoph Jell, Margarita Däubler, Wolfgang Neumeier, Christian Hettmer, Hubert Schlee
Kämmerer Alexander Ziegler
Stadtbaumeisterin Marion Schmidt
Referatsleitung Stadtplanung + Mobilität Maximilian Tobisch
Benedikt Sunder-Plassmann – Sunder-Plassmann Architekten
BürgerInnen Erpftings

Inhalt

1	Begrüßung.....	2
2	Agenda	2
3	Vorstellung der Städtebaulichen Studie für das Altenrieder-Grundstück.....	3
4	Workshop	6
5	Ausblick	6
6	Wie geht es weiter	7

Stadt Landsberg Vorstellung – Nachnutzung des Altenrieder-Grundstücks SVE-Heim Erpfting 15.09.26



1 Begrüßung

OBin Baumgartl begrüßt die Anwesenden und führt aus, dass die Rahmenbedingungen der Altenrieder-Stiftung keine einfachen sind. Eigentümerin des Areals an der Ellighofer Straße ist die Altenrieder-Stiftung, Verwalter der Stiftung ist die Stadt Landsberg. Aktuell stehen die Gebäude leer.

Die Veranstaltung soll als Work-Shop den BürgerInnen Erpftings die Beteiligung an der Entwicklung des Altenrieder-Grundstücks ermöglichen.

2 Agenda



OBin Baumgartl führt ihre Ziele für Altenrieder-Stiftung aus:

- Sinnvolle Nutzung des Grundstücks
- Erhaltung des Vermögens der Stiftung und Nutzung der Erträge im Sinne der Stiftungszwecke
- Abfrage der Ideen der Erpftinger BürgerInnen und ggf. Einbeziehung in die Planung der Nachnutzung

Nachfolgend stellt Stadtkämmerer Ziegler die Altenrieder-Stiftung/den Stiftungszweck vor. Außer dem Verweis auf den Stiftungszweck im Sinne des §53 Abgabenordnung hat Rudolf Altenrieder noch weitere Ausführungen zum Umgang mit seinem Vermächtnis hinterlassen. Nachdem ein Teil davon sehr weitreichend ist, bittet Herr Ziegler, um keine Begehrlichkeiten zu wecken, den vollen Stiftungszweck nicht im Internet zu veröffentlichen. Er kann jedoch beim AK-Erpfting eingesehen werden.

Zum §6 der Satzung der Altenrieder-Stiftung führt Herr Ziegler aus, dass OBin Baumgartl und er selbst als Stadtkämmerer 2022 von Rudolf Altenrieder in den Stiftungsvorstand aufgenommen worden sind. Mit dem Tod von Rudolf Altenrieder sind drei weitere Stadträte als Stiftungsräte in die Stiftung eingetreten. Die Stadt

hat nach einer Diskussion im Stadtrat eine Satzungsänderung hinsichtlich der Stiftungsorgane vorgenommen. Stiftungsvorstand und Stellvertretung sind nun an das Amt des OB und des Stadtkämmerers der Stadt Landsberg gekoppelt. Stiftungsrat ist der gesamte Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech.

Kontrolliert wird der Umgang der Stadt Landsberg mit dem Stiftungsvermögen durch die Stiftungsaufsicht der Regierung von Oberbayern.

Nach den Ausführungen von Herrn Zieger stellen sich die ersten Fragen ein:

- Auf die Frage, weshalb zur Erhaltung des Stiftungsvermögens nicht einfach die bestehenden Gebäude weiter genutzt und vermietet werden, kommt die Antwort, dass das Altenrieder-Wohnhaus nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht (Badeofen, kein fließend Warmwasser, unterdimensionierte Elektrik, ...) .
- Nachdem „Wohnungsbau“ nicht im Stiftungszweck aufgeführt ist, wird erklärt, dass das Thema „Wohnungsbau“ mit Herrn Altenrieder noch zu Lebzeiten angesprochen und von diesem befürwortet wurde. Durch den Bau von Wohnraum sollen Erlöse generiert werden, die dem Erhalt des Stiftungsvermögens und dem Einsatz für die verfügbaren Stiftungszwecke dienen sollen. OBin Baumgartl betont an dieser Stelle explizit, dass die Stiftungszwecke aus den Überschüssen der Stiftung zu finanzieren sind und das Stiftungsvermögen nicht angegriffen werden darf. Sie führt weiterhin aus, dass die reine Anlage am Geldmarkt aktuell nicht einmal die Inflation ausgleicht. Durch Bau und Vermietung von Wohnraum soll ein finanziell besseres Ergebnis erzielt werden, das dann erst die Umsetzung der Stiftungszwecke ermöglicht.
- Auf die Nachfrage nach der Höhe des nach dem Tod von Rudolf Altenrieder eingebrachten Vermögens wird nicht geantwortet. Auch der Haushaltsplan für die Altenrieder-Stiftung aus dem Dezember 2025 enthält dazu keine Informationen.
- Gebaut werden sollen auf dem Altenrieder-Grundstück EOF-geförderte Wohnungen (EOF = Einkommensorientierten Förderung. Damit fördert die BayernLabo im Auftrag des Freistaats Bayern zinsgünstige Darlehen und ergänzende Zuschüsse für den Neubau, den Ersterwerb, den Umbau und für Sanierungsmaßnahmen an Mehrfamilienhäusern in Bayern. Die Wohnungen müssen nachfolgend reduzierten Mieten vermietet werden).
- Aktuell ist noch nicht final geklärt, wer die Wohnungen letztlich bauen wird. Möglich ist ein Bau durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Landsberg (Erbpacht) oder ein Bau durch die Altenrieder-Stiftung selbst. Letztlich wird wohl die Variante gewählt, die sich finanziell am günstigsten darstellt. Mutmaßlich wird das der Bau der Wohnungen durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft sein. Beschließen muss das der Stadtrat der Stadt Landsberg, der in Personalunion auch Stiftungsrat ist.

3 Vorstellung der Städtebaulichen Studie für das Altenrieder-Grundstück

Vorausgeschickt wird, dass es sich bei der Studie vorerst nur um eine Idee handelt. OBin Baumgartl sagt aber auch, dass die Idee, sollten die ErpftingerInnen sie gut heißen, durch den Stadtrat verabschiedet und umgesetzt werden kann.

An dieser Stelle sei vorweggenommen, daß die anwesenden ErpftingerInnen der Idee der Nutzung des Altenrieder-Grundstücks in der vorgestellten Form (gilt für alle Varianten) nicht zustimmen.

Die Vorstellung der städtebaulichen Studie erfolgt durch Benedikt Sunder-Plassmann vom Büro Sunder-Plassmann Architekten Stadtplaner BDA. Folgende Punkte schickt Herr Sunder-Plassmann voraus:

- die Region steht (wohnraumtechnisch) unter Druck
- die Bauern auf den Dörfern hören auf (was in Erpfting so nicht der Fall ist – Anm. der Verfasserin)
- es soll keine weitere Zersiedelung zur Erstellung von Wohnraum geben
- dafür ist es notwendig, anders als „in Einfamilienhäusern“ zu denken

Nach seiner Auffassung:

- sollen bestehende Einfamilienhäuser sollen an die nachfolgende (junge) Generation übergeben werden
- soll das durch bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen erreicht werden, die ihre Häuser räumen
- sind seine oben genannten Ziele nur durch Geschosswohnungsbau zu erreichen

Weiters führt Herr Sunder-Plassmann aus:

- die geplanten Gebäude sollen nicht auf einmal erstellt werden (das gibt die aktuelle Förderkulisse eher nicht her – Anm. der Verfasserin) – er spricht über einen Zeitraum von Jahren
- die vorgestellte Planung ist nach seiner Auffassung die Gesamtperspektive für einen längeren Zeitraum
- die Wohnungen sollen Jugendlichen den Auszug aus dem Elternhaus ermöglichen/Menschen, die ihr Haus im Dorf aufgeben müssen, die Möglichkeit geben, zur Miete im Dorf zu bleiben
- die (giebelständig zu Ellighofer Straße) Ausführung der Gebäude soll an die Gebäude in der Hauptstraße angelehnt werden – hier erfolgt aus dem Publikum der Einwurf, dass die Hauptstraße durchaus NICHT nur mit giebelständig zur Straße ausgeführten Gebäuden bebaut ist!
- die Bebauung/Bewirtschaftung des Grundstücks muss finanziell einträglich sein, um das Stiftungsvermögen zu erhalten und finanzielle Mittel zur Umsetzung der Stiftungszwecke zu generieren
- für Bauprojekte dieser Art sind wohl Förderungen bis 50% möglich
- die großen (Wohnhäuser) und kleinen (Fahrradunterstände) auf dem Altenrieder-Grundstück geplanten Gebäude sollen an die Gebäulichkeiten auf landwirtschaftlichen Grundstücken erinnern (Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Hühnerstall)
- durch die geplanten Wegebeziehungen soll die Quartiersentwicklung gefördert werden
- die Dichte der Bebauung soll Nähe zwischen den Bewohnern schaffen
- zur Verkehrsberuhigung soll die Verkehrsinsel auf der Ellighofer Straße vergrößert und die Straße möglicherweise auf 2,5 m verschmälert werden – hier erfolgt SOFORT der deutliche Einwurf aus dem Publikum, dass eine solche Straßenbreite weder für Feuerwehr und Rettungskräfte noch für landwirtschaftliche Fahrzeuge ausreichend ist und nur dazu führen wird, dass die entlang der

Straße parkenden Fahrzeuge (so der vorgestellte „Parkplatzplan“) beschädigt werden. Eine Mindeststraßenbreite von 3 m muss eingehalten werden

- die Ausweisung von nur einem Parkplatz pro Wohnung soll dadurch realisierbar werden, dass auch Paare/Familien durchaus mit einem Fahrzeug auskommen können und die Etablierung eines Car-Sharings als sinnvoll empfunden wird
- die Parkräume sollen ggf. unter Platanen errichtet werden, so dass die Fläche alternativ auch als Aufenthaltsraum im Schatten genutzt werden können
- die Wohnblöcke sollen in Ost-West-Richtung gebaut werden – um den Aufenthalt auf den Balkonen zu ermöglichen, sollen diese als Loggien ausgeführt werden – damit die Temperatur auch im Sommer erträglich ist
- die Häuser sollen mit zentralen Treppenhäusern versehen werden, in die ggf. auch ein Aufzug eingebaut werden kann
- die geplanten kleinen Wohnungen (36 m²/Wohnung) sollen insbesondere durch junge und alte Menschen bewohnt werden
- die Häuser sind als Holzhäuser geplant – sie haben eine negative CO₂-Bilanz
- die Fassade wird mit sägerauen Brettern verschalt, die im Lauf der Zeit ähnlich landwirtschaftlichen Stadeln vergrauen
- baurechtlich werden die Gebäude 3-geschossig ausgeführt – optisch sehen sie wie 2,5-geschossige Gebäude aus und sie werden nicht höher als die schon bestehenden Bauernhäuser in der Hauptstraße – die geplante Höhe beträgt 10,7 m
- in die Dächer werden PV-Anlagen integriert, die Beheizung erfolgt über Wärmepumpen
- die Fa. Fichtl Holzbau errichtet die Gebäude zum Festpreis, was das ganze Projekt besser kalkulierbar macht
- das Vorgehen verschlankt den Planungsprozess – die Ausführung soll durch örtliche Handwerker erfolgen
- die Aufteilung der Wohnungen im Innern der Gebäude soll (teilweise) variabel sein, außen sollen die Gebäude schlicht erscheinen

Nach der Vorstellung der städtebaulichen Studie durch Herrn Sunder-Plassmann kommen Fragen und Anmerkungen aus dem Publikum:

- auf die Frage, weshalb statt der unrealistischen oberirdischen Stellplatzausweisung (ein Stellplatz pro Wohneinheit, unabhängig von der Wohnungsgröße) keine Tiefgarage errichtet wird, kommt die Antwort, dass eine Tiefgarage finanziell nicht darstellbar ist
- auf den Vorschlag, auf dem Altenrieder-Grundstück auch ein Pflegeheim zu errichten, antwortet OBin Baumgartl, dass Pflegeheime derzeit nicht wirtschaftlich betrieben werden können und somit keine Alternative darstellen
- bei der Vergabe der Wohnungen sollen BürgerInnen aus Erpfting bevorzugt werden, WENN das rechtlich möglich ist

- auf die Frage, weshalb die Gebäude zwingend giebelständig zur Straße ausgerichtet werden sollen, wird geantwortet, dass damit eine deutlich bessere Ausnutzung der Grundstücksfläche erreicht wird und die Dächer für die PV-Anlagen optimal nach Süden ausgerichtet sind
- eine Bürgerin möchte wissen, ob auf dem Altenrieder-Grundstück Bodendenkmäler zu erwarten sind, das wird verneint
- aus dem Publikum kommt der Vorschlag, die bestehende Werkstatt zu erhalten und dort z.B. Start-ups, Freiräume für Jugendliche oder eine Mietwerkstatt unterzubringen
- die Errichtung eines weiteren Spielplatzes wird als nicht notwendig erachtet

Die Sitzungsleitung versucht an dieser Stelle, die Vorschläge in Richtung Workshop zu verschieben, um nicht in eine große Diskussion einzusteigen.

4 Workshop

Das Bauamt hat an den Tischen die vom Büro Sunder-Plassmann ausgearbeiteten Varianten ausgelegt und bittet darum, durch verschieden Fahnen Vorschläge/Kritik/schon Gutes zu kommunizieren. Nach Abschluss der Diskussionsphase stellen die „Tisch-Sprecher“ die jeweils drei wichtigsten Punkte aus der Diskussion am Tisch vor. Nachfolgend können die Tische durch das Vergeben von Klebepunkten noch Schwerpunkte setzen. OBin Baumgartl/das Bauamt sagen zu, dass aber auch alle anderen, auf den Fahnen notierten Punkte mitgenommen und in die Betrachtungen aufgenommen werden.

Sehr positiv ist aufgefallen, dass einige Jugendliche aus dem Dorf anwesend waren und sich intensiv in die Diskussion eingebracht haben. Sie haben die ihnen wichtigen Punkte vorgetragen und damit den Fokus auf Aspekte gelenkt, die in der allgemeinen Diskussion eher weniger zum Tragen kommen.

Die Workshop-Phase des Abends ist durch den ausgesprochen guten Besuch der Veranstaltung eher unstrukturiert und unübersichtlich und die Geräuschkulisse läßt eine Diskussion an den einzelnen Tischen nur bedingt zu. Am Rande der Veranstaltung wird von einzelnen TeilnehmerInnen bemängelt, dass dieser Workshop im Vorfeld nicht angekündigt worden ist.

5 Ausblick

OBin Baumgartl kündigt an, dass eine Rückmeldung vom Bauamt zu den Vorschlägen und Anmerkungen aus dem Workshop zur Bürgerversammlung der Stadt in Erpfting kommen soll. Diese findet am Dienstag, den 27.10.2026 19:30 Uhr in der Turnhalle der Grundschule Erpfting - Husarenstraße 1 statt.

Zudem teilt sie mit, dass vermutlich nicht alle Gebäude, die in den Varianten der städtebaulichen Studie geplant sind, auf einmal gebaut werden sollen/können. Die Errichtung wird vermutlich Schritt für Schritt erfolgen, wobei kein fester Zeitplan vorliegt.

Der bisherige Stand zur Zeitplanung sieht wie folgt aus:

- bisher gibt es nur eine Flächenplanung (städtebauliche Studie)
- in 2027 sollen die ersten Hochbauplanungen erfolgen

- ein Baubeginn kann frühestens 2028 erfolgen

6 Wie geht es weiter

Der AK Erpfting wird Vorschläge, Wünsche und Kritik aus der AK-Sitzung am 21.08.26 und der Vorstellung der städtebaulichen Studie durch die Stadt am 15.09.26 in einem Papier zusammenfassen und an die Stadt kommunizieren – konkret sollen:

- die OBin
- alle Stadtratsmitglieder
- die Stadtbaumeisterin
- Referatsleitung Stadtplanung

angeschrieben werden, so dass Vorstellungen und Kritik der ErpftingerInnen nicht so einfach unter den Tisch gekehrt werden können.

Klar ist aber leider auch, dass die Entscheidung am Ende des Tages bei der Stadt Landsberg liegt und die BürgerInnen nur durch stetiges argumentieren vielleicht die Möglichkeit haben, das Thema an der einen oder anderen Stelle im Sinne des Dorfs zu beeinflussen. In der Vergangenheit hat sich aber gezeigt, dass das durchaus von Erfolg gekrönt sein kann. Die Grundschule Erpfting sollte eigentlich geschlossen und die SchülerInnen nach Landsberg verfrachtet werden – Einsprüche und ständiges Nachhaken der BürgerInnen Erpftings hat dazu geführt, dass es nicht soweit kommt. Die Grundschule soll nun in ein Gebäude für die Mittagsbetreuung erweitert werden.

Neben dem Schreiben durch den AK Erpfting können Sie als BürgerInnen ihre Ideen natürlich auch direkt an die Stadt und/oder den Stadtrat senden.

Protokoll: Silvia Schattner
AK Erpfting
Erpfting, 29.09.2026