

DOKUMENTATION

der Eigentümerbefragung
vom 18.11. bis 20.12.2024



Dokumentation der Eigentümerbefragung zur vorbereitenden Untersuchung und Neufestlegung der Sanierungssatzung für die Altstadt und das Bahnhofsumfeld Landsberg am Lech



Auftraggeberin:

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstr. 1
86899 Landsberg am Lech

Vertreten durch:

Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl

Fachliche Betreuung:

Maximilian Tobisch, Referatsleitung Stadtplanung und Mobilität
Leonie Viktor, Stadtplanung und Mobilität

**DRAGOMIR
STADTPLANUNG**



Auftragnehmerin:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Str. 29
80335 München

Bearbeitung durch:

Dipl. Ing. (FH) Martin Birgel, Architekt + Stadtplaner ByAK, SRL
M. Sc. Lea Hickl, Umweltplanung und Recht
M. Sc. Roman Henneke, Geographie

Dieses Projekt wird gefördert durch



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Gefördert durch
Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



BETEILIGUNGSKONZEPT

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung (VU) stellt die Befragung der Eigentümer einen wichtigen Baustein des Planungsprozesses dar. Grundlage der Befragung stellt der § 137 BauGB in Verbindung mit der Auskunftspflicht gem. § 138 Abs. 1 BauGB dar. Ziel der Befragung war es, alle Eigentümer innerhalb des vorgesehenen Sanierungsumgriffes per Anschreiben und Informationsflyer zu erreichen und die erstellten Fragebögen zu verteilen. Für eine gelungene Sanierung der Altstadt und des Bahnhofsumfelds ist es von großer Bedeutung, dass die Interessen sowie die Vorstellungen der betroffenen Eigentümer bei der Erarbeitung der Sanierungsziele und -maßnahmen miteinfließen und gemeinsam am Erhalt und der Entwicklung der Altstadt gearbeitet wird.

An der Befragung konnten die Eigentümer ganz einfach online über eine vom Planungsbüro zur Verfügung gestellte Webseite teilnehmen. Hierzu wurde sowohl ein Link als auch ein QR-Code bereitgestellt. Der Fragebogen konnte aber auch alternativ analog bei der Stadtverwaltung angefragt werden. Des Weiteren konnten die Eigentümer über die Webseite der Stadt alle erforderlichen Unterlagen mit zahlreichen Informationen zu den Zielen der Sanierung, den verschiedenen Maßnahmen, dem Umgriff des zukünftigen Sanierungsgebiets sowie die zugehörige Sanierungssatzung herunterladen und einsehen.

Die eingegangenen Anregungen werden von der Stadtverwaltung gesammelt und unter Abwägung aller Interessen im weiteren Planungsprozess und Verfahren berücksichtigt.

|

Stadtl. Landsberg am Lech • Postfach 10 16 13 • D-86899 Landsberg am Lech

«Adressen»

Eigentümerbefragung zur vorbereitenden Untersuchung der Altstadt Landsberg a. Lech

«Anreden»

die Stadt Landsberg am Lech hat sich zum Ziel gesetzt, die historische Altstadt kontinuierlich aufzuwerten und so die Qualität unserer attraktiven und lebendigen Stadtmittel sicherzustellen. Daher sollen die bestehenden zehn Sanierungsgebiete der Altstadt evaluiert, aktualisiert, fortgeschrieben und zu einem einheitlichen Sanierungsgebiet zusammengefasst werden.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) der Altstadt Landsbergs wurde ein Umgriff herausgearbeitet: in dem städtebauliche Missstände identifiziert wurden. Im nächsten Verfahrensschritt soll dieser Umgriff als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt werden. Die alten Sanierungsgebiete werden im Anschluss daran aufgehoben.

Ihr Eigentum befindet sich innerhalb des aktuell vorgesehenen Sanierungsumgriffs.

Für eine gelungene Sanierung der Altstadt ist es von großer Bedeutung, dass Ihre Interessen sowie Vorstellungen bei der Erarbeitung der Sanierungsziele und -maßnahmen miteinfließen und wir gemeinsam am Erhalt und der Entwicklung unserer Altstadt arbeiten.

LANDSBERG
AM LECH

Datum / Zeichen:
16.01.2025

Stadtplanung und Mobilität

Ansprechpartner/in:
Maximilian Tölsch

Telefon / Durchwahl / Fax:
0831/1238-0
0831/128-407
0831/128-59 407

E-Mail:
Maximilian.Tolsch@landsberg.de

Ortungsgebiete:
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech

Öffnungszeiten:
Mo-Fr: 08:00-12:00 Uhr
Mo-Fr: 14:00-16:00 Uhr

Stadtbusstation:
Bahnhof

Parkmöglichkeiten:

Sehr geehrte Landsberger:innen,

IBAN: DE23 7005 0000 0000 0030 38
BIC: HYLEM3333
www.landsberg.de

YB-Bank U. www.yb-bank.de
IBAN: DE41 7009 1000 0005 2236 60
BIC: GENODEF3333

Elektronische Kommunikation:
Per Postfach: stadt_3@landsberg.de
DE-Mail: info@landsberg.de-mail.de
Bürger-Servicportal auf www.landsberg.de

- Schreiben der Stadt Landsberg am Lech vom 16.01.25, Seite 2 -

Deshalb laden wir Sie dazu ein, an der Befragung der Eigentümer gem. § 137 BauGB teilzunehmen und weisen gleichzeitig auf § 138 (1) BauGB (Auskunftspflicht) hin.

An der Befragung können Sie ganz einfach online teilnehmen unter:
<https://forms.office.com/e/4JMMVMA2u> oder durch Scannen des folgenden QR-Codes:

Sollten Sie Eigentümer mehrerer Grundstücke/Funktücke sein, bitten wir Sie, den Fragebogen für jedes Grundstück separat auszufüllen. Ein Großteil der



Fragen kann dann übersprungen werden.

Auf der Webseite der Stadt Landsberg (<https://www.landsberg.de/raufbau/bauen>) <https://www.landsberg.de/raufbau/bauen> finden Sie auch alle aufbereiteten Unterlagen mit zahlreichen weiteren Informationen zu den Zielen der Sanierung, den verschiedenen Maßnahmen, dem Umgriff des zukünftigen Sanierungsgebiets sowie die zugehörige Sanierungssatzung.

Die Befragung und Auswertung wird durch das Planungsbüro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH im Auftrag der Stadt Landsberg am Lech durchgeführt.

Sollte der Fragebogen und das Informationsmaterial in ausgedruckter Form benötigt werden, wenden Sie sich bitte per E-Mail an stadtplanung@landsberg.de oder schriftlich an: Referat für Stadtplanung, Katharinenstraße 1, 86899 Landsberg am Lech

Wir lassen Ihnen die Unterlagen dann gerne in Papierform zukommen und bitten Sie diese an die Stadt zurückzusenden.

Vielen Dank im Voraus für Ihre Mithilfe.

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Anschreiben der Eigentümer im geplanten Sanierungsumgriff

AUSWERTUNG | Datenverarbeitung und Eigentumsverhältnisse

Im Folgenden werden die Rückmeldungen der Eigentümerbeteiligung anhand gestellter Fragen statistisch ausgewertet und die Ergebnisse knapp dargestellt.

Anfrage zur Datenverarbeitung

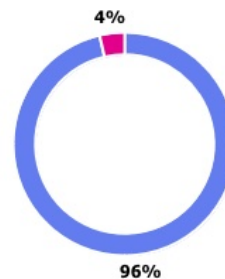
1. Ihre Teilnahme am Fragebogen ist nur möglich, sofern Sie die Information über die Speicherung und Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gelesen haben und der Datenverarbeitung zustimmen. Die Information zur Datenerhebung gem. Artikel 13 DS

[Weitere Informationen](#)

GVO können sie hier über unseren SharePoint abrufen:

https://formulare.landsberg.app/frontend-server/form/alias/1/form_1952/

● Ja, ich stimme der Verarbeitung zu	133
● Nein, ich stimme der Verarbeitung nicht zu	5

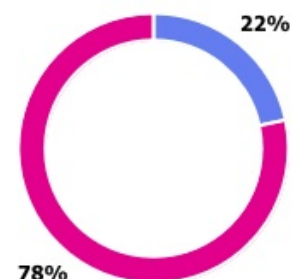


Bei der Eigentümerbefragung wurden über 1000 Eigentümer von Grundstücken im Sanierungsgebiet angeschrieben. Über den Zeitraum hinweg sind 138 Rückmeldungen eingegangen, wovon 133 gemäß der Anfrage zur Datenverarbeitung auch ausgewertet werden konnten. Insgesamt kann also eine Rücklaufquote von knapp über 10 % verzeichnet werden.

Anfrage zu Eigentum

5. Sind Sie Eigentümer weiterer Grundstücke im Umgriff des geplanten Sanierungsgebiets?

● Ja	29
● Nein	105



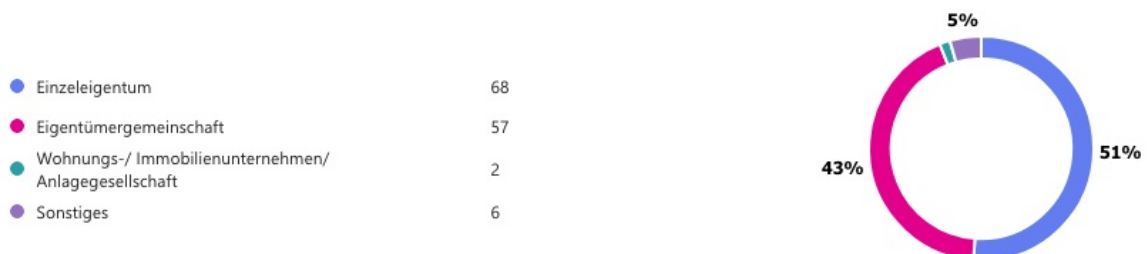
Gemäß der Abfrage zu den Eigentumsverhältnissen sind 105 der Befragten Eigentümer von mehr als einem Grundstück im Sanierungsgebiet.

AUSWERTUNG | Nutzung von Grundstücken und Gebäuden

Anfrage zu Eigentumsverhältnissen

7. Wie sind die Eigentumsverhältnisse?

[Weitere Informationen](#)

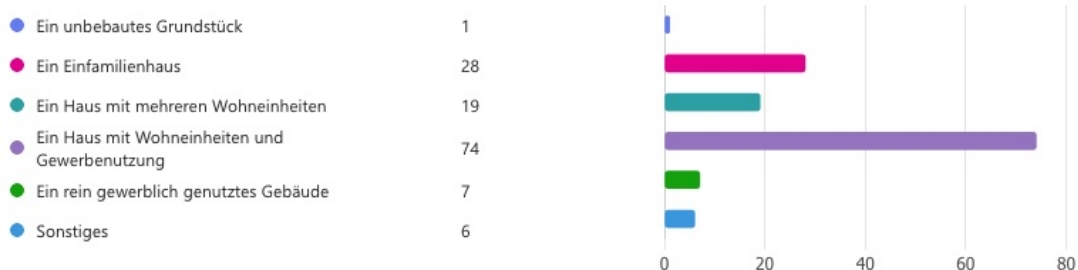


Die Eigentumsverhältnisse variieren nahezu gleich von Einzeleigentum zu Eigentümergeinschaften. Lediglich zwei der Befragten gaben an, dass es sich um Eigentum einer Wohnungs-, Immobilienunternehmen- oder Anlagegesellschaft handelt.

Nutzung von Grundstücken und Gebäuden

9. Es handelt sich um ...

[Weitere Informationen](#)



11. Wie wird das Gebäude momentan genutzt?

[Weitere Informationen](#)



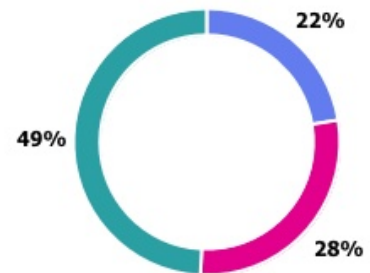
Ein Großteil der Befragten gab an, dass es sich auf dem Grundstück um ein Haus mit Wohneinheiten und Gewerbenutzung handelt. Rein gewerblich genutzte Gebäude waren kaum vertreten. Meist handelt es sich darüber hinaus um eine Vermietung bzw. Verpachtung. Lediglich 36 % befinden sich in Eigennutzung. 7 dahingehend stehen zumindest teilweise leer.

AUSWERTUNG | Sanierung

Anfrage zur Sanierungsbedarf

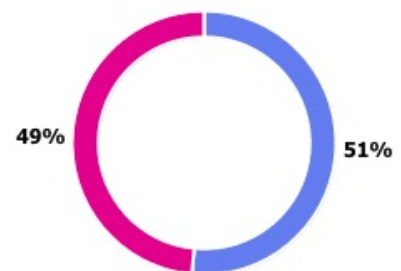
13. Besteht aus ihrer Sicht Sanierungsbedarf an dem Gebäude?

● Ja	30
● Bedingt	38
● Nein	66



15. Planen Sie in nächster Zeit eine Sanierung an dem Gebäude vorzunehmen?

● Ja	35
● Nein	33



Knapp die Hälfte der Rückmeldungen gaben an, dass kein akuter Sanierungsbedarf an den jeweiligen Gebäuden bestehe. Die andere Hälfte gab zu ähnlichen Teilen an, dass bedingter bzw. konkreter Sanierungsbedarf bestehe. Die Hälfte gab zudem an, in der kommenden Zeit eine Sanierung an den Gebäuden vornehmen zu wollen.

AUSWERTUNG | Kenntnis über steuerliche Vorteile

Anfrage zur Absicht der Geltendmachung steuerlicher Vorteilen

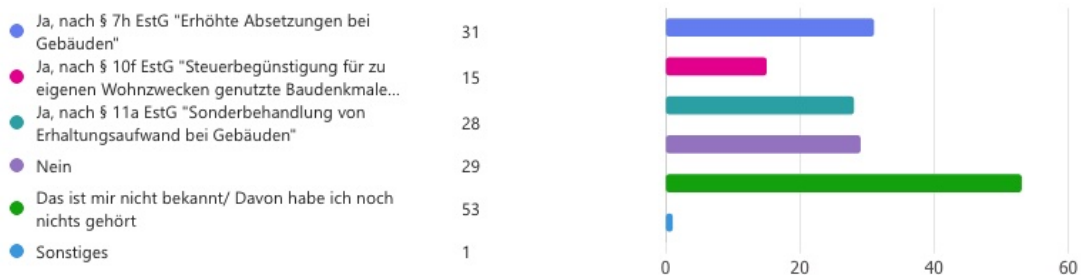
18. Besteht Interesse steuerliche Vorteile gem. §§ 7h, 10f und 11a EstG für die Sanierung geltend zu machen?

Weiterführende Informationen zu den genannten Gesetzen finden Sie hier:

<https://www.gesetze-im-internet.de/estg/index.html#BJNR010050934BJNE020807123>

[Weitere Informationen](#)

oder wenden Sie sich an Ihren Steuerberater.



Über die Hälfte der Befragten, die eine Rückmeldung gegeben haben, gab an, dass sie Kenntnisse von den steuerlichen Vorteilen für die Sanierung hätten. Knapp ein Drittel der Befragten ab an, dass sie keine steuerlichen Vorteile geltend machen wollen.

AUSWERTUNG | Bauliche Entwicklung von Grundstücken

Anfrage zu Entwicklungsabsichten unbebauter Grundstücke

22. Können Sie sich vorstellen, Ihr Grundstück baulich zu entwickeln, sofern es sich dafür eignet?

[Weitere Informationen](#)

● Ja es gibt folgende Überlegungen:	0
● Grundsätzlich ja, allerdings sind die Überlegungen hierzu noch nicht ausgereift	1
● Weiß ich nicht, weil:	0
● Nein, weil	0



26. Wann können Sie sich grundsätzlich vorstellen, Ihr Grundstück baulich zu entwickeln?

● In 1-2 Jahren	0
● In 3-5 Jahren	1
● Frühestens in 5 Jahren	0



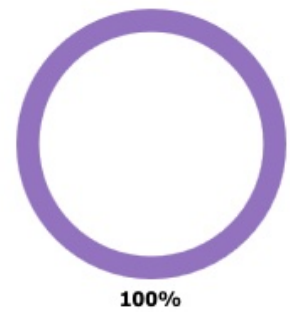
Lediglich eine Partei gab an grundsätzliches Entwicklungsinteresse für ein unbebautes Grundstück zu haben. Konkrete Überlegungen gäbe es jedoch nicht. Der angegebene geplante Zeitraum für die Entwicklung beträgt 3-5 Jahre

AUSWERTUNG | Vermietung- bzw. Verpachtung von Grundstücken

Anfrage zu Vermietungs- bzw. Verpachtungsabsicht

27. Ziehen Sie in Erwägung, Ihre Eigentum zu veräußern / verkaufen / verpachten?

● In 1-2 Jahren	0
● In 3-5 Jahren	0
● Frühestens in 5 Jahren	0
● Nein	1



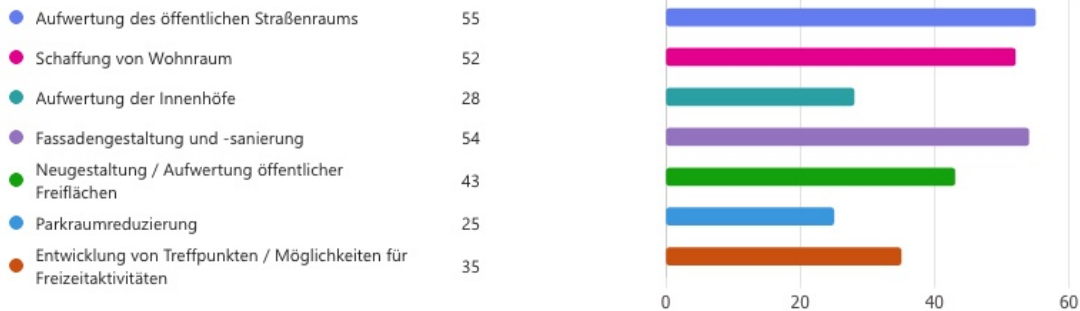
Absichten Immobilien zu veräußern, zu verkaufen oder zu verpachten wurden nicht angegeben.

AUSWERTUNG | Entwicklungskonzept und Beratung

Abfrage zu Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes

29. Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für die Altstadt für wichtig?

[Weitere Informationen](#)



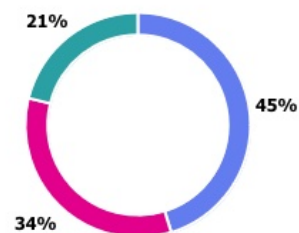
Etwa die Hälfte der Rückmeldungen gab an, dass sie die Aufwertung des öffentlichen Straßenraums als auch Fassadengestaltung und -Sanierung für die wichtigsten Maßnahmen zur Aufwertung der Altstadt halten. Darüber hinaus war die Schaffung von Wohnraum die als am wichtigsten angesehene Maßnahme. Ebenso war die Neugestaltung und Aufwertung öffentlicher Freiflächen eine häufig genannte Maßnahme. Weiterführend wurde die Entwicklung von Treffpunkten und Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten sowie die Aufwertung der Innenhof. Die Maßnahme Parkraumreduzierung wurde mit 25 Nennungen am wenigsten angegeben.

Anfrage zu Beratung

33. Welche Form der Beratung würden Sie in Anspruch nehmen/sich wünschen?

[Weitere Informationen](#)

Informationsveranstaltung	47
Einzelberatung zu meinem Eigentum	35
Keine	22



Knapp die Hälfte der Befragten, die den Fragebogen ausgefüllt haben würden auf eine Informationsveranstaltung zum Thema Sanierung kommen. Etwa ein Drittel würden eine Einzelberatung zum eigenen Eigentum in Anspruch nehmen.

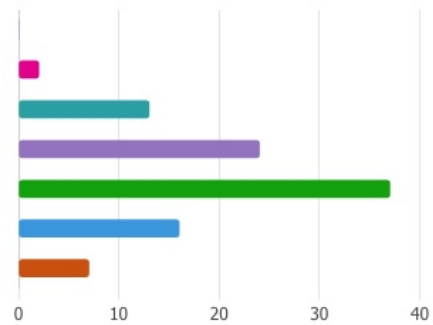
AUSWERTUNG | Soziodemographischen Daten

Abfrage zu soziodemographischen Daten

39. Ich gehöre zu folgender Altersgruppe

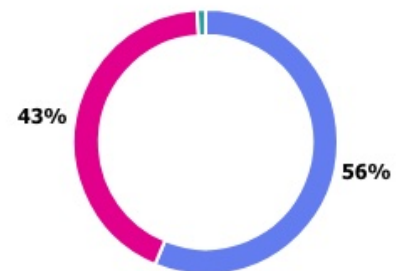
[Weitere Informationen](#)

<18	0
19-29	2
30-45	13
46-55	24
56-65	37
66-76	16
>77	7



40. Geschlecht

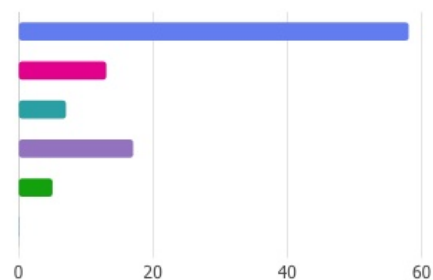
männlich	54
weiblich	41
divers	1



41. Ich wohne

[Weitere Informationen](#)

in Landsberg am Lech	58
im Landkreis Landsberg am Lech	13
in benachbarten Landkreisen	7
in Bayern	17
im restlichen Deutschland	5
außerhalb Deutschland	0



Hinsichtlich soziodemographischer Daten haben die Befragten, die eine Rückmeldung zur Eigentümerbefragung gegeben haben angegeben, dass sie zwischen 55 und 65 Jahren alt sind und in Landsberg am Lech wohnen.