

TUM CERTIFICATE OF SUSTAINABLE REAL ESTATE

Landsbergs neue Seite – „Wohnen Am Papierbach“ Impulse für weitere Entwicklungen unter ESG Aspekten

1. LBI Forum 2023 – ESG in der Immobilienwirtschaft

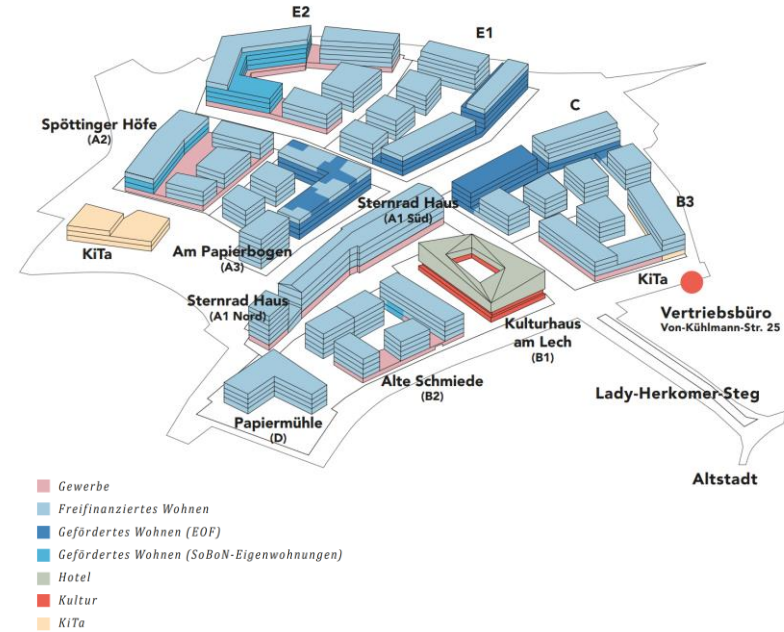
23.05.2023

Lisa Frieg, Head of ESG Strategy & Corporate Development, Interhyp Gruppe

Case: Quartiersentwicklung am Papierbach, Landsberg

Eckdaten

Standort	Landsberg am westlichen Lechufer, Gelände einer ehemaligen Papierfabrik
Bauträger/ Investor	Am Papierbach Entwicklungsgesellschaft mbH, ein Projekt von ehret+klein
Flächen	88.000 m ² BGF auf 57.000 m ² Grundstücksgröße
Nutzung:	829 Einheiten, über 650 Wohneinheiten (30% WE gefördert), ca. 1.500 Bewohner, zwei Kitas, 1.220 Stellplätze 21 Läden, Büros & Arztpraxen, 7.700 m ² Kultur und Freizeitflächen
Rahmen	Baubeginn 2018, Gesamtfertigstellung voraussichtlich 2026 Zwei von elf Baufeldern fertigstellt



Forschungsfrage (Abschlussprüfung TUM Certificate of Sustainable Real Estate)

Welche Transformationsprozesse werden im Raum durch diese Projektentwicklung angestoßen?
Wie verhält sich diese Projektentwicklung zur Gesamtentwicklung der Stadt Landsberg?

„Da spricht nichts dagegen, wenn die Arbeiterschaft und das Middle Management Münchner Firmen in Orten wie Ingolstadt, Weilheim oder Töging wohnen und sich nur noch die wenigsten den Luxus eines kurzen Arbeitsweges leisten können.“

Andrian Keye: Süddeutsche Zeitung, Isar Valley? Oh my god“ (10. März 2023)



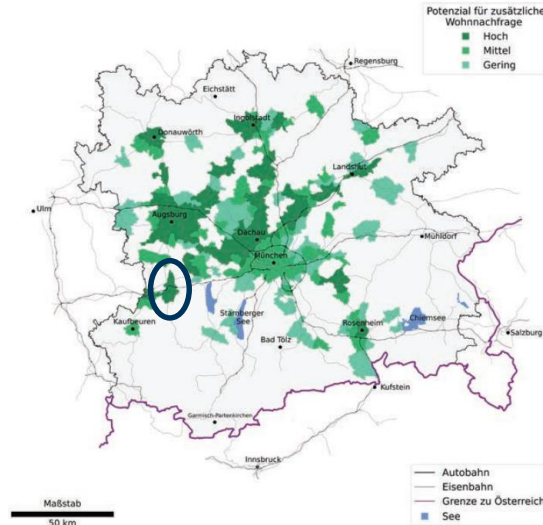


LANDSBERGS NEUE SEITE
AM PAPIERBACH



Mikrostandort Landsberg in Metropolregion München (EMM)

Landsberg hat Potential für zusätzliche Wohnraumnachfrage als Teil der boomenden EEM¹



Metropolregion München²



25.544 qkm Fläche



6,12 Mio. Einwohner
+ 500.000 (2035)



> 330.000 Unternehmen



7 DAX Unternehmen,
München mit Tech-
Ansiedelungen „Isar Valley“

Landsberg am Lech²



804 qkm Fläche



30.600 Einwohner
+ 3.880 (2035)³



Global Player wie DELO
Industrie Klebstoffe, HILTI,
Hirschvogel, Rational



München: 45 min (ÖPNV),
40 min (MIV)

¹ Fabian Wenner, Johannes Moser, Alain Thierstein: Mehr Arbeiten von Zuhause nach Corona (2021)

² Metropolregion München: Teilregion Karten (2020); ³ Landsberg am Lech, Unser Landsberg 2035 – Kommunale Gesamtstrategie der Stadt Landsberg am Lech (2019)

Landsberg – Herausforderungen / Perspektive 2035

Das Quartier „Am Papierbach“ ist im Kontext strategischer Raumentwicklungspläne zu betrachten

Herausforderungen Kommunale Gesamtstrategie¹

Ökologisch	Klimawandel	Verkehr & Mobilität
Sozial	Generationengerechtigkeit	Bezahlbarer Wohnraum
Ökonomisch	Demografischer Wandel	
	Integration	Digitalisierung

Landesentwicklungsprogramm Bayern², Regionalplan München³

- _Flächensparende Siedlungs- und Entwicklungsformen, Nutzung von Brachflächen, Innen- vor Außenentwicklung
- _Landsberg als Siedlungsschwerpunkt

Ausgewählte Handlungsfelder & Initiativen¹

- _Schaffung von kompaktem & urbanem Wohnraum mit hoher Flächen- und Energieeffizienz
- _Sozialverantwortliche Wohnungspolitik (bezahlbar, integrativ & barrierefrei), Aufenthaltsflächen & Angebote für Familien und Senioren
- _Aufbau nachhaltiger und ganzheitlicher Mobilitätsangebote, das Rad als zentrales städtisches Verkehrsmittel
- _Förderung Landsbergs als „Kreativstadt“ durch multifunktionale Kreativflächen
- _Schaffung hochwertiger Tagungs- und Übernachtungsmöglichkeiten für Geschäftsreisende & Touristen

¹ Landsberg am Lech, Unser Landsberg 2035 – Kommunale Gesamtstrategie der Stadt Landsberg am Lech (2019), ² Bayrisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung & Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020), ³ Regierung von Oberbayern, Regionalplan München (2023)

Transformationsprozesse im Raum & Gesamtentwicklung

Landsberg wird urbaner – Wohndruck Metropolregion München sinkt, Pendleraufkommen steigt



Erweiterung des urbanen Raums auf das Westufer / Lady-Herkomer-Steg als urbaner Brückenschlag



Reaktivierung vorhandener Brachflächen



Großstädtische Architektur verändert Stadtbild



Bedienung gesteigerter Wohnraumnachfrage in EMM bei reduzierten Office-Tagen



Schaffung von neuem Kulturraum durch das Kulturhaus am Quartierseingang



Erhöhtes Pendleraufkommen



Landesentwicklungsplan Bayern: Regionalplan München
Kommunale Gesamtstrategie Landsberg



Substanzielle Wohnraumentwicklung
(50 %ige Bedarfsabdeckung bis 2035)



Wirtschafts- und Tourismusstandort
Verdoppelung der Bettenanzahl im gehobenen Bereich (neu: +130 Betten durch Hotelentwicklung , bisher 163)¹

¹ Datengrundlage booking.com, 4-Sterne-Hotels in Landsberg (Stand: 03/23)



LANDSBERG'S NEUE SEITE

AM PAPIERBACH



Impulse für die weitere Entwicklung unter ESG-Aspekten

Transport

MIV unattraktiver machen („Push-Faktor“)

_Prüfung von modularen und rückbaubaren Parkhäusern auf Freifläche statt weiterer TG-Stellplätze (geplant: 1.220 für 850 Einheiten)

_Stadt Landsberg: Novellierung der Stellplatzsatzung (Reduktion Stellplatzschlüssel & Erhöhung der Ablösesumme)

Zeitnah Umweltverbund attraktiver machen („Pull-Faktor“)

_Prüfung Busstation und Straßenquerung am Lady-Herkomer-Steg

_Fuß- und Radwege zu den Bahnhöfen zeitnah attraktiv und sicher gestalten, überdachte Radständer am Bahnhof

_On-Demand-Shuttles insb. zur Erreichbarkeit der dörflichen Ortsteile Ellighofen, Erpfting, Pitzling und Reisch

_Stellplatzablöse als Gründungskapital für Mobilitätsangebote

Umwelt & Emissionen

_Weitere Bauteile in KfW-40 NH-Klasse planen

_Prüfung Lärmschutz an Bahntrasse

Sozial

_Prüfung von frei zugänglich und nichtkommerziellen Begegnungsflächen für junge Landsberger

_(Temporär) freistehende Gewerbeflächen als Ateliers oder für Jugend- und Seniorenangebote nutzen

_Kulturzentrum als „kreatives Herz“ für Landsberg

Ökonomisch

_15min-Stadt durch schlauen Gewerbenutzungsmix realisieren

_Gebäude mit KfW-40 NH-Klasse wertstabiler¹ & besser vermarktbar, Fördermittel verfügbar

¹JLL: Folgen der Energiekrise für den Wohnungsmarkt (2023)

#vernetzung



Lisa Frieg

Lisa.frieg@interhyp.de

+49 170-5019322

<https://www.linkedin.com/in/lisafrieg/>



interhyp gruppe

Head of ESG Strategy & Corporate Development (seit 02/23)

Managing Director Digital Housing & Ventures



Stadtwerke
München

Vice President New Ventures
Leitung des CEO-Büros



Projektmanagerin
Olympiabewerbung München 2018



TU München
Zertifikat in
Sustainable Real Estate

ESB Reutlingen / Northeastern University Boston
Dipl. Betriebswirtin (FH) /
B.Sc. International Business



Sustainability Management, Business Development, Venture Building,
Sustainable Real Estate



LANDSBERGS NEUE SEITE

AM PAPIERBACH



Quellenverzeichnis

- _Fabian Wenner, Johannes Moser, Alain Thierstein: Mehr Arbeiten von Zuhause nach Corona (2021)
- _Metropolregion München: Teilregion Karten (2020);
- _Andrian Keye: Süddeutsche Zeitung, „Isar Valley? Oh my god“ (10. März 2023)
- _Landsberg am Lech, Unser Landsberg 2035 – Kommunale Gesamtstrategie der Stadt Landsberg am Lech (2019)
- _Bayrisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung & Energie:
Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020)
- _Regierung von Oberbayern, Regionalplan München
(https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/service/raumordnung_landes_regionalplanung/regionalplanung/index.html, Abruf 2023)
- _Datengrundlage booking.com, 4-Sterne-Hotels in Landsberg (Stand: 03/23)
- _JLL: Folgen der Energiekrise für den Wohnungsmarkt (2023)

Die Annahmen zum Case basieren auf den auf Coursera sowie von e+k per E-Mail zur Verfügung gestellten Materialien.