



Stadt Ingolstadt

# EXPOSÉ

**Interessensbekundung**

Quartierszentrum im  
Baugebiet Etting-Steinbuckl

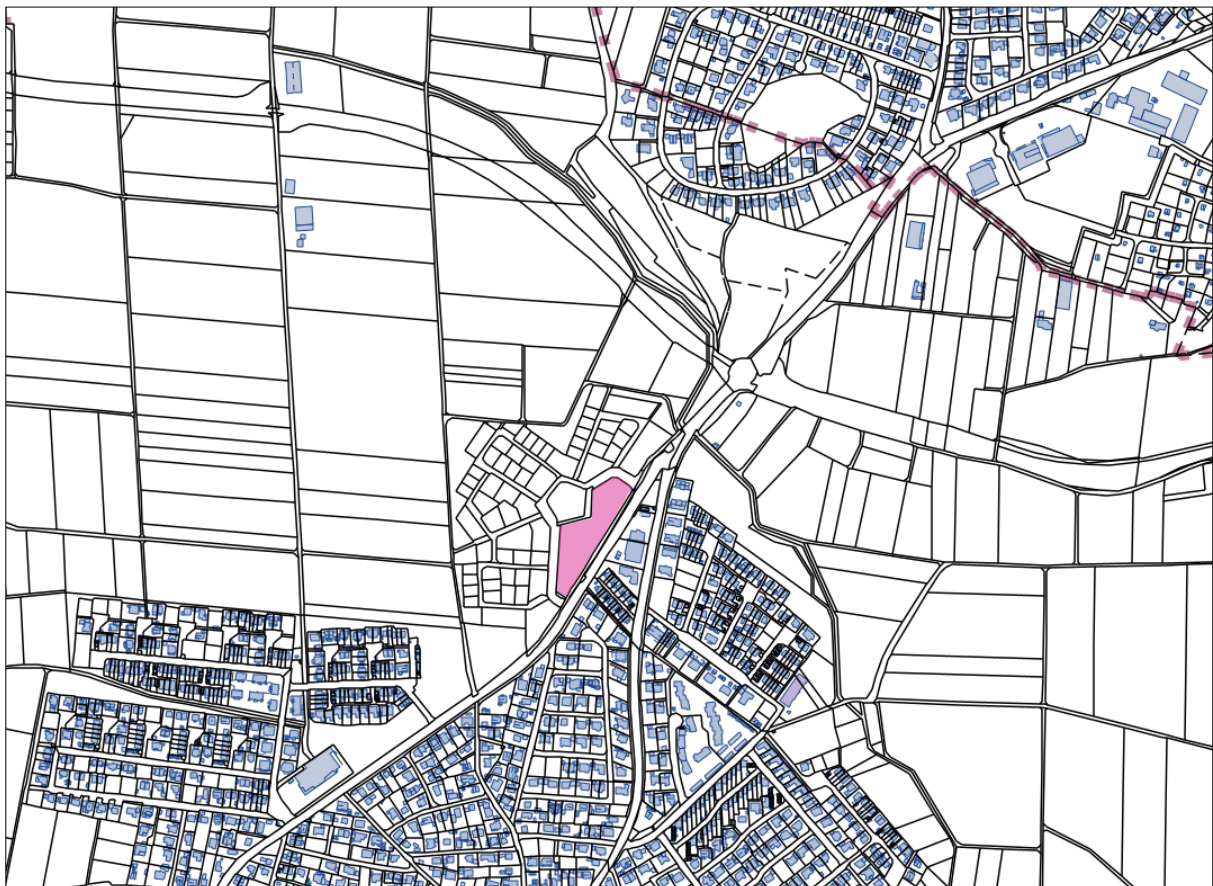
## Stadt Ingolstadt – Interessensbekundung Quartierszentrum „Etting-Steinbuckl“

Die Stadt Ingolstadt entwickelt derzeit im Norden des Stadtgebiets das Baugebiet Etting Steinbuckl, welches als attraktives und stadtökologisch nachhaltiges Quartier einen Beitrag zur zukunftsfähigen Stadtentwicklung leisten soll. Zentraler Mittelpunkt des neuen Stadtquartiers ist das Sondergebiet Quartierszentrum. Dieses soll als urban geprägter Stadtbaustein unterschiedliche Nutzungen räumlich bündeln und funktional miteinander verknüpfen. Mit der Durchführung eines Interessensbekundungsverfahrens eröffnet die Stadt Ingolstadt Investoren und Projektentwicklern die Möglichkeit ihr Konzept für dieses attraktive Grundstück zu realisieren.

Gesucht werden wirtschaftlich tragfähige und architektonisch überzeugende Nutzungsideen, die dem Standortpotenzial angemessen sind und nachhaltige Mehrwerte schaffen. Mit der Durchführung eines Interessensbekundungsverfahrens beabsichtigt die Stadt Ingolstadt frühzeitig in den Dialog mit potenziellen Erwerbsinteressenten zu treten, um das Konzept mit dem höchsten Potenzial in die konkrete Projektentwicklung zu führen.

### Grundstücksdetails

<b>Lagebezeichnung</b>	Am Steinbuckl 8-12
<b>Gemeinde</b>	Ingolstadt
<b>Gemarkung</b>	8049 Etting
<b>Flurstück</b>	2968/0
<b>Grundstücksgröße</b>	8.642 m <sup>2</sup>



Lageplan: Stadt Ingolstadt, Etting – Verortung des Grundstücks im städtischen Kontext

## Stadt Ingolstadt – Interessensbekundung Quartierszentrum „Etting-Steinbuckl“

### Standortqualität

Der Projektstandort überzeugt durch seine zentrale und gut sichtbare Lage in unmittelbarer Nähe der Hepberger Straße bzw. der Kreisstraße IN 21. Die sehr gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit des Grundstücks gewährleisten eine hohe Standortwahrnehmung und optimale Auffindbarkeit für Kunden, Bewohner und Beschäftigte. Sowohl der motorisierte Individualverkehr als auch der öffentliche Personennahverkehr sind leistungsfähig angebunden, wodurch eine komfortable Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet der Stadt Ingolstadt und dem Umland gegeben ist.

Das Grundstück zeichnet sich durch seine Lage innerhalb des neuen Baugebiets Etting-Steinbuckl und unmittelbare Anbindung an die bestehenden Wohnquartiere Am Wettstetter Weg, Etting Nord-Ost und Am Westerberg aus und bietet somit hervorragende Voraussetzungen für eine nachhaltige und wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung mit hoher Passantenfrequenz. Dies sichert eine stabile Nachfrage in allen vorgesehenen Nutzungssegmenten.

### Bebauungsplan

#### Bebauungsplan Nr. 509 „Etting-Steinbuckl“

<b>Art der Nutzung</b>	Sondergebiet Quartierszentrum  Zulässig sind: Lebensmittelmarkt VK 2.000 m <sup>2</sup> Schank- und Speisewirtschaften Freie Berufe gemäß § 13 BauNVO Wohnungen Sowie ausnahmsweise: Geschäfts- und Bürogebäude
<b>Maß der Nutzung</b>	GRZ 0,8; GFZ 1,4

### Grundstücksvergabe

Für das angebotene Grundstück im Sondergebiet Quartierszentrum werden interessierte Investoren und Projektentwickler gebeten, ein unverbindliches indikatives Kaufpreisangebot einzureichen. Das Angebot sollte insbesondere enthalten:

- den angebotenen unverbindlichen Kaufpreis (ohne Erschließungskosten),
- die zugrunde gelegten städtebaulichen und wirtschaftlichen Annahmen mit Projektbeschreibung in Textform,
- einen groben Zeitplan für die Projektentwicklung sowie
- kurze Unternehmensbeschreibung (max. zwei Din-A4-Seiten) mit Referenzen.

## Stadt Ingolstadt – Interessensbekundung Quartierszentrum „Etting-Steinbuckl“

Die Abgabe des indikativen Angebots dient der Vorauswahl geeigneter Bieter für den weiteren Verkaufsprozess.

Für die **Abgabe der Interessensbekundung** ist unter [www.ingolstadt.de/bauplatz](http://www.ingolstadt.de/bauplatz) ein Onlineformular eingerichtet. Das Formular ist vollständig auszufüllen und zusammen mit den erforderlichen Unterlagen bis spätestens **10.08.2026, 12 Uhr**, elektronisch zu übermitteln.

Auf Grundlage der eingegangenen Angebote, die im Rahmen individueller Einzelgespräche eingehend geprüft werden können, erfolgt von Seiten der Stadt Ingolstadt eine Vorauswahl geeigneter potenzieller Bieter und Konzepte für den weiteren Vergabeprozess.

Im Anschluss erfolgt an die geeigneten Interessenten die Aufforderung zur Abgabe eines verbindlichen Kaufpreisangebotes. Die verbindlichen Angebote mit dem dazugehörigen Konzept werden ausgewertet und dem Stadtrat mit einem Vergabevorschlag zur Entscheidung vorgelegt.

Hinweis: Die Abgabe eines Kaufangebotes verpflichtet die Stadt Ingolstadt nicht zu einem Verkauf des Grundstückes.

Auch behält sich die Stadt das Recht vor,

- a) das Verkaufsverfahren vor dem Eintritt in Verhandlungen jederzeit und danach nur bei Vorliegen sachlicher Gründe abubrechen und das Objekt weiterhin im Eigentum der Stadt zu behalten.
- b) die Bedingungen im Verfahren zur Abgabe eines verbindlichen Angebotes nochmals anzupassen.

Bieterinnen und Bieter haben bei der Ausarbeitung der jeweiligen Konzepte folgende Vorgaben/ Anforderungen zu berücksichtigen:

- Innerhalb von **fünf** Jahren sind die baulichen Anlagen bezugsfertig zu errichten.
- Umsetzung einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung (z.B. Nahversorgung) im Erdgeschoss.
- Der Bebauungsplan sowie das Gestaltungshandbuch für das Baugebiet Etting – Steinbuckl sind zu beachten.

# Stadt Ingolstadt – Interessensbekundung Quartierszentrum „Etting-Steinbuckl“



## Bebauungsplan

### Plangrafik

[https://wms1.riwagis.de/ingolstadt\\_gd\\_bp/bp-dateien/ingolstadt/509\\_grafik.pdf](https://wms1.riwagis.de/ingolstadt_gd_bp/bp-dateien/ingolstadt/509_grafik.pdf)

### textliche Festsetzungen

[https://wms1.riwagis.de/ingolstadt\\_gd\\_bp/bp-dateien/ingolstadt/509\\_text.pdf](https://wms1.riwagis.de/ingolstadt_gd_bp/bp-dateien/ingolstadt/509_text.pdf)

## Gestaltungshandbuch:

[https://stadtplanungsamt.ingolstadt.de/fileadmin/Stadtentwicklung/Gestaltungshandbuch\\_Etting-Steinbuckl/Gestaltungshandbuch\\_EttingSteinbuckl.pdf](https://stadtplanungsamt.ingolstadt.de/fileadmin/Stadtentwicklung/Gestaltungshandbuch_Etting-Steinbuckl/Gestaltungshandbuch_EttingSteinbuckl.pdf)

## Auslobung

Stadt Ingolstadt  
Liegenschaftsamt  
Rathausplatz 1  
85049 Ingolstadt

Die Inhalte wurden in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Ingolstadt erstellt.

Stand: Juni 2026