

Wissen schafft Zukunft – Wissen schafft Werte.

Machbarkeitsstudie und Nutzungskonzept Ludwig 29, Ingolstadt



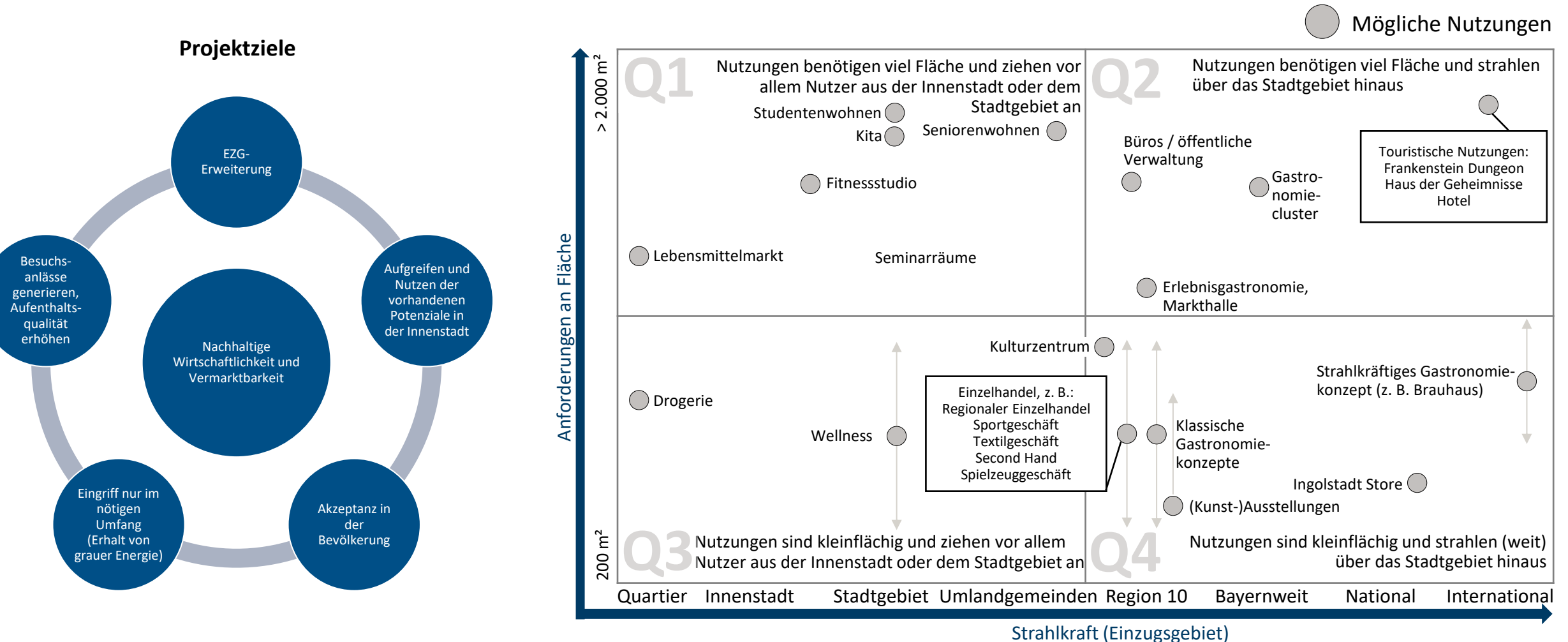
IFG Ingolstadt AÖR der Stadt Ingolstadt
Wagnerwirtsgasse 2
85049 Ingolstadt

18.12.2025

Stand 10.11.2025

Reichweite und Flächenanforderungen variieren je nach Konzept

Untersuchte Nutzungen für Ludwig29: Flächenanforderungen und Strahlkraft



Erfolgskriterien für Markthallen

Ergebnisse der BBE-IPH-Markthallenstudie 2023 und Bewertung für Ingolstadt 2025

Allgemeine Erfolgskriterien Markthallen

1. gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8. Städte > 150.000 EW	15. Hohes Einwohnerpotential (fußläufig & Fahrtzeit)
2. Nähe zu ÖPNV unter 250m	9. Ausreichendes Parkplatzangebot im fußläufigen Umfeld	16. Nutzungsmischung im Umfeld
3. Integration in historische Gebäude	10. Eigenes Parkplatzangebot	17. Nutzungsmix und Angebotsvielfalt
4. Historischer Marktstandort	11. 6 Tage Öffnungszeit	18. Hoher Gastronomieanteil
5. Durchführung von Events	12. Qualität und Flair	19. Erfüllung sinnliches Erleben (Schmecken, Riechen, Tasten)
6. Urbane Nachnutzung von Gebäuden	13. Aktuell Renaissance von Markthallen	20. Markthalle als Ort der Begegnung
7. bio / regional / nachhaltig	14. Frequenzstarker Standort	21. Integration von LEH-Betrieb zur Frequenzsteigerung

Der **Makrostandort** IN leidet aktuell unter der Krise der Autoindustrie, auch in Gesamtdeutschland stehen die Zeichen 2025 nicht mehr auf Expansion von hochwertigen Konzepten (vgl. 1 / 13). Die Einwohnerzahl (140k) scheint zu gering (8).

Der **Mikrostandort** Ludwigstraße 29 hat Schwächen bei den Kriterien 2, 4, 14-16

Das **Objekt** erfüllt nicht die Kriterien 3 (im eigentlichen Sinne) und 10.

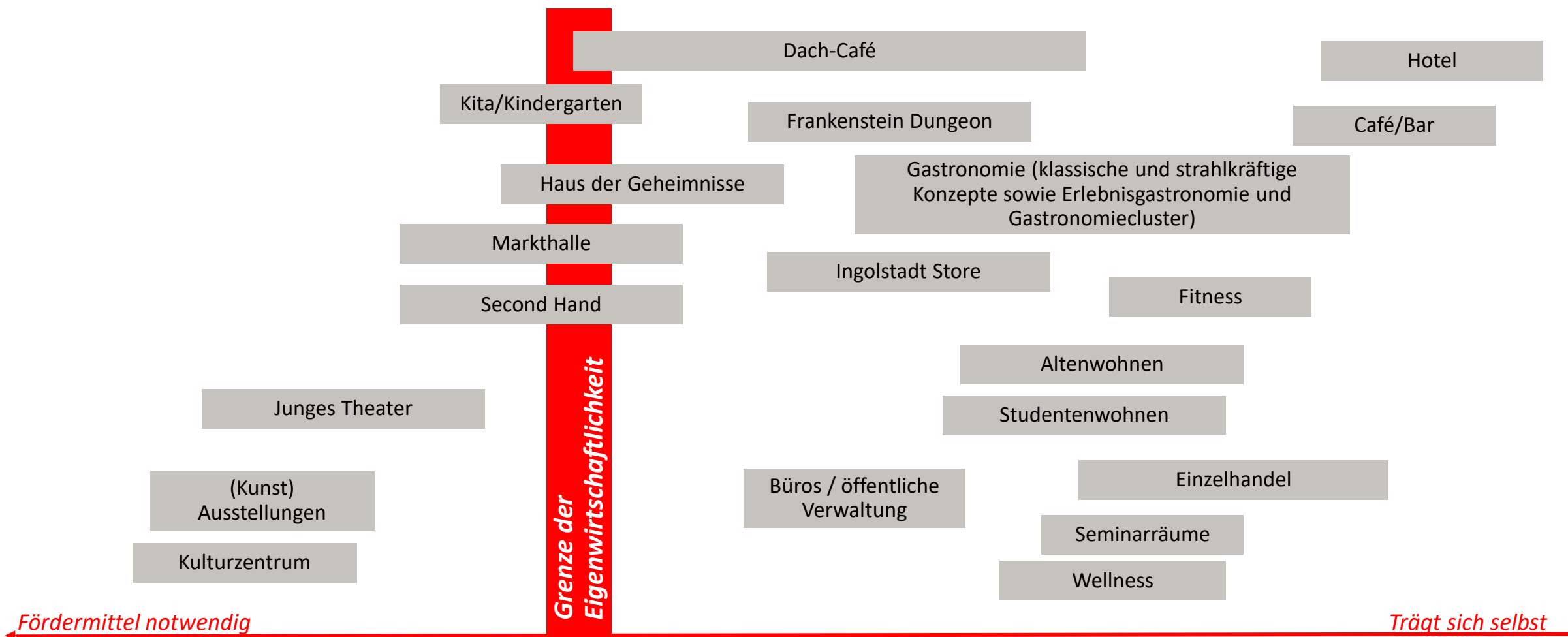
Die Kriterien 5 – 7, 9, 11, 12 und 17 – 21 sind **erfüllt oder perspektivisch realisierbar**

Quelle: BBE-IPH-Markthallenstudie 2023

» Wichtige Erfolgskriterien wie ein ausreichendes Einwohnerpotenzial (Stadtgröße, fußläufige Bevölkerung) und eine gute ÖPNV-Anbindung fehlen am Standort und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Deutschland, Ingolstadt) scheinen ungünstig

Die untersuchten Nutzungen werden nach potenzieller Eigenwirtschaftlichkeit (= ohne Fördermittel) eingeordnet

Indikative Darstellung



Beispielkonzept 1: Erleben & Übernachten (Tourismus)

Stärken

- „Lokale“ Konzepte im EG schaffen Akzeptanz bei Bevölkerung
- Großteil der Nutzungen eigenwirtschaftlich
- Schonender Umgang mit grauer Energie
- Erlebnisastronomie als Anziehungspunkt
- Mit B-Plan gut vereinbar / keine Änderung nötig
- Eine signifikante Anzahl an Stellplätzen (130) sind bereits abgelöst

Chancen

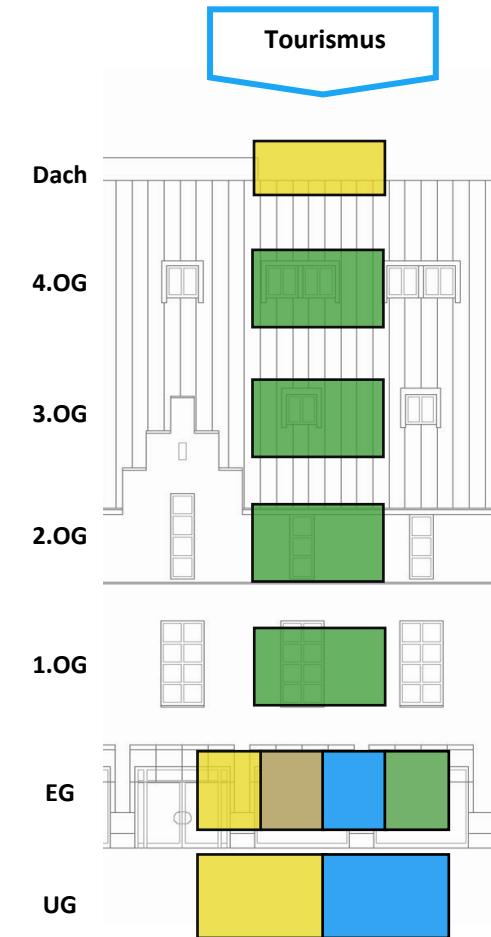
- Etablierung der Achse Innenstadt – Outlet
- Stärkung und Belebung der Ludwigstraße
- Stärkung der Tourismusdestination Ingolstadt
- Vorhandene Parkplatzkapazitäten in umliegenden öffentlichen Tiefgaragen
- Flexibilität in EG & UG
- Marktlückenschließung durch Nutzung des Potenzials für ein Hotel der mittleren Preisklasse in Innenstadtlage

Schwächen

- Hohe Abhängigkeit von Hotelnutzung
- Eigene Tiefgaragen-Stellplätze im Objekt vsl. nicht wirtschaftlich darstellbar

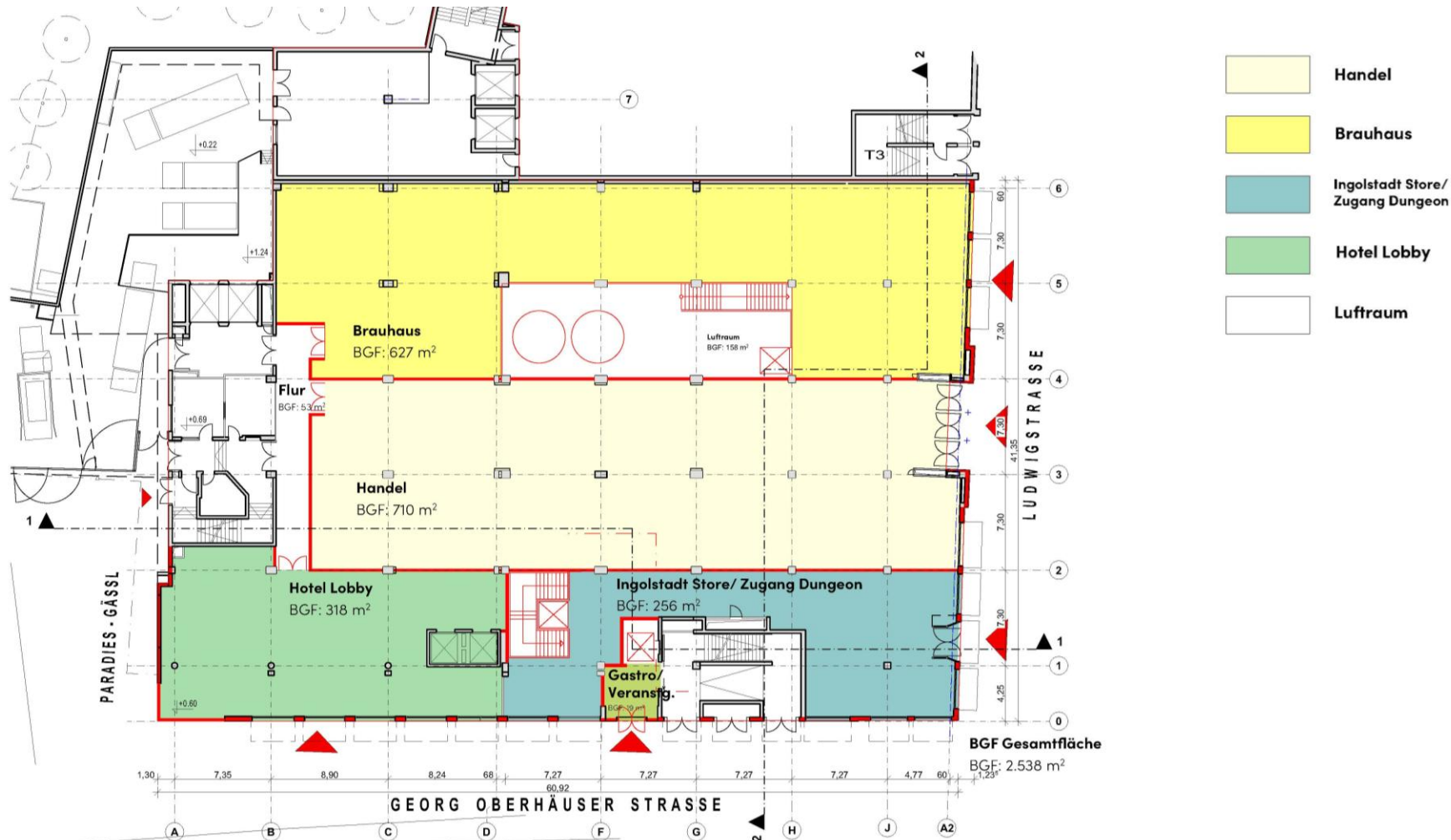
Risiken

- Eigenwirtschaftlichkeit der UG und EG-Nutzungen
- Betreiberrisiko bei Hotel und Freizeitnutzungen
- Gewinnung ausreichender Besucherzahlen
- Möglicherweise fehlende Alleinstellung des Gastronomiekonzeptes (vgl. z.B. „Fasshalle“)



Beispielkonzept 1: Erleben & Übernachten (Tourismus)

Erdgeschoss



Beispielkonzept 2: Leben & Wohnen (Seniorenwohnen)

Stärken

- Seniorenwohnen bietet gute Vermarktbarkeit
- Marktgerechte Einzelhandelsflächen

Schwächen

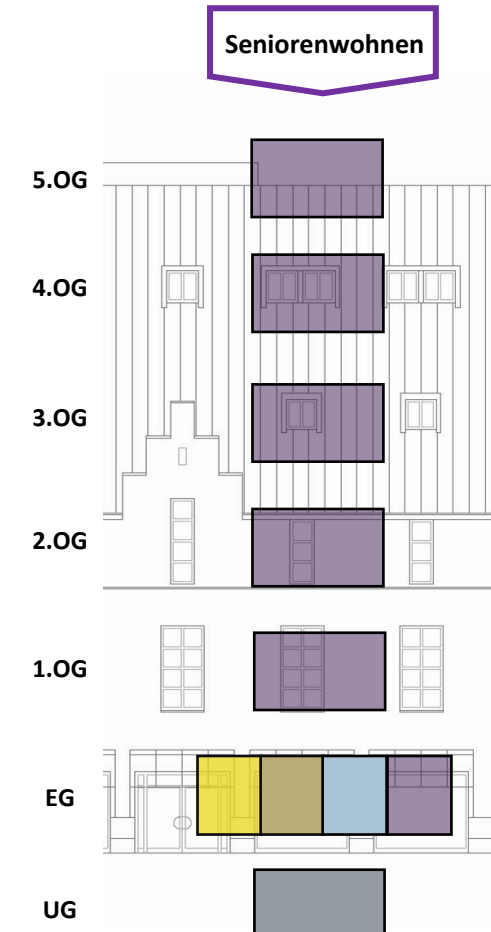
- Schaffung von Parkplätzen kostenintensiv
- Keine öffentliche Nutzung der Dachfläche
- Prüfbedarf städtebaulicher Verträglichkeit bei Änderungen der Kubatur
- B-Plan muss vsl. geändert werden
- Erfordert qualifiziertes Planungsverfahren (Architekturwettbewerb oder Ähnliches)

Chancen

- Belebung der Ludwigstraße
- Erlebnisgastronomie als Anziehungspunkt
- Bessere Ausnutzung der Obergeschosse (3. – 5. OG) – Aufstockung zu prüfen
- Erhöhung der Besucherfrequenz in der Ludwigstraße durch Senioren und Besucher

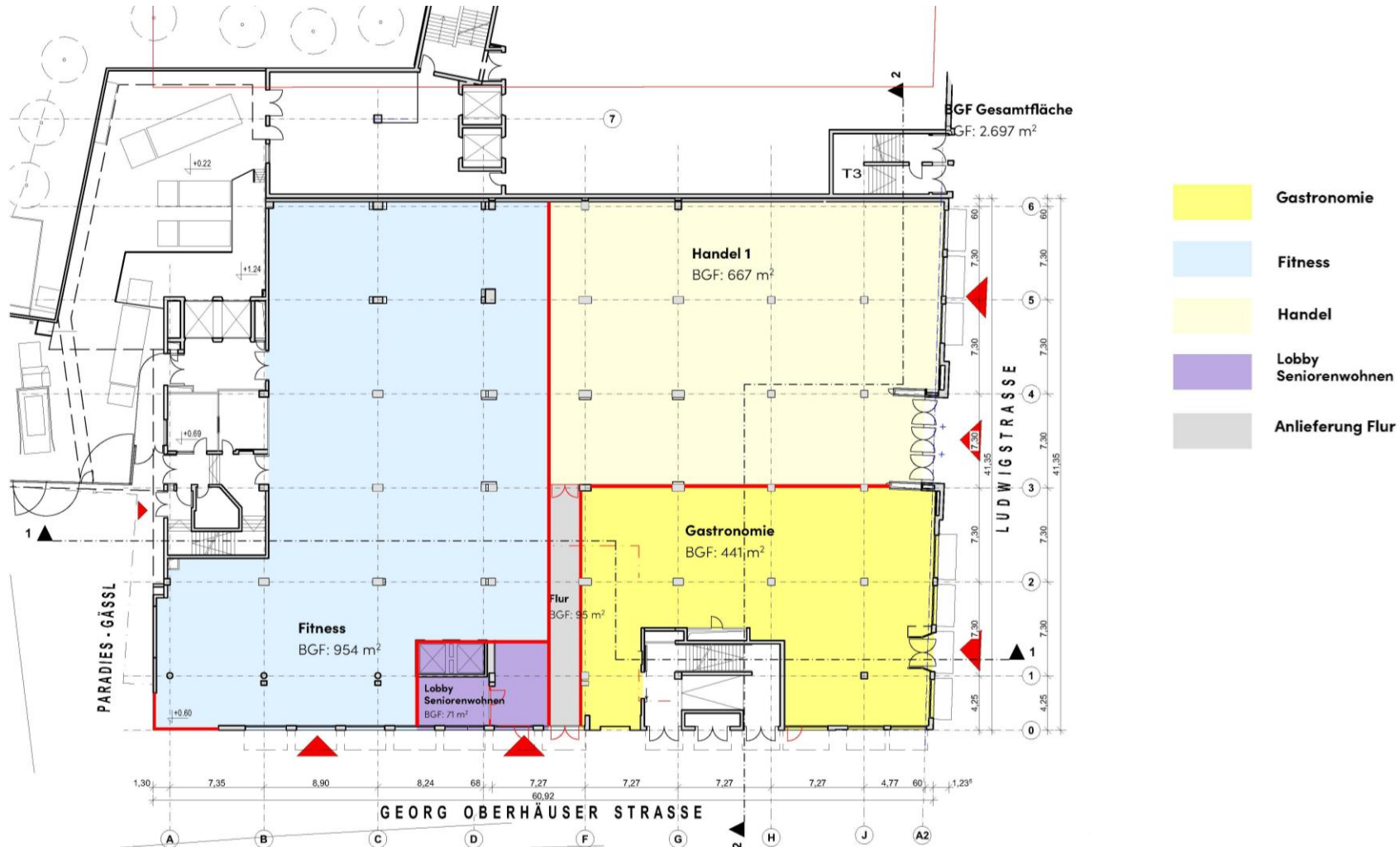
Risiken

- Betreiberrisiko bei Seniorenwohnen
- Ausnutzung Parkplätze
- Verlust an urbaner Dynamik und Nachtleben wegen unzumutbarer Lärmbelastung
- Abwägung hohe Investitionskosten und zu erzielender Miet- bzw. Kaufpreise bei eingeschränkter Wohnqualität
- Qualität der Wohnungen (Belichtung/Freisitz)



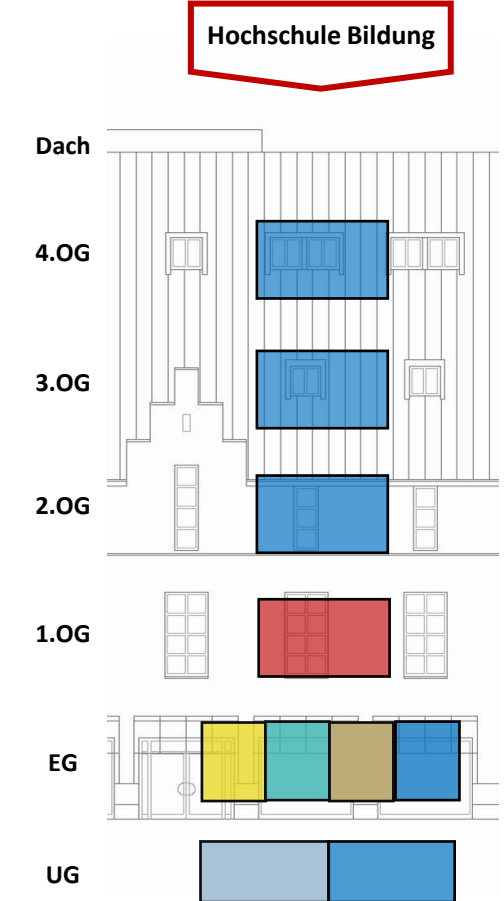
Beispielkonzept 2: Leben & Wohnen (Seniorenwohnen)

Erdgeschoss



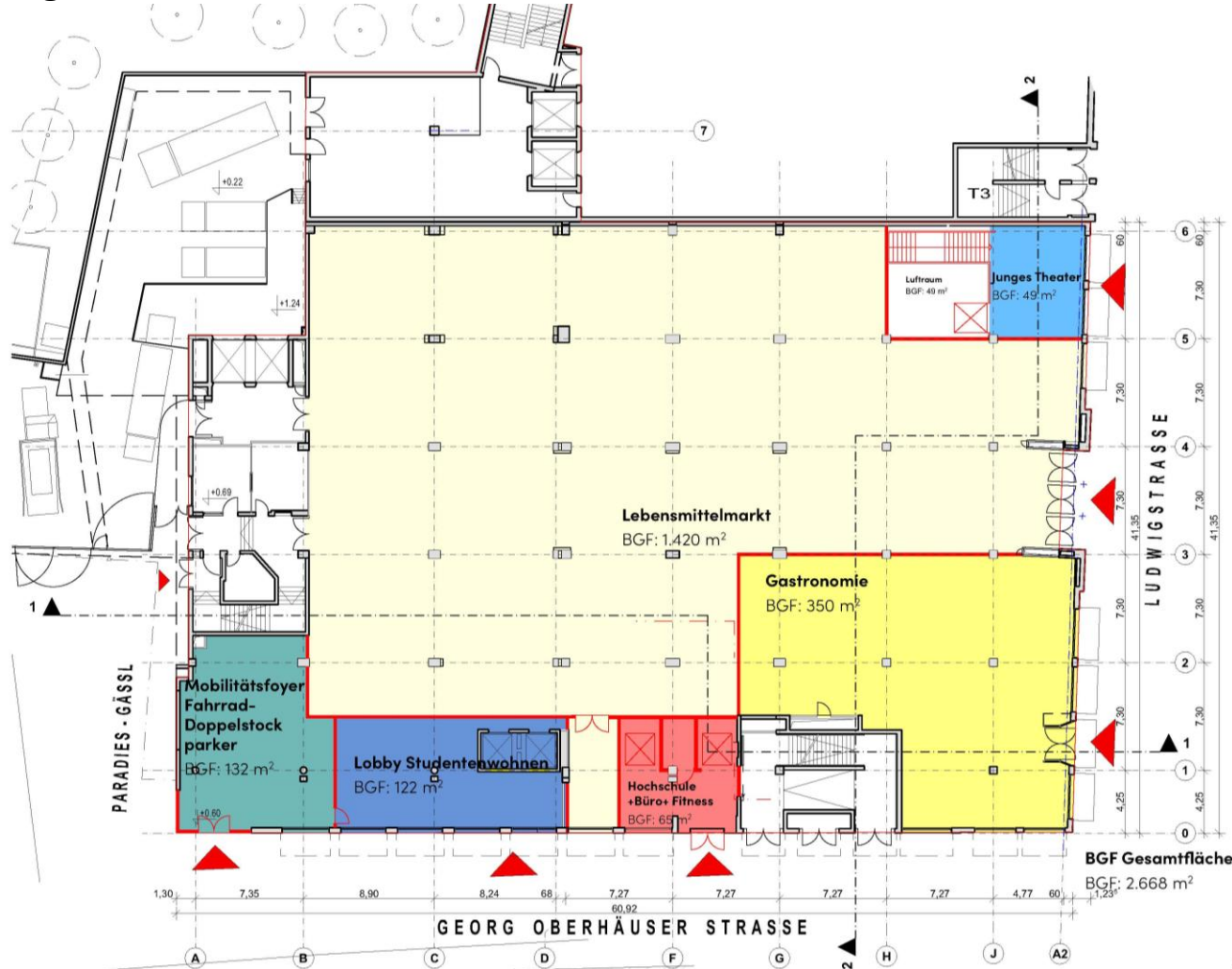
Beispielkonzept 3: Leben & Lernen (Studierende)

Stärken ▪ Aktivierung lokaler Potenziale in Form von Hochschulen und Studenten ▪ Erhöht Sichtbarkeit der Hochschulen im Stadtbild ▪ Gute Vermarktbarkeit / investorenfähig ▪ Schonender Umgang mit grauer Energie	Schwächen ▪ Generiert keine externen Frequenzen ▪ Ablösung von Stellplätzen ▪ Erfordert vsl. B-Plan-Änderung
Chancen ▪ Erhöhte Sichtbarkeit und Aufmerksamkeit für Hochschulen im städtischen Raum ▪ Kann Nahversorgung ins Quartier bringen ▪ Erlaubt marktgerechte Einzelhandelsflächen ▪ Bildungsimmobilien im Fokus von Investoren ▪ Bringt Studierende in die Ludwigstraße ▪ Erlebnisgastronomie als Anziehungspunkt	Risiken ▪ Betreiberisiko bei Dachgastronomie und Freizeitnutzung ▪ Diskrepanz zwischen Angebot und Zielgruppenansprache ▪ Nachfrageunsicherheit ▪ fragliche Förderfähigkeit und eingeschränkte Bestandsnutzung bei Flächenvorgabe



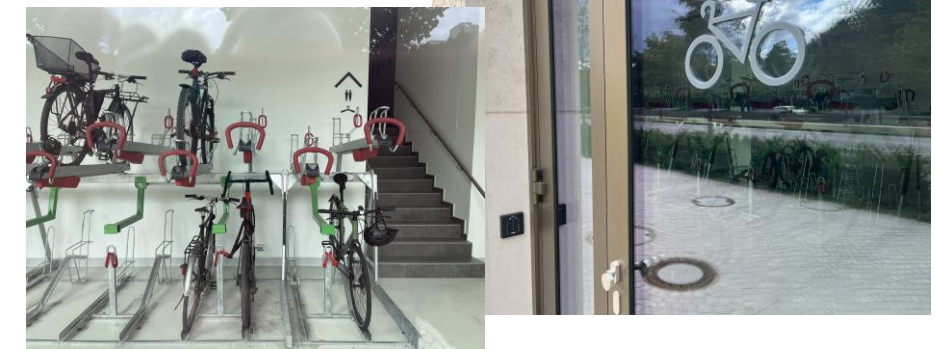
Beispielkonzept 3: Leben & Lernen (Studierende)

Erdgeschoss



- Junges Theater
- Gastronomie
- Lebensmittelmart
- Hochschule
+Büro+ Fitness
- Lobby Studentenwohnen
- Mobilitätsfoyer
Fahrrad-
Doppelstockparker

Beispiel Mobilitätsfoyer:
Doppelstockparker
mit Ladeinfrastruktur



Bürohaus MOANDER, Moosacher Straße in München

Vergleichende Gegenüberstellung der Beispielkonzepte

Beispielkonzept 1: Erleben & Übernachten
Nutzungsmix
5.OG: Dachterrasse, Gastro/Veranstaltungen, Technik
4.OG: Hotel: Zimmer, Lager/ Technik
3.OG: Hotel: Zimmer
2.OG: Hotel: Zimmer
1.OG: Hotel: Zimmer, Restaurant Frühstück, BOH
EG: Handel, Brauhaus, Hotel Lobby, Ingolstadt Store/Zugang Dungeon, Technik, Anlieferung
UG: Brauhaus, Frankenstein Dungeon, Lager/ Technik
Mieterträge MIN/MAX 1.50 Mio. bis 1.94 Mio. € p.a.
Indikative Baukosten 20-22 Mio. €

Beispielkonzept 2 Wohnen & Leben
Nutzungsmix
5.OG: Seniorenwohnen, Technik
4.OG: Seniorenwohnen
3.OG: Seniorenwohnen
2.OG: Seniorenwohnen
1.OG: Seniorenwohnen, Gemeinschaftsraum
EG: Gastro, Fitness, Handel, Lobby Seniorenwohnen
UG: Lager/ Technik
Mieterträge MIN/MAX 1.49 Mio. bis 1.78 Mio. € p.a.
Indikative Baukosten 20-22 Mio. €

Beispielkonzept 3 Lernen & Leben
Nutzungsmix
5.OG: Dachterrasse, Technik
4.OG: Studenten-Appartements, Gemeinschaftsraum
3.OG: Studenten-Appartements, Gemeinschaftsraum
2.OG: Büro
1.OG: Hochschule
EG: Junges Theater, Gastro, Lebensmittel, Antritt OG Nutzer, Lobby Studenten, Mobilitätsfoyer
UG: Junges Theater, Fitness. Lager/Technik
Mieterträge MIN/MAX 1.44 Mio. bis 1.86 Mio. € p.a.
Indikative Baukosten 15-17 Mio. €

Kostenrahmen +/- 30% in aktueller Projektphase
Fördermittel nicht berücksichtigt
Kostengruppen KG100 & KG500-800 und Baunebenkosten <u>nicht</u> enthalten
15% Unvorhergesehenes in KG300 und KG400 einkalkuliert
Mieterincentives nicht enthalten

Zusammenfassende Empfehlungen

- Im steten Dialog zwischen der IFG, der Stadt Ingolstadt und der Arbeitsgemeinschaft aus BBE, IPH und AIP wurden drei Beispielkonzepte ausgearbeitet, die durch die ebenfalls herausgearbeiteten Bausteine im Baukastensystem noch im Detail variiert werden können
- Alle Beispielkonzepte tragen zur Erreichung der formulierten Projektziele (Folie 3) bei. Eine besonders hohe Zielerreichung kann die Variante „Erleben & Übernachten“ erzielen, die nicht nur zusätzliche Kunden in die Innenstadt bringen kann sondern gleichzeitig auch das beste Verhältnis von Baukosten zu Mieterträgen verspricht
- Nächster Schritt: Favorisierte(s) Konzept(e) weiter ausarbeiten und am Markt testen. Ansprache und Auswahl von geeigneten Investoren

**Drei Beispielkonzepte mit
Variationsmöglichkeiten**

**Höchste Zielerreichung –
mit Konzept „Erleben
& Übernachten“**

**Konzepte verfeinern,
Investorenauswahl**

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45
80333 München

www.bbe.de