

V0660/25

Überprüfung und gegebenenfalls Neubewertung der Situation auf dem Weinzierl Gelände
-Antrag der FW-Stadtratsfraktion vom 29.09.2025-

Antrag:

seit dem Beschluss, das Wenzel Gelände komplett zu entmieten und die vorhandenen Gebäude abzurechen, hat sich die Lage in Ingolstadt in vielen Bereichen dramatisch verändert. Unter diesem Gesichtspunkt erachten wir es als erforderlich, nachdem alle Themen auf den Prüfstand kommen müssen, wie die weitere Vorgehensweise, auch unter dem Gesichtspunkt der momentane Haushaltskrise, neu zu bewerten ist.

Dabei ist zu klären

1. Welche Mieter und Räumlichkeiten stehen derzeit noch zur Verfügung?
2. Welche Investitionen wären erforderlich, um in Teilbereichen eine Nutzung fortzusetzen?
3. Welche Kosten entstehen durch den Abbruch und könnten gegebenenfalls zur Haushaltsentlastung vorerst eingespart werden?
4. Welche Planungen können in Anbetracht der Haushaltslage auf absehbare Zeit überhaupt umgesetzt werden?
5. Welches Ergebnis ergibt die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit? (Einnahmen, Ausgaben, Invest – auch unter dem Gesichtspunkt anderer städtischer Alternativangebote)
6. Welche Maßnahmen sind haftungsrechtlich in den unterschiedlichen Szenarien erforderlich? (weitere Teilnutzung, Stilllegung ohne Abriss, Abbruch der Gebäude)
7. Sind schon Aufträge für den Abbruch ausgeschrieben und vergeben?

Nach Klärung dieser Punkte, ist darüber zu entscheiden, ob die Entmietung weiter umgesetzt oder gegebenenfalls ausgesetzt wird.

Stadtrat	20.11.2025	Bekanntgabe
----------	------------	-------------

Stadtrat vom 20.11.2025

Die Anträge der FW-Stadtratsfraktion V0660/25, der SPD-Stadtratsfraktion V0673/25, der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN V0674/25 und der Antrag der Verwaltung V0811/25 werden gemeinsam diskutiert und behandelt.

Herr Fleckinger merkt an, dass es sich um ein sehr komplexes Thema handelt. Neben der Entmietung, Räumung und den stadtplanerischen Überlegungen, seien auch die Themen Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz sowie die Altlastenbeseitigung im Boden vorliegend. Weiter verweist er auf die erforderliche Altlastenbeseitigung in den Gebäuden und die Beseitigung unerlaubten Ablagerungen. Anhand einer PowerPoint-Bilder-Präsentation zeigt er aktuellen Außenzustand auf dem Weinzierl Gelände auf. Herr Fleckinger teilt mit, dass zur Sicherung des Geländes eine Sperrung und ein Zutrittsverbot für das Gelände erfolgen werde. Er regt an, die vorliegenden Anträge aufgrund der fachlichen Stellungnahmen nicht weiter zu verfolgen. Herr Fleckinger betont, dringend das Gelände abzusperren und die Räumung wie beschlossen fortzuführen. Weiter verweist er auf die in

der Beschlussvorlage aufgeführten Ausführungen der verschiedenen Referate. Die bauliche Substanz der Bestandsgebäude sei seitens des Hochbauamtes und eines Ingenieurbüros anhand eines Statik Gutachtens ausgewertet worden. Der bauliche Zustand in den Innenbereichen sei äußerst kritisch. Bislang seien schon einige Gebäudeteile gesperrt worden. Auch die Dächer seien undicht und stellen eine Bedrohungslage für die Nutzer dar. Er informiert, dass die Verkehrssicherungspflicht der Stadt als Eigentümer obliege und diese die Haftung habe. Korrekt sei, dass der Rückbau der gesamten Anlage im Millionenbereich liege. Diese Summe könne auf die Schnelle nicht bereitgestellt werden. Im Jahr 2026 solle mit der Bodensanierung begonnen werden. Die entsprechenden Ausschreibungen seien fast abgeschlossen. Weiter geht Herr Fleckinger auf die vorliegenden Anträge ein. Zum Antrag der FW-Stadtratsfraktion teilt er mit, dass alle bisher untergebrachten Musikgruppen eine entsprechende neue Unterbringung gefunden hätten. Diese Umzüge seien harmonisch erfolgt. Derzeit seien von früher 19 Nutzern lediglich noch vier Firmen auf dem Weinzierl-Gelände ansässig, die die gesetzten Kündigungsfristen nicht einhielten. Eine Firma befinde sich in Liquidation. Mit einem Mietverhältnis bzw. Untermietverhältnis gebe es Probleme. Hierzu liege auch ein anwaltliches Schreiben vor, die vier vorgenannten Nutzer zu vertreten. Herr Fleckinger informiert, dass die Kündigungen zeitlich so rechtzeitig gesetzt worden seien, dass für die Möglichkeit der Findung neuer Räumlichkeiten ausreichend Zeit gegeben war. Hierzu verweist er auf die intensive Kontaktaufnahme zur GWG, die mehrfach Angebote für eine neue Wohnunterbringung vorgelegt habe. Herr Fleckinger zeigt auf, nun offizielle in die Räumung einzusteigen. Zu Frage einer Weiternutzung des Bürogebäudes merkt er an, dass sich dies in keinem guten Zustand befinde. Hier müssten erhebliche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Herr Fleckinger habe keine unmittelbare Anforderung zur Weiternutzung des Bürogebäudes für neue Musikgruppen. Er betont, dass das Liegenschaftsamt in einem breiten Katalog der Mitwirkung Unterstützung erbracht habe, Ersatzräumlichkeiten zu finden. Herr Fleckinger verweist in Sachen Hochwasserschutz auf das bereits nunmehr vierte Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes, zur Altlastenproblematik und teilt mit, dass die Öffnung des Bodens Zug um Zug umgesetzt werde. Zu den Haftungsfragen und der Sperrung des Grundstücks bittet Herr Fleckinger die Argumente der Stadt zu übernehmen und die Anträge zurückzunehmen und nicht weiter zu verfolgen.

Herr Hoffmann ergänzt zum Bürogebäude, dass aus der vorliegenden Liste des Hochbauamtes hervorgehe, dass dieses ggf. noch genutzt werden könne. Seines Erachtens sei dies weniger ein bauliches, als auch ein rechtliches Problem. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz seien Neubauten, bzw. Erweiterungen von bestehenden Gebäuden in Überschwemmungsgebieten nicht mehr zulässig. Gebäude, die eine Baugenehmigung haben, seien mit Bestandsschutz versehen, außer es erfolge eine Nutzungsänderung. Seines Erachtens sei ein Bürogebäude kein Bandübungsraum und insofern könne ggf. eine Nutzungsänderung vorliegen. Weiter verweist Herr Hoffmann auf die nicht mehr zugelassenen Ölheizungen in diesem Gebiet. Folgen eines Hochwassers könnte eine Verunreinigung des Flusses sein. In einem solchen Falle könne dies strafrechtlich geahndet werden. Eine Änderung der Heizungsanlage sei dort nicht möglich, da weder Fernwärme noch Gas in der Nähe sei. Eine Beheizung mit Heizlüftern sei nur möglich, wenn die elektrische Anlage des Gebäudes auf Stand gebracht werde. Dies sei aber nur mit erheblichen Kosten verbunden und nicht nachhaltig.

Stadtrat Witty verweist auf das Pfingsthochwasser im Jahr 1999 und bemängelt, dass bis dato noch nichts passiert sei. In den Jahren der größten finanziellen Notlage der Stadt, müsse laut städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2023 für die Altlasten 7 Mio. Euro aufgebracht werden. Die Abbruchkostenschätzung liege aktuell bei drei bis vier Mio. Euro. Insofern liege man bei einer zweistelligen Millionensumme für die Sanierung dieses Geländes. Sichtbar werde dadurch nur eine Brachfläche. Stadtrat Witty bemängelt, dass in dieser Haushaltslage den Bürgern erklärt werden müsse, dass man für diese Brachfläche 10 Mio. Euro ausgeben müsse. Er erkenne ausdrücklich an, dass die Stadtverwaltung rechtlich sauber arbeiten müsse. Berücksichtigt werden müsse aber auch die Haushaltssituation. Insofern schlägt Stadtrat Witty vor, einen Zeitplan zu erstellen. Dieser solle beinhalten wann,

welche Haushaltsmittel erforderlich seien, wann welche Altlastensanierungen getätigt werden und wann welche Abbruchmaßnahmen stattfinden sollen. In der Vorlage seien die Bereiche auf dem Gelände klar gekennzeichnet, die prioritär angepackt werden müssen. Hierzu verweist er auf die Altlastensanierungen Richtung Donau. Zur Altlastensanierung und welche Haushaltsmittel zur Sanierung veranschlagt werden, bittet er um Klarstellung. Sein wichtigstes Anliegen sei, dass man den noch auf dem Gelände befindlichen Künstlern Alternativen aufzeige. Wenn schon gespart werden müsse, sei es für Stadtrat Witty wichtig, dass es für die Stadtgesellschaft, die Jugend, die Kultur und auch für anderen Initiativen diese Räume gebe. Weiter bittet er um Prüfung, welche Fördermöglichkeiten bestehen. Stadtrat Witty spricht den Hochwasserschutz an und merkt an, dass die Vergrößerung des Retentionsraums für die Donau, dies auch eine Maßnahme für den Hochwasserschutz sei. An Bürgermeisterin Kleine gewandt bittet er um Information, welche Folgen dies auf ein Biotop habe, aber auch auf die weiteren Sanierungen, die über Jahre gestreckt werden, müsse.

Zu den Räumen für Kunstschaffende teilt Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll mit, dass beim Kulturbeirat der Mangel an solchen Räumen angesprochen worden sei. Insofern sei eine Arbeitsgruppe gegründet worden. Es seien bereits Räumlichkeiten besichtigt worden, die in Betracht kommen können. Hierzu bedürfe es aber noch weiterer Klärungen. Sie informiert, dass Herr Klein bereits Gespräche mit denkbaren privaten Investoren führe. Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll hoffe schnell Ergebnisse zu erzielen.

Bürgermeisterin Kleine teilt mit, dass die Altlastensanierung im Sommer durchgeführt werde. Der Voruntersuchungsplan sei bereits erstellt. Da derzeit keine Vergaben erfolgen dürfen, sei eine Ausschreibung noch nicht erfolgt. Geplant sei hierfür der nächste Sommer, um mit den belasteten Bereichen beginnen zu können. Weiter verweist Bürgermeisterin Kleine auf die Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes, die darauf hingewiesen haben, dass die Stadt seit vielen Jahren diesen Zustand dulde. Das Risiko sei dort u. a. die Öltanks. Die Kletterhalle sei hier außen vor, da diese ein hochwassersicheres Gebäude mit Einhaltung des Hochwasserschutzes habe. Dies könne von den anderen Hallen und den Bürogebäuden nicht behauptet werden. Bürgermeisterin Kleine warne davor, diesen Zustand, gerade im Hinblick auf die zunehmenden Wetterextreme, dort noch länger zu dulden.

Herr Fleckinger verweist auf das aktuelle Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 13.11.2025, dass das Gelände aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine höherwertige Nutzung nicht geeignet sei. Auch das Ausweisen eines neuen Baugebietes, bzw. die Errichtung und Erweiterung von Anlagen sei verboten. Zum Sanierungsplan verweist er auf die Beschlussvorlage aus dem Jahr 2023, in welcher mitgeteilt werde, dass die Städtebaufördermittel für bestimmte Bereiche in Höhe von bis zu 60 Prozent seitens des Freistaats gefördert werden. Insofern sei Herr Fleckinger guter Dinge, bestimmte Bereiche dieser Rückführung vom Staat gefördert zu bekommen. Geplant sei im Jahr 2026 eine Einstellung als Haushaltsposition, mit diesem Sanierungsmantel zu beginnen. Es sei klar, dass nicht in den nächsten zwei Jahren 10 Mio. Euro eingestellt werden können. Dies müsse Zug um Zug erfolgen. Die abgestellten wilden Ablagerungen und die massiv einsturzgefährdeten Gebäude zu beseitigen sei erste Prio. Auch hierfür seien entsprechende Ausgabeansätze vorgesehen. Zum Thema Künstlerunterbringung teilt Herr Fleckinger mit, dass im Wesentlichen große Firmen abgesiedelt seien und diese sich ohne Anwalt dem Räumungsgebot unterzogen hätten. Die verbleibenden vier Firmen haben mitgeteilt, dass sie bereits ein Jahr lang vergeblich Räumlichkeiten suchten. Weiter so Fleckinger, liege eine Rückmeldung eines großen Vereins vor. Man sei enttäuscht über die gestellten Anträge. Herr Fleckinger gibt zu Protokoll, wenn ungeachtet der vorliegenden Gutachten nun wieder zehntausende Eurobeträge in Gebäude, die einsturzgefährdet und mit Asbest versehen seien, investiert werden sollen, um Vereine unterzubringen, könne die Verwaltung hier keine Verantwortung mehr übernehmen. Der Finanzreferent bittet um die Zustimmung des Stadtrats, dass dies nicht weiterverfolgt werde.

Stadtrat Witty wolle nicht von vorne mit der Diskussion beginnen, sondern ihm gehe es um einen Fahrplan für dieses Gelände, den es anfänglich mit dem Ziel „Schaffung einer naturnahen Freizeit- und Erholungslandschaft“ gegeben habe. Dies sei aufgrund der aktuellen Finanzsituation nicht mehr möglich. Er weist aber darauf hin, dass beim Abriss der Gebäude ebenfalls Millionenbeträge anfallen. Stadtrat Witty gehe es bei einer solchen Entscheidung darum zu wissen, in welchen Schritten verfahren werde und wie realistisch mit dem Gelände umgegangen werde. Er fragt nach, ob ein Zaun zur Absperrung angebracht werde.

Nach Räumung des Grundstücks werde das Gelände abgesperrt. Das Gittertor auf Seite des Baggerwegs werde verschlossen werden und eine entsprechende Zaunanlage mit Zugang Richtung Brückenkopf werde angebracht, so der Finanzreferent. Auch werden Verbotsschilder für das Wildablageren von Müll angebracht. Herr Fleckinger könne aber keinen konkreten Plan nennen. Auch werden die WC-Container abgezogen, die ein jährliches Defizit von 40.000 Euro aufzeigen.

Stadtrat Stachel verweist auf den Antrag der FW-Stadtratsfraktion und die noch offene Frage, welche Planungen in Anbetracht der Haushaltslage auf absehbare Zeit erfolgen. Hierzu verweist er auf den von Stadtrat Witty angesprochenen Zeitplan und bittet zu skizzieren, wie es in Zukunft weitergehe. Bei der Thematik Öl habe man seines Erachtens 20 Jahre lang geschlafen. Hochwasser und Öl funktioniere überhaupt nicht und dies hätte man schon längst beheben können. Die haftungsrechtlichen Risiken sehe Stadtrat Stachel ganz deutlich darin, dass man das Gelände nicht mehr zugänglich mache. Bei einer Absperrung durch einen Zaun betont Stadtrat Stachel, dass dieser gekauft und nicht gemietet werden solle. In Anbetracht der mitgeteilten Informationen sehe Stadtrat Stachel den Prüfantrag seiner Fraktion als beantwortet und sichert seine Zustimmung zu. Er hoffe, dass mit dem Abräumen des Geländes der erste Schritt für eine spätere Nutzung eingeleitet werde. Ihm sei aber auch bewusst, dass in den nächsten Jahren nichts passieren werde, sondern in Anbetracht der Haushaltslage einige Zeit ins Land gehen werde.

Auf Anfrage von Stadtrat Lipp teilt Herr Fleckinger mit, dass das Grundstück im Jahr 2002 seitens der Stadt von der IFG erworben worden sei.

Stadtrat Lipp fragt nach, ob bei dem damaligen Kaufvertrag rechtlich und finanziell festgehalten worden sei, wer für die Beseitigung dieser Umweltschäden haftbar gemacht werden könne.

Oberbürgermeister Dr. Kern sichert hierzu eine Klärung zu.

Stadträtin Krumwiede verweist auf den Prüfantrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Ihr sei bekannt, dass das Kulturamt hier dran sei und sinnvolle Vorschläge vorliegen. Wie den Ausführungen zu entnehmen sei, sei eine weitere Nutzung nicht möglich und insofern sehe sie den Antrag ihrer Fraktion als erledigt an.

Die Zukunft des Geländes betreffend könne nichts Besseres passieren, als das man zum ersten Mal eine naturnahe Landschaft erhalte, so Stadtrat Köstler.

Stadtrat Reibenspiß verweist auf das Anliegen des BZA-Südwest, eine Querung des Geländes in Form eines Fuß- und Radwegs anzubringen. Er bittet dies bei den Planungen zu berücksichtigen.

Oberbürgermeister Dr. Kern sichert eine Prüfung zu.

Stadtrat Dr. Böhm regt an, dass die Bagger Mulden schaufeln, damit sich das Wasser halten und sich Getier ansiedeln könne.

Dies könne nach den Worten von Herrn Hoffmann in die Überlegungen mit einbezogen werden. Er gehe aber davon aus, dass durch das Abräumen des Geländes von allein Mulden entstünden.

Wenn Mulden geschaffen werden, dürfen dies keine Erdbewegungen, bzw. kein baulicher Eingriff werden, so Bürgermeisterin Kleine. Sobald man in den Untergrund gehe, komme man in den Altlastenbereich.

Stadtrat Achhammer gibt zu Protokoll, wenn die Entscheidung getroffen werde, dass ein Zaun zur Absperrung benötigt werde, wo er davon ausgehe, die Entscheidung, ob Kauf oder Anmietung im Planungsausschuss und im Stadtrat getroffen werde. Stadtrat Achhammer spricht sich gegen eine Anmietung aus. Weiter verweist er auf die Anmerkung von Stadtrat Reibenspieß und betont, dass darüber der Stadtrat befinden solle.

Stadtrat Lipp gibt zu Protokoll, er stelle den Antrag, dass die Antwort auf seine Frage, ab wann das Grundstück im Besitz der Stadt gewesen und wer für die Altlastenentsorgung zuständig sei, schriftlich an alle Stadträte erfolge.

Abstimmung über den Antrag der Verwaltung V0811/25:

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag genehmigt.

Protokollanmerkung von Herrn Prof. Dr. Rosenfeld:

In der Sondersitzung des Stadtrats am 20.11.2025 hat Stadtrat Lipp um Prüfung gebeten, ob die IFG, die das ehemalige Weinzierl-Gelände an die Stadt verkauft hat, für die Beseitigung von Altlasten haftet.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Stadt Ingolstadt das ehemalige Weinzierl-Gelände mit Besitzübergang 01.12.2002 von der IFG gekauft „wie es steht und liegt“. Konkret heißt es im Vertrag: „Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass für die Vertragsflächen ein Altlastenverdacht besteht. Die Beseitigung von etwaigen Altlasten und sonstigen Bodenverunreinigen ist alleinige Sache des Käufers auf dessen Kosten.

Ausgleichsansprüche, insbesondere nach dem Bodenschutzgesetz, werden gegenseitig ausgeschlossen.“

Damit ist die IFG hier nicht in der Haftung.