

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0148/24</b> öffentlich	Referat	Referat VIII
	Amt	Referat für Wirtschaft
	Kostenstelle (UA)	7901
	Amtsleiter/in	Hirsch, Anita
	Telefon	3 05-3200
	Telefax	3 05-3019
	E-Mail	wirtschaftsreferat@ingolstadt.de
Datum	15.02.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	19.03.2024	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Erwerb und Nutzung des Gebäudekomplexes Galeria Kaufhof  
Antrag der ödp-Stadtratsgruppe vom 22.11.2023  
Stellungnahme der Verwaltung  
(Referent: Herr Prof. Dr. Rosenfeld)

### Antrag:

1. Der Erwerb des Gebäudekomplexes Galeria Kaufhof zur Nutzung für einen Gewerbe- und Handwerkerhof wird nicht weiterverfolgt.
2. Die Verwaltung entwickelt Nutzungsszenarien als Basis für den Austausch mit möglichen Käufern bzw. Entwicklern des Gebäudekomplexes.

gez.

Prof. Dr. Georg Rosenfeld  
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Ulrike Wittmann-Brand  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von            Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von            Euro müssen zum Haushalt 20            wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

**Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt:**  ja  nein

Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Antragsablehnung

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

**Kurzvortrag:**

Die ÖDP-Stadtratsgruppe hat am 22.11.2023 den folgenden Antrag gestellt: „Die Stadt Ingolstadt prüft einen Erwerb des Gebäudekomplexes Galeria Kaufhof, um diesen für einen Gewerbe- und Handwerkerhof, im Erdgeschoss möglichst für Kunsthandwerk zu nutzen“ (V1076/23 öffentlich).

Am 27.11.2023 hat der IFG-Vorstand dem Verwaltungsrat den Plan vorgestellt, das Gewerbehofkonzept in einer Investorenlösung auf einem IFG-eigenen Gewerbegrundstück zu realisieren. Wie unten weiter ausgeführt, ist der Gebäudekomplex Galeria Kaufhof für die Realisierung des Gewerbehofkonzepts ungeeignet. Daher verfolgt der IFG-Vorstand den im Verwaltungsrat vorgestellten Plan weiter. Dieses Vorgehen wurde vom IFG-Verwaltungsrat in seiner Sitzung am 05.02.2024 bestätigt.

Das Gewerbehofkonzept der IFG bzw. die aktuell von der IFG verfolgte einfachere Lösung, für die es privatwirtschaftliche nachhaltige Umsetzungsmodelle gibt, erfordern für eine vielfältige Nutzerstruktur (produzierendes Kleingewerbe, Dienstleister aus unterschiedlichen Branchen, Handelsfirmen) und die dafür nötige flexible Vermietbarkeit eine Bauweise mit konkreten infrastrukturellen und gebäudetechnischen Mindestanforderungen. Besonders wichtig sind eine sehr gute verkehrliche Anbindung, ein möglichst großes Angebot an Hallenflächen mit ausreichend Deckenhöhen und Traglasten, großzügige Immissionsgrenzwerte sowie ausreichend Rangier- und Parkflächen (Sprinter und LKW geeignet). Ein möglichst vorteilhafter ökologischer Fußabdruck der Gebäude wird angesichts der Wertschöpfungskettenthematik für das produzierende und zuliefernde Gewerbe außerdem immer wichtiger.

Die zielgruppenspezifische Bautypologie des Gewerbehofkonzepts ist auf ein Bestandsgebäude in Innenstadtlage nicht übertragbar. Der ehemalige Kaufhofgebäude weist eine warenhaustypische Gebäudestruktur auf. Große zusammenhängende Einzelhandelsflächen mit zentralem Erschließungskern und mangelnder Tageslichtversorgung, begrenzte Deckenhöhen und Traglasten sowie fehlende LKW Anlieferungs- und Stellplätze bilden in Summe ein wenig attraktives Angebot, weder für das klassische Handwerk noch für die Zielgruppen eines Gewerbehofs.

Gleichwohl ist ein zukunftsfähiges Nutzungskonzept des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes ein wichtiges Anliegen der Verwaltung. Entsprechend der für das Sanierungsgebiet T formulierten Sanierungsziele wird von Seiten der Stadt für das Areal eine Mischnutzung angestrebt, die zur Belebung und Frequenzsicherung der östlichen Fußgängerzone beiträgt. Statt der nicht wieder zu aktivierenden Warenhausnutzung wird in einem Mix aus Wohnen, Büros und Gewerbeeinheiten, Gastronomie und Einzelhandel evtl. in Verbindung mit städtischen Infrastruktureinrichtungen im Bereich Verwaltung, Kultur, Bildung oder Tourismus eine langfristig sinnvolle Entwicklung gesehen. Die Möglichkeiten und Bedingungen für einen Erwerb der Kaufhof-Immobilie sind durch das laufende Insolvenzverfahren derzeit unklar. Die bereits im Zusammenhang mit einer möglichen Ansiedlung des Kleinen Hauses begonnenen Gespräche mit Signa ruhen aktuell. Erst nach Klärung des Insolvenzverfahrens kann das Vorgehen konkretisiert werden.