

# EXPOSÉ

REVITALISIERUNGSOBJEKT:

KAUFHOF INGOLSTADT



Ludwigstr. 29,  
85049 Ingolstadt

[www.ingolstadt.business](http://www.ingolstadt.business)

**Ingolstadt**  
**\_business**



# KEY FACTS



## Standort

Fußgängerzone  
Ludwigstraße 29  
85049 Ingolstadt



## Grundstücksfläche

2.942 m<sup>2</sup>



## 6 Etagen

(UG – 4.OG)



## BGF/Verkaufsfläche

16.000/9.800 m<sup>2</sup>



## Nutzung

bisher: Kaufhof Warenhaus



## Baujahr

1989



## Schließung

16.10.2020



## Heizung

bisher Gas, Fernwärme-  
anschluss ist beauftragt



## Eigentümerin

IFG Ingolstadt AöR



## Baurecht

B-Plan Nr. 100 "Altstadt"  
Kerngebiet nach §7 BauNVO  
Bei Neubebauung: Maße und  
Dichte gem. § 34 BauGB



## Denkmalschutz

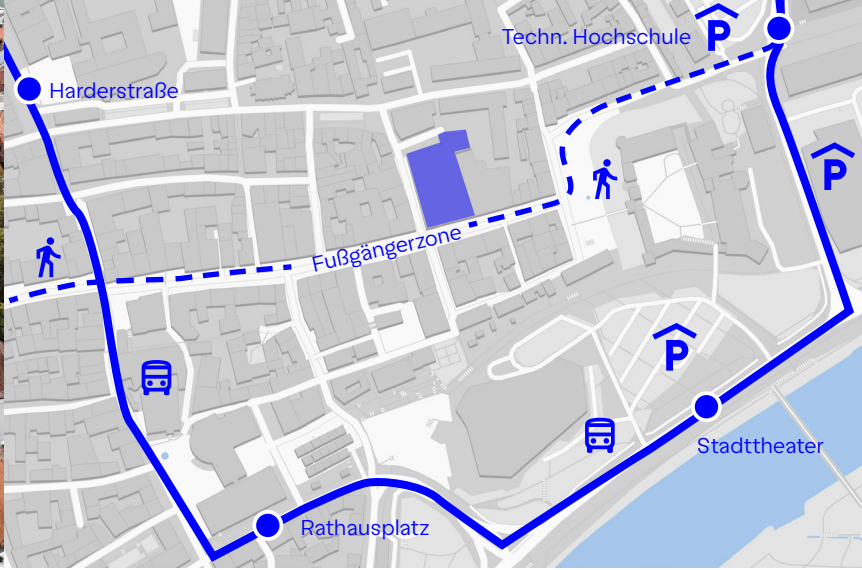
kein Einzeldenkmal, Objekt  
liegt im Sanierungsgebiet T  
(Ensembleschutz)



## Erreichbarkeit

keine PKW Parkflächen,  
großer Anlieferbereich,  
3 städt. Tiefgaragen und  
ÖPNV fußläufig





## Mikrolage

Das ehemalige Kaufhof-Gebäude befindet sich im Herzen der historischen Altstadt von Ingolstadt. Die charmante Innenstadt ist nicht nur zentraler Einkaufsstandort für die Bewohner der wirtschaftsstarken Region 10, sondern zieht mit ihren zahlreichen historischen Gebäuden und Plätzen auch immer mehr Touristen an. Regelmäßige Veranstaltungen und Märkte sorgen für zusätzliche Belebung. Damit bietet das Objekt beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Revitalisierung als Mix-Use Objekt.



**1.015 Mio. €**  
Überdurchschnittliche Kaufkraft

**8.515 EUR**  
Einzelhandelsumsatz je Einwohner

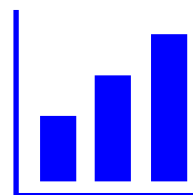
**153,4**  
Überdurchschnittlich hoher Umsatzindex

**139,1**  
hohe Zentralitätskennziffer



## Umfeld

Einzelhandels-Filialisten: H&M, TK maxx, Primark, New Yorker, more&more, Müller und dm Drogerie, Woolworth, Salamander, Christ Juwelier, Liberty Mode  
Bildung & Kultur: Stadttheater, Stadtbücherei, Technische Hochschule Ingolstadt, Volkshochschule



**5,2 MIO**

Frequenz 2025  
(Quelle: Hystreet)

'23 '24 '25



## Optimale Anbindung

ÖPNV: in je 5 Minuten bis Haltestellen Rathausplatz, Theater, Harderstraße, Technische Hochschule

Städtische Parkflächen (in 5 Minuten):  
Tiefgarage am Schloss (441 Stellplätze)  
Tiefgarage am Theater (1.065 Stellplätze)  
Tiefgarage Congress (719 Stellplätze)

Deutschland + 0,6%

Bayern + 2,4%

Ingolstadt + 22,9%

## Wachstum Gästeankünfte

2019 – 2025

# STANDORT

## Ingolstadt – Wirtschaftsmotor im Zentrum Bayerns:

Die Großstadt Ingolstadt (>140.000 Einwohner, Tendenz steigend) liegt verkehrsgeografisch im Zentrum Bayerns, direkt an der Entwicklungsachse München – Nürnberg. Die Stadt zeichnet sich durch eine solide Wirtschaftskraft aus und belegt in bundesweiten Städterankings regelmäßig vordere Plätze bei Wertschöpfung, Bruttoinlandsprodukt und Kaufkraft. Prägend für den Standort ist der Hauptsitz der Audi AG, der ein dichtes Netzwerk aus Zulieferern, Entwicklungsdienstleistern und Logistikunternehmen um sich spannt. Durch Institutionen wie die Technische Hochschule Ingolstadt (THI) und Initiativen im Bereich Digitalisierung wandelt sich Ingolstadt zunehmend zu einem diversifizierten Technologie-Hub.



### Wachstumsregion

im Herzen Bayerns



### Symbiose

von Global Playern und starkem Mittelstand



### Spitzenplatz

bei digitaler Infrastruktur (>99 % 5G Ausbau und Glasfaserausbau)



# 140.000

Einwohner  
Stadt Ingolstadt



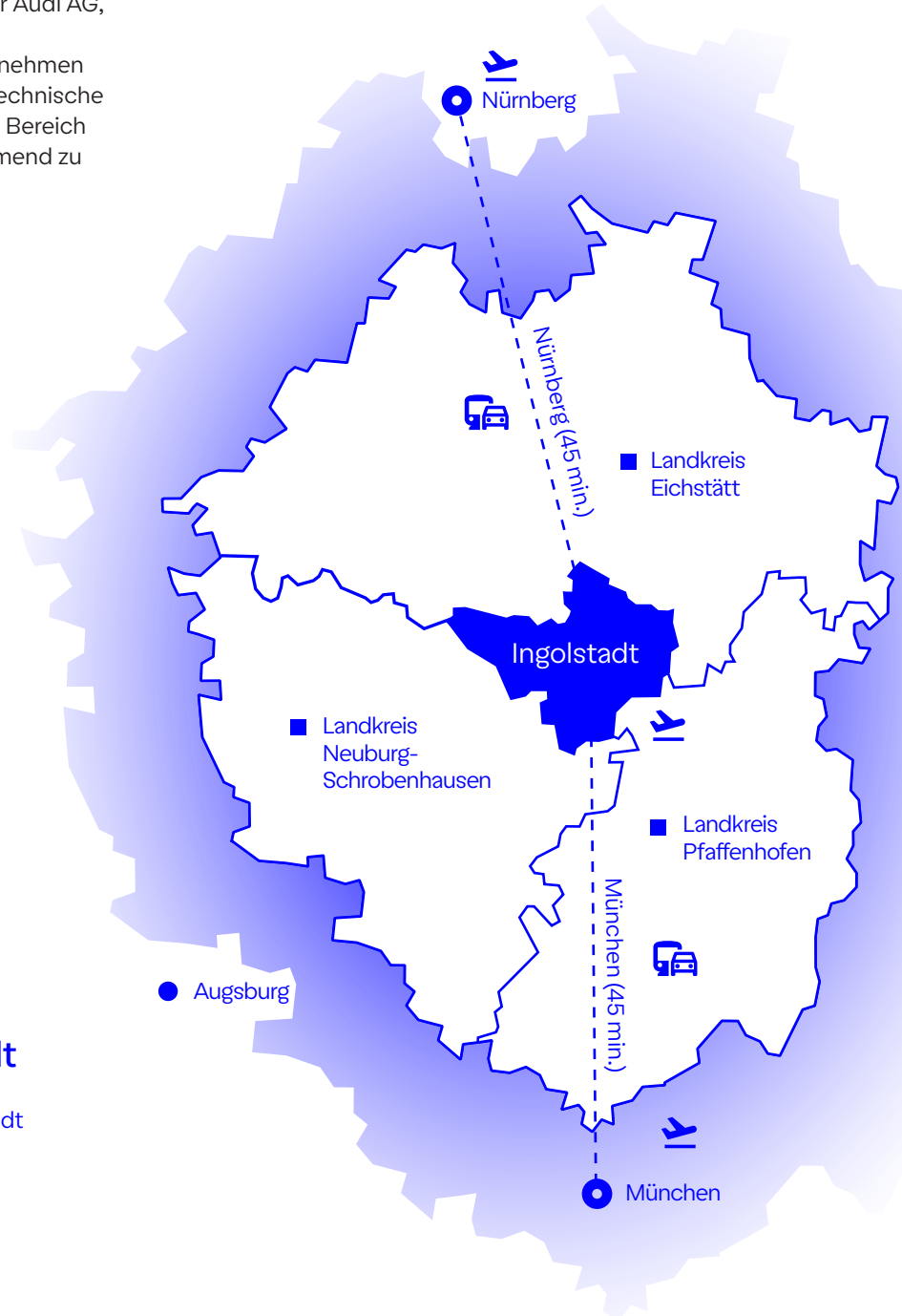
# 500.000

Einwohner Region 10



# 12.500

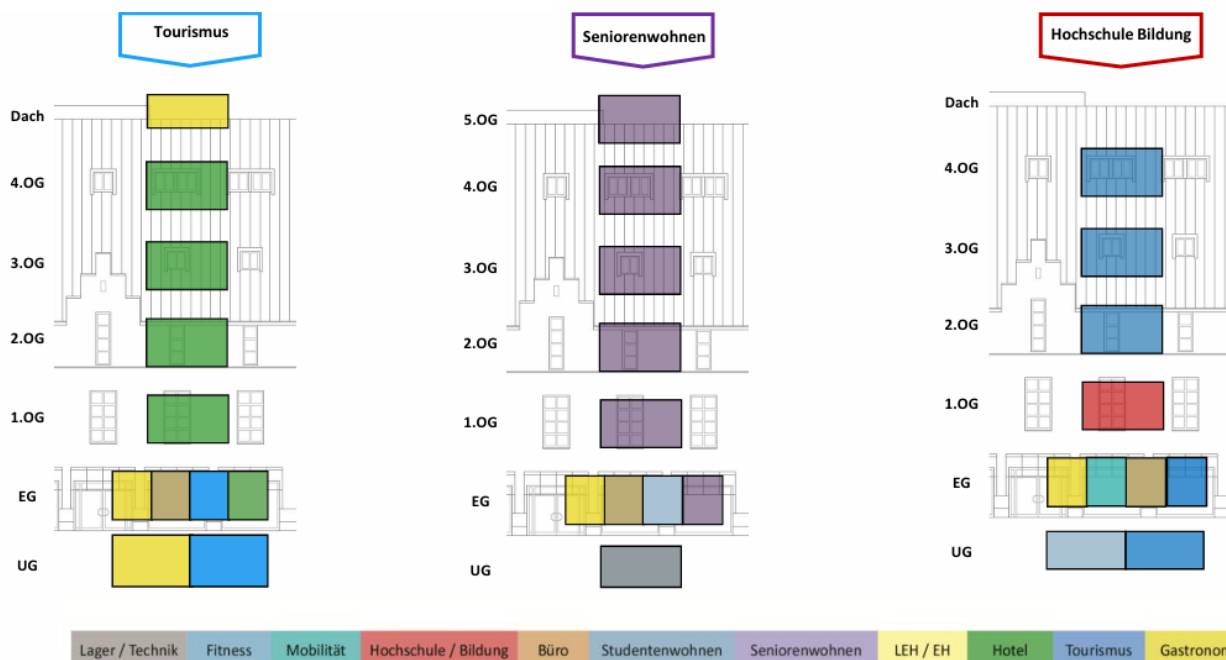
Studierende  
am Standort Ingolstadt  
Technische Universität Ingolstadt  
Kath. Universität Eichstätt-Ingolstadt



# NACHNUTZUNGS- KONZEPT

Ein Expertenteam der Firmen BBE Handelsberatung GmbH, IPH Handelsimmobilien GmbH und AIP Vision hat in enger Abstimmung mit IFG und Stadtplanung und mit Blick auf den Zustand, den statischen Strukturen des Gebäudes sowie aktueller Marktentwicklungen städtebaulich sinnvolle Nachnutzungsszenarien für das Gebäude entworfen. In der Logik eines Baukastensystems entstanden drei favorisierte Szenarien mit je einer charaktergebenden Hauptnutzung in den Obergeschossen und dazu sinnvoll ergänzenden Nutzungen für das Erd- und Untergeschoss.

## 3 favorisierte Mix-Use Variante:



[www.ludwig29.de](http://www.ludwig29.de)

Hier finden Sie weitere Informationen zur Geschichte, dem Nachnutzungskonzept und zu aktuellen Entwicklungen rund um das Gebäude.



# DIE EIGENTÜMERIN IFG INGOLSTADT AÖR

Als kommunale Wirtschaftsfördergesellschaft ist die IFG ein verlässlicher Partner mit langfristiger Standortperspektive. Sie hat ein hohes Interesse an einer nachhaltigen, wirtschaftlich tragfähigen und qualitativ hochwertigen Entwicklung des ehemaligen Kaufhof Gebäudes hin zu einem attraktiven Mix-Use Objekt.

## Interesse geweckt?

Bei Interesse am Objekt kommen Sie gerne direkt auf uns zu. Sie erhalten nach Unterschrift eines NDAs Zugang zu allen relevanten Unterlagen (u.a. Pläne, Nachnutzungskonzepte, Gutachten).

 [invest@ingolstadt.de](mailto:invest@ingolstadt.de)



## Kontakt

Christine Daffner  
IFG Ingolstadt AöR

Schloßblände 27  
85049 Ingolstadt

**E** [invest@ingolstadt.de](mailto:invest@ingolstadt.de)  
**T** 0841 305 3025