



Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (GISEK)

Gemeinde Ingersheim

Ortsmitte Kleiningersheim | Ortsmitte Großingersheim

Aktualisierte Fassung 2025

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Gemeinde Ingersheim

Ortsmitte Kleiningersheim | Ortsmitte Großingersheim

Im Auftrag der
Gemeinde Ingersheim
Hindenburgplatz 10
74379 Ingersheim

Projektbearbeitung:

M. Eng. Tobias Meigel
M. Sc. Annette Kialunda
M. Sc. Marlen Herweck
M. Eng. Maxine Gesell

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Leuschnnerstraße 45
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0
Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>
info@reschl-stadtentwicklung.de

|||| ■ ■ = **Reschl**
|||| ■ ■ = Stadtentwicklung

Stadtplanung Wirtschaftsförderung
Projektentwicklung Kommunalberatung Sanierung

Stand: September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

Anlass und Ziel – Städtebauliche Erneuerung	4
Städtebauliche Erneuerung.....	6
Ortskern	6
Neue Mitte.....	7
Aktuelles Erneuerungsgebiet „Ortsmitte Kleiningersheim“	9
Bestandserhebung und Bestandsanalyse	10
Verkehr.....	12
Nutzung	14
Gebäudezustand.....	17
Denkmalschutz	22
Kommunales Eigentum.....	24
Bürgerbeteiligung	27
Ergebnisse der Beteiligung „Ortsmitten Ingersheim“	28
Ziele der städtebaulichen Erneuerung	31
Städtebauliche Missstände	31
Übergeordnete Entwicklungsziele der Gemeindeentwicklung.....	32
Verstärkte Innenentwicklung.....	33
Lebendige Ortsmitten als Treffpunkte für Jung und Alt	33
Stärkung nachhaltiger Mobilität.....	34
Klimaresiliente Gemeindeentwicklung.....	34
Inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet	35
Wohnraumschaffung in den Ortsmitten	35
Klimawandelanpassungsmaßnahmen	35
Stärkung der Ortsmitten.....	36
Neuordnungskonzept	37
Beitrag zu Klimaschutz und zur Klimaanpassung.....	42
Kosten- und Finanzierungsübersicht	43
Weiteres Vorgehen	44

Anlass und Ziel - Städtebauliche Erneuerung

Das Gemeindeentwicklungskonzept | Ingersheim 2040, das vom Büro Reschl Stadtentwicklung, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, dem Gemeinderat und der Bürgerschaft erarbeitet wurde, bildet ein ganzheitliches Konzept zur Weiterentwicklung der Gemeinde in ihren unterschiedlichen Handlungsfeldern und Handlungsräumen. Das Konzept wurde am 28. November 2023 vom Gemeinderat verabschiedet.

Ein zentrales Handlungsfeld, welches im Rahmen der Konzeptentwicklung identifiziert wurde, ist hierbei die städtebauliche Erneuerung. Die Gemeinde Ingersheim hat in der Vergangenheit bereits mit den Sanierungsgebieten „Ortskern“ (1998-2009), „PES-Ortsmitte“ (1996-2023) und „Neue Mitte“ (2007-2022) eine Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen durch Sanierungsgebiete erzielt. Da jedoch im jeweiligen Bewilligungszeitraum nicht alle Sanierungsziele vollständig umgesetzt werden konnten, strebte die Gemeinde Ingersheim für das Jahr 2024 die Ausweisung neuer Sanierungsgebiete an.

Einen Schwerpunkt bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung bilden in Ingersheim die Ortsmitten in Groß- und Kleiningersheim. Potentiale stellen hierbei insbesondere das ehemalige Raiffeisengebäude (Hessigheimer Straße 2) oder das Vereinsheim Schönblick in Kleiningersheim, sowie die SKV-Halle, Kindergarten Mörike und das Rathausumfeld in Großingersheim und private Maßnahmen dar, die für die städtebauliche und funktionale Entwicklung der nächsten Jahre von großer Bedeutung sind. Im vorliegenden gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept konnten aus der Bestandsanalyse des Gebiets konkrete Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen abgeleitet werden. Das erarbeitete Konzept dient als Grundlage für weitere stadtplanerische Entwicklungen und Maßnahmen in den beiden Ortsteilen Klein- und Großingersheim.

Angesichts der mit der Gebietsentwicklung verbundenen finanziellen Herausforderungen beantragte die Gemeinde Ingersheim im Jahr 2023 für die Untersuchungsgebiete „Kleiningersheim“ und „Großingersheim“ die Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung an. Grundlage hierfür bildeten das gesamtgemeindliche Entwicklungskonzept (GEK) *Ingersheim 2040* sowie das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (GISEK) „Ortsmitten Ingersheim“, die den seit 2019 geltenden Voraussetzungen für eine Antragstellung entsprechen.

Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Kleiningersheim“ wurde 2024 erfolgreich in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Der Antrag für „Ortsmitte Großingersheim“ erhielt allerdings eine Absage. Die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Großingersheim“ wird für das Jahr 2026 weiterverfolgt.

Im Rahmen des Wiederholungsantrags 2025 für das Landessanierungsprogramm wird nun eine Weiterentwicklung des GISEKs „Ortsmitte Kleiningersheim | Ortsmitte Großingersheim“ vorgelegt. Die nun vorliegende Aktualisierung des GISEK im Jahr 2025 enthält eine aktualisierte Gebietsabgrenzung sowie konkretisierte kommunale Maßnahmen für Großingersheim. Sie dienen als Grundlage für den geplanten Wiederholungsantrag.

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

Die geplante Aufnahme des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Großingersheim“ für das Jahr 2026 stellt einen bedeutenden städtebaulichen Entwicklungsschritt dar. Neben der Förderung der Innenentwicklung leistet die Maßnahme einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Gemeinwohls, zur klimaangepassten Ortsentwicklung sowie zur nachhaltigen Reaktivierung innerörtlicher Flächen. Gemeinsam mit dem Gebiet „Ortsmitte Kleiningersheim“, welches vorrangig soziale und gemeinschaftliche Funktionen stärkt, bildet die Entwicklung „Ortsmitte Großingersheim“ einen weiteren Meilenstein für eine zukunftsfähige und lebenswerte Gemeinde Ingersheim.

Der Gemeinderat wird das aktualisierte GISEK in öffentlicher Sitzung am 23. September 2025 beschließen.

Städtebauliche Erneuerung

Die Gemeinde Ingersheim hat die Entwicklung der Gemeinde in der Vergangenheit mit Hilfe von Fachfördermitteln gesteuert. Allerdings sind nun mehrjährige, öffentliche Maßnahmen notwendig, die durch konkrete Planungen und Fördermittel zeitnah umgesetzt werden sollen. Daher bewirbt sich die Gemeinde für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung.

Ortskern

Als erstes Sanierungsgebiet hat der Gemeinderat das Gebiet „Ortskern“ am 08.06.1999 beschlossen und am 18.06.1999 bekannt gemacht. Dieses wurde einmalig in der Sitzung am 23.04.2002 erweitert. Die Abgrenzung des Gebietes umfasste die Bietigheimer Straße von der Seestraße im Südwesten bis zur Forststraße im Norden und der Abzweigung zum Baumwasenweg im Osten.

Mit Bescheid vom 05.06.1998 wurde die Maßnahme „Ingersheim-Ortskern“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Der Bewilligungszeitraum war zunächst befristet bis zum 31.12.2005. Die Zuwendung des Landes betrug 2,4 Mio. DM. Durch vier Aufstockungsanträge wurde eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums bis zum 31.12.2009 sowie eine Erhöhung des Förderrahmes auf insgesamt 4.090.843 € gewährt. Die Sanierungsmaßnahme wurde im klassischen Verfahren durchgeführt und Ausgleichsbeträge in Höhe von rund 275.000 € vorzeitig abgelöst. Von einer Festsetzung von Ausgleichsbeträgen wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 29.03.2011 abgesehen, da die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, bzw. Ausgleichsbetragsberhebungen gegenüber dem Verwaltungsaufwand geringfügig waren.

Zu den Sanierungszielen und Aufgaben gehörten die Beseitigung brachliegender Betriebe, die Schaffung von Wohnraum und die langfristige Sicherung der Versorgung der älteren Bevölkerung durch den Bau einer Altenpflegeeinrichtung und betreutem Wohnen im Ortskern.

Diese wesentlichen Sanierungsziele konnten u.a. durch den Bebauungsplan „Schöllgasse“, dem Erwerb untergenutzter Grundstücke, sowie deren Abbruch und Neuordnung (z.B. Neubau Pflegeheim und betreutes Wohnen, „nördlich des Hindenburgplatzes“), Gestaltung von Erschließungsanlagen und Baureifmachung, sowie der Förderung mehrerer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erreicht werden.

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

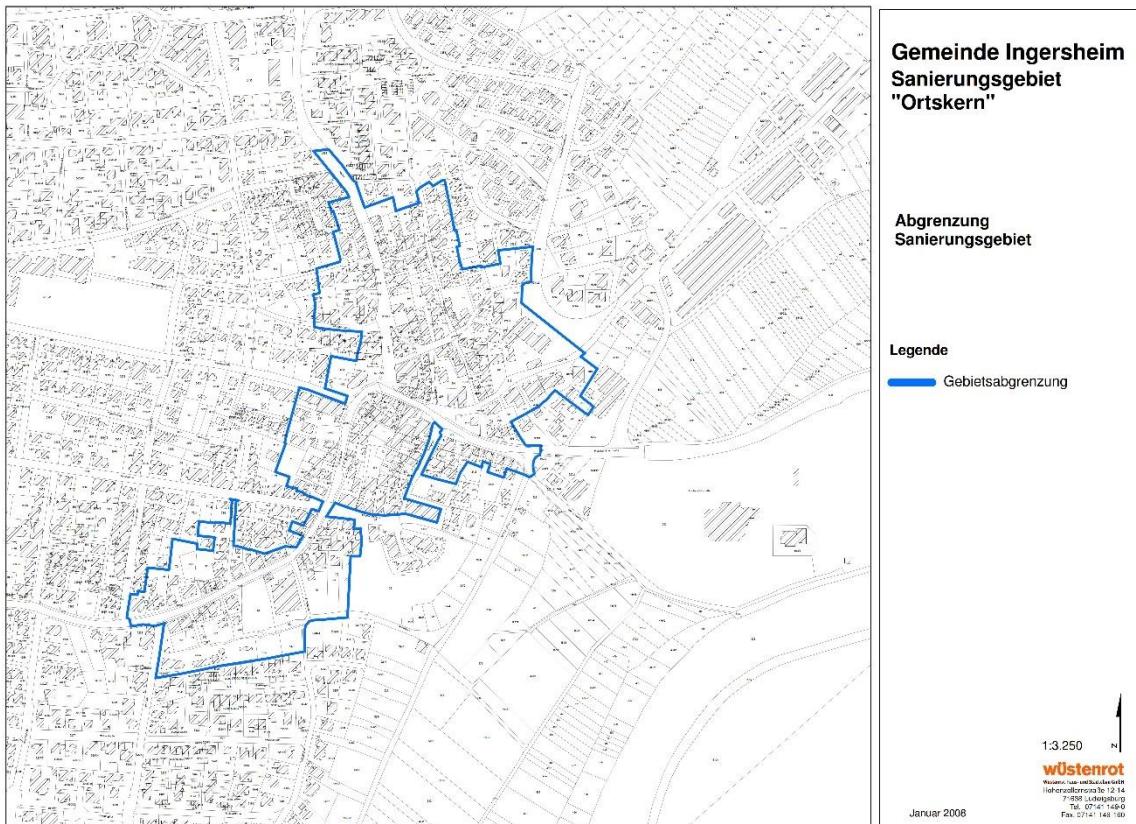


Abbildung 1 Abgrenzung Sanierungsgebiet „Ortskern“, Wüstenrot 2008

Neue Mitte

Mit dem Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 03.04.2007 wurde Ingersheim mit der Sanierungsmaßnahme „Neue Mitte“ in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen.

Zur Durchführung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Neue Mitte“ bewilligte das Land Baden-Württemberg im LSP-Programm einen Förderrahmen von 666.667,00 €. Nach vier Aufstockungen wurde der gesamte Förderrahmen auf 2.433.334,00 € und damit Landesfinanzhilfen in Höhe von 1.460.000,00 € erhöht.

Mit dem Bescheid vom 11.01.2017 wurde der Bewilligungszeitraum des Sanierungsgebietes „Neue Mitte“ von erstmals 31.12.2015 auf 30.04.2017 verlängert. Anschließend wurde der Bewilligungszeitraum mehrfach bis letztlich zum 30.04.2022 verlängert.

Die erste Erweiterung erfolgte in der Sitzung am 28.04.2015, welche am 08.05.2015 bekannt gemacht wurde, die zweite Erweiterung erfolgte in der Sitzung am 20.12.2016 und wurde am 13.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Inhalt war der Bereich „Inneres Ei“ um das Rathaus herum.

Teilgebiet Großingersheim: Dieser Bereich umfasste die Marktstraße von der Friedrichstraße bis zur Bietigheimer Straße. Maßnahmen in diesem Bereich waren die Neuordnung Tiefengasse 2,4 und 8 mit einem Abbruch der leerstehenden Gebäudestruktur, die Entwicklung des Cramer-Wanner-Areals mit Grunderwerb, Abbruch und Neubau, die Neugestaltung eines

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

kleinen Teils der Marktstraße, die Modernisierung des Kindergartens Uhlandstraße, der Abbruch und die Schaffung öffentlicher Stellplätze am Hindenburgplatz sowie die Gestaltung der öffentlichen Freifläche „Alter Friedhof.“

Teilgebiet Kleiningersheim: Die Abgrenzung umfasste den Ortsteil im Westen bis zum Holzweg im Osten, die Hessigheimer Straße im Norden und das Schloss im Süden. Durchgeführte Maßnahmen waren die Straßengestaltung des nördlichen Bereichs der Hessigheimer Straße, die Straßengestaltung In den Linden im 1. Bauabschnitt, die Modernisierung des Alten Feuerwehrmagazins und den Grunderwerb in der Hauptstraße 2.

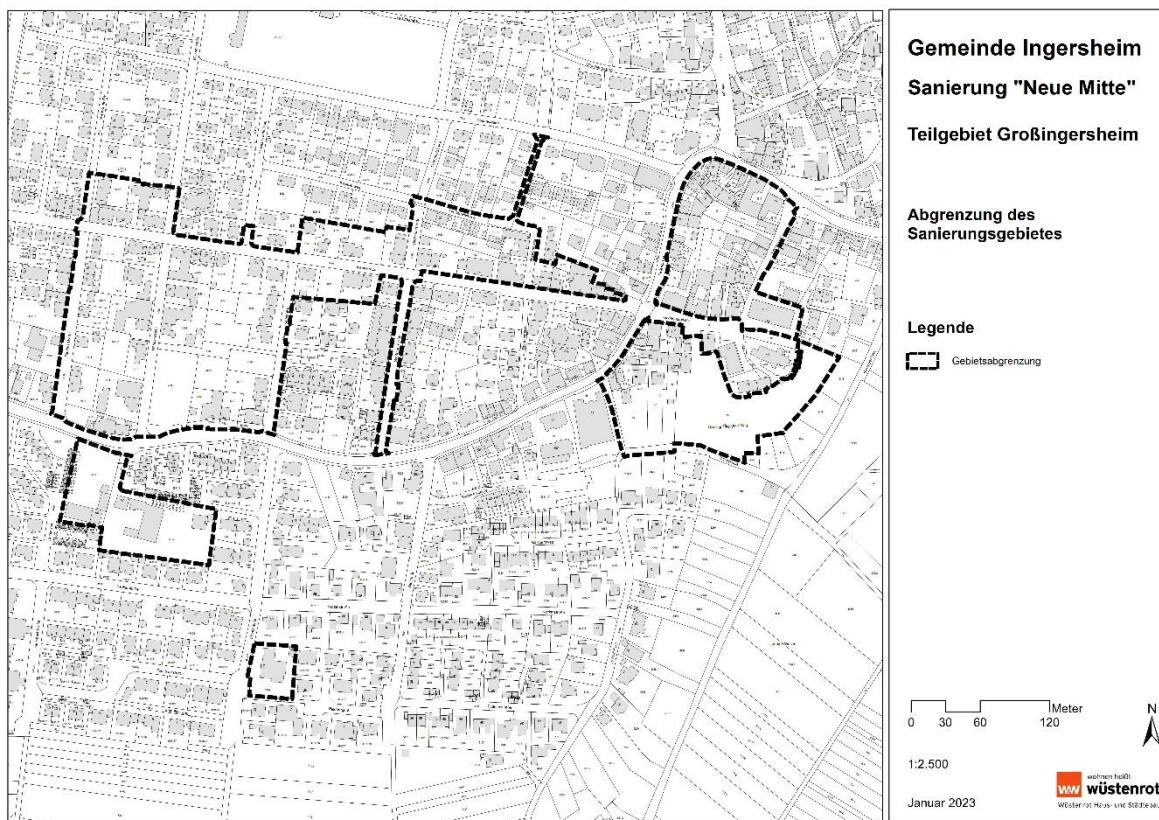


Abbildung 2 Abgrenzung Sanierungsgebiet „Neue Mitte“ Ortsteil Großingersheim, Wüstenrot 2023

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

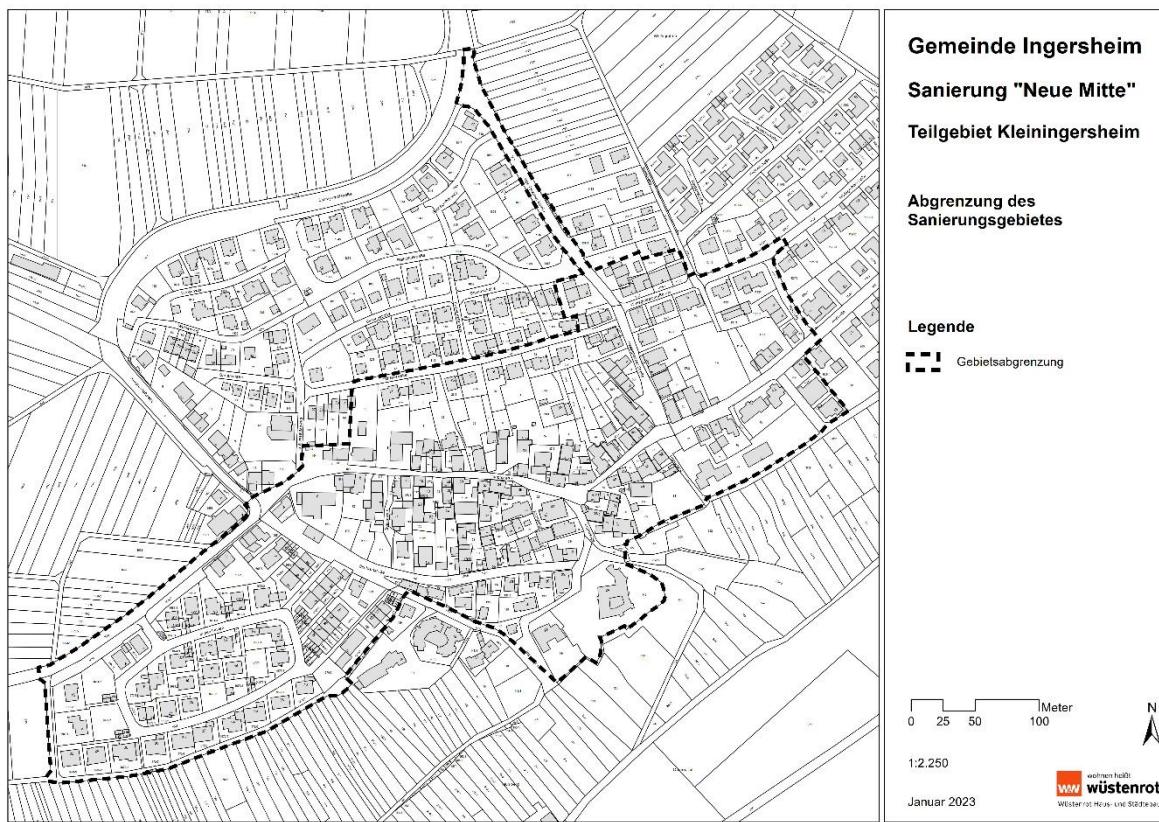


Abbildung 3 Abgrenzung Sanierungsgebiet „Neue Mitte“ Ortsteil Kleiningersheim, Wüstenrot 2023

Aktuelles Erneuerungsgebiet „Ortsmitte Kleiningersheim“

Mit Beschluss des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 24.10.2023 wurde das zukünftige Antragsgebiet sowie die Bewerbung für Fördergelder der Städtebauförderung beschlossen. Das damals geplante Erneuerungsgebiet umfasste einen Teilbereich in Großingersheim sowie einen Teilbereich in Kleiningersheim.

Mit dem Bewilligungsbescheid vom 06.05.2024 wurde der Teilbereich in Kleiningersheim mit dem Titel „Ortsmitte Kleiningersheim“ erfolgreich in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Zur Durchführung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Kleiningersheim“ bewilligte das Land Baden-Württemberg im LSP-Programm einen Förderrahmen von 1.333.333,00 €.

Nach der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung wurde am 22.10.2024 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats die Satzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Kleiningersheim“ beschlossen.

Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Im März 2023 hat das Büro Reschl Stadtentwicklung die erste Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Bestandsaufnahme wurde als Begehung und durch eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt. Die beiden Untersuchungsgebiete wurden vorab in Zusammenarbeit mit der Verwaltung festgelegt. Im Mai 2025 wurden die Bestandsaufnahme für das Gebiet in Großingersheim erneut durchgeführt sowie die Gebietsabgrenzung und die Planunterlagen aktualisiert. Das Untersuchungsgebiet in Großingersheim erstreckt sich über 17,2 Hektar. Das Sanierungsgebiet in Kleiningersheim umfasst 5,1 Hektar.

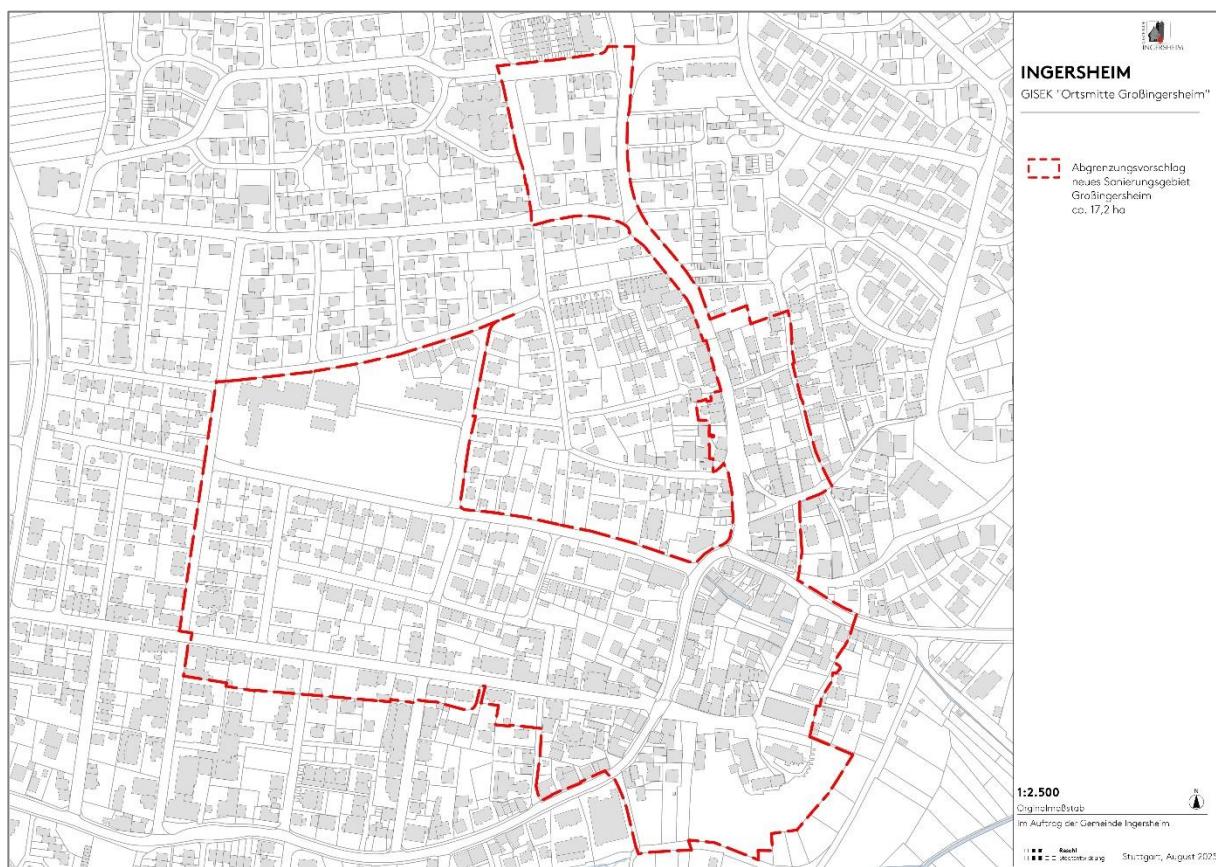


Abbildung 4 Abgrenzung Untersuchungsgebiet Ortsmitte Großingersheim, Reschl Stadtentwicklung 2025

Das aktualisierte Untersuchungsgebiet in Großingersheim wird im Westen durch die Wilhelmstraße begrenzt, südlich verläuft es entlang der Marktstraße und umfasst das „Innere Ei“ entlang der Schöllgasse. Das Sanierungsgebiet zieht sich von hier entlang der Pflaster Straße bis zur Karl-Braun-Straße. Im nord-westlichen Bereich des Gebietes umfasst das Sanierungsgebiet die Schillerstraße bis zur Ludwig-Jahn-Straße und verläuft weiter über die Goethestraße.

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

Das Erneuerungsgebiet in Kleiningersheim erstreckt sich von der Schlossstraße im Süden, der Hauptstraße mit nördlicher Bebauung über den Kirchplatz bis zum Kindergarten Schönblick und dem Vereinsheim Schönblick im Osten.

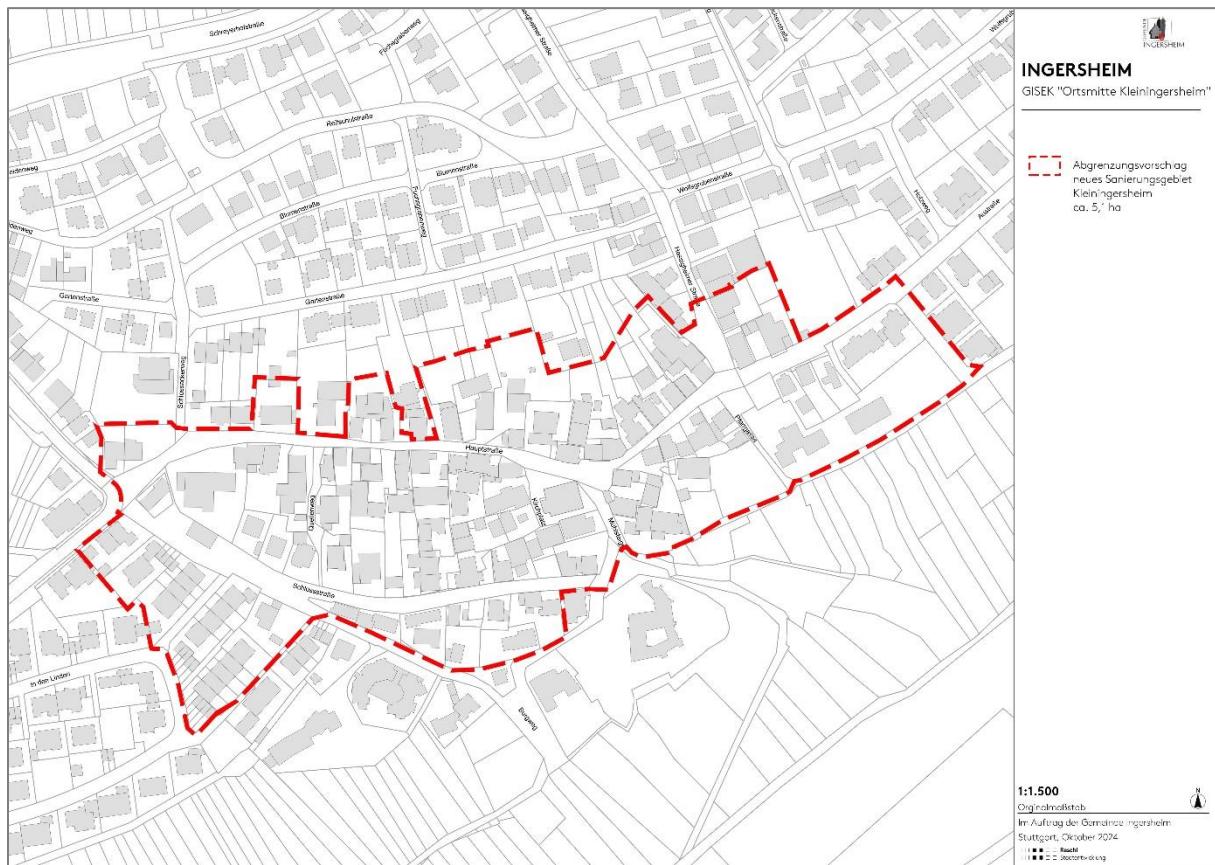


Abbildung 5 Abgrenzung Untersuchungsgebiet Ortsmitte Kleiningersheim, Reschl Stadtentwicklung 2025

Verkehr

Straßenverkehr

Das Gebiet in Großingersheim wird im Osten von der Landesstraße 1125 durchquert. Im Gebiet bilden die Marktstraße und die Goethestraße wichtige Ost-West-Verbindungen, die Nord-Süd-Verbindung geht über die Pflaster Straße. Weitere Straßen im Gebiet sind die Großmühlstraße, die Ludwig-Jahn-Straße, der Christian-Härle-Weg, die Wilhelmstraße, der Kapellenweg, der Lerchenweg, die Schöllgasse, der Hindenburgplatz und die Kirchgasse.

In Kleiningersheim befindet sich die Kreisstraße 1618 unmittelbar westlich des Gebiets. Im Gebiet bilden die Hauptstraße und die Schlossstraße wichtige Ost-West-Verbindungen. Weitere Straßen im Gebiet sind der Schlossackerweg, der Quellenweg, der Burgweg, die Mühlsteige sowie die Hessigheimer Straße und die Austraße.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Norden und Osten des Gebiets Großingersheim befindet sich jeweils eine Bushaltestelle, die von den Linien 446 und 444 und 567 (an der Bietigheimer Straße) des Verkehrsverbundes Stuttgart bedient werden. Die Linie 446 verbindet Kleiningersheim über Großingersheim mit Freiberg am Neckar, von wo aus Anschluss an die S-Bahn Stuttgart der Linie 4 besteht. Die Linie 444 verläuft von Ludwigsburg über Freiberg, Großingersheim und Pleidelsheim nach Steinheim an der Murr. Die Linie 567 verläuft über Hohenheslach, Freudental, Bietigheim über Großingersheim nach Pleidelsheim. Für den Schülerverkehr befindet sich eine weitere Bushaltestelle an der Schillerschule.

In Kleiningersheim befinden sich westlich und nördlich des Gebiets zwei Bushaltestellen der Linie 444 und 446.

Rad – und Fußverkehr

Der überregional bedeutsame Neckartalradweg führt am östlichen Gebietsrand des Untersuchungsgebiets in Großingersheim vorbei. Ein weiterer überregionaler Radweg zweigt von diesem ab und führt durch die Kirchgasse und die Marktstraße.

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

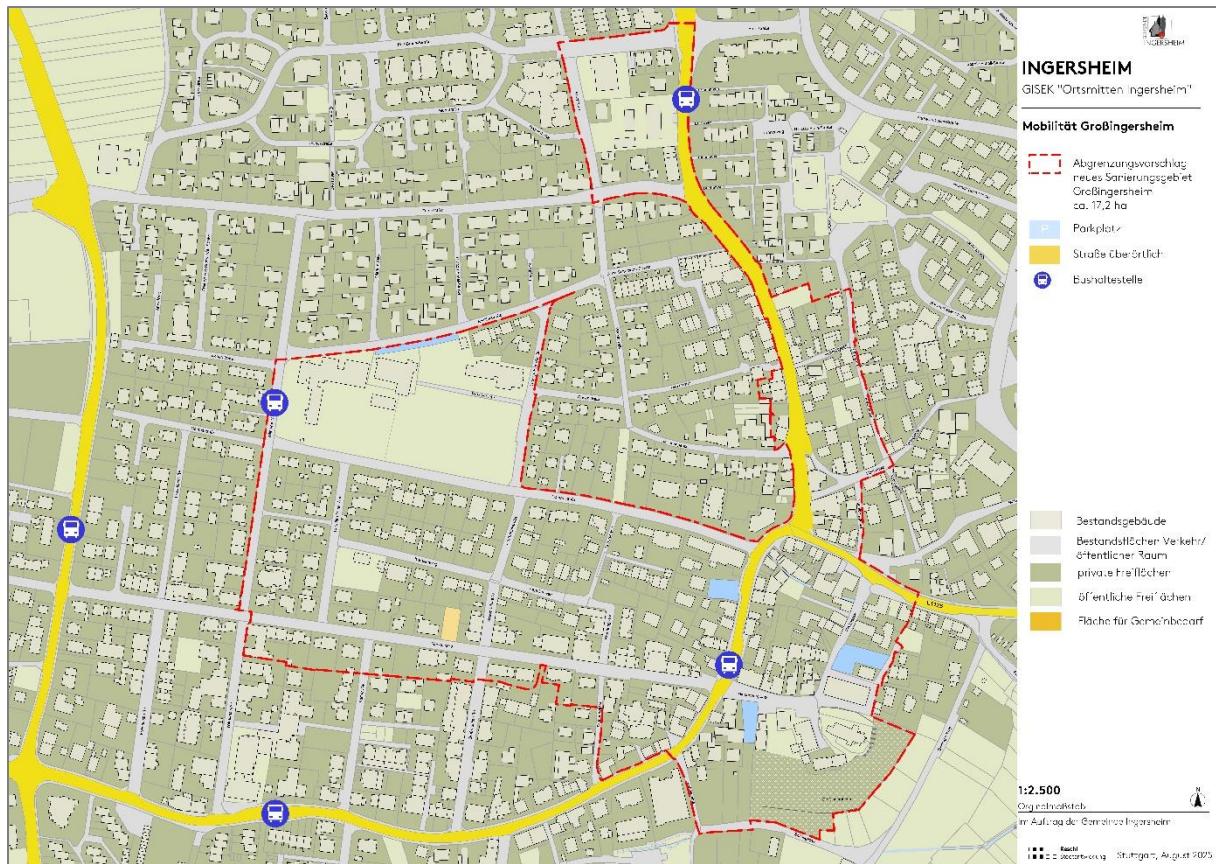


Abbildung 6 Verkehr im Untersuchungsgebiet Ortsmitte in Großingersheim, Reschl Stadtentwicklung 2025

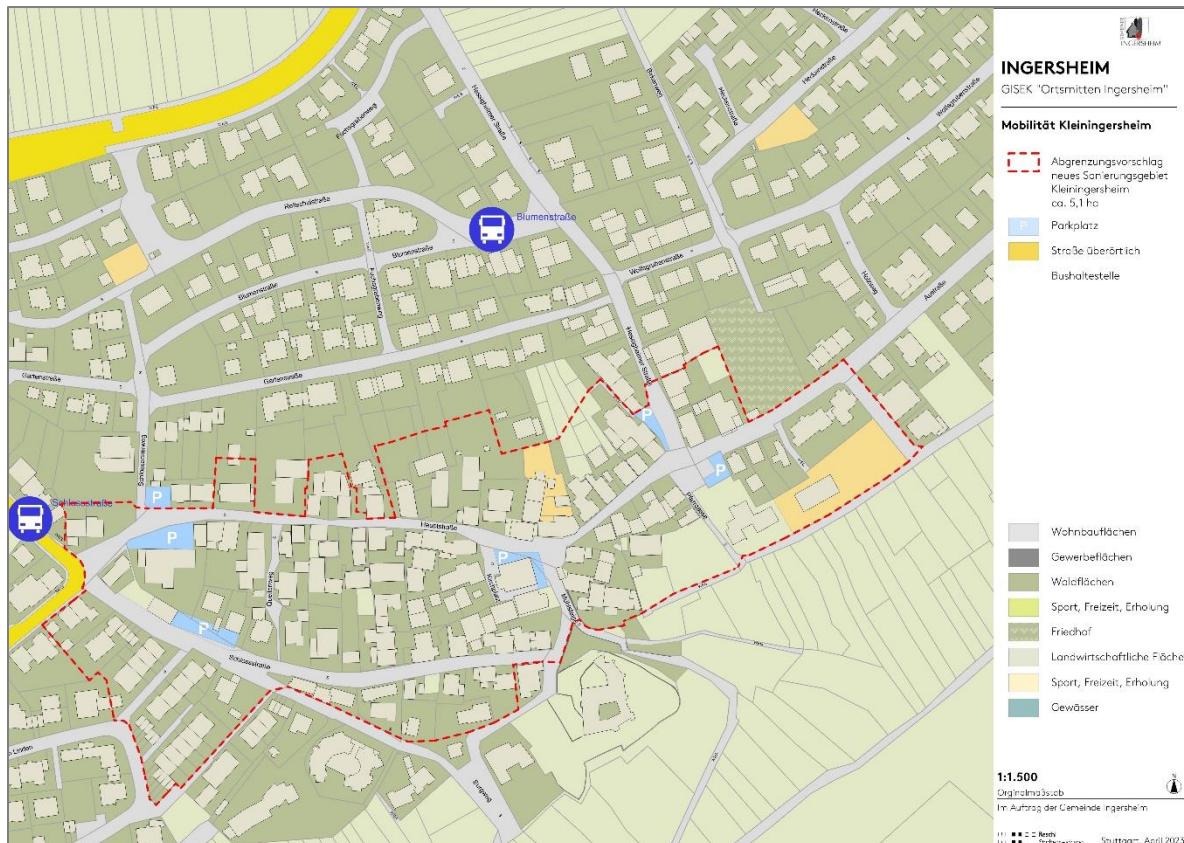


Abbildung 7 Verkehr im Untersuchungsgebiet Ortsmitte in Kleiningersheim Reschl Stadtentwicklung 2023

Nutzung

Die Untersuchungsgebiete in Groß- und Kleiningersheim sind von Wohnnutzungen, öffentlicher Infrastruktur, Dienstleistern/Handel/Handwerk, Gastronomie/Hotellerie, kirchlicher Nutzung, landwirtschaftlichen (Neben-)Gebäuden sowie einigen Vereinsstrukturen geprägt.

Durch den Abbruch und Neubau beziehungsweise die Modernisierung erneuerungsbedürftiger Gebäude im privaten Besitz kann der Wohnwert in Ingersheim gesteigert und zusätzlicher Wohnraum in den Ortsmitten generiert werden. Parallel findet hierzu eine Aufwertung der öffentlichen Erschließungsanlagen und Infrastrukturen statt.

Weitere wichtige Potentiale stellen der Hindenburgplatz und die SKV-Halle (als Mehrzweckhalle) in Großingersheim sowie der Kelterplatz und die Kita mit Vereinsheim in Kleiningersheim dar, die eine wichtige identitätsstiftende und ortsbildprägende Rolle einnehmen und aufgewertet werden sollen.

Großingersheim

Nutzungen	Anzahl im Gebiet	Prozent
Wohnen	207	50,9
Landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheunen und Schuppen)	50	12,3
Andere Nebengebäude (Garagen, Scheunen, Lager)	120	29,5
Öffentliche Nutzungen	10	2,5
Gastronomie, Hotellerie	2	0,5
Dienstleistung, Handel, Handwerk	15	3,7
Kirchliche Nutzung	2	0,5
Gesamt	407	100
Leerstände	1	0,2

Kleiningersheim

Nutzungen	Anzahl im Gebiet	Anzahl angrenzend	Gesamt	Prozent
Wohnen	68	8	76	48,4
Landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheunen und Schuppen)	15,5	9	24,5	15,6
Andere Nebengebäude (Garagen)	43	1	43	27,4
Öffentliche Nutzungen	2	-	2	1,3
Gastronomie/Hotellerie	2	-	3	1,9
Vereinsheim	1	-	1	0,6
Dienstleistungen/Handel/Handwerk	5,5	-	5,5	3,5
Kirchliche Nutzung	2	-	2	1,3
Gesamt	139	18	157	100
Leerstände	-	-	-	-

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

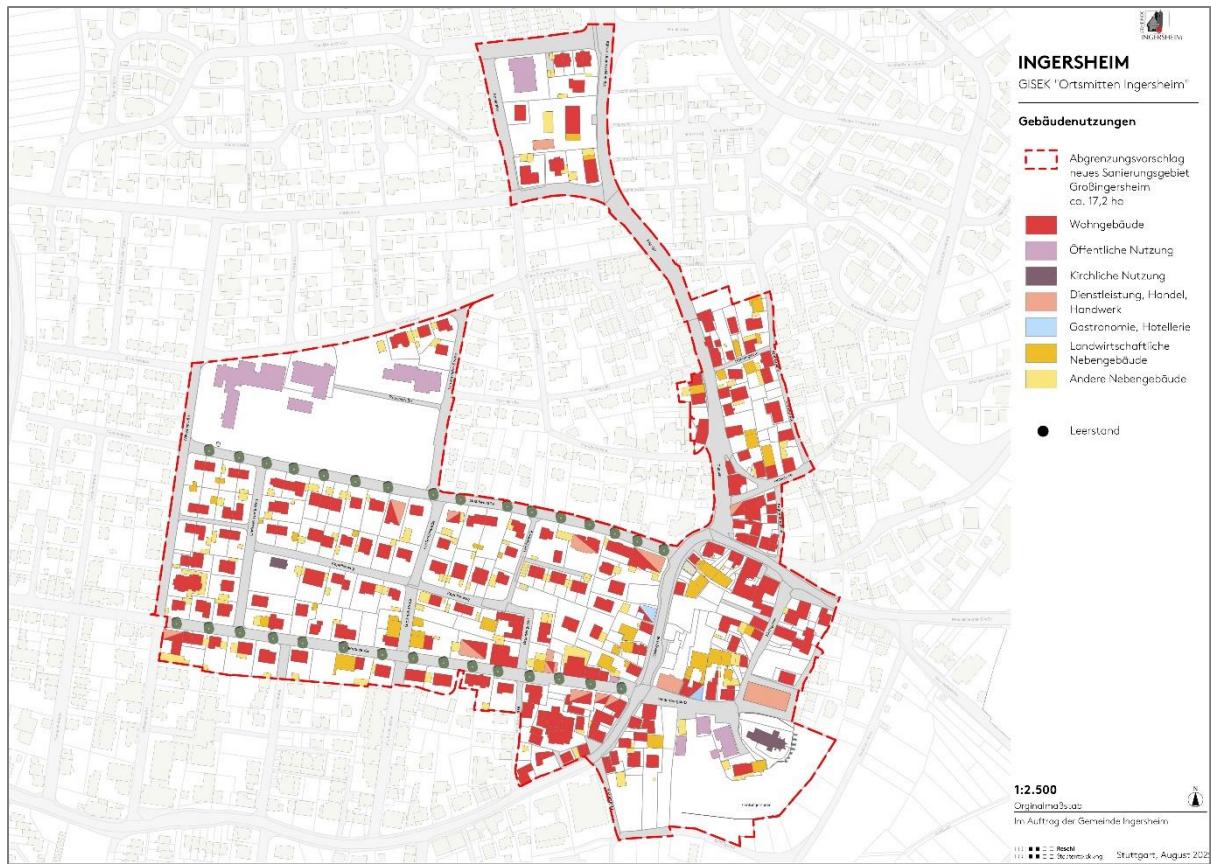


Abbildung 8 Erhebung Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet Ortsmitte in Großingersheim, Reschl Stadtentwicklung 2025

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

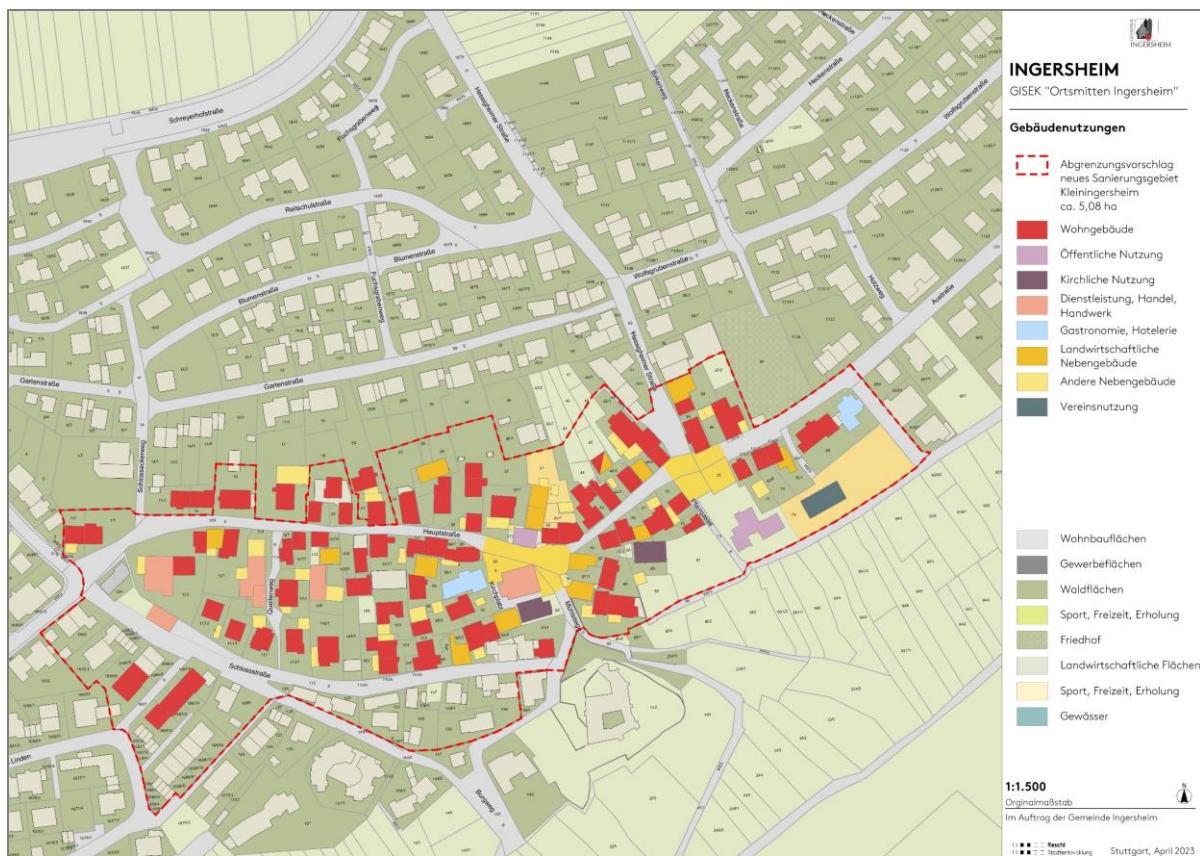


Abbildung 9 Erhebung Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet Ortsmitte in Kleiningersheim, Reschl Stadtentwicklung 2023

Gebäudezustand

Anhand der folgenden vier Parameter wurden die Zustände der Haupt- und Nebengebäude bewertet:

1 Keine Mängel/leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten am Gewerk, wie z. B. neuer Fassadenanstrich
2 Erkennbare Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster, etc.
3 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten verursacht, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar in Ordnung jedoch Funktionsdefizite aufweist, wie z. B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung, Dämmung
4 Substanzielle Mängel/Abbruch	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behbung die Kosten eines Neubaus übersteigen, weshalb der Erhalt wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. niedrige Deckenhöhen, landwirtschaftliche Gebäude, die nicht umgenutzt werden können, Risse in der Fassade.

Die Inaugenscheinnahme der Haupt- und Nebengebäude erfolgte nur äußerlich und kann die Potentiale, die im Inneren der Gebäude vorliegen, erst im weiteren Prozess miteinbeziehen. Dennoch ist eine Bewertung der Gebäudezustände wichtig, um zum einen Bedarf im privaten Bereich nachzuweisen, und um zum anderen den zu erwartenden Modernisierungsaufwands für die Kosten- und Finanzierungsübersicht abschätzen zu können.

Wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist, weisen 50 Prozent der Gebäude im Untersuchungsgebiet in Großingersheim und 58 Prozent der Gebäude im Untersuchungsgebiet in Kleiningersheim erkennbare oder starke Mängel auf. Dies bedeutet, dass ein hohes Modernisierungspotential in beiden Untersuchungsgebieten vorliegt.

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

Großingersheim

Intensität der Mängel	Anzahl im Gebiet	Prozent
Keine/Leichte Mängel	187	49
Erkennbare Mängel	100	26
Schwere Mängel	91	24
Substanzielle Mängel/Abbruch	-	0
Gesamt	378	100

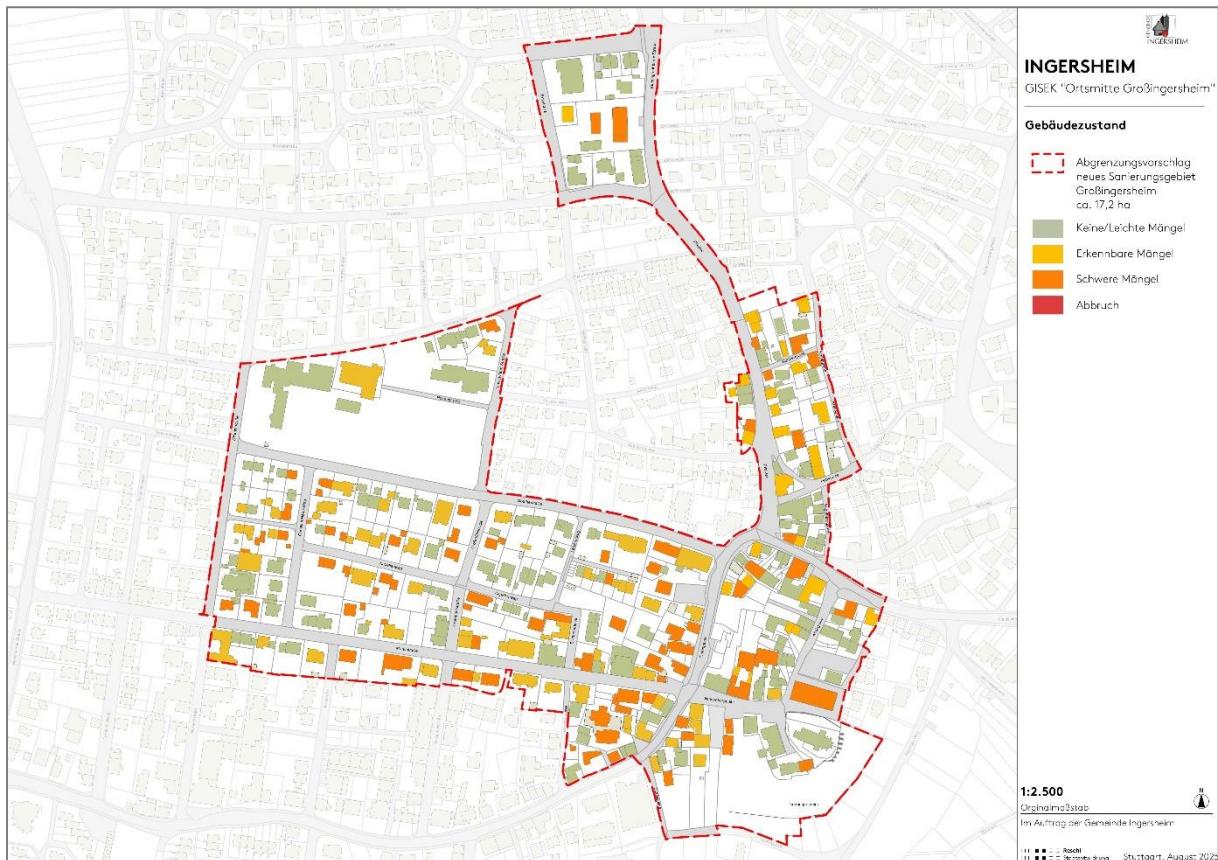


Abbildung 10 Erhebung Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet Ortsmitte in Großingersheim, Reschl Stadtentwicklung 2025

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept **Gemeinde Ingersheim** „Ortsmitten Ingersheim“

Kleiningersheim

Intensität der Mängel	Anzahl im Gebiet	Anzahl angrenzend	Gesamt	Prozent
Keine/Leichte Mängel	47	5	52	42,3
Erkennbare Mängel	31	4	35	28,5
Schwere Mängel	25	11	36	29,2
Substanzielle Mängel/Abbruch	-	-	-	-
Gesamt	103	20	123	100

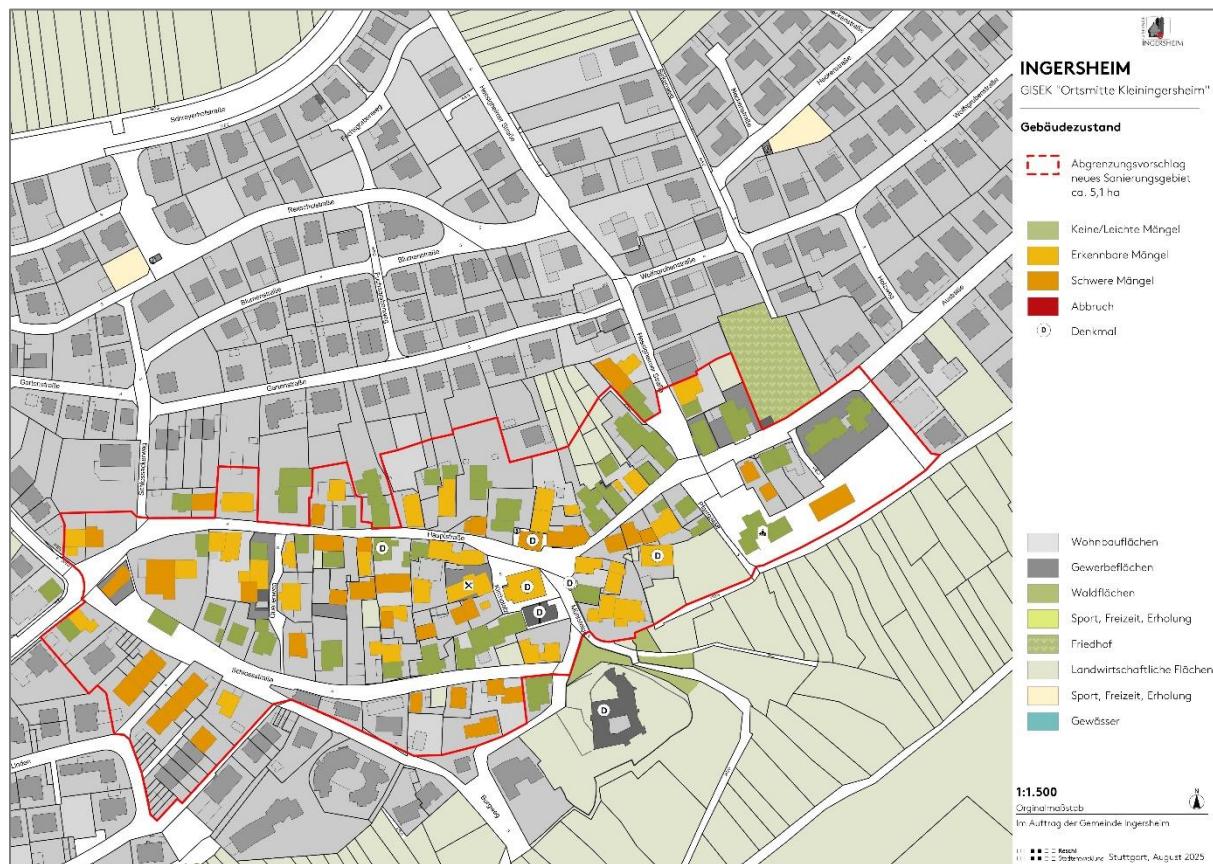


Abbildung 11 Erhebung Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet Ortsmitte in Kleiningersheim, Reschl Stadtentwicklung 2023

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

Vorortbegehung am 21.05.2025 in Großingersheim



Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

Vorortbegehung am 29.03.2023 in Kleiningersheim



Denkmalschutz

Das potentielle Erneuerungsgebiet in **Großingersheim** beinhaltet 12 denkmalgeschützte Gebäude:

- **Bietigheimer Straße 1** (Flst.Nr. 50/1)

Wirtshausausleger am Gasthaus Ochsen, vollplastische vergoldete Ochsenfigur, circa 1900

- **Hindenburgplatz** (Flst.Nr. 37)

Stockbrunnen mit Viereck-Trog, gebauchte Brunnensäule mit Kapitell, Ausläufe aus Masken, bezeichnet 1785, (erneuert 1965)

- **Hindenburgplatz 5, 7** (Flst.Nr. 5, 9/1)

Gasthaus Krone, traufständiger winkelhakenförmiger Fachwerkbau mit Satteldach, zweigeschossig und verputzt, große Mitteldurchfahrt, circa 1700; Wirtshausausleger, bezeichnet 1802 (renoviert 1976)

- **Hindenburgplatz 8** (Flst.Nr. 41)

Pfleghof des Frauenklosters Pforzheim, seit 1570 Rathaus, dreigeschossiger verputzter Bau mit zwei Eckern über beschnitzten Bügen, Satteldach mit Dachreiter, ursprünglich hohes, massives Erdgeschoss mit Eckquaderung und ornamentierten Rundbogentoren, später unterteilt in zwei Geschosse, im Kern vor 1570, weitgehender Umbau 1607 (i), Veränderungen 1834 (a) und 1879 (i)

- **Hindenburgplatz 9** (Flst.Nr. 9)

Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Bau mit Satteldach, massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk, Giebel mit Vorkragungen über Balkenköpfen, im Kern wohl 17. Jahrhundert

- **Hindenburgplatz 10** (Flst.Nr. 41)

Keller (des Schulhauses, dieses wurde 1995 für die Rathausverlängerung abgebrochen), vor 18. Jahrhundert

- **Hindenburgplatz 13** (Flst.Nr. 30/1)

Kelter, stattlicher Bruchsteinquaderbau mit Krüppelwalmdach, Ziergesimsen und gekehlten Fensterstöcken, rundbogiges Kellerportal, bezeichnet 1618

- **Kirchgasse** (Flst.Nr. 11)

Laufbrunnen mit schlichem Eisentrog, circa 1900

- **Kirchgasse 25** (Flst.Nr. 5416, 5416/1, 5417-5419)

Ev. Pfarrkirche (St. Martin) [§ 28], Saalbau in Bruchstein mit steilem Satteldach, leicht eingezogener Polygonalchor mit Strebepfeilern, südlich daran kleiner verputzter Sakristeianbau mit Pultdach, nördlich größere Sakristei mit Satteldach, Westturm mit Umgang, Aufbau und spitzem Helm, an Südseite gedeckter Außenaufgang zur Empore, Langhaus innen mit flacher Holzdecke, Chor mit Rippengewölbe, dort reiche Ausmalung, um 1500 und 1607/14, Westempore, 1622 (i), spätgotisches Chorgestühl, Turm bis zu den (zugesetzten) Schallarkaden romanisch, ebenso die Südwand des Langhauses, mit ornamentaler Putzritzung, weitgehender Neubau um 1450-1480, Umbauten, um 1600-1629 (i), Dachstuhl 1750 (a); an Nordwestecke Gefallenendenkmal für die Toten des Ersten Weltkriegs [§ 2], nach 1918; Kirchhof und Mauer [§ 2]

- **Marktstraße 2** (Flst.Nr. 107)

Backhaus, Quaderbau mit flach geneigtem Satteldach, gekuppelte Rundbogenfenster, hölzerne Vorhalle, 1868 (erneuert 1978)

- **Pleidelsheimer Straße 3** (Flst.Nr. 292)

Küferzeichen mit Monogramm über Tür des Wohnhauses, wohl 18. Jahrhundert

- **Tiefengasse 7** (Flst.Nr. 112)

Weingärtnerhaus, eingeschossiger konstruktiver Fachwerkbau mit Satteldach über hohem verputztem Kellergeschoss, giebelseitig rundbogiger Kellereingang, traufseitige Erschließung des Wohnteils, 1776

Das Erneuerungsgebiet in **Kleiningersheim** beinhaltet acht denkmalgeschützte Gebäude:

- **Hauptstraße 7** (Flst.Nr. 100)

Langgestreckte Eisen-Brunnentröge (beim Gebäude) mit abgerundeten Ecken, ca. 1910

- **Hauptstraße 30** (Flst.Nr. 101/1)

Hofanlage, bestehend aus: Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Fachwerkwerkbau mit Satteldach, Dachwerk in Unterfirstkonstruktion mit verblatteten Kopfstreben, sonst verzapft, Kellerhalsvorbau mit Rundbogenportal, traufseitige Erschließung, Stube mit Bretter-Balken-Decke, 1599, Umbau im Giebelbereich, um 1700; Scheune, Bruchsteinbau, einseitig abgewalmtes Satteldach, wohl 17. Jahrhundert

- **Hauptstraße 37** (Flst.Nr. 37/2)

Rathaus, dreigeschossiger, giebelständiger Backsteinbau mit Treppengiebel und Firstaufsatz, im Tympanon des Eingangsportals Sinspruch, Bauinschriften, errichtet nach Entwurf von Friedrich Baumgärtner durch Wilhelm Oegler und Christian Gerock, 1878

- **Hauptstraße 44** (Flst.Nr. 81, 83-86)

Ev. Pfarrhaus, zweigeschossiger verputzter Massivbau, Halbwalmtdach mit Wiederkehr im Giebel, umlaufender Stockwerksgurt, im Erdgeschoss gekehlte Fensterumrahmung,

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

errichtet 1608, Umbau 1746; von Mauer umschlossener Pfarrgarten, an der Ecke Fachwerkpavillon unter Welscher Haube, wohl 18. Jahrhundert

- **Hauptstraße 46** (Flst.Nr. 79)

Rundbogen-Kellereingang an Wohnhaus, bezeichnet 1794

- **Kirchplatz 1** (Flst.Nr. 93)

Ev. Pfarrkirche (St. Georg), massiver verputzter Saalbau mit Satteldach, schmaler Chorturm mit achteckigem Fachwerkaufsatz und Welscher Haube, zweibahnige Maßwerkfenster, Chorraum mit Kreuzgratgewölbe über Volutenkonsolen, bauzeitliche illusionistische Ausmalung der Gewölberippen und Fensterrahmungen, u. a. mit Rollwerkornamenten, sowie figürliche Wandmalereien mit Evangelistendarstellungen und Taufe Jesu, barockes Sandsteinepitaph der Familie Hörner mit gemalten Porträts, errichtet unter Einbeziehung von Resten der älteren Kapelle, 1587, und über dem Keller einer früheren Scheune durch Baumeister Werkmeister Hans Braun, 1601/02

- **Kirchplatz 10** (Flst.Nr. 92/1)

Kelter, verputzter Massivbau mit hohem Walmdach und angebauter Fachwerk-Kelternstube, 18. Jahrhundert mit älterem Kern, wohl des 15. Jahrhunderts

- **Mühlsteige 1** (Flst.Nr. 88)

Backhaus, in Mauer von Straßenbegrenzung eingelassen, Hanglage, 1841

Kommunales Eigentum

Im den Erneuerungsgebieten befinden sich eine hohe Anzahl an öffentlicher Infrastruktur und gemeindlichen Grundstücken:

- Randbereiche der Landes- und Kreisstraße, sowie kommunale Straßen und öffentliche Parkplätze in beiden Teilorten
- Schule, Sportanlagen, Sport- und Turnhalle (SKV-Halle), Kelter, altes Rathaus, neues Rathaus, alter Friedhof in Großingersheim
- altes Rathaus, Vereinsräume, Bücherei, Kelter, Kirchplatz, Kindergarten, Tante M Laden in Kleiningersheim

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

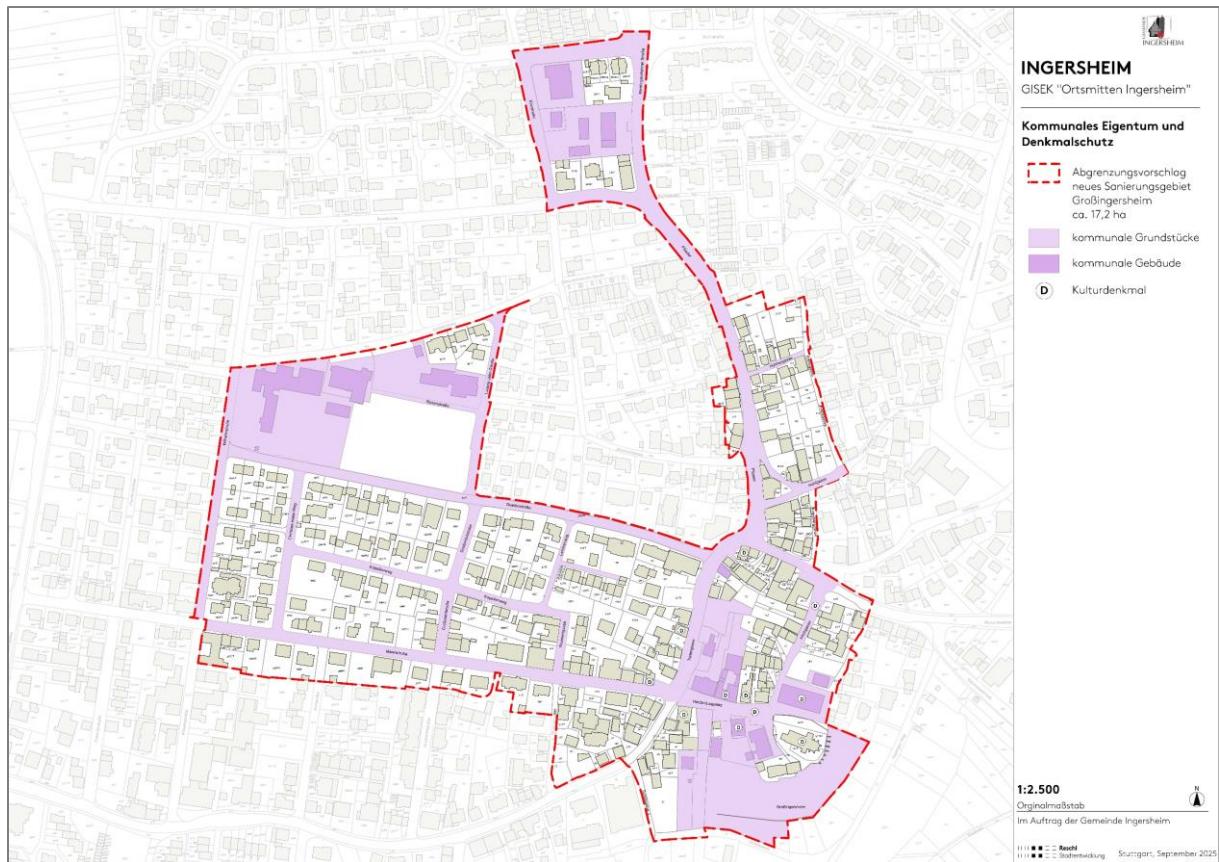


Abbildung 12 Kommunales Eigentum und Denkmäler im Untersuchungsgebiet Ortsmitte in Großingersheim, Reschl Stadtentwicklung 2023

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

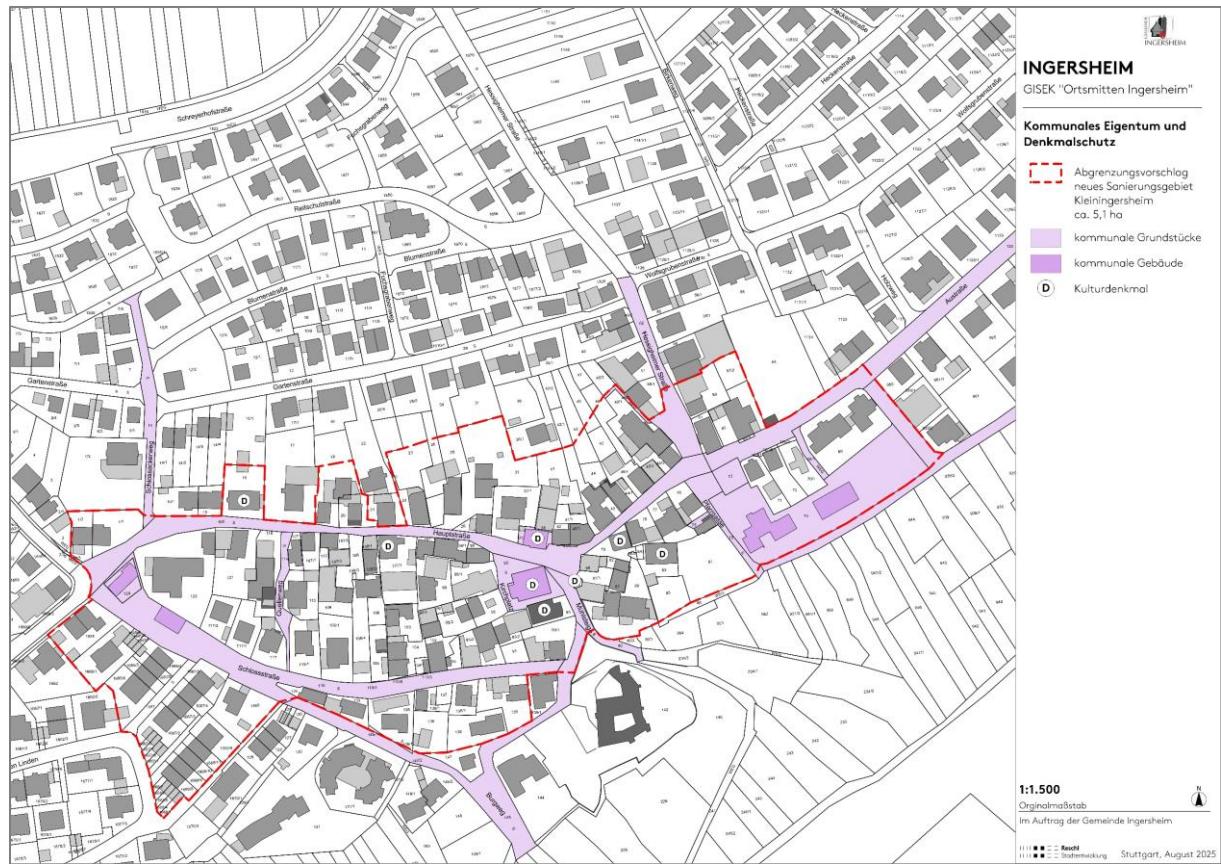


Abbildung 13 Kommunales Eigentum und Denkmäler im Untersuchungsgebiet Ortsmitte in Kleiningersheim, Reschl Stadtentwicklung 2025

Bürgerbeteiligung

Für die zukünftige Entwicklung und Aufwertung des Gebiets „Ortsmitten Ingersheim“ ist es notwendig und wichtig, die dort lebende Bürgerschaft in diesen Prozess miteinzubeziehen. Dies geschah bereits frühzeitig im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts | Ingersheim 2040. Mit dem Zukunftsatelier von 06.02 – 19.02.23 und der Zukunftswerkstatt am 04. März 2023 fand eine umfassende Bürgerbeteiligung statt, in der auch der Themenbereich Ortsmitten diskutiert wurde.

In Großingersheim sollen in der historischen Mitte „rund ums Rathaus“ weniger Parkplätze und eine bessere Aufenthaltsqualität erreicht werden. Im Bereich „rund um die SKV-Halle“ soll das soziale Zentrum der Gemeinde weiterentwickelt werden. In Kleiningersheim soll die Kelter und das Rathausumfeld weiterentwickelt werden. Als wichtigen Schritt hierfür soll das Rathaus im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Insgesamt wünschen sich die Teilnehmenden von den Ortsmitten bessere Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten, eine gute Erreichbarkeit durch den Fuß- und Radverkehr, Nutzungsmischungen und den Erhalt ortsbildprägender Gebäude.

Auch aus den weiteren Themenbereichen gab es einige Anregungen und Ideen, die in den beiden Untersuchungsgebieten umgesetzt werden sollen. So wünschen sich viele eine attraktive Gestaltung der beiden Ortsmitten, durch welche auch die dort angesiedelten Einzelhandelsangebote gestärkt werden sollen. Als Umsetzungsschritte wurden kleine, schnelle Maßnahmen wie die Aufstellung von Stühlen und Tischen zur Schaffung von Treffpunkten und dadurch einer verbesserten Aufenthaltsqualität vorgeschlagen. Einzelhandelsangebote sollen zentral gelegen (nicht nur im Tal) und gut erreichbar sein.

Die Teilnehmenden sprechen sich für eine verstärkte Innenentwicklung aus, die das Ortsbild erhält und die vorhandenen Strukturen nutzt. Durch eine Nutzung der formellen und informellen Planungsinstrumente (Bauleitplanung, Grundsteuer C, „Bürgerbörse“ für Wohnungen, etc.) in Verbindung mit einem guten Beratungsangebot sollen Baulücken aktiviert, sowie Sanierungen, Aufstockungen und Umbauten erleichtert werden. Für Seniorinnen und Senioren sollen im Ort neue Wohnraumangebote geschaffen werden, um einen Generationenwechsel zu ermöglichen.

Defizite werden von den Bürgerinnen und Bürgern bei der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums gesehen. Vorhandene Strukturen und gemeindeeigene Gebäude (Vereinsheim, Kelter in Kleiningersheim, etc.) sollen aktiv genutzt und dadurch auch instand gehalten werden. Als mögliche Nutzungen werden kulturelle Veranstaltungen, Pop-Up-Maßnahmen, ein Eiscafé oder ein Weinlokal vorgeschlagen. Zudem sollen Räume für bürgerschaftliches Engagement geschaffen werden.

Weiteren Handlungsbedarf sehen die Teilnehmenden auch beim Thema Mobilität und Verkehr, insgesamt soll der innerörtliche motorisierte Verkehr reduziert werden. Die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung soll die bestehenden Parkierungsmöglichkeiten besser regeln. Eine Neuauftteilung der Verkehrsflächen soll, durch die Schaffung eines Einbahnstraßenystems, breitere Fußwege und sichere Überwege ermöglichen. Die Ortsmitten sollen auch mit dem Fahrrad gut erreichbar sein. In Kleiningersheim soll im Ortskern (z. B. an der Kelter) ein öffentliches WC entstehen. Öffentliche Wege und Plätze sollen barrierearm gestaltet sein.

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept **Gemeinde Ingersheim** „Ortsmitten Ingersheim“

Die Ergebnisse wurden der Verwaltung und dem Gemeinderat direkt im Anschluss an die Veranstaltung zugesandt und die Ergebnisse der gesamten Bürgerbeteiligung in der Gemeinderatssitzung am 03.05.2023 vorgestellt. Die einzelnen Ergebnisse werden im Folgenden detaillierter ausgeführt.

Im Rahmen der Erstellung des GISEKs fand, als weitere Möglichkeit der Beteiligung, am 08. Mai 2023 eine Planungswerkstatt für die Bürgerschaft als Abendveranstaltung statt, um weitere Ideen und Anregungen für die Entwicklung der Ortsmitten in Ingersheim zu generieren.

Nach einer kurzen Einführung zum GISEK und der Vorstellung der Ergebnisse der Bestands-erhebung und-analyse hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit im direkten Gespräch Anregungen zur Entwicklung der Gebiete in Klein- und Großingersheim zu diskutieren. Zunächst wurden Stärken und Schwächen von den Teilnehmenden zu den vier Handlungsfeldern „Grün und Freiraum“, „Städtebau und Ortsbild“, „Öffentlicher Raum und Verkehr“ sowie „Nutzungen“ benannt und auf einem Plan verortet. Darauf aufbauend wurden Zielstellungen definiert und – sofern möglich – bereits erste konkrete Maßnahmen zur Umsetzung vorgeschlagen.

Ergebnisse der Beteiligung „Ortsmitten Ingersheim“

Stärken und Schwächen

Als Stärken im Themenbereich GRÜN | FREIRAUM werden der schöne Ausblick und der bestehende Radweg in Kleiningersheim gelobt.

Im Bereich STÄDTEBAU | Ortsbild stellt das Denkmalensemble rund um das Rathaus in Großingersheim eine Stärke der Gemeinde dar.

Für den Bereich ÖFFENTLICHER RAUM | VERKEHR werden die Neugestaltung des alten Friedhofs in Großingersheim und die Schloßstraße als „Spielstraße (Skating) in Kleiningersheim sehr positiv wahrgenommen

Bei den NUTZUNGEN sehen die Teilnehmenden die Stärken im Ortsteil Großingersheim in der SKV-Halle für Schule, Vereine und Private und im Ortsteil Kleiningersheim im Vereinsheim und der Gastronomie.

Als Schwäche des Gebiets wird im Themenbereich GRÜN | FREIRAUM von den Teilnehmenden ein Park in Großingersheim vermisst.

Im Themenbereich STÄDTEBAU | ORTSBILD wird in Großingersheim die Sanierungsbedürftigkeit des Denkmalensembles rund um das Rathaus kritisiert. In Kleiningersheim wird bemängelt, dass das Alte Rathaus nicht nutzbar und sanierungsbedürftig ist. Auch im schlechten Zustand der Kelter wird eine Gefahr für das Ortsbild gesehen.

Im Bereich ÖFFENTLICHER RAUM | VERKEHR werden die sehr hohen Geschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs in Großingersheim angemahnt. Für Kleiningersheim werden die Mängel bei der engen Hauptstraße (Mischgebiet), den fehlenden Schul- und Gehwegen und der schlechten Parkplatzbeschilderung gesehen.

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept **Gemeinde Ingersheim** „Ortsmitten Ingersheim“

Zum Themenbereich NUTZUNGEN sehen die Teilnehmenden in Großingersheim Handlungsbedarf bei den wenigen Parkplätzen an der Post, dem Bäcker und der Apotheke, dem saniungsbedürftigen Zustand der SKV-Halle, der schwierigen öffentlichen Zugänglichkeit des grünen Platzes (Schlüssel im Rathaus) und des geringen gastronomischen Angebots. In Kleiningersheim wird die fehlende Post sowie die fehlende ärztliche Versorgung beklagt.

Ziele und Maßnahmen

Aufbauend auf den oben genannten Stärken und Schwächen wurden Ziele und Maßnahmen für eine zukünftige Aufwertung des Gebiets „Ortsmitten Ingersheim“ erarbeitet. Für Großingersheim wurden von den Bürgerinnen und Bürgern folgende Zielsetzungen und Maßnahmen formuliert:

Die Grünräume, z. B. der Alte Friedhof, sollen weiterentwickelt werden. Ein Park (Skulpturen) oder eine Begegnungsstätte könnten die Qualität der öffentlichen Freiräume erhöhen, auch ein möglicher Standort für einen Wasserspielplatz soll geprüft werden. Bei den Planungen sollen auch die Jugendlichen miteinbezogen werden. An der Besigheimer Straße soll ein öffentlicher Treffpunkt für alle geschaffen werden, hierzu könnte im Neubaugebiet eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Der Ort soll Bänke, Tischtennisplatten und Wasserelemente enthalten, und als Park, „grünes Klassenzimmer“ oder auch für Gemeinschaftsbeete nutzbar sein.

Ortsbildprägende Gebäude wie die Krone oder die Kelter sollen erhalten, saniert und stärker genutzt werden. So wird eine mögliche Nutzung von Teilen der Kelter für kulturelle und öffentliche Veranstaltungen, oder auch Vereinsaktivitäten und private Feste angeregt. Eine Prüfung soll ergeben inwiefern dies möglich ist.

Die Teilnehmenden wollen sichere Fuß- und Radwege in der Ortsmitte, hierzu wird eine Geschwindigkeitsreduzierung mit Schwellen, insbesondere an der Schule, vorgeschlagen. Zudem soll eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Silcherstraße zur Besigheimer Straße entstehen. Zusätzliche öffentliche (Kurz-) Parkplätze sollen für den Einzelhandel geschaffen und gekennzeichnet werden, so in der Kirchgasse, vor der Bäckerei oder am neuen Areal in der Tiefengasse.

Das bestehende gastronomische Angebot soll sinnvoll ergänzt werden. Angedacht ist beispielsweise eine Eisdiele in der ehemaligen Aussegnungshalle.

Auch für die Ortsmitte in Kleiningersheim wurden von den Bürgerinnen und Bürgern konkrete Ziele und Maßnahmen formuliert und diskutiert:

Die öffentliche Infrastruktur in Kleiningersheim soll erhalten werden. Hierzu soll das Raiffeisengebäude modernisiert und einer neuen Nutzung, z. B. Ärztehaus, zugeführt werden. Das Vereinsheim soll modernisiert werden und aufgrund seiner Lage künftig auch den Platz davor bespielen. Auch die KiTa soll modernisiert werden. Das Alte Rathaus soll als identitätsstiftendes Gebäude in der Ortsmitte wieder nutzbargemacht werden. Angestrebt wird eine

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

öffentliche Nutzung, die in Kombination mit der Kelter, der Kirche und dem Backhäusle stehen könnte. In der Ortsmitte sollen Treffpunkte für Jung und Alt geschaffen werden.

Das Erscheinungsbild der Hauptstraße soll verbessert werden, dazu könnten eine Geschwindigkeitsberuhigung durch Schwellen oder Parkverbote beitragen. Ein weiteres Ziel sind sichere Schul- und Kitawege. Dazu sollen an der Bushaltestelle Schlossstraße Querungsmöglichkeiten über die Kreisstraße (K 1618) geschaffen werden. Möglich sind getrennte Gehwege oder ein richtiger „shared space“ in der Schlossstraße. Im Zuge der städtebaulichen Erneuerung sollen auch die Straßen modernisiert werden.

Die bestehende Gastronomie in der Ortsmitte soll erhalten werden. Um mehr Gäste zu ermöglichen, sollen beim Rössle Parkplätze freigehalten werden und eine bessere Beschilderung zu weiteren Parkierungsmöglichkeiten angebracht werden.

Ziele der städtebaulichen Erneuerung

Den identitätsstiftenden und ortstypischen Charakter der Untersuchungsgebiete „Ortsmitte Kleiningersheim“ und „Ortsmitte Großingersheim“, durch die Beseitigung städtebaulicher Missstände, zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist zentrales Ziel der städtebaulichen Erneuerung. Dies kann durch die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums, in Form von zeitgemäßen Freiflächengestaltungen und der Neuordnung des Straßenraums erfolgen. Dies führt zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität und gleichzeitig zu einer Verbesserung des Wohnumfelds und der Barrierefreiheit.

Darüber hinaus ist der Erhalt der Bausubstanz durch die Modernisierung und Neuschaffung von privatem Wohnraum das geeignete Mittel, um die Innenentwicklung weiter voranzutreiben. Weiterhin ist auch die Aktivierung von potentiellen Flächen und untergenutzten, sowie leerstehenden Gebäuden ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Erneuerung.

Städtebauliche Missstände

Die Bestandsanalyse der Untersuchungsgebiete in Groß- und Kleiningersheim hat ergeben, dass im gesamten Untersuchungsbereich eine Vielzahl von städtebaulichen Missständen vorherrschen:

- Sanierungsbedürftige und untergenutzte ortsbildprägende Gebäude (Denkmalensemble rund um das Rathaus in Großingersheim; Altes Rathaus, Kelter in Kleiningersheim)
- Fehlende Grünräume und Aufenthaltsqualitäten in Großingersheim
- Siedlungszerschneidende Barriere durch die Landesstraßen in Großingersheim (Bereich Tiefengasse) und die Kreisstraße in Kleiningersheim (Bereich Schloss-/Hauptstraße)
- Hoher Modernisierungsbedarf von öffentlicher und privater Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet (Mehrzwekhalle, Rathaus, Vereinsheim, etc.)
- Funktionalität der Parkplätze und Bushaltestellen



Abbildung 14 linke Bilder: Straßenräume in Großingersheim, Reschl Stadtentwicklung 2023

Abbildung 15 rechtes Bild: Altes Rathaus (Hessigheimerstraße 2) Kleiningersheim, Reschl Stadtentwicklung 2023

Übergeordnete Entwicklungsziele der Gemeindeentwicklung

Die Projektlandkarte (siehe Abbildung 16) zeigt die Ergebnisse des **integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes | Ingersheim 2040** auf. Sie zeigt die Projekte und Planungen und stellt somit die künftigen Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung dar. Die Projekte lassen sich in **verortbare** und **allgemeingültige** Projekte unterscheiden.

Verortbare Projekte sind solche, die sich räumlich konkret zuordnen lassen und in bestimmten Ortsteilen oder Gebieten umgesetzt werden können. Sie tragen direkt zur Verbesserung der Lebensqualität in diesen Bereichen bei. Diese Projekte sind auf der Karte durch spezifische Markierungen oder Symbole hervorgehoben.

Verortbare Projekte (Auszug aus dem Handlungsprogramm des GEK):

- **Prinzipien der Innenentwicklung erarbeiten** (bereits abgeschlossen)
- **Gewerbeentwicklung „Bietigheimer Weg“ fortführen**
- **Antragstellung zur Aufnahme in ein Förderprogramm zur städtebaulichen Erneuerung (Sanierungsgebiet)**
- **Rahmenpläne für die Ortsmitten erarbeiten**
- **Ansiedlungskriterien für Betriebe erarbeiten**
- **Neuaufstellung Sozialstation/ Schaffung eines Gesundheitszentrums**
- **Treffpunkte für Jugendliche entwickeln**
- **Erarbeitung einer Spielplatzkonzeption**

Allgemeingültige Projekte sind Vorhaben, die für die gesamte Gemeinde von Bedeutung sind und eine übergeordnete Bedeutung für die Gemeindeentwicklung haben. Sie betreffen verschiedene Ortsteile und haben Auswirkungen auf die Gemeinde als Ganzes. Diese Projekte sind auf der Karte ebenfalls gekennzeichnet, jedoch ohne räumliche Zuordnung.

- **Ansiedlung Discounter langfristig verfolgen**
- **Weiterentwicklung der Fuß- und Radwegeverbindungen**
- **Fahrplan Straßensanierung weiterentwickeln**
- **Stärkung der innerörtlichen Grünstruktur**
- **Unterstützung zum Bau eines weiteren Windrads**
- **Stärkung der Aufenthaltsqualität**

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

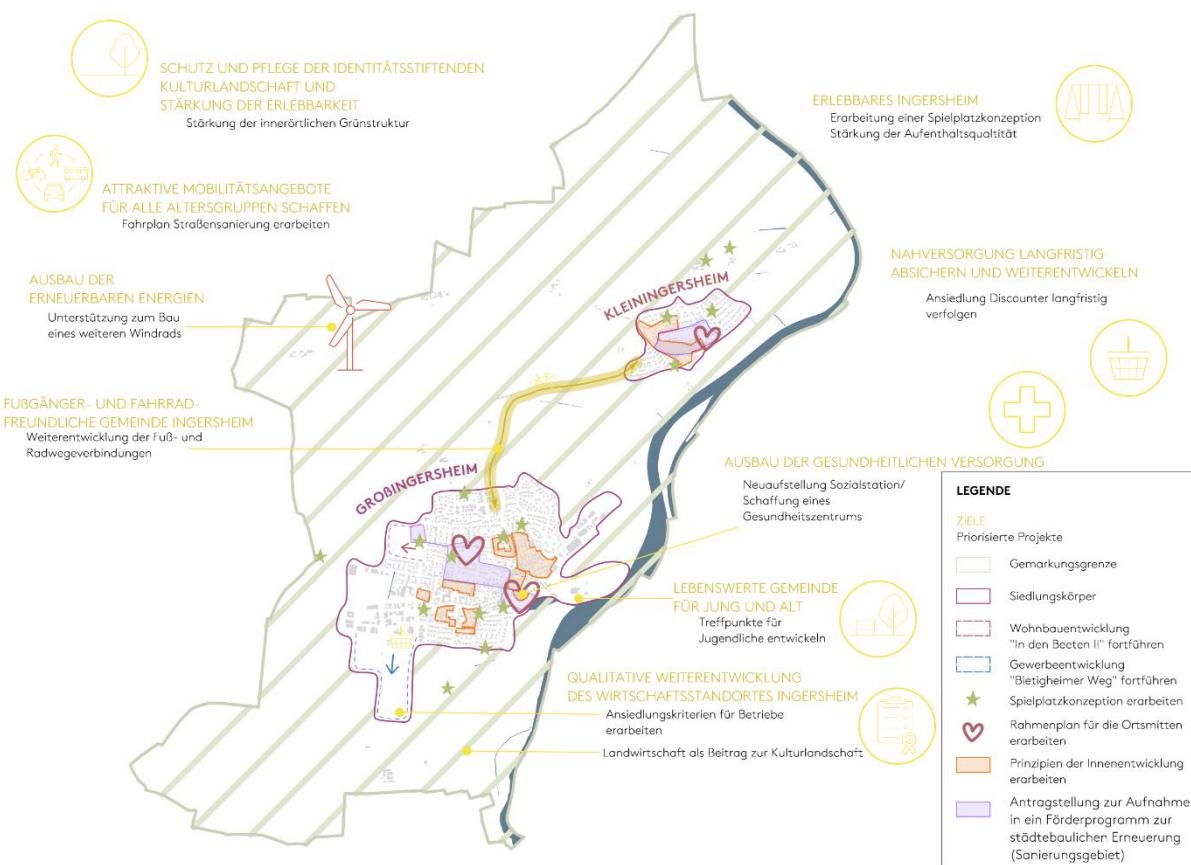


Abbildung 16: Projektlandkarte Gemeindeentwicklungskonzept Ingersheim 2040, Reschl Stadtentwicklung 2023

Aus den Ergebnissen des Gemeindeentwicklungskonzepts | Ingersheim 2040 und der durchgeführten Bürgerbeteiligung lassen sich im Hinblick auf die Erneuerungsgebiete „Ortsmitte Kleiningersheim“ und „Ortstmitte Großingersheim“ folgende allgemeine Entwicklungsziele ableiten:

Verstärkte Innenentwicklung

- Aktivierung von Baulücken und Leerständen, Entwicklung von Nachverdichtungspotentialen
- Sparsamer Flächenverbrauch
- Preis- und Angebotsdifferenziertes Wohnraumangebot
- Antragstellung zur Aufnahme in ein Förderprogramm zur städtebaulichen Erneuerung (Sanierungsgebiet)/Sanierung fortführen
- Erarbeitung von Rahmenplänen für die Ortsmitten
- Erarbeitung einer Innenentwicklungsstrategie mit Beratungsangeboten, Anpassungen der Bebauungspläne in enger Kooperation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern.

Lebendige Ortsmitten als Treffpunkte für Jung und Alt

- Attraktive und lebendige Ortsmitten sind ein wichtiger Baustein für eine hohe Lebensqualität vor Ort

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

- Hohe Nutzungsdichte und Aufenthaltsqualität sowie die gute Erreichbarkeit für Fuß- und Radverkehr entwickeln und damit Treffpunkte für die Ingersheimer:innen schaffen
- Barrierefreien öffentlichen Raum mit ansprechender Gestaltung, Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten und Beschattung/ Begrünung/ Wasser/ Spiel- und Bewegungsflächen gestalten
- Erhalt, Sanierung und Erarbeitung eines Nutzungskonzepts der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude
- Sicherung und nachhaltige Weiterentwicklung der wohnortnahmen Nahversorgungsangebote
- Einbindung der Vereine und der Bürgerschaft

Stärkung nachhaltiger Mobilität

- Steigerung des Fußverkehrs durch breite und sichere Fußwege, insbesondere auch zu Schulen und KiTas
- Lenkung des innerörtlichen PKW-Verkehrs durch aktive Parkraumbewirtschaftung, Ausschilderung und Geschwindigkeitsbegrenzungen
- Erreichbarkeit innerörtlicher Ziele und zwischen den Ortsteilen für den Radverkehr priorisieren

Klimaresiliente Gemeindeentwicklung

- Ausbau erneuerbarer Energien (kommunale Wärmeplanung und gezielter Ausbau PV-Anlagen)
- Stärkung der innerörtlichen Grünstruktur
- Umsetzung des Biotopvernetzungskonzepts

Inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet

Das derzeitige Erneuerungsgebiet „Ortsmitte Kleiningersheim“ umfasst eine Fläche von rund 5,1 Hektar. Das künftige Erneuerungsgebiet „Ortsmitte Großingersheim“ umfasst eine Fläche von 17,2 Hektar. Nach der Durchführung der Bestandsanalyse wurden die Untersuchungsgebiete in Rücksprache mit der Verwaltung verändert, da weitere Bereiche im öffentlichen Raum einer Neuordnung und Entwicklung bedürfen. So wurde in Großingersheim nachträglich der sanierungsbedürftige Bauhof und ortsbildprägenden Gebäude Hindenburgplatz 5 und 7 und in Kleiningersheim die Gebäude in der Hauptstraße 1 und 3, sowie die Reihenhausbebauung aus den 70-80er Jahren südlich der Schloßstraße, bei denen städtebauliche Missstände festgestellt wurden, aufgenommen.

Gründe für die Abgrenzung des Erneuerungsgebiets ist die Umsetzung der vordringlichen Ziele einer **Attraktivierung der Ortsmitten und einer Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums**. Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme soll die Substanz der öffentlichen Gebäude durch die Durchführung dringend notwendiger **Modernisierungsmaßnahmen** baulich sanieren und an heutige Ansprüche anpassen. So sollen wichtige Nutzungen für die Bürgerschaft langfristig in den Ortsmitten ermöglicht und **Treffpunkte für Jung und Alt** geschaffen werden.

Aus den im vorherigen Absatz genannten übergeordneten Entwicklungszielen werden, auf Grundlage der erhobenen städtebaulichen Missstände und der Bürgerbeteiligung, folgende Schwerpunkte und Ziele für die Erneuerungsgebiete in Ingersheim abgeleitet.

Wohnraumschaffung in den Ortsmitten

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, innerörtliche Potenziale zu erschließen, Bestandsstrukturen weiterzuentwickeln und neuen Wohnraum zu schaffen:

- Neuordnung und Aufwertung der Gebäudesubstanz zur Belebung der Ortsmitten:
In **Großingersheim** soll beispielsweise die ehemalige **Aussegnungshalle** modernisiert werden, um neue Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen
In **Kleiningersheim** liegt der Schwerpunkt auf der Modernisierung des ehemaligen Raiffeisengebäude/VR-Gebäude in der Hessigheimer Straße 2. Das Gebäude soll zu einem Begegnungsort für Jung und Alt umgestaltet werden.
- Erhalt von Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden
- Aktivierung und Entwicklung von Leerständen, Baulücken und Brachflächen insbesondere um Wohnraum im Innenbereich zu schaffen
- Neuordnung und Nachnutzung von baufälligen Bausubstanzen

Klimawandelanpassungsmaßnahmen

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sind integraler Bestandteil des Neuordnungskonzepts und spiegeln sich in zahlreichen Einzelmaßnahmen wider:

- Stärkung der **blauen und grünen Infrastruktur** in den Ortsmitten (Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen, Überarbeitung des Grünflächenkonzeptes)

- In **Großingersheim** ist vorgesehen, die **Freifläche** am „Alten Friedhof“ **neu zu gestalten** und zu einem **Begegnungsort** zu entwickeln. Zusätzlich ist auch die Aufwertung des **Straßenbegleitgrüns** und die **Neuordnung** der Parkierung in der Marktstraße und der Goethestraße vorgesehen.
- Verbesserung der Energieeffizienz im Altbaubestand (ökologische Erneuerung und Einsatz nachwachsender Rohstoffe, z. B. Holz)
- Ausbau der erneuerbaren Energien:

Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem verstärkten Einsatz von Photovoltaikanlagen in **Groß- und Kleiningersheim** sowohl auf kommunalen als auch auf privaten Gebäuden.

Zudem ist vorgesehen, die derzeit verpachteten Photovoltaikanlagen auf kommunalen Gebäuden – wie der SKV-Halle in **Großingersheim** und dem Vereinsheim Schönblick in **Kleiningersheim** – in den Eigenbetrieb der Gemeinde zu übernehmen.

Langfristig strebt die Gemeinde die Umsetzung eines Nahwärmenetzes an.

- Reduzierung von Verkehrslärm und Abgase
In **Großingersheim** soll dies unter anderem durch die Sanierung und Aufwertung des Christian-Härle-Weg, Kapellenweg und Großmühlstraße erreicht werden.

Stärkung der Ortsmitten

- In Großingersheim sollen der Hindenburgplatz sowie der „Alte Friedhof“ im Rahmen des SIQ-Programms zu attraktiven **Treffpunkten für Jung und Alt** umgestaltet werden. In Kleiningersheim ist die **Neugestaltung des Kirchplatzes** mit dem gleichen Ziel vorgesehen.
- Darüber hinaus ist die **Schaffung barriereärmer und sicherer Fußwege** vorgesehen. Dies umfasst unter anderem die erleichterte Querung der Kreisstraße im Bereich Schlossstraße/Hauptstraße in Kleiningersheim sowie die Landesstraße im Bereich Tiefengasse in Großingersheim.
- Ein weiteres Ziel ist die **Sicherstellung der Nahversorgung** für die Bürgerinnen und Bürger beider Ortsteile.

Neuordnungskonzept

Das Ergebnis des gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzeptes, die Bestandsanalyse des Untersuchungsbereiche und die Beteiligung der Bürgerschaft zum GISEK haben einen großen anhaltenden Erneuerungsbedarf nachgewiesen. Das Neuordnungskonzept dient als Grundlage für die spätere Durchführung der städtebaulichen Erneuerung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, funktionelle und strukturelle Entwicklung der Untersuchungsgebiete.

Das Neuordnungskonzept dient als Grundlage für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden Kosten, dem Fördermittelbedarf im Erneuerungsgebiet und der zügigen Durchführung der angestrebten Maßnahmen. Der nachfolgende Plan zeigt die geplanten Maßnahmen mit den dazugehörigen Nummerierungen. Diese werden nachfolgend näher beschrieben:

Neuordnungskonzept „Ortsmitte Großingersheim“

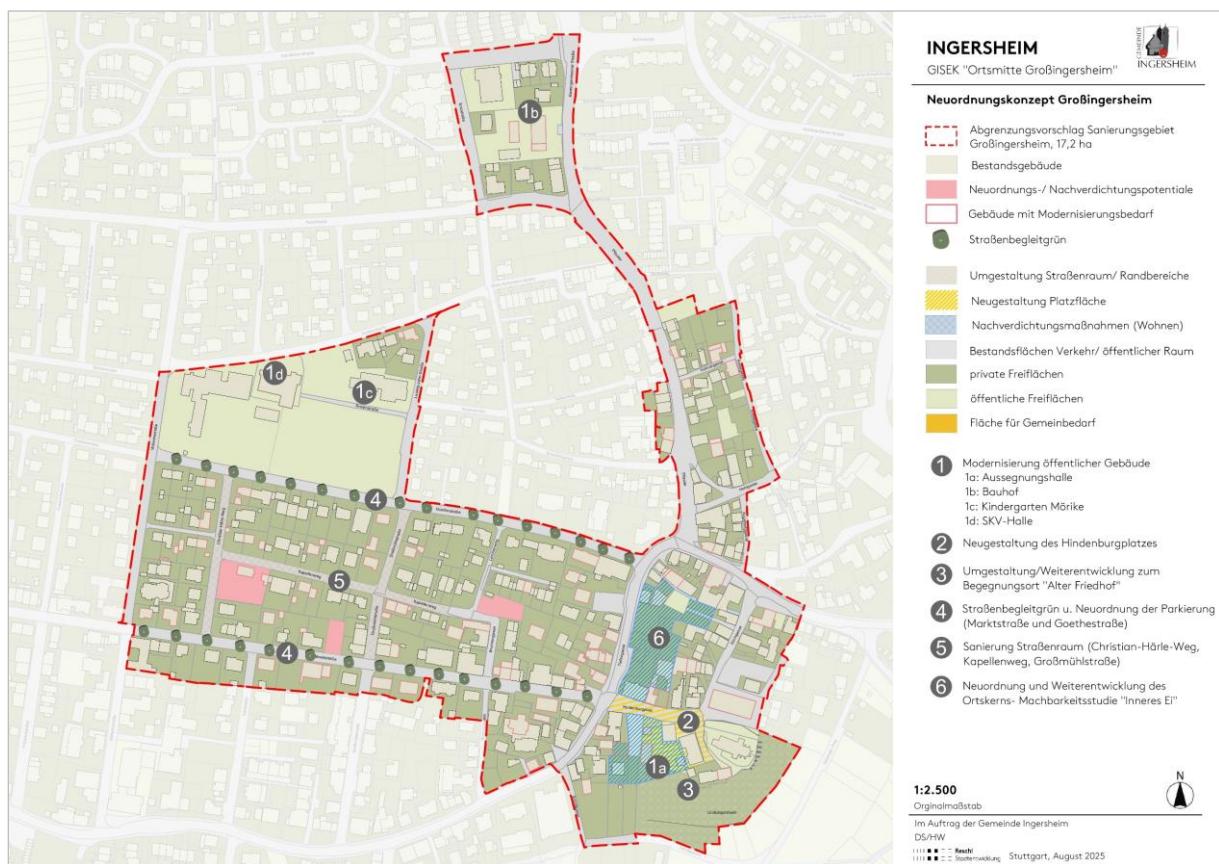


Abbildung 18 Neuordnungskonzept Großingersheim mit Maßnahmenübersicht, Reschl Stadtentwicklung 2025

**Modernisierung öffentlicher Gebäude – ehemalige Aussegnungshalle (NOK – Nr. 1a)
Umgestaltung/Weiterentwicklung zum Begegnungsort „Alter Friedhof“ (NOK – Nr. 3)**

Maßnahme-Nr. 1a und Nr. 3 im Neuordnungskonzept

Wie auch in der Bürgerbeteiligung angeregt, wird der Alte Friedhof mittlerweile als Skulpturenpark, als Erholungsmöglichkeit und Begegnungsstätte genutzt. Die Umgestaltung des Friedhofs hat bereits stattgefunden. Für die ehemalige Aussegnungshalle bestehen verschiedene Entwicklungsszenarien:

Anknüpfend an die Nutzung des Skulpturenparks besteht die Möglichkeit, zukünftig durch Modernisierung der Aussegnungshalle neue Nutzungen entstehen zu lassen, wie z. B. gastronomische Angebote (Eisdiele, Café oder Kiosk), kulturelle Veranstaltungen oder einen weiteren Begegnungsort zu etablieren.

Das zweite Szenario wäre eine langfristige Entwicklung die sich auf die Pläne der Machbarkeitsstudie „Inneres Ei“ bezieht. Diese sieht eine städtebauliche Neuordnung mit Abriss der Aussegnungshalle vor. Der Abbruch der Aussegnungshalle wurde als Option in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen.

Maßnahmenzeitraum:

Modernisierung öffentlicher Gebäude – Bauhof (NOK – Nr. 1b)

Maßnahme-Nr. 1b im Neuordnungskonzept

Im Bauhof in Großingersheim besteht seit mehreren Jahren ein erheblicher Sanierungsbedarf. Eine bestehende Garage soll abgerissen und durch ein neues Gebäude mit beheizter Halle ersetzt werden. Eine solche Halle ist derzeit nicht vorhanden, jedoch insbesondere für die Wintermonate dringend erforderlich. Zudem sollen die sanitären Anlagen um Duschen erweitert werden. Derzeit fehlen geeignete Sozialräume für die Mitarbeitenden, die im Zuge der Maßnahme ebenfalls geschaffen werden sollen.

Maßnahmenzeitraum: Beginn 2027

Modernisierung öffentlicher Gebäude – Kindergarten Mörike (NOK – Nr. 1c)

Maßnahme-Nr. 1c im Neuordnungskonzept

Für den Kindergarten Mörike ist eine umfassende Modernisierung vorgesehen. Dazu zählt insbesondere die Erneuerung der Elektroinstallation. Das Gebäude aus den 1960er-Jahren weist einen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Ergänzend ist die Umsetzung einer Verkehrssicherungsmaßnahme geplant, um die Sicherheit von Kindern, Eltern und Mitarbeitenden nachhaltig zu gewährleisten. Die Maßnahme hat hohe Dringlichkeit, da die Gemeinde ihrer Verkehrssicherungspflicht nachkommen muss.

Maßnahmenzeitraum: Beginn 2026

Modernisierung öffentlicher Gebäude – SKV-Halle (NOK – Nr. 1d)

Maßnahme-Nr. 1d im Neuordnungskonzept

Die Modernisierung der SKV-Halle wird bei der Sportstättenförderung beantragt. Die Halle wird für den Schul- und Vereinssport genutzt sowie für Veranstaltungen. Die Halle soll Modernisiert werden. Insbesondere die sanitären Anlagen werden erneuert und um Duschen ergänzt.

Maßnahmenzeitraum: 2030

Neugestaltung des Hindenburgplatzes (NOK – Nr. 2)

Maßnahme-Nr. 2 im Neuordnungskonzept

Um den öffentlichen Raum für mehr Begegnung und als Aufenthaltsmöglichkeit zu stärken, soll der Hindenburgplatz umgestaltet werden.

Maßnahmenzeitraum: 2029-2032

Straßenbegleitgrün u. Neuordnung der Parkierung (Marktstraße und Goethestraße) (NOK – Nr. 4)

Maßnahme-Nr. 4 im Neuordnungskonzept

Im Zuge der Leitungssanierung entlang der Marktstraße (hat in weiteren Abschnitten bereits stattgefunden) soll auch die Straßenraumgestaltung aufgewertet werden. Ergänzendes Straßenbegleitgrün, auch für mehr Beschattung sowie als Beitrag zum Erhalt der Biodiversität soll entlang der Markt- und Goethestraße integriert werden.

Maßnahmenzeitraum: 2030-2033

Sanierung Straßenraum (Christian-Härle-Weg, Kappellenweg, Großmühlstraße) (NOK – Nr. 5)

Maßnahme-Nr. 5 im Neuordnungskonzept

Ein Ziel der Gemeinde ist die Reduzierung von Verkehrslärm und Abgasen. Dies soll unter anderem durch die Sanierung und Aufwertung des Straßenraums in den Bereichen Christian-Härle-Weg, Kappellenweg und Großmühlstraße erreicht werden. Zusätzlich ist auch die Aufwertung des **Straßenbegleitgrüns** und die **Neuordnung** der Parkierung in der Marktstraße und der Goethestraße vorgesehen.

Maßnahmenzeitraum: 2030-2033

Neuordnung und Weiterentwicklung des Ortskerns – Machbarkeitsstudie „Inneres Ei“ (NOK – Nr. 6)

Maßnahme-Nr. 6 im Neuordnungskonzept

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

Für die Neuordnung des zentralen Bereichs um den Hindenburgplatz wurde bereits eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Hier soll eine städtebauliche Neuordnung durchgeführt werden. Um diese Innenentwicklungspotentiale für Wohnungsbau zu nutzen, soll hier ein weiterer Prozess (Investorenauswahlverfahren/Konzeptvergabe) durchgeführt werden.

Maßnahmenzeitraum: Beginn 2026

Neuordnungskonzept „Ortsmitte Kleiningersheim“

Modernisierung öffentlicher Gebäude (NOK – Nr. 1)

Maßnahme-Nr. 1 im Neuordnungskonzept

Im Zuge der Modernisierung der öffentlichen Gebäude werden folgende Einrichtungen eingepflanzt:

1. Modernisierung Alte Kelter - Ziel ist es, vorhandene Strukturen zu modernisieren und dadurch langfristig zu erhalten.
2. Modernisierung des Kindergarten Schönblick- Erneuerung und Anpassung der Gebäudeinfrastruktur an aktuelle Anforderungen.
3. Modernisierung Vereinsheim Schönblick - Das Gebäude soll gezielt für die Nutzung durch Vereine aufgewertet werden. Die möglichen zukünftigen Nutzungsvarianten werden frühzeitig gemeinsam mit den örtlichen Vereinen erarbeitet und in die weitere Planung integriert.

Maßnahmenzeitraum: 2026

Ortsmitte gestalten (NOK – Nr. 2)

Maßnahme-Nr. 2 im Neuordnungskonzept

An den beiden zentralen Punkten sollen die Plätze umgestaltet und aufgewertet werden. Um diese als Begegnungs- und Aufenthaltsorte zu stärken sowie Klimaanpassungsmaßnahmen zu ergänzen. Dazu gehören insbesondere die Förderung der Biodiversität, zusätzliche Begrünungsmaßnahmen sowie die Schaffung wirksamer Beschattungen.

Maßnahmenzeitraum: 2029-2032

Modernisierung/Nachnutzung (Hessigheimer Str. 2) (NOK – Nr. 3)

Maßnahme-Nr. 3 im Neuordnungskonzept

Das Gebäude der Hessigheimer Str. 2 (ehemalige VR-Bank) wurde bereits durch die Gemeinde erworben. Für die zeitnahe Umnutzung des Erdgeschosses, wurde 2025 ein Antrag für IBW/Landes-SIQ gestellt. Das Erdgeschoss des historischen Gebäudes soll zu einem Begegnungsort für Jung und Alt umgestaltet werden. Geplante Nutzungen sind ein Begegnungs- und Seniorentreff, eine Leseecke sowie Angebote der Vereins- und Jugendarbeit. Hierfür sind Sanierungsmaßnahmen in den Innenräumen notwendig. Das Erdgeschoss soll zu einem Begegnungsort umgestaltet werden. Geplant sind Malerarbeiten, die Sanierung des Bodenbelags sowie der Heizungs-, Elektro- und Sanitäranlagen. Die geplanten Maßnahmen

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

verfolgen das Ziel einer zeitnahen Nutzung zur Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements in Kleiningersheim. Da die Wohnung im Obergeschoss des Gebäudes noch bewohnt ist, erfolgt eine umfassende Sanierung des gesamten Gebäudes erst in den nächsten Jahren.

Maßnahmenzeitraum: Beginn 2026

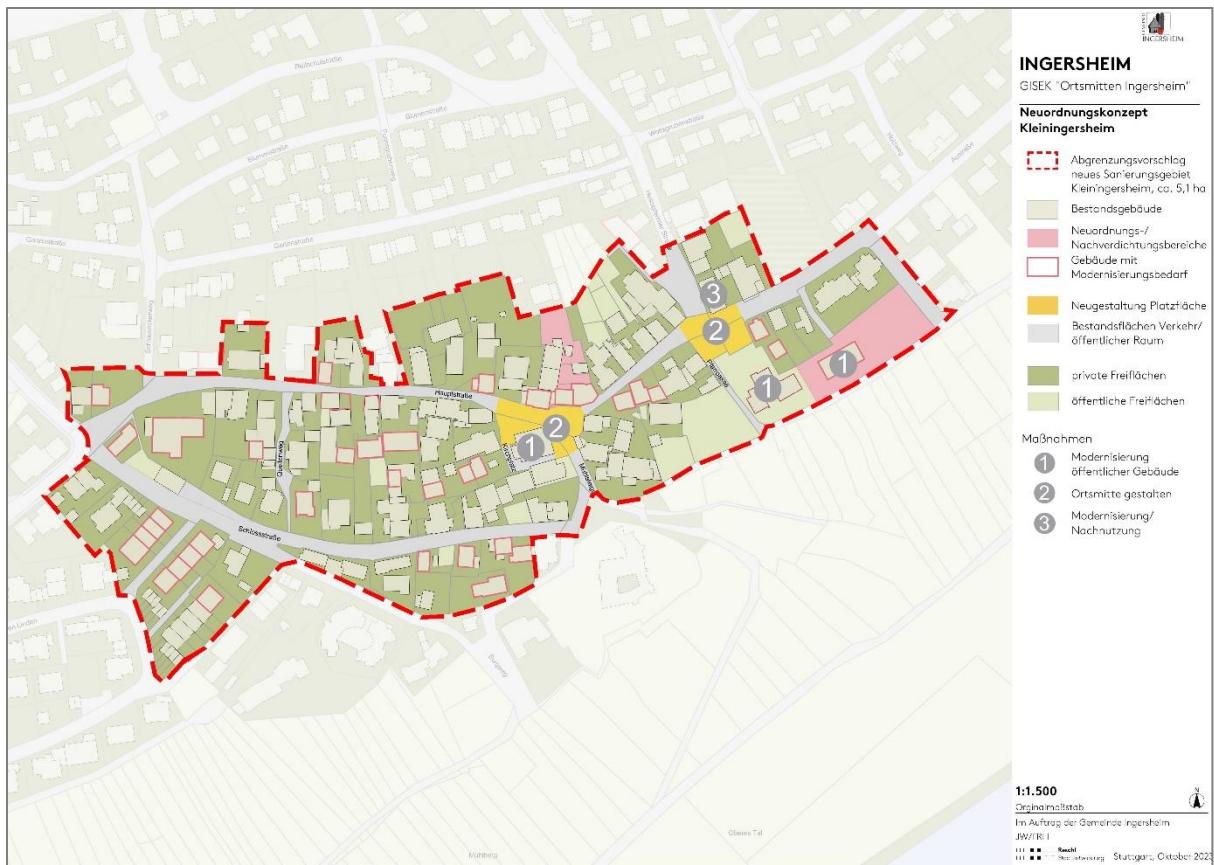


Abbildung 19 Neuordnungskonzept Kleiningersheim mit Maßnahmenübersicht, Reschl Stadtentwicklung 2023

Beitrag zu Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung sind zentrale Handlungsfelder innerhalb der Städtebauförderung. Angesichts zunehmender klimatischer Herausforderungen – wie steigenden Temperaturen und wachsendem Energiebedarf – gewinnen Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und zur Steigerung der Klimarobustheit von Quartieren zunehmend an Bedeutung.

Im Sanierungsgebiet „**Kleiningersheim**“ und im Untersuchungsgebiet „**Großingersheim**“ werden hierzu verschiedene Projekte umgesetzt.

Ein Schwerpunkt liegt im **Ausbau erneuerbarer Energien**. In beiden Ortsteilen ist die Installation zusätzlicher Photovoltaikanlagen auf kommunalen und privaten Gebäuden vorgesehen. Private Eigentümerinnen und Eigentümer werden beim Ausbau eigener PV-Anlagen unterstützt. Langfristig wird zudem ein **kommunales Nahwärmenetz** angestrebt.

Auch im Bereich **Energieeffizienz und nachhaltiges Bauen** leisten die geplanten Modernisierungen öffentlicher Gebäude einen Beitrag zum Klimaschutz. Dazu zählen unter anderem die Sanierungen des Kindergartens Mörike (Großingersheim, NOK – Nr.1c), der SKV-Halle (Großingersheim, NOK Nr.1d), des Kindergartens Schönblick (Kleiningersheim, NOK Nr. 1) sowie des Vereinsheims Schönblick (Kleiningersheim, NOK Nr. 1). Die Maßnahmen beinhalten energetische Verbesserungen wie Dämmung und Modernisierung der Heiztechnik.

Mit den geplanten Vorhaben verfolgt die Gemeinde das Ziel, Klimaschutz und Klimaanpassung konsequent in die städtebauliche Entwicklung zu integrieren. Dadurch werden nicht nur CO₂-Emissionen verringert und die Widerstandsfähigkeit gegenüber Klimafolgen gestärkt, sondern auch die Ortsmitten als lebenswerte und zukunftsfähige Zentren für alle Generationen gesichert.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Gemeinde Ingersheim hat für das Programmjahr 2024 für die beiden Sanierungsgebiete einen Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung gestellt.

Für das Sanierungsgebiet „**Ortsmitte Großingersheim**“ ergibt sich nach der Aktualisierung des Abgrenzungsbereichs und des Neuordnungskonzeptes im Jahr 2025 folge vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht:

I Ausgaben:	€
1. Vorbereitende Untersuchung	10.000
2. Weitere vorbereitende Untersuchungen	
Fachplanungen (Investorenauswahlverfahren - Gemische Wohnformen u.a. Integration seniorengerechtes Wohnen)	30.000
Öffentlichkeitsarbeit	10.000
3. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	
Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen	
Hindenburgplatz 7 (ehemaliges Gasthaus Krone 900.000	900.000
Aussegnungshalle Großingersheim (Abbruch)	50.000
Erschließungsmaßnahmen (Plätze)	
Neugestaltung des Hindenburgplatzes ca. 1.400 m ²	
Umgestaltung/ Weiterentwicklung Alter Friedhof (ca. 48 m ² Fläche)	
Insgesamt: ca. 1.448m ² x 250 € (Förderobergrenze)	362.000
Erschließungsmaßnahmen (Straßen und Randbereiche)	
Markt- und Goethestraße in Großingersheim (ca. 7.400 m ² x 250 €)	1.850.000
Christian-Härle-Weg, Kapellenweg, Großmühlstraße (4.000 m ² x 250 €)	1.000.000
Summe - Sonstige Ordnungsmaßnahmen:	4.162.000
4. Baumaßnahmen	
Öffentliche Baumaßnahmen	
Modernisierung Bauhof	300.000
SKV-Halle Großingersheim (60% Gemeinbedarf) Gesamtkosten: 3 Mio.	1.800.000
Mörikekindergarten Großingersheim (60 % Gemeinbedarf und ggf. SIQ) Gesamtkosten: 1.600.000 Euro	960.000
Summe – Öffentliche Baumaßnahmen:	3.060.000
Privat geringe Intensität (25 x 10.000 €)	250.000
Privat hohe Intensität (15 x 25.000 €)	375.000
5. Vergütung Sanierungsbetreuung (insgesamt)	75.000
Summe Ausgaben	7.972.000
II Einnahmen	0
III Benötigter Förderrahmen	7.972.000
Finanzhilfen 60 Prozent	4.783.200
Anteil Gemeinde 40 Prozent	3.188.800

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Ingersheim „Ortsmitten Ingersheim“

Für das Sanierungsgebiet „**Ortsmitte Kleiningersheim**“ wurde für die Antragsstellung im Jahr 2024 auf Grundlage des Neuordnungskonzeptes und des dazugehörigen Maßnahmenplans folgende vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt:

I Ausgaben:	€
1. Vorbereitende Untersuchung	5.000
2. Weitere vorbereitende Untersuchungen	
Fachplanungen	10.000
Öffentlichkeitsarbeit	5.000
4. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	
Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen	
VR- Gebäude in Kleiningersheim (Grunderwerb)	500.000
Erschließungsmaßnahmen (Plätze)	
Kirchplatz und Platz vor VR-Bank-Gebäude in Kleiningersheim 2.000 m ² x 250 € (Obergrenze)	500.000
4. Baumaßnahmen	
Öffentliche Baumaßnahmen	
Modernisierung öffentlicher Gebäude 1. VR- Gebäude Kleiningersheim (IBW) 2. Kita Kleiningersheim (60%/IBW) 3. Vereinsheim Kleiningersheim (60%)	50.000 200.000 1.500.000
Privat geringe Intensität (25x 10.000 €)	250.000
Privat hohe Intensität (15x 25.000 €)	375.000
5. Vergütung Sanierungsbetreuung (10 – 15 Jahre)	150.000
Summe Ausgaben	3.545.000,00
II Einnahmen	0
III Benötigter Förderrahmen	3.545.000,00
Finanzhilfen 60 Prozent	2.127.000,00
Anteil Gemeinde 40 Prozent	1.418.000,00

Weiteres Vorgehen

Der Beschluss des aktualisierten Konzepts wird in öffentlicher Sitzung am 23. September 2025 gefasst. Somit sind die Voraussetzungen für den Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung 2026 erfüllt.