

## 12. Stadtplanung, Hochbau

Die Aufgaben im Referat Stadtplanung, Hochbau (15 Mitarbeiter/innen auf 13,3 Stellen) sind in zwei Abteilungen zugeordnet:

- Die Abteilung **Stadtplanung** nimmt die Aufgaben der Bauleitplanung, Stadtsanierung, Dorfentwicklung sowie die planungsrechtliche und städtebauliche Begleitung (Prüfung) von Bauanträgen wahr.
- Die Abteilung **Hochbau** betreut alle Hochbaumaßnahmen der Stadt (Neu- und Umbauten sowie Instandhaltungsmaßnahmen) einschließlich Bauleitung und ist für die technische Gebäudeunterhaltung und -bewirtschaftung zuständig. Außerdem werden die Aufgaben der Denkmal- und Stadtbildpflege wahrgenommen.

Die Zuständigkeit des Referates schließt viele Aufgaben ein, die neben dem normalen Planungs- und Baugeschehen zu erledigen sind.

### 12.1. Stadtplanung

Mit der Erarbeitung und Fortschreibung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) sowie der Festsetzung der Sanierungsgebiete schafft das Referat fortwährend die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung Wertheims und gibt die Rahmenbedingungen vor. Hierzu gehört auch die Einbindung in die Regionalplanung und die Vertretung in den Planungen anderer Körperschaften (z.B. Nachbargemeinden).

Fester Bestandteil der Bauleitpläne sind die Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135 a – c BauGB). So fällt auch die Erstellung der Grünordnungspläne und landschaftspflegerischen Begleitpläne in den Aufgabenbereich des Referats.

Das vielschichtige Verfahren, das die Pläne letztlich zu Gemeinderecht (Satzung) formt, fällt ebenfalls dem Referat zu.

### 12.1.1. Sanierungsgebiete, Dorfentwicklung

Der sich seit dem letzten Jahrzehnt immer deutlicher abzeichnende soziale, gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel sowie die demographischen Veränderungstendenzen sind Anlass, städtebauliche Missstände aufzuzeigen und das Ziel für die künftige Stadt- und Dorfentwicklung neu zu definieren. Dies wurde durch die Festsetzungen von Sanierungsgebieten praktiziert.

#### **Bestehende Sanierungsgebiete**

<b>OZ</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Planungsstand</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
1	„Wörtwiesen“ und „Am Bestenheider Weg“	rechtskräftig seit 26.10.2000	25.10.2000
2	„Kernstadt Wertheim“	rechtskräftig seit 05.11.2001	24.10.2005
3	Erweiterung des Sanierungsgebietes „Kernstadt Wertheim“	rechtskräftig seit 09.12.2006	20.11.2006
4	„IV Reinhardshof“	rechtskräftig seit 07.10.1997	24.02.1997
5	„Dertingen“	rechtskräftig seit 31.01.2009	01.12.2008
6	„Kembach“	rechtskräftig seit 31.01.2009	01.12.2008
7	„Lindelbach“	rechtskräftig seit 04.11.2013	21.10.2013
8	„Dietenhan“	rechtskräftig seit 04.11.2013	21.10.2013
9	„Dörlesberg“	rechtskräftig seit 06.12.2014	13.10.2014
10	„Reicholzheim“	rechtskräftig seit 06.12.2014	13.10.2014
11	„Grünenwört“	rechtskräftig seit 19.11.2016	24.10.2016
12	„Urphar“	rechtskräftig seit 19.11.2016	24.10.2016
13	„Sachsenhausen“	rechtskräftig seit 04.08.2018	16.07.2018
14	„Sonderriet“	rechtskräftig seit 22.12.2018	17.12.2018
15	„Wartberg“	rechtskräftig seit 22.12.2018	17.12.2018

## **12.1.2. Bauleitplanung**

### **12.1.2.1. Derzeitige Verfahren zum Flächennutzungsplan**

<b>OZ</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche / ca.</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Flächennutzungsplan 2025 mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht Aktualisierung	13.863 ha	(im Verfahren)
2	Änderung des Flächennutzungsplanes Gewann „Hinter der Mühle“ in Wertheim	2,37 ha	zurückgestellt 1. Auslegung bereits erfolgt
3	Wohngebiet „Salon-de-Provence-Ring“ in Wertheim-Wartberg	1,6 ha	zurückgestellt
4	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim für den Teilbereich entlang der Bestenheider Landstraße (L2310) zwischen Einmündung Königsberger Straße und Breslauer Straße	1,01 ha	(im Verfahren) 1. Auslegung bereits erfolgt
5	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Hofweg II“ in Wertheim-Eichel/Hofgarten	1,788 ha	2. Auslegung bereits erfolgt
6	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Reinhardshof, 5. Abschnitt – Erschließungsstraße zur Anbindung an die L 508“ in Wertheim-Vockenrot	3,39 ha	(im Verfahren) 1. Auslegung bereits erfolgt
7	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet (MI) Reinhardshof, 10. Abschnitt“ in Wertheim-Reinhardshof	2,95 ha	Aufstellungsbeschluss
8	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Möbel“ in Wertheim-Bettingen	2,89 ha	(zurückgestellt) 1. Auslegung bereits erfolgt
9	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Almosenberg Erweiterungsfläche 1“ in Wertheim-Dertingen	12,29 ha	Aufstellungsbeschluss
10	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Buschhölzlein 2. Abschnitt“ in Wertheim-Kembach	0,57 ha	(im Verfahren) 1. Auslegung bereits erfolgt

11	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet (SO) Holzlagerplatz „Röte II“ in Wertheim-Dertingen	0,67 ha	Aufstellungsbeschluss
12	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet (SO) und Mischgebiet (MI) Hochschulstandort Reinhardshof	2,91 ha	Aufstellungsbeschluss
13	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Talbuckel/Talgraben“ in Dertingen	1,17 ha	1. Auslegung bereits erfolgt
14	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erweiterung Wohngebiet Breitgewann 1. Abschnitt in Mondfeld	1,23 ha	Aufstellungsbeschluss
15	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erweiterung Wohngebiet „Wacholderbüschlein III“ in Bettingen	2,51 ha	Aufstellungsbeschluss

### 12.1.2.2. Derzeitige Bebauungsplanverfahren

OZ	Bezeichnung	Neu- aufst.	Änder. Erweit.	Fläche ca.	Bau- grundst.	Bemerkungen
1	Wertheim-Sonderriet Gewinn „Steinwiesen“ 1. Änderung		X	1,1 ha	2	zurückgestellt
2	Bebauungsplan Sondergebiet SO Gartenhausgebiet „Hinter der Mühle“ in Wertheim	X		2,37 ha	-	zurückgestellt
3	Wertheim-Wartberg Salon-de-Provence-Ring		X	1,63 ha	4	mit Änderung FNP zurückgestellt
4	8. Änderung des Bebauungsplanes „Wertheim-Bestenheid-Süd“ für den Teilbereich entlang der Bestenheider Landstraße (L2310) zwischen Einmündung Königsberger Straße und Breslauer Straße	X		1,01 ha	-	1. Auslegung bereits erfolgt
5	Wertheim-Reinhardshof Festlegung zulässiger Einzelhandelsortimente		X	-	-	im Verfahren
6	Bebauungsplan „Felderflur, nördlicher Teil“ in Wertheim-Waldenhausen	X		0,529 ha	8	Aufstellungsbeschluss
7	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Reinhardshof 5. Abschnitt – Erschließungsstraße zur Anbindung an die L 508“	X		3,39 ha	-	1 Auslegung bereits erfolgt
8	Bebauungsplan „Industriegebiet (GI) Reinhardshof 6. Abschnitt“	X		12,43 ha	ca. 6	Aufstellungsbeschluss
9	Bebauungsplan „Industriegebiet (GI) Reinhardshof 7. Abschnitt“	X		10,16 ha	ca. 9	Aufstellungsbeschluss
10	Bebauungsplan „Industriegebiet (GI) Reinhardshof 8. Abschnitt“	X		6,43 ha	ca. 8	Aufstellungsbeschluss
11	Bebauungsplan „Gewerbegebiet (GE) Reinhardshof 9. Abschnitt“	X		4,24 ha	ca. 4	Aufstellungsbeschluss

12	Bebauungsplan „Mischgebiet (MI) Reinhardshof 10. Abschnitt“	X		9,95 ha	ca. 5	Aufstellungsbeschluss
13	Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Almosenberg“ für den Bereich „McDonald’s“ in Wertheim-Bettingen		X	0,50 ha	-	1. Auslegung bereits erfolgt
14	Bebauungsplan „Gewerbegebiet (GE) Almosenberg Erweiterungsfläche 1“ in Wertheim-Dertingen	X		12,29 ha	-	Aufstellungsbeschluss
15	Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Holzlagerplatz Röte II“ in Wertheim-Dertingen	X		0,67 ha	-	Aufstellungsbeschluss
16	Bebauungsplan „Wohngebiet Buschhölzlein 2. Abschnitt“ in Wertheim-Kembach	X		0,57 ha	ca. 6	1. Auslegung bereits erfolgt
17	Teiländerung des Bebauungsplanes „Mittlere Flur, Hintere Flur, Knackenberg, Lehmgrube, Alte Steige“ bezogen auf die Grundstücke „Flst.Nr. 1358/2 und 1359/1“ in Wertheim		x	0,56 ha	-	Aufstellungsbeschluss
18	Bebauungsplanes Sondergebiet (SO) und Mischgebiet (MI) Hochschulstandort Reinhardshof	X		2,91 ha	-	Aufstellungsbeschluss
19	Bebauungsplan Wohngebiet „Talbuckel/Talgraben“ in Dertingen	x		1,17 ha	14	1. Auslegung bereits erfolgt
20	Bebauungsplan Erweiterung Wohngebiet Breitgewann, 1. Abschnitt in Mondfeld		x	1,23 ha	16	Aufstellungsbeschluss
21	Bebauungsplan Wohngebiet „Eichelsteige II“ in Eichel/Hofgarten	x		0,72 ha	2	(zurückgestellt) 1. Auslegung bereits erfolgt
22	Bebauungsplan „Sondergebiet Möbel“ in Bettingen	x		2,89 ha	-	(zurückgestellt) 1. Auslegung bereits erfolgt
23	Bebauungsplan Erweiterung Wohngebiet „Wacholderbüschlein III“ in Bettingen	x		2,15 ha	32	Aufstellungsbeschluss

## 12.2. Hochbau

### 12.2.1. Aufgabenbereich

Der Aufgabenbereich Hochbau umfasst die Zuständigkeit für alle Neu- und Umbauten sowie für die Unterhaltungs- und Renovierungsarbeiten aller städtischen Gebäude und deren Außenanlagen. Dazu zählen auch Einrichtung und Geräteausstattung, Heizung, Sanitär, Beleuchtung, Möblierung, Ausstattung mit Turn- und Sportgeräten, Reinigung und Wertermittlung für bebaute Grundstücke.

Zum Zuständigkeitsbereich gehören sowohl Planungsleistungen wie auch Bauherrenaufgaben mit allen daraus erwachsenden Aufgaben wie z.B. der Abschluss von Bauverträgen, die Gewährleistungsüberwachung sowie die Finanzverantwortung für die realisierten Projekte.

Derzeit sind zu betreuen:

- Burg Wertheim
- 16 Rathäuser
- 14 Turnhallen
- 16 Feuerwehrgebäude
- Kulturhaus mit Bücherei, Jugendmusikschule, VHS, Begegnungsstätte
- Haus der Jugend und Vereine
- Jugendtreff 114
- Haus der Begegnung
- 11 Kindergärten
- 10 Mehrzweckhallen
- Grundschule Wertheim-Nassig
- Grundschule Wertheim-Dertingen
- Grundschule Wertheim-Reicholzheim
- Otfried-Preußler-Grundschule Wertheim-Wartberg
- Grundschule Otfried-Preußler, Außenstelle Reinhardshof
- Gemeinschaftsschule Wertheim-Stadt, Aula und Turnhalle
- Grundschule in Wertheim-Bestenheid
- Werkrealschule Urphar-Lindelbach
- Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium mit Doppeltturnhalle und Aula
- Comenius Realschule Wertheim mit 3-fach Turnhalle
- Edward-Uihlein-Schule (Förderschule), Wertheim
- Schule im Taubertal, Außenstelle Edward-Uihlein-Schule (Schule für Geistigbehinderte)
- Infokanal, Ortsrufanlagen und Turmuhren
- öffentliche Toilettenanlagen

Außerdem ist die Hochbauabteilung für folgende Aufgabenbereiche zuständig:

- Neubau Schulsportplätze
- Neubau Spielplätze im Schul- und Kindergartenbereich

## **12.2.2. Investitionen im Hochbau**

### **Schulen**

Wertheim	Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium - Ersatzbeschaffung Schulküche	20.000	Euro
	Gemeinschaftsschule (Alte Steige) - Sanierung Elektroleitungen	70.000	Euro
Wartberg	Otfried-Preußler-Schule - Generalsanierung / Schulumbau /-erweiterung	1.450.000	Euro
Nassig	Grundschule Nassig -Neubau Spielgerät im Schulhof	25.000	Euro
Bestenheid	Grundschule Bestenheid - Erneuerung Heizungs- und Elektroleitungen	250.000	Euro
	- LAN-Verkabelung	40.000	Euro
	- Fenstersanierung/Schallisolierung Ganztagesbereich	60.000	Euro
	Turnhalle Grundschule Bestenheid - Energetische Sanierung Dach / Außenhülle / Fenster	45.000	Euro
	Sportgelände SH 1 - Sanierung / Neuerrichtung nach Unwetter	330.000	Euro

### **Kindergärten**

Urphar	Kindertagesstätte - Erneuerung Garderobe	10.000	Euro
	- Erneuerung Tore zum Gartenbereich	3.000	Euro
Reinhardshof	Kinderhaus - Einrichtung zwei zusätzl. Krippengruppen zum Kita-Jahr 2018/19	310.000	Euro
Bettingen	Kindertagesstätte - Anschaffung neue Küchenzeile	5.000	Euro
	- Anbau Krippengruppe (10 Plätze)	250.000	Euro

### **Sport- und Mehrzweckhallen**

Wertheim	Main-Tauber-Halle - neue Thekenanlage	25.000	Euro
	Sporthalle am Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium - Planungskosten	50.000	Euro



Mondfeld	Energetische Sanierung Mehrzweckhalle	248.000	Euro
	- Neue Pelletsheizung / ballwurfsichere Decke mit Wärmedämmung		
	- Seitlicher Wetterschutz für Sporteingang	2.000	Euro

Nassig	Mehrzweckhalle	1.500.000	Euro
	- Ersatzneubau MZH /		
	- Umkleide- und Duschtrakt		

### **Stadt- und Dorfsanierung**

Höhefeld	Konzeption zur Entwicklung innerörtlicher Potenziale	23.500	Euro
----------	--	--------	------

Bettingen	Konzeption zur Entwicklung innerörtlicher Potenziale	23.500	Euro
-----------	--	--------	------

Wertheim	Innenstadtentwicklung		
	- Mittel zur Umsetzung von Innenstadt-Projekten	10.000	Euro

### **Gemeinschaftshäuser**

Reicholzheim	Gemeindezentrum		
	- Energetische Sanierung: Dachsanierung & Fenstererneuerung Gemeindezentrum	10.000	Euro

Urphar	Gemeinschaftsgebäude		
	- Planung Umgestaltung / Notausgang und barrierefreier Zugang	15.000	Euro

Eichel	Gemeinschaftsraum		
	- Anbau Stuhllager / Sanierung Küche	45.000	Euro

Vockenrot	Mehrzweckgebäude		
	- Beschaffung neue Küche	12.000	Euro
	- Erneuerung Elektroinstallation	23.000	Euro
	- Errichtung neuer Lagerraum	5.000	Euro

### **Denkmalpflege**

Wertheim	Sanierung Kilianskapelle		
	- Planungskosten	25.000	Euro

### **Bestattungswesen**

Vockenrot	Friedhof		
	- Vordach zur Aussegnungshalle	8.000	Euro

### Sonstiges

Wertheim	Rathaus - brandschutztechnische Maßnahmen	195.000	Euro
Reinhardshof	Allgemein - Umbaumaßnahmen Gebäude	40.000	Euro
<b>Summe 2018</b>		<b>4.798.000</b>	<b>Euro</b>

### Planungen und Berechnungen

- Wildbachhalle Nassig
- Grundschule Bestenheid (Erneuerung Heizung / Elektro Bau A)
- Generalsanierung Otfried-Preußler-Schule
- Auflagen Versammlungsstättenverordnung
- Machbarkeitsstudie Kindergarten Kembach
- Planung Dreifachturnhalle DBG
- Heizung- und Lüftungsanlage Mehrzweckhalle Mondfeld
- Planung Schwimmbad Bestenheid
- Umbau Gebäude 10 in Kita Reinhardshof
- MZG Urphar, Umnutzung Volksbankgebäude
- Heizungsanlage Grundschule Bestenheid

### 12.2.3. Bewilligung von Fördermitteln

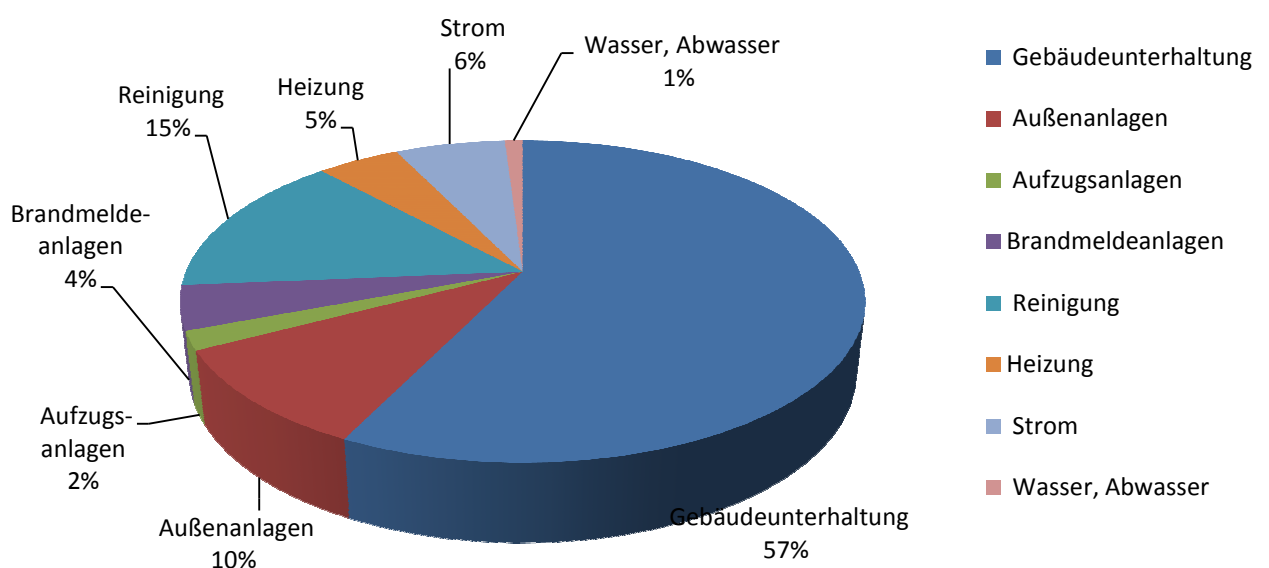
Für das Programmjahr 2018 wurden der Stadt Wertheim folgende Bewilligungen erteilt:

- Deutsche Stiftung Denkmalschutz:
  - Engelsbrunnen in der Altstadt
- Landeszuwendung aus Mitteln der Denkmalpflege:
  - Sanierung Engelsbrunnen in der Altstadt
- Schulsanierungsförderung:
  - Sanierung der Grundschule Bestenheid / Gebäudeteil A
- Kommunalen Sanierungsfonds Schulgebäude:
  - Sanierung der Otfried-Preußler-Schule in Wertheim-Wartberg
- Ausgleichstock:
  - Sanierung der Otfried-Preußler-Schule in Wertheim-Wartberg
- Sportstättenbauförderung:
  - Sanierung der Otfried-Preußler-Schule in Wertheim-Wartberg
- Investitionsprogramm des Bundes zur Kinderbetreuungsfinanzierung:
  - Erweiterung der Kita Bettingen

### 12.2.3. Unterhaltungs- und Renovierungsarbeiten

Fremdleistung Gebäude	574.000 Euro
Material Gebäude	31.000 Euro
Fremdleistung Außenanlagen	98.000 Euro
Material Außenanlagen	8.100 Euro
Fremdleistung Aufzugsanlagen	19.000 Euro
Material Aufzugsanlagen	1.000 Euro
Fremdleistung Brandmeldeanlagen	40.000 Euro
Material Brandmeldeanlagen	7.100 Euro
Fremdleistung Reinigung	98.000 Euro
Material Reinigung	55.200 Euro
Fremdleistung Heizung	49.100 Euro
Material Heizung	45 Euro
Fremdleistung Strom	52.200 Euro
Material Strom	13.300 Euro
Fremdleistung Wasser, Abwasser	10.000 Euro
Material Wasser, Abwasser	490 Euro
<b>Summe</b>	<b>1.056.535 Euro</b>

#### Kostenaufteilung



## Einzelmaßnahmen

Allgemein	Elektroden Defibrillatoren	355 €
Allgemein	Auflagen Begehung BAD	13.900 €
Rathaus Hofhaltung	Umgestaltung Besprechungszimmer 206	15.100 €
Grafenschaftsmuseum	Einbau neue Spüle	1.900 €
Turnhalle Sachsenhausen	Neugestaltung Foyer + Eingang / Erneuerung Prallwand	13.000 €
Mehrzweckgebäude Waldenhausen	Fassadensanierung	53.000 €
Mehrzweckgebäude Vockenrot	Sanierung Stabparkettfußboden	4.000 €
Mehrzweckgebäude Grünenwört	Umgestaltung großer Saal / Verl. Flure Oberfenster OG erneuern	2.500 € 13.100 €
GS Reicholzheim	Fenster austausch	8.000 €
GS Dertingen	Flure streichen Sekretariat/Rektorat streichen	6.100 € 2.500 €
Gemeinschaftsschule Alte Steige	Renovierung von 2 Klassenzimmern LAN-Verkabelung Bau 2+4	25.000 € 6.500 €
GS Bestenheid	Sanierung Parkettboden	7.500 €
Hauptschule Urphar-Lindelbach	Renovierung Klassenzimmer oben Renovierung Klassenzimmer Klasse 5 Malerarbeiten Flur Neue Fenster 4. BA	3.900 € 1.400 € 1.800 € 26.000 €
Kindergarten Lindelbach	Malerarbeiten	2.600 €
Kindergarten Mondfeld	Streichen Gruppenräume und Küche	2.700 €
Kindergarten Höhefeld	Einbau von 4 Fenstern	3.000 €
<b>Summe 2018</b>		<b>213.855 €</b>

#### **12.2.4. Wertheimer Burg**

##### **Bauunterhalt 2018**

☐	Besichtigungsanlage Gebäude (eintrittspflichtiger Bereich der Burg)	22.947 Euro
☐	Besichtigungsanlage Außenanlagen (incl. jährliche Überprüfung der Burganlage durch Ingenieurbüros)	40.957 Euro
☐	Besichtigungsanlage Schlossbeleuchtung	4.092 Euro
☐	Besichtigungsanlage / Ausstattung	5.948 Euro
	<b>Gesamt</b>	<b>73.944 Euro</b>

##### **Investitionen**

	Gesamt 2017 bis 2021	649.000 Euro
	Investitionen 2018	5.716 Euro