

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

OZ	Bezeichnung	Planungsstand	Satzungsbeschluss
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

OZ	Bezeichnung	Fläche / ca.	Bemerkungen
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 „Gewerbegebiet Reinhardshof, 5. Abschnitt – Erschließungsstraße zur Anbindung an die L 508“ in Wertheim-Vockenrot	3,39 ha	(im Verfahren) 2. Auslegung bereits erfolgt
6	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
7	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Möbel“ in Wertheim-Bettingen	2,89 ha	1. Auslegung bereits erfolgt Verfahren gestoppt
8	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Almosenberg Erweiterungsfläche 1“ in Wertheim-Dertingen	12,29 ha	1. Auslegung bereits erfolgt
9	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Buschhölzlein 2. Abschnitt“ in Wertheim-Kembach	0,57 ha	Satzungsbeschluss
10	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

11	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet (SO) und Mischgebiet (MI) Hochschulstandort Reinhardshof	2,91 ha	Aufstellungsbeschluss
12	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Talbuckel/Talgraben“ in Wertheim-Dertingen	1,17 ha	Satzungsbeschluss
13	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erweiterung Wohngebiet Breitgewann 1. Abschnitt in Wertheim-Mondfeld	1,23 ha	Aufstellungsbeschluss
14	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erweiterung Wohngebiet „Wacholderbüschlein III“ in Wertheim-Bettingen	2,51 ha	Aufstellungsbeschluss
15	Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach	0,84 ha	Aufstellungsbeschluss
16	Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes 89 (für den Geltungsbereich zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.02.1998) der Stadt Wertheim zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Rotkreuzstraße“ in Wertheim-Reinhardshof	1,69 ha	1. Auslegung bereits erfolgt

12.1.2.2. Derzeitige Bebauungsplanverfahren

OZ	Bezeichnung	Neu- aufst.	Änder. Erweit.	Fläche ca.	Bau- grundst.	Bemerkungen
1	Wertheim-Sonderriet Gewann „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 Einzelhandelssortimente		X	-	-	im Verfahren
6	Bebauungsplan „Felderflur, nördlicher Teil“ in Wertheim-Waldenhausen	X		0,529 ha	8	rechtskräftig
7	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Reinhardshof 5. Abschnitt – Erschließungsstraße zur Anbindung an die L 508“	X		3,39 ha	-	2 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	-	Satzungsbeschluss
14	Bebauungsplan „Gewerbegebiet (GE) Almosenberg Erweiterungsfläche 1“ in Wertheim-Dertingen	X		12,29 ha	-	1. Auslegung bereits erfolgt
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	Satzungsbeschluss
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 Wertheim-Dertingen	X		1,17 ha	14	Satzungsbeschluss
20	Bebauungsplan Erweiterung Wohngebiet Breitgewann, 1. Abschnitt in Wertheim-Mondfeld		X	1,23 ha	16	Aufstellungsbeschluss
21	Bebauungsplan Wohngebiet „Eichelsteige II“ in Wertheim-Eichel/Hofgarten	X		0,72 ha	2	(zurückgestellt) 1. Auslegung bereits erfolgt
22	Bebauungsplan „Sondergebiet Möbel“ in Wertheim-Bettingen	X		2,89 ha	-	(zurückgestellt) 1. Auslegung bereits erfolgt
23	Bebauungsplan Erweiterung Wohngebiet „Wacholderbüschlein III“ in Wertheim-Bettingen	X		2,15 ha	32	Aufstellungsbeschluss

24	Bebauungsplan Wohngebiet „Röte II“ in Wertheim-Lindelbach	X		0,84 ha	8	Aufstellungsbeschluss
25	Bebauungsplan „Mischgebiet Rotkreuzstraße“ in Wertheim-Reinhardshof	X		1,69 ha	3	1. Auslegung bereits erfolgt
26	Bebauungsplan „SO Bau-, Heimwerke- und Gartenmarkt“ (Sportartswiesen) in Wertheim-Bestenheid		X	2,19 ha	1	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 als 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 Doppelturnhalle und Aula
- Comenius Realschule Wertheim mit Dreifachsporthalle
- 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

Wartberg	Otfried-Preußler-Schule - Generalsanierung	2.300.000	Euro
Lindelbach	Werkrealschule Urphar-Lindelbach - Instandsetzung (Fenster-, Boden-, Malerarbeiten)	33.000	Euro
Bestenheid	Grundschule Bestenheid - Erneuerung Heizungs- und Elektroleitungen, LAN-Verkabelung, Ganztagsbereich	506.000	Euro

Kindergärten

Reinhardshof	Kinderhaus - Erweiterung um 2 Krippengruppen - Umsetzung Brandschutzauflagen	240.000 40.000	Euro Euro
Bettingen	Kindertagesstätte - Anbau Krippengruppe (10 Plätze) - Ausbau der Toilettenanlage	472.000 15.000	Euro Euro
Sonderriet	Kindertagesstätte - Erweiterung um 1 Gruppe	150.000	Euro

Sport- und Mehrzweckhallen

Wertheim	Neubau Dreifachsporthalle am DBG (Planungskosten)	50.000	Euro
Nassig	Mehrzweckhalle - Ersatzneubau MZH mit Umkleide- und Duschtrakt	300.000	Euro
Waldenhausen	Mehrzweckhalle - Ersatz Ober- und Unterschränke in Küche - Dachsanierung und Wärmedämmung	20.000 90.000	Euro Euro

Gemeinschaftshäuser

Reicholzheim	Gemeindezentrum - Innenraumsanierung inkl. Barrierefreiheit	220.000	Euro
Eichel	Gemeinschaftsräume - Anbau Stuhllager / Sanierung und Instandsetzung Gemeinschaftsräume einschl. Küche und Toiletten	100.000	Euro

Denkmalpflege

Wertheim	Kilianskapelle - Planungskosten und vorbereitende Maßnahmen für Sanierung und Fassadenrestaurierung	150.000	Euro
----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------	------

Sonstiges

Wertheim	Rathaus - brandschutztechnische Maßnahmen - 10 neue Unterverteilungen + Hauptverteilung - Zimmer 206: Medienwand, Beleuchtung, Sideboard, Parkettsanierung - Instandhaltung und Entwicklung Gesamtkonzept Barocksaal	195.000 200.000 26.000 10.000	Euro Euro Euro Euro
Reinhardshof	Allgemein - Umbaumaßnahmen Gebäude	60.000	Euro
Wartberg	Kirchenzentrum - Umbau des Kirchenzentrums zu einem Gemeinschaftszentrum	500.000	Euro

Summe 2019

5.677.000 Euro

Planungen und Berechnungen

- Ersatzneubau Wildbachhalle Nassig
- Sanierung und Fassadenrestaurierung Kilianskapelle
- Grundschule Bestenheid (Erneuerung Elektroleitungen, 2. BA, südlicher Gebäudeteil)
- Generalsanierung Otfried-Preußler-Schule
- Neubau Mensa an der Otfried-Preußler-Schule
- Umbau des Kirchenzentrums Wartberg zu einem Gemeinschaftszentrum
- Erweiterung Kindertagesstätte Kembach
- Erweiterung Kindertagesstätte Lindelbach
- Neubau Dreifachsporthalle am DBG
- Erstellung Grobkonzept Schwimmbad Bestenheid

12.2.3. Bewilligung von Fördermitteln

Für das Programmjahr 2019 wurden der Stadt Wertheim folgende Bewilligungen erteilt:

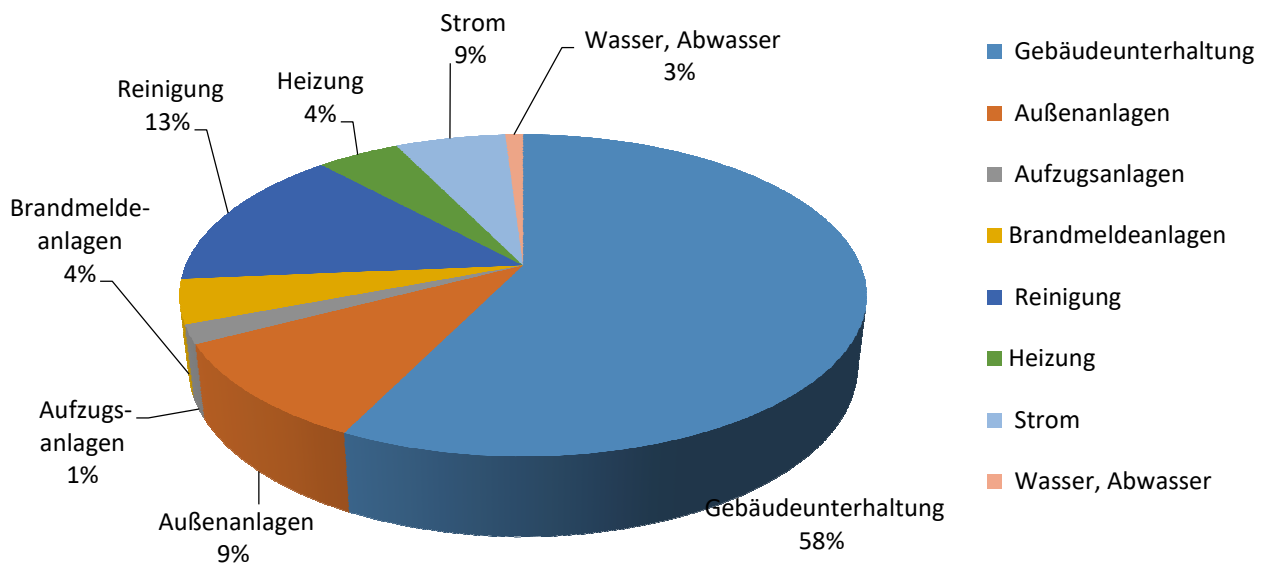
- Deutsche Stiftung Denkmalschutz:
 - Kilianskapelle in der Altstadt (Bescheid-Erteilung Januar 2020)
- Landeszuwendung aus Mitteln der Denkmalpflege:
 - Kilianskapelle in der Altstadt

- Bundeszuwendung aus Mitteln der Denkmalpflege:
 - Kilianskapelle in der Altstadt
- Schulbauförderung:
 - Sanierung der Grundschule Bestenheid
 - Ganztagsbetrieb Schule: Gemeinschaftszentrum Wartberg und Mensa
- Ausgleichstock:
 - Generalsanierung OPS / Mensa / Gemeinschaftszentrum / Außenanlage
 - Ersatzneubau Mehrzweckhalle Nassig mit Umkleide- und Duschtrakt
- Sportstättenbauförderung
 - Ersatzneubau Mehrzweckhalle Nassig mit Umkleide- und Duschtrakt
- Kita-Zuwendung Bund:
 - Erweiterung Kita Sonderriet
- ELR-Förderung:
 - Ersatzneubau Mehrzweckhalle Nassig mit Umkleide- und Duschtrakt
 - Innenraumsanierung Gemeindezentrum Reicholzheim

12.2.3. Unterhaltungs- und Renovierungsarbeiten

Fremdleistung Gebäude	857.400 Euro
Material Gebäude	41.600 Euro
Fremdleistung Außenanlagen	123.000 Euro
Material Außenanlagen	14.900 Euro
Fremdleistung Aufzugsanlagen	19.500 Euro
Material Aufzugsanlagen	1.200 Euro
Fremdleistung Brandmeldeanlagen	52.250 Euro
Material Brandmeldeanlagen	2.600 Euro
Fremdleistung Reinigung	101.700 Euro
Material Reinigung	94.950 Euro
Fremdleistung Heizung	54.550 Euro
Material Heizung	4.750 Euro
Fremdleistung Strom	113.450 Euro
Material Strom	16.750 Euro
Fremdleistung Wasser, Abwasser	31.950 Euro
Material Wasser, Abwasser	8.250 Euro
Summe	1.538.800 Euro

Kostenaufteilung



Einzelmaßnahmen

(Stand 10. März 2020)

Allgemein	Elektroden für Defibrillatoren	4.500 Euro
	Auflagen aus BAD-Begehungen	58.100 Euro
	TÜV-Gebühren Versammlungsstätten	7.200 Euro
Rathaus Hofhaltung	Blumen Hofhaltung	2.900 Euro
	Sicherheitsmaßnahmen	67.700 Euro
	Umgestaltung Besprechungszimmer 206	4.400 Euro
	Elektrische Öffnung Tür Treppenhaus	2.700 Euro
	Bodensanierung	1.200 Euro
Rathaus Sitzungssaal	Erneuerung Elektrounterverteilung	7.700 Euro
Haus der Jugend und Vereine	schallisolierte Oberdecke	2.100 Euro
	Verputzen Regenfallrohr	470 Euro
Mehrzweckgebäude Waldenhausen	Fassadensanierung	12.100 Euro
Mehrzweckgebäude Urphar	Umbau ehemaliges Volksbankgebäude	2.700 Euro
Mandelberghalle Dertingen	Herrichten Treppenanlage	3.100 Euro

Turnhalle Sachsenhausen	Neugestaltung Foyer	11.900 Euro
Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium	Fenster streichen	12.300 Euro
	Neue Treppenhausverglasung	23.300 Euro
GS Reinhardshof	Sonnenschutz	5.600 Euro
GS Bestenheid	Schallisolierung	8.600 Euro
Gemeinschaftsschule Alte Steige	Renovierung von Klassenzimmern	1.800 Euro
	Erneuerung Fenster	21.000 Euro
	Streichen Treppenhaus	3.800 Euro
	Austausch Boden	2.500 Euro
Aula Gemeinschaftsschule	Erneuerung Parkett	24.800 Euro
Werkrealschule Urphar-Lindelbach	Fenster OG, Oberfenster	30.800 Euro
Bürgerhaus Dörlesberg	Holzschutzmaßnahmen Außenfassade	6.100 Euro
	Befestigung loser Bauteile der Holzfassade	2.800 Euro
	Bereitstellung Material für Feuerwehrtore	1.300 Euro
Rathaus Grünenwört	Erneuerung Balkontür	1.700 Euro
Kita Urphar	Abschleifen Parkett	6.200 Euro
Feuerwehr Sachsenhausen	Fenster und Holz-Außengiebel	3.900 Euro
Summe 2019		345.270 Euro

Bauunterhalt 2019

-	Besichtigungsanlage Gebäude (eintrittspflichtiger Bereich der Burg)	45.985 Euro
-	Besichtigungsanlage Außenanlagen (incl. jährliche Überprüfung der Burganlage durch Ingenieurbüros)	52.955 Euro
-	Besichtigungsanlage Schlossbeleuchtung	5.389 Euro
-	Besichtigungsanlage / Ausstattung	3.789 Euro
	Gesamt	108.118 Euro

Investitionen

	Gesamt 2018 bis 2022	812.700 Euro
	Investitionen 2019	19.735 Euro