

12. Stadtplanung, Hochbau

Im Zuge der Reorganisation zum 1. Mai 2014 wurden die Referate neu geordnet. Die Abteilung Tiefbau wurde zum Referat Tiefbau.

Die Aufgaben im Referat Stadtplanung, Hochbau gliedern sich wie folgt:

- 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 der Planungsinhalte 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. Stadtentwicklung

12.1.1.1. 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 künftigen Dorfentwicklungen 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 |

In Vorbereitung befindliche Sanierungsgebiete

| OZ | Bezeichnung | Planungsstand |
|----|-------------------------|---|
| 1 | „Urphar“ + „Grünenwört“ | <p>Aufbauend auf der Grobanalyse im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ und weiterer Untersuchungen wird derzeit eine vorbereitende Untersuchung erstellt.</p> <p>Auf Grundlage dieser Untersuchung soll die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB sowie die Benachrichtigung der betroffenen öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB sowie die Auslegung der vorbereitenden Untersuchung durchgeführt werden. Nach Abwägung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen durch den Gemeinderat kann dann das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet als Satzung beschlossen werden.</p> |

12.1.2. Bauleitplanung

12.1.2.1. Im Jahr 2015 abgeschlossene Verfahren zum Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Flächennutzungsplan

| OZ | Bezeichnung | Fläche / ca. | Bemerkungen |
|----|---|--------------|-------------|
| 1 | Flächennutzungsplanänderung zum Bauleitplanverfahren „Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) Reinhardshof 4. Abschnitt | 7,37 ha | |

Bebauungsplan

| OZ | Bezeichnung | Fläche / ca. | Bemerkungen |
|----|---|--------------|---------------------------------|
| 1 | Wohngebiet „Kurze Arten 2. Abschnitt“ in Wertheim-Vockenrot | 1,9 ha | |
| 2 | Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) Reinhardshof 4. Abschnitt | 7,37 ha | |
| 3 | Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) Reinhardshof 2. Abschnitt | 20,2 ha | Noch öffentliche Bekanntmachung |

12.1.2.2. 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 | 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 | 1. Auslegung bereits erfolgt |
| 5 | Änderung des Flächennutzungsplanes 89 im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Wacholderbüschlein II“ in Wertheim-Bettingen | 1,28 ha | Satzungsbeschluss erforderlich |
| 6 | Änderung des Flächennutzungsplanes 89 für den Bereich des Bebauungsplanes Sondergebiet (SO) Gartengebiet „Lindenbächlein“ in Wertheim-Lindelbach | 1,0 ha | Satzungsbeschluss erforderlich |

12.1.2.3. 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 | - | 1. Auslegung bereits erfolgt |
| 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 | Bebauungsplan „Obere Staffelwehrklinge“ in Wertheim | X | | 0,70 ha | - | Aufstellungsbeschluss |
| 6 | Wertheim-Reinhardshof Festlegung zulässiger Einzelhandelsortimente | | X | - | - | im Verfahren |
| 7 | Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Hofäcker“ in Wertheim-Sonderriet | | X | - | - | Aufstellungsbeschluss |
| 8 | Bebauungsplan „Felderflur, nördlicher Teil“ in Wertheim-Waldenhausen | X | | 0,529 ha | 8 | Aufstellungsbeschluss |
| 9 | Bebauungsplan Wohngebiet „Wacholderbüschlein II“ in Wertheim-Bettingen | X | | 1,28 ha | 18 | Satzungsbeschluss erforderlich |
| 10 | Bebauungsplan Sondergebiet (SO) Gartengebiet „Lindenbächlein“ in Wertheim-Lindelbach | X | | 1,0 ha | - | Satzungsbeschluss erforderlich |

12.2. Hochbauamt

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.

Dazu gehören sowohl Planungsleistungen als auch Bauherrenaufgaben mit allen daraus erwachsenden Aufgaben wie z. B. der Abschluss von Bauverträgen, die Gewährleistungsüberwachung und selbstverständlich 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 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. Wertheimer Burg

12.2.2.1. Bauunterhalt 2015

| | |
|---|--------------------|
| • Besichtigungsanlage* Gebäude | 14.336 Euro |
| • Besichtigungsanlage Außenanlagen (incl. jährliche Überprüfung der Burganlage durch Ingenieurbüros) | 24.829 Euro |
| • Besichtigungsanlage Schlossbeleuchtung | 493 Euro |
| • Besichtigungsanlage / Ausstattung | 2.123 Euro |
| Gesamt | 41.781 Euro |

*(eintrittspflichtiger Bereich der Burg)

12.2.2.2. Investitionsmaßnahmen 2015

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Gesamt 2015-2018 | 2.212.000 Euro |
| Investitionen Burg 2015 gesamt | 992.679 Euro |

12.2.2.3. Bewilligung von Fördermitteln-2015

Für das Programmjahr 2015 wurden Bewilligungen aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) und aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für folgende Maßnahmen erteilt:

- Umfassende Modernisierung und energetische Sanierung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnhauses in Wertheim-Sonderriet
- Anbau an bestehende Produktionshalle zur Unterbringung eines vollautomatischen Lagers in Wertheim-Dörlesberg

Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt 2.806.490 Euro (brutto). Es erfolgte eine Bewilligung in Höhe von insgesamt 187.300 Euro.

12.2.2.4. Investitionen im Hochbau 2015

Feuerwehr

| | | | |
|----------|---|-----------|------|
| Nassig | Feuerwehrgerätehaus - Planungskosten | 5.000 | Euro |
| Wertheim | Feuerwache - Baukosten / Neubau | 2.531.000 | Euro |
| | - Außenanlagen | 126.000 | Euro |
| | - Mobiliar / Ausstattung | 645.000 | Euro |

Schulen

| | | | |
|------------|---|--------|------|
| Bestenheid | Grundschule - Ganztageschule, bauliche Veränderung (Küche) | 40.000 | Euro |
| | - Gestaltung Außengelände (Pausenhof) | 10.000 | Euro |
| Wartberg | Otfried-Preußler-Schule - Ganztageschule, bauliche Veränderung (Küche) | 40.000 | Euro |
| Wertheim | Gemeinschaftsschule Alte Steige - Baukosten / Planungskosten | 30.000 | Euro |
| | Turnhalle Gemeinschaftsschule Alte Steige - Erneuerung Lüftung / Heizung / Dämmung | 80.000 | Euro |

Jugendeinrichtungen

| | | | |
|-----------|-------------------------------------|--------|------|
| Bettingen | Jugendraum - Sanierung Toiletten | 10.000 | Euro |
|-----------|-------------------------------------|--------|------|

Kindergärten

| | | | |
|--------------|--|--------|------|
| Mondfeld | Kindergarten - Erneuerung Küche | 7.000 | Euro |
| | - Planungskosten für Einbau eigene Heizungsanlage und Trennung der Erdleitung | 10.000 | Euro |
| Waldenhausen | Kindergarten - Umbau für Ganztagesbetreuung | 50.000 | Euro |

Sport- und Mehrzweckhallen

| | | | |
|------------|---|---------|------|
| Dörlesberg | Waldsporthalle - Energetische Sanierung und Umbau | 950.000 | Euro |
| Kembach | Mehrzweckhalle - Erwerb neue Beschallungsanlage | 8.000 | Euro |
| Mondfeld | Mehrzweckhalle - Einbau Be-/Entlüftungsanlage (Planungskosten) | 15.000 | Euro |
| Nassig | Mehrzweckhalle - Planungskosten | 40.000 | Euro |
| Sonderriet | Mehrzweckhalle - Erneuerung Toilettenanlage | 330.000 | Euro |

Sonstige Erholungseinrichtungen

| | | | |
|----------|--------------------------------------|-------|------|
| Wertheim | Neuanschaffung/Ersatz von Ruhebänken | 5.000 | Euro |
|----------|--------------------------------------|-------|------|

Stadt- und Dorfsanierung

| | | | |
|---------------|--|--------|------|
| Dertingen | Abbruchmaßnahmen | 50.000 | Euro |
| Kembach | Abbruchmaßnahmen | 50.000 | Euro |
| Kernstadt | Teilabbruch Gebäude Eichelgasse 78 | 25.000 | Euro |
| Mondfeld | Konzeption zur Entwicklung innerörtlicher Potenziale | 22.000 | Euro |
| Sachsenhausen | Konzeption zur Entwicklung innerörtlicher Potenziale | 22.000 | Euro |

Bestattungswesen

| | | | |
|--------------|-----------------------------------|--------|------|
| Waldenhausen | Friedhof - Bau Toilettenanlage | 40.000 | Euro |
|--------------|-----------------------------------|--------|------|

Gemeinschaftshäuser

| | | | |
|--------------|--|--------|------|
| Reicholzheim | Gemeindezentrum - Konzept Modernisierung / Energetische Untersuchung | 15.000 | Euro |
| | - Dachsanierung | 90.000 | Euro |
| Urphar | Bürgersaal im Rathaus - Neue Küche | 10.000 | Euro |

Allgemeines Grundvermögen

| | | | |
|----------|--|--------|------|
| Wertheim | Abbruchmaßnahmen Altbebauung (neben Jüd. Friedhof) | 25.000 | Euro |
|----------|--|--------|------|

Sonstiges

| | | | |
|--------------|---|--------|------|
| Reinhardshof | Gebäudesanierung 10, 11, 12 - Umbaumaßnahmen zur Nachfolgenutzung Schule | 20.000 | Euro |
|--------------|---|--------|------|

| | | | |
|----------|---|---------|------|
| Wertheim | Glasmuseum - Brandschutz- und Umbaumaßnahmen | 160.000 | Euro |
|----------|---|---------|------|

| | | | |
|--|---|--------|------|
| | Obdachlosenunterkunft - Umbau Bestenheider Landstraße (Wohnbau-Gebäude), Brandschutz-Maßnahmen | 25.000 | Euro |
|--|---|--------|------|

| | | | |
|-------------------|--|------------------|-------------|
| Summe 2015 | | 5.486.000 | Euro |
|-------------------|--|------------------|-------------|

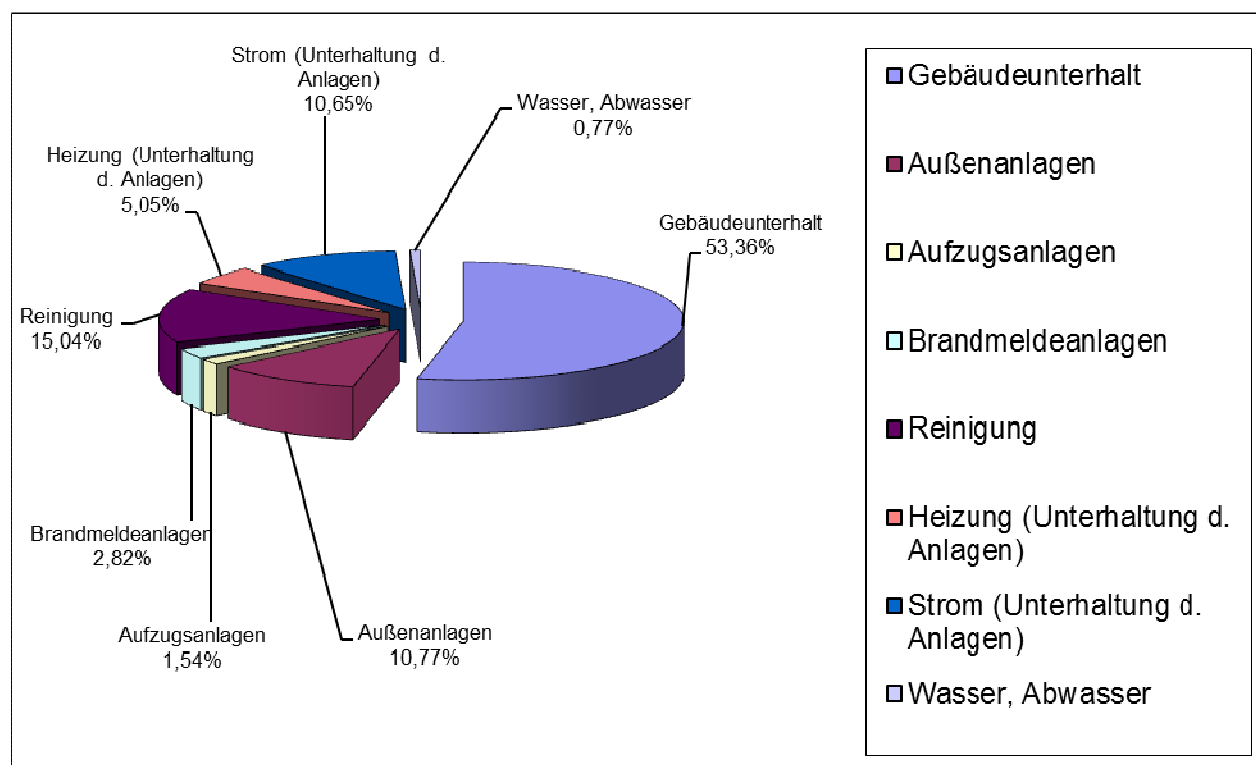
12.2.2.5. Planungen und Berechnungen

- Feuerwache Wertheim, Ausstattung
- Wildbachhalle Nassig
- Unwetter Sportanlage Bestenheid
- Mehrzweckhalle Sonderriet
- Vorkonzeption Gemeinschaftsschule Alte Steige
- Vorkonzeption Generalsanierung Otfried-Preußler-Schule
- Auflagen Versammlungsstättenverordnung
- Amokprävention an Schulen
- Rathauskonzeption Eingangsbereich, Standesamt
- Energetische Sanierung Waldsporthalle Dörlesberg

12.2.3. Unterhaltungs- und Renovierungsarbeiten

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Fremdleistung Gebäude | 629.148,55 Euro |
| Material Gebäude | 13.320,35 Euro |
| Fremdleistung Außenanlagen | 121.841,32 Euro |
| Material Außenanlagen | 7.835,77 Euro |
| Fremdleistung Aufzugsanlagen | 17.736,54 Euro |
| Material Aufzugsanlagen | 794,44 Euro |
| Fremdleistung Brandmeldeanlagen | 32.953,74 Euro |
| Material Brandmeldeanlagen | 1.042,82 Euro |
| Fremdleistung Reinigung | 97.019,85 Euro |
| Material Reinigung | 84.123,57 Euro |
| Fremdleistung Heizung | 60.676,53 Euro |
| Material Heizung | 142,55 Euro |
| Fremdleistung Strom | 112.565,25 Euro |
| Material Strom | 15.605,59 Euro |
| Fremdleistung Wasser, Abwasser | 7.078,38 Euro |
| Material Wasser, Abwasser | 2.141,03 Euro |
| Summe | 1.204.026,28 Euro |

Kostenaufteilung



12.2.3.1. Einzelmaßnahmen

| | | |
|--|--|---------------------|
| Rauchwarnmelder Kindertagesstätten | | 15.024,53 € |
| MZG(**) allgemein: Versammlungsstätten | | 34.687,06 € |
| Rathaus Hofhaltung | Flure und Außenfenster streichen | 10.465,73 € |
| | Blumen | 3.062,02 € |
| Haus der Jugend und Vereine | Sanierung Fenster | 13.316,67 € |
| GS Reinhardhof | 5 Klassenzimmer im GS Bereich streichen | 5.848,27 € |
| Mandelberghalle Dertingen | Windverbretterung, Heizung | 11.362,68 € |
| GS Nassig | Sanierung Schülertoiletten | 37.668,80 € |
| Rathaus Mondfeld | Entsorgung Öltank | 1.329,37 € |
| Altes Rathaus Mondfeld | Dachsanierung | 5.884,14 € |
| GMS Alte Steige, Bau I | Umbau Bestand zu Klassenz. | 31.756,64 € |
| GMS Alte Steige, Turnhalle | Duschköpfe/Warmwasserleitung | 8.151,90 € |
| Edward-Uihlein-Schule | Beseitigung Öltank | 4.361,35 € |
| Kindergarten Bettingen | Türen/Teppiche/Einbau Fluchttür | 42.653,44 € |
| Kindergarten Urphar | Trennwände WC | 2.982,14 € |
| Kinderhaus Reinhardshof | Sanierung WDVS, streichen Innenräume | 23.313,27 € |
| MZG(**) Grünenwört | Warmwasser-/Heizungssystem neu Unterstellmöglichkeit Müll Kiga | 21.052,36 € |
| Waldsporthalle Dörlesberg | Energetische Sanierung | 51.250,96 € |
| Summe 2015 | | 324.171,33 € |

* Rauch- und Wärmeabzug

** Mehrzweckgebäude