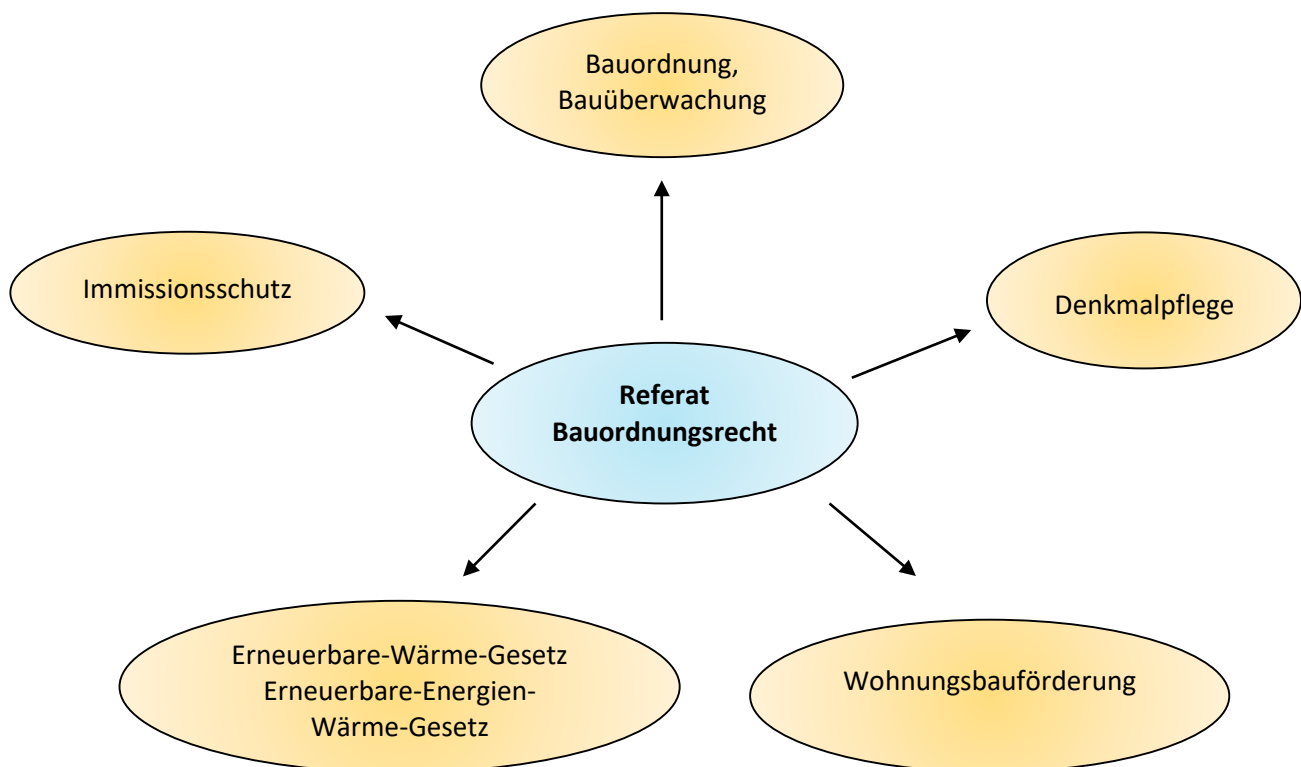


## 12. Bauordnungsrecht

Das Referat Bauordnungsrecht der Stadt Wertheim ist Untere Baurechtsbehörde und Untere Denkmalschutzbehörde. Die personelle Besetzung besteht aus fünf Voll- und vier Teilzeitbeschäftigten.

Seit dem Inkrafttreten der Verwaltungsreform in Baden-Württemberg am 1. Januar 2005 erfüllt die Untere Baurechtsbehörde auch Aufgaben in Teilbereichen des Immissionsschutzes. Weiterhin wurde die Zuständigkeit erweitert auf das Erneuerbare-Wärme-Gesetz des Landes (EWärmeG, seit 1. April 2008) und auf das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz des Bundes (EEWärmeG, seit 1. Januar 2009). Seit 2015 ist das Referat auch zuständig für die Bearbeitung von Stellungnahmen und Einvernehmen, die von extern zuständigen Genehmigungsbehörden angefordert werden.

Das Referat Bauordnungsrecht deckt damit ein breites Spektrum unterer staatlicher Verwaltungsaufgaben unmittelbar vor Ort ab.



## 12.1. Statistik

	2017	2018	2019	2020
<b>Bauanträge</b>	<b>367</b>	<b>395</b>	<b>341</b>	<b>419</b>
• davon Voranfragen	42	34	34	47
Genehmigungen (inkl. Kenntnissgabe)	337	314	326	333
• davon denkmalschutzrechtliche Genehmigungen	16	25	15	31
Ablehnungen	3	6	5	1
Zurücknahmen	17	9	16	10
Abgabe an das Landratsamt/RP	2	5	5	4
noch zu bearbeitende Bauanträge	65	108	96	134
<b>Baukosten</b>				
<b>aller genehmigten Vorhaben in Mio. Euro</b>	<b>51,5</b>	<b>56,7</b>	<b>75,4</b>	<b>59,5</b>
gebührenpflichtig in Mio. Euro	48,4	53,8	55,3	47,8
gebührenfrei in Mio. Euro	3,1	2,9	20,1	11,7
<b>Einvernehmen/Stellungnahmen an andere Genehmigungsbehörden</b>				
	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Verfügungen</b>				
	<b>35</b>	<b>43</b>	<b>40</b>	<b>37</b>
zur Durchsetzung von Auflagen	15	15	12	10
sonstige Verfügungen	20	28	28	27
<b>Bußgeldbescheide</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zwangsgeldbescheide</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Gesamte Gebühreneinnahmen in Euro</b>	<b>354.425</b>	<b>367.280</b>	<b>538.064</b>	<b>446.114</b>
<b>Bußgeld und Zwangsgeld in Euro</b>	<b>1.447</b>	<b>8.700</b>	<b>600</b>	<b>0,00</b>
<b>Stellplatzablösungen in Euro</b>	<b>5.100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zuschuss Stellplatz in Euro</b>	<b>5.100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2017	2018	2019	2020
<b>Zahl der genehmigten ...</b>				
Neubauten Wohngebäude	59	50	44	49
Aus- und Umbau Wohngebäude	37	32	38	43
Neubau gewerbliche/öffentl. Bauten	15	18	20	17
Aus- und Umbau gewerbliche/öffentl. Bauten	55	46	58	48
sonstige Maßnahmen + Abbrüche	171	168	166	176
<b>Kostenvolumen in Mio. Euro</b>	<b>51,5</b>	<b>56,7</b>	<b>75,4</b>	<b>59,5</b>
Neubauten Wohngebäude	23,5	21,5	24,3	25,4
Aus- und Umbau Wohngebäude	4,2	3,3	3,2	6,4
Neubau gewerbliche/öffentl. Bauten	16,2	24,3	26,9	17,3
Aus- und Umbau gewerbliche/öffentl. Bauten	4,7	6,2	18,8	9,0
sonstige Maßnahmen + Abbrüche	2,9	1,4	2,2	1,4

### Erläuterungen zur Statistik

- Die Zahl der Anträge erhöhte sich trotz Corona rasant um 22,9 Prozent auf 419 gegenüber dem Vorjahr.
- Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2,1 Prozent mehr Bauanträge genehmigt.
- Bei den Neubauten von Wohngebäuden erhöhte sich die Zahl um 11,4 Prozent auf 49 Genehmigungen.
- Bei den Wohngebäudeaus- und umbauten gab es 13,2 Prozent mehr Genehmigungen.
- Die Genehmigungen für gewerbliche/öffentliche Neubauten reduzierten sich um 15 Prozent.
- Die genehmigten Aus- und Umbauten im gewerblichen/öffentlichen Bereich verringerten sich um 17,2 Prozent.
- Sonstige Maßnahmen und Abbrüche erhöhten sich um 6 Prozent.

2020 ging das Gesamtkostenvolumen gegenüber dem Ausnahmejahr 2019 um 21,1 Prozent zurück. Dies zeigt nach wie vor eine boomende Baukonjunktur. Im Einzelnen haben sich die Kostenvolumina wie folgt entwickelt:

- Im Bereich „Neubauten Wohngebäude“ erhöhte sich das Kostenvolumen leicht um 4,5 Prozent.
- Das Kostenvolumen beim „Aus- und Umbau von Wohngebäuden“ erhöhte sich auf das Doppelte und somit um 100 Prozent.
- Beim „Neubau gewerbliche/öffentliche Bauten“ nahm das Kostenvolumen um 35,7 Prozent ab.
- Mit 52,1 Prozent reduzierte sich das Kostenvolumen im Bereich „Aus- und Umbau gewerbliche/öffentliche Bauten“.
- Im Bereich „sonstige Maßnahmen und Abbrüche“ nahm das Kostenvolumen um 36,4 Prozent ab.

## 12.2. Genehmigte Wohngebäude

### Neubauten/Nutzungsänderungen Gebäude in Wohnhaus

Jahr	Ein-/Zweifamilienhäuser		Mietwohngebäude		Eigentumswohngebäude		Gesamt	
	Anzahl	WE	Anzahl	WE	Anzahl	WE	Anzahl	WE
1995	51	65	19	21	9	47	79	133
1996	75	95	3	14	7	35	85	144
1997	74	95	5	35	2	25	81	155
1998	92	118	6	24	4	40	102	182
1999	62	146	3	10	16	98	81	254
2000	68	91	5	11	12	64	85	166
2001	52	56	2	7	4	27	58	90
2002	38	42	1	8	4	8	43	58
2003	54	59	-	-	5	28	59	87
2004	50	54	3	15	2	4	55	73
2005	41	44	1	3	2	20	44	67
2006	51	54	3	3	1	5	55	62
2007	20	22	7	12	2	8	29	42
2008	23	28	3	9	-	-	26	37
2009	19	23	3	4	1	5	23	32
2010	26	28	2	4	-	-	28	32
2011	24	26	2	14	-	-	26	40
2012	37	44	-	-	1	8	38	52
2013	28	32	5	14	3	9	36	55
2014	32	36	4	37	-	-	36	73
2015	31	33	10	44	1	5	42	82
2016	24	30	3	8	1	25	28	63
2017	60	65	14	51	1	24	75	140
2018	54	61	5	34	2	25	61	120
2019	44	49	17	82	4	28	65	159
2020	49	59	2	28	3	58	51	145
<b>Gesamt</b>	<b>1.179</b>	<b>1.455</b>	<b>131</b>	<b>550</b>	<b>84</b>	<b>538</b>	<b>1.391</b>	<b>2.543</b>

### 12.3. Wohnungsbauförderung

	2017	2018	2019	2020
Wohnberechtigungsanträge	4	5	4	15
Anträge für Darlehen der L-Bank	7	3	5	7

### 12.4. Bauüberwachung

	2017	2018	2019	2020
Rohbauabnahmen	10	10	9	11
Schlussabnahmen	83	67	59	49
Nachschauen	8	12	6	7
<b>Bauabnahmen und Nachschauen gesamt</b>	<b>101</b>	<b>89</b>	<b>74</b>	<b>64</b>
<b>Baustellenkontrollen</b>	171	196	213	393
<b>Bodenverkehr</b> (Abgeschlossenheitsbescheinigungen/ Negativzeugnis)	7	4	6	11

### 12.5. Erneuerbare-Wärme-Gesetze

<b>EWärmeG</b>	2017	2018	2019	2020
Heizungsaustausch	158	207	183	162
Nachweise der Erfüllung für erneuerbare Energien	66	70	79	77
<b>EEWärmeG</b>	2017	2018	2019	2020
Nachweise der Erfüllung für erneuerbare Energien	39	28	37	45

## 12.6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

In Wertheim gliedert sich die Denkmalpflege in drei Teilbereiche:

Zum einen geht es um archäologische Denkmale/Bodendenkmale nach den §§ 2 und 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), zum anderen um einzelne Baudenkmale und denkmalgeschützte Sachgesamtheiten nach § 2, § 12 und § 28 DSchG, die es jeweils zu erhalten gilt. Der dritte Bereich bezieht sich auf den Altstadt kern, der seit dem Jahr 1991 als Gesamtanlage nach § 19 DSchG unter Denkmalschutz steht, um den historischen Stadtkern zu erhalten. Hier sind Veränderungen des äußeren Erscheinungsbilds generell genehmigungspflichtig. Dies betrifft Dacheindeckungen, Dachaufbauten, Dachfenster, Fenster, Türen und die Farbgestaltung von Fassaden. Die örtliche Bauvorschrift „Altstadtsatzung“ regelt die besonderen Anforderungen an bauliche Anlagen, Freiflächen, Werbeanlagen und Automaten.

Allein im Bereich der Gesamtanlage „Altstadt Wertheim“ gibt es ca. 200 einzelne Baudenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz. Dazu zählen Wohn- und Geschäftsgebäude, der „Spitze Turm“, die Stadtmauer, die ehemalige „Fürstliche Hofhaltung“, die ev. Stiftskirche, die kath. Kirche St. Venantius, die Kilianskapelle, die Marienkapelle sowie die gesamte Burganlage, um nur einige zu nennen.

Weitere nennenswerte Kulturdenkmale sind das Hofgartenschlösschen sowie das ehem. Zisterzienserkloster Bronnbach, das als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz steht. In den Ortsteilen Wertheims sind überwiegend Kirchen, ehem. Hofreiten, Bauernhäuser und Kriegerdenkmale verzeichnet. Hinzu kommt eine hohe Anzahl an Epitaphien (Friedhöfe), Bildstöcken und Bußkreuzen in und außerhalb der Ortsteile.

Jegliche Veränderung oder Sanierung an einem Baudenkmal bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Gemeinsam mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) führt hier die Untere Denkmalschutzbehörde, die dem Referat Bauordnungsrecht zugeordnet ist, Beratungen und Prüfungen zur Sanierung und Sicherung von Baudenkmalen durch. Gemeinsame Ortsbegehungen finden mit dem LAD in der Regel in einem monatlichen Rhythmus statt. Zusätzlich werden, unabhängig vom LAD, eigenständig Beratungen und Abstimmungen innerhalb der Gesamtanlage durchgeführt. Weitere Aufgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde sind die Ausstellung von Steuerbescheinigungen sowie die Prüfung von Vergleichsberechnungen zu Wirtschaftlichkeitsnachweisen.

Im Jahr 2020 wurden 31 rein denkmalschutzrechtliche Anträge genehmigt. Daneben wurden denkmalschutzrechtliche Zustimmungen im Baugenehmigungsverfahren erteilt.