

**Hochbau- und Planungsamt**



## **Reinhardshof Wertheim**

**Bestandsaufnahme**

**Analyse**

**Entwicklungskonzept**



**Stand: Februar 1997**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	Seite 3
<b>II.</b>	<b>Geschichte des Reinhardshofes</b>	Seite 4
<b>III.</b>	<b>Bisherige Entscheidungen und Vorgaben</b>	Seite 5
<b>IV.</b>	<b>Ausgangs- und Zielvorstellungen</b>	
	IV/1 Lage im Stadtgefüge	Seite 9
	IV/2 Planungsverflechtungen	Seite 10
<b>V.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	
	V/1 Art der baulichen Nutzung	Seite 10
	V/2 Gebäudealter	Seite 11
	V/3 Gebäudezustand	Seite 11
	V/4 Sozialstruktur	Seite 12
<b>VI.</b>	<b>Städtebauliche Zielvorstellungen</b>	
	VI/1 Allgemein	Seite 12
	VI/2 Verkehrserschließung	Seite 13
	VI/3 Ver- und Entsorgung	Seite 14
<b>VII.</b>	<b>Beschreibung des Entwicklungskonzepts</b>	Seite 14
<b>VIII.</b>	<b>Wirtschaftsstandort Wertheim</b>	Seite 19
	VIII/1 Entwicklung der Gewerbegebiete	Seite 21
	VIII/2 Wirtschaftliche Struktur	Seite 21
	VIII/3 Wirtschaftliche Verflechtungen	Seite 22
	VIII/4 Überregionale Verkehrsbeziehungen	Seite 22
	VIII/5 Zukunftsperspektiven	Seite 24
<b>IX.</b>	<b>Schlußbemerkungen</b>	Seite 25

## I. Vorbemerkungen

Etwa Mitte 1990 stellte die Verwaltung in Anbetracht der großpolitischen Lage erste Überlegungen für den Fall an, daß auch das in Wertheim bestehende Kasemengelände "Reinhardshof" durch die US-Streitkräfte geräumt wird und einer anderen Nutzung zugeführt werden muß.

Zum damaligen Zeitpunkt konnte von keiner Seite eine Aussage getroffen werden, ob eine weitere militärische Nutzung oder eine Überführung in zivile Nutzung erfolgen wird.

Die endgültige Entscheidung über den Abzug der US-Streitkräfte fiel erst im Mai 1992 definitiv. Zu diesem Zeitpunkt stand auch fest, daß eine Weiternutzung dieses Geländes für militärische Zwecke ausscheidet.

Der militärische Bereich des Kasemengeländes "Reinhardshof" wurde zum 1. Oktober 1992 von den US-Streitkräften geräumt.

Der nichtmilitärische Teil, also die vorhandenen 241 Wohnungen der sogenannten Housing Area, war zum damaligen Zeitpunkt noch durch Zivilangehörige der US-Streitkräfte belegt, und wurde erst zum 30. Juni 1994 geräumt und an die Bundesrepublik Deutschland zurückgegeben.

Das ehemalige Kasemengelände "Reinhardshof" muß daher nun komplett einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich dabei um folgende Flächen:

**Gesamtfläche** **ca. 222,0 ha**

Das Gesamtareal ist im Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim als Sondergebiet (SO) "Bund" ausgewiesene Fläche des Kasernenareals. Diese Gesamtfläche ist zu unterteilen in:

**Forstwirtschaftliche Fläche** **ca. 59,0 ha**

Es handelt sich dabei um eine mit Waldbäumen bestandene Fläche. Innerhalb dieses Areals befinden sich Bunkeranlagen zur Lagerung von Munition und Treibstoff. Diese Bunkeranlagen sind für eine zivile Weiternutzung nicht geeignet. Diese Fläche ist deshalb auch nicht Gegenstand des Entwicklungskonzeptes. Sie wird weiterhin forstwirtschaftlich genutzt werden.

**Unbebaute Fläche** *ca.* **125,0 ha**

Dies sind die dem Kasemengelände zugehörnden Freiflächen für militärische Übungen mit nur geringfügigem Bestand an Hochbauten (Raketenwartung), größeren Flächenversiegelungen durch die Start- und Landebahn des Flugplatzes sowie Straßen und Wegen.

**Mit Gebäuden bebaute Fläche** *ca.* **38,0 ha**

Auf dieser Fläche im südöstlichen Teil des Geländes befinden sich die militärischen Anlagen und Gebäude, Truppenunterkünfte, Wohnungen für Zivilangehörige mit Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Turnhalle, Kirche, Läden etc.) errichtet sind (siehe dazu auch **Anlage 1** - Bestandsaufnahme der Gebäude).

**Nur dieses bebaute Areal ist Gegenstand der "Vorbereitenden Untersuchungen" gemäß § 141 BauGB und vorgesehen als Sanierungsgebiet (Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB).**

**Nach langwierigen Verhandlungen wurde die Stadt Wertheim zum 1.1.1997 Besitzerin der wesentlichen Teile des Bereiches Reinhardshof.**

## **II. Geschichte des Reinhardshofes**

Bis etwa Sommer 1936 war der Bereich "Reinhardshof" ein Hofgut mit einer Größe von ca. 100 ha. Die Hofgebäude selbst standen etwa im Zentrum des im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim ausgewiesenen Sondergebietes (SO) Bund, etwa auf Höhe des Gewannes "Kirchnersbrunnen".

Nach der Entscheidung der damaligen Wehrmacht vom September 1935, in diesem Bereich einen sogenannten "Fliegerhorst" zu errichten, wurden im Sommer 1936 diese Gebäude abgebrannt. Noch im gleichen Jahr wurde mit dem Bau des Flugzeug-Hangars, der Unterkünfte- und Verwaltungsgebäude sowie der Mannschaftsdienstgebäude und Offizierswohnungen begonnen, die noch im Dezember 1937 bezogen wurden.

Die Stadt Wertheim hatte zum damaligen Zeitpunkt ca. 4.000 Einwohner.

Von diesem Zeitpunkt an bis Ende des 2. Weltkrieges war dieses Gelände Stuka-Fliegerschule, Flugzeugwerft und Stützpunkt anderer Einsatzeinheiten.

Nach Ende des 2. Weltkrieges wurde die Anlage zeitweilig als Ausländerlager und von Februar 1946 bis März 1952 als Auffanglager für Heimatvertriebene genutzt. In diesem Zeitraum erfolgten in diesem Bereich auch die ersten Gewerbeansiedlungen der Nachkriegszeit.

Nach diesem Zeitpunkt wurde das Areal durch die US-Armee übernommen, weiter ausgebaut und bis zum Oktober 1992 bzw. Juni 1994 belegt.

Am 11. Dezember 1996 hat die Stadt Wertheim die wesentlichen Teile des Geländes Reinhardshof durch notariellen Kaufvertrag von der Bundesrepublik Deutschland erworben. Besitzübergang an die Stadt Wertheim war der 1.01.1997.

### **III. Bisherige Entscheidungen und Vorgaben**

In dem Bemühen um eine schnelle und sinnvolle Weiternutzung dieses Areals wurden bislang folgende Entscheidungen getroffen und Aktivitäten eingeleitet:

- \* Der Antrag der Stadt Wertheim an das Innenministerium Baden-Württemberg vom Juni 1992 zur Ansiedlung einer Außenstelle der Landespolizeischule Baden-Württemberg in den Gebäuden 24, 25, 33, 43, 44 und 45 im nordöstlichen Bereich des Areals wurde von der Landesregierung Baden-Württemberg am 21.07.1992 positiv beschieden. Die Landespolizeischule Baden-Württemberg, Außenstelle Wertheim, ist seit Anfang Januar 1993 in Betrieb. Die Gesamtfläche der Landespolizeischule umfaßt ein Areal in der Größenordnung von ca. 3,1 ha.

- \* Der Gemeinderat beschloß am 23. März 1992 eine Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim und die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet "Reinhardshof"; gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen.
- \* Durch Beschluß des Gemeinderates vom 29. März 1993 wurde dem Abschluß einer Vereinbarung zwischen dem Land Baden-Württemberg und der Stadt Wertheim über die Einrichtung und Unterhaltung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber zugestimmt. Die Vereinbarung hat eine Laufzeit von zwei Jahren mit einer Option für weitere drei Jahre. Diese Vereinbarung ermöglicht eine zeitliche Zwischennutzung der Gebäude 17, 19, 20, 21 und 22. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 1,5 ha.
- \* Zur Deckung des Platzbedarfs für Kinder aus den Bereichen Wertheim-Wartberg, Reinhardshof und Wertheim-Vockenrot hat die Stadt Wertheim vorab im Zeitraum 1993/94 das ehemalige Soldatenclubgebäude (Gebäude Nr. 9) mit einem Aufwand von ca. 2,1 Mio DM in einen viergruppigen Kindergarten umgebaut. Dieser Kindergarten ging Anfang April 1994 mit zwei Kindergartengruppen in Betrieb. Im August 1994 wurde die dritte Gruppe eröffnet, im vierten Gruppenraum war für den Zeitraum eines Schuljahres eine kommunale Grundschulförderung untergebracht.
- \* Zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur hat die Stadt Wertheim 1994 Gebäude Nr. 30 angemietet und in gemeinsamer Trägerschaft mit dem Diakonischen Werk im April 1994 als Schülertreff in Betrieb genommen.
- \* Die ehemalige Elementary-School hat die Stadt Wertheim 1995 für 1,4 Mio DM erworben und mit einem Kostenaufwand von 300 Tsd DM für die Nutzung als Grundschule umgebaut und ausgestattet. Der Schulbetrieb wurde mit zunächst drei Klassen und einer Kernzeitbetreuungsgruppe zum Schuljahresbeginn 1995/96 aufgenommen.
- \* Bereits im Dezember 1992 hat die Stadt Wertheim für einen Teil des bebauten Gebietes beim Regierungspräsidium in Stuttgart Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm gestellt. Der Antrag wurde im Juni 1994 zwar als ausreichend begründet eingestuft, wegen Überzeichnung des Programms jedoch zurückgestellt.

## Reinhardshof Wertheim



Bild 1 Landespolizeischule Baden-Württemberg, Außenstelle Wertheim



Bild 2 Kindergarten Reinhardshof



## Reinhardshof Wertheim



Bild 3 Grundschule Reinhardshof



Bild 4 Technisches Hilfswerk, Ortsverband Wertheim



Bei Gesprächen im Wirtschaftsministerium am 15.05.1995 und im Regierungspräsidium Stuttgart am 8.06.1995 wurde der Stadt Wertheim empfohlen, für das Gesamtareal (bebauter Bereich) einen neuen Antrag zur Aufnahme und Förderung nach dem Landessanierungsprogramm zu stellen.

Dieser Förderantrag, gestellt am 11.12.1995, wurde ebenfalls wegen Überzeichnung des Programms zurückgestellt. (Schreiben des Wirtschaftsministeriums vom 8.03.1996).

Mit Datum vom 13.12.1996 wurde für den bebauten Bereich des Reinhardshofes erneut ein Antrag auf Förderung nach dem Landessanierungsprogramm gestellt.

- \* Auf Initiative der Stadtverwaltung hin konnte das Technische Hilfswerk (THW) die vorhandene Unterkunft im Stadtgebiet aufgeben und im Bereich "Reinhardshof" in das Gebäude Nr. 46 umziehen. Diese Umsiedlung ist nicht zeitlich begrenzt, sondern soll als Dauernutzung Bestand haben.
- \* Auf Kosten der Stadt Wertheim (ohne Zuschüsse) wurde im Zeitraum 1993 eine orientierende Erkundung des Geländes "Reinhardshof" auf Altlasten durchgeführt. Die weiterführende Erkundung wurde im Auftrag der Bundesrepublik Deutschland fortgesetzt, ein Zwischenergebnis liegt bereits vor.
- \* Zur Übernahme der 241 bestehenden Wohnungen (sogenannte Housing Area) hat die Stadt Wertheim beim Bundesvermögensamt einen Antrag auf Übernahme und Erwerb dieser Wohnungen gestellt. Gleichzeitig erfolgte Antrag beim Regierungspräsidium Stuttgart zur Aufnahme in das Landeswohnungsbauprogramm.

Der Antrag der Stadt Wertheim zur Förderung dieser Wohnungen wurde positiv beschieden. Die Zuschußgenehmigung liegt vor (Fördersumme ca. 3,435 Mio DM).

- \* Ein Antrag der Stadt Wertheim im April 1992 zur Aufnahme in das Bundesforschungsprogramm "Städtebauliche Möglichkeiten der Umwidmung der militärischen Einrichtungen" wurde negativ beschieden.
- \* Seit Freigabe der Anlage sind immer wieder Anträge auf Erwerb oder Anmietung von Anlagen und Gebäuden (aus Handel, Handwerk, Gewerbe, Industrie etc.) bei der Stadtverwaltung eingegangen. Ein nennenswerter Teil ist sicherlich vorsorgender Natur.

In jedem Einzelfall wurde im Hinblick auf den Gesamtzustand der baulichen Anlagen sowie im Hinblick auf mögliche Weitemutzung geprüft und entschieden. Einige Gebäude und Anlagen werden durch den vorgenannten Interessentenkreis derzeit auf Mietbasis genutzt.

- \* In der Sitzung am 25. April 1994 hat der Gemeinderat der Stadt Wertheim entschieden, daß eine Umnutzung der militärischen Start- und Landebahn (Flugplatz) in zivile Nutzung aus städtebaulichen Gründen wegen Kollision mit zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht erfolgen kann. Mit diesem Beschluß wurden die Voraussetzungen geschaffen zur Aufstellung eines Entwicklungskonzeptes in diesem Bereich.
- \* Einen Antrag auf Förderung des Areals Reinhardshof aus dem "Fonds wirtschaftlicher Strukturwandel" hat die Stadt Wertheim mit Datum vom 27.01.1994 gestellt für die Planziffern 15 - 20 des Entwicklungskonzeptes (siehe Anlage Entwicklungskonzept). Dieser Antrag wurde positiv beschieden.
- \* Einen Antrag auf Förderung des Areals Reinhardshof aus dem Programm "Euro-Konver" der Europäischen Gemeinschaft hat die Stadt Wertheim mit Datum vom 25.01.1995 gestellt (Erneuerung und Modernisierung der sozialen und wirtschaftlichen Infrastruktur). Dieser Antrag wurde positiv beschieden.
- \* Während der Verkaufsverhandlungen Bund - Stadt wurden auf Betreiben der Stadt Wertheim einige Anwesen an private Investoren veräußert. Diesbezüglich laufen weitere Verhandlungen mit privaten Investoren bezüglich Verkauf von Einzelobjekten.

**Diese Aktivitäten machen deutlich, daß die Stadt Wertheim alle Möglichkeiten ausschöpft, um eine Weitemutzung des Areals "Reinhardshof" in geordneten städtebaulichen Bahnen zu ermöglichen.**

## **IV. Ausgangssituation und Zielvorstellung**

### **IV/1 Lage im Stadtgefüge**

Im Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim ist das militärische Gelände "Reinhardshof" als Sondergebiet (SO) "Bund" festgesetzt. Das Gesamtareal hat eine Größe von ca. 222 ha. Das Gelände grenzt im Süden an die Landesstraße 508 an. Die Haupteinschließung erfolgt von dieser Straße aus. Im Westen grenzt das Gebiet an land- und forstwirtschaftliche Flächen an. Im Norden wird das Gelände begrenzt durch den geplanten Wohnungsbauschwerpunkt "Auf der Bestenheider Höhe" mit ca. 550 Wohneinheiten.

In diesem nördlichen Bereich ist eine weitere Erschließung von der Gemeindeverbindungsstraße Wertheim-Bestenheid / Wertheim-Wartberg aus vorhanden. Im Osten grenzt das Gelände an die in den sechziger und siebziger Jahren entstandene Siedlung "Wartberg" mit ca. 1.200 Wohneinheiten an.

Der gesamte bebaute und unbebaute Bereich befindet sich auf einer Hochebene, ca. 320 m über NN, in unmittelbarer Zuordnung zu den Stadtteilen:

Wertheim - Vockenrot (im Südwesten)

- Entfernung ca. 150 m

Wertheim - Wartberg (im Osten)

- direkt angrenzend an den militärischen Bereich

Wertheim - Kernstadt (im Osten)

- Entfernung ca. 600 m

Wertheim - Wohnungsbauschwerpunkt (im Norden)

- direkt angrenzend an den militärischen Bereich

Wertheim - Bestenheid (im Norden)

- Entfernung ca. 1500 m

Die Lage des Geländes in Zuordnung zur Gesamtstadt ist in **Karte 1** dargestellt.

#### **IV/2 Planungsverflechtungen**

Aus dieser spezifischen Lage ergeben sich besonders mit den sehr nahe gelegenen Bereichen Wertheim - Wartberg und dem Wohnungsbauschwerpunkt "Auf der Bestenheider Höhe" Verflechtungen in verschiedener Hinsicht. Deshalb sind bei der Weiternutzung des Areals "Reinhardshof" sowohl städtebauliche als auch strukturelle und soziale Überlegungen anzustellen.

Die Lage des Geländes "Reinhardshof" in Zuordnung zum Verflechtungsbereich Wartberg, Auf der Bestenheider Höhe, Vockenrot und Kernstadt, ist in Karte 2 dargestellt. Aus den Beziehungen dieser bestehenden Siedlungsbereiche ergibt sich die klare Notwendigkeit zur Erstellung eines Entwicklungskonzeptes zu einer "Stadt auf der Höhe" mit folgenden Zielvorstellungen:

- \* Schaffung von Arbeitsplätzen durch Ausweisung eines Gewerbegebietes unter besonderer Beachtung und Einbindung vorhandener und für eine zivile Weiternutzung geeigneter Gebäude und Anlagen,
- \* Verflechtung der bestehenden und geplanten Siedlungsteile untereinander zu einer städtebaulichen Einheit,
- \* Verbesserung der Infrastruktur,
- \* Verbesserung und Verknüpfung der Verkehrsbeziehungen untereinander,
- \* Schaffung von Möglichkeiten für die Weiternutzung bestehender Wohngebäude unter besonderer Beachtung einer erforderlichen städtebaulichen Aufwertung der bestehenden Anlage und einer verträglichen Sozialstruktur mit Anbindung an die vorhandenen Siedlungsbereiche und mit dem Ziel teilweiser Umnutzung militärischer Anlagen (Truppenunterkünfte) in verträgliche Nutzung und sinnvoller Integration.

### **V. Bestandsaufnahme**

#### **V/1 Art der baulichen Nutzung - Bestand**

Im Bereich des Areals "Reinhardshof" sind folgende Gebäude und Anlagen vorhanden (siehe dazu auch Karten 3 + 4):

- 6 Gebäude der ehemaligen Militärverwaltung
- 19 Gebäude als Truppenunterkünfte (Mannschaftsdienstgebäude)

- 16 Wohngebäude mit insgesamt 241 Wohnungen, in denen im Rahmen der früheren militärischen Nutzung Truppen- und Zivilangehörige untergebracht waren,
- 7 Gebäude für Freizeit, Sport, kulturelle und sakrale Nutzung
- 2 Wirtschaftsgebäude (Wäscherei, Küche, Speisesaal)
- 3 Gebäude für soziale Einrichtungen
- ca. 20 Gebäude, in denen technische Anlagen untergebracht waren
- 9 Gebäude für Einzelhandel, Gaststätten, Schule und Kindergärten
- Schießstand
- Start- und Landebahn mit einer Länge von ca. 600 m

### **V/2 Gebäudealter**

Das Gebäudealter erstreckt sich über den gesamten Zeitraum von 1937 (erste Ansätze der früheren Stuka-Fliegerschule) bis 1987 (zuletzt errichtete Neubauten als Truppenunterkünfte), also über einen Zeitraum von einem halben Jahrhundert.

Kritisch zu beurteilen sind Gebäude, die speziell für militärische Zwecke errichtet wurden und nur schwer einer zivilen Nutzung zugeführt werden können (z.B. Panzerwaschanlage, Schießstand, Mannschaftsdienstgebäude etc.).

### **V/3 Gebäudezustand**

Zum Zeitpunkt der Aufgabe des Areals Reinhardshof durch die US-Streitkräfte im Jahr 1992 war der bauliche Zustand im allgemeinen als gut zu bezeichnen. Dies galt insbesondere für die Wohn- und Truppenunterkunftsbereiche, Militärverwaltung und einige soziale Einrichtungen.

Zwischenzeitlich sind erhebliche Schäden insbesondere in den Fassaden-, Dachbereichen und an den Installationen aufgetreten.

Auch ist ein Teil der technischen Anlagen - aufgrund der Tatsache, daß militärische Anlagen nicht ohne weiteres einer zivilen Nutzung zugeführt werden können - als abgängig (Abbruch) zu bezeichnen (siehe dazu auch Anlage 3 und Karte 5).

Des Weiteren ist zu bemerken, daß insbesondere im Bereich der Housing Area (Planziffer 6 des Entwicklungskonzeptes) einige Wohnungen Mängel aufweisen wie folgt:

## Reinhardshof Wertheim



Bild 5 Bauschäden (Gebäude Nr. 1)



Bild 6 Bauschäden (Gebäude Nr. 2)

## Reinhardshof Wertheim



Bild 7 Bauschäden (Gebäude Nr. 25)



Bild 8 Bauschäden (Gebäude Nr. 34)



## Reinhardshof Wertheim

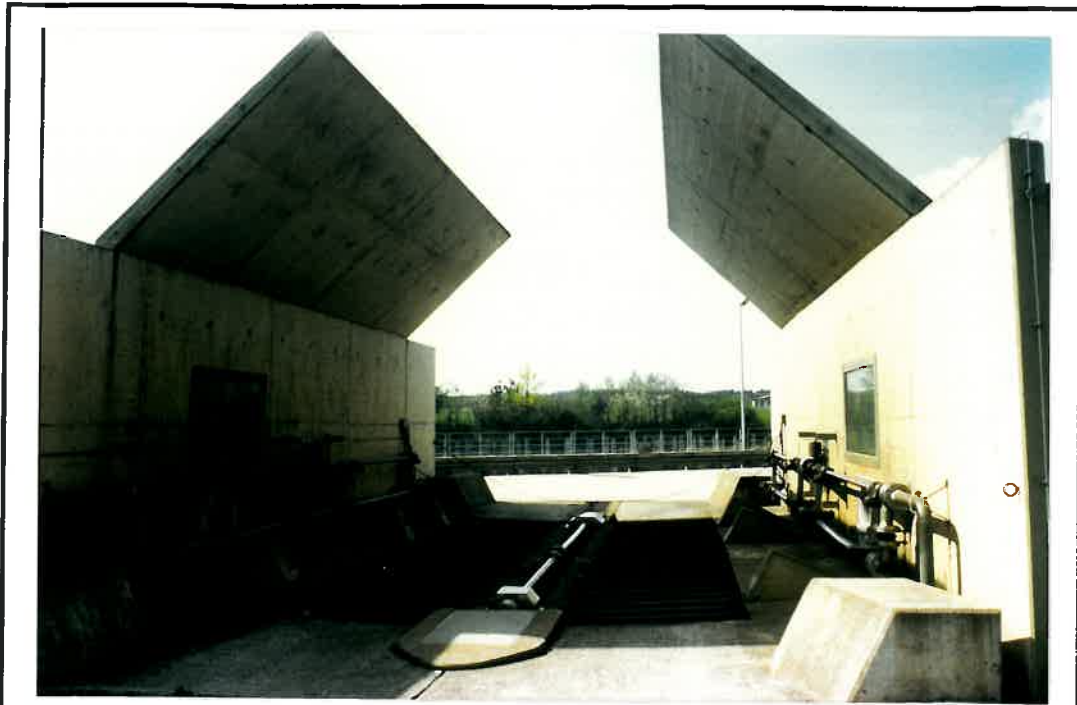


Bild 9 Panzerwaschanlage (Abbruch)



Bild 10 Baracke (Abbruch)

- \* Die Belichtung entspricht nicht den europäischen Normen und den deutschen Bauvorschriften.
- \* Wohnungsgrundrisse und Wohnungszuschnitt sind überdimensioniert (zu groß) und sind im vorhandenen Zustand nicht vermietbar.
- \* In allen Wohnungen fehlen Meßeinrichtungen für die Abrechnung der Verbrauchsenergien Strom, Wärme und Wasser.
- \* Die Fernwärmeleitungen sind in einem desolaten Zustand (hohe Wärmeverluste).

#### **V/4 Sozialstruktur**

Auf die Untersuchung einer Sozialstruktur kann verzichtet werden, da eine solche derzeit nicht vorhanden ist. Die ehemalige militärische Anlage ist geräumt und weitgehendst leer. Eine Sozialstruktur in diesem Bereich muß im Zusammenhang mit der neuen zivilen Nutzung erst geschaffen werden.

## **VI. Städtebauliche Zielvorstellungen**

### **VI/1 Allgemeines**

Das Gelände "Reinhardshof" bietet durch die Freigabe der militärischen Nutzung bei allen bekannten Problemen die einmalige Chance für die Stadt Wertheim, kurz-, mittel- und langfristig ein Flächenpotential von ca. 163 ha (= 222 ha Gesamtfläche abzgl. 59,0 ha Waldfläche) - davon ca. 38 ha bebaute Fläche - für die weitere Stadtentwicklung zu nutzen.

Zielvorstellung ist, das bestehende Baugebiet Wartberg in Verbindung mit dem geplanten Wohnungsbauschwerpunkt "Auf der Bestenheider Höhe", dem Ortsteil Vockenrot sowie dem Bereich "Reinhardshof" in mehreren Bau- und Zeitabschnitten zu einer neuen "Stadt auf der Höhe" zu entwickeln. Siehe dazu auch "Stadt auf der Höhe" (**Karte 2**).

Diese "Stadt auf der Höhe" muß mit privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen ausgestattet werden, die eine Versorgung über den primären Bedarf hinaus sicherstellen:

- \* Erneuerung und Modernisierung der sehr desolaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Leitungsnetze) für Strom, Wasser, Abwasser und Wärmeversorgung.
- \* Erneuerung und Modernisierung der sehr schadhafte Straßen und Wege. Siehe dazu auch **Karte 6**.
- \* Schaffung einer sozialen Infrastruktur:  
Kindergärten (siehe dazu auch Ziffer III, Seite 3, ), Schulen, kirchliche Einrichtungen, Jugendtreff, Sport, Anlagen zur Erholung und Freizeitgestaltung.  
Mikrozentrum. Stadt-Mittelpunkt mit Einrichtungen für den täglichen Bedarf an Läden, Dienstleistungen (Arzt, Apotheke, Post, Gaststätte, etc.) und Kultur.

## **VI/2 Verkehrserschließung**

Der Bereich "Reinhardshof" wird im Süden durch die Landesstraße 508 und im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße Wertheim-Bestenheid / Wertheim-Wartberg erschlossen. Es handelt sich dabei um bestehende, verkehrsgerecht ausgebaute Verkehrswege.

Die innere Erschließung kann unter Verwendung von Teilen bestehender Trassen durch eine neu zu errichtende Sammelstraße von der Gemeindeverbindungsstraße aus in südwestliche Richtung erfolgen. Durch diese Streckenführung werden Beeinträchtigungen bzw. Unverträglichkeiten zu geplanten Wohnbereichen vermieden.

Die weitere innere Erschließung erfolgt durch neu zu errichtende Stichstraßen und zum Teil unter Verwendung des bestehenden Straßen- und Wegenetzes, das insbesondere im bereits bebauten Bereich vorhanden ist. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, daß vor allem im Bereich des vorhandenen Wegenetzes durch den notwendigen Einbau von Ver- und Entsorgungsleitungen Umbauten erforderlich werden, die einem Straßenneubau gleichzusetzen sind.

Aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen wurde das vorliegende Entwicklungskonzept soweit möglich so entwickelt, daß neu zu versiegelnde Flächen (Straßen und Wege) auf bereits vorhandenen versiegelten Flächen angeordnet werden.

### **VI/3 Ver- und Entsorgung**

Im südöstlichen Teilbereich des Gebietes "Reinhardshof" (bereits bebauter Bereich) ist eine Ver- und Entsorgung bereits vorhanden. Sie besteht aus:

Wasserversorgung, Stromversorgung, Fernheizung, Kommunikationsnetz und Sammelantennenanlage.

Die in diesem Bereich bestehende Entwässerungsanlage (Trennsystem) ist an die Zentralkläranlage der Stadt Wertheim angeschlossen.

Diese Netze befinden sich jedoch in einem desolaten Zustand. Eine zumindest teilweise Erneuerung ist unabdingbar. An Stelle des bestehenden Fernheiznetzes soll ein Gasversorgungsnetz aufgebaut werden.

Im unbebauten Teil des Gebietes "Reinhardshof" ist die Ver- und Entsorgung im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege möglich und vorgesehen. Ein Hauptsammler zur Zentralkläranlage Wertheim-Bestenheid (Gesamtlänge ca. 6500 m) mit Anschluß der Entwässerung an die Zentralkläranlage der Stadt Wertheim wurde im Zeitraum 1995/96 bereits errichtet.

Die Versorgung des unbebauten Bereichs mit Wasser, Strom, Gas, Telefon und Antennenanlage muß ebenfalls geschaffen werden.

## **VII. Beschreibung des Entwicklungskonzeptes**

Das vorliegende Entwicklungskonzept (Plandatum 25.11.1996, **Karte 6**) wurde erarbeitet unter Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter naturräumlicher Merkmale und vorhandener städtebaulicher Situationen; die bereits unter Ziffer III beschriebenen Entscheidungen und Vorgaben sind eingearbeitet.

Das Konzept wird wie folgt beschrieben:

***Planziffern 1 + 2 bestehender Stadtteil Wertheim-Wartberg***

Planziffer 1 wurde im Zeitraum 1964/75 teilweise als "Bundesdemonstrativ-Bauvorhaben mit ca. 1.200 Wohneinheiten errichtet. Im Bebauungsplan ist reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) laut Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Planziffer 2, Wohngebiet Tannenberg mit insgesamt 250 Wohneinheiten; davon sind ca. 160 WE bereits fertiggestellt.

***Planziffer 3, Landespolizeischule Baden-Württemberg, Außenstelle Wertheim***

Die Landespolizeischule ist seit Anfang Januar 1993 in Betrieb. Die Gesamtfläche umfaßt ein Areal in der Größenordnung von ca. 3,1 ha.

***Planziffer 4, Kasernenbereich***

Der vorhandene Baubestand umfaßt Gebäude (Truppenunterkünfte), die einer Wohnnutzung zuzuführen sind. Das Gelände ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO festzusetzen. In diesem Bereich liegen auch die

***Planziffern 5 a und 5 b.***

In dem Gebäude 5 a (ehem. Soldatenclubgebäude) hat die Stadt Wertheim für Kinder aus den Bereichen Wertheim-Wartberg, Reinhardshof und Wertheim-Vockenrot mit einem Aufwand von ca. 2,1 Mio DM einen viergruppigen Kindergarten eingerichtet.

Dieser Kindergarten ist seit Anfang April 1994 in Betrieb. Das Gebäude 5 b (ehemaliges Offizierskasino) eignet sich für Hotel/Gaststättennutzung bzw. Dienstleistung und Wohnen. Die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander ist gewährleistet.

***Planziffer 6***

Es handelt sich dabei um insgesamt 11 Geschößwohnungsbauten mit ca. 240 Wohnungen, sogenannte "Housing Area", die durch Zivilangehörige der US-Streitkräfte genutzt wurden. Diese Wohnungen sind teilweise in gutem Zustand. Verbesserungen sind erforderlich wie folgt:

- \* Erneuerung der vorhandenen Installationen, insbesondere Heizung, Wasser, Abwasser.

## Reinhardshof Wertheim



Bild 11 Housing Area (Wohnanlage)



Bild 12 Housing Area (Wohnanlage)

- \* Erstmalige Einrichtung von Meßeinrichtungen zur Bewertung des Energieverbrauchs (Strom, Wasser und Wärme) zur Ermöglichung einer wohnungsbezogenen Abrechnung.
- \* Abschalten des desolaten Fernwärmeversorgungsnetzes, Rückbau desselben und Einrichtung von dezentralen Heizanlagen.
- \* Beseitigung städtebaulicher Mißstände bezüglich
  - baulicher Beschaffenheit der Gebäude
  - Zugänglichkeit der Grundstücke
  - Nutzung der bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
  - Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ruhenden Verkehrs
  - Funktionsfähigkeit des Gebietes im Hinblick auf fehlende Infrastruktur (Spielgeräte, Grünflächen, Anlagen des Gemeinbedarfs und der Versorgung).

#### ***Planziffer 7***

In dem Gebäude war früher eine Schule für Kinder der US-Zivilangehörigen untergebracht. Die Stadt Wertheim hat dieses im Jahr 1985 errichtete Gebäude erworben und nutzt es seit dem Schuljahr 1995/96 als Grundschule weiter, um den Schulraumbedarf im Planungsgebiet zu decken (Verbesserung der Infrastruktur, siehe auch Ziffer VI). Es ist geplant, in Zuordnung zu dieser Grundschule einen Hauptschultrakt anzubauen.

#### ***Planziffer 8***

Das Gelände ist durch eine Tankstelle bebaut. Wegen Unverträglichkeit zum benachbarten Wohnbereich muß sie abgebrochen werden. Geplant ist in diesem Gebiet ein Mikro-Zentrum für die Versorgung des Gesamtbereiches (siehe dazu IV/2 Planungsverflechtungen).

#### ***Planziffer 9***

Auf dem Gelände stehen Gebäude, die zur Unterbringung von Dienstleistung, Handel und Handwerk in Form eines Mischgebietes nach BauNVO weitergenutzt werden können.

#### ***Planziffern 10 und 11***

Bei Planziffer 10 handelt es sich um bebautes Gelände. Im südwestlichen Bereich stehen Gebäude und Anlagen, die teilweise verbraucht sind. Für diese Anlagen und Gebäude ist eine verträgliche Nutzung festzulegen.

Die Bebauung im nördlichen Bereich kann für Handwerk und Gewerbe weitergenutzt werden.

Bei der Planziffer 11 handelt es sich um die bestehende Turnhalle und kirchliche Einrichtungen, deren Erhaltung sichergestellt ist.



**Planziffer 12**

Es handelt sich um den südlichen Teil des Wohnungsbauschwerpunktes "Auf der Bestenheider Höhe". Das Gelände hat eine Größe von ca. 12,3 ha und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Weiterentwicklung dieses Bereiches in westlicher und südwestlicher Richtung als Ergänzung zum Wohnungsbauschwerpunkt ist städtebaulich möglich.

**Planziffern 13, 14 und 14 a**

Wie vor beschrieben; geplant ist die Ergänzung des Wohnungsbauschwerpunktes "Auf der Bestenheider Höhe" mit einer Gesamtgröße von 14,5 ha (Planziffer 13 = 3,7 ha, Planziffer 14 = 7,8 ha, Planziffer 14 a = 3,0 ha).

**Planziffern 15 bis einschließlich 20**

Das unbebaute Gelände in der Größenordnung von 47,7 ha eignet sich aufgrund seiner städtebaulichen Lage und Zuordnung zum Gesamtbereich hervorragend für die Entwicklung eines Gewerbegebietes. Die Zuordnung dieses Bereiches zu den vor- und nachbeschriebenen Flächen ist - im Hinblick auf die Nähe Wohnen und Arbeitsplätze und unter Berücksichtigung der Verträglichkeiten dieser Gebiete untereinander - städtebaulich geradezu als ideal zu betrachten. Das Gebiet kann in westlicher und nordwestlicher Richtung erweitert werden. Siehe dazu auch Ausführungen zur Verkehrserschließung Ziffer VI/2 sowie Ver- und Entsorgung, Ziffer VI/3.

Aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen werden die bereits versiegelten Flächen dieses Außenbereiches, soweit mit dem Entwicklungskonzept vereinbar, wieder als Straßen- und Wegeflächen genutzt.

Für den Bereich der Planziffer 17 ist ein Bauleitplanverfahren (Aufstellung eines Bebauungsplanes) bereits eingeleitet.

Eine großzügige Durchgrünung und Freiraumgestaltung ermöglicht einzelne verträgliche Siedlungsabschnitte und eine städtebaulich hochwertige Gliederung.

In diesem Bereich vorhandene militärische Anlagen (Erdwälle, Raketenstellungen, Panzerwaschanlage etc.) müssen abgebaut werden.

**Planziffer 21**

Die unbebaute Fläche in der Größenordnung von ca. 11,0 ha ist als Sportgelände geplant. Die städtebauliche Lage dieses Gebietes begünstigt die Forderung nach kurzen Wegen auf dem Sektor Freizeit - Wohnen und stellt gleichzeitig eine Pufferzone dar zwischen geplantem Arbeitsbereich und dem geplanten bzw. vorhandenen Wohnbereich. Diese Flächen liegen zudem in fußläufiger Entfernung zu den angrenzenden geplanten und vorhandenen Siedlungsflächen.

**Planziffer 22**

Die Fläche mit ca. 2,9 ha ist als Kleingartengebiet festgesetzt (vorhandenes Kleingartengebiet).

**Planziffern 23**

Dieses Gebiet mit einer Größenordnung von 2,2 ha stellt die natürliche Fortsetzung und Weiterentwicklung des Kleingartengebietes dar. Diese beiden Gebiete (Planziffern 22 und 23) bilden gleichzeitig eine Pufferzone zwischen Arbeiten und Wohnen sowie die Fortsetzung des Grünzuges entlang der inneren Erschließung mit der beabsichtigten großräumlichen Gliederung der einzelnen Bauabschnitte.

**Planziffer 25**

Diese Fläche mit ca. 3,8 ha beinhaltet den Friedhof Vockenrot mit den entsprechenden Erweiterungsflächen, auch für die Neuentwicklung des Bereichs "Stadt auf der Höhe". Diese Fläche ist gleichzeitig Pufferzone zwischen dem bestehenden Ortsteil Vockenrot und dem geplanten Gebiet "Stadt auf der Höhe", dessen Zusammenwachsen aus städtebaulichen Gründen zu vermeiden ist.

**Gegenstand der "Vorbereitenden Untersuchungen" sind die Planziffern 4, 5a, 5b, 6, 7, 8, 9, 10 und 11. Aus städtebaulichen Gründen, auch im Hinblick auf den bestehenden Verflechtungsbereich, wurde das vorliegende Entwicklungskonzept nicht auf den Untersuchungsbereich begrenzt, sondern die gesamte langfristig zur Verfügung stehende Fläche in die Untersuchung einbezogen.**

## VIII. Wirtschaftsstandort Wertheim

Wertheim an der nördlichen Grenze Baden-Württembergs ist mit ca. 12.800 Arbeitsplätzen der größte Industriestandort in der Region Franken nördlich von Heilbronn und das wirtschaftliche Zentrum des Main-Tauber-Kreises. Nach dem Landesentwicklungsplan ist Wertheim bestehendes Mittelzentrum und Mittelbereich an den Entwicklungsachsen Wertheim-Tauberbischofsheim und Wertheim-Marktheidenfeld (Freistaat Bayern). Das gesamte Stadtgebiet von Wertheim liegt im ländlichen strukturschwachen Raum.

In der Grenzlage zu Bayern erfüllt Wertheim für ein Einzugsgebiet mit rund 70.000 Einwohnern, das weit über die Landesgrenzen hinausreicht, als Mittelpunkt und Zentralort nicht nur alle wirtschaftlichen, sondern auch alle sozialen und kulturellen Funktionen: Wertheim ist Einkaufszentrum, hat Schulen aller Bildungsrichtungen, ein städtisches Krankenhaus, ist Sitz von Behörden und Ämtern und weiteren Dienstleistungseinrichtungen.

### Flächen

Wertheim ist seit der Gemeindereform (Eingemeindung von 15 ehemals selbständigen Ortschaften) eine Flächengemeinde mit einer Gemarkungsgröße, die mit der Stadt Mannheim vergleichbar ist.

Gemarkungsfläche	insgesamt	13.869 ha
	Kernstadt	1.922 ha
	15 Ortschaften	11.947 ha
Wohngebiete		ca. 295 ha
Industrie- u. Gewerbegebiete		ca. 190 ha
Gesamte überbaute Fläche mit MI, K, MD, W, GI + GE		ca. 780 ha

### Einwohner

Die Eingemeindung von 15 Ortschaften in den Jahren 1972 bis 1976 ließ die Einwohnerzahl auf knapp über 20.000 ansteigen. Diese Zahl blieb relativ konstant, bis 1988/89 ein starker Einwohnerzuwachs einsetzte. Innerhalb der letzten Jahre stieg die Bevölkerungszahl durch Geburtenüberschuß und Zuzüge um 4.500 Menschen auf heute ca. 24.500 an (Stand 31.03.1996).

**Arbeitsmarktzahlen**

Arbeitsstätten	1.100
Arbeitsplätze	12.800
- produzierendes Gewerbe	7.400
- Handel und Verkehr	1.000
- Dienstleistung	2.400
- Sonstige	1.000

Der Wertheimer Arbeitsmarkt erwies sich zu Beginn des starken Bevölkerungszuwachses als in hohem Maße aufnahmefähig. Im September 1989 hatte die Arbeitslosenquote das Rekordtief von 2,3% erreicht, im April 1992 den immer noch unterdurchschnittlichen Stand von 4,2%. Erst mit Beginn des US-Truppenabzugs im Mai 1992 und der zeitgleich eintretenden wirtschaftlichen Rezession stieg die Arbeitslosenquote deutlich an und überschritt zum Jahresende 1993 die 10-Prozent-Marke. Sie liegt aktuell (November 1996) bei 8,4 Prozent.

**Arbeitsplatz- und Kaufkraftverluste**

Durch den Abzug der US-Streitkräfte gingen Arbeitsplätze verloren wie folgt:

	Stadt Wertheim ca.	Main-Tauber-Kreis ca.
Zivile Arbeitsplätze	250	350
Militärische Arbeitsplätze (Soldaten)	1.000	3.500

Mit den ca. 1.000 Soldaten der US-Streitkräfte sind in Wertheim weitere ca. 2000 Zivilangehörige der US-Streitkräfte abgezogen, mit der Folge, daß ein erheblicher Kaufkraftverlust entstand. Dadurch kann für das Stadtgebiet von Wertheim ein weiterer Arbeitsplatzverlust im zivilen Bereich in Höhe von ca. 100 Arbeitsplätzen in Handel und Dienstleistung angesetzt werden.

Der Ausfall im Haushalt der Stadt Wertheim durch Wegfall an Gebühren und sonstigen Einnahmen (Strom, Wasser, Abwasser, Finanzausgleich) beträgt pro Jahr 5 - 6 Mio DM.

### **VIII/1 Entwicklung der Gewerbegebiete**

Die Gesamtfläche an Gewerbe- und Industriegebieten, die im Bereich der Stadt Wertheim ausgewiesen ist, beträgt ca. 190 ha. Der überwiegende Teil liegt im Industriegebiet Wertheim-Bestenheid. Eine Ausweitung ist an diesem Standort aus topographischen Gründen nicht möglich.

Die zunehmende Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten in den Ortschaften hat nicht nur die Nähe von Wohnen und Arbeiten gefördert, sondern die Stadt Wertheim auch in die Lage versetzt, auf Ansiedlungswünsche schnell zu reagieren. Allein in den letzten 10 Jahren konnten so ca. 70 ha Fläche an 45 Betriebe veräußert und bebaut werden.

Zum Teil wurde damit den Ansiedlungswünschen auswärtiger Firmen Rechnung getragen, zum Teil handelte es sich um expandierende, bereits in Wertheim ansässige Firmen, zum Teil um spezialisierte Neugründungen und sich verselbständigende Produktionsbereiche, die aus bereits in Wertheim ansässigen Firmen heraus entwickelt wurden.

### **VIII/2 Wirtschaftliche Struktur**

Der wirtschaftliche Struktur Wertheims ist geprägt von einer gesunden Mischung aus Klein- und Mittelbetrieben sowie einer ausgewogenen Branchenvielfalt. Ihr verdankt der Standort Wertheim seine wirtschaftliche Stärke und die relative geringe Krisenanfälligkeit. Die überwiegend mittelständischen Unternehmen zeichnen sich durch hohe Exportanteile, eine große Anpassungsfähigkeit an die Bedürfnisse des Marktes und innovative Leistungen aus.

Zum bedeutendsten Wirtschaftszweig hat sich die Glasindustrie entwickelt. Rund 100 glaserzeugende und -verarbeitende Betriebe - vom 1-Mann-Handwerksbetrieb bis zu Firmen mit über 800 Mitarbeitern - sind in Wertheim angesiedelt und bieten rund 3.000 Arbeitsplätze. Ihre Produkte, deren breite Palette von Glasfaser über Thermometer und Meßgeräte bis hin zu High-Tech-Laborgeräten für Wissenschaft und Technik reicht, werden in viele Länder exportiert.

Neben der Glasindustrie sind Betriebe der Metallverarbeitung, des Maschinenbaus, der Elektrotechnik und Elektronik, der Vakuumtechnik, des Musikinstrumentenzubehörs, der Reinigungstechnik und der Verpackungsindustrie wesentliche Zweige des produzierenden Gewerbes.

Ein wichtige Stellung kommt auch dem Handwerk zu. Eine ausgewogene Struktur klein- und mittelständischer Handwerksbetriebe sorgt für eine optimale Versorgung der Bevölkerung. Das Handwerk ist geprägt durch ein aktives Baugewerbe und leistungsstarke Betriebe im Metall- und Holzbereich.

### **VIII/3 Wirtschaftliche Verflechtungen**

Die Stadt Wertheim ist als Mittelzentrum nicht nur für die angrenzenden baden-württembergischen Städte und Gemeinden ein Zentralort, sondern aufgrund seiner Grenzlage auch für das bayerische Umland mit den Landkreisen Miltenberg, Main-Spessart und Würzburg. Das Einzugsgebiet umfaßt ein Umfeld mit ca. 70.000 Einwohner (incl. Einwohnerzahl der Stadt Wertheim).

So zieht die Konzentration der gewerblichen Arbeitsplätze in Wertheim Beschäftigte aus einer Umgebung an, die wesentlich über die Gemarkungsgrenzen und Landesgrenzen hinausgeht. Aus Bayern kommen zur Zeit täglich rund 2.200 und aus Baden-Württemberg rund 1.200 Einpendler nach Wertheim.

### **VIII/4 Überregionale Verkehrsbeziehungen**

Der zentralen Lage Wertheims im Vierländereck Bayern, Hessen, Thüringen und Baden-Württemberg und die hervorragende Anbindung an die Verkehrsachse Ost-West weisen Wertheim als überregionalen Standort für Gewerbe und Dienstleistung aus.

*Straße:* Über die gut ausgebaute Landesstraße 2310 sind 2 Anschlüsse an die Autobahn A 3 (Nürnberg/Frankfurt) vorhanden.  
Anschlußstelle Wertheim/Marktheidenfeld: Entfernung vom Stadtzentrum Wertheim ca. 8 km.  
Anschlußstelle Wertheim/Lengfurt: Entfernung vom Stadtzentrum Wertheim ca. 10 km.

Eine weitere Anschlußstelle der Autobahn A 81 ist über die Landesstraße 506 erreichbar.

Anschlußstelle Wertheim/Tauberbischofsheim: Entfernung vom Stadtzentrum Wertheim ca. 27 km.

*Schiene:*

Anschluß an die Bundesbahnstrecke Crailsheim-Lauda-Aschaffenburg-Frankfurt mit Gleisanschluß an den Mainhafen Wertheim. Anschluß an ICE und IC der "Deutsche Bahn AG" in Würzburg. Erreichbar über ÖPNV bzw. über die A 3 in ca. 30 Minuten.

*Wasserstraße:*

Der "Mainhafen Wertheim" (einziger Mainhafen in Baden-Württemberg und somit Anschluß an die internationale Wasserstraße Rhein-Main-Donau) liegt im Industriegebiet I. Er verfügt über einen Gleisanschluß sowie ca. 300 m Kai- und Uferlänge und ist erweiterungsfähig. Der auf einer Kranbahn über die gesamte Kailänge verfahrbare Kran hat eine Tragfähigkeit von 20 to. Der Mainhafen Wertheim ist über die L 2310 an die obengenannten Autobahnanbindungen verkehrsgünstig erschlossen.

*Luftverkehr:*

Der internationale Flughafen Frankfurt ist von Wertheim aus über die A 3 in ca. 50 Minuten erreichbar. Verkehrslandeplätze bestehen in:

Walldürn,	erreichbar in ca.	30 Minuten
Niederstetten,	erreichbar in ca.	75 Minuten
Würzburg,	erreichbar in ca.	35 Minuten

*Güterverkehrszentrum:*

Aufgrund der optimalen Verkehrsverflechtungen in zentraler Lage ist Wertheim in der Konzeption der Landesregierung Baden-Württemberg als geeigneter Standort für ein Güterverkehrszentrum ausgewiesen, in dem Güter von der Straße auf das Wasser umgeschlagen werden. Die Einrichtung eines Container-Terminals im Bereich des Mainhafens Wertheim mit Umschlag Wasser-Schiene-Straße wird derzeit geprüft.



### VIII/5 Zukunftsperspektiven

Nach dem Regionalplan des Regionalverbandes Franken (Satzungsbeschuß vom 29. Juni 1994) wird die Einwohnerzahl der Stadt Wertheim weiterhin ansteigen:

Einwohner am 1.01.1992	22.851 EW
Einwohner am 31.03.1996	24.440 EW (Stat. Landesamt)
Geburtenüberschuß 1992 - 1999	300 EW
Wanderungsgewinn 1992 - 1999	1.600 EW
Einwohner am 1.1.2005	24.800 EW

Aus der Einstufung Wertheims als "überregionaler Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistung" sowie als "Schwerpunkt für gewerblich orientierte Dienstleistungen" ergibt sich ein weiterer Flächenbedarf für Industrie und Dienstleistung.

Der Regionalverband legt dafür folgende Faktoren zugrunde:

- Es müssen zusätzliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden, da die Zahl der Erwerbstätigen in der Region Franken nach den Ableitungen aus der Prognose des statistischen Landesamtes um ca. 5.000 - 10.000 Arbeitsplätze zunehmen wird. In geringem Maße müssen Arbeitsplätze für aus der Landwirtschaft ausscheidende Arbeitskräfte bereitgestellt werden.
- Durch Fortschritte in der Technik und die damit einhergehende Automatisierung werden gegenwärtig laufend Arbeitsplätze abgebaut. Trotz eines Rückgangs der Beschäftigten beansprucht die Industrie weitere Flächen, zusätzlicher Bedarf besteht für die Dienstleistungen.
- Vermehrt sind Unternehmen auf Flächen in Schwerpunkten für Industrie und Dienstleistungen angewiesen. Dabei handelt es sich größtenteils um Betriebe, die ihre Standorte aufgrund ihres Flächenbedarfs und/oder ihrer Verkehrsorientierung nicht oder nicht mehr in den Ortskernen und Innenstädten suchen, sondern auf großflächige Standorte in verkehrsgünstiger Lage angewiesen sind. Nach dem Regionalplan des Regionalverbandes Franken kristallisieren sich im einzelnen für die Schwerpunkte für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen folgende Standortkriterien heraus:

- große, zusammenhängende, ebene Flächen mit Erweiterungsmöglichkeiten als Voraussetzung für eine gemeinsame Infrastruktur,
- Nähe zu einem Autobahnanschluß, ohne Ortsdurchfahrten und/oder Schienenanbindung,
- möglichst großes Arbeitskräftepotential in guter Erreichbarkeit,
- attraktive Wohnstandorte im Einzugsbereich mit entsprechendem kulturellen und infrastrukturellen Angebot, insbesondere weiterführende Schulen,
- hochwertige, technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung),
- landschaftliche Einbindung (Ein- und Durchgrünung); eine Entlastung der dichtbesiedelten Talräume ist dabei möglichst anzustreben.

All diese Kriterien treffen für den Bereich Wertheim und insbesondere für den Standort "Stadt auf der Höhe" zu.

## **IX. Schlußbemerkung**

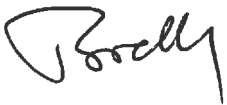
Die "Stadt auf der Höhe" sollte ein zusammenwachsender Stadtbezirk werden, der Zug um Zug realisiert werden kann.

Die Entwicklung der "Stadt auf der Höhe" stellt für Wertheim eine "Jahrhundertaufgabe" und Chance dar, die die volle Konzentration der Kräfte und der finanziellen Mittel der Stadt Wertheim erfordern, auch unter Zurücksteiung anderer Maßnahmen in der Kernstadt und in den Ortschaften.

Ein behutsames Vorgehen ist zur Bewältigung der städtebaulichen, infrastrukturellen, kulturellen, sozialen und ökologischen Belange erforderlich.

**Der als "Sanierungsgebiet Reinhardshof" abgegrenzte Bereich ist ein erster Schritt in die vorstehend formulierte Richtung.**

Die unter Ziffer VII dargestellten Maßnahmen erfordern einen hohen finanziellen Aufwand, den die Stadt Wertheim nicht allein aufbringen kann. Es wird daher von allen an diesem Projekt der Koverision Beteiligten - insbesondere vom Land Baden-Württemberg - jede nur mögliche finanzielle Hilfestellung erwartet. Nur mit vereinten Kräften ist die Überführung dieser ehemals militärischen Anlage in eine sinnvolle private Nutzung möglich.



Brell

## Kostenberechnung Sanierungsgebiet Reinhardshof

Ausgaben	Ges. Kosten Mio DM	Förderf. Kosten Mio DM	Bemerkungen	Einnahmen	Erlöse Mio DM	Bemerkungen
<b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>	0,250	0,250		<b>I. Vorber. Untersuchungen</b>	0,000	
<b>Zwischensumme</b>	<b>0,250</b>	<b>0,250</b>		<b>Zwischensumme</b>	<b>0,000</b>	
<b>II. Grund- u. Gebäudeerwerb</b>	14,277	2,340		<b>II. Grundstücksveräußerung</b>	1,700	
<b>Zwischensumme</b>	<b>14,277</b>	<b>2,340</b>		<b>Zwischensumme</b>	<b>1,700</b>	
<b>III. Ordnungsmaßnahmen</b>			Alle Anlagen, für die keine zivile Nutzung möglich.	<b>III. Ordnungsmaßnahmen</b>		in Ziff. II enthalten
a) Freilegung v. Grundstücken (Abbruch)	0,230	0,230		a) Freilegung von Grundstücken (Abbruch)	0,000	
b) Umbau u. Änderung von Erschließungsanlagen, Straßen, Wege, öffentl. Stellplätze, Straßenbeleucht. 34000 m <sup>2</sup> x 150,00 DM	5,100	5,100		b) Umbau u. Änderung von Erschließungsanlagen	0,000	
c) Neue Anbindung an die L 508	0,300	0,300				
d) Verlegung von Infrastruktureinrichtungen (Trafostationen u.ä.), Zaunabbau	0,650	0,550		c) Verlegung von Infrastruktureinrichtungen	0,000	
e) Änderung d. Heizsystems von Fernwärmeh.auf Einzelh.	2,500	1,500				
f) Kanalsanierung	11,800	5,100				
g) Sanierung d. Wasservers.	5,000					
h) Sanierung d. Elektrovers.	1,000	0,000				
<b>Zwischensumme</b>	<b>26,580</b>	<b>12,780</b>		<b>Zwischensumme</b>	<b>0,000</b>	
<b>IV. Baumaßnahmen</b>			Förderfähig nur Wohngeb.u.Gemeinbedarfs-einrichtungen	<b>IV. Baumaßnahmen und Gebäudeveräußerung</b>		
Modernisierung und Sanierung d. Gebäude	54,750	6,095		b) Modernisierung und Sanierung d. Gebäude		
<b>Zwischensumme</b>	<b>54,750</b>	<b>6,095</b>		<b>Zwischensumme</b>	<b>0,000</b>	
<b>V. Sonstige Maßnahmen</b>				<b>V. Sonstige Maßnahmen</b>		
Kompl. Neuvermessung	0,400	0,400			0,000	
<b>Zwischensumme</b>	<b>0,400</b>	<b>0,400</b>		<b>Zwischensumme</b>	<b>0,000</b>	
<b>VI. Unterhaltungskosten</b>				<b>VI. Verwertung</b>		
Kapitalkosten	1,000	0,000		Erlöse aus Teilvermietung	0,600	
Gebäudeunterhaltung	1,500	0,000		<b>Zwischensumme</b>	<b>0,600</b>	
<b>Zwischensumme</b>	<b>2,500</b>	<b>0,000</b>				
<b>Gesamtkosten</b>	<b>98,757</b>	<b>21,865</b>		<b>Erlöse</b>	<b>2,300</b>	
<b>Saldo ./.</b>		<b>2,300</b>				
		<b>19,565</b>				