



Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2019/2905-23
Federführend: 23 Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	18.11.2019
		Referent:	Felix Bertram
Fiduziarische Stiftung "Villa-Remeis-Fonds"			
Generalsanierung "Ehard-Haus"			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.12.2019	Finanzsenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Am 26.10.2016 wurde durch den Stadtrat das Sanierungsgebiet „St-Getreu-Straße“ förmlich beschlossen. Das Sanierungsgebiet umfasst auch zahlreiche Immobilien städtisch verwalteter selbstständiger und fiduziarischer Stiftungen.

Im kommenden Jahr soll das Sanierungsprojekt „Ehard-Haus“ (Wildensorger Str. 2) umgesetzt werden.

Bei der Immobilie handelt es sich um das Geburtshaus des ehem. Bayerischen Ministerpräsidenten (1946-1954 und 1960-1962) Dr. Hans Ehard. Das im Südhang des Roten Berges eingebettete Gebäude kennzeichnet seit 1878/1880 als ortsbildprägendes Gebäude den Eingang in den Villengarten „Remeis-Hügel“ von Seiten der Wildensorger Straße.

Das Anwesen wurde ursprünglich 1878 als Wirtschaftsgebäude für das große Grundstück der Villa Remeis errichtet und bereits 1880 um den Anbau eines Turmes als Observatorium erweitert. In den Jahren 1928/29 wurde das Anwesen dann aufgestockt und als Wohnhaus mit zuletzt 3 Wohneinheiten genutzt. Seit dieser letzten Baumaßnahme wurden nur Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen, die Grundrisse und Einbauten aus dieser Zeit sind weitgehend unverändert.

Die Elektroinstallation ist zum Teil noch im Bestand, die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Einzelgasöfen, wobei einige Räume derzeit noch unbeheizt sind. Die Gebäudetechnik ist somit völlig veraltet bzw. teilweise gar nicht vorhanden.

Auf Grund dieses baulichen Zustandes steht das Gebäude in Teilen bereits seit über 10 Jahren leer; die letzten Mietverhältnisse (zeitweise Unterbringung im Rahmen von Zeugenschutzprogrammen) datieren aus dem Jahr 2016.

Aus diesen Gründen ist eine Generalsanierung des Gebäudes für die weitere Nutzung als Wohngebäude dringend angeraten. In diesem Zuge sollen die vorhandenen freien Flächen in die Wohnräume mit einbezogen und somit die Gebäudenutzung optimiert werden. Durch den geplanten Anbau von Balkonen auf der Rückseite des Anwesens wird die Attraktivität der Wohnungen gesteigert.

Die Baumaßnahme wird im Rahmen einer Powerpoint-Präsentation in der Sitzung vorgestellt.

Das Gebäude befindet sich – wie alle Immobilien aus dem testamentarischen Nachlass von Dr. Karl Remeis (+ 1882) – im Eigentum des fiduziarischen „Villa-Remeis-Fonds“.

Der Erblasser hatte in seinem Testament verfügt, dass alle vererbten Objekte (u. a. die Villa-Remeis und die Dr.-Karl-Remeis-Sternwarte) im Eigentum der Stadt Bamberg verbleiben müssen und nicht veräußert werden. Im Falle eines Verkaufs würde das Erbe an die Stadt Würzburg fallen. Die Stadt Bamberg ist insoweit verpflichtet, auch das Gebäude „Wildensorger Str. 2“ in ihrem Eigentum zu behalten und entsprechende Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Die Planungen und der Bauantrag sind bereits mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem städtischen Bauordnungsamt abgestimmt. Da sich das Anwesen im Ensemble der Altstadt Bamberg befindet, werden die Belange des Denkmalschutzes entsprechend berücksichtigt.

Nach aktuell vorliegender Kostenberechnung belaufen sich die Sanierungskosten auf ca. 1,2 Mio. € / brutto. Es ist beabsichtigt, Fördermittel bei der Regierung von Oberfranken (Städtebauförderung), der Oberfrankenstiftung und der Bayerischen Landesstiftung zu beantragen. Es wird mit einer Förderquote von ca. 50 % gerechnet.

Für das Wohngebäude mit künftig 3 Wohneinheiten auf 281 m² (EG = 117 m², 1. OG = 82 m², Turm [1. + 2. OG] = 82 m²) ist nach Vermietung an Privatpersonen eine Rendite in Höhe von etwa 3 % auf den Investitionsbetrag zu erwarten.

Sofern die Baugenehmigung sowie die Fördermittelzusagen zeitnah vorliegen, ist vorgesehen im Frühjahr 2020 mit der Sanierung zu beginnen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.
2. Der Finanzsenat stimmt der Planung des vorgenannten Projektes zu und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
X	2.	Kosten in Höhe von 1,2 Mio. € / brutto für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

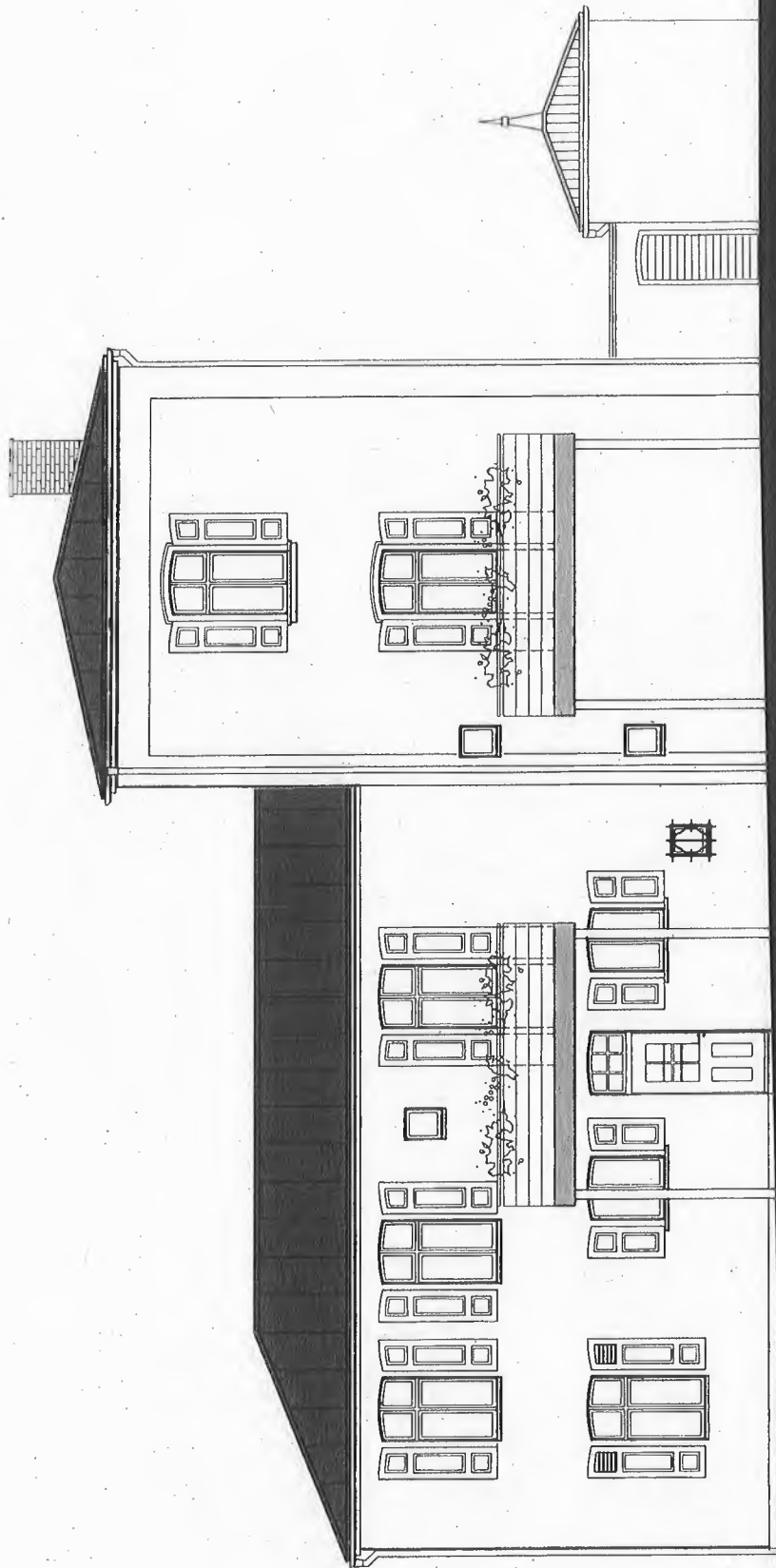
Anlage:

Planunterlagen

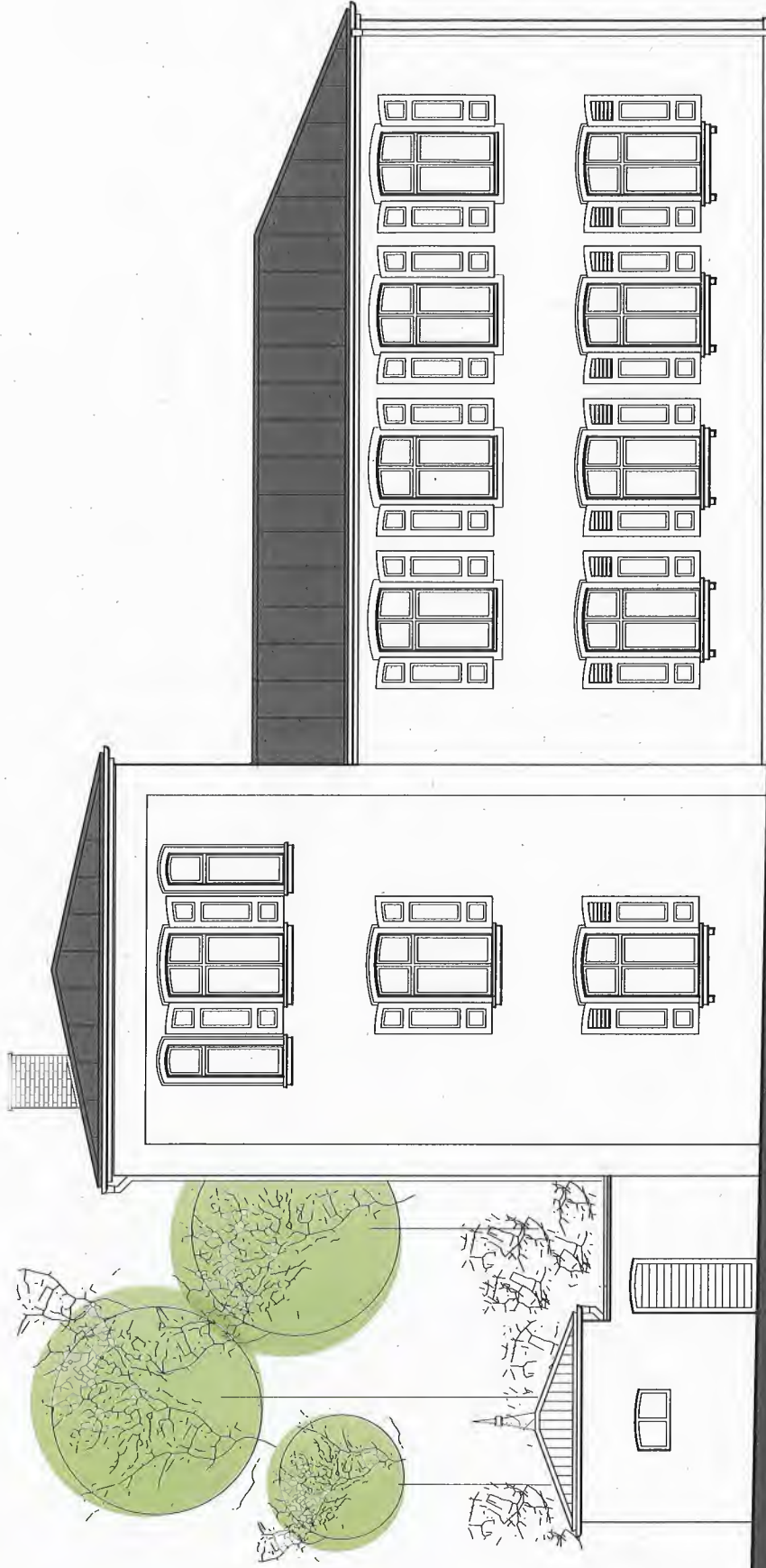
Verteiler:

Amt 20/200 – Beschlüsse

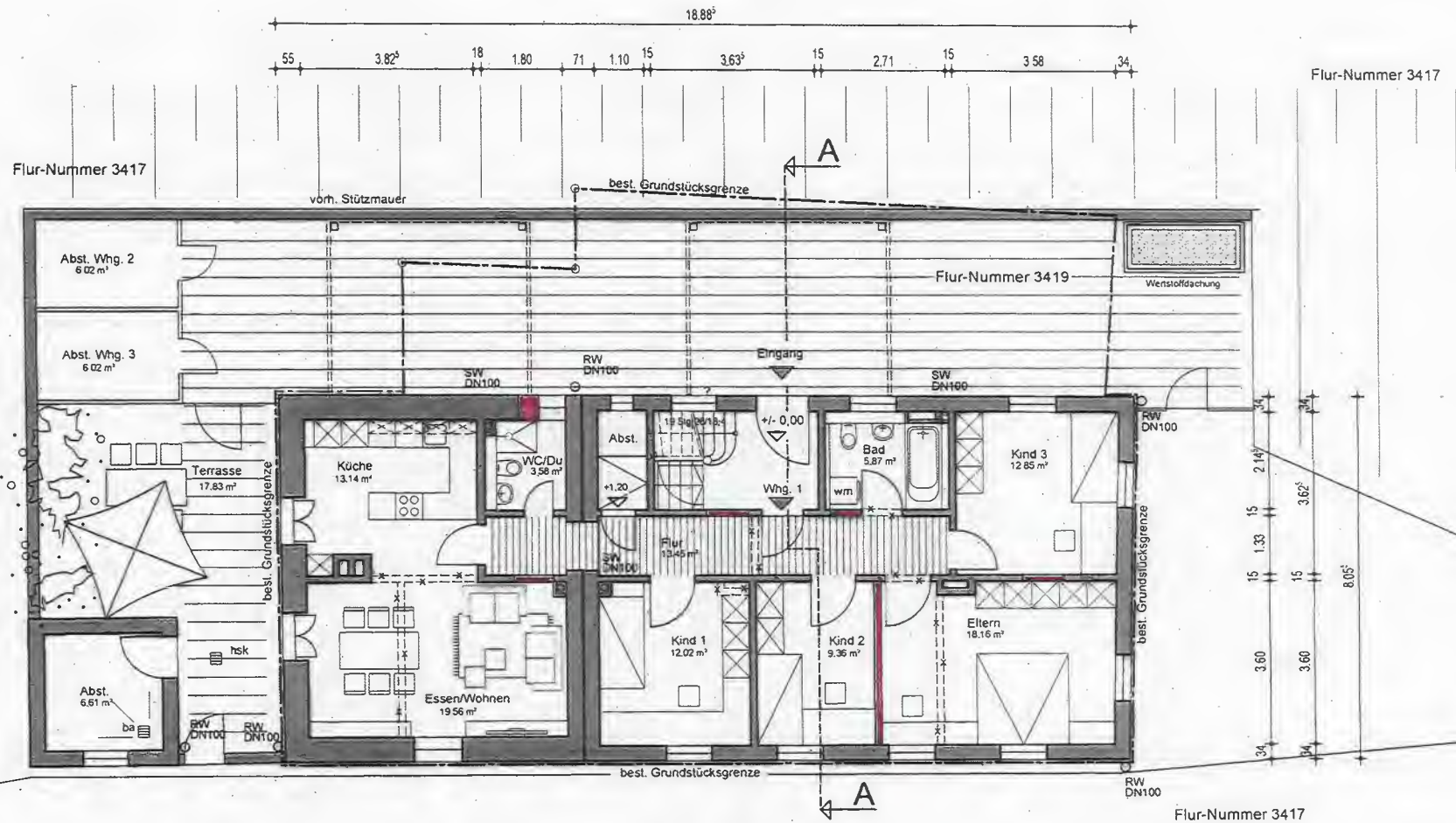
Amt 23/230 – zur weiteren Verwendung



NORDANSICHT

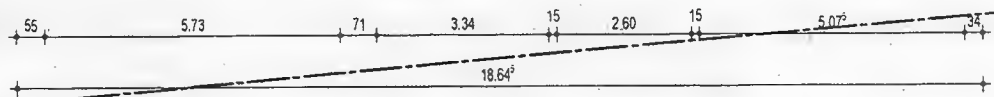


SUEDANSICHT

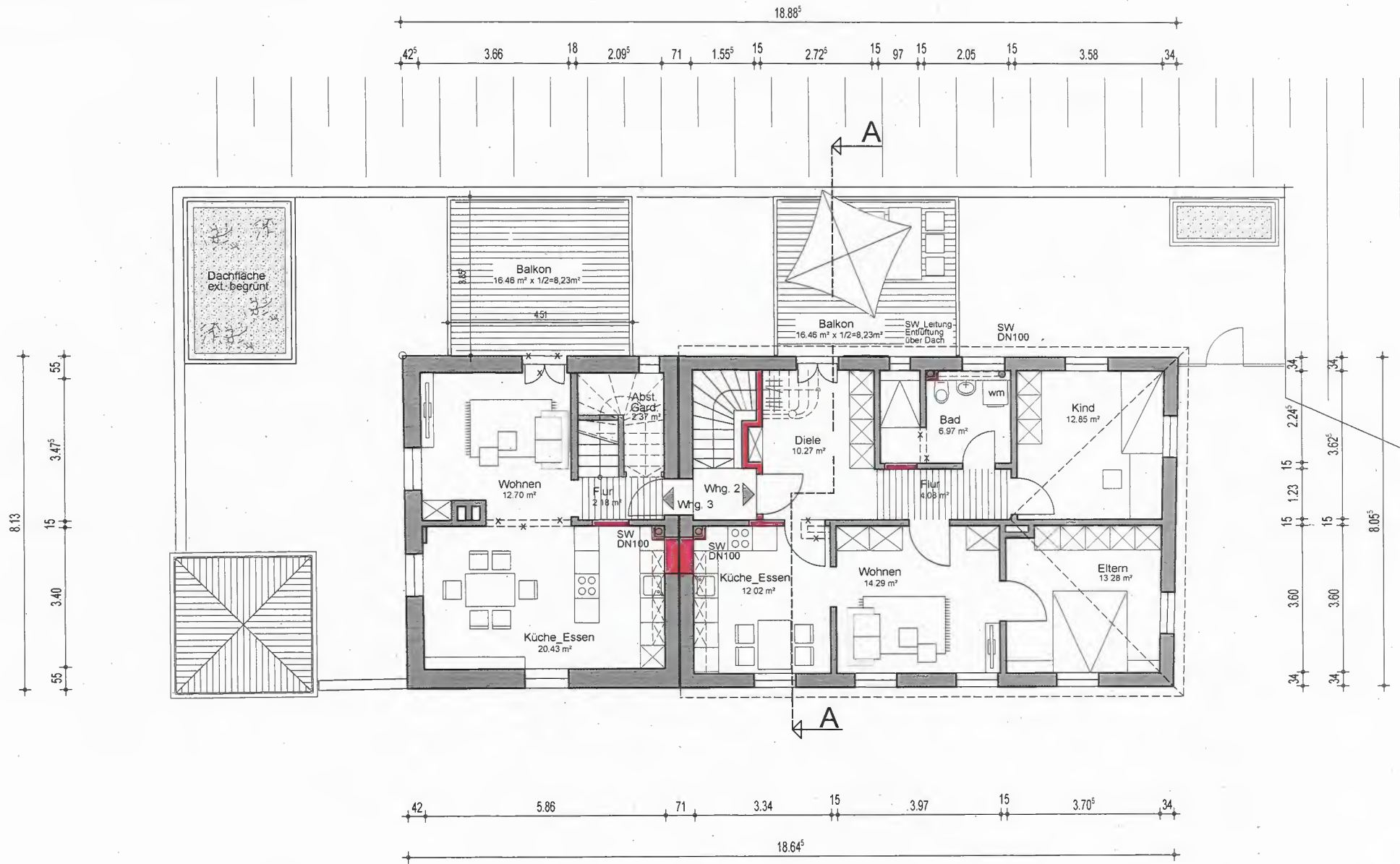


ERDGESCHOSS Planung

Raumhöhe ca. 3,15m



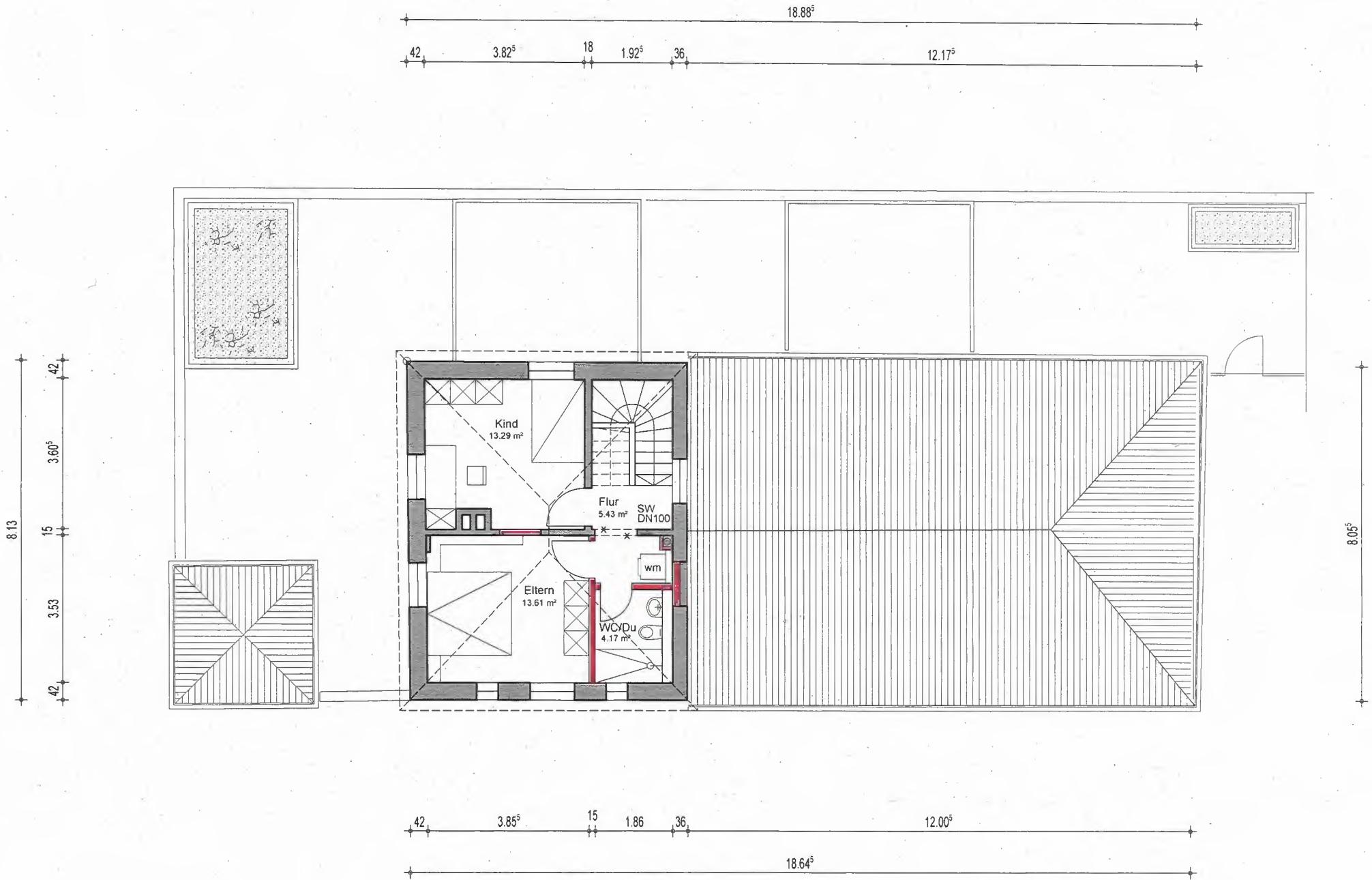
Wildensorger Straße



1. OBERGESCHOSS Planung

Raumhöhe ca. 3,04m





2.OBERGESCHOSS Planung

Raumhöhe ca. 3,33m