

Eitorf, den 25.10.2017

Amt 60.3 - Gebäudewirtschaft, Hoch- und Tiefbau, Hermann-Weber-Bad

Sachbearbeiter/-in: Christina Quadt

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

MITTEILUNGSVORLAGE
- öffentlich -

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Bauen und Verkehr

07.11.2017

Tagesordnungspunkt:

Projektstand Umbau der Obereipermühle

Mitteilung:

Allgemein

Im Dezember 2016 erhielt die Verwaltung die Baugenehmigung für die beantragte Nutzungsänderung des Hotel-Restaurants „Obereipermühle“ in eine Asyl- und Flüchtlingsunterkunft. Das Architekturbüro Casper hat im Anschluss daran mit der Ausschreibung der notwendigen Gewerke begonnen und die Ausschreibungsunterlagen der Verwaltung Ende Januar 2017 zur Verfügung gestellt.

Im Zuge einer freihändigen Vergabe wurden seitens der Verwaltung Angebote eingeholt, die Mitte März ausgewertet wurden. Die Vergabekommission stimmte Ende März/Anfang April einstimmig den Vergabevorschlägen der Verwaltung zu.

Die Vergabekommission erhielt mit den Vergabevorschlägen zusätzlich die Information, welche Aufträge unter 10.000,00 € netto seitens der Verwaltung vergeben worden sind (Gewerk/Firmenname/Auftragssumme).

Die Umbaumaßnahmen begannen dann Mitte/Ende April dieses Jahres und sind soweit abgeschlossen. Die Sachverständigenabnahme der Brandmeldeanlage fand bereits statt. Folgende Arbeiten stehen noch aus:

- Analoger Telefonanschluss für die Notrufsäule noch nicht vorhanden (Kommunikation mit Telekom sehr schwierig)
- Inbetriebnahme der Notrufsäule (kann erst erfolgen, wenn der analoge Telefonanschluss vorliegt)
- Aufschaltung der Brandmeldeanlage auf einen Wachdienst/Feuerwehr
- Abschließende Bauabnahme mit der Bauaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises
- Einrichtung/Möblierung des Objektes

Kosten

Die Gesamtbaukosten waren im Vorfeld auf 250.000,00 € geschätzt worden. Hiervon entfielen rund 50.000,00 € auf den Bau von Löschwasserzisternen.

Die Verwaltung gibt bekannt, dass Nachträge im Bereich der Kostengruppe 400 beauftragt werden mussten, die höher als 5.000,00 € waren.

Dies betraf folgende Gewerke:

Elektroinstallation

Nachtrag 01:	3.130,65 €	Erweiterung der Sat-Anlage im 1.OG, jeder Bewohner sollte die Möglichkeit erhalten ein eigenes Fernsehgerät aufzustellen, Hintergrund: das selbständige und eigenmächtige Installieren von Sat-Anlagen durch die Bewohner wird somit verhindert
Nachtrag 02:	11.581,79 €	Seitens der Bauaufsicht wurde eine Totmannschaltung für die Herde gefordert (Regelung über Präsenzmelder), d.h. es mussten zusätzliche Leistungen für Installationen der Küche und in der Hauptverteilung erbracht werden wie z.B. zusätzliche Schaltelemente in der Unterverteilung, Schütze etc. Des Weiteren musste in der Hauptverteilung ein Überspannschutz gem. Forderung RWE eingebaut werden (neue gesetzliche Bestimmungen seit 01.07.2017). Die Verteilerschränke wurden insgesamt größer wegen der zusätzlichen Einbauteile und der damit verbundenen höheren Wärmelast. Des Weiteren wurde nachträglich festgelegt, dass im Außenbereich 4 Stück LED Fluter mit Bewegungsmelder installiert werden, sodass eine flächendeckende Außenbeleuchtung gewährleistet wird. Zusätzlich waren die ausgeschriebenen Sicherheitsleuchten ohne Akkupufferung, diese mussten durch neue Leuchten mit Akku getauscht werden (Forderung Bauaufsicht/Brandschutzkonzept)
Nachtrag 03:	1.209,04 €	Herstellen eines Kabelweges vom Panzerkasten Westnetz bis zu der Hauptverteilung im Gebäude (Oberlandleitungen werden derzeit seitens Westnetz zurückgebaut und durch Erdkabel verlegt, deswegen wurde der Panzerkasten jetzt schon in den Keller verlegt)

Summe der Nachträge insgesamt: 15.921,48 € Brutto

Heizung-Sanitär

Nachtrag 01:	1.753,50 €	Austausch defekte Rücklaufanhebepumpe und Raumthermostat, Einbau von Eckventilen an Waschtischen, Austausch defekter Armaturen und undichte Leitungen im Keller
Nachtrag 02:	766,84 €	Vorab-Inbetriebnahme der Heizung, Sanitärinstallation, Aufnahme des Ist-Zustands
Nachtrag 03:	2.751,97 €	Entleerung der Heizungsanlage, Demontage und Entsorgung von Heizkörpern, Umlegen von Heizungsleitungen, Einbau neuer Heizkörper
Nachtrag 04:	5.187,53 €	Herstellung einer selbständigen Ab- und Zuluft für den gesamten Küchenbereich, geschaltet über Feuchteregler und Präsenzmelder, Herstellung von Zu- und Abluftöffnungen für den Wasorraum, Lieferung und Montage eines Handwaschbeckens
Nachtrag 05:	435,62 €	fehlendes Wetterschutzgitter für Wandventilator im Bestand, Ergänzung eines Wandventilators für den WC-Bereich im EG
Nachtrag 06:	523,46 €	Erneuerung der verstopften Küchen-Abwasserleitung im Keller und Heizraum

Summe der Nachträge insgesamt: 11.418,92 €

Der derzeitige Kostenstand sieht vorbehaltlich der noch ausstehenden Schlussrechnungen wie folgt aus:

Kostengruppe	Kostenberechnung	Tatsächliche Kosten	Differenz	Bemerkung
KG 300	66.878,00 €	62.813,51 €	+ 4.064,49 €	SR: nein
KG 400	91.708,38 €	125.617,01 €	- 33.908,63 €	SR: nein
KG 500	49.264,62 €	40.906,12 €	+ 8.358,50 €	SR: ja
KG 700	41.484,25 €	40.205,44 €	+ 1.278,81 €	SR: nein

Nach aktuellem Stand/Kostenprognose liegt die Gesamtbaukostensumme derzeit bei ca. 270.000,00 € gegenüber der geschätzten Gesamtbaukostensumme von 250.000,00 €. Eine abschließende Kostenfeststellung kann erst nach Vorlage sämtlicher Schlussrechnungen erfolgen, da es sich hier bei den aufgeführten Nachträgen stellenweise um Instandhaltungskosten handelt, die gemäß Mietvertrag anteilig vom Vermieter übernommen werden.

Ausblick

Nach aktuellem Baufortschritt wird seitens der Verwaltung davon ausgegangen, dass das Objekt Obereipermühle Ende November/Anfang Dezember diesen Jahres bezogen werden kann.