

# **Weißbuch IV der**



**2020 – 2024**

# **1. Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>2. Vorwort</b>	3
<b>3. Kultur- und Tagungszentrum Forum</b>	4
3.1 Allgemeines	5
3.2 Instandhaltungsmaßnahmen Forum	6 - 8
3.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	9 - 12
<b>4. Schloss Morsbroich</b>	13
4.1 Allgemeines	14
4.2 Instandhaltungsmaßnahmen Schloss Morsbroich	15 - 16
4.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	17 - 20
<b>5. Musikschule</b>	21
5.1 Allgemeines	22
5.2 Instandhaltungsmaßnahmen Musikschule	23 - 24
5.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	25 - 27
<b>6. Villa Römer</b>	28
6.1 Allgemeines	29
6.2 Instandhaltungsmaßnahmen Villa Römer	30
6.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	31 - 32
<b>7. Künstlerbunker</b>	33
7.1 Allgemeines	34
7.2 Instandhaltungsmaßnahmen Künstlerbunker	35
7.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	36 - 37
<b>8. Instandhaltungskosten sämtlicher KSL-Einrichtungen</b>	38
<b>9. Zusammenfassung</b>	39

## 2. Vorwort

Für dieses Weißbuch sind die in das Sondervermögen der am 01.01.2002 gegründeten KulturStadtLev (KSL) übertragenen Gebäude mit den technischen Anlagen auf ihren baulichen Zustand hin geprüft und beschrieben worden.

Diese Begutachtung enthält neben der Auflistung der baulichen Mängel auch eine Kostendarstellung; hierbei handelt es sich um **Kostenschätzungen**.

Das Weißbuch zeigt detailliert den derzeit voraussehbaren **Instandhaltungs- und Sanierungsaufwand** der Einrichtungen der KSL für den Zeitraum von 2020 bis 2024 auf. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit Hinweis auf den Umsetzungszeitraum (Jahreszahl) dargestellt.

Weitere Änderungen bzw. zusätzliche Maßnahmen können durch neue oder geänderte Vorschriften durch den Gesetzgeber entstehen. Auch durch evtl. entstehende Mieter- bzw. Pächterwechsel oder auch Umzüge oder Anmietungen können unvorhersehbare Kosten entstehen, die momentan eine Bewertung nicht zulassen.

Neben dem Fachpersonal der KSL war das Architekturbüro S + W an der Bewertung der Gebäude und der technischen Gebäudeausrüstung beteiligt.

Bei den zu bewertenden Gebäuden handelt es sich um folgende Objekte:

- ▶ Kultur- und Tagungszentrum Forum, Am Büchelter Hof 9
- ▶ Schloss Morsbroich (inkl. Remisen), Gustav-Heinemann-Str. 80
- ▶ Musikschule, Friedrich-Ebert-Str. 41 + 43
- ▶ Villa Römer, Haus-Vorster-Str. 6
- ▶ Künstlerbunker (Hochbunker), Karlstr. 9

Durch das beteiligte Architekturbüro wurde zunächst grundsätzlich festgestellt, dass sich „alle Gebäude in einem guten Unterhaltungszustand befinden und größere substanzgefährdende Schäden in keinem der untersuchten Gebäude festgestellt worden sind.“

### 3. Kultur- und Tagungszentrum Forum

„Gebäude der KulturStadtLev“

**Forum**  
Am Büchelter Hof 9  
51373 Leverkusen



### 3.1 Allgemeines

Das vom Architekten Ulrich S. von Altenstadt erbaute Kultur- und Tagungszentrum Forum wurde 1969 nach ca. 3-jähriger Bauzeit fertig gestellt. Die 1. Spielzeit begann im Herbst 1969, somit feierte das Forum 2019 sein 50-jähriges Jubiläum und ist seit ca. 10 Jahren unter Denkmalschutz. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen sind daher sämtliche Baumaßnahmen vorab mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen abzustimmen.

Das Gebäude wurde in Stahlbetonbauweise erstellt. Typisch für das Forum ist die sechseckige Form, welche sich in den verschiedensten Bauteilen wiederfindet. Das Forum beinhaltet unterschiedlichste Bereiche bzw. Nutzungseinheiten wie z.B. Theater, Ausstellungsräume, die Volkshochschule, ein Restaurant mit Küche, den „Großen Saal“ mit Bühnenhaus, den Terrassensaal mit Bühne, das Filmstudio, Verwaltungsbüros, etc. Die Kongressräume bzw. Säle sind zum Teil künstlerisch gestaltet, so z.B. der Agam-Saal.

Die KSL befindet sich mit dem Forum und der Eigentümerin der Tiefgarage des Forums, der Leverkusener-Parkhaus-Gesellschaft (LPG), in einer Teileigentümergeinschaft, welche derzeit von der Wohnungsgesellschaft Leverkusen (WGL) verwaltet wird. Insofern Bauunterhaltungsmaßnahmen Gemeinschaftseigentum betreffen, erfolgt die Abwicklung dieser Projekte über die WGL. Die KSL trägt in der Regel 90 % der Kosten.

Die im Weißbuch III für die Jahre 2015 – 2019 aufgelisteten Instandhaltungsmaßnahmen konnten aufgrund der erforderlichen Konsolidierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen der letzten Jahre nur ca. 50 % abgearbeitet werden. Sicherheitsrelevante Maßnahmen wurden und werden jedoch unverzüglich umgesetzt. Die Wartungsverträge für die technischen Anlagen werden kontinuierlich überprüft und bei Auslaufen neu ausgeschrieben. Sie konnten anschließend teils zu günstigeren Konditionen als bisher abgeschlossen werden.

Daneben wurden die Renovierungen der Räumlichkeiten und die Instandhaltungen der technischen Anlagen kontinuierlich fortgesetzt, so dass insgesamt von einem guten Zustand des Hauses ausgegangen werden kann.

## **3.2 Instandhaltungsmaßnahmen Forum**

Die nachfolgenden Tabellen enthalten sämtliche derzeit erkennbare Instandhaltungsmaßnahmen, den voraussehbaren Reparaturaufwand und die Wartungen mit den jährlich geschätzten Kosten.

Die Maßnahmen im Bereich der Bühne und des beweglichen Inventars sind nicht Inhalt des Weißbuches.

**Tabelle 1: Instandhaltungsmaßnahmen Forum**

<b>Lfd. Nummer</b>	<b>Kurzbeschreibung</b>	<b>jährlich geschätzte Kosten netto</b>	<b>Jahr</b>
1.	Erneuerung und Sanierung Fenster- und Türanlagen	10.000 €	2020
2.	Einbau Gegensprechanlage Aufzüge	15.000 €	2020
3.	Sanierung Pflaster und Wege	5.000 €	2020
4.	Umbau Schaltschrank Brandschutzklappen 2.BA	10.000 €	2020
5.	Sanierung Heizkörper/Rohrleitungen/Ventile 1 BA.	35.000 €	2021
6.	Sanierung Spiegelkugelleuchten Zentraltreppenhaus	8.000 €	2021
7.	Sanierung Natursteinbrüstungen und Bodenbelag	15.000 €	2021
8.	Erweiterung Treppengeländer	20.000 €	2021
9.	Bodenbelagssanierung Agamsaal	10.000 €	2021
10.	Erneuerung Oberlichter VHS Treppenhaus	12.000 €	2021
11.	Austausch asbesthaltige Bodenbeläge	20.000 €	2022
12.	Erneuerung Steuerung Glasaufzug	20.000 €	2022
13.	Erneuerung Jalousieanlagen Clubräume	15.000 €	2022
14.	Sanierung Außenputz /Fassade	10.000 €	2022
15.	Erneuerung Elektroinstallation Deckenbereich Foyer	30.000 €	2022
16.	Sanierung Heizkörper/Rohrleitungen/Ventile 2 BA.	35.000 €	2023
17.	Überprüfung/Abdichtung Dachterrassenanschlüsse	4.000 €	2023
18.	Austausch Batterien Sicherheitsbeleuchtungsanlage	9.000 €	2023
19.	Überarbeitung Rauch- und Brandschutztüren	7.000 €	2023
20.	Umrüstung Beleuchtung allgemein/CEE/ Eberle Stecker	50.000 €	2023
21.	Umbau Schaltschrank Brandschutzklappen 3.BA	10.000 €	2024
22.	Neuanstrich Decken Terrassensaal/Kleines Foyer	80.000 €	2024
23.	Bodenbeläge Verwaltungsbereich	39.000 €	2024
24.	Stühle Großer Saal aufpolstern	143.000 €	2024
25.	Sachverständigenprüfungen	17.000 €	2020 - 2024
26.	Mängelbeseitigungen aus Sachverständigenprüfungen	15.000 €	2020 - 2024
27.	Miete Übertragungseinrichtung Brandmeldeanlage	600 €	2020 - 2024
28.	Wartung Lüftungsanlagen	7.000 €	2020 - 2024
29.	Wartung Kleinkälteanlagen	700 €	2020 - 2024
30.	Wartung Brandmeldeanlage	36.000 €	2020 - 2024
31.	Wartung Aufzugsanlagen inkl. Behindertenaufzüge	4.000 €	2020 - 2024
32.	Wartung Trafostation	1.000 €	2020 - 2024
33.	Wartung Großkälteanlagen	2.500 €	2020 - 2024
34.	Wartung Türanlagen	1.500 €	2020 - 2024
35.	Wartung Druckerhöhungsanlage	600 €	2020 - 2024
36.	Wartung Sprinkleranlage	1.000 €	2020 - 2024
37.	Wartung Notstromdiesel	600 €	2020 - 2024
38.	Wartung Notstrombatterieanlagen	500 €	2020 - 2024
39.	Wartung Feuerlöscher alle 2 Jahre(nächste 2020)	2.300 €	2020 - 2024
40.	Wartung Brandschutzklappen	2.700 €	2020 - 2024
41.	Wartung Hydranten, Rauchwärmeabzüge	1.100 €	2020 - 2024
42.	Wartung Sprachalarmierungsanlage SAA	4.800 €	2020 - 2024
43.	Instandhaltungspauschale allgemein	25.000 €	2020 - 2024

In der Tabelle 2 sind die jeweiligen Jahressummen 2020 bis 2024, die durch die einzelnen Maßnahmen entstehen, zusammengefasst.

**Tabelle 2: Zusammenstellung der Jahre 2020 – 2024**

Lfd. Nummer	2020	2021	2022	2023	2024
1.	10.000 €				
2.	15.000 €				
3.	5.000 €				
4.	10.000 €				
5.		35.000 €			
6.		8.000 €			
7.		15.000 €			
8.		20.000 €			
9.		10.000 €			
10.		12.000 €			
11.			20.000 €		
12.			20.000 €		
13.			15.000 €		
14.			10.000 €		
15.			30.000 €		
16.				35.000 €	
17.				4.000 €	
18.				9.000 €	
19.				7.000 €	
20.				50.000 €	
21.					10.000 €
22.					80.000 €
23.					39.000 €
24.					143.000 €
25.	17.000 €	17.000 €	17.000 €	17.000 €	17.000 €
26.	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €
27.	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €
28.	7.000 €	7.000 €	7.000 €	7.000 €	7.000 €
29.	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €
30.	36.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €
31.	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €
32.	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €
33.	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €
34.	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €
35.	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €
36.	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €
37.	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €
38.	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €
39.	2.300 €		2.300 €		2.300 €
40.	2.700 €	2.700 €	2.700 €	2.700 €	2.700 €
41.	1.100 €	1.100 €	1.100 €	1.100 €	1.100 €
42.	4.800 €	4.800 €	4.800 €	4.800 €	4.800 €
43.	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €
<b>Summe netto</b>	<b>163.900 €</b>	<b>221.600 €</b>	<b>218.900 €</b>	<b>226.600 €</b>	<b>395.900 €</b>
<b>Summe brutto</b>	<b>195.041 €</b>	<b>263.704 €</b>	<b>260.491 €</b>	<b>269.654 €</b>	<b>471.121 €</b>

### **3.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen**

Erläuterung zu lfd. Nr. 1

Die 50 Jahre alten Fenster- und Türanlagen sind zum Teil undicht bzw. in der Funktion eingeschränkt. Diese Anlagen sind instand zu setzen bzw. zu erneuern.

Erläuterung zu lfd. Nr. 2

Die vorhandene Gegensprechanlage für die Aufzüge ist momentan über die Brandmeldeanlage (BMA) gesteuert. Im Zuge der Erneuerung der Zentrale der BMA, darf die Gegensprechanlage nicht mehr über diese gesteuert werden. Eine komplett neue Verbindung zwischen Aufzügen und Info ist notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nr. 3

Über die Jahre kam es zu Absenkungen im Bereich der Gehwege. Hier sind die defekten Gehwegplatten aufzunehmen und zu erneuern. Einzelne Bereiche sind durch befahrbares Pflaster zu ersetzen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 4

Der bisherige Schaltschrank für die Brandschutzklappen hat sich in der Praxis nicht bewährt. Ein zu komplizierter Aufbau der Anlage führt zu Einschränkungen in der Bedienung. Ein Rückbau der Schaltfunktionen und die damit verbundene vereinfachte Bedienung ist notwendig, um größtmögliche Sicherheit zu gewährleisten. Die Ersatzteilbeschaffung wird, aufgrund des Alters der Anlage, immer schwieriger.

Erläuterung zu lfd. Nr. 5

Die Heizkörper und Rohrleitungen im Haus haben die ersten Korrosionerscheinungen. Um Rohrbrüchen/Leckagen vorzubeugen, sollen erste Anlagenteile ausgewechselt werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 6

Die Beleuchtungsanlage entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, einzelne Lampen sind defekt und die Spiegelkugeln sind neu zu verspiegeln.

Erläuterung zu lfd. Nr. 7

Die Granitbrüstungen und Bodenbeläge mit ihren elastischen Fugen im Außenbereich weisen witterungsbedingt Verschleiß und vereinzelt Aufplatzungen auf. Diese sind auszutauschen und es ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob die vorhandenen Befestigungen den statischen Anforderungen noch entsprechen.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 8

Die Treppenanlagen mit ihren Geländern sind in Absprache mit der Denkmalbehörde zu erweitern, um größtmögliche Sicherheit im Haus zu gewährleisten.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 9

Das Parkett im Agamsaal hat durch unterschiedlich intensive Nutzungen sowie alterungs- und abnutzungsbedingt einen sanierungsbedürftigen Zustand erreicht. Der Holzboden muss an den defekten Stellen repariert und die gesamte Fläche abgeschliffen und versiegelt werden.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 10

Im Treppenhaus VHS-Bereich sind die Oberlichter mit Antriebsmotoren defekt. Die Antriebe bzw. Oberlichter sind auszutauschen oder mit Handkurbel auszustatten.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 11

Die vorgeschriebene regelmäßige Begehung/Kontrolle asbesthaltiger Produkte im Forum schreibt bei einigen Räumen eine mittelfristige Sanierung der belasteten Materialien vor. In diesem ersten Bauabschnitt sollen einige Räumlichkeiten von Asbest befreit werden.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 12

Die Aufzugssteuerung im Glasaufzug ist ca. 30 Jahre alt und in den letzten Jahren zeitweise ausgefallen. Eine Erneuerung ist insofern erforderlich.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 13

Die Jalousien und Verdunkelungsanlagen in den Clubräumen und Sälen entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Seminarräume und müssen erneuert werden. Defekte Jalousieanlagen sind instand zu setzen.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 14

Rund um das Forum sind in der Putz- und Betonfassade Risse und Aufplatzungen vorzufinden. Um größere Folgeschäden zu vermeiden, sind diese zu beseitigen.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 15

Die Elektroinstallation wurde in den vergangenen Jahren immer wieder erneuert. Die alten Elektroleitungen werden in Abstimmung mit Prüfsachverständigen erneuert.

Erläuterung zu lfd. Nr. 16

Erläuterung siehe lfd. Nr. 5

Erläuterung zu lfd. Nr. 17

Die Abdichtung der Dachterrassen an aufgehende und durchdringende Bauteile zur Fassade hin ist durch die Alterung der verwendeten Materialien und fehlendem UV-Schutz stark abgenutzt bzw. beschädigt. Anschlüsse und Versiegelungen sind zu prüfen und ggf. zu erneuern.

Erläuterung zu lfd. Nr. 18

Bei den Notstrombatterien der Sicherheitsbeleuchtungsanlage ist die Lebensdauer abgelaufen. Die Erneuerung ist notwendig, da es sich hier um eine sicherheitsrelevante Anlage handelt.

Erläuterung zu lfd. Nr. 19

Zur Optimierung der Arbeitsabläufe und Erweiterung des Brandschutzes wird eine Ergänzung der Rauch- und Brandschutztüren mit Obertürschließern inkl. Feststellfunktion notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nr. 20

Die Umrüstungen dieser elektrischen Einrichtungen sind aufgrund Normänderungen und der immer schwieriger werdenden Ersatzteilbeschaffung notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nr. 21

Siehe lfd. Nr. 4

Erläuterung zu lfd. Nr. 22

Die Deckenflächen im Terrassensaal und Kleinen Foyer sind das letzte Mal vor 12 Jahren gestrichen worden, sodass ein turnusgemäßer Renovierungsanstricher erforderlich wird. Im Terrassensaal ist zudem eine Gerüststellung notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nrn. 23

Die Bodenbeläge der Verwaltung, hier Teppich- oder Nadelfilzbeläge, weisen die ersten Ablösungen und beschädigte Stellen auf. Die Flächen müssen neu verlegt bzw. ausgebessert werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 24

Durch materialbedingte Alterungsprozesse sind die Schaumstoffpolster der fest eingebauten Bestuhlung abgängig. Die Bezüge sind unterschiedlich stark verschlissen und müssen gemeinsam ausgetauscht werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 25 + 26

Hier handelt es sich um gesetzlich vorgeschriebene Sachverständigen- und Sachkundigenprüfungen. Technische Anlagen müssen nach den vorgeschriebenen Intervallen geprüft und die dadurch entdeckten Mängel beseitigt werden. Die Kosten der Prüfungen stehen fest. Die Kosten der Mängelbeseitigung sind variabel. Es wird hier aus den Erfahrungen der letzten Jahre ein Mittelwert angesetzt.

Erläuterung zu lfd. Nr. 27 - 42

Die Miet-, Wartungs- und Prüfverträge sämtlicher technischer Anlagen und Maschinen sind in den letzten Jahren komplett überarbeitet worden. Sämtliche Verträge sind neu ausgeschrieben und angepasst worden und wurden zum größten Teil zu günstigeren Konditionen abgeschlossen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 43

Die vorgesehene Instandhaltungspauschale beinhaltet Kleinreparaturen am Gebäude, Materiallieferungen bzw. Ersatzbeschaffungen für die technischen Anlagen sowie Mittel für vorgeschriebene Prüfungen/Abnahmen durch Sachverständige und Sachkundige.

Bei den Materiallieferungen handelt es sich überwiegend um Baumaterialien, die die Mitarbeiter der Forum-Technik benötigen, um eigene Maßnahmen durchführen zu können.

Ein Anteil ist für unvorhersehbare Arbeiten eingeplant.

## 4. Schloss Morsbroich

„Gebäude der KulturStadtLev“

**Schloss Morsbroich**  
Gustav-Heinemann-Straße 80  
51377 Leverkusen



## 4.1 Allgemeines

Das Schloss Morsbroich wurde vermutlich im Jahre 1220 von Ritter Udo von Moir nahe der Dhünn als Wasserburg an einer Stelle erbaut, die „Im Broich“ genannt wurde. Etwa 100 Jahre später, im Jahre 1328, ist einer seiner Nachfahren, als Moir von Broich bekannt, Besitzer des Schlosses. Danach starb die Familie aus und die Burg wechselte mehrmals den Besitzer.

Das spätbarocke Wasserschloss, in einem Park gelegen, beherbergt seit 1951 ein Museum für moderne und zeitgenössische Kunst, das Museum Morsbroich.

Nach umfangreichen, dreijährigen Umbau- und Renovierungsarbeiten, wurde das Schloss am 25. Oktober 1985 wiedereröffnet. Es gehört zu den jüngeren Museen in Deutschland und hat sich in seiner Besonderheit - der fast ausschließlichen Exponierung aktueller Kunst der Gegenwart - über die Landesgrenzen hinaus einen Namen gemacht. Das Schloss einschließlich der Remisen steht unter Denkmalschutz.

Die komplette Sanierung der Remisen in den Bereichen Gebäude und Haustechnik erfolgte in den Jahren 1987 – 1989 in mehreren Bauabschnitten.

Aus baulicher und technischer Sicht befinden sich das Schloss und die Remisen in einem relativ guten Zustand. In den letzten Jahren wurde fast die komplette Außenhülle des Hauptgebäudes inkl. Remisen saniert bzw. überarbeitet.

Die im Weißbuch III für die Jahre 2015 – 2019 aufgelisteten Instandhaltungsmaßnahmen sind zu ca. 50 % abgearbeitet worden. Die Wartungen und Instandhaltungen der technischen Anlagen wurden kontinuierlich fortgesetzt bzw. neu ausgeschrieben und mit zum Teil günstigeren Verträgen abgeschlossen, so dass insgesamt von einem guten Zustand ausgegangen werden kann.

## 4.2 Instandhaltungsmaßnahmen Schloss Morsbroich

Die nachfolgenden Tabellen enthalten sämtliche derzeit erkennbare Instandhaltungsmaßnahmen, den voraussehbaren Reparaturaufwand und die Wartungen mit den jährlich geschätzten Kosten.

**Tabelle 3: Instandhaltungsmaßnahmen**

<b>Lfd. Nummer</b>	<b>Kurzbeschreibung</b>	<b>jährlich geschätzte Kosten netto</b>	<b>Jahr</b>
1.	Sanierung Dachflächen Rinnen und Fallrohre	67.000 €	2020
2.	Austausch von Akkus Rauchmelder	4.000 €	2020
3.	Umbau von Außenbeleuchtung auf LED	10.000 €	2020
4.	Überarbeitung Natursteinpflaster	3.000 €	2020
5.	Sanierung Fassade Malerarbeiten außen	40.000 €	2021
6.	Erneuerung BSK Abluftanlage Küche Rest.	20.000 €	2021
7.	Sanierung Außenterrassen/ Treppen	9.000 €	2021
8.	Sanierung Bodenbeläge Hauptgebäude	40.000 €	2021
9.	Erneuerung Wege im inneren Park	22.000 €	2022
10.	Renovierung Spiegelsaal/Kaminzimmer	11.000 €	2022
11.	Austausch der Verglasung mit Alarmspinnen	100.000 €	2022
12.	Einbau Feuchtfühler Depots, Erneuerung GMA	60.000 €	2023
13.	Erneuerung WC-Anlagen Schloss und Remisen	65.000 €	2023
14.	Abdichtung Keller Hauptgebäude Frontseite	30.000 €	2023
15.	Anpassung/Erneuerung der Gebäudeautomation	15.000 €	2023
16.	Sanierung Elektro-und Kältetechnik Restaurant	80.000 €	2024
17.	Ausbaggern Wassergraben	100.000 €	2024
18.	Erneuerung Bad Hausmeister Wohnung	10.000 €	2024
19.	Erneuerung Heizkörper EG/ KG Verwaltung	5.000 €	2024
20.	Erneuerung Küche Gartensaal	8.500 €	2024
21.	Wartung Meldesystem für Polizei und Feuerwehr	2.000 €	2020 - 2024
22.	Wartung Trafostation	800 €	2020 - 2024
23.	Wartung Einbruchmeldeanlage	6.800 €	2020 - 2024
24.	Wartung Aufzüge	1.000 €	2020 - 2024
25.	Wartung Brandmeldeanlage	6.350 €	2020 - 2024
26.	Wartung Feuerlöscher	900 €	2020 - 2024
27.	Wartung Sicherheitsbeleuchtungsanlagen	500 €	2020 - 2024
28.	Wartung Hydranten, Rauchwärmeabzüge, BSK	1.000 €	2020 - 2024
29.	Wartung automatische Türanlagen	250 €	2020 - 2024
30.	Wartung Pumpenhebeanlage	600 €	2020 - 2024
31.	Wartung Gasheizungen	1.000 €	2020 - 2024
32.	Wartung der RLT-Anlagen	1.500 €	2020 - 2024
33.	Wartung Kälteanlagen Restaurant	2.000 €	2020 - 2024
34.	Instandhaltungspauschale	20.000 €	2020 - 2024

In der Tabelle 4 sind die jeweiligen Jahressummen 2020 bis 2024, die aus den einzelnen Maßnahmen entstehen, zusammengefasst.

**Tabelle 4: Zusammenstellung der Jahre 2020 – 2024**

Lfd. Nummer	2020	2021	2022	2023	2024
1.	67.000 €				
2.	4.000 €				
3.	10.000 €				
4.	3.000 €				
5.		40.000 €			
6.		20.000 €			
7.		9.000 €			
8.		40.000 €			
9.			22.000 €		
10.			11.000 €		
11.			100.000 €		
12.				60.000 €	
13.				65.000 €	
14.				30.000 €	
15.				15.000 €	
16.					80.000 €
17.					100.000 €
18.					10.000 €
19.					5.000 €
20.					8.500 €
21.	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
22.	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €
23.	6.800 €	6.800 €	6.800 €	6.800 €	6.800 €
24.	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €
25.	6.350 €	6.350 €	6.350 €	6.350 €	6.350 €
26.	900 €	900 €	900 €	900 €	900 €
27.	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €
28.	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €
29.	250 €	250 €	250 €	250 €	250 €
30.	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €
31.	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €
32.	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €
33.	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
34.	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €
<b>Summe netto</b>	<b>128.700 €</b>	<b>153.700 €</b>	<b>177.700 €</b>	<b>214.700 €</b>	<b>248.200 €</b>
<b>Summe brutto</b>	<b>153.153 €</b>	<b>182.903 €</b>	<b>211.463 €</b>	<b>255.493 €</b>	<b>295.358 €</b>

## 4.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen

### Erläuterung zu lfd. Nr. 1

Bei der Sanierung der Dachflächen sollen neben einzelnen Schieferarbeiten überwiegend Dachrinnen, Trauf- und Einlaufbleche am Hauptgebäude und den Remisen erneuert werden.

### Erläuterung zu lfd. Nr. 2

Der Austausch von Akkus in der Brandmeldeanlage ist unbedingt notwendig, da es sich um eine sicherheitsrelevante Anlage handelt. Ein regelmäßiger Austausch ist vorgeschrieben.

### Erläuterung zu lfd. Nr. 3

Die Außenbeleuchtung des inneren Schlossparks ist zum Teil energietechnisch auf dem Stand der achtziger Jahre. Ein Umbau auf LED-Technik hat erhebliche Einsparungen zur Folge. Die Elektroarbeiten werden zum Teil von KSL-eigenen Handwerkern erledigt, wobei hier nur Materialkosten anfallen.

### Erläuterung zu lfd. Nr. 4

Das vorhandene Natursteinpflaster ist im Wesentlichen in einem gepflegten Zustand und weist nur geringe Mängel auf. In einigen Bereichen sind Absenkungen und ausgewaschene Fugen vorhanden. Bei den abgesenkten Bereichen und den ausgewaschenen Fugen ist das Pflaster aufzunehmen und zu verfüllen, defekte Steine sind auszutauschen.

### Erläuterung zu lfd. Nr. 5

Die vorhandenen Putz- und Mauerrisse sollen vor einer Sanierung von einem Statiker begutachtet werden. Risse sind zu verfüllen bzw. neu zu verputzen.

Die Malerarbeiten an der Fassade betreffen überwiegend den Sockelbereich am Hauptgebäude, wo aufsteigende Feuchtigkeit Schäden verursacht hat. Zudem gibt es einige Stellen aufsteigender Feuchtigkeit im Remisenbereich. Der Balkon über dem Haupteingang soll mit einer zementgebundenen Dichtschlämme versehen werden.

### Erläuterung zu lfd. Nr. 6

Die Brandschutzklappe kommt aufgrund ihrer Lage mit viel Fett aus der Küchenabluft in Kontakt. Ein häufiges Reinigen der Klappe verursacht einen hohen Verschleiß der Anlage. Da es sich um eine sicherheitsrelevante Anlage handelt, ist ein Austausch unbedingt notwendig.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 7

Lose Anstriche/loser Putz sind zu entfernen und auszubessern. Der Sockelbereich ist mit einer Kunststoffabdichtung zu versehen und neu zu streichen.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 8

Die alten Holzfußböden weisen alters- und nutzungsbedingte Verschleißspuren auf. Hier sollen sämtliche Parkettböden geschliffen und oberflächenbehandelt werden. Auch sind zum Teil Parkettinstandsetzungsarbeiten nötig.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 9

Für die Belegung der Seitenwege mit Natursteinpflaster spricht, dass der bisherige Belag der Nutzung (Befahrung mit Kraftfahrzeugen) nicht standhält. Ca. zweimal im Jahr müssen Schlaglöcher im Zuge der Verkehrssicherungspflicht beseitigt werden. Ein neuer Belag schafft hier Abhilfe und keine weiteren Kosten.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 10

Im Innenbereich des Schlosses weisen die Wand- und Deckenflächen kleinere und größere Putz- und Stuckrisse auf. Diese hochwertigen Stuckarbeiten sind von einem Restaurator zu reparieren und zu streichen.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 11

Die Glasscheiben mit Alarmspinnen sind Bestandteil der Einbruchmeldeanlage. Diese Scheiben aus den 80ziger Jahren verursachten in den letzten Jahren immer häufiger Fehlalarme mit erheblichen Einsatzkosten von Polizei und Sicherheitsdienst. Ein kompletter Austausch der noch nicht erneuerten Scheiben ist daher sinnvoll.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 12

Die Gefahrenmeldeanlagen (GMA: Brand- und Einbruchmeldeanlagen) sind zu diesem Zeitpunkt ca. 18 Jahre alt. Eine Versorgung mit Ersatzteilen wird bei Anlagen dieses Alters immer schwieriger. Jedoch muss die Betriebssicherheit für diese sicherheitsrelevanten Anlagen jederzeit gewährleistet sein.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 13

Die Sanitäranlagen sind nach über 35 Jahren sanierungsbedürftig. Neben den sanitären Einrichtungen werden zusätzlich Wand- und Bodenfliesen erneuert.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 14

An der Vorderfront des Hauptgebäudes kommt es immer wieder zu Feuchtheitsaustritt im Innenbereich. Diese Mängel wurden in der Vergangenheit mit kleineren Einzelmaßnahmen beseitigt. Um grundlegend die Ursache zu beseitigen, bedarf es einer umfangreichen Sanierung von außen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 15

Die Regelungsanlage für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik benötigt in gewissen Abständen eine Überarbeitung der Hard- und Software. Diese sind unbedingt notwendig, um auf dem Stand der Technik zu bleiben.

Erläuterung zu lfd. Nr. 16

Die haustechnischen Anlagen im Restaurantbereich sind in Abhängigkeit der jeweiligen Restaurantnutzung zu erneuern.

Erläuterung zu lfd. Nr. 17

Das Ausbaggern des Wassergrabens ist zuletzt in den Jahren 2001/2002 erfolgt. Schlammablagerungen und Geäst aus dem umliegenden Bewuchs könnten ein Überlaufen des Grabens verursachen und die Remisen schädigen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 18

Das Badezimmer der Hausmeisterwohnung ist 2024 über 35 Jahre alt und weist den üblichen Verschleiß auf. Zudem sind im Bodenbereich Risse vorhanden, die einen neuen Bodenaufbau notwendig machen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 19

Die Heizkörper in der Verwaltung haben erste Korrosionsspuren und müssen erneuert werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 20

Die zu dem Gartensaal gehörende Einbauküche wird zusammen mit dem Gartensaal vermietet. Ein Austausch der über 30 Jahre alten Einbauküche ist notwendig, um weiterhin den Gartensaal vermieten zu können.

Erläuterung zu lfd. Nr. 21 - 33

Die Miet-, Wartungs- und Prüfverträge sämtlicher technischer Anlagen und Maschinen sind in den letzten Jahren komplett überarbeitet worden. Sämtliche Verträge sind neu ausgeschrieben und angepasst worden und wurden zu günstigeren Konditionen abgeschlossen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 34

Die vorgesehene Instandhaltungspauschale beinhaltet Kleinreparaturen am Gebäude, Materiallieferungen bzw. Ersatzbeschaffungen für die technischen Anlagen sowie Mittel für vorgeschriebene Prüfungen/Abnahmen durch Sachverständige und Sachkundige.

Bei den Materiallieferungen handelt es sich überwiegend um Baumaterialien, die die Mitarbeiter der Technik benötigen, um eigene Maßnahmen durchführen zu können.

Ein Anteil ist für unvorhersehbare Arbeiten vorgesehen.

## 5. Musikschule

„Gebäude der KulturStadtLev“

**Musikschule Leverkusen**  
Friedrich-Ebert-Straße 41 – 43 a  
51373 Leverkusen



## 5.1 Allgemeines

Im Gebäude der heutigen Musikschule wurde im Jahre 1900 die evangelische Mädchenschule der Gemeinde Wiesdorf eingerichtet. In den darauffolgenden Jahren kam es zu Anbauten wie z.B. Lehrerwohnungen, einer Knabenschule und einer Turnhalle.

Im Laufe der Jahrzehnte wurde die jetzige Musikschule mehrfach umgebaut und erweitert. Auch ist das Gebäude unterschiedlich, zum Teil auch gleichzeitig, als Volksschule, Wirtschaftsstelle, Gemeinschaftsschule, Singschule, Jugendmusikschule, etc. genutzt worden. Die offizielle Übergabe als Musikschule erfolgte 1966.

Das Gebäude wurde als Mauerwerksbau erstellt, der letzte große Umbau bzw. die Sanierung des Gebäudes fand in mehreren Bauabschnitten zwischen den Jahren 1985 – 1989 statt.

Die Räume des Seitenflügels sind komplett als Wohnungen vermietet. Die ehemalige Hausmeisterwohnung bzw. das VdK-Büro wurden umgebaut bzw. saniert. Die ehemaligen Räume des Schulkindergartens werden jetzt als Unterrichtsräume für die VHS genutzt.

In seiner Gesamtsubstanz ist das Gebäude sowohl innen als auch außen in einem guten Zustand. In den letzten Jahren wurden überwiegend die Feuchtigkeitsschäden an Fassade und Keller abgearbeitet.

Außer den aufgeführten Arbeiten fallen in den nächsten 5 Jahren voraussichtlich keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen an.

Die im Weißbuch III für die Jahre 2015 – 2019 aufgelisteten Instandhaltungsmaßnahmen sind zu ca. 80 % abgearbeitet worden. Die Innenbereiche sowie die Wartungen und Instandhaltungen der technischen Anlagen wurden kontinuierlich fortgesetzt bzw. neu ausgeschrieben und zu günstigeren Konditionen abgeschlossen, so dass insgesamt von einem guten Zustand ausgegangen werden kann.

## 5.2 Instandhaltungsmaßnahmen Musikschule

Die nachfolgenden Tabellen enthalten sämtliche derzeit erkennbare Instandhaltungsmaßnahmen, den voraussehbaren Reparaturaufwand und die Wartungen mit den jährlich geschätzten Kosten.

**Tabelle 5: Instandhaltungsmaßnahmen**

<b>Lfd. Nummer</b>	<b>Kurzbeschreibung</b>	<b>jährlich geschätzte Kosten netto</b>	<b>Jahr</b>
1.	Sanierung Dachflächen	20.000 €	2020
2.	Erneuerung Lamellenvorhänge Großer Saal	6.000 €	2020
3.	Sanierung Boden- und Wandbeläge	5.000 €	2020
4.	Sanierung von Stahlträgern und Innenputz	20.000 €	2021
5.	Ausbesserung Klinkerfugen und Fensterbänke	6.000 €	2021
6.	Einbau von Außenjalousien	10.000 €	2021
7.	Erneuerung Fenster Mietwohnungen	20.000 €	2022
8.	Erneuerung Fernwärme Übergabestation	45.000 €	2023
9.	Erneuerung Gebäudeautomation	20.000 €	2023
10.	Einbau neuer Schließanlage	60.000 €	2024
11.	Erneuerung Hausalarmierungsanlage	17.000 €	2024
12.	Wartung Hausalarmierungsanlage	800 €	2020 - 2024
13.	Wartung Sicherheitsbeleuchtungsanlage	250 €	2020 - 2024
14.	Wartung Lüftungsanlage/Brandschutzklappen	400 €	2020 - 2024
15.	Wartung Feuerlöscher	600 €	2020 - 2024
16.	Wartung Wandhydranten	100 €	2020 - 2024
17.	Instandhaltungspauschale	18.000 €	2020 - 2024

In der Tabelle 6 sind die jeweiligen Jahressummen 2020 bis 2024, die aus den einzelnen Maßnahmen entstehen, zusammengefasst.

**Tabelle 6: Zusammenstellung der Jahre 2020 – 2024**

<b>Lfd.</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Nummer</b>					
1.	20.000 €				
2.	6.000 €				
3.	5.000 €				
4.		20.000 €			
5.		6.000 €			
6.		10.000 €			
7.			20.000 €		
8.				45.000 €	
9.				20.000 €	
10.					60.000 €
11.					17.000 €
12.	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €
13.	250 €	250 €	250 €	250 €	250 €
14.	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €
15.	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €
16.	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €
17.	18.000 €	18.000 €	18.000 €	18.000 €	18.000 €
<b>Summe netto</b>	<b>51.150 €</b>	<b>56.150 €</b>	<b>40.150 €</b>	<b>85.150 €</b>	<b>97.150 €</b>
<b>Summe brutto</b>	<b>60.869 €</b>	<b>66.819 €</b>	<b>47.779 €</b>	<b>101.329 €</b>	<b>115.609 €</b>

## 5.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen

### Erläuterung zu lfd. Nr. 1

Die Dacheindeckung, Rinnen und Fallrohre sind in einem guten Zustand. Vereinzelt treten die ersten Abnutzungserscheinungen auf, wie z.B. an den Unterspannbahnen, Kunststoffdachfenstern oder im Dachrinnen- bzw. Kehlenbereich. Aufgrund immer häufiger auftretender Sturmschäden müssen in einigen Bereichen Dachziegel zusätzlich verschraubt werden, um eine größtmögliche Verkehrssicherung zu erreichen.

### Erläuterung zu lfd. Nr. 2

Die Lamellenvorhänge im Bühnen-Hinterraum des „Großen Saals“ sind stark geschädigt, einzelne Lamellen fehlen. Eine Erneuerung der Vorhänge oder ein Austausch gegen Verdunkelungs-Rollos ist zum Schutz der Konzertflügel und anderer Bühneneinrichtung notwendig.

### Erläuterung zu lfd. Nr. 3

Die Bodenbeläge verschiedenster Art in Unterrichts-, Schulungs- und Büroräumen sind gebrauchsbefordert teilweise stark abgenutzt. Fugen und Flächen beginnen sich langsam aufzulösen. Eine Erneuerung nach über 30 Jahren ist notwendig.

### Erläuterung zu lfd. Nr. 4

95 % der Keller-Außenwände sind saniert worden. Aufgrund der jahrzehntelangen Durchfeuchtung sind im Innenbereich Schäden an den Putzoberflächen vorhanden. Diese sind abzutragen und die Flächen mit einem Sanierputz zu versehen. In den Decken befindliche Stahlträger sind aufgrund von Korrosion zu sanieren.

### Erläuterung zu lfd. Nr. 5

Die Ziegelfassade ist in einem relativ guten Zustand, lediglich im Sockelbereich sind die Fugen teilweise beschädigt. Bei diesen Beschädigungen der Mauerwerksfugen kommt es zu Wassereintrag in die Fassade. Die Natursteinbänke weisen kleinere Risse auf, welche zu schließen sind. Die Kappendecken mit ihren vorhandenen Eisenträgern sind durch andauernde Feuchtigkeitsbelastung, teilweise mit Korrosionsschäden, belastet. Diese werden in Abstimmung mit einem Statiker überprüft und ggf. erneuert.

### Erläuterung zu lfd. Nr. 6

In einigen Unterrichts- und Lagerräumen sind im Sommer die Raumtemperaturen so hoch, dass gelagerte Instrumente Schaden nehmen könnten und ein Unterricht teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Eine Beschattung von außen ist daher notwendig.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 7

Die Fensteranlagen in den Mietwohnungen sind über 30 Jahre alt und in den letzten Jahren kam es immer wieder zu Reparaturen, so dass ein Austausch erforderlich wird.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 8

Die Fernwärmeübergabestation ist über 30 Jahre alt und hatte in den letzten Jahren die ersten Reparaturen. Die Lieferung von Ersatzteilen ist schwierig und wird in den nächsten Jahren wahrscheinlich eingestellt werden. Die ersten Korrosionserscheinungen wurden an der Anlage festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass ein mittelfristiger Austausch notwendig wird.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 9

Die Regelungsanlage für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik benötigt in gewissen Abständen eine Überarbeitung der Hard- und Software. Diese ist unbedingt notwendig, um auf dem Stand der Technik zu bleiben. In Verbindung mit der Sanierung der Fernwärmestation sollen beide Gewerke zusammen erneuert werden.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 10

Die über 30 Jahre alte Schließanlage stimmt nicht mehr mit der Nutzung der Musikschule überein. Defekte Zylinder häufen sich. Einige Bereiche sind neu hinzugekommen.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 11

Die Hausalarmierungsanlage ist zu diesem Zeitpunkt 20 Jahre alt. Eine Versorgung mit Ersatzteilen wird bei Anlagen dieses Alters immer schwieriger. Zur Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit der sicherheitsrelevanten Anlage ist eine Erneuerung erforderlich.

#### Erläuterung zu lfd. Nrn. 12 - 16

Die Miet-, Wartungs- und Prüfverträge sämtlicher technischer Anlagen und Maschinen sind in den letzten Jahren komplett überarbeitet worden. Sämtliche Verträge sind neu ausgeschrieben und angepasst worden und wurden zu günstigeren Konditionen abgeschlossen.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 17

Die vorgesehene Instandhaltungspauschale beinhaltet Kleinreparaturen am Gebäude, Materiallieferungen bzw. Ersatzbeschaffungen für die technischen Anlagen sowie Mittel für vorgeschriebene Prüfungen/Abnahmen durch Sachverständige und Sachkundige.

Bei den Materiallieferungen handelt es sich überwiegend um Baumaterialien, die die Mitarbeiter der Technik benötigen, um eigene Maßnahmen durchführen zu können.

Ein Anteil ist für unvorhersehbare Arbeiten vorgesehen.

## 6. Villa Römer

„Gebäude der KulturStadtLev“

**Villa Römer**  
Haus-Vorster-Straße 6  
51379 Leverkusen



## 6.1 Allgemeines

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde 1905 nach Plänen des Architekten Paul Linder aus Ohligs als Villa für den Fabrikanten Max Römer, nach dem dieses Gebäude benannt wurde, errichtet. Es liegt in einem Parkgelände im Stil eines englischen Gartens mit Wiesen, Treppen und einem Brunnenhäuschen in Holz, ehemals von einer Mauer umschlossen. Das zum Anwesen gehörende Kutscherhaus ist heute in Privatbesitz.

1933 erwarb die Stadt Opladen das Gebäude, 1939 ging es in den Besitz des Rhein-Wupper-Kreises über, mit der kommunalen Neuordnung 1975 wurde es Eigentum der Stadt Leverkusen. Von allen drei Körperschaften wurde es für die Unterbringung von Verwaltungsstellen genutzt.

In den Jahren 1985 – 1986 wurde die Villa Römer grundlegend renoviert. Das EG wurde ab 1986 als Stadtgeschichtliches Dokumentationszentrum (Ausstellungen des Stadtarchivs) genutzt, im 1. und 2. OG war bis zu dessen Umzug der FB Stadtgrün der Stadt Leverkusen untergebracht. 1996 wurde im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes das Erdgeschoss einer Arbeitsgemeinschaft der Leverkusener Geschichtsvereine zur Weiterführung der Ausstellungstätigkeit übertragen. Seit dem Auszug des FB Stadtgrün steht das gesamte Gebäude der Arbeitsgemeinschaft zur Verfügung, die im 1. OG eine Dauerausstellung zur Stadtgeschichte präsentiert. Im EG sollen weiter Wechselausstellungen zur Stadtgeschichte gezeigt werden. Durch die Verlagerung der Geschäftsstellen der Geschichtsvereine in das 2. OG der Villa Römer konnten andere städtische Räume frei gezogen werden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine zweigeschossige Grünsandsteinvilla. Sie ist sehr abwechslungsreich gegliedert, hat ein Schopfwalmdach, zwei Türme und ein großzügiges Eingangsportal. Die Art des Daches ist noch original in roter Strangfalzziegeleindeckung.

Innen ist die denkmalgeschützte Villa sehr aufwendig ausgestattet, unter anderem mit einer Treppe mit figürlichem Schnitzwerk, Türen und Wandverkleidungen mit farbigen Einlegearbeiten, wertvollen Stuckarbeiten an Bögen und Decken sowie Kaminen mit schmuckvoll verzierten Sandsteinoberteilen. Schönheitsreparaturen und Anstricharbeiten im Innern werden von Mitgliedern der Geschichtsvereine erledigt.

Aus baulicher Sicht befindet sich das Gebäude in einem guten Zustand.

Die im Weißbuch III für die Jahre 2015 - 2019 aufgelisteten Instandhaltungsmaßnahmen sind zu ca. 50 % abgearbeitet worden. Die Innenbereiche sowie die Wartungen und Instandhaltungen der technischen Anlagen wurden kontinuierlich fortgesetzt bzw. neu ausgeschrieben und zu günstigeren Konditionen abgeschlossen, so dass insgesamt von einem guten Zustand ausgegangen werden kann.

## 6.2 Instandhaltungsmaßnahmen Villa Römer

Die nachfolgenden Tabellen enthalten sämtliche derzeit erkennbare Instandhaltungsmaßnahmen, den voraussehbaren Reparaturaufwand und die Wartungen mit den jährlich geschätzten Kosten.

**Tabelle 7: Instandhaltungsmaßnahmen**

Lfd. Nummer	Kurzbeschreibung	jährlich geschätzte Kosten netto	Jahr
1.	Erneuerung Heizkörper 2. OG	3.000 €	2020
2.	Austausch der Akkus der Brandmeldeanlage (BMA)	2.500 €	2020
3.	Lüftungssteuerung Entfeuchtung Keller	3.000 €	2020
4.	Sanierung Parkett	20.000 €	2021
5.	Sanierung Fugen Treppenanlage und Fassade	3.000 €	2021
6.	Reparaturarbeiten Dachflächen	11.000 €	2022
7.	Erneuerung Gefahrenmeldeanlagen	35.000 €	2022
8.	Abdichtung/Trockenlegung Keller Nord/Westseiten	55.000 €	2023
9.	Natursteinfassade überarbeiten inkl. Gerüst	28.000 €	2024
10.	Wartung Einbruchmeldeanlage	750 €	2020 - 2024
11.	Wartung Brandmeldeanlage	750 €	2020 - 2024
12.	Wartung Feuerlöscher	350 €	2020 - 2024
13.	Wartung Heizungsanlage	300 €	2020 - 2024
14.	Instandhaltungspauschale	9.000 €	2020 - 2024

In der Tabelle 8 sind die jeweiligen Jahressummen 2020 bis 2024, die aus den einzelnen Maßnahmen entstehen, zusammengefasst.

**Tabelle 8: Zusammenstellung der Jahre 2020 – 2024**

Lfd. Nummer	2020	2021	2022	2023	2024
1.	3.000 €				
2.	2.500 €				
3.	3.000 €				
4.		20.000 €			
5.		3.000 €			
6.			11.000 €		
7.			35.000 €		
8.				55.000 €	
9.					28.000 €
10.	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €
11.	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €
12.	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €
13.	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €
14.	9.000 €	9.000 €	9.000 €	9.000 €	9.000 €
<b>Summe netto</b>	<b>19.650 €</b>	<b>34.150 €</b>	<b>57.150 €</b>	<b>66.150 €</b>	<b>39.150 €</b>
<b>Summe brutto</b>	<b>23.384 €</b>	<b>40.639 €</b>	<b>68.009 €</b>	<b>78.719 €</b>	<b>46.589 €</b>

## 6.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen

Erläuterung zu lfd. Nr. 1

In der obersten Etage befinden sich noch alte Gussheizkörper, welche nicht mehr die Leistung aufbringen, um die Büros wirtschaftlich zu beheizen. Ein Austausch der Heizkörper auf Kompaktplattenheizkörper ist notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nr. 2

In vorgeschriebenen Intervallen ist ein Austausch der Akkus bei einer BMA vorzunehmen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 3

Durch den eingebrachten Sanierputz im Kellerbereich kommt es zu einer Anreicherung von Luftfeuchtigkeit in den Seminarräumen. In der Fensterebene wird eine mechanische Lüftungsanlage mit integriertem Feuchtefühler eingebaut, um die Feuchtigkeit in diesen Räumlichkeiten zu reduzieren.

Erläuterung zu lfd. Nr. 4

Sämtliche Parkettbodenflächen weisen nutzungsbedingten Verschleiß auf. Die Böden sollen geschliffen und neu versiegelt werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 5

Mörtelfugen an Wand- und Bodenfliesen in den Natursteinbelägen und an den Außentritten müssen instandgesetzt werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 6

Das ca. 40 Jahre alte Dach weist in einigen Bereichen ersten Verschleiß auf. Sanierung an Dachrinnen, Kehlen, etc. sind notwendig, um das Gebäude vor Schäden zu schützen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 7

Die Hausalarmierungsanlage ist zu diesem Zeitpunkt 25 Jahre alt. Eine Versorgung mit Ersatzteilen wird bei Anlagen dieses Alters immer schwieriger. Die Betriebssicherheit für die sicherheitsrelevanten Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

Erläuterung zu lfd. Nr. 8

Dieser Kellerbereich wurde in den vergangenen Jahren nur im Innenbereich saniert. Die von außen eintretende Feuchtigkeit wird über Sanierputz und eine Lüftungsanlage nach außen befördert, um weitere Schäden zu vermeiden. Um eine langfristige Lösung des Problems zu erreichen, muss dieser Bereich von außen abgedichtet und saniert werden.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 9

Die Natursteinfassade ist durchgehend verwittert. Die Fugen, insbesondere an der Westfassade, sind geschädigt. Hier kommt über einen langen Zeitraum Wasser in den Stein, der dadurch stark geschädigt wird. Alle defekten Fugen sind auszukratzen, auszuspülen und neu zu verfugen. Oberflächenschäden bis auf den festen Steinkern sind zu entfernen und schadhafte Steine komplett zu ersetzen. Bei dieser Sanierungsmaßnahme ist ein Fassadengerüst notwendig; das Holzfachwerk soll in diesem Zuge mit gestrichen werden. Für die denkmalgerechte Sanierung ist ein Ansatz von 28.000 € erforderlich.

Die Schäden an der Natursteinfassade nehmen im Laufe der Jahre zu. Es kommt zu einer Beschleunigung der Schäden u.a. durch Umwelteinflüsse. Deshalb wird ein weiterer Ansatz in den kommenden Jahren für dieses Gewerk notwendig.

#### Erläuterung zu lfd. Nrn. 10 – 13

Die Miet-, Wartungs- und Prüfverträge sämtlicher technischer Anlagen und Maschinen sind in den letzten Jahren komplett überarbeitet worden. Sämtliche Verträge sind neu ausgeschrieben und angepasst worden und wurden zum Teil zu günstigeren Konditionen abgeschlossen.

#### Erläuterung zu lfd. Nr. 14

Die vorgesehene Instandhaltungspauschale beinhaltet Kleinreparaturen am Gebäude, Materiallieferungen bzw. Ersatzbeschaffungen für die technischen Anlagen sowie Mittel für vorgeschriebene Prüfungen/Abnahmen durch Sachverständige und Sachkundige.

Bei den Materiallieferungen handelt es sich überwiegend um Baumaterialien, die die Mitarbeiter der Technik benötigen, um eigene Maßnahmen durchführen zu können.

Ein Anteil ist für unvorhersehbare Arbeiten vorgesehen.

## 7. Künstlerbunker

### „Gebäude der KulturStadtLev“

#### Künstlerbunker (Hochbunker)

Karlstraße 9  
51379 Leverkusen-Opladen



## 7.1 Allgemeines

In den 30er Jahren wurde der Hoch- und Flachbunker als Zivilschutzbunker an der Karlstraße, im zentralen Bereich der Opladener Neustadt mit seinem verdichteten Geschosswohnungsbau aus dem Anfang unseres Jahrhunderts, errichtet.

Der Flachbunker wird von der Stadt Leverkusen, dem Fachbereich Gebäudewirtschaft, unterhalten. Der Hochbunker befindet sich im Sondervermögen der KSL.

Der Hochbunker dieses Luftschutzbunkers wird heute als Künstlerbunker durch verschiedene Künstlerinnen und Künstler (Maler- und Bildhauerateliers, Studiobühne e.V., VHS, Ausstellungsräume, etc.) genutzt. Mit dem Künstlerverein Bunker Karlstraße e.V. besteht ein entsprechender Nutzungsvertrag. Die Räume stehen mietfrei zur Verfügung, die Nebenkosten tragen die Mieterinnen und Mieter. Seit 1988 steht das Gebäude unter Denkmalschutz.

Die Aufzuganlage ist außer Betrieb, der Schacht wurde zugemauert.

Bei dem Stahlbetonbauwerk handelt es sich um ein relativ haltbares und wenig anfälliges Gebäude mit zum Teil meterdicken Betonwänden (die Außenwand ist teilweise bis zu 2,50 m dick).

Der Hochbunker hat insgesamt 10 Geschosse, von denen nur die in den ersten 6 Etagen vorhandenen Ateliers zur Nutzung der Künstlerinnen und Künstler dienen. Diese Bereiche sind durch horizontale Fensterbänder geöffnet. In den letzten 4 Treppengeschossen sind keine Fensteröffnungen mehr vorhanden, hierbei handelt es sich um den damaligen Lüftungsturm, der heute nicht mehr genutzt wird.

Aus baulicher Sicht befindet sich das Gebäude in einem relativ guten Zustand. Nach 3 Abschnitten der Betonfassadensanierung an der Nord-, Süd- und Westseite wurden für die Ostseite zunächst nur Verkehrssicherungsmaßnahmen in Form von Zaunanlagen umgesetzt.

Die im Weißbuch III für die Jahre 2015 – 2019 aufgelisteten Instandhaltungsmaßnahmen sind zu ca. 50 % abgearbeitet worden. Die Innenbereiche sowie die Wartungen und Instandhaltungen der technischen Anlagen wurden kontinuierlich fortgesetzt bzw. neu ausgeschrieben und zu günstigeren Konditionen abgeschlossen.

## 7.2 Instandhaltungsmaßnahmen Künstlerbunker

Die nachfolgenden Tabellen enthalten sämtliche derzeit erkennbare Instandhaltungsmaßnahmen, den voraussehbaren Reparaturaufwand und die Wartungen mit den jährlich geschätzten Kosten.

**Tabelle 9: Instandhaltungsmaßnahmen**

Lfd. Nummer	Kurzbeschreibung	geschätzte Kosten netto	Jahr
1.	Sanierung sanitäre Einrichtungen	5.000 €	2020
2.	Betonsanierung 4.BA	130.000 €	2021
3.	Überarbeitung Holzfenster/ Fensterbänke	10.000 €	2022
4.	Sanierung Ausgleichstufen innen	3.500 €	2022
5.	Einbau einer Schließanlage	17.000 €	2023
6.	Sanierung Dachflächen	35.000 €	2023
7.	Erneuerung Treppenhausfenster	18.000 €	2024
8.	Wartung Gasheizung	350 €	2020 - 2024
9.	Wartung RWA und Feuerlöscher	400 €	2020 - 2024
10.	Instandhaltungspauschale	7.000 €	2020 - 2024

In der Tabelle 10 sind die jeweiligen Jahressummen 2020 bis 2024, die aus den einzelnen Maßnahmen entstehen, zusammengefasst.

**Tabelle 10: Zusammenstellung der Jahre 2020 – 2024**

Lfd. Nummer	2020	2021	2022	2023	2024
1.	5.000 €				
2.		130.000 €			
3.			10.000 €		
4.			3.500 €		
5.				17.000 €	
6.				35.000 €	
7.					18.000 €
8.	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €
9.	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €
10.	7.000 €	7.000 €	7.000 €	7.000 €	7.000 €
<b>Summe netto</b>	<b>12.750 €</b>	<b>137.750 €</b>	<b>21.250 €</b>	<b>59.750 €</b>	<b>25.750 €</b>
<b>Summe brutto</b>	<b>15.173 €</b>	<b>163.923 €</b>	<b>25.288 €</b>	<b>71.103 €</b>	<b>30.643 €</b>

## **7.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen**

Erläuterung zu lfd. Nr. 1

Die sanitären Einrichtungen sind aufgrund des Alters und der öffentlichen Nutzung erneuerungsbedürftig. In Teilbereichen werden die Rohrleitungen für Wasser- und Abwasser erneuert.

Erläuterung zu lfd. Nr. 2

Im Fassadenbereich sind Betonsanierungsarbeiten erforderlich, da die umlaufenden Gesimsbänder zum Teil schon abbröckeln und die Bewehrungen aus Metall durchrosten. In den vergangenen Jahren gab es schon Bauabschnitte für die Nord-, Süd- und Westseite. Die Betonsanierung soll entsprechend der bisherigen Vorgehensweise an der Ostseite weiter fortgeführt werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 3

Der letzte Anstrich der Holzfenster und Fensterbänke an der Süd- und Westseite war vor ca. 15 Jahren. In der Zwischenzeit gab es einzelne Ausbesserungsarbeiten. Um den Erhalt dieser Fenster langfristig zu garantieren, bedarf es einer vollständigen Sanierung mit Gerüststellung.

Erläuterung zu lfd. Nr. 4

Die Ausgleichstufen in den Durchgängen der Ausstellungsräume im EG sind ausgebrochen. Anstelle der korrodierten Stahlkanten sollen zur Beseitigung der Schäden und zur besseren Kennzeichnung der Stufen abgewinkelte Alu-Riffelbleche montiert werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 5

Bisher gibt es keine vollständige Schließanlage. Eine Begehung der Räumlichkeiten ist immer mit großem Aufwand verbunden. Die Türschlösser und Zylinder sind ca. 40 Jahre alt und reparaturanfällig. Ein Einbau einer Schließanlage wäre für alle Nutzer ein großer Vorteil.

Erläuterung zu lfd. Nr. 6

Die beiden Flachdächer sind in den letzten Jahren zum Teil repariert worden. Eine komplette Sanierung der gesamten Dachfläche inkl. Dachrinnen ist notwendig, da witterungsbedingter Verschleiß sich mehr und mehr bemerkbar macht.

Erläuterung zu lfd. Nr. 7

Am Treppenhausfenster kam es witterungsbedingt in den letzten Jahren immer wieder zu Reparaturen. Einige Bauteile mussten komplett getauscht werden. Das Fenster bekam zusätzliche Holzleisten zur Sicherung. Die Grundsubstanz wird immer maroder. Ein Austausch des Fensters ist daher notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nrn. 8 – 9

Die Miet-, Wartung- und Prüfverträge sämtlicher technischer Anlagen und Maschinen sind in den letzten Jahren komplett überarbeitet worden. Sämtliche Verträge sind neu ausgeschrieben und angepasst worden und wurden zu günstigeren Konditionen abgeschlossen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 10

Die vorgesehene Instandhaltungspauschale beinhaltet Kleinreparaturen am Gebäude, Materiallieferungen bzw. Ersatzbeschaffungen für die technischen Anlagen sowie Mittel für vorgeschriebene Prüfungen/Abnahmen durch Sachverständige und Sachkundige.

Bei den Materiallieferungen handelt es sich überwiegend um Baumaterialien, die die Mitarbeiter der Technik benötigen, um eigene Maßnahmen durchführen zu können.

Ein Anteil ist für unvorhersehbare Arbeiten vorgesehen.

## 8. Instandhaltungskosten sämtlicher KSL Einrichtungen

Die nachfolgende Tabelle 11 enthält eine Zusammenfassung der Gesamtkosten (brutto).

**Tabelle 11: Instandhaltungskosten gesamte KSL**

<b>Einrichtungen</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Forum</b>	195.041 €	263.704 €	260.491 €	269.654 €	471.121 €
<b>Schloss Morsbroich</b>	153.153 €	182.903 €	211.463 €	255.493 €	295.358 €
<b>Musikschule</b>	60.869 €	66.819 €	47.779 €	101.329 €	115.609 €
<b>Villa Römer</b>	23.384 €	40.639 €	68.009 €	78.719 €	46.589 €
<b>Künstlerbunker</b>	15.173 €	163.923 €	25.288 €	71.103 €	30.643 €
<b>Summe:</b>	<b>447.619 €</b>	<b>717.987 €</b>	<b>613.029 €</b>	<b>776.297 €</b>	<b>959.319 €</b>

**Gesamtsumme 2020 - 2024: 3.514.249 €**

## 9. Zusammenfassung

Bei den in diesem Weißbuch aufgeführten Instandhaltungen handelt es sich überwiegend um Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung der Gebäudenutzung oder zur Verhinderung von höheren Folgekosten notwendig werden. Schönheitsreparaturen oder wünschenswerte Instandhaltungen, wie z.B. die Sanierung des Spiegelsaals im Schloss, Sanierungsmaßnahmen der Bühnentechnik und bewegliche Inneneinrichtungen sind hierbei nicht berücksichtigt.

Durch Veränderung der Organisation und stetige Absprache zwischen den Teilbetrieben und dem Büro Betriebsleitung ist es gelungen, die Mitarbeiter mit handwerklichen Ausbildungen und Fähigkeiten effizient einzusetzen. Hierdurch kann eine Vielzahl von Instandhaltungsarbeiten durch eigene Mitarbeiter erledigt werden, so dass nur noch Materialkosten anfallen.

Vom Weißbuch III für die Jahre 2015 - 2019 wurden ca. 55 % der Baumaßnahmen umgesetzt. Baumaßnahmen, welche umgesetzt wurden, aber sich nicht im Weißbuch befanden, sind in der Statistik nicht berücksichtigt. Ursache für die vorzeitige Umsetzung solcher Baumaßnahmen waren z.B. Sachverständigenmängel, Forderungen der Bauaufsicht/Feuerwehr bei vorgeschriebenen Begehungen und ungeplante Defekte an Anlagen, deren Reparatur unwirtschaftlich gewesen wäre. Im Weißbuch II für die Jahre 2010 - 2014 waren es ca. 60 %.

Aufgrund der schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen wird es voraussichtlich auch in den kommenden Jahren nicht möglich sein, alle Instandhaltungsmaßnahmen umzusetzen. Der Fokus wird vor allem auf sicherheitsrelevante und werterhaltende Maßnahmen gerichtet.

Im Hinblick auf das teilweise hohe Alter der KSL-Gebäude und der Besonderheiten des Denkmalschutzes sind auch in den Folgejahren kostenintensive Instandhaltungsmaßnahmen zu erwarten.