

Weißbuch II der



KulturStadtLev

2010 - 2014

1. <u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seiten
2. Vorwort	3
3. Kultur- und Tagungszentrum Forum	4 - 10
3.1 Allgemeines	5
3.2 Instandhaltungsmaßnahmen Forum	6 - 7
3.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	8 - 10
4. Schloss Morsbroich	11 - 17
4.1 Allgemeines	12
4.2 Instandhaltungsmaßnahmen Schloss Morsbroich	13 - 14
4.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	15 - 17
5. Musikschule	18 - 22
5.1 Allgemeines	19
5.2 Instandhaltungsmaßnahmen Musikschule	20
5.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	21 - 22
6. Villa Römer	23 - 27
6.1 Allgemeines	24
6.2 Instandhaltungsmaßnahmen Villa Römer	25
6.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	26 - 27
7. Künstlerbunker	28 - 32
7.1 Allgemeines	29
7.2 Instandhaltungsmaßnahmen Künstlerbunker	30
7.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	31 - 32
8. Instandhaltungskosten sämtlicher KSL-Einrichtungen	33
9. Zusammenfassung	33 - 37

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 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 und der technischen Anlagen für den Zeitraum von 2010 bis 2014 auf. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit Hinweis auf den Umsetzungszeitraum (Jahreszahl) dargestellt.

Änderungen bzw. zusätzliche Maßnahmen können aufgrund neuer oder geänderter 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, Lessingstraße 3, 51379 Leverkusen, 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

Der Gesetzgeber schreibt eine Überprüfung der Abwasseranlagen bis 2015 vor. Für die hierzu erforderlichen Vorarbeiten sind Mittel für sämtliche KSL-Gebäudeanschlüsse in den Wirtschaftsplan 2010 eingestellt worden. Ob und in welcher Höhe anschließend größere Sanierungsmaßnahmen auf die KSL zukommen, steht erst nach Abschluss der Kanaluntersuchungen fest, es wurden deshalb nur Erinnerungsposten und noch keine Beträge in das Weißbuch eingestellt.

3. Kultur- und Tagungszentrum Forum

„Gebäude der KulturStadtLev“

Forum
Am Büchelter Hof 9
51373 Leverkusen



3.1 Allgemeines

Das nach Entwürfen des 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 2009 sein 40-jähriges Bestehen und wurde zum gleichen Zeitpunkt unter Denkmalschutz gestellt. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen sind nunmehr sämtliche Baumaßnahmen mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen abzustimmen.

Das Forum wurde in Stahlbetonbauweise erstellt. Die sechseckige Form des Gebäudes findet sich in den verschiedensten Bauteilen wieder. Das Forum beinhaltet unterschiedlichste Bereiche bzw. Nutzungseinheiten: den Großen Saal mit Bühnenhaus, den „Backstage“-Bereich mit Künstlergarderoben, Technikräumen und Kantine, den Terrassensaal mit Bühne, Garderobenfoyer, Seitenfoyers, Kleines Foyer im 1. OG., Kleine Säle und Clubräume, Filmstudio, Klassenräume und Verwaltungsbüros, das Restaurant mit Küche. Es beherbergt die Teilbetriebe FORUM, Volkshochschule und Kulturbüro sowie die Betriebsleitung KSL mit dem Büro Betriebsleitung. Die Kongressräume bzw. Säle sind zum Teil künstlerisch gestaltet, so z.B. der Agamsaal, dessen Wandverkleidung durch den israelischen Künstler Yaacov Agam entworfen wurde.

Die KSL befindet sich mit dem Forum und der Besitzerin der Tiefgarage des Forums, der Leverkusener-Parkhaus-Gesellschaft (LPG) in einer Teileigentümergeinschaft, welche derzeit von der Wohnungsgesellschaft Leverkusen (WGL) verwaltet wird.

Die im Weißbuch I für die Jahre 2004 – 2009 aufgelisteten Instandhaltungsmaßnahmen sind überwiegend abgearbeitet worden, noch nicht umgesetzt wurde die Pos. 4 - Plattenbelag vor dem Terrassensaal mit seinerzeit veranschlagten 8.000 €. Zwischenzeitlich sind weitere Schäden am Plattenbelag entstanden, für deren Beseitigung 2010 15.000 € eingeplant wurden, diese Maßnahme ist jetzt unter der lfd. Nr. 2 aufgeführt. Die Pos. 13 des Weißbuches I – Sanierung der Heizkörper- und Rohrleitungen wird anhand des anstehenden Bedarfs umgesetzt und auch in den Folgejahren fortgeführt werden müssen. Als letzte große Baumaßnahme des alten Weißbuches werden in 2010 und 2011 die 2. und 3. Bauabschnitte der Flachdachsanierung erfolgen, diese Baumaßnahme wird aus dem städt. Haushalt finanziert, die KSL hat sich an dem 1. Bauabschnitt, der 2009 umgesetzt wurde, mit 450.000 € beteiligt.

Die Wartungsverträge für die technischen Anlagen wurden kontinuierlich überprüft und bei Auslaufen neu ausgeschrieben, sie konnten anschließend teils mit erheblich günstigeren Summen als bisher abgeschlossen werden. Daneben wurden auch die Renovierungen der Räumlichkeiten und die Instandhaltungen der technischen Anlagen kontinuierlich fortgesetzt, so dass insgesamt von einem guten Allgemeinzustand des Hauses ausgegangen werden kann. Trotzdem stehen in den nächsten Jahren einige größere Baumaßnahmen an, u.a. die Erneuerung der ELA-Anlage (Ruf- und Benachrichtigungsanlage), die in 3 Bauabschnitten erfolgen soll und derzeit mit Kosten von 200.000 € eingeplant ist. Weitere Kosten von geschätzten 100.000 € sind in das Weißbuch III aufzunehmen.

Für Ende 2009/Anfang 2010 ist die Erneuerung der Großkälteanlage (Klimaanlage) im Forum vorgesehen, die für das Konjunkturprogramm II angemeldet und deren Umsetzung zugestimmt wurde. Die 24 Jahre alte Anlage soll energietechnisch auf den neuesten Stand gebracht werden. Diese Maßnahme ist, ebenso wie die Einrichtungen der Bühne, nicht Inhalt des Weißbuches.

3.2 Instandhaltungsmaßnahmen Forum

Die nachfolgenden Tabellen enthalten sämtliche derzeit erkennbaren Instandhaltungsmaßnahmen, voraussehbare Reparaturen und die Wartungen mit den jährlich geschätzten Kosten.

Lfd. Nummer	Kurzbeschreibung	jährlich geschätzte Kosten netto	Jahr
1.	Erneuerung Forum-Vorplatz und Teilbereiche Gebäude-Umläufe	17.000 €	2010
2.	Erneuerung Forum-Vorplatz (Granitplatten)	15.000 €	2010
3.	Verdunklungsanlagen Agam- und Vortragssaal	28.500 €	2010
4.	Prüfung der Abwasserkanäle	5.000 €	2010
5.	Sanierung Heizkörper- und Rohrleitungen Teilbereiche	10.000 €	2010
6.	Betonsanierung Außenhülle	9.500 €	2011
7.	Abdichtung von Dachterrassen	8.000 €	2011
8.	Umbau Schaltschrank Brandschutzklappen	5.000 €	2011
9.	Natursteinarbeiten an Brüstungen und Bodenbelägen	25.000 €	2012
10.	Sanierung Wasser- und Abwasserleitungen Teilbereiche	30.000 €	2012
11.	Sanierung Aufzugsanlage Restaurantbereich	20.000 €	2012
12.	Sanierung Wand- und Bodenbeläge, Fliesen, Estriche, usw.	35.000 €	2013
13.	Sanierung Heizkörper- und Rohrleitungen Teilbereiche	30.000 €	2013
14.	Ruf- und Benachrichtigungsanlage 1. BA	100.000 €	2013
15.	Sanierung Aufzugsanlage Bühne	15.000 €	2013
16.	Ruf- und Benachrichtigungsanlage 2. BA	100.000 €	2014
17.	Sanierung Entwässerung im Erdreich	0 €	2014
18.	Erneuerung Fenster/Türen	17.000 €	2014
19.	Abluftzentrale Restaurant, 2. und 3. BA	15.000 €	2010 - 2011
20.	Prüfung durch Sachverständige	11.000 €	2010 - 2014
21.	Mängelbeseitigungen nach Prüfungen durch Sachverständige	15.000 €	2010 - 2014
22.	Miete Übertragungseinrichtung Brandmeldeanlage	1.500 €	2010 - 2014
23.	Wartung Lüftungsanlagen	6.000 €	2010 - 2014
24.	Wartung Kleinkälteanlage	700 €	2010 - 2014
25.	Wartung Brandmeldeanlage	19.900 €	2010 - 2014
26.	Wartung Aufzugsanlagen inkl. Behindertenaufzüge	3.000 €	2010 - 2014
27.	Wartung Trafostation	700 €	2010 - 2014
28.	Wartung Großkälteanlagen	2.200 €	2010 - 2014
29.	Wartung Türanlagen	900 €	2010 - 2014
30.	Wartung Druckerhöhungsanlage	500 €	2010 - 2014
31.	Wartung Sprinkleranlage	900 €	2010 - 2014
32.	Wartung Notstromdiesel	500 €	2010 - 2014
33.	Wartung Notstrombatterieanlagen	600 €	2010 - 2014
34.	Wartung Feuerlöscher	1.800 €	2010 - 2014
35.	Wartung Brandschutzklappen	2.500 €	2010 - 2014
36.	Wartung Hydranten, Rauchwärmeabzüge	1.100 €	2010 - 2014
37.	Instandhaltungspauschale allgemein	22.000 €	2010 - 2014

Zusammenstellung der Instandhaltungsmaßnahmen Forum für die Jahre 2010 bis 2014

Lfd. Nummer	2010	2011	2012	2013	2014
1.	17.000 €				
2.	15.000 €				
3.	28.500 €				
4.	5.000 €				
5.	10.000 €				
6.		9.500 €			
7.		8.000 €			
8.		5.000 €			
9.			25.000 €		
10.			30.000 €		
11.			20.000 €		
12.				35.000 €	
13.				30.000 €	
14.				100.000 €	
15.				15.000 €	
16.					100.000 €
17.					0 €
18.					17.000 €
19.	15.000 €	15.000 €	0 €	0 €	0 €
20.	11.000 €	11.000 €	11.000 €	11.000 €	11.000 €
21.	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €
22.	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €
23.	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €
24.	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €
25.	19.900 €	19.900 €	19.900 €	19.900 €	19.900 €
26.	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €
27.	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €
28.	2.200 €	2.200 €	2.200 €	2.200 €	2.200 €
29.	900 €	900 €	900 €	900 €	900 €
30.	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €
31.	900 €	900 €	900 €	900 €	900 €
32.	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €
33.	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €
34.	1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €
35.	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €
36.	1.100 €	1.100 €	1.100 €	1.100 €	1.100 €
37.	22.000 €	22.000 €	22.000 €	22.000 €	22.000 €
Summe netto	181.300 €	128.300 €	165.800 €	270.800 €	207.800 €
Summe brutto	215.747 €	152.677 €	197.302 €	322.252 €	247.282 €

3.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen Forum

Erläuterung zu lfd. Nr. 1

Die befestigten Pflasterflächen aus Betonsteinen, Rasengittersteinen, Gehwegplatten und die asphaltierten Flächen weisen erhebliche Setzungen auf. Die Steinplatten auf dem Forum-Vorplatz lösen sich witterungsbedingt auf, die Abläufe halten größeren Regengüssen nicht mehr stand. Es ist deshalb erforderlich, die defekten Platten auszutauschen und die Asphaltdecke an den schadhaften Stellen zu überarbeiten.

Erläuterung zu lfd. Nr. 2

Im Umlaufbereich sind verschiedene Granitplatten defekt, sie müssen ausgetauscht werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 3

Die Verdunkelungsanlagen für den Agam- und den Vortragssaal sind verschlissen, sie können nicht mehr genutzt werden. Im Rahmen des 2. Bauabschnittes der Flachdachsanierung müssen die Jalousien und die Motoren erneuert werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 4

Die Prüfung/Untersuchung der Abwasserkanäle ist gesetzlich vorgeschrieben, eine eventuelle Sanierung muss bis 2015 abgeschlossen sein. Um den Umfang der Kanalsanierungsarbeiten einschätzen zu können, ist eine vorherige Ermittlung von Schadstellen notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nr. 5

Die Heizkörper und Rohrleitungen im Hause haben erste Korrosionserscheinungen. Um Rohrbrüchen/Leckagen vorzubeugen, müssen einige Anlagenteile ausgewechselt werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 6

Die Sichtbetonflächen an der Außenhülle sind im Wesentlichen noch in gutem Zustand, vereinzelt gibt es aber Abplatzungen bzw. Rissbildungen. Damit sich die Putz- und Betonschäden durch Witterungseinflüsse nicht weiter vergrößern, muss eine Bearbeitung verschiedener Betonteile durchgeführt werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 7

Die begehbaren Flächen aus Beton- und Natursteinplatten sind in einem ihrem Alter angemessenen Zustand, sie weisen einige Defekte an Einzelplatten auf, diese müssen ausgetauscht werden. Daneben sind Riffelbleche an Treppen und Übergängen zu überarbeiten.

Erläuterung zu lfd. Nr. 8

Die technische Anordnung des vorhandenen Schaltschranks für die Brandschutzklappen hat sich in der Praxis nicht bewährt, der zu komplizierte Aufbau der Anlage führt zu Einschränkungen in der Sicherheit. Ein Rückbau der Schaltfunktionen und die damit verbundene vereinfachte Bedienung sind notwendig, um eine größtmögliche Sicherheit zu gewährleisten.

Erläuterung zu lfd. Nr. 9

Einige Natursteinarbeiten (Granitplatten) an den Innen- und Außenbrüstungen sind aufgrund alterungsbedingten Verschleißes erneuerungsbedürftig.

Erläuterung zu lfd. Nr. 10

Der Zustand der 40 Jahre alten Leitungen wird immer schlechter, so dass sukzessive alle Leitungen auszutauschen sind.

Erläuterung zu lfd. Nr. 11

Die gesamte Aufzuganlage ist 40 Jahre alt und bisher noch nicht grundlegend saniert worden. Um einem Ausfall der Anlage vorzubeugen, müssen Steuerung und die Kabinen überarbeitet werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 12

In verschiedenen Bereichen des Forums sind die Wand- und Bodenbeläge altersbedingt verschlissen, sie müssen dringend saniert werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 13

Siehe hierzu lfd. Nr. 5, 2013 ist ein weiterer Teilbereich vorgesehen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 14

Für die vorhandene Ruf- und Benachrichtigungsanlage (ELA-Anlage) stellt der Hersteller aufgrund des Alters der Anlage keine Ersatzteile mehr zur Verfügung. Bei Defekten darf das Haus nicht bzw. nur eingeschränkt in Betrieb gehen. Neben der Erneuerung der Zentrale muss auch die komplette Verkabelung neu verlegt werden. Aufgrund der erheblichen Baukosten und Montagezeiten ist eine Abarbeitung in 3 Bauabschnitten geplant, davon sollen bis 2014 2 Bauabschnitte umgesetzt werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 15

Siehe Begründung zu lfd. Nr. 11, hier handelt es sich um den Aufzug zur Bühne.

Erläuterung zu lfd. Nr. 16

Siehe Begründung lfd. Nr. 14 , hier der 2. Bauabschnitt

Erläuterung zu lfd. Nr. 17

Erinnerungsposten, die Höhe der Sanierungskosten kann erst nach Durchführung der unter der lfd. Nr. 4 aufgeführten Maßnahme beziffert werden. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Kanaluntersuchungen Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 18

Bereits in den letzten Jahren sind Tür- und Fensteranlagen erneuert worden. Es ist damit zu rechnen, dass in den nächsten Jahren ein Austausch weiterer Anlagen erforderlich wird.

Erläuterung zu lfd. Nr. 19

Die Abluftzentrale im Restaurantbereich enthält Geräte, die über 40 Jahre alt sind. An der Küchenabluftanlage sind inzwischen größere Fettablagerungen entstanden, daneben müssen die durch Sachverständige festgestellten Mängel an den Anlagen beseitigt werden.

Erläuterung zu lfd. Nrn. 20 + 21

Hierbei handelt es sich um gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen durch Sachverständige. Technische Anlagen müssen nach den vorgeschriebenen Intervallen geprüft und die dabei entdeckten Mängel beseitigt werden. Da die Höhe der hierfür erforderlichen Mittel noch nicht feststeht, wird aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre ein Mittelwert angesetzt.

Erläuterung zu lfd. Nrn. 22 - 36

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, überwiegend konnten sie zu günstigeren Konditionen abgeschlossen werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 37

Die vorgesehene Instandhaltungspauschale beinhaltet neben unvorhersehbaren Arbeiten am Gebäude auch Mittel für Materialien und Ersatzbeschaffungen für die technischen Anlagen.

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 wieder eröffnet. 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 Sicht befinden sich das Schloss und der dazugehörige Schlosspark in einem relativ guten Zustand. In den letzten Jahren wurde die komplette Außenhülle des Hauptgebäudes saniert bzw. überarbeitet. Im Bereich der Haustechnik werden in den nächsten Jahren Erneuerungen einiger technischer Anlagen notwendig. Die übrigen technischen Anlagen sind ihrem Alter entsprechend.

Die im Weißbuch I für die Jahre 2004 – 2009 aufgelisteten Instandhaltungsmaßnahmen sind überwiegend abgearbeitet worden, noch nicht umgesetzt wurden die Erneuerung der Heizungsanlage und der Gebäudeautomation für die Remisen, die aufgrund anderweitiger anstehender Arbeiten (u.a. Beschaffung von Baugenehmigungen für die Remisen) verschoben werden musste. Diese beiden Maßnahmen sind jetzt erneut Inhalt des Weißbuches, ihre Umsetzung ist für 2014 geplant.

Die Wartungsverträge für die technischen Anlagen wurden kontinuierlich überprüft und bei Auslaufen neu ausgeschrieben, sie konnten anschließend teils mit erheblich günstigeren Summen als bisher abgeschlossen werden. Daneben wurden auch die Renovierungen der Räumlichkeiten und die Instandhaltungen der technischen Anlagen kontinuierlich fortgesetzt.

4.2 Instandhaltungsmaßnahmen Schloss Morsbroich

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

Lfd. Nummer	Kurzbeschreibung	jährlich geschätzte Kosten netto	Jahr
1.	Erneuerung Dachrinnen Remisen	25.000 €	2010
2.	Prüfung der Abwasseranlagen	3.000 €	2010
3.	Erneuerung Lüftungsanlage Restaurant Küche	7.000 €	2010
4.	Erneuerung Sicherheitsbeleuchtungsanlage Remisen	17.000 €	2010
5.	Erneuerung Telefonanlage	13.000 €	2011
6.	Putz- und Stuckarbeiten Schloss innen	18.500 €	2011
7.	Sanierung Terrassenbelag und Außentreppen	35.000 €	2011
8.	Überarbeitung Natursteinpflaster	3.000 €	2011
9.	Sanierung Parkett Hauptgebäude	20.000 €	2012
10.	Sanierung Kellerwände	7.000 €	2012
11.	Erneuerung Kälteanlage/Elektrische Anlagen Restaurant	16.000 €	2012
12.	Sanierung der Abwasseranlagen	0 €	2013
13.	Überarbeitung Dachflächen/Dachrinnen Hauptgebäude	20.000 €	2014
14.	Erneuerung Sicherheitsbeleuchtungsanlage Hauptgebäude	14.000 €	2014
15.	Erneuerung Heizungsanlagen Remisen	40.000 €	2014
16.	Anpassung Gebäudeautomation Remisen an neue Anlage	5.000 €	2014
17.	Miete Meldesystem für Polizei und Feuerwehr	4.200 €	2010 - 2014
18.	Wartung Trafostation	600 €	2010 - 2014
19.	Wartung Einbruchmeldeanlage	4.100 €	2010 - 2014
20.	Wartung Aufzüge	800 €	2010 - 2014
21.	Wartung Brandmeldeanlage	3.100 €	2010 - 2014
22.	Wartung Feuerlöscher	600 €	2010 - 2014
23.	Wartung Sicherheitsbeleuchtungsanlagen	500 €	2010 - 2014
24.	Wartung Hydranten, Rauchwärmeabzüge	300 €	2010 - 2014
25.	Wartung automatische Türanlagen	250 €	2010 - 2014
26.	Wartung Pumpenhebeanlage	600 €	2010 - 2014
27.	Wartung Gasheizungen	800 €	2010 - 2014
28.	Instandhaltungspauschale	16.500 €	2010 - 2014

Zusammenstellung der Instandhaltungsmaßnahmen Schloss Morsbroich für die Jahre 2010 bis 2014

Lfd. Nummer	2010	2011	2012	2013	2014
1.	25.000 €				
2.	3.000 €				
3.	7.000 €				
4.	17.000 €				
5.		13.000 €			
6.		18.500 €			
7.		35.000 €			
8.		3.000 €			
9.			20.000 €		
10.			7.000 €		
11.			16.000 €		
12.				0 €	
13.					20.000 €
14.					14.000 €
15.					40.000 €
16.					5.000 €
17.	4.200 €	4.200 €	4.200 €	4.200 €	4.200 €
18.	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €
19.	4.100 €	4.100 €	4.100 €	4.100 €	4.100 €
20.	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €
21.	3.100 €	3.100 €	3.100 €	3.100 €	3.100 €
22.	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €
23.	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €
24.	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €
25.	250 €	250 €	250 €	250 €	250 €
26.	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €
27.	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €
28.	16.500 €	16.500 €	16.500 €	16.500 €	16.500 €
Summe netto	84.350 €	101.850 €	75.350 €	32.350 €	111.350 €
Summe brutto	100.377 €	121.202 €	89.667 €	38.497 €	132.507 €

4.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen Schloss Morsbroich

Erläuterung zu lfd. Nr. 1

Bei den Dachrinnen der Remisen ist es in den letzten Jahren immer wieder zu Undichtigkeiten gekommen. Der Reparaturaufwand ist inzwischen so groß, dass eine Erneuerung dringend erforderlich wird; die undichten Dachrinnen führen inzwischen zur Schädigung der Gebäude.

Erläuterung zu lfd. Nr. 2

Die Prüfung/Untersuchung der Abwasserkanäle ist gesetzlich vorgeschrieben, eine eventuelle Sanierung muss bis 2015 abgeschlossen sein. Um den Umfang der Kanalsanierungsarbeiten einschätzen zu können, ist eine vorherige Ermittlung der Schadstellen notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nr. 3

Die Abluftanlage der Küche im Restaurantbereich wird stark beansprucht. Die Anlage weist inzwischen extreme Fettablagerungen auf, sie muss deshalb erneuert werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 4

Die Zentrale der Sicherheitsbeleuchtungsanlage Remisen befindet sich zusammen mit einer Lüftungsanlage in einem Raum, dies ist nach dem heutigen Stand der Technik nicht mehr zulässig. Hinzu kommt, dass für diese Anlage aufgrund ihres Alters vom Hersteller keine Ersatzteile mehr geliefert werden, die Anlage ist dringend zu erneuern.

Erläuterung zu lfd. Nr. 5

Die Telefonzentrale und die Endgeräte sind über 20 Jahre alt, sie weisen bereits Systemstörungen auf. Da es kaum noch Ersatzteile gibt, ist ein baldiger Austausch nötig.

Erläuterung zu lfd. Nr. 6

Im Innenbereich des Schlosses haben sich an den hochwertigen Wand- und Deckenflächen Putz- und Stuckrisse gebildet. Diese Stuckarbeiten sind von einem Restaurator zu behandeln.

Erläuterung zu lfd. Nr. 7

Die Natursteinplatten der Terrasse sind in einem schlechten Zustand, besonders der Unterbau ist den Belastungen nicht mehr gewachsen. In den Kellern und Außenwänden unterhalb des Terrassenbelages kommt es immer wieder zu Feuchtigkeitsschäden. Um dies zu vermeiden, ist der Terrassenbelag komplett zu entfernen und auf Drainageplatten und einem durchgehenden Splittbett neu zu verlegen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 8

Das vorhandene Natursteinpflaster, u.a. im Einfahrtsbereich und der Brücke ist im Wesentlichen in einem gepflegten Zustand, in einigen Bereichen sind aber Absenkungen und ausgewaschene Fugen beim Kopfsteinpflaster vorhanden, die beseitigt werden müssen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 9

Die alten Holzfußböden weisen alters- und nutzungsbedingte Verschleißspuren auf. Die Parkettböden müssen geschliffen und oberflächenbehandelt werden, zum Teil werden Instandsetzungsarbeiten am Parkett erforderlich.

Erläuterung zu lfd. Nr. 10

Die Kellerräume, insbesondere die Depoträume, sind überwiegend trocken. In einzelnen Bereichen gibt es jedoch horizontale und vertikale Risse, die statisch überprüft und ggf. mit geeignetem Sanierputz versehen werden müssen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 11

Die technischen Anlagen des Restaurants, speziell die Kälte- und Elektroanlagen, sind altersbedingt abgenutzt und entsprechen zum Teil nicht mehr den technischen Vorschriften. Sämtliche Kälteanlagen und einige Elektroanlagen sind zu erneuern.

Erläuterung zu lfd. Nr. 12

Hierbei handelt es sich um einen Erinnerungsposten, die Höhe der Sanierungskosten kann erst nach Durchführung der unter der lfd. Nr. 2 aufgeführten Maßnahme beziffert werden. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Kanaluntersuchungen Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 13

Teile der Dachfläche des Hauptgebäudes, insbesondere der Gaubenbereich und die Flach- und Schrägdächer, sind in den letzten Jahren saniert worden. Es müssen noch die Schieferflächen überarbeitet, und die Dachrinnen in Teilbereichen ausgetauscht werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 14

Die Sicherheitsbeleuchtungsanlage im Hauptgebäude des Schlosses ist 2014 ca. 30 Jahre alt. Eine Erneuerung wird dann aufgrund schwieriger Ersatzteilbeschaffung nötig, die Ausfallwahrscheinlichkeit nimmt bei älteren Anlagen zu.

Erläuterung zu lfd. Nr. 15

Die Heizungsanlagen in den Remisen wurden in der Zeit von 1986-1989 gebaut. Ihre Erneuerung war bereits mit dem Weißbuch 2004 – 2009 vorgesehen, konnte aber aus finanziellen Gründen bisher nicht umgesetzt werden. Die Anlage ist insgesamt weniger reparaturanfällig als befürchtet.

Erläuterung zu lfd. Nr. 16

Nach Erneuerung der Heizungsanlage muss die Gebäudeautomation dieser Anlage angepasst werden. Schaltschränke und Verkabelungen sind bereits vorhanden, es ist nur eine Überarbeitung der einzelnen Komponenten notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nrn. 17 - 27

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, überwiegend konnten sie zu günstigeren Konditionen abgeschlossen werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 28

Die vorgesehene Instandhaltungspauschale beinhaltet neben unvorhersehbaren Arbeiten am Gebäude auch Mittel für Materialien und Ersatzbeschaffungen für die technischen Anlagen.

5. Musikschule

„Gebäude der KulturStadtLev“

Musikschule Leverkusen
Friedrich-Ebert-Straße 41 - 43
51373 Leverkusen



5.1 Allgemeines

Im Gebäude der heutigen Musikschule wurde im Jahre 1900 die evangelische Mädchenschule der Gemeinde Wiesdorf eingerichtet. In den darauf folgenden 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, 2 Wohnungen wurden bei Neuvermietung in 2008 saniert und teilweise umgebaut. Die ehemaligen Räume des Schulkindergartens werden jetzt als Unterrichtsräume für die VHS genutzt.

Mit dem in 2010 geplanten 3. Bauabschnitt zur Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Keller ist das Gebäude in seiner Gesamtsubstanz innen wie außen in einem guten Zustand. In den Folgejahren werden voraussichtlich lediglich einige Sanierungsarbeiten an der Fassade und den Fensterbänken erforderlich.

Die im Weißbuch I aufgelisteten Instandhaltungsmaßnahmen wurden abgearbeitet, die Innenbereiche sowie die Wartungen und Instandhaltungen der technischen Anlagen wurden kontinuierlich fortgesetzt bzw. Verträge überwiegend durch günstigere ersetzt.

5.2 Instandhaltungsmaßnahmen Musikschule

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

Lfd. Nummer	Kurzbeschreibung	jährlich geschätzte Kosten netto	Jahr
1.	Feuchtigkeitsschäden Keller 3. Bauabschnitt	46.500 €	2010
2.	Sanierung Fassade 1. BA	5.000 €	2010
3.	Prüfung Abwasseranlagen	2.500 €	2010
4.	Überarbeitung/Instandhaltung Dachflächen	9.000 €	2011
5.	Sanierung Fassade 2. BA	10.000 €	2011
6.	Sanierung Kellerdeckenbereich	13.500 €	2011
7.	Sanierung Abwasseranlagen	0 €	2012
8.	Sanierung/Erneuerung Außentür VHS-Bereich	4.000 €	2012
9.	Sanierung Treppenhaus Eingang Nr. 43	5.500 €	2013
10.	Erneuerung Sicherheitsbeleuchtungsanlage	10.000 €	2014
11.	Wartung Hausalarmierungsanlage	700 €	2010 - 2014
12.	Wartung Sicherheitsbeleuchtungsanlage	250 €	2010 - 2014
13.	Wartung Lüftungsanlage/Brandschutzklappen	350 €	2010 - 2014
14.	Wartung Feuerlöscher	450 €	2010 - 2014
15.	Wartung Wandhydranten	100 €	2010 - 2014
16.	Instandhaltungspauschale	14.600 €	2010 - 2014

Zusammenstellung der Instandhaltungsmaßnahmen Musikschule für die 2010 bis 2014

Lfd. Nummer	2010	2011	2012	2013	2014
1.	46.500 €				
2.	5.000 €				
3.	2.500 €				
4.		9.000 €			
5.		10.000 €			
6.		13.500 €			
7.			0 €		
8.			4.000 €		
9.				5.500 €	
10.					10.000 €
11.	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €
12.	250 €	250 €	250 €	250 €	250 €
13.	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €
14.	450 €	450 €	450 €	450 €	450 €
15.	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €
16.	14.600 €	14.600 €	14.600 €	14.600 €	14.600 €
Summe netto	70.450 €	48.950 €	20.450 €	21.950 €	26.450 €
Summe brutto	83.836 €	58.251 €	24.336 €	26.121 €	31.476 €

5.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen der Musikschule

Erläuterung zu lfd. Nr. 1

Nach der in den Vorjahren durchgeführten Kellersanierung im vorderseitigen Gebäudeteil müssen in einem 3. Bauabschnitt die im rückwärtigen Bereich noch vorhandenen Feuchtigkeitsschäden beseitigt werden. Die bisher durchgeführten Sanierungen waren aufwändiger als geplant, die mit dem Weißbuch I prognostizierten Mittel reichten für die erforderliche Komplettanierung nicht aus. Zusätzlich sind Undichtigkeiten an der rückwärtigen Außentreppe zu beseitigen und die Fugen, die defekten Stufen, und der defekte Podestbelag müssen repariert werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 2

Die Ziegelfassade ist in einem relativ guten Zustand, lediglich im Sockelbereich sind einige Fugen stark beschädigt und die Natursteine an den Fensterbänken weisen kleinere Risse auf, die zu einem Wassereintrag in die Fassade führen. In einem 1. Bauabschnitt sollen die besonders stark beschädigten Stellen saniert werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 3

Die Prüfung/Untersuchung der Abwasserkanäle ist gesetzlich vorgeschrieben, eine eventuelle Sanierung muss bis 2015 abgeschlossen sein. Um den Umfang der Kanalsanierungsarbeiten einschätzen zu können, ist eine vorherige Ermittlung der Schadstellen notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nr. 4

Die Dacheindeckung, die Rinnen und Fallrohre sind in einem guten Zustand. Vereinzelt treten aber die ersten Abnutzungserscheinungen an den Unterspannbahnen, den Kunststoffdachfenstern und im Dachrinnenbereich auf, hier werden Sanierungsarbeiten notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nr. 5

Siehe Beschreibung lfd. Nr. 2, hier der 2. Bauabschnitt.

Erläuterung zu lfd. Nr. 6

Aufgrund von jahrelangem Wassereintrag im Kellerbereich sind in einigen Bereichen Bewehrungseisen und eingebaute Stahlträger an der Kellerdecke stark korrodiert. Diese Bereiche müssen durch einen Statiker überprüft und anschließend saniert werden. Die hierfür anfallenden Kosten können vorläufig nur grob geschätzt werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 7

Erinnerungsposten, die Höhe der Sanierungskosten kann erst nach Durchführung der unter der lfd. Nr. 3 aufgeführten Maßnahme beziffert werden. Es ist davon aus-

zugehen, dass aufgrund der Kanaluntersuchungen Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 8

Die ca. 100 Jahre alte Türanlage im VHS-Eingangsbereich hat sich total verzogen und abgesenkt. Sollte durch die eingeplante Überarbeitung der Tür kein befriedigendes Ergebnis erzielt werden können, wird die Erneuerung der Anlage erforderlich.

Erläuterung zu lfd. Nr. 9

Der ca. 30 Jahre alte Teppichbelag im Treppenhaus Eingang der Friedrich-Ebert-Str. 43 ist verschlissen und muss erneuert werden, die vorhandene Holzterrasse muss gestrichen werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 10

Die im Musikschulgebäude vorhandene Sicherheitsbeleuchtung ist 2014 ca. 25 Jahre alt und bedarf einer Erneuerung. Eine Ersatzteilbeschaffung ist dann, wie bei der baugleichen Anlage in den Remisen des Schlosses Morsbroich, nicht mehr möglich.

Erläuterung zu lfd. Nrn. 11 – 15

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, überwiegend konnten sie zu günstigeren Konditionen abgeschlossen werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 16

Die vorgesehene Instandhaltungspauschale beinhaltet neben unvorhersehbaren Arbeiten am Gebäude auch Mittel für Materialien und Ersatzbeschaffungen für die technischen Anlagen.

6. Villa Römer

„Gebäude der KulturStadtLev“

Villa Römer
Haus-Vorster-Straße 6
51379 Leverkusen



6.1 Allgemeines

Das heute 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 HSK das Erdgeschoss einer Arbeitsgemeinschaft der Leverkusener Geschichtsvereine (Arbeitskreis Villa Römer) zur Weiterführung der Ausstellungstätigkeit übertragen. Seit dem Auszug des FB Stadtgrün steht das gesamte Gebäude dem Arbeitskreis zur Verfügung, der im 1. OG eine Dauer Ausstellung zur Stadtgeschichte präsentieren wird. 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 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 noch in einem ordentlichen Zustand. In den nächsten Jahren müssen aber umfangreiche Steinmetzarbeiten an der sehr weichen Sandsteinfassade ausgeführt werden. Aufgrund der hierfür aufwändigen Gerüststellung sollen im Rahmen der Fassadensanierung weitere Gewerke (Dachdecker- und Malerarbeiten) parallel abgearbeitet werden.

Die im Weißbuch I aufgelisteten Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt, die Wartungen und Instandhaltungen der technischen Anlagen wurden kontinuierlich fortgesetzt bzw. Verträge wurden überwiegend durch günstigere ersetzt.

6.2 Instandhaltungsmaßnahmen Villa Römer

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

Lfd. Nummer	Kurzbeschreibung	jährlich geschätzte Kosten netto	Jahr
1.	Prüfung Statik Decke Keller	1.000 €	2010
2.	Sanierung Blitzschutz	2.500 €	2012
3.	Sanierung Parkett 1. OG	12.000 €	2012
4.	Sanierung Abwasseranlage	0 €	2013
5.	Überarbeitung Natursteinböden	3.800 €	2013
6.	Natursteinfassade überarbeiten 1. BA	40.000 €	2014
7.	Dachsanierung	13.000 €	2014
8.	Maler- und Holzanstricharbeiten außen	7.000 €	2014
9.	Wartung Einbruchmeldeanlage	700 €	2010 - 2014
10.	Wartung Brandmeldeanlage	400 €	2010 - 2014
11.	Wartung Feuerlöscher	200 €	2010 - 2014
12.	Wartung Heizungsanlage	200 €	2010 - 2014
13.	Instandhaltungspauschale	7.300 €	2010 - 2014

Zusammenstellung der Instandhaltungsmaßnahmen Villa Römer für die Jahre 2010 bis 2014

Lfd. Nummer	2010	2011	2012	2013	2014
1.	1.000 €				
2.			2.500 €		
3.			12.000 €		
4.				0 €	
5.				3.800 €	
6.					40.000 €
7.					13.000 €
8.					7.000 €
9.	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €
10.	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €
11.	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €
12.	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €
13.	7.300 €	7.300 €	7.300 €	7.300 €	7.300 €
Summe netto	9.800 €	8.800 €	23.300 €	12.600 €	68.800 €
Summe brutto	11.662 €	10.472 €	27.727 €	14.994 €	81.872 €

6.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen Villa Römer

Erläuterung zu lfd. Nr. 1

Die Stahlträger der Kappendecke weisen zum Teil Korrosionsschäden auf. Um evtl. geeignete Sanierungsmaßnahmen einzuleiten zu können, sind die Stahlträger vorab von einem Statiker zu untersuchen. Es können derzeit nur die Kosten für die statische Untersuchung eingestellt werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 2

Die Blitzschutzanlage ist in den 80er Jahren erstellt worden. Die Anlage muss überprüft werden, evtl. vorhandene Mängel sind zu beseitigen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 3

Sämtliche Parkettbodenflächen weisen nutzungsbedingten Verschleiß auf. Die Böden müssen abgeschliffen und neu versiegelt werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 4

Erinnerungsposten, die Untersuchung der Kanäle zur Villa wurde bereits durchgeführt, ein Bericht, bzw. ein Kostenvoranschlag liegt noch nicht vor. Es gilt als wahrscheinlich, dass es zu Sanierungsmaßnahmen kommen wird.

Erläuterung zu lfd. Nr. 5

Sämtliche Marmorbodenflächen weisen nutzungsbedingten Verschleiß auf. Die Marmorböden im Erdgeschoss müssen geschliffen und neu versiegelt werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 6

Die Natursteinfassade ist durchgehend verwittert. Die Fugen, insbesondere die an der Westfassade, sind geschädigt. Hier ist über einen längeren Zeitraum Wasser in den Stein gedrungen, der dadurch stark geschädigt wurde. Alle defekten Fugen müssen ausgekratzt, ausgespült und neu verfugt werden. Oberflächenschäden sind bis auf den festen Steinkern zu entfernen und schadhafte Steine müssen komplett ersetzt werden. Um diese Arbeiten optimieren zu können, ist in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde vor Sanierungsbeginn ein Schadenskataster zu erstellen, die hierfür anfallenden Kosten werden aus den Mitteln der Instandhaltungspauschale bezahlt.

Die vorgesehenen Mittel in Höhe von 40.000 € sind für eine vollständige Sanierung der Natursteinfassade bei Weitem nicht ausreichend, hier geht es in einem 1. Schritt lediglich darum, den Verfall der Fassade so gut wie möglich zu verhindern. Da für diese umfangreiche Sanierungsmaßnahme ein Fassadengerüst aufgestellt werden muss, ist geplant, die unter der lfd. Nr. 7 aufgeführten Maßnahmen zeitgleich mit zu erledigen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 7

Die Tonziegel des Daches sind in gutem Zustand. Firste, Anschlüsse, Rinnen, Einlaufkästen, Fallrohre sowie Mauer und Fensterbankabdeckungen sind aber in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Erläuterung zu lfd. Nr. 8

Das Holzfachwerk, sowie Fenster und Gefache, werden 10 Jahre nach dem letzten Schutzanstrich im Zuge der Dach- und Fassadensanierung mit behandelt werden.

Erläuterung zu lfd. Nrn. 9 - 12

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, überwiegend konnten sie zu günstigeren Konditionen abgeschlossen werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 13

Die vorgesehene Instandhaltungspauschale beinhaltet neben unvorhersehbaren Arbeiten am Gebäude auch Mittel für Materialien und Ersatzbeschaffungen für die technischen Anlagen.

7. Künstlerbunker

„Gebäude der KulturStadtLev“

Künstlerbunker (Hochbunker)
Karlstraße 9
51379 Leverkusen-Opladen



7.1 Allgemeines

In den 30-er Jahren wurden Hoch- und Flachbunker als Zivilschutzbunker errichtet.

Der Flachbunker wird von der Stadt Leverkusen, dem Fachbereich Gebäudewirtschaft, betrieben. 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.

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.

Die im Weißbuch I aufgrund der Untersuchung durch den für die Erstellung des Weißbuches beauftragten Architekten veranschlagte Summe für die Betonsanierung der Außenfassade in Höhe von 15.000 € wurde um ein Vielfaches überschritten, es bestand die Gefahr herabstürzender Fassadenteile und somit akute Gefährdung von Passanten und Nutzerinnen und Nutzern sowie Besuchern des Gebäudes. In den Jahren 2010 und 2011 ist die Umsetzung der 3. und 4. Bauabschnitte geplant. Die beiden ersten Bauabschnitte führten bereits zu Kosten in Höhe von 252.000 €. Zur Umsetzung des 2. Bauabschnittes wurde vom Landschaftsverband ein Zuschuss in Höhe von 15.000 € zugesagt.

Die im Weißbuch I aufgeführte Dachsanierung in Höhe von 59.000 € wurde noch nicht umgesetzt, die Betonsanierung hatte Vorrang. Es wurden inzwischen einige kleinere Dachreparaturen durchgeführt, eine Vollsanierung ist aber nach wie vor noch entbehrlich. Die Wartungen und Instandhaltungen der technischen Anlagen wurden kontinuierlich fortgesetzt, die Wartungsverträge wurden neu ausgeschrieben und mit günstigeren Verträgen abgeschlossen.

7.2 Instandhaltungsmaßnahmen Künstlerbunker

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

Lfd. Nummer	Kurzbeschreibung	jährlich geschätzte Kosten netto	Jahr
1.	Prüfung Abwasseranlagen	1.000 €	2010
2.	Betonsanierung 3. BA	68.000 €	2010
3.	Dachdeckerarbeiten	5.000 €	2011
4.	Betonsanierung 4. BA	68.000 €	2011
5.	Überprüfung und Beseitigung Risschäden innen	2.500 €	2011
6.	Sanierung sanitäre Einrichtungen	3.000 €	2012
7.	Abwasserkanalsanierung	0 €	2013
8.	Wartung Gasheizung	200 €	2010 - 2014
9.	Wartung RWA und Feuerlöscher	250 €	2010 - 2014
10.	Instandhaltungspauschale	6.000 €	2010 - 2014

Zusammenstellung der Instandhaltungsmaßnahmen Künstlerbunker für die Jahre 2010 bis 2014

Lfd. Nummer	2010	2011	2012	2013	2014
1.	1.000 €				
2.	68.000 €				
3.		5.000 €			
4.		68.000 €			
5.		2.500 €			
6.			3.000 €		
7.				0 €	
8.	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €
9.	250 €	250 €	250 €	250 €	250 €
10.	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €
Summe netto	75.450 €	81.950 €	9.450 €	6.450 €	6.450 €
Summe brutto	89.786 €	97.521 €	11.246 €	7.676 €	7.676 €

7.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen

Erläuterung zu lfd. Nr. 1

Die Prüfung/Untersuchung der Abwasserkanäle ist gesetzlich vorgeschrieben. Eine eventuelle Sanierung muss bis 2015 abgeschlossen sein. Um den Umfang der Kanalsanierungsarbeiten einschätzen zu können, ist eine vorherige Ermittlung der Schadstellen notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nrn. 2 + 4

Die Betonsanierungsarbeiten für den 3. und 4. Bauabschnitt zur Erneuerung der Süd- und Westseite sind zwingend erforderlich, die umlaufenden Gesimsbänder bröckeln schon ab, die Bewehrungen aus Metall sind durchgerostet. Die Sanierung wird entsprechend der bisherigen Vorgehensweise an Nord- und Ostseite weiter fortgeführt.

Erläuterung zu lfd. Nr. 3

Auf dem Flachdach sind noch alte, aber nicht historische Pfeiler vorhanden. Die Pfeiler lösen sich mittlerweile witterungsbedingt auf, hierdurch kann es zum Eindringen von Feuchtigkeit kommen. Nach Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde können diese demontiert werden und die Dachhaut kann komplett geschlossen werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 5

Die im Innenbereich nachträglich eingemauerten Fensterpfeiler sind im Anschlussbereich zu den Stahlbetonbauteilen bereits gerissen. Die unterschiedlichen großen Risse, vor allem zwischen Fensterpfeiler und Decke müssen durch einen Statiker begutachtet werden. Sofern die Risse keine Gefährdung für die Standsicherheit darstellen, genügt ein Ausputzen und malergemäßes Überarbeiten.

Erläuterung zu lfd. Nr. 6

Die sanitären Einrichtungen sind aufgrund des Alters und der öffentlichen Nutzung erneuerungsbedürftig. In Teilbereichen müssen die Rohrleitungen, hier Wasser- und Abwasserleitungen, erneuert werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 7

Hierbei handelt es sich um einen Erinnerungsposten, die Höhe der Sanierungskosten kann erst nach Durchführung der unter der lfd. Nr. 1 aufgeführten Maßnahme beziffert werden. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Kanaluntersuchungen Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Erläuterung zu lfd. Nrn. 8 – 9

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, überwiegend konnten sie zu günstigeren Konditionen abgeschlossen werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 10

Die vorgesehene Instandhaltungspauschale beinhaltet neben unvorhersehbaren Arbeiten am Gebäude auch Mittel für Materialien und Ersatzbeschaffungen für die technischen Anlagen.

8. Instandhaltungskosten aller KSL Einrichtungen

Einrichtungen	2010 brutto	2011 brutto	2012 brutto	2013 brutto	2014 brutto
Forum	215.747 €	152.677 €	197.302 €	322.252 €	247.282 €
Schloss Morsbroich	100.377 €	121.202 €	89.667 €	38.497 €	132.507 €
Musikschule	83.836 €	58.251 €	24.336 €	26.121 €	31.476 €
Villa Römer	11.662 €	10.472 €	27.727 €	14.994 €	81.872 €
Künstlerbunker	89.786 €	97.521 €	11.246 €	7.676 €	7.676 €
Summe:	501.408 €	440.123 €	350.278 €	409.540 €	500.813 €
Gesamtsummen 2010 - 2014: 2.202.162 €					

9. Zusammenfassung

Bei den in diesem Weißbuch aufgeführten Instandhaltungen handelt es sich lediglich 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 Spiegelsaales im Schloss sind hierbei nicht berücksichtigt.

Einige Instandhaltungsarbeiten können durch eigene Mitarbeiter erledigt werden, hierfür fallen nur noch Materialkosten an.

Die bei Gründung der KSL zur Verfügung gestellten Mittel für Unterhaltung und Wartung der eigenen Gebäude in Höhe von rd. 350.000 € waren in den Vorjahren nicht ausreichend, um die Instandhaltungsarbeiten zu erledigen – auch in den Folgejahren werden wesentlich mehr Mittel benötigt, um die KSL-Gebäude ausreichend zu unterhalten und die Wartungsverträge, bei denen durch Neuabschluss schon erhebliche Einsparungen erzielt wurden, zu bezahlen.

In den Jahren 2005 – 2009 wurden neben der Beseitigung der durch Sachverständige festgestellten Mängel folgende **größere** Unterhaltungsarbeiten an den KSL-eigenen Gebäuden durchgeführt:

Forum

Maßnahmen	
Erneuerung der Elektro-Unterverteilungen	<ul style="list-style-type: none"> - Filmstudio - Decke Terrassensaal - Musikergarderoben - Technikkeller - Großer Saal
Sanierung von Brandschutzklappen	
Teilerneuerung Allgemeinbeleuchtung	
Mängelbeseitigung Restaurantküche und Renovierung der Restauranträume	
Neulackierung Decke kleines Foyer, Agam-Saal und Garderobenfoyer, Neuanstrich kleines Foyer	
Instandhaltung Lüftungsanlagen	
Isolierung Technikkeller	
Kostenbeteiligung Flachdachsanierung	
Umbauarbeiten zur Schaffung von Büros im Verwaltungstrakt	
Renovierung Treppenhäuser Agam-Saal und Verwaltungstrakt	
Erneuerung Außenanstrich am Umlaufbereich	<ul style="list-style-type: none"> - kleines Foyer - Terrassensaal - Tiefgarage - Eingangsbereich
Teilerneuerung Türanlagen	
Permanentes Entfernen von Graffiti	
Teilerneuerung Wasser- und Abwasserleitungen	

Schloss Morsbroich - Hauptgebäude einschl. Remisen

Maßnahmen	
Dacharbeiten (Gauben/Schieferteile) Hauptgebäude	
Erneuerung Heizungsanlage Hauptgebäude	
Sanierung Haupteingang/Treppe Schloss	
Umbau 2. OG Hauptgebäude zu Ausstellungsräumen	
Sanierung Fensterläden Hauptgebäude	
Umbau Aufzugsanlage Hauptgebäude	
Anbringung Innenjalousien im Hauptgebäude	
Sanierung Kellerräume (innen) nach Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Außenbereich (Eingangsbereich Hauptgebäude)	
Sanierung Blitzschutzanlage	
Instandsetzung Sicherheitsbeleuchtungsanlage Hauptgebäude und Remisen	
Außenanstrich Hauptgebäude und Remisen inkl. Fenster- und Türanlagen	
Erneuerung der Türanlagen Remisen innen	
Renovierungen in den Remisen, Gartensaal einschl. der Küchenzeile, Foyer, Treppenhaus und innen liegendes Fachwerk	
Erneuerungen und Erweiterungen	<ul style="list-style-type: none"> - Elektroakustische Anlage - Einbruchmeldeanlage - Brandmeldeanlage
Teilsanierung Dachrinnen Remisen	

Musikschule

Maßnahmen	
Beseitigung Feuchtigkeitsschäden Keller 1. und 2. Bauabschnitt	
Innenanstrich Flure und Treppenhäuser, Klassenzimmer und Verwaltungsräume	
Umbau und Überarbeitung der Flurbeleuchtungen zur Energieeinsparung	
Grundsaniierung in den vermieteten Wohnungen und Neueinrichtung der Bäder	
Anbringen von Sonnenjalousien auf der Westseite	
Überarbeitung der Behinderten-Rampe	
Umbau von Unterrichtsräumen	
Erneuerung der Hausalarmierungsanlage	
Instandsetzung Sicherheitsbeleuchtungsanlage	
Teilsaniierung Fassade	
Überarbeitung der Dachflächen und Regenabfallrohre	

Villa Römer

Maßnahmen	
Erneuerung der Heizungsanlage inkl. Kaminsaniierung	
Arbeiten an Fassade und Holzteilen (Fachwerk) sowie Fenster- und Türanlagen	
Erneuerung der Außenbeleuchtung	
Malerarbeiten im Innenbereich	

Künstlerbunker

Maßnahmen	
Betonsanierung an 2 Gebäudeseiten (Süd- und Westseite)	
Erneuerung der Heizungs- und Kaminanlage	
Einbau Toranlage Künstlerbunker zur Schaffung von Ausstellungsfläche	
Sanierung des Galeriebereichs im EG.	
Sanierung und Neuanstrich Fenster	
Sanierung der Feuerleitern	
Überarbeitung der Dachflächen	
Sanierung der VHS-Malwerkstatt	
Sanierung der WC-Anlagen	