

Weißbuch III der



2015 - 2019

1. Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Vorwort	3
3. Kultur- und Tagungszentrum Forum	4
3.1 Allgemeines	5
3.2 Instandhaltungsmaßnahmen Forum	6 - 8
3.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	9 - 12
4. Schloss Morsbroich	13
4.1 Allgemeines	14
4.2 Instandhaltungsmaßnahmen Schloss Morsbroich	15 - 16
4.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	17 - 19
5. Musikschule	20
5.1 Allgemeines	21
5.2 Instandhaltungsmaßnahmen Musikschule	22 - 23
5.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	24 - 25
6. Villa Römer	26
6.1 Allgemeines	27
6.2 Instandhaltungsmaßnahmen Villa Römer	28
6.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	29 - 30
7. Künstlerbunker	31
7.1 Allgemeines	32
7.2 Instandhaltungsmaßnahmen Künstlerbunker	33
7.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen	34 - 35
8. Instandhaltungskosten sämtlicher KSL-Einrichtungen	36
9. Zusammenfassung	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 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 2015 bis 2019 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.

Der Gesetzgeber schreibt eine Überprüfung der Abwasseranlagen nur noch in Wasserschutzgebieten vor. Keines der Gebäude der KSL liegt in einem Wasserschutzgebiet. Ob anschließend dennoch größere Sanierungsmaßnahmen auf die KSL zukommen, hängt laut Gesetzgeber von der jeweiligen Kommune selber ab.

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 2014 sein 45 jähriges Jubiläum und ist seit ca. 5 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.

Die im Weißbuch II für die Jahre 2010 – 2014 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 wurden kontinuierlich überprüft und bei Auslaufen neu ausgeschrieben. Sie konnten anschließend teils zu erheblich 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 Wartungskosten mit den jährlich geschätzten Kosten.

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

Tabelle 1: Instandhaltungsmaßnahmen Forum

Lfd. Nummer	Kurzbeschreibung	jährlich geschätzte Kosten netto	Jahr
1.	Erneuerung Sprachalarmierungsanlage 2. BA	123.000 €	2015
2.	Sanierung Natursteinbrüstungen und Bodenbelag 1. BA	10.500 €	2015
3.	Sanierung Pflaster und Wege 1. BA	10.500 €	2015
4.	Erneuerung Fenster- und Türanlagen	30.000 €	2016
5.	Sanierung Heizkörper/Rohrleitungen/Ventile 1 BA.	35.000 €	2016
6.	Sanierung Spiegelkugelleuchten Zentraltreppenhaus	5.000 €	2016
7.	Sanierung Aufzugsanlage	25.000 €	2016
8.	Erweiterung DDC(Regelung) Lüftung	15.000 €	2016
9.	Erneuerung Jalousien- und Verdunkelungsanlagen	34.000 €	2017
10.	Umbau Schaltschrank Brandschutzklappen	6.000 €	2017
11.	Sanierung TEWA Rauchmelder und Schaltschrank	20.000 €	2017
12.	Sanierung Pflaster und Wege 2. BA	10.500 €	2017
13.	Sanierung Parkett Agam-Saal	13.000 €	2017
14.	Sanierung Außenputz /Fasssade	10.000 €	2017
15.	Erneuerung Elektroinstallation Deckenbereich Foyer	30.000 €	2017
16.	Sanierung Heizkörper/Rohrleitungen/Ventile 2 BA.	35.000 €	2018
17.	Überprüfung/Abdichtung Dachterrassenanschlüsse	4.000 €	2018
18.	Natursteinarbeiten an Brüstungen/Bodenbelägen 2.BA	72.000 €	2018
19.	Überarbeitung Rauch- und Brandschutztüren	6.500 €	2018
20.	Wand- und Bodenbeläge Vortragssaal/Clubräume	6.500 €	2018
21.	Austausch Batterien Sicherheitsbeleuchtungsanlage	9.000 €	2019
22.	Neuanstrich Decken Terrassensaal/Kleines Foyer	80.000 €	2019
23.	Bodenbeläge Verwaltungsbereich	37.500 €	2019
24.	Austausch Schieferfassade	27.000 €	2019
25.	Sachverständigenprüfungen	15.000 €	2015 - 2019
26.	Mängelbeseitigungen aus Sachverständigenprüfungen	13.000 €	2015 - 2019
27.	Miete Übertragungseinrichtung Brandmeldeanlage	1.600 €	2015 - 2019
28.	Wartung Lüftungsanlagen	7.000 €	2015 - 2019
29.	Wartung Kleinkälteanlage BMZ	300 €	2015 - 2019
30.	Wartung Brandmeldeanlage	23.900 €	2015 - 2019
31.	Wartung Aufzugsanlagen inkl. Behindertenaufzüge	3.500 €	2015 - 2019
32.	Wartung Trafostation	750 €	2015 - 2019
33.	Wartung Großkälteanlagen	1.650 €	2015 - 2019
34.	Wartung Türanlagen	1.400 €	2015 - 2019
35.	Wartung Druckerhöhungsanlage	600 €	2015 - 2019
36.	Wartung Sprinkleranlage	950 €	2015 - 2019
37.	Wartung Notstromdiesel	500 €	2015 - 2019
38.	Wartung Notstrombatterieanlagen	600 €	2015 - 2019
39.	Wartung Feuerlöscher	2.300 €	2015 - 2019
40.	Wartung Brandschutzklappen	2.500 €	2015 - 2019
41.	Wartung Hydranten, Rauchwärmeabzüge, Feuerlöscher	2.800 €	2015 - 2019
42.	Instandhaltungspauschale allgemein	25.000 €	2015 - 2019

In der Tabelle 2 sind die jeweiligen Jahressummen 2015 bis 2019, die durch die einzelnen Maßnahmen entstehen, zusammengefasst.

Tabelle 2: Zusammenstellung der Jahre 2015 – 2019

Lfd. Nummer	2015	2016	2017	2018	2019
1.	123.000 €				
2.	10.500 €				
3.	10.500 €				
4.		30.000 €			
5.		35.000 €			
6.		5.000 €			
7.		25.000 €			
8.		15.000 €			
9.			34.000 €		
10.			6.000 €		
11.			20.000 €		
12.			10.500 €		
13.			13.000 €		
14.			10.000 €		
15.			30.000 €		
16.				35.000 €	
17.				4.000 €	
18.				72.000 €	
19.				6.500 €	
20.				6.500 €	
21.					9.000 €
22.					80.000 €
23.					37.500 €
24.					27.000 €
25.	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €
26.	13.000 €	13.000 €	13.000 €	13.000 €	13.000 €
27.	1.600 €	1.600 €	1.600 €	1.600 €	1.600 €
28.	7.000 €	7.000 €	7.000 €	7.000 €	7.000 €
29.	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €
30.	23.900 €	23.900 €	23.900 €	23.900 €	23.900 €
31.	3.500 €	3.500 €	3.500 €	3.500 €	3.500 €
32.	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €
33.	1.650 €	1.650 €	1.650 €	1.650 €	1.650 €
34.	1.400 €	1.400 €	1.400 €	1.400 €	1.400 €
35.	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €
36.	950 €	950 €	950 €	950 €	950 €
37.	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €
38.	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €
39.	2.300 €	2.300 €	2.300 €	2.300 €	2.300 €
40.	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €
41.	2.800 €	2.800 €	2.800 €	2.800 €	2.800 €
42.	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €
Summe netto	247.350 €	213.350 €	226.850 €	227.350 €	256.850 €
Summe brutto	294.347 €	253.887 €	269.952 €	270.547 €	305.652 €

3.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen

Erläuterung zu lfd. Nr. 1

Die Sprachalarmierungsanlage befindet sich 2015 im 2. Bauabschnitt. Eine Erneuerung wurde aufgrund Überalterung und neuer technischer Vorschriften notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nr. 2 und 18

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. 3 und 12

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

Die 45 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. 5 und 16

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 Aufzugsanlagen haben Verschleißspuren an Seilzügen, Türen sowie Steuerelementen, welche zum Teil 45 Jahre alt sind. Die Anlagenteile müssen saniert werden, um einem Ausfall der Anlage vorzubeugen

Erläuterung zu lfd. Nr. 8

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.

Erläuterung zu lfd. Nr. 9

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. 10

Der bisherige Schaltschrank für die Brandschutzklappen hat sich in der Praxis nicht bewährt. Ein zu komplizierter Aufbau der Anlage führt zu Einschränkungen bei der Sicherheit. Ein Rückbau der Schaltfunktionen und die damit verbundene vereinfachte Bedingung ist notwendig, um größtmögliche Sicherheit zu gewährleisten.

Erläuterung zu lfd. Nr. 11

Die Rauchmelder in den Abluftkanälen sind nicht mehr lieferbar. Um die vorgeschriebene Sicherheit im Gebäude zu gewährleisten, müssen diese Melder getauscht und der zugehörige Schaltschrank umgebaut werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 12

Siehe Begründung lfd. Nr. 3, hier 2. BA

Erläuterung zu lfd. Nr. 13

Das Parkett im Agam-Saal 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. 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 zunehmend mit Mängeln u.a. von Sachverständigen beanstandet. Komplette Bereiche müssen hier ausgetauscht werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 16

Siehe Begründung lfd. Nr. 5, hier 2. BA

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 fehlenden UV-Schutz stark abgenutzt bzw. beschädigt. Anschlüsse und Versiegelungen sind zu prüfen und ggf. zu erneuern.

Erläuterung zu lfd. Nr. 18

Siehe Begründung lfd. Nr. 2, hier 2. BA

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 Wand und Bodenbeläge unterliegen unterschiedlichen intensiven Nutzungen und sind daher alterungs- und abnutzungsbedingt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Speziell die Teppichböden und der Teppichwandbelag im Vortragssaal zeigen neben starker Verschmutzung einen Zerfall des gesamten Schaumrückens.

Erläuterung zu lfd. Nr. 21

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. 22

Die verschmutzten Deckenflächen im Terrassensaal und Kleinen Foyer sind das letzte Mal vor 12 Jahren gestrichen worden. 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

Um einem dauernden Austausch beschädigter oder gebrochener Schieferplatten entgegenzuwirken und somit langfristig Kosten zu sparen, sollen die Schieferplatten im unteren Bereich eine neue Unterkonstruktion erhalten.

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 - 41

Die Miet-, Wartungs- und Prüfverträge sämtlicher technischen 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. 42

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 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 fast die komplette Außenhülle des Hauptgebäudes inkl. Remisen saniert bzw. überarbeitet.

Im Bereich der Haustechnik kam es in den letzten Jahren zu Erneuerungen einiger technischer Anlagen. Die übrigen technischen Anlagen sind dem Alter entsprechend.

Die im Weißbuch II für die Jahre 2010 – 2014 aufgelisteten Instandhaltungsmaßnahmen sind zu ca. 60 % abgearbeitet worden. Die Innenbereiche sowie die Wartungen und Instandhaltungen der technischen Anlagen wurden kontinuierlich fortgesetzt bzw. neu ausgeschrieben und mit 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 Wartungskosten.

In nachfolgender Tabelle 3 sind die erforderlichen Maßnahmen und die jährlich geschätzten Kosten aufgelistet.

Tabelle 3: Instandhaltungsmaßnahmen

Lfd. Nummer	Kurzbeschreibung	jährlich geschätzte Kosten netto	Jahr
1.	Anstrich Holzschlagläden	4.000 €	2015
2.	Überprüfung Sanierung Putzschäden/Rissbildung	4.000 €	2015
3.	Beseitigung Feuchtigkeitsschäden Treppenanlage	4.000 €	2015
4.	Sanierung Fassade Malerarbeiten Außen	25.000 €	2016
5.	Sanierung Dachflächen Rinnen und Fallrohre	44.000 €	2016
6.	Erneuerung Brandschutzklappe Abluftanlage Küche Rest.	20.000 €	2016
7.	Erneuerung Sicherheitsbeleuchtungsanlage Schloss	16.000 €	2017
8.	Sanierung Bodenbeläge Hauptgebäude	33.000 €	2017
9.	Erneuerung Wege im inneren Park	47.000 €	2018
10.	Renovierung Spiegelsaal	7.000 €	2018
11.	Umbau Außenbeleuchtung auf LED	2.500 €	2018
12.	Ausbaggern Wassergraben	85.000 €	2018
13.	Überarbeitung Natursteinpflaster	3.000 €	2018
14.	Austausch Batterieanlage Sicherheitsbeleuchtung	3.000 €	2019
15.	Anpassung/Erneuerung der Gebäudeautomation	15.000 €	2019
16.	Erneuerung Telefonanlage	15.000 €	2019
17.	Anstrich Brunnen	5.500 €	2019
18.	Erneuerung Bad Hausmeister Wohnung	5.000 €	2019
19.	Wartung Meldesystem für Polizei und Feuerwehr	4.500 €	2015 - 2019
20.	Wartung Trafostation	650 €	2015 - 2019
21.	Wartung Einbruchmeldeanlage	4.100 €	2015 - 2019
22.	Wartung Aufzüge	900 €	2015 - 2019
23.	Wartung Brandmeldeanlage	3.100 €	2015 - 2019
24.	Wartung Feuerlöscher	700 €	2015 - 2019
25.	Wartung Sicherheitsbeleuchtungsanlagen	500 €	2015 - 2019
26.	Wartung Hydranten, Rauchwärmeabzüge, BSK	700 €	2015 - 2019
27.	Wartung automatische Türanlagen	250 €	2015 - 2019
28.	Wartung Pumpenhebeanlage	600 €	2015 - 2019
29.	Wartung Gasheizungen	1.000 €	2015 - 2019
30.	Wartung Kälteanlagen Restaurant	2.000 €	2015 - 2019
31.	Instandhaltungspauschale	18.000 €	2015 - 2019

In der Tabelle 4 sind die jeweiligen Jahressummen 2015 bis 2019, die aus den einzelnen Maßnahmen entstehen, zusammengefasst.

Tabelle 4: Zusammenstellung der Jahre 2015 – 2019

Lfd. Nummer	2015	2016	2017	2018	2019
1.	4.000 €				
2.	4.000 €				
3.	4.000 €				
4.		25.000 €			
5.		44.000 €			
6.		20.000 €			
7.			16.000 €		
8.			33.000 €		
9.				47.000 €	
10.				7.000 €	
11.				2.500 €	
12.				85.000 €	
13.				3.000 €	
14.					3.000 €
15.					15.000 €
16.					15.000 €
17.					5.500 €
18.					5.000 €
19.	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €
20.	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €
21.	4.100 €	4.100 €	4.100 €	4.100 €	4.100 €
22.	900 €	900 €	900 €	900 €	900 €
23.	3.100 €	3.100 €	3.100 €	3.100 €	3.100 €
24.	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €
25.	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €
26.	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €
27.	250 €	250 €	250 €	250 €	250 €
28.	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €
29.	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €
30.	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
31.	18.000 €	18.000 €	18.000 €	18.000 €	18.000 €
Summe netto	49.000 €	126.000 €	86.000 €	181.500 €	80.500 €
Summe brutto	58.310 €	149.940 €	102.340 €	215.985 €	95.795 €

4.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen

Erläuterung zu lfd. Nr. 1

Die hölzernen Schlagläden müssen abgebaut, abgebeizt, vom Schreiner ausgebessert, instandgesetzt und anschließend neu beschichtet werden. Bei dieser Baumaßnahme werden nur Materialkosten anfallen. Die Schreiner- und Malerarbeiten werden von KSL-eigenen Handwerkern erledigt.

Erläuterung zu lfd. Nr. 2

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

Erläuterung zu lfd. Nr. 3

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. 4

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 Dichtschlamm abgestrichen werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 5

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. 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

Die vorhandene Gebäudeautomation im Remisenbereich ist 25 Jahre alt und eine Aufschaltung im Hauptgebäude ist nicht vorhanden. Die Erweiterung und Aufrüstung der Anlage ist notwendig, um eine optimale Steuerung der technischen Anlagen und Maschinen zu erreichen.

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

Erläuterung zu lfd. Nr. 12

Das Ausbaggern des Wassergrabens ist zuletzt in den Jahren 2001/2002 erfolgt. Schlammablagerung und Geäst aus dem umliegenden Bewuchs verursachen ein Überlaufen des Grabens und schädigen somit den Gebäudebestand, hier die Remisen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 13

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. 14

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. 15

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.

Erläuterung zu lfd. Nr. 16

Telefonzentrale und Endgeräte sind über 25 Jahre alt und weisen Störungen im System auf. Laut Hersteller gibt es für diese Anlage kaum noch Ersatzteile. Ein baldiger Austausch ist notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nr. 17

Um vorhandene Risse in der Betonschale zu versiegeln, sollen der Boden und Brüstungsbereich des Brunnens eine abdichtende Beschichtung bzw. Anstrich erhalten.

Erläuterung zu lfd. Nr. 18

Das Badezimmer der Hausmeisterwohnung ist zu diesem Zeitpunkt über 30 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 - 30

Die Miet-, Wartungs- und Prüfverträge sämtlicher technischen 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. 31

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
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. Die ehemalige Hausmeisterwohnung bzw. 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. Um die Sanierung abzuschließen ist noch ein letzter Bauabschnitt notwendig.

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

Die im Weißbuch II für die Jahre 2010 – 2014 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.

5.2 Instandhaltungsmaßnahmen Musikschule

Die nachfolgenden Tabellen enthalten sämtliche derzeit erkennbare Instandhaltungsmaßnahmen, den voraussehbaren Reparaturaufwand und die Wartungskosten.

In nachfolgender Tabelle 5 sind die erforderlichen Maßnahmen und die jährlich geschätzten Kosten aufgelistet.

Tabelle 5: Instandhaltungsmaßnahmen

Lfd. Nummer	Kurzbeschreibung	jährlich geschätzte Kosten netto	Jahr
1.	Sanierung Fassade/ Überprüfung durch Statiker	5.000 €	2015
2.	Malerarbeiten an Türen, Decken und Wandflächen	2.000 €	2015
3.	Überarbeitung/Instandhaltung Dachflächen	10.000 €	2016
4.	Feuchtigkeitsschäden Keller 4. Bauabschnitt	52.000 €	2016
5.	Einbau Rauchmelder Wohnhaus	2.000 €	2016
6.	Sanierung Boden-und Wandbeläge	37.000 €	2017
7.	Beseitigung Feuchtigkeitsschäden Putz innen	5.000 €	2017
8.	Erneuerung Fernwärme Übergabestation	45.000 €	2018
9.	Erneuerung Lamellenvorhänge Großer Saal	4.500 €	2018
10.	Sanierung Teppich/Geländer Treppenhaus Nr. 43	6.500 €	2019
11.	Erneuerung Sicherheitsbeleuchtungsanlage	11.000 €	2019
12.	Wartung Hausalarmierungsanlage	700 €	2015 - 2019
13.	Wartung Sicherheitsbeleuchtungsanlage	250 €	2015 - 2019
14.	Wartung Lüftungsanlage/Brandschutzklappen	350 €	2015 - 2019
15.	Wartung Feuerlöscher	450 €	2015 - 2019
16.	Wartung Wandhydranten	100 €	2015 - 2019
17.	Instandhaltungspauschale	16.500 €	2015 - 2019

In der Tabelle 6 sind die jeweiligen Jahressummen 2015 bis 2019, die aus den einzelnen Maßnahmen entstehen, zusammengefasst.

Tabelle 6: Zusammenstellung der Jahre 2015 – 2019

Lfd. Nummer	2015	2016	2017	2018	2019
1.	5.000 €				
2.	2.000 €				
3.		10.000 €			
4.		52.000 €			
5.		2.000 €			
6.			37.000 €		
7.			5.000 €		
8.				45.000 €	
9.				4.500 €	
10.					6.500 €
11.					11.000 €
12.	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €
13.	250 €	250 €	250 €	250 €	250 €
14.	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €
15.	450 €	450 €	450 €	450 €	450 €
16.	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €
17.	17.500 €	17.500 €	17.500 €	17.500 €	17.500 €
Summe netto	26.350 €	83.350 €	61.350 €	68.850 €	36.850 €
Summe brutto	31.357 €	99.187 €	73.007 €	81.932 €	43.852 €

5.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen

Erläuterung zu lfd. Nr. 1

Die Ziegelfassade ist in einem relativ guten Zustand, lediglich im Sockelbereich sind die Fugen stark beschädigt. Bei diesen Beschädigungen der Mauerwerkfugen 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 sollen von einem Statiker überprüft werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 2

Alle Holzeingangstüren sind zu überprüfen, geschädigtes Holz zu entfernen und anschließend neu zu streichen. Stark abgenutzte Wände und Decken sind zu streichen. Bei dieser Baumaßnahme werden nur Materialkosten anfallen. Die Schreiner- und Malerarbeiten werden von KSL-eigenen Handwerkern erledigt.

Erläuterung zu lfd. Nr. 3

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.

Erläuterung zu lfd. Nr. 4

Die im Kellerbereich vorhandenen Feuchtigkeitsschäden müssen beseitigt werden. Dabei ist die Kellerwand von außen frei zu legen und mit entsprechender Außenabdichtung zu versehen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 5

Der Einbau von Rauchmeldern ist für jeden Vermieter von Wohnraum ab 2017 Pflicht. Da die KSL in der Musikschule Wohnraum vermietet, ist diese gesetzliche Vorschrift umzusetzen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 6

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

Erläuterung zu lfd. Nr. 7

80 % der Keller-Außenwände sind saniert worden. Aufgrund der jahrzehnte-

langen Durchfeuchtung sind im Innenbereich Schäden an den Putzoberflächen vorhanden. Diese sind abzutragen und die Flächen mit einem Sanierputz zu versehen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 8

Die Fernwärmeübergabestation ist über 30 Jahre alt und hatte 2014 die ersten Reparaturen. Die Lieferung von Ersatzteilen ist schwierig und wird in den nächsten Jahren wohl 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 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. 10

Im Treppenhaus der Friedrich-Ebert-Str. 43 befindet sich ein Teppich als Bodenbelag, der über 30 Jahre alt ist. Dieser Belag ist verschlissen. Die vorhandene Holztreppe muss gestrichen werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 11

Die im Jahr 2019 zu erneuernde Sicherheitsbeleuchtungsanlage ist zu diesem Zeitpunkt ca. 30 Jahre alt. Ersatzteilbeschaffung ist, wie bei der baugleichen Anlage in den Schloss Remisen, nicht mehr möglich.

Erläuterung zu lfd. Nrn. 12 - 16

Die Miet-, Wartungs- und Prüfverträge sämtlicher technischen 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 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 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 relativ guten Zustand. Es müssen allerdings umfangreichere Steinmetzarbeiten an der sehr weichen Sandsteinfassade ausgeführt werden. Durch die aufwendige Gerüststellung sollen im Rahmen der Fassadensanierung weitere Gewerke wie Dachdecker- und Malerarbeiten parallel abgearbeitet werden.

Die im Weißbuch II für die Jahre 2010 - 2014 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.

6.2 Instandhaltungsmaßnahmen Villa Römer

Die nachfolgenden Tabellen enthalten sämtliche, derzeit erkennbare Instandhaltungsmaßnahmen, den voraussehbaren Reparaturaufwand und die Wartungskosten.

In nachfolgender Tabelle 7 sind die einzelnen Maßnahmen und die jährlich geschätzten Kosten aufgelistet.

Tabelle 7: Instandhaltungsmaßnahmen

Lfd. Nummer	Kurzbeschreibung	jährlich geschätzte Kosten netto	Jahr
1.	2. BA Sanierung Fassade/Dach	25.000 €	2015
2.	Putz- und Stuckarbeiten Innenbereich	2.500 €	2015
3.	Sanierung Fugen Außentreppe/Diele	2.500 €	2016
4.	Sanierung Parkett	16.000 €	2016
5.	Sanierung Innenputz 2. BA	2.500 €	2017
6.	Überarbeitung Natursteinböden	11.000 €	2017
7.	Sanierung Holztreppe	5.500 €	2018
8.	Sanierung Innenputz 3 BA.	7.000 €	2018
9.	Natursteinfassade überarbeiten inkl. Gerüst	25.000 €	2019
10.	Wartung Einbruchmeldeanlage	700 €	2015 - 2019
11.	Wartung Brandmeldeanlage	450 €	2015 - 2019
12.	Wartung Feuerlöscher	300 €	2015 - 2019
13.	Wartung Heizungsanlage	300 €	2015 - 2019
14.	Instandhaltungspauschale	9.000 €	2015 - 2019

In der Tabelle 8 sind die jeweiligen Jahressummen 2015 bis 2019, die aus den einzelnen Maßnahmen entstehen, zusammengefasst.

Tabelle 8: Zusammenstellung der Jahre 2015 – 2019

Lfd. Nummer	2015	2016	2017	2018	2019
1.	25.000 €				
2.	2.500 €				
3.		2.500 €			
4.		16.000 €			
5.			2.500 €		
6.			11.000 €		
7.				5.500 €	
8.				7.000 €	
9.					25.000 €
10.	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €
11.	450 €	450 €	450 €	450 €	450 €
12.	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €
13.	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €
14.	9.000 €	9.000 €	9.000 €	9.000 €	9.000 €
Summe netto	38.250 €	29.250 €	24.250 €	23.250 €	35.750 €
Summe brutto	45.518 €	34.808 €	28.858 €	27.668 €	42.543 €

6.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen

Erläuterung zu lfd. Nr. 1

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 sind komplett zu ersetzen. Bei dieser Sanierungsmaßnahme ist ein Fassadengerüst notwendig; das Holzfachwerk soll in diesem Zuge mit gestrichen werden. Der Kostenansatz von 25.000 € ist für eine vollständige Sanierung der Natursteinfassade bei weitem nicht ausreichend. Hier geht es darum, dass der Verfall der Fassade so gut wie möglich gemindert wird.

Erläuterung zu lfd. Nr. 2

In einigen Räumen im Ausstellungsbereich sind Risse in Decken und Stuckornamenten vorhanden. Diverse Kellerräume weisen Feuchtigkeitsschäden im unteren Wandbereich auf. Eine durchgehende Wand- und Bodenabdichtung ist nicht vorhanden und eine ordnungsgemäße DIN-gerechte Wand- und Bodenabdichtung ist technisch nicht durchführbar. Die Risse sind malertechnisch zu bearbeiten. Die Kellerräume sind mit einem Sanierputz zu versehen.

Erläuterung zu lfd. Nr. 3

Mörtelfugen an Wand- und Bodenfliesen, in den Natursteinbelägen und an den Außentritten müssen instand gesetzt werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 4

Sämtliche Parkettbodenflächen weisen nutzungsbedingten Verschleiß auf. Nassgepflegte Parkettböden sollen eine geeignete Oberflächenversiegelung aufweisen. Die Böden sollen geschliffen und neu versiegelt werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 5

Siehe Begründung lfd. Nr. 2, hier 2. BA

Erläuterung zu lfd. Nr. 6

Sämtliche Marmorbodenflächen weisen nutzungsbedingten Verschleiß auf. Die Marmorböden im Erdgeschoss sollen zur optischen Aufbesserung geschliffen, poliert und neu versiegelt werden. Anschlussfugen sind zu prüfen und zu überarbeiten.

Erläuterung zu lfd. Nr. 7

Die Sanierungsbeläge auf den Treppen im Innenbereich sind in der Oberfläche stark verschlissen. Fuß-, Deckleisten und Randabschlüsse sind zum Teil gelöst bzw. weisen große Fugen auf. Die Laufflächen der Treppenstufen sind abzuschleifen und zu versiegeln, Leisten sind auszubessern.

Erläuterung zu lfd. Nr. 8

Siehe Begründung lfd. Nr. 2, hier 3. BA

Erläuterung zu lfd. Nr. 9

Siehe Begründung lfd. Nr. 1

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 für dieses Gewerk notwendig.

Erläuterung zu lfd. Nrn. 10 – 13

Die Miet-, Wartungs- und Prüfverträge sämtlicher technischen 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. 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 2 Abschnitten der Betonfassadensanierung an der Süd- und Westseite wurden für die Nord und Ostseite nur Verkehrssicherungsmaßnahmen in Form von Fangnetzen und Zäunen umgesetzt.

Die im Weißbuch II für die Jahre 2010 – 2014 aufgelisteten Instandhaltungsmaßnahmen sind zu ca. 40 % 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 Wartungskosten.

In nachfolgender Tabelle 9 sind die einzelnen Maßnahmen und die jährlich geschätzten Kosten aufgelistet.

Tabelle 9: Instandhaltungsmaßnahmen

Lfd. Nummer	Kurzbeschreibung	geschätzte Kosten netto	Jahr
1.	Putz-, Stuck- und Malerarbeiten/Statikprüfung	3.500 €	2015
2.	Brandschutztechnische Verbesserungen	28.000 €	2016
3.	Betonsanierung 3. BA	115.000 €	2016
4.	Sanierung Ausgleichstufen innen	3.500 €	2017
5.	Betonsanierung 4.BA	80.000 €	2017
6.	Sanierung Dachflächen	26.000 €	2018
7.	Sanierung sanitäre Einrichtungen	4.000 €	2019
8.	Wartung Gasheizung	300 €	2015 - 2019
9.	Wartung RWA und Feuerlöscher	350 €	2015 - 2019
10.	Instandhaltungspauschale	7.000 €	2015 - 2019

In der Tabelle 10 sind die jeweiligen Jahressummen 2015 bis 2019, die aus den einzelnen Maßnahmen entstehen, zusammengefasst.

Tabelle 10: Zusammenstellung der Jahre 2015 – 2019

Lfd. Nummer	2015	2016	2017	2018	2019
1.	3.500 €				
2.		28.000 €			
3.		115.000 €			
4.			3.500 €		
5.			80.000 €		
6.				26.000 €	
7.					4.000 €
8.	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €
9.	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €
10.	7.000 €	7.000 €	7.000 €	7.000 €	7.000 €
Summe netto	11.150 €	150.650 €	91.150 €	33.650 €	11.650 €
Summe brutto	13.269 €	179.274 €	108.469 €	40.044 €	13.864 €

7.2.1 Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen

Erläuterung zu lfd. Nr. 1

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

Erläuterung zu lfd. Nr. 2

Zur Verbesserung der brandschutztechnischen Situation im Treppenhaus soll ein Brandschutzsachverständiger eine genaue Überprüfung mit entsprechenden Maßnahmen durchführen. Abkoffierung von Leitungen und Durchbrüchen, Installation von Rauchmeldern sowie Erneuerung von Rauch- und Brandschutztüren sind vorrausichtlich erforderlich.

Erläuterung zu lfd. Nrn. 3 + 5

Im Fassadenbereich sind Betonsanierungsarbeiten zwingend erforderlich, da die umlaufenden Gesimsbänder zum Teil schon abbröckeln und die Bewehrungen aus Metall schon durchgerostet sind und sich im Laufe der Jahre der Zustand wesentlich verschlechtert. Hier gab es in den vergangenen Jahren schon Bauabschnitte für die Süd- und Westseite. Die Betonsanierung soll entsprechend der bisherigen Vorgehensweise an Nord- und Ostseite weiter fortgeführt werden.

Erläuterung zu lfd. Nr. 4

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

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

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

Erläuterung zu lfd. Nrn. 8 – 9

Die Miet-, Wartung- und Prüfverträge sämtlicher technischen 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) den einzelnen Jahren zugeordnet.

Tabelle 11: Instandhaltungskosten gesamte KSL

Einrichtungen	2015	2016	2017	2018	2019
Forum	294.347 €	253.887 €	269.952 €	270.547 €	305.652 €
Schloss Morsbroich	58.310 €	149.940 €	102.340 €	215.985 €	95.795 €
Musikschule	31.357 €	99.187 €	73.007 €	81.932 €	43.852 €
Villa Römer	45.518 €	34.808 €	28.858 €	27.668 €	42.543 €
Künstlerbunker	13.269 €	179.274 €	108.469 €	40.044 €	13.864 €
Summe:	442.799 €	717.094 €	582.624 €	636.174 €	501.704 €
Gesamtsumme 2015 - 2019:	2.880.395 €				

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 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 wesentlich effizienter als bisher einzusetzen. Hierdurch kann eine Vielzahl von Instandhaltungsarbeiten durch eigene Mitarbeiter erledigt werden, so dass nur noch Materialkosten anfallen.

Vom Weißbuch II für die Jahre 2010 - 2014 wurden ca. 60 % der Baumaßnahmen umgesetzt. Im Weißbuch I für die Jahre 2005 - 2009 waren es noch ca. 80 %. Gründe für diesen Rückgang sind neben den bereits erwähnten schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen auch die in den Jahren 2010 – 2011 umgesetzten Konjunkturpaket (KP) II – Maßnahmen (energetische Sanierungen Musikschule, Schloss Morsbroich und Forum). Diese Baumaßnahmen hatten u.a. zur Konsequenz, dass in dieser Zeit Projekte verschoben bzw. nicht umgesetzt werden konnten, da Personal zur Abarbeitung der KP II-Maßnahmen eingebunden war.

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.