

**Stadt Bergisch Gladbach  
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Grundstücksnutzung		Drucksachen-Nr. 182/2000
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	04.04.2000	Entscheidung

**Tagesordnungspunkt**

**Sanierungskonzept Bürgerhaus Bergischer Löwe**

**Beschlussvorschlag**

Der abschnittswisen Sanierung des Bürgerhauses Bergischer Löwe wird – vorbehaltlich der Finanzierung – zugestimmt.

## **Sachdarstellung / Begründung**

Das Bürgerhaus Bergischer Löwe wurde 1980, nach dem Entwurf von Prof. Gottfried Böhm, der 1974 den Architektenwettbewerb gewann, fertiggestellt.

Die Geschichte des „Bergischen Löwen“ geht bis in die Mitte des 19. Jh. zurück. Der damalige Gasthof Kolter wurde 1904 mit Hilfe der Stiftung Frau Maria Zanders um den „Mariensaal“ für 1200 Personen, erweitert. 1939 ging der „Bergischen Löwe“ in den Besitz der Stadt über, die 1952 mit dem Umbau zu einem Bühnenhaus begann. Der Architektenwettbewerb von 1974 beinhaltete als Auflage den alten Gasthof mit dem Theatersaal in den Entwurf zu integrieren.

Durch die exponierte Lage in der Stadt und dem vielfältigen kulturellen Angebot hat das Bürgerhaus Bergischer Löwe überregionale Bedeutung erlangt und wurde dadurch zum kulturellen Aushängeschild der Stadt Bergisch Gladbach.

## **Erläuterung der Maßnahme**

### **1. Grundstück**

Das Grundstück liegt im Stadtkern und ist Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach. Es grenzt im Osten an die Kreissparkasse, gegenüber schließt sich der Konrad-Adenauer-Platz an, im Norden liegt die Hauptstraße und im Süden der Marienplatz.

Der zugehörige Gebäudekomplex gliedert sich in drei Bereiche.

- **Der Altbau** (ehemaliger Gasthof Kolter) ist im Sinne eines Erbbaupachtvertrages vergeben. Im unteren Bereich befindet sich ein gastronomischer Betrieb, in den oberen Geschossen sind Praxen und Wohnungen untergebracht.
- **Der Neubau** ist von Fachbereich 8 an die Bergischer Löwe GmbH vermietet und wird als kulturelles Veranstaltungszentrum „Bürgerhaus Bergischer Löwe“ genutzt.
- **Der Anbau des Neubaus** steht im Fremdeigentum und wird als Café genutzt.

### **2. Gebäudebeschreibung**

Bei dem Neubau handelt es sich um einen Stahlbetonskelettbau, der die Dach- und Stützenkonstruktion des ehemaligen Mariensaals integriert und an den vorhandenen Altbau anschließt. Charakteristisch ist die rotbraune Metallfassade, die durch Erker und auskragende Sonnenblenden gegliedert ist.

Das Hauptgebäude umfasst einen großen Theatersaal, mit höhengestaffelten Sitzreihen, der bis zu 800 Personen aufnehmen kann und einen kleineren Saal im 2. Obergeschoss, den sogenannten Spiegelsaal, in dem bis zu 300 Personen Platz finden. Vor dem großen Saal erstreckt sich ein 3-geschossiges Foyer, das die Funktion der vertikalen Erschließung über Treppen und einen Aufzug übernimmt. Dieses Foyer dient außerdem als Erweiterung der Veranstaltungsfläche.

Im Kellergeschoss befinden sich neben Garderobe und Sanitäreinrichtungen, mehrere Kegelbahnen und Lagerräume. Die Eingangsebene des Erdgeschosses umfasst neben Büros auch die Vorverkaufsstelle. Im 1. und 2. Obergeschoss sind Theaternebenräume, wie z.B. Umkleiden, untergebracht. In das 3. Obergeschoss wurden die Verwaltungs- und Seminarräume gelegt. Von hier aus gelangt man über die Dachterrasse zum Bühnenhaus und einem weiteren gastronomischen Betrieb. Die Dachterrasse ist sowohl vom Konrad-Adenauer-Platz über einen Aufzug als auch vom Marienplatz über eine Außentreppe zu erreichen.

### 3. **Raumprogramm**

Das vorhandene Raumprogramm bleibt in seiner Struktur erhalten. Umbauten werden nur im Rahmen einer Nutzungsanpassung durchgeführt.

Einzig notwendige Maßnahme ist die Erweiterung der vorhandenen Sanitäreinrichtungen.

Grundsätzlich ist bei Maßnahmen, die das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern, der Urheberschutz des Entwurfverfassers zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird das Architekturbüro Böhm einbezogen.

### 4. **Bestandsaufnahme und Beurteilung**

#### Außenbereich

Ein Teil der Dachabdichtung des Bürgerhauses ist mittlerweile porös und lässt Feuchtigkeit eindringen, so dass in den vergangenen Jahren Reparaturen im großen Umfang notwendig waren. In letzter Zeit häufen sich die Schäden im Bereich der **Dachterrasse**. Die Wassereinträge sind so stark, dass es im Foyer und im Behinderten-WC zur Durchfeuchtung der Decken kommt.

Trotz aller bisher durchgeführten Reparaturen konnte eine genaue Ermittlung der Schadensquellen in der Abdichtung auf Grund der zahlreichen Risse nicht erfolgen. Erschwerend kommt hinzu, dass bereits eingedrungenes Wasser ständig zu einer weiteren Schädigung der Dachhaut führt.

Eine stichprobenartige Überprüfung hat eine Durchfeuchtung des Dachaufbaues bestätigt. Als weitere Schadensursache ist das poröse und fehlende Fugenmaterial in der Ziegelfassade und die nicht ausreichend hohe Abklebung an aufgehenden Bauteilen zu nennen, wodurch Wasser unter die Abdichtung gelangen kann. Hier ist z.B. die fehlende Aufkantung der **Fenster- und Türanlage zur Dachterrasse** zu erwähnen. Außerdem dringt das Wasser durch die defekte Fugenabdichtung direkt in die Fensterprofile. Durch die Korrosion der Metallkonstruktion konnte das Wasser in das angrenzende Bauteil eindringen. Dies zeigt sich deutlich in Ausblühungen an der **darunterliegenden Wand**. Im Zuge der Sanierung der Dachterrasse sollten diese Mängel behoben werden.

Aus Erfahrung ist davon auszugehen, dass in Zukunft **weitere Flachdächer** saniert werden müssen. Diese Maßnahmen müssen je nach Schadensbeurteilung durchgeführt werden und sind in einer langfristigen Planung mit zu berücksichtigen.

Weitere Schäden durch eindringendes Wasser sind im Treppenhaus zur Regie entstanden. Hier ist an der Außenwand des Kellergeschosses das Abblättern und Abplatzen von Farbe und Putz festzustellen. Eine Messung hat bestätigt, dass sich Feuchtigkeit in der Außenwand befindet. Als Schadensursache ist eine **mangelnde Abdichtung und Entwässerung des Innenhofes** anzunehmen.

Die **Ziegelplatten** sind in den Sockelbereichen (Terrasse, Treppenstufen) nicht nur durch Spritzwasser verschmutzt und mit Moosen befallen, sondern auch stellenweise durch mechanische Einwirkungen beschädigt und folglich wasserdurchlässig. An den weiteren Wandflächen läßt das ausgewaschene bzw. poröse Fugenmaterial Feuchtigkeit eindringen, dies zeigt sich in Kalk- und Salzablagerungen an der Fassadenoberfläche. Die Ziegelfassade ist großflächig sanierungsbedürftig, um ein weiteres Angreifen der Gebäudesubstanz zu vermeiden.

An den **Sichtbetonflächen** der drei Außentreppe sind Schäden in großem Ausmaß festzustellen. Die Moos- und Rissbildungen, Abplatzungen sowie die Korrosion der Bewehrung sind auf das Eindringen von Feuchtigkeit zurückzuführen. Das Wasser dringt durch Risse an

den Kanten der Werkbetonstufen und durch poröses bzw. fehlendes Fugenmaterial zwischen Stufen und der Wangenkonstruktion ein. Hier sind dringend Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Das Eindringen des Wassers in den Beton bedingt die Schädigung anderer Bauteile. Das **Mauerwerk des Altbaus** zeigt im Bereich der Außentreppe erhebliche Feuchtigkeitsschäden. Zum einen muss das Mauerwerk vor Spritzwasser geschützt werden, zum anderen muss eine Durchfeuchtung der Betontreppen unterbunden werden, damit diese Feuchtigkeit nicht in das angrenzende Bauteil aufsteigen kann.

Zudem führt die ständige Durchfeuchtung des Betons dazu, dass die Pfosten der **Treppengeländer** im Bereich ihrer Verankerung korrodieren. Durch die sprengende Wirkung des korrodierten Metalles kommt es an den Fußpunkten zu Abplatzungen im Beton, so dass Wasser durch diese weitere Schwachstelle im Beton eindringen kann. Aus sicherheitstechnischen Gründen ist eine Sanierung dringend erforderlich.

Im Außenbereich sind die Decken mit **Metallpaneelen** verkleidet, die zum Teil stark korrodiert sind. Besonders im vorderen Bereich, wo Witterungseinflüsse und unkontrollierte Wasserströme der Außentreppe die Korrosion begünstigt haben, sind die Deckenelemente so stark korrodiert, dass eine absturzsichere Befestigung auf Dauer nicht mehr gewährleistet ist. Auch hier besteht aus sicherheitstechnischen Gründen dringender Sanierungsbedarf.

Die **Metallfassade**, die aus einzelnen gekanteten Aluminiumtafeln besteht, weist an mehreren Stellen leichte, im Bereich der Anlieferungen große Beschädigungen auf. Hier sind die Fassadenbleche stellenweise so verkratzt und verbeult, dass die Farbe abgeplatzt ist und es an den ungeschützten Stellen zur Korrosion kommt.

Durch die starke Verschmutzung der gesamten Fassade ist mittlerweile von der ehemaligen Farbgebung nichts mehr zu erkennen. Eine stichprobenartige Untersuchung der Bleche hat ergeben, dass durch Reinigung die ursprüngliche Oberfläche und Farbe wiederhergestellt werden kann.

Im Zuge der Fassadensanierung sind die **Fensterscheiben** auszutauschen, die als sogenannte „blinde“ Scheiben bezeichnet werden. Diese mittlerweile undichte Doppelverglasung gewährleistet keinen Wärmeschutz mehr.

Zum anderen sind die **Lauben- und Brüstungselemente** von Korrosionsschäden zu befreien bzw. in Teilbereichen zu erneuern, sowie farblich zu überarbeiten. Aus sicherheitstechnischen Gründen müssen einige Geländerelemente zusätzlich befestigt werden.

### Innenbereich

Im Innenbereich (Treppenhaus zur Regie, Innenaufzug Küche, Toilettenanlagen) sind vereinzelt **Risse** an den Wänden festzustellen. Allerdings läßt die Tatsache eines sichtbaren Risses grundsätzlich noch nicht den Schluss zu, dass ein Mangel vorliegt. Je nach Lage und Umfang der aufgetretenen Risse muss zwischen verschiedenen Ursachen unterschieden werden, z.B. fehlerhafte Ausführung, Spannungen und Erschütterungen. Bei diesem Gebäude kann davon ausgegangen werden, dass die Rissbildungen im üblichen Rahmen aufgetreten sind.

Die grün glasierten **Fliesen**, die im Foyer als Oberfläche für Garderobenablagen, Stützen und Sitzflächen gewählt wurden, großflächige Spiegel einrahmen und im Theatersaal Brüstungselemente und Säulen bekleiden, zeigen fast flächendeckend Absplitterungen der Glasur. Die Schäden sind vermutlich auf mechanische Einwirkungen zurückzuführen. Es besteht neben der akuten Verletzungsgefahr die Gefahr, dass Kleidungsstücke, z.B. an den

Garderobenablagen, beschädigt werden. Auch die wenig repräsentative Wirkung solcher augenfälligen Beschädigungen sollte nicht außer Acht gelassen werden.

Im Spiegelsaal ist die Versiegelung des **Parkettbodens** besonders an den Seitenrändern stark abgenutzt. In der Raummitte ist das Parkett stellenweise defekt und kann zur Stolpergefahr werden. Die Schäden sind auf eine hohe Beanspruchung zurückzuführen.

Die **behindertengerechte Ausstattung** des Bürgerhauses Bergischer Löwe ist grundsätzlich gewährleistet. Alle Ebenen im Innen- und Außenbereich können mit einem Aufzug angefahren werden. Allerdings müssen die Zugänge zum Spiegelsaal, Theatersaal und zur Behinderten-Toilette noch mit einem Obertürschließer nachgerüstet werden. Außerdem entspricht die Behinderten-Toilette im 2. Obergeschoss in Ausstattung und Anordnung der Sanitärobjekte nicht den heutigen Anforderungen.

Die Gestaltung der **Toilettenanlagen** im Keller- und 2. Obergeschoss ist einfachster Ausstattungsstandard. Neben veralteten Sanitärobjekten sind Trennwände mit teilweise defekten Schließanlagen vorzufinden, die Wandfliesen sind mit Rissen durchzogen. Im Vorraum befinden sich Einzelwaschbecken, Leuchtstoffröhren als Beleuchtungskörper und Abfallbehälter aus weißem Kunststoff.

Eine derartig *sparsame* Sanitäreinrichtung beeinträchtigt das Erscheinungsbild des gesamten Theaters. Neben der funktionalen Wiederherstellung der Toilettenanlagen ist langfristig gesehen eine Neugestaltung notwendig.

Die Erstellung zusätzlicher Toilettenanlagen ist nach der Gaststättenverordnung zwingend erforderlich. Bei parallel laufenden Veranstaltungen im Theater und im Spiegelsaal ist die Anzahl der Sanitärobjekte nicht ausreichend. Zudem ist sowohl die Lage als auch die Verteilung der Toilettenanlagen ungünstig. Auf der Ebene des Spiegelsaals im 2. Obergeschoss befinden sich nur wenige WCs, die nächste Toilettenanlage befindet sich erst wieder drei Etagen tiefer im Untergeschoss.

In der **Gestaltung des Foyers** dominieren dunkle Farben, wie rotbraun und schwarz. Wände, Decken und Treppenstufen sind mit ziegelroten Keramikplatten verkleidet, für die oberen Geschossebenen wurde ein schwarzer Gumminoppen-Belag gewählt. Die Deckenunterkonstruktion besteht aus rotbraunen Metallpaneelen. Der gleiche Farbton wurde auch für die sichtbaren Lüftungsrohre, die unterhalb der Decke verlaufen, verwendet. Die Fenster- und Fassadenelemente sind genau wie im Außenbereich rotbraun. Die in den Wänden integrierten Sitznischen wurden ebenfalls in dieser Farbe erstellt. Alle Sichtbetonflächen, z.B. Stützen, an denen auch die Beleuchtungskörper befestigt sind, sind in einem tiefen Schwarz gehalten. Akzente wurden mit grün glasierten Fliesen gesetzt.

Die dunkle Farbgebung des Foyers steht im Kontrast zu der Leichtigkeit der Konstruktion und der offenen Raumstruktur. Hier besteht langfristig gesehen der Bedarf das vorhandene Farb- und Lichtkonzept zu überarbeiten.

Im Zusammenhang mit der Erneuerung der **Bodenbeläge** im Foyer sollten auch die Beläge im großen Theatersaal und den Gruppenräumen neu gestaltet werden.

Die **Theaterbestuhlung** im großen Saal ist mittlerweile verschlissen. Die Möblierung entspricht nicht den heutigen Anforderungen in Bezug auf Ergonomie und Komfort. Die Farbgebung wurde den ziegelroten Wand- und Bodenbelägen angepaßt und sollte bei einer Erneuerung eher im Kontrast zu der vorhandenen Raumgestaltung gewählt werden.

Bei der Gestaltung der **Gruppenräume** wurde konsequent für Wände, Decken und Bodenbeläge der rotbraune Farbton verwendet. Langfristig gesehen ist für diesen Bereich ein neues Farbkonzept notwendig, dass auf die heutigen Nutzungsanforderungen (Seminarveranstaltungen) abgestimmt ist.

### Haustechnik

Weder die vorhandenen Sanitäröbekte, z.B. WCs mit veralteten Druckspülern, noch die Ausstattung der Behinderten-Toilette entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Außerdem sind an den **Sanitäreinrichtungen** starke Abnutzungserscheinungen sichtbar. Schäden größeren Ausmaßes an den Wasser- und Abwasserrohrleitungen sind nicht bekannt.

An der Kesselanlage der **Heizung** wurden starke Korrosionsschäden festgestellt. Zurzeit werden diese zwei Anlagen ausgetauscht.

Die Absperrarmaturen an den Heizungsverteilern schließen zum Teil nicht mehr.

Die Regelarmaturen und Pumpen sind nicht auf das hydraulische System abgestimmt.

Die vorhandenen Regelungen bestehen aus Einzelreglern, die in einem Schaltschrank eingebaut sind, der nicht den gültigen VDE-Vorschriften entspricht. Hier besteht Sanierungsbedarf.

An der Fußbodenheizung und den Heizflächen wurden keine Schäden festgestellt.

Ebenso sind keine größeren Rohrschäden bekannt.

Für die Zentralgeräte in den **Lüftungszentralen** (Anlage Foyer und Theater) besteht Sanierungsbedarf. Die Lufterhitzer und -kühler, die Befeuchtungseinrichtung und Teile der Gehäusewandung sind stark abgenutzt und daher nur noch beschränkt funktionsfähig.

Der Spiegelsaal wird von zwei getrennten RLT-Anlagen versorgt. Da diese zwei Anlagen regeltechnisch gegeneinander arbeiten ist es notwendig, diese Anlagen zu trennen. D.h. die Luftkanäle müssen von der Anlage Foyer abgetrennt werden und an die Anlage Spiegelsaal angeschlossen werden.

Aufgrund seiner eigenwilligen Bauart ist ein Austausch der Anlagenkomponenten nur begrenzt möglich und nicht erweiterbar. Wie lange die Komponenten noch funktionsfähig sind, lässt sich nicht voraussagen.

Der Kühlturm im unteren Bereich ist teilweise stark korrodiert. Der obere Bereich des Kühlturmes wurde 1996 erneuert.

Die **Regelung** der Heizung- und Lüftungsanlagen erfolgt über analoge und pneumatische Regeleinrichtungen. Dies entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Hinzu kommt, dass einige Fühler zur Messwerterfassung falsch angeordnet sind. Aufgrund der vorhandenen Technik lassen sich diese nicht neu positionieren.

Die **Elektrohaupt-** und Unterverteilungen entsprechen teilweise nicht der VDE 0100 (Sicherheitsvorschriften für elektrische Anlagen) und sind entsprechend auszuführen. Es fehlen Beschriftungen und teilweise auch Schaltpläne.

Die Melde- und Steuereinheit für Elektroverteilungen ist defekt. Es können keine Störmeldungen mehr registriert werden.

Das Gebäude ist mit drei Aufzügen ausgestattet: ein Theater-, ein Küchen- und ein Außen- aufzug. Alle drei **Förderanlagen** sind ihrem Alter entsprechend stark abgenutzt und entsprechen teilweise nicht mehr dem Stand der Technik. Dies gilt besonders für den Außen- aufzug.

## 5. Sanierungsmaßnahme

Auf Grund der Beurteilung der Schäden und Mängel, die bei der Untersuchung des Gebäudes festgestellt wurden, sind Einzelmaßnahmen erforderlich, die in der folgenden Aufstellung ihrer Dringlichkeit nach eingestuft wurden.

### 5.1. Kurzfristige Maßnahmen

Für eine Sanierung der **Dachterrasse** ist der gesamte Dachaufbau bis auf die Rohdecke abzutragen und von Grund auf neu einzudichten. Im Zuge dieser Maßnahme müssen die Ziegelplatten im Sockelbereich abgenommen werden, damit die neue Abdichtung ausreichend hochgeklebt werden kann, bereits beschädigte Platten müssen erneuert werden. Die stellenweise korrodierte **Fenster- und Türanlage zur Dachterrasse** ist durch neue Elemente mit ausreichender Aufkantung auszutauschen und die **darunterliegende Wand** entsprechend beizuarbeiten.

Im **Innenhof** muss die Abdichtung der erdberührten Kelleraußenwand überarbeitet werden. Gleichzeitig ist die Entwässerung auf mögliche Schwachstellen zu überprüfen. Erst nach der Trockenlegung der Wand können die Wasserschäden im Kellergeschoss des Treppenhauses zur Regie beseitigt werden.

Die **Ziegelfassade** ist gegen eindringendes Wasser großflächig neu zu verfugen. Die Ziegelplatten, die wegen ihrer starken Verschmutzung nicht mehr gereinigt werden können, müssen erneuert werden. Besonders im Sockelbereich ist eine Vielzahl von Platten auf Grund mechanischer Beschädigungen auszutauschen.

An den **Sichtbetonflächen** im Außenbereich müssen dringend Fugen neu eingedichtet und Risse verfüllt werden, damit ein weiteres Eindringen der Feuchtigkeit verhindert wird. Um weitere Schäden in Zukunft zu vermeiden, muss ein kontrolliertes Ableiten des Wassers gewährleistet sein. Hierfür sind auch konstruktive Veränderungen notwendig. Die bereits geschädigten Betonelemente und deren zum Teil korrodierte Bewehrung, müssen entsprechend saniert werden.

Die Überarbeitung bzw. Erneuerung der **Treppengeländer** ist im direkten Zusammenhang mit der Sanierung der Außentreppe durchzuführen.

Mit der Sanierung des **Mauerwerks** (Altbau) kann erst nach der Trockenlegung der Betonaußentreppe am Konrad-Adenauer-Platz begonnen werden. Erst dann ist gewährleistet, dass keine weitere Feuchtigkeit aus den Betonstufen in die Wand aufsteigt. Der Sockelbereich ist anschließend so auszubilden, dass das Spritzwasser der Treppenstufen nicht mehr in das Mauerwerk eindringen kann.

Die **Metallpaneele**, die als Verkleidung der Außendecke dienen, sind je nach Schädigung zu überarbeiten oder zu erneuern.

Die Absperrarmaturen der **Heizung** sind gegen wartungsfreie Armaturen auszutauschen. In die einzelnen Heizkreise sind selbstregelnde Umwälzpumpen und neue Regelventile einzubauen und hydraulisch abzugleichen.

Einzelne Anlagenteile zu den **Lüftungs- und Klimaanlagen** von Theater und Foyer sind zu erneuern.

Der Kühlturm ist im unteren Bereich zu sanieren.

Die gesamte Heizungsanlage ist mit einer DDC-**Regelanlage** auszustatten. Die Schaltschränke sind dabei zu erneuern.

Die **Elektro-** Haupt- und Unterverteilungen sind entsprechend den VDE - Richtlinien auszuführen. Die Beschriftungen und die Stromlaufpläne sind zu ergänzen bzw. neu zu erstellen. Die Melde- und Steuereinheit für die Elektroverteilungen ist zu erneuern.

Die drei **Aufzugsanlagen** (Innen-, Außen- und Küchenaufzug) sind durch einen Gutachter zu untersuchen. Erst nach dieser Prüfung kann der Sanierungsumfang festgelegt werden.

## 5.2. Mittelfristige Maßnahmen

Die **Metallfassade** ist von Verunreinigungen und Vermoosungen zu befreien, um sie anschließend mit einem Spezialmittel zu reinigen. Hierdurch erhält die Außenhaut ihre ursprüngliche seidenmatte Oberfläche mit rotbraunem Farbton zurück. Gleichzeitig müssen einzelne leicht beschädigte Fassadenelemente nachgebessert und neu lackiert werden, stark beschädigte Elemente sind ganz zu erneuern. Außerdem sind die Bleche, die in den letzten Jahren bearbeitet wurden, dem neuen *alten* Farbton anzupassen. In Zukunft müssen weitere mechanische Beschädigungen, vor allem im Bereich der Anlieferung durch Maßnahmen, wie z.B. Poller, verhindert werden.

Die Überarbeitung der **Lauben- und Brüstungselemente** ist im Zuge der Fassadensanierung durchzuführen. Außerdem sind in diesem Zusammenhang die sogenannten „blinden“ **Fensterscheiben** auszutauschen.

Im Innenbereich muss für eine **behindertengerechte Ausstattung** die Behinderten-Toilette umgebaut und vereinzelt Türen entsprechend nachgerüstet bzw. ausgetauscht werden.

Die weiteren **Toilettenanlagen** sind so instand zu setzen, dass sie funktionstüchtig sind. Z.B. müssen die Trennwände mit neuen Schließanlagen ausgestattet werden.

Im **Sanitärbereich** ist wie bereits oben erwähnt der Umbau der Behinderten-Toilette notwendig. Nicht nur die Erneuerung der Sanitärgegenstände, sondern auch eine neue Anordnung dieser Objekte ist für eine rollstuhlgerechte Benutzung erforderlich. In den Toilettenanlagen im Keller- und 2. Obergeschoss sind die WCs mit Einbauspülkästen auszustatten.

Für den Spiegelsaal und Vorraum ist eine neue **Lüftungsanlage** notwendig, die auf dem Dach neu errichtet werden muß. Die Wickelfalzrohre im Vorraum und die Luftkanäle für den Spiegelsaal werden an diese neue Anlage angeschlossen.

Die **Aufzugsanlagen** sind entsprechend der vorangegangenen Prüfung durch einen Gutachter zu sanieren.

## 5.3. Langfristige Maßnahmen

Die festgestellten **Risse** in der Küche im Bereich des Innenaufzuges, im Treppenhaus zur Regie und an den Wandfliesen der Toilettenanlagen sind zu überarbeiten.

Die Sanierung der **Fliesenoberflächen** ist sehr aufwendig und nicht für jeden Bereich sinnvoll. Besonders dort, wo durch hohe Beanspruchungen die Glasur beschädigt wurde, z.B. an

den Garderobenablagen und an den Sitzflächen im Foyer, sollte die Oberfläche alternativ gestaltet werden.

Der **Parkettboden** des Spiegelsaals ist an den defekten Stellen neu zu befestigen. Anschließend muss auf die gesamte Fläche ein neuer Oberflächenschutz aufgetragen werden.

Für eine ausreichende Anzahl von WC-Anlagen bei maximaler Besucherzahl in beiden Theatersälen, ist eine zusätzliche **Toilettenanlage** im 1. Obergeschoss geplant, so dass sich damit auf jeder Ebene, bis auf das Erdgeschoss, sanitäre Anlagen befinden. Für diesen Umbau werden Nebenräume, die weniger zentral gelegen sein müssen, in den Kellerbereich verlagert.

Außerdem ist die Neugestaltung der bereits vorhandenen WC-Anlagen im Keller- und 2. Obergeschoss durchzuführen. Neben der Erneuerung der Sanitärobjekte und Trennwände ist eine Umgestaltung des Vorraumes, mit großflächigen Spiegeln und einem Schminkbereich (Damen-WC), geplant.

Im Zuge der Umgestaltung der **Sanitärbereiche** sind alle Sanitärobjekte auszutauschen. Für die zusätzlichen Toilettenanlagen sind diese mit entsprechend neuen Sanitärgegenständen auszustatten.

Das **Gestaltungskonzept des Foyers und der Gruppenräume** ist in Bezug auf Farbgebung, Materialwahl der Bodenbeläge sowie Beleuchtungskörper zu überarbeiten.

Bei der Erneuerung der **Theaterbestuhlung** ist zu beachten, dass die Möblierung auf die Neugestaltung der Bodenbeläge im Saal und Foyer abgestimmt ist.

Im Rahmen der Neugestaltung und Erweiterung der vorhandenen Sanitärbereiche müssen auf Grund der **Beleuchtungskonzepte** elektrische Zuleitungen verlegt, sowie neue Beleuchtungskörper installiert werden.

Das gleiche gilt für die Umgestaltung des Foyers. Auch hier werden neue Zuleitungen und Beleuchtungselemente benötigt.

Die **Flachdächer** werden in Zukunft, je nach Schadensbeurteilung, saniert werden.

Von diesem Gesamt-sanierungsbedarf entfallen die Mauerwerkssanierung des Altbaus und ein Teil der Fassadensanierung des Cafés in die Zuständigkeit der jeweiligen Pächter. Diese Kosten sind in der folgenden Kostenschätzung nicht mit aufgeführt.

## 6. **Geschätzte Gesamtkosten nach DIN 276**

Eine Übersicht der Gesamtkosten liegt als Anlage bei.

## 7. **Finanzierung**

Die Finanzierung erfolgt über den Wirtschaftsplan des Fachbereiches 8.

Für das Jahr 2000 waren Mittel in Höhe von 150.000,00 DM vorgesehen, die bereits verausgabt werden mußten auf Grund der defekten Heizkessel.

Fachbereich 8 ist bestrebt, die für das Jahr 2000 notwendigen Mittel für den Sanierungsbeginn (ca. 400.000,00 DM) durch eine Wirtschaftsplanänderung bereitzustellen.

## 8. **Terminliche Abwicklung**

Die Gesamtanierung ist in Abschnitten, entsprechend ihrer Dringlichkeit, geplant. Der Baubeginn für die Maßnahmen sollte zeitnah erfolgen, um eine weitere Schädigung der Bausubstanz zu verhindern.

Für das Jahr 2000 ist die Sanierung der Dachterrasse, der Innenhoffläche und der Ziegelfassade, sowie der Sichtbetonflächen im Außenbereich vorgesehen.

<b>KOSTENSCHÄTZUNG - GESAMTSANIERUNG BERGISCHER LÖWE</b>				
	<b>dringende Maßnahmen</b>	<b>mittelfristige Maßnahmen</b>	<b>langfristige Maßnahmen</b>	<b>Gesamtkosten</b>
<b>Dächer/ Hofflä- chen</b>	274.000,00 DM		486.000,00 DM	760.000,00 DM
<b>Fassaden</b>	116.000,00 DM	127.000,00 DM		243.000,00 DM
<b>Summe Dächer/ Fassaden</b>	<b>390.000,00 DM</b>	<b>127.000,00 DM</b>	<b>486.000,00 DM</b>	<b>1.003.000,00 DM</b>
<b>Nebenkosten 18 %</b>	70.000,00 DM	23.000,00 DM	87.000,00 DM	180.000,00 DM
<b>Summe Teil 1</b>	<b>460.000,00 DM</b>	<b>150.000,00 DM</b>	<b>573.000,00 DM</b>	<b>1.183.000,00 DM</b>
<b>Innensanierung</b>		48.000,00 DM	999.000,00 DM	1.047.000,00 DM
<b>Haustechnik</b>				
- Sanitär		41.000,00 DM	47.000,00 DM	88.000,00 DM
- Heizung	209.000,00 DM			209.000,00 DM
- Lüftung	261.000,00 DM	348.000,00 DM		609.000,00 DM
- Elektro	70.000,00 DM	174.000,00 DM	50.000,00 DM	294.000,00 DM
- Fördertechnik	23.000,00 DM	105.000,00 DM		128.000,00 DM
- Regelungen	568.000,00 DM			568.000,00 DM
<b>Summe Haus- technik</b>	<b>1.131.000,00 DM</b>	<b>668.000,00 DM</b>	<b>97.000,00 DM</b>	<b>1.896.000,00 DM</b>
<b>Summe Innen- sanierung/ Haus- technik</b>	<b>1.131.000,00 DM</b>	<b>716.000,00 DM</b>	<b>1.096.000,00 DM</b>	<b>2.943.000,00 DM</b>
<b>Nebenkosten 18 %</b>	204.000,00 DM	129.000,00 DM	197.000,00 DM	530.000,00 DM
<b>Summe Teil 2</b>	<b>1.335.000,00 DM</b>	<b>845.000,00 DM</b>	<b>1.293.000,00 DM</b>	<b>3.473.000,00</b>
<b>Gesamtkosten Teil 1+2</b>	<b>1.795.000,00 DM</b>	<b>995.000,00 DM</b>	<b>1.866.000,00 DM</b>	<b>4.656.000,00 DM</b>