



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 192/20

Federführung:

Eigenbetrieb Tourismus & Events Ludwigsburg

Sachbearbeitung:

Mario Kreh
Markus Ermoneit
Roland Müllich

Datum:

02.06.2020

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Gemeinderat	17.06.2020	ÖFFENTLICH

Betreff: Sanierungsprogramm Forum am Schlosspark - Step 1

Bezug SEK: Masterplan 03- Wirtschaft und Arbeit

Bezug KSIS: Strategisches Ziel 06 – Kongress- und Veranstaltungsort/Tourismus
Operatives Ziel 03 -Technik Veranstaltungsstätten

Bezug: Maßnahme – Konsequente Weiterentwicklung der Veranstaltungsstätten
Vorl.-Nr: 346/19 Mittelfristige Bauplanung für die Veranstaltungsstätten
Vorl.-Nr: 281/19 Forum am Schlosspark, Sanierung und Neugestaltung
Gastronomiebetrieb – Budgetanpassung
Vorl.-Nr: 018/19 Forum am Schlosspark, Sanierung und Neugestaltung
Gastronomiebetrieb

Anlagen: Anlage 1: Übersicht aktueller Brandschutz- und Sanierungsmaßnahmen
Anlage 2: Kostenblatt

Beschlussvorschlag:

1. Der stufenweisen Vergabe der Planungsleistungen zur brandschutztechnischen Begutachtung des Gebäudes und zur Erstellung eines Brandschutzkonzeptes für das Gebäude Forum am Schlossplatz an das Brandschutz-Sachverständigenbüro RESQPLAN, Bahnhofstraße 14, 74613 Öhringen, mit einer Gesamtauftragssumme in Höhe von 106.400 EUR (netto) wird zugestimmt.
2. Der Betriebsausschuss beschließt die Umsetzung des Sanierungsprogramms Step1 zur umfassenden Sanierung der Brandschutztechnischen und Gebäudetechnischen Mängel im Forum am Schlossplatz in Höhe von 1.780 Mio. EUR (netto)
3. Für kurzfristig auftretende dringliche Brandschutzmaßnahmen, z.B. als Begleiterscheinung der Arbeiten an Dimmerbeleuchtung, Hydraulik und Bühnenzügen wird ein zusätzliche Budget in Höhe von 113.600 EUR (netto) genehmigt, die Gesamtsumme saldiert sich damit auf genau 2 Mio. EUR (netto)
4. Einer über den im Wirtschaftsplan 2020 genehmigten Verlustvortrag hinausgehende Unterdeckung in Höhe von 450 T€ wird zugestimmt.

Für den schnellen Leser:

Im Zuge der Rückbauarbeiten der Sanierung des Gastronomiebereichs sind - wie am 08. Oktober 2019 bei einer Besichtigung vor Ort berichtet - in den angrenzenden Gebäudeteilen erhebliche Mängel im Brandschutz und der Haustechnik aufgedeckt worden. Zur Sicherung des Betriebs wurde die Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes angekündigt.

Nach Begutachtung dieser Gebäudeteile durch einen beauftragten Brandschutzsachverständigen wurden ein Maßnahmen- und Sanierungskonzept (Sanierungsprogramm Step1) entwickelt. Ziel des Konzeptes ist es, einen entsprechend der Betreiberverantwortung sicheren Betrieb zu gewährleisten. Hierbei wurde zur Behebung bzw. Kompensation der Mängel die wirtschaftlichste Lösung erarbeitet und mit der genehmigenden Behörde, dem Bürgerbüro Bauen abgestimmt.

Auf Grund der bisher erkannten Mängel wird eine umfassende brandschutztechnische Begutachtung und Bewertung aller übrigen Gebäudeteile empfohlen.

In der nicht-öffentlichen Sitzung des Betriebsausschusses vom 26.05.2020 wurde unter der Vorlagen-Nummer 054/20 das Sanierungsprogramms Forum - Step1 eingebracht und vorberaten. Zum damaligen Zeitpunkt lag noch keine belastbare Kostenermittlung vor. Im Absatz „Finanzierung“ wurden diese Kenntnisse nun eingearbeitet; die vorliegende Beschluss-Vorlage, ergänzt um die Kostenermittlung, ersetzt daher die in der Sachverhalt/Begründung gleichlautende Mitteilung 054/20.

Sachverhalt/Begründung:

Das Forum am Schlossplatz ist eine etablierte und weit über die Region hinaus bekannte Kultur- und Kongressstätte. Herzstücke des 1988 errichteten Hauses sind Theater- und Bürgersaal, die eine multifunktionale Nutzung ermöglichen. Zusammen mit den großen Foyers und den Seminarräumen sowie dem gastronomischen Betrieb bietet das Haus sowohl für Bürgerinnen und Bürger als auch für Besucherinnen und Besucher der Stadt ein breites Angebot. Für die Ludwigsburger Schlossfestspiele und das städtische Kulturprogramm stellt das Forum am Schlosspark eine essentielle Grundlage dar. Über die kulturellen Veranstaltungen hinaus, sind es vor allem Kongresse, Messen und Tagungen, die entscheidenden Anteil an den Erlösen des Betriebes haben und darüber hinaus auch eine wesentliche Grundlage für die hohe Auslastung der örtlichen Hotellerie darstellen. Das Forum am Schlosspark ist somit nicht nur zu einem festen, überregional bekannten Identifikations- und Treffpunkt, sondern auch zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor geworden, der eine hohe Wertschöpfung für die Barockstadt erzielt.

Als Veranstaltungsstätte unterliegt das Gebäude regelmäßigen Prüfungen des Brandschutzes. Grundlage der Bewertung sind die ursprünglich genehmigten Planungen sowie Neubewertungen durch Nutzungsänderungen oder neue Auflagen. Seit Bestehen des Forum am Schlosspark gab es bis auf den altersbedingten Austausch einiger Brandschutzklappen in den vergangenen 30 Jahren keine größeren, durch den Brandschutz bedingte, bauliche Eingriffe. Im Zuge der im August 2019 begonnenen Baumaßnahme „Umbau Sanierung Gastronomie“ haben nach Stilllegung und Rückbau erstmalig umfangreiche Bauteilsondierungen stattgefunden. Hierbei wurden bei der haustechnischen Versorgung und im Brandschutz erhebliche Mängel entdeckt, sowohl im Umgriff der Sanierungsmaßnahme der Gastronomie als auch in Bereichen weit darüber hinaus.

Am 08.10.2019 wurde der Betriebsausschuss Tourismus & Events Ludwigsburg im Rahmen eines Baustellenrundgangs über den baulichen Zustand des Gebäudes informiert. Im Wesentlichen handelt es sich um verdeckte Ausführungsmängel aus der Zeit der Gebäudeerstellung sowie unsachgemäße Nachrüstungen früherer Jahre.

Zur Klärung des Ausmaßes der Mängel wurde das Brandschutz-Sachverständigenbüro RESQPLAN aus Öhringen mit der Erstellung eines umfassenden Gutachtens zum Gebäudeteil 4 (Bereich Küche und Gastronomie) beauftragt. Aus dem nun vorliegenden Ergebnis ist ersichtlich, dass die Brandschutzmängel noch weitaus gravierender ausfallen, als bisher schon befürchtet. Ursächlich für einen großen Teil der Mängel ist dabei bereits eine mangelhafte Bauausführung und -kontrolle 1988. Leider ist hier nach über 30 Jahren bereits Verjährung eingetreten, so dass keine Regressforderungen mehr gestellt werden können. In Abstimmung mit der städtischen Brandschutzbehörde wurde ein Maßnahmenkatalog für den Gebäudeteil 4 erstellt, durch dessen Umsetzung eine sichere und gesetzeskonforme Fortführung des Betriebes des Forum am Schlosspark möglich bleibt. Dieser Maßnahmenkatalog beinhaltet neben den Arbeiten zur brandschutztechnischen Ertüchtigung auch Arbeiten zur Beseitigung weiterer betriebsnotwendiger Mängel. Hierzu gehören insbesondere die Sanierung der korrodierten und durchgerosteten Wasserleitungen sowie folgende weitere Maßnahmen:

- Brandschutztechnische Ertüchtigung von Wänden, Geschossdecken, Bauteilöffnungen
- Brandschutztechnische Ertüchtigung und Erneuerung von Installationsschächten
- Brandschutztechnische Schottung von Gebäudetrennfugen
- Ertüchtigung und Erneuerung von Türen und Türanlagen
- Erneuerung von Fensterelementen durch Brandschutzverglasungen
- Teilweise Neuorganisation der Rettungswege inkl. der erforderlichen baulichen und technischen Maßnahmen
- Erstellung neuer Bauteilöffnungen für zusätzlich erforderliche Rettungswege
- Erweiterung der Brandmeldeanlage und der Sicherheitsbeleuchtung
- Einbau von Rauch-Wärme-Abzug-Anlagen und Einbindung in die Dachaufbauten
- Sanierung und Erneuerung maroder TGA-Installationen
- Ausführung baubegleitender Maßnahmen zur Durchführung der zuvor beschriebenen Maßnahmen

Die Ausführung dieses „Sanierungsprogramms Step 1“ erfolgt dabei parallel zur laufenden Sanierung der Gastronomie sowie zu den weiteren im Gebäude geplanten Maßnahmen (insbesondere Austausch Dimmerbeleuchtung und Hydraulik im Theatersaal, Sanierung Bühnenzüge im Bürgersaal). Da auch bei den weiteren geplanten Maßnahmen teilweise intensive Eingriffe in das Gebäude vorgenommen werden, wird diese Möglichkeit genutzt, um schon jetzt im Rahmen der zukünftigen Brandschutz-Begutachtung Erkenntnisse über den Zustand der anderen Gebäudeteile zu erlangen. Ggf. notwendige Sofortmaßnahmen sind in kleinerem Umfang in der folgenden Kostenkalkulation berücksichtigt.

Finanzierung:

Für das Sanierungsprogramm „Forum am Schlosspark – Step 1“ wird aktuell für die Jahre 2020 und 2021 mit einem Finanzbedarf in Höhe von 2 Mio. € (netto) gerechnet. 1.780 T€ beinhaltet die auf Grundlage des Brandschutzgutachtens geplanten notwendigen Maßnahmen für den Gebäudeteil 4, weitere 106 T€ die Kosten für das um den gesamten Gebäudekomplex erweiterte Brandschutzgutachten. Die verbleibenden 114 T€ sind als Reserve eingeplant für zu erwartende kurzfristig notwendige Maßnahmen, die im Zusammenhang mit den anderen im Gebäude geplanten Baumaßnahmen (insbesondere Dimmerbeleuchtung, Bühnenhydraulik Theatersaal und Bühnenzüge Bürgersaal) nötig sein könnten. Nach jetzigem Wissensstand sind diese Summen auskömmlich, zusätzliche kostensteigernde Überraschungen, die über die Reserve hinausgehen, können aber nicht ausgeschlossen werden.

Die Aufteilung der Gesamtsumme von 2 Millionen € kann nach intensiver Prüfung der Maßnahmen durch die Kämmerei zu 1.270 T€ in investiv und zu 730 T€ in konsumtiv erfolgen. Für die Bereitstellung der investiven Mittel ist die Aufnahme eines langlaufenden Kredites angestrebt, dessen Bedienung aus den zukünftigen Abschreibungen erfolgen kann.

Zur Bereitstellung der konsumtiven Mittel kann aus dem aktuellen Wirtschaftsplan 2020 von TELB ein Betrag in Höhe von 280 T€ bereitgestellt werden. Der zusätzlich benötigte Betrag in Höhe von 450 T€ führt zu einer Unterdeckung im Wirtschaftsplan 2020 von TELB und damit zu einer Erhöhung des Verlustvortrages. Eingeplante Beträge für (Teil-)Maßnahmen oder Gutachterkosten, die in 2020 nicht abgeschlossen werden können verfallen mit Ende des Wirtschaftsjahres und werden mit dem Wirtschaftsplan 2021 neu beantragt. Für das Jahr 2021 werden darüber hinaus nach jetzigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Mittel für das Sanierungsprogramm angemeldet.

Für die aus dem Gutachten für das Restgebäude zu erwartenden Kosten in den Folgejahren müssen die entsprechenden Entscheidungen im Laufe des Jahres 2021 getroffen und dann entsprechend in den zukünftigen Wirtschaftsplänen berücksichtigt werden. Eine Aussage über das zu erwartende Volumen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, es sind aber auch in den Folgejahren Kosten in bis zu siebenstelliger Höhe zu befürchten.

Zeitplan:

Die Planungsarbeiten zur Mängelbeseitigung sind bereits in vollem Umfang am Laufen, einzelne kleinere Maßnahmen konnten schon umgesetzt werden. Gedeckt sind diese Arbeiten durch das im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs eingestellte Budget „Unvorhergesehenes“ in Höhe von 200 T€. Alle weiteren Arbeiten werden umgehend nach dem angestrebten Beschluss im Gemeinderat am 17. Juni beauftragt.

Es ist geplant, alle Arbeiten des ohnehin in einem Baustellenstatus befindlichen Gebäudeteils 4 parallel zur Küchen- und Gastronomie-Sanierung abzuschließen. Dadurch wird verhindert, dass es nach den Einschränkungen durch die Küchen- und Gastronomie-Sanierung sowie der Corona-Krise im Jahr 2021 erneut zu nachteiligen Beeinträchtigungen für den Veranstaltungsbetrieb kommt.

Der vorgefundene Stand des Gebäudeteils 4 lässt jedoch erwarten, dass auch in den anderen Gebäudeteilen des Hauses ähnliche Mängel vorzufinden sind. Eine intensive Prüfung dieser Bereiche ist daher dringend erforderlich und soll bis zur Sommerpause 2021 in einem erweiterten Brandschutzgutachten und einem daraus resultierenden Maßnahmenkatalog münden. Diese verzögerte Prüfung ist seitens des Brandschutzes geduldet und führt nicht zu einer Gefährdung des Veranstaltungsbetriebes. Eine intensive Abarbeitung der zu erwartenden Mängelliste ab dem Jahr 2022 ist allerdings obligatorisch. Ob die Abarbeitung wie angestrebt komplett im Betrieb und den jährlichen Sommerpausen stattfinden kann, ist noch nicht absehbar. Die Notwendigkeit erweiterter Schließzeiten kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Das Ausmaß der Mängel in den anderen Gebäudeteilen sowie die entsprechenden Kosten zu deren Beseitigung sind vor Fertigstellung des Gutachtens nicht abschätzbar. Der Gebäudeteil 4 ist im Vergleich zu den anderen drei Gebäudeteilen zwar mit Abstand der kleinste Bereich, allerdings auf Grund seiner Scharnierfunktion für den gesamten Publikumsverkehr sowie seiner vielfältigen Nutzung (insbesondere auch durch den Küchenbereich) auch am komplexesten. Seriöse Hochrechnungen aus den für Gebäudeteil 4 anstehenden Kosten sind für das gesamte Haus daher nicht möglich, die sofortige Behebung akuter kleinerer Mängel sind bei der vorliegenden Planung dagegen bereits berücksichtigt.

Fazit:

Der Betrieb des Forum am Schlosspark in seiner jetzigen Form als Spielstätte der Ludwigsburger Schlossfestspiele und des städtische Kulturprogramms, als Heimat für viele Veranstaltungen der Stadtgesellschaft sowie als Zentrum des Kongress-Standortes Ludwigsburg macht das Gebäude zu einem auch überregional bedeutsamen Vorzeigeobjekt der Stadt. Das aktuelle Vorgehen ist leider zwingend notwendig, um die Betriebsfähigkeit des Forum am Schlosspark aufrechtzuerhalten bzw. wieder herzustellen.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Mario Kreh

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: netto 2.000.000		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt BZ 3		Produktgruppe 5750-003		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		X Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
65900267	421100000		78710000	757500300007

Verteiler: DI,DII,DIV,20,65



LUDWIGSBURG

NOTIZEN