

Generalsanierung Forum am Schlosspark

- Entwurfs- und Planungsbeschluss
- Beschluss zur Beauftragung der weiteren Planungsleistungen

Anlage 1: Erläuterungsbericht Entwurf und bauliche Maßnahmen

Entwurfskonzeption

Das Forum ist im architektonischen Stil und Formensprache der 80er Jahre in einer hohen Detailtiefe und Qualität geplant und errichtet worden.

Seit der Inbetriebnahme im Jahr 1988 gab es bis auf den altersbedingten Austausch einiger Bauteile und Überarbeitung von Oberflächen nur kleine Eingriffe in die Substanz, wie z.B. den Einbau zusätzlicher Notausgänge aus dem Theaterfoyer, die in der Regel sehr behutsam durchgeführt wurden. Auch die haustechnischen Anlagen und Installationen sind in großen Teilen noch auf dem Stand zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes.

Da der ursprüngliche Charakter des Forums am Schlosspark über die nahezu 40 Jahre Nutzungsdauer bewahrt werden konnte, wurde das Gebäude Anfang 2024 in die Liste der Kulturdenkmäler des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Ziel der Planungen ist, dass die architektonische Gestaltung auch nach der Sanierung erhalten und ablesbar bleibt und Ergänzungen wie z.B. Brandschutztoren und Fluchttreppen behutsam integriert werden.

Bei der anstehenden Sanierung steht die Erneuerung der maroden Haustechnik und die Behebung der meist bauzeitlichen Brandschutzmängel im Vordergrund, dabei wird den gutachterlichen Empfehlungen zu Brandschutz und Schadstoffen gefolgt. Zudem werden die baukonstruktiven Mängel z.B. an Fußböden und Wandverkleidungen behoben und die Vorgaben in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz mit Augenmaß und im Einklang mit den Vorgaben des Denkmalschutzes umgesetzt.

Um die internen Abläufe des Gebäudes zu optimieren, soll durch Schaffung von Lagerflächen, Optimierung von Ausgabenbereichen, Garderoben und der Sanitäranlagen sowie durch Umnutzung von Räumen etc. funktionale Mängel im Betrieb behoben werden. Die gesamte Gebäudetechnik wird für den Theater- und Kongressbetrieb auf einen zukunftsfähigen Stand der Technik gebracht.

Gestaltungsprägende Einbauten, Verkleidungen etc. werden entweder geschützt oder demontiert und vor Wiedereinbau aufgearbeitet. Individuelle Beleuchtungskörper werden auf LED-Technik umgerüstet.

Generalsanierung Forum am Schlosspark

- Entwurfs- und Planungsbeschluss
- Beschluss zur Beauftragung der weiteren Planungsleistungen

Anlage 1: Erläuterungsbericht Entwurf und bauliche Maßnahmen

Optimierungen und Reduzierungen im Entwurfsprozess

Nach der Anerkennung des Forums zum Kulturdenkmal und ersten Kostenermittlungen zum ursprünglichen Entwurfskonzept wurde die Sanierungsplanung grundlegend neu überdacht und angepasst, mit dem Ziel, bauliche Eingriffe und Erweiterungen auf ein Minimum zu reduzieren. Durch die Erstellung eines alternativen Brandschutzkonzeptes konnte die Planung maßgeblich optimiert werden.

- Optimierungen durch neues Brandschutzkonzept:
 - Entfall flächendeckende Sprinklerung
 - Entfall neuer Sprinklertank und Pumpenhaus
 - Lagerung auf Seitenbühne möglich
 - Entfall zusätzlicher Fluchttüren in Theaterfoyer-Fassade
 - Neuordnung der barrierefreien Rettungswege im Theatersaal und dadurch Entfall Außenaufzug

Im Zuge der Erarbeitung eines denkmalgerechten und wirtschaftlichen Sanierungskonzeptes wurden die Anforderungen an den Betrieb und die Qualitäten auf ein notwendiges Minimum reduziert. Bei der Überarbeitung konnten die Flächen für Erweiterungen von rd. 900 m² auf rd. 225 m² reduziert werden.

- Reduzierungen Betrieb und Qualitäten
 - Entfall der Erweiterung der Windfänge Bürgersaalfoyer und Foyer Theatersaal
 - Entfall Außenlagerbauwerke für Bürgersaal und Theatersaal
 - Entfall Erneuerung der vorh. flexiblen Trennwände der Seminarräume
 - Entfall des Umbaus der Hausmeisterwohnungen inkl. Erweiterung zum Bürotrakt
 - Entfall Erneuerung Abhangdecke Bürgersaal
 - Entfall der flexiblen Trennwände im Wilhelm-Krämer-Zimmer und zwischen den Sängersälen
 - Reduzierung der Umbauten zur Umnutzung der Dolmetscherkantinen im Bürgersaal
 - Reduzierung des Umbaufwands im Hinterhaus (Künstlerkantine und -garderoben) sowie im Ballettsaal
 - Optimierung der Luftmengen und der Heiz- und Kühlleistung auf das notwendige Mindestmaß
 - Verzicht auf räumliche Erweiterung der Sanitäreinrichtungen für Besucher
 - Verzicht auf Luftbefeuchtung
 - Verzicht auf Kühlung der Büroräume
 - Verzicht auf umfassende Videoüberwachungs- und Einbruchmeldeanlage
 - Nur nötigste Erneuerungen von Türen und Möbeln
 - Nur zwingend erforderlicher Austausch von Parkett und Bodenplatten

Generalsanierung Forum am Schlosspark

- Entwurfs- und Planungsbeschluss
- Beschluss zur Beauftragung der weiteren Planungsleistungen

Anlage 1: Erläuterungsbericht Entwurf und bauliche Maßnahmen

Geplante Bauliche Maßnahmen

Der Schwerpunkt der Sanierung liegt in der Umsetzung der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen in Verbindung mit der Erneuerung der maroden technischen Anlagen.

Die **wichtigsten Bauleistungen** sind:

- Umsetzung des Brandschutzkonzeptes
 - Notausgänge und eine außen liegende Fluchttreppe zur Entfluchtung des Theatersaals und des -foyers auf der Südseite (Betriebshof)
 - Anpassung und Ertüchtigung aller weiteren Rettungswege inkl. Ertüchtigung und Ergänzung der Brandschutztüren
 - Einbau von maschinellen Rauchgasabzugsanlagen mit Nachströmöffnungen im Theater- und Bürgersaal sowie Foyer Bürgersaal
 - Erweiterung Sprinkleranlage im Bereich der Technikzentrale, Nebenbühne und Trassensprinklerung Foyer
 - Sicherheitstechnische Anlagen, wie Sicherheitsbeleuchtung, Sprachalarmierungsanlage, flächendeckende Brandmeldeanlage sowie eine Gebäudefunkanlage für Einsatzkräfte
 - Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes (Schließen von Öffnungen, Gebäudetrennfugen, Entfernung von Brandlasten etc.)
- Erneuerung sämtlicher Technischer Anlagen
 - Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (vollständige Erneuerung)
 - Sanierung Grundleitungen
 - Wärmeversorgungsanlagen (Erneuerung Verteilernetze inkl. Regelungstechnik)
 - Raumluftechnische Anlagen (vollständige Erneuerung inkl. Regelungstechnik)
 - Kühltechnische Anlagen (Erneuerung in den überwiegenden Teilen)
 - Gebäudeautomation und Gebäudeleittechnik (vollständige Erneuerung)
 - Elektrische Anlagen (vollständige Erneuerung)
 - Beleuchtungsanlagen (Ertüchtigung Schmuckleuchten, Erneuerung restlicher Leuchten; LED-Technik!)
 - Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen (vollständige Erneuerung)
 - Förderanlagen (Ertüchtigung, Sanierung und Erneuerung)
 - Bühnen- und Medientechnik (Erneuerung Steuerungstechnik, Instandsetzung Bestandsmechanik)
 - PV-Anlagen Flachdächer (Neuerrichtung)
- Bauliche Maßnahmen
 - Konstruktive Rückbau- und Umbaumaßnahmen (Lastenaufzug Bürgersaalfoyer, Erweiterung Stuhllager, Kleinmaßnahmen)
 - Tausalzschäden Gebäudesockel (Sanierung)
 - Travertin-Fassaden und Klinkerfassaden (Restaurierung, Reparatur)

Generalsanierung Forum am Schlosspark

- Entwurfs- und Planungsbeschluss
- Beschluss zur Beauftragung der weiteren Planungsleistungen

Anlage 1: Erläuterungsbericht Entwurf und bauliche Maßnahmen

- Energetische Ertüchtigung der Profilfassaden und Erneuerung der Fensterelemente + Sonnenschutzanlagen
- Flachdächer (vollständige Sanierung)
- Bodenbeläge (Renovierung, Restaurierung und Erneuerung)
- Unterdecken, Wandbekleidungen (Restaurierung, Ertüchtigung und Erneuerung)
- Sonstige Wand und Deckenoberflächen (Renovierung)
- Garderobenanlagen (Erneuerung)
- Optimierung Barrierefreiheit
- Behebung baurechtlicher Mängel
- Ausstattung und Möblierung
 - Renovierung Theatergestühl (Polster und Bezüge)
 - Loses Mobiliar (Renovierung, Erneuerung)
 - Einbaumöbel (Renovierung und Erneuerung)
- Außenanlagen:
 - Außenbeleuchtung (Erneuerung, LED-Technik)
 - Sanierung Grundleitungen
 - Erweiterung Stuhllager mit Wiederherstellung Treppenanlage und Terrassenfläche
 - Nach Rückbau der Baustelleneinrichtung Austausch von Platten auf dem gesamten Vorplatz

Im Zuge dieser Maßnahmen werden Verbesserungen am Gebäude und für die zukünftige Nutzung und Vermarktung erreicht.

- Bauliche Maßnahmen zur Optimierung des Betriebs
 - Durch die Neukonzeption der Garderoben werden dafür zukünftig keine Lagerflächen benötigt.
 - Zur Sicherstellung der betrieblichen Abläufe wird ein Lastenaufzug in das Foyer Bürgersaal integriert.
 - Die Integration eines festen Regieplatzes im Theatersaal ersetzt das Provisorium.
 - Durch den Umbau der nicht mehr genutzten Dolmetscherkabinen können zusätzliche vermietbare Seminarräume geschaffen werden.
 - Durch die Optimierung der Sanitärbereiche für Besucher können zusätzliche WC-Kabinen und Urinalplätze sowie ein zusätzliches barrierefreies WC geschaffen werden.
 - Im Bürgersaal wird die Veranstaltungs- und Präsentationstechnik auf den modernsten Stand gebracht. Zusätzlich werden im Saal und dem Foyer die Raumakustik verbessert.
 - Durch Verbesserung der Raumakustik der Sängersäle und aller Seminarräume wird die Nutzungsqualität deutlich erhöht. Durch den Verzicht ungenutzter Nebenräume kann ein Sängersaal vergrößert

Generalsanierung Forum am Schlosspark

- Entwurfs- und Planungsbeschluss
- Beschluss zur Beauftragung der weiteren Planungsleistungen

Anlage 1: Erläuterungsbericht Entwurf und bauliche Maßnahmen

werden.

- Durch die bauliche Erweiterung des Lagerraums unter der Terrasse werden die erheblichen Lagerengpässe im Gebäude behoben.
 - Im Hinterhaus werden Verbesserungen bezüglich der Barrierefreiheit (Künstlergarderoben und Personalbüro) umgesetzt. Der Künstlerbereich wird mit einfachen Mitteln gestalterisch aufgewertet.
 - Durch die Anordnung zusätzlicher Hochregallager auf der Seitenbühne mit integrierter Sprinklerung kann das Bühnenequipment zukünftig bedarfsgerecht und brandschutzkonform gelagert werden.
 - Die Ausgabetheken werden in ihrer Gestalt erhalten. Neue Geräteanordnung und Kühlkomponenten sorgen für eine gute Ablauforganisation und Arbeitslogistik.
- Energetische und technische Maßnahmen zur Optimierung des Betriebs
 - Durch die energetische Ertüchtigung der Pfostenriegel-Glasfassaden und Erneuerung der Einzelfenster wird der Heizenergiebedarf deutlich gesenkt. Durch zusätzlichen Sonnenschutz auf Ostfassaden (Foyers) und Sonnenschutzverglasung (Westfassade) wird der sommerliche Wärmeeintrag spürbar reduziert.
 - Durch die energetische Ertüchtigung der Flachdächer und Installation einer flächendeckenden Photovoltaikanlage wird die Energiebilanz des Forums weiter optimiert.
 - Die Umrüstung aller Beleuchtungsanlagen auf zeitgemäße LED-Technik wird der Stromverbrauch gesenkt. Dabei kann durch Umrüstung gestaltungsprägender Schmuckleuchten auf LED das ursprüngliche Lichtkonzept des Gebäudes erhalten werden.
 - Durch die modernen technischen Anlagen mit zusätzlicher Kühlung und bedarfsgerecht gesteuerter Lüftung mit Wärmerückgewinnung wird eine spürbar bessere Aufenthaltsqualität in allen Veranstaltungsräumen und den Foyers erreicht. Zudem können Energieverbräuche und CO₂-Emissionen reduziert werden.
 - Das denkmalgeschützte Gebäude wird in seiner Substanz erhalten. Hierdurch bleibt das in der Konstruktion enthaltene CO₂ gebunden. Der Wärmebedarf wird weiterhin durch eine CO₂-minimierte Fernwärme gedeckt.