



LUDWIGSBURG

Sanierung Forum am Schlosspark

Sondersitzung Gemeinderat, 11.03.2026



Ludwigsburg inspiriert!

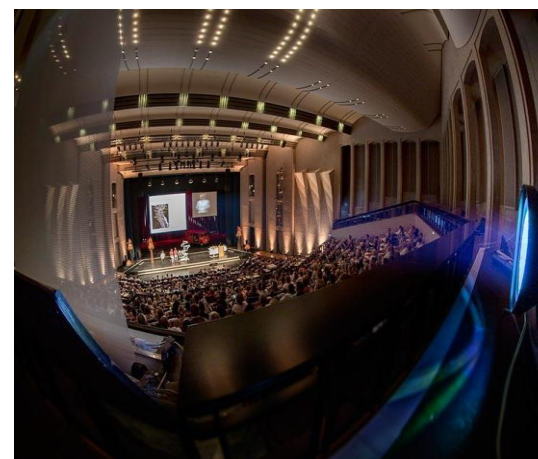
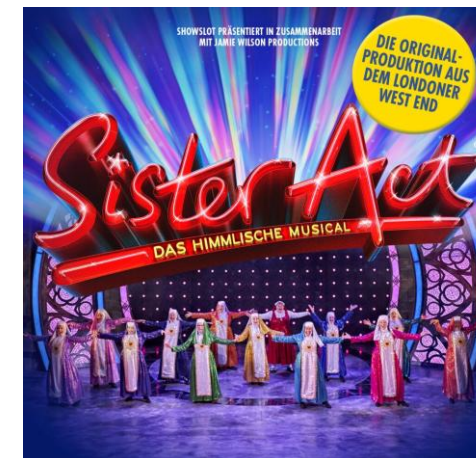


LUDWIGSBURG

Sanierung Forum am Schlosspark

11.03.2026







Sanierungsbedarfe

Die technischen Lebenszyklen für die meisten Gewerke liegen bei rund 25 Jahren und hätten schon längst saniert werden müssen.

- » Bauzeitliche Brandschutzmängel (aus 1984)
- » Fenster, Böden, Leuchten (Baujahr 1984)
- » Technische Gewerke (Baujahr 1984)
 - » Lüftung
 - » Wasserleitungen
 - » Elektroleitungen
 - » Schadstoffe
- » Bühnentechnik (Baujahr 2000)
- » Betriebssysteme (Baujahr 2000)

Immer mehr Bauteile können nicht mehr gewartet oder repariert werden, Ersatzteile werden nicht mehr hergestellt.



Bauliche Mängel – Wasserleitungen



Bauliche Mängel – Elektroleitungen





Bauliche Mängel – Steuerungsanlagen





Bauliche Mängel – veraltete Infrastruktur





Bauliche Mängel – Betriebstechnik





Sanierungsbedarfe – Mängelauszug letzte 12 Monate

- Türsteuerung durchgebrannt → Aufzug außer Betrieb
- Ausfall Lüftung → Räume unterkühlt
- Ausfall Lüftung → Räume überhitzt
- Diverse Rohrbrüche → Wasser im Publikumsbereich / durchweichende Decken
- Trennwand-Schiene defekt → kurzfristige Umplanung Kunde nötig
- Ausfall Backstage-Heizung → kalte Künstlerduschen
- Stromausfall Stadtgebiet → 6 Tage Betriebsausfall mangels Überbrückungen
- Durchgerostete Heizungsventil → kein Wasser in Damentoiletten
- Ausfall Lichtsteuerung → volles Saallicht während Veranstaltung



Reparatur oder Generalsanierung?

- Technischen Einrichtungen des Gebäudes sind **hoch komplex** und umfangreich.
- Schadstellen der Gewerke und Bestandteile ziehen sich durch das gesamte Gebäude und verlaufen oft **quer durch alle Bauteile**

20.000 m² Lüftungskanäle

500 km Elektro- und EDV-Leitungen

17 km Heiz- und Kälteleitungen

7 km Wasserleitungen

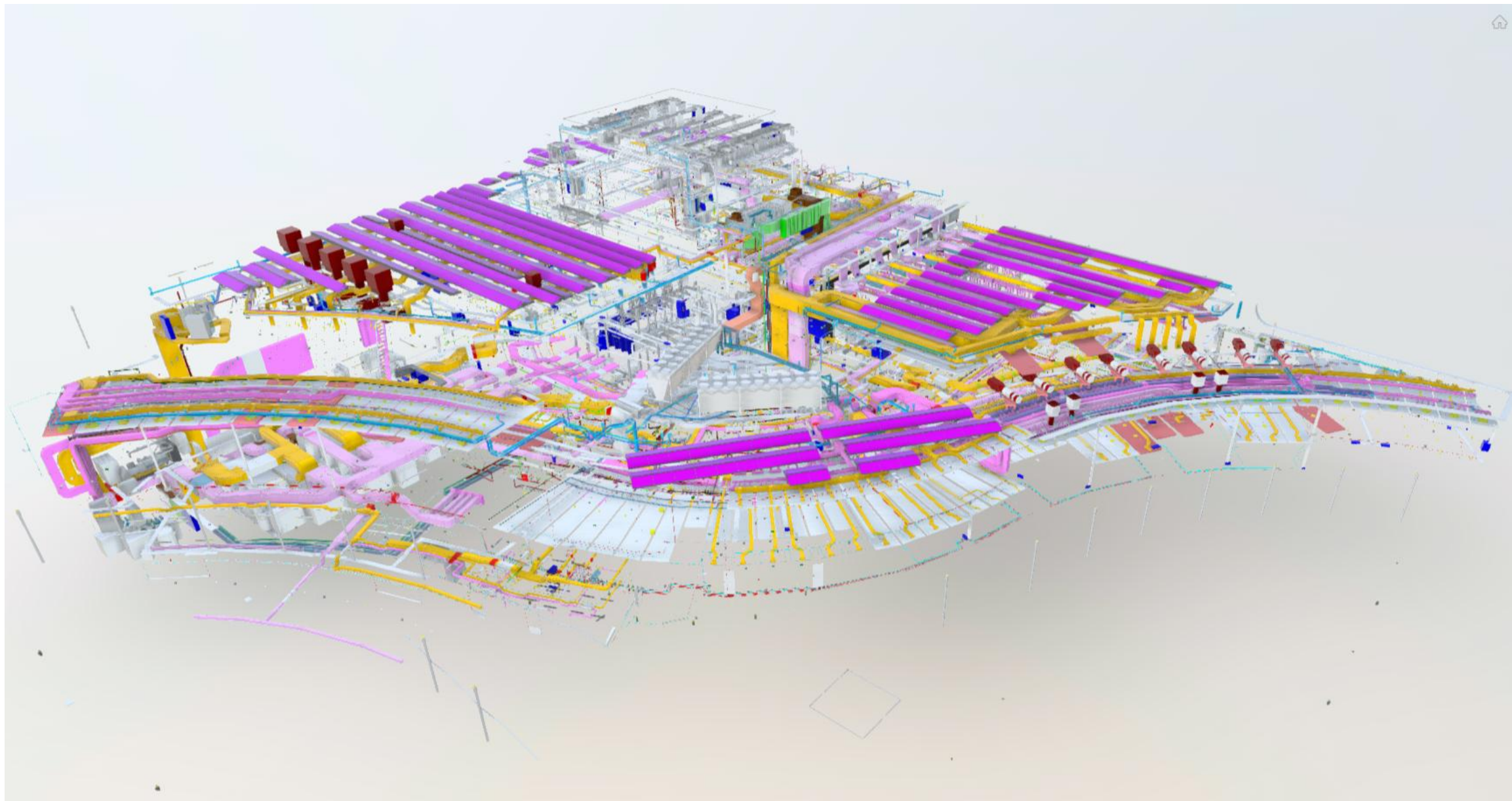
6.000 Leuchten

500.000 m³ Entrauchung pro Stunde

46.000 m³ Bedarf Raumgerüste

1.000 Kernbohrungen

→ **Arbeiten in einem Bauteil wirken sich daher meist auf das gesamte Gebäude aus!**





Reparatur im Betrieb (ohne Brandschutz)

Herausforderungen

- Hohes Risiko spontaner Ausfälle mit unkalkulierbarem Haftungsrisiko.
 - Durchgehende Betriebssicherheit fraglich.
 - Monatelange Schließzeiten bei bestimmten Einzelmaßnahmen (z.B. Sanierung Lüftung / Austausch Bühnenhydraulik)
- Forum würde auf lange Zeit ein Sanierungsfall bleiben.

Finanzielle Unmöglichkeit

Einzelmaßnahmen sind keine Investition → kommunalrechtlich keine Kreditfinanzierung möglich → **direkte, nicht finanzierbare Zusatzbelastung für den Ergebnishaushalt** TELB / der Stadt



Reparatur im Betrieb (ohne Brandschutz)

Zwischenstand absehbare Reparaturen 2027 – 2031; Kostenschätzung Einzelmaßnahme;
reine Reparaturdauer ohne Berücksichtigung von notwendigem Vorlauf → Ausfallzeiten sind länger

Bereich	Alter	Reparaturdauer	Kosten
Entrauchungssystem	38 Jahre	>2–3 Monate	0,2 Mio. €
Evakuierungsanlage	38 Jahre	>1–2 Monate	0,5 Mio. €
Sprinkleranlage	38 Jahre	>4–5 Monate	0,5 Mio. €
Lüftungssteuerung	38 Jahre	>5–6 Monate	3,5 Mio. €
Transformatoren	38 Jahre	>3–4 Monate	3,5 Mio. €
Sicherheitsbeleuchtung	38 Jahre	>1–2 Monate	0,2 Mio. €
Gebäudetechnik gesamt: 8,4 Mio. €			



Reparatur im Betrieb (ohne Brandschutz)

Zwischenstand absehbare Reparaturen 2027 – 2031; Kostenschätzung Einzelmaßnahme;
reine Reparaturdauer ohne Berücksichtigung von notwendigem Vorlauf → Ausfallzeiten sind länger

Bereich	Alter	Reparaturdauer	Kosten
Hydraulik Bühne	38 Jahre	>4–5 Monate	0,8 Mio. €
Steuerung Bühnentechnik	24 Jahre	>2–3 Monate	5 Mio. €
IT Infrastruktur	13 Jahre	>2–3 Monate	0,5 Mio. €
Bühnenboden	30 Jahre	>2 Monate	0,5 Mio. €
Dimmeranlage	25 Jahre	>1–2 Monate	0,5 Mio. €
Bühnentechnik gesamt: 7,3 Mio. €			



Reparatur im Betrieb (ohne Brandschutz)

Zwischenstand absehbare Reparaturen 2027 – 2031; Kostenschätzung Einzelmaßnahme;
reine Reparaturdauer ohne Berücksichtigung von notwendigem Vorlauf → Ausfallzeiten sind länger

» Infrastruktur (Alter 38 Jahre)

- » Wasser- und Abwasserleitungen
- » Gebäudeelektrik
- » Leuchtmittel
- » Bodenbeläge

Bei Reparatur nach Bedarf / Ausfall → jährlicher Aufwand von 1,5 Mio. € erwartet
= **7,5 Mio. €** im Betrachtungszeitraum

Unberücksichtigt bleibt die Sanierung der **Schadstoff- / Asbest-belasteten** Bauteile.



Reparatur im Betrieb (ohne Brandschutz)

Gesamtsumme Baukosten	23,2 Mio. €
Zzgl. Planungsleistungen (28 %)	6,5 Mio. €
Zzgl. Unvorhergesehenes (12 %)	2,8 Mio. €
Zzgl. Preissteigerung (2,5 Jahre x 4% = 10%)	2,3 Mio. €
Zwischensumme Reparaturkosten	34,8 Mio. €
 Zzgl. MwSt. (2,85 %)	 1 Mio. €
Gesamtkosten	35,8 Mio. €
Schnitt bei 5 Jahren	7,1 Mio. € / Jahr



Reparatur im Betrieb (ohne Brandschutz)

Zzgl. Auflösung AfA Planungsleistungen in 2027 7,2 Mio. €

Zusätzliche Betriebskosten 2027 **14,3 Mio. €**

Zusätzliche Betriebskosten 2028 – 2031 **7,1 Mio. €**

Zusätzliche Betriebskosten 2032 ff vergleichbares Volumen

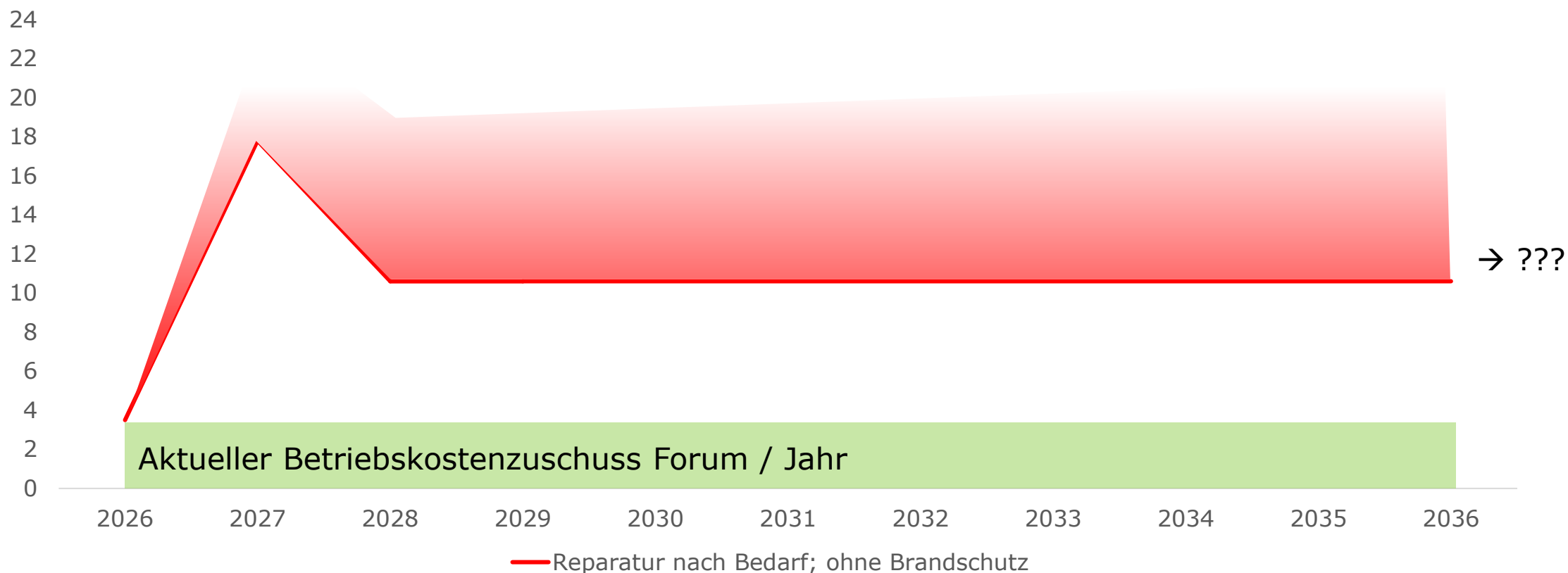
Zusätzlich Einnahmeverluste durch (spontane)
Ausfallzeiten oder Buchungseinbrüche sechsstellig

Einsparungen durch Betriebsoptimierungen **0 €**



Reparatur im Betrieb (ohne Brandschutz)

Auswirkungen auf Ergebnishaushalt, keine Kreditfinanzierung möglich





Reparatur im Betrieb – Fazit

- Sehr hoher Reparaturbedarf im gesamten Gebäude über alle Gewerke hinweg
- Jede einzelne Reparatur verursacht monatelange Ausfälle
- Jährliche Zusatzbelastung für den Ergebnishaushalt von mindestens 7,1 Mio. €.
- Dabei sind die Maßnahmen für den Brandschutz noch nicht berücksichtigt
- Keine Möglichkeit der Kreditfinanzierung

→ Eine Reparatur im Betrieb ist nicht möglich!



Dauerhafte Schließung

Rest-Abschreibungen bis 2038, leicht degressiv

0,9 Mio. €

Nötigste Instandhaltungskosten / Jahr

noch nicht zu beziffern;
deutlich sechsstellig

Zzgl. Auflösung AfA Planungsleistungen in 2027

7,2 Mio. €



Warum eine Generalsanierung?

Finanzielle Auswirkungen

1. Investitionskosten

- » Die Kosten der Sanierung werden als **Investition** verbucht.
- » Dadurch belasten sie den Haushalt **nicht sofort vollständig**.

2. Abschreibungen

- » Die Investition wird durchschnittlich über **40 Jahre abgeschrieben**.
- » Dadurch entstehen **jährliche Kosten im Haushalt**.

3. Zinsen

- » Durch Kredite entstehen zusätzlich **jährliche Zinszahlungen**.



Warum eine Generalsanierung?

Auswirkungen auf den Betrieb (TELB)

- » Durch Abschreibungen und Zinsen steigen die **laufenden Kosten**.
- » Der Betrieb kann diese Mehrkosten **nicht allein tragen**.
- » Die Stadt muss deshalb **höhere Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt bereitstellen**.

→ **Eine Generalsanierung ist daher die einzige Möglichkeit, den Betrieb des Forums langfristig zu sichern.**



Generalsanierung

Welche Ziele werden verfolgt?

- » **Mängelbeseitigung** → veraltete Technik erneuern
- » **Energieoptimierung** → weniger Kosten, bessere Umweltbilanz
- » **Akustik verbessern** → attraktiver für Veranstalter
- » **Technik modernisieren** → geringere Instandhaltungskosten
- » **Betriebsoptimierung** → mehr Einnahmen bei geringerem Aufwand



Warum eine Generalsanierung?

Generalsanierung – Anpassung der Planung

- » Ursprüngliche Kostenschätzung: **170 Mio. € (ohne UVG und Baupreis)**
- » Maßnahmen gekürzt, z. B.:
 - » weniger Büro-/Lagerflächen
 - » reduzierte Kühl- und Heizleistung
 - » keine zusätzlichen Sanitäranlagen
 - » keine flexibleren Raumprogramme

Ergebnis:

- » Nur Maßnahmen, die sich **amortisieren** oder die **Attraktivität für lukrative Veranstaltungen erhöhen**, bleiben.
- » Langfristige Kosten **deutlich niedriger als Reparatur nach Bedarf**.



Gesamtprojektkosten (vor Prüfung durch externen Controller)

Kostenanteil Gebäude		Vorabmaßnahme	Hauptmaßnahme	Gesamt netto
Baumaßnahmen		6.749.000,- €	72.186.000,- €	78.935.000,- €
Baunebenkosten/Honorare	28%	1.891.000,- €	20.212.000,- €	22.103.000,- €
zzgl. Risikozuschlag	15%	1.296.000,- €	13.860.000,- €	15.156.000,- €
zzgl. Preisanpassung Q4 2025 - Mitte 27 bzw. Mitte 29	4%	634.000,- €	13.152.000,- €	13.786.000,- €
Sanierung Gebäude		10.570.000,- €	119.410.000,- €	129.980.000,- €
zzgl. VA-Technik + Vorplatz (inkl. UV + Preissteigerung)				9.476.000,- €
Gesamtprojektkosten netto				139.456.000,- €
Gesamtprojektkosten brutto				143.430.000,- €*

* Vorsteuerabzugsquote für den BgA „Forum am Schlosspark“: 85% → Umsatzsteueranteil auf Netto-Betrag: 2,85%

Kostenübersicht zur Prüfung Entwurfsplanung

Sanierung Forum am Schlosspark

11.03.2026

alle Werte in netto / brutto mit 2,85% MwSt.

Kostenanteil	Gesamt ungeprüft	Status	Gesamt geprüft
Hochbau	28.037.000,- €	in Abstimmung	27.908.000,- €
Sanitär, Heizung, Lüftung, MSR, Küche	26.395.000,- €	abgeschlossen	26.473.000,- €
Elektroinstallation, Aufzug	11.711.000,- €	abgeschlossen	12.055.000,- €
Bühnentechnik	10.669.000,- €	abgeschlossen	10.698.000,- €
Außenanlagen inkl. Beleuchtung	900.000,- €	Planung noch nicht abgeschlossen	900.000,- €
Ausstattung, Möbel	1.222.000,- €	in Abstimmung	1.317.000,- €
Baunebenkosten/Honorare	22.103.000,- €	abgeschlossen	22.218.000,- €
Projektkosten	101.037.000,- €		101.569.000,- €

Kostenübersicht zur Prüfung Entwurfsplanung

Sanierung Forum am Schlosspark

11.03.2026

alle Werte in netto / brutto mit 2,85% MwSt

Kostenanteil	Gesamt ungeprüft	Status	Gesamt geprüft
Übertrag	101.037.000,- €		101.569.000,- €
Indexentwicklung	13.786.000,- €	abgeschlossen	14.045.000,- €
Unvorhersehbares/Risiko	15.157.000,- €	abgeschlossen	15.235.000,- €
Zwischensumme	129.980.000,- €		130.849.000,- €
Außenanlagen	1.548.000,- €	In Planung	1.548.000,- €
Veranstaltungstechnik	7.928.000,- €	abgeschlossen	7.928.000,- €
Gesamtkosten (netto)	139.456.000,- €		140.325.000,- €
Gesamtkosten (brutto)	143.430.000,- €		144.324.000,- €

Optimierungspotentiale (weitere Anpassung Qualität und EPs)

Sanierung Forum am Schlosspark

11.03.2026

alle Werte in netto / brutto mit 2,85% MwSt.

Kostenanteil	Optimierung
Hochbau, Ausstattung, Möbel	ca. 350.000,- €
Haustechnik, Küche, MSR, etc.	ca. 2.500.000,- €
ELT, Bühnentechnik, etc.	ca. 1.200.000,- €
Außenanlagen inkl. Beleuchtung	- €
Baunebenkosten/Honorare	ca. 1.200.000,- €
Preisanpassung	ca. 860.000,- €
Unvorhersehbares/Risiko	ca. 870.000,- €
Potential Kostenoptimierung (netto)	ca. 7.000.000,- €
Potential Kostenoptimierung (brutto)	ca. 7.200.000,- €

➤ Hochbau, Ausstattung, Möbel

- Hochbau: Reduzierung Risikoansatz Teilentkernung im gesamten Gebäude (ca. 280.000,-€)
- Hochbau: Anpassung Ansatz Einbruchsschutz Fenster/Fassaden über 2m (ca. 58.000,-€)
- Hochbau: Entfall Trennwand / doppelter Ansatz (ca. 12.000,-€)

➤ Haustechnik, Küche, etc.

- HLS: Reduzierung Einheitspreise ca. 10 %, da zu hoch angesetzt und zu viel Risiko eingepreist (ca. 2,2 Mio. €)
- MSR: Reduzierung Umfang Software (ca. 320.000,-€)

➤ ELT, Bühnentechnik, etc.

- ELT: Reduzierung Qualitäten NSHV durch Fabrikatwechsel Siemens zu ABB (ca. 10-15%)
- ELT: Reduzierung Einheitspreis und Massenansatz E30-Verkabelung (ca. 225.000,-€)
- ELT: Reduzierung Verkabelung von Cat8 auf Cat7
- ELT: Entfall Verkabelung E30 für RWA, stattdessen akkugepufferte Zentralen (ca. 53.000,-€)
- Bühnentechnik: Reduzierung Einheitspreise ca. 7-10 %, da zu hoch angesetzt und zu viel Risiko eingepreist (ca. 0,8 Mio. €)

Mögliche Einsparpotentiale (in Prüfung / zu prüfen Planer)

Sanierung Forum am Schlosspark

11.03.2026

alle Werte in netto / brutto mit 2,85% MwSt.

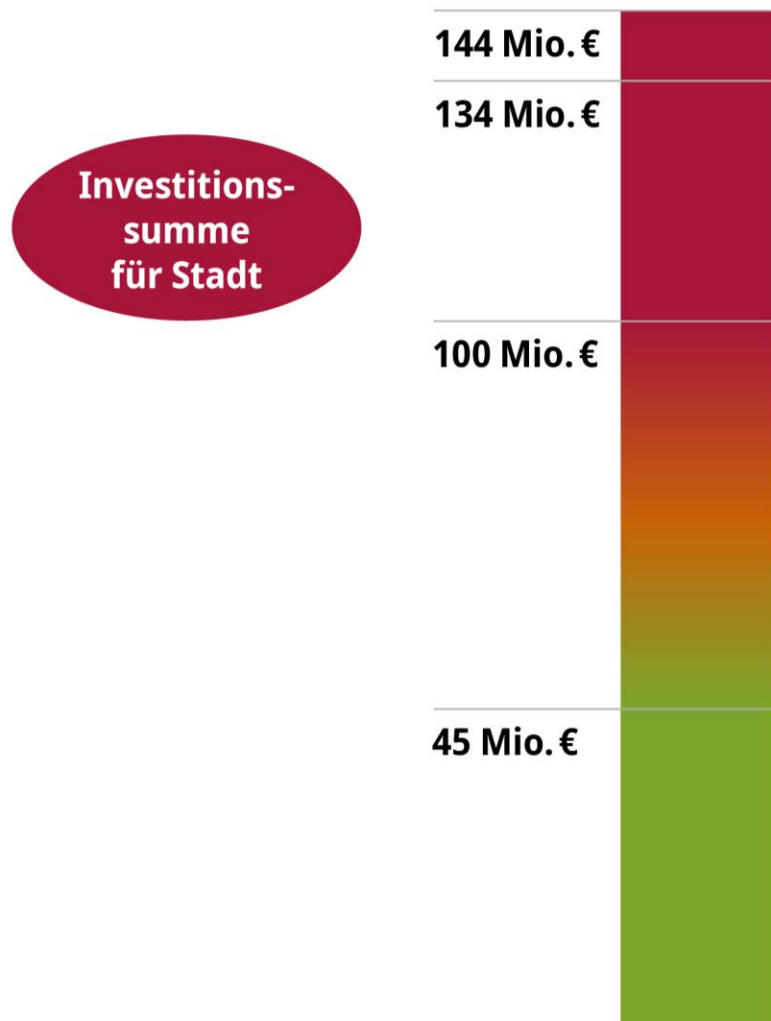
Kostenanteil	Einsparung
Entfall <u>Erw.</u> Stuhllagerflächen außen	ca. 550.000,- €
Entfall Ausbau Sprecherkabinen/nur <u>Vorrüst.</u>	noch zu ermitteln
Mietmodell Photovoltaikanlage/Speicher oder Teilentfall	ca. 600.000,- €
Entfall Leckageortung Dach	ca. 220.000,- €
Reduzierung Ansatz neue Möblierung (Bestand behalten, z.B. mind. 1/3)	ca. 400.000,- €
Veranstaltungstechnik	ca. 1.000.000,- €
Reduzierung Risikoreserve auf 12%	ca. 3.000.000,- €
Einsparpotentiale (netto)	ca. 5.770.000,- €
Einsparpotentiale (brutto)	ca. 5.935.000,- €

GR-Klausur 25.4.:

- Einsparpotentiale (inkl. u.a. Antrag Akustik Sängersäle)
- Technische Fragen (inkl. Verglasung Fenster)
- Antrag 233/25 Grüne + FW



Finanzierung



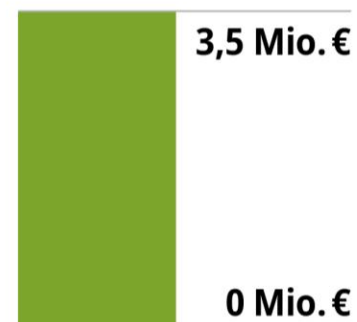


Finanzierung

**Investitions-
summe
für Stadt**



**Auswirkungen
Ergebnishaushalt
pro Jahr**

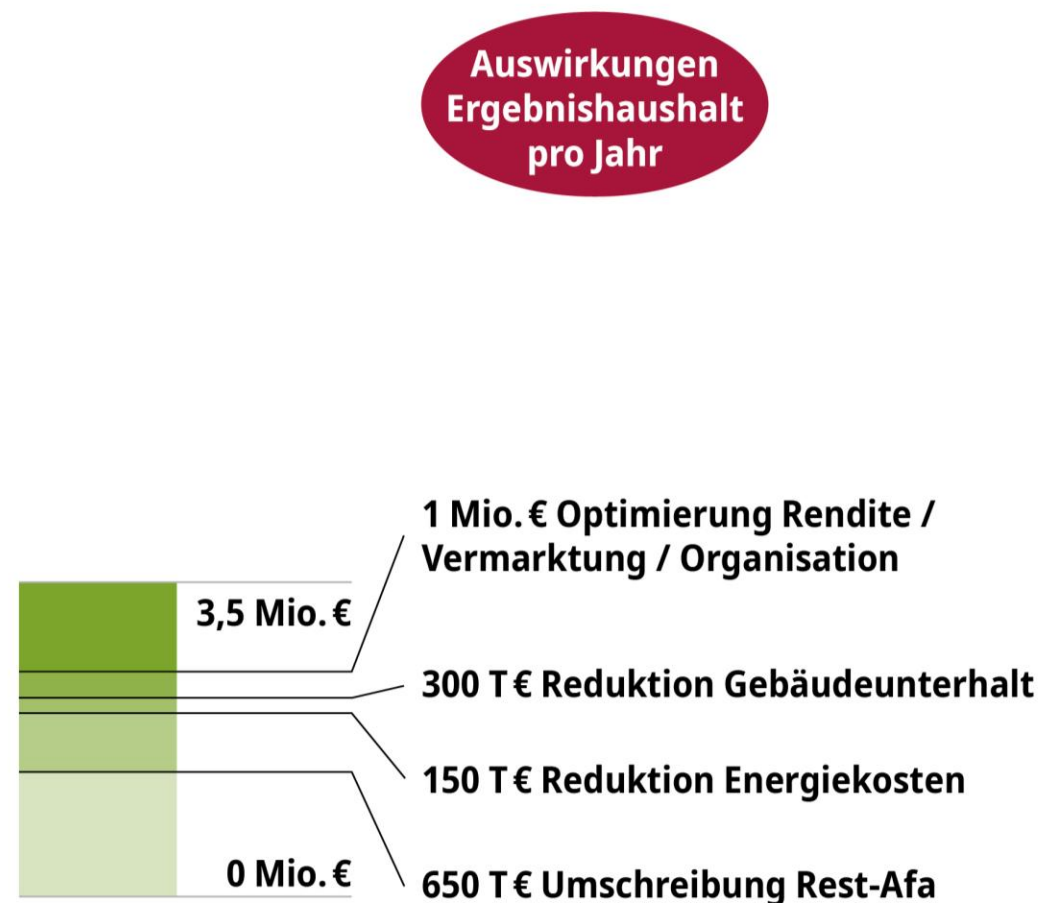


**Aktueller Betriebskosten-
zuschuss pro Jahr**

0 Mio. €

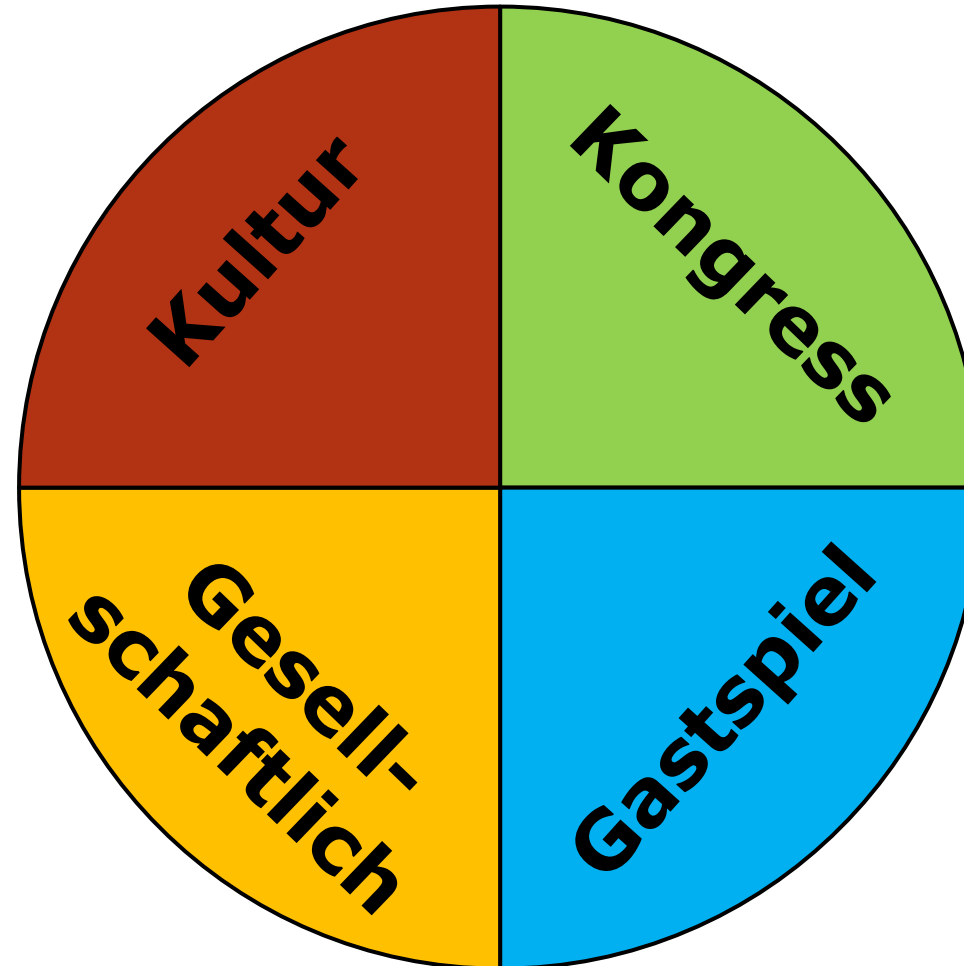


Finanzierung



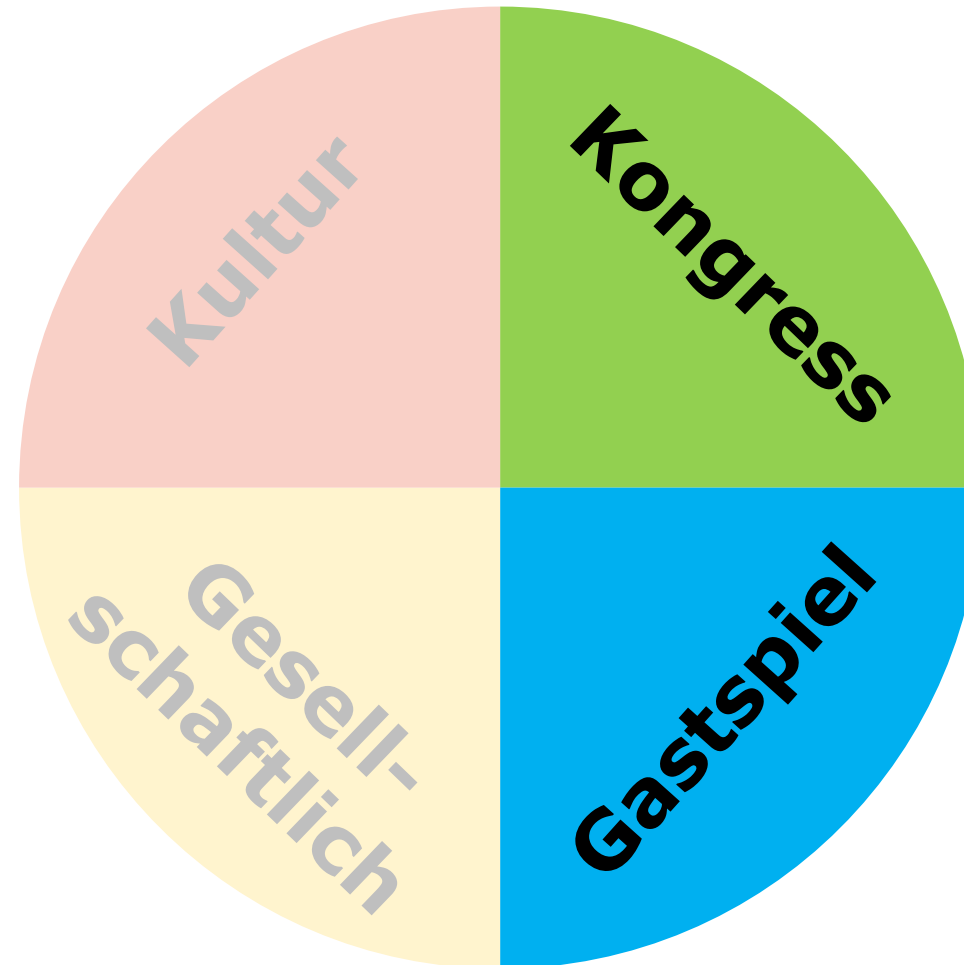


Betriebskonzept





Betriebskonzept





Betriebskonzept

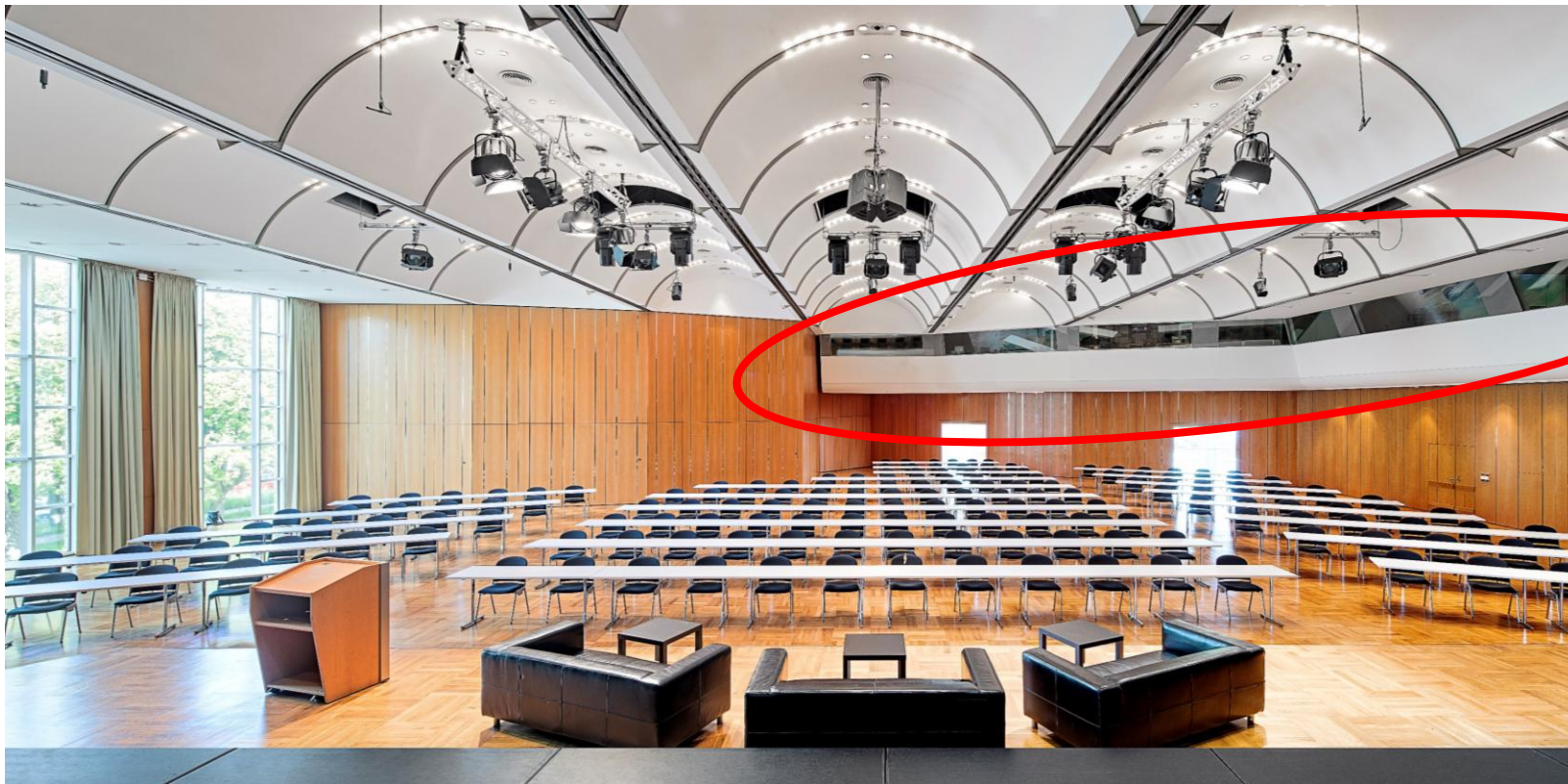
Kongresse / Gastspiele stärken → Kultur / Gesellschaftliches verbessern

- „State of the Art“-Veranstaltungstechnik zur Wiedereröffnung
- Abläufe und Gegebenheiten auf Prozesse der Veranstalter abstimmen
- Alleinstellungsmerkmale locken überregionale Kongresse



Betriebskonzept

Bsp. verbesserte Akustik und zusätzliche Seminarräume





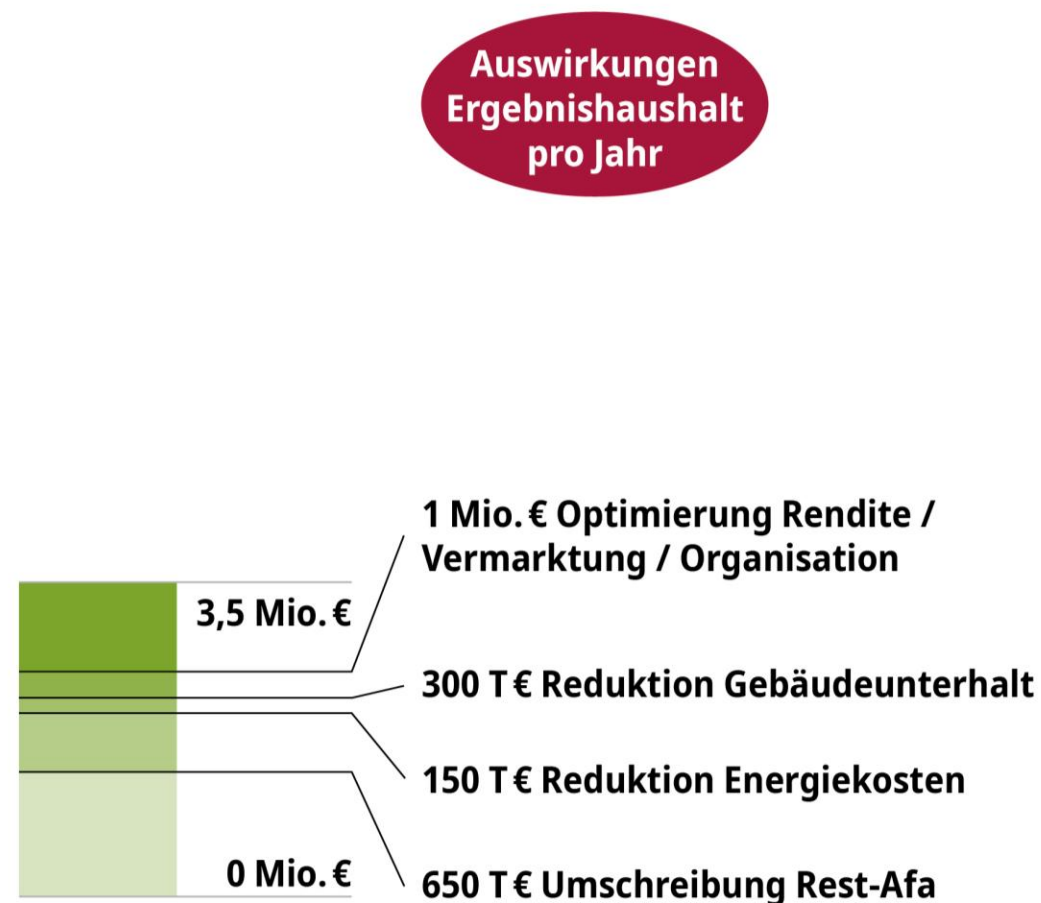
Betriebskonzept

Kongresse / Gastspiele stärken → Kultur / Gesellschaftliches verbessern

- „State of the Art“-Veranstaltungstechnik zur Wiedereröffnung
 - Abläufe und Gegebenheiten auf Prozesse der Veranstalter abstimmen
 - Alleinstellungsmerkmale locken überregionale Kongresse
 - Nutzung Ferienzeit für langlaufende Produktionen (Bsp. Sister Act)
 - Betriebliche Optimierungen verkürzen Rüstzeiten → erhöht Veransth.-Frequenz
- Weiterentwicklung Betriebskonzept in den nächsten Jahren zusammen mit Betroffenen sowie unterstützt von Branchenverbänden / Forschungseinrichtungen
- Hohe Umwegrentabilität insbesondere für Hotellerie und Gastronomie

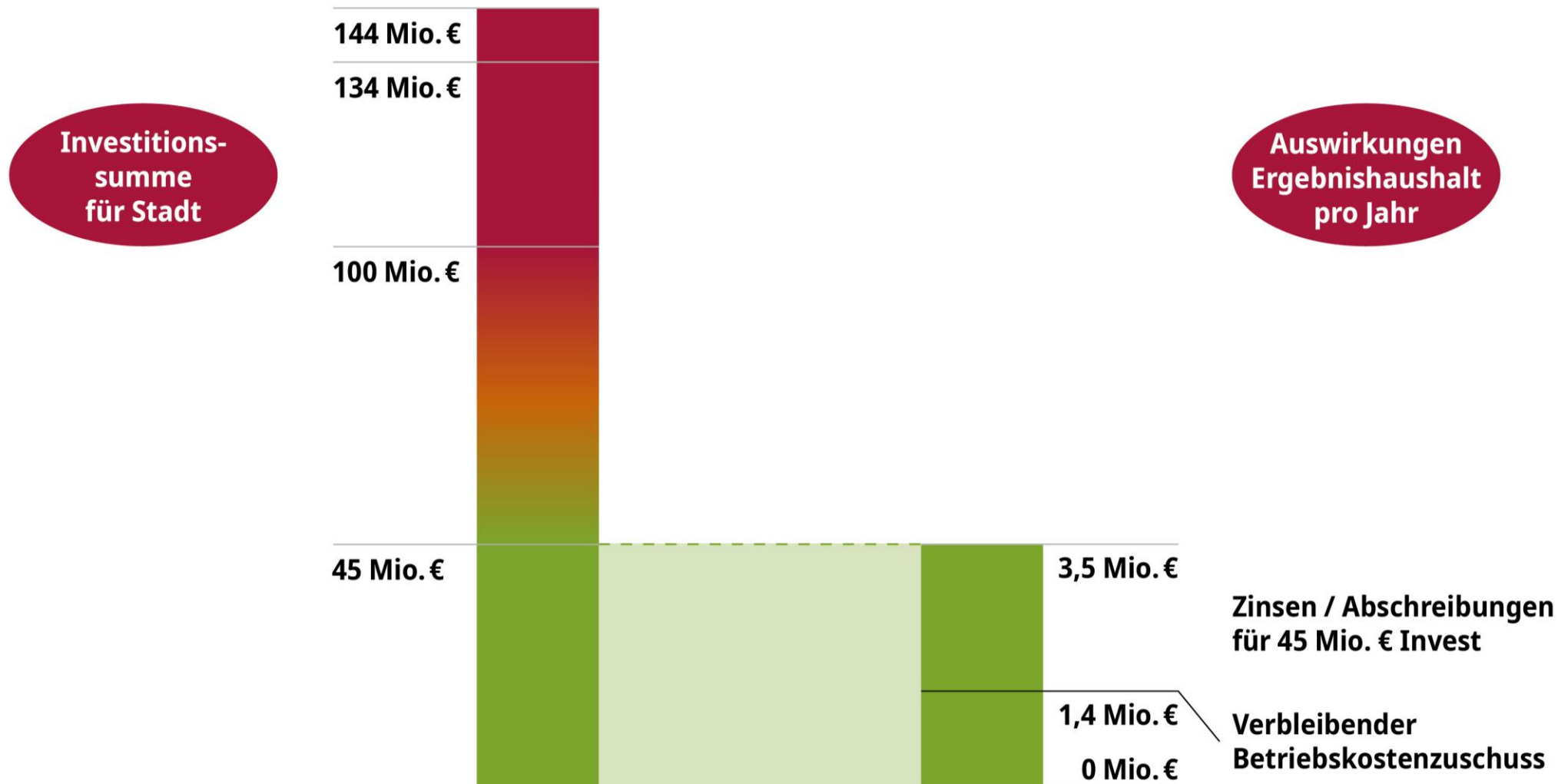


Finanzierung





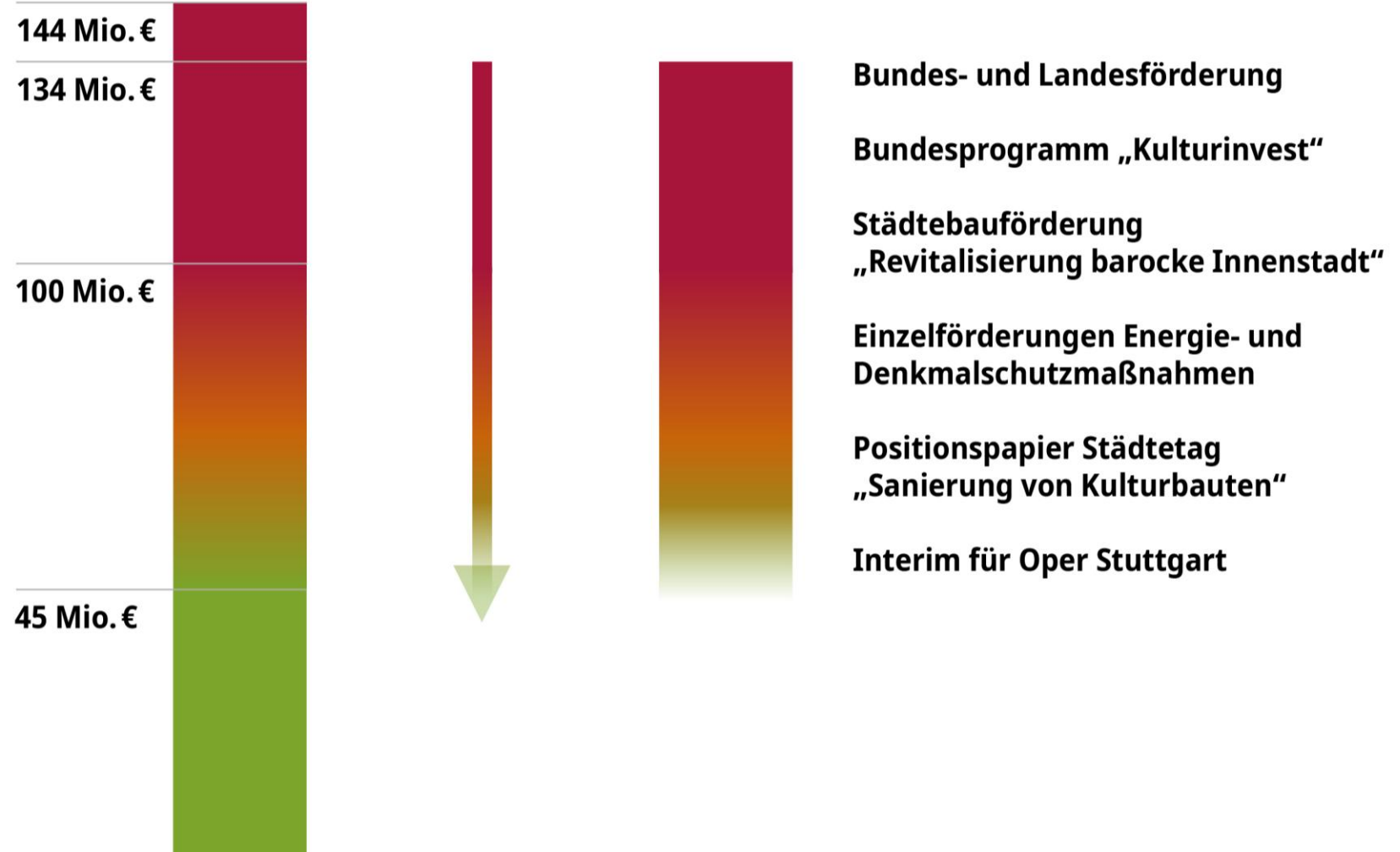
Finanzierung





Finanzierung

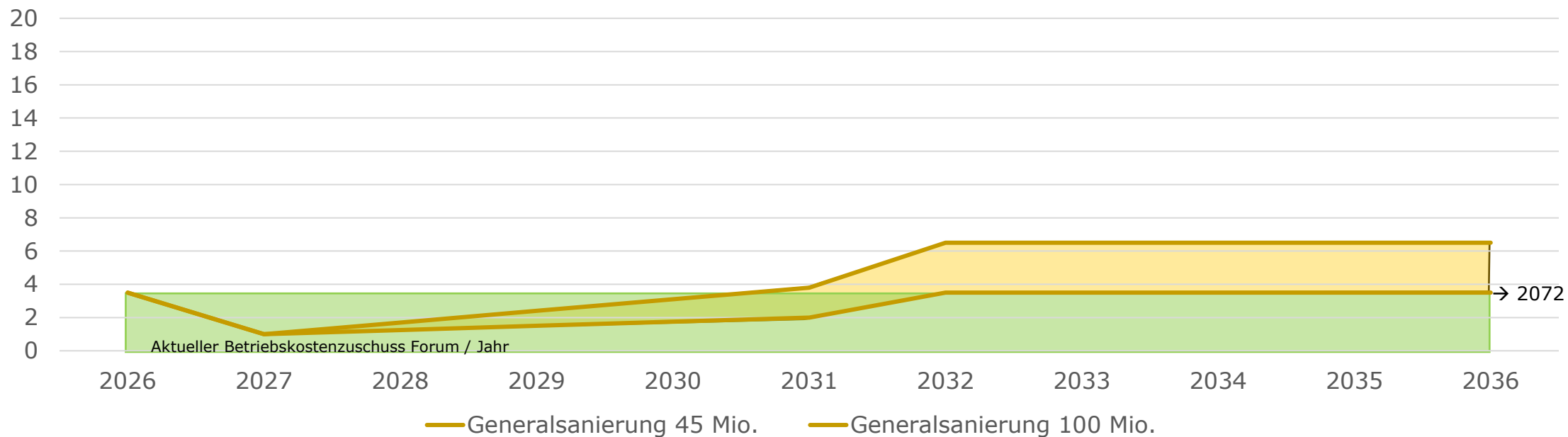
**Investitions-
summe
für Stadt**





Finanzierung

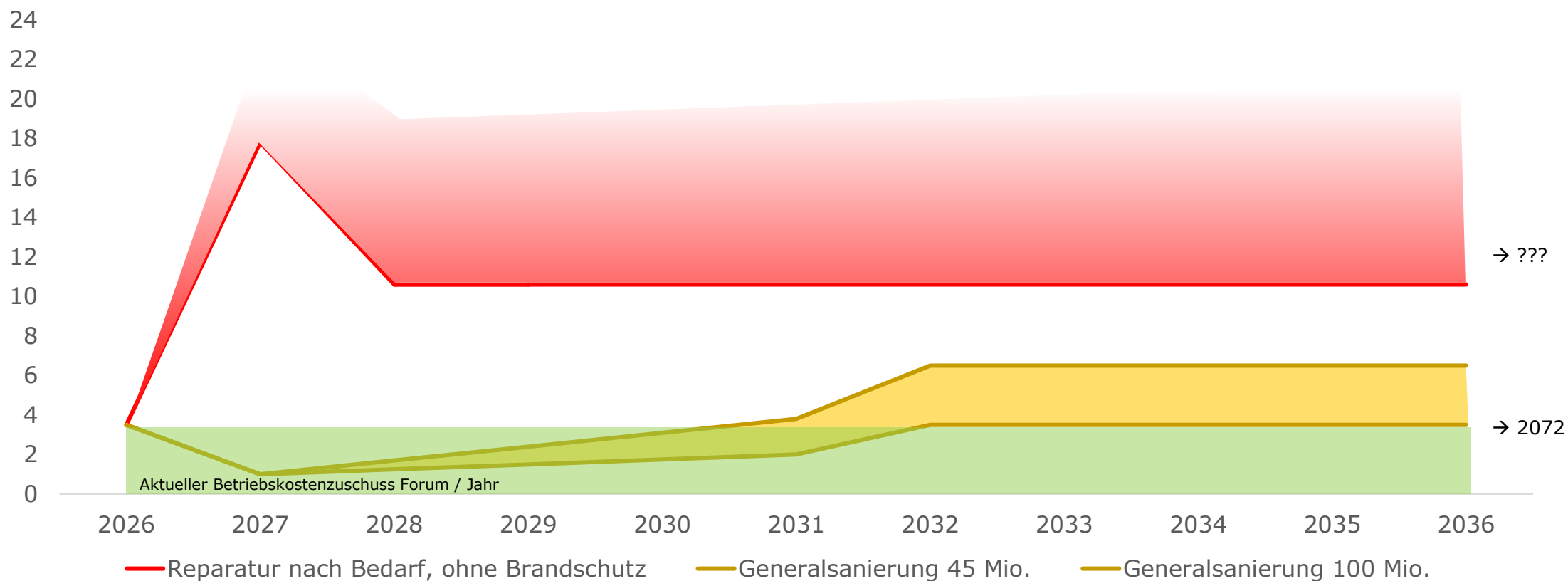
Auswirkungen auf Ergebnishaushalt





Finanzierung

Auswirkungen auf Ergebnishaushalt





Zusammenfassung

	Kosten* 2027 – 2032	Belastung ab 2033	Zukünftige Betriebskosten	Haftungs- und Ausfallrisiko ab 2027
General- sanierung	14,5 – 22 Mio. €	Abschreibungen und Zinsen	deutlich geringer	---
Stilllegung	> 12,2 Mio. €	Alt-Abschreibungen und Instandhaltungen	Dauerhafte Instandhaltung	---
<i>Reparatur nach Bedarf</i>	<i>mindestens 70,8 Mio. €</i>	<i>Weitere Reparaturen</i>	<i>steigend</i>	<i>sehr hoch</i>

*Betriebskosten, Abschreibungen und Zinsen



Weiterer Zeitplan

