

Informationen, Zielvorstellungen, und
Anforderungen zur Konzeptstudie
Thalia-Theater in Albstadt-Tailfingen
und Festhalle in Albstadt-Ebingen
Honoraranfrage

ANFORDERUNGEN KONZEPTSTUDIE THALIA UND FESTHALLE ALBSTADT

15.08.2023, hb

Objekte	Thalia-Theater Thaliastraße 9 72461 Albstadt-Tailfingen
	Festhalle Ebingen Hohenzollernstraße 10 72458 Albstadt-Ebingen
Unterlagen	1) Allgemein: -Kulturkonzeption Stadt Albstadt 2022 -Hallenkonzeption Kubus360 vom 28.04.2022 -Kulturjournal 2023
	2) Thalia: -Ausführungspläne Umbau 1980/1981 -Originalpläne Filmtheater Januar 1953 -Bericht Statik, BWN Bauingenieure vom 22.03.2022 -Schadstoffprüfbericht vom 03.03.2021 -Vermerk AnlgZuStLüThaliaTH vom 27.04.2021 -Asbest_Raummessung_Certificate_STL vom 08.07.2021 -Brandschutzkonzept, Entwurf, Trias vom 14.02.2014 -Brandschutzmaßnahmen tabellarisch -Fotodokumentation IST-Zustand vom 14.09.2021 -Veranstaltungsliste 2021
	3) Festhalle: -Bericht Statik, BWN Bauingenieure vom 21.03.2022

- Brandschutzkonzept, Trias vom 08.01.2016
- Brandschutzmaßnahmen tabellarisch
- Fotodokumentation IST-Zustand vom 24.08.2021
- Grundrisse UG, EG, 1.OG

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Erfordernis der Konzeptstudie**
- 2. Aufgabenstellung**
- 3. Gebäudebeschreibung Thalia**
- 4. Gebäudebeschreibung Festhalle**
- 5. Umfang der Leistungen – Termine**
- 6. Zusammenfassung –Zielvorstellung**

1. Anlass und Erfordernis der Konzeptstudie

Historie

Hintergrund-Entstehung der Stadt Albstadt

Die Stadt Albstadt entstand im Jahr 1975 durch den Zusammenschluss der Städte Ebingen (mit den Teilorten Laufen an der Eyach, Lautlingen und Margrethausen) und Tailfingen (mit dem Teilort Truchteltingen). Die Gemeinden Onstmettingen, Pfeffingen und Burgfelden kamen hinzu.

Im Zuge des Zusammenschlusses wurden zahlreiche Bauprojekte realisiert. Der Teilort Tailfingen erhielt 1984 nach dem Umbau eines Lichtspieltheaters das Thalia-Theater als Veranstaltungsraum für kulturelle Events. Die Festhalle im Hauptort Ebingen, 1894 erbaut, wurde von 1999 bis 2003 saniert und dient ebenfalls kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen.

Hallenkonzeption aus dem Jahr 2013-2016

Mit dem umfassenden Hallenkonzept von Kubus360 für die Stadt Albstadt, das in den Jahren 2013-2016 alle 20 Veranstaltungs- und Sporthallen der Kommune in einem Zukunftskonzept durchleuchtete, waren der Abbruch des Thalia-Theaters und der Festhalle in Ebingen vorgesehen. Das Hallenkonzept wurde zum damaligen Zeitpunkt im Gemeinderat umfassend diskutiert, dann aber nicht verabschiedet. Seit der Vorlage dieses Hallenkonzeptes wurden verschiedene Teilaspekte des Gesamtkonzeptes immer wieder in der Bürgerschaft und dem Gemeinderat in den Fokus gerückt. Die Verwaltung hatte hierzu in der Vergangenheit zahlreiche Teilkonzepte vorgelegt.

Die komplexe Gemengelage und die Abhängigkeiten der verschiedenen Entscheidungen wurde mit der Baufähigkeit der Schloßberg-Sporthalle 2021 erneut zum Thema.

Hallenkonzeption 2035+

Aufgrund baulicher Mängel musste diese Sporthalle im Jahr 2022 abgerissen werden. Da die vorhandene Halle den Sportbedarf der beiden benachbarten Schulen nicht abbildete und der alte Standort keine größere Halle zulässt, wurde ein Neubau einer Sporthalle anstelle der Festhalle zur Diskussion gestellt.

Mit dieser Überlegung eröffnete sich erneut eine Reihe von Fragestellungen. Die Festhalle ist seit Erstellung des Brandschutzkonzeptes in einem Interims-Notbetrieb in Funktion.

Parallel dazu wurden beim Thalia-Theater in Tailfingen ebenfalls zahlreiche bauliche Mängel ermittelt, die weitergehende Maßnahmen erforderlich machten, um das Theater wieder nutzen zu können.

Zuletzt wurde mit der Drucksache 121/2022 Hallenkonzeption 2035+ der Stadt Albstadt von Herrn Baubürgermeister Hollauer eine Ergänzung des Hallenkonzeptes vorgeschlagen, die vom Gemeinderat in Teilen auch angenommen wurde.

Folgende Beschlussvorschläge waren hierin enthalten:

1. Die Festhalle Ebingen wird aufgrund der baulichen und gravierenden brandschutztechnischen Mängel bis Herbst 2024 im „Notbetrieb“ ohne weitere Investitionen genutzt und anschließend rückgebaut.
2. Aufgrund eklatanter Mängel wird das Thalia-Theater in Tailfingen nicht wieder in Betrieb genommen und rückgebaut. Die Stabstelle Sanierung/Stadtplanungsamt wird beauftragt, eine städtebauliche und nachhaltige Quartiersentwicklung an diesem Standort zu erarbeiten.
3. Die Ertüchtigung der Zollernalbhalle als Interimslösung für kulturelle Veranstaltungen bis zur Inbetriebnahme einer neuen Kulturhalle wird beauftragt.
4. Die Bedarfsplanung zur Vorbereitung eines Wettbewerbes zum Neubau einer Schloßberg-Turnhalle am Standort zwischen HWRS Hohenbergschule und Realschule wird beauftragt.

Aufgrund einer Bürgerinitiative und einer Unterschriftenaktion wurde diese Entscheidung vom Gemeinderat wieder zurückgenommen. Der Abbruch des Thalia-Theaters wurde ausgesetzt.

Unter dem Eindruck der sinkenden Steuereinnahmen und der Verschlechterung der finanziellen Verhältnisse der Kommunalverwaltung soll nun eine Konzeptstudie durch ein externes Büro den Gebäudebestand Thalia und Festhalle und die Bau- und Sanierungsszenarien nochmals untersuchen. Von Interesse sind der Sanierungsbedarf für die Gebäude unter Berücksichtigung der Voruntersuchungen und einer Kostenermittlung unter Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs.

2. Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung der Konzeptstudie soll vertiefend und ergänzend zu den bisherigen Erkenntnissen den Ist-Zustand und Sanierungs-/Neubau-Szenarien für die beiden Gebäude in Abhängigkeit des Bedarfs und der Wirtschaftlichkeit aufzeigen (LPH 0). Eingebettet sollten diese Szenarien in übergeordnete Überlegungen (Sporthalle Schloßberg-Realschule etc.) sein.

Folgende Szenarien sollte die Studie umfassen:

Szenario 1:

Was muss investiert werden um die beiden Objekte (Minimallösung) so wieder in Betrieb nehmen zu können, dass die rechtlichen Vorgaben (Brandschutz etc.) für Bestandsgebäude eingehalten werden? Welche Folgekosten ergeben sich?

Szenario 2:

Was muss investiert werden um die beiden Objekte nicht nur in Betrieb nehmen zu können (Szenario 1), sondern diese auch energetisch zu sanieren (Nutzung Status Quo)? Welche Folgekosten ergeben sich?

Szenario 3:

Was ist zu investieren, wenn nur ein Bestandsobjekt als kulturelle Heimat erhalten bleibt? Welche Vor- und Nachteile ergeben sich und wenn die Entscheidung für den Erhalt nur eines Objektes fällt, welches der Objekte sollte erhalten bleiben?

Szenario 4:

Was würde der Neubau einer Kulturhalle bedeuten? Welche Erstellungs- und Folgekosten sind zu erwarten? Welche Größe einer neuen Kulturhalle empfiehlt sich unter wirtschaftlichen und veranstaltungstechnischen Gesichtspunkten?

Weitere, sich sinnvoll ergebende Szenarien, sind ggf. zu erarbeiten.

Zu untersuchen sind folgende Gesichtspunkte:

- Wie wird der aktuelle Zustand der beiden Gebäude bewertet unter den Aspekten Brandschutz, Statik, Ausstattung (Bühnentechnik, Anlagentechnik, Oberflächen), Wirtschaftlichkeit, Funktionalität, Bauphysik?
- Welcher Sanierungsumfang sollte angestrebt werden? (1:1-Sanierung / Teilsanierung / Teilneubau / Neubau)
- Ist der Erhalt bzw. die Sanierung der beiden Gebäude zielführend und rentabel? Oder sollte unter dem Aspekt des Kostenrisikos bei Sanierungen der Neubau einer neuen Kulturhalle angestrebt werden?
- Welches der Szenarien bietet die größere Flexibilität und bessere Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft?
- Ist eine Sanierung der Gebäude unter dem Aspekt Erhaltung im Rahmen des Bestandsschutzes bei Abweichungen zur aktuell gültigen Normen (Schneelast, Erdbebenzone 3) empfehlenswert?

3. Gebäudebeschreibung Thalia

3.1 Allgemein



Ansicht Eingang



Ansicht Rückseite

Das Thalia-Theater befindet sich im Stadtteil Tailfingen.

Das Gebäude wurde 1953 als Lichtspielhaus/Kino erbaut. Es wurde im Jahr 1984 als Theater bzw. Versammlungsstätte für kulturelle Veranstaltungen umgebaut. In Zuge dieser Umbaumaßnahme wurde das Foyer mit Dachterrasse und die Nebenbühne angebaut.

3.2 Größe

Der Zuschauerraum umfasst 404 Sitzplätze, die Empore bietet Platz für 50 (96) Zuschauer. Diese war zuletzt wegen mangelhafter Fluchtwege gesperrt.

Die NGF liegt bei 1.584m². Das Gebäude hat insgesamt eine Größe von ca. 24 x 32,5m. Die Nebenbühne ist 9,5m x 12m groß.

3.3 Nutzungen / Funktionen

Das Gebäude verfügt ein Foyer mit Garderobe und Getränkeausschank im Erdgeschoss und einem Foyer im 1.Obergeschoss.



Foyer EG



Foyer EG

Von diesem wird der Zuschauerraum seitlich betreten. Die Zuschauersitze sind als fallende Theaterbestuhlung ausgeführt.



Zuschauerraum

Das Theater verfügt über eine Bühne mit Nebenbühne. Im Untergeschoss befinden sich die Besucher-WC-Anlagen, sowie die Technik- und die Nebenräume, wie Garderoben, Künstler-Sanitär- und Aufenthaltsräume.

3.4 Konstruktion / Statik

Das Gebäude wurde in Massivbauweise als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt. Die Stahlbetonkonstruktion aus dem Ursprungsjahr 1953 wurde im Rahmen des Umbaus ergänzt und erweitert. Alle Bereiche, außer das neue Foyer, sind unterkellert. Es sind sowohl Rippendecken, als auch teilweise Flachdecken ausgeführt. Im Bereich der Bühne befindet sich zwischen UG und EG eine Holzbalkendecke. Das Gebäude hat ein Walmdach als Holzkonstruktion teilweise mit Stahlverstärkungen. Für die weiteren Angaben bezüglich Zustand der Baukonstruktion und Statik wird auf die beiliegende Stellungnahme von BWN Bauingenieure verwiesen. Hier sind die erforderlichen Leistungen zur Betonsanierung und zur Herstellung der Feuerwiderstandsdauer des Tragwerks aufgelistet.

3.5 Brandschutz

Im Rahmen der Hallenkonzeption wurde von Trias ein Entwurf für ein Brandschutzkonzept erstellt (s. anbei). Insbesondere die Untersagung der Nutzung der Empore aus Brandschutzgründen stellte zuletzt eine starke Nutzungseinschränkung dar. Die Liste der brandschutztechnischen Mängel sind in der beiliegenden Tabelle zusammengefasst.

3.6 Anlagentechnik und Bühnentechnik

Die Anlagentechnik und die Bühnentechnik sind im Wesentlichen aus dem Sanierungsjahr 1984. Die Bühnentechnik muss nach Rückmeldung der Wartungsfirma in Teilen sicherheitstechnisch überarbeitet werden. Auch die Anlagentechnik, insbesondere die Lüftungsanlage weist sicherheitstechnische Mängel auf. Es fehlen teilweise Brandschutzklappen bzw. vorhandene BSK sind asbesthaltig. Eine Wartung wird von den Fachunternehmen abgelehnt.

3.7 Energetischer und baulicher Zustand

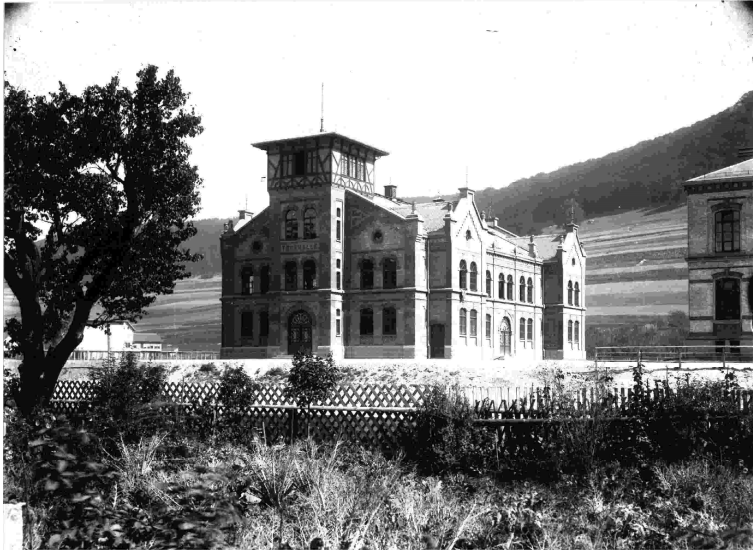
Das Gebäude wurde seit dem Umbau als Theatergebäude baulich und energetisch nicht verändert. Dies bedeutet, dass der energetische Standard von 1984 vorhanden ist. Alle Hüllflächen (Fenster, Außenwände und Dach) entsprechen nicht den aktuellen Standards. Diese wären im Rahmen einer Generalsanierung vollständig zu überarbeiten.

Insbesondere die Decke über dem Zuschauerraum ist, aufgrund der Befestigung mit bereits zum Einbauzeitpunkt nicht zugelassenen Befestigungssystemen, auszutauschen.

Die Oberflächen der Innenflächen (Bodenbeläge, Wandbeläge etc.) sind größtenteils ebenfalls aus der Umbauphase von 1984 und daher komplett sanierungsbedürftig.

4. Gebäudebeschreibung Festhalle

4.1 Allgemein



Turnhalle um 1895

Das Gebäude der heutigen Festhalle Ebingen wurde 1894 als Turnhalle erbaut. 1935 erfolgte der Umbau zur Festhalle, 1978 folgte der Anbau von Sanitärräumen und der Um- und Anbau des Eingangsbereichs auf der Westseite der Halle.



Festhalle um 1936

In den Jahren 1999-2003 wurde die Festhalle saniert und ein neues Foyer angebaut.



Anbau Foyer 2003



Innenraum nach Sanierung 2003

Die Festhalle wird überwiegend zu kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen und Anlässen genutzt.

4.2 Größe

Gemäß dem Nachweis der Besucherzahlen nach §1 VStättVO wurden im Brandschutzgutachten von Trias eine Gesamtzahl von 2.380 Besuchern ermittelt. Die Abmessung der Halle betragen ca. 55,0 x 30,0m. Die Grundfläche beträgt ca. 1.420m². Die Empore wurde aufgrund von Brandschutzmängeln geschlossen.

4.3 Nutzungen / Funktionen

Im Erdgeschoss befinden sich das neue Foyer und die Festhalle mit Bühne und Nebenräumen, unter anderem einer Küche. Im teilunterkellerten Untergeschoss sind im Bereich unter dem Foyer die WC-Anlagen und die Technik, unter der Bühne die Künstlergarderoben untergebracht. Im ersten Obergeschoss befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit dem Foyer der Tagungsbereich, sowie die Empore der Halle. Jeweils seitlich angeordnet sind „Wintergärten“. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

4.4 Konstruktion / Statik

Entsprechend den zahlreichen Sanierungen wurden an der Grundkonstruktion der Halle etliche Änderungen vorgenommen. Die Details und Mängel sind der statischen Stellungnahme des Statikbüros anbei zu entnehmen. Es wurde bei den statischen Berechnungen eine Schneelast von 115kg/m^2 berücksichtigt, nach heutiger Norm wären 218kg/m^2 erforderlich. Für die Konstruktion der Festhalle selbst wurde im Rahmen der Umbaumaßnahme kein Erdbebennachweis geführt. Die Anbauten der letzten Sanierung (Foyer, Küche) wurden nachgewiesen. Die Fundamentierung der Halle ist bauzeitlich und nicht einsehbar. Die Tiefergründung erfolgte über unbewehrte Gewölbe aus Schotterbeton.

4.5 Brandschutz

Im Rahmen der Hallenkonzeption von Kubus360 wurde auch ein Brandschutzgutachten für die Festhalle beauftragt. Zahlreiche Mängel wurden aufgelistet (s. Anlage). Insbesondere eine Lösung für die Frage der Großbühne (fehlender „Eiserner Vorhang“) liegt nicht vor. In Abhängigkeit davon sind statische Maßnahmen erforderlich, die Eingriffe ins Dachtragwerk erforderlich machen, die wiederum den Bestandsschutz aufheben. Die Entfluchtungsmöglichkeiten der Empore sind zu nachzurüsten. Rauchableitungsöffnungen im Saal und im Foyer fehlen, für die Kompensation der fehlenden Feuerwiderstandsdauer im Dachtragwerk ist eine Benebelungsanlage zu installieren. Es fehlen Brandschotts in Kabel- und Rohrdurchführungen.

4.6 Anlagentechnik

Die Anlagentechnik wurde teilweise erneuert. Jedoch entspricht die Trinkwasserinstallation und die Sprinkleranlage nicht dem Stand der Technik. Der Blitzschutz ist teilweise nicht funktionsfähig. In Teilbereichen führen Elektro-Leitungen durch Flucht- und Rettungswege in andere Brandabschnitten.

4.7 Energetischer und baulicher Zustand

Bei der Sanierung im Jahre 2003 wurde insbesondere die Oberflächen innen und außen überarbeitet. Daher erscheint die Festhalle in optisch gutem Zustand.

Die Ziegeldeckung des Daches ist sanierungsbedürftig. Die Dachdämmung ist nicht ausreichend. Der energetische Standard aus dem Jahr 2003 erfüllt aktuelle Vorgaben nicht.

Die Dachkonstruktion ist in Teilen noch bauzeitlich (1895). Auch die Fundamentierung entspricht aufgrund des Alters des Gebäudes nicht mehr den statischen Anforderungen (Erdbeben).

5. Umfang der Leistung – Termine

Folgende Leistungen umfasst die Honoraranfrage / Beauftragung jeweils für beide Gebäude Thalia-Theater und Festhalle pauschal:

A) Grundlagenermittlung

- Sichtung der vorhandenen Unterlagen und bereits vorhandenen Untersuchungsergebnisse
- Anreise zu Besichtigungs- und Besprechungsterminen nach Bedarf vor Ort mit den Verantwortlichen des Technischen Gebäudemanagements (min. 2 Stück) / Abstimmungstermine nach weiterem Bedarf in unterschiedlichen Gremien (2 Stück)

B) Analyse des Bestands und Untersuchung der Szenarien

- Bedarfsanalyse unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen des Kulturkonzepts für beide Gebäude.
- Bewertung beider Gebäude unter den Aspekten Brandschutz, Statik, Bühnentechnik, Bauphysik, Anlagentechnik, energetischer und baulicher Zustand für den aktuellen Stand ggf. unter Abstimmung mit den anderen Fachplanungen.
- Darstellung und Erläuterungen zu Entwicklungs- bzw. Sanierungsszenarien für beide Gebäude in Abstimmung mit der Bauherrschaft anhand des Bedarfs gemäß der in den Szenarien 1-4 in der Aufgabenstellung genannten Lösungsansätze (ggf. mit weiteren Szenarien, die sich aus der Analyse ergeben).

C) Rücksprachen, Zusammenstellung, Präsentation

- Protokollierung der Teilergebnisse und Besprechungen während der Erarbeitungsphase, Darstellung von Varianten und Alternativen in Plänen, Fotos, Diagrammen und textlich.
- Zusammenfassung und Herstellung des Abschlussberichts, Zusendung in dreifacher Ausfertigung und digital.
- Kostenschätzungen nach DIN 276 und Wirtschaftlichkeitsberechnung für die aufgezeigten Szenarien, einschließlich Folgekostenrechnung
- Aufbereitung und Präsentationen der Ergebnisse in den Gremien (TA/Gemeinderat (2 Stück)).

4 Zusammenstellung

	geschätzte Stundenzahl	Stundensatz	Gesamt psch.
Leistungen A) Thalia-Theater			
Leistungen A) Festhalle			
Leistungen B) Thalia-Theater			
Leistungen B) Festhalle			
Leistungen C) Thalia-Theater			
Leistungen C) Festhalle			

Leistungen A)-C) für Thalia-Theater und Festhalle	
--	-------

zzgl. Nebenkosten (für Anfahrten, Kopien, Telefonate, Pläne etc.) pauschal in %	%	
--	--------	-------

Leistungen A)-C) inkl. Nebenkosten, netto	
---	-------

zzgl. MwSt. 19%	
------------------------	-------

Leistungen A)-C) f. Thalia und Festhalle gesamt inkl. MwSt.	
--	-------

5 Bedarfspositionen

Weitergehende Leistungen			
Tagessatz	Stunden	Stundensatz	Tagessatz psch.
			

Stundensätze für zusätzliche Leistungen im Stundenaufwand

Büroinhaber	€/h
Mitarbeiter	€/h
Zeichner	€/h
Fahrtkosten je km	€/km

Termine

Abgabe der Honorarangebote:
bis zum 08.09.2023

Prüfung und Auftragsvergabe:
bis zum 29.09.2023

Bearbeitungszeitraum:
bis zum 15.01.2024

Vorlage des Abschlussberichts und Vorstellung im Gemeinderat im Januar 2024

6. Zusammenfassung -Zielvorstellung

Die Konzeptstudie soll zur Vertiefung der bisherigen vorhandenen Untersuchungserkenntnisse beitragen und insbesondere den Investitionsbedarf nochmals durch unabhängige Fachkundige darstellen, um dem Gemeinderat die Sanierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Hierzu ist es erforderlich, die Einzelentscheidungen in einem zukunftsfähigen Gesamtkonzept mit Untersuchung der einzelnen Szenarien übergeordnet darzustellen.

Dabei sollen die verschiedenen Teilaspekte nachvollziehbar und transparent dargestellt werden. Die Gesamtkonzeption soll nachhaltig und wirtschaftlich sein.

.....
Datum

.....
Unterschrift