

**Auszug aus der Niederschrift
über die 44. öffentliche Sitzung
des Marktgemeinderates Garmisch-Partenkirchen
vom Montag, 02.07.2012**

Ordnungsgemäß gegen Nachweis waren geladen:

1. Bürgermeister und 30 Mitglieder des Marktgemeinderats

Tagesordnungspunkt 9 : Ortsentwicklung Garmisch-Partenkirchen

- a) Vorstellung der Grundlagenstudie der Hofbauer GmbH mit Bewertung von Alternativen zu
 - Neubau eines 5-Sterne-Hotels am Michael-Ende-Kurpark,
 - Sanierung oder Neubau des Kongresshauses mit Kongresshotel am bestehenden Standort bzw. in der Nähe des Olympia-Eissportzentrums sowie
 - Sanierung bzw. Neubau einer multifunktionalen Halle am Eissportzentrum
- b) Durchführung einer freiwilligen Bürgerbefragung als Entscheidungshilfe für einen Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates
- c) Ggf. Grundsatzbeschluss über das weitere Vorgehen

1. Bürgermeister Thomas Schmid, Tourismusdirektor Peter Nagel und Immobilienberater Horst Hofbauer erläutern den Sachverhalt:

Nach der Sommerklausur 2011 beschloss der Bauausschuss in seiner Sitzung am 31. Oktober 2011 die von der Hofbauer GmbH gelieferten Grundkenntnisse in einer Studie weiter zu vertiefen. Diese beiliegende Studie soll Grundlage für zu veranlassende Planungsschritte sein. Aufgrund der aktuellen Situation des Kongresswesens (unattraktives Kongresshaus mit Investitionsstau, schwierige Kongressinfrastruktur, fehlende Hotelkapazitäten) sowie aufgrund des fehlenden Bettenangebots im 5-Sterne-Bereich wird von Folgendem ausgegangen:

Der Markt möchte weiterhin Kongressstandort sein.

Man möchte im Bereich des Marktes ein hochwertiges Hotel im 5-Sterne-Bereich ansiedeln.

Ausgehend von diesen beiden Vorgaben werden die folgenden Standortvarianten zur Diskussion gestellt:

Variante 1: Sanierung des bestehenden Kongresszentrums bzw. Neubau des Kongresszentrums am bestehenden Standort und Errichtung eines 5-Sterne Hotels an anderer Stelle

Laut Studie der ZERNA-Ingenieure aus 2009 wäre die Sanierung des Bestands in Verbindung mit den notwendigen strukturellen Veränderungen mit so hohen Kosten verbunden, dass die Sanierung einem Neubau gleich kommt.

Auch ein Neubau am bestehenden Standort wäre mittel- bis langfristig sowohl mit den schwierigen Rahmenbedingungen als auch den nur bedingt vorhandenen Erweiterungspotentialen konfrontiert.

Die Kosten wären komplett oder zumindest größtenteils durch die Gemeinde zu finanzieren, da sich laut Hofbauer hierfür kein Investor findet.

Sowohl für eine Sanierung als auch einen Neubau wären verschiedene Fördertöpfe denkbar. Diese sind das RÖFE-Förderprogramm (Richtlinie zur Förderung von öffentlichen touristischen Infrastruktureinrichtungen) sowie die Städtebauförderung. Bei einer möglichen

Integration eines Konzertsaals würde noch Art. 10 FAG (Finanzausgleichsgesetz) als weiterer Fördertopf hinzu kommen.

RÖFE-Förderprogramm:

Im Rahmen des RÖFE-Förderprogramms ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen einer Generalinstandsetzung, einem Umbau und einer Modernisierung von Kongressgebäuden einerseits und einem Neubau von Veranstaltungszentren, Tagungs- und Veranstaltungsräumen andererseits. Für beide Varianten muss ein überwiegend touristischer Bedarf vorliegen, der sehr gut zu begründen ist. Grundsätzlich soll eine Generalinstandsetzung in diesem Förderprogramm vorgezogen werden. Ein Neubau wird nur gefördert, sofern er wirtschaftlich und für die weitere Entwicklung des Tourismus von Bedeutung ist. Der Fördersatz beträgt bei beiden Varianten bis zu ca. 50 % der zuwendungsfähigen Kosten. Nicht gefördert werden Aufwendungen für den laufenden Unterhalt sowie für den Betrieb.

Art. 10 FAG (Finanzausgleichsgesetz):

Ein kommunaler Konzertsaal könnte eventuell förderfähig sein, wenn die Förderung durch das Richard-Strauss-Festival begründet wird. Eine Kombination mit der RÖFE-Förderung wäre grundsätzlich möglich. Der Fördersatz beträgt im Landesdurchschnitt bis zu ca. 25 % der zuwendungsfähigen Kosten.

Städtebauförderung:

Auch in diesem Bereich wären Fördermittel sowohl für eine Sanierung als auch einen Neubau denkbar. Gefördert werden entweder gebietsbezogene Gesamtvorhaben oder städtebauliche Einzelvorhaben.

Bei allen drei möglichen Fördertöpfen kann zum jetzigen Planungsstand keine genauere Aussage über die Förderwahrscheinlichkeit und die Fördersumme gemacht werden. Eine Beurteilung kann erst erfolgen, wenn eine genaue Kostenschätzung, die sich an einem konkreten Raumprogramm orientiert, erarbeitet wurde und die zuwendungsfähigen Kosten fest stehen.

Zwingend notwendig zum Ausbau des Kongressstandortes wäre außerdem laut Hofbauer die Kombination von Kongresshaus und Kongresshotel, die sich am bestehenden Standort aus Platzgründen nicht darstellen lässt. Ebenfalls sehr schwierig gestaltet sich das Kongresswesen in den Umbau- bzw. Neubauzeiten. Hier würde man riskieren, dass während dieser Zeit keine Kongresse stattfinden können und diese dann dauerhaft verloren gehen. Zu klären wäre außerdem, ob der Bereich U1 für Kulturveranstaltungen bestehen bleiben könnte, oder ob ein neuer Standort gefunden werden müsste.

Für das 5-Sterne Hotel findet sich derzeit kein alternativer Standort im Gemeindegebiet mit ausreichender Qualität. Dies wird durch die Hofbauer-Studie anhand von Gesprächen mit Betreibern und Investoren ebenfalls bestätigt.

Diese Variante erfüllt somit die oben genannten Entwicklungsziele nur bedingt.

Variante 2: Neubau des Kongresshauses in Verbindung mit einem Kongresshotel in der Touristischen Sonderzone und Neubau eines 5-Sterne-Hotels am derzeitigen Kongresshausstandort

Neubau eines Kongresshauses in Verbindung mit Kongresshotel

Der Neubau eines Kongresshauses mit einer Kapazität von 800-1200 Personen in Verbindung mit einem Kongresshotel mit ca. 200 Zimmern wäre im Bereich der touristischen Sonderzone auf den Flächen der Werke und des Marktes grundsätzlich möglich. Im ersten Schritt wäre ein Neu- bzw. Umbau des bestehenden Eissportzentrums (in Form einer multifunktionalen Halle) nicht zwingend notwendig; als spätere Ergänzung des Kongressangebots und zur kostenmäßigen Optimierung des Eisangebots aber sinnvoll. Zur optimalen Ausnutzung der Flächen in diesem Areal sind allerdings eine Verlegung des BZB-Halts und eine Verlagerung des bestehenden Blockheizkraftwerks notwendig.

Eine komplette Verlegung des BZB-Gleises und eine Heranführung an die bestehenden Gleise der DB sind wirtschaftlich schwer darstellbar. Daher wird bei der BZB derzeit eine Verlagerung des Halts durch eine Verkürzung des bestehenden Gleises bis auf ca. die

Höhe des Eissportzentrums und ein Abriss des Verwaltungsgebäudes präferiert. Dies wäre ausreichend, um die dargestellte Variante umsetzen zu können.

Die Verlagerung des Blockheizkraftwerkes ist laut Aussage der Werke kein Problem, solange in diesem Areal an anderer Stelle ein Alternativstandort für das Kraftwerk berücksichtigt wird.

Zwingend notwendig für die Umsetzung dieser Variante wären außerdem die folgenden Punkte:

Reduzierung des Eisangebots um die bestehenden Freieisflächen

Schaffung neuer Parkplätze auf den Aurelis-Flächen (z.B. Parkhaus für das ganze Areal)

Neuausrichtung des Außenbeckens des Alpstizwellenbads

Neubau eines 5-Sterne Hotels am Kurpark

Am Standort des bestehenden Kongresshauses wäre dann die Möglichkeit ein 5-Sterne-Hotel anzusiedeln. Eine Eingliederung der Tourist-Info sowie der Spielbank in das künftige Hotel wäre laut der Hofbauer Studie problemlos möglich. Das durch Hofbauer dargestellte Hotelraumprogramm erscheint aus Sicht der Verwaltung dabei seriös. Im Konzept soll das U1 für Kulturveranstaltungen stehen bleiben. Der Erhalt des Kulturbereichs im Zentrum ist sinnvoll und auch in den Betreibergesprächen als wünschenswert dargestellt worden.

Aus Sicht der Hofbauer Studie wäre dies die Variante, welche weiter verfolgt und geplant werden sollte.

Variante 3: Neubau eines 5-Sterne-Hotels mit großzügigem Kongressbereich am derzeitigen Kongresshausstandort

Analog zu Variante 1 wäre eine Übergangslösung für das Kongressgeschäft in der Neubauphase zu finden. Andernfalls würde man auch bei dieser Variante riskieren, dass während dieser Zeit keine Kongresse stattfinden können und dauerhaft verloren gehen.

Es ist außerdem fraglich, ob sich ein 5-Sterne-Hotel grundsätzlich dazu eignet, die Kundenklientel des Kongressgeschäfts abzudecken. Bei den Nachforschungen durch die Hofbauer GmbH wurde ermittelt, dass der durchschnittliche Kongressbesucher eher Übernachtungen in einem Kongresshotel im Bereich 3-4 Sterne nachfragt und bucht. Dies wird auch durch GaPa-Tourismus bestätigt.

Da das Raumprogramm für ein 5-Sterne-Hotel durch Hofbauer seriös dargestellt ist, erscheint auch für die Verwaltung eine Umsetzung dieser Variante städtebaulich unverträglich. Wenn man davon ausgeht, dass auch hier das U1 für Kulturveranstaltungen, die Spielbank sowie die Touristinfo in das künftige Hotel mit integriert werden sollten, ist der Platzbedarf am Standort „Richard-Strauss-Platz“ nicht mehr darstellbar. Das Hotel müsste nämlich bei gleichen Platzangaben zusätzlich noch das komplette Kongressgeschäft aufnehmen können.

Dieses Variante erfüllt somit die oben genannten Entwicklungsziele nur bedingt. Eine Weiterführung des Kongressgeschäftes in seinem derzeitigen Umfang wäre aus Platzgründen schwer vorstellbar. Gleiches gilt für die Kombination von Kongressen und 5-Sterne Klientel.

Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung der Angelegenheit sowie der langfristigen Planungs- und Umsetzungszeit, ist es aufgrund des haushaltsrechtlichen Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nicht nur angezeigt, sich mittels eines Grundsatzbeschlusses für lediglich eine Planungsvariante zu entscheiden, sondern diese auch kommunalpolitisch auf eine solide Basis zu stellen.

Wegen der verschiedenen und verflochtenen Alternativen ist dabei an ein Ratsbegehren zur Durchführung eines Bürgerentscheids nicht zu denken, da sich der Marktgemeinderat sonst auf eine Planungsvariante verständigen müsste. Diese wäre somit den Bürgerinnen und Bürgern mit JA oder NEIN - ohne Details hinterfragen zu können - zur Abstimmung zu bringen.

Zudem sollte sich der Marktgemeinderat nicht seiner kommunalverfassungsrechtlichen Verantwortung entziehen, sondern sich vorzugsweise der Mitberatungsmöglichkeiten gemäß Art. 18 GO analog bedienen. Hier wäre aus Sicht der Verwaltung eine Freiwillige

Bürgerbefragung durch den Marktgemeinderat als Entscheidungshilfe für einen Grundsatzbeschluss am zweckmäßigsten. Eine solche Befragung ist zwar nicht bindend, wäre aufgrund einer transparenten Durchführung und Ergebnispräsentation jedoch eine wertvolle Grundlagenbeschaffung zur Meinungsbildung im Gremium.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der weitreichenden Bedeutung der Angelegenheit wünscht der Marktgemeinderat die Durchführung einer Freiwilligen Bürgerbefragung als Entscheidungshilfe für eine Beschlussfassung im Herbst. Die Freiwillige Bürgerbefragung soll die Standpunkte der Bürgerinnen und Bürger zur Sanierung bzw. Neubau des Kongresshauses, zum Standort eines möglichen 5-Sterne-Hotels sowie zur Sanierung bzw. Ausbau des Olympia-Eissportzentrums hinterfragen. Die Ergebnisse sind in öffentlicher Sitzung des Marktgemeinderates zu präsentieren und ortsüblich bekanntzumachen. Die notwendigen Schritte durch die Verwaltung sind umgehend einzuleiten. Der Text der Bürgerbefragung ist dem Finanzausschuss zur Genehmigung vorzulegen. Auf einer noch festzulegenden Haushaltsstelle werden die erforderlichen Ausgabemittel für die Bürgerbefragung bereitgestellt. Die Gegenfinanzierung erfolgt im Laufe des Haushaltsjahres 2012 durch entsprechende Mehreinnahmen bzw. Minderausgaben. Die endgültige Mittelbereitstellung wird am Jahresende festgesetzt und im Zuge der Jahresrechnung 2012 vorgelegt.

JA-Stimmen: 28

NEIN-Stimmen: 0

1. Bürgermeister Thomas Schmid stellt fest, dass der Beschlussvorschlag angenommen ist.

Die Übereinstimmung der vor-/umstehenden Abschrift mit dem Beschluss im Protokollbuch zur 44. Sitzung wird hiermit amtlich beglaubigt.
Die Beglaubigung dient der Vorlage bei Behörden-Dienstgebrauch.

Garmisch-Partenkirchen, den 03.07.2012



Markt
Garmisch-Partenkirchen

Johann Eitzenberger
Geschäftsleitender Beamter

Hauptverwaltung –
Beschlussausfertigung

An Abt. 10, 20, 60, 80

m.d.B. um Kenntnisnahme und ggf. weitere Veranlassung