

**Auszug aus der Niederschrift
über die 53. öffentliche Sitzung
des Marktgemeinderates Garmisch-Partenkirchen
vom Mittwoch, 13.11.2013**

Ordnungsgemäß gegen Nachweis waren geladen:

1. Bürgermeister und 30 Mitglieder des Marktgemeinderats

Tagesordnungspunkt 2: Machbarkeitsstudie zur Sanierung bzw. zur Sanierung und zum Teilneubau bzw. zum Neubau des Kongresshauses; Auswertung der Ergebnisse der drei Machbarkeitsstudien und Entscheidung über das weitere Vorgehen

Die Vertreter der beauftragten Planungsbüros Pöyry, Metrum und PMA stellen anhand der beiliegenden Präsentationen dem Marktgemeinderat nochmals ihre Machbarkeitsstudien vor.

Tourismudirektor Peter Nagel und Bauamtsleiter Jörg Hahn erläutern den Sachverhalt:

Zur Unterstützung langfristiger, strategischer Unternehmensentscheidungen wird ein operatives, dauerhaft aufgebautes Controlling noch wichtiger.

Die Deckung der laufenden Betriebskosten muss zum langfristigen Ziel des Kongressbetriebs werden.

Die Deckungsbeitragsrechnungen weisen bereits heute aus, dass einzig der MICE-Betrieb (MICE = Meetings, Incentives, Conferences, Events/Exhibitions (= Business-Veranstaltungen)) Profit abwirft und damit die anderen Veranstaltungstypen (Kultur, Tradition, Partys/ Galas, Einzelraumnutzungen) co-finanziert.

Eine energetisch rentable Bauweise, größere Ausstellungsflächen und eine, der wachsenden Ausstellungsnachfrage, angepasste Logistik dienen der Kostenminimierung sowie der Einnahmeerhöhung. Damit sich jedoch eine Investition in Millionenhöhe rentiert, muss gewährleistet sein, dass die „neuen Gäste“ adäquat untergebracht werden können. Dafür ist ein deutlich verbessertes Hotelangebot zwingend nötig.

Machbarkeitsstudie Pöyry

Zentrale Forderung:

Aufwertung des Kongresswesens;

Ausbau und Erweiterung der Ausstellungsflächen

Verbesserung der Logistik außen und innen (starke Schwächen im Mittelteil des Bestandes)

Optimierung der Unterhaltskosten

Übersicht der Szenarien von Pöyry:

	Sanierung	Teilneubau	Neubau
Verbesserung der Logistik innen	nein	ja	ja
Verbesserung der Logistik außen	ja	ja	
Optimierung der Betriebs- und Lebenszykluskosten	teilw.	teilw.	ja
Verbesserung der Räumlichen Struktur	nein	ja	ja
Verbesserung des Ambientes	teilw.	ja	ja
Vergrößerung Veranstaltungsflächen	nein	ja	ja

Empfohlenes Szenario: Teilsanierung mit Teilneubau

Handlungsempfehlung:

Optimierung des Raumprogramms, da durch die Reduktion die Kosten minimiert werden können.

Vorschläge:

Multifunktionssaal von den geforderten 1.200 Personen auf max. 800 Personen reduzieren
Parkplätze von 400 Stellplätzen auf max. 250 Stellplätze reduzieren

Vollküche (800 Menüs) zu Gunsten einer Vorbereitungsküche mit bis zu 500 Menüs reduzieren.

Machbarkeitsstudie Metrum:

Zentrale Forderung:

Kultur ist nur mit einer deutlichen Stärkung des Themas Richard Strauss in Verbindung mit dem Neubau ein dem Kongresshaus zugeordnetes Hotel wirtschaftlich.

Ansonsten erwirtschaftet nur MICE einen Gewinn, der von der Kultur und der unwirtschaftlichen Immobilie aufgebraucht wird.

Übersicht der Szenarien von Metrum:

	Sanierung	Teilneubau	Neubau
Erfüllung der definierten Anforderungen an Infrastruktur und Ausstattung	nein	ja	ja
Wirtschaftliche und betriebliche Aspekte	nein	ja	ja
Städtebauliche und standortpolitische Aspekte	nein	nein	ja
Lebenszykluskosten			

Empfohlenes Szenario: Teilsanierung mit Teilneubau

Handlungsempfehlung:

Errichtung eines konzert- und kongressfähigen Multifunktionssaals im Rahmen des vorgeschlagenen Umfangs.

Vorschläge:

Stärkung des Kultur- und Kongressbetriebs um ein Haus mit der angestrebten Größe wirtschaftlich betreiben zu können. Hauptaugenmerk muss hierbei die Erweiterung des Kongresswesens sein.

Abrundung des Angebotes durch ein angegliedertes Hotel im Bereich des Kurparks.

Machbarkeitsstudie PMA:

Zentrale Forderung:

Durch ein neues Gebäude können die Betriebskosten, Rüstzeiten etc. so verkürzt werden, dass sich ein Haus mit der Ausrichtung Kongress und Kultur am Standort Kurpark betreiben lässt.

Übersicht der Szenarien von PMA:

	Sanierung	Teilneubau	Neubau
Kongresssaal	nein	ja	ja
Workshops	nein	ja	ja
Foyer	nein	ja	ja
Temp. Ausstellungsflächen	ja	ja	ja
Parken	nein	ja	ja
Kultursaal	nein	nein	ja
Bürgersaal	ja	ja	ja
Gastronomie	ja	ja	ja

Logistik	nein	ja/neinja	
Verwaltung	ja	ja	ja

Empfohlenes Szenario: Neubau

Handlungsempfehlung:

Neubau aufgrund der notwendigen Verbesserungen des Gebäudes in allen Bereichen. Aber auch hier wird eine Realisierung in Abschnitten empfohlen.

Vorschläge:

Abrundung des Angebotes durch ein angegliedertes Hotel im Bereich des Kurparks

Zusammenfassung der Machbarkeitsstudien:

Ein Teilneubau bzw. eine Ergänzung des bisherigen Gebäudes und die Sanierung der verbleibenden Gebäudeteile Saal Werdenfels und Richard-Strauss-Saal ergeben bei allen drei Studien eine weitreichende Verbesserung der Situation. Die strukturellen Defizite und die Defizite im räumlichen Angebot können mit einem Teilneubau weitestgehend behoben werden.

Zudem würde selbst ein Neubau, wie von PMA vorgeschlagen in Bauabschnitten erfolgen. Der Umfang des Raumprogramms hängt westlich von der zukünftigen Ausrichtung des Gebäudes ab. Alle drei Verfasser kommen zum Ergebnis, dass sich das Kongresswesen in Garmisch-Partenkirchen wirtschaftlich darstellen lässt. Die Abrundung des Angebots mit einem Hotel im Bereich des Kurparks ist zu prüfen.

Die Kultur hingegen muss auf der Seite des Betriebs entweder deutlicher gestärkt werden oder das Raumangebot des Hauses ist auf ein Maß zu reduzieren, welches für das Kongresshaus ausreichend ist.

Der Vorschlag der Verwaltung sieht daher vor, ein Konzept weiter zu verfolgen, in dessen Rahmen das Kongresswesen wirtschaftlich und marktgerecht bestehen kann.

Sollte sich im Bereich Kultur zukünftig ein erhöhter Bedarf und ein dazu gehöriges Betriebskonzept ergeben, so ist dies in der zu realisierenden Umsetzung durch den Ersatzneubau des Richard-Strauss-Saals optional mit einzuplanen.

Variante GaPa Tourismus / Bauamt:

Neubau:

- Büros von Ga-Pa Tourismus werden im Gebäude Richard-Strauss-Platz 2 (Olympiasaal) und/oder im ehem. Zollamt errichtet.
- ca. 300 PKW-Stellplätze auf drei Ebenen in einer Kombination von TG und Parkdeck im Bereich des jetzigen Parkplatzes
- Erweiterung des Foyers im Osten
- Anlieferung von Großfahrzeugen von Norden über den Kurpark
- Neubau des Mittelteils inklusive der Küche

Die oben beschriebenen Maßnahmen erlauben die direkte Verbindung der beiden Foyers auf gleichem Höhenniveau.

Alle übrigen Gebäudeteile werden umfassend **saniert**. Dies beinhaltet sowohl eine energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle als auch eine umfassende Erneuerung der Gebäudetechnik und der Ausstattung.

Umsetzung: Von vorrangiger Bedeutung ist die Weiterführung des Betriebs.

Schritt 1: Sanierung des Richard-Strauss-Saals

Schritt 2: Sanierung des Objekts Olympiasaal inklusive der Büros für Ga.-Pa Tourismus

Schritt 3: Neubau des Mittelteils so wie die Sanierung des Saals Werdenfels

Schritt 4: Neubau von Parkplätzen und der Foyer Erweiterung

Der Marktgemeinderat beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien zusammen mit der Variante GaPa Tourismus / Bauamt in ein optimiertes Raumprogramm mit Kostenrahmen zu überführen. Dieses wird zur Vorbereitung eines Realisierungswettbewerbs in einer gemeinsamen Sitzung des Bau- sowie des Tourismusausschusses vorberaten. Die Empfehlung ist abschließend im Marktgemeinderat zur finalen Beschlussfassung vorzustellen.

Die Übereinstimmung der vor-/umstehenden Abschrift mit dem Beschluss im Protokollbuch zur 53. Sitzung wird hiermit amtlich beglaubigt.

Die Beglaubigung dient der Vorlage bei Behörden-Dienstgebrauch.

Garmisch-Partenkirchen, den 14.11.2013



Markt
Garmisch-Partenkirchen

Florian Nöbauer
Stv. Geschäftsleitender Beamter

Hauptverwaltung –
Beschlussausfertigung

An Abt. 60., 80.

m.d.B. um Kenntnisnahme und zur weiteren Verwendung

An Abt. 20.

m.d.B. um Kenntnisnahme