

## Anforderungskatalog der GaPa Tourismus GmbH (Juni 2022)

Die GaPa Tourismus GmbH als 100%iges Tochterunternehmen des Marktes Garmisch-Partenkirchen verantwortet seit dem 01. April 2019 die Bewirtschaftung des Kongresshauses im Rahmen eines Pachtvertrages.

Seit dieser Zeit hat das kommunale Unternehmen sowohl seinen Aufsichtsrat als auch den Marktgemeinderat immer wieder auf Herausforderungen für das laufende operative Geschäft hingewiesen, die auf die schon seit vielen Jahren bestehenden baulich-funktionalen Mängel und den Sanierungsbedarf des Gebäudekomplexes zurückzuführen sind:

- mangelnde **Barrierefreiheit** – unterschiedliche Gebäudeebenen, viele Treppen und wenige Aufzüge
- **wenig Flexibilität** bei der Raumnutzung bedingt durch die Verteilung der Räume und Ausstellungsflächen auf zwei Geschosse, starre Raumstrukturen und verwinkelten Räumlichkeiten
- lange **Umrüstzeiten**, die durch weitläufige Servicegänge, bedingt durch viele Treppen und verwinkelte Lager, zu hohem Personaleinsatz führen
- zu klein und schlecht erreichbare **Lager**; keine direkte Anlieferung möglich; Auf- und Abbau geht nur über den Orchestergraben
- fehlende technische Ausrichtung
- **fehlende Kapazitäten an Parkplätzen**
- **veraltete Ausstattung und Ausgestaltung** von Einzelbereichen z. B. Sanitäranlagen sowie Belüftung / Heizung
- ...

Die Vermarktung und Bewirtschaftung des Kongresshauses ist vor diesem Hintergrund durch eine mangelnde Konkurrenzfähigkeit sowie hohen Nebenkosten und Personalkosten geprägt.

Unter wirtschaftlichen und wettbewerblichen Gesichtspunkten ist es daher für die GaPa Tourismus GmbH von herausragender Bedeutung, dass sowohl eine zukunftsweisende Entscheidung über die bauliche Weiterentwicklung des Kongresshauses getroffen als auch deren Umsetzung zeitnah gewährleistet wird. Aus Sicht der Geschäftsführung ist klar, dass das Kongresshaus ohne funktional und strukturell entscheidende sowie baulich nachhaltige Maßnahmen in absehbarer Zeit nicht mehr marktfähig ist und folglich auch kein Geschäft mehr möglich sein wird. Hinzu kommen Sanierungs- und Ersatzmaßnahmen in einzelnen Gewerken (z. B. energetische Situation, Haustechnik), die unbedingt umgesetzt werden müssen, da sie z. T. gesetzlich vorgeschrieben und somit zum weiteren Betrieb und der Nutzung des Kongresshauses zwingend erforderlich sind.

Ausgehend von den 13 Faktenchecks des Expertenteams und dem Anforderungskatalog aus dem Bürgerbeteiligungsprozess (März - Juni 2022) ergibt sich aus Sicht des Unternehmens nachfolgendes Anforderungsprofil an ein zukünftiges Kongresshaus. Es handelt sich zunächst einmal um ein idealtypisches Anforderungsprofil, über dessen mögliche bauliche Realisierung zu einem späteren Zeitpunkt entschieden wird. In dem Anforderungsprofil wird zwischen **Anforderungen, die sein müssen**, also zur Aufrechterhaltung des Betriebs notwendig sind, und **Anforderungen, die sein sollten**, also wünschenswert sind, unterschieden.

Anforderung 1: Das Kongresshaus muss ein „Haus für Alle“ sein. Die Bedeutung als multifunktionales „Haus der Bürger\*innen, Vereine, Kultur und Kongresse“ soll durch einen eigenen Namen für das Gebäude unterstrichen werden.

- Die Mittelwerte der Teilnehmer\*innen im Kongresshaus zwischen den Jahren 2017 – 2019 zeigen, dass bei Veranstaltungen der Bürger\*innen und Vereine gut 10.000 Menschen, bei Kulturveranstaltungen gut 15.000 Personen sowie bei Tagungen und Kongressen gut 18.000 Teilnehmende das Haus besuchen. Die Ortsverbundenheit der Bürger\*innen mit diesem

Infrastrukturort ist hoch und gilt es beizubehalten, da sie ein wichtiger Indikator für die Lebensqualität der Gemeinde darstellt. Das Kongresshaus ist ein fester Bestandteil im kulturellen, sozialen und gesellschaftlichen Leben des Marktes und ist identitätsstiftend für die Bevölkerung Garmisch-Partenkirchens. Dies zeigen seit vielen Jahren die z. T. hochemotionalen Diskussionen über die Zukunft des Hauses. Deshalb sollen auch zukünftig grundsätzlich gesellschaftliche Veranstaltungen wie Vereinsjubiläen, Bälle (z. B. Abitur) und private Feiern ebenso möglich sein wie Kulturveranstaltungen lokaler und überregionaler Künstler. Unter wirtschaftlich Gesichtspunkten kommt der Durchführung von Kongressen, Tagungen und Seminaren eine hohe Bedeutung zu.

Aus diesem multifunktionalen Nutzungsprofil entsteht ein anspruchsvoller Anforderungskatalog (siehe Ziffer 3 und 4), der in einem vertretbaren Kosten-Nutzen-Verhältnis nur in einem Neubau umgesetzt werden kann.

- Aus unternehmerischer Perspektive kann ein solches Gebäude langfristig eine für alle Anspruchsgruppen zufriedenstellende Zukunft nur dann bieten, wenn Umsätze und Umwegrentabilität bei gleichzeitiger Reduzierung der Betriebskosten gesteigert und ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltige Aspekte bei der Planung berücksichtigt werden.
- Aus Sicht der GaPa Tourismus GmbH sollte das neue „Haus für Alle“ insoweit auch als Referenz für einen energieoptimierten Gebäudestandard, für einen vorbildlichen Umgang mit öffentlichen Bauten, für eine Fortentwicklung der Baukultur und damit für ein identitätsstiftendes Leuchtturmprojekt des Marktes Garmisch-Partenkirchen stehen.

Anforderung 2: Die Entwicklung eines neuen „Hauses für Alle“ muss im Gesamtkontext mit dem angrenzenden Umfeld – v. a. Richard-Strauss-Platz, U1, Kleines Theater, Michael-Ende-Kurpark, Kurpark-Pavillon und Parkplatz) – erfolgen. Insbesondere gilt es, das Gelände des Michael-Ende-Kurparks einzubeziehen. Das „Haus für Alle“ sollte mit verschiedenen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein.

- Der GaPa Tourismus GmbH ist nicht an einer isolierten baulichen Entwicklung des „Hauses für Alle“ gelegen. Vielmehr geht es ihr um die Frage, wie die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Michael-Ende-Kurpark und zur Fußgängerzone zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität rund um das „Haus für Alle“ genutzt werden kann. Und zugleich auch um die Frage, wie ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept als integraler Bestandteil einer Standortentwicklung aussehen kann.
- Ziel muss es sein, das „Haus für Alle“ zu einem modernen (kulturellen) Veranstaltungs- und Tagungsort zu machen, der in einem hochattraktiven Umfeld das besondere Profil des Ortes sowie des Quartiers aufgreift und dessen räumliche, gestalterische Umfeld-Attraktivität ebenso herausragend ist wie das inhaltliche Programm.
- Das „Haus für Alle“ sollte im räumlichen Zusammenwirken mit dem Richard-Strauss-Platz und einem neuen Eingang zum Michael-Ende-Kurpark zu einer starken Adressbildung führen, die zugleich einen attraktiven Auftakt in die Fußgängerzone darstellt. Mit einem qualitativ hochwertig gestalteten Raum entsteht ein sozialer Ort, der dem Bedürfnis der Menschen nach Geselligkeit, Gemeinsamkeit und Gemeinschaft gerecht wird und wichtige soziale Funktionen wie Zugehörigkeit, Vertrautheit und Geborgenheit erfüllt; somit die Ortsverbundenheit stärkt und sich positiv auf die Lebensqualität der Bevölkerung auswirkt. Aus Sicht der GaPa Tourismus GmbH bedingt dies eine Öffnung des Kongresshauses zum Richard-Strauss-Platz bzw. eine verbesserte Sichtbarkeit des Eingangs zum Michael-Ende-Kurpark, auch, um Interaktionen (Blickbeziehungen) zwischen den Flächen im Gebäude und vor dem Gebäude zu ermöglichen.
- Der Michael-Ende-Kurpark hat eine emotionale Bedeutung für die Menschen im Ort, ihre Nutzungsintensität hingegen ist eher schwach ausgeprägt. Die Erfahrungen der GaPa Tourismus GmbH zeigen, dass sich viele Bürger\*innen erweiterte Nutzungsmöglichkeiten des Michael-Ende-Kurparks wünschen würden. Aus Sicht der GaPa Tourismus GmbH muss dessen thematisch-freiraumplanerische Gestaltung bzw. Inszenierung (Stichwort Michael Ende) fortgeführt werden. Durch eine räumliche Zonierung des – zukünftig durch ein kleineres „Haus für Alle“ vergrößerten – Michael-Ende-Kurparks sollten unterschiedliche

Nutzungsanforderungen (Ruheort, Ort der Begegnung im Rahmen von kulturellen Veranstaltungen, familienfreundlicher Ort etc.) miteinander vereint werden.

- Für die GaPa Tourismus GmbH wären 300 attraktive (Erreichbarkeit, Nutzbarkeit) Pkw-Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum „Haus für Alle“ von hoher Bedeutung. Zu den Vorteilen einer unterirdischen Anordnung gehören eine intensivere Nutzung von öffentlichen Flächen in zentralster Lage sowie eine deutlich verbesserte Gestaltungsmöglichkeit der Außenbereiche des Kongresshauses. Dabei ist es der GaPa Tourismus GmbH bewusst, dass Tiefparkplätze höhere Investitions- und Betriebskosten verursachen als oberirdische PKW-Stellplätze.
- In Hinblick auf die Erreichbarkeit des „Haus für Alle“ sind zudem eine ausreichende Anzahl an witterungsgeschützten Fahrrad-Stellplätze sowie eine verbesserte Anbindung an das ÖPNV-Netz direkt am Areal erforderlich.

Anforderung 3: In einem „Haus für Alle“ müssen die baulich-funktionalen Rahmenbedingungen optimale Betriebsabläufe ermöglichen. Deshalb muss ein „Haus für Alle“ auch unabdingbar barrierefrei sein. Um alle Veranstaltungsarten (Bürger\*innen, Kultur und Tagungen & Kongresse) optimal durchführen zu können, müssen auch die technischen Rahmenbedingungen auf dem allerneuesten Stand der Entwicklung sein.

- Für die GaPa Tourismus GmbH muss ein neues „Haus für Alle“ baulich-funktionale Rahmenbedingungen bieten, die einen effektiven, effizienten und damit wirtschaftlichen, aber auch einen nachhaltigen und ressourcenschonenden Betrieb für die kommenden Jahrzehnte gewährleisten können. Ein besonderes Augenmerk liegt auch auf der logistischen Andienung des Gebäudes.
- Vereinfachte Buchungssysteme, kurze Wege und digitalisierte Abläufe kommen den Kunden und den Mitarbeiter\*innen zugute und machen das „Haus für Alle“ zu einem attraktiven Arbeitsplatz.
- Ein „Haus für Alle“ muss über eine leistungsstarke und vernetzte Technik sowohl für den Betrieb der Immobilie selbst wie auch für Veranstaltungen verschiedenster Art verfügen. Technische Komponenten zur Steuerung der haustechnischen Anlage und einem optimierten Energieeinsatz gehören ebenso dazu wie die Schaffung von Barrierefreiheit durch Akustik-, Beleuchtungs- und Wegeleitsysteme. Gerade die „technische Barrierefreiheit“ ist aus Sicht der GaPa Tourismus GmbH in einem zukunftsfähigen „Haus für Alle“ unabdingbar.
- „Barrierefreiheit“ in all ihren Facetten versteht die GaPa Tourismus GmbH nicht nur als eine genehmigungsrechtlich verpflichtende, unerlässliche Auflage, sondern sie will deren nutzungs-, vermarktungs- und gesellschaftsrelevantes Potential nutzen.
- Auflade-Säulen für PKWs, Fahrräder, Scooter gehören gleichfalls zu den technischen Rahmenbedingungen.

Anforderung 4: Das Raumprogramm eines „Haus für Alle“ sollte durch ein Höchstmaß an Multifunktionalität und Flexibilität alle Veranstaltungssegmente (Bürger- / Vereinsveranstaltungen, Kultur und MICE) grundsätzlich ermöglichen können.

- Für die GaPa Tourismus GmbH ist die Verfügbarkeit eines differenzierten Angebots an Räumen und Flächen sowie dessen multifunktionale und flexible Dimensionierung und Ausgestaltung mit modernster Technik und Ausstattung von zentraler Bedeutung. Mit herausragenden Nutzungs- und Leistungsqualitäten für unterschiedliche Veranstaltungsgrößen und -typen möchte sie den Standort Garmisch-Partenkirchen positionieren und profilieren. Ein neues „Haus für Alle“ kann vom umbauten Raum her kleiner, attraktiver (= moderner und digitaler), nachhaltiger (= „grüner“ und innovativer) und in seiner Raumstruktur flexibler gestaltet werden.
- Für das „Haus für Alle“ ist eine Gastronomie („Restaurant“) wünschenswert, die regional (Gerichte, Lieferketten, ...) ausgerichtet und täglich auch abseits von Veranstaltungen geöffnet sein sollte. Diese örtliche Gastronomie soll zu einer Belebung des Areals beitragen, indem

Menschen zwischen ihrem Zuhause und dem Arbeitsplatz das „Haus für Alle“ zukünftig verstärkt als einen dritten, informellen Begegnungsort wahrnehmen und nutzen. Ein Ort, der der Geselligkeit, der Gemeinschaft, dem Austausch und dem „am Leben teilnehmen“ dient. In Hinblick auf den Veranstaltungsbetrieb ist ein Catering-Konzept erforderlich, um Kunden eine freie Caterer-Wahl mit unterschiedlichen Konzepten zu ermöglichen. Dies erfordert eine Cateringfläche.

- Die GaPa Tourismus GmbH ist davon überzeugt, dass es unverändert den Wunsch nach persönlichem Austausch zwischen Fachexperten, nach Netzwerkarbeit im persönlichen Kontakt geben wird. Dies wird auch weiterhin Präsenzmeetings in Form von Tagungen und Kongressen erforderlich machen. Das „Haus für Alle“ als Ort der Begegnung braucht für diesen Austausch allerdings andere Infrastrukturbedingungen, als dies heute der Fall ist.
- Im einem neuen „Haus für Alle“ müssen zusätzlich zu flexibel nutzbaren Veranstaltungsräumen und -bereichen auch Flächen für sog. Co-Working Spaces verfügbar sein, um Teilnehmer\*innen von Tagungen & Kongressen während ihres Aufenthalts temporäre Arbeitsplätze anbieten zu können. Teilnehmenden muss während den Veranstaltungen die Möglichkeit gegeben werden, sich kurz auszuklinken, Mails zu bearbeiten, Telefonate zu führen etc. Dies wird für Tagungs- und Kongressteilnehmende zukünftig zu einem wichtigen Entscheidungskriterium für oder gegen eine Teilnahme an den Veranstaltungen und zu einem Gradmesser für die Zufriedenheit mit der Location und somit deren Image sein. Für die Belebung des Ortes wären zudem weitere Büroflächen vorstellbar, um Dienstleistungsunternehmen aus der Veranstaltungsbranche in unmittelbarer Nähe zu haben.

Eine professionelle Veranstaltungs- und Haustechnik mit TV-Studio sowie ebenerdig miteinander verbundene Räume, die störungsfreie Kamerafahrten ermöglichen, sind für ein technisch modern ausgerüstetes „Haus für Alle“ ebenso nötig wie elektronische Systeme, die im gesamten Gebäude miteinander kommunizieren und interagieren.

- Das neue Profil eines „Haus für Alle“ sollte Kulturveranstaltungen für ca. 600-800 Besucher\*innen in Reihenbestuhlung ermöglichen sowie für Kabarett, Theater und Kleinkunst bis zu 250 Besucher\*innen Platz bieten (bei einem durch mobile Trennwände ggfs. entsprechend ausgestaltbaren Raum). Im Geschäftsfeld Tagungen & Kongresse werden „mittelgroße“ Formate mit bis zu 800 Personen als eine realistische Größenordnung eingeschätzt.

Anforderung 5: Ausgehend von der Bergauf-Strategie 2.962+ zur Weiterentwicklung der Destination Garmisch-Partenkirchen und deren Markenwerte muss ein neues „Haus für Alle“ die höchsten Energiestandards erfüllen. In einem engen Dialog mit der Bürgerschaft müssen die gewünschten gestalterischer Merkmale in Bezug auf die Außengestaltung (Architektur) für ein neues „Haus für Alle“ festgelegt werden.

- Für die GaPa Tourismus GmbH gehören Nachhaltigkeit und Hochwertigkeit zu den markenstrategischen Prinzipien und sind die Leitlinien, die die touristische Entwicklung von Garmisch-Partenkirchen als „Heimat & Sehnsuchtsort“ in den nächsten Jahren bestimmen sollen. Aus unternehmerischer Perspektive ist der Jahresenergiebedarf eines „Hauses für Alle“ eine wichtige ökonomische Größe. Ein neues „Haus für Alle“ sollte sich deshalb bei seiner baulich-funktionalen Ausgestaltung an einem Nachhaltigkeitszertifikat wie dem Green Globe Siegel orientieren: Mit diesem weltweit anerkannten Nachhaltigkeitszertifikat der Veranstaltungs- und Tourismusbranche wäre für die GaPa Tourismus GmbH als Betreiberin des „Haus für Alle“ verbunden, dass sie sich zu einer umwelt- und sozialverträglichen Wirtschaftsweise verpflichten würde. Zu den „Green Globe“-Auflagen gehören zudem unter anderem Energieeffizienz, Einkauf regionaler Produkte und Dienstleistungen, Mitarbeiterschulungen zu ökologischen Fragen und ein leichter Einstieg von Frauen und Minderheiten auch in Führungspositionen.
- Nachhaltigkeit und Corporate Social Responsibility (CSR) sind ein immer stärker werdender Teil von Unternehmensphilosophien und -strategien. CSR zielt darauf ab, auf freiwilliger Basis soziale

Belange und Umweltbelange in Unternehmenstätigkeiten und in die Wechselbeziehungen mit deren sog. Stakeholdern zu integrieren. Auf die zunehmend wichtige Rolle in der Veranstaltungs- und Tagungsbranche gilt es auch, im „Haus für Alle“ eine zukunftsfähige Antwort zu finden.

Abschließend ist von Seiten der GaPa Tourismus GmbH festzustellen, dass die leidenschaftliche Diskussion um die bauliche Zukunft des „Haus für Alle“ im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozess #gapa2030 (und auch in den Vorjahren) unterstreicht, dass das „Haus für Alle“ für die Bürger\*innen des Marktes sowie auch für viele Gästen die Bedeutung eines Erinnerungsortes hat. Im Sinne der Ortsverbundenheit dient das „Haus für Alle“ der Ortsidentität, es schafft Orientierung, Kontinuität und gibt Sicherheit.

Angesichts der erheblichen baulich-funktionalen Schwächen, vorhandener Sanierungsanforderungen und den Herausforderungen der Zukunft ist es aus Sicht der GaPa Tourismus GmbH deshalb wichtig, in den Planungsprozess zur baulichen Zukunft die Frage eines Erhalts des bestehenden und die Schaffung eines neuen Erinnerungsortes mit einem Aneignungsangebot an die Bürger\*innen als Raumnutzer einzubringen. Es geht um einen zentralen „Landmark“, um den Charakter des Ortes und um die Atmosphäre für die Menschen. Der Bürgerbeteiligungsprozess #gapa2030 ist darauf ausgerichtet, die Bevölkerung zum Mitgestalten, Teilhaben, Aktiv-Sein einzuladen. Wenn man etwas mitgestaltet, so die feste Überzeugung der GaPa Tourismus GmbH, kann es, zumindest zu einem Teil, zum Eigenen werden. Für die GaPa Tourismus GmbH bleibt es insoweit der erklärte Wunsch, dass die Menschen sich den Ort rund um das „Haus für Alle“ aneignen und eine Verbundenheit zu seiner Zukunft aufbauen.