

# Um- oder Neubau: Gesetzliche Basisanforderungen

## Kurzfassung

Das Kongresshaus, so wie es heute steht, entspricht in vielen Belangen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und gesetzlichen Vorgaben. Es würde in dieser Form heute nicht mehr genehmigt werden bzw. eine Betriebsgenehmigung erhalten. Die Umsetzung aller erforderlichen Vorgaben (verpflichtende und freiwillige) stellt sich im Bestandshaus als zwar grundsätzlich möglich, dann aber sehr kosten- und aufwandsintensiv dar. Ein Neubau würde die Abbildung erforderlicher Richtlinien und Standards sowie auch funktionaler Anforderungen eher ermöglichen und infolgedessen dauerhaft den Markt Garmisch-Partenkirchen weniger kosten.

## Weiterführende Erläuterungen

### Basisinformationen und Definitionen

Für Veranstaltungsstätten wie das Kongresshaus gibt es gesetzliche (= normative) Vorgaben, Richtlinien und Anforderungen von Bundes-, Landes- und auch lokalen Behörden. Die wesentlichen Normen und Richtlinien geben dabei neben anderen die Bayerische Bauordnung (BayBO), diverse DIN-Vorschriften (z. B. DIN 14096, 18040, DIN 4102), die Versammlungsstättenverordnung (VStättVO), Unfallverhütungsvorschriften, das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) sowie lokale, kommunale Bestimmungen vor. Zudem gelten das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), das besagt, dass öffentliche Gebäude bis 2027 nach einer grundlegenden Renovierung / Sanierung ihren Wärme- und Kältebedarf teilweise durch erneuerbare Energien decken müssen. Darüber hinaus werden neue Gebäude zunehmend aus Vermarktungs-, Image- und Kostengründen in ressourcenschonender Bauweise mit kreislauffähigen Materialien gem. der Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) konzipiert und errichtet. Gleiches gilt für den operativen Betrieb von Veranstaltungsstätten: auch hier gibt es Standards und Strukturen zum nachhaltigen, ressourcenschonenden Betrieb von Veranstaltungsstätten.



### Was bedeutet dies für unser Kongresshaus?

Da das Kongresshaus in mehreren Abschnitten über mehrere Jahrzehnte hin ausgebaut wurde, galten zum Errichtungszeitpunkt des jeweiligen Gebäudeteils jeweils andere Vorgaben.

Im Status quo steht das Haus unter dem sog. Bestandsschutz. D. h. solange keine baulichen Sanierungs- und / oder Umbaumaßnahmen stattfinden, muss auch das Bestandshaus nicht zwingend den aktuell geltenden Anforderungen (mit Ausnahme brandschutzrechtlicher Auflagen) entsprechen.

Ab dem Moment jedoch, in dem Sanierungsmaßnahmen im Kongresshaus durchgeführt werden, wird der Bestandsschutz in Frage gestellt - abhängig vom Umfang der Maßnahmen und deren Eingriff in den Bestand. Da beim Kongresshaus absehbar sehr umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind (u. a. auch zur Beseitigung der vorhandenen Asbestproblematik), ist von einem Erlöschen des Bestandsschutzes und einer daraus folgenden Verpflichtung zur Einhaltung aller relevanten heute gültigen Vorschriften, Regelungen etc. auszugehen.



### Was bedeutet dies für die weitere Planung?

Egal, ob bei einer Kernsanierung des Kongresshauses oder bei einem Neubau, aktuell geltende Richtlinien, Gesetze und Normen müssen eingehalten und in der Konzeption und Umsetzung berücksichtigt werden. Die Liste der umzusetzenden Maßnahmen im Kongresshaus ist dabei lang und breit gefächert.

Nach ersten Einschätzungen von BEVENUE werden gerade die komplexe und verschachtelte Gebäudesituation, die gestückelte Haustechnik und haustechnischen Anlagen (z. B. Heizung, Lüftung, Zu- / Abwasser, Strom) der Bestandsimmobilie dabei die erforderlichen Maßnahmen deutlich teurer werden lassen als bei einem Neubau (aus einem Guss). Dies gilt in der Investition als auch im dauerhaften Betrieb und dem Unterhalt.

