

GAPAMITGESTALTEN

2023

The year '2023' is rendered in a large, bold, sans-serif font. The first '2' and the '3' are magenta, while the '0' is yellow. A blue fingerprint graphic is overlaid on the right side of the '3', partially obscuring it. A thin grey line connects the bottom of the 'GAPAMITGESTALTEN' box to the top of the '2023' graphic.

Sondersitzung des Marktgemeinderates am 26. Juli 2022

Rechtliche Hinweise

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Bürgerbeteiligungsprozess als Grundlage für ein Ratsbegehren

→ Beschlüsse im Marktgemeinderat:

21. Januar 2021

25. Februar 2021

→ laufende Information des Marktgemeinderates:

09. September 2021

08. Dezember 2021

17. März 2022

21. April 2022

02. Juni 2022

26. Juli 2022

Bürgerbeteiligungsprozess als Grundlage für ein Ratsbegehren

Bürgerbeteiligung: Was, warum und wie?

Was bedeutet Bürgerbeteiligung?

Stufen der Partizipation



Informieren

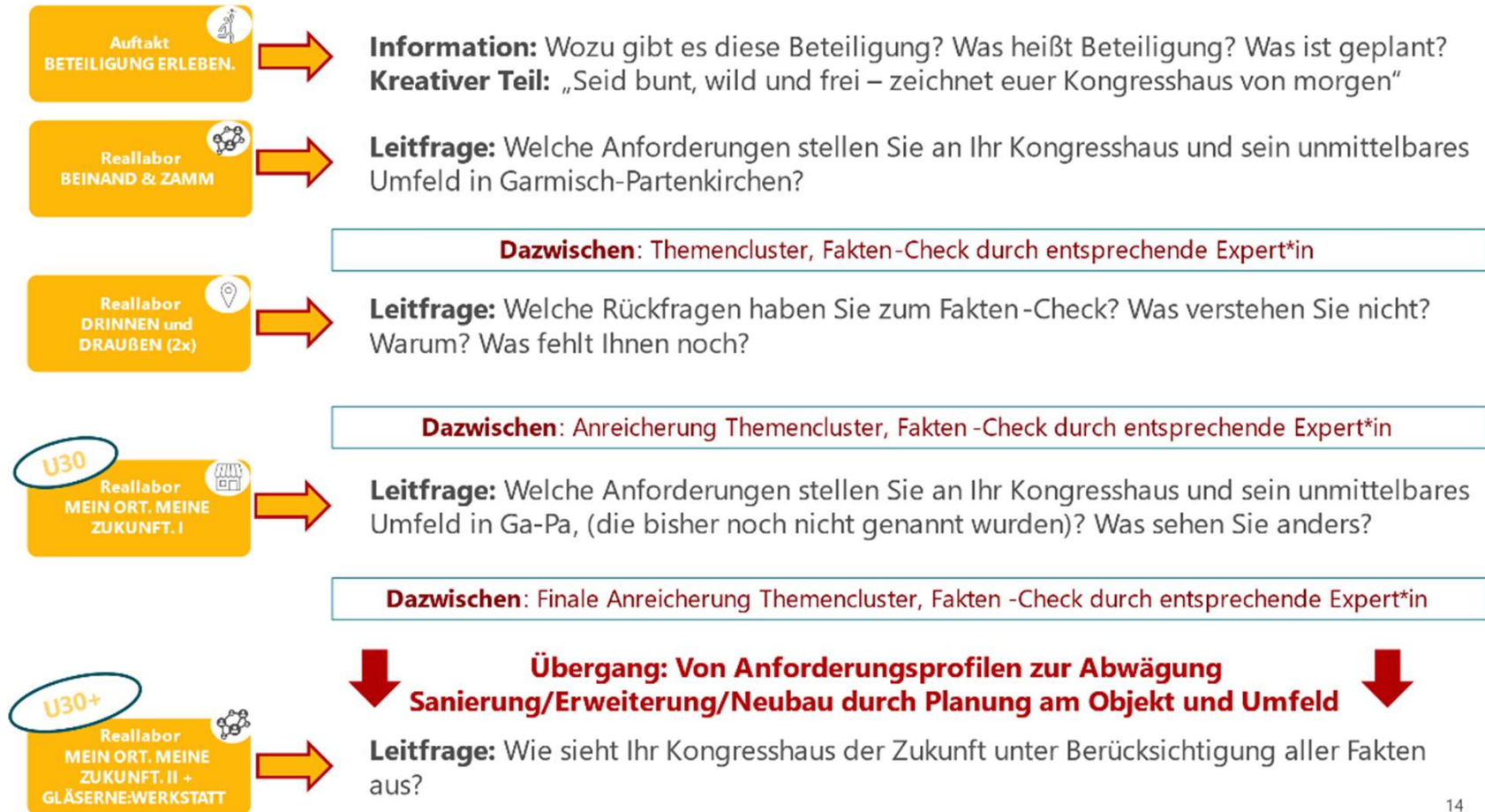
Anhören / Konsultieren

Mitgestalten / Kooperieren

(Mitentscheiden)

Die cima verfolgt zu jedem Zeitpunkt des Prozesses das Ziel einer neutralen, unbeeinflussbaren und versachlichenden Moderation.

Bürgerbeteiligungsprozess als Grundlage für ein Ratsbegehren





Frau Eggensberger

Astrid Eggensberger
Dipl. Ing. Stadtplanerin
seit 2020 USP Projekte GmbH, Büroleiterin, zuvor
bis 2019 Koch+Partner, Projektpartnerin

Warum sind Sie Experte in diesem Beteiligungsprozess?

Seit rund 30 Jahren bin ich als Stadtplanerin in ganz Deutschland und auch international tätig. Als Projektleiterin des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) von 2017 bis 2019 habe ich mich intensiv und ganzheitlich mit Garmisch-Partenkirchen auseinandergesetzt. Das Kongresshaus sowie sein Umfeld waren dabei Schwerpunktthemen.

Mitgliedschaften: Bayerische Architektenkammer, SRL - Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung



Herr Gehrle-Neff

Markus Gehrle-Neff
Dipl.-Ing. (FH) M.Eng. Architekt, Stadtplaner
Stellv. Leiter Bauamt Markt Garmisch-Partenkirchen

Warum sind Sie Experte in diesem Beteiligungsprozess?

Seit 2008 mit der Projektentwicklung zur Neuausrichtung des Kongresshaus auf Grund meiner Ausbildungen zum Architekten und Stadtplaner sowie als Projektentwickler und Projektsteuerer beschäftigt.

Auftraggeber und Aufgabenersteller der Gutachten, Vorplanungen und Wettbewerbsauslobungen.

Begleitung der Kollegen von GaPa Tourismus auf der Suche nach einem Rauprogramm zur Definition der zukünftigen Bauaufgaben



Herr Hahn

Jörg Hahn
Amtsleiter des Gemeindebauamts des Marktes Garmisch-Partenkirchen

Warum sind Sie Experte in diesem Beteiligungsprozess?

Die Antwort folgt in Kürze!



Herr Löffler

Thomas Löffler
Diplom-Soziologe, Betriebswirt
Freier Experte

Warum sind Sie Experte in diesem Beteiligungsprozess?

Ich habe seit über 40 Jahre Erfahrung in der Veranstaltungsbranche, als

- ➔ Organisationsleiter (Kulturhaus Marburg/L.)
- ➔ Geschäftsführer von Kultur- und Kongresshallen (Dietzenbach/Offenbach und Filderstadt, Filharmonie)
- ➔ Geschäftsführer der INTHEGA (Berufsverband der Städte mit Theatergastspielen)
- ➔ Privat-Dozent an der DHBW Ravensburg Messe-, Kongress & Eventmanagemen

Das Expertenteam



Herr Rörig

Christopher Rörig
Betriebswirt
Geschäftsführer der BEVENUE GmbH, Beratung für Veranstaltungsstätten (München)

Warum sind Sie Experte in diesem Beteiligungsprozess?

Mein erster Kontakt zu Garmisch-Partenkirchen und der Kongresshausentwicklung war 2012. Seitdem hatte ich immer wieder Kontakt und Gespräche mit der Stadtspitze und GaPa Tourismus – den jeweiligen Vorgängern der jetzt handelnden Personen, ohne dabei aber in konkrete Projekte involviert gewesen zu sein, sondern immer wieder als „Sparrings-Partner“. Wir, die BEVENUE, sind eine auf Veranstaltungsstätten spezialisierte Beratung. Veranstaltungshäuser, deren „Hard- und Software“ (Räume, Technik, Ausstattung, Betrieb, Personal etc.) sind unser Kern- und Tagesgeschäft – seit über 20 Jahren.



Herr Schmitz

Hans Schmitz
Bachelor in Hospitality & Tourism Management.
University of Central Florida's (UCF)
Congressservice Alpin Convention GmbH & Healthcare Convention GmbH Co. KG.
Veranstaltungskaufmann.

Warum sind Sie Experte in diesem Beteiligungsprozess?

Seit 1992 selbständig in Garmisch-Partenkirchen, Schwerpunkt Kongressservice, Incentive, Tagungen und Events in Europa. Durch meinen täglichen Bezug zum Thema nationale und internationale Kongresse & Veranstaltungen, möchte ich meinen Wohnort beim Gestalten der zukunftsorientierten Ausrichtung des Tourismus begleiten und mit meiner Expertise unterstützen.

Sehen Sie auch das **Experteninterview von Herrn Schmitz** zu: [Technische Anforderungen](#)



Herr Schneider

Markus Schneider
Staatsexamen
Rektor Grund- und Mittelschule Oberau

Warum sind Sie Experte in diesem Beteiligungsprozess?

1. Vorstand Kulturbeutel. e.V. seit 2015 technische Betreuung seit 2004 sowie Durchführung von Veranstaltungen aller Art (u.a. Festwochen, Open-Airs) seit 1990 in Unterfranken bis 2004

Sehen Sie hier auch das **Experteninterview von Herrn Schneider** gemeinsam mit Herrn Löffler zu: [Haus für Alle](#)

ABLAUF UND TERMINE

Auftaktveranstaltung: Aufé auf'n Berg!

- Kennenlernen und gemütliches Beisammensein auf der Hütte
- Infostand mit vielen spannenden Erstinformationen
- Werden Sie am Zeichentisch kreativ

19. März 2022

Tannenhütte
11.30-16.00 Uhr



26. März 2022

Kongresshaus
10.00-16.00 Uhr



Beinand & Zamm

- Nutzen Sie die Chance, mit unterschiedlichen Fachleuten über die innerörtliche Entwicklung rund ums Kongresshaus zu sprechen
- Erleben Sie vor Ort im Kongresshaus die täglichen Herausforderungen
- Diskutieren Sie mit und/oder hören Sie zu

07. Mai 2022

Lodge am Hausberg
10.00-15.00 Uhr

Mein Ort. Meine Zukunft. (Teil 1)

- Zielgruppe: Alle +/- 16-30 Jährigen
- Jetzt sind eure Ansichten und Einschätzungen zur innerörtlichen Entwicklung rund um das Kongresshaus gefragt
- Diskutiert mit uns und den Fachleuten in kleineren Gruppen in gemütlicher Atmosphäre



29. April 2022

Bischoffs-Eck
8.00-14.00 Uhr

Drinnen & Draußen (Teil 1)

- Wir suchen den Dialog mit Ihnen
- Informationstafeln präsentieren Ihnen die fachliche Einordnung Ihrer Vorschläge und Anregungen aus der letzten Veranstaltung

Alle Informationen der Veranstaltungen und weitere Hintergrundinformationen stehen auch weiterhin zum Nachlesen auf mitgestalten.gapa2030.com zur Verfügung.

23. Juni 2022

Richard-Strauss-Institut
17.30-21.00

Gläserne Werkstatt

- In den letzten Veranstaltungen haben wir alle viel dazu- und kennengelernt. Lassen Sie uns dieses Hintergrundwissen nun anwenden
- Unser Motto heute: Lassen Sie uns planerisch denken! Ran an die Karten und das Modell des Kongresshauses mit seinem Umfeld
- Diskussion der Möglichkeiten und Grenzen der Umsetzbarkeit

18. Mai 2022

Cuatro Hombres
16.00-21.00 Uhr

Drinnen & Draußen (Teil 2)

- Wir suchen wieder den Dialog mit Ihnen
- Informationstafeln präsentieren Ihnen die zwischenzeitlich ergänzten und fortentwickelten fachlichen Einordnungen Ihrer Vorschläge und Anregungen aus den letzten Veranstaltung

GAPAMITGESTALTEN

203

02. Juli 2022

Fischers Mohrenplatz
10.00-16.00

Abschlussinformationsveranstaltung

- Wir informieren Sie noch einmal umfassend über alle Erkenntnisse aus dem Prozess und wie es nun weitergeht

02. Juni 2022

**Werdenfels-Gymnasium
Musikpavillon**
17.30-21.00

Mein Ort. Meine Zukunft. (Teil 2)

- Zielgruppe: Alle +/- 16-30 Jährigen
- In den letzten Veranstaltungen haben wir alle viel dazu- und kennengelernt. Lasst uns dieses Hintergrundwissen nun anwenden.
- Unser Motto heute: Lasst uns planerisch denken! Ran an die Karten und das Modell des Kongresshauses und seines Umfelds
- Diskussion der Möglichkeiten und Grenzen der Umsetzbarkeit



ABLAUF UND TERMINE

GAPAMITGESTALTEN

203

02. Juli 2022
Fischers Mohrenplatz
10.00-16.00

Abschlussinformationsveranstaltung

- Wir informieren Sie noch einmal umfassend über alle Erkenntnisse aus dem Prozess und wie es nun weitergeht

02. Juni 2022
Werdenfels-Gymnasium
Musikpavillon
17.30-21.00

Mein Ort. Meine Zukunft. (Teil 2)

- Zielgruppe: Alle +/- 16-30 Jährigen
- In den letzten Veranstaltungen haben wir alle viel dazu- und kennengelernt. Lasst uns dieses Hintergrundwissen nun anwenden.
- Unser Motto heute: Lasst uns planerisch denken! Ran an die Karten und das Modell des Kongresshauses und seines Umfelds
- Diskussion der Möglichkeiten und Grenzen der Umsetzbarkeit

Alle Informationen der Veranstaltungen und weitere Hintergrundinformationen stehen auch weiterhin zum Nachlesen auf mitgestalten.gapa2030.com zur Verfügung.

23. Juni 2022
Richard-Strauss-Institut
17.30-21.00

Gläserne Werkstatt

- In den letzten Veranstaltungen haben wir alle viel dazu- und kennengelernt. Lassen Sie uns dieses Hintergrundwissen nun anwenden
- Unser Motto heute: Lassen Sie uns planerisch denken! Ran an die Karten und das Modell des Kongresshauses mit seinem Umfeld
- Diskussion der Möglichkeiten und Grenzen der Umsetzbarkeit

18. Mai 2022
Cuatro Hombres
16.00-21.00 Uhr

Drinne & Draußen (Teil 2)

- Wir suchen wieder den Dialog mit Ihnen
- Informationstafeln präsentieren Ihnen die zwischenzeitlich ergänzten und fortentwickelten fachlichen Einordnungen Ihrer Vorschläge und Anregungen aus den letzten Veranstaltung

07. Mai 2022
Lodge am Hausberg
10.00-15.00 Uhr

Mein Ort. Meine Zukunft. (Teil 1)

- Zielgruppe: Alle +/- 16-30 Jährigen
- Jetzt sind eure Ansichten und Einschätzungen zur innerörtlichen Entwicklung rund um das Kongresshaus gefragt
- Diskutiert mit uns und den Fachleuten in kleineren Gruppen in gemütlicher Atmosphäre

26. März 2022
Kongresshaus
10.00-16.00 Uhr

Beinand & Zamm

- Nutzen Sie die Chance, mit unterschiedlichen Fachleuten über die innerörtliche Entwicklung rund ums Kongresshaus zu sprechen
- Erleben Sie vor Ort im Kongresshaus die täglichen Herausforderungen
- Diskutieren Sie mit und/oder hören Sie zu

19. März 2022
Tannenhütte
11.30-16.00 Uhr

Auftaktveranstaltung: Aufé auf'n Berg!

- Kennenlernen und gemütliches Beisammensein auf der Hütte
- Infostand mit vielen spannenden Erstinformationen
- Werden Sie am Zeichentisch kreativ

29. April 2022
Bischoffs-Eck
8.00-14.00 Uhr

Drinne & Draußen (Teil 1)

- Wir suchen den Dialog mit Ihnen
- Informationstafeln präsentieren Ihnen die fachliche Einordnung Ihrer Vorschläge und Anregungen aus der letzten Veranstaltung

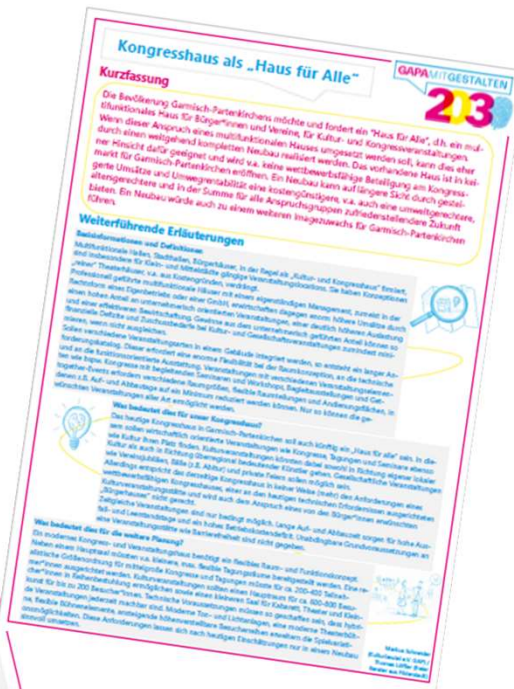
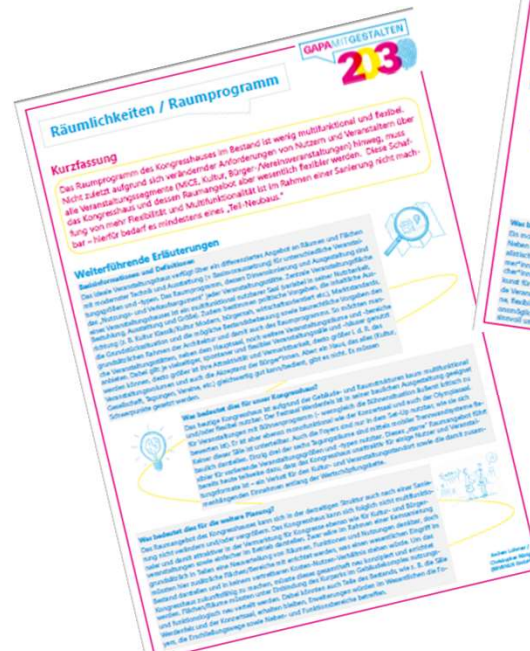


Erkenntnisse und Ergebnisse der Beteiligungsformate

Faktenchecks und Anforderungsprofile

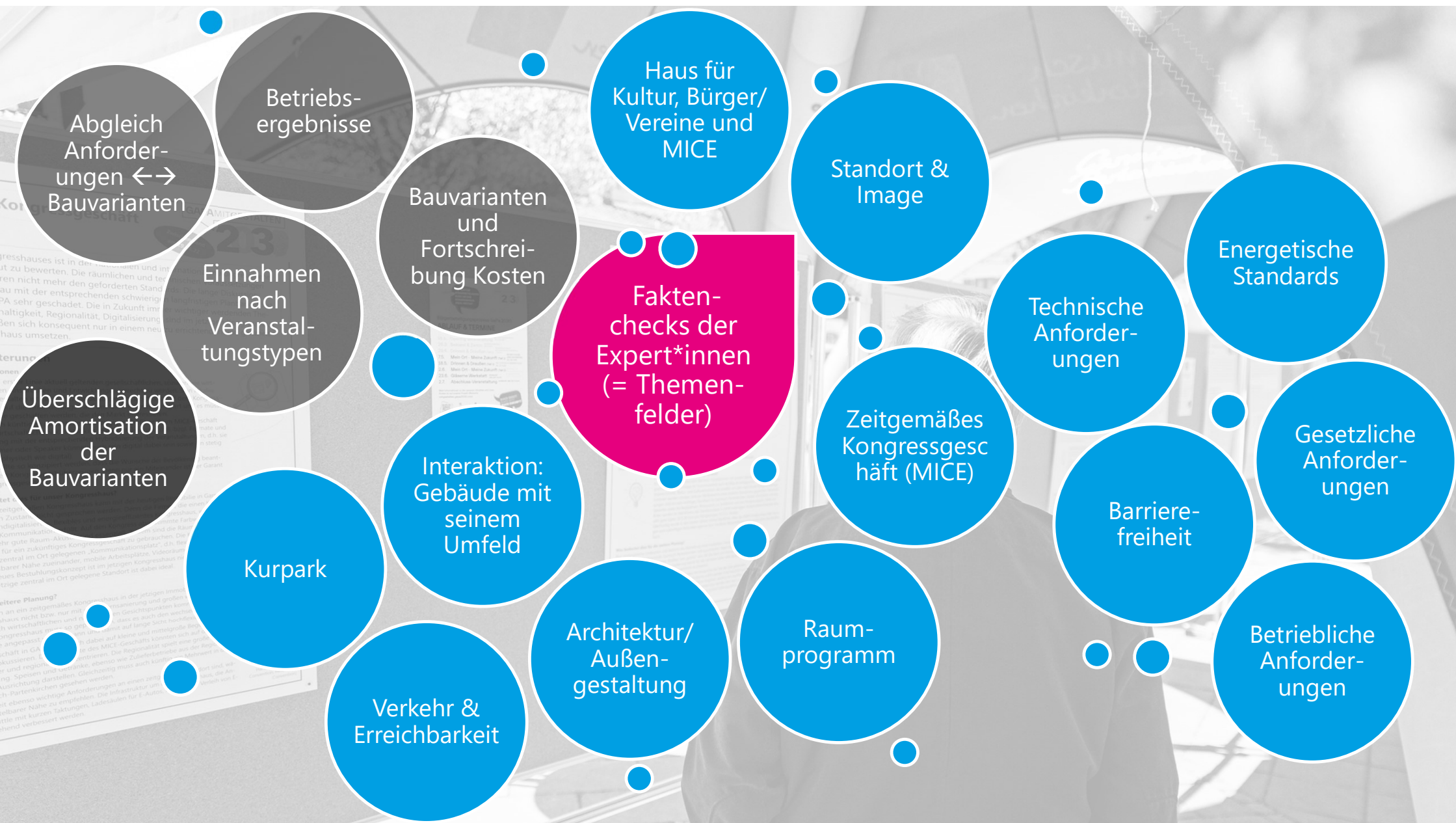
→ Initialfrage:

Welche Anforderungen stellt die Bürgerschaft an ihr Kongresshaus von morgen?



→ Sammlung aller Nennungen und fachliche Einwertung durch Expertenteam

→ 18 Faktenchecks



Erkenntnisse und Ergebnisse der Beteiligungsformate

Faktenchecks und Anforderungsprofile

Architektur und Gestaltung

Kurzfassung

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (EnEV) müssten bei einer Sanierung alle Außenbauteile der Fassade erneuert werden. Das Haus sähe auch nach einer Renovierung somit nicht so aus wie derzeit. Ein Neubau des Kongresshauses könnte die strukturellen Defizite und Angebotsmängel beseitigen und als neue Referenz für Garmisch-Partenkirchen genutzt werden (energieoptimierter Gebäudestandard, Vorbildfunktion im Umgang mit öffentlichen Bauten, Fortentwicklung der Baukultur, identitätsstiftendes Leuchtturmprojekt). Sowohl bei einer Sanierung wie auch bei einem Neubau könnten bei den weiteren Planungen einzelne erwünschte gestalterische Merkmale (bspw. Materialmix, Satteldach) mit in die Aufgabenstellung aufgenommen und ein landschafts- und ortsgerechtes Bauen unterstützt werden.

Weiterführende Erläuterungen

Basisinformationen und Definitionen

Architektur (lat. architectura = Baukunst). Gestaltung ist ein kreativer Schaffensprozess, bei dem durch die Arbeit des Gestaltenden eine Sache erstellt, modifiziert oder entwickelt wird. Geschmack ist soziokulturelle Prägung; sprich das Gewohnte gefällt uns. Das Kongresshaus ist derzeit ein Konglomerat aus vier Gebäudeteilen: Richard-Strauss-Saal (erb. 1960), Festsaal Werdenfels auf den Grundmauern des ehemaligen Festsaals aus den 1930er Jahren (erb. 1976), Überbauung GaPa Tourismus (erb. 1998), U1 und Pavillon Café (erb. 2000).



Was bedeutet dies für unser Kongresshaus?

Weder in Gestalt noch im Erscheinungsbild entspricht das Kongresshaus in seinem aktuellen Zustand den Anforderungen an einen zeitgemäßen und attraktiven Kongressstandort. Insgesamt lässt der heterogene und verschachtelte Gebäudekomplex eine klare Struktur und eine verständliche Orientierung vermissen. Die jeweiligen Gebäudeteile verbinden nur die inneren Abläufe. Eine einheitliche Fassadengestaltung fehlt.

Die Materialien und Formen der dem Richard-Strauss-Platz zugewandten Fassade mit dem dominanten Satteldach (1970er) sind der heimischen Baukultur entnommen und ruhig und stimmig eingesetzt worden. Die dunkle Fassade wirkt aber geschlossen, die aufgesetzten Rolläden sind maßstabsfremd. Die Stahl-Glas-Konstruktion des Anbaus des U1 / das Pavillon Café entspricht nicht den heimischen Materialien. Die beiden Bauteile harmonisieren weder gestalterisch, noch ergänzen sich die Funktionen sinnvoll. Die beiden repräsentativen, etwas gediegen wirkenden Säle (Festsaal Werdenfels und Richard-Strauss-Saal) sind eigenständig gestaltete Säle mit einem hohen Wiedererkennungswert und hohem gestalterischen Anspruch.

Was bedeutet dies für die weitere Planung?

Das äußere Erscheinungsbild wird sowohl bei einer Sanierung wie auch bei einem Neubau einem Gestaltungsprozess unterzogen werden müssen: Bei einer Sanierung müssten die Fassaden nach den derzeitigen Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz (EnEV) erneuert werden. In diesem Zuge sind ohne Ausnahmen alle Außenbauteile durch zeitgemäße Elemente zu ersetzen. Verputzte Fassaden müssten gedämmt werden, was zu einer Veränderung der Fenstergrößen führt. Eine technische Umsetzung ist sicherlich möglich.

Sollte den Garmisch-Partenkirchner*innen der Erhalt von z. B. den Materialien, der Formensprache oder ein Satteldach, bei einer Sanierung oder bei einem Neubau, wichtig sein, so kann dies bei den weiteren Planungen als zu beachtendes gestalterisches Merkmal mit in die Aufgabenstellung aufgenommen werden. Bei der derzeitigen Vielfalt an bauzeitlichen Elementen an dem Gebäude könnte jedoch auch die klare und ruhige Architektur der 1960er Jahre des Richard-Strauss-Saals als stilprägend für das Haus empfunden werden. Hier vermischte sich die objektive gestalterische Qualität mit dem persönlichen Geschmack der einzelnen Betrachter*in.



Markus Gehle-Neff (Bauamt
GAP) / Astrid Eggensberger
(USP Projekte GmbH)

Architektur und Gestaltung

Kurzfassung

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (EnEV) müssten bei einer Sanierung alle Außenbauteile der Fassade erneuert werden. Das Haus sähe auch nach einer Renovierung somit nicht so aus wie derzeit. Ein Neubau des Kongresshauses könnte die strukturellen Defizite und Angebotsmängel beseitigen und als neue Referenz für Garmisch-Partenkirchen genutzt werden (energieoptimierter Gebäudestandard, Vorbildfunktion im Umgang mit öffentlichen Bauten, Fortentwicklung der Baukultur, identitätsstiftendes Leuchtturmprojekt). Sowohl bei einer Sanierung wie auch bei einem Neubau könnten bei den weiteren Planungen einzelne erwünschte gestalterische Merkmale (bspw. Materialmix, Satteldach) mit in die Aufgabenstellung aufgenommen und ein landschafts- und ortsgerechtes Bauen unterstützt werden.

Kostenmodelle zur Fortentwicklung des Kongresshauses GAP

GAP MITGESTALTEN

203

GAP MITGESTALTEN
203

Fortschreibung Kostenmodelle

Instandsetzung bestehendes Kongresshaus	Instandsetzung und Teilneubau Henchion + Reuter	Instandsetzung und Teilneubau Ecko Eichler	Multifunktionaler Neubau GaPa Tourismus Raumprogramm
Sanierung der Oberflächen Funktionale Herstellung des Gebäudes ohne strukturelle Verbesserung Keine Instandsetzung der Küche Ohne Tiefgarage	Sanierung des Bestandes und Teilneubau Brandschutz, Instandsetzung der Küche, Gasleitung Inkl. Tiefgarage	Sanierung des Bestandes und Teilneubau Brandschutz, Instandsetzung Küche / Toiletten, Teilneubau, Ausstellungsflächen Inkl. Tiefgarage	Neubau Tagungsräume, Foyers, Großer Saal, Kleiner Saal, Gasleitung Inkl. Tiefgarage

Entwicklungsmöglichkeiten - Gegenüberstellung Raumangebote und Baukosten Stand Juni 2018 und Q1 2022

Model 1:	Kostenschätzung 2018	Kosten 2022 * (Indiziert +31,5%)	Model 2:	Kostenschätzung 2018	Kosten 2022 * (Indiziert +31,5%)	Model 3:	Kostenschätzung 2018	Kosten 2022 * (Indiziert +31,5%)	Model 4:	Kostenschätzung 2018	Kosten 2022 * (Indiziert +31,5%)
Sanierung des Bestandes Großer Saal 800 m² Kleiner Saal 533 m² Foyer 1 1.080 m² Foyer 2 218 m² 11 Räume mit insgesamt 997 m²			Sanierung des Bestandes und Teilneubau (Wettbewerb 2016/17) Großer Saal 800 m² Kleiner Saal 533 m² Panoramafoyer 1.128 m² Foyer 1 1.080 m² Foyer 2 927 m² 12 Räume mit insgesamt 1.297 m²			Sanierung des Bestandes und Teilneubau Bürgerbegehren Rettet unser Kongresshaus (Quelle: Architekt Dipl.-Ing. Ecko Eichler) Großer Saal 800 m² Kleiner Saal 533 m² Foyer 1 1.080 m² Foyer 2 218 m² 11 Räume mit insgesamt 997 m²			GaPa Tourismus Raumprogramm Stand 2018 Großer Saal mit Bühne 800 m² Kleiner Saal 400 m² Foyer 1 1.000 m² Foyer 2 0 m² Tagung 1 100 m² Tagung 2 100 m² Tagung 3 100 m² Tagung 4 100 m² Tagung 5 100 m²		
Hauptnutzfläche: 3.628 m² **			Hauptnutzfläche: 5.765 m² **			Hauptnutzfläche: 3.628 m² **			Hauptnutzfläche: 2.700 m² **		
Sanierungskosten:	7.000.000 € netto	9.205.000 € netto	Sanierungskosten: Neubaukosten:	7.000.000 € netto 25.000.000 € netto		Sanierungskosten: Neubaukosten:				21.270.330 € netto 7.877.904/m²*2700m² = € netto	
Die Sanierung war bisher keiner Planung unterlegen. Die Kostenannahme beruht auf einer funktionalen Herstellung des Gebäudes ohne strukturelle Verbesserungen. Sämtliche Oberflächen würden saniert, aber so belassen, wie sie sind.			Baukosten nach Henchion + Reuter mehrfach im Gemeinderat vorgestellt inkl. Küche, Gasleitung, Brandschutz, Tiefgarage.	32.000.000 € netto	42.080.000 € netto					22.610.361 € netto	29.732.624 € netto
Gesamtkosten Model 1: Abbruchkosten (3.800m² * 1,6)*130€ Gasleitung Tiefgarage (eigenes Projekt) Sanierung Variante 1 Sanierungskosten s. oben Summe geschätzt mit Tiefgarage Summe geschätzt ohne Tiefgarage	0 € netto 0 € netto 7.000.000 € netto 7.000.000 € netto 14.000.000 € netto 7.000.000 € netto	0 € netto 0 € netto 9.205.000 € netto 9.205.000 € netto 18.410.000 € netto 9.205.000 € netto	Gesamtkosten Model 2: Abbruchkosten (3.800m² * 1,6)*130€ Gasleitung Tiefgarage (eigenes Projekt) Sanierung Variante 1 Sanierungskosten s. oben Summe geschätzt mit Tiefgarage Summe geschätzt ohne Tiefgarage	0 € netto 900.000 € netto 7.000.000 € netto 7.000.000 € netto 32.000.000 € netto 25.000.000 € netto	0 € netto 1.183.500 € netto 9.205.000 € netto 9.205.000 € netto 42.080.000 € netto 32.875.000 € netto	Gesamtkosten Model 3: Brandschutz Instandsetzung Küche Instandsetzung Toiletten Teilneubau Ausstellungsfläche Inkl. Tiefgarage Baukosten ohne Quelle 2018			Gesamtkosten Model 4: Vergleichsobjekt Alttötting Abbruchkosten (3.800m² * 1,6)*130€ Gasleitung Tiefgarage (eigenes Projekt) Neubau Variante 2 Baukosten s. oben Summe geschätzt mit Tiefgarage Summe geschätzt ohne Tiefgarage	800.000 € netto 900.000 € netto 7.000.000 € netto 22.610.361 € netto 31.310.361 € netto 24.310.361 € netto	1.052.000 € netto 1.183.500 € netto 9.205.000 € netto 29.732.624 € netto 41.173.124 € netto 31.968.124 € netto
Kostenschätzungen	7.000.000 € netto	9.205.000 € netto		32.000.000 € netto	42.080.000 € netto		31.040.000 € netto	40.817.600 € netto		31.310.361 € netto	41.173.124 € netto ***

* Baukostenindex Q1/2022. Quelle: Statistisches Bundesamt. 2015 = 100%. Baukostenindex 2022 = +31,5%.

** Eine Vergleichbarkeit der Modelle ist nur bedingt möglich, da sich die Gebäudegröße stark unterscheidet: Die Fläche beim Wettbewerb war deutlich größer als beim GaPa Tourismus Raumprogramm.

*** Die Kostenschätzung beruht auf einem Wert von 7.877,90 €/m² aus dem Vergleichsprojekt Alttötting. Er beinhaltet anteilig alle Nebenflächen, wie z.B. Flure, Küchen, Lager, etc.

Quelle: Markt Gemisch-Partenkirchen / GaPa Tourismus GmbH

Anforderungen der Bürgerschaft in Bezug zu den Kostenmodellen

GAPAMITGESTALTEN



In welchem Kostenmodell können die Anforderungen am besten* umgesetzt werden?

Themenfelder (Anforderungen)**	Instandsetzung bestehendes Kongresshaus	Instandsetzung und Teilneubau Henchion + Reuter	Instandsetzung und Teilneubau Ecko Eichler	Multifunktionaler Neubau
Kongresshaus als „Haus für Alle“	X	X	X	X
zeitgemäßes Kongressgeschäft	X	X	X	X
Standort und Image (MICE-Geschäft)	X	X	X	X
Betriebliche Anforderungen	X	X	X	X
Räumlichkeiten / Raumprogramm	X	X	X	X
Barrierefreiheit	X	X	X	X
Technische Anforderungen	X	X	X	X
Gesetzliche Basisanforderungen	X	X	X	X
Energetische Standards / Nachhaltigkeit - graue Energie	X	X	X	X
Energetische Standards / Nachhaltigkeit - laufender Betrieb	X	X	X	X
Architektur und Gestaltung	X	X	X	X
Kurpark im Bezug zum Kongresshaus	X	X	X	X
Interaktion zw. Kongresshaus und Umfeld	X	X	X	X
Verkehr und Erreichbarkeit	X	X	X	X

Legende

X = nach ökonomischen, ökologischen und/oder sozialen Kriterien mit eher geringeren Aufwänden umsetzbar

X = nach ökonomischen, ökologischen und/oder sozialen Kriterien mit eher höheren Aufwänden umsetzbar

X = nach ökonomischen, ökologischen und/oder sozialen Kriterien mit sehr hohen Aufwänden oder nicht umsetzbar

* „am besten“ bezieht sich auf eine fachliche Einschätzung nach wirtschaftlichen (kurz-/langfristig) und / oder ökologischen Kriterien sowie sozialen Gesichtspunkten.

** Die Themenfelder greifen die von der Bürgerschaft genannten Anforderungen an ihr Kongresshaus von morgen auf. Auf dieser Basis wurden die Faktenchecks von dem Expert*innenteam erarbeitet.

Quelle: GaPa Tourismus GmbH

überschlägige Amortisationsbetrachtung

- *Startjahr* = 2027
- *Investitionskosten (netto)* = Angaben zu den vier Modellen
- *Nutzungsdauer (Jahre)* = 50 Jahre
- *Zinssatz* = 5%
- *Jährlicher Rückfluss (Einsparung)* = Summe aus
 - *Abschreibung (Afa) = 2% linear über 50 Jahre*
 - *eingesparte Energieverbrauchskosten (Basiswert 2019 = 70.000 EUR)*
 - *reduzierte Unterhalt (Basis Mittelwert 2019 - 2021 = 275.000 EUR)*
 - *erhöhte Parkplatzeinnahmen (durch mehr Stellplätze)*
 - *erhöhte Gewinne (Basiswert 2019 = 370.000 EUR)*
- *Steigerungsrate Rückfluss* = 2%

Überschlägige Amortisationsbetrachtung

FALL: Instandsetzung Bestand

Startjahr	2027	Amortisation <31		EUR
Nutzungsdauer	50 Jahre		Afa = 2% linear über 50 Jahre	140.000,00
Zinssatz	5,00%		+	
Investition netto	7.000.000,00 EUR		Eingesparte Energie (Basis 2019 = 70.000 EUR) -80%	56.000,00
Jährlicher Rückfluss netto	361.000,00 EUR		+	
Steigerungsrate Rückfluss	2,00%		Red. Unterhalt (Basis: Ø 2019-2021 = 275.000 EUR) -60%	165.000,00
			+	
			Erhöhte Parkplatzeinnahmen	0,00
			+	
			Erhöhte Gewinne (Basisjahr 2019 = 370.000 EUR)	0,00
			Jährlicher Rückfluss (Einsparungen)	361.000,00

Überschlägige Amortisationsbetrachtung

FALL: Instandsetzung und Teilneubau Henchion und Reuter

Startjahr	2027	Amortisation <34		EUR
Nutzungsdauer	50 Jahre		Afa = 2% linear über 50 Jahre	640.000,00
Zinssatz	5,00%		+	
Investition netto	32.000.000,00 EUR		Eingesparte Energie (Basis 2019 = 70.000 EUR) -80%	56.000,00
Jährlicher Rückfluss netto	1.536.600,00 EUR		+	
Steigerungsrate Rückfluss	2,00%		Red. Unterhalt (Basis: Ø 2019-2021 = 275.000 EUR) -60%	165.000,00
			+	
			Erhöhte Parkplatzeinnahmen	453.600,00
			+	
			Erhöhte Gewinne (Basisjahr 2019 = 370.000 EUR) +60%	222.000,00
			Jährlicher Rückfluss (Einsparungen)	1.536.600,00

Überschlägige Amortisationsbetrachtung

FALL: Instandsetzung und Teilneubau Ecko Eichler

Startjahr	2027	Amortisation <35		EUR
Nutzungsdauer	50 Jahre		Afa = 2% linear über 50 Jahre	620.800,00
Zinssatz	5,00%		+	
Investition netto	31.040.000,00 EUR		Eingesparte Energie (Basis 2019 = 70.000 EUR) -80%	56.000,00
Jährlicher Rückfluss netto	1.483.800,00 EUR		+	
Steigerungsrate Rückfluss	2,00%		Red. Unterhalt (Basis: Ø 2019-2021 = 275.000 EUR) -60%	165.000,00
			+	
			Erhöhte Parkplatzeinnahmen	420.000,00
			+	
			Erhöhte Gewinne (Basisjahr 2019 = 370.000 EUR) +60%	222.000,00
			Jährlicher Rückfluss (Einsparungen)	1.483.800,00

Überschlägige Amortisationsbetrachtung

FALL: Multifunktionaler Neubau (GaPa Tourismus Raumprogramm)

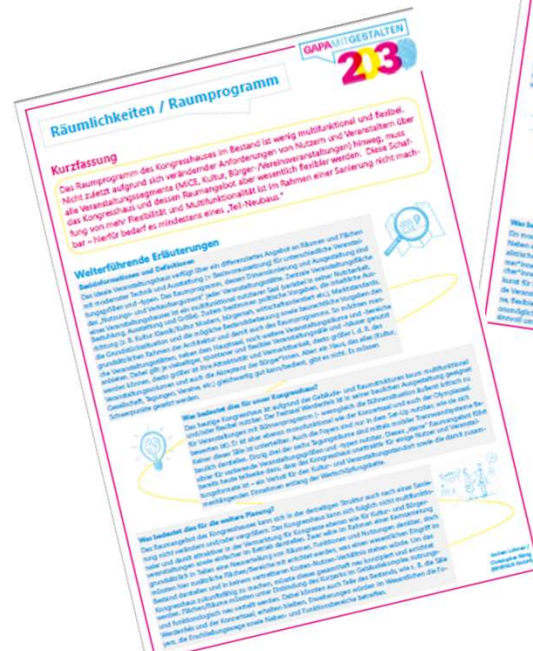
Startjahr	2027	Amortisation <31		EUR
Nutzungsdauer	50 Jahre		Afa = 2% linear über 50 Jahre	626.207,22
Zinssatz	5,00%		+	
Investition netto	31.310.361,00 EUR		Eingesparte Energie (Basis 2019 = 70.000 EUR) -95%	66.500,00
Jährlicher Rückfluss netto	1.597.807,22 EUR		+	
Steigerungsrate Rückfluss	2,00%		Red. Unterhalt (Basis: Ø 2019-2021 = 275.000 EUR) -70%	192.500,00
			+	
			Erhöhte Parkplatzeinnahmen	453.600,00
			+	
			Erhöhte Gewinne (Basisjahr 2019 = 370.000 EUR) +70%	259.000,00
			Jährlicher Rückfluss (Einsparungen)	1.597.807,22

Erkenntnisse und Ergebnisse der Beteiligungsformate

Faktenchecks und Anforderungsprofile

→ Initialfrage:

Welche Anforderungen stellt die Bürgerschaft an ihr Kongresshaus von morgen?



→ Sammlung aller Nennungen und fachliche Einwertung durch Expertenteam

→ 18 Faktenchecks



→ Ableitung von 11 Anforderungsprofilen der Bürgerschaft

Elf zentrale Anforderungen aus Bürger*innensicht zur Fortentwicklung des Kongresshauses

1. Das Kongresshaus soll auch künftig ein „Haus für Alle“, d. h. ein multifunktionales Haus für Bürger*innen und Vereine sowie für Kultur- und Kongressveranstaltungen, sein.
2. Der Standort Garmisch-Partenkirchen soll künftig als zeitgemäßer Kongressstandort für Kongresse erhalten bleiben.
3. Die betrieblichen Abläufe müssen optimiert und die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden.
4. Das Raumprogramm des Kongresshauses sollte über alle Veranstaltungssegmente hinweg (Kultur, Bürger-/Vereinsveranstaltungen, MICE) multifunktionaler und flexibler gestaltet werden.
5. Das Kongresshaus muss barrierefrei umgestaltet werden.
6. Die technischen Bedingungen müssen für alle Veranstaltungsarten (Kultur, Bürger, MICE) deutlich verbessert werden.

Elf zentrale Anforderungen aus Bürger*innensicht zur Fortentwicklung des Kongresshauses

7. Das heutige Kongresshaus benötigt unter Berücksichtigung von gesetzlichen und normativen Rahmenbedingungen eine energetische und auch technische Sanierung.
8. Ein Kriterienset zur Festlegung gewünschter gestalterischer Merkmale in Bezug auf die Außengestaltung (Architektur) bei einer Fortentwicklung des Kongresshauses sollte in engem Dialog mit der Bürgerschaft erstellt werden.
9. Eine Fortentwicklung des Kongresshauses sollte den Kurpark in die Planung einbeziehen.
10. Eine Fortentwicklung des Kongresshauses sollte im Gesamtkontext mit der unmittelbaren Umgebung gedacht werden (v. a. Richard-Strauss-Platz, U1, Kleines Theater, Kurpark, Pavillon und angrenzender Parkplatz).
11. Die Erreichbarkeit des Kongresshauses mit verschiedenen und nachhaltigen Verkehrsmitteln sollten deutlich verbessert werden.



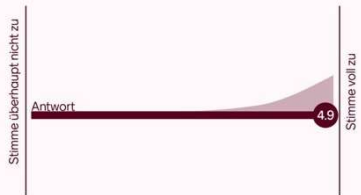
Mentimeter

Zustimmigkeit zu den elf zentrale Anforderungen aus Bürger*innensicht zur Fortentwicklung des Kongresshauses

$n > 20$

$\bar{x} = 4,79$

(1) Wie stimmen Sie dieser Anforderung zu ?



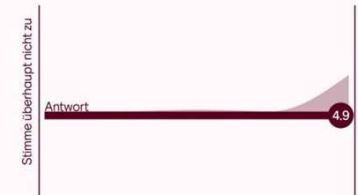
(2) Wie stimmen Sie dieser Anforderung zu ?



(3) Wie stimmen Sie dieser Anforderung zu ?



(4) Wie stimmen Sie dieser Anforderung zu ?



(5) Wie stimmen Sie dieser Anforderung zu ?



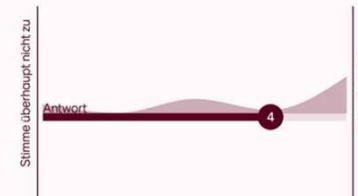
(6) Wie stimmen Sie dieser Anforderung zu ?



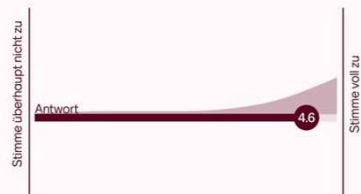
(7) Wie stimmen Sie dieser Anforderung zu ?



(8) Wie stimmen Sie dieser Anforderung zu ?



(9) Wie stimmen Sie dieser Anforderung zu ?



(10) Wie stimmen Sie dieser Anforderung zu ?



(11) Wie stimmen Sie dieser Anforderung zu ?

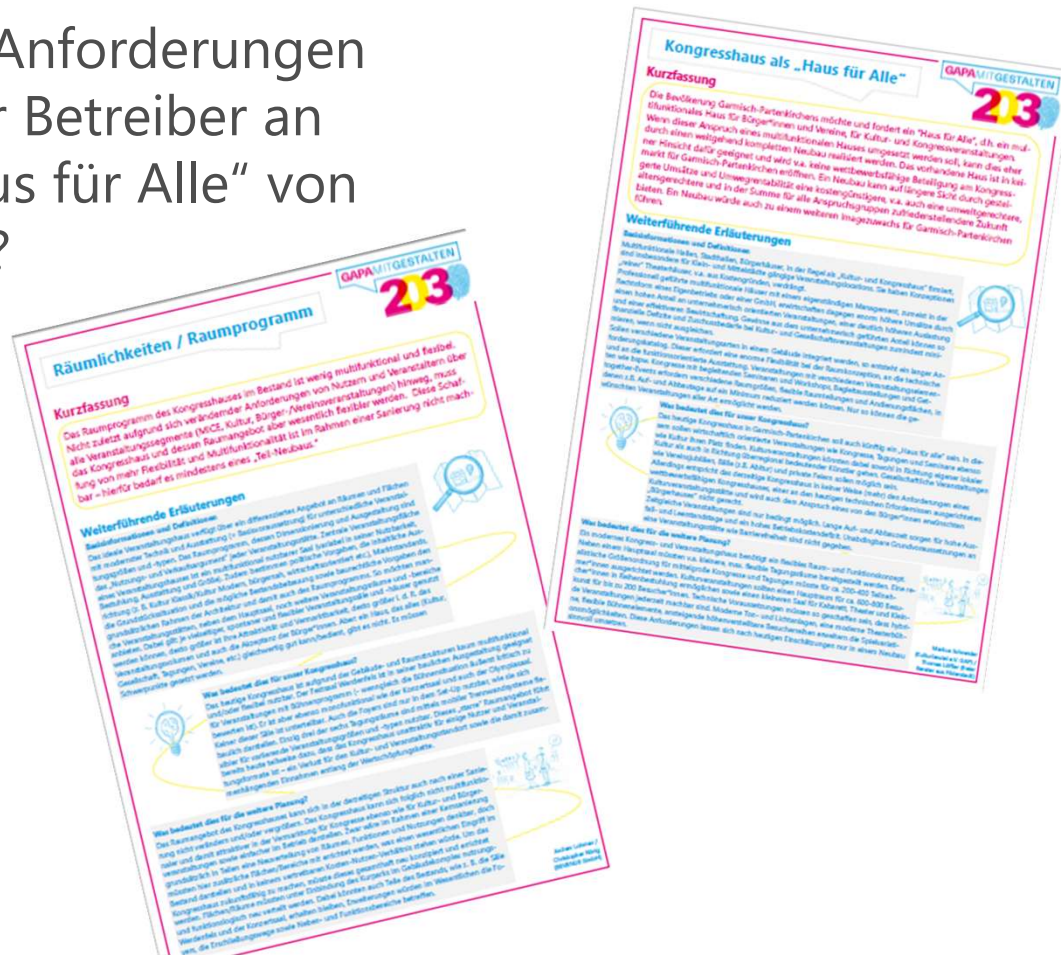


Mentimeter

5 zentrale Anforderungen aus Betreibersicht

→ Welche Anforderungen stellt der Betreiber an das „Haus für Alle“ von morgen?

➔ Ausarbeitung von zentralen Anforderungen aus Betreibersicht



Fünf zentrale Anforderungen aus Betreibersicht zur Fortentwicklung des Kongresshauses

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.
2. Die Entwicklung eines neuen „Houses 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.
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 allerneusten Stand der Entwicklung sein.

Fünf zentrale Anforderungen aus Betreibersicht zur Fortentwicklung des Kongresshauses

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

Ergebnisse in ihrer Gesamtheit

Anforderungen der Bürgerschaft in Bezug zu den Kostenmodellen

In welchem Kostenmodell können die Anforderungen am besten* umgesetzt werden?

Themenfelder (Anforderungen)**	Instandsetzung bestehendes Kongresshaus	Instandsetzung und Teilneubau Henchion + Reuter	Instandsetzung und Teilneubau Ecko Eichler	Multifunktionaler Neubau
Kongresshaus als „Haus für Alle“	X	X	X	X
zeitgemäßes Kongressgeschäft	X	X	X	X
Standort und Image (MICE-Geschäft)	X	X	X	X
Betriebliche Anforderungen	X	X	X	X
Räumlichkeiten / Raumprogramm	X	X	X	X
Barrierefreiheit	X	X	X	X
Technische Anforderungen	X	X	X	X
Gesetzliche Basisanforderungen	X	X	X	X
Energetische Standards / Nachhaltigkeit - graue Energie	X	X	X	X
Energetische Standards / Nachhaltigkeit - laufender Betrieb	X	X	X	X
Architektur und Gestaltung	X	X	X	X
Kurpark im Bezug zum Kongresshaus	X	X	X	X
Interaktion zw. Kongresshaus und Umfeld	X	X	X	X
Verkehr und Erreichbarkeit	X	X	X	X

Legende

X = nach ökonomischen, ökologischen und/oder sozialen Kriterien mit eher geringeren Aufwänden umsetzbar

X = nach ökonomischen, ökologischen und/oder sozialen Kriterien mit eher höheren Aufwänden umsetzbar

X = nach ökonomischen, ökologischen und/oder sozialen Kriterien mit sehr hohen Aufwänden oder nicht umsetzbar

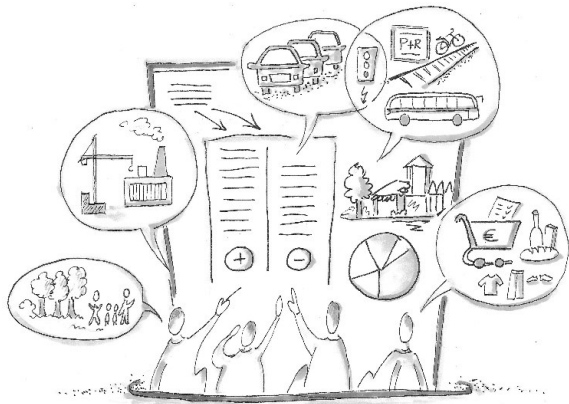
* „am besten“ bezieht sich auf eine fachliche Einschätzung nach wirtschaftlichen (kurz-/langfristig) und / oder ökologischen Kriterien sowie sozialen Gesichtspunkten.

** Die Themenfelder greifen die von der Bürgerschaft genannten Anforderungen an ihr Kongresshaus von morgen auf. Auf dieser Basis wurden die Faktenchecks von dem Expert*innenteam erarbeitet.

Quelle: GaPa Tourismus GmbH

- Eine klare Entscheidung zum Anforderungsprofil ist nun nötig
- Damit ist eine Weichenstellung für Garmisch-Partenkirchen möglich

Vorschlag für den weiteren Verfahrensweg



Klausurtagung

- Freitag, 14.10.2022, 13 Uhr bis Samstag, 15.10.2022, 16 Uhr
- Tiefe Auseinandersetzung mit den Ergebnissen
- Entwicklung Ziele und Anforderungen von Seiten des Marktgemeinderates

Marktgemeinderatssitzung

- Donnerstag, 17.11.2022
- Entscheidung über Ratsbegehren

Bürgerentscheid

- Mitte Februar, vsl. 12.02.2022
- Entscheidung durch die Bevölkerung über die Zukunft des Kongresshauses

Möglichkeiten, weiterhin informiert zu bleiben



Sie können sich weiterhin über folgende Kanäle mit Informationen versorgen:

- <https://www.mitgestalten.gapa2030.com/>
 - Ablauf des Prozesses und alle Termine
 - Für Sie weiterhin zum Nachsehen/-lesen: Hintergrundinformationen, Fotos, Präsentationen, Ergebnisse und Presseechos der letzten Veranstaltung
 - Aktuelles
- Podcast „zu’gspitzt – nachgefragt und zugehört“ (s. Website oder auf Spotify)
- Instagram-Kanal „gapa_2030“
- Presseartikel in lokalen Printmedien



**Vielen Dank für Ihr
Interesse!
Bleiben Sie engagiert!**

#gapa2030