

PMA

Projektmanagement Aumann
Münchener Straße 55
82054 Sauerlach



Machbarkeitsstudie Kongresshaus GaPa

Gliederung

1. Aufgabenstellung

2. Beschreibung des Gebäudebestands

3. Notwendigkeit von Modernisierungsmaßnahmen

4. Funktionskonzept

5. Szenarien

Szenario 1 „SANIERUNG“

Szenario 2 „SANIERUNG UND TEILNEUBAU“

Szenario 3 „NEUBAU“

6. Relevante Förderprogramme

7. Beurteilung und Empfehlung

Gegenüberstellung der 3 Szenarien „Anforderungen an Nutzungsinhalte“

Gegenüberstellung der 3 Szenarien „Kosten“

Gegenüberstellung der 3 Szenarien „Kriterien Gesamt“

Empfehlung

Weiteres Vorgehen

1. Aufgabenstellung

Das Kongresshaus des Marktes Garmisch-Partenkirchen soll am jetzigen Standort erhalten bleiben und an die geänderten Anforderungen angepasst werden. Hierzu wurde durch den Gemeinderat ein weitreichender Anforderungskatalog verabschiedet. Kernaufgabe der Machbarkeitsstudie soll die Überprüfung des baulichen Bestandes anhand der zukünftig erforderlichen Raumsituation, Infrastruktur und Bausubstanz sein.

Im Wesentlichen gilt es hier die drei Szenarien „Sanierung“, „Sanierung und Teilneubau“ und „Neubau“ zu überprüfen und dem Markt Garmisch-Partenkirchen eine Handlungsempfehlung zu geben, ob das Kongresshaus saniert werden kann, zum Teil neugebaut werden muss oder das Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Auslöser hierfür ist die unzureichende Infrastruktur im bestehenden Kongresshaus (Festsaal „Werdenfels“ 800 Plätze; Konzertsaal „Richard-Strauss“ 533 Plätze), diese genügt nicht mehr den heutigen und vor allem nicht den zukünftigen Anforderungen an ein hochwertiges Kongresszentrum. Da der Kongress- und Veranstaltungsmarkt von hoher Dynamik und zunehmendem Wettbewerb geprägt ist, sind Betreiber von Kongresshäusern einem wachsenden Handlungsbedarf ausgesetzt, wenn sie mit attraktiven Räumlichkeiten und Nutzungsmöglichkeiten am Markt bestehen wollen.

Ziel der Machbarkeitsstudie ist es ein Konzept für das neue Kongresshaus zu erhalten, das einen zukunftsorientierten Kongress- und Kulturbetrieb mit Parken ermöglicht.

Der jetzige Standort des Hauses ist vor allem wegen seiner attraktiven Innenstadtlage, und der gegebenen Erweiterungsmöglichkeit zur Neuordnung des Kongresszentrums geeignet.

2. Beschreibung des Gebäudebestands

Das Kongresshaus wurde in mehreren Bauabschnitten realisiert:

1964 der Konzertsaal „Richard-Strauss“ und Foyer

1977 der Südtrakt mit dem Saal „Werdenfels“

1998 Neubau mit Foyer und Theatersälen U1 und U2; im 1. OG Seminarräume

Olympiasaal / bereits saniert

- **Konzertsaal „Richard-Strauss“**

Der Saal gehört zum frühesten Bauabschnitt des Hauses und wurde als Konzertsaal konzipiert. Er liegt im Erdgeschoss und verfügt über eine Bühne mit der notwendigen technischen Ausstattung sowie einer versenkbaren Vorderbühne.

- **Foyer „Richard-Strauss-Saal“**

Das Foyer gehört mit zum ältesten Bauteil des Hauses und liegt zentral zwischen dem Konzertsaal und dem Restaurant im Erdgeschoss.

- **Saal „Werdenfels“**

Der Saal „Werdenfels“ ist mit 800 m² (Saal und Empore) der größte Veranstaltungsraum im Haus. Er wurde als mehrfach nutzbarer Theatersaal konzipiert und befindet sich im Erdgeschoss des Südtraktes im Südtrakt. Die verglaste Westwand gibt den Blick in den Kurpark mit dem Musikpavillon frei.

Der Saal wurde mit einer festen Bühne, Vorbühne (kann auch als Theatergraben genutzt werden) und Regiekabine konzipiert.

- **Hauptfoyer (Saal,- Treppen- und Garderobenfoyer)**

Das Foyer südlich des Saales beinhaltet den eigentlichen Haupteingang des Kongresshauses. Es wird von der verglasten Front zum Richard-Strauss-Platz, den Schaltern des Tagungsbüros und der Trennwand zum Neubau (Foyer mit Theatersälen U1 und U2) umschlossen.

- **Balkonfoyer mit Seminarräumen im 1.OG**

Im 1. OG des Südtraktes befindet sich ein Balkonfoyer, das direkt mit dem Hauptfoyer im EG verbunden ist. Es bildet zugleich Foyerbereich für die Seminarräume „Alpspitze“ und „Zugspitze“.

- **Seminarräume im 1. OG (Neubau)**

Im 1. OG des Neubaus befinden sich weitere Seminar- und Arbeits-gruppenräume.

- **Theatersäle „U1“ und „Kleines Theater“ (Neubau)**

Die modernst ausgestatteten Theatersäle „U1“ und „Kleines Theater“ im U2 befinden sich im Neubau in den Untergeschossen und sind über Treppen und einen Aufzug zu erreichen.

- **Cafe-Restaurant + Küche**

Das Cafe-Restaurant und die zugehörige Küche befinden sich im EG/UG direkt an das Foyer „Richard-Strauss-Saal“ und an den Festsaal Werdenfels angeschlossen.

Zum Cafe-Restaurant gehört eine Terrasse die zum Kurpark ausgerichtet ist.

- **Verwaltung (Neubau)**

Im 1. OG direkt über dem Cafe-Restaurantbereich befindet sich die Kongress- und Tourismusverwaltung, die 1998 aufgeständert über dem Bestand errichtet wurde.

- **„Olympiasaal“**

Der Olympiasaal befindet sich in einem angrenzenden, jedoch separatem, Nachbargebäude.

Außerdem befinden sich ein Büro des Tourismusverbandes und diverse Läden im Gebäude. Der Saal wurde in den letzten Jahren saniert und befindet sich in einem guten Zustand.

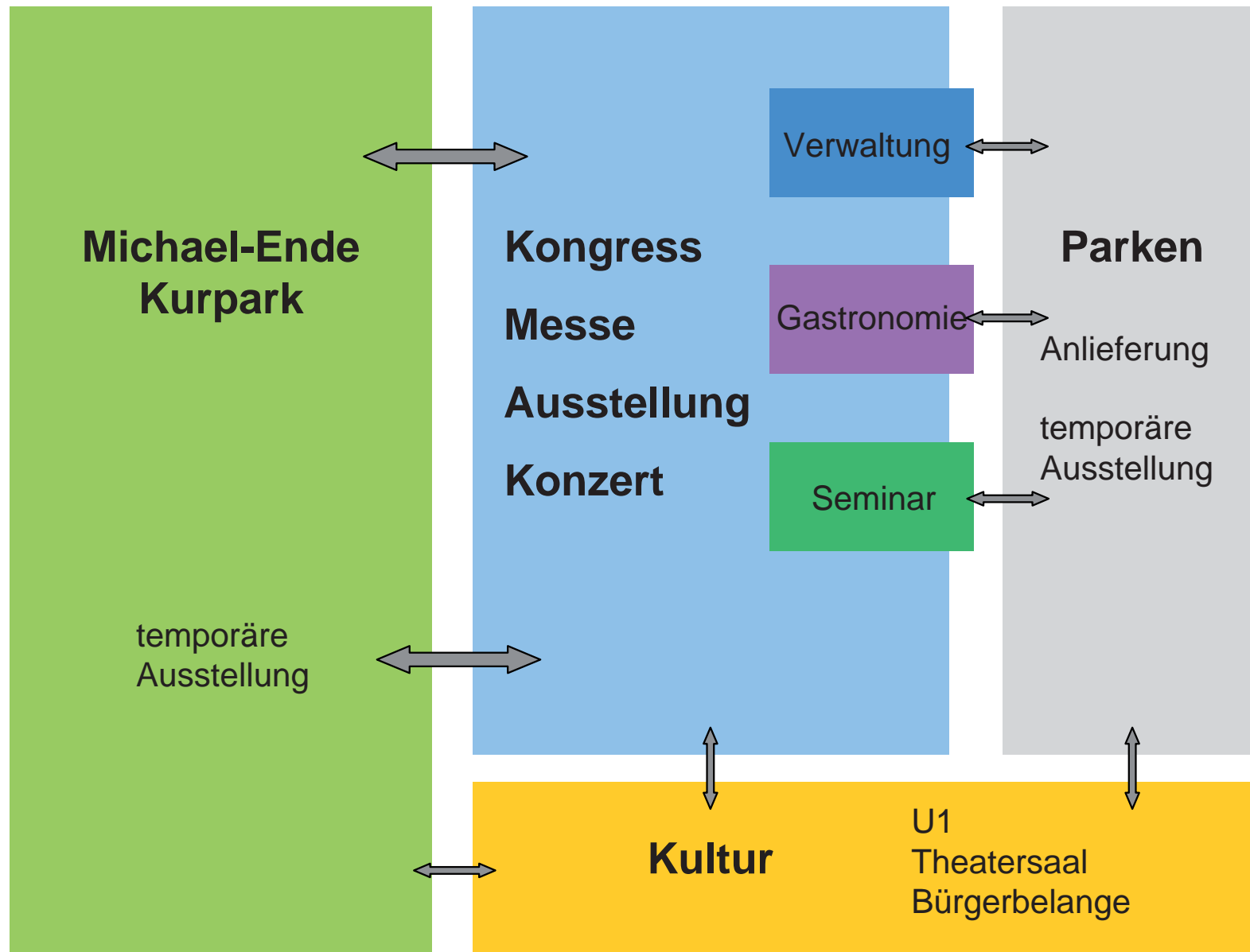
3. Notwendigkeit von Modernisierungsmaßnahmen

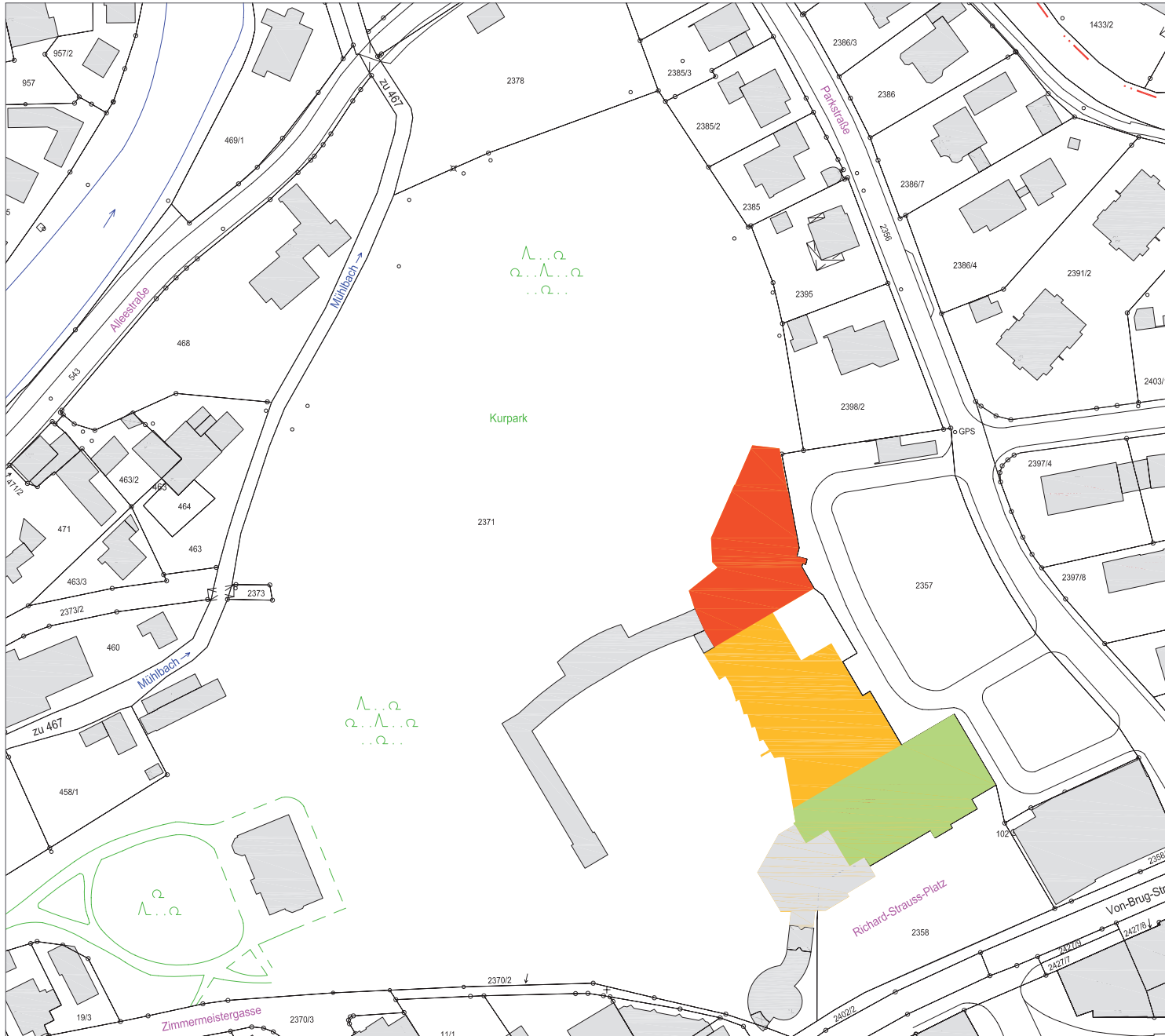
Das Alter des Bestandes von fast 50 Jahren für den Richard-Strauss-Saal und 36 Jahren für den Südtrakt (Kongressbereich), sowie der weitreichende Sanierungsstau machen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, da die technische Lebensdauer von Bauwerksteilen bereits überschritten und der heutige Standard des Gebäudes für ein renommiertes Kongresshaus nicht mehr angemessen ist.

Künftig müssen daher große Baumaßnahmen durchgeführt werden, um das Gebäude seinen vielfältigen Nutzungen gerecht

- instand zu setzen,
- zu optimieren
- oder zu erneuern.

4. Funktionskonzept





Szenario 1 „SANIERUNG“

Sanierung der Bestandsbauten mit Ausnahme des Olympiasaals und des Theaterneubaus in 2-3 Bauabschnitten

- Erneuerung der Haustechnik
- Erneuerung der Bühnentechnik
- Bauliche Umsetzung eines neuen Brandschutzkonzepts
- Optimierung der Statik
- Verbesserung der Energetik

keine Erweiterungsbauten












keine Änderung der Kubatur

keine wesentlichen Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes

keine wesentlichen Veränderungen der Grundrisse

keine Tiefgarage

Lageplan

Anforderungen an Nutzungsinhalte	Szenario 1 "SANIERUNG"		
1. Kongresssaal 1.200 Personen in Reihenbestuhlung (800 Pers. parlamentarisch), Bühne max. 199m ²	Sanierung Festsaal Werdenfels: - zu klein , max. 878 Pers. bei Reihenbestuhlung, kein optimaler Raumzuschnitt - Bühnentechnik neu - Haustechnik neu - zeitgemäße Energetik - mangelhafte Logistik (lange Wege, mehrere Ebenen, enge Flure)		
2. Workshops 3-5 Workshopräume für 350 Pers.	für die Räume Dreiterspitze + Wetterstein + Waxenstein im 1998 angebauten Gebäudeteil ist keine Sanierung erforderlich die Räume Zugspitze I+II + Alpspitze werden saniert		
3. Foyer mind. 2.000 m ²	Sanierung Foyer: - zu klein , ca. 1.080 m ² - mangelhafte Flexibilität (schlechte Flächenzuschnitte, zwei Ebenen ohne Aufzug, nicht ausreichende Belichtung)		
4. temporäre Ausstellungsflächen mind. 1000 m ²	temporäre Ausstellungsfläche im Kurpark bleibt erhalten		
5. Parken für ca. 400 PKW -Stellplätze	Parkplatz Parkstraße: - zu klein , ca. 100 Stellplätze		
6. Kultursaal Konzertsaal für 500 Pers. Reihenbestuhlung	Sanierung Richard-Strauss-Saal: - zu klein , ca. 1.100 m ² , 537 Pers. inkl. Balkon - reiner Konzertsaal mit unzureichender Bühne und Hinterbühne - Bühnentechnik neu - Haustechnik neu - mangelhafte Logistik (langer und beschwerlicher Weg vom Stuhllager zum Saal)		
7. Bürgersaal Bürgerbelange: separat zugänglicher Saal für mind. 300 Personen in Reihenbestuhlung	Olympiasaal erfüllt Anforderungen für Bürgerbelange; Sanierung nicht erforderlich		
8. Gastronomie für Kongresswesen	Sanierung Vollküche: - zu klein , für die Zubereitung von 800 Menüs - Haus- und Küchentechnik neu - mangelhafte Logistik (Lage im UG, Ebenenwechsel erforderlich)		
9. Logistik	- lange Wege , durch Vorgabe der Raumanordnungen im Bestand - unzureichende Anlieferungsmöglichkeiten		
10. Verwaltung	- bestehende Räume erfüllen die Anforderungen, Sanierung nicht erforderlich		

Szenario 1 „SANIERUNG“

Bauablauf/Bauzeit

- in 2-3 Bauabschnitten darstellbar
- je Bauabschnitt ca. 1-1,5 Jahr Bauzeit

Gesamtlaufzeit ca. 3 - 4,5 Jahre

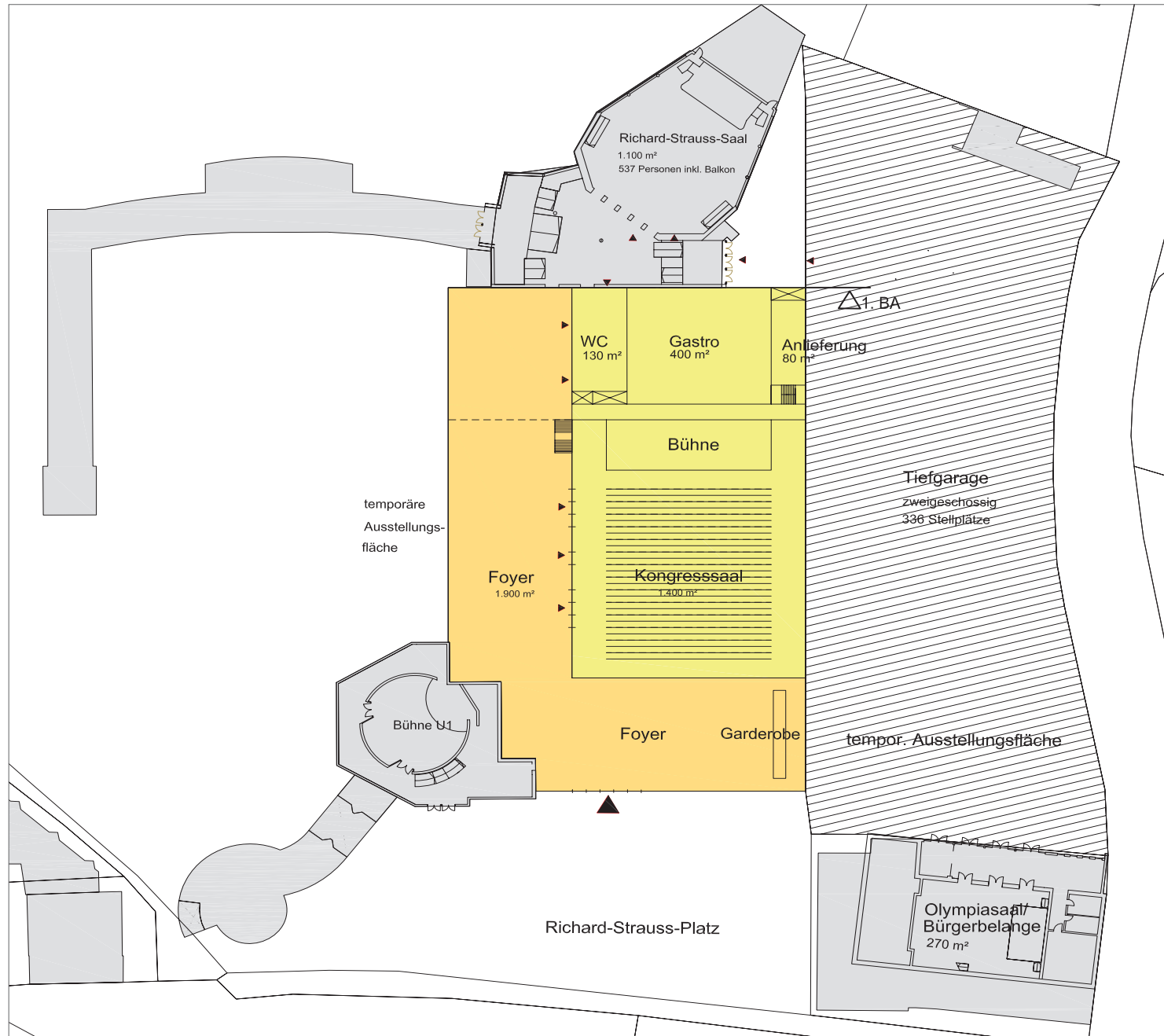
Betriebliche Auswirkungen

- Kongressbetrieb ca. 2-4,5 Jahre durch Baumaßnahmen beeinträchtigt
- Interimslösungen für Kongress- und Kulturveranstaltungen der jeweils betroffenen Sanierungsabschnitte erforderlich

Grobkostenschätzung Szenario 1 „SANIERUNG“

1. Ebene

Kostengruppe nach DIN 276		Kosten in € netto		
		Sanierung Kongresshaus 7.100 m² BGF	Sanierung Richard-Strauss- Saal 2.310 m² BGF	Gesamt
200	Herrichten und Erschließen	- €	- €	- €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	6.300.000 €	2.110.000 €	8.410.000 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	7.130.000 €	3.190.000 €	10.320.000 €
500	Aussenanlagen	350.000 €	200.000 €	550.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €	1.500.000 €	1.500.000 €
200 - 600 Zwischensumme		13.780.000 €	7.000.000 €	20.780.000 €
700	Baunebenkosten 20% von KG 200-600 + Umbauschlag Sanierung 25%	3.445.000 €	1.750.000 €	4.156.000 €
Gesamtsumme 200-700 netto		17.225.000 €	8.750.000 €	25.975.000 €
Gesamtsumme 200-700 brutto		20.497.750 €	10.412.500 €	30.910.250 €



Szenario 2 „SANIERUNG UND TEILNEUBAU“

1. Sanierung

Richard-Strauss-Saal

- Erneuerung der Haustechnik
- Erneuerung der Bühnentechnik
- Bauliche Umsetzung eines neuen Brandschutzkonzepts
- Optimierung der Statik
- Verbesserung der Energetik

keine Änderung der Kubatur

keine wesentlichen Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes

keine wesentlichen Veränderungen der Grundrisse

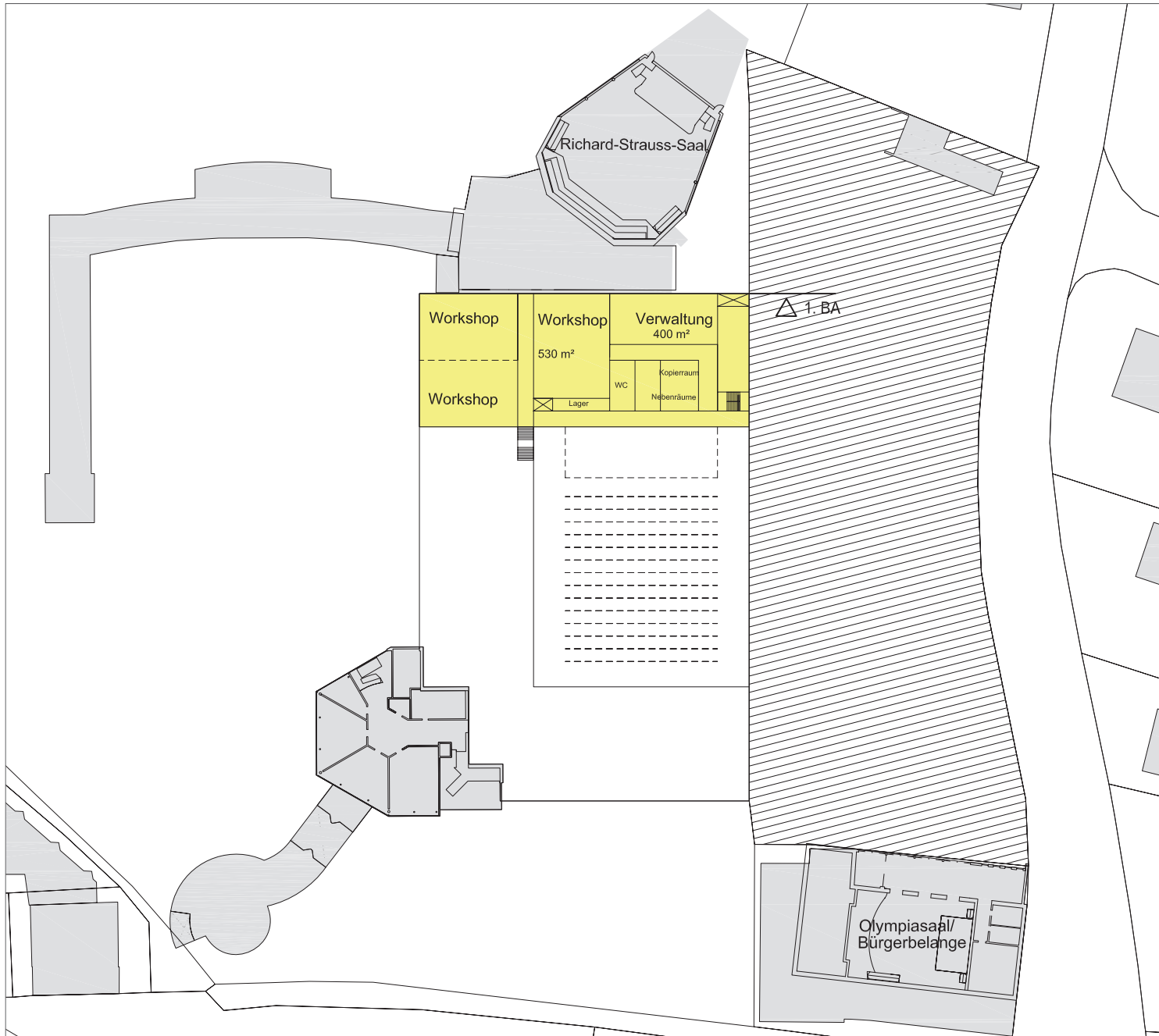
2. Neubau

Kongresshaus
Tiefgarage

nach den **vorgegebenen Anforderungen**

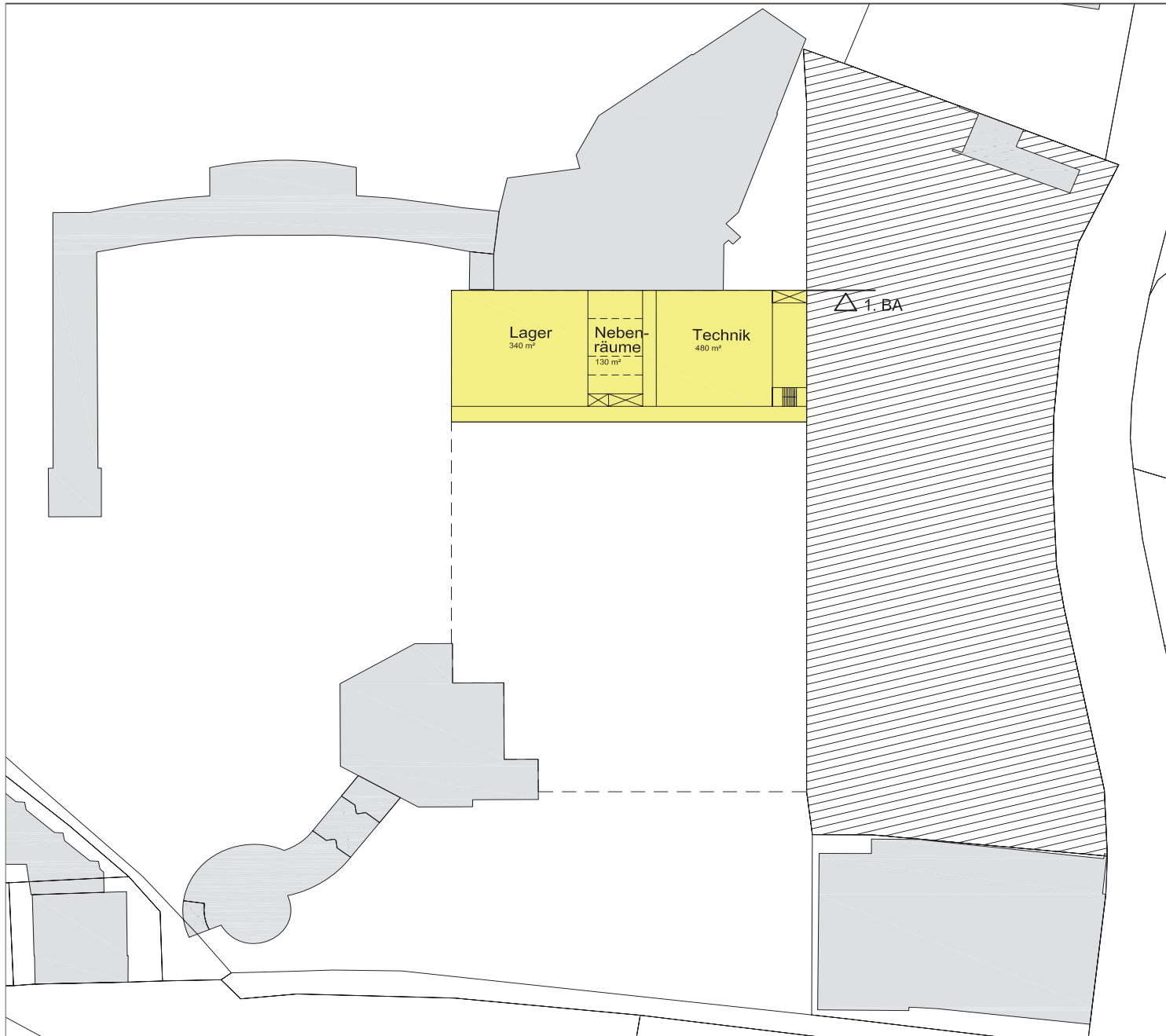
Grundriss EG

Szenario 2 „SANIERUNG UND TEILNEUBAU“















Grundriss OG

**Szenario 2 „SANIERUNG
UND TEILNEUBAU“**



Grundriss UG

Anforderungen an Nutzungsinhalte	Szenario 2 "SANIERUNG UND TEILNEUBAU"		
1. Kongresssaal 1.200 Personen in Reihenbestuhlung (800 Pers. parlamentarisch), Bühne max. 199m ²	Kongresssaal neu: - geforderte Größe darstellbar - geforderte Funktionalität darstellbar - geforderte Logistik darstellbar - geforderte Haustechnik darstellbar - hohe Flexibilität der Nutzung - niedrige Betriebskosten - zeitgemäße Energetik		
2. Workshops 3-5 Workshopräume für 350 Pers.	für die Räume Dreiterspitze + Wetterstein + Waxenstein im 1998 angebauten Gebäudeteil ist keine Sanierung erforderlich; zusätzlich drei Räume im Neubau		
3. Foyer mind. 2.000 m ²	Foyer im Neubau: - geforderte Größe darstellbar - geforderte Funktionalität darstellbar - geforderte Aufenthaltsqualität - geforderte Logistik darstellbar - hohe Flexibilität der Nutzung - hoher Tageslichtanteil - zeitgemäße Energetik		
4. temporäre Ausstellungsflächen mind. 1000 m ²	temporäre Ausstellungsfläche im Kurpark bleibt erhalten, zusätzlich Ausweis einer großen und multifunktionalen temporären Ausstellungsfläche auf der TG		
5. Parken für ca. 400 PKW -Stellplätze	Neubau einer zweigeschossigen Tiefgarage, für ca. 336 Stellplätze, separat ausfüh- und betreibbar		
6. Kultursaal Konzertsaal für 500 Pers. Reihenbestuhlung	Sanierung Richard-Strauss-Saal: - zu klein , ca. 1.100 m ² , 537 Pers. inkl. Balkon - reiner Konzertsaal mit unzureichender Bühne und Hinterbühne - Bühnentechnik neu - Haustechnik neu - mangelhafte Logistik (langer und beschwerlicher Weg vom Stuhllager zum Saal)		
7. Bürgersaal Bürgerbelange: separat zugänglicher Saal für mind. 300 Personen in Reihenbestuhlung	Olympiasaal erfüllt Anforderungen für Bürgerbelange; Sanierung nicht erforderlich		
8. Gastronomie für Kongresswesen	Vollküche im Neubau: - geforderte Größe für 800 Menüs darstellbar - geforderte Funktionalität darstellbar - geforderte Logistik darstellbar		
9. Logistik	im Neubau: - geforderte kurze Wege und geforderte Funktionalität darstellbar Sanierung Richard-Strauss-Saal: - mangelhafte Logistik (langer und beschwerlicher Weg vom Stuhllager zum Saal)		
10. Verwaltung	Verwaltung im Neubau: - geforderte Größe darstellbar - geforderte Funktionalität darstellbar		

Szenario 2 „SANIERUNG UND TEILNEUBAU“

Bauablauf/Bauzeit

- in 2 Bauabschnitten darstellbar
- für den Neubau Kongresshaus ca. 2 Jahre Bauzeit
- die Tiefgarage kann zeitgleich mit dem Neubau Kongresshaus erstellt werden
- für die Sanierung des Richard-Strauss-Saals ca. 1,5 Jahre Bauzeit

Gesamtlaufzeit ca. 3,5 Jahre

Betriebliche Auswirkungen

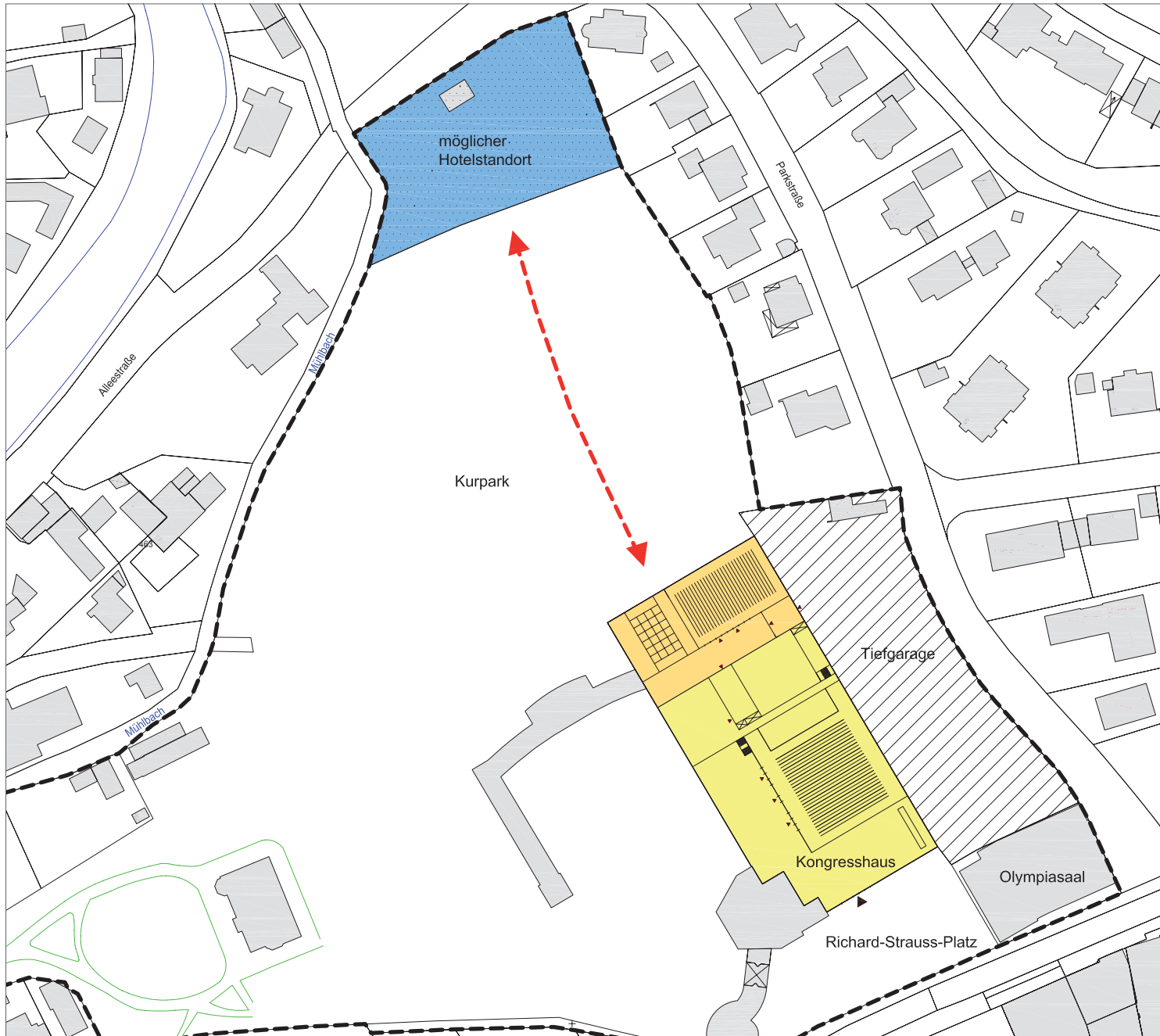
- Kongressbetrieb ist in den 2 Jahren der Bauzeit nur äußerst eingeschränkt an den Orten Richard-Strauss-Saal, Neubau Theatersäle mit Workshopräumen und im Olympiasaal möglich
- Interimslösung für Kongressveranstaltungen an anderer Stelle erforderlich
- Kulturbetrieb ist für ca. 1,5 Jahre der Sanierung eingeschränkt, da Kulturveranstaltungen ausschließlich im Kongresssaal möglich sind

Grobkostenschätzung Szenario 2 "Sanierung und Teilneubau"

2. Ebene

Kostengruppe nach DIN 276	Kosten in € netto			
	Neubau Kongresshaus 6.200 m ² BGF	Sanierung Richard-Strauss- Saal 2.310 m ² BGF	TG 336 Stp. 9.400 m ² BGF	Gesamt
200 Zwischensumme	1.075.000 €	- €	45.000 €	1.120.000 €
200 Herrichten und Erschließen				
210 Herrichten	1.000.000 €		13.000 €	
220 Öffentliche Erschliessung	45.000 €		19.000 €	
230 Nicht-öffentliche Erschliessung	30.000 €		13.000 €	
300 Zwischensumme	9.410.000 €	2.110.000 €	7.175.000 €	18.695.000 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen				
310 Baugrube	720.000 €		2.250.000 €	
320 Gründung	1.665.000 €		1.350.000 €	
330 Aussenwände	2.270.000 €		390.000 €	
340 Innenwände	1.500.000 €		380.000 €	
350 Decken	1.650.000 €		2.150.000 €	
360 Dächer	1.260.000 €		235.000 €	
390 Sonstige Maßn. für Baukonstruktion	345.000 €		420.000 €	
400 Zwischensumme	6.480.000 €	3.190.000 €	1.629.000 €	- €
400 Bauwerk - Technische Anlagen				
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	780.000 €		280.000 €	
420 Wärmeversorgungsanlagen	650.000 €		- €	
430 Lufttechnische Anlagen	1.900.000 €		588.000 €	
440 Starkstromanlagen	1.040.000 €		385.000 €	

Kostengruppe nach DIN 276		Kosten in € netto			Gesamt
		Neubau Kongresshaus 6.200 m² BGF	Sanierung Richard-Strauss- Saal 2.310 m² BGF	TG 336 Stp. 9.400 m² BGF	
450	Fernmelde- u. informationstech. Anlagen	230.000 €		56.000 €	
460	Förderanlagen	800.000 €		130.000 €	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	900.000 €		160.000 €	
480	Gebäudeautomation	180.000 €		30.000 €	
500 Zwischensumme		785.000 €	200.000 €	- €	985.000 €
500	Aussenanlagen				
510	Geländeflächen	20.000 €		- €	
520	Befestigte Flächen	480.000 €		- €	
530	Baukonstruktionen in Aussenanlagen	80.000 €		- €	
540	Techn. Anlagen in Aussenanlagen	90.000 €		- €	
550	Einbauten in Aussenanlagen	80.000 €		- €	
590	Sonst. Massnahmen für Aussenanlagen	35.000 €		- €	
600 Zwischensumme		100.000 €	1.500.000 €	- €	1.600.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke				
610	Ausstattung	- €		- €	
620	Kunstwerke	100.000 €		- €	
200 - 600 Zwischensumme		17.850.000 €	7.000.000 €	8.849.000 €	33.699.000 €
700	Baunebenkosten 20% von KG 200-600 + Umbauszuschlag Sanierung 25%	3.570.000 €	1.750.000 €	1.769.800 €	7.089.800 €
Gesamtsumme 200-700 netto		21.420.000 €	8.750.000 €	10.618.800 €	40.788.800 €
Gesamtsumme 200-700 brutto		25.489.800 €	10.412.500 €	12.636.372 €	48.538.672 €



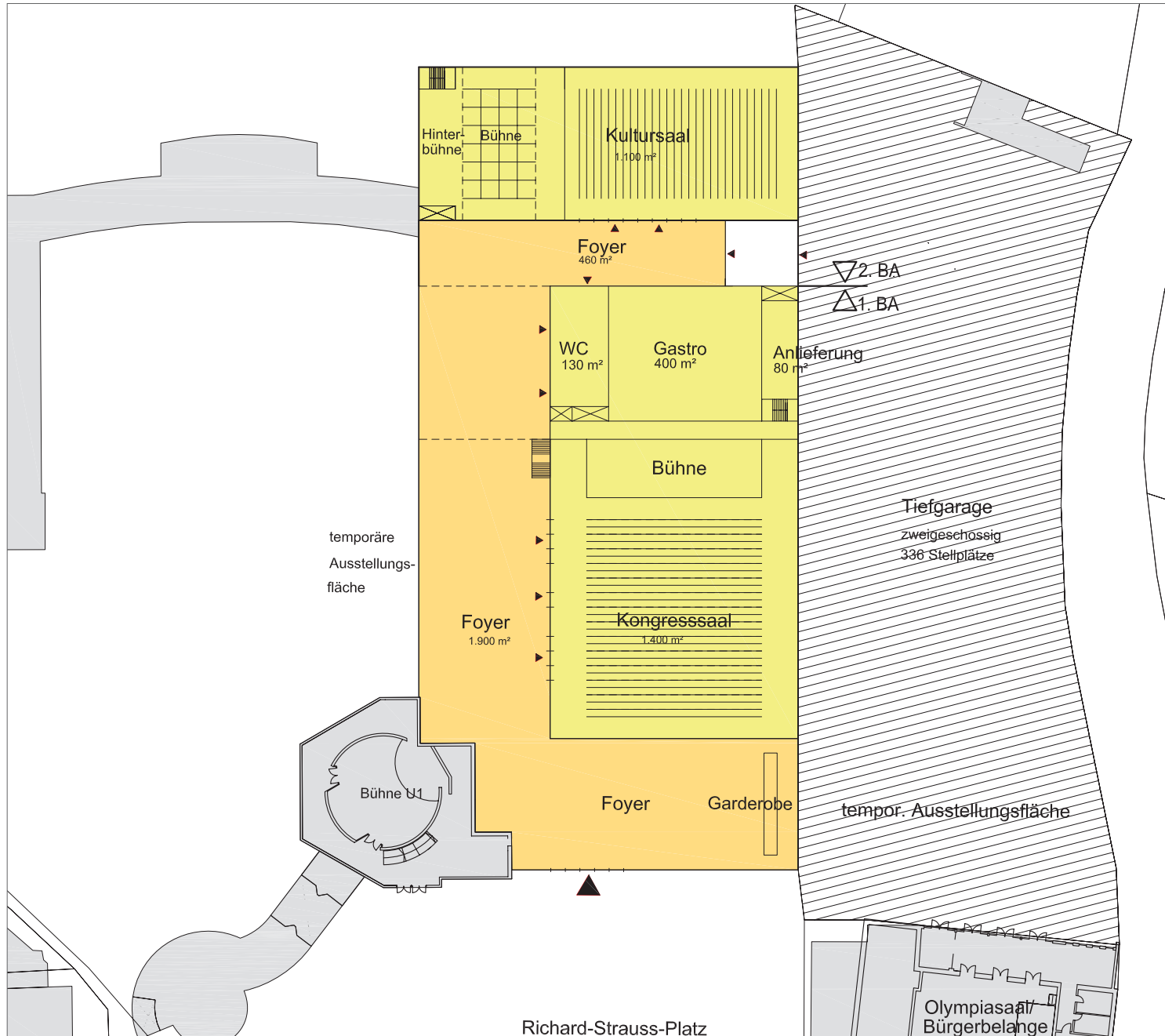
Szenario 3 „NEUBAU“

Neubau
Kongresshaus
Kultursaal
Tiefgarage

nach den vorgegebenen
Anforderungen

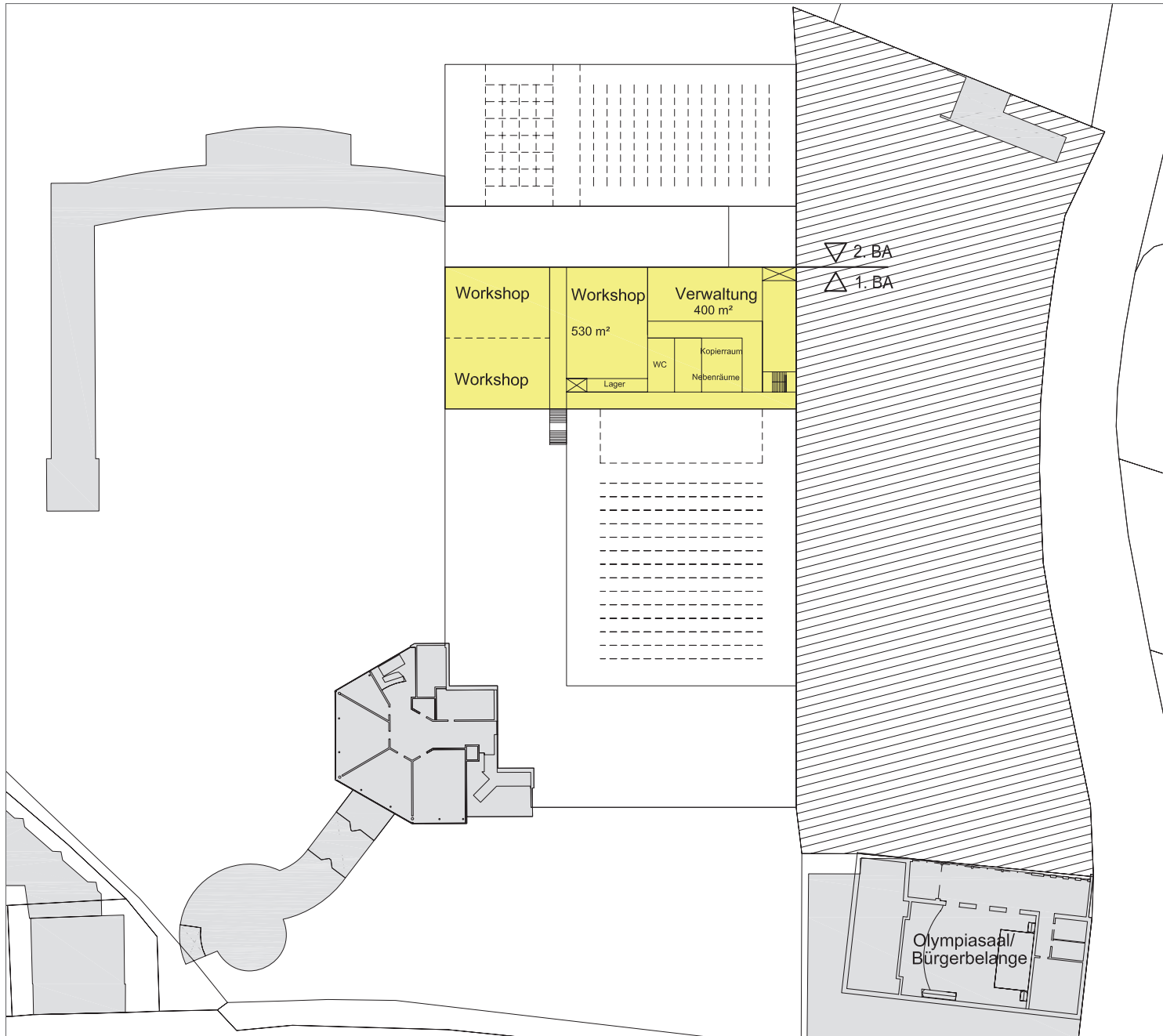
Lageplan

Szenario 3 „NEUBAU“



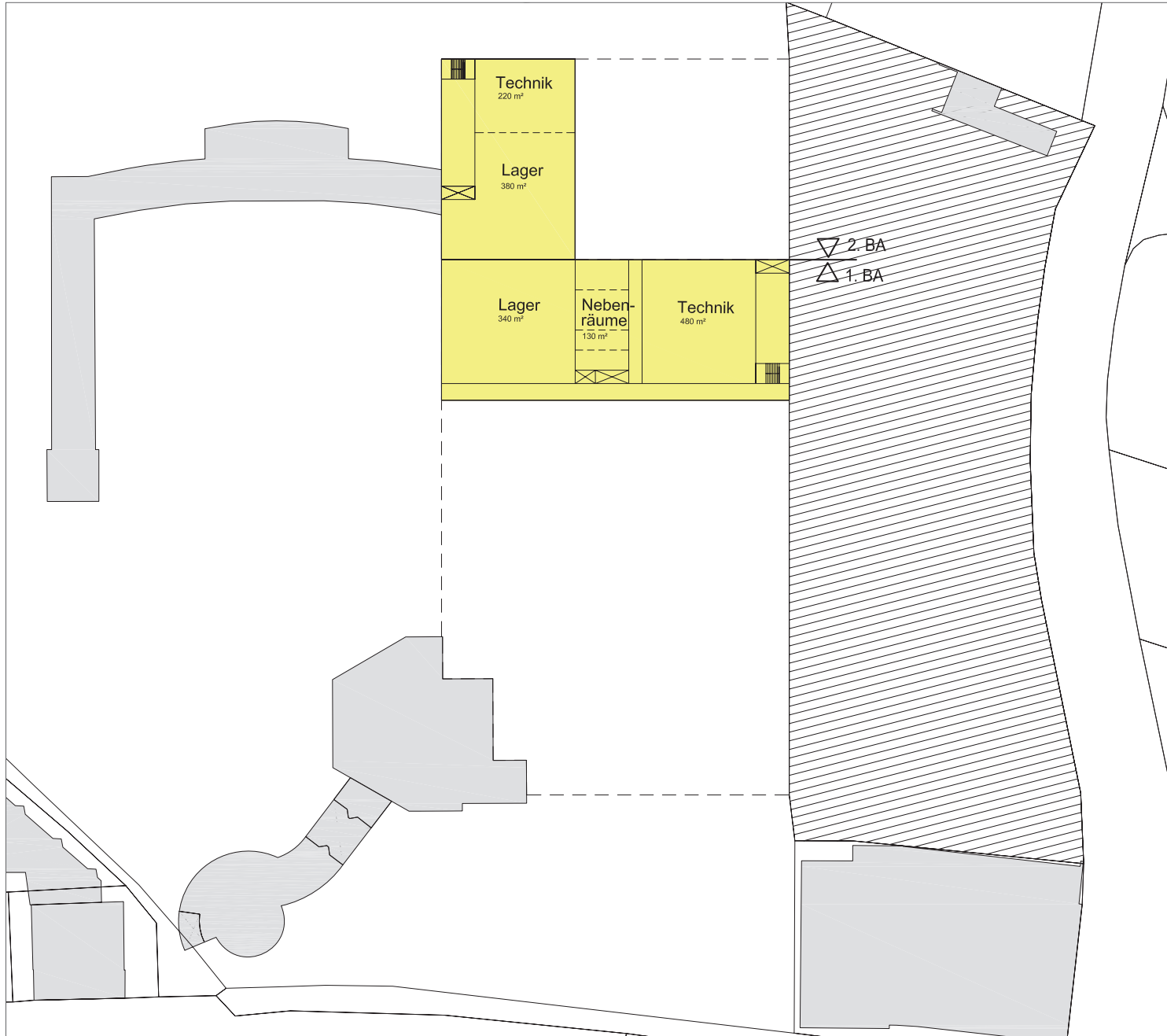
Grundriss EG

Szenario 3 „NEUBAU“















Grundriss OG

Szenario 3 „NEUBAU“



Grundriss UG

Anforderungen an Nutzungsinhalte	Szenario 3 "NEUBAU"		
1. Kongresssaal 1.200 Personen in Reihenbestuhlung (800 Pers. parlamentarisch), Bühne max. 199m ²	Kongresssaal neu: - geforderte Größe darstellbar - geforderte Funktionalität darstellbar - geforderte Logistik darstellbar - geforderte Haustechnik darstellbar - hohe Flexibilität der Nutzung - niedrige Betriebskosten - zeitgemäße Energetik		
2. Workshops 3-5 Workshopräume für 350 Pers.	für die Räume Dreitorspitze + Wetterstein + Waxenstein im 1998 angebauten Gebäudeteil ist keine Sanierung erforderlich; zusätzlich drei Räume im Neubau		
3. Foyer mind. 2.000 m ²	Foyer im Neubau: - geforderte Größe darstellbar - geforderte Funktionalität darstellbar - geforderte Aufenthaltsqualität - geforderte Logistik darstellbar - hohe Flexibilität der Nutzung - hoher Tageslichtanteil - zeitgemäße Energetik		
4. temporäre Ausstellungsflächen mind. 1000 m ²	temporäre Ausstellungsfläche im Kurpark bleibt erhalten, zusätzlich Ausweis einer großen und multifunktionalen temporären Ausstellungsfläche auf der TG		
5. Parken für ca. 400 PKW -Stellplätze	Neubau einer zweigeschossigen Tiefgarage, für ca. 336 Stellplätze, separat ausfüh- und betreibbar		
6. Kultursaal Konzertsaal für 500 Pers. Reihenbestuhlung	Neubau Kultursaal: - geforderte Größe darstellbar - geforderte Funktionalität darstellbar - geforderte Logistik darstellbar - geforderte Haustechnik darstellbar - hohe Flexibilität der Nutzung - niedrige Betriebskosten - zeitgemäße Energetik		
7. Bürgersaal Bürgerbelange: separat zugänglicher Saal für mind. 300 Personen in Reihenbestuhlung	Olympiasaal erfüllt Anforderungen für Bürgerbelange; Sanierung nicht erforderlich		
8. Gastronomie für Kongresswesen	Vollküche: - geforderte Größe für 800 Menüs darstellbar - geforderte Funktionalität darstellbar - geforderte Logistik darstellbar		
9. Logistik	- geforderte kurze Wege und geforderte Funktionalität darstellbar		
10. Verwaltung	Verwaltung: - geforderte Größe darstellbar - geforderte Funktionalität darstellbar		

Szenario 3 „NEUBAU“

Bauablauf/Bauzeit

- in 1-2 Bauabschnitten darstellbar
- je Bauabschnitt Kongresshaus und Kultursaal ca. 2 Jahre Bauzeit
- Tiefgarage kann zeitgleich mit dem Neubau Kongresshaus erstellt werden

Gesamtlaufzeit ca. 2 - 4 Jahre

Betriebliche Auswirkungen

- Kongressbetrieb ist in den 2 Jahren der Bauzeit Kongresshaus nur an einem Ausweichstandort möglich
- Kulturbetrieb ist für 2 Jahre der Bauzeit eingeschränkt, da Kulturveranstaltungen ausschließlich im Kongresssaal möglich sind (bei Realisierung in 2 Bauabschnitten)

Grobkostenschätzung Szenario 3 "NEUBAU"

2. Ebene

Kostengruppe nach DIN 276	Kosten in € netto			Gesamt
	Kongresshaus 1.BA 6.200 m² BGF	Kongresshaus (Kultursaal) 2.BA 2.160 m² BGF	TG 336 Stp. 9.400 m² BGF	
200 Zwischensumme	1.075.000 €	375.000 €	45.000 €	1.495.000 €
200 Herrichten und Erschließen				
210 Herrichten	1.000.000 €	350.000 €	13.000 €	1.363.000 €
220 Öffentliche Erschliessung	45.000 €	15.000 €	19.000 €	79.000 €
230 Nicht-öffentliche Erschliessung	30.000 €	10.000 €	13.000 €	53.000 €
300 Zwischensumme	9.410.000 €	3.285.000 €	7.175.000 €	19.870.000 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen				
310 Baugrube	720.000 €	350.000 €	2.250.000 €	3.320.000 €
320 Gründung	1.665.000 €	590.000 €	1.350.000 €	3.605.000 €
330 Aussenwände	2.270.000 €	680.000 €	390.000 €	3.340.000 €
340 Innenwände	1.500.000 €	525.000 €	380.000 €	2.405.000 €
350 Decken	1.650.000 €	580.000 €	2.150.000 €	4.380.000 €
360 Dächer	1.260.000 €	440.000 €	235.000 €	1.935.000 €
390 Sonstige Maßn. für Baukonstruktion	345.000 €	120.000 €	420.000 €	885.000 €
400 Zwischensumme	6.480.000 €	2.900.000 €	1.629.000 €	11.009.000 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen				
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	780.000 €	275.000 €	280.000 €	1.335.000 €
420 Wärmeversorgungsanlagen	650.000 €	225.000 €	- €	875.000 €
430 Lufttechnische Anlagen	1.900.000 €	700.000 €	588.000 €	3.188.000 €
440 Starkstromanlagen	1.040.000 €	360.000 €	385.000 €	1.785.000 €
450 Fernmelde- u. informationstech. Anlagen	230.000 €	80.000 €	56.000 €	366.000 €
460 Förderanlagen	800.000 €	250.000 €	130.000 €	1.180.000 €
470 Nutzungsspezifische Anlagen	900.000 €	930.000 €	160.000 €	1.990.000 €































Kostengruppe nach DIN 276		Kosten in € netto			
		Kongresshaus 1.BA 6.200 m² BGF	Kongresshaus (Kultursaal) 2.BA 2.160 m² BGF	TG 336 Stp. 9.400 m² BGF	Gesamt
480	Gebäudeautomation	180.000 €	80.000 €	30.000 €	290.000 €
500 Zwischensumme		785.000 €	255.000 €	- €	1.040.000 €
500	Aussenanlagen				
510	Gelände Flächen	20.000 €	10.000 €	- €	30.000 €
520	Befestigte Flächen	480.000 €	130.000 €	- €	610.000 €
530	Baukonstruktionen in Aussenanlagen	80.000 €	35.000 €	- €	115.000 €
540	Techn. Anlagen in Aussenanlagen	90.000 €	35.000 €	- €	125.000 €
550	Einbauten in Aussenanlagen	80.000 €	30.000 €	- €	110.000 €
590	Sonst. Massnahmen für Aussenanlagen	35.000 €	15.000 €	- €	50.000 €
600 Zwischensumme		100.000 €	1.905.000 €	- €	2.005.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke				
610	Ausstattung	- €	1.875.000 €	- €	1.875.000 €
620	Kunstwerke	100.000 €	30.000 €	- €	130.000 €
200 - 600 Zwischensumme		17.850.000 €	8.720.000 €	8.849.000 €	35.419.000 €
700	Baunebenkosten 20% von KG 200-600	3.570.000 €	1.744.000 €	1.769.800 €	7.083.800 €
Gesamtsumme 200-700 netto		21.420.000 €	10.464.000 €	10.618.800 €	42.502.800 €
Gesamtsumme 200-700 brutto		25.489.800 €	12.452.160 €	12.636.372 €	50.578.332 €

6. Relevante Förderprogramme

Förderprogramme	Bewilligungsinstanz	Kommunen (K), Körperschaften, Verbände	Fördergegenstand	Art der Förderung	Verwendungszweck
Bayern					
Bayerisches Programm Rationellere Energiegewinnung und -verwendung (REV)	StMwivt	X	neue Energien	Z	Entwicklung bzw. Demonstration, Einführung und Anwendung neuer Energietechnologien, die dem Ziel der rationelleren Verwendung von Energie dienen. Anerkennung der Förderfähigkeit (niedriger PE-Faktor der SWM bei Produktion der Fernkälte) steht aus. Managementleistungen, die im Zuge der Bildung des Kundenverbands erbracht wurden, können nicht mehr gefördert werden, da Antrag von Vorhabenbeginn zu stellen ist.
CO2-Minderungsprogramm	LfU	X	Beratung	Z	Maßnahmen zur Minderung des CO ₂ -Ausstoßes öffentlicher Gebäude in Bayern. Beratung zum und Aufbau Energiemanagement. Aufbau eines Energiemanagementsystems (Mess- und Zählkonzept) kann gefördert werden. Dabei werden 50% der zuwendungsfähigen Aufwendungen, höchstens 30.000 Euro gewährt.
DBU - Umweltschutzförderung	DBU	X		Z, Dar	Modellhafte, innovative Maßnahmen zur Umweltentlastung, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen.
Energieoptimiertes Bauen - EnOB	BMW, PtJ (Jülich)		Forschung		Forschungsaktivitäten zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebereich.
Erneuerbare Energien - Premium	KfW 271, 272, 281, 282	X	Energieproduktion	Tilgungszuschuss 30%	Innovationsförderung für besonders innovative Technologien zur Nutzung (=Herstellung) und Speicherung erneuerbarer Energien, Nahwärmenetze (50% erneuerbare Energie oder 20% Solarthermie), Tiefengeothermie, große Biomasseheizungen, große thermische Solaranlagen.
Erneuerbare Energien - Standard	KfW 270, 274	X	Energieproduktion	Dar (2,5%)	Kältenetze und Kältespeicher, die aus erneuerbaren Energien gespeist werden.
Kommunal investieren	KfW 148	(x)	Kommunale Infrastruktur	Dar (2,5%)	Hausübergabestation und Verteilsystem (Wärme-/ Kältenetz).
Rationelle Energiegewinnung und -verwendung	izu Bayern	x	Energienutzungspläne	30% - 50%	Energieeinsparkonzepte und Energienutzungspläne.

7. Beurteilung und Empfehlung

Gegenüberstellung der 3 Szenarien „Anforderungen an Nutzungsinhalte“

Anforderungen an Nutzungsinhalte	Szenario 1 "SANIERUNG"	Szenario 2 "SANIERUNG UND TEILNEUBAU"	Szenario 3 "NEUBAU"
1. Kongresssaal			
2. Workshops			
3. Foyer			
4. temporäre Ausstellungsflächen			
5. Parken			
6. Kultursaal			
7. Bürgersaal			
8. Gastronomie			
9. Logistik			
10. Verwaltung			
Bewertung	3	2	1

Gegenüberstellung der 3 Szenarien „Kosten“

Kostengruppe nach DIN 276	Szenario 1 "SANIERUNG"			Szenario 2 "SANIERUNG UND TEILNEUBAU"			Szenario 3 "NEUBAU"		
	Kosten in € netto			Kosten in € netto			Kosten in € netto		
	Sanierung Kongresshaus 7.100 m² BGF	Sanierung Richard-Strauss- Saal 2.310 m² BGF	Gesamt	Neubau Kongresshaus 6.200 m² BGF	Sanierung Richard-Strauss- Saal 2.310 m² BGF	Gesamt	Kongresshaus 1. BA 6.200 m² BGF	Kongresshaus (Kultursaal) 2. BA 2.160 m² BGF	Gesamt
200 Herrichten und Erschließen	- €	- €	- €	1.075.000 €	- €	1.075.000 €	1.075.000 €	375.000 €	1.450.000 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	6.300.000 €	2.110.000 €	8.410.000 €	9.410.000 €	2.110.000 €	11.520.000 €	9.410.000 €	3.285.000 €	12.695.000 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	7.130.000 €	3.190.000 €	10.320.000 €	6.480.000 €	3.190.000 €	9.670.000 €	6.480.000 €	2.900.000 €	9.380.000 €
500 Aussenanlagen	350.000 €	200.000 €	550.000 €	785.000 €	200.000 €	985.000 €	785.000 €	255.000 €	1.040.000 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	- €	1.500.000 €	1.500.000 €	100.000 €	1.500.000 €	1.600.000 €	100.000 €	1.905.000 €	2.005.000 €
200 - 600 Zwischensumme	13.780.000 €	7.000.000 €	20.780.000 €	17.850.000 €	7.000.000 €	24.850.000 €	17.850.000 €	8.720.000 €	26.570.000 €
700 Baunebenkosten 20% von KG 200-600 + Umbauschlag Sanierung 25%	3.445.000 €	1.750.000 €	4.156.000 €	3.570.000 €	1.750.000 €	4.970.000 €	3.570.000 €	1.744.000 €	5.314.000 €
Summe 200-700 netto	17.225.000 €	8.750.000 €	25.975.000 €	21.420.000 €	8.750.000 €	30.170.000 €	21.420.000 €	10.464.000 €	31.884.000 €
Summe 200-700 brutto	20.497.750 €	10.412.500 €	30.910.250 €	25.489.800 €	10.412.500 €	35.902.300 €	25.489.800 €	12.452.160 €	37.941.960 €

Darstellung der Kosten ohne Tiefgarage

Gegenüberstellung der 3 Szenarien „Kriterien Gesamt“

Kriterien	Szenario 1 "SANIERUNG"	Szenario 2 "SANIERUNG UND TEILNEUBAU"	Szenario 3 "NEUBAU"
<i>Wirtschaftlichkeit</i>			
Aufwand-/Ertragssituation	■	■	■
Investitionen	■	■	■
Bauablauf/Bauzeit	■	■	■
Betriebliche Auswirkungen	■	■	■
<i>Marktchancen</i>			
Marktorientiertheit	■	■	■
Optimale Auslastung	■	■	■
Zukunftsorientiert	■	■	■
<i>Nachhaltigkeit</i>			
Energiebedarf	■	■	■
Baustoffe	■	■	■
<i>Flexibilität</i>			
Umsetzung Kundenwünsche	■	■	■
Raumangebot	■	■	■
Bewertung	3	2	1

Empfehlung

Nach Betrachtung der Gegenüberstellung der 3 Szenarien an die „Anforderung an Nutzungsinhalte“, „Kosten“ und „Kriterien Gesamt“ stellt das **Szenario 3 („NEUBAU“)** den Favoriten in der Bewertung dar.

Die komplette Sanierung der Gebäude („Szenario 1“) ist mit hohen Kosten möglich, stellt jedoch in den Punkten Funktionalität, Flexibilität und Logistik, auf Grund der nur äußerst begrenzt modifizierbaren Grundrisse, keine wesentliche Verbesserung zur heutigen Situation dar.

Die teilweise Sanierung und Teilneubau (Szenario 2“) ist ebenfalls mit hohen Kosten verbunden, liefert aber im Gegensatz zum Szenario 1 einen kompletten Neubau des Kongressbereichs. Der aufwändig, im Nachgang, sanierte Kulturbereich (Richard-Strauss-Saal) würde jedoch mit seinem höhengestaffelten Zuschauerbereich keine optimale und multifunktionale Ergänzung zum Kongressbereich bieten.

Der Neubau („Szenario 3“) kann im Gegensatz zu den beiden anderen Szenarien alle vorgegebenen Anforderungen an den Kongress- und Kulturbereich erfüllen und stellt mit einem Neubau das nachhaltigste Gebäude, mit den niedrigsten Unterhaltskosten und der besten Auslastungsmöglichkeit, dar.

Die Realisierung wäre gesamt oder schrittweise in einzelnen Bauabschnitten möglich. Im ersten Schritt sollte die Realisierung des Kongressgebäudes erfolgen, da sich 90 % der derzeitigen Einnahmen aus dem Kongressbereich generieren. Im zweiten Schritt könnte die Realisierung der Tiefgarage folgen, die abgetrennt von den anderen Neubauteilen mit einem separaten Ersteller und Betreiber realisiert werden könnte. Der Kulturbereich würde den dritten Schritt darstellen und sowohl den Kulturbetrieb des Marktes Garmisch-Partenkirchen bereichern, als auch weitere Veranstaltungsflächen für den Kongressbetrieb anbieten.

Das derzeitige Haus hat in allen Belangen das „Verfallsdatum“ bereits überschritten und lässt sich nur noch zeitlich begrenzt auf diesem Niveau weiter betreiben. Mittel- und langfristig werden die Kunden wegen des unzureichenden Angebots fernbleiben. Deshalb ist es notwendig das Kongresshaus zu erneuern, um damit bisherige Kunden zu binden und neue Kunden zu gewinnen.

Zeitgleich muss ein zusätzliches, hochwertiges Hotel in unmittelbarer Nähe entstehen, das den Gästen des neuen Kongresshauses eine adäquate Übernachtungsmöglichkeit bietet und fußläufig über den Kurpark erreichbar ist.

Mit der Umsetzung des Szenarios 3 („NEUBAU“) sehen wir die beste Möglichkeit den Kongress- und Kulturbetrieb des Marktes Garmisch-Partenkirchen mit einem zukunftsfähigen Konzept konkurrenzfähig zu gestalten.

Weiteres Vorgehen

Meilensteine

Als nächste konkrete Handlungen zur Umsetzung des Szenario 3 „NEUBAU“ werden folgende Schritte empfohlen:

- Präsentation der Machbarkeitsstudie Kongresshaus GaPa 07/2013
- Fällen einer Grundsatzentscheidung (für Szenario 3) 09/2013
- Erstellen der Auslobung sowie Durchführung von Architektenwettbewerb und Planerauswahlverfahren 03/2014
- Baubeginn Kongresshaus (1. BA) und evtl. Tiefgarage 02/2016
- Fertigstellung Kongresshaus 03/2018
- Baubeginn Kultursaal (2. BA) möglich ab 04/2018
- Fertigstellung Kultursaal (2. BA) bis 05/2020