

Architekturleistungen der



Wir verfügen über ein personell (alle Mitarbeiter seit mindestens 11 Jahren in Ihrer Position) und technisch erstklassig ausgestattetes Büro. Unsere Rechner, die Programme, Farbdrucker usw. werden ständig ergänzt und angepasst. In der Regel werden die Pläne ab der Leistungsphase 3 (siehe unten) auf Rechner mit Archicad gezeichnet, was zunächst einen erheblichen Aufwand verursacht, aber spätere Änderungen erleichtert, sowie detailgenaue und optisch ansprechende Farbpläne liefert. Massen und Flächen können präzise ermittelt werden und der Datenaustausch mit anderen Büros, Vermessungsingenieuren und den Baufirmen wird beschleunigt und erleichtert. Grundsätzlich können wir alle landschaftsplanerischen Architektenleistungen zur Realisierungen einer Golfanlage erbringen. In zeitlicher Reihenfolge fallen in etwa folgende Leistungsblöcke an:

1. Geländebesichtigung, Vorstellungsgespräch

Bei einem ersten Besuch des Golfgeländes stellt Herr Roßknecht das Planungsbüro vor und stimmt mit dem Betreiber das weitere Vorgehen ab.

Aufgrund seiner großen Erfahrung kann Herr Roßknecht beurteilen, ob das Gelände oder der Standort für die Errichtung einer Golfanlage geeignet ist. Er wird eine Weiterverfolgung des Projektes nur empfehlen, wenn eine gute Realisierungschance besteht und folgende Verhinderungsgründe nicht zu erwarten sind:

- Erschließung (Zufahrt, Abwasser, Strom, Wasser für Beregnung etc) nicht gegeben oder zu teuer;
- Einzugsgebiet für potentielle Golfer nicht ausreichend (u.U. Hinzuziehen eines Gutachters empfohlen);
- Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben, z.B. hoher ökologischer Wert des Geländes, Wasserschutz, Zufahrt über Wohngebiet etc;
- Fehlende landschaftliche Voraussetzung oder erhebliche Störung des Geländes, z.B. Verkehrslärm, Stromleitungen, Geländegröße nicht ausreichend, zu große Höhenunterschiede etc;
- Baukosten aufgrund der Geländesituation und der Bodenbeschaffenheit nicht wirtschaftlich;

Bei einer positiven Beurteilung kann eine Machbarkeitsstudie erstellt werden, oder es werden folgende Leistungen der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure; entsprechend SIA in der Schweiz) angeboten:

2. Grundlagenermittlung und Vorplanung

(der vollständige Leistungsumfang ist in der HOAI ausführlich beschrieben)

Mithilfe bei der Besorgung von Kartenmaterial (Flurkarten mit Höhenlinien, Luftbilder, Schutzgebiete, Bauleitpläne und Landschaftspläne etc) und ggf. bei einer Geländevermessung.

Um die Kosten in dieser Phase niedrig zu halten wird in der Regel erst eine skizzenartige Vorplanungsvariante empfohlen, die für eine Beurteilung der Machbarkeit und erste Behördenkontakte bzw Geländeverhandlungen mit den Grundeignern ausreicht.

Auf Wunsch wird dann ein farbig ausgearbeiteter Vorentwurfsplan mit entsprechender Kostenschätzung angefertigt. Ist ein positiver Abschluß sowohl für die Geländeverhandlungen wie die Genehmigungsverfahren abzusehen, können die folgenden Leistungsphasen in Angriff genommen werden. Spätestens zu diesem Zeitpunkt ist ein Vertrag mit dem Planungsbüro zu schließen.

3 Entwurfsplanung

In der Phase Vorplanung wird mehr oder weniger das Routing der Golfbahnen aufgezeigt, der Planmaßstab liegt zwischen M 1 : 5 000 und M 1 : 2 000.

Bei der Entwurfsplanung werden die einzelnen Elemente (Grüns, Abschläge, Bunker, Golfbahnen, Teiche, Bäche und Gräben, Gehölzpflanzungen, Aufforstungen usw.) bereits klar in ihrer Lage, Größe und Form festgelegt, ideal im Maßstab 1 : 1 000.

In dieser Phase ist auch eine detaillierte Kostenberechnung möglich.

4 Genehmigungsplanung, Landschaftsplanung

Die hier beschriebenen Verfahren dienen in der Regel der Umwidmung des z.B. landwirtschaftlich genutzten Geländes in Flächen für Sport und Freizeit.

Die Verfahrensabläufe und Anforderungen an die Planvorlagen variieren stark je nach Komplexität des Geländes, sowie der Staaten bzw. Bundesländer, bei denen die Unterlagen eingereicht werden müssen.

Diese Leistungen werden nach HOAI nicht unter „Objektplanung“ geführt, sondern als „Landschaftsplanerische Leistungen“ beschrieben und abgerechnet.

Diese Leistungen können ebenfalls von unserem Büro erbracht werden, u.U. empfiehlt es sich aber ein ortsansässiges Büro (kann auch von uns empfohlen oder in unseren Vertrag eingebunden werden) zu beauftragen. Es kennt die gesetzlichen Bestimmungen, die Ansprechpartner und es entsteht weniger Reiseaufwand.

5 Genehmigungsplannung, Bauantrag, Wasserrecht, Forstrecht

Ist die Nutzung als Golfgelände bewilligt, müssen die Bau-, Wasser- oder z.B. Forstrechtlichen Bewilligungen eingeholt werden. Als Plangrundlagen dienen hier schon Pläne der nächsten Phase, der „Ausführungsplanung“, wie z.B. Baupläne der Teiche mit Schnitten, Erdbewegungspläne usw.

Die geplanten Eingriffe werden in einem Textteil erläutert, ggf mit Berechnungen, Tabellen usw.

Alle diese Leistungen, soweit sie den Landschaftsbau betreffen, können von uns erbracht werden. In der Regel sind Fachingenieure hinzu zu ziehen: Brunnenbauer, Geologen, Vermessungsingenieure usw.

Die Bauanträge für Gebäude (Clubhaus, Pflegehallen, Hütten) und deren Erschließung werden von Drittbüros erstellt und in der Regel in eigenen Verfahren eingereicht.

6 Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe

Erstellen aller für die Ausführung benötigten Pläne, insbesondere sind dies:

- Absteckpläne
- Transport-, Straßen- Wegenetzpläne
- Erdbewegungspläne mit den Detailplänen für Grüns, Bunker, Abschläge, Fairwaymodellierungen, Teiche, Bäche usw, ggf. mit Schnitten.
- Entwässerungspläne
- Pläne der Bewässerungsanlage mit Hauptleitungen, Nebenleitungen, Lage und Typ der Regner, Ventil- und Kontrollkästen, Steuerung usw.
- Begrünungspläne mit Angabe der Saatgutmischungen
- Pflegepläne
- Bepflanzungspläne mit Pflanzschemata und Pflanztabellen

Der Planmaßstab variiert von M : 1 000 für die Übersichtspläne bis M 1 : 250 für die Gründetailpläne.

Auf Grundlage der Pläne sind alle Massen, Flächen, Laufmeter der Rohre usw. zu berechnen und die Leistungsverzeichnisse als Grundlage für die Angebotseinholung zu erstellen.

In der Vergangenheit haben wir mit nahezu allen führenden europäischen Landschaftsbaufirmen mit Golfplatzerfahrung zusammengearbeitet und können deren Qualifizierung (Bauleiter, Gerätepark, Termintreue, Abrechnungsverhalten usw.) gut beurteilen. Wir wissen, auf was bei einer Zusammenarbeit zu achten ist und berücksichtigen dies bei der Vertragsgestaltung und Bauüberwachung. Oft haben wir auch unerfahrene örtliche Firmen in das Thema Golf eingeführt, in der Regel mit sehr gutem Erfolg. Die Qualität unserer Pläne, Leistungsbeschreibungen und der Bauleitung erlauben auch die Beauftragung preisgünstiger ortsansässiger Firmen.

Die Firmenangebote werden von uns ausgewertet, geprüft und in übersichtlichen Preisspiegeln dargestellt, so erkennen wir sofort Rechenfehler, Missverständnisse und z.B. die Kalkulation mit minderwertigen Materialien.

Bei einer Bieter- oder Vergabe Verhandlung in Beisein des Projektbetreibers werden die günstigsten Firmen verhandelt, Missverständnisse ausgeräumt, Bauabläufe, Personalbesatz, Art der Materialien usw. erfragt und gemeinsam die Firmen ausgewählt.

In der Regel sind es 3 Vertragspartner:

- Hauptvertrag mit Erdbau, Entwässerung und Begrünung
- Bewässerungsanlage liefern und installieren
- Bepflanzung mit Gehölzen

Manche Firmen sind auch in der Lage alle 3 oder zumindest 2 Bereiche abzudecken, wenn dies preislich paßt, entstehen so natürlich weniger Konfliktpunkte.

Schon bei der Planung beachten wir den Faktor Baukosten, so entstehen z.B. Materialschüttungen in unmittelbarer Nähe von Abtragungen wie Teichen, so werden die Transportentfernungen gering gehalten. Es wurde von uns auch ein Erdbausystem entwickelt, wo bei geringen Eingriffsflächen der Eindruck einer übergreifenden Modellierung entsteht. Der Boden und vor allem der Etat wird geschont und der Aufwand für Entwässerungen reduziert.

Des Weiteren haben wir ein Blocksystem für Abrechnungen nach Pauschalpreisen, Einheitspreisen, Quadratmeter- oder Laufmeterpreisen entwickelt mit dem wir ständig die Baukostenentwicklung kontrollieren und das Abrechnen

vereinfachen. Bei nahezu allen Bauabwicklungen der letzten Jahre, auch im Ausland, konnten wir so den Bauetat einhalten oder sogar unterschreiten.

7 Bauüberwachung

Alle Projekte werden grundsätzlich von Herrn Roßknecht persönlich betreut, technische Überprüfungen, Aufmaße und Abnahmen schwerpunktmäßig von Herrn Dipl. Ing. Jordan.

Auf Wunsch kann auch noch ein örtlicher Bauleiter eingesetzt werden, dies macht grundsätzlich nur bei großen Baustellen Sinn und wenn eine unerfahrene Firma mit der Ausführung beauftragt wurde oder auf Baustellen, die aufgrund der Entfernung zum Büro Roßknecht nicht intensiv betreut werden können.

Es werden regelmäßig Protokolle angefertigt in denen alle kostenrelevanten, terminlich oder qualitativ wichtigen Entscheidungen festgehalten werden. Ständig werden die Kosten und die Ausführungsqualität überwacht, die nächsten Bauschritte (z.B. Einbau der Drainagen und Drainschichten unter Grüns, der Rasentragschicht, der Begrünung) müssen vorher schriftlich freigegeben werden.

Schlußbemerkung

Gerne können wir Ihnen die vorgenannten Leistungsphasen anhand von Plänen, Leistungsbeschreibungen, Vertragsbeispielen, Fotos usw. persönlich erläutern.

Gerade in den letzten Jahren haben wir durch Umstellung auf moderne Zeichen- und Rechenprogramme unsere Architektenleistungen optimiert, auch bautechnisch profitieren wir von der großen Erfahrung.

Dies beweist u.a. das große Vertrauen, das uns viele Investoren im In- und Ausland entgegengebracht haben. Einige der von uns betreuten Anlagen zählen laut diverser Berichte in der Golfpresse zu den Besten Ihrer Region:

Brunnwies in Bad Griesbach wurde sogar unter die Top 20 in Europa gewählt, Ernie Els bezeichnete den GC Motzener See als besten Platz der European Profitour, Schloß Schönborn bei Wien wurde 1997 zum Golfplatz des Jahres in Österreich erklärt und in allen Berichten über Mallorca besteht Einigkeit, dass Son Muntaner nicht nur der Schönste der Insel ist, sondern auch mit allen Anlagen auf dem Festland mithalten kann.