

## Unsere Planungsleistungen

Unser Büro legt Wert auf eine erstklassige technische Ausbildung und Ausstattung von Planern und Designern, um die Vorstellungen der Bauherren optimal umzusetzen. Wir setzen dabei auf unsere langjährige Team-Erfahrung und eine leistungsstarke Büroinfrastruktur mit neuesten Computern (Windows PCs und MacOS X) und planungsspezifischen Programmen.

Um so bald wie möglich präzise Aussagen über Kosten und Aufwand zu bekommen, arbeiten wir mit digitaler CAD-Zeichen- und Planungssoftware. In der Regel erstellen wir in einer frühen Bearbeitungsphase digital detailgenaue und farbige Pläne mit AutoCAD oder VectorWorks, um jeder Zeit auf geänderte Vorgaben und Wünsche des Kunden reagieren zu können. Massen und Flächen können so von uns präzise ermittelt, Leistungsverzeichnisse aufgestellt und der Datenaustausch mit anderen beteiligten Planungsbüros, Vermessungsingenieuren und den ausführenden Baufirmen beschleunigt und erleichtert werden.

Grundsätzlich können wir alle landschafts- und objektplanerischen Leistungen für eine reibungslose Realisierung einer Golfanlage erbringen. Für zusätzlich notwendige Fachplanungen (z.B. Statik für mehrstöckige Abschlaggebäude) beteiligen wir ausgewiesene Spezialisten und erfahrene Fachplaner. Alle Planungsleistungen werden transparent und nachvollziehbar anhand der zeitlichen bzw. prozess-orientierten Abfolge der **'Honorar-Ordnung für Architekten und Ingenieure'** (HOAI\*) bearbeitet.

\*Der vollständige Leistungsumfang ist in der HOAI ausführlich beschrieben.

## Geländebesichtigung + Klärung der Aufgabenstellung

Bei einem ersten Besuch des zukünftigen Golfgeländes stellen wir unser Planungsbüro vor und stimmen mit dem Kunden das weitere Vorgehen ab. Aufgrund unserer Erfahrung können wir beurteilen, ob das Gelände oder der Standort für die Errichtung einer Golfanlage der gewünschten Größe und Typ geeignet ist. Wir können eine Weiterverfolgung des Projektes nur empfehlen, wenn gute Aussichten auf eine Realisierung bestehen und keine verhindernden Einschränkungen zu erwarten sind. Zu den wesentlichen Ausschlußkriterien zählen u.a.:

- Budget für Neubau/ Ausbau der Erschließung nicht vorhanden (Zufahrt, Abwasser, Strom, Wasser für Beregnung etc.);
- Kein Marktpotential vorhanden (Einzugsgebiet für potentielle Golfer ggfs. zu klein; Empfehlung einer Machbarkeitsstudie);
- Keine Aussicht auf Genehmigung, z.B. bei hohen ökologischen Geländewertigkeiten für Schutzgüter wie Wasser/ Natur/ Erholung;
- Fehlende landschaftliche Voraussetzung oder erhebliche Störung des Geländes, z.B. durch Fluglärm, Bahnlinien, Verkehrsstrassen, Überlandstromleitungen, ungenügende Geländegröße, zu große Höhenunterschiede etc.;
- Unwirtschaftliche Errichtungskosten aufgrund der Geländesituation, der Bodenbeschaffenheit oder durch extreme ökologische Auflagen (u.a. Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen).

Bei einer positiven Beurteilung kann eine Machbarkeitsstudie erstellt werden, oder es werden von uns nachfolgende Leistungen nach HOAI\* angeboten:



## Leistungsphasen 1 und 2: Grundlagenermittlung und Vorplanung

Sofern Grundlageninformationen zum zukünftigen Planungsgelände noch nicht vorhanden sind, leisten wir die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Besorgung von Kartenmaterial wie z.B. Katasterpläne, Topographische Karten, Flurkarten mit Höhenlinien, Ortho-Luftbilder, Status von Schutzgebieten, Bauleitpläne, Landschaftspläne, Grünordnungspläne etc. Auch bei einer Aufmessung des Geländes können wir beratend oder selbst ausführend tätig werden.

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. Gelände Verhandlungen mit den Grundstückseignern ausreicht.

Auch in dieser frühen Leistungsphase fertigen wir – wenn gewünscht - zur Unterstützung weiterer Gespräche mit Investoren, Eigentümern oder Betreibergesellschaften farbig ausgearbeitete Vorentwurfspläne mit digital ausgewerteten Kostenschätzungen an. Insbesondere bei Renovationen und punktuellen Umbauten bestehender Anlagen werden von uns in diesem Stadium realistische Photomontagen angefertigt, die einen direkten Vergleich des Bestandes mit dem geplanten Eingriff ermöglichen.

Ist ein positiver Abschluß sowohl für die Gelände Verhandlungen als auch für die Genehmigungsverfahren absehbar, können die folgenden Leistungsphasen in Angriff genommen werden. Spätestens zu diesem Zeitpunkt schließen wir mit dem Kunden einen Werk- bzw. Architektenvertrag.

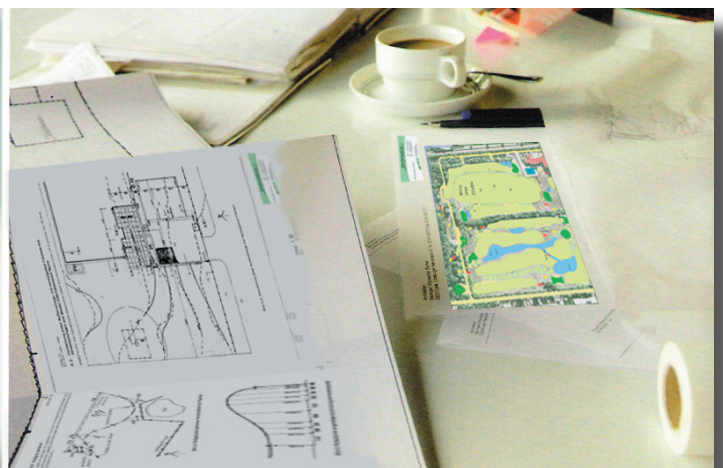
## Leistungsphase 3: Entwurfsplanung

In der Phase ‚Vorplanung‘ werden verschiedene Routing-Varianten der Golfbahnen entwickelt, die das Potential des Geländes entfalten sollen. Der Darstellungsmaßstab liegt zwischen M 1:5.000 und M 1:1.000. Bei der Entwurfsplanung werden die einzelnen Elemente (Grüns, Abschläge, Bunker, Fairways, Wasserflächen wie Teiche, Bäche und Gräben, Gehölzpflanzungen, Aufforstungen usw.) bereits klar in ihrer räumlichen Lage, Dimension und Form festgelegt. Die Pläne mit einem Maßstab von M 1:1.000 stellen auch die Lage von Erschließung, Clubhaus, Driving Range, Putting greens und weiterer Elemente dar. In dieser Phase wird ebenso eine detaillierte Kostenberechnung durchgeführt, die auf Preisen aus-geführter Projekte basieren.

## Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung und zusätzliche Landschaftsplanerische Leistungen

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 als „Landschaftsplanerische Leistungen“ bearbeitet und abgerechnet.

Diese Leistungen können ebenfalls von unserem Büro erbracht werden. Je nach Aufgabenstellung empfehlen wir dazu die Beauftragung eines ortskundigen Planungsbüros für bestimmte Leistungsbereiche, da lokale Planer oftmals die örtlichen, gesetzlichen Bestimmungen und die behördlichen Ansprechpartner kennen. Dabei wird der Reise- und Kommunikationsaufwand deutlich reduziert, ohne dass die Planung darunter leidet.



#### Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung mit Stellen von Bauantrag, wasser- und forstrechtlicher Genehmigungsanträgen

Ist eine Nutzung als Golfgelände genehmigt, müssen die bau-, forst- und/ oder wasserrechtlichen Bewilligungen bei den Genehmigungsbehörden eingeholt werden. Als Planungsgrundlagen dienen hier bereits Pläne der nächsten Leistungsphase ‚Ausführungsplanung‘ wie z.B. Erdbewegungspläne, Entwässerungspläne, Werkpläne der landschaftlichen Golfelemente wie Detailpläne der Abschläge, Grüns, Bunker oder Teiche mit Schnitten usw. Die geplanten Eingriffe werden in einem textlichen Erläuterungsteil beschrieben und wenn notwendig mit Berechnungen, Tabellen und Regeldetails u.ä. dargestellt. Die Darstellung der garten- und landschaftsbau-bezogenen Leistungen kann von uns erbracht werden.

Je nach Erfordernis ziehen wir für Teilbereiche der Bauantragstellung weitere Fachingenieure wie Wasser- und Brunnenbauer, Geologen, Vermessungsingenieure, Rasenspezialisten etc. hinzu.

Die Bauanträge für Hochbauten und Gebäude (Clubhaus, Betriebshof, Pflegehallen, Abschlaggebäude, Gastronomie) und deren Erschließung werden in Kooperation von erfahrenen Drittbüros erstellt und in der Regel in eigenen Verfahren eingereicht. Auch hier können wir als Koordinatoren für den Kunden tätig werden.

#### Leistungsphasen 5 bis 7: Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe

Hier leisten wir die Erstellung aller für die Ausführung benötigten Pläne, insbesondere sind dies:

- Absteck- und Höhenpläne
- Baustraßenkonzeption, Transport-, Straßen-, Wegnetzpläne (cart path etc.)
- Erdbewegungspläne mit den Auftrags-/ Abtragsbilanzen, Detailpläne für die Bodenmodellierung von Abschlägen, Grüns, Bunkern, Teichen, Bächen als Lageplan, Schnitt oder Schnittansichten
- Ausführungspläne für Bunker mit Spezifizierung der Sandfarbe, Einbautechnik, Drainage, Sieblinien (Sandkörnung) etc.
- Entwässerungspläne
- Pläne der installierten Beregnungsanlage mit Hauptzuleitungen, Nebenleitungen, Lage und Typ der Regner, Lage der Ventilkästen und Kontrollschächte, Steuerungselementen, Lage von Sickerpackungen und Schluckern, usw.
- Begrünungspläne mit Angabe der verwendeten Rasen-Saatgutmischungen für Abschläge, Fairways, Grüns und Roughs
- Pflegepläne mit detaillierten Angaben zu Schnittzeitpunkten, -höhen und Düngergaben
- Bepflanzungspläne mit geeigneter Sortenwahl, Pflanzschemata und Pflanztabellen



## Entwurfslösungen für Außenanlagen am Clubhaus

Auch für das unmittelbare Clubhaus-Umfeld können wir die erforderlichen objektplanerischen Leistungen erbringen. Dazu zählen u.a.:

- Entwurfsplan für Außenanlagen des Clubhauses mit Darstellung der Eingangssituation, Terrassenanlagen, Aufenthaltsbereiche, Ver- und Entsorgung (Zulieferung, Müllstandorte, Lagerstandorte etc.), technischen Infrastruktur (Lichtinstallationen, Sicherheitsanlagen)
- Erschließungskonzept der Golfanlage mit Clubhaus als zentralem Anlaufpunkt, Stellplätze (Pkw- und Busparkflächen), Cartwege
- Bepflanzungsplanung und Pflegekonzepte

Die von uns erstellten Ausführungs- und Werkpläne zeigen die Golfanlage und ihre Elemente in variierenden Maßstäben von z.B. M 1:1.000 für die Übersichtspläne, M 1:250 für die Gründetailpläne bis zu Detaillösungen von M 1:10 z.B. von hölzernen Sonderkonstruktionen für angehobene Teeboxes.

Auf Grundlage der digitalen Planungsdokumente können zeitnah sämtliche im Entwurf und Ausführungsplanung ermittelten Massen wie Mengen, Stückzahlen, Flächen, Längen von Rohrleitungen o.ä. berechnet und kalkuliert werden. Die von uns erstellten Leistungsbeschreibungen (Leistungsprogramme oder Leistungsverzeichnisse) dienen im Folgenden als Grundlage für die Angebots-einholung.

In der Vergangenheit haben wir mit führenden europäischen Landschaftsbaufirmen mit Golfplatzerfahrung zusammengearbeitet und können deren Qualifizierung (Bauqualität, Kostenkontrolle, Termintreue, Bauleiter, Fuhr- und Gerätepark, Abrechnungsverhalten usw.) gut beurteilen.

Wir wissen, auf was bei einer Zusammenarbeit zu achten ist und berücksichtigen dies bei der Ausgestaltung

der Verträge und durchgängigen Überwachung des Baugeschehens. Durch eine direkte Übergabe und Einweisung der neuen/ alten Greenkeeping-Mannschaft in das Bau- und Pflegekonzept werden in der Regel gute Erfolge erzielt, die für eine langfristige Entwicklung eines Golfplatzes entscheidend sind. Es können aber auch unerfahrene örtliche Firmen in das Thema ‚Golfplatzbau‘ eingeführt werden.

Die Qualität unserer Planwerke, Baudokumentationen, Leistungsbeschreibungen und der Bauleitung erlauben auch die Beauftragung preisgünstiger ortsansässiger Garten- und Landschaftsbaufirmen. Die abgegebenen Firmenangebote werden von uns in eine bewährte AVA-Software per GAEB-Schnittstelle eingelesen und dann eingehend ausgewertet, sachlich und rechnerisch geprüft und in übersichtlichen Preisspiegeln dargestellt. Damit lassen sich unmittelbar Rechenfehler, Missverständnisse und z.B. die Kalkulation mit minderwertigen Materialien feststellen und vermeiden.

Auch bei einer Submission, d.h. der Bieter- oder Vergabeverhandlung stehen wir dem Bauherren oder dem Projektbetreiber beratend zur Seite. Hier wird mit den günstigsten Bieterfirmen verhandelt, wobei Unklarheiten ausgeräumt, Bauabläufe, Personalbesatz, Art der Materialien usw. erfragt und gemeinsam die Firmen für einen Angebotszuschlag ausgewählt werden.

Neben dem Werk- oder Architektenvertrag, den der Bauherr mit dem Planungsbüro für Golfanlagen schließt, gibt es meistens 2 weitere Vertragspartner für den Projektbetreiber. Ein Hauptvertrag wird geschlossen für alle golfplatzbaulichen Arbeiten im Erdbau, Entwässerung und Begrünung. Der andere Vertragspartner liefert und installiert die geplante Bewässerungsanlage.

Sofern nicht der Hauptauftragnehmer die Bepflanzung mit Gehölzen, Sträuchern, Gräsern und Stauden mit anbietet, kann hierzu auch das Golfplanungsbüro eine weitere Ausschreibung vornehmen und einen zusätzlichen





Vertragsabschluß mit einem geeigneten Garten- und Landschaftsbaubetrieb vorbereiten.

Bereits während der Planung kontrollieren wir die Baukosten durch möglichst ausgeglichene Auf- und Abtragsbilanzen. So entstehen z.B. Materialschüttungen in unmittelbarer Nähe von Abtragungen wie Teichen bei minimierten Transportentfernungen. Über die ständige Kostenkontrolle per EDV für Abrechnungen nach Pauschalpreisen, Einheitspreisen, Quadratmeter- oder Laufmeterpreisen lassen sich die Baukosten beherrschen und das Abrechnen vereinfachen, um so den Bauetat einzuhalten oder sogar zu unterschreiten.

### **Leistungsphasen 8 und 9: Bauüberwachung und Dokumentation**

Alle Projekte werden grundsätzlich von uns persönlich betreut. Für technische Überprüfungen, Aufmaße und Abnahmen von Teilleistungen sind wir immer vor Ort, um auch unvorhergesehene Entwicklungen sofort zu regulieren. Bei sehr großen oder aber sehr weit vom Bürositz entfernten Baustellen ist es z.T. erforderlich oder wünschenswert, einen örtlichen Bauleiter einzusetzen, der die notwendige Verantwortung und Präsenz auf der Baustelle übernimmt. Dieser kann zudem beauftragte unerfahrene GaLa-Bau-Firmen intensiver betreuen und koordinieren.

Alle Baubesprechungen und Ortsbegehungen werden durch uns regelmäßig protokolliert, um alle kostenrelevanten, terminlich oder qualitativ wichtigen Entscheidungen festzuhalten und alle Beteiligten gleichermaßen mit dem gleichen Informationsstand zu versorgen. Die Kosten und die Ausführungsqualität unterliegen dabei einer ständigen Kontrolle durch täglichen Abgleich mit dem Bauleiter vor Ort. Alle Ausführungsarbeiten und Maßnahmen werden immer mit dem Bauherren (bei Umbauten und Renovationen auch mit dem Club, dem Platzausschuß, dem Head-Greenkeeper) und der ausführenden Firma abgestimmt und vorbereitet. Die nächsten Bauschritte (z.B. der Einbau von Drainagen und Drainschichten unter Grüns, der

Rasentragschicht, der Begrünung) sind vorher schriftlich freizugeben.

Gerne können wir Ihnen die vorgenannten Leistungsphasen und inhaltlich zusammengehörige Leistungspakete anhand von Plänen, Leistungsprogrammen oder -beschreibungen, Vertragsbeispielen, Photos usw. in einem persönlichen Gespräch vorstellen.

Durch unsere langjährige Erfahrung mit digitalen Entwurfs- und Planungsprozessen können wir optimierte Planungsleistungen anbieten, von denen jede Projektierung auch bautechnisch profitiert.

### **GARTENPATINA Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung**

Sembritzkistraße 45  
D - 12 169 Berlin

Tel.: ++49 +30 - 79 79 26 77

Fax.: ++49 +30 - 79 79 26 77

[info@gartenpatina.de](mailto:info@gartenpatina.de)

[www.gartenpatina.de](http://www.gartenpatina.de)