Zeitschrift: Magglingen : Monatszeitschrift der Eidgenössischen Sportschule Magglingen mit Jugend + Sport

Herausgeber: Eidgenössische Sportschule Magglingen

Band: 54 (1997)

Heft: 11

Artikel: Sparpotenziale Wettbewerb?

Autor: Fleischmann, Theo

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-992997

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Das Sportanlagen-Seminar 97 war konzeptionellen Fragen rund um das Thema «Wie können zweckdienliche Sportanlagen mit geringerem finanziellem Aufwand erstellt werden» gewidmet. Wir bringen die Kurzfassungen der Referate in einer Artikelfolge.

Theo Fleischmann
Chef Sektion Sportanlagen ESSM

Kostengünstige Sporthallen (1)

Sparpotenziale Wettbewerb?

Wer sich zum Ziel setzt, kostengünstig zu bauen, braucht Vergleichswerte. Die Fachstelle Sportanlagen der ESSM hat deshalb 1994 eine Umfrage veranlasst, um möglichst viele Angaben über die Erstellungskosten für Sporthallen zu erhalten. Das Resultat erfüllte die schlimmsten Befürchtungen; die angegebenen Erstellungskosten lagen meilenweit auseinander:

- Einfachhallen 1,8 bis 8,1 Mio. Fr.
- Doppelhallen 4,8 bis 8,0 Mio. Fr.
- Dreifachhallen 4,4 bis 30,0 Mio. Fr.

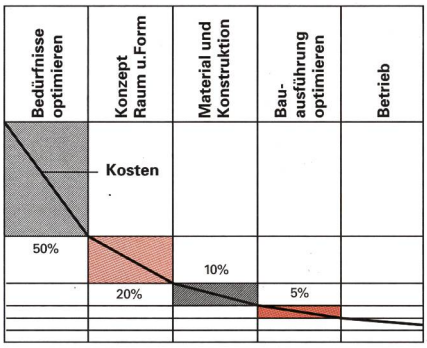
Der statistische Wert dieser Umfrage kann sicher angezweifelt werden. Trotzdem liess sich aus den ergänzenden Angaben einiges herauslesen. Die extremen Differenzen sind nicht im eigentlichen Hallenraum, sondern bei anderen Einflussgrössen zu suchen. Augenfällig war der Unterschied zwischen Bauten in ländlichen Gegenden und städtischen Agglommerationen. Nur teilweise bekannt waren anderseits wichtige Einflussgrössen wie das Raumprogramm, die Bauweise und die Baugrundverhältnisse.

Die heute wohl aktuellste Frage ist, wie man am besten an die unteren Limiten der genannten Zahlen kommt. Die ESSM ist relativ weit weg vom Kostengeschehen. Es war also naheliegend, die Sache mit Fachspezialisten zu diskutieren, die täglich mit entsprechenden Problemen konfrontiert sind. So entstand die Projektgruppe «Kostengünstige Sporthallen», welche die Ausarbeitung einer Schrift zum genannten Thema zum Ziel hatte. In dieser Projektgruppe hatten Architekten, Generalunternehmer, ein Baumeister und Vertreter verschiedener Amtsstellen Einsitz.

Vor jedem Projekt muss das Bedürfnis unvoreingenommen abgeklärt werden, denn: Die billigste Halle ist sicher jene, die gar nicht gebaut werden muss. Es ist deshalb äusserst wichtig, vor dem Bau von neuen Hallen die Auslastung bestehender Anlagen genau unter die Lupe zu nehmen und nötigenfalls neue Nutzungskonzepte durchzusetzen. Auch dazu hat die ESSM bereits 1991 hilfreiche Tipps in einer Schrift zusammengefasst.

Wo liegen die Sparpotenziale?

Sandro De Jacob, Architekt



Beeinflussungsgrad der Kostenentwicklung.

Am Anfang stehen einfache Fragen wie

- Brauchen wir die Sporthalle wirklich?
- Können Synergien mit anderen Bauten geschaffen werden?
- Was benötigen die Nachbargemeinden?

Die Planung und Realisierung von Sportanlagen war lange Zeit das alleinige Tummelfeld von Architekten und Ingenieuren. Die Zeiten aber haben sich geändert; die öffentliche Hand steht vor grossen finanziellen Problemen. Neubauten können nicht mehr finanziert werden – und weil der Gebäudeunterhalt vernachlässigt wurde, entstand ein riesiger Nachholbedarf. Die Folge davon ist der Schrei nach Privatfinanzierung, kostendeckendem Betrieb und Rentabilität.

Entsprechende Anlagen müssen viel komplexere Kriterien erfüllen. Ganzheitliches Denken, die Auseinandersetzung mit

- Immobilien-Management
- Projekt-Management
- Facility-Management

ist angesagt. Optimaler Betrieb und Rentabilität setzen einen frühzeitigen Dialog zwischen Planer und Projektmanager voraus. Nur so sind Projekte zu verwirklichen, die architektonisch und betriebswirtschaftlich höchsten Ansprüchen genügen.

Klassische Entstehung einer Sport- oder Mehrzweckhalle

Die Planungskommission entwickelt nach Massgabe der Bedürfnisse Nutzungsschemas. Diese werden in Absprache mit anderen Nutzern erweitert und den jeweiligen Wünschen angepasst. Dabei werden Optimierungen und Verknüpfungen im Flächen- und Infrastrukturbereich nur teilweise besprochen. Die Folge ist ein überdimensioniertes und unwirtschaftliches Anforderungsprofil. Der daraus resultierende Wettbewerb wird folglich ebenfalls überdimensioniert und damit teuer. Die Chancen auf eine rasche Realisierung schwinden. Das Projekt wird zum Politikum und schliesslich auf unbestimmte Zeit zurückgestellt. Spätestens zu diesem Zeitpunkt werden alle kostengünstige Lösungen fordern.

Doch was ist kostengünstig bauen? Grundsätzlich ist ein «kostengünstiges Projekt» unter Einbezug aller massgebenden Faktoren nicht unbedingt das billigste, sondern dasjenige mit dem besten Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen.

- Kostengünstig kann sein, in einer Submission die geeignetsten und günstigsten Materialien auszuschreiben.
- Kostengünstig sind aber auch klare, konstruktiv einfache Details.
- Kostengünstig ist ein Projekt mit einfachem Konzept und richtigen Raumfolgen.
- Das grösste Sparpotential liegt in einer klaren und optimierten Bedürfnisanalyse.

Bedürfnisanalyse

Was braucht es für eine optimierte Bedürfnisanalyse?

- Eine Übersicht über den eigenen Liegenschaftenbestand. Dabei ist es nicht nur wichtig zu wissen, was für Anlagen man hat, sondern auch ihre Belegung und betrieblichen Zahlen zu kennen.
- Präzise Programme mit genau definierten Baudaten und Kostendach.

Da mit fortschreitendem Planungs- und Bauprozess der Entscheidungsspielraum immer enger wird, muss die Kostenkomponente schon in dieser Phase in die Überlegungen miteinbezogen werden.

Die Kostenentwicklung kann nur in den ersten Phasen des Bauprozesses wesentlich beeinflusst werden. Während der Bauausführung sind nur noch geringfügigere Einsparungen möglich.

Projektmanagement

In letzter Zeit wird dem Bauherrenberater oder Projektmanager eine immer tragendere Rolle zugeteilt. Das Beratungsteam soll Fragen über Planung, Nutzen, Flexibilität sowie Betriebs- und Unterhaltskosten kennen, erkennen, definieren und lösen. Eine äusserst komplexe Aufgabe, die nur von kompetenten Leuten gelöst werden kann. Durch die so optimierte Planung können markante Flächenreduktionen im Infrastrukturbereich (Garderoben, Gastronomie, Verwaltung, Haustechnik, Parkplätze) erwirkt werden.

Auch bestehende Objekte können mit einem Projektcheck revitalisiert werden. Das Sparpotential eines solchen Projektchecks ist meistens ein x-faches des anfallenden Honorars.

Das wichtigste Instrument im ganzen Prozess ist die Kommunikation zwischen Bauherr, Beratern, Planern und Betreibern derartiger Vorhaben vor der Projektierung und Realisierung. Nur so kann eine langzeitlich befriedigende Lösung erarbeitet werden.

Direktauftrag, Architektur- oder Gesamtleistungswettbewerb?

Sergio Buzzolini, Architekt SIA/SWB und Direktor des Baukreises 3 AFB. Der Referent machte unmissverständlich klar, dass kostengünstig bauen nur ohne Qualitätsverlust Sinn macht.

Ungesehen des Abwicklungsmodelles müssen

- alle an einem Bauwerk Beteiligten kooperieren, trotz ihren unterschiedlichen Interessen,
- alle an einem Bauwerk Beteiligten das gleiche Endresultat und Ziel verfolgen – Qualität, Kosten, Termin sollen stimmen,
- alle an einem Bauwerk Beteiligten erkennen, dass kostensparende Synergieeffekte nur durch Disziplin sowie klare Regelungen erwirkt werden können.

Die richtige Vorbereitung eines Auftrages ist das A und O für die Aufgabenabwicklung. Sie stellt höchste Anforderungen an die Bauherrschaft. Verlangt wird ein global abgeklärter, vollständiger Bedürfnisnachweis, immer ohne Wünschenswertes. Wird diese Auftraggeberpflicht nicht überzeugt wahrgenommen, kann der Wunsch – günstig bauen ohne Qualitätsverlust – nicht realisiert werden.

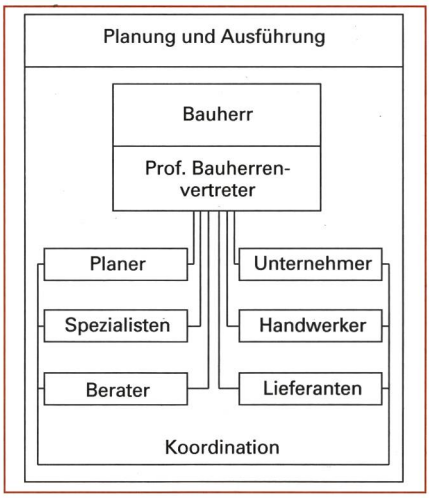
Die komplexe und dadurch sehr aufwendige Vorbereitung mit den drei Kernfragen

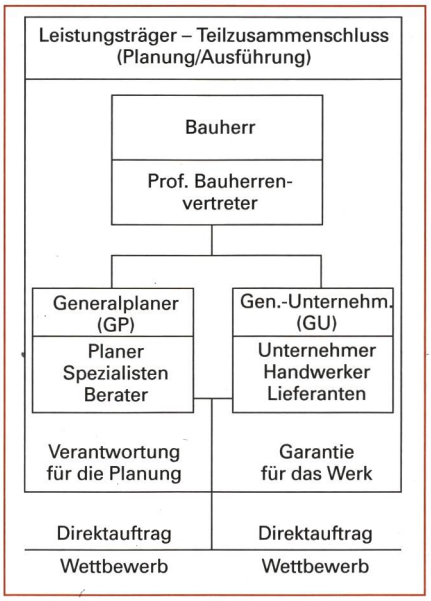
- Was brauche ich?,
- Welche max. Mittel stehen mir zur Verfügung?,
- Was will ich mit welchem Standard?

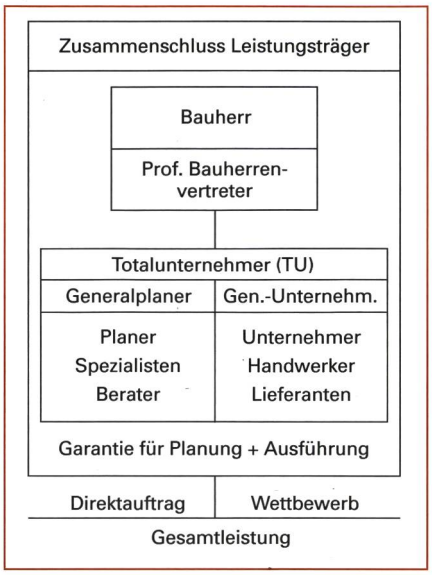
verlangt in den meisten Fällen schon in der «Startphase» eine professionelle Unterstützung.

Nach der gewissenhaft erledigten Bauherrenaufgabe, wird das Raumprogramm mit den verbindlichen Raumblättern als Auftragsgrundlage für alle beteiligten Planer erstellt. Das dazu nötige Wissen bewältigt heute ein Bauherr kaum mehr selber. Also braucht er eine zusätzliche Dienstleistung durch einen ausgewiesenen, professionellen Bauherrenvertreter.

Wie und mit wem lösen wir die Aufgabe? Dazu gehören Kenntnisse der verschiedenen Abwicklungsmodelle im Bauprozess.







Die verschiedenen Zusammenarbeitsformen zeigen, dass für eine Bauaufgabenabwicklung mehrere Auftragsformen möglich sind.

Zwei Tatsachen sind zu berücksichtigen!

1. Jedes Bauabwicklungsmodell hat Vor- und Nachteile.
2. Bei allen Bauabwicklungsmodellen können Topresultate, aber auch Flops resultieren.

Die für die Planung und Ausführung zuständigen Personen prägen das Resultat. Von ihnen wird Fachwissen, Können, Disziplin, Leitungs- und Führungsfähigkeit gefordert. Jede Aufgabe verlangt eine individuelle Analyse des Bedürfnisses zur Bestimmung des Abwicklungsmodells. Für uns ist wichtig zu wissen, dass im Prinzip jede Sporthalle ein Prototyp ist (Nutzung, Datailanforderungen, Standort, Orientierung, Bodenbeschaffenheit, Topographie, Klima usw. sind immer anders).

Um die richtige Auftragsform zu bestimmen, sind genaue, auf die Aufgabe zugeschnittene Bedürfnis- und Auswahlkriterien zu erarbeiten. Sie müssen für jeden Auftrag individuell und präzise aufgestellt werden.

Der Bauherr muss alle Beurteilungen gemeinsam mit dem professionellen Bauherrenvertreter vornehmen. Wichtig ist dabei auch das Setzen von Prioritäten für die einzelnen Kriterien. Nach Abschluss der Auftragsanalyse kann der Entscheid, welche Auftragsform man wählen will, beschlossen werden: Direktauftrag, Architektur- oder Gesamtleistungsauftrag.

Ein klares Rezept zur Lösung dieser Aufgabe gibt es nicht. Nur das erwähnte Vorgehen führt zum Entscheid – und gepaart mit eiserner Disziplin auch zum Erfolg. ■