

Sparpotenziale Wettbewerb?

Autor(en): **Fleischmann, Theo**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Maggingen : Monatszeitschrift der Eidgenössischen Sportschule
Maggingen mit Jugend + Sport**

Band (Jahr): **54 (1997)**

Heft 11

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-992997>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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

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 Agglomerationen. Nur teilweise bekannt waren andererseits 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

Kostengünstige Sporthallen (1)

Sparpotenziale Wettbewerb?

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

Bedürfnisse optimieren	Konzept Raum u. Form	Material und Konstruktion	Bauausführung optimieren	Betrieb
Kosten				
50%	20%	10%	5%	

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 mit-einbezogen 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 langfristig 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.

Ungelesen des Abwicklungsmodellen 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 Auf-

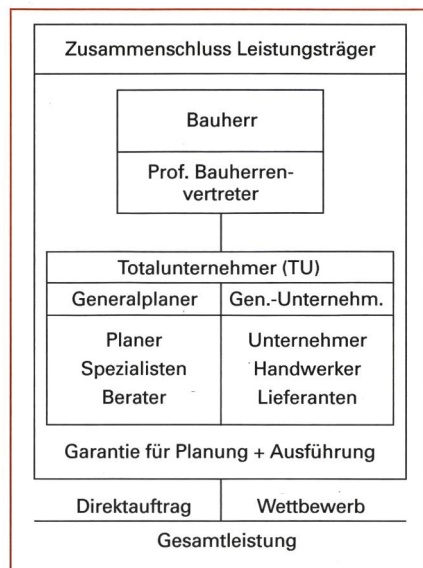
traggeberpflicht nicht überzeugt wahrgenommen, kann der Wunsch – günstig bauen ohne Qualitätsverlust – nicht realisiert werden.

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, Detailanforderungen, 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. ■

