



Deutscher Golf Verband

Vorbereitung und Entwicklung neuer Golfplatzprojekte

Wer sich damit befasst, ein neues Golfplatzprojekt zu entwickeln, der sollte sich in jedem Falle ein schlüssiges, Erfolg versprechendes Konzept zurechtlegen. Eine Fülle verschiedenartiger Überlegungen, Planungen und Maßnahmen müssen getroffen werden, bis ein Golfplatzprojekt konkrete Gestalt annimmt, die Genehmigung für den Bau der Golfanlage erteilt wird und schließlich mit dem Bau begonnen werden kann. Für die vorbereitenden Arbeiten wird ein systematisches Vorgehen in aufeinanderfolgenden Schritten empfohlen, die nachstehend stichwortartig beschrieben sind:

www.golf.de/dgv/projektplanung

1. Entwicklung der Zielvorstellungen

- Definition der Zielsetzungen der neuen Golfplatzinitiative („was genau wollen wir erreichen?“)
- Vorentscheidung zum Kreis der Initiatoren und zur Rechts- und Organisationsform der Golfplatzinitiative
- Festlegung eines Budgets für die Entwicklungs- und Vorlaufkosten
- Studium von Fachliteratur
- Sammlung von Erfahrungen durch Gespräche mit versierten Projektentwicklern, Golfclubs und Golfplatzbetreibern, Planern und Beratern
- Besuch einschlägiger Seminare und Fachkongresse

2. Suche und Beurteilung des Geländes

- Suche und Auswahl eines geeigneten Geländes
- Vorgespräche mit den Grundeigentümern und Klärung, ob das Gelände überhaupt und zu welchen Konditionen zur Verfügung steht
- Eignungsbewertung des Geländes für einen Golfplatz (Flächenzuschnitt, derzeitige Nutzung, Bodenverhältnisse, Erschließung, Ver- und Entsorgung, nutzbare Gebäude, beeinträchtigende Faktoren, evtl. Schutzausweisungen wie z.B. Landschaftsschutz, Wasserschutz etc.)
- Voruntersuchung der Genehmigungsfähigkeit eines Golfplatzes auf diesem Gelände (Vorgespräche mit Standortgemeinde, Landkreis, Bezirksregierung) • Schaffung von Klarheit über die möglicherweise zu erwartenden Genehmigungsbedingungen und –auflagen sowie deren finanzielle Auswirkungen

3. Marktuntersuchung

- Definition des Einzugsbereichs der Golfanlage
- Analyse des Golfspielerpotenzials in diesem Einzugsbereich, Konkurrenzanalyse benachbarter Golfanlagen
- Definition des standortspezifischen Produktkonzepts für die Golfanlage
- Definition der Zielgruppen und der Grundzüge eines Vermarktungskonzepts

4. Geländesicherung

- Abschluss von Pachtverträgen mit den Grundeigentümern (Landpachtverträge mit oder ohne Dienstbarkeit, Erbbaurechtsverträge), ggf. Kauf von Gelände
- ggf. Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen für Gebäude

5. Planungskonzept

- Entwicklung der planerischen Vorstellungen für den Golfplatz und die Nebeneinrichtungen (Driving Range, Übungseinrichtungen)
- Beauftragung eines Golfplatzarchitekten oder Golfplatzplaners (Entwurfsplanung für den Golfplatz)
- Beauftragung einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung (notwendig für das Raumordnungsverfahren)
- Beauftragung eines Hochbauarchitekten für die Gebäudeplanungen (Clubhaus, Caddie-Halle, Maschinenhalle, Abschlagsgebäude Driving Range, etc.) möglichst mit Facherfahrung bei Clubhäusern
- ggf. Beauftragung von Fachingenieuren (Parkplätze, Wegebau, Ver- und Entsorgungsleitungen)

6. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

- Berechnung des Gesamt-Investitionsvolumens (Golfplatz, Gebäude, Erschließung, Nebenkosten, Bauzeitinsen, Pre-Opening incl. Vermarktung, Anlaufverluste etc.)
- Erstellung eines Finanzierungskonzepts (Investoren, Art der Finanzierung, Höhe der Kapitalzuflüsse, Zeitraum der Finanzierung, Liquiditätsentwicklung)
- Prognose der Ergebnisentwicklung für den laufenden Betrieb unter Berücksichtigung der Länge der Spielsaison und der Witterungsabhängigkeit des Spielbetriebs (Businessplan)

7. Organisationskonzept

- Festlegung der Trägerschaft für Bau und Finanzierung der Golfanlage (Golfclub oder Trägergesellschaft)
- Festlegung der Organisationsform für den Betrieb der fertigen Anlage (Golfclub oder Betreibergesellschaft)
- Rechtsformwahl und Erarbeitung der notwendigen Satzung für den Golfclub bzw. die Betreibergesellschaft und eventueller sonstiger Verträge (z.B. Nutzungsverträge für Golfspieler)
- Gespräche mit potenziellen Geldgebern und ggf. Kreditinstituten

8. Genehmigungsverfahren

- Voranfrage an die Standortgemeinde
- Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (Bezirksregierung)
- wenn Raumordnungsverfahren positiv, Durchführung des Bauleitplanverfahrens durch die Gemeinde (Flächennutzungsplanänderung, ggf. Bebauungsplan, landschaftspflegerischer Begleitplan)
- wasserrechtliche und sonstige Genehmigungsverfahren (z.B. bei Landschaftsschutz)

- Bauantrag an die Gemeinde/Erteilung der Baugenehmigung In aller Regel werden Golfplatzinitiatoren alle diese Schritte nicht ohne die Hilfe und Unterstützung von Beratern unternehmen können, es sei denn, es liegen bereits Erfahrungen aus anderen Golfplatzprojekten vor. Zu viele wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche, sportfachliche, vegetationstechnische, ökologische und sonstige Aspekte sind bei der Realisierung eines Golfplatzprojektes zu berücksichtigen, um den gesamten Prozess allein durch den Initiator bewältigen zu können. Die Entwicklung eines Golfplatzprojektes kann sich über mehrere Jahre hinziehen und erfordert den Einsatz beträchtlicher Finanzmittel. Golfplatzinitiatoren wird daher empfohlen, bei der Projektentwicklung möglichst frühzeitig qualifizierte Berater hinzuzuziehen. Eine Schlüsselfunktion nimmt dabei der Golfplatzarchitekt/ Golfplatzplaner ein.

Der DGV unterstützt Golfplatzinitiatoren u.a. durch Literaturhinweise (Golf Timer 2009, Seite 325), das Beraterverzeichnis (Seite 279) und das Branchenverzeichnis (Seite 291) mit den Rubriken „Golfplatz-Planung & -Design“ und „Golf-Projekt-Management“ und die „Landkarten Golfmarkt“, die im Internet unter www.golf.de/DGV dort Menüpunkt „Betrieb Anlagen“ veröffentlicht sind. Die Landkarten werden periodisch aktualisiert und geben über die regionalen Märkte Auskunft, was für die auf jeden Fall zu empfehlende Marktanalyse äußerst hilfreich ist. Im Rahmen der Marktforschungsaktivitäten des DGV wird von der Golf & Tourism Consulting, Lüneburg, eine Einzugsgebietsanalyse für bestehende oder geplante Golfanlagen angeboten (Seite 248), die auch die Tourismusintensität am Golf-Standort berücksichtigt.

Darüber hinaus steht die Geschäftsführung des DGV Golfplatzinitiatoren für Einzelauskünfte und -gespräche zur Verfügung. Ihr Ansprechpartner ist Herr Klaus Dallmeyer.

Kontakt Daten Klaus Dallmeyer
Telefon: 0611 - 99 020 100
Fax: 0611 - 99 020 160
E-Mail: dallmeyer@dgv.golf.de

Weiterführende Literatur:

1. Richtlinie für den Bau von Golfplätzen

4. überarbeitete Auflage. Stand: 2008. Kosten: 33,00 Euro zzgl. Versand.

2. Golfanlagen als Teil der Kulturlandschaft

Planung und Genehmigung. 130-seitiger Fachbericht der FLL und des DGV. Juli 2007. Kosten: 22,00 Euro zzgl. Versand.

Beide Publikationen sind direkt zu beziehen bei:
Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)
Colmantstr. 32
53115 Bonn
Tel.: 0228/690028
E-Mail: info@fll.de
Internet: www.fll.de