



## »Für jedes Handicap eine Lösung«

Der gelernte Landschaftsarchitekt **Rainer Preißmann** (71) entwirft seit mehr als 40 Jahren Golfplätze. In seinem Portfolio stehen u.a. der Nordplatz im **G&CC Seddiner See**, die Bahnen im **Kosaido International GC** oder der **Mountain Course** im **Castelfalfi-Resort**. | Stefan Maiwald

**Herr Preißmann, worauf sollten Ihrer Meinung nach Menschen achten, die sich eine Golf-Immobilie im Ausland zulegen möchten?**

Man sollte die Entscheidung auf keinen Fall von Hochglanzprospekten abhängig machen und die Projekte persönlich an-

schauen. Schon bei der An- und Abreise wird man merken, ob die Erreichbarkeit und Anbindung an den nächstgelegenen Flughafen in Ordnung ist oder nicht. Und ein Gespräch mit den künftigen Nachbarn oder dem Umfeld kann Aufschluss über verdeckte Kosten oder Mängel in

der medizinischen Versorgung aufzeigen. Eine Beratung durch einen Anwalt, der sich mit dem »Kleingedruckten« auskennt, ist vor Vertragsabschluss unabdingbar.

Die Frage nach der Qualität der Golfanlage und weiteren Spielmöglichkeiten lässt sich auch über die Motivation beantworten: Will man in der Golf-Immobilie seinen Lebensabend verbringen, ab und zu für ein paar Tage oder Wochen dort Urlaub machen und ansonsten – oder grundsätzlich – die Immobilie vermieten? Ist es ein reines Prestigeobjekt oder Geldanlage? Begeisterte Golfer, die Abwechslung haben wollen, sind an einer Golfdes-



mination mit vielen Angeboten in überschaubarer Entfernung wahrscheinlich am Besten aufgehoben. Ruheständlern, die dort dauerhaft wohnen, liegt die Spiel- und Pflegequalität ihrer Golfanlage am

Ruheständlern, die dort dauerhaft wohnen, liegt die Spiel- und Pflegequalität ihrer Golfanlage am meisten am Herzen.

meisten am Herzen. Diese Gruppe braucht auch keine »Designer-Golfplätze«, deren Namen häufig mit höheren Kosten und einem höheren Schwierigkeitsgrad verbunden ist. Und wenn man sich die Handicap-Verteilung der Golfspieler ansieht, kann man sich vorstellen, dass häufig am Markt vorbei geplant wird.

Die Gruppe, die ihr Objekt regelmäßig an Golftouristen vermieten will und/oder aus Prestige eine Immobilie am Golfplatz – dann auch eher als Zweitwohnsitz – erwirbt, sieht das natürlich anders und schwört eher auf den aus ihrer Sicht besser zu vermarktenden Designer-Course.

**Ihr legendärer Kollege Pete Dye sagte einmal, dass sich in den USA Immobilien an Plätzen mit schwierigem Course-Rating besser verkaufen. Ist das auch Ihre Erfahrung?**

Das trifft möglicherweise dann zu, wenn eine Käuferschicht angesprochen werden soll, die die Immobilie aus Prestige Gründen erwirbt. Ich kann mir aber nicht vorstellen, dass jemand, der eine Immobilie an einem Golfplatz erwirbt, den er auch gerne regelmäßig spielen möchte, so masochistisch veranlagt ist, dass er nach der

Runde frustriert ins Clubhaus kommt. Gerade bei Golfanlagen in Kombination mit dauerhaft genutzten Immobilien gilt, dass die Nutzer Spaß am Golf haben wollen und möglichst vom Handicap unabhängig mit ihrer Familie und ihren Freunden spielen wollen.

**Gibt es für einen Architekten eigentlich einen Unterschied zwischen einem normalen Golfplatz und einem Platz mit Immobilien?**

Wir müssen uns in beiden Fällen mit den Wünschen unserer Auftraggeber auseinandersetzen – egal ob Immobilienentwickler oder Golfclub – und Lösungsvorschläge entwickeln, die sich mit deren Vorstellungen genauso in Einklang bringen lassen wie mit den Budgetvorgaben und dem Standort. Also das ganze Spektrum vom einfachen Public-Course bis zum internationalen Meisterschaftsplatz

Fotos: von Stengel (1)

bei den »normalen« Golfplätzen und vom einfachen »Second Home«-Konzept für Senioren in Florida bis zum High-End-Produkt einer privaten »Gated Community« mit Wachdienst und großzügigen Grundstücken in Südfrankreich. Bei einem normalen Golfplatz gibt es nur wenige Planungsbeteiligte, doch bei einer Golfanlage mit Immobilien ist das Team deutlich größer. Häufig müssen Kompromisse im Routing und bei den Abständen der Spielbahnen untereinander und zu den Immobilien gemacht werden.

**Welche Dinge sind auf einem Kurs mit Golf-Immobilien wichtiger als auf einem normalen Parcours?**

Das hängt vom Konzept ab. Aus Betreibersicht hat ein Golfplatz im Eigentum der Immobilienbesitzer ohne zusätzlichen Golfclub und mit nur eingeschränkter Nutzung durch Dritte wahrscheinlich einen geringeren Bedarf an aufwändigen Trainingsmöglichkeiten als ein Golf-Resort mit einem Mix aus Hotel- und Real-Estate-Angeboten. Letzteres wird für seine Zielgruppen auch gute Übungseinrichtungen haben wollen, idealtypisch in Kombination mit einer Golfschule und Golfangeboten für Einsteiger und Anfänger, um das Problem unterschiedlich spielstarker Nutzergruppen entzerren zu können. Häufig ist die Nutzung von Carts oder zumindest E-Trolleys vorgegeben, sodass die Unterbringung und Reinigung und Wartung und eventuell auch ein Wegesystem für die Carts berücksichtigt werden müssen. Spätestens dann, wenn eine Anlage als Golf- und Country-Club geführt wird, muss man natürlich über zusätzliche Sport- und Freizeitangebote genauso nachdenken wie über Angebote für das Social-Life.

**Hat ein Platzdesigner auch bürokratisch mehr Auflagen, wenn Häuser am Fairway-Rand stehen?**

In Deutschland findet man nur wenige Beispiele, bei denen die Wohnbereiche wie Finger in die Golfanlage hineinragen, da das Thema »Zersiedelung der Land-

schaft« sehr kritisch gesehen wird. Wir versuchen, bei einem Nebeneinander von Spielbahnen und Häusern am Fairway-Rand die Sicherheitsabstände zu optimieren. Leider steht allzu häufig die maximale Grundstücksausnutzung im Vordergrund. Das Ergebnis ist, dass sicherheitsrelevante Aspekte auf der Strecke bleiben können und weder ein entspanntes Golfspiel noch ein behagliches Wohnen am Golfplatz möglich ist, wenn man sich auf Golfschneisen zwischen Wohnhäusern durchkämpfen muss und verschlagene Bälle regelmäßig auf den angrenzenden Grundstücken landen.

**Und was macht für Sie den Entwurf eines Platzes mit Immobilien spannend?**

Ich persönlich sehe den Golfplatz in Kombination mit Immobilien als Landschaftspark an, wo sich die Grundstücke bei sicherem Abstand zu den Spielbahnen in einer Qualität in die Golfanlage integrieren sollen, dass die Nutzer das Gefühl haben, einen Park vor der Terrasse genießen zu können und nicht nur einen handtuchgroßen Gartenanteil. Dadurch werden Immobilien an Golfplätzen auch für Nichtgolfer attraktiv, mindestens aber für die nichtgolfernden Familienmitglieder.

Und wenn es dann gelingt, das Gesamtwerk so in die Landschaft zu integ-

rieren, dass nach kürzester Zeit der Eindruck entsteht, als wäre die Anlage schon immer dort gewesen, haben wir alle einen hervorragenden Job gemacht. Unabhängig von der Spielstärke der Nutzer sollte das Landschaftserleben beim Golfspiel ebenfalls ein wichtiger Aspekt sein. Die golftechnische Herausforderung sollte von Fairness geprägt sein, und die Spielfreude aller Handicap-Klassen muss im Mittelpunkt der Überlegungen stehen. Fair bedeutet, dass anspruchsvolle Spielelemente nicht fehlen sollten, aber sie müssen so platziert sein, dass sich für jedes Handicap eine Lösung finden lässt.

Ein bisschen Camouflage, nach dem Motto »mehr Schein als Sein«, ist ein Designaspekt, den ich bei der Gestaltung der Spielbahnen und der Platzierung von Sand- und Wasserhindernissen auch bei diesen Golfanlagen bevorzuge, weil er mir die Möglichkeit gibt, den Golfern zu einem Erfolgserlebnis zu verhelfen und dauerhaft Freude an »seiner« Golfanlage zu haben. Und wir stehen natürlich auch als Berater für den Immobilienerwerber zur Verfügung, wenn es darum geht, ein für seine Bedürfnisse maßgeschneidertes Objekt zu finden. ◉

**Mehr Infos:** [golfholding.com](http://golfholding.com)

Unabhängig von der Spielstärke der Nutzer sollte das Landschaftserleben beim Golfspiel ebenfalls ein wichtiger Aspekt sein.

