

# Jemanden fragen, der sich auskennt

Nur wenige Baumaßnahmen laufen fehlerfrei ab. Bei der Endabnahme oder spätestens nach der Inbetriebnahme treten Mängel zu Tage, die im nachhinein kaum abgestellt werden können. Bauinvestitionen sind daher mit hohen Risiken behaftet. Dieses enorme Risiko zu minimieren ist das Ziel der BQÜ (Baubegleitende Qualitäts-Überwachung) durch die Bausachverständigen der GTÜ.

Das Konzept basiert auf der vertrauensvollen Zusammenarbeit aller Baubeteiligten – Bauherr, Bauausführende sowie GTÜ-Vertragspartner. Dabei gilt es, Planungs- und Ausführungsfehler so früh wie möglich zu erkennen und zu vermeiden. „Im Jahr 2001 hat die Gerstmann-Gruppe eine wegweisende und zukunftssichernde Entscheidung getroffen – das gut laufende Geschäft mit der Marke Nissan weiter auszubauen“, berichtet Peter Gerards, Geschäftsführer der Autohaus am Ruhrdeich GmbH. Um den künftigen Ansprüchen gerecht werden zu können, wurde das in die „Jahre“ gekommene Autohaus der Gerstmann-Gruppe im Juni 2002 vollständig abgerissen. Ein zweck- und zeitgerechtes Zwei-Marken-Automobilzentrum sollte an der Stelle entstehen. „Uns war von Anfang an klar, dass wir zwar viel vom Autohandel und den Fahrzeugreparaturen verstehen, aber sicherlich keine Bauprofis sind“, führt Gerards weiter aus. „Wir suchten deshalb einen Bausachverständigen, der als externer Fachmann das begleitende Controlling professionell übernimmt.“ So erhielt im März 2002 das Gutachterbüro Hüskens in Wesel am Rhein, Vertragspartner der GTÜ, den Auftrag zur baubegleitenden Qualitätsüberwachung. Zum Umfang der BQÜ gehörten die Überprüfung der Planungsunterlagen sowie der Angebote, die beratende Begleitung während der Verhandlungsphase mit Bauunternehmen bis zur Auftragsvergabe sowie die eigentliche Bauüberwachung.

## Sparen, wo man sparen kann

Bereits in der Planungsphase erkannte das Team um Arnd Hüskens Einsparpotenziale.

Im März 2003 eröffnete die Autohaus am Ruhrdeich GmbH in Duisburg ihr völlig neues, hochmodernes und auf dem neuesten Stand der Technik erbautes Zwei-Marken-Automobilzentrum.

Beim gedanklichen Durchspielen verschiedener technischer Lösungen zeigte sich, dass das Mieten der benachbarten Tennishalle und der Umzug der Betriebsstätte in das angrenzende Gebäude wesentlich billiger wird, als die erste Planung mit zwei Bauabschnitten. Gemäß ursprünglichem Plan sollte der Betrieb nämlich während der beiden Bauphasen in den verbleibenden Räumen weiter geführt werden und der Abriss sowie der Neubau in zwei Abschnitten erfolgen. Die Bauherrin entschloss sich daraufhin, die Tennishalle in die Konzeption einzubeziehen und in ein weiteres Autohaus – heute Peugeot – umzubauen. Mehrfache Betriebsverlagerungen innerhalb des Gebäudes entfielen und der Abriss des alten sowie der Bau des neuen Autohauses erfolgten in einem Zuge.

In wöchentlichen Baubesprechungen vereinbarten die Beteiligten – Gutachterbüro Hüskens, Bauherrin und Generalunternehmer – Termine, riefen Bestellungen frühzeitig ab und diskutierten vor allem immer wieder Alternativen zur Bauausführung und Detailplanung. Gemeinsames Ziel war es, die optimale Variante zu realisieren. Verantwortlich für die effiziente Kostenkontrolle war der externe Berater. Hüskens überprüfte die anfallenden Nachträge frühzeitig, und sorgte dafür, dass diese sinnvoll in den Bauablauf integriert wurden. Der GTÜ-Vertragspartner überprüfte Abschlags- und Nachtragsrechnungen stets sehr zeitnah und gab diese entsprechend dem Baustand zur Zahlung frei, damit die Bauherrin das vereinbarte Skonto trotz der kurzen Zahlungsziele auch in Anspruch nehmen konnte. Nicht nur zu den definier-

ten wöchentlichen Terminen kommunizierten die Verantwortlichen miteinander. Anstehende Fragen wurden stets umgehend geklärt. Dadurch konnte das neue Autohaus einen Monat früher als vereinbart fertig gestellt und der Bauherrin übergeben werden.

## Der externe Experte kennt sich aus

„Das Einschalten eines externen Experten sorgte für ein entsprechend entspanntes Miteinander zwischen uns und der ausführenden Firma“, bemerkt Gerards, als Vertreter der Bauherrin. Die beauftragten Handwerker konnten sich an klaren Aufträgen orientieren und dadurch auf ihre handwerklichen Fähigkeiten und Fertigkeiten konzentrieren. Sie waren in der Lage, sorgfältiger zu arbeiten – mit dem Ergebnis, dass auch weniger häufig Mängel zu korrigieren waren. Jeder Handwerker wusste, dass der Sachverständige sie zwar kontrolliert, jedoch zu keinem Zeitpunkt bevormundet. ri.

## Daten der Baumaßnahme:

Objekt:	Zwei-Marken-Autohaus (Nissan und Peugeot)
Bebaute Fläche:	ca. 3400 m <sup>2</sup>
Grundstück:	ca. 11 400 m <sup>2</sup>
Investitionssumme:	ca. 2,9 Mill. € (ohne Grundstück)
Bauzeit:	ca. 8 Monate
BQÜ der GTÜ:	Gutachterbüro Hüskens, Wesel
Bauherrin:	Autohaus am Ruhrdeich GmbH, Duisburg ein Unternehmen der Gerstmann-Gruppe Nissan-Haupt Händler Filialstandort in Oberhausen, Moers 43 Mitarbeiter 11 angeschlossene Nissan-Vertragspartner 45 Mill. € Gesamtumsatz ca. 1100 Neuwagen im Eigenverkauf und ca. 1800 Neuwagen im Sekundärnetz

