



BAUBEGLEITENDE DIENSTLEISTUNGEN

Den Bogen raus

Der Kö-Bogen im Herzen von Düsseldorf ist die neue Top-Adresse für Lebensart und Mode. Damit bei der Übergabe der Immobilie an die Mieter alles glattläuft, hat der Bauherr DEKRA Industrial International zu Rate gezogen.

Für viele Düsseldorf ist der neue Kö-Bogen bereits heute eine Ikone der Weltklasse-Architektur. Mit dem eindrucksvollen Gebäudekomplex an der Königsallee verwirklicht der New Yorker Architekt Daniel Libeskind in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt seine Vision von einem Kaufhaus der Zukunft. Deshalb passt es gut ins Bild, dass das Handelsunterneh-

men Breuninger als erster Mieter im Kö-Bogen mit seinem neuen Warenhaus einzieht. Auf fünf Etagen mit rund 15.000 Quadratmeter Verkaufsfläche präsentiert das Edelkaufhaus aus Stuttgart sein Sortiment in Sachen Mode und Lebensstil. Die Eröffnung des Ladengeschäfts am 17. Oktober 2013 war aber nicht nur für Breuninger ein Meilenstein. Auch der Bauherr „die developer

Projektentwicklung GmbH“ dürfte das Datum im Kalender markiert haben. Schließlich unterstreicht die Eröffnung, dass bereits die Übergabe der Geschäftsräume an den Mieter fünf Monate zuvor ein voller Erfolg war.

Zu diesem Zeitpunkt existierte die schicke Modewelt des Warenhauses nur auf den Plänen und in den Köpfen der Architekten und Designer, die für Breuninger den Innenausbau realisierten. Was der Bauherr an den Mieter zu übergeben hatte, war ein im Vergleich dazu eher schmuckloser Rohbau. „Der Mieter will wissen, ob er die Immobilie so übernimmt, wie er das im Mietvertrag vereinbart hat. Bei einem Projekt dieser Größe kann es jedoch zu unterschiedlichen Auffassungen über Status und Qualität der vermieteterseitsigen Leistungen kommen“, erklärt Ulrich Hartard, technischer Projektleiter beim Bauherrn. Dass die Übergabe für alle Beteiligten zu einem glücklichen Abschluss kam, ist nach Einschätzung des Projektleiters auch ein Verdienst von DEKRA.

Die Developer haben die Experten vom Bereich Construction Management bei DEKRA Industrial International im März 2013 zu Rate gezogen. Sie sollten prüfen, ob das Mietobjekt den Vorgaben des Mietvertrags entspricht und die bauliche Reife für die Übergabe an den Mieter besitzt. Außerdem sollte DEKRA für den Bauherrn und die Mieter als Schiedsgutachter zur Verfügung stehen. Dahinter steht der Anspruch, dass die Sachverständigen bei Differenzen zwischen den Parteien schnell, sauber und unbürokratisch eine Einigung ermöglichen. „Natürlich müssen sich die Mieter auf einen Schiedsgutachter einlassen. Aber die Kompetenz von DEKRA hat das allen leicht gemacht“, berichtet Hartard. ▶

1 Mit dem Kö-Bogen am nördlichen Ende der Königsallee verwirklicht der Architekt Daniel Libeskind in Düsseldorf seine Vision von einem Kaufhaus der Zukunft. Das Ensemble besteht aus zwei 26 Meter hohen Bauten, die durch eine Brücke miteinander verbunden sind.

► Für DEKRA Projektleiter Dennis Lucke begann die Arbeit am Kö-Bogen mit einem intensiven Studium der im Mietvertrag enthaltenen Baubeschreibung. Darin finden sich exakte Vorgaben zu Parametern wie Raumhöhe, Schallschutz, Elektroinstallationen und technischen Anlagen. Eine wichtige Rolle spielt die Druckfestigkeit des Bodens. „Wenn die Mitarbeiter einen Hubwagen mit Ware über die Verkaufsfläche ziehen, können dabei Belastungen von bis zu 500 Kilogramm pro Quadratmeter entstehen“, erklärt Lucke. Die Sachverständigen nehmen daher den Estrich genau unter die Lupe. Das Prüfprogramm sieht zum Beispiel Stichproben vor, um den Feuchtegrad und die Dicke des Estrichs zu bestimmen.

Und wenn sich herausstellt, dass die Bauausführung nicht mit der Baubeschreibung übereinstimmt? „Dann müssen wir die Abweichung feststellen, dokumentieren und bewerten“, beschreibt Lucke die Aufgabe der Gutachter. „Bauherr und Mieter erwarten in diesem Fall eine klare Handlungsanweisung. Kleinere Abweichungen lassen sich unter Umständen tolerieren, wenn sie für den weiteren Baufortschritt keine Bedeutung haben. Liegt jedoch ein handfester Mangel vor, ist Nachbesserung angesagt.“ Lucke selbst drückt bei seinen Schiedsgutachten kräftig aufs Tempo. Je schneller die Unterlagen vorliegen, desto eher können die Handwerker zeitraubende Mängel beheben. Zeit ist allerdings genau das, was den Vertragspartnern fehlt, weil der Eröffnungstermin immer näher rückt.

„DEKRA hat uns in dieser Phase mit Flexibilität und Schnelligkeit den Rücken freigehalten. Wir hatten stets einen Ansprechpartner für Termine, Abnahmen und Fragen zu den Gutachten“, macht Hartard den Sachverständigen ein dickes Kompliment. Auch die anderen Mieter im Kö-Bogen profitieren von der guten Zusammenarbeit zwischen dem Bauherrn und DEKRA. Dennis Lucke betreut mittlerweile die Übergabe der Geschäftsräume an Top-Marken wie Strenesse, Joop, Windsor und Faber-Castell. Auch die Schlussabnahme der allgemeinen Gebäudeteile des Kö-Bogens steht noch auf seinem Dienstplan. Erst dann ist das Kaufhaus der Zukunft wirklich in der Gegenwart angekommen. ◀ Joachim Geiger



2 DEKRA Experte Manfred Barmscheid überprüft den korrekten Einbau der Lüftungsanlage im Erdgeschoss des Kö-Bogens.

3 Die Baubeschreibung enthält exakte Vorgaben für die Außenanlagen und definiert die Qualität der Oberfläche und das Fugenbild der Pflasterbeläge vor dem Gebäude.

4 Vor der Übergabe des Rohbaus steht die Kontrolle von Schachtmaß, Einbauhöhe und Oberflächen des Aufzugs auf dem Dienstplan der Sachverständigen.

5 Am 17. Oktober 2013 eröffnete Breuninger als erster und größter Mieter der Anlage sein Edelkaufhaus mit einer Verkaufsfläche von rund 15.000 Quadratmetern.

6 Gemäß Prüfauftrag stellt DEKRA auch fest, ob Montage, Fugenbild und Anschlüsse der Fassaden den Vorgaben entsprechen.

„DEKRA überzeugt durch Kompetenz, Schnelligkeit und Flexibilität. Die Schiedsgutachten waren stets ausgezeichnet dokumentiert!“

Ulrich Hartard, Projektmanager, die developer Projektentwicklung GmbH.



NOCH FRAGEN ?

Jörg Berner
Leiter Construction Management
DEKRA Industrial International GmbH

Telefon +49.6 81.50 01-5 01
Telefax +49.6 81.50 01-7 77

E-Mail joerg.berner@dekra.com

