Investment und Rendite

LIMBURG: Kostensicherheit durch Baucontrolling – ein Industriedenkmal wird revitalisiert

Was machen Sie, wenn Sie Ihre Vision fremdfinanziert umsetzen, aber dabei nicht die Kontrolle verlieren wollen? Ganz einfach. Sie suchen sich Experten, die den Bau kontrollierend begleiten. Wie es geht zeigt das folgende Beispiel aus Limburg. Der Vorteil: Investor Marcel Kremer hat den Bauablauf im Griff, seine Bank ist bei der Finanzierung sicherer.

Hallen aus dem Jahr 1876 stehen unter Denkmalschutz

Historisches geschieht im hessischen Limburg an der Lahn: Eine moderne Shopping-Meile entsteht in dem 1876 erbauten und unter Denkmalschutz stehenden, ehemaligen Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn. Damit wird eines der für die Region wichtigsten und größten Bauvorhaben für die nächsten Jahre umgesetzt. Die VR BAUREGIE begleitet das Projekt mit qualifiziertem Baucontrolling.

Einkaufszentrum mit 16.000qm

Der Limburger Investor Marcel Kremer realisiert mit seiner feuerwerk. Immobilien GmbH auf etwa 16.000 Quadratmetern ein Einkaufszentrum mit vielfältigem Branchenmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Freizeit und Sport. Zudem werden auf 6.000 Quadratmetern künftig Feuerwehrfahrzeuge produziert. Sowohl das vielfältige Händler-Angebot als auch die architektonischen Besonderheiten machen die Shopping-Meile mit Fußgängerverbindung zur Innenstadt interessant und sehenswert.

In der Region verwurzelt

Lebensmittelmarkt sowie citynahe Parkmöglichkeiten fehlen

„Da ich in der Region verwurzelt bin, liegen mir die Belange der Stadt Limburg sowie ihrer Einwohner besonders am Herzen. Ich weiß, dass ein großer Lebensmittelmarkt sowie citynahe Parkmöglichkeiten fehlen, also habe ich mit meiner Projektentwicklung entsprechend reagiert“, sagt Kremer. Unter anderem wurde tegut als hochwertiger Lebensmittelvollsortimenter, Aldi als Publikumsmagnet und ein dm-Drogeriemarkt als ideale Ergänzung für das Projekt gewonnen. Deren Filialen werden nun, neben einer bunten Vielfalt an anderen Anbietern und Flächen unter einer historischen Hallenkonstruktion mit 14 Metern Höhe umgesetzt. 600 Stellplätze werden bereitgestellt, um bequem bis an das Einkaufszentrum heranzufahren.

Neutrale Kontrolle sichert das Vertrauen

Historische Hallenkonstruktion mit 14 Metern Höhe

15,9 Mio Euro Invest

Die Investitionskosten der Revitalisierung belaufen sich auf rund 15,9 Millionen Euro. Die Vereinigte Volksbank eG Limburg als Konsortialführer und ihr Finanzierungspartner, die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP) stellen die Finanzierungsmittel zur Verfügung. „Wir haben mit der feuerwerk. Immobilien GmbH ein qualifiziertes Baucontrolling durch die VR BAUREGIE vereinbart. Für den Investor und uns wird damit die sach- und leistungsgerechte Mittelverwendung durch eine neutrale Überwachung abgesichert“, erklärt Bernd Fleitmann, Bereichsleiter Firmenkunden bei der Vereinigte Volksbank eG Limburg. „Experten vergleichen den Stand der geleisteten Zahlungen mit dem Stand der bislang erbrachten Leistungen, kontrollieren die Projekttermine sowie die Bauqualität und dokumentieren die Ergebnisse in regelmäßigen Projektberichten. Das Baucontrolling bestätigt uns, dass der gesteckte Rahmen des Finanzierungsvertrages eingehalten wird und eine dauerhaft wertbeständige Immobilie entsteht.“

Handlungsspielraum durch frühzeitige Information

Halle im „entkernten“ Zustand

Sach- und leistungsgerechte Mittelverwendung verhindern

Für den Bauherrn ist das Baucontrolling ein ergänzendes Frühwarnsystem. „Durch Sachverständige der VR BAUREGIE werde ich rechtzeitig über Missverhältnisse zwischen meinen Zielvorgaben für Kosten, Termine und Qualität sowie der tatsächlichen Baustellensituation informiert“, so Kremer. Der Projektverlauf wird für den Investor transparenter und damit berechenbarer. Die an die individuelle Situation angepassten Handlungsempfehlungen machen das rechtzeitige Eingreifen möglich, falls sich das Projekt nicht planmäßig entwickelt. So schützen sie vor Überzahlungen und sowie den Folgen der Störungen, wie beispielsweise möglicher Insolvenzen der beteiligten Handwerker. Das schafft Sicherheit in jeder Bauphase.

Schnelle Zielerreichung

Eröffnet werden soll das außergewöhnliche Einkaufszentrum nach einer Bauzeit von nur zehn Monaten im Sommer 2009, was die Überwachung von Terminen und Qualität noch wichtiger macht. „Wir liefern regelmäßig einen Sachstandsbericht mit Fotodokumentation über den Baufortschritt an alle Beteiligten und behalten das Gesamtprojekt im Auge. Dies sorgt für einen reibungslosen und termingerechten Ablauf, auch im Verhältnis zwischen dem Investor und seinen Finanzierungspartnern", erklärt Diplom-Ingenieur Hans-Michael Müller, Projektmanager der VR BAUREGIE.

Das Baucontrolling der VR BAUREGIE ist speziell für Projekte ab einer Million Euro entwickelt worden, die vom Finanz-Verbund finanziert werden. Die durch unabhängiges Kosten- und Qualitätsmanagement erzielbare Risikominimierung zahlt sich für alle Seiten aus und ist besonders in diesen stürmischen Zeiten unerlässlich.

Daniela Schmidt

Eröffnung ist im Sommer 2009

Die Vision im Modell
Alle Fotos VR-Leasing

Enten legen ihre Eier in aller Stille. Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier.
Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!
Gottfried Kubitza gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de
Hartwig Janßen hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de