



VISIONEN  
ERFOLGREICH  
MANAGEN

**DANIELZIK**   
BAUMANAGEMENT 



WIR ÜBER UNS

## Erfolgreiches Baumanagement ist die Leistung, die wir in ein Projekt einbringen

Zu unserem Dienstleistungsangebot zählen im Wesentlichen:

- Projektsteuerung
- Bauüberwachung
- Bauabrechnung
- Nachtragsmanagement
- Gutachten
- Mediation

## Ihr Weg ist unser Ziel: Wir begleiten Ihre Bauvorhaben von der Vision bis zur erfolgreichen Realisierung



**Prof. Dr.-Ing. Jürgen Danielzik**

Geschäftsführender Gesellschafter der Danielzik Baumanagement, Gladbeck, Köln  
Professor für Baubetrieb, Bauwirtschaft, Baumanagement an der Fachhochschule Köln und Leiter des gleichnamigen Labors



**Dipl.-Ing. Rudolf Thieme**

Geschäftsführer und Projektleiter der Danielzik Baumanagement, Gladbeck, Köln

### Erfolg hat viele Väter:

#### Bei uns ist es ein leistungsstarkes Team

Das Management von Bauprojekten erfordert mindestens drei Dinge:

- ein hohes Maß an fachlichem Know-how,
- weitreichende Erfahrungen,
- die Kompetenz, mit allen Baubeteiligten gemeinsam und engagiert die bestmöglichen Lösungen zu finden.

Genau diese Fähigkeiten vereinen wir in unserem Team. Es setzt sich aus erfahrenen Bauingenieuren des Hoch- und Tiefbaus zusammen. Im Management arbeiten die Geschäftsführer und Bauingenieure Prof. Dr. Jürgen Danielzik und Rudolf Thieme.

Unterstützt werden sie durch einen festen Stamm erfahrener Mitarbeiter. Eingespielt ist die auftragsbezogene Ergänzung unseres Mitarbeiterstammes mit dem regionalem Schwerpunkt Rhein/ Ruhr und Köln/ Bonn.

**Egal, ob es sich um Ingenieurbauwerke des Hoch- und Tiefbaus, Bürogebäude, Erd-, Kanal- und Straßenbau, Wohnungsbau oder um Industrie- und Kraftwerksbau handelt: Am Anfang eines Bauprojektes steht immer eine Vision.**

Diese Vision auf ihrem Weg zur Realisierung zu begleiten und auch bei komplexen Zusammenhängen einen störungsfreien Bauablauf zu gewährleisten, das ist die Kernaufgabe unseres Unternehmens.

Mit einem Team erfahrener Bauprofis um die Bauingenieure Prof. Dr. Jürgen Danielzik und Rudolf Thieme übernehmen oder unterstützen wir das Management kleinerer, mittlerer und größerer Bauprojekte für nationale und internationale Kunden.

Mit Know-how und auf der Basis fundierter Erfahrung sorgen wir für die bestmögliche Organisation, steuern Zeit- und Kostenbudgets und sichern die definierte Qualität. Den möglichen Störungen im Bauablauf wird frühzeitig entgegen gewirkt sowie Kostensenkungspotenziale identifiziert und realisiert.

Durch unsere professionelle Vorgehensweise ist der Erfolg des Bauprojektes kein Zufall, sondern wird vielmehr wieder zur kalkulierbaren Größe. Denn unser Engagement liefert Ihnen am Ende eines Bauprojektes stets konkrete Ergebnisse.

Die Danielzik Baumanagement hat sich im Juni 2003 aus der Abteilung Projektsteuerung einer großen Immobiliengesellschaft entwickelt. Die Bauingenieure Danielzik und Thieme haben dort komplexe Großbauvorhaben öffentlicher und privater Auftraggeber nach dem Leistungsbild der AHO Nr. 9 gesteuert.

**Gründung:** Juni 2003

**Management:** **Prof. Dr.-Ing. Jürgen Danielzik**  
Geschäftsführender Gesellschafter  
**Dipl.-Ing. Rudolf Thieme**  
Geschäftsführer

**Sitz der**

**Gesellschaft:** Innovationszentrum Wiesenbusch Gladbeck (Nordrhein Westfalen, Deutschland), Niederlassung in Köln seit 2009

**Mitarbeiter:** fester Stamm angestellter Mitarbeiter, auftragsbezogener Einsatz zusätzlicher fachkompetenter Ingenieure



Das neue Schweizer Viertel, Berlin

## 740 mal „schöner wohnen“ in 160 Gebäuden

**Bauherr und Kunde:** SCHWEIZER VIERTEL Grundstücks GmbH  
ein Unternehmen der GAGFAH Gruppe

### Unsere Leistungen:

- Projektsteuerung nach AHO Nr. 9 (§ 31 HOAI, alte Fassung)
- Kostenplanung, -kontrolle und -steuerung
- Terminplanung, -kontrolle und -steuerung
- Aufbau- und Ablauforganisation

## Durch professionelles Management zum Bauerfolg: Kompetenz, Engagement und Erfahrung sind die Bausteine unserer Arbeit



Wir begeistern uns für alle Arten des Bauens, egal ob es in die Höhe geht oder in die Tiefe. Ziel unserer Arbeit ist die Sicherstellung des Bauerfolges.

Eingesetzt werden wir im Management kleinerer, mittlerer und größerer Bauvorhaben. Hier lautet unser Auftrag: optimal organisieren, detailreich kontrollieren, perfekt steuern. Oft erkennen wir bei unserer Arbeit Risiken im Bauablauf, etwa Budget- und Zeitüberschreitungen oder Qualitätsrisiken. Dann intervenieren wir frühzeitig und steuern dagegen, suchen und finden gemeinsam mit allen Baubeteiligten die beste Lösung.

Das Ergebnis unserer Arbeit ist der kalkulierte Bauerfolg. Die geplanten Zeiten werden genauso diszipliniert eingehalten, wie das kalkulierte bzw. genehmigte Budget unter der Berücksichtigung der beschlossenen Standards. Und das bei Sicherstellung der Qualität. Je eher das Baumanagement in ein Vorhaben eingebunden wird, umso effektiver lassen sich Kosten und Projektzeiten reduzieren.

### **Bauen ohne Reue: Die professionelle Projektsteuerung ist der Schlüssel zum Erfolg**

Für die Dauer des Bauprojekts treten wir an die Seite des Auftraggebers und übernehmen seine Aufgaben als „Baumanagement auf Zeit“. Mit unserer Kompetenz wahren wir die Interessen des Bauherrn und bewahren ihn vor unliebsamen Überraschungen.

Grundlage der Projektsteuerung ist eine maßgeschneiderte Aufbau- und Ablauforganisation. Aus den methodisch einwandfreien Verfahrensweisen ergibt sich eine optimale Reihenfolge aller Arbeitsschritte. Unser vielfach bewährtes Kosten- und Termincontrolling dient dazu, bei einer soliden Planung, Abweichungen schon im Ansatz frühzeitig zu erkennen und zu korrigieren.

Darüber hinaus gewährleistet unsere Qualitätssicherung, dass die bauliche Ausführung den vereinbarten Standards entspricht. Zweckmäßig geplant, sorgfältig kontrolliert und konsequent gesteuert werden die Termin- und Qualitätsziele sicher erreicht, Kostenziele sogar häufig unterschritten.

## Von der Vision bis zur Übergabe: Baumanagement mit bautechnischer Kompetenz

Bei uns erhalten Sie eine ganzheitliche Projektabwicklung von der ersten Idee über die Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauabwicklung bis zur Übergabe einschließlich der Gewährleistungsverfolgung.

Wir erstellen für Sie Planunterlagen wie z. B. Vorplanung, Entwurf, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung und Leistungsverzeichnisse. Weiterhin überwachen wir die Bauausführung und erarbeiten baubegleitend eine reversionssichere Aktenlage des gesamten Projektes. Sie profitieren von unserer Kompetenz und unserer langjährigen Erfahrung.

Zur Planung und Steuerung der komplexen Prozesse setzen wir auf unsere strukturierte Vorgehensweise die durch hoch entwickelte und speziell angepasste Software sinnvoll unterstützt wird. Die eingesetzte Software ist geprägt durch das Know-how und die Methodik der Danielzik Baumanagement. Ebenso fließen die jeweiligen konkret-spezifischen Bedingungen des Bauvorhabens ein. So steht ein IT-gestütztes Expertensystem zur Verfügung, mit dessen Hilfe zum Beispiel Entscheidungen bestmöglich vorbereitet und zielsicher getroffen werden können.

Gemeinsam mit Ihnen realisieren wir so die optimale Organisation und sichern Ihnen einen störungsfreien und kostenoptimierten Ablauf auch komplexerer Prozesse.

**Gutes Geld für gute Leistung:  
Bauabrechnung und Nachträge sicher und effizient managen**

Die Bauabrechnung ist schon auf Grund der Mengenermittlungen, auf die sie weitgehend basiert, aufwändig. Sie birgt zudem ein hohes Potenzial an Irritationen und Konflikten, was oft kostenintensive Gerichtsprozesse nach sich zieht und den Bauablauf massiv stören kann. Wir kennen die Pra-

xisanforderungen genau und unterstützen Sie in diesem Kernbereich kompetent und zuverlässig.

Den Aufwand reduzieren, reversionssicher dokumentieren, risikoarm organisieren:

- Aufwandreduzierung durch unsere strukturierte Vorgehensweise
- bestmöglicher Schutz durch reversionssichere Abrechnungsunterlagen
- Vermeidung von Irritationen durch rechtzeitige Aufklärung strittiger Sachverhalte
- sachgerechte Argumentation als Unterstützung im Falle eines Rechtsstreites

**Konflikte vermeiden, Irritationen schnell und zuverlässig auflösen**

Wir schaffen die Voraussetzung, auf der der Bauherr und Bauunternehmer eine einwandfreie Bauabrechnung vornehmen können. Bewährt hat sich auch das Modell, bei dem sich Bauunternehmer und Bauherr auf die Übernahme der Bauabrechnung durch einen neutralen, kompetenten Dritten verständigen. In diesem Fall übernimmt die Danielzik Baumanagement die komplette Bauabrechnung.

## Wenn das Kind schon in den Brunnen gefallen ist: Schnell, kompetent und zielsicher zum bestmöglichen Ergebnis

Jedes größere Bauprojekt ist für sich einzigartig und durch die ausgeprägte Komplexität auch besonders anfällig für Konflikte zwischen den Beteiligten.

Oft können solche Konflikte nicht einfach gelöst werden, so dass sich ein gerichtliches Verfahren anschließt. Als fachkompetente Baumanager begleiten und unterstützen wir unsere Kunden in solchen Verfahren. Unser Beitrag ist dann etwa die sach- und fachgerechte Argumentation auf der Basis transparent dokumentierter Fakten. Auch über speziell fokussierte Gutachten tragen wir zur Klärung bei.

Unser gemeinsames Ziel muss es sein, bestehende Konflikte, etwa durch eine sachgerechte Beurteilung zur angemessenen Vergütung, schnell zu lösen. Der faire Interessenausgleich zwischen Leistungserbringer und Auftraggeber hat oberste Priorität.

Wir unterstützen Sie durch:

- Baubetriebliche Beratung
- Gerichtsgutachten
- Privatgutachten

### Mit der Doppelsieg-Strategie zum Erfolg: Fairer Interessenausgleich zu beidseitigem Nutzen

Die Lösung bestehender Konflikte über einen Rechtsstreit wird oft als Ultima ratio gesehen. Dabei bietet der Versuch zur außergerichtlichen Einigung durch Mediation ein erhebliches Nutzenpotenzial. Scheint also eine außergerichtliche Einigung möglich, unterstützen wir die Konfliktparteien als Mediatoren.

Auf der Grundlage unserer Fachkompetenz argumentieren wir aus einer neutralen, aber eben sachkundigen Position heraus. Die Konfliktursachen werden analysiert und unter Berücksichtigung der geschlossenen Bauverträge, bzw. dem tatsächlichem Bauverlauf diskutiert.

Am Ende der Mediation steht oft eine einvernehmliche und wirtschaftliche Lösung, bei der es keine Verlierer gibt. Dabei werden nicht nur Ressourcen eingespart, sondern die Parteien erhalten meist eine neue Basis zur weiteren Zusammenarbeit.





Kraftwerk Olkiluoto 3 NPP, Finnland

## Energie neuester Stand

**Bauherr:** TVO- Teollisuuden Voima Oy

**Kunde:** Heitkamp Ingenieur- und Kraftwerksbau GmbH

### Unsere Leistungen:

#### Tunnel- und Ingenieurbau, Erd-, Kanal- und Straßenbau:

- Terminplanung und Arbeitsvorbereitung für Rohbaumaßnahmen
- Qualitätsmanagement und Dokumentation
- Bauüberwachung



## Professionelles Management bringt klare Vorteile: Unsere Arbeit zahlt sich am Ende auch für Sie konkret aus



Was Sie in unsere Managementleistung investieren, zahlt sich in mehrfacher Hinsicht für Sie aus. Denn das gleichzeitige Erreichen sämtlicher Projektziele ist kein Zufall, sondern das Ergebnis strukturierter Vorgehensweisen.

Eine der wesentlichen Ressourcen im Bauprozess ist die Zeit. Und Zeit ist Geld, gerade beim Bauen. Mit einer zweckmäßigen Organisation und durch das optimale Aussteuern aller Arbeitsschritte lassen sich ungewöhnlich kurze Bauzeiten realisieren. Zugleich sorgt die Projektsteuerung dafür, dass auch anspruchsvolle Terminziele erreicht, häufig sogar unterschritten werden.

Gerade bei größeren Bauvorhaben werden oft enorme Finanzmittel eingesetzt. Genau so häufig kann eine Überschreitung des vorab geplanten und festgesetzten Budgets beobachtet werden. Unser Management zielt von vornherein auf die sichere Einhaltung des Projektbudgets. Über klare Vereinbarungen werden etwa Reibungsverluste, Leistungslücken oder Doppelbeauftragungen vermieden. Auch ist das Risiko der oft außerplanmäßig notwendig werdenden Nachgenehmigungen von Finanzmitteln sehr gering. Im Gegensatz dazu werden Einsparpotenziale, zum Beispiel durch einfaches und optimiertes Ausnutzen von Skonti, aktiv genutzt, wo immer dies möglich ist. So ist es keine Überraschung, wenn die kalkulierten und vereinbarten Budgets nicht nur eingehalten, sondern vielfach auch unterschritten werden.

Schließlich ist das Erreichen der definierten und erwarteten Qualität bei Bauprojekten eine wesentliche, unverzichtbare Säule. Oft werden hier, etwa bei Termindruck oder bei Überschreitung der eingestellten Budgets, Abstriche in Kauf genommen. Durch das klare und strukturierte Management sorgen wir dafür, dass solche qualitätsgefährdenden Engpässe und Drucksituationen gar nicht erst entstehen. Zusätzlich wird die Einhaltung der definierten Standards von Beginn an überwacht.

### Und das ist Ihr Erfolg:

Vor unberechtigten Forderungen sind Sie weitgehend geschützt: mit klar definierten, jederzeit nachprüfbareren Leistungsbeschreibungen und einer reversionssicheren Dokumentation. Mögliche Vertragsänderungen, etwa Nachträge, führen deshalb auch nicht automatisch zu erhöhten Kosten und aufwendige Prozesse und Rechtsstreitigkeiten werden nahezu ganz vermieden.

**Selbstverständlich lassen sich durch unsere Arbeit weitere Vorteile für Sie erzielen. Unsere kompetente und strukturierte Arbeit führt z.B. auch dazu, dass Sie selbst Zeit gewinnen, die Sie für andere Themen aufwenden können. Und Sie sparen eigenes Personal, was zu einem zusätzlichen Plus an Flexibilität führt.**



Kohle, Mahl- und Trocknungsanlage, Duisburg

## 4 x 4.300 m<sup>3</sup> Kapazität in Silovierergruppe

**Bauherr und Kunde:** Hüttenwerke Krupp Mannesmann GmbH

**Unsere Leistungen:**

- Auftraggeberseitige Bauüberwachung
- Terminverfolgung
- Bauabrechnung

## Fragen Sie unsere Kunden: Erfolgreiche Bauherren sind unser bester Kompetenzbeweis



Seit 2003 arbeiten wir in ganz unterschiedlichen Bauprojekten mit unterschiedlichen Aufgabenstellungen. Eines haben diese Projekte gemeinsam: sie sind nach erfolgreichem Projektabschluss die beste Empfehlung für unsere Kunden.

### Das Schweizer Viertel, Berlin

740 Wohnungen in 160 Gebäuden auf einer Grundstücksfläche von 220.000 m<sup>2</sup> und einer Investitionssumme von rund 220 Mio. Euro: das sind Fakten des in rund vier Jahren Bauzeit erstellten „Schweizer Viertel“ in Berlin. Die GAGFAH, Bauherr des Projektes, zeigte sich mit der Leistung der Danielzik Baumanagement sehr zufrieden.

Frau Christiane Hiepler, Niederlassungsleiterin WEST der GAGFAH P: „Die Danielzik Baumanagement erweist sich bei unserem Bauvorhaben „Schweizer Viertel“ in Berlin als ausgesprochen fachkundiger und zuverlässiger Partner. Das strukturierte Vorgehen, sowie die entwickelte Aufbau- und Ablauforganisation führte durch eine straffe Projektorganisation zur Einhaltung sämtlicher Terminziele. Auch lagen die Baukosten niedriger, als zunächst budgetiert, bei einer insgesamt höheren Ausstattungsqualität.“

### Kohle-, Mahl- u. Trocknungsanlage (PCI), Duisburg

Mit einem Invest von rund 10 Mio. Euro wurde das Ingenieurbauwerk im Zeitraum von August 2007 bis Dezember 2008 in Duisburg erstellt. Die Danielzik Baumanagement ist mit der Bauüberwachung des Ingenieurbaus beauftragt und begleitet das Projekt bis zum erfolgreichen Abschluss.

Herr Dipl.-Ing. Jürgen Witte, Leiter Neubau, HKM Hüttenwerke Krupp Mannesmann:

„Die Danielzik Baumanagement führte im Auftrag der Hüttenwerke Krupp Mannesmann GmbH die von uns beauftragten Leistungen in fachlicher, terminlicher und wirtschaftlicher Hinsicht in enger Abstimmung mit HKM und den beauftragten Baufirmen zu unserer vollsten Zufriedenheit aus. Die routinemäßige Überprüfung der von Ihnen erstellten Abrechnungsunterlagen durch die innere Revision blieb ohne jede Beanstandung. Einvernehmliche Lösungen mit den beauftragten Baufirmen zu finden war ebenfalls ein wertvoller Beitrag, insbesondere durch Ihre bauvertragsrechtliche Kompetenz, mit dem das Team der Danielzik Baumanagement den Bauprozess effizient unterstützen konnte.“

### Beispiele guter Arbeit

Auftraggeber:	Köster AG
Bauvorhaben:	Erweiterung Logistikzentrum DHL Fulfillment in Bremen
Unsere Leistungen:	Parteigutachten gestörter Bauablauf

Auftraggeber:	Billfinger Berger Bau AG
Bauvorhaben:	ThyssenKrupp Headquarter
Unsere Leistungen:	Berechnung der Mehrkosten aus gestörtem Bauablauf

Auftraggeber:	Stadt Gladbeck, Amt für Immobilienwirtschaft
Projekt:	Anne-Frank-Realschule
Bauvolumen:	700 Tsd. €
Baufertigstellung:	Dezember 2009
Unsere Leistungen:	Planung, Ausschreibung und Objektüberwachung der energetischen Sanierung



**DANIELZIK BAUMANAGEMENT**

Am Wiesenbusch 2 (IWG)  
45966 Gladbeck

**T** +49 2043 944-340

**F** +49 2043 944-339

Service@Danielzik-Baumanagement.de  
[www.Danielzik-Baumanagement.de](http://www.Danielzik-Baumanagement.de)

