



**ALPHA
QUADRAT**

BAUPLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT

AUCH MAMMUTPROJEKTE BRAUCHEN EINEN ANFANG

Großprojekte und Sonderbauten.

Projektentwicklung und Projektsteuerung für Vorhaben von unter einer Million bis über zwanzig Millionen Euro. Ein Ansprechpartner, unabhängig von Gewerken.

Alpha Quadrat Bauplanung & Projektmanagement UG (haftungsbeschränkt)
HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal · Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal
info@alpha-quadrat.de · alpha-quadrat.de · Stand August 2026

AUSGANGSLAGE, DIE TREFFERQUOTE

Neun von zehn Projekten reißen Budget oder Termin.

Die größte verfügbare Auswertung von Bauvorhaben umfasst über sechzehntausend Projekte weltweit. Ihr Ergebnis ist unbequem und für jeden Bauherrn dasselbe.

8,5 %

der Projekte halten Budget und Termin gemeinsam ein

0,5 %

halten zusätzlich das Nutzenversprechen ein

+44 %

durchschnittliche Kostensteigerung im deutschen Hochbau

Die ersten beiden Werte stammen aus der größten öffentlich dokumentierten Projektdatenbank weltweit.

WAS DAS FÜR DEUTSCHLAND HEISST

DIE VERBREITETE ZAHL GEHÖRT EINGEORDNET

Der oft zitierte Gesamtwert von 73 Prozent wird von IT- und Energieprojekten hochgezogen. Für den Hochbau ist er nicht der richtige Maßstab.

DIE URSACHEN SIND BEKANNT

Die Reformkommission des Bundes nennt zuerst: erst planen, dann bauen, und Vergabe an den Wirtschaftlichsten statt an den Billigsten.

WAS DARAUS FOLGT

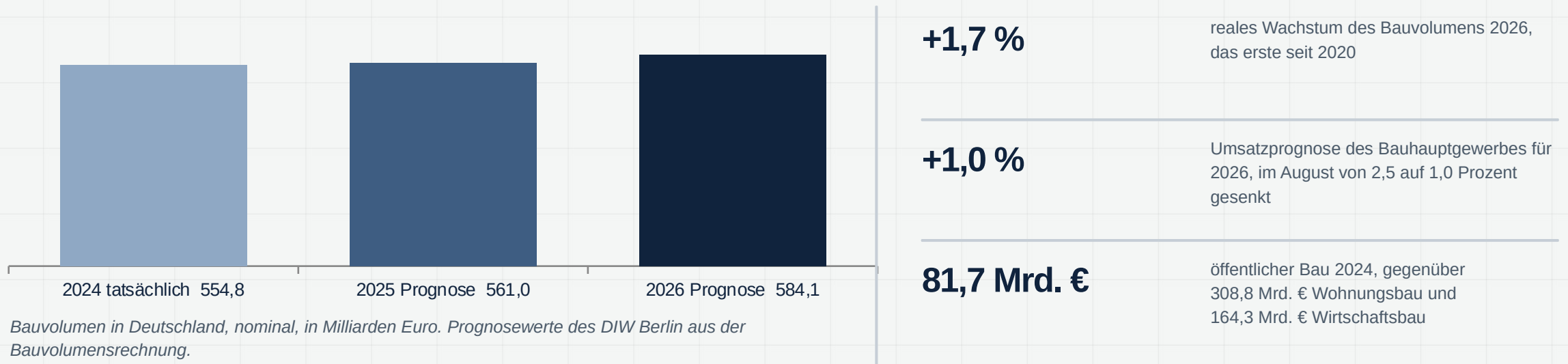
Wer diese Trefferquote kennt, plant anders. Steuerung ist dann keine Zusatzleistung, sondern die Antwort auf eine bekannte Fehlerquote.

QUELLE: Bent Flyvbjerg, University of Oxford, Datenbank über 16.000 Projekte, 2023 · Hertie School of Governance, Großprojekte in Deutschland, 170 Projekte, 2015 · Reformkommission Bau von Großprojekten, Endbericht 2015

AUSGANGSLAGE, DER MARKT

Der Markt wächst wieder, aber langsamer als erwartet.

Nach fünf schwachen Jahren dreht das Bauvolumen. Gleichzeitig hat die Bauindustrie ihre Prognose für 2026 im August nach unten korrigiert. Beides gehört auf dieselbe Folie.



QUELLE: DIW Berlin, Bauvolumensrechnung, Pressemitteilung vom 28.01.2026 · Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Baukonjunkturelle Entwicklung, Stand 26.08.2026



AUSGANGSLAGE, DIE GEGENWART

Großprojekte werden heute nicht nur teurer. Sie werden gestoppt.

Drei Vorgänge aus den vergangenen Monaten. Sie zeigen: Die Toleranz für Kostensteigerungen sinkt, und der Abbruch ist eine reale Option geworden.

600 Mio. €

Luisenblock Ost am Bundestag, im Mai 2026 einstimmig gestoppt

14,5 Mrd. €

Stuttgart 21 aktuell, gegenüber 3 Mrd. € Ursprungsschätzung von 2009

+33 %

Zukunftszentrum Halle, von 208 auf 277 Millionen Euro

ZUM BUNDESTAGSPROJEKT

Gestoppt, weil der Raumbedarf nach Verkleinerung des Bundestags sank. Nicht die Kosten waren hier der Auslöser.

QUELLE: ZDFheute zum Baustopp Luisenblock Ost, 20.05.2026 und zu Stuttgart 21, 2026 · Du bist Halle zum Zukunftszentrum, 24.02.2026, auf Basis eines Papiers des Bundesbauministeriums

ZU STUTTGART 21

Der Vergleich läuft über siebzehn Jahre und ist nominal, also ohne Baupreisbereinigung. So sollte er auch benannt werden.

WAS DARAUS FOLGT

Wer heute ein Großprojekt vorlegt, muss die Kostenwahrheit von Anfang an belegen können, nicht erst im dritten Nachtrag.



NEUE RECHTSLAGE AB DEM 1. SEPTEMBER 2026

Die neue Frist gilt, die Fiktion meistens nicht.

Die Novelle bringt Fristen mit Rechtsfolge. Bei Großprojekten greift die Genehmigungsfiktion allerdings selten, weil sie im vereinfachten Verfahren wurzelt und große Sonderbauten dort nicht laufen.

§ 50 Abs. 2

große Sonderbauten, darunter Hochhäuser über 22 m, laufen regulär

3 Monate

im regulären Verfahren, sechs Wochen im vereinfachten, § 74 Abs. 2

§ 71 Abs. 2

eine Ausdehnung des Prüfkatalogs über das Gesetz hinaus ist unzulässig

Wohngebäude sind von der Schwelle 1.600 m² Grundfläche ausdrücklich ausgenommen. Ein großes Wohnbauvorhaben läuft deshalb im vereinfachten Verfahren.

WAS DARAUS FÜR DIE TERMINPLANUNG FOLGT

DAS VERFAHREN GEHÖRT IN DEN PLAN

Ob ein Bauteil ein großer Sonderbau ist, entscheidet über sechs Wochen oder drei Monate.

ABSCHNITTE KÖNNEN GETRENNT LAUFEN

Zerfällt ein Vorhaben in Wohn- und Sonderbauteile, kann die Verfahrenswahl je Abschnitt anders ausfallen.

NUR ANTRÄGE AB DEM 1.9.2026

Laufende Verfahren profitieren nach § 90 Abs. 4 nicht.

QUELLE: Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018, GV. NRW. 2026 Nr. 22 S. 537, verkündet am 31.07.2026, in Kraft am 01.09.2026 · §§ 47, 50, 64, 71, 74 und 90 Bauordnung NRW 2018 in der ab 01.09.2026 geltenden Fassung



WER WIR SIND UND WAS WIR NICHT SIND

Ein Ansprechpartner für das ganze Vorhaben.

Bei Großprojekten liegt der Fehler selten in einer einzelnen Leistung. Er liegt an den Schnittstellen, an denen niemand zuständig ist. Genau die besetzen wir.

01	02	03
UNABHÄNGIG VON GEWERKEN	TEAM STATT EINZELPERSON	BERICHTE FÜR GREMIEN
Wir führen nicht aus und bekommen keine Provision von Ausführenden. Die Vergabeempfehlung hat kein zweites Interesse.	Fachplaner, Brandschutz und Sachverständige kommen über unser Netzwerk dazu, gesteuert und vertraglich gebündelt bei uns.	Aufsichtsrat, Rat oder Beirat bekommen ein Berichtsformat, das Entscheidungen vorbereitet, statt Aktivitäten aufzuzählen.

Was wir bewusst nicht zusagen: ein festes Zeitfenster bis zum Ortstermin. Was wir zusagen, ist eine Rückmeldung an Werktagen innerhalb von 48 Stunden.



VIER BLÖCKE, EINZELN BEAUFTRAGBAR

Vier Blöcke, vom Anfang bis zur Übergabe.

Jeder Block steht für sich und ist einzeln beauftragbar. Die folgenden drei Seiten zeigen, wie Entwicklung, Steuerung und Nachtragscontrolling in der Praxis ablaufen.

01

PROJEKTENTWICKLUNG

Machbarkeit, Bauvolumen, Ausnutzung, Varianten und Kostenrahmen nach DIN 276, bevor eine Entscheidung fällt.

02

PROJEKTSTEUERUNG

Termine, Kosten, Verträge und Schnittstellen über alle fünf Projektstufen, in Anlehnung an AHO Heft 9.

03

FACHPLANUNG IM NETZWERK

Architekten aus unserem Netzwerk, Tragwerk, Brandschutz und Sachverständige, ausgewählt, gebunden und gesteuert durch uns.

04

BERICHTSWESEN

Kosten-, Termin- und Risikoberichte in einem Format, das Aufsichtsgremien ohne Rückfragen lesen können.

QUELLE: Leistungskatalog alpha-quadrat.de/grossprojekte, Stand August 2026



PROJEKTVORPRÜFUNG

Bevor das Vorhaben in die Gremien geht.

Die teuerste Entscheidung ist die, die auf einer ungeprüften Grundlage getroffen wird. Die Vorprüfung liefert die Zahl, mit der Sie in den Ausschuss gehen können.

01	02	03	04
AUFGABE KLÄREN	MACHBARKEIT	KOSTENRAHMEN	ENTSCHEIDUNGSVORLAGE
Was soll entstehen, für wen, in welchem Zeitraum, mit welchen Randbedingungen.	Grundstück, Kubatur, Ausnutzung, Erschließung, Genehmigungsfähigkeit und Restriktionen.	Kostenschätzung nach DIN 276 mit Bandbreite, nicht mit Scheingenauigkeit, plus Risikoliste.	Varianten mit Kosten, Zeit und Risiko nebeneinander, damit das Gremium wirklich wählen kann.
ERGEBNIS Entscheidungsvorlage mit Varianten, Kostenrahmen und benannten Risiken, gremienreif formuliert.			FESTPREIS nach Projektvolumen Erstgespräch kostenlos



PROJEKTSTEUERUNG

Fünf Projektstufen, eine Verantwortung.

Unsere Steuerung folgt der Struktur von AHO Heft 9. Der Aufwand verteilt sich dabei nicht gleichmäßig, sondern liegt zu fast einem Drittel in der Ausführung.

01 VORBEREITUNG UND PLANUNG Projektstufen 1 und 2: Projektstruktur, Termingerüst, Kostenrahmen und Organisation, zusammen 40 Prozent.	02 AUSFÜHRUNGSVORBEREITUNG Projektstufe 3: Vergabe, Verträge, Wertung und Vergabeempfehlung, 22 Prozent.	03 AUSFÜHRUNG Projektstufe 4: Termin- und Kostenverfolgung, Nachtragsprüfung, Schnittstellen, 30 Prozent und damit die größte Einzelstufe.	04 PROJEKTABSCHLUSS Projektstufe 5: Abnahme, Mängelmanagement, Fristenregister und Dokumentation, 8 Prozent.
ERGEBNIS Monatlicher Steuerungsbericht mit Kosten, Terminen, Risiken und offenen Entscheidungen, ohne Zuarbeit aus Ihrem Haus.			FESTPREIS Pauschale nach Volumen oder nach AHO Heft 9

KOSTEN- UND NACHTRAGSCONTROLLING

Der Nachtrag entscheidet über das Ergebnis.

In der Ausführung liegt die größte Stufe und das größte Risiko. Wer Nachträge erst bei der Schlussrechnung prüft, hat die Verhandlung schon verloren.

01	02	03	04
LAUFENDE PRÜFUNG	ANSPRUCHSGRUND	PREISBILDUNG	WIRKUNG IM BERICHT
Jeder Nachtrag wird bei Eingang geprüft, nicht gesammelt und am Ende bewertet.	Anordnung, Ankündigung, geschuldete Leistung und Nachweislage nach VOB/B § 2 Abs. 5 und 6.	Ansätze, Zuschläge und Bezug zur Urkalkulation nachgerechnet, mit dokumentiertem Rechenweg.	Jede Entscheidung fließt in die Kostenverfolgung ein, damit die Prognose stimmt und nicht der Wunsch.
ERGEBNIS			FESTPREIS
Begründete Empfehlung je Nachtrag mit Betrag und Norm, eingearbeitet in die laufende Kostenprognose.			249 € je Nachtrag oder im Steuerungsvertrag



WAS AM ENDE AUF IHREM TISCH LIEGT

Vier Formate für Aufsicht und Entscheidung.

Kein Aktivitätenbericht, sondern Unterlagen, mit denen ein Gremium entscheiden kann, ohne nachzufragen.

ENTSCHEIDUNGSVORLAGE

Varianten mit Kosten, Zeit und Risiko, jede mit Empfehlung und benannter Konsequenz.

KOSTENVERFOLGUNG NACH DIN 276

Soll, Ist und Prognose je Kostengruppe, bis zur zweiten Ebene gegliedert.

RISIKOREGISTER

Jedes Risiko mit Eintrittswahrscheinlichkeit, Auswirkung in Euro und Verantwortlichem.

FRISTEN UND ABNAHME

Fristenregister über alle Gewerke mit Abnahmedatum, Vertragsgrundlage und Ablaufdatum.

Alle vier Formate sind so gebaut, dass Sie sie unverändert weitergeben können.



WAS STEUERUNG ÄNDERT

Gleiche Aufgabe, andere Steuerung.

SCHRITT

ÜBLICHER WEG

MIT ALPHA QUADRAT

VOR DER ENTSCHEIDUNG

Kostenschätzung aus dem Bauchgefühl

Kostenrahmen nach DIN 276 mit Bandbreite

VERGABE

Zuschlag auf den günstigsten Preis

Wertung nach Wirtschaftlichkeit, dokumentiert

NACHTRÄGE

gesammelt und am Ende bewertet

bei Eingang geprüft, mit Wirkung auf die Prognose

BERICHT AN DAS GREMIUM

Aktivitäten der letzten Wochen

Kosten, Termine, Risiken, offene Entscheidungen

Nichts in dieser Tabelle ist neu. Es wird nur selten konsequent gemacht, und genau daran scheitern Großprojekte.



MASCHINELL VORBEREITET, FACHLICH VERANTWORTET

Die Maschine schreibt den Entwurf. Der Mensch entscheidet.

WAS MASCHINELL LÄUFT

UNTERLAGEN EINLESEN

Fotos, Scans und PDFs werden strukturiert ausgelesen und einsortiert.

KENNWERTE VORSCHLAGEN

Massen, Mengen und Kostenansätze nach DIN 276 werden vorbelegt.

BERICHTSENTWURF

Struktur, Regelwerksverzeichnis und Fotodokumentation entstehen automatisch.

WAS DER FACHLICH VERANTWORTLICHE TUT

PRÜFEN UND VERWERFEN

Jeder maschinelle Vorschlag wird geprüft. Was nicht trägt, fliegt raus.

BEWERTEN

Ursache, Umfang und Empfehlung sind fachliche Entscheidungen, keine Rechenergebnisse.

FREIGEBEN UND ZEICHNEN

Die Freigabe erfolgt durch den fachlich verantwortlichen Architekten, mit Zeitstempel.

QUELLE: Kennzeichnungspflicht für KI-gestützte Inhalte nach Artikel 50 der Verordnung (EU) 2024/1689



WER DAFÜR EINSTEHT

Verantwortung mit Namen und Kammernummer.

Lazaros Amperidis

FACHLICH VERANTWORTLICH

- Dipl.-Ing. Architekt, bauvorlageberechtigt, angestellt in Teilzeit
- Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Mitgliedsnummer 32316
- Zeichnet Gutachten, Planung und Bauvorlagen, also alles, was das Berufsrecht verlangt

Yankhoba Momodou Osterholzer

GESCHÄFTSFÜHRER

- Alleiniger Geschäftsführer, Einzelvertretung
- Verantwortlich für Angebot, Termine und Abrechnung
- Ihr Ansprechpartner von der Anfrage bis zur Übergabe

Die Kammernummer ist überprüfbar. Genau das ist der Punkt.



WAS SIE FÜR IHRE AKTE BRAUCHEN

Belegbar, nicht behauptet.

Alles auf dieser Seite kann jederzeit als Nachweis angefordert werden, ohne Rückfrage und ohne Verzögerung.

HANDELSREGISTER

HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal, eingetragen am 27.08.2026. Auszug auf Anforderung.

UNTERNEHMENSGEGENSTAND

Bauplanung, Projektmanagement und Projektsteuerung im Bauwesen, technisch-wirtschaftliche Bauberatung, Vermittlung und Koordination von Planungs- und Bauleistungen sowie Erstellung von Gutachten und Bewertungen.

BERUFLICHE BEFÄHIGUNG

Kammereintragung des fachlich Verantwortlichen, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Mitgliedsnummer 32316.

VERTRETUNG

Alleiniger Geschäftsführer mit Einzelvertretungsbefugnis, Gesellschaftsvertrag vom 04.08.2026.

QUELLE: Handelsregisterauszug HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal, Abruf vom 27.08.2026



WAS WIR OFFEN SAGEN

Drei Punkte, die Sie ohnehin prüfen würden.

Ein Anbieter, der nur Stärken nennt, ist entweder unaufmerksam oder unehrlich. Diese drei Punkte stehen deshalb im Vortrag und nicht im Kleingedruckten.

01

DIE GESELLSCHAFT IST KEINE ARCHITEKTURGESELLSCHAFT

Die Bezeichnung ist nach dem Baukammergesetz Nordrhein-Westfalen geschützt und wir führen sie nicht. Die fachliche Verantwortung liegt bei einem eingetragenen, bauvorlageberechtigten Architekten. Fachplanung binden wir über unser Netzwerk.

02

WIR HABEN NOCH KEINE GROSSPROJEKTREFERENZ ALS GESELLSCHAFT

Das Unternehmen ist seit dem 27.08.2026 im Handelsregister. Die Erfahrung liegt in der Person des fachlich Verantwortlichen und stammt unter anderem aus dem Aufbau des Schulbau-Masterplanbüros beim Kreis Mettmann.

03

AHO HEFT 9 IST EINE EMPFEHLUNG, KEIN RECHT

Anders als die HOAI ist AHO nicht verbindlich. Wir orientieren uns daran, rechnen das Honorar aber am konkreten Volumen und legen es schriftlich fest, bevor Sie beauftragen.

Der erste Auftrag ist deshalb die Vorprüfung eines Vorhabens, das ohnehin ansteht.



WAS SIE NUTZEN KÖNNEN, OHNE UNS ZU BEAUFTRAGEN

Erst arbeiten lassen, dann beauftragen.

PROJEKTVORPRÜFUNG ANFRAGEN

Volumen, Nutzung und Zeitrahmen genügen für eine erste Einschätzung.

alpha-quadrat.de/grossprojekte

MUSTER-STEUERUNGSBERICHT

Ein vollständiger Monatsbericht als Beispiel, damit Sie das Format vorher sehen.

[auf Anforderung](#)

RISIKOREGISTER ALS VORLAGE

Struktur und Kategorien, auch ohne Beauftragung nutzbar.

[auf Anforderung](#)

FÖRDER-SCHNELLCHECK

Passende Programme in rund 60 Sekunden, vor der Grundsatzentscheidung.

alpha-quadrat.de/foerder-check

SANIERUNGSKOSTEN-RECHNER

Kostenspanne nach P20, Median und P80 für erste Überschläge.

alpha-quadrat.de/sanierungsrechner

ERSTGESPRÄCH

Zwanzig Minuten zu einem konkreten Vorhaben, kostenlos.

alpha-quadrat.de

Alles davon ist kostenlos und ohne Registrierung nutzbar. Wir wollen, dass Sie unsere Tiefe sehen, bevor Sie Geld ausgeben.



VOLUMENRASTER STATT LISTENPREIS

Vergütung nach Projektvolumen.

PROJEKTVOLUMEN UNTER 1 MIO. €	Steuerung als Teilleistung	Pauschale	ZUR VERGÜTUNGSLOGIK Das Volumenraster entspricht dem Anfrageformular auf unserer Website Die Vergütung wird vor der Beauftragung schriftlich festgelegt und danach nicht verändert AHO Heft 9 dient als Struktur, nicht als verbindliche Honorartafel Alle Beträge zuzüglich Umsatzsteuer
PROJEKTVOLUMEN 1 BIS UNTER 5 MIO. €	Regelfall für Sonderbauten	Pauschale oder Volumen	
PROJEKTVOLUMEN 5 BIS UNTER 20 MIO. €	alle fünf Projektstufen	nach Volumen	
PROJEKTVOLUMEN AB 20 MIO. €	Team nach Bedarf	individuell	
PROJEKTVORPRÜFUNG	vor der Grundsatzentscheidung	Festpreis	
NACHTRAGSPRÜFUNG EINZELN	2 Werktage	249 €	



OHNE PREISSCHILD, WEIL KEIN FALL DEM ANDEREN GLEICHT

Darüber beginnt das Mandatsgeschäft.

01

DURCHGEHENDE PROJEKTSTEUERUNG

Alle fünf Projektstufen von der Vorbereitung bis zum Projektabschluss, mit einem Ansprechpartner und monatlichem Bericht.

02

BETEILIGUNG AN DER ENTWICKLUNG

Entwicklungssteuerung mit Vergütung nach Meilensteinen, wenn Sie Kapital und wir Bauwissen einbringen.

03

KOMMUNALE PROJEKTENTWICKLUNG

Von der Machbarkeit über die Förderung bis zur Umsetzung, mit klarer Rollenverteilung gegenüber der Verwaltung.

Für diese Mandate gibt es keinen Listenpreis. Wir schätzen nach Umfang, schreiben ein prüffähiges Angebot und halten es.



SO FANGEN WIR AN

Ein Vorhaben vorprüfen, dann entscheiden.

01

ERSTGESPRÄCH

Zwanzig Minuten zu einem konkreten Vorhaben, kostenlos und unverbindlich.

02

VORPRÜFUNG

Ein Vorhaben, das ohnehin ansteht, mit Kostenrahmen und Risikoliste.

03

**DANACH DIE
STEUERUNG**

Über den Steuerungsvertrag reden wir, wenn die Vorprüfung überzeugt hat.

KONTAKT

Yankhoba Momodou Osterholzer

Geschäftsführer

Alpha Quadrat Bauplanung & Projektmanagement UG
(haftungsbeschränkt)

Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal

info@alpha-quadrat.de

alpha-quadrat.de

Rückmeldung an Werktagen innerhalb von 48 Stunden, auf Wunsch vertraulich.



FIRMA

Alpha Quadrat Bauplanung & Projektmanagement UG (haftungsbeschränkt)

SITZ UND ANSCHRIFT

Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal

REGISTERGERICHT

Amtsgericht Wuppertal, HRB 37161, eingetragen am 27.08.2026

GESELLSCHAFTSVERTRAG

vom 04.08.2026

GESCHÄFTSFÜHRER

Yankhoba Momodou Osterholzer, Einzelvertretung

FACHLICH VERANTWORTLICH

Lazaros Amperidis, Dipl.-Ing. Architekt, bauvorlageberechtigt, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Mitgliedsnummer 32316, angestellt in Teilzeit

UNTERNEHMENSgegenstand

Bauplanung, Projektmanagement und Projektsteuerung im Bauwesen, technisch-wirtschaftliche Bauberatung, Vermittlung und Koordination von Planungs- und Bauleistungen sowie Erstellung von Gutachten und Bewertungen

KONTAKT

info@alpha-quadrat.de, alpha-quadrat.de

Eine öffentliche Bestellung und Vereidigung besteht nicht. Nachweise zu allen Angaben werden auf Anforderung am selben Werktag übermittelt.