



**ALPHA
QUADRAT**

BAUPLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT

AUFTRAGGEBER · KOMMUNEN UND ÖFFENTLICHE HAND IN NRW

Vieles dürfen Sie direkt beauftragen.

Neutrale Kapazität für kommunale Gebäudemanagements: Liegenschaften, Schulbau, Vergabeunterlagen, Nachtragsprüfung und Gewährleistung.

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, DAS VERFAHREN

Seit Januar 2026 entscheiden Sie das Verfahren selbst.

§ 75a GO NRW ist am 1. Januar 2026 in Kraft getreten. Unterhalb der EU-Schwellenwerte gibt es für Kommunen keine landesrechtlichen Wertgrenzen mehr. Was gilt, legt Ihre Kommune durch Satzung selbst fest.

216.000 €

EU-Schwellenwert für Liefer- und Dienstleistungen, netto, gültig bis 31.12.2027

5.404.000 €

EU-Schwellenwert für Bauaufträge, netto, gültig bis 31.12.2027

Die Wertgrenzen gelten bis zum 31.12.2027 und werden danach von der EU-Kommission neu festgesetzt.

WAS TROTZDEM VERBINDLICH BLEIBT

DOKUMENTIERTE VERFAHRENSWAHL

Wirtschaftlichkeit, Gleichbehandlung und Transparenz bleiben. Was entfällt, ist die starre Wertgrenze, nicht die Begründungspflicht.

NACHVOLLZIEHBARE LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Der Umfang muss vor der Vergabe eindeutig beschrieben sein, sonst wird jede spätere Abweichung zum Nachtrag.

PRÜFFÄHIGE ABLAGE

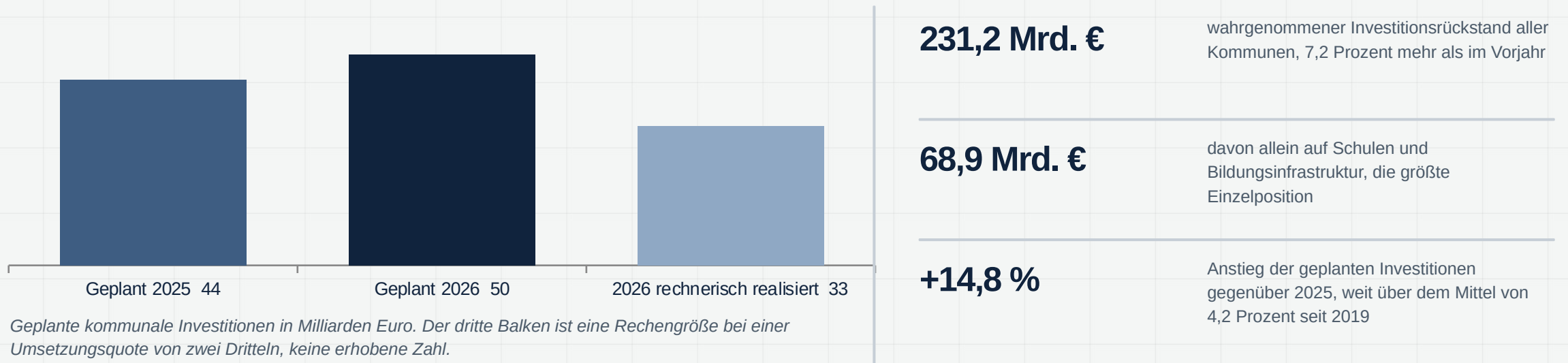
Die Rechnungsprüfung muss die Entscheidung ohne Rückfragen nachvollziehen können, auch nach Jahren.

QUELLE: § 75a GO NRW, in Kraft seit 01.01.2026 · § 26 Kommunalhaushaltsverordnung NRW aufgehoben · Vergabe.NRW, EU-Schwellenwerte ab 01.01.2026

AUSGANGSLAGE, DAS GELD

Das Geld ist da, die Umsetzung ist der Engpass.

Die Kommunen planen für 2026 so hohe Investitionen wie nie. Erfahrungsgemäß wird davon nur rund ein Zweidrittelanteil tatsächlich realisiert. Der Rückstand wächst also weiter, obwohl die Mittel eingestellt sind.



QUELLE: KfW-Kommunalpanel 2026, Erhebung im ersten Quartal 2026, veröffentlicht durch KfW Research



AUSGANGSLAGE, DIE REGION

Im Bergischen Land ist die Größenordnung bekannt.

Zwei Beispiele aus der Region, beide aus öffentlich zugänglichen Quellen der Städte selbst. Wir haben sie nicht geschätzt, sondern nachgelesen.

über 700

Gebäude im Bestand des Wuppertaler Gebäudemanagements GMW

70 bis 75 Mio. €

Bauvolumen pro Jahr, davon 50 bis 60 Millionen Euro im Schulbau

185 Mio. €

angekündigt für den Schulbau in den Jahren 2026 und 2027

RUND 500 EINZELMASSNAHMEN

pro Jahr allein in Wuppertal, jede mit eigener Vergabe, eigenen Fristen und eigener Gewährleistung.

SOLINGEN IM VERGLEICH

Die größten Schulbauvorhaben liegen zwischen 32 und 250 Millionen Euro Gesamtkosten.

WAS DARAUS FOLGT

Bei dieser Zahl an Maßnahmen ist nicht die einzelne Planung der Engpass, sondern die Steuerung und die Prüfung.

QUELLE: Stadt Wuppertal, GMW, Selbstdarstellung und Pressemeldung Juli 2025 · Stadt Solingen, Investitionsplanung Haushalt 2025/2026



NEUE RECHTSLAGE AB DEM 1. SEPTEMBER 2026

Die neue Frist gilt auch gegen Ihr eigenes Haus.

Die Novelle trifft Kommunen doppelt: als Bauherr, der schneller genehmigt bekommt, und als Bauaufsichtsbehörde, deren Fristversäumnis erstmals eine Rechtsfolge hat.

6 Wochen

Entscheidungsfrist im vereinfachten Verfahren, § 74 Abs. 2 und 3

10 Arbeitstage

für die Vollständigkeitsprüfung, § 71 Abs. 1

ab 1.9.2026

eingereichte Anträge, frühere Verfahren bleiben draußen, § 90 Abs. 4

Die kommunalen Spitzenverbände haben die Fiktion im Verfahren abgelehnt. Sie halte keinen Bestandsschutz bereit und verlagere Risiken auf die Bauherrschaft.

WAS DAS FÜR DIE EIGENEN VORHABEN HEISST

SCHULEN UND KITAS SIND AUSGENOMMEN

Beide sind große Sonderbauten nach § 50 Abs. 2 und laufen regulär, also ohne Fiktion.

KOMMUNALER WOHNUNGSBAU PROFITIERT

Wohngebäude sind von der Sonderbauschwelle ausgenommen und laufen im vereinfachten Verfahren.

DAS EINVERNEHMEN MUSS STEHEN

Die Fiktion tritt nur ein, wenn ein nötiges Einvernehmen vorher ersetzt wurde, § 74 Abs. 3 Nr. 3.

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 · Kommunale Spitzenverbände NRW, Stellungnahme 18/3635 A20 vom 07.04.2026



WER WIR SIND UND WAS WIR NICHT SIND

Die externe rechte Hand Ihrer Bauabteilung.

Wir ersetzen niemanden im Amt. Wir übernehmen das, wofür im Amt die Zeit fehlt, und liefern es in einer Form, die Ihre Rechnungsprüfung ohne Rückfragen nachvollziehen kann.

01	02	03
NEUTRAL, OHNE EIGENE GEWERKE	KAPAZITÄT OHNE STELLENPLAN	PRÜFFEST DOKUMENTIERT
Wir führen nicht aus und verkaufen keine Bauleistung. Es gibt keine Provision, die eine Vergabeempfehlung beeinflussen könnte.	Sie bekommen Bearbeitungskapazität für Begehung, Prüfung und Vergabeunterlagen, ohne eine Stelle zu schaffen und ohne Auslastungsrisiko.	Jede Empfehlung ist mit Ansatz und Herkunft hinterlegt, damit sie in der Vergabeakte und vor dem Rechnungsprüfungsamt trägt.

Was wir bewusst nicht zusagen: ein festes Zeitfenster bis zum Ortstermin. Was wir zusagen, ist eine persönliche Rückmeldung innerhalb eines Werktags.



VIER BLÖCKE, EINZELN BEAUFTRAGBAR

Vier Blöcke für Ihre Liegenschaften.

Jeder Block steht für sich. Sie müssen nicht das ganze Paket nehmen, um anzufangen.

01

LIEGENSCHAFTS-CHECK

Die jährliche Begehung, die im Amt liegen bleibt. Gebäude für Gebäude aufgenommen, Mängel nach Schwere und Sicherheitsrelevanz sortiert, Maßnahmen mit Kostenansatz.

02

VERGABEUNTERSTÜTZUNG

Leistungsbeschreibung, Ausschreibung, Angebotswertung und Vergabeempfehlung nach VgV und VOB, dokumentiert für die Vergabeakte.

03

PROJEKTSTEUERUNG

Termine, Kosten und Schnittstellen über alle Leistungsphasen, ein Ansprechpartner von der Vergabe bis zur Abnahme.

04

GEWÄHRLEISTUNGS-MONITORING

Fristenregister über alle Maßnahmen mit Abnahmedatum und Ablaufdatum, damit Mängel vor Ablauf angezeigt werden.

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



CLAIM CHECK, NACHTRAGSPRÜFUNG

Nachträge, die tragen, von denen trennen, die es nicht tun.

Nachträge werden nicht bezahlt, weil sie berechtigt sind, sondern weil im Amt die Zeit für die Prüfung fehlt. Genau diese Prüfung übernehmen wir, in einer Form, die vor dem Rechnungsprüfungsamt trägt.

01 GRUNDLAGE Hauptvertrag, Leistungsverzeichnis und Nachtragsangebot werden gegeneinandergehalten.	02 ANSPRUCHSGRUND Geprüft wird, ob eine Anordnung vorlag, ob rechtzeitig angekündigt wurde und ob die Leistung überhaupt geschuldet ist.	03 PREISBILDUNG Ansätze, Zuschläge und Bezug zur Urkalkulation nachgerechnet, nach VOB/B § 2 Abs. 5 und 6.	04 EMPFEHLUNG Je Nachtrag eine begründete Empfehlung mit Betrag, verwendbar in der Vorlage für den Fachausschuss.
ERGEBNIS Begründete Empfehlung je Nachtrag, mit Betrag, Norm und Rechenweg, prüffest für die Rechnungsprüfung.			FESTPREIS Nachtragsprüfung 249 € Vorprüfung kostenlos



SCHULBAURADAR NRW

Schulbau: die Reihenfolge entscheidet.

Bei zehn bis vierzig Gebäuden ist nicht die Frage, ob saniert wird, sondern in welcher Reihenfolge. Wir liefern die Rangfolge mit einer Zahl dahinter, nicht mit einer Farbe.

01 BESTAND ERFASSEN Alle Gebäude aufgenommen, Zustand dokumentiert, vorhandene Unterlagen ausgewertet.	02 BEWERTEN UND GEWICHTEN Substanz, Sicherheit, Betrieb und Pädagogik getrennt bewertet, damit die Gewichtung offenliegt.	03 KOSTEN HINTERLEGEN Kostenschätzung nach DIN 276, damit die Rangfolge eine Zahl hat und im Haushalt abbildbar ist.	04 VORLAGE ERZEUGEN Gremienreife Beschlussvorlage nach GO NRW und NKF, mit dem Rechenweg im Anhang.
ERGEBNIS Portfolio-Bericht mit priorisierter Maßnahmenliste, Kostenrahmen und fertiger Beschlussvorlage für den Rat.			FESTPREIS 15.000 bis 40.000 € je Kommune, 10 bis 40 Gebäude



LIEGENSCHAFTS - CHECK

Die Begehung, die sonst liegen bleibt.

Kein Personal für die jährliche Begehung? Genau das übernehmen wir, und zwar so, dass das Ergebnis von Jahr zu Jahr fortgeschrieben werden kann, statt jedes Mal neu zu beginnen.

01 VORBEREITUNG Bestandsunterlagen, letzte Begehungen und offene Mängel werden vorab gesichtet.	02 BEGEHUNG Gebäude für Gebäude, mit Fotodokumentation, Aufmaß und einheitlichem Aufnahmeraster.	03 PRIORISIERUNG Mängel nach Schwere, Sicherheitsrelevanz und Folgekosten sortiert, nicht nach Reihenfolge des Auffallens.	04 FORTSCHREIBUNG Das Ergebnis ist eine Datei, die im Folgejahr ergänzt wird, kein Bericht, der in der Ablage verschwindet.
ERGEBNIS Priorisierte Maßnahmenliste je Objekt mit Kostenansatz, fortschreibbar und direkt in die Haushaltsplanung übernehmbar.			FESTPREIS auf Anfrage nach Zahl der Gebäude



WAS AM ENDE AUF IHREM TISCH LIEGT

Vier Formate für Amt, Rat und Prüfung.

Kein Foliensatz, sondern Unterlagen, die Sie unverändert in Ihre Verfahren übernehmen können.

BESCHLUSSVORLAGE

Gremienreif formuliert, mit Sachverhalt, Alternativen und Kostenfolge, passend zur Gremienpraxis Ihrer Kommune.

KOSTEN NACH DIN 276

Gegliedert bis zur zweiten Ebene, damit die Zahlen in Ihre Haushaltssystematik und in die NKF-Buchung passen.

PRÜFFÄHIGE ABLAGE

Jede Position mit Ansatz und Herkunft, damit die Rechnungsprüfung die Entscheidung ohne Rückfragen nachvollziehen kann.

FACHLICHE ZEICHNUNG

Freigabe durch den fachlich verantwortlichen Architekten, mit Kammernummer und Datum.

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



WARUM WIR SCHNELLER SIND, OHNE TEURER ZU SEIN

Gleiche Leistung, gleicher Preis, früher fertig.

SCHRITT

ÜBLICHER WEG

MIT ALPHA QUADRAT

ERSTKONTAKT BIS EINSCHÄTZUNG

Anruf, Rückruf, Terminsuche: Tage bis Wochen

Vorcheck über die Website: Minuten

ANGEBOT

nach Aufwand, oft erst nach dem Ortstermin

Festpreis, vor der Beauftragung sichtbar

UNTERLAGENAUSWERTUNG

Handarbeit, abhängig von freier Kapazität

maschinell vorbereitet, fachlich geprüft

BERICHT UND VORLAGE

Wochen

Tage bis zwei Wochen

Gleiche Leistung, gleicher Preis, zwei bis drei Wochen früher. Der Unterschied liegt nicht in der Prüfung, sondern in allem drumherum.



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.



VERGABERECHTLICHE EIGNUNG

Bietfähig, mit Auszug belegbar.

Was Sie für die Vergabeakte brauchen, liegt vor und kann jederzeit angefordert werden. Für die berufliche Befähigung genügt die Kammereintragung des fachlich Verantwortlichen.

HANDELSREGISTER

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

UNTERNEHMENSGEGENSTAND

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

BERUFLICHE BEFÄHIGUNG

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Mitgliedsnummer 32316, bauvorlageberechtigt. Für § 44 VgV genügt genau das.

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 Architekten. Für § 44 VgV genügt genau das.

02

WIR HABEN NOCH KEINE KOMMUNALE REFERENZ

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, nicht in einer Referenzliste der Gesellschaft.

03

AUTOMATISCH ERZEUGTE VORBEFUNDE KÖNNEN IRREN

Deshalb sind sie kostenlos, deshalb tragen sie den Hinweis nach Artikel 50 der KI-Verordnung, und deshalb entsteht fachliche Verantwortung erst mit der Beauftragung.

Der erste Auftrag einer Kommune ist deshalb sinnvollerweise klein: ein Liegenschafts-Check, ein Screening, eine Vergabeunterlage. Danach entscheiden Sie mit einem Ergebnis in der Hand.



WAS SIE NUTZEN KÖNNEN, OHNE UNS ZU BEAUFTRAGEN

Erst arbeiten lassen, dann beauftragen.

VERGABELEITFADEN Wann welches Verfahren, mit Dokumentationspflichten nach der neuen Rechtslage. kostenfrei auf Anforderung	MUSTER-RATSBESCHLUSS Beschlussvorlage für eine Machbarkeitsuntersuchung, zum Anpassen an Ihre Gremienpraxis. kostenfrei auf Anforderung	DREI MUSTERBERICHTE Schule, Kita und Parkbau als PDF, damit Sie Umfang und Tiefe vor der Beauftragung sehen. kostenfrei auf Anforderung
FÖRDER-SCHNELLCHECK Ersteinschätzung zu KfW, BAFA und NRW.BANK innerhalb von 48 Stunden. alpha-quadrat.de/foerder-check	BAUANTRAGS-CHECK Vollständigkeit der Unterlagen vor der Einreichung, kostenlos. alpha-quadrat.de/bauantrag-check	VORBEFUND NACH FOTO Erste Einordnung eines Bauschadens, sofort, mit Kennzeichnung nach Artikel 50 KI-VO. alpha-quadrat.de/gutachten-generator

Alles davon ist kostenfrei und ohne Auftrag nutzbar. Wir wollen, dass Sie unsere Tiefe sehen, bevor Sie ein Verfahren starten.



FESTPREIS VOR DER BEAUFTRAGUNG

Was es kostet, steht vorher fest.

FÖRDER-SCHNELLCHECK	Ersteinschätzung in 48 Stunden	kostenlos	ZUR PREISLOGIK Der Festpreis steht vor der Beauftragung fest Vorchecks werden auf die Folgeleistung angerechnet Alle Beträge B2B zuzüglich Umsatzsteuer Die vollständige Liste steht offen auf unserer Website
NACHTRAGSPRÜFUNG	2 Werktage	249 €	
EPBD-PORTFOLIOCHECK	je Gebäude, in 24 Stunden	ab 490 €	
BÜRO-ZU-WOHNEN-SCHNELLCHECK	10 Arbeitstage	9.500 bis 25.000 €	
SCHULBAURADAR NRW	je Kommune, 10 bis 40 Gebäude	15.000 bis 40.000 €	
TRANSFORMATIONS-LOTSE KLINIK	Förderantragspaket	25.000 bis 60.000 €	



OHNE PREISSCHILD, WEIL KEIN FALL DEM ANDEREN GLEICHT

Darüber beginnt das Mandatsgeschäft.

01

PROJEKTSTEUERUNG UND GROSSPROJEKTE

Steuerung von der Vergabe bis zur Übergabe. Unser Anfrageformular rastert das Projektvolumen bis über 20 Millionen Euro. Vergütung als Pauschale, nach Volumen oder nach AHO Heft 9.

02

KOMMUNALE PROJEKTENTWICKLUNG

Von der Machbarkeit über die Förderung bis zur Umsetzung, mit Meilensteinen statt Stundenzetteln und klarer Rollenverteilung zur Verwaltung.

03

INTELLIGENCE-RAHMENVERTRAG

Rechnungs-, Nachtrags- und Mängelprüfung als Dauerleistung, abgerechnet nach Volumen statt je Vorgang.

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



KLEIN ANFANGEN, MIT ERGEBNIS ENTSCHIEDEN

Ein Gebäude zuerst, dann das Portfolio.

01

ARBEITSHILFEN ABRUFEN

Vergabeleitfaden, Muster-Ratsbeschluss und drei Musterberichte, kostenfrei und ohne Auftrag.

02

EIN OBJEKT BENENNEN

Ein Gebäude, eine Begehung, ein Bericht. Danach wissen Sie, wie wir arbeiten.

03

DANACH ENTSCHIEDEN

Über Portfolio, Rahmen und Verfahren reden wir, wenn das erste Ergebnis vorliegt.

KONTAKT

Yankhoba Momodou Osterholzer

Geschäftsführer

Alpha Quadrat Bauplanung & Projektmanagement UG
(haftungsbeschränkt)

Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal

info@alpha-quadrat.de

alpha-quadrat.de

Rückmeldung innerhalb eines Werktags, Fördermittel-Ersteinschätzung innerhalb von 48 Stunden.



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.