

Whitepaper – Umsetzungsphase

Projektsteuerung & Qualitätssicherung vor Ort

Damit aus Konzept Wirkung wird. Strukturiert. Digital. Sozialverträglich.

1. Zielsetzung

Die Umsetzungsphase umfasst die **steuernde und überwachende Begleitung** der baulichen und technischen Realisierung von Projekten. Growlution übernimmt in dieser Phase **keine Bauausführung**, sondern agiert als **Projektsteuerer, Berater und Qualitätsmanager** im Auftrag des Bauherrn oder Bestandshalters.

Ziel ist die **sichere, termingerechte und wirtschaftliche Umsetzung** der in der Planung definierten Maßnahmen – unter Einhaltung der ESG-, GEG- und Förderanforderungen sowie sozialverträglicher Rahmenbedingungen.

Growlution steht dabei für **Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Wirkung** – vom Baustart bis zur Abnahme.

2. Leistungsumfang (angelehnt an HOAI LPH 8, Beratungs- und Steuerungsleistungen)

2.1 Projektsteuerung & Koordination

- Gesamtkoordination der Planung, Fachplaner und beteiligten Gewerke
 - Überwachung von Terminen, Kosten, Qualitäten und Risiken
 - Erstellung und Fortschreibung der Projektstruktur- und Kommunikationspläne
 - Regelmäßige Projektreviews und Steuerungssitzungen
 - Dokumentation des Baufortschritts über digitale Projektplattformen
-

2.2 Qualitätsmanagement & Baucontrolling

- Überprüfung der Einhaltung genehmigter Planungs- und Ausführungsunterlagen
- Begleitung von Abnahmen der Fachgewerke im Auftrag des Bauherrn
- Kontrolle der Ausführungsqualität hinsichtlich ESG-, Energie- und Nachhaltigkeitskriterien
- Bewertung von Mängeln und Nachträgen aus wirtschaftlicher Sicht
- Abstimmung mit Fachgutachtern, Planern und Behörden

2.3 Termin- und Kostensteuerung

- Laufendes Monitoring von Terminen, Budgets und Zahlungsplänen
- Prüfung von Nachträgen, Mehr-/Minderkosten und Vertragsabweichungen
- Erstellung von Fortschritts-, Budget- und Prognoseberichten
- Frühzeitige Maßnahmenempfehlungen bei Termin- oder Kostenabweichungen
- Unterstützung bei Kostenfreigaben und Investitionsentscheidungen

2.4 Reporting & Kommunikation

- Regelmäßiges Reporting an Auftraggeber, Fördermittelgeber und Gremien
- Dokumentation des Projektfortschritts (Monats-/Quartalsberichte)
- Vorbereitung von Entscheidungsvorlagen
- Organisation und Moderation von Baustellen- und Koordinationsbesprechungen
- *Optional:* ESG- und Förderreporting zur Mittelverwendung

2.5 Abnahmevorbereitung & Inbetriebnahmebegleitung

- Prüfung der Abnahmedokumente, Wartungs- und Pflegeunterlagen
- Koordination der Restarbeiten bis zur mängelfreien Übergabe
- Unterstützung bei Funktionsprüfungen und Anlageninbetriebnahmen
- Erstellung von Abschluss- und Übergabedokumentationen
- *Optional:* Nachlaufende Begleitung in der Gewährleistungsphase (Monitoring, Reporting)

3. Methodik und Standards

- Anlehnung an **HOAI LPH 8**, AHO-Heft 9 (Projektmanagement-Leistungen) und ESG-Vorgaben
- Einsatz digitaler Tools (Projektplattformen, Dashboards, CO₂-Monitoring)
- Grownlution-Methodik: strukturierte Kommunikation, definierte Meilensteine, transparente KPIs
- Regelmäßige Abstimmung mit Bauherren, Fachplanern, Fördergebern und Behörden

4. Ergebnisse und Dokumentation

- Fortschrittsberichte und Qualitätsprotokolle

- Termin- und Kostenberichte inkl. Abweichungsanalysen
- Maßnahmen- und Entscheidungsvorlagen für Auftraggeber
- ESG- und Nachhaltigkeitsreporting (auf Wunsch)
- Abschluss- und Übergabedokumentation

5. Mehrwert für Auftraggeber

- **Umsetzungssicherheit:** Termine, Kosten und Qualitäten jederzeit im Blick
- **Risikominimierung:** Frühwarnsystem durch laufendes Monitoring
- **Digitale Transparenz:** alle Projektdaten zentral dokumentiert und nachvollziehbar
- **Verlässliche Qualität:** Kontrolle von Ausführung, Materialität und Nachhaltigkeit
- **Sozialverträgliche Umsetzung:** Berücksichtigung von Nutzerinteressen und Umfeld

6. Leistungsgrenzen

- Keine eigenständige Bauausführung oder handwerkliche Leistung
- Keine Objektüberwachung im Sinne einer Bauleitung nach HOAI LPH 8 (nur projektsteuernde Begleitung)
- Keine rechtliche Vertragsprüfung
- Keine eigenständige Verantwortung für Baustellensicherheit

7. Optionale Zusatzleistungen

- Erweiterte ESG- und Fördermittelreports
- Begleitung von Nutzerkommunikation und Quartiersmanagement
- Nachlaufendes Monitoring in der Gewährleistungsphase
- Vorbereitung der Übergabe an Bewirtschaftung (Phase 5)
- Interimsmanagement in Projektsteuerungsfunktionen

8. Zusammenfassung

Leistungsbereich	Inhalt	Ergebnis
Projektsteuerung & Koordination	Leitung, Organisation, Kommunikation	Strukturierter Projektablauf
Qualitätsmanagement	Überwachung, Prüfung, Nachverfolgung	Abnahme- und Qualitätsberichte
Kosten- & Terminsteuerung	Budget- & Zeitkontrolle, Prognosen	Prognose- & Fortschrittsberichte

Leistungsbereich	Inhalt	Ergebnis
Reporting & Abschluss	Dokumentation, ESG- Nachweise, Übergabe	Abschluss- & Projektdokumentation