



PROJECT MANAGEMENT

Lokales Bauprojektmanagement für Renovierungen, Neubauten und Baustellen jeder Art (auch mit Fernkundschaft).

Ideal für Eigentümer, Investoren, Zweitwohnsitz-Besitzer, ausländische Kunden, Immobilienagenturen, Architekt:innen/Techniker, die in Ligurien und an der Côte d'Azur eine lokale Ansprechperson benötigen	Ziel Eine zentrale Ansprechperson, die Termine, Qualität und Budget schützt, Stress und Unvorhergesehenes reduziert: weniger Fehler und Verzögerungen, abgestimmte Gewerke/Lieferanten, klarer Fortschrittsreport und nachvollziehbare Entscheidungen.
Vorgehensweise Regelmäßige Baustellenbegehungen + Foto-/Videoreportagen + Abstimmungsgespräche + Entscheidungs/Änderungsprotokoll	Output Zeitplan und Fortschrittsstände, Qualitäts-Checklisten, Änderungs-/Kostenübersicht, Protokolle und Mängelliste

Lokales Netzwerk (auf Wunsch)

Ich kann ein ausgewähltes Netzwerk von Fachleuten und Firmen vor Ort zur Verfügung stellen, mit denen ich zusammenarbeite, um Angebote, Planung und Baustart zu beschleunigen (Auswahl, Vergleich, Koordination).

Was Sie erhalten

- Kick-off + Einrichtung des Workflows (Dokumente, Kanäle, Entscheidungs-Kalender).
- Baustellenbegehungen und Baustellenmeetings (mit Protokoll).
- Fortschrittskontrolle und Qualitäts-Checklisten in Schlüsselphasen.
- Koordination von Unternehmen, Fachleuten, Lieferanten und Lieferungen (Zeitfenster, Abhängigkeiten, Überschneidungen).
- Änderungsmanagement: Auswirkungen auf Termine/Kosten + bewusste Freigabe.
- Budget- und Abweichungsmonitoring (SAL / Fortschrittsabrechnungen, Extras, Prioritäten).
- Regelmäßige Reports mit Foto/Video + nächste Schritte.
- Mängelliste + Follow-up bis zur Abnahme/Schlussphase.
- Lokales Netzwerk von Unternehmen & Profis (auf Wunsch): Auswahl, Vergleich und Koordination.

So arbeiten wir (in 4 Schritten)

- 1. Briefing & Ziele – Termine, Prioritäten, Qualitätsstandard, Rahmenbedingungen.
- 2. Setup – Entscheidungs-Historie, Arbeitsdateien, Meilensteine, Verantwortlichkeiten.
- 3. Umsetzung – Begehungen, Koordination, Qualitätskontrolle, Reporting.
- 4. Abschluss – Endkontrollen, Dokumentation, Übergabe.

Operativer Umfang (Details)

Diese Leistungen werden je nach Komplexität der Baustelle und aktiviertem Paket kalibriert.

A - Material und Lieferantenauswahl

- ✓ Lieferantenrecherche
- ✓ Preis-/Leistungsvergleich
- ✓ Muster/ Bemusterung
- ✓ Unterstützung bei finalen Entscheidungen
- ✓ Kohärenzprüfung mit dem Entwurf/Projekt
- ✓ Lieferzeitenprüfung
- ✓ Unterstützung bei finaler Festlegung
- ✓ Validierung der Projektlinie

B - Lieferantenauswahl & Vertragsunterstützung

- ✓ Unterstützung der Bauherrschaft bei der Definition von Werk-/Bauverträgen
- ✓ Koordination von Unternehmen und beauftragten Technikern
- ✓ Planung der Arbeitsphasen

C - Termin und Ablaufplanung

- ✓ Planung der Arbeitsphasen
- ✓ Koordination von Gewerken, Technikern und operativen Phasen
- ✓ Management von Überschneidungen zwischen Gewerken
- ✓ Zeitoptimierung
- ✓ Kontrolle des Bauzeitenplans und Fortschritts

D - Technisch-gestalterische Steuerung

- ✓ Regelmäßige Begehungen
- ✓ Organisation von Baubesprechungen
- ✓ Prüfung der korrekten Ausführung gemäß Projekt
- ✓ Absteckungen Markierungen (Wände, Installationen etc.)
- ✓ Lösung technisch-ästhetischer Probleme
- ✓ Detailanpassungen
- ✓ Operative Abstimmung zwischen Projekt, Baustelle und Kunden

E - Änderungsmanagement

- ✓ Bewertung der Kundenwünsche
- ✓ Auswirkung auf Kosten und Termine
- ✓ Bewusste Freigabe
- ✓ Kontrolle des Bauzeitenplans
- ✓ Koordination eventueller Korrekturen

F - Kosten und Budgetkontrolle

- ✓ Monitoring des Gesamtbudgets
- ✓ Kontrolle der SAL (Stati Avanzamento Lavori – Leistungsstände, Zahlungsstände, Fortschrittsstände)
- ✓ Prüfung von Extras und Änderungen
- ✓ Analyse von Kostenabweichungen
- ✓ Entscheidungssupport bei wirtschaftlichen Themen

G - Kundmanagement

- ✓ Einzige Schnittstelle zwischen Kunde und Baustelle
- ✓ Updates zu Terminen, Kosten und Fortschritt
- ✓ Entscheidungssupport (technisch & gestalterisch)
- ✓ Vermittlung zwischen Kundenwünschen und technischen Rahmenbedingungen
- ✓ Wahrung der Interessen der Bauherrschaft

H - Bauabschluss & Übergabe

- ✓ Sammlung und Übergabe der Schlussdokumentation
- ✓ Unterstützung bei der Übergabe des fertigen Projekts
- ✓ Endkontrolle

HINWEIS:

In Italien wird die „Direzione Lavori (DL)” vom Auftraggeber offiziell ernannt und trägt die rechtlich-technische Verantwortung für die Bauausführung und die technische Dokumentation.

Mein Project Management ersetzt diese Rolle nicht, ebenso wenig ersetzt es andere gesetzlich vorgeschriebene Funktionen (z. B. Sicherheitskoordination oder Fachplanung). Es ist eine separate Serviceleistung: Ich unterstütze als lokale Ansprechperson mit Koordination, Fortschrittskontrolle, Reporting und Entscheidungs-/Änderungsprotokoll, in enger Abstimmung mit der DL, Fachplanern und ausführenden Firmen.

So fordern Sie die Aktivierung an:

Füllen Sie das Formular zum Paket (Light / Standard / Premium) aus oder schreiben Sie mir eine E-Mail: info@smartdesigner.it.

Wenn Sie bereits Fotos/Pläne haben, können Sie mir einen WeTransfer-Link senden oder per E-Mail anhängen.

Ich melde mich innerhalb von 24–48 Stunden mit den nächsten Schritten und dem passenden Vorschlag.

Vergleich der Projektmanagement-Pakete:

Leistungen	LIGHT	STANDARD	PREMIUM
Ideal für	Kleines Restyling	Mittlere Renovierungen	Komplexe Projekte / High-End
Baustellenbesuche	1 pro Monat	1 alle 2 Wochen	2 pro Woche
Statusbericht	Monatlich	Alle 14 Tage	Wöchentlich (Foto/Video)
Koordination der Firmen	Basis	Vollständig	Prioritär und konstant
Änderungsmanagement	Auf Anfrage	Inklusive	Aktive Budgetüberwachung
Krisenmanagement	-	Standard	Sofortige Eskalation
Mehrsprachiger Support	Ja	Ja	Ja (dediziert)