

Projektprüfung 2417 · Hofmatt

27.09.2026 · 20 Quelldateien · 14 priorisierte Befunde

Gesamturteil

Der vorhandene Projektstand ist derzeit nicht einreichungsreif. Die entscheidenden Hindernisse sind der fehlende Energienachweis, der fehlende aktuelle OG-Plan und widersprüchliche Flächen- und Hüllangaben. Hinzu kommen eine doppelte Küchenposition, eine verlorene Baugrundpendenz und ein unklarer Baubeginn. Diese Beurteilung betrifft den geprüften Ordner, nicht einen möglicherweise anderswo vorhandenen Stand.

Prüfgrundlage und Einordnung

Prüfstichtag: 27.09.2026 (Europe/Zurich). Vollbestand: 20 Quelldateien (12 PDF mit 13 Seiten, 5 DOCX, 3 XLSX). Alle PDF-Seiten wurden textlich und visuell geprüft; DOCX einschliesslich Tabellen, Kopf- und Fusszeilen; XLSX einschliesslich Formeln, gespeicherten Ergebnissen, versteckten Bereichen, Kommentaren und externen Links. Keine versteckten Tabellen/Zeilen/Spalten, Kommentare oder externen Workbook-Links festgestellt. Ursprungsdateien wurden nicht verändert; SHA-256-Inventar in pruefbelege/quellen_manifest.json. Keine Ablagen ausserhalb dieses Ordners, keine Brain-, Mail-, Konto- oder Veröffentlichungsaktionen. Keine Webrecherche: alle Feststellungen stammen aus dem Ordner. Das ausdrücklich fiktive Projekt wird nicht als rechtsgeprüfte reale Baueingabe beurteilt.

P1 = vor weiterer inhaltlicher Freigabe bzw. vor Baueingabe bereinigen. P2 = erhebliches Risiko oder terminierte offene Arbeit. P3 = Dokumentation nachführen. Zuständigkeiten folgen vorhandenen Pendenzen; zusätzliche Zuständigkeiten und Fristen sind Vorschläge, keine erteilten Aufträge. «Fehlt» heisst im Ordner nicht vorhanden; es beweist nicht, dass eine Leistung ausserhalb des Ordners nicht erbracht wurde.

Was konsistent bzw. bereits geklärt ist

- Projektidentität, Parzelle 1234 und Grundstückfläche 812 m² stimmen über die Kernunterlagen überein. Situation: $28.00 \times 29.00 = 812 \text{ m}^2$; $6.40 + 15.20 + 6.40 = 28.00 \text{ m}$ sowie $8.00 + 9.75 + 11.25 = 29.00 \text{ m}$. Dies bestätigt die interne Masskette, nicht die Zulässigkeit der Grenzabstände. [Q03–Q05, Q11]
- EG-Raumflächen summieren sich je Haus korrekt zu 61.0 m², OG zu 60.1 m². Wohnen/Essen/Küche: 44.6 m² (gefordert mindestens 40); Eltern 14.5 m² (mindestens 14); Kinder 12.6 und 11.8 m² (je mindestens 11). Damit erfüllen die beschrifteten Flächen des vorhandenen Index b diese Anforderungen. Wohnfläche ist nicht ohne Definition mit der Summe aller Raumflächen einschliesslich Treppen gleichzusetzen; die Badänderung ist noch nicht prüfbar. [Q04, Q06–Q07]
- Der Fassadenplan zeigt insgesamt 20 Fenster und zwei Hebeschiebetüren, entsprechend der angefragten Stückzahl. Dies ersetzt keine Mass-/Elementliste und heilt den Materialwiderspruch nicht. [Q09 visuell, Q18]
- Heizung ist entschieden: Luft-Wasser-Wärmepumpe je Haus, Fussbodenheizung. Die fehlende Variantenstudie ist ein Dokumentationspunkt, keine noch offene Systemwahl. [Q17 Trakt. 5]
- Vier Aussenparkplätze sind gemäss Aktennotiz geklärt. Terminplan v2 und Kostenschätzung v3 wurden geliefert; die später erkannten Inhaltsfehler sind gesondert zu bereinigen. Der Bezug 28.04.2028 liegt im vertraglichen Ziel Frühling 2028. [Q15–Q17, Q02–Q03]

Befunde und Massnahmen

F01 · P1 · Energienachweis fehlt trotz Bestätigung im Formular

Fehlt / Widerspruch

Im gesamten Bestand fehlt der Energienachweis. Das Formular setzt bei «beiliegend (Beilage 7)» ein Kreuz; das Beilagenverzeichnis führt den Nachweis ohne Stand auf. Die Aktennotiz des Bauamts erklärt ausdrücklich, dass das Gesuch ohne Energienachweis unvollständig ist.

Risiko. Unvollständige Baueingabe; Rückfrage oder Verzögerung der Bearbeitung.

Nächster Schritt. HLKS-Nachweis beschaffen, mit dem bereinigten Hüllaufbau abstimmen; Beilagenstand und Formular erst nach tatsächlicher Ablage bestätigen.

Zuständigkeit / Frist. HLKS Patrick Frei; Koordination Laura Brunner. Vorschlag: bis 16.10.2026, zwingend vor Baueingabe 30.10.2026

Beleg: Q11 S. 1, Ziff. 5; Q12 S. 1, Nr. 7; Q15 Absatz 5; Gesamtinventar

F02 · P1 · OG-Plan 102c ist verzeichnet, aber nicht vorhanden

Fehlt / Versionswiderspruch

Planliste und Beilagenverzeichnis führen Index c vom 17.09.2026, mit vergrössertem Bad Haus B. Vorhanden ist nur 102b vom 14.09.2026 mit zwei Bädern à 8.6 m². Pendenz 2.1 war am 18.09.2026 fällig; die Umsetzung lässt sich nicht prüfen.

Risiko. Einreichung eines alten Stands; fehlender Nachweis des Bauherrenwunschs und möglicher Folgen für Zimmerflächen, Fenster und Kosten.

Nächster Schritt. 102c beschaffen oder Änderung fertigstellen; Haus B prüfen, beide Bauherrschaften freigeben lassen und Planliste, Beilagen, Flächen sowie Folgeunterlagen synchronisieren.

Zuständigkeit / Frist. Laura Brunner. Bestehend: 18.09.2026; am Prüfstichtag überfällig, Erledigung nicht belegt

Beleg: Q10 Planliste E7:G7; Q12 S. 1, Nr. 4; Q07 S. 1; Q17 S. 1, Trakt. 3 / Pendenz 2.1

F03 · P1 · Geschossfläche im Baugesuch um 22.2 m² abweichend

Nachgewiesener Widerspruch

Das Formular nennt 318.6 m² für EG + OG. Beide vorhandenen Grundrisse nennen je 148.2 m², zusammen 296.4 m². Auch $15.20 \times 9.75 \times 2$ ergibt 296.4 m². Differenz: 22.2 m² bzw. 7.49 % bezogen auf 296.4 m².

Risiko. Unzuverlässige Kennzahlen im Gesuch und mögliche Folgefehler bei Flächen- oder Gebührenberechnungen.

Nächster Schritt. Flächenermittlung mit dem aktuellen OG-Stand dokumentieren; danach Formular korrigieren. 296.4 m² ist der belegte Stand der vorhandenen Pläne, kein Ersatz für die Prüfung des fehlenden Index c.

Zuständigkeit / Frist. Laura Brunner / Nico Huber. Vorschlag: bis 02.10.2026; vor Unterschriften

Beleg: Q11 S. 1, Ziff. 4; Q06 und Q07 S. 1, Flächenblock / Hauptmasse

F04 · P1 · Zwei unvereinbare Fassadensysteme

Nachgewiesener Widerspruch

Baubeschrieb v2 fordert Mineralwolle 200 mm, Hinterlüftung 40 mm und Lärchenschalung. Die Kostenschätzung enthält dafür CHF 64'000 unter BKP 214. Schnitt und Fassadenplan beschreiben dagegen EPS 200 mm mit verputzter Aussenwärmedämmung; die Grundrisse verweisen auf 390 mm Aussenwand. Ein schriftlicher Systemwechsel ist nicht abgelegt.

Risiko. Falsche Ausschreibungs- und Kostenbasis; nicht abgestimmter Energie-, Waddicken- und Anschlussstand. Der Holzaufbau ist mit 390 mm nicht erklärt.

Nächster Schritt. Fassadensystem schriftlich entscheiden; Kosten, Wandstärke/Aussenmasse, Grundrisse, Schnitt, Fassaden, Anschlüsse und Energienachweis gemeinsam nachführen.

Zuständigkeit / Frist. Bauherrschaft mit Laura Brunner und HLKS. Vorschlag: Entscheid bis 02.10.2026, vor Energienachweis

Beleg: Q13 Abschnitt 3, Absatz 14; Q14 Kostenschätzung B12:D12; Q08 S. 1, Aufbauten; Q09 S. 1, Materialisierung; Q06/Q07 S. 1

F05 · P1 · Fensterofferte entspricht nicht der bestätigten Materialwahl

Nachgewiesener Widerspruch

Anfrage, Baubeschrieb und Sitzung 02 verlangen Holz-Metall, innen Fichte weiss lasiert, aussen anthrazit. Offerte 26-0412 bietet PVC weiss innen/aussen, auch für die beiden Hebeschiebetüren. CHF 59'130.70 inkl. MwSt. ist deshalb kein Preis für das beschlossene System.

Risiko. Fehlvergabe oder scheinbare Einsparung auf anderer Qualitätsbasis. Hauseingangstüren sind nicht Teil der Anfrage, im Kostenbudget «Fenster, Aussentüren» aber mitzuführen.

Nächster Schritt. Vergleichbare Richtofferte Holz-Metall samt Beschlägen, Anschlüssen, aktuellem Elementverzeichnis und separat zugeordneten Eingangstüren einholen; keine PVC-Summe als bestätigtes Holz-Metall-Budget verwenden.

Zuständigkeit / Frist. Laura Brunner. Bestehend: Offertprüfung 30.09.2026 (Pendenz 2.2)

Beleg: Q18 Absätze 7–10 / Tabelle 1; Q20 S. 1, Pos. 1–3; Q13 Absätze 15–17; Q17 S. 1, Trakt. 4; Q14 B13:D13

F06 · P1 · Zwei Küchen sind zweimal mit CHF 58'000 eingestellt

Nachgewiesene Doppelposition

Die identischen Zeilen BKP 258 «Kücheneinrichtungen (2 Küchen)» stehen in D20 und D24 jeweils mit CHF 58'000. Beide gehen in SUM(D10:D29) ein. Formeln und gespeicherte Ergebnisse stimmen rechnerisch; der Fehler liegt in der doppelten Leistung. Vier Küchen sind im Raumprogramm nicht vorgesehen.

Risiko. Kosteninformation und Budgetreserve sind verzerrt; BKP 2 und Protokollaussagen übernehmen die Doppelzählung.

Nächster Schritt. Zuordnung bestätigen und eine Doppelposition bereinigen. Danach BKP 2, Gesamtkosten, Reserve und Baugesuch aktualisieren. Nur rechnerisch bereinigt: BKP 2 CHF 1'198'000; BKP 1–5 CHF 1'326'000; Zielabstand CHF 124'000. Das ist noch keine vollständige neue Kostenschätzung.

Zuständigkeit / Frist. Laura Brunner. Vorschlag: bis 30.09.2026

Beleg: Q14 Kostenschätzung B20:D20, B24:D24, D9, D35:D37; Q11 S. 1, BKP 2; Q17 S. 1, Trakt. 6

F07 · P1 · Baugrundpendenz ist ohne Abschluss verschwunden

Offen / Nachweis fehlt

Sitzung 01 nennt fehlende Baugrundangaben, eine Untersuchung inklusive Grundwasser vor Abschluss Bauprojekt und Beauftragung durch die Bauherrschaft bis 04.09.2026 (1.3). Sitzung 02 übernimmt 1.1, 1.2, 1.4, 1.5, lässt 1.3 aber aus. Weder Auftrag noch Gutachten sind im Ordner.

Risiko. Foundation, Aushub und Wasserhaltung sind nicht belastbar; Kosten- und Terminrisiko vor Abschluss Bauprojekt am 23.10.2026.

Nächster Schritt. Pendenz 1.3 wieder aufnehmen, Auftragsstatus klären und Baugrundbericht beschaffen; Bauingenieur muss Foundation und Auswirkungen bestätigen. Aus fehlendem Beleg folgt nicht, dass extern kein Auftrag erteilt wurde.

Zuständigkeit / Frist. Bauherrschaft; fachlich Reto Steiner; Nachführung Laura Brunner. Bestehend: Beauftragung 04.09.2026; überfällig/nicht belegt. Untersuchung gemäss Protokoll vor Bauprojektabschluss

Beleg: Q16 Absätze 12–13 / Pendenz 1.3; Q17 S. 1, Trakt. 2; Q08 S. 1; Q13 Absatz 8; Q02 S. 1

F08 · P1 · Baubeginn 01.03.2027 oder 05.04.2027

Nachgewiesener Widerspruch

Terminplan v2 vom 26.08.2026 nennt 05.04.2027. Sitzung 02 behauptet «gemäss Terminplan» 01.03.2027. Differenz 35 Kalendertage. Der Märztermin liegt vor Ende Vergabe (12.03.) und Ausführungsplanung (31.03.) sowie nur drei Tage nach dem geplanten Ende des Bewilligungsverfahrens (26.02.).

Risiko. Unterschiedliche Erwartungen und nicht abgestimmte Abhängigkeiten; Bewilligungsdauer ist eine Planannahme, keine bestätigte Bewilligung.

Nächster Schritt. Terminabweichung schriftlich klären; als Referenz liegt nur Terminplan v2 mit 05.04. vor. Ein Vorziehen braucht einen neu abgestimmten Ablauf und Freigaben. Liefertermine, Abnahmen und Bewilligungsreserve konkretisieren.

Zuständigkeit / Frist. Laura Brunner mit Bauherrschaft und Fachplanern. Vorschlag: bis 02.10.2026, spätestens Sitzung 21.10.2026

Beleg: Q02 S. 1; Q17 S. 1, Trakt. 7; Q03 S. 1, Ziff. 5

F09 · P2 · Richtofferten sind noch keine belastbare Vergabe- oder Kostenbasis

Offene Leistungsabgrenzung

Baumeisterofferte CHF 279'114.20 inkl. MwSt. schliesst Aushub/Hinterfüllung, Gerüste, Baustrom und Bauwasser aus und rechnet nach Ausmass auf Vorprojektbasis ab. Aushub ist im Budget separat enthalten; Hinterfüllung, Gerüste und Provisorien sind nicht eindeutig zugeordnet. Kanalisation bis Anschlussschacht und Erschliessung im Budget können Schnittstellen haben. Eine Treppenposition ist nicht erkennbar. Beide Offerten gelten drei Monate ab September; der Vergabeplan reicht bis März 2027.

Risiko. Nachträge, nicht vergleichbare Preise oder Doppelabgrenzung; spätere Vergaben können ausserhalb der Preisgültigkeit liegen.

Nächster Schritt. Leistungsmatrix erstellen: jede Ausschlussleistung, Treppen und Entwässerungsgrenze einer Position zuordnen; Mengen auf aktuellen Planstand bringen; Offertgültigkeit bei Vergabe erneuern. Differenz zum Budget nicht als sichere Einsparung buchen.

Zuständigkeit / Frist. Laura Brunner mit Reto Steiner. Bestehend: Prüfung 30.09.2026; Preisbestätigung vor Vergabe

Beleg: Q19 S. 1, Pos. 1–7 / Ausschlüsse; Q20 S. 1, Gültigkeit / Lieferfrist; Q14 D8,D10:D11; Q13 Absatz 12; Q02 S. 1

F10 · P2 · «Kostenziel eingehalten» ist keine abgesicherte Prognose

Kostenrisiko / Unsicherheit

V3 basiert auf Vorprojekt Index a, hat $\pm 15\%$ Genauigkeit und übernimmt die Doppelposition. Der ausgewiesene Abstand von CHF 66'000 zum Kostenziel beträgt nur 4.55 % des Ziels. Fassadenentscheid, richtiges Fenstersystem, Badänderung, Baugrund und Offertabgrenzungen sind noch nicht konsolidiert.

Risiko. Budgetüberschreitung bleibt möglich. Selbst nach reiner Küchenbereinigung ergibt +15 % auf CHF 1'326'000 rechnerisch CHF 1'524'900, also CHF 74'900 über Ziel. Das ist ein Sensitivitätsszenario, keine erwartete Schlussabrechnung.

Nächster Schritt. Kostenstand nach den Entscheiden vollständig aktualisieren und eine ausdrücklich ausgewiesene Risikoreserve samt Umfang beschliessen; auch Honorarabgrenzung nachvollziehen.

Zuständigkeit / Frist. Laura Brunner / Bauherrschaft. Vorschlag: konsolidierter Kostenentscheid an Sitzung 21.10.2026

Beleg: Q14 A2:A3,D35:D37; Q17 S. 1, Trakt. 6; Q03 S. 1, Ziff. 4–5

F11 · P2 · Baugesuch ist noch nicht unterschrifts- und einreichungsfertig

Noch nicht fertig / terminiert

Das Formular ist ausdrücklich ein nicht unterzeichneter Entwurf. Pendenz 2.3 verlangt die unterschriftsreife Fassung bis 16.10.2026; diese Frist ist am 27.09. noch nicht abgelaufen. Zusätzlich sind F01–F04 zu bereinigen.

Risiko. Unterschriften auf unbereinigtem Stand oder fehlende Unterlagen zum Eingabetermin 30.10.2026.

Nächster Schritt. Erst konsistenten Plansatz und Nachweise zusammenstellen, dann Formular prüfen und Unterschriften einholen. Nach Aktennotiz/Beilagenverzeichnis sind drei Papierausführungen plus PDF vorzubereiten; kein Versand wurde veranlasst.

Zuständigkeit / Frist. Laura Brunner; Unterzeichnung durch erforderliche Parteien. Bestehend: 16.10.2026; Baueingabe 30.10.2026

Beleg: Q11 S. 1, Kopf / Ziff. 7; Q17 S. 1, Pendenz 2.3; Q12 S. 1; Q15 Absatz 4

F12 · P3 · Heizentscheid liegt vor, seine Grundlage und weitere Aufträge fehlen

Dokumentationslücke

Luft-Wasser-Wärmepumpe je Haus mit Fussbodenheizung ist am 16.09. ausdrücklich beschlossen; Pendenz 1.2 ist erledigt. Die zitierte Variantenstudie HLKS vom 01.09. fehlt. Fachplaneraufträge sind laut Architekturvertrag separat zu vergeben, im Ordner aber nicht enthalten. Der Architekturvertrag zeigt typografische Namen, keinen separat nachvollziehbaren Unterzeichnungsnachweis.

Risiko. Entscheidungsgrundlage, Beauftragungsumfang und Verbindlichkeit sind aus diesem Ordner nicht vollständig nachvollziehbar; daraus wird keine Vertragsunwirksamkeit abgeleitet.

Nächster Schritt. Variantenstudie und vorhandene Auftrags-/Freigabenachweise ablegen. Heizungswahl nicht erneut als unentschieden führen. Honorarbudget für Architektur, Bauingenieur und HLKS aufgliedern.

Zuständigkeit / Frist. Laura Brunner / Bauherrschaft / Patrick Frei. Vorschlag: bis Sitzung 21.10.2026

Beleg: Q17 S. 1, Trakt. 2 und 5; Q03 S. 1, Ziff. 3–4 / Schluss; Q14 D29; Gesamtinventar

F13 · P2 · Küchenbemusterung und Kostenfolgen noch offen

Offene Pendenz

Pendenz 2.4 liegt bei der Bauherrschaft bis 14.10.2026. Ein Bemusterungsprotokoll oder bestätigter Termin ist nicht abgelegt. Der Termin ist am Prüfstichtag noch nicht abgelaufen.

Risiko. Späte Geräte-/Anschlussentscheide und unklare Kosten nach Bereinigung der Küchen-Doppelposition.

Nächster Schritt. Termin bestätigen und je Haus Ausstattung, Geräte, Anschlüsse und Budget freigeben; Ergebnis an Architektur und HLKS zurückführen.

Zuständigkeit / Frist. Bauherrschaft, Koordination Laura Brunner. Bestehend: 14.10.2026

Beleg: Q17 S. 1, Trakt. 9 / Pendenz 2.4; Q13 Absatz 26; Q14 D20/D24

F14 · P2 · Technische Nachweise und Detailabstimmung sind nicht dokumentiert

Nicht prüfbar / Planungsrisiko

Im Ordner fehlen prüfbare Statik/Fundationsbemessung, detaillierte Entwässerung und Fachplanerpläne. Die Wärmepumpenstandorte und ihre Schallabklärung sind nicht dokumentiert. Der Schnitt zeigt +6.40 ab Fertigboden und Terrain -0.15; dies ergibt geometrisch 6.55 m über dem dargestellten Terrain, nicht automatisch die rechtliche Gesamthöhe. Raumflächen ergeben je Haus 121.1 m² inklusive Treppen; eine definierte Wohnflächenberechnung fehlt.

Risiko. Technische Ausführung und baurechtliche Kennzahlen können aus dem vorhandenen Satz nicht abschliessend beurteilt werden. Für das grössere Bad Haus B fehlen auch die aktuellen Raum-/Sanitärauswirkungen.

Nächster Schritt. Vor Bauprojektabschluss Nachweisliste mit Zuständigkeiten und benötigten Abgabeterminen erstellen; Tragwerk, Entwässerung, Wärmepumpe, Raum-/Treppenmasse und Höhenbezug koordinieren. Tatsächlich erforderliche Bewilligungsnachweise lokal klären. Fehlende Ausführungsdetails sind in dieser Phase nicht automatisch ein Mangel.

Zuständigkeit / Frist. Laura Brunner mit Bauingenieur und HLKS. Vorschlag: Bedarfsliste bis 02.10.2026; projektgerechte Nachweise vor den jeweiligen Freigaben

Beleg: Q05–Q09 jeweils S. 1; Q04 Grundsätze / Tabelle 2; Q13 Abschnitte 2 und 4; Q16 Absatz 13; Gesamtinventar

Vollständigkeit und Pendenzen

- Direkt referenziert, nicht vorhanden: OG-Plan 102c vom 17.09.; Energienachweis als Beilage 7; HLKS-Variantenstudie vom 01.09. [F01/F02/F12]
- Beauftragung/Erledigung nicht nachgewiesen: Baugrunduntersuchung einschliesslich Grundwasser; Fachplaneraufträge und aufgeschlüsselte Honorare; verlässlicher Unterzeichnungsnachweis des Architekturvertrags. [F07/F12]
- Noch ausstehend und terminiert: Offertprüfung, Küchenbemusterung, unterschriftsreifes und später unterzeichnetes Gesuch. Nicht pauschal überfällig nennen. [F05/F09/F11/F13]
- Technische Prüfbasis nicht enthalten: Baugrund/Statik, detaillierte Entwässerung, Wärmepumpenaufstellung/-schall, verbindlicher Flächen- und Höhenbezug. Bedarf und Fälligkeit fachlich festlegen; nicht jede Unterlage muss bereits in dieser Phase fertig sein. [F14]
- Archiv-/Weiterbearbeitungslücke: referenzierte Vorprojektpläne Index a und die Baumeisteranfrage vom 03.09. fehlen als eigenständige Dateien; CAD-/BIM-Quelldateien sind nicht vorhanden. Aktuelle PDF-Pläne liegen vor. Dies ist kein eigenständiger Nachweis einer unzulässigen Baueingabe, erschwert aber die Prüfung der Offertbasis und Weiterbearbeitung. [Q14 A2, Q18/Q19, Inventar]

Pendenzenabgleich 27.09.2026

Quellen: Q16 Pendenzenliste; Q17 S. 1. Erledigt bedeutet nur den jeweils ausdrücklich belegten Umfang.

Nr.	Aufgabe	Frist	Prüfstatus
1.1	Terminplan v2	26.08.2026	Erledigt laut Sitzung 02; v2 vorhanden. Neu: Datumswiderspruch F08.
1.2	Heizungsvarianten	02.09.2026	Erledigt/entschieden laut Sitzung 02; Studie fehlt (F12).
1.3	Baugrund beauftragen	04.09.2026	Überfällig bzw. Erledigung nicht belegt; aus Sitzung 02 gefallen (F07).
1.4	Kosten v3	09.09.2026	Formal erledigt; v3 vorhanden. Sachlich wegen F06/F10 nachzubearbeiten.
1.5	Parkplätze klären	09.09.2026	Erledigt, Aktennotiz 08.09. vorhanden.
2.1	OG / Bad Haus B	18.09.2026	Überfällig bzw. Erledigung nicht belegt; 102c fehlt (F02).
2.2	Richtofferten prüfen	30.09.2026	Offen; noch nicht fällig am Prüfstichtag (F05/F09).
2.3	Formular unterschriftsreif	16.10.2026	Offen; noch nicht fällig (F11).
2.4	Küchen bemustern	14.10.2026	Offen; noch nicht fällig (F13).

Kosten und nächste Schritte

Position	V3 wie abgelegt	Nur Doppelzählung entfernt
BKP 1	28'000	28'000
BKP 2	1'256'000	1'198'000
BKP 4	68'000	68'000
BKP 5	32'000	32'000
BKP 1–5	1'384'000	1'326'000
Kostenziel	1'450'000	1'450'000
Abstand zum Ziel	66'000	124'000
Rechenszenario +15 %	1'591'600	1'524'900

Alle Beträge CHF inkl. im Projekt angesetzt 8.1 % MwSt., beide Häuser ohne Land. Die Bereinigungsspalte entfernt ausschliesslich eine Küchenposition von CHF 58'000; keine Änderung an Ursprungsdateien und keine freigegebene Kostenversion. BKP 3 ist nicht separat angesetzt; daraus allein folgt keine Fehlposition. Beide Unternehmerofferten sind rechnerisch korrekt: Fenster $54'700 + 4'430.70 = 59'130.70$; Baumeister $258'200 + 20'914.20 = 279'114.20$. Preisabstände zum Budget sind wegen abweichender Leistung keine gesicherten Einsparungen. Architekturhonorar laut Vertrag: $142'000 + 3\% \text{ Nebenkosten} = 146'260$ exkl.; bei dem im Projekt verwendeten MwSt.-Ansatz 158'107.06 inkl. Im Honorartopf von 198'000 verbleiben rechnerisch 39'892.94 für weitere Honorare, sofern alle diese Beträge dort enthalten sind. Ohne Aufschlüsselung ist weder Unterdeckung noch Vollständigkeit belegt. [Q03 Ziff. 4; Q14 D29; Q19–Q20]

Empfohlene Reihenfolge

1. Sofort / bis 30.09. (Vorschlag, Offertprüfung bereits so terminiert): Baugrundauftrag klären, OG 102c beschaffen, Fensterangebot korrigieren lassen und Küchen-Doppelzählung prüfen.
2. Bis 02.10. (Vorschlag): Fassadensystem und gültigen Baubeginn entscheiden; Flächen sowie erforderliche Fachnachweise abstimmen. Schriftliche Änderungsentscheide gemäss Vertrag Ziff. 6 dokumentieren.
3. Bis 14./16.10. (bestehende Pendenzfristen): Küchenentscheid und unterschriftsreifes Baugesuch. Energienachweis mit dem gewählten Hüllaufbau fertigstellen; nur einen konsistenten Satz zur Unterschrift geben.
4. Sitzung 21.10. / Bauprojektabschluss 23.10.: bereinigte Kosten mit Reserve, Baugrundausswirkungen, Planstände und Eingabereife prüfen. Danach Baueingabeziel 30.10. bestätigen. Diese Schritte sind Empfehlungen; es wurden keine Aufträge, Termine oder Freigaben extern ausgelöst.

Quellenverzeichnis

Alle 20 Ursprungsdateien wurden geprüft. PDF-Belege nennen die Dateiseite; DOCX die Absätze der Extraktion bzw. Tabellen; XLSX Blatt und Zelle. Relative Pfade ab Projektordner. Die Markdown-Fassung enthält direkte Links.

Q01 · 00_Projekt/2417_Adressliste.xlsx
Q02 · 00_Projekt/2417_Terminplan_v2.pdf
Q03 · 01_Vertrag/2417_Architekturvertrag.pdf
Q04 · 01_Vertrag/2417_Raumprogramm_Bauherrschaft.docx
Q05 · 02_Pläne/2417_001_Situation_a.pdf
Q06 · 02_Pläne/2417_101_Grundriss_EG_b.pdf
Q07 · 02_Pläne/2417_102_Grundriss_OG_b.pdf
Q08 · 02_Pläne/2417_201_Schnitt_A-A_a.pdf
Q09 · 02_Pläne/2417_301_Fassaden_b.pdf
Q10 · 02_Pläne/2417_Planliste.xlsx
Q11 · 03_Baugesuch/2417_Baugesuch_Formular_Entwurf.pdf
Q12 · 03_Baugesuch/2417_Beilagenverzeichnis_Baugesuch.pdf
Q13 · 04_Kosten/2417_Baubeschrieb_v2.docx
Q14 · 04_Kosten/2417_Kostenschaetzung_v3.xlsx
Q15 · 05_Protokolle/2417_Aktennotiz_Bauamt_2026-09-08.docx
Q16 · 05_Protokolle/2417_Protokoll_01_Startsitzung_2026-08-12.docx
Q17 · 05_Protokolle/2417_Protokoll_02_Planungssitzung_2026-09-16.pdf
Q18 · 06_Ausschreibung/2417_Anfrage_Fenster_2026-09-03.docx
Q19 · 06_Ausschreibung/2417_Offerte_Baumeister_Beispielbau.pdf
Q20 · 06_Ausschreibung/2417_Offerte_Fenster_Fenstertechnik-Beispiel.pdf

Prüfbelege

pruefbelege/ enthält Textextraktionen, gerenderte PDF-Seiten, das SHA-256-Quelleninventar und strukturierte Befunde. 03_Pendenzen_und_Massnahmen.csv enthält alle Befunde mit Priorität, vorgeschlagener Zuständigkeit, Frist und Abschlussmassnahme. Die folgende letzte Seite fasst das Projekt zusammen.

Projekt 2417 · Hofmatt

PROJEKTZUSAMMENFASSUNG | Stand 27.09.2026

Projekt und Auftrag

2417 · Neubau Doppel Einfamilienhaus Hofmatt, Hofmattweg 7a/7b, Parzelle 1234, Musterwil (fiktives Testprojekt). Bauherrschaft: Keller / Meier; Architektur und Bauleitung: Atelier Testplan, Laura Brunner. Zwei Häuser, EG + OG, ohne Keller, begrüntes Flachdach, vier Aussenparkplätze. Ziel: CHF 1.45 Mio. BKP 1–5 inkl. MwSt., ohne Land; Bezug Frühling 2028. [Q03–Q04]

Gesamturteil: derzeit nicht einreichungsreif

20 Quelldateien geprüft. Die Projektab sicht ist weitgehend definiert; der vorhandene Satz ist noch nicht konsistent. Eingabe am 30.10.2026 bleibt ein Zieltermin, dessen Absicherung die nachstehenden Bereinigungen voraussetzt.

Die fünf wichtigsten Bereinigungen

1. Energienachweis fehlt, obwohl als beiliegend markiert; laut Bauamtsnotiz ist das Gesuch ohne ihn unvollständig. [F01]
2. OG-Plan 102c vom 17.09. ist verzeichnet, aber nur 102b vorhanden; Badänderung Haus B nicht prüfbar. [F02]
3. Baugesuch: 318.6 m² Geschossfläche statt 296.4 m² gemäss vorhandenem Plansatz (Differenz 22.2 m²). [F03]
4. Fassade: Holz/Mineralwolle im Beschrieb und Budget versus EPS/Putz in Plänen. Fenster: PVC-Offerte versus bestätigtes Holz-Metall. [F04–F05]
5. Baugrunduntersuchung seit 04.09. ohne Auftrags-/Erledigungsnachweis; im Folgeprotokoll fehlt die Pendenz. [F07]

Kosten: Rechenstand bereinigen, Reserve absichern

V3: CHF 1'384'000, Abstand zum Ziel CHF 66'000. Die Position für beide Küchen ist zweimal mit je CHF 58'000 enthalten. Nur um diese Doppelzählung bereinigt: CHF 1'326'000, Zielabstand CHF 124'000. Noch keine neue Kostenfreigabe: ±15 % Unsicherheit, Baugrund, Fassade, Fenster und Leistungsgrenzen bleiben offen. +15 %-Szenario nach Bereinigung: CHF 1'524'900, also CHF 74'900 über Ziel. [F06, F09–F10]

Termine und nächste Schritte

Baubeginn widersprüchlich: 01.03.2027 im Protokoll, 05.04.2027 im Terminplan v2 (35 Tage). Bezug laut v2: 28.04.2028. Architektin: Offerten bis 30.09. prüfen; Bauherrschaft: Küchen bis 14.10.; Formular unterschrittsreif bis 16.10.; nächste Sitzung 21.10.2026. OG-Revision (18.09.) und Baugrundauftrag (04.09.) sind überfällig/nicht nachgewiesen. Zuerst fehlende Unterlagen und Systemscheide sichern, dann Kosten, Pläne, Formular und Ablauf gemeinsam freigeben. [F02, F07–F08, F11, F13]

Bereits geklärt / Prüfgrenze

Wärmepumpe je Haus mit Fussbodenheizung ist beschlossen; vier Parkplätze sind laut Bauamtsnotiz ausreichend. Geprüft wurde ausschliesslich der Ordner, Stand 27.09.2026; jüngste Unterlagen 18.09.2026. Fehlend bedeutet hier «nicht abgelegt». Keine externe Normen-/Rechtsprüfung oder Bestätigung tatsächlicher Ausführung. Quellen und Einzelbelege stehen im Prüfbericht.