

# 2495.O EFH Ost, Chapfaldenstrasse, 9032 Engelburg

05. Juni 2025



**Zili.ch**  
·planen ·bauen ·renovieren





#### Gebäudedaten Haus Ost:

##### Chapfhaldenstrasse 25, 9032 Engelburg

Landfläche:	438.6 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	238.8 m <sup>2</sup>
Davon unbeheizt	72.1 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen:	1'128.8 m <sup>3</sup>
Zwei Garagen:	47.4 m <sup>2</sup>
Sitzplatz:	60.7 m <sup>2</sup>

#### In der Nähe:

Einkaufen	650 m, 10 Gehminuten
Primarschule	1.0 km, 16 Gehminuten
Bushaltestelle	100 m, 2 Gehminuten
Sântispark	5.8 km, 20 Velominuten

#### Einfamilienhaus mit Weitsicht

In einem ruhigen Wohnquartier am östlichen Dorfrand von Engelburg plant die Zili AG den Neubau eines Einfamilienhauses.

Das rund 439 m<sup>2</sup> grosse Grundstück befindet sich in leichter Hanglage und ist ein idealer Standort für ein freistehendes 5.5-Zimmer-EFH. Im Untergeschoss befinden sich zwei integrierte Einzelgaragen. Darüber liegt die südorientierte, zweiseitig erschlossene Terrasse, welche auf dem Garagendach angelegt ist und den Aussenraum elegant erweitert. Der grosszügige Wohnbereich im Erdgeschoss ist offen zur modernen Küche mit Kochinsel und separatem Vorratsraum gestaltet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches Zimmer sowie ein separates WC. Eine gerade Podesttreppe führt ins Obergeschoss. Hier befinden sich zwei Kinderzimmer, welche sich eine eigene Nasszelle mit Dusche und WC teilen. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine Ankleide sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC. Das Untergeschoss bietet neben einen Technikraum auch einen Wasch-/Trocknungsraum und zwei grosszügige Kellerräume.



#### VERKAUFPREIS

(inkl. Bauland, Gebühren und Umgebung)

## CHF 1'620'000.-

## 0      Grundstück

### 011      Grundstückserwerb

Grundstückserwerb von Teilparzellenfläche der Parzelle 1470 in 9032 Engelburg von 439.0 m<sup>2</sup>.  
Die Handänderungssteuer von 1% und die Grundbuchgebühren von 0.5% für Gebäude und Land werden vollumfänglich von der Totalunternehmerin übernommen.

## 1      Vorbereitungsarbeiten

### 111      Rodungen

Fällen und entsorgen von Sträuchern und Bäumen im Baubereich.

### 112      Abbrüche

1/2 Anteil für:

Abbruch und fachgerechte Entsorgung von Einfamilienhaus mit Assekuranznummer 1606 auf Parz. Nr. 1470 in 9032 Engelburg.

Spezielles:

Fachgerechte Entsorgung von asbesthaltigen und Schadstoff belasteten Materialien gemäss Schadstoffbericht.

## 2      Gebäude

### 211      Baumeisterarbeiten

EFH - Foundation

Ausführung einer Plattenfundation auf tragfähigem Baugrund. Beurteilung der Tragfähigkeit und Bodenbeschaffenheit sowie Auslegung der Statik gemäss Angaben des Bauingenieurs.  
Einzelfundamente oder Frostriegel unter der Fundamentplatte nach Angabe des Bauingenieurs.

EFH - Decken

Über Unter-, Erd- und Obergeschoss armierte Betondecke. Untergeschoss Deckenuntersicht in Schalungstyp 2 zum streichen, Erd- und Obergeschoss Deckenuntersicht in Schalungstyp 2 ausgeführt, im Wohnbereich zur Aufnahme von Deckenputz.

Stockwerkstreppen

Tragkonstruktion in Beton:

Untergeschoss - Erdgeschoss

Erdgeschoss - Obergeschoss

Hinterfüllte Keller - Aussenwände

Ausführung in 25 cm Beton mit Zusatzmittel gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Mit Fugenbändern (Pos. 2251) wird die Stahlbeton - Konstruktion wasserdicht ausgeführt (Dichtigkeitsklasse 2 gemäss SIA Norm 270).

Mauerwerk

Im Bereich Erd- und Obergeschoss, Einstein Modulbackstein-Fassadenmauerwerk 15 cm für die Aufnahme einer Aussenwärmedämmung. Trennwände im Wohnraumbereich in Beton oder Backstein sauber gemauert für die Aufnahme eines Verputzes. Trennwände im Kellerbereich und Garage in Kalksandstein "Industriesicht" gemauert.

## BKP Arbeitsgattung

Definition der kostenrelevanten Begriffe "Budget", "Spezielles" und "Option" gemäss Kauf- Werkvertrag Pos. 3.4

### Gedeckter Eingang

Decke von gedecktem Eingang in Ortbeton, total gedeckte Fläche 2.0 m<sup>2</sup>, Betondeckenuntersicht in Sichtbeton und weiss gestrichen (BKP 285).

### Elemente

Für die Luftkanäle der Luft-Wasser Wärmepumpe, Lichtschachtelemente aus Beton mit Gitterrosten.

Die Baumeisterarbeiten BKP 211 beinhalten:

2110 Baustelleneinrichtung

2114 Kanalisation

2115 Beton- und Stahlbetonarbeiten

2116 Maurerarbeiten

2251 Fugendichtungen

## 2111 Gerüste

Liefern, stellen, unterhalten und demontieren von Arbeits- und Schutzgerüst mit erforderlichen Auf- und Abgängen. Gerüstung für Erstellung von Aussenwärmedämmung, Dachdecker-, Spengler- und Malerarbeiten.

## 214 Montagebau in Holz

Dachvorsprünge (Vordach):

In Bereich von Hauptdach, Ausführung von horizontalen Dachvorsprüngen mit lasierten Dreischichtplatten, Dachvorsprung ca. 40 cm.

## 2212 Fenster aus Kunststoff

Kunststoff-Fenster weiss mit Drehflügeln und Dreifach - Isolierverglasung gemäss Liste. Dämmwerte entsprechen den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich "MuKEN" und werden mit einer separaten Berechnung des HLK-Ingenieurs ausgewiesen.

Fensterliste: Alle Masse sind ca. Masse

DK = Drehkipp

Das Stulpgetriebe befindet sich im Falz vom zweit öffnenden Fensterflügel.

### Untergeschoss

0.1) Wa Tr, 0.60 x 0.60, 1-flg, DK

0.2) Keller, 0.60 x 0.60, 1-flg, DK

0.3) Keller, 0.60 x 0.60, 1-flg, DK

### Erdgeschoss

1.1) Treppe, 0.60 x 0.60, 1-flg, DK

1.2) Wo Es Ko, 1.95 x 1.08, 2-flg, asym., 1 Flügel mit DK, 1 Flügel festverglast

1.3) Wo Es Ko, 0.80 x 2.02, 1-flg, DK, VSG beidseitig

1.4) Wo Es Ko, 3.35 x 2.02, 2-flg, sym., HST, VSG beidseitig

1.5) Wo Es Ko, 5.15 x 2.02, 3-flg, asym., 1 Flügel mit DK, die Anderen festverglast, VSG beidseitig

1.6) Wo Es Ko, 1.95 x 1.10, 2-flg, asym., 1 Flügel mit DK, 1 Flügel festverglast

1.7) Zi 1, 1.95 x 2.02, 2-flg, asym., 1 Flügel mit DK, 1 Flügel festverglast, VSG beidseitig

1.8) Zi 1, 0.60 x 0.60, 1-flg, DK

1.9) Du Wc, 0.60 x 0.60, 1-flg, DK,

## BKP Arbeitsgattung

Definition der kostenrelevanten Begriffe "Budget", "Spezielles" und "Option" gemäss Kauf- Werkvertrag Pos. 3.4

### Obergeschoss

- 2.1) Gang, 2.88 x 0.60, 2-flg, asym., 1 Flügel mit DK, 1 Kippflügel, Zusammenbau mit Pos. 2.2
- 2.2) Gang, 2.88 x 0.60, 2-flg, asym., 1 Flügel mit DK, 1 Kippflügel, Zusammenbau mit Pos. 2.1
- 2.3) Ankleide, 0.80 x 1.10, 1-flg, DK
- 2.4) Zi 4, 1.95 x 1.10, 2-flg, asym., 1 Flügel mit DK, 1 Flügel mit Stulpgetriebe, Zusammenbau mit Pos. 2.5
- 2.5) Zi 4, 1.30 x 1.10, 1-flg, DK, Zusammenbau mit Pos. 2.4
- 2.6) Zi 4, 1.95 x 1.10, 2-flg, asym., 1 Flügel mit DK, 1 Flügel mit Stulpgetriebe
- 2.7) Bad Du Wc, 1.95 x 1.10, 2-flg, asym., 1 Flügel mit DK, 1 Flügel mit Stulpgetriebe
- 2.8) Zi 3, 1.95 x 1.10, 2-flg, asym., 1 Flügel mit DK, 1 Flügel mit Stulpgetriebe
- 2.9) Zi 2, 1.95 x 1.10, 2-flg, asym., 1 Flügel mit DK, 1 Flügel mit Stulpgetriebe
- 2.10) Zi 2, 0.60 x 2.02, 1-flg, DK
- 2.11) Du Wc, 0.60 x 2.02, 1-flg, DK

### Option:

Fenster aussen in Anthrazit Fr. 3'500.- inkl. 8.1% MwSt.

## 2215 Garagentore

Metall - Sectional - Garagentore

Pulverbeschichtete Metall - Sectional - Garagentore (Stück 2), mittlere Sikkenhöhe, Tormasse b = 3.25 m, h = ca. 2.125 m. Tor mit Motorantrieb, Bedienung mit je einem Handsender. Codebedienung von aussen und raumseitigem Drucktaster. Die Tore sind mit einer Stoppsicherung ausgerüstet.

Freie Farbwahl innerhalb der hellen Standardfarben und in Rücksicht auf die Vorschriften gemäss Baubewilligung.

## 2216 Aussentüren aus Metall

Haustür:

Metallhaustür mit Sicherheitsverschluss, Drückergarnitur mit Langschild und Sicherheitszylinder. Türblatt mit einem länglichen Glasausschnitt, 3-fach Verbundsicherheitsglas, Isolierglas als Klarglas (transparent).

## 222 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten Ausführung mit CNS matt (Chromstahlblech).

Dachwasserablaufrohre mit insgesamt einer Wasserfalle. Seitenbleche, Brustbleche und Lüftungseinfassung.

## 2241 Flachdächer

Allgemein:

- Gesimse, Stirnabdeckungen, Brustbleche und Einfassungen in CNS matt.
- Dämmwerte entsprechen den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich und werden mit einer separaten Berechnung des HLK-Ingenieurs ausgewiesen.

Dachaufbau über Obergeschoss:

- Gefällsbeton oder Gefällsüberzug (ca. 1.5%)
- Dampfsperre
- Wärmedämmung
- 2-lagige Bitumenabdichtung, wurzelfest
- mineralisches Substrat zur Anpflanzung von Sedum und Kräutern, im Bereich von PV-Anlage nur Kiesschutzschicht.

Das Flachdach wird auch als Retention für Meteorwasser benutzt.

## BKP Arbeitsgattung

Definition der kostenrelevanten Begriffe "Budget", "Spezielles" und "Option" gemäss Kauf- Werkvertrag Pos. 3.4

Dachaufbau Sitzplatz Süd-Ost EG:

- Gefällsbeton (ca. 1.5%)
- 1-lagige Bitumenabdichtung, wurzelfest
- Drainageschicht und Splitt 30 mm oder Stelzlager
- Keramikplatten
- ◊ Budget für Materialpreis der keramischen Platten Fr. 50.00/m<sup>2</sup> brutto, inkl. 8.1% MwSt. (im Grosshandel Plättli Ganz oder HGC), ohne Verlegearbeit.

### 2251 Fugendichtungen

Zur Verhinderung von Eindringen von Meteorwasser werden die Betonierfugen (Arbeitsfugen) bei Boden - Wandanschlüssen sowie bei Dehnungsfugen und Anschlüssen an bestehende Bauteile mit elastischen Oberflächenfugenbänder abgeklebt.

### 2262 Verputzte Aussenwärmedämmung

Im Bereich der Wohnräume EG und OG, Wärmedämmung Polystyrol Brandkennziffer BKZ V.I. Grundputz mit Armierungsgewebe, 2 mm eingefärbter und abgeriebener Deckputz. Spezielle extrudierte Dämmplatten und Anstriche im Sockelbereich.

Die Dämmwerte entsprechen den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich "MuKE" und werden mit einer separaten Berechnung des HLK-Ingenieurs ausgewiesen.

Freie Farbwahl innerhalb der hellen Standardfarben des Lieferanten und in Rücksicht auf die Vorschriften gemäss Baubewilligung.

Option 1:

Ausführung der Aussendämmung über Terrain mit mineralischer Dämmung, z.B. Flumroc, neu inklusive vorgeschriebener mechanischer Befestigung.

Total Option 1 für mineralische Aussendämmung Fr. 12'000.- inkl. 8.1% MwSt.

Option 2:

Als vorbeugende Massnahme zur möglichen Verhinderung von Schimmelpilz, zweimaliges Überstreichen von Fassaden - Deckputz mit Mineralfarbe. Die Farbanstriche sind mit Fungizid ausgerüstet.

Total Option 2 Fr. 4'800.- inkl. 8.1% MwSt.

### 2282 Lamellenstoren

Ausführung in Verbund - Rafflamellen 90 mm breit, Führungsschienen mit geräuschkämpfenden Einlagen. Sämtliche Storen sind mit Motorantrieb ausgestattet.

Untergeschoss

0.1) Wa Tr, 0.60 x 0.60, keine Store

0.2) Keller, 0.60 x 0.60, keine Store

0.3) Keller, 0.60 x 0.60, keine Store

Erdgeschoss

1.1) Treppe, 0.60 x 0.60, keine Store

1.2) Wo Es Ko, 1.95 x 1.08, Rafflamelle mit Motor

1.3) Wo Es Ko, 0.80 x 2.02, Rafflamelle mit Motor

1.4) Wo Es Ko, 3.35 x 2.02, Rafflamelle mit Motor, 2-teilig

1.5) Wo Es Ko, 5.15 x 2.02, Rafflamelle mit Motor, 2-teilig

1.6) Wo Es Ko, 1.95 x 1.10, Rafflamelle mit Motor

1.7) Zi 1, 1.95 x 2.02, Rafflamelle mit Motor

1.8) Zi 1, 0.60 x 0.60, Rafflamelle mit Motor

1.9) Du Wc, 0.60 x 0.60, Rafflamelle mit Motor

## Obergeschoss

- 2.1) Gang, 2.88 x 0.60, Rafflamelle mit Motor
- 2.2) Gang, 2.88 x 0.60, Rafflamelle mit Motor
- 2.3) Ankleide, 0.80 x 1.10, Rafflamelle mit Motor
- 2.4) Zi 4, 3.25 x 1.10, Rafflamelle mit Motor
- 2.5) Zi 4, (In Pos. 2.4 enthalten)
- 2.6) Zi 4, 1.95 x 1.10, Rafflamelle mit Motor
- 2.7) Bad Du Wc, 1.95 x 1.10, Rafflamelle mit Motor
- 2.8) Zi 3, 1.95 x 1.10, Rafflamelle mit Motor
- 2.9) Zi 2, 1.95 x 1.10, Rafflamelle mit Motor
- 2.1) Zi 2, 0.60 x 2.02, Rafflamelle mit Motor
- 2.11) Du Wc, 0.60 x 2.02, Rafflamelle mit Motor

## 230 Elektroinstallationen

Elektroinstallation gemäss speziellem Elektroprojekt. Sämtliche Räume sind ausreichend mit Steckdosen und Schaltern versehen.

### Allgemein:

Generell gilt das Elektroprojekt gemäss Anhang.

Leitungsschutzschalter und Fehlerstromschalter gemäss NIN 2024.

Die Hauptverteilung befindet sich im Untergeschoss.

Alle Installationen in beheizten Räumen unter Putz, Installation auf Putz in Nebenräumen und Garage.

In den nicht beheizten Kellerräumen und in Garage sind Deckenleuchten installiert.

### Spezielles:

- LED Leuchtkörper in Kellerräumen St. 3
- LED Leuchtkörper in Vorraum UG St. 2
- LED Leuchtkörper in Technikraum St. 1
- LED Leuchtkörper in Garage St. 3
- LED Einbauspots in Entrée St. 5
- LED Einbauspots in Küche / Réduit St. 7
- LED Einbauspots in Gang OG St. 6
- LED Einbauspots in Nasszellen St. 4
- Anschluss Motoren Lamellenstoren St. 20
- Anschluss von Pergola mit Lamellendach St. 1
- Leerrohre zu WC, ausbaubar für Dusch-Wc St. 3
- Leerrohre für Autoladestation in Garage St. 1

Multimediaanschluss im Zimmer 1, 2, 3, 4 und Wohnzimmer.

### Wichtig:

Nach erfolgter Küchenauswahl und Auswahl der sanitären Apparate, jedoch dringend vor Baubeginn, wird die Elektroinstallation zwischen Besteller und Installateur nochmals im Detail besprochen. Mehr - oder Minderleistungen werden anhand dieser Vertragspläne ermittelt.

## 2362 Photovoltaikanlagen

### ◇ Budget

Photovoltaikanlage ~32.0 m2, Kosten ca. Fr. 20'000.- inkl. 8.1% MwSt.

Im Budgetpreis sind die Kosten für die AC seitige Leistung des Elektroinstallateurs sowie ein Sicherungssystem für Unterhalt PV-Anlage inkludiert.

## BKP Arbeitsgattung

*Definition der kostenrelevanten Begriffe "Budget", "Spezielles" und "Option" gemäss Kauf- Werkvertrag Pos. 3.4*

Die effektiven Kosten werden vor Ausführung ermittelt und offen abgerechnet.  
Allfällige Subventionen für die Photovoltaikanlage werden dem Besteller angerechnet.

### 240 Heizungsinstallationen

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt über eine Luft - Wasserwärmepumpe.  
Über einen Aussenfühler sowie Einzelraumthermostaten kann die gewünschte Raumtemperatur gesteuert werden.

Die Wärmeverteilung erfolgt in sämtlichen ausgebauten Wohnräumen über eine Fussbodenheizung.  
Installation von Handtuchradiator in Bad/DU/WC OG.

Die Bodendämmwerte entsprechen den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich "MuKE" und werden mit einer separaten Berechnung des HLK-Ingenieurs ausgewiesen.

### 250 Sanitärinstallationen

Verteilbatterie im UG, sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen zu den Verbraucherstellen in Kunststoff- oder Chromstahlrohren fertig angeschlossen. Abwasserleitungen in Kunststoffrohren.  
Schlauchhahnenanschlüsse im Aussenbereich St. 2 und in Garage St. 1.  
Die Montage der einzelnen Apparate, Armaturen und Garnituren sowie die Leitungszuführungen sind gemäss dem separat ausgewiesenen Budget eingerechnet und berücksichtigt. Aufwendungen für eventuell gewünschte Mehrinstallationen werden separat ausgewiesen.

◇ Budget Sanitärapparate laut Brutto-Lieferpreis Firma Sanitas St.Gallen oder Richner St.Gallen.  
Ausführungsvariante "Ideal", Preisbasis 2025 inkl. 8.1 % MwSt.

- Umgebung, Garage, Waschen, Küche Fr. 1'300.-
- EG sep. WC Fr. 2'550.-
- OG Dusche, WC Fr. 9'500.-
- OG Bad, DU, WC Fr. 12'100.-

Total Budget Sanitärapparate Fr. 25'450.- inkl. 8.1 % MwSt.

Option 1:

EG, Anschlüsse für Dusche vorsehen Fr. 900.- inkl. 8.1 % MwSt.

Option 2:

EG, Ausbau von Dusche inkl. Budget Sanitärapparate, Kostenannahme Fr. 4'000.- inkl. 8.1 % MwSt,  
bei Ausführung wird diese Position offen abgerechnet.

### 252 Spezielle Sanitärapparate

Liefern und montieren von Raumwäschetrockner und Waschmaschine. Der Raumwäschetrockner, z.B. Fabrikat Secomat, ist im Grundvertrag eingerechnet und ist nicht als Budgetposten ausgewiesen.

◇ Budget für Lieferung und Montage von Waschmaschine Fr. 2'500.- inkl. 8.1 % MwSt.

### 258 Kücheneinrichtungen

Liefern und montieren einer Einbauküche im Erdgeschoss gemäss Auswahl Bauherrschaft.

◇ Budget für Ausführung 'Ideal' Fr. 35'000.- inkl. 8.1 % MwSt.

Spezielles:

Einrichtung im Réduit mit Wandschienen und kunstharzbeschichteten Tablaren in Küchenbudget enthalten.



## 271      Gipserarbeiten

In Wohnräumen, Ausführung von Grundputz und Wandabrieb in mineralisch gebundenem "Vollabrieb" 1.0 mm Korn. Oberfläche von Betondecken in Glattputz Oberflächenqualität Q3.

Bei beheizten Räumen doppelt geführte Vorhangschienen in Erd- und Obergeschoss, direkt in Gipsdecke montiert. Die Länge der Vorhangschienen wird auf jeder Seite ca. ein Fünftel der Fensterbreite überragen.

## 2722      Allgemeine Metallbauarbeiten

Treppe UG-EG und EG-OG Montage von Handläufen in Chromstahl, Ø 42 mm, mit Konsolen an Wand befestigt.

Bei Sitzplatz Südost, feuerverzinktes und in RAL Farbton einbrennlackiertes Staketengeländer als Absturzsicherung an Betonbrüstungen montiert.

Lichtschachtgitterroste mit Einbruchsicherung befestigt.  
Aussenfassade eloxierte Aluminiumfensterbänke.

◇Budget

Lieferung und Montage von Leichtmetall-Lamellendach mit integrierter Beleuchtung.

Total Budget für Lamellendach Fr. 18'000.- inkl. 8.1% MwSt.

Die effektiven Kosten werden vor Ausführung ermittelt und offen abgerechnet.

## 2730      Innentüren aus Holz

Innentüren allgemein:

Türdrücker mit Langschild, Typ Mega 32.235 Zink matt verchromt.

Verbindungstür Garage-Haus:

Flügeltür mit Metallzarge, 3-seitiger Dichtung und beschichtetem Alupantürblatt, Dreipunktverriegelung und Sicherheitsschilde, St. 1

Tür zwischen Kalt- und Warmräumen:

Flügeltür mit Metallzarge, 3-seitiger Dichtung und beschichtetem Alupantürblatt, Türplanet im Schwellenbereich, St. 1

Türen in UG, EG und OG:

Flügeltüren mit Metallzarge, beschichteten Röhrenspantüren, Einfachfalz und 3-seitiger Dichtung, St. 12

Türe Garage-Garage:

Flügel - Innentür mit Holzrahmen, beschichtetem Alupantürblatt. St. 1

## 2733      Allgemeine Schreinerarbeiten

Im Entrée Hutablage mit Garderobenstange in Kombination mit Einbauschränk 1-türig und ein 2-türiger Einbauschränk zur Küche.

Im Gang OG 2-türiger Einbauschränk.

In beheizten Räumen Fenstersimse Kunstharz belegt auf innere Mauerbrüstung montiert (exklusive Nasszellen und Küche).

Im EG und OG, Brüstungsabdeckungen in Kunstharz gestrichen und auf Mauerbrüstungen bei Treppen montiert.

## BKP Arbeitsgattung

Definition der kostenrelevanten Begriffe "Budget", "Spezielles" und "Option" gemäss Kauf- Werkvertrag Pos. 3.4

### Option 1:

Im Vorraum UG Hutablage mit Garderobenstange in Kombination mit Einbauschränk 1-türig Fr. 1'500.- inkl. 8.1% MwSt.

### Option 2:

Beim Treppenabgang zum UG 2-türiger Einbauschränk Fr. 1'500.- inkl. 8.1% MwSt.

### Option 3:

Im EG Entréebereich 3-türiger Einbauschränk (ein Putzschrank und zwei Tablarschränke) Fr. 2'100.- inkl. 8.1% MwSt.

### Option 4:

Einbauschränke in Raum Ankleide.

Kostenannahme Fr. 6'200.- inkl. 8.1% MwSt, bei Ausführung wird diese Position offen abgerechnet.

## 2734 Wäscheleinen

In Raum Waschen Trocknen gespannte Wäscheleinen.

## 275 Schliessanlagen

Kaba Sicherheitszylinder (innen jeweils mit Drehknopf) bei Haustür und Verbindungstür in Garage-Haus. Alle Schliesszylinder, inkl. Schliessung von Briefkasten aufeinander abgestimmt.

## 2810 Unterlagsböden

In sämtlichen Warmräumen wird ein Sandbetonbelag als schwimmende Böden erstellt mit zusätzlicher Faserarmierung in Bereich von Plattenbelägen. In allgemeinen Kalträumen wie Keller, Garage und Abstellräumen sind Zementüberzüge oder Monobeton vorgesehen.

## 2812 Bodenbeläge aus Kunststoff od. Holz

Bodenbeläge in Kunststoff oder Holz mit Sockelausbildung in folgenden Räumen:

- Erdgeschoss: Zimmer 1

- Obergeschoss: Zimmer 2, Zimmer 3, Zimmer 4, Ankleide und Gang

Total Bodenfläche 74.8 m<sup>2</sup>

◇Budgetposten, Boden fertig verlegt inkl. Sockel

Ausführung "Ideal" Boden Fr. 90.-/m<sup>2</sup>, Sockel Fr. 14.-/ml

Total Budget fertig verlegt Fr. 7'779.- inkl. 8.1 % MwSt.

## 2824 Plattenarbeiten

Wandplattenbeläge in Nassräumen bis Höhe 1.20 m im Bereich der Dusche 2.40 m.

Plattenbodenbeläge in EG DU Wc, Entrée, Wohnen Essen Kochen, Réduit, Trepe EG/OG, OG Du Wc, Bad Du Wc.

Total Fläche Bodenplatten 87.4 m<sup>2</sup>

Total Fläche Wandplatten 59.0 m<sup>2</sup>

Abdichtung im Duschenbereich St. 3

◇Budgetposten, Materialkostenangabe bei Plättli Allmendinger, Ganz oder Sponagel.

Ausführung "Ideal" Wand oder Boden, ca. 70.- Fr./m<sup>2</sup> inkl. 8.1 % MwSt.

(Ausführung entspricht Verlegepreis inkl. Zuschlägen von 145.- Fr./m<sup>2</sup> inkl. 8.1 % MwSt)

Spezielles: In den Nassräumen werden die elastischen Fugen vor Bezug erstellt. In den übrigen Räumen werden die Fugenabdichtungen Boden/Wand erst nach einer Heizperiode ausgeführt ansonsten ein frühzeitiges Abreissen nicht ausgeschlossen werden kann. Die Garantie für die elastischen Fugen wird gemäss den Richtlinien der SIA gewährt.

## 285 Malerarbeiten

Ausgebaute Wohnräume: Decken und Wände sind mit Wohnraumfarbe (Dispersionsfarbe siloxanmodifiziert) gestrichen und Türzargen mit Kunstharzfarbe.

In unbeheizten Räumen sind die Wände und Decken in Dispersion gestrichen sowie die Türzargen mit Kunstharzfarbe.

Sämtliche Betonuntersichten im Aussenbereich werden in Dispersion gestrichen.

Die Vordachuntersichten aus Holz im Aussenbereich werden lasiert.

## 286 Bauaustrocknung

Grundsätzlich sind die erforderlichen natürlichen Austrocknungszeiten einzuhalten. Bei speziellen Vorkommnissen kann die Bauleitung über die zu treffenden Massnahmen entscheiden.

## 287 Baureinigung

Reinigung während der Bauzeit laut Angabe der Bauleitung und Schlussreinigung.

## 291 Architekt

Vorprojekt, Projekt, Ausführungsplanung, Devisierung, Bauleitung, laufende Baubuchhaltung, Bauabrechnung und Überwachung der Garantearbeiten.

◊ Auf zusätzliche Aufträge wird ein Architektur und TU-Honorar von 14.4% inkl. 8.1% MwSt verrechnet.

## 292 Bauingenieur

Vorstatik, Statik, Baukontrollen und Ausführungsplanung.

## 294 HLKK-Ingenieur

Berechnung der Gebäudedaten entsprechend den gültigen Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich "MuKE". Erstellen des energetischen Energienachweises und einreichen an die Behörde.

## 298 Totalunternehmer

Übernahme der Bauherrenfunktion, führen der Geschäftsbuchhaltung, Abschluss von notwendigen Versicherung, Übernahme der Bauherrenhaftung.

## 4 Umgebung/Erschliessung

### 4011 Erdarbeiten, Geländeanpassungen

Baugrubenaushub und Einzelaushub von baggerfähigem Erd - Material auf tragfähigem Baugrund. Das wiederzuverwendende Erdmaterial kann auf der Parzelle, bis zur Wiederverwendung, gelagert werden. Hinterfüllen des Bauwerkes mit vorhandenem Aushubmaterial.

Spezielles:

Budget für spezielle Baugrubensicherung zur Nachbarparzelle Nr. 1439, während der entsprechenden Bauphase Fr. 15'000.- inkl. 8.1% MwSt.

Sollten wider Erwarten weitere spezielle Massnahmen getroffen werden müssen, werden von Zili AG die Ohnehinkosten ermittelt und in Rechnung gestellt.

### 4012 Aushub Werkleitungen

Grabenaushub inkl. Wiedereinfüllung für Kanalisation und Werkleitungen für geplante Anschlüsse gemäss Planbeilagen.

**4013      Natursteinmauer**

Natursteinmauern mit Granitquader gemäss Planbeilagen.

Trockenmauer, sichtbare Höhe max. 1.80 m, Gesamtfläche 14.0 m<sup>2</sup>. Kalkulierte Mauerausbildung ohne statische höhere Anforderungen, d.h die Mauer ist nicht hinterbetoniert sondern funktioniert statisch infolge Schwerkraft der Natursteine.

**4014      Abfuhr Aushubmaterial**

Abfuhr überschüssiges Aushubmaterial inklusive Deponiegebühr.

**421      Gärtnerarbeiten**

Rohplanie und anlegen der Humusflächen. Für die Humusierung wird nur der auf der Parzelle vorhandene Humus wiederverwendet. Grünflächen, Hartflächen und Materialisierung gemäss detailliertem Umgebungsplan. Abdecken der Pflanzflächen mit Holzschnitzel. Magerwiese und Rasensaat inkl. erstem Schnitt. Lieferung von Stewi mit Sockel.

- Sitzplätze EG, keramische Platten 60.7 m<sup>2</sup>, Masse 60/60 cm
- Garagenvorplatz, Parkplatz und Hauseingang, sickerfähige Verbundsteine zementgrau 80.6 m<sup>2</sup>, Masse 20/20 cm
- Mähkante, Zementplatten abgerieben 19.1 ml, Masse 20/50 cm

◇ Budget für Materialpreis der keramischen Platten Fr. 50.00/m<sup>2</sup> brutto, inkl. 8.1 % MwSt (im Grosshandel Plättli Ganz oder HGC), ohne Verlegearbeit.

◇ Budget für Pflanzen mit Versetzarbeit Fr. 2'500.- inkl. 8.1 % MwSt.

**452      Kanalisationsleitungen**

Kanalisationsanschluss ab Übergabepunkt innerhalb der Parzelle.

**453      Elektroleitungen**

Liegenschafterschliessung ab Übergabepunkt innerhalb der Parzelle.

**4536      TV-Leitungen**

Liegenschafterschliessung ab Übergabepunkt innerhalb der Parzelle.

**455      Wasseranschluss**

Liegenschafterschliessung ab Übergabepunkt innerhalb der Parzelle.

**4721      Briefkastenanlagen**

Briefkastenbox mit zwei Stützen.

**491      Architekt**

Vorprojekt, Projekt, Ausführungsplanung, Devisierung, Bauleitung, laufende Baubuchhaltung, Bauabrechnung und Überwachung der Garantearbeiten.

**4960      Geometer**

Obligatorische Einmessung von Gebäude durch Geometer.

## **5      Baunebenkosten/Abgaben an Gemeinde**

### **511      Bewilligungen, Gebühren**

Im Angebot enthaltene Gebühren für Bewilligungen

- Hochbaubewilligung
- Publikationen
- Bauanzeigen
- Bauabnahmen und Kontrollen
- Feuerpolizei
- Prüfung Energienachweis
- Kanalisationsbewilligung

### **5111      Bauvisiere**

Stellen und vorhalten der Bauvisiere während öffentlicher Auflage.

### **5112      Schutzraumeinkauf**

5 1/2 Zimmer EFH, Einkauf von 3 Schutzraumplätzen erforderlich.

### **5120      Anschlussgebühren Kanalisation**

Anschlussgebühren Kanalisation für Bauvorhaben gemäss Vertrag.

### **5121      Anschlussgebühren Elektrizität**

Anschlussgebühren Elektrizität für Bauvorhaben gemäss Vertrag.

### **5124      Anschlussgebühren Wasser**

Anschlussgebühren Wasser für Bauvorhaben gemäss Vertrag.

### **5126      Anschlussgebühren TV**

Anschlussgebühren Tel/TV für Bauvorhaben gemäss Vertrag.

### **524      Vervielfältigungen, Plankopien**

Vervielfältigungen, Reproduktionen für Bauvorhaben gemäss Vertrag.

### **531      Bauzeitversicherungen**

Obligatorische Gebäudeversicherung für Bauvorhaben gemäss Vertrag während Bauzeit.

### **532      Spezialversicherungen**

Bauherren-Haftpflichtversicherung und Bauwesenversicherung während Bauzeit.

### **534      Feuerschutzamt**

Feuerschutz Abnahmen.

### **542      Baukreditzinsen, Bankspesen TU**

Bankspesen für die Führung des TU-Kontos bei der kreditgebenden Bank.

### **569      Kosten für Baustrom und Bauwasser**

Kosten für Baustrom und Bauwasser während Bauzeit.



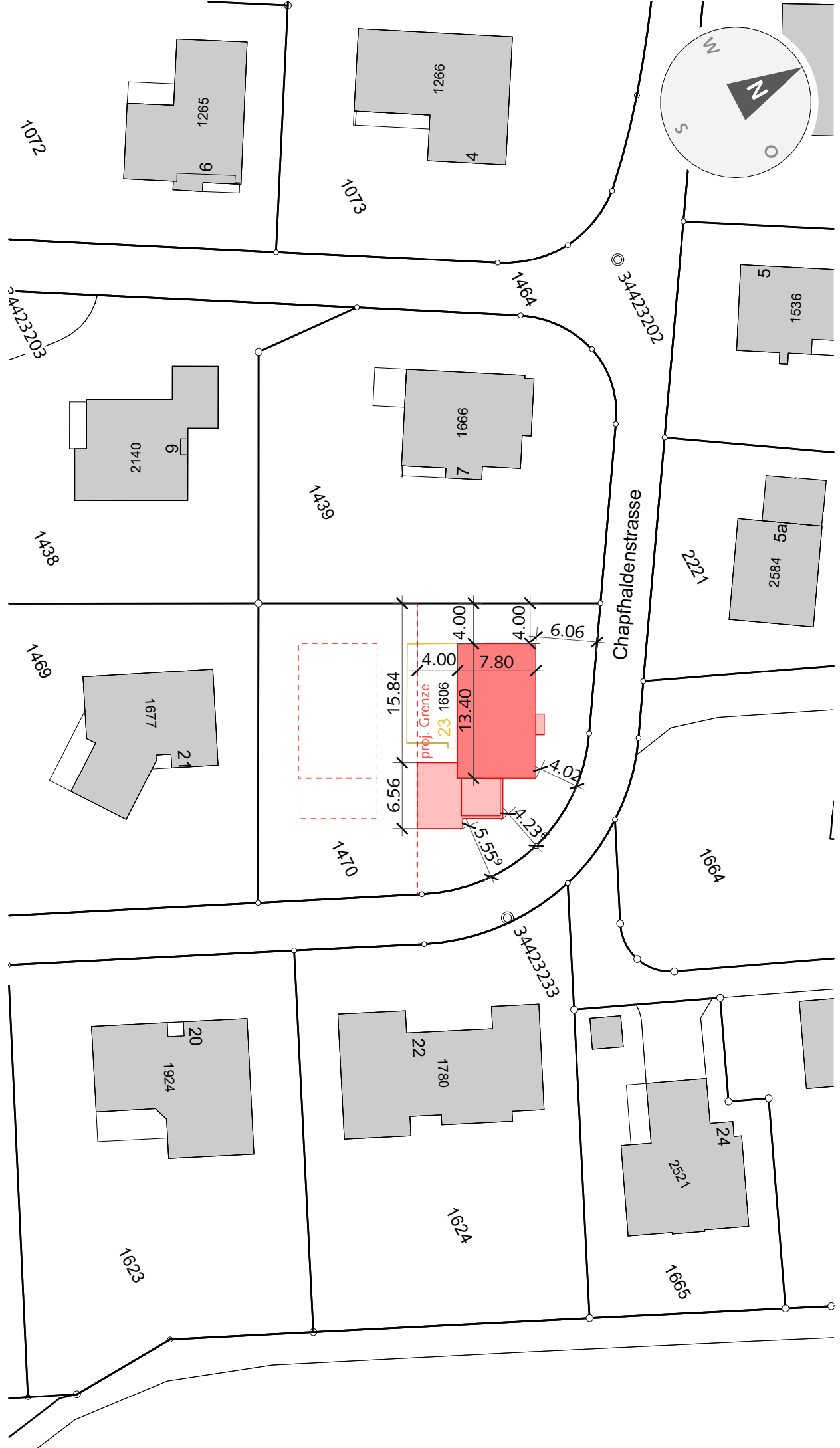


Zili AG  
·planen ·bauen ·renovieren  
Hauptstrasse 43  
9552 Bronschhofen  
071 911 68 22  
info@zili.ch

VERTRAG

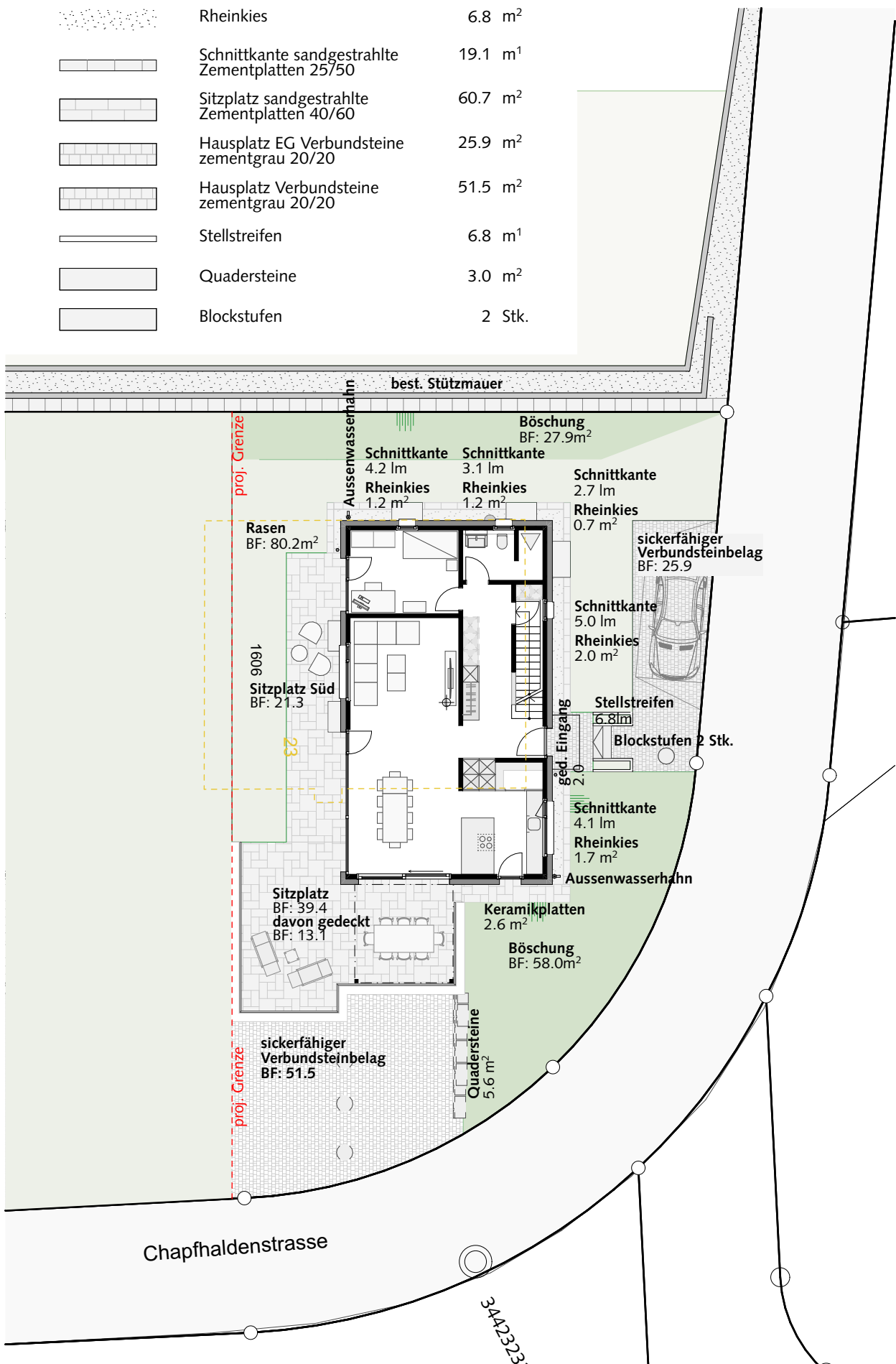
2495.O EFH Ost, Chapfaldenstrasse, 9032 Engelburg  
05. Juni 2025

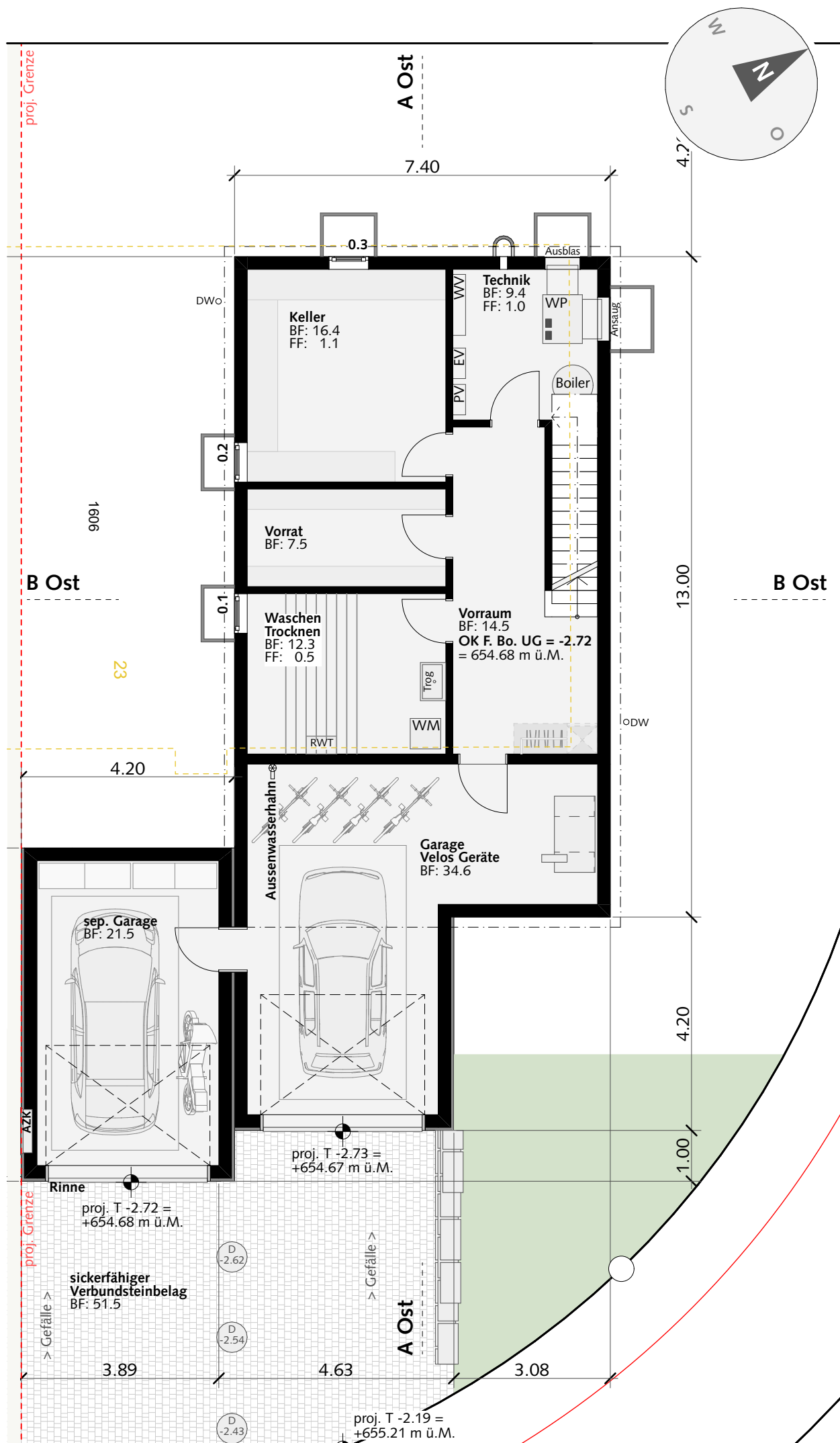
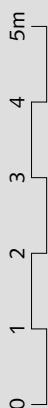
Situation 1:500

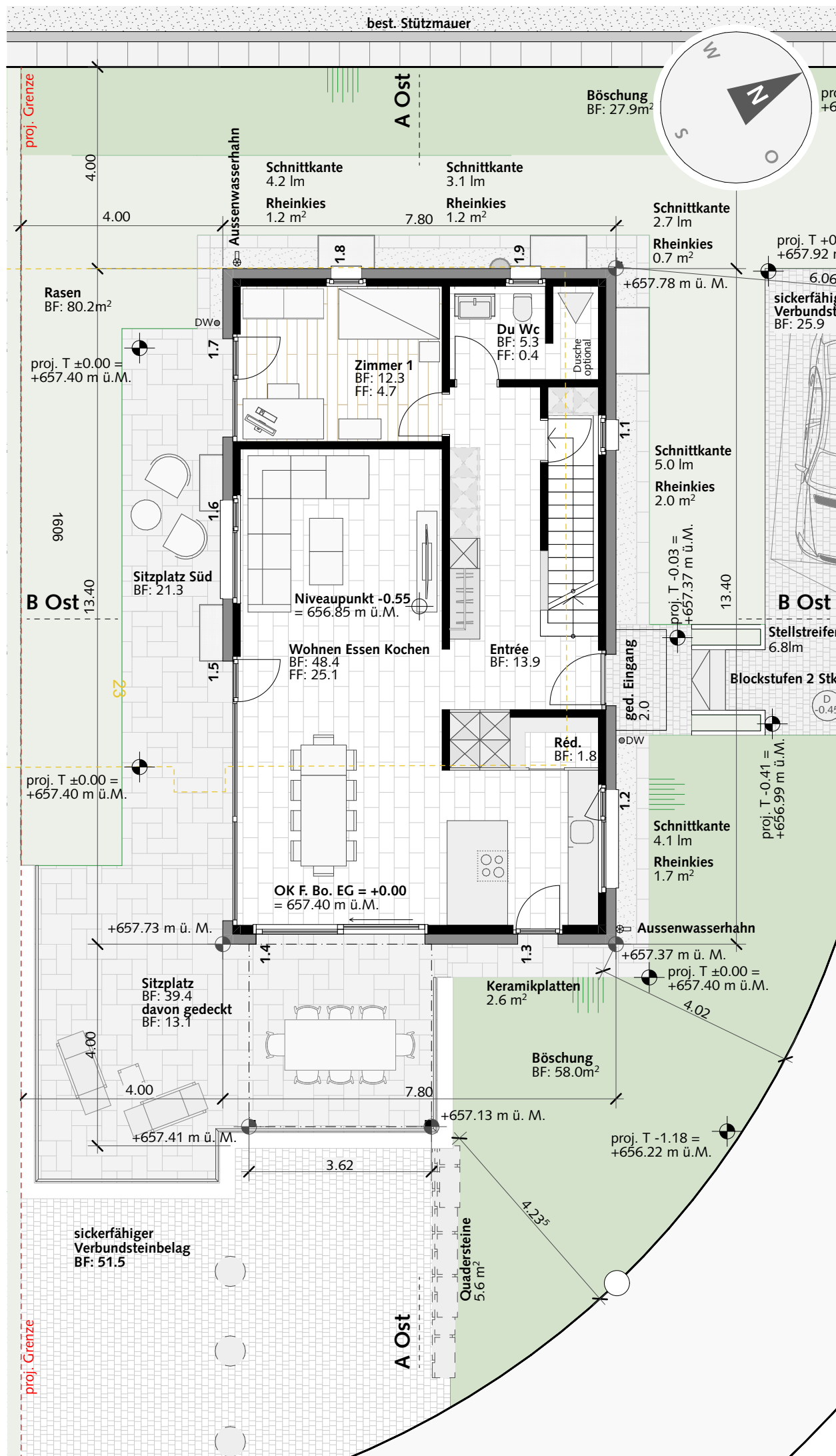
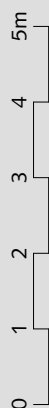


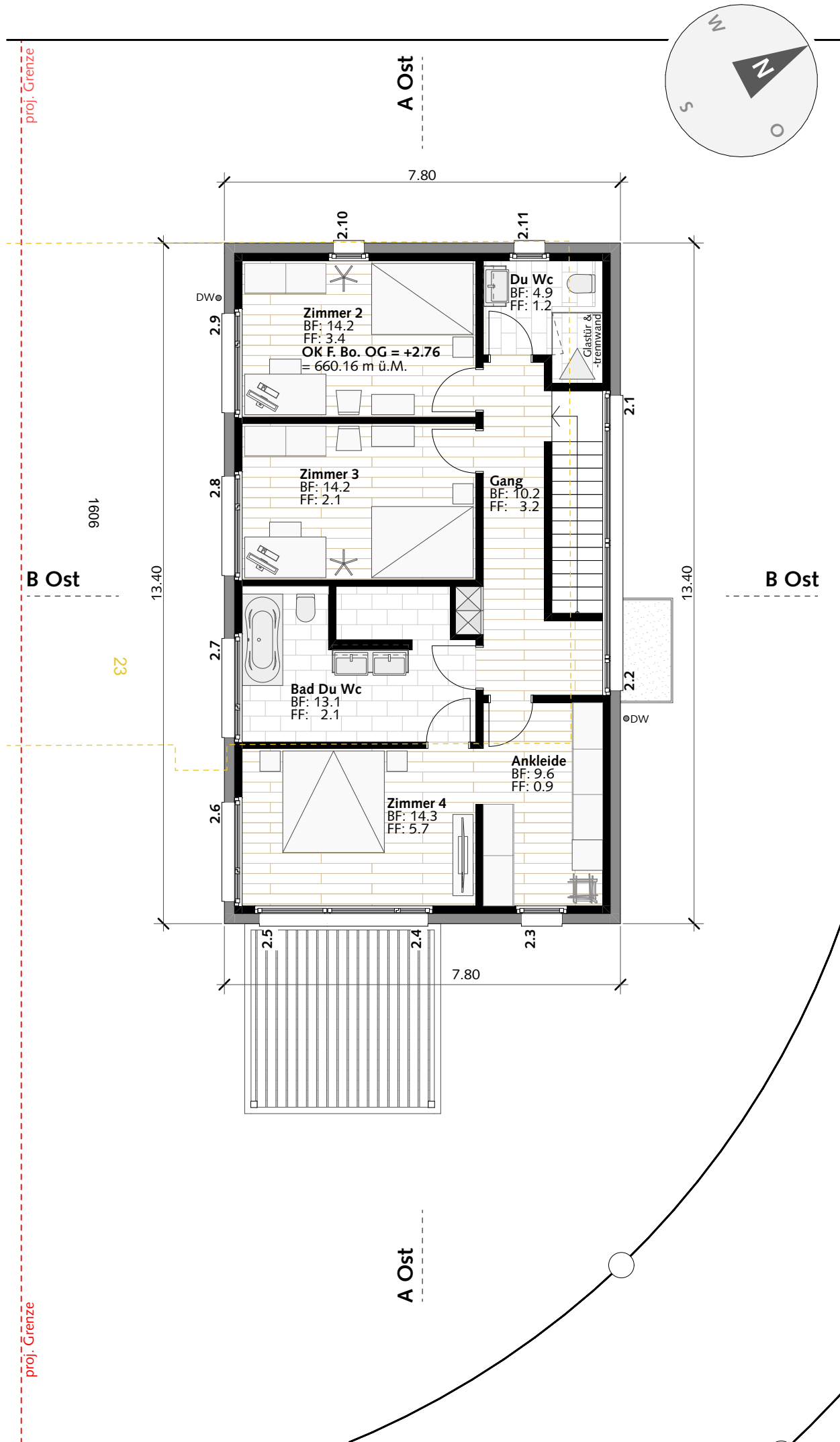
Legende Umgebung

	Parzellenfläche	439.1 m <sup>2</sup>
	Rasen	~ 80.2 m <sup>2</sup>
	Böschung	~ 85.9 m <sup>2</sup>
	Rheinkies	6.8 m <sup>2</sup>
	Schnittkante sandgestrahlte Zementplatten 25/50	19.1 m <sup>1</sup>
	Sitzplatz sandgestrahlte Zementplatten 40/60	60.7 m <sup>2</sup>
	Hausplatz EG Verbundsteine zementgrau 20/20	25.9 m <sup>2</sup>
	Hausplatz Verbundsteine zementgrau 20/20	51.5 m <sup>2</sup>
	Stellstreifen	6.8 m <sup>1</sup>
	Quadersteine	3.0 m <sup>2</sup>
	Blockstufen	2 Stk.



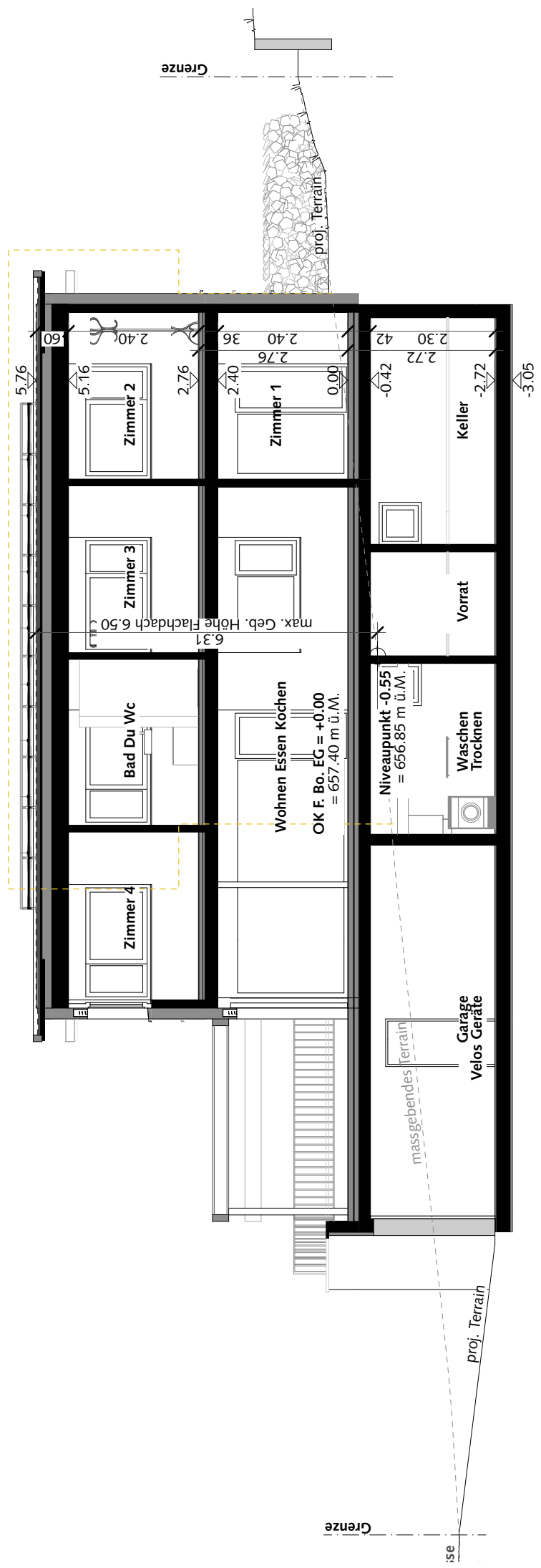


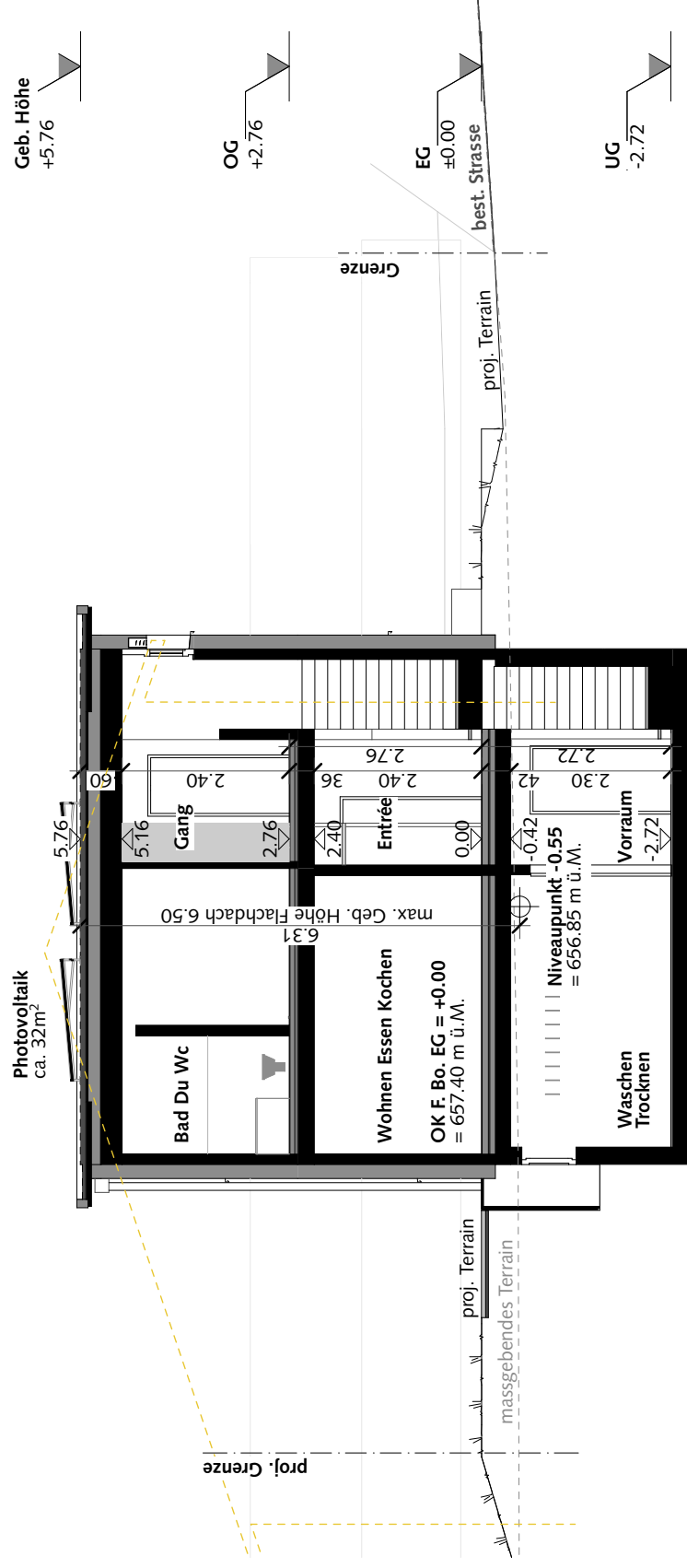


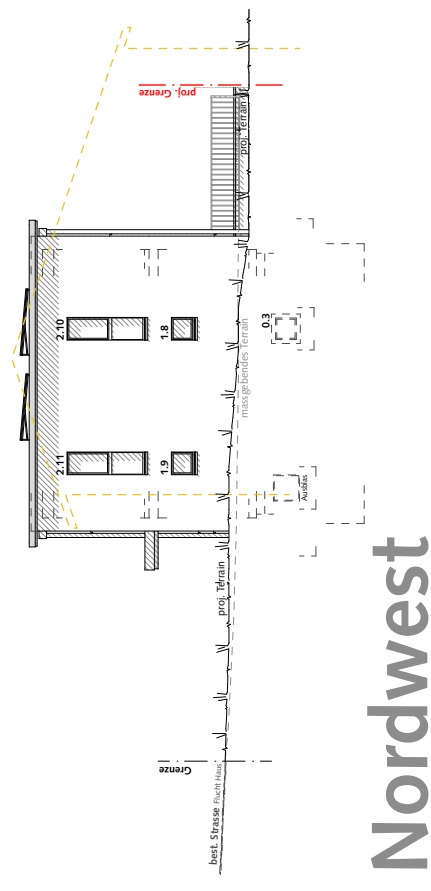
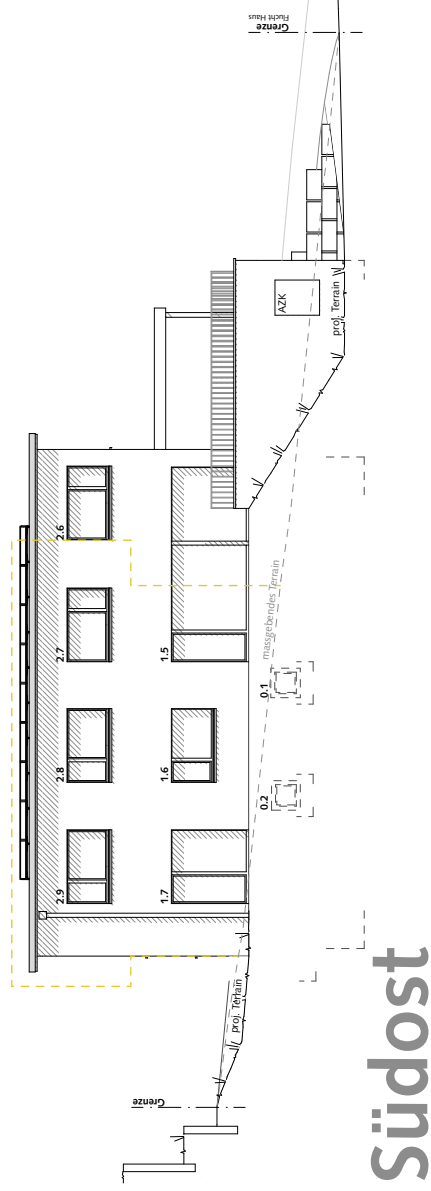
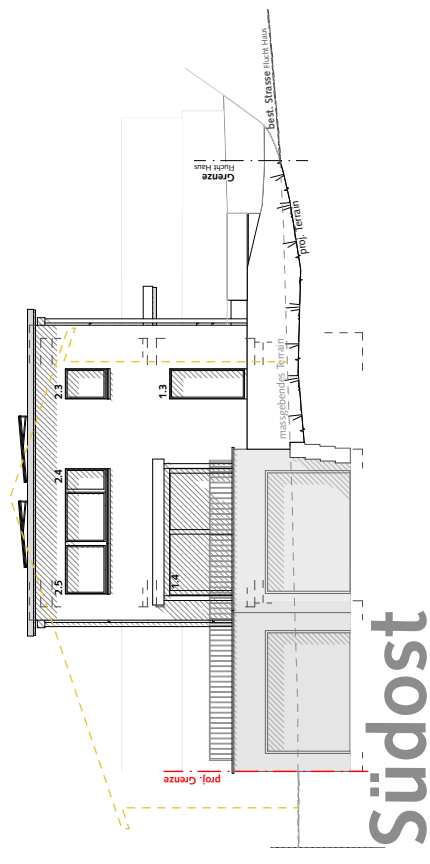
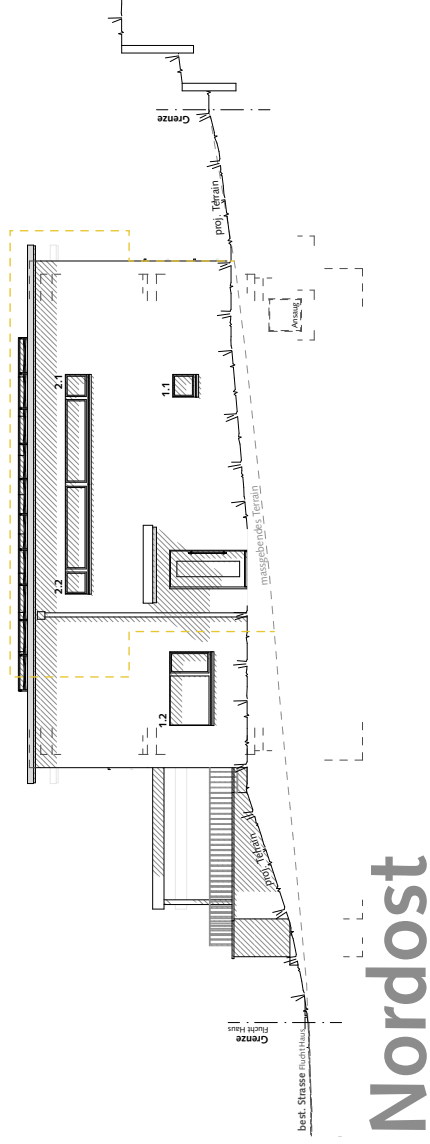


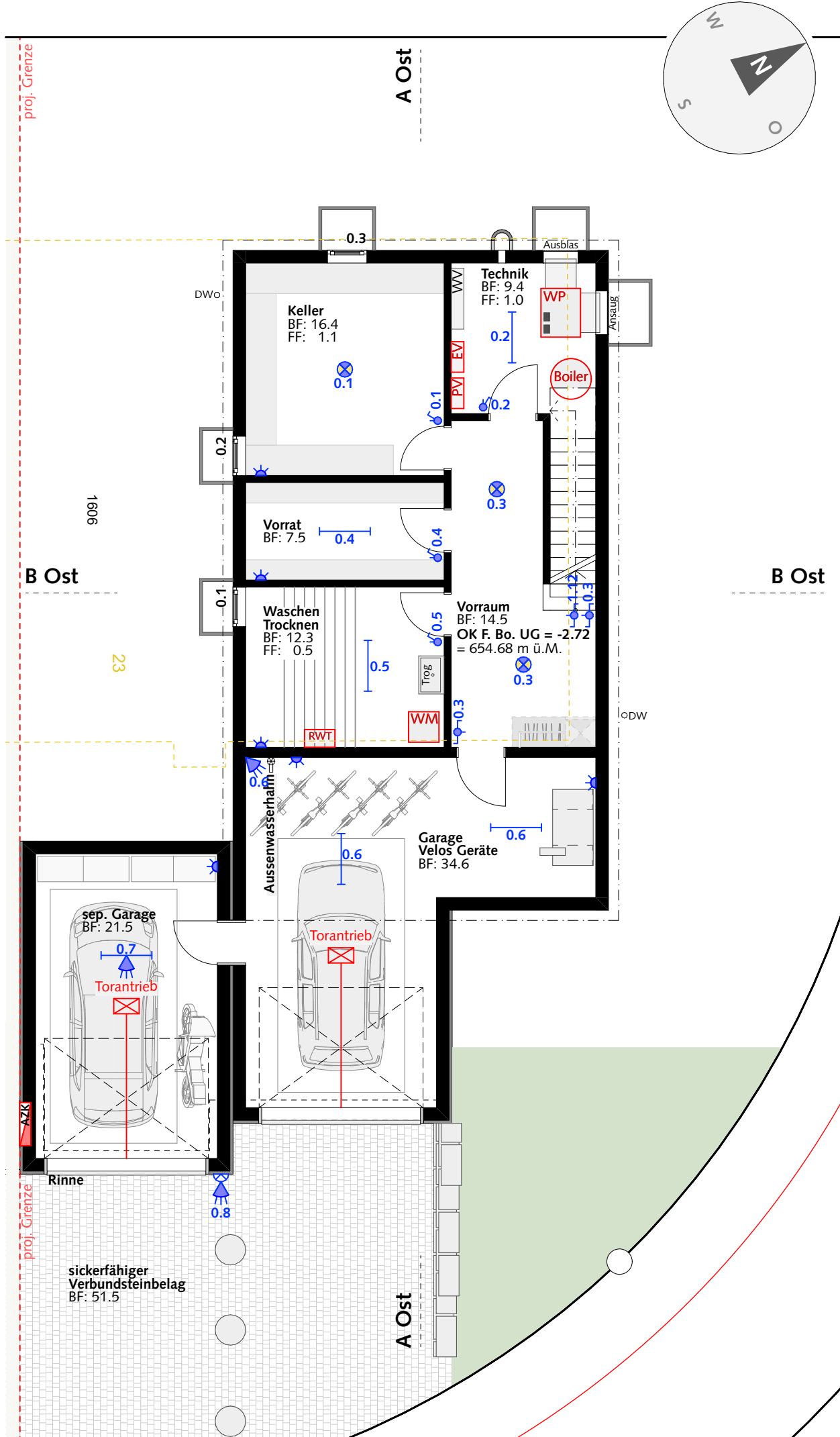


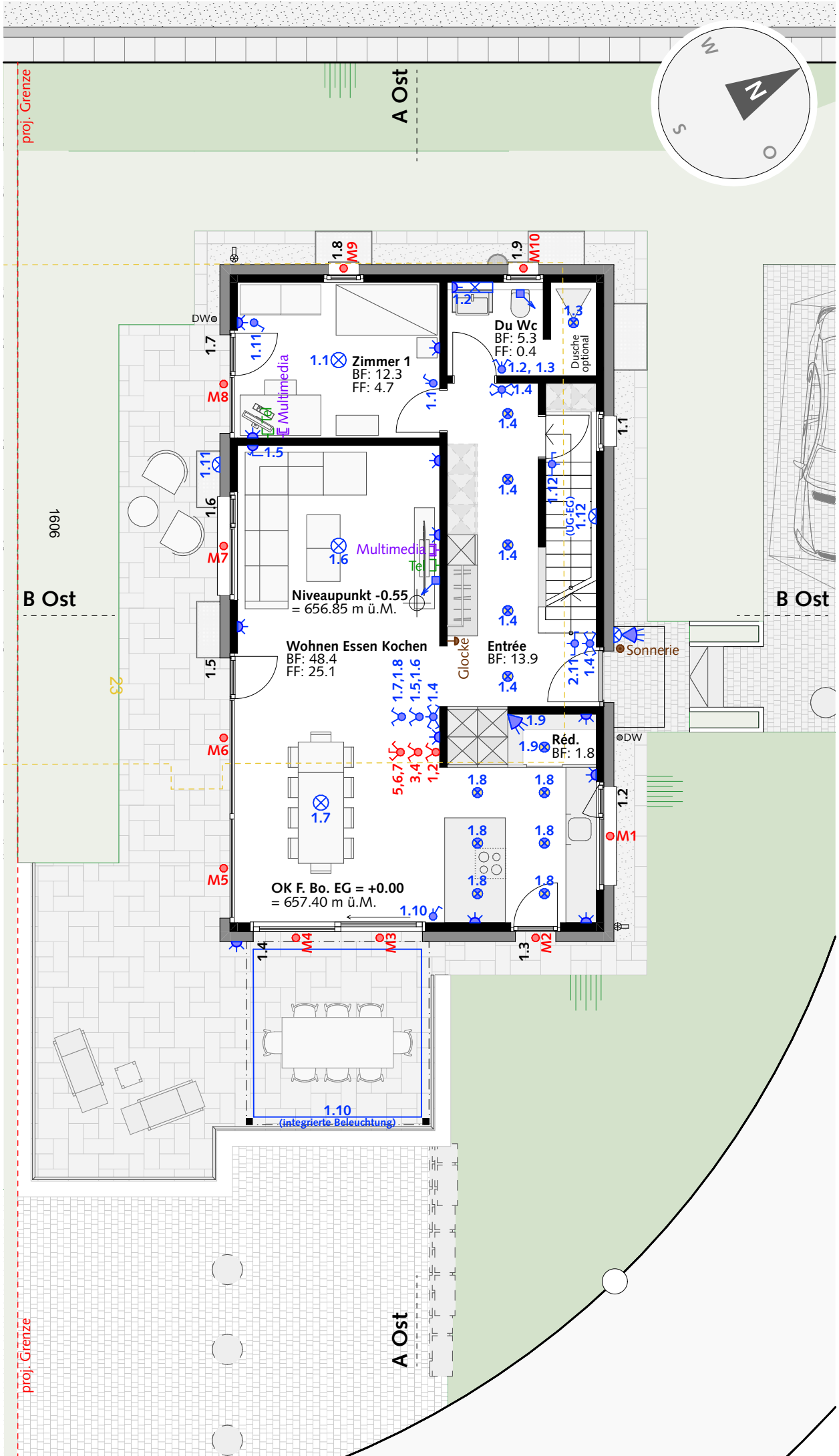
Photovoltaik  
ca. 32m<sup>2</sup>



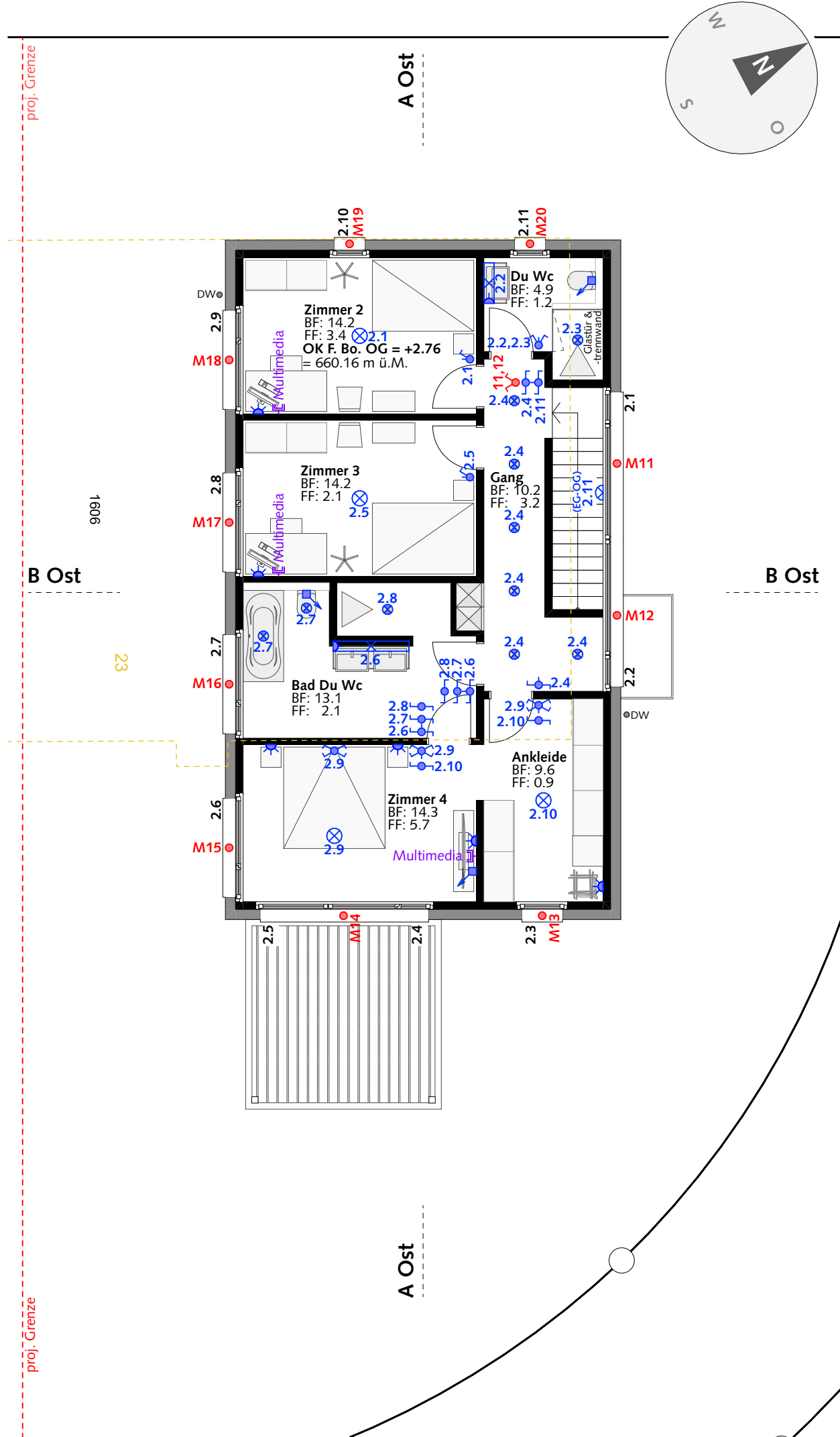
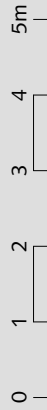












## Elektroinstallation Legende

	Schalter einfach		Schalter einfach mit Steckdose
	Schalter zweifach		Schalter zweifach mit Steckdose
	Wechselschalter		Wechselschalter mit Steckdose
	Kreuzschalter		Kreuzschalter mit Steckdose
<b>Steckdosen</b>			
	Steckdose einfach		Steckdose dreifach
	Steckdose geschalten		Deckensteckdose
	Bodensteckdose	<b>Leuchtkörper</b>	
	Einbauspot		FL-Röhre
	Bew.melder		Lampenstelle
	Anschluss für Leuchte		Anschluss für Leuchte mit Leuchtmittel
	Anschluss für Wandleuchte		Anschluss für Wandleuchte mit Leuchtmittel
	Anschluss für Spiegelschrank		div.
	Leerrohr zu Vert.		EW Aussenkasten
	EW Verteilung		Schwachstrom
	Sonnerie		Glocke
	Lautspr.		Gegenspr.anlage
	Tel		Multimedia
<b>Storen</b>			
	Einfachschalter Steuerung Storen M1		Zweifachschalter Steuerung Storen M1 M2
	Dreifachschalter Steuerung Storen M1 M2 M3		Storenmotor M1 / M2 / M3
<b>Küche</b>			
	Backofen Steamer		Kochherd Dampfabzug
	Kühlschrank		Geschirrwaschautomat
	Mikrowelle	<b>Technik / Heizung</b>	
	Wärmepumpe		Boiler
	Waschmaschine		Tumbler
	Raum - Wäschetrockner		Entkalkungsanlage
	kontr. Raumlüftung		Ventilator
	HTR Handtuchradiator		RT Raumtermostat
	Torantrieb		zentr. Staubs.
	zentr. Staubs. Steckplatz		

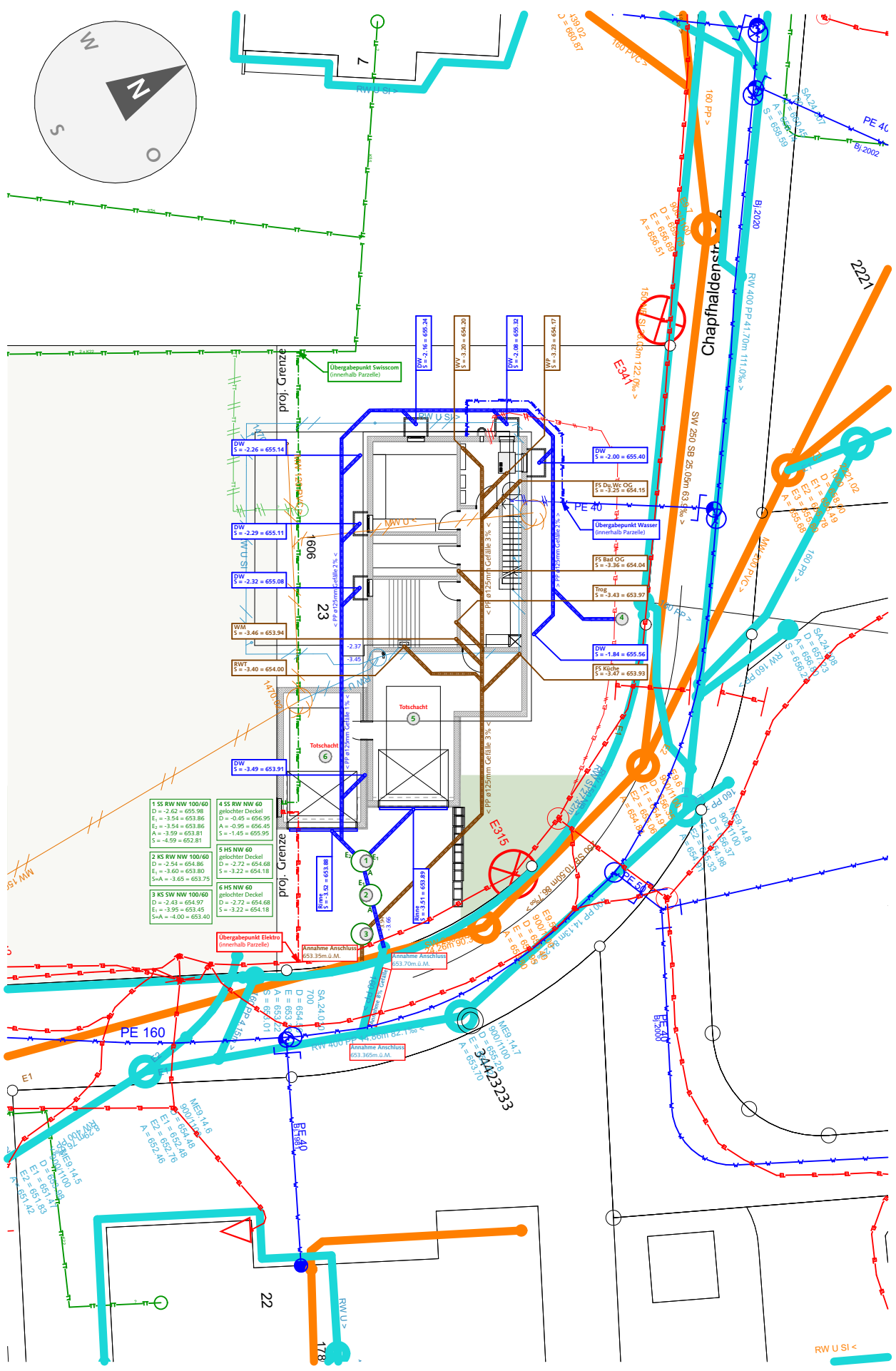


Zili AG  
-planen -bauen -renovieren  
Hauptstrasse 43  
9552 Bronschhofen  
071 911 68 22  
info@zili.ch

VERTRAG

2495.O EFH Ost, Chapfaldenstrasse, 9032 Engelburg  
05. Juni 2025

Untergeschoss mit Kanalisation 1:200



Kanalisationslegende:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| Schmutzwasserleitung Gemeinde bestehend | EL neu / EL best Elektro neu / bestehend      | W neu / W best Wasser neu / bestehend      |
| Meteorwasserleitung Gemeinde bestehend  | EL Elektro öffentlich                         | W Wasser öffentlich                        |
| Schmutzwasserleitung Neu Sanitär        | EL neu / TV best TV neu / bestehend           | G neu / G best Gas neu / bestehend         |
| Schmutzwasserleitung Neu Baumeister     | TV TV öffentlich                              | G Gas öffentlich                           |
| Meteorwasserleitung Neu                 | TT best / TT Telefon Freileitung / öffentlich | Fw neu / Fw best Fernwärme neu / bestehend |
| Schächte Neu                            | TT Telefon neu                                | Fw Fernwärme öffentlich                    |