

G 6660
Altlasten-Standortabklärung

Zwischennutzung
Areal Bach, Parz. F6308
St. Gallen

St. Gallen, 16. März 2026

© Grundbauberatung AG

Büro St. Gallen

Helvetiastrasse 41
CH – 9000 St. Gallen
Tel. +41 (0)71 244 88 44

www.grundbau.ch
info@grundbau.ch

Büro Zürich

Clausiusstrasse 41
CH – 8006 Zürich
Tel. +41 (0)44 261 33 22

www.grundbau.ch
info@grundbau.ch

Büro Triesen

Lawenastrasse 63
FL – 9495 Triesen
Tel. +423 392 33 30

www.grundbau.li
info@grundbau.li

Bauherrschaft:	Blumer-Lehmann AG, Erlenhof, 9200 Gossau
Objekt:	Errichtung von Mikrowohnungen als Zwischennutzung von Teilbereichen des alten Güterbahnareals St. Fiden
Lage:	Bachstrasse, St. Gallen westlicher Teil der Parzelle F6308 Koordinaten 2'747'250 / 1'255'595
Gelände:	Alte Bahnanlage; heute Kiesplatz und befestigte Flächen
Architekt:	K&L Architekten AG, Obere Berneggstrasse 66, 9012 St. Gallen
Untersuchungen:	<ul style="list-style-type: none">- Archiv- und Kartenstudium- altlastenrechtliche Gefährdungsabschätzung- Entsorgungskonzept
Verteiler (pdf):	Blumer-Lehmann AG K&L Architekten AG Grundbauberatung AG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Datengrundlage	4
2.1	Bisherige Untersuchungen	4
2.2	Verwendete Unterlagen	5
3	Baugrundverhältnisse	5
4	Belastungssituation	6
5	Gefährdungsabschätzung	6
6	Aushub- und Entsorgungskonzept	7
7	Weiteres Vorgehen	8

Anhang

1	Situation KbS mit Bauprojekt 1 : 500
2	Plan "Baugesuch Werkleitungen" 1 : 200, K&L Architekten AG

1 Ausgangslage

Auf der Parzelle F6308 zwischen SBB-Bahngleisen und der Bachstrasse ist im östlichen Teil eine Zwischennutzung geplant. Das früher Teil des Bahnhofs bildende Areal wird heute als Parkplatz und Abstellfläche genutzt. Neu soll nun gemäss dem vorliegenden Projekt der Blumer-Lehmann AG eine Zwischennutzung mit Mikro-Wohnungen eingerichtet werden. Hierzu ist vorgesehen auf einer Grundfläche von rund 20 x 45 m modulartige Bauteile (zwei- bis dreigeschossig gestapelt) aufzubauen. Die Foundation dieser temporären Bauten soll entweder über Schraubfundamente, rasterförmig angeordnete Einzelfundamente oder einfache Streifenfundamente erfolgen. Ein detaillierter Plan zur Foundation liegt noch nicht vor, es ist aber davon auszugehen, dass die Aushubmassnahmen nicht tiefer als 2 m ab heutigem Terrain reichen werden. Zur Erschliessung der temporären Bauten sind weiter einige Werkleitungsarbeiten notwendig.

Das Bauprojekt tangiert gleich mehrere Bereiche, die im kantonalen Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind. Konkret liegt das Vorhaben im Bereich der Betriebsstandorte 3203B1075 und 3203B1077 sowie über der Altablagerung 3203A0062. Zur Erlangung einer Baubewilligung ist deshalb eine sog. Altlasten-Standortabklärung (baubedingte Gefährdungsabschätzung) notwendig. Mit den entsprechenden Arbeiten wurden wir am 03. März 2026 durch die Blumer-Lehmann AG (Herr Markus Rutz) basierend auf einer einfachen Aufwandschätzung im E-Mail vom 05. Februar 2026 beauftragt.

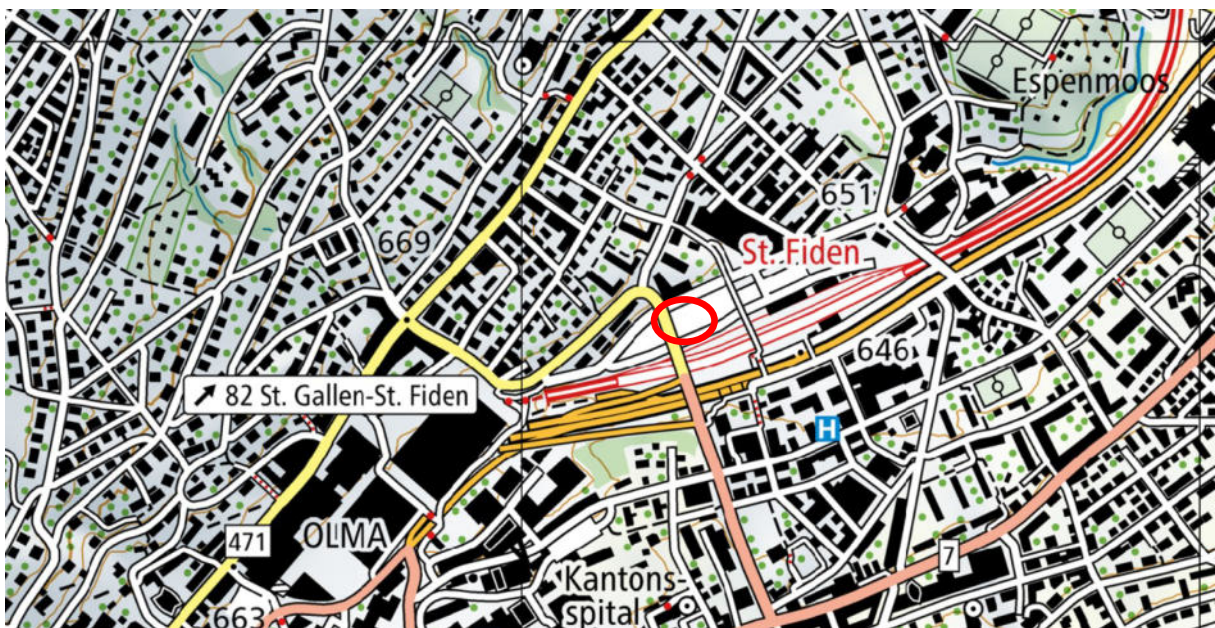


Abbildung 1 Ausschnitt Landkarte 1 : 25'000 (nicht massstabsgetreu)
Quelle: Bundesamt für Landestopografie

2 Datengrundlage

2.1 Bisherige Untersuchungen

Unser Büro hat in der Vergangenheit das Areal des Bahnhofs St. Fiden umfangreich bezüglich Untergrundbelastungen untersucht [4]. In dieser Untersuchung wurden auch diverse noch ältere altlasten- und abfallrechtliche Abklärungen auf dem Areal miteinbezogen. Weiter haben wir im Jahr 2021 im Nahbereich des nun interessierenden Teilbereichs bereits Aushubarbeiten (zur Erstellung heutiger Platzkofferungen) altlastenrechtlich begleitet [6].



In geotechnischer Hinsicht wurde durch uns zudem für eine generelle grossräumige Überbauung des Bahnareals eine umfangreiche Datenauswertung zu allen vorhandenen Sondierungen im Gebiet erstellt und das entsprechende Baugrundmodell definiert [5].

Demzufolge sind uns die Baugrund- und Belastungsverhältnisse vor Ort bestens bekannt.

2.2 Verwendete Unterlagen

Für den vorliegenden Bericht wurden primär folgende Grundlagen genutzt und ausgewertet:

Gesetze und Richtlinien

- [1] Kartengrundlagen auf map.geo.admin.ch (u.a. Grundlagenkarten, historische Karten) und geoportal.ch (Grundwasser, Geologie, Vermessung)
- [2] Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung AltIV), 26. August 1998 (aktueller Stand)
- [3] Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung), 04. Dezember 2015 (aktueller Stand)

Berichte, Stellungnahmen, Karten

- [4] Grundbauberatung-Geoconsulting AG, St. Gallen. G 4863, Arealentwicklung Bahnareal St. Gallen - St. Fiden, Abklärung Untergrundbelastungen, 20. Mai 2011.
- [5] Grundbauberatung-Geoconsulting AG, St. Gallen. G 5963, Entwicklung St. Fiden - Heiligkreuz, St. Gallen, Machbarkeitsstudie Überdeckung Bahnhof St. Fiden, 03. Dezember 2020.
- [6] Grundbauberatung-Geoconsulting AG, St. Gallen. G 4863/1, Arealentwicklung Bahnareal St. Gallen - St. Fiden, Altlastenspezifische Aushubbegleitung, 23. März 2021.

3 Baugrundverhältnisse

Im Bauperimeter ist oberflächlich **künstliches Aufschüttmaterial** in stofflich sehr wechselhafter Zusammensetzung zu erwarten. Die Schichtstärke variiert engräumig, liegt aber im Projektperimeter voraussichtlich bei ca. 1.5 - 3.0 m. Darunter folgen **Seeablagerungen**, die überwiegend aus inkohärentem Feinsand mit wechselndem Siltanteil, örtlich auch aus feinsandigem Silt und stark tonigem und dementsprechend kohäsivem Seebodenlehm bestehen. Sporadisch treten auch kiesige Zwischenlagen auf (vermutlich Bachschutt). Die Seeablagerungen sind ab ca. 2 - 3 m Tiefe **wassergesättigt aber nur schlecht durchlässig** und ihre Schichtstärke beträgt im Projektbereich max. einige Meter. Die darunter folgende **Moräne** besteht im oberen Bereich stellenweise aus umgelagertem, verschwemmten Material, im unteren Bereich aber aus einer dank glazialer Vorbelastung meist sehr kompakten und stark verfestigten feinkörnigen Matrix mit hierin eingebettetem Kies, Steinen und Blöcken und wirkt dann **als Grundwasserstauer**. Der **Fels** liegt im Projektgebiet schätzungsweise bei ~ 634 - 636 m ü.M. und damit in ca. 10 - 12 m Tiefe.

Gewässerschutzrechtlich ist das Areal dem **Bereich üB** zuzuordnen, was bedeutet, dass kein schützenswertes Grundwasser vorhanden ist. Die Grundwasserkarte zeigt dementsprechend auch **keinen nutzbaren Grundwasserträger** an.



4 Belastungssituation

Die Aussagen zur Belastungssituation entstammen im Wesentlichen dem Bericht [4]. Vom Bauvorhaben tangiert sind folgende belastete Standorte:

- Altablagerung 3203A0062 - weder Sanierungs- noch Überwachungsbedarf
 - Es treten geringe Untergrundbelastungen mit Inertstoffqualität auf (KW und untergeordnet PAK). Die Belastungen beschränken sich auf eine Tiefe bis ca. 1.5 m ab OKT und liegen damit innerhalb der Aufschüttung. Es ist anzunehmen, dass diese Belastungen bereits mit der Aufschüttung eingebracht wurden und nicht durch den ehemaligen Bahnbetrieb entstanden sind.
- Betriebsstandort 3203B1075 - weder Sanierungs- noch Überwachungsbedarf
 - Bereich des ehemaligen Altmetallverlads. Es treten deutliche Kontaminationen mit z.T. Reaktor- und > Reaktorqualität auf. Massgebend erhöhter Schadstoffparameter ist meist PCB und untergeordnet KW. Daneben treten in geringeren Konzentrationen auch PAK und Schwermetalle auf. Die Belastungen liegen meist in der bis ca. 2.5 m starken Aufschüttung vor. Lokal kann auch der unter der Aufschüttung folgende Bachschutt betroffen sein (maximale Belastungstiefe ca. 3 m).
- Betriebsstandort 3203B1077 - weder Sanierungs- noch Überwachungsbedarf
 - Bereich des alten Brennstofflagers. Bei den heute abgebrochenen ehemals erdverlegten und oberirdischen Tanks, den entsprechenden Umschlagstellen und den heute abgebrochenen Lagerschuppen treten Untergrundbelastungen auf, die einerseits auf Umschlagverluste (oberflächennahe Belastungen), andererseits auf Leckagen an den erdverlegten Tanks (Belastungen in Tiefen von ca. 3 m) zurückzuführen sind. Die Belastungen variieren deutlich. Punktuell wurde Reaktorstoff-Qualität nachgewiesen, meist ist aber nur schwach verschmutztes Material vorhanden. Massgebender Schadstoff ist überwiegend KW, untergeordnet sind auch PAK und PCB erhöht. Die Kontaminationen beschränken sich vorwiegend auf die bis ca. 3 m starke Aufschüttung. Lokal können sie aber auch bis in die Seeablagerungen bis ca. 4.5 m ab OK Terrain reichen. Im Zuge der Aushubarbeiten 2021 [6] wurde hier nur der wenige vorhandene Boden sowie aufgeschüttete Rampenbereiche entsorgt (max. Typ sv-Qualität). Die Belastungen im Untergrund wurden damals nicht ausgehoben.

5 Gefährdungsabschätzung

Im Rahmen einer baubedingten Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die Belastungssituation ist zu prüfen, ob ein Bauvorhaben auf einem belasteten Standort die Vorgaben gemäss Art. 3 der AltIV erfüllt. Der entsprechende Artikel besagt:

Belastete Standorte dürfen durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn:

- a) *sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden; oder*
- b) *ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden.*

Im vorliegenden Fall sind alle belasteten Standorte als wederüberwachungs- noch sanierungsbedürftig eingestuft und somit der Massnahmenklasse C zugeordnet. Die zu erwartenden Schadstoffe



sind nicht mobil und durch das Bauvorhaben ist nicht mit einer verstärkten Mobilisierung (z.B. durch grossflächige Entsiegelungen) zu rechnen, sofern auf konzentrierte Versickerungsanlagen verzichtet wird (was angesichts sehr schlechter Prognosen zur Sickerfähigkeit ohnehin sinnvoll ist). Mit den geringfügigen Aushubarbeiten für Werkleitungen und Fundamente wird vielmehr das vorhandene Schadstoffpotential am Standort herabgesetzt. Letztlich handelt es sich auch nur um eine temporäre Zwischennutzung, so dass das Areal zu einem späteren Zeitpunkt theoretisch wieder für Sanierungen zugänglich werden wird (auch wenn eine Sanierungspflicht derzeit nicht zu erwarten ist).

Gesamthaft erachten wir deshalb **Art. 3 der AltIV als zweifelsfrei erfüllt**, so dass einer Bewilligung des Vorhabens aus altlastenrechtlicher Sicht nichts im Wege steht.

6 Aushub- und Entsorgungskonzept

Angesichts der komplexen Schadstoffsituation (mehrere KbS-Standorte betroffen, örtlich stark variierende Belastungen, mehrere Schadstoffe) sind die geplanten Aushubarbeiten sinnvollerweise als konventioneller Triageaushub mit Zwischenlagerbeprobung umzusetzen. Dabei werden nach sensorischen Kriterien "gleichartige" Bereiche zu Triagehaufen zusammengefügt, beprobt und die Entsorgung jeweils gemäss den im Anschluss vorliegenden Laborresultaten festgelegt. Der Untersuchungsumfang richtet sich nach den Erfahrungen der Voruntersuchungen (KW, PAK, Schwermetalle, PCB).

Material bis zu einem Belastungsgrad von max. Typ sv-Material kann vor Ort wieder eingebaut werden (Hinterfüllungen) sofern dies bautechnisch möglich ist, alles was stärker belastet ist (Typ B, Typ E, >Typ E-Material) ist fachgerecht zu entsorgen.

Nach aktuellem Stand werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Sondierungen und wenigen Analysen am Standort und nach entsprechender Abschätzung der gesamten Aushubkubatur (nur rund 185 m³ fest) durch den Bauherren folgende Mengen an belastetem Aushub für das Bauvorhaben geschätzt:

Material	LVA-Code	Kubatur	Tonnage	Verwertung / Entsorgung
Typ sv-Material	17 05 94	50 m ³	100 to	Wiedereinbau, Verwertung (z.B. Bodenwäsche) / Deponie Typ B
Typ B-Material	17 05 97 ak	50 m ³	100 to	Verwertung (z.B. Bodenwäsche) / Deponie Typ B
Typ E-Material	17 05 91 akb	50 m ³	100 to	Verwertung (z.B. Bodenwäsche) / Deponie Typ E
> Typ E-Material	17 05 05 S	35 m ³	70 to	Verwertung (z.B. Bodenwäsche, Thermik)

Die Entscheidung, ob belastetes Aushubmaterial einer Verwertung zugeführt werden kann oder deponiert werden muss, ist von der stofflichen Zusammensetzung (Feinkornanteil) abhängig. Die genauen Entsorgungsorte sind noch nicht definiert (abhängig vom beauftragten Tiefbauunternehmer).

Nebst den üblichen Arbeitsschutzmassnahmen, die es zusätzlich zum normalen Aushub beim Umgang mit Belastungen zu beachten gilt (Ess- und Trinkverbot in der Baugrube, Waschmöglichkeiten), sind hier keine zusätzlichen Vorkehrungen zu treffen.



7 Weiteres Vorgehen

Die Arbeiten sind fachspezifisch durch ein Altlastenbüro zu begleiten, welches die korrekte Verwertung und Entsorgung kontrolliert, verbleibende Restbelastungen erfasst und die Arbeiten mittels Abschlussbericht dokumentiert.

Grundbauberatung AG

F. Sager

T. Oksakowski

Sachbearbeiter

Felix Sager, dipl. Natw. ETH, Geologe CHGEOL

Tanja Oksakowski, Dipl.-Ing. Montanuniversität Leoben

St. Gallen, 16. März 2026

Fs/To/fs

6660-Standortabklärung

Haftungsbeschränkung

Dieser Bericht wurde von der Grundbauberatung AG verfasst. Die Firma bestätigt, dass bei der Bearbeitung dieses Auftrages die erforderliche Sorgfaltspflicht angewendet worden ist. Die Ergebnisse und Konsequenzen dieses Berichts beruhen dabei auf dem aktuellen Kenntnisstand. Sollten sich nach Fertigstellung dieses Berichts neue Erkenntnisse ergeben oder die Rahmenbedingungen bezüglich des hierin begutachteten Objekts ändern (u.a. Projektänderung), ist der Inhalt dieses Berichts auf seine Gültigkeit hin neu zu beurteilen.

Dieser Bericht ist ausschliesslich für den hierin angegebenen Auftraggeber bestimmt. Eine allfällige Haftung gegenüber Dritten, welche sich auf diesen Bericht berufen, wird ausdrücklich abgelehnt.

**Zwischennutzung Areal Bach, Parz. F6308, St. Gallen
Altlasten-Standortabklärung**





**G 6660
Anhang 1**

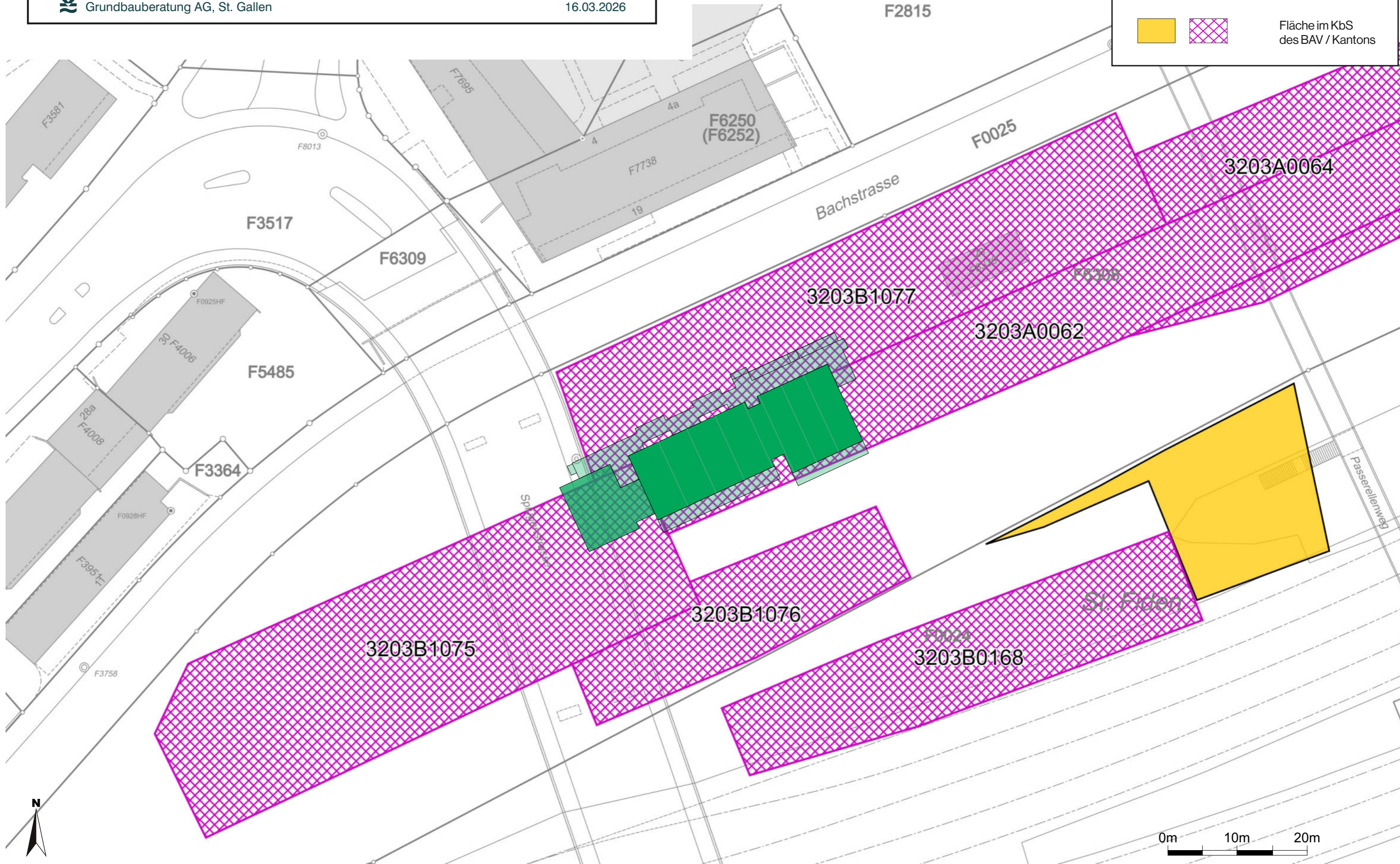
Situation KbS mit Bauprojekt Mst. 1:500

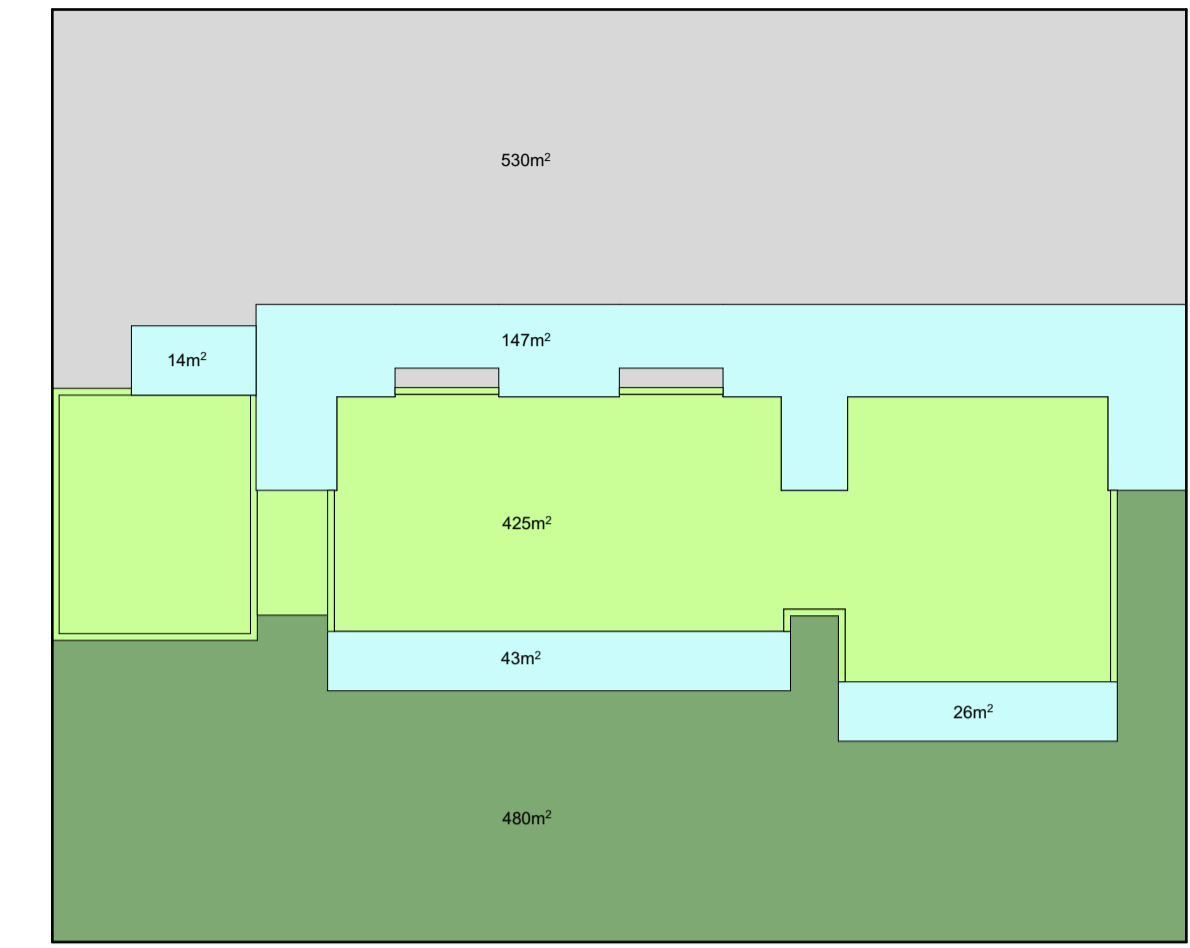
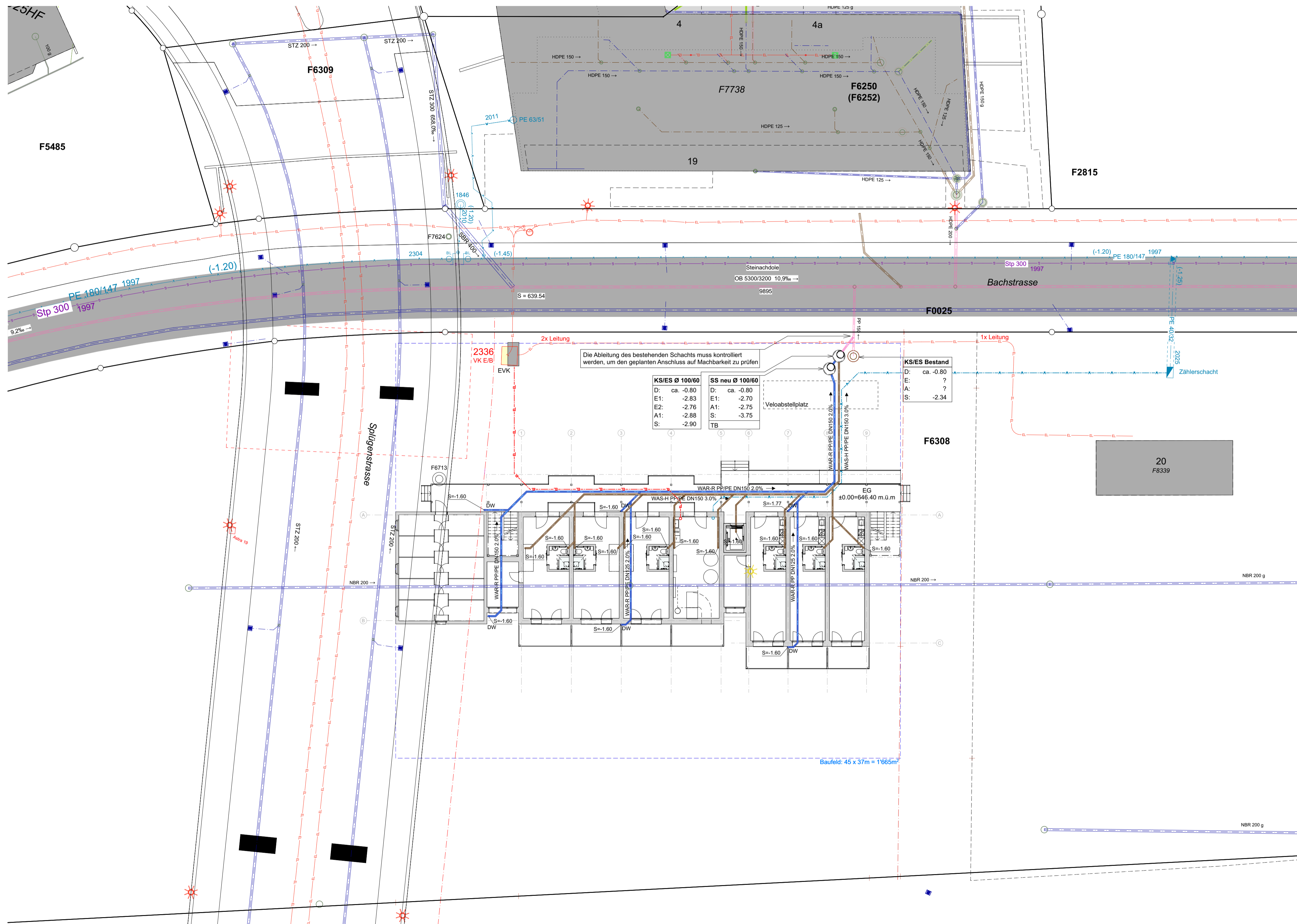
 Grundbauberatung AG, St. Gallen

16.03.2026

LEGENDE:

- | | | |
|---|---|------------------------------------|
|  |  | Bauprojekt |
|  |  | Fläche im KbS
des BAV / Kantons |

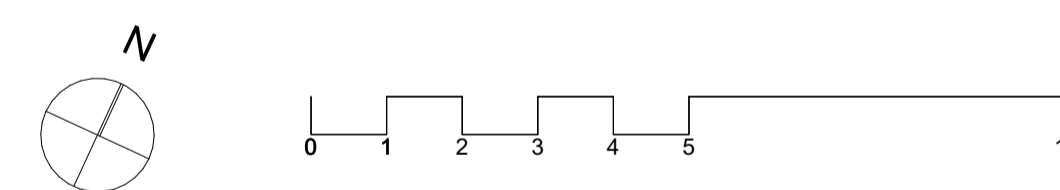




- Legende:**
- 1'665m² Parzelle/Baufeld Total (45x37m)
 - 425m² Flachdach extensiv begrünt Total
 - 230m² Balkon- und Laubengangdächer Wellblech Total
 - 480m² Wiese
 - 530m² Kies/Schotter

Schema Flächen

- Legende Werkleitungen**
- Schmutzwasser best.
 - Schmutzwasser neu
 - Meteorwasser best.
 - Meteorwasser neu
 - Mischwasser best.
 - Mischwasser neu
 - EL - Elektro best.
 - EL - Elektro neu
 - TT - Telefon best.
 - TT - Telefon neu
 - TV - TV best.
 - TV - TV neu
 - W - Wasser best.
 - W - Wasser neu
 - G - Gas best.
 - G - Gas neu
 - WP - Wärmepumpe best.
 - WP - Wärmepumpe neu
 - FW - Fernwärme
 - FW - Fernwärme
 - Abbruch best. Leitungen
 - Abbruch best. Stadtbeleuchtung



Der Projektverfasser
K&L Architekten AG Dipl Arch ETH SIA
Obere Berneggstrasse 66
9012 St.Gallen

Der Grundeigentümer
Politische Gemeinde St. Gallen
Neugasse 3
9004 St. Gallen

Die Bauherrschaft | Der Projektverfasser
Blumer Lehmann AG
Erlenhof
9200 Gossau

Blumer Lehmann
Blumer-Lehmann AG
Erlenhof | 9200 Gossau | Schweiz

± 0.00 = 646.40 m.ü.M.

P050592 Mikro-Wohnungen, St. Fiden, Bachstrasse, Parzelle F6308, 9001, St.Gallen
Blumer Lehmann AG, Erlenhof, 9200 Gossau

Baugesuch
Werkleitungen 1:200

Plan-Nr. 4150_Arch_BE Datum 20.03.2026 Gez. mams Grösse 84|45 Rev

Blumer-Lehmann AG
Erlenhof
CH-9200 Gossau
T + 41 71 388 58 58
F + 41 71 388 58 59
info@blumer-lehmann.com
www.blumer-lehmann.com

K&L Architekten AG | Dipl Arch ETH SIA
Obere Berneggstrasse 66
Postfach | 9012 St.Gallen
T 071 274 03 74
F 071 274 03 79
info@kl-architekten.ch
www.kl-architekten.ch

