

**Gebäudecheck vor Rückbau/Abbruch**  
**Kindergarten Waldgutstrasse 6, 9010 St. Gallen**



**Projekt Nr. 0027**

**Projektverfasser:**  
**F. RE & E – P. Freundlieb**  
**Burgstrasse 22**  
**9404 Rorschacherberg**

**03. März 2026**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeine Angaben</b> .....	<b>1</b>
1.1 Projektperimeter .....	1
1.2 Ausgangslage und Zielsetzung .....	1
1.3 Rechtliche Grundlagen und Normen .....	1
1.4 Objektbeschreibung .....	2
<b>2 Ausgeführte Untersuchungen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Eigene Leistungen .....	3
2.2 Leistungen von Drittfirmen .....	3
2.3 Untersuchungsperimeter .....	3
2.4 Abgrenzung und Vollständigkeit .....	3
<b>3 Resultate</b> .....	<b>4</b>
3.1 Befund und Schadstoffvorkommen .....	4
3.2 Zusammenfassung der Resultate: .....	4
<b>4 Bemerkungen und Empfehlungen</b> .....	<b>4</b>
4.2 Generelle Bemerkungen und Empfehlungen .....	4
4.3 Haftungsbeschränkung .....	5
<b>Anhang I - Typenblätter</b> .....	<b>6</b>
Schadstofffreie Materialien .....	6
Fotodokumentation .....	7
<b>Anhang II – Probenanalyse</b> .....	<b>9</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Projektperimeter

Eigentümer/ Bauherr	Stadt St. Gallen
Auftraggeber:	Mahr Baumanagement GmbH, Bogenstrasse 7b, 9000 St.Gallen
Objekt:	Kindergarten
Baujahr:	1990er
Parzelle Nr./ Gebäude Nr. :	F0769
Projektbezeichnung:	Abbruch/ Rückbau
Datum Probenentnahme:	28.02.2026

## 1.2 Ausgangslage und Zielsetzung

Das oben erwähnte Bauvorhaben wird rückgebaut/ abgebrochen. Aufgrund des Baujahres, allfälliger späterer Umbauarbeiten und den verwendeten Baumaterialien besteht der Verdacht auf Bauschadstoffen im Gebäude.

Der Sanierungsperimeter soll auf Bauschadstoffe untersucht werden. Der Auftrag umfasst die Erfassung allfälliger schadstoffhaltiger Materialien, gemäss Vollzugshilfe VVEA - Modul Bauabfälle.

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über:

- Das Vorkommen (Typ und Lage) von bauschadstoffhaltigen Materialien
- Zu treffende Massnahmen bei der Sanierung/ Entfernung bauschadstoffhaltiger Bauteile

Der nachfolgende Bericht gibt Auskunft über schadstoffhaltige Materialien und Bauteile im Sinne eines Kurzberichts, zur Sicherstellung einer gesetzeskonformen Sanierung und Entsorgung sowie als Informationsgrundlage für die Eigentümer der Liegenschaft.

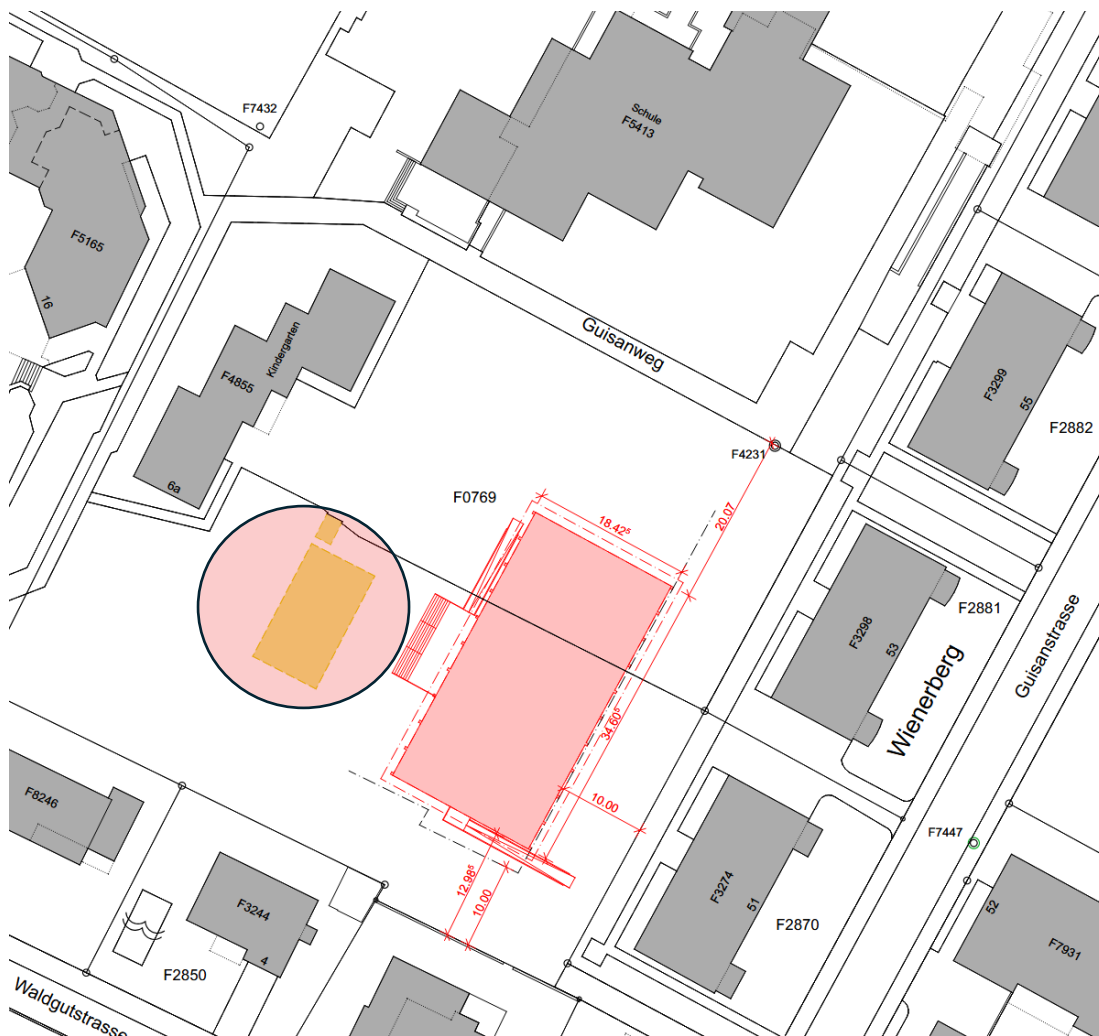
## 1.3 Rechtliche Grundlagen und Normen

- Pflichtenheft der Vereinigung Asbestberater Schweiz VABS
- Vollzugshilfe zur VVEA, Modul Bauabfälle
- Dringlichkeit von Sanierungsmassnahmen, FACH-Schema 2891
- Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen VVEA
- EKAS-Richtlinie 6503 "Asbest"
- Suva Factsheets, Merkblätter und Datenbank Polludoc.ch

## 1.4 Objektbeschreibung

Das eingeschossige Gebäude besteht aus einer Holzkonstruktion mit aufgesetztem Flachdach. Das Gebäude wurde auf Einzelfundamenten erstellt und mit einer Faserzementplatte (Eternit) als Fassadenbekleidung ausgeführt. Das Gebäude wird mit einer Öl-Heizung betrieben (Öltank < 10000l). Es sind keine vorherigen Umbau oder Sanierungsarbeiten bekannt.

Der Kindergarten soll rückgebaut werden und durch einen Neubau ersetzt werden. Hierzu wurde eine Begutachtung durchgeführt und der Abbruchperimeter auf Schadstoffe untersucht.



Untersuchungsobjekt Abbruchobjekt (gelb) Parzelle F0769

## 2 Ausgeführte Untersuchungen

### 2.1 Eigene Leistungen

- Beurteilung der Bausubstanz vor Ort
- Beprobung abzubrechender Bauteile
- Ermittlung des Ausmasses der schadstoffhaltigen Flächen
- Auswertung, Interpretation und Dokumentation der Resultate

### 2.2 Leistungen von Drittfirmen

Laboranalytik für Materialanalysen durch die Firma Analysis Lab AG, Eckweg 8a, 2504 Biel.

Die von dem ausführenden Labor verwendeten Analysemethoden sind in den jeweiligen Laborberichten aufgeführt (Anhang).

### 2.3 Untersuchungsperimeter

Die Sanierung umfasst alle verdächtigen Bauteile im Abbruchperimeter.

### 2.4 Abgrenzung und Vollständigkeit

Die Schadstoffabklärung beruhte zuerst auf einer visuellen Expertenbegutachtung der Oberflächen und beschränkte sich bis auf wenige Ausnahmen auf immobile Bauteile.

Die Wahrscheinlichkeit, dass mit der gewählten Untersuchungsmethode grössere Bauschadstoffvorkommen innerhalb des Untersuchungsperimeters unentdeckt bleiben, wird als gering eingestuft. Es verbleibt jedoch eine gewisse Unsicherheit betreffend verdeckt eingebaute Schadstoffe, wie z.B. innerhalb von Wand- / Deckenelementen, Dachaufbauten, die von den Untersuchungen nicht erreicht werden konnten.

Der vorliegende Bericht gilt nicht als Entsorgungskonzept gemäss VVEA. Die in den Typenblättern (Anhang) vorgeschlagenen Entsorgungswege können lediglich als Grundlage für ein solches Konzept verwendet werden.

### 3 Resultate

#### 3.1 Befund und Schadstoffvorkommen

Die Beprobungen geben Auskunft über die Beschaffenheit bzw. Schadstoffgehalte an den jeweiligen Untersuchungsstellen, welche als repräsentativ für die betroffenen Bereiche und Materialien beurteilt werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die festgestellten Bauschadstoffe und die Massnahmen innerhalb des Untersuchungsperimeters zusammengestellt.

Tabelle Beprobung:

Probe	Raum	Bauteil	Labor	Asbest	Massnahmen	Typenblatt
P01	Kindergarten	Deckenplatte	X	Nein	Keine Massnahmen	
P02	Kindergarten	Bodebelag 2. Lage	X	Nein	Keine Massnahmen	
P03	Kindergarten	Bodenbelag	X	Nein	Keine Massnahmen	
P04	Kindergarten	Fassadenplatte	X	Nein	Keine Massnahmen	

#### 3.2 Zusammenfassung der Resultate:

Die Ergebnisse aus der Beprobung sind negativ auf Asbestfasern.

Auf Grund des Baujahrs sind weitere Schadstoffvorkommen im Rückbauperimeter auszuschliessen.

### 4 Bemerkungen und Empfehlungen

#### 4.2 Generelle Bemerkungen und Empfehlungen

Sollten beim Rückbau verdeckte und in diesem Bericht nicht aufgeführte verdächtige Materialien zum Vorschein kommen, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen. In diesem Fall ist eine fachliche Beurteilung der Situation – gegebenenfalls unter Beizug eines Schadstoffexperten – vorzunehmen (Art. 3 BauAV).

Die anfallenden Abfälle sind zu dokumentieren. Eine entsprechende Entsorgungsgrundlage ist dem Bauherrn zu übermitteln, damit auf Verlangen der zuständigen Baubehörde ein rechtskonformer Entsorgungsnachweis erstellt werden kann (Art. 16 VVEA).

### 4.3 Haftungsbeschränkung

Die Inhalte des Berichts und darin aufgeführten Feststellungen basieren nach bestem Wissen und Gewissen auf den zum Zeitpunkt der Abfassung verfügbaren Informationen. Ein Restrisiko unbekannter Schadstoffvorkommen bleibt bestehen. Der Bericht ist ausschliesslich für den genannten Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten, die sich auf diesen Bericht berufen, wird ausdrücklich ausgeschlossen. Das vorliegende Gutachten ist nicht als alleinige Grundlage für die Ausschreibung einer Schadstoffsanierung geeignet. Es wird empfohlen, ergänzende Untersuchungen durchzuführen und detaillierte Submissionsunterlagen auszuarbeiten.

Rorschacherberg, 04.03.2026

F. RE & E- P. Freundlieb



BSc. Civil Engineering  
Gebäudediagnostik

## Anhang I - Typenblätter

### Schadstofffreie Materialien



Probe 1: Deckenplatte

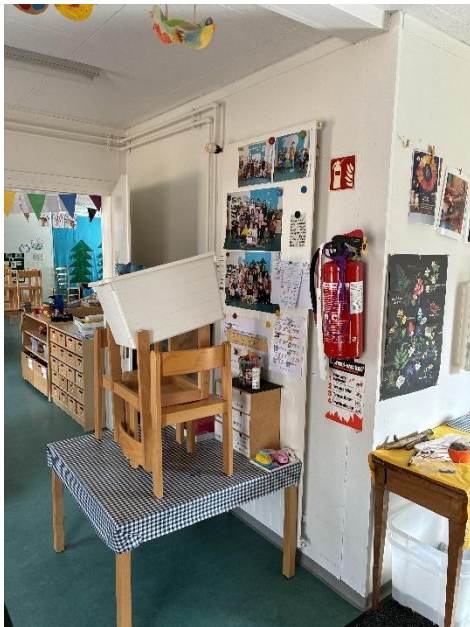


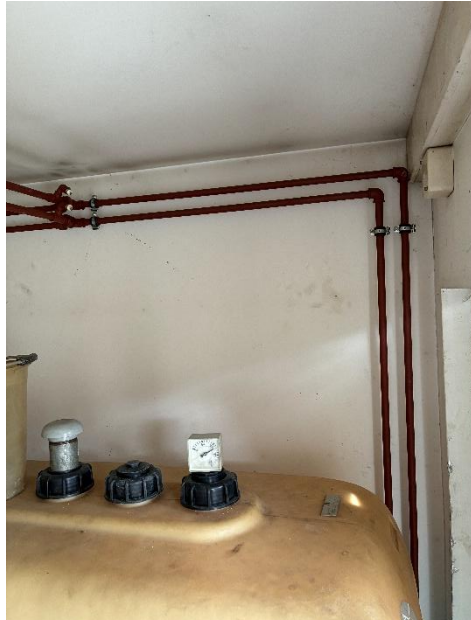
Probe 2/3: Bodenbelag 1. Lage/ 2.Lage



Probe 4: Fassadenplatte Eternit

Fotodokumentation





# Anhang II – Probenanalyse

## Probenanalyse Analysis Lab AG

**analysis** LAB

Bericht Nr:

HC3-673

Analysendatum & Ort:

03.03.2026

Frauenfeld

AUFTRAGGEBER →

**F. RealEstate&Engineering**

Freundlieb Philipp  
Burgstrasse 22  
9404 Rorschacherberg

PRÜFUNG →

**Asbestanalyse in Materialproben**

REFERENZ →

0027 / Objekt: Kindergarten Waldgutstrasse 6, 9010 St. Gallen / Gebäudecheck vor Rückbau /  
Probennahme: 28.02.2026

EINGANGSDATUM: →

03.03.2026

VERFAHREN →

Die Asbestanalysen in Materialien nach ISO 22'262-1 mittels Rasterelektronen-mikroskopie mit  
optimierter Probenvorbereitung lieferten folgende Ergebnisse:

PROBEN →

---

P01 / Deckenplatten  
• Kein Asbest nachgewiesen

---

P02 / Bodenbelag 2. Lage  
• Kein Asbest nachgewiesen

---

P03 / Bodenbelag  
• Kein Asbest nachgewiesen

---

P04 / Eternit Fassade  
• Kein Asbest nachgewiesen

---

Allgemeine Bemerkung:

Die Nachweisgrenze hängt von der Art des analysierten Materials ab. Tests an zertifizierten Referenzmaterialien haben eine Nachweisgrenze von weniger als 0,01% (Massengehalt) ergeben. Asbesthaltige Materialien sind unabhängig vom Asbestgehalt ordnungsgemäss zu behandeln und entsorgen. In der Schweiz existiert keine gesetzliche Gehaltsgrenze, unterhalb derer ein Material trotz Nachweis als asbestfrei gilt. Die Ergebnisse beziehen sich nur auf die erhaltenen Proben. Die Interpretation und Verwendung der Ergebnisse liegt ausserhalb der Verantwortung des Labors. Die zur Analyse verwendeten Probenträger werden vom Labor für einen Zeitraum von 2 Monaten archiviert. Dieser Bericht ist in seiner Vollständigkeit zu verwenden. Die partielle Reproduktion ist ohne die Zustimmung von Analysis Lab AG nicht gestattet.

Datum & Analysenort::

Frauenfeld, den 03.03.2026

Analyst & Titel:

Joël Gueniat | Qualitätsbeauftragter

Unterschrift:

