

Rubrik: Bau, Raum, Verkehr, Umwelt und Energie
Unterrubrik: Baugesuch
Publikationsdatum: KABNW 21.10.2025
Öffentlich einsehbar bis: 21.01.2026
Meldungsnummer: BA-NW05-0000000485

Publizierende Stelle



Politische Gemeinde Hergiswil NW, Seestrasse 54, 6052 Hergiswil NW

Baugesuch – Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Ersatzbaute), Hergiswil (NW)

Titel

Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Ersatzbaute)

Adresse

Riedmattstrasse 13
6052 Hergiswil

Parzelle

623

Gesuchstellende Partei

Gebau Immobilien AG
Sonnenbergstrasse 20
6052 Hergiswil
Schweiz

Rechtsmittel / Einsichtnahme

Die Baugesuchsunterlagen liegen während 20 Tagen zur öffentlichen Einsicht in der jeweiligen Gemeindekanzlei auf. Öffentlich-rechtliche Einwendungen sind während dieser Frist schriftlich, mit Begründung und Anträgen sowie im Doppel beim Gemeinderat einzureichen (Art. 147 Abs. 2 PBG).

Kontaktstelle

Politische Gemeinde Hergiswil NW
Seestrasse 54
6052 Hergiswil NW

Frist

Ablauf der Frist: 10.11.2025



Beckenried



Buochs



Dallenwil



Emmetten



Ennetbürgen



Ennetmoos



Hergiswil



Oberdorf



Stans



Stansstad



Wolfenschiessen



GESUCH UM ERTEILUNG EINER BAUBEWILLIGUNG

Der Gesuchsteller ersucht um Erteilung einer Baubewilligung gemäss Planungs- und Baugesetz NG 611.1 PBG vom 21.05.2014 und Planungs- und Bauverordnung NG 611.11 PBV vom 25.11.2014) und dem Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde.

Verfahren → wird von der Gemeinde ausgefüllt			
☒ ordentliches Verfahren nach Art. 143ff PBG		☐ vereinfachtes Verfahren nach Art. 154 PBG	
Gesuch Nr.	Eingang	14.10.2025	
Archiv Nr.	Amtsblatt	21.10.2025	
Entscheid durch	☐ Bauchef/Bauamt	☐ Kommission	☒ Gemeinderat
Datum des Entscheids			

Bezeichnung Bauvorhaben: EFH Riedmattstrasse 13

1. Gesuchsteller/in / Bauherrschaft Bei mehreren Gesuchstellern/-innen Vollmacht beilegen.	Name; Firma	Gebau Immobilien AG	Tel.	041 632 55 11
	Vorname	Patrick Föllmi	Fax.	
	Adresse	Sonnenbergstrasse 20	Mobile	
	PLZ / Ort	6052 Hergiswil	E-Mail	architektur@gebau.ch

2. Grundeigentümer/in ☒ mit Pkt. 1 identisch ☐ Untersteht BewG Bei mehreren Grundeigentümern/-innen separates Verzeichnis beilegen.	Name; Firma		Tel.	
	Vorname		Fax.	
	Adresse		Mobile	
	PLZ / Ort		E-Mail	

3. Projektverfasser/in ☐ mit Pkt. 1 identisch	Name; Firma	Gebau AG	Tel.	041 632 55 15
	Vorname	Patrick Föllmi	Fax.	
	Adresse	Sonnenbergstrasse 20	Mobile	
	PLZ / Ort	6052 Hergiswil	E-Mail	architektur@gebau.ch

4. Grundstück			
Parz.-Nr.: 623	Ortsbezeichnung / Strasse: Riedmattstrasse 13		
Parz.-Fläche: 728 m2	anrechenbar gem. 8.1 IVHB: 728 m2	☐ Seeparzelle	
Zonen: Wohnzone 11b	☐ Fliessgewässer-Gewässerraum betroffen	Lärm-ES:	
☐ ausserhalb Bauzone	☐ Gestaltungsplanpflicht	☐ Bebauungsplan vorhanden	
☐ Grundwassergebiet	☐ Grundwasserschutzzone	☐ Grundwasserschutzzonareal	

5. Schutzobjekte / -gebiete, Baulinien					
Gebäude Kulturobjekt:	☒ Nein	☐ geschützt	schutzwürdig: ☐ A ☐ B ☐ C		
Ortsbildschutz/ISOS:	☒ Nein	☐ Ja	Landsch. empf. Siedl.gebiet:	☐ Nein	☒ Ja
kant. Landschaftsschutz:	☒ Nein	☐ Ja	Archäologisches Gebiet:	☒ Nein	☐ Ja
BLN-Gebiet:	☒ Nein	☐ Ja	Naturobjekt betroffen:	☒ Nein	☐ Ja
Baulinien betroffen:	☒ Nein	☐ Ja	Jagdbanngebiet:	☒ Nein	☐ Ja

6. Objektbeschreibung					
Art:	☒ Neubau ☐ Ersatzbau ☐ An-/Umbau ☐ Sanierung ☐ Nutzungsänderung ☒ Abbruch ☐ andere:				
Nutzung:	☒ Wohnen ☐ Wohnen/ Gewerbe (Wohnanteil : %) ☐ Gewerbe/Industrie ☐ öffentl. Gebäude ☐ landw. Gebäude ☐ andere:				
Kosten: (ohne Bauland / Umgebung)	SFr.: 4'000'000	m ³ SIA: 2874	☐ SIA 116 ☐ SIA 416	SFr./m ³ : 1'391	
Baudaten:	Baubeginn: noch offen		Baudauer: ca. 18 Monate		
Baugespann:	Ausgesteckt am: 7.10.2025		☐ nicht erforderlich (gemäss Absprache Bauamt)		
Bemerkungen :					

7. Grundmasse / Berechnung		Berechnungen / Abstände und Schemapläne sind dem Baugesuch beizulegen!	
Zulässige Überbauungsziffer ÜZ gemäss BZR:	Höchstanteil Hauptbauten: 100 %	Höchstanteil Nebenbauten:	0 %
Berechnete Überbauungsziffer ÜZ:	Anteil Hauptbauten :	% Anteil Haupt- und Nebenbauten:	%
Zulässige Gesamthöhe gemäss BZR:	Total:	218	Berechnete max. Gesamthöhe: 11
Grünflächenziffer GFZ gem. BZR:	erreichte GFZ: 0.55		

8. Konstruktion und Gestaltung					
Fundationsart:	☒ Flachfundation	☐ Pfählung =	Unbedenklichkeitsnachweis erforderlich		
Hang-/Baugrubensicherung:	gem. Ingenieur		weiteres:		
Tragkonstruktion UG:	☒ Beton/Mauerwerk	☐ Stahl	☐ Holz	andere:	
Tragkonstrukt. EG + OG's:	☒ Beton/Mauerwerk	☐ Stahl	☐ Holz	andere:	
Tragkonstrukt. oberstes Geschoss:	☒ Beton/Mauerwerk	☐ Stahl	☐ Holz	andere:	
Fassaden UG:	Material: Alucobond/Blech/Eternit		Farbe: Erdton, dunkelbraun/graubraun		
Fassaden OG's:	Material: Alucobond/Blech/Eternit		Farbe: Erdton, dunkelbraun/graubraun		
Bedachung:	Material: extensive Begrünung/PVA		Farbe: Solarpaneelen, bergrünt		
Solaranlage :	Link zum Formular Meldung / Gesuch Solaranlagen				

9. Abstellplätze für Fahrzeuge			Nachweise der Berechnungen sind dem Baugesuch beizulegen!		
Abstellplätze nach § 52 ff PBV			2 x 1.5 = 3 PP		
PKW:	Abstellplätze (offen)	Einstellplätze (gedeckt)	Total Plätze	(davon Besucher-PP)	Anzahl-PP Ersatzabgabe
bestehend:			0		
neu:	2	2	4	1	
wegfallend:			0		
Total Plätze	2	2	4	1	0

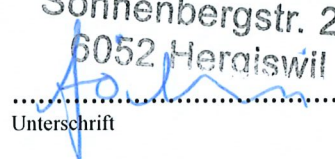
12. Erdbebensicherheit		(siehe Merkblatt: „Begleitinformation Erdbebensicherheit“)	
Für Neubauten und Ersatzneubauten sind die Anforderungen an die Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 261 einzuhalten. Für Um-, An-, Aus- und Aufbau gelten die Anforderungen an die Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 269/8 (respektive Merkblatt SIA 2018 bis Inkrafttreten der Norm SIA 269/8).			
Neubau / Ersatzneubau Gebäude mit max. 1 Geschoss über Terrain, landwirtschaftliche Gebäude oder Kleinbaute ➔ keine weiteren Eingaben zum Thema Erdbeben notwendig! ☒ Anderes Bauvorhaben Erdbebenzone (EZ) ☒ 2 Baugrundklasse (BGK) ☐ A ☐ B ☒ C ☐ D ☐ E ☐ F Bauwerksklasse (BWK) ☒ I Bauwerksklasse (BWK) ☐ II Bauwerksklasse (BWK) ☐ III ➔ Vor Baubeginn ist das Formular „Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit“ der Baubewilligungsbehörde einzureichen. ➔ Formular „Erdbebensicherheit - Neubau und Umbau“ einreichen. ➔ Es ist ein nachvollziehbarer technischer Bericht zum erdbebengerechten Entwurf sowie zu den Tragsicherheits- und Gebrauchstauglichkeitsnachweisen für das Tragwerk, die sekundären Bauteile und die relevanten Einrichtungen und Installationen einzureichen.			
☐ Um-, An-, Aus-, Aufbau ☐ Kein Eingriff in die Tragstruktur oder unwesentliche Schwächung des Tragwerks ☐ Kosten weniger als 1 Mio. CHF und weniger als 10% der NSV-Summe ☐ Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken ➔ keine weiteren Eingaben zum Thema Erdbeben notwendig! ☐ Anders Bauvorhaben Erdbebenzone (EZ) ☒ 2 Baugrundklasse (BGK) ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F Bauwerksklasse (BWK) ☐ I Bauwerksklasse (BWK) ☐ II Bauwerksklasse (BWK) ☐ III ➔ Vor Baubeginn ist das Formular „Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit“ der Baubewilligungsbehörde einzureichen. ➔ Formular „Erdbebensicherheit - Neubau und Umbau“ einreichen. ➔ Technischer Bericht einreichen (Beschrieb siehe Neubau). ☐ Wesentlicher Eingriff in die Tragstruktur Erdbebenzone (EZ) ☒ 2 Baugrundklasse (BGK) ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F Bauwerksklasse (BWK) ☐ I Bauwerksklasse (BWK) ☐ II Bauwerksklasse (BWK) ☐ III ➔ Vor Baubeginn ist das Formular „Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit“ der Baubewilligungsbehörde einzureichen. ➔ Formular „Erdbebensicherheit - Neubau und Umbau“ einreichen. ➔ Technischer Bericht einreichen (Beschrieb siehe Neubau).			

13. Naturgefahren		(fachliche Auskunft erteilt: NSV Nidwaldner Sachversicherung, Stans; 041 618 50 50)	
Gefahrenzone/-karte :	☐ keine ☐ 1 rot ☐ 2 blau und gelb ☒ 3 zebra	Zuweisung gemäss PBV 611.11 § 14	
Für die Gefahrenzonen 1 + 2 ist ein Formular „Nachweis Naturgefahren“ je nach Gefahrenprozesszone einzureichen. Für die Gefahrenzone 3 ist ein Nachweis zu erbringen, dass Dritte keiner Mehrgefährdung ausgesetzt werden. Bei Sonderrisiken, insbesondere Tanklagern, wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone 2.			
Gefahrenprozesszone:	☐ Seehochwasser ☐ Fliessgewässer ☐ Oberflächenabfluss ☐ Spontane Rutschung ☐ Permanente Rutschung ☐ Sturz ☐ Lawine		
Für Gefahrenprozesszone Seehochwasser, Fliessgewässer, Oberflächenabfluss: Für Gefahrenprozesszone Rutschungen: Für Gefahrenprozesszone Steinschlag, Felssturz: Für Gefahrenprozesszone Lawine:		➔ Formular Gewässer ➔ Formular Rutschungen ➔ Formular Sturz ➔ Formular Lawine	

14. Brandschutz		(fachliche Auskunft erteilt: NSV Nidwaldner Sachversicherung, Stans; 041 618 50 50)	
Gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie „Qualitätssicherung im Brandschutz“ ist mit dem Baugesuch ein Brandschutznachweis einzureichen (siehe Anleitung und Musternachweise).			
☐ Kleinbauten, kleine Umbauten, Fassadensanierungen		➔ kein Nachweis notwendig	
☒ Einfamilienhaus, Nebenbauten (< 150 m2), landwirtschaftliche Bauten (QSS 1)		➔ kein Nachweis notwendig	
☐ andere Bauvorhaben (QSS 1 – 4)		➔ Nachweis einreichen	

15. Ausnahmegesuch	
Antrag:	
Begründung:	

16. Bemerkungen
Eine Mehrgefährdung für die Nachbargrundstücke gemäss Punkt 13 liegt aufgrund der Terraingestaltung und der Entwässerung nicht vor. Wärmeschutznachweis, Bohrgesuch, Meldeformular PV-Anlage, definitiver Umgebungsplan werden vor Baubeginn eingereicht.

Die Unterzeichnenden haben von den Hinweisen und massgebenden Vorschriften Kenntnis genommen.		
Gesuchsteller/in / Bauherrschaft (bei mehreren nur bevollmächtigte/r Vertreter/-in; bei juristischen Personen mit Firmenstempel)	Grundeigentümer/in (bei mehreren nur bevollmächtigte/r Vertreter/-in oder separates Unterschriftenblatt beilegen)	Projektverfasser/in (mit Firmenstempel)
Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20 6052 Hergiswil	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20 6052 Hergiswil	GEBAU AG Sonnenbergstr. 20 6052 Hergiswil
 Unterschrift	 Unterschrift	 Unterschrift
Ort, Datum Hergiswil, 10.10.2025		

Beilagen zum Bewilligungsgesuch (1x digital und 3x in Papierform; unterzeichnet)

> Gem. §44 PBV sind bei Um-/Anbauten best. Bauteile schwarz, neue Bauteile rot und abzubrechende Bauteile gelb zu kennzeichnen!

> Die Formulare müssen evtl. zuerst heruntergeladen und gespeichert werden, bevor sie aufgefüllt werden können!

Pläne	Aktueller Situationsplan, Mst. 1:500, 1:200 oder 1:100	☒
	Plangrundlagen (Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung); mind. Mst. 1:100	☒
	Werkleitungsplan (Kanalisation, Wasserversorgung, weitere Werkleitungen), Mst. 1:100	☒
	Bauplatzinstallationsplan inkl. Unterschriften betreffend fremdes Grundeigentum	☐
	Schutzraumgrundriss und Schnitte vermassst, Mst. 1:50	☒

Weitere Unterlagen	Bewilligungsgesuch	☒
	Aktueller Grundbuchauszug inkl. Eigentümerliste bei mehreren Grundeigentümer / STWEG	☒
	Berechnungen gemäss Punkt 7 und 8 inkl. Schema (Bauziffern, Abstellplätze usw.)	☒
	Kubische Berechnung inkl. Grundrisschema	☒
	Baubeschrieb	☒
	Material- und Farbkonzept inkl. Muster	☐
	Dienstbarkeitsverträge	☐
	Entsorgungskonzept und Schadstoffermittlung (Art. 22 kantonales Umweltschutzgesetz)	☒
	Deklaration Anschlussgebühren inkl. Entwässerungsschema	☒
	Modell	☐
	Fotos	☐
	Vollmacht	☐
	Unterlagen bei Unterstehung nach BewG	☐

	Dokument	zuständige Fachstelle	Link	
Nachweise	Energietechnischer Nachweis, prov. Minergiezertifikat A oder P	EFS	x	☐
	Lärmschutznachweis	AUE	x	☐
	Brandschutznachweis	NSV	x	☐
	Nachweis Naturgefahren bei Gefahrenzone 1 und 2:			
	- Formular Seehochwasser / Fliessgewässer / Oberflächenabfluss	NSV	x	☐
	- Formular Rutschung	NSV	x	☐
	- Formular Steinschlag / Felssturz	NSV	x	☐
	- Formular Lawine	NSV	x	☐
	Erdbebensicherheit „Neubau und Umbau“ BWK II	NSV	x	☐
	Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit (☞ wird mit Baubewilligung zugestellt)			
	Unbedenklichkeitsnachweis bei Bauten im Grundwasser	AUE	x	☐
	Lager- und Stapelvolumenberechnung	ALW	x	☐
	Formular Baubeschreibung betr. Plangenehmigung und Planbegutachten	AfA	x	☐
	Standortdatenblatt NIS (☞ kein offizielles Formular)	AUE		☐
	Umweltverträglichkeitsbericht (☞ kein offizielles Formular)	AUE	x	☐
	Geologisches Gutachten (☞ kein offizielles Formular)	AUE		☐
	Behindertengerechte Bauweise inkl. Schemaplan	BHB		☐
	Meldeformular für Tankanlagen oder Gebindelager (bis 2'000 lt.)	AUE	x	☐
	Maschinenliste für Landwirtschaftsbetriebe	ARE	x	☐

Spezielle Gesuche	Gesuch um Befreiung Schutzraumbaupflicht	AMZ	x	☐
	Formular zur Begründung von Terrainveränderungen	ARE	x	☐
	Rodungsgesuch	AWN	x	☐
	Gesuch für Unterabstand Wald (☞ kein offizielles Formular)	AWN		☐
	Gesuch für die Bewilligung von Bohrungen	AUE	x	☐
	Gesuch um Einleitung oder Versickerung von Regenwasser	AUE	x	☒
	Gesuch für Unterabstand Kantonsstrasse (☞ kein offizielles Formular)	AMO		☐
	Gesuch vorübergehende Benützung öffentlichen Strassengebietes	AMO	x	☐
	Gesuch für Grabarbeiten	AMO	x	☐
	Gesuch um Bewilligung für eine Wärmepumpenanlage mit Erdsonden	AUE	x	☐

Kontakt Fachstellen

AfA	Amt für Arbeit	041 618 76 54	ARE	Amt für Raumentwicklung	041 618 72 02
AUE	Amt für Umwelt und Energie	041 618 40 60	AWN	Amt für Wald und Naturgefahren	041 618 40 50
ALW	Amt für Landwirtschaft	041 618 40 40	BK	Baukoordination NW	041 618 72 23
AMZ	Amt für Militär und Zivilschutz	058 467 56 00	EFS	Energiefachstelle	041 618 40 54
AMO	Amt für Mobilität	041 618 72 02	NSV	Nidwaldner Sachversicherung	041 618 50 50



Teil - Grundbuchauszug

Grundbuch Hergiswil

Liegenschaft Nr. 623

Riedmatt, Plan Nr. 25

Gesamtfläche 728 m², Gartenanlage (527 m²), übrige befestigte Flächen (53 m²)

Gebäude, Riedmattstrasse 13 (148 m²)

Mutationsnr. 2767, 22.07.2019 Beleg 926

Eigentümer

Gebau Immobilien AG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-101.489.733,
6052 Hergiswil NW, Sonnenbergstrasse 20

Erwerbstitel

Kauf 25.02.2025 Beleg 274

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

laut Grundbuch

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 1952359A.0

Recht: Baubeschränkung laut Beleg 359A/52

zulasten Grundstück Nr. 604

23.06.1952 Beleg 359A

01.01.1975 Beleg BH 449

ID 1974B050.14

Recht: Fahrwegrecht mit speziell geregelter Unterhaltspflicht

zulasten Grundstück Nr. 1363

01.01.1975 Beleg BH 50

27.03.2002 Beleg 445



ID 1974B301.0
Recht: Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 927
01.01.1975 Beleg BH 301

ID 1974B447.3
Recht: Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 226
01.01.1975 Beleg BH 447

ID 1974B448.0
Last: Einfriedigungspflicht
zugunsten Grundstück Nr. 1258, 1373
01.01.1975 Beleg BH 448
19.01.1988 Beleg 96
15.10.1998 Beleg 1907

ID 1974B448.1
Last: Näherbaurecht für Garage (2.55 m)
zugunsten Grundstück Nr. 604
01.01.1975 Beleg BH 448

ID 1974B455.0
Recht: Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 928
01.01.1975 Beleg BH 455

ID 1974B456.0
Recht: Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 930
01.01.1975 Beleg BH 456

ID 1974B457.0
Recht: Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 929
01.01.1975 Beleg BH 457
07.05.2024 Beleg 637

ID 1974B458.0
Recht: Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 926
01.01.1975 Beleg BH 458

ID 1974B459.0
Recht: Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 956
01.01.1975 Beleg BH 459

ID 19970610.0
Recht: Höhenbeschränkung für Bauten und Pflanzungen
(maximal 503.50 m ü.d.M.) laut Plan
zulasten Grundstück Nr. 1364
09.04.1997 Beleg 610
15.10.1998 Beleg 1907



ID 19970610.1

Recht: Höhenbeschränkung für Bauten und Pflanzungen
(maximal 503.50 m ü.d.M.) laut Plan
zulasten Grundstück Nr. 1365
09.04.1997 Beleg 610
15.10.1998 Beleg 1907

ID 19970610.2

Recht: Höhenbeschränkung für Bauten und Pflanzungen
(maximal 503.50 m ü.d.M.) laut Plan
zulasten Grundstück Nr. 1366
09.04.1997 Beleg 610
15.10.1998 Beleg 1907

ID 19970610.3

Recht: Höhenbeschränkung für Bauten und Pflanzungen (maximal 503.50 m ü.d.M.) laut Plan
zulasten Grundstück Nr. 1373
09.04.1997 Beleg 610
15.10.1998 Beleg 1907

ID 19982266.0

Last: Grenzbaurecht beziehungsweise Überbaurecht für Stützmauer und Böschung laut Plan
zugunsten Grundstück Nr. 604
03.12.1998 Beleg 2266

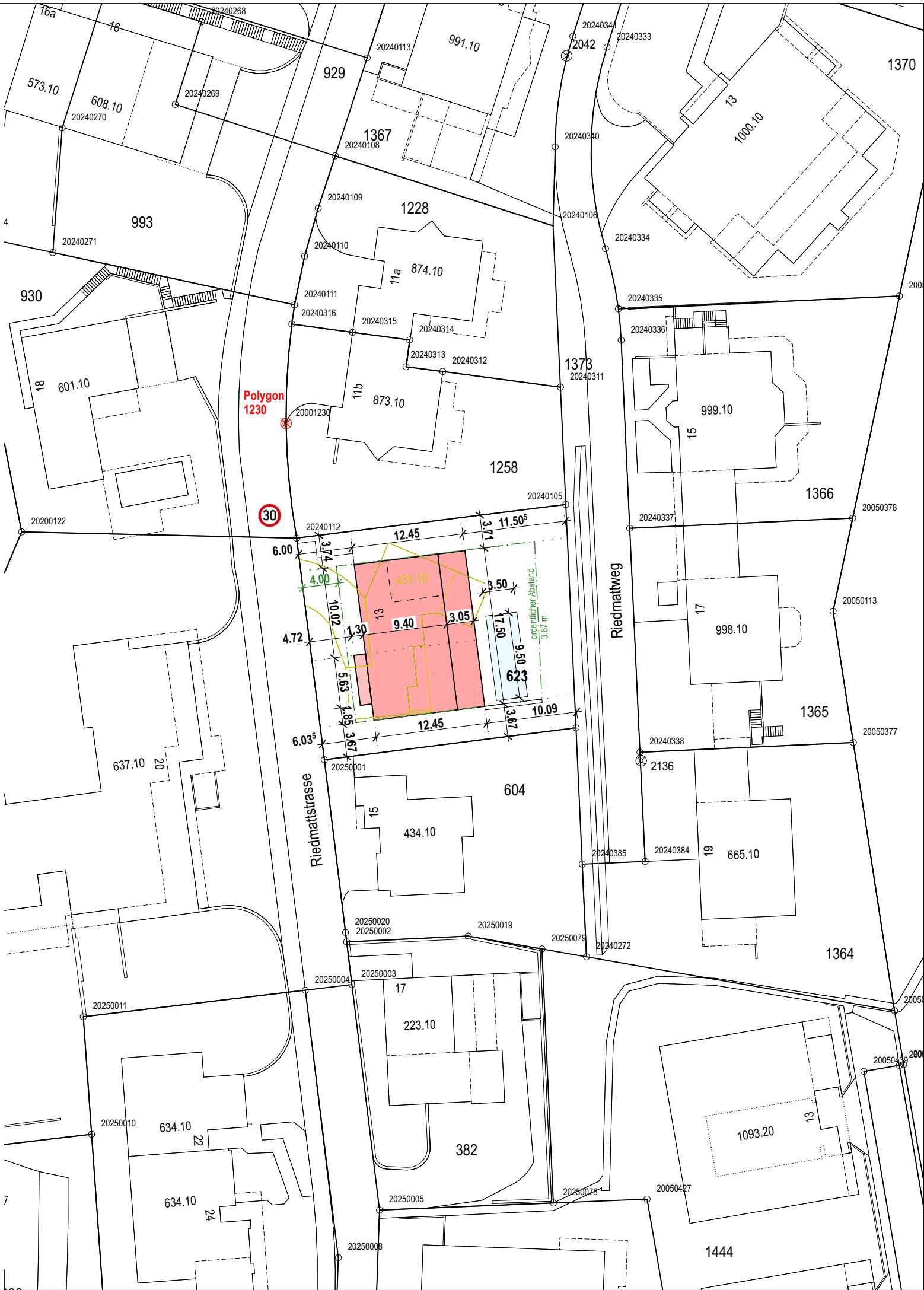
Grundpfandrechte

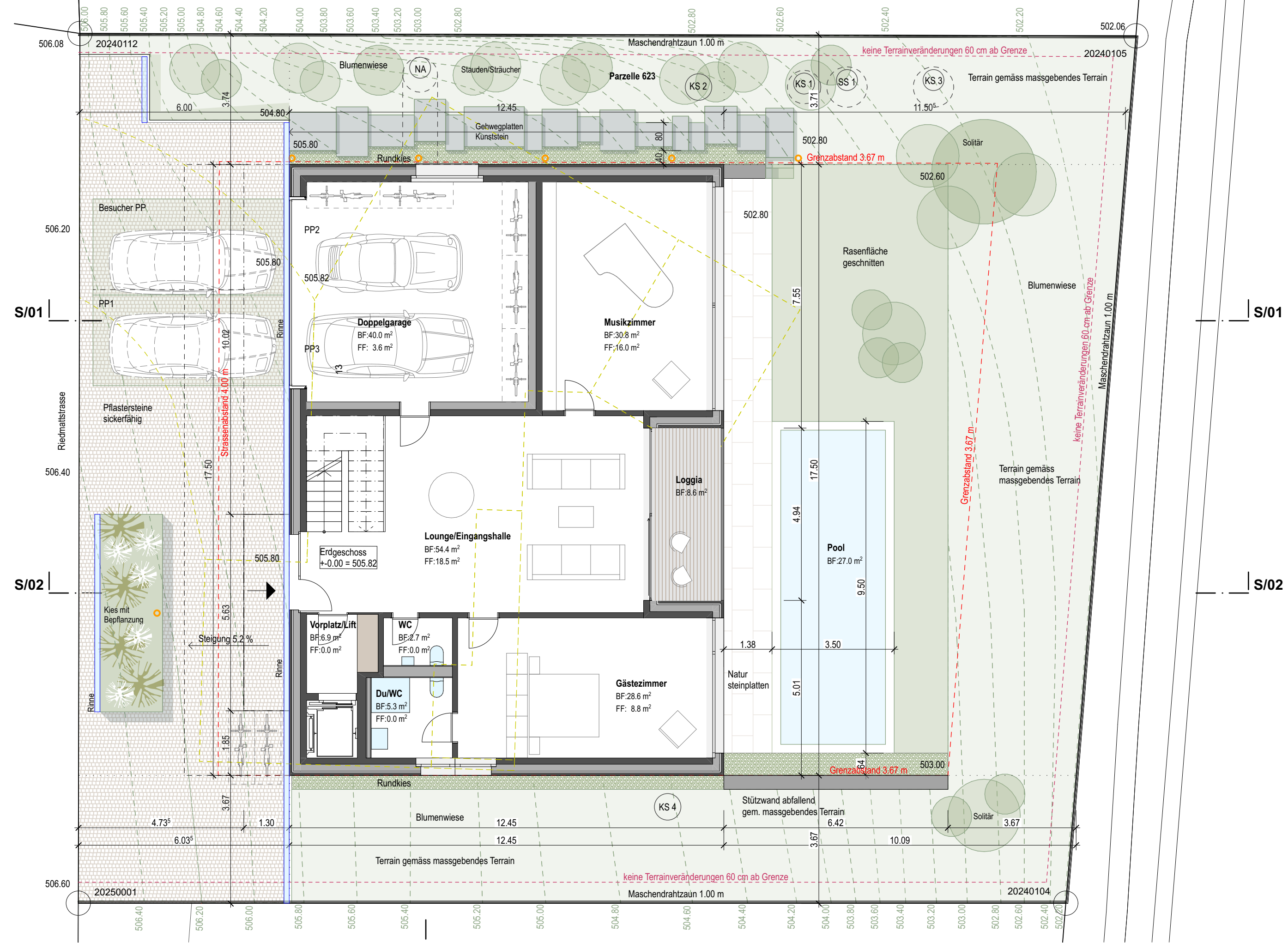
laut Grundbuch

6371 Stans, 22.04.2025/gw

Grundbuchamt Nidwalden
Der Grundbuchverwalter







ERDGESCHOSS

GEBAU

EFH Lakeview 13

BAUEINGABE UNTERGESCHOSS + ERDGESCHOSS

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Masstab	1:100	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.27	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

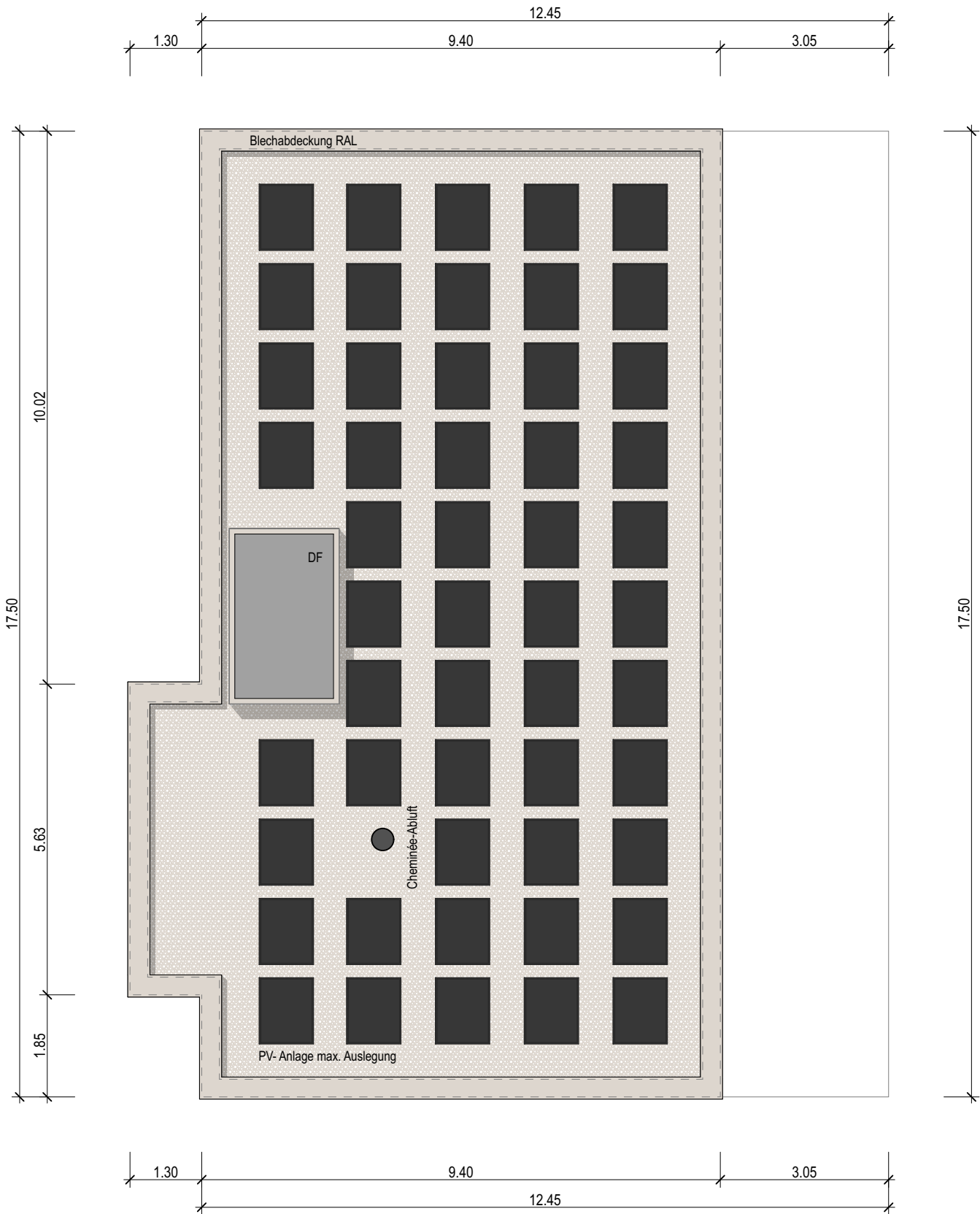
Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi



UNTERGESCHOSS



DACHAUFSICHT



ATTIKA



EFH Lakeview 13

BAUEINGABE OBERGESCHOSS, ATTIKA, DACHAUFSICHT

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:100	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.28	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

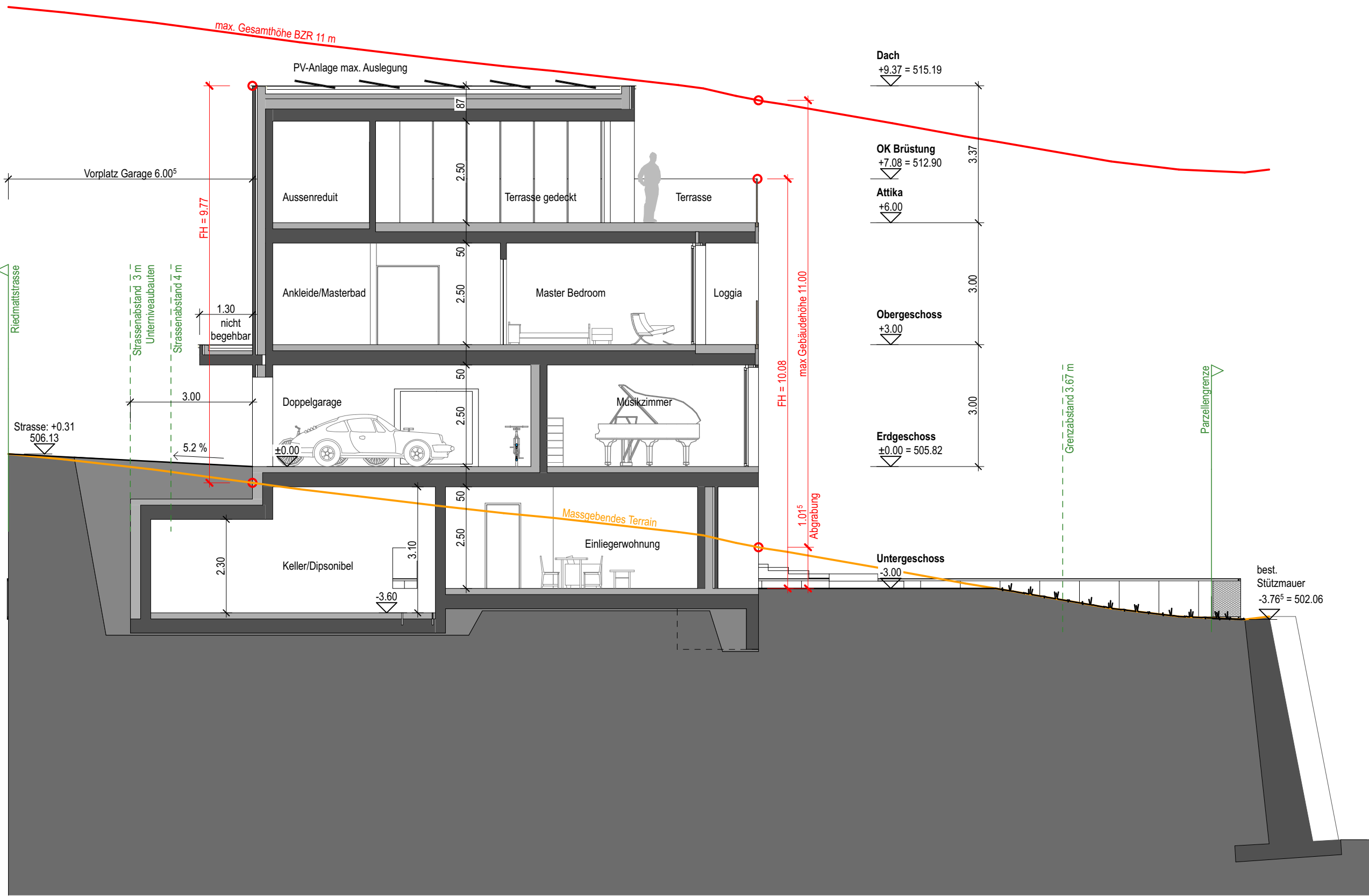
Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

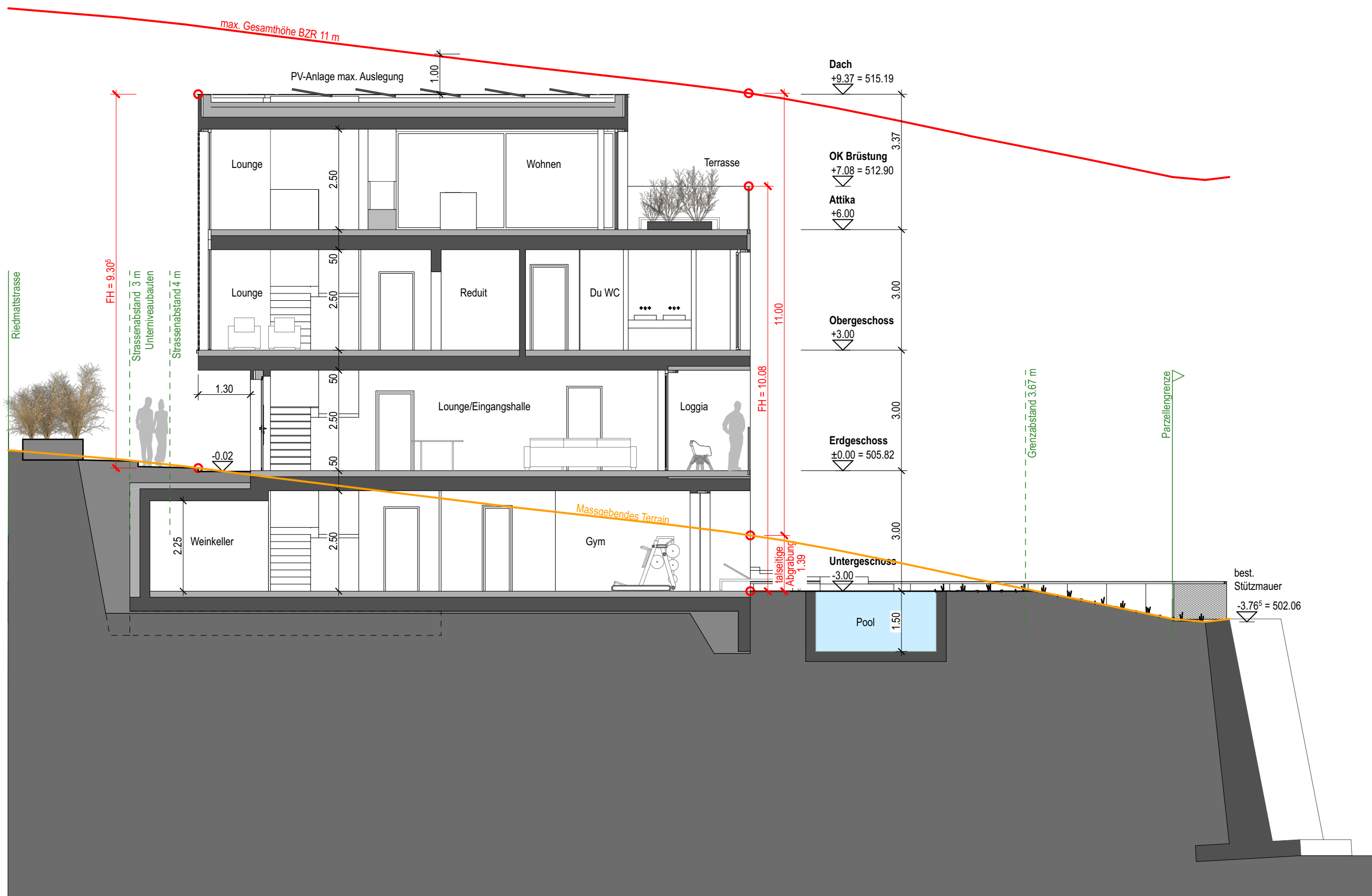
Patrick Föllmi



OBERGESCHOSS



SCHNITT 1



SCHNITT 2



EFH Lakeview 13

BAUEINGABE SCHNITTE

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:100	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.29	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

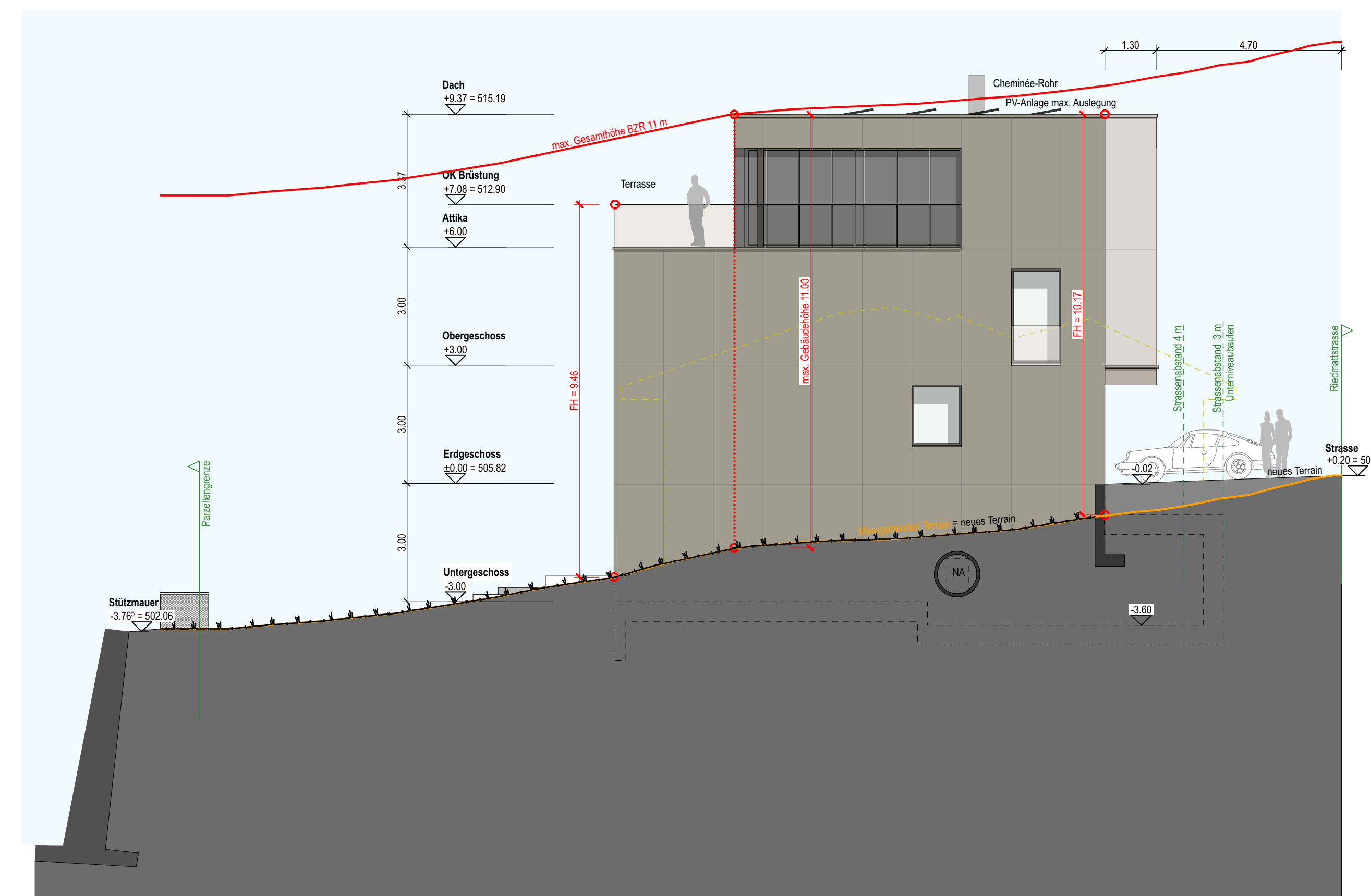
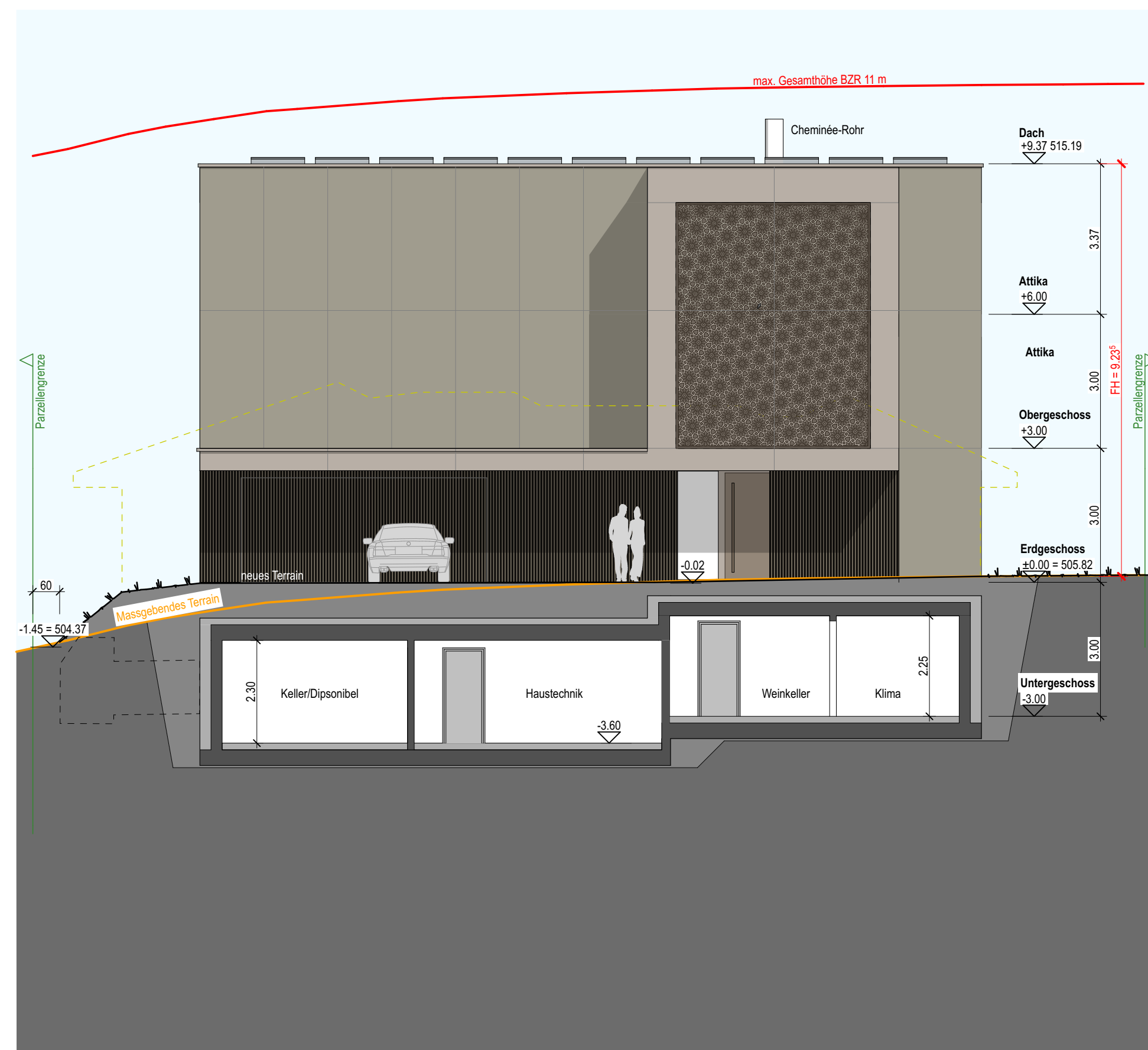
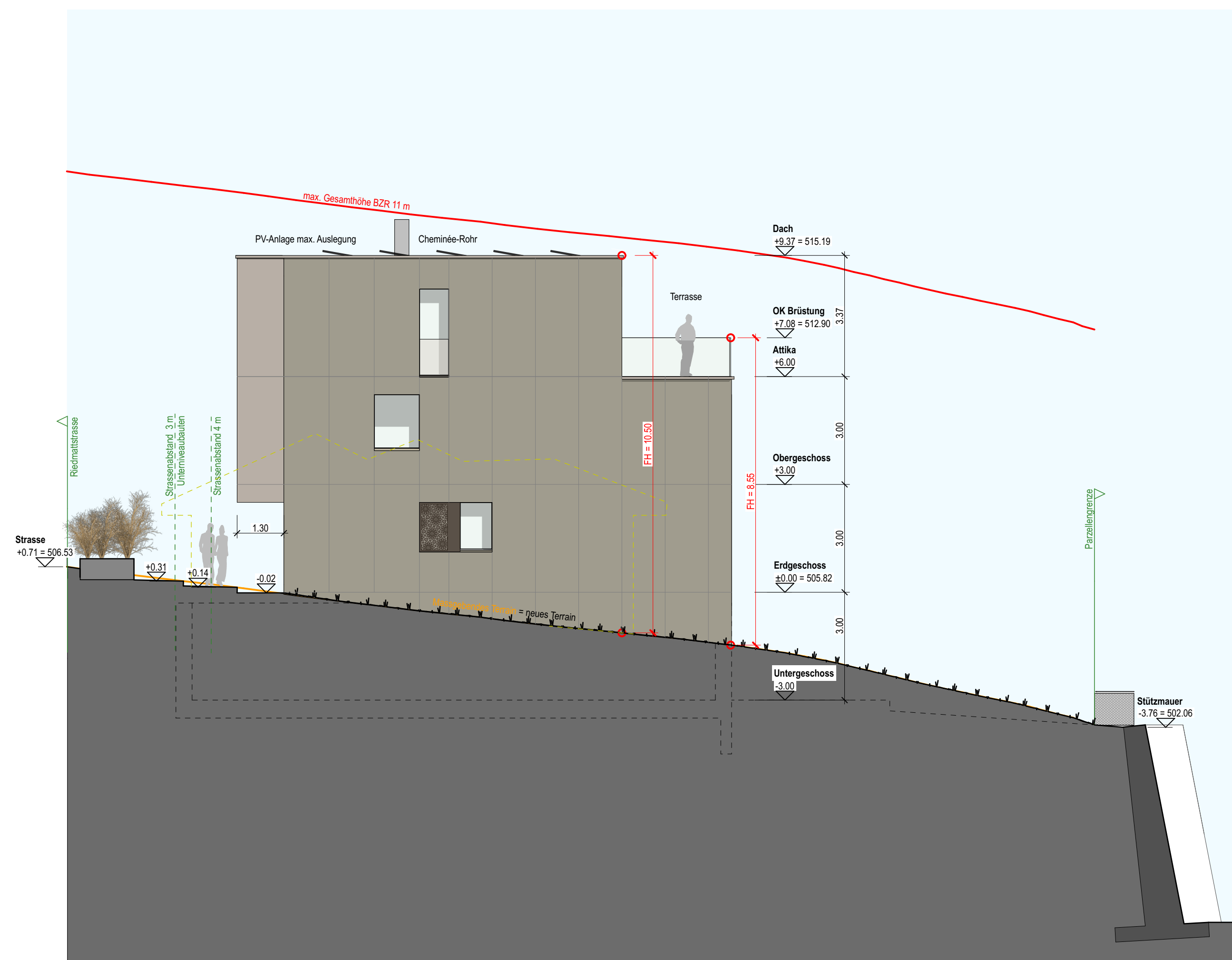
Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi





GEBAU

EFH Lakeview 13

BAUEINGABE FASSADEN

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:100	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.30	Gez.	MC

Bezug: FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87

Der Bauherr und Grundeigentümer

Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

.....

Patrick Föllmi

Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

.....

Patrick Föllmi

Abbruch bestehendes Wohnhaus

Rasenfläche geschnitten

Blumenwiese/Naturwiese

Vorplatz mit Pflästerung sickerfähig

Pflanzentrog, Kies und Sträucher

punktueller Wegbeleuchtung, Aussenbeleuchtung

Gehwegplatten Kunststein

Entwässerung Rinne

Rundkies entlang Fassade

Natursteinbelag sickerfähig

Pool



Solitärbaum Felsenbirne



Sträucher zB. wolliger Schneeball



Rispenhortensien



Blumenwiese/Naturwiese



Vorplatz mit Plästerung sickerfähig



Gehwegplatten Stufen in Kunststein



Pflanzentrog Kies und Sträucher zB. wolliger Schneeball



Rasenfläche geschnitten



EFH Lakeview 13

BAUEINGABE UMGEBUNGSPLAN

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Masstab	1:100	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.31	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

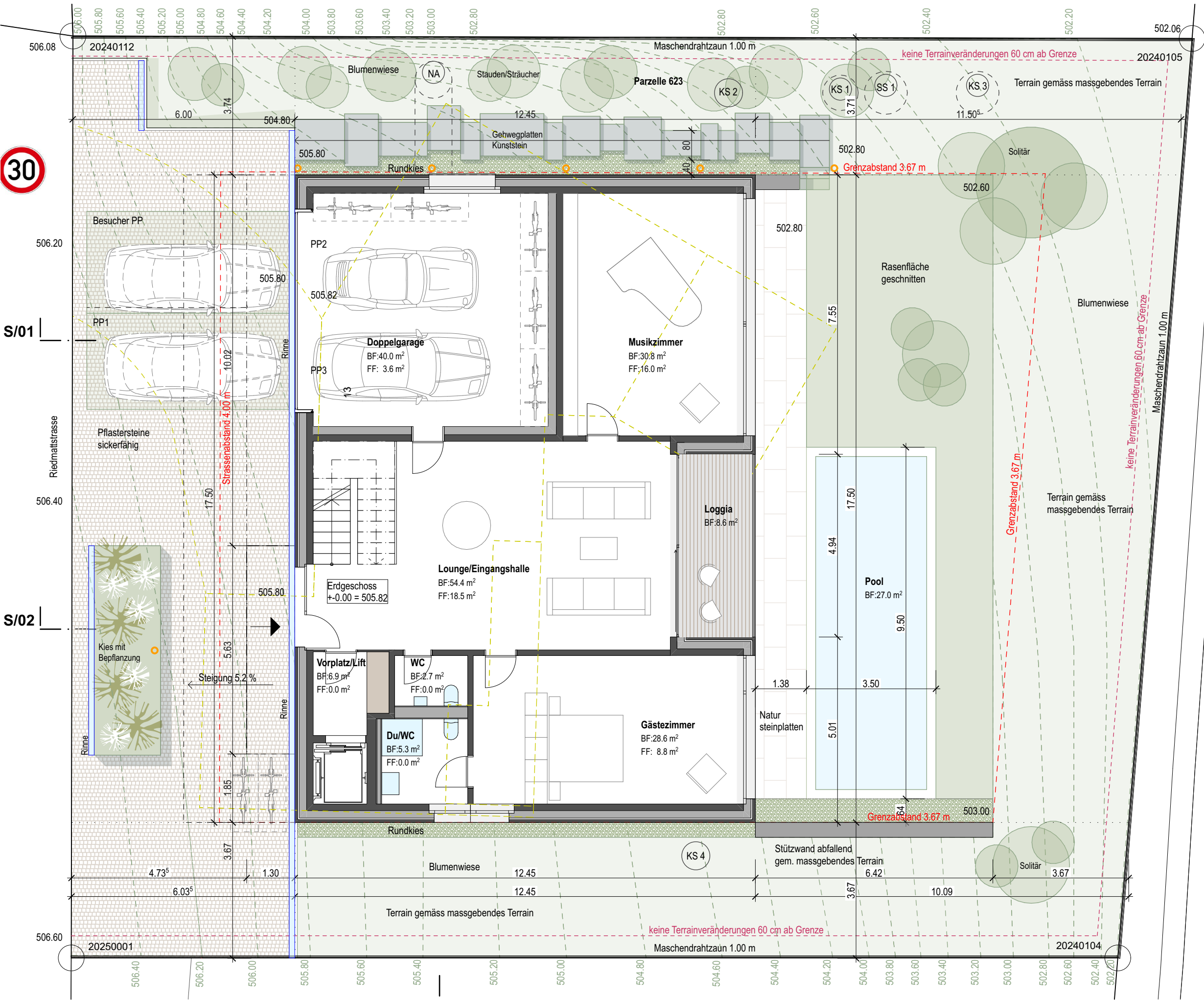
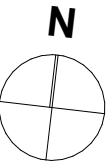
Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi



ERDGESCHOSS



EFH Lakeview 13

BAUEINGABE BAUGESPANN

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:200	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.16	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

Legende Höhen, 8 Stangen:

Erdegeschoss +/- 0.00 = 505.82 m.ü.M.

- 1

2

3

4

5

6

7

8
- + 9.37 = 515.19 m.ü.M. = OK Dach

+ 9.37 = 515.19 m.ü.M. = OK Dach

+ 9.37 = 515.19 m.ü.M. = OK Dach

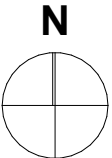
+ 9.37 = 515.19 m.ü.M. = OK Dach

+ 9.37 = 515.19 m.ü.M. = OK Dach

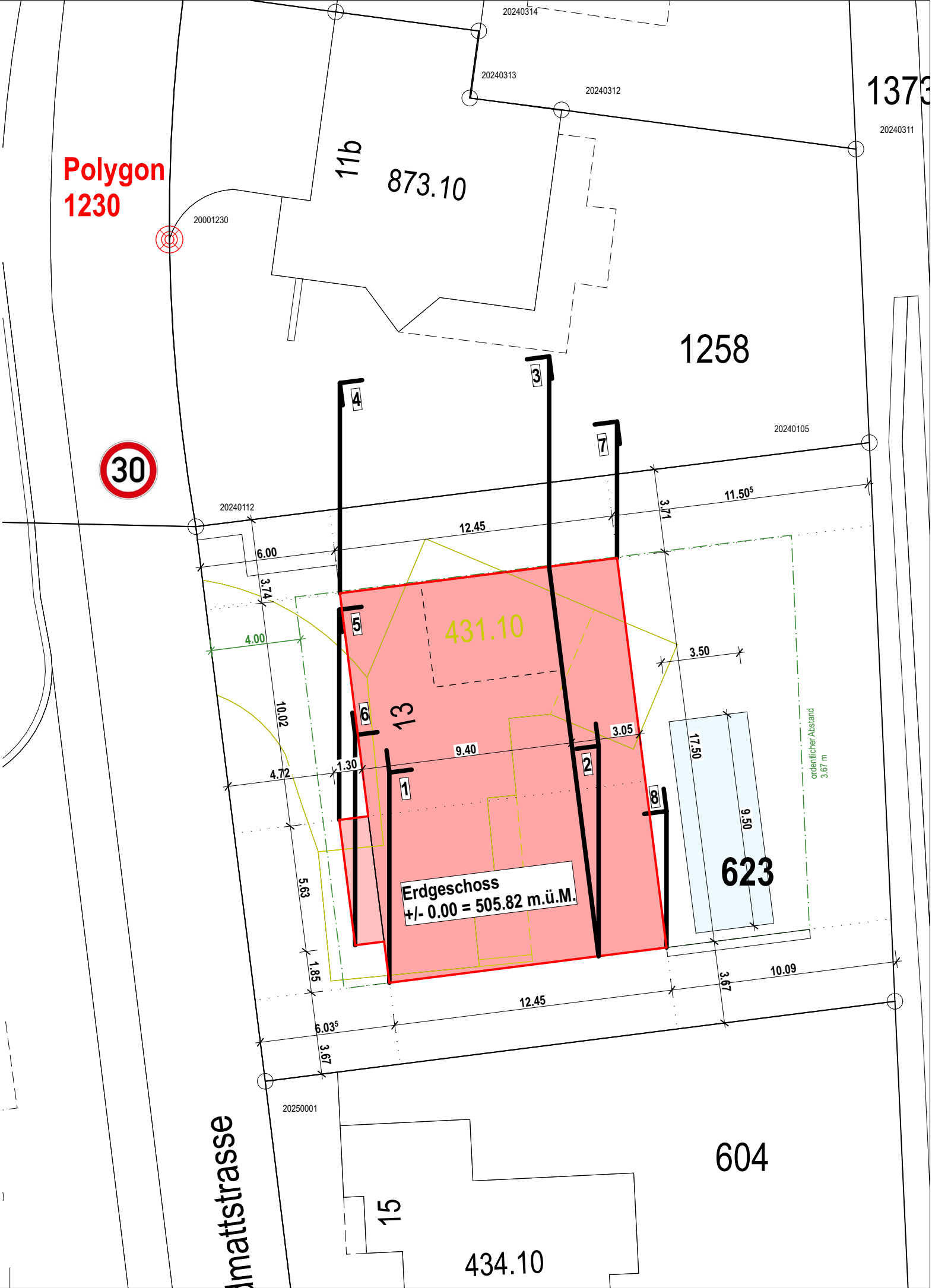
+ 9.37 = 515.19 m.ü.M. = OK Dach

+ 7.08 = 512.90 m.ü.M. = OK Brüstung Attika

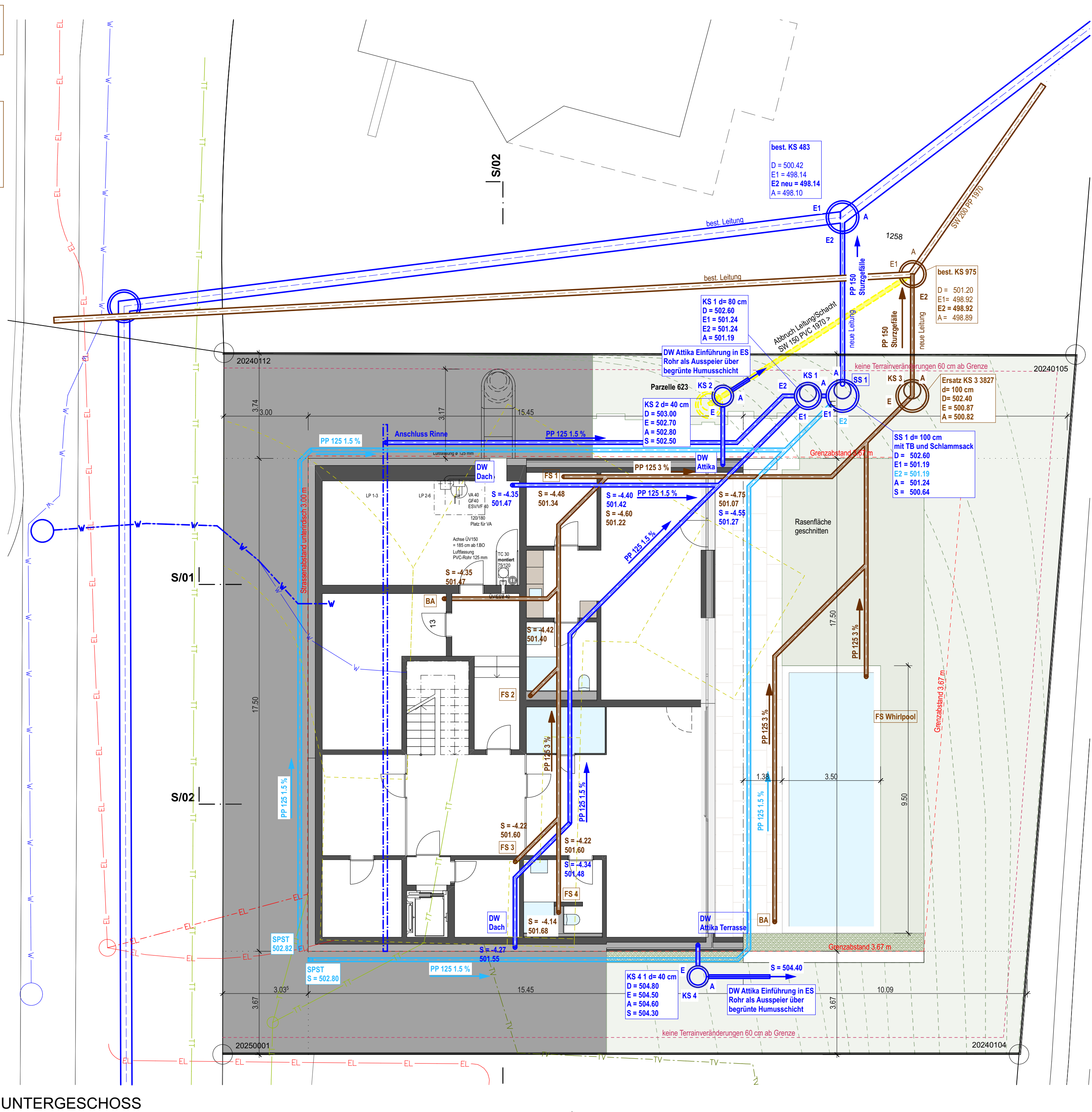
+ 7.08 = 512.90 m.ü.M. = OK Brüstung Attika



- Neubau
- Abbruch bestehendes Wohnhaus



**Die Rentention (gedrosselter Ablauf)
erfolgt auf dem Dach über die extensive
Begrünung 10 cm**





BAUEINGABE SCHUTZRAUM

Bezug: FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87

Der Bauherr und Grundeigentümer

Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

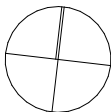
Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

EFH mit Einliegerwohnung:

7 Zimmer x 0.66 = 4.66 = 5 LP



EFH Lakeview 13

BAUEINGABE NACHWEIS ÜZ

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:100	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.18	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

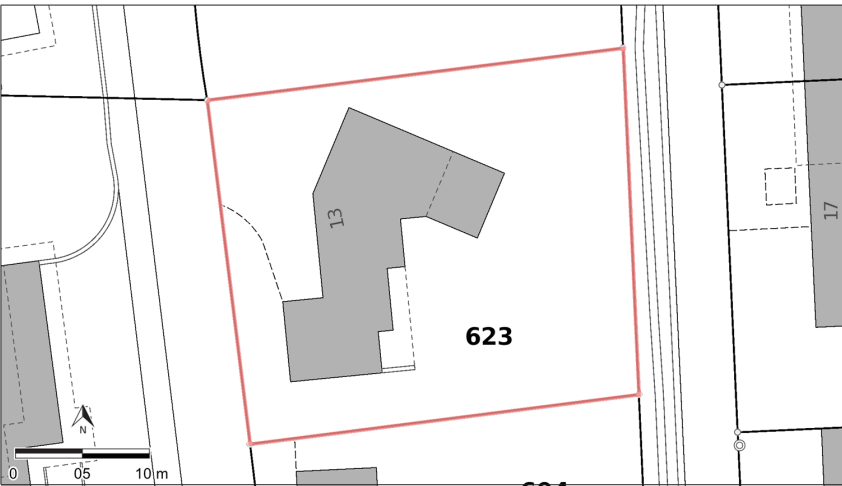
Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

Patrick Föllmi

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	623
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH767734059183
Gemeinde (BFS-Nr.)	Hergiswil (1507)
Fläche	728 m²

Nutzungsplanung

Rechtskräftig



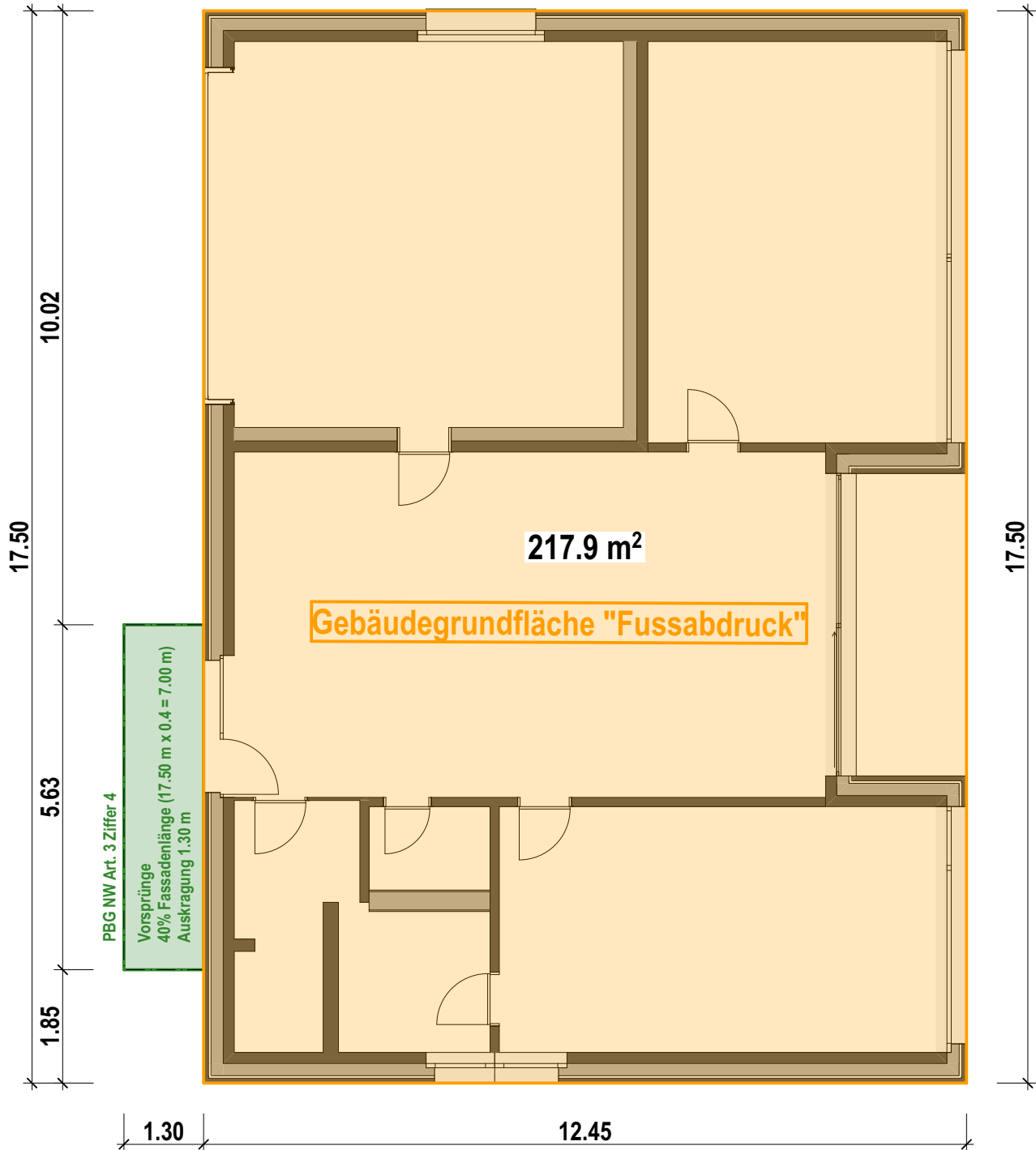
Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	
		Anteil	in %
	Gefahrenzone 3	728 m²	100 %
	Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet	728 m²	100 %
	Flächenbezogene Festlegung (Hergiswil)	728 m²	100 %
	Wohnzone 11b, W11b	728 m²	100 %

Art. 11 Wohnzonen (W)
1. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grüflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mindehlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG bei einer Gebäudelänge/Gebäudelänge von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)²
W11a	0.25	100	0.15 (60)	100	0.50	11	9	25		II
W11b	0.30	100	0.20 (67)	100	0.40	11		25		II

12.45



Gebäudegrundfläche: 12.45 m x 17.50 m = 217.90 m²

217.9 m²

Gebäudegrundfläche "Fussabdruck"

Anrechenbare Grundstückfläche: 728 m²

Überbauungsziffer: 0.30

Gebäudegrundfläche max: 218.4 m²

geplante Gebäudegrundfläche: 217.9 m²

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:100	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.19	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

Patrick Föllmi

Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

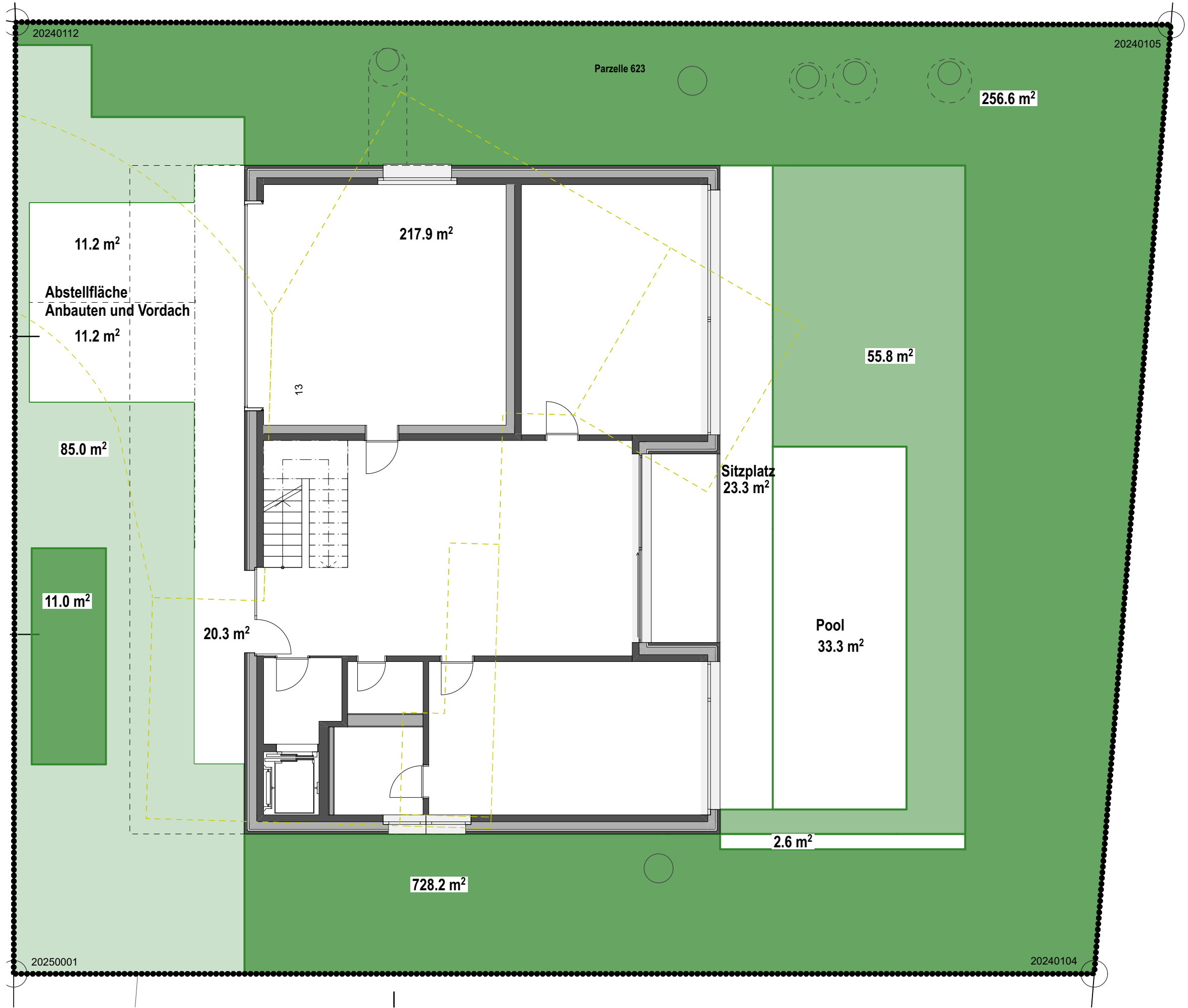
Art. 11 Wohnzonen (W) 1. Grundmasse											
Es gelten folgende Grundmasse:											
Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrfachgenutzung gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PDS bei einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmschuttbereiche (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)	
W11a	0.25	100	0.15 (60)	100	0.50	11	9	25		II	
W11b	0.30	100	0.20 (67)	100	0.40	11		25		II	

anrechenbare Grundstücksfläche	728.2 m²
nicht anrechenbar	11.2 m² + 11.2 m² + 217.9 m² + 2.6 m² + 20.3 m² + 23.3 m² + 33.3 m²
Blumenwiese/Naturwiese	256.6 m² + 11.0 m² = 267.6 m²
Rasenfläche geschnitten/Kies	55.8 m²
sickerfähiger Belag	85.0 m²

Soll Grünfläche: 728.2 m² x 0.40 = 291.3 m²

geplante Grünfläche: 404.6 m²

Verhältnis: 408.8 m²/ 728.2 m² = 0.56





EFH Lakeview 13

BAUEINGABE NACHWEIS ABGRABUNGEN

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:100	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.22	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

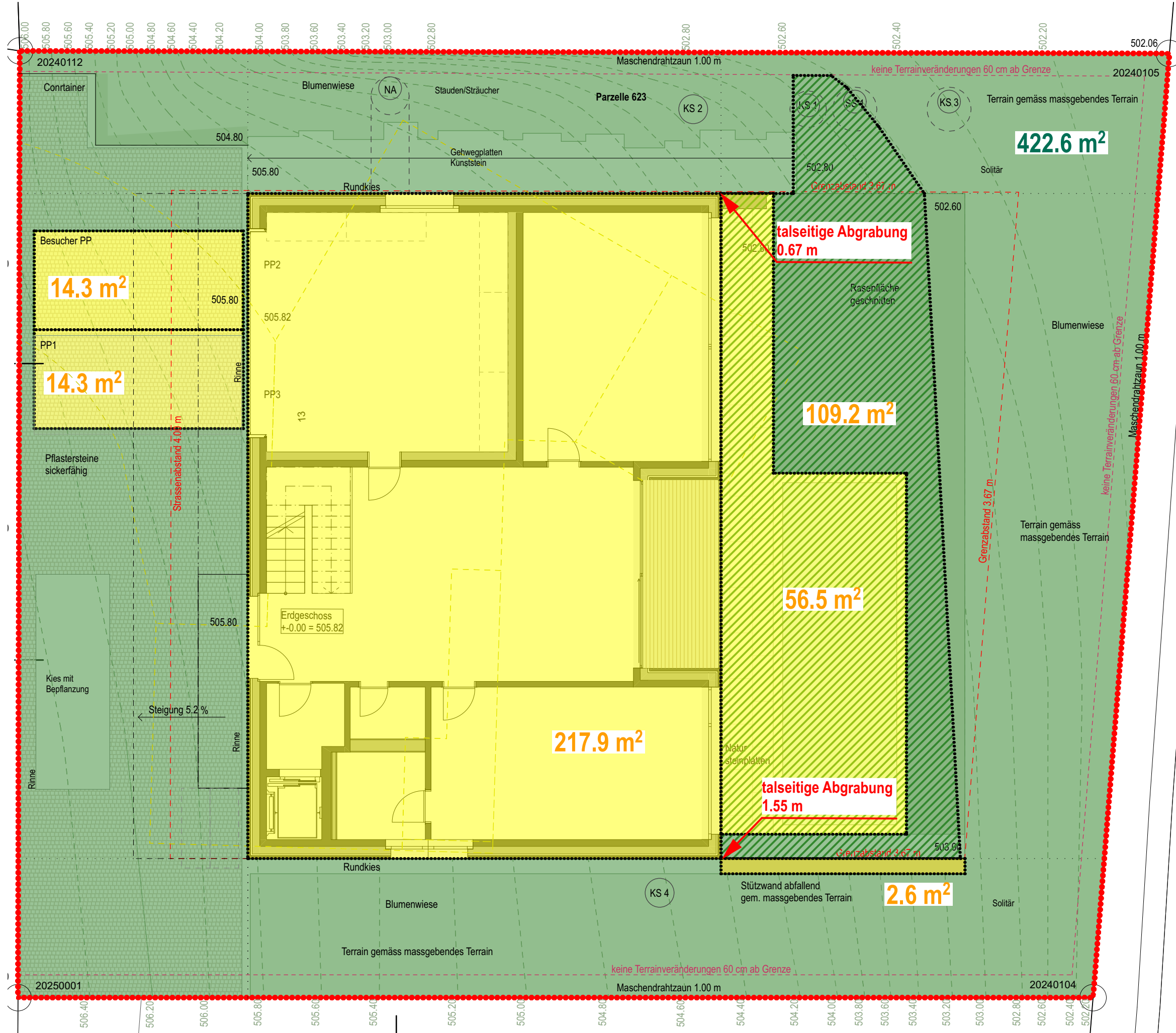
Patrick Föllmi

Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

anrechenbare Grundstücksfläche	728.2 m ²
überbaute Grundstücksfläche inkl. Abstellflächen	14.3 m ² + 14.3 m ² + 217.9 m ² + 2.6 m ² + 56.5 m ²
nicht überbaute anrechenbare Grundstücksfläche	422.6 m ²
Fläche Abgrabung	109.2 m ²
nicht überbaute anrechenbare Grundstücksfläche:	422.6 m ²
Maximal zulässige Fläche für Abgrabungen 50 % der nicht überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche	422.6 m ² x 0.5 = 211.3 m ²
Geplante Fläche Abgrabung:	109.2 m ²
Reserve:	102.1 m ²



Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:100	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.17	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

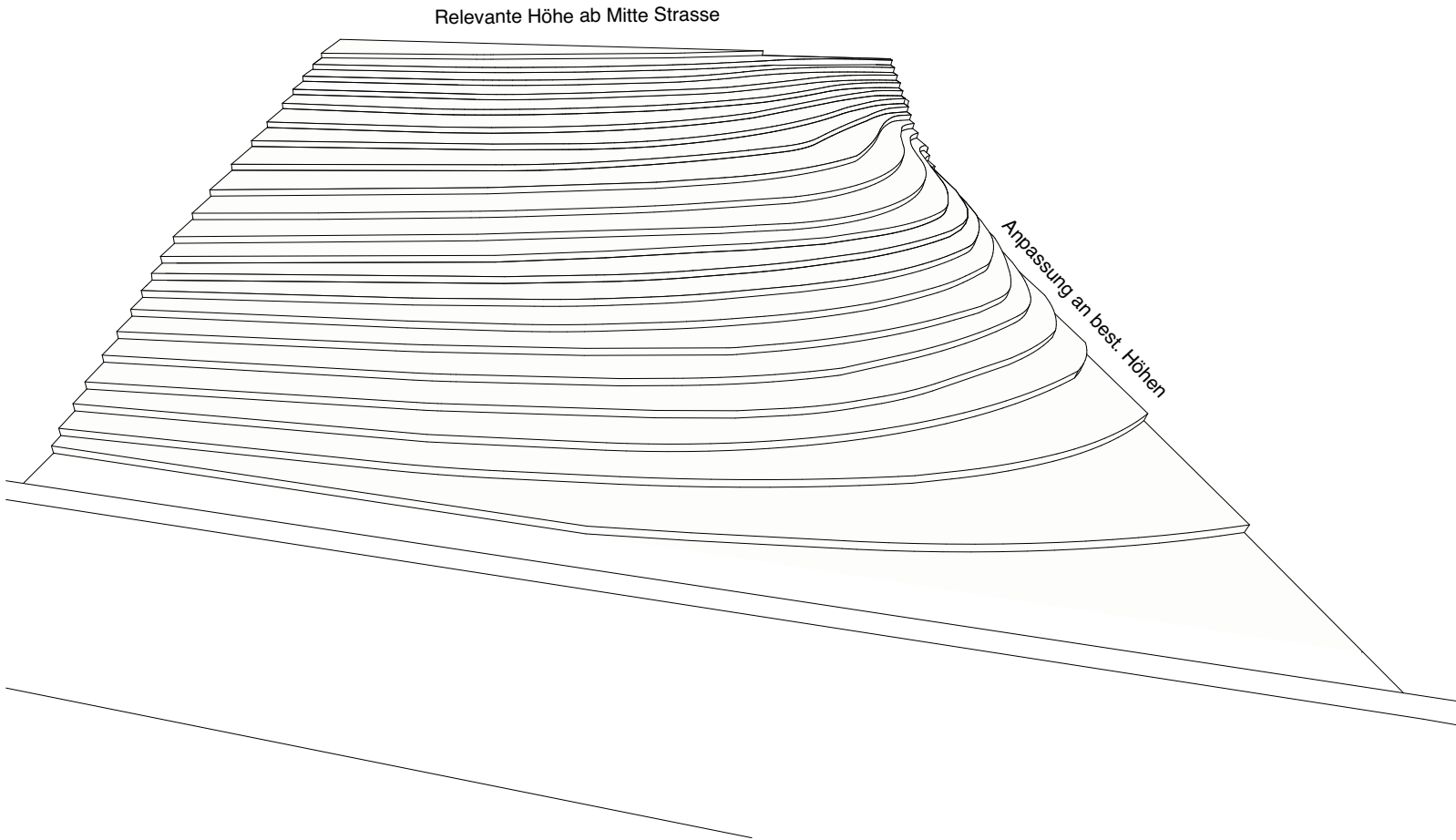
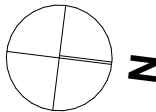
Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

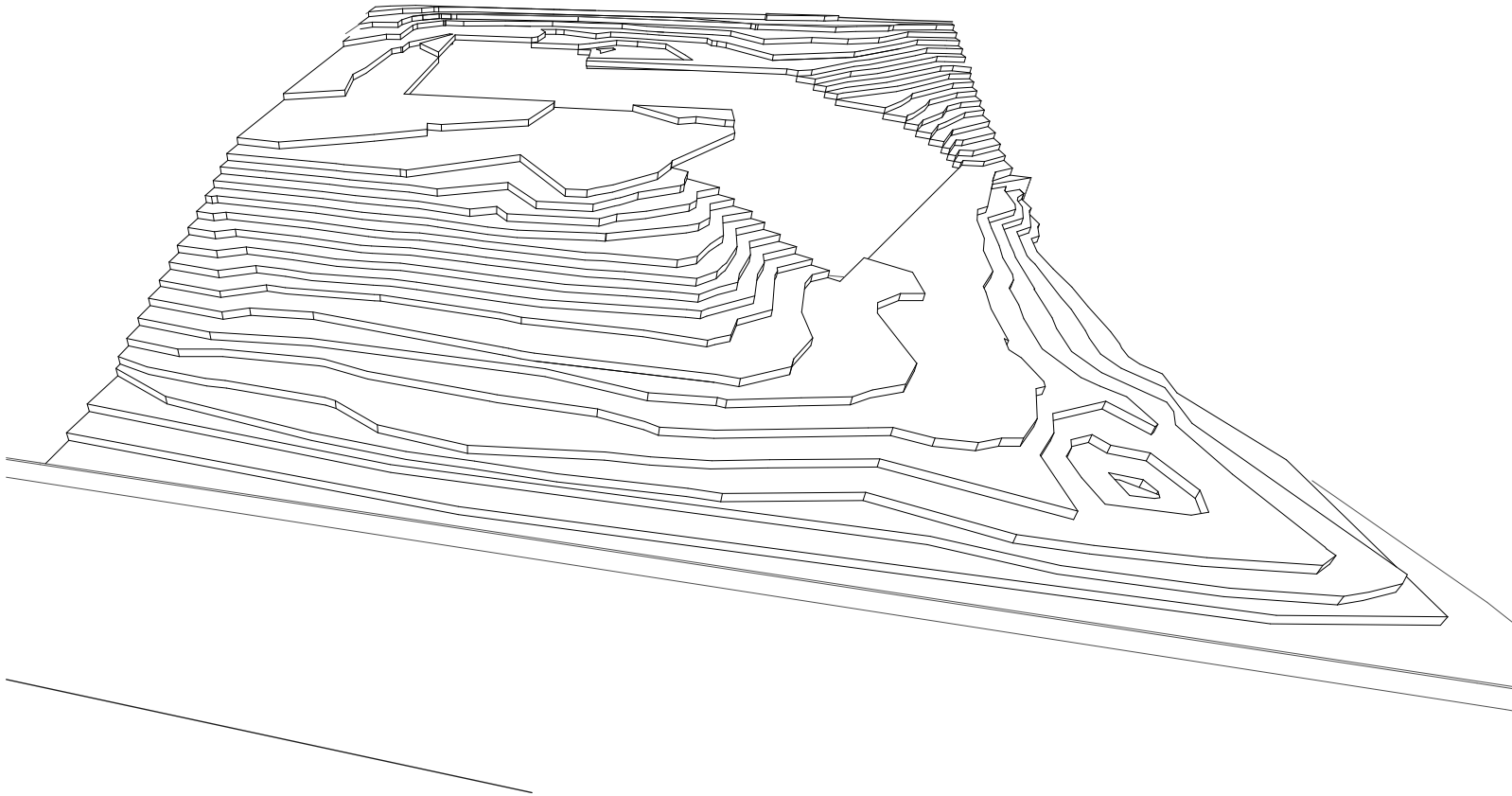
Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

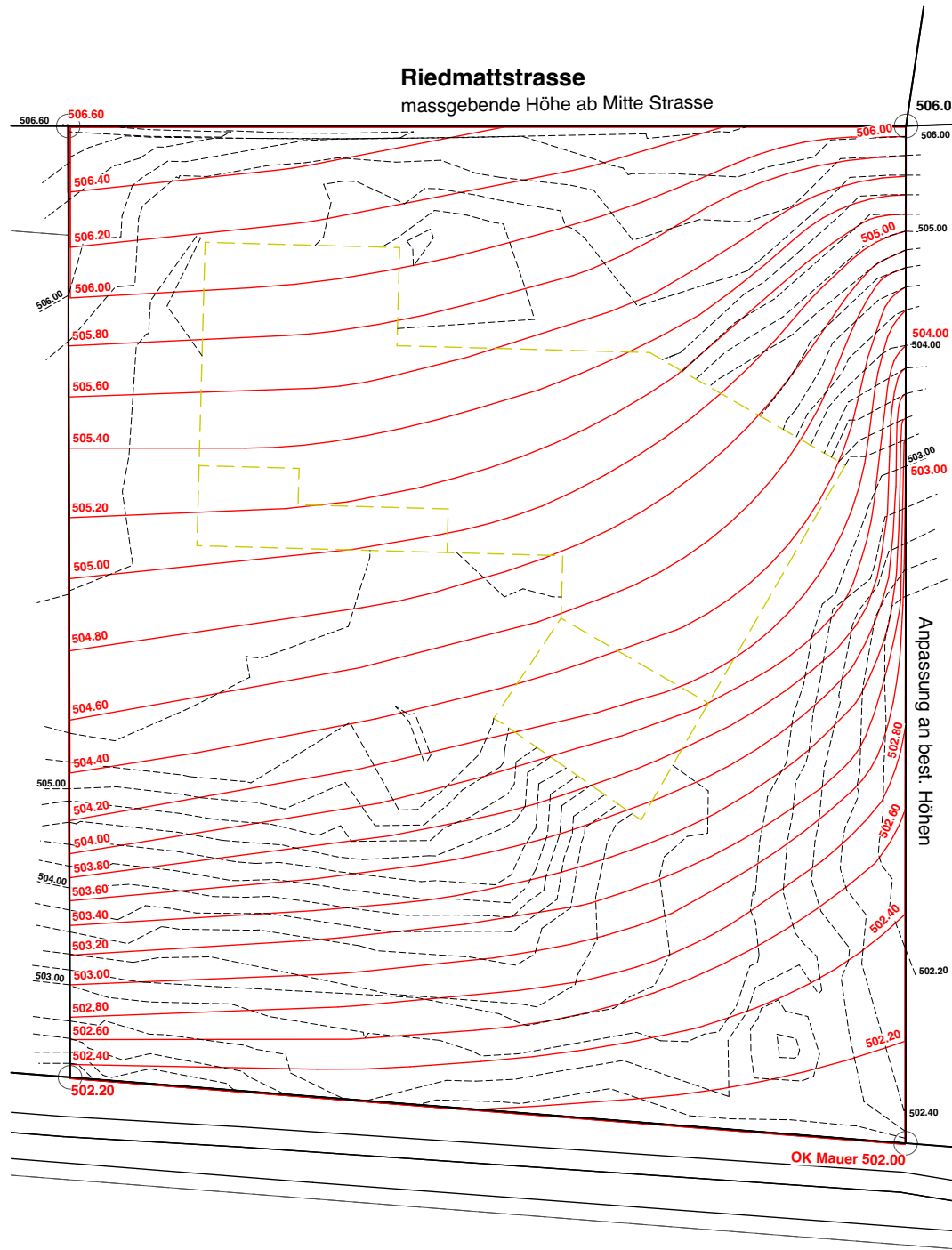
Patrick Föllmi



Terrain massgebend



Terrain DGM (bestehendes Tarrain ohne bestehendes Haus)



Situation DGM & massegebendes Terrain (rote Linien)
Höhenlinien 20 cm

EFH Lakeview 13

BAUEINGABE NETTOGESCHOSSFLÄCHE SIA 416

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:200	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.26	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

Hauptnutzfläche HNF	Nebennutzfläche NNF	Verkehrsfläche VF	Aussennutzfläche ANF

Erdgeschoss	
Hauptnutzfläche HNF	121.8 m²
Nebennutzfläche NNF	40.0 m²
Verkehrsfläche VF	6.9 m²
Nettogeschossfläche NGF	168.7 m²
Aussennutzfläche ANF	8.6 m²

Obergeschoss	
Hauptnutzfläche HNF	161.4 m²
Nebennutzfläche NNF	13.2 m²
Verkehrsfläche VF	2.4 m²
Nettogeschossfläche NGF	177.0 m²
Aussennutzfläche ANF	5.7 m²

Untergeschoss	
Hauptnutzfläche HNF	113.0 m²
Nebennutzfläche NNF	87.3 m²
Verkehrsfläche VF	4.2 m²
Nettogeschossfläche NGF	204.5 m²

Attika	
Hauptnutzfläche HNF	88.1 m²
Nebennutzfläche NNF	15.2 m²
Verkehrsfläche VF	2.4 m²
Nettogeschossfläche NGF	105.7 m²
Aussennutzfläche ANF	80.8 m²

Total Nettogeschossfläche nach SIA 416 655.9 m²



ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

ATTIKA

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:100	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.20	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

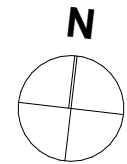
Patrick Föllmi

Patrick Föllmi

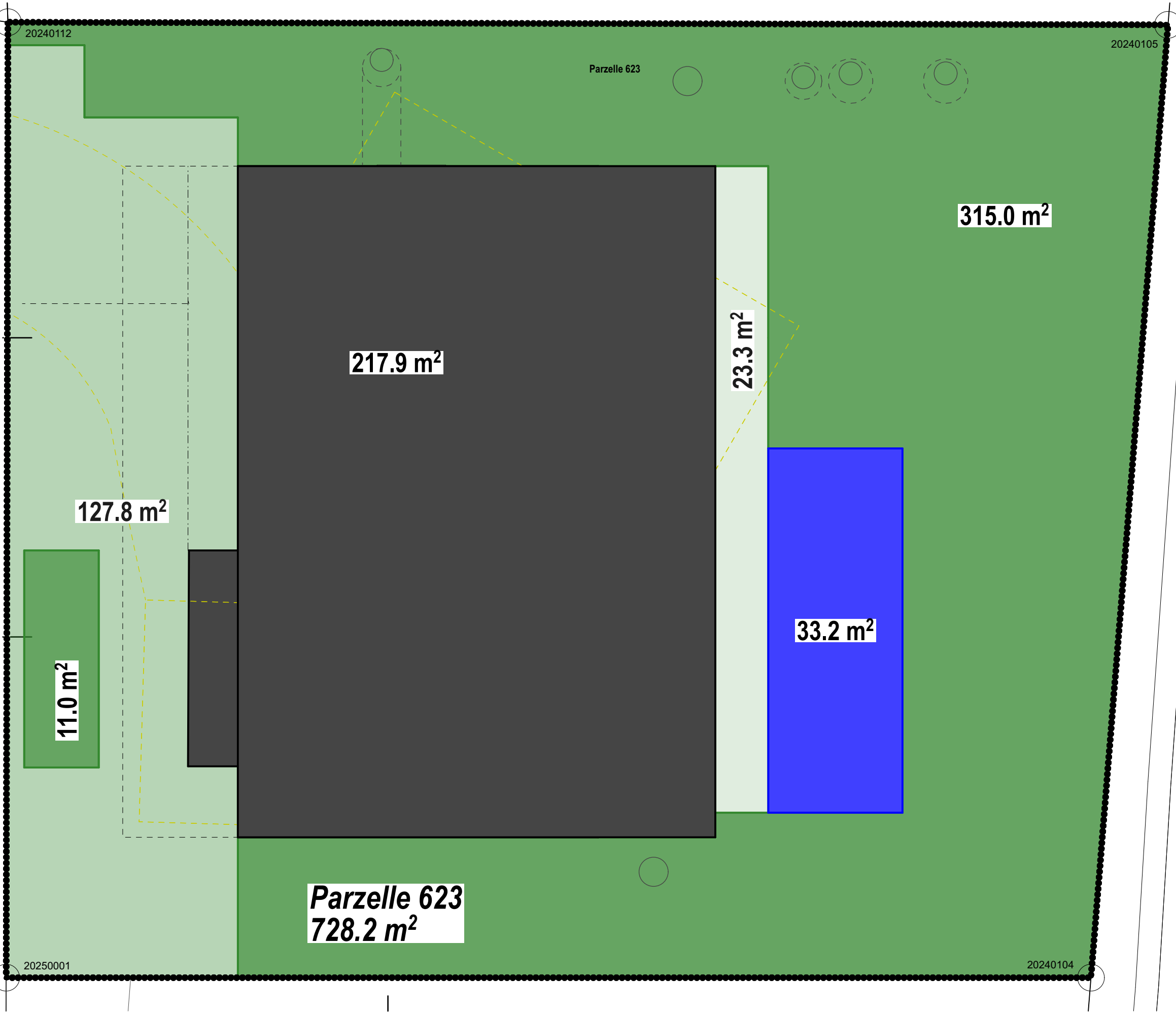
Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi



anrechenbare Grundstücksfläche	728.2 m ²
Grundfläche Gebäude	217.9 m ²
Umgebungsfläche unbebaut Rasen, Garten, Kies	326.0 m ²
übrige befestigte Fläche nicht versiegelt, Gubersteine	127.8 m ²
übrige Fläche "andere" Entwässerung über die Schulter	23.3 m ²
Aussenpool	33.2 m ²



EFH Lakeview 13

BAUEINGABE VOLUMEN SIA 416

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:200	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.25	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

Patrick Föllmi

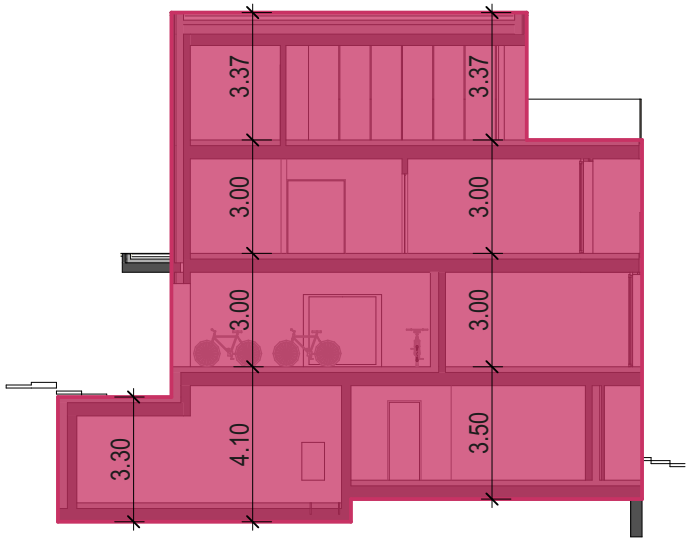
Volumen Untergeschoss			
Fläche/Volumen:	7.70 m x 17.50 m	134.8 m² x 3.5 m	471.8 m³
	6.98 m x 7.75 m	54.1 m² x 3.5 m	189.3 m³
	4.25 m x 10.52 m	44.7 m² x 4.1 m	183.3 m³
	3.50 m x 10.52 m	36.8 m² x 3.3 m	121.5 m³
	965.9 m³		

Volumen Erdgeschoss			
Fläche/Volumen:	17.50 m x 12.45 m	217.9 m² x 3.0 m	653.6 m³

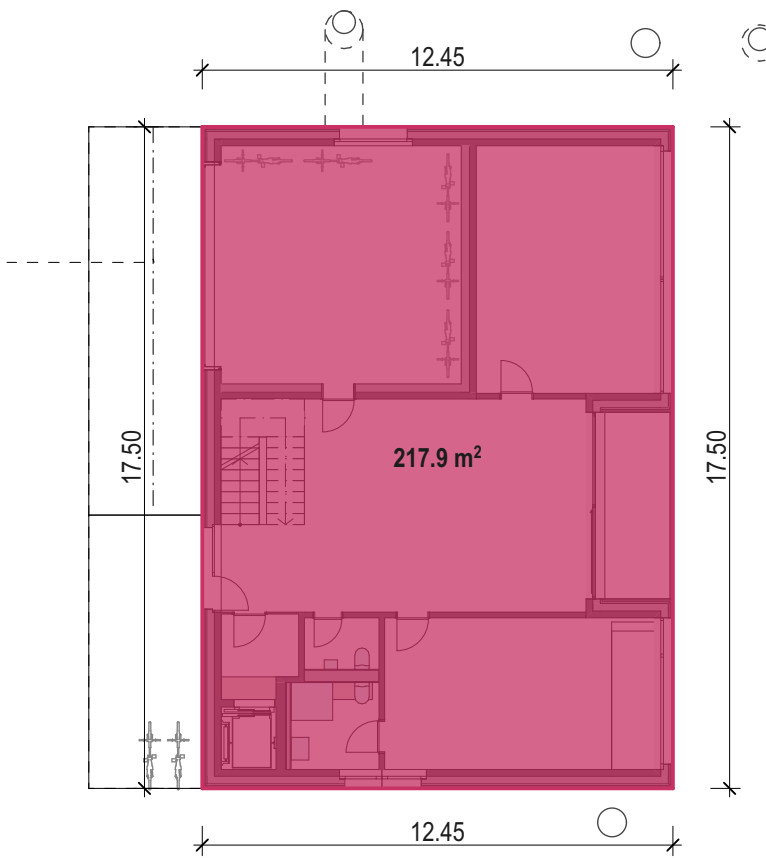
Volumen Obergeschoss			
Fläche/Volumen:	17.50 m x 12.45 m	217.9 m² x 3.0 m	653.6 m³
	1.30 m x 5.63 m	7.32 m² x 3.0 m	21.9 m³
	675.6 m³		

Volumen Dachgeschoss			
Fläche/Volumen:	9.40 m x 17.50 m	164.5 m² x 3.37 m	554.4 m³
	1.30 m x 5.63 m	7.32 m² x 3.37 m	24.7 m³
	579.1 m³		

Total Gebäudevolumen nach SIA 416	2874.2 m³
-----------------------------------	-----------



SCHNITT



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



ATTIKA

EFH Lakeview 13

BAUEINGABE NACHWEIS VELOABSTELLPLÄTZE

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:200	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.24	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

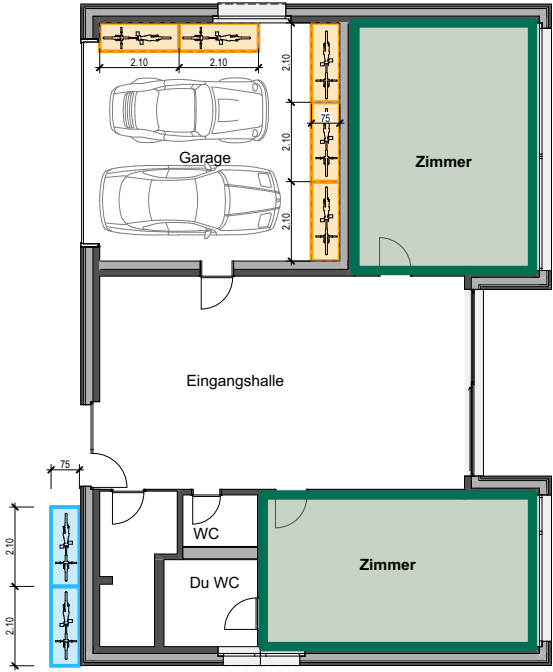
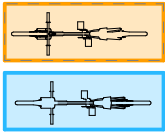
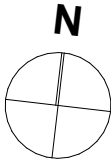
1 Velo Abstellplatz pro Zimmer

7 Zimmer = 7 Velo Abstellplätze

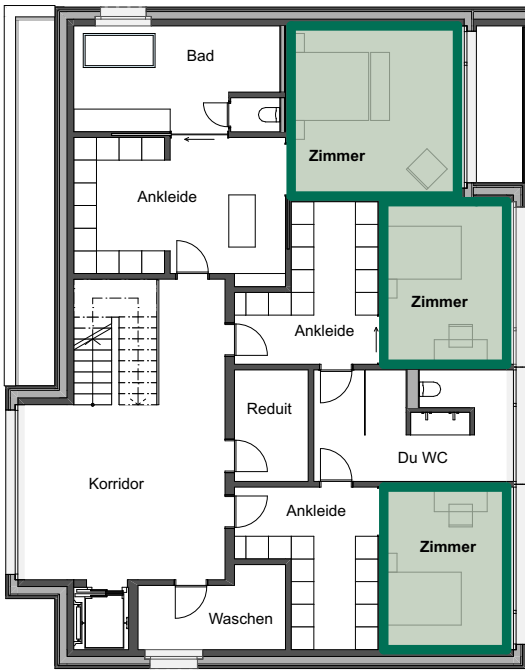
70 % langzeitiges Parkieren >> 5 Velo Abstellplätze intern in Garage

30 % kurzzeitiges Parkieren >> 2 Velo Abstellplätze extern

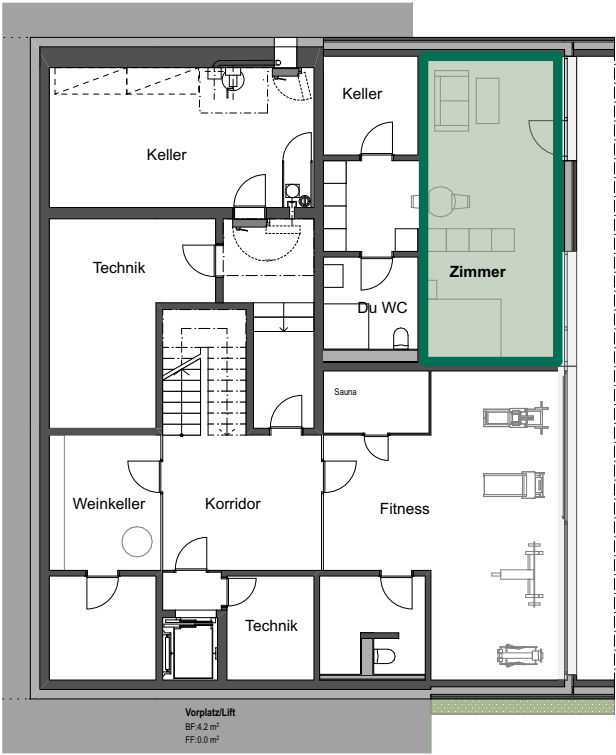
Total geplante Velo Abstellplätze: 7



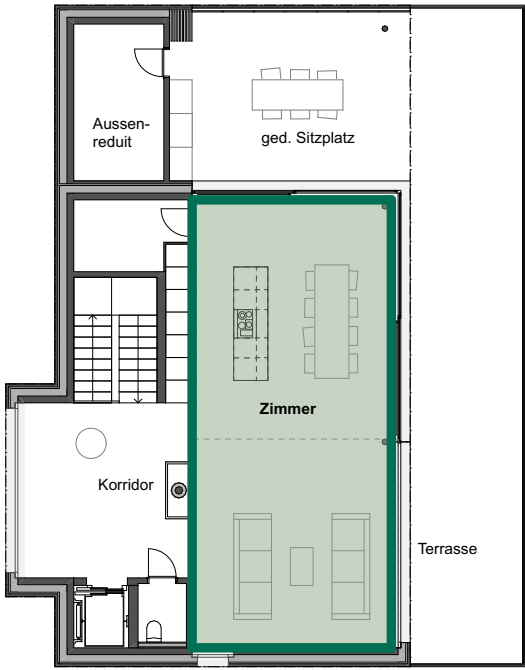
Erdgeschoss 2 Zimmer



Obergeschoss 3 Zimmer



Untergeschoss 1 Zimmer



Dachgeschoss 1 Zimmer



EFH Lakeview 13

BAUEINGABE NACHWEIS SICHTWINKEL

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:300	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.23	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

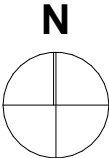
Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi



Gebäudecheck

Auftragsbezeichnung:

Schadstoffuntersuchung vor Rückbau,
EFH, Riedmattstrasse 13, 6052 Hergiswil

Untersuchung vom 27. August 2024



Beauftragung

Das Institut für Bauschadstoff-Diagnostik wurde von der FELIPPI WYSSEN ARCHITEKTEN GmbH in Basel beauftragt, das Einfamilienhaus an der Riedmattstrasse 13 in 6052 Hergiswil auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Untersuchung erfolgte am 27. August 2024.

Probenahme und Ergebnis

Es wurden 22 Proben entnommen und zur Analyse ins Labor gesendet. In der **Probe 5** wurde **PCB** nachgewiesen.

Zusätzlich sind **3** Expertenbefund erstellt worden.

(E) Expertenbefunde

Erklärung Expertenbefund: Beim Expertenbefund, handelt es sich um offensichtliche Schadstoffvorkommen nach Erfahrungswerten.

Auch bei einer sorgfältig durchgeführten Untersuchung kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Rahmen bei befindlichen Umbauarbeiten der Örtlichkeiten, weitere asbestverdächtige Materialien zum Vorschein kommen könnten. Die Arbeiten sind in diesem Falle umgehend einzustellen, eine komplette Schadstoffanalyse mit Probenahme vorzunehmen und die Proben im Labor analysieren zu lassen.

Das weitere Vorgehen muss mit dem Bauherrn eventuell unter Beizug eines Asbest-Beraters abgeklärt werden. Im Fall einer Sanierung der betroffenen asbesthaltigen Materialien, ist die Sanierung durch ein SUVA-Anerkannten Fachbetrieb nach **EKAS 6503 Art. 7** sowie **Fact-sheets** durchzuführen.

Luzern, 16. September 2024

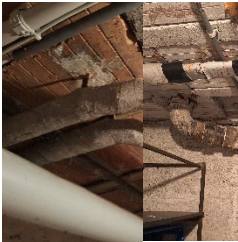
Institut für Bauschadstoff-Diagnostik AG



Markus Schmidt

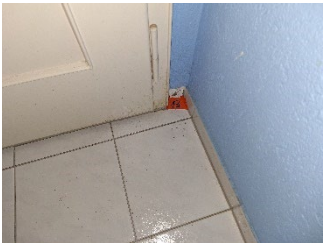
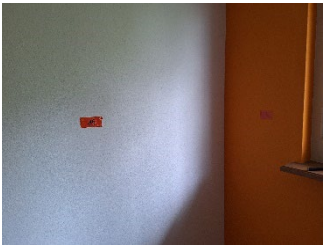
Projektleiter Gebäudeschadstoffe

Nummer	Raum + Bauteil	Bild	Kein Problemstoff	Verdacht zur Nachuntersuchung*	Diagnostiker	Labor	Asbest	PCB-Gehalt (in mg/kg)	CP- Gehalt (in mg/kg)	PAK- Gehalt (in mg/kg)	Schwermetalle	TOC	Abfallcode	Entsorgungsweg	Sanierung Dringlichkeit
1	EG, Aussenfassade, Verputz • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									
2	UG, Wand, Verputz, (MP) • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									
3	UG, alte Fenster, Kitt (MP) • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									

Nummer	Raum + Bauteil	Bild	Kein Problemstoff	Verdacht zur Nachuntersuchung*	Diagnostiker	Labor	Asbest	PCB-Gehalt (in mg/kg)	CP- Gehalt (in mg/kg)	PAK- Gehalt (in mg/kg)	Schwermetalle	TOC	Abfallcode	Entsorgungsweg	Sanierung Dringlichkeit ↑ durch Sanierer ↑ durch instruierten Handwerker
4	UG, Wein- und Heizungskeller, Leitungen, Gipsbinden • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									
5	Expertenbefund UG, Türen, Eternit-Platten (5 Stk.)				X E		X f						170698	Deponie Typ B	3 → durch instruierten Handwerker gemäss Suva-Factsheet 84053
6	EG, Eingang, Boden und Sockel, Fliesen, Kleber • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									

Nummer	Raum + Bauteil	Bild	Kein Problemstoff	Verdacht zur Nachuntersuchung*	Diagnostiker	Labor	Asbest	PCB-Gehalt (in mg/kg)	CP- Gehalt (in mg/kg)	PAK- Gehalt (in mg/kg)	Schwermetalle	TOC	Abfallcode	Entsorgungsweg	Sanierung Dringlichkeit
7	EG, Treppenhaus EG-OG, Sockel, Fliesen, Kleber • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									
8	EG, Eingang und Treppenhaus, Wand, Verputz, (MP) • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									
9	EG, alte Fenster und Tür mit Fenster zu Terrasse, Kitt (MP) • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									

Nummer	Raum + Bauteil	Bild	Kein Problemstoff	Verdacht zur Nachuntersuchung*	Diagnostiker	Labor	Asbest	PCB-Gehalt (in mg/kg)	CP- Gehalt (in mg/kg)	PAK- Gehalt (in mg/kg)	Schwermetalle	TOC	Abfallcode	Entsorgungsweg	Sanierung Dringlichkeit
10	EG, Küche, Wand, Fliesen, Kleber • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									
11	EG, Küche, Boden, PVC-Belag, Kleber • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									
12	EG, Wohnzimmer, Decke, Isolationsplatten • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									

Nummer	Raum + Bauteil	Bild	Kein Problemstoff	Verdacht zur Nachuntersuchung*	Diagnostiker	Labor	Asbest	PCB-Gehalt (in mg/kg)	CP- Gehalt (in mg/kg)	PAK- Gehalt (in mg/kg)	Schwermetalle	TOC	Abfallcode	Entsorgungsweg	Sanierung Dringlichkeit
13	EG, WC, Boden/Wand und Sockel, Fliesen, Kleber (MP) • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									
14	EG, Bad, Boden/Wand und Sockel, Fliesen, Kleber (MP) • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									
15	EG, Schlafzimmer (2x), Wand, Verputz, (MP) • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									

Nummer	Raum + Bauteil	Bild	Kein Problemstoff	Verdacht zur Nachuntersuchung*	Diagnostiker	Labor	Asbest	PCB-Gehalt (in mg/kg)	CP- Gehalt (in mg/kg)	PAK- Gehalt (in mg/kg)	Schwermetalle	TOC	Abfallcode	Entsorgungsweg	Sanierung Dringlichkeit
16	OG, Eckzimmer, Teppich, Kleber • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									
17	OG, Zimmer Mitte, Boden, PVC-Belag, Kleber • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									
18	OG, Kamin, Wand, Verputz • Kein Asbest nachgewiesen	kein Bild	X			X									

Nummer	Raum + Bauteil	Bild	Kein Problemstoff	Verdacht zur Nachuntersuchung*	Diagnostiker	Labor	Asbest	PCB-Gehalt (in mg/kg)	CP- Gehalt (in mg/kg)	PAK- Gehalt (in mg/kg)	Schwermetalle	TOC	Abfallcode	Entsorgungsweg	Sanierung Dringlichkeit ↑ durch Sanierer ↑ durch instruierten Handwerker
19	Expertenbefund UG, Elektroverteiler, Brandschutzplatten			n.z.	X E		X s						17 06 05 S	Deponie Typ E	3 → durch instruierten Handwerker gemäss Suva-Merkblatt 84059
20	EG, Terrasse, Fensterbogen, Kitt • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									
21	EG, Terrasse, Boden, Sockel, Fliesen, Kleber • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									

Nummer	Raum + Bauteil	Bild	Kein Problemstoff	Verdacht zur Nachuntersuchung*	Diagnostiker	Labor	Asbest	PCB-Gehalt (in mg/kg)	CP- Gehalt (in mg/kg)	PAK- Gehalt (in mg/kg)	Schwermetalle	TOC	Abfallcode	Entsorgungsweg	Sanierung Dringlichkeit ↑ durch Sanierer ↑ durch instruierten Handwerker
22	UG, Keller und Treppenhaus UG-EG, Boden, Farbanstrich (MP 3 Farben) (> BG / 282.47 mg/kg)					X		X					17 09 02 S	KVA	3 → durch Sanierer gemässe Suva-Factsheet 33112
23	UG, Waschküche, Türfenster, Kitt • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									
24	EG, Terrasse, Boden, Fliesen, Kleber • Kein Asbest nachgewiesen		X			X									

Nummer	Raum + Bauteil	Bild	Kein Problemstoff	Verdacht zur Nachuntersuchung*	Diagnostiker	Labor	Asbest	PCB-Gehalt (in mg/kg)	CP- Gehalt (in mg/kg)	PAK- Gehalt (in mg/kg)	Schwermetalle	TOC	Abfallcode	Entsorgungsweg	Sanierung Dringlichkeit ↑ durch Sanierer ↑ durch instruierten Handwerker
25	Expertenbefund UG, Leitungen allg., Leichtölbrenner und Öl-Tank (Flanschdichtungen)			n.z.	X E		X s						17 06 05 S	Deponie Typ E	3 → durch instruierten Handwerker gemäss Suva-Merkblatt 84053



Dringlichkeit der Sanierung

1: Sofortmassnahmen erforderlich

2: Sanierung vor baulichen Eingriffen

3: Sanierung vormerken, spätestens vor baulichen Eingriffen

Entsorgungswege

ZW= Zementwerk

RC= Recycling

E= Deponie E

KVA= Kehrichtverbrennungsanlage

A= Deponie A

X= Anderer Entsorgungsweg

SAV= Sonderabfallverbrennung

B= Deponie B

*** Verdacht zur Nachuntersuchung**

I.B. Untersuchung war im laufenden Betrieb nicht möglich

zf zerstörungsfrei nicht möglich

b.E. ist erst vor grösseren baulichen Eingriffen nötig

n.z. Bauteil unzugänglich

Einstufung durch Diagnostiker*in

G: Generell asbesthaltige Anwendung

E: Einstufung aufgrund Beschaffenheit / Erfahrungswert

mN: mangels Nachweises der Schadstoff-Freiheit

Faserbindung Asbestfasern

s= schwachgebunden

f= festgebunden

Grundlagen zu den untersuchten Stoffen und Laborberichte

Was ist Asbest?

Asbest ist eine Gruppe faserförmiger Mineralien. Asbest wurde seit mindestens 4000 Jahren eingesetzt, ursprünglich als Armierung in Tontöpfen, aber spätestens im Mittelalter auch in Westeuropa für feuerfeste Textilien und als Brandschutz. Im letzten Jahrhundert wurde Asbest sehr breit als Wunderfaser für unzählige Verwendungszwecke eingesetzt.

Haupteinsatzgebiete waren Brandschutzanwendungen, hier zum Beispiel Spritzasbest, Brandschutzplatten und Asbestschnüre, und dann natürlich der Faserzement, in der Schweiz meist Eternit genannt. Daneben gab es noch sehr viele Anwendungen, Fliesenkleber, Kunststoffbodenbeläge, elastische aber auch Fensterkitte, Farben, ...

Man geht davon aus, dass in der Schweiz noch ca. 300 kg Asbest pro Einwohner verbaut sind. Asbest hat sehr viele unübertroffene Eigenschaften, es dämmt gut, ist elektrisch nichtleitend, ist diffusionsoffen, günstig, ein Naturprodukt. Leider ist es auch krebserregend, es schädigt Atmungsorgane, deswegen wurde es 1989, wirksam auf 1990, teilweise auch auf 1995, verboten und der Umgang damit klar gesetzlich geregelt. Heute wird Asbest in die Kategorie fest- und schwachgebunden eingeteilt, dies ist eine Einteilung nach Gewicht, aber auch nach Faserfreisetzungsvermögen.

Gesetzliches

Die wichtigsten Regelungen sind in der Schweiz die Bauarbeiten Verordnung und die EKAS 6503, hier wird der Umgang mit Asbest geregelt. Die SUVA ist berechtigt, abweichend von der EKAS, Erleichterungen auszusprechen. Im Allgemeinen gilt die Faustregel, dass festgebundene Materialien von allen instruierten Handwerkern zerstörungsfrei saniert werden dürfen, schwachgebundene Materialien nur bei sehr kleinen Anwendungen von einzelnen Handwerkern (z.B. Elektriker dürfen eine einzelne Brandschutzplatte demontieren) demontiert werden dürfen. Alle weiteren Arbeiten dürfen nur von SUVA-zertifizierten Sanierungsfirmen ausgeführt werden.

Entsorgung

Die meisten asbesthaltigen Materialien müssen in einer Reaktordeponie entsorgt werden und sind VEVA-Schein-pflichtig (Abfälle mit sich freisetzenden Asbestfasern, LVA- Code 17 06 05). Ausnahmen gibt es für brennbare Materialien mit tiefem Asbestgehalt (z.B. Vinylplatten, Fensterkitt), welche nach Absprache in einer KVA entsorgt, werden können. Faserzement kann in den meisten Bauschuttdeponien entsorgt werden (Bauschutt inert, Kategorie 4, 17 06 98).

Was sind PCB?

Polychlorierte Biphenyle sind chemische Verbindungen, die in der Schweiz wegen ihrer chronischen Toxizität und ihrer Dioxinbildung im Brandfall 1975 in offener Anwendung (Fugenmassen, Anstriche usw.) und 1986 auch in geschlossener Anwendung (in Kondensatoren, Transformatoren) verboten wurden.

PCB kommt hauptsächlich in alten Kondensatoren, Vorschaltgeräten von Leuchtstoffröhren und Dilatationsfugen an Fassaden oder in sonstigen Anwendungen zur Verbindung grösserer Betonelemente vor. PCB-Vorschaltgeräte von einem Gefahrguttransporteur abgeholt und in die Entsorgung gebracht werden müssen. Abfallcode 16 02 09.

Die in Fugendichtungsmassen enthaltenen PCB können in die Umgebungsluft entweichen und damit die Gesundheit der Gebäudenutzer gefährden. Der Umgang mit PCB-haltigen Fugendichtungsmassen ist in der gleichnamigen [Richtlinie des BAFU](#) geregelt.

Das BAFU legt als Grenzwert für den PCB-Gehalt der Fugendichtungsmasse, ab dem erste Massnahmen erforderlich sind, bei > 50 ppm fest. Weiter können Anstriche PCB als Korrosionsschutz enthalten. Werden solche Anstriche bearbeitet, können sich aufgrund der Hitzeentwicklung Dioxine bilden. Ebenso besteht die Gefahr, dass PCB-haltiger Staub in Abwässer oder Erdreich gelangt. Eine unsachgemässe Entfernung und Entsorgung gefährdeten sowohl Bauarbeiter wie spätere Gebäudenutzer sowie der Umwelt. Sanierungsarbeiten an PCB-haltigen Fugendichtungen oder Anstrichen müssen daher durch Fachfirmen ausgeführt werden. Mit PCB belastete Abfälle gelten bei der Handhabung und beim Transport als Gefahrgüter und Sonderabfälle.

Abfallcodes: PCB-haltigen Kondensatoren 16 02 09; Geräte mit PCB-haltigen Ölen 16 02 10.

Was ist PAK?

Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe sind krebserregende Substanzen, welche in Gebäuden in erster Linie in Steinkohleteer-Anwendungen, aber auch in Schlacken in Zwischenböden vorkommen. Bei der Sanierung ist der Gesundheitsschutz der Arbeiter, aber auch der Schutz der Umwelt vor Kontamination zu beachten. Bei der Entsorgung der Materialien ist zu unterscheiden, ob das PAK in brennbaren Anwendungen oder aber im Verbund mit mineralischen Materialien auftritt. Brennbare Anwendungen können über die meisten Kehrrichtverbrennungsanlagen entsorgt werden, mineralische Verbunde werden je nach PAK-Gehalt recycelt oder aber in einer Reaktordeponie entsorgt.

Schwermetalle

Zu den Schwermetallen gehören Blei, Cadmium, Quecksilber, Kupfer und Chrom. Schwermetalle können in verschiedenen Anwendungen auftreten: Schlacken, Farbpigmente, behandelte Oberflächen, Teile von Bauelementen (Fensterfassungen, Rohre), Stabilisatoren in Kunststoffen, Bestandteile von elektronischen Bauteilen oder Schaltern. Schwermetalle sind zumeist toxisch sowie wassergefährdend. Mit Schwermetallen verunreinigtes Baumaterial darf nur unter Anwendung der entsprechenden Massnahmen zum Gesundheitsschutz der Arbeiter ausgehoben werden. Der Bauschutt muss separat entsorgt werden.

Was bedeutet TOC?

TOC steht für das Total an organischen Kohlenstoffen in einer Materialmenge (total organic Carbon). Dieser Wert ist relevant bei der Frage nach der Entsorgung von Abbruchmaterial.

Anhang:

analysis

Bericht Nr:

FI5-503

Analysendatum & Ort:

05.09.2024

Biel-Bienne

AUFTRAGGEBER →

IBS - Institut für Bauschadstoff-Diagnostik AG
Blättler Christian
Staldenhof 18
6014 Luzern

PRÜFUNG →

Asbestanalyse in Materialproben

REFERENZ →

EFH, Riedmattstrasse 13, 6052 Hergiswil NW

EINGANGSDATUM: →

29.08.2024

VERFAHREN →

Die Asbestanalysen in Materialien nach ISO 22262-1 mittels Rasterelektronen-mikroskopie mit optimierter Probenvorbereitung, durch den Akkreditierungsbereich ISO/IEC 17025 (STS 0670) bedeckt lieferten folgende Ergebnisse:

PROBEN →

01 / EG, Aussenfassade, Verputz

• Kein Asbest nachgewiesen

02 / UG, Wand, Verputz, (MP)

• Kein Asbest nachgewiesen

03 / UG, alte Fenster, Kitt (MP)

• Kein Asbest nachgewiesen

04 / UG, Wein- und Heizungskeller, Leitungen, Gipsbinden

• Kein Asbest nachgewiesen

06 / EG, Eingang, Boden und Sockel, Fliesen, Kleber

• Kein Asbest nachgewiesen

07 / EG, Treppenhaus EG-OG, Sockel, Fliesen, Kleber

• Kein Asbest nachgewiesen

08 / EG, Eingang und Treppenhaus, Wand, Verputz, (MP)

• Kein Asbest nachgewiesen

09 / EG, alte Fenster und Tür mit Fenster zu Terrasse, Kitt (MP)

• Kein Asbest nachgewiesen

10 / EG, Küche, Wand, Fliesen, Kleber

• Kein Asbest nachgewiesen

11 / EG, Küche, Boden, PVC-Belag, Kleber

• Kein Asbest nachgewiesen

12 / EG, Wohnzimmer, Decke, Isolationsplatten

• Kein Asbest nachgewiesen

13 / EG, WC, Boden/Wand und Sockel, Fliesen, Kleber (MP)

• Kein Asbest nachgewiesen

14 / EG, Bad, Boden/Wand und Sockel, Fliesen, Kleber (MP)

• Kein Asbest nachgewiesen

15 / EG, Schlafzimmer (2x), Wand, Verputz, (MP)

• Kein Asbest nachgewiesen

16 / OG, Eckzimmer, Teppich, Kleber

• Kein Asbest nachgewiesen

17 / OG, Zimmer Mitte, Boden, PVC-Belag, Kleber

• Kein Asbest nachgewiesen

18 / OG, Kamin, Wand, Verputz

• Kein Asbest nachgewiesen



Analysis Lab SA | Eckweg 8a | 2504 Biel/Bienne (CH)

+ 41 (0) 32 545 51 67 | info@analysislab.ch | www.analysis-lab.ch

1 / 2

analysis

Bericht Nr.: F15-503
 Analysendatum & Ort: 05.09.2024 | Biel-Bienne

20 / EG, Terrasse, Fensterbogen, Kilt

• Kein Asbest nachgewiesen

21 / EG, Terrasse, Boden, Sockel, Fliesen, Kleber

• Kein Asbest nachgewiesen

23 / UG, Waschküche, Türfenster, Kilt

• Kein Asbest nachgewiesen

24 / EG, Terrasse, Boden, Fliesen, Kleber

• 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:

Biel-Bienne, den 05.09.2024

Analyst & Titel:

Joël Gueniat | Qualitätsbeauftragter

Unterschrift:




Analysis Lab SA | Eckweg 8a | 2504 Biel/Bienne (CH)
 + 41 (0) 32 545 51 67 | info@analysislab.ch | www.analysis-lab.ch

2 / 2

analysis

Bericht Nr.:

F12-540

Analysendatum & Ort:

30.08.2024

Sion

AUFTRAGGEBER →

IBS - Institut für Bauschadstoff-Diagnostik AG

Blättler Christian

Staldenhof 18

6014 Luzern

PRÜFUNG →

PCB in Feststoffen

REFERENZ →

EFH, Riedmattstrasse 13, 6052 Hergiswil NW

Eingangsdatum: 28.08.2024

VERFAHREN →

Die Analyse von PCB (polychlorierte Biphenyle) in Materialien mittels GC-MS nach der modifizierten Methode BAFU S-12 / EPA 8082A, durch den Akkreditierungsbereich ISO/IEC 17025 (STS 0670) bedeckt, ergab folgende Resultate:

RESULTATE →

Probe	PCB-Gesamtgehalt (mg/kg)	Bemerkung
22 UG, Keller und Treppenhaus UG-EG, Boden, Farbenstrich (MP)	282.47	

Allgemeine Bemerkung:

Die Ergebnisse beziehen sich nur auf die eingegangenen Proben und werden mit einer Messunsicherheit von ca. 20% geliefert, die bei der Interpretation der Ergebnisse berücksichtigt werden muss. Genauere Angaben zu den Messunsicherheiten sind auf Anfrage beim Labor erhältlich. Eine teilweise Wiedergabe dieses Berichts ist ohne vorherige Genehmigung von Analysis Lab AG nicht gestattet.

Datum & Analysenort:

Sion, den 30.08.2024

Analyst & Titel:

Joël Gueniat

Qualitätsbeauftragter

Unterschrift:




Analysis Lab SA | Eckweg 8a | 2504 Biel/Bienne (CH)
+ 41 (0) 32 545 51 67 | info@analysislab.ch | www.analysis-lab.ch

1 / 2

ANHANG: DETAILLIERTE ANALYSENBERICHT

Probe → 22
 UG, Keller und
 Treppenhaus UG-EG,
 Boden, Farbanstrich
 (MP)

Parameter ↓	BG ↓	Ergebnis ↓
PCB 28 →	1.3	<1.3
PCB 52 →	1.3	2.9
PCB 101 →	1.3	13.1
PCB 153 →	1.3	13
PCB 138 →	1.3	25.6
PCB 180 →	1.3	5.5
Summe der 6 Kongeneren →	-	60.1
Technisches Gemisch →	-	Aroclor 1254
Faktor für Multiplikation →	-	4.7
Total PCB* →	-	282.47

Resultate in mg/kg (ppm) - BG : Bestimmungsgrenze

*Summe der 6 Kongeneren multipliziert mit Faktor für Multiplikation

Einzelwerte unterhalb der Bestimmungsgrenze werden bei der Berechnung des PCB-Gesamtwertes nicht berücksichtigt.



Checkliste Gebäudeschadstoffe mit Entsorgungskonzept

Teil A) Einführung

Baujahr vor 1990

Gemäss Abfallverordnung (VVEA), Art. 16 Absatz 1b, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Angaben über die Art, Qualität und Menge der anfallenden Abfälle und über deren Entsorgung zu machen, wenn mehr als $200\text{ m}^3_{(\text{fest})}$ Bauabfälle anfallen oder wenn Bauabfälle mit umwelt- und gesundheitsgefährdenden Stoffen wie polychlorierten Biphenylen (PCB), polyzyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Blei oder Asbest zu erwarten sind. Entsprechende Schadstoffe sind immer zu erwarten, wenn die vom Bauvorhaben betroffene Baute ein **Baujahr vor 1990** aufweist.

Mehr als 200 m^3 = Fachperson

Beim Rückbau oder Umbau eines Objektes mit Baujahr vor 1990 und einem Anfall von **mehr als $200\text{ m}^3_{(\text{fest})}$ Rückbaumaterial** ist daher eine **Fachperson** Gebäudeschadstoffe beizuziehen. Die Fachperson führt die Schadstoffermittlung durch und erstellt basierend darauf das Entsorgungskonzept. Das entsprechende Vorgehen ist in der vorliegenden Vollzugshilfe geregelt.

Weniger als 200 m^3 = Selbstdeklaration

Beim Rückbau oder Umbau eines Objektes mit Baujahr vor 1990 und einem Anfall von **weniger als $200\text{ m}^3_{(\text{fest})}$ Rückbaumaterial** entscheidet die Bewilligungsbehörde über die Form der Schadstoffermittlung. Die Kantone haben die Kompetenz, in diesen Fällen eine Ermittlung durch eine Fachperson oder eine **Selbstdeklaration** durch die Bauherrschaft zu verlangen. Falls der Kanton eine Selbstdeklaration durch die Bauherrschaft vorsieht, kann die vorliegende **Checkliste** für die Selbstdeklaration verwendet werden.

Beizug Fachperson

Auch wenn eine Selbstdeklaration möglich ist, kann die Durchführung einer vollständigen Schadstoffuntersuchung durch eine Fachperson aus Kostengründen sinnvoll sein: Gemäss der vorliegenden Checkliste müssen alle schadstoffverdächtigen Materialien als schadstoffhaltig betrachtet werden und unter Schutzmassnahmen und entsprechenden **Kostenfolgen** saniert und entsorgt werden. Durch den vorgängigen Beizug einer Fachperson kann der entsprechende Schadstoffverdacht ggf. durch eine Probenahme und Analyse widerlegt werden.

Bauobjekt

Adresse EFH Riedmattstrasse 13

Grundbuch-/Parzellen-Nr. 623

Heutige Nutzung unbewohntes EFH/Abbruch

Zukünftige Nutzung neues Einfamilienhaus

Baujahr der vom Bauvorhaben betroffenen Bauten

1951

Bauvorhaben

Kurzbeschreibung Bauvorhaben Neubau EFH, 4-geschossig, Flachdach

Baubeginn/Endtermin Herbst 2026

Nutzung der Baute/Anlage während Schadstoffsanierung

unbewohnt

Projektverfasser/Bauherrschaftsvertretung

Name/Firma Gebau AG

Adresse Sonnenbergstrasse 20, 6052 Hergiswil

Kontaktperson Patrick Föllmi

Telefon/E-Mail 041 632 55 10, architektur@gebau.ch

Bauherrschaft

Name/Firma Gebau Immobilien AG

Adresse Sonnenbergstrasse 20, 6052 Hergiswil

Kontaktperson Patrick Föllmi

Telefon/E-Mail 041 632 55 10, architektur@gebau.ch

Unterschrift Bauherrschaft

Die Bauherrschaft bestätigt, dass die vorliegende Checkliste aufgrund einer Begehung vor Ort ausgefüllt wurde und dass im weiteren Verlauf der Bauplanung und der Ausführung gemäss den Ergebnissen der Checkliste vorgegangen wird. Die involvierten Planer und Unternehmer werden mit der vorliegenden Checkliste dokumentiert.

Ort/Datum Hergiswil 10.10.2025

Unterschrift Bauherrschaft

Teil B) Checkliste mit Vorgaben zum weiteren Vorgehen

Anwendungsbereich

Falls der Standortkanton des Bauprojekts eine Selbstdeklaration durch die Bauherrschaft vorsieht, kann die vorliegende Checkliste für die Selbstdeklaration beim Rückbau oder Umbau eines Objektes mit Baujahr vor 1990 und einem Anfall von weniger als 200 m³_(rest) Rückbaumaterial verwendet werden (Details vgl. Teil A dieses Anhangs).

Begehung

Die untenstehende Checkliste ist anhand einer detaillierten Begehung des gesamten Perimeters des Bauvorhabens auszufüllen.

Kompetenz

Die Begehung und das Ausfüllen der Checkliste sind durch eine bausachverständige Person (z. B. Architekt, Ingenieur, Baumeister etc.) auszuführen.

Hilfsmittel

Als Hilfsmittel für die Aufnahme der asbestverdächtigen Materialien kann insbesondere die Suva-Publikation 84024, «Asbest erkennen – richtig handeln», beigezogen werden.

Weiteres Vorgehen

Im weiteren Verlauf der Planung und der Ausführung ist gemäss den Ergebnissen der Checkliste und den daraus resultierenden untenstehenden Vorgaben vorzugehen.

1. Faserzement-Anwendungen («Eternit»)

		Zutreffendes ankreuzen	
		vorhanden, Baujahr vor 1990 und vom Bauvorhaben betroffen	nicht vorhanden, vom Bauvorhaben nicht betroffen oder Baujahr ab 1990
1.1. Mögliche Anwendungen	• Dach, Unterdach, Fassade, Fensterbänke, Balkonbrüstungen (jeweils falls aus Faserzement)	☐	☒
	• Lüftungs-, Kabel- und Leitungskanäle (jeweils falls aus Faserzement)	☒	☐
	• Elektrotableau (ohne Holzrahmen), Elektroinstallationen (jeweils falls aus Faserzement), (Elektrotableau mit Holzrahmen siehe Ziffer 2.1)	☒	☐
	• Wasserleitungen (falls aus Faserzement)	☐	☒
	• Aufdoppelungen von Türen (z. B. Heizungsraum), Estrichluken (falls aus Faserzement)	☒	☐
	• Formwaren (Abwassertröge, Blumenkisten etc.) aus Faserzement	☐	☒
1.2. Weitere Hinweise	Mögliche Bauteile sind Platten/Wellplatten/Schindeln/Rohre/Kabelkanäle etc. Die oben aufgeführten Materialien können bei Einbau vor 1990 asbesthaltig sein (Ausnahme: erdverlegte Rohrleitungen im Tiefbau bis 1995). In der Schweiz meist von der Marke «Eternit». Zum Teil mit Farbe überstrichen (und so nicht auf den ersten Blick als Faserzement erkennbar), insbesondere Rohrleitungen.		

1.3. Vorgaben weiteres Vorgehen	Unter Ziffer 1.1 aufgeführte Bauteile mit einem Kreuz in der linken Spalte (orange) sind ohne Gegenbeweis als asbesthaltig zu betrachten. Für diese Bauteile ist folgendermassen vorzugehen: Planer und Unternehmer sind über die Asbestzement-Anwendungen zu informieren. Der Rückbau der vom Bauvorhaben betroffenen Asbestzement-Bauteile hat gemäss Suva-Vorgaben für den Umgang mit Asbestzement-Anwendungen zu erfolgen (zerstörungsfreier Ausbau mit PSA gemäss Vorgaben Suva, z. B. Suva-Factsheet 33031). Falls ein zerstörungsfreier Rückbau nicht möglich ist, ist eine Suva-anerkannte Sanierungsfirma beizuziehen. Die rückgebauten Abfälle dürfen nicht in das Baustoffrecycling geführt werden. Die Entsorgung erfolgt gemäss dem VVEA-Vollzugshilfeteil «Entsorgung asbesthaltiger Abfälle». Insbesondere bei grösserem Ausmass der Bauteile mit einem Kreuz in der linken Spalte wird empfohlen, diese durch eine Fachperson untersuchen zu lassen. Falls sich die Bauteile als asbestfrei erweisen, ist der Nachweis der Schadstofffreiheit (Laborbericht) dieser Checkliste beizulegen. Ansonsten müssen die Bauteile gemäss Vorgaben oben entfernt und entsorgt werden.
------------------------------------	--

2. Weitere asbestverdächtige Materialien

		Zutreffendes ankreuzen	
		vorhanden, Baujahr vor 1990 und vom Bauvorhaben betroffen	nicht vorhanden, vom Bauvorhaben nicht betroffen oder Baujahr ab 1990
2.1. Mögliche Anwendungen	• Kunststoffbeläge (Boden/Wand), ggf. auch unter neuen Belägen, ein-, zwei- oder mehrschichtig, in Platten oder in Bahnen. Floor-Flex, Cushion-Vinyl etc. Asbestverdächtig sind auch die Kleber unter diesen Belägen.	☐	☒
	• Holzzement-Böden (Magnesitestrich/Steinholz)	☐	☒
	• Parkett-Kleber (bituminöser oder nicht-bituminöser Kleber unter dem Parkett)	☐	☒
	• Fliesen/«Plättli» (Boden/Wand/Sockel). Asbestverdächtig sind hier jeweils der Fliesenkleber unter den Fliesen sowie die Fugenmasse.	☐	☒
	• Verputz/Abrieb (Wand/Decke), innen und aussen	☐	☒
	• Spachtel- und Ausgleichmassen (z. B. bei Trockenbauwänden, Fehlstellen, Tapeten)	☐	☒
	• Abgehängte Decken (Akustikplatten/Pressplatten/ausser Metall)	☐	☒
	• Fensterkitt/Anschlagkitt (Fensterkitt: Abdichtungen zwischen Flügelrahmen und Glas. Anschlagkitt: Ausgleichsschicht zwischen Fensterrahmen und Maueranschlag)	☐	☒
	• Bitumenanstriche/Bitumenkleber (auf Rohrleitungen / unter Parkettböden / auf Wänden etc.)	☐	☒
	• Flachdächer : Dichtungsbahnen/Dachpappen, Hypalonfolien, bituminöser Kleber	☐	☒
	• Isolationen/Dämmungen und Brandschutz (in Konstruktion/Einrichtungen/Geräten, vgl. auch Abschnitt 4 dieser Checkliste), insbesondere bei folgenden Anwendungen:	☐	☒
	– Spritzbeläge an Oberflächen (insbesondere Brandschutzverkleidungen von Trägern, Stützen und Deckenisolationen)	☐	☒

		Zutreffendes ankreuzen	
		vorhanden, Baujahr vor 1990 und vom Bauvorhaben betroffen	nicht vorhanden, vom Bauvorhaben nicht betroffen oder Baujahr ab 1990
	– Rohrdämmung mit Mörtel-Ummantelung (Mörtel oft mit Jutegewebe umwickelt; z.B. Heisswasserleitung) oder Bitumenanstrich	☒	☐
	– Herdplatten/Öfen/Cheminées/Kamine/Tresore (asbestverdächtige Schnüre, Platten, Pappen, Folien. Von aussen oft nicht sichtbar)	☐	☒
	– Brandschutzplatte (Leichtbauplatten, auch Pical-Platten genannt), z. B. bei Heizkörpern/Radiatoren (unter Fenstersims), auf Aufzugs-/Estrichluken, bei Elektroinstallationen (Tableaux, Steckdosen, Leuchtstoffröhren, Leuchten, Schaltern, Dosen)	☐	☒
	– Brandschutztüren (asbestverdächtige Schnüre und Platten, von aussen oft nicht sichtbar)	☐	☒
	– Brandabschottungen mit Kissen/Tuch/Füllmassen (z. B. in Wanddurchführungen von Kabelkanälen)	☐	☒
	– Elektrotabelleau mit Faserzementplatte und Holzrahmen (im Innern oft mit schwachgebundenen asbesthaltigen Leichtbauplatten isoliert)	☒	☐
	– Flachdächer (asbestverdächtig sind Pappe, Dampfsperre, Hypalonfolie)	☐	☒
	– Asbesthaltiger Schaumstoff (z. B. Marke Litaflex, bei Brandschutzklappen, Brandabschottungen etc.)	☐	☒
	• Weitere asbestverdächtige Materialien hier auflisten:	☐	☒
2.2. Weitere Hinweise	Die oben aufgeführten Materialien können bei Einbau vor 1990 asbesthaltig sein.		
2.3. Vorgaben weiteres Vorgehen	Unter Ziffer 2.1 aufgeführte Bauteile mit einem Kreuz in der linken Spalte (orange) sind ohne Gegenbeweis als asbesthaltig zu betrachten. Für diese Bauteile ist folgendermassen vorzugehen: Planer und Unternehmer sind über die Asbest-Anwendungen zu informieren. Die Entfernung der genannten Bauteile hat vorgängig zu den eigentlichen Bauarbeiten durch einen Suva-anerkannten Asbest-Sanierer gemäss den anzuwendenden Regeln von Suva, BAUFU und kantonalen Behörden zu erfolgen. Gewisse Vorkommen (z. B. Fensterkitt, einschichtige Bodenbeläge) können unter Anwendung der entsprechenden Regeln auch von instruierten Handwerkern entfernt werden (vgl. Vorgaben Suva). Die Entsorgung hat gemäss den Vorgaben der VVEA (insbesondere des Vollzugshilfeteils «Entsorgung asbesthaltiger Abfälle») sowie gemäss Anforderungen der VeVa zu erfolgen. Insbesondere bei grösserem Ausmass der Bauteile mit einem Kreuz in der linken Spalte wird empfohlen, diese durch eine Fachperson untersuchen zu lassen. Falls sich die Bauteile als asbestfrei erweisen, ist der Nachweis der Schadstofffreiheit (Laborbericht) dieser Checkliste beizulegen. Ansonsten müssen die Bauteile gemäss Vorgaben oben saniert und entsorgt werden.		

3. PCB- und CP-verdächtige Materialien

		Zutreffendes ankreuzen	
		vorhanden, Baujahr vor 1976 und vom Bauvorhaben betroffen	nicht vorhanden, vom Bauvorhaben nicht betroffen oder Baujahr ab 1976
3.1. Mögliche PCB-Anwendungen	• Fugendichtungsmassen (mehr als 10 m) (Gebäudetrenn-, Bauteiltrenn-, Anschluss-, Schwindfugen)	☐	☒
	• Dichtungsanstriche z. B. auf Betonboden oder Wänden in Keller/Treppenhaus (mehr als 20 m ²)	☒	☐
	• Anstriche auf Metall vgl. Ziffer 5.7	☐	☒
3.2. Weitere Hinweise	• Die oben aufgeführten Materialien können bei Einbau vor 1976 PCB (polychlorierte Biphenyle) enthalten (PCB-Verbot 1972, anschliessend noch ca. 3 Jahre PCB-haltige Fugendichtungsmassen und Dichtungsanstriche eingesetzt). Ersatzstoffe für PCB in Fugendichtungsmassen waren die Chlorparaffine (CP), vgl. folgenden Punkt.		

		Zutreffendes ankreuzen	
		vorhanden und vom Bauvorhaben betroffen	nicht vorhanden, vom Bauvorhaben nicht betroffen
3.3. Mögliche CP-Anwendungen	• Fugendichtungsmassen (mehr als 10 m) (Gebäudetrenn-, Bauteiltrenn-, Anschluss-, Schwindfugen)	☐	☒
3.4. Weitere Hinweise	Die oben aufgeführten Materialien können CP-haltig sein. CP werden seit dem PCB-Verbot 1972 als Nachfolgeprodukt von PCB eingesetzt. Ein Einsatz von CP erfolgte aber auch bereits vorher.		
3.5. Vorgaben weiteres Vorgehen	Unter Ziffern 3.1 und 3.3 aufgeführte Bauteile mit einem Kreuz in der linken Spalte (orange) sind ohne Gegenbeweis als PCB- bzw. CP-haltig zu betrachten. Für diese Bauteile ist folgendermassen vorzugehen: Planer und Unternehmer sind über die PCB- bzw. CP-Anwendungen zu informieren. Die Entfernung der genannten, vom Bauvorhaben betroffenen Bauteile hat vorgängig zu den eigentlichen Bauarbeiten durch einen Suva-anerkannten Asbest-Sanierer¹ gemäss den anzuwendenden Regeln von Suva, BAFU und kantonalen Behörden zu erfolgen. Die Entsorgung hat gemäss Vorgaben den VVEA (insbesondere gemäss den Vorgaben von Kapitel 4 des vorliegenden Vollzugshilfeteils) sowie gemäss Anforderungen der VeVA zu erfolgen. Insbesondere bei grösserem Ausmass der Bauteile mit einem Kreuz in der linken Spalte wird empfohlen, diese durch eine Fachperson untersuchen zu lassen. Falls die PCB- bzw. CP-Konzentration unterhalb der anwendbaren Grenzwerte liegt, ist der Nachweis (Laborbericht) dieser Checkliste beizulegen. Ansonsten müssen die Bauteile gemäss den Vorgaben oben saniert und entsorgt werden.		

¹ Es gibt zur Zeit noch keine Suva-Anerkennung für PCB-/CP-Sanierer. Stand der Technik ist es, diese Sanierungen durch einen anerkannten Asbest-Sanierer ausführen zu lassen.

4. Geräte und Installationen mit Asbest- oder PCB-Verdacht

		Zutreffendes ankreuzen	
		vorhanden, Baujahr vor 1987 und vom Bauvorhaben betroffen	nicht vorhanden, vom Bauvorhaben nicht betroffen oder Baujahr ab 1987
4.1. Geräte mit PCB-Verdacht	• Kondensatoren, Transformatoren, Vorschaltgeräte von FL-Leuchten	☒	☒
		Zutreffendes ankreuzen	
		vorhanden, Baujahr vor 1990 und vom Bauvorhaben betroffen	nicht vorhanden, vom Bauvorhaben nicht betroffen oder Baujahr ab 1990
4.2. Installationen und Geräte mit Asbest-Verdacht	• Öfen, Heizungen, Boiler/Kessel, Elektrospeicheröfen, Kochherde, Kälteanlagen, Tanks	☒	☐
	• Brandschutzklappen (Klappenblatt und/oder Anschlagdichtung)	☐	☒
	• Monoblocs/Lüftungsanlagen		
	• Lifte/Aufzüge, Rolltreppen (u.a. asbestverdächtige Brems-/Kupplungsbeläge)	☐	☒
	• VREG-Geräte (VREG = Verordnung über die Rückgabe, die Rücknahme und die Entsorgung elektrischer und elektronischer Geräte) wie Kühlgeräte, Leuchten, Haushaltsgeräte, Bürotechnik, Unterhaltungselektronik etc.	☐	☒
	• Spülbecken/Lavabos/Badewannen/Duschwannen mit Antidröhnbeschichtungen	☐	☒
	• Dichtungsringe/Flanschdichtungen von Rohrleitungen	☐	☒
	• Muffen von Steinzeug- und Gusseisen-Rohrleitungen (ggf. mit Asbestschnur in der Muffe, von aussen nicht einsehbar)	☐	☒
	(für weitere Installationen/Geräte vgl. auch Ziffer 2.1 dieser Checkliste)	☐	☐
4.3. Weitere Hinweise	Obige Anwendungen mit Baujahr vor 1990 können Asbest (und die Kondensatoren/Transformatoren mit Baujahr vor 1987 PCB) enthalten.		
4.4. Vorgaben weiteres Vorgehen	Unter Ziffer 4.1 und 4.2 aufgeführte Geräte bzw. Installationen mit einem Kreuz in der linken Spalte (orange) sind ohne Gegenbeweis als PCB- bzw. asbesthaltig zu betrachten. Für diese Geräte bzw. Installationen ist folgendermassen vorzugehen: Planer und Unternehmer sind über die schadstoffhaltigen Anwendungen zu informieren. Zerstörungsfreier Ausbau der Geräte bzw. Installationen als Ganzes. Falls ein zerstörungsfreier Rückbau nicht möglich ist, ist eine Suva-anerkannte Sanierungsfirma beizuziehen. Entsorgung via zugelassene Entsorgungsbetriebe/-wege. Der Entsorger ist vorgängig über die Schadstoffhaltigkeit bzw. den Schadstoffverdacht zu informieren. Spezialfall Rohrleitungen mit Flanschen: Die Flanschen sind mit einem Trennschnitt im Bereich des Metalls links und rechts der Flansche herauszutrennen und einem Suva-anerkannten Asbestsanierer zur Sanierung zu übergeben. Insbesondere bei grösserem Ausmass der Bauteile mit einem Kreuz in der linken Spalte wird empfohlen, diese durch eine Fachperson untersuchen zu lassen. Falls die PCB-Konzentration unterhalb der anwendbaren Grenzwerte liegt bzw. kein Asbest nachgewiesen wird, ist der Nachweis (Laborbericht) dieser Checkliste beizulegen. Ansonsten müssen die Geräte bzw. Installationen gemäss Vorgaben oben entfernt und entsorgt werden.		

5. Weitere schadstoffverdächtige Materialien (PAK, Schwermetalle etc.)

		Zutreffendes ankreuzen	
		vorhanden und vom Bauvorhaben betroffen	nicht vorhanden, vom Bauvorhaben nicht betroffen
5.1. Teerhaltige mineralische Abfälle (Kleber, Dichtanstriche, Asphalt)	Teerhaltige Kleber (z. B. Parkettkleber), Dichtanstriche und Abdichtungen sowie Asphaltbeläge, Asphaltfliesen, Gussasphalt auf Teerbasis können hohe Gehalte an PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) enthalten.	☐	☒
	Die genannten PAK-verdächtigen mineralischen Abfälle sind gesondert zu erfassen und gemäss ihrer PAK-Belastung zu entsorgen. Ab einer Gesamtfläche von 20 m ² und Einbaujahr vor 1990 sind die Materialien mittels geeignetem analytischen Verfahren auf PAK zu untersuchen. Asbestverdacht: vgl. Ziffer 2.1.		
5.2. Teerhaltige brennbare Abfälle (Kork, Dachbahnen/-pappen)	Teerkork (als Dämmung/Rohrleitungsdämmung), Dachdichtungsbahnen und Dachpappen können erhöhte Gehalte an PAK enthalten. (Achtung: Diese Materialien sind auch asbestverdächtig, vgl. Abschnitt 2 dieser Checkliste.)	☐	☒
	Die genannten PAK-haltigen brennbaren Abfälle müssen thermisch verwertet werden (KVA, Zementwerk oder andere thermische Anlagen mit einer entsprechenden Bewilligung).		
	Für andere Entsorgungswege ist der PAK-Gehalt vorgängig analytisch zu bestimmen.		
5.3. Mineralische Schlacken/ Schlackensteine	In Zwischenböden und Wänden können zur Auffüllung Schlacken verwendet worden sein. Schlackensteine wurden als Baumaterial verwendet.	☐	☒
	Ablagerung unter Einhaltung der Grenzwerte nach Anhang 5 VVEA, allenfalls nach einer thermischen Behandlung. Zur Bestimmung des organischen Gehaltes kann die Methode TOC-400 angewendet werden. Alternativ: Verwertung als Rohmaterial für die Zementherstellung unter Einhaltung der Grenzwerte nach Anhang 4 VVEA oder thermische Behandlung in einer bewilligten Anlage.		
5.4. Holz	Holzbauteile	☐	☒
	Für Holzabfälle, die in einer KVA oder einer gleichwertigen Anlage entsorgt werden, sind keine vorgängigen Analysen notwendig.		
	Für andere Entsorgungswege sind die Holzabfälle vorgängig auf Schadstoffe zu prüfen.		
5.5. Dämmungen (Isolationsmaterialien)	Dämmungen (Sandwichplatten aus PUR und Phenolharzschaum, Dämmungen von stationären Kühlanlagen, Rohrdämmungen aus PUR).	☐	☒
	Brennbare Dämmmaterialien sind der KVA zuzuführen. Sie müssen nicht auf FCKW untersucht werden.		
	PUR-Sandwichplatten und Phenolharzschaum , Dämmungen von stationären Kühlanlagen und PUR-Rohrdämmungen enthalten mit einer hohen Wahrscheinlichkeit ein ozon- oder klimaschädigendes Treibgas. Sie sind möglichst zerstörungsfrei rückzubauen und in einer KVA zu entsorgen. Dazu dürfen die geschäumten Kunststoffe nur so weit zerkleinert werden, wie dies aus betrieblicher Sicht der KVA unbedingt nötig ist.		
5.6. Montageschäume	Montageschäume	☐	☒
	Montageschäume enthalten oft hohe Konzentrationen an Chlorparaffinen (CP). Die Montageschäume sind von nicht-brennbaren Bauteilen vollständig zu entfernen und in einer KVA mit Bewilligung thermisch zu entsorgen.		

		Zutreffendes ankreuzen	
		vorhanden und vom Bauvorhaben betroffen	nicht vorhanden, vom Bauvorhaben nicht betroffen
5.7. Metall	Metallbauteile und Metallobjekte (Tanks etc.)	☐	☒
	Sofern die Metallbauteile nur ausgebaut und via Metallrecycling entsorgt werden, sind keine Untersuchungen notwendig (PCB-Analyse nur notwendig bei sehr grossen Metallkonstruktionen wie Tanks > 200 m ³ , Stahlträgern etc. Abschliessende Auflistung in Kapitel 5 des vorliegenden Vollzugshilfeteils).		
	Im Falle eines Oberflächenabtrages der Korrosionsschutzbeschichtung der Metallbauteile ist diese gemäss dem BAFU-Meldeformular «Korrosionsschutzarbeiten an Objekten im Freien» und den Empfehlungen des Cercl'Air zu untersuchen.		

6. Nutzungsbedingte Belastungen

		Zutreffendes ankreuzen	
		vorhanden und vom Bauvorhaben betroffen	nicht vorhanden, vom Bauvorhaben nicht betroffen
6.1. Mögliche Vorkommen und Vorgaben weiteres Vorgehen	Nutzungsbedingt belastete Gebäudesubstanz	☐	☒
	Aufgrund der Nutzung kann es zu einer chemischen Belastung der Gebäudesubstanz gekommen sein (z. B. Ölverschmutzung der Bodenplatte in einer Werkstatt). Falls es Hinweise auf entsprechende Belastungen gibt, ist die Belastung mittels Probenahme und Analyse des betroffenen Bauteils abzuklären. Die Entsorgung hat entsprechend der nachgewiesenen Belastung zu erfolgen.		

7. Weitere Verdachtsmomente bei Begehung

Weitere Verdachtsmomente bei Begehung

Falls im Rahmen der Begehung weitere, in obiger Checkliste nicht aufgeführte schadstoffverdächtige Materialien angetroffen werden, welche vom Bauvorhaben betroffen sind, so sind diese durch eine Fachperson zu überprüfen, welche das weitere Vorgehen festlegt.

Beschreibung weitere Verdachtsmomente:

8. Vorgaben für Planung/Ausführung

Zusätzliche Untersuchungen / erleichterte Massnahmen

Gemäss vorliegender Checkliste werden alle schadstoffverdächtigen Materialien standardmässig als belastet betrachtet. Es steht jedem Bauherrn frei, die verdächtigen Materialien von einer Fachperson untersuchen zu lassen und ggf. erleichterte Sanierungsmassnahmen zu evaluieren, damit der Sanierungsaufwand und die Gesamtkosten optimiert werden können.

Information

Die involvierten Planer und Unternehmer sind mit der vorliegenden Checkliste zu dokumentieren.

Planung/Ausschreibung

Die Ergebnisse der vorliegenden Checkliste sind in der Planung zu berücksichtigen und allenfalls schadstoffhaltige Materialien in der Ausschreibung explizit aufzuführen.

Projekt-/Planänderungen

Falls der Bauperimeter im weiteren Verlauf der Planung ausgeweitet wird bzw. wenn zusätzliche Materialien im bisherigen Bauperimeter betroffen sind, so ist die vorliegende Checkliste entsprechend zu ergänzen.

Unerwartete Materialien

Falls vor oder während der Ausführung weitere schadstoffverdächtige Materialien angetroffen werden, so sind die Arbeiten im betreffenden Bereich einzustellen und von einer Fachperson zu überprüfen, welche das weitere Vorgehen festlegt. Ansonsten wären die Materialien als schadstoffhaltig zu betrachten und entsprechend zu behandeln.

Umgang mit Bauabfällen

Der Umgang mit anfallenden Bauabfällen und die Arbeiten zur Trennung, zur Entfernung und zur Entsorgung der schadstoffhaltigen und übrigen Bauabfälle hat gemäss Art. 16 bis 20 VVEA, nach den anerkannten Regeln der Technik und gemäss den oben aufgeführten Vorgaben für die jeweiligen Materialien zu erfolgen. Zudem sind die Vorgaben gemäss Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA) einzuhalten.

9. Bestätigung Checkliste

Name/Firma IBS Bauschadstoffe

Adresse Staldenhof 18, Luzern

Kontaktperson

Tag der Begehung gemäss Schadstoffbericht

Bestätigung

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende Checkliste aufgrund einer Begehung vor Ort und aktuellen Bauplänen ausgefüllt wurde.

Ort/Datum gemäss Schadstoffbericht

Unterschrift

Vorbehalt

Falls ein Teil des Bauperimeters nicht begangen werden konnte, ist dieser Bereich hier aufzuführen und vor Ausführung die Begehung nachzuholen und die Checkliste zu ergänzen.

Beschreibung nicht begangene Bereiche:

10. Beilagen/Schadstoffuntersuchungen

Durchgeführte Schadstoffuntersuchungen sind zu dokumentieren und die vollständige Dokumentation beizulegen.

11. Hilfsmittel/Adresslisten

- «Asbest erkennen – richtig handeln», Suva-Publikation 84024
- Wissensplattform Gebäudeschadstoffe der Verbände FAGES und VABS: www.polludoc.ch
- Kondensatorenverzeichnis, Erkennung und Entsorgung PCB-haltiger Kondensatoren, chemsuisse / Kantonale Fachstellen für Chemikalien
- Liste Suva-anerkannter Asbestsanierungsunternehmen, Suva
- Adressliste Asbestdiagnostiker des FACH, Forum Asbest Schweiz



EFH Lakeview 13

BAUEINGABE MATERIALISIERUNGSKONZEPT

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:100	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.34	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

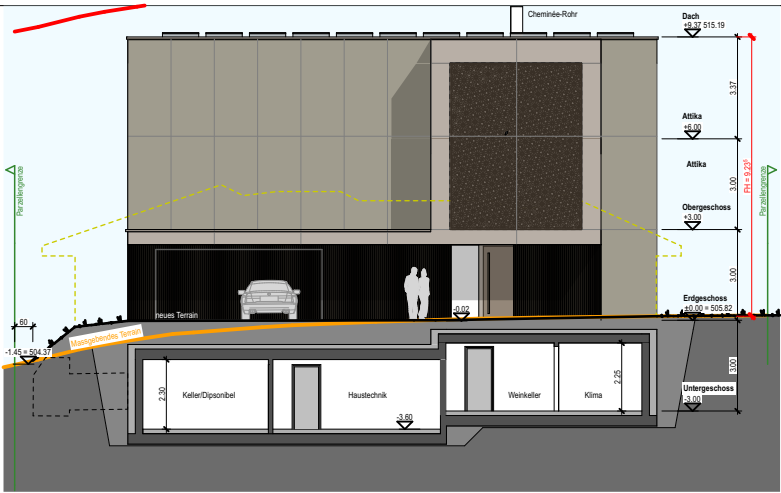
Patrick Föllmi

Patrick Föllmi

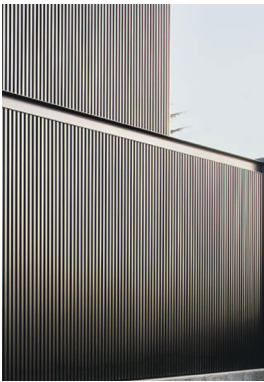
Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

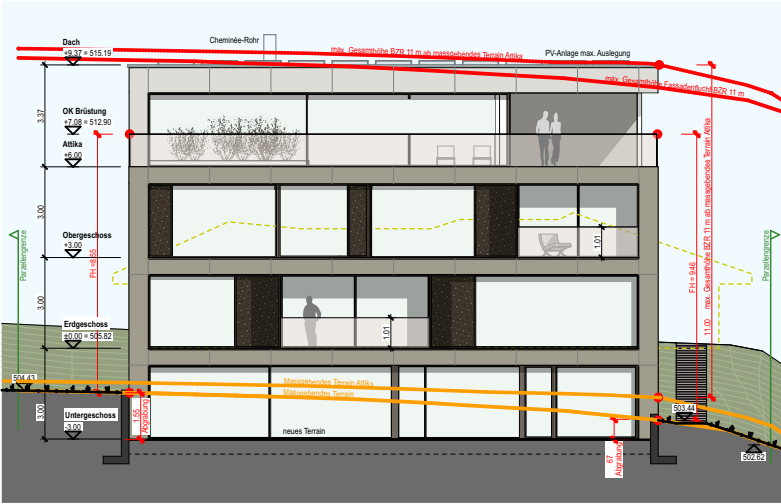
Patrick Föllmi



Vorplatz mit Pflasterung

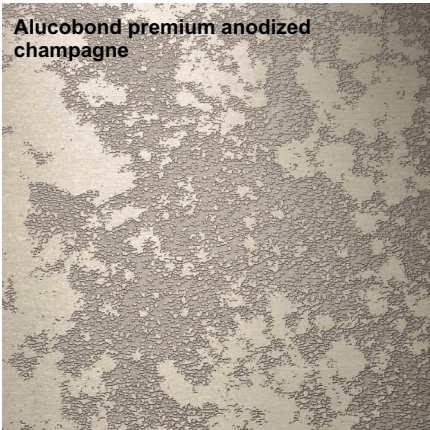


Gestaltung Fassade Eingangsbereich



Stimmungsbild Fassade

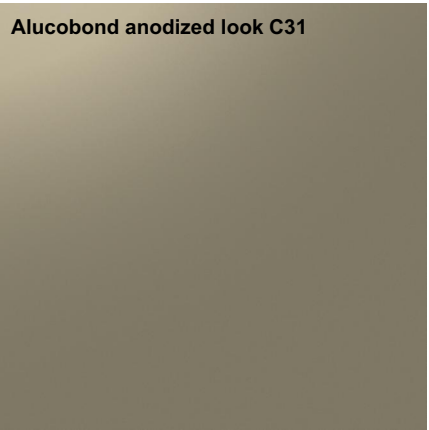
Farbe Fensterrahmen,
Fensterflügel, Bleche



Alucobond premium anodized champagne

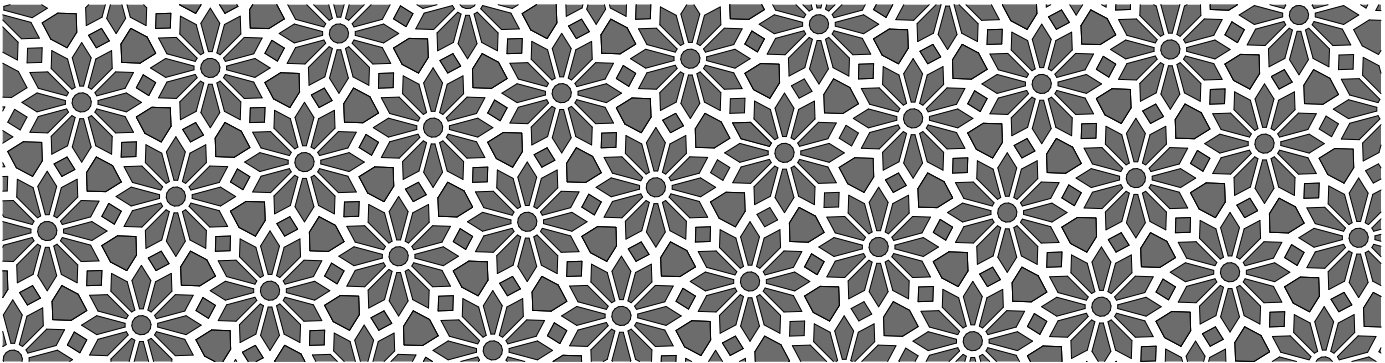


Alucobond anodized look C32



Alucobond anodized look C31

hinterlüftete Fassade Aluminiumverbundplatte Alucobond oder eingefärbte Faserzementplatten



Ornament

Gemeinde Hergiswil

Deklaration für die Berechnung der ☒ PROVISORISCHEN / ☐ DEFINITIVEN Anschlussgebühr **Abwasser** und **Trinkwasser**

→ *Provisorische Deklaration*: Zustellung an Gemeindeverwaltung (Bauamt) zusammen mit Baugesuch.

→ *Definitive Deklaration*: Ausfüllen nach Baufertigstellung! Zustellung an Gemeindeverwaltung (Bauamt) vor Bauabnahme.

Datum der Baubewilligung: _____

TT.MM.JJJJ

[Angabe nur bei definitiver Deklaration]

a) Allgemeine Informationen

Parzellen-Nr. _____ Baurecht(e): _____

Adresse Parzelle: _____

Grundeigentümer: _____

Gesuchsteller / Bauherr: Gebau Immobilien AG, Patrick Föllmi, Sonnebergstr. 20, 6052 Hergiswil

1. Art der Mutation

☒ Neubau

☐ Neue Parzellierung, Arrondierung

☐ Um-, Anbau

☐ Bestehendes Gebäude anschliessen

2. Grundstücknutzung

Grundbuchfläche des Grundstückes: _____ 728.2 m²

☒ Einfamilienhaus

☐ Mehrfamilienhaus

☐ Einfamilienhaus mit Kleingewerbe

☐ Wohn- und Gewerbe

☐ Landwirtschaft

☐ unbewohntes Kleingebäude

☐ Sportanlagen

☐ Strasse / Park- oder Abstellplatz

☐ Ferienhaus

☐ Gewerbe/Industrie

Welche: _____

☐ Andere

Welche: _____

3. Zoneninformationen

Sind auf dem Grundstück "Wald", "Gewässer" oder "Grünzonen" vorhanden?

☐ Ja ☒ Nein

Liegt das Grundstück in der Landwirtschaftszone?

☐ Ja ☒ Nein



4. Anschlüsse

- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Trinkwasser

Wird das Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet?

☒ Ja ☐ Nein

Wird das Regenwasser in die öffentliche Kanalisation [Schmutz-, Misch-, oder Regenwasserleitung] eingeleitet?

☒ Ja ☐ Nein

Wird Trinkwasser von der öffentlichen Wasserversorgung bezogen?

☒ Ja ☐ Nein

5. Bewohnbarkeit

Auch nicht bewohnte
Wohnungen oder ungenutzte
Gewerberäume sind mit
anzugeben!

Anzahl Wohnungen:

2

Anzahl Gewerbebetriebe:

0

6. Geschossigkeit

Für die Anzahl Geschosse ist das
Gebäude mit der höchsten
Geschosszahl massgebend!

Anzahl bewohnbare oder gewerbliche nutzbare Geschosse:

4

Ist das Dach- bzw. Attikageschoss [DG/AG] als Geschoss mit eingerechnet?

☒ Ja ☐ Nein

→ falls Nein

☐ Das DG/AG wird nicht bewohnt oder gewerblich genutzt

oder

☐ Bewohnbare oder gewerblich nutzbare Zimmer im DG/AG vorhanden.

Anzahl:

Fläche:

m²

Ist das Untergeschoss [UG] als Geschoss mit eingerechnet?

☒ Ja ☐ Nein

→ falls Nein

☐ Das UG wird nicht bewohnt oder gewerblich genutzt

oder

☐ Bewohnbare oder gewerblich nutzbare Zimmer im UG vorhanden.

Anzahl:

Fläche:

m²



b) Informationen Abwasserentsorgung (Meteor- / Regenwasser)

7. Belastung durch Brunnenwasser

Brunnen mit laufendem Wasser auf dem Grundstück?

☒ Nein

☐ Ja

→

Wohin fliesst das Brunnenwasser?

Bemerkungen:

8. Grundflächen aller Gebäude [gemäss Grundbuchplan, ohne Vordächer]

8.1. Gebäudegrundfläche entwässert direkt in öffentliches Kanalisationsnetz

217.9 m²

8.2. ☐ Andere:

Welche: _____

0 m²

Die Summe aller Teilflächen entspricht der Grundrissfläche aller Gebäude

217.9 m²

9. Übrige befestigte Flächen [Vorplätze, Parkplätze, Gartensitzplätze, Überdachungen usw.]

9.1. Übrige bef. Fläche entwässert direkt in öffentliches Kanalisationsnetz

127.8 m²

9.2. Übrige bef. Fläche sickerfähiger Belag [min. 100ltr7[ha*s]]

0 m²

9.3. ☒ Andere:

Welche: Sitzplätze und Gehwege über die Schulter entwässert

23.3 m²

Die Summe entspricht der totalen übrigen befestigten Fläche

151.1 m²

10. Umgebungsflächen [Wasserbecken, Strassen, Rasen]

10.1. Wasserbecken, Schwimmbad, Teich usw.

33.2 m²

10.2. Strassenflächen [Durchgangsstrasse]

0 m²

10.3. Umgebungsfläche unbebaut [Rasen, Garten, Wiesland]

326.0 m²

Die Summe aller Teilflächen entspricht der totalen Umgebungsfläche

359.2 m²

Sind die Flächen gemäss 10.1 / 10.2 an der öffentlichen Kanalisation [Schmutz-, Misch- oder Regenwasserleitung] angeschlossen?

Flächen 10.1: ☐ Nein ☒ Ja

Flächen 10.2: ☒ Nein ☐ Ja

Die Summe aus Grundflächen aller Gebäude [Punkt 8], übrige befestigte Flächen [Punkt 9] und Umgebungsflächen [Punkt 10] entspricht zwingend der gesamten Grundbuchfläche gemäss Punkt 2!

11. Eigenleistungen

Besteht eine Retensionsanlage?

☒ Nein

☐ Ja

m³

12. Schwimmbecken

12.1. Wasserbecken, Schwimmbad aussen, Teich, usw.

m³

12.2. Wasserbecken, Schwimmbad innen

m³

Gesamttotal Volumen Schwimmbecken

m³

Bei Teichanlagen: Ist der Auslauf / Überlauf an der öff. Kanalisationsanlage angeschlossen?

☐ Nein ☐ Ja

c) Informationen Trinkwasserversorgung

13. Wasserzähler

Wenn mehrere Wasserzähler vorhanden sind
Standort (Bezeichnung → EFH, 2FH, Stall, Garage, usw.)

14. Brunnen, Zier-, Natur-, Fischteich usw.

Sind die Brunnen, Zier-, Natur-, oder Fischteiche mit **stetigem**
Wasserbezug von der öffentlichen Wasserversorgung
vorhanden?

☐ Ja ☒ Nein

Stetiger Wasserbezug (Minutenliter)

ltr/min

15. Brandschutz Gebäude im Brandschutzdispositiv der Gemeinde (Ist im Umkreis von 100m ein Hydrant vorhanden?)	Im Brandschutzdispositiv der Gemeinde (nächster Hydrant im Radius 100m) Ist eine Sprinkleranlage installiert	☒ Ja ☐ Nein ☐ Ja ☒ Nein
	Falls Ja, Standort der Sprinkleranlage 	Leistung ltr/min

16. Bemerkungen Beschreibung der baulichen Veränderungen und vorgesehenen Eigenleistungen (Versickerungen, Retentionsmassnahmen, Brauchwasseranlagen, etc.)	Retention über extensive Begrünung auf Dach, Extensive Begrünung 10 cm Mit Amt für Umwelt besprochen
---	--

Versand	Bitte senden Sie das Formular mit Umgebungsplan 1:500 und Grundriss-, Schnitt- und Fassadenplänen im PDF-Format per E-Mail an die Abteilung Bau, bau@hergiswil.ch .
----------------	--

17. Unterschrift Gesuchsteller oder verantwortlicher Architekt Bei Versand per E-Mail ist die Unterschrift nicht notwendig.	Ort:	Hergiswil	Datum:	10.10.2025
	Anspr. Person:	P.Föllmi	Telefon:	041 632 55 11
	Unterschrift:			

d) Beilage zur Deklaration

- Umgebungsplan 1:500
- Schnitt / Fassaden
- Grundrisse



EFH Lakeview 13

BAUEINGABE NUTZUNGSPLAN, ABLEITUNG REGENWASSER METEOR

Bauherr	Gebau Immobilien AG Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Massstab	1:100	Datum	10.10.2025
Architekt	Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL Sonnenbergstrasse 20, CH-6052 Hergiswil	Plan-Nr.	2401.2.21	Gez.	MC
Bezug:	FB EG = +/- 0.00 = 505.82 m ü. M. PP 1230 = 505.87				

Der Bauherr und Grundeigentümer

Gebau Immobilien AG, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

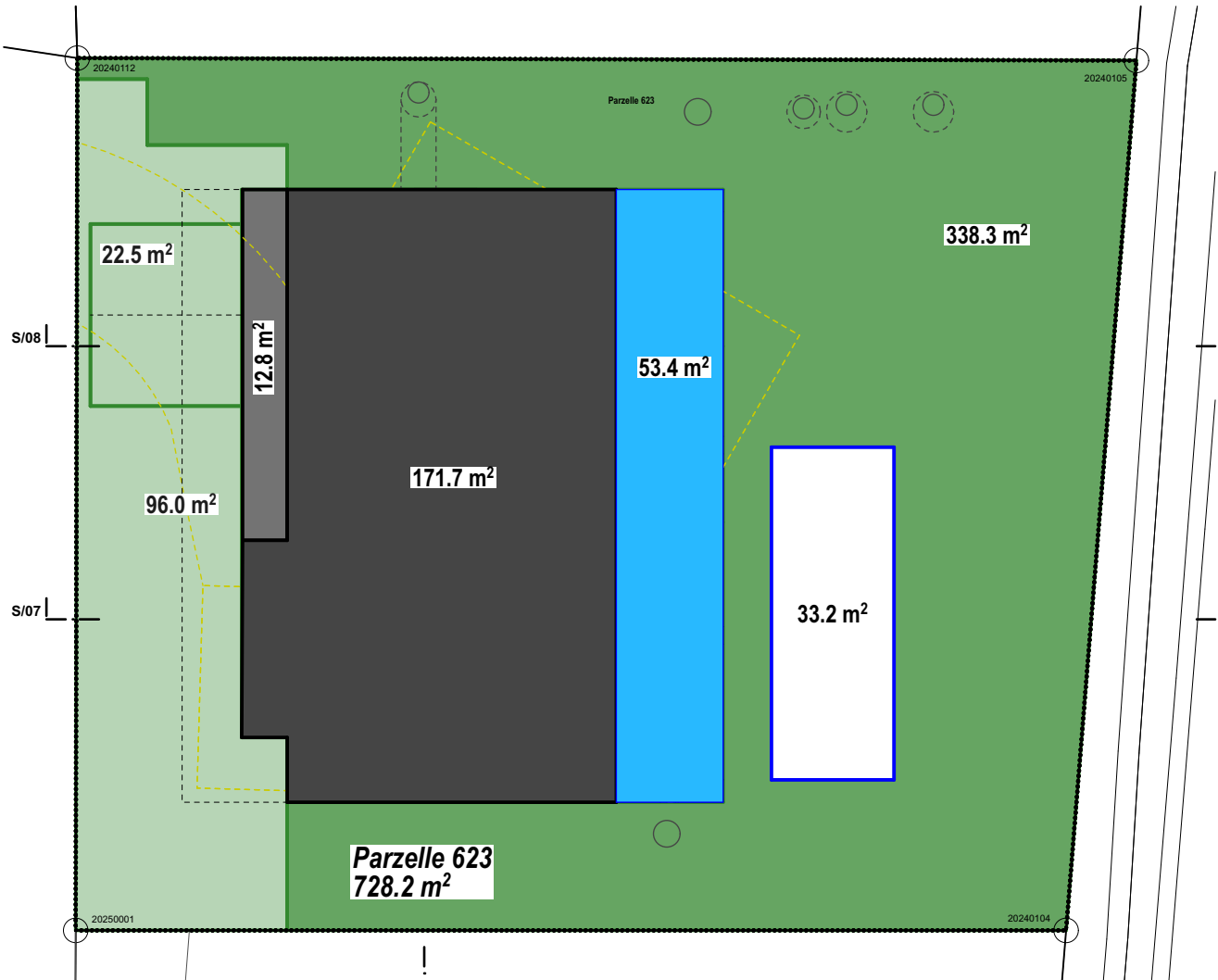
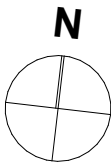
Patrick Föllmi

Der Architekt und Planer

Gebau AG / Patrick Föllmi, dipl. Architekt HTL, Sonnenbergstrasse 20
CH-6052 Hergiswil, T +41 (41) 632 55 10, architektur@gebau.ch

Patrick Föllmi

Die Rentention (gedrosselter Ablauf)
erfolgt auf dem Dach über die extensive
Begrünung 10 cm



anrechenbare Grundstücksfläche	Aussenpool (Schmutzwasser)
Rasenfläche	
Dachfläche Hauptdach	Abflussbeiwert 0.4 >> extensive Begrünung 10 cm
Dachfläche Vordach	Abflussbeiwert 0.4 >> extensive Begrünung 10 cm
Beregnete/teilsberegnete Terrassen	Abflussbeiwert 1.0 >> Platten auf Stelzen, kein Retentionsvolumen möglich Entwässerung über begrünte Bodenschicht
Vorplätze und Wege	Abflussbeiwert 0.8 >> Gubersteine mit Splittfugen oder ähnliches
Parkplätze	Abflussbeiwert 0.8 >> Gubersteine mit Splittfugen oder ähnliches



Gesuch um Einleitung oder Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Allgemeine Angaben

Gemeinde	Hergiswil		
Adresse	Riedmattstrasse 13		
Parzellen Nr.	623		
Gesuchsteller/in	Gebau Immobilien AG 6052 Hergiswil	Tel.	041 632 55 10
		Mail	architektur@gebau.ch
Projektverfasser/in	Gebau AG 6052 Hergiswil	Tel.	041 632 55 10
		Mail	041 632 55 10

Berechnung des Wasseranfalls

Art der entwässerten Fläche	Fläche [m ²]	Abfluss- beiwert	max. Regenanfall $r_{\max}$ [l/s pro 100m ²]	max. Abfluss $Q_{\max}$ [l/s]
Schräg- und Flachdächer	184.50	0.40	0.0350	2.58
Terrassen (beregnete und teilberegnete)	0.00	1.00	0.0350	0.00
Parkplätze	22.50	0.80	0.0350	0.63
Plätze und Wege	96.00	0.80	0.0350	2.69
				0.00
Total	303.00			5.90

Maximaler Regenanfall $r_{\max}$:

$r_{\max} =$
Abflussbeiwert x Regenintensität

Abflussbeiwert:
siehe Tabelle rechts

Regenintensität, 10 jährliches:
3.5 l/s pro 100 m²
(entspricht 350 l/s pro Hektare)

Max. Abfluss $Q_{\max}$:

$Q_{\max} =$
Fläche x maximaler Regenanfall **Max.**
Abfluss $Q_{\max} r_{\max}$

Abflussbeiwerte:

Schräg- und Flachdächer ohne Aufbau (unabhängig von Material und Dachhaut)	1.0	
Flachdächer mit Kies (unabhängig von der Aufbaudicke)	0.8	
Begrünte Flachdächer ¹		
Aufbaudicke: > 50 cm		0.1
25 – 50 cm		0.2
10 – 25 cm		0.4
< 10 cm		0.7
¹ gültig bis 15° Dachneigung; wenn grösser, muss Abflussbeiwert um 0.1 erhöht werden		
Gefälle	bis 7.5%	0%
Plätze, Wege, Terrassen		
Hartbelag, Beton	1.0	1.0
Kiesbelag	0.8	0.6
Ökosteine mit Splittfugen	0.8	0.6
Sickerfähiger Belag	0.8	0.5
Sickersteine	0.4	0.2
Rasengittersteine	0.4	0.2
Wenn Gefälle grösser ist als 7.5%, gilt automatisch ein Beiwert von 1.0.		

Einleitung

Einleitung in ein Oberflächengewässer?

☒ Nein

☐ Ja, in:

Notüberlauf vorhanden?

☐ Nein

☒ Ja, in:

Dach und Terrasse Attika

Hinweis: Notüberläufe in Schmutzabwasserkanalisationen sind nicht gestattet.

Versickerung

Beschreibung der Anlage

(siehe Merkblatt „Entsorgung von Niederschlagswasser“ des Amtes für Umwelt vom Februar 2020)

- ☐ Typ F Flächige Versickerung (Rasengittersteine, Sickersteine, Schotterrasen)
☐ Typ H1 Versickerung über die Schulter (d.h. seitlich in Grünfläche, untiefe Mulde)
☐ Typ H2 Versickerungsbecken
☐ Typ K1 Kieskörper
☐ Typ K2 Versickerungsschacht
☐ Typ K3 Versickerungsgalerie/-strang
☐ Typ K4 Versickerungskörbe
☐ andere:

Hydrogeologische Beurteilung

Versickerungsmöglichkeiten gemäss Versickerungskarte	☐ gut	☐ mässig	☒ schlecht	☐ keine
Versickerungsversuch	☐ durchgeführt		☒ nicht durchgeführt	
Gemessene Sickerleistung	l/min pro m²			
Höhen	Bestehendes Terrain			m ü.M
	Sohle der Versickerungsanlage			m ü.M
	mittlerer Grundwasserjahreshochstand			m ü.M

Beilagen

- ☒ Übersichtsplan 1: 500
☒ Liegenschaftsentwässerungsplan
(mit Anlagestandorten, entwässerten Flächen, Abwasserleitungen und -schächten)
☐ Dimensionierungsnachweis vom
☒ Flächennutzungsplan
☐ Detailplan mit Grundriss und Schnitt der Versickerungsanlage
☐ Hydrogeologischer Bericht vom

Bemerkungen

Gemäss Amt für Umwelt erfolgt Versickerung der berechneten und teilsberechneten Terrassen über die begrünte Bodenschicht.

Unterschriften

Gesuchsteller/in	Ort, Datum: Hergiswil, 10.10.2025	Unterschrift:
Projektverfasser/in	Ort, Datum: Hergiswil, 10.10.2025	Unterschrift: