

Gebäudecheck

**Untersuchung vor Rückbau
Nr. 1-26**

**Bestandsaufnahme
schadstoffhaltiger Baumaterialien**



19.01.26

Inhaltsverzeichnis

1.0. ZUSAMMENFASSUNG

- 1.1. Allgemeine Daten
- 1.2. Bestandsaufnahme
- 1.3. Schadstoffhaltige Materialien
- 1.4. Bestandspläne

2.0. Asbest

- 2.1. Allgemein
- 2.2. Beurteilung des Materials
- 2.3. Beurteilung der Raumnutzung
- 2.4. Festlegung der Dringlichkeitsstufen

3.0. Dringlichkeitsstufen

- 3.1. Erläuterung zu den Dringlichkeitsstufen
- 3.2. Bedeutung von Luftmessungen

4.0. PCB

- 4.1. Sanierung

5.0. PAK

- 5.1. Sanierung

6.0. KMF

- 6.1. Sanierung

7.0. Schlacke

- 7.1. Sanierung

8.0. Abgrenzung

- 8.1. Zielsetzung
- 8.2. Eingrenzung
- 8.3. Vollständigkeit

9.0. Vorgehen bei Verdacht

10.0. Datenblätter für Proben / Verdachtsmomente

11.0. Grundlagen

- 11.1. Verwendungsbeschränkung / Haftungsausschluss

12.0. Gesetzesgrundlagen

1.0. Zusammenfassung

1.1. Allgemeine Daten

Objektadresse	Wohnhaus Sonderstrasse 30 9011 St. Gallen
Bauperiode	Vor 1919
Rückbau / Umbau	Rückbau
Bauherr / Auftraggeber	Marco Flury Schokoladenweg 8 9011 St. Gallen
Architekt / Bauleitung	Eisenhut Planungs AG Breitschachenstrasse 4 9032 Engelburg
Bisherige Nutzung Zukünftige Nutzung	Das Objekt ist ein MFH Die zukünftige Nutzung ist nicht bekannt.
Diagnostikerin	Frau Jana Posca Saïen 958 9107 Urnäsch
Datum der Begehung	06.01.2026
Renovationen	Renovationsliste liegt nicht vor.
Labor	Analysis Lab SA Eckweg 8A 2504 Biel/Bienne
Umbauperimeter	Rückbau der gesamten Liegenschaft

1.2. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme wurde von der Firma Jana Posca GmbH am 06.01.2026 durchgeführt, um die Bausubstanz auf die relevanten Bauschadstoffe im Sinne eines Gebäudechecks zu untersuchen. Die Begehung fand im Auftrag von Regula Hardegger von Eisenhut Planungs AG statt. Aufgrund der Angaben kann die Bausubstanz asbesthaltige Materialien enthalten oder mit polychlorierten Biphenylen (PCB), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie weiteren Schadstoffen belastet sein.

Die Liegenschaft wurde vor dem Jahr 1919 erbaut und präsentiert sich als MFH Haus auf 3 Wohnetagen mit drei Wohnungen (EG/OG/DG), unterkellert. Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Begehung unbewohnt. Das Gebäude befindet sich in einem alten Zustand, wobei eine Wohnung teilweise renoviert wurde. Das Wohnhaus zeigt sich als Holzbau.

Das Dach ist mit Dachziegeln und das Unterdach mit Holzschindeln eingedeckt. Die Fassade ist mit Faserzement Schindeln versehen und der Sockel ist mit einem Verputz versehen.

Die Heizungsanlage ist aus dem Jahr 2004. Eine Ölheizung mit Stahltank. Zu dem Objekt gibt es keine Renovationslisten.

Objekt: Wohnhaus
Sonderstrasse 30
9011 St. Gallen

Bei der Bestandsaufnahme wurden folgende Proben entnommen:

Asbest: 27 Proben

PCB: keine

PAK: keine

Die Raumbezeichnung richtet sich nach den zur Verfügung gestellten Planunterlagen oder Nutzung vor Ort.

Die gefundenen Schadstoffe sowie die weiteren Vorkommen sind zusammenfassend erläutert.

Das Objekt ist nicht im Kataster für belastete Böden angezeigt.

1.2. Schadstoffhaltige Materialien

	MATERIALIEN	BEMERKUNGEN
Asbest	Asbesthaltige Bodenbeläge (Lino/Novilon)	Gefunden, P4
	Asbesthaltige Bodenbeläge (Floor-Flex)	Gefunden, P21
	Asbesthaltiger Fliesenkleber	Nicht gefunden
	Asbesthaltiger Verputz/Textil	Nicht gefunden
	Spritzasbest	Nicht gefunden
	Asbestzement Baustoffe	Gefunden, P26, P27
	Asbestkissen	Nicht gefunden
	Leichte asbesthaltige Platten(LAP)	Gefunden, P5, P18
	Asbesthaltige Schnüre / Kitt	Gefunden, Einschätzung Diagnostiker

MATERIALIEN

BEMERKUNGEN

PCB

Nicht gefunden

PAK

Nicht gefunden

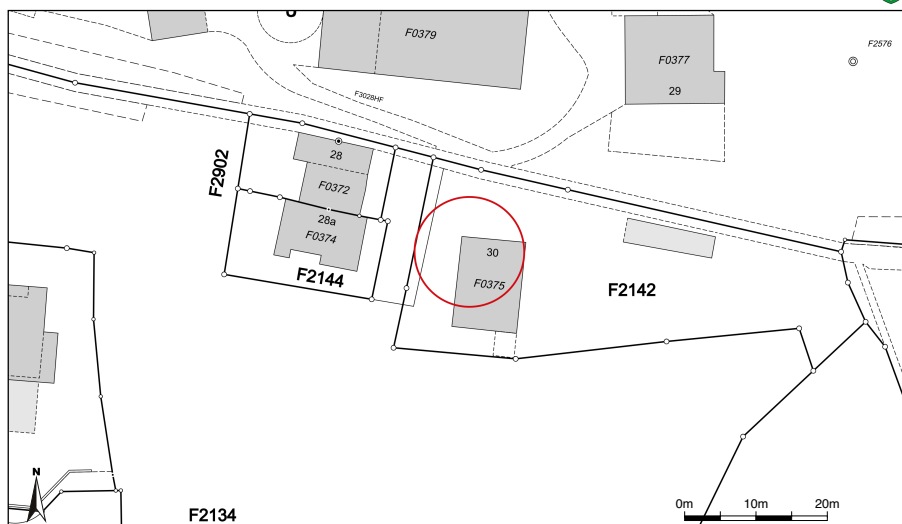
Schlacke

Nicht gefunden

Weiteres Vorgehen

Die gefundenen Schadstoffvorkommen sind vor dem Rückbau / Umbau des Gebäudes fachgerecht durch instruierte Handwerker oder eine Suva-Anerkannte Sanierungsfirma entfernen und entsorgen zu lassen. Vor Baufreigabe ist für die Baumaßnahmen ein Entsorgungskonzept zu erstellen und durch eine befugte Person mit einem Prüfbericht zu Prüfen. Vor Bauabnahme ist den Behörden ein Entsorgungsnachweis inkl. Nachweis über die fachgerechte Beseitigung schadstoffbelasteter Baustoffe einzureichen.

Amtliche Vermessung Gde



Maßstab 1:454
Zentrumskoordinaten: 2'747'576, 1'253'833

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
19.01.2026
Quelle: Amtliche Vermessung

1.3. Bestandspläne mit Entnahmestellen

Zu dem liegen keine Bestandspläne vor.

2.0. Asbest

2.1. Allgemein

Asbest ist eine Bezeichnung für eine Gruppe mineralischer Fasern (Silikate), die auch in der Schweiz in bestimmten Gesteinen vorkommen. Zwischen ca. 1904 und 1990 wurde Asbest in verschiedenen Produkten im Hochbau verwendet. Vor allem in Gebäuden aus den 1950er bis 70er Jahren kamen asbesthaltige Bauprodukte zum Einsatz.

Bereits geringe Konzentrationen von Asbeststaub in der Luft können krankheitserregend sein

2.2. Beurteilung des Materials

In einem ersten Schritt wird das durch das asbesthaltige Material bedingte Potenzial der Asbestfaserfreisetzung beurteilt. Der Oberflächenzustand sowie äußere Einwirkungen durch Luftströmungen, Temperaturwechsel usw. werden mitberücksichtigt.

2.3. Beurteilung der Raumnutzung

In einem zweiten Schritt wird beurteilt, wofür und wie häufig der Raum benutzt wird und wie gut das Asbestvorkommen zugänglich ist.

2.4. Festlegung der Dringlichkeitsstufen

In einem dritten Schritt werden die Ergebnisse der beiden vorangegangenen Schritte so zusammengeführt, dass für die Sanierungsmaßnahmen eine Dringlichkeitsstufe resultiert.

3.0. Dringlichkeitsstufen

Definition	Maßnahmen
Sanierungsdringlichkeit Stufe 1	Veränderungsverbot am betroffenen Bauteil Sanierung umgehend einleiten, evtl. temporäre Maßnahmen/Sofort-Maßnahmen wie Raumlufthmessung oder Versiegelung, anschl. je nach Resultat unverzügliche Sanierung durch eine Fachfirma
Sanierungsdringlichkeit Stufe 2	Veränderungsverbot am betroffenen Bauteil Sanierung durch eine Fachfirma spätestens vor Eingriffen am betroffenen Bauteil erforderlich Neubeurteilung alle 2 oder 5 Jahre sowie bei Nutzungsänderung oder besonderen Vorkommnissen
Sanierungsdringlichkeit Stufe 3	Veränderungsverbot am betroffenen Bauteil Sanierung durch Fachfirma vor Eingriffen am betroffenen Bauteil erforderlich Neubeurteilung bei Nutzungsänderung oder besonderen Vorkommnissen

3.1. Erläuterung zu den Dringlichkeitsstufen

Dringlichkeitsstufe I:

Die Situation erfordert in der Regel eine Sanierung, die umgehend eingeleitet werden muss. Bis die Sanierung ausgeführt wird, sind allenfalls temporäre Maßnahmen erforderlich, um eine Asbestbelastung sicher zu verhindern. Zudem kann es sinnvoll sein, Luftmessungen durchzuführen (z.B., wenn der Verdacht besteht, dass erhöhte Asbestfaserfreisetzungen durch unsachgemäße Eingriffe an asbesthaltigen Materialien aufgetreten sind). Wird ein Wert von über 1000 LAF/m³ Luft festgestellt (LAF = lungengängige Asbestfaser), so ist die Sanierung unverzüglich durchzuführen und es sind Sofortmaßnahmen zu ergreifen.

Dringlichkeitsstufe II:

Eine unverzügliche Sanierung drängt sich nicht auf, jedoch müssen vor baulichen Eingriffen asbesthaltige Materialien saniert werden. Zudem sind Neubeurteilungen nötig, und zwar periodisch alle 2 bis 5 Jahre sowie bei Nutzungsänderungen oder besonderen Vorkommnissen. Unter „besonderen Vorkommnissen“ sind Schadensereignisse (z.B. durch Wasser oder Feuer) zu verstehen oder unkontrollierte Eingriffe respektive Einwirkungen am asbesthaltigen Material. Bei solchen Vorkommnissen sollte, wie bei Dringlichkeitsstufe I beschrieben, mit Luftmessungen abgeklärt werden, ob die Raumluft nicht belastet ist.

Dringlichkeitsstufe III:

Die Maßnahmen entsprechen der Dringlichkeitsstufe II mit dem Unterschied, dass die periodischen Neubeurteilen Entfallen. Bei Nutzungsänderungen und besonderen Vorkommnissen (Schadenereignisse, unkontrollierte Einwirkungen) ist jedoch ebenfalls eine Neubeurteilung vorzunehmen, so wie dies bei den Dringlichkeitsstufen I und II beschrieben ist.

3.2. Bedeutung von Luftmessungen nach VDI 3492

Entsprechend dem Minimierungsgebot soll die Asbestfaserkonzentration in der Innenraumluft bei weniger als 1000 LAF/m³ Luft liegen. Es ist zu beachten, dass Luftmessungen immer nur die aktuelle Situation während der Durchführung der Messung wiedergeben können. Die Ergebnisse von Luftmessungen sind als ergänzende Information zu beachten und ersetzen nicht eine detaillierte Beurteilung unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren, so wie es in der vorliegenden Publikation beschrieben ist.



4.0. Polychlorierte Biphenyle (PCB) und Chlorparaffine (CP)

Bei Gebäuden, die zwischen 1955 und 1975 erbaut wurden, findet man häufig PCB als Weichmacher in Fugendichtmassen und Beschichtungen. Seit 1972 ist die Verwendung von PCB in offenen Anwendungen aufgrund der schädlichen Eigenschaften für Mensch und Umwelt in der Schweiz verboten. In der BUWAL Richtlinie „PCB-haltige Fugendichtmasse“ von September 2003 ist dokumentiert wie mit PCB-haltigen Fugendichtmassen umzugehen ist. Darin werden spezielle Maßnahmen zum Schutz der Handwerker und der Umwelt verlangt, insbesondere beim Entsorgen und Entfernen von Abfällen, falls mehr als 50 ppm (mg/kg) PCB festgestellt werden. Für PCB-haltige Fugendichtmassen im Außenbereich ergibt sich kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Bei Umbau-, Renovierungsarbeiten oder Rückbau sind PCB-haltige Materialien als Sonderabfall rechtskonform (TVA, VeVA) zu entsorgen. Die Vorgehensweise bei CP-haltigen Materialien ist vergleichbar mit der bei PCB-haltigen Materialien.

Die BUWAL Richtlinie wird zudem auch bei PCB-haltigen Farbanstrichen als Grundlage verwendet.

Weisen die Resultate von Innenraumluftmessungen darauf hin, dass Sofortmassnahmen (z.B. vermehrte Lüftung und Reinigung, allenfalls Nutzungseinschränkungen) ergriffen werden müssen, empfiehlt sich, diese mit den zuständigen Behörden des Kantons abzusprechen und in geeigneter Weise den Gebäudenutzern zu kommunizieren.

4.1. Sanierung

Gemäß der PCB-Richtlinie „PCB-haltige Fugendichtungsmassen“ des Bundesamtes für

Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL (Bern, 2003)

PRAXISHILFE PCB-Emissionen beim Korrosionsschutz (BUWAL 2000).

Abfallart: PCB-haltige Bauabfälle (VeVa-Code: 170902S).

Abfallart: PCB-haltige Geräte und Bestandteile (VeVa-Code: 160109S).

5.0. Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)

Als PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) bezeichnet man eine chemische Stoffgruppe von mehreren hundert Einzelverbindungen, bei denen mindestens ein verbundenes aromatisches Ringsystem in einer Ebene vorliegt. Dabei können die ringförmigen Kohlenwasserstoffe zusätzliche Substituenten tragen. Sie sind persistent und besitzen eine geringe Löslichkeit sowie Flüchtigkeit, die mit zunehmender Anzahl an kondensierten Ringen weiter abnimmt.

Man unterscheidet höhermolekulare (vier und mehr Ringe) und niedermolekulare (zwei bis drei Ringe) PAK.

Niedermolekulare PAK liegen hauptsächlich als Luftschadstoff gasförmig vor, Höhermolekulare sind in Luft und Boden meist partikelgebunden.

PAK sind in teerhaltigen Parkettklebern, Folien, Dachpappen und Abdichtungen bis in die 70er Jahre eingesetzt worden.

Ein gesetzlich verbindlicher Grenzwert wurde bisher nicht festgelegt. Das Sanierungsziel einer PAK-Sanierung besteht darin, die Konzentration auf bzw. unter die typischen Hintergrundwerte zu verringern. Die Suva empfiehlt aber bei Arbeiten deren Staubproduktion gross ist, Personenschutzmassnahmen und Abdichtungen zu EKAS 6503, Rückbau asbesthaltiger Klebemörtel unter Keramikplatten anzuwenden.

5.1. Sanierung

Arbeiten an diesen Anwendungen sollten nur von einer Sanierungsfirma fachgerecht ausgeführt

werden. SUVA-instruierte Handwerker können diese Sanierungen auch ausführen.

Diese Firma sollte auch die Entsorgungsfrage gemäss VVEA klären.

Abfallart: PAK-haltige Bauabfälle (VeVa-Code: 170903S) in spezielle KVA oder Deponie.

Die VVEA, VeVa, ADR/SDR und EKAS RL sind jeweils in Ihrer neusten Fassung sind zu beachten.

6.0. künstliche Mineralfasern (KMF)

Künstliche Mineralfasern (KMF) stehen im Verdacht, ähnlich wie Asbestfasern, ein konkretes Krebsrisiko darzustellen. Vergleichbare Untersuchungen in Deutschland und Österreich bestätigen eine krebserzeugende Wirkung von KMF, die vor 1995 hergestellt wurden. Für den Umgang mit älteren KMF (Glaswolle, Mineralwolle, Glasfaser) gilt daher besondere Sorgfalt und Vorsicht. Im Umgang mit heutigen KMF-Produkten ist die Einhaltung geltender Arbeitsschutz- und Verarbeitungsrichtlinien wichtig.

Alle vor 1996 hergestellten KMF können als „krebsverdächtig“ eingestuft werden. Neuere KMF-Dämmstoffe weisen eine gröbere Faserstruktur auf und sind biolöslich, dennoch empfehlen sich erhöhte Arbeitsschutzmassnahmen.

In der Schweiz bestehen derzeit keine expliziten gesetzlichen Vorgaben betreffend den Umgang mit KMF. Es empfiehlt sich daher die Orientierung an den geltenden Bestimmungen in Deutschland.

EU-Richtlinie 67/548/EWG, Arbeitsschutzvorgaben der Hersteller, Bauarbeiten Verordnung (BauAV), Abfallverordnung (VVEA) Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA), SUVA-Empfehlungen über Staub am Arbeitsplatz, TRGS 905 (Deutschland).

6.1. Sanierung

Für die Sanierung von KMF gelten die Vorschriften der Verordnung über die Unfallverhütung

(VUV, SR 832.30) und der Bauarbeiten Verordnung (BauAV, SR 832.311.141).

Die Richtlinie

Suva Bestellnummer 1903 "Grenzwerte am Arbeitsplatz" enthält im Abschnitt 1.3.3.5

Erläuterungen zu den Synthetische Fasern und Faserstäube (KMF)

(www.suva.ch/waswo).

7.0. Schlacke (Schwermetalle)

Schlacke wurde im späten 19. Jahrhundert und bis weit ins 20. Jahrhundert im Hausbau eingesetzt. Allerdings wurde der Stoff weniger als Baumaterial für die Mauern gebraucht, sondern als Füllmaterial für die Holzböden, wo es als Dämmung und Schallschutz diente.

In Schlackenschüttungen sind oftmals erhöhte Schwermetallkonzentrationen vorhanden. Generell sind die Schüttungen unter den Böden oder in den Wänden gut verschlossen, dennoch können über lange Zeiträume Schadstoffe der Schwermetalle und ihre Verbindungen in die Innenraumluft gelangen. Regelmässiges Fensterlüften ist daher für eine gute Raumluftqualität wichtig. Grosse Vorsicht ist bei Sanierungen oder Rückbau angesagt, da die Bauarbeiter den giftigen Stäuben ausgesetzt sind.

Notwendige Schutzausrüstung: Feinstaubmaske FFP2. Demontage: Die Schüttung sollte möglichst staubfrei, vorsichtig in separate Behälter / Container gefüllt oder mittels Spezialsauger abgesaugt werden. Entsorgung gemäss kantonaler Vorschrift: Die Grenzwerte nach VVEA sind entscheidend für eine entsprechende Entsorgung in Reaktor- oder Inertstoffdeponie.

7.1. Sanierung

Arbeiten an diesen Anwendungen sollten nur von einer Sanierungsfirma fachgerecht ausgeführt werden. SUVA-instruierte Handwerker können diese Sanierungen auch ausführen.

Diese Firma sollte auch die Entsorgungsfrage gemäss VVEA klären.

Abfallart: Schwermetall-haltige Schlacken kommen i. d. R. in spezielle Deponien des Typs D.

Die VVEA, VeVA, ADR/SDR und EKAS RL sind jeweils in Ihrer neusten Fassung sind zu beachten.

8.0. Vorgehen

8.1. Zielsetzung

Das Ziel einer jeden Begehung vor Ort ist, die Nutzer und Handwerker zu schützen, die Untersuchung des Gebäudes und die ausführliche Beprobung. Nach der Auswertung der Laborproben erfolgt die Aufklärung über ggf. vorhandene Gebäudeschadstoffe.

8.2. Eingrenzung

Die Untersuchung des Gebäudes bezieht sich auf die drei wesentlichen Gebäudeschadstoffe: Asbest, PCB und PAK.

Von der Beprobung ausgeschlossen sind: Neophyten und Asphaltbeläge/Parkanlagen um das Gebäude.

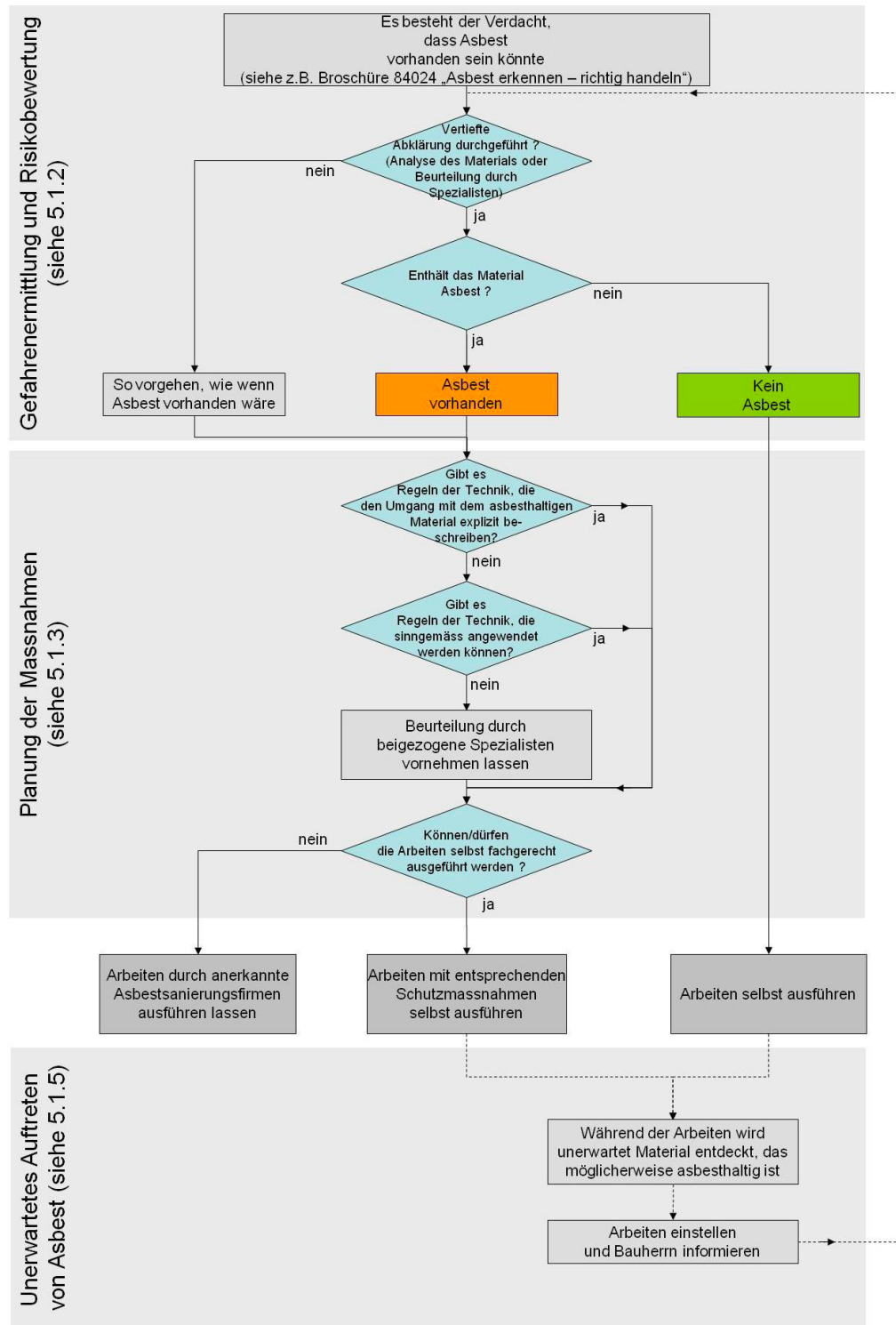
Im Vordergrund dieser Untersuchung stand die Erfassung der Schadstoffe Asbest, Polychlorierte Biphenyle (PCB/CP) und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Visuell wurde auf das Vorhandensein von Schwermetallhaltigen Baustoffen, FCKW/FKW und Holzschutzmittel geachtet. Falls diese in relevanter Menge vorhanden sind, wurde im nachfolgenden Bericht darauf hingewiesen, bzw. durch analytische Untersuchung nachgewiesen. Schimmelpilz, Flammschutzmittel HBCD (Hexabromcyclododecan) und Radon wurden nicht untersucht.

Alle Räumlichkeiten waren begehbar.

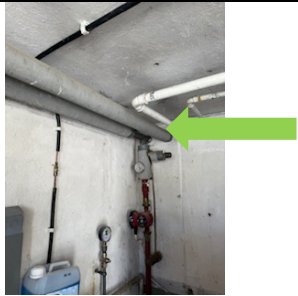
8.3. Vollständigkeit

Durch die Vielfalt der bekannten Schadstoffe und der möglichen Schadstoffvorkommen, kann unsere Firma jedoch für die Abschliessende Vollständigkeit des Berichtes keine Garantie übernehmen. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen im vorliegenden Bericht beruhen auf dem derzeitigen Kenntnisstand und wurden unter Einhaltung der Sorgfaltspflicht durchgeführt. Es kann vorkommen, dass unter bereits sanierten Bauteilen noch unbekannte Schadstoffvorkommen vorhanden sind oder bestehende Bauteile durch bereits entfernte Schadstoffe kontaminiert sind.

9.0. Vorgehen bei Verdacht auf Vorhandensein asbesthaltiger Materialien



10.0. Negativproben, Seite 1

Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	1 EG/Heizungsraum Rohre Isolation Nicht asbesthaltig, Baugleiche Vorkommen
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.
Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	2 DG/Küche Wand Fliesenkleber und Fugenmaterial Nicht asbesthaltig
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.
Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	3 DG/Küche Boden PVC Nicht asbesthaltig
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

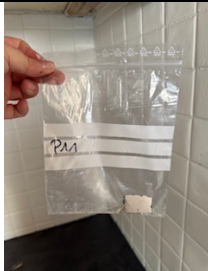
Negativproben, Seite 2

Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	6 DG/Treppenhaus Boden Teppichkleber Nicht asbesthaltig, Baugleiche Vorkommen
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

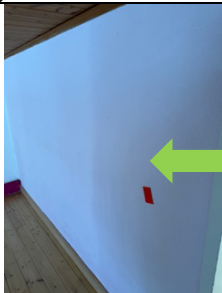
Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	7 OG/Küche Decke Gipsputz Nicht asbesthaltig, Baugleiche Vorkommen
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	8 OG/Küche Boden Lino Nicht asbesthaltig
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

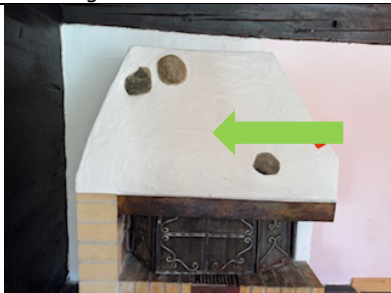
Negativproben, Seite 3

Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	9 EG/OG/Bad Wand PVC Nicht asbesthaltig, Baugleiche Vorkommen EG Bad
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.
Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	10 EG/Küche Wand bei Kaminabzug Deck-/Grundputz Nicht asbesthaltig, Baugleiche Vorkommen
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.
Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	11 EG/Küche Wand Fliesenkleber und Fugenmaterial Nicht asbesthaltig
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

Negativproben, Seite 4

Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	12 EG/Küche Boden PVC Nicht asbesthaltig
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.
Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	13 EG/Wohnzimmer Wand Deckputz auf Spanplatte Nicht asbesthaltig
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.
Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	14 EG/Wohnzimmer Wand bei Ofen Deck-/Grundputz Nicht asbesthaltig
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

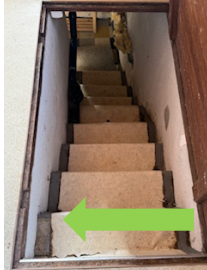
Negativproben, Seite 5

Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	15 EG/Wohnzimmer Kamin Deck-/Grundputz Nicht asbesthaltig
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.
Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	16 EG/Wohnzimmer Boden Fliesenkleber und Fugenmaterial Nicht asbesthaltig
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.
Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	17 EG/Flur Decke Deck-/Grundputz Nicht asbesthaltig
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

Negativproben, Seite 6

Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	19 EG/Elektorraum Boden Lino unter Teppich Nicht asbesthaltig
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.
Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	20 EG/OG/Treppenhaus Boden unter Teppich Lino Nicht asbesthaltig, Baugleiche Vorkommen
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.
Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	22 UG/Keller Wand Deck-/Grundputz Nicht asbesthaltig, Baugleiche Vorkommen
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

Negativproben, Seite 7

Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	23 EG-UG/Treppe Treppenbelag PVC Nicht asbesthaltig
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.
Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	24 diverse Fenster Harter Fensterkitt Nicht asbesthaltig
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.
Proben Nr. Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	25 Aussen Sockel Deck-/Grundputz Nicht asbesthaltig
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

Positivproben, Seite 1

Proben Nr. Etage Raum Bauteil Materialbezeichnung Ausmass (nicht für Ausschreibungen) Bemerkung	4 DG WC/Bad Wand Novilon ca. 16 m2 Bad / ca. 4 m2 WC Die Räume liegen nebeneinander
	
Problemstoff	Asbesthaltiger Novilon
Kein Problemstoff	-
Laboranalyse	X
Einschätzung Diagnostiker	-
Asbest Dringlichkeitseinstufung I-III	III
PCB (Gehalt in mg /kg)	-
CP (Gehalt in mg/ kg)	-
PAK (Gehalt in mg/kg)	-
Schwermetalle	-
Abfallcode	17 06 05 (s)
Entsorgungsweg	Deponie E
Sanierung	SUVA anerkanntes Sanierungsunternehmen EKAS 6503
Anmerkungen	Die belasteten und unbelasteten Baustoffe sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen. Es gelten zudem die EKAS 6503 für Asbest und die SUVA Factsheets.

Positivproben, Seite 2

Proben Nr. Etage Raum Bauteil Materialbezeichnung Ausmass (nicht für Ausschreibungen)	5 DG Treppenhaus/Estrichseite Elektronik Brandschutzplatten ca. 2 Stück je unter 0.5 m2
	
Problemstoff	Asbesthaltige Brandschutzplatte
Kein Problemstoff	-
Laboranalyse	X
Einschätzung Diagnostiker	-
Asbest Dringlichkeitseinstufung I-III	II
PCB (Gehalt in mg /kg)	-
CP (Gehalt in mg/ kg)	-
PAK (Gehalt in mg/kg)	-
Schwermetalle	-
Abfallcode	17 06 05 (s)
Entsorgungsweg	Deponie E
Sanierung	SUVA anerkanntes Sanierungsunternehmen SUVA Factsheet 33036
Anmerkungen	Die belasteten und unbelasteten Baustoffe sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen. Es gelten zudem die EKAS 6503 für Asbest und die SUVA Factsheets.

Positivproben, Seite 3

Proben Nr. Etage Raum Bauteil Materialbezeichnung Ausmass (nicht für Ausschreibungen)	18 EG Elektrorum Platte hinter Elektroverteilung Brandschutzplatte und Faserzement Deckplatte ca. 3 m2
	
Problemstoff	Asbesthaltige Brandschutzplatte
Kein Problemstoff	-
Laboranalyse	X
Einschätzung Diagnostiker	-
Asbest Dringlichkeitseinstufung I-III	II
PCB (Gehalt in mg /kg)	-
CP (Gehalt in mg/ kg)	-
PAK (Gehalt in mg/kg)	-
Schwermetalle	-
Abfallcode	17 06 05 (s)
Entsorgungsweg	Deponie E
Sanierung	SUVA anerkanntes Sanierungsunternehmen EKAS 6503
Anmerkungen	Die belasteten und unbelasteten Baustoffe sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen. Es gelten zudem die EKAS 6503 für Asbest und die SUVA Factsheets.

Positivproben, Seite 4

Proben Nr. Etage Raum Bauteil Materialbezeichnung Ausmass (nicht für Ausschreibungen)	21 UG Keller Boden Floor Flex mit bitum Kleber ca. 30 m2
	
Problemstoff	Asbesthaltiger Floor Flex mit bitum Kleber
Kein Problemstoff	-
Laboranalyse	X
Einschätzung Diagnostiker	-
Asbest Dringlichkeitseinstufung I-III	III
PCB (Gehalt in mg /kg)	-
CP (Gehalt in mg/ kg)	-
PAK (Gehalt in mg/kg)	-
Schwermetalle	-
Abfallcode	17 06 05 (s)
Entsorgungsweg	Deponie E
Sanierung	Empfehlung SUVA anerkanntes Sanierungsunternehmen SUVA Factsheet 33049
Anmerkungen	Die belasteten und unbelasteten Baustoffe sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen. Es gelten zudem die EKAS 6503 für Asbest und die SUVA Factsheets.

Positivproben, Seite 5

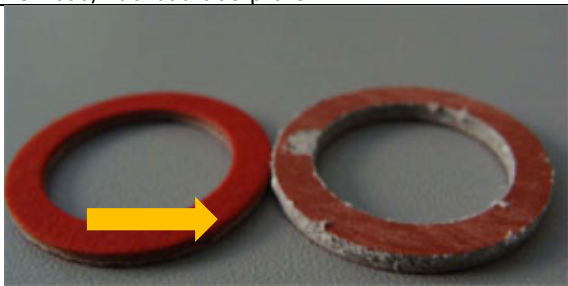
Proben Nr. Etage Raum Lage Bauteil Materialbezeichnung	26 EG-DG Aussen Fassade Schindel grau Faserzement Schindeln
	
Problemstoff	Asbesthaltige Faserzement Schindel
Kein Problemstoff	-
Laboranalyse	X
Einschätzung Diagnostiker	-
Asbest Dringlichkeitseinstufung I-III	
PCB (Gehalt in mg /kg)	-
CP (Gehalt in mg/ kg)	-
PAK (Gehalt in mg/kg)	-
Schwermetalle	-
Abfallcode	17 06 98
Entsorgungsweg	Deponie B
Sanierung	Instruierter Handwerker SUVA Factsheet 33031, bruchfrei
Anmerkungen	Die belasteten und unbelasteten Baustoffe sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen. Es gelten zudem die EKAS 6503 für Asbest und die SUVA Factsheets.

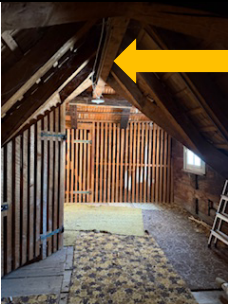
Positivproben, Seite 6

Proben Nr. Etage Raum Lage Bauteil Materialbezeichnung	27 EG-DG Aussen Fassade Schindel braun Faserzement Schindeln
	
Problemstoff	Asbesthaltige Faserzement Schindel
Kein Problemstoff	-
Laboranalyse	X
Einschätzung Diagnostiker	-
Asbest Dringlichkeitseinstufung I-III	
PCB (Gehalt in mg /kg)	-
CP (Gehalt in mg/ kg)	-
PAK (Gehalt in mg/kg)	-
Schwermetalle	-
Abfallcode	17 06 98
Entsorgungsweg	Deponie B
Sanierung	Instruierter Handwerker SUVA Factsheet 33031, bruchfrei
Anmerkungen	Die belasteten und unbelasteten Baustoffe sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen. Es gelten zudem die EKAS 6503 für Asbest und die SUVA Factsheets.

Belastungsverdächtiges Material

Nr. Probe Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	BVM 1 Einschätzung Diagnostiker EG/Wohnzimmer Kamin Dämmung/Brandschutzplatten im Ofen Vor Umbau/Rückbau überprüfen
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

Nr. Probe Etage/Raum/Lage Bauteil Material Dinglichkeit Sanierung Entsorgung Bemerkung	BVM 2 Diagnostiker Entscheid diverse Dichtungen V.a. asbesthaltige Dichtungen Keine, ohne Veränderung SUVA zugelassene Sanierungsfirma 17 06 05 (s) Deponie E Vor Umbau/Rückbau überprüfen
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

Nr. Probe Etage/Raum/Lage Bauteil Material Sanierung Entsorgung	BVM 3 Diagnostiker Entscheid EG-DG Decken, Verkleidung, Dachstuhl, ... V.a. Holzschutzfarbe Instruierter Handwerker Ohne Probe: KVA Mit Probe Altholzfeuerung oder Recycling
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

Nr. Probe Etage/Raum/Lage Bauteil Material Bemerkung	BVM 4 Einschätzung Diagnostiker DG/OG/Küche Backofen/Kochherd V.a. Dämmung/Brandschutzplatten Vor Umbau/Rückbau überprüfen
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

Nr. Probe Etage/Raum/Lage Bauteil Material Sanierung Entsorgung	BVM 5 Einschätzung Diagnostiker UG/Tankraumtür Platte auf der Tür Leichtbauplatte SUVA anerkanntes Sanierungsunternehmen SUVA Factsheet 33036 17 06 05, Deponie E
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

Nr. Probe Etage/Raum/Lage Bauteil Material Sanierung Entsorgung	BVM 6 Einschätzung Diagnostiker, mangels Nachweis diverse Elektroinstallationsrohre Schwermetalle/Blei Instruierter Handwerker, ohne Fräse zertrennen (Bleistaub) 17 04 03 (blei)
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

Nr. Probe Etage/Raum/Lage Bauteil Material Sanierung Bemerkung	BVM 7 Einschätzung Diagnostiker UG/Heizöltank V.a. PCB haltiger Farbanstrich PCB Instruierter Handwerker Im Kaltschneideverfahren zu zerlegen
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

Nr. Probe Etage/Raum/Lage Bauteil Material Sanierung Entsorgung	BVM 8 Einschätzung Diagnostiker diverse Schnüre in Serviceklappe Brandschutzmaterial SUVA anerkanntes Sanierungsunternehmen 17 06 98, Deponie E
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

Nr. Probe Etage/Raum/Lage Bauteil Material Sanierung	BVM 9 Einschätzung Diagnostiker DG/Küche Lavabo Dröhnbelag Instruierter Handwerker, analog SUVA Factsheet 33049
	
Anmerkungen	Alle Baustoffe (belastet und unbelastet) sind fachgerecht gemäss den gültigen Richtlinien VVEA und VeVa zu entsorgen.

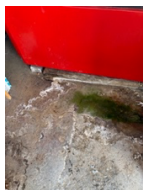
Keine verdächtigen Vorkommen



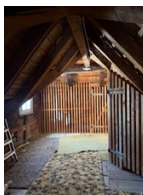
Dach



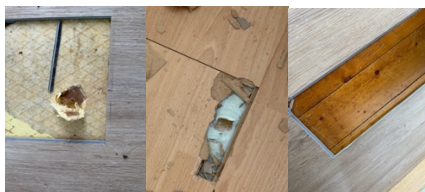
Heizung



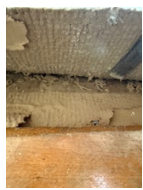
Heizraum ohne Bodenanstrich



Unterdach



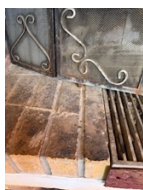
Sondage der Böden



Sondage der Teppichböden



EG Küche Bodenfliese unter PVC in Mörtel ohne Kleber



EG Kamin, Steine im Mörtel ohne Fliesenkleber

11.0. Grundlagen

- Begehung, Beratung und Probenentnahme
- EKAS-Richtlinie Nr. 6503 (Asbest), Dezember 2008
- Asbest in Innenräumen. Dringlichkeit von Maßnahmen, Forum Asbest Schweiz Fach, Juli 2008
- Asbest erkennen – richtig handeln, Suva Luzern, Oktober 2013
- Richtlinie PCB-haltige Fugendichtmasse, BUWAL, September 2013

11.1. Verwendungsbeschränkung / Haftungsausschluss

Dieser Bericht ist nur für den internen Gebrauch, kann aber durch den Auftraggeber an Dritte weitergeleitet werden. Eventuell anfallende rechtliche Ansprüche können nur vom Auftraggeber gefordert werden. Jene Information, auf denen der Bericht aufbaut, und die nicht selbst geprüft wurden, gelten als ausdrücklich ungeprüft und daher auch ohne Gewähr auf Richtigkeit. Die Firma Jana Posca GmbH übernimmt keine Haftung für Schäden, welche direkt oder indirekt aus Entscheidungen entstehen, die auf diesem Bericht basieren.

12.0. Gesetzesgrundlagen

- Bundesgesetz über die Unfallversicherung (UVG) vom 20.03.1981, Stand 01.04.2017
- Verordnung über Unfallversicherung (UVV) vom 20.12.1982, Stand 01.04.2018
- Suva: Grenzwerte am Arbeitsplatz: MAK-/BAT-Werte, physikalische Einwirkung, physische Belastung, Stand Juni 2019
- Verordnung über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten
- Bauarbeiten Verordnung, BauAV, vom 29.06.2005, Stand 01.11.2011
- ILO-Übereinkommen Nr. 162 über Sicherheit bei der Verwendung von Asbest, für die Schweiz in Kraft seit 16.06.1993, Stand 09.01.2013
- Suva: Arbeit mit asbesthaltigen Materialien-übersicht der Maßnahmen, Stand Juni 2015
- EKAS-Richtlinie Nr. 6503, Asbest, Stand Dezember 2008
- FACH Forum Asbest Schweiz, Asbest in Innenräumen, Dringlichkeit von Maßnahmen, Stand August 2008
- FACH Forum Asbest Schweiz, Asbestsanierung beim Um- und Rückbau von Gebäuden, Stand Juli 2018
- Bundesgesetz über dem Umweltschutz (USG) vom 07.10.1983, Stand 01.01.2018
- Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16.12.1985, Stand 16.04.2019
- Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA) vom 04.12.2015, Stand 01.01.2019
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVa) vom 22.06.2005, Stand 01.01.2018
- Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL (heute BAFU), Richtlinie PCB-haltige Fugendichtmasse von 2003
- Bundesamt für Gesundheit BAG, Richtwert für PCB in der Innenraumluft vom Juli 2001
- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA)
- Modul der Vollzugshilfe (Abfallverordnung, VVEA)
- Pflichtenheft für Bauschadstoff-Diagnosen (Vereinigung Asbestberater Schweiz, VABS)

Urnäsch, 19.01.2026

Jana Posca
Bauschadstoff Diagnostikerin

Jana Posca
FAGES
Schweizerischer Fachverband Gebäudeschadstoffe
Association Professionnelle des Polluants du Bâtiment

Anlagen:
Prüfberichte aus dem Labor

AUFTRAGGEBER →

Jana Posca GmbH

Posca Jana
Saïen 958
9107 Urnäsch

PRÜFUNG →

Asbestanalyse in Materialproben

REFERENZ →

Wohnhaus Sonderstrasse 30, 9011 St. Gallen

EINGANGSDATUM: →

07.01.2026

VERFAHREN →

Die Asbestanalysen in Materialien nach ISO 22'262-1 mittels Rasterelektronen-mikroskopie mit optimierter Probenvorbereitung, durch den Akkreditierungsbereich ISO/IEC 17'025 (STS 0670) bedeckt lieferten folgende Ergebnisse:

PROBEN →

1 / Rohrisolation

- Kein Asbest nachgewiesen

2 / DG Küche Wand Fliesenkleber und Fugenmaterial

- Kein Asbest nachgewiesen

3 / DG Küche Boden PVC

- Kein Asbest nachgewiesen

4 / DG WC/Bad Wand Novilon

- **Asbest nachgewiesen** (Chrysotil)

5 / DG Treppenhaus Wand Brandschutzplatte hinter Elektronik

- **Asbest nachgewiesen** (Amosit)

6 / DG Treppenhaus Boden Teppichkleber

- Kein Asbest nachgewiesen

7 / OG Küche Decke Gipsputz

- Kein Asbest nachgewiesen

8 / OG Küche Boden Lino

- Kein Asbest nachgewiesen

9 / OG/EG Bad Wand PVC

- Kein Asbest nachgewiesen

10 / EG Küche Wand Kaminabzug Verputz, Mischprobe

- Kein Asbest nachgewiesen

11 / EG Küche Wand Fliesenkleber und Fugenmaterial

- Kein Asbest nachgewiesen

12 / EG Küche Boden PVC

- Kein Asbest nachgewiesen

13 / EG Wohnzimmer Wand Deckputz auf Spanplatte

- Kein Asbest nachgewiesen

14 / EG Wohnzimmer Wand bei Ofen Verputz, Mischprobe

- Kein Asbest nachgewiesen

15 / EG Wohnzimmer Kamin Verputz, Mischprobe

- Kein Asbest nachgewiesen

16 / EG Wohnzimmer Boden Fliesenkleber und Fugenmaterial

- Kein Asbest nachgewiesen

17 / EG Flur Decke Verputz, Mischprobe

- Kein Asbest nachgewiesen

18 / EG Elektroraum Brandschutzplatte hinter Elektroverteilung• **Asbest nachgewiesen** (Amosit)

19 / EG Elektroraum Boden Lino unter Teppich

• Kein Asbest nachgewiesen

20 / EG/OG Treppenhaus/Treppe Boden Lino unter Teppich

• Kein Asbest nachgewiesen

21 / UG Keller Boden Floor Flex mit bitumkleber• **Asbest nachgewiesen** (Chrysotil)

22 / UG Keller Wand Verputz, Mischprobe

• Kein Asbest nachgewiesen

23 / EG-UG Treppe PVC Belag

• Kein Asbest nachgewiesen

24 / Harter Fensterkitt

• Kein Asbest nachgewiesen

25 / Aussen Sockel Verputz, Mischprobe

• Kein Asbest nachgewiesen

26 / Aussenfassade Schindel grau• **Asbest nachgewiesen** (Chrysotil)

27 / Aussenfassade Schindel braun• **Asbest nachgewiesen** (Chrysotil)

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 14.01.2026

Analyst & Titel:

Joël Gueniat

Qualitätsbeauftragter

Unterschrift:

