

Schadstoff-Gebäudecheck vor Umbau



Objekt	Mehrfamilienhaus
Strasse	Langgasse 103/105
PLZ Ort	9008 St. Gallen
Projekt-Nr.	250836
Bericht vom	16.01.2026 Version 1.0

A. Müller AG
Käsereistrasse 5a
9306 Freidorf
Telefon 071 242 67 20
info@muellerag.ch
www.amuellerag.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Projektdaten	2
2 Ausgangslage	4
2.1 Auftrag und Ziel des Berichts	4
2.1.1 Identifikation und Beschrieb Schadstoffvorkommen	4
2.1.2 Ziel des Berichts	4
3 Grundlagen.....	5
3.1 Beschreibung Bauwerk	5
3.2 Arbeitsgrundlagen.....	6
3.3 Systematik Identifikation Schadstoffvorkommen	6
3.4 Probenahmestrategie	6
3.5 Vorschriften zu Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz und Umweltschutz	7
4 Beurteilungskriterien, Sanierungsdringlichkeit und Gefährdungsstufen	8
4.1 Asbest Beurteilung: Sanierungsdringlichkeit	8
4.2 Asbest Beurteilung: Gefährdungsstufen.....	8
5 Generelle Hinweise zum Umgang mit sonstigen Bau-/Schad-Stoffen	9
6 Schadstoffvorkommen und -ausschluss	11
6.1 Beprobung, Einstufung schadstoffverdächtige Materialien.....	11
6.2 Situation - Darstellung der Probenentnahme	27
6.3 Labor Analysebericht - Prüfbericht.....	34
6.4 Zusammenfassende Beurteilung mit zu treffenden Massnahmen	40
6.5 Erweitertes Screening.....	43
7 Vorbehalte	45
7.1 Vollständigkeit und Abgrenzungen.....	45
7.2 Haftungsbeschränkung	45
8 Schlussfolgerung / Weiteres Vorgehen	46
8.1 Keine Veränderungen an asbesthaltigen Baustoffen	46
8.2 Empfehlungen für weiteres Vorgehen	46
8.3 Komplexität der Sanierungsarbeiten	46

1 Projektdaten

Ausgangslage

Laut Angaben des geografischen Informationssystems Geoportal wurde das Gebäude im Jahr 1973 errichtet. Umbau- und Sanierungsmassnahmen sind nicht dokumentiert. Nun ist eine Kernsanierung geplant.

Bauherrschaft / Vertretung

Bauherr: WIPAG
Industriestrasse 148
9015 St. Gallen

Bauleitung: Forrer Stieger Architekten AG
Feldlistrasse 31
9000 St. Gallen

Begutachtung

Datum Probenahme: 16.12.2025

Anwesende: Thomas Büsser, A. Müller AG

Bericht

Datum: 16.01.2026 erstellt Version 1.0

Erstellt durch A. Müller AG
Thomas Büsser
Käsereistrasse 5a
9306 Freidorf

Kontaktperson: Herr Thomas Büsser, Tel. 071 242 67 35

© Diese Schadstoffuntersuchung ist ausschliesslich als gesamtes Dokument aussagekräftig. Die A. Müller AG untersagt ausdrücklich eine Weitergabe oder Vervielfältigung einzelner Teile davon.

Schadstoffuntersuchung vor Umbau

Beim vorliegenden Bericht handelt es sich um eine Schadstoffuntersuchung vor Gebäudeumbau- und Sanierung.

In einer ersten Etappe wurden nur eine Wohnung im 4. OG und die Allgemeinen Räume (Heizung/ Verkehrsflächen, etc.) untersucht. Die anderen Wohnungen sind derzeit noch bewohnt, eine Untersuchung ist daher nicht möglich.

Die restlichen Wohnungen werden untersucht, sobald das Mehrfamilienhaus unbewohnt ist.

Bei der Untersuchung wurden keine Sondagen vorgenommen. Auf Sondagen von Steigschächten wurde verzichtet, sollten bei Um-, Rückbau schadstoffverdächtige Materialien zum Vorschein kommen, müssen die Arbeiten eingestellt, und die Situation neu beurteilt werden.

Die Liegenschaft ist nicht im Spritzasbestkataster, und ist nicht als belasteter Standort eingetragen.

A. Müller AG – Schadstoffsanierung

Für den Umgang mit Materialien mit hoch gesundheitsgefährdenden Schadstoffen (z. B. schwach gebundenen Asbestfasern) und deren Sanierung dürfen nur Fachfirmen eingesetzt werden, welche von der Suva anerkannt sind.

Die Firma A. Müller AG hat sich in langjähriger Erfahrung und stetiger Qualifikation in der Erstellung von Schadstoffexpertisen sowie dem Schadstoffrückbau spezialisiert und garantiert dem Kunden die Einhaltung sämtlicher unter Kapitel 3.3 erläuterten Anforderungen.

2 Ausgangslage

2.1 Auftrag und Ziel des Berichts

2.1.1 Identifikation und Beschrieb Schadstoffvorkommen

Die Firma A. Müller AG wurde im Rahmen der Projektierung mit der Identifikation und Dokumentation relevanter Schadstoffvorkommen beauftragt.

Die aufgrund der Bausubstanz und der Baujahre vermuteten Schadstoffe sind insbesondere Asbest, Polychlorierte Biphenyle (PCB/CP), Polyaromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Visuell wurde das Vorhandensein von Schwermetallhaltigen Baustoffen, FCKW/FKW und Holzschutzmittel berücksichtigt. Falls diese in relevanter Menge entdeckt wurden, wird im Bericht darauf hingewiesen, bzw. mittels analytischer Untersuchung nachgewiesen. Das Vorhandensein von Schimmelpilz, Flammschutzmittel HBCD (Hexabromcyclododecan) und Radon wurde nicht untersucht.

2.1.2 Ziel des Berichts

Die Ausarbeitung dieses Berichts gibt dem Auftraggeber eine Übersicht über das Vorkommen und Lage relevanter Bauschadstoffvorkommen. Die gesundheitliche Gefährdung für die Handwerker und Nutzer beim Rückbau schadstoffhaltiger Bauteile. Mögliche Entsorgungswege schadstoffhaltiger Bauteile.

Darauf aufbauend kann ein Sanierungskonzept ausgearbeitet werden als Basis der obligatorischen Meldung an die zuständigen Behörden für eine vorschriftsgemässe Schadstoffsanierung.

3 Grundlagen

3.1 Beschreibung Bauwerk

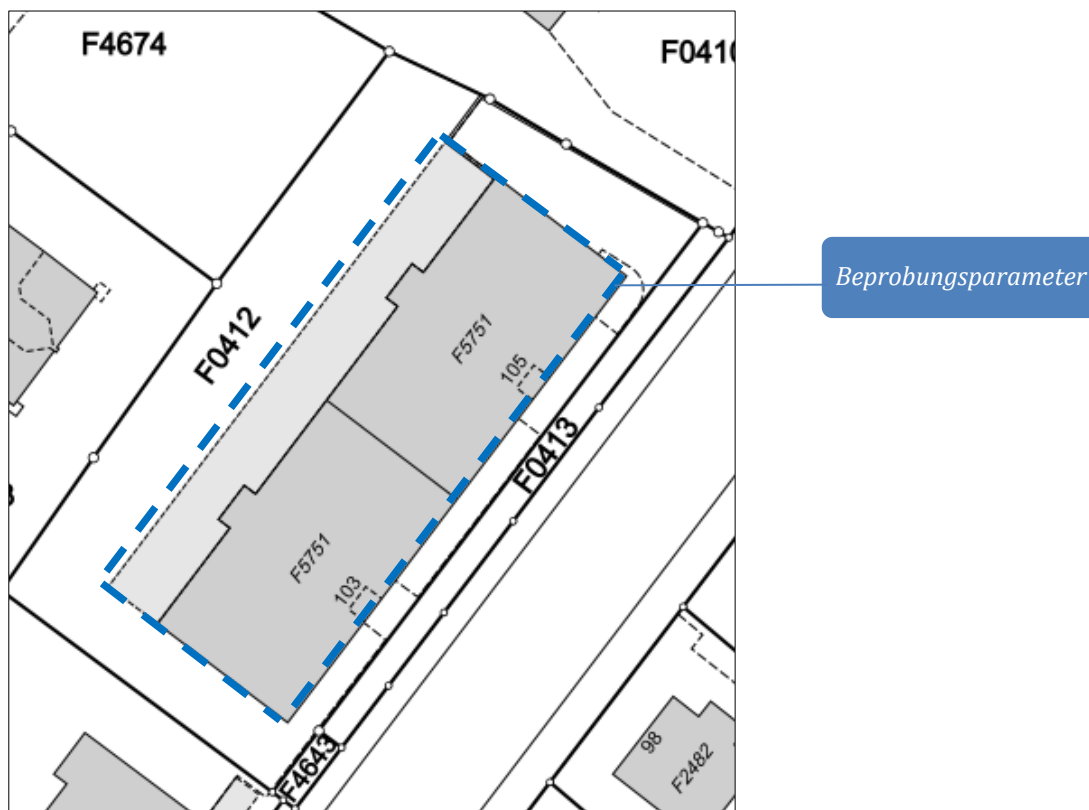
Beim untersuchten Bauwerk an der Langgasse 103/105 in St. Gallen «Parzelle F0412» handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, welches in Massivbauweise errichtet wurde.

Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, vier Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss/Estrich. Ebenfalls verfügt das Mehrfamilienhaus über eine Tiefgarage.

Das Satteldach ist mit Ziegel eingedeckt, mit Faserzement-Unterdach.

Das Gebäude wird mit einer Ölheizung beheizt, die beiden Tanks (ca. 34'000 l) befindet sich im Erdgeschoss.

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Beprobung bewohnt.



Auszug aus dem amtlichen Vermessungsplan ohne Massstab

3.2 Arbeitsgrundlagen

Für die Bestandsaufnahme standen die vom Auftraggeber abgegebenen Dokumente und Pläne zur Verfügung. Diese sind in folgender Tabelle ersichtlich:

Nr.	Titel, Verfasser, Datum	Art
	Bestandspläne	pdf

3.3 Systematik Identifikation Schadstoffvorkommen

Die Begutachtung und der Beschrieb der Materialien beruhen auf den Empfehlungen der Wissensplattform polludoc.ch sowie dem Modul der Vollzugshilfe zur Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung VVEA).

Erfasst werden ausschliesslich oberflächlich sichtbare und visuell verdächtige Materialien. Eventuell vorhandene Bauschadstoffe in Steigzonen sowie massiven Wand- und Deckenverkleidungen, wie z. B. Vormauerungen, Verkleidungen von Wänden und Decken, welche nur durch grossen baulichen Aufwand geöffnet werden können, sowie verstellte oder verschlossene Bereiche sind explizit nicht Bestandteil dieser Untersuchung.

Für den vorliegenden Bericht werden vom Auftragnehmer ausdrücklich Augenschein-Bewertungen vorgenommen und die identifizierten und beschriebenen Materialien beprobt, um die Regelmässigkeit und das Ausmass des Vorkommens einzuschätzen. Diese Bestandsaufnahme basiert auf Stichproben und ist unbedingt vor Inangriffnahme einer Sanierung bezüglich Ausmasses und Ausbreitung durch eine Fachperson zu verifizieren.

Diese beschriebene Praxis ist branchenüblich und bildet die Grundlage für eine repräsentative Aussage.

3.4 Probenahmestrategie

Vor der Beprobung wird eine Probenahmestrategie nach den aktuellen Vorgaben der kantonalen Behörden, respektive der Wissensplattform Pullodoc.ch erarbeitet. Grundsätzlich wird bei Umbauarbeiten ausschliesslich der Umbauperimeter, bis auf die Eingriffstiefe untersucht. Die Probenanzahl orientiert sich an den tatsächlich vorhandenen belastungsverdächtigen Materialien. Hierfür werden Materialgruppen mit gleicher Anwendung bzw. Eigenschaften erstellt. Von baugleichen Anwendungen wird jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 2-4 Einzelproben entnommen und analysiert. Bei mehreren baugleichen Räumen mit optisch gleichen Anwendungen werden ca. 10-25% der baugleichen Räume beprobt, um ein repräsentatives Ergebnis zu erhalten. Materialien wie Fliesenkleber oder Verputze sind als inhomogen zu betrachten, da in früheren Zeiten bei der Applikation teilweise Asbest manuell beigefügt wurde. Dies wird bei der Probenahme berücksichtigt und die Probenmenge ggf. ausgeweitet. Bei industriell hergestellten, festgebundenen Materialien, z. B. Kunststoffbodenbelägen oder Dämmmatten, reicht bei baugleicher Anwendung eine einzelne Materialprobe.

Materialien die aufgrund sachgemässer Erfahrung und Materialkenntnis des Diagnostikers als schadstoffhaltig beurteilt werden, werden im Bericht als schadstoffbelastet eingestuft (Einstufung).

Die vom Diagnostiker als schadstoffverdächtig angesehenen Materialien (Verdacht) werden im Bericht erfasst und sind unabdingbar vor Rückbau oder Bearbeitung zu beproben.

3.5 Vorschriften zu Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz und Umweltschutz

Als grundlegende Vorschriften zum Schutz der Gesundheit von Arbeitnehmenden sowie Raumnutzern sind diverse Bundesgesetze, Merkblätter und Verordnungen von Bund, Kanton, Suva und der Eidg. Koordinationskommission für Arbeitssicherheit zu befolgen. Im Folgenden sind die wichtigsten Gesetze und Verordnungen im Zusammenhang mit Asbest-, PCB- und PAK-Vorkommen aufgeführt. Die genannten Erlasse beziehen sich auf die jeweils aktuelle Version.

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG)
- Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA)
- EKAS-Richtlinie Nr. 6503 Asbest (Eidgenössische Koordinationskommission für Arbeitssicherheit EKAS)
- Suva Factsheets, Broschüren und Publikationen zum Thema Asbest (Schweizerische Unfallversicherungsanstalt Suva)
- Wissensplattform pullodoc.ch
- ILO-Übereinkommen Nr. 162 über Sicherheit bei der Verwendung von Asbest
- Verordnung über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmer bei Bauarbeiten (Bauarbeiterverordnung, Bau AV) vom 29. Juni 2005.
- Luftreinhalte-Verordnung (LRV)
- FACH Forum Asbest Schweiz. Asbest in Innenräumen. Dringlichkeit von Massnahmen
- PCB-Richtlinie (PCB-haltige Fugendichtmassen), herausgegeben vom BUWAL (heutiges BAFU)
- Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, ChemRRV)

4 Beurteilungskriterien, Sanierungsdringlichkeit und Gefährdungsstufen

Alle bestimmt oder fraglich identifizierten Schadstoffe klassifizieren wir in diesem Bericht nach den oben aufgeführten Kriterien, um dem Auftraggeber eine Priorisierung in der weiterführenden Planung zu erlauben.

4.1 Asbest Beurteilung: Sanierungsdringlichkeit

Basierend auf der Publikation des FACH Forum Asbest Schweiz, Asbest in Innenräumen, Dringlichkeit von Massnahmen und dem objektspezifischen Risiko einer Faserfreisetzung unter normalen Nutzungsbedingungen werden folgende Massnahmenkategorien bei Asbest definiert:

Dringlichkeitsstufen	Massnahmen
Stufe I	- Sanierung veranlassen, umgehend einleiten - eventuell temporäre Massnahmen / Sofortmassnahmen - eventuell Luftmessung
Stufe II	- Sanierung empfohlen, spätestens vor baulichen Eingriffen - Neubeurteilung bei Vorkommnissen, Nutzungsänderungen oder spätestens nach 2-5 Jahren - eventuell Luftmessung
Stufe III	- Sanierung vormerken, spätestens vor baulichen Eingriffen - Neubeurteilung bei Vorkommnissen oder Nutzungsänderungen

Die Wahrscheinlichkeit einer Asbestfaserbelastung in der Luft kann mit Hilfe von Gefährdungsstufen beurteilt werden. Eine Faserfreisetzung bei der Bearbeitung z. B. während Umbau und Abbruchmassnahmen wird in drei Gefährdungsstufen unterteilt. Als Leitfaden lehnt sich dieser Bericht an die Klassifizierung in der Suva-Publikation „Asbest erkennen - richtig handeln“.

4.2 Asbest Beurteilung: Gefährdungsstufen

Gefährdungsstufen	Beschrieb
Keine unmittelbare Gefährdung Keine unmittelbare Faserfreisetzung	Ohne Beschädigung keine unmittelbare Gefährdung
Gefährdung möglich Erhöhte Faserfreisetzung möglich	Bei Beschädigung oder Bearbeitung werden gesundheitsgefährdende Asbestfasern freigesetzt.
Grosse Gefährdung in der Regel hohe Faserfreisetzung	Materialien, die bereits bei kleinen und kurzfristigen Arbeiten oder Beschädigungen grosse Mengen an gesundheitsgefährdenden Asbestfasern freisetzen.

5 Generelle Hinweise zum Umgang mit sonstigen Bau-/Schad-Stoffen

(Holz-) Verbundwerkstoffe

Holzzementböden können Asbest enthalten. Holzfaserdämmplatten- bzw. Holzwolleleichtbau-Platten enthalten kein Asbest. Sie sind aufgrund des organischen Gehalts (>20% Holzwolle) nicht für die Deponie Typ B zugelassen und werden in der Regel einer thermischen Verwertung zugeführt.

Künstliche Mineralfaser (KMF)

KMF gelten grundsätzlich als nicht asbestverdächtig. Allerdings können KMF lungengängige Fasern freisetzen. Verschiedene KMF, insbesondere Keramikfasern, stehen im Verdacht krebserregend zu sein. Einzelne Materialien sind von der Suva bereits als kanzerogen eingestuft. Falls die KMF bearbeitet bzw. entfernt werden, ist das Suva-Factsheet 33097 Glas- und Steinwolle «Sicherer Umgang beim Ein- und Ausbau» zu beachten. Beim Rückbau sind KMF getrennt vom restlichen Bauschutt zu erfassen und in reissfesten Säcken dem Entsorger zu übergeben. Abfall-Code 17 06 04 (ak).

Gips

Gipsplatten (z. B. mit dem Marken-Namen Alba-Platten) und Gipskartonplatten enthalten nach gegenwärtigem Wissensstand auch bei älterem Baujahr kein Asbest. Der zulässige Gipsanteil in Recyclingbaustoffen (Beton-/ Mischabbruchgranulat) ist stark beschränkt. Gips muss gemäss Art. 12 resp. 17 der VVEA aussortiert und wenn möglich einer Verwertung zugeführt werden. Für Gipsprodukte besteht die Möglichkeit einer Verwertung / Recycling über den Hersteller (z. B. Rigips RiCycling) oder die Ablagerung auf einer Inertstoffdeponie / Deponie Typ B (sofern die organischen Bestandteile unter 5 Massen-% liegen). Schilfgips oder Gipsabbruch mit >5% organischen Anteilen muss auf einer Reaktordeponie / Deponie Typ E entsorgt werden.

Altholz und problematische Holzabfälle

Holz aus Rück- und Umbauten vorwiegend aus dem Innenbereich (z. B. Balken, Böden, Täfer, Platten, sind ohne chemische Untersuchung nicht fürs Recycling zugelassen. Die Kosten für die Analytik übersteigen im Normalfall die Kosten für eine thermische Verwertung ohne Recycling deutlich. Lediglich bei sehr grossen Mengen Altholz kann eine Untersuchung wirtschaftlich sinnvoll sein. Behandelte (z. B. druckimprägnierte oder anders behandelte) Holzabfälle vorwiegend aus dem Aussenbereich (z. B. Fassadenverkleidung, Fenster, Aussentüren und Tore, Zäune, Telefonmasten, Eisenbahnschwellen, Dachkonstruktionen, etc.) sind, obwohl optisch nicht zu erkennen, häufig hoch schadstoffbelastet.

Klassierung	Beschreibung	Entsorgung	Abfall-Code
Problematische Holzabfälle (A IV)	Mit Holzschutzmittel behandeltes Altholz, (druckimprägniert, gestrichen, etc.) vorwiegend aus dem Aussenbereich. (z. B. Fenster, Fassadenbretter, Aussentüren, imprägnierte Zäune und Pfähle, Telefonmasten, Eisenbahnschwellen)	KVA	17 02 98 (S)
Altholz (Altholz Klasse 3)	Holz aus Rück- und Umbauten das verleimt, gestrichen oder lackiert wurde. Bauspanplatten, Türblätter. Altholz aus Sperrmüll	KVA Altholz- feuerungen mit Bewilligung für Abfallcode	170297 (ak)
	Altholz, welches nachweislich die BAFU-Richtwerte einhält	Recycling	170297 (ak) 191298 (ak)

Leuchtstoffröhren

Fluoreszenzleuchtmittel und Energiesparlampen enthalten diverse Schadstoffe und gelten als Sondermüll. Sie werden separat gesammelt und verwertet / entsorgt (SLRS-Recycling). Abfall-Code 20 01 21 (S).

Lampenfassungen

Geräte wie Transformatoren, Kondensatoren und Vorschaltgeräte von Leuchtstofflampen, die vor 1987 in Verkehr gebracht wurden, können PCB-haltige Öle enthalten. Teilweise sind in Lampenfassungen auch Brandschutzeinlagen aus Asbest enthalten. Im Zuge eines Gebäudechecks ist es aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht möglich, jede Lampenfassung und jedes Gerät einzeln zu untersuchen. Vorhandene Lampenfassungen sind durch einen Elektriker oder im spannungsfreien Zustand durch einen Rückbauunternehmer zu demontieren, auf Schadstoffe (PCB, Asbest) zu prüfen und entsprechend zu entsorgen. Lampenfassungen mit Asbesteinlagen können in reissfeste Plastiksäcke verpackt und einer SUVA-akkreditierten Asbestsanierungsfirma zur Dekontamination übergeben werden; PCB-haltige Kondensatoren / Vorschaltgeräte sind zerstörungsfrei auszubauen und als Sondermüll zu entsorgen (Sondermüllverbrennungsanlage, Gefahrguttransport). Abfallcode PCB-haltige Kondensatoren: 16 02 10 (S)

Brandmelder

Bis zum Jahr 2000 wurden in Brandmeldeanlagen sog. Ionisationsrauchmelder eingebaut. Diese enthalten schwache radioaktive Quellen mit Am-241 oder Ra-226. IRM müssen auf der Grundplatte einen Hinweis zur radioaktiven Quelle enthalten, ggf. ist eine Deklaration über den Geräte-Hersteller vorzunehmen.

Bleirohre und andere Bauanwendungen

Hauptsächlich wurde Blei als Rohrummantelung für Elektroinstallationen oder für Wasserrohre verwendet. Mitunter findet man auch mit Walzblei verwahrte Anschlüsse bei Dachfenstern oder Schornsteinen vor. Zudem wird Blei auch als Verbundstoff für Strahlenschutzanwendungen eingesetzt (Röntgenraum in Arztpraxen). Blei gilt als umweltschädlich und gesundheitsgefährdend, deshalb muss es fachgerecht über einen Entsorgungsbetrieb einer stofflichen Verwertung zugeführt werden. Abfallcode 17 04 03 (Blei).

FCKW, FKW und EPX bzw. HBCD

In geschäumten Dämmungen wie Sandwichplatten mit geschäumtem Kern, Dämmungen von Kühlanlagen und Rohrleitungen wurden bis in die 90er Jahre ozonschädigende Fluorkohlenwasserstoffe (FCKW/HFCKW) eingesetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in der Schweiz ab 2004 keine (H)FCKW mehr in Dämmmaterialien enthalten waren. Für den Menschen stellen die FCKW keine direkte Gefährdung dar, gelangen sie jedoch in die Atmosphäre so führen sie zu Beschädigungen der Ozonschicht bei. Ausserdem weisen sie ein starkes Treibhauspotential auf. Ausserdem können Dämmmaterialien weitere problematische Chemikalien enthalten wie z. B. das Flammenschutzmittel EPS oder HPCD (Hexapromcyclodecan). Die Dämmungen sind deshalb möglichst zerstörungsfrei rückzubauen und thermisch zu verwerten.

6 Schadstoffvorkommen und -ausschluss

6.1 Beprobung, Einstufung schadstoffverdächtige Materialien

Beschreibung		Probe – Nr. 1
Standort / Raum	H105 4.OG rechts Korridor/Wohnzimmer	
Bauteil	Wandputz	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 2
Standort / Raum	H105 4.OG rechts Korridor/Wohnzimmer	
Bauteil	Deckenputz	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 3
Standort / Raum	H105 4.OG rechts Bad	
Bauteil	Wandfliesenkleber	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 4
Standort / Raum	H105 4.OG rechts Bad	
Bauteil	Bodenbelag PVC inkl. Kleber	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 5
Standort / Raum	H105 4.OG rechts Bad	
Bauteil	Wandputz	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 6
Standort / Raum	H105 4.OG rechts Bad	
Bauteil	Deckenputz	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 7
Standort / Raum	H105 4.OG rechts Bad	
Bauteil	Bodenfliesenkleber	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 8
Standort / Raum	H105 4.OG rechts Küche	
Bauteil	Wandputz	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 9
Standort / Raum	H105 4.OG rechts Küche	
Bauteil	Deckenputz	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 10
Standort / Raum	H105 4.OG rechts WC	
Bauteil	Wandfliesenkleber "weiss"	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 11
Standort / Raum	H105 4.OG rechts Bad	
Bauteil	PVC Boden inkl. Kleber 3.Lage	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 12
Standort / Raum	H105 4.OG rechts Korridor	
Bauteil	Kleberrückstände "Boden"	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 13
Standort / Raum	H105 EG Heizungsraum	
Bauteil	Wandputz	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

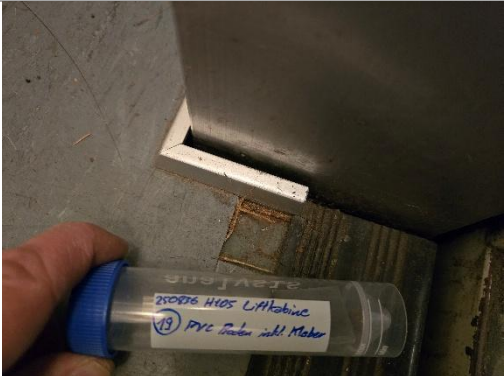
Beschreibung		Probe – Nr. 14
Standort / Raum	H105 EG Heizungsraum	
Bauteil	Kleber "Deckendämmung"	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 15
Standort / Raum	H105 EG - 1.OG Treppenhaus	
Bauteil	Wandputz	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 16
Standort / Raum	H105 EG - 1.OG Treppenhaus	
Bauteil	Deckenputz	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 17
Standort / Raum	H105 EG Treppenhaus	
Bauteil	Bodenfliesenkleber	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 18
Standort / Raum	H105 EG Treppenhaus	
Bauteil	Sockelfliesenkleber	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 19
Standort / Raum	H105 Liftkabine	
Bauteil	PVC Boden inkl. Kleber	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 20
Standort / Raum	H105 DG Estrich Unterdach	
Bauteil	Faserzementplatten	
Ergebnis Beprobung	Asbest entdeckt. (Chrysotil)	
Sanierungsdringlichkeit	Stufe III	
Art der Sanierung «Gefährdungsstufe»	instruierter Handwerker SUVA Factsheet 33031	
Entsorgung	Deponie Typ B VeVA 17 06 98	
Ausmass	keine Angabe	

Standort / Raum	H105 DG Estrich Unterdach	
Bauteil	Wandputz "Kamin"	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 22
Standort / Raum	H103 EG Trockenraum	
Bauteil	Wandputz	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 23
Standort / Raum	H103 Maschinenraum Lift	 <i>Die Brandschutzplatten sind bei beiden Hauseingängen 103 und 105 bei dem Liftmaschinenraum verbaut.</i>
Bauteil	Brandschutzplatten "Tür-Bereich"	
Ergebnis Beprobung	Asbest entdeckt (Amosit)	
Sanierungsdringlichkeit	Stufe III	
Art der Sanierung «Gefährdungsstufe»	SUVA anerkannte Sanierungsfirma EKAS-Richtlinie 6503 Kap. 7	
Entsorgung	Deponie Typ E VeVA 17 06 05 S	
Ausmass	Ca. 5.00m ² komplett	

Beschreibung		Probe – Nr. 24
Standort / Raum	H103 Maschinenraum Lift	
Bauteil	Wandputz	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 25
Standort / Raum	UG Garage	
Bauteil	Wandputz	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

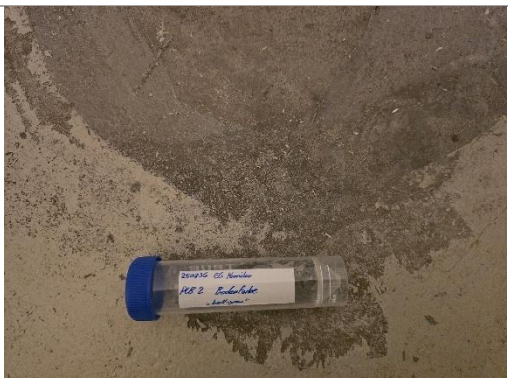
Beschreibung		Probe – Nr. 26
Standort / Raum	UG Garage	
Bauteil	Bituminöse Trennfuge	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 27
Standort / Raum	Aussenfassade Nord	
Bauteil	Sockelputz	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 28
Standort / Raum	Aussenfassade Ost	
Bauteil	Fassadenputz	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – Nr. 29
Standort / Raum	UG Garage	
Bauteil	Dämmung "Rohrverbindung"	
Schadstoff/Material	Verdacht asbesthaltiges Material	
Ergebnis Beprobung	kein Asbest entdeckt	

Beschreibung		Probe – PCB Nr. 1
Standort / Raum	H105 EG Waschküche	
Bauteil	Bodenfarbe „dunkel-grau“	
Schadstoff/Material	PCB-Gehalt	
Ergebnis Beprobung	Summe 6 PCB (inkl. Faktor 5) Unter Nachweisgrenze	

Beschreibung		Probe – PCB Nr. 2
Standort / Raum	H105 EG Korridor	
Bauteil	Korkdämmung „Decke“	
Schadstoff/Material	PCB-Gehalt	
Ergebnis Beprobung	Summe 6 PCB (inkl. Faktor 5) Unter Nachweisgrenze	

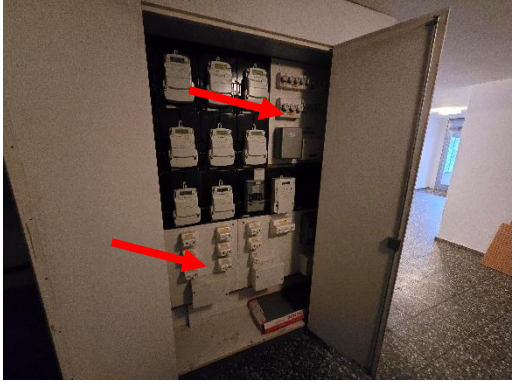
Beschreibung		Probe – PAK Nr. 1
Standort / Raum	H105 EG – 1.OG Treppenhaus	
Bauteil	Wandfliesen	
Schadstoff/Material	PAK-Gehalt	
Ergebnis Beprobung	Summe der 16 PAK (EPA) Unter Nachweisgrenze	

Beschreibung		Probe – PAK Nr. 2
Standort / Raum	1.UG Garage	
Bauteil	Bituminöse Trennfuge	
Schadstoff/Material	PAK-Gehalt	
Ergebnis Beprobung	Summe der 16 PAK (EPA) Unter Nachweisgrenze	

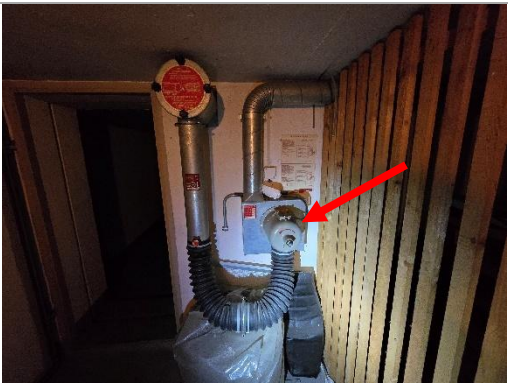
Beschreibung		Probe – PAK Nr. 3
Standort / Raum	Aussenbereich Garageneinfahrt	
Bauteil	Ausbauasphalt	
Schadstoff/Material	PAK-Gehalt	
Ergebnis Beprobung	Summe PAK (EPA) 312.8 mg/kg	
Art der Sanierung «Gefährdungsstufe»	Ausbauasphalt ist separat vom anstehenden Koffermaterial zu erfassen. Bei üblichen Rückbauarbeiten an Ausbauasphalt ist erfahrungsgemäss nicht mit relevanten Emissionen zu rechnen. Wir gehen daher davon aus, dass das Suva-Factsheet 33106 zu Arbeiten an teerhaltigen Materialien für Arbeiten an Ausbauasphalt nicht anwendbar ist. Persönliche Schutzausrüstung (FFP3-Staubmaske, Arbeitshandschuhe, langärmelige Kleidung) und staubarmes Arbeiten sind jedoch ohnehin zu berücksichtigen.	
Entsorgung	Verwertung als Asphaltgranulat (vorg. Abklärung erf.) bzw. Deponie Typ E VeVA 17 03 01	

Beschreibung		Einstufung - A
Standort / Raum	H103/H105 EG Waschküchen	 H105 EG Waschküche  H103 EG Waschküche Info: Die Platte des Tableaus besteht aus Asbestzement. Im Holzrahmen wird eine LAP vermutet. Vor Rückbau zu überprüfen
Bauteil	Elektro - Tableau	
Schadstoff / Material	Faserzement festgebunden LAP Asbest schwachgebunden	
Ergebnis Beprobung	asbesthaltig gemäss Einstufung Fachmann	
Sanierungsdringlichkeit	Stufe II (nur Faserzement III)	
Art der Sanierung „Gefährdungsstufe“	ohne LAP: instruierter Handwerker SUVA Merkblatt 84053 mit LAP: SUVA anerkannter Sanierer EKAS-Richtlinie 6503 7.6	
Entsorgung	ohne LAP: Deponie Typ B, VeVA 17 06 98 mit LAP: Deponie Typ E, VeVA 17 06 05 S „Holz/Metall entfernen“	

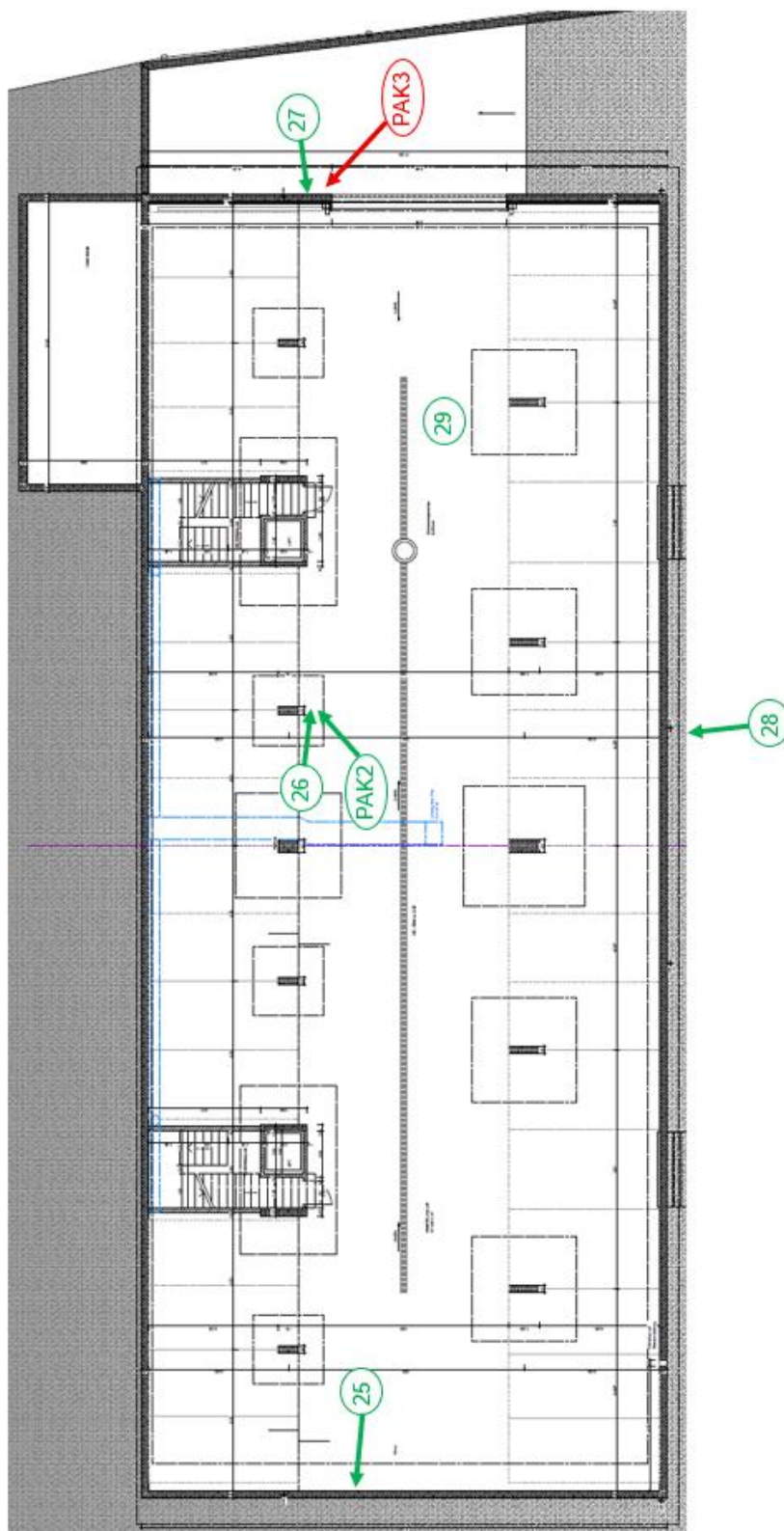
Beschreibung		Einstufung - B
Standort / Raum	Untergeschoss Tankraum	
Bauteil	Revisionsöffnung Öltank	
Schadstoff / Material	Asbesthaltiger Dichtungsring	
Ergebnis Beprobung	asbesthaltig gemäss Einstufung Fachmann	
Sanierungsdringlichkeit	Stufe III	
Art der Sanierung «Gefährdungsstufe»	instruierter Handwerker SUVA Merkblatt 84053	
Entsorgung	Deponie Typ E VeVA 17 06 05 (S)	

Beschreibung		Einstufung C
Standort / Raum	EG Elektroverteilungen	 H105 EG Abstellraum  H103 EG Abstellraum
Bauteil	AZ - Eternitplatte	
Schadstoff / Material	Asbest festgebunden	
Ergebnis Beprobung	asbesthaltig gemäss Einstufung Fachmann	
Sanierungsdringlichkeit	Stufe III	
Art der Sanierung «Gefährdungsstufe»	instruierter Handwerker gem. Suva-Merkblatt 84053 resp. in Analogie zu Suva- Factsheet 33031	
Entsorgung	Deponie Typ B VeVA-Nr. 17 06 98	

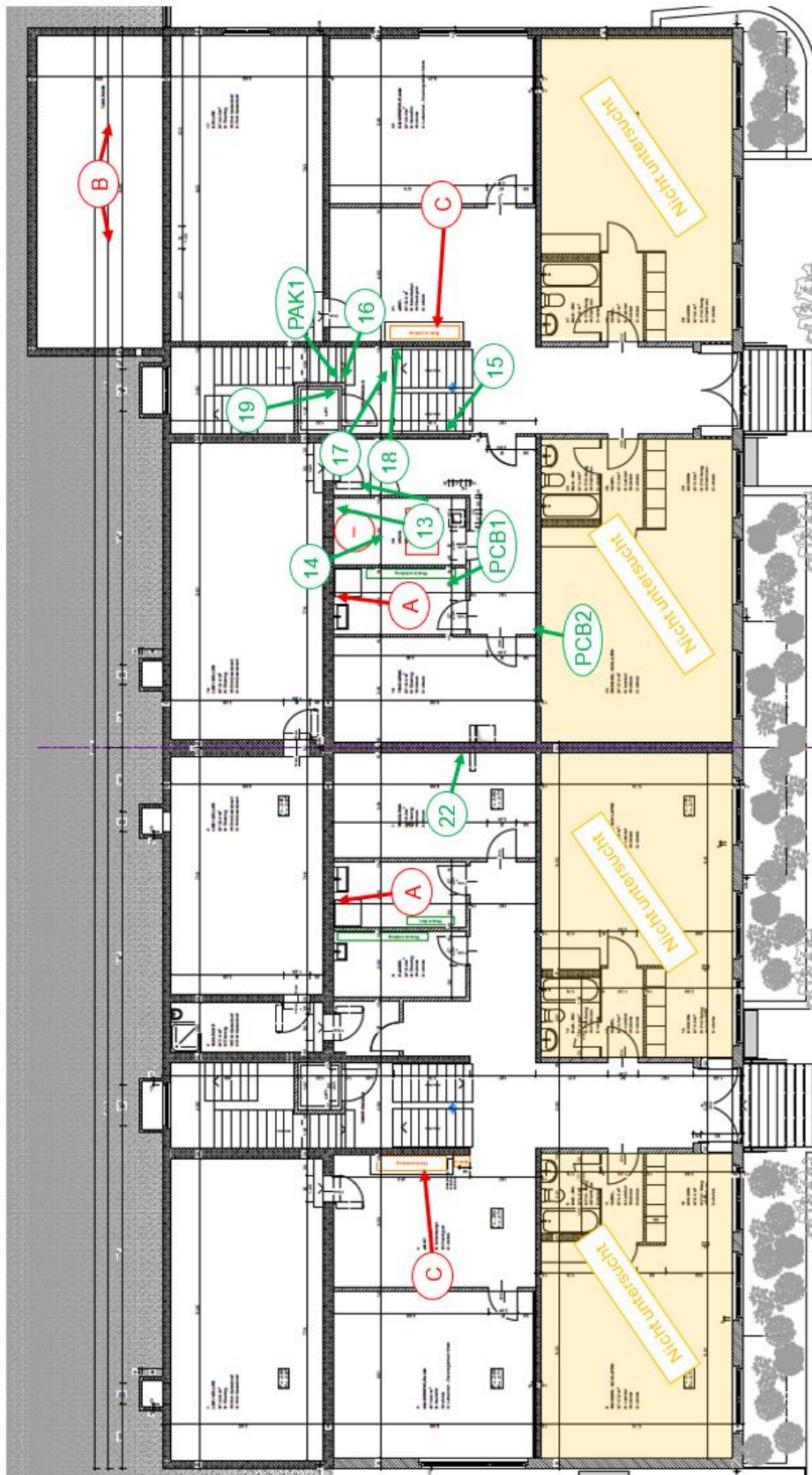
Beschreibung (nicht im Plan gekennzeichnet)		Verdachtsmoment – VA
Standort / Raum	4. OG – 5.OG Liftmaschinenraum	
Bauteil	Liftmotor	
Schadstoff / Material	Asbesthaltige Bauteile (Bremsbeläge, Dichtungen, etc.)	
Ergebnis Beprobung	schadstoffhaltig mangels Nachweis	
Art der Sanierung	Verdachtsmoment müssen vor baulichen Eingriffen überprüft werden. Angaben zum Vorhandensein von asbesthaltigen Bauteilen sind über den Lifthersteller bzw. die Wartungsfirma in Erfahrung zu bringen.	

Beschreibung (nicht im Plan gekennzeichnet)		Verdachtsmoment – VB
Standort / Raum	UG Keller / Schutzraum	
Bauteil	Gasfilter	
Schadstoff / Material	Verdacht auf schwermetallhaltige Aktivkohle in Filteranlage	
Ergebnis Beprobung	Schadstoffhaltig gemäss Einstufung Fachmann	
Entsorgung	Bei der Aufhebung eines Schutzraumes ist der ABC-Schutzfilter über eine Fachfirma (z. B. den Hersteller mit gültiger BZS-Zulassung für ABC-Schutzfilter) fachgerecht zu entsorgen.	

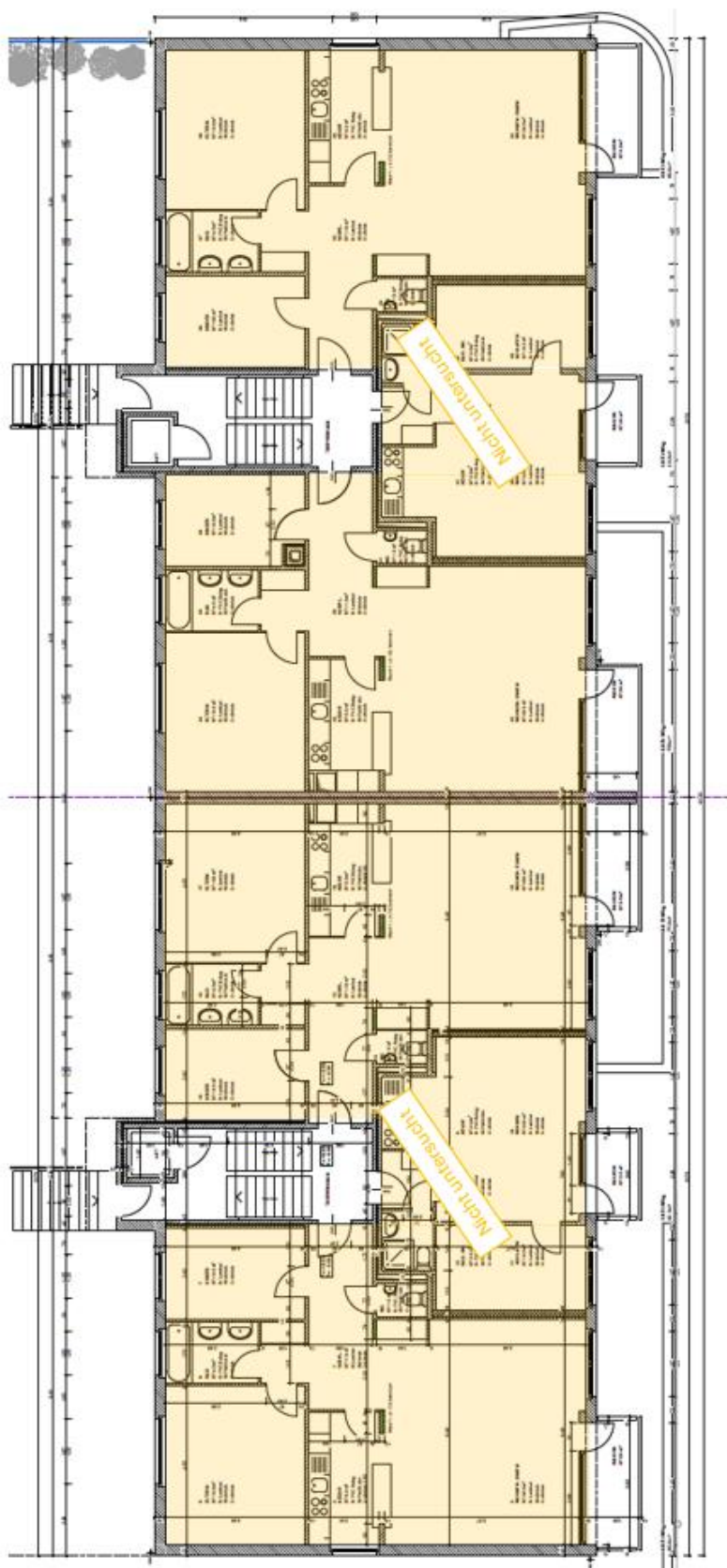
6.2 Situation - Darstellung der Probenentnahme



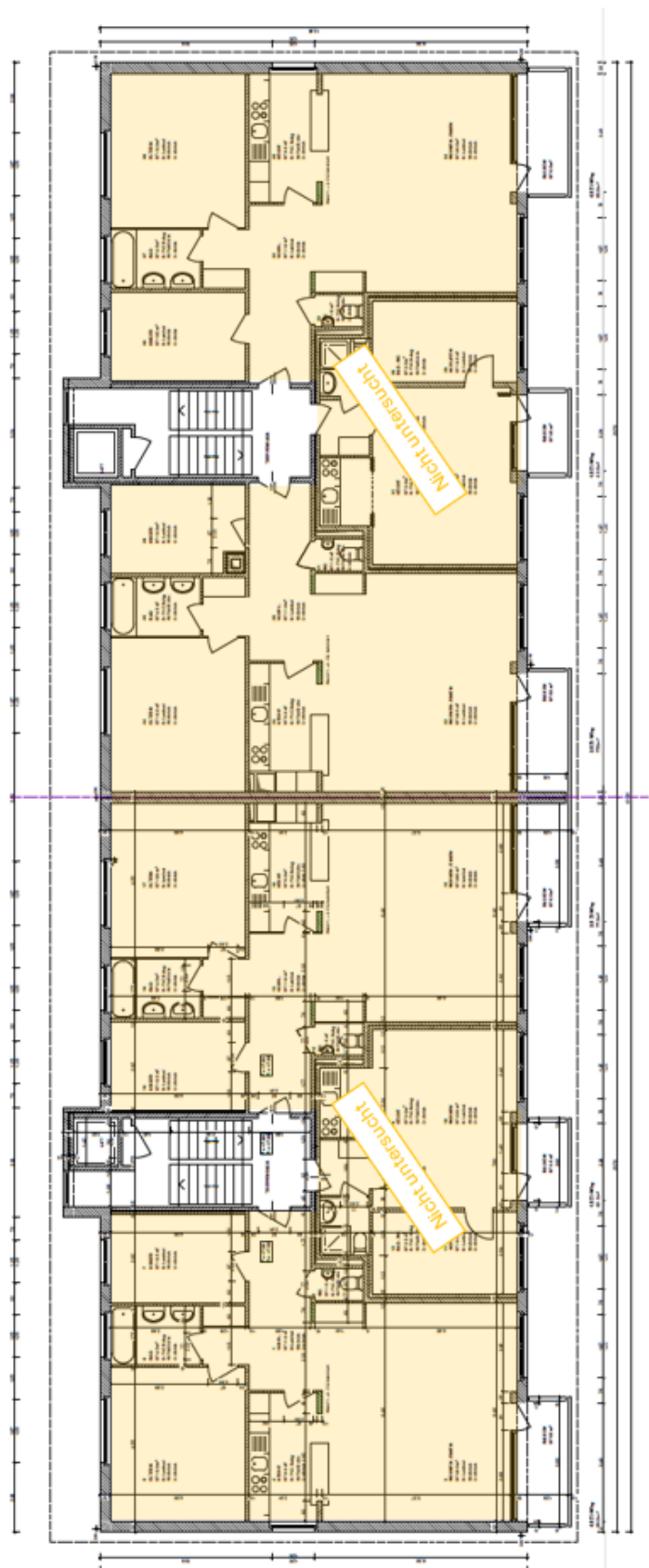
UG/Tiefgarage



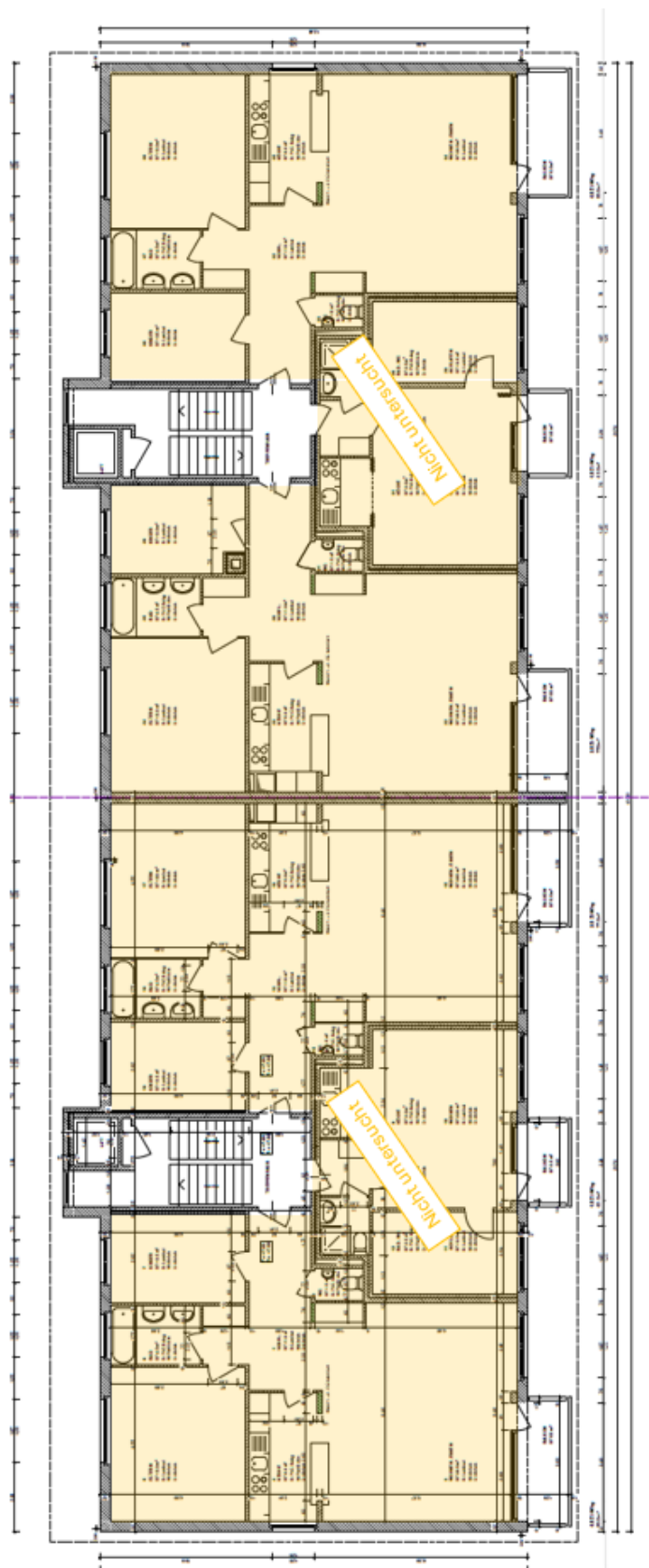
Erdgeschoss



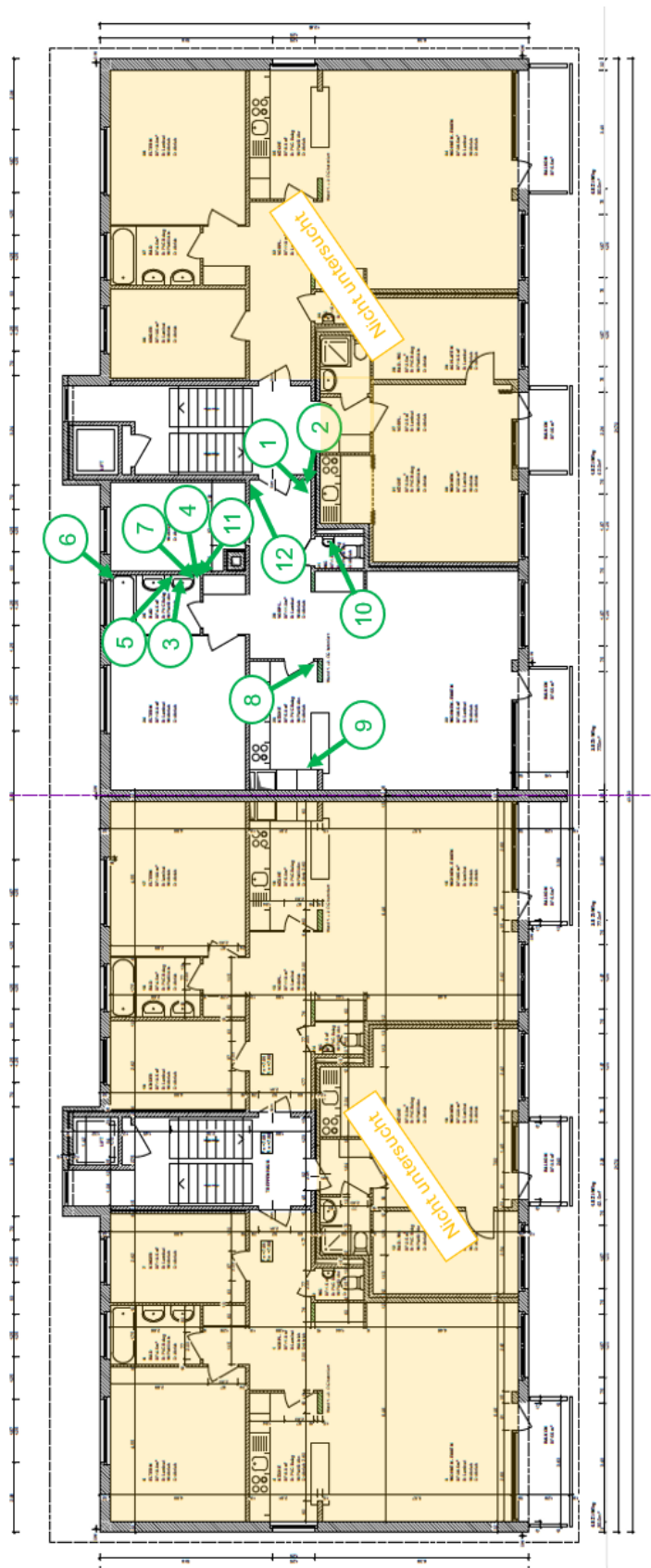
1. Obergeschoss



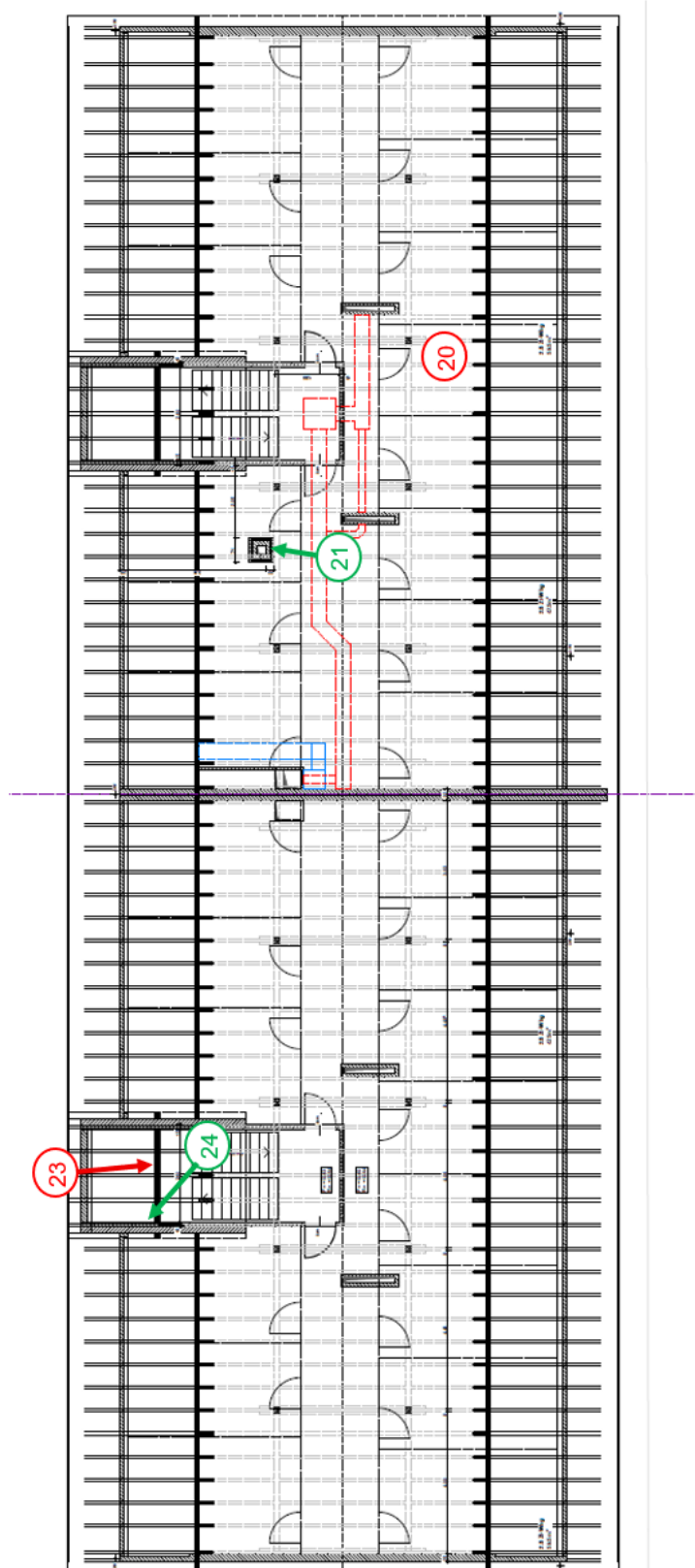
2.Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



5. Obergeschoss

6.3 Labor Analysebericht - Prüfbericht

analysis		Bericht Nr:	GLN-608	
		Analysendatum & Ort:	19.12.2025	Biel-Bienne
AUFTRAGGEBER →	A. Müller AG Büsser Thomas Käsereistrasse 5a 9306 Freidorf			
PRÜFUNG →	Asbestanalyse in Materialproben			
REFERENZ →	St. Gallen, Langgasse 103/105 KST 250836 // 9000			
EINGANGSDATUM: →	18.12.2025			
VERFAHREN →	Die Asbestanalysen in Materialien nach ISO 22'262-1 mittel Energieelektrenen-mikroskopie mit optimierter Probenvorbereitung, durch den Akkreditierungst ISO/IEC 17'025 (STS 0670) bedeckt lieferten folgende Ergebnisse:			
PROBEN →	01 / H105 4.OG rechts Korridor/Wohnzimmer, Wandputz • Kein Asbest nachgewiesen 02 / H105 4.OG rechts Korridor/Wohnzimmer, Deckenputz • Kein Asbest nachgewiesen 03 / H105 4.OG rechts Bad, Wandfliesenkleber • Kein Asbest nachgewiesen 04 / H105 4.OG rechts Bad, Bodenbelag PVC inkl. Kleber • Kein Asbest nachgewiesen 05 / H105 4.OG rechts Bad, Wandputz • Kein Asbest nachgewiesen 06 / H105 4.OG rechts Bad, Deckenputz • Kein Asbest nachgewiesen 07 / H105 4.OG rechts Bad, Bodenfliesenkleber • Kein Asbest nachgewiesen 08 / H105 4.OG rechts Küche, Wandputz • Kein Asbest nachgewiesen 09 / H105 4.OG rechts Küche, Deckenputz • Kein Asbest nachgewiesen 10 / H105 4.OG rechts WC, Wandfliesenkleber "weiss" • Kein Asbest nachgewiesen 11 / H105 4.OG rechts Bad, PVC Boden inkl. Kleber • Kein Asbest nachgewiesen 12 / H105 4.OG rechts Korridor, Kleberrückstände "Boden" • Kein Asbest nachgewiesen 13 / H105 EG Heizungsraum, Wandputz • Kein Asbest nachgewiesen 14 / H105 EG Heizungsraum, Kleber "Deckendämmung" • Kein Asbest nachgewiesen 15 / H105 EG - 1.OG Treppenhaus, Wandputz • Kein Asbest nachgewiesen 16 / H105 EG - 1.OG Treppenhaus, Deckenputz • Kein Asbest nachgewiesen 17 / H105 EG Treppenhaus, Bodenfliesenkleber • Kein Asbest nachgewiesen			



- 18 / H105 EG Treppenhaus, Sockelfliesenkleber
 - Kein Asbest nachgewiesen
- 19 / H105 Liftkabine, PVC Boden inkl. Kleber
 - Kein Asbest nachgewiesen
- 20 / H105 DG Estrich Unterdach, Faserzementplatten
 - **Asbest nachgewiesen** (Chrysotil)
- 21 / H105 DG Estrich Unterdach, Wandputz "Kamin"
 - Kein Asbest nachgewiesen
- 22 / H103 EG Trockenraum, Wandputz
 - Kein Asbest nachgewiesen
- 23 / H103 Maschinenraum Lift, Brandschutzplatten "Tür-Bereich"
 - **Asbest nachgewiesen** (Amosit)
- 24 / H103 Maschinenraum Lift, Wandputz
 - Kein Asbest nachgewiesen
- 25 / 1.UG Garage, Wandputz
 - Kein Asbest nachgewiesen
- 26 / 1.UG Garage, Bituminöse Trennfuge
 - Kein Asbest nachgewiesen
- 27 / Aussenfassade Nord, Sockelputz
 - Kein Asbest nachgewiesen
- 28 / Aussenfassade Ost, Fassadenputz
 - Kein Asbest nachgewiesen
- 29 / 1.UG Garage, Dämmung "Rohrverbindung"
 - 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.

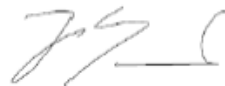
Datum & Analysenort::

Biel-Bienne, den 19.12.2025

Analyst & Titel:

Joël Gueniat | Qualitätsbeauftragter

Unterschrift:



analysis

Bericht Nr: GLR-525
Analysendatum & Ort: 22.12.2025

Sion

AUFTRAGGEBER →

A. Müller AG
Büsser Thomas
Käsereistrasse 5a
9306 Freidorf

PRÜFUNG →

PCB in Feststoffen

REFERENZ →

KST 250836 // 9000 - St. Gallen, Langgasse 103/105
Eingangsdatum: 18.12.2025

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
1 H105 EG Waschküche, Bodenfarbe dunkel-grau	-	
2 H105 EG Korridor, Bodenfarbe hell-grau	-	

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 22.12.2025

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 →	1		2	
	H105 EG Waschküche, Bodenfarbe dunkel- grau		H105 EG Korridor, Bodenfarbe hell-grau	
Parameter ↓	BG ↓	Ergebnis ↓	BG ↓	Ergebnis ↓
PCB 28 →	1.3	<1.3	1.3	<1.3
PCB 52 →	1.3	<1.3	1.3	<1.3
PCB 101 →	1.3	<1.3	1.3	<1.3
PCB 153 →	1.3	<1.3	1.3	<1.3
PCB 138 →	1.3	<1.3	1.3	<1.3
PCB 180 →	1.3	<1.3	1.3	<1.3
Summe der 6 Kongeneren →	-	-	-	-
Technisches Gemisch →	-	-	-	-
Faktor für Multiplikation →	-	-	-	-
Total PCB* →	-	-	-	-

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.



analysis

Bericht Nr: GLR-524
 Analysendatum & Ort: 22.12.2025

Sion

AUFTRAGGEBER →

A. Müller AG
 Büsser Thomas
 Käsereistrasse 5a
 9306 Freidorf

PRÜFUNG →

PAK Untersuchung in Materialien

REFERENZ →

KST 250836 // 9000 - St. Gallen, Langgasse 103/105

EINGANGSDATUM: →

18.12.2025

VERFAHREN →

Die Untersuchung von Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in Materialien nach BAFU-S13 Richtlinie (modifizierte EPA 8270 und EPA 3510), durch den Akkreditierungsbereich ISO/IEC 17025 (STS 0670) bedeckt ergibt folgende Ergebnisse:

KUNDENREFERENZ →

	1		2		3	
	H105 EG - 1.OG		1.UG Garage,		Aussenbereich	
	Treppenhaus,		Bituminöse Trennfuge		Garageneingang,	
	Korkdämmung				Asphalt	
	"Deckeneinlage"					
	BG ↓	Ergebnis ↓	BG ↓	Ergebnis ↓	BG ↓	Ergebnis ↓
Naphthalin →	4.2	<4.2	8.4	<8.4	1.7	<1.7
Acenaphthylen →	3.8	<3.8	7.7	<7.7	1.6	<1.6
Acenaphthen →	4.1	<4.1	8.2	<8.2	1.7	4.1
Fluoren →	3.8	<3.8	7.7	<7.7	1.6	4.5
Phenanthren →	4.1	<4.1	8.2	<8.2	1.7	50
Anthracen →	3.9	<3.9	7.8	<7.8	1.6	6.7
Fluoranthren →	3.9	<3.9	7.8	<7.8	1.6	59
Pyren →	3.9	<3.9	7.8	<7.8	1.6	41
Benz(a)anthracen →	3.7	<3.7	7.5	<7.5	1.5	24
Chrysen →	4.2	<4.2	8.5	<8.5	1.7	27
Benzo(b)fluoranthren →	4	<4	8	<8	1.6	36
Benzo(k)fluoranthren →	4.1	<4.1	8.2	<8.2	1.7	13
Benzo(a)pyren →	3.8	<3.8	7.7	<7.7	1.6	25
Indeno(1,2,3-c,d)pyren →	3.9	<3.9	7.9	<7.9	1.6	9.9
Dibenz(a,h)anthracen →	4	<4	8.1	<8.1	1.7	3.7
Benzo(g,h,i)perylene →	4.1	<4.1	8.2	<8.2	1.7	8.9
Summe der 16 PAK →	-	-	-	-	-	312.8



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

1 / 2

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

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 22.12.2025

Analyst & Titel: Joël Gueniat | Qualitätsbeauftragter

Unterschrift:



6.4 Zusammenfassende Beurteilung mit zu treffenden Massnahmen



Arbeiten mit asbesthaltigen Materialien – Übersicht der Massnahmen

Die Tabelle gibt eine Übersicht über die notwendigen Massnahmen bei Tätigkeiten im Zusammenhang mit asbesthaltigen Materialien. Sie stellt eine Orientierungshilfe dar; die detaillierten Informationen in den referenzierten Merkblättern und Factsheets sind zwingend zu berücksichtigen. Es ist zu beachten, dass andere Behörden weitergehende Massnahmen verlangen können (bspw. für den Bevölkerungsschutz). Arbeiten, die neu in die Tabelle aufgenommen wurden, sind mit * gekennzeichnet.

Ausgeführte Arbeit	Kriterien	Ausführung durch		Persönliche Schutzausrüstung				Zone			Weitere Massnahmen					Quelle	
		instruierter Handwerker	Asbestsanierer	Einwegmaske FFP3	Halbmaske mit P3-Filter	Gebäusfiltergerät TM3P	Druckluft-Schlauchgerät	Einwegschutzanzug Kat. 3 Typ 5/6	Abgegrenzte Zone ¹	1-Kammer-Schleuse	4-Kammer-Schleuse mit Dusche	Künstliche Lüftung	Unterdruck 20 Pa	Quellenabsaugung ²	Nass		Luftmessung ^{3,4,5}
Asbestzementprodukte																	
Asbestzementplatten im Freien entfernen				x				x	x								Suva Factsheet 33031
Asbestzementplatten an der Gebäudehülle reinigen				x				x	x						x		Suva Factsheet 33047
Installationsarbeiten auf Asbestzement-Dachplatten				x				x	x					x	x		Suva Factsheet 33068
Asbestzementfallrohre ausbauen	zerstörungsfrei			x				x	x						x		Suva Merkblatt 84053
	nicht zerstörungsfrei; Trennen eines einzelnen Rohres durch kontrollierten Bruch			x				x	x						x		Suva Factsheet 33091

Ausgeführte Arbeit	Kriterien	Ausführung durch		Persönliche Schutzausrüstung			Zone			Weitere Massnahmen				Quelle			
		Instruierter Handwerker	Asbestsanierer	Einwegmaske FFP3	Halbmaske mit P3-Filter	Gebäusfiltergerät TM3P	Druckluft-Schlauchgerät	Einwegschutzanzug Kat. 3 Typ 5/6	Abgegrenzte Zone ¹	1-Kammer-Schleuse	4-Kammer-Schleuse mit Dusche	Künstliche Lüftung	Unterdruck 20 Pa		Quellenabsaugung ²	Nass	Luftmessung ^{3,4,5}
Asbestzementrohre Ausbau mit Bagger, im Freien				x				x	x						x		Suva Merkblatt 84060
Boden / Decke / Wand																	
Bodenbelag (Floor-Flex) (ein- oder zweischichtig, Asbest festgebunden) entfernen				x				x	x						x		Suva Factsheet 33049
Bodenbelagskleber (bituminös) schleifen				x				x	x					x			Suva Factsheet 33049
Bodenbelag (Cushion-Vinyl) entfernen							x	x	x		x	x	x	x	x	x	EKAS 6503, Kap. 7
Bohren durch asbesthaltige Wand- und Bodenbeläge: Putz, Platten, Kunststoffbeläge	einzelne Löcher			x					x						x		Suva Factsheet 33067

Schadstoffuntersuchung vor Umbauarbeiten

Mehrfamilienhaus, Langgasse 103/105, 9008 St. Gallen

Ausgeführte Arbeit	Kriterien	Ausführung durch		Persönliche Schutzausrüstung			Zone			Weitere Massnahmen					Quelle		
		instruierter Handwerker	Asbestsanierer	Einwegmaske FFP3	Halbmaske mit P3-Filter	Gebäsediffiltergerät TM3P	Druckluft-Schlauchgerät	Einwegschutzanzug Kat. 3 Typ 5/6	Abgegrenzte Zone ¹	1-Kammer-Schleuse	4-Kammer-Schleuse mit Dusche	Künstliche Lüftung	Unterdruck 20 Pa	Quellenabsaugung ²		Nass	Luftmessung ^{3,4,5}
Deckenplatten ausbauen	eine Platte zerstörungsfrei abheben			x				x	x					e			
	mehr als eine Platte ausbauen					x		x	x		x	x	x			x	
Farbanstriche schleifen oder abstossen						x	e	x	x		x	x	x	x	x	x	Suva Merkblatt 84052
Leichtbauplatten (asbesthaltig), Asbestkarton entfernen	einzelnes Objekt; zerstörungsfrei; in Plastikfolie einpacken			x				x	x					x	e		Suva Merkblatt 84043
	< 0.5 m²				x			x	x					x	x	e	Suva Factsheet 33036
	> 0.5 m²						x	x	x		x	x	x	x	x	x	EKAS 6503, Kap. 7

Ausgeführte Arbeit	Kriterien	Ausführung durch		Persönliche Schutzausrüstung			Zone			Weitere Massnahmen					Quelle		
		Instruierter Handwerker	Asbestsanierer	Einwegmaske FFP3	Halbmaske mit P3-Filter	Gebäsediffiltergerät TM3P	Druckluft-Schlauchgerät	Einwegschutanzug Kat. 3 Typ 5/6	Abgegrenzte Zone ¹	1-Kammer-Schleuse	4-Kammer-Schleuse mit Dusche	Künstliche Lüftung	Unterdruck 20 Pa	Quellenabsaugung ²		Nass	Luftmessung ^{3,4,5}
Plattenbeläge mit asbesthaltigem Kleber entfernen	In einem Arbeitsgang ohne schleifen <5 m²				x			x	x	x		x	x		x	e	Suva Factsheet 33077
	>5 m²						x	x	x		x	x	x	x	x	x	EKAS 6503, Kap. 7
Putz schleifen oder abstossen *							x	x	x		x	x	x	x	x	x	EKAS 6503, Kap. 7
asbesthaltigen Serpentin schleifen oder fräsen							x	x	x		x	x	x	x	x	x	Suva Merkblatt 84072
Steinholz-Bodenbeläge entfernen	Fräse mit Absaugung und Wasserbedüsung				x			x	x		x	x	x	x	x	e	Suva Factsheet 33089
Fenster																	
Fenster bei Rückbauarbeiten im Freien ausglasen					x			x	x								Suva Factsheet 33043
Fensterkitt (asbesthaltig) mit Stechbeitel oder Spachtel im Freien entfernen					x				x								Suva Factsheet 33040
Fensterkitt (asbesthaltig) mit wärmebasiertem Verfahren entfernen					x				x								Suva Factsheet 33041

Schadstoffuntersuchung vor Umbauarbeiten

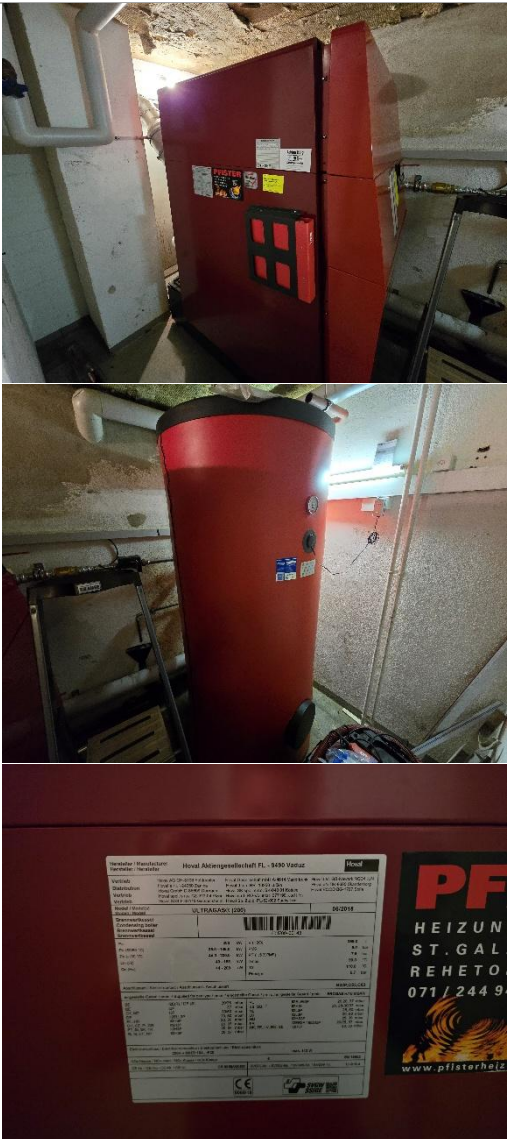
Mehrfamilienhaus, Langgasse 103/105, 9008 St. Gallen

Ausgeführte Arbeit	Kriterien	Ausführung durch		Persönliche Schutzausrüstung				Zone			Weitere Massnahmen					Quelle
		Instruierter Handwerker	Asbestsanierer	Einwegmaske FFP3	Halbmaske mit P3-Filter	Vollmaske	Einwegschutzhandschuh Kat. 3 Typ 5/6	Abgegrenzte Zone ¹	1-Kammer-Schleuse	4-Kammer-Schleuse mit Dusche	Künstliche Lüftung	Unterdruck 20 Pa	Quellenabsaugung ²	Nass	Luftmessung ^{3,4,5}	
Fensterkitt (asbesthaltig) mit Handmaschinen und Handwerkzeugen entfernen					x		x	x	x		x	x	x		e	Suva Factsheet 33042
Anschlagkitt von Rahmen und Mauerwerk entfernen				x			x	x					x		e	Suva Factsheet 33044
Isolationen / Dichtungen																
Asbestschnüre entfernen	einzelne kleine Schnüre; möglichst zerstörungsfrei			x				x					x	x		Suva Merkblatt 84053
	in einem Arbeitsgang				x		x	x					x	x	e	EKAS 6503, Kap. 7.6
Brandabschottung entfernen (Asbestkissen, Brandschutzplatten, ...)	< 0.5 m²				x		x	x					x	x	e	EKAS 6503, Kap. 7.6
	> 0.5 m²						x	x		x	x	x	x	x	x	EKAS 6503, Kap. 7
Isolationsschalen entfernen	eine kleine Schale; möglichst zerstörungsfrei			x				x						x		Suva Merkblatt 84053
	in einem Arbeitsgang				x		x	x					x	x	e	EKAS 6503, Kap. 7.6
							x	x		x	x	x	x	x	x	EKAS 6503, Kap. 7

Ausgeführte Arbeit	Kriterien	Ausführung durch		Persönliche Schutzausrüstung				Zone			Weitere Massnahmen					Quelle
		Instruierter Handwerker	Asbestsanierer	Einwegmaske FFP3	Halbmaske mit P3-Filter	Vollmaske	Einwegschutzhandschuh Kat. 3 Typ 5/6	Abgegrenzte Zone ¹	1-Kammer-Schleuse	4-Kammer-Schleuse mit Dusche	Künstliche Lüftung	Unterdruck 20 Pa	Quellenabsaugung ²	Nass	Luftmessung ^{3,4,5}	
IT-Dichtungen entfernen (Flanschdichtungen)	einzelne intakte Dichtungen			x				x					x	x		Suva Merkblatt 84053
Rohrisolationen (gips- oder mörtelartig) entfernen							x	x		x	x	x	x	x	x	Suva Merkblatt 84053
Rohrisolationen Rohre abschneiden oder abklemmen					x		x	x	x		x	x		x	e	Suva Factsheet 33075
Rohrisolationen Rohre zerstörungsfrei demontieren, bituminöse Isolationsanstriche entfernen				x			x	x							e	Suva Factsheet 33074
Rohr mit Rohrisolation mit asbesthaltigem Mörtel ohne Verletzen der Dämmung zerstörungsfrei demontieren	einzelnes Objekt (Rohr vor Demontage in Plastikfolie einpacken)			x			x	x								Suva Merkblatt 84053

- e empfohlen in Abhängigkeit der weiteren Nutzung
¹ durch physische Barriere von übrigen Bereichen getrennt
² Industriestaubsauger (Staubklasse H gemäss EN 60335-2-69, mit Zusatzanforderung Asbest)
³ Freimessung nach Sanierung (gemäss FACH 2955)
⁴ in Innenräumen
⁵ nicht notwendig bei Abbruchobjekten, wenn keine weiteren Arbeiten in den Räumen durchgeführt werden

6.5 Erweitertes Screening

Beschreibung		Kein Verdacht
Standort / Raum	H105 EG Heizungsraum	
Bauteil	Heizungsanlage BJ 2018	

Beschreibung		Kein Verdacht
Standort / Raum	Gebäudehülle	 Fenster wurden ca. im Jahr 2001/2002 ersetzt.
Bauteil	Fenster	

Beschreibung		Kein Verdacht
Standort / Raum	Gebäudehülle	 Kein Anschlagkitt vorhanden.
Bauteil	Fensteranschlag	

7 Vorbehalte

7.1 Vollständigkeit und Abgrenzungen

Mit dem angewandten systematischen Vorgehen (siehe Kapitel 3.3) sind repräsentative Aussagen möglich.

Mit dem beschriebenen Vorgehen ist es unwahrscheinlich, dass insbesondere grössere Vorkommen an schadstoffhaltigen Baumaterialien im Untersuchungsbereich unentdeckt geblieben sind. Der vorliegende Bericht ist aber mit einer gewissen Unsicherheit, betreffend unsystematisch und verdeckt eingebauter Schadstoffe behaftet (z. B. bei nicht einsehbaren Steigzonen oder Kontaminationen von schadstofffreien Materialien, etc.).

Die Firma A. Müller AG kann gemäss vorstehenden Aussagen keine Garantie darüber geben, dass die Auflistung der gesuchten Schadstoffe vollständig ist.

7.2 Haftungsbeschränkung

Der Inhalt dieses Berichts sowie die darin getroffenen Feststellungen reflektieren nach bestem Wissen den Kenntnisstand der Firma A. Müller AG aufgrund der zum Zeitpunkt der Abfassung zur Verfügung stehenden Informationen. Vorschriften und Erfahrungswerte zu Schadstoffen ändern und entwickeln sich. Bei grösseren Bauvorhaben, welche mehr als fünf Jahre nach der Verfassung dieses Berichtes ausgeführt werden, empfehlen wir, diesen Bericht prüfen zu lassen.

8 Schlussfolgerung / Weiteres Vorgehen

8.1 Keine Veränderungen an asbesthaltigen Baustoffen

Im Umgang mit schadstoffhaltigen Baustoffen ist grundsätzlich äusserste Vorsicht geboten. Mechanische Eingriffe (brechen, bohren, spitzen, schleifen, fräsen, reinigen) sollten bei belasteten Bauteilen unterlassen werden. Sind bauliche Eingriffe aufgrund eines Abbruchs und/oder Umbaus geplant, ist vorgängig eine Schadstoffsanierung durchzuführen und die vollständige Entfernung der schadstoffhaltigen Bauteile nachzuweisen.

Ab sofort gilt es für diese Liegenschaft bei allfälligen Revisionsarbeiten die entsprechend ausführenden Firmen durch die Bauherrschaft über den Umgang mit diesen Schadstoffvorkommen zu informieren.

8.2 Empfehlungen für weiteres Vorgehen

Im Gesamtbild zeigt sich, dass das Faserzement-Unterdach sowie die Brandschutzverkleidung im Maschinenraum/räumen positiv auf Asbest untersucht wurden.

Als asbesthaltig aufgrund Diagnostikerentscheid eingestuft wurden die Elektrotableaus in den beiden Waschküchen, die Trägerplatten bei den beiden Elektroverteilungen in den Abstellräumen EG, sowie die Dichtungen bei den Revisionsöffnungen bei den Öltanks.

Als Verdachtsmoment im Gebäude vorhanden sind die Motoren beider Liftanlagen sowie der Gasfilter im Schutzraum. Verdachtsmomente sind vor baulichen Eingriffen zu untersuchen.

Die Untersuchung der noch nicht begutachteten Wohnungen müssen spätestens vor baulichen Eingriffen ausgeführt werden.

Im Hinblick auf eine bevorstehende Schadstoffsanierung unterstützen wir Sie gerne mit unserer Fachkompetenz.

8.3 Komplexität der Sanierungsarbeiten

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Sanierung mit einer geringen Komplexität.

Freidorf, 16.01.2026



A. Müller AG
Bauunternehmung
Käserstrasse 5a
9306 Freidorf

Thomas Büsser
Fachmann für Bauschadstoffe