

Schadstoff-Gutachten

EFH Wasserfluhweg 16, 5000 Aarau

Untersuchung vor Teilumbau mit Sanierung



Auftraggeber	Architektur + Planungsbüro, Urs Kaufmann, Wasserfluhweg 13, 5000 Aarau
Diagnostiker	Manuel Hächler, Pollutech GmbH
Qualitätskontrolle	Reto Scussel, Pollutech GmbH
Gutachten ID:	2026-0007_1.0 Bericht.docx
Datum	26.01.2026

Reinach, 09.02.2026

Der Verfasser:



Manuel Hächler

Pollutech GmbH -Schadstoffmanagement, Heimetweg 2, 5734 Reinach

Inhaltsverzeichnis

1	Resultate Bauschadstoffermittlung	3
1.1	Schadstoffliste	3
1.2	Beurteilung	3
2	Ausgangslage, Auftrag und Zielsetzung	4
2.1	Projektdateien	4
2.2	Ausgangslage, Auftrag und Zielsetzung	5
2.3	Untersuchungsperimeter	5
2.4	Katastereinträge	5
2.5	Untersuchungsparameter	6
2.6	Probenahmestrategie	6
2.7	Wissenslücken, Nachuntersuchungs- und Sondierungsbedarf	6
3	Massnahmen zu Asbest	7
3.1	Massnahmen bis zur Entfernung	7
3.2	Sofortmassnahmen	7
4	Schadstoffreport	8
4.1	Schadstofffreie Materialien und Bereiche	8
5	Schlussbemerkungen	14
5.1	Rechtliche Grundlagen und Regelwerke	14
5.2	Abgrenzung und rechtlicher Vorbehalt	14
5.3	Bisher nicht erkannte schadstoffhaltige Teile	14

Anhänge

A1	Laborberichte	ab 15
----	---------------	-------

1 Resultate Bauschadstoffermittlung

1.1 Schadstoffliste

Schadstoffhaltige Materialien und Bauteile, sind rot hervorgehoben.

Pos-Nr.	Etage	Raum	Bauteil mit Beschreibung	Beurteilung		Schadstoff				Massnahmen	
				LAB	EXP	Asb.	PCB/CP	PAK	Div	instruierter Handwerker	Sanierungs-firma
1	EG	WC	SFKL	x							
2	EG	WC	BFKL	x							
3	EG	WC	WFKL	x							
4.1	EG	WC	Wandputz innen alle Schichten	x							
4.2	EG	WC	Deckenputz innen alle Schichten	x							
4.3	EG	Wohnzimmer / Büro	Wandputz aussen alle Schichten	x							
5.1	EG	Eingangsbereich	BFKL	x							
5.2	EG	Wohnzimmer	BFKL	x							
5C	EG	Essen / Küche	BFKL	x							
6.1	EG	Kellerabgang / Vorraum	SKFL	x							
6.2	EG	Kellerabgang / Vorraum	BFKL	x							
7	OG	Bad	BFKL	x							
8	OG	Bad	WFKL	x							
9	OG	Bad	SFKL	x							
10	UG / EG / OG	Treppe	BFKL	x							

Legende:											
Lab. = Labor			SM = Schwermetall			KW = Kohlenwasserstoff					
Exp. = Einstufung durch Experte			Pb = Blei			TOC = Total organischer Kohlenstoff					
Asb. = Asbest			S = Schwauche			Rad = Radon					
PCB = polychlorierte Biphenyle			V = Verdachtsmoment								
CP = Chlorparaffine			n.e. = nicht ermittelt								
PAK = polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe			durchgestrichen = nicht relevant, Nachuntersuch								

1.2 Beurteilung

Die Massnahmen zur Sanierung der Bauteile mit Schadstoffen entnehmen Sie bitte den jeweiligen Positionen.

Aufgrund des Screenings im definierten Bereich und der damit verbundenen Laboruntersuchung wurden keine Asbestfasern gefunden. Folge dessen kann ohne zusätzliche Massnahmen im Screening Bereich gearbeitet werden.

2 Ausgangslage, Auftrag und Zielsetzung

2.1 Projektdaten

Auftragsnummer	2026-0007
Bauherrschaft	Frau Tanja Stump, Schwarztorstrasse 102, 3007 Bern
Architekt / Auftraggeber	Architektur + Planungsbüro, Urs Kaufmann, Wasserfluhweg 13, 5000 Aarau
Vertreten durch	Herr Urs Kaufmann
Objektinformationen	EFH 3- stöckig
Baujahr/e	1986 - 1990
Untersuchungsperimeter	Nasszellen EG / OG, Bodenbeläge UG / EG / OG Keramikplatten
Auftrag	Untersuchung auf Gebäudeschadstoffe vor Umbau und Teilsanierung
Verwendete Unterlagen	Fotos und Informationen aus Geoportal
Datum Auftrag	16.01.2026
Datum Begutachtung	16.01.2026
Datum Bericht	09.02.2026
Ausführung	Manuel Hächler
Qualitätssicherung	Reto Scussel
Laboranalysen	Aatest AG, 5610 Lenzburg - Asbest
Bemerkungen	keine
Einordnung	<p>Belastungen im Zusammenhang mit Bauprojekten werden durch vier Systeme definiert:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bauschadstoffe und Bauabfälle: Beurteilung nach VVEA• Boden (Ober- und Unterboden - A- und B-Horizont): nach VBBo• Aushub- und Ausbruchmaterial (C-Horizont): Beurteilung nach AltIV• Neophyten: Beurteilung nach FrSV <p>Die hiermit dokumentierten Arbeiten betreffen das System Bauschadstoffe und Bauabfälle!</p>

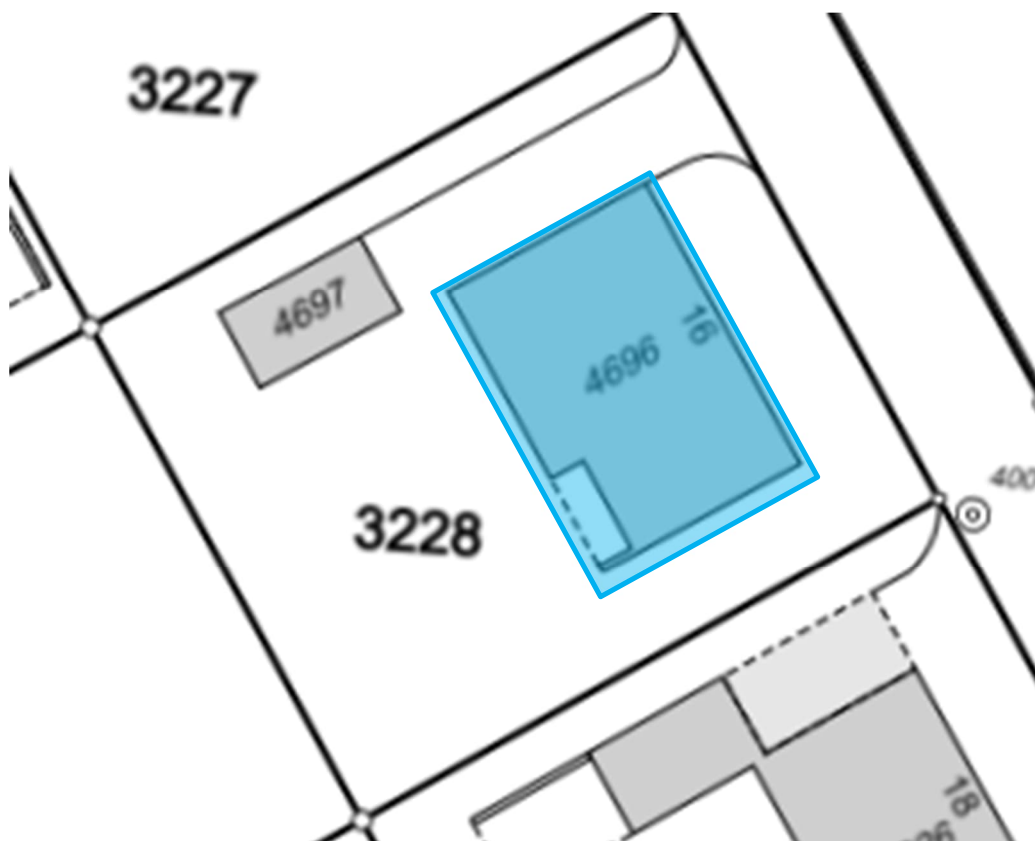
2.2 Ausgangslage, Auftrag und Zielsetzung

Beim Objekt handelt es sich um ein drei-geschossiges Wohnhaus mit Baujahr ca 1986 (Quelle <https://map.geo.admin.ch/>).

Die Untersuchung umfasste die Nasszellen EG / OG, Bodenbeläge UG / EG / OG, Keramikplatten welche renoviert werden sollen. Die Pollutech ist von der Bauherrschaft beauftragt worden, diesen Gebäudecheck auszuführen.

Seitens des Projektes war Herr U. Kaufmann anwesend. Das Objekt ist zurzeit nicht bewohnt. Es liegen keine Schadstoffgutachten oder Baubeschriebe vor, aus welchen sich konkrete Verdachtsmomente oder Befunde bezüglich Gebäudeschadstoffen ergeben. Dieses Gutachten dokumentiert die Ergebnisse der Bauschadstoffermittlung.

2.3 Untersuchungsperimeter



Untersuchungsbereich = Gebäude 4696, (blau eingefärbt) Beprobung gem. Details

2.4 Katastereinträge

Im Spritzasbestkataster des Bundesamtes für Umwelt ist das untersuchte Objekt nicht aufgeführt. Im Kataster der belasteten Standorte ist das untersuchte Objekt nicht aufgeführt.

2.5 Untersuchungsparameter

Bei einer Gebäudeuntersuchung werden i.d.R. folgende Schadstoffe untersucht:

- Asbest in Baumaterialien
- Korrosionsschutzanstriche (PCB und in begründeten Fällen Schwermetalle)
- PCB in Anstrichen / Beschichtungen >20 m²
- PCB und CP in Fugendichtungsmassen >10 m¹
- PAK in mineralischen Abfällen wie Asphalt >30m³, Dachkies >100m²
- PAK als brennbare Bauteile bzw. Abfälle (bspw. Teerkork, bituminöse Kleber)
- Schlacken bspw. in Zwischenböden (>5 m³ pro Objekt)
- Holzschutzmittel nach Bedarf

2.6 Probenahmestrategie

Für die Bauschadstoffuntersuchung werden die Materialien entsprechend dem Stand der Technik untersucht und beurteilt. Können Bauteile vom Diagnostiker nicht demontiert oder sondiert werden, jedoch wird das Vorhandensein von Schadstoffen vermutet, so wird das betreffende Bauteil gemäss Datenblatt als Verdachtsfall eingestuft.

Probenahme-Strategie

Verputze, Spachtel	Mischproben werden i.d.R. von 3- max. 4 Einzelproben der gleichen Anwendung erstellt, Stichprobengrösse 15% der gleichartigen Bauteile*. Wandoberflächen (Putze, Tapeten...) wie auch Deckenputze werden untersucht. Grund- und Deckputze werden zusammen untersucht. Es werden pro Geschoss z.T. Mischproben erstellt. Nasszellen & Küche werden i.d.R. separat beprobt.
Fliesenkleber	Einzelproben pro optisch unterscheidbare Anwendung, Stichproben von 15-25% der gleichartigen Bauteile*
Fensterkitt	Mischproben vom EG
Anschlagkitt	Mischproben vom EG
LAP & Faserzement	Werden i.d.R. eingestuft nach Meinung der/des Diagnostikers/in.
Geräte und Anlagen	Werden i.d.R. eingestuft nach Meinung der/des Diagnostikers/in.

**organoleptische Begutachtung zeigt, dass es sich um das gleiche Material, Anwendung etc. handelt.*

2.7 Wissenslücken, Nachuntersuchungs- und Sondierungsbedarf

Keine

3 Massnahmen zu Asbest

3.1 Massnahmen bis zur Entfernung

Personen, die in Räumen mit asbesthaltigen Materialien Unterhalts-, Reparatur-, Reinigungsarbeiten usw. ausführen, sind über die vorhandenen asbesthaltigen Materialien und die davon ausgehenden Gefahren in Kenntnis zu setzen. Durch Information und/oder Kennzeichnung des Materials ist sicherzustellen, dass nicht versehentlich Arbeiten an asbesthaltigen Materialien ausgeführt werden und dadurch unbewusst eine gefährliche Asbestfaserfreisetzung erfolgt.

Schwach gebundene asbesthaltige Materialien

Schwach gebundene asbesthaltige Materialien setzen schon bei geringer Einwirkung Asbestfasern frei, deshalb sind selbst kleine Verletzungen zu vermeiden.

Fest gebundene asbesthaltige Materialien

An fest gebundenen asbesthaltigen Materialien darf keine mechanische Bearbeitung (wie z. B. Zerschlagen, Zerschneiden, Anbohren, Schleifen, Zersägen oder mit Hochdruck reinigen) erfolgen.

Veränderungsverbot

Es gilt ein Veränderungsverbot. Ohne spezielle Sicherheitsmassnahmen dürfen an asbesthaltigen Materialien keinerlei Eingriffe vorgenommen werden.

3.2 Sofortmassnahmen

Es sind keine Sofortmassnahmen erforderlich.

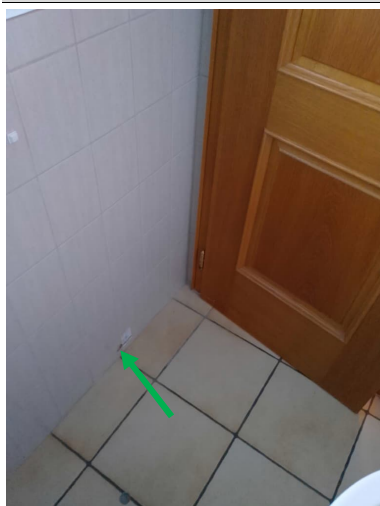
4 Schadstoffreport

4.1 Schadstofffreie Materialien und Bereiche

Die folgenden Bauteile wurden analysiert oder begutachtet und als schadstofffrei beurteilt oder nachgewiesen.

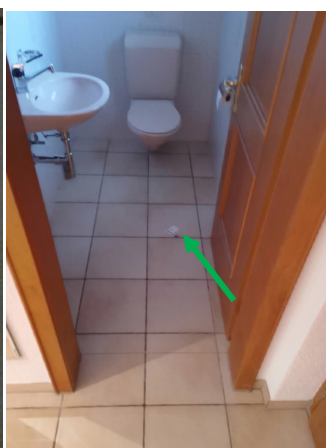
Pos / Probe Nr.	1	Sockelfliesen	
Etage / Standort	Material	Bestimmung	Bemerkung
EG: WC	Fliesenkleber	<input checked="" type="checkbox"/> Labor <input type="checkbox"/> Experte	

Fotodokumentation



Pos / Probe Nr.	2	Bodenfliesen	
Etage / Standort	Material	Bestimmung	Bemerkung
EG: WC	Fliesenkleber	<input checked="" type="checkbox"/> Labor <input type="checkbox"/> Experte	

Fotodokumentation



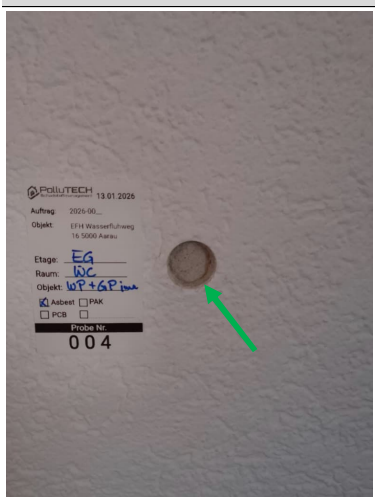
Pos / Probe Nr.	3	Wandfliesen	
Etage / Standort	Material	Bestimmung	Bemerkung
EG: WC	Fliesenkleber	<input checked="" type="checkbox"/> Labor <input type="checkbox"/> Experte	

Fotodokumentation



Pos / Probe Nr.	4.1	Putz / Abrieb	
Etage / Standort	Material	Bestimmung	Bemerkung
EG: WC	Wandputz / Grundputz	<input checked="" type="checkbox"/> Labor <input type="checkbox"/> Experte	Innen und aussen der Wand

Fotodokumentation

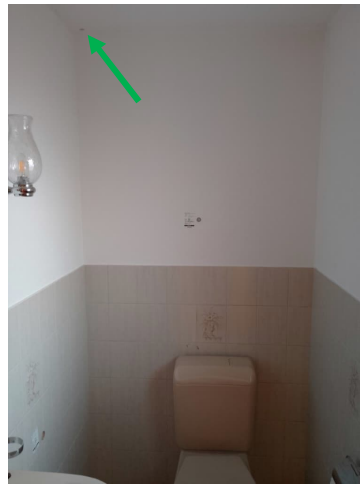


Pos / Probe Nr.	4.2	Putz / Abrieb	
-----------------	-----	---------------	--

Etage / Standort	Material	Bestimmung	Bemerkung
------------------	----------	------------	-----------

EG: WC	Deckenputz	<input checked="" type="checkbox"/> Labor <input type="checkbox"/> Experte	
--------	------------	--	--

Fotodokumentation



Pos / Probe Nr.	4.3	Putz / Abrieb	
-----------------	-----	---------------	--

Etage / Standort	Material	Bestimmung	Bemerkung
------------------	----------	------------	-----------

EG: Büro / Arbeitszimmer	Wandputz / Grundputz	<input checked="" type="checkbox"/> Labor <input type="checkbox"/> Experte	Aussenseite Wand Bad
--------------------------	----------------------	--	----------------------

Fotodokumentation

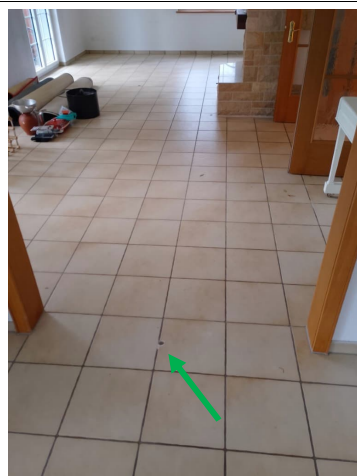
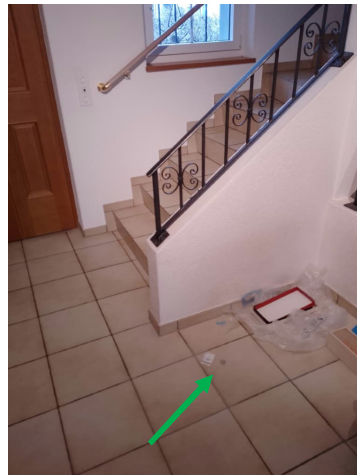


Pos / Probe Nr.	5.1 + 5.2 + 5.3	Fliesenkleber	
-----------------	-----------------	---------------	--

Etage / Standort	Material	Bestimmung	Bemerkung
------------------	----------	------------	-----------

EG: Eingangsbereich, Küche, Wohnen, Essen, Arbeitszimmer	Fliesenkleber	<input checked="" type="checkbox"/> Labor <input type="checkbox"/> Experte	Aussenseite Wand Bad
--	---------------	--	----------------------

Fotodokumentation



Pos / Probe Nr.	6.1 + 6.2	Boden- Sockelfliesen	
-----------------	-----------	----------------------	--

Etage / Standort	Material	Bestimmung	Bemerkung
UG: Treppenvorraum	Fliesenkleber	<input checked="" type="checkbox"/> Labor <input type="checkbox"/> Experte	Aussenseite Wand Bad

Fotodokumentation



Pos / Probe Nr.	7	Bodenfliesen	
-----------------	---	--------------	--

Etage / Standort	Material	Bestimmung	Bemerkung
OG: Bad	Fliesenkleber	<input checked="" type="checkbox"/> Labor <input type="checkbox"/> Experte	

Fotodokumentation



Pos / Probe Nr. 8, 9 Wand- und Bodenfliesen

Etage / Standort	Material	Bestimmung	Bemerkung
------------------	----------	------------	-----------

OG: Bad Fliesenkleber Labor Experte

Fotodokumentation

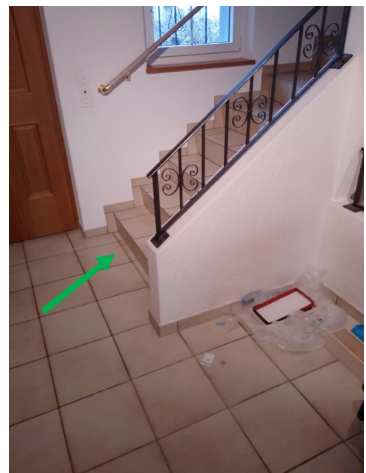


Pos / Probe Nr. 10 Bodenfliesen

Etage / Standort	Material	Bestimmung	Bemerkung
------------------	----------	------------	-----------

UG / EG / OG Fliesenkleber Labor Experte

Fotodokumentation



5 Schlussbemerkungen

5.1 Rechtliche Grundlagen und Regelwerke

Gesetze

- Umweltschutzgesetz (USG) vom 7. Oktober 1983

Verordnungen

- Bauarbeiten-Verordnung (BauAV), 1. Jan 2024
- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA), 1. Dez. 2025
- Vollzugshilfe BAFU zur VVEA, Modul Bauabfälle, 2022
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen ([VeVA](#)), 1. Aug 2005
- Verordnung über die Unfallverhütung (VUV), 1. Mai 2018

Richtlinien und Stand der Technik

- EKAS-Richtlinie Nr. 6503 (Asbest), Juli 2025
- Suva Übersicht der Massnahmen – Arbeiten mit Asbest 88327, 7. Juli 2023
- SUVA-Factsheet`s und Merkblätter
- Dringlichkeit von Sanierungsmassnahmen, FACH-Schema 2891
- Polludoc.ch

5.2 Abgrenzung und rechtlicher Vorbehalt

Betroffene Personen informieren:

Das vorliegende Gutachten erlaubt es dem Auftraggeber die Risiken in Bezug auf Asbest und andere Bauschadstoffe zu kennen. Er ist verpflichtet, die Nutzer des Gebäudes oder die Personen, die an den schadstoffhaltigen Materialien oder unmittelbarer Nähe davon Arbeiten ausführen, zu informieren.

Versteckte Materialien:

Die diesem Bericht zugrunde liegende Begutachtung beschränkt sich auf den definierten Untersuchungsbereich und die zugrunde liegenden Beurteilungsgrundlagen. Das vorliegende Gutachten ist mit einer gewissen Unsicherheit betreffend unsystematisch und verdeckt eingebauter Schadstoffe behaftet. Es kann daher keine Garantie abgegeben werden, dass die Auflistung der Gebäudeschadstoffe vollständig ist.

5.3 Bisher nicht erkannte schadstoffhaltige Teile

Sollten im Verlaufe von Bauarbeiten resp. des Rückbaus bisher nicht erkannte schadstoffverdächtige Bauteile zum Vorschein kommen oder besteht ein solcher Verdacht, so sind die betreffenden Arbeiten umgehend einzustellen und es ist für allfällig erforderliche Schutzmassnahmen und/oder weiterer Untersuchungen eine befähigte Fachperson beizuziehen.

Anhänge

A1 Laborberichte

Analyse Auswertung

Probe Nr	Kundenbezeichnung	Asbesttyp	Asbestanteil
Position	Material	Farbe	andere Fasern
			Hinweis
1	EG, WC - SFKL	-	n.n.
Pos 1	Mörtel / Kleber	dunkel grau / weiss	-
			OA
2	EG, WC - BFKL	-	n.n.
Pos 2	Mörtel / Kleber	mittel grau / hell grau / dunkel grau	-
			OA
3	EG, WC - WFKL	-	n.n.
Pos 3	Mörtel / Kleber	mittel grau / hell grau / hell braun	-
			OA
4 A + B + C	EG, WC - Wandputz und Deckenputz innen alle Schichten + Wohnzimmer / Büro - Wandputz aussen alle Schichten - Mischprobe	-	n.n.
Pos 4	Putz / Spachtelmasse	diverse	-
			OA
5 A + B + C	EG, Eingangsbereich - BFKL, Wohnzimmer SFKL, Essen / Küche BFKL - Mischprobe	-	n.n.
Pos 5	Mörtel / Kleber	diverse	-
			OA
6 A + B	EG, Kellerabgang / Vorraum - SKFL + BFKL - Mischprobe	-	n.n.
Pos 6	Mörtel / Kleber	diverse	-
			OA
7	OG, Bad - BFKL	-	n.n.
Pos 7	Mörtel / Kleber	mittel grau / hell grau	-
			OA

Analyse Auswertung

Probe Nr	Kundenbezeichnung	Asbesttyp	Asbestanteil
Position	Material	andere Fasern	Hinweis
8	OG , Bad - WFKL	-	n.n.
Pos 8	Mörtel / Kleber	mittel grau / hell grau	OA

9	OG , Bad - SFKL	-	n.n.
Pos 9	Mörtel / Kleber	hell grau / mittel grau	OA

10	UG / EG / OG , Treppe - BFKL	-	n.n.
Pos 10	Mörtel / Kleber	mittel grau / hell grau	OA

Hinweis zu den Ergebnissen

OA Materialien oder Probe ohne Asbest Es besteht kein Handlungsbedarf bezüglich Asbest.