

GUTACHTEN BAUSCHADSTOFF-DIAGNOSEN



BAUOBJEKT

Hochhaus
Besichtigen Geschosse: 3
Grundstücknummer: 1976
Lägernstrasse 13
CH-5400 Baden

AUFTRAGGEBER

EROP REAL ESTATE & PARTNERS AG
Via Emilio Bossi 9
6900 Lugano

**BERICHT-
INFORMATIONEN**

Identifikationsnummer:	1976-5400-ER
Datum und Version:	27.05.2026, v1.0
Diagnose-Typ:	Untersuchung vor Bauarbeiten
Begrenzte Untersuchung:	Ja
Baujahr:	Bauperiode von 1946 bis 1960 (1959)
Diagnostiker:	Athos Fontana / Beatrice Cecchin / Ruben Lourenço

ANALYSE-LABOR

Analysis Lab S.A.
Eckweg 8a
CH-2504 Bienne

INHALTVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
2.	UMFANG DES AUFTRAGS.....	3
3.	QUELLEN	4
4.	BEGRIFFE	4
5.	VORGEHENSWEISE FÜR DIE BAUSCHADSTOFF-DIAGNOSE	5
6.	PROBENTNAHMESTRATEGIE	6
7.	TECHNISCHE ANGABEN.....	7
8.	LISTE DER BELASTUNGSVERDÄCHTIGEN MATERIALIEN	8
9.	TYPENBLÄTTER DER BESLASTETEN MATERIALIEN	14
10.	SCHLUSSFOLGERUNGEN	17
10.1	Asbest	17
10.2	Polychloriertes Biphenyl (PCB) und Chloroparaffine (CP)	17
10.3	Blei und andere Schwermetalle	17
10.4	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)	17
10.5	Künstliche Mineralfasern (KMF)	17
10.6	Gesundheitsgefährdung	18
10.7	Sanierung / Entfernung	18
10.8	Entsorgung.....	18
10.9	Aktualisierung des Diagnose-Berichts nach Bauarbeiten.....	19

ANHANG

ANHANG 1	
LABORBERICHTEN	20
ANHANG 2	
SYNTHESEPLAN MIT LOKALISIERUNG DER MATERIALIEN	30
ANHANG 3	
EINSTUFUNG DER DRINGLICHKEIT	35
ANHANG 4	
ZUSÄTZLICHE FOTODOKUMENTATION	36

1. EINLEITUNG

Der vorliegende Bericht bezieht sich auf Schadstoffe welche sich in Bauteilen und Installationen im Bestehendem Zustand des betreffenden Gebäudes befinden, insbesondere Asbest, Polychlorierte Biphenyle (PCB), Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle.

Dieser Bericht ist ein notwendiges Kontroll- und Arbeitsinstrument, um Gesundheitsrisiken für Arbeiter während Bauarbeiten und Nutzer bei normaler Nutzung des Gebäudes, insbesondere bei Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1991 errichtet wurden.

Der Diagnose-Bericht geht nach dem ASCA-VABS Pflichtenheft für Bauschadstoff-Diagnose (Version 1.5 vom 14. Februar 2022) vor.

2. UMFANG DES AUFTRAGS

Der Auftraggeber hat die Firma IPRAC Consulenze beauftragt in dem betreffenden Gebäude eine Bauschadstoff-Diagnose durchzuführen. Hauptziel ist es, das Vorhandensein von Materialien, die Asbest und andere Schadstoffe enthalten, vor den Bauarbeiten zu erkennen. Der Bericht enthält Hinweis auf die Sanierung von schadstoffhaltigen Baustoffen und auf die Entsorgung von Abfällen.

Das Gebäude befindet sich auf den Grundstück 1976, in Lägerstrasse 13 in der Gemeinde Baden.

Typ der Diagnose: **Untersuchung vor Bauarbeiten (Begrenzte Untersuchung)**

Liste der geplanten Arbeiten:

- Vollständiger Umbau von Wohnungen, einschließlich des teilweisen Abbruchs von Wänden und Böden

Wenn die Diagnose nicht das ganze Gebäude betrifft, handelt es sich um eine lokal begrenzte Untersuchung. Der Umfang des Gutachtens ist auf der ersten Seite dieses Berichts explizit erwähnt.

Bei der Untersuchung sollten mögliche Asbest-, PCB/CP- und PAK-Anwendungen gemäss Artikel 3 und 32 BauAV sowie Artikel 16 VVEA aufgenommen werden.

Das Entsorgungskonzept gibt Auskunft über die Resultate der Schadstoffuntersuchung, macht Vorgaben für die Entfernung allfälliger Schadstoffe und enthält Vorgaben für die Entsorgung der anfallenden Bauabfälle.

3. QUELLEN

- BAUFU-Vollzugshilfe zur Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA), Modul Bauabfälle, Ermittlung von Schadstoffen und Angaben zur Entsorgung von Bauabfällen
- Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA)
- EKAS Richtlinie Nr. 6503, «Asbest»
- Factsheets auf www.polludoc.ch
- Dokumente der SUVA.
- ASCA-Pflichtenheft für Bauschadstoff-Diagnosen
- FACH-Broschüre "Asbest in Innenräumen – Dringlichkeit von Massnahmen" (Forum Asbest 2891)
- Verordnung über die Unfallverhütung (VUV)
- Bauarbeitenverordnung (BauAV)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA)

4. BEGRIFFE¹

Belastungsverdächtiges Material (BVM) – Material, für welches aufgrund der geltenden Gesetze und Regeln und gemäss dem aktuellen Stand des Wissens angenommen werden muss, dass es mit Bauschadstoffen belastet sein könnte (vgl. Definition schadstoffbelastetes Material in Punkt 1.4). Die VABS erstellt eine Liste der BVM.

Schadstoffbelastetes Material (BM) – Material, welches gemäss Laboranalyse Schadstoffe in Konzentrationen oberhalb der anwendbaren Grenz- oder Richtwerte für unbelastetes Material enthält, oder welches der Diagnostiker aufgrund seiner Kenntnisse als schadstoffbelastet einstuft.

Schadstoffbelastetes Material mangels Nachweis (BM mangels Nachweis) – Belastungsverdächtiges Material, welches mangels Nachweises des Gegenteils als belastet angesehen werden muss.

Entferntes schadstoffbelastetes – Material Schadstoffbelastetes Material, welches bei einer Sanierung entfernt wurde.

Unbelastetes Material – Ein Material kann in folgenden Fällen als unbelastet betrachtet werden:

- Es handelt sich nicht um ein belastungsverdächtiges Material (BVM).
- Die Analyse einer repräsentativen Materialprobe hat ergeben, dass das Material keine der verdächtigen Schadstoffe in Konzentrationen oberhalb der anwendbaren Grenz- oder Richtwerte für unverschmutztes Material enthält.
- Der Diagnostiker kann das Material aufgrund seiner Kenntnisse als nicht schadstoffbelastet einstufen (z.B., wenn das Material erst nach dem Anwendungsverbot des verdächtigen Schadstoffes eingebaut wurde).

Der Diagnostiker darf auf keinen Fall ohne Nachweis (Analyse oder Kenntnisse) entscheiden, dass ein belastungsverdächtiges Material (BVM) nicht belastet ist.

¹ ASCA-Pflichtenheft für Bauschadstoff-Diagnosen

Probenahme – Entnahme einer Probe zur Analyse durch ein Labor.

Probe – Repräsentatives Teilstück eines Materials, welches durch ein Labor analysiert werden soll.

Vorbehalt – Wenn die Diagnose nicht das ganze Gebäude betrifft, muss im Titel des Berichtes erwähnt sein, dass es sich um eine lokal begrenzte Untersuchung handelt. Falls Räumlichkeiten oder Installationen, welche gemäss Auftrag einer Diagnose unterzogen werden müssten, nicht untersucht werden können, so müssen diese explizit erwähnt werden (Beschrieb, Lage auf Plan, Gründe wieso die Diagnose nicht möglich war). Zudem muss auf die ausstehenden Untersuchungen vor Beginn von Bauarbeiten hingewiesen werden.

5. VORGEHENSWEISE FÜR DIE BAUSCHADSTOFF-DIAGNOSE

« Untersuchung Normale Nutzung »

Untersuchung, die es dem Kunden erlaubt, das Vorhandensein von belasteten Materialien und die damit verbundenen Risiken für die Nutzer bei einer normalen Nutzung des Gebäudes abzuklären (Dringlichkeitsstufe I). Die Untersuchung umfasst alle belastungsverdächtigen Materialien oder Installationen, die visuell direkt oder nach einer einfachen Demontage sichtbar sind. Alle belastungsverdächtigen Materialien, die nicht direkt sichtbar sind oder ohne destruktive Sondierung nicht zugänglich sind, sind von der visuellen Untersuchung ausgeschlossen. Proben müssen nur dann entnommen werden, wenn die Materialien oder Installationen belastungsverdächtig sind und wenn sie (falls asbesthaltig) gemäss FACH-Evaluation eine Dringlichkeitsstufe I ergeben würden.

« Untersuchung vor Bauarbeiten »

Untersuchung, die dem Kunden erlaubt, die Unternehmen, welche Renovations- und Abbrucharbeiten im Gebäude durchführen, vollständig über die Risiken und das Vorkommen bezüglich Bauschadstoffen zu informieren. Aufgrund einer solchen Untersuchung kann ausserdem entschieden werden, ob gewisse Teile des Gebäudes durch ein Spezialunternehmen saniert werden müssen. Die Untersuchung umfasst alle Materialien und fixe Installationen, welche belastungsverdächtige Materialien enthalten, auch jene, die nur mittels einer Sondierung zugänglich sind.

6. PROBENTNAHMESTRATEGIE

Die Probenahme von Materialien, welche Asbest und andere Schadstoffe enthalten könnten, wurde gemäß den Polludoc-Blättern (Stand der Technik) und den Anweisungen in der BAFU-Vollzugshilfe zur VVEA (Abfallverordnung, VVEA), «Modul Bauabfälle» (2020) in Bezug auf Probetyp und Probezahl und Probenahmeweise durchgeführt.

Grundsätzlich sind alle Belastungsverdächtigen Materialien welchen Asbest enthalten könnten zu betrachten und demnach mit Materialproben zu untersuchen. Es wird mindestens eine Probe pro unterschiedliche Anwendung zur Laboranalyse entnommen.

Die Probennahmestellen wurden so gewählt, dass ein mögliches Schadstoffvorkommen mittels Referenzproben repräsentativ nachgewiesen werden konnte.

Der Diagnostiker kann, aufgrund seiner Kenntnisse und Erfahrung ohne Bestätigung durch Laboruntersuche, entscheiden ob ein Material als asbesthaltig oder nicht einzustufen ist (z.B. Wellplatten aus Faserzement → asbesthaltiges Material (AHM), oder Mörtel-Batzen und Zement von nass-in-nass verlegten Platten → asbestfreies Material).

Zudem werden nach dem Stand der Technik² für visuell identische Materialien (inkl. Flieserkleber, Verputz, Synthetischer Bodenbelag, Fliesen, usw.) in 15 % und 25 % der Räume/Wohnungen Proben für dieselbe Anwendung entnommen.

Zum Beispiel: der Prozentsatz hängt von der Anzahl der Räume/Wohnungen mit gleicher Anwendung ab. Bei sehr hoher Anzahl baugleicher Wohnungen (z.B. 150 Wohnungen) braucht es für die gleiche statistische Sicherheit weniger Proben (falls tatsächlich die ganze Überbauung in einer Etappe gebaut wurde). Bei tiefer Anzahl Wohnungen (z.B. 6-Familienhaus) braucht es hingegen tendenziell mehr Proben (in 25% der Räume/Wohnungen) um die selbe statistische Sicherheit zu haben.

In jedem Falls wird die Baugleichheit in allen Wohnungen/Räume durch den Diagnostiker zumindest visuell übergeprüft.

Die visuell identischen Materialien welche nicht geprüft wurden, werden durch Analogie von Referenzproben von identischen Materialien vom Diagnostiker als BM oder nicht-BM eingestuft.

² Die Verbände FAGES/VABS publizieren eine Wissensplattform (polludoc.ch), welche den Stand der Technik zur Ermittlung, Schadstoffentfernung und Entsorgung im Bereich Rückbaumaterial dokumentiert und kommuniziert

7. TECHNISCHE ANGABEN

Typ der Diagnose	☐ Untersuchung vor Abbruch ☒ Untersuchung vor Bauarbeiten ☐ Untersuchung Normale Nutzung
Gelieferte Dokumente	Gebäudepläne
Vorbegehung	Nicht gemacht
Begehung/-en	Die Begehung wurde am 25.02.26 und am 08.04.26 durchgeführt.
Umfang der Untersuchung	☐ Die Diagnose hat das ganze Gebäude betroffen Nicht-zugängliche Räume: ☒ Lokal begrenzte Untersuchung
Vorbehalte	Einige Räumlichkeiten waren zum Zeitpunkt des Besuchs nicht zugänglich und sind daher als „Vorbehalte“ eingestuft (siehe ¶ 10.7)
Probeentnahme und Laboranalyse von Asbestverdächtiges Materialien (AVM)	Anzahl entnommene Materialproben zur Analyse im Labor: 90 Laboranalyse hat Asbesthaltiges Materialien gefunden Die Bestandsaufnahme der AVM ist in der Tabelle auf Seite 9 aufgeführt
Probentnahme und Laboranalyse von andere Belastungsverdächtiges Materialien (BM)	Im Umfang des erteilten Auftrags und nach der durchgeführten Begehung, wurden von belastungsverdächtigen Materialien, welche PCB, PC, PAH oder Schwermetalle enthalten könnten, keine Proben zur Laboranalyse entnommen, wie im BAFU-Vollzugshilfe zur VVEA (Abfallverordnung, VVEA), «Modul Bauabfälle» (2020) angegeben ist.
Laboranalysen	Die Laboranalysen der entnommenen Proben wurden von ANALYSIS Lab SA durchgeführt.

8. LISTE DER BELASTUNGSVERDÄCHTIGEN MATERIALIEN

LEGENDE ZUR TABELLE UND TYPENBLATTEN

Art des Asbesthaltigen Materials	FA	Festgebundener Asbest
	SA	Schwachgebundener Asbest
	SPA	Spritzasbest
Probentnahme	Ja	Entnahme der Probe
	N	Keine Entnahme der Probe
Beurteilung	L	Gemäss Laboranalyse
	D	Bewertung durch den Diagnostiker
	mN	BM mangels Nachweises
Asbest / Schadstoff	Ja	Asbesthaltiges (AHM) oder Schadstoffbelastetes Material (BM)
	Ja*	Asbesthaltiges oder Schadstoffbelastetes Material mangels Nachweises
	K	Asbestfreies Material
Typenblatt	Nr.	BM-Blattnummer
Dringlichkeitsstufe (I,II,III)	Nr.	Ermittlung der Dringlichkeit einer Sanierung nach FaCH 2891 (vgl. Anhang 3)

FARBCODE ZUR TABELLE UND SYNTHESEPLAN

Rot	Asbesthaltige Materialien (AHM)
Rot	AHM mangels Nachweises
Blau	Asbestfreie Materialien
Grün	Entfernte schadstoffbelastetes Material
PCB	Andere Bauschadstoffe (BM)
Rose	Vorbehalt

BESTANDSAUFNAHME DER ASBESTVERDÄCHTIGEN MATERIALIEN (AVM)

ORT		MATERIALIEN						SCHADSTOFF				BEMERKUNGEN
ETAGE	RAUM	ID-NUMMER	BESCHREIBUNG DES MATERIALS	AUSMASS	ART DES MATERIALS	PROBENAHME	VERGLEICH	ASBEST	BEURTEILUNG	TYPENBLATT	DRINGLICH- KEITSSTUFE	WEITERE HINWEISE
Gemeinschaft Bereiche und Aussenraum												
G	Fassade, Süd	1-E	Fassadenputz	-	FA	Ja	-	K	L			
G	Fassade, Nord	2-E	Fassadenputz	-	FA	Ja	-	K	L			
G	Fassade, West	3-E	Fassadenputz	-	FA	Ja	-	K	L			
G	Fassade, Ost	4-E	Fassadenputz	-	FA	Ja	-	K	L			
G	Balkon	5-E	Fensterkitt für Brüstung	-	FA	Ja	-	K	L			
G	Treppenhaus	1-C	Fliesenkleber von Sockelfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
G	Treppenhaus	2-C	Verputz auf der Wandfläche	-	FA	Ja	-	K	L			
G	Treppenhaus	3-C	Verputz auf der Deckenfläche	-	FA	Ja	-	K	L			
1.UG	Waschraum	4-C	Fliesenkleber hinter den Wandfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.UG	Waschraum	5-C	Fliesenkleber unter den Bodenfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.UG	Trockenraum	5-C.1	Fliesenkleber unter den Bodenfliesen	-	FA	N	5-c	K	D			
1.UG	Eingang Waschraum	5-C.2	Fliesenkleber unter den Bodenfliesen	-	FA	N	5-c	K	D			
1.UG	Waschraum	6-C	Verputz	-	FA	Ja	-	K	L			
1.UG	Waschraum	7-C	Rohrisolierungen mit Gips und Gewebe	-	FA	Ja	-	K	L			
1.UG	Waschraum	8-C	Platte aus Polystyrol mit Gips und Holz	-	FA	Ja	-	K	L			
1.UG	Technikraum	9-C	Heizkessel	-	FA	Ja	-	K	L			
1.UG	Technikraum	10-C	Warmwasserboiler	-	FA	Ja	-	K	L			
1.UG	Technikraum	11-C	Elektrotableau	-	FA	N	-	Ja*	nM	3	III	
1.UG	Keller	12-C	Nichts zu erwähnen	-	-	N	-	K	D			Aus Beton
1.UG	Velo-Abstellraum	13-C	Nichts zu erwähnen	-	-	N	-	K	D			Aus Beton
G	Alle Räume	14-C	Fensterkitt aus Silikon	-	-	N	-	K	D			

ORT		MATERIALIEN						SCHADSTOFF				BEMERKUNGEN
ETAGE	RAUM	ID-NUMMER	BESCHREIBUNG DES MATERIALS	AUSMASS	ART DES MATERIALS	PROBENAHME	VERGLEICH	ASBEST	BEURTEILUNG	TYPENBLATT	DRINGLICH- KEITSSTUFE	WEITERE HINWEISE
Wohnung - EG Zentrum												
EG	Bad	100	Fliesenkleber hinter den Wandfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
EG	Bad	101	Fliesenkleber unter den Bodenfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
EG	Küche	102	Fliesenkleber hinter den Wandfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
EG	Küche	103	Fliesenkleber unter den Bodenfliesen	3.5 m²	FA	Ja	-	Ja	L	1	III	
EG	Küche	104	Fliesenkleber von Sockelfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
EG	Vorplatz	105	Bodenbelag, mit Bitumenkleber	7.4 m²	FA	Ja	-	Ja	L	2	III	
EG	Wohnen	106	Verputz	-	FA	Ja	-	K	L			
EG	Wohnen	107	Boden mit Naturparkett auf dem Betonboden	-	-	N	-	K	D			Keine Probenahme
EG	Zimmern	108	Boden mit Naturparkett auf dem Betonboden	-	-	N	-	K	D			Keine Probenahme
EG	Balkon	109	Nichts zu erwähnen	-	-	N	-	K	D			Aus Beton
Wohnung – 3.OB Rechts												
3.OG	WC	300	Fliesenkleber hinter den Wandfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
3.OG	WC	301	Fliesenkleber unter den Bodenfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
3.OG	Bad	300.1	Fliesenkleber hinter den Wandfliesen	-	FA	N	300	K	D			Keine Probenahme
3.OG	Bad	301.1	Fliesenkleber unter den Bodenfliesen	-	FA	N	301	K	D			
3.OG	Küche	302	Fliesenkleber hinter den Wandfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
3.OG	Küche	303	Fliesenkleber unter den Bodenfliesen	3.5 m²	FA	Ja	-	Ja	L	1	III	
3.OG	Küche	304	Fliesenkleber von Sockelfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
3.OG	Vorplatz	305	Bodenbelag, mit Bitumenkleber	13.1 m²	FA	Ja	-	Ja	L	2	III	
3.OG	Wohnen	306	Verputz	-	FA	Ja	-	K	L			
3.OG	Wohnen	307	Boden mit Naturparkett auf dem Betonboden	-	-	N	-	K	D			Keine Probenahme
3.OG	Zimmern	308	Boden mit Naturparkett auf dem Betonboden	-	-	N	-	K	D			Keine Probenahme
3.OG	Balkon	309	Nichts zu erwähnen	-	-	N	-	K	D			Aus Beton

ORT		MATERIALIEN						SCHADSTOFF				BEMERKUNGEN
ETAGE	RAUM	ID-NUMMER	BESCHREIBUNG DES MATERIALS	AUSMASS	ART DES MATERIALS	PROBENAHME	VERGLEICH	ASBEST	BEURTEILUNG	TYPENBLATT	DRINGLICH- KEITSSTUFE	WEITERE HINWEISE
Wohnung – 1.OB Links												
1.OG	Küche	1-sx	Fliesenkleber unter den Bodenfliesen	3.7 m ²	FA	Ja	-	Ja	L	1	III	
1.OG	Küche	2-sx	Fliesenkleber von Sockelfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Küche	3-sx	Fliesenkleber hinter den Wandfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Küche	4-sx	Verputz auf der Wandflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Küche	5-sx	Verputz auf der Deckenflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	WC	6-sx	Fliesenkleber unter den Bodenfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	WC	7-sx	Betonmörtel auf der Boden	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	WC	8-sx	Fliesenkleber hinter den Wandfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	WC	9-sx	Verputz auf der Wandflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	WC	10-sx	Verputz auf der Deckenflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Vorplatz	11-sx	Verputz auf der Wandflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Vorplatz	12-sx	Verputz auf der Deckenflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Vorplatz	13-sx	Bitumenkleber unter den Parket	13.1 m ²	FA	Ja	-	Ja	L	2	III	
1.OG	Wohnen	14-sx	Boden mit Naturparkett auf dem Betonboden	-	-	N	-	K	D			Keine Probenahme
1.OG	Zimmern	15-sx	Boden mit Naturparkett auf dem Betonboden	-	-	N	-	K	D			Keine Probenahme
1.OG	Balkon	16-sx	Nichts zu erwähnen	-	-	N	-	K	D			Aus Beton
Wohnung – 1.OB Zentrum												
1.OG	Küche	1-ce	Fliesenkleber unter den Bodenfliesen	3.7 m ²	FA	Ja	-	Ja	L	1	III	
1.OG	Küche	2-ce	Fliesenkleber von Sockelfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Küche	3-ce	Fliesenkleber hinter den Wandfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Küche	4-ce	Verputz auf der Wandflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Küche	5-ce	Verputz auf der Deckenflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	WC	6-ce	Fliesenkleber hinter den Wandfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	WC	7-ce	Fliesenkleber hinter den Bodenfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			

ORT		MATERIALIEN						SCHADSTOFF				BEMERKUNGEN
ETAGE	RAUM	ID-NUMMER	BESCHREIBUNG DES MATERIALS	AUSMASS	ART DES MATERIALS	PROBENAHME	VERGLEICH	ASBEST	BEURTEILUNG	TYPENBLATT	DRINGLICH- KEITSTUFE	WEITERE HINWEISE
1.OG	WC	8-ce	Fliesenkleber hinter den alten Wandfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	WC	9-ce	Verputz auf der Wandflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	WC	10-ce	Verputz auf der Deckenflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Vorplatz	11-ce	Bodenbelag	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Vorplatz	12-ce	Verputz auf der Wandflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Vorplatz	13-ce	Verputz auf der Deckenflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Zimmern	14-ce	Boden mit Naturparkett auf dem Betonboden	-	-	N	-	K	D			Keine Probenahme
1.OG	Wohnen	15-ce	Boden mit Naturparkett auf dem Betonboden	-	-	N	-	K	D			Keine Probenahme
1.OG	Balkon	16-ce	Nichts zu erwähnen	-	-	N	-	K	D			Aus Beton
Wohnung – 1.OB Rechts												
1.OG	Küche	1-dx	Fliesenkleber unter den Bodenfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Küche	2-dx	Fliesenkleber von Sockelfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Küche	3-dx	Fliesenkleber hinter den Wandfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Küche	4-dx	Verputz auf der Wandflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Küche	5-dx	Verputz auf der Deckenflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	WC	6-dx	Fliesenkleber hinter den Wandfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	WC	7-dx	Fliesenkleber unter den Bodenfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	WC	8-dx	Fliesenkleber von Sockelfliesen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	WC	9-dx	Verputz auf der Wandflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	WC	10-dx	Verputz auf der Deckenflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Bad	6-dx.1	Fliesenkleber hinter den Wandfliesen	-	FA	N	6-dx	K	D			
1.OG	Bad	7-dx.1	Fliesenkleber unter den Bodenfliesen	-	FA	N	7-dx	K	D			
1.OG	Bad	8-dx.1	Fliesenkleber von Sockelfliesen	-	FA	N	8-dx	K	D			
1.OG	Bad	9-dx.1	Verputz auf der Wandflächen	-	FA	N	9-dx	K	D			
1.OG	Bad	10-dx.1	Verputz auf der Deckenflächen	-	FA	N	10-dx	K	D			

ORT		MATERIALIEN						SCHADSTOFF				BEMERKUNGEN
ETAGE	RAUM	ID-NUMMER	BESCHREIBUNG DES MATERIALS	AUSMASS	ART DES MATERIALS	PROBENAHME	VERGLEICH	ASBEST	BEURTEILUNG	TYPENBLATT	DRINGLICH- KEITSSTUFE	WEITERE HINWEISE
1.OG	Vorplatz	11-dx	Bitumenklebereste	13.1 m ²	FA	Ja	-	Ja	L	2	III	
1.OG	Vorplatz	12-dx	Verputz auf der Wandflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Vorplatz	13-dx	Verputz auf der Deckenflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Zimmern	14-dx	Verputz auf der Deckenflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Zimmern	15-dx	Verputz auf der Wandflächen	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Zimmern	16-dx	Unterboden unter Parket	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Wohnen	16-dx.1	Unterboden unter Parket	-	FA	N	16-dx	K	D			
1.OG	Küche	17-dx	Antidröhnbeschicht ung unter Lavabo	-	FA	Ja	-	K	L			
1.OG	Balkon	16-ce	Nichts zu erwähnen	-	-	N	-	K	D			Aus Beton

9. TYPENBLÄTTER DER BESLASTETEN MATERIALIEN

**ACHTUNG: DIESE BLÄTTER MÜSSEN BIS ZUM ABSCHLUSS DER ARBEITEN IMMER
AUF DER BAUSTELLE VORHANDEN SEIN**

1 TYPENBLATT				Fliesenkleber unter den Bodenfliesen						
LAGE		PROBENHAMEN					EINSTUFUNG			
ETAGE	RAUME	NUMMER		AUSMASS	ART DES MATERIALES	PROBENAHME	a	Asbesthaltige mangels Nachweises	Gemäss Laboranalyse	Bewertung durch den Diagnostiker
		IDENTIFIKATION Nr.	ANALOGIE Nr.							
UG 1.OG 1.OG 3.OG	Küche	103 1-SX 2-CE 303	-	3.5 m ² 3.7 m ² 3.7 m ² 3.7 m ²	FA	J			X X X X	

SANIERUNG:	Grosse Gefährdung: Eine sehr hohe Faserfreisetzung ist zu erwarten. Demontage und Entsorgung dürfen nur durch eine von der Suva anerkannten Asbestsanierungsfirma gemäss EKAS-Richtlinie 6503 «Asbest» vorgenommen werden.
ENTSORGUNG und VERPACKUNG:	Deponie Typ E (VeVa-Code: 17 06 05 S) Verpackung: Doppelt verpackt (z.B. Kunststofffoliensäcke in einem Big Bag)
  ACHTUNG ENTHÄLT ASBEST Gesundheits- gefährdung bei Einatmen von Asbestfeinstaub Sicherheits- vorschriften beachten	

EINSTUFUNG DER DRINGLICHKEIT NACH FACH 2981					
DRINGLICHKEIT*	III	Beurteilung des Materials	1	Beurteilung der Raumnutzung	C
MASSNAHMEN*	Sanierung spätestens vor baulichen Eingriffen Neubeurteilung bei Vorkommnissen, Nutzungsänderungen oder spätestens nach 2 bis 5 Jahren.				
DRIGENDE LUFT-MESSUNGEN (VDI)	Keine				

*Vgl. Anhang 3, "Einstufung der Dringlichkeit"

2 TYPENBLATT				Bodenbelag, mit Bitumenkleber						
LAGE		PROBENHAMEN					EINSTUFUNG			
ETAGE	RAUME	NUMMER		AUSMASS	ART DES MATERIALES	PROBENAHME	a	Asbesthaltige mangels Nachweises	Gemäss Laboranalyse	Bewertung durch den Diagnostiker
		IDENTIFIKATION Nr.	ANALOGIE Nr.							
UG 1.OG 1.OG 3.OG	Vorplatz	105 13-SX 11-DX 305		7.4 m ² 13.1 m ² 13.1 m ² 13.1 m ²	FA	JA			X X X X	

SANIERUNG:	Erhöhte Gefährdung: Es ist mit einer erhöhten Faserfreisetzung zu rechnen. Die Arbeiten dürfen nur ausgeführt werden, wenn die beschriebenen Schutzmassnahmen getroffen wurden. Die Arbeiten sind gemäss Suva-Factsheet 33031 (Faserzement)
ENTSORGUNG und VERPACKUNG:	Deponie Typ B (VeVa-Code: 17 06 98 nk) Verpackung: Einfach verpackt (Big Bag)
 	

EINSTUFUNG DER DRINGLICHKEIT NACH FACH 2981					
DRINGLICHKEIT*	III	Beurteilung des Materials	1	Beurteilung der Raumnutzung	C
MASSNAHMEN*	Sanierung spätestens vor baulichen Eingriffen Neubeurteilung bei Vorkommnissen, Nutzungsänderungen oder spätestens nach 2 bis 5 Jahren.				
DRIGENDE LUFT-MESSUNGEN (VDI)	Keine				

*Vgl. Anhang 3, "Einstufung der Dringlichkeit"

10. SCHLUSSFOLGERUNGEN

Das Baudatum der Immobilie war vor dem 1 Januar 1991, deswegen war bevor Anfang der Bauarbeiten eine Überprüfung der Immobilie notwendig um eventuelles Vorhandensein von Asbest und andere schädliche Giftstoffe in den Baumaterialien des Gebeudes zu ermitteln.

Die Analyseresultate mit detaillierten Angaben zu den verwendeten Überprüfungsmethoden befinden sich im Anhang 1.

10.1 ASBEST

Im Umfang des erteilten Auftrags und nach der durchgeführten Besichtigung wurden belastungsverdächtigen Anwendungen oder Materialien, die Asbest enthalten könnten, entdeckt. Die Proben wurden vom Labor Analysis SA analysiert.

Bei der Laboranalyse wurde Asbest nachgewiesen

Es wird empfohlen, dass Suva anerkannte Sanierungsfirme Asbesthaltige Materialien gemäß der EKAS-Richtlinie 6503 «Asbest» und den Suva-Factsheet auf den Typenblättern entfernen.

Die angegebenen Ausmasse belasteter Materialien (Anzahl Elemente, Fläche, etc.) sind als Richtwert zu betrachten. Die tatsächlichen Abmessungen sind vor Beginn der Sanierungsarbeiten zu überprüfen.

10.2 POLYCHLORIERTES BIPHENYL (PCB) UND CHLOROPARAFFINE (CP)

Im Umfang des erteilten Auftrags und nach der durchgeführten Begehung wurden es keine belastungsverdächtigen Anwendungen oder Materialien, die PCB oder PC enthalten könnten, entdeckt.

10.3 BLEI UND ANDERE SCHWERMETALLE

Im Umfang des erteilten Auftrags und nach der durchgeführten Begehung wurden es keine belastungsverdächtigen Anwendungen oder Materialien, die Blei oder andere Schwermetalle enthalten könnten, entdeckt.

10.4 POLYZYKLISCHE AROMATISCHE KOHLENWASSERSTOFFE (PAK)

Im Umfang des erteilten Auftrags und nach der durchgeführten Begehung wurden es keine belastungsverdächtigen Anwendungen oder Materialien, die PAK enthalten könnten, entdeckt.

10.5 KÜNSTLICHE MINERALFASERN (KMF)

Im Umfang des erteilten Auftrags und nach der durchgeführten Begehung wurden es keine belastungsverdächtigen Anwendungen oder Materialien, die künstliche Mineralfasern enthalten könnten, entdeckt.

10.6 GESUNDHEITSGEFÄHRDUNG

Ohne Bearbeitung

Bindungsart Asbest: in Verputzen i.A. festgebunden (Akustikputze mit lockerer Struktur und/oder in schlechtem Zustand müssen hingegen als schwach gebunden eingestuft werden)

Keine messbare Faserfreisetzung. (Nicht publizierte Messungen haben ergeben, dass selbst unter physischem Einfluss (etwa in Turnhallen, Spitälern) und bei lokaler Beschädigung sowie beim Einschlagen von Nägeln keine messbaren Mengen an Asbestfasern freigesetzt werden). Ausnahme: Akustikputze, vgl. oben.

10.7 SANIERUNG / ENTFERNUNG

In der Regel ist eine Entfernung durch einen Suva-anerkannten Asbestsanierer nötig.

10.8 ENTSORGUNG

Bauabbruch Materialien in welchen Asbest oder andere Schadstoffe vorgefunden wurden (siehe Abfallverordnung VVEA-Anhang 1 Klasse 4: Mineralische Abfälle), werden als Spezial Entsorgungsmaterialien klassifiziert und müssen nach den Vorgeschriebenen Richtlinien gesammelt, deponiert, transportiert und entsorgt werden, um zu vermeiden das mögliche Schadstoffe in die Umwelt geraten und verschmutzen.

Prinzipiell ist für diese mit Schadstoffen belastete Materialien das Recyclen verboten mit Ausnahme der Sonderabfälle welche die Anforderungen und die Grenzwerte einhalten (siehe VVEA Art.19 und 20 und Anhang 3 und 4 und das Dokument "Hilfe für die Ausführung VVEA-Bauabfälle"). Die Ablagerung in Deponie Typ B oder E ist bewilligt für Mineralische Abfälle welche Schadstoffe beinhalten die die Anforderungen und Grenzwerte des Anhang 5 VVEA respektieren. Es ist möglich wegen technischen oder Ökonomischen Gründe eine vorläufige Trennung der Materialien mit identifizierten Schadstoffen nicht durchzuführen, doch muss eine solche Lösung immer im Entsorgungsplan, welcher der Zuständigen Kantonsbehörde vorgezeigt wird, Begründet werden.

Die Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA), die Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VVEA) und die Kantons Gesetze sind und bleiben verbindlich.

Eventuelle Fragen oder Erklärungen betreffend die Entsorgung von Bau Abfälle sind der Kantonalen Behörde zu unterstellen. Weitere Informationen können auf der Internet Seite <https://abfall.ch> Eingeholt werden.

Schwachgebundene Asbestprodukte – Abfallart: schwachgebundener Asbest (VeVa-Code: 17 06 05 S) in Entsorgungsdeponie Typ E.

Festgebundene Asbestprodukte – Abfallart: festgebundener Asbest (VeVa-Code: 17 06 98) in Entsorgungsdeponie Typ B.

10.9 AKTUALISIERUNG DES DIAGNOSE-BERICHTS NACH BAUARBEITEN

Nach erfolgten Sanierungen bzw. Bauarbeiten ist der bestehende Diagnosebericht «vor Bauarbeiten» zu aktualisieren. Die Pflicht zur Aktualisierung gilt nicht bei Rückbauten. Der ursprüngliche Diagnosebericht soll aktualisiert werden.

Die Aktualisierung des Berichts muss von einem auf der Adressliste des FACH eingetragenen Diagnostiker ausgeführt werden.

Alle Untersuchungen wurden mit großer Sorgfalt durchgeführt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass versteckte oder versiegelte Bauschadstoffe unentdeckt geblieben sind. Wird bei Bauarbeiten unerwartet ein schadstoffverdächtiger Baustoff entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bauherrschaft zu informieren (vgl. BauAV Art. 32). Die Bauherrschaft entscheidet in Absprache mit der Bauleitung über die zu treffenden Massnahmen, allenfalls unter Beizug eines Schadstoffdiagnostikers. Bei unklarer Sachlage sind vorsorglich vor Beginn der Arbeiten Materialproben zu entnehmen und zu analysieren.

Die Begehung wurde von Herrn Athos Fontana und Ruben Lourenço durchgeführt. Der Bericht wurde durch Herrn Ruben Lourenço und Geol. Beatrice Cecchin (Diagnostikerin ASCA/FaCH) erstellt.

Wir danken Ihnen für das Vertrauen, das Sie uns entgegengebracht haben. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Schadstoff-Diagnostiker

Athos Fontana

Schadstoff-Diagnostikerin FaCH

Beatrice Cecchin

Schadstoff-Diagnostiker

Ruben Lourenço

ANHANG 1

Laborbericht – Asbest

analysis^{LAB}

Numero di ordine:

HC5-588

Luogo e data dell'analisi:

05.03.2026

Biel-Bienne

ALLA CORTESE
ATTENZIONE DI →

IPRAC Consulenze

Fontana Athos
Via Muraccio 6
6612 Ascona

RAPPORTO DI PROVA →

Analisi di amianto nei materiali

RIFERIMENTO →

1976-5400-ER - Lägerstrasse 13 Baden 1 Piano appartamento sinistra

DATA DI RICEZIONE: →

04.03.2026

METODO →

Le analisi di amianto nei materiali secondo la norma ISO 22'262-1 mediante microscopio elettronico a scansione con preparazione ottimizzata del campione, coperti dal dominio di accreditamento ISO/IEC 17'025 (STS 0670), hanno dato i seguenti risultati:

CAMPIONI →

- | |
|---|
| 1 / Colla piastrelle pavimento - Cucina |
| • Amianto rilevato (Crisotilo) |
| 2 / Colla zoccolino - Cucina |
| • Amianto non rilevato |
| 3 / Colla piastrelle parete - Cucina |
| • Amianto non rilevato |
| 4 / Int parete - cucina |
| • Amianto non rilevato |
| 5 / Int soffitto - cucina |
| • Amianto non rilevato |
| 6 / Colla piastrelle pavimento - WC |
| • Amianto non rilevato |
| 7 / Graniglia + betoncino pavimento - WC |
| • Amianto non rilevato |
| 8 / Colla piastrelle parete - WC |
| • Amianto non rilevato |
| 9 / Int parete - WC |
| • Amianto non rilevato |
| 10 / Int soffitto - WC |
| • Amianto non rilevato |
| 11 / Int parete - atrio |
| • Amianto non rilevato |
| 12 / Int soffitto - atrio |
| • Amianto non rilevato |
| 13 / Colla nera + betoncino sotto parquet - atrio |
| • Amianto rilevato (Crisotilo) |



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

1 / 2

analysis LABOR

Numero di ordine:

HC5-588

Luogo e data dell'analisi:

05.03.2026

Biel-Bienne

Nota:

Il limite di detezione dipende dal tipo di materiale analizzato. I test su materiali di riferimento certificati hanno dimostrato un limite di detezione inferiore allo 0,01% (m/m). Qualunque sia il loro tenore in amianto, i materiali contenenti amianto devono essere manipolati e eliminati correttamente. In Svizzera non esiste un limite legale di quantità al di sotto della quale un materiale è considerato come esente da amianto sebbene ne vengano riscontrate quantità infime. I risultati riguardano esclusivamente i campioni ricevuti e la loro interpretazione e utilizzo è fuori dalla responsabilità del laboratorio. I montaggi analizzati sono archiviati dal laboratorio per una durata di 2 mesi. Questo rapporto non può essere riprodotto neppure parzialmente senza l'accordo di Analysis Lab SA.

Luogo e data:

Biel-Bienne, il 05.03.2026

Analista & titolo:

Joël Gueniat

Responsabile della qualità

Firma:



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

2 / 2

analysis LABOR

Numero di ordine:

HC5-593

Luogo e data dell'analisi:

05.03.2026

Biel-Bienne

ALLA CORTESE
ATTENZIONE DI →**IPRAC Consulenze**Fontana Athos
Via Muraccio 6
6612 Ascona

RAPPORTO DI PROVA →

Analisi di amianto nei materiali

RIFERIMENTO →

1976-5400-ER - Lägerstrasse 13 Baden
1 Piano appartamento destra

DATA DI RICEZIONE: →

04.03.2026

METODO →

Le analisi di amianto nei materiali secondo la norma ISO 22'262-1 mediante microscopio elettronico a scansione con preparazione ottimizzata del campione, coperti dal dominio di accreditamento ISO/IEC 17'025 (STS 0670), hanno dato i seguenti risultati:

CAMPIONI →

- | |
|---|
| 1 / Colla piastrelle parete - Cucina |
| • Amianto non rilevato |
| 2 / Colla piastrelle pavimento - Cucina |
| • Amianto non rilevato |
| 3 / Colla zoccolino - Cucina |
| • Amianto non rilevato |
| 4 / Int parete - Cucina |
| • Amianto non rilevato |
| 5 / Int soffitto - Cucina |
| • Amianto non rilevato |
| 6 / Colla piastrelle parete - WC |
| • Amianto non rilevato |
| 7 / Colla piastrelle pavimento -WC |
| • Amianto non rilevato |
| 8 / Colla zoccolino -WC |
| • Amianto non rilevato |
| 9 / Int parete - WC |
| • Amianto non rilevato |
| 10 / Int soffitto - WC |
| • Amianto non rilevato |
| 11 / Residuo colla nera cart - Atrio |
| • Amianto rilevato (Crisotilo) |
| 12 / Int parete - Atrio |
| • Amianto non rilevato |
| 13 / Int soffitto - Atrio |
| • Amianto non rilevato |
| 14 / Int soffitto - Camera |
| • Amianto non rilevato |
| 15 / Int parete - Camera |
| • Amianto non rilevato |
| 16 / Betoncino sotto parquet - Camera |
| • Amianto non rilevato |
| 17 / Materassino antirombo lavello - Cucina |
| • Amianto non rilevato |

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

1 / 2

analysis LABOR

Numero di ordine:

HC5-593

Luogo e data dell'analisi:

05.03.2026

Biel-Bienne

Nota:

Il limite di detezione dipende dal tipo di materiale analizzato. I test su materiali di riferimento certificati hanno dimostrato un limite di detezione inferiore allo 0,01% (m/m). Qualunque sia il loro tenore in amianto, i materiali contenenti amianto devono essere manipolati e eliminati correttamente. In Svizzera non esiste un limite legale di quantità al di sotto della quale un materiale è considerato come esente da amianto sebbene ne vengano riscontrate quantità infime. I risultati riguardano esclusivamente i campioni ricevuti e la loro interpretazione e utilizzo è fuori dalla responsabilità del laboratorio. I montaggi analizzati sono archiviati dal laboratorio per una durata di 2 mesi. Questo rapporto non può essere riprodotto neppure parzialmente senza l'accordo di Analysis Lab SA.

Luogo e data:

Biel-Bienne, il 05.03.2026

Analista & titolo:

Joël Gueniat

Responsabile della qualità

Firma:



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

2 / 2

analysis LABOR

Numero di ordine:

HC5-599

Luogo e data dell'analisi:

05.03.2026

Biel-Bienne

ALLA CORTESE
ATTENZIONE DI →**IPRAC Consulenze**

Fontana Athos

Via Muraccio 6

6612 Ascona

RAPPORTO DI PROVA →

Analisi di amianto nei materiali

RIFERIMENTO →

1976-5400-ER - Lägerstrasse 13 Baden 1 Piano appartamento mezzo

DATA DI RICEZIONE: →

04.03.2026

METODO →

Le analisi di amianto nei materiali secondo la norma ISO 22'262-1 mediante microscopio elettronico a scansione con preparazione ottimizzata del campione, coperti dal dominio di accreditamento ISO/IEC 17'025 (STS 0670), hanno dato i seguenti risultati:

CAMPIONI →

1 / Colla piastrelle parete - Cucina

• Amianto non rilevato

2 / Colla piastrelle pavimento - Cucina

• **Amianto rilevato** (Crisotilo)

3 / Colla zoccolino - Cucina

• Amianto non rilevato

4 / Int parete - Cucina

• Amianto non rilevato

5 / Int soffitto - Cucina

• Amianto non rilevato

6 / Colla piastrelle parete-1 - WC

• Amianto non rilevato

7 / Colla piastrelle pavimento - WC

• Amianto non rilevato

8 / Colla piastrelle parete originale Bianca - WC

• Amianto non rilevato

9 / Int parete - WC

• Amianto non rilevato

10 / Int soffitto - WC

• Amianto non rilevato

11 / Linoleum pavimento atrio -Atrio

• Amianto non rilevato

12 / Int parete - Atrio

• Amianto non rilevato

13 / Int soffitto - Atrio

• Amianto non rilevato



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

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

1 / 2

analysis LABOR

Numero di ordine:

HC5-599

Luogo e data dell'analisi:

05.03.2026

Biel-Bienne

Nota:

Il limite di detezione dipende dal tipo di materiale analizzato. I test su materiali di riferimento certificati hanno dimostrato un limite di detezione inferiore allo 0,01% (m/m). Qualunque sia il loro tenore in amianto, i materiali contenenti amianto devono essere manipolati e eliminati correttamente. In Svizzera non esiste un limite legale di quantità al di sotto della quale un materiale è considerato come esente da amianto sebbene ne vengano riscontrate quantità infime. I risultati riguardano esclusivamente i campioni ricevuti e la loro interpretazione e utilizzo è fuori dalla responsabilità del laboratorio. I montaggi analizzati sono archiviati dal laboratorio per una durata di 2 mesi. Questo rapporto non può essere riprodotto neppure parzialmente senza l'accordo di Analysis Lab SA.

Luogo e data:

Biel-Bienne, il 05.03.2026

Analista & titolo:

Joël Gueniat

Responsabile della qualità

Firma:



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

2 / 2

analysis LABOR

Numero di ordine:

HCS-607

Luogo e data dell'analisi:

05.03.2026

Biel-Bienne

ALLA CORTESE
ATTENZIONE DI →**IPRAC Consulenze**

Fontana Athos

Via Muraccio 6

6612 Ascona

RAPPORTO DI PROVA →

Analisi di amianto nei materiali

RIFERIMENTO →

1976-5400-ER - Lägernstrasse 13 Baden
esterno

DATA DI RICEZIONE: →

04.03.2026

METODO →

Le analisi di amianto nei materiali secondo la norma ISO 22'262-1 mediante microscopio elettronico a scansione con preparazione ottimizzata del campione, coperti dal dominio di accreditamento ISO/IEC 17'025 (STS 0670), hanno dato i seguenti risultati:

CAMPIONI →

1 / Int facciata esterno

• Amianto non rilevato

2 / Int facciata esterno

• Amianto non rilevato

3 / Int facciata esterno

• Amianto non rilevato

4 / Int facciata esterno

• Amianto non rilevato

5 / Mastice Parapetti vetri balconi

• Amianto non rilevato

Nota:

Il limite di detezione dipende dal tipo di materiale analizzato. I test su materiali di riferimento certificati hanno dimostrato un limite di detezione inferiore allo 0,01% (m/m). Qualunque sia il loro tenore in amianto, i materiali contenenti amianto devono essere manipolati e eliminati correttamente. In Svizzera non esiste un limite legale di quantità al di sotto della quale un materiale è considerato come esente da amianto sebbene ne vengano riscontrate quantità infime. I risultati riguardano esclusivamente i campioni ricevuti e la loro interpretazione e utilizzo è fuori dalla responsabilità del laboratorio. I montaggi analizzati sono archiviati dal laboratorio per una durata di 2 mesi. Questo rapporto non può essere riprodotto neppure parzialmente senza l'accordo di Analysis Lab SA.

Luogo e data:

Biel-Bienne, il 05.03.2026

Analista & titolo:

Joël Gueniat

Responsabile della qualità

Firma:



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

1 / 1

analysis LABORATOIRE

Numero di ordine:

HC5-612

Luogo e data dell'analisi:

05.03.2026

Biel-Bienne

ALLA CORTESE
ATTENZIONE DI →**IPRAC Consulenze**Fontana Athos
Via Muraccio 6
6612 Ascona

RAPPORTO DI PROVA →

Analisi di amianto nei materiali

RIFERIMENTO →

1976-5400-ER - Lägerstrasse 13 Baden
Vano scale - lavanderia

DATA DI RICEZIONE: →

04.03.2026

METODO →

Le analisi di amianto nei materiali secondo la norma ISO 22'262-1 mediante microscopio elettronico a scansione con preparazione ottimizzata del campione, coperti dal dominio di accreditamento ISO/IEC 17'025 (STS 0670), hanno dato i seguenti risultati:

CAMPIONI →

1 / Colla zoccolino - vano scale

• Amianto non rilevato

2 / Intonaco parete - vano scale

• Amianto non rilevato

3 / Intonaco soffitto - vano scale

• Amianto non rilevato

4 / Colla piastrelle parete - lavanderia

• Amianto non rilevato

5 / Colla piastrelle pavimento - atrio lavanderia

• Amianto non rilevato

6 / Intonaco parete - lavanderia

• Amianto non rilevato

7 / Fibrogarza gesso tubazioni - lavanderia

• Amianto non rilevato

8 / Pannello polistirolo con gesso legno - lavanderia

• Amianto non rilevato

Nota:

Il limite di detezione dipende dal tipo di materiale analizzato. I test su materiali di riferimento certificati hanno dimostrato un limite di detezione inferiore allo 0,01% (m/m). Qualunque sia il loro tenore in amianto, i materiali contenenti amianto devono essere manipolati e eliminati correttamente. In Svizzera non esiste un limite legale di quantità al di sotto della quale un materiale è considerato come esente da amianto sebbene ne vengano riscontrate quantità infime. I risultati riguardano esclusivamente i campioni ricevuti e la loro interpretazione e utilizzo è fuori dalla responsabilità del laboratorio. I montaggi analizzati sono archiviati dal laboratorio per una durata di 2 mesi. Questo rapporto non può essere riprodotto neppure parzialmente senza l'accordo di Analysis Lab SA.

Luogo e data:

Biel-Bienne, il 05.03.2026

Analista & titolo:

Joël Gueniat

Responsabile della qualità

Firma:

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

1 / 1

analysis LABOR

Numero di ordine:

HDL-A00

Luogo e data dell'analisi:

17.04.2026

Biel-Bienne

ALLA CORTESE
ATTENZIONE DI →**IPRAC Consulenze**

Fontana Athos

Via Muraccio 6

6612 Ascona

RAPPORTO DI PROVA →

Analisi di amianto nei materiali

RIFERIMENTO →

1976-5400-ER - Lägerstrasse 13 Baden 3, piano appartamento destra

DATA DI RICEZIONE: →

10.04.2026

METODO →

Le analisi di amianto nei materiali secondo la norma ISO 22'262-1 mediante microscopio elettronico a scansione con preparazione ottimizzata del campione, coperti dal dominio di accreditamento ISO/IEC 17'025 (STS 0670), hanno dato i seguenti risultati:

CAMPIONI →

300 / Colla piastrelle parete - WC - P+3 (app. destra)

• Amianto non rilevato

301 / Colla piastrelle pavimento - WC - P+3 (app. destra)

• Amianto non rilevato

302 / Colla piastrelle parete - Cucina - P+3 (app. destra)

• Amianto non rilevato

303 / Colla piastrelle pavimento - Cucina - P+3 (app. destra)

• **Amianto rilevato** (Crisotilo)

304 / Colla zoccolino - Cucina - P+3 (app. destra)

• Amianto non rilevato

305 / Colla nera sotto parquet - Atrio - P+3 (app. destra)

• **Amianto rilevato** (Crisotilo)

306 / Intonaco interno - Atrio - P+3 (app. destra)

• Amianto non rilevato

Nota:

Il limite di detezione dipende dal tipo di materiale analizzato. I test su materiali di riferimento certificati hanno dimostrato un limite di detezione inferiore allo 0,01% (m/m). Qualunque sia il loro tenore in amianto, i materiali contenenti amianto devono essere manipolati e eliminati correttamente. In Svizzera non esiste un limite legale di quantità al di sotto della quale un materiale è considerato come esente da amianto sebbene ne vengano riscontrate quantità infime. I risultati riguardano esclusivamente i campioni ricevuti e la loro interpretazione e utilizzo è fuori dalla responsabilità del laboratorio. I montaggi analizzati sono archiviati dal laboratorio per una durata di 2 mesi. Questo rapporto non può essere riprodotto neppure parzialmente senza l'accordo di Analysis Lab SA.

Luogo e data:

Biel-Bienne, il 17.04.2026

Analista & titolo:

Joël Gueniat

Responsabile della qualità

Firma:



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

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

1 / 1

analysis LABOR

Numero di ordine:

HDL-A0F

Luogo e data dell'analisi:

17.04.2026

Biel-Bienne

ALLA CORTESE
ATTENZIONE DI →**IPRAC Consulenze**

Ruben Lourenço

Via Muraccio 6

6612 Ascona

RAPPORTO DI PROVA →

Analisi di amianto nei materiali

RIFERIMENTO →

1976-5400-ER - Lägerstrasse 13 Baden Piano terra appartamento centro

DATA DI RICEZIONE: →

10.04.2026

METODO →

Le analisi di amianto nei materiali secondo la norma ISO 22'262-1 mediante microscopio elettronico a scansione con preparazione ottimizzata del campione, coperti dal dominio di accreditamento ISO/IEC 17'025 (STS 0670), hanno dato i seguenti risultati:

CAMPIONI →

100 / Colla piastrelle parete - Bagno - PT (app. centro)

• Amianto non rilevato

101 / Colla piastrelle pavimento - Bagno - PT (app. centro)

• Amianto non rilevato

102 / Colla piastrelle parete - Cucina - PT (app. centro)

• Amianto non rilevato

103 / Colla piastrelle pavimento - Cucina - PT (app. centro)

• **Amianto rilevato** (Crisotilo)

104 / Colla zoccolino - Cucina - PT (app. centro)

• Amianto non rilevato

105 / Colla nera pavimento - Atrio - PT (app. centro)

• **Amianto rilevato** (Crisotilo)

106 / Intonaco interno - Soggiorno - PT (app. centro)

• Amianto non rilevato

Nota:

Il limite di detezione dipende dal tipo di materiale analizzato. I test su materiali di riferimento certificati hanno dimostrato un limite di detezione inferiore allo 0,01% (m/m). Qualunque sia il loro tenore in amianto, i materiali contenenti amianto devono essere manipolati e eliminati correttamente. In Svizzera non esiste un limite legale di quantità al di sotto della quale un materiale è considerato come esente da amianto sebbene ne vengano riscontrate quantità infime. I risultati riguardano esclusivamente i campioni ricevuti e la loro interpretazione e utilizzo è fuori dalla responsabilità del laboratorio. I montaggi analizzati sono archiviati dal laboratorio per una durata di 2 mesi. Questo rapporto non può essere riprodotto neppure parzialmente senza l'accordo di Analysis Lab SA.

Luogo e data:

Biel-Bienne, il 17.04.2026

Analista & titolo:

Joël Gueniat

Responsabile della qualità

Firma:



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

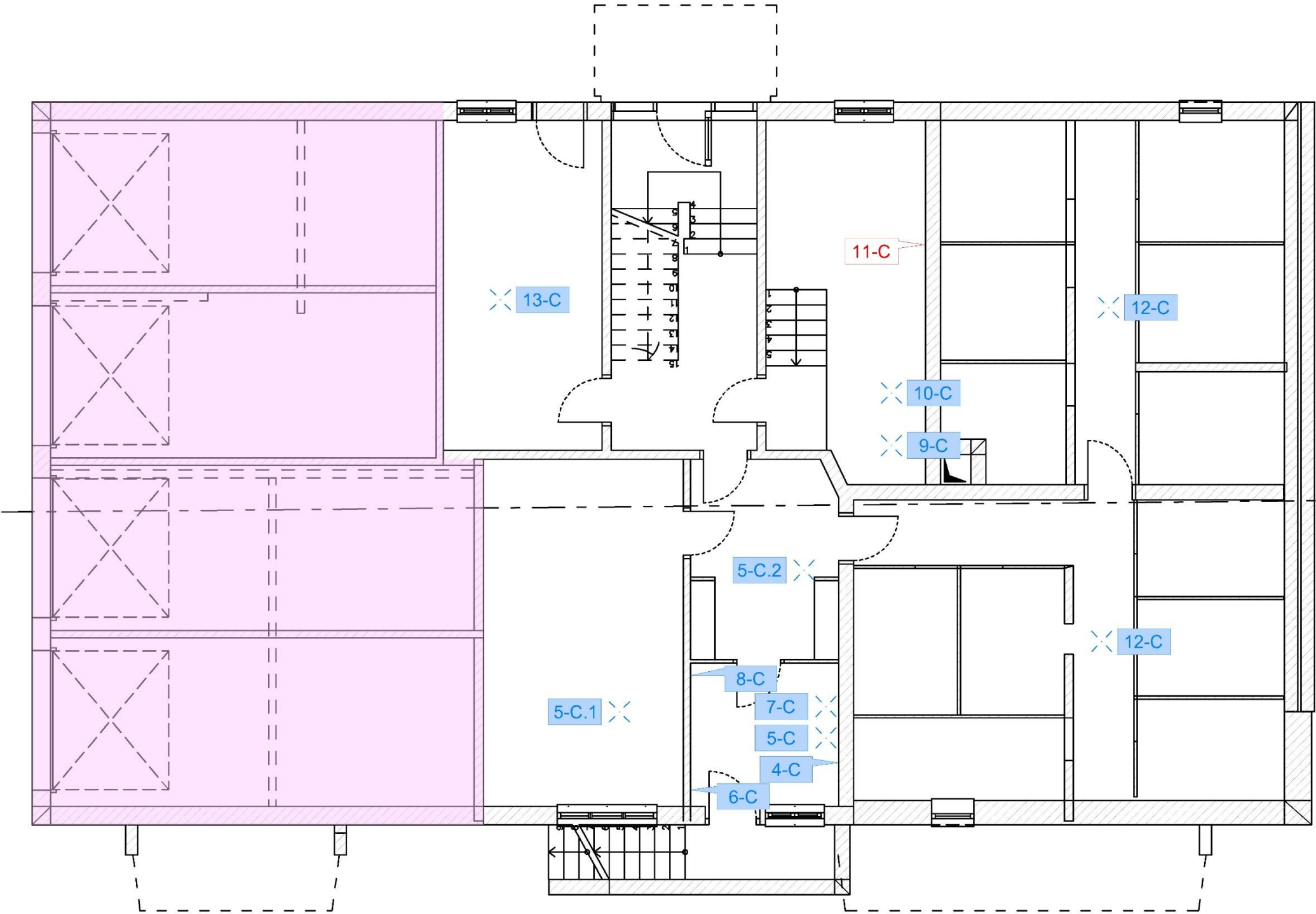
+ 41 (0) 32 545 51 67 | info@analysislab.ch | www.analysis-lab.ch

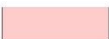
1 / 1

ANHANG 2

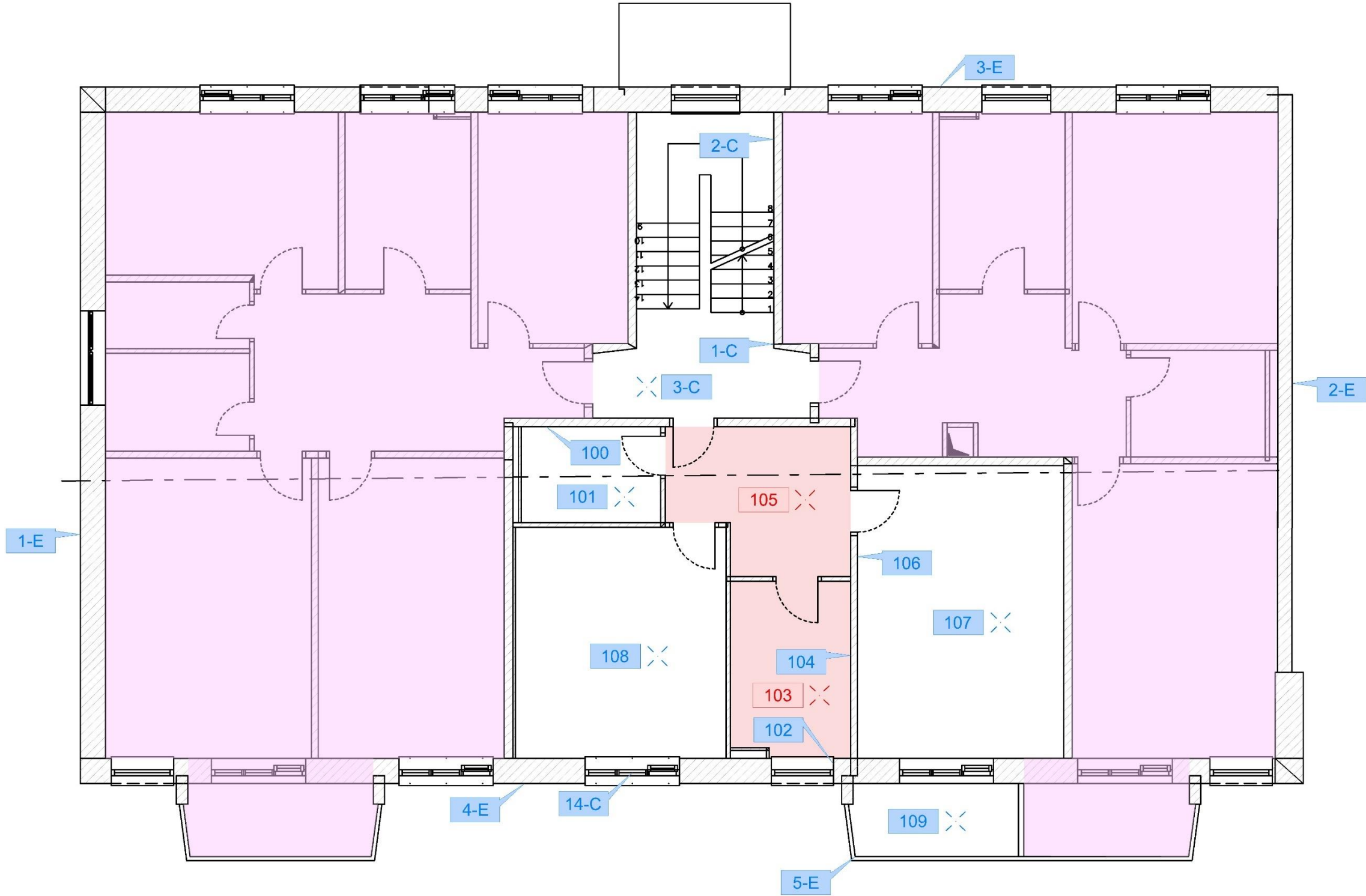
Syntheseplan mit Lokalisierung der Materialien

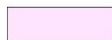
1.UG

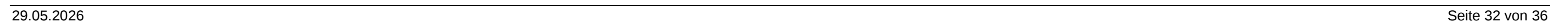


- | | | |
|---|---|--|
|  Gebäude |  Schadstoffbelastes Material (BM) an den Wänden |  Schadstoffbelastes Material (BM) an den Wänden |
|  Vorbehalt |  Fliesenkleber von Sockelfliesen |  Schadstoffbelastes Material (BM) am Boden |
|  Schadstoffbelastes Material (BM) am Boden |  Unbelastes Material am Boden oder an den Wänden |  Schadstoffbelastes Material mangels Nachweis (BM mangels Nachweis) |

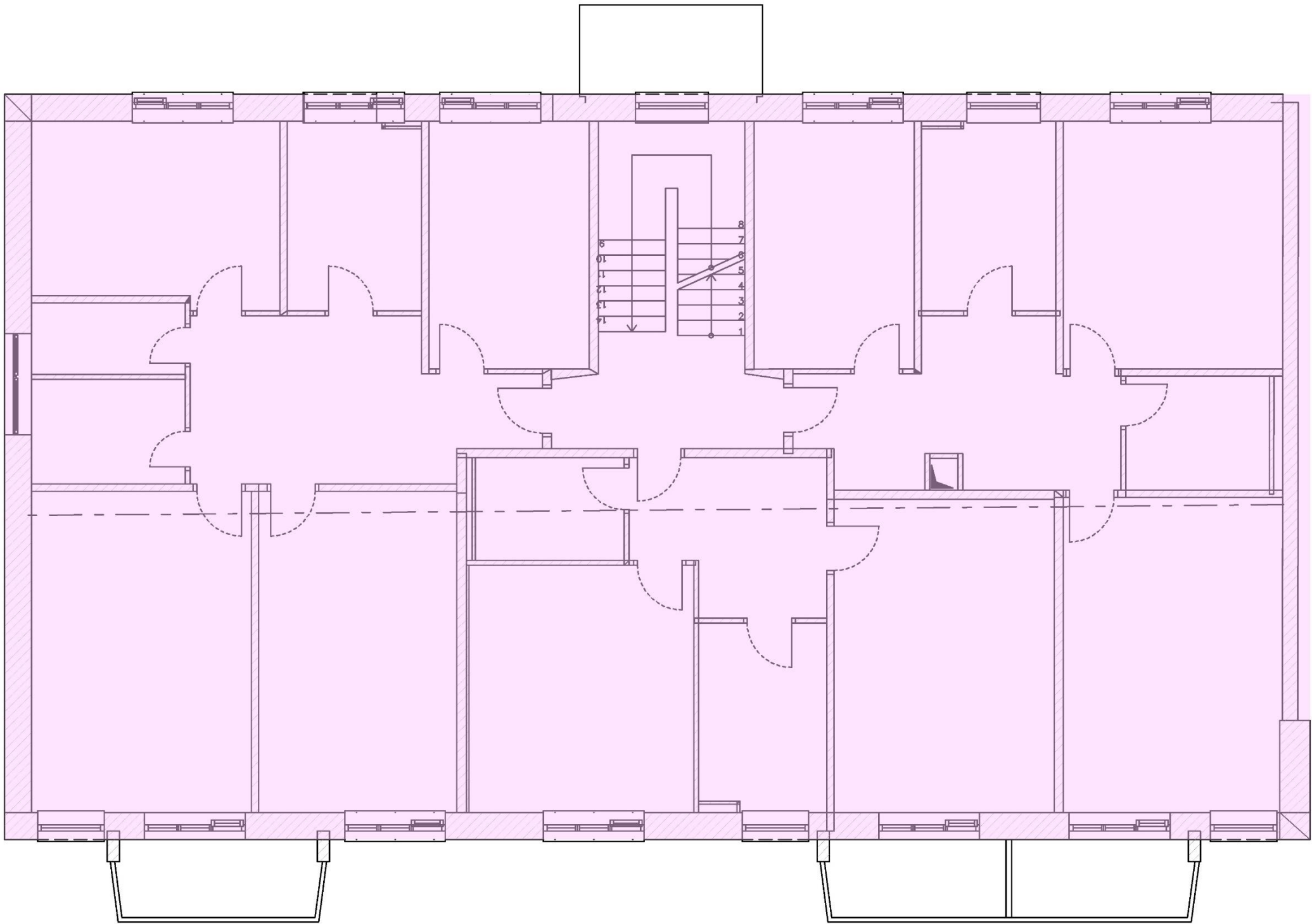
EG

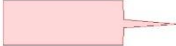
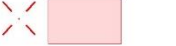


- | | | |
|---|---|--|
|  Gebäude |  Schadstoffbelastetes Material (BM) an den Wänden |  Schadstoffbelastetes Material (BM) an den Wänden |
|  Vorbehalt |  Fliesenkleber von Sockelfliesen |  Schadstoffbelastetes Material (BM) am Boden |
|  Schadstoffbelastetes Material (BM) am Boden |  Unbelastetes Material am Boden oder an den Wänden |  Schadstoffbelastetes Material mangels Nachweis (BM mangels Nachweis) |



2.OG



- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|
|  | Gebäude |  | Schadstoffbelastetes Material (BM) an den Wänden |  | Schadstoffbelastetes Material (BM) an den Wänden |
|  | Vorbehalt |  | Fliesenkleber von Sockelfliesen |  | Schadstoffbelastetes Material (BM) am Boden |
|  | Schadstoffbelastetes Material (BM) am Boden |  | Unbelastetes Material am Boden oder an den Wänden |  | Schadstoffbelastetes Material mangels Nachweis (BM mangels Nachweis) |

Architectural floor plan of a building. The plan shows various rooms and corridors. Rooms are color-coded: red (302, 303, 304, 305, 306), pink (300, 301, 301.1, 300.1), and purple (307, 308, 309). Blue callouts with 'X' marks indicate specific locations. A staircase is located in the center. A label '14-C' points to a wall on the left.

- Seite 34 von 36

ANHANG 3

Einstufung der Dringlichkeit

Die Einstufung wird für jedes asbesthaltige Material im jeweiligen Raum erstellt gemäss FACH-Bruschüre 2891: Asbest in Innenräumen – Dringlichkeit von Massnahmen

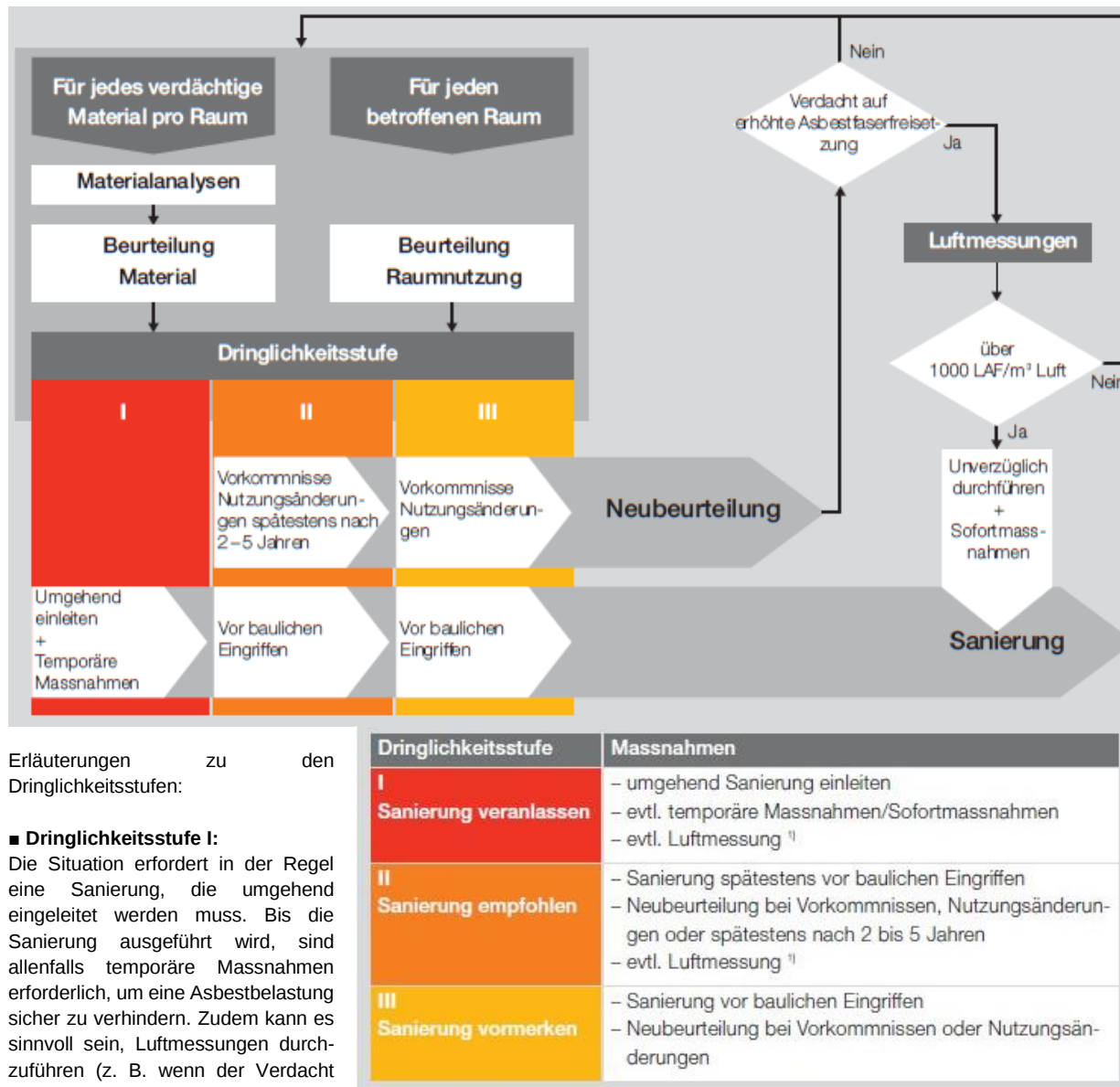


Fig. 5 – Dringlichkeitsstufen mit den dazugehörigen Massnahmen zur Vermeidung von Asbestbelastungen

Erläuterungen 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 Asbestfaserfreisetzen durch unsachgemässe Eingriffe an asbesthaltigen Materialien aufgetreten sind). Wird ein Wert von über 1000 LAF/m³ Luft festgestellt (LAF = lungengängige Asbestfasern), 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 Schadenereignisse (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 Neubeurteilungen 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.

ANHANG 4

Zusätzliche Fotodokumentation

	Raum	Vorplatz		Raum	Zimmer
					
	Raum	Bad		Raum	Bad
					
	Raum	Kuche		Locale	Kuche
	