

Betreff**Umbau/Sanierung Feldacher 3 6244 Nebikon
Bauschadstoff-Diagnose "vor Bauarbeiten"(Gebäude-Check)****Bauherrschaft**

Selina + Tibor Jacquemai
Sandmatte 3
6024 Hildisrieden

Auftraggeber

Selina + Tibor Jacquemai
Sandmatte 3
6024 Hildisrieden

Verfasser

Remo Hummel, Asbest- und Bauschadstoff-Diagnostiker

Ort, Datum

Nebikon, 31. August 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	3
2	AUFTRAG UND VORGEHEN	3
2.1	Auftrag, Zielsetzung und Umfang	3
2.2	Untersuchung.....	4
2.3	Vollständigkeit.....	5
2.4	Haftungsbeschränkung.....	5
3	RESULTATE GEBÄUDE-CHECK UND BEURTEILUNG.....	6
3.1	Zusammenfassung der belasteten Bauteile	6
3.2	Zusammenfassung der unbelasteten Bauteile	7
4	ZUSAMMENFASSUNG DER MASSNAHMEN	8
4.1	Sofortmassnahmen.....	8
4.2	Sanierung / Entfernung.....	8
4.3	Markierung	8
5	VORBEHALTE.....	8
6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND NORMEN.....	8

Anhang 1: Pläne und Probestellen

Anhang 2: Liste der Probenahmen und Sondierungen

Anhang 3: Resultate der Analysen

Anhang 4: Typenblätter der untersuchten Elemente

1 AUSGANGSLAGE

Auftrags-nummer	1502000003
Objekt	Feldacher 3 6244 Nebikon Gebäude-Nummer: 493 Parzellen-Nummer: 384
Diagnose-Typ	vor Bauarbeiten
Labor-Analytik	aatest Asbest Analysen, Lenzburg
Datum der Vorbegehung	02.06.2026
Datum der Begehung	02.06.2026
Berichtsversion	31.08.2026

2 AUFTRAG UND VORGEHEN

2.1 Auftrag, Zielsetzung und Umfang

Auftrag	Ziel der Bauschadstoff-Diagnose: • die Gefahr für die Nutzer abklären • die Gefahr für die Arbeitnehmer bei der geplanten Renovierung abzuklären • die Entsorgungswege der belasteten
Objekt	Gebäudeart, Bauperiode 1986-1990 (Geoportal LU) Gebäude mit 1 Wohnung
Vorgehen und Referenz-Dokumente	• Allgemeines Vorgehen: Gemäss Pflichtenheft der Vereinigung Asbestberater Schweiz VABS, Version 1.5 von 14. Februar 2020 durchgeführt. • Untersuchte Materialien und Stoffe: Gemäss Polludoc.ch und der Vollzugshilfe zur VVEA, Modul Bauabfälle. • Dringlichkeitsbeurteilung: Gemäss forum-asbest 2891 (suva.ch) "Dringlichkeit von Sanierungsmassnahmen"
Umfang	Die Diagnose umfasst das ganze Gebäude innen.
Untersuchte	Bauschadstoffe:

Schadstoffe	• Asbest • PCB • PAK • FCKW Nutzungsbedingte Schadstoffe: • Es werden keine nutzungsbedingte Bauschadstoffe erwartet.
--------------------	--

2.2 Untersuchung

Probenahme-Strategie	Die Strategie und Anzahl Proben orientiert sich an den Vorgaben der Fachverbände auf Polludoc.ch. Anzahl Proben gesamt: • 25 Stück Verputz: • 6 x Deck- / Grundputz Wand • 1 x Deck- / Grundputz Wand Cheminée • 1 X Deck- / Grundputz Decke Bodenbeläge und Kleber: • 3 x Teppichkleber/ Unterlagsboden Fliesenkleber: • 7 x Plattenbeläge/Kleber Boden • 2 x Plattenbeläge/Kleber Sockel • 3 x Plattenbeläge/Kleber Wand • 1 x Plattenbeläge/Kleber Cheminée • 1 x Plattenbeläge/Kleber Küchenzeile
Kataster der belasteten Standorte	Die Parzelle ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.
Spritzasbest-Verzeichnis	Auf Grund der Gebäudeart wird nicht davon ausgegangen, dass Spritzasbest vorhanden ist. Es wurde nicht überprüft, ob das Gebäude im Spritzasbest-Verzeichnis eingetragen ist.

Bedingungen während der Diagnose	Das Gebäude war während der Diagnose nicht benutzt.
---	---

2.3 Vollständigkeit

Mit dem oben beschriebenen Vorgehen kann davon ausgegangen werden, dass keine grösseren Mengen dieser umwelt- und/oder gesundheitsgefährdenden Baumaterialien unentdeckt bleiben. Speziell Asbest wurde jedoch oft unsystematisch eingesetzt (z.B. Mörtelkleber, Verputz) oder versteckt/nicht einsehbar verbaut. Kleine Mengen können daher selbst bei einer systematischen Gebäudeschadstoffuntersuchung unentdeckt bleiben. Auch ist es möglich, dass bei einem früheren Umbau alte Vorkommen nicht entdeckt wurden und es deshalb zu Kontamination kam, dessen Spuren noch heute vorhanden sind. Wüest AG kann aus den genannten Gründen keine Garantie auf Vollständigkeit der kritischen Bauteile geben.

2.4 Haftungsbeschränkung

Der Inhalt des vorliegenden Berichtes sowie die darin ermittelten Ergebnisse und Schlussfolgerungen basieren auf den zum Zeitpunkt der Verfassung der Wüest AG zur Verfügung stehenden Informationen und Dokumente, nach bestem Wissen. Der vorliegende Bericht darf nicht ohne Überprüfung auf geänderte Verhältnisse übertragen oder für andere Objekte verwendet werden.

Der vorliegende Bericht ist ausschliesslich für den auf dem Titelblatt bezeichneten Auftraggeber und/oder Bauherrschaft und die von ihm/ihnen beauftragten Unternehmungen bestimmt. Wüest AG leiht jegliche Haftung für direkte und indirekte Schäden gegenüber Dritten ab, welche sich auf diesen Bericht berufen. Der Schutz der Arbeitnehmenden und der Kollektivschutz sind bauseits zu gewährleisten.

4 ZUSAMMENFASSUNG DER MASSNAHMEN

4.1 Sofortmassnahmen

Es wurde kein Material festgestellt, das für die Nutzer des Gebäudes eine unmittelbare Gefahr darstellt (Dringlichkeitsstufe 1). Die gefundenen schadstoffhaltigen Materialien müssen alle 5 bis 10 Jahre kontrolliert werden.

4.2 Sanierung / Entfernung

Die vorgefundenen Materialien müssen von einer von der Suva anerkannten Sanierungsfirma entfernt werden. Details zu den Materialien finden sich auf den jeweiligen Datenblättern.

4.3 Markierung

Die vorgefundenen asbesthaltigen Materialien (AHM) müssen vom Auftraggeber klar sichtbar markiert werden, damit Personen, die an oder in unmittelbarer Nähe dieser Materialien Arbeiten ausführen, die Gefahr erkennen können.

5 VORBEHALTE

Keine Vorbehalte. Sämtliche Räumlichkeiten, Materialien und Anwendungen im Untersuchungsperimeter konnten untersucht werden.

6 RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND NORMEN

- Pflichtenheft der Vereinigung Asbestberater Schweiz VABS, Version 1.4 vom 1. Februar 2021
- Polludoc.ch und der Vollzugshilfe zur VVEA, Modul Bauabfälle
- Dringlichkeit von Sanierungsmassnahmen, FACH-Schema 2891
- Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen VVEA
- Vollzugshilfe zur VVEA, Art. 16, Modul Bauabfälle (2022)
- EKAS-Richtlinie 6503 "Asbest", Dezember 2008
- Suva Übersicht der Massnahmen sowie verschiedene Factsheets und Merkblätter

Anhang 2: Liste der Probenahmen und Sondierungen

Probe	Stock- werk	Raum / Ort	Beschreibung	Beprob (ja / nein)	Schadstoff	Asbest	PCB	PAK	FCKW	Dringlich- keit Sanierung	Massnahmen bei Sanierung
1	UG	Korridor	Plattenbeläge/Kleber Boden								
2	UG	Korridor	Plattenbeläge/Kleber Sockel								
3	UG	Korridor	Deck- / Grundputz Wand								
4	EG	Korridor	Plattenbeläge/Kleber Boden								
5	EG	Korridor	Plattenbeläge/Kleber Sockel								
6	EG	Korridor	Plattenbeläge/Kleber Wand								
7	EG	Büro	Teppichkleber/ Unterlagsboden								
8	EG	Büro	Deck- / Grundputz Wand								
9	EG	Du / WC	Plattenbeläge/Kleber Boden								
10	EG	Du / WC	Plattenbeläge/Kleber Wand								
11	EG	Küche	Plattenbeläge/Kleber Küchenzeile								
12	EG	Cheminée	Plattenbeläge/Kleber Cheminée								
13	EG	Cheminée	Deck- / Grundputz Wand Cheminée								
14	EG	Wohnen	Deck- / Grundputz Decke								
15	1. OG	Zimmer 2	Teppichkleber/ Unterlagsboden								
16	1. OG	Zimmer 2	Deck- / Grundputz Wand								
17	1. OG	Zimmer 3	Teppichkleber/ Unterlagsboden								
18	1. OG	Zimmer 3	Deck- / Grundputz Wand								
19	1. OG	Bad	Plattenbeläge/Kleber Boden								
20	1. OG	Bad	Plattenbeläge/Kleber Wand								
21	1. OG	Fassade	Deck- / Grundputz Wand								
22	1. OG	Balkon	Plattenbeläge/Kleber Boden								
23	EG	Eingang	Plattenbeläge/Kleber Boden								
24	EG	Eingang	Deck- / Grundputz Wand								
25	EG	Balkon	Plattenbeläge/Kleber Boden								
26											
27											
28											
Abkürzungen					Dringlichkeit Sanierung						
	PCB	Polychlorierte Biphenyle			gemäss FACH-Schema 2891						
	PAK	Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe			Stufe 1	Sanierung einleiten, ev. Sofortmassnahmen					
	FCKW	Fluorchlorkohlwasserstoffe			Stufe 2	Sanierung empfohlen, Neubeurteilung nach 2-5 Jahren					
	Hg	Quecksilber			Stufe 3	Sanierung vormerken, Sanierung nach baulichen Eingriffen					

Anhang 3: Resultate der Analysen

Aatest AG
Niederlenzer Kirchweg 1
5600 Lenzburg

Tel 062 891 33 49
aatest@aatest.ch
www.aatest.ch

aatest

Wüest AG
Hummel Remo
Vorstatt 35
6244 Nebikon

Bericht HCH-T0A

Objekt Nebikon Feldacher 3
KTR 1120000007

Auftragsumfang Asbestanalyse

Auftraggeber Wüest AG
Hummel Remo
Vorstatt 35
6244 Nebikon

Rechnungsadresse Wüest AG
Vorstatt 35
6244 Nebikon

Anspr. Kunde Müller Jeanine
Auftragserteilung 06.03.2026
Probeneingang 10.03.2026
Bemerkung 268641

E-Mail erneuerungsbau@wuest.ch

Lenzburg, 13.03.2026

Michael Romer | Laborleiter



Die Analysenergebnisse haben nur Gültigkeit für das geprüfte Probenmaterial. Ohne Gegenbericht des Auftraggebers werden das Probenmaterial nach 1 Jahr und die Unterlagen nach 10 Jahren entsorgt. Der Bericht darf nicht auszugsweise kopiert werden.

Analyse Auswertung

Probe Nr	Kundenbezeichnung	Asbesttyp	Asbestanteil	
Position	Material	Farbe	andere Fasern	Hinweis
1	UG Korridor Plattenbeläge/Kleber Boden	-		n.n.
Pos 1	Mörtel / Kleber	mittel grau / hell grau / weiss	-	OA

2	UG Korridor Plattenbeläge/Kleber Sockel	-	n.n.	
Pos 2	Mörtel / Kleber	mittel grau / beige / weiss	-	OA

3	UG Korridor Deck- / Grundputz Wand		-	n.n.
Pos 3	Putz / Spachtelmasse	weiss / hell grau	-	OA

4	EG Korridor Plattenbeläge/Kleber Boden	-	n.n.	
Pos 4	Mörtel / Kleber	mittel grau / weiss	-	OA

5	EG Korridor Plattenbeläge/Kleber Sockel	-	n.n.	
Pos 5	Mörtel / Kleber	mittel grau / hell grau / weiss	-	OA

6	EG Korridor Plattenbeläge/Kleber Wand	-	n.n.	
Pos 6	Mörtel / Kleber	hell grau	-	OA

7	EG Büro Teppichkleber/ Unterlagsboden		-	n.n.
Pos 7	Teppich mit Rückständen	hell braun / beige / mittel grau	-	OA

8	EG Büro Deck- / Grundputz Wand	-	n.n.	
Pos 8	Putz / Spachtelmasse	weiss / hell grau	-	OA

Hinweis zu Asbestanteil: Gehaltsschätzung in Gewichts-% bezüglich Originalmaterial, es handelt sich um Orientierungswerte. n.n. bedeutet, dass kein Asbest nachgewiesen wurde, <0.1% bedeutet, dass Asbest positiv nachgewiesen wurde. Asbesthaltige Materialien sind unabhängig vom Asbestgehalt ordnungsgemäss zu behandeln und zu entsorgen. In der Schweiz existiert keine gesetzliche Gehaltsgrenze, unterhalb derer ein Material trotz Nachweis als asbestfrei gilt. Die Analysemethodik basiert auf dem Verfahren „HSG 248, Appendix 2“. Weitere Angaben zu Methodik oder Messunsicherheit werden auf Anfrage bekannt gegeben.

Analyse Auswertung

Probe Nr	Kundenbezeichnung	Asbesttyp	Asbestanteil	
Position	Material	Farbe	andere Fasern	Hinweis
9	EG Du / WC Plattenbeläge/Kleber Boden	-		n.n.
Pos 9	Mörtel / Kleber	mittel grau / hell grau	-	OA
10	EG Du / WC Plattenbeläge/Kleber Wand	-		n.n.
Pos 10	Mörtel / Kleber	dunkel grau / hell grau / weiss	-	OA
11	EG Küche Plattenbeläge/Kleber Küchenzeile	-		n.n.
Pos 11	Mörtel / Kleber	dunkel grau / hell grau	-	OA
12	EG Cheminée Plattenbeläge/Kleber Cheminée	-		n.n.
Pos 12	Mörtel / Kleber	mittel grau / weiss	-	OA
13	EG Cheminée Deck- / Grundputz Wand Cheminée	-		n.n.
Pos 13	Putz / Spachtelmasse	weiss / hell grau / mittel grau	-	OA
14	EG Wohnen Deck- / Grundputz Decke	-		n.n.
Pos 14	Putz / Spachtelmasse	weiss / hell grau	-	OA
15	1. OG Zimmer 2 Teppichkleber/ Unterlagsboden	-		n.n.
Pos 15	Teppich mit Rückständen	mittel grau / mittel braun / hell braun	organische Fasern	OA

Hinweis zu Asbestanteil: Gehaltsschätzung in Gewichts-% bezüglich Originalmaterial, es handelt sich um Orientierungswerte. n.n. bedeutet, dass kein Asbest nachgewiesen wurde, <0.1% bedeutet, dass Asbest positiv nachgewiesen wurde. Asbesthaltige Materialien sind unabhängig vom Asbestgehalt ordnungsgemäss zu behandeln und zu entsorgen. In der Schweiz existiert keine gesetzliche Gehaltsgrenze, unterhalb derer ein Material trotz Nachweis als asbestfrei gilt. Die Analysemethodik basiert auf dem Verfahren „HSG 248, Appendix 2“. Weitere Angaben zu Methodik oder Messunsicherheit werden auf Anfrage bekannt gegeben.

Analyse Auswertung

Probe Nr	Kundenbezeichnung		Asbesttyp	Asbestanteil
Position	Material	Farbe	andere Fasern	Hinweis
16	1. OG Zimmer 2 Deck- / Grundputz Wand		-	n.n.
Pos 16	Teppich mit Rückständen	diverse	organische Fasern	OA

17	1. OG Zimmer 3 Teppichkleber/ Unterlagsboden		-	n.n.
Pos 17	Teppich mit Rückständen	mittel braun / beige / mittel grau	organische Fasern	OA

18	1. OG Zimmer 3 Deck- / Grundputz Wand		-	n.n.
Pos 18	Teppich mit Rückständen	diverse	organische Fasern	OA

19	1. OG Bad Plattenbeläge/Kleber Boden	-	n.n.	
Pos 19	Mörtel / Kleber	mittel grau / weiss	-	OA

20	1. OG Bad Plattenbeläge/Kleber Wand	-	n.n.	
Pos 20	Mörtel / Kleber	hell grau / beige / weiss	organische Fasern	OA

21	1. OG Fassade Deck- / Grundputz Wand		-	n.n.
Pos 21	Putz / Spachtelmasse	weiss / mittel grau	-	OA

22	1. OG Balkon Plattenbeläge/Kleber Boden	-	n.n.	
Pos 22	Mörtel / Kleber	mittel grau	-	OA

23	EG Eingang Plattenbeläge/Kleber Boden		-	n.n.
Pos 23	Mörtel / Kleber	dunkel grau / hell grau	-	OA

Hinweis zu Asbestanteil: Gehaltsschätzung in Gewichts-% bezüglich Originalmaterial, es handelt sich um Orientierungswerte. n.n. bedeutet, dass kein Asbest nachgewiesen wurde, <0.1% bedeutet, dass Asbest positiv nachgewiesen wurde. Asbesthaltige Materialien sind unabhängig vom Asbestgehalt ordnungsgemäss zu behandeln und zu entsorgen. In der Schweiz existiert keine gesetzliche Gehaltsgrenze, unterhalb derer ein Material trotz Nachweis als asbestfrei gilt. Die Analysemethodik basiert auf dem Verfahren „HSG 248, Appendix 2“. Weitere Angaben zu Methodik oder Messunsicherheit werden auf Anfrage bekannt gegeben.

Analyse Auswertung

Probe Nr	Kundenbezeichnung	Asbesttyp	Asbestanteil	
Position	Material	Farbe	andere Fasern	Hinweis

24	EG Eingang Deck- / Grundputz Wand	-	n.n.	
Pos 24	Putz / Spachtelmasse	weiss / hell grau / dunkel grau	-	OA

25	EG Balkon / Plattenkleber	-	n.n.
Pos 25	Mörtel / Kleber	mittel grau / dunkel grau	-

Hinweis zu den Ergebnissen

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

Hinweis zu Asbestanteil: Gehaltschätzung in Gewichts-% bezüglich Originalmaterial, es handelt sich um Orientierungswerte. n.n. bedeutet, dass kein Asbest nachgewiesen wurde, <0.1% bedeutet, dass Asbest positiv nachgewiesen wurde. Asbesthaltige Materialien sind unabhängig vom Asbestgehalt ordnungsgemäss zu behandeln und zu entsorgen. In der Schweiz existiert keine gesetzliche Gehaltsgrenze, unterhalb derer ein Material trotz Nachweis als asbestfrei gilt. Die Analysemethodik basiert auf dem Verfahren „HSG 248, Appendix 2“. Weitere Angaben zu Methodik oder Messunsicherheit werden auf Anfrage bekannt gegeben.