Appenzell Ausserrhoden

Baugesuch

B1

Das vollständige Gesuch ist in **mindestens dreifacher Ausfertigung** und zusätzlich **in elektronischer Form** bei der **Standortgemeinde** einzureichen.

Gemeinde	**Heiden**	Gesuchsart	
Eingangsdatum	03. Juli 2026	☒ Bau- / Anlagengesuch	
BG-Nummer	26 - 085	☐ Bauermittlungsgesuch	

1. Allgemeine Angaben

Gesuchsteller/in (Bauherrschaft)

Name / Firma	**Cédric Kriebel | synaron AG**	Telefon	
Strasse und Nr.	**Langenegg 1**	Mobile	**079 916 44 45**
PLZ und Ort	**9038 Rehetobel**	E-Mail	**cédric.kriebel@ruckstuhl.org**

Grundeigentümer/in (sofern nicht mit Gesuchsteller/in identisch)

Name / Firma		Telefon	
Strasse und Nr.		Mobile	
PLZ und Ort		E-Mail	

Projektverfasser / Installationsfirma (sofern nicht mit Gesuchsteller/in identisch)

Name / Firma	**Simon Eicher | smoon architektur gmbh**	Telefon	**071 556 35 00**
Strasse und Nr.	**Letzaustrasse 5**	Mobile	
PLZ und Ort	**9462 Montlingen**	E-Mail	**se@smoon.ch**

☐ Separate Rechnungsadresse (bitte ankreuzen und unter Punkt 7 angeben); ohne anderslautende Angaben wird die Bauherrschaft als Gebührenadressat aufgeführt

☐ Vollmachterteilung (bitte ankreuzen und **Zusatzformular B2** oder eine separate Vollmacht beilegen)

2. Angaben zum Bauvorhaben

Lage des Bauvorhabens

Strasse / Weiler	**Poststrasse**	Haus Nr.	**5a / 5b**
Parz. Nr.	**281 + 282**	Assek. Nr.	861
Grundstücksfläche		Koordinaten	

Art des Bauvorhabens

☐ Neubau	☐ Wiederaufbau	☒ Anbau / Erweiterung	☒ Umbau / Sanierung
☐ Abbruch / Rückbau	☒ Nutzungsänderung	☐ andere	
☐ Projektänderung zum Baugesuch Nr.		vom	

Bezeichnung und Kurzbeschrieb des Bauvorhabens

Umbau und Sanierung Mehrfamilienhäuser, Einbau Wohnung in Untergeschoss, Umnutzung Gewerbe im Erdgeschoss zu Wohnen und Gewerbe, Anbau Balkonvorbauten südlich, Ausbau Dachgeschosse in Wohnung

3. Visierung

☐ Das Vorhaben wird ausgesteckt ab **28.07.2026** ☐ Das Vorhaben ist bereits ausgesteckt

4. Angaben zur Bauausführung

Konstruktion, Materialwahl und Farbgebung der Baute

Bauart: ☒ Massivbau ☒ Holzbau
☐ andere

	Kellergeschoss	Erdgeschoss	Obergeschosse / Dachgeschoss
Aussenwände	**Massivbau**	**Massivbau/Holz**	**Massivbau / Holz**
Zwischenwände	**Massivbau**	**Massivbau / Holz**	**Massivbau / Holz**
Decken	**Holz**	**Holz**	**Holz**
Befensterung	**Holz**	**Holz**	**Holz**
Bedachung			**Ziegeleindeckung**
Dachneigung			

Ausführungs- und Befestigungsart bei Strassen, Wegen und Plätzen: **Asphalt bestehend**

Entwässerungsart::

Anzahl Geschosse:

Anzahl Wohnungen: bestehend **4** projektiert **10** total **14**

Autoabstellplätze (bei grösseren Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate Parkplatzberechnung beizulegen)

	Sammelgarage	Einzelgarage	Im Freien	Total	davon für Besucher
Bestehende Parkplätze				**0**	
Projektierte Parkplätze				**0**	
Insgesamt	**0**	**0**	**0**	**0**	

Kinderspielplätze

Kinderspielplatz vorhanden ☐ ja ☒ nein Fläche **0** m²

Kinderspielplatz vorgesehen ☐ ja ☒ nein Fläche **0** m²

Voraussichtliche Baukosten

Gesamtkosten ca. Fr. **ca. 1'700'000**

Bei Umbauten: Umbaukosten und geschätzter Gebäudemehrwert ca. Fr.

Davon Umgebungskosten ca. Fr. **10'000**

5. Technische Angaben / Umgebung

Bitte zutreffende Aspekte ankreuzen. Die nachfolgende Liste umfasst nur die geläufigsten Besonderheiten mit den erforderlichen zusätzlichen Unterlagen. Die Nach- bzw. Einforderung weiterer Angaben / Unterlagen, auch für Nebenbewilligungen, bleibt vorbehalten.

		Spezialformulare
Nutzungszone	☒ innerhalb Bauzone ☐ ausserhalb Bauzone	→ Formular B10
Energie	**Energienachweispflicht** (gemäss Art. 8 kEnG sowie Art. 2b kEnV) Nachweispflicht gegeben ☒ ja ☐ nein Energiedossier liegt bei ☐ ja ☒ nein (vor Baubeginn einzureichen) Nachweis nach Minergie ☐ ***(mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn der Energienachweis genehmigt ist)***	→ Energiedossier EN-AR (plus notwendige Zusatzformulare EN-101 bis EN-141)

		Spezialformulare
Energie	**Wärmeerzeugung** Bisher: ☐ Öl ☐ Gas ☐ Elektro ☐ Holz ☒ Fernwärme ☐ Wärmepumpe ☒ keine Veränderung der Wärmeerzeugung Neu: ☐ Öl ☐ Gas ☐ Elektro ☐ Holz ☐ Fernwärme ☐ Wärmepumpe **Tankanlage** Bisher: ☐ Öl (< 4'000 l Inhalt) ☐ Öl (> 4'000 l Inhalt) ☐ Flüssiggas ☐ keine Veränderung an der Tankanlage Neu: ☐ Öl (< 4'000 l Inhalt) ☐ Öl (> 4'000 l Inhalt) ☐ Flüssiggas	→ Formular B50 oder B60 → Formular B50
Trinkwasser	☒ Öffentliche Wasserversorgung (Normalfall) ☐ Private Quelle	→ Anschlussgesuch Trinkwasser (Gemeinde)
Regenabwasser	☒ Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Regenabwasser (Veränderung von Gebäude- und Umgebungsflächen mit Regenabwasseranfall: Flächenvergrösserung/-verminderung; Ableitung von Regenabwasser; andere Befestigungsart; Retention, u. a.)	→ Formular B20 → Formular Dimensionierung von Retentionsanlagen
Schmutzabwasser	☐ Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Schmutzabwasser (Neubauten; abwassertechnische Sanierung bestehender Bauten; Veränderung durch bewohnbare An-/Nebenbauten; Veränderungen von abwasserrelevanten Produktionsanlagen)	→ Formular B20
Gewässer	☐ Im Gewässerabstandsbereich von 6 m gegenüber offenem oder eingedoltem Gewässer ☐ Raumbedarf / Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung betroffen ☐ Bauliche Veränderungen eines Gewässers (Materialentnahme, Einleitung, Bachquerung usw.)	
Grundwasser	☐ Grundwasserschutzzone: ☐ S1 ☐ S2 ☐ S3 ☐ provisorisch ☐ Grundwasserschutzareal ☐ Gewässerschutzbereich Ao/Au ☐ Pumpversuche ☐ Einbauten ins Grundwasser ☐ Grundwasserabsenkung / Wasserhaltung (Au)	
Erdsonden	☐ Erdsonden ☐ Sondierung / Sondierbohrung	→ Formular B60 oder B61
Boden	☐ Terrainveränderungen ☐ gewachsener Boden betroffen	→ Bodenschutzkonzept
Altlasten	☐ Altlastenbelasteter Standort	
Radon	☐ Naturbodenkeller ☐ Erdberührende Räume mit Personenaufenthalt > 15 Stunden/Woche	
Erschliessung	☐ Nationalstrasse N25 ☐ Kantonsstrasse ☐ Gemeindestrasse ☐ Privatstrasse	
Wanderwege	☐ Eingriff ins Wanderwegnetz (z. B. Belagsänderung, dauerhafte oder temporäre Unterbrechung usw.)	→ Mitbericht VAW
Schutzraumbau	☐ Neubau von ständig bewohnten Gebäuden (Wohnhaus, Spital, Heim)	→ Formular B70 oder B71
Lärm	☐ Im Nahbereich von Kantonsstrassen, Bahnlinie, Schiessanlage, lärmiger Betrieb/Anlage	
Wald	☐ Waldabstand < 20 m ☐ Baute im Wald ☐ Rodung erforderlich	→ Formular Rodungsgesuch (nur bei Rodungen)
Natur- und Heimatschutz	☐ Landschaftsschutzzone ☐ Naturschutzzone ☐ Häusergruppe / Weiler ☐ Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung ☐ Ortsbildschutzzone der Gemeinde ☐ Naturobjekt ☐ Kulturobjekt betroffen / in Umgebung ☐ Wildruhezone „Südliches Appenzeller Hinterland"	
Neophyten	☐ Neophytenstandort betroffen (invasive gebietsfremde Pflanzen)	
Gewerbe/Industrie	☒ Gewerbe- / Industriebaute, Fachmärkte, Verwaltungs- / Dienstleistungsgebäude	→ Formular B40
Landwirtschaft	☐ Vollerwerbsbetrieb ☐ Nebenerwerbsbetrieb ☐ Freizeitlandwirtschaft	→ Formular B30/B31
Gravitative Naturgefahren	☐ Naturgefahren gemäss Gefahrenkarte / Zonenplan Gefahren betroffen (innerhalb Bauzone) ☐ Bagatellfall gemäss Leitfaden Objektschutznachweis → Formular B15 nicht erforderlich ☐ Naturgefahren gemäss Gefahrenhinweiskarte betroffen (ausserhalb Bauzone) ☐ Bagatellfall gemäss Leitfaden Objektschutznachweis → Formular B15 nicht erforderlich	→ Formular B15 → Formular B15

6. Beilagen zum Baugesuch

Allgemeine Unterlagen und Formulare

- [x] Baubeschrieb (in Ergänzung zu den Plänen, falls erforderlich)
- [ ] Nachweis Einhaltung Ausnützungsziffer / Baumassenziffer
- [ ] Fotodokumentation (bei Bedarf bzw. auf Verlangen der Behörde)
- [x] Untersuchungsbericht Gefahrenstoffe (bei Abbruch)
- [ ] Energienachweis
- [ ] Formular Dimensionierung von Retentionsanlagen
- [ ] Formular Lärmschutznachweis
- [ ] _____
- [ ] _____
- [ ] _____
- [ ] _____
- [ ] _____

Zusatzformulare

- [ ] Formular B2 (Vollmacht)
- [ ] Formular B5 (Solaranlagen)
- [ ] Formular B10 (Bauen ausserhalb Bauzonen)
- [ ] Formular B15 (Objektschutznachweis Naturgefahren)
- [x] Formular B20 (Liegenschaftsentwässerung)
- [ ] Formular B30/B31 (Landwirtschaft / Zusatzblatt Tierbestand)
- [x] Formular B40 (Gewerbe und Industrie)
- [ ] Formular B50 (Feuerungs- und Brennstoffanlagen)
- [ ] Formular B60/B61 (Wärmepumpen / Grundwasser)
- [x] Formular B70/B71 (Dispensation oder Genehmigung Schutzraumbau)
- [x] Formular B80 (Entsorgungskonzept)

Planunterlagen (Farbgebung gemäss Art. 47 Abs. 6 BauV)

Anzahl	Bezeichnung	Plan-Nr.	Massstab	Datum	Erläuterungen
3	Situationsplan	100	1:500	03.07.2026	Zu erstellen auf Fotokopie des gültigen Grundbuchplanes (bei Vorhaben im ordentlichen Verfahren beglaubigte Kopie); daraus ersichtlich: Lage des Grundstücks, Lage/Masse des Vorhabens, Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen.
3	Grundrissplan	300	1:100	03.07.2026	Alle Geschosse ersichtlich (M 1:100), unter Angabe der technischen Anlagen, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Boden- und Fensterflächen sowie der Hauptaussenmassen.
3	Umgebungsplan	200	1:100	03.07.2026	Darstellung der Umgebungsgestaltung einschliesslich Terrainveränderungen, Mauern, Parkplätze, Wege, Spielplätze, Freizeit- und Gartenanlagen usw. Der Plan hat sich auf das ganze Grundstück zu beziehen.
3	Schnitt- und Fassadenpläne	400 / 410	1:100	03.07.2026	Inkl. Angaben der Höhenkoten, des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie des massgeblichen Höhenbezugspunktes (M 1:100). In Ortsbildschutzzonen zusätzlich Fassaden der Nachbargrundstücke abbilden (bei Bedarf bzw. auf Verlangen).
	Kanalisations- / Entwässerungsplan				Bei Neuanschluss / Veränderung eines bestehenden Anschlusses (Schmut- oder Meteorwasser) sowie bei alternativer Abwasserentsorgungsart einzureichen.
3	**Bauvisiere**	510	1:200	03.07.2026	
3	**Farb- und Materialkonzept Fassade**	600	1:100 / 500 / 2	03.07.2026	
3	**Details Dachgauben**	610	1:10	03.07.2026	

7. Bemerkungen / Hinweise der Bauherrschaft

8. Unterschriften

Die Unterzeichnenden bestätigen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen und Angaben.

Appenzell Ausserrhoden

Liegenschaftsentwässerung B20

Zusatzformular zum Baugesuch

- Dieses Zusatzformular ist für **sämtliche abwasserrelevante Bauvorhaben (Schmutzwasser, Meteorwasser, Mischwasser)** einzureichen. **Ausnahme**: Gewerbliche und industrielle Abwässer sind im **Zusatzformular B40** (Gewerbe und Industrie) zu erfassen.
- Bei Einleitung von Meteorwasser in oberirdische Gewässer ist das Formular „**Dimensionierung von Retentionsanlagen**" einzureichen.
- Die **Einforderung** von **zusätzlichen Unterlagen** zur Beurteilung des Bauvorhabens bzw. von Besonderheiten **bleibt vorbehalten**.
- Das Formular orientiert sich an der **VSA-Norm SN 592000**, Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung.
- Das Formular hat **ergänzenden Charakter** und ist **immer zusammen mit dem Formular B1** (Baugesuch) einzureichen.

Gemeinde	**Heiden**	Bezeichnung Bauvorhaben	**Umbau Mehrfamilienhäuser mit Balkonvorbaute**
Eingangsdatum	03. Juli 2026		
BG-Nummer	26 - 085	Gesuchsteller/in	**synaron AG, Langenegg 1, 9038 Rehetobel**

1. Angaben gemäss generellem Entwässerungsplan der Gemeinde (GEP)

Entwässerungssystem im fraglichen Gebiet

- [x] Mischsystem — [x] bestehend — [ ] geplant
- [ ] Trennsystem — [ ] bestehend — [ ] geplant
- [ ] ausserhalb der Bauzone: — [ ] Anschlussbereich der öffentlichen Kanalisation — [ ] Ausserhalb des Anschlussbereichs der öffentlichen Kanalisation

Versickerungsmöglichkeiten gemäss GEP Zustandsbericht Versickerung (www.geoportal.ch)

[ ] Modell Gemeinde [ ] Modell Kanton

- [x] keine — Keine über die natürliche Belastung hinausgehende Versickerungsmöglichkeiten resp. Ausschlussgebiete; Versickerung über die Schulter in der Regel möglich
- [ ] abzuklären — In der Regel nur flächenhafte Versickerungsmöglichkeiten über die Schulter, in Mulden, Kiesschichten oder Sickersträngen. → hydrogeologischer Nachweis (zwingend bei geplanter Retention)
- [ ] gut — In der Regel mindestens flächenhafte Versickerung und dezentrale kleinere Anlagen möglich (Versickerung Meteorabwasser).

Bemerkungen

2. Schmutzabwasser

	Entsorgungsart	bisher	neu	
[x]	Kanalisationsanschluss	[x]	[ ]	[ ] an Privatkanal (Mitbenützungsvereinbarung beilegen) [x] an Gemeinde- / Verbandskanal
[ ]	Kleinkläranlage	[ ]	[ ]	Anlagetyp / Hersteller Anlagegrösse (Einwohnergleichwerte)
[ ]	Stapelung / Abnahmevertrag mit Gemeinde bzw. Abwasserverband	[ ]	[ ]	
[ ]	Abflussloser Schacht	[ ]	[ ]	
[ ]	Jauchegrube / landwirtschaftliche Verwertung	[ ]	[ ]	

Bemerkungen **bestehender Anschluss wird weiterverwendet**

3. Regenabwasser (neue oder umgestaltete Bauteile)

		Fläche (m²)	Material	Verfugung offen / dicht	Versickerung (1. Priorität)	Retention (2. Priorität)	Humusierung / Begrünung	Ableitung in Kanalisation (*)
☐	Wege / Plätze							
☐	Zufahrten							
☐	Parkplätze							
☒	Dachflächen	**21.48**	**Holzrost (Balkone und Dachterrasse)**					**x**
☐	Hangdrainagen							
☐	Sickerleitungen							
☐								
☐								

(*) Falls Ableitung in Kanalisation:

☐ private Regenabwasser-Kanalisation

☐ Neue Einleitung in Gewässer

☐ Bestehende Einleitung in Gewässer

Kanal-Durchmesser bei Einleitung: _____ mm

☒ öffentliche Kanalisation:

☐ Regenabwasser-Kanalisation

☒ Gemeinde

☐ Kanton (nach Rücksprache)

☒ Mischwasser-Kanalisation

☐ Berechnung Versickerung / Retention gemäss Beilage

4. Regenwassernutzung

Angeschlossene, entwässerte Fläche _____ m²

Speichervolumen Brauchwasser _____ m³

☐ Kombiniert mit Versickerung / Retention

5. Bemerkungen

Dachfläche und Balkone werden über bestehende Anschlüsse in die bestehende Mischwasser-Kanalisation geleitet

6. Beilagen

☐ Entwässerungsplan (_____ -fach; bei Projekten mit Abwasseranfall zwingend einzureichen)

(Angaben: Leitungsmaterial, Leitungsdurchmesser, Leitungsgefälle, Retention / Abflussdrosselung, Anschlusspunkte an bestehende Kanalisation; Farbgebung: häusliches Abwasser = rot, gewerblich-industrielles Abwasser = braun, unverschmutztes Abwasser / Regenabwasser = blau)

☐ Versickerungsprojekt (_____ -fach)

☐ Hydrogeologischer Nachweis
(Baugrunduntersuchung, Sickerversuch, Baggerschlitz usw.; bei Retention und Versickerungsmöglichkeit „abzuklären" gemäss Punkt 1 zwingend)

☐ Regenwassernutzungsprojekt (_____ -fach)

☐ Mitbenützungsvereinbarung (Anschluss an private Kanalisation; 1-fach)

☐ Kleinkläranlagenprojekt (_____ -fach)

☐ Zustandsprotokoll Kanalfernsehaufnahme best. private Schmutzwasserleitungen (1-fach; falls letzte Aufnahme älter als 10 Jahre)

☐ Berechnungsformular „Dimensionierung von Retentionsanlagen"

7. Unterschrift

Appenzell Ausserrhoden

Gewerbe und Industrie

B40

Zusatzformular zum Baugesuch

- Dieses Zusatzformular ist für **sämtliche Industrie- und Gewerbebetriebe, Fachmärkte, Verwaltungs- / Dienstleistungsgebäude** usw. auszufüllen.
- Die **Einforderung** von **zusätzlichen Unterlagen** zur Beurteilung des Bauvorhabens bzw. von Besonderheiten **bleibt vorbehalten**.
- Das Formular hat **ergänzenden Charakter** und ist **immer zusammen mit dem Formular B1** (Baugesuch) einzureichen.
- Sowohl die **neuen** als auch sämtliche im Zusammenhang mit dem Vorhaben **bereits bestehenden Anlagen**, technischen Einrichtungen, Maschinen, usw. sind in den Plänen **einzuzeichnen** (schwarz = bestehend, rot = neu, gelb = Abbruch). Es können auch Ablaufschemata beigelegt werden. Beim Entwässerungsplan ist die Kanalisation für häusliche Abwässer rot, gewerblich-industrielle Abwässer braun und unverschmutzte Abwässer (unverschmutztes Regenwasser, Kühlwasser, usw.) blau einzuzeichnen.
- Auf einer **separat beizulegenden Liste** sind **alle neuen Anlagen, Maschinen und technischen Einrichtungen** aufzulisten, die Umweltbelastungen durch Abluft, Abwasser, Lärm, Erschütterungen oder Abfall verursachen. Ausserdem solche, die bezüglich Brand- und Arbeitnehmerschutz relevant sind wie z.B. Lüftungs-, Abluftreinigungs- und Absauganlagen, Anlagen zum Spritzen, Trocknen und Einbrennen von Farben oder Lacken, Pulverbeschichtungsanlagen, Druckereianlagen, Entfettungsbäder, Galvanikanlagen, Chemieanlagen, Gasflaschenlager, Dampfkessel und –gefässe, Flüssiggasanlagen, Prozessfeuerungsanlagen, Anlagen mit radioaktiven Stoffen oder zur Erzeugung ionisierender Strahlen, Laboreinrichtungen, Anpassrampen, Aufzugs-, Hebe- und Krananlagen, Lager- und Fördereinrichtungen, Bearbeitungszentren, CNC-Maschinen, Schweissanlagen, Zerkleinerungsanlagen, Pressen, Abfüllanlagen, usw. Auf Verlangen sind dem Amt für Umwelt technische Merkblätter und Sicherheitsdatenblätter einzureichen.

Gemeinde	Heiden	Bezeichnung Bauvorhaben	**Umbau Mehrfamilienhäuser mit Umnutzung Gewerbe im Erdgeschoss in Wohnen und Gewerbe**
Eingangsdatum	03. Juli 2026		
BG-Nummer	26 - 085	Gesuchsteller/in	**synaron AG, Langenegg 1, 9038 Rehetobel**

1. Allgemeine Angaben

Unternehmung **noch nicht abschliessend bekannt, wird nach Umbau/Sanierung vermietet**

Strasse _____ PLZ und Ort _____

Kontaktperson _____ E-Mail _____

Telefon (Direktwahl) _____ Fax _____

Projektverfasser _____ E-Mail _____

Telefon (Direktwahl) _____ Fax _____

Bau-/Montagebeginn (geplant) _____

Fertigstellung (geplant) _____

Mitarbeitende

Anzahl Mitarbeitende total _____ davon _____ männlich und _____ weiblich

Anzahl Mitarbeitende Produktion _____ davon _____ männlich und _____ weiblich

Betriebs- und Tätigkeitsbereiche

Welche generellen Betriebs- / Geschäftsbereiche sind im Projekt enthalten bzw. davon betroffen?

- ☐ Produktion
- ☐ Medizin
- ☐ Abfallbeseitigung / Recycling
- ☐ Forschung
- ☐ Umschlag / Lagerung
- ☐ Verwaltung / Administration
- ☐ Werkstatt
- ☐ Verkauf / Handel
- ☐ _____
- ☐ Restauration / Kantine → Anzahl warme Mahlzeiten pro Tag: _____

Welche generellen Tätigkeitsbereiche sind im Projekt enthalten bzw. davon betroffen?

- ☐ Metallbearbeitung
- ☐ Foto / Repro / Druck
- ☐ Labor
- ☐ Bauuntemehmung / Werkhof
- ☐ Chemisch technische Produkte
- ☐ Textilveredlung
- ☐ Karosseriespengler / -spritzerei
- ☐ Malen / Lackieren / Beschichten
- ☐ Holzbearbeitung
- ☐ Auto- / Landmaschinenwerkstatt
- ☐ Lebensmittelverarbeitung
- ☐ _____

Managementsystem

Besteht ein zertifiziertes Managementsystem? ☐ ISO 9000 ff ☐ ISO 14000 ff ☐ _____ ☐ geplant ☐ nein

Störfallvorsorge

Fällt der heutige oder zukünftige Betrieb in den Geltungsbereich der Störfallverordnung (StFV)? (Wenn ja, Kurzbericht erstellen oder aktualisieren und beilegen.) ☐ ja ☐ nein

Umweltverträglichkeit

Untersteht die Anlage der UVP-Pflicht? ☐ ja ☐ nein

2. Gebäude- und Dachkonstruktion

	Konstruktion	Aussenwände	Innenwände	Böden
Untergeschoss				
Erdgeschoss	**Massivbau / Holz**	**Massivbau / Holz**	**Holz / Leichtbau**	**noch nicht bekannt**
Obergeschoss				
Dachgeschoss				

Hauptdach: **Holz** Vordächer: **Holz** Dachlichter: _____

3. Stoffe / Erzeugnisse

Welche (gesundheits-, umwelt-, brand- oder explosionsgefährdenden) Stoffe oder Erzeugnisse werden gelagert? (bitte Tabelle ausfüllen oder auf Beiblatt deklarieren)

Bezeichnung (Stoff / Erzeugnis)	Spezifikation (UN-Nummer)	Max. Lagermenge (kg)	Lagerart (Tank, Fässer, Bidons, usw.)

Bemerkungen _____

4. Abluft

Entstehen Gerüche oder anderweitig belastete Luft? ☐ ja ☒ nein

Wenn ja, bitte nachfolgende Tabelle ausfüllen, Abluftführungs-/Lüftungspläne beilegen und Minderungsmassnahmen aufführen.

Anlagenbezeichnung	Anzahl	Betriebsdauer (h/Jahr)	Stoff/e in der Luft	Verbrauch (kg/Jahr)	Abluftführung [1]	Abluftreinigung [2]	Höhe 1 (m) [3]	Höhe 2 (m) [4]	Abgaszusammenführung [6]	Ausstossrichtung [7]	Volumenstrom (m³/h)	Geschwindigkeit (m/s)

Legende (bitte in den entsprechenden Spalten die nachfolgenden Abkürzungen einfügen)

1) Abluftführung:

1 = Abluftanlage der Anlage mit Raumabluftanlage gekoppelt

2 = Abluftanlage mit eigenem Lüftungsschacht nach aussen

3 = Anlage steht in einem Raum mit Raumabluftanlage

4 = Natürliche Entlüftung (Türen und Fenster)

5 = Lagerraumentlüftung

2) Abluftreinigung

--- = keine

A = Wäscher/Absorber

B = Gewebefilter

C = Aktivkohle-/Adsorbtionsfilter

D = Zyklon

E = Lösemittelrückgewinnungsanlage

F = Nachverbrennung

G = Kondensation

H = Biowäscher

I = Biofilter

J = Elektrofilter

3) Höhe 1 Höhe Abluftaustritt über Grund

4) Höhe 2 Abluftaustausch über Gebäudeoberkante

5) Dach F = Flach, G = Giebel, S = Shed

6) Abgase Ja/Nein (Zusammenführung mit Heizungsabgasen)

7) Ausstoss S = senkrecht, W = waagrecht

5. Entwässerung

Betriebsabwasser

Welche Abwasserarten werden aus den Gebäuden und Anlagen abgeleitet

☐ Kühlwasser: _____ m³/Arbeitstag ☐ verschmutzt ☐ unverschmutzt

☐ Betriebliches Abwasser _____ m³/Arbeitstag

Wird das Abwasser intern vorbehandelt? ☐ ja ☐ nein

Wenn ja, bitte technischen Bericht zur betriebsinternen Abwasservorbehandlung (inkl. Dimensionierung, Fliessschema und ggf. Anlageprospekt) beilegen.

Sind Bodenabläufe vorgesehen (in Gebäuden oder im Freien)? ☐ ja ☐ nein

Wenn ja, bitte in den Kanalisationsplan einzeichnen.

Werden wassergefährdende Stoffe umgeschlagen (in Gebäuden oder im Freien)? ☐ ja ☐ nein

Wenn ja, bitte in der Liste „Stoffe/Erzeugnisse" eintragen.

Welche Verschmutzungskomponenten können in den Abwässern vorhanden sein?

☐ Feststoffe	☐ Farben / Lacke	☐ Komplexbildner (z.B. EDTA)
☐ Schwermetalle	☐ Entwickler / Fixiersalze	☐ gentechnisch veränderte oder pathogene Organismen
☐ Cyanide	☐ Mineralöle / -emulsionen	☐ Säuren
☐ Phenole	☐ Speiseöle / -fette	☐ Laugen
☐ Ammoniak / Ammonium	☐ Lösungsmittel halogenfrei	☐ Phosphate
☐ Anorganische Salze	☐ Lösungsmittel halogenier	☐ _____

Sofern Löschwasserrückhaltemassnahmen notwendig bzw. vorgesehen sind, Löschwasserrückhaltekonzept beilegen.

Bemerkungen

_____

Regenabwasser (neu oder umgestaltete Bauteile)

	Fläche (m²)	Material	Verfugung offen / dicht	Retention	Versickerung	Humusierung / Begrünung	Ableitung in Kanalisation (*)
☐ Wege / Plätze						X	
☐ Zufahrten						X	
☐ Parkplätze						X	
☐ Dachflächen			X				
☐ Hangdrainagen			X			X	
☐ Sickerleitungen			X			X	
☐							
☐							

(*) Falls Ableitung in Kanalisation:

☐ private Regenabwasser-Kanalisation

☐ Einleitung in Gewässer:
Kanal-Durchmesser bei Einleitung: _____ mm

☐ öffentliche Kanalisation:

☐ Regenabwasser-Kanalisation ☐ Gemeinde ☐ Kanton (nach Rücksprache)

☐ Mischwasser-Kanalisation
neue bzw. zusätzlich abflusswirksame Flächen (**):
Abflussbeiwert ≤ 0.5: _____ m²
Abflussbeiwert > 0.5: _____ m²

☐ wirksames Retentionsvolumen _____ m³

(**) Abflussbeiwert ≤ 0.5: Kiesbelag, Schotterrasen, Rasengittersteine, Verbundsteine (Fugenanteil ≥ 10%), Sickersteine, humusierte Dachflächen
Abflussbeiwert > 0.5: Asphalt- und Betonbeläge, dicht verfugte Plattenbeläge, nichthumusierte Dachflächen, usw.

Regenwassernutzung

Angeschlossene, entwässerte Fläche: _____ m²

Speichervolument _____ m²

Bemerkungen

_____

6. Abfälle

Welche Betriebsabfälle (ausser Hauskehricht) oder Sonderabfälle fallen an oder werden entgegengenommen? (bitte Tabelle ausfüllen oder auf Beiblatt deklarieren)

Bezeichnung	Spezifikation (VVS-Nummer)	max. vorhandene Menge (kg)	Lagerart (Fässer, Mulde, Container, usw.)

Bemerkungen

_____

7. Lärm

Nachtlärm: Welche Anlagen, Maschinen oder technische Einrichtungen (Gartenwirtschaften, Parkplätze, Tonwiedergabegeräte, Lüftungs-/Abluftanlagen, Kühl-/Klimaanlagen, Produktionsanlagen, usw.) sind nachts (19 bis 7 Uhr) in Betrieb bzw. welche geräuschhaltigen Arbeiten / Aktivitäten (Güterumschlag, Lokalbesucher/-heimkehrer, usw.) kommen nachts vor?

Taglärm: Welche erheblich lärmerzeugenden Abläufe finden tagsüber (7 bis 19 Uhr) statt?

_____ von _____ bis _____ Uhr

_____ von _____ bis _____ Uhr

_____ von _____ bis _____ Uhr

_____ von _____ bis _____ Uhr

_____ von _____ bis _____ Uhr

Bemerkungen (z.B. Massnahmen zur Lärmemissions-Begrenzung)

_____

8. Unterschrift

Appenzell Ausserrhoden

Dispensation Schutzraumbau

B70

Zusatzformular zum Baugesuch

- Das Formular hat **ergänzenden Charakter** und ist **immer zusammen mit dem Formular B1** (Baugesuch) einzureichen.

Gemeinde	Heiden	Bezeichnung Bauvorhaben	**Umbau und Sanierung Mehrfamilienhäuser**
Eingangsdatum	03. Juli 2026		
BG-Nummer	26 - 085	Gesuchsteller/in	**synaron AG, Langenegg 1, 9038 Rehetobel**

1. Objektstandort / Nutzung

Strasse / Lage	**Poststrasse 5a/5b**	Parz. Nr.	**281+282**	Assek. Nr.	
Nutzung	**Wohnen / Gewerbe**				

2. Gebäudeart / Bauvorhaben

Beschreibung: **Umbau und Sanierung Mehrfamilienhäuser, Einbau Wohnung in Untergeschoss, Umnutzung Gewerbe im Erdgeschoss zu Wohnen und Gewerbe, Anbau Balkonvorbauten südlich, Ausbau Dachgeschosse in Wohnung**

Ist das Gebäude unterkellert? ☒ ja ☐ nein

3. Baukosten

☐ Für Neubauten — Fr.

☒ Für An-, Auf- und Umbauten, Nutzungsänderungen — Fr. 1,700,000.00

Angabe der Baukosten aufgrund:

☒ Kostenschätzung

☐ detailliertem Kostenvoranschlag

Bemerkungen

4. Erforderliche Schutzplatzanzahl

Anforderungen gemäss Art. 70 ZSV	0	Schutzplätze
Bereits vorhandene Schutzplätze	0	Schutzplätze
Erforderliche Schutzplätze	0	Schutzplätze

5. Unterschrift

Appenzell Ausserrhoden

Entsorgungskonzept

B80

Zusatzformular zum Baugesuch

- Das Formular hat **ergänzenden Charakter** und ist **immer zusammen mit dem** Formular B1 (Baugesuch) einzureichen.

Gemeinde	**Heiden**	Bezeichnung Bauvorhaben	**Umbau und Sanierung Mehrfamilienhäuser**
Eingangsdatum	03. Juli 2026		
BG-Nummer	26 - 085	Gesuchsteller/in	**synaron AG, Langenegg 1, 9038 Rehetobel**

1. Grundlagen und wichtige Hinweise

Gestützt auf Art. 16 Abs. 1 der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA, SR 814.600) muss die Bauherrschaft der für die Baubewilligung zuständigen Behörde **im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs** Angaben über die Art, Qualität und Menge der anfallenden Abfälle und über die vorgesehene Entsorgung machen, wenn bei Bauarbeiten voraussichtlich mehr als 200 m³ Bauabfälle anfallen oder Bauabfälle mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen zu erwarten sind.

- Ein Volumen von 200 m³ Bauabfällen entspricht einer Gebäudekubatur von etwa 1000 m³.
- Umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe sind in Gebäuden zu erwarten, die vor 1990 erstellt oder umgebaut wurden oder in denen eine nutzungsbedingte Verunreinigung stattfand.

Sind bei einem Bauvorhaben Schadstoffe zu erwarten, ist bei **über 200 m³** Rückbaumaterial zunächst eine **Schadstoffermittlung** durch eine Fachperson (siehe z. B. folgende Adressliste) durchführen zu lassen, bei einer Menge bis 200 m³ ist auch eine Selbstdeklaration möglich (s. Punkt 4). Die Ergebnisse der Schadstoffermittlung sind u. a. Inhalt des Entsorgungskonzeptes.

Die Behörde kann aufgrund von Art. 16 Abs. 2 VVEA einen Nachweis verlangen, dass die angefallenen Abfälle entsprechend den Vorgaben entsorgt wurden.

2. Angaben zum Objekt

Bauobjekt und Lage

Art der Baute: ☐ Einfamilienhaus ☒ Mehrfamilienhaus ☐ Strasse ☐ Gewerbe ☐ Landwirtschaft

Geplante Arbeiten: ☐ Totaler Abbruch ☐ Teilrückbau ☐ Umbau / Sanierung ☐ Neubau / Anbau

Baujahr _____ Parz. Nr. _____ ☐ Belasteter Standort ☐ Neophytenstandort

Abbruch- und Aushubarbeiten

Aushubmenge total	**0** m³		
Bauabfälle total (ohne Aushub)	**ca.** m³		
Geplanter Baubeginn	**10 / 26**	Voraussichtlicher Endtermin	**10/27**

3. Angaben zur Entsorgung

Abfallart	m³	t	Entsorgungsweg / Bemerkungen
Aushub			
Humus / Oberboden (unverschmutzt)			☐ Wiederverwertung für: ☐ Abgabe an Deponie:
Unterboden (unverschmutzt)			☐ Wiederverwertung für: ☐ Abgabe an Deponie:
Ober- / Unterboden verschmutzt			☐ Wiederverwertung vor Ort ☐ Abgabe an Deponie:
Baugrubenaushub unverschmutzt			☐ Wiederverwertung vor Ort ☐ Abgabe an Deponie:

Abfallart	m³	t	Entsorgungsweg / Bemerkungen
Aushub			
Baugrubenaushub verschmutzt (VVEA-Anhänge 3 und 5)			Analyse beilegen
Mineralische Abfälle			
Ausbauasphalt < 250 ppm PAK			
Ausbauasphalt > 250 ppm PAK			
Ausbauasphalt > 1'000 ppm PAK			
Betonabbruch			
Strassenaufbruch			
Mischabbruch	**ca. 10**		**gemäss Unternehmer**
Dachziegelabbruch	**ca. 2**		**gemäss Unternehmer**
Fensterglas			
Diverse Bauabfälle			
Teppiche, Bodenbeläge, Kunststoffe			
Isolationsmaterial			
Metalle			
Holzabfälle			
Altholz (inkl. Holzmöbel)	**ca. 10**		**gemäss Unternehmer**
Holzabfälle, mit Holzschutzmitteln intensiv behandelt (z. B. alte Bahnschwellen)			
Schadstoffhaltige Bauabfälle [1]			
Asbest, festgebunden, inert (z. B. Faserzement; bis 1990)			**siehe Schadstoffuntersuchung**
Asbest, festgebunden, organisch (z. B. Fensterkitt, Kunststoffbodenbeläge)			**siehe Schadstoffuntersuchung**
Asbest, schwachgebunden (z. B. Leichtbauplatten LAP, Gipsummantelung bei Rohrisolationen, Fliesenkleber, Putz, Dichtungen, Pappe, Brandabschottung, Cushion-Vinyl, Spritzasbest; bis 1986)			**siehe Schadstoffuntersuchung**
PCB-haltige Abfälle (z. B. Fugendichtungen und Anstriche bis 1972, Elektroinstallationen bis 1990)			**siehe Schadstoffuntersuchung**
PAK-haltige Abfälle (z. B. Teerkorkdämmung, Rohrleitungsisolationen; bis 1970)			**siehe Schadstoffuntersuchung**
Bleihaltige Abfälle (z. B. Bleiweissanstriche bis 1960, Bleisikkativ bis 1989)			**siehe Schadstoffuntersuchung**
Schlacken-Dämmschüttungen			Analyse beilegen
Andere			
Öltank Anzahl	**0**		
Boiler (bis 1990) Anzahl	**1**		
Kälteaggregate (Kühlmittel)			

[1] Weitergehende Informationen (Beispiele): www.suva.ch, www.polludoc.ch, BAFU (Modul: Bauabfälle)

4. Selbstdeklaration

Als Hilfsmittel kann die SUVA-Publikation 84024 «Asbest erkennen – richtig handeln» beigezogen werden.

Bauteil	Vorhanden, Baujahr vor 1990 und vom Umbau oder Rückbau betroffen / Menge oder Anzahl[1] (Bitte in der 4. Spalte die Einheit angeben – m³, t, Anzahl)			Nicht vorhanden; nicht betroffen oder Baujahr ab 1990[2]
			m³/t/Anz.	
Faserzementhaltige Bauteile («Eternit») in Form von z. B. Fassade, Dach, Kabelkanäle oder Abwasserleitungen	☒*	Platte DG, Rohr UG-DG, EL-Tableau		☐
Flachdach	☐**			☐
Öfen aller Art, Heizung, Boiler, Kessel, Flanschdichtungen	☐**			☐
Kunststoffbeläge aller Art	☒**	56 (inkl. Kleber)	m2	☐
Böden: Holzzement, Parkett-Kleber, Kork-Kleber	☐**			☐
Fliesen, Verputz, Tapeten	☒**	15	m2	☐
Lift, Rolltreppe	☐**			☐
Brandabschottungen (Brandschutzplatten/-tür/-klappen)	☐**			☐
Fenster und Tür mit Fensterkitt / Anschlagkitt	☐*			☐
Kühlraum	☐**			☐
Schwimmbad im Haus	☐**			☐
Kondensatoren, Transformatoren, FL-Leuchten	☐*			☐
Elektrotableau	☒**	EL-Tableau Treppenhaus		☐
Akustikplatten	☐**			☐
Fugendichtungsmassen > 10 m bei z. B. Gebäudetrenn- oder Anschlussfugen	☐**			☐
Anstrich > 20 m² bei z. B. Betonboden oder Kellerwand	☐**			☐
Wasserreservoir mit Anstrich	☐**			☐
Schulhaus und andere öffentliche Gebäude (insbesondere Akustikplatten, Fugen bei Betonelementbauten, Korkisolationen, Turnhalle, Nasszellen, Küche)	☐**			☐
Küche	☐**			☐
Badezimmer	☐**			☐

[1] Ohne Schadstoffabklärung durch Schadstoffdiagnostiker (empfohlen) gelten die Bauteile als schadstoffbelastet und sind durch einen instruierten Handwerker zerstörungsfrei (*) bzw. durch einen SUVA-anerkannten Sanierer (**) zu entfernen.
[2] Keine Massnahmen notwendig, wenn alle Punkte dieser Spalte angekreuzt werden können.

Die Bauherrschaft bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass die Selbstdeklaration durch einen Bausachverständigen (Planer oder Architekt) ausgefüllt wurde und der Rückbau gemäss SUVA-Vorschriften ausgeführt wird.

☒ Separater Untersuchungsbericht liegt bei

5. Bemerkungen

Kleinere sanierungsbedürftige Elemente (z.B. Sockelkleber, Brandschutzplatte unter Lampen) sind in der Tabelle nicht aufgeführt und direkt dem Schadstoffbericht zu entnehmen.

6. Unterschriften

Regionale Bauverwaltung
E 03. Juli 2026
Baugesuch-Nr. 26 - 085
Akten-Nr. .....

smoon

Heiden Poststrasse 2MFH Umbau - Begleitschreiben zum Baugesuch

Montlingen, 03.07.2026

Einleitung

Von Bestand, über Umnutzung und Verdichtung, zu neuem Wohnraum. «Anton & Bethli» stehen für die behutsame Weiterentwicklung zweier ortsbildprägender Gebäude, die mit kompakten Wohnformen, zeitgemässem Komfort und einer sorgfältigen Ergänzung nachhaltig für kommende Generationen in die Zukunft geführt werden.

Ausgangslage: sanierungsbedürftig, prägend, mit Potenzial

Die beiden Gebäude «Anton & Bethli» sind seit vielen Jahren Bestandteil des Ortsbildes von Heiden und prägen die Poststrasse in ihrem Erscheinungsbild wesentlich mit. Trotz ihrer Bedeutung befinden sich die Liegenschaften heute in einem sanierungsbedürftigen Zustand und entsprechen in vielerlei Hinsicht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnkomfort, Nutzung und Energieeffizienz.
Über die Jahre wurden die Gebäude mehrfach umgebaut und unterschiedlichen Nutzungen angepasst. Die bestehenden Strukturen weisen jedoch nach wie vor ein grosses Potenzial auf, um zeitgemässen Wohnraum zu schaffen und die Häuser einer nachhaltigen Zukunft zuzuführen. Die Liegenschaften befinden sich in der Ortsbildschutzzone national und unterstehen dementsprechend höheren ästhetischen Ansprüchen, welche das Dorfbild von Heiden weiterhin wahren sollen.

Umbau: weiterbauen, verdichten, Wohnraum schaffen

Die Liegenschaften mit vier bestehenden Wohneinheiten soll in 14 Wohneinheiten umgebaut und erweitert werden.
Im Kellergeschoss sollen Technik, Abstellräume und eine Wohnung ihren Platz finden. Im Erdgeschoss wird die bestehende Nutzung neu organisiert. Der strassenseitige Bereich bleibt weiterhin dem Gewerbe vorbehalten, während im südlichen Gebäudeteil Wohnraum entsteht. So sollen vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss kompakte Wohnungen zwischen 25 und 51m² entstehen, welche auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse reagieren. Die beiden Dachgeschosse sollen ausgebaut und in Wohnraum umgebaut werden. Durch die kompakten und funktionalen Wohnungen kann sehr günstiger Wohnraum für einen Ein- bis Zweipersonenhaushalt angeboten werden.
Das Projekt leistet damit einen Beitrag zur inneren Verdichtung und schaffts qualitätsvollen Wohnraum innerhalb gewachsener Gebäudestrukturen.

Zielgruppe: unkompliziert, urban, bewusst reduziert

Angesprochen werden junge Berufseinsteiger, Singles, Studierende, Pendler oder lebenserfahrene Personen, die sich auf das Wesentliche konzentrieren und die Vorteile kleiner, gut organisierter Wohnungen schätzen. Sie suchen keine grosszügigen Wohnflächen, sondern Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, kurzen Wegen und einem durchdachten Nutzungskonzept.
Die zentrale Lage, die Nähe zu Dienstleistungen und die gute Erschliessung machen die Wohnungen insbesondere für Personen attraktiv, die einen urbanen Lebensstil pflegen und gleichzeitig die Qualitäten des Wohnens im Dorf schätzen.

Grundrisse: kompakt, individuell, effizient

Die Grundrisskonzepte verfolgen das Ziel, auf möglichst geringer Fläche ein Höchstmass an Wohnqualität zu schaffen. Trotz kompakter Wohnungsgrössen verfügen die Wohnungen über sämtliche Funktionen, die für ein zeitgemässes und komfortables Wohnen erforderlich sind.

Durch eine effiziente Organisation der Räume entstehen individuelle Wohnungen mit hoher Nutzungsflexibilität und kurzen Wegen. Stauraum, Küche, Wohnbereich und Nasszellen sind sorgfältig aufeinander abgestimmt und schaffen ein Wohnangebot, das klein, funktional und gleichzeitig wohnlich ist.

Mit Ausnahme von zwei Wohnungen im Haus A werden sämtliche Wohnungen hindernisfrei ausgebildet und entsprechen den Anforderungen der SIA 500. Dadurch entsteht ein Wohnungsangebot, das unterschiedlichen Lebenssituationen gerecht wird und auch langfristig eine vielseitige Nutzung ermöglicht.

Abweichungen Baureglement / SIA500

Das Umbauprojekt weicht in folgenden Punkten vom Baureglement oder der SIA Norm 500 ab:
(Blau gekennzeichnet in den Unterlagen)

Punkt	*Bemerkungen / Begründung*
Zimmer 14m² (SIA 500)	Eine Wohnung muss nach SIA 500 mind. 1 Zimmer von 14m² mit einer Mindestbreite von 3m aufweisen. Wenn dies nicht möglich ist, muss im Sinne der Anpassbarkeit nach SIA 500 eine Alternative möglich sein, um auf eine Fläche, die diesen Anforderungen entspricht, auszuweichen. Die Wohnungen A.12 und A.22 verfügen über keine Fläche von 14 m² mit einer Mindestbreite von 3.00 m. Die Wohnungen gliedern sich in einen nördlichen und einen südlichen Bereich, welche durch eine tragende Struktur voneinander getrennt werden. Im nördlichen Bereich wäre eine Fläche von 14 m² mit einer Mindestbreite von 3.00 m grundsätzlich möglich, dies würde jedoch bedingen, dass die Nasszelle im südlichen Bereich an der Fassade mit der grössten Verglasung sowie im Bereich des Balkons angeordnet werden müsste. Dadurch würden die Wohnungen in ihrer Qualität beeinträchtigt, da die bestbelichteten Bereiche durch Nebenräume besetzt würden und die Aufenthaltsräume an Wohnkomfort verlieren würden.
Balkonerweiterung	Gemäss Baureglement Art. 13 dürfen Vorbauten maximal 1.50 m in den erforderlichen Grenzabstand hineinragen und sind auf einen Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge zu begrenzen. Die bestehenden Gebäude halten die heute geltenden Grenzabstände bereits nicht ein. Die Balkone überschreiten die zulässige Ausdehnung entlang der Fassade, ragen jedoch nicht mehr als 1.50 m über die bestehende Fassadenflucht hinaus. Mit den Balkonvorbauten wird der Wohnkomfort an heutige Anforderungen angepasst und den Wohnungen ein wichtiger privater Aussenraum zugeordnet. Gemäss Rücksprache mit der regionalen Bauverwaltung, der kantonalen Denkmalpflege sowie dem Amt für Raumentwicklung werden die Balkone beim Haus B bis an die Gebäudekante geführt, wodurch ein ruhigeres und ortsbildverträglicheres Erscheinungsbild erzielt werden kann. Mit dem südlichen Grundstückseigentümer, Herrn Ueli Sonderegger, wurden im Vorfeld bereits Gespräche geführt; seitens der Nachbarschaft wurde ein grundsätzliches Einverständnis für die geplante Erweiterung ausgesprochen. Gemäss Baureglement Art. 26, Abs. 3 ist die Gemeinde in der Ortsbildschutzzone befugt Abweichungen von Grenz- und Gebäudeabständen zu gestatten. Gemäss Baureglement bedingt der Balkon im Dachgeschoss von Haus B eine Ausnahmebewilligung. Der geplante Mittelbalkon im Dachbereich wurde jedoch im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojekts von der kantonalen Denkmalpflege sowie dem Amt für Raumentwicklung positiv beurteilt und als ortsbildverträgliche Lösung erachtet.

Punkt	*Bemerkungen / Begründung*
Reduktion Gewerbefläche im Erdgeschoss	Gemäss den Zielsetzungen der Kernzone ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung anzustreben. Die bestehende Gewerbefläche wird von 142.70 m² auf 47.83 m² reduziert, wobei die strassenseitige Nutzung weiterhin gewerblich bleibt und der südliche Gebäudeteil künftig der Wohnnutzung zugeordnet wird. Aufgrund der beschränkten Nachfrage nach grossflächigen Gewerberäumen im Dorfkern stellt diese Anordnung einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den öffentlichen Interessen und den Bedürfnissen der Bauherrschaft dar. Dadurch bleibt die gewerbliche Prägung entlang der Poststrasse erhalten, gleichzeitig bleiben die Voraussetzungen für eine spätere Rückführung zu einer gewerblichen Nutzung durch den Ausbau in Leichtbauweise bestehen und die langfristige Flexibilität des Gebäudes wird bewahrt.
Anzahl Parkplätze	Gemäss Baureglement ist pro Wohnung ein Parkplatz sowie pro drei Wohnungen ein Besucherparkplatz nachzuweisen. Aufgrund der sehr beschränkten Platzverhältnisse auf dem Grundstück ist die Erstellung der erforderlichen Parkplätze nicht möglich. Für die gemäss Berechnung fehlenden Parkplätze werden im Falle eines positiven Entscheids Ersatzabgaben gemäss Art. 33 Abs. 1 und 3 des Baureglements entrichtet.
Spielplatzfläche	Gemäss Baureglement ist eine Spielplatzfläche von 15% der BGF zur Verfügung zu stellen, was einer Fläche von 93.47 m² gemäss Berechnungen entspricht. Die Platzverhältnisse auf dem Grundstück lassen dies jedoch nicht zu. Ausserdem würde von der Zielgruppe niemand einen Spielplatz benutzen. Für alleinerziehende Eltern mit Kindern wären die Wohnungen zu offen gestaltet. Für die gemäss Berechnung fehlende Fläche an Kinderspielplatz werden im Falle eines positiven Entscheids Ersatzabgaben gemäss Art. 40 Abs. 4 des Baureglements entrichtet.
Abstellräume und Abstellflächen	Gemäss Art. 45 Abs. 1 des Baureglements sind bei Wohnungen bis zwei Zimmern mindestens 4 m² Abstellfläche vorzusehen. Bei fünf Wohneinheiten wird dieses Mass knapp unterschritten. Aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur sowie der kompakten Grundrisse konnte die erforderliche Abstellfläche nicht vollständig nachgewiesen werden, ohne die Wohnqualität und Funktionalität der Wohnungen wesentlich zu beeinträchtigen. Gemäss Art. 45 Abs. 3 des Baureglements sind in der Nähe des Hauseingangs von Mehrfamilienhäusern leicht zugängliche Flächen von mindestens 1 m² pro Zimmer für Fahrräder vorzusehen. Dieses Mass wird knapp unterschritten, da die Platzverhältnisse auf dem Grundstück sehr beschränkt sind und zusätzliche Abstellflächen im Bereich der Strassenfassade das ortsbildprägende Erscheinungsbild der Gebäude beeinträchtigen würden.

Ersuchung Ausnahmebewilligung

Das Architekturbüro smoon architektur gmbh und die Bauherrschaft synaron AG ersuchen die Gemeinde Heiden um eine Ausnahmebewilligung für die genannten Punkte, um die behutsame Weiterentwicklung der beiden ortsbildprägenden Gebäude an der Poststrasse 5a / 5b zu ermöglichen und diese mit zeitgemässen Wohnformen nachhaltig für kommende Generationen in die Zukunft zu führen.

Regionale Bauverwaltung
E 03. Juli 2026
Baugesuch-Nr. 26 - 085
Akten-Nr. .....

smoon

Brandschutznachweis

Umbau zwei Mehrfamilienhäuser, Poststrasse 5a / 5b, 9410 Heiden

Version:	V1 / 03.07.2026 / Stand Baueingabe
Objekt:	Umbau zwei Mehrfamilienhäuser
Nutzung:	Umbau mit Total 15 Kleinwohnungen mit Gewerbe im Erdgeschoss und Abstellräumen im UG, Zwischenpodeste Treppe
Standort / Lage:	Poststrasse 5a/5b, 9410 Heiden
Parzelle:	281 / 282
Bauherrschaft:	synaron AG Langenegg 1 9038 Rehetobel
Projektverfasser:	smoon architektur gmbh Simon Eicher, Letzaustrasse 5, 9462 Montlingen +41 71 556 35 00 | se@smoon.ch
QS-Verantwortlicher Brandschutz:	smoon architektur gmbh Simon Eicher, Letzaustrasse 5, 9462 Montlingen +41 71 556 35 00 | se@smoon.ch

Gebäudegeometrie

☒ Gebäude geringer Höhe (bis 11m)
☐ Gebäude mittlerer Höhe (bis 30m)
In Absprache mit der regionalen Feuerschau wurde die Gebäudehöhe auf geringe Höhe eingestuft.

Qualitätssicherungsstufe (Annahme)

☒ QSS1 ☐ QSS2 ☐ QSS3 ☐ QSS4

Brandschutzabstände

Die bestehenden Gebäudeabstände werden durch den Umbau nicht verändert

Tragwerk, Brandabschnitte

Bauart

Das bestehende Gebäude wurde in der Holzbauweise und Mauerwerk erstellt. Die Grundstruktur besteht aus einem ausgemauerten Riegelbau, vereinzelt wurden Innenwände in der Ständerbauweise oder Massiv (Mauerwerk) erstellt.

Materialisierung:				
Tragwerk	☐ RF1	☐ RF2	☐ RF3	☒ Bestand
Brandabschnitte	☒ RF1	☐ RF2	☐ RF3	☐ Bestand

Tragwerk Feuerwiderstand:				
Untergeschoss	☐ R90	☒ R60	☐ R30	☒ Bestand
Erdgeschoss	☐ R90	☐ R60	☒ R30	☒ Bestand
1. Obergeschoss	☐ R90	☐ R60	☒ R30	☒ Bestand
2. Obergeschoss	☐ R90	☐ R60	☒ R30	☒ Bestand
Dachgeschoss	☒ Keine Anforderung			☒ Bestand

Brandabschnittsbildung:				
Geschossdecken	☐ EI90	☐ EI60	☒ EI30	☒ Bestand
Vertikale Fluchtwege	☐ EI90	☐ EI60	☒ EI30	☒ Bestand
Horizontale Fluchtwege	☐ EI90	☐ EI60	☐ EI30	☐ Bestand
Türen		☐ E30	☒ EI30	☐ Bestand
Installationsschächte	☐ EI90	☐ EI60	☒ EI30	☐ Bestand

In brandabschnittsbildenden Bauteilen werden Durchbrüche, Leitungsdurchführungen und Installationsschächte mit nicht brennbarem Material (RF1) verschlossen.

Verwendung von Baustoffen

Fluchtwegbereich (Treppenhaus, Bestand)

Die bestehenden Treppen und Zwischenpodeste bestehen Holz
Das Treppenhaus besteht aus einem ausgemauerten Riegelbau und Täferverkleidung (Täfer wird entfernt)

Untergeschoss

bestehende Wände aus 30cm – 75cm dickem Mauerwerk

Aussenwände

Holzriegel ausgemauert und verputzt (bestehend) mit Holzfenster (neu)

Dach

Ziegeldach bestehend

Ertüchtigungsmassnahmen / Handhabung Abstellräume in Treppenhaus

Die auszuführenden Ertüchtigungsmassnahmen werden nach Abbrucharbeiten mit der regionalen Feuerschau mittels einer Begehung abschliessend definiert. Daraufhin wird das Brandschutzkonzept gemäss Absprache aktualisiert und finalisiert. Die Thematik Abstellräume im Treppenhaus wird ebenfalls im Zuge dieser Begehung definiert und abschliessend deklariert.

Treppenhaus, Bestand

Küche 1. OG, Bestand

Bad 1. OG, Bestand

Flucht- und Rettungsweg

- Die Fluchtweglängen (35m) sind von jedem Punkt des Gebäudes eingehalten
- Es besteht ein Treppenhaus pro Wohnhaus, welches je total 7 Wohneinheiten und die Abstellräume im UG erschliesst.
- Die bestehenden Treppen haben eine Breite von 0.85 bis 1.00 Meter
- Die bestehenden Türöffnungen haben eine Breite von 0.80 Meter (Vergrösserung muss in Ausführung geprüft werden)
- Die bestehende Hauseingangstür wird mit einem Drehknopf auf der Innenseite aufgerüstet

Zugänglichkeit Feuerwehr

- Die Feuerwehrzufahrt ist durch die Poststrasse gewährleistet
- Ein Abstellen des Löschfahrzeugs ist direkt vor dem Haus möglich, die Poststrasse müsste im Brandfall genutzt werden
- Die Entrauchung wird jeweils über die Fenster auf den Zwischenpodesten der Treppe gewährleistet

Wärmetechnische Anlagen

Fernwärmeheizung bestehend

Abbruch Kamin innerhalb Gebäude
(EG-2.OG, Dachgeschoss, Dach)

Tiefgarage	keine Tiefgarage vorhanden	
PV-Anlage:	☐ Ja	☒ Nein
Löscheinrichtung:	☐ Ja	☒ Nein
Brandmeldeanlage:	☐ Ja	☒ Nein
Sicherheitsbeleuchtung:	☐ Ja	☒ Nein
Rettungszeichen:	☐ Ja	☒ Nein
Blitzschutzsystem VKF:	☐ Ja	☒ Nein
Gefährliche Stoffe:	☐ Ja	☒ Nein

Unterschriften

Regionale Bauverwaltung
E 03. Juli 2026
Baugesuch-Nr. 26-085
Akten-Nr.

MABA Schweiz GmbH
Gasienzweg 8
9478 Azmoos

T: +41 81 755 88 55
M: 079 697 18 86
info@maba-schweiz.ch

Gebäudecheck - Erhebung von Gebäudeschadstoffen

Bauschadstoffuntersuchung nach FAGES-Richtlinie Gebäudeschadstoffdiagnostik
und dem Pflichtenheft der VABS – Vereinigung Asbest-Berater Schweiz

Projekt: MFH

Poststrasse 5a/5b in 9410 Heiden

Veranlassung:	Gebäudecheck vor Umbau
Verfasser:	MABA Schweiz GmbH, Gasienzweg 8, 9478 Azmoos
Begehung am:	5. Juni 2026

Bericht vom 19. Juni 2026

1.0 Inhaltverzeichnis

2.0 Grunddaten

3.0 Untersuchung

4.0 Dringlichkeitsstufen gemäss FACH (www.forum-asbest.ch)

5.0 Grundlagen zu den untersuchten Stoffen

6.0 Gesetzliches

7.0 Grundlagen, Gesetze und Verordnnungen in ihrer jeweils neuesten Fassung

8.0 Veränderungsverbot

9.0 Meldepflich für Sanierungsarbeiten

10.0 Komplexität der Schadstoffsanierung

11.0 Entsorgungskonzept

12.0 Kostenschätzung Sanierung Gebäudeschadstoffe

13.0 Empfehlung für Weiteres Vorgehen

14.0 Aktualitäten / Neubearbeitung

15.0 Anlagen zu diesem Bericht

2.0 GRUNDDATEN

Objektanschrift:	Poststrasse 5a/5b in 9410 Heiden
Objektbezeichnung:	MFH Poststrasse 5a/5b in 9410 Heiden
Veranlassung:	Gebäudecheck vor Umbau
Baujahr:	1960
Umbau/Renovationen:	keine bekannt
angetroffener Zustand:	bewohnt
ehem. Nutzung:	MFH
Nutzung neu:	MFH
Bestandspläne:	vorhanden

2.1 Eigentümer / Bauherrschaft:
synaron AG, Langenegg 1, 9038 Rehetobel

2.2 Auftraggeber
Immo-Treuhand AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen

2.3 Ausgangslage und Zielsetzung
Das hier zu untersuchende Objekt soll einer Totalsanierung unterzogen werden. Vor geplantem Umbau wurde die MABA Schweiz GmbH mit der Erstellung eines Gebäudechecks für das Feststellen von Bauschadstoffen beauftragt.
Die Untersuchung soll die notwendigen Informationen liefern über:
• Das Vorkommen (Typ und Lage) von Bauschadstoffen.
• Die gesundheitliche Gefährdung für die Handwerker und Nutzer beim Umbau schadstoffhaltiger Bauteile.

• Mögliche Entsorgungswege schadstoffhaltiger Bauteile.
Die vorliegende Untersuchung dient als Grundlage für den geplanten Umbau. Da das Gebäude vor 1990 erstellt wurde, besteht grundsätzlich der Verdacht, dass hierbei Materialien verbaut wurden, die mit sog. Gebäudeschadstoffen, wie: Asbest, Polychlorierte Biphenyle (PCB), Chlorparaphine (CP), Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle und andere in der VVEA Vollzugshilfe, Modul „Bauabfälle" genannten Schadstoffe, belastet sind. Durch unsachgemässen Umgang dieser Schadstoffe kann die Gesundheit der Arbeiter u.a. Anwesende auf der Baustelle gefährdet werden. Auch können durch eine Vermischung unbelastete Baustoffe sowie die unmittelbare Umgebung (Boden, Wasser und Luft) kontaminiert werden. Die Bauherrschaft ist daher verpflichtet, den Verdacht im Vorfeld baulicher Eingriffe abklären zu lassen. Die Untersuchung und ein Entsorgungskonzept sind ein obligatorischer Bestandteil im Baugesuchsverfahren.

2.4 Situation
Das Doppelmehrfamilienhaus ist bewohnt. Es besteht aus insgesamt 5 Etagen (UG-2.OG) sowie einem begehbaren Estrich. Wohnhaus Massivbauweise mit Satteldach, gedeckt mit Dachziegel. Die Unterdeckung der Dachziegel besteht aus Holzschindeln. Die Fenster der Wohnetagen sind aus Holz mit Glaserkitt (asbestfrei) und Gummidichtungen. Der Innenbereich der Wohnetagen ist zum grössten Teil mit Holz verkleidet. Die Fassade vom Wohnhaus ist verputzt und hat keine Wärmedämmung.

2.5 Historie
Der Ausbaustandart entspricht dem der Erbauerzeit. Weitere bauliche Ereignisse in der Vergangenheit sind dem Verfasser zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

2.6 Umbaubauperimeter
Untersucht wurde das gesamte Gebäude in jeder Etage.

3.0 UNTERSUCHUNG

3.1 Art der Untersuchung

Erhebung und Beprobung von problematischen Baustoffen
Untersuchte Räume werden visuell begutachtet und verdächtige Baustoffe soweit erforderlich und nutzungsbedingt möglich stichprobenartig beprobt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge künftiger Bauarbeiten z.B. in aktuell nicht einsehbaren Bereichen (wie z.B. im Wand- oder Bodenaufbau) bisher unentdeckte belastete Baustoffe angetroffen werden. Aufzählungen von belasteter Bausubstanz können daher Lücken aufweisen. Sollten bei Bauarbeiten bisher unentdeckte, verdächtige Baustoffe zum Vorschein kommen, ist umgehend eine Fachperson beizuziehen. Diese muss abklären, ob weitere Massnahmen notwendig sind, und muss der Bauleitung gegebenenfalls konkrete Vorgehensweisen oder Massnahmen vorschlagen.
Die Asbest Befunde sowie die organoleptischen untersuchten Materialien werden im Folgenden nach Vorkommen, ungefährem Ausmass und Sanierungsdringlichkeit dokumentiert. Zusätzliche Informationen sowie Empfehlungen zur Sanierung können der Rubrik „Massnahmen" entnommen werden.

3.2 Umfang der Untersuchung

Die im Folgenden aufgeführten Bauteile / Materialien wurden anhand von Probenahmen und Analysen überprüft und als schadstoffhaltig eingestuft. Das entsprechende Laborprotokoll ist im Anhang enthalten.

3.3 Untersuchungsobjekt (Katasterauszug) Parz. 281 + 282

3.4 Ausgeführte Arbeit

Im Rahmen der beauftragten Gebäudeschadstoffuntersuchung wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Durchführung eines Gebäudechecks gemäss den Ansprüchen des schweizerischen Fachverbandes Gebäudeschadstoffe (FAGES)-Richtlinie Gebäudeschadstoffdiagnostik und dem Pflichtenheft der VABS – Vereinigung Asbest-Berater Schweiz
- Erstellen einer Untersuchungs- und Probennahmestrategie
- Erkunden und Erfassen der Gebäudehistiorie
- Evaluierung des Immobilienzustandes vor Ort
- Identifizieren von verdächtigen Materialien/Bauteilen
- Entnahme von Materialproben von potentiell schadstoffhaltigen Materialien, die visuelle Erfassung sowie Dokumentation von erfahrungsgemäss als schadstoffhaltig eingestuften Materialien
- Versiegelung der Probenahmestellen (sofern notwendig, bzw. erforderlich)
- Erfassen der Probenahmestellen, Übertragung in Grundrissskizze
- Bereitstellung und Versand der entnommenen Materialproben an das jeweilige Labor Analytik von entnommenen Materialproben auf Asbest durch das Labor SGS LabTox SA, Brügg
- Auswertung, Darstellung aller Untersuchungsresultate in Tabellen, Fotodokumentationen und Gebäudeplänen
- Evaluierung der Dringlichkeit von Asbest-Sanierungsmassnahmen nach FACH-Richtlinie
- Dokumentation und Berichterstattung

3.5 Angaben zur Probennahme- und Untersuchungsstrategie

Es fand vor der Untersuchung keine Begehung statt. Die Beprobung der belastungsverdächtigen Materialien erfolgte gemäss Vorgaben der VVEA-Vollzugshilfe zur Ermittlung von Schadstoffen in Bauabfällen. Die Anzahl der entnommenen Proben orientiert sich an den tatsächlich vorhandenen belastungsverdächtigen Materialien (BVM). Es wurde zudem nach den Empfehlungen der Wissensplattform Polludoc und beider Fachverbände FAGES und VABS gearbeitet. Verschiedene Materialien wie Fliesenkleber und Verputze/Abriebe sind erfahrungsgemäss inhomogen, zumal bei der Applikation teilweise Asbest manuell beigefügt wurde. Daher müssen solche Anwendungen grosszügiger untersucht werden. Von jeder baugleichen Anwendung wird jeweils mindestens eine Mischprobe, bestehend aus drei Einzelproben analysiert. Wiederholen sich die Anwendungen, wird eine aussagekräftige Anzahl Stichproben solcher Mischproben entnommen. Bei industriell hergestellten, festgebundenen Materialien, wie z. B. PVC-Bodenbelägen reicht dagegen bei baugleicher Anwendung eine einzelne Materialprobe.
Grundsätzlich werden Materialien, welche organoleptisch und auf Grund einschlägiger Erfahrungen des Diagnostikers als schadstoffbelastet angesehen werden, auch ohne Beprobung als solche im Bericht bezeichnet (Diagnostikerentscheid).

3.6 ÜBERSICHT — HANDLUNGSBEDARF (Details siehe Datenblätter Anlage 1: Positiv Proben)

Schadstoffhaltige Materialien gemäss analytischer und organoleptischer Einstufung

Standort	Probe - Nr.	SB - Sichtbeurteilung	Beschreibung	Ausmass	Beurteilung	Schadstoffkl. LN = Labor nachgewiesen ON = ohne Nachw. - =									Beseitigung durch	
						Asbest	PCB	PAK	SM	TOC400	CP	PCP	Lindan	DDT	SUVA-zert Sanierer	Instruierte Fachperson Rückbauer / Baumeister
	Bemerkung														Grenzwert	
Haus 5A, 2.OG-DG, Treppe Wandverputz MP	1	-	Verputz	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.														unter: ☐ über: ☐	
Haus 5A, 2.OG, Korridor Wandverputz MP	2	-	Verputz	ca. 15 m²	Lab.	LN	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	☐
	Die Beprobung fand an verschiedenen Stellen statt. (Sammelprobe)															
Haus 5A, 2.OG, Küche PVC-Bodenbelag grün	3	-	PVC-Belag	15.6 m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.														unter: ☐ über: ☐	
Haus 5A, 2.OG, Küche Bodenbelagskleber	4	-	Bodenbelagskleber	15.6 m²	Lab.	LN	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	☐
	Neben den Platten selbst ist auch der Kleber (oft bituminös) asbestverdächtig. Auch Kleber die nicht auf Bitumen basieren (die also nicht schwarz sind), können Asbest enthalten, wenn auch viel seltener als bei Bitumenklebern.															
Haus 5A, 2.OG, Bad/WC PVC-Bodenbelag gelb	5	-	PVC-Belag	1.8 m²	Lab.	LN	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	☐
	Einschichtige, in Bahnen verlegte Bodenbeläge können Asbest enthalten. Neben den Belagsbahnen selbst ist auch der Kleber bzgl. Asbest zu untersuchen. Auch Kleber die nicht auf Bitumen basieren (die also nicht schwarz sind), können Asbest enthalten, wenn auch viel seltener als bei Bitumenklebern.															
Haus 5A, 2.OG, Bodenbelagskleber	6	-	Bodenbelagskleber	1.8 m²	Lab.	LN	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	☐
	Neben den Platten selbst ist auch der Kleber (oft bituminös) asbestverdächtig. Auch Kleber die nicht auf Bitumen basieren (die also nicht schwarz sind), können Asbest enthalten, wenn auch viel seltener als bei Bitumenklebern.															
Haus 5A, 2.OG-EG, Treppenhaus PVC-Bodenbelag	7	-	PVC-Belag	21 m²	Lab.	LN	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	☐
	Einschichtige, in Bahnen verlegte Bodenbeläge können Asbest enthalten. Neben den Belagsbahnen selbst ist auch der Kleber bzgl. Asbest zu untersuchen. Auch Kleber die nicht auf Bitumen basieren (die also nicht schwarz sind), können Asbest enthalten, wenn auch viel seltener als bei Bitumenklebern.															
Haus 5A, 2.OG, Treppenhaus Bodenbelagskleber	8	-	Bodenbelagskleber	21 m²	Lab.	LN	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	☐
	Neben den Platten selbst ist auch der Kleber (oft bituminös) asbestverdächtig. Auch Kleber die nicht auf Bitumen basieren (die also nicht schwarz sind), können Asbest enthalten, wenn auch viel seltener als bei Bitumenklebern.															
Haus 5A, Treppenhaus Wandverputz MP	9	-	Verputz	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.														unter: ☐ über: ☐	
Haus 5A, Treppenhaus 2.ZG Abstellraum CV-Bodenbelag	10	-	CV-Belag	1.5 m²	Lab.	LN	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	☐

Haus 5A, Treppenhaus 2.ZG Abstellraum CV-Bodenbelag	Neben den einschichtigen Belägen gibt es mehrschichtige Beläge. Diese wurden insbesondere als Bodenbeläge oder Wandverkleidung in Nasszellen und Küchen verwendet. In diesen Bodenbelägen kann eine ca. 0.5 – 1 mm dicke Schicht (in der Regel die unterste, kartonartige Schicht) schwach gebundenen Asbest in hoher Konzentration (meist ca. 40-80 %, meist Chrysotil) enthalten. Visuell sieht diese Schicht ähnlich aus wie Asbestpappe. Diese Beläge wurden vorwiegend in Bahnen (meist ca. 2-4 m breit) verlegt. Oft handelt es sich um Beläge mit einem Relief zur Imitation von Fliesen.															
Haus 5A, Treppenhaus Deckenverputz MP	11	-	Verputz	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.														unter: ☐ über: ☐	
Haus 5A, 1.OG, Küche Floorflexplatten	12	-	Floorflex	17.9 m²	Lab.	LN	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	☐
	Während neuere Vinyl-Platten in der Regel eher elastisch sind und kein Asbest enthalten, findet man in den leicht brüchigen, quadratischen Vinyl-Platten aus den 50er- bis 70er-Jahren fast immer Asbest (Gehalte zwischen 0.01 bis 15 %). Solche Bodenbelags-Platten sind auch unter den Bezeichnungen Floorflex, Vinyl-Asbest-Platten, PVC-Flexplatten oder Vinyl-Asbest-Fliesen bekannt. Neben den Platten selbst ist auch der Kleber (oft bituminös) asbestverdächtig. Auch Kleber die nicht auf Bitumen basieren (die also nicht schwarz sind), können Asbest enthalten, wenn auch viel seltener als bei Bitumenklebern.															
Haus 5A, 1.OG, Küche Plattenkleber	13	-	Bodenbelagskleber	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.														unter: ☐ über: ☐	
Haus 5A, 1.OG, Küche Wandverputz MP	14	-	Verputz	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.														unter: ☐ über: ☐	
Haus 5A, 1.OG, Küche Deckenverputz MP	15	-	Verputz	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.														unter: ☐ über: ☐	
Haus 5A, 1.OG, Bad/WC Wandfliesen	16	-	Fliesenkleber	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.														unter: ☐ über: ☐	
Haus 5A, 1.OG, Bad/WC Sockelfliesen	17	-	Sockelkleber	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.														unter: ☐ über: ☐	
Haus 5A, 1.OG, Bad/WC Wandverputz MP	18	-	Verputz	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.														unter: ☐ über: ☐	
Haus 5A, 1.OG, Küche Holzrahmenfenster Glaserkitt	19	-	Fensterkitt	Stk.	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.														unter: ☐ über: ☐	
EG, Jugendtreff Floorflexplatten	20	-	Floorflex	100 m²	Lab.	LN	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	☐
	Während neuere Vinyl-Platten in der Regel eher elastisch sind und kein Asbest enthalten, findet man in den leicht brüchigen, quadratischen Vinyl-Platten aus den 50er- bis 70er-Jahren fast immer Asbest (Gehalte zwischen 0.01 bis 15 %). Solche Bodenbelags-Platten sind auch unter den Bezeichnungen Floorflex, Vinyl-Asbest-Platten, PVC-Flexplatten oder Vinyl-Asbest-Fliesen bekannt. Neben den Platten selbst ist auch der Kleber (oft bituminös) asbestverdächtig. Auch Kleber die nicht auf Bitumen basieren (die also nicht schwarz sind), können Asbest enthalten, wenn auch viel seltener als bei Bitumenklebern.															
EG, Jugendtreff bituminöser Anstrich	21	-	Bituminöser Kleber	100 m²	Lab.	LN	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	☐
	Bituminöse und teerhaltige Materialien enthalten oft Asbest. Dabei handelt es sich z.B. um folgende Materialien: Kleber von Parkett, Kleber von Kork- oder anderen Isolationen (z.B. in Kühlräumen), Bitumen- bzw. Teeranstriche als Abdichtung auf Dachterrassen/Flachdächern oder an der Aussenfassade in Kellergeschossen, Bitumen- bzw. teer-haltige Dilatationsfugen (z.B. zwischen Betonbodenplatten), Fassadenelemente (aus Metall) und Lavabos mit bituminöser/teerhaltiger Beschichtung (Antidröhnbeläge), Dampfsperren, Bitumen- bzw. Teerpappen (z.B. als Abdichtung auf Dächern), Bitumen- bzw. Teerschweissbahnen, Gussasphalte.															
EG, Jugendtreff Wandverputz MP	22	-	Verputz	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.														unter: ☐ über: ☐	

EG, Jugendtreff Küche Bodenfliesen	23	-	Fliesenkleber	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑		
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.																unter: ☐ über: ☐	
Haus 5B, 2.OG, Zimmer Wandverputz MP	24	-	Verputz	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑		
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.																unter: ☐ über: ☐	
Haus 5B, EG, Treppenhaus Wandverputz MP	25	-	Verputz	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑		
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.																unter: ☐ über: ☐	
Haus 5B, EG, Treppenhaus Sockelfliesen	26	-	Sockelkleber	3.5 m¹	Lab.	LN	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	☐		
	Fliesenkleber und Fugenmörtel (Asbest bei Ausbau schwach gebunden) Die Fliesen sowie der asbesthaltige Kleber sind durch den Suva-geprüften Asbestsanierer gemäss EKAS-Richtlinie 6503 in einer Unterdruckzone zu entfernen. Die Sanierung ist durch eine SUVA-anerkannte Fachbegleitung mittels Sichtabnahmen und Raumluftmessungen gemäss VDI-Richtlinie zu kontrollieren und zu dokumentieren. Diese Arbeiten sind meldepflichtig. Beim Ausbau anfallender Staub sowie das durch die Spitzarbeiten anfallende, asbesthaltige Bruchmaterial sind regelkonform zu verpacken und zu kennzeichnen. Die Entsorgung erfolgt als VeVA-pflichtiger Sonderabfall (Code 17 06 05 [S] Bauabfälle mit freien oder sich freisetzenden Asbestfasern) über eine für schwach gebundenen Asbest zugelassene Deponie (Typ E).																	
Haus 5A, Fassadenputz MP	27	-	Verputz	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑		
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.																unter: ☐ über: ☐	
Haus 5B, Fassadenputz MP	28	-	Verputz	m²	Lab.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑		
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.																unter: ☐ über: ☐	
Dachboden Faserzementplatte	1	SB	Faserzement	1 Stk.	Exp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑		
	Ein Grossteil des in der Schweiz verbauten Asbests kam in Form von Faserzement zur Anwendung (Wellplatten, Schindeln, Rohre, Platten, Brunnentröge etc.). Ältere Elemente aus Faserzement enthalten systematisch Asbest. Gemäss Angaben der Eternit wurde bereits 1978 mit der Umstellung auf asbestfreie Materialien begonnen. 1984 enthielt noch die Hälfte der von der Eternit AG produzierten Elemente Asbest.																unter: ☐ über: ☐	
DG-UG, Faserzementrohr	2	SB	Faserzement	m¹	Exp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑		
	Ein Grossteil des in der Schweiz verbauten Asbests kam in Form von Faserzement zur Anwendung (Wellplatten, Schindeln, Rohre, Platten, Brunnentröge etc.). Ältere Elemente aus Faserzement enthalten systematisch Asbest. Gemäss Angaben der Eternit wurde bereits 1978 mit der Umstellung auf asbestfreie Materialien begonnen. 1984 enthielt noch die Hälfte der von der Eternit AG produzierten Elemente Asbest.																unter: ☐ über: ☐	
2.OG, Korridor Brandschutzplatte hinte Elektroinstallation	3	SB	Brandschutzplatten	1 Stk.	Exp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	☐		
	Von der Konsistenz her können solche Leichtbauplatten sehr weich (wie normaler Karton) oder eher hart sein. Die Platten sind von wenigen mm bis mehreren cm stark. Sie sind aber immer weicher als Faserzement. Bei Installationen vor 1990 enthalten Leichtbaupappen meistens Asbest. Leichtbauplatten enthalten in der Regel 40-60 % Asbest (Chrysotil und/oder Amosit). Ersatzprodukte sind oft an herstellerspezifischen Aufdrucken erkennbar (z.B. Wabenmuster und Produktnamen).																unter: ☐ über: ☐	
Haus 5A, UG, Elektrotableau	4	SB	Faserzementplatten	1 Stk.	Exp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑		
	Ein Grossteil des in der Schweiz verbauten Asbests kam in Form von Faserzement zur Anwendung (Wellplatten, Schindeln, Rohre, Platten, Brunnentröge etc.). Ältere Elemente aus Faserzement enthalten systematisch Asbest. Gemäss Angaben der Eternit wurde bereits 1978 mit der Umstellung auf asbestfreie Materialien begonnen. 1984 enthielt noch die Hälfte der von der Eternit AG produzierten Elemente Asbest.																unter: ☐ über: ☐	
Haus 5A, UG, Korridor Brandschutzplatte unter Lampen	5	SB	Brandschutzkarton	3 Stk.	Exp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	☐		
	Von der Konsistenz her können solche Leichtbauplatten sehr weich (wie normaler Karton) oder eher hart sein. Die Platten sind von wenigen mm bis mehreren cm stark. Sie sind aber immer weicher als Faserzement. Bei Installationen vor 1990 enthalten Leichtbaupappen meistens Asbest. Leichtbauplatten enthalten in der Regel 40-60 % Asbest (Chrysotil und/oder Amosit). Ersatzprodukte sind oft an herstellerspezifischen Aufdrucken erkennbar (z.B. Wabenmuster und Produktnamen).																unter: ☐ über: ☐	

Haus 5B Treppenhaus Elektrotableau	6	SB	Faserzement I Brandschutzplatte	>0.5 m²	Exp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	☐		
	Von der Konsistenz her können solche Leichtbauplatten sehr weich (wie normaler Karton) oder eher hart sein. Die Platten sind von wenigen mm bis mehreren cm stark. Sie sind aber immer weicher als Faserzement. Bei Installationen vor 1990 enthalten Leichtbaupappen meistens Asbest. Leichtbauplatten enthalten in der Regel 40-60 % Asbest (Chrysotil und/oder Amosit). Ersatzprodukte sind oft an herstellerspezifischen Aufdrucken erkennbar (z.B. Wabenmuster und Produktnamen).														unter: ☐ über: ☐			
gesamte Liegenschaft Leuschtstoffröhren	7	SB	Vorschaltgerät	Stk.	Exp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑		
	exemplarisch für weitere Vorkommen, gleicher Farbe, Typ und Bauart														unter: ☐ über: ☐			
Haus 5B, 1.OG, Bad/WC Wand- und Sockelfliesen	8	SB	Fliesenkleber	m²	Exp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑		
	Auf Grund der Negativproben 16 + 17 als asbestfrei eingestuft.														unter: ☐ über: ☐			
gesamte Liegenschaft Warmwasserboiler	9	SB	Bänder I Dichtungen	5 Stk.	Exp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑		
	Auf Grund fehlender Verhältnismässigkeit zwischen Kosten für eine Laboranalyse und der Entsorgung, oder und fehlender Sicherheit über das Baujahr des Materials als werden solche Dichtungen i.d.R. als asbesthaltig eingestuft und als solche behandelt.														unter: ☐ über: ☐			
Haus 5A, UG, Kühlagregate	10	SB	FCKW	3 Stk.	Exp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑		
	Ältere Kühlgeräte können flüchtige Stoffe enthalten, welche die Ozonschicht der Erde schädigen. Die fachgerechte Entsorgung stellt sicher, dass die Schadstoffe abgeschieden und separat vernichtet werden. (siehe auch weiterführende Informationen unter https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20021520/index.html#app31ahref0														unter: ☐ über: ☐			
1.OG, Bad/WC Bodenfliesen	11	SB	Fliesenkleber	m²	Exp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	☐	☑		
	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.														unter: ☐ über: ☐			

Lab... Labor
Exp... Exptertenbeurteilung

schadstofffrei	verdachtsmoment
schadstoffhaltig	kann durch einen instruierten Handwerker / Schadstoffsanierer entfernt werden

3.7 Gesamtübersicht Umfang der Untersuchung

Entnommene Proben, analytisch bewertet	gesamt	28	Stück	
Entnommene Proben, analytisch bewertet Asbest	gesamt	28	Stück	
Entnommene Proben, analytisch bewertet Asbest	positiv	11	Stück	Anlage 1: Positivproben
Entnommene Proben, analytisch bewertet Asbest	negativ	17	Stück	Anlage 2: Negativproben
Ohne Proben, organoleptisch bewertet Asbest	gesamt	6	Stück	Anlage 3: Selbstbeurteilungen
Ohne Proben, organoleptisch bewertet PCB	gesamt	1	Stück	Anlage 3: Selbstbeurteilungen

3.8 Abgrenzung der Untersuchung „Gebäudecheck"

Diese Untersuchung wurde gemäss den Empfehlungen der Wissensplattform polludoc.ch und den Verbandsrichtlinien für Gebäudeschadstoffdiagnostik VABS – Vereinigung Asbest-Berater Schweiz sowie dem Modul der Vollzugshilfe zur Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA) durchgeführt. Sollten sich bei der Baumassnahme augenscheinlich Veränderungen in Materialart oder/und -farbe darstellen, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und ein Diagnostiker, Fachbereich Gebäudeschadstoffe, hinzuzuziehen.
Die hier beschriebene Untersuchung bezieht sich ausschliesslich auf die visuelle Begutachtung aller zugänglichen Materialien und deren Oberflächen zum Zeitpunkt der Untersuchung. Insbesondere in Steigzonen sowie massive Wand- und Deckenverkleidungen, wie z.B. Vormauerungen, Trockenbauverkleidungen, Putz und Elementdecken, usw., welche nur mit grossem baulichen Aufwand geöffnet werden können sowie verstellte, verschlossene oder/und unzugängliche Bereiche sind nicht Bestandteil dieser Untersuchung. Die Beurteilungen dieses Berichtes haben ausschliesslich Gültigkeit für die Situation zum Zeitpunkt der Untersuchung und auf die dabei untersuchten Materialien. Diese Bestandsaufnahme basiert auf Stichproben und ist unbedingt vor Inangriffnahme einer Sanierung bezüglich Ausmass und Ausbreitung durch eine Fachperson zu verifizieren. Aus diesen Gründen können wir keine Garantie für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen Schadstoffe übernehmen. Dieser Bericht ist ausschliesslich für den auf dem Titelblatt bezeichneten Auftraggeber bestimmt. Eine allfällige Haftung gegenüber Dritten, welche sich auf diesen Bericht berufen, wird ausdrücklich abgelehnt. Sollten während der Bauarbeiten verdächtige Stoffe auftauchen, sind diese von einem fachkundigen Gutachter unverzüglich und vor weiteren baulichen Massnahmen beurteilen zu lassen.

Weitere problematische Baustoffe
Die folgenden, aufgelisteten, problematischen Baustoffe sind in vielen älteren Gebäuden vorhanden und müssen bei einem Rückbau separat entfernt und korrekt entsorgt werden (Aufzählung nicht abschliessend, typische Schadstoffe in Klammer):

Nicht untersucht wurden:
- Zwischenbodenschlacke z.B. als Boden- und Deckenisolation/-dämmung (SM, PAK, TOC)
- Nutzungsbedingte Verunreinigungen (nicht vorhanden)
- Behandelte Hölzer z.B. Industrieparkett, Holzlaminate, Fenster (Lindan, PCP, PCB)
- Abgasanlage (Zug/Schornstein) - verbaute Aussenanlagen und nichtüberdachte Stellplätze
- Ober- und Unterböden
- Neophyten

3.9 Hinweis auf eventuell weitere schadstoffhaltige Materialien
Folgende Materialien können beim Umbau angetroffen werden und sind generell als schadstoffhaltig einzustufen und müssen besonders behandelt werden:
- Abwasserleitungen aus Asbestzementrohren (Deonym: Eternitrohre) dürfen von instruierten Handwerkern mit entsprechender Schutzausrüstung bruchfrei demontiert werden. Sollte das aus technischen Gründen nicht möglich sein, ist eine von der Suva zugelassene Sanierungsfirma hinzu zu ziehen.
- Altholz (z.B. Zäune, Fensterläden, Dachkästen, Balken, Decken- und Wandverkleidungen etc.) – können Schwermetalle und giftige Holzschutzmittel (Lindan, PCP, PCB) enthalten und dürfen daher nicht wiederverwertet, sondern müssen einer KVA übergeben werden.
- Feuer- und Rauchmelder können eine radioaktive Quelle enthalten. Diese sind im Inneren mit dem Strahlenwarnzeichen gekennzeichnet und sind über den Hersteller zu entsorgen.
- PAK – haltige Anstriche, -Korkdämmung, -getränkte Pappen z.B. auf Dächern sowie Schwarzbeläge/Asphalt auf Vor-/Parkplätzen aber auch bitumen- ggf. auch teerhaltige Aussenanstriche von Untergeschossen müssen während der Rück- und Umbaumassnahme ggf. nachbeprobt und entsprechend entsorgt werden.
- Isolationen aus künstlichen Mineral- und Keramikfasern KMF (z.B. Glas- und Steinwolle)
- Deckenschüttungen in älteren Gebäuden, meist mit Holzdecken, können eine Füllung aus Schlacke enthalten. Diese Schlacken sind allermeistes schwermetallhaltig (Blei, Cadmium, Quecksilber, Kupfer und Chrom sowie auch Andere) und müssen vor baulicher Anwendung analytisch bewertet und entsprechend behandelt werden.
- Vorschaltgeräte alter Fluoreszenz-Leuchten (vgl. www.sens.ch)

Die korrekte Handhabung dieser, insbesondere für die Entsorgung problematischer Baustoffe ist üblicherweise, wenn nicht explizit anders beschrieben, im Leistungsumfang der Firmen Rückbau und Baumeister enthalten. Wir empfehlen Ihnen, bei den Ausschreibungen auf das Vorhandensein solcher belasteter Baustoffe hinzuweisen. Ebenfalls sollten die Bieter die erforderlichen Arbeitsschutzmassnahmen in die Angebots- Einheitspreise einrechnen.

3.10 Fazit der Untersuchung
In 11 von insgesamt 28 analytisch bewerteten Proben konnte Asbest entdeckt werden. Unter anderem sind das im Haus 5A der Wandverputz im Korridor, der Bodenbelagskleber in der Küche und Bad/WC sowie der Bodenbelag gelb im Bad/WC (2.OG), im Treppenhaus der Bodenbelag mit Kleber sowie der CV-Bodenbelag im Abstellraum, im 1.OG in der Küche die Floorflexplatten sowie im EG die Floorflexplatten mit bituminösem Kleber im Jugendtreff, im Haus 5B sind es die Sockelfliesen im Treppenhaus.

3.11 Organoleptisch untersuchte Materialien ohne Befund
Organoleptisch sind Vorkommen von Asbestzementplatten, leichtgebundene asbesthaltige Bauteile in Lampenfassungen, Elektrotableau und in den Warmwasserboilern, PCB-haltige Vorschaltgeräte und FCKW in den Kühlgeräten.

4.0 Dringlichkeitsstufen gemäss FACH (www.forum-asbest.ch)

4.1 Erläuterungen zu den Dringlichkeitsstufen:

4.1.1 Dringlichkeitsstufe I:

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

4.1.2 Dringlichkeitsstufe II:

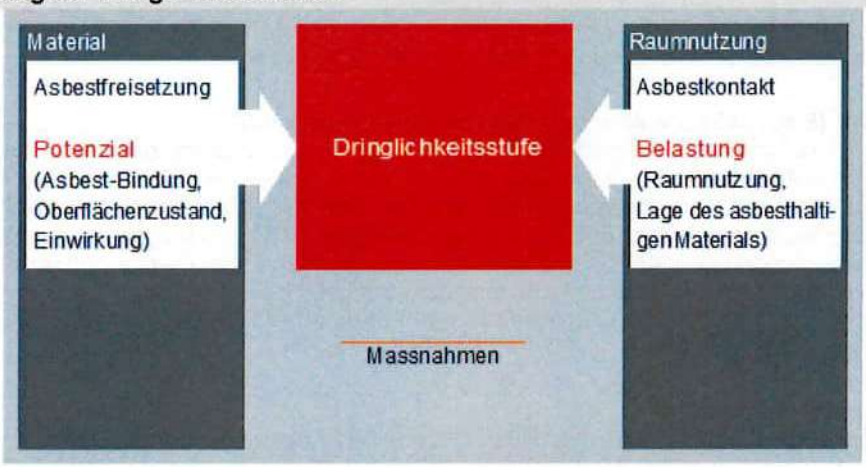
Eine unverzügliche Sanierung drängt sich nicht auf, jedoch müssen vor baulichen Eingriffen asbesthaltige Materialien saniert werden. Zudem sind Neubeurteilungen nötig, und zwar periodisch alle 2 bis 5 Jahre sowie bei Nutzungsänderungen oder besonderen Vorkommnissen. Unter «besonderen Vorkommnissen» sind 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.

4.1.3 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 vor zunehmen, so wie dies bei den Dringlichkeitsstufen I und II beschrieben ist. Die Bauherrschaft kann auf die Umsetzung der Massnahmen, wie in der der Risiko - Analyse beschrieben, nur verzichten, wenn einer der folgenden Punkte eingehalten werden:

1. Die Räume bleiben bis zur vollständigen Sanierung ungenutzt!
2. Es finden keine Interventionen in den verschlossenen Räumen statt!
3. Die Sanierung der asbesthaltigen Stoffe wird spätestens 3 Monate nach der Diagnose durchgeführt!

4.2 Bestimmung der Dringlichkeitsstufen



siehe vollständige PublikationFACH/suva

5.0 GRUNDLAGEN ZU DEN UNTERSUCHTEN STOFFEN

5.1 Was ist ASBEST

Asbest ist eine Gruppe faserförmiger Mineralien. Asbest wurde seit mindestens 4000 Jahren eingesetzt, ursprünglich als Armierung in Tontöpfen, aber spätestens im Mittelalter auch in Westeuropa für feuerfeste Textilien und als Brandschutz. Im letzten Jahrhundert wurde Asbest sehr breit als Wunderfaser für unzählige Verwendungszwecke eingesetzt. Haupteinsatzgebiete waren Brandschutzanwendungen, hier zum Beispiel Spritzasbest, Brandschutzplatten und Asbestschnüre, und dann natürlich der Faserzement, in der Schweiz meist Eternit genannt. Daneben gab es noch sehr viele Anwendungen, Fliesenkleber, Kunststoffbodenbeläge, elastische aber auch Fensterkitte, Farben, usw. Man geht davon aus, dass in der Schweiz noch ca. 300 kg Asbest pro Einwohner verbaut sind. Asbest hat sehr viele unübertroffene Eigenschaften, es dämmt gut, ist elektrisch nicht leitend, ist diffusionsoffen, günstig, ein Naturprodukt. Leider ist es auch krebserregend, es schädigt Atmungsorgane, deswegen wurde es 1989, wirksam auf 1990, teilweise auch auf 1995, verboten und der Umgang damit klar gesetzlich geregelt. Heute wird Asbest in die Kategorie fest- und schwachgebunden eingeteilt, dies ist eine Einteilung nach Gewicht, aber auch nach Faserfreisetzungsvermögen.

5.2 Was sind PCB (Polychlorierte Biphenyle)?

Polychlorierte Biphenyle sind chemische Verbindungen, die in der Schweiz wegen ihrer chronischen Toxizität und ihrer Dioxinbildung im Brandfall 1975 in offener Anwendung (Fugenmassen, Anstriche usw.) und 1986 auch in geschlossener Anwendung (in Kondensatoren, Transformatoren) verboten wurden. PCB kommt hauptsächlich in alten Kondensatoren, Vorschaltgeräten von Leuchtstoffröhren und Dilatationsfugen an Fassaden oder in sonstigen Anwendungen zur Verbindung grösserer Betonelemente vor. PCB-haltige Kondensatoren gelten als Gefahrgut ohne Freigrenze, d.h., dass selbst einzelne Vorschaltgeräte von einem Gefahrenguttransporteur abgeholt und in die Entsorgung gebracht werden müssen. Abfallcode 16 02 09 S. Die in Fugendichtungsmassen enthaltenen PCB können in die Umgebungsluft entweichen und damit die Gesundheit der Gebäudenutzer gefährden. Der Umgang mit PCB-haltigen Fugendichtungsmassen ist in der gleichnamigen Richtlinie des BAFU geregelt. Das BAFU legt als Grenzwert für den PCB-Gehalt der Fugendichtungsmasse (FDM), ab dem erste Massnahmen erforderlich sind, bei > 50 ppm fest. Weiter können Anstriche PCB als Korrosionsschutz enthalten. Werden solche Anstriche bearbeitet, können sich aufgrund der Hitzeentwicklung Dioxine bilden. Ebenso besteht die Gefahr, dass PCB-haltiger Staub in Abwässer oder Erdreich gelangt. Eine unsachgemässe Entfernung und Entsorgung gefährdet sowohl Bauarbeiter wie spätere Gebäudenutzer sowie der Umwelt. Sanierungsarbeiten an PCB-haltigen Fugendichtungen oder Anstrichen müssen daher durch Fachfirmen ausgeführt werden. Mit PCB belastete Abfälle gelten bei der Handhabung und beim Transport als Gefahrgüter und Sonderabfälle. Abfallcodes: PCB-haltigen Kondensatoren 16 02 09 S; Geräte mit PCB-haltigen Ölen 16 02 10 S.

5.3 Was ist PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe)

Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe sind krebserregende Substanzen, welche in Gebäuden in erster Linie in Steinkohleteer-Anwendungen, aber auch in Schlacken in Zwischenböden vorkommen. Bei der Sanierung ist der Gesundheitsschutz der Arbeiter, aber auch der Schutz der Umwelt vor Kontamination zu beachten. Bei der Entsorgung der Materialien ist zu unterscheiden, ob das PAK in brennbaren Anwendungen oder aber im Verbund mit mineralischen Materialien auftritt. Brennbare Anwendungen können über die meisten Kehrichtverbrennungsanlagen
(KVA) entsorgt werden, mineralische Verbunde werden je nach PAK - Gehalt recycelt oder aber in einer Reaktordeponie entsorgt.

5.4 Was sind Schwermetalle

Zu den Schwermetallen gehören Blei, Cadmium, Quecksilber, Kupfer und Chrom. Schwermetalle können in verschiedenen Anwendungen auftreten: Schlacken, Farbpigmente, behandelte Oberflächen, Teile von Bauelementen (Fensterfassungen, Rohre), Stabilisatoren in Kunststoffen, Bestandteile von elektronischen Bauteilen oder Schaltern. Schwermetalle sind zumeist toxisch sowie wassergefährdend. Mit Schwermetallen verunreinigtes Baumaterial darf nur unter Anwendung der entsprechenden Massnahmen zum Gesundheitsschutz der Arbeiter ausgehoben werden. Der Bauschutt muss separat entsorgt werden.

5.5 Was bedeutet T.O.C.?

TOC steht für das Total an organischen Kohlenstoffen in einer Materialmenge (total organic carbon). Dieser Wert ist relevant bei der Frage nach der Entsorgung von Abbruchmaterial wie z.B. von Schlacke.

5.5 Persistente künstliche Mineralfasern

Bis heute ist nicht widerlegt, dass eine gesundheitliche Gefährdung auch von anderen, asbestfreien Baustoffen aus persistenten künstlichen Mineral- und Keramikfasern (z.B. Glas- und Steinwolle) ausgehen kann. Aus diesem Grund ist zu empfehlen, beim Rückbau solcher Baustoffe die Freisetzung feiner Fasern zu verhindern. Das heisst, die entsprechenden Bauteile sind wo immer möglich am Stück zu entfernen und dem Entsorger zu übergeben. Sollte es zu Faserfreisetzungen kommen, ist der Einsatz von Staubmasken (mindestens P2) und Einweg - Schutzanzügen vorzusehen.

6.0 GESETZLICHES

Die wichtigsten Regelungen sind in der Schweiz die Bauarbeiten Verordnung (BauAV) und die Eidgenössische Koordinationskommission für Arbeitssicherheit (EKAS, Richtlinie 6503). Hier wird der Umgang mit Asbest geregelt. Allein die SUVA ist berechtigt, abweichend von der EKAS, Erleichterungen auszusprechen. Im Allgemeinen gilt die Faustregel, dass festgebundene Materialien von allen instruierten Handwerkern zerstörungsfrei saniert werden dürfen. Alle weiteren Arbeiten dürfen nur von SUVA-zertifizierten und zugelassenen Sanierungsfirmen ausgeführt werden.

7.0 GRUNDLAGEN, GESETZE UND VERORDNUNGEN

1. Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG)
2. Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA.)
3. Verordnung über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten(Bauarbeitenverordnung, BauAV),
4. Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVa),
5. EKAS Richtlinie 6503 Asbest (Eidgenössische Koordinationskommission für Arbeitssicherheit EKAS),
6. Suva Factsheets, Broschüren und Publikationen zum Thema Asbest (Schweizerische Unfallversicherungsanstalt Suva)
7. Handbuch zur privaten Kontrolle im Fachbereich Rück - und Umbau im Kanton Zürich gemäss Ziff. 3.11 Anhang BBV I – Broschüre Asbest in Innenräumen – Dringlichkeit von Massnahmen (Forum Asbest Schweiz FACH)
8. Pflichtenheft für Bauschadstoff - Diagnosen (Vereinigung Asbestberater Schweiz, VABS).

8.0 KEINE VERÄNDERUNGEN AN ASBESTHALTIGEN BAUSTOFFEN

Grundsätzlich ist oberste Vorsicht für alle Funde schadstoffhaltiger Baustoffe geboten, d.h. es sollten keine mechanischen Eingriffe an Materialien erfolgen (Bohren, schleifen, spitzen, fräsen, reinigen usw.), welche als schadstoffhaltig identifiziert wurden. Im Falle eines anstehenden Abbruches oder/und Eingriff durch Umbau ist eine Schadstoffsanierung vorgängig zu veranlassen und die vollständige Entfernung belasteter Baustoffe nachzuweisen.

9.0 MELDEPFLICHT FÜR SANIERUNGSARBEITEN

Sanierungsarbeiten an Bauteilen mit schwach gebundenen Asbestfasern sind grundsätzlich meldepflichtig. Hingegen gibt es derzeit keine Meldepflicht gegenüber der SUVA betreffend Sanierung von anderen Schadstoffen wie PCB, PAK oder Schwermetallen. Seit 01.01.2016 besteht gemäss VVEA eine Meldepflicht (vor Baubeginn) und eine Nachweispflicht für die Entsorgung schadstoffhaltiger Bauteile.

10.0 KOMPLEXITÄT DER SCHADSTOFFSANIERUNG

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Sanierung mit einer geringen Komplexität. Für die Schadstoffsanierungsarbeiten selbst ist zwingend eine von der Suva zugelassene Asbestsanierungsfirma (siehe Liste: https://www.suva.ch/de-CH/material/Adresslisten/adressliste-anerkannte-asbestsanierungsunternehmen#kua-location=%2F) zu beauftragen. Gerne helfen wir Ihnen bei der Ausschreibung der Arbeiten.

11.0 ENTSORGUNGSKONZEPT (hier nur schadstoffbelastete Materialien)

11.1 Tabelle Voraussichtlicher Mengen und Entsorgungswege (VVEA Vollzugshilfe-Modul Bauabfälle)

Material		Quantität (approx.)	Schadstoff	Abfallschlüssel	Entsorgungsweg
Asbestzement	FG	o. A.	Asbest	17 06 98 nk	Deponie Typ B
Bituminöser Kleber	FG	o. A.	Asbest	17 06 98 nk	Deponie Typ B
Brandschutzplatten	LG	o. A.	Asbest	17 06 05 S	Deponie Typ E
CV-Belag	LG	o. A.	Asbest	17 06 05 S	Deponie Typ E
Fliesenkleber	LG	o. A.	Asbest	17 06 05 S	Deponie Typ E
Floorflexplatten	FG	o. A.	Asbest	17 06 98 nk	Deponie Typ B
Kleber nicht bituminös	LG	o. A.	Asbest	17 06 05 S	Deponie Typ E
PVC-Bodenbelag	FG	o. A.	Asbest	17 06 05 S	Deponie Typ E/KVA n. Absprache
VSG FL-Leuchten		o. A.	PCB, Hg	16 02 13 ak	SENS-Annahmestelle
Wandverputz	LG	o. A.	Asbest	17 06 05 S	Deponie Typ E

12.0 KOSTENSCHÄTZUNG SCHADSTOFFSANIERUNG

Für die bei dieser Untersuchung identifizierten Gebäudeschadstoffvorkommen haben wir eine überschlägige Kostenschätzung auf der Basis langjähriger Erfahrungen und hinreichender Kenntnis der aktuellen Marktpreise vorgenommen. Wir schätzen die Gesamtkosten der Schadstoffsanierung (exkl. Fachbauleitung und Kontrollmessungen) für sämtliche in den Datenblättern Anlage 1 Positivproben und die SB3, SB5 und SB 6 in den Selbstbeurteilungen aufgeführten Schadstoffe auf 30'000.00 bis 35'000.00 CHF zuzügl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Alle weiteren Schadstoffe (Datenblätter negativ Beprobung Anlage 2) und (Datenblätter Selbstbeurteilungen Anlage 3) können von instruierten Handwerkern oder durch den Rückbauer entfernt werden.

13.0 EMPFEHLUNGEN FÜR WEITERS VORGEHEN

• Die asbesthaltigen Materialien sind durch den Auftragnehmer (Baumeister / Rückbau) bzw. seinen Vertreter für alle Personen, die am oder in der Nähe der Materialien arbeiten, in klar sichtbarer Weise zu kennzeichnen, z.B. mit einem Aufkleber „Achtung enthält Asbest" (Bezug über die SUVA).
• Die Schadstofffreimachung sollten nach den auf den Typenkarten genannten Sanierungsmethoden zu erfolgen. (Abweichungen bei der Ausführung müssen vor Ausführung mit der Suva abgeklärt werden).
• Ebenfalls sind die entsprechenden Entsorgungswege einzuhalten.
• Verdachtsmomente sind vor weiteren baulichen Tätigkeiten durch eine Fachperson zu verifizieren.
• Bei Sanierungs-und Rückbauarbeiten von asbesthaltigen Baumaterialien besteht eine Meldepflicht. Die Schadstoffsanierungsfirma hat vor Arbeitsaufnahme der Suva die notwendigen Arbeitsunterlagen und Angaben einzureichen. Darunter fallen zum Beispiel ein Meldeformular, Zonenplan, Angabe Raumluftmessungen, Entsorgungskonzept, etc.
• Wir empfehlen, die Arbeiten für die Entfernung von Schadstoffen in einem Leistungsverzeichnis zu erfassen und auszuschreiben, da die Interpretationen von Untersuchungsberichten häufig sehr unterschiedlich sind. Die in diesem Schadstoffuntersuchungsbericht / Gebäudecheck gemachten Mengenangaben sind meist grob geschätzt und in jedem Fall vor Beginn der Arbeiten auf Menge der Vorkommen verifizieren zu lassen.
• Es wird den Liegenschaftseigentümer empfohlen, den Bestand resp. die Entfernung asbesthaltiger Bauteile und andere schadstoffhaliger Bauteile oder von Aushub und Erdarbeiten zu dokumentieren und die entsprechenden Berichte für spätere Nutzung oder Bauvorhaben aufzubewahren. Die Aufbewahrung von Sonderabfallbegleitscheinen zum Nachweis der vorschriftgemässen Entsorgung ist nach geltenden Richtlinien vorgeschrieben (Aufbewahrungspflicht für Abgeber mind. 5 Jahre)

14.0 AKTUALITÄT / NEUBEARBEITUNG

Die Kenntnis potenziell schadstoffhaltiger Baustoffe wird fortlaufend überarbeitet. Die in diesem Bericht gemachten Erhebungen richten sich nach dem aktuellen Kenntnisstand gemäss der Richtlinien und Materialkenntnissen der Fachverbände VABS und FAGES. Zwischen dem Erheben der Schadstoffe und der tatsächlichen Ausführung der Sanierungsmassnahme kann viel Zeit vergehen. Die Aktualität älterer Untersuchungen ist vor Baubeginn zu prüfen und ggf. zu überarbeiten.

15.0 ANLAGEN ZU DIESEM BERICHT

Anlage 1: Liste der begutachteten Bauteile, Positivproben (Datenblätter mit Fotodokumentation)

Anlage 2: Liste der begutachteten Bauteile, Negativproben (Datenblätter mit Fotodokumentation)

Anlage 3: Liste Selbstbeurteilung (Datenblätter mit Fotodokumentation)

Anlage 4: Liste Verdachtsmomente (Datenblätter mit Fotodokumentation)

Azmoos, 19. Juni 2026

Anlage 1: Positivproben	**Datenblatt**	**1**
	Laborprobe	**2**
	Werkstoff	Verputz
	Materialtyp	Schwach / Festgebunden
	Standort	Haus 5A, 2.OG, Korridor Wandverputz MP
	Ausmass	ca. 15 m²
	Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 3**
	Ausführer	Schadstoffsanierer
	Maßnahme	**Die asbesthaltigen Materialien müssen unter Einhaltung der Vorgaben aus der EKAS - Richtlinie 6503 Kap. 7 vor Eingriffen fachgerecht entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden.** **Entsorgung: Deponie Typ E, VeVA-Nummer: 17 06 05 S**
	Bemerkung	Die Beprobung fand an verschiedenen Stellen statt. (Sammelprobe)

Anlage 1: Positivproben	**Datenblatt 2**	
	Laborprobe	**4**
	Werkstoff	Bodenbelagskleber
	Materialtyp	Schwachgebunden
	Standort	Haus 5A, 2.OG, Küche Bodenbelagskleber
	Ausmass	15.6 m²
	Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 3**
	Ausführer	Schadstoffsanierer
	Maßnahme	**Die asbesthaltigen Materialien müssen unter Einhaltung der Vorgaben aus der EKAS - Richtlinie 6503 Kap. 7 vor Eingriffen fachgerecht entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden.** **Entsorgung: Deponie Typ E, VeVA-Nummer: 17 06 05 S**
	Bemerkung	Neben den Platten selbst ist auch der Kleber (oft bituminös) asbestverdächtig. Auch Kleber die nicht auf Bitumen basieren (die also nicht schwarz sind), können Asbest enthalten, wenn auch viel seltener als bei Bitumenklebern.

Anlage 1: Positivproben	**Datenblatt**	**3**
	Laborprobe	**5**
	Werkstoff	PVC-Belag
	Materialtyp	Festgebunden
	Standort	Haus 5A, 2.OG, Bad/WC PVC-Bodenbelag gelb
	Ausmass	1.8 m²
	Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 3**
	Ausführer	Schadstoffsanierer
	Maßnahme	**Die asbesthaltigen Materialien müssen unter Einhaltung der Vorgaben aus der EKAS - Richtlinie 6503 Kap. 7 vor Eingriffen fachgerecht entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden.** **Entsorgung: Deponie Typ E, VeVA-Nummer: 17 06 05 S**
	Bemerkung	Einschichtige, in Bahnen verlegte Bodenbeläge können Asbest enthalten. Neben den Belagsbahnen selbst ist auch der Kleber bzgl. Asbest zu untersuchen. Auch Kleber die nicht auf Bitumen basieren (die also nicht schwarz sind), können Asbest enthalten, wenn auch viel seltener als bei Bitumenklebern.

Anlage 1: Positivproben	**Datenblatt**	**4**
	Laborprobe	**6**
	Werkstoff	Bodenbelagskleber
	Materialtyp	Schwachgebunden
	Standort	Haus 5A, 2.OG, Bodenbelagskleber
	Ausmass	1.8 m²
	Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 3**
	Ausführer	Schadstoffsanierer
	Maßnahme	**Die asbesthaltigen Materialien müssen unter Einhaltung der Vorgaben aus der EKAS - Richtlinie 6503 Kap. 7 vor Eingriffen fachgerecht entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden.** **Entsorgung: Deponie Typ E, VeVA-Nummer: 17 06 05 S**
	Bemerkung	Neben den Platten selbst ist auch der Kleber (oft bituminös) asbestverdächtig. Auch Kleber die nicht auf Bitumen basieren (die also nicht schwarz sind), können Asbest enthalten, wenn auch viel seltener als bei Bitumenklebern.

Anlage 1: Positivproben	**Datenblatt 5**	
	Laborprobe	**7**
	Werkstoff	PVC-Belag
	Materialtyp	Festgebunden
	Standort	Haus 5A, 2.OG-EG, Treppenhaus PVC-Bodenbelag
	Ausmass	21 m²
	Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 3**
	Ausführer	Schadstoffsanierer
	Maßnahme	**Die asbesthaltigen Materialien müssen unter Einhaltung der Vorgaben aus der EKAS - Richtlinie 6503 Kap. 7 vor Eingriffen fachgerecht entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden.** **Entsorgung: Deponie Typ E, VeVA-Nummer: 17 06 05 S**
	Bemerkung	Einschichtige, in Bahnen verlegte Bodenbeläge können Asbest enthalten. Neben den Belagsbahnen selbst ist auch der Kleber bzgl. Asbest zu untersuchen. Auch Kleber die nicht auf Bitumen basieren (die also nicht schwarz sind), können Asbest enthalten, wenn auch viel seltener als bei Bitumenklebern.

Anlage 1: Positivproben	**Datenblatt**	**6**
	Laborprobe	**8**
	Werkstoff	Bodenbelagskleber
	Materialtyp	Schwachgebunden
	Standort	Haus 5A, 2.OG, Treppenhaus Bodenbelagskleber
	Ausmass	21 m²
	Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 3**
	Ausführer	Schadstoffsanierer
	Maßnahme	**Die asbesthaltigen Materialien müssen unter Einhaltung der Vorgaben aus der EKAS - Richtlinie 6503 Kap. 7 vor Eingriffen fachgerecht entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden.** **Entsorgung: Deponie Typ E, VeVA-Nummer: 17 06 05 S**
	Bemerkung	Neben den Platten selbst ist auch der Kleber (oft bituminös) asbestverdächtig. Auch Kleber die nicht auf Bitumen basieren (die also nicht schwarz sind), können Asbest enthalten, wenn auch viel seltener als bei Bitumenklebern.

Anlage 1: Positivproben	**Datenblatt**	**7**
	Laborprobe	**10**
	Werkstoff	CV-Belag
	Materialtyp	Schwachgebunden
	Standort	Haus 5A, Treppenhaus 2.ZG Abstellraum CV-Bodenbelag
	Ausmass	1.5 m²
	Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 3**
	Ausführer	Schadstoffsanierer
	Maßnahme	**Die asbesthaltigen Materialien müssen unter Einhaltung der Vorgaben aus der EKAS - Richtlinie 6503 Kap. 7 vor Eingriffen fachgerecht entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden.** **Entsorgung: Deponie Typ E, VeVA-Nummer: 17 06 05 S**
	Bemerkung	Neben den einschichtigen Belägen gibt es mehrschichtige Beläge. Diese wurden insbesondere als Bodenbeläge oder Wandverkleidung in Nasszellen und Küchen verwendet. In diesen Bodenbelägen kann eine ca. 0.5 – 1 mm dicke Schicht (in der Regel die unterste, kartonartige Schicht) schwach gebundenen Asbest in hoher Konzentration (meist ca. 40-80 %, meist Chrysotil) enthalten. Visuell sieht diese Schicht ähnlich aus wie Asbestpappe. Diese Beläge wurden vorwiegend in Bahnen (meist ca. 2-4 m breit) verlegt. Oft handelt es sich um Beläge mit einem Relief zur Imitation von Fliesen.

Anlage 1: Positivproben	**Datenblatt 8**	
	Laborprobe	**12**
	Werkstoff	Floorflex
	Materialtyp	Festgebunden
	Standort	Haus 5A, 1.OG, Küche Floorflexplatten
	Ausmass	17.9 m²
	Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 3**
	Ausführer	Schadstoffsanierer
	Maßnahme	**Die asbesthaltigen Materialien müssen unter Einhaltung der Vorgaben aus der EKAS - Richtlinie 6503 Kap. 7 vor Eingriffen fachgerecht entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden.** **Entsorgung: Deponie Typ E, VeVA-Nummer: 17 06 05 S**
	Bemerkung	Während neuere Vinyl-Platten in der Regel eher elastisch sind und kein Asbest enthalten, findet man in den leicht brüchigen, quadratischen Vinyl-Platten aus den 50er- bis 70er-Jahren fast immer Asbest (Gehalte zwischen 0.01 bis 15 %). Solche Bodenbelags-Platten sind auch unter den Bezeichnungen Floorflex, Vinyl-Asbest-Platten, PVC-Flexplatten oder Vinyl-Asbest-Fliesen bekannt. Neben den Platten selbst ist auch der Kleber (oft bituminös) asbestverdächtig. Auch Kleber die nicht auf Bitumen basieren (die also nicht schwarz sind), können Asbest enthalten, wenn auch viel seltener als bei Bitumenklebern.

Anlage 1: Positivproben	**Datenblatt**	**9**
	Laborprobe	**20**
	Werkstoff	Floorflex
	Materialtyp	Festgebunden
	Standort	EG, Jugendtreff Floorflexplatten
	Ausmass	100 m²
	Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 3**
	Ausführer	Schadstoffsanierer
	Maßnahme	**Die asbesthaltigen Materialien müssen unter Einhaltung der Vorgaben aus der EKAS - Richtlinie 6503 Kap. 7 vor Eingriffen fachgerecht entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden.** **Entsorgung: Deponie Typ E, VeVA-Nummer: 17 06 05 S**
	Bemerkung	Während neuere Vinyl-Platten in der Regel eher elastisch sind und kein Asbest enthalten, findet man in den leicht brüchigen, quadratischen Vinyl-Platten aus den 50er- bis 70er-Jahren fast immer Asbest (Gehalte zwischen 0.01 bis 15 %). Solche Bodenbelags-Platten sind auch unter den Bezeichnungen Floorflex, Vinyl-Asbest-Platten, PVC-Flexplatten oder Vinyl-Asbest-Fliesen bekannt. Neben den Platten selbst ist auch der Kleber (oft bituminös) asbestverdächtig. Auch Kleber die nicht auf Bitumen basieren (die also nicht schwarz sind), können Asbest enthalten, wenn auch viel seltener als bei Bitumenklebern.

Anlage 1: Positivproben	**Datenblatt**	**10**
	Laborprobe	**21**
	Werkstoff	Bituminöser Kleber
	Materialtyp	Festgebunden
	Standort	EG, Jugendtreff bituminöser Anstrich
	Ausmass	100 m²
	Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 3**
	Ausführer	Schadstoffsanierer
	Maßnahme	**Die asbesthaltigen Materialien müssen unter Einhaltung der Vorgaben aus der EKAS - Richtlinie 6503 Kap. 7 vor Eingriffen fachgerecht entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden.** **Entsorgung: Deponie Typ E, VeVA-Nummer: 17 06 05 S**
	Bemerkung	Bituminöse und teerhaltige Materialien enthalten oft Asbest. Dabei handelt es sich z.B. um folgende Materialien: Kleber von Parkett, Kleber von Kork- oder anderen Isolationen (z.B. in Kühlräumen), Bitumen- bzw. Teeranstriche als Abdichtung auf Dachterrassen/Flachdächern oder an der Aussenfassade in Kellergeschossen, Bitumen- bzw. teer-haltige Dilatationsfugen (z.B. zwischen Betonbodenplatten), Fassadenelemente (aus Metall) und Lavabos mit bituminöser/teerhaltiger Beschichtung (Antidröhnbeläge), Dampfsperren, Bitumen- bzw. Teerpappen (z.B. als Abdichtung auf Dächern), Bitumen- bzw. Teerschweissbahnen, Gussasphalte.

Anlage 1: Positivproben	**Datenblatt**	**11**
	Laborprobe	**26**
	Werkstoff	Sockelkleber
	Materialtyp	Schwach / Festgebunden
	Standort	Haus 5B, EG, Treppenhaus Sockelfliesen
	Ausmass	3.5 m¹
	Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 3**
	Ausführer	Schadstoffsanierer
	Maßnahme	**Die asbesthaltigen Materialien müssen unter Einhaltung der Vorgaben aus der EKAS - Richtlinie 6503 Kap. 7 vor Eingriffen fachgerecht entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden.** **Entsorgung: Deponie Typ E, VeVA-Nummer: 17 06 05 S**
	Bemerkung	Fliesenkleber und Fugenmörtel (Asbest bei Ausbau schwach gebunden) Die Fliesen sowie der asbesthaltige Kleber sind durch den Suva-geprüften Asbestsanierer gemäss EKAS-Richtlinie 6503 in einer Unterdruckzone zu entfernen. Die Sanierung ist durch eine SUVA-anerkannte Fachbegleitung mittels Sichtabnahmen und Raumluftmessungen gemäss VDI-Richtlinie zu kontrollieren und zu dokumentieren. Diese Arbeiten sind meldepflichtig. Beim Ausbau anfallender Staub sowie das durch die Spitzarbeiten anfallende, asbesthaltige Bruchmaterial sind regelkonform zu verpacken und zu kennzeichnen. Die Entsorgung erfolgt als VeVA-pflichtiger Sonderabfall (Code 17 06 05 [S] Bauabfälle mit freien oder sich freisetzenden Asbestfasern) über eine für schwach gebundenen Asbest zugelassene Deponie (Typ E).

Anlage 2: Negativproben

Laborprobe	**1**
Werkstoff	Verputz
Standort	Haus 5A, 2.OG-DG, Treppe Wandverputz MP
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**3**
Werkstoff	PVC-Belag
Standort	Haus 5A, 2.OG, Küche PVC-Bodenbelag grün
Ausmass	15.6 m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**9**
Werkstoff	Verputz
Standort	Haus 5A, Treppenhaus Wandverputz MP
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**11**
Werkstoff	Verputz
Standort	Haus 5A, Treppenhaus Deckenverputz MP
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**13**
Werkstoff	Bodenbelagskleber
Standort	Haus 5A, 1.OG, Küche Plattenkleber
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**14**
Werkstoff	Verputz
Standort	Haus 5A, 1.OG, Küche Wandverputz MP
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**15**
Werkstoff	Verputz
Standort	Haus 5A, 1.OG, Küche Deckenverputz MP
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**16**
Werkstoff	Fliesenkleber
Standort	Haus 5A, 1.OG, Bad/WC Wandfliesen
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**17**
Werkstoff	Sockelkleber
Standort	Haus 5A, 1.OG, Bad/WC Sockelfliesen
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**18**
Werkstoff	Verputz
Standort	Haus 5A, 1.OG, Bad/WC Wandverputz MP
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**19**
Werkstoff	Fensterkitt
Standort	Haus 5A, 1.OG, Küche Holzrahmenfenster Glaserkitt
Ausmass	Stk.
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**22**
Werkstoff	Verputz
Standort	EG, Jugendtreff Wandverputz MP
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**23**
Werkstoff	Fliesenkleber
Standort	EG, Jugendtreff Küche Bodenfliesen
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**24**
Werkstoff	Verputz
Standort	Haus 5B, 2.OG, Zimmer Wandverputz MP
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**25**
Werkstoff	Verputz
Standort	Haus 5B, EG, Treppenhaus Wandverputz MP
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Laborprobe	**27**
Werkstoff	Verputz
Standort	Haus 5A, Fassadenputz MP
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

BERICHT Gebäudecheck

Baustoffanalyse/Untersuchung nach FVGES-Richtlinie Gebäudeschadstoffuntersuchung und Eine Rechtsgrundlage ist das VBG

Laborprobe	**28**
Werkstoff	Verputz
Standort	Haus 5B, Fassadenputz MP
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Befund aus der Analytik ist negativ.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

Anlage 3: Selbstbeurteilung

Nummer	**1**
Werkstoff	Faserzement
Standort	Dachboden Faserzementplatte
Ausmass	1 Stk.
Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 3**
Ausführer	Instruierten Handwerker
Maßnahme	**Bei zerstörungsfreiem Demontieren: Massnahmen gemäss Suva-Merkblatt 84053 resp. in Analogie zu Suva-Factsheet 33031 Entfernen mit mechanischem Bearbeiten (Sägen, Fräsen, Brechen, Bohren etc.): Vorgehen gemäss EKAS-Richtlinie Nr. 6503, d.h. Entfernung durch Suva-anerkannten Asbestsanierer in einer Sanierungszone. Ausnahme: Kontrolliertes Brechen einzelner Teile, Massnahmen gemäss Suva-Merkblatt 84053. Entsorgung Deponie Typ B; Abfallcode 17 06 98 Gefährdung gem. Suva "Asbest erkennen - richtig handeln" Ohne Beschädigung keine unmittelbare Gefährdung. Beim mechanischen Bearbeiten (Bohren, Schleifen, usw.), beim Einsatz von Hochdruckreinigern oder beim Beschädigen werden gesundheitsgefährdende Asbestfasern freigesetzt.**
Bemerkung	Ein Grossteil des in der Schweiz verbauten Asbests kam in Form von Faserzement zur Anwendung (Wellplatten, Schindeln, Rohre, Platten, Brunnentröge etc.). Ältere Elemente aus Faserzement enthalten systematisch Asbest. Gemäss Angaben der Eternit wurde bereits 1978 mit der Umstellung auf asbestfreie Materialien begonnen. 1984 enthielt noch die Hälfte der von der Eternit AG produzierten Elemente Asbest.

Nummer	**2**
Werkstoff	Faserzement
Standort	DG-UG, Faserzementrohr
Ausmass	m¹
Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 3**
Ausführer	Instruierten Handwerker
Maßnahme	**Bei zerstörungsfreiem Demontieren: Massnahmen gemäss Suva-Merkblatt 84053 resp. in Analogie zu Suva-Factsheet 33031 Entfernen mit mechanischem Bearbeiten (Sägen, Fräsen, Brechen, Bohren etc.): Vorgehen gemäss EKAS-Richtlinie Nr. 6503, d.h. Entfernung durch Suva-anerkannten Asbestsanierer in einer Sanierungszone. Ausnahme: Kontrolliertes Brechen einzelner Teile, Massnahmen gemäss Suva-Merkblatt 84053. Entsorgung Deponie Typ B; Abfallcode 17 06 98 Gefährdung gem. Suva "Asbest erkennen - richtig handeln" Ohne Beschädigung keine unmittelbare Gefährdung. Beim mechanischen Bearbeiten (Bohren, Schleifen, usw.), beim Einsatz von Hochdruckreinigern oder beim Beschädigen werden gesundheitsgefährdende Asbestfasern freigesetzt.**
Bemerkung	Ein Grossteil des in der Schweiz verbauten Asbests kam in Form von Faserzement zur Anwendung (Wellplatten, Schindeln, Rohre, Platten, Brunnentröge etc.). Ältere Elemente aus Faserzement enthalten systematisch Asbest. Gemäss Angaben der Eternit wurde bereits 1978 mit der Umstellung auf asbestfreie Materialien begonnen. 1984 enthielt noch die Hälfte der von der Eternit AG produzierten Elemente Asbest.

Nummer	**3**
Werkstoff	Brandschutzplatten
Standort	2.OG, Korridor Brandschutzplatte hinte Elektroinstallation
Ausmass	1 Stk.
Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 2**
Ausführer	Schadstoffsanierer
Maßnahme	**Die asbesthaltigen Leichtbauplatten müssen unter Einhaltung der Vorgaben aus dem Suva-Factsheet 33036 vor Eingriffen fachgerecht entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden. Entsorgung: Deponie Typ E, VeVA-Nummer: 17 06 05 S**
Bemerkung	Von der Konsistenz her können solche Leichtbauplatten sehr weich (wie normaler Karton) oder eher hart sein. Die Platten sind von wenigen mm bis mehreren cm stark. Sie sind aber immer weicher als Faserzement. Bei Installationen vor 1990 enthalten Leichtbaupappen meistens Asbest. Leichtbauplatten enthalten in der Regel 40-60 % Asbest (Chrysotil und/oder Amosit). Ersatzprodukte sind oft an herstellerspezifischen Aufdrucken erkennbar (z.B. Wabenmuster und Produktnamen).

Nummer	**4**
Werkstoff	Faserzementplatten
Standort	Haus 5A, UG, Elektrotableau
Ausmass	1 Stk.
Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 3**
Ausführer	Instruierten Handwerker
Maßnahme	**Bei zerstörungsfreiem Demontieren: Massnahmen gemäss Suva-Merkblatt 84053 resp. in Analogie zu Suva-Factsheet 33031 Entfernen mit mechanischem Bearbeiten (Sägen, Fräsen, Brechen, Bohren etc.): Vorgehen gemäss EKAS-Richtlinie Nr. 6503, d.h. Entfernung durch Suva-anerkannten Asbestsanierer in einer Sanierungszone. Ausnahme: Kontrolliertes Brechen einzelner Teile, Massnahmen gemäss Suva-Merkblatt 84053. Entsorgung Deponie Typ B; Abfallcode 17 06 98 Gefährdung gem. Suva "Asbest erkennen - richtig handeln" Ohne Beschädigung keine unmittelbare Gefährdung. Beim mechanischen Bearbeiten (Bohren, Schleifen, usw.), beim Einsatz von Hochdruckreinigern oder beim Beschädigen werden gesundheitsgefährdende Asbestfasern freigesetzt.**
Bemerkung	Ein Grossteil des in der Schweiz verbauten Asbests kam in Form von Faserzement zur Anwendung (Wellplatten, Schindeln, Rohre, Platten, Brunnentröge etc.). Ältere Elemente aus Faserzement enthalten systematisch Asbest. Gemäss Angaben der Eternit wurde bereits 1978 mit der Umstellung auf asbestfreie Materialien begonnen. 1984 enthielt noch die Hälfte der von der Eternit AG produzierten Elemente Asbest.

Nummer	**5**
Werkstoff	Brandschutzkarton
Standort	Haus 5A, UG, Korridor Brandschutzplatten unter Lampen
Ausmass	3 Stk.
Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 2**
Ausführer	Schadstoffsanierer
Maßnahme	**Die asbesthaltigen Leichtbauplatten müssen unter Einhaltung der Vorgaben aus dem Suva-Factsheet 33036 vor Eingriffen fachgerecht entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden. Entsorgung: Deponie Typ E, VeVA-Nummer: 17 06 05 S**
Bemerkung	Von der Konsistenz her können solche Leichtbauplatten sehr weich (wie normaler Karton) oder eher hart sein. Die Platten sind von wenigen mm bis mehreren cm stark. Sie sind aber immer weicher als Faserzement. Bei Installationen vor 1990 enthalten Leichtbaupappen meistens Asbest. Leichtbauplatten enthalten in der Regel 40-60 % Asbest (Chrysotil und/oder Amosit). Ersatzprodukte sind oft an herstellerspezifischen Aufdrucken erkennbar (z.B. Wabenmuster und Produktnamen).

Nummer	**6**
Werkstoff	Faserzement I Brandschutzplatte
Standort	Haus 5B, Treppenhaus Elektrotableau
Ausmass	>0.5 m²
Dringlichkeit	**Dringlichkeitsstufe 1**
Ausführer	Schadstoffsanierer
Maßnahme	**Die asbesthaltigen Materialien müssen unter Einhaltung der Vorgaben aus der EKAS - Richtlinie 6503 Kap. 7 vor Eingriffen fachgerecht entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden. Entsorgung: Deponie Typ E, VeVA-Nummer: 17 06 05 S**
Bemerkung	Von der Konsistenz her können solche Leichtbauplatten sehr weich (wie normaler Karton) oder eher hart sein. Die Platten sind von wenigen mm bis mehreren cm stark. Sie sind aber immer weicher als Faserzement. Bei Installationen vor 1990 enthalten Leichtbaupappen meistens Asbest. Leichtbauplatten enthalten in der Regel 40-60 % Asbest (Chrysotil und/oder Amosit). Ersatzprodukte sind oft an herstellerspezifischen Aufdrucken erkennbar (z.B. Wabenmuster und Produktnamen).

Nummer	**7**
Werkstoff	Vorschaltgerät
Standort	gesamte Liegenschaft Leuschtstoffröhren
Ausmass	Stk.
Dringlichkeit	**PCB-haltig**
Ausführer	Instruierten Handwerker
Maßnahme	**Entsorgung in den Elektroschrott, Vorschaltgerät (VSG) gemäss Liste überprüfen. www.chemsuiss.ch/files/97/DE-PCB-Hilfsmittel/80/Verzeichnis.pdf Abfallcode: 16 02 13 [ak]**
Bemerkung	exemplarisch für weitere Vorkommen, gleicher Farbe, Typ und Bauart

Nummer	**8**
Werkstoff	Fliesenkleber
Standort	Haus 5B, 1.OG, Bad/WC Wand- und Sockelfliesen
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen.**
Bemerkung	Auf Grund der Negativproben 16 + 17 als asbestfrei eingestuft.

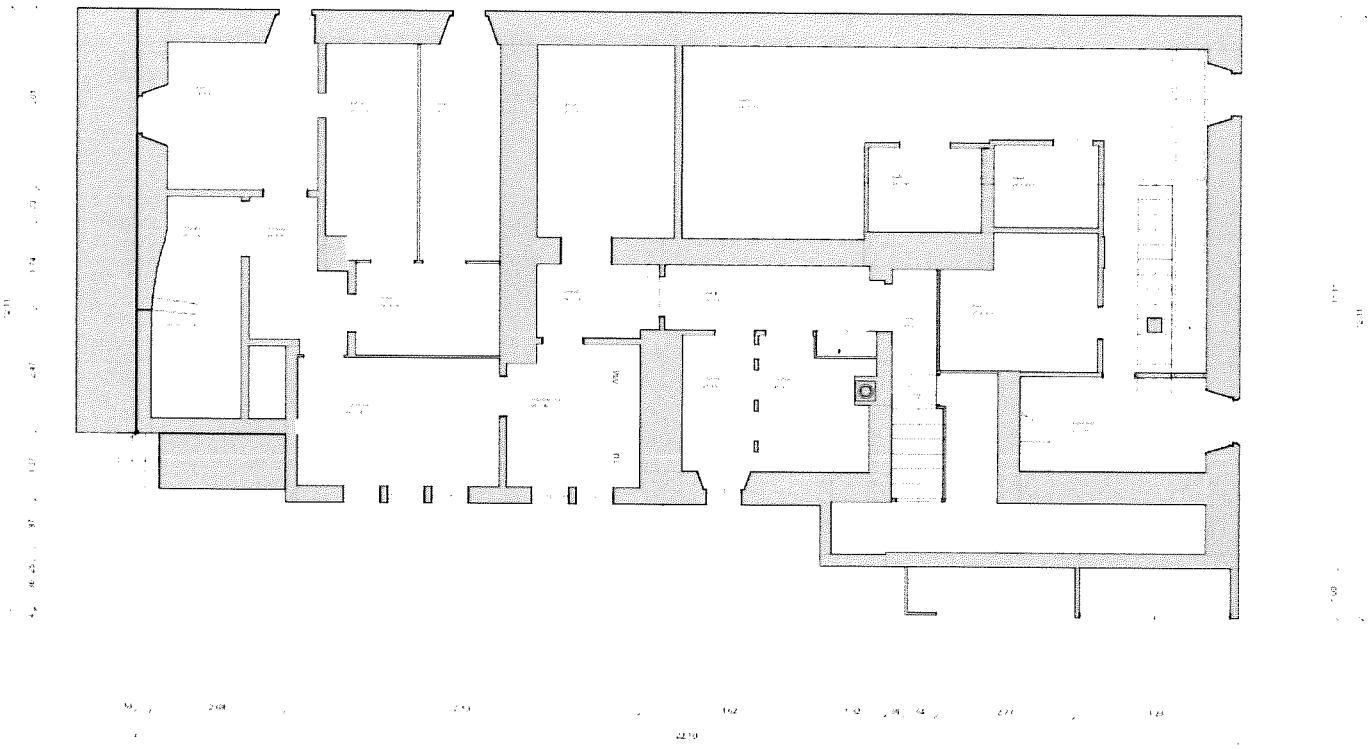
Nummer	**10**
Werkstoff	FCKW
Standort	Haus 5A, UG, Kühlagregate
Ausmass	3 Stk.
Dringlichkeit	**nicht geprüft**
Ausführer	Instruierten Handwerker
Maßnahme	**Das Absaugen und Auffangen von Kältemitteln aus ortsfesten Klimaanlagen oder gewerblichen Kältesystemen darf ausschliesslich durch zertifiziertes Kälte-Fachpersonal mit Spezialausrüstung erfolgen.**
Bemerkung	Ältere Kühlgeräte können flüchtige Stoffe enthalten, welche die Ozonschicht der Erde schädigen. Die fachgerechte Entsorgung stellt sicher, dass die Schadstoffe abgeschieden und separat vernichtet werden. (siehe auch weiterführende Informationen unter https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20021520/index.html#app31ahref0

Nummer	**11**
Werkstoff	Fliesenkleber
Standort	1.OG, Bad/WC Bodenfliesen
Ausmass	m²
Dringlichkeit	**asbestfrei**
Ausführer	Baumeister
Maßnahme	**Keine Massnahmen, der Klinkerboden ist nass in nass im Mörtel verlegt.**
Bemerkung	Keine unmittelbare Gefährdung: Die Arbeiten können ohne Bedenken mit der notwendigen Vorsicht ausgeführt werden.

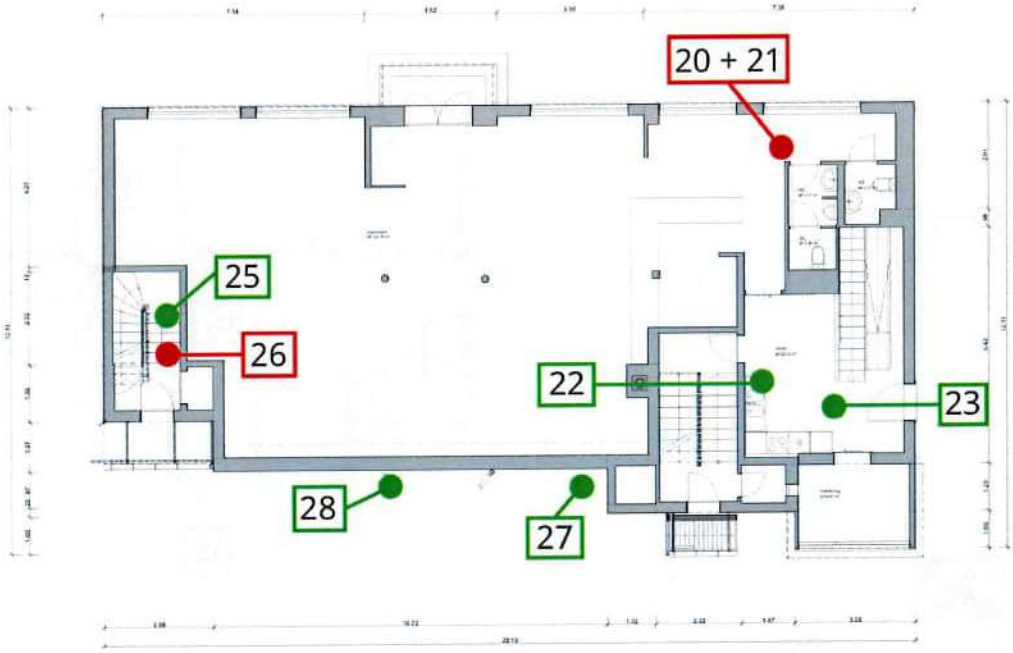
Anlage 4: Verdachtsmomente

Nummer	**9**
Werkstoff	Bänder I Dichtungen
Standort	gesamte Liegenschaft Warmwasserboiler
Ausmass	5 Stk.
Dringlichkeit	**Verdachtsmomente**
Ausführer	Instruierten Handwerker / Schadstoffsanierer
Maßnahme	**Warmwasserboiler sind als ganzes Bauteil durch instruierte Baufachleute abtransportiert und einem Suva-anerkannten Asbestsanierer zu übergeben. Entsorgung Deponie Typ E; Abfallcode 17 06 05 (S) Gefährdung gem. Suva "Asbest erkennen - richtig handeln"** **Ohne Beschädigung, Reinigung oder Demontage keine unmittelbare Gefährdung.** **Bei mechanischer Bearbeitung, Demontage und bei öffnen können grössere Mengen Asbestfasern freigesetzt werden.**
Bemerkung	Auf Grund fehlender Verhältnismässigkeit zwischen Kosten für eine Laboranalyse und der Entsorgung, oder und fehlender Sicherheit über das Baujahr des Materials als werden solche Dichtungen i.d.R. als asbesthaltig eingestuft und als solche behandelt.

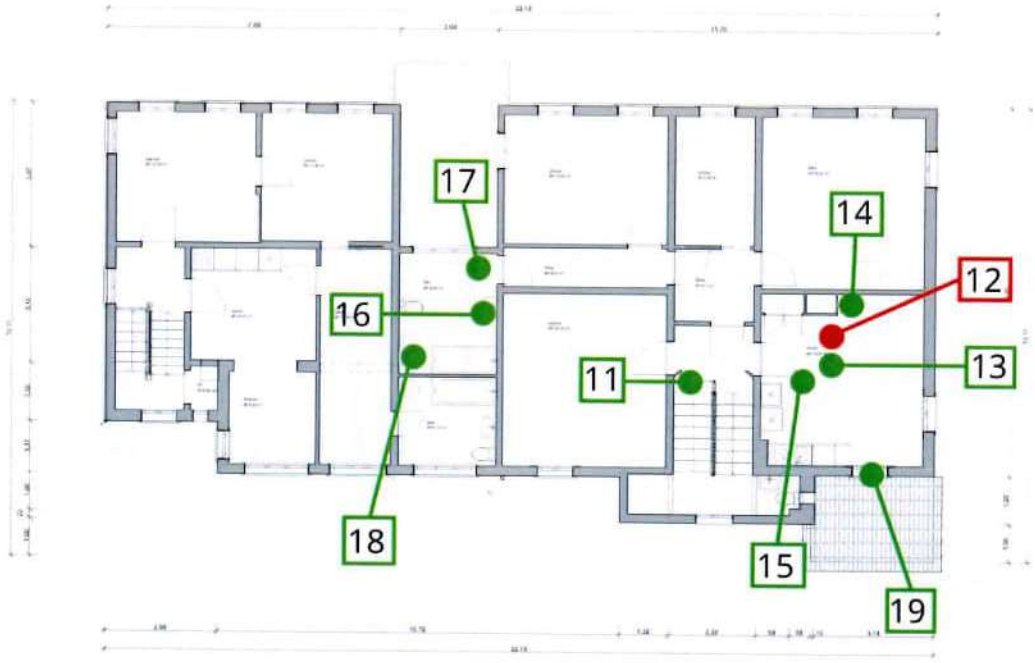
Belastungsplan 1:



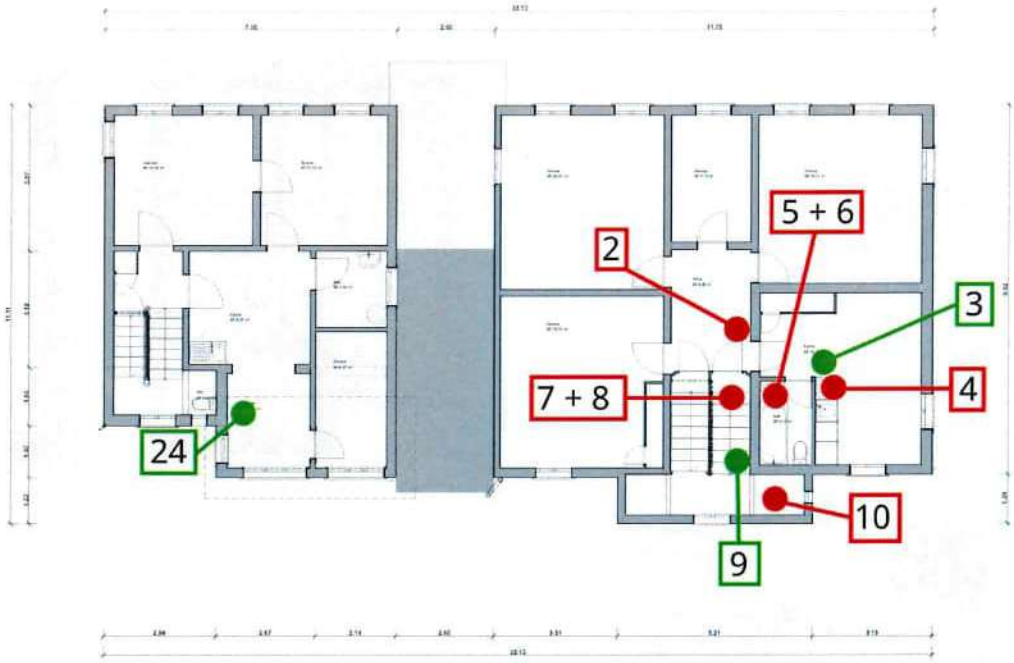
Gebäudevermessung
3D-Laserscanning Bestandsaufnahme
Poststr. 5a/5b, 9410 Heiden
EG00
1:50


20 + 21
25
26
22
23
28
27

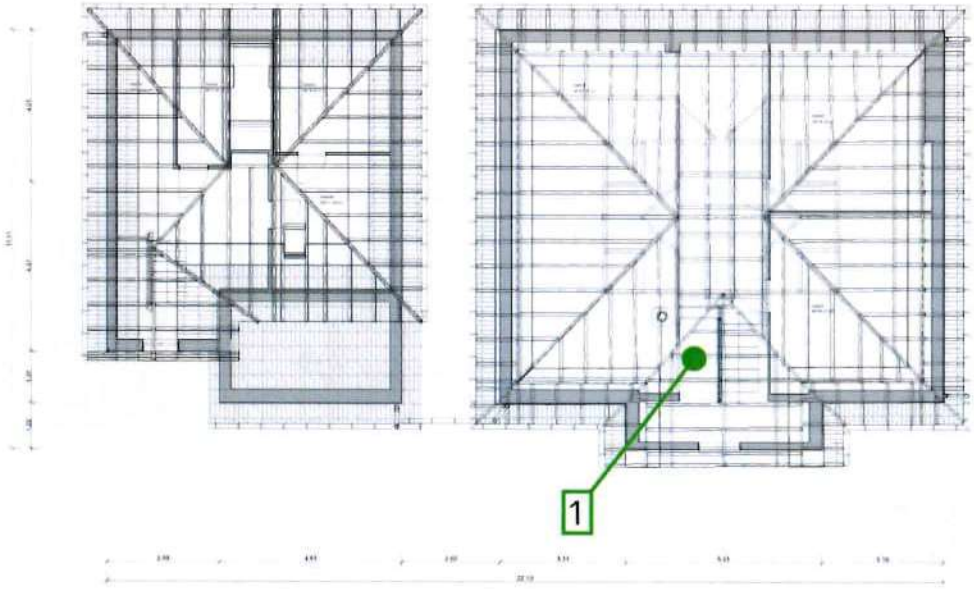
Gebäudevermessung
3D-Laserscanning Bestandsaufnahme
Poststr. 5a/5b, 9410 Heiden
OG01
1:50


17
14
12
16
13
11
18
15
19

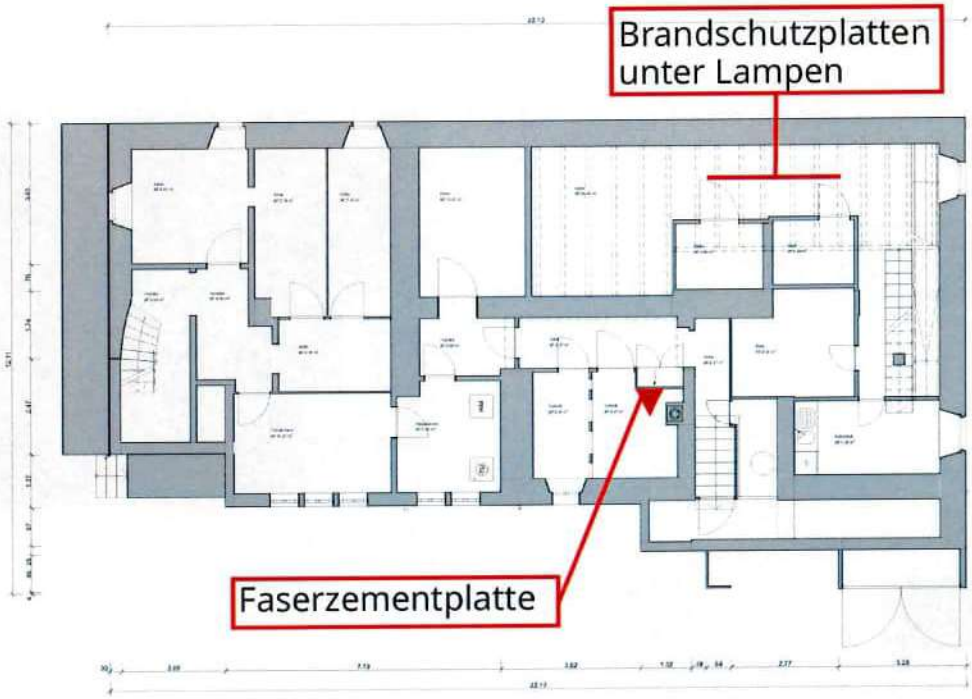
Gebäudevermessung
3D-Laserscanning Bestandsaufnahme
Poststr. 5a/5b, 9410 Heiden
OG02
1:50


2
5 + 6
3
4
7 + 8
24
10
9

Gebäudevermessung
3D-Laserscanning Bestandsaufnahme
Poststr. 5a/5b, 9410 Heiden
DG
1:50


1

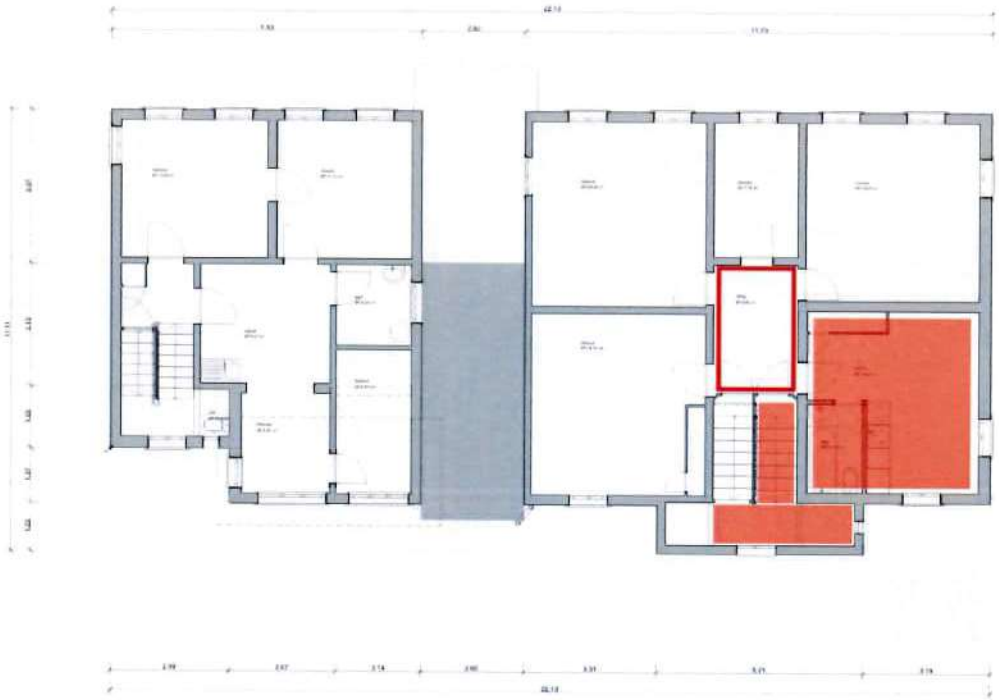
Belastungsplan 2:



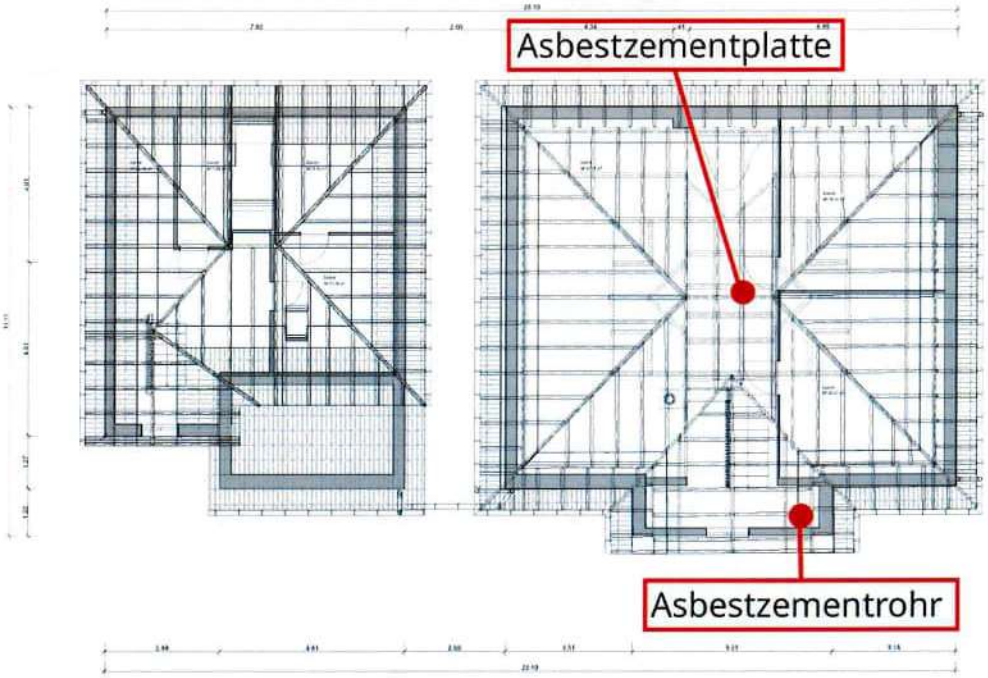
Gebäudevermessung
3D-Laserscanning Bestandsaufnahme
Poststr. 5a/5b, 9410 Heiden
1.1.2
EG00
1:50

Elektrotableau
Asbestzementrohr
Gebäudevermessung
3D-Laserscanning Bestandsaufnahme
Poststr. 5a/5b, 9410 Heiden
1.1.3
OG01
1:50

Gebäudevermessung
3D-Laserscanning Bestandsaufnahme
Poststr. 5a/5b, 9410 Heiden
OG02
1:50



Gebäudevermessung
3D-Laserscanning Bestandsaufnahme
Poststr. 5a/5b, 9410 Heiden


Asbestzementplatte
Asbestzementrohr

Beilage 1:

ANALYTISCHER BERICHT 1102693-1

SGS LABTOX

Laborreferenz:	R-CHNID26-000008334
Kundenreferenz:	MFH, Poststrasse 5a + 5b, 9410 Heiden
Erhaltsdatum:	Jun 8, 2026 2:13 PM

MABA Schweiz GmbH

Gasienzweg 8

9478 Azmoos

Brügg, Jun 12, 2026 8:08 AM

SGS LabTox SA

Industriestrasse 37 2555 Brügg CH t +41 32 481 35 80 e labtox@sgs.com

SGS LABTOX

Laborreferenz:	R-CHNID26-000008334
Kundenreferenz:	MFH, Poststrasse 5a + 5b, 9410 Heiden
Erhaltsdatum:	Jun 8, 2026 2:13 PM

Analysebericht

Probe	REM	S-CHNID1170481 1,Haus 5a, 2.OG-DG, Treppe Wandverputz MP	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170482 2,Haus 5a, 2.OG, Korridor Wandverputz MP	Asbest entdeckt Anthophyllit
	REM	S-CHNID1170483 3,Haus 5a, 2.OG, Küche PVC- Bodenbelag grün	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170484 4,Haus 5a, 2.OG, Küche Bodenbelagskleber	Asbest entdeckt Anthophyllit
	REM	S-CHNID1170485 5,Haus 5a, 2.OG, Bad/WC PVC- Bodenbelag gelb	Asbest entdeckt Anthophyllit
	REM	S-CHNID1170486 6,Haus 5a, 2.OG, Bad/WC Bodenbelagskleber	Asbest entdeckt Anthophyllit
	REM	S-CHNID1170487 7,Haus 5a, EG-2.OG, Treppenhaus PVC-Bodenbelag beige	Asbest entdeckt Anthophyllit
	REM	S-CHNID1170488 8,Haus 5a, EG-2.OG, Treppenhaus Bodnbelgskleber	Asbest entdeckt Anthophyllit
	REM	S-CHNID1170489 9,Haus 5a, EG-2.OG, Treppenhaus Wandverputz MP	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170490 10,Haus 5a, 2.ZG, Abstellraum CV- Bodenbelag	Asbest entdeckt Chrysotil
	REM	S-CHNID1170491 11,Haus 5a, EG-2.OG, Treppenhaus Deckenverputz MP	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170492 12,Haus 5a, 1.OG, Küche Floorflexplatten	Asbest entdeckt Anthophyllit

SGS LabTox SA
Industriestrasse 37 2555 Brügg CH t+41 32 481 35 80 e labtox@sgs.com

SGS LABTOX

Laborreferenz:	R-CHNID26-000008334
Kundenreferenz:	MFH, Poststrasse 5a + 5b, 9410 Heiden
Erhaltsdatum:	Jun 8, 2026 2:13 PM

Analysebericht

Probe	REM	S-CHNID1170493 13,Haus 5a, 1.OG, Küche Bodenbelagskleber	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170494 14,Haus 5a, 1.OG, Küche Wandverputz MP	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170495 15,Haus 5a, 1.OG, Küche Deckenverputz MP	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170496 16,Haus 5a, 1.OG, Bad/WC Wandfliesen	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170497 17,Haus 5a, 1.OG, Bad/WC Sockelfliesen	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170498 18,Haus 5a, 1.OG, Bad/WC Deckenverputz MP	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170499 19,Haus 5a, 1.OG, Küche Holzfenster Glaserkitt	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170500 20,Haus 5a, EG, Jugendtreff, Floorflexplatten	Asbest entdeckt Chrysotil
	REM	S-CHNID1170501 21,Haus 5a, EG, Jugendtreff, bituminöser Anstrich	Asbest entdeckt Chrysotil
	REM	S-CHNID1170502 22,Haus 5a, EG, Jugendtreff, Wandverputz MP	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170503 23,Haus 5a, EG, Jugendtreff, Küche Bodenfliesen	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170504 24,Haus 5b, 2.OG, Zimmer Wandverputz MP	Kein Asbest entdeckt

SGS LabTox SA
Industriestrasse 37 2555 Brügg CH t+41 32 481 35 80 e labtox@sgs.com

ANALYTISCHER BERICHT 1102693-1

SGS LABTOX

Laborreferenz:	R-CHNID26-000008334
Kundenreferenz:	MFH, Poststrasse 5a + 5b, 9410 Heiden
Erhaltsdatum:	Jun 8, 2026 2:13 PM

Analysebericht

Probe	REM	S-CHNID1170505 25,Haus 5b, EG, Treppenhaus Wandverputz MP	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170506 26,Haus 5b, EG, Treppenhaus Sockelfliesen	Asbest entdeckt Krokidolith
	REM	S-CHNID1170507 27,Haus 5a, Fassadenputz MP	Kein Asbest entdeckt
	REM	S-CHNID1170508 28,Haus 5b, Fassadenputz MP	Kein Asbest entdeckt

Akkreditierungshinweise

* Diese Daten sind nicht im Umfang der Akkreditierung enthalten

Kommentare

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschliesslich auf die untersuchten Proben, die Methode ist qualitativ. Die Nachweisgrenze nach ISO 22262-1 liegt unter 0.01%. Bei vorgängiger Probenvorbereitung sind tiefere Nachweisgrenzen möglich. Alle weiteren Angaben zu den Proben wurden vom Kunden geliefert. Das Labor steht bei Fragen zu Analysen oder Analysenmethoden zur Verfügung. Die Proben werden 6 Monate an unserem Standort aufbewahrt. Dieser Bericht wird auf Grundlage der anwendbaren allgemeinen Geschäftsbedingungen der SGS (erhältlich auf Nachfrage) ausgestellt. Die auszugsweise Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung der SGS LabTox SA. Asbesthaltige Materialien müssen gehaltsunabhängig ordnungsgemäss gehandhabt und entsorgt werden. In der Schweiz existiert kein gesetzlicher unterer Grenzwert, unterhalb welchem asbesthaltiges Material als nicht asbesthaltig klassifiziert wird.

UNTERSCHRIFTEN

Geologist

Lab Manager

Die Analyse wurde durchgeführt am, Jun 11, 2026 3:57 PM

SGS LabTox SA
Industriestrasse 37 2555 Brügg CH t+41 32 481 35 80 e labtox@sgs.com

Beilage 2:

suva

Entfernen von asbesthaltigen Faserzementplatten im Freien

Hauptgefahren

- Gesundheitsgefährdung durch Einatmen von Asbestfasern (EKAS-Richtlinie, www.suva.ch/6503.d)
- Verschleppen von Asbestfasern (Kontamination)
- Absturzgefahr bei Arbeiten auf Dächern (Merkblatt, www.suva.ch/44066.d)
- Von abstürzenden Gegenständen getroffen werden (Checkliste, www.suva.ch/67151.d)

Dieses Factsheet beschränkt sich auf die Gefährdungen durch Asbest.

Asbesthaltige Faserzementplatten nicht bearbeiten! Beim Entfernen asbesthaltiger Faserzementplatten werden gesundheitsgefährdende Asbestfasern freigesetzt. Instruierte Baufachleute dürfen die Arbeiten ausführen, wenn das hier beschriebene Verfahren eingehalten wird.

1 Mit Wellplatten aus Faserzement verkleidete Industriehalle

Arbeitsvorbereitung

Gefährdungsermittlung
Vor Beginn der Arbeiten sind die Gefährdungen zu ermitteln und die erforderlichen Massnahmen zu planen.

Instruktion
Die Mitarbeitenden sind im Voraus über die Gefahren und das Vorgehen bei der Arbeit zu instruieren.

Persönliche Schutzausrüstung (PSA)
- Staubschutzmaske vom Typ FFP3 (anschliessend entsorgen)
- Einweg-Overall (anschliessend entsorgen)
- Schutzhelm, wo erforderlich (anschliessend abwaschen)
- Sicherheitsschuhe (anschliessend abwaschen)
- Handschuhe (anschliessend abwaschen oder entsorgen)

Sanierungsbereich sichern
- Der Aufenthalt unterhalb der Abbauzone ist verboten.
- Es muss sichergestellt sein, dass keine Drittpersonen Zugang in den Sanierungsbereich haben.
- Um Kontaminationen zu vermeiden, sind Öffnungen zu angrenzenden Räumen zu schliessen.

2 Staubschutzmaske FFP3 und Einweg-Overall

Suva
Arbeitssicherheit
Postfach, 6002 Luzern

Factsheet Nr. 33031.d
Stand: September 2023
Download: www.suva.ch/33031.d

Arbeitsausführung

Entfernen der Platten

- Die Demontage ist zerstörungsfrei durchzuführen (in umgekehrter Reihe der Montage). → **Material nicht brechen, nicht sägen, nicht bohren usw.!**
- Befestigungen wie Schrauben, Haken und Nägel sind mit Wasser zu befeuchten und anschliessend zu lösen.
- Müssen die Platten auf dem Dach zwischengelagert werden, ist die Tragfähigkeit des Dachs sicherzustellen.
- Das Plattenmaterial ist unzerstört und sorgfältig zu deponieren. → **Nicht werfen, keine Schuttrutschen verwenden usw.!**

Pausen

In der Nähe des Arbeitsbereichs nicht rauchen, essen usw.

Hygiene

Beim Ausziehen des Einweg-Overalls ist darauf zu achten, dass die Kleider nicht verschmutzt werden. → **Keine Kleider mit nach Hause nehmen, die mit Asbestfasern verschmutzt sind. Wasch- oder Duschgelegenheit nutzen.**

3 Um Gesundheitsgefährdungen zu vermeiden, ist die Demontage zerstörungsfrei und mit der richtigen Schutzausrüstung auszuführen.

Abschluss der Arbeiten

Reinigung

Nach Abschluss der Arbeiten muss der Arbeitsbereich gründlich gereinigt werden.

Entsorgung

- Beim Entsorgen gelten dieselben Schutzmassnahmen wie beim Demontieren der asbesthaltigen Faserzementplatten.
- Ausgebaute Asbestzementplatten dürfen nicht wiederverwendet werden.
- Asbesthaltige Abfälle sind gemäss der Abfallverordnung (VVEA, SR 814.600) und den kantonalen Vorschriften zu entsorgen.

Relevante Vorschriften

BauAV (Bauarbeitenverordnung)	SR 832.311.141

Weitere Informationen

- EKAS-Richtlinie «Asbest», **www.suva.ch/6503.d**
- Merkblatt «Arbeiten auf Dächern», **www.suva.ch/44066.d**
- Checkliste «Rückbau- und Abbrucharbeiten», **www.suva.ch/67151.d**
- **www.suva.ch/asbest**
- **www.forum-asbest.ch**

Suva, Bereich Bau, Tel. 058 411 12 12
bereich.bau@suva.ch

Beilage 3:

Factsheet

Sanierung von asbesthaltigen Leichtbauplatten durch anerkannte Firmen

Verfahren für Flächen von weniger als 0,5 m² pro Arbeitsraum

Hauptgefahren

- Gesundheitsgefährdung durch Einatmen von Asbestfasern
- Verschleppen von Asbestfasern (kontaminieren)

Beim Entfernen von asbesthaltigen Leichtbauplatten können gesundheitsgefährdende Asbestfasern in grossen Mengen freigesetzt werden. Sie müssen von anerkannten Asbestsanierungsfirmen (gemäss Art. 60b der Bauarbeitenverordnung) entfernt werden. Beträgt die Fläche der Platten weniger als 0,5 m² pro Raum, können diese Firmen die Platten mit folgendem Verfahren entfernen:

1 Asbesthaltige Leichtbauplatten, z. B. als Brandschutzverkleidungen im Inneren von Elektroschränken, hier Türverkleidung

2 Halbmaske mit Partikelfilter (P3)

Arbeitsvorbereitung

Gefährdungsermittlung

- Vor Beginn der Arbeiten sind die Gefährdungen zu ermitteln und die erforderlichen Massnahmen zu planen.

Instruktion

- Das Personal ist vor Arbeitsbeginn über die Gefährdungen und das Vorgehen bei der Arbeit zu instruieren.

Erforderliche persönliche Schutzausrüstung (PSA):

- Halbmaske mit Partikelfilter der Klasse P3 (Filter anschliessend entsorgen, Maske reinigen)
- Einweg-Overall der Kategorie 3 Typ 5/6 mit Kapuze (anschliessend entsorgen)
- Schutzüberzüge für Schuhe (anschliessend entsorgen)
- Gummihandschuhe (anschliessend abwaschen oder entsorgen)

Sanierungsbereich

- Das Mobiliar ist aus dem Raum zu entfernen. Materialien, die nicht dekontaminiert werden können, sind mit Kunststofffolie abzudecken.
- Es muss sichergestellt sein, dass keine Drittpersonen Zugang in den Sanierungsbereich haben (Warnschilder).
- Um Kontaminationen zu vermeiden, müssen Öffnungen zu angrenzenden Räumen geschlossen werden.

Benötigte Geräte

- Industriestaubsauger mit Filter für Staubklasse H (Asbest)
- Quellenabsaugung (Industriestaubsauger oder Lüftungsanlage der Staubklasse H)

Benötigtes Material

- Kunststoffsäcke mit der Kennzeichnung Asbest
- Restfaserbindemittel
- Handroller aus Lammfell für das Auftragen des Restfaserbindemittels
- Werkzeuge zum Entfernen der Nägel, Schrauben, Klemmen
- Kunststofffolie und Klebeband zum Einpacken der Platten
- Holzleiste zum Unterlegen unter die Plattenkonstruktion
- Schaumgummimatte
- Sicherheitsgreifsack

suvapro
Sicher arbeiten

Suva
Arbeitssicherheit
Postfach, 6002 Luzern

Factsheet Nr. 33036.d
Stand: Juli 2016
Download: www.suva.ch/waswo/33036.d

Ausführen der Arbeiten

Während der Sanierungsarbeiten muss eine ausgebildete Fachkraft ständig anwesend sein.

Entfernen von Platten auf beweglichen Bauteilen
Das bewegliche Bauteil ist sorgfältig aus den Befestigungspunkten zu heben und sofort staubdicht zu verpacken. Die Platte ist später in einer gemäss EKAS-RL 6503 «Asbest» eingerichteten Zone fachgerecht zu entfernen.

Entfernen von Platten auf festen Bauteilen
Wenn möglich sind solche Platten mit dem Sicherheitsgreifsack-Verfahren zu entfernen.
Ist der Einsatz von Sicherheitsgreifsäcken nicht möglich, ist wie folgt vorzugehen:

- Arbeitsbereich künstlich entlüften.
- Platte mit Restfaserbinder benetzen.
- Nägel, Schrauben, Klemmen entfernen und in einen mit Faserbindemittel gefüllten Behälter geben. Während dieses Vorgangs ist der Staub an der Quelle abzusaugen. Die verletzten Stellen sind sofort mit Bindemittel zu benetzen. Es muss verhindert werden, dass die Platte herunterfällt.
- Platte lösen und vorsichtig auf Schaumgummimatte legen.
- In Sack oder Kunststofffolie verpacken.
- Die Unterkonstruktion reinigen (Industriestaubsauger, feuchtes Tuch, Faserbinder).

3 Asbesthaltige Leichtbauplatten als Brandschutzverkleidungen, z.B. bei Radiatoren

Abschliessen der Arbeiten

Reinigung

- Nach Abschluss der Arbeiten muss der gesamte Sanierungsbereich mit dem Industriestaubsauger gründlich gereinigt werden.
- Mit einer visuellen Kontrolle ist sicherzustellen, dass keine Asbestreste mehr vorhanden sind.
- Danach empfiehlt es sich, die Faserkonzentration in der Luft in der Sanierungszone durch ein unabhängiges Messinstitut messen zu lassen.

Entsorgung
Asbesthaltige Abfälle sind gemäss der Abfallverordnung (VVEA, SR 814.600) und den kantonalen Vorschriften zu entsorgen.

Weitere Informationen
www.suva.ch/asbest
www.forum-asbest.ch
Bauarbeitenverordnung, SR 832.311.141
EKAS-Richtlinie Asbest, Bestell-Nr. 6503
http://www.suva.ch/waswo

Weitere Fragen?
Tel. 041 419 60 28, bereich.bau@suva.ch

HEIDEN POSTSTRASSE 2MFH UMBAU

PROJEKTPHASE:	BAUEINGABE
PLANINHALT:	BE SITUATION
OBJEKT:	UMBAU 2 MEHRFAMILIENHÄUSER MIT GEWERBE IM EG POSTSTRASSE 5A + 5B 9410 HEIDEN
GESUCHSTELLER:	SYNARON AG LANGENEGG 1 9038 REHETOBEL
GRUNDEIGENTÜMER:	SYNARON AG LANGENEGG 1 9038 REHETOBEL
ARCHITEKT:	smoon architektur gmbh Letzaustrasse 5, CH-9462 Montlingen T +41 71 556 35 00, info@smoon.ch www.smoon.ch

GEZEICHNET:	SE / ID	MASSSTAB:	1:500
ERSTELLUNGSDATUM:	03.07.2026		
		PLANNUMMER:	100

LEGENDE:	BESTAND	
	ABBRUCH	
	NEU	

BEHÖRDE:

Regionale Bauverwaltung
E 03. Juli 2026
Baugesuch-Nr. 26-085
Akten-Nr.

HEIDEN POSTSTRASSE 2MFH UMBAU

PROJEKTPHASE:	BAUEINGABE
PLANINHALT:	BE UMGEBUNG
OBJEKT:	UMBAU 2 MEHRFAMILIENHÄUSER MIT GEWERBE IM EG POSTSTRASSE 5A + 5B 9410 HEIDEN
GESUCHSTELLER:	SYNARON AG LANGENEGG 1 9038 REHETOBEL
GRUNDEIGENTÜMER:	SYNARON AG LANGENEGG 1 9038 REHETOBEL
ARCHITEKT:	smoon architektur gmbh Letzaustrasse 5, CH-9462 Montlingen T +41 71 556 35 00, info@smoon.ch www.smoon.ch

GEZEICHNET:	SE / ID	MASSSTAB:	1:100
ERSTELLUNGSDATUM:	03.07.2026		
		PLANNUMMER:	200

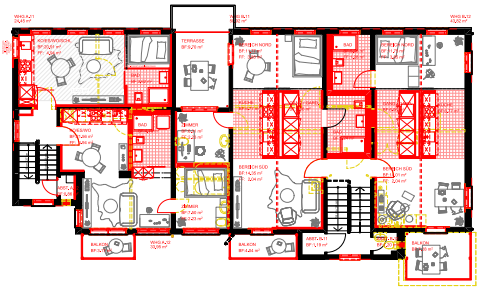
LEGENDE:	BESTAND	
	ABBRUCH	
	NEU	

UNTERSCHRIFTEN:

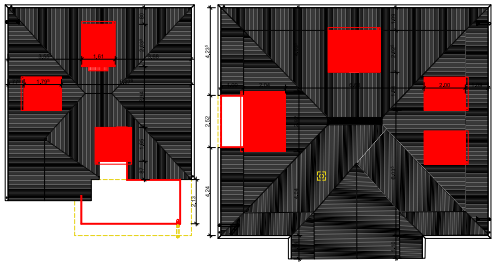
GESUCHSTELLER: GRUNDEIGENTÜMER:

ARCHITEKT:

BEHÖRDE:



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



DACHAUFSICHT

PARZELLEN NR. 261+262 ZONE K3

AUSNÜTZUNG ZULÄSSIG	–
ANZAL VOLLGESCHOSSE	3
MAX. GEBÄUDEHÖHE	10,5 m
MAX. FIRSTHÖHE SATTELDACH	14,0 m
MAX GEBÄUDELÄNGE	36,0 m
MAX. GEBÄUDETIEFE	–
GRENZABSTAND KLEIN	03,0 m
GRENZABSTAND GROSS	03,0 m
LÄRMEMPFINDLICHKEITSSTUFE	III
STRASSENABSTÄNDE	
KANTONSSTRASSEN	5,0 m
GEMEINDESTRASSEN	1,0 m

ERFORDERLICHE AUTOPARKPLÄTZE IST

WOHNEINHEITEN	
BESUCHER MIND. 1 PLATZ / WOHNUNG	4 Stk.
BESUCHER 1 PLATZ / 3 WOHNUNGEN	1,33 Stk.
GEWERBE KUNDENINTENSIVE VERKAUFSGESCHÄFTE	
PRO 100 m² VF PERSONAL 2 PLÄTZE (VF 142,70 m²)	2,85 Stk.
PRO 100 m² VF BESUCHER 8 PLÄTZE (VF 142,70 m²)	11,42 Stk.
TOTAL PP ERFORDERLICH (GERUNDET)	20 Stk.

ERFORDERLICHE AUTOPARKPLÄTZE UMBAU

WOHNEINHEITEN	
BESUCHER MIND. 1 PLATZ / WOHNUNG	14 Stk.
BESUCHER 1 PLATZ / 3 WOHNUNGEN	4,67 Stk.
GEWERBE KUNDENINTENSIVE DIENSTLEISTUNGSBETRIEBE	
PRO 100 m² BGF PERSONAL 2 PLÄTZE (BGF 60,53 m²)	1,21 Stk.
PRO 100 m² BGF BESUCHER 1 PLATZ (BGF 60,53 m²)	0,61 Stk.
TOTAL PP ERFORDERLICH (GERUNDET)	21 Stk.

ERFORDERLICHE SPIELPLATZFLÄCHE

ERFORDERLICHE SPIELPLATZFLÄCHE 15% VON 622,14 m²	93,47 m²
TOTAL SPIELPLATZFLÄCHE	90,06 m²

ERFORDERLICHE VELOABSTELLFLÄCHE

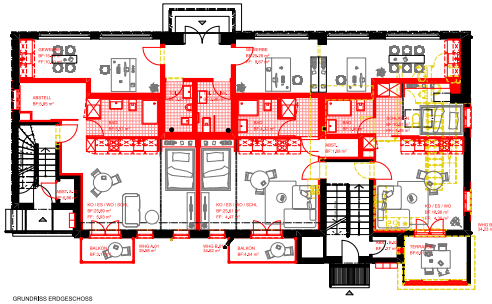
ERFORDERLICHE VELOABSTELLFLÄCHE 1 m² PRO ZIMMER	21,00 m²
TOTAL VELOABSTELLFLÄCHE IST	18,74 m²

ERFORDERLICHE ABSTELLRÄUME

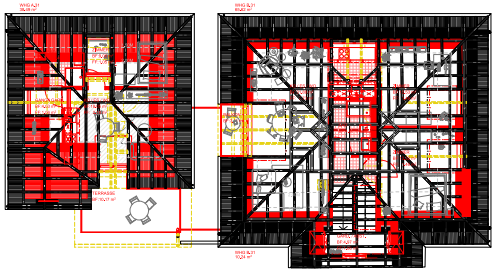
ERFORDERLICHE ABSTELLFLÄCHE 4 m² BIS 2 ZIMMER 6 m² BIS 3 ZIMMER	
WOHNUNG A.01	3,93 m²
WOHNUNG A.21	7,98 m²
WOHNUNG A.11	3,27 m²
WOHNUNG A.12 (0,66 + 2,63)	3,09 m²
WOHNUNG A.21	3,27 m²
WOHNUNG A.22 (0,66 + 2,47)	3,13 m²
WOHNUNG A.31 (0,66 + 3,52)	5,53 m²
WOHNUNG B.01 (1,69 + 2,37)	4,06 m²
WOHNUNG B.02 (1,27 + 3,36)	4,63 m²
WOHNUNG B.11 (1,19 + 3,36)	4,55 m²
WOHNUNG B.12 (1,20 + 3,35)	4,55 m²
WOHNUNG B.21 (1,19 + 3,35)	4,54 m²
WOHNUNG B.22 (1,44 + 3,19)	4,63 m²
WOHNUNG B.31 (1,44 + 5,01)	6,45 m²
TOTAL ABSTELLFLÄCHE IST	66,73 m²

WOHNUNGSSPIEGEL

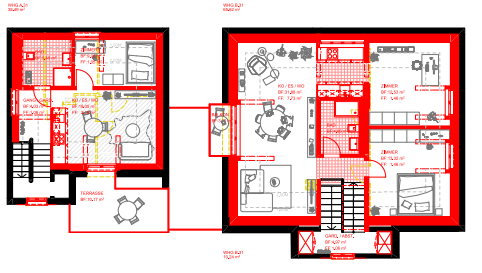
UG	STK. 1 WOHNUNGEN a 1 ZL.	1 Zimmer
EG	STK. 1 WOHNUNGEN a 1 ZL. STK. 2 WOHNUNGEN a 2 ZL.	1 Zimmer 4 Zimmer
1.OG	STK. 2 WOHNUNGEN a 1 ZL. STK. 2 WOHNUNGEN a 2 ZL.	2 Zimmer 4 Zimmer
2.OG	STK. 4 WOHNUNGEN a 1 ZL.	4 Zimmer
DG	STK. 1 WOHNUNGEN a 2 ZL. STK. 1 WOHNUNGEN a 3 ZL.	2 Zimmer 3 Zimmer
TOTAL	STK. 14 WOHNEINHEITEN	21 Zimmer



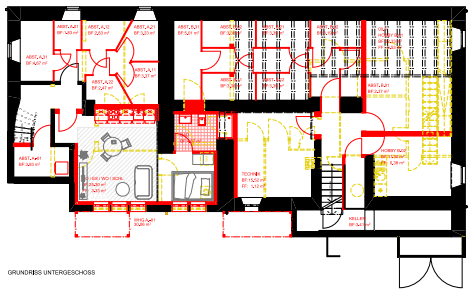
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



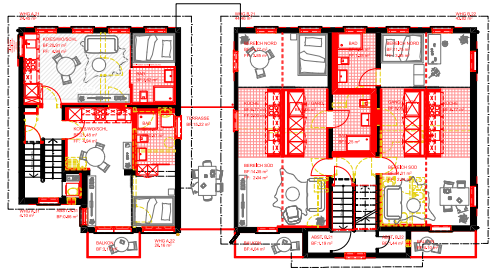
GRUNDRISS DACHGESCHOSS MIT DACHKONSTRUKTION



GRUNDRISS DACHGESCHOSS OHNE DACHKONSTRUKTION



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



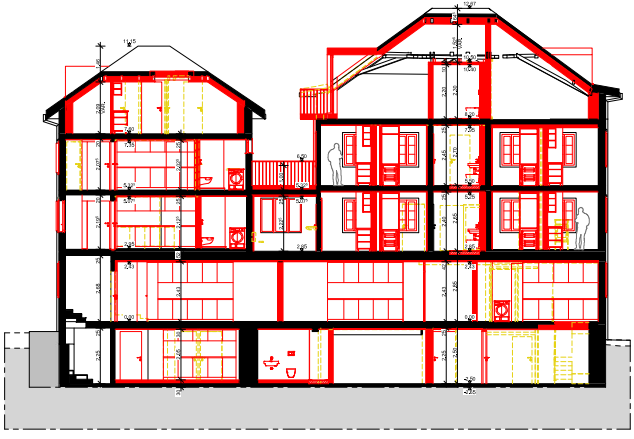
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

HEIDEN POSTSTRASSE 2MFH UMBAU

PROJEKTPHASE:	BAUEINGABE
PLANINHALT:	BE GRUNDRISSE + BERECHNUNG
OBJEKT:	UMBAU 2 MEHRFAMILIENHÄUSER MIT GEWERBE IM EG POSTSTRASSE 5A + 5B 9410 HEIDEN
GESUCHSTELLER:	SYNARON AG LANGENEGG 1 9038 REHETOBEL
GRUNDEIGENTÜMER:	SYNARON AG LANGENEGG 1 9038 REHETOBEL
ARCHITEKT:	smoon architektur gmbh Letzaustrasse 5, CH-9452 Mettlingen T +41 71 556 35 00, info@smoon.ch www.smoon.ch
GEZEICHNET:	SE / TD
MASSSTAB:	1:100
ERSTELLUNGSDATUM:	03.07.2026
PLANNUMMER:	300
LEGENDE:	BESTAND
	ABBRUCH
	NEU
UNTERSCHRIFTEN:	
GESUCHSTELLER:	GRUNDEIGENTÜMER:
ARCHITEKT:	
BEHÖRDE:	

SCHNITT B

SCHNITT C



SCHNITT 1

SCHNITT A

HEIDEN POSTSTRASSE 2MFH UMBAU

PROJEKTPHASE:	BAUEINGABE
PLANINHALT:	BE SCHNITTE
OBJEKT:	UMBAU 2 MEHRFAMILIENHÄUSER MIT GEWERBE IM EG POSTSTRASSE 5A + 5B 9410 HEIDEN
GESUCHSTELLER:	SYNARON AG LANGENEGG 1 9038 REHETOBEL
GRUNDEIGENTÜMER:	SYNARON AG LANGENEGG 1 9038 REHETOBEL
ARCHITEKT:	smoon architektur gmbh Letzaustrasse 5, CH-9462 Montlingen T +41 71 556 35 88, info@smoon.ch www.smoon.ch

GEZEICHNET:	SE / ID	MASSSTAB:	1:100
ERSTELLUNGSDATUM:	03.07.2026		
		PLANNUMMER:	400

LEGENDE:	BESTAND	
	ABBRUCH	
	NEU	

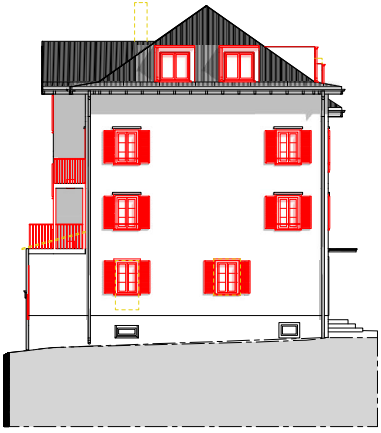
UNTERSCHRIFTEN:

GESUCHSTELLER: GRUNDEIGENTÜMER:

ARCHITEKT:

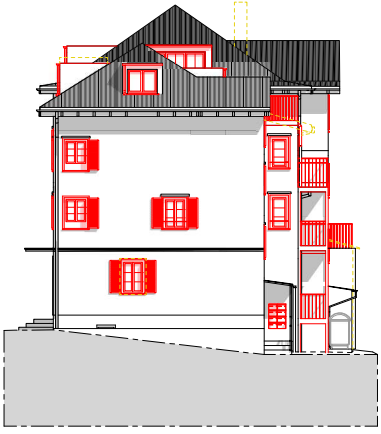
BEHÖRDE:

NORDFASSADE



OSTFASSADE

SÜDFASSADE



WESTFASSADE

HEIDEN POSTSTRASSE 2MFH UMBAU

PROJEKTPHASE:	BAUEINGABE
PLANINHALT:	BE FASSADEN
OBJEKT:	UMBAU 2 MEHRFAMILIENHÄUSER MIT GEWERBE IM EG POSTSTRASSE 5A + 5B 9410 HEIDEN
GESUCHSTELLER:	SYNARON AG LANGENEGG 1 9038 REHETOBEL
GRUNDEIGENTÜMER:	SYNARON AG LANGENEGG 1 9038 REHETOBEL
ARCHITEKT:	smoon architektur gmbh Letzaustrasse 5, CH-9462 Montlingen T +41 71 556 35 88, info@smoon.ch www.smoon.ch

GEZEICHNET:	SE / ID	MASSSTAB:	1:100
ERSTELLUNGSDATUM:	03.07.2026		
		PLANNUMMER:	410

LEGENDE:	BESTAND	
	ABBRUCH	
	NEU	

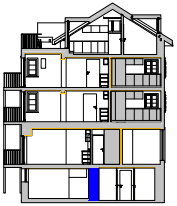
UNTERSCHRIFTEN:

GESUCHSTELLER: GRUNDEIGENTÜMER:

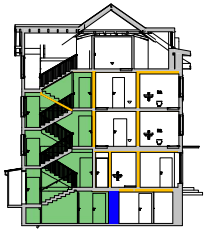
ARCHITEKT:

BEHÖRDE:

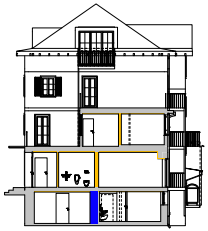
SCHNITT 1



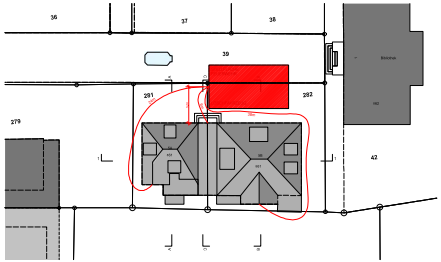
SCHNITT A



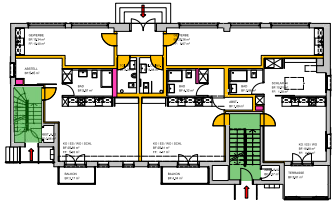
SCHNITT B



SCHNITT C

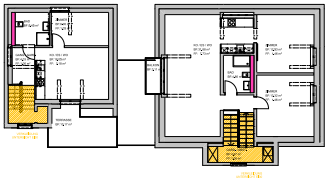


SITUATION - MST, 1:200

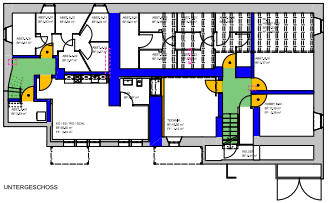


ERDGESCHOSS

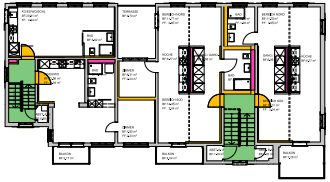
2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

BRANDSCHUTZSYMBOLE

FLUCHTWEGE

- UNTERWEGS IN FLUCHTWEG
- HORIZONTALER FLUCHTWEG
- NOTAUSGANG
- FLUCHTWEGLEUCHTE
- FLUCHTWEGSCHILD
- FREIBLEIBENDE FLÄCHE
- MÖGLICHER FLUCHTWEG
- RETTUNGSZEICHEN (PFEIL)
- BÜCKFIRST BELEUCHTETES RETTUNGSZEICHEN
- NEL — NOTSTROMBELEUCHTUNG

FEUERWIDERSTÄNDE

- FEUERWIDERSTAND 90 (F 90)
- FEUERWIDERSTAND 30 (F 30)
- FEUERWIDERSTAND 60
- FEUERWIDERSTAND 30
- FEUERWIDERSTAND 30
- INSTALLATIONSSCHACHT

ABSCHLÜSSE

- T/F — TÜRE / TOR (F 30)
- T/R — TÜRE / TOR / ABSCHLUSS (F 30 SELBSTSCHLIESSEND ITS)
- AUFZUGSTÜRE RF1 / ANSCHRÄNKEN/ROLLE

LÖSCHEINRICHTUNG

- HANDFEUERLÖSCHER
- WASSERLÖSCHSYSTEM

BRANDSCHUTZANLAGEN

- SPRINKLERZENTRALE
- SPRINKLERSCHACHT
- BRANDMELDEANLAGE BEDIENSTELLE
- BRANDMELDEÜBERWACHUNG (BMÜ)
- HANDFEUERMELDER

ENTRAUCHUNG

- RAUCH- UND WÄRMEABZUGSSYSTEMTELLE
- ENTRAUCHUNG NATÜRLICH
- ENTRAUCHUNG MECHANISCH
- RAUCHMELDER RAUCHDICHT
- RAUCHMELDER RAUCHDICHT
- WÄRMEABZUGSANLAGE (WRA) RAUCHDICHT
- WÄRMEABZUGSANLAGE (WRA) RAUCHDICHT
- ZULUFT / WIEDERGEWINNUNGSANLAGE
- ZULUFT / WIEDERGEWINNUNGSANLAGE
- VENTILATOR RAUCH- UND WÄRMEABZUG
- MÖGLICHER LUFTWEG DER FEUERWEHR

FEUERWEHR

- ROHRLEITERDEPOT
- HAUPTZUGANG FEUERWEHR
- STELLFLÄCHE FEUERWEHR

DIVERSES

- HÖHENANGABE UND LAGE TREPPENHÄUSER
- PERSONENBELEGUNG IN PERSONEN
- FUSSBODENHEIZ. / ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN M 1:2
- INSTALLATIONSSCHACHT
- ÖKRPLUN ÖRDNAT
- UNTERFLURHYDRANT
- AUSSENHYDRANT ÜBERDECKT

HEIDEN POSTSTRASSE 2MFH UMBAU

PROJEKTPHASE:	BAUEINGABE
PLANINHALT:	BE BRANDSCHUTZ
OBJEKT:	UMBAU 2 MEHRFAMILIENHÄUSER MIT GEWERBE IN EIG. GRUNDSTÜCKE 44 + 46 9410 HEIDEN
GESUCHSTELLER:	SYMATION AG LANGENEGG 1 9038 RECHTENBÜEL
GRUNDEIGENTÜMER:	SYMATION AG LANGENEGG 1 9038 RECHTENBÜEL
ARCHITEKT:	simoon architektur gmbh Lerchenstrasse 2, CH-9422 Staad/Rheintal T +41 71 858 55 55, info@simoon.ch www.simoon.ch
GEZEICHNET:	SR / KS — MASSSTAB: 1:100 / 1:200
ERSTELLUNGSDATUM:	01.07.2025 — PLANNUMMER: 300

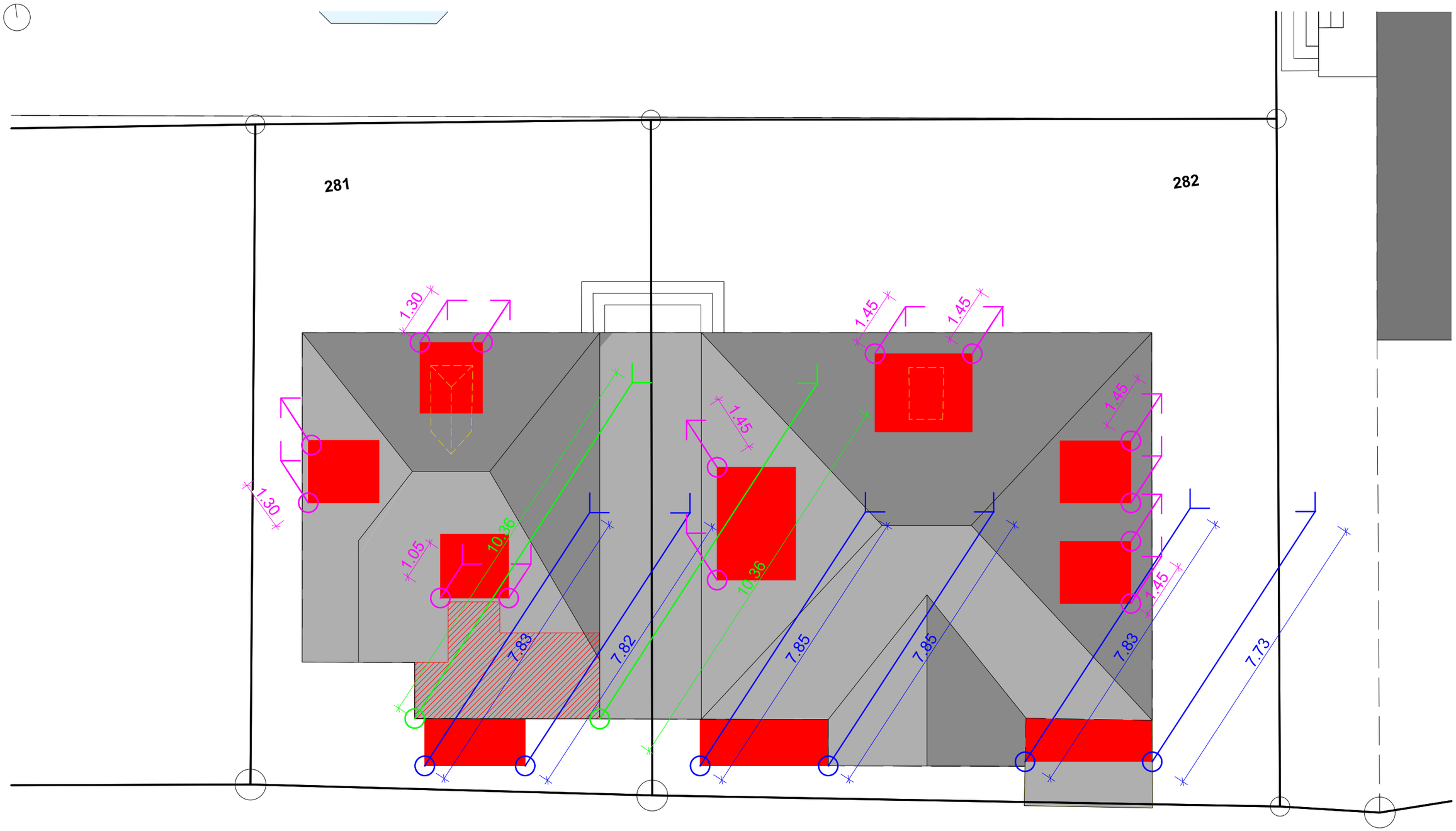
LEGENDE:
- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU

UNTERSCHRIFTEN:

GESUCHSTELLER: GRUNDEIGENTÜMER:

ARCHITEKT:

BEHÖRDE:



NEUE DACHAUFBAUTEN / VORBAUTEN

VISIERE DACHTERRASSE HAUS A

VISIERE BALKONVORBAUTEN

VISIERE DACHGAUBEN

BEMASSUNG JEWEILS AUF NÄCHSTGELEGENER UNTERGRUND (Z.B. DACHFLÄCHE, ASPHALT)

ARCHITEKT
smoon architektur gmbh
Letzaustrasse 5, CH-9462 Montlingen
T +41 71 556 35 00, info@smoon.ch
www.smoon.ch

UNTERSCHRIFTEN:
GESUCHSTELLER:

GRUNDEIGENTÜMER:

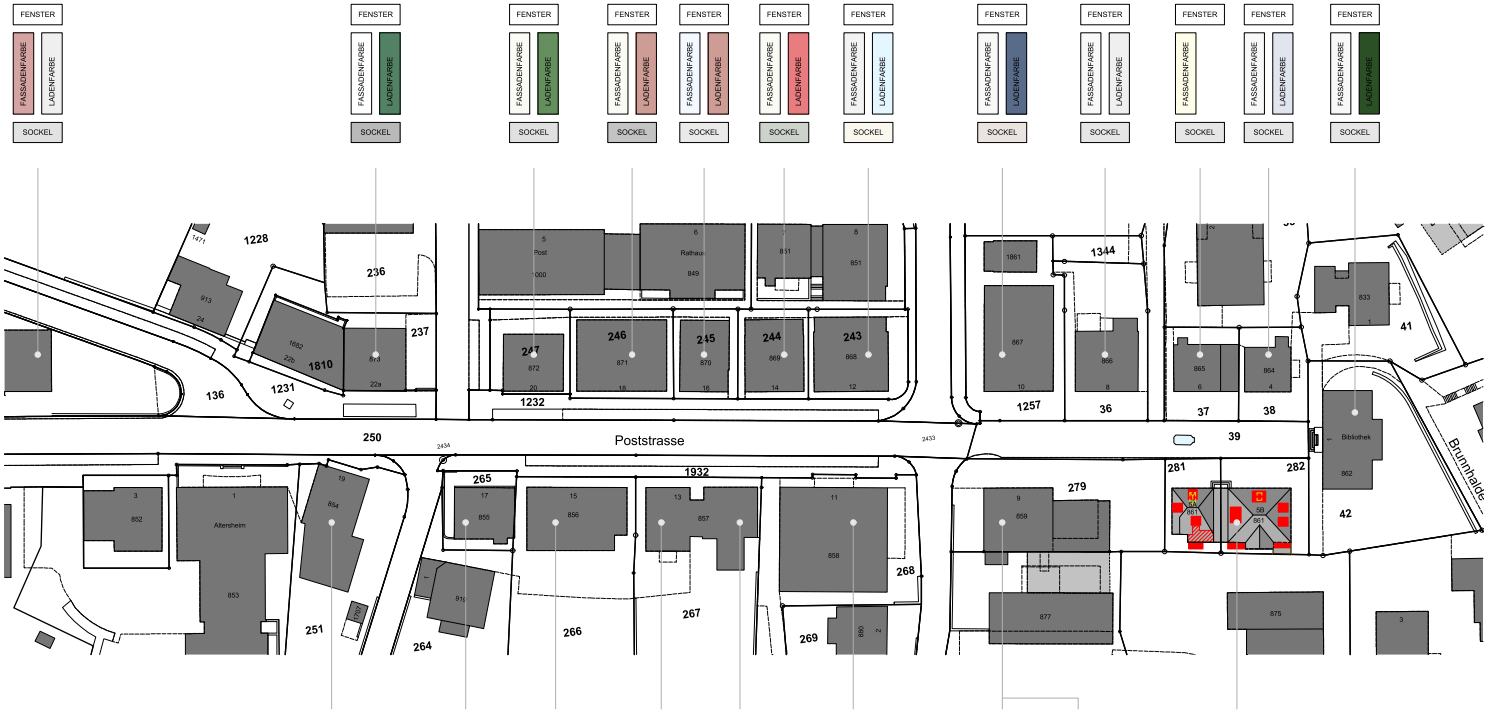
BE BAUVISIERE

GEZEICHNET:	SE
MASSSTAB:	1:200
PLANNUMMER:	510
ERSTELLUNGSDATUM:	03.07.2026

HEIDEN POSTSTRASSE 2MFH UMBAU

PROJEKTPHASE:	BAUEINGABE		
OBJEKT:		GESUCHSTELLER:	GRUNDEIGENTÜMER:
UMBAU 2 MEHRFAMILIENHÄUSER		SYNARON AG	SYNARON AG
POSTSTRASSE 5A + 5B		LANGENEGG 1	LANGENEGG 1
9410 HEIDEN		9038 REHETOBEL	9038 REHETOBEL

**GENAUE FARBEN WERDEN BEI BEMUSTERUNG DEFINIERT.
DEFINITION ODER ÄNDERUNGEN IN ABSPRACHE MIT DER DENKMALPFLEGE.
FARBEN KÖNNEN DIGITAL ODER ALS DRUCK ABWEICHEN!**

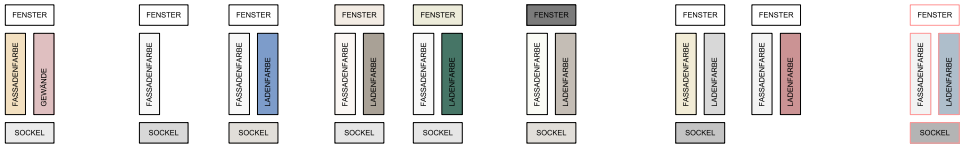


AUSFÜHRUNGSBEISPIEL BALKONVORBAUTEN UMBAU POSTSTRASSE 29
STAHLKONSTRUKTION DUPLEXIERT, GELÄNDER FLACHSTAHL, FILIGRANE KONSTRUKTION

AUSFÜHRUNGSBEISPIEL DACHGAUBE GEMÄSS DENKMALPFLEGE
BLECHENFASSUNG KUPFER, FILIGRANE KONSTRUKTION, DETAILS SIEHE SEPARATER PLAN

REFERENZFOTO ABSTURZSICHERUNG
VIERKANTROHR, 25mm x 25mm, 45° GEDREHT

QUERSCHNITT ABSTURZSICHERUNG
MST. 1:2



SOCKELBEREICH:

MAUERWERK
RICHTUNG MITTELDUNKLES GRAU

BALKONVORBAUTEN / GELÄNDER:

STAHLKONSTRUKTION DUPLEXIERT
RICHTUNG MITTELDUNKLES GRAU
ODER RICHTUNG FASSADE / GAUBEN

FASSADE:

AUSGEMAUERTER RIEGELBAU, VERPUTZT
RICHTUNG WEISSBEIGE

FENSTERLÄDEN:

HOLZ SCHLAGLÄDEN
RICHTUNG TAUBENBLAU
ALTERNATIV: MITTLERER GRÜNTON

EINFASSUNGEN:

HOLZ
RICHTUNG MITTELHELLER GRAUTON

ABSTURZSICHERUNGEN:

VIERKANTROHR STAHL
RICHTUNG MITTELDUNKLER GRAUTON

FENSTER:

HOLZFENSTER
FICHTE WEISS LASIERT

GAUBENFENSTER HOLZ/METALL
RICHTUNG MITTELDUNKLES GRAU

GAUBEN:

BLECHEINFASSUNGEN STEHFALZ
KUPFER, UNBEHANDELT

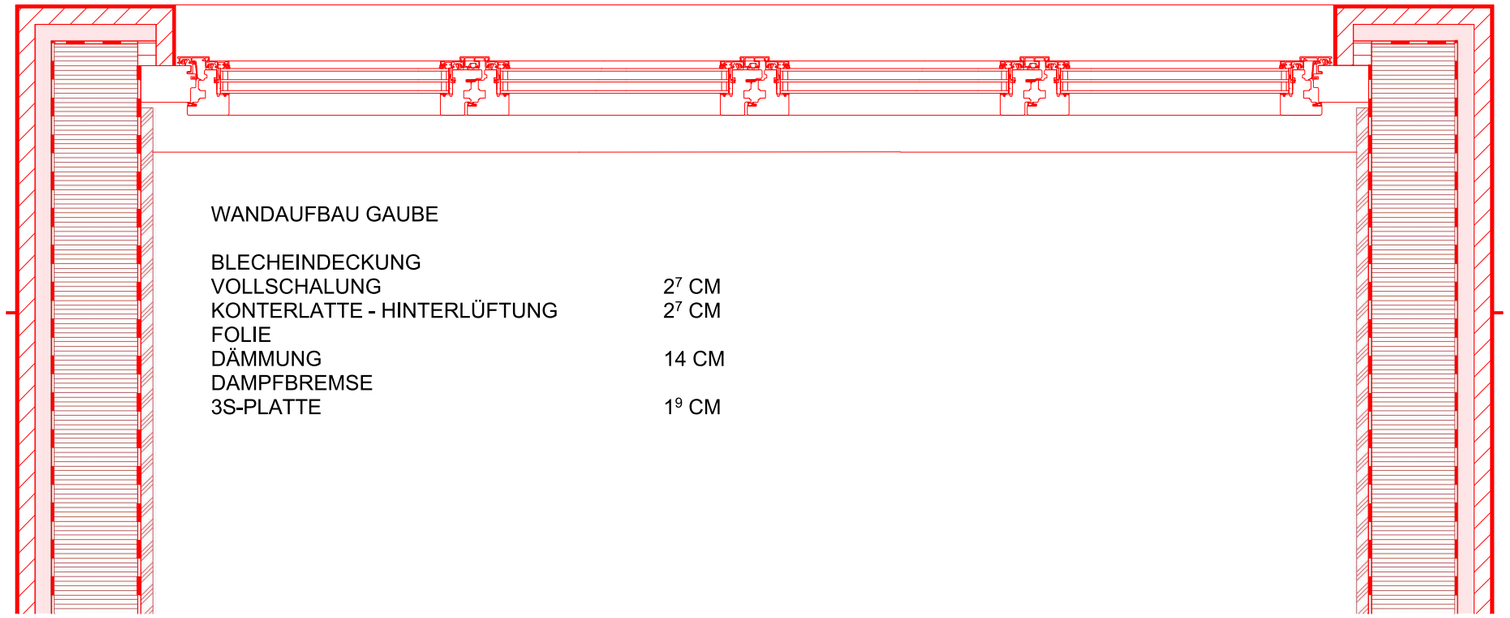
NORDFASSADE, KOLORIERT - MST. 1:100

DROHNENAUFNAHME, NORDFASSADE

HEIDEN POSTSTRASSE 2MFH UMBAU

PROJEKTPHASE:	BAUEINGABE
PLANINHALT:	FARB- UND MATERIALKONZEPT
OBJEKT:	UMBAU 2 MEHRFAMILIENHÄUSER MIT GEWERBE IM EG POSTSTRASSE 5A + 5B 9410 HEIDEN
GESUCHSTELLER:	SYNARON AG LANGENEGG 1 9038 REHETOBEL
GRUNDEIGENTÜMER:	SYNARON AG LANGENEGG 1 9038 REHETOBEL
ARCHITEKT:	smoon architektur gmbh Letzaustrasse 5, CH-9462 Montlingen T +41 71 556 55 00, info@smoon.ch www.smoon.ch
GEZEICHNET:	SE
MASSSTAB:	1:100 / 1:500 / 1:2
ERSTELLUNGSDATUM:	03.07.2026
PLANNUMMER:	600
LEGENDE:	BESTAND
	ABBRUCH
	NEU
UNTERSCHRIFTEN:	
GESUCHSTELLER:	GRUNDEIGENTÜMER:
ARCHITEKT:	
BEHÖRDE:	

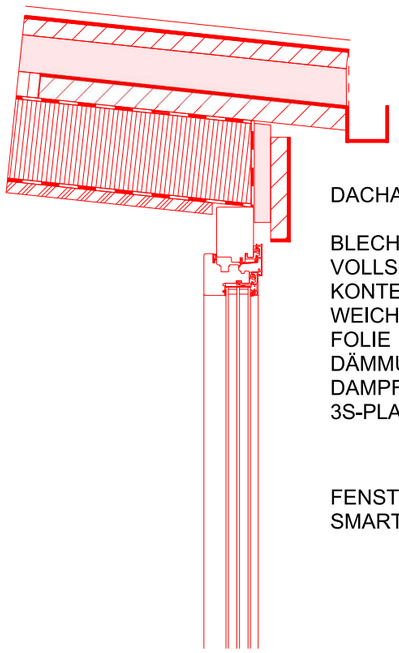
FENSTER, HOLZ/ALU, 3-FACH
SMARTWINDOWS MADERA ALU +



WANDAUFBAU GAUBE

BLECHEINDECKUNG	
VOLLSCHALUNG	2[7] CM
KONTERLATTE - HINTERLÜFTUNG	2[7] CM
FOLIE	
DÄMMUNG	14 CM
DAMPFBREMSE	
3S-PLATTE	1[9] CM

GRUNDRISS - MST. 1:10

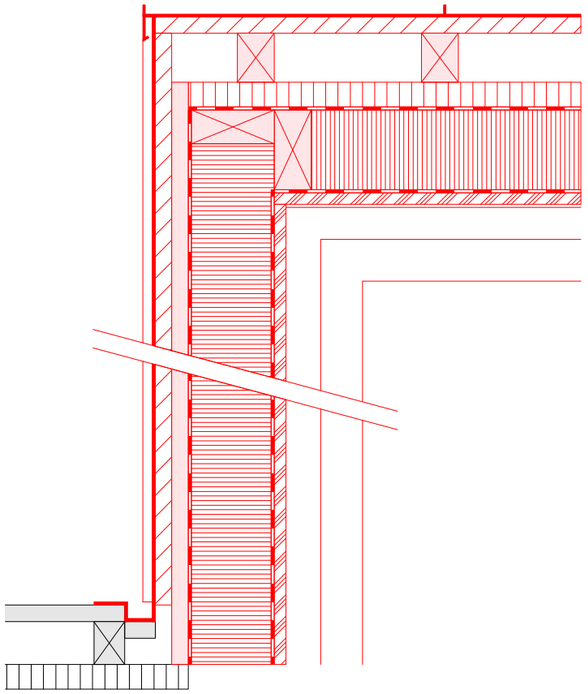


DACHAUFBAU GAUBE

BLECHEINDECKUNG	
VOLLSCHALUNG	2[7] CM
KONTERLATTE - HINTERLÜFTUNG	6 CM
WEICHFASERPLATTE	4 CM
FOLIE	
DÄMMUNG	14 CM
DAMPFBREMSE	
3S-PLATTE	1[9] CM

FENSTER, HOLZ/ALU, 3-FACH
SMARTWINDOWS MADERA ALU +

DETAIL TRAUFE - MST. 1:10



DETAIL ORT - MST. 1:10

ARCHITEKT

smoon architektur gmbh
Letzaustrasse 5, CH-9462 Montlingen
T +41 71 556 35 00, info@smoon.ch
www.smoon.ch

GRUNDEIGENTÜMER:

UNTERSCHRIFTEN:
GESUCHSTELLER:

BE DETAILS DACHGAUBEN

GEZEICHNET:	SE / TG
MASSSTAB:	1:10
PLANNUMMER:	610
ERSTELLUNGSDATUM:	03.07.2026

HEIDEN POSTSTRASSE 2MFH UMBAU

PROJEKTPHASE:	BAUEINGABE		
OBJEKT: POSTSTRASSE 5A + 5B 9410 HEIDEN	GESUCHSTELLER: SYNARON AG LANGENEGG 1 9038 REHETOBEL	GRUNDEIGENTÜMER: SYNARON AG LANGENEGG 1 9038 REHETOBEL	