

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 82 (2007)
Heft: 9

Artikel: "Bei der Sicherheit machen wir keine Kompromisse"
Autor: Gehrig, Hans / Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107611>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Interview mit dem Architekten Hans Gehrig, Vorstandsmitglied Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr (Silu)

«Bei der Sicherheit machen wir keine Kompromisse»

Die Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr (Silu) führte in ihren 88 Häusern mit rund 900 Wohnungen umfassende Sicherheitskontrollen durch. Dabei stiess sie auf die unterschiedlichsten Mängel.

Hans Gehrig, der das Projekt betreute, ist überzeugt: Dank der getroffenen Massnahmen konnte eine Vielzahl von Schadenrisiken eliminiert werden.

Wohnen: Warum benötigte die Silu ein Sicherheitskonzept? Haben Sie in jüngerer Zeit grössere Schadenfälle erlebt?

Hans Gehrig: Nein, der Auslöser war ein Ereignis ausserhalb der Genossenschaft. Als in Gretzenbach wegen eines Brandes eine Tiefgarage einstürzte und sieben Feuerwehrleute ums Leben kamen, fragten wir uns im Vorstand: Wie steht es eigentlich mit der Sicherheit bei unserer Genossenschaft? Kann so etwas auch bei uns passieren? Wir kamen zum Schluss, dass wir versuchen wollen, möglichst viele Risiken im Voraus zu erkennen. Wir waren uns einig: Wenn es Gefahrensituationen gibt, sollten wir keine Kompromisse machen.

Ist man bei der Silu punkto Sicherheit besonders sensibel?

Alle heutigen Vorstandsmitglieder der Silu sind noch von der Swissair in die Genossenschaft delegiert worden. Sie stammen also aus einer Firma, die den Umgang mit Risiken gewohnt war. Zudem besteht der ganze Vorstand aus Profis aus verschiedensten Sparten, darunter Architekten und Immobilienspezialisten. Deshalb beschlossen wir, dass Sicherheitsfragen Sache des Vorstands seien. Hier die Ziele zu setzen, wollen wir nicht einfach delegieren.

Wie sind Sie vorgegangen?

Zunächst ging es darum, die Risiken zu erkennen und aufzulisten. Wir machten deshalb Rundgänge durch alle Liegenschaften und nahmen sie aus der Sicherheitsoptik unter die Lupe. Der Vorstand hatte die zu untersuchenden Bereiche vorgegeben. Die Schwerpunkte unserer Kontrollen setzten wir bei den Umgebungen, den Allgemeinräumen, den Tiefgaragen und bei den Kellern. Wir fanden,

dass die Wohnung selbst in die Eigenverantwortung des Mieters fällt.

Haben Sie Sicherheitsfachleute beigezogen?

Den ersten Rundgang führte ich mit dem jeweiligen Hauswart allein durch. Natürlich gibt es Sicherheitsfirmen, an die man sich wenden kann. Wenn ein Architekt oder Verwalter jedoch etwas Erfahrung hat und mit offenen Augen durch die Liegenschaften geht, findet er schon viel. Ich selbst habe bei der Pensionskasse der Swissair 1400 Wohnungen in der ganzen Schweiz betreut und konnte mich teils auch auf Checklisten aus jener Zeit stützen. Wichtig scheint mir dabei, dass man die Sicherheitskontrollen nicht einfach im Rahmen des normalen Unterhaltsrundganges durchführt, sondern sich einmal ausschliesslich auf mögliche Schadenrisiken konzentriert.

Sind Sie fündig geworden?

Grosse und unmittelbare Gefahren stellten wir zwar nicht fest. Trotzdem fanden wir in den 88 Silu-Liegenschaften eine erstaunliche Bandbreite von Risiken. Wir sind uns allerdings bewusst, dass eine solche Untersuchung immer nur eine Momentaufnahme darstellt und Restrisiken bleiben. Manches lässt sich visuell einfach nicht feststellen, so wie zum Beispiel die offenbar ungenügende Deckenarmierung im Fall Gretzenbach.

Welche Risiken waren am häufigsten?

Der bekannteste Sicherheitsbereich bei Liegenschaften ist der Brandschutz. Wir kontrollierten Treppenhäuser und Tiefgaragen, wie dies auch der Feuerpolizist periodisch tut. Dass dort brennbares Material deponiert wird oder Möbel die Fluchtwege verstellen, ist leider häufig. Wir stellten auch fest, dass



Foto: wohnen

die Brandabschnittstüren im Keller oft offen standen. Die Gefahr von Rauchvergiftungen ist den Leuten viel zu wenig bewusst. Das zeigt folgendes Beispiel: In einer Siedlung hatten wir einen defekten Raumluftentfeuchter im Trocknungsraum, der sich entzündete. Wäre die Tür offen gewesen, hätte sich der Rauch rasch im Treppenhaus verbreitet und den Bewohnern der oberen Stockwerke den Fluchtweg abgeschnitten.

Ein heikler Bereich sind auch Kinderspielflächen.

Auf die Sicherheit der Kinder haben wir besonders geachtet. Wir schauten, ob die Spielgeräte noch in Ordnung sind und ob der Fallschutzbereich gross genug und mit intakten Platten ausgelegt ist. In einem Fall entfernten wir die spitzkantigen Steinbrocken der Spielplatzumrandung. Manche Gehwege waren von wuchernden Baumwurzeln angehoben worden, was ein Sturzrisiko bedeutete. Beim Aussenbereich diskutierten wir auch den Winterdienst mit den Hauswarten und brachten bei einem Standort mit Dachlawinengefahr ▶

neue Schneefänge an. Die Wassereinfläufe bei den Hofsammlern waren ebenfalls ein Thema. Oft sind sie nämlich höher als das Terrain rund herum, weil sich dieses gesenkt hat. Dann kann im Winter Eis entstehen.

Wie steht es mit dem Einbruchschutz? Sind Ihre Liegenschaften von solchen Delikten besonders betroffen?

Eigentlich nicht, doch nehmen Einbrüche allgemein zu. Deshalb sagten wir uns: Unsere Häuser sollen auch tagsüber geschlossen sein. Mehrere Siedlungen liessen wir deshalb mit Haustüröffnern nachrüsten – natürlich mit Gegensprechanlage. Die fernbedienten Öffner nützen nichts, wenn man mit den Besuchern nicht kommunizieren kann.

Hochwasser und Stürme häufen sich. Haben Sie auch auf die Auswirkungen von Naturereignissen geachtet?

Ja, in Bassersdorf beispielsweise führt ein Bach bei einer unserer Siedlungen vorbei. Da wollten wir herausfinden, ob Überschwemmungsgefahr besteht. Zum Glück ist die Gemeinde bei der Erarbeitung der Hochwasserkataster schon weit, so dass wir dieses Risiko ausschliessen können. Bei Stürmen stellen hohe Bäume auf den Tiefgaragen ein Problem dar, da sie nur auf einer dünnen Erdschicht wachsen. Auch diese Situationen schauten wir an, mussten jedoch keine Bäume fällen.

Welche Gefahren gehen von baulichen Mängeln aus?

Wir kontrollierten, ob man früher beim Bauen etwas falsch gemacht hat: etwa dass mangelhafte oder gar keine Geländer erstellt wurden. Auch bei der Elektro- und der Wasserverteilung entdeckten wir viele Schwachpunkte. Das reichte vom defekten Schalter, den der Hauswart gleich in eigener Kompetenz auswechseln liess, bis hin zur privaten Elektroinstallation oder zur Toten, aber nicht vom Netz getrennten Sprinklerleitung eines nicht mehr benutzten Kehrriechabwurfschachtes, wo das stehende Wasser ein Gesundheitsrisiko darstellte. Auch baustatische Problembereiche konnten wir entschärfen. So hatte sich beispielsweise eine Stützmauer nach vorne geneigt, weil man ein Dach für die Abfallcontainer daran montiert hatte. Dort schafften wir mit Stützen Sicherheit. In einem andern Fall mussten wir wegen Terrainabsenkungen einen Autounterstand sogar teilweise abbrechen. Wir untersuchten auch Risse in den Bauwerken, die wir nun teilweise längerfristig beobachten.

Sie haben sogar Radonmessungen durchgeführt. Dabei kommt dieses radioaktive Gas, das aus dem Boden strömt, eigentlich eher im Tessin, im Engadin oder im Jura in gefährlichen Konzentrationen vor.

Wir haben hier in der Flughafengegend einige Gemeinden mit mittlerem Radonrisiko. Des-

halb stellten wir dort in jedem Haus im Keller und in einer Erdgeschosswohnung Dosimeter auf, die im Winter während drei Monaten die Belastung massen. Nun liegen die Resultate vor: Wir müssen zwar nirgends Massnahmen ergreifen, aber in Bassersdorf und in Embrach waren in vereinzelt Kellern erhöhte Werte festzustellen. Im Erdgeschoss waren sie jedoch bereits so schwach, dass sie keine gesundheitliche Gefahr darstellen.

Haftungsfragen sind eine komplexe Angelegenheit. Haben Sie sich auch damit auseinandergesetzt?

Die Eigentümerhaftung war für uns ein wichtiges Thema. In einigen Fällen mussten wir hier Klarheit schaffen. Da ging es zum Beispiel bei einer Siedlung um eine Fussgängerbrücke, die zwar der Gemeinde gehört und über ein Gewässer des Kantons führt, bei der aber unser Hauswart die Schneeräumung besorgt. Diese Situation hielten wir in der Police fest, damit unsere Haftpflichtversicherung über diese Abmachung und die Eigentumsverhältnisse orientiert ist, falls dort jemand einen Schaden erleidet. Auch mussten wir dafür sorgen, dass ein von Mietern aufgestelltes Planschbecken entfernt wird. Weder die Eigentümer des Beckens noch die Genossenschaft konnten sicherstellen, dass nicht plötzlich fremde oder unbeaufsichtigte Kinder dort baden, denen etwas passieren könnte. In einem solchen Fall hätte auch die Genossenschaft als Grundeigentümerin gehaftet. Dieses Risiko konnten wir einfach nicht verantworten.

Welche weiteren Versicherungsfragen tauchen auf?

Wenn zum Beispiel ein Ehepaar die Hauswartung betreut, ist es wichtig, dass beide Partner einen Anstellungsvertrag besitzen. Ist beispielsweise nur die Frau als Hauswartin angestellt und ihr Mann geht Schnee räumen, ist das gefährlich, weil er dann nicht gegen Unfall versichert ist.

Ein Risikofaktor ist auch der Mensch...

Ja, Unwissen und Fehlverhalten der Benutzer stellen ebenfalls eine Gefährdung dar. Da geht es zum Beispiel um den fahrlässigen Umgang mit Christbäumen und Adventskränzen oder die erwähnten offenen Brandschutztüren. Bei der Silu erlauben wir die Benutzung von Gasgrills auf den Balkonen. Wir machen uns jedoch Sorgen, ob mit den Gasflaschen stets fachgerecht umgegangen wird. Diese dürfen – egal ob voll oder leer – weder in Tiefgaragen noch in Bastelräumen oder Haushaltskellern gelagert werden. Möglicherweise austretendes Gas könnte, weil es schwerer ist als Luft, einen Gas-See bilden, wobei grosse Explosionsgefahr entstehen würde. Weiter leben auch in unseren Siedlungen immer mehr Betagte, von denen manche mit der Zeit zunehmend vergesslich werden und vielleicht nicht mehr

rechtzeitig bemerken, wenn eine Herdplatte nicht abgestellt ist. In solchen Fällen könnten privat angeschaffte Rauchmelder auf einfache Art alarmieren – die sind im Baumarkt schon für etwa fünfzig Franken zu kaufen.

Wie machen Sie die Mieterschaft auf solche Gefahren aufmerksam?

Zum einen haben wir einen «Leitfaden für gutes Zusammenleben in den Siedlungen» entwickelt, der Bestandteil des Mietvertrags ist und auch viele Sicherheitshinweise enthält. Zum andern nutzen wir die Anschlagbretter in den Häusern. Eine wichtige Funktion hat der Hauswart, da er immer vor Ort ist. Wir informieren die Hauswarte deshalb über die Resultate aller Sicherheitskontrollen, da sie ja nur sehen, was in der eigenen Siedlung passiert. An den Hauswarttagungen haben sie zudem die Möglichkeit, Erfahrungen auszutauschen.

Zurück zu Ihrem Vorgehen. Was passierte, nachdem Sie die Risiken registriert hatten?

Der nächste Schritt war, dass der jeweilige Hauswart und ich die Liste gemeinsam mit dem Bauverantwortlichen – einem Vorstandsmitglied, das ebenfalls Architekt ist – und dem Verwalter durchgingen. Da mussten wir natürlich nur noch an die Orte, wo wir etwas festgestellt hatten. Dort beurteilten wir die Situation und erwogen: Kann man ein Risiko eingehen oder muss man etwas unternehmen? Wenn immer wir eine sinnvolle Lösung fanden, leiteten wir konkrete Schritte ein.

Wie viel investierten Sie in diese Lösungen?

Das können wir nur schwer ermitteln, da viele Massnahmen zum Unterhalt gehörten oder in die Baubudgets der nächsten Jahre aufgenommen werden. Es ist aber auf jeden Fall eine beträchtliche Summe.

Wo steht die Silu nach der Umsetzung der Sicherheitsmassnahmen?

Wir haben jetzt – bei den erkannten Risiken – hoffentlich nur noch zwei Szenarien: Es passiert etwas, aber der Schaden kann dank der getroffenen Massnahmen vermieden werden – zum Beispiel wenn ein Kind stürzt und dank der neuen Fallschutzplatte nicht verletzt wird. Passiert hingegen etwas und es entsteht doch ein Schaden, haben wir möglichst alles Nötige vorgekehrt, damit dies für die Genossenschaft keine finanziellen Folgen hat.

Wie halten Sie diesen Sicherheitsstand?

Einerseits braucht es natürlich eine Nachkontrolle, ob alle beschlossenen Massnahmen richtig ausgeführt wurden. Zum andern werden wir bis auf weiteres alle drei Jahre wieder einen solchen Sicherheitsrundgang machen. Dann können unsere Zielsetzungen überprüft und falls notwendig neue Vorkehrungen getroffen werden. **INTERVIEW: RICHARD LIECHTI**