Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 96 (2021)

Heft: 4: Sicherheit

Artikel: "Die Sicherheitsvorschriften sind eine enorme Herausforderung"

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-977378

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: 20.07.2025

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

Bild: Michele Limina

Sicherheit in der Wohnsiedlung erfordert nicht nur technische Massnahmen. Wichtig ist auch der Zusammenhalt der Bewohnerschaft. Bild: ABZ-Siedlung Balberstrasse.

Interview mit Nico Linggi, Sicherheitsverantwortlicher der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

«Die Sicherheitsvorschriften sind eine enorme Herausforderung»

Beim Thema «Sicherheit» stehen Baugenossenschaften vor einem Strauss von Herausforderungen. Sie müssen sowohl die Sicherheit der Angestellten gewährleisten als auch die Risiken im Wohnalltag der Mieterinnen und Mieter im Auge behalten. Dabei gilt es, sich in einem Dschungel von Vorschriften und Richtlinien zurechtzufinden. Worauf es ankommt, weiss Nico Linggi, Bereichsleiter Bewirtschaftung bei der ABZ.

Interview: Richard Liechti

***Wohnen:* Sie sind Sicherheitsverantwortlicher der grössten Baugenossenschaft der Schweiz. Was bedeutet das genau?**
Wir müssen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern den Rahmen geben, damit sie ihren Arbeitsalltag sicher gestalten können. Dafür trage ich als Bereichsleiter Bewirtschaftung die Verantwortung – so wie dies für jede Person gilt, die eine Führungsposition besetzt. Wir haben aber auch einen Sicherheitsbeauftragten und Bereichssicherheitsbeauftragte, die sich mit fachspezifischen Fragen befassen. Die Rollen sind also klar verteilt.

Auf welche Grundlagen und Arbeitsmittel stützen Sie sich?
Wir haben ein Sicherheitskonzept aufgebaut, das auf den Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit (EKAS) beruht. Daraus ist ein Handbuch mit zehn Punkten entstanden, in dessen Rahmen wir uns bewegen. Daneben legen wir aber auch selbst aktuelle Schwerpunktthemen fest. Das kann beispielsweise «Ergonomie» oder «Arbeiten in der Höhe» sein. Bei praktischen Fragen nutzen wir die Checklisten der Suva, die viele Bereiche abdecken.

Wie weit ist Ihr Bereich auch verantwortlich für die Wohnsicherheit der Mieterschaft?
Ich denke, hier fliesst vieles ineinander über. Stellt ein Hauswart beispielsweise eine mögliche Absturzstelle fest, so betrifft dies die Arbeits- wie auch die Wohnsicherheit. Ein wichtiger Aspekt ist jedoch, dass wir bei Sanierungen oder Neubauten die Wohnsicherheit prüfen und wo notwendig Massnahmen ergreifen. Unsere Bauabteilung arbeitet bei der Planung diesbezüglich mit dem zuständigen Hauswart zusammen.

Schauen wir uns einige Risiken im Wohnalltag genauer an. Brandfälle sind zwar eher selten, doch die Auswirkungen oft gravierend. Wichtig ist hier, rasch handeln zu können. Doch häufig sind Fluchtwege, etwa im Treppenhaus, verstellt. Aber Kontrollen sind wenig beliebt.
Das ist richtig: Schnell ist ein Treppenhaus mit Kinderwagen oder ganzen Schränken vollgestellt. Auch wir fragen uns immer wieder, wie wir mit dem Thema «Fluchtwege» umgehen. Wir haben festgestellt, dass regelmässige Treppenhauskontrollen, bei denen wir das Gespräch mit dem Mieter suchen, das Verständnis fördern. Gleichzeitig versuchen wir, bei Umbauten mehr Stauraum zu schaffen und mögliche Konflikte so zu entschärfen.

Brandfälle in Tiefgaragen können verheerend sein. Der Unglücksfall von Gretzenbach, bei dem eine Tiefgaragendecke wegen zu hoher Erdüberdeckung einstürzte, hat das vor Augen geführt.
Auch wir haben nach diesem Ereignis unsere Tiefgaragen überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass nicht nur die Erdüberdeckung ein Problem sein kann. Bei verschiedenen Tiefgaragen haben wir festgestellt, dass die Armierungseisen in den Decken eine zu geringe Betonüberdeckung aufweisen. Wenn es dann zu einem Brand kommen würde, könnte es sein, dass deshalb Einsturzgefahr besteht. Auch das haben wir systematisch kontrolliert und teilweise zusätzliche Dämmungen angebracht, um den Brandwiderstand zu erhöhen.

«Es ist krass, welchen Aufwand wir bei den Spielplätzen betreiben müssen.»

Die Zahl der Einbrüche ist glücklicherweise rückläufig. Für die Mieterinnen und Mieter bedeuten sie aber einen gravierenden Eingriff in die Privatsphäre. Was unternimmt die ABZ beim Thema Einbruchschutz?
Wir setzen einerseits auf technische Lösungen, etwa dass wir in den Erdgeschosswohnungen einen Sicherheitsstandard bei der Verglasung und den Griffen definiert haben. Ein wichtiges Thema ist auch die Beleuchtung – wo braucht es Licht, allenfalls sogar eine permanente Beleuchtung? Bei der Planung von Neubauten fliesst dieses Thema mit ein, es gilt, dunkle Ecken oder unübersichtliche Situationen zu verhindern, damit ein ungutes Gefühl erst gar nicht entstehen kann. Anderseits fördern wir die soziale Komponente, also die Zusammengehörigkeit in den Siedlungen. Soziale Kontrolle hilft, Einbrüchen vorzubeugen, aber man muss klar sehen: Einen hundertprozentigen Schutz gibt es nicht.

Risiken gibt es auch im Aussenbereich. Hier stehen besonders die Kinderspielplätze im Fokus, für die immer strengere Anforderungen gelten.
Es ist tatsächlich krass, welchen Aufwand wir betreiben müssen. Die entsprechende Norm sieht gar wöchentliche Kontrollen vor. Tiefergreifende Inspektionen müssen in regelmässigen Intervallen von geschulten Fachleuten durchgeführt werden. Und selbstverständlich muss alles ausführlich dokumentiert werden. Wir haben in den letzten anderthalb Jahren denn auch alle Spielplätze auf die neuen Vorschriften überprüft. Manche Geräte mussten wir sogar vorübergehend schliessen, weil der Fallraum sowie der Schutz vor Finger- und Kopffangstel-

Zur Person

Bild: Reto Schlatter

Nico Linggi (39) ist Haustechnikplaner und technischer Kaufmann und verfügt über einen Abschluss MAS Real Estate Management. Er war als Leiter technischer Unterhalt/Hauswartung bei der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) tätig und arbeitet seit September 2018 bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) als Bereichsleiter Bewirtschaftung. Nico Linggi wohnt mit seiner Familie in einer Genossenschaftswohnung in der Stadt Zürich.

len gemäss Norm nicht mehr gewährleistet war.

Häuser und Wohnungen unterliegen der Alterung. Dabei können Mängel auftreten, die sowohl für die Substanz als auch für die Mieterinnen und Mieter ein Risiko bedeuten. Wie gehen Sie vor, um den Wohnungsbestand à jour zu halten?
Wir verfügen über mehrere Instrumente. Zuoberst steht die Bau- und Erneuerungsplanung, also die strategische Ausrichtung unseres Bestands. Daraus abgeleitet haben wir für jede Siedlung eine Objektstrategie festgelegt. Diese basiert unter anderem auf Bestandesaufnahmen der Liegenschaft. All das gibt uns im Unterhalt die Massnahmen vor. Hinzu kommt ein wichtiger Faktor: die Hauswarte, die vor Ort in den Siedlungen sind. Sie stützen sich auf Checklisten und wissen, welche Elemente sie überprüfen müssen. Bei manchen Bauteilen sieht man allerdings die Abnutzung nicht. Hier nehmen wir, wenn dies vom Alter her angezeigt ist, nähere Kontrollen vor. Zusätzlich arbeiten wir mit einer Software, in der ein Grossteil der Liegenschaften und ihre einzelnen Bauteile erfasst sind. Sie gibt einen theoretischen Wert für die Lebensdauer von Bauteilen vor. Den muss man aber in der Praxis verifizieren.

«Dank unserem Krisenmanagement konnten wir sofort reagieren.»

Es gibt im Wohnbereich auch versteckte Risiken, die nur mit einigem Aufwand erkannt werden. Ich denke hier etwa an das giftige Gas Radon oder Legionellen, die im Badbereich auftreten und schwere Krankheiten auslösen können.
Beim Unterhalt einer Liegenschaft ist es gerade wichtig, auch solche speziellen Risiken zu kennen. Legionellen sind immer wieder ein Thema. Hier haben wir einerseits Vorgaben, wie die Warm- und Heizwasseraufbereitung zu planen ist. Aus Klimaschutzgründen besteht aber die Tendenz, die Betriebstemperaturen tiefer zu halten. Deshalb verlangen wir regelmässige «Legionellenschaltungen» mit hoher Temperatur. Bei Radon wissen wir, welche Gebiete gefährdet sind, und können dort gezielt messen.

Haben Sie bei der ABZ schon Notfälle erlebt – und was würde dann passieren?
Glücklicherweise gab es in jüngerer Zeit keine grösseren Ereignisse. Für solche Fälle umfasst unser Handbuch den Punkt «Notfallorganisation». Dort ist das Krisenmanagement genau geregelt – etwa wie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter reagieren sollen oder wer verantwortlich ist.

Im Sicherheitsbereich gilt nicht nur eine Vielzahl unterschiedlicher Vorschriften, Normen und Gesetze – sie ändern auch ständig. Wie halten Sie sich auf dem Laufenden?
Das ist tatsächlich eine enorme Herausforderung. Wichtig ist sicher, dass man sich darüber Gedanken macht, welche Vorschriften und Richtlinien für einen tatsächlich wichtig sind, und dort die Übersicht behält. Dafür braucht es eine gewisse Systematik, die auch festlegt, wer für was verantwortlich ist. Um auf dem Laufenden zu bleiben, müssen sich die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmässig weiterbilden, an Fachtagungen, bei Fachverbänden, etwa aus dem Facility-Management-Bereich, oder beim Austausch mit anderen Siedlungsbetreibern. Gerade für kleinere Baugenossenschaften macht sicher auch die Zusammenarbeit mit externen Fachleuten Sinn. Auch wir tun das beispielsweise beim eingangs erwähnten Sicherheitssystem.

Oft geht es bei der Sicherheit um komplexe juristische Fragen. Ziehen Sie auch Rechtshilfe bei?
Gerade bei Haftungsfragen tauschen wir uns regelmässig mit einem Juristen aus. Ein besonderes Problem sehe ich darin, dass Richtlinien oft sehr fachspezifisch sind und nicht auf die Umsetzung eingehen, aber bei einem Gerichtsfall dann prompt zum Tragen kämen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Dokumentation. Das gilt für jeden Wartungsvertrag, jeden Rundgang des Sicherheitsbeauftragten. Passiert tatsächlich etwas, muss man nachweisen können, dass man sich darum gekümmert hat. Dabei besteht zusätzlich das Problem, wie diese Dokumentation praktisch erfolgen soll, so dass sie auch Mitarbeiterwechsel übersteht oder sich mit der Stammsoftware verträgt. Man darf da nicht auf irgendwelche «Fresszettel» ausweichen, sondern muss alles sauber führen und abzeichnen lassen.

Im vergangenen Jahr mussten Sie sich auf einen Schlag mit einem ganz neuen Risiko auseinandersetzen: der Pandemie und den damit erlassenen Vorschriften, die innert kürzester Zeit umgesetzt werden mussten. Was war die grösste Herausforderung?
Dank unserem Krisenmanagement waren wir in der Lage, unseren Pandemieplan sofort anzupassen und sogar noch Schutzmaterial zu bestellen. Wir setzten schon am 3. Februar 2020 ein kleines Pandemieteam ein und erarbeiteten ein Schutzkonzept, das wir bis heute nutzen und das als Leitfaden für die Angestellten wie auch für die Siedlungsbewohner gilt. Zudem hatten wir das Glück, dass unsere EDV-Struktur mit Laptops für alle Angestellten so aufgestellt war, dass wir Homeoffice praktisch von einem Tag auf den andern umsetzen konnten. Die grosse Herausforderung könnte man so zusammenfassen: rasch reagieren und entscheiden, dabei aber flexibel bleiben. ■

Optimales Zusammenspiel von Form und Funktion: Die Armaturenserie SK Laurin sorgt mit der Funktion ECO+ für einen geringen Energie- und Wasserverbrauch. Mit dem schlichten und freundlichen Design passt sie sich den Bedürfnissen Ihrer Familie an und macht die hohe Qualität rundum spürbar. Neu auch in Schwarz matt erhältlich. **similorkugler.ch**

SK
SIMILOR KUGLER