

FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

1. GESELLSCHAFT / 1.1 Sicherheit, Gesundheit, Gebrauchstauglichkeit

Letzte Änderung:
27.11.2017

1.1.10 subjektive Sicherheit

Zielsetzung

Hohes Sicherheitsempfinden schaffen, Verminderung der Gefahrenpotenziale

Wirkungen

Sicherheit in Bezug auf Unfälle, Naturgefahren und Gewalt trägt zum Wohlbefinden und zur sozialen und wirtschaftlichen Stabilität einer Gesellschaft bei. Nutzende von Gebäuden müssen sich im Gebäude selbst und in dessen Umgebung sicher fühlen und sicher sein. Planerische, gestalterische, technische, betriebliche und organisatorische Massnahmen können alle einen Beitrag zur Vermeidung von Unfällen und zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens leisten.

Bei der Projektierung werden mit der Standortwahl und der Gebäudekonzeption grundlegende Voraussetzungen für eine hohe Sicherheit geschaffen. Bei der Planung und Erstellung gilt es, Unfällen in der Nutzungsphase vorzubeugen und die Auswirkungen im Ereignisfall möglichst gering zu halten. Dabei ist eine Vielzahl von Gefahren zu berücksichtigen, insbesondere Naturgefahren (z.B. Erbeben, Hochwasser, Blitz- und Hagelschlag), Fremdeinwirkung (z.B. Kriminalität, Verkehrsunfälle) oder Verletzungen bei der Benutzung des Gebäudes (z.B. durch Stürze, Schnitte, heisse Oberflächen, Stromschlag).

Das subjektive Sicherheitsempfinden kann sich von der real vorhandenen Gefahr deutlich unterscheiden. Es wird von den vorhandenen Sicherheitseinrichtungen beeinflusst, aber auch von Gebäudekonzeption, Nutzungskonzept und Freiraumgestaltung. Übersichtlichkeit, gute Beleuchtung, soziale Kontrolle, Belebung und gute Sichtverbindungen wirken sich günstig auf das Sicherheitsempfinden aus. Der soziale Austausch unter den Nutzenden und die gesellschaftlichen Strukturen innerhalb eines Areals sind weitere wichtige Faktoren zur Förderung der subjektiven Sicherheit.

Verwandte Faktenblätter

Keine

SIA 112/1:2017

C.6

SNBS 2.0

104.3

Einfluss / Aufgaben der Akteure

INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Abklären potenzieller Gefährdungen durch Naturgefahren- bei der Standortdefinition
- Standortwahl unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Sicherheit (soziale Durchmischung, Kriminalität)
- Zielvorgaben zum persönlichen Sicherheitsempfinden sowie bezüglich Schutz vor Unfällen, Einbrüchen und Naturgefahren definieren
- Soziale Interaktion unter den Benutzern anregen und Identifikation mit dem Objekt fördern (z.B. durch Partizipationsprozesse, Aufbau von Kommunikationswegen)

BAUHERR

- Gefahrenpotenzial abschätzen
- Grobbeurteilung der Risiken bzw. Anforderungen vornehmen, Planungsschwerpunkte festlegen
- Bauliche, technische und organisatorische Detailkonzepte zur Erreichung der Sicherheitsziele erarbeiten (z.B. Konzept für Statik, Brandschutz, Sicherheits- und Schliessanlage, Signalisation, Naturgefahren usw.), gegebenenfalls unter Beizug von Fachleuten
- Subjektives Sicherheitsempfinden bei der Projektierung berücksichtigen (z.B. Vermeiden von Unsicherheit und Angst auslösenden Strukturen)
- Sicherheitstechnische Anforderungen an die verwendeten Bauteile und Materialien definieren (z.B. bezüglich Brandschutz, Hagelbeständigkeit, Verletzungsgefahr)
- Sicherheitstechnische Werkabnahmen durchführen (z.B. unter Beizug eines Sicherheitsbeauftragten der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung, bfu)

FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Anweisungen zur Information der Gebäudenutzer bezüglich des Sicherheitskonzepts erstellen (z.B. in der Haus- und Benutzungsordnung)
- Pflichtenheft für die sicherheitstechnische Stelle erarbeiten
- Beratung durch Fachleute in Anspruch nehmen
- Alarmierungsplan erarbeiten (z.B. unter Einbezug von Nachbarn)
- Führen von Statistiken und Durchführen von Erfolgskontrollen vorbereiten
- Merkblätter zum richtigen Verhalten bei Ereignissen erstellen

NUTZENDE

- Sicherheitsrisiken und Defekte am Bau dem Hausdienst melden
- Bei Beobachtung von ungewöhnlichen Vorkommnissen Hausdienst / Polizei verständigen
- Soziale Kontakte pflegen

Leistungsniveau

- ★ **Basis:** Abklärungen bezüglich Sicherheit werden vorgenommen
- ★★ **Gute Praxis:** Sicherheitskonzept(e) vorhanden, Massnahmen definiert und umgesetzt
- ★★★ **Vorbild:** Sicherheitsorganisation in jeder Phase des Lebenszyklus vorhanden und in Projekten aktiv vertreten

Messgrössen <ul style="list-style-type: none"> – Beurteilung der standortgebundenen Gefährdungen vorhanden (ja / nein) – Sicherheitskonzept vorhanden (ja / nein) – Sicherheitsorganisation vorhanden (ja / nein) 	
Mögliche Synergien / positive Wirkungen <ul style="list-style-type: none"> – Geringere Risiken in Bezug auf zukünftige Entwicklungen. – Entspricht den heutigen Bedürfnis nach Sicherheit – Höherer Marktwert und bessere Werthaltung – Vermeidung von Personen- und Sachschäden – Minderung des Aufwandes und der Umtriebe während und nach einem Ereignis 	Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen <ul style="list-style-type: none"> – Höhere Baukosten. – Als Folge der höheren Baukosten allenfalls höhere Nutzungs- oder Nebenkosten – Schutzvorkehrungen können mit Anforderungen an das hindernisfreie Bauen (vgl. Faktenblatt 1.1.30) konkurrieren – Visuelle ästhetische Beeinträchtigungen durch bauliche Massnahmen – Konflikt: nächtliche Beleuchtung / Lichtverschmutzung
Beispiele	
Umsetzungshilfen	<ul style="list-style-type: none"> – Online-Check zum Schutz vor Naturgefahren. Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) (Link) – Ratgeber bauliche Sicherheit (diverse Broschüren, online). Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) (Link) – Polizeilicher Sicherheitsratgeber. Informationen und Tipps zur Kriminalitätsprävention. Schweizerische Kriminalprävention (SKP) 2010 (Link) – Publikationsliste und ausgewählte Websites zur Unfallverhütung im Bereich «Büro». Eidgenössische Kommission für Arbeitssicherheit (EKAS) 2015 (Link)
Weiterführende Informationen	<ul style="list-style-type: none"> – Wegleitung Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren. Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) 2005 (Link) – Wegleitung Objektschutz gegen meteorologische Naturgefahren. Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) 2007 (Link) – Erdbebensicherheit von Gebäuden - Rechts- und Haftungsfragen. SIA-Dokumentation 0227:2008 (Link SIA-Shop) – Einwirkungen auf Tragwerke. SIA-Norm 261:2014 – Garten- und Landschaftsbau. SIA-Norm 318:2009 – Abdichtung von Hochbauten. SIA-Norm 271:2007 – Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung. SN 592000:2012
Änderungsnachweis	