

# Notfall und Evakuierung in Mehrparteien-Liegenschaften

Der vorliegende Artikel beleuchtet die Problematik der Safety in Mehrparteien-Geschäftsliegenschaften. Er soll die Eigentümer, Nutzer und Sicherheitsverantwortliche dazu anregen, sich Gedanken hinsichtlich der möglichen Risiken und der damit verbundenen negativen Einwirkungen auf Personen zu machen.

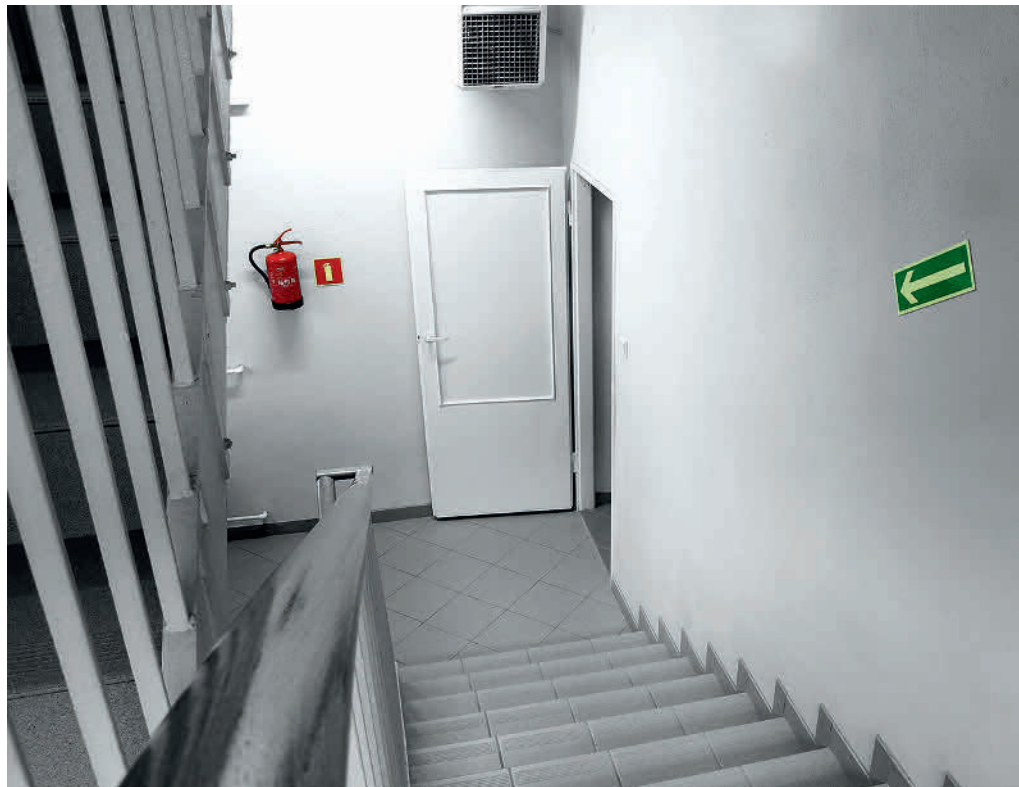
Von Uwe Müller-Gauss

Nachfolgend sind mögliche, praxiserprobte Empfehlungen dokumentiert, welche einen angemessenen Personenschutz in Mehrparteien-Geschäftsliegenschaften ermöglichen. An erster Stelle einer jeden Sicherheits- und Notfallplanung stehen grundsätzliche Gedanken zur Sicherheitsphilosophie der Mehrparteien-Geschäftsliegenschaft. Diese definieren, dass der Schutz von Personen gegenüber einer Reihe von Risiken (Gefahren) jederzeit gewährleistet werden muss.

## Wirksamer Personenschutz

Ein effizienter Personenschutz bedingt die folgenden Voraussetzungen:

- Die ausführliche Ermittlung, Analyse und Bewertung der antizipierten und tendenziösen Risiken, bezogen auf die relevanten Schutzobjekte.
- Das Vorhandensein von passiver Sicherheit, gegeben durch bauliche und technische Schutzmassnahmen, Sicherheitsüberprüfung (Audit und Review) sowie Massnahmenplanung und -implementierung.
- Die Einführung und Umsetzung organisatorischer Schutzmassnahmen.
- Die Erarbeitung und Umsetzung einer Notfall- und Evakuierungsorganisation.
- Das Wissen über Sicherheit und Notfallbewältigung durch Information, Instruktion und Schulung im Rahmen der bestehenden betrieblichen Notfallorganisation.
- Die Akzeptanz und konsequente Anwendung von Sicherheitsmassnahmen bei der täglichen Arbeit, nach den Prinzipien des gesunden Menschenverstandes, der Eigen-



Wer Sicherheitsbemühungen sieht und etwa durch eine Übung auch spürt, fühlt sich sicherer.

verantwortung, Kontrolle und der laufenden Anpassung.

Damit die Risiken und Bedrohungen für Personen in Mehrparteien-Geschäftsliegenschaften ermittelt, bewertet und anschliessend geeignete Schutzvorkehrungen geplant und umgesetzt werden können, müssen zuerst die möglichen Risiken für Personen näher betrachtet werden.

## Grundlagen der Risikoermittlung

Die Grundlage der Risikoermittlung stellt die Risikoanalyse dar. In der Risikoanalyse werden die für ein bestimmtes Objekt bzw. für die darin ablaufenden Prozesse als relevant erachteten Risiken (Gefahren) hinsichtlich ihrer Eintretenswahrschein-

lichkeit und ihres potenziellen Schadensausmasses sowie insbesondere der nicht zu unterschätzenden möglichen Folgeschäden bewertet.

Die Ergebnisse stellen die eigentlichen Risiken dar, die beispielsweise mit *klein / mittel / gross* qualifiziert werden können. Wesentlich dabei ist, dass auf der Grundlage einer solchen Risikoanalyse die richtigen Massnahmenentscheide gefällt und Risiken mit hohem Schadenspotenzial mit Priorität und konsequent auf ein akzeptierbares Mass reduziert werden.

Obwohl bei einer Risikoanalyse die Eintretenswahrscheinlichkeit in Betracht gezogen und auch bewertet wird, ist dem möglichen Schadensausmass sowie den Folgeschäden, zum Beispiel Haftungsansprüchen von Familienangehörigen, die



**Arbeitgeber und Gebäudeeigentümer müssen über eine betriebsinterne oder gebäudeübergreifende Notfall- und Evakuierungsorganisation verfügen.**

weitaus grössere Bedeutung beizumessen. Mögliche Folgeschäden können sehr wohl auch im Bereich eines kaum oder nur mit enormem finanziellem Aufwand wiedergutzumachenden immateriellen Werteverlustes, etwa einer massiven Image-schädigung, erwartet werden. Alle Risiken müssen dem Gebäudeeigentümer und den Mietern (Nutzer) so weit wie möglich bekannt sein, damit negative Ereignisse durch entsprechende Schutzmassnahmen, welche über die heutzutage üblichen baulich-technischen Massnahmen hinausgehen, aufgefangen werden können. Die Massnahmenplanung soll sich letztendlich nach den Prinzipien der Vollständigkeit, Homogenität, Verhältnismässigkeit, Integrität, Kostenwirksamkeit und Akzeptanz orientieren.

Trotz umfangreichen baulich-technischen und organisatorischen Schutzvorkehrungen kann ein Brandausbruch nie ausgeschlossen werden. Deshalb muss als notwendige Ergänzung zu diesen Schutzvorkehrungen zwingend auch eine personelle Notfallorganisation zum Schutze der betroffenen Personen geschaffen und eingeübt werden.

Brandausbruch infolge von Unkenntnis der Gefahren, Nachlässigkeit, fahrlässigem Handeln, Defekten an technischen Anlagen und Installationen – aber auch als Resultat einer kriminellen Handlung – ist das wohl am ehesten zu erwartende

Risiko in einem Gebäudekomplex, in dem sich tagtäglich zahlreiche Personen aufhalten oder dort beschäftigt sind.

Risiken verschiedenster Art sind möglich. So ist auch das Übergreifen einer Gefahr von aussen auf Personen im Gebäude, beispielsweise hervorgerufen durch einen Unfall auf der Strasse, Schiene oder in der Luft – mit Freisetzung von explosiven oder gar toxischen Substanzen –, durchaus denkbar. Andere Gefahren, wie Drohanrufe meist zu erpresserischen Zwecken, tätlicher Angriff und Beraubung, Sabotage, Unfälle, Diebstähle, Informationsmanipulation und viele andere mehr – diese Aufstellung ist nicht abschliessend – müssen selbstverständlich ebenfalls in die Risikoanalyse und -bewertung mit einbezogen werden. Sie werden hier jedoch nicht speziell erwähnt, weil sie nicht unbedingt eine Gebäuderäumung (Evakuierung) zur Folge haben. Die Eintrittswahrscheinlichkeit verschiedener Risiken (Bedrohungszustände) variiert mit der dynamischen Bedrohungslage und ist erfahrungsgemäss sehr standortabhängig.

In diesem Artikel, in dem es insbesondere um Evakuierungsmassnahmen geht, wird deshalb bewusst nur auf unmittelbare, akute Risiken für Leib und Leben – also Bedrohungen, denen mit absoluter Priorität zu begegnen ist – eingegangen.

## Vorgeschriebene Schutzmassnahmen

Genügen die behördlich vorgeschriebenen Schutzmassnahmen und Interventionsvorgehen der Feuerwehr und der Polizei, welche man in Notfällen zweifelsfrei erwarten kann? Die Einhaltung behördlicher Auflagen wie die der Kantonalen Feuerpolizei, in unterschiedlicher Ausführung und von Kanton zu Kanton verschieden, bildet eine zwingende Grundvoraussetzung für die Planung und Realisierung einer Mehrparteien-Geschäftsliedenschaft.

Diese Schutzmassnahmen sind in erster Linie baulich-technischer Natur. Darüber hinaus kann der Eigentümer und Nutzer davon ausgehen, dass im Ereignisfall eine Intervention durch öffentliche Interventionsorgane grundsätzlich gewährleistet ist. Es stellt sich jedoch die Frage, ob diese Schutzmassnahmen und die Intervention von aussen alleine einen ausreichenden Schutz bieten, zumal letztere erst dann wirksam werden, nachdem etwas geschehen ist.

Wie Fälle aus der Praxis gezeigt haben, ist der alleinige Verlass auf die öffentlichen Interventionsorganisationen aus präventiver Sicht ungenügend. Gerade in einem Brandfall sind die ersten Minuten bis zum Eintreffen der Feuerwehr und der Rettungsdienste entscheidend. Jede Mehrparteien-Geschäftsliedenschaft sollte deshalb über eine eigene Notfall- und Evakuierungsorganisation verfügen, welche die ersten Minuten bis zum Eintreffen der Blaulichtorganisationen abdeckt. Idealerweise sind alle Personen sicher evakuiert und halten sich auf dem Sammelplatz auf, wenn die Feuerwehr vor Ort eintrifft.

## Selbst realisierte Schutz- und Interventionsmassnahmen

Der Eigentümer und Nutzer muss – nicht zuletzt auch aus wirtschaftlichen Gründen (um das gute Image zu pflegen) – dafür sorgen, dass beim Eintritt eines negativen Ereignisses Personen weder physisch noch psychisch zu Schaden kommen können.

In erster Linie sind baulich-technische Schutzmassnahmen zu realisieren, die den Risiken, den örtlichen Gegebenheiten und der Grösse der Liegenschaft entsprechen müssen. Es müssen Voraussetzungen geschaffen werden, die vorerst in präventiver Hinsicht eine mögliche

Eskalation im Schadensfall begrenzen, beispielsweise eine ausreichende Brandabschnittsbildung.

## Sicherheitsorganisation

Ohne personelle Sicherheits- und Notfallorganisation geht es nicht! Sicherheitsaufgaben, welche den Schutz von Personen sowie den störungsfreien und sicheren Betrieb einer Mehrparteien-Geschäftsliegenschaft gewährleisten sollen, sind in eine auf die Mieterstruktur angepasste Sicherheitsorganisation zu integrieren. Diese gliedert sich grundsätzlich in eine Aufbau- und eine Ablauforganisation. In der Aufbauorganisation wird bestimmt, wer in welcher Form für die täglichen Sicherheitsaufgaben zuständig ist, wer welche Verantwortungen trägt und befugt ist, Anordnungen zu treffen, wer die Ausführung der sicherheitsrelevanten Tätigkeiten überwacht und die entsprechenden Mechanismen (Systeme) auf deren Funktionstüchtigkeit (Integrität) und Verfügbarkeit kontrolliert. In der Ablauforganisation wird aufgezeigt, welche sicherheitsbezogenen Tätigkeiten mit welchen Mitteln in welchen Bereichen auszuführen sind – zum Beispiel Zutrittskontrolle, Kontrolle von Post- und Warensendungen, Gebäudeundgänge, Kontrolle der technischen Systeme und so weiter.

## Notfallorganisation

Die Notfallorganisation ist das Instrumentarium zur eigentlichen Notfallbewältigung. Damit auf Notfälle rasch und gezielt reagiert werden kann, darf diese Dokumentation nur die absolut notwendigen Anleitungen enthalten.

Diese sind Szenarien-orientierte Notfallablauf- und Alarmierungspläne, Notfallchecklisten, Merkblätter, Adress- und Telefonlisten usw. Das ideale Notfallinstrumentarium muss frei sein von jeglichem Ballast, das heisst auf langatmige Erklärungen zu einzelnen Abläufen ist zu verzichten. Solche können des besseren Verständnisses wegen und zu Ausbildungszwecken in die Sicherheitsorganisation eingebettet werden.

Der wohl wichtigste Bestandteil der Notfallorganisation ist die eigentliche personelle Gebäuderäumungsorganisation. Nachfolgend sind die wesentlichen Aspekte einer praktisch erprobten Gebäuderäumungsorganisation im Detail beschrieben. Die folgenden Ausführun-

gen sollen einen Einblick in die Problematik der Gebäuderäumung (Evakuierung) sowie sachliche Lösungsvorschläge geben und den Sicherheitsverantwortlichen einen (möglichen) Weg aufzeigen, die *Safety* in der Mehrparteien-Geschäftsliegenschaft zu verwirklichen.

## Konzept «Evakuierungsorganisation» im Aufbau und Ablauf

Zweck der Evakuierungsorganisation ist es, eine gefährdete Mehrparteien-Geschäftsliegenschaft im Ernstfall innert kürzester Frist so zu räumen, dass Patienten, Mitarbeiter und Besucher weder physisch noch psychisch zu Schaden kommen. Im Weiteren soll die eingespielte Evakuierungsorganisation gewährleisten, dass weder Panik noch Verwirrung auftreten.

Gesetzlich ist der Eigentümer und Nutzer für die sichere Evakuierung aller bedrohten Personen in Notfällen verantwortlich.

## Evakuierungsarten und Abgrenzungen

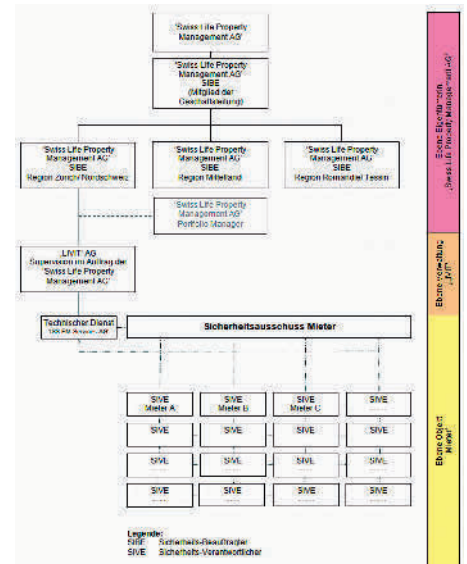
Grundsätzlich lassen sich folgende Evakuierungsarten unterscheiden:

- Notfallmässige sofortige Evakuierung des gesamten Gebäudekomplexes – in einer Mehrparteien-Geschäftsliegenschaft in der Regel angewendete Evakuierungsart, weshalb sie nachfolgend exklusiv beschrieben wird.
- Geregelt kontrollierte Evakuierung des gesamten Gebäudekomplexes bei Wahrung der Fluchtwegsicherheit
- Gebäude-Teil-Evakuierung
- Interne (horizontale) Verschiebung von Personengruppen.

## Notfallmässige Evakuierung

Eine notfallmässige Evakuierung wird dann nötig, wenn zum Beispiel ein Brandausbruch mit einhergehender äusserst toxischer Rauchgas- und Hitzeeinwirkung in massiver Form – und mit Ausdehnung auf die gesamten oder grössere Teile des Gebäudes – eingetreten ist.

In einem solchen Fall bleibt keine Zeit, eine Fluchtwegsicherung vorzunehmen, da diese zu viel kostbare Zeit in Anspruch nehmen würde und aufgrund der besonderen Gefährdung für Räumungshelfer nicht mehr zumutbar ist. Bei einer solchen unmittelbaren Bedrohung muss versucht werden, alle gefährdeten Personen schnellstmöglich zu retten und zu evaku-



## Ein Organigramm «Sicherheitsorganisation» einer Mehrparteien-Geschäftsliegenschaft als Beispiel.

ieren. Ziel ist es, möglichst möglichst alle Menschen zu retten.

Die anschliessende Suche nach zurückgebliebenen Personen bleibt in einer solchen Situation zweifelsfrei der Feuerwehr und der Polizei vorbehalten. Die notfallmässige Evakuierung darf nur im äussersten Notfall angeordnet werden.

## «Rollende Schlusskontrolle» nach zurückgebliebenen Personen

Kurz nachdem die Evakuierungsanordnung erteilt worden ist, führen die Räumungshelfer eine *rollende Schlusskontrolle* durch. Dabei sind sämtliche zum Zeitpunkt der Evakuierung unverschlossenen Räume des Gebäudes auf zurückgebliebene Personen zu kontrollieren. Zweck dieser rollenden Schlusskontrolle ist es, zurückgebliebene Personen, welche die Evakuierungsanordnung nicht gehört haben – in abgelegenen Räumen oder in solchen mit erhöhtem Schallpegel oder aber Hörbehinderte – oder dieselbe ignorieren, in Sicherheit zu bringen.

## Weitere wesentliche Aspekte

Menschen, die in Panik geraten, handeln unkontrolliert und unberechenbar; sie sind daher in hohem Mass gefährdet. Es gilt deshalb, jede Panik bereits im Ansatz zu vermeiden. Dies geschieht am besten mit einer guten Vorbereitung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und der Räumungshelfer:

- durch eine übersichtliche Kennzeichnung der Flucht- und



- Rettungswege, auch bei schlechten Sichtverhältnissen (Rauch),
- durch eine klare Instruktion über das richtige Verhalten in Notfällen (Evakuierung),
  - durch eine überlegte, ruhige und rechtzeitige Alarmierung aller Personen,
  - durch ruhig handelnde, gut gekennzeichnete Räumungshelfer, die bestimmte und klar verständliche Anweisungen geben.

### Aufenthalt am Sammelplatz

Bei einer Totalräumung müssen sich alle evakuierten Personen zu einem vorbestimmten Sammelplatz zur Anwesenheitskontrolle begeben. Dieser Sammelplatz, welcher sich nicht zu nahe beim Gebäude befinden sollte, ist allen Personen rechtzeitig bekannt zu machen, beispielsweise durch einen entsprechenden Hinweis auf den angeschlagenen Flucht- und Rettungsplänen. Räumungshelfer sind zur Betreuung und Information der evakuierten Personen vorzusehen.

### Evakuierungsübungen sind ein absolutes Muss

Nach gründlicher Vorbereitung und je nachdem in Zusammenarbeit mit der örtlichen Feuerwehr sowie der Polizei sollte eine Gesamtevakuierung mit allen Personen stattfinden. Dabei soll es möglichst wenige sogenannte Übungsbefreite wie Telefondienste oder Empfangspersonal geben. Eine genügende Anzahl Beobachter ist vorzusehen, damit der Evakuierungsverlauf in möglichst vielen Gebäudebereichen auch fotografisch festgehalten werden kann. Foto- und Videoaufnahmen bilden eine ideale Basis zur Instruktion und Ausbildung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Ergebnisse der Übung sind – ob positiv oder negativ – auch unter den Mietern und Nutzern zu publizieren und an den periodisch stattfindenden Mieter-Sicherheitsausschuss-Sitzungen zu thematisieren.

Damit der Personenschutz in der Mehrparteien-Geschäftsliegenschaft umfassend realisiert werden kann, genügt es nicht, einzelne Schutzvorkehrungen einzuführen. Notwendig ist die Erarbeitung eines gesamtheitlichen Schutzkonzeptes, welches sich nicht nur die moderne Technik zunutze macht, sondern auch den Menschen als wesentliche Komponente

Notfallszenarien		
0	Kontaktverzeichnis Mieter Leuehaus, 8090 Zürich	4
1	Alarmierungs-Ablaufplan Brandalarm/ Brandausbruch	14
2	Alarmierungs-Ablaufplan übrige Ereignisse	16
3	Ereignislogbuch	16
4	Brandausbruch/ Explosion	17
6	Unfall (akute Krankheit im Betrieb)	19
6	Bombendrohung/ Fund verdächtiger Gegenstand	22
6.1	Fragebogen Bombendrohung	24
7	Überfall (Beraubung)	26
7.1	Personenbeschreibung	28
7.2	Fahrzeugbeschreibung	29
8	Einbruch	30
9	Demonstration/ Ausschaffungen, Vandalismus	32
10	Chemieunfall/ Giftwolke (z.B. Zugsunfall → auslaufendes Benzol)	34
11	Naturgewalten (z.B. Erdbeben, schwerer Sturm/ Hochwasser)	36
12	Evakuierung	38
12.1	Sammelplatz	40

### Ein mögliches Inhaltsverzeichnis «Notfall- und Evakuierungsorganisation» einer Mehrparteien-Geschäftsliegenschaft.

mit einbezieht. Personenschutz kann nicht ein für alle Mal geschaffen werden. Kontinuierliche, nicht nachlassende Anstrengungen sind nötig, denn nur Kontinuität bringt Schutz. Ebenso gilt es, veränderte Rahmenbedingungen, beispielsweise aus dem Betrieb respektive der Mieterstruktur, laufend zu berücksichtigen. Ein gesamtheitliches Schutzkonzept, welches den eingangs erwähnten Prinzipien entspricht, ist auch deshalb notwendig, damit unter den beschäftigten Personen ein Gefühl der Sicherheit entsteht.

### Fazit

Eine grosse Anzahl gesetzlicher Vorschriften zu den Themenkreisen Brandschutz, Arbeitnehmerschutz, Mieterschutz sowie Aktionärschutz verlangt heute von der Geschäftsleitung eines Arbeitgebers respektive Gebäudeeigentümers oder aber einer Publikums-gesellschaft, über eine betriebsinterne oder gebäudeübergreifende Notfall- und Evakuierungsorganisation zu verfügen. Mittels einer solchen Organisation sollen gewisse Risiken, die zu erheblichen Personen-, Sach- oder Reputationsschäden führen können, vermindert oder gar vermieden werden. Insbesondere Immobiliengesellschaften, aber auch andere Unternehmen mit Immobilieneigentum oder einer grösseren Arbeitnehmerzahl haben sich von Gesetzes wegen aktiv um die Konzeption, Einführung und konti-

nuierliche Verbesserung einer Notfall- und Evakuierungsorganisation zu kümmern. Schliesslich sind auch industrielle und gewerbliche Mieter und Gebäudenutzer gehalten, ihren Teil zu einer solchen Organisation zu leisten, wobei die gesamtheitliche Koordinationsverantwortung jedoch immer beim Vermieter verbleibt.

Dass es sich bei der gesetzlichen Verpflichtung zur Einführung, Ausbildung und Pflege einer Notfall- und Evakuierungsorganisation keineswegs um eine unnötige Schikane handelt, sollte spätestens im Ereignisfall allen Betroffenen klar werden. Der konkrete Gewinn liegt jedoch nicht allein im verbesserten Schutz von Menschenleben und Sachwerten, sondern auch in einem durch periodisches Üben erhöhten Risikobewusstsein der Mitarbeitenden und der damit verbundenen verbesserten Risikokultur des Unternehmens. Daher kann festgehalten werden, dass die Geschäftsleitung durchaus einen direkten Nutzen zieht aus der Investition in eine Notfall- und Evakuierungsorganisation. Denn wer Sicherheitsbemühungen sieht und etwa durch eine Übung auch spürt, fühlt sich sicherer. Und wer sich sicherer fühlt, bringt zweifellos eine höhere Motivation und eine grössere Produktivität mit an den Arbeitsplatz. Die mit einem eher bescheidenen finanziellen und personellen Aufwand verbundene Investition in ein sorgfältig entworfenes, kontinuierlich verbessertes Notfall- und Evakuierungskonzept lohnt sich also, nicht zuletzt aus Sicht des Business Continuity Managements. Denn nur ein Unternehmen, dessen Geschäftsleitung auf ein systematisches, nachhaltiges Risikomanagement ausgerichtet ist, stärkt nachhaltig das Vertrauen von Geschäftspartnern, Kunden und der Mitarbeitenden in das Unternehmen und ermöglicht so die dringend benötigte *long-term licence to operate* sowie die Sicherstellung eines *Sustainable Developments*. ■



UWE MÜLLER-GAUSS

ist Dipl. Entrepreneur FH, Executive MBA und Inhaber der Müller-Gauss Consulting in Hinwil.