



«Der Eigentümer steht  
in der Verantwortung»



Die Schweizer Immobilien-dienstleisterin ISS baut ihre Brandschutzorganisation aus. Haustech unterhielt sich mit dem Verantwortlichen Michael Gräppi über die neue Norm, digitale Chancen und den ausgetrockneten Markt an Brandschutzexperten.

Interview **Simon Eberhard**  
Fotos **Nicolas Zonvi**

### **Herr Gräppi, das Thema Brandschutz wird öffentlich vor allem nach grösseren Unglücksfällen diskutiert. Wird dem Thema genügend Beachtung geschenkt?**

In Branchenkreisen schon. Seit den überarbeiteten Brandschutzbestimmungen 2015 hat in der Branche ein Paradigmenwechsel stattgefunden, der eine Verlagerung der Verantwortlichkeiten mit sich gebracht hat. Früher hat die Behörde die Weisungen herausgegeben, und das Ganze verlief wie eine Art Ablasshandel. Der Eigentümer bezahlte die Versicherung und war auf der sicheren Seite. Er flog damit ein wenig unter dem Radar: Wenn die Behörde nichts sagte, war alles gut. Heute hingegen steht der Eigentümer stärker in der Verantwortung, während sich die Behörde etwas zurückzieht.

### **Was bedeutet dies für den Eigentümer?**

Zum einen, dass er nun plötzlich viel Fach-Know-how im Brandschutz benötigt. Zum anderen bringt die neue Norm von 2015 auch eine Qualitätssicherungs- und Dokumentationspflicht mit sich. Das heisst, es muss gewährleistet werden, dass die Dokumentationen auf dem neusten Stand, Brandschutzkonzepte und Feuerpläne vorhanden sind und Integraltests durchgeführt werden.

### **Das dürfte bei älteren Gebäuden nicht immer einfach sein.**

Ja, dort sind die benötigten Unterlagen oft nicht oder unvollständig vorhanden. Diese zu beschaffen, ist häufig ein grosser Initialaufwand. Des Weiteren müssen die Unterlagen anschliessend auch gepflegt werden. Diese Qualitätssicherung stellen wir für unsere Kunden sicher.

### **Wie sieht es im Neubaubereich aus: Können Sie dort von neuen digitalen Möglichkeiten wie BIM profitieren?**

Absolut, aber nur sofern der Betrieb und resultierende Anforderungen bei der Planung und dem Bau des Gebäudes genügend berücksichtigt werden. Leider ist das noch zu wenig der Fall, obwohl über den gesamten Lebenszyklus hinweg betrachtet im Betrieb die deutlich höheren Kosten anfallen als in der Erstellung. Wenn wir bei Neubauten früher involviert werden, sehe ich durch BIM tatsächlich interessante Möglichkeiten. Allerdings müssen die für uns relevanten Daten erfasst sein.

### **Welche sind das im Hinblick auf den Brandschutz?**

Nehmen wir als Beispiel eine Lüftungsanlage: Für uns ist nicht relevant, wie viele 90-Grad-Bögen diese hat. Zentral hingegen sind für uns Fragen wie: Wo steht der Monoblock? Welche Filter sind eingebaut? Wo sind die Brandschutzklappen? Wenn solche Informationen durch BIM im Voraus erfasst werden können, trägt dies zum einen zur Betriebsoptimierung bei, zum anderen wird der Brandschutz einfacher und effizienter bezüglich Ressourcen und Kosten. ▷

«Die Qualitätssicherungspflicht muss gewährleisten, dass die Dokumentationen vollständig auf dem neusten Stand sind.»

**Zur Person**

**Michael Gräppi (44)** ist HLK-Ingenieur mit einem MBA in Betriebswirtschaft. Seit 2015 arbeitet er bei ISS als Leiter Programs Engineering Constructions & Energie Schweiz. Zuvor arbeitete er als Gebäudetechnik-Experte bei Swisscom sowie während 12 Jahren als HLKK-Ingenieur in verschiedenen Ingenieurbüros.

**ISS baut derzeit ihre Organisation im Bereich Brandschutz aus. Wie sieht diese aus?**

Unsere Brandschutzorganisation umfasst einerseits die sogenannten Excellence Centers, welche die normative Seite abdecken, andererseits das Engineering-Team, das Projekte von der Konzeption bis zur Umsetzung begleitet. Im Rahmen eines integralen Mandats beraten wir unsere Kunden umfassend, gehen aber auch proaktiv auf die Kunden zu, um sie auf die Änderungen der Norm hinzuweisen und ihnen die Auswirkungen der Änderungen aufzuzeigen.

**Dabei handelt es sich um ein komplexes Regelwerk. Wie gehen Sie vor, um selbst den Durchblick zu behalten und dies Ihren Kunden zu vermitteln?**

Unser Brandschutz-Team besteht aus Experten. Zwecks Aktualität sind sie in verschiedenen Fachgremien involviert, wo sie die relevanten Änderungen direkt erfahren. Zudem arbeiten wir schweizweit eng mit SafeT Swiss zusammen. Allerdings braucht die Kommunikation der Normen Zeit. Bis solche Themen beim Management ankommen, das ja letztlich die Investitionen dafür freigeben muss, dauert es gewöhnlich eine Weile, insbesondere, wenn es intern keine verantwortliche Person gibt, die das Thema vorantreibt. Gerade weil das Thema so komplex wie zentral ist, nehmen wir uns Zeit, um die Stakeholder auf allen Ebenen zu sensibilisieren.

**Dass solche Prozesse langfristig sind, beweist auch ein Brandschutzprojekt, das ISS bei Swisscom umgesetzt hat und insgesamt sieben Jahre in Anspruch genommen hat (siehe Box). Was waren dabei die grössten Herausforderungen?**

Aufgrund der Grösse von Swisscom umfasste das Projekt mehrere Teilprojekte. Insgesamt haben wir schweizweit rund 300 Integraltests durchgeführt, also etwa 50 bis 60 pro Jahr – vom Tessin bis in den Jura. Wir agierten hier in einem übergeordneten Projektteam mit internen wie auch externen Beteiligten. Dabei war es enorm wichtig, die Abläufe zu standardisieren. Eine andere Herausforderung bestand in der Divergenz der Gebäude: Von der Alarmzentrale über das Rechenzentrum bis zum Businesspark mit 3000 Mitarbeitenden war alles dabei. Dementsprechend galt es, eine Lösung zu finden, die auf all diese unterschiedlichen Gebäudetypen adaptiert werden konnte.

**Inwiefern hat sich mit der neuen Norm die Ausgangslage im Brandschutz für ein grosses Unternehmen geändert?**

Die Gebäudeversicherungen verfolgen mit den Normenanpassungen das Ziel, den Brandschutz einfacher und zugänglicher zu machen. Das bringt eine grössere Verantwortung für die Unternehmen mit sich. Mit anderen Worten muss der Eigentümer respektive die Nutzerschaft die Qualitätssicherung selber sicherstellen. Auch kann jederzeit eine Überprüfung der Gesetzeskonformität durch die Behörden

«Bei Planung und Bau von Gebäuden werden der Betrieb und dessen Bedürfnisse zu wenig früh involviert.»



**Michael Gräppi:** «Wir haben Mühe, genügend Brandschutzexperten zu finden.»

ins Haus stehen. Bei schwerwiegenden Befunden droht etwa der Entzug der Betriebserlaubnis. Auf dieses latente Risiko müssen sich Unternehmen heute einstellen und evaluieren, wie sie damit umgehen wollen.

**Wie sieht denn die Risikobeurteilung seitens der Unternehmen aus?**

Als grösste Risiken werden meistens der Personenschutz, die Betriebssicherheit und ein Imageschaden eingestuft. Darüber hinaus spielt die Wirtschaftlichkeit eine entscheidende Rolle in der Beurteilung. Wir erleben in der Praxis, dass grosse Unternehmen heute genauere und umfangreiche Risikoabwägungen tätigen. Unser Leistungsspektrum im Brandschutz bietet grossen Unternehmen einen Lösungsansatz, um diese Risiken weitestgehend zu delegieren und zu minimieren.

**Ein Risiko ist letztendlich auch immer der Nutzer. Wie kann dieser für den Brandschutz sensibilisiert werden?**

Unser integraler Ansatz endet nicht mit der Beratung und Implementierung von Brandschutzmassnahmen, da wir auch in der Praxis Hilfestellung leisten. Ein Mittel sind die Evakuierungsübungen, die von vielen unserer Corporate-Kunden durchgeführt werden. Im Wohnungsbau gibts solche Übungen aller-



dings nicht. Gemäss einer Statistik erfolgen 88 Prozent der Brandfälle im Wohnungsbau, davon 50 Prozent aus Eigenverschulden. Meines Erachtens müssten die Liegenschaftsbesitzer und Verwaltungen auf die Nutzer zugehen, wie wir das auch mit unseren Kunden machen.

### **Finden Sie für Ihre Aufgaben genügend qualifizierte Fachleute?**

Leider nein, und das ist eines der aktuell grössten Probleme in diesem Bereich. Experten sind rar, auch weil die Ausbildung ziemlich anspruchsvoll ist: Nur 30 Prozent der Kandidaten bestehen die Prüfung zum Brandschutzexperten, der Rest fällt durch. Das verknüpft den ohnehin trockenen Markt.

### **Was sind die Gründe dafür?**

Da gibt es verschiedene, aber einer davon ist sicherlich, dass die Anforderungen sehr hoch sind. Wer nicht tagtäglich mit Brandschutzkonzepten in Berührung kommt, hat wenig Chancen, eine erfolgreiche Prüfung zu absolvieren. Falls wir als ISS Schweiz einen Beitrag leisten können, um diese Ausbildung zu fördern, stellen wir uns gerne zur Verfügung. Aktuell sind die Behörden für die Ausbildung der Brandschutzexperten zuständig. Soweit mir bekannt ist, bestehen Pläne, die Ausbildung gemäss Bologna international anzugleichen.

### **Wie beurteilen Sie als Experte den Brandschutz in Schweizer Gebäuden? Fühlen Sie sich sicher, wenn Sie eines betreten?**

Durch meine Funktion habe ich natürlich einen geschärften Blick, wenn ich durch ein Gebäude gehe, und wenn ich bei einem Kunden bin, gebe ich allenfalls einen Hinweis, wenn ich einen Mangel feststelle. Aber insgesamt fühle ich mich sicher, denn in der Schweiz bauen wir allgemein sehr sicher. ▲

## **Integraltest bei Swisscom**

Bei regelmässig stattfindenden Brandschutz-Audits stellte der Sicherheitsbeauftragte von Swisscom fest, dass immer wieder Dokumente fehlen, worauf 20 Liegenschaften systematisch überprüft wurden.

Nach Auswertung der Tests wurden verschiedene Mängel festgestellt, weshalb das Unternehmen beschloss, das gesamte Portfolio von 300 Gebäuden gemeinsam mit ISS einem Integraltest zu unterziehen. Der Ablauf umfasste sechs Schritte:

- Aufnahmen vor Ort
- Engineering und Planung
- Durchführung Integraltest
- Harmonisierung Brandfallsteuerung (Standardisierung)
- Update Dokumentation und Pläne
- Behebung der Mängel

Das mehrjährige Projekt begann 2011 und wurde 2018 abgeschlossen. Damit erfüllt Swisscom die neue VKF-Brandschutzrichtlinie von 2015/2017.