

(Bestätigt mit VB.2019.00060 vom 30. April 2020.)

---

3. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 an der B.-Strasse in A ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO) der Wohnzone W4 zugewiesen und mit einem Appartementhaus überstellt. Die Bauherrschaft beabsichtigt, das bestehende Gebäude in ein Hotel umzunutzen. Mit dem vorliegend angefochtenen Entscheid erteilt die Vorinstanz die hierfür erforderliche baurechtliche Bewilligung unter der Auflage, vor Baubeginn der Feuerpolizei überarbeitete Brandschutzpläne einzureichen und genehmigen zu lassen, aus denen hervorgehe, dass die Türbreiten der Hotelzimmertüren den Brandschutzvorschriften entsprechen. Im Einvernehmen mit der Feuerpolizei müssten die Hotelzimmertüren eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,8 m und einen Mindest-Feuerwiderstand von EI 30 aufweisen. (...)

4.1.2 Bestehende Bauten und Anlagen sind verhältnismässig an die Brandschutzvorschriften anzupassen, wenn wesentliche bauliche oder betriebliche Veränderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden oder die Gefahr für Personen besonders gross ist (Art. 2 Abs. 2 Brandschutznorm [BSN]). Nutzungsänderungen sind unter anderem dann wesentlich, wenn sie gegenüber der bisherigen Nutzung ein höheres feuerpolizeiliches Risiko bewirken. Werden keine oder nur geringfügige Änderungen vorgenommen, besteht grundsätzlich Bestandesgarantie, ausser bei polizeilichen Missständen (Jürg Neeracher, Brandschutz im Kanton Zürich - Entwicklung hin zu mehr (Eigen-)Verantwortung, in: PBG aktuell 2010/2 S. 17 f.).

4.1.3 Als Bauten und Anlagen mit erhöhtem Brandrisiko gelten gemäss § 3 der Verordnung über den vorsorglichen Brandschutz (VVB) insbesondere solche, die aufgrund ihrer Nutzung oder besonderer Brandrisiken gemäss Ziff. 3.3.1 oder 3.4.1 der Brandschutzrichtlinie 11-15 «Qualitätssicherung im Brandschutz» der Qualitätssicherungsstufe 2 oder höher zugeordnet sind. Hotels, Pensionen und Ferienheime, in denen dauernd oder vorübergehend 20 oder mehr Personen aufgenommen werden, die nicht auf fremde Hilfe angewiesen sind (worunter auch der vorliegend zu beurteilende Hotelbetrieb zu zählen ist), gelten in feuerpolizeilicher Hinsicht als Beherbergungsbetriebe (Art. 13 Abs. 2 lit. a. [b] BSN). Für solche gilt die Qualitätssicherungsstufe 2 (in Hochhäusern 3), während demgegenüber für die bisherige Appartementnutzung, die feuerpolizeilich einer Wohnnutzung ohne erhöhtes Brandrisiko gleichgestellt ist, lediglich die Qualitätssicherungsstufe 1 (in Hochhäusern 2) gilt (Ziff. 3.3.1 der Brandschutzrichtlinie 11-15). Die Nutzungsänderung zu einem Beherbergungsbetrieb bewirkt somit ein höheres feuerpolizeiliches Risiko, weshalb die Nutzungsänderung als wesentlich im Sinne von Art. 2 Abs. 2 BSN gilt und die streitbetroffene Liegenschaft daher verhältnismässig an die Brandschutzvorschriften anzupassen ist. (...)

4.3.3 Gemäss § 1 der Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz [VVB] gelangen im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes die Brandschutznorm 1-15 und die Brandschutzrichtlinien 10-15 bis 28-15 der

Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen [VKF] zur Anwendung. Ziff. 3.6.2 der VKF-Brandschutzrichtlinie 16-15 (Flucht- und Rettungswege) bestimmt, dass Hotelzimmertüren von Beherbergungsbetrieben im Sinne von Art. 13 Abs. 2 lit. a. [b] BSN mindestens 0,8 m breit sein müssen. Bei dieser Massvorgabe handelt es sich um ein Minimalmass, das grundsätzlich bei allen Neubauvorhaben einzuhalten ist. Bei Nutzungsänderungen bestehender Bauten ist die Vorgabe indes nur dann einzuhalten, wenn die Nutzungsänderung als wesentlich gilt (was vorliegend zu bejahen ist, vgl. dazu Ziff. 4.1) und die Anpassung nicht unverhältnismässig ist (Art. 2 Abs. 2 BSN), was nachfolgend zu prüfen ist.

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gebietet, dass Verwaltungsmassnahmen zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich sind. Ausserdem muss der angestrebte Zweck in einem vernünftigen Verhältnis zu den Belastungen stehen, die den Privaten auferlegt werden (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., 2016, Rz. 514).

Die Bestimmungen zu den Flucht- und Rettungswegen dienen dem Schutz von Leib und Leben der sich im betreffenden Gebäude aufhaltenden Personen und der Rettungskräfte, mithin einem unbestrittenermassen sehr hoch zu gewichtenden öffentlichen Interesse. Dabei gehören Türen gegen Korridore zu den wichtigsten Brandschutzmassnahmen. Nebst dem Feuerwiderstand ist das Lichtmass der Türen das zweite in feuerpolizeilicher Hinsicht relevante Element. Entscheidend beim Lichtmass der Türe ist, dass in einem Brandfall zum einen die Evakuierung eines Raumes ohne weiteres vor sich gehen kann und zum andern, dass die Türe auch eine genügende Breite für die Massnahmen von Rettungsmannschaften und Feuerwehr mit ihrem Gerät aufweisen. Je grösser das Lichtmass einer Türe ist, desto geringer ist die Gefahr, dass Personen im Brandfall auf dem Fluchtweg oder Rettungskräfte bei der Evakuierung von Personen eingeschränkt oder behindert werden. Damit ist jede Massnahme zur Vergrösserung des Lichtmasses - auch die vorliegend strittige - geeignet, das im öffentlichen Interesse liegende Ziel zu erreichen. Ob diese vorliegend auch erforderlich ist, hängt davon ab, ob die Beibehaltung der vorhandenen Brandschutztüren als gleich geeignete, aber mildere Massnahme für den angestrebten Erfolg ebenfalls ausreichen würde. Diesbezüglich fällt zunächst ins Gewicht, dass die einschlägige Brandschutzrichtlinie für die lichte Durchgangsbreite von Fluchttüren grundsätzlich ein Mindestmass von 0,9 m vorsieht (Ziff. 2.4.5 VKF-Brandschutzrichtlinie 16-15). Der Gesetzgeber erachtete demnach grundsätzlich ein Lichtmass von mindestens 0,9 m als erforderlich, um einen möglichst reibungslosen Ablauf einer Evakuierung im Brandfall zu gewährleisten. In Nachachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips sieht die Bestimmung jedoch vor, dass nutzungsbezogenen Abweichungen möglich sind, und verweist hierfür auf Ziff. 3, worunter auch die Beherbergungsbetriebe im Sinne von Art. 13 Abs. 2 lit. a. [b] BSN aufgelistet sind. Bei der Vorgabe des minimalen Lichtmasses von 0,8 m für Hotelzimmertüren solcher Beherbergungsbetriebe handelt es sich demnach bereits um ein reduziertes Mass, das den besonderen Umständen in nutzungsbezogener Hinsicht Rechnung trägt. Eine weitergehende Unterschreitung dieses Masses erscheint vorliegend nicht angezeigt. Mit der

kommunalen Feuerpolizei ist festzuhalten, dass das Mass nach den Bedürfnissen der Rettungskräfte definiert und keineswegs grosszügig bemessen wurde. Nicht ausschlaggebend ist, ob ein Lichtmass von weniger als 0,8 m für bestimmte, derzeit möglicherweise häufig verwendete Modelle von Tragbahren und für Personen von bestimmten Körpermassen als ausreichend betrachtet werden kann, da eine möglichst reibungslose Evakuierung auch bei der Verwendung anderer Tragbahrensyste me und für Personen mit aussergewöhnlichen Körpermassen gewährleistet sein muss. Die Feuerpolizei weist in diesem Zusammenhang ausserdem zu Recht darauf hin, dass je nach Hindernisgeometrie eine Tragbahre nur schiefwinklig durch eine Türöffnung manövriert werden kann und die lichte Breite auch diesbezüglich eines gewissen Spielraums bedarf. Als notorisch kann ferner die Tatsache bezeichnet werden, dass Evakuierungen im Brandfall teilweise unter grossem Zeitdruck zu erfolgen haben, was ebenfalls gegen eine weitere Unterschreitung des minimalen Lichtmasses spricht. Schliesslich ergeben sich auch aus der Gebäudegeometrie und der beabsichtigten Nutzung keine besonderen Umstände, die für eine Abweichung vom Standardmass sprechen würden. Das streitbetroffene Gebäude verfügt über vier Geschosse und soll 54 Hotelzimmer für bis zu 100 Gäste umfassen. Es handelt sich demnach nicht um ein kleines Gebäude und der Schwellenwert zur Einstufung als Beherbergungsbetrieb im Sinne von Art. 13 Abs. 2 lit. a. [b] BSN für mindestens 20 Personen wird deutlich überschritten.

Dem öffentlichen Interesse an einem genügenden Brandschutz steht das private Interesse der Rekurrierenden gegenüber. Dieses ist vorliegend finanzieller Natur. Die Rekurrierenden machen geltend, die angefochtene Auflage sei auch deshalb unverhältnismässig, weil erst im Frühling bzw. Sommer 2017 neue Brandschutztüren eingebaut worden seien. Diesbezüglich ist ihnen entgegen zu halten, dass der Entscheid für die Umnutzung des Gebäudes in ein Hotel laut den Akten bereits gefällt war, bevor die Türen im Hinblick auf die geplante Hotelnutzung (ohne Eingabe eines Baugesuchs) ausgewechselt wurden. Weshalb die Rekurrierenden mit dem ohnehin vorgesehenen Ersatz der Türen nicht bis zur Erteilung der Umnutzungsbewilligung zugewartet haben, ist nicht nachvollziehbar. Der Einbau der neuen Türen erfolgte damit auf eigenes Risiko der Bauherrschaft, weshalb die Rekurrierenden aus diesem Umstand nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermögen. Demnach sind die bereits angefallenen Kosten für die eingebauten Türen und die damit verbundenen Rückbaukosten nicht zu berücksichtigen. Die Kosten für 54 neue Türen samt Zargen veranschlagen die Rekurrierenden auf Fr. 140'000.-- zzgl. Fr. 71'000.-- für Anpassungsarbeiten im Nahbereich der Türen (Elektriker-, Maler-, Gipserarbeiten etc.). Abgesehen davon, dass es sich bei dieser Kostenschätzung um eine blosse, wenig substantiierte und nicht weiter belegte Parteibehauptung handelt, erscheinen in Anbetracht des grossen Gefahrenpotenzials für Personen und Sachen im Brandfall selbst Aufwendungen im behaupteten Umfang für das gesamte Gebäude nicht als unverhältnismässig.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass der Schutz von Leib und Leben ein gewichtiges Interesse darstellt, das den klaren Vorrang genießt. Dies gilt umso mehr, als es sich beim betreffenden Gebäude um eine Baute mit

erhöhtem Brandrisiko gemäss § 3 VVB i.V.m. Ziff. 3.3.1 Brandschutzrichtlinie 11-15 handelt. Demgegenüber haben die von den Rekurrierenden angeführten finanziellen Interessen zurückzutreten. Der Rekurs erweist sich somit in diesem Punkt als unbegründet.