

4.2. Im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung waren § 290 PBG, die Verordnungen über den baulichen Brandschutz vom 18. August 1993 (BBSV), die Verordnung über den allgemeinen Brandschutz vom 18. August 1993 (ABS), die Verordnung über den Gebäudeblitzschutz vom 21. August 1979 sowie die Brandschutzrichtlinie «Schutzabstände und Brandabschnitte» (B 6.100) der Kantonalen Feuerpolizei vom 14. Oktober 1994 in Kraft. Gemäss dieser hatten Brandmauern grundsätzlich einen Feuerwiderstand F 180 aufzuweisen. Zwischen Einfamilienhäusern und Gebäuden kleiner und mittlerer Brandbelastung mit nicht mehr als zwei Geschossen genügte indes ein Feuerwiderstand F 90 (vgl. hierzu § 30 BBSV). Die Brandmauern mussten dabei, um diesen Anforderungen zu genügen, aus armiertem Beton, Leichtbetonsteinen oder -platten, anderen als Brandmauer geprüften und zugelassenen Konstruktionen oder aus Mauerwerk aus Backstein, Kalksandstein oder Betonstein erstellt werden (Ziff. 4.2.2 Abs. 5 der Brandschutzrichtlinie). Wenn jedoch bei Einfamilienhäusern Brandmauern aus brennbaren oder nicht brennbaren Leichtbaukonstruktionen oder -systemen vorgesehen waren, so erforderte dies eine Ausnahmegewilligung der Kantonalen Feuerpolizei (Ziff. 4.2.2. Abs. 6 der Brandschutzrichtlinie). Wie Holzkonstruktionen gebaut werden mussten, ergab sich aus der Dokumentation 83, Ausgabe 1997 Brandschutz im Holzbau des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) und der Holzwirtschaft Schweiz (Lignum; vgl. «Anerkannte Organisationen» [A 2.500] der damals geltenden Brandschutzrichtlinien). Dieser zufolge waren verkleidete Holzkonstruktionen zwar zulässig, doch war allen Konstruktionsmöglichkeiten gemein, dass mindestens die Hohlraumdämmung aus nicht brennbarem Material zu sein hatte. Bestehende Gebäude mussten an die Brandschutzvorschriften angepasst werden, wenn die Voraussetzungen der §§ 357 und 358 PBG erfüllt waren oder wesentliche bauliche oder betriebliche Veränderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen wurden oder wenn die Gefahr für Personen besonders gross war. Die Anpassung musste dabei die Gefahr auf ein vertretbares Mass reduzieren (vgl. § 58 BBSV).

4.3. Die genannten Verordnungen und Brandschutzrichtlinien wurden durch die kantonale Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz (VVB) vom 8. Dezember 2004 ersetzt (seit dem 1. Januar 2005 in Kraft). Gemäss § 1 VVB gelten im Bereich des Brandschutzes die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinien gemäss An-

hang, die das Interkantonale Organ Technische Handelshemmnisse gestützt auf Art. 6 der Interkantonalen Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse vom 23. Oktober 1998 für verbindlich erklärt hat (lit. a) sowie die Bestimmungen dieser Verordnung (lit. b). Unverändert geblieben ist § 290 PBG, nach welcher Norm eine Brandmauer zu errichten ist, wenn Gebäude aneinandergesetzt werden oder wenn ein Gebäude an die Grenze gestellt wird (Abs. 1). Wo ein wirksamer Brandschutz erforderlich ist, sind Zwischenbrandmauern zu errichten (Abs. 2). Gemäss den seit dem 1. Januar 2005 geltenden Brandschutzrichtlinien sind Brandmauern hingegen nur noch zwischen Wohnbauten sowie bei landwirtschaftlichen Gebäuden zwischen dem Wohn- und Wirtschaftsteil erforderlich (Ziff. 3.10.4 und 3.10.5 der Brandschutzrichtlinie Schutzabstände/Brandabschnitte vom 26. März 2003). Wie ein wirksamer Brandschutz zwischen Bauten anderer Nutzungen sicherzustellen ist, wurde auf nationaler Ebene in den Brandschutzrichtlinien ebenfalls umfassend normiert. Es besteht mithin zwischen § 290 PBG und den neuen Brandschutzrichtlinien insofern ein Widerspruch, als das Planungs- und Baugesetz bei geschlossener Bauweise die Erstellung von Brandmauern immer verlangt und auch dann eine Brandmauer vorschreibt, wenn ein wirksamer Brandschutz dies erfordert (§ 290 Abs. 2 PBG). Diese materiellrechtlichen Differenzen gilt es im Rahmen der vorgesehenen Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes auszuräumen. Dabei erscheint es sinnvoll, bei Grenzbauten sowie bei nachträglichen Parzellierungen auch weiterhin die Errichtung einer Brandmauer zu verlangen, da hiermit der grösstmögliche Eigentumsschutz gewährleistet ist und dies den Brandschutzrichtlinien nicht widerspricht. Auf diese Problematik ist vorliegend indes nicht weiter einzugehen, sehen doch die geltenden Brandschutzrichtlinien – wie dies nachfolgend darzulegen ist – bei Wohnbauten die Pflicht zur Erstellung von Brandmauern vor.

Gemäss den geltenden Richtlinien haben Brandmauern zwischen Wohnbauten mit nicht mehr als drei Geschossen einen Feuerwiderstand REI 90 (nbb = nicht brennbar) aufzuweisen. Für Brandmauern zwischen Einfamilienhäusern bzw. Reiheneinfamilienhäusern in Holzbauweise genügt ein Feuerwiderstand REI 90 (Ziffer 3.10.4 der Brandschutzrichtlinie, vgl. auch die dazugehörige Skizze im Anhang). Die neurechtliche, den europäischen Normen folgende Bezeichnung REI 90 (nbb) entspricht dabei der altrechtlichen Bezeichnung F 90. Hinsichtlich der Materialisierung nicht brennbarer Brandmauern hat sich nichts geändert. Bei Brandmauern mit Feuerwiderstand REI 90 genügt es, wenn bei jedem der zusammengebauten Wohnhäuser Brandschutzplatten angebracht werden. Für derartige Brandmauern bestehen zwar unterschiedliche Konstruktionsmöglichkeiten, jedoch ist ihnen gemein, dass der zwischen den Brandschutzplatten verbleibende Raum mit einer nicht brennbaren Dämmung zu versehen ist (vgl. Skizze zu Ziff. 3.3.2. der Richtlinie im Anhang). Für die Ausführung von Brandmauern mit brennbaren Anteilen gelten sodann weiterhin die sich aus der Dokumentation 83, Ausgabe 1997 Brandschutz im Holzbau des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) und der Holzwirtschaft Schweiz (Lignum) ergebenden Anforderungen (Ziff. 3.10.4 Abs. 2 und Ziff. 4 der Richtlinie). Auch die in den neuen Richtlinien enthaltenen Anforderungen greifen insbesondere bei Neubauvorhaben. Bestehende Bauten sind auch nach der geltenden Brandschutznorm verhältnismässig an die Brandschutzvorschriften anzupassen, wenn wesentliche bauliche oder betriebliche Veränderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden oder wenn die Gefahr für Personen besonders gross ist (Art. 2). Nach wie vor sind sodann §§ 357 und 358 PBG in Kraft, so

dass entsprechende Anpassungen auch dann vorzunehmen sind, wenn die darin genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Es kann somit festgehalten werden, dass die Brandschutzvorschriften für zwischen Wohnbauten zu erstellende Brandmauern keine materiellrechtlichen Änderungen erfahren haben.