

AUS DEM BAUREKURSGERICHT

Heilt der Lauf der Zeit den Handlauf, der nicht ist?

Im Treppenhaus einer Liegenschaft wurde eine kommunale baupolizeiliche Kontrolle durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Treppe vom Erdgeschoss ins Untergeschoss und diese vom Zwischengeschoss bis und mit Attika keine Handläufe aufwies. Dies bedeutet nach Ansicht der Behörde einen Verstoß gegen § 239 PBG und stelle wegen der damit einhergehenden Sturzgefahr einen erheblichen baupolizeilichen Missstand dar. Es wurde verfügt, dass die Eigentümer das Treppenhaus fachgerecht mit Handläufen und Absturzsicherungen zu versehen haben. Es kam zur Beurteilung durch das Baurekursgericht

Gilt die Bestandsgarantie und was bedeutet sie?

Die Bestandsgarantie wurde von den Eigentümern geltend gemacht, da das Treppenhaus seit 80 Jahren nahezu unverändert besteht. Sie bedeutet, dass eine Rechtsposition, welche früher nach den damals geltenden materiell-rechtlichen Vorschriften erworben wurde, grundsätzlich auch unter späterem Recht, das deren Begründung nicht oder nicht mehr im bisherigen Umfang zulässt, fortbestehen kann. Besitzstandsgarantie kann somit nur für (bestehende) Bauten und Anlagen beansprucht werden, welche seinerzeit materiell rechtskonform erstellt worden sind. Darunter sind sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu verstehen, denen ein Bauvorhaben zum Zeitpunkt seiner Erstellung zu entsprechen hatte. Für die Geltung der Besitzstandsgarantie ist grundsätzlich unerheblich, ob eine Baute damals auch formell rechtmässig, also mit baurechtlicher Bewilligung, erstellt wurde.

Die Besitzstandsgarantie ergibt sich auch aus der Eigentumsgarantie. Anpassungen bestehender Bauwerke an neue oder geänderte Vorschriften sind mit der Eigentumsgarantie dann vereinbar, wenn dadurch erhebliche polizeiliche Missstände, so namentlich Gefahren für die Gesundheit oder für Leib und Leben, beseitigt werden können. Dies nennt sich polizeilich motivierte Gefahrenabwehr und es kann so eine Einschränkung des Besitzstandes sein, wenn in der

Regel überwiegende öffentliche Interessen dafür sprechen. Oft sind dies zum Beispiel gesetzliche Regelungen, die den Eigentümern vorschreiben, ihre Bauten und Anlagen strengerer Brandschutzvorschriften anzupassen.

Die entsprechende Rechtsgrundlage zur Behebung solcher Missstände ist im § 358 PBG: «Verbesserungen können unabhängig von Änderungsbegehren des Grundeigentümers angeordnet werden, wenn dadurch erhebliche polizeiliche Missstände beseitigt werden.»

Gefährliches Treppenhaus?

In der Tat entspricht das Treppenhaus in diversen Punkten nicht den Bestimmungen der SIA-Norm 358 2010, da die Treppen teilweise keine Handläufe aufweisen resp. nur eine unterdimensionierte Brüstung. Darin einen erheblichen Missstand zu sehen, erachtet das Gericht als richtig, dienen Handläufe ja generell der Unfallverhütung resp. Sturzsicherung. Die BFU erachtet Treppen als eine der unfallträchtigsten Stelle im Haus mit diversen Ursachen, jedoch auch wegen fehlender Handläufe. Durch Stolpern/Fehlritte verursachte Stürze auf Treppen seien eine häufige Unfallursache mit hohem Verletzungspotenzial.

Massnahmen zur Erhöhung der Personensicherheit – die Verhinderung von Stürzen resp. Unfallverhütung – kommt ein gewichtiges öffentliches Interesse zu. Die Anordnung ist geeignet, das Risiko allfälliger Stürze zu vermindern und

damit die Gefährdung von Personen zu reduzieren. Da die Massnahmen keine erheblichen Kosten nach sich ziehen, ist den entgegenstehenden finanziellen Interessen der Eigentümer lediglich ein geringes Gewicht beizumessen. Insgesamt besteht vorliegend ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Einschränkung des Besitzstandes.

Materielle Rechtmässigkeit?

Auch diese wird von den Eigentümern infrage gestellt. Die bestehenden Treppen zu den Wohngeschossen verfügen über einen Handlauf, was absolut genüge. Zwei Treppenläufe gemäss der SIA-Norm seien nur dann erforderlich, wenn das «Gefährdungsbild 2» vorliege, was aber nicht zutrefte. Die Brüstung zum Attikageschoss sei zwar lediglich 80 cm statt 90 cm hoch und nur 10 cm statt 20 cm breit. Sie könne jedoch durchaus als Handlauf genutzt werden und sei auch entsprechend ausgestaltet. Eine akute Gefährdungssituation bestehe nicht.

Die Treppe zum Keller sei überdies kein Fluchtweg, im Gegensatz zum übrigen Treppenhaus. Dieses sei genau 1,2 m breit, was genau den Brandschutzvorschriften entspreche. Und durch Anbringung des zweiten Treppenlaufs werde der Fluchtweg zudem noch verengt.

Rechtliches

Gemäss § 239 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen nach Foundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. In Anlehnung an diesen allgemeinen Grundsatz verlangt die Bestimmung von § 20 der Besonderen Bauverordnung (BBV I) bezüglich Abschränkungen, dass zugängliche überhöhte Stellen, wie Terrassen, Balkone, Treppen etc., so zu sichern sind, dass keine Absturzgefahr, insbesondere für Kinder, besteht. Für die Beurteilung fachgerechter Bauausführung ist nach § 2 BBV I auf Richtlinien und Empfehlungen von anerkannten Fachverbänden abzustellen. Für die nähere Konkretisierung kann SIA-Norm 358 herangezogen werden. Hier ist aber im Einzelfall zu prüfen, ob die Anwendung der Bestimmung verhältnismässig ist.

Die SIA-Norm 358 wurde im Jahre 2010 revidiert. Unverändert blieb, dass Treppen mit mehr als fünf Tritten in der Regel mit Handläufen zu versehen sind; bei Treppen mit mehr als zwei Steigungen, die Behinderte oder Gebrechliche normalerweise benutzen (Gefährdungsbild 2), sowie bei Fluchttreppen sind im Allgemeinen beidseitige Handläufe vorzusehen.

Erwägungen zum konkreten Fall

Die Treppe vom Erd- ins Untergeschoss hat mehr als fünf Steigungen, aber keinen Handlauf. Die Treppe führt nur in den Keller und ist darum keine Fluchttreppe. Auch gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass die Treppe normalerweise von Behinderten oder Gebrechlichen benutzt wird. Das Anbringen beidseitiger Handläufe wäre damit unverhältnismässig. Ausser Frage steht jedoch, dass zumindest ein einseitiger Handlauf hilfreich wäre für eine im Fallen/Stolpern begriffene Person und so der Vermeidung von Schadensfolgen dienlich. Umso mehr, dass sich im Untergeschoss Lagerräume der Mieter befinden und so mit einer gewissen Regelmässigkeit Material und Gegenstände über diese Treppe transportiert werden dürften, was erfahrungsgemäss mit einem erhöhten Stolperisiko einhergeht. Die Treppe vom Erdgeschoss ins Untergeschoss ist daher mit einem fachgerecht ausgestalteten einseitigen Handlauf zu versehen.

Die Treppe vom Erdgeschoss ins erste Zwischengeschoss weist fünf Steigungen auf und verfügt über einen einseitigen Handlauf auf der rechten Seite. Bei dieser Treppe handelt es sich unbestrittenermassen um eine Fluchttreppe. Fluchttreppen sind im Allgemeinen beidseitig mit Handläufen zu versehen, unabhängig davon, ob das Gefährdungsbild 2 vorliegt.

In Einzelfällen sind jedoch Abweichungen zulässig, und zwar, wenn das Schutzziel nach dieser Norm nachweislich durch andere Massnahmen erreicht wird und diese mit nachvollziehbarer Begründung dokumentiert werden. Ein Ausnahmefall liegt vor, wenn mit guten Gründen von der Norm und daher von den üblichen Regeln der Baukunde abgewichen werden darf. Vorliegend ist nicht ersichtlich, inwiefern solche Gründe gegeben sein sollen, und die pauschale

Behauptung, ein einseitiger Handlauf genüge, da nie eine akute Gefährdungssituation bestanden habe und auch heute nicht bestehe, reicht allein nicht aus. Auch dass die Anbringung eines zweiten Handlaufs den 1,2 m breite Fluchtweg verengt, hilft nicht weiter. Gemäss den Brandschutzvorschriften dürfen Handläufe bei Fluchttreppen beidseitig je 0,1 m vorstehen und stehen der Anbringung eines zweiten Handlaufs daher nicht entgegen.

Brüstung ist kein Ersatz für fehlenden Handlauf

Die Treppe ab dem ersten Zwischengeschoss bis ins Attikageschoss verfügt über mehr als fünf Steigungen und weist eine Brüstung von 0,1 m Breite und 0,77 m Höhe, aber keinen Handlauf auf. Auch hier meint das Gericht, dass die Brüstung den fehlenden Handlauf nicht zu ersetzen vermag, da sie aufgrund ihrer Ausgestaltung nur schlecht greifbar ist und keinen ausreichenden Halt bietet, um im Falle eines Stolperns einen Sturz zu verhindern. Die Brüstung dient einzig als Absturzsicherung, weist aber hierfür nicht die erforderlichen Dimensionen auf. Gemäss SIA-Norm 358 gilt für Brüstungen bei Treppen eine Mindesthöhe von 0,9 m. Gründe, um von diesem Wert abzuweichen, sind wiederum keine ersichtlich, zumal das Normenwerk bei grossen Absturzhöhen sogar eine Vergrösserung der Höhe des Schutzelements vorsieht. Im Gegenteil, die Kom-

bination von beidseits fehlenden Handläufen und zu tiefer Brüstung erscheint besonders gefährlich, könnte doch ein Sturz gar zu einem Fall über die Brüstung führen. So befand das Gericht, dass die Brüstung mit geeigneten Massnahmen auf eine Höhe von 0,9 m zu erhöhen und die Treppe mit fachgerecht ausgestalteten beidseitigen Handläufen zu versehen ist.

Gründe dafür, dass diese Massnahmen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit verletzen würden, sind nicht ersichtlich, da der Aufwand für die Eigentümer weder finanziell noch baulich hoch ist. Das Unfallrisiko soll auf ein kleines Mass reduziert und Risiken vermieden werden.

Der Befehl zur Mängelbehebung erweist sich zur Erreichung des anvisierten Zieles daher als recht- und zweckmässig.

*BRGE III Nr. 0170/2018
vom 21. November 2018 in BEZ 2019 Nr. 5*



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich