

Der Bauherr plante die Sanierung eines Mehrfamilienhauses sowie die Aufstockung desselben, wobei in den vorbestehenden sechs Wohnungen (Wohnungen 1-6) Grundrissänderungen vorgesehen waren. Mit der Stammbaubewilligung wurde der Bauherr unter anderem aufgefordert, vor Baufreigabe die nach § 305 PBG geforderten Lichtmasse von Haus- und Wohnungstüren (1 m lichte Durchgangsbreite bei geöffneter Tür unter Berücksichtigung des Türblatts), Treppen und Gängen nachzuweisen und bewilligen zu lassen, wobei in den bewilligten Plänen die Eingangstüren dieser Wohnungen schwarz und damit als bestehend eingezeichnet waren. Mit der 1. Projektänderung wurde auch der geforderte Nachweis hinsichtlich der Lichtmasse von Haus- und Wohnungstüren eingereicht und bewilligt. Im Plan war das Rahmenlichtmass für alle Wohnungseingangstüren jeweils mit 1,0 m in schwarzer Farbe angegeben. Im Rahmen der Schlussabnahme wurde jedoch festgestellt, dass die Eingangstüren der vorbestehenden Wohnungen nur ca. 0,84 m in der lichten Breite betragen. Der Bauherr ersuchte in der Folge die Baubehörde um Befreiung von der Pflicht, die Türbreiten anpassen zu müssen, woraufhin der angefochtene Entscheid erging.

Aus den Erwägungen:

1.1. Der Rekurrent stellt zunächst in Frage, ob eine Anpassung der Wohnungseingangstüren an die Brandschutzvorschriften gefordert werden könne, da diese Bestandesschutz geniessen würden. Zur Begründung führt er aus, dass die Wohnungseingangstüren der sechs Bestandeswohnungen seit ihrer Erstellung 1959 eine lichte Durchgangsbreite von ca. 0,85 m aufweisen würden. Das Umbauvorhaben umfasse nebst der Aufstockung die Erstellung von neuen offenen Küchen in den Bestandeswohnungen. Die gebäudeinterne Erschliessung sei jedoch, abgesehen von der Erweiterung des Treppenhauses ins Dachgeschoss, nicht Gegenstand des Umbauvorhabens. Die Wohnungseingangstüren seien zumindest nur insofern betroffen, als die Türblätter jeweils durch ein Exemplar mit erhöhtem Brandschutz ersetzt worden seien. Damit seien keine tiefgreifenden Eingriffe vorgenommen worden bzw. hätten diese in Bezug auf den Brandschutz zu keinen relevanten Änderungen geführt. Namentlich erlaube der Umbau keine (weitergehende) Nutzung der Wohnungen durch eine grössere Anzahl Personen. Eine neue oder weitergehende Gefahr sei nicht geschaffen worden.

Dass das Rahmenlichtmass der Wohnungseingangstüren im überarbeiteten Grundrissplan jeweils mit 1,0 m angegeben worden sei, sei auf ein Versehen zurückzuführen. Es sei zu keinem Zeitpunkt beabsichtigt gewesen, die Türbreiten zu verändern, weshalb diese in den Plänen stets in schwarzer Farbe eingezeichnet worden seien. Die Bestandesgarantie könne aufgrund dieses Versehens nicht verlorengehen.

Es sei unbestritten, dass die Wohnungen trotz der lichten Durchgangsbreite von «nur» 0,85 m weiterhin hätten genutzt werden dürfen, wenn kein Umbauvorhaben vorgenommen worden wäre. (...) Allein der Umstand, dass die

Wohnungseingangstüren eine reduzierte lichte Durchgangsbreite aufweisen würden, bringe noch keinen polizeilichen Missstand mit sich.

Somit bestehe keine gesetzliche Verpflichtung, die vom Umbau nicht betroffenen Wohnungseingänge im Zuge des Umbauvorhabens an die heutigen Brandschutzvorschriften anzupassen.

4.2 Die Vorinstanz wie auch die kommunale Feuerpolizei weisen im Wesentlichen darauf hin, dass aufgrund der Erweiterung der Liegenschaft um ein Geschoss und der damit einhergehenden Erweiterung des Treppenhauses, welches den vertikalen Fluchtweg darstelle, die verhältnismässige Anpassung gerechtfertigt und notwendig sei, da das Gebäude wesentlich verändert werde. Ebenfalls würden die Baukosten von Fr. 1'900'000.-- in keiner Weise auf einen kleinen Umbau hindeuten. Da alle Wohnungseingangstüren gleichermaßen an das Treppenhaus angrenzen würden und das Treppenhaus sämtlichen Wohnungen als Fluchtweg diene, seien logischerweise auch alle Wohnungseingangstüren betroffen und nicht nur die der beiden neuen Wohnungen. Da überdies die Wohnungstüren der Bestandeswohnungen durch neue Türblätter mit erhöhtem Brandschutz ersetzt worden seien, entfalle ein allfälliger Bestandesschutz. (...)

4.4 Bemerkungsweise ist vorab dem Einwand, dass die Türen stets schwarz dargestellt worden seien und deshalb keine Veränderung geplant gewesen sei, zu entgegnen, dass trotz ihrer Koloration in den Plänen sehr wohl eine Veränderung vorgesehen war (und stattgefunden hat), da die Türblätter sowie -zargen ersetzt wurden. In den ursprünglichen Plänen waren die Türöffnungen sämtlicher Wohnungen nicht vermasset. Im Brandschutznachweis wurde indes festgehalten, dass sämtliche Fluchtwegtüren eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben würden. In der Stammbaubewilligung wurde sodann verfügt, die nach § 305 PBG geforderten Lichtmasse der Haus- und Wohnungstüren seien nachzuweisen (Dispositiv-Ziffer 2.1.4), und dass die lichte Durchgangsbreite von Türen in Fluchtwegen 0,9 m zu betragen habe (Dispositiv-Ziffer 8.5.5). In den revidierten, am 15. August 2022 bewilligten Plänen waren alsdann sämtliche Türen (...) mit einer Breite von 1 m eingezeichnet und zudem wurden in den neuen Plänen die Wohnungstüren der Wohnungen 1-6 im Vergleich zu den Plänen der Stammbaubewilligung leicht verschoben dargestellt. Die Pläne wurden alsdann bewilligt. Nachdem sich die Dispositiv-Ziffern 2.1.4 und 8.5.5 der Stammbaubewilligung ihrem Wortlaut nach nicht auf die neuen Wohnungen beschränken und mit der ersten Projektänderung die Pläne auch hinsichtlich der Wohnungstüren der vorbestehenden Wohnungen Veränderungen erfahren haben, ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass mit der Bewilligung vom 15. August 2022 die in den entsprechenden Plänen aufgezeigten Wohnungstürbreiten (1 m) bewilligt worden sind. Indem die realisierten Türen der Wohnungen 1-6 unbestrittenermassen nicht den bewilligten entsprechen, liegt ein nicht bewilligter Zustand vor.

Die Vorinstanz hat daher zu Recht die Bewilligungsfähigkeit der vorgefundenen Türbreiten geprüft. Ob sie die Baubewilligung zu Recht verweigert hat, ist nachfolgend zu prüfen.

4.5.1 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]). Bauliche Veränderungen sind unter anderem dann wesentlich, wenn das bestehende Gebäude aufgestockt und/oder nachträglich das Dachgeschoss ausgebaut wird oder zusätzliche Wohnungen eingebaut werden. 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.).

4.5.2 Das Bauvorhaben umfasst neben dem Ersatz der Türblätter (inklusive der Türzargen bzw. -rahmen) sowohl die Aufstockung und Erstellung von zwei weiteren Wohnungen als auch innere Veränderungen in den Bestandeswohnungen. Dem Einwand, die Aufstockung dürfe nicht im Zusammenhang mit einer allfälligen Anpassung an die Brandschutznormen betrachtet werden, kann nicht gefolgt werden. Gerade aufgrund der Aufstockung und der damit einhergehenden Erweiterung der Anzahl Wohnungen, nimmt auch die Anzahl Personen zu, welche den bereits bestehenden vertikalen Fluchtweg nutzen müssen, der an den Bestandeswohnungen vorbeiführt. Entgegen dem Rekurrenten ist dies somit aus brandschutzrechtlicher Hinsicht sehr wohl relevant und muss berücksichtigt werden. Die Baukosten belaufen sich sodann, dem Baugesuchsformular zufolge, auf Fr. 1'900'000.--. Sowohl mit Blick auf die geplanten bzw. vorgenommenen baulichen Änderungen als auch auf die Baukosten kann nicht mehr von geringfügigen baulichen Massnahmen ausgegangen werden. Es liegen vielmehr wesentliche Veränderungen im Sinne von Art. 2 Abs. 2 BSN vor, weshalb die streitbetroffene Liegenschaft verhältnismässig an die Brandschutzvorschriften anzupassen ist.

(...) Zu prüfen ist demnach, ob die Kosten für den Einbau normgerechter Türen verhältnismässig sind.

5.1 Der Rekurrent stellt sich diesbezüglich im Wesentlichen auf den Standpunkt, dass die Auflage zur Anpassung der Brandschutztüren unverhältnismässig sei. Die Abweichung des Ist-Zustands zur gesetzlichen Vorgabe von mindestens 0,9 m betrage rund 5 cm und sei somit minimal bzw. von untergeordneter Natur. Die Türen würden bereits seit mehreren Jahrzehnten mit den aktuellen Massen genutzt. Es bestehe kein Missstand, welcher mit Blick auf die Sicherheit der Bewohner ein Einschreiten der Behörde notwendig machen würde. Es sei überdies zu berücksichtigen, dass selbst die Brandschutzrichtlinie Abweichungen vom grundsätzlich vorgeschriebenen Lichtmass von 0,9 m erlaube. So würden die Anforderungen gemäss Ziffer 2.4.5 unter anderem bei wohnungsinternen Türen, bei Büro- und Gewerberäumen sowie bei Hotelzimmern entfallen bzw. eine Breite von 0,8 m ausreichen (Ziffern 3.2.3 Abs. 2, 3.3.3 und 3.6.2 Abs. 2 der VKF-Brandschutzrichtlinie 16-15). (...)

Die Verbreiterung habe Mehrkosten von Fr. 177'500.-- bzw. Fr. 293'000.-- zur Folge, je nachdem in welche Richtung diese vorgenommen werden würde. (...). Es sei jedoch zu berücksichtigen, dass bei der Realisierung nicht aktiv von

den Plänen abgewichen worden sei, sondern die Diskrepanz durch die versehentlich falsch angeführten Massangaben in den Grundrissplänen begründet sei. (...)

5.3 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). Bei dieser Abwägung ist einerseits das Mass der Abweichung miteinzubeziehen. Ferner ist auch die Gut- oder Bösgläubigkeit des Bauherrn mitzubersichtigen. Hierbei kann sich derjenige nicht auf den guten Glauben berufen, der bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm verlangt werden durfte, nicht gutgläubig sein konnte; dabei muss sich die Bauherrschaft auch das Wissen der beigezogenen Fachpersonen anrechnen lassen (vgl. auch Art. 3 des Zivilgesetzbuches [ZGB]). Diesfalls ist somit Bösgläubigkeit anzunehmen. Zwar kann sich auch der Bösgläubige auf das Verhältnismässigkeitsprinzip berufen; dem bösen Glauben ist jedoch in adäquater Weise Rechnung zu tragen. Der Bösgläubige muss es somit weitaus eher hinnehmen, dass die Behörde aus grundsätzlichen Erwägungen, d.h. zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ein erhöhtes Gewicht beilegt und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigt. Dies muss umso mehr dann gelten, wenn ein absichtlicher Verstoss gegen Bauvorschriften vorliegt (vgl. zum Ganzen BGr, 23. Juli 2018, 1C\_22/2018, E. 3.2. und 3.6.; BGE 132 II 21 E. 6 und 6.4; VGr, 27. Juni 2019, VB.2018.00276, E. 6.2.; RB 1999 Nr. 126; VGr, VB.2000.00033 = BEZ 2000 Nr. 23; VGr, VB.2004.00151 = BEZ 2004 Nr. 49 = RB 2004 Nr. 78).

5.4.1 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 Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) zur Anwendung. Ziff. 2.4.5 Abs. 4 der VKF-Brandschutzrichtlinie 16-15 (Flucht- und Rettungswege) bestimmt, dass die lichte Durchgangsbreite von Türen mindestens 0,9 m breit sein müssen.

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. Unbestrittenermassen handelt es sich vorliegend jedoch weder um Büro- oder Gewerberäume oder wohnungsinterne Türen noch um einen Beherbergungsbetrieb. Es ist nicht ersichtlich und es wird vom Rekurrenten auch nicht (substantiiert) vorgebracht, weshalb für den vorliegenden Fall eine der nutzungsbezogenen Ausnahmen zur Anwendung gelangen sollte, die ein Abweichen vom gesetzlichen Mindestmass von 0,9 m rechtfertigen würde. Eine Unterschreitung dieses Masses erscheint somit nicht angezeigt. Das Mindestmass von 0,9 m ist wohl nach den Bedürfnissen der Rettungskräfte definiert und keineswegs grosszügig bemessen und dient der möglichst reibungslosen Evakuierung. Je geringer die lichte Durchgangsbreite ist, desto eher stellt diese ein Hindernis für die Evakuierung und allfällige Tragbahnen (die unter Umständen gar nur schiefwinklig durch eine Türöffnung manövriert werden könnten) dar. Deshalb bedarf die lichte Breite eines gewissen Spielraums und es darf bzw. soll nicht ohne triftigen Grund (Anwendungsfall einer nutzungsbezogenen Ausnahme) davon abgewichen werden. Als notorisch kann ferner die Tatsache bezeichnet werden, dass Evakuierungen im Brandfall teilweise unter grossem Zeitdruck zu erfolgen haben, was ebenfalls gegen eine 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. Es ist der Vorinstanz überdies darin zuzustimmen, dass der Ausgang zu einem Gartensitzplatz im Erdgeschoss keinen Fluchtweg ersetzen kann.

Bei dem Verstoss gegen die Brandschutznormen durch eine ungenügende lichte Türbreite (Unterschreitung von mindestens 5 cm) kann somit nicht mehr von einer untergeordneten Regelabweichung die Rede sein. An der Erfüllung der lichten Türbreite von mind. 0,9 m besteht vorliegend insbesondere auch aufgrund des Schutzes von Leib und Leben ein gewichtiges öffentliches Interesse (vgl. VGr, 30. April 2020, VB.2019.00060).

5.4.2 Dem öffentlichen Interesse an einem genügenden Brandschutz steht das private Interesse des Rekurrenten gegenüber. Das Interesse des Rekurrenten ist überwiegend finanzieller Natur. Abgesehen davon, dass es sich bei der Kostenschätzung des Rekurrenten um eine blosse, wenig substantiierte und nicht weiter belegte Parteibehauptung handelt (es liegt keine Offerte bei den Akten), erscheinen in Anbetracht des grossen Gefahrenpotenzials für Personen und Sachen im Brandfall selbst Aufwendungen im behaupteten Umfang für das

gesamte Gebäude nicht als unverhältnismässig. Daran ändert auch nichts, dass der Bauherr bereits Ausgaben für den Ersatz der Brandschutztüren tätigte. Der Einbau der neuen Türen erfolgte eigenmächtig, weshalb der Rekurrent aus diesem Umstand nichts zu seinen Gunsten abzuleiten vermag. Da sich gemäss Ausführungen der kommunalen Feuerpolizei (...) keine Brandschutztüren mit den heute erforderlichen Anforderungen auf die alten Türrahmen aufsetzen lassen, sondern Sonderanfertigungen (Türblätter inkl. -zargen) nötig sind, hätte dem Rekurrenten spätestens bei dessen Bestellung die Diskrepanz zu den der Baubehörde angegebenen und den tatsächlich vorliegenden Massen auffallen müssen. Somit durfte er auch nicht in guten Treuen unbesehen darauf vertrauen, dass die schmalere Durchgangsbreite erlaubt ist. Dennoch hat der Bauherr sich über die klar geforderte und *bewilligte* lichte Durchgangsbreite aller Türen von mindestens 0,9 m hinweggesetzt. Von einem Versehen kann daher nicht gesprochen werden bzw. hat sich der Bauherr auch die unsorgfältige Arbeit von beigezogenen Fachpersonen anrechnen zu lassen. Damit muss von Bösgläubigkeit des Rekurrenten ausgegangen werden.

Demnach sind die bereits angefallenen Kosten für die eingebauten Türen und die damit verbundenen Rückbaukosten nicht zu berücksichtigen (vgl. dazu auch BRKE I Nr. 59/2002, E. 6 = BEZ 2002 Nr. 39; VGr, 30. April 2020, VB.2019.00060, E. 7.6; BGr, 23. April 2010, 1C\_556/2009, E. 9). (...)