

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00542 vom 26. Januar 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-01-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00542

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00542 du 26 janvier 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00542 del 26 gennaio 2017

Regeste

Baubewilligung für Nutzungsänderung | Baubewilligung für Nutzungsänderung (Umnutzung einer Wohnung in einen sexgewerblichen Salon in der Freihaltezone) Die Beschwerdegegnerin erteilte die Baubewilligung unter lärmschutzrechtlichen und feuerpolizeilichen Auflagen. Streitgegenstand bilden nur diese Auflagen (E. 1.2). Abweisung des Antrags auf Durchführung eines Augenscheins (E. 2). Der Beschwerdeführer wurde zur Einreichung eines Schallschutznachweises betr. Innenlärm verpflichtet. Der Innenlärm ist unabhängig vom Aussenlärm zu beurteilen. Dass die Liegenschaft erheblich von Aussenlärmimmissionen betroffen ist, führt nicht dazu, dass die Lärmschutzvorschriften gegen Innenlärm nicht einzuhalten sind. Die Liegenschaft verfügt immerhin auch über strassenabgewandte Seiten (E. 3.4). Die Voraussetzungen für eine Ausnahmbewilligung sind nicht gegeben (E. 3.5). Die feuerpolizeiliche Auflage, wonach sämtliche Türen in Fluchtwegen - inkl. die Hauseingangstüre - in Fluchtrichtung öffnend anzuschlagen seien, entspricht den Bestimmungen der Brandschutzrichtlinie 16-15 und ist verhältnismässig (E. 4.3 und 4.4). Abweisung, soweit Eintreten.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2016.00542 Urteil der 3. Kammer vom 26. Januar 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Tamara Nüssle, Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Gerichtsschreiberin Rahel Zehnder. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerin, und Gebäudeversicherung Kanton Zürich Feuerpolizei, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung für Nutzungsänderung, hat sich ergeben: I. A ist Eigentümer eines Grundstücks an der C-Strasse 01 in Zürich (Kat.-Nr. 03), das mit einem Wohn- und Gewerbehaus überbaut ist. Mit Beschluss vom 16. Dezember 2015 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich A unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen die baurechtliche Bewilligung für die Nutzungsänderung der Wohnung im Dachgeschoss in einen sexgewerblichen Salon. Am 8. Januar 2016 versandte die Bausektion der Stadt Zürich eine korrigierte Fassung des angefochtenen Beschlusses. II. A, vertreten durch RA B, focht die Baubewilligung vom 16. Dezember 2015 mit Rekurs vom 22. Januar 2016 beim Baurekursgericht an und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids hinsichtlich sämtlicher Bedingungen und Auflagen betreffend Lärm- und Schallschutz. Gegen die korrigierte Fassung des Beschlusses liess A mit Eingabe vom 15. Februar 2016 Rekurs erheben und die Aufhebung des angefochtenen Entscheids bezüglich der korrigierten Dispositivziffern beantragen. Mit Entscheid vom 8. Juli 2016 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Rekursverfahren und wies die Rekurse ab. III. Dagegen

gelangte A, wiederum vertreten durch RA B, mit Beschwerde vom 12. September 2016 an das Verwaltungsgericht und beantragte, der "Entscheid vom 8. Juli 2016 sei aufzuheben und damit seien der Bauentscheid 02 hinsichtlich sämtlicher Bedingungen/Auflagen betreffend Lärm- und Schallschutz gemäss Ziff. I.1.a), 6., 7. und 8. aufzuheben sowie der Bauentscheid 02 hinsichtlich sämtlicher Bedingungen/Auflagen betreffend Feuerpolizei Disp. I.1.b), I.14 und I.15", unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Staates. Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich beantragte mit der Beschwerde-Mitbeantwortung vom 3. Oktober 2016 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Das Baurekursgericht beantragte mit Eingabe vom 10. Oktober 2016 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde und übermittelte die vorinstanzlichen Akten. Die Bausektion der Stadt Zürich beantragte mit Beschwerdeantwort vom 19. Oktober 2016 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, und die Zusprache einer angemessenen Parteientschädigung. A liess sich hierzu mit Eingabe vom 7. November 2016 vernehmen. Die Bausektion der Stadt Zürich sowie die Gebäudeversicherung Kanton Zürich verzichteten in der Folge auf eine weitere Vernehmlassung. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Zum Entscheid berufen ist die Kammer (§ 38 Abs. 1 in Verbindung mit § 38b Abs. 1 VRG). Der Beschwerdeführer ist als Bauherr und Grundeigentümer gestützt auf § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bzw. § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 1.2 Streitgegenstand bildet die Umnutzung im Dachgeschoss des Gebäudes an der C-Strasse 01 auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 in Zürich. Die Parzelle liegt in der Freihaltezone F mit Empfindlichkeitsstufe III. Der Beschwerdeführer beabsichtigt, das Dachgeschoss, in welchem bisher eine Wohnung untergebracht war, neu sexgewerblich zu nutzen. Nachdem die Nutzungsänderung bewilligt wurde, bilden lediglich die lärmschutzrechtlichen (hinten E. 3) sowie die feuerpolizeilichen (hinten E. 4) Auflagen den Streitgegenstand. 2. Soweit der Beschwerdeführer einen Augenschein beantragt, ist festzuhalten, dass ein solcher nur dann geboten wäre, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar wären und anzunehmen wäre, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (VGr, 10. Juni 2015, VB.2015.00093, E. 3; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 79). Im vorliegenden Fall ist der entscheidrelevante Sachverhalt aus den Akten hinreichend deutlich ersichtlich, weshalb sich die Durchführung eines Augenscheins erübrigt.

E. 3.1

Die Beschwerdegegnerin verpflichtete den Beschwerdeführer im Bauentscheid zur Einreichung eines Schallschutznachweises betreffend Innenlärm.

E. 3.1.1

Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, die Umnutzung einer Wohnung in einen sexgewerblichen Salon in Verbindung mit Wohnen sei lärmschutzrechtlich relevant. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung scheiterte bereits daran, dass keine besonderen Verhältnisse vorlägen. Die Tatsache, dass ein Gebäude nicht den Anforderungen entspreche, mache die Einhaltung von anderen Vorschriften nicht unverhältnismässig. Im

Übrigen sei die Beurteilung des Innenlärms vom Gesetzgeber bewusst von jener des Aussenlärms getrennt worden.

E. 3.1.2

Der Beschwerdeführer rügt, Innen- und Aussenlärm könnten bereits aus faktischen Gründen nicht unabhängig voneinander beurteilt werden. Der Aussenlärm beeinflusse den Innenlärm, denn an einer vielbefahrenen Strasse seien Strassenlärmimmissionen stets zu hören. Dies gelte umso mehr, als eine überaus alte und dementsprechend schlecht isolierte Aussenfassade bestehe. Dass ihm die Wahl gelassen worden sei, er habe entweder den Schallschutznachweis zu erbringen oder zu bestätigen, dass kein dauernder Aufenthalt von Personen in den sexgewerblichen Salons stattfinde, habe nötigen Charakter. Ihm werde ein unverhältnismässiger Lärmschutzaufwand abgenötigt, welcher unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände nicht notwendig sei, zumal in Bezug auf die danebenliegende Wohnnutzung der Aussenlärm erheblich mehr Immissionen verursache als die sexgewerbliche Nutzung im Innern an Emissionen.

E. 3.1.3

Dagegen wendet die Beschwerdegegnerin ein, die gesetzlichen Regelungen würden nicht vorsehen, dass Massnahmen zur Eindämmung der Schallausbreitung innerhalb eines Gebäudes nicht getroffen werden müssten, nur weil gleichzeitig Lärmimmissionen von aussen auf den Raum einwirken. Die Lärmschutzbestimmungen würden vielmehr von einer unabhängigen Betrachtungsweise ausgehen. Eine Verrechnung der unterschiedlichen Lärmwirkungen wäre sachfremd und würde der Zielsetzung des Umweltschutzrechts zuwiderlaufen. Zudem übersehe der Beschwerdeführer, dass das betreffende Gebäude nicht allseitig dem Strassenlärm ausgesetzt sei, sondern auch über lärmabgewandte Seiten verfüge. Dies spreche ebenfalls für eine unabhängige Betrachtungsweise. Dass dem Beschwerdeführer die Wahl gelassen worden sei, er habe entweder den Schallschutznachweis zu erbringen oder zu bestätigen, dass kein dauernder Aufenthalt von Personen in den sexgewerblichen Salons stattfinde, sei keine Nötigung, sondern Ausfluss des Legalitätsprinzips.

E. 3.2

Wer ein Gebäude erstellen will, das dem längeren Aufenthalt von Personen dienen soll, muss gemäss Art. 21 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) einen angemessenen baulichen Schutz gegen Aussen- und Innenlärm sowie gegen Erschütterungen vorsehen. Zum Schutz vor Aussenlärm bedarf es einer ausreichenden Schalldämmung der Aussenbauteile, während zum Schutz gegen Innenlärm die Trennbauteile innerhalb des Gebäudes (z. B. Innenwände, Decken, Türen) so beschaffen sein müssen, dass sie die Übertragung von Luft- und Trittschall zwischen benachbarten bzw. übereinander liegenden Räumen ausreichend unterbinden. Als Massstab für einen angemessenen baulichen Schutz gilt in sinngemässer Anwendung von Art. 15 USG, dass die verbleibende Lärmbelastung die Bewohner bzw. Benützer des Gebäudes in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören darf. Der Bundesrat bestimmt durch Verordnung den Mindestschutz (Art. 21 Abs. 2 USG). Gemäss Art. 32 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) muss der Bauherr eines neuen Gebäudes, dazu zählt gemäss Art. 2 Abs. 2 LSV auch eine vollständige Zweckänderung, dafür sorgen, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht.

Als solche gelten die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins. Wo der Aufwand für den zu erstellenden Schallschutz unverhältnismässig wäre, gewährt die Vollzugsbehörde auf Gesuch hin Erleichterungen (Art. 32 Abs. 3 LSV).

E. 3.3

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren blieb unbestritten, dass für den durch die sexgewerbliche Nutzung verursachten Innenlärm die SIA-Norm 181 massgeblich ist. Bei den Räumen für Wohnen und Schlafen ist von einer mittleren Lärmempfindlichkeit auszugehen (SIA-Norm 181 Ziff. 2.3 Tabelle 1). Gemäss der Beschwerdegegnerin sei nach der SIA-Norm 181 bei einer gewöhnlichen Wohnnutzung von einer mässigen Lärmbelastung auszugehen, weshalb bei einer sexgewerblichen Nutzung von der nächsthöheren Stufe, also einem Störungsgrad "stark", auszugehen sei. Dies erfordere einen entsprechenden Schallschutz gegenüber betroffenen Nutzungseinheiten. Der Beschwerdeführer bestritt weder im Rekurs- noch im Beschwerdeverfahren, dass die sexgewerbliche Nutzung "stark störend" sei. Es ist deshalb mit der Vorinstanz von einem starken Störungsgrad auszugehen.

E. 3.4

Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers kann der Innenlärm durchaus unabhängig vom Aussenlärm beurteilt werden. So wird beispielsweise der Trittschall anhand des von einem normierten Hammerwerk erzeugten, im darunter liegenden Raum gemessenen Schallpegels definiert (Baurekursgericht, 16. Dezember 2005, 0370-0371/2005). Dahingegen werden die Aussenlärmimmissionen grundsätzlich in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt (Art. 39 Abs. 1 LSV). Auch aus dem Formular S (Schallschutznachweis Aussenlärm Innenlärm) des Kantons Zürich sowie aus der SIA-Norm 181 (Ziff. 2.1.1, 2.1.4 und 4.2.2) ergibt sich, dass der Innenlärm unabhängig vom Aussenlärm zu messen und zu beurteilen ist. Dem Beschwerdeführer ist zwar zuzustimmen, dass bei einer alten, schlecht isolierten Aussenfassade der Strassenlärm auch im Innern des Gebäudes stets zu hören sein dürfte. Wie die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin jedoch richtig ausführten, kann die Tatsache, dass die Liegenschaft aufgrund der Lage und der schlechten Dämmung erheblich von Aussenlärmimmissionen betroffen ist, nicht dazu führen, dass die Lärmschutzvorschriften gegen Innenlärm nicht eingehalten werden müssen. Durch einen Schallschutz gegen den Innenlärm werden die Wohn- und Schlafräume immerhin von den Lärmimmissionen der angrenzenden sexgewerblichen Salons geschützt, wenn auch nicht vom Strassenlärm. Hinzu kommt, dass die betreffende Liegenschaft unbestrittenermassen auch über strassenabgewandte Seiten verfügt, die entsprechend weniger vom Strassenlärm betroffen sind. Der Luft- und Trittschall dürfte – vor allem in den von der Strasse abgewandten Räumen – durch den Aussenlärm nicht in besonderem Mass beeinflusst werden, weshalb ein Schallschutz gegen den Innenlärm auch unter diesem Gesichtspunkt verhältnismässig ist.

E. 3.5

Es ist der Vorinstanz schliesslich zuzustimmen, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht gegeben sind. Für die rechtlichen Grundlagen hierzu kann auf deren zutreffende Ausführungen verwiesen werden. Weder ist die Lage eines Wohn- und Gewerbehäuses an einer viel befahrenen Strasse selten, noch sind alte Gebäude mit mangelhaftem Schallschutz gegen den Aussenlärm eine Besonderheit. Die Vorinstanz

kam deshalb zu Recht zum Schluss, dass es bereits an den besonderen Verhältnissen mangle, die für eine Ausnahmegewilligung notwendig sind. Der Beschwerdeführer bringt dagegen denn auch keine substantiierten Einwände vor.

E. 3.6

Dem Beschwerdeführer kann nicht zugestimmt werden, wenn er geltend macht, die Wahlmöglichkeit, entweder den Schallschutznachweis zu erbringen oder zu bestätigen, dass kein dauernder Aufenthalt von Personen (d. h. keine Übernachtungen) in den sexgewerblichen Salons stattfindet, habe nötigen Charakter. Es ist mit der Beschwerdegegnerin einzugehen, dass bei einer gleichartigen gewerblichen Nutzung innerhalb einer Liegenschaft auf Schallschutzmassnahmen verzichtet werden kann, da die Räumlichkeiten in diesem Fall alle dieselbe Lärmempfindlichkeit und Lärmbelastung haben. Dient die Liegenschaft aber sowohl der Wohn- und Schlafnutzung als auch einer sexgewerblichen Nutzung, sind aufgrund der unterschiedlichen Schutzniveaus (vgl. vorn E. 3.3) Schallschutzmassnahmen notwendig. Dass der Beschwerdeführer die lärmschutzrechtlichen Auflagen einzuhalten hat, ist folglich weder nötigend, noch begründet es eine Voreingenommenheit der Vorinstanz.

E. 3.7

Nach dem Gesagten sind die lärmschutzrechtlichen Auflagen in der Baubewilligung nicht zu beanstanden. Soweit der Beschwerdeführer die Aufhebung der Dispositivziffern I.1.a), I.6., I.7. und I.8. des Bauentscheids beantragt, ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 4.1

Die Beschwerdegegnerin verpflichtete den Beschwerdeführer, es sei eine Qualitätssicherung der QSS 1 gemäss der VKF-Brandschutzrichtlinie 'Qualitätssicherung im Brandschutz' zu erbringen. Türen in Fluchtwegen (inkl. Hauseingangstüren) seien in Fluchtrichtung öffnend anzuschlagen. Sie müssten jederzeit von innen ohne Hilfsmittel und von aussen von den Einsatzkräften geöffnet werden können. Türen (inkl. Hauseingangstüren), welche abgeschlossen werden, seien mit Notausgangsverschlüssen nach SN EN 179 auszurüsten.

E. 4.1.1

Hinsichtlich der feuerpolizeilichen Auflagen erwog die Vorinstanz, dass sich Türen in Fluchtwegen gemäss Ziff. 2.5.5 Abs. 2 der Brandschutzrichtlinie 16-15 (BSRL 16-15) in Fluchtrichtung jederzeit ohne Hilfsmittel rasch öffnen lassen müssen. Das Argument des Beschwerdeführers, es befänden sich nie mehr als 20 Personen in einem der umgenutzten Räume, bleibe wirkungslos, da bei Türen in Fluchtwegen – im Unterschied zu Türen, welche Räume abschliessen – keine Unterschiede bezüglich Personenbelegung gemacht würden. Bezüglich der Hauseingangstüre erwog die Vorinstanz, dass nicht nur teilweise als Wohnung genutzte Räume, sondern auch gewerblich genutzte Räume über die Hauseingangstüre erschlossen würden, womit keine Erleichterung gemäss Ziff. 3.2.3 Abs. 3 BSRL 16-15 gewährt werden könne.

E. 4.1.2

Der Beschwerdeführer rügt zusammengefasst, in den vom Bauvorhaben betroffenen Räumen würden sich nie mehr als 20 Personen aufhalten, weshalb Ziff. 2.5.5 Abs. 1 sowie Ziff. 3.2.3 Abs. 3 BSRL 16-15 anzuwenden seien. Daran änderten auch die Ausführungen im vorinstanzlichen Entscheid nichts, zumal nicht nur auf den Wortlaut der Bestimmung

abzustellen sei, sondern insbesondere (umso mehr bei Schutzrichtlinien) auf die Teleologie der schutzbetroffenen Bestimmung. Die Durchsetzung der im angefochtenen Entscheid geschützten Verfügung wäre unverhältnismässig. Im Rahmen der Replik machte der Beschwerdeführer zudem geltend, die sexgewerbliche Nutzung sei nicht vergleichbar mit anderen gewerblichen Nutzungen, sodass auch die einschlägigen Gesetzesbestimmungen dementsprechend auszulegen seien, dass letzten Endes ein angemessenes Ergebnis resultiere. Inwiefern die sexgewerbliche Nutzung eine andere Situation hervorrufe als die reine Wohnnutzung, sei nicht ersichtlich.

E. 4.1.3

Die Mitbeteiligte wendet ein, der Gesetzgeber gehe bei Ziff. 2.5.5 Abs. 1 BSRL 16-15 davon aus, dass bei Vollbelegung eines Raumes bis maximal 20 Personen die entsprechende Türe auch gegen die Fluchtrichtung geöffnet werden könne. Bei grösserer Personenbelegung dürfe dies aufgrund der entstehenden Stausituation nicht mehr angenommen werden. Ziff. 3.2.3 Abs. 3 BSRL 16-15 akzeptiere ausschliesslich in Wohnhäusern bis maximal zehn Wohneinheiten eine gegen die Fluchtrichtung öffnende Hauseingangstüre, weil bei einer reinen Wohnnutzung nicht alle Personen gleichzeitig über diese Tür flüchten wollten. Für alle übrigen Nutzungen müssten Hauseingangstüren – unabhängig von der Personenbelegung – immer in Fluchtrichtung öffnen. Türen in Fluchtwegen hätten unabhängig von der Nutzung des Gebäudes in Fluchtrichtung zu öffnen. Die in Ziff. 2.5.5 BSRL 16-15 definierten Anforderungen an Türen in Fluchtwegen würden – mit Ausnahme der Hauseingangstüren bei reiner Wohnnutzung – nicht zu Erleichterungen führen.

E. 4.1.4

Die Beschwerdegegnerin führt zwar aus, dass sich im Idealfall sämtliche Türen in einem Brandfall in Fluchtrichtung öffnen würden. In Notfällen entspreche es dem normalen Reflex von Menschen, Türen aufzustossen und nicht aufzuziehen. Das Drängeln nachfolgender Personen erschwere das Öffnen von Türen gegen das Raum- bzw. Gebäudeinnere. Je grösser die Personenbelegung, desto grösser die Schwierigkeit, die Türe gegen innen zu öffnen. Im Gebäude des Beschwerdeführers würden nebst den diversen sexgewerblichen Salons aber auch diverse zum Restaurant im Erdgeschoss gehörende Räume (Küche, Büro/Lager, Damen- und Herren-WC) über die Haustüre erschlossen. Zu Recht sei deshalb verlangt worden, dass die Haustüre in Fluchtrichtung öffnen müsse.

E. 4.2

Vorab ist anzumerken, dass der Beschwerdeführer im Rahmen des Beschwerdeverfahrens zwar nicht mehr rügt, die feuerpolizeilichen Auflagen im Bauentscheid seien nicht begründet worden. Der Vollständigkeit halber soll diesbezüglich aber kurz festgehalten werden, dass die Beschwerdegegnerin mit der fehlenden Begründung zwar das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt hat. Allerdings holte sie im Rahmen der Rekursvernehmlassung vom 5. April 2016 eine ausführliche Begründung für die Anordnung der feuerpolizeilichen Auflagen nach. Der Beschwerdeführer konnte dazu mit Eingabe vom 11. Mai 2016 Stellung nehmen. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Beschwerdeführer die Gehörsverletzung im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht mehr rügt, wurde der Mangel der ungenügenden Begründung geheilt (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 10 N. 36).

E. 4.3

Gemäss § 1 der Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz vom 8. Dezember 2004 (VVB) finden im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes die Brandschutznorm 1-15 sowie die Brandschutzrichtlinien 10-15 bis 28-15 Anwendung. Die Brandschutzrichtlinie 16-15 regelt die Flucht- und Rettungswege. Als Fluchtweg gilt der kürzeste zur Verfügung stehende Weg, um von einer beliebigen Stelle im betreffenden Gebäude an einen sicheren Ort im Freien oder im Gebäude zu gelangen (Art. 35 Abs. 1 Brandschutznorm 1-15). Türen müssen nach Ziff. 2.5.5 Abs. 1 BSRL 16-15 grundsätzlich in Fluchtrichtung geöffnet werden können. Ausgenommen sind Türen zu Räumen, welche mit nicht mehr als 20 Personen belegt werden (Ziff. 2.5.5 Abs. 1 Satz 2 BSRL 16-15). Dagegen müssen sich Türen in Fluchtwegen gemäss Ziff. 2.5.5 Abs. 2 BSRL 16-15 in Fluchtrichtung jederzeit ohne Hilfsmittel rasch öffnen lassen. Die Ausnahme in Ziff. 2.5.5 Abs. 1 Satz 2 BSRL 16-15 bezieht sich nach der Systematik des Gesetzes nur auf Abs. 1 und damit eben gerade nicht auf Türen in Fluchtwegen. Aus dem Wortlaut sowie der Systematik des Gesetzes ergibt sich, dass Ziff. 2.5.5 Abs. 1 BSRL 16-15 grundsätzlich für sämtliche Türen gilt, wohingegen Abs. 2 nur für Türen in Fluchtwegen gilt. Dies entspricht denn auch dem Sinn und Zweck der Bestimmung, müssen doch Türen in Fluchtwegen schnell und ohne Staugefahr durchlaufen werden können, um einen geeigneten Schutz für Leib und Leben zu bieten. Dies im Gegensatz zu Türen, die lediglich dazu dienen, einen Raum abzuschliessen. Ziff. 3.2.3 Abs. 3 BSRL 16-15 hält für die Wohnnutzung fest, dass Hauseingangstüren nicht in Fluchtrichtung geöffnet werden müssen, sofern sie nicht mehr als zehn Wohneinheiten erschliessen.

E. 4.4

Im vorliegenden Fall führt der Flucht- und Rettungsweg unbestrittenermassen über die ausserhalb der sexgewerblichen Nutzungseinheiten liegenden Korridore, das Treppenhaus und schliesslich durch die Haustüre. Wie die Vorinstanz richtig festgestellt hat, bezieht sich die Ausnahmebestimmung von Ziff. 3.2.3 Abs. 3 BSRL 16-15 aber lediglich auf Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung. Demgegenüber werden in der streitgegenständlichen Liegenschaft nicht nur Wohn- sondern hauptsächlich Gewerberäume über die Hauseingangstüre erschlossen. Daran ändert auch die Behauptung des Beschwerdeführers, die sexgewerbliche Nutzung führe nicht zu einer anderen Situation als die reine Wohnnutzung, nichts. Immerhin handelt es sich bei der sexgewerblichen Nutzung des Dachgeschosses um eine Mischung von Gewerbe- und Wohnnutzung. Ausserdem befinden sich neben den diversen sexgewerblichen Salons noch andere Gewerberäume in der Liegenschaft, namentlich das Büro/Lager sowie das Restaurant im Erdgeschoss. Der Fluchtweg sämtlicher Räume führt am Ende über die Hauseingangstüre. Unbehelflich ist dabei der Einwand des Beschwerdeführers, in den betroffenen Räumen würden sich nie mehr als 20 Personen aufhalten, gilt doch die Ausnahme in Ziff. 2.5.5 Abs. 1 Satz 2 BSRL 16-15 für Türen in Fluchtwegen eben gerade nicht. Die Vorinstanz kam zu Recht zum Schluss, dass die Ausnahme gemäss Ziff. 3.2.3 Abs. 3 BSRL 16-15 vorliegend nicht anzuwenden ist und damit sämtliche Türen in Fluchtwegen inklusive die Hauseingangstüre in Fluchtrichtung zu öffnen sind. Dass die Türen jederzeit von innen ohne Hilfsmittel und von aussen von den Einsatzkräften geöffnet werden können müssen und diejenigen Türen (inkl. Hauseingangstüren), welche abgeschlossen werden, mit Notausgangsverschlüssen nach SN EN 179 auszurüsten sind, ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht streitig. Der Beschwerdeführer bringt dagegen zumindest keine substantiierten Einwände vor. Es ist denn auch nicht ersichtlich, inwiefern diese Auflage rechtsverletzend sein könnte, entspricht sie doch den Bestimmungen der Brandschutzrichtlinie 16-15 (vgl. Ziff. 2.5.5

Abs. 2 und 3 sowie Anhang zu Ziff. 2.5.5 BSRL 16-15). Die Bestimmungen zu den Flucht- und Rettungswegen dienen dem Schutz von Leib und Leben der sich im betreffenden Gebäude aufhaltenden Personen. Es kann daher nicht die Rede davon sein, die verfügte Auflage oder deren Durchsetzung sei unverhältnismässig, zumal die Auflage lediglich die Türen betrifft und ansonsten keine baulichen Anpassungen notwendig sind. Der Beschwerdeführer legt denn auch nicht in substantzierter Weise dar, inwiefern die Durchsetzung der verfügten Auflagen unverhältnismässig sein soll. Nach dem Gesagten ist die feuerpolizeiliche Auflage in Dispositivziffer I.15 des Bauentscheids nicht zu beanstanden, weshalb die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen ist.

E. 4.5

Der Beschwerdeführer beantragt schliesslich, die Dispositivziffer I.14 des Bauentscheids aufzuheben, wonach für das Bauvorhaben eine Qualitätssicherung der QSS 1 zu erbringen sei. Er legt aber weder in der Beschwerdeschrift noch in der Replik dar, weshalb er mit dieser Auflage nicht einverstanden ist. Es ist denn auch nicht ersichtlich, inwiefern die Auflage zur Qualitätssicherung rechtsverletzend sein könnte. Im Rekursverfahren hielt der Beschwerdeführer in der Vernehmlassung sodann selber fest, dass das betroffene Gebäude unter die QSS 1 fällt. Vor diesem Hintergrund ist auf den Antrag um Aufhebung von Dispositivziffer I.14 des Bauentscheids nicht einzutreten.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Angesichts seines Unterliegens ist ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Auch die Beschwerdegegnerin ersuchte um eine Parteientschädigung. Allerdings erscheinen der Sachverhalt und die sich stellenden Rechtsfragen nicht derart kompliziert, als dass die Zusprache einer Parteientschädigung angezeigt wäre. Vielmehr gehörte die Beantwortung der Beschwerde zur üblichen Amtstätigkeit der Beschwerdegegnerin, weshalb ihr praxisgemäss keine Parteientschädigung zusteht (Plüss, § 17 N. 51).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.