Kanton Zug

Buch GVP 2012

Kanton Zug

Buch GVP 2012

Inhalt

§ 8 BO der Gemeinde X
Regeste:

§ 8 BO der Gemeinde X, Anwendbarkeit der SIA Norm 358 Fenster und Brüstungen bei der Renovation von Mehrfamilienhäusern

Aus den Erwägungen:

2. Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, dass im vorliegenden Fall nicht die SIA-Norm 358 (Ausgabe 2010) zur Anwendung komme, da diese zum Zeitpunkt der Baubewilligung gar noch nicht in Kraft gewesen sei, sondern die SIA-Norm 358 (Ausgabe 1996).

a) Zunächst gilt es die generelle Anwendbarkeit von SIA-Normen zu prüfen. Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass das kantonale Planungs- und Baurecht keinerlei Vorgaben mache, welche technische Norm bzw. welcher Sicherheitsstandard für die bauliche Gestaltung von Geländern und Brüstungen zu beachten sei. Es bestehe diesbezüglich eine kommunale Rechtsetzungskompetenz. Die Bauordnung der Gemeinde X vom 20. September 2005 (BO) verfüge lediglich über die sehr allgemein formulierte Bestimmung von § 8 BO zur Bauausführung: «Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik zu erstellen und zu unterhalten. Sie ermöglichen ein gesundes Wohnen und Arbeiten und gewährleisten die Sicherheit von Menschen, Tieren und Sachen».

Solche generelle Verweisungen bezüglich der Errichtung von Bauten und Anlagen sind im kantonalen und kommunalen Baurecht üblich. «Dabei gilt als fachgerecht, was nach Stand der Technik möglich und aufgrund ausreichender Erfahrungen und Untersuchungen als geeignet und wirtschaftlich anerkannt wird. Weder ihre Erstellung noch ihr Unterhalt darf Personen oder Sachen gefährden» (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Auflage, Bern 2008, S. 310). Dabei gelten neben den Bestimmungen des kantonalen Verordnungsrechts unter anderen auch die einschlägigen SIA-Normen als Richtlinien (Hänni, a.a.O.). Die technischen Normen des SIA können, müssen aber nicht anerkannte Regeln der Technik enthalten, die als allgemein verbindlich gelten. Da die SIA-Normen meistens unter Mitwirkung führender Fachleute ausgearbeitet wurden, besteht grundsätzlich die Vermutung, dass sie hinsichtlich ihres Anwendungsbereichs als anerkannte Regeln der Technik gelten (vgl. Maffioletti, Technische Normen des SIA und vertragliche Pflicht zu deren Einhaltung seitens des Auftraggebers: ein Rätsel oder doch nicht?, in: Jusletter 13. Juni 2005, Rz 15). Regeln der Baukunst und der Technik sollen nach materiellem gemeindlichem Baurecht der Wohnhygiene und der Hygiene am Arbeitsplatz dienen, und sie sollen dem Sicherheitsbedürfnis genügen. Insofern ist der grosse Kreis dieser Regeln eingeschränkt. Es kommt nicht auf Dauerhaftigkeit oder Komfort an. Das Bauwerk muss im Lichte des öffentlichen Rechts so beschaffen sein, dass es keine Gefahr für Leib und Leben darstellt. Der gemeindliche Gesetzgeber versteht die Norm weniger als Verweisung auf Detailvorschriften denn als Appell, handwerkliche Kunst zu beweisen. Wo es allerdings um Hygiene und Sicherheit geht, kann die Baubehörde die Regel der Baukunst genau prüfen. Sie wird es tun, wenn die Prüfung ohne Spezialkenntnisse möglich ist. Ansonsten und namentlich auf dem weiten Feld der statischen Berechnungen muss sie die Einhaltung der Regeln der Baukunst der von ihrer Prüfung ausgenommenen privatrechtlichen Vertragserfüllung überlassen.

b) Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die sicherheitstechnische SIA-Norm 358 im vorliegenden Fall als Regel der Technik Anwendung findet, insbesondere auch, weil die Beschwerdegegnerin in der Baubewilligung vom 22. Februar 2010 auf die Anwendbarkeit der SIA-Norm 358 verwiesen hat. Gleichzeitig ist an dieser Stelle festzuhalten, dass die SIA-Normen nicht Gesetzescharakter haben, sondern als Richtlinien gelten und verhältnisgerecht anzuwenden sind.

c) Gemäss neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist grundsätzlich dasjenige Recht anwendbar, welches im Zeitpunkt des Erlassens des angefochtenen Entscheids in Kraft stand. Spätere Rechtsänderungen sind immer nur dann beachtlich und zu berücksichtigen, wenn zwingende Gründe dies

erfordern (BGE 127 II 315 f., 125 II 598). Solche zwingenden Gründe liegen laut Bundesgericht immer dann vor, «wenn Vorschriften um der öffentlichen Ordnung willen oder zur Durchsetzung erheblicher öffentlicher Interessen erlassen worden und daher auch in hängigen Verfahren sofort anwendbar sind» (BGE 127 II 316, 125 II 598).

d) Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob eine zulässige Vorwirkung der SIA-Norm 358 (Ausgabe 2010) nach Regel der Baukunde vorliegt. Bei der Vorwirkung handelt es sich um die Beeinflussung der Rechtsanwendung durch einen Rechtsetzungsakt, der im Zeitpunkt der Entscheidsfällung zwar bereits im Entstehen, aber noch nicht in Kraft getreten war (vgl. Hänni, a.a.O., S. 328). Dabei kommt vorliegend die positive Vorwirkung in Betracht, welche die Anwendung von noch nicht in Kraft getretenem Recht bedeutet (vgl. Hänni, a.a.O.). Solche positiven Vorwirkungen gelten, wenn keine gesetzliche Vorwirkung vorgesehen ist, aus rechtsstaatlichen Gründen generell als unzulässig, weil sie gegen das Legalitätsprinzip verstossen (vgl. BGE 125 II 282). Die SIA-Norm 358 (Ausgabe 2010) hält bezüglich Gültigkeit folgendes fest: «Sie ist gültig ab 1. März 2010. Sie ersetzt die Norm SIA 358 Geländer und Brüstungen, Ausgabe 1996». Demnach wurde für den zeitlichen Geltungsbereich der SIA-Norm (Ausgabe 2010) klar keine Vorwirkung vorgesehen.

e) Die Beschwerdeführenden bringen vor, dass mit dem Zeitpunkt der Baubewilligung auch die dannzumal anwendbaren Normen bestimmt worden wären. Die Auffassung der Beschwerdegegnerin, wonach ein Bauwerk immer den entsprechenden Bestimmungen einer SIA-Norm zum Zeitpunkt der Schlussabnahme entsprechen müsse, sei daher unzutreffend. Von diesem Grundsatz gebe es nur dann eine Ausnahme, wenn ausdrücklich die Anwendung einer anderen Norm festgelegt worden wäre. Die pauschale Verweisung der Beschwerdegegnerin in der Baubewilligung auf die SIA-Norm 358 genüge daher nicht, um die Anwendung der Ausgabe 2010 zu begründen. - Diesbezüglich ist den Beschwerdeführenden beizupflichten, weil die zur Diskussion stehende Baubewilligung am 22. Februar 2010 erteilt wurde, wohingegen die SIA-Norm 358 (Ausgabe 2010) erst am 1. März 2010 in Kraft getreten ist. Zwingende Gründe, welche trotzdem die Anwendung der später in Kraft getretenen Regel erfordern, sind vorliegend nicht ersichtlich. Auch eine entsprechende Vorwirkung der SIA-Norm 358 (Ausgabe 2010) lässt sich in diesem Fall nicht begründen. Daher ist im vorliegenden Verfahren die SIA-Norm 358, Ausgabe 1996, anwendbar und massgebend.

Aufgrund des Gesagten lässt sich festhalten, dass die Rüge der Beschwerdeführenden zutreffend ist und die SIA-Norm 358 (Ausgabe 1996) zur Anwendung kommt.

3. Des Weiteren bringen die Beschwerdeführenden vor, dass bei den Geländern und Brüstungen der Mehrfamilienhäuser gar keine baulichen Veränderungen vorgenommen worden seien, weswegen diese nicht Baugesuchs- bzw. Baubewilligungsgegenstand gewesen seien und weshalb die SIA-Norm 358 nicht zur Anwendung komme.

a) Der Gegenstand einer Baubewilligung richtet sich nach dem sachlichen Geltungsbereich der bundesrechtlich umschriebenen Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen gemäss Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700; RPG). Unter den Begriff «Bauten und Anlagen» fallen mindestens «jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Verbindung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen» (BGE 123 II 259, 119 Ib 226). Ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Bewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist anhand der nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge eintretenden räumlichen Folgen zu beurteilen. Sie müssen so gewichtig sein, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (vgl. BGE 114 Ib 314). Als bauliche Änderungen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG, welche der Baubewilligungspflicht unterliegen, gelten unter anderem der Umbau sowie Erneuerungen und Sanierungen. Der Umbau umfasst «technisch bedeutsame Veränderungen des Innern eines bestehenden Gebäudes bei unverändertem Nutzungszweck» (Ruch, Kommentar zum Bundesgesetz über die

Raumplanung, Zürich/ Basel/Genf 2010, Art. 22 N 31). Erneuerungen und Sanierungen sind jene baulichen Änderungen an einem bestehenden Gebäude, die über das allgemeine Mass einer Renovierung hinausgehen (vgl. Ruch, a.a.O., Art. 22 N 32). Allerdings gelten bauliche Massnahmen, welche das Gebäude nur modernisieren und dementsprechend keine Wertsteigerung anstreben, als Erneuerungen, die unter die Besitzstandsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [SR 101; BV]) fallen und nicht bewilligungspflichtig sind (vgl. Ruch, a.a.O.; Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Eine Darstellung unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts, Diss. Zürich 2003, S. 59 f.).

b) Im Kanton Zug ist das Baubewilligungsverfahren auf kantonaler Ebene im Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (BGS 721.11; PBG) geregelt. Gemäss § 44 Abs. 1 PBG bedarf einer Baubewilligung der zuständigen Gemeindebehörde, wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will. Weder auf kantonaler noch auf kommunaler Ebene wird der Begriff der baubewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen genauer umschrieben. Deswegen kommen die oben erwähnten, aus dem eidgenössischen Recht abgeleiteten Begriffsdefinitionen zur Anwendung.

c) Die Beschwerdeführenden bringen vor, dass aus dem Baugesuch zweifellos hervorgegangen sei, dass im Fassadenbereich lediglich eine neue Aussenisolation angebracht werden sollte und an den Balkonen zu keinem Zeitpunkt bauliche Änderungen geplant bzw. durchgeführt worden seien. Weiter führen die Beschwerdeführenden aus, dass die entsprechende Bestimmung in der Baubewilligung, auf welche sich die Beschwerdegegnerin zur Durchsetzung der SIA-Norm 358 berufen wolle, einen viel zu allgemeinen, standardgemässen Charakter aufweise, um in diesem Umfang eine bindende Verpflichtung für die Bewilligungsadressaten zu entfalten. Nach Treu und Glauben hätten die Beschwerdeführenden davon ausgehen können, dass der generelle Hinweis auf SIA-Norm 358 lediglich verbindlich einzuhalten gewesen wäre, wo tatsächlich Änderungen an den vorbestehenden Bauteilen vorgenommen bzw. komplett neue Geländer oder Brüstungen realisiert worden wären. Da im vorliegenden Fall im Bereich der Balkone aber nur Malerarbeiten bewilligt und ausgeführt worden seien, finde die SIA-Norm 358 keine Anwendung. Schliesslich seien keine Veränderungen an den Balkongeländern bewilligt worden, da solche auch nie Gegenstand des Baugesuchs gewesen seien. Dem hält die Beschwerdegegnerin in ihrem Beschluss vom 12. März 2012 entgegen, dass die Beschwerdeführenden keine Beschwerde gegen die Baubewilligung vom 22. Februar 2010, welche die umstrittene Auflage zur Anwendbarkeit der SIA-Norm 358 in Ziff. 1.11 enthalten hatte, erhoben hätten, weswegen diese Verfügung in Rechtskraft getreten und die SIA-Norm 358 einzuhalten sei. Des Weiteren macht die Beschwerdegegnerin geltend, dass trotz der Beschränkung auf einen neuen Anstrich der Balkone das Gebäude und damit die Gebäudesanierung als Ganzes zu betrachten sei, da der restliche Teil des Gebäudes komplett saniert worden sei.

d) Ferner argumentieren die Beschwerdeführenden, dass die umstrittenen Balkongeländer dem heutigen Zustand entsprechend bewilligt und bisher schon immer so (unfallfrei) genutzt worden seien. Durch die Malerarbeiten habe sich nichts an der ursprünglich bewilligten Situation geändert. Deswegen berufen sich die Beschwerdeführenden bezüglich der Balkone auf die Bestandesgarantie von Art. 26 BV.

e) Es ist im vorliegenden Fall einerseits zwischen den «Geländern und Brüstungen» der Balkone, wobei die «Geländer und Brüstungen» der grossen, westseitigen Balkone nicht mehr umstritten sind, und den Fensterbrüstungen andererseits zu unterscheiden. An den Balkonen sind keine baulichen Änderungen vorgenommen worden, sie wurden lediglich neu gestrichen. Diese Erneuerung fällt, wie in Erwägung 3 a) ausgeführt, unter die Besitzstandsgarantie, weswegen für diese Massnahme keine Baubewilligungspflicht besteht. Demzufolge fallen die «Geländer und Brüstungen» der Balkone nicht in den Anwendungsbereich der Baubewilligung vom 22. Februar 2010, und die SIA-Norm 358 findet auf die Balkongeländer keine Anwendung. Die Fenster wurden hingegen ausgetauscht, das heisst, es wurden neue Fenster eingesetzt. Dies entspricht einer baulichen Änderung mit einem wertsteigenden Effekt. Aufgrund dessen haben im vorliegenden Fall die «neuen» Fensterbrüstungen der SIA-Norm 358 (Ausgabe 1996) zu entsprechen.

Daraus erhellt, dass die Rüge der Beschwerdeführenden bezüglich der «Geländer und Brüstungen» der

Balkone begründet ist, und diesbezüglich die SIA-Norm 358 keine Anwendung findet. Anders ist die Situation bei den Fensterbrüstungen, diese müssen der SIA-Norm 358 von 1996 entsprechen.

4. Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, dass im vorliegenden Fall hinsichtlich der Fensterbrüstungen gemäss SIA-Norm 358 (Ausgabe 1996) die Ausnahmeregelung der Selbstnutzung zur Anwendung komme. Demnach sei vorliegend keine Verletzung der SIA-Norm 358 ersichtlich.

a) «Nach der SIA-Norm 358 «Geländer und Brüstungen» (Ausgabe 1996) muss jede begehbare Fläche, bei der eine Gefährdung durch Absturz anzunehmen ist, durch ein Schutzelement gesichert sein (Ziff. 2.11), wobei im Allgemeinen eine Gefährdung dann anzunehmen ist, wenn die Absturzhöhe mehr als 1 m beträgt (Ziff. 2.12). Der Geltungsbereich dieser Norm bezieht sich grundsätzlich auf alle Hochbauten (Ziff. 0.12), wobei für Wohneigentum, das der Eigentümer selbst nutzt, Ausnahmen zulässig sind (Ziff. 0.31)» (Urteil des Bundesgerichts vom 15. September 2005, BGer 4C.191/2005, E. 2.2). Die Höhe der Schutzelemente hat bei festen Brüstungen von mindestens 0.2 m Dicke mindestens 0.9 m zu betragen (Ziff. 3.14). Bei Fenstern ist für die Berechnung der Höhe die Oberkante des festen unteren Rahmenteils massgebend (Ziff. 3.11).

b) Gemäss SIA-Norm 358 «Geländer und Brüstungen» (Ausgabe 1996) Ziff. 0.31 besteht unter anderem eine Ausnahme der in Erwägung 4 a) erwähnten Mindestbestimmungen, wenn die Eigentümer von Wohnbauten die Wohnungen zu Selbstnutzungszwecken verwenden. Die Beschwerdegegnerin stellt sich auf den Standpunkt, dass die Ausnahme von Ziff. 0.31 der SIA-Norm 358 (Ausgabe 1996) nicht erfüllt sei, da nicht gewährleistet sei, dass tatsächlich die Eigentümerinnen und Eigentümer der entsprechenden Wohnungen dort wohnen würden. Denn zum Zeitpunkt der Baueingabe sei noch die (...), eine einzelne Gesellschaft, Eigentümerin sämtlicher Wohnungen gewesen, und diese Gesellschaft könne schliesslich die betroffenen Wohnungen nicht selber genutzt haben. Auch nach dem Verkauf könne die Ausnahme nicht greifen, da einige Eigentümer gleich mehrere Wohnungen erworben hätten und deswegen nicht alle Wohnungen von den entsprechenden Eigentümern genützt werden könnten. - Den Argumenten der Beschwerdegegnerin ist insofern beizupflichten, als dass nach den tatsächlichen Verhältnissen nicht gewährleistet ist, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Wohnungen auch wirklich die entsprechenden Wohnungen selber nutzen. Daher können im vorliegenden Fall die Beschwerdeführenden keine Ausnahme der SIA-Norm 358 (Ausgabe 1996) Ziff. 0.31 geltend machen. Deswegen haben die Fensterbrüstungen den Bestimmungen der SIA-Norm 358 (Ausgabe 1996), wie in Erwägung 4 a) aufgezeigt, zu entsprechen.

c) Die Beschwerdeführenden bringen sodann vor, dass die baulichen Änderungen an den Fenstern bzw. deren Auswechslung durch die (...), welche eine bewährte Fensterbauerin sei, ausgeführt worden seien. Diese neu eingebauten KS-Wechselrahmen-Fenster ergäben eine Höhe von 0.93 m ab Fertigboden. Die Beschwerdeführenden machen diesbezüglich geltend, dass es im Kanton Zug keine bestimmte Praxis bezüglich Umbauten bzw. Umnutzungen gebe und verweisen darum auf die Richtlinien der Stadt Zürich. Danach müssten vorbestehende Brüstungen mindestens 0.85 m hoch sein, um keiner Anpassungspflicht zu unterliegen, was im vorliegenden Fall eindeutig erfüllt sei. Auch wenn die strengeren Vorschriften der SIA-Norm 358 (Ausgabe 1996) anwendbar seien, so seien vorliegend auch die Dicke der Brüstungen von mindestens 0.2 m sowie die Mindesthöhe von 0.9 m erfüllt. Die Beschwerdeführenden verweisen dabei auf die Stellungnahme zur Absturzsicherung der Fensterinform GmbH vom 19. Dezember 2011. Dem entgegnet die Beschwerdegegnerin, indem sie geltend macht, dass das Fensterdetail nach Gutachten der Fensterinform GmbH vom 19. Dezember 2011 nicht demjenigen entspreche, welches der Bauabteilung am 19. August 2011 zugestellt worden sei. Jedoch widerspreche auch das Fensterdetail der Fensterinform GmbH der Aussage des Chef-Delegierten BfU, weil die Mindestdicke von 0.20 m nicht eigehalten sei. Gemäss der Stellungnahme zur Absturzsicherung betreffend Fensterbrüstungshöhen am Objekt (...), (...), der Fensterinform GmbH vom 19. Dezember 2011 werden die Mindesthöhe von 0.9 m wie auch die Mindestdicke von 0.2 m im vorliegenden Fall erreicht. Denn die Höhe ab Oberkante des festen unteren Rahmenteils beträgt vorliegend 0.93 m und die Brüstungen weisen eine Dicke von 0.32 m auf.

Daraus erhellt, dass im vorliegenden Fall zwar keine Ausnahme nach SIA-Norm 358 (Ausgabe 1996) Ziff. 0.31 geltend gemacht werden kann, aber trotzdem die Rüge der Beschwerdeführenden gutzuheissen ist, weil die Mindestanforderungen bezüglich Mindesthöhe und Mindestbreite der Fensterbrüstungen erfüllt sind.

Regierungsrat, 11. September 2012