

News 2022/03: Aktuelles und Wissenswertes

Arnegg, September 2022 / ms

THEMA:

Geländerhöhen

Die Projektierung von Geländern, Brüstungen und ähnlichen Schutzelementen gegen Absturz von Personen in Hochbauten und an deren Zugängen ist in der Norm SIA 358 geregelt. Unter Hochbauten gelten dabei insbesondere:

- Wohnbauten
- Verwaltungs- und Dienstleistungsbauten
- Bauten für Unterricht und Bildung (z.B. Schulgebäude)
- Bauten für das Gastgewerbe und den Fremdenverkehr (z.B. Hotels)
- Spitalbauten und Heime
- Kultusgebäude und Bauten für Kultur

Normen, Richtlinien und Empfehlungen:

Technische Normen, wie beispielsweise jene des Schweizerischen Ingenieur und Architektenvereins (SIA), sind für sich allein nicht rechtsverbindlich. Ihre rechtliche Bedeutung hängt insbesondere von entsprechenden Regelungen auf Gesetzes- und Verordnungsstufe ab. Wenn man baut, sind zuerst immer die relevanten rechtlichen Vorgaben zu beachten (eidgenössisches, kantonales und kommunales Recht).

Wenn die Frage «Wie baue ich konkret möglichst sicher?» damit nicht oder nur unvollständig beantwortet werden kann, kommen die einschlägigen technischen Normen ins Spiel, denn sie stellen die «Regeln der Baukunde» dar.

Bei der Planung von Geländern sind diese Normen in ihrer Gesamtheit zu konsultieren und berücksichtigen. Wenn für ein Bauvorhaben eine bestimmte technische Norm massgebend ist, damit aber eine spezifische Fragenstellung nicht oder nicht abschliessend beantwortet wird, kommen Richtlinien oder Empfehlungen von Fachorganisationen wie der BFU (Beratungsstelle für Unfallverhütung) zum Tragen.

Verantwortung und Haftung:

Die Verpflichtung des Eigentümers, für die Sicherheit seines Werkes besorgt zu sein, leitet sich aus Art. 58 OR ab.

Art. 58 OR

1 Der Eigentümer eines Gebäudes oder eines andern Werkes hat den Schaden zu ersetzen, den diese infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Instandhaltung verursachen.

2 Vorbehalten bleibt ihm der Rückgriff auf andere, die ihm hierfür verantwortlich sind.

Technische Normen definieren anerkannte Standards. So stellt beispielsweise die Norm SIA 358 eine anerkannte Regel der Baukunde dar.

Das Recht regelt: Wer einen gefährlichen Zustand schafft, muss die zur Vermeidung eines Schadens notwendigen und zumutbaren Vorsichtsmassnahmen treffen. Ereignet sich ein Schaden aufgrund eines Mangels, wird insbesondere die Werkeigentümerhaftung angewendet (vgl. Textpassage Art. 58 OR). Der Werkeigentümer hat somit zu garantieren, dass der Zustand und die Funktion seines Werkes niemanden und nichts gefährden. Wenn Gestaltung und Funktion nicht sicher sind, liegt ein Werkmangel vor. Bei Gerichtsentscheidungen über Werkmängel werden die SIA-Normen regelmässig als «Regeln der Baukunde» rechtlich relevant.

Abmahnung durch den Unternehmer:

Mit einer Abmahnung kann sich ein Unternehmer lediglich gegenüber der Bauherrschaft seiner Verantwortung für allfällige Mängel des Werkes entheben, welche durch Weisungen der Bauherrschaft verursacht werden.

Im Verhältnis zu Dritten – beispielsweise Mietern - jedoch entfaltet eine Abmahnung durch den Unternehmer keine direkte Schutzwirkung gegenüber haftpflicht- resp. strafrechtlichen Forderungen/Verfahren.

Es ist somit nicht nur aus Sicht der Werkeigentümer, sondern auch aus Sicht des Unternehmers ratsam, insbesondere in Fragen der Sicherheit von Bauten die entsprechenden Normen, Richtlinien und Empfehlungen zu befolgen.

Nachrüstung vs. Bestandschutz:

Eine Überprüfung des bestehenden Schutzelements (z.B. Balkongeländer) empfiehlt sich insbesondere dann, wenn eine Gefährdung vermutet wird oder wenn eine Nutzungsänderung geplant ist.

In der Regel geniessen bestehende Bauten zwar einen Bestandschutz. Dieser gilt jedoch nicht, wenn umfangreiche Sanierungsarbeiten am Objekt ausgeführt werden und dafür eine Baubewilligung notwendig ist.

Auch aus der Rechtsprechung zur Werkeigentümerhaftung kann abgeleitet werden, dass sich der Eigentümer einer Baute nicht automatisch darauf berufen kann, dass eine nach den ursprünglichen Regeln der Baukunde erstellte Baute gelte auch nach Jahren immer noch als mängelfrei.

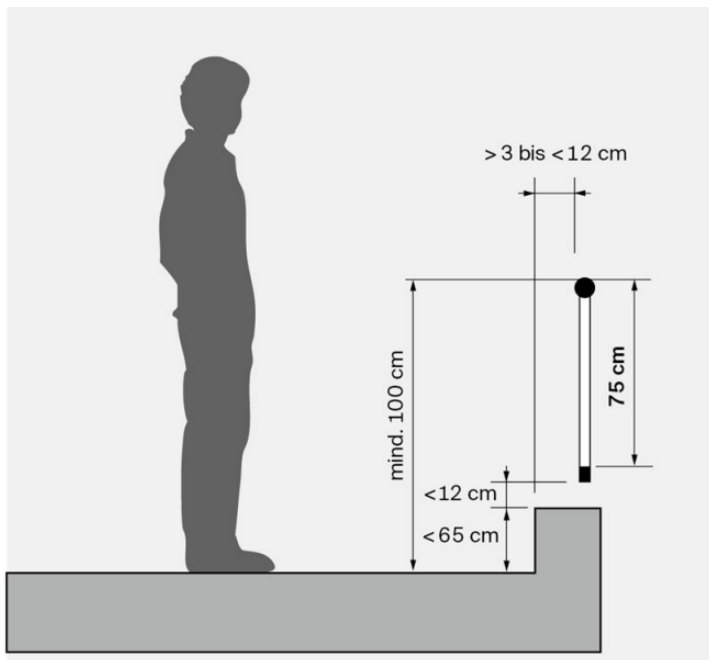
Absturzhöhen:

Jede bei Normalbenützung für Personen begehbare Fläche, bei der eine Gefährdung durch Absturz anzunehmen ist, muss durch ein Schutzelement gesichert sein. Nach Norm SIA 358 ist ab einer Absturzhöhe von 100cm grundsätzlich ein Schutzelement erforderlich.

Höhe der Schutzelemente:

Die Höhe der Schutzelemente bemisst sich ab der begehbaren Fläche. Die Mindesthöhe der Schutzelemente beträgt 100cm (Geländer am Treppenlauf 90cm). Die in den Normen und Empfehlungen genannten Höhen für Schutzelemente sind stets Minimalmasse. Es empfiehlt sich, dass Massoleranzen aber auch bauliche Massnahmen für das Nachrüsten von Bodenbelägen und/oder Flachdachaufbauten eingeplant werden.

Bis vor einigen Jahren betrug die minimale Höhe des Schutzelements noch 90cm. Entsprechend weisen viele Bestandsbauten zu tiefe Balkongeländer und Brüstungen auf.



Beispiel: Geländer mit Staketten¹

¹ Vgl. https://www.bfu.ch/de/ratgeber/gelaender-bruestungen?gclid=Cj0KCQjwz96WBhC8ARIsAATR250M6_0AU-vNrRhJZ3MqfN919jGD1-dcwF3utPFHKPRG-HjqKWgMFpqlaAqLcEALw_wcB (abgerufen am 20.07.2022)

scheiwiller&partners gmbh:

Unsere Kernkompetenzen:

- Projektentwicklungen von Hochbauimmobilien (Neubau, bestehende Bausubstanz mit Sanierungskonzepten, Potenzialanalyse, Betriebs- und Nutzungskonzepten, Markt- und Standortanalyse, Vermarktungskonzepte)
- Bauherrentreuhand (Bauherrenvertretung oder bauherrenseitige Projektsteuerung)
- Gesamtleitungsmandate
- Baumanagement
- Beurteilung und technische/ökonomische Optimierungen von bestehenden Projekten und Projektplanungen
- Potenzialanalyse mit marktgespiegelter Konzeptionsplanung an Bestandsliegenschaften
- Investitionsplanungen an Bestandsliegenschaften
- Bauabnahmen von Immobilien (Neubauten, Umbauten, Sanierungen) für die Bauherrschaft
- Abnahmen bei Mieterwechsel
- Vermarktung und Verkauf von Einzelimmobilien und gesamten Immobilien-Portfolios
- Mediation als Konfliktbeilegungsverfahren (Planen und Bauen / Miete und Eigentum / Wirtschaft und Arbeit / Unternehmensnachfolge / Schule und Bildung)

Gerne stehen wir Ihnen für Auskünfte rund um unser Dienstleistungsangebot zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Marcel Scheiwiller MSc. | MEng. | exec.MBA

Dipl. Architekt FH | Dipl. Wirtsch.-Ing. NDS FH

Mediator (Wirtschaft und Arbeitswelt)

Geschäftsführer

NB: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesen News die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.