

# Reglement Werterhaltung Liegenschaftsentwässerung (Abwasser-Hausanschluss)

## 1. Ausgangslage

Der Zustand der privaten Liegenschaftsentwässerungen (Abwasser-Hausanschlüsse) ist weitgehend unbekannt. Liegenschaftseigentümer werden heute teilweise bei Baugesuchen aufgefordert den Zustand ihres Abwasser-Hausanschlusses festzustellen und zu dokumentieren (Kanalfernsehaufnahmen/ Pläne des ausgeführten Werkes, PAW).

In Abstimmung mit dem Abwasserreglement soll der Ablauf der Überprüfung der Abwasser-Hausanschlüssen festgelegt werden.

- Wann ein Liegenschaftsbesitzer aufgefordert wird, den Zustand seines Kanalisationshausanschluss zu prüfen (z.B. Baugesuch, Arbeiten an der öffentlichen Kanalisation, periodische Überprüfung)
- Wie das generelle Vorgehen aussieht (Gemeinderatsbeschluss, Information Eigentümer, Verfügung, etc.)

## 2. Gesetzliche Grundlagen

Bewilligtes GEP durch Gemeinderat und Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Umwelt (AfU)

### Bund

- Gewässerschutzgesetz (GSchG), 24.01.1991 (SAR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV), 28.10.1998 (SAR 814.201)

### Kanton

- Einführung zum Umweltrecht (EG UWR), 04.09.2007 (SAR 781.200)
- Verordnung zum EG UWR, 14.05.2008 (SAR 781.211)

### Gemeinde

- Abwasserreglement, 15.11.2001
- Reglement zur Finanzierung von Erschliessungsanlagen, 6.6.2013

### Richtlinien, Normen und Vollzugshilfen

- Ordner "Siedlungsentwässerung", Kap. 4 Liegenschaftsentwässerung, BVU, AfU, [www.ag.ch/umwelt](http://www.ag.ch/umwelt)
- Schweizer Norm SN 592 000, Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung, 2012
- Dokumentation "Erhaltung von Kanalisationen", Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA)
- Wegleitung Grundwasserschutz, 2004, Bundesamt für Umwelt (BAFU)
- Merkblatt 1-2011-1, Werterhaltung von Hausanschlüssen der Liegenschaftsentwässerung, BVU, AfU, Juni 2011

### 3. Auslösung der Zustandsaufnahme

Die Zustandsaufnahme der Liegenschaftsentwässerung kann unter folgenden Randbedingungen gefordert werden.

- **Baugesuch:** Neubau einer Liegenschaft
- **Baugesuch:** Um- oder Ausbau resp. Umnutzung einer Liegenschaft, welche Einfluss auf die Liegenschaftsentwässerung hat.
  - ohne dass die Liegenschaftsentwässerung betroffen ist, bei einer Bausumme von mehr als Fr. 100'000.—
- **Arbeiten an der öffentlichen Kanalisation:** Liegenschaften, welche an einem bestimmten Abschnitt der öffentlichen Kanalisation angeschlossen sind, müssen den Zustand ihrer Liegenschaft überprüfen, wenn:
  - der Zustand dieses Kanalisationsabschnittes aufgenommen wird
  - dieser Kanalisationsabschnitt saniert oder erneuert wird

Auf eine Zustandsaufnahme aufgrund der oben aufgeführten Kriterien (Ausnahme Gewässerschutzzone S) kann verzichtet werden, wenn die Liegenschaftsentwässerung weniger als 10 Jahre alt ist, bzw. innerhalb der letzten 10 Jahre eine Zustandsaufnahme durchgeführt wurde.

Eine sofortige Zustandsaufnahme und Sanierung der Liegenschaftsentwässerung wird dann notwendig, wenn **Undichtigkeit, Fehlanschlüsse oder Betriebsprobleme** festgestellt werden.

### 4. Beurteilung der Zustandsaufnahmen

Die Beurteilung der Zustandsaufnahmen erfolgt gemäss den Richtlinien des Verbandes der Schweizer Abwasserfachleute (VSA). Es gelten die aktuellen VSA-Richtlinien.

### 5. Vorgehensablauf

#### 5.1. Baugesuch: Neubau einer Liegenschaft

##### Allgemeine Bemerkungen

Bei jedem Baugesuch, welches den Neubau einer Liegenschaft betrifft, wird mit der Schlussabnahme bzw. mit der Schlussdokumentation die Durchführung der Zustandsaufnahme der neu erstellten Liegenschaftsentwässerung verlangt.

Es kann vorkommen, dass neu erstellte Kanalisationen während den Bauarbeiten, beispielsweise infolge ungenügender Sicherung der noch offenen Leitung oder durch unsachgemässe Bettung der Rohre, beschädigt werden.

Mit der Zustandsaufnahme der neuen Kanalisation können diese Schäden sofort (nicht erst nach 15 Jahren) erkannt werden. Der Bauherr hat so auch die Möglichkeit, die Behebung der Schäden im Rahmen der Garantearbeiten verlangen zu können.

##### Vorgehen bei notwendiger Zustandsaufnahme

- Formulierung einer Auflage zur Zustandsaufnahme in der Baubewilligung des Neubaus.

- Spätestens bei der Schlussabnahme des Bauwerkes durch die Bauverwaltung ist die Dokumentation der Zustandsaufnahme einzufordern.
- Beurteilung der Zustandsaufnahme und formulieren von allfälligen Dichtigkeitsprüfungen oder Sanierungsmassnahmen und -fristen.
- Zustellung der Sanierungsmassnahmen und -fristen an die Liegenschaftseigentümer.
- Kontrolle der Sanierungsfristen.

## **5.2. Baugesuch: Um- oder Ausbau einer Liegenschaft**

Ist eine Zustandsaufnahme notwendig?

Die eingehenden Baugesuche sollen anhand folgender Frage geprüft werden

- Betrifft das Baugesuch die Liegenschaftsentwässerung?
- Beträgt die Bausumme mehr als Fr. 100'000.—?

Wenn eine der beiden Fragen mit "ja" beantwortet werden kann, sind folgende Zusatzfragen zu prüfen:

- Ist die vorhandene Liegenschaftsentwässerung mehr als 10 Jahre alt?
- Liegt die letzte Zustandsaufnahme mehr als 10 Jahre zurück?
- Kann eine gute Ausführungsqualität belegt werden?

Falls beide Zusatzfragen ebenfalls mit "ja" beantwortet werden können, ist eine Zustandsaufnahme der Liegenschaftsentwässerung notwendig.

Das Vorgehen bei notwendiger Zustandsaufnahme ist analog eines Neubaus.

## **5.3. Arbeiten an der öffentlichen Kanalisation**

Arbeiten an der öffentlichen Kanalisation werden in der Regel über einen gewissen Zeitraum geplant.

Dieser Vorlauf soll genutzt werden, um die betroffenen Liegenschaftsbesitzer über die notwendigen Zustandsaufnahmen der Liegenschaftsentwässerung zu informieren. Zudem soll den Betroffenen angeboten werden die Zustandsaufnahme seitens Gemeinde durchzuführen und zu koordinieren, da die Kosten für die Aufnahmen günstiger ausfallen, wenn mehrere Liegenschaften gleichzeitig aufgenommen werden können.

### Vorgehen

- Identifikation der durch die Arbeiten an der öffentlichen Kanalisation betroffenen Liegenschaften.
- Schriftliche Information der betroffenen Liegenschaftsbesitzer über die Notwendigkeit einer Zustandsaufnahme der Liegenschaftsentwässerung (evtl. Informationsveranstaltung).
- Durchführung der Zustandsaufnahmen bei den betroffenen Liegenschaften.

- Beurteilen der Zustandsaufnahme und formulieren von allfälligen Dichtigkeitsprüfungen oder Sanierungsmassnahmen.
- Erarbeitung der Sanierungsmassnahmen pro Liegenschaft (Methode mit Kostenvoranschlag). Die einzelnen Massnahmen werden mit den jeweiligen Eigentümern besprochen und die Sanierungsfristen festgelegt (evtl. Informationsveranstaltung).
- Zustellung der Sanierungsmassnahmen und -fristen an die Liegenschaftseigentümer (PA Gemeinderat).
- Kontrolle der Sanierungsmassnahmen und Fristen (durch Fachperson).
- Nachführen des Katasters.

#### **5.4. Undichtigkeit/ Fehlanschluss/ Betriebsprobleme**

##### Allgemeine Bemerkungen

Undichte Leitungen können durch aufstossendes Abwasser und / oder Senkungen der Oberfläche festgestellt werden.

Leitungsfehlanlüsse können sichtbare Spuren im betroffenen Gewässer verursachen. Betriebsprobleme werden zumeist durch den Eigentümer festgestellt (z.B. Rückstau infolge verstopfter Leitungen).

Über undichte Leitungen und Fehlanlüsse wird die Gemeinde meistens informiert oder sie stellt die Folgen selber fest. Betriebsprobleme werden mehrheitlich ohne Informationen der Behörden instand gesetzt.

##### Vorgehen bei festgestellten Undichtigkeiten/ Fehlanlässen/ Betriebsproblemen

- Identifikation der betroffenen Liegenschaft.
- Kontaktaufnahme mit den betroffenen Liegenschaftseigentümern.
- Aufforderung der Liegenschaftseigentümer sofort die Zustandsaufnahmen ausführen zu lassen.
- Beurteilung der Zustandsaufnahme und formulieren von Sanierungsmassnahmen und -fristen.
- Zustellung der Sanierungsmassnahmen und -fristen an die Liegenschaftseigentümer.
- Kontrolle der Sanierungsmassnahmen und Fristen (durch Fachperson).
- Nachführen des Katasters.

## **6. Kosten der Zustandsaufnahme**

### **6.1. Kosten zu Lasten Liegenschaftseigentümer**

Die Kosten der Zustandsaufnahme werden in folgenden Fällen zu 100 % durch den Liegenschaftseigentümer übernommen:

- Auslösung der Zustandsaufnahme durch Baugesuch.

- Liegenschaft liegt innerhalb Gewässerschutzzone S.
- Zustandsaufnahme infolge festgestellter Undichtigkeit, Fehlanschluss oder Betriebsprobleme.

## **6.2. Kosten zu Lasten der Gemeinde**

Die Gemeinde beteiligt sich, wenn nachfolgend aufgeführte Anforderungen erfüllt sind:

- Auslösung der Zustandsaufnahmen durch die Sanierung oder Erneuerung an der öffentlichen Kanalisation.

## **6.3. Zustandsaufnahme durch die Gemeinde organisiert**

- Wahl der Untersuchung der Zustandsaufnahmen.
- Zustandsaufnahmen: Leitungsspülung  
Leitungsaufnahme mit Kanalfernsehen  
Dokumentation der Leitungsaufnahme  
(2-fach in Papierform und elektronisch auf DVD)
- Die Gemeinde übernimmt die Kosten der Zustandsaufnahmen.

## **6.4. Zustandsaufnahme durch Liegenschaftseigentümer organisiert**

- Unternehmerwahl Zustandsaufnahme inkl. Durchführung durch Liegenschaftseigentümer organisiert (gemäss den aktuellen gesetzlichen Grundlagen).
- Die Gemeinde beteiligt sich mit pauschal Fr. 500.— an den Kosten, sobald die Aufnahmedokumentation an die Gemeinde abgegeben wird (analog Zustandsaufnahme durch die Gemeinde organisiert).

## **7. Sanierung**

Die Sanierung soll gemäss den aktuellen Richtlinien und qualifizierten Methoden der VSA ausgeführt werden und ist abschliessend zu dokumentieren (gemäss Kapitel 5 Merkblatt 1-2011-1, BVU, AfU).