



## Liegenschaftsentwässerung – Kanalisation Merkblatt

Ausgabe: Dezember 2014

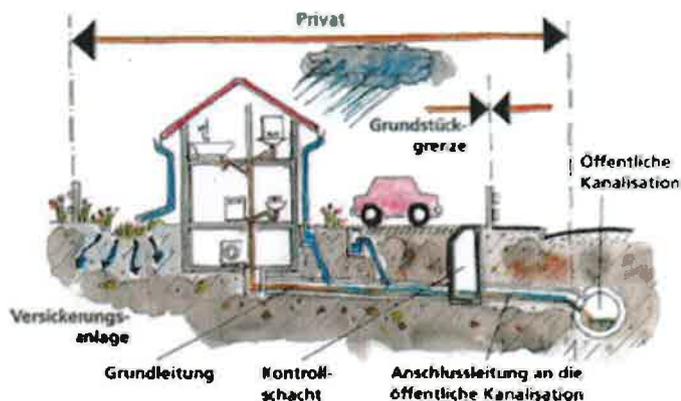
Die Informationen und Tipps sollen zum besseren Verständnis der Liegenschaftsentwässerung beitragen.

### 1. Worum geht es?

Unter Abwasser versteht man Wasser, das von einem Grundstück abgeleitet wird, unabhängig davon, ob es verschmutzt oder nicht verschmutzt ist. Zum Abwasser gehört alles Wasser aus Küche, Bad, Toilette, Waschküche sowie Regenwasser von Dächern, Terrassen, Wegen und Plätzen.

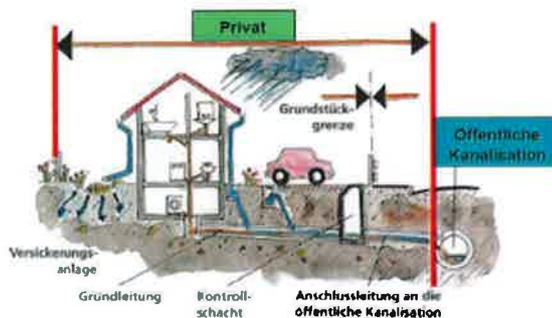
Jede Liegenschaft besitzt eine Entwässerung für das Gebäude und das Grundstück. Ihre Liegenschaft ist mit einer privaten Grundstücksanschlussleitung an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. In der

Regel wird im Zusammenhang mit einem öffentlichen Bauvorhaben (Strassen-, Kanalisations- oder Werkleitungsbau) Ihre Grundstücksanschlussleitung auf ihren Zustand untersucht. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, allfällig notwendige Reparaturen koordiniert mit öffentlichen Bauvorhaben durchzuführen.



### 2. Wer ist für die Instandstellung verantwortlich?

Als Eigentümerin/Eigentümer sind Sie verantwortlich für alle Einrichtungen, die das Abwasser Ihrer Parzelle über die Anschlussleitung in die öffentliche Kanalisation ableiten. Dazu gehören sämtliche abwasserführenden Anlagen von der Dachrinne über die Toilette und Waschmaschine bis hin zur Abwasserpumpe. Auch Schächte, Sickerleitungen und Versickerungsanlagen sind privates Eigentum. Alle diese Einrichtungen müssen regelmässig unterhalten werden.



### 3. Warum muss Ihre Grundstücksanschlussleitung instand gestellt werden?

Das Gewässerschutzgesetz von Bund und Kanton schreibt dichte Entwässerungsleitungen zum Schutz des Grund- und Trinkwassers vor. Im Durchschnitt weisen zwei Drittel der älteren privaten Liegenschaftsentwässerungen Mängel auf.

### 4. Was ist an Ihrer Leitung defekt?

Bei einem öffentlichen Sanierungsprojekt kann Ihre Leitung mit einer Kanalfernsehkamera untersucht werden. Die Auswertung kann ergeben, dass Schäden (durch Abnutzung, Undichtheit, Brüche, Abplatzungen, Ablagerungen usw.) an Ihrer privaten Grundstücksanschlussleitung vorhanden sind. Die Gemeinde sendet Ihnen zusammen mit der Aufforderung zur Instandstellung das Kanalfernsehprotokoll. Das dem Protokoll beigelegte Merkblatt soll Ihnen bei der Beurteilung der Schäden helfen und über deren Art genau Auskunft geben. Einzelschäden können undichte Rohrverbindungen, Risse oder Wurzeleinwüchse sein.



### 5. Welche Rolle übernimmt die öffentliche Verwaltung?

Die Gemeinde ist unter anderem für den Betrieb und Unterhalt des öffentlichen Kanalnetzes in der Gemeinde zuständig. Dazu gehören periodische Zustandsaufnahmen, um Schäden rechtzeitig erkennen und Massnahmen einleiten zu können. Weiter verantwortlich für die Kontrolle und Bewilligung von privaten Anschlussleitungen.

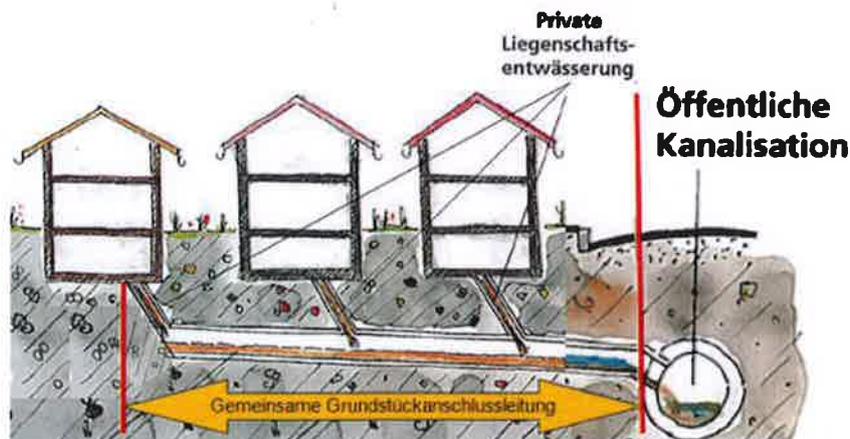
Bauliche Massnahmen am öffentlichen Kanalnetz werden durch die Abteilung Tiefbau ausgeführt. Gleichzeitig ist die Gemeinde bestrebt, öffentliche Bauarbeiten mit den Sanierungsmassnahmen Privater abzustimmen.

### 6. Was kostet die Instandstellung der privaten Leitungen?

Die Kosten für die Instandstellung der beschädigten Grundstücksanschlussleitung müssen vollumfänglich vom Eigentümer oder der Eigentümerin der Liegenschaft übernommen werden. Die Höhe der Kosten ist von verschiedenen Faktoren abhängig wie Durchmesser der Leitung, Länge, Tiefe, Zugänglichkeit, Erschwernisse, Bauverfahren und Situation an der Oberfläche. Somit können die Kosten variieren. Genaue Kostenangaben können erst aufgrund eines konkreten Projekts vom beauftragten Planer oder Baumeister ermittelt werden. Dies erfolgt über eine Offerte.

### 7. Gemeinsame Grundstücksanschlussleitung

Haben Sie eine gemeinsame Grundstücksanschlussleitung, die Sie mit einem oder mehreren Eigentümerinnen oder Eigentümern gemeinsam besitzen und nutzen? Dann müssen die Instandstellungskosten der Anschlussleitung vollumfänglich von allen Beteiligten übernommen werden. In welchem Verhältnis die Kosten unter den Eigentümerinnen und Eigentümern aufzuteilen sind, ist möglicherweise bereits in einem Vertrag beziehungsweise als Eintrag im Grundbuch geregelt. Falls dies nicht der Fall ist, müssen die Eigentümer/innen selbst einen Konsens über den Kostenteiler finden. Grundsätzlich ist die Kostenteilung eine privatrechtliche Angelegenheit.



## **8. Wie packen Sie die Instandstellung an?**

Nehmen Sie mit den anderen Miteigentümerinnen und -eigentümern Kontakt auf und klären Sie folgende Fragen:

- Wer übernimmt die Federführung?
- Wie wird untereinander kommuniziert?
- Wer übernimmt welche Aufgabe?

Anschliessend klären Sie ab, ob eine Regelung über die Kostenübernahme vorhanden ist (vertraglich oder als Grundbucheintrag). Falls dies nicht der Fall ist, verständigen Sie sich mit den Miteigentümerinnen und -eigentümern über einen Kostenteiler und sprechen Sie sich ab, wie die künftige Finanzierung des Projektes erfolgen soll. Wir empfehlen Ihnen, sich zu überlegen, ob eine vertragliche Regelung unter den Beteiligten nicht auch im Hinblick auf zukünftige Vorhaben anzustreben wäre.

## **9. Wie dringend müssen Sie aktiv werden?**

Wenn Sie das Schreiben von der Gemeinde mit den Untersuchungsergebnissen erhalten, befindet sich das öffentliche Infrastrukturprojekt in der Regel in der Vorprojektphase. Je nach dessen Grösse und Komplexität und der damit verbundenen rechtlichen Schritte ist mit einem Baubeginn innert einem bis drei Jahren zu rechnen. Für eine Koordination der Vorhaben steht genug Zeit zur Verfügung. Bedenken Sie aber bitte, dass auch von Ihrer Seite vor der Realisierung noch diverse Schritte und Absprachen nötig sind. Wir empfehlen Ihnen deshalb, sich möglichst bald zu organisieren. Somit kann sichergestellt werden, dass die Sanierung der Grundstücksanschlussleitung im Zuge des Bauprojektes realisiert werden kann.

## **10. Wer unterstützt Sie bei der Projektierung?**

Um die Instandstellung durchführen zu können, braucht es zunächst ein Bauprojekt. Dieses muss vor der Ausführung von der Gemeinde genehmigt werden. Wir empfehlen, die Projektierung von einem anerkannten Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Eine Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro, das bereits mit dem öffentlichen Infrastrukturprojekt beauftragt ist, hat sich in der Vergangenheit bewährt (Synergieeffekt), ist aber nicht zwingend. Falls Sie eine Offerte des von der Gemeinde beauftragten Ingenieurbüros wünschen, kann Ihnen die Abteilung Tiefbau der Gemeinde behilflich sein. Es steht Ihnen selbstverständlich frei, beliebige Konkurrenzofferten für die benötigten Leistungen einzuholen.

Wichtig: Die Wahl eines Ingenieurbüros braucht die Zustimmung aller beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümer! Die Kosten für die Projektierung werden in der Regel nach einem festgelegten Kostenteiler von den Beteiligten getragen.

## **11. Wie finden Sie einen geeigneten Unternehmer?**

Das von Ihnen beauftragte Ingenieurbüro wird Sie bei der Submission der Bauarbeiten und bei der Unternehmerwahl unterstützen. Weiter übernimmt es die Bauleitung und eine Koordinationsfunktion. Auch hier besteht die Möglichkeit, den Bauunternehmer zu berücksichtigen, der den Auftrag für die öffentlichen Baumassnahmen erhalten hat. Es steht Ihnen jedoch frei, sich von anderen Unternehmern Konkurrenzofferten für die von Ihnen benötigten Bauleistungen einzuholen. Für die Wahl des Unternehmers ist ebenfalls die Zustimmung aller beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümer erforderlich. Die Kostenübernahme erfolgt nach einem festgelegten Kostenteiler.

## **12. Gebäudeversicherung**

Wir empfehlen Ihnen zu prüfen, ob Ihre private Gebäude- oder Hausratversicherung die Kosten ganz oder teilweise übernimmt.

## **13. Was geschieht nach Abschluss der Arbeiten?**

Die instand gestellte Anschlussleitung muss durch ein entsprechendes Prüfverfahren (Dichtigkeitskontrolle/Fernsehaufnahmen) kontrolliert werden. Das beauftragte Ingenieurbüro ist für eine allfällige Behebung von Mängeln und für die Einholung der Unternehmergarantie verantwortlich.