

# Liegenschaftsentwässerung

Präsentation vom Freitag, 28. Oktober 2022

## Gemeindepraxis bei privaten Abwasser- Sammelleitungen

Verfahren zur Feststellung der Inhaber

# Inhaltsverzeichnis

- **Sachverhalt und Grundlagen**
- **Leitungs-Abgrenzung**
- **Leitungs-Inhaber («Eigentumsfeststellung»)**
- **Leitungs-Sicherung**
- **Fragen**

# Sachverhalt und Grundlagen

## Gesetzliche Pflichten und Voraussetzungen

### Die Gemeinde muss:

- ❖ **die korrekte und zeitgerechte Erschliessung der Entwässerung sicherstellen** (insb. BauG § 16 und § 32 bis § 38)
- ❖ **das Gewässerschutzgesetz vollziehen resp. den Vollzug verfügen und durchsetzen** (insb. GSchG Art. 7 Art. 11 und Art. 15, EG UWR § 30 und V EG UWR § 61)

### Dies bedingt, dass:

- ❖ **der Abwasserkataster (möglichst) vollständig ist** (insb. EG UWR § 22 und § 44)
- ❖ **das Eigentum resp. die Inhaber bei allen Leitungsabschnitten rechtsverbindlich geklärt ist** (insb. GSchG Art. 15 und V EG UWR § 34)

# Sachverhalt und Grundlagen

## Probleme und Nutzen

**Die „Lücken“ liegen dabei vor allem bei den privaten resp. den privat erstellten Sammelleitungen, was wiederum Definitionen, Grundsätze, Kriterien, formelle Beschlüsse und eine möglichst flächendeckende Gleichbehandlung (für allfällige Gerichtsfälle) erfordert.**

**Der Nutzen von rechtsverbindlich geklärten Eigentums- resp. Inhaber- Verhältnissen liegt direkt beim „Tagesgeschäft“, bspw. bei der Beurteilung der Baureife der Grundstücke oder bei den Baugesuchsprüfungen und den rechtsverbindlichen Verfügungen der Anschlusspunkte am übergeordneten Netz.**

# Sachverhalt und Grundlagen

## Gesetzliche Grundlagen (GSchG und V EG UWR)

**Art. 15** Erstellung und Kontrolle von Anlagen und Einrichtungen<sup>11</sup>

<sup>1</sup> Die Inhaber von Abwasseranlagen, Lagereinrichtungen und technischen Aufbereitungsanlagen für Hofdünger sowie von Raufuttersilos sorgen dafür, dass diese sachgemäss erstellt, bedient, gewartet und unterhalten werden.<sup>12</sup> Die Funktionstüchtigkeit von Abwasser- und Düngeraufbereitungsanlagen muss regelmässig überprüft werden.

**§ 61** Aufgaben der Gemeinden

<sup>1</sup> Die Gemeinden überprüfen gestützt auf § 30 Abs. 1 des Gesetzes die Einhaltung von Vorgaben des Umwelt- und Gewässerschutzrechts vor Ort.

<sup>2</sup> Stellen sie fest, dass Vorgaben des Umwelt- und Gewässerschutzrechts in ihrem

# Sachverhalt und Grundlagen

## Leistungsdefinition (Zuordnung)

### Kanalisation gemäss GEP (öffentliche Sammelleitungen)

- ❖ Teil der bisherigen Generellen Entwässerungsplanung
  - ⇒ Die GEP bildet bei Rechtsfragen die Grundlage (erste «Annahme»)

### Sammelleitungen (private Sammelleitungen)

- ❖ Zwischen Hausanschluss und öffentlicher Kanalisation
  - ⇒ Aber welche Leitungen und «von wo nach wo»?

### Hausanschluss (1m hinter Fassade bis zum Anschluss an SL)

- ❖ Bekannt und grundsätzlich nach dem Y-Prinzip
  - ⇒ Muss gemäss EG UWR § 22 und § 44 vervollständigt sein

Die Kanalisationsleitungen gemäss GEP bilden in der Rechtsprechung bei Eigentumsfragen die «Basis». Das öffentliche Eigentum wird «angenommen»

# Sachverhalt und Grundlagen

## Merkmale (privater?) Sammelleitungen

- ❖ Sie liegen zwischen HA und öffentlicher Kanalisation
- ❖ Sie wurden nicht abgenommen resp. nicht fachlich geprüft
- ❖ Sie erfüllen oftmals die fachlichen Norm nicht (SIA 405 etc.)
- ❖ Sie liegen meistens auf privatem Grund und Boden
- ❖ Sie sind nicht als PAW und nicht im WP dokumentiert
- ❖ Sie weisen oft einen mangelhaften baulichen Zustand auf
- ❖ Der Unterhalt der Leitung ist nicht schriftlich geregelt

**Privat erstellte Sammelleitungen sind tendenziell in einem baulich schlechteren Zustand als öffentlich erstellte (Kanalisation-) Leitungen**

# Leitungs-Abgrenzung

## Gesetzliche Grundlagen (EG UWR)

### § 20 Übernahme von privaten Kanalisationsleitungen

<sup>1</sup> Bestehende private Kanalisationen, mit Ausnahme der Hausanschlüsse, sind in das Eigentum der Gemeinde überzuführen, wenn dafür ein öffentliches Interesse besteht und sie im GEP bezeichnet sind.

<sup>2</sup> Leitungen, die den Anforderungen an öffentliche Kanalisationen nicht entsprechen, sind vor der Übernahme zu erneuern oder zu renovieren.

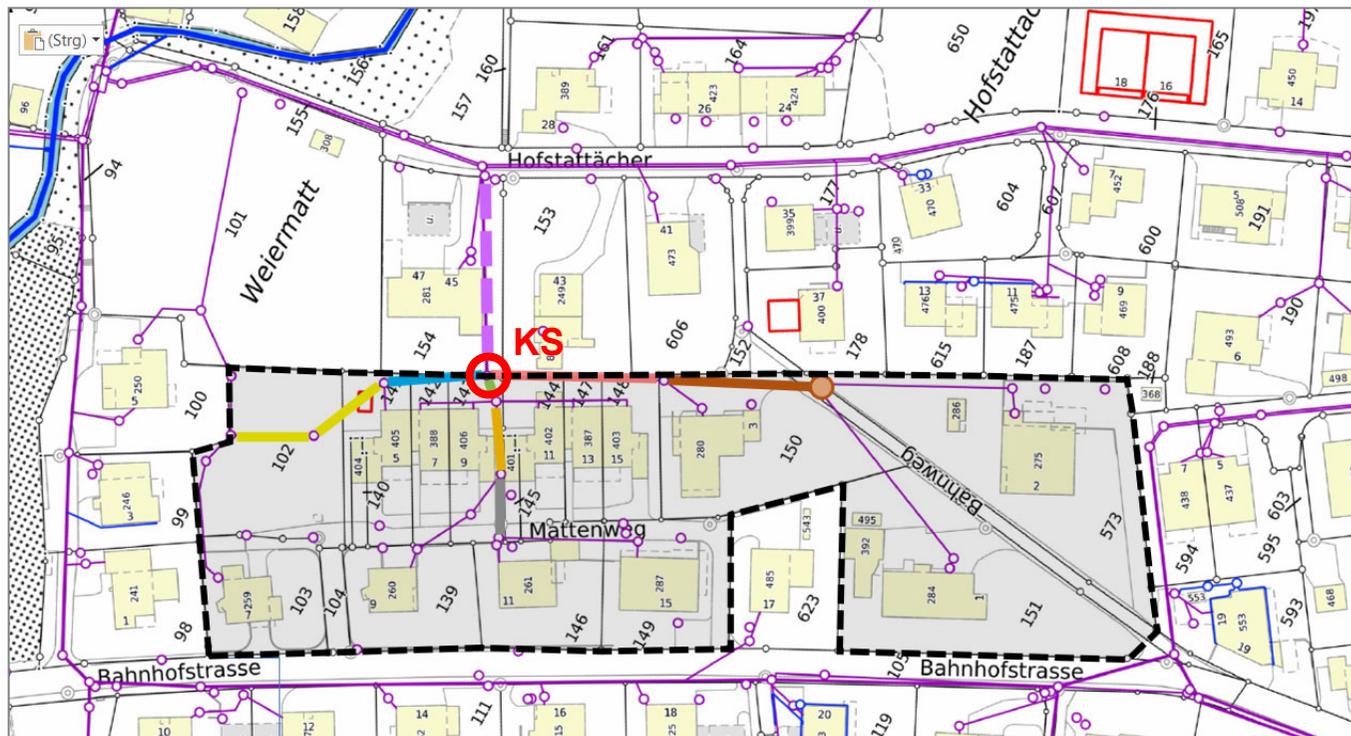
<sup>3</sup> Die abtretungspflichtigen Leitungseigentümerinnen oder Leitungseigentümer können, unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses, angemessen an den Kosten beteiligt werden.

**Unklarheiten bei den Inhabern der Leitungen können nicht durch den Gemeinderat oder mittels Merkblatt „beschlossen“ werden.**



# Leitungs-Abgrenzung

## Werkkatasterplan (mit Detail- und Feinerschliessung)



# Leitungs-Abgrenzung

**WBE.2015.498, BVURA.15.331 (27. Mai 2016)**

Für den Vollzug des Gewässerschutzgesetzes sind die Gemeinden zuständig (EG UWR § 30 und V EG UWR § 61). In der Rechtsprechung kommt dies auf Seite 8 des Urteils wie folgt zum Ausdruck:

***«Der Gemeinde kommt bei der Beurteilung der Frage, wie weit die öffentliche Kanalisation verästelt werden soll, ein gewisser Spielraum zu. Das kantonale Recht regelt diese Frage nicht abschliessend, sondern überlässt sie teilweise der Gemeinde und räumt ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit ein.» ....***

***.... «Die Abgrenzung des öffentlichen Leitungsnetzes darf andererseits auch nicht beliebig gezogen werden, sondern muss die Schranken der Rechtsordnung beachten und sich möglichst an den Sinn der gesetzlichen Regelung anlehnen.»***

# Leitungs-Abgrenzung

## Grundsätze und Kriterien (für die Abgrenzung)

### Die Sammelleitung ...

- ❖ ... muss **unterhaltbar** sein und dazu möglichst am Anfang und/oder am Ende einen **Kontrollschacht mit Zugang zur Sammelleitung** aufweisen
- ❖ ... muss **jederzeit zugänglich** sein, ggf. mittels **Dienstbarkeit im Grundbuch**
- ❖ ... sollte einen **Minstdurchmesser** von in der Regel **200 mm** aufweisen
- ❖ ... sollte zwischen den beiden **Kontrollschächten** keine **Knicke** aufweisen
- ❖ ... muss an **gleicher Stelle** neu erstellt werden können (**benötigter Platz!**)
- ❖ ... sollte **grundsätzlich** nicht unter **Gebäuden** hindurch verlaufen

Für das öffentliche Interesse sind u.a. folgende Fragen zu beantworten:

- ❖ **Kann die Sammelleitung für eine geplante Erschliessung genutzt werden?**
- ❖ **Ist die erforderliche Anzahl der angeschlossenen Liegenschaften erreicht?**

# Leitungs-Abgrenzung

## Implizite private Sammelleitungen



### Nicht gemeint sind ...

... private Sammelleitungen, welche auf privatem Grund und Boden liegen und das Abwasser von zwei Privat-Liegenschaften in die öffentliche Kanalisation ableiten. Solche Sammelleitungen sind Teil der Liegenschaftsentwässerung, womit sich die Zuständigkeiten für Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung (V EG UWR § 34) implizit aus Lage und Funktion der Leitung, oder aus dem Baubewilligungsverfahren ergeben.

# Leitungs-Inhaber

## Ziel der Feststellung (Inhaber resp. Eigentümer)

Mit geklärten Verhältnissen kann (können) ...

- ❖ ... Der Gewässerschutz effizient umgesetzt werden
- ❖ ... Die Sanierung verursachergerecht finanziert werden
- ❖ ... Eine grosse Rechtssicherheit geschaffen werden
- ❖ ... Zeitverzögerungen bei Bauarbeiten minimiert werden
- ❖ ... Unnötige Mehrkosten verhindert resp. reduziert werden
- ❖ ... Der administrativer Aufwand tief(er) gehalten werden
- ❖ ... Eine transparente Planungs-Sicherheit geschaffen werden

**Und dafür die Sammelleitungen möglichst ins öffentliche Eigentum**

# Leitungs-Inhaber

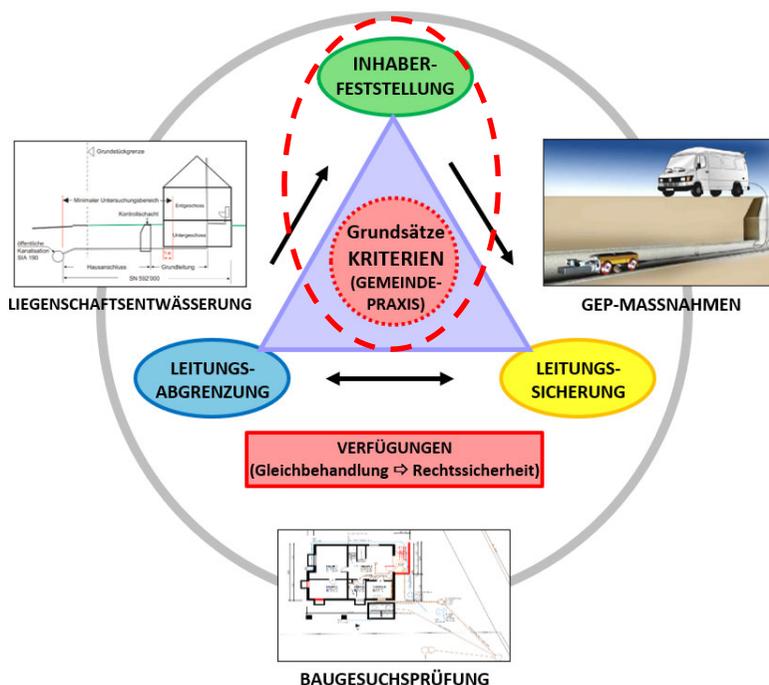
## Wann (wofür) braucht es die Inhaber?

- ❖ Prüfung und Sanierung der Liegenschaftsentwässerungen
- ❖ Baugesuchsprüfung (Anschlusspunkte der Entwässerung)
- ❖ Betriebsprobleme bei (privaten?) Sammelleitungen
- ❖ Abwassertechnische Erschliessungen von Baugebiet
- ❖ Liegenschaftsentwässerung (Abgrenzung zu öff. Leitungen)
- ❖ Umsetzung GEP-Massnahmen und für GEP 2. Generation
  - ⇒ Für Sanierungs-Verfügungen müssen die Inhaber geklärt sein

**Aufgrund der Vielzahl an „Schnittstellen“, wird eine frühzeitige Klärung der Leitungsinhaber in einem separaten Projekt empfohlen**

# Leitungs-Inhaber

## Das Umsetzungs-Dreieck



Im Zentrum einer nachhaltigen und möglichst rechtssicheren Gemeindepraxis stehen die Grundsätze (Bsp. Verfahren, öffentliches Interesse, Sanierungen) sowie die Kriterien (Bsp. Vorgehen bei unklaren Inhabern oder Vollzug mit rechtlichem Gehör). Auf der Grundlage eines formalen und (ggf.) publizierten Beschlusses des Gemeinderates bieten diese die bestmögliche Sicherheit für die Gleichbehandlung und damit für den Rechtsschutz im Beschwerdefall (Bsp. bei Sanierungsverfügungen).

# Leitungs-Inhaber

## Legalitätsprinzip (Gesetzmässigkeitsprinzip)

**„Staatliches Handeln muss gesetzmässig, und somit für die Bürger klar und bestimmt sein.“** Jedes staatliche Handeln ...

- ❖ ... bedarf einer gesetzlichen Grundlage
- ❖ ... muss im öffentlichen Interesse liegen und
- ❖ ... muss verhältnismässig (Erforderlichkeit, Eignung etc.) sein

Daneben muss das staatliche Handeln die Rechtsgleichheit (nach dem gleichen Massstab) beachten und darf nicht gegen „Treu und Glauben“ (Vertrauensschutz-prinzip nach Art. 9 BV) verstossen.

**Die Beachtung des Legalitätsprinzips ist die zentrale Voraussetzung für die Gleichbehandlung (= Rechtssicherheit bei Verfügungen)**

# Leitungs-Inhaber

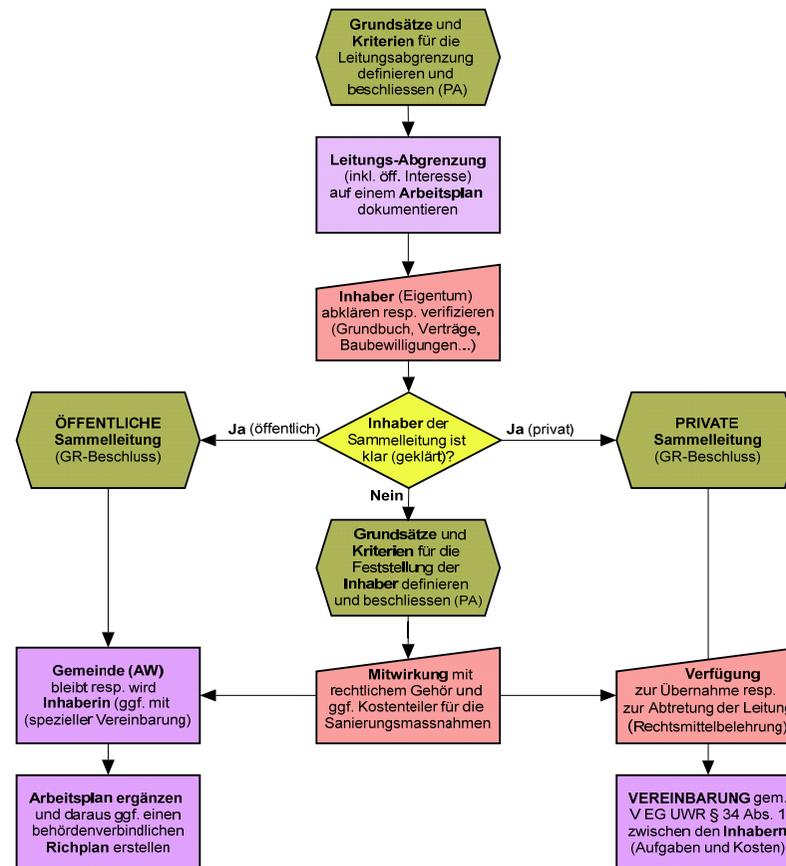
## Umsetzung (Handlungs-Empfehlung)

- a) **Sammelleitungen, zusätzlich zu GEP, durch GEP-Ingenieur bezeichnen**  
⇒ Anhand von provisorischen Grundsätzen und Kriterien
- b) **Grundsätzliches öffentliches Interesse an Sammelleitungen definieren**  
⇒ Mit Darstellung (Markierung in einem Arbeitsplan)
- c) **Überprüfung des Eigentums an den Sammelleitungen gemäss a) und b)**  
⇒ Grundbuch, Erschliessungsverträge, Baubewilligungen u.ä.m.
- d) **Grundsätze und Kriterien für die Feststellung der Inhaber beschliessen**  
⇒ Leitungs-Inhaber (Eigentümer) auf dem Arbeitsplan bereinigen
- e) **Zustand erheben, Massnahmen festlegen und Kostenträger definieren**  
⇒ Bspw. Kostenträger gemäss bisheriger Nutzung (ggf. Sockelbeitrag bei Gemeinde)
- f) **Mit Arbeitsplan und Sanierungs-Massnahmen die Verfügungen zustellen**  
⇒ Rechtsmittel-Frist (ggf. Mitwirkung) und inkl. Kostenträger für die Massnahmen

# Leitungs-Inhaber

**Wichtig ist dabei:**

- a) Grundsätze und Kriterien
- b) Ganzes Gemeindegebiet
- c) Gleichbehandlung (mittels Beachtung des Legalitätsprinzip)
- d) Feststellungs-Verfügungen (mit Rechtsmittelverfügung)
- e) Zustands-Aufnahmen
- f) Leitungssanierung (situativ mit Kostenteiler und Beitrag)



# Leitungs-Inhaber

## Finanzierung der Massnahmen (Hinweise)

- ❖ **Für die Finanzierung der Sanierungs-Massnahmen werden Grundsätze und Kriterien empfohlen**
- ❖ **Prüfung eines «Sockelbeitrages» durch die Gemeinde (Goodwill)**
  - ⇒ Für die Unklarheiten ist in erster Linie die Gemeinde (mit) verantwortlich
  - ⇒ Normkonform erstellte Leitungen (Nennweite, Schächte etc.) sollten grundsätzlich durch die Gemeinde (Abwasserentsorgung) finanziert (und übernommen) werden
- ❖ **Kostenteiler für die «Restkosten» gemäss Dauer und Form («Intensität») der bisherigen Leitungsnutzung**
  - ⇒ Privater Beitrag lässt sich mit bisheriger Nutzung begründen
- ❖ **Gewichtung der Kosten anhand der Nennweite prüfen**
  - ⇒ Nennweiten < 200mm lassen Privatleitung vermuten

**Einvernehmlich Kostenteiler auf der Grundlage von klaren Grundsätzen und Kriterien verhindern unnötige „Streitkosten“**

# Leitungs-Sicherung

## Was verlangt das Gesetz

### V EG UWR (Verordnung zum Einführungsgesetz Umweltrecht)

#### § 34 Private Abwasseranlagen

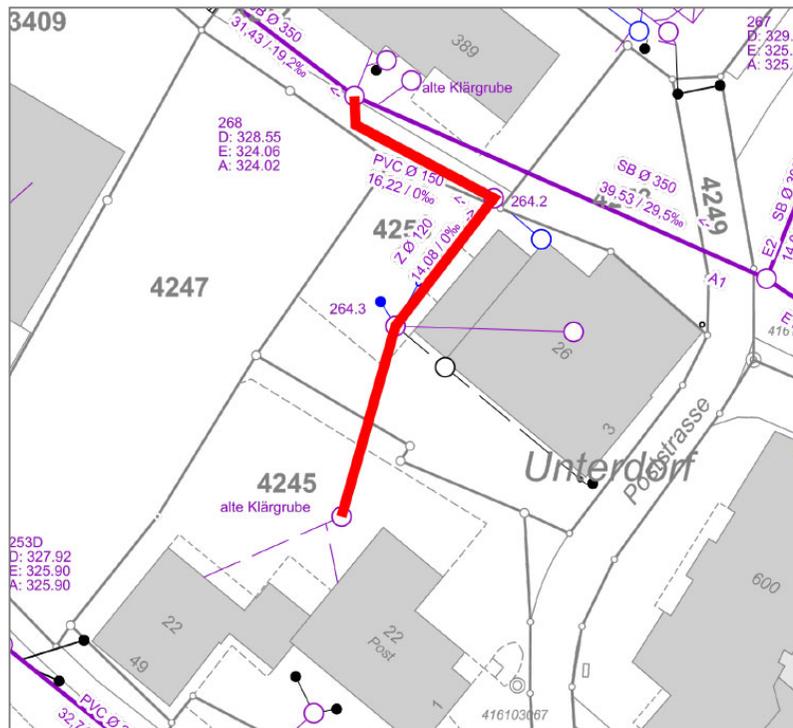
<sup>1</sup> Bei privaten, gemeinsam genutzten Abwasseranlagen sind Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung unter den Beteiligten vertraglich zu regeln.

<sup>2</sup> Bei Erneuerung und umfassender Renovierung von öffentlichen Abwasseranlagen sind die privaten Hausanschlussleitungen durch deren Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümer auf ihren Zustand zu überprüfen und bei Bedarf zu sanieren.

**Für Sammelleitungen, welche beim Feststellungs-Verfahren in's öffentliche Eigentum übergehen, wird ein GB-Eintrag empfohlen**

# Leitungs-Sicherung

## Beispiel einer Vereinbarung



### VEREINBARUNG nach V EG UWR § 34 Abs. 1 (Private, gemeinsam genutzte Abwasseranlagen)

VERTRAGLICHE VEREINBARUNG nach Art. 7 ZGB (Allg. Bestimmungen des Obligationenrechtes)

#### Die Vertragsparteien

Parzelle	Fläche	Eigentümer	Adresse(n)	Anteil
4255	714 m <sup>2</sup>	Olivito Gino und Beatrice	Poststrasse 3	⅓
		Roland Dinkel	dito	
4245	1033 m <sup>2</sup>	Ortsbürgergemeinde	Poststrasse 1	⅓
		dito	Hauptstrasse 49	⅓

Die Grundeigentümer sind aufgrund der 3 Postadressen (Liegenschaften) Mit-Inhaber zu je ⅓ an der im Anhang rot markierten privaten Sammelleitung (inkl. der 3 Kontrollschächte). Die Kosten gemäss V EG UWR § 34 Abs. 1 für Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung, sowie der dabei erforderlichen Leistungen für die Zustandsaufnahmen, die fachlichen Beurteilungen und die Ingenieurleistungen, werden mit diesem Verteiler getragen.

Die Anschlüsse der drei Liegenschaften an der privaten Sammelleitung stehen im persönlichen Eigentum der einzelnen Liegenschaften. Massnahmen an diesen Anschlüssen und an den hinterliegenden Leitungen sind individuell durch die jeweiligen Liegenschaftsbesitzer zu finanzieren.

Die Vertrags-Parteien gewähren sich gegenseitig das Durchleitungsrecht für die private Sammelleitung sowie den Zugang zu den Leitungen für die situativ erforderlichen Massnahmen.

Die Vertrags-Parteien anerkennen die Zuständigkeit der Gemeinde beim Vollzug von V EG UWR § 61, wonach diese Behörde die Einhaltung der Vorgaben des Umwelt- und Gewässerschutzrechts vor Ort überprüfen und bei deren Nichteinhaltung auf der Grundlage des Abwasserreglements § 15 Abs. 4 die entsprechenden Massnahmen anordnen kann.

# Leitungs-Sicherung

## Spezielle Verhältnisse

- ❖ **Insbesondere in Altstadtgebieten sind oftmals auch überbaute (private?) Sammelleitungen anzutreffen**
  - ⇒ Erteilte Baubewilligungen sind dabei von rechtlicher Bedeutung
- ❖ **Unabhängig von Gemeindegrösse werden verschiedentlich auch öffentliche Strassen über (private?) Sammelleitungen entwässert**
  - ⇒ Solche Leitungen gehören nach der Sanierung ins öffentliche Eigentum

**In Gemeinden mit solchen Sachverhalten sind die Grundsätze und Kriterien entsprechend anzupassen und zu beschliessen.**

**Sammelleitungen, welche auf privatem Grund liegen und das häusliche Abwasser zweier Privat-Liegenschaften der öffentlichen Kanalisation zuleiten, sind mit gesetzlichem Hinweis (V EG UWR § 34) und unter Fristansetzung, direkt zur Vereinbarung aufzufordern**

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**

**FRAGEN?**