

Liegenschaftsentwässerung

Präsentation vom Freitag, 27. Oktober 2017

Private Sammelleitungen

Definition und Eigentumsabgrenzung

Ziele des Referats

- **Der «Laie» weiss, um was es geht**
- **Der Politiker kennt die gesetzlichen Auflagen**
- **Der Fachmann kennt die technischen Anforderungen**
- **Alle (er)kennen den Nutzen der Abgrenzung**
- **Alle kennen die Zusammenhänge und Aufgaben**
- **Alle kennen ein (mögliches) Vorgehenskonzept**
- **Alle kennen die Probleme und die Rechtsprechung**

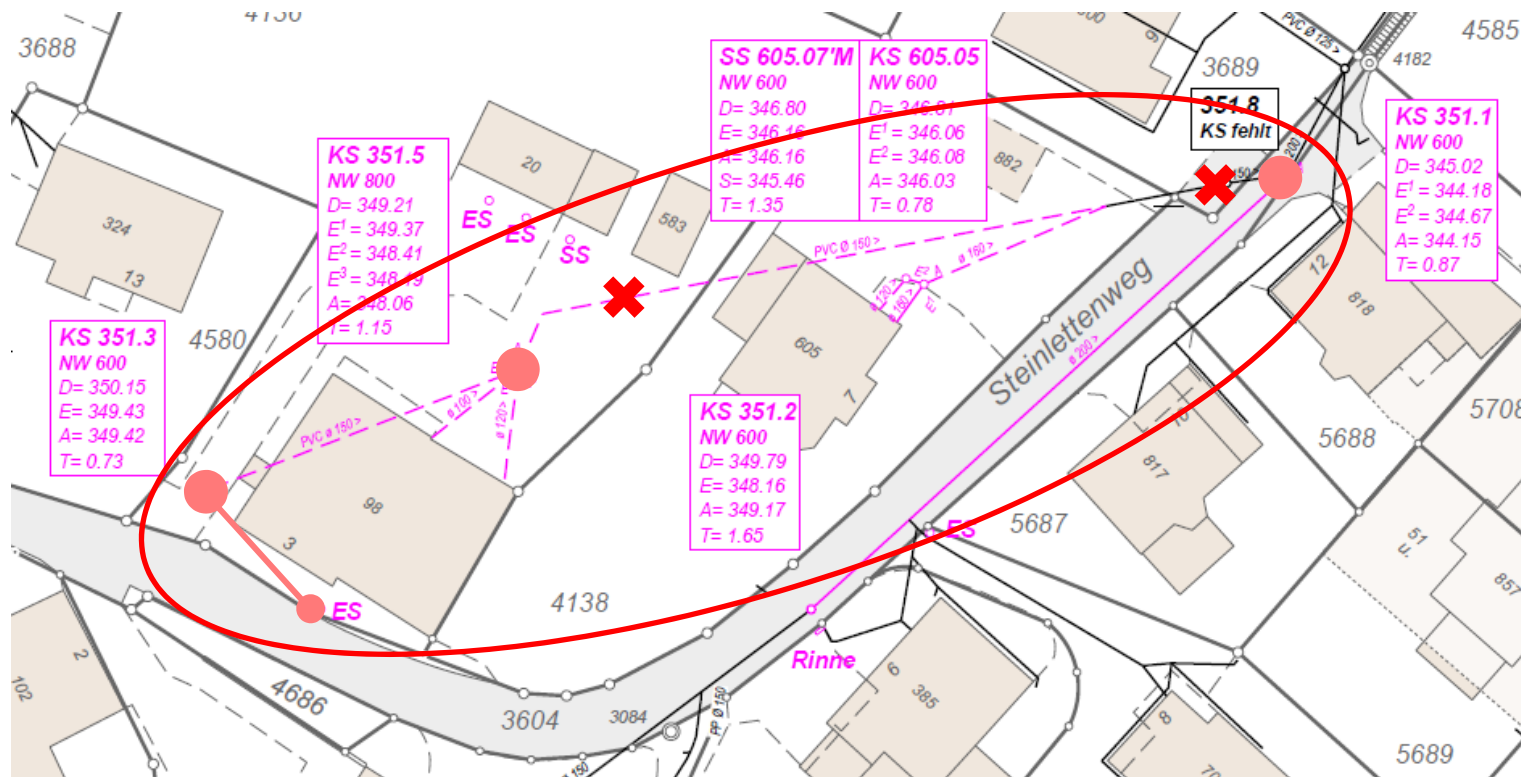
⇒ Die Abgrenzung von pSL ist teilweise «Neuland»

Inhaltsverzeichnis

- **Um was geht es ?**
- **Gesetzliche Grundlagen (Aufgaben)**
- **Technische Grundlagen**
- **Sachverhalt und Ziele**
- **Definition und Abgrenzung**
- **Beispiele privater Sammelleitungen (pSL)**
- **Vorgehen bei der Abgrenzung**
- **Ein aktueller «Fall»**
- **Verifikation und Einzelfälle**

Um was geht es ?

Ein aktueller Fall



Um was geht es ?

Es geht um eine rechtsverbindliche Ausscheidung resp. «Eigentumsabgrenzung» (Eigentumsfeststellung) bei den Sammelleitungen im (bisher) privaten (?) Eigentum.

Wo liegen die «Interessen»?

- a) Klare Ansprechstellen und Zuständigkeiten bei der Verfügung von Unterhalt und baulichen Massnahmen
- b) Verursachergerechte Finanzierung der Massnahmen
- c) Planungssicherheit bei den künftigen Massnahmen
- d) Sammelleitungen möglichst im öffentlichen Eigentum

Gesetzlicher Auftrag

Gewässerschutzgesetz (GSchG vom 24. Januar 1991)

Art. 15 Erstellung und Kontrolle von Anlagen und Einrichtungen¹¹

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

² Die kantonale Behörde sorgt dafür, dass die Anlagen periodisch kontrolliert werden.

Gesetzlicher Auftrag

V EG Umweltrecht (vom 14. Mai 2008)

§ 34 Private Abwasseranlagen

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

² 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.

§ 61 Aufgaben der Gemeinden

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

² Stellen sie fest, dass Vorgaben des Umwelt- und Gewässerschutzrechts in ihrem Zuständigkeitsbereich nicht eingehalten sind, ordnen sie die entsprechenden Massnahmen an.

Gesetzlicher Auftrag

Aufgabe der Gemeinde (Pflicht)

Der Gemeinde obliegt die Kontrolle des Unterhalts und des Betriebes sämtlicher Abwasseranlagen auf ihrem Gebiet. Damit ist die Gemeinde auch für private Abwasseranlagen aufsichtspflichtig und muss den ordentlichen Unterhalt dieser Anlagen überprüfen.

Aus diesem Grund sollte eine Gemeinde alle Erschliessungsleitungen in ihren Kataster aufnehmen und mit Kanalfernsehaufnahmen überprüfen resp. den Nachweis über den Zustand der Leitungen von den Besitzern fordern.

Gesetzlicher Grundlagen

Durchleitungsrecht nach ZGB Art. 691

Art. 691

6. Durch-
leitungen
a. Pflicht zur
Duldung

¹ Jeder Grundeigentümer ist verpflichtet, die Durchleitung von Röhren und Leitungen zur Versorgung und Entsorgung gegen volle Entschädigung zu gestatten, wenn ein anderes Grundstück sonst nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten erschlossen werden kann.⁴⁷⁴

³ Verlangt es der Berechtigte oder der Belastete, so werden die Durchleitungen auf Kosten des Berechtigten als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen. Das Durchleitungsrecht kann einem gutgläubigen Erwerber auch ohne Eintragung entgegengehalten werden.⁴⁷⁵

Grunddienstbarkeit nach ZGB Art. 742

Art. 742

III. Verlegung
der Belastung⁴⁹⁹

¹ Wird durch die Ausübung der Grunddienstbarkeit nur ein Teil des Grundstückes in Anspruch genommen, so kann der Eigentümer, wenn er ein Interesse nachweist und die Kosten übernimmt, die Verlegung auf eine andere, für den Berechtigten nicht weniger geeignete Stelle verlangen.

Technische Grundlagen

Auszug aus neuem GEP-Pflichtenheft (Beispiel)

Die privaten Sammelleitungen wurden beim **GEP der ersten Generation** in den wenigsten Fällen behandelt. Sie müssen im ~~GEP der zweiten Generation~~ aufgenommen und bezüglich des baulichen und hydraulischen Zustandes überprüft werden.

Es muss nach folgenden Kriterien unterschieden / selektioniert werden können:

- **Eigentum:** öffentliche Abwasseranlagen (Stadt / Gemeinde oder Verband), private Sammelleitungen / Liegenschaftsentwässerung / Strassenentwässerung (Stadt / Gemeinde / Kanton)

Der **Werkplan Abwasser** kennt keine Unterscheidung zwischen öffentlichen Abwasseranlagen, ~~privaten Sammelleitungen~~, Liegenschafts- und Strassenentwässerung. In einer ersten Phase legt der GEP - Ingenieur zusammen mit der Bauverwaltung die entsprechenden Typen fest und markiert sie in einem Übersichtsplan. Anschliessend werden die entsprechenden Attribute durch die IBB im GIS vergeben.

Technische Grundlagen

In Ordner SE (Kapitel 3 / Blatt 3.2-1)

Für private Sammelleitungen, an die mehrere Einzelliegenschaften angeschlossen sind, gilt die Norm SIA 190, auch wenn die Leitungen mangels öffentlichen Interesses nicht in das Eigentum der Gemeinde überführt werden (vergleiche § 20 EG UWR). Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung sind unter den Eigentümern vertraglich zu regeln (§ 34 V EG UWR). Weil eine spätere Übernahme durch die Gemeinde möglich sein soll und private Sammelleitungen Bestandteil des GEP sind, unterliegen Renovierung und Neubau solcher Leitungen der Genehmigungspflicht durch die kantonale Fachstelle nach § 21 EG UWR.

Auch an die privaten Sammelleitungen werden hohe technische Anforderungen gestellt.

Technische Grundlagen

In Ordner SE (Kapitel 4 / Blatt 4.2-7)

⁵Falls bei ausserordentlichen Verhältnissen Abwasseranlagen als private Sammelleitungen gemeinsam genutzt werden, ist der Bau, Betrieb, Unterhalt und die Erneuerung mittels eines Dienstbarkeitsvertrags zu regeln.

In Ordner SE (Kapitel 4 / Blatt 4.21-4)



Technische Grundlagen

In kommunalem Abwasserreglement

§ 10

Private Abwasseranlagen ¹ Die Abwasseranlagen im Gebäude und die Leitung bis zur öffentlichen Kanalisation (Hausanschluss) sind vom Grundeigentümer zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern; sie verbleiben in seinem Eigentum. Die privaten Sammelleitungen sind Teil der privaten Abwasseranlage.

Dienstbarkeiten ^b Die Durchleitungsrechte für Hausanschlüsse sind vor Baubeginn nach ZGB Art. 691 zu regeln und als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

^b Falls Abwasseranlagen als private Sammelleitungen gemeinsam genutzt werden, sind Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung gemäss V EG UWR vertraglich zu regeln.

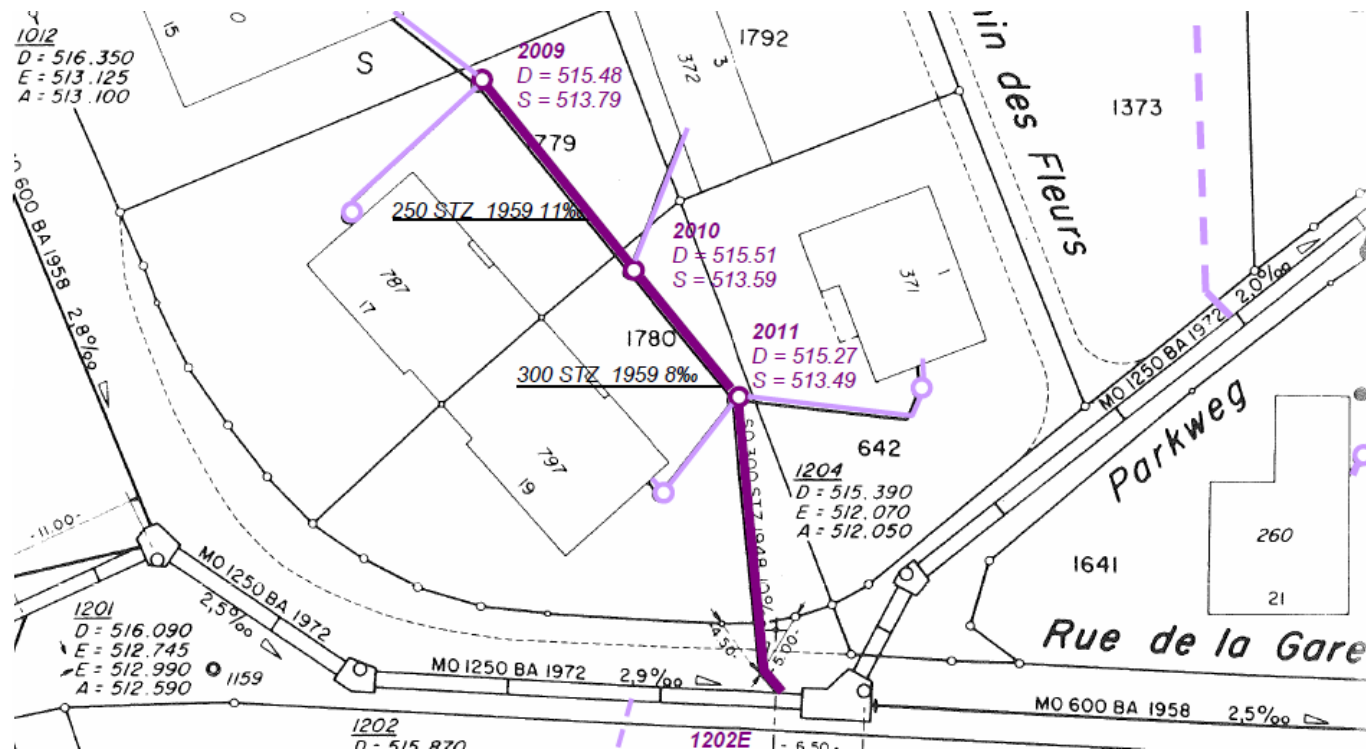
Technische Grundlagen

Was genau sind «private Sammelleitungen»?

- Sie sind ein Teil der ganzen Detail-Erschliessung
- Sie liegen zwischen HA und öffentlicher Kanalisation
- Sie wurden auf privater Basis erstellt
- Sie wurden oftmals nicht abgenommen (nicht geprüft)
- Sie sind unvollständig dokumentiert (Kataster, GEP, AfU)
- Sie weisen oft einen mangelhaften baulichen Zustand auf
- Sie wurden in der GEP nur teilweise (mit-) bearbeitet
- Sie werden oftmals mit öffentlichen Geldern unterhalten
- Sie müssen je nach baulichem Zustand saniert werden

Sachverhalt und Ziele

Von welchen Leitungen ist die Rede?



Sachverhalt und Ziele

Was soll erreicht werden?

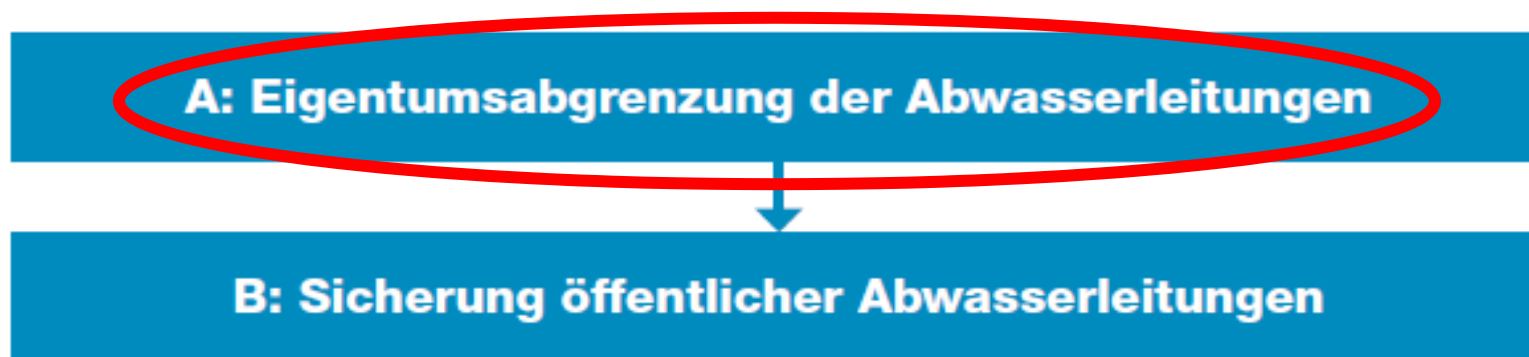
- Jede Leitung hat einen eindeutigen Eigentümer
- Verbindliche Kostenträger für Sanierungsarbeiten
- Leitungen wenn möglich im Gemeindeeigentum
- Verbindliche Kriterien für die Eigentumsabgrenzung
- Kompaktes Verfahren für Eigentumsabgrenzung
- Sinngemässe Gleichbehandlung aller Leitungen
- Grosse Rechtssicherheit im Beschwerdefall

Wichtig ist eine verbindliche „Gemeinde-Doktrin“ mit Gemeinderats-Beschluss basierend auf eindeutigen Kriterien und Grundsätzen.

Definition und Abgrenzung

Zwei verschiedene Verfahren

Grundsätzlich handelt es sich bei der «Eigentumsabgrenzung» und der «öffentlich-rechtlichen Sicherung von Leitungen» um 2 verschiedene Verfahren. Bevor die öffentlichen Leitungen in ihrem Bestand gesichert werden können, müssen zuerst die Eigentumsverhältnisse geklärt werden, d.h. es muss bestimmt werden, welche Leitungen öffentlich und welche im privaten Eigentum sind.



Definition und Abgrenzung

Öffentliche Kanalisation (Basis- und Grob-Erschliessung)

- Grundsätzlich in der GEP umfassend bearbeitet
⇒ Die GEP ist bei Rechtsfragen die relevante Grundlage

Hausanschluss (1m hinter Fassade bis Sammelleitung)

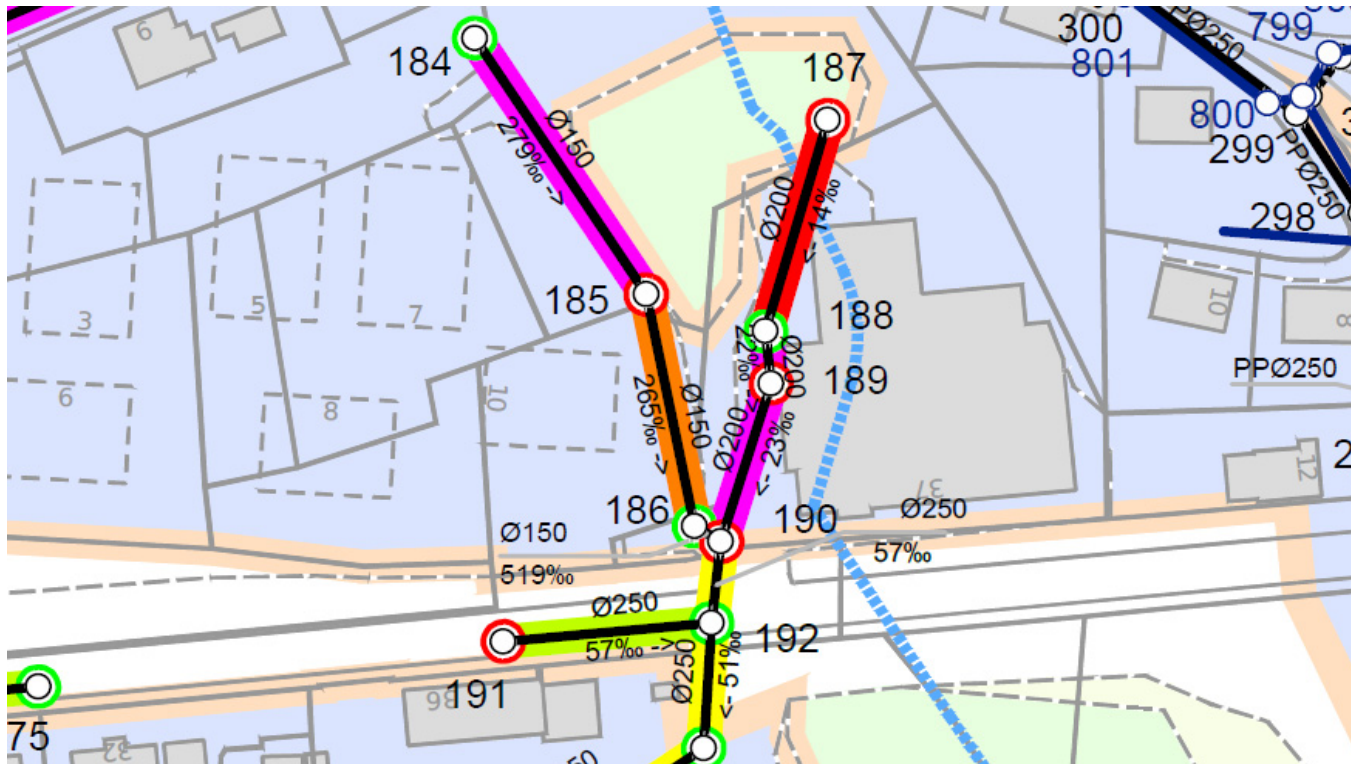
- Bekannt und grundsätzlich nach dem Y-Prinzip
⇒ Muss gemäss EG UWR § 22 und § 44 vervollständigt sein

Private Sammelleitung (Fein- resp. Detail-Erschliessung)

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

Beispiele privater Sammelleitungen

Annahme aufgrund von Lage und Zustand



Vorgehen bei der Abgrenzung

Grundsätze zum Vorgehen

- Die Abgrenzung erfolgt innerhalb eines «engen» Zeitraums über das ganze Gemeindegebiet
- Für die Abgrenzung werden einheitliche sowie «messbare» Grundsätze und Eckdaten definiert
- Die Grundsätze und Eckdaten werden vom Gemeinderat verbindlich beschlossen
- Die rechtsverbindliche Abgrenzung erfolgt im Rahmen eines Mitwirkungs-Verfahrens (rechtliches Gehör)

Die Finanzierung der Sanierungsmassnahmen stellt anschliessend (oder parallel) ein eigenes Verfahren dar (Bsp. mittels Beitragsplan)

Vorgehen bei der Abgrenzung

Schritt 1: Prov. Definition der Kriterien

- **Kontrollschächte oben und unten der Sammelleitung**
- **Mindestdurchmesser von 200 mm (exkl. Firmenareale)**
- **Keine Knickpunkte zwischen den Kontrollschächten**
- **Haltung jederzeit frei zugänglich (Schächte nicht in abgeschlossenen Arealen) und nicht überbaut**
- **Ein Neubau an gleicher Stelle ist möglich**

In Fliessrichtung (von oben her) gesehen wird die erste Haltung der öffentlichen Kanalisation «gesucht», welche die vorstehenden Kriterien gemäss SIA erfüllt.

Vorgehen bei der Abgrenzung

Schritt 2: Verifikation

1. **Markierung der Leitungen, welche gemäss den prov. Kriterien oberhalb der öffentlichen Leitungen liegen**
2. **Überprüfung der markierten Leitungen hinsichtlich Grundbuch-Einträgen, Erschliessungsverträgen, Beschlüssen, Baubewilligungen u.ä.m.**
3. **Abklärung, ob über die markierten Leitungen (pSL) auch noch öffentliches Eigentum abgeleitet wird**
4. **Abschliessende Verifikation der verbleibenden markierten Leitungen mit logischer Kontrolle**
5. **Bereinigung der Kriterien für die Abgrenzung**

Vorgehen bei der Abgrenzung

Schritt 3: Umsetzung

1. **Der Gemeinderat erhebt die bereinigten Kriterien zum Beschluss für die Abgrenzung der pSL**
2. **Der Gemeinderat beschliesst die Freigabe des auf den Kriterien beruhenden Arbeitsplanes für die weitere Bearbeitung**
3. **Die beiden vorstehenden Beschlüsse werden als behördenverbindlich erklärt**
4. **Eröffnung (begrenztes) «Mitwirkungsverfahren» mit Bericht (Erläuterung der Abgrenzung) und ggf. bis hin zu Verhandlungen und Verfügungen (mit RMB)**

Vorgehen bei der Abgrenzung

Zusammenfassung in zeitlicher Abfolge

1. Vervollständigung des Abwasserkatasters
2. Definition und prov. Beschluss der Kriterien (SIA)
3. Erstellung eines Arbeitsplanes (Übersichtsplan)
4. Verifikation mittels vorhandener Schriftlichkeiten
5. Beschlussfassung der Kriterien durch Gemeinderat
6. Erstellung und Zustellung der Mitwirkungsakten *)
7. Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens
(rechtliches Gehör nach BauG § 3)

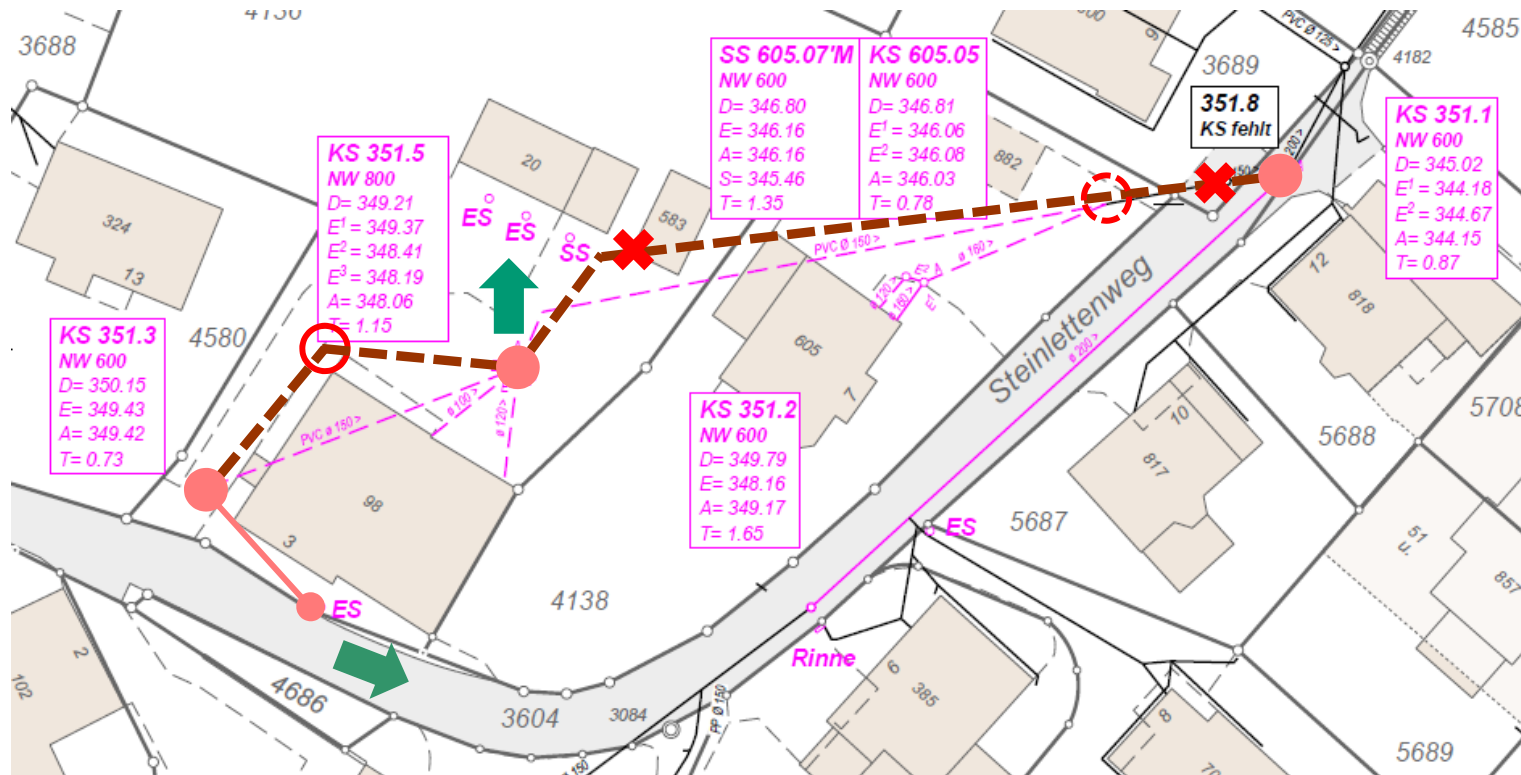
**Option: KTV-Aufnahmen, Zustandsbeurteilung, Kostenermittlung
und ggf. Erstellung eines Kostenteilers (Vertrag etc.)**

Vorgehen bei der Abgrenzung Prov. Ausscheidung anhand der Kriterien



Ein aktueller «Fall»

Sammelleitung mit Strassenentwässerung



Ein aktueller «Fall»

Sachverhalt

Über eine private (?) Sammelleitung (pSL) wird ein Teil einer öffentlichen Strasse entwässert sowie das Schmutz- und Abwasser aus 2 Wohnliegenschaften abgeleitet.

Infolge der geringen Nennweiten von 150mm resp. 120mm und **2 Schadstellen** bestehen bei Niederschlag Rückstauprobleme.

Erwägung

Aufgrund der Dringlichkeit soll die untere Schadstelle «sofort» saniert werden. Für die oberliegende Wohnliegenschaft und die Strassen sind neue Ableitungen geplant.

Es stellen sich die Fragen nach der Abgrenzung, dem Eigentum, dem Kostenteiler und der «Beitragspflicht» der Gemeinde (Strasse).

Verifikation und Einzelfälle

Bei Grundbuch- oder Kataster-Eintrag

- Sofern als Servitut im Grundbuch eingetragen (ZGB Art. 742)
⇒ selten der Fall und sehr lückenhaft

Wenn Erschliessung vertraglich geregelt

- Öffentlich-rechtlicher Erschliessungsvertrag
⇒ der häufigste Fall aber auch nicht flächendeckend vorhanden

Bei logischem Zusammenhang

- Bei bekannten resp. erkennbarer Gesamtüberbauung / Arealen
⇒ Hier muss das Eigentum noch verbindlich geregelt werden

Im Einzelfall (und Spezialfälle)

- Aufgrund der def. Kriterien, der Erkenntnisse aus der GEP, dem Anschluss von öff. Eigentum oder Leitungen im öff. Interessen

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

FRAGEN?