

Gemeinde Weiningen

Factsheet zur Sanierung Grundstücksentwässerung

Kloten, 06. Juni 2023

Christian Kaul
christian.kaul@sbu.ch

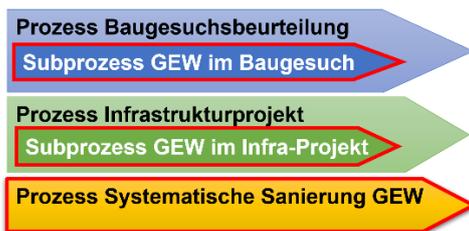
1. Ausgangslage

1.1 Bisheriges Vorgehen der Gemeinde

Im Rahmen von Baugesuchsverfahren lässt die Gemeinde die Bestandesleitungen untersuchen und verlangt wo notwendig deren Sanierung. Dies kann nur mit der entsprechenden Verhältnismässigkeit umgesetzt werden. Seit rund 10 Jahren wird dieses Vorgehen konsequent angewendet. Bei Strassensanierungen und anderen Infrastrukturprojekten werden die Hausanschlussleitungen vorgängig kontrolliert und wo notwendig im Rahmen des Projekts saniert. Der Fokus liegt auf der Sanierung bis zum ersten Schacht auf dem Privatland.

1.2 Prozessübersichten

In der Gemeinde sind die folgenden drei rot umrandeten Prozesse massgebend für die Grundstücksentwässerung:



1.3 Handlungsbedarf aus GEP-Check

Der GEP-Check wird als gegenseitiger Erfahrungs- und Informationsaustausch zwischen der Gemeinde und dem AWEL verstanden. Im Rahmen der GEP-Check-Sitzungen wurde die Gemeinde schon mehrmals aufgefordert, die Kontrolle der Grundstücksentwässerung systematisch anzugehen. Die Gemeinde ist sich der Herausforderung bewusst. Das vorliegende Konzept ist der erste Schritt dazu.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Gewässerschutzgesetz (SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung (SR 814.201)
- Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz (LS 711.1)
- Verordnung über den Gewässerschutz (LS 711.11)
- Siedlungsentwässerungsverordnung der Gemeinde Weiningen (SEVO Weiningen)
- Norm SN 592 000: Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung

1.5 Kompetenzen der Gemeinde

In der Siedlungsentwässerungsverordnung sind folgende Aufgaben und Kompetenzen mit Blick auf die Sanierung der Grundstücksentwässerung geregelt:

Art.	Thema	Festlegung
7	Aufsicht	Die Aufsicht über Bau, Betrieb und Unterhalt der öffentlichen und privaten Abwasseranlagen obliegt dem Gemeinderat.
	Kataster	Die Gemeinde führt einen Kanal- und Anlagenkataster.
28	Unterhaltskontrolle	Der Gemeinderat kann nach Massgabe des Alters der Anlage den Nachweis des einwandfreien baulichen Zustands, insbesondere der Dichtheit verlangen. Den Kontrollorganen ist jederzeit der ungehinderte Zugang zu den Anlagen zu ermöglichen.
29	Anpassung	Der Gemeinderat kann die Eigentümer zur Anpassung ihrer Abwasseranlagen verpflichten bei a) erkannten Missetänden, b) erheblicher Erweiterung der privaten Abwasseranlage oder eingreifenden Umbauten der angeschlossenen Gebäude, c) gebietsweisen Sanierungen von privaten Abwasseranlagen, d) baulichen Sanierungen am öffentlichen Kanalabschnitt, e) Systemänderungen am öffentlichen Kanalnetz.

2. Zielsetzung

2.1 Ziele der Gemeinde Weiningen (Auszug aus der SEVO)

Mit dem Vorhaben «Sanierung Grundstücksentwässerung» verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

Thema	Zielsetzung
Grundwasser- und Gewässerschutz	Alle Bauteile der Grundstücksentwässerung für Schmutz- und Mischabwasser sind dicht. Die Ableitung von Schmutz- und Mischabwasser weist keine Fehlschlüsse in Regenabwasserleitungen auf.
Reduktion Fremdwasser	Alle Bauteile der Grundstücksentwässerung für Regenabwasser und Reinwasser sind baulich instand gestellt. Keine Fehlschlüsse von Regenabwasser und Reinwasser in die Schmutz- und Mischwasserkanalisation.
Übersicht Grundstücksentwässerung	Die Gemeinde verfügt über eine aktuelle Übersicht über die Inspektionen, den Zustand und die Sanierungen der Grundstücksentwässerung.
Abgestimmte Prozesse	Für alle Vorgänge, die einen Einfluss auf die Grundstücksentwässerung haben, sind die Prozesse definiert und optimal aufeinander abgestimmt.
Systematische Sanierung	Sämtliche Grundstücksentwässerungen, die keinen nachvollziehbaren, guten Zustand dokumentiert haben, werden einer systematischen Prüfung unterzogen und bei Bedarf saniert.

2.2 Empfohlene Vorgehensweise vom VSA und AWEL

Gemäss der Praxishilfe des VSA «Empfehlung Grundstücksentwässerung, Aufsicht der Gemeinde über die privaten Entwässerungsanlagen» (erhältlich im VSA-Shop) ist ein Zentrales Thema die Zustandserhebung bei der privaten Liegenschaftsentwässerung. Diese soll fest in die Aufgaben der Gemeinden, die sich bislang häufig auf das öffentliche Netz beschränkten, eingeplant werden. Die Zustandserhebung kann gebietsweise etappiert oder fallweise bei öffentlichen Bauvorhaben erfolgen. Die Gemeinde übernimmt die Vorbereitung, Koordination und Durchführung der Zustandserhebung sowie anschliessende Auswertung mit Sanierungsaufforderung. Mögliche Organisationsformen werden vorgestellt. So können z. B. kleinere Gemeinden ohne eigene Bauverwaltung, die Aufgaben an eine externe Fachstelle (Ingenieurbüro) übertragen. Bei den Sanierungen wird ebenfalls empfohlen, diese koordiniert durch die Gemeinde oder Ingenieurbüro zu erarbeiten und durchzuführen. Es wird jedoch auch das Verfahren bei einer Sanierung durch den privaten Eigentümer aufgezeigt. Die Finanzierung der Zustandserhebung und -auswertung soll über die Abwassergebühren erfolgen. Die Kosten für die Sanierungen gehen jedoch zu Lasten der privaten Eigentümer. Damit wird eine Gleichbehandlung der Eigentümer erreicht.

Auch beim AWEL in Zürich vertritt man die Ansicht, dass es für alle Beteiligten am effizientesten ist, wenn die Gemeinde, als zuständige Aufsichtsbehörde, die Zustandsaufnahmen der privaten Abwasseranlagen und die sich daraus ergebenden Sanierungsprojekte koordiniert. Bei dieser Lösung gibt es viel weniger Schnittstellen, als wenn jeder Hauseigentümer die Sanierung auf eigene Faust und ohne das erforderliche Fachwissen, in Angriff nehmen müsste.

2.3 Fazit

Wenn die Gemeinde wie vom AWEL und dem VSA empfohlen, die Vorbereitung, Koordination und Durchführung der Zustandserhebung sowie die anschliessende Auswertung mit Sanierungsaufforderung übernimmt, sind die Gesamtkosten für den einzelnen Eigentümer bedeutend tiefer und schlussendlich auch fair und gerecht verteilt. Die effektiv angefallenen Kosten werden wie alle anderen Aufwendungen im Abwasserwesen jedem Eigentümer anteilmässig via Abwassergebühren weiterbelastet.

3. Kosten

3.1 Herleitung Mengengerüst

Für die Ermittlung des Mengengerüsts wurden aus dem Bauarchiv alle vorhandenen Pläne fotografiert und inventarisiert. Diese Liste wurde mit dem Auszug aus der Katasterstelle abgeglichen und aufbereitet. Nebengebäude und Garagen wurden stichprobeweise mit dem GIS überprüft. Den Garagen und Nebengebäuden wurde eine untergeordnete Bedeutung zu bemessen.

In Weiningen gibt es:

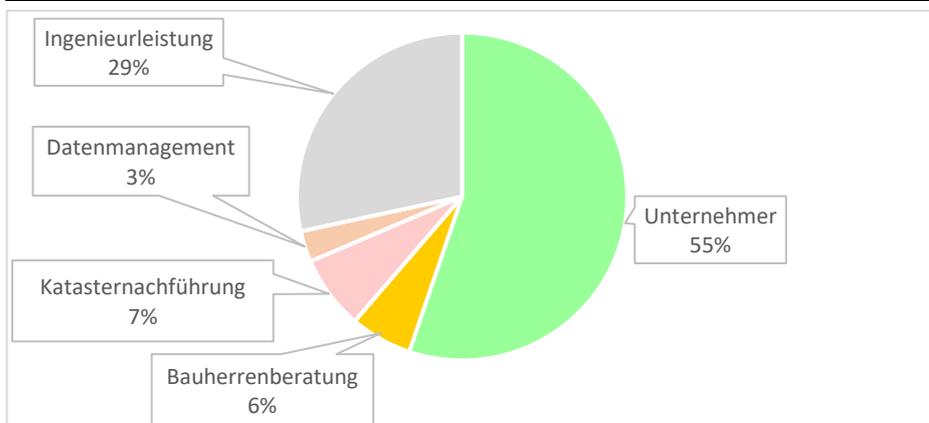
- 443 Einfamilienhäuser (EFH)
- 240 Mehrfamilienhäuser (MFH)
- 23 Wohn- und Gewerbehäuser (Übrige)
- 15 öffentliche Gebäude (Übrige)
- 42 Industriegebäude (Übrige)
- 11 Landwirtschaftsbetriebe (Übrige)
- 8 Nebengebäude mit Abwasserleitungen (Übrige)

Total: 782 Objekte

Pro Parzelle können ein oder mehrere Gebäude stehen. Für die Menge der Objekte mit Sanierungsbedarf wurde ein Wert von 80% angenommen, welcher im Detailkonzept begründet wird.

3.2 Kostenübersicht

Arbeitspaket		
Phase		6 Jahre
1.1	Initialisierung der Etappe für Unternehmer	31'000.-
1.2	Information der Eigentümer	94'000.-
2	Reinigung, TV, Einmessung	1'564'000.-
3	Auswertung, Sanierungsbedarf	429'000.-
4	Aufforderung Sanierung	282'000.-
5	Sanierung (Kosten zu Lasten Eigentümer)	--
6	Abschluss	141'000.-
	Katasternachführung	206'000.-
Datenmanagement		87'000.-
Totalkosten exkl. MWST		2'834'000.-
Mehrwertsteuer 7.7%		218'218.-
Total:		3'052'218.-



3.3 Schlüsselzahlen

Kosten pro Jahr
 CHF 509'000.-/Jahr inkl. 7.7% MWST

Kosten pro Liegenschaft mit Durchschnitt
 CHF 4'000.- inkl. 7.7% MWST