

Ausführungsbestimmungen zur Siedlungsentwässerungsverordnung der Politischen Gemeinde Langnau am (Ausführungsbestimmungen SEVO)

vom 20. Dezember 2022

Stand 01. Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Gegenstand	3
Art. 2	Zuständigkeit	3
Art. 3	Bewilligungsvorbehalt	3
Art. 4	Bewilligung von Grabarbeiten	3
Art. 5	Dienstbarkeiten	4
Art. 6	Planung und Bau durch Fachpersonen.....	4
Art. 7	Umweltschutz auf der Baustelle	4
Art. 8	Massgebende Normen, Dichtheitsprüfung.....	4
Art. 9	Stand der Technik	5
Art. 10	Abwasserbeseitigung	5
Art. 11	Betriebs- und Unterhaltspflicht.....	5
II.	Aufgaben und Dienstleistungen der Gemeinde	5
Art. 12	Planung und Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen / Genereller Entwässerungsplan.....	5
Art. 13	Kontrollen/Bauabnahmen	5
Art. 14	Übernahme von privaten Abwasseranlagen ins Eigentum der Gemeinde.....	5
Art. 15	Unterhaltsplanung.....	6
Art. 16	Werterhaltung/Ersatz der Abwasseranlagen.....	6
Art. 17	Bewilligungsverfahren /-unterlagen bei privaten Abwasseranlagen	6
Art. 18	Kontrollpflicht	6
Art. 19	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.....	6
III.	Aufgaben der Grundeigentümerinnen und -eigentümer, Baurechtsnehmerinnen bzw. Baurechtsnehmer oder der Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümerinnen bzw. -eigentümer	7
Art. 20	Planung und Bau privater Abwasseranlagen.....	7
Art. 21	Anmeldung für Kontrollen.....	7
Art. 22	Schlussabnahme	7
Art. 23	Durchleitungsrechte und Eigentumsverhältnisse.....	7
IV.	Gebühren.....	8
Art. 24	Benutzungsgebühren Schmutzabwasser.....	8
Art. 25	Benutzungsgebühr Regenabwasser (inkl. Strassenentwässerung).....	8
Art. 26	Sonderleistungen	9
Art. 27	Korrekturfaktor Gebäudevolumen.....	10
V.	Schlussbestimmungen.....	10
Art. 28	Inkrafttreten.....	10

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf die Siedlungsentwässerungsverordnung vom 1. Dezember 2022 und Art. 24 der Gemeindeordnung der Gemeinde Langnau am Albis vom 9. Februar 2020 folgende Ausführungsbestimmungen:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Gegenstand

Die vorliegenden Ausführungsbestimmungen dienen dem Vollzug der Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO). Sie regeln insbesondere:

- a) den Vollzug des Abwasserrechts auf dem Gemeindegebiet,
- b) weitere Details bezüglich der Rechte und Pflichten der Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer, Baurechtsnehmerinnen bzw. Baurechtsnehmer oder der Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümerinnen bzw. -eigentümer sowie der Gemeinde zur dauerhaften Sicherung einer technisch einwandfreien Siedlungsentwässerung,
- c) die Gebührentarife, sofern nicht in der SEVO geregelt.

Art. 2 Zuständigkeit

¹ Die Abteilung Bau und Infrastruktur ist zuständig für den operativen Vollzug der SEVO und der vorliegenden Ausführungsbestimmungen, insbesondere

- a) die Festlegung der notwendigen Baubewilligungsunterlagen,
- b) die Anordnung von Zustands- und Dichtheitsprüfungen an bestehenden Anlagen,
- c) die Festlegung der Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation,
- d) die Einhaltung der Auflagen aus den Baubewilligungen, Dichtheitsprüfungen, Baukontrollen und Umweltschutzkontrollen,
- e) die Erstellung einer Investitionsplanung für die öffentlichen Abwasseranlagen und einer Unterhaltsplanung für die öffentlichen und privaten Abwasseranlagen,
- f) das Einmessen von Hausanschlüssen und unterirdischen Abwasseranlagen.

² Für alle übrigen Belange ist die Bau- und Werkkommission zuständig. Sie kann Dritte mit Vollzugsaufgaben beauftragen.

Art. 3 Bewilligungsvorbehalt

¹ Ohne gewässerschutzrechtliche Bewilligung darf mit dem Bau oder der Änderung von Abwasseranlagen nicht begonnen werden.

² Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung erlischt nach Ablauf von 3 Jahren, wenn inzwischen mit der Ausführung der Anlage nicht begonnen wurde.

Art. 4 Bewilligung von Grabarbeiten

¹ Wer beabsichtigt, auf privatem oder öffentlichem Grund Grabarbeiten auszuführen, hat sich vorgängig bei dem jeweiligen Leitungseigentümer über die Lage allfälliger Leitungen zu erkundigen und für deren Schutz zu sorgen.

² Die Gemeinde erstellt eine vollständige Bestandaufnahme der Anlagen und Leitungen (Werkleitungsplan) und führt diese regelmässig nach.

Art. 5 Dienstbarkeiten

¹ Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer, Baurechtsnehmerinnen bzw. Baurechtsnehmer oder die Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümerinnen bzw. -eigentümer sind gemäss Zivilgesetzbuch gehalten, die für das Leitungsnetz notwendigen Durchleitungsrechte zu gewähren. Für diese Durchleitungsrechte werden keine Entschädigungen geleistet. Vorbehalten bleibt die Ausrichtung von Entschädigungen für die beim Leitungsbau verursachten Schäden und Ertragsausfälle.

² Bei Abwasseranlagen, die von mehreren Berechtigten genutzt werden, sind die Eigentumsverhältnisse, die Betriebsverantwortlichkeiten und die Unterhaltspflichten einschliesslich Sanierung und Ersatz privatrechtlich zu regeln und soweit möglich mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern. Die Regelung ist der Abteilung Bau und Infrastruktur schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

³ In besonderen Fällen ist zur Sicherung des Leitungstrassees auf Privatgrund eine Baurechtsdienstbarkeit zu errichten.

Art. 6 Planung und Bau durch Fachpersonen

¹ Abwasseranlagen für die Siedlungs- und Grundstücksentwässerung dürfen nur durch Fachpersonen geplant und ausgeführt werden.

² Für die Planung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) und von Anlagen der öffentlichen Siedlungsentwässerung sind Fachleute mit Fachrichtung Siedlungsentwässerung (z.B. Bau- oder Umweltingenieure) zu beauftragen. Die Planung der privaten Liegenschaftsentwässerung hat durch Fachleute mit vertieften Kenntnissen in der Abwasserentsorgung (z.B. Bau- und Umweltingenieure) oder durch anerkannte Fachpersonen (z.B. Sanitärplaner) oder eine Fachperson für Grundstücksentwässerung mit Ausweis des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) zu erfolgen.

³ Die Bauausführung von Abwasseranlagen hat durch Sanitärinstallateure oder durch qualifizierte Bauhandwerker mit ausreichender Erfahrung im Bau von Entwässerungsanlagen zu erfolgen.

Art. 7 Umweltschutz auf der Baustelle

¹ Bei Baustellen mit Baugruben-, Baustellen- und Bohr-/Fräsabwasser verlangt die Abteilung Bau und Infrastruktur von der Bauherrschaft einen Baustelleninstallationsplan und ein Baustellenentwässerungskonzept. Die zuständige Stelle kann bei Baustellen von untergeordneter Bedeutung Ausnahmen zulassen.

² Bei Baubeginn haben die Bauherrschaft und die von ihr beigezogenen Planer und Unternehmer geeignete Massnahmen für eine fachgerechte Entsorgung der Bauabfälle und des Baustellenabwassers gemäss den SIA-Empfehlungen 430 und zu treffen.

³ Die Bau- und Werkkommission sorgt für die Umweltschutzkontrollen auf den Baustellen.

Art. 8 Massgebende Normen, Dichtheitsprüfung

¹ Die Abteilung Bau und Infrastruktur sorgt bei öffentlichen und privaten Abwasseranlagen für die Einhaltung der Vorschriften und Richtlinien zur Reinhaltung der Gewässer. Die massgebenden Normen und Richtlinien der Fachverbände sind dabei zu beachten.

² Neue Abwasseranlagen sind auf Dichtheit zu prüfen. Falls notwendig, ordnet die Abteilung Bau und Infrastruktur bei bestehenden Abwasseranlagen eine Zustands- und Dichtheitsprüfung an.

Art. 9 Stand der Technik

¹ Der Ausdruck «Stand der Technik» bezieht sich sowohl auf die eingesetzte Technik als auch auf die Art und Weise, wie die Anlage ausgelegt, errichtet, unterhalten, betrieben oder rückgebaut wird.

² Die massgebenden technischen Normen und Richtlinien sowie die Gesetzgebung von Bund und Kanton sind zu beachten.

Art. 10 Abwasserbeseitigung

¹ Verschmutztes Abwasser (häusliches, gewerbliches, industrielles und vorbehandeltes Abwasser) ist einer Abwasserreinigungsanlage (ARA) zuzuleiten. Das Abwasser muss so beschaffen sein, dass es weder die Anlagenteile der Kanalisation oder die ARA schädigt noch deren normalen Betrieb (einschliesslich Abwasserreinigung) und Unterhalt erschwert oder stört.

² Die Abfallentsorgung mit dem Abwasser (Öle, Fette, Speiseabfälle usw.) beziehungsweise die Abgabe von zerkleinertem Kehrriecht in die Kanalisation ist verboten.

Art. 11 Betriebs- und Unterhaltspflicht

Für den Betrieb und Unterhalt ist der jeweilige Eigentümer der Abwasseranlage gemäss dem Anlagenkataster zuständig.

II. Aufgaben und Dienstleistungen der Gemeinde

A. Öffentliche Abwasseranlagen**Art. 12 Planung und Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen / Genereller Entwässerungsplan**

¹ Die Bau- und Werkkommission ist zuständig für die Planung, Erstellung, Sanierung, Erneuerung und Erweiterung sowie den Betrieb und Unterhalt sämtlicher öffentlicher Abwasseranlagen.

² Die Erweiterung und Erneuerung der öffentlichen Abwasseranlagen erfolgt im Rahmen des vom Gemeinderat festgesetzten und von der Baudirektion genehmigten Generellen Entwässerungsplans (GEP) oder Verbands-GEP des Zweckverbands ARA Sihltal.

³ Die Bau- und Werkkommission erstellt ein darauf abgestimmtes Investitionsprogramm, das die Erweiterungs- und Erneuerungsmassnahmen ausweist. Dieses ist dem Gemeinderat vorzulegen.

Art. 13 Kontrollen/Bauabnahmen

Baukontrollen und Bauabnahmen haben in Anwesenheit der Bauherrschaft oder einer von ihr bevollmächtigten Vertretung zu erfolgen.

Art. 14 Übernahme von privaten Abwasseranlagen ins Eigentum der Gemeinde

¹ Bestehende private Abwasseranlagen werden nur ins Eigentum der Gemeinde übernommen, wenn daran ein öffentliches Interesse besteht. Diese Anlagen müssen in einem baulich einwandfreien Zustand und für den Unterhalt gut zugänglich sein. Leitungen, welche die Gemeinde übernimmt, müssen einen Durchmesser von mindestens 150 mm aufweisen.

² Die Eigentumsübertragung privater Abwasseranlagen erfolgt unentgeltlich. Die Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer, Baurechtsnehmerinnen bzw. Baurechtsnehmer oder die Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümerinnen bzw. -eigentümer haben ihre Abwasseranlagen vor der Übernahme durch die Gemeinde auf eigene Kosten kontrollieren zu lassen, allenfalls instand zu stellen, bzw. den einwandfreien Zustand nachzuweisen.

³ Bei Neuanlagen können Auflagen für eine allfällige spätere Übernahme bereits im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

Art. 15 Unterhaltsplanung

¹ Die Abteilung Bau und Infrastruktur erstellt eine Unterhaltsplanung basierend auf dem kommunalen GEP für die öffentlichen Abwasseranlagen. Diese ist der Bau- und Werkkommission vorzulegen und zeigt auf, wo und in welchen Zeitabständen Kontrollen und Unterhaltsmassnahmen an Abwasseranlagen vorzunehmen sind. Die örtlichen Gegebenheiten (Gefälle, Abwassersystem, Erfahrung usw.) beeinflussen die erforderlichen Reinigungsintervalle. Der Überwachung von Sonderbauwerken (Regenbecken, -überläufen, Pumpwerken usw.) ist entsprechend der jeweiligen Betriebsanleitung vorzunehmen.

² Die Unterhaltsplanung schliesst die periodischen Kontrollen der privaten Abwasseranlagen mit ein.

Art. 16 Werterhaltung/Ersatz der Abwasseranlagen

Beim Ersatz öffentlicher Abwasseranlagen kontrolliert die Abteilung Bau und Infrastruktur in diesen Abschnitten gleichzeitig den baulichen Zustand der daran angeschlossenen privaten Abwasseranlagen. Festgestellte Mängel sind durch die Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer, Baurechtsnehmerinnen bzw. Baurechtsnehmer oder die Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümerinnen bzw. -eigentümer unter Ansetzung einer Frist zu beheben.

B. Private Abwasseranlagen

Art. 17 Bewilligungsverfahren /-unterlagen bei privaten Abwasseranlagen

¹ Die Bau- und Werkkommission erteilt die kommunale gewässerschutzrechtliche Bewilligung. In der Bewilligung werden auch die erforderlichen Baukontrollen mit Beteiligung des Kontrollorgans festgelegt.

² Falls erforderlich, leitet die Abteilung Bau und Infrastruktur das Gesuch an die gemäss Anhang zur Bauverfahrensverordnung zuständige kantonale Stelle weiter.

Art. 18 Kontrollpflicht

Die Abteilung Bau und Infrastruktur kontrolliert die Einhaltung der Normen, Richtlinien und Auflagen gemäss der erteilten Baubewilligung.

Art. 19 Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Die Abteilung Bau und Infrastruktur bestimmt für den Anschluss der privaten Abwasseranlagen an die öffentliche Kanalisation die Art der technischen Ausführung und die Lage des Anschlussstückes.

III. Aufgaben der Grundeigentümerinnen und -eigentümer, Baurechtsnehmerinnen bzw. Baurechtsnehmer oder der Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümerinnen bzw. -eigentümer

Art. 20 Planung und Bau privater Abwasseranlagen

- ¹ Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation hat grundsätzlich im freien Gefälle zu erfolgen. Ist dies technisch nicht möglich, ist zulasten der Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer, Baurechtsnehmerinnen bzw. Baurechtsnehmer oder die Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümerinnen bzw. -eigentümer ein Fördersystem zu erstellen.
- ² Jedes Grundstück ist in der Regel für sich und wenn möglich ohne Benutzung von fremdem Grund zu entwässern. Sind mehrere Grundstücke mit einer gemeinsamen Anschlussleitung zu erschliessen, sind vor Baubeginn die erforderlichen Rechte, Pflichten und die späteren Eigentumsverhältnisse zu regeln.
- ³ Verschmutztes Abwasser ist der Kanalisation unterirdisch zuzuleiten. Regenabwasser ist gemäss der jeweils gültigen Richtlinie des VSA zur Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter (derzeit Version 2019) abzuleiten.
- ⁴ Die Liegenschaftsentwässerung ist im Trennsystem bis zur Grundstücksgrenze zu erstellen. Es sind separate Kontrollschächte einzurichten.
- ⁵ Mittels baulicher Massnahmen ist zu verhindern, dass nicht verschmutztes Abwasser vom eigenen Grundstück oberflächlich auf ein anderes Grundstück abfliessen kann.
- ⁶ Unterirdische Überläufe von Versickerungsanlagen dürfen nicht an die Kanalisation mit einer Ableitung zu einer Abwasserreinigungsanlage angeschlossen werden.

Art. 21 Anmeldung für Kontrollen

- ¹ Die Bauherrschaft hat der Abteilung Bau und Infrastruktur frühzeitig den Baubeginn, die wesentlichen Zwischenstände und die Bauvollendung mitzuteilen.
- ² Für die gemäss der Baubewilligung erforderlichen Baukontrollen und Dichtheitsprüfungen ist die Abteilung Bau und Infrastruktur frühzeitig zu informieren. Die Anschlussleitung darf erst verlegt werden, wenn das Anschlussstück fertig versetzt und durch das Kontrollorgan kontrolliert und eingemessen worden ist. Unterirdische Anlagen dürfen erst eingedeckt werden, nachdem die Kontrolle und Einmessung stattgefunden hat.

Art. 22 Schlussabnahme

- ¹ Die Abwasseranlagen sind der Abteilung Bau und Infrastruktur zur Schlussabnahme anzumelden. Vor der Schlussabnahme sind ihr das Spülprotokoll, die Kanalfernsehaufnahmen der Liegenschaftsentwässerung, die Protokolle der Dichtheitsprüfung und die Pläne des ausgeführten Bauwerkes (Revisionspläne) einzureichen.
- ² Über die Schlusskontrolle ist ein Protokoll zu erstellen.

Art. 23 Durchleitungsrechte und Eigentumsverhältnisse

- ¹ Der Erwerb allenfalls notwendiger Durchleitungsrechte auf Grundstücken Dritter ist Sache der Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer, Baurechtsnehmerinnen bzw. Baurechtsnehmer oder der Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümerinnen bzw. -eigentümer. Das Durchleitungsrecht ist auf Kosten des Berechtigten ins Grundbuch einzutragen. Rechte und Pflichten müssen der Abteilung Bau und Infrastruktur schriftlich bestätigt werden.

² Bei Abwasseranlagen, die von mehreren Eigentümerinnen bzw. Eigentümern benutzt werden, sind die Eigentumsverhältnisse, die Betriebsverantwortlichkeit und die Unterhaltungspflichten (inkl. Sanierung und Ersatz) privatrechtlich zu regeln und soweit möglich mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern. Die Regelung ist der Abteilung Bau und Infrastruktur schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

IV. Gebühren

Art. 24 Benutzungsgebühren Schmutzabwasser

¹ Die Benutzungsgebühren setzen sich gemäss Art. 25 SEVO zusammen aus einer Grundgebühr pro angeschlossenem Objekt nach Baumasse (m³) und einer Mengengebühr.

² Die Grundgebühr je m³ Baumasse beträgt Fr. 0.125 exkl. MwSt.

³ Die Mengengebühr für Schmutzwasser beträgt CHF 1.07 exkl. MwSt. pro m³ genutzten Wassers.

Art. 25 Benutzungsgebühr Regenabwasser (inkl. Strassenentwässerung)

Für die Klärung des Regenabwassers wird eine Grundgebühr von pro m² gebührengewichtete Fläche nach untenstehender Skala erhoben.

Skala	Grundgebühr Regenabwasser in Fr. exkl. MwSt.
Gebührengewichtete Fläche	0.75
Für die Bestimmung der gebührengewichteten Flächen kommen folgende Faktoren zur Anwendung:	
	Faktor (C-Wert)
Bodenbedeckungsart	
befestigt-Strasse_Weg-Landwirtschaftsstrasse	0.8
befestigt-Strasse_Weg-Strasse	1
befestigt-Strasse_Weg-Velo_Fussweg	1
befestigt-Strasse_Weg-Velo_Fussweg-teilbefestigt	0.6
befestigt-Strasse_Weg-Waldstrasse	0.6
befestigt-Trottoir	1
befestigt-uebrige_befestigte-Hausumschwung	0.8
befestigt-uebrige_befestigte-Hausumschwung-teilbefestigt	0.6
befestigt-uebrige_befestigte-Parkplatz	0.8
befestigt-uebrige_befestigte-Sportanlage	0.8
befestigt-Verkehrinsel	1

befestigt-Wasserbecken	0
bestockt-geschlossener_Wald	0
Gebaeude-Industrie_Gewerbe	1
Gebaeude-Industrie_Gewerbe-begrünt	0.7
Gebaeude-Land_Forstwirtschaft_Gaertnerei	1
Gebaeude-Nebengebäude	1
Gebaeude-Nebengebäude-begrünt	0.7
Gebaeude-Verwaltung	1
Gebaeude-Verwaltung-begrünt	0.7
Gebaeude-Wohngebäude	1
Gebaeude-Wohngebäude-begrünt	0.7
Gewaesser-fliessendes	0
Gewaesser-stehendes	0
humusiert-Acker_Wiese_Weide	0
humusiert-Gartenanlage-Gartenanlage_Hausum- schwung	0.2
humusiert-Gartenanlage-Sportanlage	0
humusiert-uebrige_humusierete-andere_humusierete	0
humusiert-uebrige_humusierete-Verkehrsteilerflaeche	0.2
Die entsprechenden Teilflächen werden aus den Daten der amtlichen Vermessung sowie den aktuellen Luftbildern ermittelt.	

Art. 26 Sonderleistungen

¹ Für Sonderleistungen gelten folgende Tarife:

	Fr. exkl. Mwst.
Mengengebühr Baustellenabwasser bzw. Wasser aus vorübergehenden Abwasserinstallationen	Pro m3 Ansatz gemäss Art. 24
Piketteinsätze bei Schäden an Anlagen	Nach Aufwand
Technische Beratung	Nach Aufwand
Ausserordentliche Zählerablesung	Nach Aufwand

² Die Verrechnung der Personal- und der Materialkosten erfolgt nach den Ansätzen gemäss den Artikeln 7 und 8 des Gebührentarifs der Gemeinde.

Art. 27 Korrekturfaktor Gebäudevolumen

Der Korrekturfaktor bei Nichtvorliegen der Baumasse, anzuwenden auf die Gebäudevolumen gemäss Angaben der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, beträgt 0,8.

V. Schussbestimmungen

Art. 28 Inkrafttreten

Diese Ausführungsbestimmungen treten unter dem Vorbehalt der Rechtskraft der Siedlungsentwässerungsverordnung vom 1. Dezember 2022 per 1. Januar 2023 in Kraft.

Namens des Gemeinderates

Reto Grau
Gemeindepräsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

Vom Gemeinderat mit Beschluss vom 20. Dezember 2022 auf den 1. Januar 2023 in Kraft gesetzt.