

Liegenschaftsentwässerungen: Kontrolle, Wartung und Sanierung

Was sind die Folgen undichter Abwasserleitungen?

Für den Liegenschaftsbesitzer

- Schäden am und im Gebäude, durch Wurzeleinwuchs, bei Ablagerungen durch Rückstau können zu einer Vernässung, Hohlrumbildung oder Setzungen führen.
- Höhere Abwassergebühren, weil die Betriebskosten für die Entwässerungsanlagen und der Abwasserreinigungsanlage durch das Fremdwasser erhöht wird.

Für die Umwelt

- Schmutzabwasser kann austreten und Oberflächengewässer und Grundwasser verunreinigen. (Exfiltration)
- Sauberes Wasser kann eindringen und zu unnötigen Mehrbelastungen der Entwässerungsleitungen und der Abwasserreinigungsanlage führen. (Infiltration)

Wer ist für die Abwasseranlagen verantwortlich?

Gemäss Schweizerischer Gesetzgebung ist der Eigentümer der Abwasseranlage für deren Kontrolle, Wartung und Sanierung verantwortlich und trägt die Kosten dafür (Art. 15 GSchG, SR 814.20 und Art. 13 GSchV, SR 814.201).

Weshalb und wann ist der Zustand zu kontrollieren?

Um den baulichen Zustand seiner Abwasseranlage zu kennen, müssen diese kontrolliert werden. Die Kontrollen erfolgen möglichst

- zeitgleich mit Arbeiten an der öffentlichen Entwässerung
- bei Betriebsproblemen
- im Zuge von Baugesuchen oder Umnutzungen
- periodisch, nach einer gewissen Zeit seit der letzten Kontrolle

Wer löst die Arbeiten aus?

Im Liegenschaftsentwässerungsbereich gibt es die rechtliche Verpflichtung der Liegenschaftsbesitzer sowie die Aufsichtspflicht der Gemeinde (Art. 3 EG GSchG, SR 814.20)

Wie ist das Vorgehen?

Für eine seriöse Überprüfung der Entwässerungsanlagen sind Lagepläne der bestehenden Leitungen empfehlenswert. Sollten keine eigenen Unterlagen vorhanden sein, so informieren Sie sich bei der Stadt/Gemeinde.

Durchgeführte Kontrolle → Kein Schaden → In Ordnung
→ Schaden → Sanierungsvorschlag → Sanierung

Die Kontrolluntersuchung und das Ergebnis sind in jedem Fall der Stadt/Gemeinde mitzuteilen.

Wie wird der Zustand erfasst?

- Optisch, mittels Kanal-Kamera oder Sichtkontrolle
- Technisch, mittels Druckprüfung

Die Kontrollart ist vom Objekt und der Lage (Gewässerschutzbereich) abhängig. Unabhängig vom Prüfverfahren sind alle Anlagen vorgängig mittels Hochdruckspülung zu reinigen.

Was muss kontrolliert werden?

Möglichst alle erdverlegten Entwässerungsleitungen (Grundleitungen) ab der öffentlichen Leitung inklusive Einlaufschacht bis zu den Gebäudeanschlüssen.

Wer darf kontrollieren, was ist das Ergebnis?

- Die Kontrollen müssen durch eine anerkannte Fachfirma durchgeführt werden.
- Die Prüfergebnisse sollten durch eine unabhängige Fachperson (Ingenieurbüro) ausgewertet und mittels Protokoll, Bilder oder besser mittels Videoaufnahmen dokumentiert werden.
- Sofern Undichtheiten festgestellt werden, wird ein Sanierungsvorschlag erstellt.

Nach Möglichkeit sollte die Zustands- und Funktionsprüfung getrennt von der Sanierung behandelt werden.

Entwässerungsanlagen undicht? Mögliche Vorgehensweise

Undichte Entwässerungsanlagen müssen saniert oder ersetzt werden. In Abhängigkeit vom Schadenbild, der Zugänglichkeit und der Lage des Objekts stehen verschiedene Verfahren zur Verfügung:

Reparatur

Örtlich begrenzte Sanierung von Einzelschäden wie Wurzeleinwüchse, Risse, Abplatzungen oder Löcher.

- Robotersanierung
- Einsetzen von Innenmanschetten
- Einbau von Kurz- oder Open-End-Linern

Renovierung

Sanierung der gesamten Leitung durch Einzug eines flexiblen, kunstharz-getränkten Schlauchs in die bestehende Leitung.

- Schlauch-Relining

Erneuerung

Erstellen einer neuen Leitung.

- Geschlossene Bauweise
- Offene Bauweise

Checkliste für die Zustands- und Funktionsprüfung

- Holen Sie bei der Stadt/Gemeinde Informationen zum Thema Zustands- und Funktionsprüfung ein.
- Klären Sie mit der Stadt/Gemeinde ab wo die öffentliche Entwässerung beginnt.
- Sichten Sie eigene Unterlagen nach Lageplänen und fragen Sie gegebenenfalls bei der Stadt/Gemeinde nach.
- Versuchen Sie den Verlauf der Entwässerungsleitungen auf Ihrem Grundstück nachzuvollziehen.
- Prüfen Sie, ob die Einstiegsschächte und Inspektionsöffnungen zugänglich sind und sorgen Sie wenn nötig für die Zugänglichkeit.
- Prüfen Sie, ob Ihre Gebäudeversicherung Schäden an Entwässerungsanlagen (Bruchschäden) einschliesst. Zur Dokumentation des Schadens für die Versicherung ist eine optische Inspektion unerlässlich.
- Beauftragen Sie möglichst die Zustands- und Funktionsprüfung getrennt von der Sanierung.
- Beauftragen Sie eine unabhängige Fachperson (Ingenieurbüro) für die Beurteilung der Zustands- und Funktionsprüfung.
- Holen sie mehrere Angebote ein und achten Sie auf die Vergleichbarkeit der Leistungen.
- Sie sollten bei der Zustands- und Funktionsprüfung anwesend sein und Fotos von der Prüfung machen.
- Sollten Ihre Entwässerungsleitungen schadhaft sein, gehen Sie auf keine übereilten Sanierungsangebote ein.
- Lassen Sie das Sanierungsangebot durch eine unabhängige Fachperson (Ingenieurbüro) kontrollieren.
- Stellen Sie sicher, dass Ihnen für den Nachweis der Zustands- und Funktionsprüfung alle erforderlichen Dokumente (z.B. Videos) ausgehändigt werden.

Checkliste für die Sanierung von Entwässerungsleitungen

- Besprechen Sie Ihr Sanierungsvorhaben mit Ihrer Stadt/Gemeinde oder einer unabhängigen Fachperson (Ingenieurbüro) und legen Sie Ihre Sanierungsart anhand der örtlichen Gegebenheiten fest.
- Fragen Sie im Vorfeld der Sanierung die Stadt/Gemeinde, wo die öffentliche Entwässerung beginnt und wie die Zuständigkeiten geregelt sind.
- Holen Sie mehrere Angebote ein. Achten Sie darauf, dass Sie bei der Angebotseinholung einen vergleichbaren Anforderungskatalog benutzen. Eine unabhängige Fachperson (Ingenieurbüro) kann Sie im Bereich des Anforderungskataloges beraten.
- Prüfen Sie, welche Kosten die Gebäudeversicherung der Sanierung übernimmt.
- Um Kosten zu sparen, schliessen Sie sich bei der Sanierung mit Nachbarn zusammen, sofern diese auch eine undichte Entwässerung haben.
- Eine gemeinsame Koordination bei mehreren sanierungsbedürftigen Liegenschaften durch einen Fachplaner (Ingenieurbüro) wird empfohlen.
- Sie sollten bei der Sanierung und der abschliessenden Prüfung anwesend sein.
- Verlangen Sie ein Abnahmevideo der sanierten Leitung vom Unternehmer.
- Dokumentieren Sie die Sanierung mit eigenen Fotos.

Denken Sie daran, dass nach der Sanierung eine erneute Zustands- und Funktionsprüfung erforderlich ist, um damit den Sanierungserfolg nachzuweisen.