



Kanton Zürich  
Baudirektion



**Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft**

Gewässerschutz

15. April 2024  
1/5

# Richtlinie über die Anschlusspflicht von Liegenschaften an die private und öffentliche Kanalisation

Die Beträge der zumutbaren Anschlusskosten werden jeweils per 1. Januar eines Kalenderjahres an den Baupreisindex für Tiefbauten im Kanton Zürich des Bundesamtes für Statistik angepasst:

<b>Zeitpunkt der Indexerhebung</b>	<b>Baupreisindex</b> Basis Oktober 2020 = 100	<b>Aktueller Normwert</b>	<b>Gültig für das Jahr</b>
Oktober 2023	111.2	9'495 CHF	2024

## 1. Veranlassung

Das AWEL erhält zahlreiche Anfragen von Gemeindebehörden zur Anschlusspflicht von Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen an die Kanalisation. Mit der vorliegenden Richtlinie will das AWEL die Gemeinden beim Vollzug ihrer gewässerschutzrechtlichen Aufgaben unterstützen. Sie führt insbesondere die Kriterien der Zweckmässigkeit und Zumutbarkeit eines Anschlusses aus.

## 2. Gesetzliche Grundlagen

Nach Art. 11 Gewässerschutzgesetz (GSchG) muss im Bereich öffentlicher Kanalisationen das verschmutzte Abwasser in die Kanalisation eingeleitet werden. Der Bereich öffentlicher Kanalisationen umfasst (Art. 11 Abs. 2 GSchG):

- a. Bauzonen;
- b. weitere Gebiete, sobald für sie eine Kanalisation erstellt worden ist (Art. 10 Abs. 1 Bst. b);
- c. weitere Gebiete, in welchen der Anschluss an die Kanalisation zweckmässig und zumutbar ist.

Art. 11 Abs. 2 Bst. c GSchG wird von Art. 12 Abs. 1 Bst. b Gewässerschutzverordnung (GSchV) wie folgt ausgeführt: Der Anschluss von verschmutztem Abwasser an die öffentliche Kanalisation ausserhalb von Bauzonen (Art. 11 Abs. 2 Bst. c GSchG) ist:

- a. zweckmässig, wenn er sich einwandfrei und mit normalem baulichem Aufwand herstellen lässt;
- b. zumutbar, wenn die Kosten des Anschlusses diejenigen für vergleichbare Anschlüsse innerhalb der Bauzone nicht wesentlich überschreiten.

Landwirtschaftsbetriebe sind von der Anschlusspflicht befreit, wenn sie genügend Nutztiere aufweisen. Art. 12 Abs. 3 GSchV enthält dazu die folgende Regelung. Der Rindvieh- und Schweinebestand eines Landwirtschaftsbetriebes ist für die Befreiung vom Kanalisationsanschluss (Art. 12 Abs. 4 GSchG) erheblich, wenn er mindestens acht Düngergrossvieheinheiten umfasst.

Nach Art. 17 GSchG dürfen Baubewilligungen für Neu- und Umbauten nur erteilt werden, wenn:

- a. im Bereich öffentlicher Kanalisationen gewährleistet ist, dass das verschmutzte Abwasser in die Kanalisation eingeleitet (Art. 11 Abs. 1 GSchG) oder landwirtschaftlich verwertet wird (Art. 12 Abs. 4 GSchG);
- b. ausserhalb des Bereichs öffentlicher Kanalisationen die zweckmässige Beseitigung des verschmutzten Abwassers durch besondere Verfahren gewährleistet ist (Art. 13 Abs. 1 GSchG); die kantonale Gewässerschutzfachstelle ist anzuhören;
- c. gewährleistet ist, dass Abwasser, das sich für die Behandlung in einer zentralen Abwasserreinigungsanlage nicht eignet, zweckmässig beseitigt wird (Art. 12 Abs. 2 GSchG).

Aufgrund von § 236 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) gehört zur Erschliessung eines Grundstückes, dass (u.a.) die Abwasserentsorgung einwandfrei geregelt ist: Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist.

### 3. Zweckmässigkeit eines Anschlusses

Ein Anschluss ist zweckmässig, wenn die topographischen Verhältnisse derart sind, dass er sich einwandfrei und mit normalem baulichem Aufwand herstellen lässt und durch einen solchen Anschluss das Fassungsvermögen der Kanalisation nicht überschritten wird. In der Praxis ist die Voraussetzung der Zweckmässigkeit eines Anschlusses in den allermeisten Fällen erfüllt.

### 4. Zumutbarkeit des Anschlusses

Für den Entscheid über die Zumutbarkeit eines Anschlusses an die private oder öffentliche Kanalisation müssen folgende massgebende Kosten berücksichtigt werden:

- Erstellungskosten
- Kosten für Projektierung und Bauleitung
- Einmaligen Anschlussgebühren

Weitere mögliche Kosten, welche bei den massgebenden zumutbaren Anschlusskosten **nicht** berücksichtigt werden, sind zum Beispiel:

- Kosten für notwendige Hausinstallationen
- Anpassungs- und Umgebungsarbeiten an der Liegenschaft
- Kosten für dingliche Rechte (z.B. Durchleitungsrechte) und Durchleitungsgebühren

#### 4.1 Anschlusskosten

Für Wohnhäuser gelten Anschlusskosten von bis zu Fr. 9'495 pro Einwohnergleichwert (EGW) als zumutbar. Dieser Wert wird nachfolgend als "Normwert" bezeichnet. Für die Ermittlung der EGW werden die Anzahl der Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräume eines Wohnhauses (ohne Küche, Bad, WC etc.) gezählt.

## 4.2 Kostenvergleich

Neben den Investitionskosten, welche für die Beurteilung der Zumutbarkeit grundsätzlich entscheidend sind, ist auch die Gesamtbetrachtung aller Kosten sinnvoll. Diese können über die Lebensdauer gesehen, bei einem Kanalisationsanschluss günstiger ausfallen als bei einer dezentralen Abwasserreinigungsanlage. Bei einem Kostenvergleich sind die folgenden Positionen einzubeziehen:

Kanalisationsanschluss	dezentrale Abwasserreinigungsanlage
1. Erstellungskosten (Baukosten, Kosten für den Einkauf in die private Kanalisation)	1. Erstellungskosten
2. Projektierung und Bauleitung	2. Projektierung und Bauleitung
3. Dingliche Rechte, Durchleitungsgebühren	3. Kosten des benötigten Landes (inkl. Eigenland)
4. allfällige Vorzugslasten und Beiträge oder im Rahmen eines Quartierplanverfahrens erbrachte Zahlungen an die Erstellung der Kanalisation	4. Gutachten einer anerkannten Firma (z.B. für die Versickerung des gereinigten Abwassers oder Einleitung in ein Gewässer)
5. Betrieb und Unterhalt (Kontrolle, Reinigung)	5. Betrieb und Unterhalt (Kontrolle, Servicearbeiten, Reparaturen, allfällige Sanierungen etc.)
6. Abschreibungen 50 - 60 Jahre auf Leitung, 15 - 20 Jahre auf Maschinen (Pumpen)	6. Abschreibungen 15 - 20 Jahre auf Maschinen (evtl. Anschaffung einer neuen Anlage)
7. einmalige Anschlussgebühren	7. Schlamm Entsorgung

## 4.3 Gleichzeitiger Anschluss mehrerer Liegenschaften

Bei mehreren Liegenschaften, die mit teilweise gemeinsam benutzten Leitungen oder Anlagen gleichzeitig angeschlossen werden können, ist die Zumutbarkeit wie folgt zu klären:

- Im ersten Schritt sind die Kosten des Anschlusses auf die verschiedenen Liegenschaften aufzuteilen (sprich: je einzeln zu berechnen). Für gemeinsam benutzte Leitungen oder Anlagen sind die Kosten im Verhältnis der Einwohnergleichwerte aufzuteilen. Für Leitungen oder Anlagen, die nur von einer Liegenschaft benutzt werden, sind die Kosten hingegen vollständig dieser Liegenschaft zuzuordnen.
- Sodann sind im zweiten Schritt die Zumutbarkeitskriterien im Sinne von Ziffer 4.1 bis 4.3 für jede Liegenschaft einzeln zu prüfen.

## 4.4 Indexierung

Die zumutbaren Anschlusskosten (Normwert nach Ziffer 4.1) werden je per 1. Januar eines neuen Kalenderjahres indiziert nach dem Baupreisindex für Tiefbauten im Kanton Zürich des Bundesamtes für Statistik vom Oktober des Vorjahres (Basis Oktober 2020 = 100) <sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/baupreise/baupreisindex.html>

## **5. Zumutbarkeit des Anschlusses bei gewerblichen und industriellen Betrieben**

Bei gewerblichen und industriellen Betrieben ist die Zumutbarkeit insbesondere nach den folgenden Kriterien zu bestimmen:

- Abwassermenge und -zusammensetzung
- wirtschaftliche Verhältnisse des Grundeigentümers oder Betriebsinhabers
- Lage des Objekts im Hinblick auf den Gewässer- und Grundwasserschutz

Bei Betrieben ohne Industrieabwasser (Herstellungsprozesse ohne Abwasser) ist die Anschlusspflicht im Einzelfall zu klären.

## **6. Gewässerschutzkonforme Alternativen**

Kommt die Gemeinde aufgrund der gesetzlichen Vorschriften zum Schluss, dass der Anschluss an die Kanalisation nicht verlangt werden kann, so ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem AWEL zweckmässig, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Erst aufgrund einer alternativ anzuordnenden Entsorgungsmassnahme, über welche der Kanton zu befinden hätte, kann über die Verhältnismässigkeit eines Kanalisationsanschlusses entschieden werden.