



Neues Wasserrecht in Kraft – neue Aufgaben für die Zürcher Gemeinden

Vor einigen Wochen sind das neue Zürcher Wassergesetz (WsG) und die entsprechende Verordnung (WsV) in Kraft getreten. Für Zürcher Gemeinden ergeben sich daraus wichtige Neuerungen: Sie müssen dafür sorgen, dass nebst der öffentlichen Kanalisation neu auch die privaten Abwasseranlagen (Hausanschlüsse) regelmässig kontrolliert werden, und sie haben die Kosten dafür über die Abwassergebühren zu finanzieren. Zudem beurteilen sie im Baubewilligungsverfahren neu eigenständig, ob und welche Hochwasserschutzmassnahmen an Bauten und Anlagen (Objektschutz) erforderlich sind. Was Gemeinden im Kanton Zürich beachten müssen, wird nachfolgend erörtert.

Ausgangslage

Mit dem Inkrafttreten des Wassergesetzes vom 12. Dezember 2022 (WsG; LS 724.1) und der Wasserverordnung vom 2. Juli 2025 (WsV; LS 724.11) am 1. Juni 2026 findet ein mehrjähriger Rechtsetzungsprozess seinen Abschluss. Ein erstes Wassergesetz wurde in der Volksabstimmung vom 10. Februar 2019 abgelehnt, und eine gegen die WsV erhobene Beschwerde verzögerte das Inkrafttreten erneut.

Das neue Wasserrecht verfolgt den Ansatz einer «integralen Wasserwirtschaft» und stellt drei Ziele in den Vordergrund: den Schutz der Gewässer, die Nutzung der Gewässer und den Hochwasserschutz. Für die Gemeinden sind vor allem zwei Neuerungen von praktischer Bedeutung: die Kontrolle der privaten Abwasseranlagen (Hausanschlüsse) und die Zuständigkeit zur Beurteilung von Objektschutzmassnahmen beim Hochwasserschutz.

Kontrolle privater Abwasseranlagen: neue Aufgabe der Gemeinden

Wie bisher erstellen, unterhalten, kontrollieren, reinigen und erneuern die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Abwasseranlagen ihrer Grundstücke (§ 53 Abs. 1

WsG). Die Gemeinden sind dafür verantwortlich, dass die öffentliche Kanalisation regelmässig kontrolliert wird und dass notwendige Reparaturen ohne Verzug vorgenommen werden (§ 51 Abs. 2 WsG).

Neu sorgen die Gemeinden auch dafür, dass der Zustand der privaten Abwasseranlagen in angemessenen Abständen überprüft wird, insbesondere bei der Sanierung der öffentlichen Kanalisation (§ 54 Abs. 1 WsG). Bei der Kontrolle der öffentlichen Kanalisation prüfen sie auch den Zustand der privaten Anschlussleitungen, soweit dies ohne übermässigen Aufwand möglich ist. Überdies haben sie dafür zu sorgen, dass bei den privaten Abwasseranlagen in angemessenen Abständen eine Zustandsprüfung durchgeführt wird (§ 95 Abs. 1 und 2 WsV). Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben die Kontrollen zu dulden (§ 95 Abs. 3 WsV).

Stellen die Gemeinden Schäden fest, verpflichten sie die Eigentümerinnen und Eigentümer der schadhafte Anlagen zur Sanierung (§ 54 Abs. 2 WsG, § 95 Abs. 4 WsV). Das WsG enthält einen umfangreichen Katalog an rechtlichen Grundlagen zur Durchsetzung dieser Verpflichtung (§§ 108 ff. WsG).

Gemeinden finanzieren die Zustandsprüfungen über die Abwassergebühren

Die Kosten für die von der Gemeinde veranlasste Prüfung der öffentlichen und privaten Anlagen werden über die Abwassergebühren finanziert (§ 96 WsV). Dazu wird die Meinung vertreten, dass die Kontrolle einer einzelnen Liegenschaft, bspw. im Rahmen eines Baugesuchs, nicht unter diese Regelung falle und im Ergebnis separat vom Grundeigentümer finanziert werden müsse (KEHRLI, Das neue Zürcher Wasserrecht, PBG aktuell 2026/2, S. 14, Fn. 55). Aus dem Verordnungstext ergibt sich das nicht ohne Weiteres. Klärende Gerichtsurteile zu dieser Frage bleiben abzuwarten.

Die Gebühren und Beiträge sind kostendeckend und verursachergerecht festzulegen (§ 62 Abs. 1 WsG). Neu müssen die Gemeinden für erheblich über dem Durchschnitt liegende stoffliche Belastungen des Abwassers Zuschläge auf die Benützungsgebühren verlangen (§ 62 Abs. 3 WsG). Zudem darf der Wertzuwachs einer Liegenschaft, der auf eine energetische Sanierung von Bauten und Anlagen oder auf die Eigenstromerzeugung zurückzuführen ist, nicht mehr mit

Anschlussgebühren belastet werden (§ 62 Abs. 4 WsG).

Die Gemeinden haben ihre Gebührenerlasse für die Siedlungsentwässerung und die Wasserversorgung innert fünf Jahren seit dem Inkrafttreten – d.h. bis am 1. Juni 2031 – den Vorgaben des neuen Rechts anzupassen (§ 132 Abs. 5 WsG). Der Erlass über die Siedlungsentwässerung bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion (§ 58 Abs. 2 WsG).

Liebe Leserinnen und Leser

Wir freuen uns, Ihnen mitzuteilen, dass wir unser Team per 1. September 2026 mit **Rechtsanwältin Michelle Spahn** verstärkt haben.

Michelle Spahn studierte in Zürich, London und Lausanne Rechtswissenschaften. Nach Abschluss ihres Studiums sammelte sie Erfahrungen in einer Wirtschaftskanzlei in Zürich sowie als Gerichtsschreiberin am Bezirksgericht Zürich und am Obergericht des Kantons Schaffhausen. Im Jahr 2023 erwarb sie das Anwaltspatent und war in der Folge während zwei Jahren als Rechtsanwältin in einer Wirtschaftskanzlei in Winterthur tätig, wo sie unter anderem Mandate im Bau- und Immobilienrecht betreute.

Das gesamte Team von **BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE** unterstützt Sie auch 2026 weiterhin gerne mit Fachwissen und Erfahrung in allen Gebieten des Bau- und Immobilienrechts.

Hochwasserschutz: Gemeinden beurteilen Objektschutzmassnahmen eigenständig

Eigentümerinnen und Eigentümer von gefährdeten Bauten und Anlagen müssen in Gefahrengebieten Objektschutzmassnahmen treffen, namentlich bei Neubauten sowie bei wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen (§ 33 Abs. 1 WsG). Die Objektschutzmassnahmen werden in der Regel auf das Schutzziel eines 100- bis

300-jährlichen Hochwasserereignisses ausgerichtet (§ 33 Abs. 2 WsG).

Zuständig für die Anordnung der Objektschutzmassnahmen bei «gewöhnlichen» Bauvorhaben sind neu die Gemeinden: Sie ordnen die Massnahmen im baurechtlichen Verfahren an (§ 34 Abs. 1 WsG). Die Baudirektion ordnet Objektschutzmassnahmen nur noch bei Sonderobjekten und Sonder Risiken an, z.B. bei Spitälern, Altersheimen oder störfallrelevanten Betrieben (§ 34 Abs. 2 WsG; KEHRLI, a.a.O., S. 10).

Für das Baubewilligungsverfahren bedeutet dies: In Gefahrengebieten weist die Bauherrschaft Objektschutzmassnahmen nach, die das Schadenrisiko begrenzen (§ 44 Abs. 1 WsV). In Bereichen mit einer mittleren oder erheblichen Gefährdung (blaue und rote Gefahrenbereiche) ordnet die Gemeinde die geeigneten und angemessenen Objektschutzmassnahmen mit der baurechtlichen Bewilligung an (§ 44 Abs. 2 WsV). In Bereichen mit einer geringen Gefährdung (gelbe Gefahrenbereiche) verlangt sie von der Bauherrschaft eine Selbstdeklaration (§ 44 Abs. 3 WsV). Die Baudirektion führt eine zentrale Beratungsstelle, welche die Gemeinden beim Hochwasserschutz berät (§ 23 Abs. 3 lit. a Ziff. 1 WsG).

Die Beurteilung der Hochwassergefährdung und der erforderlichen Massnahmen obliegt damit grundsätzlich den kommunalen Baubehörden – eine kantonale Prüfung findet bei Bauvorhaben ohne Sonderrisiken nicht mehr statt.

Welche Massnahmen müssen Gemeinden zur Umsetzung treffen?

Wie gezeigt, sind die Gemeinden neu auch zur Prüfung privater Anschlussleitungen verpflichtet. Es empfiehlt sich, die Zustandsprüfungen frühzeitig zu planen und mit den Kontrollen und Sanierungen der öffentlichen Kanalisation zu koordinieren.

Sodann sind die Gebührenreglemente zu überprüfen und innert fünf Jahren

anzupassen. Dabei ist insbesondere sicherzustellen, dass die Kosten der neuen Kontrollaufgaben über die Abwassergebühren finanziert werden können. Zudem sind Zuschläge für Starkverschmutzer vorzusehen, und unzulässig gewordene Anschlussgebühren sind zu streichen.

Im Baubewilligungsverfahren müssen die kommunalen Baubehörden die Gefahrenkarten beachten und die Hochwassergefährdung selbstständig beurteilen. Da eine kantonale Prüfung bei Bauvorhaben ohne Sonderrisiken entfällt, benötigen die Baubehörden entsprechendes Fachwissen. Bei komplexen Fragen – etwa zur Gebührengestaltung – ist der Beizug erfahrener Baujuristinnen und Baujuristen empfehlenswert.

UPDATE NR. 16

BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE AG
Spezialisiert auf Bau-, Planungs- und Umweltrecht



Dr. iur. Xaver Baumberger
Rechtsanwalt und Partner bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Telefon +41 52 245 01 45
baumberger@baumberger-rechtsanwalte.ch



lic. iur. Raphael Rigling
Rechtsanwalt und Partner bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Telefon +41 52 245 01 45
rigling@baumberger-rechtsanwalte.ch



lic. iur. Patrick Schütz
Rechtsanwalt bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Telefon +41 52 245 01 45
schuetz@baumberger-rechtsanwalte.ch



MLaw Stefan Schönholzer
Rechtsanwalt bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Telefon +41 52 245 01 45
schoenholzer@baumberger-rechtsanwalte.ch



MLaw Michelle Spahn
Rechtsanwältin bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Telefon +41 52 245 01 45
spahn@baumberger-rechtsanwalte.ch