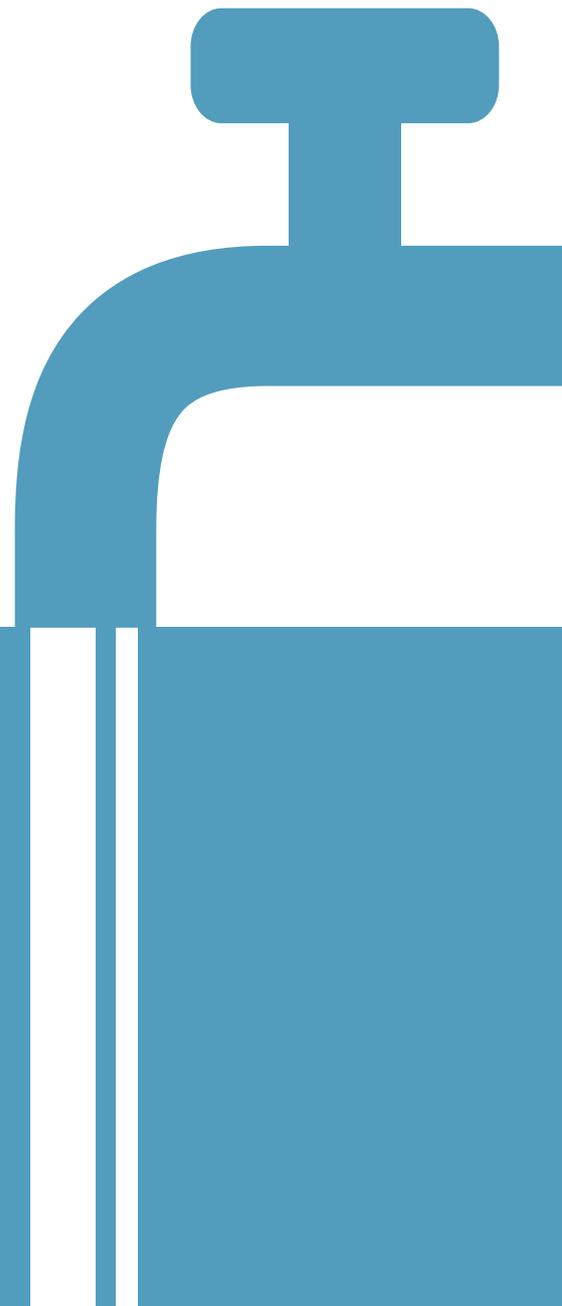


GEMEINDE  
**UDLIGENSWIL**

# Wasserversorgungsreglement

vom 4. Juni 2012





# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>		
	Art. 1	Zweck und Inhalt	1
	Art. 2	Geltungsbereich	1
	Art. 3	Zuständigkeit	1
<b>II.</b>	<b>Planung der Wasserversorgung</b>		
	Art. 4	Wasserversorgungsplanung	2
	Art. 5	Grundwasserschutzzonen	2
	Art. 6	Trinkwasserversorgung in Notlagen	2
<b>III.</b>	<b>Versorgungsaufgabe</b>		
	Art. 7	Versorgungspflicht	2
	Art. 8	Versorgungsumfang	3
<b>IV.</b>	<b>Verhältnis der Wasserversorgerin zu den Wasserbezügern</b>		
	Art. 9	Rechtsnatur	3
	Art. 10	Bewilligungspflicht	3
	Art. 11	Haftung	4
	Art. 12	Handänderung	4
	Art. 13	Ende des Wasserbezugs	4
<b>V.</b>	<b>Wasserversorgungsanlagen</b>		
	<b>1.</b>	<b>Grundsätze</b>	<b>4</b>
	Art. 14	Anlagen zur Wasserversorgung	4
	Art. 15	Öffentliche Anlagen	4
	Art. 16	Private Anlagen	5
	<b>2.</b>	<b>Öffentliche Anlagen</b>	<b>5</b>
	2.1	Öffentliche Leitungen und Sonderbauwerke	5
	Art. 17	Erstellung, Unterhalt und Erneuerung	5
	2.2	Hydrantenanlagen und -löschschutz	5
	Art. 18	Erstellung und Kosten	5
	2.3	Wasserzähler	6
	Art. 19	Installation, Unterhalt und Ersatz	6
	Art. 20	Standort, Änderungen	6
	Art. 21	Revision, Störungen	6
	<b>3.</b>	<b>Private Anlagen</b>	<b>7</b>
	3.1	Grundsätze	7
	Art. 22	Erstellung, Unterhalt, Erneuerung	7
	Art. 23	Informations-, Betretungs- und Kontrollrecht	7
	3.2	Hausanschlussleitungen	7
	Art. 24	Bewilligung	7
	Art. 25	Technische Bestimmungen	7
	3.3	Hausinstallationen	7
	Art. 26	Sorgfaltspflichten der Wasserbezüger	7

## VI. Finanzierung

Art. 27	Finanzierung der Anlagen	8
Art. 28	Grundsätze	8
Art. 29	Referenzansatz	9
Art. 30	Zonengewicht	9
Art. 31	Individuelle Anpassung des Zonengewichts	10
Art. 32	Berechnung nach Ausnützung	10
Art. 33	Berechnung bei Um-, An- oder Aufbauten	11
Art. 34	Gebührenbemessung bei Ersatzbauten	11
Art. 35	Gebührenbemessung nach tatsächlicher Nutzung	11
Art. 36	Nicht anrechenbare Geschossflächen	12
Art. 37	Schwimmbassins	12
Art. 38	Nicht angeschlossene Grundstücke	12
Art. 39	Grosse, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	12
Art. 40	Nach altem Reglement bezahlte Gebühren	13
Art. 41	Gebührenhöhe, Grundsätze	13
Art. 42	Grundgebühr	13
Art. 43	Zählermiete	13
Art. 44	Mengengebühr	14
Art. 45	Baubeiträge	14
Art. 46	Verwaltungsgebühren	15
Art. 47	Gebühren für die Kontrolle der Wasserversorgungsanlagen	15
Art. 48	Zahlungspflicht	15
Art. 49	Fälligkeit	15
Art. 50	Mehrwertsteuer	16

## VII. Rechtsmittel, Widerhandlungen und Massnahmen

Art. 51	Rechtsmittel	16
Art. 52	Strafbestimmungen	16
Art. 53	Durchsetzung von Verfügungen (Ersatzvornahme)	17

## VIII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 54	Aufhebung des bisherigen Reglements	17
Art. 55	Übergangsbestimmungen	17
Art. 56	Inkrafttreten	17

Die Einwohnergemeinde Udligenswil erlässt gestützt auf § 39 des Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetzes des Kantons Luzern vom 20. Januar 2003 folgendes Wasserversorgungsreglement:

## I. Allgemeine Bestimmungen

### **Art. 1 Zweck und Inhalt**

- 1 Das Wasserversorgungsreglement regelt die Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung in der Gemeinde Udligenswil.
- 2 Es enthält Bestimmungen über die Planung der Wasserversorgung, die Versorgungsaufgabe, das Verhältnis der Wasserversorgerin zu den Wasserbezüglern, die Wasserverteilung, die Finanzierung sowie über den Rechtsschutz und Widerhandlungen.

### **Art. 2 Geltungsbereich**

- 1 Das Reglement gilt für alle Wasserbezüglern sowie alle Eigentümer und Baurechtsnehmer von Bauten und Anlagen im Versorgungsbereich der öffentlichen Wasserversorgung.
- 2 Als Wasserbezüglern gelten die Eigentümer und Baurechtsnehmer der angeschlossenen Bauten und Anlagen.
- 3 Grundeigentümer sind verpflichtet, ihre Wasseranschlüsse an den Anlagen der Wasserversorgerin anzuschliessen und Wasser davon zu beziehen. Vorbehalten bleibt die Versorgung mit Wasser aus bestehenden Anlagen und aus eigener Quelle.

### **Art. 3 Zuständigkeit**

- 1 Die Einwohnergemeinde Udligenswil (nachfolgend Wasserversorgerin genannt) plant und betreibt die öffentliche Wasserversorgung. Sie projiziert, erstellt und unterhält die erforderlichen Versorgungsanlagen.
- 2 Sie kann diese Aufgaben selber erbringen oder ganz oder teilweise einer oder mehreren Wasserversorgerinnen übertragen.
- 3 In jedem Fall übt der Gemeinderat die Aufsicht über die öffentliche Wasserversorgung aus.
- 4 Die Wasserversorgerin kann Ausführungsvorschriften erlassen.

## II. Planung der Wasserversorgung

### Art. 4 Wasserversorgungsplanung

- 1 Die Wasserversorgerin erstellt und überarbeitet periodisch eine Wasserversorgungsplanung.
- 2 Diese enthält insbesondere ein Konzept für ein Qualitätssicherungssystem, eine Bestandaufnahme mit Wasserbilanz und eine Massnahmenplanung.
- 3 Die Wasserversorgungsplanung ist mit der Erschliessungsrichtplanung nach § 40 des Planungs- und Baugesetzes abzustimmen.
- 4 Im Übrigen richtet sich die Planung der Wasserversorgung nach § 36 WNVG.

### Art. 5 Grundwasserschutzzonen

- 1 Die Wasserversorgerin lässt zum Schutz ihrer Trinkwasserfassungen die erforderlichen Grundwasserschutzzonen ausscheiden.
- 2 Die Grundwasserschutzzonen sind im kommunalen Zonenplan als orientierender Planungsinhalt einzutragen.

### Art. 6 Trinkwasserversorgung in Notlagen

Die Wasserversorgerin sorgt für die Trinkwasserversorgung in Notlagen im Sinn der Gesetzgebung über die Landesversorgung.

## III. Versorgungsaufgabe

### Art. 7 Versorgungspflicht

- 1 Die Wasserversorgerin gibt grundsätzlich dauernd Trink-, Brauch- und Löschwasser unter genügendem Druck, in ausreichender Menge und in einwandfreier Qualität ab. Beeinträchtigungen in der Versorgung werden rechtzeitig angekündigt. Sie vermitteln keinen Anspruch auf Ermässigung der Gebühren.
- 2 Die Wasserversorgerin gewährleistet einen Betriebsdruck, der so hoch ist, dass
  - a) das gesamte Versorgungsgebiet für den häuslichen Gebrauch bedient werden kann;
  - b) der Brandschutz durch Hydrantenanlagen nach den Bedingungen der kantonalen Gebäudeversicherung gewährleistet ist.
- 3 Von der Versorgung kann abgesehen werden, wenn die Abgabe grösserer Mengen Wasser Mehrkosten verursacht, welche der jeweilige Wasserbezüger nicht übernimmt.

- 4 Die Wasserversorgung kann in ausserordentlichen Fällen, namentlich bei Wasserknappheit oder aus technischen Gründen, vorübergehend ganz oder teilweise eingeschränkt werden.
- 5 Die Wasserversorgerin ist nicht verpflichtet, besonderen Komfortanforderungen (z.B. Härte, Salzgehalt) oder technischen Bedingungen (Prozesswasser) Rechnung zu tragen.

**Art. 8 Versorgungsumfang**

- 1 Die Wasserversorgung ist innerhalb der Bauzonen im Sinn des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 zu erfüllen.
- 2 Ausserhalb der Bauzonen ist die Wasserversorgerin nicht zur Wasserabgabe verpflichtet. Sofern dies mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist, fördert sie jedoch die Versorgung von
  - a) geschlossenen Siedlungsgebieten ausserhalb der Bauzonen;
  - b) bestehenden Bauten und Anlagen mit einer qualitativ oder quantitativ ungenügenden Eigenversorgung;
  - c) neuen, standortgebundenen Bauten und Anlagen, wenn ein öffentliches Interesse besteht.

## IV. Verhältnis der Wasserversorgerin zu den Wasserbezüger

**Art. 9 Rechtsnatur**

Das Verhältnis der Wasserversorgerin zu den Wasserbezüger ist öffentlichrechtlicher Natur.

**Art. 10 Bewilligungspflicht**

- 1 Eine Bewilligung der Wasserversorgerin ist erforderlich für
  - a) den Neuanschluss einer bewilligungspflichtigen Baute oder Anlage an die Wasserversorgung;
  - b) bewilligungspflichtige Ersatz-, Um-, An- oder Aufbauten;
  - c) die Errichtung von Schwimmbassins;
  - d) die Einrichtung von Löschposten, Kühl- und Klimaanlage;
  - e) den Bezug von Bauwasser;
  - f) vorübergehende Wasserbezüge und Wasserentnahmen aus Hydranten;
  - g) die Wasserabgabe oder -ableitung an Dritte (ausgenommen im Rahmen von Miet- und Pachtverhältnissen).

- 2 Die Gesuche sind der Wasserversorgerin mit allen erforderlichen Unterlagen einzureichen.
- 3 Die Wasserversorgerin kann die Bewilligung mit Bedingungen und Auflagen verbinden.
- 4 Wird gleichzeitig ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt, sind die beiden Verfahren zu koordinieren.

**Art. 11 Haftung**

Der Wasserbezüger haftet gegenüber der Wasserversorgerin für alle Schäden, die er durch unsachgemässe Handhabung der Einrichtungen, mangelnde Sorgfalt und Kontrolle sowie durch ungenügenden Unterhalt der Wasserversorgung zufügt. Er hat auch für Mieter, Pächter und andere Personen einzustehen, die mit seinem Einverständnis solche Anlagen benützen.

**Art. 12 Handänderung**

Die bisherigen Wasserbezüger haben der Gemeindekanzlei jede Handänderung innert 10 Tagen schriftlich zu melden.

**Art. 13 Ende des Wasserbezugs**

- 1 Wer für die eigene Baute oder Anlage kein Trinkwasser mehr benötigt, hat dies der Wasserversorgerin drei Monate vor Ende des Wasserbezugs unter Angabe der Gründe schriftlich mitzuteilen.
- 2 Die Gebührenpflicht für das Trinkwasser dauert mindestens bis zur Abtrennung des Anschlusses durch die Wasserversorgerin, auch wenn kein Wasser mehr bezogen wird.
- 3 Die Kosten für die Abtrennung der Hausanschlüsse sind von den bisherigen Wasserbezügern zu tragen.

## V. Wasserversorgungsanlagen

### 1. Grundsätze

**Art. 14 Anlagen zur Wasserversorgung**

- 1 Der Wasserversorgung dienen öffentliche und private Anlagen.
- 2 Die Wasserversorgerin und die Wasserbezüger holen die erforderlichen Durchleitungsrechte für die in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden Anlagen ein und sichern diese rechtlich.

**Art. 15 Öffentliche Anlagen**

- 1 Die öffentlichen Anlagen umfassen namentlich die Fassungsanlagen, die Pumpwerke, die Reservoirs, die öffentlichen Leitungen (inkl. Absperrschieber), die Wasserzähler und die Hydrantenanlagen.

- 2 Die öffentlichen Leitungen umfassen die Transport- und Verteilleitungen. Im Zweifelsfalle gelten Leitungen als öffentlich, die in ihrer Lage und Bemessung dem Hydrantenlöschschutz dienen.

**Art. 16 Private Anlagen**

- 1 Die privaten Anlagen umfassen die Hausanschlussleitungen und die Hausinstallationen.
- 2 Hausanschlussleitungen verbinden ab den Absperrschiebern die öffentlichen Leitungen mit den Hausinstallationen. Die Wasserversorgerin bestimmt die Lage der Absperrschieber.
- 3 Hausinstallationen sind alle Leitungen und Einrichtungen im Gebäudeinnern nach dem Wasserzähler.

## 2. Öffentliche Anlagen

### 2.1 Öffentliche Leitungen und Sonderbauwerke

**Art. 17 Erstellung, Unterhalt und Erneuerung**

- 1 Die Wasserversorgerin erstellt, unterhält und erneuert auf ihre Kosten die öffentlichen Leitungen und Sonderbauwerke.
- 2 Die Wasserversorgerin erstellt die öffentlichen Leitungen gemäss dem kommunalen Erschliessungsrichtplan.
- 3 Die öffentlichen Leitungen sind so nahe an die erschlossenen Grundstücke heranzuführen, dass der Hydrantenlöschschutz gemäss den Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung gewährleistet ist.

### 2.2 Hydrantenanlagen und -löschschutz

**Art. 18 Erstellung und Kosten**

- 1 Die Wasserversorgerin erstellt, unterhält und erneuert auf ihre Kosten alle Hydranten auf den öffentlichen Leitungen. Vorbehalten bleiben § 97 des Gesetzes über den Feuerschutz vom 5. November 1957 sowie die Regelung der Pauschalentschädigung der Feuerwehr.
- 2 Die Wasserversorgerin kann Mehrkosten gegenüber dem konformen Hydrantenlöschschutz (z.B. Mehrdimensionierung der Leitungen für Sprinkleranlagen, grössere Löschreserven oder zusätzliche Hydranten) den Verursachenden belasten. Dasselbe gilt für die Erneuerungskosten.
- 3 Im Brandfall und für Übungszwecke stehen der Feuerwehr alle dem Löschschutz dienenden öffentlichen Wasserversorgungsanlagen teilentgeltlich zur Verfügung.

- 4 Die Wasserbezüger sind verpflichtet, das Aufstellen von Hydranten auf ihren Grundstücken entschädigungslos zu dulden. Die Wasserversorgerin berücksichtigt nach Möglichkeit die Standortwünsche der Grundeigentümer.
- 5 Die Löschwasserreserven der Reservoirs sind für den Brandfall ständig zu gewährleisten. Über ihren Einsatz entscheidet der Feuerwehrkommandant, dessen Stellvertreter oder der Einsatzleiter der Feuerwehr.

## 2.3 Wasserzähler

### **Art. 19 Installation, Unterhalt und Ersatz**

- 1 Die Abgabe und Verrechnung des Wassers erfolgt nach dem Verbrauch, der durch einen Wasserzähler festgestellt wird. Die Wasserzähler werden auf Kosten der Wasserversorgerin installiert, unterhalten und ersetzt. Den Wasserbezüger wird dafür eine Zählermiete verrechnet.
- 2 Nebenzähler können für die Messung von Wasser eingebaut werden, das nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet wird (Ställe, Gärtnereien) oder dessen Verwendung Abwasser erzeugt, das besonders behandelt werden muss. Nebenzähler werden den Wasserbezüger gesondert verrechnet.

### **Art. 20 Standort, Änderungen**

- 1 Die Wasserversorgerin bestimmt den Standort des Wasserzählers unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Wasserbezüger. Der Platz für den Einbau ist unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.
- 2 Der Wasserzähler muss jederzeit leicht zugänglich sein.
- 3 Änderungen am Wasserzähler dürfen nur die Organe der Wasserversorgerin vornehmen oder vornehmen lassen.

### **Art. 21 Revision, Störungen**

- 1 Die Wasserversorgerin revidiert die Wasserzähler periodisch auf ihre Kosten. Störungen sind der Wasserversorgerin sofort zu melden.
- 2 Die Wasserbezüger können jederzeit eine Prüfung ihres Wasserzählers verlangen. Zeigt die Nacheichung, dass die Messungenauigkeit innerhalb der zulässigen Toleranz von +/- 5 Prozent bei 10 Prozent Nennbelastung liegt, so trägt der Wasserbezüger die daraus entstandenen Kosten. Im anderen Fall übernimmt die Wasserversorgerin die Prüf- und allfällige Reparaturkosten.
- 3 Bei fehlerhafter Zählerangabe wird für die Festsetzung des Verbrauchs der Normalverbrauch der drei Vorjahre berücksichtigt.

### 3. Private Anlagen

#### 3.1 Grundsätze

**Art. 22 Erstellung, Unterhalt, Erneuerung**

- 1 Die Wasserbezüger tragen die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Anlagen.
- 2 Hausanschlussleitungen, Wasserzähler und Hausinstallationen dürfen nur durch anerkannte Fachleute des Sanitärbereichs erstellt, unterhalten und erneuert werden.

**Art. 23 Informations-, Betretungs- und Kontrollrecht**

Die Organe der Wasserversorgerin sind befugt, alle zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Angaben und Unterlagen zu verlangen, Grundstücke zu betreten und die Bauten, Anlagen und Einrichtungen zu kontrollieren.

#### 3.2 Hausanschlussleitungen

**Art. 24 Bewilligung**

Die Wasserversorgerin bestimmt im Bewilligungsverfahren nach Art. 10 des Wasserversorgungsreglements die Stelle und die Art der Hausanschlussleitungen.

**Art. 25 Technische Bestimmungen**

- 1 In der Regel ist pro Grundstück nur eine Hausanschlussleitung zu erstellen. Wo dies zweckmässig ist, kann die Wasserversorgerin für mehrere Bauten oder Anlagen eine gemeinsame Hausanschlussleitung anordnen. Für Überbauungen grösserer Ausdehnung können in besonderen Fällen weitere Anschlussleitungen zugestanden werden.
- 2 Am Anschlusspunkt an die öffentliche Leitung baut die Wasserversorgerin auf ihre Kosten einen Absperrschieber ein, der nur von ihr bedient werden darf.
- 3 Die Hausanschlussleitungen dürfen nicht für die Erdung von elektrischen Anlagen benützt werden.
- 4 Vor dem Eindecken sind die Hausanschlussleitungen einer Druckprobe zu unterziehen und auf Kosten der Wasserbezüger einzumessen.

#### 3.3 Hausinstallationen

**Art. 26 Sorgfaltspflichten der Wasserbezüger**

- 1 Die Wasserbezüger haben für ein dauerndes und einwandfreies Funktionieren ihrer Hausinstallationen zu sorgen.

- 2 Bei vorschriftswidrig ausgeführten oder schlecht unterhaltenen Hausinstallationen hat der Wasserbezüger auf schriftliche Aufforderung der Wasserversorgerin die Mängel innert der festgelegten Frist beheben zu lassen. Unterlässt er dies, kann die Wasserversorgerin die Mängel auf seine Kosten beheben lassen.
- 3 Bei anhaltender Kälte sind Leitungen und Apparate, die dem Frost ausgesetzt sind, abzustellen und zu entleeren. Alle Schäden gehen zulasten der Wasserbezüger.

## VI. Finanzierung

### **Art. 27 Finanzierung der Anlagen**

- 1 Die Kosten für Planung, Projektierung, Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung inkl. Rückstellungen, Verzinsung und Abschreibung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen werden gedeckt durch:
  - a) Anschlussgebühren;
  - b) Betriebsgebühren, bestehend aus Grundgebühr, Zählermiete, Mengengebühr und allfälliger Sondergebühr;
  - c) Baubeiträge;
  - d) Verwaltungsgebühren;
  - e) allfällige Beiträge der öffentlichen Hand;
  - f) Abgeltung betriebsfremder Leistungen.
- 2 Die Rechnung der Wasserversorgung wird als Spezialfinanzierung geführt. Sie ist verursachergerecht und kostendeckend zu führen.
- 3 Die Gebühren müssen langfristig die Aufwendungen der Wasserversorgung decken.
- 4 Private Wasserversorgungen sind vollumfänglich durch die interessierten Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer zu finanzieren.

## A Anschlussgebühren

### **Art. 28 Grundsätze**

- 1 Die einmalige Anschlussgebühr dient zur Deckung der Kosten für Erstellung und Erweiterung der öffentlichen Wasserversorgung.
- 2 Gebührenpflichtig ist der Anschluss eines Grundstücks an die Wasserversorgung, vorbehältlich Art. 32 und 33 nachstehend.

- 3 Die Anschlussgebühr wird mit Erteilung der Anschluss- bzw. Baubewilligung festgesetzt.
- 4 Die Gebühr berechnet sich nach der Ausnützung des Grundstücks.
- 5 In der Annahme, dass die meisten Grundstücke in den Bauzonen baulich voll ausgenutzt sind, wird die Nutzung aufgrund der Ausnützungsziffer berechnet.
- 6 Bei erheblicher Unternutzung kann der Grundeigentümer eine Gebührenbemessung nach tatsächlicher Nutzung beanspruchen.
- 7 Der Gemeinderat kann bei besonderen Verhältnissen von den oben genannten Grundsätzen zu den Anschlussgebühren abweichen und Ausnahmen bewilligen.

**Art. 29 Referenzansatz**

- 1 Der Referenzansatz ergibt sich aus den Gesamtkosten für Erstellung und Erweiterung der öffentlichen Wasserversorgung geteilt durch die Gesamtfläche der maximal bebaubaren Wohnflächen gemäss den vorhandenen Ausnützungsziffern laut Bau- und Zonenreglement.
- 2 Der Gemeinderat legt den Referenzansatz aufgrund des Gesamttotals der Kosten fest.
- 3 Der Rahmen liegt zwischen CHF 80.– und CHF 160.– pro m<sup>2</sup> Ausnützung multipliziert mit dem Zonengewicht.
- 4 Mindestens alle fünf Jahre überprüft der Gemeinderat den Referenzansatz und passt ihn soweit notwendig an.

**Art. 30 Zonengewicht**

- 1 Jedem an die Wasserversorgung angeschlossenen Grundstück oder nutzniessenden Grundstück weist der Gemeinderat ein Zonengewicht zu.
- 2 Grundsätzlich werden die Zonen wie folgt gewichtet:

Zonengewicht 0.3	Brandschutzzone (BZ) für Grundstücke, die nur vom Brandschutz profitieren
Zonengewicht 0.8	Sport und Freizeitanlagen, Friedhof, Grünzonen Grundstücke mit unbewohnten Kleinbauten und Garagen Zone für öffentliche Zwecke Arbeitszone III
Zonengewicht 1.0	1-geschossige Wohnzone und 2-geschossige Wohnzone a 2-geschossige Wohnzone b 3-geschossige Wohnzone a und b Dorfkernzone, Wohnzone für verdichtete Bauweise Wohn- und Arbeitszone

- 3 Diese Zuteilung in das Zonengewicht wird als Grundeinteilung verstanden, wobei der Gemeinderat bei besonderen Verhältnissen gemäss Art. 31 die Zonengewichtung nach oben und nach unten (+/-) anpassen kann.
- 4 Bei Ersatz-, Auf- oder Anbauten, wo eine Veränderung der Nutzung stattfindet, überprüft der Gemeinderat das Zonengewicht des betreffenden Grundstücks und nimmt allenfalls eine Anpassung vor. Das Gleiche gilt auch wenn ein Gebäude infolge Brandfall oder Abbruch wieder aufgebaut wird.
- 5 Der Gemeinderat macht die Zonengewichtung öffentlich bekannt und legt diese während 20 Tagen zur Einsichtnahme auf.

**Art. 31 Individuelle Anpassung des Zonengewichts**

- 1 Bei besonderen Verhältnissen kann der Gemeinderat die Anschlussgebühren über eine Korrektur des Zonengewichts für ein Grundstück angemessen erhöhen (+) oder herabsetzen (-), sofern dies bei der Festlegung der Ausnützungsziffer nicht bereits berücksichtigt worden ist.
- 2 Unverhältnismässig kleine Grundstücke, überdurchschnittliche Wohnbarkeit oder eine besonders intensive Wassernutzung (grosse Spitzenbelastung, zusätzlicher Brandschutz usw.) berechtigen den Gemeinderat, das Zonengewicht um 0.05 – 0.2 zu erhöhen.
- 3 Nichterfordernis eines Brandschutzes, unverhältnismässig grosse Grundstücksfläche, unterdurchschnittliche Wohnbarkeit oder geringe Wassernutzung berechtigen den Gemeinderat zu einer Reduktion des Zonengewichts von 0.05 – 0.2.
- 4 Für Grundstücke, welche bereits Anschlussgebühren geleistet haben, nun aber aus Gründen gemäss Art. 30 einer höheren Zonengewichtung zugeteilt werden, wird mit Erteilung der Anschluss- bzw. Baubewilligung eine Anschlussgebühr entsprechend der Differenz zwischen neuer und alter Zonengewichtung erhoben.

**Art. 32 Berechnung nach Ausnützung**

- 1 Grundlage für die Berechnung der Anschlussgebühr bilden die Ausnützung gemäss Bau- und Zonenreglement und das Zonengewicht. Die Anschlussgebühr berechnet sich wie folgt:

$$\text{Anschlussgebühr} = \text{GF} \times \text{AZ} \times \text{ZG} \times \text{RA}$$

GF = Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>)

AZ = Ausnützungsziffer gemäss BZR inkl. allfälligem AZ-Bonus

ZG = Zonengewichtung (Art. 30)

RA = Referenzansatz

- 2 Für zusätzlich beanspruchte Ausnützung im Gestaltungsplanverfahren ist die anteilmässige Anschlussgebühr in der Anschluss- bzw. Baubewilligung zu berücksichtigen und aufzurechnen.
- 3 Nicht anrechenbare Geschossflächen sind gemäss Art. 36 in Spezialfällen einzuberechnen.

**Art. 33 Berechnung bei Um-, An- oder Aufbauten**

- 1 Bei Um-, An- oder Aufbauten mit einer Nutzungserweiterung ist eine Anschlussgebühr für die Erweiterung im Verhältnis der gesamten Nutzungsfläche geschuldet. Für die bisher bereits bestehende Nutzungsfläche ist keine Anschlussgebühr mehr zu entrichten.
- 2 Für die zusätzliche Nutzungsfläche berechnet sich die Anschlussgebühr wie folgt:

$$\text{Anschlussgebühr} = \frac{\text{GF} \times \text{AZ} \times \text{ZG} \times \text{RA} \times \text{NAGF}}{\text{TAGF}}$$

- GF = Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>)  
AZ = Ausnützungsziffer gemäss BZR inkl. allfälligem AZ-Bonus  
NAGF = neu zusätzlich beanspruchte anrechenbare Geschossfläche  
TAGF = total der beanspruchbaren anrechenbaren Geschossfläche  
ZG = Zonengewicht (Art. 30)  
RA = Referenzansatz

- 3 Bei Um-, An- oder Aufbauten ohne Nutzungserweiterung ist keine Anschlussgebühr geschuldet.

**Art. 34 Gebührenbemessung bei Ersatzbauten**

- 1 Bei Ersatzbauten ist die volle Anschlussgebühr geschuldet, wenn die Erstellung des Gebäudes oder der letzte gebührenpflichtige vollumfassende Umbau mehr als 50 Jahre zurückliegt.
- 2 Liegt die Erstellung oder der letzte gebührenpflichtige Umbau weniger als 50 Jahre zurück, so wird die Anschlussgebühr für jedes volle Kalenderjahr um 2 % reduziert.

**Art. 35 Gebührenbemessung nach tatsächlicher Nutzung**

- 1 Jeder Grundeigentümer hat Anspruch, dass sein Grundstück nicht übermässig belastet wird. Übermässig ist die Belastung, wenn die tatsächliche Nutzung gemäss Planungs- und Baugesetz die mögliche Nutzung gemäss Ausnützungsziffer um mindestens 10 % unterschreitet.
- 2 Der betroffene Grundeigentümer kann von der Gemeinde eine Reduktion der Anschlussgebühr verlangen, wenn durch eine unabhängige Fachperson eine Unterschreitung der tatsächlichen Nutzung um 10 % festgestellt wird.
- 3 Ein solches Begehren ist spätestens mit einer Einsprache gegen die Veranlagung der Anschlussgebühr zu stellen.

**Art. 36 Nicht anrechenbare Geschossflächen**

- 1 Geschossflächen, die nicht auf die Ausnutzungsziffer anrechenbar sind, begründen grundsätzlich keine Anschlussgebühr.
- 2 Belaufen sich jedoch die beheizten Räume nicht anrechenbarer Geschossflächen (z.B. Hobbyräume, Zimmer, Praxisräume, Einliegerwohnungen etc.) auf mehr als 80 m<sup>2</sup>, ist für die gesamte Mehrfläche die Anschlussgebühr geschuldet. Die Gebühr erhöht sich in diesem Fall proportional um diese Mehrfläche gemäss Berechnung der Ausnutzung.

**Art. 37 Schwimmbassins**

Für Schwimmbassins und für den stetigen Wasserbezug für Brunnen, Zier-, Natur- und Fischteiche usw. kann zusätzlich eine Sondergebühr erhoben werden.

**Art. 38 Nicht angeschlossene Grundstücke**

- 1 Grundstücke, die weder an der Wasserversorgung angeschlossen sind noch unmittelbar zum Anschluss vorgesehen, jedoch trotzdem Leistungen der Wasserversorgung nutzen, werden für die Berechnung der Anschlussgebühr einer fiktiven Ausnutzungsziffer und einer Zonengewichtung zugeteilt.
- 2 Wird ein Grundstück nur teilweise überbaut und ist die nicht ausgenutzte Parzellenfläche grösser als 2000 m<sup>2</sup>, so wird nur die nach Ausnutzung notwendige Grundstücksfläche zur Berechnung der Anschlussgebühr verwendet.

**Art. 39 Grosse, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

- 1 Für grosse Grundstücke in der Landwirtschaftszone sowie vereinzelte auch in den übrigen Zonen wird nicht die gesamte Fläche für die Gebührenerhebung herangezogen.
  - a) Einfamiliengebäude und Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung: Es wird eine fiktive Parzellengrösse von 800 m<sup>2</sup> angenommen. Für die fiktive Parzellengrösse wird die Ausnutzung der 2-geschossigen Wohnzone b und eine Zonengewichtung von 1.0 festgelegt.
  - b) Mehrfamiliengebäude: Für die erste Wohnung wird eine fiktive Parzellengrösse von 600 m<sup>2</sup> angenommen. Für jede weitere Wohnung wird zu dieser Fläche 400 m<sup>2</sup> dazu addiert. Dies gilt nur für Wohnungen im gleichen Gebäude. Für die fiktive Parzellengrösse wird die Ausnutzung der 3-geschossigen Wohnzone a und eine Zonengewichtung von 1.0 festgelegt.
  - c) Bei Gebäuden, welche nicht gemäss Abs. 1a oder 1b geregelt werden, wird für die Gebührenberechnung eine fiktive Parzelle mit der Fläche entsprechend vergleichbarer Objekte, aber mindestens 600 m<sup>2</sup> Parzellengrösse gebührenpflichtig. Diese Fläche wird ebenfalls entsprechend der Ausnutzung und der Zonengewichtung vergleichbarer Objekte gebührenpflichtig.

**Art. 40 Nach altem Reglement bezahlte Gebühren**

- 1 Werden Anlagen entfernt, für die eine Anschlussgebühr entrichtet wurde, erfolgt keine Rückerstattung von Anschlussgebühren.
- 2 Dasselbe gilt für einen allfälligen Minderbetrag, der durch Änderung der Berechnungsweise gegenüber dem früheren Reglement entsteht.

## B Betriebsgebühr

**Art. 41 Gebührenhöhe, Grundsätze**

- 1 Die Betriebsgebühr dient zur Deckung der Kosten für den Betrieb und den Unterhalt der öffentlichen Wasserversorgung.
- 2 Die Betriebsgebühr setzt sich wie folgt zusammen:
  - a) Grundgebühr pro Wohnung;
  - b) Zählermiete pro Anschluss;
  - c) Mengengebühr pro m<sup>3</sup> bezogenes Frischwasser.
- 3 Die Grundgebühr und die Zählermiete haben ca. 20%–30%, die Mengengebühren ca. 70%–80% der Betriebskosten der Wasserversorgung zu decken.
- 4 Der Gemeinderat legt die genaue Höhe der Gebühr fest und überprüft diese mindestens alle fünf Jahre.

**Art. 42 Grundgebühr**

- 1 Die Grundgebühr liegt zwischen CHF 80.– und CHF 160.– pro Wohnung oder Gewerbebetrieb.
- 2 Der Gemeinderat legt die genaue Höhe der Gebühr fest und überprüft diese mindestens alle fünf Jahre.

**Art. 43 Zählermiete**

- 1 Die Zählermiete liegt zwischen CHF 20.– und CHF 50.– pro Anschluss.
- 2 Der Gemeinderat legt die genaue Höhe der Gebühr fest und überprüft diese mindestens alle fünf Jahre.

**Art. 44 Mengengebühr**

- 1 Grundlage für die Bemessung der Mengengebühr ist der Frischwasserverbrauch des abgelaufenen Jahres.
- 2 In Fällen, bei denen noch keine oder ungenügende Angaben erhältlich sind oder bei eigenen Wasserversorgungen, ermittelt der Gemeinderat den Wasserverbrauch nach Erfahrungszahlen entsprechender Vergleichsobjekte.
- 3 Die verursachergerechte Weiterverrechnung der Betriebsgebühr ist Sache der Grundeigentümer.
- 4 Die Mengengebühr liegt zwischen CHF 2.50 und CHF 5.– pro m<sup>3</sup> Frischwasserbezug. Der Gemeinderat legt die Gebührenhöhe fest und überprüft diese mindestens alle fünf Jahre.
- 5 Mit Gross- und Spitzenwasserbezügern, bei denen die Anwendung des Wassertarifs zu einem offensichtlichen Missverhältnis in Bezug auf die Kostendeckung führt, wird ein Wasserlieferungsvertrag auf der Grundlage von kostendeckenden Leistungs- und Arbeitspreisen abgeschlossen.

Für Industrie- oder Gewerbebetriebe mit überdurchschnittlich hohem Frischwasserverbrauch oder überdurchschnittlichen Forderungen im Bereich des Brandschutzes (z.B. Sprinkleranlagen) kann zusätzlich eine Sondergebühr erhoben werden.

## C Baubeiträge

**Art. 45 Baubeiträge**

- 1 Wenn durch den Neubau von öffentlichen Wasserleitungen überwiegend neue Baugebiete erschlossen werden, erhebt der Gemeinderat zusätzlich zur Anschlussgebühr Baubeiträge in der Höhe von maximal 100 % der Gesamtkosten der neu zu erstellenden Wasserversorgungsanlagen.
- 2 Die Aufteilung der Kosten erfolgt nach Abwägung der Interessen oder nach dem Perimeterverfahren gemäss Perimeterverordnung.

## D Verwaltungsgebühren

### **Art. 46 Verwaltungsgebühren**

Für die behördlichen Aufwendungen in Anwendung des Wasserversorgungsreglements (Prüfung des Baugesuches, Beizug von Fachleuten, Erteilung der Anschlussbewilligung, Kontrolle und Abnahme der Anlagen, administrative Arbeiten etc.) erhebt der Gemeinderat Bewilligungs- und Kontrollgebühren. Es gilt die Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden. Die Gemeinde hat zudem Anspruch auf Ersatz aller Auslagen (inkl. Drittkosten). Mehraufwendungen für die erschwerte Ablesung von Wasserzählern werden dem jeweiligen Grundeigentümer weiterverrechnet.

## E Abgeltung betriebsfremder Leistungen

### **Art. 47 Gebühren für die Kontrolle der Wasserversorgungsanlagen**

- 1 Für betriebsfremde Leistungen der Wasserversorgung, wie Brunnenanlagen, Strassenspülungen usw., kann eine angemessene Abgeltung verlangt werden.
- 2 Allfällige Kosten für die Kontrolle der privaten Anlagen, die über den ordentlichen Aufwand hinausgehen, fallen zulasten des Eigentümers (einschliesslich der Kosten für den Beizug von Fachleuten und die Erstellung von Analysen).

## F Gebührenbezug

### **Art. 48 Zahlungspflicht**

- 1 Zahlungspflichtig für die Gebühren und Beiträge ist der Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer im Zeitpunkt der Rechnungsstellung.
- 2 Für die Gebühren und Beiträge besteht im Sinne von § 50 Wasserversorgungsgesetz (WNVG) ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch.
- 3 Bei einer Handänderung haftet der Rechtsnachfolger solidarisch für die vom Zahlungspflichtigen noch nicht bezahlten Gebühren oder Beiträge.

### **Art. 49 Fälligkeit**

- 1 Die Pflicht zur Zahlung der Anschlussgebühr entsteht mit Beginn der Realisierung der Baute oder Anlage. Der Gemeinderat hat das Recht, Vorschüsse oder eine Sicherstellung der Anschlussgebühr zu verlangen.
- 2 Weigert sich ein Grundeigentümer, ein bestehendes Gebäude anzuschliessen, so tritt die Pflicht zur Zahlung der Anschlussgebühr mit der Rechtskraft der Anschlussverfügung ein.

- 3 Die Pflicht zur Zahlung eines Baubeitrages entsteht, sobald ein Grundstück an eine öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden kann.
- 4 Die Pflicht zur Zahlung der Betriebsgebühr entsteht mit der Rechnungsstellung.
- 5 Alle Gebühren sind innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung, jedoch spätestens zum Zeitpunkt der Schnurgerüstabnahme, fällig. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins verrechnet, der sich nach dem vom Regierungsrat für das betreffende Rechnungsjahr für die Steuern festgelegten Satz richtet.
- 6 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Anschlussgebühr verfügt. Ergibt sich bei der Schlussabnahme der Bauten und Anlagen eine Veränderung der Anschlussgebühr, wird die Differenz nachgefordert bzw. zurückbezahlt.
- 7 Bei allen Rechnungen und Zahlungen bleibt die nachträgliche Richtigstellung von Irrtümern und Fehlern innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfristen vorbehalten.

**Art. 50 Mehrwertsteuer**

Sämtliche Gebühren und Kosten in diesem Reglement und der vom Gemeinderat erlassenen Vollzugsverordnung verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer.

## VII. Rechtsmittel, Widerhandlungen und Massnahmen

**Art. 51 Rechtsmittel**

- 1 Gegen alle aufgrund dieses Reglements gefassten Entscheide des Gemeinderates kann beim kantonalen Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden. Vorbehalten bleibt Abs. 2 nachstehend.
- 2 Gegen Entscheide über Beiträge und Gebühren ist die Einsprache im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes und gegen die Einspracheentscheide die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig.
- 3 Gegen Planungsentscheide der zuständigen Behörde ist die Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat zulässig. Der Regierungsrat entscheidet endgültig.
- 4 Es gelten die Beschwerde- bzw. Einsprachefristen gemäss Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG).

**Art. 52 Strafbestimmungen**

- 1 Zuwiderhandlung gegen die Art. 10, 11, 12, 13 dieses Reglements werden im Sinne von § 4 des Übertretungsstrafgesetzes vom 14. September 1976 mit Busse bestraft.

2. Zuwiderhandlungen gegen Art. 10 des Reglements sind gemäss Art. 70 GSchG unter Strafe gestellt.

**Art. 53 Durchsetzung von Verfügungen (Ersatzvornahme)**

1. Kommt ein Pflichtiger den Unterhalts- und Reinigungsaufgaben nicht nach und leistet er einer entsprechenden Aufforderung des Gemeinderates nicht fristgerecht Folge, so ist der Gemeinderat verpflichtet, die Ersatzvornahme einzuleiten.
2. Das Gleiche gilt für den Fall, dass vorschriftswidrig oder in eigenmächtiger Abweichung von den amtlich genehmigten Plänen erstellte Anlagen nach einer Aufforderung des Gemeinderates innert gesetzter Frist nicht abgeändert oder beseitigt werden.

## VIII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

**Art. 54 Aufhebung des bisherigen Reglements**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird das Wasserversorgungsreglement der Gemeinde Udligenswil vom 21. April 1969 mit Änderung vom 20. August 1984 aufgehoben.

**Art. 55 Übergangsbestimmungen**

1. Im Sommer 2012 werden die Betriebsgebühren des angebrochenen Betriebsjahres 2012 aufgrund des alten Reglements erhoben. Die zweite Jahreshälfte 2012 wird im Frühjahr 2013 auf Basis des neuen Wasserversorgungsreglements in Rechnung gestellt.
2. Die Berechnung der Anschlussgebühr wird ab dem 1. Juli 2012 gemäss dem hier vorliegenden Wasserversorgungsreglement erfolgen. Stichtag ist der Tag der Baubewilligungserteilung. Jede vor dem 1. Juli 2012 erteilte Baubewilligung wird nach dem alten Reglement beurteilt.

**Art. 56 Inkrafttreten**

1. Dieses Reglement tritt unter Berücksichtigung von Art. 55 auf den 1. Juli 2012 in Kraft.
2. Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Reglements erstinstanzlich entschiedenen Anschlussbewilligungsgesuche sind nach dem Wasserversorgungsreglement der Gemeinde vom 21. April 1969 mit Änderung vom 20. August 1984 zu beurteilen.

Udligenswil, 5. Juni 2012

**GEMEINDEVERSAMMLUNG UDLIGENSWIL**

**Der Gemeindepräsident**

Thomas Rebsamen

**Der Gemeindeschreiber**

Reto Schöpfer

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:  
4. Juni 2012



Gemeindekanzlei  
Tel. 041 371 13 13

Finanzverwaltung  
Tel. 041 371 12 87

Gemeindeammannamt  
Tel. 041 371 13 94

Schlössligasse 2, CH-6044 Udligenswil, Fax 041 371 13 12, [info@udligenswil.ch](mailto:info@udligenswil.ch), [www.udligenswil.ch](http://www.udligenswil.ch)