



**Einwohnergemeinde Lupfig**

# **Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen**

vom 01.01.2018 (Stand 01.01.2024)



Die Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde Lupfig erlässt gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt, GG) vom 19. Dezember 1978 und § 34 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesezt, BauG) vom 19. Januar 1993 folgendes Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen.

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- § 1 In diesem Reglement verwendete Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter. Allgemeines
- § 2 Dieses Reglement regelt die Verlegung der Kosten für folgende kommunalen Anlagen von Lupfig auf die Grundeigentümer: Geltungsbereich
- Strassen
  - Wasserversorgung
  - Abwasserbeseitigung
- § 3 <sup>1</sup> An die Kosten der Erstellung und Änderung von öffentlichen Anlagen gemäss § 2 erhebt der Gemeinderat von den Grundeigentümern Finanzierung der Erschliessungsanlagen
- a) Erschliessungsbeiträge
  - b) Investitions- und Anschlussgebühren
  - c) wiederkehrende jährliche Benützungsggebühren bestehend aus Verbrauchsgebühren und allenfalls Grundgebühren
- <sup>2</sup> Die einmaligen und wiederkehrenden Abgaben dürfen den Gesamtaufwand für Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der öffentlichen Anlagen sowie die Verzinsung der Schulden nach Abzug der Leistungen von Bund und Kanton nicht übersteigen.
- <sup>3</sup> Für das Prüfungs- und Bewilligungsverfahren gilt das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung.
- § 4 <sup>1</sup> Alle festgelegten Abgabetarife verstehen sich ohne Mehrwertsteuerzuschlag. Die von der Gemeinde für ihre Leistungen zu erbringende eidgenössische Mehrwertsteuer wird den Abgabepflichtigen zusätzlich zu den Abgaben auferlegt. Sie wird separat ausgewiesen und ist mit der Abgaben- bzw. Gebührenverfügung zur Zahlung fällig. Mehrwertsteuer
- <sup>2</sup> Die in Franken festgelegten Gebühren basieren auf dem Zürcher Wohnbaukostenindex, Stand 1. April 2017 (Basis April 2010 = 100 Punkte). Sie können vom Gemeinderat jeweils auf den 1. Oktober an Gebührenindexierung

den neuen Indexstand angepasst werden, sofern sich der Index um mehr als 10 Punkte verändert.

- § 5 <sup>1</sup> Bezüglich der Verjährung gelten die Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG). Verjährung
- <sup>2</sup> Die Verjährungsfrist von fünf Jahren für periodisch zu erbringende Leistungen beginnt nach Abschluss des Rechnungsjahres.
- § 6 Zur Bezahlung der Abgaben (Erschliessungsbeiträge, Investitions- und Anschlussgebühren oder Benützungsgebühren) sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht. Zahlungspflichtige
- § 7 <sup>1</sup> Für Abgaben, die bis zum Verfalltag nicht bezahlt sind, wird ohne Mahnung ein Verzugszins von 5 % pro Jahr berechnet (§ 6 Abs. 1 VRPG). Verzug, Rückerstattung
- <sup>2</sup> Soweit geleistete Abgaben zurückerstattet werden müssen, sind sie zum gleichen Ansatz zu verzinsen.
- § 8 <sup>1</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen. Härtefälle, besondere  
Verhältnisse, Zahlungser-  
leichterungen
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Zahlungserleichterungen gewähren.
- <sup>3</sup> Beiträge für die dem bäuerlichen Bodenrecht unterstehenden unüberbauten Grundstückteile in Bauzonen werden gestundet (§ 35 Abs. 4 BauG).

## II. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

- § 9 Die Finanzierung der Erschliessungsanlagen wird mittels Form
- a) Beitragsplan,  
b) Einzelverfügung oder  
c) öffentlich-rechtlichem Vertrag
- gemäss § 35 Abs. 1 und § 37 Abs. 3 des Baugesetzes (BauG) geregelt.

§ 10 Als Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung gelten namentlich:

Kosten

- a) die Kosten für den Erschliessungsplan
- b) die Planungs-, Projektierungs- und Bauleitungskosten
- c) Bestandesaufnahmen (z.B. Rissprotokolle)
- d) Gebühren und Kosten für Bewilligungen
- e) die Landerwerbskosten und die Kosten für den Erwerb anderer Rechte
- f) Die Bau- und Einrichtungskosten sowie die Kosten für Anpassungsarbeiten
- g) die Entschädigung von Ertragsausfällen
- h) die Kosten der Vermessung und Vermarkung
- i) die Finanzierungs- und Verwaltungskosten
- j) Verschiedenes und Unvorhergesehenes

§ 11 Der Beitragsplan enthält:

Beitragsplan

- a) den Voranschlag über die Erstellungskosten
- b) den Kostenanteil des Gemeinwesens
- c) den Plan über die Grundstücke bzw. Grundstückflächen, für die Beiträge zu erbringen sind (Perimeterplan)
- d) die Grundsätze der Kostenverteilung
- e) das Verzeichnis aller zu Beitragsleistungen herangezogener Grundeigentümer mit Angabe der von ihnen geforderten Beiträge (Kostenverteiler)
- f) die Bestimmung der Fälligkeit der Beiträge
- g) eine Rechtsmittelbelehrung

§ 12 <sup>1</sup> Im Beitragsplan oder öffentlich-rechtlichen Vertrag werden die Kosten der Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteilen verteilt (gem. BauG). Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten wie:

Kostenverteilung

- Beitragsperimeter,
- Grundstückgrösse,
- Ausnutzungsmöglichkeiten,

- Bautiefe (direkt anstossende/hinterliegende Grundstücke),
- bereits oder teilweise überbaute Grundstücke,
- Erschliessung durch mehrere Strassen resp. Leitungen,
- Gehwege,
- erbrachte, weiter verwendbare Vorleistungen (zum Zeitpunkt der Erbringung ohne Verzinsung),

zu berücksichtigen. Die Details werden im konkreten Einzelfall geregelt.

<sup>2</sup> Bei Erstellungen oder Änderungen einer Strasse werden Grundeigentümer von unüberbauten Grundstücken zu 100 %, jene von überbauten Grundstücken zu 2/3 belastet.

Überbaute Grundstücke

<sup>3</sup> Bei teilweise überbauten Grundstücken wird in der Regel die Ausnutzungsziffer zur Festlegung des Überbauungsgrades berücksichtigt. Ein Grundstück gilt als vollständig überbaut, wenn die Parzelle zu 75 % ausgenutzt ist.

Teilweise überbaute Grundstücke

§ 13 Dienen Anlagen gleichzeitig der Grob- und der Feinerschliessung, so sind die Kostenanteile nach dem Verhältnis der Erschliessungsfunktion zu bemessen.

Anlagen mit Mischfunktion

§ 14 <sup>1</sup> Der Beitragsplan muss bei Beginn der Bauarbeiten öffentlich aufliegen. Auf Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes ist vorgängig im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde hinzuweisen.

Beitragsplan, Auflage und Mitteilung

<sup>2</sup> Den Beitragspflichtigen ist die Auflage zusammen mit der Höhe des auf sie entfallenden Beitrages (inkl. Fälligkeit und Rechtsmittelbelehrung) durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleibt das vereinfachte Verfahren bei nur wenigen beteiligten Grundeigentümern (§ 35 Abs. 1 BauG).

§ 15 <sup>1</sup> Ist der Beitrag in Rechtskraft erwachsen, ist er einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil gleichgestellt.

Vollstreckung

<sup>2</sup> Für Erschliessungsbeiträge gilt ein gesetzliches Grundpfandrecht (§ 34 Abs. 5 BauG).

- § 16 <sup>1</sup> Die Bauabrechnung ist vor der Verabschiedung der Kreditabrechnung durch die Gemeindeversammlung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Bauabrechnung
- <sup>2</sup> Sie kann innert der Auflagefrist angefochten werden. Für das Verfahren gilt § 35 Abs. 2 BauG.
- § 17 Die Zahlungspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes. Zahlungspflicht
- § 18 <sup>1</sup> Grundsätzlich wird die Fälligkeit im Beitragsplan bestimmt. Dieser kann, entsprechend dem Fortgang der Arbeiten, Teilzahlungen vorsehen. Fälligkeit
- <sup>2</sup> Erschliessungsbeiträge werden frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig, für welche sie erhoben werden.
- <sup>3</sup> Die Beiträge sind auch dann fällig, wenn gegen den Beitragsplan Einsprache bzw. Beschwerde geführt wird.

### **III. STRASSEN**

#### **A. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE**

- § 19 <sup>1</sup> Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen. Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäss Anhang 1. Kostenanteile
- <sup>2</sup> Kosten für die Erneuerung und den Unterhalt von Gemeindestrassen werden durch die Gemeinde übernommen.
- <sup>3</sup> Als Erstellung gilt der Bau einer neuen Anlage (Strasse inkl. Beleuchtung, Entwässerung und wo geplant Gehweg). Dazu zählt auch der Neubau einer Strasse auf dem Trasse eines Flurweges. Definition Erstellung

- <sup>4</sup> Als Änderung gelten wesentliche bauliche Anpassungen einer Strasse (z.B. Strassenentwässerung, Strassenverbreiterung, Änderung der Linienführung in Situation und Höhenlage, Strassenrückbau, Einbau von Strassenabschlüssen, Beleuchtung, Gehwege usw.).
- Definition Änderung
- <sup>5</sup> Als Erneuerung gilt, wenn die Massnahmen Arbeiten zur Verbesserung der Tragfähigkeit des Oberbaus einer Strasse umfassen. Die Erneuerung setzt voraus, dass alle Bestandteile einer Strasse entsprechend ihrer bisherigen Funktion in genügender Weise vorhanden waren und den an sie gestellten Anforderungen nicht mehr genügen. Unterhaltsarbeiten gelten nicht als Erneuerung.
- Definition Erneuerung
- <sup>6</sup> Der Unterhalt ist in den §§ 97 ff BauG geregelt. Er beinhaltet alle Massnahmen, die für die Benutzung, Erhaltung und Wiederherstellung einer Anlage (Strasse inkl. Beleuchtung und Entwässerung) erforderlich sind (z.B. Spritzasphalt, reine Belagserneuerung, Spülung Strassenentwässerung etc.).
- Definition Unterhalt
- <sup>7</sup> Die Finanzierung von Privatstrassen wird durch die Strasseneigentümer geregelt.
- Privatstrassen
- <sup>8</sup> Die Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung der Basiserschliessung [Verbindungsstrassen (VS)] werden von Kanton und Gemeinde gemäss separatem Verteiler getragen. Sofern den Grundeigentümern ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, kann der Gemeinderat im Rahmen des Gemeindeanteiles Erschliessungsbeiträge gemäss Abs. 1 erheben.
- Basiserschliessung
- <sup>9</sup> Die Kosten für kommunale Fuss- und Radwege trägt grundsätzlich die Gemeinde, sofern diese nicht Bestandteil eines Strassen- oder Gesamterschliessungsprojektes sind. Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäss Anhang I.
- Fuss- und Radwege

#### **IV. WASSERVERSORGUNG**

##### **A. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE**

§ 20 <sup>1</sup> Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Wasserversorgung. Die Verteilung der Kosten resp. allfällige Ermässigungen erfolgen gemäss Anhang II. Bemessung

<sup>2</sup> Als Erstellung gilt der Bau einer neuen Anlage. Definition Erstellung

<sup>3</sup> Als Änderung gilt, wenn eine bestehende Wasserleitung aufgrund des Querschnittes, der Linienführung sowie aufgrund des Generellen Wasserversorgungsprojektes die Anforderungen nicht mehr erfüllt. Als Änderungsgrund gilt auch, wenn nur ein Teil der aufgeführten Kriterien erfüllt sind. In Wohnzonen gelten bestehende Leitungen in Ringschlüssen mit mindestens Nennweite 100 mm als genügende Feinerschliessung. Definition Änderung

##### **B. INVESTITIONS- UND ANSCHLUSSGEBÜHREN**

§ 21 <sup>1</sup> Die Investitions- und Anschlussgebühren werden aufgrund der Gesamtgeschossfläche gemäss Anhang II festgelegt. Für die Berechnung der Gesamtgeschossfläche gilt die Definition gemäss § 21 Abs. 2 dieses Reglements. Vorbehalten bleibt § 20. Bemessung

<sup>2</sup> Zur Gesamtgeschossfläche zählen alle ober-, unterirdischen und horizontal gemessenen Geschossflächen inkl. Treppen, Keller, Abstellräume, Wintergärten, Garagen, Autounterstände, welche auf drei Seiten Wände aufweisen, gedeckte Sitzplätze und gedeckte Balkone, jeweils einschliesslich aller Mauer- und Wandquerschnitte (bis max. 35 cm Wandstärke). Ebenfalls angerechnet werden Dach- und Estrichgeschosse mit einer lichten Höhe über 1.50 m. Nicht angerechnet werden aussenliegende, offene Kellerabgänge sowie freistehende Geräteschuppen bis 5 m<sup>2</sup>. Dies gilt sowohl für Neubauten wie für neuangeschlossene Bauten. Definition Gesamtgeschossfläche

<sup>3</sup> Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten ist eine zusätzliche Investitions- und Anschlussgebühr zu bezahlen, für jene Flächen, für welche vorgängig noch keine Investitions- und Anschlussgebühren bezahlt wurden. Dies unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die Wasserversorgung mehr beansprucht wird. Wurden die Investitions- und Anschlussgebühren bisher aufgrund des Gebäudeversicherungswertes ermittelt, wird die totale Gesamtgeschossfläche neu berechnet und die bereits bezahlten Gebühren in Abzug gebracht. Es werden keine Gebühren zurückerstattet.

Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten

<sup>4</sup> Wird eine Baute oder Anlage abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, wird die Investitions- und Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche nach Abs. 3 erhoben.

Gebäudeabbruch, Ersatzbauten

<sup>5</sup> Bei Umbauten und Ersatzbauten sind zusätzlich zu den Gebühren für die erweiterten Flächen (§ 21 Abs. 3) auch für die bestehenden Gebäude-, Bruttogeschoss- und Hartflächen, die ersetzt und/oder umgebaut werden, Investitions- und Anschlussgebühren zu bezahlen:

Umbauten und Ersatzbauten; umgebaute und ersetzte Flächen

a) Bei Bauten, die älter sind als 75 Jahre: 100 %.

b) Bei Bauten, die älter als 50 Jahre aber weniger als 75 Jahre alt sind: 50 %.

c) Bei Bauten, die weniger als 50 Jahre alt sind, entfällt die Investitionsgebühr.

Der Gesuchsteller hat das Alter der Bausubstanz nachzuweisen. Massgebend ist der Zeitpunkt der Baubewilligung. Lediglich untergeordnete bauliche Eingriffe sind von dieser Regelung ausgenommen.

<sup>6</sup> Folgende Nutzungsarten werden unterschieden:

Nutzungsarten

a) Wohn- und Bürobauten

b) Gewerbe- und Industriebauten ohne Bürogebäude sowie Ökonomiegebäude mit Viehhaltung

c) Lagerbauten und Ökonomiegebäude ohne Viehhaltung, Tiefgaragen

Die jeweiligen Ansätze sind in Anhang II zu finden.

	<sup>7</sup> Bei Bauten mit gemischter Nutzung (z.B. landwirtschaftliche Bauten) wird die Anschlussgebühr nach der Gesamtgeschossfläche anteilmässig gemäss dem jeweiligen Ansatz in Anhang II erhoben.	Gemischte Nutzung
	<sup>8</sup> Bei bewilligungspflichtigen Nutzungsänderungen wird die Anschlussgebühr überprüft und gegebenenfalls neu festgesetzt. Zahlungen früherer Investitions- und Anschlussgebühren werden angerechnet. Ein Überschuss wird nicht zurückerstattet.	Nutzungsänderung
	<sup>9</sup> Die Investitions- und Anschlussgebühren werden auch bei Liegenschaften mit privater Wasserversorgung oder ohne Wasseranschluss erhoben, wenn der gesetzlich vorgeschriebene Löschschutz durch die Wasserversorgung erbracht wird.	Löschschutz ohne Anschluss
	<sup>10</sup> Für Schwimmbassins wird die Anschlussgebühr pro m <sup>3</sup> Nettoinhalt gemäss Anhang II berechnet.	Schwimmbassins
§ 22	<sup>1</sup> Die Zahlungspflicht entsteht bei Neu- und Ersatzbauten mit dem Anschluss an die Wasserversorgung. Bei Nutzungsänderungen, Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute oder bei Bauten ohne Anschluss entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten.	Zahlungspflicht
	<sup>2</sup> Die Anschlussgebühr wird innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Zahlungsverfügung zur Zahlung fällig.	Fälligkeit
<b>C. BENÜTZUNGSGEBÜHREN (WASSERZINS)</b>		
§ 23	<sup>1</sup> Soweit die Kosten für die Erstellung und Änderung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Investitions- und Anschlussgebühren gedeckt werden, sowie für den Betrieb, die Erneuerung und den Unterhalt, sind Benützungsgebühren zu entrichten.	Benützungsgebühren Grundsatz
	<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Vorauszahlungen bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtgebühren verlangen.	
	<sup>3</sup> Bei Verkauf von Liegenschaften haften Verkäufer und Käufer für geschuldete oder noch nicht abgerechnete Gebühren solidarisch. Die Kostenanteile werden nach der Bezugsdauer berechnet.	

- § 24 Der Wasserzins besteht aus der Grundgebühr, der Zählermiete und der Verbrauchsgebühr. Die Erhebung erfolgt jährlich. Bemessung
- § 25 <sup>1</sup> Die Grundgebühr bemisst sich gemäss Anhang II. Grundgebühr  
<sup>2</sup> Die Grundgebühr ist auch geschuldet, wenn kein Wasserbezug erfolgt. Auf die Grundgebühr wird verzichtet, wenn die Zuleitung abgebrochen und der Wasserzähler demontiert oder plombiert ist. Die Kosten für die entsprechenden Arbeiten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.
- § 26 Die Verbrauchsgebühr entspricht dem vom Wasserzähler ermittelten Wasserbezug; diese bemisst sich gemäss Anhang II. Die Ablesung erfolgt jährlich durch das Personal der Wasserversorgung. Verbrauchsgebühr
- § 27 <sup>1</sup> Für Bauwasser, Festwirtschaften, Schaustellerbuden u. dgl. sowie für Systemtrenner ist eine Pauschale gemäss Anhang II zu entrichten. Sonderfälle, Bauwasser  
<sup>2</sup> In besonderen Fällen kann der Wasserbezug mittels Wasseruhr ermittelt und gemäss separatem Tarif verrechnet werden. Die Montage- und Unterhaltskosten trägt in diesem Fall der Bezüger. Nebst dem Verbrauch gemäss § 26 wird eine Bearbeitungsgebühr für den Wasserbezug verrechnet.
- § 28 Für Unterhalt und Wartung der Hydrantenanlage und der öffentlichen Brunnen leistet die Einwohnergemeinde an die Wasserversorgung einen jährlichen Beitrag. Diese können dem Anhang II entnommen werden. Beitrag an Hydranten
- § 29 Die Zahlungspflicht entsteht mit der Rechnungsstellung. Zahlungspflicht
- § 30 Nach Eintritt der Zahlungspflicht sind die Benützungsgebühren innert 30 Tagen zur Zahlung fällig. Erhebung

## V. ABWASSER

### A. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

§ 31 <sup>1</sup> Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Abwasserentsorgung. Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäss Anhang III. Bemessung

<sup>2</sup> Als Erstellung gilt der Bau einer neuen Anlage. Definition Erstellung

<sup>3</sup> Als Änderung gilt, wenn eine bestehende Abwasserleitung aufgrund des Querschnittes, der Linienführung sowie aufgrund des Entwässerungskonzeptes die Anforderungen nicht mehr erfüllt. Als Änderungsgrund gilt auch, wenn nur ein Teil der aufgeführten Kriterien erfüllt sind. Definition Änderung

<sup>4</sup> Sanierungsleitungen dienen der abwassertechnischen Erschliessung von Liegenschaften ausserhalb der Bauzone und haben öffentlichen Charakter. Sanierungsleitungen

<sup>5</sup> Die Kosten der Sanierungsleitungen sind in der Regel von den Verursachern zu tragen. Bei mehreren Zahlungspflichtigen erfolgt die Kostenverlegung nach Massgabe aller Geschossflächen – einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte – innerhalb des Gebäudekubus. Soweit der Beitrag des Einzelnen die Aufwendungen für eine mechanisch-biologische Einzelkläranlage übersteigt, gehen die Kosten zu Lasten des Rechnungskreises Abwasser. Die Anschlussgebühr wird gemäss Anhang III ermässigt.

### B. INVESTITIONS- UND ANSCHLUSSGEBÜHR

§ 32 <sup>1</sup> Die Investitions- und Anschlussgebühren werden aufgrund der Gesamtgeschossfläche, der Gebäudegrundfläche und der entwässerten Hartflächen gemäss Anhang III festgelegt. Für die Berechnung der Gesamtgeschossfläche gilt die Definition gemäss § 32 Abs. 2 dieses Reglements. Vorbehalten bleibt § 31. Bemessung

<sup>2</sup> Versickerungsfähige Beläge (Sickersteine, Rasengittersteine usw.), welche zusätzlich in die Kanalisation entwässert werden können, zählen als Hartflächen. Versickerungsfähige Beläge

<sup>3</sup> Zur Gesamtgeschossfläche zählen alle ober-, unterirdischen und horizontal gemessenen Geschossflächen inkl. Treppen, Keller, Abstellräume, Wintergärten, Garagen, Autounterstände, welche auf drei Seiten Wände aufweisen, gedeckte Sitzplätze und gedeckte Balkone, jeweils einschliesslich aller Mauer- und Wandquerschnitte (bis max. 35 cm Wandstärke). Ebenfalls angerechnet werden Dach- und Estrichgeschosse mit einer lichten Höhe über 1.50 m. Nicht angerechnet werden aussenliegende, offene Kellerabgänge sowie freistehende Geräteschuppen bis 5 m<sup>2</sup>. Dies gilt sowohl für Neubauten wie für neuangeschlossene Bauten.

Definition Gesamt-  
geschossfläche

<sup>3</sup> Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten ist eine zusätzliche Investitions- und Anschlussgebühr zu bezahlen, für jene Flächen, für welche vorgängig noch keine Investitions- und Anschlussgebühren bezahlt wurden. Dies unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die öffentlichen Abwasseranlagen mehr beansprucht werden. Wurden die Investitions- und Anschlussgebühren bisher aufgrund des Gebäudeversicherungswertes ermittelt, wird die totale Gesamtgeschossfläche neu berechnet und die bereits bezahlten Gebühren in Abzug gebracht. Es werden keine Gebühren zurückerstattet.

Um-, An-, Aus- und  
Erweiterungsbauten

<sup>5</sup> Wird eine Baute oder Anlage abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche erhoben.

Gebäudeabbruch,  
Ersatzbauten

<sup>6</sup> Bei Um- und Ersatzbauten sind zusätzlich zu den Gebühren für die erweiterten Flächen (§ 32 Abs. 8) auch für die bestehenden Gebäude-, Bruttogeschoss- und Hartflächen, die ersetzt und/oder umgebaut werden, Investitions- und Anschlussgebühren zu bezahlen:

Umbauten und Ersatz-  
bauten; umgebaute und  
ersetzte Flächen

- a) Bei Bauten, die älter sind als 75 Jahre: 100 %.
- b) Bei Bauten, die älter als 50 Jahre aber weniger als 75 Jahre alt sind: 50 %.
- c) Bei Bauten, die weniger als 50 Jahre alt sind, entfällt die Investitionsgebühr.

Der Gesuchsteller hat das Alter der Bausubstanz nachzuweisen. Massgebend ist der Zeitpunkt der Baubewilligung. Lediglich untergeordnete bauliche Eingriffe sind von dieser Regelung ausgenommen.

<sup>7</sup> Folgende Nutzungsarten werden unterschieden:

Nutzungsarten

- a) Wohn- und Bürobauten
- b) Gewerbe- und Industriebauten ohne Bürogebäude sowie Ökonomiegebäude mit Viehhaltung
- c) Lagerbauten und Ökonomiegebäude ohne Viehhaltung, Tiefgaragen.

Die jeweiligen Ansätze sind in Anhang III zu finden.

<sup>8</sup> Bei Bauten mit gemischter Nutzung (z.B. landwirtschaftliche Bauten) wird die Anschlussgebühr nach der Gesamtgeschossfläche anteilmässig gemäss dem jeweiligen Ansatz in Anhang III erhoben.

Gemischte Nutzung

<sup>9</sup> Die Anschlussgebühr für die entwässerte Gebäudegrundfläche und entwässerten Hartflächen wird gemäss Anhang III berechnet.

Dachwasser und Hartflächen

<sup>10</sup> Bei besonderen Verhältnissen (wie z.B. ausserordentlich grossem Abwasseranfall, stossweise anfallendem oder stark verschmutztem Abwasser) kann der Gemeinderat Zuschläge erheben.

Besondere Verhältnisse

<sup>11</sup> Für Schwimmbassins wird die Anschlussgebühr pro m<sup>3</sup> Nettoinhalt gemäss Anhang III erhoben.

Schwimmbassins

<sup>12</sup> Bei bewilligungspflichtigen Nutzungsänderungen wird die Anschlussgebühr überprüft und gegebenenfalls neu festgesetzt. Zahlungen früherer Investitions- und Anschlussgebühren werden angerechnet. Ein Überschuss wird nicht zurückerstattet

Nutzungsänderung

§ 33 <sup>1</sup> Die Zahlungspflicht entsteht bei Neu- und Ersatzbauten mit dem Anschluss an die Abwasserversorgung. Bei Nutzungsänderungen, Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute oder bei Bauten ohne Anschluss entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten.

Zahlungspflicht

<sup>2</sup> Die Anschlussgebühr wird innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Zahlungsverfügung zur Zahlung fällig.

Fälligkeit

## C. BENÜTZUNGSGEBÜHR

- § 34 <sup>1</sup> Soweit die Kosten für die Erstellung und Änderung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Investitions- und Anschlussgebühren gedeckt werden sowie für den Betrieb, die Erneuerung und den Unterhalt sind Benützungsgebühren zu entrichten. Die Erhebung erfolgt jährlich. Benützungsgebühren Grundsatz
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Vorauszahlungen bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtgebühren verlangen.
- <sup>3</sup> Bei Verkauf von Liegenschaften haften Verkäufer und Käufer für geschuldete oder noch nicht abgerechnete Gebühren solidarisch. Die Kostenanteile werden nach der Bezugsdauer berechnet.
- § 35 <sup>1</sup> Die Benützungsgebühr für die Abwasseranlagen besteht aus der Grundgebühr und der Verbrauchsgebühr. Die Erhebung erfolgt mindestens einmal jährlich. Bemessung
- <sup>2</sup> Für Liegenschaften, die ihr Wasser nicht von der Gemeinde beziehen, das Abwasser jedoch über die Gemeindekanalisation entsorgen, wird für die Zählung des Abwassers von der Wasserversorgung eine Wasseruhr eingebaut und eine entsprechende Benützungsgebühr verrechnet. Privater Wasserbezug
- § 36 <sup>1</sup> Die Grundgebühr (siehe Anhang III) bemisst sich nach Grundgebühr
- der entwässerten Gebäudegrundfläche;  
den entwässerten Hartflächen über 50 m<sup>2</sup> (asphaltierte, betonierte sowie Verbundsteine)
- <sup>2</sup> Versickerungsfähige Beläge (Sickersteine, Rasengittersteine usw.), welche zusätzlich in die Kanalisation entwässert werden können, zählen als Hartflächen.
- <sup>3</sup> Die Minimalgebühr pro Jahr ist im Anhang III geregelt.
- § 37 <sup>1</sup> Die Verbrauchsgebühr für die Abwasseranlagen richtet sich nach dem Frischwasserverbrauch. Der Tarif ist in Anhang III festgelegt. Verbrauchsgebühr
- <sup>2</sup> Die Verbrauchsgebühr kann durch den Gemeinderat ermässigt werden, wenn nachgewiesenermassen und erlaubterweise in grös-

serem Umfang Frischwasser nach dem Gebrauch nicht der Kanalisation zugeleitet wird (Landwirtschaftsbetriebe, Gärtnereien, Produktionsbetriebe, Kühlwasser usw.).

<sup>3</sup> Die Verbrauchsgebühr kann erhöht werden oder ist als Pauschale zu entrichten bei Liegenschaften, welche das Frischwasser nicht oder nur teilweise von der Gemeinde Lupfig beziehen (eigene Wasserversorgung, Regenwassernutzung etc.), siehe auch § 35 Abs. 2.

<sup>4</sup> Bei besonders grosser Verschmutzung und stossweiser Belastung der Abwässer erhebt der Gemeinderat einen angemessenen Zuschlag. Der Gemeinderat kann sich zu Lasten des Grundeigentümers von einem unabhängigen Fachmann beraten lassen.

## **VI. RECHTSSCHUTZ UND VOLLZUG**

- § 38 <sup>1</sup> Für den Rechtsschutz und das Verfahren gilt § 35 BauG. Rechtsschutz, Vollstreckung
- <sup>2</sup> Die Vollstreckung richtet sich nach §§ 76 ff. dem Verwaltungsverfahrensgesetz (VRPG).

## **VII. ÜBERGANGSBESTIMMUNG**

- § 39 <sup>1</sup> Die Gebühren und Beiträge, deren Zahlungspflicht unter früheren Reglementen eingetreten ist, werden durch dieses Reglement nicht berührt. Übergangsbestimmungen
- <sup>2</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Gesuche werden nach den Vorschriften dieses Reglements beurteilt.

## **VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

§ 40 Das Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen kann durch Gemeindeversammlungsbeschluss jederzeit ganz oder teilweise revidiert werden. Revision

§ 41 Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2018 in Kraft. Inkrafttreten

Lupfig, 1. Januar 2024

### **GEMEINDERAT LUPFIG**

Richard Plüss, Gemeindeammann      Andreas Rohner, Gemeindeschreiber

Von der Einwohnergemeindeversammlung Lupfig beschlossen am 24. November 2017.

Von der Einwohnergemeindeversammlung Lupfig revidiert am 15. November 2019 (Gebührenanpassung).

Von der Einwohnergemeindeversammlung Lupfig revidiert am 24. November 2023.

**A. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE**

**Groberschliessung**

Grob-, Feinerschliessung;

Die Beiträge der Grundeigentümer an die Kosten der Groberschliessung betragen:

Kostenanteil (§ 19)

- für die Erstellung max. 70 %
- für die Änderung max. 70 %
- für die Erneuerung 0 %

**Feinerschliessung**

Die Beiträge der Grundeigentümer an die Kosten der Feinerschliessung betragen:

- für die Erstellung 100 %
- für die Änderung 100 %
- für die Erneuerung 0 %

**Fuss- und Radwege**

Fuss- und Radwege

Erstellung / Änderung

(§ 19 Abs. 9)

- Anteil Gemeinde 70 – 100 %
- Anteil Grundeigentümer 0 – 30 %

Erneuerung

- Anteil Gemeinde 100 %
- Anteil Grundeigentümer 0 %

Für die Basiserschliessung gilt § 19 Abs. 8.

Basiserschliessung

(§ 19 Abs. 8)

### A. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

#### Groberschliessung

Die Beiträge der Grundeigentümer an die Kosten der Groberschliessung betragen:

Grob-, Feinerschliessung;  
Kostenanteil (§ 20)

- für die Erstellung max. 70 %
- für die Änderung max. 70 %
- für die Erneuerung 0 %

#### Feinerschliessung

Die Beiträge der Grundeigentümer an die Kosten der Feinerschliessung betragen:

- für die Erstellung 100 %
- für die Änderung 100 %
- für die Erneuerung 0 %

### B. INVESTITIONS- UND ANSCHLUSSGEBÜHREN

- |  |                          |  |
|--|--------------------------|--|
| a) Wohn- und Bürobauten  | Fr. 31.00/m <sup>2</sup> | Bemessung der<br>Investitions- und<br>Anschlussgebühren (§ 21) |
| b) Gewerbebauten / Industriebauten / Ökonomiegebäude<br>mit Viehhaltung ohne Bürogebäude                                 | Fr. 25.00/m <sup>2</sup> |  |
| c) Übrige Bauten (industrielle und gewerbliche Lager-<br>flächen, Ökonomiegebäude ohne Viehhaltung,<br>Tiefgaragen usw.) | Fr. 10.00/m <sup>2</sup> |  |
| d) Schwimmbadinhalt netto über 20 m <sup>3</sup>   | Fr. 25.00/m <sup>3</sup> |  |
| e) Reduktion der Anschlussgebühr:  |                          |  |

Die Anschlussgebühr wird um 30 % reduziert, sofern durch den Grundeigentümer 100 % Erschliessungsbeiträge geleistet wurden. Die Reduktion beschränkt sich maximal auf die geleisteten Beiträge.

### C. BENÜTZUNGSGEBÜHREN

Grundgebühr (jährlich)	Fr. 55.00	Grundgebühr (§ 25)
<b>Zählermiete</b> (jährlich)		Zählermiete
- Wasserzählergrösse DN 20 / 1 Zoll	Fr. 25.00	
- Wasserzählergrösse DN 25 / 1 ¼ Zoll	Fr. 30.00	
- Wasserzählergrösse DN 32 / 1 ½ Zoll	Fr. 35.00	
- Wasserzählergrösse DN 40 / 2 Zoll	Fr. 50.00	
- Wasserzählergrösse DN 50 / 2 ½ Zoll	Fr. 80.00	
- Wasserzählergrösse Grosswasserzähler (mechanisch geflanscht)	Fr. 160.00	
- Wasserzählergrösse magnetisch-induktiver Durchflussmesser	Fr. 300.00	
Verbrauchsgebühr pro m <sup>3</sup>	Fr. 1.50	Verbrauchsgebühr

Wasserbezug ab Hydrant und dergleichen			Sonderfälle (§ 27)
a) Grundgebühr	Fr.	55.00	
b) Mietgebühr für Wasserzähler	Fr.	30.00	
c) Bearbeitungsgebühr	Fr.	30.00	
d) Verbrauchsgebühr pro m <sup>3</sup>	Fr.	1.50	
Bauwasser		pauschal 0.5 ‰ des Bauwerts	
Systemtrenner	Fr.	200.00	
Festwirtschaften, Schaustellerbuden u.Ä. pauschal pro Einrichtung und Tag (über Reduktionen entscheidet der Gemeinderat)	Fr.	120.00	
Der jährliche Beitrag der Einwohnergemeinde beträgt pro Hydrant	Fr.	400.00	Beitrag an Hydranten (§ 28)

**A. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE**

**Groberschliessung**

Grob-, Feinerschliessung;

Die Beiträge der Grundeigentümer an die Kosten der Groberschliessung betragen:

Kostenanteil (§ 31)

- für die Erstellung max. 70 %
- für die Änderung max. 70 %
- für die Erneuerung 0 %

**Feinerschliessung**

Die Beiträge der Grundeigentümer an die Kosten der Feinerschliessung betragen:

- für die Erstellung 100 %
- für die Änderung 100 %
- für die Erneuerung 0 %

**B. INVESTITIONS- UND ANSCHLUSSGEBÜHREN**

**Entwässerung von Schmutzwasser**

a) Pro m<sup>2</sup> der Gesamtgeschossflächen inkl. der Flächen im Dachgeschoss (lichte Höhe > 1.50 m) und im Untergeschoss

Bemessung der Investitions- und Anschlussgebühren (§ 32)

- Wohn- u. Bürobauten (§ 32) Fr. 44.00/m<sup>2</sup>
- Gewerbebauten / Industriebauten ohne Bürobauten (§ 32) Fr. 30.00/m<sup>2</sup>
- Übrige Bauten (industrielle und gewerbliche Lagerflächen, Ökonomiegebäude ohne Viehhaltung, Tiefgaragen usw.) (§ 32) Fr. 10.00/m<sup>2</sup>

**Entwässerung von Dach – und Platzwasser**

	Einleitung in die Kanalisation oder Trennsystem	Direkte Einleitung in Bach	Einleitung in Drainage	Versickerung oder oberflächliches Verlaufenlassen auf dem eigenen Grundstück
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
b) Pro m <sup>2</sup> der entwässerten Gebäudegrundfläche (§ 32)	66.00	---	66.00	---
c) Pro m <sup>2</sup> der entwässerten Hartflächen über 50 m <sup>2</sup> (§ 32)	66.00	nicht zulässig	nicht zulässig	---

	Einleitung in die Kanalisation oder Trennsystem	Direkte Einleitung in Bach	Einleitung in Drainage	Versickerung oder oberflächliches Verlau- fenlassen auf dem ei- genen Grundstück
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
d) Pro m <sup>3</sup> Nettovolu- men über 20 m <sup>3</sup> von Schwimm- bassins	35.00	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
e) Reduktion der Anschlussgebühr: Die Anschlussgebühr wird um 30 % reduziert, sofern durch die Grundeigen- tümer 100 % Erschliessungsbeiträge geleistet werden. Die Reduktion beschränkt sich maximal auf die geleis- teten Beiträge.				

### C. BENÜTZUNGSGEBÜHREN

#### Grundgebühr

	Fr.	Benützungsg Gebühr (§ 36-38)
a) Pro m <sup>2</sup> der entwässerten Gebäudegrundfläche	0.60	
b) Pro m <sup>2</sup> für in die Kanalisation entwässerte Hartflächen (asphaltierte, betonierte sowie Verbundsteine) über 50 m <sup>2</sup>	0.60	
c) Minimalgebühr	100.00	

#### Verbrauchsgebühr

Verbrauchsgebühr pro m<sup>3</sup> Wasserbezug Fr. 1.10

- Regenwassernutzungsanlagen (Toilettenspülung, Waschmaschine, usw.):  
Der Wasserbezug aus Regenwassernutzung wird mittels zweitem Wasserzähler gemessen. Die Kosten für den Einbau, den Betrieb und den Unterhalt der erforderlichen Messeinrichtung trägt der Liegenschaftseigentümer. Die Verbrauchsgebühr wird analog zur Trinkwassernutzung verrechnet.
- Bei Ökonomiegebäuden mit Tierhaltung (DGVE) wird der Verbrauch mit einem zweiten Wasserzähler ermittelt. Die Benützungsg Gebühr entfällt, sofern das Abwasser in eine vorschriftsgemässe Jauchegrube geleitet wird.
- Sofern von der WV Lupfig bezogenes Wasser in Trinkwasserqualität bei gewerblicher Nutzung versickert oder verdunstet wird (durch Bewässerungsanlagen etc.), werden die Verbrauchsgebühren erlassen. Die Kosten für den Einbau, den Betrieb und den Unterhalt der erforderlichen Messeinrichtung trägt der Liegenschaftseigentümer.



**Gemeinde Lupfig**

Breitenstrasse 14

5242 Lupfig

Telefon 056 464 60 00

[kanzlei@lupfig.ch](mailto:kanzlei@lupfig.ch)

[www.lupfig.ch](http://www.lupfig.ch)

