
Erschliessungsfinanzierung der Gemeinde Niederlenz

Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen

Gemeinde Niederlenz

gültig ab 1. Januar 2026



INHALTSÜBERSICHT

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
§ 1	Zweck & Geltungsbereich	3
§ 2	Grundsatz	3
II.	ERSCHLIESSUNGSFINANZIERUNG	3
§ 3	Finanzierung der Erschliessungsanlagen	3
§ 4	Kostenumlage mit dem Beitragsplan	4
§ 5	Inhalt des Beitragsplans	4
§ 6	Auflage und Mitteilung	4
§ 7	Rechtsschutz, Vollstreckung	5
§ 8	Mehrkosten bei Bauabrechnung	5
§ 9	Zahlungspflicht und Fälligkeit	5
III.	SPEZIFISCHES ZUR FINANZIERUNG VON STRASSEN	5
§ 10	Mindestansätze	5
§ 11	Anlagen mit Mischfunktion	5
IV.	SPEZIFISCHES ZUR FINANZIERUNG VON ABWASSERANLAGEN	6
§ 12	Mindestansätze	6
§ 13	Sanierungsleitungen	6
V.	VERBRAUCHSGEBÜHREN FÜR ÖFFENTLICHE ABWASSERANLAGEN	6
§ 14	Grundsatz	6
§ 15	Bemessung der Verbrauchsgebühren	6
VI.	ANSCHLUSSGEBÜHREN FÜR ÖFFENTLICHE ABWASSERANLAGEN	7
§ 16	Gebührenfestsetzung/ -anpassung	7
§ 17	Bemessung der Anschlussgebühr	7
§ 18	Ersatz- und Umbauten oder Zweckänderung	8
§ 19	Zahlungspflicht	8
§ 20	Sicherstellung	8
VII.	SONDERNUTZUNGSPLANUNG	8
§ 21	Allgemeines	8
§ 22	Beiträge	8
§ 23	Anforderungen	9
VIII.	REGELUNGEN ZU BEITRÄGEN UND GEBÜHRENTARIFEN	9
§ 24	Mehrwertsteuer	9
§ 25	Verjährung	9
§ 26	Zahlungspflichtige	9
§ 27	Verzug, Rückerstattung	9
§ 28	Zahlungserleichterungen	9
§ 29	Index	9
IX.	ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	10
§ 30	Inkrafttreten	10
§ 31	Übergangsbestimmungen	10

Ingress

Die Einwohnergemeinde Niederlenz beschliesst, gestützt auf § 34 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, nachstehendes Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck & Geltungsbereich

Dieses Reglement regelt die Verlegung der Kosten auf die Grundeigentümer:innen für Sondernutzungspläne von Arealen sowie für Strassen und öffentliche Anlagen der Abwasserbeseitigung.

Das Reglement findet Anwendung im Gemeindegebiet Niederlenz.

§ 2 Grundsatz

Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Sondernutzungsplanungen sowie der Erstellung und Änderung von öffentlichen Strassen und Anlagen der Abwasserbeseitigung.

II. ERSCHLIESSUNGSFINANZIERUNG

§ 3 Finanzierung der Erschliessungsanlagen

- ¹ Der Gemeinderat erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Beiträge:
 - a) für die Erstellung, Änderung und technische Nachrüstung von Strassen;
 - b) für die Erstellung, Änderung und technischen Nachrüstung der öffentlichen Abwasseranlagen;
 - c) in Form von Anschlussgebühren zur Finanzierung der Erstellung, Änderung und Erneuerung von öffentlichen Abwasseranlagen;
 - d) als jährliche Verbrauchsgebühr für den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen sowie für Kosten, die nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt sind.
 - e) zur Finanzierung von Sondernutzungsplänen (Entwicklung, Planung und Erstellung oder Änderung von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen).
- ² Die Abgaben dürfen den Gesamtaufwand für Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der öffentlichen Anlagen sowie die Verzinsung der Schulden nach Abzug der Leistungen von Bund, Kanton oder Dritten nicht übersteigen.
- ³ Der Gemeinderat erhebt im Sinne des Verursacherprinzips von einzelnen Nutzern von Strassen (z.B. Industriebetrieben, Transportunternehmen, Rohstoffabbau, usw.) Beiträge an die Strassensanierung, wenn diese massgeblich für die starke Beanspruchung verantwortlich sind.

§ 4 Kostenumlage mit dem Beitragsplan

- ¹ Als Kosten der Erstellung und Änderung, die im Beitragsplan zu berücksichtigen sind, gelten namentlich:
 - a) die Planungs-, Projektierungs- und Bauleitungskosten;
 - b) Bestandesaufnahmen (z.B. Rissprotokolle);
 - c) Gebühren und Kosten für Bewilligungen;
 - d) die Landerwerbskosten und die Kosten für den Erwerb anderer Rechte;
 - e) die Bau- und Einrichtungskosten sowie die Kosten für Anpassungsarbeiten;
 - f) die Kosten der Vermessung und Vermarkung;
 - g) Verschiedenes und Unvorhergesehenes;
 - h) die Finanzierungskosten;
 - i) die Verwaltungskosten;

§ 5 Inhalt des Beitragsplans

- ¹ Der Beitragsplan enthält:
 - a) Darstellung des geplanten Projekts in vereinfachter Form;
 - b) den Voranschlag über die Planungs- und Erstellungskosten inkl. Nachweis von Subventionen/ Beiträgen Dritter;
 - c) den Kostenanteil des Gemeinwesens;
 - d) den Plan über die Grundstücke bzw. Grundstückflächen, für die Beiträge zu erbringen sind (Perimeterplan mit Darstellung der unterschiedlichen, differenzierten Beitragsflächen);
 - e) die Grundsätze der Verlegung;
 - f) das Verzeichnis aller zu Beitragsleistungen herangezogener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit Angabe der von ihnen geforderten Beiträge;
 - g) die Bestimmung der Fälligkeit der Beiträge;
 - h) eine Rechtsmittelbelehrung.
- ² Im Einverständnis aller Beteiligten kann die Finanzierung von Erschliessungsanlagen auch durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt werden (§ 37 Abs. 3 BauG), wobei die Kosten für die Vertragserstellung und -umsetzung sowie die Aufwände analog Beitragsplanverfahren Bestandteil der vertraglichen Kostenumlegung sind.

§ 6 Auflage und Mitteilung

- ¹ Der Beitragsplan muss vor Beginn der Bauarbeiten öffentlich aufliegen. Auf Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes ist vorgängig im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde hinzuweisen.
- ² Den Beitragspflichtigen ist die Auflage zusammen mit der Höhe des Beitrages durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.
- ³ Vorbehalten bleibt das vereinfachte Verfahren bei nur wenigen beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern (§ 35 Abs. 1 BauG).

§ 7 Rechtsschutz, Vollstreckung

- ¹ Gegen Beitragspläne kann während der Auflagefrist, gegen andere Abgabenverfügungen innert 30 Tagen seit Zustellung, beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Die Einspracheentscheide können beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen angefochten werden.
- ² Ist der Beitragsplan in Rechtskraft erwachsen, ist er einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil gleichgestellt.

§ 8 Mehrkosten bei Bauabrechnung

- ¹ Die Bauabrechnung ist vor der Verabschiedung der Kreditabrechnung durch die Gemeindeversammlung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
- ² Sie kann innert der Auflagefrist angefochten werden. Für das Verfahren gilt § 35 Abs. 2 BauG.

§ 9 Zahlungspflicht und Fälligkeit

- ¹ Die Beitragspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes.
- ² Erschliessungsbeiträge werden frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig, für welche sie erhoben werden.
- ² Im Übrigen wird die Fälligkeit im Beitragsplan bestimmt. Dieser kann, entsprechend dem Fortgang der Arbeiten, Teilzahlungen vorsehen.
- ³ Die Beiträge sind auch dann fällig, wenn gegen den Beitragsplan Einsprache bzw. Beschwerde geführt wird.

III. SPEZIFISCHES ZUR FINANZIERUNG VON STRASSEN

§ 10 Mindestansätze

- ¹ Die Grundeigentümer:innen leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und technischen Nachrüstung von Strassen der Groberschliessung. Diese betragen in der Regel 60% der Kosten.
- ² Die Grundeigentümer:innen tragen die Kosten der Erstellung und Änderung der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich
- ³ Ausnahmen von der Regel unter Absatz 1 sind mit dem Beitragsplan zu begründen und öffentlich aufzulegen.

§ 11 Anlagen mit Mischfunktion

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

IV. SPEZIFISCHES ZUR FINANZIERUNG VON ABWASSERANLAGEN

§ 12 Mindestansätze

- ¹ Die Kosten für die Erstellung, Änderung und technische Nachrüstung von Anlagen der Groberschliessung werden gemessen an dem ihnen erwachsenden wirtschaftlichem Sondervorteil zu 30% durch die Grundeigentümer:innen finanziert.
- ² Die Kosten für die Erstellung, Änderung und technische Nachrüstung von Anlagen der Feinerschliessung werden in der Regel vollumfänglich durch die Grundeigentümer:innen getragen. Die Anschlussgebühr wird um 50 % ermässigt.
- ³ Ausnahmen von der Regel unter Absatz 1 und 2 sind mit dem Beitragsplan zu begründen und öffentlich aufzulegen.

§ 13 Sanierungsleitungen

- ¹ Sanierungsleitungen dienen der abwassertechnischen Erschliessung von Liegenschaften ausserhalb der Bauzone und haben öffentlichen Charakter.
- ² Die Kosten der Sanierungsleitungen werden in der Regel hälftig zwischen der Gemeinde und den zu erschliessenden Liegenschaften aufgeteilt. Bei mehreren Zahlungspflichtigen erfolgt die Kostenverlegung nach Massgabe aller Geschossflächen (einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte) innerhalb des Gebäudekubus. Soweit der resultierende Beitrag des Einzelnen die Aufwendungen für eine mechanisch-biologische Einzelkläranlage übersteigt, gehen die Kosten zu Lasten der Spezialfinanzierung Abwasser. Die Anschlussgebühr wird um 30% ermässigt.

V. VERBRAUCHSGEBÜHREN FÜR ÖFFENTLICHE ABWASSERANLAGEN

§ 14 Grundsatz

- ¹ Soweit die Kosten für die Erstellung und Änderung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt werden sowie für den kostendeckenden Betrieb (Erneuerung und Unterhalt) erforderlich sind, sind Verbrauchsgebühren zu entrichten. Die Erhebung erfolgt mindestens einmal jährlich.
- ² Der Gemeinderat kann Vorauszahlung bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtgebühren verlangen.
- ³ Bei Verkauf von Liegenschaften haften Verkäufer und Käufer für geschuldete oder noch nicht abgerechnete Gebühren solidarisch. Die Kostenanteile werden nach der Bezugsdauer berechnet

§ 15 Bemessung der Verbrauchsgebühren

- ¹ Die Verbrauchsgebühr für die Abwasseranlagen richtet sich nach dem gemessenen Wasserverbrauch (öffentliche, private Trink- und Brauchwasseranlagen und Regenwassernutzungen).
- ² Die Verbrauchsgebühr kann durch den Gemeinderat ermässigt werden, wenn nachgewiesenermassen und erlaubterweise Frischwasser nach dem Gebrauch nicht der Kanalisation zugeleitet wird (Landwirtschaftsbetriebe, Gärtnereien, Produktionsbetriebe, Kühlwasser usw.).
- ³ Die Verbrauchsgebühr kann durch den Gemeinderat erhöht werden, wenn nachgewiesenermassen Regenwasser verschmutzt wird und in die Kanalisation abgeleitet wird.

- 4 Bei besonders grosser Verschmutzung und stossweiser Belastung der Abwässer erhebt der Gemeinderat einen angemessenen Zuschlag.
- 5 Die Minimalgebühr ist zu entrichten, wenn keine Messung des Frischwasserverbrauchs möglich ist.

VI. ANSCHLUSSGEBÜHREN FÜR ÖFFENTLICHE ABWASSERANLAGEN

§ 16 Gebührenfestsetzung/ -anpassung

- 1 Für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen (Schmutzwasser- und Sauberwasserleitungen) erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr. Die Gebühren werden in der gültigen Tariffondnung der Vollzugsverordnung «Vollzugsverordnung über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen» abgebildet und können durch den Gemeinderat an die finanziellen Bedürfnisse der Abwasserkasse angepasst werden.
- 2 Sämtliche Kosten der Abwasserentsorgung sind zu 100% über Gebühren/Beiträge zu finanzieren. Wird der anzustrebende Deckungsgrad von 100 % der Kosten der laufenden Rechnung um mehr als 10 % über– oder unterschritten, ist der Gemeinderat ermächtigt, die jeweiligen Gebühren unter Wahrung der Tarifstruktur und der proportionalen Belastung der einzelnen Tarifpositionen in jährlichen Schritten von max. 20 % anzupassen. Im Sinne der langfristigen Planung sind anstehende Investitionen zu berücksichtigen.
- 3 Zur Festsetzung von Gebühren kann sich der Gemeinderat durch einen neutralen Fachmann beraten lassen. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.
- 4 Bei der Festsetzung von Gebührentarifen zugunsten öffentlicher Abwasseranlagen ist der Preisüberwacher beizuziehen.

§ 17 Bemessung der Anschlussgebühr

- 1 Die Anschlussgebühr für die öffentliche Abwasseranlage bemisst sich nach der Geschossfläche, den entwässerten Hartflächen und Dachflächen, von denen das Wasser in die Kanalisation eingeleitet wird.
- 2 Die anrechenbare Geschossfläche wird nach den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung für die Berechnung der Ausnützungsziffer nach Massgabe der kantonalen Bauverordnung (§ 32 Abs. 2 BauV) ermittelt.
- 3 Bei landwirtschaftlichen Bauten wird die Anschlussgebühr für die Wohnbauten nach den geltenden Tarifen erhoben.
- 4 Für Schwimmbäder und andere Einrichtungen mit grossem Wasserverbrauch wird eine Anschlussgebühr proportional zum Nettoinhalt, respektive eine Minimalgebühr erhoben.
- 5 Es wird keine Anschlussgebühr für Flächen gemäss Absatz 1 erhoben, wenn das Regenwasser dieser Flächen in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden darf oder eine Versickerung bewilligt wird und keine Sauberwasserleitung beansprucht wird.
- 6 Reduktion der Anschlussgebühr kann um 20% erfolgen, wenn derselbe Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge geleistet hat und die Reduktion diesen nicht aufhebt. Die Reduktion kann mit Nachweis zum Baugesuch geltend gemacht werden.
- 7 Bei besonderen Verhältnissen (wie z.B. ausserordentlich grossem Abwasseranfall, stossweise anfallendem oder stark verschmutztem Abwasser) kann der Gemeinderat Zuschläge erheben.

- ⁸ In Fällen, wo die Berechnungsart nach der anrechenbaren Geschossfläche die besonderen Verhältnisse zu wenig berücksichtigt (z.B. Fabriken, Gewerbebauten, Lagerbauten, Ökonomiegebäude mit geringem Wasserverbrauch), kann die Anschlussgebühr reduziert werden.
- ⁹ Die Gebühren werden durch den Gemeinderat nach Eintritt der Zahlungspflicht mittels beschwerdefähiger Verfügung veranlagt.
- ¹⁰ In folgenden Fällen hat ein Bauvorhaben keine Anschlussgebühr zur Folge:
 - a) Für Kleinstbauten, welche nicht baubewilligungspflichtig sind.
 - b) Verglasungen von Terrassen und Balkonen.

§ 18 Ersatz- und Umbauten oder Zweckänderung

- ¹ Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude erweitert, umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt, wird die Anschlussgebühr für die erweiterten Flächen erhoben. Bei einer Flächenreduktion erfolgt keine Rückerstattung.
- ² Bei bewilligungspflichtigen Zweckänderungen angeschlossener Gebäude wird die Anschlussgebühr neu festgesetzt. Zahlungen früherer Anschlussgebühren werden angerechnet. Ein Überschuss wird nicht zurückerstattet.

§ 19 Zahlungspflicht

- ¹ Die Zahlungspflicht entsteht, falls nicht durch einen Beitragsplan anderweitig geregelt, bei Neu- und Ersatzbauten mit dem Anschluss an die Kanalisation. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten. Bei bestehenden Gebäuden, die neu an die Kanalisation angeschlossen werden, entsteht die Zahlungspflicht mit dem Anschluss an die Kanalisation.

§ 20 Sicherstellung

- ¹ Der Gemeinderat kann bei Erteilung der Anschlussbewilligung bzw. bei Erteilung der Baubewilligung Sicherstellung verlangen (Vorauszahlung, Sperrkonto, Bankgarantie) für die mutmassliche Anschlussgebühr berechnet aufgrund der bewilligten Baupläne. Die Sicherstellung ist spätestens vor Baubeginn zu leisten.
- ² Nach Eintritt der Zahlungspflicht bzw. erfolgter Schlusskontrolle der Baute erlässt der Gemeinderat die definitive Zahlungsverfügung. Die Anschlussgebühr wird innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Zahlungsverfügung zur Zahlung fällig.

VII. SONDERNUTZUNGSPLANUNG

§ 21 Allgemeines

- ¹ Der Gemeinderat legt den Perimeter des Sondernutzungsplanes fest.
- ² Die beitragsberechtigten Kosten für die Sondernutzungsplanungen beinhalten alle Kosten von der Erarbeitung des erforderlichen Richtprojektes bis zum rechtskräftigen Sondernutzungsplan.

§ 22 Beiträge

Die Beiträge der Grundeigentümer liegen in einer Bandbreite von 70 % bis 100 %. Die Bandbreite richtet sich nach Massgabe des öffentlichen Interesses.

§ 23 Anforderungen

Die Anforderungen an Entwicklung, Planung, Erstellung oder Änderung von Sondernutzungsplänen richten sich nach dem Baugesetz und kommunalen Vorgaben unter anderem der Bau und Nutzungsordnung.

VIII. REGELUNGEN ZU BEITRÄGEN UND GEBÜHRENTARIFEN

§ 24 Mehrwertsteuer

Alle festgelegten Abgabentarife 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.

§ 25 Verjährung

- ¹ Bezüglich der Verjährung gilt § 5 VRPG.
- ² Die Verjährungsfrist von fünf Jahren für periodisch zu erbringende Leistungen beginnt nach Abschluss des Rechnungsjahres.

§ 26 Zahlungspflichtige

Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht.

§ 27 Verzug, Rückerstattung

- ¹ Für Abgaben, die bis zum Verfalltag nicht bezahlt sind, wird ohne Mahnung ein Verzugszins von 5 % berechnet (§ 6 Abs. 1 VRPG).
- ² Soweit geleistete Abgaben zurückerstattet werden müssen, werden sie nicht verzinst.

§ 28 Zahlungserleichterungen

- ¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen.
- ² Der Gemeinderat kann Zahlungserleichterungen gewähren.

§ 29 Index

Die Anschlussgebühren zu diesem Reglement referenzieren sich auf dem Zürcher Baukostenindex und werden jeweils per 1. Januar an den aktuellen Indexstand angepasst. Sie sind in der Tarifverordnung der Erschliessungsfinanzierung festgehalten.

IX. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 30 Inkrafttreten

- ¹ Dieses Reglement tritt mit der Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses in Kraft.
- ² Auf diesen Zeitpunkt ist das Strassenreglement der Gemeinde Niederlenz vom 7. Januar 2003 aufgehoben.

§ 31 Übergangsbestimmungen

- ¹ Die Gebühren und Beiträge, deren Zahlungspflicht unter dem früheren Reglement (Abwasserreglement respektive Strassenreglement der Gemeinde Niederlenz) eingetreten ist, werden durch das neue Reglement nicht berührt.
- ² Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Gesuche werden nach den Vorschriften dieses Reglements beurteilt.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 27. November 2025

GEMEINDERAT NIEDERLENZ

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

Rita Eigensatz

Roland Suter