



**Reglement über die Finanzierung von
Erschliessungsanlagen**

Erschliessungsfinanzierungsreglement (EFR)

vom 1. Juli 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeine Bestimmungen	3
B. Erschliessungsbeiträge	4
C. Strassen	6
D. Wasserversorgung.....	6
I. Erschliessungsbeiträge	
II. Anschlussgebühren	
III. Benützungsgebühr (Wasserzins)	
E. Abwasser.....	9
I. Erschliessungsbeiträge	
II. Anschlussgebühren	
III. Benützungsgebühren	
F. Rechtsschutz und Vollzug	11
G. Schluss- und Übergangsbestimmungen	11

Verzeichnis der Anhänge

Anhang 1 Gebührenordnung.....	14
----------------------------------	----

Soweit in diesem Reglement Personen- und Funktionsbezeichnungen nicht ausdrücklich in der weiblichen und männlichen Form genannt werden, gelten die sprachlichen Bezeichnungen in der männlichen Form sinngemäss auch in der weiblichen Form.

Die Einwohnergemeinde Seengen, gestützt auf § 34 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 20 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz, GG) vom 19. Dezember 1978,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich Dieses Reglement regelt die Verlegung der Kosten für Strassen und kommunale Anlagen der Versorgung mit Wasser sowie der Abwasserbeseitigung auf die Grundeigentümer.

§ 2

**Finanzierung
der Erschliessungsanlagen**

¹Der Gemeinderat erhebt von den Grundeigentümern

- a) Erschliessungsbeiträge für die Erstellung von Strassen und kommunalen Anlagen der Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung;
- b) Anschlussgebühren für die Erstellung von kommunalen Anlagen der Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung;
- c) jährliche Benützungsgebühren, bestehend aus Grundgebühr und Verbrauchsgebühr, für den Betrieb der kommunalen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Kosten, die nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt sind.

²Die 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.

³Der Gemeinderat ist ermächtigt, die Gebühren nach den Grundsätzen gemäss Abs. 2 unter Wahrung der Tarifstruktur und des Äquivalenzprinzips anzupassen (Gebührenauf- und Gebührenabschlag).

§ 3

**Einteilung nach
Grob- und Feinerschliessung**

¹Die Groberschliessung umfasst die für die Erschliessung eines Quartiers erforderlichen Strassen. Sie fasst in der Regel mehrere Feinerschliessungsstrassen zusammen und verbindet sie mit dem übergeordneten Strassennetz. Hauptsammelstrassen und Quartiersammelstrassen dienen in der Regel hauptsächlich der Groberschliessung.

²Die Feinerschliessung umfasst die für die unmittelbare Erschliessung der einzelnen Grundstücke erforderlichen Strassen. Sie verbindet die einzelnen Grundstückanschlüsse mit der Groberschliessung. Quartierserschliessungsstrassen, Zufahrtsstrassen und Zufahrtswege dienen in der Regel der Feinerschliessung.

§ 4

Mehrwertsteuer ¹Alle 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.

§ 5

Verjährung ¹Bezüglich der Verjährung gelten die Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes VRPG.

§ 6

Zahlungspflichtige ¹Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht.

§ 7

Verzug, Rückerstattung ¹Für Abgaben, die bis zum Verfalltag nicht bezahlt sind, wird ohne Mahnung ein Verzugszins gemäss VRPG berechnet.

²Der Vergütungszins beträgt die Hälfte des Verzugszinses gemäss VRPG.

§ 8

Härtefälle, besondere Verhältnisse, Zahlungserleichterungen ¹Der Gemeinderat ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen.

²Er kann Zahlungserleichterungen gewähren.

B. Erschliessungsbeiträge

§ 9

Kosten ¹Als Kosten der Erstellung gelten insbesondere:

- a) die Kosten für den Erschliessungsplan;
- b) die Planungs-, Projektierungs- und Bauleitungskosten;
- c) die Landerwerbskosten und die Kosten für den Erwerb anderer Rechte;
- d) Bestandesaufnahmen (z. B. Rissprotokolle);
- 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.

§ 10

Beitragsplan

¹Der Beitragsplan enthält:

- 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 Verlegung;
- e) das Verzeichnis aller zu Beitragsleistungen herangezogener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit Angabe der von ihnen geforderten Beiträge;
- f) die Bestimmung der Fälligkeit der Beiträge;
- g) eine Rechtsmittelbelehrung.

§ 11

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

¹Die Grundeigentümer und der Gemeinderat sind berechtigt, die Kostenteilung ausserhalb dieses Reglements mit öffentlich-rechtlichen Verträgen gemäss § 37 BauG zu regeln.

§ 12

Anlagen mit Mischfunktion

¹Dienen Anlagen gleichzeitig der Grob- und der Feinerschliessung, so sind die Kostenanteile nach dem Verhältnis der Erschliessungsfunktion zu bemessen.

§ 13

Auflage und Mitteilung

¹Der 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.

²Den Beitragspflichtigen ist die Auflage zusammen mit der Höhe des Beitrages durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

³Vorbehalten bleibt das vereinfachte Verfahren bei nur wenigen beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern (§ 35 Abs. 1 BauG).

§ 14

Vollstreckung

¹Ist der Beitrag in Rechtskraft erwachsen, ist er einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil gleichgestellt.

§ 15

Bauabrechnung

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

§ 16

Zahlungspflicht

¹Die Beitragspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplans.

§ 17

Fälligkeit

¹Erschliessungsbeiträge werden frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig, für welche sie erhoben werden.

²Im Übrigen wird die Fälligkeit im Beitragsplan bestimmt. Dieser kann, entsprechend dem Fortgang der Arbeiten, Teilzahlungen vorsehen.

³Die Beiträge sind auch dann fällig, wenn gegen den Beitragsplan Einsprache bzw. Beschwerde geführt wird.

C. Strassen

§ 18

Bemessung

¹Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung von Strassen. Sie tragen die Kosten der Erstellung, Änderung und technischen Nachrüstung der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich. Die Kosten für die Erstellung der Groberschliessung gehen maximal zu 70 % zu Lasten der Grundeigentümer.

§ 19

Eigentumsübertragung

¹Gestützt auf einen Sondernutzungsplan sind neu erstellte Strassen, welche dem Gemeingebrauch dienen, nach Fertigstellung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde zu übertragen.

²Bestehende ausparzellierte Privatstrassen, die sich in einem guten Zustand befinden, d. h. den Qualitäts-Standard einer Gemeindestrasse aufweisen, kann die Gemeinde unentgeltlich ins Eigentum der Gemeinde übernehmen.

§ 20

Privatstrassen

¹Die Finanzierung von Privatstrassen wird durch die Strasseneigentümer geregelt.

D. Wasserversorgung

I. Erschliessungsbeiträge

§ 21

Bemessung

¹Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung von Anlagen der Wasserversorgung. Sie tragen die Kosten der Erstellung der Feinerschliessung vollumfänglich. Die Kosten für die Erstellung der Groberschliessung gehen maximal zu 70 % zu Lasten der Grundeigentümer.

II. Anschlussgebühr

§ 22

Bemessung

¹Für den Anschluss an die öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr pro m² anrechenbare Geschossfläche der angeschlossenen Baute gemäss Tarif im Anhang.

²Die anrechenbare Geschossfläche wird nach Massgabe der kantonalen Bauverordnung (§ 32 Abs. 2 BauV) ermittelt.

§ 23

Ersatzbauten

¹Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, wird die Anschlussgebühr nach Massgabe von § 22 für die erweiterte Fläche erhoben. Bei einer Flächenreduktion erfolgt keine Rückerstattung.

Die Flächen der abgebrochenen Objekte werden wie folgt angerechnet:

- a) 100 % bei Bauten, die weniger als 25 Jahre alt sind: 100 %;
- b) 50 % bei Bauten, die älter als 25 Jahre, aber weniger als 50 Jahre alt sind;
- c) Keine Anrechnung bei Bauten, die älter als 50 Jahre alt sind; es ist die volle Anschlussgebühr aufgrund der neuen Flächen zur Zahlung fällig. Massgebend ist der Zeitpunkt der Baubewilligung;
- d) Wird eine Baute infolge Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen wieder aufgebaut, werden die untergegangenen Flächen ungeachtet ihrer Bestandsdauer angerechnet.

Der Gesuchsteller hat das Alter der ersetzten Bausubstanz nachzuweisen.

²Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche gemäss § 22 erhoben.

³Die Rückforderung von Gebühren wegen Abbruchs von Gebäuden ist ausgeschlossen.

⁴Für Schwimmbäder wird eine Anschlussgebühr pro m³-Nettoinhalt erhoben gemäss Tarif im Anhang.

§ 24

Zahlungspflicht

¹Die Zahlungspflicht entsteht bei Neu- und Ersatzbauten mit dem Anschluss an die Wasserversorgung. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten.

§ 25

Sicherstellung

¹Der Gemeinderat verlangt bei Erteilung der Anschlussbewilligung bzw. bei Erteilung der Baubewilligung die Sicherstellung resp. die Vorauszahlung für die Anschlussgebühr, berechnet aufgrund der genehmigten anrechenbaren Geschossfläche im Baugesuch. Die Vorauszahlung ist mit dem Baubeginn zu leisten.

Erhebung ²Der Gemeinderat erhebt nur eine bereinigte Zahlungsverfügung, wenn bei der Schlusskontrolle der Baute eine Differenz zwischen der bewilligten und realisierten anrechenbaren Geschossfläche festgestellt wird.

³Erlässt der Gemeinderat eine bereinigte Zahlungsverfügung, wird die Nachzahlung innert 60 Tagen nach Rechtskraft dieser Verfügung zur Zahlung fällig.

III. Benützungsgebühr (Wasserzins)

§ 26

Benützungsgebühren

¹Soweit die Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt werden sowie für den Betrieb, sind Benützungsgebühren zu entrichten.

²Der Gemeinderat kann Vorauszahlung bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtgebühren verlangen.

³Bei Verkauf von Liegenschaften haften Verkäufer und Käufer für geschuldete oder noch nicht abgerechnete Gebühren solidarisch. Die Kostenanteile werden nach der Bezugsdauer berechnet.

§ 27

Bemessung

¹Der Wasserzins besteht aus der Grundgebühr und Zählermiete sowie der Verbrauchsgebühr.

§ 28

Grundgebühr

¹Die Grundgebühr bemisst sich nach dem Nennwert des Wasserzählers; Die Mietgebühr desselben ist darin eingeschlossen. Der Preis wird in Anhang 1 festgelegt.

§ 29

Verbrauchsgebühr

¹Die Verbrauchsgebühr entspricht dem vom Wasserzähler ermittelten Wasserbezug. Der Preis pro m³ wird in Anhang 1 festgelegt.

§ 30

Bauwasserzins

¹Die Bemessung richtet sich nach der kubischen Berechnung nach SIA 116. Der Preis pro m³ umbauter Raum wird in Anhang 1 festgelegt.

§ 31

Sonderfälle

¹Für Landwirtschaften, Festwirtschaften, Schaustellerbuden u. dgl. sind die Verbrauchsgebühr und die Miete für den Wasserzähler zu entrichten. Erfolgt der Anschluss mit Bewilligung der Wasserversorgung ab Hydrant, ist eine Umtriebsentschädigung, gemäss Anhang 1, zu entrichten.

E. Abwasser

I. Erschliessungsbeiträge

§ 32

Bemessung ¹Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung von Anlagen der Abwasserbeseitigung. Sie tragen die Kosten der Erstellung der Feinerschliessung vollumfänglich. Die Kosten für die Erstellung der Groberschliessung gehen maximal zu 70 % zu Lasten der Grundeigentümer.

§ 33

Sanierungsleistungen ¹Die 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. Die Anschlussgebühr wird um 50 % ermässigt.

II. Anschlussgebühr

§ 34

Bemessung ¹Für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen (Schmutzwasser- und Sauberwasserleitungen) erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr pro m² anrechenbare Geschossfläche der angeschlossenen Baute gemäss Tarif im Anhang 1.

²Die anrechenbare Geschossfläche wird nach Massgabe der kantonalen Bauverordnung (§ 32 Abs. 2 BauV) ermittelt.

§ 35

Ersatzbauten, Um- und Erweiterungen ¹Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, wird die Anschlussgebühr nach Massgabe von § 34 für die erweiterte Fläche erhoben. Bei einer Flächenreduktion erfolgt keine Rückerstattung.

Die Flächen der abgebrochenen Objekte werden wie folgt angerechnet:

- a) 100 % bei Bauten, die weniger als 25 Jahre alt sind: 100 %;
- b) 50 % bei Bauten, die älter als 25 Jahre, aber weniger als 50 Jahre alt sind;
- c) Keine Anrechnung bei Bauten, die älter als 50 Jahre alt sind; es ist die volle Anschlussgebühr aufgrund der neuen Flächen zur Zahlung fällig. Massgebend ist der Zeitpunkt der Baubewilligung;
- d) Wird eine Baute infolge Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen wieder aufgebaut, werden die untergegangenen Flächen ungeachtet ihrer Bestandsdauer angerechnet.

Der Gesuchsteller hat das Alter der ersetzten Bausubstanz nachzuweisen.

²Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche gemäss § 34 erhoben.

³Die Rückforderung von Gebühren wegen Abbruchs von Gebäuden ist ausgeschlossen.

⁴Bei ausserordentlich grossem oder geringem Abwasseranfall ist der Gemeinderat berechtigt, die Abgaben nach den besonderen Verhältnissen festzusetzen. Er kann sich durch einen neutralen Fachmann beraten lassen.

⁵Für Schwimmbäder wird eine Anschlussgebühr erhoben pro m³ Nettoinhalt gemäss Tarif im Anhang 1.

§ 36

Zahlungspflicht ¹Die Zahlungspflicht entsteht 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.

§ 37

Sicherstellung ¹Der Gemeinderat verlangt bei Erteilung der Anschlussbewilligung bzw. bei Erteilung der Baubewilligung die Sicherstellung resp. die Vorauszahlung für die Anschlussgebühr, berechnet aufgrund der genehmigten anrechenbaren Geschossfläche im Baugesuch. Die Vorauszahlung ist mit dem Baubeginn zu leisten.

Erhebung ²Der Gemeinderat erhebt nur eine bereinigte Zahlungsverfügung, wenn bei der Schlusskontrolle der Baute eine Differenz zwischen der bewilligten und realisierten anrechenbaren Geschossfläche festgestellt wird.

III. Benützungsgebühr

§ 38

Grundsatz ¹Soweit die Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt werden sowie für den Betrieb, sind Benützungsgebühren zu entrichten.

²Der Gemeinderat kann Vorauszahlung bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtgebühren verlangen.

³Bei Verkauf von Liegenschaften haften Verkäufer und Käufer für geschuldete oder noch nicht abgerechnete Gebühren solidarisch. Die Kostenanteile werden nach der Bezugsdauer berechnet.

§ 39

Verbrauchsge-
bühr

¹Die Verbrauchsgebühr für die Abwasseranlagen richtet sich nach dem Frischwasserverbrauch in m³. Der Betrag pro m³ Frischwasser wird in Anhang 1 festgelegt.

²Die 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.).

³Bei besonders grosser Verschmutzung und stossweiser Belastung der Abwässer erhebt der Gemeinderat einen angemessenen Zuschlag; er kann sich von einem unabhängigen Fachmann beraten lassen. Die Kosten dafür gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

⁴Die Minimalgebühr pro Jahr wird gemäss Anhang 1 erhoben.

F. Rechtsschutz und Vollzug

§ 40

Rechtsschutz,
Vollstreckung

¹Der Rechtsschutz, Vollzug und die Strafbestimmungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

G. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 41

Inkrafttreten

¹Das Reglement tritt mit der Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses in Kraft (5. Juni 2026).

²Für den technischen Bereich gelten die Vorschriften des separaten Wasser- bzw. Abwasserreglements der Gemeinde Seengen.

§ 42

Übergangsbe-
stimmungen

¹Die Gebühren und Beiträge, deren Zahlungspflicht unter den früheren Reglementen eingetreten ist, werden durch das neue Reglement nicht berührt.

²Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Gesuche werden nach den Vorschriften dieses Reglements beurteilt.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 5. Juni 2026

GEMEINDERAT SEENGEN



Susanne Rölly
Gemeindeammann



Solveig Merkter
Gemeindeschreiberin

Anhang 1

Gebührenordnung

D. Wasserversorgung

II. Anschlussgebühren

§ 22 Abs. 1	Bemessung	pro m ² anrechenbare Geschossfläche	CHF	30.00
§ 23 Abs. 4	Schwimmbäder und dergleichen	pro m ³ Nettoinhalt	CHF	30.00

III. Benützungsgebühr

§ 28	Grundgebühr (inkl. Zählermiete)	Zählergrösse	¾ Zoll	(5 m ³ /h)	CHF	10.00
			1 Zoll	(7 m ³ /h)	CHF	15.00
			1 ¼ Zoll	(10 m ³ /h)	CHF	20.00
			1 ½ Zoll	(20 m ³ /h)	CHF	40.00
			2 Zoll	(30 m ³ /h)	CHF	60.00*
§ 29	Verbrauchsgebühr	pro m ³ Frischwasserverbrauch	CHF			1.30
§ 30	Bauwasserzins	pro m ³ umbauter Raum	CHF			0.40
§ 31	Umtriebsentschädigung	inkl. Zählermiete	CHF			100.00

E. Abwasser

II. Anschlussgebühr

§ 34 Abs. 1	Bemessung	pro m ² anrechenbare Geschossfläche	CHF	115.00
§ 35 Abs. 5	Schwimmbäder und dergleichen	Pro m ³ Nettovolumen	CHF	60.00

III. Benützungsgebühr

§ 30 Abs. 1	Verbrauchsgebühr	pro m ³ Frischwasser	CHF	0.90
§ 30 Abs. 4	Minimalgebühr	minimale Benützungsgebühr pro Jahr	CHF	80.00