

Kostenverteiler für den Unterhalt der Erschliessungsstrasse für das Wohnquartier
"Kreuzboden, Stöcklen, Sonnenheim" Gemeinde Meierskappel / LU

Reglement über den Kostenbeitrag an die Privatstrasse

1. Der nachstehende Kostenverteiler basiert auf den Vorschriften der Verordnung über Grundeigentümerbeiträge an öffentliche Werke Perimeterverordnung [PV] des Kantons Luzern SRL¹ NR. 732. (vom 16.10.1969/09.08.1994)
2. Grundlagen für die Berechnung der Höhe des einzelnen Beitrages bilden gemäss PV
 - a. die Fläche, der Katasterwert, der Gebäudeversicherungswert oder ein anderes geeignetes Grundmass (Wohneinheiten)
 - b. die Klassenzahl
 des als beitragspflichtig erachteten Grundstückes oder Grundstückteils (§ 7 PV).

Der Gemeinderat legt für die Beitragsrechnung dasjenige Grundmass fest, welches eine sachgerechte Verteilung der Beitragspflicht ermöglicht.

3. Gemäss § 9 PV sind alle Grundstücke oder Grundstückteile je nach der Grösse der Vorteile, die ihnen aus dem Werk erwachsen, in Klassen einzuteilen, wobei die am meisten interessierten Grundstücke in der höchsten Klasse einzureihen sind.

Als hauptsächliche Kriterien für die Klasseneinteilungen sind im vorliegenden Fall zu berücksichtigen:

- Lage zum Werk
- Benützungslänge des Erschliessungswerkes
- Mögliche Nutzung der beitragspflichtigen Grundstücke
- Art der Benützung der Strasse

4. Die im Einzugsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich gemäss rechtsgültiger Zonenplanung der Gemeinde Meierskappel vom 30. Mai 2008 teilweise in der Wohnzone W2 S, und W2 mit einer Ausnützungsziffer von 0.30 und teilweise in der Dorfzone D mit einer Ausnützungsziffer von 0.40 sowie an die Landwirtschaftszone.

¹ SRL = Systematische Rechtssammlung des Kantons Luzern

Die einzelnen Grundstücke weisen somit in bezug auf ihre Grösse unterschiedliche Nutzungen auf. Hinzu kommt, dass die Eckhäuser bei den Reiheneinfamilienhäusern gegenüber den Mittelhäusern eine wesentlich grössere Grundstückfläche aufweisen. Es rechtfertigt sich daher, für den Kostenverteiler auf die Anzahl Wohneinheiten abzustellen.

Die heute noch unbebauten Grundstücke werden in der Beitragstabelle mit der zugeteilten Klasse ebenfalls aufgeführt. Diese sind bei einer zukünftigen Überbauung mit der Anzahl erstellten Wohnungen zu ergänzen. Damit lässt sich die Beitragstabelle jeweils problemlos anpassen.

5. Gemäss § 20 Abs. 1 Ziff. 4 PV hat die Beitragstabelle die beitragspflichtigen Grundstücke, die Eigentümer, den Zahlenwert des Grundmasses (Anzahl Wohneinheiten), die Klasse, die Anzahl Teilereinheiten und den mutmasslichen Beitrag oder die prozentuale Beitragspflicht zu enthalten.

6. Festlegung der Einheiten

6.1 Wohneinheiten

Als Grundlage für die Bemessung einer Wohneinheit gilt, sofern eine Kochgelegenheit und ein WC vorhanden ist:

- Wohnungen 1 - 2 ½ Zimmer ab 30 m² bis max. 65 m² AGF²

und an Dritte vermietet ist:

Faktor 0.5

- Wohnungen ab 3 Zimmer oder über 65 m² AGF:

Faktor 1.0

6.2 Gewerbezuschlag

Für den Gewerbezuschlag gelten folgende Kriterien:

- Publikumsverkehr und Lieferdienst

Faktor 0.5

- Gewerbebetriebe bis 60 m² AGF exkl. Lagerräume

Faktor 1.0

- Gewerbebetriebe über 60 m² AGF exkl. Lagerräume

Faktor 0.2

- Land in der Landwirtschaftszone

6.3 Forstwirtschaft:

- Waldfläche bis 3 ha = 10 % einer Einheit

Faktor 0.10

- Waldfläche von 3 ha bis 7 ha = 15 % einer Einheit

Faktor 0.15

- Waldfläche über 7 ha = 20 % einer Einheit

Faktor 0.20

6.4 Zuschläge

- Während der Bauzeit von Neubauten wird bis zum Bezug ein Zuschlag = 100 % einer Einheit

Faktor 2.00

- Erweiterungsbauten mit Baukosten über Fr.150'000.- wird in der Bauzeit ein Zuschlag erhoben von

Faktor 1.50

² AGF = Anrechenbare Geschossfläche laut Bau und Planungsgesetz des Kanton Luzern (BPG)

6.3 Als Grundlage für die Ermittlung der Wohneinheiten auf noch nicht überbauten Grundstücken in der Bauzone dient eine Wohnfläche von 150 m² AGF.

Die mutmasslichen Wohneinheiten werden mit 20 % einer Einheit eingesetzt.

Faktor 0.20

6.4 Für die Ermittlung der AGF gelten die §§ 9 und 10 der Verordnung des Planungs- und Baugesetzes (PBV³).

7. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird die Beitragstabelle für den Unterhalt der privaten Erschliessungsstrasse für das Wohnquartier "Kreuzboden, Stöcklen, Sonnenheim" festgesetzt, wobei der Anteil der einzelnen Grundstücke an den Unterhaltskosten in der letzten Kolonne in Prozenten angegeben ist (siehe betreffende Beitragstabelle).
8. Sofern in einem späteren Zeitpunkt weitere Grundstücke über die vorgenannten Erschliessungswerke erschlossen werden oder sich bei einem beitragspflichtigen Grundstück die für die Beitragsrechnung massgebenden Verhältnisse wesentlich ändern (Neubauten oder bauliche Veränderungen, Änderungen der Nutzung), so ist die Beitragspflicht entsprechend anzupassen.
9. Der beigeheftete Plan (Beilage 1) über die Abgrenzung der beitragspflichtigen Grundstücke und Grundstückteile bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Kostenverteilers.

³ PBV = Planungs und Baugesetz Verordnung