

Luzerner Steuerbuch

Band 4, Weisungen SchG: Weisungen Schatzungsgesetz (gültig bis 31.12.2021), VI / 2

Datum der letzten Änderung: 01.01.2016

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_4_teil_2__nbsp__weisungen_schg__weisungen_schatzungsgesetz__gueltig_bis_31_12_2021__anhangtabellen_umgebung.html

Umgebung und Baunebenkosten

Unter Nebenkosten sind alle Realwertbestandteile zu erfassen, die weder im Gebäudeneuwert noch im Landwert enthalten sind und auch nicht unter „Nicht im Bauwert enthaltene Anlagen“ berücksichtigt wurden.

1. Umgebung (BKP 4)

Die Umgebungskosten, wie Werkleitungen, Gartenanlagen, Plätze-Wege, werden in der Regel pauschal in % des Neubauwertes geschätzt.

1.1 Hilfwerte

Umgebung	einfach	mittel	aufwendig
Versiegelte Flächen CHF/m ² (Hart-plätze, Wege, Treppen, usw.)	40.- bis 50.-	60.- bis 80.-	100.- bis 350.-
Grünanlage, Garten CHF/m ² usw.	20.- bis 30.-	40.- bis 60.-	80.- bis 100.-
Werkleitungen CHF	6'000.- bis 8'000.-	10'000.- bis 14'000.-	17'000.- bis 22'000.-
zusätzliche Gebäude + CHF	4'000.- bis 9'000.-	4'000.- bis 10'000.-	5'000.- bis 12'000.-

1.2 Umgebungskosten (Preisbasis 2004)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kostenrahmen			
41	ROH- UND AUSBAUARBEITEN				
411	Baumeisterarbeiten				
.10	Betonstützmauer				
	Sichtfläche je m ²				
	a) 20 cm	CHF/m ²	270.–	bis	300.–
	b) 30 cm	CHF/m ²	340.–	bis	370.–
.11	Blockwurfmauer (Trockenmauer) 2. Klasse-Quader, formwild	CHF/m ²	200.–	bis	400.–
	Löffelsteine, Bollensteine halbiert	CHF/m ²	340.–	bis	400.–
.12	Palisadenwände Rundholz	CHF/m ²	300.–	bis	400.–
42	GARTENANLAGEN				
421	Gärtnerarbeiten				
.10	Rasenflächen Humusieren, Planie, Ansäen	CHF/m ²	12.–	bis	15.–
.11	Böschungsbepflanzung Bodenbedecker ohne Böschungssicherung	CHF/m ²	40.–	bis	50.–
111	Grünhecke, Thuja	CHF/m ¹	70.–	bis	90.–
.12	Büsche, Sträucher	CHF/Stk	50.–	bis	500.–
.13	Jungbäume	CHF/Stk	250.–	bis	2'500.–
.20	Biotop, ca. 5 m²	CHF	5'000.–	bis	12'000.–
422	Zäune, Einfriedungen				
.10	Palisadenzaun, 100 cm hoch	CHF/m ¹	250.–		
.11	Hörnlihaag, 80 cm hoch	CHF/m ¹	120.–		
.12	Drahtgeflechtzaun				
	a) Geflechthöhe 100 cm				
	- mit Holzpfosten	CHF/m ¹	70.–	bis	90.–
	- mit Eisenpfosten	CHF/m ¹	80.–	bis	100.–
	b) Geflechthöhe 200 cm	CHF/m ¹	80.–	bis	110.–
.13	Knotengitterzaun				
	Geflechthöhe 120 cm				
	- mit Eichenpfosten	CHF/m ¹	50.–	bis	80.–
	- Rohrpfosten	CHF/m ¹	70.–	bis	90.–
	Zuschläge				
.131	Türen, 1-flüglig	CHF/Stk	450.–	bis	600.–
.132	Türen, 2-flüglig	CHF/Stk	900.–	bis	1'200.–
.133	Rohrabschluss oben	CHF/m ¹	15.–	bis	20.–
.134	Rohrabschluss oben + unten	CHF/m ¹	30.–	bis	40.–
.135	Betonriegel	CHF/m ¹	100.–	bis	120.–
43	STRASSEN, PLÄTZE UND WEGE (mit Unterbau) / Kleinflächen bis 100 m²				
430	a) Kiesfläche				
	- Kofferung mit Wandkies	CHF/m ²	50.–	bis	70.–
	- Kofferung mit Rundkies	CHF/m ²	60.–	bis	80.–
	b) Asphaltfläche	CHF/m ²	80.–	bis	120.–
	c) Betonfläche	CHF/m ²	200.–	bis	240.–
430.2	Plattenbeläge, Pflasterungen, Treppenstufen				
.21	Zementplatten, glatt	CHF/m ²	100.–		
.22	Waschbetonplatten	CHF/m ²	120.–		
.23	Natursteinplatten	CHF/m ²	200.–	bis	350.–
.24	Verbundsteine	CHF/m ²	100.–	bis	130.–
.25	Rasengittersteine	CHF/m ²	80.–	bis	100.–
.26	Natursteinpflasterung, mit Unterbau				
	a) Kleinformat	CHF/m ²	350.–		

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kostenrahmen			
	b) Grossformat	CHF/m ²	320.-		
	c) Kopfstein/Kieselkopf	CHF/m ²	265.-	bis	325.-
.27	Betonstufen				
	a) Länge 50 cm	CHF/Stk	100.-	bis	120.-
	b) Länge 100 cm	CHF/Stk	140.-	bis	160.-
	c) Länge 150 cm	CHF/Stk	180.-	bis	210.-
.28	Waschbetonstufen				
	a) Länge 50 cm	CHF/Stk	120.-	bis	150.-
	b) Länge 100 cm	CHF/Stk	180.-	bis	220.-
	c) Länge 150 cm	CHF/Stk	210.-	bis	250.-
46	SCHWIMMBECKEN INKL. FILTERANLAGE				
460	.1	Vorfabriziertes Becken	CHF/Stk	20'000.-	bis 60'000.-
		40 m ³ , 1 m versenkt	CHF/m ³	500.-	bis 800.-
	.2	Betonbecken mit Anstrich	CHF/Stk	25'000.-	bis 50'000.-
		55 m ³ , 1 m versenkt	CHF/m ³	400.-	bis 650.-
48	WERKLEITUNGEN				
481	Kanalisation		CHF/m ¹	80.-	bis 100.-
483	Elektrozuleitung		CHF/m ¹	80.-	bis 100.-
484	GA-Zuleitung/Telefonzuleitung		CHF/m ¹	50.-	bis 80.-
485	Wasserzuleitung		CHF/m ¹	90.-	bis 120.-
486	Zuschlag Strasse aufbrechen		CHF/Stk	1'500.-	bis 2'000.-
487	Schächte				
	.1	Einlaufschacht (ES)			
		a) ES, Æ 30 - 40 cm, T 60 cm	CHF/Stk	350.-	bis 400.-
		b) ES, Æ 60 cm, T 100 cm	CHF/Stk	650.-	bis 800.-
		c) ES, Æ 80 cm, T 100 cm	CHF/Stk	950.-	bis 1'200.-
	.2	Rinne mit Rostabdeckung			
			CHF/m ¹	150.-	bis 200.-
	.3	Kontrollschacht (KS)			
		a) KS, Æ 80 cm, T 100 cm	CHF/Stk	1'500.-	bis 1'800.-
		b) KS, Æ 80 cm, T 200 cm	CHF/Stk	1'600.-	bis 2'000.-
	.4	Schlammseparator mit Benzinabscheider			
		a) bis 1 m ³	CHF/Stk	2'300.-	bis 2'700.-
		b) bis 2 m ³	CHF/Stk	3'200.-	bis 3'600.-
	.5	Hauskläranlage			
		a) 1-kammrig, Ø 125 cm, T ca. 250 cm	CHF/Stk	2'300.-	bis 2'700.-
		b) 2-kammrig, Ø 250 cm, T ca. 200 cm	CHF/Stk	5'500.-	bis 8'000.-
	.6	Fäkaliengrube			
			CHF/m ³	250.-	bis 400.-

1.3 Richtwerte für Sportplätze (Preisbasis 2004)

Belag	Grundausrüstungskosten je m ²	
Rasenplätze	CHF 30.– bis 40.–	Kein Planierungsaufwand, guter Untergrund, einfache Anlage für Breiten- und Schulsport
Verwendung: - Ballspiele - Leichtathletik	CHF 40.– bis 50.–	Mässiger Planierungsaufwand, leicht problematischer Untergrund, gute Anlage für Leistungssport
Arbeitsgattungen: - Planieren - Drainage - Kofferung - Aussaat - Humusieren	CHF 40.– bis 50.–	Zuschläge je m ² Zell-System (Eingelegte Folie für bessere Feuchthaltung)
Richtgrössen: - Fussball 7000 - 9000 m ² - Leichtathletik 11000 m ²		
Lebensdauer: - 15 - 40 Jahre		
Tennenbelag	(Naturbelag)	Kein Planierungsaufwand, guter Untergrund, einfache Felder ohne Markierungen
Verwendung: - Ballspiel - Leichtathletik - Tennis	CHF 70.– bis 90.–	Mässiger Planierungsaufwand, leicht problematischer Untergrund, Felder mit Randmarkierungen
Arbeitsgattungen: - Planieren - Drainage - Kofferung - Belagseinbau (Mergel oder Rotgrund) - Markieren	CHF 90.– bis 110.–	Grosser Planierungsaufwand, sehr problematischer Untergrund, Tennis- oder andere Ballspielfelder mit allen Markierungen, Wasseranschluss und Netzpfeosten
Richtgrössen: - Fussball, Leichtathletik 3000 - 7000 m ² - Tennis 670 m ² je Einzelplatz		
Lebensdauer: 5 - 12 Jahre		
Kunststoffplätze	CHF 90.– bis 120.–	Asphaltbelag, einfache Anlage für Breiten- und Schulsport
Verwendung: - Ballspiele - Tennis - Leichtathletik	CHF 160.– bis 190.–	Grossflächige Anlage für Ballsport und Leichtathletik in Kunststoff und/oder Gummigranulat
Arbeitsgattungen: - Planieren - Kofferung - Bindemittel - Belagseinbau (Asphalt, Kunststoff, Gummigranulate, usw.) - Markieren	CHF 120.– bis 180.–	Tennisplätze mit Netzpfeosten und Markierungen
Richtgrössen: - Fussball, Leichtathletik 3000 - 7000 m ² - Tennis 670 m ² je Einzelplatz		
Lebensdauer: 10 - 15 Jahre		

Einzäunungen

a) allgemeine Sportanlagen

Höhe	Laufmeterpreis inkl. Montage CHF	Ausführung Maschendraht
4 m	70.– bis 75.–	verzinkt
12 m	240.– bis 260.–	verzinkt
4 m	80.– bis 90.–	grün plastifiziert
12 m	300.– bis 340.–	grün plastifiziert

b) Tennisplätze

Einzeltennisplatz	ca. CHF 20'000.– ca. CHF 28'000.–	verzinkt grün plastifiziert
Doppeltennisplatz	ca. CHF 30'000.– ca. CHF 40'000.–	verzinkt grün plastifiziert

Beleuchtungsanlagen inkl. Fundament

Material	Höhe	Leistung in KW	Verwendung für	Preis inkl. Montage je Mast CHF
Mast in Holz Halogenlampe	10 - 12 m	2	Trainingsanlagen	6'000.–
Beton / Stahl Halogenlampe	10 - 12 m 10 - 12 m	24	Tennisfeld Fussball-Einzelfeld Leichtathletik	10'000.– bis 16'000.– 12'000.– bis 18'000.–
Beton / Stahl Halogenlampe	15 - 20 m	4	Fussballfeld Leichtathletik	12'000.– bis 22'000.–
Beton / Stahl Quecksilber-Dampflamp	25 - 35 m	8 - 12	Stadien	40'000.– bis 70'000.–

Richtwerte für Industriegeleise (Preisbasis 1995)

Industriegeleise mit Fahrleitung	CHF/m ¹	900.–	bis	1'300.–
Industriegeleise ohne Fahrleitung	CHF/m ¹	600.–	bis	900.–
Weichen	CHF	60'000.–		
Gleiswagen	CHF	250'000.–		
Drehscheiben	CHF	60'000.–	bis	130'000.–
Schiebebühnen	CHF	130'000.–	bis	250'000.–
Anschluss an das öffentliche Netz	pauschal			

Zu beachten sind Bodenpreisunterschiede mit/ohne Industriegeleise!

1.4 Golfanlagen

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten hängen sehr stark ab von den Faktoren:

- Flächengrösse
- Konzept und Design
- Baustandard

1. Realwert Golfplatz (Spielbahnen, Greens, Abschläge, Einrichtungen, Zufahrten usw.)
2. Realwert Gebäude mit Parkplätzen
3. Realwert Clubhauseinrichtungen

Wertminderung/Entwertung

Analog Basisobjekt

Golfplätze (Spielelemente), die nach anerkannten Regeln gebaut worden sind, erfahren bei sach- und fachgerechter Pflege im Laufe der Jahre keine grosse Wertminderung, sondern erreichen einen immer höheren Reifegrad. Dies sind folgende Elemente:

- Besonders hergerichtete Abschläge, Übungsflächen
- Spielbahnen -> Fairway
- Roughs (neben Spielbahn)
- Greens
- Spielbahnhindernisse -> Bunker

Bei Einrichtungen (Betriebsvorrichtungen), wie etwa dem Bewässerungssystem, wird eine Lebensdauer von 15 bis 25 Jahren zu Grunde gelegt. Das entspricht auch den tatsächlichen Wertverlusten, da das System in grossen Teilen erneuerungsbedürftig ist. Einrichtungen können sein:

- Einfriedungen, soweit sie unmittelbar als Schutzvorrichtungen dienen
- Abgrenzungseinrichtungen zwischen Spielbahn und Zuschauern
- Anzeige- und Markierungseinrichtungen oder -gegenstände
- Unterstehhäuschen
- Bewässerungsanlagen einschliesslich Brunnen und Pumpen
- Drainagen, wenn sie ausschliesslich der Unterhaltung der für das Golfspiel notwendigen Rasenflächen dienen

2. Baunebenkosten (BKP 5)

Die Baunebenkosten, wie Gebühren, Abgeltungen, Finanzierungskosten, Begründungskosten, werden in der Regel pauschal in % des Neubauwertes geschätzt.

2.1 Hilfwerte

Baunebenkosten	Kostenanteile
Bewilligungen, Baugespanne, Versicherungen:	0,3% vom Gebäudeneuwert
Anschlussgebühren wie ARA, Wasser, TV, usw.:	je nach gültigem Gebührenreglement
Elektroanschluss:	nach Werksangaben
Abgeltungen für Schutzraum, Parkplatz, usw.:	entfällt
Finanzierungskosten:	pro Monat Bauzeit 0,25% vom Gebäudeneuwert

2.2 Kostenbeiträge beim Anschluss an das Verteilnetz der CKW

2.2.1 Erklärung der Begriffe

Die CKW erheben bei Neuanschlüssen von Energieverbrauchern sowie bei Verstärkung, Erweiterung, Änderung oder Ersatz von bestehenden Anschlüssen Kostenbeiträge. Für Anschlüsse im Niederspannungsnetz setzt sich der Kostenbeitrag aus dem Netzkostenbeitrag und dem Anschlusskostenbeitrag zusammen.

Der Netzkostenbeitrag muss für einen angemessenen Teil der Groberschliessung und den ganzen oder überwiegenden Teil der Feinerschliessung entrichtet werden.

Der Anschlusskostenbeitrag muss in der Regel für alle Kosten der Zuleitung innerhalb des Grundstückes entrichtet werden.

2.2.2 Netzkostenbeitrag für Niederspannungsanschlüsse

Neuanschlüsse

Richtwerte

Objektart	Anschlusswert	Anschlusskosten CHF	Hausanschluss CHF	Total CHF
Einfamilienhaus	25 A	3'500.–	1'800.–	5'300.–
Mehrfamilienhaus	10 A pro Wohnung	pro Wohnung 1'400.–	1'800.–	
Gewerbegebäude	100 A	14'000.–	2'000.–	16'000.–
Lagerhalle	50 A	7'000.–	1'800.–	8'000.–

Berechnet werden die Anschlusskosten Ampère (A) à CHF 140.– plus Hausanschlusspauschale CHF 1'800.– ab 80 A CHF 2'000.–.

Ansätze für Netzkostenbeiträge (Gültig ab 1.1.97)

a)	Niederspannungsanschlüsse	
	Spezifischer Netzkostenbeitrag in CHF/kV zu Grunde gelegter bzw. abonnierter Leistung	CHF/kVA 200.–
	Kunden/Kundinnen mit Industrietarifen, die das Niederspannungsnetz nicht beanspruchen, erhalten eine Ermässigung von 20%.	
b)	Mittelspannungsanschlüsse	
	Spezifischer Netzkostenbeitrag in CHF/kVA abonnierter Leistung	CHF/kVA 80.–
c)	Hochspannungsanschlüsse	
	Spezifischer Netzkostenbeitrag in CHF/kVA abonnierter Leistung	auf Anfrage

2.2.3 Anschlusskostenbeiträge für Niederspannungsanschlüsse

Neuanschlüsse im eingezonten Baugebiet

Die Bemessung des Anschlusskostenbeitrages erfolgt aufgrund des Kabelquerschnittes, der Grösse des Hausanschlusskastens und der Länge des Anschlusskabels innerhalb des Grundstückes. Der Kabelquerschnitt wird aufgrund des zugeordneten Leistungswertes durch die CKW nach den Regeln der Technik bestimmt.

Die Anschlusskosten umfassen das Anschlusskabel, den Hausanschlusskasten ohne Überstromunterbrecher, die Verbindungsarmaturen, die Montage, die Verlegung und den Transport.

Innerhalb von Bauzonen wird der Anschlusskostenbeitrag gemäss untenstehender Tabelle verrechnet. Bis zu einer Kabellänge von 25 m innerhalb des Grundstückes wird der Betrag mit einer Pauschale festgesetzt. Bei einer Kabellänge von über 25 m innerhalb des Grundstückes wird ein Mehrlängenbeitrag verrechnet.

Ansätze für Anschlusskostenbeitrag (Gültig ab 1.1.99)

Gebäudeart	Hausanschlusskasten		Kabelleitung Querschnitt	Anschlusskosten- beitrag bis 25m Kabellänge inkl. Hausanschluss- kasten	Mehrlängenbei- trag gemäss Ziffer 3
	Grösse	max. zulässige Absicherung (A)	mm ²	CHF	CHF/m
Kleinanschl.	25 A	25 A	3x6/6 Cu	1'170.-	9.-
Wohnbau	60 A	63 A	3x25/25 Cu	1'510.-	13.-
Wohnbau	160 A	80 A	3x25/25 Cu	1'640.-	13.-
Wohnbau	160 A	125 A	3x50/50 Cu	1'910.-	19.-
Wohnbau	250 A	250 A	3x95/95 Cu	3'070.-	28.-
Wohnbau	400 A	400 A	3x150/150 Cu	3'950.-	40.-
Gewerbe	60 A	40 A	3x25/25 Cu	1'510.-	13.-
Gewerbe	160 A	63 A	3x25/25 Cu	1'640.-	13.-
Gewerbe	160 A	80 A	3x50/50 Cu	1'910.-	19.-
Gewerbe	250 A	200 A	3x95/95 Cu	3'070.-	28.-
Gewerbe	400 A	315 A	3x150/150 Cu	3'950.-	40.-