

Gemeinderat Schenkon

Telefon: 041 925 70 90  
Telefax: 041 925 70 99  
Internet: www.schenk.ch

**ENTSCHEID****03.06.2013**

in Sachen

- **Kostenverteilung für den Ausbau und die Erneuerung der Erschliessungsanlagen (Strassen / Wege) des Baugebietes Tannberg**
- **Abgrenzung Perimeterbeitragsgebiet (Beitragsplan)**

Sachverhalt / Erwägungen

1.

Das Baugebiet Tannberg, umfassend die Teilbereiche: ■ Tannbergstrasse ■ Untertannberg ■ Aspenweid ■ Obertannberg ■ Tannrain wird über die gleichnamigen Strassenzüge verkehrsmässig erschlossen.

Für den Bestand, Betrieb und die Erneuerung wurde von den Anwohnern des Gebietes Tannberg am 1. Juni 2006 eine Strassen- und Kanalisationsgenossenschaft gegründet. Grundlage für die Gründung bildeten die Genossenschaftsstatuten und der Genossenschafts-Beizugsplan. Die Genossenschaftsgründung wurde vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 7. August 2006 genehmigt. Sämtliche Liegenschaftseigentümer des Erschliessungs-Beizugsgebietes Tannberg sind Mitglied dieser Genossenschaft. Die Mitgliedschaft ist im Grundbuch auf jedem Grundstück angemerk.

2.

Aus den rechtskräftigen Genossenschaftsstatuten geht bezüglich Betrieb, Unterhalt, Erneuerung und Kostenregelung folgendes hervor:

**Art. 2 Zweck**

1. Die Strassen- und Kanalisationsgenossenschaft bezweckt die Wahrung der Interessen ihrer Mitglieder:
  - 1.1 Bei der Instandhaltung, bei der Erneuerung sowie bei der Benützung / beim Betrieb der im Genossenschaftsperimeter befindlichen Strassen und der dazugehörenden Anlagen, welche in dem diesen Statuten beigehefteten Plan mit hellbrauner Farbe dargestellt sind; der Plan ist später wandelbar.

**Art. 22 Mitgliederbeiträge**

1. Die Mitglieder der Genossenschaft sind verpflichtet, an den Unterhalt und die Instandstellung der Anlagen sowie generell zur Erfüllung des Genossenschaftszweckes Beiträge zu leisten.
2. Der Vorstand erarbeitet und unterbreitet den Mitgliedern einen Schlüssel, wie die Kosten für die Genossenschaftsanlagen auf die einzelnen Grundstücke verteilt werden (Kostenteiler, Verteilschlüssel). Stimmen alle Mitglieder schriftlich zu, so tritt der Kostenteiler in Rechtskraft. Bei Anlagen, die offensichtlich sanierungsbedürftig sind und die sich gegenüber dem Durchschnitt der übrigen Genossenschaftsanlagen negativ abheben, ist zum Zwecke der Herstellung der Rechtsgleichheit innerhalb der Genossenschaft ein Sonderbeitrag erforderlich.
3. Kann die Zustimmung aller Genossenschaftsmitglieder zum Kostenteiler gemäss Ziffer 2 oben nicht erreicht werden, so verteilt der Gemeinderat die Kosten nach dem Perimeterverfahren (§ 61 Abs. 1 StrG).

3.

Im Hinblick von künftigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten an den Erschliessungsanlagen erstellte der Genossenschaftsvorstand im Sinne von Art. 22 Abs. 2 und Abs. 3 der Statuten einen Kostenteiler/Verteilschlüssel und versuchte die Inkraftsetzung durch sämtliche Genossenschafter mittels schriftlicher Zustimmungserklärung zu erreichen.

Die geforderte Einstimmigkeit gelang dem Genossenschaftsvorstand jedoch bis heute nicht.

4.

Unter Anwendung von Art. 22 Abs. 3 gelangt nun der Genossenschaftsvorstand an den Gemeinderat Schenkön mit dem Ersuchen, den Kostenverteiler zu erlassen und in Rechtskraft erwachsen zu lassen.

5.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates Schenkön zum Erlass des Kostenverteilers für den Ausbau und die Erneuerung der Erschliessungsanlagen (Strassen / Wege) des Baugebietes Tannberg beruht auf § 61 des Kant. Strassengesetzes und auf Art. 22



Abs. 3 der Genossenschaftsstatuten. Der § 61 des Kant. Strassengesetzes lautet wie folgt:

#### **§ 61 Kosten**

1 Die interessierten Grundeigentümer tragen die Kosten für den Bau von Privatstrassen. Sofern sie sich nicht einigen, verteilt die Gemeinde die Kosten nach dem Perimeterverfahren.

### 6.

Das vom Gemeinderat angewendete Verfahren für den Kostenverteiler, Beitragsplan richtet sich nach der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümer-Beiträge (Perimeterverordnung).

#### 6.1

Im § 20 Abs. 2 der Perimeterverordnung wird ausgeführt, dass die beitragspflichtig erklärten Grundstücke oder Grundstückteile in einem Beitragsplan (Situationsplan) deutlich zu kennzeichnen sind.

Vorliegend wird das Genossenschafts-Beizugsgebiet, welches anlässlich der Genossenschaftsgründung festgelegt wurde, identisch mit dem Beitragsplan gemäss Perimeterverordnung erklärt. Der Plan über das Genossenschafts-Beizugsgebiet / Beitragsplan gemäss Perimeterverordnung ist diesem Entscheid beigeheftet.

### 7.

Die Instandsetzung und der Unterhalt der Strassen gliedern sich in zwei Phasen:

#### **7.1 Sonderbeiträge-Perimeter**

Die Strassen der Genossenschaft sind unterschiedlich alt und befinden sich in einem unterschiedlichen Zustand. Folglich ist zu Beginn die Erstellung eines qualitativen Gleichstandes aller Strassenabschnitte / Strassenteile im Einzugsgebiet der Strassen- und Unterhaltsgenossenschaft Tannberg zu erreichen. Finanziert wird dieser Zustand (wo noch nötig) mit Sonderbeiträgen. Der Gleichstand soll baldmöglichst erreicht werden.

#### **7.2 Unterhalt-Perimeter**

Nach dem Gleichstand werden Beiträge für langfristige Unterhaltsmassnahmen / spätere Erneuerungen eingezogen. Dies geschieht über den ordentlichen Unterhaltspereimeter für alle Teilgebiete als **ein einziger Perimeterverteiler**. Die Teiler werden mit vorliegendem Perimeter definiert, die finanziellen Beträge/notwendigen Rückstellungen werden durch den Vorstand der Strassen- und Unterhaltsgenossenschaft errechnet und von der Genossenschaftsversammlung sanktioniert.

### 8.

## **Grundsätzliches zum Sonderbeitrag**

Das Gebiet Tannberg teilt sich anhand der Strassenbenützung und der unterschiedlichen Zustände in folgende 5 Teile auf:

- Einmünder Tannberg ab Kantonsstrasse
- Tannrain
- Obertannbergstrasse
- Tannbergstrasse bis Parz. 876



- Untertannbergstrasse  
Aspenweid
- Tannbergstrasse hinterer Teil (Strassenparzelle Nr. 984/965)

Die Strassen im Einzugsgebiet sind mittlerweile zwischen 20 und 30 Jahre alt und z.T. stark beschädigt, so dass eine Sanierung dringend erforderlich ist. Allerdings ist das Ausmass der Beschädigung unterschiedlich.

Damit die Strassen langfristig mit **einem einzigen Perimeter** unterhalten werden können, müssen sie zuerst auf einen ähnlichen Ausführungsstandard gebracht werden. Dies geschieht mit den Mitteln des Sonderbeitrages, welcher in den Statuten Art. 22 Abs. 2 wie folgt geregelt ist:

„Bei Anlagen, die offensichtlich sanierungsbedürftig sind und die sich gegenüber dem Durchschnitt der übrigen Genossenschaftsanlagen negativ abheben, ist zum Zwecke der Herstellung der Rechtsgleichheit innerhalb der Genossenschaft ein Sonderbeitrag erforderlich.“

### **Einmünder Tannberg**

Der Einmünder ins Gebiet Tannberg wurde von der Gemeinde Schenkön ins Grundeigentum übernommen (Parzelle 535). Gemäss schriftlicher Bestätigung der Gemeinde liegt der Unterhalt folglich auch bei der Gemeinde. Die Strasse muss aus der Sicht des Ingenieurs demnächst mit einem neuen Belag (Reparaturen/Deckschicht) versehen werden.

#### Folgerung:

Über den Einmünderbereich muss kein Perimeter bei den Mitgliedern der Strassen- und Kanalisationsgenossenschaft erhoben werden. Es ist möglich, dass die Gemeinde Sanierungen am Belag gleichzeitig mit den geplanten Sanierungen der Genossenschaft ausführen lässt, jedoch 100 % der Kosten zu Lasten der Gemeinde verrechnet werden.

### **Tannrain**

Die Tannrainstrasse gehört 24 privaten Eigentümern. Auf der Hauptzufahrt und dem rechten Abschnitt ist keine Deckschicht vorhanden. Am Rand sind grosse Schäden und Belagsausbrüche sichtbar. Die Schäden müssen dringend saniert und mit einer Deckschicht abgedeckt werden.

Der linke Abschnitt ist in einem besseren, neueren Zustand. Der Unterhalt ist im normalen Rahmen nötig.

Der linke Abschnitt der Tannrainstrasse ist zurzeit nicht sanierungsbedürftig, das linksseitige Gebiet Tannrain benützt jedoch die gemeinsame Tannrainstrasse über eine Länge von ca. 45 m (Hauptzufahrt). Die Tannrainstrasse wurde deshalb in zwei Teilgebiete unterteilt (Hauptzufahrt und rechter Abschnitt).

#### Folgerung:

Die Hauptzufahrt und der rechte Strassenast muss dringend saniert werden. Die Finanzierung erfolgt mit einem Sonderbeitrag. Die Grundeigentümer des linken Abschnittes beteiligen sich alle zu gleichen Teilen nur an der Sanierung der Hauptzufahrt.

#### Berechnungsmodus Sonderbeitrag Tannrain

Für diese Sanierung und Instandsetzung (voraussichtlich 2013) werden ca. Fr. 60'000.00 benötigt. Der ursprüngliche Erschliesser dieses Gebietes Tannrain hat auf ein Sperrkonto zu Gunsten der Gemeinde einen Beitrag von Fr. 54'000.-- an diese



Kosten einbezahlt. Dieser Betrag kann als Sonderbeitrag Tannrain herangezogen werden.

Die restlichen Kosten Sonderbeitrag Tannrain werden gemäss Tabelle B (im Anhang) erhoben.

### **Obertannbergstrasse**

Die Obertannbergstrasse gehört der EWG Schenkon (Parz. 978) und zwei Privaten Eigentümer (Parz. 510/651). Die Strasse wurde 2010 zu Lasten der Anstösser mit einer neuen Deckschicht versehen.

#### Folgerung:

Es ist kein Sonderbeitrag erforderlich, sondern es ist nur der ordentliche Beitrag für den langfristigen Unterhalt vorgesehen.

### **Tannbergstrasse erster Teil / Aspenweid und Untertannbergstrasse**

Die Tannbergstrasse bis Parzelle 876 gehört der Strassen- und Kanalisationsgenossenschaft Tannberg (Parz. 536) und 4 privaten Grundeigentümern. Die Strasse wurde ca. bis Parz. 886/823 im 2010 provisorisch repariert, damit die Hauptsanierung bis nach der Fertigstellung der hinteren Tannbergüberbauung hinaus gezögert werden kann. Aus Kostengründen sollte die Sanierung baldmöglichst erfolgen.

Die Aspenweid gehört 10 Grundeigentümern. Sie ist aufgrund der geringeren Nutzung in einem besseren Zustand, deshalb ist sie zurzeit nicht sanierungsbedürftig. Die Bewohner des Gebiets Aspenweid benützen jedoch die Tannbergstrasse auf einer Länge von über 200 m. Dadurch wurde das Gebiet Aspenweid in die **(Längen)-Klasse 4** eingeteilt.

Die Untertannbergstrasse gehört der Strassen- und Kanalisationsgenossenschaft Tannberg (Parz. 537). Sie weist ähnliche Schäden auf wie die Tannbergstrasse und muss ebenfalls baldmöglichst saniert werden.

#### Folgerung:

Die Tannberg- und Untertannbergstrasse müssen baldmöglichst saniert werden. Die Sanierung erfolgt über einen Sonderbeitrag, an welchem sich die entsprechenden Grundeigentümer beteiligen. Die Grundeigentümer der hinteren Tannbergstrasse (Parz. 984) müssen sich nicht an diesem Sonderbeitrag beteiligen. Die Grundeigentümer der Parzellen 886/823/991/821 haben den vorderen Teil der Tannbergstrasse erst nach 1998 mitbenutzt und zahlen deshalb einen reduzierten Anteil an den Sonderbeitrag.

Die Grundeigentümer der Parzellen 886/823 und 991 müssen ihre privaten Strassenanteile zu ihren eigenen Lasten sanieren, bevor sie in den ordentlichen Perimeter übernommen werden können.

### **Tannbergstrasse hinterer Teil**

Die Tannbergstrasse ab Parzelle 876 gehört einem privaten Eigentümer. Die Deckschicht in diesem Abschnitt fehlt und wird erst nach Fertigstellung der grossen Überbauung eingebracht. Der Kostenteiler (Sonderbeitrag für diese Deckschicht) wird zu Lasten dieser Parzellen geregelt und ist nicht Bestandteil des Sonderbeitrages für den ersten Teil der Tannbergstrasse.

Das Neubaugebiet im hintern Teil der Tannbergstrasse wird für die Strassensanierung (Sonderbeitrag) somit nicht belastet, da die Strassen von den neuen Liegen-



schaften (erstellt nach der Gründung der Strassen- und Kanalisationsgenossenschaft im Jahre 2006) nicht belastet wurden.

#### Folgerung:

Der Sonderbeitrag für den hinteren Teil der Tannbergstrasse wird nicht über die Strassen- und Kanalisationsgenossenschaft erhoben.

#### **Berechnungsmodus Sonderbeitrag Tannbergstrasse / Aspenweid / Untertannbergstrasse**

Für die baldmögliche Sanierung und Instandsetzung der Tannberg- und Untertannbergstrasse werden ca. Fr. 400'000.00 benötigt.

#### Allgemein

§ 9 der Perimeterverordnung ermächtigt den Gemeinderat, bei der Beitragsberechnung neben der Klassenzahl wahlweise weitere Berechnungselemente einzubeziehen.

Vorliegend dienen als Grundlage für die Berechnung der Teiler folgende Elemente:

- die Anzahl Wohneinheiten;
- die Benützungslänge der Strasse. Die Strassenlänge wird in 12 Klassen eingeteilt. Der grösste Wert ergibt die Klassenzahl 12, der kleinste Wert die Klassenzahl 1.

Die ermittelte Klassenzahl pro Grundstück wird mit der Wohneinheit multipliziert.

Bei der Festlegung der Sonderbeiträge werden die Strassen der Genossenschaft wie folgt unterteilt und **zwei separate Perimeter** für die Sonderbeiträge erlassen:

- Teilgebiet Tannrain (Perimeter Tabelle B)
- Teilgebiet Tannbergstrasse, Aspenweid und Untertannbergstrasse (Perimeter Tabelle C)

Folgende Gebäude und Wohnungen werden von den Sonderbeiträgen nicht erfasst:

- neu erstellte Wohnungen im Gebiet Hintertannberg
- Gebäude an der Obertannbergstrasse (Obertannbergstrasse ist von diesen Anwohnern bereits selber saniert worden)
- Gebäude an der Tannbergstrasse 1a bis 1d (Zufahrt direkt ab dem Einmünder Tannberg)

Gebäude und Wohnungen, welche im Gebiet Tannrain erst innerhalb der letzten 5 Jahre erstellt wurden (ab 2008) und die Strasse nur während einer beschränkten Zeit benützt haben, wird eine Reduktion von 50% gewährt. Dasselbe gilt für Gebäude an der Tannbergstrasse, Aspenweidstrasse und Untertannbergstrasse, welche innerhalb der letzten 15 Jahre erstellt wurden (ab 1998).

Erst kürzlich erfolgte Handänderungen können bei der Perimeter-Berechnung der Sonderbeiträge nicht speziell berücksichtigt werden, da die Vorbesitzer die zu unterhaltenden Erschliessungswerke auch mitbenützt haben.

Diese neuen Eigentümer haben die Mitgliedschaft an der Strassengenossenschaft übernommen (Anmerkung im Grundbuch).



In der Beitragstabelle ist der Anteil der prozentualen Beitragspflichthöhe (§29 Abs. 4 Perimeterverordnung) pro Grundeigentümer aufgeführt.

Grundlage für die effektive Beitragshöhe Sonderbeitrag richtet sich nach dem von der Genossenschaftsversammlung beschlossenen und abgerechneten Kosten für die Sondermassnahmen „Sanierung und Instandstellung“ (Totalbetrag x Perimeteranteil in % = zu bezahlender Beitrag).

### **Beitragstabelle Sonderbeitrag**

Das Resultat der Beitragshöhe für den Sonderbeitrag ist der im Anhang enthaltenen **Beitragstabelle B** für das Teilgebiet Tannrain und der **Beitragstabelle C** für das Teilgebiet Tannberg, Aspenweid, Untertannberg zu entnehmen, die Bestandteil des Entscheides bilden.

## **Grundsätzliches zum ordentlichen Perimeter**

Der ordentliche Perimeter wird unabhängig vom Sonderbeitrag erhoben. Der Vorstand budgetiert jährlich den Unterhaltsbedarf für die Strassen- und Einlaufschächte und legt den jährlichen Bedarf fest. Grundsätzlich ist der ordentliche Perimeter auf einem Hauptunterhaltszyklus (Erneuerung Deckschicht) von 20 Jahren ausgelegt. Verkehrsberuhigungsmassnahmen, Ergänzungen der Beleuchtungen usw. werden über diesen Teiler abgewickelt. Die Generalversammlung entscheidet über diese Massnahmen.

Der Unterhalt der Kanalisation (gemäss aktuellem Siedlungsentwässerungsreglement), Beleuchtung und der öffentlich erklärten Fusswege obliegen der Gemeinde Schenkon. Der Unterhalt des privaten Kanalisationsanschlusses ist bis zum Kanalisationsschacht in der Strasse, Sache des privaten Grundeigentümers.

Der gemäss § 22 Abs. 4 der Statuten bestehende Grundbeitrag wird unabhängig des ordentlichen Perimeterbetrages erhoben.

### **Berechnungsmodus ordentlicher Perimeterbeitrag**

Um in Zukunft den Einzug von Sonderbeiträgen für dringende Sanierungen zu vermeiden, werden neu Rückstellungen für spätere Sanierungen erhoben. Diese werden in einem Unterhaltsfond gesammelt.

Ein Teil der jährlichen Kosten wird aufgrund von ermittelten Teilern auf alle im Bezugsgebiet liegenden Parzellen verteilt.

§ 9 der Perimeterverordnung ermächtigt den Gemeinderat, bei der Beitragsberechnung neben der Klassenzahl wahlweise weitere Berechnungselemente einzubeziehen.

Vorliegend dienen als Grundlage für die Berechnung der Teiler folgende Elemente:

- die Anzahl Wohneinheiten;
- die Benützungslänge der Strasse. Die Strassenlänge wird in 12 Klassen eingeteilt. Der grösste Wert ergibt die Klassenzahl 12, der kleinste Wert die Klassenzahl 1.

Die ermittelte Klassenzahl pro Grundstück wird mit der Wohneinheit multipliziert. Ändern sich die massgebenden Verhältnisse wesentlich (Neubau oder bauliche Veränderungen, Änderungen der Zonen und Nutzungen, usw.) wird der Perimeter angepasst und die Teilerzahlen neu ermittelt.



Damit sich alle Mitglieder mit gleichen Anteilen an den Grundkosten beteiligen, wird der jährliche Grundbeitrag von Fr. 200.-- pro bebautes Grundstück beibehalten werden. Eine Änderung des Grundbeitrages würde zudem eine Zustimmung der Mitglieder gemäss Art. 9 Abs. 2 der Statuten erfordern. Reichen die Grundkostenbeiträge für das jeweils bewilligte Jahresbudget nicht aus, verteilen sich diese Kosten nach dem Perimeter für die ordentlichen Beiträge. Der pro Grundstück errechnete Perimeterbeitrag ist **aus der Tabelle A** ersichtlich. Für noch nicht überbaute Grundstücke wird im Rahmen der Rechnungstellung jeweils eine Reduktion von 75% berücksichtigt.

In der Beitragstabelle ist der Anteil der prozentualen Beitragspflichthöhe (§29 Abs. 4 Perimeterverordnung) pro Grundeigentümer aufgeführt.

Grundlage für die jeweilige Beitragshöhe richtet sich nach dem von der Genossenschaftsversammlung jeweils genehmigten Budgets (Total Budgetbetrag abzüglich Grundbeitrag x Perimeteranteil in % = zu bezahlender Beitrag).

### **Beitragstabelle ordentlicher Perimeterbeitrag**

Das Resultat der Beitragshöhe für den ordentlichen Perimeterbeitrag ist der im Anhang enthaltenen **Beitragstabelle A** festgelegt, die Bestandteil des Entscheides bildet.

## **Rechtsspruch**

---

### 1.

Die anteilmässige Beitragspflicht für den **Sonderbeitrag** „Sanierung und Instandsetzung“ wird im Sinne der Erwägungen gemäss der im Anhang enthaltenen **Beitragstabelle B und C** festgesetzt.

### 2.

Die anteilmässige Beitragspflicht für den **ordentlichen Beitrag** wird im Sinne der Erwägungen gemäss der im Anhang enthaltenen **Beitragstabelle A** festgesetzt. Die in der Beitragstabelle erwähnten Eigentümer / Parzellen basieren auf dem Stand / Datum der Entscheidzustellung.

### 3.

In der Beitragstabelle „Sonderbeitrag“ wird der mutmassliche (frankenmässige) Beitrag pro Grundstück nicht speziell festgehalten. Diesen kann jeder Grundeigentümer selber ermitteln, indem er den von der Generalversammlung beschlossenen Sonderbeitrag multipliziert mit dem in der Beitragstabelle B bzw. C festgesetzten Prozentsatz.

Für den „ordentlichen Perimeterbetrag“ ist der von der Generalversammlung beschlossenen Budgetbetrag mit dem in der Beitragstabelle A festgesetzten Prozentsatz zu multiplizieren (abzüglich Grundbeitrag).



4.

Die amtlichen Gebühren von Total Fr. 3'750.--, bestehend aus einer Spruchgebühr von Fr. 200.-- und amtlichen Kosten von Fr. 3'550.--, gehen zu Lasten der Strassen- und Kanalisationsgenossenschaft Tannberg.

5.

Gegen den Beitragsplan sowie gegen den Kostenverteiler-Entscheid Beitragstabelle A und Beitragstabelle B und Beitragstabelle C können die Eigentümer der als beitragspflichtig erklärten Grundstücke innert 30 Tagen seit Zustellung beim Gemeinderat Schenkon Einsprache erheben.

6.

Dieser Entscheid wird allen Eigentümern der als beitragspflichtig erklärten Grundstücke mit eingeschriebenem Brief zugestellt (§ 21 Perimeterverordnung).

Schenkön, den 3. Juni 2013

**GEMEINDERAT SCHENKON**

Der Bauvorsteher:



Die Gemeindeschreiber-Substitutin:

Versand am: 11. Juni 2013

Anhang:

- Beitragsplan
- Beitragstabelle A
- Beitragstabelle B
- Beitragstabelle C