



## Dokumenteninformation und Änderungskontrolle

Dateiname: Landwerte\_LU\_V1\_0  
Projektidentifikatoren: Redmine: 10257, CMI: 2019-763  
Ablage im Model Repository: [https://models.geo.lu.ch/\[Wirtschaft\]](https://models.geo.lu.ch/[Wirtschaft])  
Autorin: rawi geo: Joëlle Linggi

| Version    | Datum      | Name / Stelle                        | Bemerkungen        |
|------------|------------|--------------------------------------|--------------------|
| 0.1        | 14.09.2023 | Joëlle Linggi, rawi geo              | Erstellung         |
| 0.2        | 15.09.2023 | Marius Menz, Stefanie Hinn, rawi geo | Review             |
| 0.3        | 04.04.2024 | Beat Elmiger, Steuern IB             | Review             |
| 0.4        | 15.7.2024  | Adrian Kuhn, Stefanie Hinn, rawi geo | Review             |
| <b>1.0</b> | 13.8.2024  | Stefanie Hinn, rawi geo              | Genehmigte Version |

## 1 Einleitung

Das vorliegende Dokument enthält die Datendokumentation inklusive Datenmodell der Datensätze im Projekt LuVal- Vereinfachung des Schatzungswesens in Zusammenarbeit mit der Abteilung Immobilienbewertung (IB), Dienststelle Steuern. Das Projekt umfasste die Konzeption und den Aufbau einer Schnittstelle zur Objektdatenbank der Dienststelle Steuern (NEST.Objekt) und die Publikation der Landwerte in einer öffentlichen Webkarte im Geoportal. Die Schnittstellenarchitektur ist in einem separaten Dokument im CMI beschrieben und wird nicht in diesem Nachführungskonzept erläutert.

Auftraggeber: Beat Elmiger, Abteilung Immobilienbewertung (IB), Dienststelle Steuern.

## 2 Datensatz und Datenmodell

Der Datensatz zeigt die Landwerte zu Steuerzwecken aus einer Modellberechnung. Der Datensatz umfasst zwei Feature Klassen: einen Punkt- und einen Flächendatensatz. Befindet sich das Grundstück innerhalb der Bauzone, wird es als Fläche dargestellt. Ausserhalb der Bauzone wird der Landwert durch einen Punkt repräsentiert.

### METAUID LANDWERT\_DS\_V1

#### LANDWERT\_V2\_PY

Landwerte (Flächen)

| ATTRIBUT   | Alias                               | Feldtyp | Länge |
|------------|-------------------------------------|---------|-------|
| EGRID      | Eidg. Grundstücksidentifikator      | Text    | 14    |
| GBPER_CODE | Code Grundbuchperimeter             | Short   |       |
| GBPER_NAME | Grundbuchperimetername              | Text    | 30    |
| BFS_NR     | BFS- Gemeindenummer                 | Short   |       |
| GEMEINDE   | Gemeindenname                       | Text    | 30    |
| PRZNUMMER  | Parzellenummer                      | Long    |       |
| LW_ZONE    | Landwertzone                        | Short   |       |
| LW_EFH     | Landwert Einfamilienhaus [CHF/m2]   | Short   |       |
| LW_STWE    | Landwert Stockwerkeigentum [CHF/m2] | Short   |       |
| LW_GEWERBE | Landwert Gewerbe [CHF/m2]           | Short   |       |
| AZ         | Ausnutzungsziffer (nach altem PBG)  | Double  |       |
| UEZ1_MAX   | Überbauungsziffer 1 (maximal)       | Double  |       |
| UEZ1_AN    | Annahme Überbauungsziffer 1 (max.)  | Double  |       |

#### LANDWERT\_V2\_PT

Landwerte (Punkte)

| ATTRIBUT   | Alias                               | Feldtyp | Länge |
|------------|-------------------------------------|---------|-------|
| EGRID      | Eidg. Grundstücksidentifikator      | Text    | 14    |
| GBPER_CODE | Code Grundbuchperimeter             | Short   |       |
| GBPER_NAME | Grundbuchperimetername              | Text    | 30    |
| BFS_NR     | BFS- Gemeindenummer                 | Short   |       |
| GEMEINDE   | Gemeindenname                       | Text    | 30    |
| PRZNUMMER  | Parzellenummer                      | Long    |       |
| LW_ZONE    | Landwertzone                        | Short   |       |
| LW_EFH     | Landwert Einfamilienhaus [CHF/m2]   | Short   |       |
| LW_STWE    | Landwert Stockwerkeigentum [CHF/m2] | Short   |       |
| LW_GEWERBE | Landwert Gewerbe [CHF/m2]           | Short   |       |
| AZ         | Ausnutzungsziffer (nach altem PBG)  | Double  |       |
| UEZ1_MAX   | Überbauungsziffer 1 (maximal)       | Double  |       |

|         |                                    |        |  |
|---------|------------------------------------|--------|--|
| UEZ1_AN | Annahme Überbauungsziffer 1 (max.) | Double |  |
|---------|------------------------------------|--------|--|

### 3 Gesetzliche Grundlagen

Die Publikation der vorliegenden Datensätze erfolgte im Rahmen des kantonalen Projektes LuVal (Lucerne Real Estate Valuation). Ziel dieses Projektes war die Vereinfachung des Schatzungswesens und die gesetzliche Integration des Schatzungswesens in das revidierte Steuergesetz. Das Schatzungsgesetz wurde infolge dessen per 01.01.2022 aufgehoben. Das revidierte Steuergesetz ist seit 01.01.2022 in Kraft.

#### Geobasisdatensatz

Es gibt den Geobasisdatensatz 101-LU Landwerte. Die gesetzlichen Grundlagen dieses Geobasisdatensatzes basieren auf SRL 620, §§ 48a, 48b, 48c.

### 4 Nachführung

**Datum Erstimport:** 23.09.2021

*Stand der Inputdaten für die Berechnung der Landwerte durch Externe:  
AV Liegenschaften und Zonenplan 2018, Landwerte 2018, GWR 2018.*

**Aktualisierungsrhythmus:** Neuberechnung der Landwerte mit aktualisierten Grundlagedaten: alle 5 Jahre mit Beginn 2021

#### Ablauf der Nachführung

##### **1. Auftrag an externe Auftragnehmer zur Berechnung der Landwerte durch IB**

Für den Erstimport erfolgte die Berechnung der Landwerte durch Wüest Partner. Dabei wurden die Landwerte in einer Modellberechnung ermittelt. In das Modell flossen verschiedene Raumdaten mit Informationen zur Mikro- und Makro-Lage ein. Dies sind Faktoren, wie Zonenart, Besonnung, Nähe zu Bahnhof, Kindertagesstätten etc. Dadurch kann ermittelt werden, wie attraktiv ein Grundstück innerhalb der Gemeinde gelegen ist. Aus diesem Modell werden die Landwertzonen gebildet. Die Landwertzone 1 zeigt dabei immer die bestmögliche Lage in der Gemeinde. Der Wert in CHF/m<sup>2</sup> kann jedoch von Gemeinde zu Gemeinde verschieden sein, auch wieder abhängig von der Attraktivität der Lage. Landwertzone 1 in Luzern ist z.B. deutlich höher als Landwertzone 1 in Flüeli.

*Hinweis: Abhängigkeiten bestehen von Änderungen des Zonenplans (Grundnutzung) und der AV-Liegenschaften. Da die Landwerte alle 5 Jahre überprüft werden, entstehen in der Zwischenzeit Diskrepanzen zwischen den Landwerten und den täglich aktualisierten AV-Liegenschaften sowie Zonenplänen. Optisch ist das in der Webkarte aufgrund der Transparenz ersichtlich.*

Werden für die Berechnung der Landwerte durch Externe Grundlagedaten der geo verwendet, können diese unter Einhaltung folgender Bedingungen bezogen werden.

### **Bedingungen für den Datenbezug durch Externe:**

- Die Datengrundlagen (Zonenpläne, AV-Daten) müssen vom Geodatenshop heruntergeladen/bestellt werden.
- Das Zielmodell der Landwerte (Datensatz Landwerte) liegt auch im Geodatenshop zum Download vor.

### **2. Datenlieferung an geo**

Die extern aufbereiteten Landwerte werden der geo unter Einhaltung folgender Bedingungen geliefert:

### **Bedingungen für die Datenlieferung durch Externe:**

- Die Daten werden der geo (sofern technisch möglich) in einer ESRI FGDB geliefert/ zum Download bereitgestellt. Alternativ Shapefile oder OGC GeoPackage.
- Daten werden im Bezugsrahmen LV95 geliefert
- Feldnamen und Alias entsprechen der aktuell im Geodatenshop beziehbaren Version
- Es werden zwei Datensätze geliefert: ein Flächen- und ein Punktdatensatz
- Werden bestimmte Qualitätskriterien (wie z.B. Kleinstflächen, Selfintersections oder Überlappungen) nicht eingehalten, kann die geo die Daten zurückweisen, die Korrektur erfolgt beim Datenlieferanten

### **3. Datenaufbereitung**

Die Aufbereitung der Daten in ArcGIS Pro und Import in die ZRDB erfolgt gemäss GeoHub Prozess.

## **5 Visualisierung**

Die Landwerte innerhalb der Bauzone werden parzellenscharf als Polygone dargestellt. Ausserhalb der Bauzone wird der Landwert durch einen Punkt repräsentiert. Die Punkte sind auf den Gebäuden, die sich auf dem Grundstück befinden, verortet. Hat es auf einer Liegenschaft mehrere Gebäude, entspricht die Lage des Punktes der mittleren Distanz zwischen den Gebäuden.

In der Webkarte kann man vier Themen anschauen:

- Landwertzone
- Landwert Einfamilienhaus
- Landwert Stockwerkeigentum
- Landwert Gewerbe und Industrie

Die Karte Landwertzone stellt dar, in welcher Zone (1-10) sich das Grundstück befindet. Damit kann eine Aussage gemacht werden, wo sich die besten Lagen innerhalb der Gemeinden befinden. Dabei entspricht Landwertzone 1 der besten Zone. Die Liegenschaften entlang des Vierwaldstätterseeufers fallen fast ausschliesslich in diese Zone.

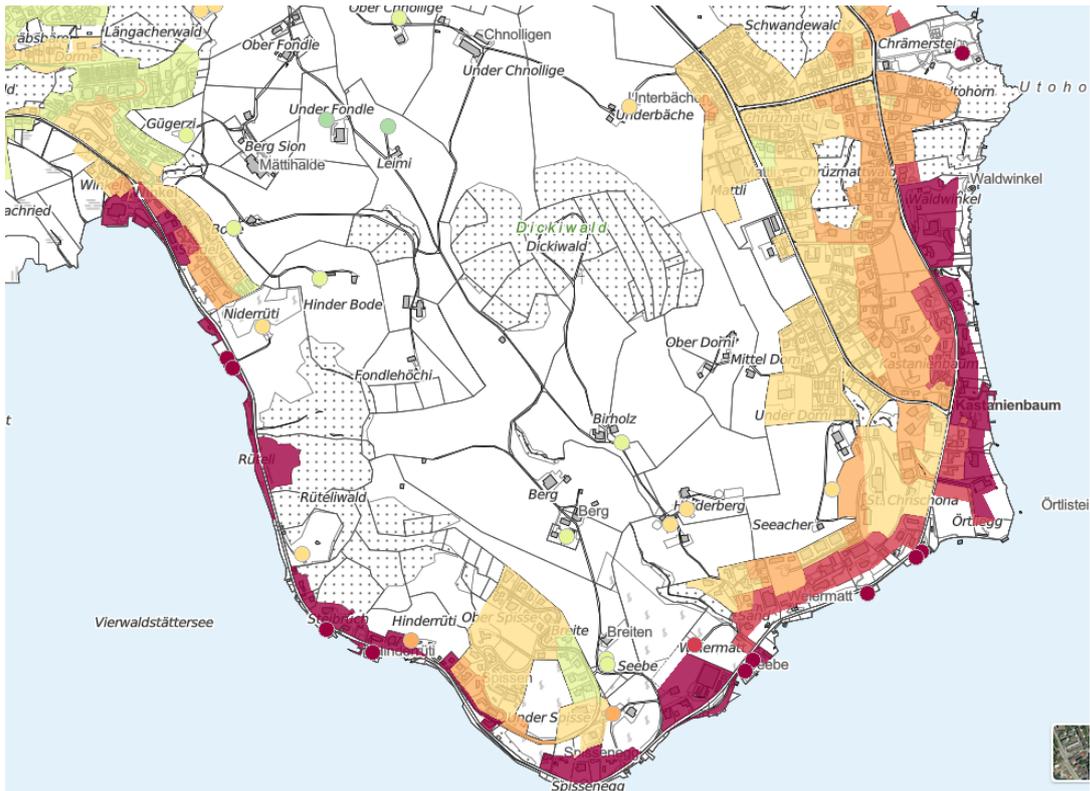
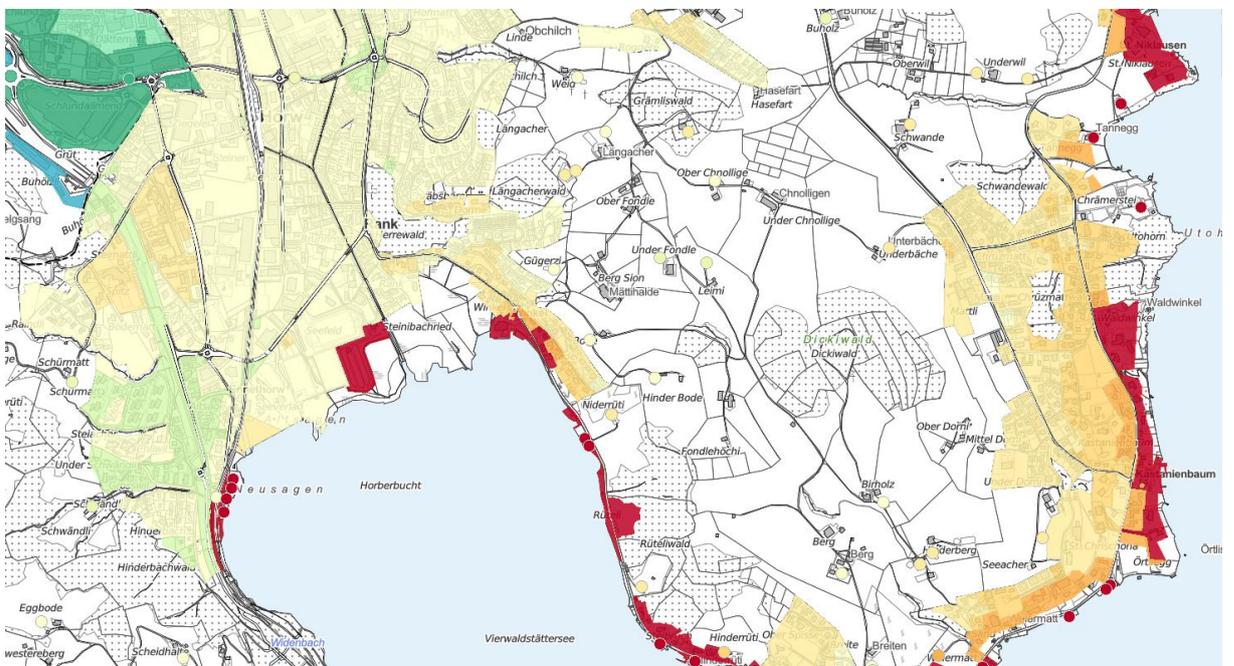


Abb. 1 Thema Landwertzonen

Die anderen Karten zeigen den festgelegten Wert in CHF/m<sup>2</sup> der jeweiligen Landwertzone. Dadurch kann man gemeindeübergreifend vergleichen, wo in den verschiedenen Gemeinden die höchsten Landwerte festgelegt wurden.



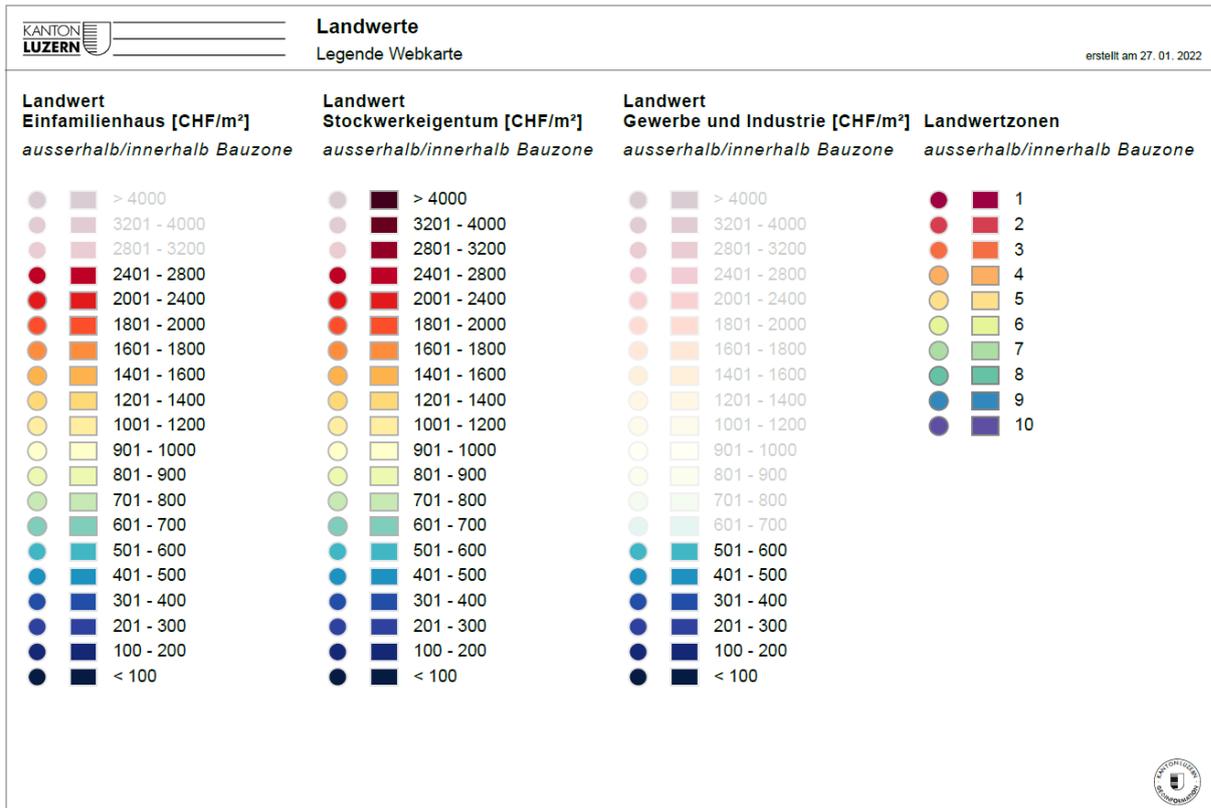


Abb. 3 Legende aller Themen

## Veröffentlichung

- Berechtigungsstufe gemäss GIV/Geobasisdatenkatalog: A
- Nutzungskategorie gemäss Geodatenshop: A öffentlich, Open-By. Verfügbar in diversen Formaten und als Dienste (WMS und WFS)
- Daten sind publiziert in: Geoportal (Webkarte *Landwerte zu Steuerzwecken*), LUCAT ArcGIS Pro, LUCAT GeoShare
- Metadaten sind publiziert in <https://www.geocat.ch> und <https://opendata.swiss/>