



ObjektwesenZH

Lebenszyklus eines Objekts

Objekte sind Gebäude, Wohnungen und Grundstücke und unterliegen einem Lebenszyklus.

Sie entstehen neu, verändern sich, werden zusammengesetzt oder aufgeteilt, an- oder umgebaut, in ihrem Wert geschätzt und steuerlich bewertet, erworben oder veräussert und irgendwann abgebrochen.

Diese Ereignisse und Veränderungen in Verbindung mit Objekten lösen in verschiedenen Fachbereichen der öffentlichen Verwaltung Aktionen und Prozesse aus und erfordern die Erfassung und Nachführung von Objektdaten.

Fachbereiche im Objektwesen

Folgende Fachbereiche sind an den Prozessen des Objektwesens beteiligt:

- Bauverwaltung (Baugesuchsprüfung, Baubewilligung, Gebäude- und Wohnungsdaten, amtliche Wohnungsnummer)
- Gebäudeversicherung (Versicherungsnummer, Versicherungswert von Gebäuden)
- Amtliche Vermessung (Geometrie und Lage von Gebäuden und Grundstücken)
- Grundbuchamt (Eigentumsverhältnisse, Grundstücksdaten)
- Steueramt (Liegenschaftsbewertung)

Erfassung und Nachführung von Objektdaten

Die fachlichen Prozesse im Objektwesen lassen sich am Beispiel der Entstehung und Veränderung eines Gebäudes beschreiben:

Auf einem Grundstück soll ein Haus gebaut werden. Dazu wird ein Baugesuch eingereicht.

Die örtliche Baubehörde beurteilt das Baugesuch. Allenfalls müssen noch kantonale und externe Fachstellen beigezogen werden.

Das Baugesuch wird von der örtlichen Baubehörde genehmigt und im Gebäude- und Wohnungsregister erfasst. Für das Bauprojekt, die Gebäude, die Eingänge und die Wohnungen werden dabei schweizweit eindeutige Identifikatoren generiert:

- Eidg. Projektidentifikator (EPROID)
- Eidg. Gebäudeidentifikator (EGID)
- Eidg. Gebäudeeingangsidefikator (EDID)
- Eidg. Wohnungsidentifikator (EWID)

Die Gebäudeversicherung erfasst das Gebäude bzw. das Versicherungsobjekt in ihrem System, vergibt eine Versicherungsnummer und schätzt den Versicherungswert des entstehenden Gebäudes für die Bauzeitversicherung.

Die örtliche Baubehörde vergibt die amtliche Wohnungsnummer (aWn). Sie informiert die Nachführungsstelle der Amtlichen Vermessung über das Baugesuch.

Die Nachführungsstelle erfasst die Geometrie und die Koordinaten in den Daten der Amtlichen Vermessung.

Die örtliche Baubehörde erteilt die Baufreigabe und das Haus wird gebaut.

Nachdem das Gebäude fertiggestellt ist, schätzt die Gebäudeversicherung dieses definitiv ein. Sie gibt die Schätzung an das Steueramt weiter, welches die Liegenschaftsbewertung vornimmt.

Die Liegenschaftsbewertung ergibt sich einerseits aus dem Versicherungswert des Gebäudes und andererseits aus dem Land-, Markt- und Ertragswert (nur bei Mietobjekten) der Liegenschaft.

Die Nachführungsstelle der Amtlichen Vermessung trägt neue und veränderte Informationen zum Gebäude und zur Umgebung nach und meldet dem zuständigen Grundbuchamt Änderungen an der Grundstückbeschreibung.

Im Grundbuch werden Eigentumsänderungen sowie Anpassungen an der Grundstückbeschreibung nachgeführt.

Plattform ObjektwesenZH

Auskunftssystem ObjektwesenZH

Im Kanton Zürich werden die Objektdaten bis jetzt in voneinander unabhängigen Auskunftssystemen gehalten, aktualisiert und bezogen. Vorgesehen ist, dass ein zentrales System ObjektwesenZH die separaten Auskunftssysteme ablösen und alle Objektdaten integrieren wird.

Auf Basis ihrer Berechtigungen werden Kundinnen und Kunden über eine einzige Applikation alle im System gespeicherten Daten aus den Fachbereichen des Objektwesens einsehen können.

Standardisierung und Zusammenführung von Objektdaten

Der Kanton Zürich verfolgt die langfristige Vision, dass die Prozesse und Meldeflüsse rund um Gebäu-

de und Grundstücke in Zukunft digital, standardisiert und medienbruchfrei ablaufen. Dabei wird auf das Datenaustauschmodell eCH-0129 gesetzt (siehe auch www.ech.ch), welches die Grundlage für die Meldungsstandards aus dem Bereich Objektwesen bildet.

Kompetenzzentrum

Die Verwendung und der Austausch von Objektdaten sowie deren Stellenwert nehmen im Rahmen der Digitalisierung stetig zu. Der Kanton Zürich hat darum ein Kompetenzzentrum aufgebaut. Dieses unterstützt Amtsstellen, Gemeinden und beauftragte Dritte im bereichsübergreifenden Objektwesen, erarbeitet Empfehlungen für Prozessoptimierungen und sorgt für eine hohe Datenqualität.

Nutzung von Objektdaten

Die Daten im System ObjektwesenZH liefern Informationen für vielfältige Aufgaben in der Praxis. Viele Akteurinnen und Akteure aus ganz unterschiedlichen Bereichen nutzen diese Objektdaten, damit sie ihre Pflichten und Aufgaben erfüllen können. Daher ist es wichtig, die Daten laufend nachzuführen und die Datenqualität hochzuhalten.

Rettungsdienste

Mit den Angaben des Gebäude- und Wohnungsregisters (Adressen) und der Amtlichen Vermessung (Koordinaten) können Einsatzorte schnell und korrekt lokalisiert werden.

Polizeiliche Ermittlungen

Sowohl die Kantons- als auch die Stadtpolizei nutzen Eigentumsangaben aus dem Grundbuch und der Gebäudeversicherung für ihre Ermittlungen.

Energieplanung

Die Energiedaten im Gebäude- und Wohnungsregister helfen bei der Planung von Umweltschutzmassnahmen sowie bei der Energieplanung (z.B. Umsetzung der 2000-Watt-Ziele im Gebäudebereich).

Raumplanung und Quartierentwicklung

Die Daten aus dem Objektwesen werden für Analyse-zwecke in der Raumplanung und Quartierentwicklung verwendet, um beispielsweise die bauliche Entwicklung darzustellen.

Steueramt

Die steuerliche Bewertung von Liegenschaften basiert u.a. auf den Angaben aus dem Gebäude- und Wohnungsregister und den Versicherungswerten der Gebäudeversicherung.

Einwohnerkontrolle

Gemeinden nutzen die Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters, um das Einwohnerregister zu führen und eine korrekte Zuordnung der Bewohnerinnen und Bewohner zu ihren Wohnungen zu ermöglichen. Jeder Einwohner bzw. jede Einwohnerin wird einer Wohnung zugewiesen, welche durch die Kombination von EGID und EWID eindeutig bestimmt ist.

Gebührenerhebung

Mit den Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister kann sichergestellt werden, dass z.B. Strom-

zähler und -verträge der richtigen Wohnung zugewiesen werden. Auch diverse Gebühren werden auf dieser Basis berechnet.

Planung Telekommunikationsnetze

Mit Grundbuchdaten lassen sich Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken eruieren. Telekommunikationsanbieter können mit diesen Informationen die notwendigen Vertragsdokumente (Dienstbarkeitsverträge) ausarbeiten.

Planung Fernwärmenetze

Die Planung von Fernwärmenetzen stützt sich auf Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (Energiedaten) und der Amtlichen Vermessung. Um die Planungs- und Vertragsdokumente zu erstellen, liefern die Daten des Grundbuches die nötigen Informationen zum Eigentum von Grundstücken.

Forschung

Auch Forschungsprojekte bedienen sich der Daten aus dem Objektwesen. So werden beispielsweise für die Bewohnbarkeit neuer Architektur- und Raummodelle Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister analysiert.

Statistik

Bei der jährlichen Volkszählung wird auf die Angaben des Gebäude- und Wohnungsregisters und des Einwohnerregisters zurückgegriffen. Weitere Statistiken wie die Leerwohnungsstatistik oder die Statistik über die Bautätigkeit und Bauausgaben basieren ebenfalls auf Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters.

Unsere Vision

Die Fachstelle Datenlogistik ZH ermöglicht kantonalen Stellen und Gemeinden einen wirtschaftlichen Zugang zu zentralen und qualitativ hochwertigen Objekt- und Eigentümerdaten und erbringt Dienstleistungen für den Datenaustausch zwischen Gemeinden, kantonalen Stellen, Bund und beauftragten Dritten. Als Fachstelle und Kompetenzzentrum ist die Datenlogistik ZH bekannt für Effizienz, Zuverlässigkeit, Qualität, Sicherheit sowie Gesetzes- und Datenschutzkonformität ihrer Lösungen.

Integriertes Managementsystem

Die Fachstelle Datenlogistik ZH ist in ihrem Tätigkeitsgebiet «Datenverarbeitungsdienste» zertifiziert nach

- ISO 9001 und ISO/IEC 27001
- VDSZ (Verordnung über die Datenschutz-zertifizierung des Bundes)



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Geoinformation
Datenlogistik ZH
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
043 259 39 09
datenlogistik@bd.zh.ch
www.zh.ch/objektwesen