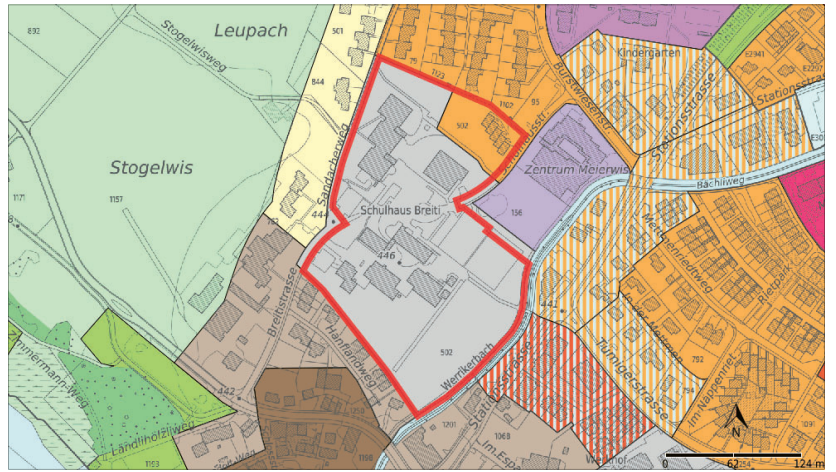


ÖREB Kataster- prozesseZH

Ein Kataster ist immer nur so gut, wie seine Aktualität sichergestellt werden kann. KatasterprozesseZH unterstützt durch die Digitalisierung der Prozesse und die zentrale Verwaltung der Rechtsdokumente alle Beteiligten bei der Nachführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB).

Marcel Frei, Projektleiter
Fachstelle Kataster
Abteilung Geoinformation
Amt für Raumentwicklung
Baudirektion Kanton Zürich
Telefon 043 259 27 70
marcel.frei@bd.zh.ch
www.oereb.zh.ch



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Wohnzone 2/40	3310 m ²	8 %
	Zone für öffentliche Bauten	36566 m ²	92 %

Rechtsvorschriften	
	Baurordnung Gemeinde Greifensee (Stand 16.09.2014): http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=4793
	Genehmigung vom 16. September 2014: http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2616
	Genehmigung vom 7. Oktober 2009: http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2620

Gesetzliche Grundlagen	
	LS 700.1 Planungs- und Baugesetz (PBG): http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2283
	LS 700.2 Allgemeine Bauverordnung: http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2284
	LS 700.21 Besondere Bauverordnung I (BBVI): http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2285
	LS 700.22 Besondere Bauverordnung II (BBVII): http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2286
	LS 700.6 Bauverfahrensverordnung (BVV): http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2287
	LS 700.12 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen: http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2288
	SR 700 Raumplanungsgesetz (RPG): http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2293
	SR 700.1 Raumplanungsverordnung (RPV): http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2294

Der ÖREB-Auszug zeigt zu jedem vom Benutzer ausgewählten Grundstück (hier Schulhaus Breit, Greifensee) zum Kartenausschnitt die Rechtsvorschriften und gesetzlichen Grundlagen der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Bereich Raumplanung.
Quelle: ARE, GIS

Nach mehrjähriger Aufbauarbeit ist der ÖREB-Kataster seit Ende 2019 in allen Gemeinden des Kantons Zürich eingeführt. Der ÖREB-Kataster ist ein Informationssystem über gesetzliche Grundlagen und behördliche Erlasse, die auf ein Grundstück wirken. Er ergänzt das Grundbuch, das die privatrechtlichen Einschränkungen enthält.

Aussagekräftiger Kataster

Eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (ÖREB) besteht immer aus einem Plan und einer Rechtsvorschrift. Im Plan wird festgelegt, für welches Gebiet eine bestimmte ÖREB gilt, beispielsweise eine Nutzungszone. In der Rechtsvorschrift ist beschrieben, was diese Einschränkung umfasst und welche Auswirkungen sie hat. Im Beispiel der Nutzungszone ist dies üblicherweise das Baureglement der Gemeinde. Der ÖREB-Kataster im Kanton Zürich umfasst 20 Themen aus den Bereichen Raumplanung, Strassen, Eisenbahnen, Flughäfen, belastete Standorte, Grundwasserschutz sowie Lärm und Wald.

Kataster laufend aktualisieren

Ein Katastersystem ist nur dann zuverlässig, wenn die Aktualität der Katasterinfor-

mationen jederzeit sichergestellt werden kann. Die Aktualität der Grundstücke wird durch die Zusammenarbeit der Grundbuchämter mit den Nachführungsgeometrierinnen und -geometern gewährleistet. Auch im ÖREB-Kataster ändert der Inhalt laufend infolge von Revisionen (z.B. Änderung Nutzungszonen) oder neuen Beschlüssen (z.B. Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen).

Die Prozesse für die Inkraftsetzung solcher Änderungen sind in den jeweiligen Fachgesetzgebungen beschrieben. Diese sind komplex, können mehrere Jahre dauern und durchlaufen verschiedene Phasen wie beispielsweise öffentliche Auflage, Festsetzung, Genehmigung sowie Inkraftsetzung. Die Daten einer Revision – also der Plan und die Rechtsvorschrift – werden bei jeder dieser Phasen des laufenden Verfahrens im ÖREB-Kataster aktualisiert. So können sich die Bürgerinnen und Bürger auch über künftige ÖREBs informieren.

Verzögerungen verhindern ...

Die Pilotphase im Jahr 2014 und die Einführungsphase 2016 bis 2019 haben gezeigt, dass die Nachführungsprozesse nicht reibungslos funktionieren. Dadurch kommt es zu Verzögerungen bei der

Nachführung der ÖREB-Daten, und die Aktualität des ÖREB-Katasters hinkt zum Teil dem rechtlichen Prozess hinterher. Zur Behebung dieser zeitlichen Verzögerung wurde diese Web-Applikation KatasterprozesseZH entwickelt. In dieser «Workflow Engine» werden die Beteiligten durch den Nachführungsprozess geführt, an ihre jeweiligen Aufgaben erinnert und alle relevanten Dokumente zentral zur Verfügung gestellt.

... durch Digitalisierung der Nachführungsprozesse

Die Web-Applikation KatasterprozesseZH ist ein erster Schritt in die vollständige Digitalisierung der ÖREB-Nachführungsprozesse. Die Akteure Gemeinde, kantonale Fachstelle, Planungsbüro, Katasterbearbeiter sowie Katasterleitung sind im System KatasterprozesseZH erfasst. In einem Prozessschema ist definiert, welcher Akteur je nach Zuständigkeit wann welche Aufgabe zu erledigen hat (Grafik unten).

Die zuständige Stelle, zum Beispiel die Gemeinde, startet mit der Eröffnung eines Projekts den Nachführungsprozess. Je nach Thema (z. B. Nutzungsplanung) wird auf Basis der gesetzlichen Grundlage den jeweiligen Akteuren eine Aufgabe zugewiesen. Ein Planungsbüro wird beispielsweise beauftragt, das Projekt auszuarbeiten und die Dokumente hochzuladen. Anschliessend wird der Entwurf durch die Gemeinde überprüft und festgesetzt.

Sobald die Aufgabe erledigt ist, erhalten die Katasterbearbeitenden die Aufgabe,

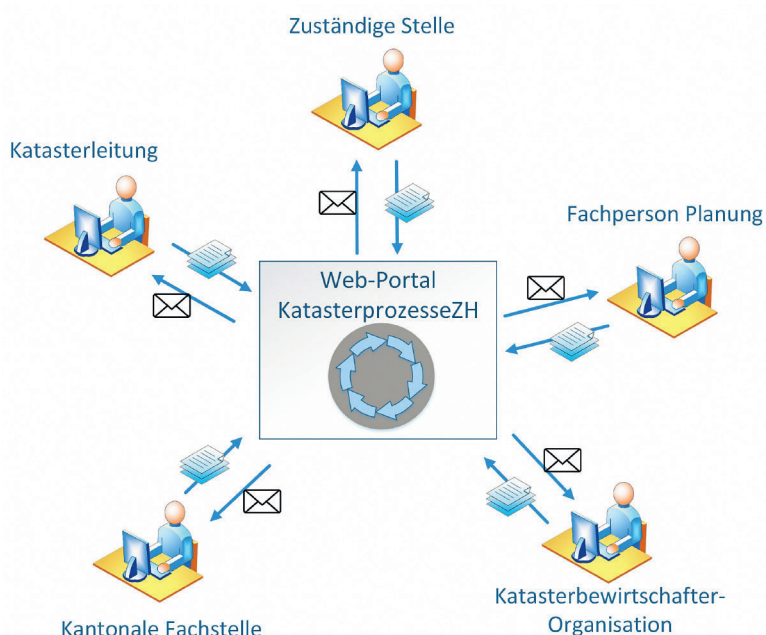
die Festsetzung im ÖREB-Kataster nachzuführen. Die verbindlichen Dokumente werden dabei automatisch in das Dokumentenverwaltungssystem ÖREB-Docs hochgeladen.

Durchgehende Transparenz

In KatasterprozesseZH wird das Projekt wie in einer Geschäftskontrolle geführt bis die Inkraftsetzung erfolgt und die Änderungen im ÖREB-Kataster rechtsgültig gesetzt sind. Dadurch wird der gesamte Nachführungsprozess transparent aufgezeigt und alle Dokumente zentral zur Verfügung gestellt. Abgeschlossene Projekte verbleiben im System, wodurch ein ausgezeichnetes Archiv aufgebaut wird. Die Web-Applikation KatasterprozesseZH wird Ende 2020 bereit für die Einführung sein. Ab 1. Januar 2021 wird KatasterprozesseZH in etwa 20 Gemeinden in einer Pilotphase eingeführt, und ab 2022 steht KatasterprozesseZH allen Gemeinden zur Verfügung.

Einfach, effizient und verbindlich

Das System KatasterprozesseZH unterstützt die Verbindlichkeit und die Rechtssicherheit des ÖREB-Katasters. Die an der Nachführung des Katasters beteiligten Akteure werden bei ihrer Arbeit unterstützt und erhalten zusätzliche nützliche Funktionen. Wichtige Prozesse zwischen den kommunalen und kantonalen Verwaltungen sowie privaten Akteuren werden digitalisiert und somit einfacher, effizienter und verbindlicher gestaltet.



Die Digitalisierung verwaltet die Dokumente zentral und erleichtert den Nachführungsprozess sowie die Kommunikation.

Quelle: AFE

Mehrwertausgleich (MWA)

Am 1. Januar 2021 treten das Mehrwertausgleichsgesetz und die dazu gehörende Mehrwertausgleichsverordnung in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt ist in den Gemeinden, die sich für eine Einführung des kommunalen MWA entschieden und dies in der Bau- und Zonenordnung festgehalten haben, der MWA bei Änderungen in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Für die Berechnung eines möglichen Mehrwerts bilden die rechtsgültigen wie auch die geplanten Planungsstände, wie sie im ÖREB-Kataster abgebildet sind, eine zentrale Grundlage. Es ist daher wichtig, dass der ÖREB-Kataster vorgängig durch die Katasterbearbeitenden aktualisiert worden ist. Die entsprechenden Schritte, besonders die Berechnung der Mehrwertprognose und die Ermittlung des Mehrwerts, wurden deshalb bereits in den Ablaufprozess KatasterprozesseZH übernommen.

Vorteile für beteiligte Stellen

- Durchgängiger digitaler Daten- und Informationsaustausch mit allen Beteiligten
- Automatische Aufgabenzuteilung per E-Mail
- Einsicht in den aktuellen Bearbeitungsstand des ÖREB-Nachführungsprozesses
- Übersicht und Detailansicht bei allen beteiligten Projekten
- Zugriff auf alle Dokumente durch die zentrale Dokumentenverwaltung
- Online-Service rund um die Uhr und an jedem Ort
- Geführter Eingabeprozess durch Vorgebelfelder, Aufgabenbeschreibung und Info-Knöpfe
- Unterbruch, Zwischenspeicherung Fortsetzung der Dateneingabe jederzeit möglich
- Funktion, um das Projekt im GIS-Browser anzuzeigen
- Archiv-Funktion für abgeschlossene Projekte

Wichtige Links

- oereb.zh.ch/katasterprozesse.zh.ch
→ Informationen zu ÖREB KatasterprozesseZH
- maps.zh.ch/oereb → ÖREB-Kataster mit dynamischem und statischem Auszug
- maps.zh.ch → Karte ÖREB-Projekte → Darstellung der ÖREB Änderungen
- oerebdocs.zh.ch → ÖREB Rechtsvorschriften