

Im ÖREB-Kataster steht, was beim Bauen erlaubt ist

Wichtige Fragen beim Hausbau lauten: Wie hoch? Wieviel Volumen? Wie nahe bei der Strasse, beim Waldrand oder bei einem Gewässer? Sind Lärmschutzmassnahmen nötig? Hat es Altlasten oder Grundwasserschutzzonen? Im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen erhält der Bauherr mit einem Mausklick Antworten.

Nicolas Schmidt
Projektleiter ÖREB-Kataster
GIS-Koordination
Amt für Raumentwicklung
Telefon 043 259 27 72
nicolas.schmidt@bd.zh.ch
<http://oereb.zh.ch>



Einem Bauprojekt werden durch Gesetze und Verordnungen der Behörden diverse Rahmenbedingungen auferlegt.
Quelle: Wikimedia CC, Dietrich Michael Weidmann

Das etwas schwerfällige Akronym «ÖREB» steht für «öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen». Damit sind Entscheidungen des Gesetzgebers oder der Behörden gemeint, welche die übergeordneten Interessen der Gesellschaft gegenüber den Grundeigentümern wahren (z. B. die Entwicklung der Siedlungsfläche gemäss Raumplanung, den Schutz von Infrastrukturanlagen, Gewässern, Wald etc.). Das öffentliche Recht wird höher gewichtet als die Privatinteressen.

Eigentumsbeschränkungen möglich

ÖREB können auf allen drei föderalen Stufen erlassen werden. Sie bestehen immer aus einem Plan, welcher die räumliche Ausdehnung der Eigentumsbeschränkung definiert, und einem rechtlich bindenden Beschluss des Gesetzgebers.

Für eine Auswahl von Themen werden im ÖREB-Kataster kantonsweit die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen an einem Ort gesammelt und der Öffentlichkeit verfügbar gemacht. Dabei interessiert in erster Linie die Frage: Welche Eigentumsbeschränkungen gelten auf einem bestimmten Grundstück? Genau diese Information wird im ÖREB-Auszug abgegeben. Dieser enthält den Kartenausschnitt mit der Parzellengrenze und einer Darstellung der wirksamen ÖREB, alle relevanten Rechtsvorschriften und gesetzlichen Grundlagen sowie weitere fürs Grundstück relevante Informationen. Er ist in drei Formen verfügbar: dynamisch auf einer Karte im kantonalen Geodatenportal, als PDF-Datei sowie neuerdings auch in maschinenlesbarer Form (XML).

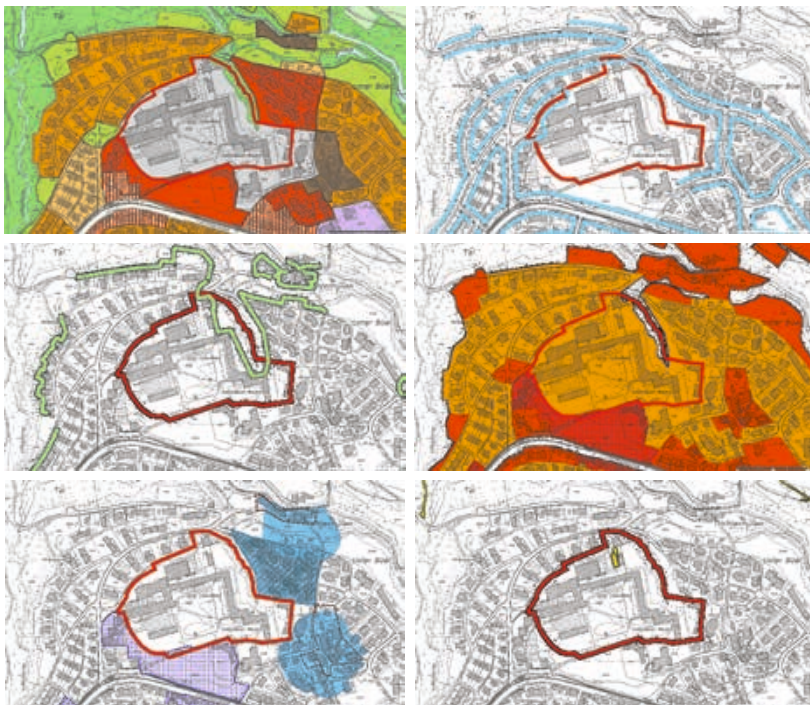
Raumrelevante Themen

Das wichtigste Thema im ÖREB-Kataster ist die Raumplanung. Deren Planungsinstrumente (kommunale Bau- und Zonenordnung, Ergänzungs- und Sondernutzungspläne etc.) geben vor, in welchen Gebieten welche Art von Nutzung erlaubt bzw. verboten ist. Die weiteren ÖREB-Themen sind Baulinien, Lärmempfindlichkeitsstufen, Waldgrenzen, Grundwasserschutzzonen, Gewässerräume, der Kataster der belasteten Standorte sowie Sicherheits- und Projektierungszonen bei den Flughäfen und Eisenbahnanlagen.

Noch sind nicht alle ÖREB-Themen im Kataster erfasst. Gewisse Studien gehen von über 100 öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus, die in der Schweiz gelten könnten, wobei hier weitere juristische Abklärungen nötig sind. Mit der aktuellen Auswahl sind für die Startphase des ÖREB-Katasters aber die wichtigsten Themen vertreten. In einer späteren Ausbauphase (nach 2020) werden weitere Themen in den ÖREB-Kataster aufgenommen.

Alle Informationen auf Knopfdruck

Der Nutzen eines solchen Auskunftssystems ist einleuchtend: Der Bauherr muss die gültigen Pläne und Rechtserlasse nicht auf der Gemeindekanzlei sowie bei kantonalen und eidgenössischen Ämtern zusammensuchen, sondern holt sich die gesammelten Informationen im ÖREB-Kataster auf Knopfdruck. Neben den Grundeigentümern profitieren die Akteure der Immobilienbranche (Bewertung, Hypothekenmarkt, private Ingenieurfirmen etc.), aber auch die Behörden



Grundstück Spital Zollikerberg mit seinen ÖREB-Themen (links oben nach rechts unten): Grundnutzung, Strassenbaulinien (blau), Waldabstandslinien (grün), Lärmempfindlichkeitsstufen (rot/orange), überlagernde Nutzungen (blau/violett), Kataster der belasteten Standorte (gelb).
Quelle: OEREB-Kataster

Nachführung schon während des Verfahrens

Die ÖREB-Daten müssen nachgeführt werden, wenn Beschlüsse revidiert werden (z. B. bei einer Umzonung) oder wenn neue Beschlüsse dazukommen (z. B. bei der Ausscheidung einer neuen Grundwasserschutzzone). Die Prozesse, um solche Änderungen in Kraft zu setzen, sind in den jeweiligen Fachgesetzgebungen (z. B. im Raumplanungsgesetz) beschrieben. In der Regel durchlaufen sie die Phasen «Vorprüfung/öffentliche Auflage», «Festsetzung», «Genehmigung» und «Inkraftsetzung». Dabei waren vor 2014 die folgenden Akteure involviert: kommunale Behörden, Fachspezialisten, kantonale Fachstellen und die Legislative oder Exekutive. Mit der Einführung des ÖREB-Katasters kommen neu die KBO sowie die katasterführende Stelle dazu. Die ÖREB-Daten werden nämlich schon im laufenden Verfahren in den Kataster eingepflegt und auch publiziert. Somit erfährt der Benutzer von neuen ÖREB, bevor sie in Kraft sind.

vom ÖREB-Kataster. Die verbesserte Markttransparenz in der Branche führt zu mehr Rechtssicherheit im Immobilienwesen und damit auch zu volkswirtschaftlichem Mehrwert.

Aus diesen Gründen hat der Bundesrat mit dem Geoinformationsgesetz vom 5.10.2007 die rechtlichen Grundlagen für den Aufbau des ÖREB-Katasters geschaffen. Der Kanton Zürich hat im Rahmen des Pilotprojektes den ÖREB-Kataster mit 15 Gemeinden schon im Jahr

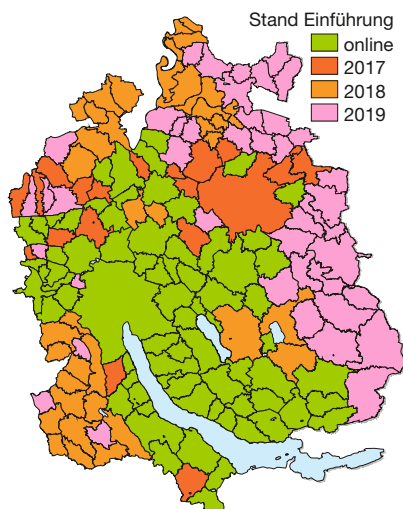
2014 eingeführt. Per November 2017 werden rund 70 Gemeinden aufgeschaltet sein. Diese repräsentieren etwa 43 Prozent der Kantonsfläche, aber fast 70 Prozent der Bevölkerung. Bis Ende 2019 werden alle Gemeinden des Kantons aufgeschaltet sein.

Daten liegen auf zentraler Datenbank

Die katasterführende Stelle ist im Amt für Raumentwicklung, Abteilung Geoinformation angesiedelt. Ihr obliegt Aufbau, Organisation und Aufsicht über den ÖREB-Kataster. Sie hat sich für ein «zentralistisches System» entschieden, das heisst die Daten (Geometriedaten, Rechtsdokumente, Zusatzattribute) liegen auf einer zentralen Datenbank. Auch die Tools, um diese Daten zu bewirtschaften, werden über einen Internetzugang zentral bereitgestellt. Über diesen Zugang stellen sieben akkreditierte Katasterbewirtschafter-Organisationen (KBO; 5 private Firmen sowie die Städte Winterthur und Zürich) die Nachführung der Daten sicher. Jede Gemeinde schliesst mit einer KBO einen Nachführungsvertrag ab und hat somit einen verlässlichen Ansprechpartner.

Zugang zum ÖREB-Kataster

Der Zugang zum Kataster geschieht über <http://maps.zh.ch/oereb>. Zum gewünschten Grundstück findet man mit der Adress- oder Grundstücksuche oder auf der Karte durch Zoomen und Schieben. In der rechten Spalte können die Informationsebenen ausgewählt werden, welche auf der Karte dargestellt werden sollen. Voreingestellt sind ausgesuchte Ebenen der Raumplanung. Der Klick in ein Grundstück bewirkt die Darstellung des ÖREB-Auszugs, inklusive Rechtsvorschriften und gesetzliche Grundlagen. Zusätzlich kann die gesamte Sammlung der ÖREB-Rechtsdokumente nach Gemeinde, Themenbereich oder Verfahrensstand gefiltert oder mit Stichworten durchsucht werden unter: <http://oerebdocs.zh.ch/>



Übernahme der Gemeinden in den ÖREB-Kataster im Kanton. Stand per Oktober 2017.
Quelle: OEREB-Kataster