

Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



wissen

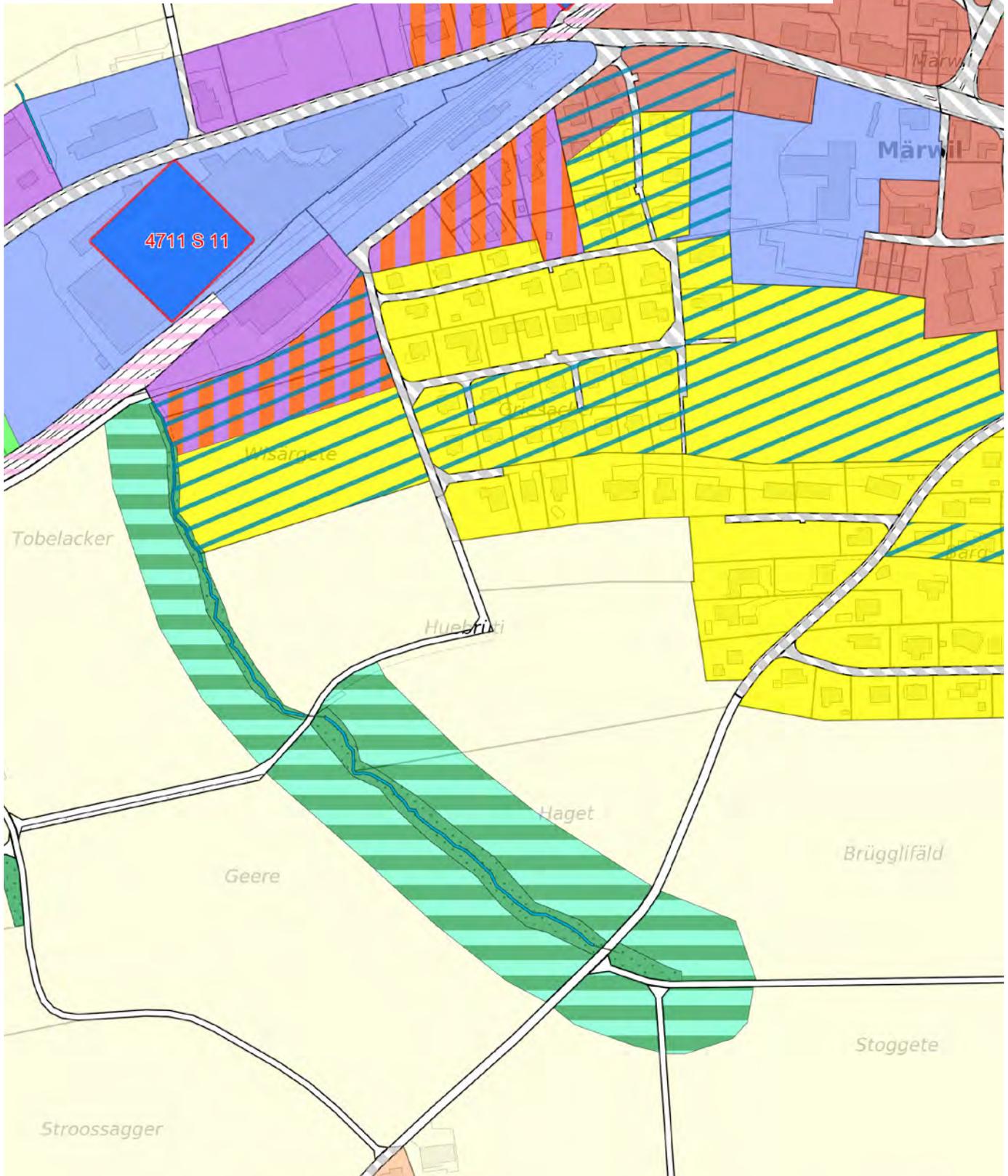
swisstopo



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Landestopografie swisstopo
www.swisstopo.ch

Der ÖREB-Kataster: Das zuverlässige
offizielle Informationssystem für öffentlich-
rechtliche Eigentumsbeschränkungen



Innovativ und von vielfältigem Nutzen für die Bevölkerung

Der ÖREB-Kataster bietet einen einfachen Zugang zu übersichtlich dargestellten und verbindlichen Grundstücksinformationen.

ÖREB-Kataster Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Als eines der ersten Länder weltweit errichtet die Schweiz einen Kataster, in dem die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen systematisch dokumentiert und zentral veröffentlicht werden. 2014 gingen die ersten Kantone mit ihrem ÖREB-Kataster online, ab 2020 wird der Kataster landesweit verfügbar sein.

Wer in der Schweiz Land besitzt, kann dieses nicht beliebig nutzen. Er muss sich an Rahmenbedingungen halten, die ihm Gesetzgeber und Behörden vorschreiben. Dabei ist eine Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und behördlichen Einschränkungen, sogenannten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB), zu beachten.

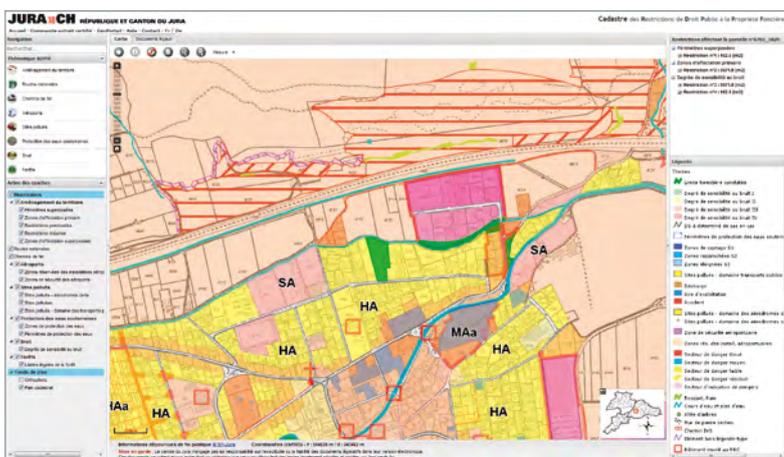
Es gibt verschiedenste ÖREB, zum Beispiel

- Bauzonen, die definieren, wie das Grundstück genutzt werden darf,
- Gestaltungspläne, die u.a. bestimmen, wie ein Gebäude ausgerichtet werden muss,
- Baulinienpläne, die den Mindestabstand zwischen Haus und Grundstücksgrenze festlegen,
- Unterschutzstellungen (z.B. Denkmalschutz),
- Lärmempfindlichkeitsstufen,
- Grundwasserschutzzonen usw.

Wer wissen will, welche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen auf einem bestimmten Grundstück lasten, kann diese Informationen dank des ÖREB-Katasters leicht und schnell mit wenigen Klicks abrufen.

Einfacher Zugang zu ÖREB-Informationen

Durch den online über die kantonalen Geoportale frei zugänglichen ÖREB-Kataster kann jeder Interessierte aktuelle Informationen zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen abrufen.



ÖREB-Kataster im Geoportal des Kantons Jura.

Der ÖREB-Kataster führt verschiedenste Daten (Pläne, Rechtserlasse, diverse Grundstücksinformationen) aus unterschiedlichen Bereichen zusammen und stellt sie vollständig, übersichtlich und verständlich jedem Interessierten zur Verfügung. Über die Geoportale der Kantone können diese Daten jederzeit abgerufen und digital oder analog weiterverwendet werden.

So entfällt heute dank des ÖREB-Katasters der früher unvermeidliche Aufwand, alle ÖREB eines Grundstücks einzeln bei den zuständigen Stellen einzuholen, sie zusammenzutragen, miteinander zu vergleichen und zu kombinieren.

www.cadastre.ch

Das Portal des schweizerischen Katasterwesens ist der zentrale Zugang zu den Daten der Amtlichen Vermessung, zum Grundbuch und zum ÖREB-Kataster.

Dynamischer oder statischer Auszug?

Alle im ÖREB-Kataster enthaltenen Informationen können je nach Bedarf in dynamischer und/oder in statischer Form abgerufen und weiterverwendet werden.

Der dynamische ÖREB-Katasterauszug – die webbasierte Visualisierung

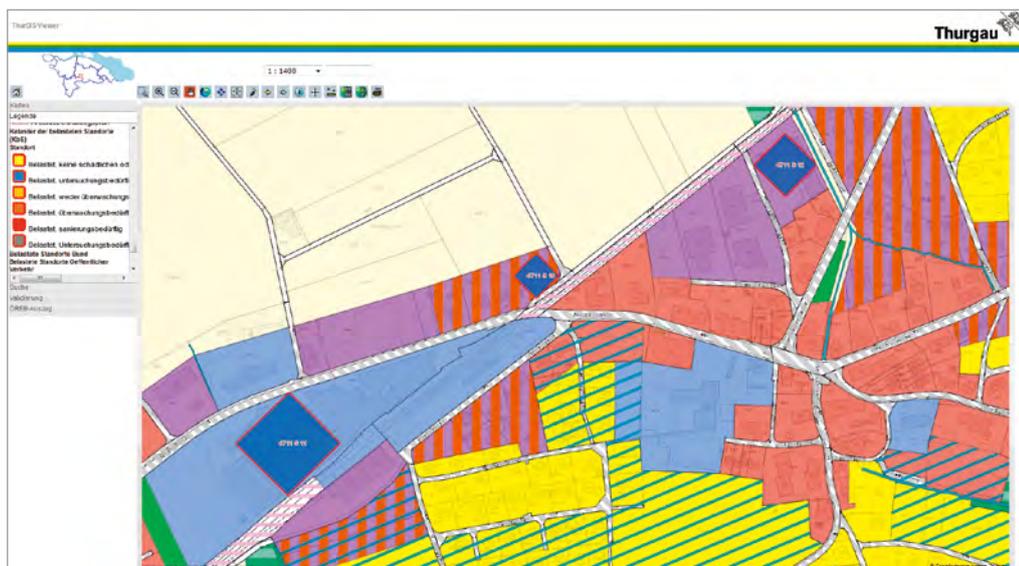


Auf den kantonalen Geoportalen können die einzelnen ÖREB in beliebigen Kombinationen ein- oder ausgeblendet und einander überlagernd dargestellt werden. Zudem stehen auch andere Geodaten zur Verfügung, beispielsweise kann eine Landkarte oder ein Luftbild als Hintergrund verwendet werden. Mit dem dynamischen Auszug können nicht nur einzelne Grundstücke, sondern ganze Gebiete dargestellt werden. Das macht ihn zum wertvollen Hilfsmittel bei Fragen und Diskussionen mit räumlichem Bezug.

Der statische ÖREB-Katasterauszug – die Entscheidungsgrundlage



Der statische Auszug wird als PDF-Datei erstellt und umfasst mehrere Seiten. Er enthält detaillierte Informationen über die einzelnen ÖREB eines bestimmten Grundstücks. Der statische Katasterauszug dient als Entscheidungsgrundlage, zum Beispiel für die Erteilung einer Baubewilligung oder eines Hypothekarkredits. Er gilt als amtliches Dokument, das bei Bedarf beglaubigt werden kann.



Dynamischer Auszug

Die Bestandteile eines statischen ÖREB-Katasterauszugs

Der statische Auszug wird für ein einzelnes Grundstück erstellt. Er enthält für jede ÖREB eine separate Standorte Seite mit Plan und Legende.

Übersicht ÖREB-Themen
Die Übersicht zeigt alle verfügbaren ÖREB und die konkret auf der Parzelle lastenden ÖREB.

Übersicht ÖREB-Themen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1614 in Volketswil betreffen

Seite	Anhang
3	Zonenplan: Grundnutzungen
4	Grundwasserschutzzonen
5	Natur- und Kulturobjekte A1 Kantonale Verordnung inkl. analoger Originalplan
6	Beilastete Standorte (ZH) A2 Originalplan «Beilastete Standorte der Gemeinde Volketswil»

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Vorpublikation
Bauinventarplan
Kataster der belasteten Standorte - Bereich öffentlicher Verkehr
Waldgrenzen (in Bauinventarplan)

Plandarstellung ÖREB mit Legende
Im Plan wird festgelegt, für welches Gebiet eine bestimmte ÖREB gilt; hier ein Plan zur ÖREB «Grundwasserschutzzonen».

Zonenplan: Grundnutzungen

Typ	Fläche	Anteil
Wohnzone I-geschossig	1283 m ²	100.0%

Legende beteiligter Objekte
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)
Vollständige Legende

Rechtsvorschriften

Gesetzliche Grundlagen

Weitere Informationen und Hinweise
Zuständige Stelle

Grundwasserschutzzonen

Typ	Fläche	Anteil
Weitere Schutzzone (Zone S3)	1283 m ²	100.0%

Legende beteiligter Objekte
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)
Vollständige Legende

Rechtsvorschriften

Gesetzliche Grundlagen

Weitere Informationen und Hinweise
Zuständige Stelle

Rechtsvorschriften

Die Rechtsvorschriften beinhalten die der ÖREB konkret zugrunde liegenden Verfügungen, welche die Einschränkung und deren Auswirkungen definieren. Dabei kann es sich zum Beispiel um die Genehmigung der Nutzungsplanung einer Gemeinde handeln.

Gesetzliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen werden die allgemeinen Rechtserlasse erwähnt, auf denen die Verfügungen basieren, beispielsweise die kantonale Verordnung über den Gewässerschutz.

Vom belasteten Standort bis zur Waldgrenze: Verschiedenste ÖREB auf einen Blick

Wer wissen will, von welchen ÖREB ein bestimmtes Grundstück betroffen ist, braucht dafür nur ein paar Klicks.



Belastete Standorte

Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs



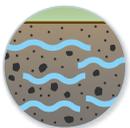
Eisenbahnen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen



Flughäfen

Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan



Grundwasserschutz

Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale



Lärm

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)



Nationalstrassen

Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen



Raumplanung

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)



Wald

Waldgrenzen (in Bauzonen)
Waldabstandslinien

In der Schweiz gibt es über 150 verschiedene öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. In der ersten Phase werden auf Bundesebene die 17 wichtigsten Eigentumsbeschränkungen aus acht Bereichen in den Kataster aufgenommen.

Kantone und Gemeinden fügen laufend weitere Eigentumsbeschränkungen hinzu. Diese erfüllen in jedem Fall die folgenden Kriterien: Sie sind eindeutig definiert (im Gelände oder auf einem Plan), betreffen eine gewisse Anzahl von Grundstücken und sind rechtskräftig.

Wer profitiert vom ÖREB-Kataster?

Der ÖREB-Kataster kommt allen zugute, die sich für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf einem Grundstück interessieren.



Der ÖREB-Kataster ist für aktuelle und zukünftige Grundstückseigentümer, Immobilienbesitzer, Planer und Architekten, private Ingenieurunternehmen sowie den Immobilien- und Hypothekarmarkt von grossem Nutzen, aber auch für Behörden und die öffentliche Verwaltung bringt er Vorteile.

Während der Einführung des ÖREB-Katasters generiert die Bereitstellung und Implementierung der Daten einen beträchtlichen Arbeitsaufwand für die zuständigen Fachämter auf Ebene Bund, Kanton und Gemeinde. Doch ist diese Arbeit einmal geleistet, steht den Behörden mit dem Kataster ein ausgezeichnetes Instrument zur Verfügung, um ihrer Informationspflicht auf effiziente Art und Weise nachzukommen – ganz im Sinn der E-Government-Strategie des Bundes, die «schnelle, transparente und wirtschaftliche elektronische Behördenleistungen für Bevölkerung, Wirtschaft und Verwaltung» verlangt.

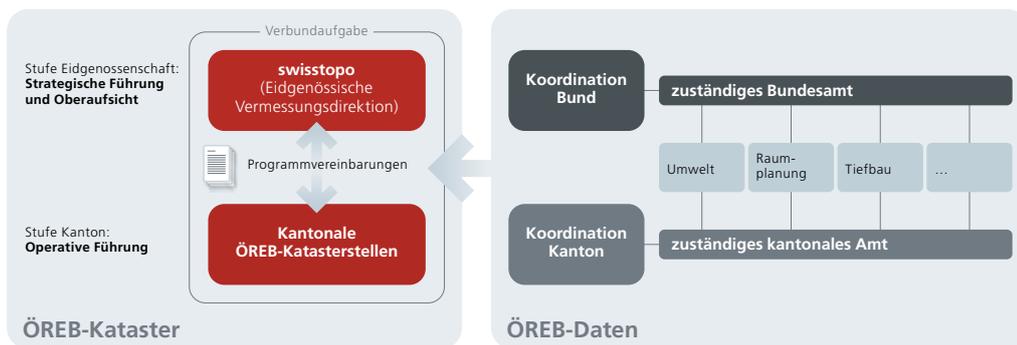
Darüber hinaus kann vor allem die Wirtschaft Zeit und Kosten sparen, weil die relevanten Informationen über das Grundeigentum mit dem Kataster sehr leicht verfügbar sind. Zudem erhöht der ÖREB-Kataster sowohl die Markttransparenz als auch die Rechtssicherheit im Immobilienbereich.



Leichter Zugriff für alle: Über die kantonalen Geoportale lässt sich zu jedem Grundstück der zugehörige Plan mit Angaben zu den bestehenden ÖREB abrufen.

Wer führt den ÖREB-Kataster?

Bund und Kantone teilen sich die Führung des ÖREB-Katasters und tragen auch die Kosten gemeinsam.



Der Aufbau des ÖREB-Katasters ist eine äusserst komplexe Aufgabe, an der auf Bundes- und Kantonebene zahlreiche Ämter beteiligt sind.

Der Bund legt die strategische Ausrichtung des ÖREB-Katasters fest. Er bestimmt die minimalen Anforderungen an den Kataster bezüglich Organisation, Verwaltung, Harmonisierung, Datenqualität, Methoden und Abläufe. Die Oberaufsicht hat er dem Bundesamt für Landestopografie swisstopo übertragen. Dort ist die Eidgenössische Vermessungsdirektion für diese Aufgabe zuständig.

Die Kantone regeln die Organisation für die Führung des Katasters und bestimmen die verantwortlichen Organe. Die sogenannte katasterführende Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Stellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

In der ersten Etappe haben die Kantone Bern, Genf, Jura, Neuenburg, Ob- und Nidwalden, Thurgau und Zürich den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen eingeführt. Die anderen Kantone bauen auf diesen Arbeiten und den gemachten Erfahrungen auf: Sie erstellen den Kataster zwischen 2016 und 2020.

Der aktuelle Stand der Einführung ist auf cadastre.ch/ch zu sehen. Dort finden Sie auch die Links zu allen kantonalen Geoportalen.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Landestopografie swisstopo
www.swisstopo.ch



Bundesamt für Landestopografie swisstopo
Eidgenössische Vermessungsdirektion
Seftigenstrasse 264, CH-3084 Wabern
Tel. +41 58 464 73 03
infovd@swisstopo.ch
www.cadastre.ch

Impressum

© 2015 Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Auflage: deutsch 12 000, französisch 6000,
italienisch 3000, englisch 1000 Exemplare
Layout und Text: Atelier Ursula Heilig SGD
Druck: swisstopo

Abbildungen: Amt für Geoinformation, Kanton Bern; Amt für
Geoinformation, Kanton Thurgau; Baudirektion, Amt für
Raumentwicklung, Kanton Zürich; Direction de la mensuration
officielle, République et Canton de Genève; GIS Daten AG;
Service de la géomatique et du registre foncier, République et
Canton de Neuchâtel; Service du développement territorial,
Section du cadastre et de la géoinformation, République et
Canton du Jura



