



Kanton Zürich  
**Baudirektion**



**Dr. Martin Neukom**  
Baudirektor

Kontakt:  
Annemarie Haase  
Juristische Sekretärin  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 54 66  
annemarie.haase@bd.zh.ch  
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:  
AREE-CERGF9 / ARE 22-0551

An die Adressatinnen und Adressaten  
gemäss Verteiler

---

## **Rechtsentwicklung "ObjektwesenZH" – Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der Vorlage «ObjektwesenZH» sollen die Rechtsgrundlagen für die neue, zentrale Plattform «ObjektwesenZH» geschaffen werden. Die Plattform «ObjektwesenZH» soll massgeblich dazu beitragen, dass im Kanton Zürich alle Prozesse rund um Grundstücke und Gebäude auf konsolidierten Daten beruhen und vollständig digital, medienbruchfrei und standardisiert ablaufen. Berechtigte Nutzerinnen und Nutzer sollen künftig über die Plattform «ObjektwesenZH» alle auf der Datenbank gespeicherten Informationen aus den Domänen Gebäude- und Wohnungsregister, Bauwesen, Grundbuch, Amtliche Vermessung, Gebäudeversicherung und Steuerrechtliches Eigentum und deren Schätzungen einsehen können.

Die neu zu schaffenden Rechtsgrundlagen in Form eines Gesetzes und einer Verordnung samt Anhängen regeln die Lieferung, Verknüpfung, Bekanntgabe und Nutzung der gebäude- und grundstückbezogenen Daten (Objektdaten) über die Plattform «ObjektwesenZH». Dabei bleiben die bereits bestehenden Regelungen der Facherlasse vorbehalten. Die Erarbeitung der Rechtsgrundlagen für das Objektwesen wurde deshalb zum Anlass genommen, die damit im Zusammenhang stehenden und notwendig gewordenen Aktualisierungen in den folgenden Facherlassen vorzunehmen:

- Gesetz über das Melde- und Einwohnerregister (MERG, LS 142.1),
- Kantonale Geoinformationsverordnung (KGeoIV, LS 704.11),
- Verordnung über das Gebäude- und Wohnungsregister und die Datenlogistik (GWDV, LS 704.16),
- Verordnung über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (VOG RR, LS 172.11),
- Verordnung des Obergerichtes über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches (kantonale Grundbuchverordnung, LS 252).

Ich weise Sie darauf hin, dass die Vernehmlassung über das gesamte Rechtsetzungspaket durchgeführt wird, insbesondere also auch über die Objektwesenverordnung samt Anhängen und die Anpassung der kantonalen Grundbuchverordnung.

Die gesamte Vorlage mit Erläuterungen und synoptischer Darstellung des Objektwesengesetzes, der Objektwesenverordnung sowie den Nebenänderungen wird elektronisch zugänglich gemacht. **Bitte benutzen Sie für Ihre Stellungnahme die Webapplikation «eVernehmlassungen».** Sie bietet verschiedene Funktionen, die Ihnen und Ihrer Organisation die Erfassung und Übermittlung Ihrer Stellungnahme erleichtert. Rückmeldungen und Anträge können einfach und direkt im Browser ausgefüllt und auf elektronischem Weg an die Baudirektion übermittelt werden. Zugriff erhalten Sie über:  
<https://evernehmlassungen-bd.zh.ch/de/objektwesenzh/login>.

Alternativ können Sie wie bisher die Dokumente in elektronischer Form unter nachfolgender Adresse beziehen: [www.zh.ch/vernehmlassung](http://www.zh.ch/vernehmlassung) → Suche → Suchbegriff: Objektwesen

Wir laden Sie ein, uns Ihre Stellungnahme **bis spätestens 4. November 2022** über die Webapplikation «eVernehmlassung» oder alternativ per E-Mail an [info.objektwesen@bd.zh.ch](mailto:info.objektwesen@bd.zh.ch) zukommen zu lassen.

Allfällige Rückfragen können Sie uns zuhänden von Annemarie Haase (vgl. Kontaktangaben im Briefkopf) oder an [info.objektwesen@bd.zh.ch](mailto:info.objektwesen@bd.zh.ch) senden.

Für Ihre wertvolle Rückmeldung danke ich Ihnen bestens.

Freundliche Grüsse



Martin Neukom

Beilagen

- Verteiler
- Flyer Objektwesen



# ObjektwesenZH

## Der Lebenszyklus von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen

### ? Was ist das Objektwesen?

Objekte sind Grundstücke, Gebäude und Wohnungen.

- Sie entstehen neu,
- verändern sich,
- werden erworben oder veräussert,
- in ihrem Wert geschätzt und steuerlich bewertet,
- irgendwann abgebrochen
- oder zusammengelegt, falls es sich um Grundstücke handelt.

**Objekte durchlaufen einen Lebenszyklus – ähnlich wie Personen. Wie bei Personen erfassen Behörden auch bei Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen Daten – sogenannte Objektdaten. Diese werden ausgetauscht, geändert und am Ende wieder gelöscht. Diesen Lebenszyklus mit Daten und Prozessen nennt man Objektwesen.**

Die Daten im Objektwesen werden in folgenden fünf Themenbereichen, sogenannten Domänen, erhoben:

- Bauverwaltung (Bauprojekte, Gebäude)
- Gebäudeversicherung (Schätzwerte von Gebäuden)
- Amtliche Vermessung (Lage und Geometrie)
- Notariate (Eigentum, Rechte und Lasten)
- Steuerverwaltung (steuerliche Liegenschaften)

Die gesammelten Objektdaten werden innerhalb dieser Domänen ausgetauscht und von vielen Akteuren genutzt:

- Bauverwaltung
- Fachstellen für Baugesuche
- Baugesuchskommission
- Baupolizei
- Versicherung
- Schadens-, Schätzungs-, Veranlagungsexperten
- Brandschutz-, Schutzraum-, Tankanlagen- und Feuerungskontrolleure
- Mitarbeitende in der Einwohnerkontrolle
- Gemeindemitarbeitende, welche Wasser, Abwasser oder Kehrriecht in Rechnung stellen.

### Entstehung eines Gebäudes

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

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

Das Baugesuch wird von der örtlichen Baubehörde beurteilt. Allenfalls müssen noch kantonale und externe Fachstellen beigezogen werden.

Das Baugesuch wird von der örtlichen Baubehörde genehmigt und im Gebäude- und Wohnungsregister eröffnet. Für das Bauprojekt, die Gebäude, die Ein-

gänge und die Wohnungen werden dabei schweizweit eindeutige Identifikatoren erstellt:

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

Die Gebäudeversicherung erfasst das Gebäude bzw. das Versicherungsobjekt in ihrem System und vergibt eine Versicherungsnummer.

Die örtliche Baubehörde vergibt die amtliche Wohnungsnummer (aWn).

Die Gemeinde informiert die Nachführungsstelle der Amtlichen Vermessung über das Baugesuch. Diese 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, wird es von der Gebäudeversicherung geschätzt.

Die EGID, EWID und aWn werden der Einwohnerkontrolle zur Verfügung gestellt, damit die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen dem entsprechenden Gebäude bzw. der entsprechenden Wohnung zugewiesen werden können.

Die Nachführungsstelle der Amtlichen Vermessung trägt neue und veränderte Informationen zum Gebäude und zur Umgebung nach.

Sie gibt diese Informationen weiter an das Grundbuchamt, welches das Gebäude im Grundbuch einträgt.

### Objektwesen im Kanton Zürich

#### Integration und Standardisierung von Objektdaten

Der Kanton Zürich verfolgt die langfristige Vision, dass die Prozesse und Meldeflüsse rund um Grundstücke und Gebäude in Zukunft digital, standardisiert und medienbruchfrei ablaufen. Dabei wird auf das Datenaustauschmodell eCH-0129 gesetzt (siehe auch [www.ech.ch](http://www.ech.ch)), welches die Grundlage für die Meldungsstandards aus dem Bereich Objektwesen bildet.

#### Plattform für Objektdaten

Die Fachstelle Datenlogistik ZH der Baudirektion des Kantons Zürich betreibt im Bereich Objektwesen für verwaltungsinterne Kunden folgende Auskunftssysteme:

- Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
- Gebäudeversicherung
- Eigentümerangaben aus dem Grundbuch

Im Projekt ObjektwesenZH, welches sich in der ersten Etappe der Realisierungsphase befindet, werden die drei Auskunftssysteme durch das Auskunftssystem Objektwesen abgelöst, welches alle Objektdaten gemäss eCH-0129 integrieren soll.

### Plattform eBaugesucheZH

Die 2020 eingeführte Plattform eBaugesucheZH, mit welcher Baugesuche elektronisch eingereicht werden können, ist ein weiterer Schritt hinsichtlich Digitalisierung, Standardisierung und Medienbruchfreiheit beim Datenaustausch. Gesuchstellenden werden automatisch Daten aus dem GWR angezeigt, um den elektronischen Eingabeprozess zu unterstützen. In einer späteren Ausbautetappe können die Gemeinden ohne Bausoftware relevante Daten aus dem Bauprojekt direkt von der Plattform in das Gebäude- und Wohnungsregister einfließen lassen. Diese Meldungen sind dann ebenfalls eCH-standardisiert.

### Kompetenzzentrum

Die Verwendung und der Austausch von Objektdaten sowie deren Stellenwert nehmen im Rahmen der Digitalisierung stetig zu. In diesem Zusammenhang wird derzeit ein Kompetenzzentrum aufgebaut. Es soll Amtsstellen, Gemeinden und beauftragten Dritten sein Wissen und seine Erfahrung im bereichsübergreifenden Objektwesen zur Verfügung stellen, Empfehlungen für Prozessoptimierungen erarbeiten und für eine hohe Datenqualität sorgen. Das Kompetenzzentrum nimmt auch die Aufgabe der Koordinationsstelle GWR gegenüber dem Bundesamt für Statistik wahr und ist für das Zweitwohnungsmonitoring zuständig.

## Nutzen und Verwendung von Objektdaten

Die Daten, welche im Objektwesen entstehen und im Auskunftssystem Objektwesen integriert sind, liefern Informationen für vielfältige Aufgaben in der Praxis. Daher ist es wichtig, die Daten laufend nachzuführen und die Datenqualität hochzuhalten. Beispiele der integrierten Nutzung von Objektdaten:

### 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 Eigentümerangaben aus dem Grundbuch und der Gebäudeversicherung für ihre Ermittlungen.

### Energieplanung

Die Energiedaten im Gebäude- und Wohnungsregister helfen bei der kommunalen Energieplanung für die Umsetzung der 2000-Watt-Ziele im Gebäudebereich.

### Raumplanung und Quartierentwicklung

Die Daten aus dem Objektwesen werden für Analysezwecke in der Raumplanung und Quartierentwicklung genutzt, um beispielsweise die bauliche Entwicklung darzustellen.

### eUmzug

Beim elektronischen Umzug müssen Bürgerinnen und Bürger angeben, in welche Wohnung sie ziehen. Dafür verwenden sie die Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister.

### Radio- und Fernsehgebühren

Durch die Verknüpfung der Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister und dem Einwohnerregister (sogenannte Haushaltsbildung) können die Radio- und Fernsehgebühren erhoben werden.

### Zweitwohnungsmonitoring

Für die Umsetzung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen werden die Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister mit den Daten aus den Einwohnerregistern verknüpft, um so zu ermitteln, ob es sich um eine Zweitwohnung handelt.

### 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» nach ISO 9001 und ISO/IEC 27001 zertifiziert und
- nach VDSZ (Verordnung über die Datenschutzzertifizierung des Bundes) datenschutz-zertifiziert.



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