
Wegleitung für die Aufnahme der bewilligten Bauten und Anlagen in die Amtliche Vermessung

Reg. Nr. 21
Zürich, 1. Juli 2005

1. Ausgangslage.....	1
2. Gesetzliche Verpflichtung	1
3. Relevante Objekte und Zeitpunkt der Aufnahme.....	1
4. Technischer und zeitlicher Ablauf.....	3
5. Datenerfassung, Darstellung im Plan, Datenmodell	3
6. Wirtschaftlichkeit	4



**Baudirektion
Kanton Zürich**

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**



1. Ausgangslage

Die Amtliche Vermessung (AV) dient seit rund 100 Jahren dem Grundbuch, indem sie den genauen Verlauf der Grenzen und die Lage der Bauten beschreibt und damit die Voraussetzung zur Garantie des Eigentums an Grund und Boden sichert. Zudem bilden die Vermessungsdaten die Grundlage für den Aufbau und den Betrieb von Landinformationssystemen. Die Qualität des Vermessungswerks ist massgeblich von der Vollständigkeit und der Aktualität der Vermessungsdaten abhängig. Änderungen an Bauten und Anlagen erfordern daher eine laufende Nachführung dieser Daten. Das hierfür erforderliche Meldewesen, speziell zwischen Grundeigentümern, Baubewilligungsbehörden, Grundbuchämtern und dem Nachführungsgeometer, ist in §§ 29 ff der Verordnung über die Amtliche Vermessung geregelt und verpflichtet zur Nachführung der ausgeführten Änderungen innert Jahresfrist. In Gebieten mit einer regen Bautätigkeit, dies betrifft vor allem die Städte und Agglomerationsgemeinden, warten die Baubehörden allerdings bereits heute nicht mehr die Fertigstellung eines Bauvorhabens ab, sondern lassen das Objekt bereits in einem früheren Zeitpunkt provisorisch in die AV aufnehmen.

Die provisorische Aufnahme der Bauobjekte weist verschiedene Vorteile auf: Dank der frühzeitigen Erfassung werden einerseits die Amtliche Vermessung und die Landinformationssysteme der Gemeinden aktueller. Andererseits profitieren beispielsweise auch die Betreiber der Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung und der Abwasserentsorgung, da diese die Planungs- und Bauarbeiten einfacher und besser aufeinander abstimmen können.

2. Gesetzliche Verpflichtung

Das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) hat mit der Änderung der Technischen Verordnung über die amtliche Vermessung (TVAV) vom 11. März 2003 dem ausgewiesenen Interesse an aktuellen und vollständigen Daten der Amtlichen Vermessung, namentlich in Gebieten mit einer regen Bautätigkeit, Rechnung getragen. Gemäss Art. 8 Abs. 1 TVAV umfasst der Objektkatalog der Amtlichen Vermessung auch „Projektierte Objekte der Informationsebenen «Bodenbedeckung», «Liegenschaften» [...]“.

Aufgrund des Vermessungsrechts des Bundes und um den Bedürfnissen der Benutzer der Vermessungsdaten noch besser gerecht zu werden, hat der Regierungsrat eine Anpassung der Verordnung über die Amtliche Vermessung beschlossen:

Ab 1. Juli 2005 müssen Bauten und Anlagen im Kanton Zürich spätestens auf den Zeitpunkt der Baufreigabe provisorisch in die Amtliche Vermessung aufgenommen werden.

Ausgeführte Objekte sollen weiterhin innert Jahresfrist seit Bauvollendung definitiv im Vermessungswerk nachgeführt werden.

3. Relevante Objekte und Zeitpunkt der Aufnahme

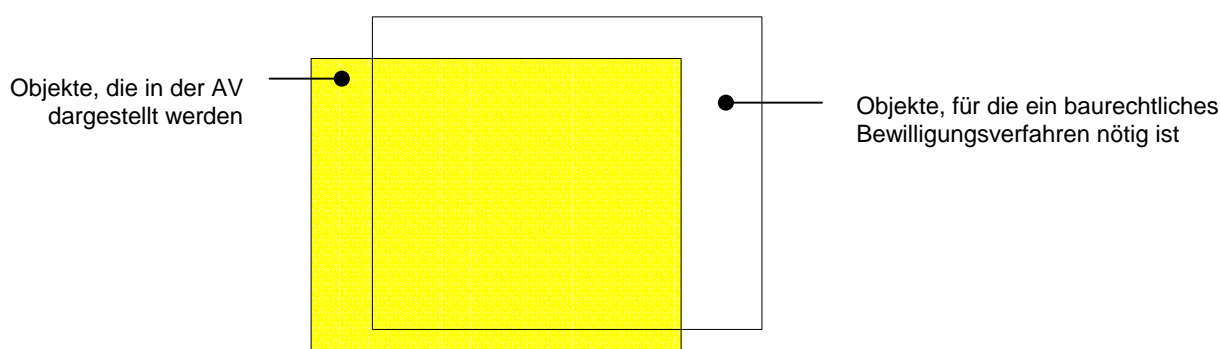
Kantonale Anforderung: Objekte gemäss § 309 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind spätestens nach der Baufreigabe mit dem (Status_Bewilligung = freigegeben) in die AV aufzunehmen. Diese Pflicht zur frühzeitigen Erfassung besteht unter den Voraussetzungen, dass sie aufgrund einer kurzen Bauzeit nicht unverhältnismässig erscheint und dass die Gebäude (definiert nach Gebäude- und Wohnungsregister) eine Gebäudeadresse oder eine Gebäudeversicherungsnummer erhalten. Im Wesentlichen handelt es sich um grössere Gebäude, öffentliche Gewässer, Sport- und Verkehrsanlagen. Die übrigen Objekte gemäss § 309 PBG sind in der Regel wie bis anhin nach der Ausführungsmeldung in die AV aufzunehmen (Status = gueltig). Ausgeführte Objekte sollen weiterhin innert eines Jahres seit Bauvollendung definitiv im Vermessungswerk nachgeführt werden (Status = gueltig).



Kommunale Mehranforderung: Den Gemeinden wird empfohlen, als kommunale Mehranforderung die Aufnahme der Objekte in die AV zu einem früheren Zeitpunkt zu verlangen. Im Datenmodell stehen die Stati: Status = (projektiert, gueltig) sowie Status_Bewilligung = (eingereicht, freigegeben und erstellt) zur Verfügung. Für Objekte, die schon kurz nach Erteilung der Baubewilligung erstellt sind, ist die Führung des Status_Bewilligung = (freigegeben) jedoch nicht sinnvoll. Ausserdem gilt für Gebäudeadressen: Status_GA = (projektiert, real, vergangen).

Die Unterscheidung kantonale Anforderung und kommunale Mehranforderung basiert auf folgenden Überlegungen:

Es geht grundsätzlich um Objekte, die in der Amtlichen Vermessung dargestellt werden und für die gemäss § 309 PBG ein baurechtliches Bewilligungsverfahren erforderlich ist. Der Begriff „Gebäude“ wird in § 2 ABV definiert.



Mit dem Status = (projektiert, gueltig) wird die jeweilige Bedeutung der betreffenden AV-Daten angegeben. Für freigegebene Objekte sollen projektierte AV-Daten vorliegen, für erstellte Objekte sollen die AV-Daten innert Jahresfrist (gueltig) nachgeführt werden.

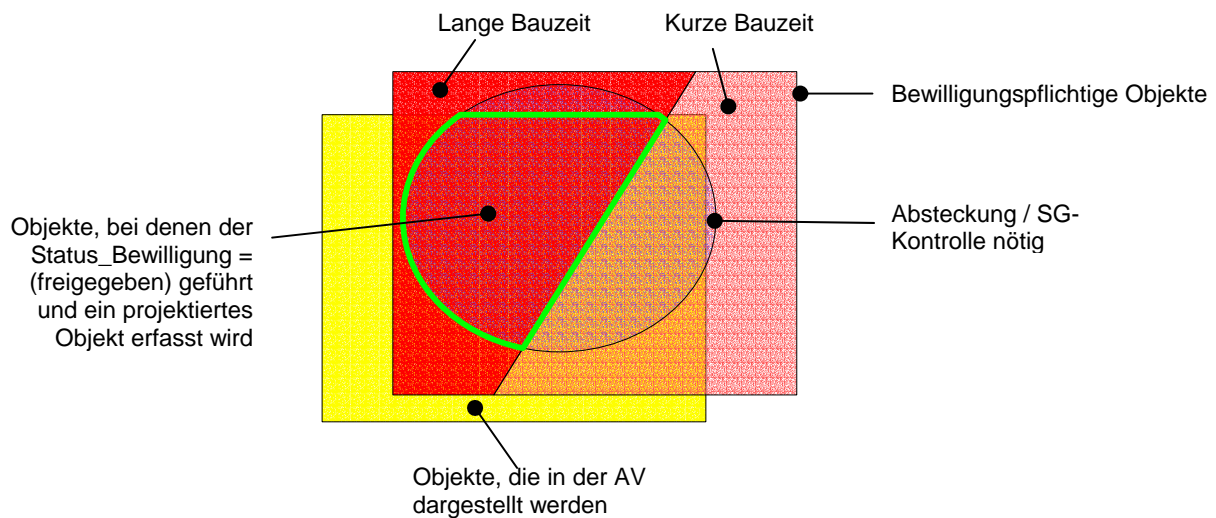
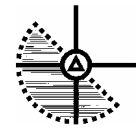
Wie im Prozessablauf (siehe Kapitel 4) ersichtlich, können bei einem Gebäude gemäss § 309 Abs. 1 PBG und § 2 ABV, Abs. 1 die Stati: Status = (projektiert, gueltig) sowie Status_Bewilligung = (eingereicht, freigegeben und erstellt) gut mit dem Ablauf des Baubewilligungsverfahrens synchronisiert werden.

Für den mittleren Status_Bewilligung = (freigegeben) können bei Objekten, für die eine Schnurgerüstabsteckung und –kontrolle durchgeführt werden muss (z.B. Mehrfamilienhaus), Synergien genutzt werden.

Anders sieht es bei anderen bewilligungspflichtigen Objekten gemäss § 309 Abs. 1 PBG aus. Auch hier ist zwar theoretisch eine Baufreigabe erforderlich, diese wird jedoch in vielen Fällen nicht in Form eines separaten Erlasses erteilt, sondern gilt – zumindest dort, wo keine Auflagen vor Baubeginn zu erfüllen sind – mit der Baubewilligung als erteilt.

Ausserdem entfallen bei solchen Objekten meistens eine Absteckung und eine eigentliche Schnurgerüstkontrolle. Das bedeutet, dass für die Aufnahme der Geometrie in die AV (Status_Bewilligung = freigegeben) ein zusätzlicher Aufwand anfällt, der bisher nicht angefallen ist.

Zudem ist es eine Eigenschaft dieser Objekte, dass deren Erstellung meistens sehr schnell geht (z.B. Autoabstellplätze, Fertiggaragen, Mauern und Einfriedigungen). Der Status_Bewilligung = (freigegeben) ist also in den meisten Fällen von so kurzer Dauer, dass das Objekt bereits fertiggestellt ist, bevor es in der AV als Status_Bewilligung = (freigegeben) nachgeführt ist. Ein Wintergarten, eine Fertiggarage oder ein Gartenhaus aus dem Baucenter sind innert weniger Tage nach der Baubewilligung erstellt. Es macht keinen Sinn und ist finanziell nicht zu verantworten, für solche Objekte die Geometrie zu berechnen und als Status_Bewilligung = (freigegeben) in die AV aufzunehmen.



Für den Entscheid, zu welchem Zeitpunkt ein Objekt in die AV aufzunehmen ist, ist also nicht nur die Art des Objektes massgebend, sondern auch der Zeitbedarf für die Realisierung und die Frage, ob für den Bau des Objektes ohnehin vermessungstechnische Arbeiten für Absteckung und/oder Kontrolle nötig sind.

4. Technischer und zeitlicher Ablauf

In der Beilage ist ein Prozessablauf dargestellt, der für die gemäss § 309 PBG bewilligungspflichtigen Objekte gilt und in dem die oben erwähnten Kriterien berücksichtigt sind.

5. Datenerfassung, Darstellung im Plan, Datenmodell

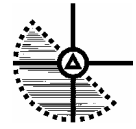
Wenn ein projektiertes Objekt bereits nach Eingang des Baugesuches erfasst werden soll, kann dies sehr einfach und kostengünstig entweder durch das Setzen eines entsprechenden Symbols auf dem betroffenen Grundstück oder durch die Erfassung einer (eventuell vereinfachten) Geometrie (z.B. via Import von Projektdaten, Scannen ab Eingabeplänen, Konstruieren) erfolgen.

Nach der Baufreigabe sind die Geometrie mit den für die Baubewilligung massgebenden Gebäudedefassaden und die Gebäudeadresse zu erfassen. Im Katasterplan AV muss das Objekt als „im Bau“ erkennbar sein. Für die Aufnahme des ausgeführten Objekts sind die geltenden Weisungen des ARV massgebend.

Im Datenmodell DM 01, Version 24, steht für projektierte Objekte der Status_Bewilligung = (eingereicht, freigegeben und erstellt) zur Verfügung. Das DM lässt es zu, dass vom projektierten Objekt mit dem Status_Bewilligung = (eingereicht) direkt zum gültigen Objekt übergegangen werden kann, ohne die Stati Status_Bewilligung = (freigegeben) und (erstellt) geführt zu haben. Die Gebäudeeingänge (Adressen) sind spätestens nach Baufreigabe des zugehörigen Objekts mit dem Status_GA = (real) zu führen.

6. Wirtschaftlichkeit

Dank der frühzeitigen Aufnahme der Bauten und Anlagen in die Amtliche Vermessung und in die Landinformationssysteme können die Bedürfnisse der Benutzer noch besser erfüllt werden. Der Nutzen für die Verwaltungsstellen, für die Versorgungs- und Entsorgungsbetriebe sowie für die weiteren Benutzer der Informationssysteme ist gross. Für die Gemeinden sollten durch die neue



Regelung keine zusätzlichen Kosten anfallen, denn insbesondere in Gebieten mit einer regen Bautätigkeit werden bereits heute Änderungen zum Zeitpunkt des Eingangs eines Baugesuchs, der Baufreigabe oder der Schnurgerüstkontrolle erfasst. Auch für die Bauherren werden sich allfällige Mehrkosten nur in einem bescheidenen Rahmen bewegen. Dies ist möglich, wenn die Vermessungsaktivitäten mit dem Baubewilligungsverfahren bzw. den eigentlichen Bauarbeiten optimal koordiniert werden.

Der ideale Zeitpunkt für die Nutzung von Synergien ist die Absteckung oder die Kontrolle des Schnurgerüsts. § 327 PBG hält fest, dass die örtliche Baubehörde in geeigneten Abständen zu prüfen hat, ob die Bauarbeiten den Vorschriften und Plänen entsprechen. Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände sind der Baubehörde rechtzeitig anzuzeigen. Nach § 23 BVV gelten als wesentliche Zwischenstände die Erstellung des Schnurgerüsts, die Fertigstellung der Kanalisations-Grundleitungen, die Rohbauvollendung und die Bezugsbereitschaft. In fast allen Gemeinden führt der Nachführungsgeometer die Kontrolle des Schnurgerüsts durch. Falls ein anderer Unternehmer das Schnurgerüst absteckt und kontrolliert und die Daten in geeigneter Form übergibt, entstehen dem Geometer für die Aufnahme des bewilligten Objekts Zusatzkosten, deren Höhe von der Komplexität des Objekts abhängig ist und verrechnet werden müssen.

Es erscheint deshalb zweckmässig und wirtschaftlich, die Schnurgerüste durch den Nachführungsgeometer abstecken oder zumindest kontrollieren zu lassen, damit bewilligte Objekte mit möglichst geringem Aufwand in die AV aufgenommen werden können.

Projektierte Objekte in der Amtlichen Vermessung
 Vereinfachter allgemeiner Prozessablauf für nach § 309 PBG bewilligungspflichtige Objekte

AV / GIS

Baubewilligungsverfahren

