Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Objektwe-senZH

André Siegenthaler
30. September 2026

Inhalt

1. Was ist das Objektwesen? 4

2. Vision «ObjektwesenZH» 5
2.1. Herausforderungen 5

3. Programm «ObjektwesenZH» 6
3.1. Programmverantwortung 6

4. Terminplan 7

5. Projekte 8
5.1. ObjektwesenZH-2020 (Basissystem) 8
5.2. GWR Migration eGWR 9
5.3. ObjektwesenZH-Rechtsentwicklung 10
5.4. ObjektwesenZH-GVZ 10
5.5. ObjektwesenZH-GB 11
5.6. ObjektwesenZH-KSTA **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Änderungsverzeichnis

Datum	Version	Änderung	Autor/in
15.09.2020	0.1	Initiale Erstellung	A. Siegenthaler / B. Wieladek
15.10.2020	0.2	Einarbeiten Inputs der Arbeitnehmerin	A. Siegenthaler
29.10.2020	0.3	Einarbeiten Inputs von Andrea Dördelmann	B. Wieladek
16.11.2020	0.4	Anpassung ObjektwesenZH-Rechtsentwicklung	A. Siegenthaler / B. Wieladek
27.11.2020	0.5	Einarbeiten Inputs aus Review	A. Siegenthaler
09.12.2020	1.0	Finalisierung Konzept	A. Siegenthaler
08.06.2021	1.1	Anpassen Kap 4, 5.4, 5.6	A. Siegenthaler
13.01.2022	1.2	Anpassungen Naming Projektnamen	B. Wieladek
15.08.2022	1.3	Anpassung an Neuerungen	A. Siegenthaler
16.06.2023	1.4	Aktualisierung Terminplan	A. Siegenthaler
05.09.2024	1.5	Aktualisierung Terminplan	A. Siegenthaler / M. Schumacher
05.05.2025	1.6	Aktualisierung Terminplan	M. Schumacher
30.09.2026	1.7	Herauslösen ObjektwesenZH-KSTA	M. Schumacher

1. Was ist das Objektwesen?

Begriffsdefinitionen

Der Begriff «Objekt» ist im «ObjektwesenZH» von zentraler Bedeutung und wird wie folgt definiert:

Das Objekt ist ein kombiniertes Element, das sich aus Informationen zu einem Grundstück, dem Gebäude, welches darauf steht, sowie den zugehörigen Wohnungen und Bauprojekten zusammensetzt. Dieses Objekt wird mit weiteren Daten ergänzt, welche die Gebäudebewertung der Versicherung sowie Informationen zum Eigentum und den Versicherungsnehmern betreffen.

Objekte durchlaufen einen Lebenszyklus. 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.

Die Daten zu diesen Objekten werden von verschiedenen Behörden erhoben, ausgetauscht, geändert und am Ende wieder gelöscht. Diesen Lebenszyklus mit Daten und Prozessen nennt man «Objektwesen».

Integrierte Plattform für Objektdaten

Das System «ObjektwesenZH» soll als zentrale Plattform einen einheitlichen Zugang zu Daten der folgenden Quellsysteme und Datenherren gewähren:

- **Amtliche Vermessung (AV)**: Lage und Geometrie der Objekte
- **Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ)**: Gebäudebewertung zur Risikoabschätzung und Schadensprävention, Versicherungsnehmer und Vertreter
- **Grundbuch (GB)**: Eigentümerdaten
- **Bundesamt für Statistik (BFS)**: Bauprojekte, Gebäude- und Wohnungen

Anders als heute können kantonale und kommunale Stellen künftig konsolidierte Daten nutzen, für welche sie die notwendigen Berechtigungen haben. Um dies zu ermöglichen, werden entsprechende rechtliche und vertragliche Grundlagen geschaffen.

Datenlogistik ZH als Kompetenzzentrum für das Objektwesen

Die Verwendung und der Austausch von Objektdaten sowie deren Stellenwert nehmen im Rahmen der Digitalisierung stetig zu. In diesem Zusammenhang wird die Fachstelle Datenlogistik ZH neben der technischen Entwicklung der Infrastruktur auch ein Kompetenzzentrum aufbauen. Dieses soll Amtsstellen, Gemeinden und beauftragten Dritten beratend zur Verfügung stehen, Empfehlungen für Prozessoptimierungen erarbeiten und für eine hohe Datenqualität sorgen.

Wenn Sie mehr über «ObjektwesenZH» wissen möchten, finden Sie weitere Informationen auf www.zh.ch/objektwesen oder wenden sich an datenlogistik@bd.zh.ch.

2. Vision «ObjektwesenZH»

In der Programmvision vom 20.06.2018 wird berichtet, dass «alle Prozesse rund um Grundstücke und Gebäude auf konsolidierten Daten der zentralen Nutzungsplattform «ObjektwesenZH» basieren und vollständig digital ablaufen». Das «ObjektwesenZH» wird demzufolge als Katalysator für digitale Transformationen der Abläufe beschrieben.

Die Vision «ObjektwesenZH» umfasst die folgenden Punkte:

- Einführung der Datenstruktur zu den Objekten gemäss den Definitionen der eCH-0129 Domänen (GWR, Bauwesen, Grundbuch, Amtliche Vermessung, Gebäudeversicherung)
- Standardisierung der elektronischen Meldungen und Schnittstellen gemäss eCH
- Ablösung der bestehenden autonomen Auskunftssysteme Gebäudeversicherung (AKS GVZ) und Grundbuch (AKS GB), des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR-ZH) sowie Integration und Distribution der Daten durch eine neue elektronische Plattform (System «ObjektwesenZH») mit einem zentralen Einstiegsportal
- Verbesserung der Prozesse und deren digitaler Transformation
- Ablösung der Geschäftsstelle GWR-ZH durch die neu zu schaffende Koordinationsstelle GWR-ZH
- Schaffung der rechtlichen Grundlagen zur Erreichung der Vision
- Beibehaltung der Zertifizierung nach ISO 9001 und ISO 27001 sowie der Datenschutzzertifizierung

2.1. Herausforderungen

Um die Vision «ObjektwesenZH» erfolgreich umsetzen zu können, stellen sich der Programmleitung folgende Herausforderungen:

- Zusammenführung der Daten der unterschiedlichen Domänen auf Basis einer geringen Anzahl von einheitlichen und zuverlässigen Schlüsseln
- Einführung der relevanten Identifikatoren (EGID, EDID, EGRID) bei den Lieferanten
- Erarbeitung der notwendigen gesetzlichen Grundlagen, um eine sichere rechtliche Grundlage sowohl für Kunden als auch für Lieferanten zu schaffen
- Einführung der neuen eCH-Schnittstellen bei den Lieferanten und Kunden, insbesondere die terminliche Koordination unter allen Beteiligten
- Migration der «Geschäftsstelle GWR-ZH» zur «Koordinationsstelle GWR-ZH» sowie die damit verbundene Migration der Gemeinden zum BFS
- Aufbau und Etablierung eines Kompetenzzentrums für das ObjektwesenZH
- Bekanntmachung der Vision «ObjektwesenZH» bei interessierten Stellen innerhalb und ausserhalb der Verwaltung

3. Programm «ObjektwesenZH»

Die Umsetzung der beschriebenen Vision «ObjektwesenZH» ist komplex, weil mehrere Projekte in hoher Abhängigkeit untereinander geführt werden. Darum wurde beschlossen, ein Programmmanagement zu etablieren. Das Programm sichert die projektübergreifende Steuerung und Führung der Projekte. Es involviert sechs umfangreiche Projekte, die in ihrem Vorhaben einmalig und zielgerichtet sind. Dieses Dokument geht explizit auf den Terminplan des Programmmanagements und auf die einzelnen Projekte/Vorhaben ein.

Das Programm «ObjektwesenZH» umfasst die folgenden fünf Projekte (Beschreibung siehe Kap. 5):

- ObjektwesenZH-2020 (Basissystem)
- GWR Migration eGWR
- ObjektwesenZH-Rechtsentwicklung
- ObjektwesenZH-GVZ
- ObjektwesenZH-GB

3.1. Programmverantwortung

Mandy Alkens
Auftraggeberin ObjektwesenZH
+41 43 259 30 17
mandy.alkens@bd.zh.ch

André Siegenthaler
Programmleiter ObjektwesenZH
+41 43 259 54 65
andre.siegenthaler@bd.zh.ch

Melanie Schumacher
Projekt Office ObjektwesenZH
melanie.schumacher@bd.zh.ch

4. Terminplan

Der Terminplan für das Programm «ObjektwesenZH» umfasst die fünf im Kap. 3 des Dokuments genannten Projekte, welche im Zeitraum zwischen 2017 bis 2027 abgewickelt werden. Das Projekt Objektwesen-ZH – KSTA wurde aus dem Projektscope gelöst und wird zu einem späteren Zeitpunkt separat abgewickelt. Der Abschluss des Programms ist somit voraussichtlich Ende 2027 geplant. Die Projekte laufen teils parallel, teils versetzt zueinander. Zudem hängen sie voneinander ab.

Des Weiteren werden im Zeitverlauf der einzelnen Projekte die verschiedenen Phasen (Initialisierung, Konzept, Realisierung und Einführung) und der jeweilige Abschluss aufgeführt.

Die untenstehende Abbildung (Abb. 01) des Terminplans ist eine Momentaufnahme. Sie repräsentiert den aktuellen Stand des Programmmanagements. Sollten sich Projekte zeitlich verschieben, wird der Terminplan einschliesslich Text entsprechend angepasst.

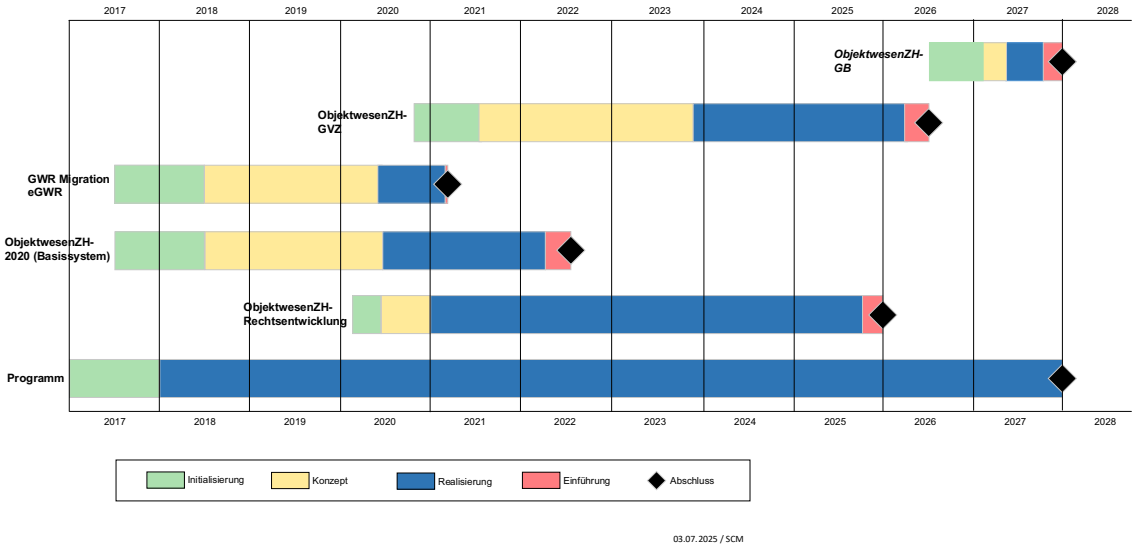

Abb. 01: Terminplan

5. Projekte

Im folgenden Kapitel werden die einzelnen Projekte beschrieben und die möglichen Auswirkungen aufgezeigt.

5.1. ObjektwesenZH-2020 (Basissystem)

5.1.1. Beschreibung

Das Projekt «ObjektwesenZH-2020 (Basissystem)» ist Mitte 2017 gestartet und wurde Anfang August 2022 abgeschlossen.

Bei diesem Projekt geht es um die Realisierung eines neuen Basissystems für das «ObjektwesenZH», welches als Grundinfrastruktur für die weiteren Projekte benötigt wird.

Das Basissystem besteht aus den folgenden Komponenten:

- Aufbau der zentralen Datenbank nach den Vorgaben des Standards eCH-0129 «Objektwesen» des Vereins eCH. Die bestehenden Datenquellen der Gebäudeversicherung (GVZ) und des Notariatsinspektorats (NI) werden so weit als möglich nach eCH-0129 überführt und konvertiert.
- Integration der Bodenbedeckungsinformationen der amtlichen Vermessung (AV) gemäss Standard eCH-0131 «Meldungen der amtlichen Vermessung an Dritte»
- Integration der Daten des eidg. Gebäude- und Wohnungsregisters (eGWR)
- Erstellen einer zentralen Abfrageapplikation für die Anzeige der ObjektwesenZH-Daten für berechtigte Benutzende
- Erstellen eines zentralen Datenshops, über welchen medienbruchfrei und benutzerfreundlich Daten aus dem «ObjektwesenZH» sowie «Nicht OGD»-Daten der Abteilung Geoinformation bestellt werden können
- Vereinfachtes Bereitstellen von Zugriffen auf die Applikationen durch den Einsatz des IDV Brokers ZH der kantonalen Verwaltung

Neben den technischen Komponenten werden im Rahmen des Projektes auch organisatorische Änderungen vorgenommen, insbesondere der Aufbau des Kompetenzzentrums ObjektwesenZH, welches zum Ziel hat, interessierte Parteien über die Verwendung von Objektdaten zu beraten und sie bei der Realisierung von solchen Daten zu unterstützen.

5.1.2. Auswirkungen für Kundinnen und Kunden

Der grösste Nutzen für Kundinnen und Kunden liegt darin, dass sie anhand ihrer Berechtigungen über eine einzige Applikation alle in der eCH-0129 Datenbank gespeicherten Informationen aus den Domänen GWR, Bauwesen, Grundbuch, Amtliche Vermessung und Gebäudeversicherung einsehen können.

Durch den Einsatz des IDV Brokers ZH können Kundinnen und Kunden mit ihrem Benutzerkonto auf die Applikation von «ObjektwesenZH» zugreifen, sofern dieses dem zentralen

System der kantonalen Verwaltung bekannt ist. Somit sind separate Benutzer und Passwörter nicht mehr notwendig.

5.2. GWR Migration eGWR

5.2.1. Beschreibung

Das Projekt «GWR Migration eGWR» ist Mitte 2017 gestartet und wurde Ende März 2021 abgeschlossen.

Das Projekt ist in zwei Teile gegliedert:

Einerseits besteht es aus der Anpassung der bestehenden GWR-Verordnung und der Verankerung der neu geschaffen Koordinationsstelle GWR-ZH in der Fachstelle Datenlogistik ZH. Die Koordinationsstelle GWR-ZH befasst sich mit den folgenden Kernaufgaben:

- Auskunftsstelle für fachliche Belange, um das Know-how innerhalb der Gemeinden zu erhöhen und dadurch die Zahl der First-Level-Anfragen zu reduzieren
- Erhöhung der Datenqualität und daraus resultierend eine geringere Nachbearbeitung beim Bund, Kanton und bei den Gemeinden
- Monitoring der Bauprojekte und Vermittlung zwischen BFS und Gemeinden bei Unstimmigkeiten

Andererseits werden die Gemeinden vom GWR-ZH zum GWR des BFS (eGWR) überführt.

5.2.2. Auswirkungen für Kundinnen und Kunden

Dadurch, dass sich die Gemeinden direkt an das eGWR anschliessen müssen, sind die Daten im «ObjektwesenZH» nur tagesaktuell verfügbar. Neu ist, dass auch die Daten der Stadt Zürich, welche ein eigenständiges GWR betreibt, im «ObjektwesenZH» enthalten sind.

Die Softwarelieferanten müssen keine für den Kanton Zürich spezifischen Schnittstellen mehr implementieren, was eine Umstellung oder Anpassung der Schnittstelle vereinfacht.

5.3. ObjektwesenZH-Rechtsentwicklung

5.3.1. Beschreibung

Das Projekt «ObjektwesenZH-Rechtsentwicklung» ist Mitte 2020 gestartet und wird in einem Zeitraum von rund fünf Jahren bis Ende 2025 laufen gemäss Terminplan Abb. 01 im Kap. 4 dieses Dokumentes.

Das Projekt befasst sich im Wesentlichen mit der Ausarbeitung und der Bereitstellung der benötigten rechtlichen Grundlagen in Absprache mit allen Datenherren, so dass ein Zusammenführen verschiedener Fachdaten für das «ObjektwesenZH» möglich ist. Des Weiteren wird die Datennutzung durch eine konkrete Festlegung der Nutzergruppen optimiert.

5.3.2. Auswirkungen für Kundinnen und Kunden

Dies wird kurz- und mittelfristig zu einer Optimierung der operativen Prozesse führen. Die Geschäftsstelle ObjektwesenZH wird letztendlich als zuständige Stelle für den Betrieb der zentralen Plattform auftreten.

5.4. ObjektwesenZH-GVZ

5.4.1. Beschreibung

Das Projekt «ObjektwesenZH-GVZ» wird voraussichtlich in einem Zeitrahmen von rund fünf Jahren durchgeführt. Es wurde Anfang 2021 gestartet und soll Ende 2025 abgeschlossen werden gemäss Terminplan Abb. 01 im Kap. 4 dieses Dokumentes.

Das Projekt befasst sich im Wesentlichen mit der Ablösung der eigenen Schnittstelle der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) durch die standardisierte Schnittstelle eCH-0132 «Objektwesen – Domäne Versicherung».

Projektumfang:

- Einführung der Schnittstelle eCH-0132 «Objektwesen – Domäne Versicherung» bei der GVZ.
- Einführung der Datenbezugsmöglichkeiten nach eCH-0132 inkl. Webservices.
- Rückbau der Übergangslösungen für die Integration der GVZ-Daten in das eCH0-129 Modell
- Einführung der für das ObjektwesenZH notwendigen Schlüsselwerte (EGID, EGRID, EDID) bei der GVZ
- Einführung der Datenbezugsmöglichkeit nach eCH-0206 «GWR-Daten an Dritte»

5.4.2. Auswirkungen für Kundinnen und Kunden

Durch die Umstellung auf eCH-Standards in der Datenhaltung und Schnittstelle können die alten Schnittstellenformate nicht mehr geliefert werden. Dies bedeutet, dass alle Kundinnen und Kunden, welche heute Daten im DLG-Format bekommen, auf den Standard eCH-0132 «Domäne Versicherung» umstellen und neben der Schnittstelle evtl. auch die Datenhaltung anpassen bzw. konvertieren müssen.

Infolge der Umstellung müssen diejenigen Kundinnen und Kunden, welche die WebServices Schnittstelle der GVZ-Daten nutzen, ihre Applikationen anpassen.

5.5. ObjektwesenZH-GB

5.5.1. Beschreibung

Das Projekt «ObjektwesenZH-GB» » wird voraussichtlich in einem Zeitrahmen von eineinhalb Jahren durchgeführt. Es wird voraussichtlich von Anfang 2026 bis Mitte 2027 dauern gemäss Terminplan Abb. 01 im Kap. 4 dieses Dokumentes.

Es befasst sich vorwiegend mit der Ablösung der bestehenden Schnittstelle zwischen dem Grundbuch und der Datenlogistik ZH durch eine eCH-konforme Schnittstelle, um das Grundbuch an das «ObjektwesenZH» anzuschliessen. Die Lieferung in das System «ObjektwesenZH» soll auf Basis der folgenden Standards erfolgen:

- eCH-0134 «Grundbuchmeldungen an Dritte»
- eCH-0178 «Datenstandard notarielle Grundbuchbelege»
- eCH-0209 «Provisorische Grundbuchmeldungen an Dritte»

Mit der Übernahme dieser neuen Domäne in die Datenbank von «ObjektwesenZH» wird der Datenbestand erweitert und die letzte Domäne übernommen.

5.5.2. Auswirkungen für Kundinnen und Kunden

Die Kundinnen und Kunden können nach der Einführung der Schnittstellenstandards die Meldungen im eCH-Format auch auf Mutationsbasis erhalten.