

# Arbeitshilfe GWR-Betrieb

## Information für Gemeinden

### Änderungen

Version	Änderung	Bearbeitung	Datum
1.0	definitive Fassung	ScP/HMa/FäP	15.12.2023

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

**Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung .....	3
1.1	Ziel GWR-Betrieb .....	3
2	Grundlagen .....	4
2.1	Rechtliche Grundlagen .....	4
2.2	Technische Grundlagen.....	4
2.3	Wichtige Definitionen.....	5
2.3.1	Gebäudedefinition .....	5
2.3.2	Gebäudeadressierung.....	5
2.4	Zuweisung der Gebäudekategorie .....	6
2.5	Gebäudeversicherungsnummern.....	8
2.6	Weitere Informationsquellen .....	8
3	Stossrichtung 1: Qualitativ optimierte GWR-Führung.....	9
3.1	Massnahme A: Prozessoptimierung – Qualität auf Antrieb .....	9
3.2	Massnahme B: Terminoptimierung .....	9
3.3	Massnahme C: Verbesserung Meldewesen GWR-AV .....	10
3.4	Weitere Massnahmen.....	10
4	Stossrichtung 2: Periodische Qualitätskontrollen .....	11
4.1	Massnahme D: GWR-Quartalsabgleich .....	12
4.2	Massnahme E: GWR-Jahresabgleich .....	12
5	Organisatorisches .....	13
5.1	Organisation .....	13
5.2	Termine .....	14
5.3	Kosten .....	15
	Glossar und Abkürzungsverzeichnis .....	16

**Anhang**

Anhang 1: Prozess Meldewesen

## 1 Einleitung

Mit dem Abschluss des GWR-Erweiterungsprojektes 2023 gilt es, die erreichte Qualität aufrechtzuerhalten respektive weiter auszubauen. Dazu fordert das Bundesamt für Statistik (BFS) ein Betriebskonzept ein, welches nun in Form dieser Arbeitshilfe vorliegt.

Das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) ist im Jahr 2000 aus der Volkszählung entstanden, diente ursprünglich rein statistischen Zwecken, wird jedoch immer mehr in zahlreichen weiteren Verwaltungstätigkeiten eingesetzt (Baugesuche, eUmzug, Fernsehgebühren, Swisscom, etc.). Damit sind die Qualitätsansprüche an das GWR bzgl. Richtigkeit, Aktualität und Homogenität enorm gestiegen.

Mit der Revision der Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister 2017 (VGWR, SR 431.841) wurde das GWR zum Vollregister erklärt. Mit dem Projekt "GWR-Erweiterung inkl. Abgleich AV – GWR" konnte dies von 2019 bis 2023 realisiert werden. Neben einer sauberen Synchronisation zwischen dem GWR und der amtlichen Vermessung (AV) konnte der Gebäudebestand im GWR für den Kanton St.Gallen von rund 123'000 (ursprünglich grösstenteils Wohnbauten) auf rund 198'000 Gebäudeobjekte vervollständigt werden.

### 1.1 Ziel GWR-Betrieb

Das Ziel, die Qualität im GWR sicherzustellen und wenn möglich zu verbessern, wird mit zwei Stossrichtungen verfolgt. Dazu werden verschiedene Massnahmen vorgesehen:

#### **Stossrichtung 1: Qualitativ optimierte GWR-Führung**

- Massnahme A: Prozessoptimierung – Qualität auf Anhieb
- Massnahme B: Terminoptimierung
- Massnahme C: Verbesserung Meldewesen GWR-AV

#### **Stossrichtung 2: Periodische Qualitätskontrollen GWR-AV mit Bereinigungen**

- Massnahme D: Quartalsabgleich
- Massnahme E: Jahresabgleich

Die Massnahmen der ersten Stossrichtung richten sich an die Gemeinden und zielen darauf ab, den Aufwand dank einer richtigen Erfassung auf Anhieb zu minimieren. Erläuterungen dazu folgen im Kapitel 3. Die Massnahmen der zweiten Stossrichtung sind ergänzende Qualitätssicherungsmassnahmen und bedingen ein gutes Zusammenspiel der beteiligten Akteure der GWR- und der AV-Seite. Erläuterungen dazu folgen im Kapitel 4.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Für das GWR sind die nachfolgenden Erlasse massgebend:

- SR 431.01 (BstatG): Bundesstatistikgesetz
- SR 431.841 (VGWR): Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister

### 2.2 Technische Grundlagen

Neben den Rechtsgrundlagen sind beim BFS weitere wichtige Weisungen und Unterlagen hier zugänglich:

[www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch) → Register → Gebäude- und Wohnungsregister → Publikationen

Die wichtigsten zwei Dokumente sind der Merkmalskatalog und die Weisung zur Erfassung der Gebäude:



- Merkmalskatalog GWR:
- <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/register/gebaeude-wohnungsregister/publikationen.assetdetail.22905270.html>
- aktuelle Fassung 2023: Version 4.2



- Weisung zur Erfassung der Gebäude in der amtlichen Vermessung (AV) und im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR):
- <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/register/gebaeude-wohnungsregister/publikationen.assetdetail.25945165.html>
- aktuelle Fassung 2023: Version 1.2

## 2.3 Wichtige Definitionen

In der Vergangenheit war der Gebäudebegriff geprägt durch das Schätzungswesen, die Gebäudeversicherung und das Grundbuch. Zwecks einer schweizweiten Harmonisierung gelten heute die GWR-Definitionen als verbindlich.

Die nachfolgenden Ausführungen sind den oben genannten Dokumenten entnommen:

### 2.3.1 Gebäudedefinition

Gemäss Art. 2 der Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (VGWR) ist ein Gebäude ein auf Dauer angelegter, mit einem Dach versehener, mit dem Boden fest verbundener Bau, der Personen aufnehmen kann und Wohnzwecken oder Zwecken der Arbeit, der Ausbildung, der Kultur, des Sports oder jeglicher anderen menschlichen Tätigkeit dient. Jedes Gebäude erhält im GWR eine schweizweit eindeutige Identifikationsnummer: den EGID (eidgenössischer Gebäudeidentifikator). Dieser bleibt bei allen Veränderungen wie Gemeindefusion, Eigentümerwechseln, Umbauten etc. unverändert bis zum endgültigen und kompletten Abbruch des Gebäudes. Bei einem Neubau auf derselben Stelle kann dieselbe Adresse mit demselben Adressidentifikator wiederverwendet werden, aber ein neues Gebäude (Neubau) muss zwingend einen neuen EGID erhalten.

Die Gebäudedefinition ist in der AV und im GWR identisch:

1 GWR-Gebäude = 1 EGID = 1 AV-Gebäude

Ein Gebäude gilt als eigenständiges Gebäude, wenn die obige Definition erfüllt ist. Bei zusammengebauten Gebäudeeinheiten gilt allein das sogenannte **Abbruchkriterium**. Nie aber darf ein Gebäude oder Gebäudeteil aufgrund einer Liegenschaftsabgrenzung oder einer Versicherungsnummer getrennt oder zusammengefasst werden.

Eine Gebäudeeinheit gilt als selbstständiges Gebäude, wenn eine vom Erdgeschoss bis zum Dach reichende tragende Trennmauer zwischen den Gebäudeeinheiten besteht. Dabei gilt:

1 GWR-Gebäude hat mindestens einen eigenen Gebäudeeingang von aussen.

Das Abbruchkriterium bedeutet im Umkehrschluss, dass selbstständige Gebäude abgebrochen werden können, ohne dass die Funktion eines anderen selbstständigen Gebäudes in Mitleidenschaft gezogen wird.

### 2.3.2 Gebäudeadressierung

Die Kombination von Postleitzahl (PLZ4 mit Zusatzziffern), Ortschaft, validiertem Strassennamen und Hausnummer ergibt eine Gebäudeadresse. Damit eine eindeutige Zuordnung möglich ist, muss **jede Gebäudeadresse schweizweit einmalig** sein. Daher sind folgende Kombinationen nicht zulässig:

- die Vergabe von identischen **Strassenbezeichnungen** innerhalb derselben PLZ-Ortschaft (mit mehr als 200 m Abstand voneinander)
- die Vergabe von identischen **Hausnummern** bei sonst gleicher Adresse (Adressduplikate)

Gebäude können mehrere Eingänge und somit mehrere Gebäudeadressen aufweisen. Jeder Gebäudeeingang erhält bei der Erfassung im GWR einen Eingangsidefikator (EDID). EGID und EDID bilden in Kombination eine gesamtschweizerische Identifikationsnummer für alle Gebäudeeingänge und somit für alle Gebäudeadressen.

Seit der Adressierung ALLER Gebäude wird zwischen Haupt- und Nebengebäuden unterschieden:

Adressierung	Hauptgebäude	Nebengebäude
Gebäudeart	Hauptgebäude sind postalisch bediente Gebäude (Wohn- und Arbeitsgebäude) und Bauten von grossem öffentlichem Interesse sowie für die Ver- und Entsorgung wichtige Bauten	Alle übrigen Gebäude
Hausnummer	Möglichst aufsteigende Nummer ("ungeradelinks"), wenn nötig mit Kleinbuchstaben ergänzt (Bsp. 17, 17a, 17b)	Möglichst aufsteigende Nummer in Anlehnung an das Hauptgebäude, gefolgt von einem Punkt und einer Zusatznummer (Bsp. 13.1, 13.2, 13a.1; keine Nr. 13.10 vergeben, da als Zahl nicht zu unterscheiden von 13.1)
Postalisch bedient	Ja	Nein

Tabelle 1: Haupt- und Nebengebäude<sup>1</sup>

## 2.4 Zuweisung der Gebäudekategorie

Im GWR werden die Bauten verschiedenen **Gebäudekategorien (GKAT)** zugewiesen. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Zusammenhänge der beiden Register GWR und AV bei der Erfassung von Gebäuden.

### Gebäude mit Wohnnutzung

Objekt	GKAT im GWR	Geoportal Karte AV Gde	Erfassungspflicht	
			GWR	AV
Überirdische Gebäude mit Wohnnutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reine Wohngebäude (1020)</li> <li>– Wohngebäude mit Nebennutzung (1030)</li> <li>– Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung (1040)</li> </ul>	 Bodenbedeckung <sup>2</sup> (BB)	Gebäude mit vollständiger offizieller Adresse (Hausnummer ohne Dezimalstelle)	Gebäudegeometrie und vollständige Gebäudeadresse

Tabelle 2: Gebäude mit Wohnnutzung<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Adaptiert aus der Arbeitshilfe für die Datennachführung im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) und in der amtlichen Vermessung (AV) des Kantons Zürich; [Gebäude- und Wohnungsregister | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#)

<sup>2</sup> In der AV werden oberirdische Gebäude, welche dauerhaft und fest mit dem Boden verbunden sind in der Informationsebene Bodenbedeckung (BB) verwaltet und dargestellt.

**Gebäude ohne Wohnnutzung oder Sonderbaute**

Objekt	GKAT im GWR	Geoportal Karte AV Gde	Erfassungspflicht	
			GWR	AV
Überirdische Gebäude <b>ohne</b> Wohnnutzung	– Gebäude ohne Wohnnutzung (1060) mit Grundfläche > 6 m <sup>2</sup>	 Bodenbedeckung (BB)	Gebäude mit vollständiger Adresse (Gebäude mit Zustelladresse: Hausnummer ohne Dezimalstelle; Gebäude ohne Zustelladresse: Hausnummer mit Dezimalstelle)	Gebäudegeometrie und vollständige Gebäudeadresse, wenn: – Grundfläche > 6 m <sup>2</sup> Gebäude separat versichert ist (eigene GVSG-Nr.)
unterirdische Gebäude Unterstand Silo, Turm Reservoir	– Sonderbaute (1080)	  Einzelobjekt <sup>3</sup> (EO)	Gebäude mit vollständiger Adresse (Hausnummer mit Dezimalstelle)	Gebäudegeometrie und vollständige Gebäudeadresse, wenn: – Gebäude versichert ist (eigene GVSG-Nr.) oder – Grundfläche > 100 m <sup>2</sup> Ausnahme: Nur Geometrie (ohne Adresse), wenn Fläche – unversichert und < 100 m <sup>2</sup> ist – eindeutig einem bestehenden EGID zugewiesen werden kann

Tabelle 3: Gebäude ohne Wohnnutzung<sup>4</sup>

Ein Gebäude kann im GWR jeweils nur entweder die Gebäudekategorien 1010 bis 1060 (BB) oder die Kategorie 1080 (EO) aufweisen. Deshalb werden Unterstände oder Tiefgaragen, die geometrisch zu einem BB-Gebäude gehören und **eindeutig einem** bestehenden EGID zugewiesen werden können (d.h. nicht als eigenes Gebäude gelten), nicht adressiert und nicht als eigenständiges Gebäude im GWR aufgenommen. Unterirdische Bauten oder Unterstände, welche **nicht eindeutig einem** einzigen bestehenden GWR-Gebäude (EGID) zugewiesen werden können, sind in GWR und AV vollständig zu adressieren und als eigenständiges Gebäude (EGID) zu führen.

<sup>3</sup> In der AV werden unterirdische Gebäude (z.B. Tiefgaragen), Unterstände, unterirdische Reservoirs, Silos, Türme und Hochkamine in der Informationsebene Einzelobjekte (EO) verwaltet und dargestellt.

<sup>4</sup> Adaptiert aus der Arbeitshilfe für die Datennachführung im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) und in der amtlichen Vermessung (AV) des Kantons Zürich; [Gebäude- und Wohnungsregister | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#)

## 2.5 Gebäudeversicherungsnummern

Ursprünglich hat sich die AV im Kanton St.Gallen an den Gebäudeversicherungsnummern orientiert. Im Kanton St. Gallen werden diese Gebäudeversicherungsnummern von der Gebäudeversicherung St.Gallen (GVSG, [www.gvsg.ch](http://www.gvsg.ch)) vergeben. Jedoch kennen nicht alle Kantone eine kantonale Gebäudeversicherung. Im Rahmen der schweizweiten Harmonisierung der AV wurden in den letzten knapp zehn Jahren die AV-Gebäude entsprechend der in Kap. 2.2 aufgeführten "Weisung zur Erfassung der Gebäude in der amtlichen Vermessung (AV) und im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)" aufgearbeitet.

Mehrheitlich stimmen das Versicherungsobjekt gemäss GVSG und die Gebäudeeinheit gemäss GWR/AV überein, in Einzelfällen kann es jedoch Abweichungen geben. Die Gebäudeversicherungen sind aufgefordert, die Gebäudedefinitionen und -einheiten gemäss GWR-Verordnung zu erfassen und einzuhalten. Die GVSG hat das im Grundsatz zugesichert. Das entsprechende Umsetzungskonzept ist noch ausstehend. Vorderhand können aufgrund der Vielfalt der Beziehungen zwischen GWR-, AV-Gebäudeobjekten und Versicherungsobjekten nicht immer alle Objekte korrekt in AV oder GVSG abgebildet werden.

Grundsatz: Das GWR ist entsprechend der in Kap. 2.2 aufgeführten Weisungen korrekt zu führen. AV und GVSG haben sich entsprechend anzupassen. Im Einzelfall lohnt sich eine aktive Kommunikation und Abstimmung zwischen Bauverwaltung (BV), AV und GBA/GVSG.

Eine einheitliche Handhabung wird in Gesprächen mit den beteiligten Partnern von GVSG und GB mittelfristig geklärt.

## 2.6 Weitere Informationsquellen

Weitere Informationen sind auf diesen Webseiten zu finden:

- Homepage BFS eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister (GWR):  
<https://www.housing-stat.ch/de/index.html>
  - GWR-Monitoring: Quartalsabschluss ([housing-stat.ch](http://housing-stat.ch))
- Homepage Kanton St.Gallen
  - GWR – Koordinationsstelle: <https://www.sg.ch/bauen/geoinformation/vermessung/gwrkoordinationsstelle.html>
  - Betriebskonzept periodischer AV-GWR-Abgleich <https://www.sg.ch/bauen/geoinformation/vermessung/amtlichevermessungav.html> → Handbuch der AV → Empfehlungen, Konzepte → Konzepte Kanton

Kontaktadressen:

Bund	Bundesamt für Statistik, Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister Sektion Gebäude und Wohnungen Espace de l'Europe 10 2010 Neuchâtel Telefon Hotline 0800 866 600 <a href="mailto:Housing-stat@bfs.admin.ch">Housing-stat@bfs.admin.ch</a> <a href="http://www.housing-stat.ch">www.housing-stat.ch</a>
Kanton (GWR-Koordinationsstelle und Vermessungsaufsicht)	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Kanton St.Gallen Abteilung Vermessung Lämmlibrunnenstrasse 54 9001 St.Gallen Telefon 058 229 31 47 <a href="mailto:info.vermessung@sg.ch">info.vermessung@sg.ch</a> <a href="http://www.vermessung.sg.ch">www.vermessung.sg.ch</a>
Nachführungsgeometer AV	Unter dem nachstehenden Link ist eine Grafik und Liste der zuständigen Nachführungsgeometer pro Gemeinde zu finden:  <a href="#">Karte der Nachführungsgebiete</a> <a href="#">Liste der Nachführungsstellen</a>

--	--

### 3 Stossrichtung 1: Qualitativ optimierte GWR-Führung

Die Erfahrungen im Projekt GWR-Erweiterung zeigen, dass die Koordination und Kommunikation zwischen GWR-Erhebungsstelle und AV-Nachführungsstelle (AV-NFS) von grosser Relevanz sind, um die gewünschte Datenaktualität und -qualität zu erreichen. Von zentraler Bedeutung sind zudem die aufgabengerechten fachlichen GWR-Kompetenzen bei GWR-Erhebungsstelle, Grundbuchamt (GBA) und AV-NFS, als auch präzise und verbindliche Terminabsprachen.

#### 3.1 Massnahme A: Prozessoptimierung – Qualität auf Anheb

Durch die Wandlung des GWR von einem reinen Statistikwerkzeug zum heutigen zentralen Register für Gebäude und Wohnungen sind die Ansprüche an die Aktualität und Qualität der erhobenen GWR-Daten deutlich gestiegen. Jedes erfasste Objekt muss korrekt geführt werden.

- Die GWR-Erhebungsstelle ist organisatorisch nahe beim Baubewilligungsprozess anzusiedeln, der permanente Austausch mit GBA, Adressvergabestelle und AV-NFS ist sicherzustellen. (-> Meldewesen)
- Das GWR ist laufend nachzuführen (Art. 10 Abs. 1 VGWR). Der Quartalsabschluss ist dann nur ein formaler Arbeitsschritt.
- Von der Erfassung vorläufiger Angaben ist abzuraten, insbesondere Gebäudedefinition, Eingang und Adresse sind bei der Ersterfassung sorgfältig abzuklären und direkt abschliessend zu definieren.

#### 3.2 Massnahme B: Terminoptimierung

Der vorgeschriebene GWR-Quartalsabschluss ist aufgrund der dabei ausgelösten GWR-internen Datenprüfung die Basis für die periodische Qualitätskontrolle. Ein zeitlicher "Gap" zwischen GWR-Quartalsabschluss und aktualisierter AV erschwert die periodische Qualitätskontrolle von GWR und AV, respektive es resultieren unnötig viele Abweichungen in den Daten, welche lediglich auf den unterschiedlichen Nachführungsstand zurückzuführen sind.

Die GWR-Quartalsabschlüsse der verschiedenen Gemeinden weisen Termindifferenzen von bis zu zwei Monaten auf. Diese Differenz muss verkleinert werden, angestrebt wird eine zeitliche Streuung von maximal 3 Wochen.

Zeitliche Streuung GWR-Quartalsabschlüsse (Ist=rot; neue Frist=grün):

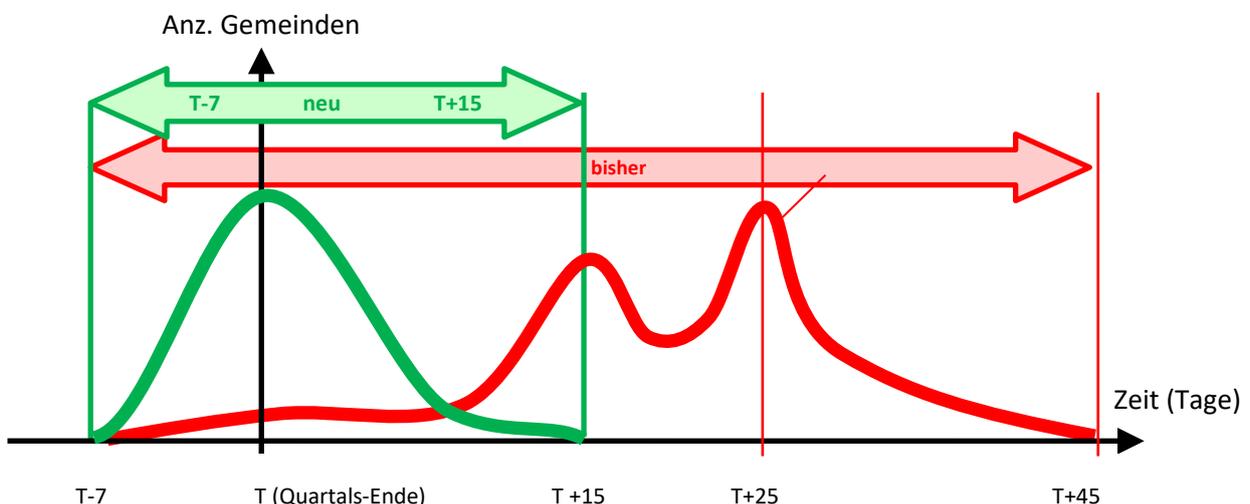


Abbildung 1: zeitliche Streuung GWR-Q-Abschlüsse

Die GWR-Quartalsabschlüsse sind termingerecht vorzunehmen.

- Es ist wichtig, dass der Datenvergleich mit aktuellen AV- und aktuellen GWR-Daten durchgeführt werden kann
- Das Zeitfenster für den GWR-Quartalsabschluss wird auf eine Frist von drei Wochen reduziert (1 Woche vor Quartalsende bis 2 Wochen nach Quartalsende).
- Bei fristgerechten GWR-Quartalsabschlüssen erfolgt eine Ermässigung des AV-Datenverwaltungsbeitrages von 300 Fr. / Jahr.

### 3.3 Massnahme C: Verbesserung Meldewesen GWR-AV

Historisch bedingt werden die Nachführungsaufträge (Bestandesänderungen) in der Regel vom GBA der AV-NFS gemeldet. Für den reibungslosen Abgleich von GWR und AV müssen BV und GBA aufeinander abgestimmt kommunizieren. Dieser Prozess ist bilateral mit der AV-NFS zu bewerkstelligen und zu dokumentieren.

Eine gute Koordination der GWR-Erfassung und Aktualisierung mit dem AV-Meldewesen hilft, Diskrepanzen zw. AV und GWR zu minimieren. Die Gemeinde hat festzulegen wie die GWR-Meldungen zum NF-Geometer gelangen:

- Umfang und Zeitpunkt der Meldungen (Bewilligungsstatus, Auswahl, etc.)
- indirekt via GBA
- koordiniert mit GBA und direkt von BV an NF-Geometer

Detaillierte Ausführungen und Erläuterungen zum Prozess Meldewesen, dessen Bedeutung und weitere Zusammenhänge sind in Anhang 1 beschrieben.

Mittel- bis langfristig ist denkbar, ein AV-Meldetool an die neue eBau-Lösung zu koppeln respektive dort zu integrieren.

### 3.4 Weitere Massnahmen

Die kantonale GWR-Koordinationsstelle kann GWR-Weiterbildungen organisieren. Dabei sollen zum einen neue Gemeindemitarbeiter eine Einführung in die GWR-Thematik erhalten und andererseits bestehende Mitarbeiter über Neuerungen und Lösungsvorschläge informiert werden. Über die Angebote werden wir rechtzeitig informieren.

### 4 Stossrichtung 2: Periodische Qualitätskontrollen

Der Abgleich von AV und GWR erfolgt auf Grundlage der Liste der Inkohärenzen und der CheckGWR-Meldungen von BFS und swisstopo. Anschliessend an den Stichtag des GWR-Quartalsabschlusses werden die Abgleiche von der kantonalen GWR-Koordinationsstelle vorprozessiert und der AV-NFS als Prüfliste geliefert. Die Abweichungen zwischen GWR und AV werden durch den Nachführungsgeometer analysiert, triagiert und zur Behebung an die GWR-Stelle der Gemeinde für die GWR-Datenbereinigung, respektive AV-NFS-intern für die AV-Datenbereinigung gemeldet. Dabei wird zwischen den Verfahren "GWR-Quartalsabgleich" zur Behebung technischer Fehler und "GWR-Jahresabgleich" zur Reduktion überfälliger Nachführungspendenzen unterschieden.

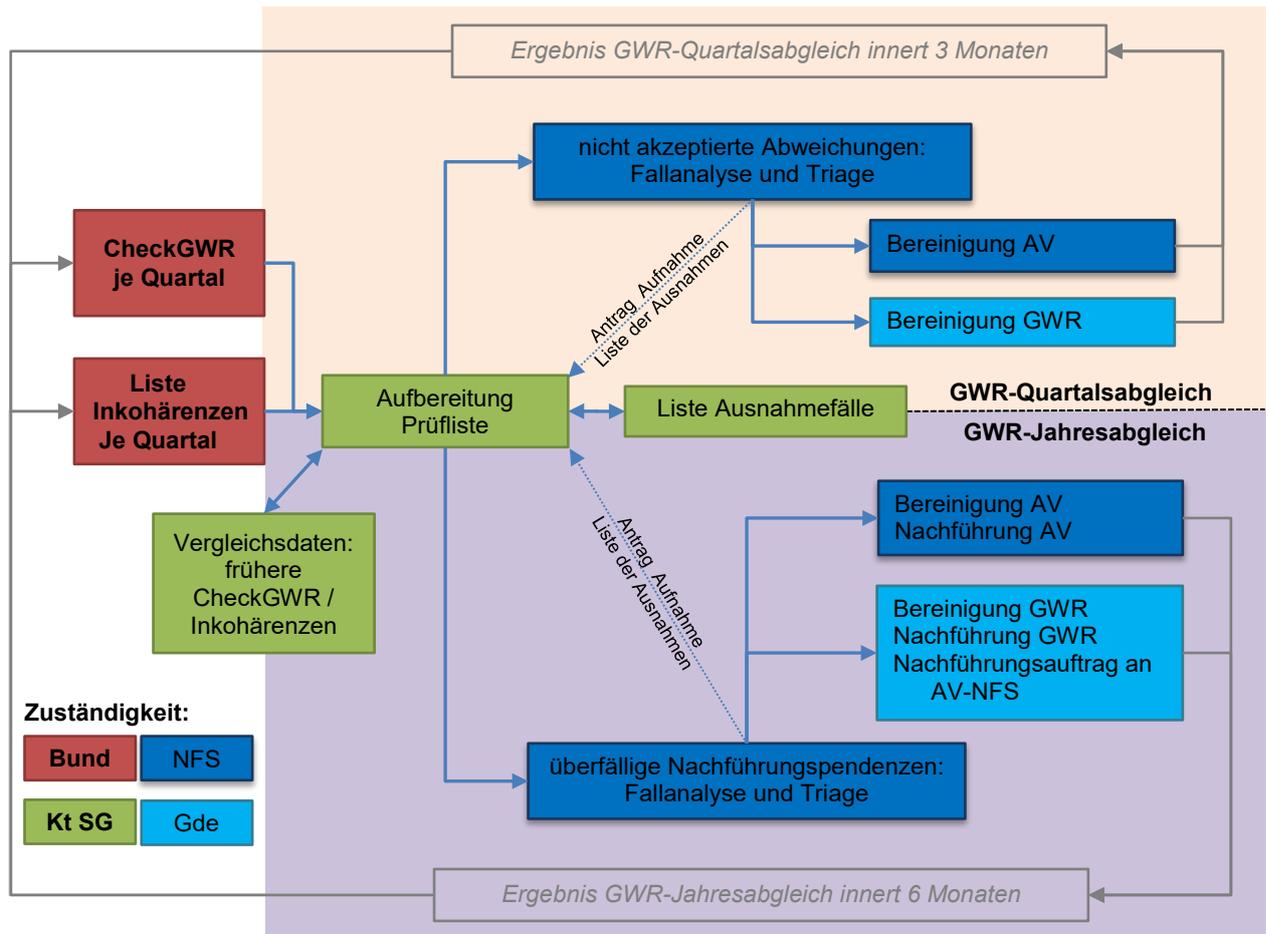


Abbildung 2: Lösungsansatz periodische Qualitätskontrollen

#### 4.1 Massnahme D: GWR-Quartalsabgleich

Für den GWR-Quartalsabgleich werden bestimmte Fehler- und Warnungskategorien aus den Protokollen ausgewählt. Weiter werden temporär akzeptierte Ausnahmefälle herausgefiltert und die verbleibenden Differenzen als Prüfliste der AV-NFS abgeliefert. Diese analysiert und triagiert die einzelnen Fälle und bereinigt diese in der AV, respektive liefert die benötigten Angaben zur Korrektur im GWR an die Gemeinde.

Die Arbeiten der Gemeinde umfassen:

- Prüfung und Umsetzung der von der NFS vorgeschlagenen Lösungen innerhalb der Terminvorgabe im GWR
- Bestätigung der vorgenommenen GWR-Änderungen zuhanden der NFS AV.
- Die Gemeinde erhält die von der NFS AV triagierten Fälle mit Lösungsvorschlag zur Behebung im GWR. Sie nimmt die Korrektur fristgerecht vor und informiert die NFS AV über den Vollzug.

#### 4.2 Massnahme E: GWR-Jahresabgleich

Für den GWR-Jahresabgleich werden bestimmte Fehler- und Warnungskategorien ausgewählt und mit früheren Protokolldateien verglichen. Der zeitliche Abstand der genutzten Protokoll-Vergleichsdateien beträgt vorerst 15 Monate, um so zulässige, nachführungszyklusbedingte Differenzen zu reduzieren und echte, überfällige Nachführungspendenzen zu detektieren. Die Frist soll in den zukünftigen Durchläufen sukzessive an die gemäss Art. 35 VermV gesetzte maximale Bearbeitungsfrist von 6 Monaten angenähert werden.

Die Gemeinde erhält die von der AV-NFS triagierten Fälle mit Lösungsvorschlag. Nachführungspendenzen aufgrund fehlender Nachführungsaufträge werden zur Auftragsauslösung durch die Gemeinde dem ordentlichen AV-Nachführungsmeldewesen zugeführt.

Die Arbeiten der Gemeinde umfassen:

- Prüfung und Umsetzung der von der AV-NFS vorgeschlagenen Lösungen innerhalb der Terminvorgabe im GWR
- Bei Bedarf Bestätigung der vorgenommenen GWR-Änderungen zuhanden der AV-NFS
- Abstimmung mit GBA hinsichtlich Meldewesen "Bestandesänderungen"
- Das GBA beauftragt die AV-NFS mit den Veränderungen an Nachführungsobjekten (gemäss VermV Art. 34).

## 5 Organisatorisches

Auf Stufe Bund sind swisstopo für die AV und das BFS für das GWR zuständig. Im Kanton St.Gallen befinden sich sowohl die GWR-Koordinationsstelle als auch die Vermessungsaufsicht (KVA) im AREG bei der Abteilung Vermessung. Diese koordiniert und beaufsichtigt die jeweilige NFS, welche für den GWR bei der Gemeinde und für die AV beim zuständigen Geometer angesiedelt sind.

Fachlich sind die Aufgaben des GWR und diejenigen der AV unabhängig. Dennoch ist eine starke gegenseitige Abhängigkeit vorhanden. Aus nachfolgendem Organigramm ist die Beziehung zwischen GWR und AV ersichtlich. Von zentraler Bedeutung für die beteiligten Stellen ist dabei der Austausch zwischen GWR-Erhebungsstelle und AV-NFS. In dieser Beziehung wird die ordentliche Nachführung mittels Meldewesen, als auch die Durchführung der Qualitätskontrolle von GWR und AV vorgenommen. Abhängig von kommunal unterschiedlich vorhandenen Kompetenzen und Bedürfnissen kann auch ein Beizug des Geometerbüros als kommunale GWR-Supportstelle in Betracht gezogen werden. Abgestimmt auf die kommunale Organisation ist es ebenfalls wichtig, den Informationsfluss und die Koordination zwischen GWR-Erhebungsstelle und dem GBA sicherzustellen.

### 5.1 Organisation

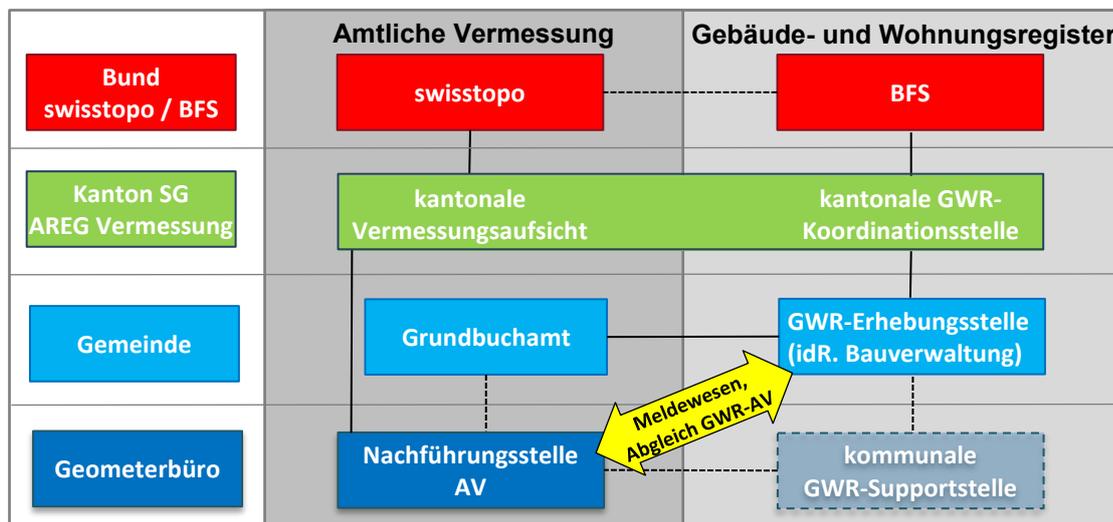


Abbildung 3: Organisation

**5.2 Termine**

Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt die schematische Darstellung von Terminen und Fristen hinsichtlich der Arbeiten zum GWR-Quartalsabgleich und zum GWR-Jahresabgleich basierend auf den bekannten Terminen des Quartalsabschlusses GWR und der jeweiligen Quartalsdatenerlieferung der amtlichen Vermessung:

**Wichtige Termine:**

Quartalsabschluss GWR (-1 Woche bis + 2 Wochen)	max. 15 Tage nach Ende Vor-Quartal
Datenabgabe Quartalslieferung AV	1. Freitag im Quartal

periodischer Abgleich (Richtwerte):

Erstellen Prüfliste durch KVA	Quartalswoche 3
Triage durch AV-NFS	Quartalswoche 4
Bereinigung GWR- und/oder AV-Daten	Quartalswoche 5-9
Abschluss Abgleich, Vollzugsmeldung	Ende Quartalswoche 10

Termine Jahresabgleich (Richtwerte):

Erstellen Prüfliste durch KVA	3. Quartal, Woche 3
Triage durch AV-NFS	3. Quartal, Woche 4
Bereinigung GWR	3. Quartal, Woche 5-9
Bereinigung AV	bis 4. Quartal, Woche 9
Abschluss Abgleich, Vollzugsmeldung	4. Quartal, Woche 10

**Übersicht:**

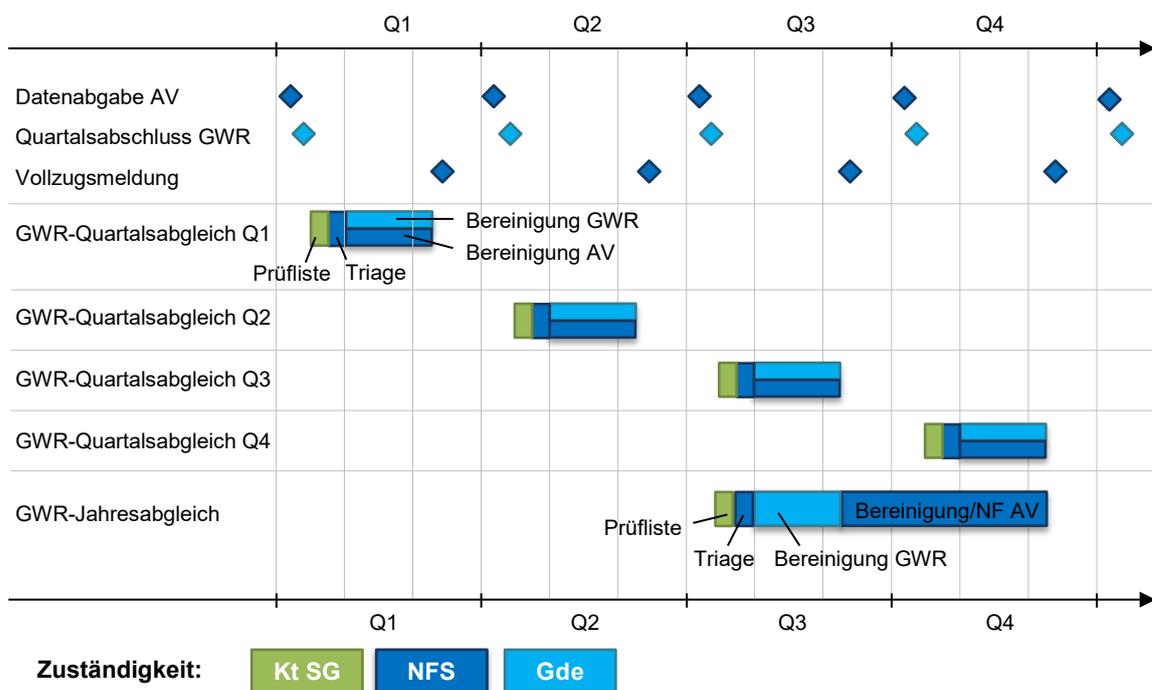


Abbildung 4: Termine

### 5.3 Kosten

Die Führung des GWR erfolgt in der Regel durch gemeindeeigenes Personal. Für die Bewältigung des Bearbeitungsaufwandes sind genügend Personalkapazitäten einzuplanen, es entstehen aber grundsätzlich keine externen Kosten.

Anders ist es bei der amtlichen Vermessung, wo die Gemeinden mittels Nachführungsvertrag ein privates Ingenieur-Geometer-Unternehmen für die laufende Nachführung der AV beauftragen. Das nun abgeschlossene Abgleichs- und Erweiterungsprojekt wurde mit Bundes- und Staatsbeiträgen finanziert.

Die laufende Nachführung, also die Aufnahme neuer Bauprojekte in die AV (inkl. projektierter Baute und GWR-Attribute/Gebäudeadresse) erfolgt in der Regel zulasten des Bauherrn und wird unverändert im Rahmen der ordentlichen Bestandesänderungen über die Nachführung der AV abgerechnet.

Aufwände der periodischen Qualitätskontrollen (GWR-Betrieb) und der daraus entstehenden Datenkorrekturen werden wie folgt abgegolten:

- Vornahme der Sichtung und Triage: pauschal Abgeltung der AV-NFS zu Lasten Gemeinde gemäss Nachtrag BUD-Beschluss<sup>5</sup>.

Gemeindegrösse	Jahrespauschale bisher	Erhöhung	Jahrespauschale neu	
			AF 1.00	AF 2024 = 1.25
Kleine Gemeinde	Fr. 1'000.-	Fr. 500.-	Fr. 1'500.-	Fr. 1'875.-
Mittlere Gemeinde	Fr. 1'500.-	Fr. 600.-	Fr. 2'100.-	Fr. 2'625.-
Grosse Gemeinde	Fr. 2'000.-	Fr. 700.-	Fr. 2'700.-	Fr. 3'375.-
Sehr grosse Gemeinde	Fr. 2'500.-	Fr. 800.-	Fr. 3'300.-	Fr. 4'125.-

- Behebung AV-Korrekturen mit Verursacher AV-NFS: Garantieleistung AV-NFS
- Behebung AV-Korrekturen mit Verursacher GWR-Bereinigung: Aufwand der AV-NFS zu Lasten Gemeinde.
- Termingerechte Ausführungen der GWR-Quartalsabschlüsse führen zu einer Reduktion von Fr. 300.-/Jahr beim Datenverwaltungsbeitrag der Gemeinde und werden von der AV-NFS bei der jährlichen Rechnungsstellung an die Gemeinde berücksichtigt.
- Allfälliger weiterer Aufwand der AV-NFS, wie für Tätigkeiten als kommunale GWR-Supportstelle, wird nach vorgängiger Absprache zu Lasten der Gemeinde abgerechnet.

St.Gallen, 15.12.2023

<sup>5</sup> Nachtrag BUD-Beschluss betreffend HO33-Anwendung vom 11. Dez. 2023

## Glossar und Abkürzungsverzeichnis

AV	amtliche Vermessung
AV-NFS	Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung (Geometerbüro)
AVGBS	Datenschnittstelle zwischen AV und Grundbuch
BB	Bodenbedeckung, Ebene der AV
BFS	Bundesamt für Statistik
BV	Bauverwaltung Gemeinde
eBau	elektronisches Baubewilligungsverfahren
EDID	Eingangsidentifikator
EGID	eidgenössischer Gebäudeidentifikator
EO	Einzelobjekt, Ebene der AV
Gap	Differenz, Lücke
GBA	Grundbuchamt
GKAT	Gebäudekategorie
GVSG	Gebäudeversicherung Kanton St.Gallen
GWR	Gebäude- und Wohnungsregister
NFS	Nachführungsstelle
KVA	kantonale Vermessungsaufsicht
PLZ	Postleitzahl
swisstopo	Bundesamt für Landestopografie
T	Tage
Q	Quartal

## Anhang 1: Prozesse Meldewesen

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wann welche Meldungen im Verlauf von Neubauprojekten notwendig sind, wer für die Datenbearbeitung verantwortlich ist und welche Informationen benötigt werden. Ein Statuswechsel im Bauprojekt ist der AV-NFS mitzuteilen.

GWR-Erhebungsstelle / GBA				Meldefluss	AV-Nachführungsstelle
Bauprojekt		Gebäude			Gebäude
Status	Tätigkeit	Status	Tätigkeit		Tätigkeit
<b>Beantragt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingang Baugesuch</li> <li>– Baugesuch erfassen (Bau-Software mit Schnittstelle zu GWR oder Online-Portal GWR)</li> </ul>			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #cccccc;">                     allfälliger Abklärungsbedarf                      Definition Gebäudeeinheit                 </div>	
<b>Bewilligt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Baugesuch bewilligen</li> <li>– Projektstatus nachführen</li> </ul>	<b>Projektiert</b>	Neubau: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebäude erfassen</li> <li>– Eindeutige Gebäudeadresse (Haupt- und evtl. Nebeneingänge erfassen (Strasse, Eingangsnummer, PLZ und Ortschaft))</li> </ul> Umbau: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Umzubauendes Gebäude dem Bauprojekt zuweisen</li> <li>– Evtl. zusätzliche Eingänge (Haupt- und Nebeneingänge erfassen (Strasse, Eingangsnummer, PLZ und Ortschaft))</li> </ul> Abbruch: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abzubrechendes Gebäude dem Bauprojekt zuweisen</li> </ul> Hinweis: <sup>6</sup> PLZ und Ortschaft werden nach Vorgaben des Kantons und der Post vergeben.	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #cccccc;">                     - EGID, EDID                      - Vollständige Gebäudeadresse (Strasse, Hausnummer, PLZ, ORT)                      - Situationsplan (1:500)                 </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Projektiertes Gebäude spätestens zum Zeitpunkt der Baubewilligung in der AV erfassen inkl. Gebäudegeometrie und provisorischer Eingangskoordinaten</li> <li>– Abbruch / Neubau                      Praxis-Hinweis: Die Regelung von Art. 35 VermV bedeutet, dass ein Abbruch als Zwischenstand separat nachzuführen ist, wenn der Neubau nicht innert 3 bis 6 Monaten nach dem Abbruch abgeschlossen wird. Eine gute Koordination mit der BV hilft, bei Abbrüchen und Neubauten Diskrepanzen zwischen AV und GWR zu minimieren.</li> </ul>
<b>Baubeginn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Baufreigabe</li> <li>– Projektstatus nachführen</li> </ul>	<b>Im Bau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei Wohngebäuden: Wohnungen erfassen (bei mehreren Eingängen die Wohnungen dem richtigen Eingang zuweisen)</li> </ul>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #cccccc;">                     Baubeginn und Projektänderungen mitteilen                 </div>	Projektänderungen in AV übernehmen
<b>Baubabschluss</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schlusskontrolle / Bezugsabnahme</li> <li>– Projektstatus nachführen</li> </ul>	<b>bestehend</b>	Neubau, Umbau oder Abbruch von Wohngebäuden: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnungen anpassen, aufheben, oder neue erfassen (bei mehreren Eingängen die Wohnungen dem richtigen Zugang zuweisen)</li> </ul>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #cccccc;">                     Anmeldung zur Schlussabnahme / Bezugsabnahme mitteilen                 </div>	Durchführen der Bestandesänderung, d.h.: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebäude einmessen</li> <li>– Gebäude in der AV final erfassen</li> <li>– Gebäudegeometrie und Eingangskoordinaten gemäss Datenmodell</li> </ul>
<b>GWR-AV Abgleich</b>		<b>alle</b>	Datenbereinigung GWR	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #cccccc;">                     Meldung Objekt (EGID, Adresse) mit Bereinigungsvorschlag                 </div>	periodische GWR-AV Abgleiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Analyse Differenzen</li> <li>– Triage Meldungen</li> <li>– Meldungen zur Datenbereinigung an GWR-Nachführungsstelle</li> <li>– Datenbereinigung AV</li> </ul>

Tabelle 4: Meldewesen GWR-AV<sup>7</sup>

Das Meldewesen ist im Anhang des Nachführungsvertrages der amtlichen Vermessung zwischen Gemeinde und AV-NFS geregelt und kann bei Bedarf erweitert werden.

<sup>6</sup> Eine Hilfestellung bietet die Karte der swisstopo unter <https://map.geo.admin.ch> (Beispiellink mit den aktivierten Karten «GWR: Gebäudestatus», «Amtliches Strassenverzeichnis», «PLZ und Ortschaften», «Gemeindegrenzen» sowie «CadastralWebMap (oder «OpenData-AV»))

<sup>7</sup> Adaptiert aus der Arbeitshilfe für die Datennachführung im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) und in der amtlichen Vermessung (AV) des Kantons Zürich; [Gebäude- und Wohnungsregister | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#)

### **A1.1 Neubauprojekte**

Ein bewilligungspflichtiges Gebäude entsteht über ein Neubauprojekt. Wird die Baubewilligung erteilt, erfasst die kommunale GWR-NFS das neue Gebäude samt Eingängen und kompletten Gebäudeadressen im GWR. Dabei erhält das Gebäude einen EGID sowie mindestens einen EDID. EGID und EDID sind zusammen mit der vollständigen Gebäudeadresse an die AV-NFS zu melden.<sup>8</sup>

### **A1.2 Umbauprojekte**

Umbauten, welche einen Einfluss auf die Gebäudegeometrie (Anbauten oder Teilabbrüche) oder die Gebäudeeingänge (zusätzlicher Eingang oder ein Eingang wird aufgehoben) haben, haben auch Auswirkungen auf die Daten in der AV. Teilabbrüche oder Umbauten sind der AV deshalb mit EGID, EDID und der vollständigen Gebäudeadresse bei jedem Statuswechsel des Bauprojekts zu melden.

### **A1.3 Abbruchprojekte**

Wird ein Gebäude abgebrochen, wird dieses im GWR in den Status «abgebrochen» gesetzt und mit dem Abbruchjahr versehen. In der AV wird das Gebäude mit dem zugehörigen EGID/EDID gelöscht. Abbrüche sind der AV deshalb bei Abbruchende mit EGID, EDID und der vollständigen Gebäudeadresse zu melden.

### **A1.4 Nicht bewilligte, realisierte Bauten; Nicht bewilligungspflichtige Bauten**

Nicht bewilligte, aber realisierte Bauten oder nicht bewilligungspflichtige Bauten, welche die Aufnahmekriterien der amtlichen Vermessung erfüllen, müssen in der AV und im GWR erfasst werden. Solche Fälle werden in der Regel im Rahmen einer periodischen Nachführung der AV (Zyklus 6-12 Jahre) oder im Zusammenhang mit einer Vermessungstätigkeit vor Ort entdeckt.

Allein durch den Eintrag in AV und GWR gilt eine Baute nicht automatisch als bewilligt. Eine Bewilligung kann nur aus dem dafür vorgesehenen Verfahren formell ergehen, ein anderes Vorgehen (wie z.B. eine "Mitgenehmigung" oder "stille Genehmigung" durch die Kenntnisnahme einer Liste bzw. die Erfassung im GWR) führt nicht zu einer rechtsgültigen Baubewilligung. Ob die Gemeinde daraufhin eine nachträgliche Baubewilligung einfordert oder einen Rückbau verfügt, ist ihr freigestellt.

### **A1.5 Strassennamen**

Strassennamen sind im GWR bei Neuerstellung, Änderung oder Löschung nachzuführen. Die Neuerstellung erfordert von der GWR-Erhebungsstelle der Gemeinde eine minimale geometrische Lageerfassung auf [www.housing-stat.ch](http://www.housing-stat.ch). Die Strassen müssen ebenfalls in der AV erfasst werden, Name und Status sind aus dem GWR zu übernehmen. Swisstopo übernimmt bei Übereinstimmung von GWR und AV die Strasse inklusive Geometrie ins amtliche Strassenverzeichnis.

### **A1.6 Adressänderungen**

Sämtliche Adressänderungen werden durch die GWR-Erhebungsstelle der Gemeinde im GWR nachgeführt und durch die Gemeinde der AV-NFS für die Aktualisierung der amtlichen Vermessung gemeldet. Für Adressänderungen ist die Gemeinde zuständig. Postalische Zustelladressen benötigen einen einsprachefähigen Entscheid. Änderungen von Nebenadressen können durch die Gemeinde mit Mitteilung an den NFG im GWR geändert werden.

Bei Adressänderungen inklusive PLZ und postalischer Ortschaft ist die Post, der NFG und die KVA zu informieren. Dabei gilt es die Adressen so zu definieren, dass die Systematik mit umliegenden Gebäuden übereinstimmt. Die KVA beantragt bei swisstopo die geometrische Anpassung von PLZ und Ortschaft im Amtlichen Ortschaftsverzeichnis.

---

<sup>8</sup> Adaptiert aus der Arbeitshilfe für die Datennachführung im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) und in der amtlichen Vermessung (AV) des Kantons Zürich; [Gebäude- und Wohnungsregister | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#)