

# Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

—

Pressekonferenz

Freiburg, den 1. Februar 2023

—

# Tagesordnung

---



1. Einleitung
2. Der ÖREB-Katasterauszug
3. Nutzen und Nutzer des ÖREB-Katasters
4. Die ÖREB
5. Die Sicht der zuständigen Stellen
6. Die Sicht der Gemeinden
7. Demonstration
8. Entwicklung des ÖREB-Katasters
9. Fragen

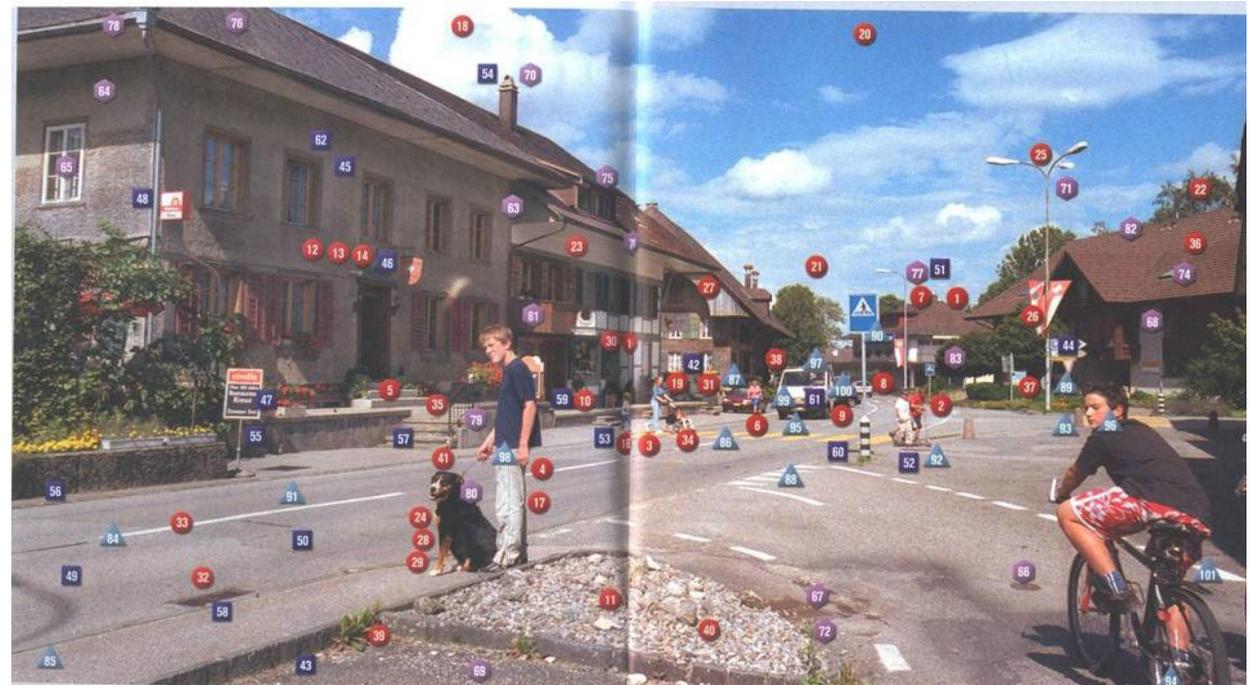
# — Einleitung

# Einleitung

## Öffentlich-rechtliche Beschränkungen

- > Wir sind von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen umgeben... Zahlreiche Gesetze, Verordnungen und Vorschriften von Bund, Kantonen und Gemeinden sind im Alltag relevant.

In dieser Alltagsszene müssen 101 Gesetze, Verordnungen und Vorschriften eingehalten werden (Quelle: FACTS, 2. Sept. 2004)



# Einleitung

---

## Die ÖREB

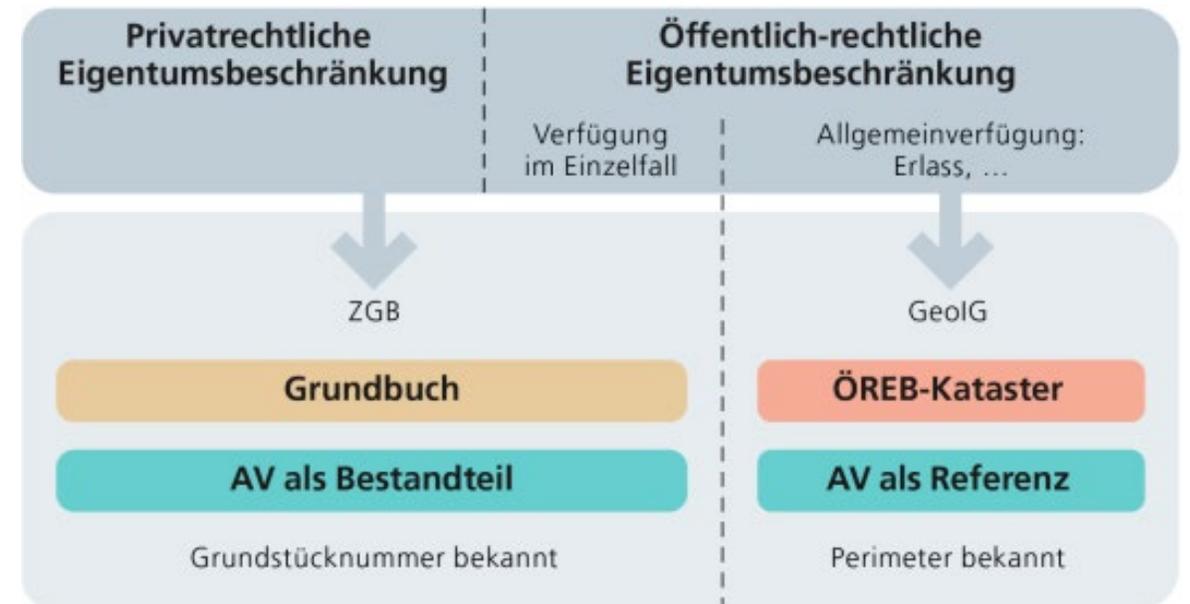
- > ÖREB sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- > Es handelt sich um Beschränkungen, die von den Behörden beschlossen werden und deren Auswirkungen sich auf das Grundeigentum auswirken.
- > Das Interesse der Öffentlichkeit wird höher gewichtet als private Belange  
Zwei Beispiele hierfür:
  - > Für die im öffentlichen Interesse liegende Grundwasserfassung wird eine Schutzzone ausgedehnt.
  - > Der Gesetzgeber legt im Zonenplan fest, welche Art der Bodennutzung gestattet ist.

# Einleitung

**ÖREB-Kataster**  
Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

## Der ÖREB-Kataster

- > Der ÖREB-Kataster ist ein zuverlässiges und offizielles Informationssystem, das für jedes Grundstück die wichtigsten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zusammenfasst.
- > Im Bereich der Beschränkungen des Grundeigentums ergänzt der ÖREB-Kataster das Grundbuch.



Grundbuch: für privatrechtliche Beschränkungen, die durch eine Vereinbarung zwischen zwei Parteien entstehen

ÖREB-Kataster: öffentlich-rechtliche Beschränkungen, die aufgrund einer behördlichen Entscheidung entstehen

# Einleitung

## Zugang zum ÖREB-Kataster

- > Der ÖREB-Kataster bietet einen Zugang zu Informationen über ÖREB...
  - > über ein einfaches Abfragesystem...
  - > das die Informationen vollständig, zuverlässig und verständlich zusammenstellt und präsentiert.

*über das Portal des ÖREB-Katasters*

**Bien-fonds concerné**  
N° 6208  
Commune (N° OFS): Fribourg (2196)  
EGRID : CH179480221042  
Surface du registre foncier : 1845 m<sup>2</sup>  
Surface technique : 1846 m<sup>2</sup>

**Thèmes concernés**

**Plans d'affectation (cantonaux/communaux)**

	Part	Part en %
Restrictions de propriété	Zone régie par un PAD en vigueur (ZM)	1846 m <sup>2</sup> 100.0%

**Catégories visibles**

- Zone de ville 1 (ZV)
- Zone à urbaniser par un PAD (ZM)
- Zone de constructions d'intérêt général 1 (ZIG)
- Zone verte d'intérêt général (ZL)

**Dispositions juridiques**

- Plan d'affectation des zones
- Plan d'affectation des zones
- PAZ: Dosage des fonctions (23.12.1991)
- Décision d'approbation (23.06.1992)
- Modification PAZ 29.01.1997 (pisciculture) (29.01.1997)

URL:

<https://www.cadastre.ch/fr>

oder

[https://geo.fr.ch/cadastre\\_rdppf/](https://geo.fr.ch/cadastre_rdppf/)

# Der ÖREB-Katasterauszug

# Der ÖREB-Kataster

**ÖREB-Kataster**  
Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

## Die Elemente einer ÖREB

- > Ein Plan: Definition für welches Gebiet eine bestimmte ÖREB gilt.
- > Rechtsvorschriften: Verfügungen, die die Beschränkungen und ihre Auswirkungen festlegen.
- > Gesetzliche Grundlagen: Rechtserlasse, auf denen die Verfügungen basieren.
- > Zusätzliche Informationen: z. B. Namen und Adressen der für weitere Auskünfte zuständigen Stellen sowie Informationen über geplante und laufende Änderungen.

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

**Übersicht ÖREB-Themen**  
Eigentumsbeschränkungen, welche das Grenzstück 1234 in Volkst. Nr. 5678 betreffen  
Art-Nr.  
1. Zone: Grundnutzungen  
2. Zone: Grundnutzungen  
3. Natur- und Landschaftsschutz  
4. Sonstige Beschränkungen (S)

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grenzstück 1234 betreffen  
Zone  
1. Zone: Grundnutzungen  
2. Zone: Grundnutzungen  
3. Natur- und Landschaftsschutz  
4. Sonstige Beschränkungen (S)

**Zonenplan: Grundnutzungen**  
Legende bestellbarer Objekte  
Übrige Legende (aus anderen Bereichen)  
Wichtigste Legende

**Grundwasserschutzzonen**  
Legende bestellbarer Objekte  
Übrige Legende (aus anderen Bereichen)  
Wichtigste Legende

**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.

# Der ÖREB-Katasterauszug



## Das Portal des ÖREB-Katasters

- > Der Zugang zu ÖREB-Informationen erfolgt im Internet über das Portal des ÖREB-Katasters. Je nach Bedarf bietet das Portal zwei Arten von Auszügen an:
    - > Dynamischer Auszug: Ermöglicht den interaktiven Zugriff auf detaillierte Informationen zu den verschiedenen ÖREB, die ein bestimmtes Grundstück betreffen.
    - > Statischer Auszug: Er enthält die gleichen Informationen wie der dynamische Auszug, jedoch in Form einer mehrseitigen PDF-Datei.
- NB: Der statische Auszug kann auch durch Abfrage eines Grundstücks in den Online-Karten abgerufen werden.

# Nutzen und Nutzer des ÖREB-Katasters

# Nutzen und Nutzer des ÖREB-Katasters



## Seine Vorteile

- > Einfacher Zugang
- > Benutzerfreundlichkeit
- > Jederzeit online verfügbar
- > Möglichkeit, einen Auszug zu drucken
- > Erleichterung der Suche nach Informationen
- > Erhöhung der Rechtssicherheit durch verbindliche Informationen
- > Gelieferte Informationen sind immer aktuell
- > Vereinfachung der Entscheidungswege in der öffentlichen Verwaltung
- > Ständige Weiterentwicklung

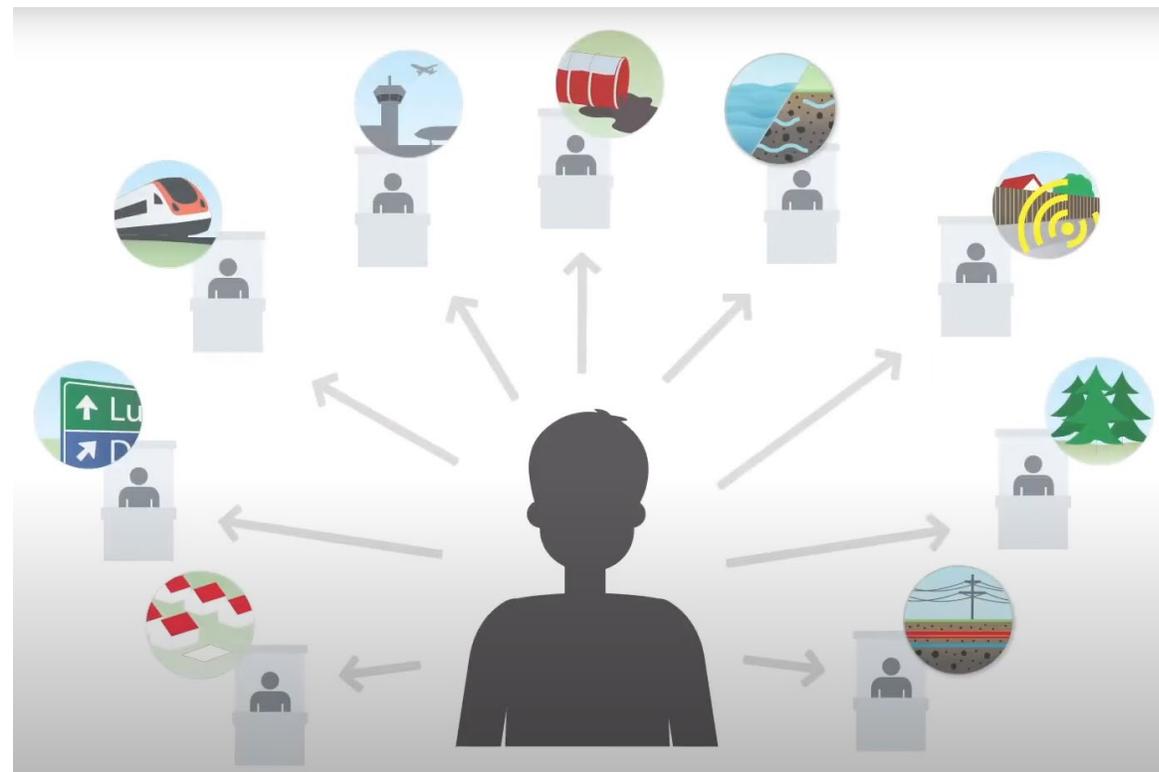
# Nutzen und Nutzer des ÖREB-Katasters

## ÖREB-Kataster

Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

## Wer nutzt den ÖREB-Kataster?

- > Grundeigentümer oder an Grundeigentum Interessierte
- > Akteure des Immobilienmarktes
- > Öffentliche Verwaltungen
- > Notariate
- > Architekten und Ingenieure
- > Stellen, die für die Verwaltung der ÖREB zuständig sind
- > usw.



# — Die ÖREB

# Die ÖREB

**ÖREB-Kataster**  
Kataster der öffentlich-rechtlichen  
Eigentumsbeschränkungen

- > Raumplanung
  - > Nutzungsplanung (kantonal / kommunal)
  - > Planungszonen
- > Lärm
  - > Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
- > Strassen
  - > Projektierungszonen Nationalstrassen
  - > Baulinien Nationalstrassen
  - > Projektierungszonen Kantonalstrassen
  - > Projektierungszonen Kantonalstrassen (Kantonales Recht)
- > Eisenbahnen
  - > Projektierungszonen von Eisenbahnanlagen
  - > Baulinien von Eisenbahnanlagen



# Die ÖREB

**ÖREB-Kataster**  
Kataster der öffentlich-rechtlichen  
Eigentumsbeschränkungen

## > Flughäfen

- > Projektierungszonen Flughafenanlagen
- > Baulinien Flughafenanlagen
- > Sicherheitszonenplan



## > 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



## > Wasser

- > **Grundwasserschutzzonen**
- > **Grundwasserschutzareale**
- > **Gewässerraum (neu, laufend)**



# Die ÖREB

**ÖREB-Kataster**  
Kataster der öffentlich-rechtlichen  
Eigentumsbeschränkungen

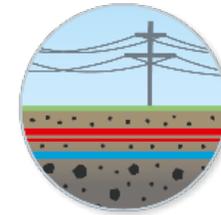
## > Wald

- > Statische Waldgrenzen
- > Waldabstandslinien
- > Waldreservate



## > Versorgung und Entsorgung

- > Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
- > Baulinien Starkstromanlagen



Zusätzlich zu den im Bundesrecht vorgesehenen ÖREB kann der Kanton weitere ÖREB bestimmen, die für die Eigentümer verbindlich sind und im Kataster erscheinen müssen. Freiburg hat dies für die [Projektierungszonen Kantonalstrassen](#) getan.

# — Die Sicht der zuständigen Stellen

# Die Sicht der zuständigen Stellen

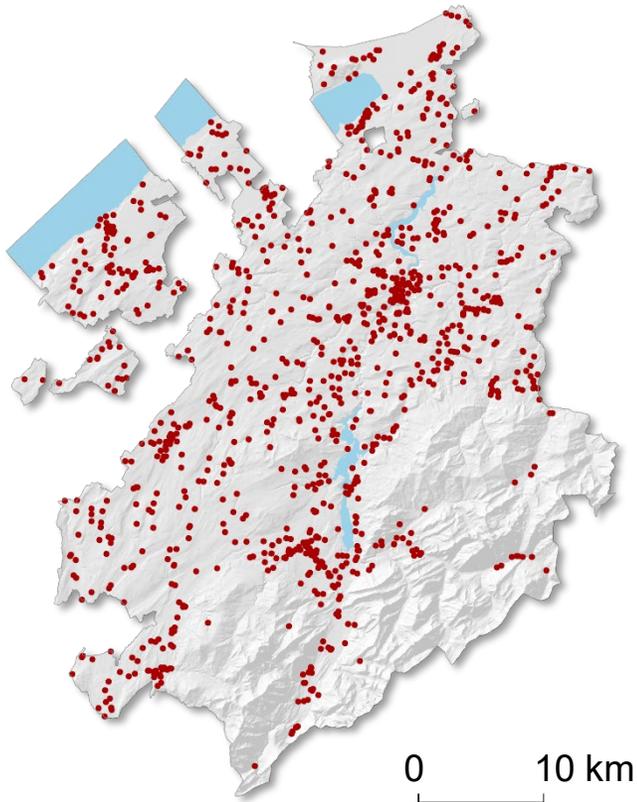


## Die zuständigen Stellen und ihre Rolle

- > Die zuständigen Stellen sind für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Daten des ÖREB-Katasters verantwortlich.
- > Sie gewährleisten die nachhaltige Verfügbarkeit der Daten.
- > Sie stellen dem ÖREB-Kataster die erhobenen und nachgeführten Daten, für die sie zuständig sind, in elektronischer Form zur Verfügung.
- > Sie bestätigen dass die Daten die folgenden Anforderungen erfüllen:
  - > Sie bilden Eigentumsbeschränkungen ab, die in dem von der Fachgesetzgebung vorgeschriebenen Verfahren beschlossen und genehmigt worden sind.
  - > Sie sind in Kraft.
  - > Sie wurden auf die Übereinstimmung mit dem Beschluss überprüft.

# Die Sicht der zuständigen Stellen

## Amt für Umwelt: Kataster der belasteten Standorte



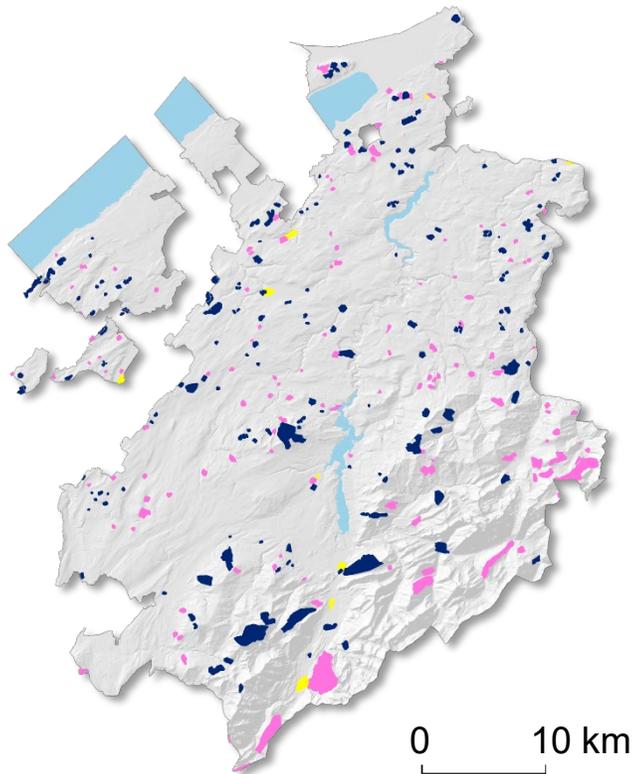
- Belastete Standorte  
*Derzeit sind 1111 Standorte verzeichnet*

### **Verbesserung durch den ÖREB-Kataster**

*Die Abgrenzung der belasteten Standorte wurde auf der Grund von früheren Studien und der Geometrie der Grundstücke präzisiert.*

# Die Sicht der zuständigen Stellen

## Amt für Umwelt: Grundwasserschutz



### Grundwasserschutzzonen (Trinkwasserfassungen)

- Verfügbar über den Kataster
- Auf Legalisierung oder Aufhebung wartend

### Grundwasserschutzareale (Grundwasserreserven)

- Auf Legalisierung wartend

### *Verbesserung durch den ÖREB-Kataster*

*Für jede Trinkwasserfassung sind die Rechtsvorschriften, die früher in Papierform vorlagen, jetzt mit wenigen Klicks verfügbar.*

# Die Sicht der zuständigen Stellen

## Amt für Wald und Natur: **Statische Waldgrenzen** und **Waldabstandslinien**

← **Limites forestières statiques (RDPPF)** Affectations p → ☰

▼ 2016-025 Constatation de la nature forestière sur le territoire de la commune de Gletterens, secteurs "Grèves du Lac", "Pré de Riva", "La Biola/Chemin du Robin", "Sur le Château2 et "Grande Fin Dessous"

*Titre officiel* 2016-025 Constatation de la nature forestière sur le territoire de la commune de Gletterens, secteurs "Grèves du Lac", "Pré de Riva", "La Biola/Chemin du Robin", "Sur le Château2 et "Grande Fin Dessous"

*Désignation* Limite de nature forestière légalisée

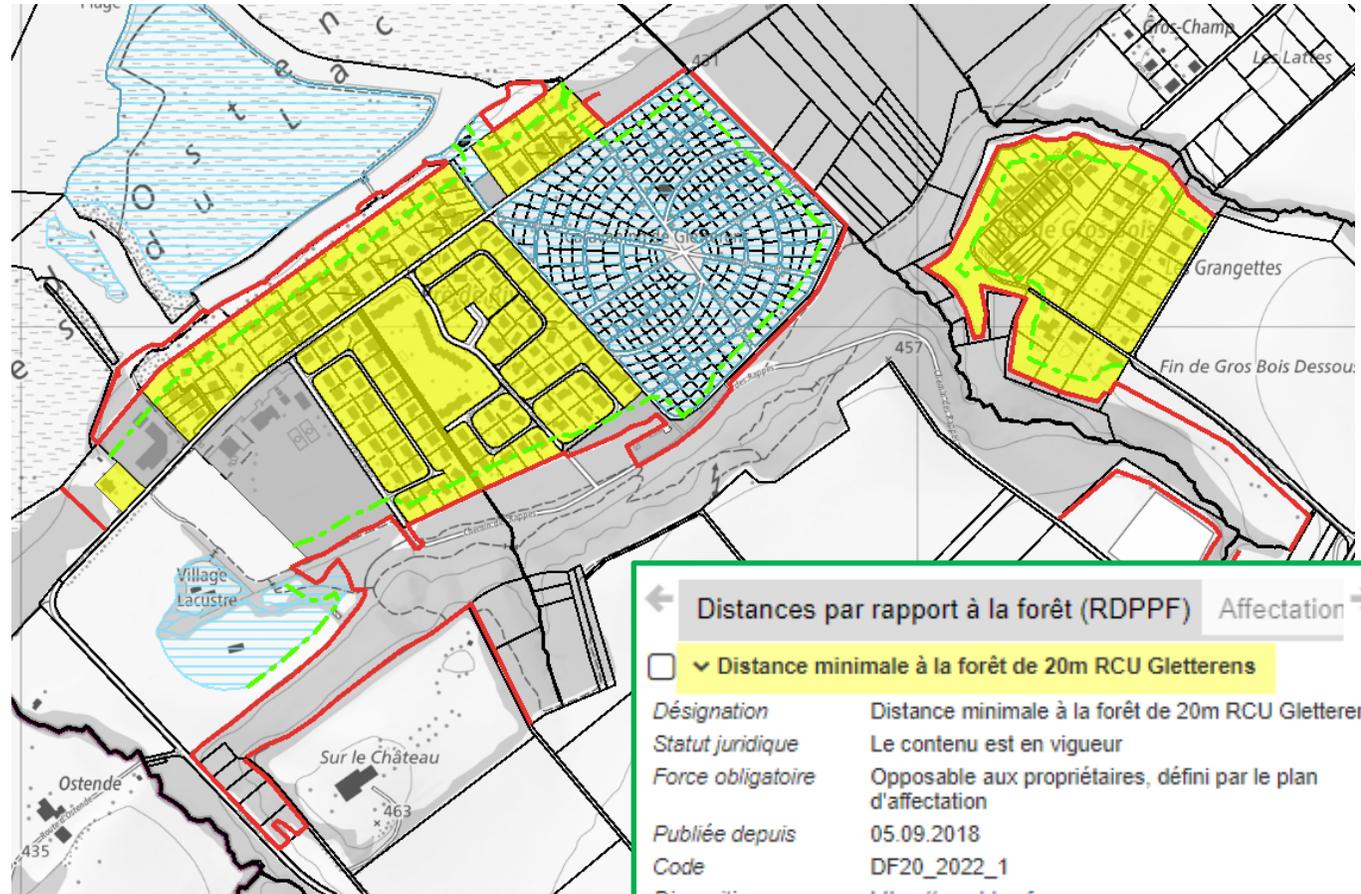
*Statut juridique* Le contenu est en vigueur

*Force obligatoire* Opposable aux propriétaires, défini par une autre procédure

*Publiée depuis* 11.04.2016

*Dispositions juridiques* <https://oereblex.fr...>

*Genre* Limite forestière statique là où des zones à bâtir confinent ou confineront à la forêt



← **Distances par rapport à la forêt (RDPPF)** Affectation → ☰

▼ **Distance minimale à la forêt de 20m RCU Gletterens**

*Désignation* Distance minimale à la forêt de 20m RCU Gletterens

*Statut juridique* Le contenu est en vigueur

*Force obligatoire* Opposable aux propriétaires, défini par le plan d'affectation

*Publiée depuis* 05.09.2018

*Code* DF20\_2022\_1

*Dispositions juridiques* <https://oereblex.fr...>

# Die Sicht der zuständigen Stellen

ÖREB-Kataster

Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

## Amt für Wald und Natur: **Waldreservate**

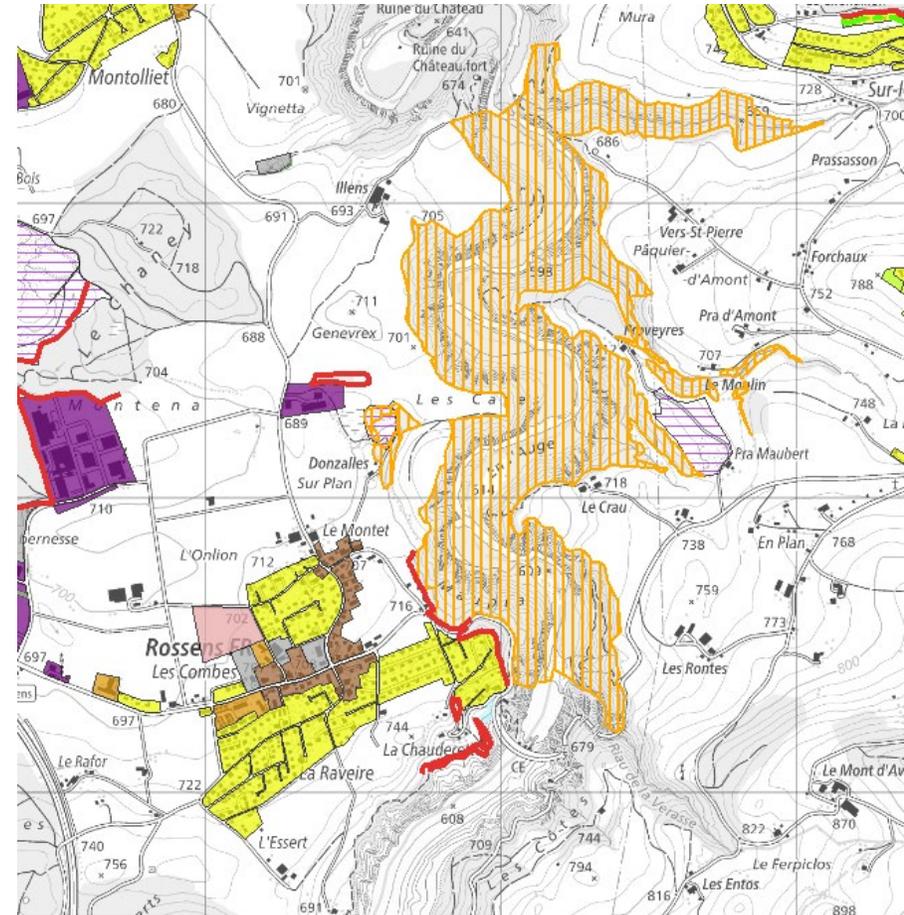
- > Gemäss Art. 42 WSG (Staatsratsbeschluss für jedes Reservat)
- > Verfügbare Informationen:

### Réserves forestières (RDPPF)

Petite-Saraine

Nom	Petite-Saraine
Type	totale
No de l'arrêté de protection (Recueil systématique fribourgeois)	721.3.24
En vigueur depuis	01.09.2015

- > Hauptvorteile: Perimeter online verfügbar, Informationssicherheit bei Verkauf/Kauf



# — Die Sicht der Gemeinden

# Die Sicht der Gemeinden



## Der ÖREB-Kataster, ein Werkzeug für die Gemeinden

> Daten auf **einem Portal** zusammengefasst = **eine Referenz** für alle Fragen zu einem bestimmten Fall (von Investoren, Bankern, Notaren, usw.)

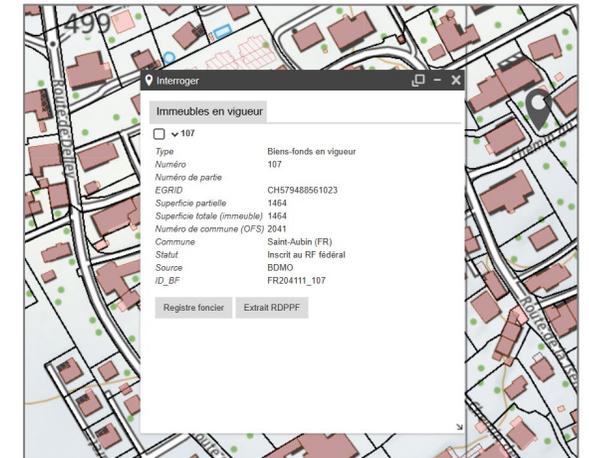
> Nützlich bei der Prüfung von Baubewilligungsgesuchen

> Daten über Zonennutzungspläne (ZNP) in Kraft und aktuell

= **Entlastung des Verwaltungsapparates**: Auszug für Interessierte jederzeit zugänglich

> Verwertung von kommunalen Daten: genehmigte ZNP und Gemeindebaureglemente (GBR)

= **ohne Zutun der Gemeinde aktualisiert und keine Kosten für die Gemeinde**



# Die Sicht der Gemeinden



## Der ÖREB-Kataster, ein Werkzeug für alle Bürger/innen

- > Vollständiger Auszug über das Portal des ÖREB-Katasters oder über die Online-Karten
- > **Direkter und einfacher Zugang** zu Katasterdaten und ÖREB
- > **Kostenlose und jederzeit 24/7 verfügbare** Informationsquelle
- > **Information und Entscheidungshilfe** für alle:
  - > Normalbürgerinnen und -bürger
  - > Grundeigentümer, Personen, die Eigentum erwerben möchten
  - > Immobilienmakler
  - > Banker, Notare, Architekten, Ingenieure, Geometer, etc.



 Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra	 ETAT DE FRIBOURG STAAT FREIBURG	 Saint-Aubin (FR)	 Cadastre RDPPF Restrictions de droit public à la propriété foncière
<b>Sommaire des thèmes RDPPF</b>			
<b>Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 79 de Saint-Aubin (FR)</b>			
<b>Page</b>			
3	Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires		
5	Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Eléments superposés de type protection		
7	Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Contenus ponctuels		
9	Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)		

# Demonstration

# Demonstration

## Wie kann man den ÖREB-Kataster konsultieren?

- > Dynamischer Auszug im Portal des ÖREB-Katasters
- > Statischer Auszug in PDF
- > Thema ÖREB-Kataster in Online-Karten

**Cadastré RDPPF**  
Restrictions de droit public  
à la propriété foncière

Recherche

Générer un extrait statique

Lien vers le portail cartographique

Bien-fonds concerné N° 6208  
Commune (N° OFS): Fribourg (2196)  
EGRID : CH179480221042  
Surface du registre foncier : 1845 m<sup>2</sup>  
Surface technique : 1846 m<sup>2</sup>

Thèmes concernés

Plans d'affectation (cantonaux/communaux)

	Part	Part en %
Zone régie par un PAD en vigueur (ZM)	1846 m <sup>2</sup>	100.0%

Restrictions de propriété

Catégories visibles

- Zone de ville 1 (ZV)
- Zone à urbaniser par un PAD (ZM)
- Zone de constructions d'intérêt général 1 (ZIG)
- Zone verte d'intérêt général (ZL)

Dispositions juridiques

- Plan d'affectation des zones
- Plan d'affectation des zones
- PAZ: Dosage des fonctions (23.12.1991)
- Décision d'approbation (23.06.1992)
- Modification PAZ 29.01.1997 (pisciculture) (29.01.1997)

Office fédéral de topographie, Etat de Fribourg

**Portail cartographique du canton de Fribourg**

Carte

Outils

Options

Recherche

Contenu

Légende

Catalogue

Thème: Cadastre RDPPF

- Plans d'affectation (cadastré RDPPF) (7)
- Routes nationales et cantonales (cadastré RDI)
- Sites pollués (cadastré RDPPF) (6)
- Protection des eaux souterraines (cadastré RE)
- Bruit (cadastré RDPPF) (1)
- Forêt (cadastré RDPPF) (3)
- Chemins de fer (cadastré RDPPF) (2)
- Aéroports (cadastré RDPPF) (3)
- Approvisionnement & élimination (cadastré RT)
- Parcelle (2)

Données générales (8)

Couches sélectionnées

- Affectations primaires (RDPPF, affectatic)
- Zones réservées (RDPPF, affectation)
- Numéros d'immeubles en vigueur
- Immeubles en vigueur
- Limite cantonale
- Cartes noir & blanc

Interroger

aires (RDPPF, affectation)

Immeubles en vigueur

N° 6208

Numéro 6208  
Numéro de partie  
EGRID CH179480221042  
Superficie partielle 1845  
Superficie totale (immeuble) 1845  
Numéro de commune (OFS) 2196  
Commune Fribourg  
Statut Inscrit au RF fédéral  
Source BOMO  
ID\_BF FR219611\_6208

Registre foncier

Extrait RDPPF

Office fédéral de topographie, Etat de Fribourg

# — Entwicklung des ÖREB-Katasters

# Entwicklung des ÖREB-Katasters



## Geplante Entwicklungen in Freiburg

- > Publikation neuer ÖREB, z.B.:
  - > Gewässerraum
  - > Projektierungszonen für Mobilitätsinfrastrukturen (kantonales Recht)
  - > Baulinien Strassen (kantonales Recht)
- > Neue Funktionalitäten des ÖREB-Katasters:
  - > Publikation von ÖREB, die noch nicht legalisiert sind
  - > Publikation von laufenden Änderungen, mit oder ohne Vorwirkung
  - > Nutzung des ÖREB-Katasters als offizielles Publikationsorgan in Ergänzung zum Amtsblatt
- > Verbesserung der Benutzerfreundlichkeit und des Bekanntheitsgrades des ÖREB-Katasters

# ÖREB-Kataster

Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

