

Leitfaden Nutzungscode

Wozu ein «Nutzungscode»?

Der bisher für die Klassierung des versicherten Gebäudebestandes der Kantonalen Gebäudeversicherungen (KGV) verwendete Zweckcode weist aus statistischer Sicht einige Schwächen auf, z.B.:

- Ab welchem Anteil an Zweitnutzung ein Wohngebäude als «gemischtes Wohngebäude» gilt, wird von den KGV verschieden interpretiert.
- Umgenutzte landwirtschaftliche Wohngebäude werden von den KGV unterschiedlich klassiert (vgl. Fussnote S. 5).
- Der Zweckcode enthält unspezifische Sammelkategorien («Übrige»).
- «Kleinbauten und Nebengebäude» sind nicht eindeutig definiert.
- Der Zweckcode enthält zahlenmässig unbedeutende Kleinstkategorien («Uhrenindustrie»).

Der neue Nutzungscode soll einzig statistischen Belangen dienen, dabei aber die Nachteile des Zweckcodes vermeiden. **Er ist nicht als Tarifierungsgrundlage der KGV geeignet und soll den hierfür vorgesehenen Zweckcode nicht ersetzen!** Jede KGV, die ihre Prämien weiterhin auf dem Zweckcode basierend festlegen will, kann das auch weiterhin tun.

Um die Vergleichbarkeit der Statistiken zu gewährleisten, muss der Nutzungscode von allen KGV gleich zugeordnet werden.

Der neue Code: nur noch 15 Kategorien

1199 - Wohnen	1263 - Ausbildung
1219 - Gastgewerbe	1264 - Gesundheit
1220 - Büro	1265 - Sport
1230 - Verkauf	1269 - Kultur und Freizeit
1241 - Nachrichten und Verkehr	1271 - Landwirtschaft
1242 - Garagen	1272 - Sakral
1252 - Lager	1274 - öffentliche Spezialbauten
1259 - Gewerbe und Industrie	



«Wer hat's erfunden?»

Der Nutzungscode wurde von KGV-Fachleuten entwickelt. Er ist also kein «Schreibtischprodukt» des IRV. Grundlage des Nutzungscodes bildet die «eurostat»-Klassifikation der Bauwerke (eurostat, 1997). Diese unterscheidet 21 Hochbau-Kategorien. Für den 15-teiligen Nutzungscode wurden mehrere «eurostat»-Kategorien zusammengefasst (erkennbar an der Endziffer «9»).

Die Grundstruktur des Nutzungscodes ist endgültig festgelegt und darf nicht verändert werden. Es bleibt jedoch jeder KGV überlassen, den Code feiner zu unterteilen. Die vierstellige Codenummer muss dabei beibehalten werden, darf aber durch Codezusätze erweitert werden. Statistische Auswertungen wird der IRV einzig über den originalen vierstelligen Code vornehmen.

Der Nutzungscode wird vom Bundesamt für Statistik (BFS) ins «Gebäude- und Wohnungsregister» (GWR) aufgenommen. Er entspricht überdies den Anforderungen von eCH¹. Der enge Bezug zu «eurostat» erlaubt den weltweit tätigen Rückversicherern grenzüberschreitende Vergleiche von Gebäudedaten.

Wie wird der Nutzungscode vergeben?

Die Zuordnung des vierstelligen Nutzungscodes erfolgt nach der «top-down»-Methode von «eurostat», d.h. das Bauwerk wird zuerst (1. Ziffer; s. unten) nach dem grösseren Anteil an der Gesamtnutzfläche entweder dem Hochbau (1) oder dem Tiefbau (2) zugeordnet — für den Gebäudebestand der KGV ist diese Ziffer daher immer 1.

Anschliessend (2. Ziffer) erfolgt die Unterteilung in Wohngebäude bzw. Nicht-Wohngebäude gemäss dem grösseren Anteil an der Gesamtnutzfläche.

In den beiden nächsten Schritten (3. und 4. Ziffer) erfolgt die Unterteilung in Oberkategorien bzw. Kategorien, jeweils wieder nach dem überwiegenden Anteil an der Gesamtnutzfläche innerhalb der Kategorie.

1. Ziffer: 1 = Hochbau, 2 = Tiefbau (→ für die KGV immer 1)
2. Ziffer: 1 = Wohnen, 2 = Nicht-Wohnen
3. Ziffer: Oberkategorie, z.B. «sonstige Nichtwohngebäude»
4. Ziffer: Kategorie, z.B. «Landwirtschaft»

So lässt sich auch Gebäuden mit gemischter Nutzung ein eindeutiger Nutzungscode zuordnen, wie die zwei nachfolgenden Beispiele zeigen:

¹ eCH ist die Vereinigung für die E-Government-Standards in der Schweiz.



Beispiele: Vorgehen bei gemischter Nutzung

Die grösste Bruttofläche pro Nutzungsart ergibt den Nutzungscode des Gebäudes:

Nutzungsart:	Bruttofläche:	Code:
Wohnungen	160 m²	→ 1199
Büros	120 m ²	→ 1220
Verkaufsladen	18 m ²	→ 1230
Garagen	40 m ²	→ 1242
Backstube	80 m ²	→ 1259

→ **Das Gebäude erhält den Code «1199 - Wohnen».**

Teilflächen gleicher Kategorien sind zu addieren:

Nutzungsart:	Bruttofläche:	Code:
Wohnungen	160 m ²	→ 1199
Büros	70 m ²	→ 1220
Verkaufsladen	18 m ²	→ 1230
Elektrofachgeschäft	100 m²	→ 1259
Backstube	80 m²	→ 1259

→ **Das Gebäude erhält den Code «1259 - Gewerbe und Industrie».**

Ist die Bruttofläche zweier dominanter Nutzungen identisch, dann bestimmt die Nutzung mit dem grösseren Rauminhalt (Kubatur) den Code.

Ändert sich die Gebäudedefinition?

Nein. - Aus Harmonisierungsgründen empfiehlt der IRV den KGV aber grundsätzlich die Anwendung der Gebäudedefinition des BFS (2012):

«Gebäude sind auf Dauer angelegte, mit dem Boden fest verbundene Bauten, die Wohnzwecken oder Zwecken der Arbeit der Ausbildung, der Kultur oder des Sportes dienen.»

Diese Definition weicht aber von jenen der KGV nicht so stark ab, als dass sich eine Anpassung aufdrängen würde. Die KGV kennen allerdings unterschiedliche Regeln, welche Bauwerke sie als Gebäude bzw. Versicherungsobjekte betrachten und welche nicht (z.B. Trafostationen, Brunnstuben, Wasserreservoirs, gewisse Silos, gedeckte Holzbrücken). Diese Diskrepanzen werden mit dem Nutzungscode nicht behoben.



Lässt sich der Nutzungscode aus dem Zweckcode ableiten (umcodieren)?

Ja, in begrenztem Masse. - Um einen Bruch in der chronologischen Abfolge («Historie») der Gebäudestatistiken zu vermeiden, wurde ein Zuordnungsschlüssel definiert, der es erlaubt, Gebäudestatistiken aus dem Zweckcode in den Nutzungscode umzucodieren. Es handelt sich dabei aber nur um eine Behelfsmassnahme, denn damit werden die Schwächen des Zweckcodes in den Nutzungscode übertragen. **Die Umcodierung ist daher nur in der Übergangsphase zulässig, bis der Nutzungscode sämtlicher Objekte vor Ort zugewiesen ist.**

Einschränkungen:

- Es ist nicht einfach möglich, die Zweckcodes «90 - Kleinbauten und Nebengebäude» und «29 - gemischte Wohngebäude» eindeutig einer Kategorie des Nutzungscodes zuzuordnen.
- Es ist nicht einfach möglich, den neuen Zweckcode «1265 - Sport» eindeutig aus dem Zweckcode «16 - Kunst-, Kultur- und Sportgebäude» abzuleiten.

Für die genannten Fälle hat der IRV einen Verteilschlüssel nach Anteilen erstellt, um die Kategorien in einem Gebäudedatensatz proportional umzucodieren. Für Einzelobjekte der genannten Kategorien funktioniert dieses Verfahren jedoch nicht.

Eine Rückcodierung vom 15-teiligen Nutzungscode in den 28-teiligen Zweckcode ist grundsätzlich nicht möglich.

Wie erfolgt die Code-Zuordnung?

Die direkte Umcodierung aus dem Zweckcode ist nur in der Übergangsphase sinnvoll. **Der Nutzungscode soll vor Ort am Objekt bestimmt und zugewiesen werden:** Entweder bei der Erstschätzung von Neubauten oder im Rahmen von Revisionsschätzungen an bestehenden Gebäuden. Das bedeutet, dass für die individuelle Zuordnung des Nutzungscodes mindestens eine Revisions-schätzungsperiode (10 - 20 Jahre) veranschlagt werden muss, bis das gesamte Gebäudeportfolio korrekt codiert ist.

Im Datenverwaltungssystem der KGV ist für den Nutzungscode ein separates vierstelliges Eingabefeld einzurichten.

Welchen Nutzen bringt der Nutzungscode?

Die Qualität der Vergleichbarkeit von Gebäudedaten zwischen den KGV hängt massgeblich davon ab, dass die KGV den Nutzungscode konsequent nach gleichem Muster vornehmen. Die Zuordnung soll unvoreingenommen und ohne Rücksicht auf den bereits vergebenen Zweckcode erfolgen.



Durch die geringere Kategorienzahl des Nutzungscodes (15 statt 28) wird die Wahrscheinlichkeit von Fehlzusammenordnungen gegenüber dem Zweckcode insgesamt reduziert.

Der Nutzungscodes vermeidet konsequent Verlegenheitskategorien, von denen der Zweckcode einige aufweist wie z.B. «79 - Industrie und Gewerbe – Übrige». Insbesondere entfällt die unspezifische Kategorie «90 - Kleinbauten und Nebengebäude», die erwiesenermassen oft als «Ramschkiste» für schwer zuteilbare Gebäude benutzt wurde. Im Nutzungscodes müssen auch solche Gebäude einer konkreten Nutzungsart zugeteilt werden.

Weiter wird das Problem der unscharfen Kategorie «29 - gemischte Wohngebäude» gelöst: Es ist nun klar definiert, dass z.B. ein Gewerbegebäude mit einer Abwartwohnung der Kategorie «1259 - Gewerbe und Industrie», ein Wohnblock mit einer Zahnarztpraxis der Kategorie «1199 - Wohnen» zugeteilt wird, da die flächenmässig dominante Nutzung den Nutzungscodes bestimmt.

Behoben wird auch das Problem der unterschiedlichen Praxis der KGV im Zusammenhang mit umgenutzten Bauernhäusern²: Jegliche Wohnnutzung – ob landwirtschaftlich oder nicht – fällt nun in die Kategorie «1199 - Wohnen». Übertrifft also durch einen erfolgten Innenausbau der Wohnnutzungsanteil den Ökonomieteil eines Bauernhauses, wechselt das Gebäude nach dem Flächenkriterium von der Kategorie «1271 - Landwirtschaft» zu «1199 - Wohnen».



*Kein Bauernhaus (mehr):
Was sich hier als typisches
Mittelländer Bauernhaus
des 18. Jahrhunderts
präsentiert, ist heute ein
reines Wohngebäude.*

Auf den folgenden Seiten 6 - 10 sind die einzelnen Kategorien des Nutzungscodes mit Beispielen versehen. Es ist jedoch nicht möglich, für jede Kategorie eine abschliessende Auflistung sämtlicher zugehöriger Gebäude zu liefern. Ein gewisser Interpretationsspielraum bleibt somit bestehen. In Zweifelsfällen kann das «eurostat»-Klassifikationspapier (eurostat, 1997) beigezogen werden.

² Einige KGV belegen ein auf reine Wohnnutzung umfunktioniertes Bauernhaus mit dem Zweckcode «20 - reines Wohngebäude» (aus Sicht der Nutzung korrekt), andere weiterhin mit «30 - landwirtschaftliches Wohngebäude», da der bauliche Charakter des Gebäudes nicht grundlegend verändert wurde (aus konstruktiver Sicht ebenfalls korrekt).



Die 15 Kategorien des Nutzungscodes

1199 - Wohnen

Ein- und Mehrfamilienhäuser, Ferien- / Wochenendhäuser, Bauernhäuser mit überwiegender Wohnnutzung, Studentenheime, Altersheime, Obdachlosenheime, Gartenhäuser für Personenaufenthalt



1219 - Gastgewerbe

Hotelgebäude, Motels, Gasthöfe, Restaurants, Tea-Rooms, Bars, Nachtclubs, Schnellimbiss-Lokale, Mensen, Kantinen, SAC-Hütten, Jugendherbergen, Pensionen, Ferienlagerhäuser, Ferienbungalows



1220 - Büro

Bürogebäude, Banken, Postämter, Regierungsgebäude, Verwaltungsgebäude, Gerichtsgebäude, Konferenzzentren



1230 - Verkauf

Ladengeschäfte, Apotheken, Drogerien
Einkaufszentren, Cash & Carry-Märkte,
Messe-, Markt- und Ausstellungshallen,
Tankstellen, Kioske



1241 - Nachrichten und Verkehr

Fernmeldezentralen, Bahnhofsgebäude, Lok- /
Bus- / Tramdepots, Stellwerkgebäude, Flug-
hafengebäude, Seilbahn-, Ski- und Sessellift-
stationen, Werftgebäude (von Schiffverkehrs-
unternehmen), Werkhofgebäude, Wartehäus-
chen, Telefonzentralen, gedeckte Brücken,
Radio- / Fernsehstudios



1242 - Garagen

Gebäude zum Einstellen von Fahrzeugen wie
Parkhäuser, Tiefgaragen, Carports, Boots-
häuser, Fahrradschuppen, Maschinenunter-
stände in der Landwirtschaft



1252 - Lager

Lagergebäude, Magazine, Öl- und Gasbehälter, Kühlhäuser, Verladehallen, Geräteschuppen, Silos (jedoch nicht in der Landwirtschaft)



1259 - Gewerbe und Industrie

Fabriken, Montagehallen, Verladehallen, Verarbeitungsbetriebe, Werkstätten, Schlachthäuser, Käsereien, Gärtnereien und deren Treibhäuser, Getreide- und Grastrocknungsanlagen, Wasserreservoirs, Pumpwerke, Kläranlagen, Kraftwerkanlagen, Fernheizungsanlagen, Trafostationen, Kehrlichtverbrennungsanlagen, Recyclinganlagen, Autowaschanlagen, Werftgebäude (von Bootsbaubetrieben), kommerzielle Forschungs- und Entwicklungsbetriebe, Behindertenwerkstätten



1263 - Ausbildung

Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulhäuser, Sonderschulen, Internatsgebäude, Fachhochschulen, Lehrwerkstätten, Universitätsgebäude, Gebäude für Lehre und Forschung, Forschungslabors, Observatorien



1264 - Gesundheit

Spitäler, Sanatorien, Bettenhäuser, Spitalapotheken, Pflege- und Behindertenheime mit pflegerischer / ärztlicher Betreuung (nicht reine Wohnheime), Sanatorien, Psychiatriegebäude, Therapiegebäude, Entbindungshäuser, Drogenstationen, Arzt- und Zahnarztpraxen, Tierospitäler



1265 - Sport

Turn- und Sporthallen, Fitnesscenter, Hallenbäder, Fussball- und Eishockeystadion, Kletterhallen, Tennishallen, Schützenhäuser, Scheibenstände, Garderobengebäude (Dusch- und Umkleieräume), Tribünengebäude



1269 - Kultur und Freizeit

Kinos, Konzerthallen, Opernhäuser, Theater, Museen, Kunsthallen, Bibliotheken, Archivgebäude, Casinos, Ruinen, Mehrzweckhallen, Dancings, Vereinslokale, Klubhäuser, Nachtclubs, Reithallen, Karthallen, Betriebsgebäude von Campingplätzen, Pfadfinderheime, Jugendhäuser, Gebäude botanischer und zoologischer Gärten (inkl. Stallungen, Volièren), Saunagebäude, Waldhütten



1271 - Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebs- und Lagergebäude (Stallgebäude, Speicher, Scheunen, Schuppen), Masthallen, Gestüte, Treibhäuser (von Landwirtschaftsbetrieben), Kellereien, Jagd-, Fischer- und Holzerhütten, Kleintierställe, Bienenhäuser (beide auch von Hobby-Haltern)



1272 - Sakral

Kirchen, Kapellen, Klöster, Synagogen, Moscheen, Kirchgemeindehäuser, Friedhofsgebäude, Leichenhallen, Krematorien



1274 - öffentliche Spezialbauten

Kasernen, militärische Bauten, Polizei-, Feuerwehrgebäude, Strafvollzugsanstalten, Zivilschutzgebäude, Zeughäuser, öffentliche Toiletten, öffentliche Entsorgungsstellen



Quellennachweis:

Amt für Geoinformation Kanton Basel-Landschaft, 2011: Zuteilung von EGIDen an Gebäude. Liestal. 8 S. (http://www.geo.bl.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente_Dateninfo/Gebaeude-Datenbank/Info_2010_09_08_EGID_Richtlinien_PDF.pdf)

BFS, 2015: Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister – Merkmalskatalog, Version 3.7. Bundesamt für Statistik, Neuenburg. 98 S. (<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/register/gebaeude-wohnungsregister/publikationen.assetdetail.346493.html>)

eurostat, 1997: Klassifikation der Bauwerke CC. Fassung vom 15.10.1997. 19 S. (<http://ec.europa.eu/eurostat/ramon/documents/cc/publication/word/cc-de.zip>)

Glaus, U. & Honsell, H. (Hrsg.), 2009: Gebäudeversicherung – Systematischer Kommentar. Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel. 472 S.

IRV, 2014a: Projektauftrag Umsetzung Neue Schadenstatistik (internes Dokument), Interkantonaler Rückversicherungsverband, Bern. 4 S.

IRV, 2014b: Neue Schadenstatistik – Umsetzungskonzept (unveröffentlicht), Interkantonaler Rückversicherungsverband, Bern. 35 S.



Herausgeber:

Alle Rechte vorbehalten © 2017
Interkantonaler Rückversicherungsverband IRV
Bundesgasse 20
CH-3001 Bern
www.irv.ch

Autor:

Markus Imhof, IRV

Übersetzung französische Version:

Carine Job, IRV
Jérôme Pott, IRV

Fotos:

Interkantonaler Rückversicherungsverband

Dieses Dokument liegt nur in digitaler Version vor.