



## Wohnen am Südhang mit Weitsicht


4.5-Zimmer Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

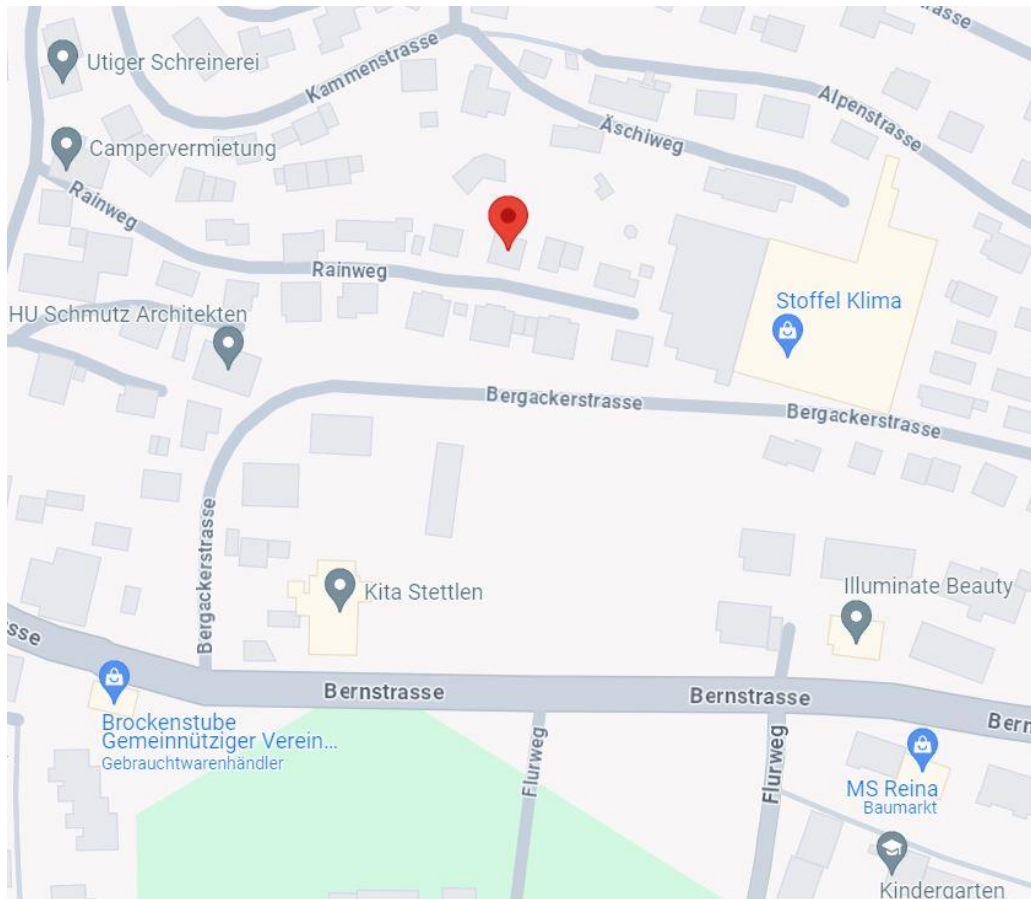
Rainweg 19, 3066 Stettlen

## Inhalt

Lage .....	3
Infrastruktur .....	3
Beschreibung .....	4
Objektbeschreibung .....	4
Die Gemeinde Stettlen .....	4
Objektangaben .....	5
Verkaufsmodalitäten .....	6
Fotos .....	7
Grundrissplan UG .....	15
Grundrissplan EG .....	16
Grundrissplan DG .....	17
Schnitt .....	18
Grundbuch-Auszug .....	19
Auszug-ÖREB .....	21
Kontaktaufnahme .....	28

## Lage

 Rainweg 19, 3066 Stettlen



## Infrastruktur

Der Regionalverkehr Bern-Solothurn RBS führt in knapp 20 Minuten ab den Stationen Stettlen und Deisswil zum Hauptbahnhof Bern.

Die Schule Stettlen besteht aus 4 Kindergartenklassen, 9 Primarklassen, 3 Oberstufenklassen und eine SpezSek in Bolligen.

Stettlen verfügt über ein eigenes Hallenbad. Es umfasst ein 25 m Becken, ein Kinderbecken, einen Whirlpool sowie einen Kiosk.

Die BKW ist der Stromversorger von Stettlen.

## Beschreibung

### Objektbeschreibung

Die freistehende Liegenschaft liegt an einer Sackgasse am Südhang von Stettlen und punktet mit einer unverbaubaren Aussicht auf die Berner Alpen und den Dentenberg.

Zu Fuss erreicht man den Ortskern in 7 Minuten, den Bahnhof in 10 Minuten und die Schulen in weniger als 15 Minuten.

Die Raumaufteilung der drei Wohnetagen gestaltet sich wie folgt:

#### Untergeschoss:

Eingangsbereich, Küche, grosses Wohn- und Esszimmer mit Cheminée und direktem Zugang auf die sonnige Terrasse, WC, Heizraum, Waschküche und Keller.

#### Erdgeschoss:

Drei grosszügige Zimmer, Badezimmer und sep. Dusche/WC. Eines der drei Zimmer ist mittels einer Faltwand vom grosszügigen Vorraum abtrennbar. Die zwei Südzimmer haben einen direkten Zugang auf den langen Balkon.

#### Dachgeschoss:

Zwei Zimmer eines davon mit Zugang auf den grossen Dachbalkon mit einer wunderbaren Aussicht, kleine Küche, Bad/WC, zwei Estrichräume. Das Dachgeschoss hat einen separaten Zugang, somit könnte dies als 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung genutzt werden.

Die Wohnfläche vom ganzen Haus beträgt insgesamt ca. 149 m<sup>2</sup>.

Die 540m<sup>2</sup> grosse Parzelle befindet sich in der Wohnzone W1. Für die Parkierung stehen zwei Garagen, eine mit direktem Zugang ins Haus, sowie die Fläche vor den Garagen zur Verfügung.

### Die Gemeinde Stettlen

Stettlen befindet sich in der Region Bern östlich der Bundeshauptstadt im Worblental. Eingebettet im Tal der Worble zwischen Bantiger und Dentenberg umfasst die Gemeinde unter anderem einen attraktiven Südhang als Hauptwohngebiet sowie schönstes Erholungsgebiet rundum.

Stettlen umfasst die Dörfer Stettlen und Deisswil und bietet alles für den täglichen Gebrauch im Dorf.

Die Gemeinde hat 3'395 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das Gemeindegebiet umfasst 3.5 Quadratkilometern.

Stettlen gehört politisch zur Verwaltungsregion Bern-Mittelland.

#### Steueranlagen:

Ordentliche Gemeindesteuern	1,57
Liegenschaftssteuer	1,2°/00

## Objektangaben

### Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Anzahl Wohneinheiten 1x 4.5-Zimmerwohnung 1x 2.5-Zimmerwohnung	2
Etagen	3
Wärmeerzeugung	Elektrospeicher
Wärmeverteilung	Radiatoren
Baujahr	1979

### Flächen

Nettowohnfläche	149m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	540m <sup>2</sup>
Kellerfläche	7.6m <sup>2</sup>
Estrichfläche	ca. 15m <sup>2</sup>
Waschküche/Heizraum	13.3m <sup>2</sup>

### Angebot

Verkaufs-Richtpreis	CHF 995'000.-
Amtlicher Steuerwert	CHF 650'400.-
GVB- Versicherungssumme	CHF 684'400.-

## Verkaufsmodalitäten

Die Liegenschaft wird an den Meistbietenden verkauft. Es werden zwei Bieterunden durchgeführt.

**Erste Bieterunde:** Im Rahmen der ersten Bieterunde werden den Interessenten alle relevanten Informationen zum Objekt zur Verfügung gestellt und Besichtigungen durchgeführt. Bis zum 31.03.2024 können die Kaufinteressenten ihr Gebot abgeben. Die Abgabe der Gebote erfolgt verdeckt, d. h. die einzelnen Bieter erfahren erst nach Abschluss der Bieterunde, ob sie mit ihrem Gebot höher lagen als die anderen Interessenten.

**Zweite Bieterunde:** Nachdem die erste Bieterunde beendet ist, werden alle Bieter über das Höchstgebot informiert. Anschliessend können die Interessenten sich dazu entschliessen, in der zweiten Bieterunde ihr Gebot zu erhöhen. Mit dem Gebot in der zweiten Bieterunde ist ein Finanzierungsnachweis abzugeben.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

## Zahlungsabwicklung / Besitzesantritt

<b>Reservationsgebühr</b>	CHF 20'000.-
<b>Anzahlung</b>	20% des Verkaufspreises bei Beurkundung
<b>Restzahlung</b>	Bei Übergang Nutzen und Schaden
<b>Gebühren und Kosten</b>	Notariats- Grundbuchkosten und Handänderungssteuer zu Lasten Käufer
<b>Besitzesantritt und Bezug</b>	Nach Vereinbarung

## Diverses

Die Angaben im Verkaufsdossier dienen der allgemeinen Information. Sie erfolgen ohne Gewähr und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Die Kosten für den Sicherheitsnachweis (SiNa) der Elektroinstallationen, sind durch den Käufer zu bezahlen.

Die Verschreibung hat durch das Notariat Baumann Bigler, Bernstrasse 96, 3066 Stettlen zu erfolgen.

Fotos





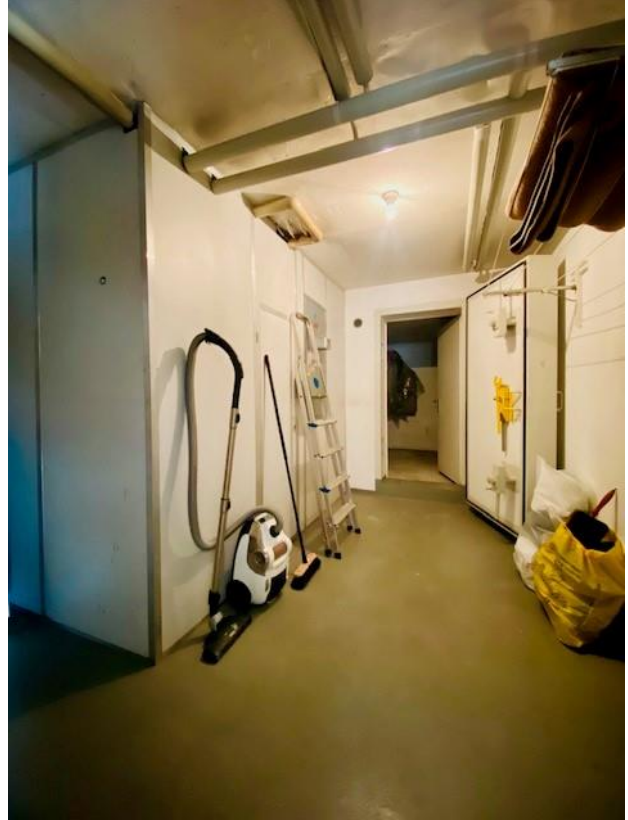






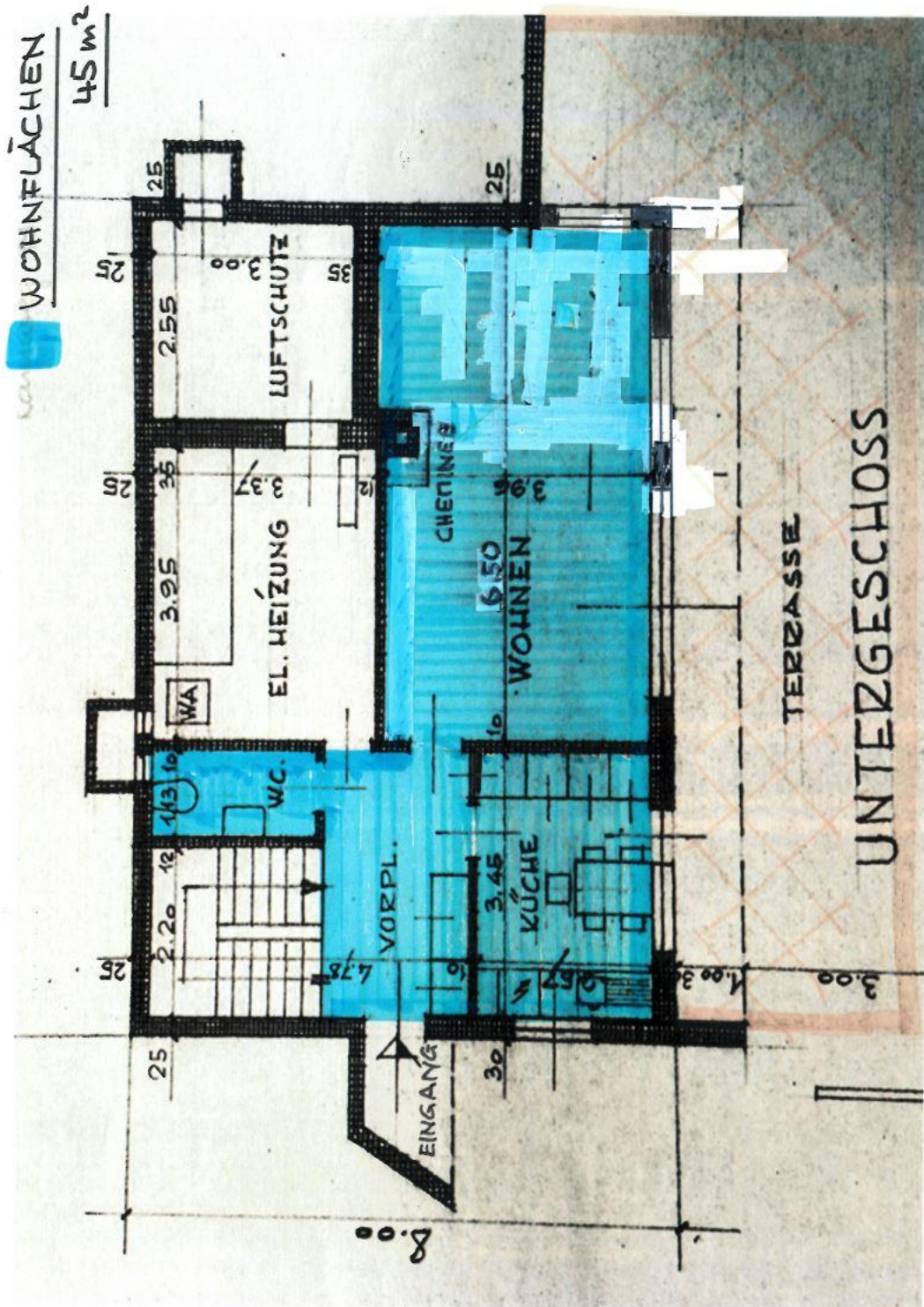




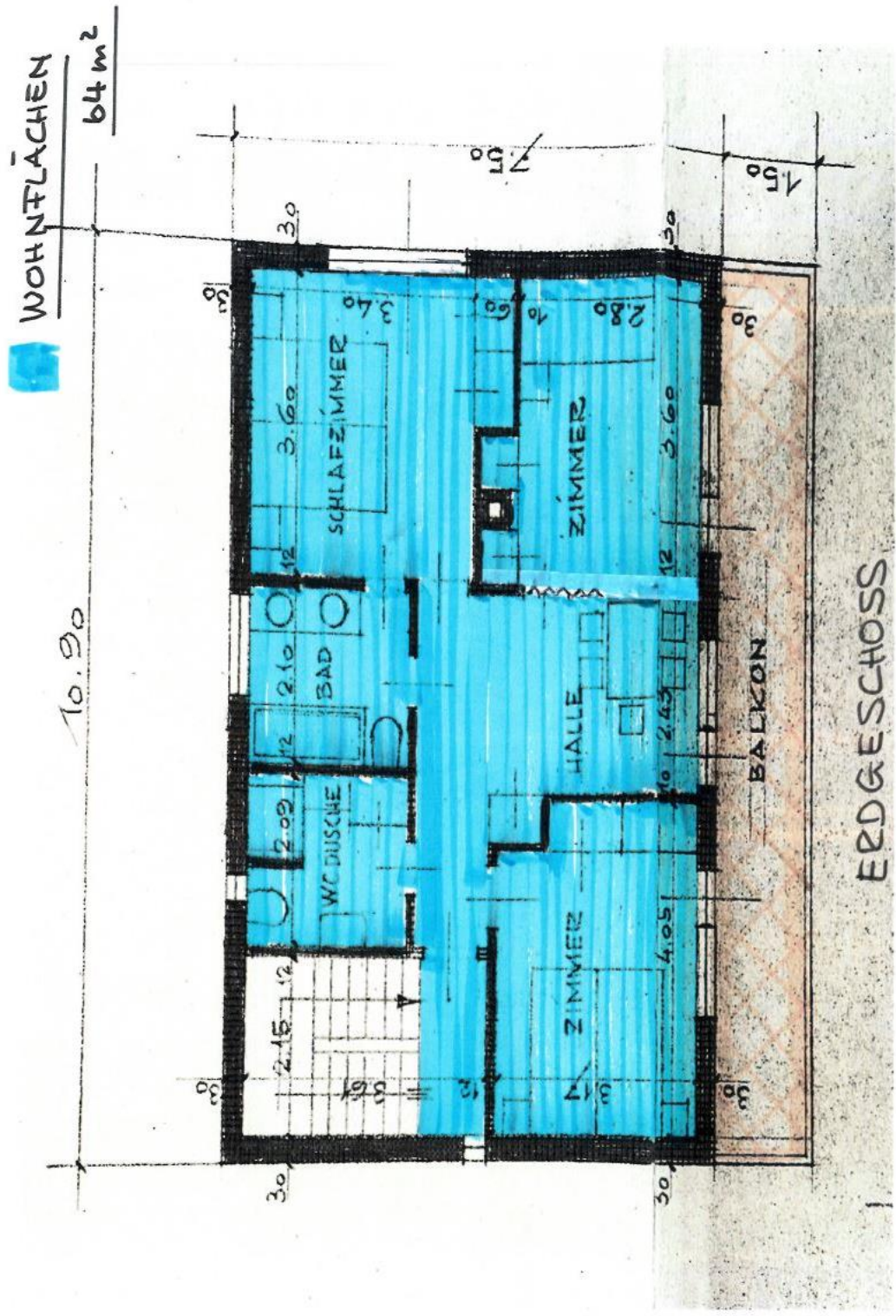




Grundrissplan UG

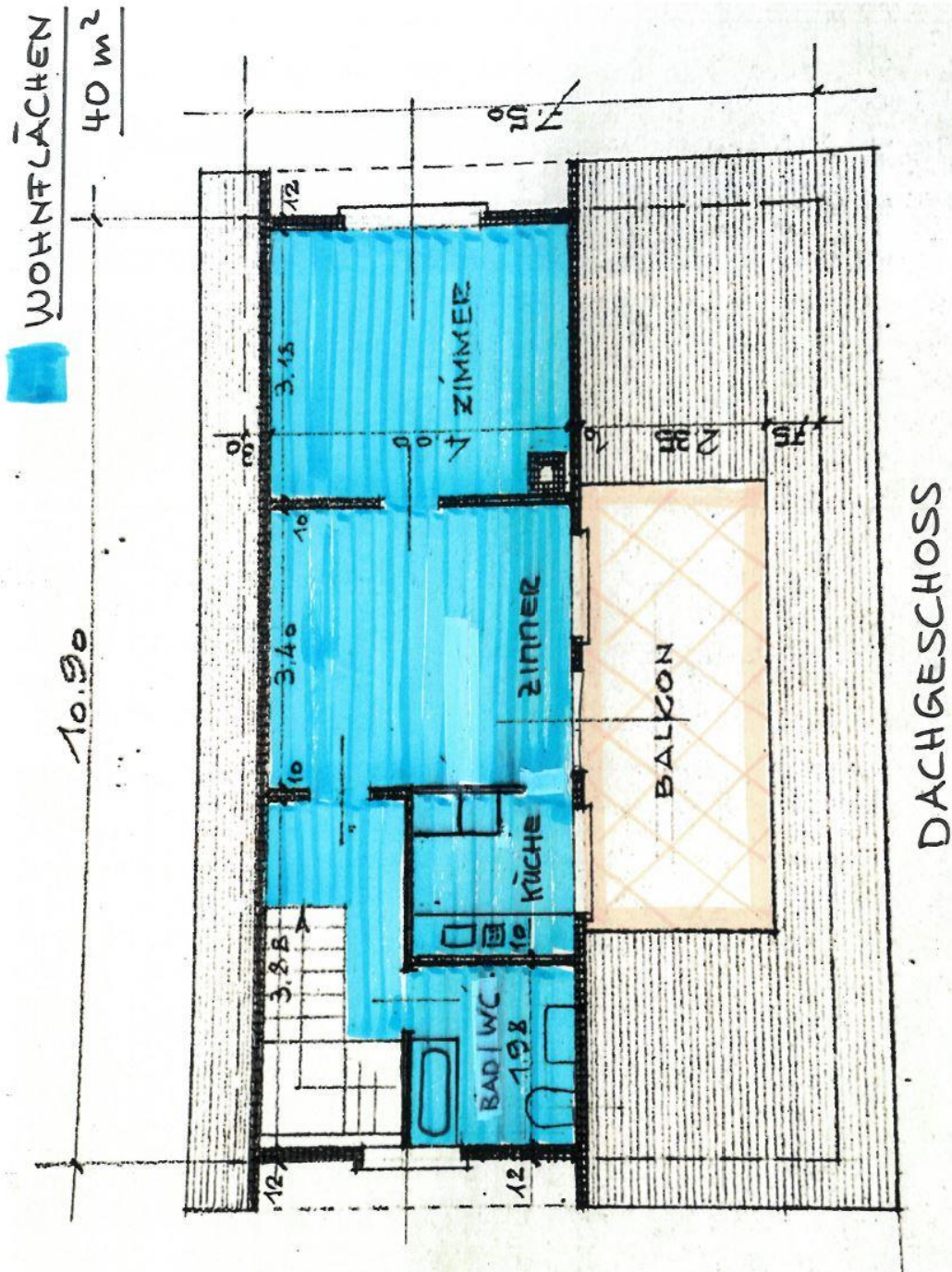


Grundrissplan EG

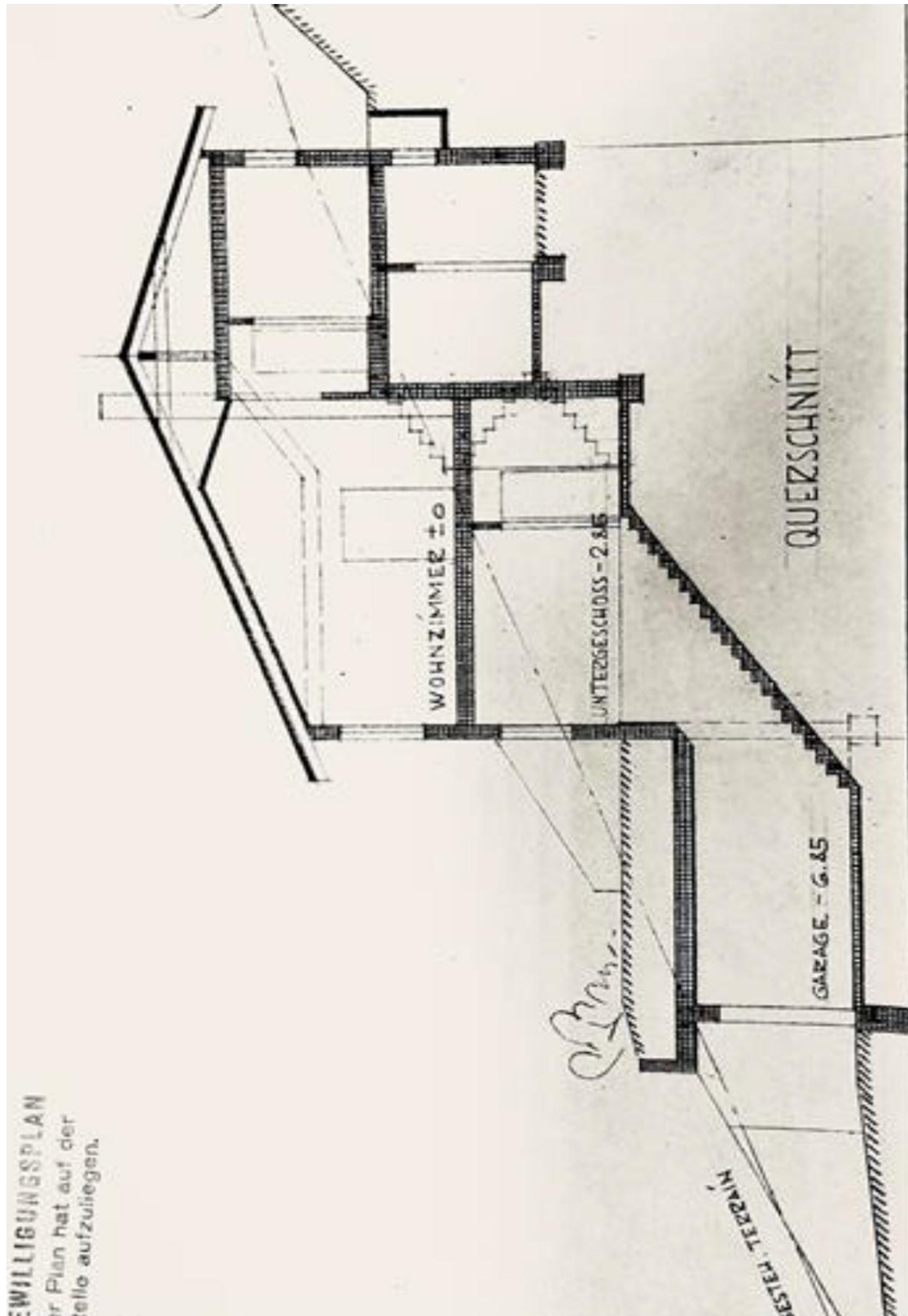




Grundrissplan DG



Schnitt



## Grundbuch-Auszug



Kanton Bern  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Stettlen / 446

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 358 Stettlen  
Grundstück-Nr.: 446  
E-GRID: CH888946357659

Adresse\*: Stettlen  
Stettlen

Plan-Nr.\*: 1530  
Fläche\*: 540 m2, AV93  
Bodenbedeckung\*: Gartenanlage, 452 m2  
Gebäude\*: Wohnhaus, 88 m2  
Rainweg 19, 3066 Stettlen

Dominierte Grundstücke:  
AV Bemerkungen:  
Amtlicher Wert\*: CHF 650'400.00, gültig ab Steuerjahr 2020  
Ertragswert gem. BGGB\*:  
Bemerkungen\*:  
Alpgrundstücke\*:

#### Eigentum:

Alleineigentum

#### Anmerkungen:

keine

#### Dienstbarkeiten:

03.07.1953 003-III/6654      L    **Näherbaurecht** ID.003-1996/000779  
z.G. LIG Stettlen/448

03.07.1953 003-III/6654      R    **Näherbaurecht** ID.003-1996/000786  
z.L. LIG Stettlen/448

20.10.1977 003-1977/8558/0    L    **Baurecht für Garage** ID.003-1996/000780  
z.G. LIG Stettlen/445

20.10.1977 003-1977/8558/0    L    **Wegrecht** ID.003-1996/000781  
z.G. LIG Stettlen/398  
z.G. LIG Stettlen/445

25.07.1978 003-1978/6398/0    L    **Baurecht für Garage** ID.003-1996/000782  
z.G. LIG Stettlen/398

25.07.1978 003-1978/6398/0    L    **Fusswegrecht** ID.003-1996/000783  
z.G. LIG Stettlen/398

25.07.1978 003-1978/6398/0    L    **Briefkasten** ID.003-1996/000784  
z.G. LIG Stettlen/398

25.07.1978 003-1978/6398/0    L    **Deponieplatz für Kehrichtabfuhr** ID.003-1996/000785  
z.G. LIG Stettlen/398

#### Grundlasten:

keine



**Kanton Bern**  
**Canton de Berne**

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Stettlen / 446

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

---

#### Vormerkungen: (Nahrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

---

#### Grundpfandrechte:

20.10.1977 003-8558/I	1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 175'000.00, Max. 7,5%, ID.003-1996/002924, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger [REDACTED], 23.12.1967	04.05.2021 034-2021/6700/0
20.10.1977 003-8558/I	2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 109'000.00, Max. 7,5%, ID.003-1996/002926, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger [REDACTED], 23.12.1967	04.05.2021 034-2021/6700/0
26.10.1961 003-V/2012	3. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 16'000.00, Max. 6%, ID.003-1996/002922, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger [REDACTED], 23.12.1967	04.05.2021 034-2021/6700/0
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.003-1996/000780	20.10.1977 003-1977/8558/0
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.003-1996/000781	20.10.1977 003-1977/8558/0
Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 034-2013/7591/0 (13.06.2013)		

---

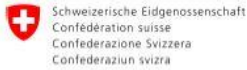
#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 07. Februar 2024: keine  
Geometergeschäfte bis 07. Februar 2024: keine

3071 Ostermundigen, 08. Februar 2024/LAM

Grundbuchverwalter/-in

## Auszug-ÖREB

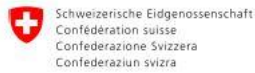


### Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>446</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH888946357659
Gemeinde (BFS-Nr.)	Stettlen (358)
Grundbuchkreis	-
Fläche	540 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	30.01.2024

<b>Auszugsnummer</b>	<b>45fbbbe2-f5e8-4630-a9b8-08d4e26b535c</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	08.02.2024
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern <a href="https://www.be.ch/oerebk">https://www.be.ch/oerebk</a>



## Übersicht ÖREB-Themen

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 446 in Stettlen betreffen

Seite

4 Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen  
Regionale Planungszonen  
Kantonale Planungszonen  
Regionale Nutzungsplanung  
Kantonale Nutzungsplanung  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Baulinien Kantonsstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
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  
Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzzonareale  
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)  
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)  
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)  
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)  
Statische Waldgrenzen  
Kommunale Wald-Baulinien  
Regionale Wald-Baulinien  
Kantonale Wald-Baulinien  
Waldreservate  
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen  
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung  
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung  
Kantonale Naturschutzgebiete  
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra



Kanton Bern  
Canton de Berne



Stettlen



ÖREB-Kataster  
Kataster der öffentlich-rechtlichen  
Eigentumsbeschränkungen

## Gesicherte öffentliche Leitungen

### Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Bern ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter [www.cadastre.ch](http://www.cadastre.ch)

### Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkelt sein.

### Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

### Hinweis Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Im Kanton Bern werden die Lärmempfindlichkeitsstufen in vielen Gemeinden ausschliesslich im Baureglement definiert und daher im ÖREB-Katasterauszug nicht explizit ausgewiesen. Für Informationen zur Lärmempfindlichkeit muss somit das im Thema kommunale Nutzungsplanung als Rechtsvorschrift hinterlegte Baureglement konsultiert werden.

### Hinweis kommunale Nutzungsplanung

Im Kanton Bern sind die Verkehrsflächen in den kommunalen Zonenplänen nicht immer explizit einer Grundnutzungszone zugewiesen («weisse Flächen»). Bei den im ÖREB-Kataster abgebildeten Daten handelt es sich daher in diesen Bereichen um eine Beurteilung und Anwendung gemäss der bekannten Rechtsprechung.

### Hinweis Wirkungsflächen (von linien- und punktförmigen Festlegungen)

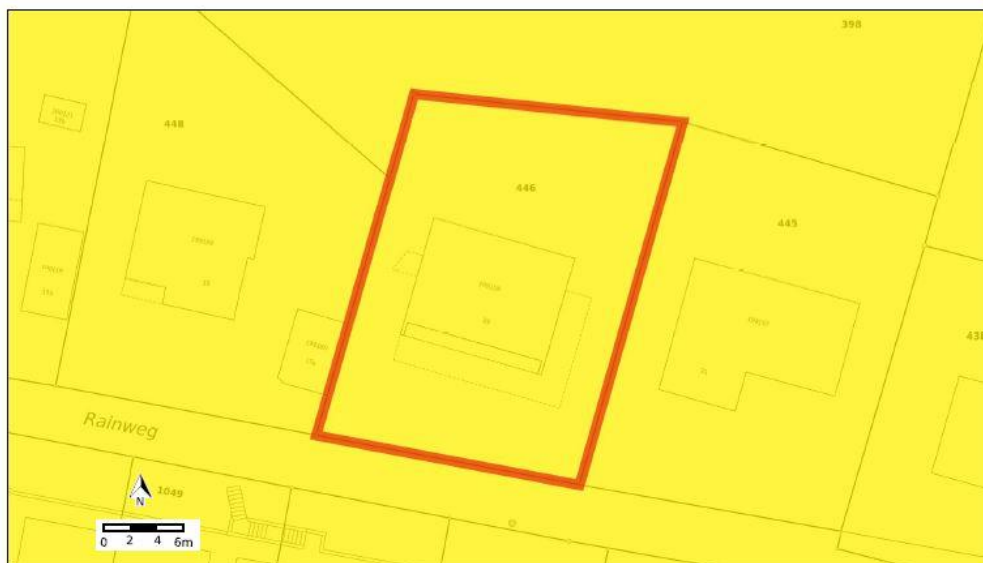
Bei linien- und punktförmigen Festlegungen kann in der Rechtsvorschrift eine Abstandsvorschrift definiert sein, die auch eine Auswirkung auf umliegende Grundstücke haben kann. Die aus der Abstandsvorschrift resultierende Wirkungsfläche wird bei der Auswertung eines Grundstücks nicht aufgeführt. Daher ist es empfehlenswert, sich ebenfalls einen Überblick über die nahegelegenen linien- und punktförmigen Festlegungen und deren Rechtsvorschriften zu verschaffen.

### Hinweis Änderungen

Bei folgenden Themen werden allfällige Änderungen angezeigt: Sicherheitszonenplan, kantonale Naturschutzgebiete. Bei allen anderen Themen informiert der ÖREB-Kataster momentan nicht über Änderungen.

## Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Wohnzone_W1	540 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	-		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Baureglement_Stettlen_vom_03.02.2011 <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/35801/4155/Baureglement_Stettlen.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/35801/4155/Baureglement_Stettlen.pdf</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/d/srfc/700.html">https://www.admin.ch/ch/d/srfc/700.html</a> Baugesetz (BauG), BSG 721.0 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de</a> Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Gemeinde Stettlen <a href="http://www.stettlen.ch">http://www.stettlen.ch</a>		



## Begriffe und Abkürzungen

**Archäologisches Inventar:** Das Archäologische Inventar enthält sämtliche archäologischen Schutzgebiete und bekannten Fundstellen des Kantons Bern. Archäologische Funde sind Eigentum des Kantons Bern. Grabungen und der Einsatz von Metalldetektoren ohne Bewilligung sind strafbar. Sollten Bauvorhaben in einem archäologischen Schutzgebiet oder in der Nähe von archäologischen Fundstellen liegen, so ist ein frühzeitiger Kontakt zum Archäologischen Dienst empfohlen.

**Änderungen:** Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

**Baulinien Eisenbahnanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

**Baulinien Flughafenanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

**Baulinien Kantonsstrassen:** Zwischen kantonaler Strassenbaulinie und Fahrbahnrand besteht ein Bauverbot. Dieses geht rechtlich den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Wurde keine Strassenbaulinie festgelegt, so gilt entlang von Kantonsstrassen beidseitig der gesetzlich vorgeschriebene Bauverbotsstreifen von 5m ab Fahrbahnrand.

**Baulinien Nationalstrassen:** Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

**Baulinien Starkstromanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

**BFS-Nr.:** Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

**E-GRID:** Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

**Eigentumsbeschränkung:** Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

**Geschützte botanische Objekte:** Die geschützten botanischen Objekte umfassen Naturdenkmäler wie Einzelbäume, Baumgruppen, Feldgehölze, Hecken, Alleen, Parkbestände sowie kleinere Pflanzenschutzgebiete. Jegliche Veränderung am Objekt oder in der Umgebung, welche die natürliche Entwicklung beeinträchtigt, ist ohne Bewilligung des Amtes für Landwirtschaft und Natur verboten.

**Geschützte geologische Objekte:** Die geschützten geologischen Objekte umfassen Naturdenkmäler wie Findlinge, exotische Blöcke, geologische Aufschlüsse, Gletschermühen und Mineralklüfte. Jegliche Veränderung am Objekt ist ohne Bewilligung des Amtes für Landwirtschaft und Natur verboten.

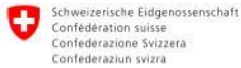
**Gesetzliche Grundlage:** Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

**Gesicherte öffentliche Leitungen (Abwasserentsorgung, Wasserversorgung):** Eigentümer von öffentlichen Abwasser- und Wasserversorgungsleitungen haben die Möglichkeit, ihre Leitungen in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren mit einer Überbauungsordnung sichern zu lassen. Mit Genehmigung durch das Amt für Wasser und Abfall sind die betreffenden öffentlichen Leitungen in ihrem Bestand geschützt.

**Gewässerraum:** Fließgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandegarantie.

**Grundwasserschutzareale:** Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

**Grundwasserschutzzonen:** Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.



**Kantonale Naturschutzgebiete:** Schutzgebiete sind naturnahe, vielfältige oder spezielle Lebensräume, in denen besondere Vorschriften gelten. Im Schutzbeschluss sind die spezifischen Schutzziele für jedes Gebiet festgelegt.

**Kataster der belasteten Standorte:** Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

**Katasterverantwortliche Stelle:** Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

**KbS:** Kataster der belasteten Standorte

**Lärmempfindlichkeitsstufen:** Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

**Mittelbare Eigentumsbeschränkungen:** Mittelbar öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen können durch einen entsprechenden Verwaltungsakt in einer individuell-konkreten Verfügung, einer generell-konkreten Allgemeinverfügung oder gar einer generell-abstrakten Verwaltungsordnung konkretisiert werden und entfalten damit ihre Wirkung auf ein Grundstück.

**Nutzungsplanung:** Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

**ÖREB:** Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

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

**Planungszonen:** Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

**Projektierungszonen Eisenbahnanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

**Projektierungszonen Flughafenanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

**Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher:** Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

**Projektierungszonen Nationalstrassen:** Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

**Rechtsvorschrift:** Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

**Sicherheitszonenplan:** Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

**Statische Waldgrenzen:** Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

**Unmittelbare Eigentumsbeschränkungen:** Unmittelbar öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen, die sofort auf ein Grundstück wirken. Sie stützen sich auf entsprechende Gesetze und Verordnungen, so dass ein weiterer behördlicher Vollzug (Begründungsakt, rechtsbegründeten Eintrag im Grundbuch, usw.) nicht nötig ist.

**Vorwirkung:** Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

**Waldabstandslinien:** Waldabstandslinien werden im Kanton Bern gemäss der kantonalen Fachgesetzgebung als Wald-Baulinien bezeichnet. Sie werden im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens erlassen und können auch gemeindespezifische Bezeichnungen aufweisen (z.B. reduzierter Waldabstand). Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra



Kanton Bern  
Canton de Berne



Stettlen



ÖREB-Kataster  
Kataster der öffentlich-rechtlichen  
Eigentumsbeschränkungen

---

**Waldreservate:** Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

---

**Wasserbauplan, Überflutungsgebiet:** Bestehende Bauten und Anlagen in Überflutungsgebieten sind durch Objektschutzmassnahmen zu schützen. Daneben können im Überflutungsgebiet Bauverbote, Auflagen und Nutzungseinschränkungen erlassen werden. Eigentümer und Eigentümerinnen der Parzellen in Überflutungsgebieten haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung.

---

**Zusatzinformation:** Zusatzinformationen sind gemäss Artikel 8b ÖREBKV unverbindliche Informationen (Änderungen an ÖREB, weitere Geobasisdaten, Hinweise) und nicht Bestandteil des rechtskräftigen Inhaltes des ÖREB-Katasters. Sie können unmittelbare und mittelbare, also potenzielle Eigentumsbeschränkungen sein, welche in entsprechenden behördlichen Verfahren berücksichtigt werden und zu entsprechenden Eigentumsbeschränkungen führen können.

---

**Zuständige Stelle:** Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

---

## Kontaktaufnahme

### Kuhn Immobilien stellt sich vor

Unser Angebot umfasst die Verwaltung und Bewirtschaftung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentümergeinschaften sowie die Bewertung und den Verkauf von Liegenschaften. Unser erfahrenes und kompetentes Team betreut Ihre Liegenschaft sorgfältig, professionell und mit grossem Engagement.

**Ob Kaufen oder Mieten, Ihre Wünsche stehen für uns im Vordergrund!**



### Ihre Ansprechperson

Jürg Messerli  
Tel. 031 838 48 46  
Mail: [juerg.messerli@immo-kuhn.ch](mailto:juerg.messerli@immo-kuhn.ch)

Gerne steht Ihnen Jürg Messerli für Fragen oder allfällige Besichtigungstermine zur Verfügung.