



Investition mit Zukunft – vielseitig, zentral und ertragsstark



Zur Neumatt 1, 4450 Sissach BL



Mindestverkaufspreis CHF 2'280'000.-



Gewerbe, Büro, Wohnung



5,84% Bruttorendite

| Inhaltsverzeichnis

Gemeinde / Mikrolage	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	06
Zahlen und Fakten	07
Erleben Sie die Liegenschaft	08
Grundrisspläne	20
Mieterspiegel	25
Dokumente	26
MELIMA Immobilien GmbH	38

Disclaimer

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, MELIMA Immobilien AG, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Preisänderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Michael Biser

T: +41 78 763 19 50

m.biser@melima.swiss



Herzlich willkommen in Sissach BL!

Sissach ist der Hauptort des gleichnamigen Bezirks im Kanton Basel-Landschaft und zählt zu den beliebtesten Wohngemeinden im Oberen Baselbiet. Die Gemeinde überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants sowie einem lebendigen Dorfzentrum. Dank des Bahnhofs mit direkten Verbindungen nach Basel, Olten und Zürich sowie der nahe gelegenen Autobahn A2 ist Sissach optimal erschlossen. Die reizvolle Umgebung mit zahlreichen Wander- und Velowegen bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Sissach verbindet naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort und ist ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufstätige und alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Mikrolage

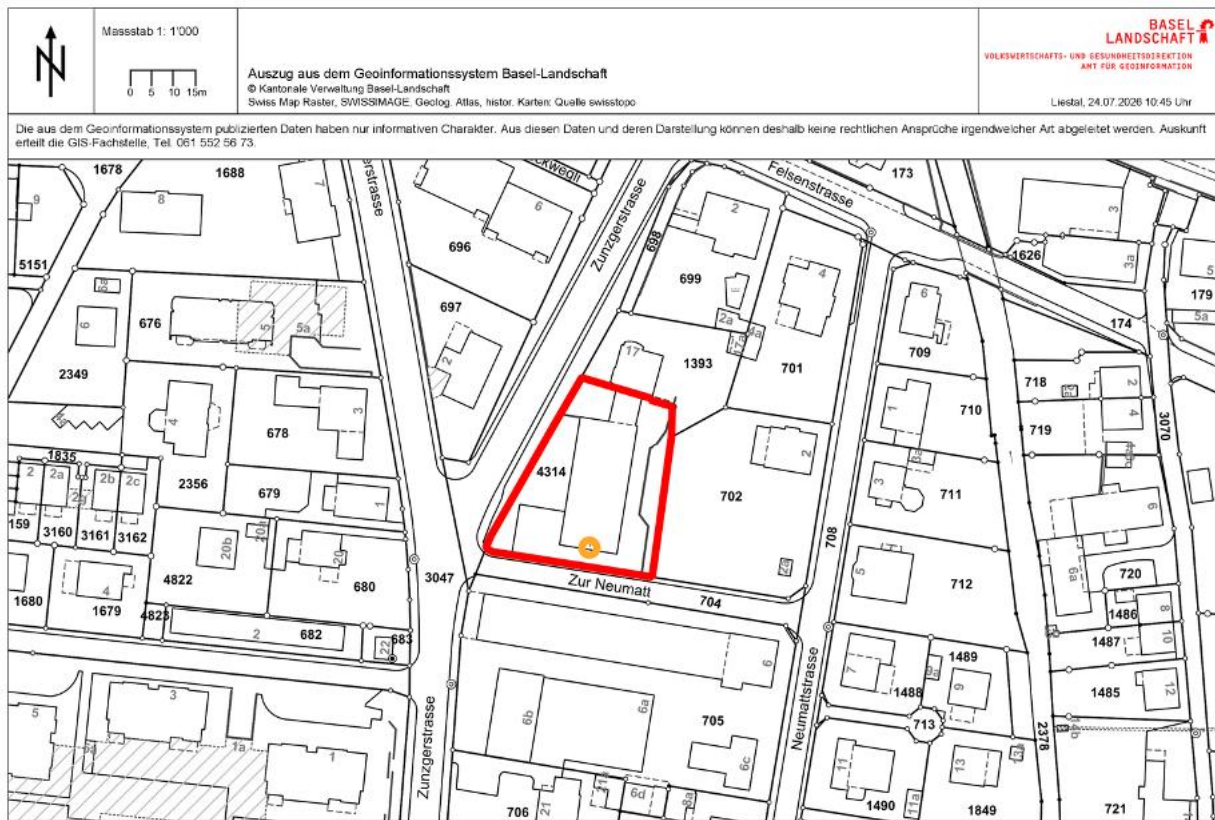
Die Liegenschaft befindet sich in einem gut erschlossenen Quartier am südwestlichen Rand des Sissacher Zentrums. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants sowie weitere Dienstleistungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Sissach liegt rund 6 Gehminuten entfernt.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen aus und überzeugt mit kurzen Wegen sowie einer guten Erreichbarkeit.



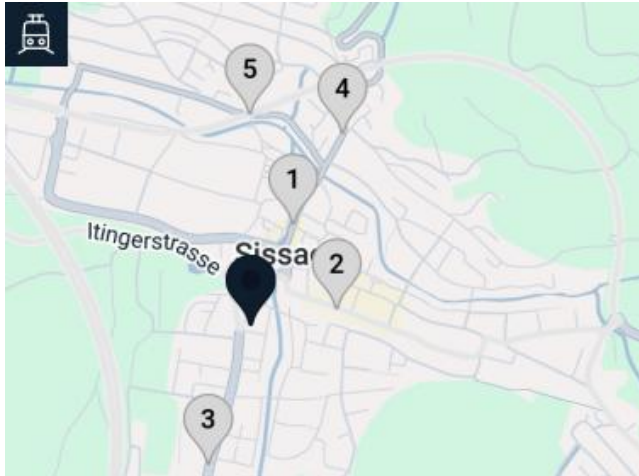


Lage





Infrastruktur



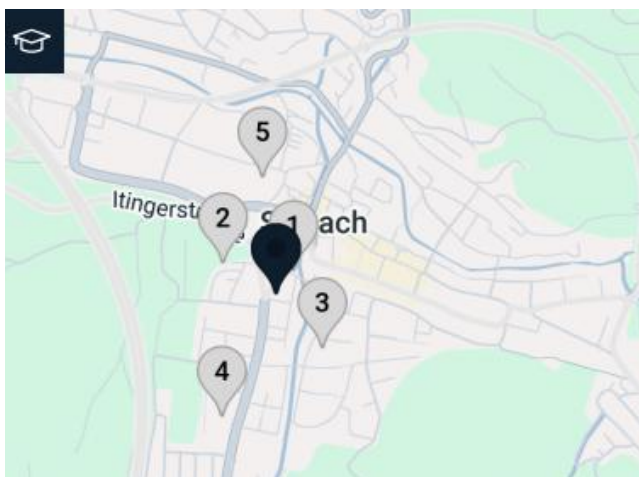
Öffentlicher Verkehr

1	SISSACH, PFARRGÄSSLI	450 m
	🚶 6 min 🚲 3 min 🚌 2 min	
2	SISSACH, BAHNHOF	500 m
	🚶 7 min 🚲 2 min 🚌 2 min	
3	SISSACH, SEKUNDARSCHULE	500 m
	🚶 7 min 🚲 2 min 🚌 1 min	
4	SISSACH, BERGWEG	800 m
	🚶 11 min 🚲 4 min 🚌 2 min	
5	SISSACH, ALLMEND	900 m
	🚶 12 min 🚲 4 min 🚌 3 min	



Einkauf

1	AVEC	450 m
	🚶 6 min 🚲 2 min 🚌 2 min	
2	COOP SUPERMARKT	600 m
	🚶 8 min 🚲 3 min 🚌 2 min	
3	MIGROS SUPERMARKT	800 m
	🚶 10 min 🚲 3 min 🚌 2 min	
4	DENNER DISCOUNT	900 m
	🚶 12 min 🚲 3 min 🚌 3 min	
5	KKIOSK	900 m
	🚶 12 min 🚲 3 min 🚌 3 min	



Schulen und Bildung

1	KITA BÄRENBANDE	160 m
	🚶 2 min 🚲 1 min 🚌 1 min	
2	KINDERGARTEN SCHWARZMATT	240 m
	🚶 3 min 🚲 1 min 🚌 1 min	
3	KINDERGARTEN	450 m
	🚶 7 min 🚲 1 min 🚌 2 min	
4	SEKUNDARSCHULE SISSACH	550 m
	🚶 8 min 🚲 2 min 🚌 1 min	
5	PRIMARSCHULE SISSACH	900 m
	🚶 12 min 🚲 3 min 🚌 3 min	

| Objektbeschreibung

Investition mit Zukunft – vielseitig, zentral und ertragsstark

An attraktiver und gut frequentierter Lage in Sissach präsentiert sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Nutzungskonzept. Die Liegenschaft vereint verschiedene Gewerbe- und Büroeinheiten mit einer grosszügigen Attikawohnung und bietet dadurch eine ausgewogene Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen. Dank der stabilen Vermietungssituation, der vollständigen Erschliessung sowie der nachhaltigen Ertragsbasis eignet sich das Objekt hervorragend als langfristige Anlageimmobilie mit interessantem Entwicklungspotenzial.

Überzeugen Sie sich selbst:

- Attraktive Bruttorendite von 5,84 % mit jährlichen Nettomieteinnahmen von CHF 133'194.-
- Liegenschaft in der begehrten Wohn-/Geschäftszone WG 3 gelegen
- Grosszügige 5.5-Zimmer-Attikawohnung mit weitläufiger Terrasse und eigener Waschküche
- Unterschiedliche Büro- und Gewerbeflächen mit teilweise langfristigen Mietverhältnissen
- Ausgewogene und zuverlässige Mieterstruktur mit Swisscom sowie weiteren Mietparteien
- Entwicklungsmöglichkeiten nach Ablauf der bestehenden Rückmietverträge durch Swisscom
- 9 Aussenparkplätze sowie 2 Garagenplätze direkt bei der Liegenschaft vorhanden
- Laufend gepflegtes und regelmässig unterhaltenes Gebäude
- Zentrale Lage mit guter Erreichbarkeit und hoher Präsenz
- Attraktive Anlageimmobilie mit stabilem Cashflow und zusätzlichem Ausbaupotenzial

Zahlen und Fakten



Objektdetails

Objektart

Wohn- und Geschäftshaus



Flächen

Gebäudevolumen

7'166 m³

Grundstücksfläche

1'324 m²



Energie

Wärmeerzeugung

Ölheizung

Wärmeverteilung

Radiatoren



Wissenswertes

Baujahr

1977

Verfügbar

nach Vereinbarung



Immobilien- und Steuerdaten

Grundstücknummer

4314



Finanzielle Eckdaten

Gebäudeversicherungswert

CHF 4'050'000

Mindestverkaufspreis

CHF 2'280'000

Sicherheitsnachweis Elektroinst. (SiNa)

z.L. Käuferschaft

Handänderung/Notariatskosten

z.L. Käuferschaft







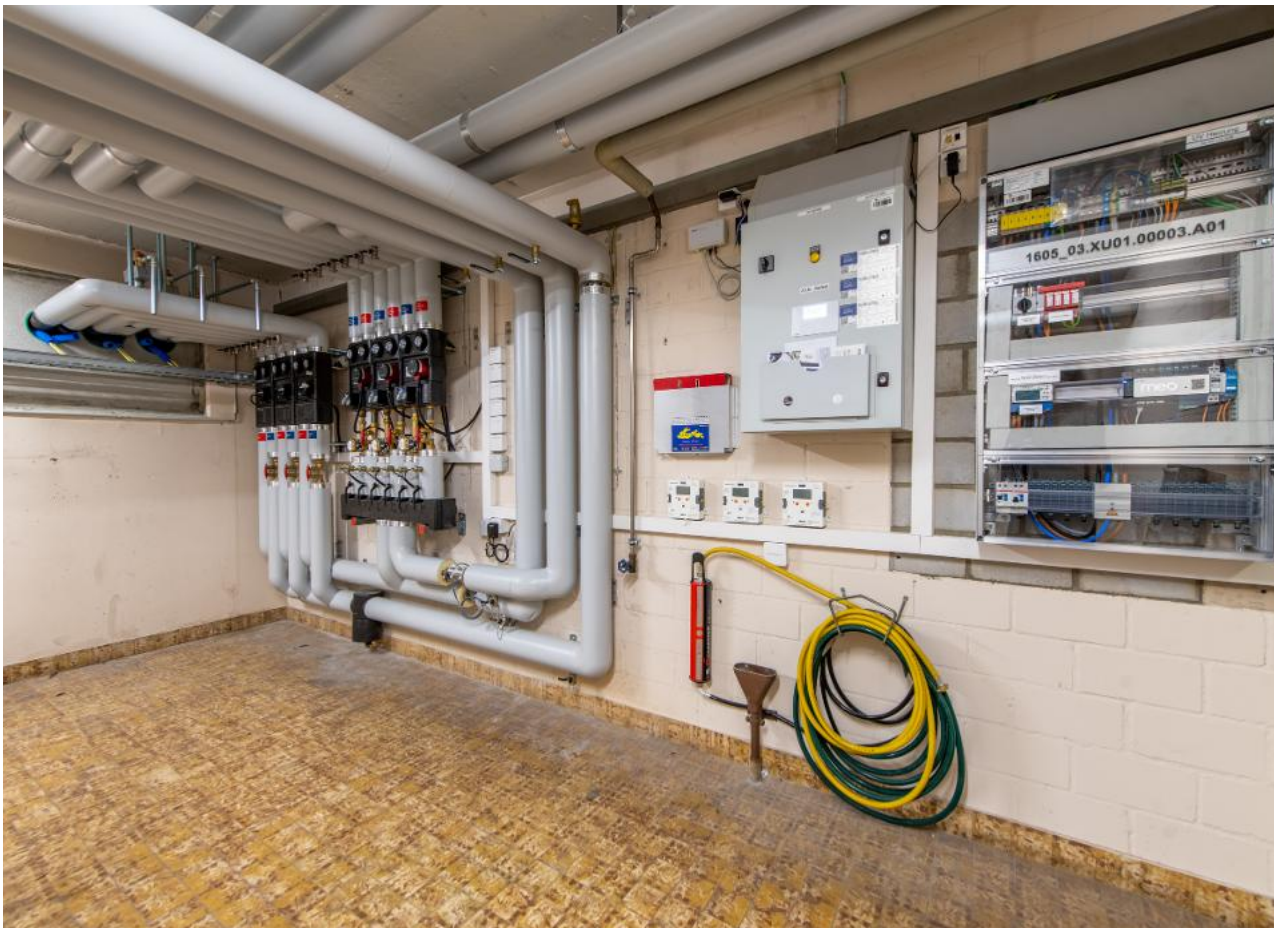












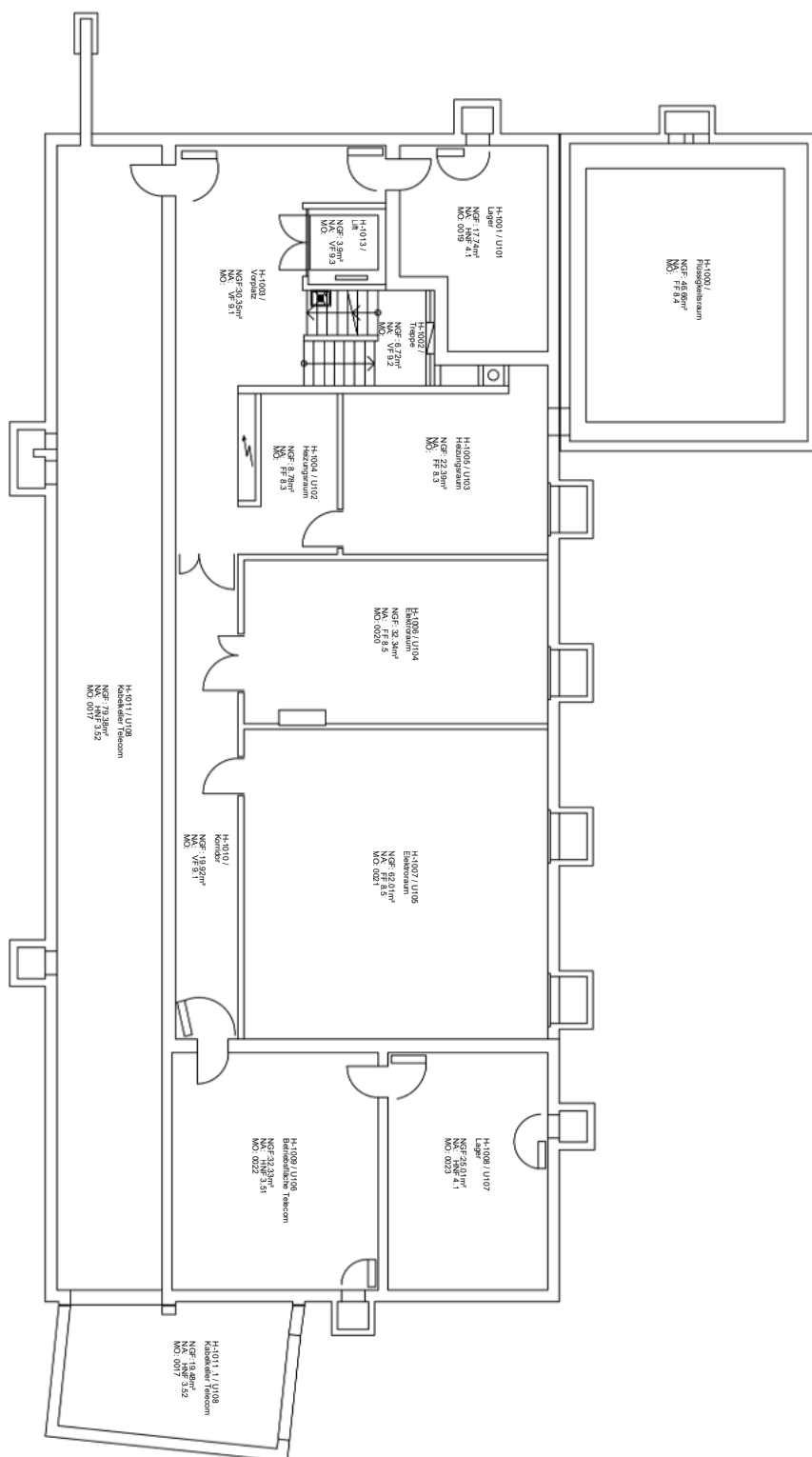




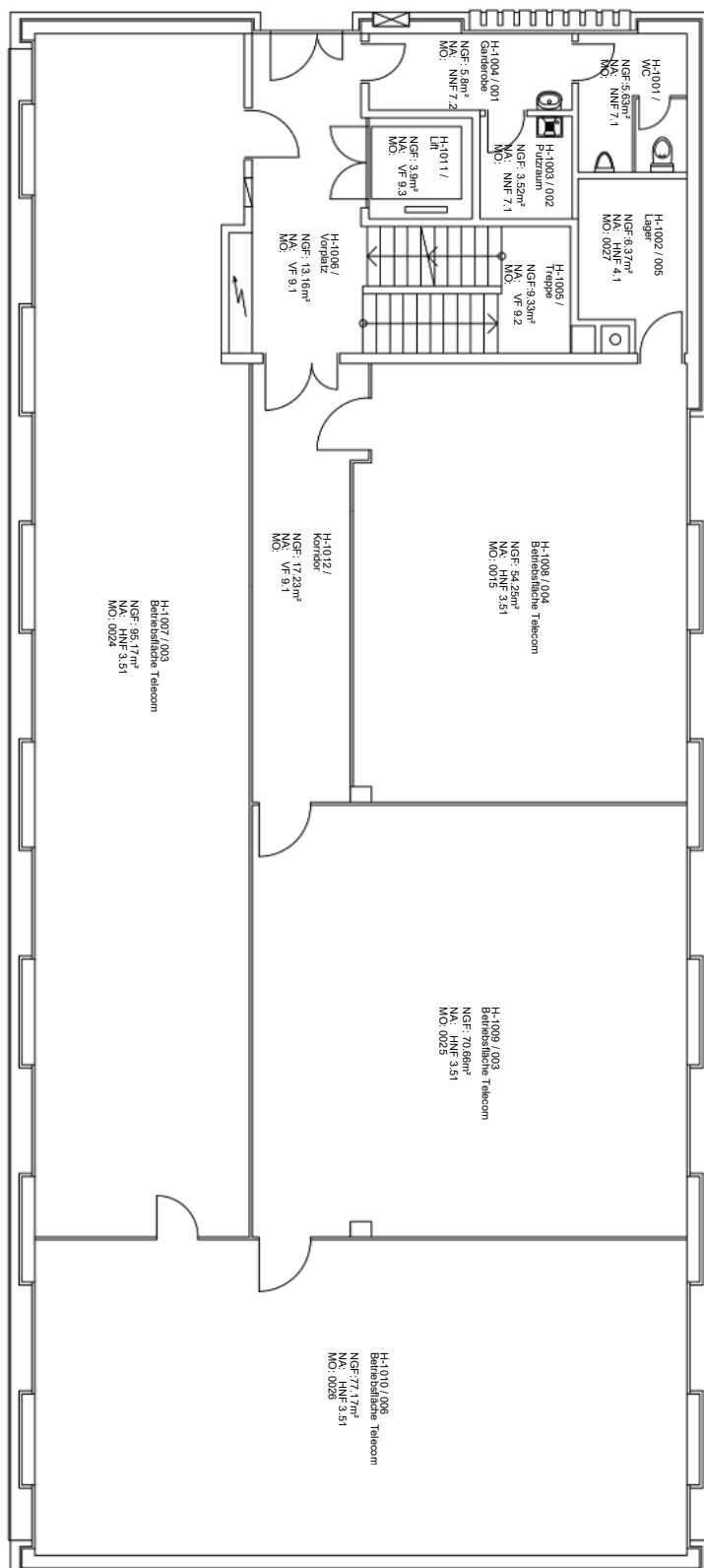




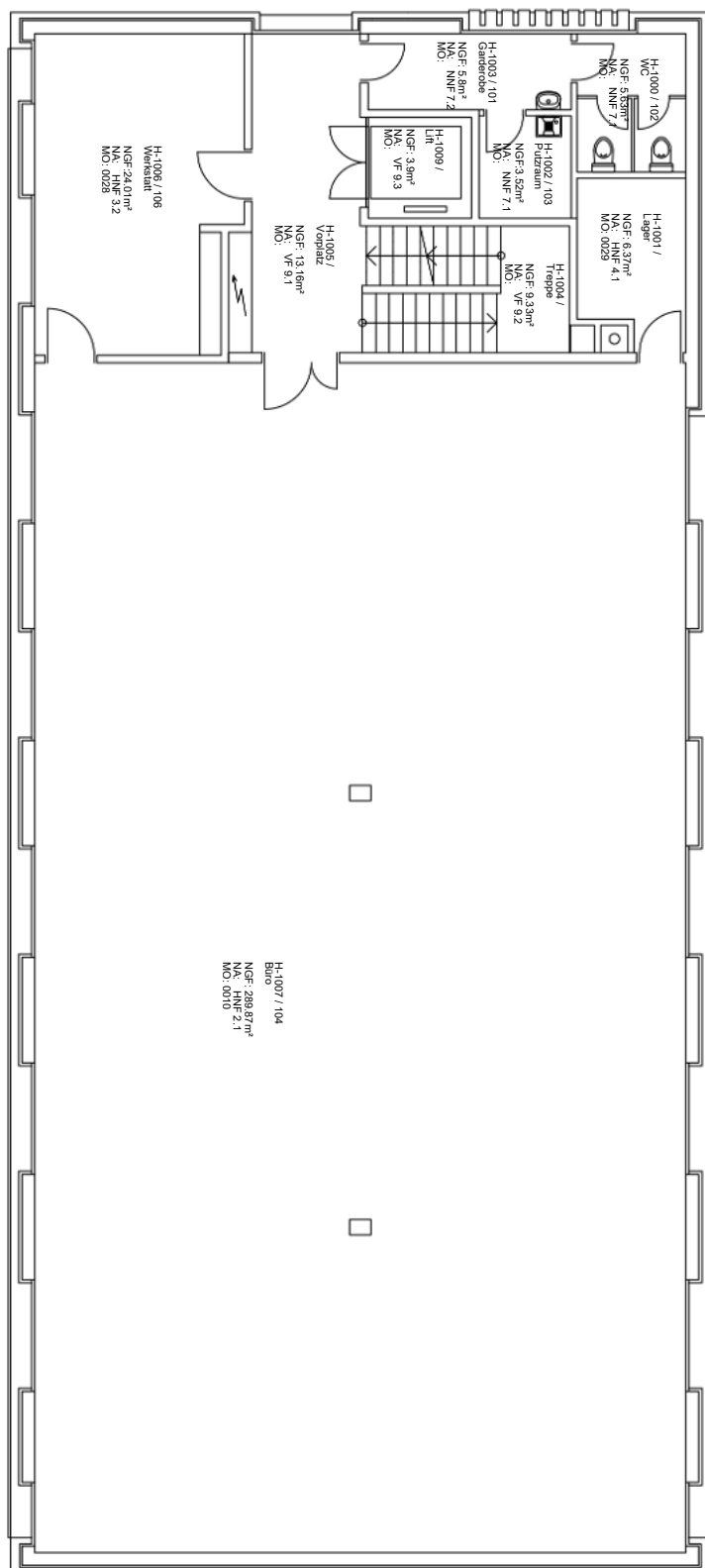
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



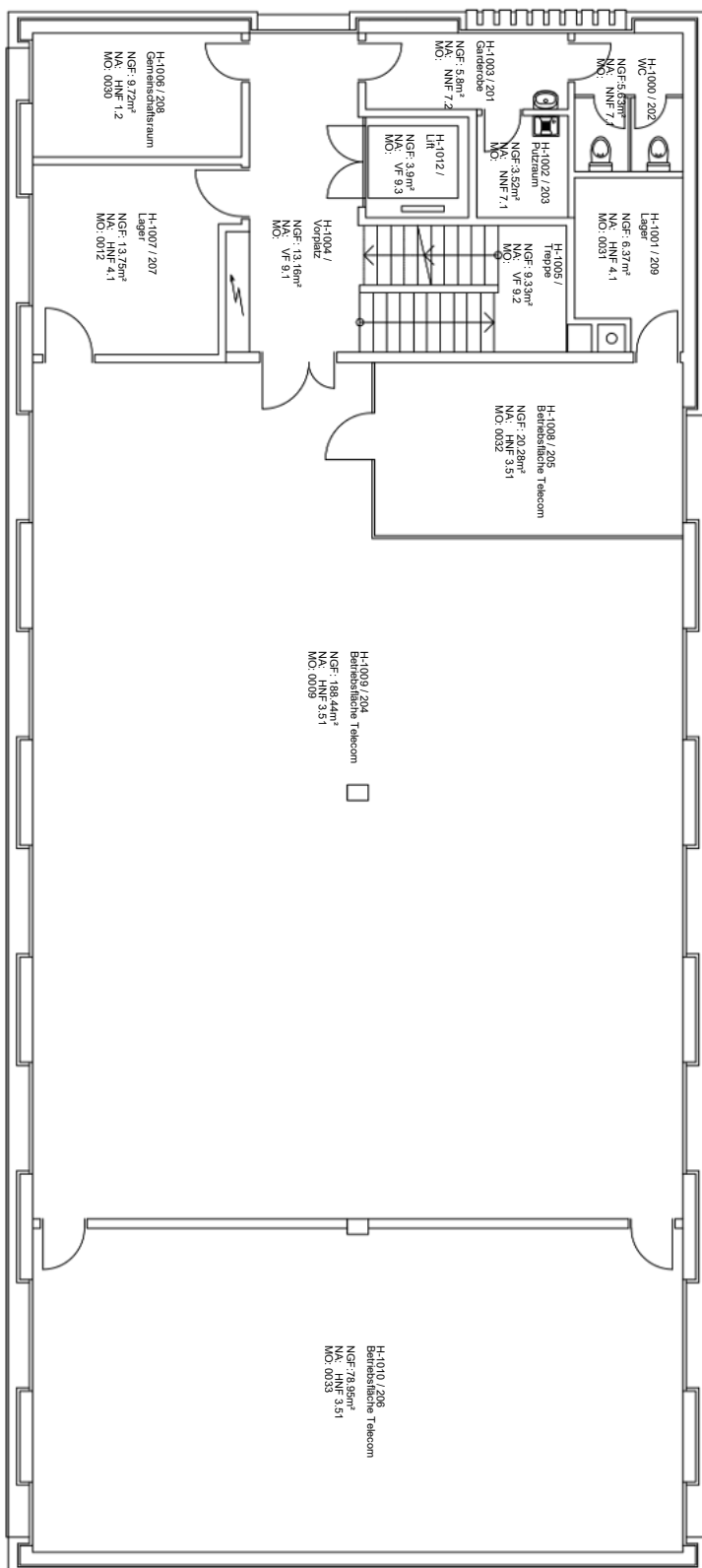
Grundriss 1. Obergeschoss





Grundrisspläne

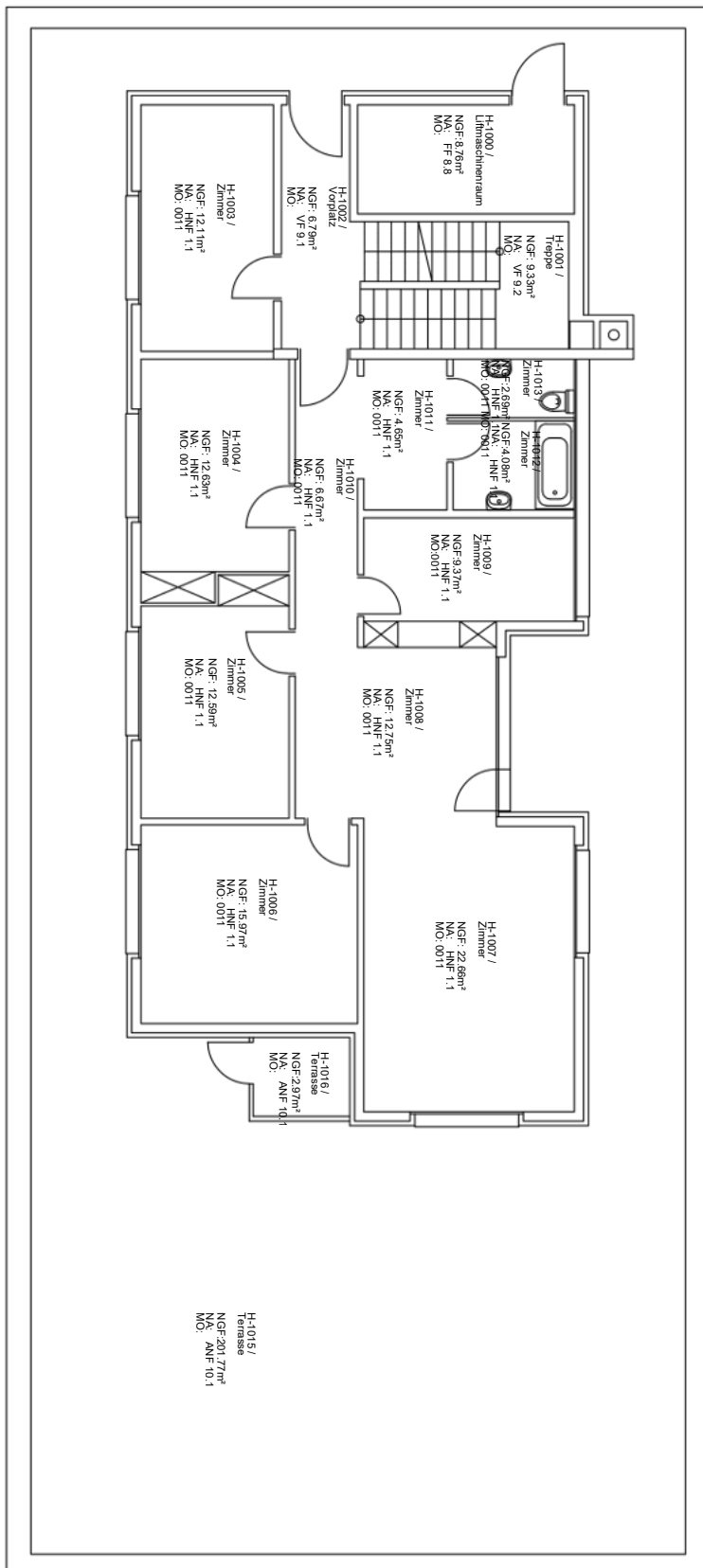
Grundriss 2. Obergeschoss





Grundrisspläne

Grundriss 3. Obergeschoss





Mieterspiegel

Zur Neumatt 1, 4450 Sissach BL

Stand 01.09.2026

MO	Mietobjektart	Stockwerk	Mietbeginn	Mietende	Frist KDG	Mieter	Fläche m2	Netto-MZ p. M.	Netto-MZ p. a.	CHF/m2	Bemerkung
03 0034	Antennenanlage mit Mkwst	nicht definiert				Swisscom (Schweiz) AG		350.00	4200.00		Dienstbarkeit Telekomklausel
03 0011	4-Zimmer-Wohnung	3. Stock	01.04.1997		3	Drittmiet	107.03	606.00	7272.00	67.94	
03 0009	Büroraum	2. Stock				Leerstand	188.44	1'884.40	22'612.80	120.00	
03 0030	Lagerraum	2. Stock	01.02.2025	31.08.2030		Drittmiet	9.72	73.40	880.80	90.62	Befristetes Mietverhältnis, endet ohne Kündigung per 31.08.2030. Ab Auszug von der Swisscom (Schweiz) AG via Dienstbarkeit für das Mobile Equipment gesichert. Finanzielle Entschädigung im MO 03.0034 enthalten (Antenne).
03 0031	Lagerraum	2. Stock				Leerstand	6.37	63.70	764.40	120.00	
03 0032	Lagerraum	2. Stock				Leerstand	20.28	202.80	2'433.60	120.00	
03 0033	Büroraum	2. Stock				Leerstand	78.95	789.50	9'474.00	120.00	
03 0012	Lagerraum	2. Stock	01.09.2001		3	Drittmiet	13.75	90.00	1'080.00	78.55	
03 0028	Lagerraum	1. Stock	01.02.2025	31.08.2030		Drittmiet	24.01	211.40	2'536.80	105.68	Gehört zu Hauptmietvertrag MO 03.0010, Räume H-1000, H-1002 und H-1003 zur alleinigen Nutzung vermietet. Daher m² auf Mietobjekte verteilt. Befristetes Mietverhältnis, endet ohne Kündigung per 31.08.2030.
03 0029	Lagerraum	1. Stock	01.02.2025	31.08.2030		Drittmiet	4.10	55.95	671.40	163.76	Gehört zu Hauptmietvertrag MO 03.0010, Räume H-1000, H-1002 und H-1003 zur alleinigen Nutzung vermietet. Daher m² auf Mietobjekte verteilt. Befristetes Mietverhältnis, endet ohne Kündigung per 31.08.2030.
03 0010	Büroraum	1. Stock	01.02.2025	31.08.2030		Drittmiet	289.87	2'919.20	35'030.40	120.85	Gehört zu Hauptmietvertrag MO 03.0010, Räume H-1000, H-1002 und H-1003 zur alleinigen Nutzung vermietet. Daher m² auf Mietobjekte verteilt. Befristetes Mietverhältnis, endet ohne Kündigung per 31.08.2030.
03 0024	Betrieb Telecom	Endgeschoss				Swisscom (Schweiz) AG	95.17	634.45	7'613.40	80.00	Auszug per 31.12.2033 geplant
03 0025	Betrieb Telecom	Endgeschoss				Swisscom (Schweiz) AG	70.66	471.05	5'652.60	80.00	Auszug per 31.12.2033 geplant
03 0026	Betrieb Telecom	Endgeschoss				Swisscom (Schweiz) AG	77.17	514.45	6'173.40	80.00	Auszug per 31.12.2033 geplant
03 0027	Betrieb Telecom	Endgeschoss				Swisscom (Schweiz) AG	6.37	42.45	509.40	80.00	Auszug per 31.12.2033 geplant
03 0015	Betrieb Telecom	Endgeschoss				Swisscom (Schweiz) AG	54.25	361.65	4'339.80	80.00	Auszug per 31.12.2033 geplant
Kein MO	Korridor	Endgeschoss				Swisscom (Schweiz) AG	17.23	114.85	1'378.20	80.00	Auszug per 31.12.2033 geplant
03 0017	Betrieb Telecom	1. Untergeschoss				Swisscom (Schweiz) AG	98.86	329.55	3'954.60	40.00	Auszug per 31.12.2033 geplant
03 0019	Lagerraum	1. Untergeschoss	01.04.1997		3	Drittmiet	17.74	0.00	0.00	0.00	Keller zur Mietwohnung, daher kein Mietzins geschuldet
03 0020	Betrieb Telecom	1. Untergeschoss				Swisscom (Schweiz) AG	32.34	107.80	1'293.60	40.00	Auszug per 31.12.2033 geplant
03 0021	Betrieb Telecom	1. Untergeschoss				Swisscom (Schweiz) AG	62.01	206.70	2'480.40	40.00	Auszug per 31.12.2033 geplant
03 0022	Betrieb Telecom	1. Untergeschoss				Swisscom (Schweiz) AG	32.33	107.75	1'293.00	40.00	Auszug per 31.12.2033 geplant
03 0023	Betrieb Telecom	1. Untergeschoss				Swisscom (Schweiz) AG	25.01	83.35	1'000.20	40.00	Auszug per 31.12.2033 geplant
Kein MO	Korridor	1. Untergeschoss				Swisscom (Schweiz) AG	19.92	86.40	796.80	40.00	Auszug per 31.12.2033 geplant
03 0014	Einstellplatz	Endgeschoss				Leerstand	12.00	150.00	1'800.00		
03 0008	Einstellplatz	Endgeschoss	01.04.1997		3	Drittmiet	12.00	111.00	1'332.00		
31 0001	Aussenparkplatz	Endgeschoss	01.01.2016		1	Drittmiet	12.00	70.00	840.00		
31 0002	Aussenparkplatz	Endgeschoss	01.09.2019		1	Drittmiet	12.00	70.00	840.00		
31 0003	Aussenparkplatz	Endgeschoss				Swisscom (Schweiz) AG	12.00	40.00	480.00		Auszug per 31.12.2033 geplant
31 0004	Aussenparkplatz	Endgeschoss				Swisscom (Schweiz) AG	12.00	40.00	480.00		Auszug per 31.12.2033 geplant
31 0005	Aussenparkplatz	Endgeschoss	01.02.2025		1	Drittmiet	12.00	70.00	840.00		
31 0006	Aussenparkplatz	Endgeschoss	01.02.2025		1	Drittmiet	12.00	70.00	840.00		
31 0020	Aussenmietfläche	Endgeschoss	01.01.2025	31.12.2028	12	Drittmiet	0.00	83.35	1'000.20		Pflichtwand, 3-Jahresvertrag mit automatischer Verlängerung, sofern nicht 12 Monate vor Vertragsablauf gekündigt wird.
31 0021	Aussenmietfläche	Endgeschoss	01.01.2026	31.12.2028	12	Drittmiet	0.00	108.35	1'300.20		Pflichtwand, 3-Jahresvertrag mit automatischer Verlängerung, sofern nicht 12 Monate vor Vertragsablauf gekündigt wird.
Total gesamte Liegenschaft							1'447.58	11'099.50	133'194.00		

Swisscom Rückmietvertrag	CHF	3'120.45	37'445.40
Swisscom Dienstbarkeitsvertrag	CHF	350.00	4'200.00
Drittmiet	CHF	4'538.65	54'463.80
Leerstand	CHF	3'090.40	37'084.80
Total	CHF	11'099.50	133'194.00



Grundbuchauszug 4314

Sissach(BL) / CH636171088964 / 4314 / - / 2861 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Sissach / 2861
Grundbuchname	Sissach
Grundstück-Nr.	4314 / - / 2861 / -
E-GRID	CH636171088964
Beschreibung	
Fläche	1324 m2
Plan-Nr.	55
Lagebezeichnung	Neumatt
Bodenbedeckung	Gartenanlage, 471 m2 Gebäude, 459 m2 übrige befestigte Flächen, 394 m2
Gebäude/Bauten	Industrie- und Gewerbegebäude, EGID: 429778, Fläachenmass: 459 m2, Anteil auf Grundstück: 459 m2 Adresse: EGID: 429778, EDID: 0, Zur Neumatt 1 4450 Sissach
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	4406

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum	
Swisscom Immobilien AG, CHE-102.689.884, EGBPID: CH398277534931, mit Sitz in Ittigen BE	10.10.1966 S1773s2 Kauf 07.01.1998 S51 Namensänderung 15.01.2013 S129 Mutation

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

29.01.1974	S4238s2 19740129.S001	Last: Baubeschränkung 15.01.2013, S129 Zugunsten Einwohnergemeinde Sissach, CHE-115.091.696, EGBPID: CH727891610873
15.01.2013	S129 20130115.S100	Last: Grenzbaurecht mit Öffnungen für Wohnhaus. BD Zugunsten Sissach / CH151861790827 / 1393 / - / 2861 / -
15.01.2013	S129 20130115.S101	Last: Überbaurecht für Dachvorsprung. BD Zugunsten Sissach / CH151861790827 / 1393 / - / 2861 / -
15.01.2013	S129 20130115.S102	Last: Benützungsrecht an 2 Parkplätzen. BD Zugunsten Sissach / CH151861790827 / 1393 / - / 2861 / -
15.01.2013	S129 20130115.S103	Recht: Grenzbaurecht für Garage. BD Zulasten Sissach / CH151861790827 / 1393 / - / 2861 / -
15.01.2013	S129 20130115.S104	Last: Baubeschränkung BD Zugunsten Einwohnergemeinde Sissach, CHE-115.091.696, EGBPID: CH727891610873

Grundbuchauszug 4314

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Grundlasten

Keine

Rangverschiebungen

Keine

Grundbuchauszug 4314

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung(kantonal/kommunal) : Wohn- Geschäftszone3-geschossig

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III

Externe Links

swisstopo <https://map.geo.admin.ch/?swissearch=CH636171088964>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Swisscom Immobilien AG
Adresse	Alte Tiefenaustrasse 6
PLZ Ort	3050 Bern
	Schweiz

Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	N
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	N

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch: Zivilrechtsverwaltung Basel-Landschaft

Aktualitätsstand: 28.10.2024

Auszug erstellt am: 28.10.2024 09:20:04



Angaben Gebäudeversicherung



**Basellandschaftliche
Gebäudeversicherung**
Prävention Feuerwehr Versicherung

Gräubernstrasse 18
CH-4410 Liestal
+41 61 927 11 11
bgv@bgv.ch
www.bgv.ch

Grundstückversicherung – Police Nr. P1300224

Gültig ab	01.01.2023
Ausstellungsdatum	25.08.2025
Vertragsgrundlage	Überblick über die Grundstückversicherung 01.01.2023

Eigentümerschaft

Kundennummer	832147
Name	Swisscom Immobilien AG
Adresse	Tiefenastrasse 6, 3063 Ittigen
Vertreten durch	Wincasa AG

Grundstückdaten

Grundstück	4314
Gemeinde	Sissach
Grundstückart	99 - Allgemeines Grundstück
Fläche in m ²	1'324

Versicherte Gefahren

Feuer- und Elementarschäden

Übersicht Gesamtabgabe (in CHF)

Grundbetrag	29.50
Flächenbetrag	1.80
Eidg. Stempelabgabe 5 %*	0.30

Total Gesamtabgabe pro Jahr	31.60
------------------------------------	--------------

Nicht MwSt-pflichtig

*Die eidgenössische Stempelabgabe der Grundstückversicherung von 5% ist gemäss der Eidgenössischen Steuerverwaltung auf 22% der Prämie zu erheben.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die vorliegende Verfügung kann innerhalb von 10 Tagen bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung, Gräubernstrasse 18, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden.



Angaben Gebäudeversicherung



**Basellandschaftliche
Gebäudeversicherung**
Prävention Feuerwehr Versicherung

Gräubemstrasse 18
CH-4410 Liestal
+41 61 927 11 11
bgv@bgv.ch
www.bgv.ch

Gebäudeversicherung – Police Nr. G0105560

Gültig ab	01.10.2024
Ausstellungsdatum	25.08.2025
Massgebender Index	146 gültig ab 01.01.2023
Vertragsgrundlage	Überblick über die Gebäudeversicherung 01.01.2023

Eigentümerschaft

Kundennummer	832147
Name	Swisscom Immobilien AG
Adresse	Tiefenastrasse 6, 3063 Ittigen
Vertreten durch	Wincasa AG

Gebäudedaten

Versicherungsnummer	180556
Adresse	Zur Neumatt 1
Gemeinde	4450 Sissach
Gebäudebezeichnung	Telefonzentrale mit Wohnung
Bauart	Bauart 1
Nutzungsart	Gemischter- / SIA-Zuschlag
Versicherungswert	CHF 4'130'000
- davon mit Nutzungsprämie	CHF 3'713'000
Versicherungsart	Neuwert
Baujahr	1977
Kubatur in m ³	7'166
- davon mit Prämie für Nutzungsart	6'508
Grundstück	4314
Letzte Schätzung	07.01.2025

Versicherte Gefahren

Feuer- und Elementarschäden

Deckungsausschluss

– Betriebseinrichtungen gem. Abgrenzung Gebäude- / Fahrhaveversicherung

Übersicht Gesamtabgabe (in CHF)

Prämie Bauart	784.70
Prämie Nutzungsart	1'448.10
Präventions- und Feuerwehrbeitrag	846.05
./ Rabatt Nutzungsart	-400.95
Eidg. Stempelabgabe 5 %	97.15

Total Gesamtabgabe pro Jahr	2'775.05
------------------------------------	-----------------

Nicht MwSt-pflichtig

Hinweis: Wertvermehrende Ausbauten, Nutzungsänderungen oder Abbrüche sind der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung schriftlich mitzuteilen.

Auszug ÖREB-Kataster



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

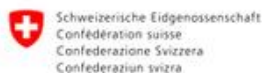


Grundstück-Nr	4314
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH636171088964
Gemeinde (BFS-Nr.)	Sissach (2861)
Fläche	1324 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	11.07.2026

Auszugsnummer	2babc0f6-d358-4270-a27b-9b984a3d2c13
Erstellungsdatum des Auszugs	24.07.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Mühlemattstrasse 36 4410 Liestal http://www.agi.bl.ch



Auszug ÖREB-Kataster



Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 4314 in Sissach betreffen

Seite

- 3 Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Kantonale Baulinien
Kommunale Baulinien
Kommunale Strassenlinien
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
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
Grundwasserschutzzonen
Gewässerraum
Statische Waldgrenzen
Waldabstandslinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

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

–

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Basel-Landschaft 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

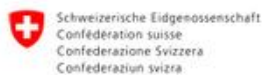
Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

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

Auszug ÖREB-Kataster



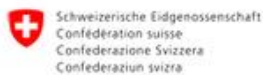
Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	EZ	Wohn- Geschäftszone 3- geschossig	1324 m ² 100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	/ie/	Naturschutz Objekt	
Rechtsvorschriften	RRB vom 02.12.2008, Nr. 1677 https://oereblex.bl.ch/api/attachments/8806 Zonenreglement Siedlung (Stand 16.12.2003), 62/ZRS/3/0 https://oereblex.bl.ch/api/attachments/9221		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2979/1573_1573_1573/de Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), SGS 400 https://bl.clex.ch/api/de/versions/3813/pdf_file_with_annexes Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), SGS 400.11 https://bl.clex.ch/api/de/versions/4451/pdf_file_with_annexes		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Sissach http://www.sissach.ch		

Auszug ÖREB-Kataster



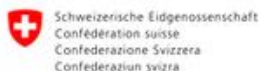
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Empfindlichkeitsstufe III	1324 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Empfindlichkeitsstufe II		
Rechtsvorschriften	RRB vom 14.06.1994, Nr. 1521 https://oereblex.bl.ch/api/attachments/16553		
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL), SGS 780 https://bl.clex.ch/apilide/versions/3487/pdf_file_with_annexes		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Sissach http://www.sissach.ch		

Auszug ÖREB-Kataster



Begriffe und Abkürzungen

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.

Änderungen ohne Vorwirkung von ÖREB-Themen in Zuständigkeit der Gemeinden oder des Kantons Basel-Landschaft: Änderungen ohne Vorwirkung haben keine rechtliche Wirkung. Sie werden nur in folgenden ÖREB-Themen dargestellt: Nutzungsplanung, kommunale Baulinien, kommunale Strassenlinien, Grundwasserschutzzonen und -areale, Gewässerraum, Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen), statische Waldgrenzen, Waldabstandslinien.

Änderungsansicht: Die Plandarstellung der laufenden Änderungen eines ÖREB-Themas in Zuständigkeit der Gemeinden oder des Kantons Basel-Landschaft erfolgt entweder in der konsolidierten Ansicht oder in der Änderungsansicht. Die gewählte Darstellungsform wird jeweils in einem Hinweisdokument angegeben und erläutert.

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 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.: Gemeindefnummer 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 Informationssystemen 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.

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.

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, rechtmässig erstellte Anlagen haben jedoch Bestandegarantie. Dort wo der Gewässerraum oder dessen Verzicht noch nicht rechtskräftig ausgeschieden ist, gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 GSchV, SR 814.201), wonach ein beidseitiger Uferstreifen von definierter Breite von Bauten und Anlagen grundsätzlich freizuhalten ist.

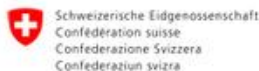
Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

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 Baulinien: Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Kantonale Baulinien werden durch kantonale Nutzungspläne festgelegt. Mit Baulinien können insbesondere gesetzliche Abstände, welche im ÖREB-Katasterauszug nicht dargestellt werden, reduziert werden.



Auszug ÖREB-Kataster



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



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

Kommunale Baulinien: Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Mit Baulinien können insbesondere gesetzlich festgelegte Abstände, welche im ÖREB-Katasterauszug nicht dargestellt werden, reduziert werden.

Kommunale Strassenlinien: Strassenlinien begrenzen das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen. Die Klärung des Verhältnisses zwischen rechtskräftig festgesetzten Strassenlinien und den Nutzungszonen ist nicht Gegenstand des ÖREB-Katasters. Ab 2027 werden die kommunalen Strassenlinien und die kommunalen Baulinien in einem gemeinsamen ÖREB-Thema (kommunale Bau- und Strassenlinien) publiziert.

Konsolidierte Ansicht: Die Plandarstellung der laufenden Änderungen eines ÖREB-Themas in Zuständigkeit der Gemeinden oder des Kantons Basel-Landschaft erfolgt entweder in der konsolidierten Ansicht oder in der Änderungsansicht. Die gewählte Darstellungsform wird jeweils in einem Hinweisdokument angegeben und erläutert.

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.

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.

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

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

Projektiertungszonen 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 Projektiertungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektiertungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektiertungszonen 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.

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.



Dokumente

Auszug ÖREB-Kataster



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

BASEL
LANDSCHAFT



Sissach

ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen
Eigentumsbeschränkungen

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

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

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.



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns, Ihnen die Liegenschaft persönlich zu zeigen - kontaktieren Sie uns jetzt!

Herzlich willkommen bei der Melima Immobilien AG!

MELIMA Immobilien AG

Michael Biser

Bolacker 7
4563 Gerlafingen

Mobile: +41 78 763 19 50

Mail: m.biser@melima.swiss

www.melima.swiss