

Grundstücksdossier

Bundesplatz 3 3011 Bern

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) und was der Auszug nicht sagt

Dieses Dossier hat **keine Beweiskraft**. Es ist kein ÖREB-Auszug und kann weder einer Behörde noch einem Notar oder einer Bank vorgelegt werden. Massgebend ist allein der Auszug des Kantons; er liegt diesem Dossier bei.

1. Das Grundstück

Adresse	Bundesplatz 3 3011 Bern
E-GRID	CH294676423526
Grundstücksnummer	823
Gemeinde (BFS-Nr.)	Bern (351)
Kanton	BE
Fläche im Grundbuch	12'183 m ²
Koordinaten (LV95)	2'600'423 / 1'199'521
Abgefragter kantonaler Dienst	https://www.oereb2.apps.be.ch
Dossier-Referenz	BEISPIEL
Erstellt am	23.09.2026
Herausgeber	RDPPF.ch — privater Herausgeber, ohne amtlichen Auftrag

2. Kurz gesagt

4 Thema/Themen des Katasters betreffen dieses Grundstück: Nutzungsplanung (kantonal/kommunal), Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen), Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV), Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV).

20 Themen sind geprüft und nicht betroffen.

Erdbebenzone: Z1b · Strassenlärm: 60,6 / 48,9 dB

3. Die 22 Themen des ÖREB-Katasters

Thema	Auf diesem Grundstück	Quelle
Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)	Altstadtpерimeter BO.06 — 12'183 m ² · 100 % des Grundstücks Schutzzone A (SZA) Landschafts- + Ortsbildschutzareal — 695 m ² · 5,7 % des Grundstücks ZPP Obere Altstadt — 12'183 m ² · 100 % des Grundstücks Obere Altstadt, Zone mit Planungspflicht — 11'488 m ² · 94,3 % des Grundstücks Zone im öffentlichen Interesse — 695 m ² · 5,7 % des Grundstücks	amtlicher Auszug des Kantons
Projektierungszonen Nationalstrassen	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Baulinien Nationalstrassen	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Baulinien Eisenbahnanlagen	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Projektierungszonen Flughafenanlagen	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Baulinien Flughafenanlagen	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Sicherheitszonenplan	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Kataster der belasteten Standorte	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Grundwasserschutzzonen	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Grundwasserschutzzonareale	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)	Lärmempfindlichkeitsstufe II — 2'171 m ² · 17,8 % des Grundstücks Lärmempfindlichkeitsstufe III — 224 m ² · 1,8 % des Grundstücks Lärmempfindlichkeitsstufe III — 1'098 m ² · 9,0 % des Grundstücks Lärmempfindlichkeitsstufe II — 2'740 m ² · 22,5 % des Grundstücks	amtlicher Auszug des Kantons
Statische Waldgrenzen	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Waldabstandslinien	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Planungszonen	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Waldreservate	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons

Thema	Auf diesem Grundstück	Quelle
Gewässerraum	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons
Baulinien Starkstromanlagen	nicht betroffen	amtlicher Auszug des Kantons

Kantonale Themen

Thema	Auf diesem Grundstück	Quelle
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)	Archäologisches Schutzgebiet Nr. 1246 — 12'183 m ² · 100 % des Grundstücks	amtlicher Auszug des Kantons
Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)	übriger Bereich üB — 12'183 m ² · 100 % des Grundstücks	amtlicher Auszug des Kantons

4. Was das für Ihr Vorhaben bedeutet

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Die Nutzungszone legt fest, was Sie bauen dürfen und für welche Nutzung; das Baureglement präzisiert Gebäudemasse, Ausnützung und Abstände. Eine Bauzone muss zudem erschlossen sein.

Vom Kanton zitierte Rechtsgrundlagen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung — https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de
- Baugesetz — <https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de>
- Bauverordnung — <https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de>
- Bauordnung der Stadt Bern (BO) vom 28-12-2006 — https://oerebfiles.apps.be.ch/35101/6809/Bern_SSSB_721_1_Bauordnung_der_Stadt_Bern.pdf

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Die Empfindlichkeitsstufe bestimmt die Lärmgrenzwerte: in ES II (Wohnen) sind sie tiefer als in ES III (Mischzone). Eine neue Wohnung nahe einer Lärmquelle kann Massnahmen erfordern (Ausrichtung, Fenster).

Vom Kanton zitierte Rechtsgrundlagen:

- Lärmschutz-Verordnung — https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de
- Baugesetz — <https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de>
- Bauverordnung — <https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de>
- Kantonale Lärmschutzverordnung — <https://www.belex.sites.be.ch/data/824.761/de>
- Bauordnung der Stadt Bern (BO) vom 28-12-2006 — https://oerebfiles.apps.be.ch/35101/6809/Bern_SSSB_721_1_Bauordnung_der_Stadt_Bern.pdf

Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Siehe die unten zitierten Rechtsgrundlagen.

Vom Kanton zitierte Rechtsgrundlagen:

- Baugesetz — <https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de>
- Bauverordnung — <https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de>
- Gesetz über die Denkmalpflege — <https://www.belex.sites.be.ch/data/426.41/de>
- Verfügung des Amtes für Kultur vom 25.10.2021 — https://oerebfiles.apps.be.ch/9941/4890/Verfuegung_Archaeologisches_Inventar_de.pdf
- Das behördenverbindliche Archäologische Inventar ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da es lediglich mittelbar grundeigentümergebunden ist, erscheint es im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV.

Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Siehe die unten zitierten Rechtsgrundlagen.

Vom Kanton zitierte Rechtsgrundlagen:

- Wasserversorgungsgesetz — <https://www.belex.sites.be.ch/data/752.32/de>
- Wasserversorgungsverordnung — <https://www.belex.sites.be.ch/data/752.321.1/de>
- Die behördenverbindlichen Gewässerschutzbereiche sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da sie lediglich mittelbar grundeigentümergebunden sind, erscheinen sie im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV.
- Reglement — <https://oerebfiles.apps.be.ch/1131/7062/RechtsvorschriftenGewaesserschutzbereiche.pdf>

5. Was der ÖREB-Auszug nicht sagt

Diese öffentlichen Daten des Bundes sind keine Themen des ÖREB-Katasters: sie erscheinen nicht im amtlichen Auszug. Sie werden am Punkt der Adresse gemessen.

Angabe	Am Punkt des Grundstücks	Quelle
Erdbebenzone	Zone Z1b (Norm SIA 261) — die Zone bestimmt die Erdbebeneinwirkung, die ein neues oder umgebautes Gebäude aufnehmen muss; Z1a ist die am wenigsten, Z3b die am stärksten gefährdete Zone der Schweiz.	BAFU, Erdbebenzonen
Strassenlärm	60,6 dB am Tag, 48,9 dB in der Nacht gemäss nationalem Modell. Zum Vergleich: die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II (Wohnen) betragen 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht.	BAFU, sonBASE
Naturgefahren (Hochwasser, Rutschungen, Steinschlag, Lawinen)	hier nicht aufgeführt: auf Ebene eines Grundstücks ist allein die Gefahrenkarte des Kantons zuverlässig, und sie ist in den meisten Kantonen kein Thema des ÖREB-Katasters. Geoportal des Kantons: https://www.topo.apps.be.ch/pub/map/?lang=de&gpk=MOPUBE_GPK	Kanton, Gefahrenkarte
Radon	7 % Wahrscheinlichkeit, den Referenzwert von 300 Bq/m ³ in einem Gebäude zu überschreiten.	BAG, Radonkarte
ÖV-Erschliessung	A - sehr gute Erschliessung	ARE, ÖV-Güteklassen
Sonneneinstrahlung Dach	Dachfläche von 247 m ² , Eignung «mittel», geschätzter Stromertrag 36'544 kWh pro Jahr.	BFE, sonnendach.ch

6. Die Gemeinde

Im Kataster der belasteten Standorte eingetragene Standorte in der Gemeinde: 173.

Bauzonen der Gemeinde: 1'876,6 ha, davon 98,9 ha unüberbaut.

Seite der Gemeinde: <https://rdppf.ch/commune/bern-351>

7. Quellen, Daten und Grenzen

- ÖREB-Auszug: amtlicher Webdienst des Kantons, gelesen am 23.09.2026; nur rechtskräftige Beschränkungen werden berücksichtigt.
- Angaben ausserhalb des ÖREB: öffentliche Dienste des Bundes (geo.admin.ch), gelesen am 23.09.2026, am Punkt der Adresse.
- Gemeindekontext: rdppf.ch, Stand 14.08.2026.

Ergebnislos gesucht: 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, Grundwasserschutzzonareale, Statische Waldgrenzen, Waldabstandslinien, Planungszonen, Waldreservate, Gewässerraum, Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher, Baulinien Starkstromanlagen.

- Ist ein Grundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen, besteht keine absolute Gewähr, dass es frei von Abfällen oder Schadstoffen ist.
- Die Angaben ausserhalb des ÖREB sind nationale Modelle, gemessen an einem Punkt; sie ersetzen weder die kantonale Gefahrenkarte noch ein Gutachten.
- Dieses Dossier beschreibt einen Stand am angegebenen Datum. Der kantonale Dienst ist aktuell: für den heutigen Stand ist er massgebend.