

Wohn- und Geschäftsüberbauung Rappentöri: Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung

6.1.2026 – Die Gemeinde Köniz startet am 7. Januar die öffentliche Auflage für die Überbauungsordnung Rappentöri. Diese bildet die Grundlage für die weitere Ausgestaltung des Projektes im Zentrum von Köniz.

Die geplante Wohn- und Geschäftsüberbauung Rappentöri ist wichtiger Bestandteil der Zentrumsentwicklung in Köniz. Sie umfasst das Areal, auf dem derzeit Aldi und Swisscom ihre Filialen betreiben, sowie die umliegenden Parkplätze und Teile der heutigen Freiräume. Das gesamte Areal ist aus städtebaulicher und siedlungsplanerischer Sicht bedeutsam für die Gemeindeentwicklung. Die nun aufliegende Überbauungsordnung ermöglicht eine Mischung aus Gewerbe- und Wohnflächen und regelt die zukünftige Gestaltung des Areals.

Mehrwert für Alle – das Projekt Areal Rappentöri

Die Gemeinde Köniz plant, mit dem Areal Rappentöri das Zentrum rund um den Bläuackerplatz mit Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie attraktiven Freiräumen für Alle aufzuwerten. Ziel ist es, eine vielfältig nutzbare, lebendige und ökologisch aufgewertete Überbauung zu schaffen, die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung und der Wirtschaft berücksichtigt. Nebst den neuen Gebäuden sind wichtige Elemente neue öffentliche Grün- und Freiräume mit einem Spielplatz und Spielfeld und die Um- und Offenlegung des Sulgenbachs. Das Projekt schliesst die Zentrumsüberbauung rund um den Bläuackerplatz ab und bildet den städtebaulichen Abschluss.

Eckpunkte der Planung

Die rechtskräftige Zone mit Planungspflicht (ZPP) sichert als planungsrechtliche Grundlage die wichtigsten gestalterischen Eckpunkte des [Siegerprojektes Janus](#). Auf Grundlage der ZPP wurde die nun vorliegende Überbauungsordnung ausgearbeitet. Sie regelt detailliert die bauliche Gestaltung des Areal und besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften.

Die Überbauungsordnung definiert für das Areal drei Baubereiche mit unterschiedlichen Nutzungsarten. Der Kopfbau ist für Wohn-, Dienstleistungs- und Detailhandelseinrichtungen vorgesehen, wobei die Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs auf 1000 Quadratmeter beschränkt ist. Der Längsbau entlang der Stapfenstrasse ist mehrheitlich für Wohnraum mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung (Büroräume) vorgesehen. Der dritte Baubereich regelt das Restaurant und Hotel Sternen. Die Nutzung ist hier auf Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe beschränkt.

Die Aussenraumgestaltung sieht eine Differenzierung der Grünräume nach Öffentlichkeitsgrad vor, wobei der Sulgenbach und die südwestlich davon gelegenen Flächen öffentlich bleiben.

Die Vorschriften zu Erschliessung und Parkierung regeln die Aufteilung der Parkplätze und den Umgang mit den öffentlichen Parkplätzen. Es werden auch Massnahmen für den Fall einer Überschreitung der maximal zulässigen Fahrtenzahl definiert.

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen liegen vom 7. Januar bis 6. Februar 2026 bei der Planungsabteilung Köniz (1. Stock), Landorfstrasse 1, öffentlich auf und können dort während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Für spezifische Auskünfte wird um Voranmeldung gebeten ([Tel 031 970 93 91](tel:0319709391) oder plak@koeniz.ch). Die Unterlagen sind zusätzlich unter www.koeniz.ch/rappentoeri aufgeschaltet.

Weiterer Zeitplan

Nach der öffentlichen Auflage erfolgt frühestens anfangs 2027 die Genehmigung durch den Kanton. Nach Genehmigung und Inkraftsetzung der Überbauungsordnung kann ein Baugesuch ausgearbeitet, respektive aufgrund dessen eine Baubewilligung erteilt werden. Wann ein Baustart erfolgen kann und erste Mieter:innen einziehen können, wird sich ab 2027 konkretisieren.

Auskunftsperson

Dominic Amacher, Vorsteher Direktion Planung und Verkehr, [T 076 566 41 85](tel:0765664185)