



Genehmigung

Überbauungsordnung

ZPP Nr. 5/9 «Rappentöri»

Ordentliches Verfahren

Überbauungsvorschriften

26. August 2026

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Ausnahmegesuch Eingriff in Hecken

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- Fachbericht Heckenersatz im Überbauungsprojekt Rappentöri
- Änderung Schutzplan Nr. 25
- Siegerprojekt «Janus»
- Längenprofil Sulgenbach

Köniz,

Die Planungsabteilung



Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Raymond Borle, Gemeindeplaner Stv./ Leiter Nutzungsplanung
Amina Maatoug, Zeichnerin EFZ / Tech. Sachbearbeiterin

Datei

koeniz 3.5.2.5 / 6.9 / 1155702

Version

13. August 2026

Allgemeines

Artikel 1

Planungszweck

Die UeO «Rappentöri» schafft die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität, optimaler Erschliessung und hochwertigen Aussenräumen.

Artikel 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO «Rappentöri» ist im Überbauungsplan bezeichnet.

Artikel 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt gilt das Baureglement der Gemeinde Köniz.

Artikel 4

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) Baubereiche für Hauptbauten mit Begrenzung
- c) Unterteilung Geschossigkeit
- d) maximale Anzahl Vollgeschosse pro Baubereich
- e) maximale Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion in m ü. M.
- f) Koordinatenpunkt mit Nummer
- g) unterer Referenzpunkt
- h) minimale Breite der Durchgänge im Erdgeschoss
- i) Baubereiche für Klein- und Anbauten
- j) Baubereich für unterirdische Bauten
- k) Bereich für Vordächer
- l) Zugangsbereich für publikumsorientierte Nutzungen
- m) halböffentlicher Aussenraum
- n) öffentlicher Platz
- o) öffentlicher Grünraum
- p) halböffentlicher Grünraum
- q) privater Grünraum
- r) Baubereich Einlaufbauwerk
- s) Gewässerraum
- t) Baum (Toleranz ± 2 m)
- u) Einzelbaum E1 Kategorie II zu fällen / Ersatzpflanzung (Toleranz ± 2 m)
- v) grössere öffentliche Spielfläche (600 m²) (Toleranz ± 5 m)
- w) öffentlicher Spielplatz (Toleranz ± 5 m)

- x) öffentliche Fusswegverbindung
- y) Bereich für Anlieferung
- z) Bereich für Rampe zur Einstellhalle
- aa) Zu- und Wegfahrt Areal
- ab) Leitungskorridor

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- ac) Veloabstellplatz
- ad) Hauszugang
- ae) Containerabstellplatz
- af) abzubrechende Bauten und Anlagen
- ag) erhaltenswertes Objekt gemäss kant. Bauinventar
- ah) Baum bestehend
- ai) Brunnen bestehend
- aj) Sulgenbach projektiert
- ak) Sulgenbach-Hochwasserentlastungskanal
- al) Radweg projektiert

Art und Mass der Nutzung

Artikel 5

Art der Nutzung

- 1 Baubereich A: Detailhandelseinrichtungen-, Dienstleistungs-, Gastgewerbe- und Wohnnutzungen. Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie Detailhandelseinrichtungen zulässig. Die Fläche für Detailhandelseinrichtungen beträgt maximal 4000 m² Geschossfläche. Es ist mittels Mobilitätskonzept gemäss Artikel 28 nachzuweisen, dass die verfügbaren Fahrten nach Artikel 31 dafür ausreichend sind. Insgesamt können für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs maximal 1000 m² Geschossfläche vorgesehen werden.
- 2 Baubereich B: Wohnnutzung, Arbeitsaktivitäten die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören bis maximal 20 % der realisierten Hauptnutzfläche.
- 3 Baubereich S: Gastgewerbe- und Beherbergungsbetriebe.

Artikel 6

Mass der Nutzung

- 1 Die maximalen Gebäudelängen und der minimale Gebäudeabstand werden von den Baubereichen definiert.
- 2 Pro Baubereich gelten die folgenden Geschossflächen:
 - Baubereich A: max. 5850 m²; min. 5000 m²
 - Baubereich B: max. 5900 m²; min. 5100 m²
 - Baubereich S: baupolizeiliche Masse des bestehenden VolumensDie unterirdischen Geschossflächen sind frei.
- 3 Die maximalen Höhenkoten des obersten Punktes der Dachkonstruktion und die maximale Anzahl Vollgeschosse sind im Überbauungsplan pro Baubereich bezeichnet.
- 4 Im Baubereich B ist an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen im Erdgeschoss jeweils ein raumhoher Durchgang von mindestens 4,0 m Breite und einer lichten Höhe von mindestens 2,50 m freizuhalten. Die Durchgänge dürfen seitlich um maximal 2,0 m verschoben werden.

Artikel 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

- 1 Klein- und Anbauten sind nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen für Klein- und Anbauten zulässig.
- 2 Untergeschosse sowie unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen sind nur innerhalb des im Überbauungsplans bezeichneten Bereichs für unterirdische Bauten zulässig.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 10 BMBV¹ dürfen die Baubereiche nicht überragen. Davon ausgenommen sind Vordächer in den im Plan bezeichneten Bereichen, sofern sie
 - a) auf die für ihren Bestimmungszweck minimal notwendige Breite beschränkt werden und

- b) so gestaltet sind, dass insbesondere in Bezug auf Proportionen, Materialisierung und Farbgebung zusammen mit der Fassade eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 4 Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle wie z.B. Absturzsicherungen im Bereich der Einstellhallenrampe, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Oblichter sind im Aussenraum zulässig, dürfen jedoch die Aussenraumgestaltung nicht beeinträchtigen. Die Baubewilligungsbehörde prüft die Einordnung der vorgenannten Bauten und Anlagen in die Bau- und Aussenraumgestaltung im Baubewilligungsverfahren.

Baugestaltung

Artikel 8

Gesamtgestaltung der Bauten

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Fassadengestaltung, Material und Farbe sowie der vorgelagerten Aussenräume so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Artikel 9

Fassadengestaltung

- 1 Für die Gestaltung der Fassaden hat das Siegerprojekt ‚Janus‘ des Projektwettbewerbs von 2012 illustrierenden Charakter und ist in der weiteren Bearbeitung beizuziehen.
- 2 Die Erdgeschossfassaden des Baubereichs A sind weitgehend transparent zu gestalten, so dass der optische Bezug zwischen den Aussenräumen und den Nutzungen der Erdgeschosse sichergestellt wird. Im Zugangsbereich für publikumsorientierte Nutzungen sind blinde oder verklebte Schaufenster unzulässig.

Artikel 10

Dachgestaltung

- 1 Alle Haupt-, An- und Kleinbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Davon ausgenommen ist Baubereich S, in diesem sind auch Schrägdächer zugelassen.
- 2 Nicht begehbare Flachdachflächen von mehr als 60 m² sind extensiv zu begrünen. Solaranlagen auf Flachdachflächen sind aufzuständern.

Aussenraumgestaltung

Artikel 11

Gesamtgestaltung der Aussenräume

- 1 Durch eine differenzierte Abfolge von Plätzen und Grünräumen ist eine attraktive Aussenraumgestaltung sicherzustellen. Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Terrainveränderungen und Bepflanzung unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Den Übergängen von den Gebäuden zum Bach und zu den Fuss- und Radwegverbindungen ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Es ist eine standortgerechte, überwiegend durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung vorzusehen.
- 3 Die Gestaltung des Aussenraums ist gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Artikel 12

Terraingestaltung

- 1 Der Charakter der natürlichen Topografie ist beizubehalten. Dabei ist der Gestaltung des Übergangs zwischen den Baubereichen A und B (Rappentöriweg) sowie dem Baubereich B und dem östlich angrenzenden Radweg besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Eingriffe in die Topografie im Zusammenhang mit der Renaturierung des Sulgenbachs sind zulässig.
- 3 Die Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren durch die Baubewilligungsbehörde beurteilt.

Artikel 13

Halböffentlicher Aussenraum

- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete halböffentliche Aussenraum dient der Erschliessung für den Langsamverkehr, der Realisierung von Aufenthaltsbereichen, der Hauszugänge und von Veloabstellplätzen, der Sicherstellung der Notzufahrt sowie den angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss des Baubereichs A zur Ausweitung ihres Angebots in den Aussenbereich.
- 2 Die Flächen sind befestigt und attraktiv zu gestalten und müssen begehbar sein. Aussennutzungen durch die angrenzenden Nutzungen sind zulässig, soweit sie nicht die öffentliche Durchwegung beeinträchtigt.

Artikel 14

Öffentlicher Platz

- 1 Die öffentlichen Plätze dienen als öffentliche Begegnungs- und Aufenthaltsräume. Sie sind attraktiv, offen und mit Sitzgelegenheiten zu gestalten.
- 2 Der dem Baubereich A vorgelagerte öffentliche Platz dient auch der Erschliessung für den Langsamverkehr, der Sicherstellung der Notzufahrt sowie der Anlieferung und Wegfahrt des Hotels Sternen. Der Platz schafft die Anbindung des Gebäudes und der publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss an das Dorfzentrum.

- 3 Auf dem südwestlich des Baubereichs A gelegenen öffentlichen Platz kann ein Spielplatz realisiert werden. Werden Teile des öffentlichen Platzes nicht als solcher realisiert, dient die Fläche als öffentlicher Grünraum gemäss Artikel 15.

Artikel 15

Öffentlicher Grünraum

Der öffentliche Grünraum dient als öffentlich zugängliche Aufenthalts- und Spielfläche. Dieser Bereich ist entsprechend seiner zentrumsnahen Lage als attraktiver, öffentlicher Aufenthaltsbereich mit begrünten Flächen zu gestalten. Versiegelte Flächen sind nur soweit bautechnisch notwendig, gestattet.

Artikel 16

Halböffentlicher Grünraum

- 1 Der halböffentliche Grünraum dient den Bewohnenden und Beschäftigten im Wirkungsbereich der UeO «ZPP 5/9 Rappentöri» als Aufenthalts- und Spielfläche.
- 2 Versiegelte Flächen sowie Zäune und ähnliche arealtrennende Elemente sind unzulässig.
- 3 Wird der halböffentliche Grünraum unterbaut, hat die Dicke der Vegetationstragschicht, im Durchschnitt über die gesamte unterbaute Fläche mindestens 0,60 m zu betragen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Artikel 17

Privater Grünraum

- 1 An der Süd-Westfassade kann den Bewohnenden der angrenzenden Erdgeschoss- bzw. Hochparterrewohnungen ein privater Grünraum von max. 5 m Tiefe ab Fassade als privater Aussenraum zur Verfügung gestellt werden.
- 2 Der private Grünraum ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten und zusammen mit der Überbauung zu realisieren.
- 3 Wird der private Grünraum nicht als solcher realisiert, dient die Fläche als halböffentlicher Grünraum.

Artikel 18

Bereich Einlaufbauwerk, Platzbedarf Sulgenbach Rohrleitung

- 1 Das Einlaufbauwerk für den Sulgenbach ist im Überbauungsplan lagegenau festgelegt. Es ist in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen optimal zu gestalten.
- 2 Ab dem Einlaufbauwerk verläuft der Sulgenbach in einer neuen Rohrleitung. Der Gewässerraum von 6,00 m für den Bau und den Unterhalt der Sulgenbach Rohrleitung ist im Überbauungsplan lagegenau festgelegt.

Artikel 19

Gewässerraum, Hochwasserentlastungskanal

- 1 Im Überbauungsplan ist der Gewässerraum für den Sulgenbach von 11,00 m lagegenau festgelegt. Im Bereich des historischen Rappentöriwegs darf der Bach mittels Einlaufbauwerk überbrückt werden.
- 2 Der Hochwasserentlastungskanal verbleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde Köniz und wird durch diese unterhalten.

Baumpflanzungen, Strassenraumbepflanzung, Ersatzmassnahmen

Artikel 20

- 1 Die im Überbauungsplan dargestellten Baumpflanzungen dienen der Aufwertung der Aussenräume sowie des Strassenraums. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann von Anzahl und Lage abgewichen werden, sofern eine besonders gute Lösung im Umgebungsgestaltungsplan nachgewiesen wird.
- 2 Der Einzelbaum Kategorie II (gemäss Schutzplan 1993 oder Inventarplan Naturobjekte 1993) ist an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle mit einem mindestens 3 m hohen, standortgerechten Baum gleicher Wuchsart zu ersetzen.

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche, öffentlicher Spielplatz

Artikel 21

- 1 Die gemäss Artikel 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV)² verlangten Flächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im öffentlich zugänglichen Aussenraum sowie im öffentlichen und im halböffentlichen Grünraum zulässig und müssen im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.
- 2 Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche gemäss Artikel 46 BauV weist eine minimale Fläche von 600 m² auf und ist öffentlich.
- 3 In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ist ein öffentlicher Spielplatz zu erstellen. Spielgeräte sind in diesem Bereich zulässig. Die Gestaltung des Spielplatzes soll verschiedenen Altersgruppen und Bedürfnissen gerecht werden.

Sicherheit im öffentlichen Raum

Artikel 22

Bei der Planung und Ausgestaltung der Aussenräume, der Fusswege und der Einstellhalle ist der Sicherheit der Benutzenden durch geeignete Massnahmen Rechnung zu tragen. Insbesondere ist einer guten Beleuchtung und Einsehbarkeit Beachtung zu schenken.

Erschliessung und Parkierung

Artikel 23

Öffentliche Fusswegverbindungen

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen stellen eine gute Einbindung des Areals in das örtliche Fusswegnetz sicher. Der Erhalt des Rappentöriwegs als öffentlicher Fussweg mit Anbindung an den neuen Fussweg entlang des Sulgenbachs und das Dorfzentrum ist sicherzustellen.

Artikel 24

Hauszugänge, Zugangsreich publikumsorientierte Nutzungen

- 1 Die Hauszugänge sind im Überbauungsplan in ihrer Lage hinweisend verzeichnet. Ihre exakte Lage und Abmessung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich sind die Zugänge zu den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss vorzusehen. Ihre exakte Lage und Abmessung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Artikel 25

Erschliessung motorisierter Verkehr

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Stapfenstrasse direkt in die Einstellhalle.
- 2 Bis zu ihrer Aufhebung erfolgt die Erschliessung der bestehenden Parkplätze des Hotels Sternen, wie bisher, mit Zufahrt ab der Schwarzenburgstrasse und Wegfahrt über die Stapfenstrasse.

Artikel 26

Anlieferung

- 1 Die Anlieferung für die Verkaufsnutzung im Baubereich A erfolgt in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich.
- 2 Die Anlieferung für das Hotel Sternen erfolgt über den öffentlichen Platz. Zu- und Wegfahrt erfolgen ab Stapfenstrasse.

Artikel 27

Einstellhalle

Der Bereich für die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle ist im Überbauungsplan bezeichnet. Die Rampe muss einen minimalen Abstand von 5 m zur Stapfenstrasse einhalten. Die Kontrolleinrichtung ist im Untergeschoss anzuordnen. Die Rampe darf überdacht werden. Ihre exakte Lage und Abmessung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Artikel 28

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Die maximale Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge beträgt 129 (inkl. der 6 bestehenden, oberirdischen Abstellplätze auf Parzelle Nr. 2454).
- 2 Sämtliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer unterirdischen Einstellhalle unterzubringen.
- 3 Mindestens 60 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, welche nicht der Wohnnutzung zugeordnet sind, sind rund um die Uhr öffentlich zugänglich zu halten.

Diese öffentlich zugänglichen Abstellplätze gelten gleichzeitig als Abstellplätze für die übrigen Nutzungen gemäss Artikel 52 Bauverordnung sowie für Besucherinnen und Besucher und sind nicht nutzungsgebunden.

- 4 In einem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen sichergestellt wird, dass die maximal zulässige Anzahl Fahrten gemäss Artikel 31 nicht überschritten wird. Die darin bezeichneten Massnahmen sind verbindlich umzusetzen.
- 5 In der Einstellhalle sind, als Teil der öffentlich zugänglichen Abstellplätze, in der Nähe der Lifte mindestens zwei öffentliche Behindertenparkplätze bereitzustellen.

Artikel 29

Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrzeuge

- 1 Für die Wohnnutzung ist mindestens pro Zimmer ein Abstellplatz für Fahrräder und Motorfahrzeuge (Veloabstellplätze) zu erstellen. Die Abstellplätze für die übrigen Nutzungen richtet sich nach Artikel 54c Bauverordnung.
- 2 Die Veloabstellplätze können in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen und innerhalb der Baubereiche untergebracht werden. Alle Veloabstellplätze müssen fahrend erreichbar sein. 20 % aller Veloabstellplätze sind so auszustatten, dass das Abstellen von Spezialvelos, Veloanhängern etc. bequem möglich ist.
- 3 Es wird zwischen Langzeitabstellplätzen und Kurzzeitabstellplätzen unterschieden. Für die Wohnnutzung beträgt der Anteil der Kurzzeitabstellplätze 30 %, für die übrigen Nutzungen 70 %. Langzeitabstellplätze müssen in abschliessbaren Räumen untergebracht werden. Die Kurzzeitabstellplätze sind ebenerdig anzuordnen und mindestens die Hälfte ist zu überdachen.

Artikel 30

Parkplatzbewirtschaftung

- 1 Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge, die nicht dem Wohnen zugeordnet sind, sind kostenpflichtig zu bewirtschaften.
- 2 Der Minimaltarif für das Parkieren auf den, gemäss Artikel 28 Absatz 3, öffentlich zugänglichen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt Fr. 1.00 für die erste halbe Stunde, für jede weitere halbe Stunde Fr. 1.50. Zwischen 19.00 und 7.00 Uhr beträgt der Minimaltarif Fr. 1.00 pro Stunde.
- 3 Die Bewirtschaftung hat ab der ersten Minute zu erfolgen und darf nicht zurückerstattet werden.
- 4 Der Betreiber der Einstellhalle kann eine beschränkte Anzahl Parkkarten an Personen mit Arbeitsort innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO, an Hotelgäste sowie an Besucherinnen und Besucher abgeben.
- 5 Besucherinnen und Besucher sind Personen, die sich vorübergehend bei Anwohnerinnen und Anwohnern innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO aufhalten.
- 6 Der minimale monatliche Preis für die Parkkarte beträgt Fr. 50.00. Der minimale Preis für die Tagesparkkarte beträgt Fr. 6.00.

Fahrtenbegrenzung und
-controlling

Artikel 31

- 1 Die maximal zulässige Anzahl Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) pro Jahr beträgt 419750 (1150 multipliziert mit 365).
- 2 Die Anzahl Fahrten ist ab dem ersten Betriebstag mittels Schranken zu messen.
- 3 Der Betreiber der Einstellhalle erstattet der Gemeinde, jährlich im 1. Quartal des Folgejahres, Bericht über die Ergebnisse der Fahrtenerhebung und Wirkung der bereits umgesetzten Massnahmen zur Einhaltung der Anzahl Fahrten. Wird die maximal zulässige Anzahl Fahrten überschritten muss in diesem Bericht aufgezeigt werden, mit welchen zusätzlichen Massnahmen die Anzahl Fahrten reduziert wird.
- 4 Wird die maximale Anzahl Fahrten
 - a) zwei Jahre in Folge überschritten, wird eine zweckgebundene Abgabe von Fr. 30000 plus Fr. 3.00 pro Fahrt, welche die maximale Anzahl Fahrten übersteigt, geschuldet;
 - b) drei Jahre und mehr in Folge überschritten, wird eine jährliche, zweckgebundene Abgabe von Fr. 30000 plus Fr. 5.00 pro Fahrt, welche die maximale Anzahl Fahrten übersteigt, geschuldet.
- 5 Wird die maximale Anzahl Fahrten fünf Jahre und mehr in Folge überschritten, ist die Gemeinde befugt, Nutzungseinschränkungen für die Einstellhalle zu verfügen.
- 6 Schuldner der Abgabe nach Absatz 4 ist der Betreiber der Einstellhalle. Mindestens der Betrieb des öffentlich zugänglichen Teils der Einstellhalle ist in einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu regeln.
- 7 Die unter Absatz 4 erwähnte Abgabe wird von der Gemeinde für Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und des Langsamverkehrs im näheren Umfeld des Rappentöri eingesetzt.

Umwelt

Artikel 32

Energie

Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorien I-XI gemäss KEnV³ muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 % unterschreiten.

Artikel 33

Hochspannungsanlagen

- 1 Im Bereich des im Überbauungsplan bezeichneten Leitungskorridors befinden sich Hoch- und Niederspannungsleitungen. Ihr Bestand sowie die Zugänglichkeit müssen jederzeit gewährleistet sein.
- 2 Allfällige Verlegungen der Hochspannungsanlagen bedürfen der Genehmigung durch das Eidgenössische Starkstrominspektorat ESTI.

Artikel 34

Entsorgung / Containerabstellplätze

- 1 Die Entsorgung der Abfälle richtet sich nach den anwendbaren Erlassen, insbesondere nach dem Abfallreglement der Gemeinde Köniz und nach dem Sammelsystem und Dienstleistungsangebot der Gemeinde Köniz.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entsorgungskonzept für die gesamte Siedlung zur Genehmigung vorzulegen.
- 3 Die Standplätze für die Container (Ort, an welchem die Container zur Aufnahme der Abfälle abgestellt werden) sind in den Baubereichen für Klein- und Anbauten oder in den Baubereichen unterzubringen.
- 4 Die exakte Lage und Abmessung der Bereitstellungsplätze (Ort, an dem die Container am Abfuhrtag zur Leerung bereitgestellt werden) ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Artikel 35

Lärmempfindlichkeitsstufe

In den Baubereichen A und S gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, im Baubereich B ES II gemäss Art. 43 LSV⁴.

³ BSG 741.111
⁴ SR 814.41

Weitere Bestimmungen

Artikel 36

Vereinbarungen

Der Vollzug der UeO ist soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Genehmigung der UeO sicherzustellen.

Artikel 37

Weitere Anforderungen zum Baugesuch

- 1 Die Erteilung der Baubewilligung bedingt das Vorliegen
 - a) des Mobilitätskonzepts (Artikel 28);
 - b) die Nutzungs- und Verwaltungsordnung zur Einstellhalle (Artikel 31) sowie
 - c) des Entsorgungskonzepts (Artikel 34).
- 2 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad. Es muss insbesondere die Einhaltung der Vorgaben bezüglich Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Aufenthaltsflächen, der Fusswege, der, inklusive der gewählten Oberflächenmaterialien sowie die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern und die Massnahmen zur Förderung der Biodiversität überprüfbar sein. Zusätzlich ist die kotierte Geländemodellierung aufzuzeigen.

Artikel 38

Inkrafttreten

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 11. August 2016

Publikation im Amtsblatt vom 7. Januar 2026

Öffentliche Auflage vom 7. Januar bis 6. Februar 2026

Einspracheverhandlung am -

Erledigte Einsprachen 2

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26. August 2026

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz,

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung