



Genehmigung

Überbauungsordnung

ZPP Nr. 5/9 «Rappentöri»

Ordentliches Verfahren

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

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

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 / 1155701

Version

14. August 2026

Inhalt

1 Zusammenfassung	5
2 Ausgangslage	7
Lage und Situation	7
Planungsrechtliche Ausgangslage	7
Planungsauslöser / Problemstellung	8
Beteiligte, Grundeigentum, Organisation	8
Termine	9
3 Planungsziele	11
4 Grundlagen	13
Projektwettbewerb	13
Zone mit Planungspflicht	13
Betriebs- und Gestaltungskonzept «Untere Stapfenstrasse»	13
Wasserbauprojekt Sulgenbach	15
5 Planungsmassnahmen	17
Schutzplan	17
Überbauungsordnung	17
6 Raumplanerische Interessensabwägung	23
Raumordnung	23
Umwelt	25
Infrastruktur und Wirtschaft	27
Gesellschaft	27
7 Planungsrechtliches Verfahren	29
Ordentliches Verfahren	29
Öffentliche Mitwirkung	29
Kantonale Vorprüfung	29
Öffentliche Auflage	31
Beschluss, Genehmigung und Umsetzung	31
8 Anhang und Beilagen	33

1 Zusammenfassung

Das Zentrum von Köniz hat in den letzten Jahren durch eine aktive Um- und Neugestaltung eine funktionale und städtebauliche Aufwertung erfahren und verfügt heute über einen relativ urbanen Charakter. Das östlich an das Zentrum angrenzende Areal «Rappentöri» ist als zentrales, städtebaulich und siedlungsplanerisch wichtiges Gebiet Teil dieser Zentrumsentwicklung.

Um für dieses wichtige aber auch sensible Areal eine qualitativ hochwertige Entwicklung zu erreichen, wurde im Jahr 2012 ein Projektwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, ein trag- und marktfähiges Bebauungs- und Freiraumkonzept zu erarbeiten. Der Wettbewerb wurde mit dem Siegerprojekt JANUS der ARGE wahlirüfli Architekten und Raumplaner AG Biel / rollimarchini Architekten ETH/SIA, Bern abgeschlossen.

Auf Basis des Wettbewerbsergebnis wurde die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5/9 «Rappentöri» erlassen. Diese wurde am 21. Mai 2017 von den Stimmberechtigten beschlossen und am 30. Mai 2019 in Kraft gesetzt.

Zwischenzeitlich wurde der untere Teil der Stapfenstrasse saniert und die Bushaltestelle der Linie 16 auf die Strassenseite vom Stapfenmärit verlegt. Im Rahmen der Arealentwicklung soll der heute eingedolte Sulgenbach geöffnet und in die Freiraumgestaltung der Überbauung integriert werden. Für die Öffnung und Umgestaltung des Bachs ist ein Wasserbauprojekt in Erarbeitung.

Für die Umsetzung der baulichen Entwicklung wird eine Überbauungsordnung im ordentlichen Verfahren erlassen.



Abb. 1: Orthofoto mit Bearbeitungsperimeter UeO (rot) / Wasserbau (grün)

2 Ausgangslage

Lage und Situation

Das Areal «Rappentöri» befindet sich an zentraler Lage östlich des Dorfzentrums von Köniz am westlichen Fuss des Gurtens. Das Areal wird im Nord- und Südosten durch die Stapfenstrasse, im Nordwesten durch die Schwarzenburgstrasse und die bestehende Bebauung begrenzt. Im Süden schliessen die Naherholungsgebiete von Köniz an das Areal an.

Erschliessung

Die nordwestliche Ecke des Planungsgebiets wird heute durch die Schwarzenburgstrasse erschlossen. Die hauptsächliche Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Stapfenstrasse, die das Zentrum von Köniz mit dem Quartier Spiegel verbindet. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt primär mit der Buslinie 10. Ausserdem verbindet die Buslinie Nr. 16 das Zentrum Köniz mit der Gurten-Gartenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, der S-Bahnhof, das Schloss, das kirchliche Zentrum Stapfen und das Naherholungsgebiet Gurten befinden sich in fussläufiger Distanz.

Nutzung

Das an die Schwarzenburg- und Stapfenstrasse angrenzende Areal wird heute im Bereich der Schwarzenburgstrasse durch versiegelte Flächen, ein Boskett mit Sitzgelegenheiten, einen eingeschossigen Gewerbebau sowie Parkplätze geprägt. Der südöstliche Teilbereich zeichnet sich durch grosse Grünflächen aus, die bereits den Übergang zum angrenzenden Naherholungsgebiet kennzeichnen.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Nutzungsplan / Baureglement

Basis der vorliegenden Überbauungsordnung bildet die ZPP Nr. 5/2 «Rappentöri», welche seit dem 30. Mai 2019 in Kraft ist. Mit der neuen ZPP soll eine dichte, qualitätsvolle Überbauung mit gemischter Nutzung als Teil des Zentrums von Köniz realisiert werden.

Legende

-  Zone mit Planungspflicht
-  Überbauungsordnung nach Art. 88ff BauG
-  Schlosszone
-  Gemischte Zone
-  Kernzone
-  Zone für öffentliche Nutzungen
-  Grünzone
-  Verkehrszone Strasse
-  Verkehrszone Bahn
-  Begrenzung von Gebieten (BK, ÜO, ZPP)
-  Ortsbildschutzgebiet
-  Überlagerung Spezialpläne
- IIb** Bauklasse
- 5/9** Zonennummer (ZPP), (Statistikkreis/Nummer)
- VL230** Verkaufsläden mit höchstens 230 m² GF
- ALb** Ausschluss von Lagerbetrieben

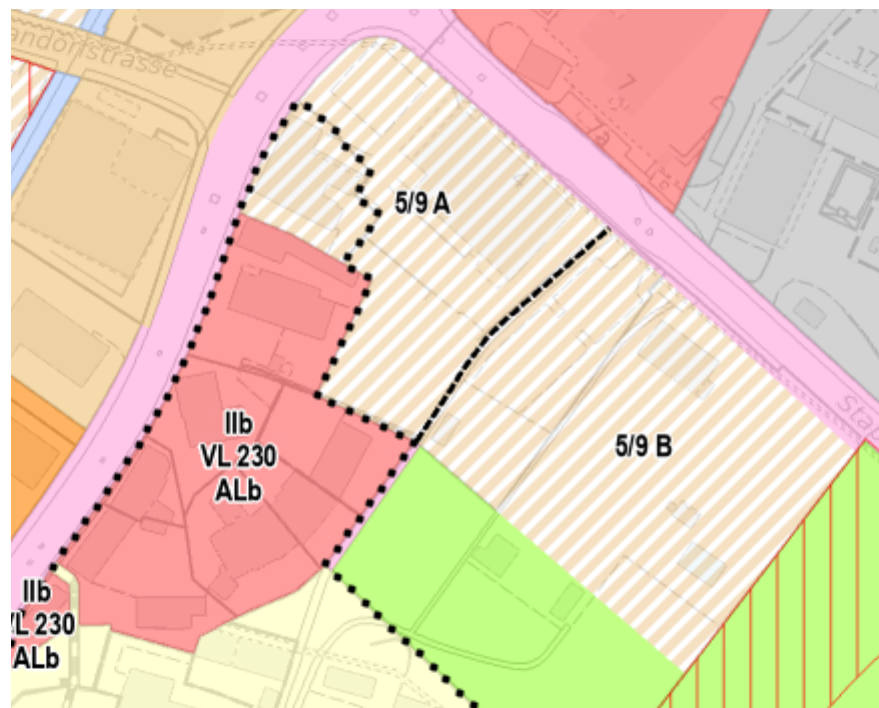


Abb. 2: Auszug Nutzungsplan 1:2000

Schutzplan

Im Schutzplan ist das Gebiet als «ausserhalb OPR» bezeichnet. D. h. für dieses Gebiet gelten weiterhin die Schutzpläne von 1993. Mit der vorliegenden, geringfügigen Änderung des Schutzplans wird das Gebiet, auch in Bezug auf den Schutzplan in die aktuelle baurechtliche Grundordnung überführt.

Im Schutzplan Naturobjekte sind innerhalb des Areals «Rappentöri» oder direkt angrenzend verschiedene Einzelbäume, eine Hecke und ein archäologisches Schutzgebiet verzeichnet.

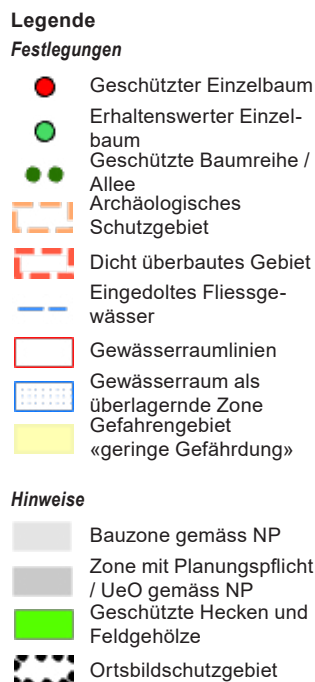


Abb. 3: Auszug Schutzplan (synoptische Darstellung aller rechtsgültigen Festlegungen)

Planungsauslöser / Problemstellung

Das Areal, als Teil des Zentrums von Köniz, ist unternutzt und weist sowohl städtebaulich wie freiräumlich grosse Defizite auf. Der Richtplan Raumentwicklung (RP REGG) definiert das Areal deshalb als Interventionsgebiet Siedlung. Mit dem Erlass der ZPP wurde ein wichtiger Schritt zur Erreichung der Ziele des Richtplans realisiert. Die vorliegende Planung schafft die Grundlage für die bauliche Umsetzung des Projekts «Janus» und der Renaturierung des Sulgenbachs.

Bis zur kantonalen Vorprüfung wurden die beiden Verfahren zur ZPP und zur UeO parallel geführt. Aufgrund der unterschiedlichen Entscheidungskompetenzen wurden die beiden Planungen im weiteren Vorgehen getrennt. Ausserdem wurde entschieden, die Vergabe des Baurechts und den Investorenwettbewerb vor dem Beschluss der Überbauungsordnung durchzuführen.

Damit der Gewässerraum für den neuen Verlauf des Sulgenbachs in der UeO festgelegt werden kann, muss das Wasserbauprojekt vorliegen.

Beteiligte, Grundeigentum, Organisation

Der Perimeter der Überbauungsordnung erstreckt sich über die Grundstücke Nrn. 2454, 1691 und 9573 (teilweise). Das Grundstück Nr. 2454 (Sternen) befindet sich im Alleineigentum einer Privatperson. Die beiden anderen Grundstücke sind Eigentum der Einwohnergemeinde Köniz. Teile der Parzellen Nrn. 1691 und 9573 werden im Baurecht an die Marti Gesamtleistungen AG abgegeben.

Die Überbauungsordnung liegt im Zuständigkeitsbereich der Planungsabteilung. Die Federführung für das Wasserbauprojekt liegt bei der Abteilung Umwelt und Landschaft. Die Federführung für die Baurechtsverträge liegt bei der Abteilung Immobilien. Die Koordination der gemeindeinternen Abteilungen sowie die Ge-

währleistung der Schnittstellen zur Marti Gesamtleistungen AG stellt die Fachstelle Gesamtkoordination Grossprojekte sicher.

Termine

Nutzungsplanänderung

Mitwirkung	9. September bis 30. Oktober 2015
Vorprüfung AGR	13. April bis 11. August 2016
Öffentliche Auflage	19. Oktober bis 17. November 2016
Volksabstimmung	21. Mai 2017
Genehmigung AGR	1. November 2017
Inkraftsetzung	30. Mai 2019

Überbauungsordnung

<i>Mitwirkung</i>	<i>9. September bis 30. Oktober 2015</i>
Kantonale Vorprüfung	15. April bis 11. August 2016
Öffentliche Auflage	7. Januar bis 6. Februar 2026
Beschluss GR	26. August 2026
Genehmigung AGR	1. Quartal 2027

3 Planungsziele

Auf dem Areal soll eine qualitativ hochwertige, gemischt genutzte Überbauung realisiert werden, die auf dem Siegerprojekt JANUS des Projektwettbewerbs basiert.

Um eine optimale Erschliessung des Areals sowie eine gute Anbindung an das Dorfzentrum sicherzustellen, soll die untere Stapfenstrasse umgestaltet und eine Tempo-30-Zone vorgesehen werden.

Ausserdem soll im Grünraum zwischen neuer Überbauung und Schloss der Sulgenbach geöffnet und renaturiert werden. Damit wird ein attraktiver, zentral gelegener Naherholungsraum geschaffen.

4 Grundlagen

Projektwettbewerb

Auf dem Areal soll eine qualitativ hochwertige, gemischt genutzte Überbauung realisiert werden, die auf dem Siegerprojekt JANUS des Projektwettbewerbs von 2012 basiert. Geplant sind ein gemischt genutzter Kopfbau am Bläuackerplatz sowie ein an der Stapfenstrasse angeordnetes, rechteckiges Wohngebäude. Der zweiteilige Kopfbau ist gegen den Bläuackerplatz fünfgeschossig ausgebildet und nimmt die Massstäblichkeit der bestehenden Bebauung auf. Im hinteren Teil gegen das Rappentöri ist der Baukörper siebengeschossig. Durch die Setzung des fünfgeschossigen Wohnbaus entlang der Stapfenstrasse werden die Freiraumqualitäten der Mühlimatt frei gespielt.



Abb. 4: Das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs im Modell

Zone mit Planungspflicht

Mittels Zonenplanänderung und dem Erlass der ZPP Nr. 5/9 «Rappentöri» wurden die wichtigsten Grundsätze des Siegerprojekts aus dem Projektwettbewerb planungsrechtlich gesichert.

Der alte Dorfkern wurde im Rahmen der Zonenplanänderung aus der altrechtlichen Zone mit Planungspflicht – mit Ersatzordnung Dorfzone – in eine Regelbauzone überführt.

Auf der Basis der neuen ZPP wurde die vorliegende, projektspezifische UeO erarbeitet. Mit der UeO werden die in der ZPP definierten Grundsätze präzisiert und grundeigentümerverbindlich gesichert.

Betriebs- und Gestaltungskonzept «Untere Stapfenstrasse»

Um eine optimale Erschliessung des Areals sowie eine gute Anbindung an das Dorfzentrum sicherzustellen wurde auf dem Ergebnis des Projektwettbewerbs ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die untere Stapfenstrasse erarbeitet. Das

Konzept macht sowohl Aussagen für den Wirkungsbereich der UeO als auch für den angrenzenden Strassenraum.

Die Strassenraumgestaltung reagiert auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die angrenzenden Nutzungen. Mit der Gestaltung der Stapfenstrasse wird der Wechsel vom urbanen, zentrumsnahen zum eher landschaftlich und von Wohnnutzung geprägten Raum aufgenommen.

Auf der Länge der neuen Überbauung Rappentöri werden das Regime und die Gestaltung der Schwarzenburgstrasse aufgegriffen. Die Tempo-30-Zone im zentrumsnahen Abschnitt ermöglicht einen ruhigen und stetigen Verkehrsablauf, eine hohe Verkehrssicherheit und ein flächiges Queren auf der Wunschlinie. Eine Mittelzone (punktuell baulich gesichert) erleichtert das Queren der Fahrbahn und gliedert den Strassenraum. Im Bereich der Zufahrten zu den Einstellhallen des Stapfenmärits und der neuen Überbauung Rappentöri ist die Mittelzone als Mehrzweckstreifen ausgebildet und steht somit als Abbiegehilfe zur Verfügung.

Die Zufahrt zur Einstellhalle der Überbauung Rappentöri befindet sich leicht versetzt gegenüber jener des Stapfenmärit. Die Anzahl Parkplätze ist in der Überbauungsordnung auf 129 Parkplätze (inkl. öffentliche Parkplätze) beschränkt. Die Fahrtenmenge ist zu einem grossen Teil durch den Einkaufsverkehr bestimmt. Spitzenwerte werden am Samstagnachmittag erreicht. Die definierte Anzahl Parkplätze ist so gewählt, dass die Ausfahrt aus der Einstellhalle auch in den Spitzenstunden ohne längere Wartezeiten möglich ist. Die Linkseinsmünder aus der Ausfahrt der Einstellhalle sind gegenüber allen anderen Fahrbeziehungen vortrittsbelastet. Bei mehr Parkplätzen würde sich im Innern der Einstellhalle ein Rückstau bilden.

Bereits umgesetzt ist eine Rochade zwischen den Flächen am Strassenrand. Dadurch hat der Raum an Qualität und Durchlässigkeit gewonnen. Die Bushaltestelle der Linie 16 wurde, für die Optimierung der Umsteigebeziehung zur Buslinie 10, auf die nördliche Strassenseite und dadurch näher an die beiden Publikums-magnete Coop und Migros gerückt. Als Endhaltestelle mit Ausgleichszeit muss die Haltestelle neben der Fahrbahn angeordnet sein. Die Haltekante ist für Gelenkbusse ausgelegt und entspricht den Anforderungen an die Hindernisfreiheit. Die Recyclingstelle, die sich an dieser Stelle befand, wurde leicht nach Osten verschoben. Sie wurde dabei vergrössert und mit Unterflurcontainern an die heutigen Anforderungen angepasst. Die Container sind von der Strasse abgerückt, so dass die Entleerung ohne Behinderung des Verkehrs auf der Stapfenstrasse erfolgen kann.

An der Stelle der vorherigen Bushaltestelle wird sich künftig die Anlieferung des Geschäftshauses der Überbauung Rappentöri befinden.

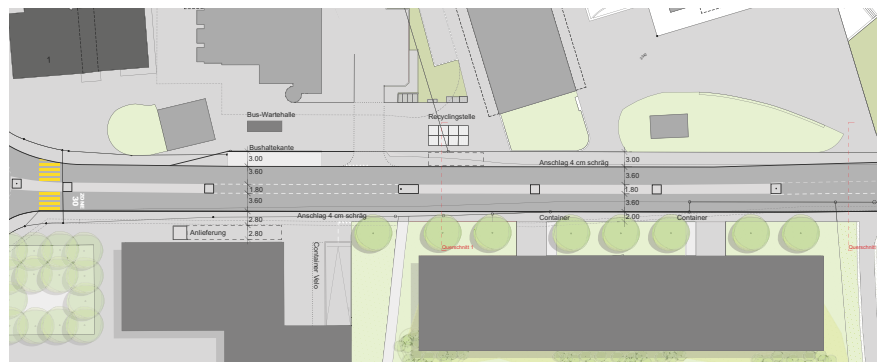


Abb. 5: Auszug aus dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Untere Stapfenstrasse (metron 2015)

Wasserbauprojekt Sulgenbach

Für die geplante Offenlegung des heute eingedolten Sulgenbachs wurden verschiedene Varianten geprüft und anschliessend ein Verlauf mit entsprechendem Längenprofil erarbeitet. Das Projekt sieht vor, den Bach etwa ab der Parzellengrenze zwischen den Parzellen Nr. 20 und Nr. 2654 in einem neuen Lauf bis zum Rappentöriweg offen zu legen. Wobei die Gestaltung des Gewässerraums und des Gerinnes je nach Abschnitt unterschiedlich ausgestaltet wird.

Der offen gelegte Sulgenbach wird auf den Abfluss von 200 l/s ausgelegt. Der maximale Abfluss $Q_{\max}$ beträgt 500 l/s. Der maximale Abfluss ist für die Dimensionierung des Freibords massgebend. Für die neuen Abflussgegebenheiten muss das Rechengebäude hinter dem Friedhof hydraulisch überprüft und baulich angepasst werden. Ausserdem soll auch der Bachlauf durch den Friedhof an die neuen Abflussmengen angepasst werden. Kommt mehr Wasser (Überlastfall) wird dies weiterhin in der bestehenden Leitung abgeführt.

Der Gewässerraum beträgt bis zur Überbauung Rappentöri 16 m. Ab dort wird er auf 11 m reduziert (dicht überbautes Gebiet). Beim Rappentöriweg wird der Sulgenbach in ein Einlaufbauwerk geführt und im Schutz eines Einlaufrechens gefasst. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks im Bereich der beiden öffentlichen Plätze und des halböffentlichen Aussenraums sowie aus sicherheitstechnischen Gründen muss der Bach in diesem letzten, kurzen Abschnitt wieder eingedolt werden. Ab hier beträgt der Gewässerraum 6 m. Eine neue Leitung führt entlang des Bosketts und quert die Schwarzenburgstrasse. In einem neuen Schacht wird der Sulgenbach hier in die bestehende Bachleitung zurückgeführt.

Der projektierte Sulgenbach quert mehrere Elektroleitungen, Wasserleitungen und Kabelkommunikationsleitungen, welche mit der Offenlegung des Sulgenbaches umgelegt oder tiefergelegt werden müssten. Ausserhalb des UeO-Perimeters verläuft der Bach durch die gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 20 und 2654.

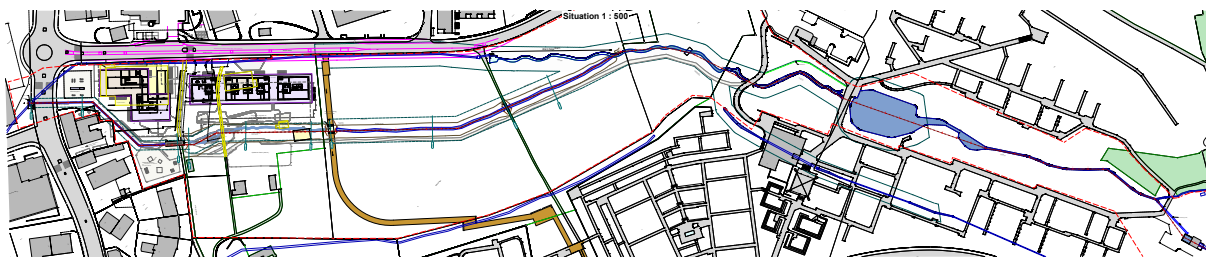


Abb. 6: Situationsplan Vorprojekt Offenlegung Sulgenbach (IUB 2023)

5 Planungsmassnahmen

Schutzplan

Im Schutzplan ist der Planungsperimeter als «Änderung ausserhalb OPR» festgelegt. Somit gilt für dieses Gebiet noch die baurechtliche Grundordnung von 1993. Für die Realisierung der Überbauung muss der Schutzplan deshalb im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV angepasst werden.

Diverse Hecken im Perimeter – unter anderem der nördliche Teil, der entlang der Stapfenstrasse bestehenden Hecke – müssen entfernt und an geeigneter Stelle ersetzt werden. Der im Schutzplan ausgewiesene Einzelbaum E1 der Kategorie II wurde aufgrund einer Krankheit gefällt. Der Ersatz des Einzelbaums soll im Rahmen der vorliegenden Überbauungsordnung gesichert werden. Die exakte Lage der Ersatzpflanzung der Hecke wird in einem separaten Baubewilligungsverfahren festgelegt. Im Bereich des Bosketts am Bläuackerplatz wird der Plan bereinigt. Die eingezeichneten Einzelbäume ohne Objektbeschreibung werden gelöscht. Der Erhalt des Bosketts wird mit der UeO gesichert.

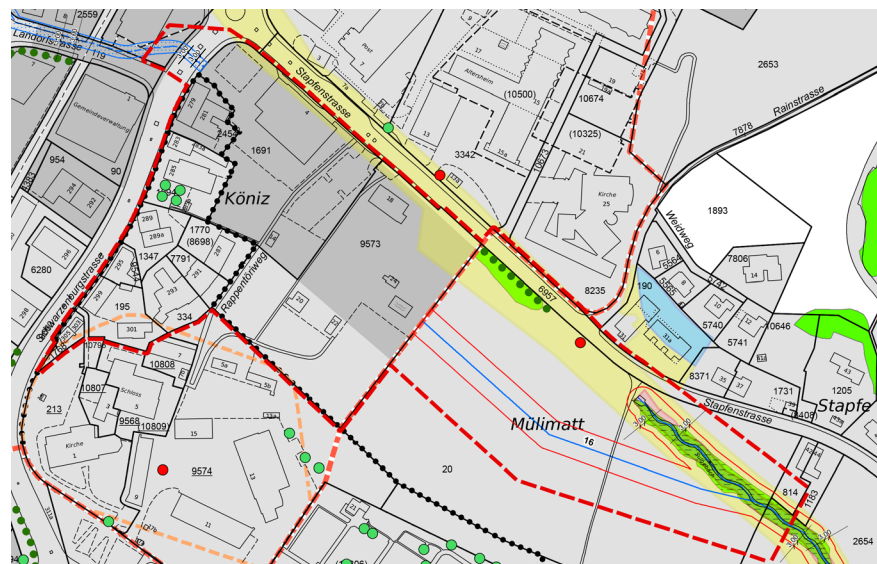
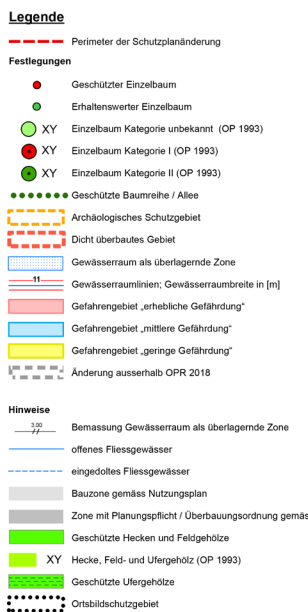


Abb. 7: Schutzplan (Auszug)

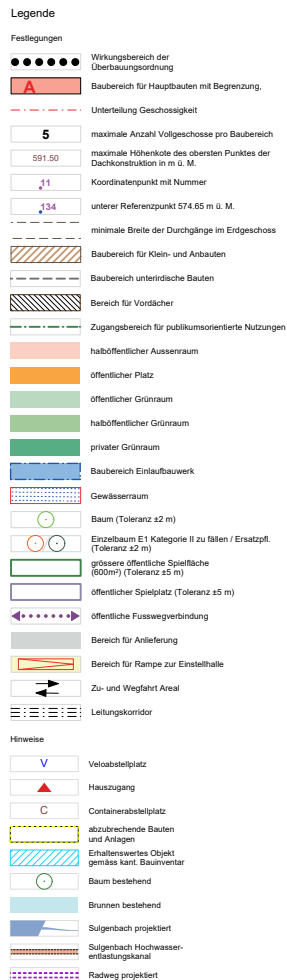
Überbauungsordnung

Plan

Der Wirkungsbereich der UeO entspricht dem ZPP-Perimeter und umfasst die Parzellen Nrn. 2454 (Hotel Sternen), 1691 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 9573. Entlang der Stapfenstrasse entspricht der UeO-Perimeter dem Strassenrand der umgestalteten Stapfenstrasse.

Der Überbauungsplan legt die Bebauung, Erschliessung und Gestaltung des Aussenraums im Wirkungsbereich der UeO fest. Das Planungsgebiet ist unterteilt in die drei Baubereiche für Hauptbauten, die Bereiche für Klein- und Anbauten, den öffentlichen Aussenraum sowie die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grünräume. Diese Bereiche werden durch weitere Nutzungen und Gestaltungselemente überlagert.

Für die drei Baubereiche für Hauptbauten werden die maximale Geschosshöhe und die maximale Gebäudehöhenkote pro Baubereich sowie die Durchgänge im Erdgeschoss des Gebäudes im Baubereich B dargestellt. Da die Untergeschosse die oberirdischen Neubauten deutlich überragen werden, ist ein Baubereich für unterirdische Bauten ausgeschieden.



Aufgrund der Konflikte zwischen dem bestehenden Sulgenbachkanal (Weiterverwendung als Überlastkanal) und dem geplanten Warenlift sowie der Einstellhalle mit dem neuen Gewässerraum mussten die Baubereiche A und B im Vergleich zum Wettbewerbsprojekt leicht verschoben werden. Die Verschiebung erfolgte nicht für beide Baubereiche gleichmässig, da ansonsten der Längsbau den Bezug zum Strassenraum zu stark verlieren würde. Zur Qualitätssicherung wurde dies der Bau- und Planungskommission vorgelegt. Die entsprechenden Empfehlungen sind in die Planung eingeflossen.

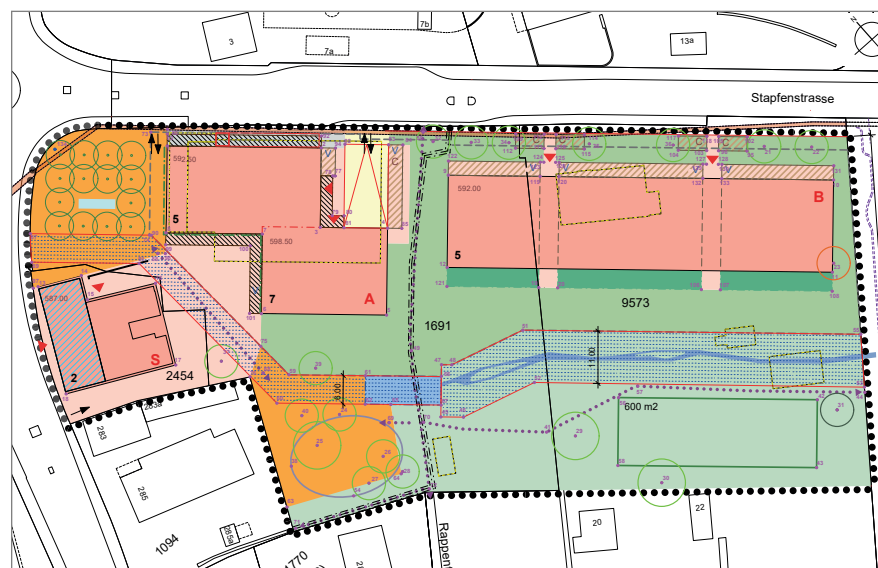


Abb. 8: Überbauungsplan (verkleinert)

Art und Mass der Nutzung

Die Aufgabenstellung zum Projektwettbewerb forderte eine Überbauung mit gemischter Nutzung. Im Baubereich A am Bläuackerplatz sind das Erdgeschoss und Teile des Untergeschosses für publikumsorientierte Dienstleistungs- und Retailflächen (Detailhandelseinrichtungen) sowie Gastronomie vorgesehen. Die Fläche für Detailhandelseinrichtungen darf – unter Darlegung eines Mobilitätskonzepts – insgesamt nicht mehr als 4'000 m² Geschossfläche beanspruchen, wobei die Geschossfläche für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs nicht mehr als 1'000 m² betragen darf. In diesem Bereich wäre eine Nutzung der Räumlichkeiten durch einen Grossverteiler denkbar. In den Obergeschossen können Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzungen untergebracht werden (Art. 5 Abs. 1 UeV). Der Baubereich B bleibt der Wohnnutzung vorbehalten, Ateliers und ähnliche Nutzungen die das Wohnen nicht stören sind denkbar (Art. 5 Abs. 2 UeV). Diese Nutzungsverteilung entspricht den Charakteristika der unterschiedlichen Teilräume innerhalb des Planungsperimeters.

Im Baubereich S soll die bestehende Nutzung weiterhin möglich sein. Entsprechend legt Artikel 5 Absatz 3 UeV für diesen Bereich Gastgewerbe- und Beherbergungsbetriebe als zulässige Nutzungen fest.

In Artikel 6 UeV wird das pro Baubereich mögliche Nutzungsmass festgelegt. Für die Baubereiche A und B wird eine minimal und maximal zulässige oberirdische Geschossfläche definiert, die unterirdische Geschossfläche ist frei.

Die im Überbauungsplan festgelegte maximale Geschossigkeit richtet sich nach dem Siegerprojekt JANUS. Der fünfgeschossige vordere Bereich des Kopfbaus am Bläuackerplatz nimmt die Massstäblichkeit der bestehenden Bebauung am Platz auf, die im Baubereich B entlang der Stapfenstrasse weitergeführt wird. Der

siebengeschossige hintere Teil des Baubereichs A setzt einen städtebaulichen Akzent, ohne die räumlichen und visuellen Beziehungen zwischen dem Zentrum Köniz und dem grosszügigen Freiraum zu beeinträchtigen.

Die Abmessungen, die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die Geschossigkeit im Baubereich S richten sich nach dem bestehenden Gebäude des Hotels Sternen.

Um zu verhindern, dass im Aussenraum wahllos An- und Kleinbauten erstellt werden können, werden die Bereiche in denen solche Bauten – beispielsweise für die Realisierung gedeckter Velo- oder Containerabstellplätze – realisiert werden dürfen, mit Artikel 7 UeV klar definiert. Mit der gleichen Begründung wird auch definiert, dass Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle nur im Aussenraum realisiert werden dürfen, wenn sie die Aussenraumgestaltung nicht beeinträchtigen. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden.

Baugestaltung

Für die Gesamtgestaltung der Bauten hat das Siegerprojekt JANUS illustrierten Charakter. Grundsätzlich soll die Überbauung so gestaltet werden, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Unterschiedliche Fassadengestaltungen charakterisieren die beiden Bauten und verweisen auf ihre Nutzungen. Der gemischt genutzte Kopfbau wirkt mit den einspringenden Loggien und den verglasten Erdgeschossfassaden nüchterner als der Wohnbau, der über eine umlaufende Balkonschicht verfügt. Der insgesamt hohe Glasanteil im Siegerprojekt soll auch in der Umsetzung beibehalten werden (Art. 9 UeV). Insbesondere die verglasten Fassaden im Erdgeschoss des Baubereichs A haben eine wichtige Bedeutung. Gegenüber dem öffentlichen Raum sollen möglichst wenige geschlossene Fassaden entstehen, um eine hohe Aufenthaltsqualität und eine Verbindung / Sichtbeziehung zwischen Innen- und Aussenraum zu schaffen.



Abb. 9: Visualisierung Baugestaltung

Aussenraumgestaltung

Der Aussenraum soll so gestaltet werden, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 11 UeV). Der auf der Basis des Siegerprojekts erarbeitete Umgebungsgestaltungsplan hat dabei illustrierten Charakter.

Die natürliche, leicht abfallende Topographie soll beibehalten werden (Art. 12 UeV). In diesem Zusammenhang muss vor allem den Übergängen zwischen den beiden Baubereichen A und B sowie zwischen dem Baubereich B und dem östlich angrenzenden Radweg besondere Beachtung geschenkt werden. Die Gestaltung

des Terrains muss in diesem Bereich so erfolgen, dass zwischen dem Areal Rappentöri und dem Radweg kein Graben entsteht.

Am Bläuackerplatz sowie westlich des Baubereichs A sind öffentliche Plätze ausgeschrieben (Art. 14 UeV). Die Plätze dienen in erster Linie als Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche. Ein Teil des öffentlichen Platzes westlich des Baubereichs A kann zudem als öffentlicher Spielplatz genutzt werden. Als halböffentliche Aussenräume werden jene Flächen bezeichnet, die nicht explizit einer öffentlichen Nutzung dienen (Art. 13 UeV). Es handelt sich dabei insbesondere um Zugangsbereiche zu den Gebäuden und zu den privaten Nutzungen. Die angrenzenden Nutzungen im Erdgeschoss des Baubereichs A können den halböffentlichen Aussenraum zur Ausweitung ihres Angebots nutzen, sofern die öffentliche Durchwegung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Der öffentliche (Art. 15 UeV) und der halböffentliche Grünraum (Art. 16 UeV) differenzieren sich nebst dem unterschiedlichen Öffentlichkeitsgrad vor allem durch ihre Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten. Der öffentliche Grünraum soll als gut zugänglicher und durchlässiger Aufenthaltsbereich gestaltet werden, während der halböffentliche Grünraum der Wohnnutzung im Baubereich B zugeordnet ist und als Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Bewohner gestaltet wird. Getrennt werden die beiden Bereiche durch den neuen Lauf des Sulgenbachs.

Dem Baubereich B südwestlich vorgelagert ist der private Grünraum (Art. 17 UeV). Dieser kann den Wohnungen im Erdgeschoss als privater Aussenraum in Form von Gartensitzplätzen zugeordnet werden. Werden keine solchen Sitzplätze realisiert, soll sich der halböffentliche Grünraum bis zur Fassade erstrecken.

Im Bereich des Bläuackerplatzes kann der Sulgenbach wegen des hohen Nutzungsdrucks und aus Sicherheitsgründen nicht mehr offen geführt werden. Aus diesem Grund wird der Bach südlich des Baubereichs A wieder eingedolt und in die bestehende Bachleitung geführt. Der Bereich des Einlaufbauwerks soll in Abstimmung mit den angrenzenden öffentlichen und halböffentlichen Aufenthaltsbereichen gestaltet werden (Art. 18 UeV). Für den eingedolten Sulgenbach wird ein reduzierter Gewässerraum von 6,0 m Breite festgelegt (dicht überbautes Gebiet). Mit der Ausscheidung dieses Gewässerraums wird die Zugänglichkeit des Gewässers für Unterhaltsarbeiten gewährleistet. Das Boskett am Bläuackerplatz soll erhalten werden. Um eine Beschädigung der neuen Bachleitung durch die Baumwurzeln zu verhindern wird ein entsprechender Wurzelschutz angebracht. Im Bereich des öffentlichen Grünraum soll der Uferbereich gemäss den Empfehlungen der bfu gestaltet werden, sofern diese Empfehlungen den gesetzlichen Vorgaben nicht widersprechen. Aus dem Längensprofil des neu geführten Sulgenbachs kann abgeleitet werden, dass die Anschlusspunkte des Bachs im Bereich des UeO-Perimeters am Radweg Muhlernstrasse-Stapfenstrasse bei ca. 576.30 m ü. M. bzw. beim Übergang in das Einlaufbauwerk bei ca. 574.30 m ü. M. liegen werden.

Die gemäss Artikel 46 BauV geforderte grössere Spielfläche zu den Wohnungen im Planungssperimeter wird im öffentlichen Grünraum angeboten und steht somit auch Kindern und Jugendlichen zur Verfügung, die nicht im Planungssperimeter wohnen. In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für den Spielplatz werden Spielgeräte für die öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt. Der Spielplatz soll verschiedene Altersgruppen ansprechen. Seit dem Projektwettbewerb hat die Gemeinde neue Erkenntnisse punkto Freiraumversorgung gewonnen. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Freiflächen im Rappentöri einer breiteren Bevölkerung zur Verfügung stehen sollen. Deshalb sollen das Rasenspielfeld und der Spielplatz öffentlich zugänglich sein.

Das Planungsgebiet wird für den MIV ab der Stapfenstrasse direkt in die Einstellhalle erschlossen (Art. 25 UeV). Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt über mehrere, das Areal querende öffentliche Fusswegverbindungen, die das Planungsgebiet in das örtliche Fusswegnetz einbinden (Art. 23 UeV).

Der Bereich für die Anlieferung an der Stapfenstrasse ist im Überbauungsplan bezeichnet. Auf dieser Fläche darf nicht parkiert werden. Damit die Durchlässigkeit

des öffentlichen Raums in diesem Bereich gewährleistet ist, muss der Hebelift ausserhalb der Anlieferungszeiten versenkt sein (Art. 26 UeV). Die Anlieferung des Hotels Sternen erfolgt wie bisher ab der Stapfenstrasse über den öffentlichen Platz.

Die Anzahl Autoabstellplätze wird aufgrund der zentralen Lage und der guten ÖV-Erschliessung begrenzt (Art. 28 Abs. 1 UeV). Im Wirkungsbereich der UeO dürfen nicht mehr als 129 Parkplätze realisiert werden. Die sechs bestehenden, oberirdischen Parkplätze im Bereich des Hotels Sternen sind in diesen 129 enthalten. Diese haben Besitzstandsgarantie. Um die (Erschliessungs-)Situation vor dem Kopfbau zu entflechten, sollen diese Parkplätze aber aufgehoben und durch unterirdische ersetzt werden. Von den Parkplätzen, welche nicht dem Wohnen zugeordnet sind, sollen mindestens 60 rund um die Uhr für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Dabei handelt es sich um einen Ersatz der heutigen, oberirdischen Parkplätze. Diese werden in erster Linie bei Veranstaltungen im Schloss oder im Gemeindehaus benötigt. Da diese ausserhalb der Ladenöffnungszeiten stattfinden, sollte die Doppelnutzung konfliktfrei möglich sein. Erfahrungsgemäss verursachen insbesondere Detailhandelseinrichtungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Aus diesem Grund wird in Artikel 37 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 28 Absatz 4 UeV festgehalten, dass der Bewilligungsbehörde im Baugesuchsverfahren ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden muss.

Mit Ausnahme der für die Wohnnutzung bestimmten Parkplätze dürfen die Parkplätze nicht einzelnen Nutzungen zugeordnet werden, sondern dienen summarisch allen übrigen Nutzungen. Dafür wird die Anzahl Fahrten auf das maximale Mass gemäss RP REGG begrenzt. D.h. die Anzahl Fahrten für die neuen Nutzungen wird auf 1'150 Fahrten im Tag beschränkt. Diese Regelung erlaubt mehr Flexibilität bei der Aufteilung der Parkplätze auf die einzelnen Nutzungen unter gleichzeitiger Einhaltung der verbindlich festgelegten Maximalanzahl Fahrten (Art. 31 Abs. 1 UeV). Für den Fall dass die zulässige Anzahl Fahrten überschritten wird, sind die in Artikel 31 UeV beschriebenen Massnahmen zu ergreifen bzw. Abgaben zu leisten.

Für die Wohnnutzung muss mindestens pro Zimmer ein Veloabstellplatz erstellt werden. Halbe Zimmer werden in der Schlusssumme aller Wohnungen gerundet. Für die übrigen Nutzungen richtet sich die Berechnung nach den kantonalen Bestimmungen (Art. 29 Abs. 1 UeV).

Die Fahrradabstellplätze werden in Kurzzeit- und Langzeitabstellplätze differenziert. Kurzzeit heisst für Besuche, Einkaufen, Mittagspause, Konsultationen und ähnliches. Die Kurzzeitabstellplätze müssen ebenerdig angeordnet werden und mindestens die Hälfte ist zu überdachen. Die Langzeitabstellplätze müssen alle in abschliessbaren Räumen untergebracht werden. Ausgehend von 85 Wohnungen mit 3,5 Zimmern, 1000 m² Verkaufsnutzung und 560 m² Dienstleistungsnutzung ergäbe dies etwa 340 Veloabstellplätze. Davon dürften knapp 60 offen im Aussenraum erstellt werden.

Entsorgung

Die Containerabstellplätze sind in ihrer ungefähren Lage im Überbauungsplan bezeichnet. Jene für die Nutzungen im Baubereich A werden seitlich entlang der Einstellhallenrampe angeordnet. Die Containerabstellplätze für das Wohngebäude im Baubereich B befinden sich an der Stapfenstrasse im Bereich der Zugangswege (Art. 34 UeV).

6 Raumplanerische Interessensabwägung

Raumordnung

Übereinstimmung mit
übergeordneten Planungen
und Zielen

Der kommunale Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG) definiert unter anderem, dass die Gemeinde ein moderates Bevölkerungswachstum und einen Zuwachs an Arbeitsplätzen anstrebt. Als zentrale Strategie wird die Innenentwicklung definiert, d.h. eine bauliche Entwicklung möglichst innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes, wo die nötige Infrastruktur bereits besteht. Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde im Bereich Rappentöri sind im Massnahmenblatt S3-05-07 behördenverbindlich festgehalten. Die dort ausformulierten übergeordneten Zielsetzungen lauten:

- Städtebauliche Entwicklung als Dienstleistungs- und Wohnstandort.
- Verdichtung und Ergänzung des Zentrumsbereichs.
- Stadträumlicher Abschluss des Bläuackerplatzes und räumlicher Abschluss des Köniztales.
- Förderung eines qualitativ hochwertigen Wohnungsbaus auf gemeindeeigenen Parzellen.
- Wahrung des bedeutsamen Orts- und Landschaftsbildes (Schlossberg; Ausläufer Köniztal).
- Freihaltung eines grosszügigen Grünraumes im Bereich Mühlimatt – Schlossareal.
- Schaffung einer Fuss- und Radwegverbindung Muhlernstrasse - Stapfenstrasse.

Die vorliegende Planung wird den Zielen des RP REGG gerecht. Die Schaffung des Fuss- und Radweges von der Stapfenstrasse zur Muhlernstrasse wird in einem separaten Verfahren geregelt. Dazu wurde die Überbauungsordnung «Radweg Muhlernstrasse - Stapfenstrasse» angepasst. Die Realisierung des Fuss- und Radwegs ist für 2026 geplant.

Haushälterische Nutzung
des Bodens

Die in den ZPP-Vorschriften zugelassenen oberirdischen Geschossflächen (GFo) werden in der Überbauungsordnung unverändert übernommen. Diese ergeben eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von ca. 1,8. Die festgelegten minimalen GFo ergeben eine GFZo von ca. 1,5. In diesen Berechnungen wurde die öffentliche Grünfläche nicht zur anrechenbaren Landfläche gezählt. Damit wird die gemäss Massnahmenblatt A_01 geforderte Mindestdichte für neue Wohn-, Misch- und Kernzonen im urbanen Kerngebiet von 0,8 deutlich übertroffen.

Wohnliche Siedlung

Das Projekt «Janus» ist Ergebnis eines Projektwettbewerbs nach SIA. Das Rappentöri liegt an zentralster Lage mit diversen Versorgungseinrichtungen in Gehdistanz. Durch die zusätzlichen Flächen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und weiteren Angeboten im Baubereich A sowie dem attraktiven öV-Angebot entsteht eine attraktive, urbane Siedlung.

Mit der Renaturierung des Sulgenbachs entsteht gegen den Schlosshügel ein qualitativ hochwertiger Freiraum mit öffentlichen Wegverbindungen, Plätzen und Spieleinrichtungen.

Abstimmung Siedlung und
Verkehr

Mit der Erschliessung des Areals über eine Zu- und Wegfahrt direkt in die Einstellhalle und durch den Verzicht auf oberirdische Parkplätze kann die Überbauung mehrheitlich vom motorisierten Verkehr frei gehalten werden. Die neuen Nutzun-

gen werden jedoch gegenüber der heutigen Situation zu Mehrverkehr auf der Stapfenstrasse führen.

Fahrtenaufkommen

Die folgende Tabelle weist die Berechnung des durch die Neubauten zu erwartenden Fahrtenaufkommens pro Parkplatz aus:

Nutzung	PP	Umschlag/ Tag	Fahrten/ Tag	Fahrten total/Tag
Verkauf täglicher Bedarf (Detailhandels- einrichtung)	30	7	14	420
Dienstleistung/ öffentlicher Be- darf	30	4.5	9	270
Wohnen	40	1.25	2.5	100
				790
				Fahrten total/Tag

Nach aktuellem Planungsstand sind rund 85 Wohnungen vorgesehen. Der Kopfbau soll als autofreies Wohnen realisiert werden. Beim Längsbau ist dagegen ein Parkplatz pro Wohnung geplant. Für alle anderen Nutzungen stehen insgesamt 60 Parkplätze zur Verfügung. Damit werden nach aktuellem Planungsstand die gemäss ZPP maximal zulässige Anzahl von 129 Parkplätzen nicht ausgeschöpft. Mit der Festlegung des Baubereichs für unterirdische Bauten wird die Ausdehnung der Einstellhalle beschränkt. Die volle Anzahl Parkplätze könnte nur mit einem dritten Untergeschoss realisiert werden. Würden die 129 Parkplätze dennoch ausgeschöpft, ist davon auszugehen, dass diese dem Wohnen dienen.

Für die Wohnnutzung wird die Annahme getroffen, dass jeder Parkplatz im Schnitt 2.5 Fahrten pro Tag generiert. Bei den Parkplätzen für die Dienstleistungsnutzungen sowie für den öffentlichen Bedarf wird davon ausgegangen, dass sie im Schnitt 9 Fahrten pro Tag generieren. Das höchste Verkehrsaufkommen wird mit durchschnittlich 14 Fahrten durch die Parkplätze der Verkaufsnutzung (Detailhandelseinrichtungen) für den täglichen Bedarf generiert.

Fahrtspotenzial Detailhandelseinrichtungen

Unter der Annahme, dass insbesondere die Verkaufsnutzung mehr als nur die pro Parkplatz berechneten Fahrten generiert, wurde das Fahrtspotenzial der Verkaufsnutzung noch zusätzlich anhand von Erfahrungswerten der Fahrten pro m² Geschossfläche abgeschätzt.

Gemäss den Erfahrungswerten des beco ist für Detailhandelseinrichtungen pro 100 m² Geschossfläche mit 21 bis 48 Fahrten zu rechnen. Bei 1000 m² Geschossflächen entspricht dies 210 bis 480 Fahrten. Ähnliche Werte werden auch mit der Berechnung gemäss dem Berechnungsmodell der VSS¹ erreicht.

Die Erfahrung der Gemeinde mit dem Fahrtenaufkommen bestehender Detailhändler im Zentrum zeigt, dass die Abschätzung der Fahrten pro Quadratmeter die tatsächlichen Verhältnisse relativ gut widerspiegelt.

Gestützt auf diese Annahmen und durch die freiwillige Beschränkung auf 100 Parkplätze wird durch die neuen Nutzungen ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von ca. 790 Fahrten generiert. Gegenüber der heutigen Situation (ca.

¹ VSS: Parkieren. Verkehrsaufkommen von Parkieranlagen von Nicht-Wohnnutzungen. 2013.

500 Fahrten/Tag) bedeutet dies eine Zunahme um ca. 290 Fahrten/Tag. Die Berechnungen auf Stufe ZPP haben gezeigt, dass auch bei einer vollen Ausschöpfung der 129 Parkplätze das Fahrtenkontingent eingehalten werden kann.

■ Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten

Dank der zentralen Lage profitiert das Rappentöri von Synergien mit den umliegenden Zentrumsfunktionen, da die verschiedenen Geschäfte und Dienstleistungen im Zentrum in Fussdistanz in unmittelbarer Nähe erreicht werden können.

Das Rappentöri ist mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen. Die Buslinien 10 (Ostermundigen – Schlieren), 16 (Köniz Zentrum – Gurten Gardenstadt) und 631 (Köniz Bahnhof – Riggisberg) sowie die S-Bahn S6 (Bern – Schwarzenburg) halten in unmittelbarer Nähe. Das Areal befindet sich dementsprechend in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse B.

■ Massnahmen zur Beschränkung des Verkehrsaufkommens

In den Überbauungsvorschriften werden zum einen die Parkplätze begrenzt, zum anderen wird die Anzahl Fahrten plafoniert. Damit können die Parkplätze flexibel auf die Nutzungen aufgeteilt werden, ohne dass die Belastung für das Netz übermässig wird. Zudem sind von den insgesamt für Verkaufsnutzungen vorgesehenen 4'000 m² Geschossfläche maximal 1000 m² für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs zulässig. Erfahrungsgemäss generiert insbesondere diese Art von Verkauf einen hohen DTV.

Zur Sicherung dieser Vorgaben bzw. der Einhaltung des maximalen DTV werden in den Überbauungsvorschriften zum einen ein Mobilitätskonzept verlangt und zum anderen konkrete Massnahmen und Abgaben definiert, die durch die Betreiber der Parkplätze bei wiederholter Überschreitung ergriffen resp. entrichtet werden müssen. Erweisen sich die Abgaben als nicht zielführend, kann die Gemeinde Nutzungseinschränkungen für die Einstellhalle erlassen. Die Erhaltung des Rappentöriwegs sowie die Schaffung der neuen Fusswegverbindung entlang des revitalisierten Sulgenbachs ermöglicht neue, direkte Wege in das Naherholungsgebiet respektive ins Zentrum und schafft die Anbindung des Areals an die bestehende Siedlung.

Das Gebiet gilt als vollständig erschlossen.

Gestützt auf die Übergangsbestimmung der Änderung vom 16.11.2022 in der kantonalen Energieverordnung (KE nV) wird die Bestimmung in der Zone mit Planungspflicht ZPP 5/9 «Rappentöri» mit der gleichen prozentualen Reduktion zur gewichteten Gesamtenergieeffizienz umgerechnet.

Umwelt

Ver- und Entsorgung

Energie

Naturgefahren

Das Rappentöri befindet sich in einem Gebiet mit Restgefährdung, teilweise mit geringer Gefährdung. Da die bestehende Sulgenbachleitung auch mit Öffnung des Baches für den Überlastfall erhalten bleibt, wird die Gefährdungssituation nicht nachteilig beeinflusst (vgl. «Wasserbauprojekt Sulgenbach» auf Seite 15).

Orts- und Landschaftsbild

Mit der geplanten Überbauung des Rappentöri wird das Areal funktional und städtebaulich aufgewertet. Dadurch schafft das aus städtebaulicher und siedlungsplanerischer Sicht wichtige Gebiet den Anschluss an die angrenzende Zentrumsentwicklung. Mit der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens und der anschliessenden Erarbeitung der UeO auf der Grundlage des Siegerprojekts wird eine hohe Qualität der Überbauung sowie eine gute Einordnung in das Ortsbild sicher gestellt. Die in der Höhe abgestuften Baukörper reagieren angemessen auf die bestehende Siedlungsstruktur. Die Umgebungsgestaltung fungiert als verbindendes Element zwischen Zentrum und Naherholungsgebieten und bietet viele Nutzungsmöglichkeiten sowohl für die Bewohner und Arbeitnehmer im Wirkungsbereich der UeO als auch für die Öffentlichkeit.

Das Hotel Sternen (nur Gebäudeteil mit Hausnummer 279) ist gemäss kantonalem Inventar und dem kommunalem Schutzplan Bauten als erhaltenswert eingestuft. Die UeO sichert die heutigen Gebäudeabmessungen. Allfällige bauliche Massnahmen sind frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege zu koordinieren.

Der Rappentöriweg ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz als Objekt von regionaler Bedeutung mit Substanz verzeichnet. Er ist Teil einer historischen Verbindung von Bern nach Schwarzenburg. Der Weg bleibt an seiner heutigen Lage erhalten.

Biotop- und Artenschutz

Innerhalb des Perimeters befinden diverse Hecken welche von der neuen Überbauung tangiert werden. Die Eingriffsflächen sowie die Kompensationsflächen sind im separaten «Fachericht Heckenersatz im Überbauungsprojekt Rappentöri» der Sigmaplan AG ersichtlich.

Gewässer

Von der Realisierung der Überbauung Rappentöri ist der Sulgenbach betroffen. Der Bach wird renaturiert und verlegt (vgl. «Wasserbauprojekt Sulgenbach» auf Seite 15). Für den neuen Gewässerverlauf wird in der Überbauungsordnung im Bereich des offenen Gewässers ein Gewässerraum von 11 m, im Bereich des eingedolten Bachs ein Gewässerraum von 6 m ausgeschieden. Damit können die natürliche Funktion des Gewässers sowie die Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten gesichert und der Hochwasserschutz gewährleistet werden.

Die Öffnung des Sulgenbachs ausserhalb der UeO ist aufgrund der Tatsache, dass diese auf den gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 20 und 2654 erfolgt, genügend gesichert.

Lärm

Für den Baubereich A am Bläuackerplatz gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, im Baubereich B die ES II. Der Lärmbelastung durch den Verkehr am Bläuackerplatz wird mit Massnahmen im Fassadenbau und einer entsprechenden Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume Rechnung getragen. Die Wohnungen im Baubereich B sind gegen Westen ausgerichtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können. Übermässige Auswirkungen auf die Nachbarschaft aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind ebenfalls nicht zu erwarten. Im Bereich der Anlieferung werden entsprechende Lärmschutzmassnahmen nötig sein.

Luft

Der heutige DTV auf der Stapfenstrasse ist im unteren Bereich im Abschnitt zwischen Kreisel bis zur Einmündung in die Coop-Einstellhalle mit rund 4300 Fahrten/Tag doppelt so gross wie weiter oben im Abschnitt ab Einmündung Coop-Einstellhalle Richtung Blinzern (2200 Fahrten/Tag).

Gemäss «Arbeitshilfe zur Berechnung der Belastbarkeiten von Strassen aus Sicht der Luftreinhaltung» (2015) der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion ergibt sich für den unteren Abschnitt der Stapfenstrasse eine Belastbarkeit von 3140 Zusatzfahrten pro Tag, für den oberen Abschnitt eine Belastbarkeit von 3440 Zusatzfahrten pro Tag.

Der DTV auf der Schwarzenburgstrasse beläuft sich heute im Abschnitt zwischen Bläuackerplatz und Einmündung Sonnenweg auf 13200 Fahrten/Tag, im Abschnitt zwischen Bläuackerplatz und Abzweigung Muhlernstrasse auf 15300 Fahrten/Tag. Gemäss der Arbeitshilfe der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion ergibt sich für die Schwarzenburgstrasse auf dem Abschnitt bis zum Sonnenweg eine zusätzliche Belastbarkeit von 2340 Fahrten/Tag, für den Abschnitt bis zur Muhlernstrasse eine Belastbarkeit von 2040 Zusatzfahrten/Tag.

Das Vorhaben wird gegenüber heute einen voraussichtlichen Mehrverkehr von ca. 290 DTV generieren und die Luft somit nicht übermässig belasten.

Altlasten

Im Perimeter Rappentöri sind keine Altlasten bekannt.

Klima

Die versiegelten Flächen werden auf ein Minimum beschränkt. Der Grünraum entlang dem renaturierten Sulgenbach kann der Bildung von Wärmeinseln entgegenwirken und für einen optimalen Luftaustausch sorgen.

Infrastruktur und Wirtschaft

Investitionen durch die Gemeinde / Private

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren knapp 1,2 Mio. Franken in die Sanierung der unteren Stapfenstrasse mit der Verlegung der Bushaltestelle und dem Neubau der Recyclingsammelstelle investiert. In den nächsten Jahren werden nochmals etwas mehr als 4 Mio. für die Revitalisierung des Sulgenbachs folgen. Im Gegenzug wird die Arealüberbauung der Gemeinde einen jährlichen Baurechtszins von CHF 830 000 bringen.

Standortfaktor

Mit der Arealentwicklung «Rappentöri» wird einer der wichtigsten Bausteine der Zentrumsentwicklung vervollständigt werden. Das Areal wird zum attraktiv gestalteten Teil des Bläuackerplatzes und Eingang zum Naherholungsraum Köniztal. Die gemischte Nutzung im «Kopfbau» des Areals und der Freiraum entlang des renaturierten Sulgenbachs werden ebenfalls zur Attraktivität des Gemeindezentrums beitragen.

Gesellschaft

Gentrifizierung

Artikel 51 des Baureglements zum preisgünstigen Wohnen kommt für dieses Areal nicht zur Anwendung, da die ZPP noch vor Erlass von Artikel 51 in Kraft gesetzt wurde.

7 Planungsrechtliches Verfahren

Ordentliches Verfahren

Mit der ZPP wurden der Planungszweck und die grundlegenden Nutzungsvorschriften sowie die Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung dem Parlament und den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zum Beschluss unterbreitet. Am 21. Mai 2017 wurde die Zonenplanänderung von den Stimmberechtigten angenommen und am 1. November 2017 vom AGR genehmigt. Die beiden anschliessend eingereichten Beschwerden gegen die Zonenplanänderung wurden von der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern abgewiesen.

Die Beschlussfassung zur vorliegenden UeO liegt in der Kompetenz des Gemeinderates und die Genehmigung erfolgt durch das AGR

Öffentliche Mitwirkung

Für die vorliegende Überbauungsordnung ist gestützt auf das kantonale Bauge-
setz (Art. 58 Abs. 2 BauG) keine separate Mitwirkung notwendig. Die Überbauungsordnung wurde aber mit den Instrumenten zur ZPP, als Information, aufgelegt. Die Planungsinstrumente zur ZPP lagen zwischen dem 9. September und dem 30. Oktober zur öffentlichen Mitwirkung auf. Am 9. September 2015 fand im Gemeindehaus eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Innerhalb dieser Frist konnten alle Interessierten eine Mitwirkungseingabe bei der Gemeinde einreichen. Insgesamt wurden 20 Eingaben eingereicht. Die Mitwirkung und die daraus resultierenden Änderungen an der vorliegenden Planung sind in einem separaten Bericht erläutert und zusammengefasst.

Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die vorliegende Planung im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 11. August 2016 abgeschlossen. Anschliessend wurden die Planungsinstrumente gemäss den im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalten bereinigt. Die Bereinigung umfasste im Wesentlichen folgende Punkte:

■ Änderung Schutzplan

- Der Änderungsperimeter entspricht dem Perimeter «Gebiet ausserhalb OPR» im aktuellen Schutzplan. Damit wird dieses fehlende Teilstück in die aktuelle baurechtliche Grundordnung überführt.
- Der Perimeter wurde ausserdem Richtung Bläuackerplatz über die Schwarzenburgstrasse und auf der Mühlmatt bis zum Grundstück Nr. 2654 ausgedehnt. Damit kann der Gewässerraum für den Sulgenbach, sowohl für das kurze Teilstück, welches in der Schwarzenburgstrasse verlegt wird, wie auch für die Renaturierung auf der Mühlmatt neu festgelegt werden.
- Ansonsten werden im Änderungsperimeter nur noch das Gefahrenggebiet, das Ortsbildschutzgebiet und das archäologische Schutzgebiet festgelegt.
- Für die Realisierung der Überbauung müssen diverse Hecken(-teile) gerodet werden. Darunter ein Teil der Hecke G1 an der Stapfenstrasse (Bezeichnung gemäss Schutzplan von 1993). Deshalb wird dieser Heckenteil aus dem Schutzplan gelöscht.
- Der gemäss Schutzplan Naturobjekte von 1993 im Wirkungsberiech der UeO bestehende Einzelbaum E1 der Kategorie II wurde vor einiger Zeit aufgrund einer Krankheit gefällt. Im Rahmen der Überbauung Rappentöri

muss er ersetzt werden. Der Ersatzstandort ist im Überbauungsplan bezeichnet.

■ Überbauungsplan

- Der öffentliche Platz südwestlich des Baubereichs A wird bis an die Grenze zur Parzelle Nr. 1094 vergrössert. Da die genaue Abmessung des Platzes noch nicht bekannt ist, das AGR aber eine lagegenaue Festlegung verlangt, wird in den Überbauungsvorschriften festgehalten, dass allenfalls nicht als öffentlicher Platz realisierte Teilbereich als öffentlicher Grünraum dienen sollen.
- Die öffentliche Fusswegverbindung entlang des Sulgenbachs wird an die Verbindung Muhlernstrasse-Stapfenstrasse angeschlossen.
- Der Gewässerraum wurde auf den gesamten, offen geführten Bereich des Sulgenbachs ausgeschieden. Zudem wurde die alte Bachleitung entlang der Stapfenstrasse, welche weiterhin als Überlastkanal genutzt werden soll, als Inhalt aufgeführt.
- Die Anschlüsse an die Schwarzenburg- und die Stapfenstrasse werden neu im Überbauungsplan bezeichnet.
- Im Bereich zwischen der Stapfenstrasse und der Ostfassade des Baubereichs A konnte die Fläche des Bereichs für die Anlieferung geklärt werden. Der öffentliche Aussenraum wurde als Festlegung aufgehoben

■ Überbauungsvorschriften

- Die Reihenfolge der Artikel wurde teilweise verändert, damit der Aufbau anderen, aktuellen UeO-Vorschriften der Gemeinde entspricht.
- Artikel 4 wurde gemäss den Änderungen im Überbauungsplan angepasst.
- Die Nutzungsart wurde gemäss den angepassten ZPP-Bestimmungen überarbeitet. Insbesondere wurde der Begriff der Verkaufsfläche mit jenem der Detailhandelseinrichtungen ersetzt und festgehalten, dass in jedem Fall in einem Mobilitätskonzept darzulegen ist, dass die entsprechenden Fahrten eingehalten werden. Für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs dürfen maximal 1000 m² Geschossfläche vorgesehen werden.
- Das Nutzungsmass wurde entsprechend den Festlegungen in der ZPP überarbeitet.
- Da das Siegerprojekt nicht Richtplancharakter hat, sondern lediglich als illustrierende Beilage dienen soll, wurde Artikel 9 entsprechend angepasst.
- In Artikel 14 wird neu festgehalten, dass jene Bereich die nicht als öffentlicher Platz realisiert werden, als öffentlicher Grünraum dienen sollen.
- Artikel 17 wurde dahingehend präzisiert, dass der private Aussenraum gemessen ab der fertigen Fassade maximal 5 m tief sein darf.
- In Artikel 18 wird neu festgehalten, dass das Einlaufbauwerk in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen gestaltet werden muss.
- Artikel 19 wurde mit einem Absatz zum verbleibenden Hochwasserentlastungskanal sowie mit der Bestimmung, dass der Bach im Bereich des historischen Rappentöriwegs überbrückt werden darf, ergänzt.
- In Artikel 23 wurde Absatz 2 gestrichen, da sich keine öffentlichen Fusswege im Gewässerraum des renaturierten Sulgenbachs befinden.
- Artikel 27 wurde mit der Bestimmung ergänzt, dass die Einstellhallenrampe einen minimalen Abstand von 5 m zur Stapfenstrasse einhalten muss.
- Artikel 28 wurde zu grossen Teilen neu formuliert. Damit sollte mehr Klarheit über den Zweck der verschiedenen Parkplätze herrschen und die Anforderungen an das Mobilitätskonzept sind nun ebenfalls festgelegt.
- Artikel 29 regelt die Zweiradparkierung im Sinne der aktuellen Normen.

- Artikel 30 und 31 schaffen nun Klarheit über die Bewirtschaftung der Parkplätze und die Massnahmen im Falle einer Überschreitung des Fahrtenkontingents.
- In Artikel 33 wurde die Bestimmung, dass der störungsfreie Betrieb jederzeit gewährleistet sein muss, gestrichen.
- Die Anforderungen an das Baugesuch wurden in Artikel 37 angepasst und ergänzt.

■ Umgebungsgestaltungsplan

Die Planung ist zwischenzeitlich soweit vertieft worden, dass der Umgebungsgestaltungsplan als illustrierende Beilage zur UeO obsolet wurde. Er wurde deshalb gestrichen. Dafür wurden die Anforderungen an den Umgebungsgestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren präzisiert.

■ Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht wurde komplett neu aufgebaut, entsprechend den Änderungen in den Planungsinstrumenten angepasst und wo nötig ergänzt.

Öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 5/9 «Rappentöri» und die Änderung Schutzplan Nr. 25 wurden am 7. Januar 2026 im Amtsblatt publiziert. Die Akten lagen vom 7. Januar bis am 6. Februar 2026 öffentlich auf und waren im gleichen Zeitraum auch online verfügbar.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden zur Überbauungsordnung fristgerecht zwei Einsprachen eingereicht. Zur Schutzplanänderung wurden keine Einsprachen eingereicht. Beide Einsprachen konnten ohne Einsprachverhandlung bereinigt werden und wurden schriftlich vollumfänglich zurückgezogen. Eine Einsprache wurde in eine Rechtsverwahrung umgewandelt.

Das Dossier kann ohne Anpassungen aus der öffentlichen Auflage dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Beschluss, Genehmigung und Umsetzung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird der GR-Beschluss betreffend der Schutzplanänderung gemäss Art. 122 Abs. 8 BauV publiziert und das Dossier mit Überbauungsordnung und Schutzplanänderung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.

Nach Genehmigung von Überbauungsordnung und Schutzplanänderung erfolgen Inkraftsetzung und Bekanntmachung gemäss Art. 110 der kantonalen Bauordnung.

8 Beilagen

1. Siegerprojekt «JANUS» vom Juli 2012
2. Fachericht Heckenersatz im Überbauungsprojekt Rappentöri, Sigmaplan AG vom November 2025
3. Längenprofil Sulgenbach, 30.8.2023

