



**Auflage**

# Überbauungsordnung Haltenrain, ZPP Nr. 20/3

Ordentliches Verfahren

## Überbauungsvorschriften

20. Mai 2026

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

Köniz,

Die Planungsabteilung



## **Impressum**

[www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch) | [plak@koeniz.ch](mailto:plak@koeniz.ch)

### **Projektteam**

Tino Tschärner, Projektleiter

Silvio Bocchetti, Projektleiter

Amina Maatoug, Lernende Zeichnerin

### **Datei**

koeniz 3.5.2.20 / 1.8.1 / 924846

### **Version**

20. Mai 2026

## Allgemeines

### Art. 1

---

#### Planungszweck

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 20/3 «Haltenrain» bezweckt die Realisierung einer qualitätvollen Überbauung mit dem Ziel sozialer Durchmischung.

### Art. 2

---

#### Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarz punktierten Perimeter bezeichnet.

### Art. 3

---

#### Stellung zur Grundordnung

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

### Art. 4

---

#### Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- a) Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) Baubereich mit Bezeichnung
- c) Baubereich für überdachte Velorampe
- d) Bereich für Durchwegung
- e) Siedlungsinterner Aussenraum
- f) biodiverser Aussenraum
- g) Hofplatz
- h) siedlungsinterner Erschliessungsraum
- i) Bereich für Hauszufahrt
- j) Anschlussbereiche siedlungsinterne Fusswege
- k) Zu- und Wegfahrt Einstellhalle PW
- l) Zu- und Wegfahrt Einstellhalle Velo
- m) Bereich für grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV (Toleranz  $\pm 5$  m)
- n) Wald-Baulinie
- o) erhaltenswerter Einzelbaum
- p) grosskroniger Baum (Toleranz  $\pm 3$  m)
- q) Koordinatenpunkt
- r) Vermessung

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- s) erhaltenswerter Einzelbaum gemäss Schutzplan
- t) schützenswertes Gebäude gemäss Bauinventar
- u) erhaltenswertes Gebäude gemäss Bauinventar
- v) siedlungsinterne Fusswege
- w) Abbruch Objekte

- x) bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- y) Wald
- z) Feldgehölz

## Art und Mass der Nutzung

### Art der Nutzung

#### Art. 5

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone K gemäss Baureglement.

### Mass der Nutzung

#### Art. 6

Die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beträgt 0,5, die maximale Geschossflächenziffer oberirdisch beträgt 0,8.

### Baupolizeiliche Vorschriften

#### Art. 7

- 1 Die maximalen Gebäudeabmessungen werden von den Baubereichen definiert.
- 2 Für Gebäude mit Flachdach beträgt die maximale Fassadenhöhe FH 11 m. Für Gebäude mit Schrägdach beträgt die maximale Fassadenhöhe traufseitig FHtr 8,50 m.
- 3 Die projizierten Fassadenlinien sowie sämtliche vorspringenden Gebäudeteile müssen vollständig innerhalb der Baubereiche liegen. Davon ausgenommen sind Balkone im Baubereich E, soweit sie
  - a) nicht auf dem Fassadenabschnitt entlang der Haltenstrasse zu liegen kommen,
  - b) den Baubereich nicht um mehr als 1,50 m überragen und
  - c) die zulässige Breite gemäss Baureglement (Art. 57 Abs. 2 Bst. b) nicht überschreiten

## Baugestaltung

### Grundsatz Gesamtgestaltung der Bauten

#### Art. 8

- 1 Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Materialisierung und Farbgebung differenziert zu gestalten, dass zusammen mit den Aussenräumen und der bestehenden Bebauung eine gute und vielfältige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Besonders sorgfältig sind die Stirnfassaden gegen das Hofensemble zu gestalten.

Unterirdische Bauten /  
Unterniveaubauten

**Art. 9**

---

- 1 Innerhalb des biodiversen Aussenraums sind unterirdische Bauten ausgeschlossen.
- 2 Unterniveaubauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

Bereich für Durchwegung

**Art. 10**

---

- 1 In den Bereichen für Durchwegung müssen die Gebäude unterbrochen werden. Der minimale Gebäudeabstand beträgt 6 m. Die Lage der Lücke ist innerhalb des Bereichs frei.
- 2 In den Bereichen für Durchwegung beträgt die zulässige Breite für vorspringende Gebäudeteile in der Summe 100 % der Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts.

Dachgestaltung

**Art. 11**

---

Nicht begehbare Flachdachflächen von mehr als 60 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Dies gilt auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie installiert sind.

Baubereich F

**Art. 12**

---

Im Baubereich F sind nur Satteldächer zulässig. Davon ausgenommen sind Anbauten.

Baudenkmal

**Art. 13**

---

- 1 Das Bauernhaus (Haltenstrasse 14) ist im kantonalen Bauinventar als schützenswert eingestuft. Es hat für die Identität der Siedlung eine wichtige Funktion. Mindestens im Ökonomieteil sind gemeinschaftliche Nutzungen für die Siedlung und das Quartier zu realisieren.
- 2 Der Speicher (Haltenstrasse 14b) ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Er ist an seinem Standort zu belassen. Die später erstellten Anbauten können zurückgebaut werden. Es sind die kantonalen Bestimmungen zu beachten.

Gemeinschaftliche Einrichtungen

**Art. 14**

---

Werden gemeinschaftliche Einrichtungen für die Siedlung und das Quartier (Gemeinschaftsraum, Quartierwerkstatt, Quartiertreff u. ä.) erstellt, sind diese im Bauernhaus, Speicher oder im Baubereich F unterzubringen.

Durchmischung

**Art. 15**

---

Durch das Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien ist eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Zielgruppen zu ermöglichen.

## Aussenraumgestaltung

### Grundsatz Gesamtgestaltung des Aussenraums

#### Art. 16

- 1 Die Aussenräume sind differenziert zu gestalten. Bei deren Bepflanzung sind standortgerechte und klimaverträgliche Arten vorzusehen.
- 2 Die Gestaltung der Aussenräume ist aufeinander abzustimmen und gemeinsam mit den Gebäuden zu planen sowie gemeinsam mit den Bauten und Anlagen respektive unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren. Die Einhaltung der hier festgelegten Grundsätze ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan gemäss Artikel 33 nachzuweisen.

### Siedlungsinterner Aussenraum

#### Art. 17

- 1 Der siedlungsinterne Aussenraum ist im Überbauungsplan festgelegt und dient der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Anwohnenden und Beschäftigten im Sinne der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss Art. 44 und Art. 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV)<sup>1</sup>.
- 2 Im siedlungsinternen Aussenraum sind Gärten, Aufenthaltsflächen, Kinderspielplätze, die grössere Spielfläche und Durchwegungen zulässig.
- 3 Bezüglich Nutzung und Materialisierung sind verschiedenartige Freiflächen (Rasen, Kiesplätze, Urban Gardening, ökologische Nischen, etc.) vorzusehen. Bodenversiegelung ist zu vermeiden. Es sind vereinzelte, hochstämmige Bäume, bevorzugt Feldobstbäume zu pflanzen.

### Hofplatz

#### Art. 18

- 1 Der Hofplatz dient der Siedlung als Begegnungs- und Aufenthaltsraum. Eine partielle, exklusive Zuordnung zu den gemeinschaftlichen Nutzungen gemäss Artikel 10 ist zulässig.
- 2 Soweit es der Nutzung des Hofplatzes förderlich ist, sind neben chaussierten Flächen und Grünflächen auch Hartbelag zulässig.

### Biodiverser Aussenraum

#### Art. 19

- 1 Der biodiverse Aussenraum dient als ökologischer Pufferstreifen zwischen Siedlung und Wald.
- 2 Der biodiverse Aussenraum ist primär als wenig intensiv bis extensiv genutzte Wiese mit Hochstamm-Feldobstbäumen und einheimischen standortgerechten Einzelbäumen zu gestalten. Artikel 14 Absatz 2 der Direktzahlungsverordnung<sup>2</sup> dient als Orientierungshilfe für die möglichen Lebensräume, Bepflanzungen und Strukturen.

### Privater Aussenraum

#### Art. 20

Zu einer Wohneinheit zugehörige, ausschliesslich private Freiflächen (Privatgärten) sind nur innerhalb des siedlungsinternen Aussenraums und innerhalb des siedlungsinternen Erschliessungsraums zulässig.

<sup>1</sup> BSG 721.1  
<sup>2</sup> SR 910.13

Aufenthaltsbereich /  
Kinderspielplatz /  
grössere Spielfläche

#### Art. 21

---

- 1 Die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss Art. 44 und Art. 45 BauV sind im siedlungsinternen Aussenraum und im siedlungsinternen Erschliessungsraum zu realisieren. Sie sind in die Gesamtgestaltung des Aussenraumes zu integrieren und im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen. Deren Gestaltung soll verschiedenen Altersgruppen und Bedürfnissen gerecht werden.
- 2 Die Lage der grösseren Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist im Überbauungsplan bezeichnet und muss mindestens 600 m<sup>2</sup> umfassen. Sie ist in die Gesamtgestaltung des Aussenraumes zu integrieren und im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen.

## Erschliessung und Parkierung

#### Art. 22

---

Bereich für Hauszufahrt

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat über den Bereich für Hauszufahrt zu erfolgen.

#### Art. 23

---

Siedlungsinterner Erschliessungsraum

- 1 Der siedlungsinterne Erschliessungsraum dient den Bewohnerinnen und Bewohnern als Bewegungs-, Aufenthalts- und Spielbereich. Die Hauszugänge sind über den siedlungsinternen Erschliessungsraum zu realisieren.
- 2 Der siedlungsinterne Erschliessungsraum ist autofrei. Gestattet ist die Notzufahrt, Behindertentransporte sowie der Güterumschlag. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Kleinbauten sind zulässig.

#### Art. 24

---

Siedlungsinterne Fusswege

- 1 Zwischen den im Überbauungsplan bezeichneten Anschlusspunkte sind siedlungsinterne Fusswege mit einer Mindestbreite von 1,50 m zu erstellen. Diese dienen der siedlungsinternen Vernetzung sowie der Anbindung ans umliegende Quartier. Bei einer etappierten Realisierung der Siedlung, sind die siedlungsinternen Fusswege jeweils so zu realisieren, dass Verbindungen zwischen bestehenden Wegen geschaffen werden.
- 2 Mit Ausnahme der Wegabschnitte innerhalb der Baubereiche sind die siedlungsinternen Fusswege chaussiert zu realisieren.

#### Art. 25

---

Zu- und Wegfahrt / Rampe  
Einstellhalle

- 1 Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhallen sowohl für Motorfahrzeuge wie auch für Velos sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 2 Die Rampen der Einstellhallen sind in die Gebäude zu integrieren und die Ein-/Ausfahrten (Fassadenöffnungen) sind sorgfältig zu gestalten.

#### Abstellplatz für Fahrräder und Motorfahräder

#### Art. 26

- 1 Es ist mindestens pro Zimmer ein Abstellplatz für Fahrräder und Motorfahräder zu erstellen. Halbe Zimmer werden abgerundet. In dieser Zahl sind die Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher enthalten.
- 2 Die Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder müssen fahrend, im Gebäudeinneren mindestens rollend, erreichbar sein.
- 3 Die Zufahrt und die Abstellplätze sind getrennt zum Autoverkehr zu erstellen.

#### Autoabstellplatz

#### Art. 27

- 1 Die maximal zulässige Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bestimmt sich nach dem unteren Wert der Bandbreite des jeweils geltenden kantonalen Rechts<sup>3</sup>.
- 2 Für Car-Sharing-Parkplätze können fünf zusätzliche Abstellplätze vorgesehen werden. Diese sind privatrechtlich sicherzustellen und bei Aufgabe der Car-Sharingnutzung aufzuheben.
- 3 Sämtliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in unterirdischen Einstellhallen unterzubringen. Davon ausgenommen sind Besucherinnen- resp. Kundenabstellplätze, welche auch im Bereich Hauszufahrt realisiert werden können.

## Umwelt

#### Energie

#### Art. 28

- 1 Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorien I-XI gemäss KEnV<sup>4</sup> muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15 % unterschreiten.
- 2 Absatz 1 gilt nicht für Gebäude, für die ein SNBS<sup>5</sup>-Zertifikat eingeholt wird.

#### Entsorgung

#### Art. 29

Die Entsorgungsanlage (Unterflurcontainer oder Container) ist im Bereich Hauszufahrt zu realisieren.

#### Siedlungswasserwirtschaft

#### Art. 30

Nicht verschmutztes Regenabwasser muss innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung gespeichert, verdunstet und versickert werden. Davon kann nur in begründeten Fällen abgewichen werden. Die Retentionsanlagen sind im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen.

#### Lärmempfindlichkeitsstufe

#### Art. 31

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Artikel 49 ff. BauV, BSG 721.1

<sup>4</sup> BSG 741.111

<sup>5</sup> Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz

<sup>6</sup> SR 814.41

## Weitere Bestimmungen

### Art. 32

---

#### Etappierung

- 1 Erfolgt die Überbauung in Etappen, sind die Zwischenzustände so zu gestalten, dass Bauten und Anlagen jeder Bebauungsetappe sowohl in sich als auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Gebäuden und Aussenräumen funktionsfähig sind und einen wohnlichen Zustand bieten.
- 2 Die Aussenraumgestaltung inkl. Fusswege ist parallel zum Baufortschritt der Gebäude zu realisieren und hat die Anforderungen der Realisierung der nächsten Bebauungsetappe zu berücksichtigen.
- 3 Die Einhaltung der Grundsätze nach Absatz 2 und 3 ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan gemäss Artikel 33 nachzuweisen.

### Art. 33

---

#### Vereinbarungen

Der Vollzug der Überbauungsordnung ist, soweit notwendig, durch Vereinbarungen vor der Genehmigung der Überbauungsordnung sicherzustellen.

### Art. 34

---

#### Weitere Anforderungen zum Baugesuch

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 Parkierung, und der Retentionsflächen inklusive der gewählten Oberflächenmaterialien sowie die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern und die Massnahmen zur Förderung der Biodiversität überprüfbar sein.

### Art. 35

---

#### Inkrafttreten

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

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 27. November 2024

ePublikation vom 27. Mai 2026

Öffentliche Auflage vom 27. Mai bis 26. Juni 2026

Einspracheverhandlung am T. Monat JJJJ

Erledigte Einsprachen X

Unerledigte Einsprachen X

Rechtsverwahrungen X

Beschlossen durch den Gemeinderat am T. Monat JJJJ

Die Präsidentin

Der Gemeindegeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz,

Der Gemeindegeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung