

Rappentöri

Wohn- und Geschäftsüberbauung «Rappentöri» und Renaturierung Sulgenbach

Mit der Realisierung der Überbauung im Rappentöri soll einer der wichtigsten Bausteine der Zentrumsentwicklung Köniz vervollständigt werden.



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. Es wird mit dem bereits heute gestalteten Teil des Bläuackerplatzes eine Einheit bilden und attraktiver Eingang zum Naherholungsraum Köniztal werden.

Lage

Das östlich an den Bläuackerplatz angrenzende Areal Rappentöri ist als zentrales, städtebaulich und siedlungsplanerisch bedeutendes Gebiet ein wichtiger Baustein der Zentrumsentwicklung Köniz.

[Karte in Grossansicht öffnen](#)

Das Projekt

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 neue öffentliche Grün- und Freiräume mit einem Spielplatz und Spielfeld und die Um- und Offenlegung des Sulgenbachs wichtige Elemente des Projekts. Das Projekt schliesst die Zentrumsüberbauung rund um den Bläuackerplatz ab und bildet den städtebaulichen Abschluss. Die Überbauung des Areals generiert für die Könizer Bevölkerung durch die Schaffung neuer attraktiver öffentlicher Räume wie auch durch die Realisierung von Wohnungen und publikumsorientierten Nutzungen einen deutlichen Mehrwert.

Aktueller Planungsstand und Auflage

Bevor in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) ein Baugesuch eingereicht werden kann, muss normalerweise eine weitere Planungsstufe in Form einer sogenannten Überbauungsordnung durchlaufen werden. Darin werden die detaillierten Regelungen für die Bebauung, die Freiraumgestaltung und die Erschliessung festgehalten. Die Ziele aus der Zone mit Planungspflicht bilden dabei den massgebenden inhaltlichen Rahmen.

Die Überbauungsordnung Rappentöri 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.

Die **Unterlagen der Auflage Überbauungsordnung** beinhalten:

- [Überbauungsordnung Rappentöri Plan Stand Auflage \[pdf, 653 KB\]](#)
- [Überbauungsordnung Rappentöri Vorschriften Stand Auflage \[pdf, 2.7 MB\]](#)
- [Überbauungsordnung Rappentöri: Raumplanungsbericht Stand Auflage \[pdf, 11.1 MB\]](#)
- [Änderung Schutzplan Nr. 25 \[pdf, 1.7 MB\]](#)
- [Fachbericht Heckenersatz \[pdf, 5.2 MB\]](#) im Überbauungsprojekt Rappentöri mit Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze
- [Siegerprojekt Janus \[pdf, 4.8 MB\]](#)
- [Längenprofil Sulgenbach \[pdf, 1.4 MB\]](#)

Die Unterlagen liegen vom 7. Januar bis 6. Februar 2026 im Gemeindehaus 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 oder plak@koeniz.ch).

Nach der öffentlichen Auflage erfolgt frühestens Anfang 2027 die Genehmigung durch den Kanton und die Inkraftsetzung der Überbauungsordnung.

Meilensteine

Projektwettbewerb

Die Gemeinde führte im Jahr 2012 einen Projektwettbewerb durch, mit dem Ziel, ein trag- und marktfähiges Bebauungs- und Freiraumkonzept zu erhalten.

Das Siegerprojekt «Janus» des Architekturbüros ARGE wahlirüefli Architekten und Raumplaner AG Biel / rollimarchini Architekt ETH / SIA Bern schlägt einen fünf- und siebengeschossigen Kopfbau am Bläuackerplatz mit Dienstleistungs-, Verkaufs-, Gastro- sowie Wohnnutzungen und einen fünfgeschossigen Baukörper entlang der Stapfenstrasse zum Wohnen vor. Dank der einfachen und klaren Volumetrie und der präzisen Anordnung gelingt es, eine Eingangssituation zum Zentrum von Köniz zu schaffen und dieses mit dem Köniztal städtebaulich in Verbindung zu setzen.

- [Projektwettbewerb – Bericht des Preisgerichts \[pdf, 19.0 MB\]](#)

Angebotswettbewerb

Die Parzellen für die Überbauung Rappentöri werden im Baurecht abgegeben. Die Könizer Stimmberechtigten haben der Abgabe von Land im Baurecht am 28. November 2021 mit 72.2 % Ja-Stimmen zugestimmt.

Zur Vergabe des Baurechtes führte die Gemeinde im Jahr 2022 einen Angebotswettbewerb durch. Die Marti Gesamtleistungen AG hat den Zuschlag im Angebotswettbewerb erhalten und wird die Überbauung realisieren, die Mobilair wird sich als Investorin am Projekt beteiligen.

Anpassung Baurechtliche Grundordnung

Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten im Areal Rappentöri war die Anpassung des Nutzungsplans und des Baureglements. Zu diesem Zweck wurde die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/9 «Rappentöri» erarbeitet.

Am 21. Mai 2017 fand die Volksabstimmung über die Änderung der Nutzungsplanung statt. Die Stimmberechtigten sagten Ja zur Vorlage. Gegen die Genehmigung durch den Kanton wurden Beschwerden eingereicht. Diese konnten erledigt werden. Die Nutzungsplanänderung trat im Jahr 2019 in Kraft.

Die Unterlagen der Nutzungsplanung beinhalten:

- [Änderung Nutzungsplan ZPP 5/9 Rappentöri \[pdf, 7.01 MB\]](#)
- [Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan \[pdf, 380.50 KB\]](#)
- [Raumplanungsbericht \[pdf, 10.29 MB\]](#)

Nächste Schritte

Nach der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung erfolgt frühestens anfangs 2027 die Genehmigung durch den Kanton. Nach Genehmigung und Inkraftsetzung der Überbauungsordnung kann ein Baugesuch für den Hochbau Janus ausgearbeitet, respektive aufgrund dessen das ordentliche

Baubewilligungsverfahren gestartet werden. Wann der Baustart für den Hochbau erfolgen kann und erste Mieter:innen einziehen können, wird sich ab 2027 konkretisieren.

Parallel dazu führt die Gemeinde im Jahr 2026 die Ämtervernehmlassung des Wasserbauprojektes der Revitalisierung Sulgenbach durch. Die Wasserbaubewilligung wird in der 2. Hälfte des Jahres 2026 erwartet. Die Realisierung soll in Etappen zusammen mit der Realisierung des Fuss- und Veloweg Muhlernstrasse / Stapfenstrasse sowie mit dem Hochbau Janus erfolgen.

Das Projekt Fuss- und Veloweg Muhlernstrasse / Stapfenstrasse ist für die Genehmigung des Gesamtbauentscheids und die Genehmigung der Überbauungsordnung beim Kanton eingereicht. Der Start der Realisierung soll im Jahr 2026 erfolgen.

Weitere Informationen

- [Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung](#) (Medienmitteilung, 6. Januar 2026)
- [Marti Gesamtleistungen AG wird Überbauung Rappentöri realisieren](#) (Medienmitteilung, 22. August 2022)
- [Rappentöri - Abgabe von Land im Baurecht](#) (Medienmitteilung, 28. November 2021)
- [Planung Rappentöri tritt in Kraft](#) (Medienmitteilung, 28. Mai 2019)
- [Änderung baurechtliche Grundordnung Rappentöri](#) (Medienmitteilung, 21. Mai 2017)

Auskunft/Kontakt

Direktion Planung und Verkehr

[Planungsabteilung](#)

Direktion Präsidiales und Finanzen

[Fachstelle Gesamtkoordination Grossprojekte](#)