

Genehmigung

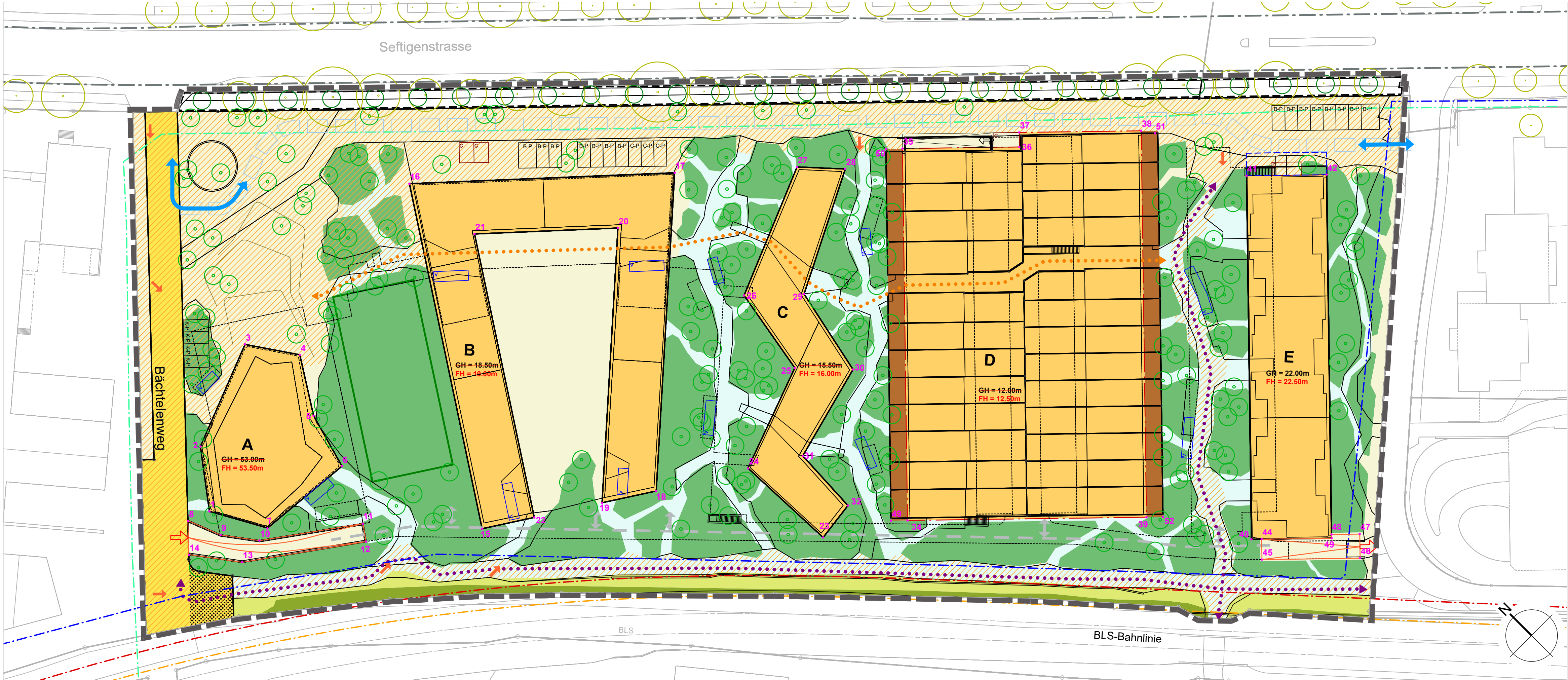
Anderung Überbauungsordnung
ZPP 1/1 Bächtelenacker

Überbauungsplan
Anderungen rot dargestellt
1 : 500 | 840 x 594 | 6. Juni 2025

Das Dossier beinhaltet:
- **Überbauungsplan**
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:
- Raumplanungsbericht

Köniz, Die Planungsabteilung



Legende

- Inhalte: Festlegungen:**
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Erweiterung der ZPP 1/1 "Bächtelenacker" (Anpassung Nutzungsplan 1 Teilgebiet Wabern) und Reduktion des Strassenplans
 - A** Baufeld für Hauptbauten Baubereich für Gebäude
 - Bereiche für private Plattformen
 - FH = 53.50m maximale Gebäudehöhe Fassadenhöhe
 - 558.20' fertige Terrainshöhe in m.ü..
 - 558.20' Höhenfixpunkte "Seftigenstrasse" in m.ü.M.
 - Hartfläche
 - sickerfähige Fläche (Grünflächen, Chaussierung)
 - Baumreihe
 - Bereiche für Trockenstandort bestehend / ergänzend
 - grosse Spielfläche nach Art. 46 BauV
 - Detailerschliessung
 - Begegnungszone
 - Zu- und Wegfahrt für Besucherverkehr, Entsorgung und Anlieferung
 - Zu- und Ausfahrten der Einstellhallen motorisierter Verkehr / Veloverkehr
 - Quartierweg für Fussgängerinnen und Fussgänger
 - öffentlicher Fuss- und Veloweg
 - Kundenparkplätze
 - Besucherparkplätze
 - Carsharing-Parkplätze
 - Bereitstellungsort für den öffentlichen Sammeldienst
 - Notzufahrt
 - Wendenische LKW
 - Bereich für Gleichrichteranlage

Hinweise:

- öffentlicher Raum
- Hochstamm- oder Mehrstammbäume (ungefähre Anzahl und Lage)
- Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
- unterirdische Erschliessung der Einstellhallen (ungefähre Lage)
- Abstufung auf dem öffentlichen Platz (ungefähre Lage)
- Wassertransportleitung "Aaretalleitung II" DN 700 / Wasserleitung der Gemeinde
- Einzelbaum-Kategorie I-gemäss Schutzplan-Naturobjekte
- Geschützte Baumreihe / Allee gemäss Schutzplan
- Interessenlinie Landbedarf BLS
- Interessenlinie Gebäudebegrenzung BLS
- Koordinatenpunkt

Koordinaten nach Bezugsrahmen LV95			
	E	N	
0	N/A	N/A	
0	N/A	N/A	
1	2'601'266.49	1'197'158.76	
2	2'601'274.25	1'197'169.02	
3	2'601'294.66	1'197'177.02	
4	2'601'300.84	1'197'167.96	
5	2'601'294.28	1'197'157.57	
6	2'601'291.20	1'197'146.60	
7	2'601'272.28	1'197'148.37	
8	2'601'262.21	1'197'160.48	
9	2'601'264.78	1'197'153.91	
10	2'601'269.38	1'197'147.72	
11	2'601'286.14	1'197'135.71	
12	2'601'284.07	1'197'132.76	
13	2'601'263.96	1'197'147.10	
14	2'601'257.61	1'197'155.63	
15	2'601'302.00	1'197'118.42	
16	2'601'339.87	1'197'176.51	
17	2'601'378.28	1'197'141.14	
18	2'601'331.46	1'197'099.45	
19	2'601'322.30	1'197'105.35	
20	2'601'362.70	1'197'141.35	
21	2'601'341.94	1'197'160.46	
22	2'601'310.83	1'197'112.73	
23	2'601'348.21	1'197'069.78	
24	2'601'347.40	1'197'089.86	
25	2'601'367.86	1'197'097.29	
26	2'601'370.87	1'197'114.43	
27	2'601'396.12	1'197'124.93	
28	2'601'402.54	1'197'117.93	
29	2'601'379.42	1'197'106.27	
30	2'601'375.73	1'197'088.98	
32	2'601'356.73	1'197'083.95	
33	2'601'356.10	1'197'070.77	
34	2'601'362.32	1'197'060.41	
35	2'601'413.34	1'197'112.82	
36	2'601'429.82	1'197'096.78	
37	2'601'431.81	1'197'098.82	
38	2'601'449.01	1'197'082.09	
38	2'601'418.83	1'196'998.94	
39	2'601'396.00	1'197'027.62	
40	2'601'407.53	1'197'009.94	
41	2'601'457.40	1'197'061.18	
42	2'601'468.70	1'197'050.18	
43	2'601'418.83	1'196'998.94	
44	2'601'408.97	1'197'008.54	
45	2'601'406.17	1'197'005.67	
46	2'601'420.01	1'196'992.20	
47	2'601'423.32	1'196'995.60	
48	2'601'419.34	1'196'999.47	
49	2'601'359.99	1'197'062.67	
50	2'601'411.01	1'197'115.09	
51	2'601'451.33	1'197'079.82	
52	2'601'398.33	1'197'025.36	

Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

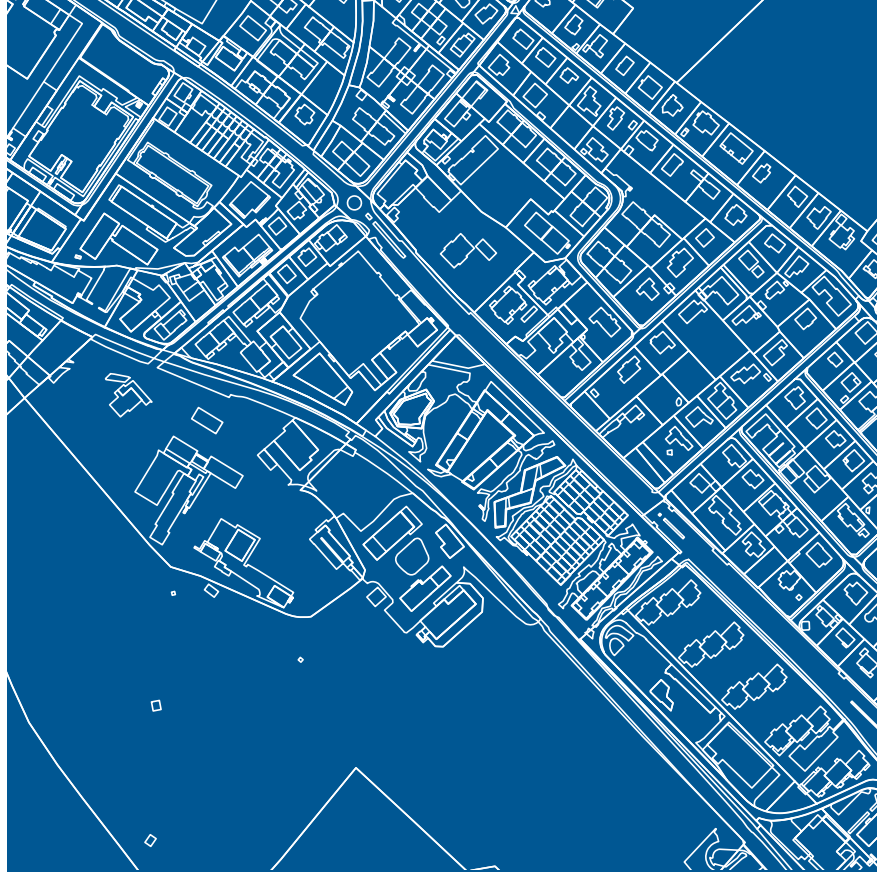
Heiniger Erika, Leiterin Umsetzung & Prozesse
Amina Maatoug, Lernende Zeichnerin EFZ

Datei

koeniz 3.4.2.1 / 4.10 / 962233

Version

26. Mai 2025



Genehmigung

Änderung Überbauungsordnung **ZPP 1/1 Bächtelenacker**

Überbauungsvorschriften

6. Juni 2025

Änderungen rot dargestellt

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

Köniz,

Die Planungsabteilung



Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Erika Heiniger, Leiterin Umsetzung & Prozesse
Amina Maatoug, Lernende Zeichnerin EFZ

Datei

koeniz 3.4.2.1 / 4.10 / 962232

Version

26. Mai 2025

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (UeO) «Bächtelenacker» bezweckt die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen, der heterogenen Bebauungsstruktur folgenden Überbauung mit hoher Wohnqualität sowie die Sicherstellung einer optimalen Erschliessung.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO «Bächtelenacker» ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter bezeichnet. Er umfasst die Zone mit Planungspflicht ZPP 1/1 «Bächtelenacker» sowie den über diese Fläche hinausreichenden Bereich entlang der Seftigenstrasse.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die UeO nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Köniz, insbesondere die in den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan festgelegten Bestimmungen zur ZPP 1/1 «Bächtelenacker».

Art. 4

Richtkonzept

1. Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee erlässt der Gemeinderat gleichzeitig mit der UeO ein Richtkonzept. Dieses liegt bei der Planungsabteilung Köniz zur Einsicht auf und ist für die gestalterische Umsetzung der UeO wegleitend.
2. Das Richtkonzept dient als behördenverbindliche Grundlage für die Umsetzung der UeO in einzelnen Bauprojekten sowie für die Koordination der Bauvorhaben und der Infrastruktur.
3. Grundlagen des Richtkonzepts bildet das über das gesamte Areal angelegte Freiraumkonzept bestehend aus den Plänen «Nutzung und Ökologie» sowie «Erschliessung, Etappierung und Öffentlichkeitsgrad».

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplans

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- den Wirkungsbereich der UeO
- die Erweiterung des Wirkungsbereichs der ZPP 1/1 «Bächtelenacker»
- die ~~Baufelder~~ **Baubereiche** für ~~Hauptbauten~~ **Gebäude**
- die Bereiche für private Plattformen
- die maximalen ~~Gebäudehöhen~~ **Fassadenhöhen**
- die fertigen Terrainhöhen in m.ü.M.
- die Höhenfixpunkte «Seftigenstrasse» in m.ü.M.
- die Hartflächen
- die sickerfähigen Flächen
- die Baumreihe entlang der Seftigenstrasse
- der Bereich für einen Trockenstandort

- die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV
- die Detailerschliessung
- die Begegnungszone
- die Zu- und Wegfahrt für Besucherverkehr, Entsorgung und Anlieferung
- die Zu- und Ausfahrten der Einstellhallen für den motorisierten Verkehr und den Veloverkehr
- der Quartierweg für Fussgängerinnen und Fussgänger
- die öffentlichen Fuss- und Velowege
- die Kundenparkplätze
- die Besucherparkplätze
- die Carsharing-Parkplätze
- die Bereitstellungsorte für den öffentlichen Sammeldienst
- die Notzufahrten
- der Wendenische für LKW beim Bächtelenweg
- der Bereich für eine Gleichrichteranlage

Im Überbauungsplan als Hinweise eingetragen sind::

- der öffentliche Raum
- die Hochstamm- oder Mehrstammbäume (ungefähre Anzahl und Lage)
- die Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
- die unterirdische Erschliessung der Einstellhallen (ungefähre Lage)
- die Abstufungen auf dem öffentlichen Platz (ungefähre Lage)
- die Wassertransportleitung «Aretalleitung II» DN 700 und die Wasserleitung der Gemeinde
- die ~~geschützte Baumreihe / Allee gemäss Schutzplan~~
Einzelbäume Kategorie I gemäss Schutzplan Naturobjekte
- ~~der Trockenstandort gemäss Schutzplan Naturobjekte~~
- ~~die projektierten Gleisachsen der BLS~~
- die Interessenlinie Landbedarf BLS
- die Interessenlinie Gebäudebegrenzung BLS

Art und Mass der Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung

1. Die Art der Nutzung richtet sich vorbehältlich Abs. 2 nach den Bestimmungen der Wohnzone.
2. Im ~~Baufeld~~ **Baubereich** A sind im **1. Vollgeschoss** (Erdgeschoss) nur publikumsorientierte Nutzungen mit hohem Öffentlichkeitsgrad wie z. B. Kindertagesstätten, Restaurationsbetriebe oder Quartierläden zulässig. Wohnnutzung, Parkierungs- und Abstellräume sowie Nutzungen, die sich nur auf die Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb des UeO-Perimeters ausrichten, sind untersagt.
3. Die maximale Verkaufsfläche im ~~Baufeld~~ **Baubereich** A beträgt ~~300 m²~~ **450 m² GfO**.

Art. 7

Mass der Nutzung

1. Die ~~Baufelder~~ **Baubereiche** A bis E sind für ~~Hauptgebäude~~ **Gebäude** bestimmt.
2. Pro ~~Baufeld~~ **Baubereich** gelten die folgenden maximalen ~~Bruttogeschossflächen~~ **Geschossflächen oberirdisch**:
 - ~~Baufeld~~ **Baubereich** A: 7100 m²
 - ~~Baufeld~~ **Baubereich** B: 6560 m²
 - ~~Baufeld~~ **Baubereich** C: 2500 m²
 - ~~Baufeld~~ **Baubereich** D: 4220 m²
 - ~~Baufeld~~ **Baubereich** E: 6100 m²
3. Die maximale ~~Grundfläche der Baute des Gebäudes im Baufeld~~ **Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie im Baubereich** A beträgt ~~500-650 m²~~.

Art. 8

Baupolizeiliche Vorschriften

1. Pro ~~Baufeld~~ **Baubereich** gelten die folgenden maximalen ~~Gebäudehöhen~~ **Fassadenhöhen**:
 - ~~Baufeld A: 53.00 m~~ **Baubereich A: 53.50 m**
 - ~~Baufeld B: 18.50 m~~ **Baubereich B: 19.00 m**
 - ~~Baufeld C: 15.50 m~~ **Baubereich C: 16.00 m**
 - ~~Baufeld D: 12.00 m~~ **Baubereich D: 12.50 m**
 - ~~Baufeld E: 22.00 m~~ **Baubereich E: 22.50 m**
2. Innerhalb der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** können die ~~Bauten~~ **Gebäude** bis an die ~~Baufeldbegrenzung~~ **Baubereichsbegrenzung** gestellt werden. Die maximale Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand sind innerhalb der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** nicht limitiert.
3. Im ~~Erdgeschoss~~ **1. Vollgeschoss** des ~~Baufelds~~ **Baubereichs** A ist gegenüber dem öffentlichen Platz eine der publikumsorientierten Nutzung entsprechende lichte Raumhöhe von mindestens 3.40 m vorzusehen.
4. Mit Ausnahme des **1. Vollgeschosses** (Erdgeschoss) im ~~Baufeld~~ **Baubereich** A, in dem die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gilt, ist der gesamte Wirkungsbereich der ES II zugewiesen.

Bauten und Anlagen
ausserhalb der ~~Baufelder-~~
Baubereiche

Art. 9

1. ~~Vorspringende Gebäudeteile in der Form von Balkonen sind nicht zulässig. Vorspringende Gebäudeteile in der Form von Vordächern sind bei allen Baubereichen jeweils auf den ganzen Fassadenabschnitten mit einer maximalen Tiefe von 2.00 m zulässig. Alle übrigen vorspringenden Gebäudeteile sind vorbehältlich Abs. 2 bei allen Baubereichen jeweils auf den ganzen Fassadenabschnitten mit einer maximalen Tiefe von 0.50 m zulässig.~~
~~Über die Baufelder hinausragende Balkone sind nicht zulässig. Vordächer dürfen bis maximal 2.00 m über die Baufeldbegrenzungen hinausragen, übrige vorspringende Bauteile vorbehältlich Abs. 2 maximal 0.50 m.~~
2. Die Bereiche für private Plattformen sind zur Gestaltung und Nutzung der privaten Eingangsbereiche im ~~Baufeld~~ **Baubereich D** bestimmt. Die auf **Niveau des 1. Vollgeschosses** (Erdgeschossniveau) liegenden Plattformen dürfen die gesamte Tiefe des dafür vorgesehenen Bereichs beanspruchen, wobei deren Oberkante nicht mehr als 50 cm über dem fertigen Terrain liegen darf. Die Plattformen dürfen überdacht werden. Für alle anderen vorspringenden ~~Bauteile Gebäudeteile~~ gelten auch in diesen Bereichen die baupolizeilichen Masse gemäss Abs. 1.
3. Bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie unbewohnte An- und ~~Nebenbauten Kleinbauten~~ wie überdachte Velo- und Containerabstellplätze sind nur an den im Überbauungsplan vorgesehenen Standorten gestattet, wobei ihre exakte Abmessung und Lage im Baubewilligungsverfahren festgelegt wird. Ihre maximale ~~Höhe~~ **Gesamthöhe** beträgt 3.00 m ~~ab fertigem Terrain~~.
4. Die Lage und Abmessung der Zu- und Ausfahrten der Einstellhallen sind im Überbauungsplan festgelegt.
5. Im öffentlichen oder gemeinschaftlichen Interesse stehende ~~Bauten Gebäude~~ und Anlagen wie schattenspendende Einrichtungen im Bereich des öffentlichen Platzes oder Geräte zu den Kinderspielflächen sowie technisch bedingte Anlagen wie Treppenabgänge, lärmtechnisch erforderliche Massnahmen wie Seitenblenden und Frontmauern, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Oblichter oder Trafos sind zulässig, sind jedoch auf die Aussenraumgestaltung abzustimmen und dürfen die Aufenthaltsqualität nicht negativ beeinflussen.

Art. 10

Unterirdische Bauten

1. Unterirdische Bauten dürfen das fertige Terrain nicht überragen. Sie müssen für Vegetationsflächen und insbesondere bei Bäumen eine gut gemessene Mächtigkeit (Dicke) der Bodenschichten zulassen.
2. Unterirdische Bauteile wie Leitungen, Schächte, Keller usw. haben einen mini-

malen Abstand von 3.60 m zum heutigen Gehwegrand (Grenze der Kantonsstrassenparzelle) einzuhalten.

Baugestaltung

Art. 11

Gesamtgestaltung der Bauten Gebäude

1. Bauten Gebäude und Anlagen sind hinsichtlich Gesamt- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Gestaltung der vorgelagerten Aussenräume sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
2. Für die Baugestaltung und Materialisierung der Fassaden haben die fünf Siegerprojekte des Studienauftrags «bächtelen5» hinweisenden Charakter.

Art. 12

Bautypologien und Wohnformen

1. Durch ein Zusammenwirken verschiedener Bautypologien und Raumstrukturen ist eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen. Pro Baufeld Baubereich sind die folgenden Themen aus dem Studienauftrag «bächtelen5» aufzugreifen und in Bautypologien sowie Wohnformen umzusetzen:
 - Baufeld Baubereich A: Wohnen «mit Aussicht»
 - Baufeld Baubereich B: Wohnen «am Hof»
 - Baufeld Baubereich C: Wohnen «im Baumhain»
 - Baufeld Baubereich D: Wohnen «mit Patio»
 - Baufeld Baubereich E: Wohnen «mit Balkon»
2. Es ist eine optimale Durchlässigkeit, ein hoher Grad an Öffentlichkeit und im Baufeld Baubereich A ein belebter, attraktiver und sicher gestalteter Erdgeschossbereich vorzusehen.

Art. 13

Dachgestaltung

1. Auf Hauptbauten den Gebäuden in den Baubereichen A bis E sind Flachdächer zu erstellen. Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer von Hauptbauten auf diesen Gebäuden sind zu begrünen.]
2. Auf Nebbauten Kleinbauten sind Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 20% zulässig.

Aussenraumgestaltung

Art. 14

Gesamtgestaltung der Aussenräume

1. Die räumlichen und funktionalen Aspekte der Aussenräume sind zu verknüpfen und die heterogenen Bautypologien sind mit einer gesamtheitlichen Freiraumkonzeption zusammenzubinden.
2. Die Aussenräume sind durchlässig zu gestalten und mit dem auslaufenden Gurtenhang in Bezug zu setzen. Zäune und arealtrennende Elemente sind in

den gemeinschaftlichen Aussenräumen nicht zulässig.

3. Für die Gestaltung des Aussenraums haben das Richtkonzept sowie die entsprechenden Merkblätter der Gemeinde (Regenwasser, Dachbegrünung, Wildsträucher, Blumenrasen, Kleinstrukturen, Fassadenbegrünung) wegleitenden Charakter.

Art. 15

Terraingestaltung

1. Der Charakter der natürlichen Topografie ist beizubehalten und darf mit Aufschüttungen oder Überdeckungen von unterirdischen Bauten nicht wesentlich verändert werden.
2. Für die Höhe des fertigen Terrains gelten die im Überbauungsplan bezeichneten Terrainkoten in m.ü.M.. Diese dürfen um maximal 0.50 m über- oder unterschritten werden.
3. Die im Überbauungsplan eingetragenen Höhenfixpunkte «Seftigenstrasse» dienen als Anhaltspunkte für die Gestaltung der Anschlüsse zwischen der Seftigenstrasse und den im Überbauungsplan dargestellten Hartflächen. Die definitiven Höhen sind zwischen dem Kanton (Oberingenieurkreis II) und der Bauherrschaft in einer privatrechtlichen Vereinbarung festzulegen.

Art. 16

öffentlicher Platz vor dem Hochhaus

1. Der dem Hochhaus vorgelagerte Aussenraum ist öffentlich und urban zu gestalten, um das Hochhaus mit der publikumsorientierten Nutzung des Erdgeschosses an die Seftigenstrasse anzubinden. Die räumliche und topografische Konfiguration dieses öffentlichen Platzes ist auf das Richtkonzept und das Hochhaus im **Baufeld Baubereich A** abzustimmen. Öffentliche Park- und Freizeitanlagen sind zulässig.
2. Auf die Höhendifferenz zwischen Seftigenstrasse und Hochhaus ist mit gestalterisch integrativen und der Situation angemessenen Mitteln dahingehend zu reagieren, dass der öffentliche Platz einerseits als räumliche Einheit wahrgenommen wird, andererseits einen räumlichen und funktionalen Bezug zur Seftigenstrasse herstellt.
3. Die Konzeption und Gestaltung des öffentlichen Platzes (Hartflächen, sickerfähige Flächen, Bepflanzung, Möblierung, Parkierung usw.) ist im Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 25 nachzuweisen.

Art. 17

Hartflächen

1. Auf den im Überbauungsplan dargestellten Hartflächen sind Plätze mit öffentlichem und gemeinschaftlichem Charakter, Erschliessungsflächen, Hauszugänge sowie Besucherparkplätze, Velo- und Containerabstellplätze zu erstellen. Die exakte Begrenzung der Hartflächen gegenüber den sickerfähigen Flächen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
2. Der Übergang zwischen der Seftigenstrasse und der im Überbauungsplan dargestellten Hartfläche ist auf das Projekt «Tramverlängerung Kleinwabern» abzustimmen.
3. Im Bereich der im Überbauungsplan dargestellten Erweiterung des ZPP-Perimeters entlang der Seftigenstrasse sind die verkehrstechnisch nicht benötigten Flächen zu begrünen.

Art. 18

sickerfähige Flächen

1. Auf den im Überbauungsplan dargestellten sickerfähigen Flächen sind vorwiegend Fuss- und Velowege, Spielflächen, Aufenthaltsbereiche und dergleichen zu erstellen.
2. Die sickerfähigen Flächen sind als Einheit zu betrachten und als grossflächige und zusammenhängende Chaussierungs- oder Grünflächen auszugestalten.
3. Für die Ausgestaltung der sickerfähigen Flächen, insbesondere die Übergänge zu den Hartflächen und die Lage der chaussierten Flächen ist das Richtkonzept wegleitend. Die genaue Lage von Grünflächen und Chaussierung südlichwestlich der Begegnungszone wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 19

Bepflanzung

1. Die geschützte Birkenallee entlang der Seftigenstrasse ist soweit wie möglich zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
2. Mit Realisierung der Tramlinienverlängerung nach Kleinwabern ist entlang der Seftigenstrasse zur Aufwertung des öffentlichen Strassenraums eine Baumreihe zu pflanzen, deren axiale Lage im Überbauungsplan verbindlich festgelegt ist. Die exakten Abstände der Bäume auf dieser Achse sind mit dem Tramprojekt abzustimmen.
3. Die im Überbauungsplan dargestellten Hochstamm- und Mehrstammbäume dienen der Aufwertung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenräume und überlagern sowohl sickerfähige Flächen, als auch Hartflächen. Für die Anzahl und Lage der Bäume ist das Richtkonzept wegleitend.
4. Die Bepflanzung ist so anzulegen, dass sie dem Areal einen parkartigen Charakter vermittelt und die Lenkung der Verkehrsteilnehmenden verstärkt. Die Bepflanzungsstruktur ist über den gesamten Wirkungsbereich der UeO als zusammenhängende räumliche Einheit zu betrachten. Das Richtkonzept hat wegleitenden Charakter.
5. Es sind standortgerechte, überwiegend laubabwerfende und einheimische Pflanzen zu verwenden. Mit der Baueingabe für die erste Bauetappe müssen in Absprache mit den Verfassern des Richtkonzeptes und dem Dienstzweig Landschaft die für die gesamte Überbauung gültigen Leitbaumarten definiert werden.
6. Von der im Überbauungsplan als Hinweis dargestellten Wassertransportleitung «Aaretalleitung II» ist für Bepflanzungen mit Hoch- und Mehrstammbäumen beidseitig ein minimaler Abstand von 3.00 m, gegenüber der Wasserleitung der Gemeinde beidseitig ein minimaler Abstand von 2.50 m freizuhalten.

Art. 20

Trockenstandort

Mit der Erstellung des öffentlichen Fuss- und Velowegs gemäss Art. 27 Abs. 2 entlang der Bahnlinie ist ab Böschungsfuss ein Übergangstreifen als Trockenstandort beizubehalten und gemäss Überbauungsplan anzupassen resp. zu ergänzen. Der entsprechende Bereich ist im Überbauungsplan bezeichnet. Für den Trockenstandort ist ein Nutzungs- und Unterhaltskonzept auszuarbeiten.

Art. 21

Archäologie

Bei der Erarbeitung des Baugesuchs für die Überbauung der **Baufelder Baureiche** A und B ist der archäologische Dienst des Kantons Bern frühzeitig mit einzubeziehen.

Aufenthaltsbereiche,
Kinderspielplätze und
grössere Spielfläche

Art. 22

1. Im Baubewilligungsverfahren sind die nach Art. 45 BauV verlangten Flächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze auszuweisen.
2. Die Kinderspielplätze sind pro ~~Baufeld~~ **Baubereich** zu realisieren und müssen für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein (Art. 44 BauV).
3. Die Gestaltung der Kinderspielplätze soll verschiedenen Altersgruppen und Bedürfnissen gerecht werden. Die einzelnen Kinderspielplätze sind diesbezüglich aufeinander abzustimmen.
4. Die im Überbauungsplan dargestellte grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV dient den Bewohnerinnen und Bewohnern der gesamten Überbauung und weist eine minimale Fläche von 600 m² auf. Diese ist spätestens mit der Fertigstellung der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** A und B zu realisieren. Sobald im Wirkungsbereich der UeO 20 Familienwohnungen fertiggestellt sind, muss mindestens ein Provisorium zur Verfügung stehen.

Art. 23

Sicherheit im öffentlichen
Raum

Bei der Planung und Ausgestaltung der Aussenräume, der Fusswege und der Einstellhallen ist der Sicherheit der Benutzer durch geeignete Massnahmen Rechnung zu tragen. Insbesondere ist einer guten Beleuchtung und Einsehbarkeit Beachtung zu schenken. Wegleitend ist die Arbeitshilfe für Ortsplanungen (AHOP) «Sicher und angstfrei» des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom Juni 1999.

Art. 24

Umgebungsgestaltungsplan

Der erforderliche Umgebungsgestaltungsplan gemäss ~~Art. 29 Abs. 3~~ **Art. 26** Baureglement ist Bestandteil des Baugesuches und ist der Bau- und Planungskommission zur Beurteilung einzureichen. Den erforderlichen Inhalt definiert die Baubewilligungsbehörde.

Erschliessung

Art. 25

Erschliessung
motorisierter Verkehr

1. Die Zufahrt zu den Einstellhallen hat von der Seftigenstrasse her über den im Überbauungsplan als Detailerschliessung bezeichneten Bächtelenweg zu erfolgen. Die Wegfahrt aus den Einstellhallen erfolgt über die Strasse Chly Wabern in die Seftigenstrasse.
2. Für die Zirkulation des Verkehrs hat das Richtkonzept wegleitenden Charakter.
3. Am westlichen Ende des Bächtelenwegs ist eine Wendenische für einen 10-m-LKW zu schaffen. Deren Belag ist mit der Aussenraumgestaltung abzustimmen. Die Lage der Wendenische ist im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 26

Begegnungszone

1. Die im Überbauungsplan dargestellte Begegnungszone ist das verbindende Element zwischen der Seftigenstrasse und der Überbauung. Sie ist gemäss Art. 22b der Signalisationsverordnung auszugestalten und dient dem Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner, der internen Arealerschliessung für

den Besucher- und Langsamverkehr, der Entsorgung und Anlieferung sowie der Anordnung der Infrastrukturanlagen. Die Begegnungszone ist für alle Verkehrsteilnehmenden im Gegenverkehr befahrbar.

2. Für die Begegnungszone raumwirksame Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass die Aufenthaltsqualität nicht negativ beeinträchtigt wird. Im Umgebungsgestaltungsplan ist nachzuweisen, wie durch eine gute Gestaltung und Anordnung wichtiger Elemente wie Beleuchtung, Möblierung oder Belägen eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden kann.
3. Bei der Projektierung der Parkierungsflächen und der Infrastruktur ist für die Zirkulation des Verkehrs ein 4.75 m breiter Korridor frei zu halten, wobei punktuelle Verengungen zulässig sind. Hinter den Besucherparkplätzen ist als Manövrielfläche ein 6.00 m breiter Korridor frei zu halten.
4. Die Anknüpfungspunkte der Notzufahrten sind im Überbauungsplan dargestellt. Im Baubewilligungsverfahren ist bei der Festlegung der exakten Lage von ~~Nebenbauten~~ **Kleinbauten** und Bepflanzung ein Lichtraumprofil von mindestens 4.00 m sicherzustellen und im Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 24 nachzuweisen.
5. Die Begrünung der Begegnungszone ist so auszugestalten, dass das Lichtraumprofil nach Art. 83 Strassengesetz (4.5 m) eingehalten wird.

Art. 27

Fuss- und Velowege

1. Als durchgehende Verbindung der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** ist parallel zur Seftigenstrasse und zur Bahnlinie ein arealquerender Quartierweg für Fussgängerinnen und Fussgänger mit einer minimalen Breite von 3.00 m zu schaffen, wobei innerhalb der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** punktuelle Verengungen zulässig sind.
2. Zwischen den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** D und E, als Verbindungsweg zwischen der Seftigenstrasse und der Bahnunterführung im Südosten des Wirkungsbereichs, sowie entlang der Bahnlinie ist je ein öffentlicher Fuss- und Veloweg mit einer minimalen Breite von 3.00 m zu realisieren.
3. Für die Übergänge zu den Detailerschliessungen und Hartflächen und die Lage der Fuss- und Velowege ist das Richtkonzept wegleitend. Die genaue Lage der Fuss- und Velowege wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 28

Auto- und Veloabstellplätze

1. Die maximale Anzahl ober- und unterirdischer Autoabstellplätze beträgt 220.
2. Autoabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sind unterirdisch anzuordnen.
3. Die Lage der oberirdischen Autoabstellplätze für Kunden, für Besucher und für Carsharing (z.B. «Mobility») ist im Überbauungsplan dargestellt.
4. Die nach Art. 54a BauV verlangten Veloabstellplätze sind gut erreichbar mindestens zur Hälfte oberirdisch und in der Nähe der Hauseingänge anzulegen. Ihre ungefähre Lage richtet sich nach dem Überbauungsplan, wobei sie auch in den Bereichen für private Plattformen beim ~~Baufeld~~ **Baubereich** D zulässig sind. Die Veloabstellplätze sind grundsätzlich zu überdachen, ausgenommen davon sind diejenigen in den Bereichen für private Plattformen beim ~~Baufeld~~ **Baubereich** D.
5. Die exakte Lage der Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren fest-

gelegt.

Art. 29

Autoeinstellhallen

1. Die Einstellhallenein- und -ausfahrten sind im Überbauungsplan dargestellt. Die kombinierte Ein- und Ausfahrt für den Veloverkehr beim **Baufeld Baubereich** D hat eine lichte Breite von 2.50 m aufzuweisen. Die Überdachung der Rampen ist zulässig.
2. Die Einstellhallen sind möglichst natürlich zu belüften. Die Lage und Abmessung der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und Oblichter ist mit der Aussenraumgestaltung abzustimmen.

Art. 30

Gleichrichteranlage

In dem im Überbauungsplan dargestellten Bereich ist die Installation einer Gleichrichteranlage sicherzustellen.

Umwelt

Art. 31

Energie- und Wärmeversorgung

1. Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie betrieben und unterhalten werden können.
2. Durch die Verwendung erneuerbarer Energien wie Pellets, Holzschnitzel, Erdwärme oder thermische Solarenergie ist eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung zu erzielen. Der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist zu 100% mit erneuerbaren Energien zu decken.

Art. 32

Gewässerschutz

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Nicht verschmutztes Regenwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und ähnlichen Flächen ist gemäss VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» zu versickern. Überläufe an die Kanalisation sind nicht zulässig. Spielbereiche sollen unter Berücksichtigung der Sicherheitsanforderungen (Bfu) möglichst in das Entwässerungskonzept einbezogen werden.

Art. 33

Lärmschutz

1. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind geeignete Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte vorzusehen. Im Wesentlichen sind dies die Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen gegen die Seftigenstrasse und Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg wie Seitenblenden und Frontmauern.
2. In dem mit der UeO erarbeiteten lärmtechnischen Gutachten der B+S AG vom 6. Juli 2012 werden mögliche Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte aufgezeigt. Dieses Gutachten hat hinweisenden Charakter.

Art. 34

Abfallentsorgung

1. Die Entsorgung der Abfälle richtet sich nach dem Abfallreglement sowie dem Sammelsystem und Dienstleistungsangebot der Gemeinde Köniz.
2. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das Entsorgungskonzept für die gesamte Siedlung zur Genehmigung vorzulegen. Das Konzept weist die zu erwartenden Arten, Mengen und Anfallorte von Siedlungsabfällen (sämtliche Wertstoffe und gemischte Abfälle) aus. Es legt die private Sammelinfrastruktur für die gesamte Siedlung fest. Es bezeichnet die Standorte der Bereitstellung für den öffentlichen Sammeldienst und deren Ausstattung. Es erläutert die Anordnung der Infrastrukturelemente im Umgebungsgestaltungsplan. Es legt fest, wie die Eigentums- und Betriebsverhältnisse im Infrastrukturvertrag geregelt werden.
3. Die Lage und Abmessung der Bereitstellungsorte für den öffentlichen Sammeldienst sind im Überbauungsplan dargestellt. Die exakte Lage und Abmessung der Bereitstellungsorte für den öffentlichen Sammeldienst werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
4. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind im Umgebungsgestaltungsplan geeignete Areale bezeichnet, die eine allfällige Erstellung und den Betrieb von Kompostplätzen (inkl. Erschliessung Wendemaschine) durch Private für die Verarbeitung von Grüngut erlauben. Alternativ kann eine Kompostierung durch Dritte vertraglich sichergestellt werden.

Weitere Bestimmungen

Art. 35

Etappierung

1. Die einzelnen ~~Baufelder~~ **Baubereiche** stellen die kleinsten Etappierungseinheiten dar. Die Umgebung ist gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss fertigzustellen. Für die entsprechende Abgrenzung der Umgebung hat das Richtkonzept wegleitenden Charakter.
2. Die im Überbauungsplan dargestellte Hartfläche entlang der Seftigenstrasse, der öffentliche Fuss- und Veloweg entlang der Bahnlinie und die im Zusammenhang mit dem Trockenstandort am Bahndamm stehenden Bauarbeiten sind parallel zum Baufortschritt der Hochbauten zu realisieren.
3. Die Realisierung der Tramhaltestelle ist unabhängig vom Baufortschritt der Hochbauten zu gewährleisten.
4. Erfordert die etappierte Bauweise provisorische Erschliessungsanlagen, sind diese baubewilligungspflichtig und mit dem entsprechenden Baugesuch der Baubewilligungsbehörde zur Bewilligung einzureichen. Die Baubewilligungen für provisorische Erschliessungsanlagen sind befristet und enthalten Auflagen betreffend Rückbau der Erschliessungsanlagen.

Art. 36

Vertragliche Regelungen

1. Für die Erstellung und den Ausbau der Detailerschliessung, die Erschliessung der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** mit Werkleitungen, die öffentlichen Fuss- und Velowege sowie die Errichtung von gemeinsamen Anlagen mit öffentlichem Charakter (Wege, Plätze sowie Anlagen für den Besucherverkehr, die Entsorgung und die Anlieferung) ist vor dem Beschluss zur öffentlichen Auflage eine Grundsatzvereinbarung und vor der Genehmigung der UeO ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

2. Im Übrigen ist der Vollzug der UeO (Neuordnung Grundeigentum, Raumbedarf öffentlicher Verkehr etc.) soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 37

Inkrafttreten

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 13. Dezember 2023

Publikation vom 12. März 2025

Öffentliche Auflage vom 12. März 2025 bis 11. April 2025

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. Juni 2025

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiber

--

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz,

Der Gemeindeschreiber

--

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

--

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Überbauungsordnung «ZPP 1/1 Bächtelenacker» mit Änderung des Nutzungsplans und des Strassenplans

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtkonzept
- Lärmtechnisches Gutachten

Masstab:	1 : 500	Format:	63 x 60
Datum:	6. Juni 2013	Der Gemeindeplaner	<i>2.30.12</i>

Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Erweiterung der ZPP 1/1 «Bächtelenacker» (Anpassung Nutzungsplan 1 Teilgebiet Wabern) und Reduktion des Strassenplans
- Baufeld für Hauptbauten
- Bereich für private Plattformen
- GH = 53.00 m maximale Gebäudehöhe
- 558.20' fertige Terrainhöhe in m.ü.M.
- 550.00' Höhenfixpunkte «Seftigenstrasse» in m.ü.M.
- Hartfläche
- sickerfähige Fläche (Grünflächen, Chaussierung)
- Baumreihe
- Bereich für Trockenstandort bestehend / ergänzend
- grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV
- Detailschliessung
- Begegnungszone
- Zu- und Wegfahrt für Besucherverkehr, Entsorgung und Anlieferung
- Zu- und Ausfahrten der Einstellhallen motorisierter Verkehr / Veloverkehr
- Quartierweg für Fussgängerinnen und Fussgänger
- öffentlicher Fuss- und Veloweg
- Kundenparkplätze
- Besucherparkplätze
- Carsharing-Parkplätze
- Bereitstellungsort für den öffentlichen Sammeldienst
- Notzufahrt
- Wendenische LKW
- Bereich für eine Gleichrichteranlage

Hinweise:

- öffentlicher Raum
- Hochstamm- oder Mehrstammabäume (ungefähre Anzahl und Lage)
- Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
- unterirdische Erschliessung der Einstellhallen (ungefähre Lage)
- Abstufungen auf dem öffentlichen Platz (ungefähre Lage)
- Wassertransportleitung «Aaretalleitung II» DN 700 / Wasserleitung der Gemeinde
- Einzelbaum Kategorie I gemäss Schutzplan Naturobjekte
- Trockenstandort gemäss Schutzplan Naturobjekte
- projektierte Gleisachse BLS
- Interessenlinie Landbedarf BLS
- Interessenlinie Gebäudebegrenzung BLS

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	30. Mai 2012
Publikation im Anzeiger Region Bern vom	15. und 17. August 2012
Öffentliche Auflage vom	15. August bis 14. September 2012
Einsprachen	4
Erläuterte Einsprachen	3
Unerläuterte Einsprachen	1
Rechtsverwarungen	5

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. Juni 2013

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Luc Mentha
Luc Mentha

Der Gemeindeschreiber

Pascal Arnold
Pascal Arnold

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Köniz, 27.6.2013

Der Gemeindeschreiber

Pascal Arnold
Pascal Arnold

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

28. Aug. 2013

A. Ait.



GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Gemeinde Köniz

**Überbauungsordnung «ZPP 1/1 Bächtelenacker» mit
Änderung des Nutzungsplans und des Strassenplans**

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Richtkonzept
- Lärmtechnisches Gutachten

Datum: 6. Juni 2013

Der Gemeindeplaner

2.30m

Impressum

Auftraggeber:

Priora Generalunternehmung AG
Jubiläumsstrasse 93
3000 Bern 6

Gemeinde Köniz
Direktion Planung + Verkehr
Landorfstrasse 1
3098 Köniz

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Metron Bern AG, Neuengasse 43, 3001 Bern
Telefon 031 380 76 80, Fax 031 380 76 81
www.metron.ch, bern@metron.ch

Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur
Tullaweg 13, 8753 Mollis
Telefon 079 608 47 45, jonasbeglinger@bluewin.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH / MAS ETH
Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung

Inhalt

Allgemeines	4
Art und Mass der Nutzung	6
Baugestaltung	8
Aussenraumgestaltung	9
Erschliessung	13
Umwelt	15
Weitere Bestimmungen	17
Genehmigungsvermerke	18

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) «Bächtelenacker» bezweckt die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen, der heterogenen Bebauungsstruktur folgenden Überbauung mit hoher Wohnqualität sowie die Sicherstellung einer optimalen Erschliessung.
---------------	---

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der UeO «Bächtelenacker» ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter bezeichnet. Er umfasst die Zone mit Planungspflicht ZPP 1/1 «Bächtelenacker» sowie den über diese Fläche hinausreichenden Bereich entlang der Seftigenstrasse.
-----------------	---

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die UeO nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Köniz, insbesondere die in den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan festgelegten Bestimmungen zur ZPP 1/1 «Bächtelenacker».
---------------------------	--

Art. 4

Richtkonzept	¹ Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee erlässt der Gemeinderat gleichzeitig mit der UeO ein Richtkonzept. Dieses liegt bei der Planungsabteilung Köniz zur Einsicht auf und ist für die gestalterische Umsetzung der UeO begleitend. ² Das Richtkonzept dient als behördenverbindliche Grundlage für die Umsetzung der UeO in einzelnen Bauprojekten sowie für die Koordination der Bauvorhaben und der Infrastruktur. ³ Grundlagen des Richtkonzepts bildet das über das gesamte Areal angelegte Freiraumkonzept bestehend aus den Plänen «Nutzung und Ökologie» sowie «Erschliessung, Etappierung und Öffentlichkeitsgrad».
--------------	---

Art. 5

Inhalte des Überbauungsplanes

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- den Wirkungsbereich der UeO
- die Erweiterung des Wirkungsbereichs der ZPP 1/1 «Bächtelenacker»
- die Baufelder für Hauptbauten
- die Bereiche für private Plattformen
- die maximalen Gebäudehöhen
- die fertigen Terrainhöhen in m.ü.M.
- die Höhenfixpunkte «Seftigenstrasse» in m.ü.M.
- die Hartflächen
- die sickerefähigen Flächen
- die Baumreihe entlang der Seftigenstrasse
- der Bereich für einen Trockenstandort
- die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV
- die Detailerschliessung
- die Begegnungszone
- die Zu- und Wegfahrt für Besucherverkehr, Entsorgung und Anlieferung
- die Zu- und Ausfahrten der Einstellhallen für den motorisierten Verkehr und den Veloverkehr
- der Quartierweg für Fussgängerinnen und Fussgänger
- die öffentlichen Fuss- und Velowege
- die Kundenparkplätze
- die Besucherparkplätze
- die Carsharing-Parkplätze
- die Bereitstellungsorte für den öffentlichen Sammeldienst
- die Notzufahrten
- der Wendenische für LKW beim Bächtelenweg
- der Bereich für eine Gleichrichteranlage

Im Überbauungsplan als Hinweise eingetragen sind:

- der öffentliche Raum
- die Hochstamm- oder Mehrstammbäume (ungefähre Anzahl und Lage)
- die Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
- die unterirdische Erschliessung der Einstellhallen (ungefähre Lage)
- die Abstufungen auf dem öffentlichen Platz (ungefähre Lage)
- die Wassertransportleitung «Aaretalleitung II» DN 700 und die Wasserleitung der Gemeinde
- die Einzelbäume Kategorie I gemäss Schutzplan Naturobjekte
- der Trockenstandort gemäss Schutzplan Naturobjekte
- die projektierten Gleisachsen der BLS
- die Interessenlinie Landbedarf BLS
- die Interessenlinie Gebäudebegrenzung BLS

Art und Mass der Nutzung

Art. 6

- Art der Nutzung
- ¹ Die Art der Nutzung richtet sich vorbehältlich Abs. 2 nach den Bestimmungen der Wohnzone.
- ² Im Baufeld A sind im Erdgeschoss nur publikumsorientierte Nutzungen mit hohem Öffentlichkeitsgrad wie z. B. Kindertagesstätten, Restaurationsbetriebe oder Quartierläden zulässig. Wohnnutzung, Parkierungs- und Abstellräume sowie Nutzungen, die sich nur auf die Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb des UeO-Perimeters ausrichten, sind untersagt.
- ³ Die maximale Verkaufsfläche im Baufeld A beträgt 300 m².

Art. 7

- Mass der Nutzung
- ¹ Die Baufelder A bis E sind für Hauptgebäude bestimmt.
- ² Pro Baufeld gelten die folgenden maximalen Bruttogeschossflächen:
- Baufeld A: 7100 m²
Baufeld B: 6560 m²
Baufeld C: 2500 m²
Baufeld D: 4220 m²
Baufeld E: 6100 m²
- ³ Die maximale Grundfläche der Baute im Baufeld A beträgt 500 m².

Art. 8

- Baupolizeiliche Vorschriften
- ¹ Pro Baufeld gelten die folgenden maximalen Gebäudehöhen:
- Baufeld A: 53.00 m
Baufeld B: 18.50 m
Baufeld C: 15.50 m
Baufeld D: 12.00 m
Baufeld E: 22.00 m
- ² Innerhalb der Baufelder können die Bauten bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden. Die maximale Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand sind innerhalb der Baufelder nicht limitiert.

³ Im Erdgeschoss des Baufelds A ist gegenüber dem öffentlichen Platz eine der publikumsorientierten Nutzung entsprechende lichte Raumhöhe von mindestens 3.40 m vorzusehen.

⁴ Mit Ausnahme des Erdgeschosses im Baufeld A, in dem die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gilt, ist der gesamte Wirkungsbereich der ES II zugewiesen.

Art. 9

Bauten und
Anlagen ausserhalb
der Baufelder

¹ Über die Baufelder hinausragende Balkone sind nicht zulässig. Vordächer dürfen bis maximal 2.00 m über die Baufeldbegrenzungen hinausragen, übrige vorspringende Bauteile vorbehältlich Abs. 2 maximal 0.50 m.

² Die Bereiche für private Plattformen sind zur Gestaltung und Nutzung der privaten Eingangsbereiche im Baufeld D bestimmt. Die auf Erdgeschossniveau liegenden Plattformen dürfen die gesamte Tiefe des dafür vorgesehenen Bereichs beanspruchen, wobei deren Oberkante nicht mehr als 50 cm über dem fertigen Terrain liegen darf. Die Plattformen dürfen überdacht werden. Für alle anderen vorspringenden Bauteile gelten auch in diesen Bereichen die baupolizeilichen Masse gemäss Abs. 1.

³ Bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie unbewohnte An- und Nebengebäude wie überdachte Velo- und Containerabstellplätze sind nur an den im Überbauungsplan vorgesehenen Standorten gestattet, wobei ihre exakte Abmessung und Lage im Baubewilligungsverfahren festgelegt wird. Ihre maximale Höhe beträgt 3.00 m ab fertigem Terrain.

⁴ Die Lage und Abmessung der Zu- und Ausfahrten der Einstellhallen sind im Überbauungsplan festgelegt.

⁵ Im öffentlichen oder gemeinschaftlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen wie schattenspendende Einrichtungen im Bereich des öffentlichen Platzes oder Geräte zu den Kinderspielplätzen sowie technisch bedingte Anlagen wie Treppenabgänge, lärmtechnisch erforderliche Massnahmen wie Seitenblenden und Frontmauern, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Oblichter oder Trafos sind zulässig, sind jedoch auf die Aussenraumgestaltung abzustimmen und dürfen die Aufenthaltsqualität nicht negativ beeinflussen.

Art. 10

Unterirdische
Bauten

¹ Unterirdische Bauten dürfen das fertige Terrain nicht überragen. Sie müssen für Vegetationsflächen und insbesondere bei Bäumen eine gut gemessene Mächtigkeit (Dicke) der Bodenschichten zulassen.

² Unterirdische Bauteile wie Leitungen, Schächte, Keller usw. haben einen minimalen Abstand von 3.60 m zum heutigen Gehwegrand (Grenze der Kantonsstrassenparzelle) einzuhalten.

Baugestaltung

Art. 11

Gesamtgestaltung
der Bauten

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamt- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Gestaltung der vorgelagerten Aussenräume sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Für die Baugestaltung und Materialisierung der Fassaden haben die fünf Siegerprojekte des Studienauftrags «bächtelen⁵» hinweisenden Charakter.

Art. 12

Bautypologien und
Wohnformen

¹ Durch ein Zusammenwirken verschiedener Bautypologien und Raumstrukturen ist eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen. Pro Baufeld sind die folgenden Themen aus dem Studienauftrag «bächtelen⁵» aufzugreifen und in Bautypologien sowie Wohnformen umzusetzen:

Baufeld A: Wohnen «mit Aussicht»
Baufeld B: Wohnen «am Hof»
Baufeld C: Wohnen «im Baumhain»
Baufeld D: Wohnen «mit Patio»
Baufeld E: Wohnen «mit Balkon»

² Es ist eine optimale Durchlässigkeit, ein hoher Grad an Öffentlichkeit und im Baufeld A ein belebter, attraktiver und sicher gestalteter Erdgeschossbereich vorzusehen.

Art. 13

Dachgestaltung

¹ Auf Hauptbauten sind Flachdächer zu erstellen. Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer von Hauptbauten sind zu begrünen.

² Auf Nebenbauten sind Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 20% zulässig.

Aussenraumgestaltung

Art. 14

- Gesamtgestaltung der Aussenräume
- ¹ Die räumlichen und funktionalen Aspekte der Aussenräume sind zu verknüpfen und die heterogenen Bautypologien sind mit einer gesamtheitlichen Freiraumkonzeption zusammenzubinden.
- ² Die Aussenräume sind durchlässig zu gestalten und mit dem auslaufenden Gurtenhang in Bezug zu setzen. Zäune und arealtrennende Elemente sind in den gemeinschaftlichen Aussenräumen nicht zulässig.
- ³ Für die Gestaltung des Aussenraums haben das Richtkonzept sowie die entsprechenden Merkblätter der Gemeinde (Regenwasser, Dachbegrünung, Wildsträucher, Blumenrasen, Kleinstrukturen, Fassadenbegrünung) begleitenden Charakter.

Art. 15

- Terraingestaltung
- ¹ Der Charakter der natürlichen Topografie ist beizubehalten und darf mit Aufschüttungen oder Überdeckungen von unterirdischen Bauten nicht wesentlich verändert werden.
- ² Für die Höhe des fertigen Terrains gelten die im Überbauungsplan bezeichneten Terrainkoten in m.ü.M.. Diese dürfen um maximal 0.50 m über oder unterschritten werden.
- ³ Die im Überbauungsplan eingetragenen Höhenfixpunkte «Seftigenstrasse» dienen als Anhaltspunkte für die Gestaltung der Anschlüsse zwischen der Seftigenstrasse und den im Überbauungsplan dargestellten Hartflächen. Die definitiven Höhen sind zwischen dem Kanton (Oberingenieurkreis II) und der Bauherrschaft in einer privatrechtlichen Vereinbarung festzulegen.

Art. 16

- öffentlicher Platz vor dem Hochhaus
- ¹ Der dem Hochhaus vorgelagerte Aussenraum ist öffentlich und urban zu gestalten, um das Hochhaus mit der publikumsorientierten Nutzung des Erdgeschosses an die Seftigenstrasse anzubinden. Die räumliche und topografische Konfiguration dieses öffentlichen Platzes ist auf das Richtkonzept und das Hochhaus im Baufeld A abzustimmen. Öffentliche Park- und Freizeitanlagen sind zulässig.

² Auf die Höhendifferenz zwischen Seftigenstrasse und Hochhaus ist mit gestalterisch integrativen und der Situation angemessenen Mitteln dahingehend zu reagieren, dass der öffentliche Platz einerseits als räumliche Einheit wahrgenommen wird, andererseits einen räumlichen und funktionalen Bezug zur Seftigenstrasse herstellt.

³ Die Konzeption und Gestaltung des öffentlichen Platzes (Hartflächen, sickerfähige Flächen, Bepflanzung, Möblierung, Parkierung usw.) ist im Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 25 nachzuweisen.

Art. 17

Hartflächen

¹ Auf den im Überbauungsplan dargestellten Hartflächen sind Plätze mit öffentlichem und gemeinschaftlichem Charakter, Erschliessungsflächen, Hauszugänge sowie Besucherparkplätze, Velo- und Containerabstellplätze zu erstellen. Die exakte Begrenzung der Hartflächen gegenüber den sickerfähigen Flächen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Der Übergang zwischen der Seftigenstrasse und der im Überbauungsplan dargestellten Hartfläche ist auf das Projekt «Tramverlängerung Kleinwaben» abzustimmen.

³ Im Bereich der im Überbauungsplan dargestellten Erweiterung des ZPP-Perimeters entlang der Seftigenstrasse sind die verkehrstechnisch nicht benötigten Flächen zu begrünen.

Art. 18

sickerfähige Flächen

¹ Auf den im Überbauungsplan dargestellten sickerfähigen Flächen sind vorwiegend Fuss- und Velowege, Spielflächen, Aufenthaltsbereiche und dergleichen zu erstellen.

² Die sickerfähigen Flächen sind als Einheit zu betrachten und als grossflächige und zusammenhängende Chaussierungs- oder Grünflächen auszugestalten.

³ Für die Ausgestaltung der sickerfähigen Flächen, insbesondere die Übergänge zu den Hartflächen und die Lage der chaussierten Flächen ist das Richtkonzept wegleitend. Die genaue Lage von Grünflächen und Chaussierung südlichwestlich der Begegnungszone wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 19

Bepflanzung

¹ Die geschützte Birkenallee entlang der Seftigenstrasse ist soweit wie möglich zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

² Mit Realisierung der Tramlinienverlängerung nach Kleinwabern ist entlang der Seftigenstrasse zur Aufwertung des öffentlichen Strassenraums eine Baumreihe zu pflanzen, deren axiale Lage im Überbauungsplan verbindlich festgelegt ist. Die exakten Abstände der Bäume auf dieser Achse sind mit dem Tramprojekt abzustimmen.

³ Die im Überbauungsplan dargestellten Hochstamm- und Mehrstammbäume dienen der Aufwertung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenräume und überlagern sowohl sickerfähige Flächen, als auch Hartflächen. Für die Anzahl und Lage der Bäume ist das Richtkonzept wegleitend.

⁴ Die Bepflanzung ist so anzulegen, dass sie dem Areal einen parkartigen Charakter vermittelt und die Lenkung der Verkehrsteilnehmenden verstärkt. Die Bepflanzungsstruktur ist über den gesamten Wirkungsbereich der UeO als zusammenhängende räumliche Einheit zu betrachten. Das Richtkonzept hat wegleitenden Charakter.

⁵ Es sind standortgerechte, überwiegend laubabwerfende und einheimische Pflanzen zu verwenden. Mit der Baueingabe für die erste Bauetappe müssen in Absprache mit den Verfassern des Richtkonzeptes und dem Dienstzweig Landschaft die für die gesamte Überbauung gültigen Leitbaumarten definiert werden.

⁶ Von der im Überbauungsplan als Hinweis dargestellten Wassertransportleitung «Aaretalleitung II» ist für Bepflanzungen mit Hoch- und Mehrstammbäumen beidseitig ein minimaler Abstand von 3.00 m, gegenüber der Wasserleitung der Gemeinde beidseitig ein minimaler Abstand von 2.50 m freizuhalten.

Art. 20

Trockenstandort

Mit der Erstellung des öffentlichen Fuss- und Velowegs gemäss Art. 27 Abs. 2 entlang der Bahnlinie ist ab Böschungsfuss ein Übergangsstreifen als Trockenstandort beizubehalten und gemäss Überbauungsplan anzupassen resp. zu ergänzen. Der entsprechende Bereich ist im Überbauungsplan bezeichnet. Für den Trockenstandort ist ein Nutzungs- und Unterhaltskonzept auszuarbeiten.

Art. 21

Archäologie Bei der Erarbeitung des Baugesuchs für die Überbauung der Baufelder A und B ist der archäologische Dienst des Kantons Bern frühzeitig mit einzubeziehen.

Art. 22

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche

¹ Im Baubewilligungsverfahren sind die nach Art. 45 BauV verlangten Flächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze auszuweisen.

² Die Kinderspielplätze sind pro Baufeld zu realisieren und müssen für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein (Art. 44 BauV).

³ Die Gestaltung der Kinderspielplätze soll verschiedenen Altersgruppen und Bedürfnissen gerecht werden. Die einzelnen Kinderspielplätze sind diesbezüglich aufeinander abzustimmen.

⁴ Die im Überbauungsplan dargestellte grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV dient den Bewohnerinnen und Bewohnern der gesamten Überbauung und weist eine minimale Fläche von 600 m² auf. Diese ist spätestens mit der Fertigstellung der Baufelder A und B zu realisieren. Sobald im Wirkungsbereich der UeO 20 Familienwohnungen fertiggestellt sind, muss mindestens ein Provisorium zur Verfügung stehen.

Art. 23

Sicherheit im öffentlichen Raum Bei der Planung und Ausgestaltung der Aussenräume, der Fusswege und der Einstellhallen ist der Sicherheit der Benutzer durch geeignete Massnahmen Rechnung zu tragen. Insbesondere ist einer guten Beleuchtung und Einsehbarkeit Beachtung zu schenken. Wegleitend ist die Arbeitshilfe für Ortsplanungen (AHOP) «Sicher und angstfrei» des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom Juni 1999.

Art. 24

Umgebungsgestaltungsplan Der erforderliche Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 29 Abs. 3 Baureglement ist Bestandteil des Baugesuches und ist der Bau- und Planungskommission zur Beurteilung einzureichen. Den erforderlichen Inhalt definiert die Baubewilligungsbehörde.

Erschliessung

Art. 25

Erschliessung
motorisierter
Verkehr

¹ Die Zufahrt zu den Einstellhallen hat von der Seftigenstrasse her über den im Überbauungsplan als Detailerschliessung bezeichneten Bächtelenweg zu erfolgen. Die Wegfahrt aus den Einstellhallen erfolgt über die Strasse Chly Wabern in die Seftigenstrasse.

² Für die Zirkulation des Verkehrs hat das Richtkonzept wegleitenden Charakter.

³ Am westlichen Ende des Bächtelenwegs ist eine Wendenische für einen 10-m-LKW zu schaffen. Deren Belag ist mit der Aussenraumgestaltung abzustimmen. Die Lage der Wendenische ist im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 26

Begegnungszone

¹ Die im Überbauungsplan dargestellte Begegnungszone ist das verbindende Element zwischen der Seftigenstrasse und der Überbauung. Sie ist gemäss Art. 22b der Signalisationsverordnung auszugestalten und dient dem Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner, der internen Arealerschliessung für den Besucher- und Langsamverkehr, der Entsorgung und Anlieferung sowie der Anordnung der Infrastrukturanlagen. Die Begegnungszone ist für alle Verkehrsteilnehmenden im Gegenverkehr befahrbar.

² Für die Begegnungszone raumwirksame Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass die Aufenthaltsqualität nicht negativ beeinträchtigt wird. Im Umgebungsgestaltungsplan ist nachzuweisen, wie durch eine gute Gestaltung und Anordnung wichtiger Elemente wie Beleuchtung, Möblierung oder Belägen eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden kann.

³ Bei der Projektierung der Parkierungsflächen und der Infrastruktur ist für die Zirkulation des Verkehrs ein 4.75 m breiter Korridor frei zu halten, wobei punktuelle Verengungen zulässig sind. Hinter den Besucherparkplätzen ist als Manövriertfläche ein 6.00 m breiter Korridor frei zu halten.

⁴ Die Anknüpfungspunkte der Notzufahrten sind im Überbauungsplan dargestellt. Im Baubewilligungsverfahren ist bei der Festlegung der exakten Lage von Nebenbauten und Bepflanzung ein Lichtraumprofil von mindestens 4.00 m sicherzustellen und im Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 25 nachzuweisen.

⁵ Die Begrünung der Begegnungszone ist so auszugestalten, dass das Lichtraumprofil nach Art. 83 Strassengesetz (4.5 m) eingehalten wird.

Art. 27

Fuss- und
Velowege

¹ Als durchgehende Verbindung der Baufelder ist parallel zur Seftigenstrasse und zur Bahnlinie ein arealquerender Quartierweg für Fussgängerinnen und Fussgänger mit einer minimalen Breite von 3.00 m zu schaffen, wobei innerhalb der Baufelder punktuelle Verengungen zulässig sind.

² Zwischen den Baufeldern D und E, als Verbindungsweg zwischen der Seftigenstrasse und der Bahnunterführung im Südosten des Wirkungsbereichs, sowie entlang der Bahnlinie ist je ein öffentlicher Fuss- und Veloweg mit einer minimalen Breite von 3.00 m zu realisieren.

³ Für die Übergänge zu den Detailerschliessungen und Hartflächen und die Lage der Fuss- und Velowege ist das Richtkonzept wegleitend. Die genaue Lage der Fuss- und Velowege wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 28

Auto- und Velo-
abstellplätze

¹ Die maximale Anzahl ober- und unterirdischer Autoabstellplätze beträgt 220.

² Autoabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sind unterirdisch anzuordnen.

³ Die Lage der oberirdischen Autoabstellplätze für Kunden, für Besucher und für Carsharing (z.B. «Mobility») ist im Überbauungsplan dargestellt.

⁴ Die nach Art. 54a BauV verlangten Veloabstellplätze sind gut erreichbar mindestens zur Hälfte oberirdisch und in der Nähe der Hauseingänge anzulegen. Ihre ungefähre Lage richtet sich nach dem Überbauungsplan, wobei sie auch in den Bereichen für private Plattformen beim Baufeld D zulässig sind. Die Veloabstellplätze sind grundsätzlich zu überdachen, ausgenommen davon sind diejenigen in den Bereichen für private Plattformen beim Baufeld D.

⁶ Die exakte Lage der Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 29

- Autoeinstellhallen
- ¹ Die Einstellhallenein- und -ausfahrten sind im Überbauungsplan dargestellt. Die kombinierte Ein- und Ausfahrt für den Veloverkehr beim Baufeld D hat eine lichte Breite von 2.50 m aufzuweisen. Die Überdachung der Rampen ist zulässig.
- ² Die Einstellhallen sind möglichst natürlich zu belüften. Die Lage und Abmessung der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und Oblichter ist mit der Aussenraumgestaltung abzustimmen.

Art. 30

- Gleichrichter-anlage
- In dem im Überbauungsplan dargestellten Bereich ist die Installation einer Gleichrichteranlage sicherzustellen.

Umwelt

Art. 31

- Energie- und Wärmeversorgung
- ¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie betrieben und unterhalten werden können.
- ² Durch die Verwendung erneuerbarer Energien wie Pellets, Holzschnitzel, Erdwärme oder thermische Solarenergie ist eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung zu erzielen. Der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist zu 100% mit erneuerbaren Energien zu decken.

Art. 32

- Gewässerschutz
- Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Nicht verschmutztes Regenwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und ähnlichen Flächen ist gemäss VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» zu versickern. Überläufe an die Kanalisation sind nicht zulässig. Spielbereiche sollen unter Berücksichtigung der Sicherheitsanforderungen (Bfu) möglichst in das Entwässerungskonzept einbezogen werden.

Art. 33

Lärmschutz

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind geeignete Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte vorzusehen. Im Wesentlichen sind dies die Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen gegen die Seftigenstrasse und Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg wie Seitenblenden und Frontmauern.

² In dem mit der UeO erarbeiteten lärmtechnischen Gutachten der B+S AG vom 6. Juli 2012 werden mögliche Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte aufgezeigt. Dieses Gutachten hat hinweisenden Charakter.

Art. 34

Abfallentsorgung

¹ Die Entsorgung der Abfälle richtet sich nach dem Abfallreglement sowie dem Sammelsystem und Dienstleistungsangebot der Gemeinde Köniz.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das Entsorgungskonzept für die gesamte Siedlung zur Genehmigung vorzulegen. Das Konzept weist die zu erwartenden Arten, Mengen und Anfallorte von Siedlungsabfällen (sämtliche Wertstoffe und gemischte Abfälle) aus. Es legt die private Sammelinfrastruktur für die gesamte Siedlung fest. Es bezeichnet die Standorte der Bereitstellung für den öffentlichen Sammeldienst und deren Ausstattung. Es erläutert die Anordnung der Infrastrukturelemente im Umgebungsgestaltungsplan. Es legt fest, wie die Eigentums- und Betriebsverhältnisse im Infrastrukturvertrag geregelt werden.

³ Die Lage und Abmessung der Bereitstellungsorte für den öffentlichen Sammeldienst sind im Überbauungsplan dargestellt. Die exakte Lage und Abmessung der Bereitstellungsorte für den öffentlichen Sammeldienst werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind im Umgebungsgestaltungsplan geeignete Areale bezeichnet, die eine allfällige Erstellung und den Betrieb von Kompostplätzen (inkl. Erschliessung Wendemaschine) durch Private für die Verarbeitung von Grüngut erlauben. Alternativ kann eine Kompostierung durch Dritte vertraglich sichergestellt werden.

Weitere Bestimmungen

Art. 35

Etappierung

¹ Die einzelnen Baufelder stellen die kleinsten Etappierungseinheiten dar. Die Umgebung ist gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss fertigzustellen. Für die entsprechende Abgrenzung der Umgebung hat das Richtkonzept wegleitenden Charakter.

² Die im Überbauungsplan dargestellte Hartfläche entlang der Seftigenstrasse, der öffentliche Fuss- und Veloweg entlang der Bahnlinie und die im Zusammenhang mit dem Trockenstandort am Bahndamm stehenden Bauarbeiten sind parallel zum Baufortschritt der Hochbauten zu realisieren.

³ Die Realisierung der Tramhaltestelle ist unabhängig vom Baufortschritt der Hochbauten zu gewährleisten.

⁴ Erfordert die etappierte Bauweise provisorische Erschliessungsanlagen, sind diese baubewilligungspflichtig und mit dem entsprechenden Baugesuch der Baubewilligungsbehörde zur Bewilligung einzureichen. Die Baubewilligungen für provisorische Erschliessungsanlagen sind befristet und enthalten Auflagen betreffend Rückbau der Erschliessungsanlagen.

Art. 36

Vertragliche Regelungen

¹ Für die Erstellung und den Ausbau der Detailerschliessung, die Erschliessung der Baufelder mit Werkleitungen, die öffentlichen Fuss- und Veloweg sowie die Errichtung von gemeinsamen Anlagen mit öffentlichem Charakter (Wege, Plätze sowie Anlagen für den Besucherverkehr, die Entsorgung und die Anlieferung) ist vor dem Beschluss zur öffentlichen Auflage eine Grundsatzvereinbarung und vor der Genehmigung der UeO ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

² Im Übrigen ist der Vollzug der UeO (Neuordnung Grundeigentum, Raumbedarf öffentlicher Verkehr etc.) soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 37

Inkrafttreten

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	30. Mai 2012
Publikation im Anzeiger Region Bern vom	15. und 17. August 2012
Öffentliche Auflage vom	15. August bis 14. September 2012
Einsprachen	4
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	5

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. Juni 2013

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident


Luc Mentha

Der Gemeindeschreiber


Pascal Arnold

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Köniz, 27.6.2013

Der Gemeindeschreiber


Pascal Arnold

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

28. Aug. 2013

