



Direktion Planung und Verkehr
Planungsabteilung
Landorfstrasse 1
3098 Köniz



Genehmigung

Änderung Überbauungsordnung
Buchseeweg/Sägestrasse
Sektor C; ZPP 5/2

Änderungen mit Übergangszeit

Überbauungsplan

1:500 | 105cm x 89,1cm | 6. Juni 2025

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Auszug Baureglement (Anhang II)

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

Köniz,

Die Planungsabteilung

Legende (bestehend)

Festlegungen

- • • • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Attikabaulinie
- Baufeld mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen
- Erschliessungs- und Manövrielfläche
- Standort hochstämmige Bäume

Hinweis

- Best. Parzellengrenze
- ◀ Zufahrt zu Sektor C

Legende (neu)

- Perimeter der Planänderung (innere Kante)

Festlegungen

- • • • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Attikabaulinie
- Baufeld-Baubereich mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen Fassadenhöhen
- Erschliessungs- und Manövrielfläche
- Standort hochstämmige Bäume

Hinweis

- Best. Parzellengrenze
- ◀ Zufahrt zu Sektor C

Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

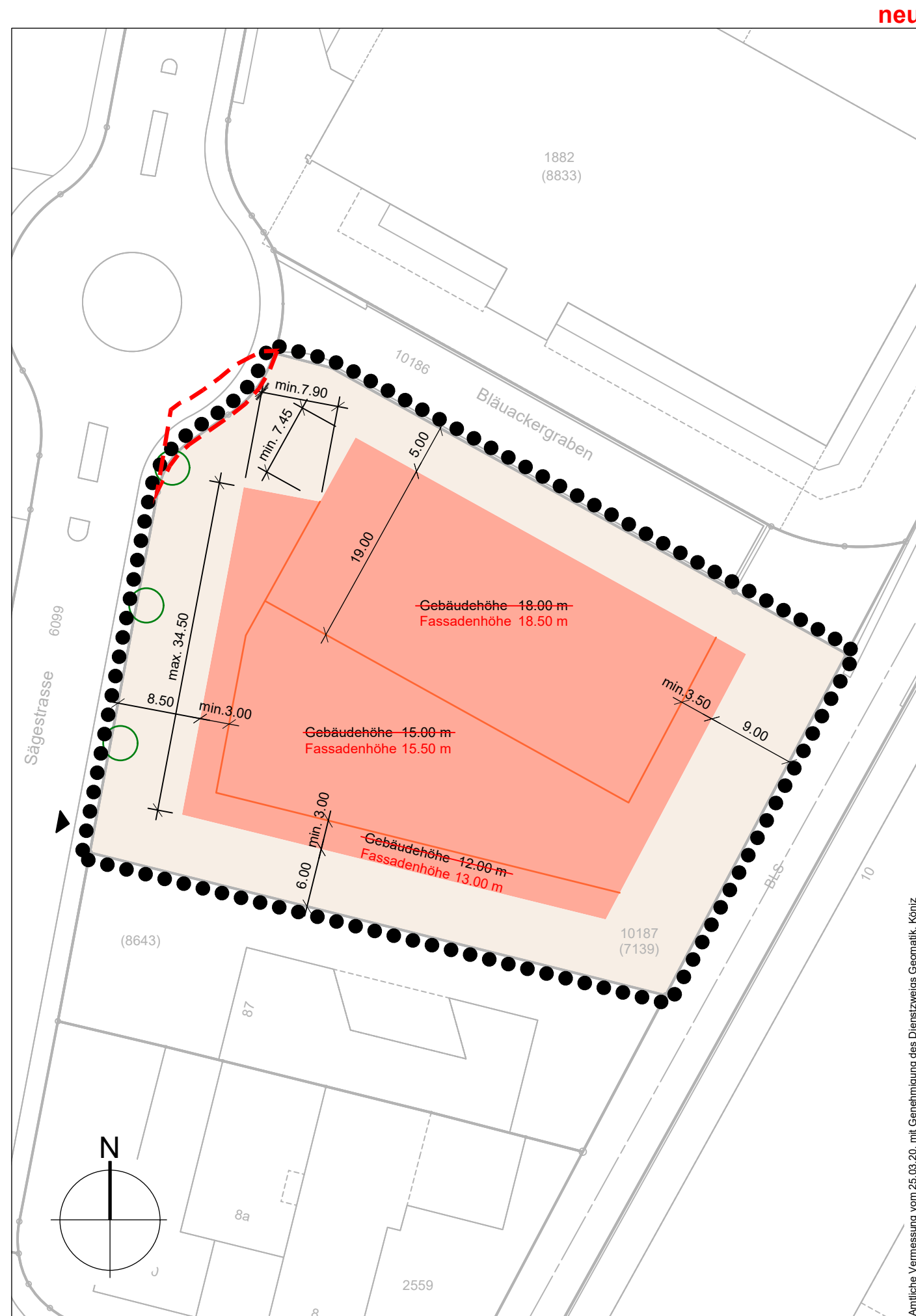
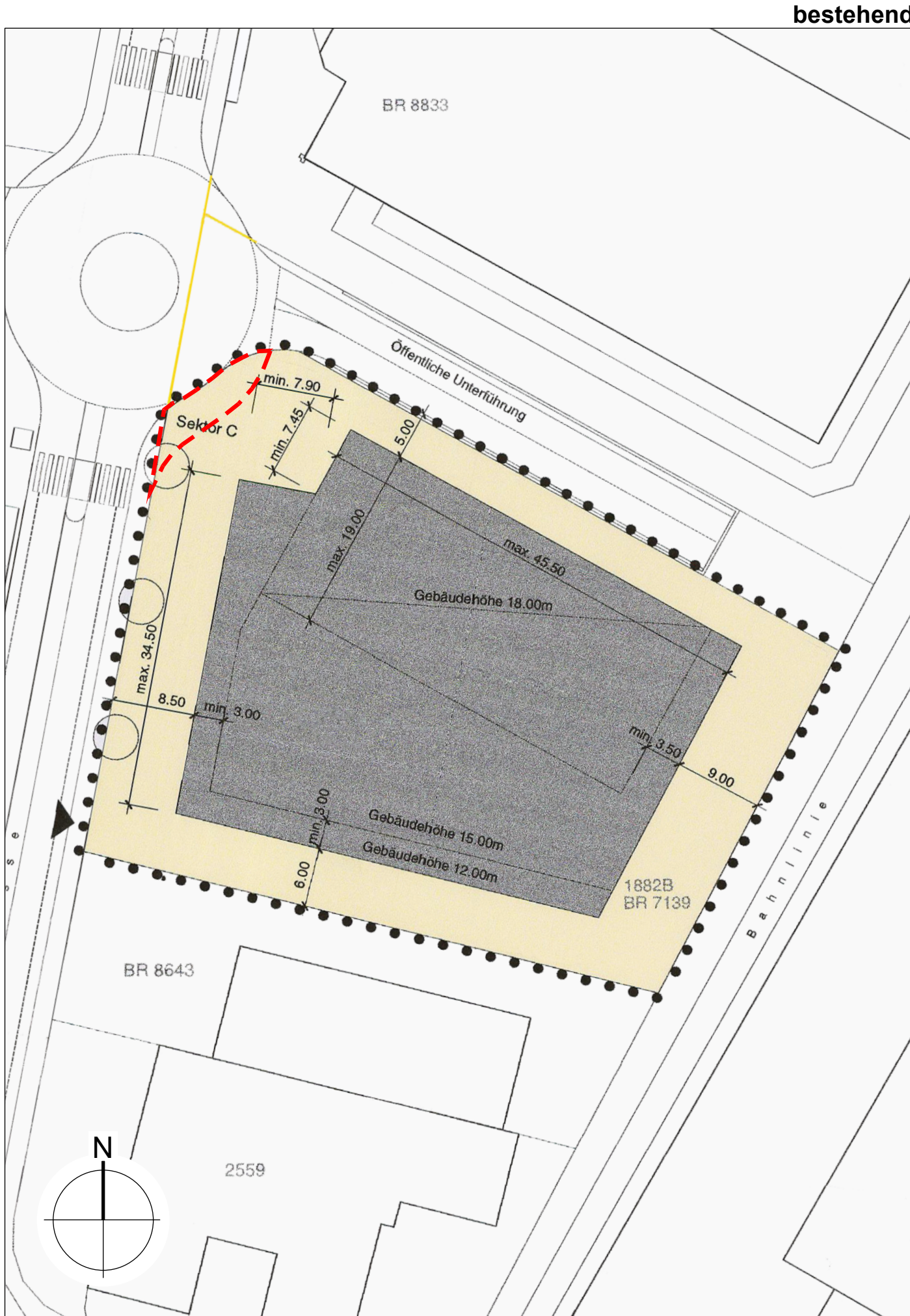
Erika Heiniger, Leiterin Umsetzung & Prozesse
Giorgio Pandolfi, Technischer Sachbearbeiter

Datei

koeniz 3.4.2.5 / 9.10 / 962662

Version

26. Mai 2025



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 -

Rechtsverwarungen -

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



Genehmigung

Änderung Überbauungsordnung

Buchseeweg/Sägestrasse

Sektor C; ZPP 5/2

Änderungen rot dargestellt

Überbauungsvorschriften

6. Juni 2025

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Auszug Baureglement (Anhang II)

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

Köniz,

Die Planungsabteilung



Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Erika Heiniger, Leiterin Umsetzung & Prozesse

Datei

koeniz 3.4.2.5 / 9.10 / 962661

Version

26. Mai 2025

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung «Buchseeweg/Sägestrasse Sektor C» bezweckt die Gewährleistung einer Überbauung von guter gestalterischer Qualität. Sie bestimmt die Gestaltung des Strassenraumes und der Bauten Gebäude und nimmt Rücksicht auf das angrenzende Ortsbilschutzgebiet im Süden und die Überbauung Bläuacker im Osten.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im «Überbauungsplan Buchseeweg/Sägestrasse Sektor C» mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement der Einwohnergemeinde Köniz sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Art. 4

Richtprojekt

Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee wird gemäss Art. 68 kant. BauG und Art. 111 kant. BauV von der Gemeinde gleichzeitig mit der Überbauungsordnung ein Richtprojekt (Pläne 1:500, Modell 1:500) erlassen. Dieses liegt bei der Planungsabteilung zu Einsicht auf und ist für die Verteilung der Nutzung und die gestalterische Umsetzung der Überbauungsordnung begleitend.

Art. 5

Lärmschutz

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV).

Art. 6

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

- Attikabaulinie
- ~~Baufeld~~ Baubereich mit unterschiedlichen maximalen Gebäudenhöhen Fassadenhöhen
- Erschliessungs- und Manövriertfläche
- Standorte von hochstämmigen Bäumen

~~Bauten~~ Gebäude

Art. 7

Art und Mass der Nutzung

- 1 Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A2
- 2 ~~Verkaufsnutzungen sind bis maximal 3000m² BGF sowohl unter wie oberirdisch gestattet. Davon sind max. 150m² BGF für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs zugelassen.~~
Verkaufsnutzungen sind unterirdisch und oberirdisch zulässig. Die maximale GF beträgt insgesamt 3000m² GF. Davon sind max. 150m² GF für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs zugelassen.

Art. 8

Baufeld Baubereich

- 1 Im ~~Baufeld~~ Baubereich sind ober- und unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen zugelassen.
- 2 Vordächer ~~und/oder Dachvorsprünge~~ dürfen ~~das Baufeld~~ den Baubereich jeweils auf dem gesamten Fassadenabschnitt um max. 4.00 m überragen. Vorbehalten bleiben die nötigen Durchgangs- und Durchfahrtsbreiten.
- 3 Ausserhalb des ~~Baufelds~~ Baubereichs sind nur unterirdische Bauten, Gebäudeteile und Anlagen gestattet.

Art. 9

Geschosszahl, Gebäudehöhen Fassadenhöhen

- 1 Die maximalen ~~Gebäudehöhen~~ Fassadenhöhen sind im Überbauungsplan festgelegt.
- 2 ~~Dachaufbauten wie Oblichter, Sonnenkollektoren, Kamine, Liftaufbauten etc. dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten~~
- 3 ~~Bei begehbaren Dachgärten dürfen Brüstungen und Geländer die Gebäudehöhen um max. 1.2 m überschreiten.~~
- 2 Oberhalb der zulässigen Fassadenhöhen sind technische Installationen gemäss Art. 86 BauR zulässig.

Art. 10

Dächer

Alle Dächer im ~~Baufeld~~ Baubereich sind als Flachdächer auszubilden und wo nicht begehbar extensiv zu begrünen, um damit eine Retention des Regenwassers zu gewährleisten.

Art. 11

Gestaltung

Die neu zu erstellenden Gebäude und Anlagen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten. Die ~~Bauten~~ Gebäude und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer,

wichtiger Einzelheiten sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.

Aussenbereiche und Erschliessung

Art. 12

Verkehrerschliessung

Der Sektor C wird über die Sägestrasse erschlossen.

Art. 13

Parkierung

Die Anzahl der Parkplätze für Wohnen und Arbeiten richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

Falls die Anzahl täglicher Fahrten für die Nutzungen im Sektor C innerhalb von 6 aufeinanderfolgenden Monaten an insgesamt 20 Tagen mehr als 900 beträgt, sind durch die Baupolizeibehörde Massnahmen zur Reduktion auf das zulässige Mass zu ergreifen.

Art. 14

Erschliessungs-/ Manövrierfläche

Sie dient:

- der Zu- und Wegfahrt
- der Manövrierung
- für Rampen ins Untergeschoss
- der Parkierung
- der Begrünung

Art. 15

Grünflächenanteil Grünflächenziffer, Umgebung, Bepflanzung

- 1 Es gilt ein ~~Grünflächenanteil~~ **Grünflächenziffer** von mindestens ~~15 %~~ **10 %**
- 2 Im Rahmen des Baugesuches sind insbesondere folgende Inhalte verbindlich nachzuweisen:
 - ~~Grünflächenanteil~~ **Grünflächenziffer**
 - Lage der ~~retentionsfähigen~~ **retentionsfähigen** Flächen
 - Art der Alleebäume

Art. 16

Energie

- 1 Bei der Planung und Ausführung der Bauten sind nebst den Anforderungen der geltenden Energiegesetzgebung weitere Massnahmen zu treffen, welche den Betrieb und die Benützung der Bauten mit möglichst geringem Energieaufwand erlauben.
- 2 Kann der Energiebedarf gestützt auf Art. 37 Abs. 2 des Baureglementes nicht ganz mit alternativen und/oder erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden, ist Gas als ergänzender Energieträger zu verwenden. Oel- und Elektrospei-

cherheizungen sind nicht gestattet.

- 3 Der Baubewilligungsbehörde ist für das ganze Bauvorhaben ein Energiekonzept einzureichen.
- 4 Die Genehmigung des Energiekonzeptes durch die Baubewilligungsbehörde ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung.

Weitere Bestimmungen

Art. 17

Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.).

Art. 18

Inkrafttreten

~~Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).~~

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

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



Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Überbauungsordnung Buchseeweg/ Sägestrasse Sektor C Köniz; ZPP Nr. 5/2

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Richtprojekt

Massstab	1:500	Format	63/45
Datum	28. Oktober 1999	Der Gemeindeplaner	M. Leimberg

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 15. September 1999

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 19. November 1999

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 24. November bis 23. Dezember 1999

Einspracheverhandlung am ---

Erledigte Einsprachen ---

Unerledigte Einsprachen ---

Rechtsverwarungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. Januar 2000

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den 26. Jan. 2000

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

14. FEB. 2000

Legende

Festlegungen



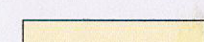
Wirkungsbereich der Überbauungsordnung



Attikabaulinie



Baufeld mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen

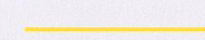


Erschliessungs- und Manövrieffläche

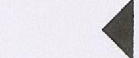


Standort hochstämmige Bäume

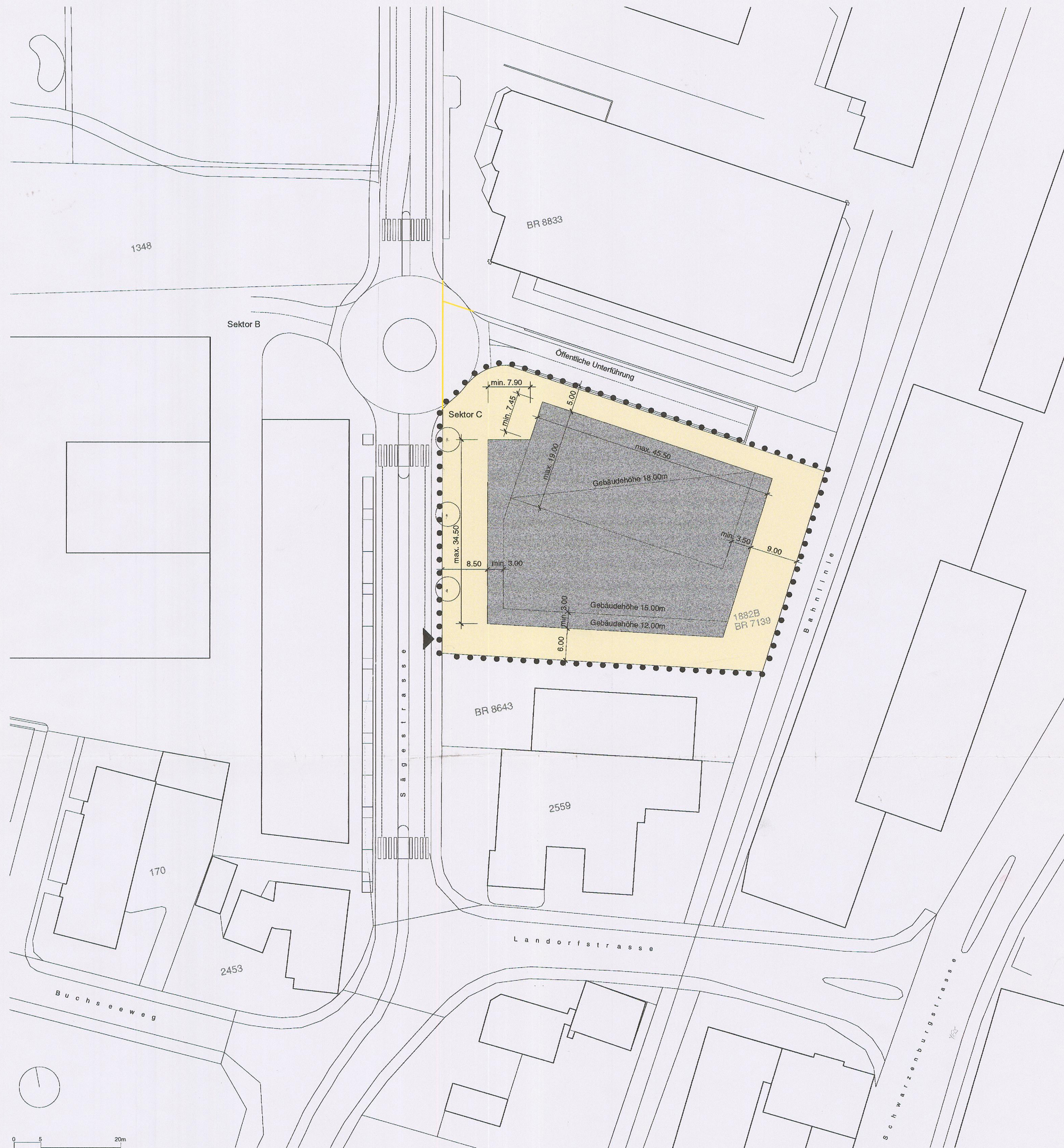
Hinweise



Best. Parzellengrenze



Zufahrt zu Sektor C





Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Überbauungsordnung Buchseeweg/ Sägestrasse Sektor C Köniz; ZPP Nr. 5 / 2

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung enthält:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Richtprojekt

Datum

28. Oktober 1999

Der Gemeindeplaner

M. Leibundgut

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 15. September 1999

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom 19. November 1999

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 24. November bis 23. Dezember 1999

Einspracheverhandlung am ---

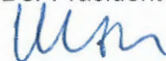
Erledigte Einsprachen ---

Unerledigte Einsprachen ---

Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. Januar 2000

Der Präsident



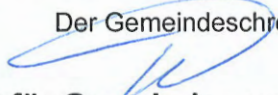
Der Gemeindeschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den 26. Jan. 2000

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

14. FEB. 2000



INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Planungszweck
Art. 2	Wirkungsbereich
Art. 3	Stellung zu Grundordnung
Art. 4	Richtprojekt
Art. 5	Lärmschutz
Art. 6	Inhalt des Überbauungsplanes

Bauten

Art. 7	Art und Mass der Nutzung
Art. 8	Baufeld
Art. 9	Geschosszahl, Gebäudehöhen
Art. 10	Dächer
Art. 11	Gestaltung

Aussenbereiche und Erschliessung

Art. 12	Verkehrs-Erschliessung
Art. 13	Parkierung
Art. 14	Erschliessungs-/Manövriertfläche
Art. 15	Umgebung, Bepflanzung

Weitere Bestimmungen

Art. 16	Energie
Art. 17	Vereinbarungen
Art. 18	Inkrafttreten

Allgemeine Bestimmungen

Planungszweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung "Buchseeweg/Sägestrasse Sektor C" bezweckt die Gewährleistung einer Überbauung von guter gestalterischer Qualität. Sie bestimmt die Gestaltung des Strassenraumes und der Bauten und nimmt Rücksicht auf das angrenzende Ortsbilschutzgebiet im Süden und die Überbauung Bläuacker im Osten.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im "Überbauungsplan Buchseeweg/Sägestrasse, Sektor C" mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zu Grundordnung

Art. 3

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement der Einwohnergemeinde Köniz sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Richtprojekt

Art. 4

Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee wird gemäss Art. 68 kant. BauG und Art. 111 kant. BauV von der Gemeinde gleichzeitig mit der Überbauungsordnung ein Richtprojekt (Pläne 1:500, Modell 1:500) erlassen. Dieses liegt bei der Planungsabteilung zur Einsicht auf und ist für die Verteilung der Nutzung und die gestalterische Umsetzung der Überbauungsordnung wegleitend.

Lärmschutz

Art. 5

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV).

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 6

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Attikabaulinie
- Baufeld mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen
- Erschliessungs- und Manövrierfläche
- Standort von hochstämmigen Bäumen

Bauten

Art und Mass der Nutzung

Art. 7

- 1 Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A 2.
- 2 Verkaufsnutzungen sind bis maximal 3000m² BGF sowohl unter- wie oberirdisch gestattet. Davon sind max. 150m² BGF für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs zugelassen.

Baufeld

Art. 8

- 1 Im Baufeld sind ober- und unterirdische Bauten zugelassen.
- 2 Vordächer dürfen das Baufeld um max. 4.00m überragen. Vorbehalten bleiben die nötigen Durchgangs- und Durchfahrtsbreiten.
- 3 Ausserhalb des Baufeldes sind nur unterirdische Bauten gestattet.

Geschosszahl,
Gebäudehöhen

Art. 9

- 1 Die maximalen Gebäudehöhen sind im Überbauungsplan festgelegt.
- 2 Dachaufbauten wie Oblichter, Sonnenkollektoren, Kamine, Liftaufbauten etc. dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten.
- 3 Bei begehbaren Dachgärten dürfen Brüstungen und Geländer die Gebäudehöhe um max. 1.20 m überschreiten.

Dächer

Art. 10

- 1 Alle Dächer im Baufeld sind als Flachdächer auszubilden und wo nicht begehbar extensiv zu begrünen, um damit eine Retention des Regenwassers zu gewährleisten.
- 2 Das Aufstellen bzw. das Integrieren von Sonnenkollektoren in Fassade und Dach ist gestattet. Für die Gestaltung gilt Art. 11.

Gestaltung

Art. 11

Die neu zu erstellenden Anlagen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten. Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer, wichtiger Einzelheiten sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.

Aussenbereiche und Erschliessung

Verkehrs-Erschliessung

Art. 12

Der Sektor C wird über die Sägestrasse erschlossen.

Parkierung

Art. 13

Die Anzahl der Parkplätze für Wohnen und Arbeiten richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

Falls die Anzahl täglicher Fahrten für die Nutzungen im Sektor C innerhalb von 6 aufeinanderfolgenden Monaten an insgesamt 20 Tagen mehr als 900 beträgt, sind durch die Baupolizeibehörde Massnahmen zur Reduktion auf das zulässige Mass zu ergreifen.

Erschliessungs-/Manövriertfläche

Art. 14

Sie dient:

- der Zu- und Wegfahrt
- der Manövrierung
- für Rampen ins Untergeschoss
- der Parkierung
- der Begrünung

Grünflächenanteil, Umgebung, Bepflanzung

Art. 15

- 1 Es gilt ein Grünflächenanteil von mindestens 15%.
- 2 Im Rahmen des Baugesuches sind insbesondere folgende Inhalte verbindlich nachzuweisen:
 - Grünflächenanteil
 - Lage der retentionsfähigen Flächen
 - Art der Alleebäume

Weitere Bestimmungen

Energie

Art. 16

- 1 Bei der Planung und Ausführung der Bauten sind nebst den Anforderungen der geltenden Energiegesetzgebung weitere Massnahmen zu treffen, welche den Betrieb und die Benützung der Bauten mit möglichst geringem Energieaufwand erlauben
- 2 Kann der Energiebedarf gestützt auf Art. 37 Abs. 2 des Baureglementes nicht ganz mit alternativen und/oder erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden, ist Gas als ergänzender Energieträger zu verwenden. Öl- und Elektrospeicherheizungen sind nicht gestattet.
- 3 Der Baubewilligungsbehörde ist für das ganze Bauvorhaben ein Energiekonzept einzureichen.
- 4 Die Genehmigung des Energiekonzeptes durch die Baubewilligungsbehörde ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung.

Vereinbarungen

Art. 17

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Nachbarbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.).

Inkrafttreten

Art. 18

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).