



Gemeinde Niederhünigen

# Raumentwicklungskonzept (REK)

## Bericht



26. August 2025

Mitwirkung

**infraconsult**

Raum und Mobilität  
Umwelt  
Gesellschaft und Wirtschaft  
Public Management  
Kommunikation

IC Infraconsult AG  
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern  
+41 31 359 24 24  
icag@infraconsult.ch  
infraconsult.ch

**Titelbild**

Ansicht Niederhünigen (Quelle: <https://niederhuenigen.ch/sites/default/files/2025-01/Unbenannt.PNG>)

**Auftraggeberin**

Gemeinde Niederhünigen  
Dorfstrasse 14  
3504 Niederhünigen

**Begleitgruppe**

Gemeinderat Niederhünigen

**Bearbeitende IC Infraconsult**

Sandro Rätzer, Projektleitung  
Severin Caluori

**Bezug**

IC Infraconsult AG  
Kasernenstrasse 27  
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
11. 08. 2025	Entwurf	Gemeinderat	
26.08.2025	Mitwirkung	Bevölkerung	

1878.03 / 01.09.25 / A / Ras(F), Cal  
\\zih\proj\1000\1878.03\_niederhünigen\_rek\01\_prod\phase 1 - rek bericht\20250331-2\_bericht\_rek\_niederhünigen.docx



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Sinn & Zweck dieses Konzepts	5
1.2	Inhalte des REK	6
1.3	Bedeutung des REK	6
1.4	Organisation und Vorgehen	7
1.4.1	Überblick Planungsprozess	7
1.4.2	Partizipation	7
1.4.3	Projektablauf	9
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
2.1	Megatrends	10
2.2	Kantonale Rahmenbedingungen	10
2.2.1	Richtplan Kanton Bern	10
2.2.2	Kantonales Bauinventar	12
2.3	Regionale Rahmenbedingungen – Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)	14
2.4	Kommunale Rahmenbedingungen	15
<b>3.</b>	<b>Überblick Gemeinde Niederhünigen</b>	<b>16</b>
3.1.1	Räumliche Gliederung	16
3.1.2	Zeitliche Entwicklung der Gemeinde	17
<b>4.</b>	<b>Entwicklung der Gemeinde</b>	<b>20</b>
4.1	Bevölkerung, Wohnen & Arbeiten	20
4.2	Siedlungsentwicklung	22
4.2.1	Grundsatz: Siedlungsentwicklung nach innen	22
4.2.2	Bestehende Nutzungsreserven	23
4.2.3	Potenziale bei Änderung der Nutzungsplanung	24
4.2.4	Siedlungserweiterung	26
4.2.5	Fazit Nutzungspotenziale und Siedlungserweiterung	27
4.2.6	Siedlungsentwicklung ausserhalb der Bauzone	30
4.3	Schule Niederhünigen	31
4.4	Freiräume und Siedlungsökologie	34
4.5	Verkehr & Mobilität	34
4.6	Analyse der Stärken & Schwächen sowie Chancen & Risiken	35
4.6.1	Stärken und Schwächen	35
4.6.2	Chancen und Risiken	35
<b>5.</b>	<b>Räumliche Entwicklungsziele</b>	<b>37</b>
<b>6.</b>	<b>Massnahmen</b>	<b>39</b>

---



# Anhang

---

A1 Anhang Karte Siedlungsentwicklung nach innen

---

46

# 1. Einleitung

## 1.1 Sinn & Zweck dieses Konzepts

Entwicklung aufzeigen für die nächsten 15-30 Jahre

Mit dem Raumentwicklungskonzept (REK) zeigt die Gemeinde Niederhünigen auf, wie und wo sie sich in den nächsten 15 bis 30 Jahren entwickeln soll. Es dient künftig als Grundlage für räumlich-strategische Entscheidungen. Beispielsweise kann die Gemeinde zukünftige Anpassungen des Zonenplans und des Baureglements darauf abstützen.

Gesamtheitliche Betrachtung der Gemeindeentwicklung

Das REK gibt eine ganzheitliche Sicht auf die Gemeindeentwicklung. Es soll nicht die Summe von Partikularinteressen, sondern die langfristige Strategie bezüglich der Raumentwicklung wiedergeben. Die Umsetzung kann unterschiedlich erfolgen: mittels Revision der Ortsplanung; punktuellen Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement), Umsetzung einzelner Massnahmen, welche die Gemeinde ohne Anpassung der baurechtlichen Grundordnung anstossen oder realisieren kann, es löst Eigen- und / oder Bürgerinitiativen aus, etc.

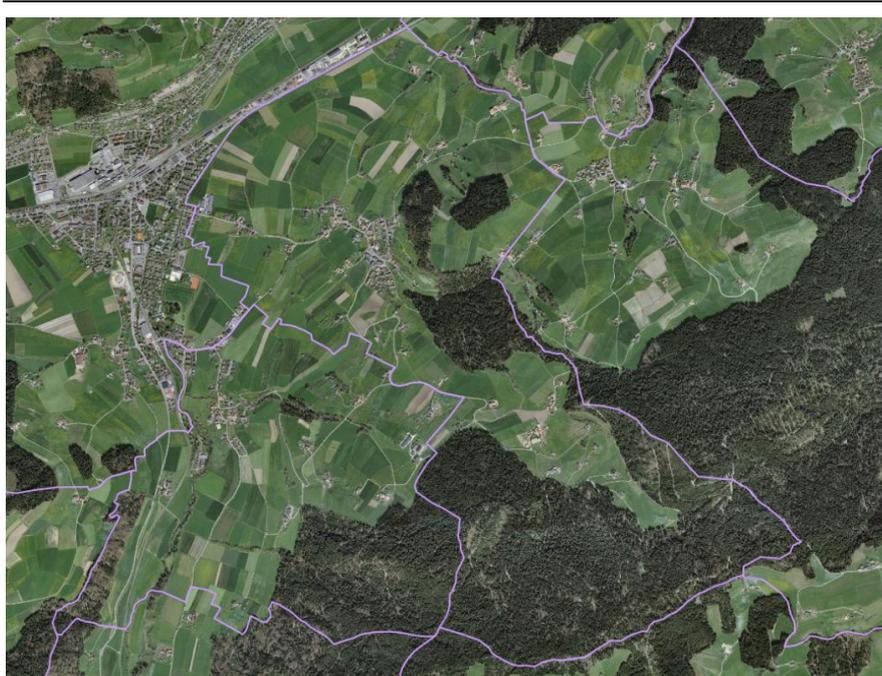


Abbildung 1: die Gemeinde Niederhünigen

Siedlungsentwicklung nach innen vorgeschrieben (RPG)

Das revidierte Raumplanungsgesetz RPG (2013) schreibt vor, dass sich die Gemeinden mit der Raumentwicklung bzw. mit der **Siedlungsentwicklung nach innen** befassen müssen. Das REK dient als Grundlage bei der Umsetzung des RPG.



Auslöser

Die letzte Revision der Ortsplanung wurde 2012 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Aus den folgenden Gründen ist nun der richtige Zeitpunkt, ein Raumentwicklungskonzept (REK) zu erarbeiten:

- Diverse Revisionen von Planungsinstrumenten auf nationaler, kantonaler und regionaler Ebene sind seither erfolgt.
- Mehrere vorliegende Vorhaben und Anfragen aus der Gemeinde erfordern Koordination, um Abhängigkeiten zu klären oder Synergien zu nutzen.
- Die letzten Baulandreserven der Gemeinde Niederhünigen wurden inzwischen überbaut.

## 1.2

## Inhalte des REK

Aufbau

Das REK erläutert die Rahmenbedingungen und gibt Handlungsanweisungen für die Entwicklung Niederhünigens. Konkret beinhaltet das Konzept:

- Einen räumlichen Überblick über die Gemeinde Niederhünigen
- Die wichtigsten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung Niederhünigens aufgrund übergeordneter Vorgaben und der geltenden Nutzungsplanung
- Die Analyse des lokalen Potenzials und Handlungsbedarfs
- Räumliche Entwicklungsziele
- Massnahmenblätter als konkrete Handlungsanweisungen zur Erreichung dieser Ziele
- Einen Plan, der die Inhalte des Konzepts räumlich verortet

Grenzen des REK

Das REK hat den Anspruch, eine Gesamtsicht und einen strategischen Überblick für die räumliche Entwicklung zu schaffen. Es bewegt sich daher auf einer bestimmten Flughöhe, die einen relativ geringen Detaillierungsgrad zulässt. Gewisse Gebiete weisen komplexe Fragestellungen auf. In diesen Fällen braucht es eine vertiefte Auseinandersetzung, welche den Rahmen eines REK sprengen würde und in einem nächsten Schritt vorzunehmen ist.

## 1.3

## Bedeutung des REK

Strategisches Planungsinstrument mit orientierendem Charakter

Das REK wird durch den Gemeinderat beschlossen, womit das Konzept eine strategische und orientierende Grundlage für Gemeinderat und -behörden der Gemeinde Niederhünigen darstellt - dies insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement). Das Konzept hat hierbei primär eine orientierende Bedeutung.

Nicht grundeigentümerverbindlich

Im Gegensatz zu Zonenplan und Baureglement ist das REK folglich auch nicht grundeigentümerverbindlich.

## 1.4 Organisation und Vorgehen

### 1.4.1 Überblick Planungsprozess

Erste von zwei Planungsphasen

Die folgende Übersicht zeigt, wie das REK im gesamten Planungsprozess eingebettet ist. Das vorliegende REK entspricht der Planungsphase 1. Unter anderem bildet das REK die Entscheidungsgrundlage für die Planungsphase 2. Insbesondere geht es dann um die Frage, ob Einzelplanungen angestrebt werden oder eine Ortsplanungsrevision erforderlich wird.



Abbildung 2: Schematische Darstellung der Planungsprozesse. Das vorliegende REK bildet die Planungsphase 1 und dient als Entscheidungsgrundlage für die Planungsphase 2.

### 1.4.2 Partizipation

Partizipation...

Bei der Erarbeitung des REK ist die Beteiligung der Bevölkerung sehr zentral. Folgende Gründe sprechen für einen partizipativen Prozess:

...konfrontiert

Raumplanung verstehen:

Die Bevölkerung setzt sich früh mit dem komplexen Thema der Raumplanung auseinander – nicht erst, wenn es um den Beschluss von Baureglement und Zonenplan geht.

...beteiligt

Zunehmendes Bedürfnis der Bevölkerung:

Die zukünftige Entwicklung der eigenen Gemeinde beschäftigt die Menschen in zunehmender Weise. Mit dem REK wird die Bevölkerung frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen.

...verpflichtet

Partizipation verpflichtet den Gemeinderat:

Das REK wird durch den Gemeinderat verabschiedet. Der partizipative Prozess stellt sicher, dass das REK nicht zu einem «Schubladenprojekt» verkommt.

Die Partizipation wurde im Rahmen des Prozesses wie folgt umgesetzt:

### Begleitgruppe

Als Bindeglied zwischen Bevölkerung und Gemeinderat wurde eine Begleitgruppe gebildet, welche gemeinsam mit dem Gemeinderat an einer Ortsbegehung teilgenommen und die Zwischenergebnisse gespiegelt hat. Die Gruppe wurde so ausgewählt, dass sie die Gemeinde bezüglich Wohnort, Alter, Interessenvertretung etc. möglichst gut abbildet.



### Partizipative Veranstaltung I

Die erste Veranstaltung mit der Bevölkerung wurde zu Beginn des REK-Prozesses (28. Oktober 2024) durchgeführt. Darin wurden mit den Anwesenden Stärken, Schwächen, Zukunftsvisionen und Entwicklungs-Ideen diskutiert.

### Ortsbegehung

Der Gemeinderat und die Begleitgruppe haben an einer Ortsbegehung zentrale Orte des REK besichtigt und diskutiert. Im Anschluss konnten die Teilnehmenden mittels eines Online-Fragebogens weitere Rückmeldungen zu den verschiedenen Gebieten abgeben.

### Mitwirkung und Informations-Veranstaltung

Die öffentliche Mitwirkung findet vom 02. September 2025 bis am 01. Oktober 2025 statt. Diese erfolgt mittels einer Online-Umfrage. Die Resultate der Mitwirkung (Mitwirkung) werden in einem Mitwirkungsbericht festgehalten. Zum Auftakt der Mitwirkung findet am 01. September 2025 eine Informations-Veranstaltung statt.

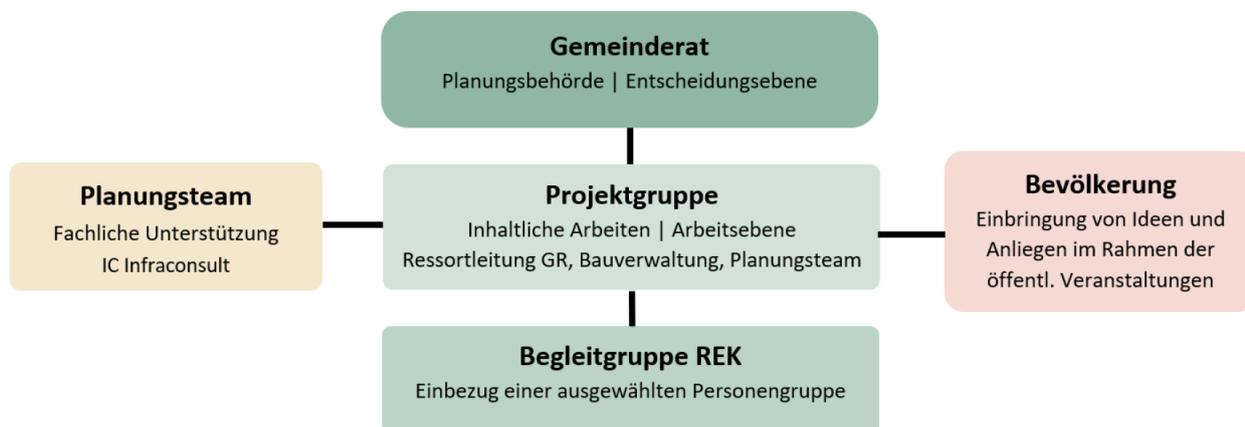


Abbildung 3: Schematische Darstellung der Projektorganisation. Zusätzlich zu den Gemeindebehörden erfolgt die Erarbeitung dieses REK mit Beteiligung der Bevölkerung und einer Begleitgruppe.



### 1.4.3

## Projektablauf

Vorgehen

Die Arbeiten am REK wurden im Sommer 2024 lanciert. In einem iterativen Prozess entstanden die Inhalte in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat, der Bevölkerung und der Begleitgruppe. Der Gemeinderat wird das REK voraussichtlich Ende 2025 beschliessen.

Daten der Meilensteine

28. Oktober 2024	Öffentlicher Workshop mit anschliessender Online-Umfrage
19. Juni 2025	Ortsbegehung mit dem Gemeinderat und der Begleitgruppe mit anschliessender Online-Umfrage
01. September 2025	Infoveranstaltung zum Entwurf REK
02. September 2025 bis 01. Oktober 2025	Öffentliche Mitwirkung
Ende 2025	Beschluss des REK durch den Gemeinderat
Ab Januar 2026	Entscheid über weitere Planungsschritte (z.B. Ortsplanungsrevision, Teilrevision der Ortsplanung, punktuelle Anpassungen)



## 2. Rahmenbedingungen

---

Übergeordnete Grundsätze und Instrumente (Bund, Kanton und Region) sind bei der Erarbeitung des REK zu beachten. Die wichtigsten übergeordneten Grundlagen sind der kantonale Richtplan (RP) und das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Region Bern-Mittelland. Dazu kommen kommunale Rahmenbedingungen wie beispielsweise Zonenpläne oder Baureglement.

---

### 2.1 Megatrends

Die Schweiz und deren Gemeinden unterliegen bestimmten Megatrends, die Hinweise auf aktuelle und zukünftige Herausforderungen und Entwicklungen geben können. Der Rat für Raumordnung hat mögliche Auswirkungen von Megatrends auf die Raumentwicklung der Schweiz eingeschätzt (2019)<sup>1</sup>. Die wichtigsten Megatrends mit möglichem Einfluss auf Niederhünigen sind:

- **Globalisierung** (z.B. Urbanisierung, Zersiedelung, globaler Druck auf Landwirtschaft, Gegentrend: vermehrtes Bedürfnis der Konsumenten nach lokalen und regionalen Produkten, Bedürfnis nach Identität, intakte Landschaften, Erholungsräume),
- **Digitalisierung** (z.B. Chance Home-Office, Industrie 4.0: Produktion zurück in die Schweiz führt zu Arbeitsplätzen an gut erreichbaren Standorten),
- **Individualisierung** (z.B. Abnahme Teilnahme am Dorfleben, Gegentrend: Bedürfnis nach realem Zusammenleben, zivilgesellschaftliche Initiativen; räumliche Planungen durch vielfältige Partikularinteressen immer wieder blockiert/Schwierigkeit sich auf etwas Gemeinsames zu einigen),
- **Demographischer Wandel und Migration** (z.B. Überalterung Bevölkerung, Migration, Bevölkerungszunahme an zentralen Standorten, Siedlungsentwicklung nach innen, generationendurchmischte Wohnformen, Alterung der Gesellschaft mit kinderfreundlicher Politik beeinflussen)

**Klimawandel** (z.B. heisse trockene Sommer – Massnahmen zur Abkühlung in den Siedlungen, intensivere Nutzung von natürlichen Ressourcen wie Sonne)

Im Rahmen der räumlichen Analyse von Niederhünigen werden die Chancen und Risiken der Megatrends berücksichtigt und in der räumlichen Entwicklungsstrategie integriert (vgl. Kapitel 4.6 und 5).

### 2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

#### 2.2.1 Richtplan Kanton Bern

Relevanz des kantonalen Richtplans

Der Richtplan des Kantons Bern trat 2021 in Kraft und ist das zentrale raumplanerische Führungsinstrument des Regierungsrats. Für die Gemeinde Niederhünigen sind folgende Massnahmen von Bedeutung:

---

<sup>1</sup> [https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/raumplanung/dokumente/bericht/megatrends.pdf.download.pdf/megatrends\\_de.pdf](https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/raumplanung/dokumente/bericht/megatrends.pdf.download.pdf/megatrends_de.pdf)

- **Siedlung:** A\_01 Baulandbedarf Wohnen, A\_05 Baulandbedarf Arbeiten, A\_06 Fruchtfolgeflächen, A\_07 Siedlungsentwicklung nach innen
- **Verkehr:** B\_09 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept, B\_10 Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr bestimmen,
- **Landschaft:** E\_01 Qualität und Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft fördern,
- **Wirtschaft:** C\_01 Zentralitätsstruktur, C\_02 Zuordnung der Gemeinden zu den Raumtypen gemäss Raumkonzept Kanton Bern,

Raumkonzept Kanton Bern

Der kantonale Richtplan enthält zudem ein Raumkonzept für das gesamte Kantonsgebiet. Dabei sind verschiedene Entwicklungsräume definiert. Die Gemeinde Niederhünigen ist den Entwicklungsräumen «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» für den nordwestlichen Bereich (einschliesslich Bauzonen) und «Hügel- und berggebiete» für den südöstlichen Gemeindeteil zugeordnet. Basierend auf dieses Raumkonzept sieht der Kanton verschiedene Entwicklungsziele z.B. in Bezug auf das Bevölkerungswachstum vor.

Kartenausschnitt  
Raumkonzept des Kantons  
Bern

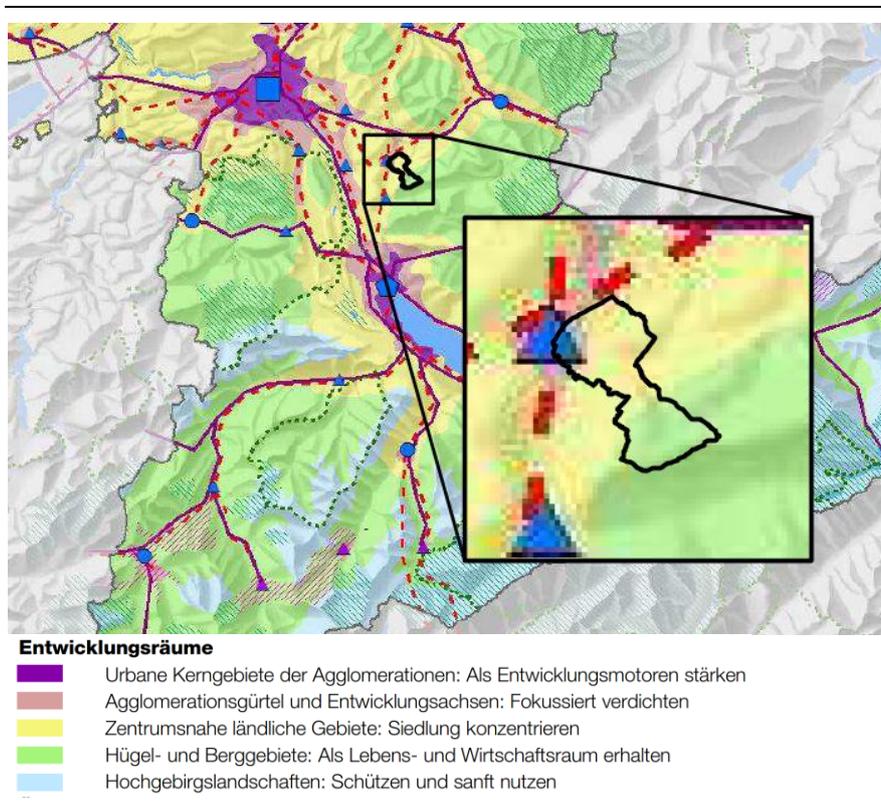


Abbildung 4: Raumkonzept des Kantons Bern (Quelle: Kantonaler Richtplan)

Zentrale Aussagen des  
kantonalen Richtplans

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist dabei das oberste raumplanerische Ziel und daher für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde zu berücksichtigen. Der kantonale Richtplan gibt vor, wo und in welchem Umfang Einzonungen möglich sind. Massgebende Kriterien sind der Wohnbaulandbedarf, die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und der Schutz von Fruchtfolgeflächen. Für die Arbeitszonenentwicklung ist der lokale und regionale Bedarf entscheidend. Das Ziel ist, die gewünschte Siedlungsentwicklung der Gemeinde mit den kantonalen Vorgaben in Einklang zu bringen.

## 2.2.2

## Kantonales Bauinventar

Erhaltens- und schützenswerte Objekte

Das kantonale Bauinventar erfasst, beschreibt und bewertet die Baudenkmäler des Kantons Bern. Die Klassifizierung unterscheidet sich in erhaltens- und schützenswerte Objekte. Schützenswerte Objekte (im Plan Rot) sind von besonderer kultureller, historischer oder ästhetischer Bedeutung und entsprechend stark geschützt. Erhaltenswerte Objekte (im Plan Blau) sind zwar auch von Bedeutung, jedoch in geringerem Ausmass und dürfen somit mit ausreichender Begründung auch verändert oder abgebrochen werden. In Niederhünigen sind sowohl mehrere schützenswerte als auch erhaltenswerte Objekte ausgewiesen. Siehe Bilder unten.

Baugruppe (Underdorf)

Im Bereich des Underdorfs von Niederhünigen ist eine Baugruppe ausgewiesen. Baugruppen bestehen aus mehreren Einzelobjekten, die aufgrund ihrer gemeinsamen Merkmale oder ihrer Bedeutung für das Ortsbild zusammengefasst werden. Einzelheiten finden sich auf der Webseite des Bauinventars des Kantons Bern. In der kommunalen Planung muss die kantonale Baugruppe mit einem Ortsbildschutzgebiet grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Aktuell ist im Zonenplan ein Ortsbildschutzgebiet ausgewiesen, welches grösser als die festgelegte Baugruppe ist.



Abbildung 5: Bauinventar, Ausschnitt Dorf Niederhünigen. Rot: Schützenswerte Objekte, Blau: Erhaltenswerte Objekte, Rot umkreist: Baugruppe Underdorf

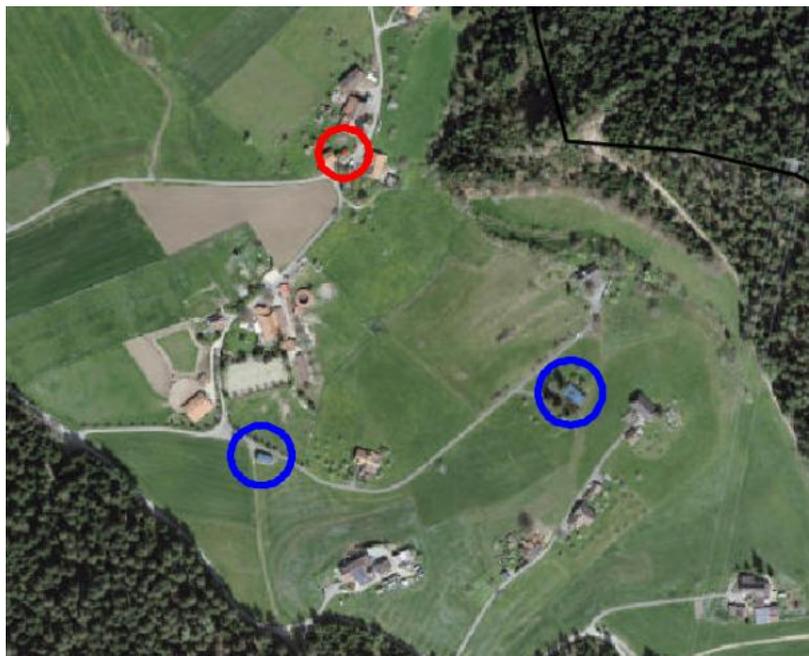


Abbildung 6: Bauinventar, Ausschnitt Holz. Rot: Schützenswerte Objekte, Blau: Erhaltenswerte Objekte

## 2.3 Regionale Rahmenbedingungen – Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

### Ziele und Stand des RGSK

Das Ziel des RGSK ist die mittel- bis langfristige Abstimmung von Verkehrs-, Siedlungs-, und Landschaftsentwicklung und die Stärkung der Region als attraktiver Lebensraum und Wirtschaftsstandort. Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept der Region Bern-Mittelland der 4. Generation (RGSK BM 25) wird voraussichtlich im 2025 in Kraft treten und wird das bestehende RGSK 2021 ablösen.

### Bedeutung des RGSK

Die im RGSK aufgenommenen Festlegungen sind behördenverbindlich. D.h. die Gemeinde muss diese Bestimmungen bei einer zukünftigen Anpassung der grundeigentümergebundenen baurechtlichen Grundordnung berücksichtigen. Gemäss dem RGSK BM 25 sind lediglich Landschaftsschongebiete des Typs B für die Gemeinde festgelegt.

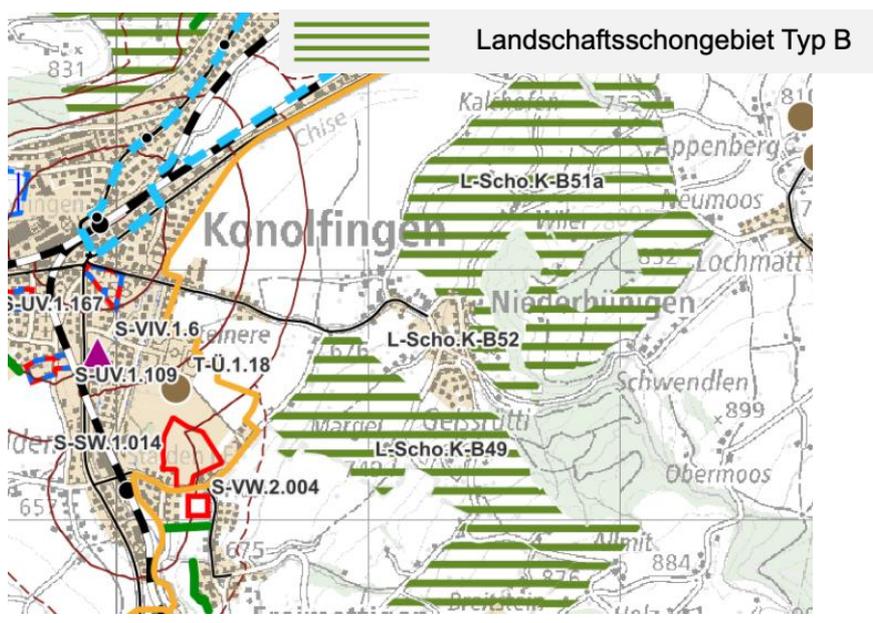


Abbildung 7: Ausschnitt Karte RGSK BM 25

### Regionales Landschaftsschongebiet

Die im RGSK beschriebenen Massnahme bezüglich dem Landschaftsschongebiet Typ B ist wie folgt in der kommunalen Planung umzusetzen:

*Typ B «Gestaltungsanforderungen»: Sorgfältige Integration von Bauten und Anlagen mit dem Ziel der Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten und deren gesamt-räumlichen Wirkungen. Die Gemeinden können weitergehende Bestimmungen zur Freihaltung dieser Gebiete oder Teilen davon erlassen. Wesentliche räumliche und inhaltliche Abweichungen zu den regionalen Landschaftsschongebieten sind mittels einer Interessensabwägung zu begründen.*

Die bereits festgelegten kommunalen Landschaftsschongebiete entsprechen den regionalen. Es besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf bei einer allfälligen Anpassung der baurechtlichen Grundordnung.



## 2.4

# Kommunale Rahmenbedingungen

Bestehende  
Planungsinstrumente der  
Gemeinde

Die grundeigentümer- und behördenverbindlichen Planungsinstrumente der Gemeinde bilden das Fundament der siedlungsplanerischen Analysen des REK. Die folgenden Planungsinstrumente gilt es einzubeziehen:

- Zonenplan 1 (Baugebiet) (2011)
- Baureglement (2011), Anpassung an BMBV (2024)
- Zonenplan 2 (Landschaft) (2011)
- Zonenplan 3 (Naturgefahren) (2011)
- Zonenplan (Gewässerräume) (2024)
- Richtplan (2011)

## 3. Überblick Gemeinde Niederhünigen

### 3.1.1 Räumliche Gliederung

Chisetal-Ebene und  
Emmentaler  
Hügellandschaft

Die Gemeinde Niederhünigen grenzt im Westen an das regionale Zentrum Konolfingen, wobei sich das Siedlungsgebiet Konolfingens über die Gemeindegrenze entlang der Hünigenstrasse ausdehnt. Der nordwestliche Bereich der Gemeinde erstreckt sich auf dem Schwemmkegel des Hünigenbachs am östlichen Rand der breiten Talsenke der Chise bis zum Nordwestfuss des Kurzenberges. Das übrige Gemeindegebiet liegt in der fürs Emmental typischen Hügellandschaft und weist den Charakter einer Streusiedlung auf.

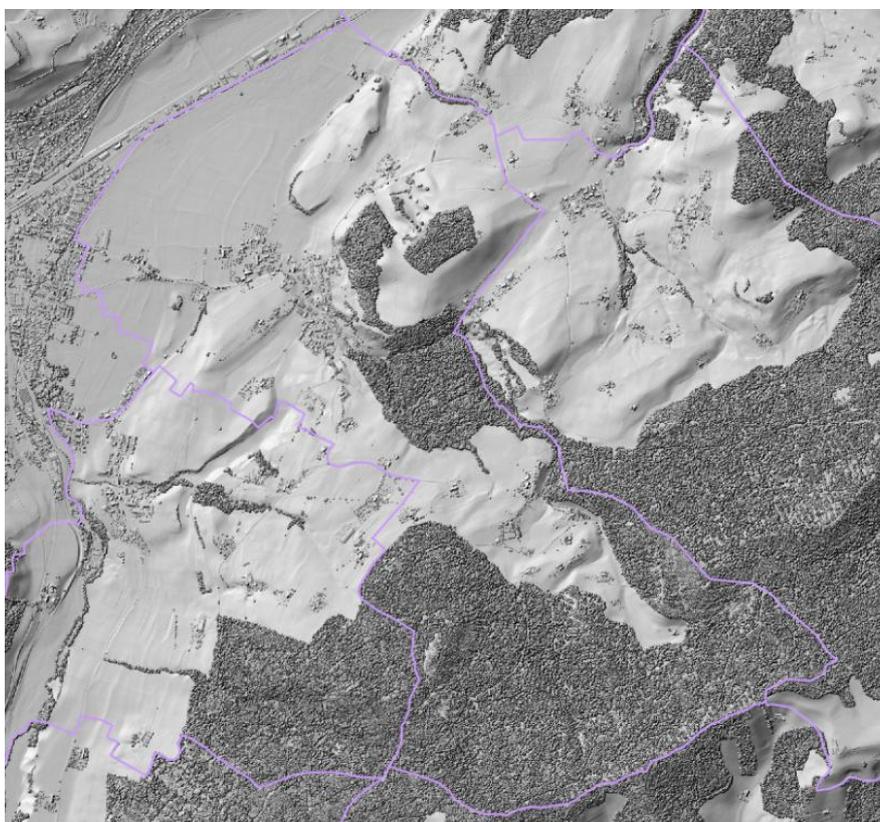


Abbildung 8: Reliefkarte (Quelle: Geoportail Kanton Bern)

### 3.1.2

## Zeitliche Entwicklung der Gemeinde

1890

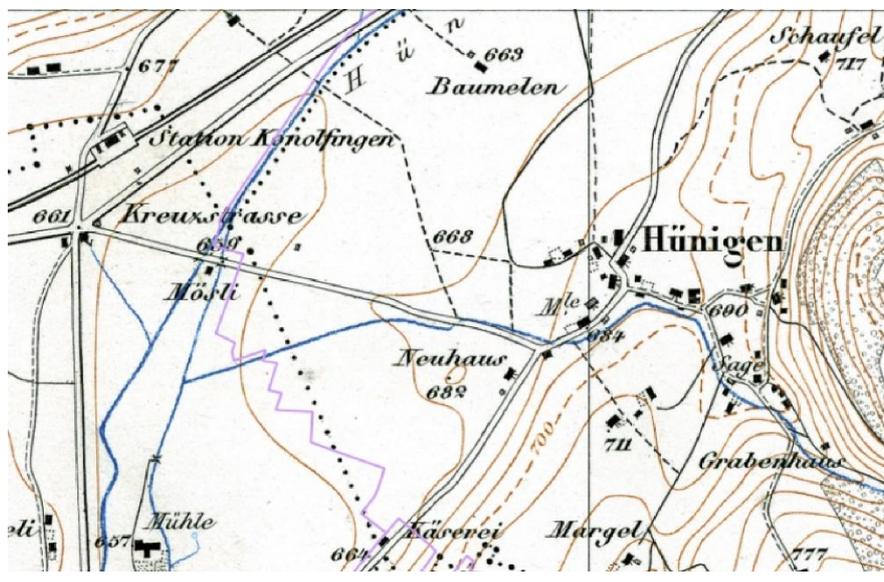


Abbildung 9: Ausschnitt Landeskarte 1890 (Swisstopo)

Das Bild der Siedlung hat sich im Laufe der Zeit stark verändert. 1890 war das Dorf «Hünigen» bereits erkennbar. Hingegen hatte sich das Dorf Konolfingen noch nicht in der Ebene ausgebreitet. Bereits gebaut war die Eisenbahnstrecke Bern – Luzern (1864).

1940

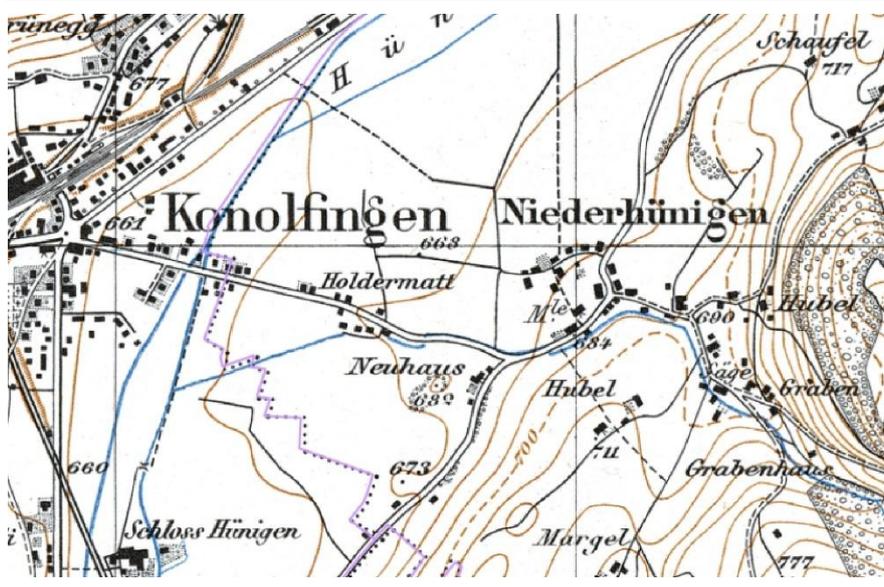


Abbildung 10: Ausschnitt Landeskarte 1940 (Swisstopo)

Das Dorf Konolfingen ist bereits stark gewachsen. Ein Grund war sicherlich auch die 1892 gegründete Firma der Berneralpen Milchgesellschaft und weiterer Firmen. Im Anschluss an Konolfingen sind die ersten Häuser auf Niederhüniger Boden entstanden. Das Dorf Niederhünigen ist hingegen kaum gewachsen.

1987



Abbildung 11: Ausschnitt Landeskarte 1987 (map.geo.admin.ch)

Konolfingen ist kontinuierlich gewachsen, ebenfalls die Bebauung entlang der Hünigenstrasse. Im Dorf Niederhünigen wurde in der Zwischenzeit die Häuserzeile des Kohlerhubelwegs realisiert.

2016

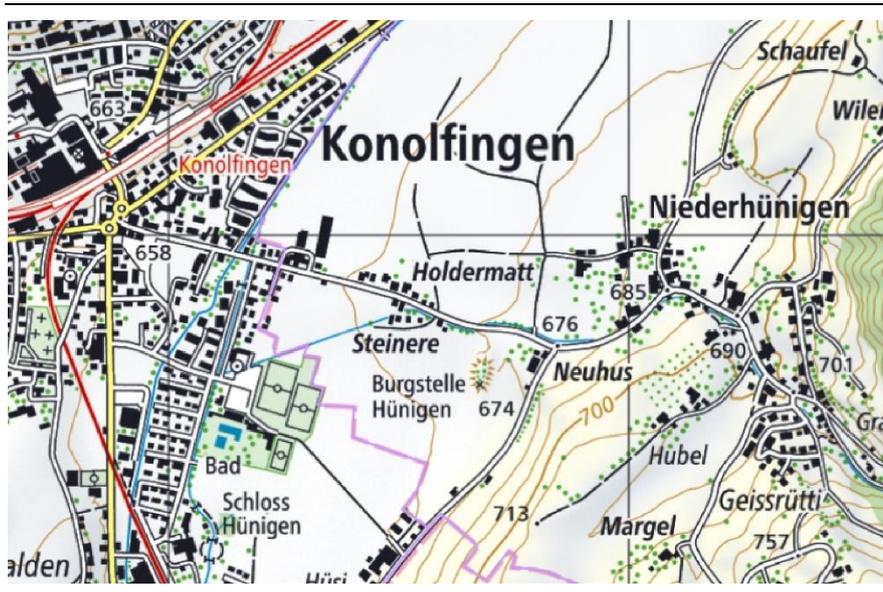


Abbildung 12: Ausschnitt Landeskarte 2016 (map.geo.admin.ch)

Die Landeskarte von 2016 zeigt, wie Niederhünigen weiter gewachsen ist. Mit der Geissrütli ist anfangs der Neunziger Jahre ein neues Quartier entstanden - mitunter ein Grund für das starke Bevölkerungswachstum zwischen der Mitte der Achtziger und der Mitte der Neunziger Jahre.

2024



Abbildung 13: Ausschnitt Luftbild 2024 (map.geo.admin.ch)

Die Bautätigkeit zwischen Hubelweg und Holzstrasse sowie im Cholerehubel der letzten 3 Jahre hat das Ortsbild von Niederhünigen nochmals geprägt und erneut zu einem Bevölkerungswachstum geführt. Mit diesen Bautätigkeiten wurden die letzten Baulandreserven der Gemeinde bebaut.

## 4. Entwicklung der Gemeinde

### 4.1 Bevölkerung, Wohnen & Arbeiten

#### Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde hat sich seit ca. 2015 stark entwickelt. Das Wachstum ist klar auf die jüngste Bauentwicklung im Dorf zurückzuführen. Die Abbildung zeigt, dass die Bevölkerungszahl während einer 15-jährigen Planungsperiode zwischen 2008 und 2023 um 62 Personen bzw. 9 % anstieg. Der Kanton sieht für ländliche Gemeinden wie Niederhünigen lediglich ein Wachstum von 4 % vor. Trotz der jüngsten Bevölkerungszunahme bleibt das sehr starke Wachstum zwischen Mitte 80er bis Mitte 90er Jahre unerreicht.

In der Abbildung unten sind die Bevölkerungsszenarien basieren auf den Zahlen der Statistikkonferenz des Kantons Bern zu sehen. Aufgrund der abnehmenden Bautätigkeit in der Gemeinde ist tendenziell mit einem tieferen Bevölkerungswachstum zu rechnen. Es ist zu beachten, dass die Szenarien auf regionaler Ebene die stärkste Aussagekraft haben, da kleinräumige Gegebenheiten bei den Szenarieneberechnungen nicht miteinbezogen wurden. Da die Gemeinde keine Baulandreserven mehr verfügt, ist davon auszugehen, dass das Bevölkerungswachstum stagnieren oder gar rückläufig sein wird.

#### Bevölkerungsentwicklung und -szenarien

Ständige Wohnbevölkerung



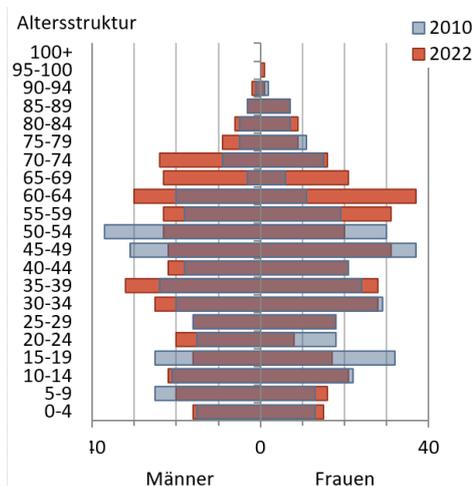
Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung und -szenarien (Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsszenarien Kanton Bern 2023)

## Altersstruktur

Die Analyse der Altersstruktur zeigt die zunehmende Überalterung der Bevölkerung. Im Jahr 2010 lag der Anteil über 65-Jähriger bei 11% und der Anteil der unter 20-Jährigen bei 26%. Zwölf Jahre später beträgt der Anteil Personen 65+ 18% und der Anteil Personen U20 20%.

Im Vergleich dazu liegt der Anteil über 65-Jähriger in der Region Bern-Mittelland bei 20.5% und im Kanton bei 21%. Der Anteil U20 Personen liegt in Region Bern-Mittelland bei 18.2% und im Kanton bei 19% (Jahr 2019, Quelle: Kanton Bern).

Es fällt auf, dass insbesondere der Anteil der über 65-Jährigen in den letzten Jahren zugenommen hat. Gleichzeitig nahm die Anzahl der unter 20-jährigen Personen ab. Demzufolge hat sich der demographische Wandel in der Gemeinde akzentuiert.



Gemäss der regionalisierten Bevölkerungsszenarien (Szenario Mittel) des Kantons Bern steigt der Anteil 65+ bis im Jahr 2050 auf 28.1% (Kanton Bern) bzw. 26.3 % (Bern Mittelland).

## Beschäftigte

Die Anzahl der Beschäftigten beträgt in der Gemeinde 131 Personen. Im Vergleich zur Region und dem Kanton weist Niederhünigen einen sehr hohen Anteil Beschäftigter im ersten Sektor; Landwirtschaft (34.4%) und einen geringeren Anteil Beschäftigter im dritten Sektor; Dienstleistung (32.8%) auf. Die drei Wirtschaftssektoren machen je rund einen Drittel aus.

### Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren

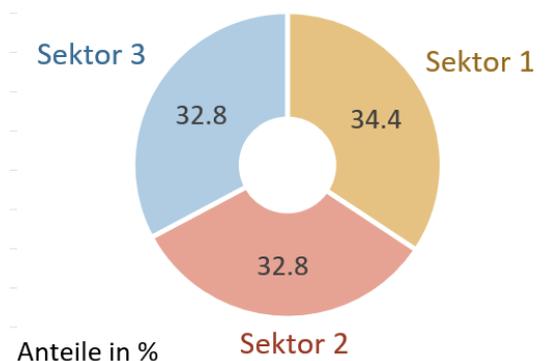


Abbildung 15: Beschäftigte pro Sektor im Jahr 2020, Quelle: Bundesamt für Statistik BFS)

Die vielen Beschäftigten im ersten Sektor sind Ausdruck von intakten und produktiven Landwirtschaftsbetrieben.

## Statistik der Pendelnden

Die Statistik der Pendelnden zeigt, dass die meisten Erwerbstätigen zur Arbeit wegpendeln. Dabei arbeitet rund die Hälfte der Personen innerhalb der Region Emmental / Aaretal / Thun. 10 % der Erwerbstätigen wohnen und arbeiten in

Niederhünigen. Es ist davon auszugehen, dass ein Grossteil dieser Personen in der Landwirtschaft tätig ist.

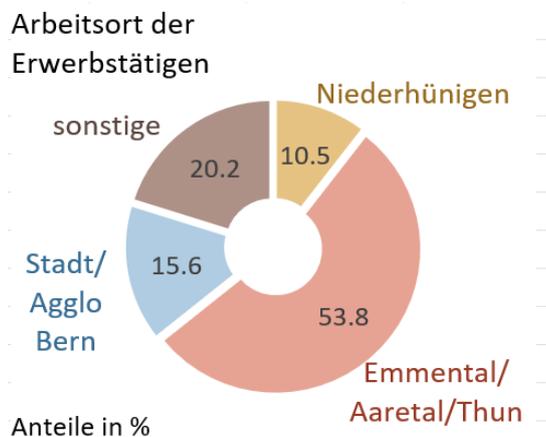


Abbildung 16: Übersicht der Pendelnden im Jahr 2020, Quelle: (Bundesamt für Statistik BFS)

## 4.2

## Siedlungsentwicklung

### 4.2.1

### Grundsatz: Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) bedeutet neben der baulichen Innenentwicklung (zusätzliche Gebäudeflächen) auch eine Steigerung der Siedlungs- und Wohnqualität, die Aufwertung des öffentlichen Raumes und eine attraktive Gestaltung der Freiräume im Siedlungsgebiet. Mit der Siedlungsentwicklung nach innen werden demnach zwei Hauptziele verfolgt:

#### 1. Haushälterischer Umgang mit den Ressourcen

Mit der SEin soll mit dem Boden haushälterisch umgegangen werden. Dies ist kein neues Thema, hat jedoch mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes noch stärker an Bedeutung gewonnen. Die Kantone und Gemeinden haben den Auftrag erhalten, die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen zu lenken. Kompakte Siedlungen schonen nicht nur Kulturland, sondern ermöglichen unter anderem dank kurzen Wegen einen effizienten Energieeinsatz sowie tiefere Infrastruktur- und Erschliessungskosten pro Einwohner. (Quelle: Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen», Kanton Bern, 2016)

#### 2. Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität / Gestaltung und Vernetzung der Freiräume im bestehenden Siedlungsgebiet

Mit der SEin soll die Siedlungs- und Wohnqualität erhöht werden. Massnahmen im Bereich Innenentwicklung sollen eine Aufwertung des öffentlichen Raumes, eine Gestaltung und Vernetzung der Freiräume im bestehenden Siedlungsgebiet sowie eine Aufwertung des ortsbaulichen Bestandes mit sich bringen. Der sorgfältige Umgang mit der Baukultur leistet einen wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und kann das Image eines Ortskernes oder Quartiers massgeblich verbessern. (Quelle: Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen», Kanton Bern, 2016)

Mit dem Raumentwicklungskonzept zeigt die Gemeinde auf, wie und wo die Siedlungsentwicklung kurz- / mittel- und langfristig erfolgen soll.

#### Begriffsdefinition

Um die Entwicklung in den bestehenden Bauzonen optimal zu fördern, gilt es die unüberbauten Flächen und Potenzialräume zu kennen. Gemäss dem Massnahmenblatt A\_07 des kantonalen Richtplans kann bei der Siedlungsentwicklung zwischen den *Nutzungsreserven* und den *Nutzungspotenzialen* unterschieden werden.

- Die *Nutzungsreserven* umfassen unüberbaute Bauzonen (auf welchen eine Hauptbaute errichtet werden kann) und überbauten Flächen (auf welchen nach geltender Nutzungsplanung mehr Geschossfläche zulässig wäre).
- Die *Nutzungspotenziale* sind an raumplanerisch besonders geeigneten Standorten vorhanden, wo eine Erhöhung der geltenden Nutzungsvorschriften (Aufzoning) oder Änderung der Nutzungsart (Umzoning) eine bessere Ausnützung ermöglicht.

Die Nutzungsreserven und die Nutzungspotenziale bilden zusammen das Innenentwicklungspotenzial einer Gemeinde. Die folgende Abbildung zeigt die Unterschiede zwischen den Nutzungsreserven und –potenzialen.

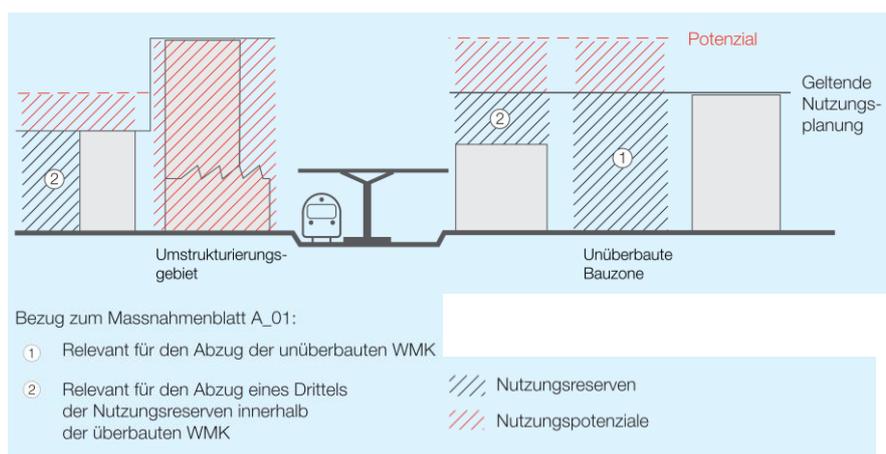


Abbildung 17: Schematische Darstellung von Nutzungsreserven und Nutzungspotenzialen (Quelle: Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen, Kanton Bern)

## 4.2.2

### Bestehende Nutzungsreserven

Keine unüberbauten Nutzungsreserven Wohnen

Niederhünigen weist keine Baulandreserven auf. Gemäss dem Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans wird für jede Gemeinde der tatsächliche Wohnbaulandbedarf in Hektaren (ha) ermittelt. Er definiert in welchem Umfang Ein- und Umzonungen möglich sind. Der Wert ergibt sich aus der Differenz zwischen dem theoretischen Wohnbaulandbedarf für Niederhünigen und den bestehenden unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK). Die Gemeinde Niederhünigen weist einen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf von **0.7 ha auf**. In dieser Grössenordnung **könnte** die Gemeinde neue Flächen für die Wohnnutzung einzonen. Eine Verpflichtung, in dieser Grössenordnung einzuzonen, besteht nicht.

Kennzahlen zu Niederhünigen ermittelt durch den Kanton Bern (MA A\_01):

- Raumnutzerdichte (Raumnutzer/ha): 55.4 (kant. Richtwert 39)
- Raumtyp ZL (zentrumnah, ländlich)
- Massgebende Bevölkerungsentwicklung: 4%



#### Ermittlung Wohnbaulandbedarf

- |  |               |
|--|---------------|
| ▪ Theoretischer Bedarf                   | 0.7 ha        |
| ▪ Unüberbaute WMK (Stand 2023)           | 0.0 ha        |
| ▪ <b>Tatsächlicher Bedarf gemäss AGR</b> | <b>0.7 ha</b> |

Hohe Raumnutzerdichte als Hinweis auf eine bereits realisierte Verdichtung

In der oben vom Kanton bereitgestellten Berechnung fällt auf, dass die Raumnutzerdichte in Niederhünigen mit 55.4 Raumnutzer\*innen pro Hektare deutlich höher ist als die für den Raumtypen vorgesehenen Dichte von 39. Diese für ländliche Gemeinden hohe Dichte weist darauf hin, dass die Gemeinde das ortsübliche Verdichtungspotenzial bereits gut ausgeschöpft hat.

Überbaute Nutzungsreserven

Der Kanton Bern hat das Verdichtungspotenzial innerhalb der überbauten Bauzone ermittelt und stellt die Übersicht den Gemeinden zur Verfügung. Die vom Kanton vorgenommene Berechnung stellt die Differenz zwischen der gemäss bestehender Nutzungsplanung möglichen Nutzung und der tatsächlich realisierten Nutzung dar (z.B. ein eingeschossiges Gebäude in eine Zone, wo zweigeschossig gebaut werden könnte). Im Anhang sind diese Parzellen mit Entwicklungspotenzial dargestellt. Dieser Übersicht kann entnommen werden, dass in Niederhünigen nur wenig Verdichtungspotenzial mit den heutigen Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung bestehen.

Abgesehen davon ist die Mobilisierung dieser Reserven anspruchsvoll und aus raumplanerischer Sicht teilweise nicht zweckmässig. Sie tragen kurz- und mittelfristig nur geringfügig zur Innenentwicklung bei und können voraussichtlich erst langfristig als Wohnraum genutzt werden. Deshalb liegt der Fokus der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen bei Umnutzungen von bereits eingezonten unüberbauter oder überbauter Flächen zu Wohnzwecken.

## 4.2.3

### Potenziale bei Änderung der Nutzungsplanung

Die Änderung der Nutzungsplanung (Umzonung / Aufzonungen) schafft langfristig neue Flächen für die Wohn- und Arbeitsnutzung. Um diese Potenzialflächen in einer Gemeinde zu ermitteln, sind einerseits die räumlichen Strategien und andererseits die vorhandenen Grundlagendaten von Bedeutung. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen sind zusätzliche Nutzungspotenziale prioritär an zentralen, mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen und unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Gegebenheiten sinnvoll.

Im Rahmen des vorliegenden REK werden die Potenzialflächen ermittelt, beurteilt und je nach Ergebnis als Entwicklungsmassnahmen vorgeschlagen.

Aufzonungen

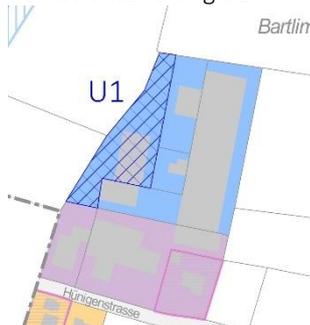
Die Tatsache, dass Niederhünigen eine weit höhere Raumnutzerdichte aufweist (vgl. Berechnung oben), als der Kanton für diesen Raumtypen vorsieht, ist ein weiterer Beleg dafür, dass die Gemeinde das Innenverdichtungspotenzial bereits gut ausschöpft. Die Diskussion in der Bevölkerung und in der Begleitgruppe bestätigt diese Einschätzung. Folgende Gebiete wurden näher bezüglich Aufzonungen betrachtet und verworfen:

- Das Quartier Geissrüti wurde als mögliches Aufzonengebiet erwähnt. Da die UeO jedoch 2020 neu überarbeitet und genehmigt wurde, ist eine erneute Anpassung aufgrund der Planbeständigkeit in nächster Zeit kein Thema.
- Die einzige Wohnzone W1 (die Zone mit der grundsätzlich tiefsten Dichte) befindet sich am Cholerehubel. Einerseits liegt in diesem Gebiet die Häuserzeile entlang des Kohlerhubelwegs, welche zwischen 1970 und 1990 realisiert wurde. Andererseits wurde in den letzten Jahren 4 Gebäude auf der Parzelle 529

realisiert. Vorgängig (2017) wurde für die Parzelle 529 eine Baureglementsanpassung vorgenommen und die Gebäudehöhe erhöht, unter der Bedingung, dass Flachdächer realisiert werden. Damit wurde bereits eine Aufzoning auf dieser Parzelle bereits vorweggenommen.

## Umstrukturierung

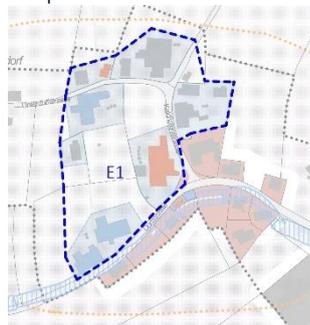
### - Umstrukturierung U1



### - Umstrukturierung U2



## Einzonung überbauter Teilparzellen im Underdorf



Es gibt zwei Gebiete, welche für eine Umzoning (Umstrukturierung) in Frage kommen:

- Die Parzelle 633 liegt in der Gewerbezone und gilt als überbaut (Gebäude und befestigte Umgebungsflächen). Der Grundeigentümer ist an einer Umzoning in eine Wohn- und Gewerbezone interessiert. Die angestrebte Zonenart entspricht der südlich angrenzenden Bauzone entlang der Hünigenstrasse. Nach einer Umzoning könnte auf der Parzelle 633 auch Wohnraum geschaffen werden. Die Parzelle ist gut mit dem ÖV erschlossen (Erschliessungsgüteklasse C).
- Das einzige unüberbaute Grundstück in der Bauzone ist die Spezialzone Holzlager (Teilparzelle 282). Wohnnutzung ist nach gültiger baurechtlicher Grundordnung ausgeschlossen. Die Gemeinde hatte in der letzten Ortsplanungsrevision für die Parzelle Nr. 282, welche ursprünglich in der Zone für öffentliche Nutzung lag (ursprünglicher Nutzungszweck: Bau einer Mehrzweckhalle), folgende Massnahmen vorgenommen: Das westliche Teilstück der Parzelle wurde ausgezont, der südliche Bereich beim Hornusserhaus in eine Zone für Sport und Freizeit umgezont und das Teilstück, welches an die Dorfstrasse grenzt, wurde in eine Spezialzone für Holzlager zur Realisierung einer Holzlagerhalle für die bestehende im gegenüberliegenden Bauernhaus befindende Fernwärmanlage umgezont. Inzwischen hat sich gezeigt, dass die vorgesehene Nutzung als Holzlager nicht realisiert wird. Daher ist eine Umnutzung dieser Zone zu prüfen. Entweder kann die Fläche zu anderen Zwecken wie z.B. Wohnnutzung umgezont oder alternativ der Landwirtschaftszone zugeführt werden.

Die Gemeinde kann bestehende Gebäude und dazugehörige, befestigte Flächen, welche an die bestehende Bauzone angrenzen, einzonen, ohne dass das Baulandkontingent belastet wird. Diese Massnahme betrifft oft landwirtschaftliche Gebäude, welche dank einer Einzoning umgenutzt werden können, was in der Landwirtschaftszone oft nicht möglich wäre. Dabei ist entscheidend, ob die Grundeigentümerschaft eine Einzoning wünscht.

Diese Form von Einzoning beansprucht keine neuen unüberbauten Flächen und ermöglicht eine Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraums.

Dabei müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- Die einzuzonenden Bauten gehören zum bestehenden Siedlungsgebiet bzw. grenzen an die bestehende Bauzone.
- Die einzuzonenden Flächen sind überbaut. Dazu zählen neben den Gebäuden auch befestigte Flächen wie asphaltierte Plätze, Einfahrten und Parkplätze.
- Die einzuzonende (Teil-) Parzelle entspricht einer engen Umgrenzung der Bauten (in der Regel kleiner Grenzabstand).

Von dieser Einzoningmöglichkeit könnte insbesondere das Underdorf profitieren, da die Gebäude Teil des Dorfes sind und in der Landwirtschaftszone liegen.



Landwirtschaftsfremde Umnutzungen sind nach heutigem Recht stark eingeschränkt. In diesem Ortsteil besteht aufgrund der grossen Volumen der Gebäude grosses Ausbaupotenzial. Ihre Einzonung könnte zur Siedlungsentwicklung nach innen beitragen.

Aufgrund des intakten Ortsbildes müsste eine allfällige Einzonung das Ziel «erneuern unter dem Aspekt des Bewahrens des traditionellen Charakters» verfolgen. Dazu könnte sich eine Bestandeszone eignen, welche die Umnutzung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen zulässt. Das Underdorf stellt den traditionellen, landwirtschaftlichen Teil des Dorfes Niederhünigen dar und weist zusammen mit den Aussenräumen mit den Obstgärten hohe ortsbauliche Qualitäten auf. Nebst den Ortsbildqualitäten weist die vorhandene Ortsstruktur auch Qualitäten bezüglich Grünräumen und Biodiversität auf.

Die Gemeinde hat bereits eine Umfrage bei den betroffenen Grundeigentümerschaften bezüglich Einzonungsbegehren durchgeführt. Dabei ist ein Einzonungsinteresse herausgekommen. Die Gemeinde wird allenfalls im Rahmen der nächsten Planungsphase punktuell den Dialog nochmals aufnehmen. Mit der Schaffung von Umnutzungsmöglichkeiten kann bei einer allfälligen Aufgabe eines Landwirtschaftsbetriebs die bauliche Struktur durch Umnutzung erhalten bleiben.

#### 4.2.4

### Siedlungserweiterung

Siedlungserweiterung  
kommt nach der  
Innenentwicklung

Das vorangehende Kapitel beschreibt die Potenziale innerhalb der Siedlung. Die heutige Raumplanung verlangt, dass in erster Linie diese Potenziale auszuschöpfen sind. Erst danach kann die Gemeinde die Siedlungserweiterung unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen prüfen. Wie in Kapitel 4.2.2 aufgezeigt, verfügt die Gemeinde über keine Baulandreserven fürs Wohnen. Daher kann sie gemäss kantonalem Richtplan für die Siedlungsentwicklung der nächsten 15 Jahre insgesamt 0.7 ha neues Wohnbauland ausscheiden. Der Kanton geht davon aus, dass mit dieser Grössenordnung von neuen Baulandreserven fürs Wohnen das kantonale Bevölkerungswachstumsziel von 4% erreicht werden kann.

Siedlungserweiterung  
unterliegt strengen  
Kriterien

Die Gemeinde wird daher gestützt auf die räumlichen Entwicklungsziele (vgl. Kapitel 5) verschiedene Erweiterungsflächen prüfen.

Um eine Fläche einzuzonen zu können sind verschiedene übergeordnete Kriterien abzuwägen. Dazu gehören insbesondere:

- Die einzuzonende Fläche darf keine Fruchtfolgeflächen tangieren, ansonsten ist diese zu kompensieren. Dazu kommen noch weitere Anforderungen, welche erfüllt werden müssen
- Die Naturgefahrensituation ist zu prüfen. Je nach Gefährdung ist eine Einzonung nicht möglich.
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Es ist dabei mit dem Kanton zu klären, inwiefern eine Siedlungserweiterung im Dorf Niederhünigen möglich ist, trotz der fehlenden Erschliessung mit dem ÖV.

Siedlungserweiterung  
bedingt Zustimmung der  
Grundeigentümerschaft

Es ist die Verfügbarkeit der Grundstücke zu klären. Eine Grundeigentümerschaft kann nicht zu einer Einzonung gezwungen werden.

Prüfflächen  
Siedlungserweiterung

Aufgrund der bisherigen Diskussion in der Bevölkerung und der Begleitgruppe kommt folgende Erweiterungsfläche in Frage, welche in einem weiteren Schritt eine vertiefere Abklärung bedarf (Verfügbarkeit, Vereinbarkeit mit der übergeordneten Gesetzgebung, Übereinstimmung mit den kommunalen räumlichen Entwicklungszielen):

Siedlungserweiterung S1



- Die Parzelle Nr. 407 als Fortsetzung der bereits eingezonten Parzelle Nr. 530. Diese Fläche erfüllt das Kriterium der Erschliessung mit dem ÖV. Hingegen ist die Fläche von Fruchtfolgeflächen und Naturgefahren betroffen. Zudem ist die Erschliessung noch zu klären. Die Grundeigentümerschaft unterstützt die Einzonung.

## 4.2.5

## Fazit Nutzungspotenziale und Siedlungserweiterung

Dieses Kapitel bewertet die Nutzungspotenziale (Kapitel 4.2.3) und Siedlungserweiterung (Kapitel 4.2.4) im Hinblick auf das angestrebte Bevölkerungswachstum. Zur quantitativen und qualitativen Beurteilung wird geschätzt, wieviele zusätzliche Personen in den potenziellen zukünftigen Reserven wohnen könnten.

Mengengerüst

Beim Mengengerüst handelt es sich um eine quantitative Einschätzung der Nutzungspotenziale, welche aufgrund einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung entstehen (Massnahmen der Innenentwicklung und Siedlungserweiterung). Da die Gemeinde keine Baulandreserven mehr aufweist und die Verdichtungsmöglichkeiten gemäss Baureglement mehrheitlich ausgeschöpft sind, spielen die Innenentwicklungspotenzial im Bestand keine tragende Rolle. Für die Berechnung der zusätzlichen Personen in den nächsten Jahren wurden Durchschnittswerte zur Haushaltsgrösse, und Wohnflächenverbrauch verwendet.

Folgende Annahmen wurden zur Berechnung der zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner in den nächsten 15 Jahren getroffen:

- Nutzungsdichte Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo):  
Potenzialflächen zw. 0.5 und 0.6 GFZo. Mit dieser Dichte wird eine Innenentwicklung, welche dem Raumtypen für die Gemeinde entspricht, erreicht.
- Annahme Wohnflächenverbrauch: 120 m<sup>2</sup> pro Wohnung
- Haushaltsgrösse: durchschnittlich 2 Personen pro Wohnung



## Verfügbarkeit für Bauentwicklung

Bei der Beurteilung des Potenzials ist es massgebend, ob die neu zu schaffenden Potenziale verfügbar sind. Die folgende Übersicht zeigt die tendenzielle Verfügbarkeit der Flächen für Wohnentwicklung.

Verfügbarkeit	Gebiet	Begründung
«hoch»	▪ Neueinzonungsgebiete, Umzonungsgebiet unüberbaut	▪ Bauverpflichtungsmassnahmen zwingend / möglich
«mittel»	▪ Umzonungen von überbauten Parzellen auf Wunsch der Grundeigentümerschaft	▪ Hängt von den Bauabsichten der Grundeigentümer ab ▪ Annahme: in den nächsten 15 Jahren werden max. 50% der Flächen überbaut
«tief»	▪ überbaute Reserven (verdichten mit geltender Nutzungsplanung oder durch Aufzoning)	▪ Erfahrungsgemäss halten sich Verdichtungsmöglichkeiten in den überbauten Bauzonen in Grenzen ▪ Die Gemeinde weist wenig Verdichtungspotenzial im Bestand auf. Die Gemeinde hat bereits eine ortsverträgliche dichte Bauweise etabliert.

## Szenarien Siedlungsentwicklung

In der nachfolgenden Übersicht sind drei Wachstumsszenarien dargestellt. Sie zeigen das Potenzial für Wohnen (abhängig von Verfügbarkeit / Planungsmassnahme und Wohnanteil) für die nächsten rund 15 Jahre auf:

### ▪ Szenario «hoch» (9 % Bevölkerungswachstum) - Annahmen:

- Die zur Diskussion stehenden Planungs- und Realisierungsmassnahmen werden vollständig ausgeschöpft (umstrukturieren und erweitern sämtlicher betrachteter Flächen, unabhängig davon, wie verfügbar sie sind und ob eine allfällige Nutzungsänderung überhaupt genehmigt werden kann).
- Das zurzeit bekannte Umzonungsbegehren von landwirtschaftlichen Gebäuden im Underdorf wird zu 50 % mit neuen Wohnraum realisiert.

### ▪ Szenario «mittel» (7 % Bevölkerungswachstum) – Annahmen:

- Es werden drei der vier diskutierten Planungs- und Realisierungsmassnahmen ausgeschöpft.
- Im zurzeit bekannten Umzonungsbegehren von landwirtschaftlichen Gebäuden im Underdorf wird in den nächsten 15 Jahren kein Wohnraum realisiert.

### ▪ Szenario «tief» (4 % Bevölkerungswachstum) – Annahmen:

- Es werden zwei Planungs- und Realisierungsmassnahmen ausgeschöpft.
- Im zurzeit bekannten Umzonungsbegehren von landwirtschaftlichen Gebäuden im Underdorf wird in den nächsten 15 Jahren kein Wohnraum realisiert.

Die folgende Übersicht zeigt, welche Auswirkungen bestimmte Massnahmen auf die Bevölkerungsentwicklung haben.

Bei der Übersicht unberücksichtigt bleiben die Reserven innerhalb der bestehenden überbauten Wohn- und Mischzonen. Diese Reserven sind im Vergleich zu den oben beschriebenen Gebieten von eher untergeordneter Bedeutung.



### Mengengerüst Szenario Siedlungsentwicklung «hoch»

Potenzialgebiete	Bemerkungen	Verfügbarkeit in %	Anteil Wohnen in %	GFZo	Fläche in m <sup>2</sup>	GFo in m <sup>2</sup>	Anzahl Whg*	Zus. Pers.**	Bev.ent w. in %
Umstrukturierungsgebiet U1 von Gewerbeland zu Mischzone	Annahme 50 % Wohnen	50	50	0.6	1700	255	2	4	
Umstrukturierungsgebiet U2 von Spezialzone Holzlager in Kernzone	Verfügbar, durch Umzonung Bauverpflichtung, 100 % Wohnen	100	100	0.6	2200	1320	11	22	
Siedlungserweiterung S1 Hüni-genstrasse Südwest in Wohnzone	verfügbar, durch Umzonung Bauverpflichtung, 100 % Wohnen	100	100	0.5	2400	1200	10	20	
Umnutzung bestehende Bauvolumen im Underdorf	Verfügbarkeit kann nicht sichergestellt werden, 100 % Wohnen, 2 Geschoss in den beiden Gebäuden	50	100			900	8	15	
<b>Total Variante Wachstum "hoch"</b>							<b>31</b>	<b>61</b>	<b>9</b>

### Mengengerüst Szenario Siedlungsentwicklung «mittel»

Potenzialgebiete	Bemerkungen	Verfügbarkeit in %	Anteil Wohnen in %	GFZo	Fläche in m <sup>2</sup>	GFo in m <sup>2</sup>	Anzahl Whg*	Zus. Pers.**	Bev.ent w. in %
Umstrukturierungsgebiet U1 von Gewerbeland zu Mischzone	Annahme 50 % Wohnen	50	50	0.6	1700	255	2	4	
Umstrukturierungsgebiet U2 von Spezialzone Holzlager in Kernzone	Verfügbar, durch Umzonung Bauverpflichtung, 100 % Wohnen	100	100	0.6	2200	1320	11	22	
Siedlungserweiterung S1 Hüni-genstrasse Südwest in Wohnzone	verfügbar, durch Umzonung Bauverpflichtung, 100 % Wohnen	100	100	0.5	2400	1200	10	20	
Umnutzung bestehende Bauvolumen im Underdorf	Verfügbarkeit kann nicht sichergestellt werden, 100 % Wohnen, 2 Geschoss in den beiden Gebäuden	0	100			0	0	0	
<b>Total Variante Wachstum "mittel"</b>							<b>23</b>	<b>46</b>	<b>7</b>



## Mengengerüst Szenario Siedlungsentwicklung «tief»

Potenzialgebiete	Bemerkungen	Verfügbarkeit in %	Anteil Wohnen in %	GFZo	Fläche in m <sup>2</sup>	GFO in m <sup>2</sup>	Anzahl Whg*	Zus. Pers.**	Bev.ent w. in %
Umstrukturierungsgebiet U1 von Gewerbeland zu Mischzone	Annahme 50 % Wohnen	50	50	0.6	1700	255	2	4	
Umstrukturierungsgebiet U2 von Spezialzone Holzlager in Kernzone	Verfügbar, durch Umzonung Bauverpflichtung, 100 % Wohnen	100	100	0.6	2200	1320	11	22	
Umnutzung bestehende Bauvolumen im Underdorf	Verfügbarkeit kann nicht sichergestellt werden, 100 % Wohnen, 2 Geschoss in den beiden Gebäuden	0	100			0	0	0	
<b>Total Variante Wachstum "tief"</b>							<b>13</b>	<b>26</b>	<b>4</b>

Die drei Szenarien übersteigen nie das der Gemeinde zur Verfügung stehende Baulandkontingent von 0.7 ha. Bezüglich Wachstumsprognose bewegen sich die drei Szenarien zwischen 4 und 9 % Bevölkerungswachstum. Noch unberücksichtigt ist die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der vorgeschlagenen Planungsmassnahmen sowie die Verfügbarkeit. Diese beiden Abklärungen haben in einem weiteren Planungsschritt zu erfolgen.

Angestrebt wird ein moderates zukünftiges Siedlungswachstum

Der Gemeinderat sowie die mitwirkenden Personen am REK-Prozess wünschen ein moderates zukünftiges Siedlungswachstum resp. das Halten der Bevölkerung in der Gemeinde (entspricht am ehesten der Variante «tief»). Zahlenmässig ausgedrückt entspricht dies maximal dem Wachstumsziel des Kantons Bern für Niederhünigen von 4 % bzw. von rund 26 zusätzlichen Personen.

Hierfür ist eine gewisse Bautätigkeit notwendig. Da die Gemeinde keine Baulandreserven mehr aufweist, sind Ein- und Umzonungen unüberbauter Flächen notwendig. Die bezeichneten Prüfflächen zeigen die Bandbreite auf, welche in einem weiteren Schritt geprüft werden kann.

### 4.2.6

## Siedlungsentwicklung ausserhalb der Bauzone

Rund ein Drittel der Bevölkerung von Niederhünigen wohnt ausserhalb der Bauzone. Dies erklärt mitunter, weshalb der grösste Teil der Gemeinde innerhalb des vom Kanton festgelegten Streusiedlungsperimeters liegt. In der Diskussion mit der Bevölkerung und der Begleitgruppe wurde vermehrt der Wunsch geäussert, Gebäudevolumen ausserhalb der Bauzone nach Bedarf umnutzen zu können – sei es zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken. Der letzte Aspekt betrifft insbesondere das Anliegen des regional verankerten Reitbetriebs im Holz.



Zu den oben beschriebenen Anliegen bestehen gemäss Raumplanungsgesetz zwei Möglichkeiten:

- Umnutzungsmöglichkeiten im Streusiedlungsgebiet (nach Art. 39 RPV) oder
- die Schaffung einer Spezialzone nach Art. 18 RPG.

Die dritte Möglichkeit, nämlich die Ausscheidung einer Weilerzone nach Art. 33 RPV, wurde bereits in der letzten Ortsplanungsrevision geprüft und verworfen, weil die Gemeinde keine Weiler aufweist, welche die kantonalen Kriterien erfüllen würden.

#### Streusiedlung

Das Ziel des im kantonalen Richtplan festgelegten Streusiedlungsgebiets ist die Stärkung der Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung. Der Kanton kann folgenden Nutzungen erlauben:

- **Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken**, wenn sie nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden. Die Wohnnutzung darf sich in den bisherigen angrenzenden Ökonomieteil ausdehnen. Umbauten sind somit zulässig, Erweiterungen des Volumens und Neubauten (auch Abbruch und Wiederaufbau) hingegen nicht.
- die Änderung der Nutzung bestehender Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, **zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes**

Die Bewilligung kann in Aussicht gestellt werden, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben. Die interessierte Grundeigentümerschaft muss ein Baubewilligungsgesuch beim Kanton (AGR) einreichen.

#### Spezialzone nach Art. 18 RPG: Reitbetrieb im Holz

Unter strengen Voraussetzungen ist es nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zulässig, für spezifische Nutzungen abseits des Siedlungsgebiets beschränkte Bauzonen nach Art. 18 RPG auszuschneiden: «Ermöglicht eine Kleinstbauzone [...] einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht».

Die Spezialzone darf erstens höchstens eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten zur Folge haben. Zweitens ist die «Inselzone» nur dann rechtmässig, wenn die Festsetzung auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht.

## 4.3

### Schule Niederhünigen

#### Auswirkungen der Ortsplanung

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde wirkt sich auch auf die Schule bzw. auf die Schülerzahlen aus. Der Fortbestand der Schule wiederum hat grossen Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde als Ganzes. Die Zukunft der Schule ist somit auch im Rahmen der Ortsplanung mitzudenken.

#### Primarschule mit grosser Bedeutung

Die Schule Niederhünigen umfasst drei Klassen: Eine Basisstufenklasse (zwei Kindergartenjahrgänge, 1. und 2. Schuljahr) und zwei Primarklassen (3./4. Schuljahr und 5./6. Schuljahr). Ab der 7. Klasse besuchen die Schülerinnen und Schüler (SuS) aus Niederhünigen das Oberstufenzentrum in Konolfingen. Die Schule leistet einen wichtigen Beitrag zum Dorfleben und zur Identität von Niederhünigen.

Die Weiterführung und der langfristige Erhalt der «eigenen» Schule sind darum ein zentrales Anliegen der Gemeinde.



Abbildung 19: Das Schulhaus Niederhünigen mit drei Klassenzimmern, einem Handfertigkeitsraum, einem Lehrerzimmer und zwei Vierzimmerwohnungen wurde 1956 erstellt.

#### Klassenmindestgrössen

Für den Fortbestand einer kleinen Schule wie der Schule Niederhünigen hat das Halten einer Mindestgrösse der Klassen eine grosse Bedeutung. Für die Finanzierung durch den Kanton müssen die Klassen eine Mindestgrösse aufweisen. Mit der Basisstufe kann Niederhünigen die vier jüngsten Jahrgänge zusammenfassen und so zusammen mit der 1. und 2. Klasse auch für die Kindergartenjahrgänge die Anforderungen an die Klassengrösse einhalten. Im Moment hat es knapp genügend SuS, damit für die 3. bis 6. Klasse zwei Klassen geführt werden können. Sinken (oder steigen) die Schülerzahlen, sind die Richtzahlen der Bildungs- und Kulturdirektion des Kantons Bern zu beachten, welche in drei Prüfungsbereiche unterteilt werden:

#### Richtzahlen für die Schülerbestände pro Klasse

Regelklassen	Unterer Überprüfungsbereich	Normalbereich	Oberer Überprüfungsbereich
1 Schuljahr	15 SuS und weniger	16 bis 26 SuS	27 SuS und mehr
2 Schuljahre <sup>a)</sup>	14 SuS und weniger	15 bis 25 SuS	26 SuS und mehr
3 Schuljahre	13 SuS und weniger	14 bis 22 SuS	23 SuS und mehr
4 und 5 Schuljahre <sup>b)</sup>	12 SuS und weniger	13 bis 21 SuS	22 SuS und mehr
6 bis 8 Schuljahre	11 SuS und weniger	12 bis 20 SuS	21 SuS und mehr
Gesamtschulen ohne Kindergarten	10 SuS und weniger	11 bis 19 SuS	20 SuS und mehr

<sup>a)</sup> z. B. Mehrjahrgangsklassen 3./4. und 5./6. Schuljahr

<sup>b)</sup> z. B. Basisstufe

#### Schülerzahlen in Niederhünigen

Im Schuljahr 2024/25 gingen insgesamt 55 Kinder in Niederhünigen zur Schule; 27 in die Basisstufe und 28 in die 3. bis 6. Klasse (für die Basisstufenklasse standen Personalressourcen für zwei Klassen zur Verfügung). Die Klassengrössen liegen damit nahe des unteren Überprüfungsbereichs. Sollte sich zeigen, dass die Mindestgrössen über mehrere Jahre nicht mehr erreicht werden, muss mit einer

Klassenschliessung gerechnet werden. Bis die Klassengrössen den oberen Prüfungsbereich erreichen, bleibt hingegen noch viel Luft. Erst wenn pro Klasse eine Grösse von 22 bzw. 26 SuS und mehr erreicht wird, ist die Eröffnung einer zusätzlichen Klasse in Betracht zu ziehen. Ein so starkes Wachstum scheint aus heutiger Sicht aber eher unwahrscheinlich zu sein.

Anteil an  
Gesamtbevölkerung

In den letzten fünf Jahren haben sich die Schülerzahlen nur wenig verändert, sie lagen zwischen 53 und 57 SuS. Im Durchschnitt machte der Anteil der SuS an der Gesamtbevölkerungszahl 8 % aus.

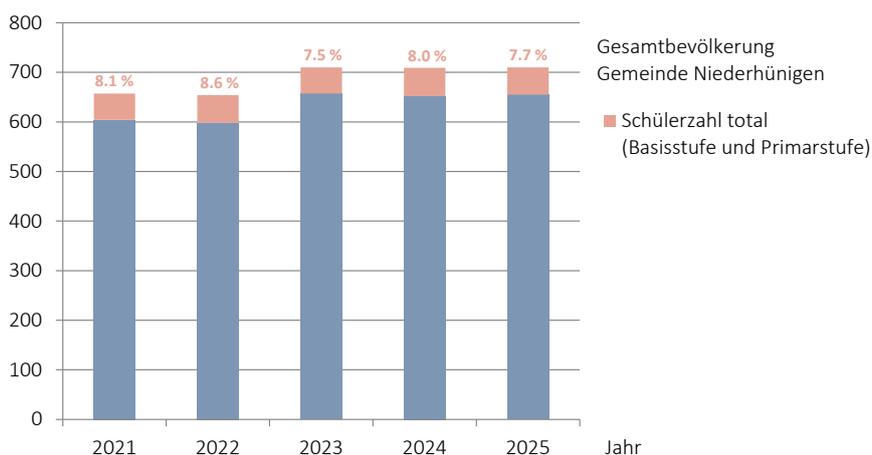


Abbildung 18: Anteil Schüler und Schülerinnen an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Niederhünigen, 2021 bis 2025

Auswirkungen der demografischen Entwicklung

Bei einer immer älter werdenden Bevölkerung (vgl. Kap. 4.1) und einer stagnierenden Gesamtbevölkerungszahl wird der Anteil der jüngeren Bevölkerung kleiner, womit auch die Schülerzahlen sinken. Eine leicht steigende Bevölkerungszahl führt demzufolge eher zu stagnierenden als zu steigenden Schülerzahlen.

Stagnierende Schülerzahlen mit Szenario «tief»

Das für die Siedlungsentwicklung von Niederhünigen angestrebte Szenario «tief» sieht für die kommenden 15 Jahre ein Wachstum von 4 % bzw. 26 Personen vor. Es ist zu hoffen, dass die Schülerzahlen damit im besten Fall nicht abnehmen und sich in etwa auf dem heutigen Stand halten werden. Würden sie gleich stark steigen wie die Gesamtbevölkerungszahl, wäre mit lediglich 2 zusätzlichen SuS zu rechnen (55 SuS plus 4 %).

Auswirkungen eines Szenarios «hoch»

Auch mit dem nicht angestrebten Entwicklungsszenario «hoch» würde ein Wachstum von 9 % lediglich einen Anstieg um insgesamt 5 SuS bedeuten. Bei einem – nicht prognostizierbaren – Zuzug einer oder mehrerer kinderreichen Familien beispielsweise würden zwar die prozentualen Anteile erheblich anders ausfallen. Auch dieser eintreffende Fall hätte aber kaum einen Einfluss auf den Bedarf an zusätzlichen Klassen, da die Klassengrössen aktuell im unteren Überprüfungsbereich liegen.

Fazit

Damit die Schülerzahlen in Niederhünigen nicht weiter sinken, ist im Minimum ein moderates Siedlungswachstum gemäss Szenario «tief» anzustreben. Die tiefen Schülerzahlen lassen ein gewisses Wachstum zu, ohne dass Bedarf an zusätzlichen Klassen entsteht. Bei steigenden Schülerzahlen könnte aber die Verteilung der Jahrgänge auf die einzelnen Klassen zu einer Herausforderung werden (aktuell vier Jahrgänge in der Basisstufe, zwei Jahrgänge in den Mischklassen der



Primarstufe). Sollte es diesbezüglich grosse Änderungen geben, ist allenfalls eine neue Verteilung zu prüfen.

## 4.4

### Freiräume und Siedlungsökologie

#### Ziele und Wirkung

Raumentwicklung bzw. Siedlungsentwicklung nach innen beschränkt sich nicht nur auf die Bautätigkeiten. Wesentliche weitere Aspekte und zentrale Anliegen der Gemeinde sind:

- Die Aufwertung des öffentlichen Raums (Begegnungsorte)
- Die Gestaltung und Vernetzung der Freiräume und die Förderung der Biodiversität und Landschaftsqualität im bestehenden Siedlungsgebiet («Siedlungsökologie»)<sup>2</sup>

Diese Themen tragen wesentlich zur Siedlungs- und Wohnqualität bei, fördern die physische und psychische Gesundheit der Bevölkerung und stellen Massnahmen gegen die Auswirkungen des Klimawandels dar (z.B. reduzieren von Hitzeinseln im Siedlungsgebiet). Das REK enthält dementsprechend Massnahmen zu den oben aufgeführten Inhalten.

Die bisherige Diskussion mit der Bevölkerung und der Begleitgruppe hat gezeigt, dass die Landschaft und die Natur wesentliche Qualitäten sind, welche zu erhalten sind.

## 4.5

### Verkehr & Mobilität

#### Grundlegende Thematik

Die Auseinandersetzung mit der Siedlungsentwicklung ist zwangsläufig mit den Themen Verkehr und Mobilität verknüpft. Dabei geht es sowohl um die Mobilität im Kleinen (Themen Schulwege, Fusswege im Dorf etc.) als auch im Grossen (Themen Pendlerverkehr, öffentlicher Verkehr etc.). In der Regel ist dabei der Aspekt der Sicherheit für Jung und Alt zentral. Die Bevölkerung hat das Bedürfnis gut und sicher erschlossen zu sein.

#### Relativ gute Ausgangslage, kleinere Netzlücken

Die Gemeinde Niederhünigen hat bezüglich Verkehrssicherheit bereits verschiedene Massnahmen realisiert. Zudem liegt die Gemeinde nicht an einer stark befahrenen Durchfahrtsstrasse. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend überschaubar. Die bisherige Diskussion mit der Bevölkerung und der Begleitgruppe hat dies bestätigt aber auch gezeigt, dass es dennoch kleinere Netzlücken oder Sicherheitsdefizite gibt.

#### Handlungsbedarf ÖV

Trotz der Nähe zum Regionalzentrum Konolfingen mit den sehr guten Bahnverbindungen ist das Dorf Niederhünigen mit dem öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Die Gemeinde testet bezüglich dessen verschiedene Modelle wie «Mitfahrbänkli». Ein zufriedenstellende Lösung konnte bisher noch nicht gefunden werden. Aus der Diskussion ist zu entnehmen, dass die Gemeinde weitere Modelle prüfen sollte. Ende 2025 wird die Bevölkerung darüber abstimmen, ob ein Rufbus eingeführt werden soll.

<sup>2</sup> Vgl. dazu die Empfehlungen für Musterbestimmungen für Kantone und Gemeinden „Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet“ vom Bundesamt für Umwelt BAFU, Bern, 2023



## 4.6 Analyse der Stärken & Schwächen sowie Chancen & Risiken

Grundlage für die Entwicklungsziele

Aus der Analyse der bisherigen Entwicklung von Niederhünigen und den übergeordneten Rahmenbedingungen lassen sich Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT) ableiten. Diese fassen zusammen, in welchen Bereichen Handlungsbedarf besteht und welche Entwicklungen in der Gemeinde gefördert werden sollen. Die SWOT-Analyse wurde im Rahmen des REK-Prozesses gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeitet.

### 4.6.1 Stärken und Schwächen

Die Stärken und Schwächen fokussieren auf die heutige Situation von Niederhünigen und die vergangene Entwicklung. Die Themen wurden mit der Bevölkerung und dem Gemeinderat erarbeitet und vertieft. Die folgende Aufzählung fasst die Ergebnisse der Analyse zusammen.

Stärken

- Gelungene Quartiere
- Eigene Grundschule
- Wenig Verkehr
- Nähe zum ÖV (Bahnhof Konolfingen)
- Naturnähe und schöne Landschaft
- Gute Naherholung
- Vertrautes Dorf, persönliche Kontakte im Dorf
- Ruhig, ländlich aber zentrumsnahe
- Gute Lage (Westausrichtung, Abendsonne, nahe Konolfingen)

Schwächen

- Kein Dorfplatz, Zentrum oder Treffpunkt
- Neue Wohnbauten, die nicht in das Dorfbild passen
- Bestehende Gebäude teils aktuell nicht ausbaubar
- Innenverdichtung aktuell zu wenig möglich
- Topografische Lage an Rutschungs- und Überschwemmungsgefährdeter Lage
- Fehlende Abfallentsorgung / -skonzept / kein Sammelplatz
- Zu schneller Verkehr (Tempolimiten zu hoch)
- Keine Einkaufsmöglichkeiten

### 4.6.2 Chancen und Risiken

Die Chancen und Risiken beziehen sich auf (Mega-)Trends und gesellschaftliche Veränderungsprozesse, welche auf unterschiedlichste Arten die zukünftige räumliche Entwicklung von Niederhünigen beeinflussen können (siehe auch Kapitel 2.1). Für das REK wurden die Auswirkungen der Megatrends auf die kommunale Ebene heruntergebrochen und geprüft, welchen Einfluss sie auf die zukünftige (Siedlungs-)Entwicklung Niederhünigens haben können:

Chancen

- Wohnen im Grünen und gleichzeitige Nähe zu Zentren wird attraktiver (Naherholung und Naturerlebnis im Wohnumfeld nimmt zu)
- Mobilitätsformen und -bedürfnisse (E-Mobilität, Sharing, ÖV) ändern sich, Trends Home-Office und mobiles Arbeiten
- Gegentrend Dorfleben / 10-min Stadt: Neue Gemeinschaftlichkeit & lokale Engagements



- Wohnraumbedarf nimmt weiter zu (Zunahme der Bevölkerung und Bedeutung als Wohnort)
- Mehr Pensionierte mit Aufenthalt vor Ort und Ressourcen für lokales Engagement
- Natur und Landschaft zunehmend von gesellschaftlichem Interesse; zunehmende Nachfrage nach Engagement der Gemeinde aus der Bevölkerung

#### Risiken

- Druck auf Landwirtschaftsflächen: Zunahme der Zersiedelung / des globalen Wettbewerbs
- Rasante technische Entwicklungen haben unvorhersehbare räumliche Auswirkungen
- Vielfältige Partikularinteressen erschweren der Planungen und Projekte
- Infrastruktur für demographischen Wandel: Fehlende Barrierefreiheit für hochbetagte Personen & Wohnmöglichkeiten für Jüngere
- Extremwetterereignissen und ihre Schäden häufiger & intensiviert (Hochwasser, Hangrutschung, Hitzewelle, Dürre, Sturm)
- Interessenkonflikte (Z.B. erneuerbare Energie und Landschafts- / Heimatschutz)



## 5. Räumliche Entwicklungsziele

### Einleitung

Charakter der Zielsetzungen

Dieses Kapitel formuliert Ziele dafür, wie sich die Gemeinde Niederhünigen mittel- bis langfristig weiterentwickeln soll und wie sie dabei den voraussichtlich wichtigsten raumplanerischen Herausforderungen in den nächsten 15-20 Jahren begegnen will.

Grundlagen und Massnahmen

Die Ziele basieren auf der Analyse der Rahmenbedingungen (Kapitel 2) und der Entwicklung Niederhünigen (Kapitel 3 und 4). Die Massnahmen zur Erreichung der Ziele finden sich im nachfolgenden Kapitel 6.

### Grundsätze

- **Hohe Lebensqualität stärken:** Niederhünigen erhält und fördert die Eigenschaften, die es zu einem attraktiven Wohnort für Menschen jeden Alters machen. Dazu gehören die Förderung des Dorflebens und hohe Aussenraumqualitäten.
- **Herausforderungen aktiv begegnen, Chancen aktiv nutzen:** Niederhünigen trifft gezielt Massnahmen, um ungewünschten Auswirkungen laufender Entwicklungen zu vorzubeugen und aktiv Chancen für wünschenswerte Entwicklungen zu nutzen, die sich ergeben.
- **Bevölkerung an der Dorfentwicklung beteiligen:** Niederhünigen bezieht die Wohnbevölkerung aktiv in die Erarbeitung seiner Planungen mit ein. Dabei achtet die Gemeinde auf eine angemessene Berücksichtigung aller Anwohnenden. Sie gewichtet dabei Anliegen von öffentlichem Interesse höher als die Interessen Einzelner.
- **Gute Baukultur pflegen:** Die Gemeinde schafft die Voraussetzungen für eine abgestimmte Entwicklung qualitätsvolle Siedlungs-, Aussenraum- und Landschaftsentwicklung. Für besonders wichtige Standorte werden qualitätssichernde Verfahren verwendet.

### Themenübergreifende Ziele

- **Grundschule erhalten** und stärken um Niederhünigen als Wohnort für Familien attraktiv zu halten.
- **Gefahrenschutz:** Die Gemeinde minimiert aktiv und gezielt die Auswirkungen von Extremwetterereignissen (Überschwemmung & Rutschung)
- **Umbau bestehender Bauten vereinfachen** (insb. Bauernhäuser, einzonen des Unterdorfs in eine Bestandeszone)

### Wohnen

- **Begegnungsort schaffen:** Um das Dorfleben und Spontane Begegnungen zu stärken, strebt die Gemeinde die Verbesserung öffentlicher Treffpunkte an. Dorfplatz und/oder öffentlichen Spielplatz schaffen
- **Nähe zum Bahnhof Konolfingen nutzen (Siedlung):** Verdichtung & Neubau zulassen in der Region Hünigenstrasse / Bartlimoos / Holdermatt
- **Ausgewogenes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen anstreben:** Zusätzlichen Wohnraum (für moderates Wachstum) schaffen  
Schaffung von generationenübergreifendem Wohnraum
- **Wohnqualität** für alle Bevölkerungsgruppen verbessern, insbesondere für Familien und ältere Personen.



## Freizeit / Tourismus

- **Stärkung der Freizeitangebote:** Niederhünigen stärkt die bestehenden Freizeitangebote von teils regionaler Bedeutung und setzt sich für den Erhalt und die Entwicklung der entsprechenden Infrastrukturen und Vereine ein.

## Mobilität

- **Nähe zum Bahnhof Konolfingen nutzen (Verkehr):** Sichere Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zum Bahnhof Konolfingen schaffen (nach dem Prinzip der Zugänglichkeit für Alle von 8 bis 80 Jahren)
- **Anbindung an den ÖV verbessern:** Schaffung Bus-Anbindung prüfen, alternative: Fuss-/Veloweg stärken, minimalen Bus-Fahrplan aufnehmen (z.B. 2 Fahrten am Morgen, 1 am Mittag und 2 Fahrten am Abend) Sharing / Rufbus u. weitere Innovative Ansätze prüfen
- **Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität im Aussenraum stärken:** Verkehrsflächen und -fluss für die Anwohnenden verträglich gestalten. Ein besonderer Fokus liegt auf Barrierefreiheit und Schulwegsicherheit.

## Landschaft

- **Landschaft schonen und stärken**
- **Gesamtbild berücksichtigen:** Bei Neueinzonungen und Verdichtungsprojekten bezieht die Gemeinde die landschaftliche Wirkung mit ein und trifft Massnahmen für eine passende Gestaltung. Z.B. Bei Neueinzonungen z.B. Siedlungsrand geeignet gestalten
- **Naherholung erhalten und stärken:** Neuen Brätlistellen schaffen, Wanderwege wiederherstellen etc.



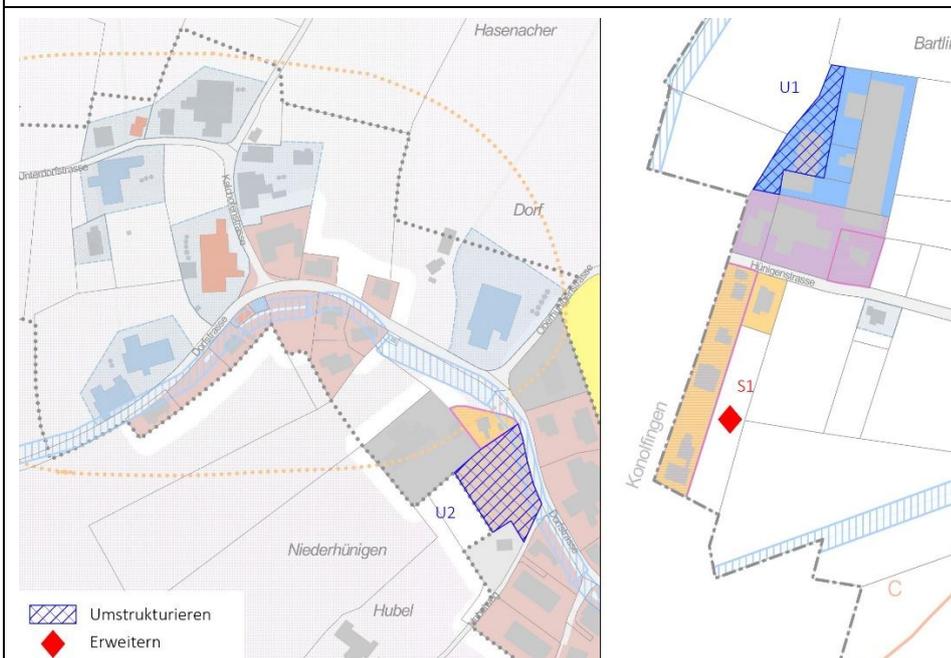
## 6. Massnahmen

Dieses Kapitel listet die nach thematischen Handlungsfelder gegliederte Massnahmen auf. Die Massnahmen beinhalten Ziele / Grundsätze, Handlungsanweisungen und Grundlagen / Abhängigkeiten.

M1 Siedlungsentwicklung – Umstrukturieren, Siedlungserweiterung	40
M2 Siedlungsentwicklung Dorf	41
M3 Siedlungsentwicklung ausserhalb der Bauzone	42
M4 Verkehr	43
M5 Dorfleben, Freizeit und Erholung	44
M6 Natur, Landschaft, Umwelt	45

Ziele / Grundsätze

- **Grundschule erhalten** und stärken um Niederhünigen als Wohnort für Familien attraktiv zu halten.
- **Nähe zum Bahnhof Konolfingen nutzen (Siedlung):** Verdichtung & Neubau zulassen in der Region Hünigenstrasse / Bartli-moos / Holdermatt
- **Ausgewogenes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen anstreben:** Zusätzlichen Wohnraum (für moderates Wachstum) schaffen
- **Wohnqualität** für alle Bevölkerungsgruppen verbessern, insbesondere für Familien und ältere Personen.
- **Gesamtbild berücksichtigen:** Bei Neueinzonungen und Verdichtungsprojekten bezieht die Gemeinde die landschaftliche Wirkung mit ein und trifft Massnahmen für eine passende Gestaltung. Z.B. Bei Neueinzonungen z.B. Siedlungsrand geeignet gestalten



Handlungsanweisungen

Umstrukturieren

- U1: Umzonung überbauter Gewerbezone in eine Mischzone
- U2: Umzonung unüberbauter Spezialzone für Holzlager in eine Zone mit Wohnnutzung. Diese Massnahme beansprucht einen Teil des Wohnbaulandkontingents. Insbesondere folgende Punkte sind zu klären: Zustimmung Grundeigentümerschaft, fehlende Erschliessung mit ÖV, Naturgefahren, Gewässerraum

Erweitern:

- S1: insbesondere folgende Punkte sind abzuklären: Beanspruchung Fruchtfolgeflächen, Naturgefahren, Erschliessung

Allgemein:

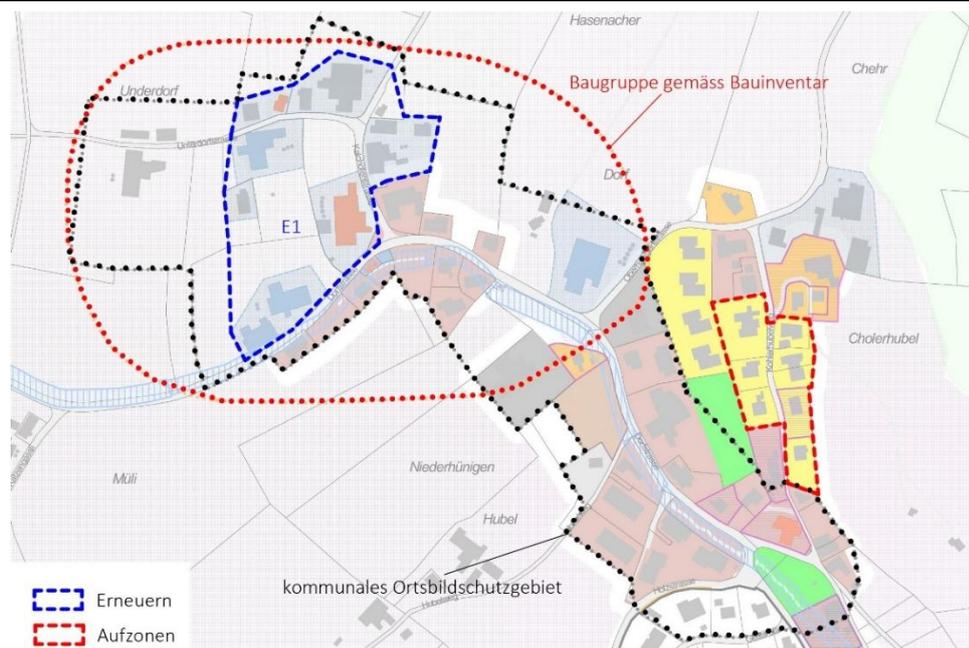
- Die vorgeschlagenen Massnahmen sind oder können relevant bezüglich Mehrwertabgabe sein. Zurzeit verfügt die Gemeinde über kein Mehrwertabgabereglement. D.h. eine Mehrwertabgabe an den Kanton ist nur fällig bei Neueinzonungen. Umzonungen sind zurzeit nicht davon betroffen. Die Gemeinde prüft demnach die Schaffung eines kommunalen Mehrwertabgabereglements, um auch bei Umzonungen eine Mehrwertabgabe zu erheben.

Grundlagen / Abhängigkeiten

- Kantonaler Richtplan
- Art. 142 BauG (Mehrwertabgabe)

Ziele / Grundsätze

- **Hohe Lebensqualität stärken:** Niederhünigen erhält und fördert die Eigenschaften, die es zu einem attraktiven Wohnort für Menschen jeden Alters machen. Dazu gehören die Förderung des Dorflebens und hohe Aussenraumqualitäten.
- **Grundschule erhalten** und stärken um Niederhünigen als Wohnort für Familien attraktiv zu halten.
- **Umbau bestehender Bauten vereinfachen** (insb. Bauernhäuser, einzonen des Underdorfs in eine Bestandeszone
- **Begegnungsort schaffen:** Um das Dorfleben und Spontane Begegnungen zu stärken, strebt die Gemeinde die Verbesserung öffentlicher Treffpunkte an.



Handlungsanweisungen

Erneuern unter dem Aspekt des Bewahrens (Underdorf):

- Prüfen Einzonung von überbauten an die Bauzone angrenzenden Liegenschaften und nur mit Zustimmung der Grundeigentümerschaften in eine Bestandeszone (Umnutzungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen), im Sinne der Erhaltung des landwirtschaftlich geprägten Underdorfs und gleichzeitiger Umnutzungsmöglichkeiten der grossen Bauvolumen
- Dialog mit den Grundeigentümerschaften weiterführen

Aufzonen

- Prüfen Aufzonen der W1 beim Cholerehubelweg

Reduktion des Ortsbilschutzperimeters:

- Prüfen der Reduktion des Ortsbilschutzperimeters auf den Perimeter der Baugruppe gemäss kantonalem Bauinventar, dadurch weniger Einschränkungen bezüglich Siedlungsentwicklung nach innen

Dorfleben, Begegnungsorte:

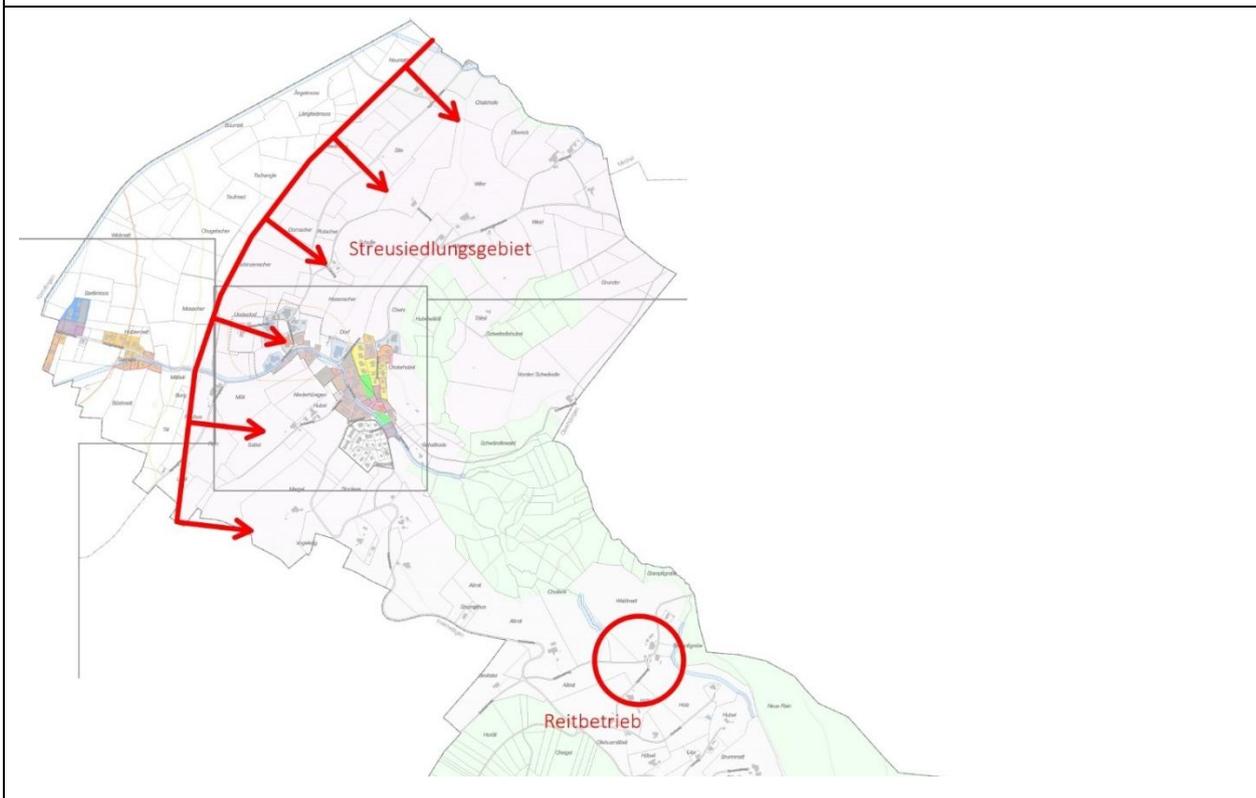
- Die Gemeinde unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Erhalt von Angeboten, welche das Zusammenleben und die Begegnungen und die Versorgung im Dorf unterstützen.

Grundlagen / Abhängigkeiten

- Kantonaler Richtplan
- Kantonales Bauinventar

Ziele / Grundsätze

- **Umbau bestehender Bauten vereinfachen** im Streusiedlungsgebiet
- **Stärkung der Freizeitangebote:** Niederhünigen stärkt die bestehenden Freizeitangebote von teils regionaler Bedeutung und setzt sich für den Erhalt und die Entwicklung der entsprechenden Infrastrukturen und Vereine ein



Handlungsanweisungen

Reitbetrieb «Hazienda»

- Geeignete Planungsmassnahmen prüfen, insbesondere die Schaffung einer Spezialzone «Pferdesport» nach Art. 18 RPG

Streusiedlungsgebiet

- Das Ziel des im kantonalen Richtplan festgelegten Streusiedlungsgebiets ist die Stärkung der Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung. Der Kanton kann folgenden Nutzungen erlauben:
  - **Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken**, wenn sie nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden. Die Wohnnutzung darf sich in den bisherigen angrenzenden Ökonomieteil ausdehnen. Umbauten sind somit zulässig, Erweiterungen des Volumens und Neubauten (auch Abbruch und Wiederaufbau) hingegen nicht.
  - die Änderung der Nutzung bestehender Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, **zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes**
- Die Bewilligung kann in Aussicht gestellt werden, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben. Die interessierte Grundeigentümerschaft muss ein Baubewilligungsgesuch beim Kanton (AGR) einreichen.

Grundlagen / Abhängigkeiten

- Kantonaler Richtplan
- Art. 18 RPG



Siedlung

M4 Verkehr

#### Ziele / Grundsätze

- **Nähe zum Bahnhof Konolfingen nutzen (Verkehr):** Sichere Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zum Bahnhof Konolfingen schaffen (nach dem Prinzip der Zugänglichkeit für alle von 8 bis 80 Jahren)
- **Anbindung an den ÖV verbessern**
- **Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität im Aussenraum stärken:** Verkehrsflächen und -fluss für die Anwohnenden verträglich gestalten. Ein besonderer Fokus liegt auf Barrierefreiheit und Schulwegsicherheit.

#### Handlungsanweisungen

- Die Gemeinde prüft im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Verbesserung der Verkehrssituation bezüglich Sicherheit in der Gemeinde, namentlich Netzlücken schliessen (z.B. Überquerungen im Uerdorf, Lücken im Fusswegnetz, beheben gefährlicher Verkehrssituationen)
- Die Gemeinde prüft Angebote bezüglich der besseren Erschliessung des Dorfes mit dem öffentlichen Verkehr (z.B. Minimaler Busfahrtakt, Rufbus oder weitere innovative Ansätze)
- Schaffung Wanderweg Schafbode (altes bestehendes Wegrecht) und Sitzbänkli (schöner Aussichtspunkt)

#### Grundlagen / Abhängigkeiten

- OIK II (Oberingenieurskreis II des Kantonalen Tiefbauamts)



Siedlung

M5 Dorfleben, Freizeit und Erholung

Ziele / Grundsätze

- **Begegnungsort schaffen:** Um das Dorfleben und spontane Begegnungen zu stärken, strebt die Gemeinde die Verbesserung öffentlicher Treffpunkte an.
- **Grundschule erhalten** und stärken, um Niederhünigen als Wohnort für Familien attraktiv zu halten.
- **Naherholung erhalten und stärken**

Handlungsanweisungen

- Die Gemeinde unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Erhalt und den Ausbau der verschiedenen Angebote und Begegnungsorte für die Bevölkerung inner- und ausserhalb des Dorfs. Dazu gehören u.a. die Schule mit dem Schulhausplatz, den Gemeindeplatz mit dem Bänkli, das Schützen- und Hornusserhaus als Veranstaltungsort für die Öffentlichkeit und für Private, der Hofladen Eiernäscht und das Restaurant ESSWERK6.
- Die Gemeinde prüft die Schaffung einer niederschweligen Recycling-Sammelstelle als Ergänzung zu den offiziellen Sammelstellen in Konolfingen.

Grundlagen / Abhängigkeiten

-



Siedlung

M6 Natur, Landschaft, Umwelt

Ziele / Grundsätze

- **Landschaft schonen und stärken**
- **Gesamtbild berücksichtigen:** Bei Neueinzonungen und Verdichtungsprojekten bezieht die Gemeinde die landschaftliche Wirkung mit ein und trifft Massnahmen für eine passende Gestaltung. Z.B. Bei Neueinzonungen z.B. Siedlungsrand geeignet gestalten

Handlungsanweisungen

- Förderung Biodiversität

Grundlagen / Abhängigkeiten

-



## Anhang

### A1 Anhang Synthesekarte (Siedlungsentwicklung nach innen)