

Gemeinde Niederönz

Ortsplanungsrevision Niederönz

Raumentwicklungskonzept (REK)

Bestandteile: Massnahmen, Massnahmenplan

ENTWURF Phase Mitwirkung - Stand Juli 2026



Verfasser*innen

Rahel Muff
Vanessa Frei
Lenny Anker

Gruner AG
Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24
www.gruner.ch

Datum

20. Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Zweck	3
2 Vision	4
3 Stossrichtungen für die Raumentwicklung in Niederönz	5
4 Massnahmen und Umsetzung	7
5 Raumkonzept – Massnahmenplan	16
6 Schlussbemerkung	17
6.1 Erarbeitung	17
6.2 Anwendung	17

Beilage

- 1 Räumliches Entwicklungskonzept Massnahmenplan
- 2 Bericht zur Ortsanalyse vom 19. Juni 2025

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) am 1. Mai 2014 stellt grosse Herausforderungen an den Kanton Bern und seine Gemeinden dar. Mit einer gezielten Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und einer Regulierung der Bauzonenflächen soll die Zersiedlung der Landschaft verhindert und wertvolles Kulturland sowie Landschaftsräume geschützt werden.

Die Gemeinde Niederönz hat beschlossen, die anstehenden Herausforderungen proaktiv anzugehen und mithilfe des vorliegenden räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) die Raumentwicklung nachhaltig, koordiniert und vorausschauend zu steuern.

1.2 Zweck

Das vorliegende REK zeigt die Richtung für die künftige, angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde Niederönz in den Themengebieten Siedlung, Verkehr und Mobilität, Landschaft und Umwelt sowie Klima auf und ist behördenverbindlich. Es bildet somit die strategische Grundlage für weitere kommunale Planungen, insbesondere für den für die Grundeigentümer verbindlichen Zonenplan sowie das Baureglement.

2 Vision

Die künftige räumliche Entwicklung von Niederönz orientiert sich am kommunalen "Leitbild Einwohnergemeinde Niederönz", das vom Gemeinderat im Jahr 2024 verabschiedet wurde. Es werden insbesondere die Leitsätze zu folgenden Themen berücksichtigt:

- > **Bodenverbrauch & Bodenqualität:** Die Siedlungs-, Gewerbe- und Industrieentwicklung erfolgt massvoll und hauptsächlich nach innen.
- > **Wohnqualität:** Niederönz verfügt über einen belebten Dorfkern. In unmittelbarer Nähe gibt es ein breites Angebot an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.
- > **Mobilität:** Die Gemeinde zeichnet sich durch eine umweltbewusste Mobilität mit attraktiven Angeboten aus.
- > **Biodiversität, Natur & Landschaft:** Es besteht eine grosse Artenvielfalt an einheimischen Pflanzen und Tieren. Ökologisch wertvolle Landschafts-, Natur- und Lebensräume sind erhalten und aufgewertet.
- > **Energie, Klima:** Der Energieverbrauch an Wärme und Strom in der Gemeinde ist reduziert. Niederönz ist nahezu klimaneutral.
- > **Wasserhaushalt:** Ein hoher Anteil des Regenabwassers versickert oder ist genutzt
- > **Wirtschaft:** Niederönz bietet attraktive und zukunftsorientierte Rahmenbedingungen für wirtschaftliche, sozial- und umweltverträgliche Aktivitäten.

Aus den vorangehenden raumbezogenen Leitsätzen lässt sich für die räumliche Entwicklung von Niederönz folgende Vision ableiten:

"Niederönz soll **eine attraktive Gemeinde mit hoher Lebensqualität** bleiben, die **harmonisches Wachstum von Bevölkerung und Wirtschaft** erlaubt, **Ortscharakter und Landschaft** bewahrt, die **Mobilität für alle** zukunftsfähig organisiert und einen Beitrag zur **umweltverträglichen Zukunft** leistet."

3 Stossrichtungen für die Raumentwicklung in Niederörs

Basierend auf dem Leitbild der Gemeinde sowie der durchgeführten Ortsanalyse werden folgende Stossrichtungen definiert.

Siedlung

STOSSRICHTUNG	BESTANDTEILE
A Ausbildung eines Ortskerns	> Schaffung eines identitätsstiftenden Zentrums mit Treffpunkten und öffentlichen Räumen > Förderung einer vielfältigen Mischnutzung im Dorfkern und Ansiedlung publikumsorientierter Dienstleistungen
B Innenentwicklung priorisieren	> Die Siedlungsentwicklung erfolgt primär nach innen – in bestehenden bebauten Strukturen, qualitativ und ortsverträglich
C Bedarfsgerechte Siedlungserweiterung	> Massvolle und räumlich mit Herzogenbuchsee abgestimmte Siedlungserweiterung, ergänzend zur Innenentwicklung > Förderung einer harmonischen Siedlungsentwicklung mit Herzogenbuchsee
D Qualitative Freiräume schaffen	> Im Siedlungsgebiet tragen zusammenhängende, öffentlich zugängliche Grün- und Aufenthaltsräume zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei

Verkehr und Mobilität

STOSSRICHTUNG	BESTANDTEILE
E Mobilität für alle	> Förderung von sicherem Fuss- und Veloverkehr > Verbesserung der ÖV-Anbindung (insb. Westanbindung an Bahnhof Herzogenbuchsee)
F Lenkung MIV	> MIV dominierte Strassenräume werden zur Stärkung der Aufenthaltsqualität in den Quartieren weiter beruhigt

Landschaft und Umwelt

STOSSRICHTUNG	BESTANDTEILE
G Ökologische Aufwertung der Gewässerräume	> Die Fliessgewässer werden als ökologisch Gewässer aufgewertet > Wertvolle Natur- und Landschaftselemente werden geschützt und miteinander vernetzt
H Biodiversitätsförderung	> Die Biodiversität <u>im Siedlungsgebiet</u> ist zu fördern

Klima

STOSSRICHTUNG	BESTANDTEILE
I Hochwasserschutz erhöhen	> Die Önz erhält im Siedlungsgebiet mehr Raum, um Fliessgeschwindigkeit zu reduzieren > Retentionsflächen werden gesichert und wo möglich erweitert, um Hochwasserschutz langfristig zu gewährleisten
J Hitzeinseln reduzieren Freiraumqualität stärken	> Grünräume werden konsequent gesichert, aufgewertet und erweitert > Neue Begrünungen und Entsiegelungen schaffen kühlende Effekte und verbessern Aufenthaltsqualität > Nutzung der Synergien zwischen Klimaanpassung und Freiraumgestaltung
K Klimaschutz stärken	> Schaffung von Rahmenbedingungen für den Ausbau erneuerbarer Energien > Förderung energieeffizienter Bauweisen und des Einsatzes erneuerbarer Energien

4 Massnahmen und Umsetzung

Siedlung

S1 Zentrumsentwicklung	
Stossrichtungsverweis	A, D
Beschrieb	Die Zentrumsentwicklung im Bereich der Aeschistrasse ab dem Gemein- dehaus über das Gärbi-Areal in Richtung Herzogenbuchsee verfolgt das Ziel, einen identitätsstiftenden und qualitativ hochwertigen Ortskern für Niederönz auszubilden. Im Vordergrund steht die Schaffung eines loka- len, dörflich geprägten Aufenthalts- und Begegnungsraums, der sich be- wusst vom städtisch-urbanen Charakter des entstehenden Bahnhofge- biets West in Herzogenbuchsee abgrenzt. Dabei geht es um die Ausbil- dung eines Aufenthalts- und Begegnungsraums, der mit Angeboten für das tägliche Leben, lokalen Dienstleistungen, kleinen gastronomischen Betrieben und Treffpunkten für die Bevölkerung ergänzt wird. Die Zentrumsentwicklung steht gleichzeitig in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Transformation des «Bahnhofsge- biets West» in Herzogenbuchsee. In der weiteren Planung ist deshalb zu prüfen, wie die Zentrumsentwicklung von Niederönz und die Entwicklung des Bahnhofsgebiets West in ihrer Entwicklung aufeinander abgestimmt werden können, sodass sie sich ergänzen, aber nicht konkurrieren, und gemeinsam zur Attraktivität des westlichen Siedlungsschwerpunkts bei- tragen.
Umsetzung	> Es ist zu prüfen, wie und in welchem Umfang sich die Zentrumsent- wicklung von Niederönz im Zusammenspiel mit den Entwicklungen auf Seite Herzogenbuchsee optimal abstimmen lässt. Dabei steht die komplementäre Rolle des lokalen Dorfkerns im Vordergrund. > Im Rahmen der Revision der kommunalen Planungsinstrumente ist für das Gärbi-Areal zu prüfen, welche ortsbauliche und funktionale Rolle es bei der Entwicklung des Ortskerns übernehmen kann. Dazu ist ein qualitätssicherndes Verfahren anzustreben um verschiedene Ansätze (u.a. für Nutzung und Volumen) zu prüfen. Basierend auf den Ergeb- nissen kann anschliessend die Verankerung der notwendigen Rah- menbedingungen in der baurechtlichen Grundordnung angegangen werden. > Im Rahmen der Revision der kommunalen Planungsinstrumente wird geprüft, welche Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung not- wendig und sinnvoll sind, um eine qualitätsvolle, lokal verankerte Zentrumsentwicklung entlang der Aeschistrasse zu ermöglichen und gezielt zu fördern, stets unter Berücksichtigung der Abgrenzung ge- genüber dem urbanen Bahnhofgebiet West.

Instrument	Qualitätssicherndes Verfahren, Baureglement und Zonenplan
Zeitpunkt	Priorität A: vor der Revision der baurechtlichen Grundordnung Priorität B: während Revision der baurechtlichen Grundordnung Priorität C: nach der Revision der baurechtlichen Grundordnung

S2 Innenentwicklung fördern

Stossrichtungsverweis	B
Beschrieb	Die Siedlungsentwicklung wird schwerpunktmässig innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets vorangetrieben. Im Vordergrund steht eine qualitätsvolle und quatierveträgliche Weiterentwicklung innerhalb des Bestandes, wobei der Fokus klar auf dem Hauptsiedlungskörper östlich der Önz (Zägli, Zentrum, Schulhaus und Buchsifeld) liegt. Ergänzend wird für den Bereich südlich der Äschistrasse eine massvolle und sanfte Weiterentwicklung angestrebt. Die Quartiere sind in abgestufte Entwicklungsgebiete eingeteilt 1. Höhere innere Entwicklung 2. Moderate innere Entwicklung 3. Bebauungsstruktur / Nutzung erhalten
Umsetzung	> Im Rahmen der Revision der kommunalen Planungsinstrumente werden die bestehenden Baumasseregelungen zur Förderung der (Nach-) Verdichtung im Bestand überprüft und bei Bedarf angepasst oder erweitert. Dies umfasst insbesondere Nutzungsziffern, Vollgeschosszahlen, Gesamthöhen, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Regelungen zum Dachgeschossausbau. > Des Weiteren sind bestehende Bebauungsstrukturen und Nutzungen zu sichern. Dies beinhaltet unter Anderem die Überprüfung der Zonierung und der Nutzungsbestimmungen. > Unter Berücksichtigung quartierspezifischer Rahmenbedingungen werden Möglichkeiten geprüft, um die Nachverdichtung innerhalb des Bestands zu fördern. > Gleichzeitig wird geprüft, wie die Innenentwicklung an ein qualitätsvolles und klimaangepasstes Grün- und Freiraumkonzept verknüpft werden können. Dabei sind mögliche Synergien mit den Massnahmen L2 (Biodiversitätsförderung im Siedlungsgebiet) und K1 (Klimaangepasste Siedlungsentwicklung) zu berücksichtigen.
Instrument	Baureglement und Zonenplan
Zeitpunkt	Priorität A: vor der Revision der baurechtlichen Grundordnung Priorität B: während Revision der baurechtlichen Grundordnung Priorität C: nach der Revision der baurechtlichen Grundordnung

S3 Bedarfsgerechte Siedlungserweiterung

Stossrichtungsverweis	C
Beschrieb	Das zustehende Einzonungskontingent wird in Abstimmung mit Herzogenbuchsee bedarfsgerecht und haushälterisch in gut erschlossenen Bereichen mit bestehenden dichten Siedlungsstrukturen eingesetzt. Prioritär liegt der Fokus im Gebiet Buchsifeld. Für eine langfristige Siedlungserweiterung ist die Entwicklung entlang der Aeschistrasse ebenfalls zu prüfen. Dies unter dem Vorbehalt der weiteren Entwicklungen im Zusammenhang mit der Überprüfung einer möglichen Anpassung der Grundwasserschutzzone in diesem Bereich.
Umsetzung	> Im Rahmen der Revision der kommunalen Planungsinstrumente ist die Einzonung im Quartier «Buchsifeld» strategisch vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern. Dabei sind die räumliche Lage, die Erschliessung, der ausgewiesene Bedarf sowie der Umgang mit Kulturland und Fruchtfolgeflächen zu berücksichtigen. > Die Einzonung ist an verbindliche qualitative Anforderungen in Bezug auf Siedlungsstruktur, angemessener Dichte (S2), Erschliessung (V1) sowie Frei- und Grünraumgestaltung (L1 und K1) zu knüpfen. > Aufgrund der räumlichen und funktionalen Zusammenhänge ist eine frühzeitige und koordinierte Abstimmung mit der Gemeinde Herzogenbuchsee sicherzustellen.
Instrument	Baureglement und Zonenplan
Zeitpunkt	Priorität A: vor der Revision der baurechtlichen Grundordnung Priorität B: während Revision der baurechtlichen Grundordnung Priorität C: nach der Revision der baurechtlichen Grundordnung

Verkehr und Mobilität

V1 Verkehrsrichtplanung	
Stossrichtungsverweis	D, E, F
Beschrieb	Damit sich die Menschen in Niederörs sicher und möglichst umweltfreundlich fortbewegen können, erarbeitet die Gemeinde eine Verkehrsrichtplanung. Sie zeigt auf, wie Fuss- und Velowege verbessert, der öffentliche Verkehr gestärkt und die Wege in den Quartieren benutzerfreundlicher und sicherer gestaltet werden können. Die Verkehrsrichtplanung entsteht parallel zur Ortsplanungsrevision und wird eng mit dieser abgestimmt, sodass sich beide Planungen sinnvoll ergänzen.
Umsetzung	Die Überarbeitung der Verkehrsrichtplanung fokussiert sich auf folgende Umsetzungsschwerpunkte: > Für Hauptachsen und Durchgangsstrassen Aeschistrasse, sowie Mühle- und Schulhausstrasse ist zu prüfen, wo mittels gestalterischen und verkehrslenkenden Massnahmen eine Erhöhung der Sicherheit für den Langsamverkehr erzielt werden können. > Auf den Quartiersstrassen der Quartiere Zägli, Sandacher und Aeschistrasse ist zu prüfen, wo mit Begegnungszonen ein Mehrwert zur Förderung der quartiersbezogenen Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann. Hinsichtlich Planung von Grün- und Aufenthaltsräumen im Strassenraum ist Massnahme K1 mitzuberücksichtigen. > In Abstimmung mit den Massnahmen S1, S2 und S3 ist zu überprüfen, ob eine Verbesserung des öffentlichen Verkehrs mit zusätzlichen Angeboten, u.a. eine zusätzliche Bushaltestelle auf der Westseite des Bahnhofs Herzogenbuchsee, erreicht werden kann. Dabei ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Busbetreiber sowie mit den Nachbargemeinden sicherzustellen.
Instrument	Verkehrsrichtplanung
Zeitpunkt	Priorität A: vor der Revision der baurechtlichen Grundordnung Priorität B: während Revision der baurechtlichen Grundordnung Priorität C: nach der Revision der baurechtlichen Grundordnung

Landschaft und Umwelt

L1 Gewässer ökologisch aufwerten	
Stossrichtungsverweis	G, H, I
Beschrieb	Die ökologische Ausgestaltung der Fliessgewässer und deren unmittelbaren Umgebung wird gezielt gefördert. Im Vordergrund steht dabei die Prüfung von Renaturierung der Uferbereiche, Strukturverbesserungen, Ufer- und Gewässeraufweitungen sowie Massnahmen zur Verbesserung der Durchlässigkeit und Vernetzung. Erholungsnutzungen erfolgen, wo sinnvoll, nur punktuell und siedlungsnah, damit die ökologische Funktion im Zentrum bleibt und Synergien mit dem Hochwasserschutz genutzt werden.
Umsetzung	Die Umsetzung der Massnahme richtet sich nach den Grundsätzen und Prioritäten des Biodiversitätskonzepts der Gemeinde Niederönz. Dieses dient als fachliche Grundlage für die konkrete Ausarbeitung und Priorisierung von Aufwertungsprojekten. Im Hauptfokus stehen dabei: > Erhaltung bestehender ökologisch wertvoller Strukturen > Prüfung von Aufwertungsmöglichkeiten für die Önz (Fokus Siedlungsgebiet) > Abstimmung mit Hochwasserschutzmassnahmen, der Ortsplanungsrevision sowie kantonalen Vorgaben
Instrument	Biodiversitäts- und Biberkonzept sowie konkrete Aufwertungsprojekte
Zeitpunkt	Laufend, losgelöst von der Ortsplanungsrevision

L2 Biodiversitätsförderung im Siedlungsgebiet

Stossrichtungsverweis	H, J
Beschrieb	Der Siedlungsraum von Niederönz spielt eine zentrale Rolle für die lokale Biodiversität. Viele gefährdete Arten finden hier Rückzugsräume, weil im intensiv genutzten Landwirtschaftsgebiet nur noch wenige strukturreiche Lebensräume vorhanden sind. Ruderalflächen, Magerwiesen, Wildhecken, Totholz, Einzelbäume und Kleinstrukturen sind im Siedlungsraum entscheidende Trittsteine und Vernetzungselemente, die den Austausch zwischen den Naturhotspots an der Önz, im Biblis und im Eichwald ermöglichen. Damit diese Strukturen ihre Wirkung entfalten können, braucht es eine gezielte Förderung naturnaher Freiräume, die Schaffung und Pflege vielfältiger Lebensräume sowie eine Verbesserung der ökologischen Vernetzung.
Umsetzung	> Die Anforderungen zur Biodiversitätsförderung aus dem Biodiversitätskonzept werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die Planungsinstrumente integriert. > Synergien mit den Massnahmen zur Aufwertung der Fliessgewässer (L1) und zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung (K1) werden gezielt genutzt.
Instrument	Biodiversitätskonzept, Baureglement und Zonenplan
Priorisierung	Priorität A: vor der Revision der baurechtlichen Grundordnung Priorität B: während Revision der baurechtlichen Grundordnung Priorität C: nach der Revision der baurechtlichen Grundordnung

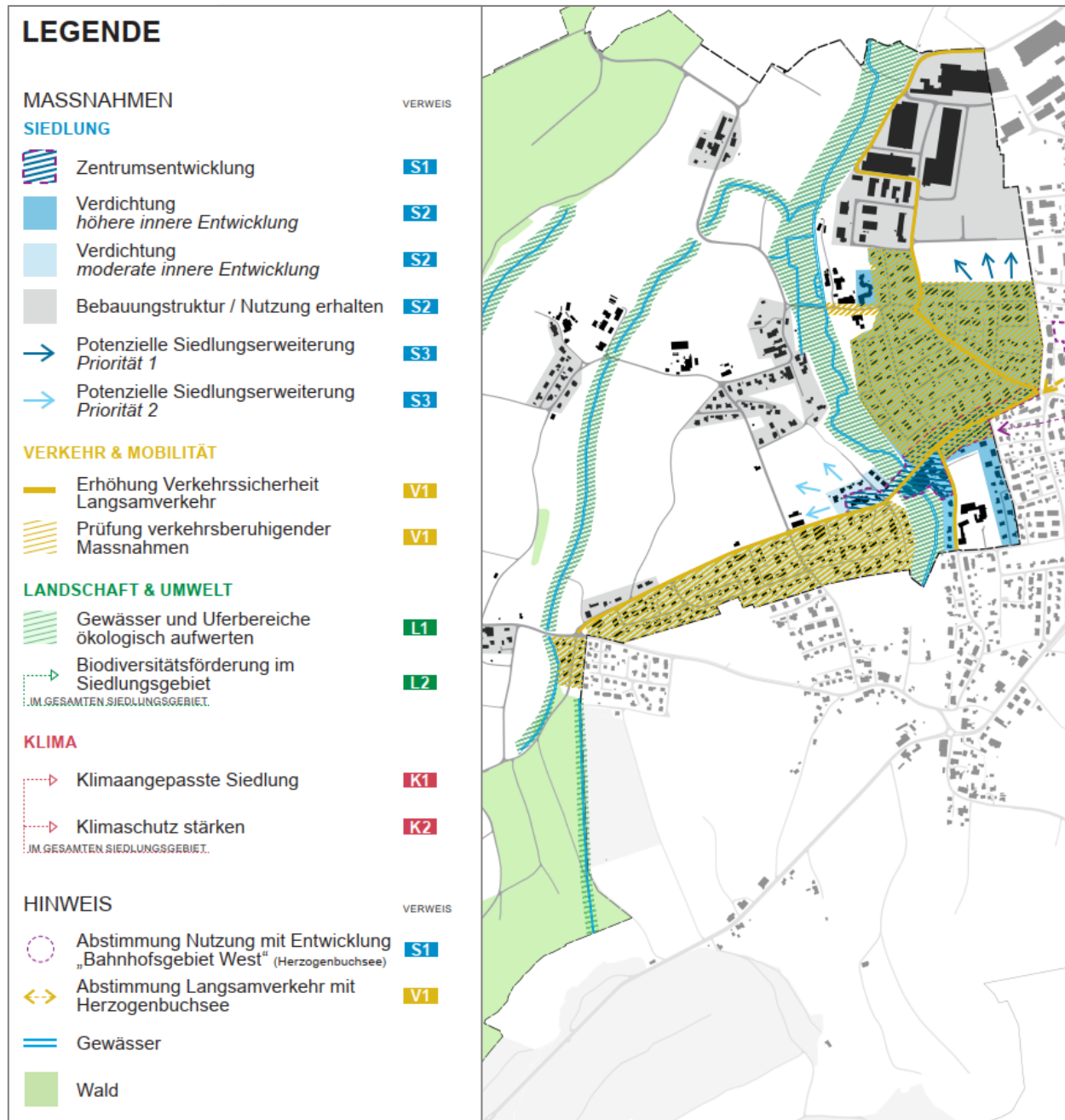
Klima

K1 Klimaangepasste Siedlung	
Stossrichtungsverweis	I, J
Beschrieb	Siedlungs- und Freiräume werden hitzetauglich und für Starkregen gewappnet entwickelt. Der Fokus liegt dabei auf aufenthalts- sowie verkehrsdominierte Räume. Zu einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung tragen beispielsweise die Förderung von Entsiegelungen und gezielter Beschattung durch Baumpflanzungen sowie die Umsetzung von Schwammstadtmassnahmen wie Versickerungs- / Retentionslösungen bei.
Umsetzung	> Die Gemeinde erarbeitet ein Konzept zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Darin werden die für die Gemeinde Niederörs spezifischen Herausforderungen und Potentiale im Zusammenhang mit einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung analysiert sowie Handlungsfelder und konkrete Massnahmen definiert. > Für eine klimaangepasste Entwicklung im Rahmen der Bautätigkeit wird zudem geprüft, ob normative Vorgaben im Baureglement verankert werden können. > Für öffentliche Räume (insbesondere Strassenräume) sind Synergien mit der Verkehrsrichtplanung (V1) zu nutzen.
Instrument	Klimaanpassungskonzept, Verkehrsrichtplan, Baureglement und Zonenplan
Zeitpunkt	Priorität A: vor der Revision der baurechtlichen Grundordnung Priorität B: während Revision der baurechtlichen Grundordnung Priorität C: nach der Revision der baurechtlichen Grundordnung

K2 Klimaschutz stärken	
Stossrichtungsverweis	K
Beschrieb	Die Gemeinde Niederörs setzt sich für eine Reduktion der Treibhausgasemissionen ein und fördert den Übergang zu einer nachhaltigen, erneuerbaren Energieversorgung. Im Fokus stehen der Ausbau erneuerbarer Energien, die Abkehr von fossil betriebenen Heizsystemen sowie die Stärkung der Energieeffizienz im Gebäudebestand und bei Neubauten.
Umsetzung	> Die Gemeinde übernimmt Vorbildfunktion: Sie prüft bei eigenen Gebäuden und Infrastrukturen konsequent Möglichkeiten zur energetischen Optimierung und zur Nutzung erneuerbarer Energien. Durch diese Vorbildwirkung soll die Bevölkerung motiviert und befähigt werden, ebenfalls einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. > Die Gemeinde prüft im Zuge der Ortsplanungsrevision, wie geeignete Anreizsysteme, Vorgaben und Prozesse gestaltet werden können, um Privatpersonen, Unternehmen und institutionelle Bauträger aktiv beim Umstieg zu unterstützen. Dabei werden mögliche Synergien mit der Innenentwicklung (S2), der klimaangepassten Siedlungsentwicklung (K1) und der Biodiversitätsförderung im Siedlungsgebiet (L2) berücksichtigt.
Instrument	Baureglement und Zonenplan
Zeitpunkt	Priorität A: vor der Revision der baurechtlichen Grundordnung Priorität B: während Revision der baurechtlichen Grundordnung Priorität C: nach der Revision der baurechtlichen Grundordnung

5 Raumkonzept – Massnahmenplan

Massnahmenplan siehe Beilage



6 Schlussbemerkung

6.1 Erarbeitung

Ein Entwurf des räumlichen Entwicklungskonzept wurde in einer Kerngruppe bestehend aus Vertretungen des Gemeinderates und der Baukommission erarbeitet.

An einer Koordinationssitzung wird der Entwurf des Entwicklungskonzepts zusammen mit der Gemeinde Herzogenbuchsee besprochen.

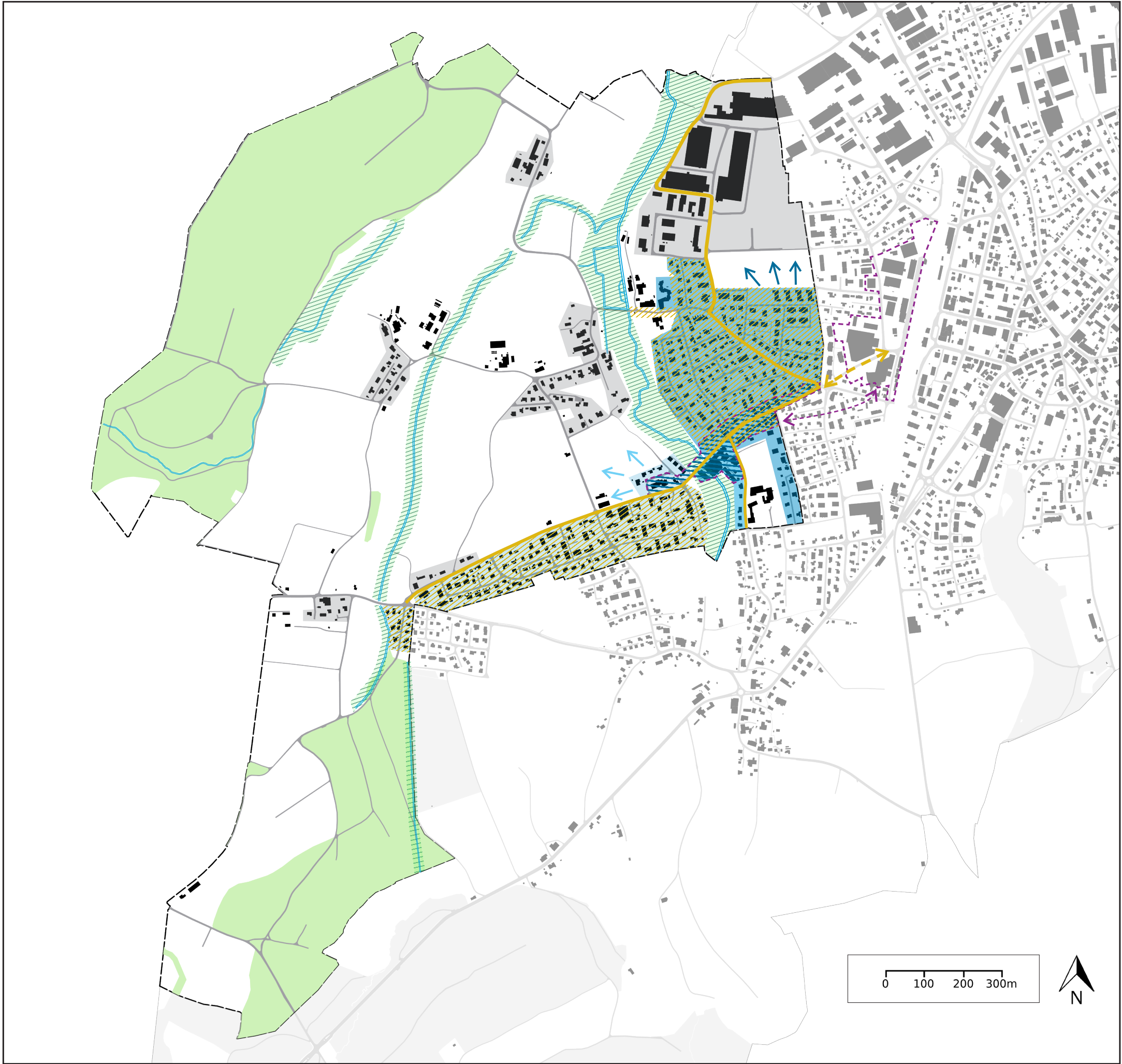
Die Bevölkerung von Niederönz wird im Sommer 2026 dazu eingeladen den Entwurf des Entwicklungskonzept zu sichten und Anregungen einzugeben.

6.2 Anwendung

Mit dem vorliegenden Raumentwicklungskonzept verfügt die Gemeinde Niederönz über ein abgestimmtes, strategisches Koordinationsinstrument, um die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde aktiv zu steuern.

Die Zielsetzungen des Raumentwicklungskonzept werden erreicht, wenn dieses konsequent und transparent vom gesamten Gemeinderat genutzt wird.

Beilagen



LEGENDE

MASSNAHMEN	VERWEIS
SIEDLUNG	
Zentrumsentwicklung	S1
Verdichtung höhere innere Entwicklung	S2
Verdichtung moderate innere Entwicklung	S2
Bebauungsstruktur / Nutzung erhalten	S2
Potenzielle Siedlungserweiterung Priorität 1	S3
Potenzielle Siedlungserweiterung Priorität 2	S3
VERKEHR & MOBILITÄT	
Erhöhung Verkehrssicherheit Langsamverkehr	V1
Prüfung verkehrsberuhigender Massnahmen	V1
LANDSCHAFT & UMWELT	
Gewässer und Uferbereiche ökologisch aufwerten	L1
Biodiversitätsförderung im Siedlungsgebiet IM GESAMTEN SIEDLUNGSGEBIET	L2
KLIMA	
Klimaangepasste Siedlung	K1
Klimaschutz stärken IM GESAMTEN SIEDLUNGSGEBIET	K2
HINWEIS	VERWEIS
Abstimmung Nutzung mit Entwicklung „Bahnhofsgelände West“ (Herzogenbuchsee)	S1
Abstimmung Langsamverkehr mit Herzogenbuchsee	V1
Gewässer	
Wald	

RÄUMLICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT

GEMEINDE NIEDERÖNZ STAND: Juli 2026

ENTWURF Phase: Mitwirkung REK

Auftraggeber

Gemeinde Niederönz
Aeschstrasse 32
3362 Niederönz

Gemeinde Niederönz,

Ortsplanungsrevision **Bericht zur Ortsanalyse**

Verfasser

Rahel Muff
Vanessa Frei
Lenny Anker

Gruner AG
Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24
www.gruner.ch

Datum

19. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung	7
1.1 Ausgangslage	7
1.2 Ziele	7
2 Grundlagen	7
2.1 Übergeordnete Planungsinstrumente	7
2.1.1 Sachpläne des Bundes	7
2.1.2 Kantonale Richtplanung / Raumkonzept Kanton Bern (RK-BE)	7
2.1.3 Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)	9
2.2 Kommunale und überkommunale Instrumente / Strategien	10
2.2.1 Hochhauskonzept	10
2.2.2 Entwicklung Bahnhof West Herzogenbuchsee mit Auswirkung auf Niederörsch	11
2.2.3 Kommunale Richtplanung	11
2.2.4 Baurechtliche Grundordnung	11
2.3 Inventare	12
2.3.1 Bauhistorisch	12
2.3.2 Naturwerte	13
2.4 Demographie	13
3 Räumliche Diagnose	16
3.1 Siedlung	16
3.1.1 Historische Entwicklung	16
3.1.2 Siedlungsmorphologie	17
3.1.3 Wohnungsangebot und Baustruktur	18
3.1.4 Infrastruktur	18
3.1.5 Bauzonen und Nutzungsreserven	20
3.1.6 Freiräume (öffentliche Plätze und Grünörsräume)	23
3.1.7 Siedlungsqualität einzelner Gebiete	24
3.1.8 Entwicklungspotential einzelner Gebiete	29
3.2 Verkehr	29
3.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)	30
3.2.2 Öffentlicher Verkehr	30
3.2.3 Fuss- und Veloverkehr	31
3.3 Landschaft und Umwelt	32
3.3.1 Landwirtschaft	33
3.3.2 Naturgefahren	34
3.3.3 Naturelemente	34
4 Fazit und Handlungsrichtungen	35
4.1 Übergeordnete Stossrichtungen	35
4.2 Fazit Raumdiagnose	36
4.3 Handlungsrichtungen	39
4.4 Schlussbemerkung	40

Anhang

A Ortsbauliche Analyse Matrix, Gemeinde Niederörsch, Gruner AG, April 2025

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) am 1. Mai 2014 stellt grosse Herausforderungen an den Kanton Bern und seine Gemeinden dar. Mit einer gezielten Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen und einer Regulierung der Bauzonenflächen soll die Zersiedlung des Landes verhindert und wertvolles Kulturland sowie Landschaftsräume geschützt werden.

1.2 Ziele

Der vorliegende Bericht zur Ortsanalyse legt dar, welche Stossrichtungen sich der Gemeinde unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben von Bund und Kanton, der Auswertung statistischer Kennzahlen zu Demographie und Wirtschaftsstruktur, sowie gestützt auf eine durchgeführte, räumliche Diagnose für ihre künftige Entwicklung in den Themengebieten Siedlung, Verkehr und Umwelt anbieten.

Das daraus abgeleitete, kommunale Raumentwicklungskonzept ist behördenverbindlich und stellt die strategische Grundlage für weitere kommunale Planungsinstrumente wie Bau- und Zonenordnung (BZO), bestehend aus Baureglement und Zonenplan, dar.

2 Grundlagen

2.1 Übergeordnete Planungsinstrumente

2.1.1 Sachpläne des Bundes

Die Gemeinde Niederörsz ist durch keinen Sachplan des Bundes direkt betroffen.

2.1.2 Kantonale Richtplanung / Raumkonzept Kanton Bern (RK-BE)

Das Raumkonzept Kanton Bern (RK-BE), Stand 2020, ist ein integraler Bestandteil der kantonalen Richtplanung und definiert die Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Kantons Bern. Es formuliert Hauptziele für die Raumentwicklung, darunter die haushälterische Bodennutzung und die Konzentration der Siedlungsentwicklung. Zudem sollen Verkehr und Siedlungen aufeinander abgestimmt, Voraussetzungen für wirtschaftliches Wachstum geschaffen sowie Wohn- und Arbeitsstandorte gezielt aufgewertet und gestaltet werden. Natur und Landschaft sollen geschont und weiterentwickelt, und regionale Stärken in funktionalen Räumen gefördert werden.

Aufgrund der erheblichen räumlichen Unterschiede innerhalb des Kantons Bern definiert das RK-BE fünf spezifische Raumtypen, die jeweils angepasste Entwicklungsziele verfolgen. Die fünf Raumtypen sind: "Urbane Kerngebiete der Agglomeration", "Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen", Zentrumsnahe ländliche Gebiete, "Hügel- und Berggebiete" und "Hochgebirgslandschaften". Weiter werden Gemeinden mit Zentralitätsstrukturen je nach deren wirtschafts- und regionalpolitischer Bedeutung in folgende Stufen eingeteilt: 1) "Zentrum von nationaler Bedeutung", 2) "Kantonale Zentren", 3) "Regionale Zentren von kantonaler Bedeutung", 4) "Regionale Zentren", 5) "Regionale Tourismuszentren der 4. Stufe".

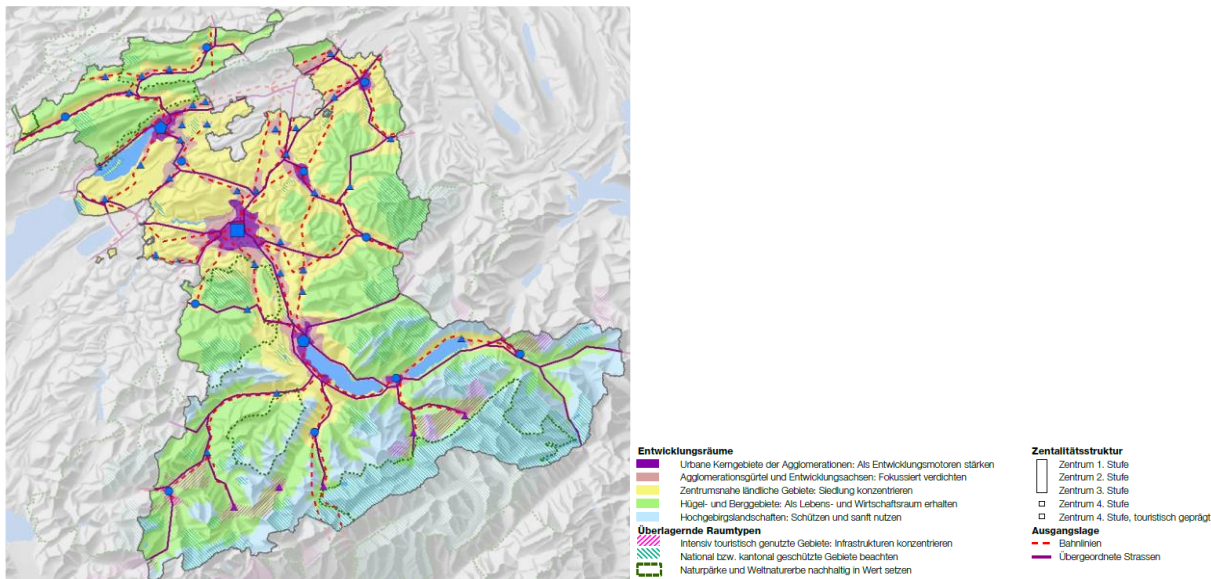


Abbildung 1 Entwicklungsräume des Kantons Bern

Raumtyp "Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen/Nähe zu Zentrum 4. Stufe"

Die Gemeinde Niederörsz ist dem Entwicklungsraumtyp "Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen/Nähe zu Zentrum 4. Stufe" zugeordnet.

Für diesen Raumtyp gelten folgende Entwicklungsziele:

- > Übernahme eines beträchtlichen Anteils des angestrebten Wachstums des Kantons
- > Schaffung und Ausbau von Wohn- und Arbeitswohnangeboten in gut erschlossenen Lagen
- > Ausschöpfung des Potenzials der inneren Siedlungsentwicklung (Umnutzungen, Verdichtungen)
- > Siedlungsqualität erhöhen und urbane Akzente setzen
- > Erhalt und Aufwertung von Landschaft und Erholungsräumen
- > Freihaltung von Siedlungstrenngürteln, bewusste Gestaltung des Siedlungsrandes
- > Beachtung der Vorranggebiete Siedlungsentwicklung (RGSK)
- > Ansiedlung von Arbeitsplätzen in kantonalen Entwicklungsschwerpunkten und regionalen Arbeitszonen

Aufgrund des bereits zusammengewachsenen Siedlungskörpers von Herzogenbuchsee und Niederörsz wurde eine Erweiterung des Perimeters des Zentrums 4. Stufe auf den Siedlungsraum Herzogenbuchsee-Niederörsz beim Kanton beantragt. Die Erweiterung wurde mit dem Beschluss der Richtplananpassung von 2016 durch den Regierungsrat vom 05.07.2017 genehmigt. Seit 2016 gehört das Siedlungsgebiet östlich der Önz der Gemeinde Niederörsz zum "Zentrum 4. Stufe Herzogenbuchsee".

Zentren 4. Stufe haben eine regionale Bedeutung und übernehmen Basisfunktionen, wie:

- > Grundversorgung durch Detailhandel und Dienstleistungen
- > Schulangebote auf Primar- und Sekundarstufe
- > grundlegende Gesundheitsversorgung (z. B. Arztpraxen)

Einzonungskontingent

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplan wurde der tatsächliche Wohnbaulandbedarf durch den Kanton für die Gemeinde Niederönz eruiert. Aufgrund der Zuteilung in den Raumtyp "Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen/Nähe zu Zentrum 4. Stufe" wird eine Bevölkerungsentwicklung von +10% für die kommenden 15 Jahre vorgegeben, was einer Zunahme von ca. 160 Einwohner/Innen bedeutet. Dies schlägt sich in den Bauzonen nieder, so dass der Gemeinde Niederönz ein Einzonungskontingent von 2.0 ha für die kommenden 15 Jahre zugesprochen wird. Da sich das Zentrum 4. Stufe auf den Siedlungskörper von Herzogenbuchsee bezieht, ist bei der Nutzung des Einzonungskontingents die Anbindung und die Lage an den Siedlungskörper Herzogenbuchsee resp. die Unterstützung der Zentrumsfunktion zentral zu behandeln.

2.1.3 Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Oberaargau ist ein strategisches Planungsinstrument auf regionaler Ebene, das zum Ziel hat, eine langfristige und enge Koordination zwischen Siedlungs- und Verkehrsplanung zu gewährleisten. Das RGSK übernimmt dabei die Funktion eines Teilrichtplans und ist behördenverbindlich. Derzeit wird das RGSK Oberaargau für die Version 2025 überarbeitet. Im Massnahmenband RGSK Stand Mitwirkung sind folgende Massnahmen für die Gemeinde Niederönz vorgesehen:

- > In der Zone "Wangenstrasse" in Herzogenbuchsee und Niederönz wird künftig eine gemeindeübergreifende Koordination zur (Weiter-)Entwicklung von Arbeitsflächen angestrebt (siehe Abb. 2, rechter Bildrand oben). Beide Gemeinden verfügen zusammen über grössere zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen mit einer Fläche von ca. 40 ha. Laut Massnahmenbeschrieb sollen die verkehrlichen Auswirkungen und Erfordernisse in einem Gesamtkonzept Verkehr untersucht werden, um diese rechtzeitig mit der Siedlungsentwicklung abzustimmen. [Diese Massnahme wird in der aktuellen Revision des RGSKs überarbeitet.]
- > Die Gemeinde Niederönz grenzt an die Landschaftperle Nr. 12 (Burgäschisee). Da die Zuständigkeit hierfür beim Kanton liegt, besteht kein Handlungsbedarf.
- > Schwerpunkt Arbeiten (Massnahme OA.S-SA. 1. 15) – kein Handlungsbedarf
- > Regionales Landschaftsschongebiet (entlang Önz und Seebach)

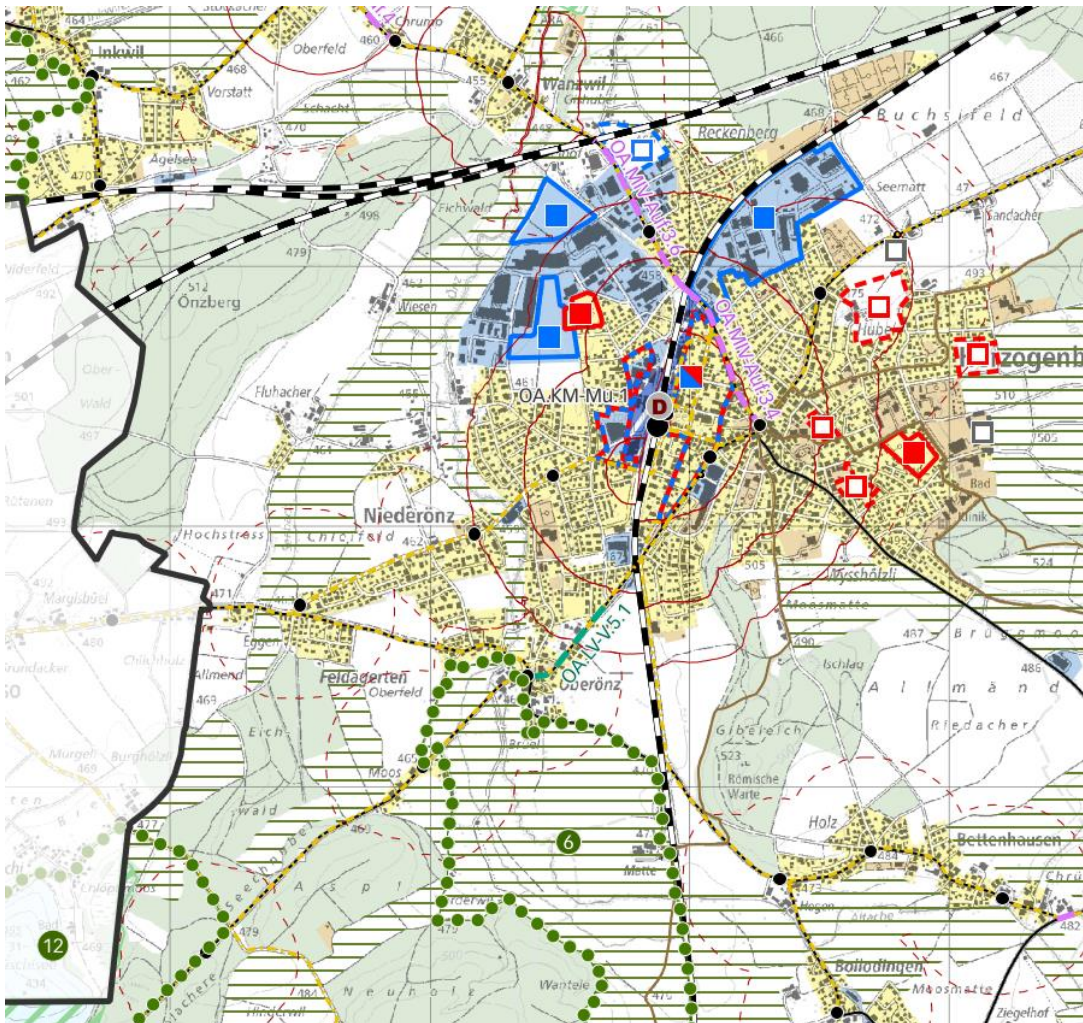


Abbildung 2 Ausschnitt Richtplankarte Region Oberraargau RGSK 2025 (Stand Mitwirkung)

2.2 Kommunale und überkommunale Instrumente / Strategien

2.2.1 Hochhauskonzept

Das überkommunale Hochhauskonzept (2021) der Gemeinden Herzogenbuchsee und Niederrönz zeigt auf, wie Hochhäuser bei einer Umzonung oder Umgestaltung sinnvoll in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden können, um zusätzlichen Nutzen zu schaffen. Zudem definiert es städtebauliche und gestalterische Kriterien, die für das Erscheinungsbild solcher Gebäude wichtig sind. Besonders bei industriell genutzten Hochbauten liegt der Fokus darauf, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen räumlichen Auswirkungen und wirtschaftlicher Relevanz zu erreichen. Einige der im Konzept festgelegten Vorgaben sind für die Behörden verbindlich.

Für die Gemeinden Herzogenbuchsee und Niederrönz werden zwei Cluster, Byfang und Bahnhof, mit Möglichkeiten für Hochbauten festgelegt. Das höchste Gebäude von Niederrönz befindet sich im Cluster Byfang und ist das Silogebäude des Werks Biblis II.

2.2.2 Entwicklung Bahnhof West Herzogenbuchsee mit Auswirkung auf Niederörsz

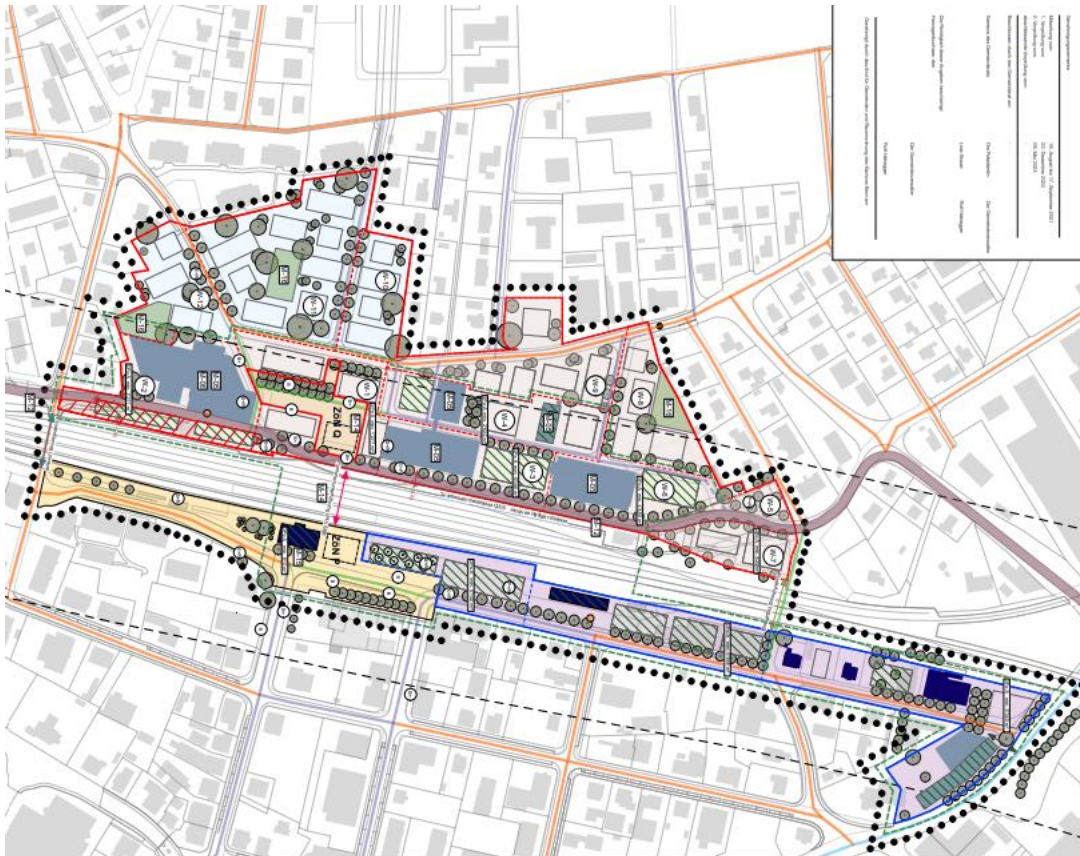


Abbildung 3 Entwicklung Bahnhof West

Die Gemeinde Herzogenbuchsee ist an der Entwicklung des Gebiets Bahnhof West. Die Entwicklung sieht die Umnutzung von bestehenden Bausubstanzen in Wohn- und Dienstleistungsbauten sowie die Umgestaltung der Plätze um den Bahnhof vor. Dazugehörend ist auch die neue Personenunterführung, welche für das Gebiet West einen direkten Zugang zum Bahnhof ermöglicht sowie die Bushaltestellen auf beiden Seiten des Bahnhofs arrangiert werden.

2.2.3 Kommunale Richtplanung

- > Verkehrsrichtplan von 2014
 - > Die festgelegten Massnahmen wurden in der Zwischenzeit mehrheitlich umgesetzt

2.2.4 Baurechtliche Grundordnung

Die letzte Teilrevision fand im Jahr 2019 statt. Diese beinhaltete übergeordnete technische Anpassungen wie die Einführung des Gewässerraums sowie die Anpassung an die Bestimmungen der BMBV.

- > Zonenplan (letzte Teilrevision 2019)
- > Baureglement (letzte Teilrevision 2019)
- > Schutzzonenplan (letzte Teilrevision 2019)

2.3 Inventare

2.3.1 Bauhistorisch

Inventar ISOS

Die Gemeinde Niederörsch hat keinen Eintrag im ISOS.

Kantonales Bauinventar

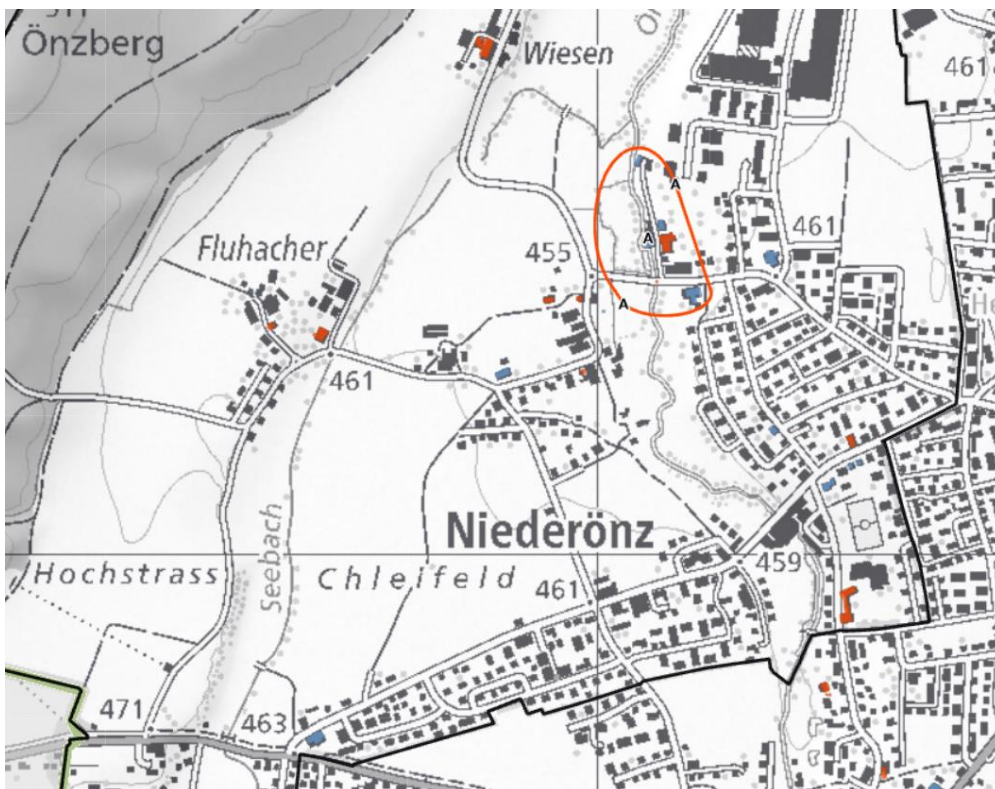


Abbildung 4 Kantonales Bauinventar der Gemeinde Niederörsch. Rot markierte Gebäude sind als schützenswert eingestuft, blau markierte als erhaltenswert. (Quelle: Kanton Bern, swisstopo, 2021)

Das Bauinventar Niederörsch wurde seit seiner Einführung im Jahr 2006 zweimal teilrevidiert (zuletzt 2022). 11 Bauten sind als "schützenswert" eingestuft. Demnach ist ihr Erhalt aufgrund hoher architektonischer und historischer Bedeutung, die in allen wesentlichen Details wichtig ist. Änderungen oder Renovationen müssen höchsten Qualitätsstandards entsprechen und fachlich geprüft werden.

13 Objekte sind "erhaltenswert" eingestuft. Dabei handelt es sich um qualitativ gute, charakteristische Bauten, die erhalten und gepflegt werden sollen. Veränderungen sind möglich, sofern sie den Bestand respektieren. Falls der Erhalt unverhältnismässig ist, ist ein hochwertiger Ersatz sorgfältig zu prüfen.

Die meisten Objekte befinden entlang der Aeschstrasse, Dörfli- und dem Schlyffiweg. Die Bauten am Schlyffiweg sind zudem als Baugruppe inventarisiert. Baugruppen setzen sich aus Baudenkmalen zusammen, deren räumliche Anordnung und Ensemblewirkung den historischen und kulturellen Wert zusätzlich steigern.

Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)

Auf dem Territorium der Gemeinde Niederörsz sind mehrere Wegabschnitte Teil des Inventars der historischen Verkehrswege (IVS). Alle Abschnitte haben die Bedeutung "lokal" und mehrheitlich ist nur noch wenig oder keine historische Wegsubstanz erhalten (Substanzgrad: historischer Verlauf). Die Abschnitte BE 3101 und BE 3098 weisen den Substanzgrad "historischer Verlauf mit Substanz" auf.

2.3.2 Naturwerte

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Zum Objekt BLN 1313 Steineberg-Steinhof-Burgäschisee gehören eine Glaziallandschaft mit grossen Findlingen, seltene Kulturlandschaften mit Siedlungen in Rodunginseln sowie Mooren mit gefährdeter Flora und Fauna. Von kulturhistorischer Bedeutung sind Überreste jungsteinzeitlicher Siedlungen und wertvolle archäologische Funde. Im Bereich des Burgäschisees liegen rund 6.7 ha des BLN-Objekts auf dem Gemeindegebiet von Niederörsz. Die Landschaften und Naturdenkmäler gilt es zu erhalten.

Des weiteren sind folgende Naturwerte ausgewiesen

Hochmoor (Nr. 76: Chlepfimoos/Burgmoos; 0.7 ha)

Geotope (Nr. 144: Glaziallandschaft Steinhof bei Herzogenbuchsee, SO) → entspricht BLN Objekt

2.4 Demographie

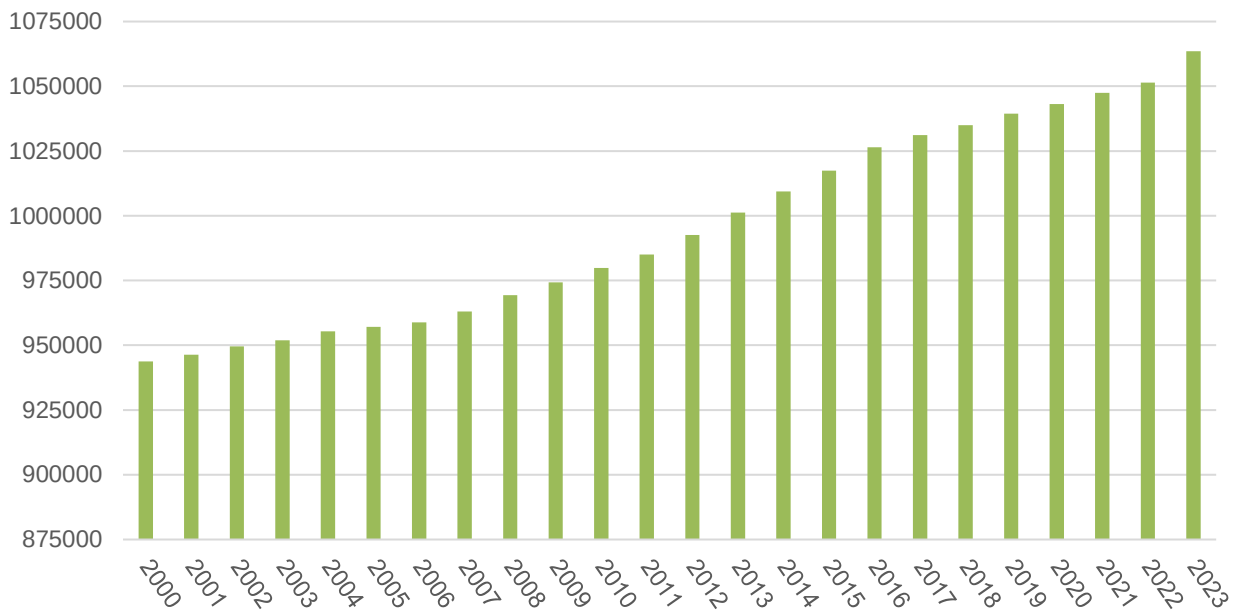
Bevölkerungsentwicklung

Gemäss den aktuellen Bevölkerungsprognosen für die Schweiz im Zeitraum von 2020 bis 2050 wird im Kanton Bern im Szenario „hoch“ bis 2040 ein Anstieg der Bevölkerung auf insgesamt 1'179'073 Personen erwartet. Bis 2050 soll die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner nach diesem Szenario auf 1'225'889 ansteigen, was einem Wachstum von rund 17 % entspricht.

Die Bevölkerungsentwicklung unterscheidet sich im Kanton Bern auf regionaler Stufe jedoch deutlich. Nach der Koordinationsstelle Statistik der Finanzverwaltung des Kantons Bern vereinen die Verwaltungskreise Bern-Mittelland und Biel/Bienne nach Szenario "hoch" rund 65 % der bis 2050 zusätzlichen Personen im Kanton Bern. Der Verwaltungskreis Oberaargau mit der Gemeinde Niederörsz hat mit dem Szenario "hoch" im Zeitraum 2020 – 2050 ein Bevölkerungswachstum von rund 13 % von 82'224 auf 93'159 Personen.

Laut dem RK-BE konzentriert sich dieses Wachstum vor allem auf urbane Zentren, Agglomerationen und Entwicklungsachsen, zu denen auch Niederörsz zählt. In Niederörsz dürfte die Bevölkerungsentwicklung daher weitgehend parallel zur kantonalen Entwicklung verlaufen, jedoch etwas moderater.

Bevölkerungsentwicklung Kanton Bern 2000 - 2023



Bevölkerungsentwicklung Niederörsz 2000 - 2023

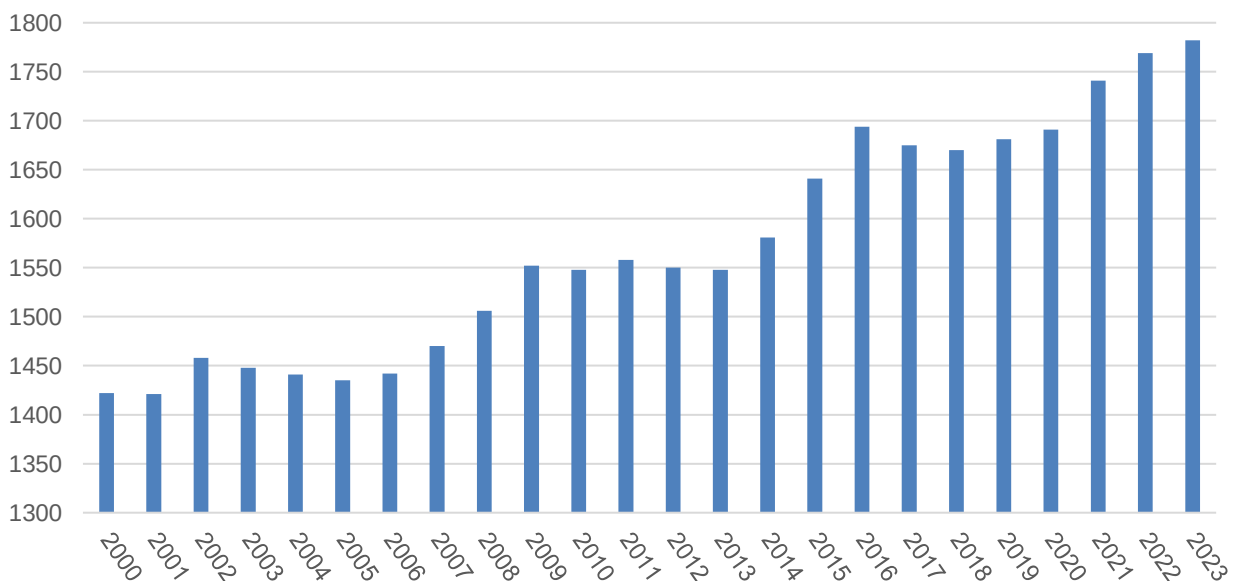


Abbildung 5 Bevölkerungsentwicklung Niederörsz (unten) und Kanton Bern (oben) von 2000-2023
(Bundesamt für Statistik, 2023)

Die Bevölkerung der Gemeinde ist im Zeitraum von 2000 bis 2023 – abgesehen von kurzen Phasen der Stagnation oder geringfügigen Rückgängen – kontinuierlich gewachsen. Die ständige Wohnbevölkerung stieg dabei von 1422 auf 1782 Personen an. Das bedeutet eine Zunahme von 25.32 %. Es wird angenommen, dass sich dieser Wachstumstrend etwas abgeschwächt fortsetzt.

Altersstruktur

Altersgruppen	Anteil an Bevölkerung (Niederörsch)	Anteil an Bevölkerung (CH)
0-19 Jahre	19%	20%
20-64 Jahre	57.3%	60.7%
>65 Jahre	23.7%	19.3%

Tabelle 1 Altersverteilung in der Gemeinde Niederörsch (links) und in der gesamten Schweiz (rechts) (BFS, 2023)

Die Gemeinde Niederörsch hat im gesamtschweizerischen Vergleich einen durchschnittlich tiefen vertretenen Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter (57.3%). Die über 65-jährigen Personen machen 23.7% aus, was über dem Schweizer Durchschnitt liegt.

Beschäftigungsverteilung und -entwicklung

Jahr	2014	2016	2018	2020	2022
Sektor 1	2.4	2.2	1.8	2	2
Sektor 2	78.3	78.4	79.6	81.2	79.2
Sektor 3	19.3	19.4	18.6	16.8	18.8
Total Beschäftigte	786	809	923	882	934

Tabelle 2 Prozentualer Anteil (%) der Beschäftigten je Sektor an der totalen Anzahl Beschäftigten (BFS, 2023)

Die prozentuale Verteilung der Beschäftigten in den drei Wirtschaftssektoren blieb zwischen 2014 und 2022 weitgehend konstant. Mit einem Anteil von ca. 80 % dominiert Sektor 2, was grösstenteils auf die im Norden ansässige Industriebetriebe zurückzuführen ist. Die Zahl der Beschäftigten im Sektor 2 stieg in diesem Zeitraum von 620 auf 740 Personen an.

Im Gegensatz dazu sank der Anteil von Sektor 1 auf knapp 2 %, während die Zahl der Beschäftigten stabil bei etwa 20 Personen blieb. Innerhalb von Sektor 2 erhöhte sich die Anzahl Beschäftigter zunächst von rund 150 Personen im Jahr 2014 auf 170 im Jahr 2018, sank 2020 jedoch auf etwa 150 ab und erreichte 2022 wieder das vorherige Niveau von rund 170 Personen. Sektor 2 ist stark von der Stellensituation einzelner Betriebe anhängig.

3 Räumliche Diagnose

3.1 Siedlung

3.1.1 Historische Entwicklung

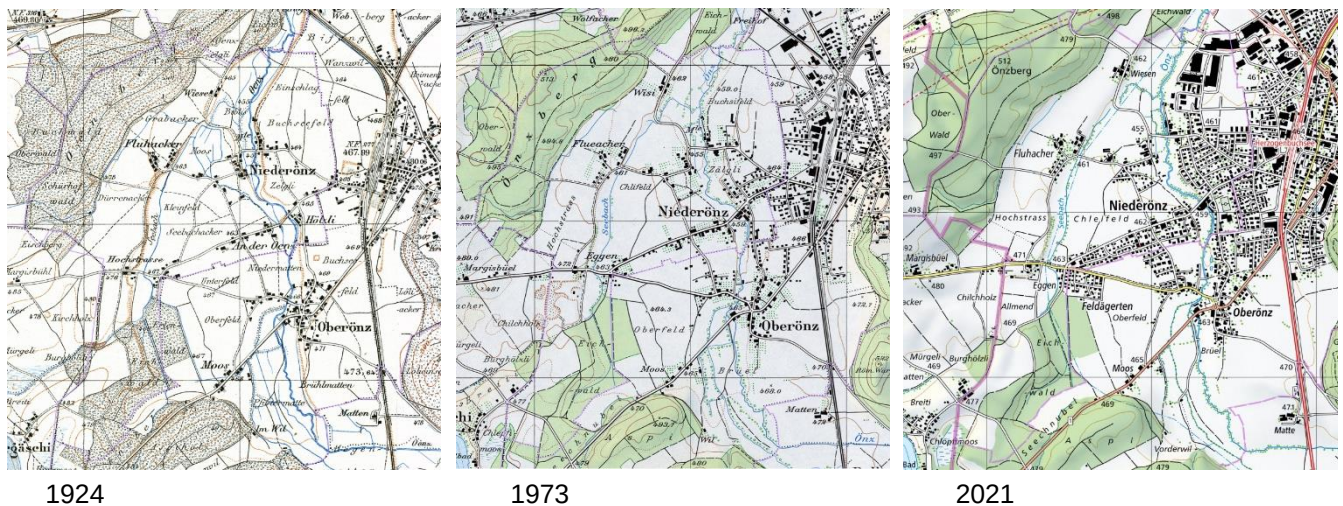


Abbildung 6 Historische Entwicklung in der Zeitachse (map.geo.admin.ch)

Der Ort Niederönz entstand ursprünglich aus verstreuten Einzelhöfen in der Peripherie von Herzogenbuchsee. Aufgrund dieser dezentralen Struktur bildete sich kein klarer Dorfkern heraus. Auf der Dufourkarte von 1862 sind zwei Siedlungsschwerpunkte um die Bachübergänge der Önz erkennbar: Niederönz und südlich davon "An der Önz". Der Aussenhof Fluhacher wuchs bis Ende des 19. Jahrhunderts zu einem kleinen Weiler heran, während der Weiler Seebach (heute Eggen) bereits 1862 bestand, ebenso wie die Kleinstsiedlung Wisi im Norden. Bis um 1900 entwickelten sich diese voneinander getrennten Siedlungsbereiche nur moderat weiter.

In der Zwischenkriegszeit wurden im Bereich des Strassendreiecks östlich der Önz erste Einfamilienhäuser gebaut. Ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts setzte die Ausdehnung des Wohngebiets von Herzogenbuchsee in diesen Bereich ein. Ab den 1970er Jahren entwickelte sich südlich der Aeschstrasse, zwischen dem Weiler Eggen und der Önz, ein Neubauquartier.

In den letzten Jahren hat sich das Siedlungsgebiet östlich der Önz innerhalb der bestehenden Strukturen stark verdichtet. Im Nordwesten der Gemeinde bleibt jedoch bis heute die weilerartige und trennartige Siedlungsstruktur erkennbar, obschon in den letzten Jahren einige Bauten dazugekommen sind. Ganz im Norden der Gemeinde siedelten sich ab etwa 1980 auf den Biblismatten erste Industriebetriebe an. Dieses Gebiet ist heute mit dem Industriekomplex Wanzwilfeld bei Herzogenbuchsee verbunden.

3.1.2 Siedlungsmorphologie

Lage

Das Siedlungsgebiet liegt westlich von Herzogenbuchsee auf 460 m ü. M. und erstreckt sich grösstenteils über die Schwemmebene der Önz, die sich in Nord-Süd-Richtung durch die Gemeinde schlängelt. Auf ihrem Weg nimmt die Önz den Seebach auf, der von Süden her den westlichen Teil der Gemeinde durchquert und den Weiler Fluhacher streift. Im Osten fällt das Terrain von Herzogenbuchsee her leicht zur Önz ab, während im Westen die Ebene durch den Hügelzug des Önzbergs begrenzt wird. Diesem vorgelagert, schliesst eine breite, Hochstrass genannte Geländeterrasse an. Im Süden reicht das Gemeindegebiet als schmaler Streifen bis in das Mooregebiet Chlepfimoos am Burgäschisee.

Siedlungsgebiet

Die Topographie hat nur einen geringen Einfluss auf die Ausdehnung der Siedlung, da die Gemeindefläche insgesamt schwach reliefiert ist. Die Önz teilt das Siedlungsgebiet grob in zwei Bereiche: Im Osten ist das Gebiet nahtlos mit Herzogenbuchsee verwachsen und bildet einen geschlossenen Siedlungskörper. Durch die Verbindung mit Herzogenbuchsee ist in diesem Bereich kein klarer Siedlungsrand erkennbar. Westlich der Önz ist die Siedlungsstruktur deutlich durch die historische Weilerbildung geprägt. Die Gebiete Fluhacher und Wiesen sind an sich kleinere getrennte Siedlungskörper. Im Bereich Dörfli/Kleinfeld ragt die Siedlung unregelmässig ins umliegende Kulturland hinein.

Der streifenförmige Quartierbereich südlich der Aeschstrasse bildet eine geschlossene Siedlung, die bis zur Gemeindegrenze von Oberönz (Gemeinde Herzogenbuchsee) reicht. Hier ist der Siedlungsrand teilweise gut erkennbar, da die Siedlung von Oberönz nur im mittleren Abschnitt an die von Niederönz grenzt.

3.1.3 Wohnungsangebot und Baustruktur



Abbildung 7 Baustruktur Niederörsz

Die Baustruktur in der Gemeinde Niederörsz weist Bereiche mit verschiedenen Dichten auf. Die qualitative Analyse der Baustruktur (s. Abb. 7) zeigt dicht überbaute Bereiche entlang der Aeschstrasse und im Osten, wo sich die Siedlungserweiterung von Herzogenbuchsee widerspiegelt. Im Nordwesten hingegen überwiegen mittel- bis locker bebaute Strukturen mit Grünflächen. Dies lässt sich einerseits auf die historische Streuung von Aussenhöfen im Kulturland zurückführen, andererseits auf die generell moderate Bautätigkeit in diesem Bereich. Die Leerwohnungsziffer der Gemeinde lag im Jahr 2020 bei 3.61% (Gemeindeportrait BSF, Stand 2020) und liegt somit deutlich über dem Schweizer Durchschnitt von 1.72% (Gemeindeportrait BSF, Stand 2020).

3.1.4 Infrastruktur

Grundversorgung

Die Gemeinde verfügt für den täglichen Bedarf über eine Bäckerei und eine Metzgerei. Für grössere Einkäufe befinden sich die Detailhändler Migros und Coop in Herzogenbuchsee 0.8 km Luftlinie von Niederörsz (Gärbi) entfernt. Die Landi in Herzogenbuchsee liegt in einer Distanz von 1.3 km Luftlinie. Im Bereich der Gesundheitsversorgung gibt es in Niederörsz eine Arztpraxis sowie wenige weitere Gesundheitsdienstleistungen. Das nächstgelegene Spital befindet sich in Langenthal.

Die Schule wird zusammen mit Herzogenbuchsee geführt. Auf Niederörsz Boden sind ein Primarschulhaus und ein Kindergarten angesiedelt. Aktuell ist das Primarschulhaus für ca. 160 Schülerinnen und

Schüler ausgelegt, wobei die Schülerinnen und Schüler für den Zyklus 1 und 2 aus beiden Gemeinden kommen. Ein Ergänzungsbau beim Schulhaus Niederrönz wird 2024/2025 erstellt. Die Oberstufenschulen sind in Herzogenbuchsee angesiedelt.

Die Infrastruktur für ältere Menschen umfasst ein Dutzend alters- und behindertengerechte Wohnungen. Darüber hinaus haben die Gemeinden der Region Oberaargau West im Jahr 2014 gemeinsam ein Altersleitbild erarbeitet, das die Angebote für ältere Menschen auf regionaler Ebene koordiniert. Personen aller Altersgruppen, die auf Unterstützung, Pflege oder Hilfe angewiesen sind, werden durch die Dienstleistungen der SPITEX Genossenschaft Oberaargau Land betreut.

Niederrönz bezieht seinen Strom aus der Produktion der BKW Energie AG. Die Stromerschliessung deckt das gesamte überbaute Gemeindegebiet ab. Die Wasserversorgung übernimmt der Gemeindeverband Wasserversorgung an der unteren Oenz, dem neben Niederrönz auch weitere umliegende Gemeinden (ohne Herzogenbuchsee) angehören.

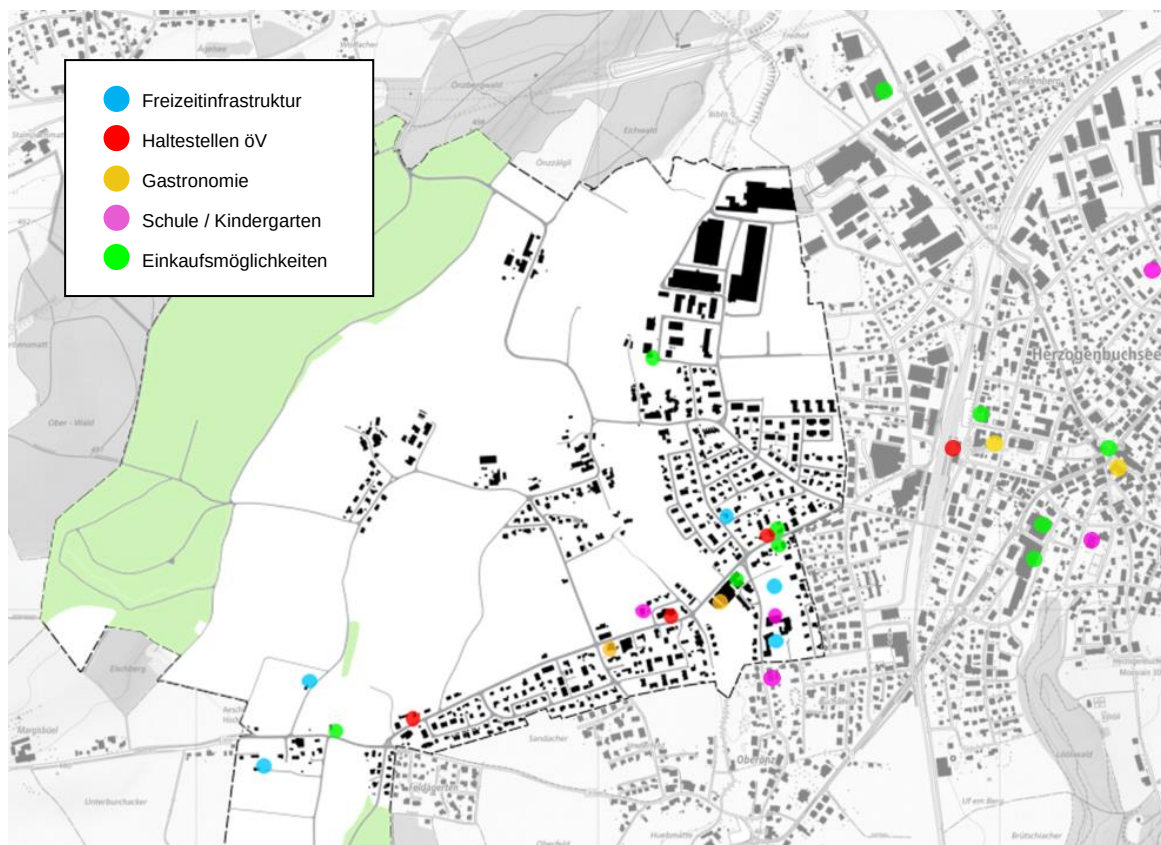


Abbildung 8 Nutzungen von Niederrönz

Sonstige Infrastruktur

Die Freizeitinfrastruktur der Gemeinde umfasst in erster Linie Sportanlagen wie den Hornusserplatz, eine Schiessanlage sowie eine Rasenfläche für Ballspiele und ein Basketballfeld bei der Schulanlage. Das gastronomische Angebot besteht lediglich aus einem Restaurant.

3.1.5 Bauzonen und Nutzungsreserven

Gemäss den Berechnungen des Kantons weist die Gemeinde Niederörsch 31.3 ha überbaute und 0.6 ha unüberbaute Bauzonen für die Wohnnutzung auf. Die unüberbauten Bauzonen für Wohnnutzung befinden sich fast ausschliesslich östlich der Örsch und liegen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, wodurch sie grosses Potenzial für zukünftige Entwicklungen aufweisen. Das Kulturland wird in keinem Bereich durch unüberbaute Bauzonen überlagert (s. Abb. 9).

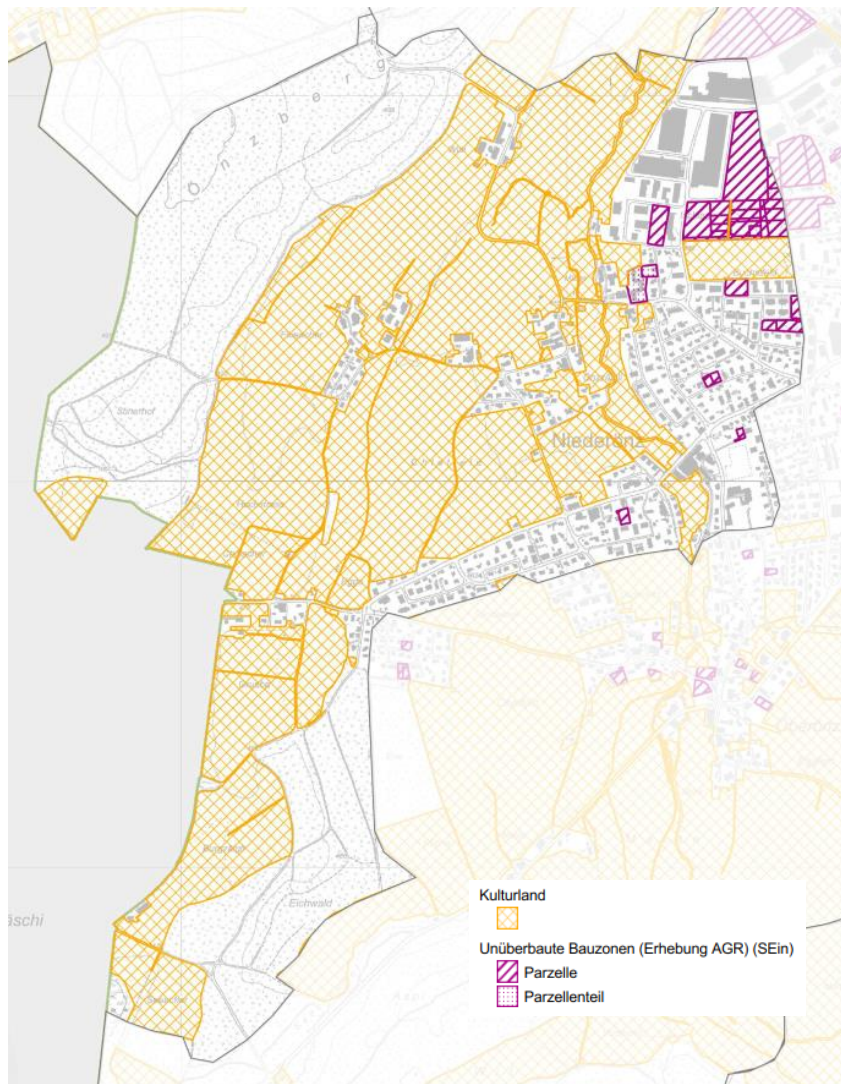


Abbildung 9 Kulturland und unüberbaute Bauzonen der Gemeinde Niederörsch (Quelle: Kanton Bern, swisstopo, 2022)

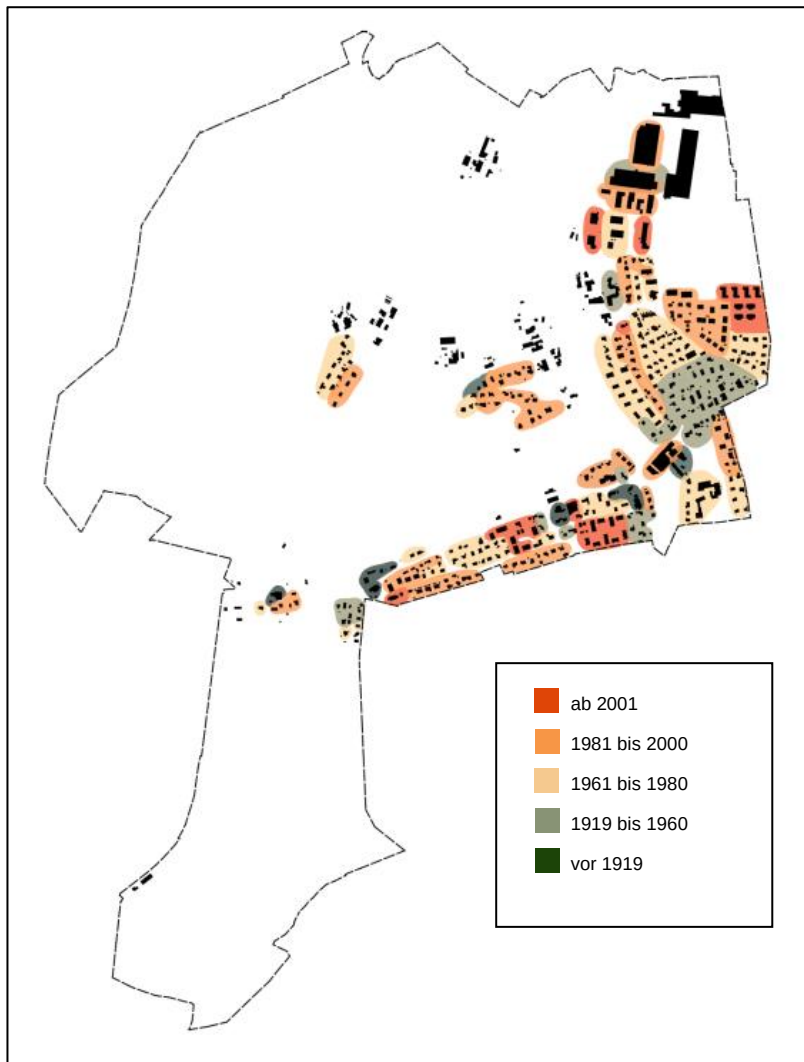


Abbildung 10 Übersicht der Gebäude in Niederörsch, grob nach Bauperiode markiert (Quelle: Kanton Bern, swisstopo, 2022)

Für Gebäude aus der Bauperiode 1981 bis 2000 ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren Sanierungen erforderlich werden. Bei Gebäuden aus den Bauperioden 1919 bis 1960 und 1961 bis 1980 kann davon ausgegangen werden, dass bereits Sanierungen stattgefunden haben, jedoch gegebenenfalls energetische Sanierungsmassnahmen notwendig sind.

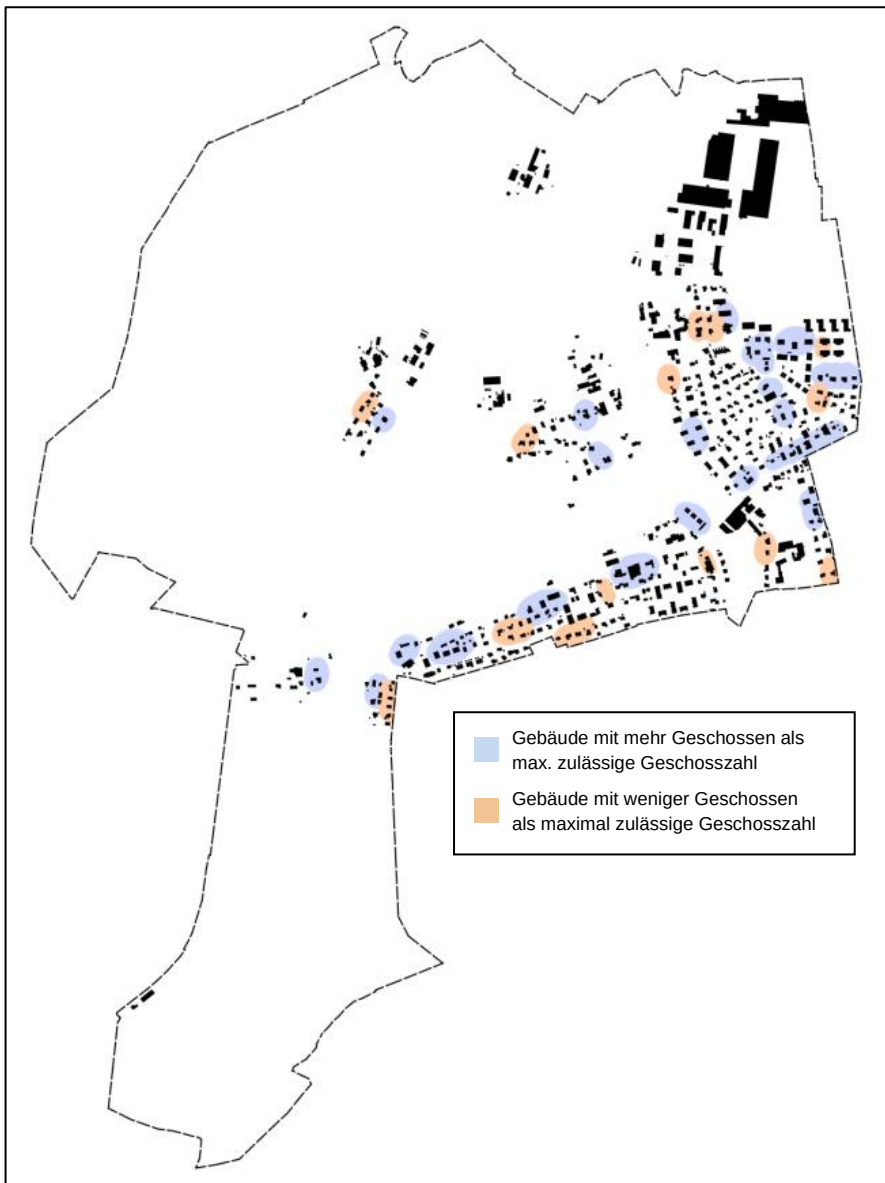


Abbildung 11 Bereiche im Siedlungsgebiet, in denen überwiegend Gebäude mit einer höheren oder niedrigen Anzahl an Geschossen liegen, im Vergleich zur maximal zulässigen Geschosszahl gemäss den Bauvorschriften des Zonenplans Niederörsch (Stand 2017) (Quelle: Kanton Bern, swisstopo, 2022).

In den blau markierten Bereichen in Abbildung 11 befinden sich Grundstücke, bei denen die Bebaubarkeit im Falle eines Neubaus im Vergleich zum Bestand eingeschränkt ist. Dagegen ist in den orange markierten Flächen eine höhere Grundstücksausnutzung im Vergleich zum Bestand möglich. In den Bereichen, die nicht farblich markiert sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke mehrheitlich gemäss den heutigen Zonenbestimmungen gut ausgenutzt sind.

3.1.6 Freiräume (öffentliche Plätze und Grünöfräume)

Grün- und Landwirtschaftsräume

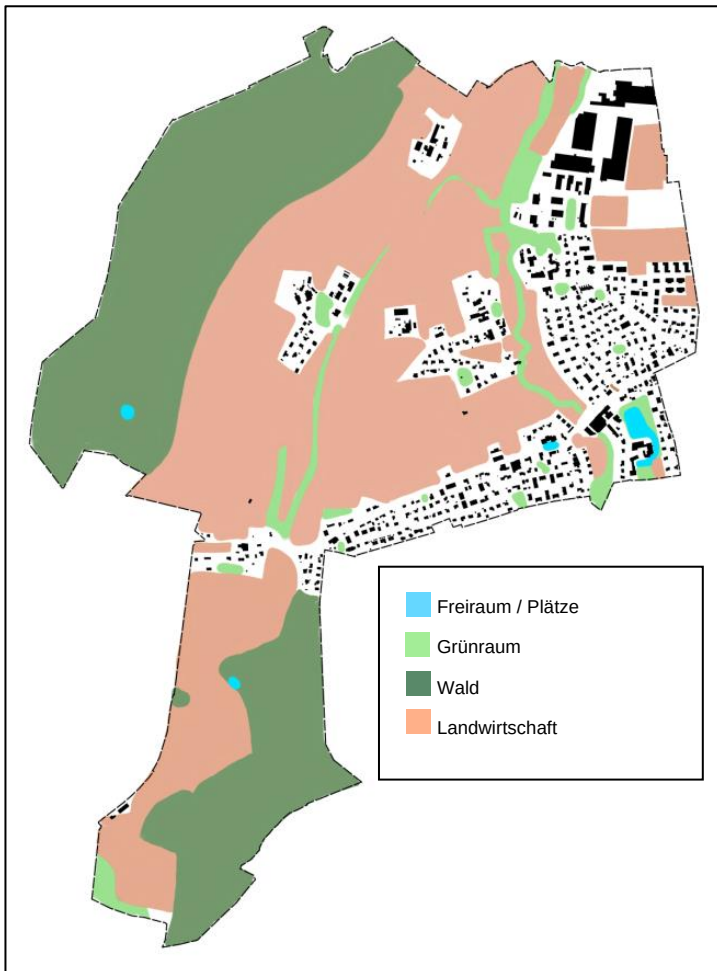


Abbildung 12 Grünräume im Siedlungsgebiet von Niederörsz

Nicht landwirtschaftlich genutzte Grünflächen beschränken sich auf die begrünten schmalen Uferstreifen entlang der Gewässer Önz und Seebach sowie auf vereinzelte Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Der Eichwald und der Önzbergwald machen gemeinsam etwa ein Viertel der gesamten Gemeindefläche aus.

3.1.7 Siedlungsqualität einzelner Gebiete

Niederörsch lässt sich bezüglich Nutzung, Lage, Typologie und Freiraum in folgende Gebiete einteilen:

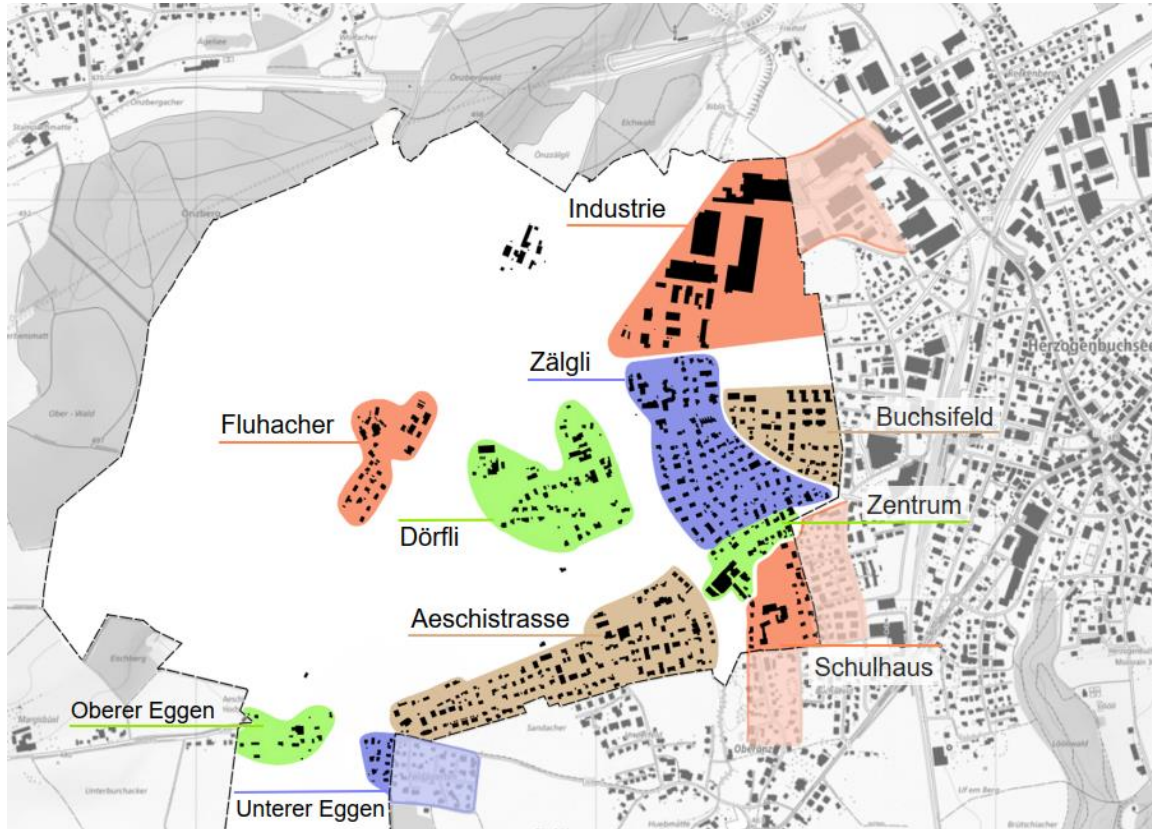


Abbildung 13 Gebietseinteilung Gemeinde Niederörsch. Die Gebiete Unterer Eggen, Schulhaus und Industrie sind gemeindeübergreifend.

Fluhacher

Das Quartier erhebt sich durch die topografische Lage deutlich vom übrigen Siedlungsgebiet ab. Der südliche Quartierteil am Rande der breiten Geländeterrasse besteht aus quer zur Strasse angeordneten Einfamilienhäuser und steigt moderat nach Süden an. Der nördliche Teil ist von Bauernhäusern und weiteren landwirtschaftlichen Anlagen geprägt.



Abbildung 14 Blick von Süden auf die Geländeterrasse und die Ebene von Niederörsch (Begehung, Januar 2025).

Dörfli

Die Bebauung ist locker und zur Strasse ausgerichtet. Das Ortsbild prägen denkmalgeschützte Bauernhäuser, Stöckli und überwiegend grosszügige Einfamilienhäuser mit begrünten Gärten. Die Dachlandschaft besteht vorwiegend aus symmetrischen Giebedächern, mit einzelnen Flachdächern bei neueren Bauten. Der breite, begrünte Uferstreifen der Önz sowie Kulturland grenzen das Quartier deutlich vom übrigen Siedlungsgebiet ab.



Abbildung 15 Sicht von Süden auf das Quartier und ein historisches Landwirtschaftsgebäude innerhalb der Siedlung (Begehung, Januar 2025).

Oberer Eggen

Neben einem Bauernhaus gibt es in diesem locker bebauten Quartier nur wenige Einfamilienhäuser. Im Gegensatz zu den Aussenquartieren Fluhacher und Dörfli hat sich Oberer Eggen seit ihrer historischen Gründung als Weilersiedlung kaum weiterentwickelt.

Unterer Eggen

Die Einfamilienhäuser mit Giebedächern sind ost-westlich ausgerichtet. In der ersten Bautiefe dominieren eingeschossige Einfamilienhäuser, dahinter folgen zweigeschossige Bauten auf Oberönzer Boden. Neubauten gibt es keine, teils sind Gebäude renoviert. Durch die einsichtbaren privaten (Vor-)Gärten der westlichen Bautiefe hin zur Strasse, zeigt sich der Strassenraum offen.



Abbildung 16 Impressionen des Quartiers (Begehung, Januar 2025).

Aeschistrasse

Die Bebauung umfasst einen vielfältigen Mix aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, zweipar-teiligen Reihenhäusern sowie zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, teils mit grosszügigem Dachge-schoss. Cluster sind im Westen (Einfamilienhäuser) sowie in der Mitte und im Osten (Mehrfamilienhäuser) erkennbar, ansonsten ist die Struktur heterogen. Die Gebäudeanordnung ist klar strukturiert, entweder in Nord-Süd- oder Ost-West-Ausrichtung zur Aeschistrasse. Mehrfamilienhäuser sind von grösseren Grünflä-chen umgeben, davon eine öffentliche Spielfläche. Die Durchfahrtsstrasse Aeschistrasse trennt die Sied-lung deutlich vom Kulturland, da die Bebauung südlich davon konzentriert ist.



Abbildung 17 Neuere Mehrfamilienhaus-Überbauung Oenzgasse (links) und Spielfläche mit Einfamilien-häusern im Hintergrund (rechts) im östlichen Teil des Quartiers (Begehung, Januar 2025).

Zentrum

Die nördliche Baureihe umfasst vorwiegend ältere Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die südliche Reihe ist durch Mischnutzungen und deutlich geringere Gebäudeabstände geprägt. Das teils grosszügige private Vorland und beidseitige Trottoirs verleihen dem Strassenraum eine offene Wirkung. Ortsbildprägend ist die Arbeitszone Gärbi mit ihren im Vergleich gross dimensionierten Gewerbebauten, die sich durch symmetri-sche Giebeldächer aber ins Ortsbild einfügen.



Abbildung 18 Arbeitszone Gärbi und Gebäude mit Mischnutzungen entlang der Aeschistrasse (Bege-hung, Januar 2025).

Schulhaus

Die Häuserreihen westlich und östlich der Schulanlage bestehen aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und wenigen Mehrfamilienhäusern mit begrünten Gärten. Die Schulanlage umfasst mehrere zusammenhängende Gebäudeteile, eine kleine Spielfläche im Süden und eine grosse Grünfläche (Buchsifeld) im Norden.



Abbildung 19 Schulgebäude mit der westlich angrenzenden Reihe eingeschossiger Einfamilienhäusern sowie dem Sportplatz der Schulanlage (Begehung, Januar 2025).

Zägli

Im nördlichen Teil prägen historisch wertvolle Bauernhäuser und Mühlebauten das Ortsbild, die sich durch ihre Volumetrie und umgebende Grünflächen deutlich von der übrigen Bebauung abheben. Die bauliche Dichte ist trotz offener Bauweise vor allem im Westen und Süden hoch, wo sich Mehrfamilienhäuser konzentrieren, in der Mitte sorgen stellenweise kleinere Einfamilienhäuser mit grosszügigen Gärten für eine lockere Struktur. Die ost-westlich verlaufenden Quartierstrassen wirken teils eingeeengt durch geringen Gebäudeabstände, teils offen durch begrünte private Gärten. Die Dachgestaltung beschränkt sich auf Giebelhäuser. Der westliche Siedlungsrand folgt einem sanften Bogen entlang des breit ausgewiesenen Gewässerraums der Önz. Der östliche Rand wird durch die geradlinig verlaufende Mühlestrasse definiert.



Abbildung 20 Zentraler Bereich des Quartiers und freistehendes historisches Bauernhaus am nördlichen Quartiersrand (Begehung, Januar 2025).

Buchsifeld

Im Norden an der Grenze zu Herzogenbuchsee dominieren Mehrfamilienhäuser, entlang der südwestlich verlaufenden Mühlestrasse teils stark abgeschirmte Einfamilienhäuser. Nur wenige neuere Gebäude, meist Mehrfamilienhäuser, verfügen über Flachdächer. Mehrfamilienhäuser mit Giebelndächern sind überwiegend zweigeschossig mit grosszügig ausgebautem Dachgeschoss, was sie optisch dreigeschossig wirken lässt. Der Siedlungsrand im Norden ist durch das angrenzende Kulturland klar definiert.



Abbildung 21 Nördlicher Quartierrand mit unbebauter Bauzone im Vordergrund und in Nord-Süd-Richtung verlaufender Quartierstrasse (Begehung, Januar 2025).

Industrie

Es befinden sich ausschliesslich kleinere bis mittelgrosse Gewerbebauten und grossdimensionierte Industriegebäude in diesem Gebiet. Durch den Zusammenschluss mit Herzogenbuchsee ist die Quartier- und Gemeindegrenze im Osten nicht erkennbar. Im Süden definieren Kulturlächen den Rand des Industriegebiets. Im Westen reichen die Bebauungen und Strassen bis zum Rand des Abhangs, welcher an den ausgedehnten Gewässerraum der Önz angrenzt.



Abbildung 22 Schwemmebene der Önz mit Industriegebiet im Hintergrund und Gewerbebauten (Begehung, Januar 2025)

3.1.8 Entwicklungspotential einzelner Gebiete

Zur Eruierung vom Entwicklungspotential nach Innen wurden die Gebiete ortsbaulich qualitativ beurteilt (siehe Anhang B). Dabei standen die Themen Ausnutzung, Lage, Ortsbauliche Qualität sowie Mobilisierungsmöglichkeit im Vordergrund.

Aufgrund der laufenden Entwicklung am Bahnhof Herzogenbuchsee ist mit einem Entwicklungsdruck auf die Gebiete Zälgli, Buchsifeld, Zentrum und Schulhaus zu rechnen, dabei Entwicklung nicht nur dichtere Bebauung. Sie bedeutet Förderung von Nutzungen und Förderung von Aufenthaltsqualitäten.

Durch die Beurteilung zeichnen sich insbesondere hinsichtlich der Lage und der ortsbaulichen Qualität drei Abstufung für das Entwicklungspotential ab.

Potential	Gebiete
Hoch	Zälgli, Zentrum, Schulhaus
Mittel	Buchsifeld, Aeschistrasse
Gering	Oberer Eggen, Unterer Eggen, Dörfli, Fluhacher, Industrie

Hohes Potential

Die Gebiete Zälgli, Zentrum und Schulhaus weisen aufgrund ihrer Nähe zu Herzogenbuchsee ein hohes Potential zur Entwicklung der Gebiete aus. Dabei beinhalten diese Gebiete teilweise grössere Nutzungsreserven. Aufgrund der Lage und der bestehenden Körnigkeit und der vorhandenen Aufenthaltsqualität sollte in diesen Gebieten eine Siedlungsentwicklung stattfinden.

Mittleres Potential

Die Gebiete Buchsifeld und Aeschistrasse weisen bereits heute der Lage entsprechende ortsbauliche und Aufenthaltsqualitäten auf, welche bei einer Entwicklung erhalten und gefördert werden sollen.

Geringes Potential

Die Gebiete Oberer Eggen, Unterer Eggen, Dörfli, Fluhacher und Industrie weisen aufgrund deren Nutzungen oder Lagen sowie der vorhandenen Qualitäten ein geringeres Potential zur Entwicklung aus. Vereinzelt können durch Förderung von einzelnen Aufenthalts- oder Gestaltungsgrundsätzen die bestehenden Strukturen erhalten und weitergeführt werden.

3.2 Verkehr

Siedlungszugang

Hauptzugänge für MIV: Im Westen von Aeschi (SO) her über Solothurnstrasse (Verbindung Niederörsch-Bern und Solothurn/Biel). Im Osten von Herzogenbuchsee her über südliche Lorrainestrasse oder nördliche Bahnhofstrasse (Verbindung Niederörsch-Zürich). Weitere direkte Wegverbindungen bestehen zu den Gemeinden Inkwil, Röthenbach (Heimenhausen) und Oberörsch (Gemeinde Herzogenbuchsee).

3.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Autobahnanschluss Wangen an der Aare (Richtung Zürich) ist in etwa 12 Minuten auf einer Strecke von 9.5 km erreichbar. Der Anschluss Zuchwil (Richtung Biel) ist in rund 14 Minuten (10.4 km) erreichbar, und der Anschluss Kirchberg (Richtung Bern) in ca. 18 Minuten (16.5 km).

3.2.2 Öffentlicher Verkehr

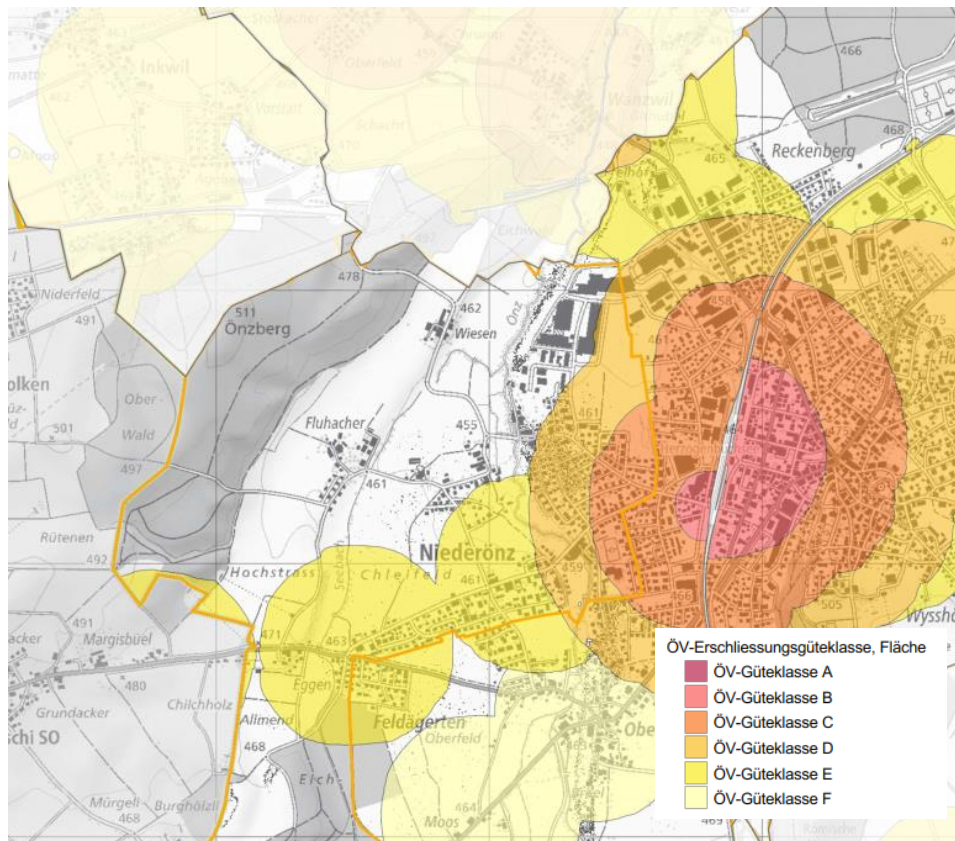


Abbildung 23 ÖV-Erschliessungsgüteklasse der Gemeinden Niederörsch und Herzogenbuchsee (gem. Fahrplan 2023), dargestellt nach Fläche (Quelle: Kanton Bern, swisstopo).

Gemäss dem Richtplan des Kantons Bern (Massnahme B_01) zur Bewertung der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr gelten für Niederörsch die folgenden ÖV-Güteklassen. Dabei sind sowohl die Distanz zur nächstgelegenen Haltestelle¹ als auch deren Bedienungsfrequenz und Anbindung berücksichtigt:

- > **ÖV-Güteklasse B:** Einzugsgebiet innerhalb eines Distanzrings von maximal **400 m**. Haltestellenkategorie **V** (Kursintervall: Stundentakt durch Bus)
- > **ÖV-Güteklasse C:** Einzugsgebiet innerhalb eines Distanzrings von **400 m – 750 m**. Haltestellenkategorie **II** (Halbstundentakt durch Bahn sowie Fernverkehr mit interregionalen Verbindungen in zwei Richtungen)

¹ Erreichbarkeit der Haltestelle ergibt sich aus der Luftdistanz eines Gebietes zur Haltestelle. In der Einteilung der Güteklassen nach Haltestellenkategorie wird ein mittlerer Umwegfaktor einberechnet.

- > **ÖV-Güteklasse D:** Einzugsgebiet innerhalb eines Distanzrings von **750 - 1000 m**. Haltestellenkategorie **II** (Halbstundentakt durch Bahn sowie Fernverkehr mit interregionalen Verbindungen in zwei Richtungen)
- > **ÖV-Güteklasse E:** Einzugsgebiet innerhalb eines Distanzrings von maximal **400 m**. Haltestellenkategorie **V** (Kursintervall: Stundentakt durch Bus)

Gemäss Abbildung 23 sind die Quartiere Aeschistrasse, Unterer Eggen und der südliche Bereich von Dörfli der ÖV-Güteklasse E zugeteilt. Ihre Erschliessung erfolgt über die Buslinie Nr. 5 Herzogenbuchsee-Solothurn Brühl, die auf Niederörscher Boden an Werktagen die drei Haltestellen Niederörsch Eggen, Niederörsch Gemeindehaus und Niederörsch Schulhaus bedient. An Sonn- und Feiertagen werden die Haltestellen durch die Linie 54 Herzogenbuchsee - Wynigen bedient. Mit weiteren Buslinien können ab Bahnhof Herzogenbuchsee die übrigen umliegenden Gemeinden erreicht werden. In den Wochenenden bedient die Linie M53 ab Solothurn startend ein- oder zweimal um 01.00 Uhr sowie um 02.30 Uhr die Haltestellen in Niederörsch (Stand 2024).

Das östliche Gemeindegebiet von Niederörsch wird, abhängig von der Entfernung zum Bahnhof Herzogenbuchsee, in die ÖV-Güteklassen C und D eingeteilt. Der Bahnhof Herzogenbuchsee liegt an der Hauptverkehrsachse Bern–Olten–Zürich. Züge verkehren hier in beide Richtungen im Halbstundentakt (Stand 2024).

Die Quartiere Fluhacher, Wisi, der nordwestliche Bereich von Dörfli sowie das Industriegebiet Biblismatte sind aufgrund ihrer grossen Distanz zu Haltestellen keiner Güteklasse zugeordnet und entsprechend schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Auswirkung Entwicklung Bahnhof

Sobald die Unterführung am Bahnhof Herzogenbuchsee in Betrieb genommen werden kann, ist davon auszugehen, dass sich die ÖV-Güteklassen im Bereich Bahnhof in Richtung Westen verbessern werden. Dadurch werden voraussichtlich mehr Quartiere der Gemeinde Niederörsch in die ÖV-Güteklassen C und D fallen.

3.2.3 Fuss- und Veloverkehr

Die Distanz zwischen der Ortsmitte von Niederörsch (Gärbi) und dem Bahnhof Herzogenbuchsee beträgt etwa 0.8 km. Zu Fuss dauert die Strecke ungefähr 12 Minuten, mit dem Fahrrad 3 Minuten.

Das Gemeindegebiet wird von zwei markierten Wanderwegen durchquert, die beide in Herzogenbuchsee starten. Der erste Weg, der zugleich als Freizeit-Veloroute dient, folgt der Aeschistrasse und führt am Rand des Eichwalds entlang bis zum Burgäschisee. Der zweite Weg verläuft durch die Industrie- und Gewerbezone im Norden und setzt sich auf dem Gemeindegebiet von Inkwil fort.

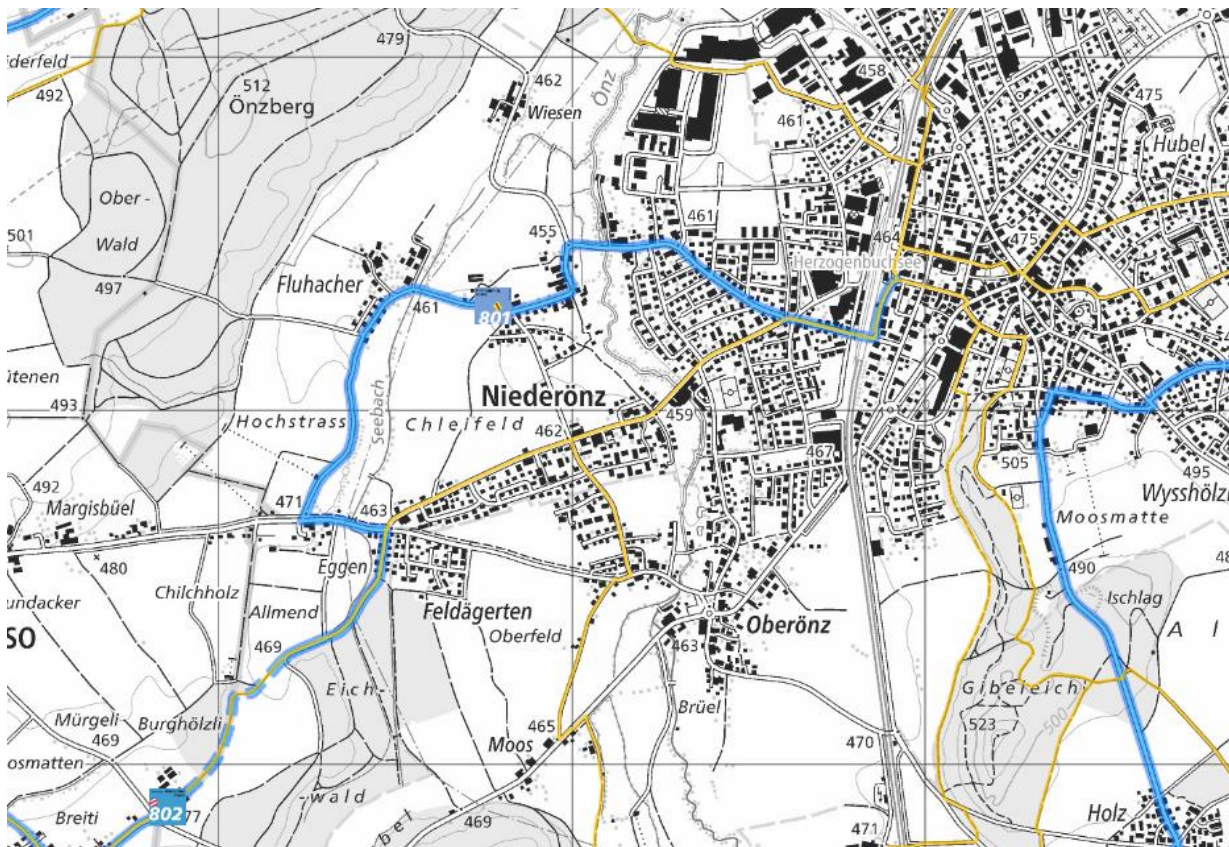


Abbildung 24 Wanderrouen (gelb) und Velorouen (blau) im Gebiet Niederönz (Quelle: SchweizMobil).

3.3 Landschaft und Umwelt

Der Grossteil des Gemeindegebiets besteht aus einer weitläufigen Ebene, die westlich der Önz von ausgedehnten Kulturlächen geprägt ist. Nach Norden hin wird das Gebiet von den Gewässern Önz und Seebach durchflossen. Im Westen erhebt sich das Gelände zum Waldhügel des Önzbergs und im Süden erstreckt sich das Gemeindegebiet in einem schmalen Streifen bis in den Eichwald und das Moorgebiet Chlepfmoos beim Burgäschisee.

3.3.1 Landwirtschaft

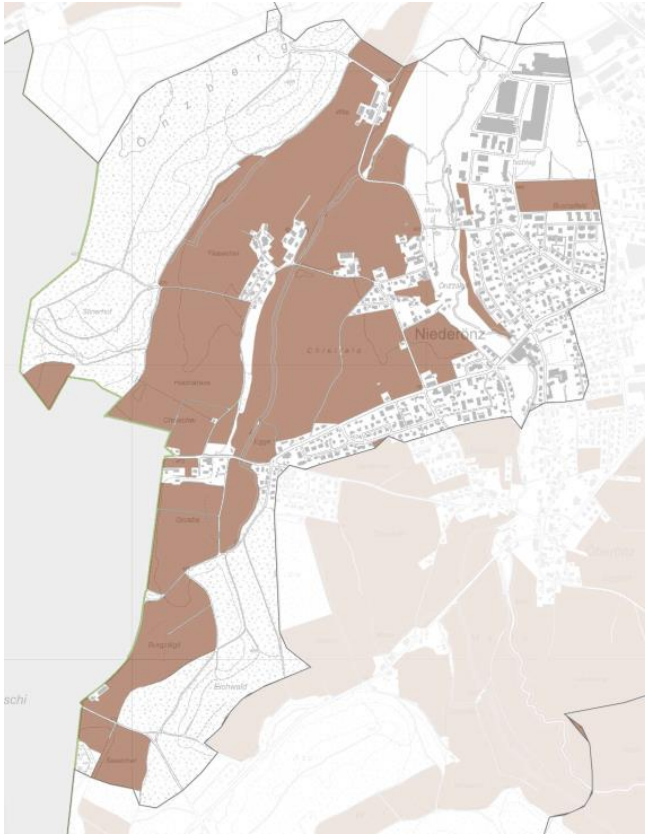


Abbildung 25 Fruchtfolgeflächen (braun) der Gemeinde Niederörsz (Quelle: Kanton Bern, swisstopo, 2024)

Im Gemeindegebiet wird intensiver Ackerbau auf grossen Flächen betrieben. Der Uferbereich der Önz zählt zwar nicht zu den Fruchtfolgeflächen, wird jedoch als Weidewiese genutzt oder dient der Grasproduktion zur Viehfuttermittellieferung.

3.3.2 Naturgefahren

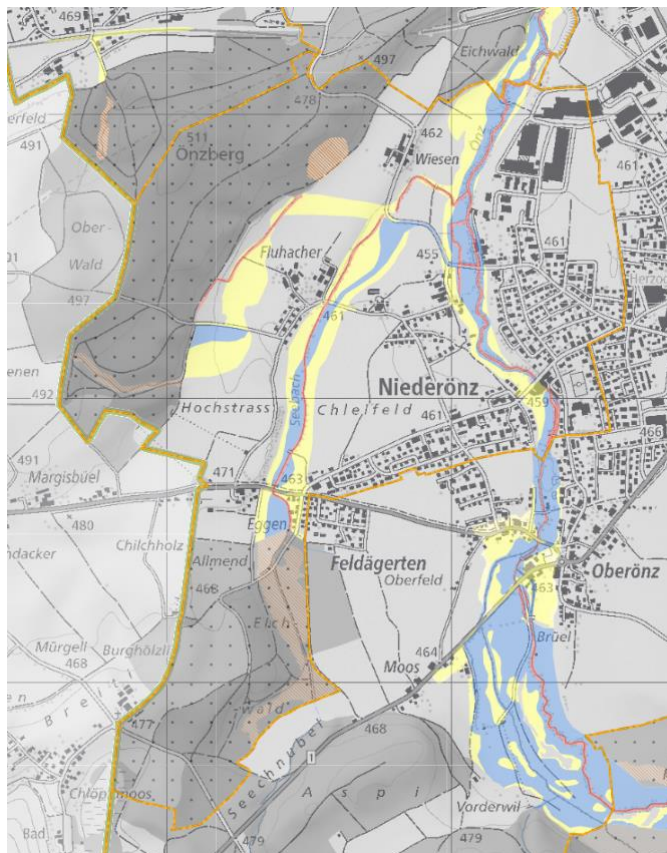


Abbildung 26 Naturgefahrenkarte (Kanton Bern, swisstopo, 2024)

Die Naturgefahrenkarte zeigt die Gefahrenzonen der Gemeinde auf. Bereiche mit erheblicher Gefährdung (rot) beschränken sich auf das Bachbett sowie den unmittelbaren Uferstreifen der Bäche Önz, Seebach und Bolkegräbli entlang des Waldrands des Önzbergwalds. Mehrere Parzellen am Ostufer der Önz fallen in diese Gefährdungszone. Bestehende Bauten sind jedoch nicht direkt bedroht.

Der mittelbare Uferbereich der Bäche ist als Zone mit mittlerer Gefährdung (blau) ausgewiesen. Hier befinden sich einige Gebäude nördlich des oberen Übergangs der Önz. Der erweiterte Uferbereich gilt als Gebiet mit geringer Gefährdung (gelb markiert). Dazu zählen Teile der Siedlung im Gebiet Eggen entlang des Seebachs sowie Bereiche entlang der Önz beim unteren Bachübergang und im Gebiet Dörfli.

3.3.3 Naturelemente

Das gesamte Ufergebiet der Önz und des Seebachs auf Gemeindegebiet ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Önzbergwald befinden sich zwei kleinere Naturschutzgebiete.

Zudem sind mehrere landwirtschaftlich genutzte Flächen als Biodiversitätsförderflächen (BFF) ausgewiesen, deren Hauptziel die Erhaltung und Förderung der Biodiversität ist. Hierzu zählen Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen, die aus landschaftsästhetischen sowie ökologischen Gründen unter Schutz stehen. Diese Flächen befinden sich vor allem im Uferbereich der Önz und im landwirtschaftlich geprägten westlichen Teil von Niederönz.

4 Fazit und Handlungsrichtungen

4.1 Übergeordnete Stossrichtungen

Übergeordnete Vorgaben

- > Die Siedlungsentwicklung von Niederönz ist in Zusammenhang mit dem Siedlungskörper sowie den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Herzogenbuchsee zu setzen und aufeinander abzustimmen.
- > Für die Stärkung des Zentrum 4. Stufe wird Niederönz ein Kontingent von 2.0 ha Wohnbauland zur Verfügung gestellt, welches an geeigneter Lage neu eingezont werden kann.
- > Die regional verankerten Arbeitsentwicklungsschwerpunkte sind zu berücksichtigen und den herausgehobenen Landschaftsgebieten entlang des Seebach und der Önz ist besonderer Beachtung zu schenken.

Kommunale und überkommunale Instrumente und Strategien

- > Die Entwicklungen insbesondere im Bereiche Bahnhof der Gemeinde Herzogenbuchsee haben direkte Auswirkungen auf die Erschliessung und die Entwicklung von Niederönz. Mögliche Auswirkungen der Entwicklung am Bahnhof sind für die künftige Entwicklung von Niederönz einzubeziehen.
- > Die grundeigentümerverbindliche baurechtliche Grundordnung von Niederönz ist auf Basis des zu erstellenden Raumentwicklungskonzepts zu überarbeiten. Ausgeschlossen von der Überarbeitung ist der Gewässerraum sowie die technische Anpassung auf die BMBV.

Inventare

- > Die Bundesinventare (IVS, BLN) sind in der Entwicklungsabsichten zu berücksichtigen und grundeigentümerverbindlich zu verankern.

4.2 Fazit Raumdiagnose

DEMOGRAPHIE

Stärken

- > Kontinuierliches Bevölkerungswachstum
- > Stark vertretener Industrie- und Gewerbesektor

Schwächen

- > Leicht überdurchschnittlicher Anteil an Personen im Alter >65
- > Geringer Beschäftigungsgrad in Sektor 1 und 3,
- > Arbeitsplätze sind abhängig von einzelnen Betrieben im Sektor 2

Chancen

- > Synergienutzung zwischen kontinuierlichem Bevölkerungswachstum in der Gemeinde und Entwicklung der Arbeitsmarktqualität in Niederörsz

Herausforderungen

- > Die Anzahl der Beschäftigten im Sektor 1 ist mit konstant rund 20 Personen stabil, jedoch anfällig auf Schwankungen. Ein potenzieller Rückgang könnte die Landschaftspflege auf längere Sicht gefährden.
- > Die Anzahl der Beschäftigten im Sektor 2 ist im Vergleich zum Dienstleistungssektor deutlich höher. Zudem besteht der Sektor 2 in der Tendenz aus wenigen grossen Unternehmen mit vielen Arbeitsplätzen und nur wenigen kleinen Gewerben, was eine gewisse Anfälligkeit bedeutet.

SIEDLUNG

Stärken

- > Grosser Hauptsiedlungskörper durch Zusammenwachsen mit Herzogenbuchsee
- > Unterschiedliche Wohntypologien
- > Unterschiedliche Bebauungsstrukturen lassen unterschiedliche Verdichtungsvarianten zu.

Schwächen

- > Schwer greifbare Siedlungsidentität
- > Fehlender Ortskern sowie zentraler/sozialer Treffpunkt
- > Keine klaren Siedlungsgrenzen: Einzelne getrennte Siedlungskörper und Weiler
- > Wenige unüberbaute Nutzungsreserven sowie mehrheitlich bereits sehr gut ausgenutzte überbaute Parzellen
- > Kaum zusammenhängende, öffentlich zugängliche und qualitativ hochwertige Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets vorhanden

Chancen

- > Durch die Stärkung des Zentrum 4. Stufe hat die Gemeinde ein Einzonungskontingent von 2 ha Wohnbauland zur Verfügung
- > Wandel durch bauliche Entwicklung im Gebiet Bahnhof West (neuer Bahnhofszugang) und intensiver werdende Nutzung, wodurch ein Wachstum von Wohnraum sowie Dienstleistungsnutzungen erwartet werden kann

Herausforderungen

- > Die Aeschistrasse ist die Verbindungsachse für die unterschiedlichen Siedlungsteile von Niederörsz. Entlang der Strasse sind mit einem Restaurant, einer Bäckerei, einer Metzgerei und dem Gemeindehaus verteilt öffentliche Nutzungen angesiedelt. Ein richtiger Ortskern oder ein zentraler Treffpunkt entsteht daraus jedoch nicht.
- > Das Siedlungsgebiet ist stark aus Herzogenbuchsee sowie den kleinen historischen Weilern gewachsen. Daraus entstehend gibt es keinen kompakten Siedlungskörper. Prägend sind vorwiegend die Einfamilienhäuser mit eingezäunten Gärten, welche sich über das gesamte Siedlungsgebiet wiederholen.
- > Das Potential zur Siedlungsentwicklung nach Innen ist aufgrund der wenigen unüberbauten Flächen eher gering. Die Verdichtung hat, nebst der Nutzung des Einzonungskontingents, in den bestehenden bebauten Strukturen zu erfolgen.

VERKEHR

Stärken

- > Nähe zu Bahnhof Herzogenbuchsee für gute ÖV-Erschliessung des östlichen Gemeindegebiets
- > Aeschistrasse als Ortsprägende Hauptverbindungsachse

Schwächen

- > Schlechte ÖV-Erschliessung des Industrie- und Gewerbegebiets
- > Wenig Aufenthaltsqualität in bestehenden Quartierstrassen

Chancen

- > Durch den neuen Zugang zu Bahnhof Herzogenbuchsee ist eine Steigerung der Attraktivität des ÖV insbesondere im nord-östlichen Gemeindegebiet von Niederönz zu erwarten
- > Bereits implementierte Tempo-30 Zonen lassen die Aufwertung von Strassenzügen zu

Herausforderungen

- > Sicherheit für Langsamverkehr aufgrund der Auslegung auf MIV

LANDSCHAFT UND UMWELT

Stärken

- > Nähe zur Natur durch kleinräumige Gemeindestruktur und ländliche Lage
- > Geschützte Ufergebiete der Önz sowie des Seebachs

Schwächen

- > Teilweise unnatürlicher Verlauf der Önz sowohl im wie auch ausserhalb des Siedlungsgebiets
- > Wenig direkter Zugang zum Gewässer für die Bevölkerung

Chancen

- > Volksbegehren nach mehr Raum für die Natur
- > Die Önz sowie der Seebach weisen noch ungenutztes Potential zur ökologischen Aufwertung sowie zur Förderung als Naherholungsgebiet auf

Herausforderungen

- > Die Uferbereiche der Gewässer werden vom Biber als Lebensraum beansprucht
- > Hochwasserschutz und Klimaanpassung drängen sich auf
- > Neuanlage von ökologisch wertvollen Flächen
- > Teilweise sehr enge Platzverhältnisse im Uferbereich der Önz

4.3 Handlungsrichtungen

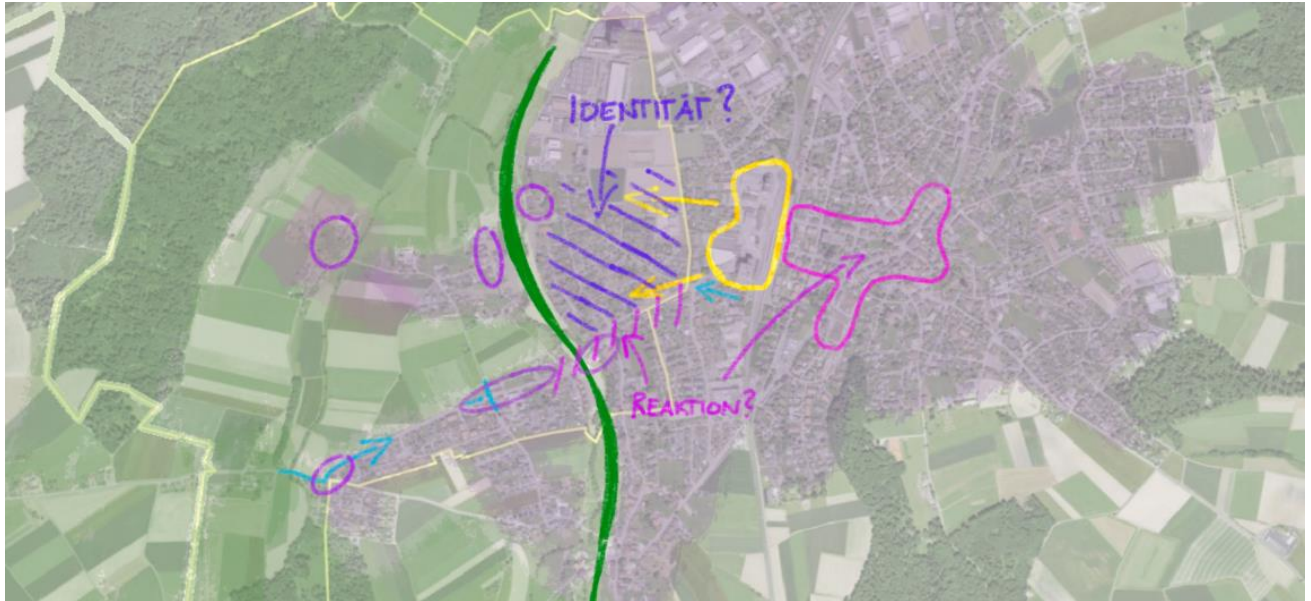


Abbildung 27 Synthesekarte Herausforderungen und Handlungsrichtungen

Demographie

- > Es sollen mögliche Massnahmen geprüft werden, um den Anteil der Beschäftigten im tertiären Sektor zu steigern und die Beschäftigung im Sektor 1 zu erhalten.
- > Es soll geprüft werden, ob ein verstärkter Fokus auf die Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfelds gelegt werden soll, mit dem Ziel, Anreize zu schaffen, die ansteigende Wohnbevölkerung in der Gemeinde zu beschäftigen.

Siedlung

- > Es ist zu klären zu welchem Verhältnis der Ortskern Niederörsz zum Ortskern Herzogenbuchsee steht und welche Funktionen vom Ortskern Niederörsz übernommen werden.
- > Die Möglichkeiten zur Entwicklung eines identitätsstiftenden Ortskerns im Gebiet Gärbi ist zu prüfen.
- > Es soll geprüft werden, wie neue qualitativ hochwertige Frei- und Grünräume innerhalb des Siedlungsgebiets geschaffen werden können, die für die Bevölkerung zugänglich sind.

Verkehr

- > Es sollen Massnahmen zur Lenkung des heute stark dominierenden MIV auf dem Gemeindegebiet geprüft werden, mit dem Ziel, diesen nicht weiter zu fördern und die Verkehrsabläufe zu beruhigen.
- > Der Langsamverkehr innerhalb des Gemeindegebiets ist zu stärken.

Landschaft und Umwelt

- > Bestehenden Lebensräume sollen mit punktuellen Massnahmen aufgewertet werden. Zudem kann geprüft werden, inwiefern mit angepasster Pflege eine Verbesserung der bestehenden Flächen erreicht werden kann.

- > Es soll geprüft werden, mit welchen Massnahmen die Umgebung der Önz wie auch des Seebachs ökologisch aufgewertet werden können.
- > Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz soll geprüft werden, mit welchen Massnahmen der Önz im Siedlungsgebiet mehr Platz verschafft werden kann, sowie die Strömungsgeschwindigkeit reduziert werden kann.
- > Innerhalb des Siedlungsgebiets sollen Möglichkeiten zur Klimaanpassung geprüft werden, um zukünftigen Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel wie Überschwemmungsrisiken, anhaltender Trockenheit oder auch dem Entstehen von Hitzeinseln entgegenzuwirken.
- > Es sollen Massnahmen zur Biodiversitätsförderung geprüft werden. Zurzeit wird in diesem Zusammenhang ein Biodiversitätskonzept erarbeitet, welches zum Schutz und zur Förderung der Naturelemente der Gemeinde Niederönz beitragen soll.

4.4 Schlussbemerkung

Auf Basis der vorliegenden Ortsanalyse und daraus gefolgerten Handlungsrichtungen kann die Gemeinde Niederönz in einem nächsten Schritt die Erarbeitung des Raumentwicklungskonzept angehen.