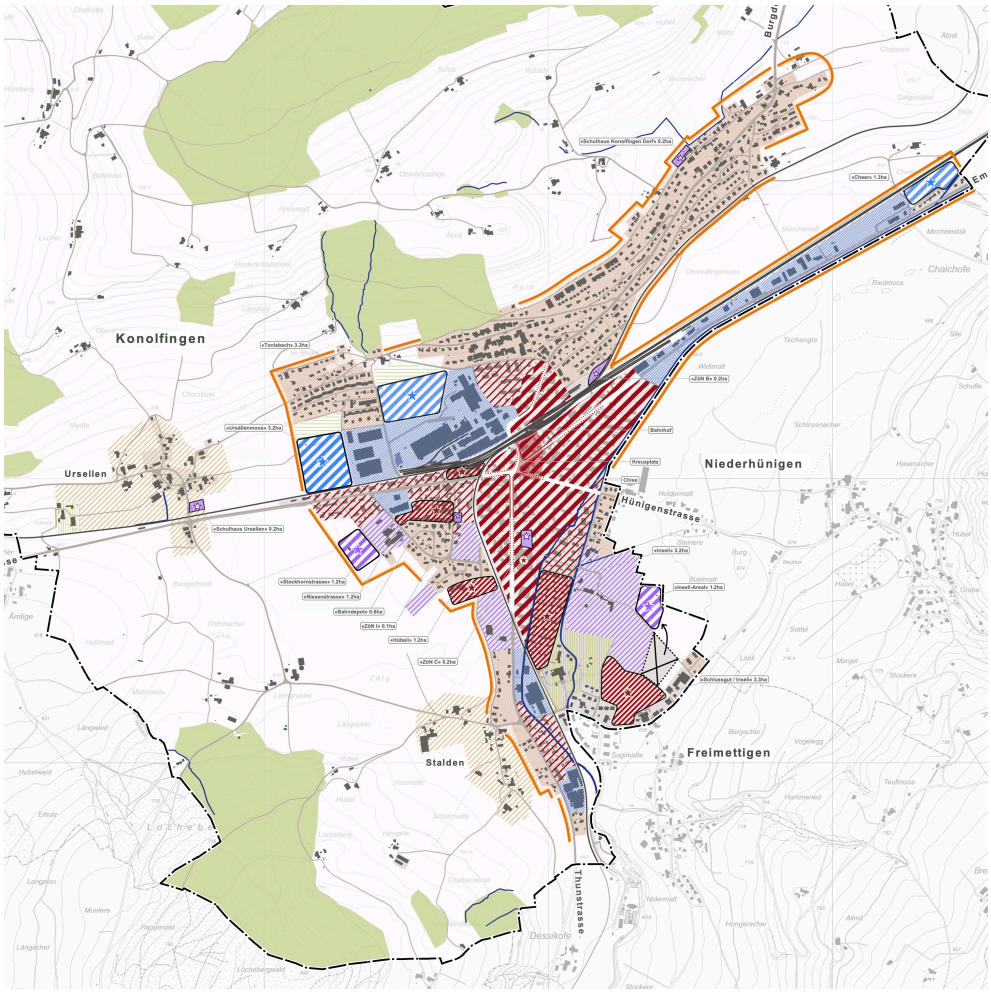
Einwohnergemeinde Konolfingen
Ortsplanung

Richtplan Raumentwicklung (RRE) Konolfingen



In Kraft getreten am 9. September 2022

Aufträge / 752 / 752_Arb_220909_Konolfingen_RP_Siedlung.docx / 16.11.2022 / fi / Adrian Kräuchi

LOHNER+PARTNER
PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN

landplan
PLANUNG.GESTALTUNG.ENTWICKLUNG

Planerteam

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
– Christoph Stäussi, Geograph (M.Sc.) FSU
– Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin

landplan AG

Seftigenstrasse 400 / 3084 Wabern
Tel 031 809 19 50 / info@landplan.ch / www.landplan.ch

– Christoph Giger, dipl. Umweltingenieur / MSc GIS

Inhalt

1 Bedeutung des RRE Konolfingen 4

2 Richtplankarte 9

3 Fünf Strategien der Siedlungsentwicklung 11

4 Massnahmenblätter 12

5 Genehmigungsvermerke 26

Anhang

- Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen Konolfingen nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans vom 01.05.2019
- Bericht «Konolfingen, Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)» vom 28.02.2018 der Wüst Partner AG

1 Bedeutung des RRE Konolfingen

Die Gemeinde Konolfingen strebt in den nächsten Jahren eine gezielte Siedlungsentwicklung für die Wohn- und Arbeitsnutzung an. Dazu soll für eine schrittweise Entwicklung primär die innere Siedlungsentwicklung gefördert werden. Die Entwicklungsgebiete für das Wohnen sollen dabei zentrumsnah liegen und auf den Ortskern mit seinen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten ausgerichtet sein sowie eine generell hohe Lebensqualität in den Wohn- und Arbeitsgebieten angestrebt werden.

Entwicklungsziele der Gemeinde

Aus einer Online-Umfrage hat der Gemeinderat für die Siedlungsentwicklung folgendes Fazit gezogen (Arbeitspapier vom 28. Juni 2017) und entsprechende Entwicklungsziele abgeleitet:

- Die Gemeinde soll im Jahre 2030 6‘000 Einwohner/innen zählen (entspricht einem Bevölkerungswachstum von rund 800 Einwohner/innen)
- Ein Wachstum der Arbeitsplätze ist wichtig. Die Gemeinde soll im Jahre 2030 ca. 3‘000 Arbeitsplätze zählen (entspricht einer Zunahme von rund 200 Arbeitsplätzen).
- Die Bestrebung des «verdichteten Bauens» wird begrüsst. Einzonungen werden nicht ausgeschlossen, es muss jedoch ein «gutes» Projekt vorliegen.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan gibt folgende Randbedingungen zur Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung vor:

- Raumtyp: Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachse
- Zentralitätsstufe: 4
- Mindestdichte GFZo: 0.65 (Massnahmenblatt A_01) resp. 0.70 bei Kulturland (Art. 11c BauV)
- Theoretischer Wohnbaulandbedarf: 10.6 ha

Entwicklungspotenzial der Gemeinde

Das Entwicklungspotenzial im Siedlungsgebiet von Konolfingen wurde mit einer Studie ausgelotet → Vgl. Bericht «Konolfingen, Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)» vom 28.02.2018 der Wüst Partner AG im Anhang.

Zielbezogene Ortsplanung

Die Gemeinde beabsichtigt, mit der vorliegenden Richtplanung einen neuen Weg einer zielorientierten Ortsplanung vorzulegen: Potenzielle Baugebiete werden nicht mehr «einfach» ein-, auf- oder umgezont, sondern nur auf Stufe Richtplan definiert und mit einem Anforderungsprofil belegt. In-

vestoren und Bauwillige haben dann aufzuzeigen, wie sie die Anforderungen umzusetzen gedenken, welcher Mehrwert beispielsweise für das Dorf entsteht, wie sie die Anlage in den ortsbaulichen Kontext und die Landschaft integrieren wollen sowie ob sie das Mindestnutzungsmass erreichen. Durch besondere baurechtliche Ordnungen (Zone mit Planungspflicht, Überbauungsordnung) sowie durch Fachberatungen und durch qualitative Verfahren sichert die Gemeinde die Qualität und steuert die Entwicklung. Erst nach diesem Bewerbungsverfahren werden die Flächen im Einzelverfahren, gestützt auf den kommunalen Richtplan Raumentwicklung RRE, der Stimmbevölkerung zur Ein-, Um- und Aufzonung vorgelegt. Die Realisierung des Projekts ist abzusichern und in einzelnen Fällen ist es sinnvoll, eine Frist für die Realisierung zu definieren und/oder die Nutzung selbst zeitlich zu begrenzen.

Mit dem RRE Konolfingen werden die Grundlagen für eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen.

Handlungsgrundsätze

Der RRE Konolfingen richtet sich nach den Vorgaben von Bund, Kanton und Region und deren Leitbildern und Massnahmenstrategien. Für das Erreichen einer konzentrierten Siedlungsentwicklung auf übergeordneter planerischer Ebene, wurde das Konzept der «Siedlungsentwicklung nach innen» – als Pendant zur Siedlungserweiterung – entwickelt. Diese Innenentwicklung beruht auf einer grundlegenden Prioritätensetzung, den bereits besiedelten Raum gegenüber der Landschaft vorrangig zu entwickeln und qualitativ aufzuwerten.

Die folgenden Handlungsgrundsätze verknüpfen die räumliche Ausgangslage, die Ziele der Gemeinde und die übergeordneten planerischen Vorgaben zu einer zielgerichteten Ortsplanung:

1. Anstreben einer ausgewogenen Wohn- und Bevölkerungsstruktur mit einem qualitätsvollen Bevölkerungswachstum und einer auf die Infrastruktur abgestimmten Siedlungsentwicklung.

2. Positionieren der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort mit neuen, qualitätsvollen Wohnüberbauungen für unterschiedliche Nutzergruppen. Nutzen der positiven Standortqualitäten, erhalten der Ortsidentität, sichern der hohen Lebensqualität und generieren von «Mehrwerten» für die Gemeinde bei der Entwicklung von Potenzialen auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts.

3. Umsetzen von Entwicklungspotenzialen für die Wohn- und Arbeitsnutzung in der untenstehenden Reihenfolge, um den Boden haushälterisch zu nutzen, kompakte Siedlungskörper zu schaffen und siedlungsgliedernde Landschaftsräume sowie wertvolle Naherholungsgebiete frei zu halten:
   - 1. Priorität: Nutzen der Innenentwicklungspotenziale, der bestehenden Baustruktur und Mobilisieren der bestehenden Bauzonen und Verdichtungsreserven (Wohnen, Arbeiten, öffentliche Nutzung sowie Sport und Freizeit);
   - 2. Priorität: Arrondieren des Siedlungsgebiets innerhalb der grossmassstäblichen Siedlungsränder →
     - Einzonen von einzelnen unbebauten Parzellenteilen (Wohnen),
     - Einzonen von neuen Arbeitsgebieten,
     - Einzonen von Flächen für öffentliche Nutzung sowie Sport und Freizeit (ggf. im Abtausch mit bestehenden ZöN-Reserveflächen);
   - 3. Priorität: Einzonen der bestehenden, nicht landwirtschaftlich genutzten Bauten in den Weilern «Ursellen», «Stalden», «Gysenstein», «Herolfingen» sowie in «Konolfingen Dorf»;

4. Gezieltes Entwickeln mit einer dynamischen Planung auf Basis eines Gesamtkonzepts, jedoch nur bei konkreten Bedürfnissen und Absichten unter Anwendung von qualitätssichernden Planungsinstrumenten und/oder Verfahren für eine dynamische, zielbezogene Ortsentwicklung (vgl. auch Abschnitt «Zielbezogene Ortsplanung).
   - Entwickeln und Stärken des Ortskerns mit seinen Dienstleistungsangeboten, Begegnungszonen und gemeinschaftlich genutzten Arealen mit innerörtlichen Umgebungsqualitäten als lebendiges Zentrum für Wohnen, Arbeiten, Begegnungen und Aktivitäten;
   - Schaffen einer ortsbaulichen Stabilität, welche innere Transformationen ohne Verlust des Ortsgefüges erlaubt;
   - Fördern von revidierbaren Parzellierungsstrukturen, Siedlungs- und Gebäudestrukturen mit einer hohen Nutzungsflexibilität sowie etappierbare Aussenraum- und Erschliessungsstrukturen;
   - Absichern der Realisierung und der Mindestnutzung.

5. Fördern des Orts- und Landschaftsbildes sowie Einfordern von Qualität bei der Ortsentwicklung durch die Integration und die präzise Setzung von Bauten in den ortsbaulichen Kontext
   - Erhalten eines kompakten Siedlungskörpers und Freihalten durchgehender Landschaftsräume
   - Erreichen einer hohen Bebauungsqualität bei der Entwicklung von Potenzialen und Entwerfen einer geeigneten Bebauungstypologie (Siedlungs- und Gebäudestrukturen) mit einer dem Ort angemessenen Körnigkeit;

- Offene Bauweise mit einer mittleren bis grossen Körnigkeit, insbesondere im Ortskern und entlang der Hauptverkehrsachsen;
- Sicherstellen einer hohen ortsbaulichen und freiräumlichen Qualität des Wohnumfeldes;
- Punktuell öffentlich machen von Räumen, um eine gefühlte Öffentlichkeit zu entwickeln und diese durch die Bevölkerung selbst beleben lassen;
- Vermeiden von massiven Veränderungen des Geländes (insb. Aufschüttungen), so dass die Landschaft durch den Siedlungskörper «fliesst».

6. Sicherstellen einer zweckmässigen Erschliessung und optimales Auslasten der bestehenden Infrastruktur (Strassenerschliessung, Ver- und Entsorgung, Schule, etc.), so dass
   - die bestehenden Infrastrukturanlagen nicht ausgebaut werden müssen oder aber
   - das bestehende Infrastruktursystem durch eine Ergänzung insgesamt effizienter genutzt werden kann.

Richtplan

Der RRE Konolfingen besteht aus einer Richtplankarte sowie den fünf Strategien der Siedlungsentwicklung und den Massnahmenblättern. Die Zuteilung der Siedlungsgebiete zu den Strategien sowie die einzelnen Massnahmen sind in der Richtplankarte geografisch verortet.

Die Massnahmenblätter beschränken sich auf die wichtigsten Kernaussagen zu den einzelnen Entwicklungsarealen. Sie zeigen die Nutzungspotenziale sowie den Zusammenhang der Arealentwicklungen mit der Erschliessung, der Aufwertung des öffentlichen (Strassen-)Raums, der Siedlungsfreiräume und/oder der Siedlungsränder auf.

In den Massnahmenblättern Umsetzung I und II wird das Vorgehen für eine ergebnisorientierte Umsetzung des RRE Konolfingen und im speziellen der Entwicklungsstandorte festgelegt.

Rechtliche Wirkung

Mit dem RRE Konolfingen sollen eine koordinierte und schrittweise Raumentwicklung gefördert und die Leitlinien dazu festgelegt werden. Gemäss Art. 68 Abs. 3 Baugesetz ist der Richtplan verwaltungsanweisend und bindet die Behörden der Gemeinde. Sie dürfen keine Handlungen vollziehen, die dem Inhalt eines Richtplanbeschlusses zuwider laufen würden. Die Verbindlichkeiten der einzelnen Massnahmen werden entsprechend ihrem Planungs- und Koordinationsstand in drei Kategorien unterteilt:

- **Vororientierung**: Das betreffende Vorhaben und die konkreten Fragen lassen sich noch nicht in genügendem Masse aufzeigen. Eine Koordination mit weiteren Stellen wird jedoch notwendig werden. Vororientierungen verpflichten die Partner zu einer offenen, gegenseitigen Orientierung.
- **Zwischenergebnis**: Die Planung, bzw. die Koordination sind im Gange und haben bereits zu Zwischenergebnissen geführt. Über das weitere Vorgehen zur Lösung der Aufgabe besteht Übereinstimmung unter den Beteiligten. Zwischenergebnisse binden die Beteiligten im Verfahren.
- **Festsetzung**: Die Koordination unter den Beteiligten ist abgeschlossen und es liegt ein Konsens oder ein formeller Beschluss zur Realisierung des Vorhabens, resp. zu den weiteren Planungsarbeiten und -schritten vor. Festsetzungen binden die Beteiligten in der Sache und im Verfahren.

Die raumwirksamen Tätigkeiten von Privaten sind im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren auf ihre Vereinbarkeit mit der kommunalen Richtplanung zu überprüfen.

2 Richtplankarte

– Richtplankarte (Verkleinerung ohne Massstab)

Gemeinde Konolfingen

Ortsplanung

Richtplan Raumentwicklung (RRE) Konolfingen

(ohne Massstab)

In Kraft getreten am 9. September 2022

Aufträge CAD / 752 / 09 / 752_Pla_220909_Richtplan Raumentwicklung.vwx / 29.12.2022 / A3 / ro

LOHNER+PARTNER PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR Bern Thun

Landplan PLANUNG GESTALTUNG ENTWICKLUNG

0 100 200 400 600 m

Gebiet:	Strategie:
Wohngebiete 2-geschossig	Erneuern / Weiterentwickeln
Dichte Wohn- und Wohn-/Arbeitsgebiete	Erneuern / Weiterentwickeln
«Dichte-Bogen»	Umstrukturieren oder Neuentwickeln
Strassenraum im «Dichte-Bogen» mit publikumsattraktiven Erdgeschossnutzungen	
Strassenraum im «Dichte-Bogen»	
Begegnungsraum «Dorfplatz»	
Entwicklungsareale ausserhalb «Dichte-Bogen»	Umstrukturieren oder Neuentwickeln
Umnutzung ZöN-Areale	Umstrukturieren
Arbeiten (Industrie / Gewerbe)	Erneuern / Weiterentwickeln
Entwicklungsstandort Arbeiten	Arrondierung des Siedlungsgebiets
ZöN	Erneuern / Weiterentwickeln
Entwicklungsstandort ZöN	Arrondierung des Siedlungsgebiets
Weiler	Erneuern / Weiterentwickeln
Schloss mit Parkanlage	Erhalten / Aufwerten
Siedlungsgliedernder Grünraum	
Siedlungsränder	Arrondierung des Siedlungsgebiets
Auszonzung für Flächengleiche Umlegung	

Hinweise

- bestehender Standort «Verkehrsintensive Vorhaben» (VIV-Standort)
- Eisenbahn
- Gemeindegrenze
- Gewässer
- Wald
- bestehende Bauzonen
- amtliche Vermessung
- UP5 (Geoportal Kanton Bern)

Genehmigungsvermerke

Beschlossen durch den Gemeinderat	am	10. März 2021
	und	22. Juni 2022
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	10. August 2022

3 Fünf Strategien der Siedlungsentwicklung

Der RRE Konolfingen definiert fünf Strategien für die zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebiets:

Erhalten / Aufwerten	– Erhalten und Aufwerten der historisch gewachsenen Siedlungen und Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert (Bauten, Siedlungs-, Bebauungs- und Freiraumstrukturen, Sekundärelemente), mit ihrer näheren Umgebung (z.B. Obstbaumgärten, Wege, siedlungsprägende Topografie). – Erhalten und Aufwerten der ortsbildprägenden Freiräume.
Erneuern / Weiterentwickeln	– Geringe bis moderate Entwicklung (→ die Gebiete eignen sich nicht oder nur sehr beschränkt für eine substanzielle innere Verdichtung) – Erneuern, Weiterentwickeln und punktuelles Nachverdichten im bestehenden Bebauungsmuster, «Körnung» und Geschossigkeit durch Umbauten, Gebäudeerweiterungen und Ersatzneubauten – Erhalten der Durchgrünung
Umstrukturieren	– Entwickeln von grösseren, ganz oder teilweise genutzten und bebauten Arealen mit einem substanziellen Entwicklungspotenzial – Neuausrichten bezüglich Nutzung, «Körnung» und Geschossigkeit, Bau- und Freiraumgestaltung und/oder Erschliessung
Neuentwickeln	– Entwickeln von grösseren, nicht bebauten Arealen mit einem substanziellen Entwicklungspotenzial (→ grössere, unüberbaute Bauzonenreserven) – Neuausrichten bezüglich Nutzung, «Körnung» und Geschossigkeit, Bau- und Freiraumgestaltung und/oder Erschliessung
Arrondieren des Siedlungsgebiets (Ein- und Auszonen)	– Arrondieren des Siedlungsgebiets durch Einzonung bestehender Bauten innerhalb der festgelegten Siedlungsränder und in den Weilern – Arrondieren des Siedlungsgebiets durch Einzonung von grösseren Arealen mit einem substanziellen Entwicklungspotenzial innerhalb der festgelegten Siedlungsränder – Auszonen von ungenutzten und unbebauten Grundstücken – Ausbilden qualitätsvoller Siedlungsränder

4 Massnahmenblätter

– Massnahmenblatt 1	«Dichte-Bogen»
– Massnahmenblatt 2	Entwicklungsareale ausserhalb «Dichte-Bogen»
– Massnahmenblatt 3	Erneuern/Weiterentwickeln Wohn-, Wohn-/Arbeitsgebiete und Weiler
– Massnahmenblatt 4	Entwicklungsareale Arbeiten (Industrie/Gewerbe)
– Massnahmenblatt 5	Entwicklungsareale für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeit
– Massnahmenblatt 6	Orts- und Landschaftsbild
– Umsetzung I	Steuerung und Koordination (Controlling)
– Umsetzung II	Entwicklungsareale

	Massnahmenblatt 1 [Stand 01.02.2021] **«Dichte-Bogen»**
Gegenstand	Gebiet zwischen Bahnlinie und Chise sowie Bahnhofquartier (Areale für die Umstrukturierung oder Neuentwicklung, die sich für eine Siedlungsentwicklung nach innen eignen)
Zielsetzung	Stärken des Ortskerns durch das Entwickeln von grösseren, ganz oder teilweise genutzten und bebauten Arealen mit einem substanziellen Entwicklungspotenzial
Verbindlichkeit weitere Beteiligte	– Einwohnergemeinde Konolfingen – Grundeigentümer – Tiefbauamt des Kantons Bern OIK II – Denkmalpflege des Kantons Bern
Stand der Koordination	Vororientierung

Entwicklungsabsichten	1a «Dichte-Bogen» (generell)
	• Ausscheiden von Entwicklungsbereichen für die Umstrukturierung oder Neuentwicklung für eine verdichtete Überbauung mit 4 bis 5 Vollgeschossen (Richtwert, im Rahmen des Erlasses qualitätssicherndes Planungsinstrument zu verifizieren) mit einer adäquaten Freiraumgestaltung von hoher Qualität
	• Ausserhalb Gebiete 1b und 1c →
	  • Erstellen von Wohnsiedlungen (prioritär Geschosswohnungsbau) auf unbebauten Arealen für Familien
	  • Aufwerten des Strassenraums und Konzipieren von Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum Strassenraum (Orientierung der Hauszugänge, Veloabstellräume, Vorplätze und dgl.) bei Wohn- und Gewerbebauten
	  Strassenraum ausserhalb Gebiete 1b und 1c = Entlang der Strassen sind nur punktuell publikumsorientierte Angebote und Nutzungen vorhanden und der Strassenraum reicht nur Abschnittsweise bis zur Fassade.
	• Fördern von Zwischennutzungen von Arealen für die Belebung des Ortskerns
	• Fördern von Gewerbeclustern in der 2. Bautiefe von den Hauptachsen
	• Fördern von attraktiven, öffentlichen Freiräumen (multifunktionale Aktivitäts-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen, Spielplätze/-flächen) für unterschiedliche Nutzergruppen mit entsprechender Lage, Abmessung, Gestaltung und Möblierung

- Berücksichtigen der Erhaltungsziele des Bauinventars innerhalb von Baugruppen und bei Baudenkmälern
- Strassenraum im «Dichte-Bogen» (nur punktuell publikumsorientierte Angebote und Nutzungen) →
  - Konzipieren von Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum Strassenraum (Orientierung der Hauszugänge, Veloabstellräume, Vorplätze und dgl.) bei Wohn- und Gewerbebauten
  - Aufwerten des Strassenraums (Abschnittsweise Strassenraum bis Fassade)
- Eintragen / Aufrechterhalten Einträge der Entwicklungsreale im RGSK BM
- Vorbereiten der planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung → Bewerbung, Erlass qualitätssicherndes Planungsinstrument (i.R. Zone mit Planungspflicht oder Überbauungsordnung; vgl. Umsetzung II)

1b «Dichte-Bogen» mit publikumsattraktiven Erdgeschossnutzungen entlang der Bern-, Emmental- und Thunstrasse

- Publikumsorientierte Angebote und Nutzungen im Erdgeschoss, Unternehmensdienstleistungsnutzungen, Dienstleistungen und urbanes Wohnen in den Obergeschossen
- Punktuelle Überbauung mit 6 bis 10 Vollgeschossen (Richtwert, im Rahmen des Erlasses qualitätssicherndes Planungsinstrument zu verifizieren)
- Ausgestalten der Fassadenfläche der Erdgeschosse gegenüber der Bern-, Emmental- und Thunstrasse mit sichtfreien Schaufenstern bei publikumsorientierten Nutzungen
- Aufwerten des Strassenraums (Strassenraum von Fassade zu Fassade)
- Realisieren eines neuen, multifunktionalen Begegnungsraums «Dorfplatz» (Aktivitäts-, Aufenthalts- und Begegnungsfläche sowie Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr von der Personenunterführung Bahnhof bis zur Hünigenstrasse) mit einer hohen Aufenthaltsqualität und unter Einbezug der angrenzenden publikumsattraktiven Erdgeschossnutzungen
- Koordination unter benachbarten Entwicklungsarealen (z.B. mit einem Master- oder Koordinationsplan) entlang des Strassenraums im «Dichte-Bogen» mit publikumsattraktiven Erdgeschossnutzungen → Sektor «Kreuzplatz», Sektor «nördlich Emmentalstrasse», Sektor «Emmental-/Hünigenstrasse» (ZPP 8), Sektor «südlich Hünigenstrasse» (u.a. ZPP 5, 14 und W4)

1c «Dichte-Bogen» im Bahnhofquartier
- Publikumsorientierte Angebote und Nutzungen im Erdgeschoss, Unternehmensdienstleistungsnutzungen, Dienstleistungen und urbanes Wohnen in den Obergeschossen; kulturelle Angebote
- Ausgestalten der Fassadenfläche der Erdgeschosse gegenüber der Burgdorfstrasse mit sichtfreien Schaufenstern bei publikumsorientierten Nutzungen
- Aufwerten des Strassenraums (Strassenraum von Fassade zu Fassade)
- Generell Durchführen von Arealplanungen entlang des Strassenraums im «Dichte-Bogen» mit publikumsattraktiven Erdgeschossnutzungen

	Massnahmenblatt 2 [Stand 01.02.2021] **Entwicklungsareale ausserhalb «Dichte-Bogen»**
Gegenstand	Areale für die Umstrukturierung oder Neuentwicklung ausserhalb des «Dichte-Bogens», die sich für eine Siedlungsentwicklung nach innen eignen
Zielsetzung	Entwickeln von grösseren, ganz oder teilweise genutzten und bebauten Arealen mit einem substanziellen Entwicklungspotenzial
Verbindlichkeit weitere Beteiligte	– Einwohnergemeinde Konolfingen – Grundeigentümer – Tiefbauamt des Kantons Bern OIK II – Denkmalpflege des Kantons Bern
Stand der Koordination	Vororientierung
Entwicklungsabsichten	2a Areal «Bahndepot», Bernstrasse • Unternehmensdienstleistungen, urbanes Wohnen • Verdichtete Überbauung mit 4 bis 5 Vollgeschossen (Richtwert, im Rahmen des Erlasses qualitätssicherndes Planungsinstrument zu verifizieren) mit einer adäquaten Freiraumgestaltung von hoher Qualität • Eintragen / Aufrechterhalten Eintrag des Entwicklungsareals im RGSK BM • Vorbereiten der planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung → Bewerbung, Erlass qualitätssicherndes Planungsinstrument (i.R. Zone mit Planungspflicht oder Überbauungsordnung; vgl. Umsetzung II) 2b Areal «Niesenstrasse» • Wohnsiedlung mit einer mittleren Dichte bis 4 Vollgeschosse (Richtwert, im Rahmen des Erlasses qualitätssicherndes Planungsinstrument zu verifizieren) mit einer adäquaten Freiraumgestaltung von hoher Qualität • Eintragen / Aufrechterhalten Eintrag des Entwicklungsareals im RGSK BM • Vorbereiten der planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung → Bewerbung, Erlass qualitätssicherndes Planungsinstrument (i.R. Zone mit Planungspflicht oder Überbauungsordnung; vgl. Umsetzung II)

2c Verdichtung «Inseli»
- Verdichtung durch Ersatzneubauten bis 3 Vollgeschosse mit einer adäquaten Freiraumgestaltung von hoher Qualität
- Aufzonung in die Wohnzone W3 (auf Grund der Parzellenstruktur keine Eignung für eine Gesamtüberbauung)

2d Areal «Hübeli»
- Wohnen am Siedlungsrand / Wohnen mit Landschaftsbezug
- Verdichtete Überbauung mit 3 Vollgeschossen mit Geschosswohnungsbau für Familien mit einer adäquaten Freiraumgestaltung von hoher Qualität
- Ausbilden eines qualitätsvollen Siedlungsrands
- Eintragen / Aufrechterhalten Eintrag des Entwicklungsareals im RGSK BM
- Vorbereiten der planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung → Durchführen qualitätssicherndes Verfahren, Erlass qualitätssicherndes Planungsinstrument (i.R. Zone mit Planungspflicht oder Überbauungsordnung; vgl. Umsetzung II)

2e Areal «Schlossgut / Inseli»
- Strategische Baulandreserve der Gemeinde für eine verdichtete Überbauung für die Wohnnutzung mit einer adäquaten Freiraumgestaltung von hoher Qualität
- Eintragen / aufrechterhalten Eintrag des Entwicklungsareals im RGSK BM
- Ggf. Koordination mit dem angrenzenden Entwicklungsstandort «Sagimatte» auf dem Gemeindegebiet von Freimettigen

2f Umnutzen von Arealen, resp. Bauten, die nicht mehr für öffentliche Aufgaben genutzt werden
- Schulhaus Gysenstein → Wohnen, Mehrzweckraum
- Schulhaus Ursellen → Mischnutzung Wohnen/Arbeiten
- Schulhaus Konolfingen Dorf → Mischnutzung Wohnen/Arbeiten
- ZöN B → Wohnnutzung
- ZöN C → Wohnnutzung
- ZöN I → Wohnen oder Mischnutzung Wohnen/Arbeiten

Massnahmenblatt 3 [Stand 01.02.2021]

Erneuern / Weiterentwickeln Wohn-, Wohn-/Arbeitsgebiete und Weiler

Gegenstand	– 2-geschossige Wohngebiete, die sich nicht oder nur sehr beschränkt für eine substanzielle innere Verdichtung eignen – Wohn- und Wohn-/Arbeitsgebiete ausserhalb des Ortskerns und des «Dichte-Bogens» entlang der Verkehrsachsen Bern- und Thunstrasse sowie oberhalb Bahnhofquartier, die sich für eine Entwicklung im Bestand und punktuelle Nachverdichtungen eignen
Zielsetzung	Erneuern, Weiterentwickeln und punktuelles Nachverdichten in den bestehenden Bebauungsmustern
Verbindlichkeit weitere Beteiligte	– Einwohnergemeinde Konolfingen – Grundeigentümer – Tiefbauamt des Kantons Bern OIK II – Denkmalpflege des Kantons Bern
Stand der Koordination	Vororientierung
Entwicklungsabsichten	3a 2-geschossige Wohngebiete (grösstenteils in Hanglage) • Erhalten des Bebauungsmusters, der Körnigkeit und der Durchgrünung • Erneuern, Weiterentwickeln und punktuelles Nachverdichten sowie Überbauen der unbebauten Baulandreserven gemäss gültiger Nutzungsplanung 3b Wohn- und Wohn-/Arbeitsgebiete ausserhalb des Ortskerns und des «Dichte-Bogens» entlang der Verkehrsachsen Bern- und Thunstrasse sowie oberhalb Bahnhofquartier • Erneuern, Weiterentwickeln und punktuelles Nachverdichten sowie Überbauen der unbebauten Baulandreserven gemäss gültiger Nutzungsplanung • Aufzonen der Parzellen zwischen Bernstrasse und Bahnlinie in die 3-geschossige Mischzone (bis Siedlungsrand) • Prüfen einer quartierspezifischen Einführung der «Gabarit-Regel» für Ersatzneubauten und Erweiterungsbauten mit 3 Vollgeschossen (bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen: mit Flachdach und ohne Attika / darüberliegenden Dachterrassen) → u.a. in Stalden, oberhalb und westlich Bahnhofquartier «Gabarit» = raumbildende, dreidimensionale Mantellinie/Mantelvolumetrie; definiert das maximale Gebäudevolumen. In Baugebieten kann unter der Berücksichtigung

des ortsbaulichen Kontexts und ohne Aufzonung ein Spielraum für die Erhöhung des Nutzungsmasses angeboten werden: Bei Flachdachbauten kann anstelle des Attikas ein weiteres Vollgeschoss erstellt werden; Die Dächer der Baukörper sind bei Bauten mit der maximalen Vollgeschosszahl zwingend als begrünte Flachdächer zu gestalten; Auf dem obersten Vollgeschoss der Baukörper mit der maximalen Vollgeschosszahl sind keine Attikas oder Terrassen erlaubt (die Dächer der darunterliegenden Geschosse können als Terrassen genutzt werden).

3c Weiler «Ursellen», «Stalden», «Gysenstein», «Herolfingen»

- Ausscheiden von Weilerzonen für die Weiler «Gysenstein» und «Herolfingen»
- In den Weiler «Ursellen» und «Stalden» sowie in «Konolfingen Dorf» Einzonen von einzelnen Gebäuden und Gebäudegruppen die nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung dienen → für eine Umnutzung (Wohnen und nicht-landwirtschaftliches Arbeiten) sowie eine bauliche Verdichtung mit der Erstellung von Erweiterungsbauten, Ergänzungsbauten und/oder Ersatzneubauten

	Massnahmenblatt 4 [Stand 01.02.2021] **Entwicklungsareale Arbeiten (Industrie / Gewerbe)**
Gegenstand	Entwicklungsareale für die Arbeitsnutzung (Industrie / Gewerbe)
Zielsetzung	Bereitstellen von grösseren, zusammenhängenden Arealen für die zukünftige Entwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben
Verbindlichkeit weitere Beteiligte	– Einwohnergemeinde Konolfingen – Grundeigentümer
Stand der Koordination	Vororientierung
Entwicklungsabsichten	4a Areale «Tonisbach» (strategische Landreserve), «Ursällenmoos» und «Cheer» • Erweitern der Arbeitsgebiete durch Einzonungen in die Arbeitszone (unter der Berücksichtigung der kantonalen Vorgaben/Spielräume «Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern») • Arbeitsgebiet «Nestlé» → Höhe der Gebäude bis 25.0 m im Bereich der bestehenden Industrieanlagen • Sicherstellen der Erschliessung (vgl. dazu Verkehrsrichtplan) • Ausbilden qualitätsvoller Übergänge zu den Wohngebieten mit siedlungsgliedernden Grünräumen und qualitätsvollen Siedlungsrändern • Eintragen / Aufrechterhalten Einträge der Entwicklungsareale im RGSK BM

Massnahmenblatt 5 [Stand 01.02.2021]

Entwicklungsareale für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeit

Gegenstand	Entwicklungsareale für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeit
Zielsetzung	Bereitstellen von grösseren, zusammenhängenden Arealen für die zukünftige Entwicklung von öffentlichen Nutzungen sowie Sport und Freizeit
Verbindlichkeit weitere Beteiligte	– Einwohnergemeinde Konolfingen – Grundeigentümer
Stand der Koordination	Vororientierung
Entwicklungsabsichten	5a Schulanlage an der Stockhornstrasse • Erweitern der Schulanlage durch eine Einzonung • Ausbilden eines qualitätsvollen Siedlungsrands • Eintragen / Aufrechterhalten Eintrag des Entwicklungsareals im RGSK BM 5b Sport- und Freizeitanlagen auf dem Inseli-Areal • Arrondieren der Sport- und Freizeitanlagen durch eine flächengleiche Umlegung der ZöN-Fläche • Ausbilden eines qualitätsvollen Siedlungsrands • Eintragen / Aufrechterhalten Eintrag des Entwicklungsareals im RGSK BM
Hinweis	Vgl. auch Massnahmenblatt 2 – Entwicklungsabsicht 2f

Massnahmenblatt 6 [Stand 01.02.2021]

Orts- und Landschaftsbild

Gegenstand	Orts- und Landschaftsbild sowie langfristige Siedlungsbegrenzung
Zielsetzung	– Erhalten und Aufwerten der historisch gewachsenen Siedlungen und Siedlungsteile sowie der ortsbildprägenden Freiräume – Festlegen der langfristigen Siedlungsbegrenzung
Verbindlichkeit weitere Beteiligte	– Einwohnergemeinde Konolfingen – Grundeigentümer – Tiefbauamt des Kantons Bern OIK II – Denkmalpflege des Kantons Bern
Stand der Koordination	Vororientierung
Entwicklungsabsichten	6a Ortsbilder • Aufwerten und Gestalten der Bauten, Freiräume sowie des Ortsbildes als Ganzes als lebendigen Lebensraum unter Berücksichtigung der prägenden Merkmale sowie der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Bedingungen (→ eine bauliche Entwicklung – dazu gehören auch Neubauten – ist möglich, jedoch bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen) • Schutz und Pflege besonderer wertvoller Objekte als Teil der Kulturlandschaft (Stichworte: Identität, kulturelle Eigenart, Kulturgut) • Fördern von attraktiven, öffentlichen Freiräumen (multifunktionale Aktivitäts-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen, Spielplätze/-flächen) für unterschiedliche Nutzergruppen 6b Strassenräume Bern-, Thun-, Emmental- und Burgdorfstrasse • Aufwerten der Strassenräume (Strassenquerschnitt, strassenbegleitende Baumreihen/Einzelbäume, Einfriedungen, Vorplätze, etc.) • Ausbilden von Torsituationen an den Siedlungsrändern (z.B. mit der Stellung der Bauten an der Strasse oder Baumpflanzungen) 6c Siedlungsgliedernden Grünräume • Erhalten von siedlungsgliedernden Grünräume zur räumlichen Trennung sowie als Übergänge zwischen den Entwicklungsarealen Arbeiten und den Wohngebieten

6d Siedlungsränder

- Festlegen der langfristigen Siedlungsbegrenzung
- Erhalten, resp. Ausbilden qualitätsvoller Siedlungsränder

In Konolfingen finden sich sowohl klare Abgrenzungen zwischen dem Siedlungsgebiet und der Landwirtschaftszone wie auch Siedlungsränder mit einer Verzahnung von Landschaft und Siedlung. Auch Fliessgewässer, topografische Elemente und Strassen bilden die Grenze zwischen bebauten und nicht bebauten Gebieten. Eine Ausbildung qualitätsvoller Siedlungsränder bedeutet, dass die Gestaltung der Ränder nicht dem Zufall überlassen wird, sondern auf der Grundlage einer Ortsanalyse und der gebiets- und quartiertypischen Merkmale erfolgt.

	Umsetzung I [Stand 01.02.2021] **Steuerung und Koordination (Controlling)**
Zielsetzung	Für die ergebnisorientierte Umsetzung des RRE Konolfingen werden ein koordinierter Massnahmenvollzug und eine periodische Nachführung gewährleistet.
Verbindlichkeit	– Einwohnergemeinde Konolfingen
Stand der Koordination	Festsetzung
Absichten	– Umsetzen des RRE Konolfingen (vgl. auch Umsetzung II) • Vorbereiten der planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung der Entwicklungsstandorte als «rollende» Nutzungsplanung (die Ein-, Um- und Aufzonungen dieser Entwicklungsstandorte unterliegen nicht der Planbeständigkeit der Nutzungsplanung) und im Rahmen des Bauzonenkontingents (Ein- und Aufzonungen) resp. der «Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern» (Einzonungen Arbeitsgebiete) • Erlass von Planungszonen nach Art. 62ff BauG, um den Raum für Arealentwicklungen, Freiräume, öffentliche Nutzungen und Verkehrsinfrastrukturvorhaben zu sichern • Umsetzen in regionalen und kantonalen Planungen (z.B. Planungen der Regionalkonferenz) • Definieren von Zeitfenstern für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (insb. Um- und Aufzonungen) für einzelne Parzellen ausserhalb der Entwicklungsstandorte – Erfolgskontrolle der Umsetzung des RRE Konolfingen • Periodischer Standbericht zH des Gemeinderats auf der Basis der Umsetzungsliste (Ausarbeitung durch Gemeindeverwaltung und Ortsplaner) • Periodischer Abgleich mit kommunalem Verkehrsrichtplan • Periodischer Workshop zum Thema Ortsplanung mit dem Gemeinderat, z.B. im Rahmen einer Klausurtagung – Nachführen des RRE Konolfingen bei Bedarf

Umsetzung II	[Stand 01.02.2021]
Entwicklungsstandorte	
Zielsetzung	Für die ergebnisorientierte Umsetzung der Entwicklungsstandorte wird ein koordinierter Massnahmenvollzug gewährleistet werden.
Verbindlichkeit	– Einwohnergemeinde Konolfingen
Stand der Koordination	Festsetzung
Absichten	– Vorbereiten der planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung der Entwicklungsstandorte – Bewerbung und Planungsablauf: 1. Bewerbung mit Nachweis bezüglich der Umsetzung des Anforderungsprofils an die Entwicklungsstandorte, u.a. • Nutzung und Bebauung • Grundzüge der Freiraumgestaltung (privaten und öffentliche Freiräume) • Mobilität und Erschliessung (inkl. Parkierung) • Energie • Integration in Ortsstruktur und Landschaft • Haushälterische Nutzung des Bodens (u.a. erreichen der Mindestdichte nach kantonalem Richtplan 2030 resp. kantonaler Bauverordnung) • weitere Mehrwerte bezüglich der angestrebten Ortsentwicklung • Berücksichtigung von Randbedigungen wie Lärmschutz (insb. Strassen- und Eisenbahnlärm), Hochwassergefahren, Altlasten, Grundwasserschutz, Arbeitszonenbewirtschaftung, Leitungen und weitere 2. Abschluss eines Planungsvertrags (u.a. mit Definition einer adäquaten Qualitätssicherung, Voruntersuchungen Raum und Umwelt), eines Erschliessungs- und Infrastrukturvertrags (u.a. mit Realisierungsverpflichtung, Lenkungsabgabe) sowie Entwurf der Verfügung Mehrwertabgabe (gemäss Mehrwertabgabe-Reglement vom 01.01.2018) 3. ggf. Durchführen Voruntersuchungen Raum und Umwelt und/oder eines qualitätssichernden Verfahrens 4. Einzonung in eine Bauzone / Umzonung; i.d.R. mit einer besonderen baurechtlichen Ordnung (Zone mit Planungspflicht, Überbauungsordnung) 5. Erfolgskontrolle im Rahmen der Umsetzung des RRE Konolfingen (vgl. Umsetzung I)

5 Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	15.08.2019 bis 20.09.2019
Kantonale Vorprüfung	vom	09.11.2020
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	10.03.2021

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: .....
Heinz Suter

Die Sekretärin: .....
Alexandra Grossenbacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Konolfingen, 10.03.2022

Die Geschäftsleiterin: .....
Alexandra Grossenbacher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 10. Aug. 2022

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Anhang

- Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen Konolfingen nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans vom 01.05.2019
- Bericht «Konolfingen, Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)» vom 28.02.2018 der Wüst Partner AG

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen

nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)

Konolfingen
612

Statistik	A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.	nein
	A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2017 [GAPTO])	5319
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2017 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2019 (AGR)	4478
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	841
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	16%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS 2016 (prov. STATENT [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2019 (AGR)	1020
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	5498
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2019 (AGR)	83.9
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	66
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatisik 2019 (AGR)	93.7
Vom Kanton vorgegeben	K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C_01 Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum	Zentren 3 und 4
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	AE (Z34)
	K3) Raumtyp 2 nach Massnahmenblatt C_02 In 22 Gemeinden sind zusätzlich Gebiete einem tieferen Raumtypen zugeteilt (im MB C_02 mit * bezeichnete Gemeinden der Raumtypen UK und AE)	-
	K4) Massgebende Bevölkerungsentwicklung Nach Zentralität/Raumtyp: ST=12%, übrige UK=11%, Z34=10%, Z34T=8%, AE=8%, ZL=4%, HB=2%. Wobei K4 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) differenziert angewendet wird, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB Detail"	10%
	K5) Anzahl zusätzliche Raumnutzer K5= (A7+A4)*K4, wobei K5 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) unter proportionaler Berücksichtigung von A4, detaillierte Berechung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB Detail"	634
	K6) Richtwert Raumnutzerdichte RND Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34	57
	K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha **K7=K5/K6**, wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2), detaillierte Berechung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB Detail"	**11.1**
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	nein
Durch die Gemeinde zu überprüfen	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha gemäss Methodenbeschrieb "Erhebung unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 2019	-11.0
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	0.1
	G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEiN, AGR 2016); AGR 2019	0.0
	Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha	**0.1**

wüestpartner

Ressort Planung
Konolfingen

Konolfingen, Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Bericht

Bern, 28. Februar 2018

Projektnummer	109403
Auftraggeber	Ressort Planung Hochbau Konolfingen Bernstrasse 1 3510 Konolfingen
Kontaktperson	Herr Daniel Hodel (Gemeindepräsident)
Bearbeitung	Wüest Partner AG Münzgraben 6 3011 Bern Schweiz T +41 31 300 7 300 wuestpartner.com
Projektleitung	Dr. Alain Chaney, Geschäftsführer Bern alain.chaney@wuestpartner.com
Bearbeitung	Jakob Fink, Jonas Meuli und Michèle Zürcher
Zeitraum	Januar/Februar 2018

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen und Publikationen – begleiten wir unsere Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 190-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg und München stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die siebzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk und Ivan Anton.

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	**4**
1	**Einleitung**	**6**
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Vorgehen und Unterlagen	6
1.3	Disclaimer	7
1.4	Quantilserklärung	7
2	**Gemeindeprofil**	**8**
2.1	Regionalisierung	8
2.2	Standortfaktoren	8
2.3	Bevölkerungs- und Beschäftigungssituation	10
2.4	Immobilienmarkt – Wohnnutzungen	15
2.5	Immobilienmarkt – Geschäftsnutzungen	24
2.6	Baulandpreise	25
2.7	Mikrolage	25
2.8	Fazit Gemeindeprofil	28
3	**Zentrumsaktivität & Verdichtungspotenzial**	**30**
3.1	Heutige Dichte im Gemeindegebiet / Status Quo	30
3.2	Analyse der aktuellen Nutzungen im Erdgeschoss des Ortszentrums	31
3.3	Gebiet «Burgdorfstrasse» - Stand heute	32
3.4	Gebiet «Dichtebogen Nord» - Stand heute	34
3.5	Gebiet «Dichtebogen Süd» - Stand heute	36
3.6	Zwischenfazit Zentrumsaktivität	38
3.7	Wachstumsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauzonen	39
3.8	Verdichtungspotenzial – Gebiet «Burgdorfstrasse»	40
3.9	Verdichtungspotenzial – Gebiet «Dichtebogen Nord»	41
3.10	Verdichtungspotenzial – Gebiet «Dichtebogen Süd»	42
3.11	Gebiete mit erhöhten Realisierungschancen	43
3.12	Zwischenfazit Verdichtungspotenzial	44
4	**Wachstumsdruck**	**45**
4.1	Wachstumsperspektiven: Stärken und Schwächen von Konolfingen	45
4.2	Kurzbeschrieb Perspektivmodell von Wüest Partner	45
4.3	Bevölkerungsprognose Gemeinde Konolfingen	46
4.4	Prognose der Beschäftigungsentwicklung	48
4.5	Zwischenfazit Wachstumsdruck	49
5	**Aktivierungspotenzial / Handlungsoptionen**	**50**

Zusammenfassung

Konolfingen ist mit dem Motorisierten Individualverkehr gut und mit dem Öffentlichen Verkehr überdurchschnittlich gut erreichbar (Bahnlinien Thun-Burgdorf und Luzern-Bern). Mit der Néstlé, als grösste Arbeitgeberin der Gemeinde, profitiert Konolfingen von einer überkommunalen Bedeutung als Arbeitsplatzstandort. Die Gemeinde ist jedoch auch ein attraktiver Wohnort, was beispielsweise der hohe Wegpendleranteil bestätigt. Die attraktivsten Wohnlagen innerhalb der Gemeinde befinden sich in geringer Distanz nördlich des Bahnhofs an einer sonnigen Hanglage.

Über die letzten 10 Jahre verzeichnete Konolfingen eine im regionalen Vergleich dynamische Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung. Jüngst konnte auch auf dem Wohnungsmarkt eine erhöhte Neubautätigkeit registriert werden. Die anhaltend stabile Leerstandsquote auf einem im regionalen, kantonalen und nationalen Vergleich tiefen Niveau zeigt, dass die Neubauten bisher gut vom Markt absorbiert werden konnten. Das Preisniveau liegt in Konolfingen sowohl für Mietwohnungen als auch für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser leicht unterhalb des Preisniveaus von Münsingen, jedoch klar über dem Mittel der Region Aaretal. Bei den Geschäftsflächen weist Konolfingen einen hohen Bestand an Industrie- und Verkaufsfläche pro Einwohner auf. Die überdurchschnittlichen Neubauinvestitionen in Industrieflächen der letzten 10 Jahren dürften insbesondere auf die Bautätigkeit der Néstlé zurückzuführen sein.

Als ländlich geprägte Gemeinde besitzt Konolfingen ein erstaunlich intaktes Infrastruktur-, Kultur und Detailhandelsangebot, welches so in der Regel nur in grösseren Regionalzentren angetroffen werden kann. Es ist allerdings bemerkenswert, über welch grosse Distanzen die Ladennutzungen entlang der vier Hauptachsen (Thun-, Bern-, Burgdorf- und Emmentalstrasse) verstreut sind. Dies macht das Zentrumssystem der Gemeinde verwundbarer, als wenn es sich um einen eher zentrischen Kern handeln würde.

Die Gemeinde Konolfingen weist im Hauptsiedlungsgebiet (ohne Weiler) sowohl bei den Einwohnern als auch bei den Beschäftigten ein erhebliches Verdichtungspotenzial auf. Auf der Basis des Verdichtungsradars von Wüest Partner wird dieses auf rund 3'330 zusätzliche Einwohner und rund 2'245 zusätzliche Beschäftigte geschätzt. Das höchste Verdichtungspotenzial für Einwohner wird auf der noch nicht bebauten, aber bereits verplanten (Migros) Parzelle Kat. Nr. 2081 (Zone ZPP 10) östlich der Thunstrasse sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Thunstrasse (Kat. Nr. 2227, Zone M3) ausgemacht, dasjenige für Beschäftigte auf dem Areal der Néstlé. Weiter Gebiete mit hohem Verdichtungspotenzial sind der Bereich westlich des Kreuzplatzes (Zone ZPP 12) und das Gebiet südlich der Hünigenstrasse (ZPP 5). Diverse weitere Gebiete mit Verdichtungspotenzial und intakten Realisierungschancen konnten auf Basis einer kleinräumigen Analyse der drei Gebiete «Burgdorfstrasse», «Dichtebogen Nord» und «Dichtebogen Süd» identifiziert werden.

Gemäss Wachstumsprognose von Wüest Partner wird bis ins Jahr 2035 mit einer Zunahme der Einwohner um rund 925 Personen (+18 Prozent) gerechnet. Bei den Beschäftigungszahlen wird über denselben Zeitraum von einer Zunahme um 130

Personen (+4.2 Prozent) ausgegangen. Eine Gegenüberstellung mit dem Verdichtungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen macht deutlich, dass für die Gemeinde von keinem starken Wachstumsdruck auszugehen ist und für eine weitere Einzonung von Bauland keine Notwendigkeit besteht. Vielmehr bietet das Verdichtungspotenzial die Möglichkeit der Siedlungsverdichtung nach Innen.

Eine Aktivierung des Ortszentrums kann aus Sicht von Wüest Partner unter anderem auf Basis der folgenden Handlungsoptionen realisiert werden:

- Durch eine Reduktion des verfügbaren Baulandes am Siedlungsrand und durch gezielte Anreize wie Beispielsweise einen Ausnützungsbonus für gute Verdichtungsprojekte oder den öffentlichen Raum aktivierende Erdgeschossnutzungen, könnte die Nachfrage im Dorfbereich wieder gefördert werden, ohne vollständig auf die steuerlich interessanten Zuzügler zu verzichten.
- Im Rahmen eines Siedlungsleitbildes kann ein bewussterer Umgang mit den öffentlichen Räumen der Gemeinde erreicht werden.
- Die Fokussierung auf einen bewusst gewählten und klar definierten Zentrumsperimeter sollte durch die Gemeinde aktiv und unter Einbezug der Schüsselpartner aus Detailhandel und Dienstleistung sowie den Grundeigentümern und dem Gewerbe begleitet werden.
- Nach Möglichkeit sollten publikumsorientierten Nutzungen zukünftig im definierten Zentrumsperimeter angesiedelt werden und auf Standorte entlang der Einfallsstrassen verzichtet werden.
- Die öffentlichen Bereiche rund um den Kreuzplatz bedürfen einer umfassenden Aufwertung. Die neue Fussgängerpassage beim Bahnhof ist ein erster Schritt in die richtige Richtung. Gemeinden wie Köniz oder Gossau können als gute Referenzen in Sachen Langsamverkehr und Aufwertung des öffentlichen Raums herangezogen werden.
- Die kulturellen Einrichtungen sind heute ein wichtiger Standortfaktor der Gemeinde. Es sollte geprüft werden, in welcher Form die heutigen Angebote aufrechterhalten resp. gestärkt werden können (Kulturförderung, Institutionalisierung, Kulturpreise, jährliche Beiträge, etc.).
- Der aktuelle Bestand an Unternehmen aus verschiedenen Branchen sollte im Sinne einer Diversifikation zu Néstlé gefördert und ergänzt werden. Die Schaffung eines klar definierten Gewerbezentrums ist zu prüfen.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Konolfingen möchte, dass sich 2030 in Konolfingen rund 6'000 Einwohner und 3'000 Beschäftigte befinden. Auch vor diesem Hintergrund beschäftigt sich die Gemeinde zurzeit intensiv mit der Ortsplanung und hat hierzu nebst einer Bevölkerungsbefragung unter anderem auch eine Studie mit Lohner+Partner zur räumlichen Entwicklungsausrichtung ausgearbeitet. Vor diesem Hintergrund wurde Wüest Partner durch den Gemeindepräsidenten Daniel Hodel kontaktiert, um im Sinne einer Ergänzung und Zweitmeinung die Entwicklungsperspektiven der Gemeinde weiter auszuleuchten. Konkret soll

- das Gemeindeprofil als Ganzes sowie einzelne Teilgebiete skizziert und charakterisiert werden;
- die Zentrumsnutzung und –attraktivität analysiert werden;
- die Wachstumsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauzonen berechnet werden;
- und diese mit dem erwarteten Wachstumsdruck gegenübergestellt werden;
- um schlussendlich auch einzelne Handlungsoptionen, respektive Aktivierungspotentiale aufzuzeigen;

und damit der Gemeinde wichtige Entscheidungsgrundlagen für die weitere Siedlungsentwicklung zur Verfügung zu stellen.

1.2 Vorgehen und Unterlagen

In Kapitel 2 wird mit Hilfe einer vergleichenden Analyse für Konolfingen ein Gemeindeprofil erarbeitet. Dabei wird die Gemeinde in Bezug auf verschiedene Themen sowohl den Vergleichsgemeinden Münsingen und Grosshöchstetten als auch der Metropolitanregion (MS-Region) Aaretal und dem Kanton Bern gegenübergestellt.

Kapitel 3 behandelt das Thema «Zentrumsaktivität und –belebung» und das Thema «Wachstumsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauzonen». Es wird einerseits eine Analyse der Erdgeschoss-Flächen im Ortszentrum vorgenommen. Andererseits werden die Wachstumsmöglichkeiten bezüglich Beschäftigung und Bevölkerung innerhalb der bestehenden Bauzonen mit Hilfe des Verdichtungsradars von Wüest Partner analysiert und damit drei Ortsteile weiter geschärft.

Kapitel 4 behandelt den Wachstumsdruck der Gemeinde Konolfingen. Dabei werden die relativen Stärken und Schwächen der Gemeinde in Bezug auf die Wachstumsperspektiven skizziert und die Wachstumsprognosen für die Bevölkerung und Beschäftigung auf Basis des Perspektivmodells von Wüest Partner aufgezeigt.

In Kapitel 5 werden mögliche Massnahmen im Zusammenhang mit einer Verdichtung und einer Steigerung der Zentrumsattraktivität und -aktivität aufgezeigt.

Folgende Unterlagen, von deren Richtigkeit Wüest Partner ausgeht, wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Online-Umfrage «Überarbeitung Ortsplanung» (Ortsplanungsrevision) Auswertung Phase II mit Fazit Ausschuss, Abteilung Bau der Gemeinde Konolfingen, Zeitraum: Winter 16/17
- Arbeitspapier «Räumliche Entwicklungsausrichtung», Lohner + Partner, Planung Beratung Architektur GmbH Thun, dat. 21. März 2017

— Nutzungsreserven in WMK, Justiz, Amt für Gemeinden und Raumordnung, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern, dat. 27. Januar 2017
— Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen, Amt für Gemeinden und Raumordnung, Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Kanton Bern dat. 02. September 2015
— Zonenplan (ZP) der Gemeinde Konolfingen, dat. 21. Oktober 2007

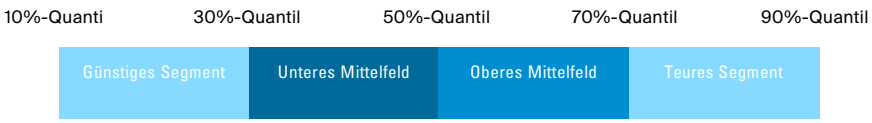
Das Dorfzentrum von Konolfingen wurde von Wüest Partner am 31. Januar 2018 durch Michèle Zürcher besichtigt.

1.3 Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden. Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

1.4 Quantilserklärung

Quantile sind Streuungsindikatoren, die eine statistische Verteilung in gleiche Teile gliedern. Die Positionierung von Immobilien kann vernünftigerweise nicht anhand eines Durchschnittspreises vorgenommen werden, da dieser lediglich die Einstufung in die beiden Kategorien «über-» oder «unterdurchschnittlich teuer» zulässt. Erst die Erkenntnis über die Ausgestaltung des Preisspektrums, d.h. der Bandbreite der Preise, innerhalb der sich ein Grossteil der Objekte bewegt, lässt eine differenzierte Positionierung zu.

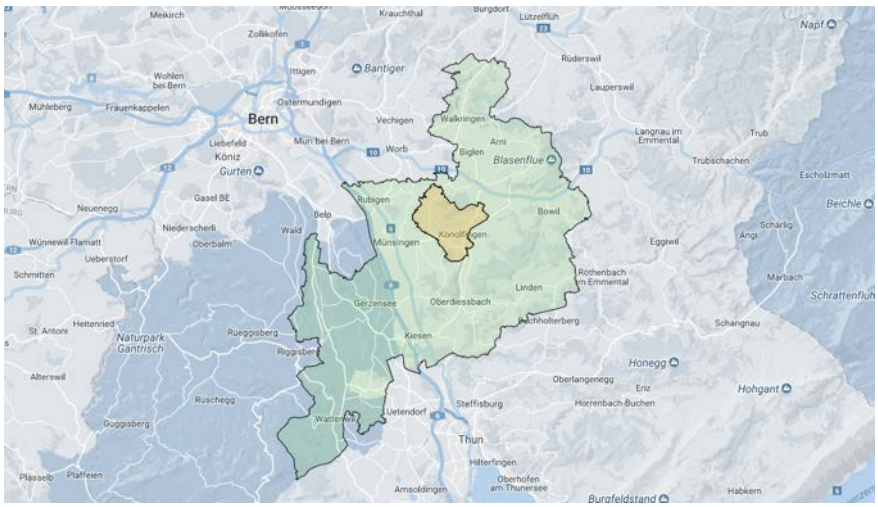


Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote und wird auch als «Median» bezeichnet. Der Median kann durchaus mit dem Durchschnittspreis verglichen werden, reagiert aber im Vergleich zu diesem weit weniger stark auf extreme Einzelobjekte. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Preisgrenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Angeboten, das 90-Prozent-Quantil jene zwischen den 10 Prozent teuersten und den restlichen Angeboten.

2 Gemeindeprofil

2.1 Regionalisierung

Die politische Gemeinde Konolfingen wird auch als Tor zum Emmental bezeichnet, ist geografisch jedoch noch im Kiesental gelegen. Charakteristisch für das Emmental ist Konolfingen eingebettet zwischen bewaldeten Hügeln. Wie die beiden Vergleichsgemeinden Münsingen und Grosshöchstetten befindet sich auch Konolfingen in der MS-Region Aaretal, im Kanton Bern. Münsingen liegt rund 5 km westlich, Grosshöchstetten rund 3.5 km nordöstlich von Konolfingen.

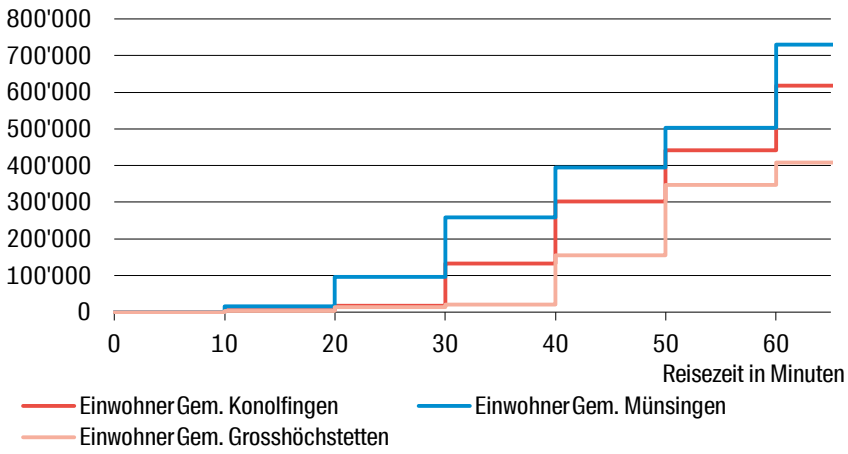


Makrolage von Konolfingen
Quelle: GeoInfo,
Wüest Partner AG
Gemeinde
MS-Region

2.2 Standortfaktoren

Erreichbarkeit

Mit dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) können von Konolfingen aus innerhalb einer halben Stunde rund 592'000 Einwohner und 393'000 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden. Dies entspricht etwa den Zahlen von Grosshöchstetten, liegt jedoch unter den Werten von Münsingen.



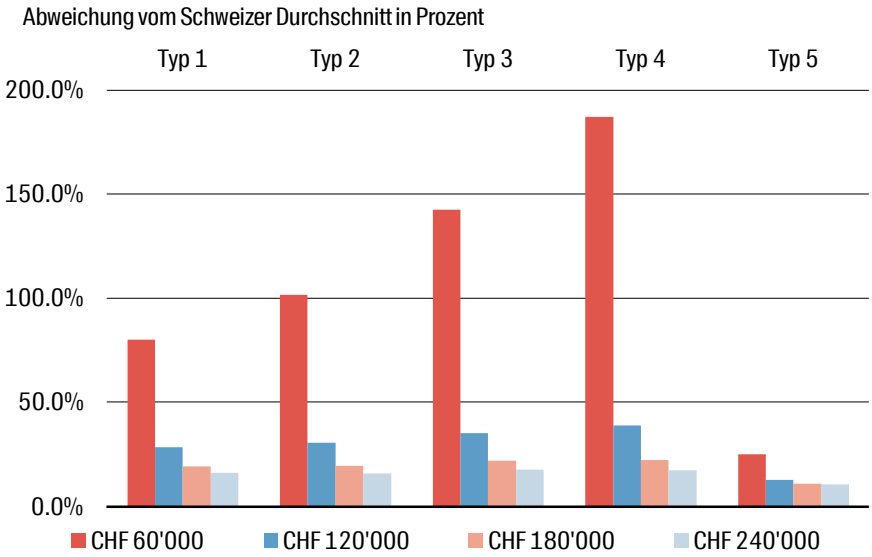
ÖV Erreichbarkeit
Quelle: TransSol GmbH,
Wüest Partner AG
Stand: Q4/2017

Hinsichtlich der Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Verkehr unterscheiden sich die Gemeinden Konolfingen, Münsingen und Grosshöchstetten stärker. Während

Münsingen mit dem ÖV innert 30 Minuten von 258'000 Personen erreicht werden kann, ist Konolfingen in derselben Fahrzeit von rund 132'000 Personen und Grosshöchstetten von lediglich rund 21'000 zu erreichen.

Steuern natürliche und juristische Personen

Die Gemeinde Konolfingen weist für natürliche Personen im kantonalen Vergleich einen leicht unterdurchschnittlichen Steuerfuss auf, doch im nationalen Vergleich verzeichnet die Gemeinde in sämtlichen Einkommensklassen eine überdurchschnittlich hohe Steuerbelastung. Je nach Familienstand, Anzahl Kinder und Höhe des Einkommens unterscheidet sich die Abweichung von der nationalen, mittleren Steuerbelastung stark.



Abweichung Steuerbelastung
Gemeinde, Kanton + Bund
Quelle: Datahouse AG
Stand: Q4 / 2016

Legende

Typ 1: Verheiratet, Alleinverdiener, keine Kinder
Typ 2: Verheiratet, Doppelverdiener, keine Kinder
Typ 3: Verheiratet, Alleinverdiener, zwei Kinder
Typ 4: Verheiratet, Doppelverdiener, zwei Kinder
Typ 5: Alleinstehend, keine Kinder

Es fällt auf, dass in Konolfingen insbesondere die Haushaltstypen 1 bis 4 mit einem eher tiefen Einkommen von 60'000 CHF einer im nationalen Vergleich deutlich höheren Steuerbelastung ausgesetzt sind. Alleinstehende ohne Kinder (Typ 5) sind zwar ebenfalls einer überdurchschnittlichen, jedoch leicht weniger hohen Mehrbelastung ausgesetzt. In Münsingen befindet sich die Steuerbelastung insgesamt in etwa auf einem vergleichbaren Niveau, während diese in Grosshöchstetten moderat tiefer liegt.

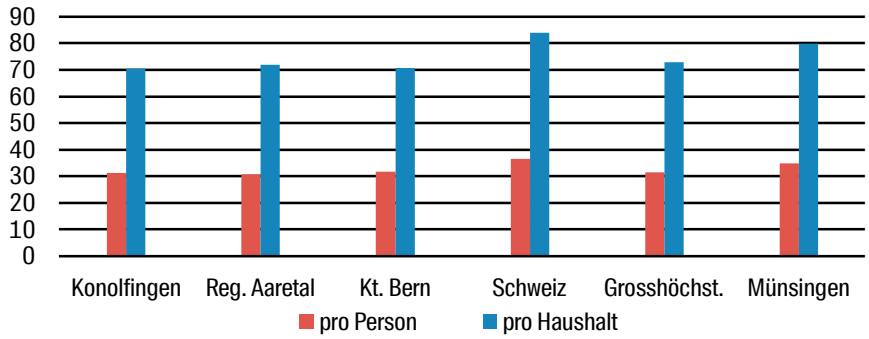
Eine Betrachtung der Steuerbelastung für juristische Personen zeigt auf, dass die Gemeinde im nationalen Vergleich eine mittlere Kapital- und Gewinnsteuerbelastung aufweist, wobei in Abhängigkeit der Höhe des Eigenkapitals und der Renditeklasse erhebliche Unterschiede bestehen. Bei einem Eigenkapital von CHF 100'000 liegen die Minderbelastungen im Vergleich zu den nationalen Mittelwerten in Abhängigkeit der Renditeklassen zwischen rund 3 bis 29 Prozent, während bei den Eigenkapitalklassen CHF 1 Mio. und CHF 10 Mio. Mehrbelastungen existieren.

Kaufkraft

Die mittlere Kaufkraft der Bevölkerung von Konolfingens liegt sowohl pro Person, als auch pro Haushalt deutlich unter dem nationalen Referenzwert. In der Schweiz beträgt der statistische Kennwert «Kaufkraft pro Person» im Mittel rund CHF

36'500, während er in Konolfingen mit im Mittel CHF 31'300 rund 15 Prozent tiefer liegt. Dasselbe Grössenverhältnis lässt sich auch bei den Haushalten feststellen. Während sich die Kaufkraft in Grosshöchstetten in etwa auf dem Niveau Konolfingens befindet, kann in Münsingen eine rund 11 Prozent höhere Kaufkraft pro Person ausgemacht werden.

Kaufkraft in Tausend CHF,
Quelle: AZ Direct



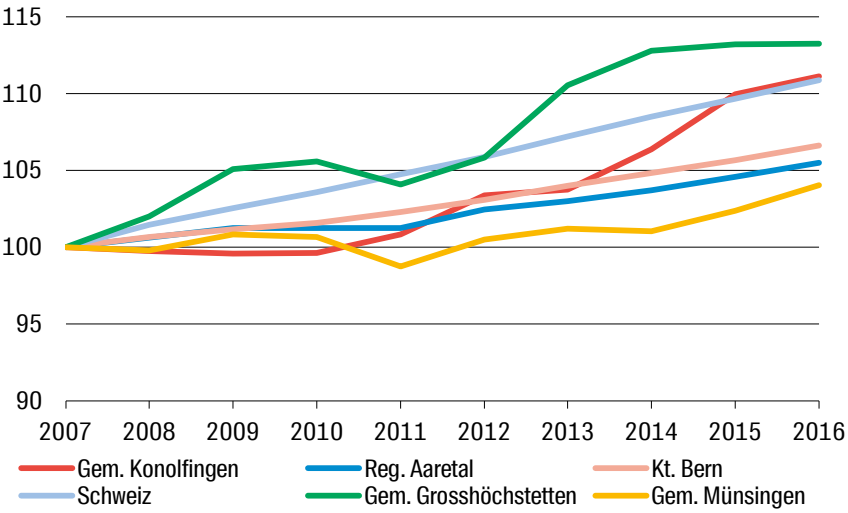
2.3 Bevölkerungs- und Beschäftigungssituation

Die Gemeinde Konolfingen zählte per Ende 2017 insgesamt 2'411 Haushaltungen mit einer Einwohnerzahl von 5'236. Damit folgte auf ein Jahrzehnt mit einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung ein Jahr mit stagnierenden Einwohnerzahlen.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszunahme der letzten 10 Jahre entsprach in Konolfingen mit einem Wachstum von 11.1 Prozent in etwa dem mittleren Wachstum in der Gesamtschweiz. Während sich Münsingen deutlich weniger dynamisch entwickelte, wurde in Grosshöchstetten ein etwas stärkeres Bevölkerungswachstum verzeichnet.

Indexierte Bevölkerungsentwicklung, Gemeindestand: 01.01.2017
Quelle: ESPOP/STATPOP/BFS

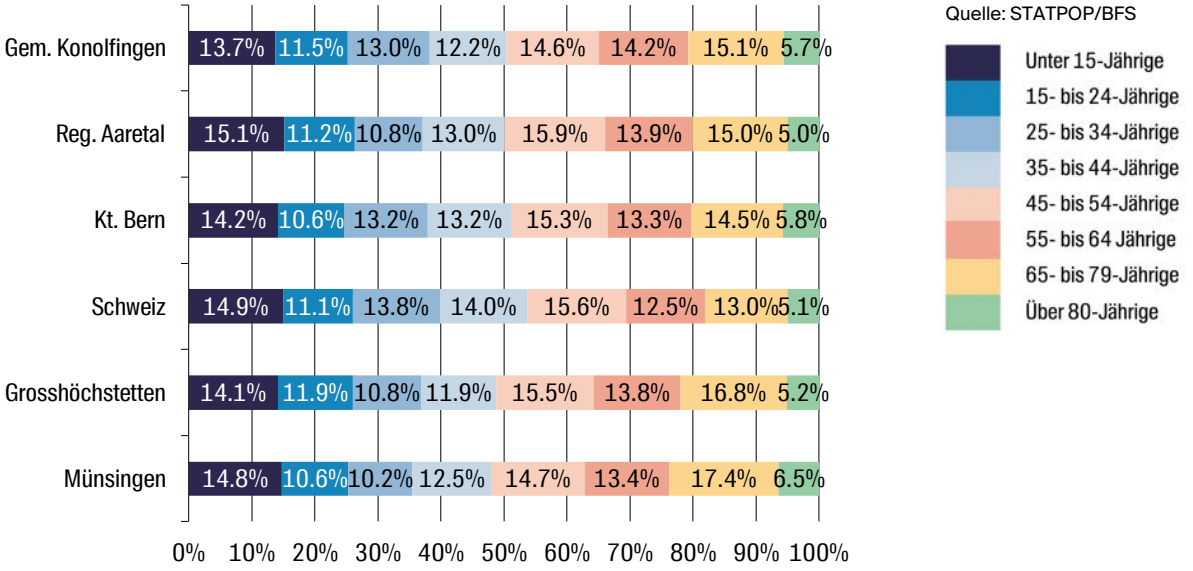


In absoluten Zahlen stieg die Anzahl Einwohner in Konolfingen zwischen 2007 und 2016 um 528 Personen. In der mehr als doppelt so grossen Gemeinde Münsingen

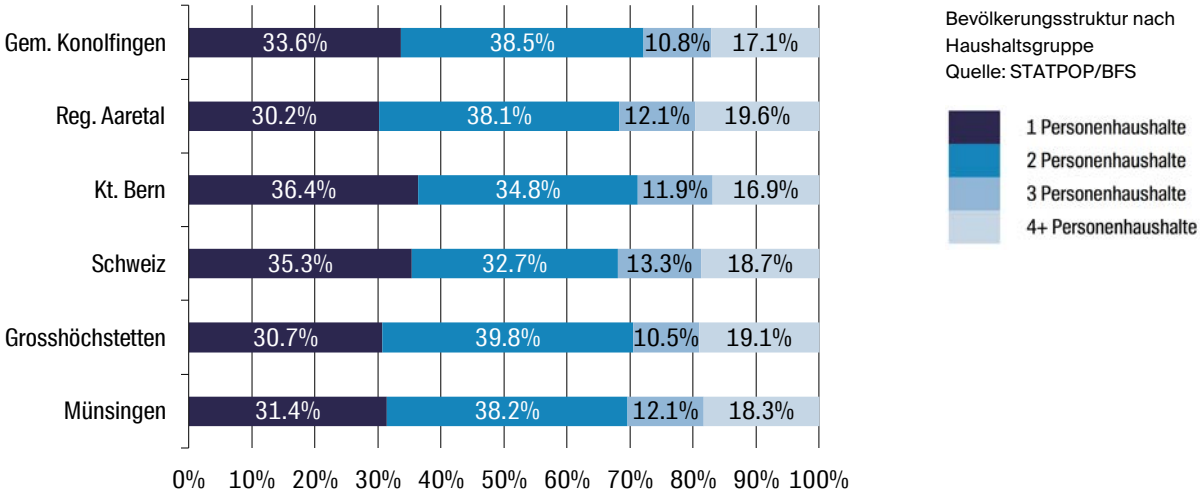
wurde über denselben Zeitraum eine Zunahme um 479 Personen verzeichnet (Zunahme in Grosshöchstetten: 411 Personen). Damit wuchs die Gemeinde Konolfingen deutlich stärker als die MS Region Aaretal und der Kanton Bern.

Bevölkerungsstruktur

Im nationalen Vergleich weisen sowohl Konolfingen (11%) als auch die Vergleichsgemeinden Münsingen (10%) und Grosshöchstetten (10%) einen tiefen Ausländeranteil auf (CH: 25%).

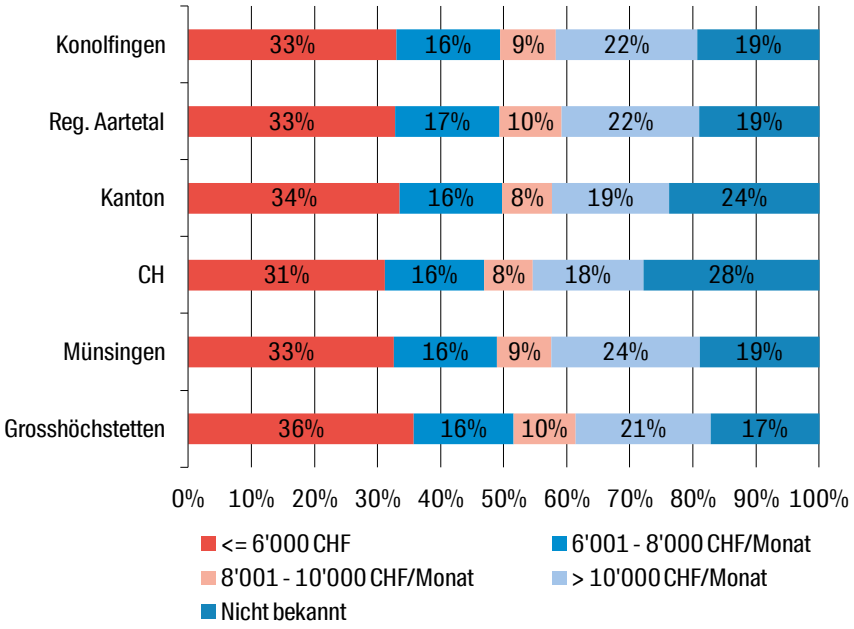


Eine Analyse der aktuellen Bevölkerung nach Altersgruppen zeigt auf, dass in Konolfingen 20.8 Prozent der Bevölkerung 65-jährig oder älter sind, was einem in nationalen Vergleich leicht überdurchschnittlichen Rentneranteil entspricht.



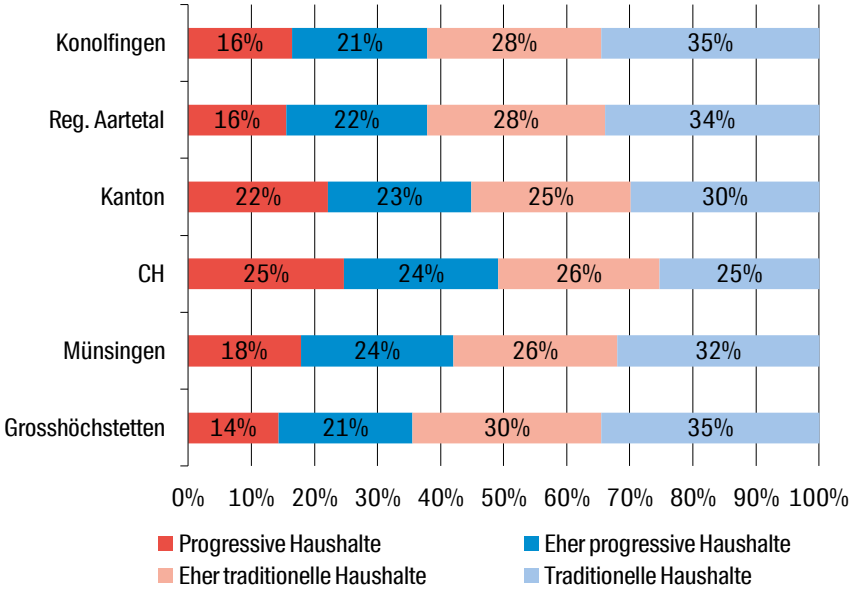
Eine Auswertung der Bevölkerungsstruktur nach Haushaltsgruppen ergibt, dass in Konolfingen – wie in den zwei Vergleichsgemeinden – 2-Personenhaushalte stark überdurchschnittlich vertreten sind. Dies dürfte unter anderem auf einen im

nationalen Vergleich hohen Rentner- und tiefen Ausländeranteil zurückzuführen sein.



Haushaltseinkommen (Brutto pro Monat)
Quelle: AZ Direkt, GeoInfo, Wüest Partner AG

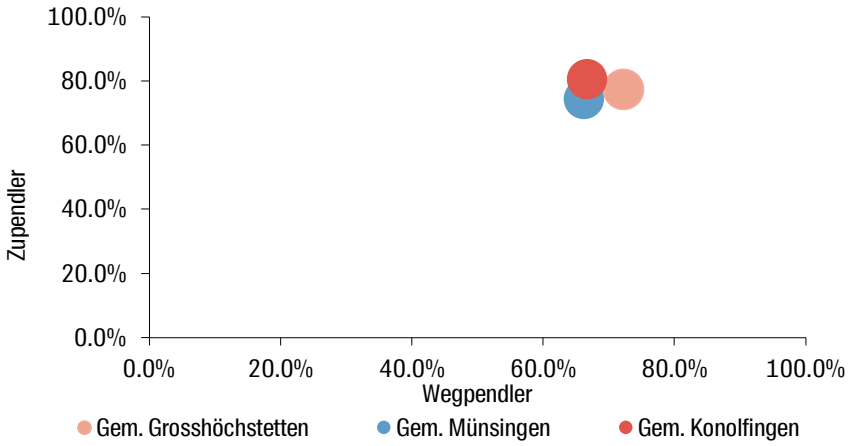
Eine Betrachtung der Haushaltseinkommen in den verschiedenen Gemeinden zeigt, dass sich die Bevölkerungszusammensetzung in Konolfingen diesbezüglich kaum unterscheidet von der gesamten MS-Region Aaretal. Gleichzeitig kann festgestellt werden, dass der Anteil an Haushalten mit Haushaltseinkommen über CHF 8'000 pro Monat in Münsingen leicht höher ist. Auch leben in Konolfingen mehr Haushalte mit einer (eher) traditionellen Werteorientierung / Lebenseinstellung als im regionalen, kantonalen und nationalen Mittel.



Wertorientierung / Lebenseinstellung
Quelle: AZ Direkt, GeoInfo, Wüest Partner AG

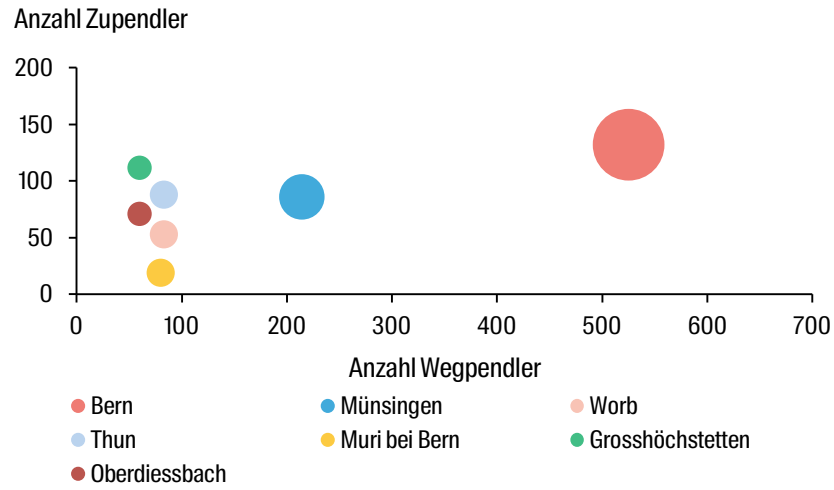
Pendlerbilanz

Die Gemeinden Konolfingen, Münsingen und Grosshöchstetten weisen eine ähnliche Pendlerbilanz auf. Alle drei haben sowohl einen hohen Zu- als auch einen hohen Wegpendleranteil. So werden in Konolfingen rund 4 von 5 Arbeitsplätzen von Zupendlern besetzt, was Konolfingens überkommunale Bedeutung als Arbeitsplatzstandort unterstreicht. Gleichzeitig sind rund 71 Prozent der Erwerbstätigen der Gemeinde nicht in Konolfingen arbeitstätig – gelten also als Wegpendler.



Pendlerbilanz
Quelle: Strukturerhebung/BFS

In Konolfingen arbeitet die überwiegende Mehrheit der Wegpendler in Bern, gefolgt von Münsingen, Worb und Thun. Bei den Zupendlern sind die bedeutendsten Wohnorte in dieser Reihenfolge: Bern, Grosshöchstetten, Thun und Münsingen.

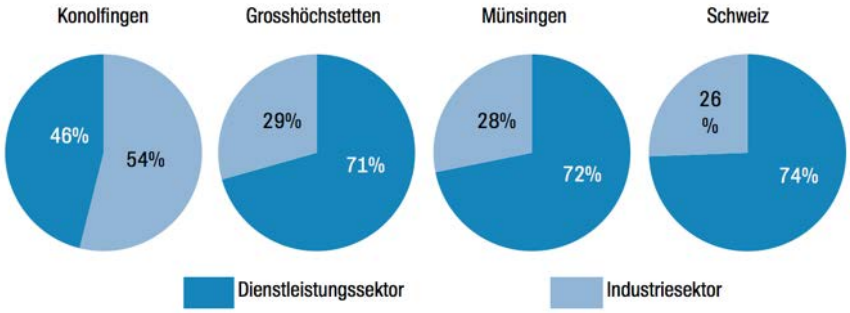


Die 5 wichtigsten Wohn- respektive Arbeitsort für Zu- und Wegpendler der Gemeinde Konolfingen im Jahr 2014
Kreisgrösse = Anzahl Wegpendler
Quelle: Pendlermatrix 2014, BFS

Beschäftigungsstruktur

Konolfingen zählt 0.44 Beschäftigte pro Einwohner, was ziemlich genau dem nationalen Referenzwert entspricht, jedoch klar über dem Beschäftigten/Einwohner-Verhältnis der Vergleichsgemeinden Münsingen (0.39) und Grosshöchstetten (0.30) liegt. Dies unterstreicht die relative Bedeutung von Konolfingen als Arbeitsort. Zudem weist Konolfingen einen sowohl im regionalen als auch im kantonalen

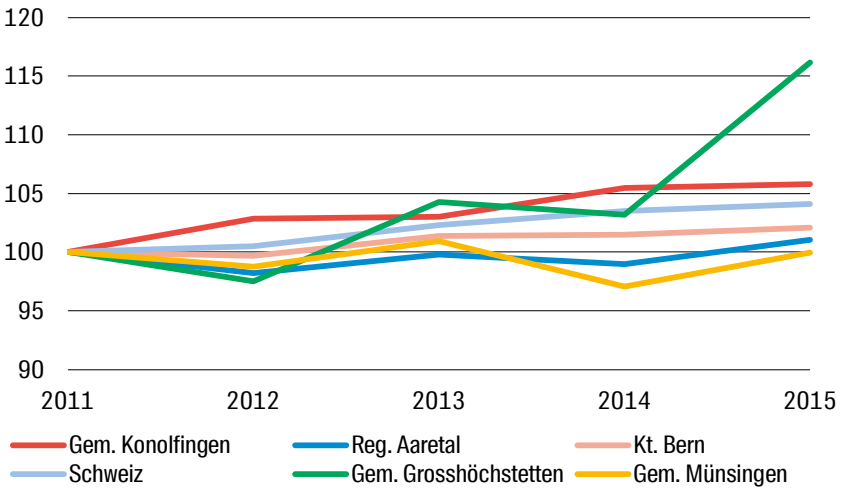
und nationalen Vergleich bemerkenswert hohen Anteil an Beschäftigten im Industriesektor auf (der Beschäftigungsanteil im Industriesektor in der Region Aaretal beträgt 38%, im gesamten Kanton 26%).



Beschäftigungsanteile im Industrie- und im Dienstleistungssektor

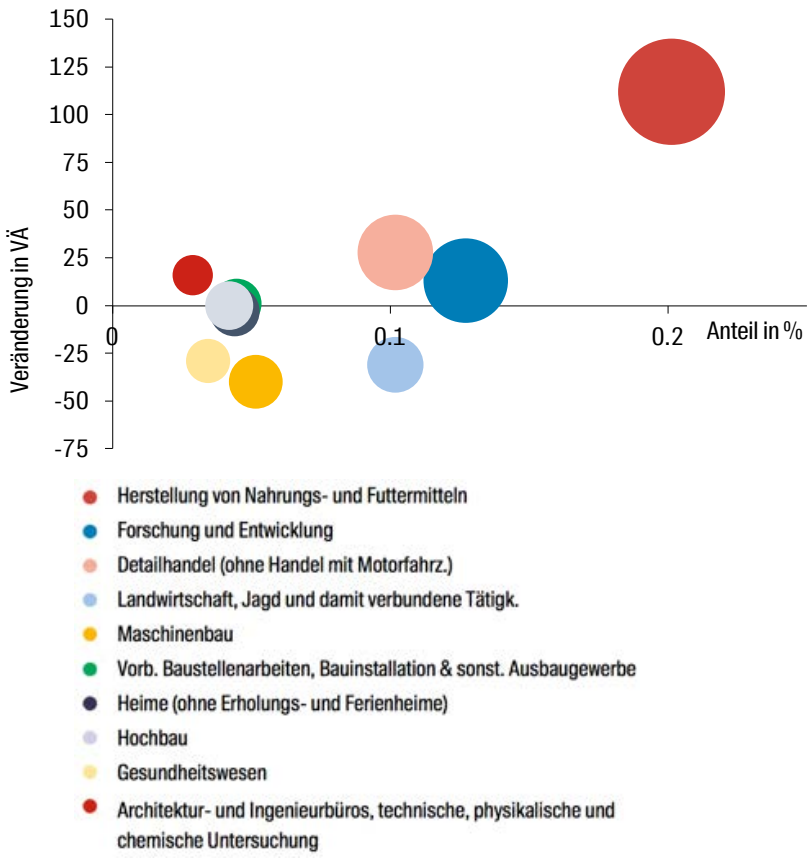
Beschäftigungsentwicklung

In den Jahren 2011 bis 2015 verzeichnete Konolfingen eine im nationalen, kantonalen und regionalen Vergleich dynamische Beschäftigungsentwicklung. Dies steht im Kontrast zu einer stagnierenden Beschäftigungsentwicklung in Münsingen und einer dynamischeren Entwicklung in Grosshöchstetten. Letztere ist auf eine starke Zunahme der Beschäftigten im Gesundheitswesen zurückzuführen.



Indexierte Beschäftigungsentwicklung
Quelle: STATENT/BFS

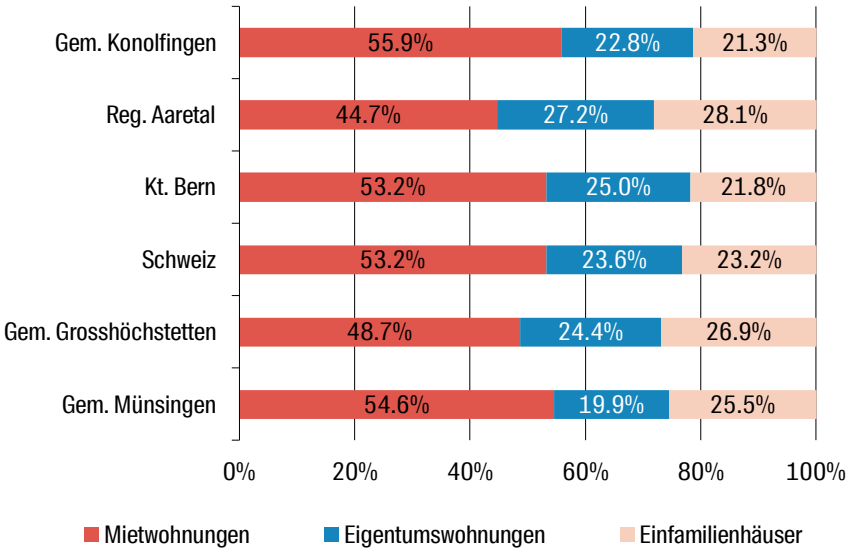
Eine Betrachtung der Anzahl Arbeitstätigen in den verschiedenen Branchen in Konolfingen zeigt auf, dass in den letzten Jahren insbesondere bei den Betrieben, welche Nahrungs- und/oder Futtermittel herstellen eine Zunahme der Anzahl beschäftigten zu verzeichnen war (Wachstum primär wegen der Unternehmung Néstlé). Auch im Bereich Forschung- und Entwicklung wurde eine Zunahme der Beschäftigten registriert, während in der Landwirtschaft, im Maschinenbau und im Gesundheitswesen eine Abnahme hingenommen werden musste.



Dominante Branchen in Konolfingen: Arbeitstätige nach 2-stelligem NOGA Code (Abteilungen) gemessen in Anteil, Abteilungsgrösse und Veränderung 2011 bis 2015
Quelle: STATENT/BFS

2.4 Immobilienmarkt – Wohnnutzungen

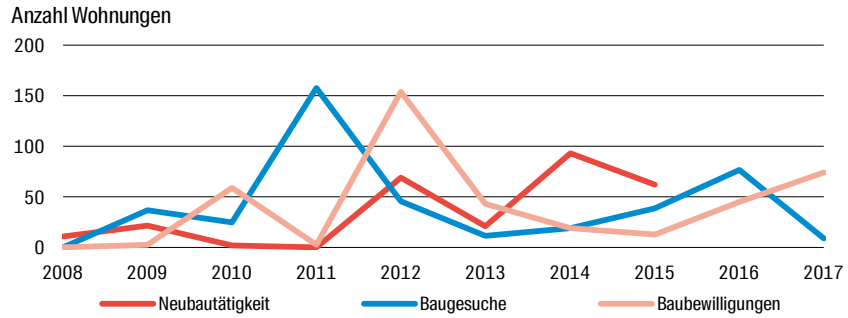
Die Gemeinde Konolfingen zählt aktuell einen Wohnungsbestand von insgesamt 2'519 Einheiten (Stand 2015). Der Anteil Mietwohnungen ist mit rund 56 Prozent leicht über dem regionalen Referenzwert.



Wohnungsbestand, Stand 2017
Quelle: Immo-Monitoring, Wüest Partner AG

Neubautätigkeit

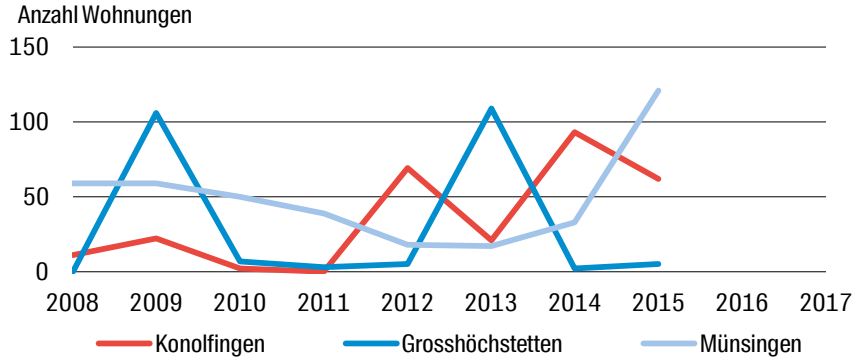
In Konolfingen wurde jüngst eine erhöhte Neubautätigkeit registriert. Der erneute Anstieg bei den Baugesuchen und -bewilligungen deutet zudem darauf hin, dass in den kommenden Jahren wiederum eine erhöhte Neubautätigkeit zu erwarten ist.



Neubautätigkeit und Baubewilligungen /-gesuche (nur MFH) in Konolfingen
Quelle: Wohnbautätigkeit/BFS

Trotz der erhöhten Neubautätigkeit konnten neu erstellte Wohnungen in Konolfingen über die letzten Jahre relativ rasch absorbiert werden, was sich aus den geringen Leerständen bei Neubauten ablesen lässt.

Ein Blick auf die Neubautätigkeiten in den beiden Vergleichsgemeinden zeigt, dass in Grosshöchstetten sowohl im Jahre 2009 als auch im Jahre 2013 eine hohe Neubautätigkeit registriert wurde. In beiden Zeiträumen konnten die Neubauten gut vom Markt absorbiert werden. Gleichzeitig ist hingegen über denselben Zeitraum der allgemeine Leerstand der Gemeinde merklich angestiegen, was auf eine leichte Sättigung des Marktes und eine Verdrängung zwischen Alt- und Neubauten hinweist. In Münsingen wurde jüngst ein deutlicher Anstieg der Neubautätigkeit registriert. Die Absorption der Neubauwohnungen gestaltete sich hier teilweise etwas schwieriger.



Neubautätigkeit in Konolfingen, Grosshöchstetten und Münsingen (nur MFH)
Quelle: Wohnbautätigkeit/BFS

Bestehende Bauprojekte

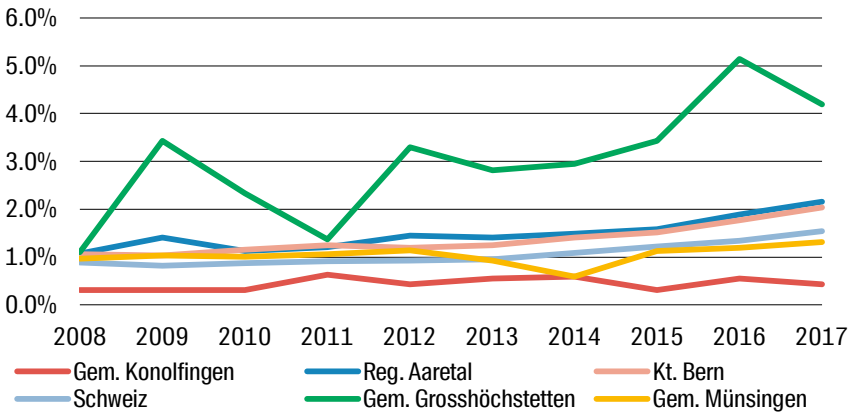
Eine Auswertung der Neubauprojekte mit einem Bauvolumen über 3 Mio. CHF in der Gemeinde Konolfingen seit Anfang 2016 zeigt, dass mehrere grössere Wohnbauprojekte bereits bewilligt sind. Dabei handelt es sich Mehrheitlich um Wohneinheiten im Eigentumssegment. Wüest Partner liegen keine weiteren Angaben zu den geplanten Neu-/Umbauvorhaben der Schulanlagen vor.

Nr.	Adresse	Kurzbeschreibung	Status	Kosten [Mio. CHF]	Bauende	Zweck	Wohneinheiten
1	Grünegg	Überbauung Grünegg, Neubau EFH- & Terrassenhäuser	2: Baubewilligung	59		Verkauf	65
2		Neubau/Umbau Schulanlagen	0: Bauprojekt	20		Eigenbedarf	0
3	Halden	Tonispark, Neubau MFH-, Doppel- und EFH mit Einstellhalle	2: Baubewilligung	13.8		Nicht bekannt	21
4	Bernstrasse 29	Neubau Feuerwehr und Tankstelle	2: Baubewilligung	10	2019-01	Eigenbedarf	0
5	Industriestrasse 2	Neubau MFH mit Einstellhalle	2: Baubewilligung	6		Nicht bekannt	13
6	Thunstrasse 53	Neubau MFH und Wohn-/Geschäftshaus mit Einstellhalle	2: Baubewilligung	5	2016-04	Verkauf	11
7	Burgdorfstrasse 7	Neubau MFH	1: Baugesuch	4.77		Vermietung	9
8	Alpenstrasse 27	Neubau Mehr- und Doppeleinfamilienhaus mit Einstellhalle	2: Baubewilligung	3.5		Nicht bekannt	7
9	Sonnackerweg 6	Neubau MFH mit Einstellhalle	2: Baubewilligung	3.5		Verkauf	5

Neubauprojekte mit einem Bauvolumen über 3 Mio. seit Anfang 2016, Quelle: Docu Media Schweiz GmbH, Wüest Partner AG

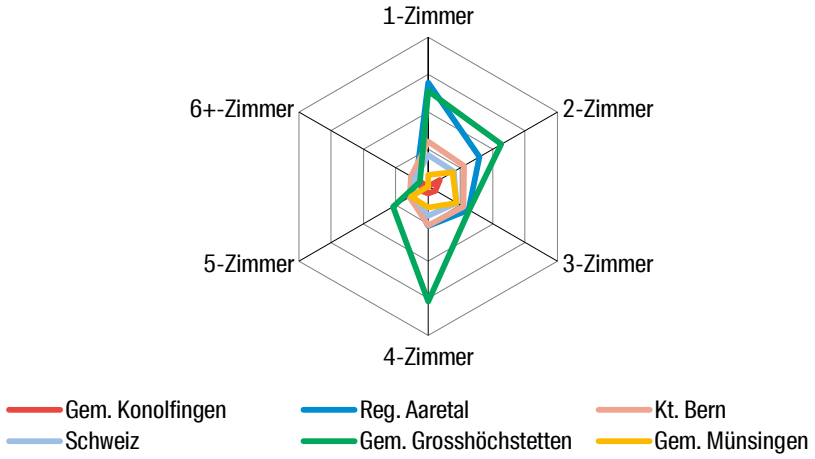
Wohnungsleerstände

Während im regionalen, kantonalen und nationalen Mittel ein seit mehreren Jahren anhaltender Anstieg bei den Leerstandsquoten verzeichnet werden muss, kann die Gemeinde Konolfingen seit Jahren eine ausserordentlich tiefe und stabile Leerstandsquote vorweisen. Die Gemeinde Grosshöchstetten weist hingegen seit mehreren Jahren eine deutlich höhere Leerstandsquote auf.



Entwicklung der Leerstandsquote
Quelle: Leerwohnungszählungen/BFS

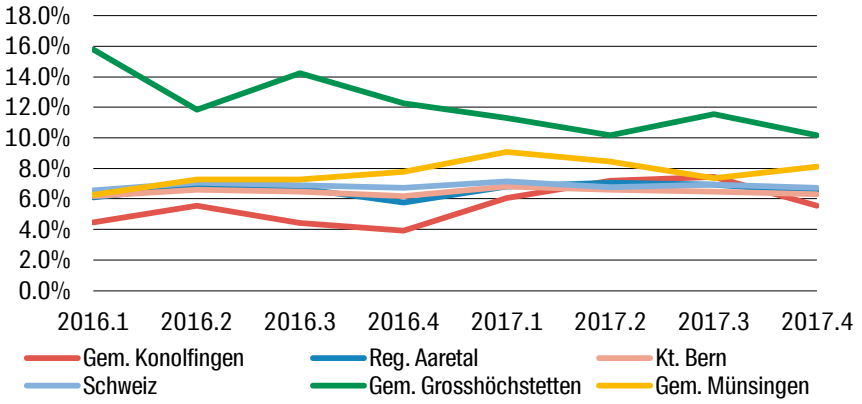
Werden die Wohnungsleerstände nach Zimmerzahl unterschieden, lässt sich feststellen, dass diese für die Gemeinde Konolfingen über sämtliche Wohnungstypen hinweg sehr tief ausfallen. In der Region Aaretal stehen insbesondere kleinere Wohnungstypen öfter leer. In Grosshöchstetten können bei verschiedenen Wohnungstypen erhöhte Leerstände festgestellt werden.



Leerstandsquote nach Zimmerzahl
Quelle: Leerwohnungszählung/BFS

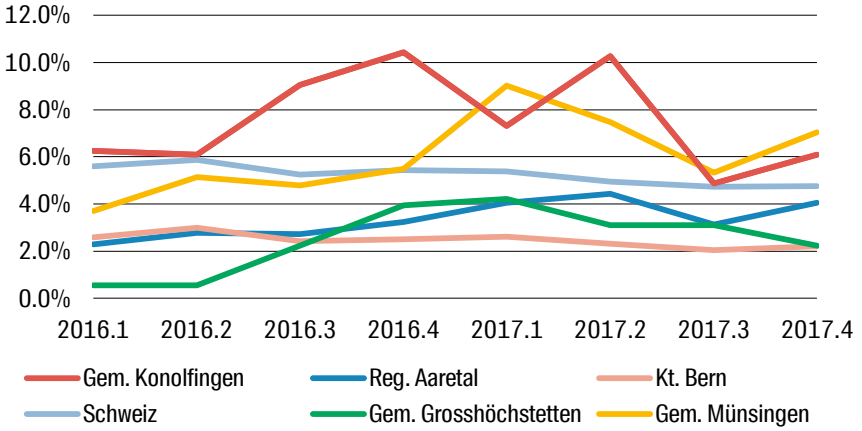
Angebotsziffern

Die Angebotsziffer misst die Anzahl Angebote in Prozent des Bestandes in einem Segment. Konolfingen weist bei den Mietwohnungen eine Angebotsziffer im Bereich des regionalen, kantonalen und nationalen Referenzwertes auf. Die erhöhten Leerstandsquoten von Grosshöchstetten sind auch hier erkennbar.



Entwicklung der Angebotsziffer für Mietwohnungen
Quelle: Immo-Monitoring, Wüest Partner AG

Im Segment der Eigentumswohnungen konnte über die letzten zwei Jahre eine im regionalen und nationalen Vergleich hohe Angebotsziffer beobachtet werden. Während in der Gesamtschweiz und in den zwei Vergleichsgemeinden die Angebotsziffer bei den Mietwohnungen höher ist als bei den Eigentumswohnungen, hält es sich in Konolfingen gerade umgekehrt.

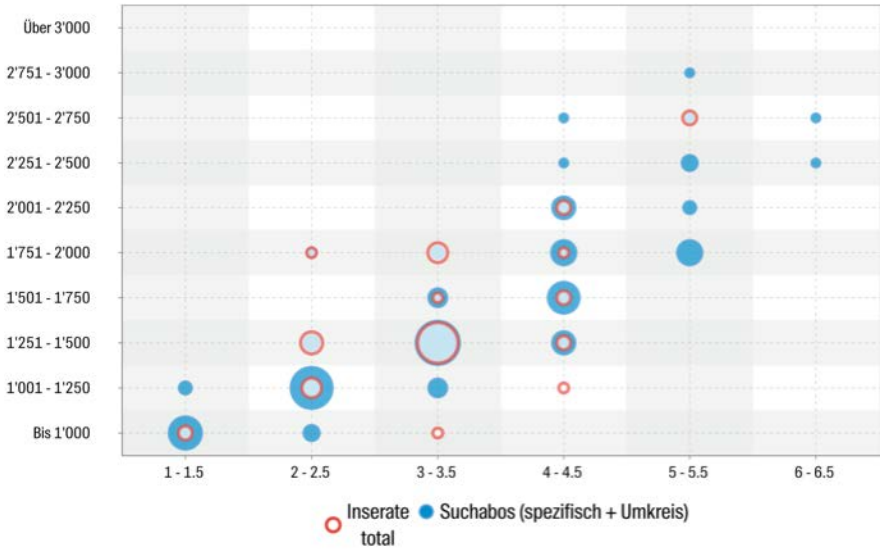


Entwicklung der Angebotsziffer für Eigentumswohnungen
Quelle: Immo-Monitoring, Wüest Partner AG

Marktanspannung

Zur Einschätzung der Marktanspannung im Wohnungsmarkt werden eingerichtete Suchabos den publizierten Inseraten gegenübergestellt. Diese Analyse zeigt folgende Erkenntnisse für die Gemeinde Konolfingen:

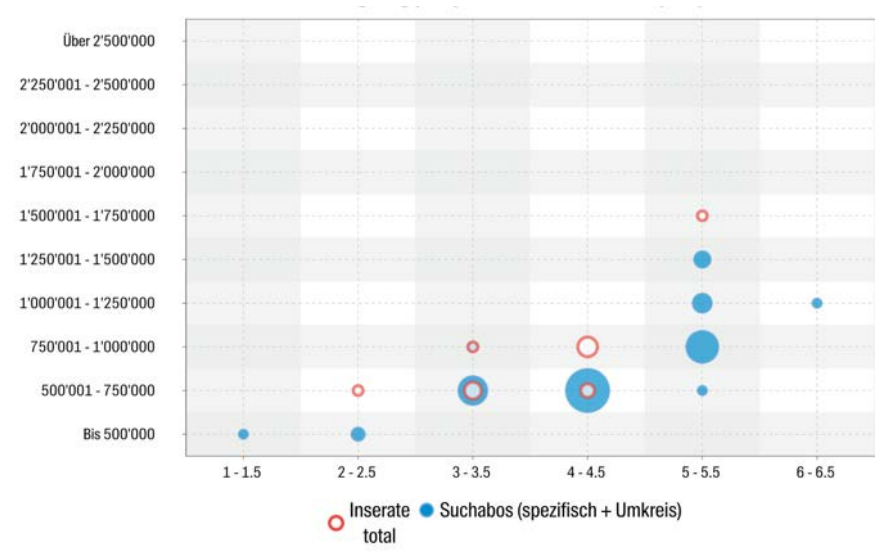
— Bei eher kleineren Wohnungstypen (bis 2.5-Zimmern) werden im tieferen Preissegment deutlich weniger Wohnungen angeboten als nachgefragt.
— Auch bei grossen bis sehr grossen Wohnungen (4.5-Zimmer und grösser) trifft eine hohe Nachfrage auf ein eher eingeschränktes Angebot.



Marktanspannung (Suchabos vs. Inserate) für Anzahl Zimmer und Preis pro Mietwohnungseinheit in der Gemeinde Konolfingen
Stand: Januar 2018
Quelle: Realmatch 360 und Wüest Partner AG

Bei den Eigentumswohnungen ergibt dieselbe Auswertung folgende Erkenntnisse:

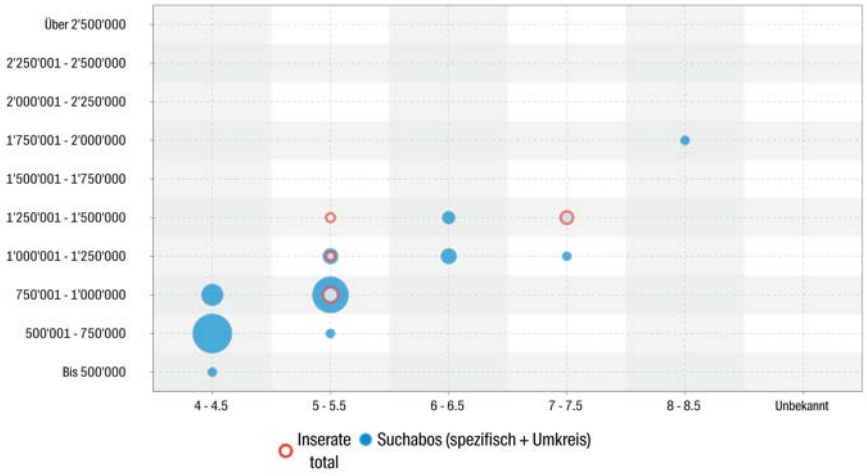
— Für kleinere und mittelgrosse Wohnungen (2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen) existiert zwar eine relativ hohe Nachfrage, doch befindet sich diese tendenziell auf einem tieferen Preisniveau als die aktuellen Angebote.
— Bei grösseren Wohnungen (ab 5-Zimmern) trifft aktuell eine ebenfalls grosse Nachfrage auf ein sehr beschränktes Angebot.



Marktanspannung (Suchabos vs. Inserate) für Anzahl Zimmer und Preis pro Eigentumswohnung in der Gemeinde Konolfingen
Stand: Januar 2018
Quelle: Realmatch 360 und Wüest Partner AG

Im Segment der Einfamilienhäuser fordert dieselbe Auswertung folgende Erkenntnisse zu Tage:

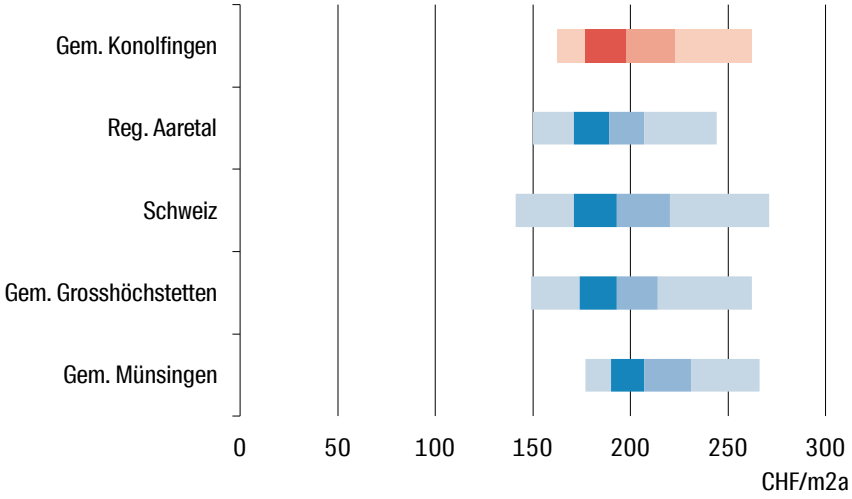
— Es existieren generell sehr wenige Angebote, bei einer intakten Nachfrage.
— Die grosse Mehrheit der Suchabos konzentriert sich auf ein Preisniveau bis maximal CHF 1 Million. Auf diesem Preisniveau werden jedoch kaum Angebote inseriert.



Marktanspannung (Suchabos vs. Inserate) für Anzahl Zimmer und Preis pro Einfamilienhaus in der Gemeinde Konolfingen
Stand: Januar 2018
Quelle: Realmatch 360 und Wüest Partner AG

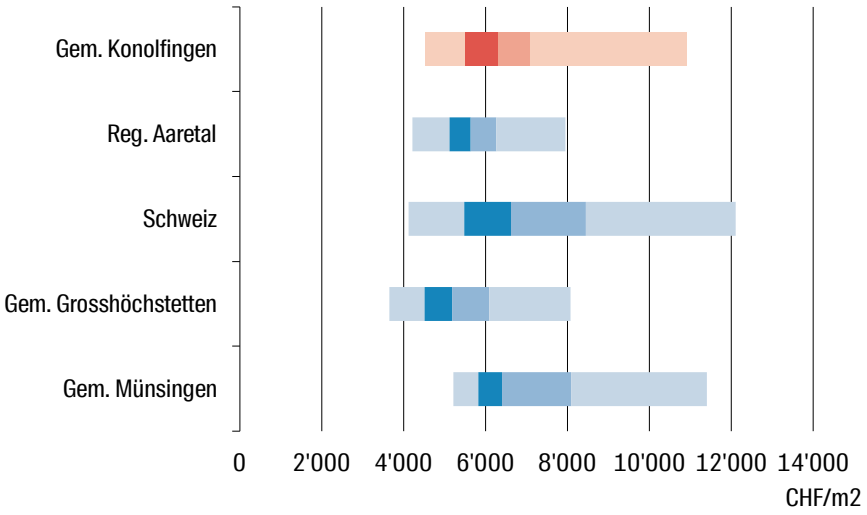
Angebotspreise nach Segment

In Konolfingen werden für Mietwohnungen im Mittel CHF 198 pro m2 und Jahr bezahlt. Dies liegt rund 3 Prozent über dem Mittel der Gesamtschweiz und rund 5 Prozent über dem Preisniveau in der MS-Region Aaretal. In der Vergleichsgemeinde Grosshöchstetten liegt das mittlere Preisniveau auf dem nationalen Referenzwert von CHF 193 pro m2 und Jahr, während Mietwohnungen in Münsingen mit CHF 207 pro m2 und Jahr im Mittel rund 5 Prozent teuerer angeboten werden.



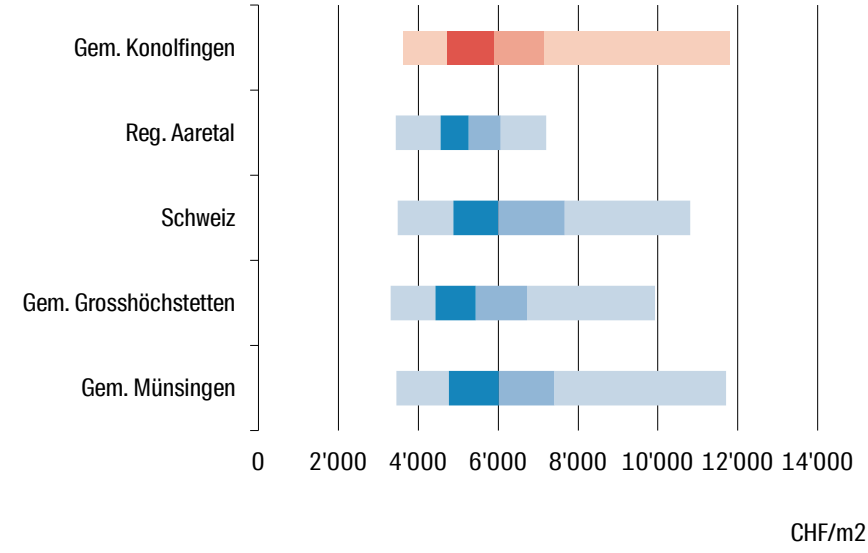
Angebotspreise pro m2 Nettowohnfläche für Mietwohnungen
Quelle: Wüest Partner

Eigentumswohnungen werden in Konolfingen im Mittel für rund CHF 6'300 inseriert. Dies liegt um rund 5 Prozent unter dem nationalen Mittelwert, jedoch ebenfalls deutlich über dem Regionalen Preisniveau von rund CHF 5'630. In Münsingen werden Eigentumswohnungen leicht höher, für CHF 6'400, und in Grosshöchstetten deutlich tiefer, für CHF 5'180, angeboten.



Angebotspreise pro m2 Nettowohnfläche für Eigentumswohnungen
Quelle: Wüest Partner

In der Gemeinde Konolfingen werden Einfamiliehäuser im Mittel für CHF 5'880 pro m2 inseriert. Dies liegt rund 12 Prozent höher als im Mittel der Region Aaretal, jedoch um rund 2 Prozent tiefer als im Mittel der Gesamtschweiz. In den Vergleichsgemeinden Münsingen und Grosshöchstetten befindet sich das mittlere Preisniveau der inserierten Einfamilienhäuser bei CHF 6'010 respektive CHF 5'440.

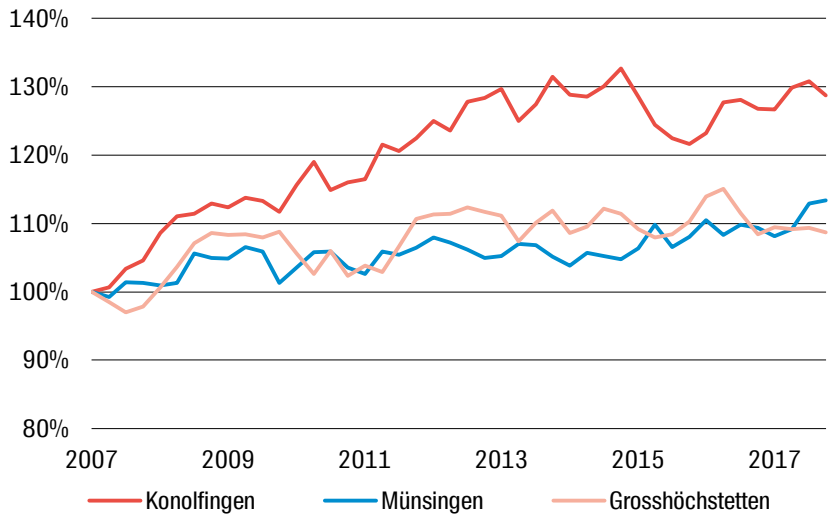


Angebotspreise pro m2 Nettowohnfläche für Einfamilienhäuser
Quelle: Wüest Partner

Preisentwicklung nach Segment

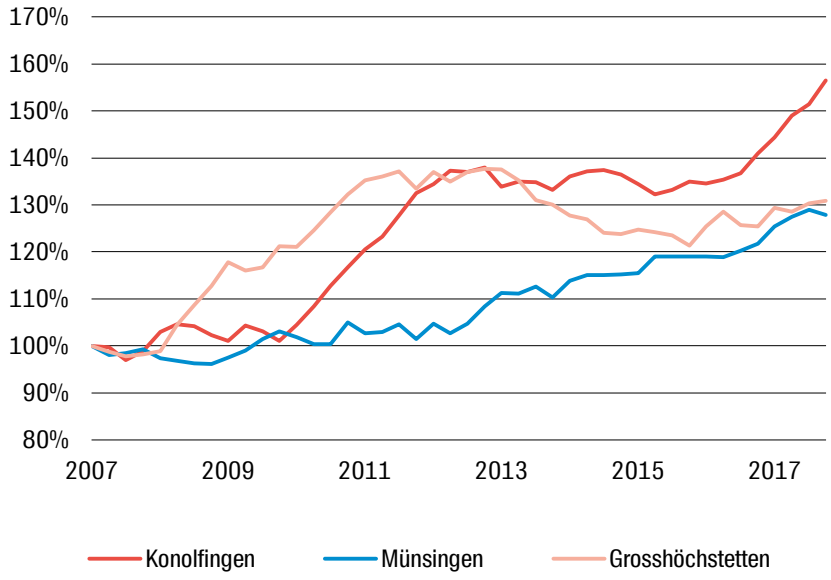
Relativ zu den zwei Vergleichsgemeinden Grosshöchstetten (+9 Prozent) und Münsingen (+13 Prozent) verzeichnete Konolfingen über die letzten 10 Jahre einen deutlich stärkeren Anstieg der mittleren Angebotspreise für Mietwohnungen in der Höhe von rund 29 Prozent.

Indexierte Entwicklung der Angebotspreise von Mietwohnungen
Quelle: Wüest Partner AG

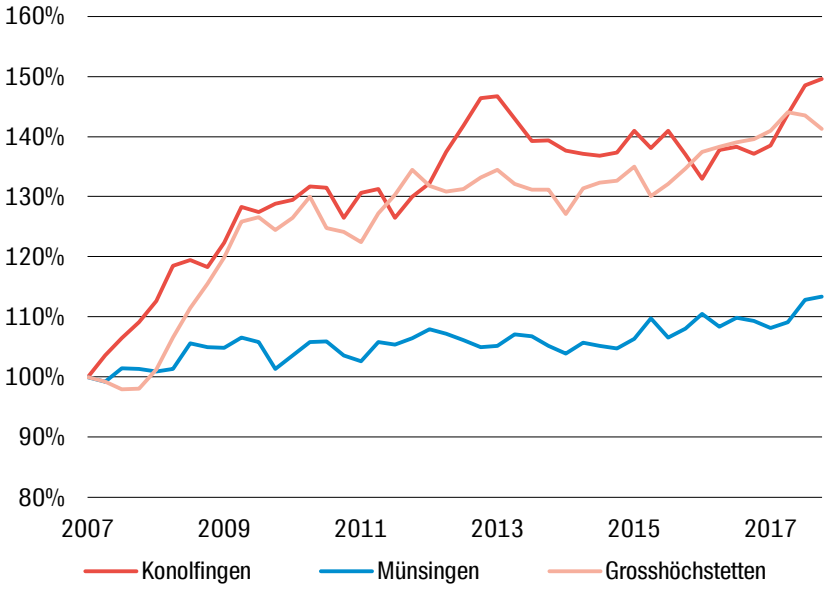


Auch im Eigentumssegment konnte in Konolfingen ein stärkerer Anstieg der Angebotspreise beobachtet werden, als in den beiden Vergleichsgemeinden. Bei den Eigentumswohnungen wurde eine um rund 25 Prozentpunkte höhere Zunahme registriert.

Indexierte Entwicklung der Angebotspreise von Eigentumswohnungen
Quelle: Wüest Partner AG



Bei den Einfamilienhäusern verliefen die Preisentwicklungen der Gemeinden Konolfingen und Grosshöchstetten weitestgehend im Gleichschritt, während in Münsingen eine deutlich geringere Dynamik beobachtet werden konnte. Damit konnten die Gemeinden Grosshöchstetten und Konolfingen über die vergangenen 10 Jahre näher zum Preisniveau von Münsingen aufschliessen.

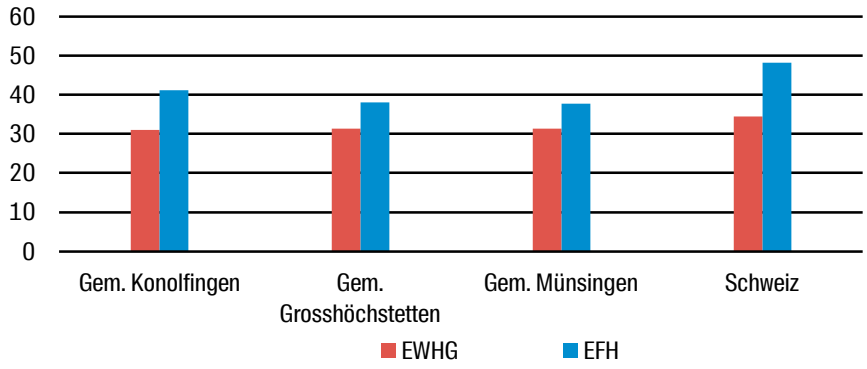


Indexierte Entwicklung der Angebotspreise von Einfamilienhäusern
Quelle: Wüest Partner AG

Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum kann mit Hilfe des Erschwinglichkeitsfaktors berechnet werden. Dies ist eine Kennzahl für die Dauer der Jahre, die ein durchschnittlicher Haushalt (mit durchschnittlicher Kaufkraft) sparen muss, um eine durchschnittliche, neue Eigentumswohnung resp. ein durchschnittliches Einfamilienhaus kaufen zu können. Dabei wird angenommen, dass nur ein Drittel des verfügbaren Einkommens (Bruttoeinkommen abzüglich Sozialabzüge, vgl. Kaufkraft) für Wohnen ausgegeben wird.

Wie in den Vergleichsgemeinden Grosshöchstetten und Münsingen können Eigentumswohnungen in Konolfingen im Vergleich zum nationalen Referenzwert als einfacher erschwinglich bezeichnet werden. Dasselbe gilt für Einfamilienhäuser, allerdings liegt hier der Erschwinglichkeitsfaktor in Konolfingen mit einem Wert von 41.2 klar höher als in den Vergleichsgemeinden Grosshöchstetten (38.1) und Münsingen (37.7).

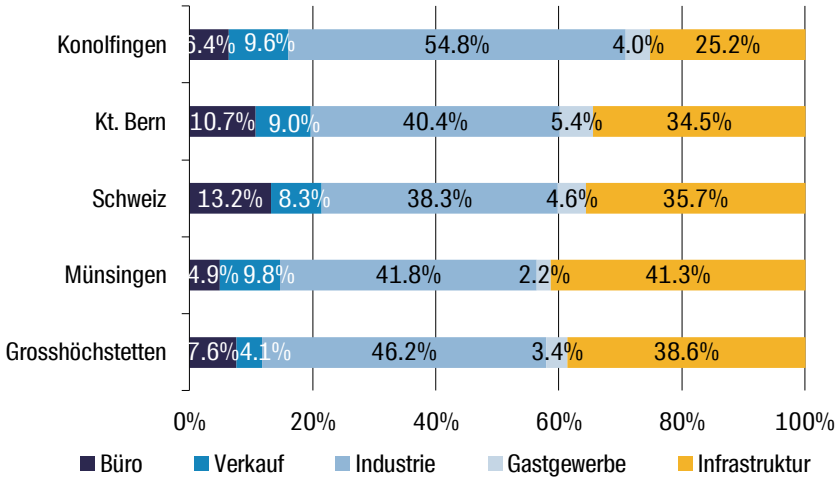


Erschwinglichkeit von Wohneigentum gemässen mit dem Erschwinglichkeitsfaktor
Quelle: Wüest Partner AG

2.5 Immobilienmarkt – Geschäftsnutzungen

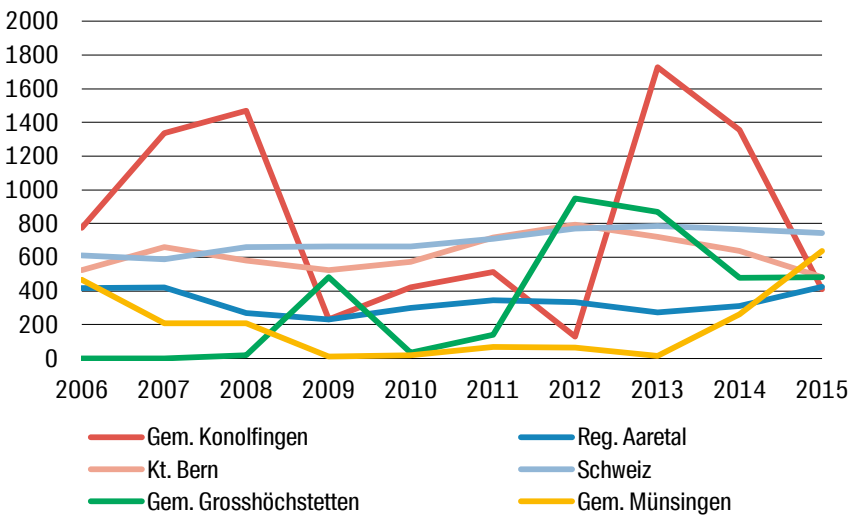
Die Gemeinde Konolfingen verfügt über einen Geschäftsflächenbestand von rund 250'000 m2 Bruttogeschossfläche. Damit weist die Gemeinde eine im regionalen Vergleich hohe und im nationalen Vergleich durchschnittliche Geschäftsfläche pro Einwohner auf (47.3 m2). Im Vergleich: das entsprechende Verhältnis beträgt für die MS-Region Aaretal 34.4 m2 und für die Schweiz 49.6 m2 pro Einwohner (Münsingen: 39.6 m2, Grosshöchstetten 41.2 m2). Insbesondere der hohe Anteil an Industriefläche am gesamten Geschäftsflächenbestand sticht ins Auge. Dieser dürfte zu einem wesentlichen Anteil auf den Produktionsstandort von Néstlé zurückzuführen sein.

Es kann zudem festgestellt werden, dass Konolfingen mit 4.5 m2 Verkaufsfläche pro Einwohner für seine Grösse über einen beachtlichen Bestand an Verkaufsflächen verfügt. Der entsprechende Wert beträgt für Münsingen 3.9 m2 und für Grosshöchstetten 1.7 m2.



Geschäftsflächenbestand
Quelle: Immo-Monitoring, Wüest Partner AG

Die durchschnittlichen Neubauinvestitionen in Geschäftsflächen lagen in Konolfingen über die letzten 10 Jahre bei rund CHF 837 pro Einwohner und damit bedeutend höher als die Referenzwerte der Vergleichsgemeinden.

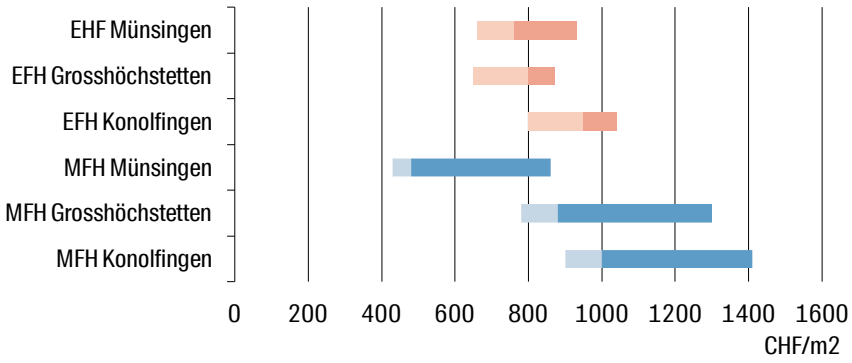


Neubauinvestitionen in Geschäftsflächen
(CHF/Einwohner)
Quelle: Immo-Monitiring, Wüest Partner AG

2.6 Baulandpreise

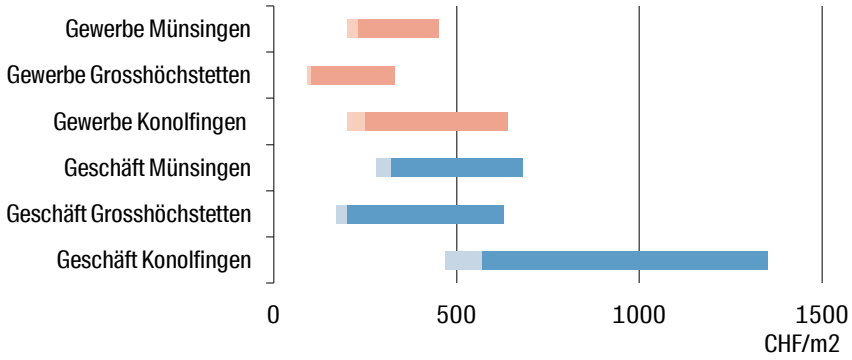
Angesichts einer sehr eingeschränkten Verfügbarkeit von Daten effektiver Handänderungen berechnet Wüest Partner Baulandpreise anhand von Modellwerten. Die Modellierung erfolgt für voll erschlossenes Bauland differenziert nach Nutzung und Lagequalität und basiert auf den aktuellen Marktwerten von Standardliegenschaften abzüglich der Erstellungskosten (mittels Residualwertmethode).

Gemäss Modelrechnungen von Wüest Partner liegt der aktuelle Baulandpreis in der Gemeinde für Einfamilienhäuser (EFH) an einer mittleren Lage pro Quadratmeter bei rund CHF 950, während der Baulandpreis für Mehrfamilienhäuser (MFH) an einer mittleren Lage auf rund CHF 1'000 geschätzt wird. Damit wird das Preisniveau für Bauland in Konolfingen sowohl für Einfamilienhäuser, als auch für Mehrfamilienhäuser auf einem höheren Niveau eingeschätzt, als in den beiden Vergleichsgemeinden.



Modellierte Baulandpreise für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser
EFH: Wird über Volumen und Grundstückfläche berechnet (AZ bewegt sich zwischen 0.45 und 0.50)
MFH: AZ = 0.9 für Münsingen und Konolfingen, AZ = 0.8 für Grosshöchstetten
Quelle: Wüest Partner AG

Der Baulandpreis für Gewerbeflächen wird in Konolfingen an einer mittleren Lage bei rund CHF 250 pro m2, derjenige für Geschäftsflächen (80% Büro, 20% Verkauf) bei rund CHF 570 pro m2 eingeschätzt. Dies ist ebenfalls höher als in den beiden Vergleichsgemeinden.



Modellierte Baulandpreise für Gewerbeflächen (Industrie, Handwerk) und Geschäfts-Flächen (80% Büro, 20% Verkauf), Gewerbe: AZ = 0.8
Geschäft: AZ = 0.7 für Konolfingen und Münsingen, AZ = 0.6 für Grosshöchstetten
Quelle: Wüest Partner AG

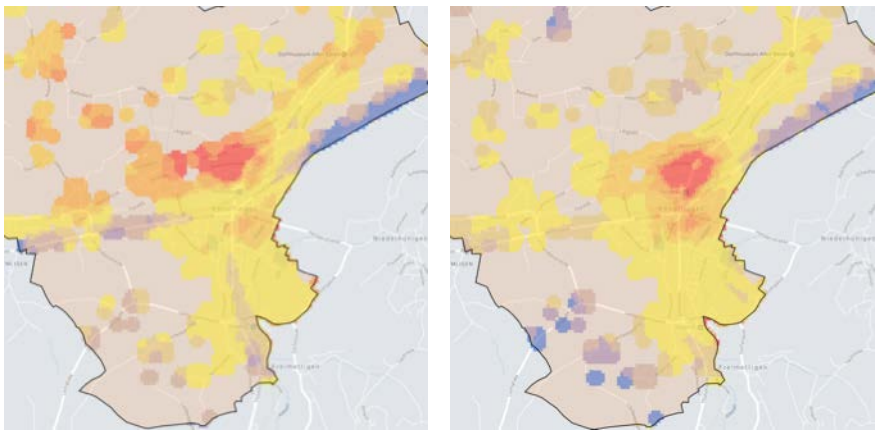
2.7 Mikrolage

Die Mikrolage umfasst in der Summe eine Vielzahl an kleinräumigen Eigenschaften, die das unmittelbare Umfeld einer Immobilie charakterisieren. Die Beurteilung der Mikrolage auf der Notenskala von 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)

erfolgt relativ zur Gemeinde. Innerhalb jeder Gemeinde kommt jede Mikrolagennote der Skala von 1.0 bis 5.0 vor, unabhängig davon, ob die Lagequalität der Gemeinde als Ganzes als sehr schlecht oder exzellent eingestuft wird.

Mikrolagerating Wohnen

Das Mikrolagenrating für Eigentums- und Mietwohnungen in der Gemeinde Konolfingen zeigt auf, dass sich die besten Mikrolagen innerhalb der Gemeinde nördlich des Bahnhofs befinden. Dies ist unter anderem auf die Hanglage und die Exposition Richtung Süden, sowie auf die ruhige Lage trotz unmittelbarer Nähe zum Zentrum und zum Bahnhof zurückzuführen.



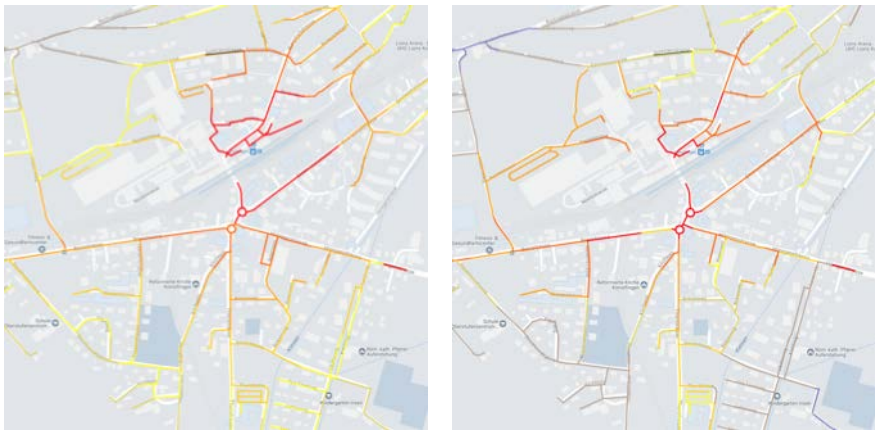
Mikrolagenrating für Eigentumswohnungen (links) und Mietwohnungen (rechts)
Quelle: GeoInfo, Wüest Partner AG

Ein Vergleich der besten Lagen für Eigentums- und für Mietwohnungen macht deutlich, dass für die zwei Segmente eine leicht unterschiedliche Gewichtung der Mikrolagefaktoren verwendet wird. Bei Eigentumswohnungen fällt die Hanglage und entsprechend die Fernsicht stärker ins Gewicht. Bei Mietwohnungen wird die Nähe zur Infrastruktur und zum Bahnhof stärker gewichtet. Daher wird für Eigentumswohnungen das Gebiet nordwestlich der Bahnhofstrasse als exzellent eingeschätzt, während für Mietwohnungen der Bereich beidseitig der Burgdorfstrasse als exzellent beurteilt wird und auch die Gebiete entlang des Birken- und des Kirchwegs als sehr gut eingeschätzt werden.

Mikrolagerating Geschäftsflächen

Das Geschäftslagenrating von Wüest Partner basiert auf dem Ansatz der Nutzwertanalyse. Diese bezeichnet eine Ratingmethode, die es erlaubt, verschiedene quantitative Kriterien qualitativ einzuschätzen. Konkret werden verschiedene Variablen zu den Themen «Erschliessung mit öffentlichem Verkehr», «Erschliessung mit motorisiertem Individualverkehr», «Zentralität», «Prestige» und «Eignung» (in Bezug auf die Zonierung) in Abhängigkeit der Nutzung unterschiedlich gewichtet.

Gemäss Geschäftsflächenrating von Wüest Partner befinden sich die attraktivsten Lagen für Verkaufsflächen in der Gemeinde nördlich des Bahnhofs entlang der Burgdorf- und der Sonnenrainstrasse sowie südlich des Bahnhofs um den Kreuzplatz und von dort entlang der Emmentalstrasse Richtung Nordosten. Dabei sind insbesondere das Passantenpotenzial, das Clustering von Verkaufsangeboten, die Beschäftigungsdichte, die Nahversorgung und die Distanz zum Zentrum – also die Einflussfaktoren des Themenbereichs «Zentralität» – von grosser Bedeutung.

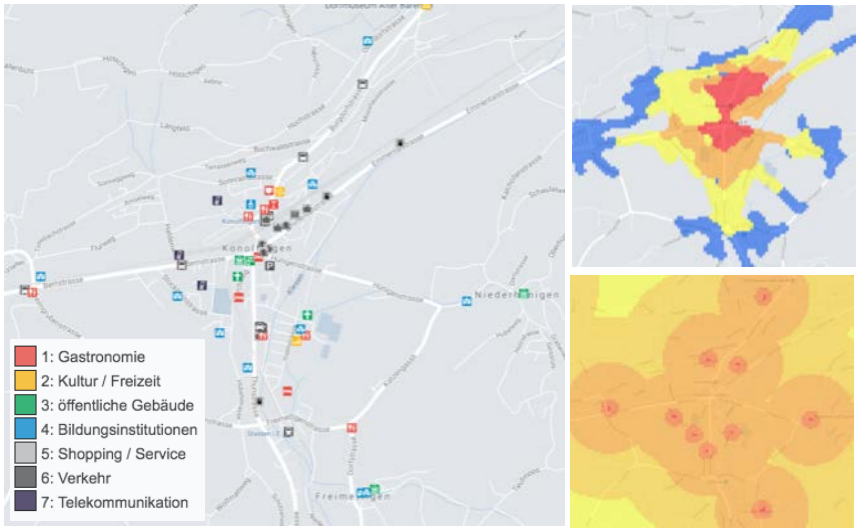


Mikrolagenrating für Verkaufs- (links) und Gewerbeflächen (rechts)
Quelle: GeoInfo, Wüest Partner AG

Die attraktivsten Lagen für Gewerbenutzungen befinden sich gemäss Geschäftsflächenrating von Wüest Partner ebenfalls in unmittelbar nördlich des Bahnhofs, um den Kreuzplatz sowie entlang der Bern- und der Emmentalstrasse. Dabei ist vor allem der Themenbereich «Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr», die Beschäftigungsdichte und die Zonierung von grosser Bedeutung. Die Mikrolagenratings für die Nutzungen Gastronomie und Büro sind sehr ähnlich wie das Mikrolagenrating für die Verkaufsnutzung, wobei sowohl für Gastronomie- als auch für Büronutzungen das Passantenpotenzial eine leicht geringere Bedeutung hat.

Infrastruktur

Die meisten Infrastrukturangebote sind im Dorfzentrum entlang der Burgdorf- und der Emmentalstrasse sowie um den Kreuzplatz und im Bereich der Inselistrasse angeordnet. Im Gengensatz dazu sind die verschiedenen Bildungsinstitutionen mit den fünf Schulstandorten Stockhorn, Stalden, Kirchbühl, Gysenstein und Dörfli gleichmässiger übers Siedlungsgebiet verteilt. Die beste ÖV-Erreichbarkeit besteht in den Bereichen direkt nördlich und südlich des Bahnhofs, während mit Zunehmender Entfernung zum Bahnhof eine starke Abnahme bei der ÖV-Erreichbarkeit auszumachen ist.



Points of Interest (POI) Gemeinde Konolfingen (links)
Quelle: Wüest & Partner AG
Legende ÖV-Erreichbarkeit: (Abbildung rechts oben)

Legende Bildungsinstitutionen (Entfernung in Meter): (Abbildung rechts unten)

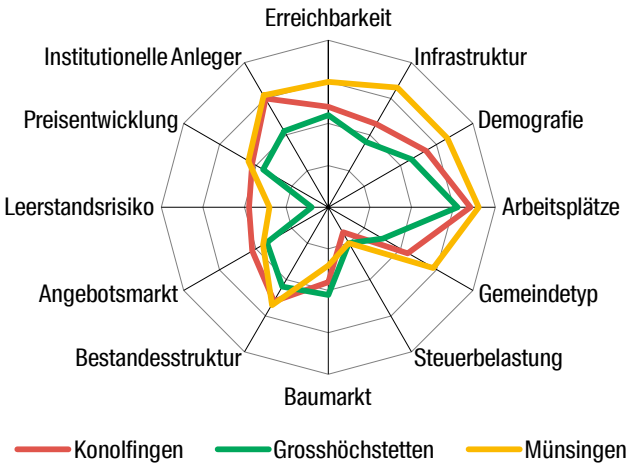
Mit der Bahn kann Bern 3 Mal pro Stunde innert ca. 20 Minuten erreicht werden. Zusätzlich besteht in Abhängigkeit der Tageszeit eine stündliche / halbstündliche Busverbindung nach Münsingen respektive zum Flughafen Belp. Mit den Haltestellen Konolfingen Dorf, Grünegg, Bahnhof, Haldenweg und Ursellen kann dieser Bus einen Teil des Siedlungsgeebietes besser an den Öffentlichen Verkehr anbinden. Im südlichen Teil des Siedlungsgebietes existiert mit dem Bahnhof Stalden eine weitere regelmässig bediente Haltestelle. In der Gemeinde gibt es zwei Mobility Standorte und für den Motorisierten Individualverkehr existieren neben dem Bahnhof sowie beim Mehrzweckplatz und beim Schwimmbad Parkplätze.
Das Infrastrukturangebot der Gemeinde Konolfingen ist in Anbetracht der Gemeindegrösse bemerkemswert. Nebst diversen Einkaufsmöglichkeiten gibt es beispielsweise das Dorfmuseum «alter Bären», ein Freibad oder das Kino «Grünegg».

2.8 Fazit Gemeindeprofil

Wie im gesamten Kanton, ist die Steuerbelastung für natürliche Personen in Konolfingen im nationalen Vergleich überdurchschnittlich. Die Kaufkraft der Bevölkerung liegt in etwa auf dem regionalen und kantonalen Niveau, jedoch klar unter dem nationalen Referenzwert.
Konolfingen ist mit dem Motorisierten Individualverkehr gut und mit dem Öffentlichen Verkehr überdurchschnittlich erreichbar (Bahnlinien Thun-Burgdorf und Luzern-Bern). Entsprechend erstaunt der hohe Zu- und Wegpendleranteil der Gemeinde nicht. Der hohe Anteil an Zupendlern unterstreicht die Bedeutung von Konolfingen als überkommunalen Arbeitsplatzstandort mit der Néstlé als grösste Arbeitgeberin. Dies erkennt man auch an einem im Vergleich zu Münsingen und Grosshöchstetten überdurchschnittlichen Beschäftigten/Einwohnerverhältnis und dem hohen Anteil an Beschäftigten im Industriesektor. Der hohe Wegpendleranteil ist ein Indiz für die Attraktivität Konolfingens als Wohnort.

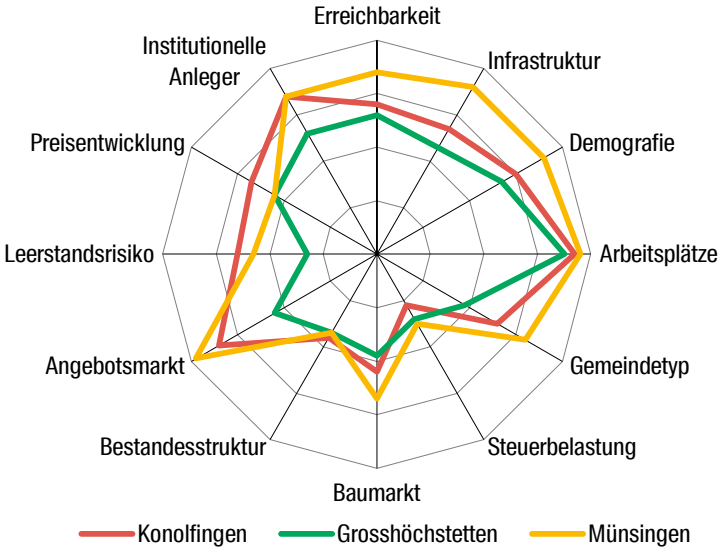
Die Gemeinde verzeichnete über die letzten 10 Jahre im regionalen Vergleich und im Kontrast zur Gemeinde Münsingen eine dynamische Bevölkerungsentwicklung. Heute weist die Gemeinde einen im nationalen Vergleich leicht überdurchschnittlichen Rentner- und einen stark unterdurchschnittlichen Ausländeranteil auf. Auch bei der Beschäftigungsentwicklung konnte eine erfreuliche Zunahme registriert werden, was insbesondere aber nicht ausschliesslich auf eine Erhöhung der Beschäftigten im für die Gemeinde bedeutenden Bereich der Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln (und damit unter anderem auf die Néstlé) zurückzuführen ist. Es ist bemerkenswert, dass Konolfingen nach wie vor mehr Beschäftigte im Industrie- als im Dienstleistungssektor zählt.
Jüngst konnte in Konolfingen auf dem Wohnungsmarkt eine erhöhte Neubautätigkeit registriert werden. Die anhaltend stabile Leerstandsquote auf einem im regionalen, kantonalen und nationalen Vergleich tiefen Niveau zeigt, dass die Neubauten bisher gut vom Markt absorbiert werden konnten. Das Preisniveau liegt in Konolfingen sowohl für Mietwohnungen als auch für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser leicht unterhalb des Preisniveaus von Münsingen, jedoch klar über dem Niveau von Grosshöchstetten und dem Mittel der Region Aaretal. Die Angebotspreise der Gemeinde entwickelten sich in den letzten 10 Jahren jedoch deutlich dynamischer als in Münsingen und auch leicht dynamischer als in Grosshöchstetten. Aktuell scheint insbesondere im Eigentumssegment die Nachfrage nach Wohnungen und Einfamilienhäuser das inserierte Angebot zu übersteigen.

Konolfingens Immobilienmarkt für Geschäftsflächen ist charakterisiert durch einen hohen Anteil an Industriefläche, was unter anderem auf den Produktionsstandort von Néstlé zurückzuführen ist. Erwähnenswert ist auch der relativ hohe Bestand an Verkaufsflächen pro Einwohner sowie die überdurchschnittlichen Neubauinvestitionen in Industrieflächen in den letzten 10 Jahren.
Die attraktivsten Wohnlagen der Gemeinde befinden sich nördlich des Bahnhofs, wobei die besten Lagen des Eigentumssegments am Hang und die besten Lagen für Mietwohnungen in geringer Distanz zum Bahnhof ausgemacht werden. Das umfassende Infrastrukturangebot Konolfingens ist im Dorfzentrum entlang der Burgdorf- und der Emmentalstrasse sowie um den Kreuzplatz und im Bereich der Inselistrasse angesiedelt.



Standort- und Marktrating für Mietwohnungen
Aussen: beste Note, Mitte: schlechteste Note
Quelle: Wüest Partner AG

Das Standort- und Marktrating für Mietwohungen und Eigentumswohnungen fasst die Qualitäten der Gemeinde Konolfingen zusammen und erlaubt einen Vergleich mit den Gemeinden Grosshöchstetten und Münsingen.



Standort- und Marktrating für Eigentumswohnungen
Aussen: beste Note, Mitte: schlechteste Note
Quelle: Wüest Partner AG

3 Zentrumsaktivität & Verdichtungspotenzial

3.1 Heutige Dichte im Gemeindegebiet / Status Quo

Das Hauptsiedlungsgebiet (ohne Weiler) der Gemeinde Konolfingen beherbergt rund 4'460 Einwohner und 2'775 Beschäftigte. Bei einer Siedlungsfläche von rund 190 ha entspricht dies einer aktuellen Bevölkerungsdichte von rund 23 Einwohner respektive von rund 14 Beschäftigte pro ha. Im Vergleich zu anderen ländlichen Regionen in der näheren Umgebung, zeigt sich, dass insbesondere die Beschäftigtendichte als überdurchschnittlich bezeichnet werden kann.

Aktuelle Bevölkerungs- (links) und Beschäftigungsdichte (rechts, ohne Néstlé) im Hauptsiedlungsgebiet von Konolfingen
Quelle: Verdichtungsradar, Wüest Insights, Wüest Partner AG

Die Auswertung der heutigen Bewohner- und Arbeitsplatzdichte über das gesamte Gemeindegebiet zeigt eindrücklich, dass es deutliche Unterschiede in den verschiedenen Bebauungstypologien gibt. Während in der Vergangenheit besonders in nächster Nähe zum Néstlé Firmensitz und im Neubaugebiet «Chisenmatte» dicht gebaut wurde, liegen die Dichten im restlichen Gemeindegebiet auf einem moderaten bis tiefen Niveau. Insbesondere die durch historische Einfamilienhäuser geprägten Randbereiche des Siedlungsgebietes, weisen geringe Dichten auf.

Bebauungsstrukturen hohe Dichte (Wohnen)
- Chisenmatte, Eigentum und Miete (rechts)
- Sonnrainstrasse, Miete (links)
Quelle: Google Streeview

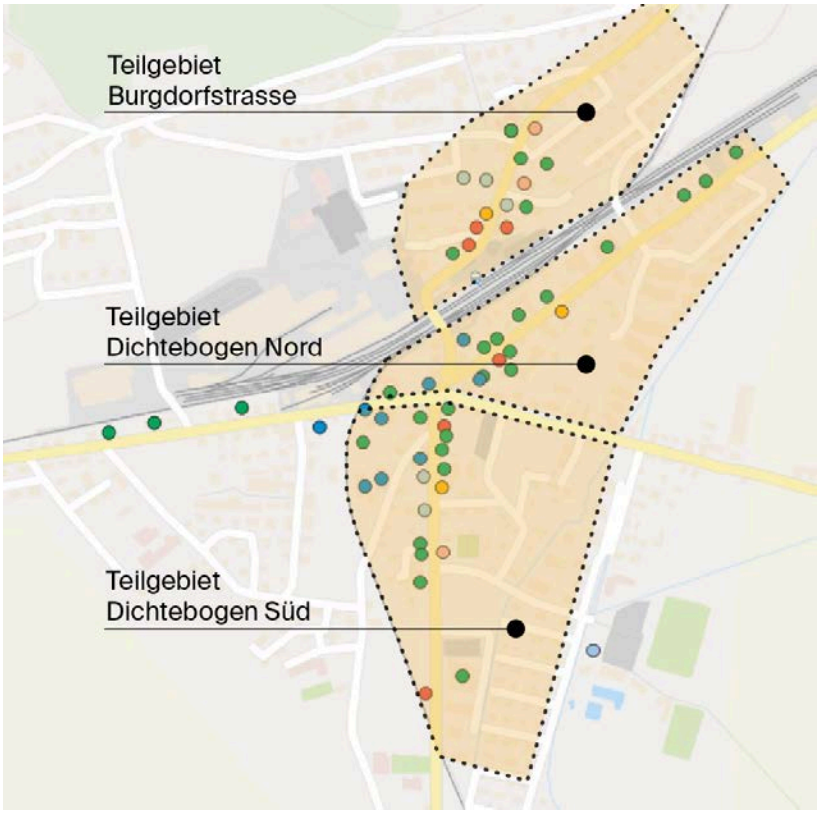
Bebauungsstrukturen tiefe Dichte (Wohnen)
- Unterdorfstrasse
Quelle: Google Streeview

Die Bedeutung der Néstlé in Bezug auf Arbeitsplätze ist für die Gemeinde Konolfingen sehr hoch. Auf diesem Areal arbeiten so viele Personen, dass sich die restlichen Gebiete in der Gemeinde hinsichtlich der Beschäftigungsdichte kaum mehr sinnvoll voneinander differenzieren lassen. Entsprechend wurde in der vorhergegangenen Grafik die Beschäftigungsdichte unter Ausschluss des Produktionsstandortes der Néstlé dargestellt. Abgesehen von Néstlé und des angrenzenden Berger Schuhe & Sport ist der Grossteil der Arbeitsplätze im Bereich des Doppelkreisels und entlang der Emmentalstrasse angesiedelt.

Bebauungsstrukturen hohe Dichte (Beschäftigung)
- Kreuzplatz (links)
- Haldenweg (rechts)
Quelle: Google Streeview

3.2 Analyse der aktuellen Nutzungen im Erdgeschoss des Ortszentrums

Im Folgenden wird die Gemeinde und insbesondere die drei Teilgebiete Burgdorfstrasse, Dichtebogen Nord sowie der Dichtebogen Süd hinsichtlich der heutigen Dichte, der Bevölkerungsstruktur und der Erdgeschossnutzungen analysiert. Die Auswertung basiert auf den zur Verfügung gestellten Daten der Gemeinde, Daten von Wüest Partner und einer Erhebung der relevanten Erdgeschossnutzungen vor Ort.



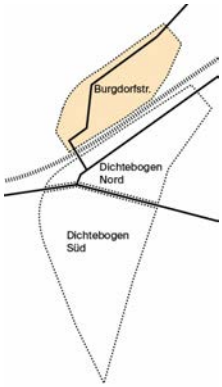
Analyse der Erdgeschossnutzungen
Quelle: Begehung vor Ort, Wüest Insights, Wüest Partner AG

3.3 Gebiet «Burgdorfstrasse» - Stand heute

Da entlang der Burgdorfstrasse mit grösserer Entfernung zum Bahnhof keine Verkaufsflächen im Erdgeschoss mehr existieren, konzentriert sich die Analyse der Erdgeschossnutzungen und der Passantenfrequenz auf den relevanten südwestlichen Bereich der Burgdorfstrasse, während das Verdichtungspotenzial und die soziodemografischen Merkmale (Haushaltsstruktur, -einkommen und Wertorientierung / Lebenseinstellung) über das gesamte Gebiet «Burgdorfstrasse» analysiert wird.

Das am Hang liegende und weniger stark befahrene nördliche Konolfingen zeichnet sich siedlungstypologisch durch viele kleine Ein- und Mehrfamilienhäuser älteren Baujahres aus. Aktuell leben rund 1'610 Personen im Gebiet «Burgdorfstrasse» und es sind rund 235 Beschäftigte hier tätig. Ausgehend von einer Siedlungsfläche von rund 44 ha, entspricht dies einer aktuellen Bevölkerungsdichte von rund 37 Einwohner respektive rund 5 Beschäftigte pro ha. Wird das Gebiet um das Produktionsareal der Néstlé erweitert, werden rund 1'130 Beschäftigte respektive 24 Beschäftigte pro ha gezählt.

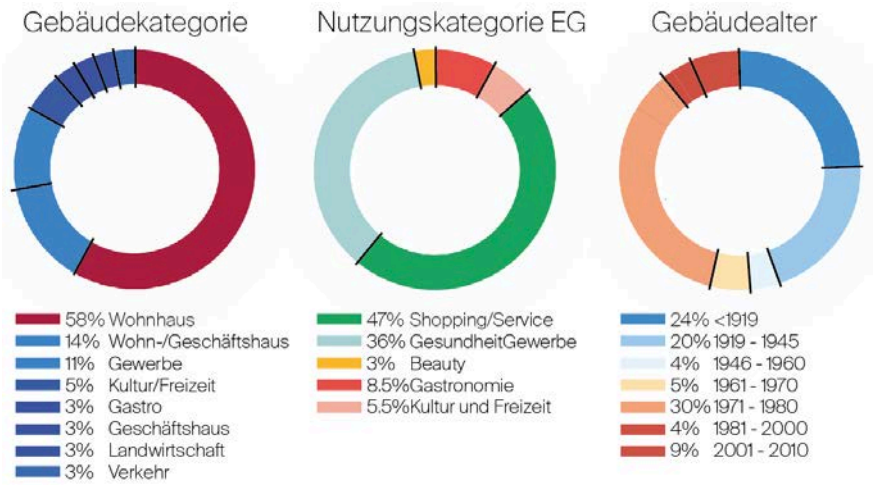
Aktuelle Bevölkerungs- (links) & Beschäftigungsdichte (rechts) im Gebiet Burgdorfstrasse
Quelle: Wüest Insights, Wüest Partner AG



Die geringe Körnung der Bebauung entlang der Burgdorfstrasse erlaubt kaum grosse und zusammenhängende Geschäftsflächen. Dementsprechend ist der Anteil an Verkaufsflächen in den Erdgeschossen unterdurchschnittlich. Durch die geringere Verkehrsbelastung werden die kleinteiligen Erdgeschossflächen teils Gastronomisch, teils für kulturelle Angebote (Kino) verwendet und können so aktiv zur Belebung des Strassenraums der Burgdorfstrasse beitragen. Dementsprechend ist die Mikrolage insbesondere für Wohnnutzungen überdurchschnittlich.

Passantenfrequenz Tagsüber im Gebiet Burgdorfstrasse
Quelle: Wüest Partner, Geoinfo

Die Analyse des Gebäudealters und der Gebäudekategorien zeigt, dass in diesem Gebiet ein beachtlicher Anteil der Gebäude eine sehr alte Bausubstanz aufweisen. Es handelt sich mehrheitlich um reine Wohnbauten.



Gebäudekategorie / Gebäudealter & Nutzungskategorie
Hinweis: Bei den Wohnhäusern werden Eigentumseinheiten pro Gebäude gezählt.

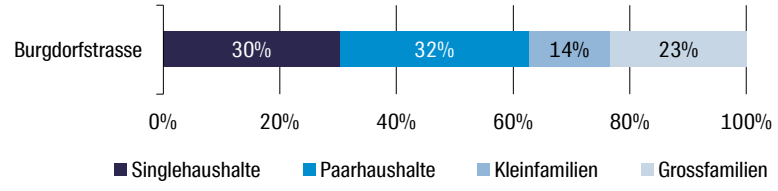
Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik, GWS (2016)

Erdgeschossnutzungen, Begehung vor Ort, Wüest Insights, Wüest Partner AG

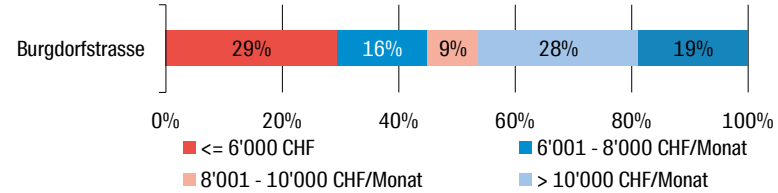
Bei zunehmender Distanz zum Bahnhof und zum Firmengelände von Néstlé nimmt parallel zur Attraktivität der Erdgeschossflächen auch die Passantenfrequenz ab. Dementsprechend sinkt auch der Anteil an öffentlich genutzten Flächen in den Randbereichen schnell gegen null. Im Umfeld des Bahnhofes, vermutlich nahe des historischen Ursprungs des Siedlungsgebietes, befindet sich eine beachtliche Anzahl an historischen Bauten (Baujahr vor 1920). Die teilweise gut erhaltenen Bauten wirken identitätsstiftend und prägen das Ortsbild nördlich der Gleise.

Impressionen Burgdorfstrasse
Quelle: Wüest Partner

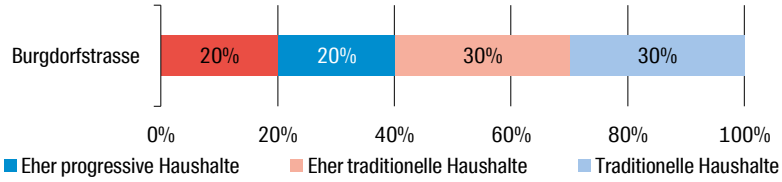
Im Gebiet «Burgdorfstrasse» leben im Vergleich zur gesamten Gemeinde überdurchschnittlich viel Familienhaushalte. Zudem weist das Gebiet einen relativ hohen Anteil Haushalte mit einem hohen Haushaltseinkommen auf und es hat im Vergleich zum Gemeindemittel einen geringeren Anteil Haushalte mit traditioneller Wertorientierung / Lebenseinstellung und einen höheren Anteil progressiver Haushalte.



Haushaltsstruktur
Quelle: BFS Statpop, GeoInfo, Wüest Partner AG



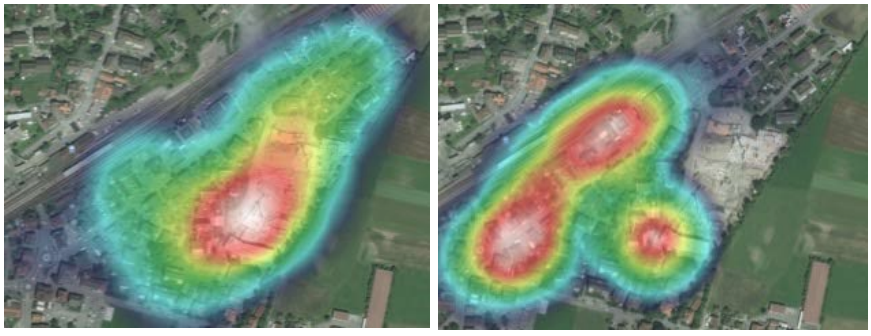
Haushaltseinkommen (Brutto pro Monat)
Quelle: AZ Direkt, GeoInfo, Wüest Partner AG



Wertorientierung / Lebens-einstellung
Quelle: AZ Direkt, GeoInfo, Wüest Partner AG

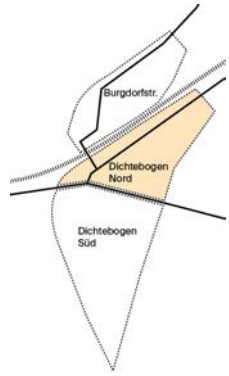
3.4 Gebiet «Dichtebogen Nord» - Stand heute

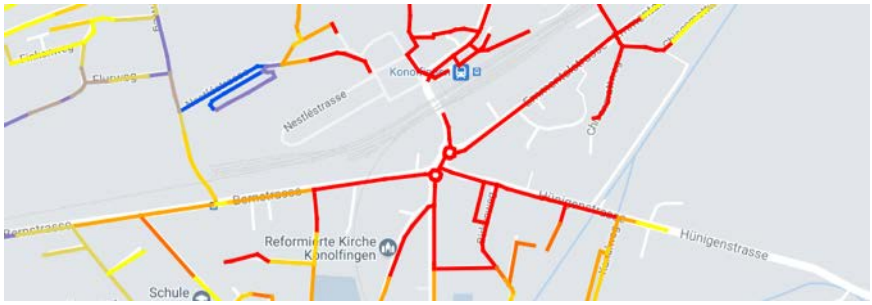
Das Siedlungsgebiet rund um den Kreuzplatz kann als Zentrum der kleinen Gemeinde bezeichnet werden. Dort leben aktuell rund 765 Personen und es sind rund 465 Beschäftigte hier tätig. Ausgehend von einer Siedlungsfläche von rund 14 ha, entspricht dies einer aktuellen Bevölkerungsdichte von rund 56 Einwohner respektive rund 34 Beschäftigte pro ha.



Aktuelle Bevölkerungs- (links) & Beschäftigungsdichte (rechts) im Gebiet Dichtebogen Nord
Quelle: Wüest Insights, Wüest Partner AG

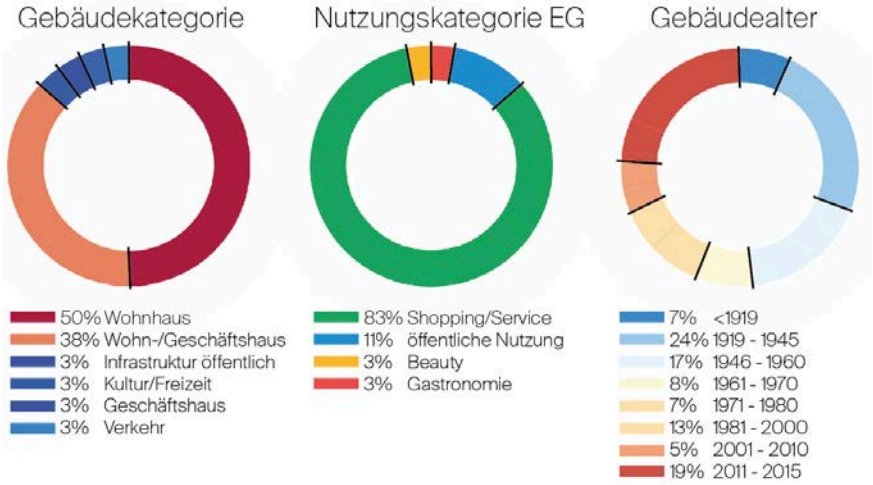
Das Gebiet zwischen den Gleisen und der stark befahrenen Emmentalstrasse zeichnet sich durch eine, im Vergleich zum übrigen Gemeindegebiet, überdurchschnittlich hohe Beschäftigungsdichte sowie durch viele Verkaufsflächen in den Erdgeschossen aus. Demensprechend ist auch die Passantenfrequenz im Betrachtungsperimeter überdurchschnittlich hoch.





Passantenfrequenz Tagsüber im Gebiet Dichtebogen Nord
Quelle: Wüest Partner, Geoinfo

Die Analyse des Gebäudealters und der Gebäudekategorien zeigt, dass in diesem Gebiet ein beachtlicher Anteil der Gebäude eine Der Anteil reiner Wohnbauten ist hoch, ebenso der Anteil gemischt genutzter Bauten.



Gebäudekategorie / Gebäudealter & Nutzungskategorie
Hinweis: Bei den Wohnhäusern werden Eigentumseinheiten pro Gebäude gezählt.

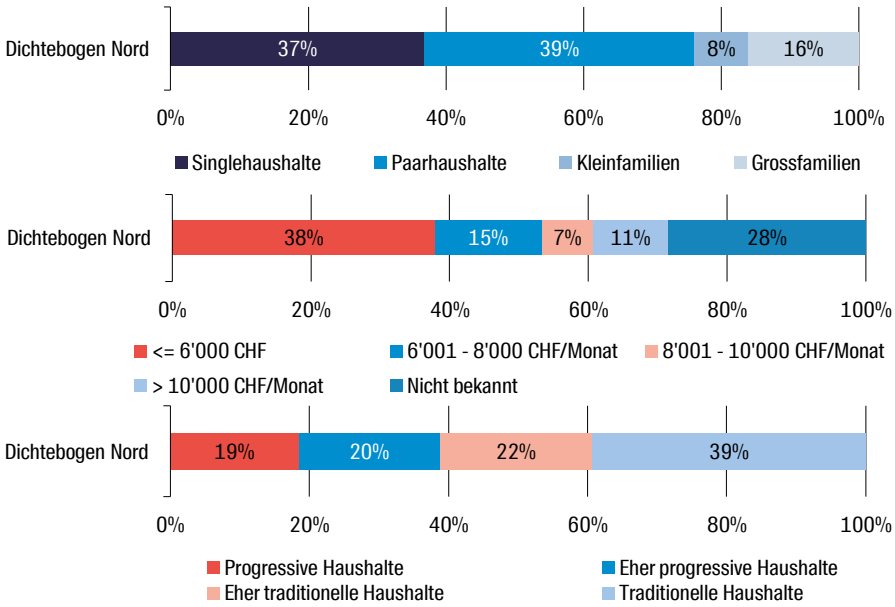
Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik, GWS (2016)

Erdgeschossnutzungen, Begehung vor Ort, Wüest Insights, Wüest Partner AG

Bei einer genaueren Betrachtung der jeweiligen Erdgeschossnutzer, zeigt sich jedoch, dass es sich im Bereich der Erdgeschosse mehrheitlich nicht um strassenraum bereichernde Nutzer handelt. Vielmehr wird ein Grossteil der Flächen durch tendenziell introvertiertere Nutzer wie Banken, Versicherungen oder Grossverteiler genutzt. Auch die Gebäude um den Kreuzplatz – eigentlich ein strassenraum belebender Ort – vermögen es nicht, einen positiven Beitrag zum öffentlichen Strassenraum zu leisten.

Impressionen
Dichtebogen Nord
Quelle: Wüest Partner

Dies liegt nicht an fehlenden Sitzbänken oder den wenig attraktiven Fussgängerwegen, sondern vielmehr am heutigen Verkehrsregime. Die zentrale Kreuzung ist durch den Doppelkreisel verkehrstechnisch zwar effizient gelöst, zerstört jedoch das Siedlungsgefüge und verhindert zusammenhängende und attraktive öffentliche Bereiche. Das Problem, dass im Zentrumsbereich zunehmend weniger Menschen wohnen und anonyme Geschäftsflächen die überhand gewinnen, wird durch die hohe Lärm- und Umweltbelastung, dem teilweise vorhandenen Sanierungsstau des Bestandes und dem damit verbundenen Umzug der Bewohner in die Randgebiete noch weiter verschärft.



Haushaltsstruktur
Quelle: BFS Statpop, GeoInfo, Wüest Partner AG

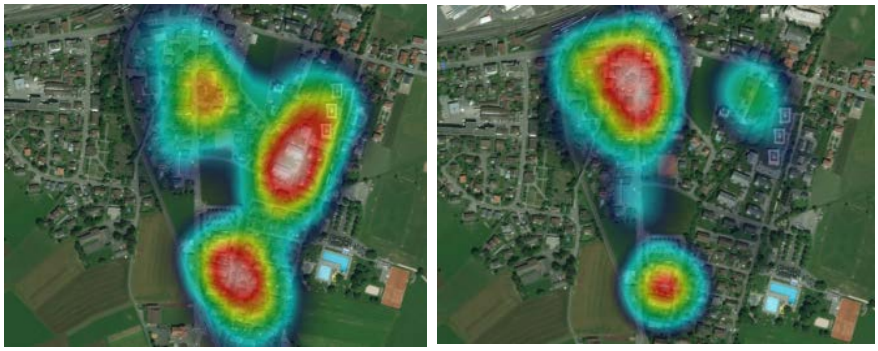
Haushaltseinkommen (Brutto pro Monat)
Quelle: AZ Direkt, GeoInfo, Wüest Partner AG

Wertorientierung / Lebenseinstellung
Quelle: AZ Direkt, GeoInfo, Wüest Partner AG

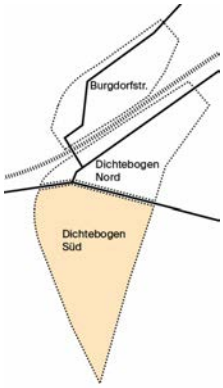
Entsprechend der zentraleren Lage mit hoher Lärmbelastung, geringem Grünflächenanteil und gutem Anschluss an den Bahnhof sind Singlehaushalte übervertreten und Familienhaushalte untervertreten. Zudem weist das Gebiet einen relativ hohen Anteil Haushalte mit einem geringeren Haushaltseinkommen auf und es hat im Vergleich zum Gemeindemittel einen hohen Anteil Haushalte mit traditioneller Wertorientierung / Lebenseinstellung.

3.5 Gebiet «Dichtebogen Süd» - Stand heute

Aktuell leben rund 790 Personen im Gebiet «Dichtebogen Süd» und es sind rund 350 Beschäftigte hier tätig. Ausgehend von einer Siedlungsfläche von rund 20 ha, entspricht dies einer aktuellen Bevölkerungsdichte von rund 40 Einwohner respektive rund 18 Beschäftigte pro ha.



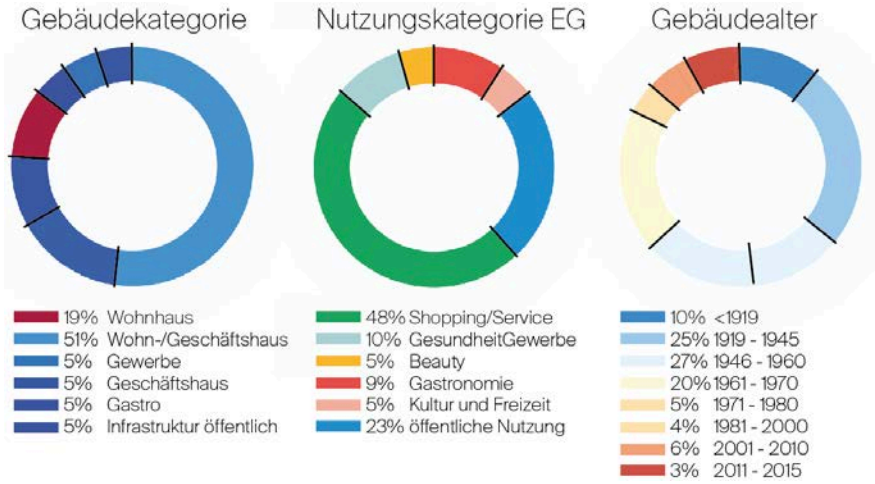
Aktuelle Bevölkerungs- (links) & Beschäftigungsdichte (rechts) im Gebiet Dichtebogen Nord
Quelle: Wüest Insights, Wüest Partner AG



In Bezug auf die Bevölkerungsdichte fallen insbesondere die beiden neueren Wohnsiedlungen an der Inseli- und an der Thunstrasse auf. Die höchste Beschäftigungsdichte liegt sehr punktuell im Bereich der Migros, der UBS und des Berger Schuhe & Sport. Das gleiche Bild zeigt sich auch bei der Betrachtung der Passantenfrequenz. Diese ist genau in diesen Bereichen überdurchschnittlich.

Passantenfrequenz Tagsüber im Gebiet Dichtebogen Nord
Quelle: Wüest Partner, Geoinfo

Die Analyse des Gebäudealters und der Gebäudekategorien zeigt, dass die Gebäude in diesem Gebiet ein sehr heterogenes Gebäudealter aufweisen. Der Anteil reiner Wohnbauten ist eher gering, während der Anteil Mischbauten sehr hoch ist.



Gebäudekategorie / Gebäudealter & Nutzungskategorie
Hinweis: Bei den Wohnhäusern werden Eigentumseinheiten pro Gebäude gezählt.

Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik, GWS (2016)

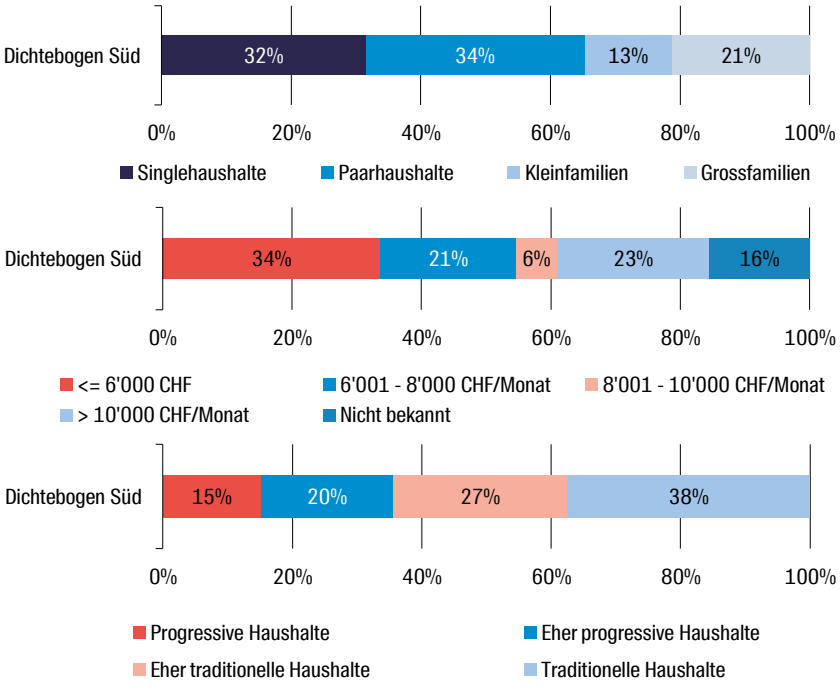
Erdgeschossnutzungen, Begehung vor Ort, Wüest Insights, Wüest Partner AG

Trotz der verhältnismässig geringeren Dichte des südlichen Dichtebogens sind die Erdgeschosse ebenfalls mehrheitlich geschäftlich verwendet. Die Nutzungen zeigen sich jedoch deutlich heterogener: Neben verschiedenen Fachgeschäften, welche heute wohl in erster Linie durch einen hohen privaten Zeitaufwand und Dank tiefer Mieten bestehen können, gibt es auch grössere Verkaufsflächen, diverse kleine Dienstleister und einen stattlichen Anteil an öffentlichen Nutzungen.

Insbesondere entlang der Thunstrasse zeigt sich, wie dezentral die relevanten Erdgeschossnutzungen im Gemeindegebiet angeordnet sind und wie gross die Distanz zwischen den jeweiligen Geschäften ist. Auf einem Spaziergang vom Bahnhof zur Migros kann man Minutenlang laufen, ohne auf eine einladende Erdgeschossnutzung zu stossen.

Die langgezogene Thunstrasse hat jedoch auch ihre Vorteile. Strassenabgewandt und entlang der kleinen Nachbarstrassen befinden sich attraktive Wohnlagen in nächster Nähe zur Migros, den Tennisplätzen oder dem Freibad «Inseli». Dies zeigt sich auch in der soziodemographischen Analyse. Dort leben im Vergleich zur gesamten Gemeinde überdurchschnittlich viel Familienhaushalte. Das Gebiet

scheint eine vergleichbare Verteilung der Haushaltseinkommen wie die Gesamtgemeinde aufzuweisen. Es hat im Vergleich zum Gemeindemittel einen geringfügig höheren Anteil Haushalte mit traditioneller Wertorientierung / Lebenseinstellung.



Haushaltsstruktur
Quelle: BFS Statpop, GeoInfo, Wüest Partner AG

Haushaltseinkommen (Brutto pro Monat)
Quelle: AZ Direkt, GeoInfo, Wüest Partner AG

Wertorientierung / Lebenseinstellung
Quelle: AZ Direkt, GeoInfo, Wüest Partner AG

3.6 Zwischenfazit Zentrumsaktivität

Als ländlich geprägte Gemeinde besitzt Konolfingen ein erstaunlich intaktes Infrastruktur-, Kultur und Detailhandelsangebot, welches in der Regel nur in grösseren Regionalzentren angetroffen werden kann. Es scheint, dass das Angebot weniger wegen einer existierenden Nachfrage besteht, sondern weil der Strukturwandel in der Gemeinde schlicht noch weniger weit fortgeschritten ist. Die etwas isolierte Lage und das ländliche Einzugsgebiet haben es erlaubt, traditionelle Ladenformate (ländliches Kino, Freibad, Sportläden, etc.) zu betreiben, die andernorts schon verschwunden sind. Wie weit dies in Zukunft noch möglich sein wird, ist fraglich. Die Entwicklung im Detailhandel läuft zu Ungunsten von Konolfingen. Gerade das traditionelle, inhabergeführte Fachgeschäft verliert ständig an Boden. Viele der heute noch existierenden Läden und Erdgeschossnutzungen werden den Generationenwechsel vermutlich nicht überstehen. Als Nachnutzung kommt manchmal eine Kette aus der gleichen Branche, oft aber eine weniger attraktive Nutzung (heute schon zu erkennen). Teilweise können die Flächen nicht mehr mit Läden gefüllt werden, was durch die geringe Flächennachfrage oftmals Leerstände zur Folge haben wird.

Da die Ladennutzungen über ein weite Distanz entlang der vier Hauptachsen (Thun-, Bern-, Burgdorf- und Emmentalstrasse) verstreut sind, ist das Zentrumssystem der Gemeinde verwundbarer, als wenn es sich um einen eher zentrischen Kern handeln würde. Leerstände oder Büronutzungen entlang der langgezogenen Strassen bringen die Gefahr mit sich, dass die Stimmung abreisst und der Kunde lieber gleich das Auto verwendet.

	«Burgdorfstrasse»	«Dichtebogen Nord»	«Dichtebogen Süd»
Einwohner pro ha	37	56	40
Beschäftigte pro ha	24	34	18
Singlehaushalte	30%	37%	32%
Paarhaushalte	32%	39%	34%
Klein- & Grossfamilien	38%	24%	34%
Haushaltseinkommen > 10'000 CHF / Monat	28%	11%	23%
Progressive Haushalte	20%	19%	15%
Traditionelle Haushalte	30%	39%	38%
Bedeutendste Nutzungen in den EG-Flächen	Shopping / Service, Gesundheit/Gewerbe, Gastronomie	Shopping / Service, öffentliche Nutzungen	Shopping / Service, öffentliche Nutzungen, Gesundheit/Gewerbe
Anteil reine Wohnhäuser in % der Gebäudetypen	58%	50%	19%
Anteil Gebäude mit Gebäudealter > 2000	13%	24%	9%

Übersichtstabelle zu den drei Gebieten «Burgdorfstrasse», «Dichtebogen Nord» und «Dichtebogen Süd»
Quelle: Wüest Partner AG

3.7 Wachstumsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauzonen

Kurzbeschrieb Verdichtungsradar – Das Modell

Der Verdichtungsradar von Wüest Partner lokalisiert und quantifiziert kleinräumig Potenziale zur Erhöhung der Raumnutzerdichte (Einwohner- und Beschäftigtendichte). Die berechneten Verdichtungspotenziale ergeben sich durch die Gegenüberstellung empirischer Daten für die heutigen Raumnutzerdichten mit modellierten Werten.

Schematische Darstellung der Funktionsweise des Verdichtungsradars
Quelle: Wüest Partner AG

Ist-Zustand

Die Ist-Werte der Raumnutzerdichte werden basierend auf dem Stand der Wohnbevölkerung von 2016 und der Anzahl aller Beschäftigten im Jahr 2015 (provisorische Zahlen) berechnet.

Vgl. dazu die Abbildungen und Ausführungen zur aktuellen Bevölkerungs- und Beschäftigungsdicht in den Kapiteln 3.3 bis 3.5

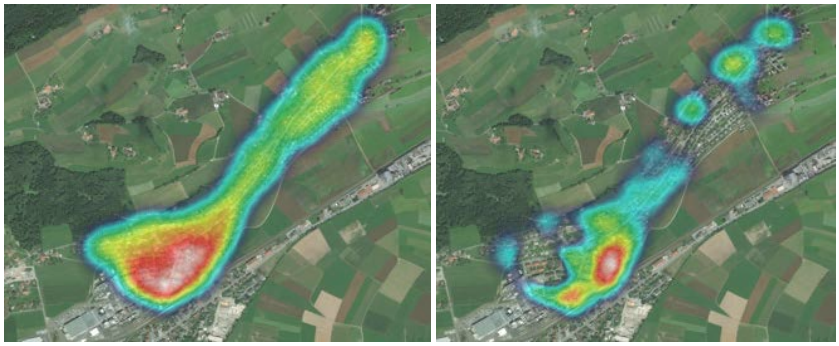
Potenzialberechnung

Die modellierten Soll-Werte repräsentieren eine lagegerechte Nutzungsdichte und Nutzungsmischung. Sie machen also eine Aussage darüber, wie der Raum unter Berücksichtigung seiner kleinräumigen Eigenschaften genutzt werden soll. Konkret werden dazu mittlere gemeinde- und zonentypische Ausnützungsziffern verwendet, wobei zwischen zwölf Gemeindetypen unterschieden wird und die harmonisierten Bauzonen des ARE (2012) verwendet werden. Über typische Kennziffern des Flächenkonsums pro Einwohner oder pro Beschäftigten erfolgt die Umrechnung in spezifische Modelldichten pro Hektare. Auf dieser Basis wird die theoretisch möglichen Raumnutzungsdichte in Bezug auf die Einwohner und in Bezug auf die Beschäftigten innerhalb des bestehenden Zonenplans berechnet (Potenzialberechnung). Darüber hinaus wurden sowohl Mikrolageeigenschaften wie Hangneigung und Güteklasse des öffentlichen Verkehrs berücksichtigt.

Verdichtungspotenzial
Das Verdichtungspotenzial ergibt sich aus dem Delta zwischen den modellierten Soll-Werten (der Potenzialberechnung) und der aktuellen Raumnutzungsdichte (dem Ist-Zustand) und wird sowohl für die Einwohner als auch für die Beschäftigten berechnet und kleinräumig visualisiert.

3.8 Verdichtungspotenzial – Gebiet «Burgdorfstrasse»

Einwohner
Im Gebiet «Burgdorfstrasse» wird die theoretisch mögliche Raumnutzungsdichte in Bezug auf die Einwohner innerhalb des bestehenden Zonenplans auf rund 2'320 Personen geschätzt. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von rund 53 Einwohnern pro ha, wobei das höchste Potenzial im Gebiet nördlich des Bahnhofs ausgemacht wird.



Potenzialberechnung (links) & Verdichtungspotenzial (rechts) der Bevölkerung im Gebiet Burgdorfstrasse
Quelle: Verdichtungsradar, Wüest Insights, Wüest Partner AG

Das Verdichtungspotenzial im Gebiet «Burgdorfstrasse» wird auf rund 710 zusätzliche Einwohner geschätzt, wobei das höchste Verdichtungspotenzial für Einwohner (Delta zwischen den modellierten Soll-Werten und der aktuellen Raumnutzungsdichte – dem Ist-Zustand) in folgenden Bereichen identifiziert wird:
— Im Gebiet Bodenackerweg/Mooshausstrasse/Burgweg (div. Zonen).
— Unmittelbar nördlich des Bahnhofs im Gebiet Burgdorf-/Sonnrainstr. (Zone M3).

Im nordöstlichen Bereich der Burgdorfstrasse wird weniger Verdichtungspotenzial ausfindig gemacht. Es handelt sich dabei um ein gut erschlossenes Eigentumswohnungs-/Einfamilienhausquartier mit guten Steuerzahlern. Eine Verdichtung dürfte hier nicht im Vordergrund stehen.

Beschäftigte
Im Gebiet «Burgdorfstrasse» wird die theoretisch möglichen Raumnutzungsdichte in Bezug auf die Beschäftigten innerhalb des bestehenden Zonenplans auf rund 685 Personen geschätzt. Dies entspricht einer Beschäftigungsdichte von rund 16 Beschäftigten pro ha, wobei das höchste Potenzial im Gebiet unmittelbar oberhalb des Bahnhofs ausgemacht wird.

Potenzialberechnung (links) & Ver-dichtungspotenzial (rechts) der Beschäftigung im Gebiet Burgdorfstrasse (Ohne den Produktionsstandort von Néstlé)
Quelle: Verdichtungsradar, Wüest Insights, Wüest Partner AG

Das Verdichtungspotenzial im Gebiet «Burgdorfstrasse» wird auf rund 450 zusätzliche Beschäftigte geschätzt, wobei das höchste Verdichtungspotenzial für Beschäftigte (Delta zwischen den modellierten Soll-Werten und der aktuellen Raumnutzungsdichte – dem Ist-Zustand) in folgenden Bereichen identifiziert:
— Im Gebiet östlich des Produktionsstandortes der Néstlé, zwischen Parkweg und Burgdorfstrasse (Zone M3 und A1).

3.9 Verdichtungspotenzial – Gebiet «Dichtebogen Nord»

Einwohner

Im Gebiet «Dichtebogen Nord» wird die theoretisch mögliche Raumnutzungsdichte in Bezug auf die Einwohner innerhalb des bestehenden Zonenplans auf rund 1'020 Personen geschätzt. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von rund 75 Einwohnern pro ha, wobei das höchste Potenzial im Bereich entlang der Emmentalstrasse und des Chisenmattwegs ausgemacht wird.

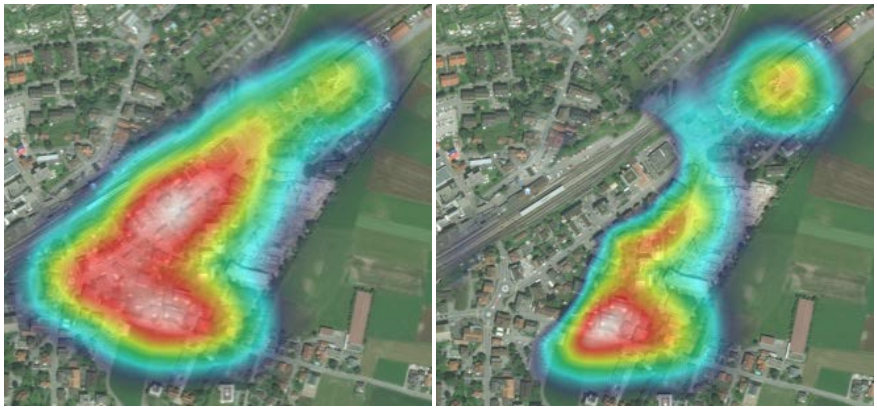
Potenzialberechnung (links) & Verdichtungspotenzial (rechts) der Bevölkerung im Gebiet Dichtebogen Nord
Quelle: Verdichtungsradar, Wüest Insights, Wüest Partner AG

Das Verdichtungspotenzial im Gebiet « Dichtebogen Nord» wird auf rund 255 zusätzliche Einwohner geschätzt, wobei das höchste Verdichtungspotenzial für Einwohner (Delta zwischen den modellierten Soll-Werten und der aktuellen Raumnutzungsdichte – dem Ist-Zustand) in folgendem Bereich identifiziert wird:
— Im Bereich um und östlich des Kreuzplatzes (Zonen M4 und ZPP 8).

Beschäftigte

Im Gebiet «Dichtebogen Nord» wird die theoretisch möglichen Raumnutzungsdichte in Bezug auf die Beschäftigten innerhalb des bestehenden Zonenplans auf rund 470 Personen geschätzt. Dies entspricht einer Beschäftigungsdichte von rund 34 Beschäftigten pro ha, wobei das höchste Potenzial im Gebiet entlang der

Emmentalstrasse bis auf Höhe des Coop und entlang der Hünigenstrasse bis auf Höhe der Unternehmung Kern ausgemacht wird.



Potenzialberechnung (links) & Verdichtungspotenzial (rechts) der Beschäftigung im Gebiet Dichtebogen Nord
Quelle: Verdichtungsradar, Wüest Insights, Wüest Partner AG

Im Gebiet «Dichtebogen Nord» kann für Beschäftigte ein vernachlässigbares Verdichtungspotenzial (Delta zwischen den modellierten Soll-Werten und der aktuellen Raumnutzungsdichte – dem Ist-Zustand) von 5 Beschäftigten gefunden werden. Dieses befindet sich mutmasslich im Bereich um die Hünigenstrasse, östlich des öffentlichen Parkplatzes (Zonen M4, ZPP 8 und ZPP 5).

3.10 Verdichtungspotenzial – Gebiet «Dichtebogen Süd»

Einwohner

Im Gebiet «Dichtebogen Süd» wird die theoretisch möglichen Raumnutzungsdichte in Bezug auf die Einwohner innerhalb des bestehenden Zonenplans auf rund 1'350 Personen geschätzt. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von rund 40 Einwohnern pro ha, wobei das höchste Potenzial in einem relativ grossflächigen Gebiet zwischen Thun- und Inselistrasse ausgemacht wird.

Potenzialberechnung (links) & Verdichtungspotenzial (rechts) der Bevölkerung im Gebiet Dichtebogen Süd
Quelle: Verdichtungsradar, Wüest Insights, Wüest Partner AG

Das Verdichtungspotenzial im Gebiet «Dichtebogen Süd» wird auf rund 560 zusätzliche Einwohner geschätzt, wobei das höchste Verdichtungspotenzial für Einwohner (Delta zwischen den modellierten Soll-Werten und der aktuellen Raumnutzungsdichte – dem Ist-Zustand) in folgenden Bereichen identifiziert wird:

— Auf der noch nicht bebauten, aber bereits verplanten (Migros) Parzelle Kat. Nr. 2081 (Zone ZPP 10), östlich der Thunstrasse sowie auf der gegenüberliegenden

Seite der Thunstrasse (Kat. Nr. 2227, Zone M3) und im Bereich westlich des Kreuzplatzes (Zone ZPP 12).

Beschäftigte

Im Gebiet «Dichtebogen Süd» wird die theoretisch möglichen Raumnutzungsdichte in Bezug auf die Beschäftigten innerhalb des bestehenden Zonenplans auf rund 585 Personen geschätzt. Dies entspricht einer Beschäftigungsdichte von rund 30 Beschäftigten pro ha, wobei das höchste Potenzial im Gebiet südlich der Hünigenstrasse und im Bereich nördlich der Migros entlang der Thunstrasse, ausgemacht wird.

Potenzialberechnung (links) & Verdichtungspotenzial (rechts) der Beschäftigung im Gebiet Dichtebogen Süd
Quelle: Verdichtungsradar, Wüest Insights, Wüest Partner AG

Das Verdichtungspotenzial im Gebiet «Dichtebogen Süd» wird auf rund 235 zusätzliche Beschäftigte geschätzt, wobei das höchste Verdichtungspotenzial für Beschäftigte (Delta zwischen den modellierten Soll-Werten und der aktuellen Raumnutzungsdichte – dem Ist-Zustand) in folgenden Bereichen identifiziert wird:

- Auf der noch nicht bebauten, aber bereits verplanten (Migros) Parzelle Kat. Nr. 2081 (Zone ZPP 10), östlich der Thunstrasse sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Thunstrasse (Kat. Nr. 2227, Zone M3)
- Auf den noch nicht bebauten Parzellen Kat. Nr. 2102 und 2223 südlich der Hünigenstrasse. (Zonen ZPP 14 und 5).

3.11 Gebiete mit erhöhten Realisierungschancen

Auf Basis des identifizierten Verdichtungspotenzials und unter Berücksichtigung des Gebäudealters (gemäss Gebäude und Wohnungsregister) in verschiedenen Siedlungsbereichen werden im Folgenden die Gebiete mit einer erhöhten Realisierungschance ausfindig gemacht. Da sind demnach Gebiete, welche nebst einem erhöhten Verdichtungspotenzial gleichzeitig eine bereits ältere Bausubstanz aufweisen und sich somit aus Grundeigentümersicht eine Verdichtung im Bestand eher lohnen könnte. Ein Verdichtungspotenzial mit einer erhöhten Realisierungschance besteht unter anderem hier:

- Im Gebiet Bodenackerweg/Mooshausstrasse/Burgweg (div. Zonen).
- Im Gebiet südlich der Bern- und westlich der Niesenstrasse (Zonen M3 und A1)
- Im Gebiet des Von Tavel-, des Junker-, des Mühle und des Schlosswegs (Zone W2)
- In der unmittelbaren Umgebung des Bahnhofs sowie in Teilen des Gebietes zwischen der Emmentalstrasse und dem Chisenmattweg.

Verdichtungspotenzial mit erhöhter Realisierungschance
Quelle: Verdichtungsradar, Wüest Insights, Wüest Partner AG

3.12 Zwischenfazit Verdichtungspotenzial

Die Gemeinde Konolfingen weist im Hauptsiedlungsgebiet (ohne Weiler) sowohl bei den Einwohnern als auch bei den Beschäftigten ein erhebliches Verdichtungspotenzial auf. Auf der Basis des Verdichtungsradars von Wüest Partner wird dieses auf rund 3'330 zusätzliche Einwohner und rund 2'245 zusätzliche Beschäftigte geschätzt. Das höchste Verdichtungspotenzial für Einwohner innerhalb der Gemeinde wird auf der noch nicht bebauten, aber bereits verplanten (Migros) Parzelle Kat. Nr. 2081 (Zone ZPP 10) östlich der Thunstrasse sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Thunstrasse (Kat. Nr. 2227, Zone M3) ausgemacht. Das höchste Verdichtungspotenzial für Beschäftigte innerhalb der Gemeinde wird auf dem Produktionsareal der Néstlé identifiziert. Die kleinräumige Analyse der drei Gebiete «Burgdorfstrasse», «Dichtebogen Nord» und «Dichtebogen Süd» förderte ebenfalls mehrere Gebiete mit Verdichtungspotenzial zu Tage. Somit ist in der Gemeinde viel Potenzial vorhanden, um innerhalb der bestehenden Bauzonen zu verdichten und die Gemeinde weiter zu entwickeln.

4 Wachstumsdruck

4.1 Wachstumsperspektiven: Stärken und Schwächen von Konolfingen

Auf Basis des Gemeindeprofils werden in Bezug auf die Wachstumsperspektiven der Gemeinde Konolfingen folgende Stärken und Schwächen indentifiziert:

- Konolfingen ist mit dem Motorisierten Individualverkehr gut und mit dem Öffentlichen Verkehr überdurchschnittlich erreichbar. Da die Gemeinde nebst einer kurzen Entfernung zu Bern auch eine tolle landschaftliche Umgebung aufweist, ist die Gemeinde als Wohnort für Beschäftigte der Bundeshauptstadt attraktiv.
- Die Gemeinde hat einen eher ländlichen Charakter, verfügt aber in Anbetracht der Anzahl Einwohner über ein bemerkenswertes Infrastrukturangebot.
- Konolfingen bietet im nationalen Vergleich noch eher erschwinglichen Wohnraum im Segment der Eigentumswohnungen und dies bei einer hohen Lebensqualität.
- Die Gemeinde weist eine hohe Anzahl Beschäftigte pro Einwohner auf und konnte in den vergangenen Jahren sowohl bei den Einwohnern als auch bei den Beschäftigten eine im regionalen Vergleich sehr dynamische Entwicklung verzeichnen. Es ist gut denkbar, dass die bestehenden Unternehmungen ihre Belegschaft zukünftig weiter ausbauen, was die Anzahl Arbeitsplätze noch weiter steigern könnte.
- Die Gemeinde weist eine tiefe Leerstandsziffer und eine erhöhte Marktanspannung auf.
- Gleichzeitig weist die Gemeinde einen hohen Anteil an Beschäftigten im Industriesektor auf. Diese sind zu einem nicht unerheblichen Teil bei der Néstlé tätig, was die Gemeinde einem relativ grossen Klumpen-Risiko aussetzt.
- Es besteht das Risiko, dass die vielen kleinteiligen Verkaufsflächen der Gemeinde aufgrund des fortschreitenden Strukturwandels mittelfristig nicht fortgeführt werden können. Dieses Risiko akzentuiert sich, sollte es nicht gelingen, die Zentrumslagen attraktiver und belebter zu gestalten.

4.2 Kurzbeschrieb Perspektivmodell von Wüest Partner

Das Perspektivmodell von Wüest Partner ist ein schweizweites Prognosemodell zur Abschätzung der künftig erwarteten Bevölkerungsentwicklung auf tiefer räumlicher Stufe. Das Modell basiert auf den neusten Datengrundlagen und methodischen Erkenntnissen zur Abschätzung des erwarteten Bevölkerungswachstums in Szenarien. In einem integrierten Ansatz werden Wachstumsszenarien für die gesamte Schweiz berechnet. Ausgangspunkt für das Perspektivmodell bilden die Wachstumstrends der letzten Jahre - unter Berücksichtigung der Altersstruktur. Dabei fliessen Annahmen über die künftig erwarteten Geburten- und Sterberaten sowie über die Zu- und Abwanderung ein. Letztere werden differenziert abgebildet nach Altersstruktur und Wanderungstypen: Je nach Region und Raumtyp werden die Migrationsmuster analysiert und im Modell abgebildet (wie zum Beispiel verstärkte Zuwanderung jüngerer Altersklassen in die Städte und Abwanderung mittlerer Altersklassen in Wohneigentumsgemeinden).

Kurzbeschreibung Haushaltsprognosemodell

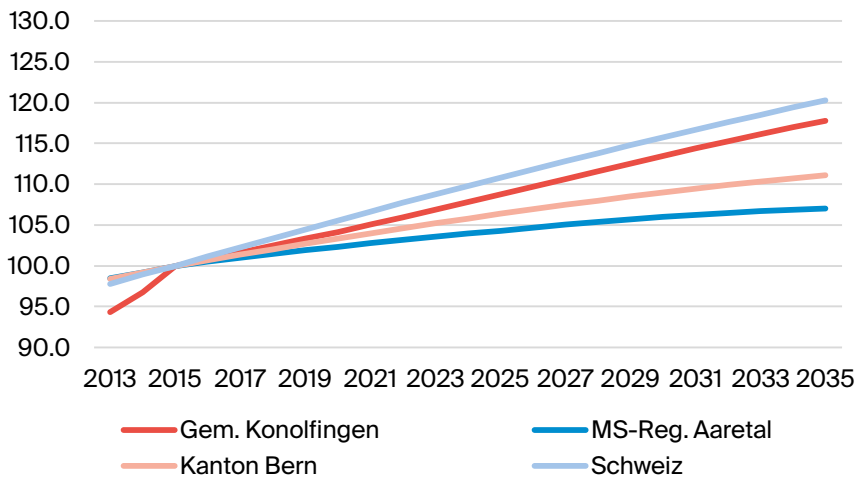
Das Haushaltsprognosenmodell von Wüest Partner erlaubt die Abschätzung der künftig erwarteten Entwicklung der Haushalte. Es bietet einen Überblick unserer Prognose über die Entwicklung der Anzahl der Haushalte und deren Struktur nach

Haushaltsgrösse und Alter der Hauptpersonen der Haushalte (Durchschnittsalter der Erwachsenen/ Eltern des Haushalts). Ausgangspunkt für das Haushaltsmodell bilden das Perspektivmodell von Wüest Partner sowie die neuesten Daten der Strukturerhebung des Bundesamts für Statistik (BFS) und der Bevölkerungs- und Haushaltsstatistik des BFS (STATPOP). Dieses Szenario beruht auf der Fortsetzung der aktuellen Haushalttrends, deren Struktur in Abhängigkeit von der Altersklasse und von Gemeindetypen variiert.

Kurzbeschreibung Szenario «Trend: Zuwanderung wie bisher»
Das Szenario «Trend: Zuwanderung wie bisher» berücksichtigt die Alterszusammensetzung, die Zuwanderung und räumlichen Trends der letzten 10 Jahre für die Wachstumserwartungen der Zukunft. Das Szenario geht von einem Niveau der Nettozuwanderung auf Stufe Schweiz von rund 60'000 Personen pro Jahr aus und rechnet mit einer Fortsetzung der räumlichen Entwicklung wie in der Referenzperiode der letzten 10 Jahre. Für einzelne Räume werden zudem Anpassungen vorgenommen, in denen besondere Einschränkungen, Treiber oder Trendwenden gegenüber der Entwicklung der letzten 10 Jahre zu erwarten sind.

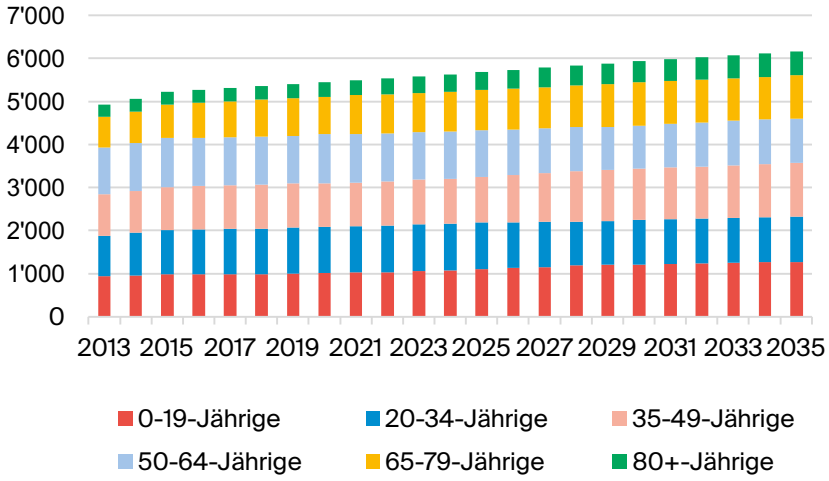
4.3 Bevölkerungsprognose Gemeinde Konolfingen

Gemäss Perspektivmodell von Wüest Partner dürfte die Bevölkerung der Gemeinde Konolfingen von heute 5'225 (Stand 31.05.2015) auf rund 6'150 Bewohner im Jahr 2035 wachsen. Dies entspricht einem prognostizierten Wachstum von knapp 18 Prozent oder rund 925 Personen.



Indexierte Bevölkerungsprognose gemäss Perspektivmodell von Wüest Partner, Index = 100 im Jahr 2015
Quelle: Wüest Partner AG

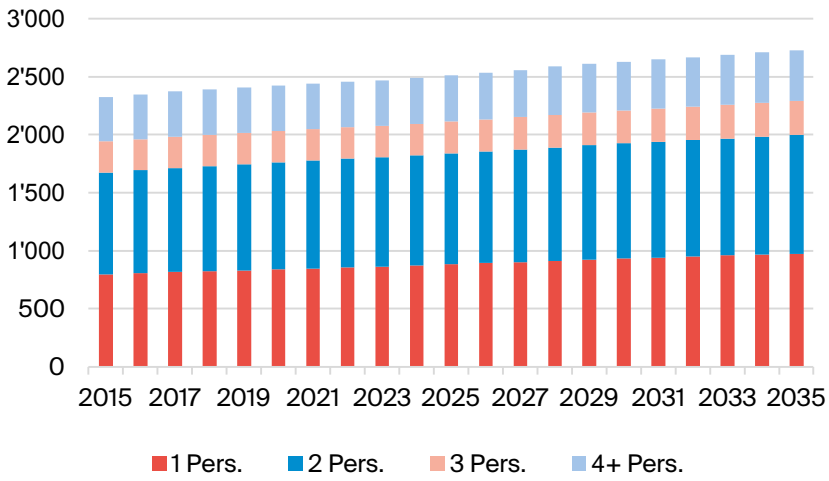
Eine Aufteilung nach Altersgruppen zeigt, dass im Jahr 2035 insbesondere von einem höheren Bevölkerungsanteil an Personen unter 19 und über 65 Jahren ausgegangen wird.



Bevölkerungsprognose gemäss Perspektivmodell von Wüest Partner
Quelle: Wüest Partner AG

Anzahl Haushalte

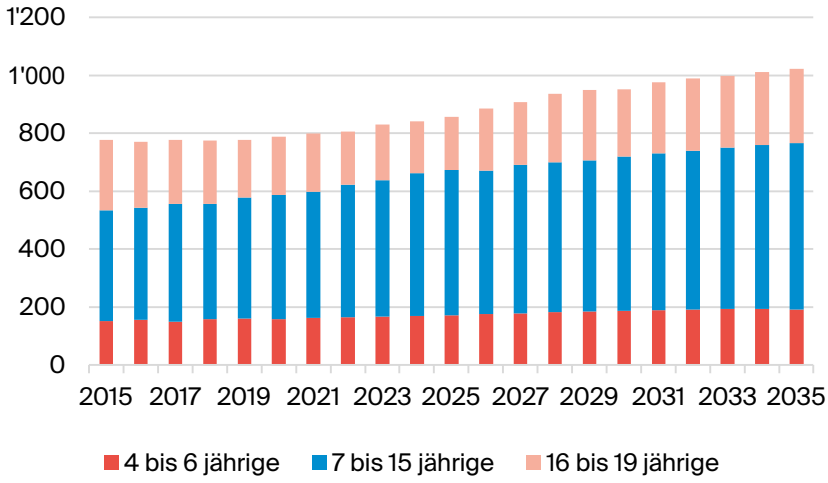
Über denselben Zeitraum dürften sich die Anzahl Haushalte in Konolfingen gemäss Perspektivmodell von Wüest Partner um rund 17 Prozent oder von heute 2'327 auf rund 2'730 Haushalte erhöhen. Es wird eine relative Zunahme des Anteils an 1 und 2 Personenhaushalten prognostiziert, während bei Haushalten mit 3 und mehr Personen eine geringere Zunahme erwartet wird.



Prognose der Anzahl Haushalte gemäss Perspektivmodell Wüest Partner
Quelle: Wüest Partner AG

Schülerzahlen

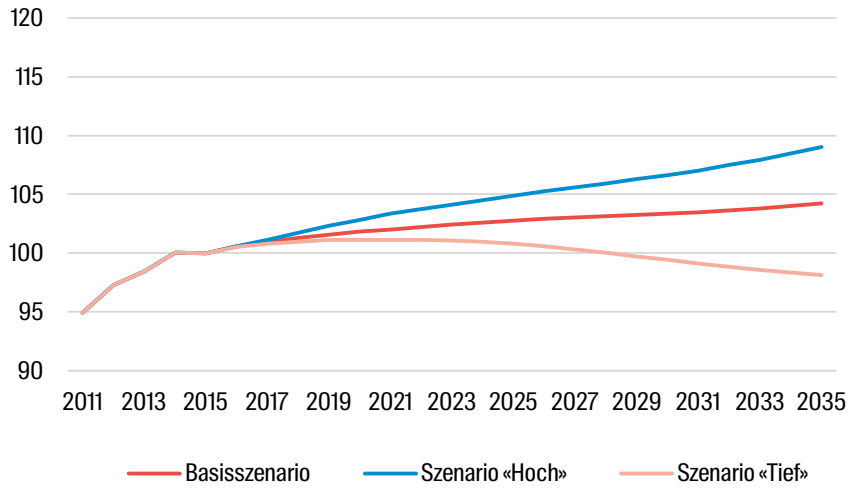
Gemäss Perspektivmodell von Wüest Partner wird bis ins Jahr 2035 eine Zunahme der Schülerzahlen (7- bis 15-jährige) um rund 50 Prozent von heute 383 (Stand 31.12.2015) auf rund 575 erwartet.



Prognose der Anzahl Schüler gemäss Perspektiv-modell Wüest Partner
Quelle: Wüest Partner AG

4.4 Prognose der Beschäftigungsentwicklung

Der Beschäftigungsradar von Wüest Partner führt mehrere Arbeitsmarktfaktoren zu einer Beschäftigungsprognose pro Jahr und Gemeinde zusammen. Der Beschäftigungsradar zeigt auf, welche Gemeinden in Zukunft ein Beschäftigungswachstum verzeichnen dürften, respektive in gesamtwirtschaftlichen Abschwungphasen glimpflich davonkommen. Als Basis dient das Beschäftigungswachstum der vergangenen Jahre. Weitere Komponenten sind die Zukunftsaussichten der heutigen Arbeitsstellen, das erwartete Wachstum des Arbeitsangebotes, Standortfaktoren und ein Agglomerationseffekt.



Prognose der Anzahl Beschäftigten (Total aus Vollzeit und Teilzeit für alle Sektoren) in Konolfingen
Index = 100 im Jahr 2015
Quelle: STATEND, Beschäftigungsradar,
Wüest Partner AG

Wüest Partner rechnet bei der Beschäftigungsprognose jeweils drei Szenarien. Im Basisszenario ergibt sich ein nationales, jährliches Beschäftigungswachstum von durchschnittlich 0.6%. Die Erwerbsquote bleibt in etwa konstant, während die Zahl der Grenzgänger nochmals leicht ansteigt. Die Arbeitslosenquote liegt bei 4.0 Prozent. Beim Szenario «Hoch» entwickelt sich die Schweiz als moderner und prosperierender Staat. In diesem Fall dürfte das jährliche Stellenwachstum ähnlich stark ausfallen wie in den letzten 15 Jahren. Das Szenario «Tief» kann unter

anderem im Zuge einer lang anhaltenden weltweiten Krise eintreten, in der Folge einer zunehmenden Isolation der Schweiz gegenüber der Weltwirtschaft und/oder aufgrund eines Bedeutungsverlustes des Industriestandorts Schweiz.

Das Basisszenario für die Gemeinde Konolfingen ergibt bis ins Jahre 2035 eine Zunahme der Beschäftigung um rund 4.2 Prozent oder rund 130 Personen. Beim Szenario «Hoch» wird ein Wachstum von rund 9.0 Prozent, beim Szenario «Tief» eine Abnahme der Beschäftigung um rund 1.8 Prozent prognostiziert. In absoluten Zahlen entspricht dies eine Zunahme von rund 270, respektive einer Abnahme um rund 55 Personen.

Dabei ist es wichtig darauf hinzuweisen, dass die Beschäftigungsentwicklung in Konolfingen zu einem wesentlichen Anteil durch die Dynamik eines einzelnen Arbeitgebers – der Unternehmung Néstlé – beeinflusst wird. Da sich die Entscheidungen dieser für die Gemeinde enorm wichtigen Akteurin kaum prognostizieren lassen, besteht für die von Wüest Partner angestellte Prognose eine nicht unerhebliche Unsicherheit.

4.5 Zwischenfazit Wachstumsdruck

Auf der Basis des Verdichtungsradars von Wüest Partner wird das Verdichtungspotenzial im Hauptsiedlungsgebiet der Gemeinde Konolfingens (ohne Weiler) auf rund 3'330 zusätzliche Einwohner und rund 2'245 zusätzliche Beschäftigte geschätzt. Gemäss Wachstumsprognose von Wüest Partner wird bis ins Jahr 2035 mit einer Zunahme der Einwohner um rund 925 Personen (+18 Prozent) gerechnet. Bei den Beschäftigungszahlen wird über denselben Zeitraum von einer Zunahme um 130 Personen (+4.2 Prozent) ausgegangen. Diese Gegenüberstellung macht deutlich, dass für die Gemeinde innerhalb der bestehenden Bauzonen kein starker Wachstumsdruck zu verzeichnen sein sollte und für weitere Einzonungen von Bauland keine Notwendigkeit besteht. Vielmehr bietet das Verdichtungspotenzial der Gemeinde die Möglichkeit die Siedlungsentwicklung nach Innen gezielt voranzutreiben.

5 Aktivierungspotenzial / Handlungsoptionen

— In Konolfingen wohnt, wer in der Region Arbeit findet oder hier bereits verankert ist. Die Wachstumsprognosen sind gut, bleiben jedoch hinter dem möglichen Verdichtungspotenzial (Einwohner und Beschäftigte) zurück. Entsprechend sieht sich die Gemeinde versucht, mit attraktiven Lagen am Siedlungsrand nachzuhelfen. Allerdings läuft der grosszügige Umgang mit Bauland einer Wohnnutzung im Ortskern – und damit einer Belebung des Dorfkerns – zuwider. Durch die Reduktion des verfügbaren Baulandes am Siedlungsrand und durch gezielte Anreize wie Beispielsweise ein Ausnützungsbonus für gute Verdichtungsprojekte oder den Strassenraum fördernde Konzepte, könnte die Nachfrage im Dorfbereich wieder aktiviert werden ohne vollständig auf die steuerlich interessanten Zuzügler zu verzichten.

— Ein Siedlungsleitbild kann einen bewussteren Umgang mit den öffentlichen Räumen der Gemeinde fördern. In diesem Sinn braucht es eine Vision, um Ortsplanung nicht als zufälliges Produkt verschiedener Privatinteressen passieren zu lassen.

— Das reichlich vorhandene Bauland hat bisher nicht zur Dichte animiert. Das Schwimmbad Inseli, die neue Migros, der Denner und die östlichen Wohnquartiere liegen so weit auseinander, dass kein Zentrumseffekt resultiert. So hat Konolfingen heute für seine Grösse einen zu dezentralen und langgestreckten Zentrumsbereich. Dies schwächt die heute schon sehr fragile Situation im Detailhandel noch weiter. Publikums-orientierten Nutzungen sollten zukünftig zentral und nach Möglichkeit nicht in den Randbereichen realisiert werden.

— Die Fokussierung auf einen bewusst gewählten und klar definierten Zentrumsperimeter sollte durch die Gemeinde aktiv und unter Einbezug der Schüsselpartner aus Detailhandel und Dienstleistung (Migros, Coop, Banken, Berger Schuhe & Sport, etc.), Grundeigentümern und Gewerbe begleitet werden.

— Die öffentlichen Bereiche rund um den Kreuzplatz können heute nur begrenzt Zentrumsfunktionen wahrnehmen. Damit der Bereich für die entscheidenden Akteure (Gastronomie, öffentliche Nutzungen, Bildungseinrichtungen, Grossverteiler, etc.) interessant wird, bedarf es einer umfassenden Aufwertung des öffentlichen Raumes. Die neue Fussgängerpassage beim Bahnhof ist ein erster Schritt in die richtige Richtung, denn auch das Gebiet nördlich des Bahnhofs, mit seinen identitätsstiftenden Bauten, weist ein hohes Potenzial für einen belebten Zentrumsperimeter auf. Auch wenn der Detailhandel in den kommenden Jahren weiter zurückgehen sollte: Hier ist die Identität des Ortes.

— Die heutige Situation im Ortszentrum ist unbefriedigend. Die Aufwertung muss sich sowohl bei den Privaten (Nutzungen der Erdgeschosse, Renovation der Häuser) als auch bei der Gemeinde zeigen (Verkehrsplanung, Aussenraum). Hier muss das Rad nicht neu erfunden werden, denn die Fragestellung bleibt

oftmals dieselbe. Gemeinden wie Köniz oder Gossau können als gute Referenzen in Sachen Langsamverkehr und Aufwertung des öffentlichen Raums herangezogen werden.

Zone mit Langsamverkehr in Konolfingen
Quelle: Google Streeview

Zone mit Langsamverkehr in Gossau
Quelle: Google Streeview

— Die kulturellen Einrichtungen sind heute ein wichtiger Standortfaktor der Gemeinde. Sie binden die bereits ansässige Bevölkerung und stärken das Image einer Gemeinde. Es sollte geprüft werden, in welcher Form die heutigen Angebote aufrechterhalten resp. gestärkt werden können (Kulturförderung, Institutionalisierung, Kulturpreise, jährliche Beiträge, etc.).
— In Konolfingen sind zahlreiche Unternehmen aus verschiedenen Branchen angesiedelt. Diese tragen dazu bei, die Gemeinde als attraktiven Arbeits- und Wohnort zu erhalten und zu fördern. Das Angebot sollte im Sinne einer Diversifikation zu Néstlé möglichst ergänzt werden. Denkbar ist, die Schaffung eines klar definierten Gewerbezentrums ins Auge zu fassen. Das dazu vorgesehene Land sollte baureif sein und unkompliziert von Interessenten erworben werden können. Denkbar sind ebenfalls bereits realisierte und einfach zu beziehende Gewerbeboxen (Als Referenz können die Gewerbeboxen in Uster dienen). Darüber hinaus ist die Unterstützung und die Pflege der ansässigen Unternehmen, Gewerbebetriebe und Organisationen ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Standortentwicklung. Der direkte und regelmässige Kontakt mit den Unternehmen ermöglicht es, die einzelnen Bedürfnisse zu kennen und auf mögliche Veränderungen frühzeitig reagieren zu können.

Gewerbeboxen in Uster
Quelle: KMD Design GmbH