ecoptima

ENTWICKLUNG · RAUMPLANUNG · RECHT



GEMEINDE ZOLLIKOFEN

PLANUNG AARERAUM REICHENBACH
ERLÄUTERUNGSBERICHT

Mitwirkung
Oktober 2026

IMPRESSUM

Planungsbehörde
Gemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Auftragnehmerin
ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung
Carmen Minder, Geografin MSc

Abbildung Titelseite: Aare mit Anleger Reichenbachfähre (eigenes Foto)

Datei: 08635_EB_261021_MW.indd\cm

INHALT

1.	**AUSGANGSLAGE**	**4**
1.1	Auslöser und Standort	4
1.2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
1.3	Bisherige Abklärungen und Erkenntnisse	6
1.4	Ziele der Planung	6
2.	**PLANUNG**	**7**
2.1	Anpassung Richtplan Landschaft	7
2.2	Aufhebung Gestaltungsrichtplan Schloss Reichenbach	8
3.	**AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT**	**10**
3.1	Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	10
3.2	Ortsbild, Denkmalschutz und Landschaft	11
3.3	Archäologie	11
3.4	Naturwerte	11
3.5	Gewässerschutz	11
3.6	Verkehr	12
3.7	Weitere Themen	12
4.	**VERFAHREN**	**13**
4.1	Zuständigkeiten und Termine	13
4.2	Mitwirkung	13
4.3	Vorprüfung	13
4.4	Öffentliche Auflage (Vorschriften Uferschutzplan)	14
4.5	Beschlussfassung und Genehmigung	14
ANHANG		**15**
Anhang 1	Plan Auslegeordnung	16
Anhang 2	Tabelle Auslegeordnung	18
Anhang 3	Plan Auslegeordnung (realistische Massnahmen)	20

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Auslöser und Standort

Auslöser

Anstoss für die bisherigen Planungsarbeiten und Abklärungen zum Aareraum Reichenbach bildet das Massnahmenblatt 4 des Richtplans Landschaft der Gemeinde Zollikofen. Dieses wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision (OPR) 2018 geschaffen mit dem Ziel, die verschiedenen, sich überlappenden Planungsinstrumente, die für den Aareraum Reichenbach bestehen, aufzuräumen und ein neues Planungsinstrument (Überbauungsordnung UeO nach Art. 88 BauG) zu schaffen. Dieses sollte im Einklang mit den Anforderungen des Natur- und Denkmalschutzes und der Uferschutzplanung stehen und von der Grundeigentümerin unterstützt werden.

Standort

Beim Aareraum Reichenbach handelt es sich um ein kulturhistorisch geprägtes Gebiet (Schloss) und um einen aufgrund der Lage am Aareknie besonderen Landschaftsraum. Gleichzeitig ist es ein bedeutendes Freizeit- und Nacherholungsgebiet. Es prallen verschiedene Interessen aufeinander, die ein Zusammenspiel der involvierten Akteure verlangen.
Das Gebiet umfasst das Schloss Reichenbach mit seiner Garten- und Parkanlage, das Restaurant Schloss Reichenbach mit seiner Umgebung sowie den zum Restaurant gehörenden Parkplatz.



Abb. 1 Luftbild Aareraum, resp. Areal Schloss Reichenbach mit Restaurant Schloss Reichenbach und Umgebung (Quelle: Swisstopo)

1.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

1.2.1 Uferschutzplanung

Gestaltungsrichtplan

Das Areal befindet sich im Perimeter der Uferschutzplanung (USP) und ist einem «überbauten Gebiet mit Baubeschränkung», Sektor B Reichenbach zugeordnet. Für dieses Gebiet wurde 2001 – gestützt auf eine Massnahme im Realisierungsprogramm zum Uferschutzplan – ein Gestaltungsrichtplan erlassen, der eine umfassende Umgestaltung des Aussenraums vorsieht, u.a. mit folgenden Elementen:

- Umgestaltung und Umnutzung Schlossgarten
- Umgestaltung Uferweg und Ufer, teilweise mit einer Entfernung der Ufermauer und einer Abflachung des Ufers sowie punktuellen Rodungen der Ufergehölze
- Umgestaltung des Parkplatzes (u.a. Baumpflanzungen)

- Neuer Fähranleger
- Umgestaltung Restaurantterrasse
- Versetzen des Pavillons ans Ufer

Umsetzbarkeit

Es handelt sich dabei um aufwändige Planungsmassnahmen, die sich als nicht umsetzbar erwiesen haben, da sie nicht im Einklang mit den Interessen der Grundeigentümerin stehen und weil sie teilweise aus planerischer Sicht nicht mehr sinnvoll, resp. umsetzbar sind (Hochwasserschutz, geschützte Bestockungen etc.).

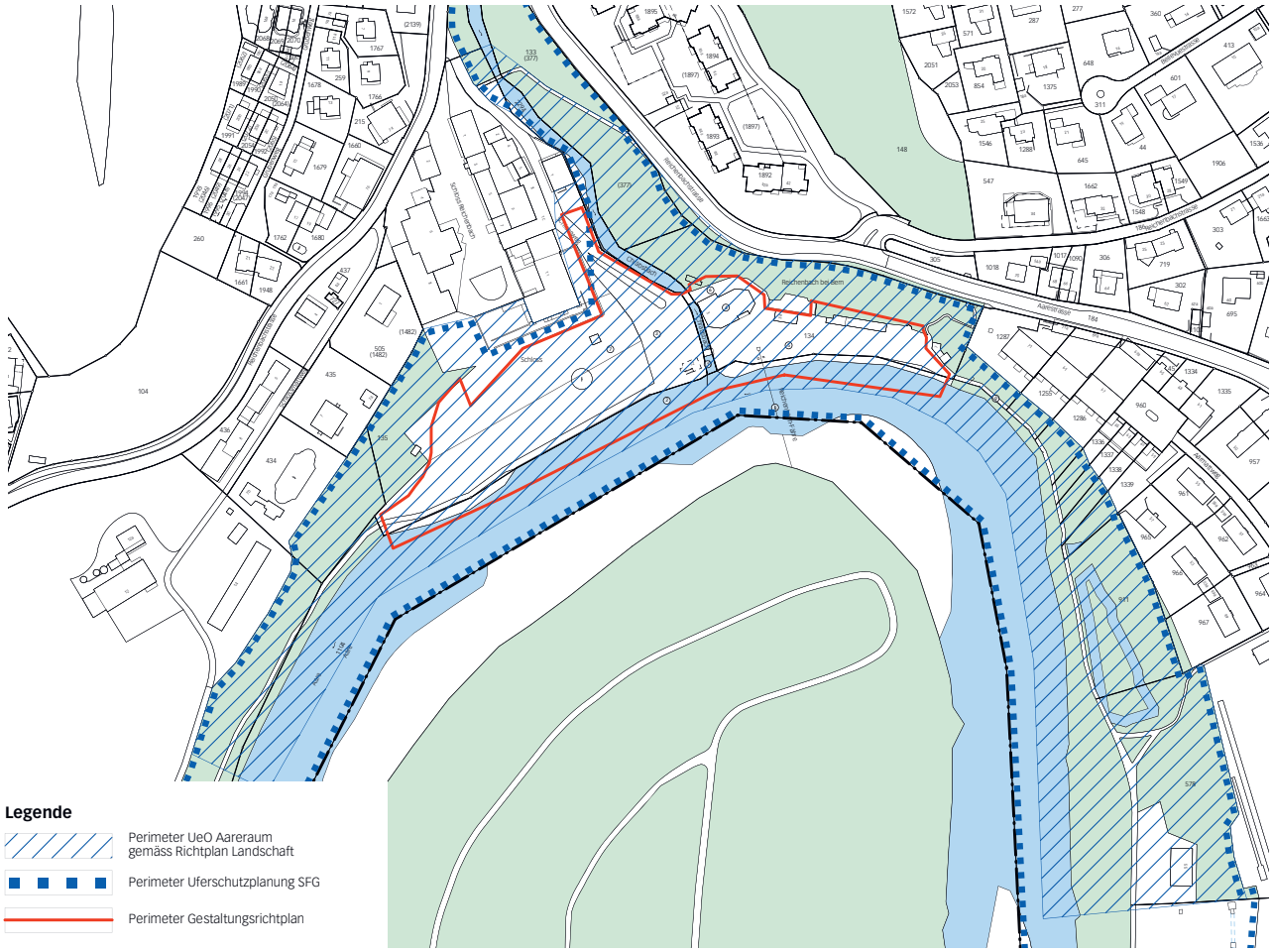


Abb. 2 Übersichtsplan Aareraum Reichenbach mit den Perimetern der verschiedenen kommunalen Planungsinstrumente

1.2.2 Richtplan Landschaft

Massnahme Nr. 4

Wie eingangs erwähnt, betrifft das Massnahmenblatt Nr. 4 «Weiterentwicklung des Aareraums» das Planungsgebiet. Ziel ist die Überprüfung, ob die Massnahmen zum Aareraum Reichenbach, die in den verschiedenen kommunalen und regionalen Planungsinstrumenten enthalten sind, machbar sind. Falls ja, sind die Massnahmenvorschläge zu konkretisieren und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Diese Abstimmung soll im Rahmen einer Überbauungsordnung erfolgen. Mit Genehmigung dieser UeO soll der Gestaltungsrichtplan Reichenbach aus dem Jahr 2001 ausser Kraft gesetzt werden.

1.3 Bisherige Abklärungen und Erkenntnisse

Auslegeordnung

Gestützt auf die Vorgabe des kommunalen Richtplans Landschaft hat die Gemeinde 2022 eine Auslegeordnung aller in übergeordneten und kommunalen Instrumenten für den Aareraum Reichenbach enthaltenen Massnahmenvorschläge gemacht (vgl. Plan und Tabelle in Anhang 1 und Anhang 2). Auf Grundlage der Auslegeordnung hat die Gemeinde das Gespräch mit der Grundeigentümerin gesucht, um die Bedürfnisse abzuholen und Handlungsmöglichkeiten und -bereitschaft auszuloten.

Handlungsbedarf

Es hat sich gezeigt, dass sich der derzeit realistische Handlungsspielraum auf einige wenige Themen konzentriert. Diese wurden in einem Plan festgehalten (vgl. Anhang 3). Es sind dies:

- Renaturierung/Optimierung der Fischtreppe bei der Chräbsbachmündung[1]
- Umgestaltung, resp. Teil-Entsiegelung des Parkplatzes ohne wesentlichen Verlust der Parkplatzzahl
- Neubau des Spielplatzes
- Sanierung des Pavillons und Fischteichs
- Markierung von Veloabstellplätzen

Im Massnahmenblatt des Richtplans Landschaft wurde von einer UeO als Planungsziel ausgegangen. Die Gemeinde ist jedoch der Meinung, dass das Kondensat an realistischen Massnahmen zu klein ist, als dass eine UeO erforderlich und verhältnismässig wäre. Derzeit wäre ein Grossteil des Areals als «Bestand» abzubilden. Hinzu kommt, dass alle Vorhaben, die sich kurz- bis mittelfristig als realistisch erweisen könnten, im Rahmen von Baubewilligungsverfahren umgesetzt werden können.

Erkenntnisse und weiteres Vorgehen

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde entschieden, vorläufig auf die Ausarbeitung einer UeO zu verzichten. Sie möchte aber weiterhin ihrer Aufgabe gemäss kommunalem Richtplan – der Aufhebung des Gestaltungsrichtplans– nachkommen. Auch sollen die bisherigen Abklärungen und Erkenntnisse im Rahmen einer Anpassung des Richtplans Landschaft festgehalten werden. Das Massnahmenblatt soll in der Folge als Grundlage dienen für verschiedene bauliche Massnahmen mit kurz- bis mittelfristigem Horizont, die im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens umgesetzt werden können. Das Massnahmenblatt soll auch weiterhin festhalten, dass – bei räumlich bedeutenden Vorhaben, die eine umfassende Anpassung der Uferschutzplanung erfordern – die in den übergeordneten Planungsinstrumenten enthaltenen Massnahmen geprüft, aufeinander abgestimmt und falls sinnvoll in einem Planungsinstrument festgehalten werden.

1.4 Ziele der Planung

Die Planung zum Aareraum hat folgende Ziele:

Richtplan Landschaft

Umstrukturierung Massnahme Nr. 4

Das Massnahmenblatt Nr. 4 soll so umstrukturiert werden, dass eine neue Gliederung von Massnahmen entsteht: Punktuelle Massnahmen mit kurz- bis mittelfristigem Planungshorizont sowie eine Gesamtbetrachtung und -beplanung des Aareraums mit langfristigem Planungshorizont.

1 Eine umfassende Renaturierung der Chräbsbachmündung mit Aufweitung des Gerinnes ist aufgrund des direkt westlich neben der Mündung liegenden Pumpwerks (unterirdische Baute) der Gemeinde Zollikofen nicht möglich.

Aufhebung Gestaltungsrichtplan Schloss Reichenbach

Aufhebung Gestaltungsrichtplan

Der Gestaltungsrichtplan Schloss Reichenbach soll aufgehoben werden. Er war schon ein paar Mal hinderlich und es handelt sich um ein von der Gemeinde freiwillig aufgelegter Richtplan, dessen Umsetzung sich als nicht realistisch erwiesen hat.

Anpassung Uferschutzplanung

Anpassung Uferschutzplanung

In der Uferschutzplanung müssen die Verknüpfungen mit dem Gestaltungsrichtplan aufgehoben werden. Namentlich braucht es eine Anpassung der Vorschriften zur Uferschutzplanung und eine Aufhebung der Massnahme Nr. 4 des Realisierungsprogramms zum Uferschutzplan. Diese Änderungen werden zum Anlass genommen, die Uferschutzvorschriften in gewissen Artikeln zu aktualisieren und an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

2. PLANUNG

2.1 Anpassung Richtplan Landschaft

Im Massnahmenblatt Nr. 4 des Richtplans Landschaft werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Gegenstand / Problembeschrieb

Im Gegenstand/Problembeschrieb werden die von der Gemeinde getätigte Auslegeordnung, Abklärungen und Entscheide dokumentiert, die zur vorliegenden Anpassung des Richtplans Landschaft geführt haben (vgl. auch Ausführungen in Ziff. 1.3).

Zielsetzung

Neu werden mit dem Massnahmenblatt folgende zwei Ziele verfolgt:

- Kontinuierliche Weiterentwicklung (neu)
  Die Umsetzung von punktuellen Massnahmen im Sinne einer kontinuierlichen Weiterentwicklung des Gebiets Reichenbach soll möglich bleiben, ohne dass eine umfassende Gesamtplanung des Gebiets ausgelöst wird. Gemeint sind punktuelle Massnahmen, die sich innerhalb der bestehenden Bestimmungen für den Aareraum Reichenbach bewegen und im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens umgesetzt werden können oder dann eine untergeordnete Anpassung des Uferschutzplans bedürfen. Neu sind dabei insbesondere die ökologische und landschaftliche Aufwertung, die Förderung der Biodiversität, die Qualität des öffentlichen Erholungsraums sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen.

- Räumlich bedeutende Vorhaben (geändert)
  Im Falle von räumlich bedeutenden Vorhaben, die eine grundlegende Anpassung der Uferschutzplanung bedingen, wie z.B. den Ersatz der Fähre Reichenbach durch einen Steg, ist zu bestimmen, welche Flächen und Landschaftselemente aufzuwerten, zu gestalten, freizuhalten und zu schützen sind.
  Dieses Ziel war bisher bereits gesetzt, galt jedoch für jegliche Vorhaben im Gebiet Aareraum Reichenbach.

Es handelt sich dabei neu um Ziele, die den Prozess betreffen und für die Umsetzung konkreter Massnahmen zwei mögliche Prozesswege vorsehen. Auf die bisher enthaltenen konkreten Umsetzungsziele (Aufwertung Chräbsbachmündung/Renaturierungsprojekt; Regelung Wegführung Restaurant; Optimierung vorhandener Infrastruktur) wird verzichtet. Es handelt sich dabei um wenige von mehreren, in übergeordneten Instrumenten vorgeschlagenen Handlungs-

optionen für den Aareraum, die weiterhin Gültigkeit haben, resp. vorhanden sind. Diese können entweder als punktuelle Massnahmen im Sinne einer kontinuierlichen Weiterentwicklung (Ziel 1) oder als Teil einer Gesamtbetrachtung (Ziel 2) umgesetzt werden.

Massnahmen

- Massnahme 4.1 Kontinuierliche Weiterentwicklung
  Massnahmen im Sinne einer kontinuierlichen Weiterentwicklung könnten beispielsweise die Optimierung der Fischtreppe bei der Chräbsbachmündung, der Neubau des Spielplatzes, die Sanierung des Pavillons und Fischteichs, die Umgestaltung und Teilentsiegelung des Parkplatzes oder die Markierung von Veloabstellplätzen sein.

- Massnahme 4.2 Planungsinstrument «Reichenbach / Aareraum»
  Räumlich bedeutende Vorhaben sind solche, die eine Gesamtbetrachtung des Gebiets erfordern und in eine grundlegende Anpassung der Uferschutzplanung münden. In solchen Fällen ist zu prüfen, ob die in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorgesehenen Ziele und Massnahmen umgesetzt werden können. Wenn ja, sind sie in die Gesamtplanung zu integrieren und aufeinander abzustimmen. Die Art des Planungsinstrumentes bleibt dabei bewusst offen. Es kann sein, dass sich eine UeO eignet, allenfalls lässt sich das Vorhaben aber auch in einer angepassten Uferschutzplanung umsetzen.

Auf die beispielhafte Aufzählung möglicher Aufwertungsmassnahmen als Massnahme 4.3 wird verzichtet, sie ist neu in Massnahme 4.1 enthalten.

Der bisherigen Massnahme 4.3 «Aufhebung Richtplan Reichenbach (2001)» wird mit der vorliegenden Planung nachgekommen. Sie wird entsprechend gestrichen.

Umsetzung

Im Kapitel Umsetzung werden insbesondere die Realisierungshorizonte, in denen die Umsetzung der Massnahmen zu erwarten sind, angepasst: Kurz- und mittelfristiger Horizont (0-5, resp. 5-15 Jahre) für die Massnahme «kontinuierliche Weiterentwicklung» und mittel- bis langfristiger Horizont (5-15 Jahre, resp. mehr als 15 Jahre) für die Massnahme «Planungsinstrument «Reichenbach Aareraum»».

Die «nächsten Schritte» werden auf die neu strukturierten Massnahmen abgestimmt.

Zuständigkeiten

Die Beteiligten werden um das Departement Tiefbau, Ver- und Entsorgung; um die kantonale Denkmalpflege und um die Grundeigentümer ergänzt und damit vervollständigt.

Finanzierung

Es wird präzisiert, dass es sich bei der Schätzung des Gesamtaufwands von CHF 25'000 um die Kosten für die Erarbeitung des Planungsinstruments handelt und nicht um Aufwände im Zusammenhang mit Einzelmassnahmen (Baubewilligungsverfahren).

Auf die Angabe der Finanzierung wird verzichtet. Die Finanzierung (ob als Teil der Erfolgs-, der Investitionsrechnung oder im Finanzplan eingestellt) wird zu gegebener Zeit bei vorliegen eines konkreten Bau- oder Planungsvorhabens geprüft werden.

Grundlagen

Mit seiner Aufhebung wird der Gestaltungsrichtplan als Grundlage hinfällig und deshalb gestrichen.

2.2 Aufhebung Gestaltungsrichtplan Schloss Reichenbach

2.2.1 Aufhebung Gestaltungsrichtplan

Die Verfassenden des Gestaltungsrichtplans Schloss Reichenbach haben die Entstehungsgeschichte der Gartenanlage und deren gartendenkmalpflegerische Bedeutung mithilfe eines eingehenden Studiums historischer Darstellungen und Pläne sowie einer detaillierten Bestandesaufnahme der Anlage vor Ort rekonstruiert. Dabei wurde festgestellt, dass der Hauptwert der Anlage in der Nutzung der einmaligen naturräumlichen Lage liegt, die jedoch infolge aufgekommener Gehölzbestände und baulicher Massnahmen neueren Datums nicht mehr spürbar ist und die Anlage in zwei Teile zerfallen lässt. Der Gestaltungsrichtplan hatte zum Ziel, die den ursprünglichen Wert der Anlage ausmachenden Raumqualitäten und Atmosphären wieder spürbar zu machen, ohne die ursprüngliche Anlage zu rekonstruieren. Die historische Grundstruktur, die Einheit der Anlage und die charakteristische Offenheit des Gebiets sollten wieder hergestellt werden mit gleichzeitiger Möglichkeit «heutige» Nutzungsbedürfnisse und Spielraum für zukünftige Entwicklungen offen zu lassen. Dazu wurde ein Realisierungsprogramm mit verschiedenen Gestaltungsmassnahmen erstellt, welches als Richtplan vom Gemeinderat beschlossen und 2002 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt worden ist.

Der Gestaltungsrichtplan sich als nicht umsetzbar erwiesen, weil er sich nicht mit den heutigen Verhältnissen und Bedürfnissen vereinbaren lässt (z.B. neuer Fähranleger, Umgestaltung Parkplatz, die eine Reduktion der stark nachgefragten Parkplätze zur Folge hätte, etc.) und teilweise auch Widersprüche zu übergeordneten Vorgaben (Schutz der Uferbestockung, Massnahmen zum Hochwasserschutz, Massnahmen innerhalb des Gewässerraums, etc.) aufweist.

Die beabsichtigte Möglichkeit zur Umsetzung «heutiger» Nutzungsbedürfnisse und Spielraum für zukünftige Entwicklungen sind aus heutiger Sicht nicht mehr gegeben. Der Gestaltungsrichtplans hat sich entprechend als nicht mehr zeitgemäss herausgestellt.

Aus diesen Gründen wird der Gestaltungsrichtplan mit der vorliegenden Planung ausser Kraft gesetzt.

2.2.2 Anpassung Vorschriften zur Uferschutzplanung

Art. 5 Abs. 1

Gemäss Art. 5 Abs. 1 der Vorschriften zur Uferschutzplanung sollen die Schlossanlage Reichenbach mit zugehörigen Bauten erhalten, gepflegt und wo möglich und sinnvoll wiederhergestellt werden. Neubauten sind nicht gestattet. Diese Vorschrift wird unverändert belassen.

Art. 5 Abs. 2

Der bisherige Absatz 2 verwies auf den Albertiniplan aus dem Jahr 1772 mit dem Ziel, alle vorhandenen Gebäude unter Schutz zu stellen. Mangels Alternative orientierte man sich damals für die Unterschutzstellung der Gebäude an diesem historischen Plan. Mittlerweile besteht mit dem kantonalen Bauinventar eine aktuellere Grundlage, die die Objekte und deren Schutzstatus umfassender abbildet als der Albertiniplan. Entsprechend wird der bisherige Absatz 2 gestrichen und der Absatz 1 mit der Bestimmung ergänzt, dass bei Bauvorhaben das kantonale Bauinventar, resp. die jeweiligen Schutzbestimmungen für die schützens- und erhaltenswerten Objekte sowie für den Ortsbildschutzperimeter zu berücksichtigen sind.

Art. 5 Abs. 3

Abs. 3 besagt, dass in einem Gestaltungsrichtplan die zu treffenden Massnahmen (für den Erhalt, die Pflege und mögliche Wiederherstellung von Bauten) darzustellen sind. Dazu sei ein Realisierungsprogramm zu erstellen, in welchem Massnahmen beschrieben, die Prioritäten und die Kostenfolge festgelegt werden. Mit der Aufhebung des Gestaltungsrichtplans wird dieser Absatz hinfällig und deshalb gestrichen.

Art. 5 Abs. 4

Der bisherige Absatz 4 (neu Absatz 2) wird insofern präzisiert, dass Flächen des bestehenden Parkplatzes bei Belagssanierungen anstelle von bisher bloss Belagsänderungen möglichst wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Art. 11 Abs. 2

Der im Uferschutzplan abgebildete Sektor a umfasst das Gebiet Steinibach bis zum Verbindungsweg zum Bahnhof Steinibach zum Uferweg. Es handelt sich um ein steiles Gelände, der schwierig zu mähen ist und deshalb seit Jahren beweidet wird. In der Aufzählung in Abs. 2, der untersagte Bewirtschaftungsarten enthält, wird Beweidung deshalb gestrichen.

Art. 21

Der erwähnte Lehrpfad wurde mittlerweile Teil des Landschaftsweges Zollikofen. Eine freiwillige Arbeitsgruppe Landschaftsweg läuft diesen jährlich ab und ist für Inhalte verantwortlich. Die Pflege und Reinigung wird jedoch über die Gemeinde (Werkhof) sichergestellt. Der Artikel wird entsprechend aktualisiert.

Art. 22

Gemäss Art. 22 Abs. 2 wird die Fähre Reichenbach von der Konzessionärin J. Hofweber betrieben. Dies stimmt so nicht mehr. Der Fährbetrieb wird mittlerweile durch die Gemeinde sichergestellt. Auf die Vorschrift wird künftig verzichtet – sie entspricht einerseits nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten und andererseits ist es nicht nötig, den Fährbetrieb öffentlich-rechtlich in der Uferschutzplanung zu regeln (vertragliche Regelung angezeigter).

2.2.3 Anpassung Realisierungsprogramm zum Uferschutzplan

Massnahme Nr. 4

Gestützt auf die Vorgabe in Art. 5 Abs. 3 der Vorschriften zur Uferschutzplanung wurde im Realisierungsprogramm zum Uferschutzplan eine Massnahme zur Erstellung eines solchen Gestaltungsrichtplans mit Realisierungsprogramm (Massnahmenblatt Nr. 4) vorgesehen. Mit der Aufhebung des Gestaltungsrichtplans wird auch dieses Massnahmenblatt hinfällig und aufgehoben.

3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Aufhebung Gestaltungsrichtplan

Der Gestaltungsrichtplan diente der Konkretisierung der Uferschutzplanung der Gemeinde von 1992. Als behördenverbindliches Instrument ergänzte er die Überbauungsvorschriften des Uferschutzplans (Art. 5 Abs. 3 USPV) und wurde als Massnahme Nr. 4 des Realisierungsprogramms umgesetzt. Anstoss für die entsprechende Massnahme und Umsetzung gab die Gemeinde Zollikofen selber. Es liegt deshalb auch im Ermessen, der Zuständigkeit und der Kompetenz der Gemeinde über die Aufhebung des Instruments zu entscheiden. Die Ausserkraftsetzung verletzt in diesem Sinne keine übergeordneten Vorgaben. Gleiches gilt für die Aufhebung der Verknüpfungen des Gestaltungsrichtplans in der Uferschutzplanung.

Anpassung Richtplan Landschaft

Verschiedene übergeordnete Planungsinstrumente, namentlich der regionale Richtplan Aareschlaufen mit dem Teilrichtplan Renaturierung und den Teilprojekten «Aareschlaufe», «Hotspots» und «Uferbezogenes Fuss- und Velonetz» sowie die kantonale strategische Revitalisierungsplanung enthalten Massnahmen für den Aareraum um das Schloss Reichenbach. Die Umsetzbarkeit dieser Massnahmen wurde geprüft (vgl. Ziff. 1.3 und „Anhang“). Ein grosser Teil dieser Massnahmen hat sich kurz- bis mittelfristig als nicht realistisch herausgestellt, weil kein konkreter (Handlungs-)Bedarf seitens Grundeigentümerin und/oder Gemeinde vorhanden ist. Die Gemeinde möchte vermeiden, dass – wie mit dem Gestaltungsrichtplan Schloss Reichenbach geschehen – ein Planungsinstrument geschaffen wird, das nicht zur Umsetzung gelangen wird. Sie hat deshalb entschieden, vorläufig auf die Erarbeitung einer UeO zu ver-

zichten. Sollten geänderte Verhältnisse (Handlungsbedarf, gesetzliche Rahmenbedingungen etc.) die Notwendigkeit einer umfassenden Betrachtung und Beplanung des Gebiets auslösen (z.B. ein allfälliger Ersatz der Fähre Reichenbach mit einem Steg), ist mit der Anpassung des Richtplans Landschaft weiterhin sichergestellt, dass die in übergeordneten Instrumenten enthaltenen Massnahmen in die Gesamtbetrachtung einfliessen. Insofern steht die Planung noch immer im Einklang mit dem übergeordneten Recht.

3.2 Ortsbild, Denkmalschutz und Landschaft

Ortsbildschutzgebiet und Baudenkmäler

Das Areal Schloss Reichenbach befindet sich in einem Ortsbildschutzperimeter (Baugruppe A gemäss Bauinventar). Das Schloss Reichenbach ist ein gemäss Bauinventar schützenswertes, die Gebäude der ehemaligen Brauerei sowie die Mühle sind erhaltenswerte Gebäude.

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Schutzzielen des Ortsbildschutzsperimeter sowie des Objektschutzes, resp. betrifft diese nicht direkt. Für weiterführende Planungen und Bauvorhaben ist Art. 52 Abs. 3 und 4 BR (Ortsbildschutzgebiete) zu berücksichtigen. Weiter ist gemäss Art. 5 Abs. 5 USPV bei sämtlichen Bauvorhaben die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

3.3 Archäologie

Schutzgebiet und Fundstellen

Das Areal liegt in einem archäologischen Schutzgebiet und es sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit der vorliegenden Planung werden weder das Schutzgebiet noch archäologische Fundstellen gefährdet. Bei Bauvorhaben gilt Art. 54 BR, wonach bei der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen ist.

3.4 Naturwerte

Ufergehölz

Die entlang der Aare vorhandene Uferbestockung ist nach Bundesrecht geschützt. Es sind keine Eingriffe aufgrund der vorliegenden Planung vorgesehen. Mit der Aufhebung des Gestaltungsrichtplans Schloss Reichenbach entfallen die geplanten Eingriffe in die Ufergehölze.

3.5 Gewässerschutz

Gewässerraum

Für die Aare hat die Gemeinde Zollikofen im Zonenplan einen Gewässerraum von 15 m ab Uferlinie festgelegt. Die vorliegende Planung hat keine Auswirkung auf den Gewässerraum. Bei weiterführenden Planungen und Bauvorhaben gilt jedoch zu beachten, dass innerhalb des Gewässerraums nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen gestattet sind.

Die im Richtplan als kurz- bis mittelfristige Massnahme vorgesehene Markierung von Veloabstellplätzen oder das Aufstellen mobiler Veloständer liegen teilweise im Gewässerraum, jedoch auf bereits bestehenden, befestigten Flächen zum Parkieren von Motorfahrzeugen. Die Nutzung dieser Fläche auf Velos auszuweiten, erachtet die zuständige Stelle des kantonalen Tiefbauamts (TBA OIK II) als bewilligungsfähig.

Der im Richtplan als kurz- mittelfristige Massnahme vorgesehene Neubau des Spielplatzes liegt ebenfalls im Gewässerraum. Im Oktober 2025 hat eine Begehung mit den involvierten Fachstellen (Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), kant. Tiefbauamt (TBA OIK II), kant. Denkmalpflege (KDP)) stattgefunden, an der die Bewilligungsmöglichkeiten eines neuen Spielplatzes diskutiert worden sind. Es ist nachzuweisen, dass es sich beim vorliegenden Areal um ein dicht überbautes Gebiet handelt (historisches Gewerbe mit Bezug zu einem Gewässer gemäss Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» des Kantons, Februar 2025). Gestützt auf das dicht überbaute Gebiet kann das TBA OIK II eine Ausnahmebewilligung für den Neubau in Aussicht stellen.

Gewässerschutz

Die Flächen östlich des Restaurants Schloss Reichenbach befinden sich in einem Gewässerschutzbereich Au. Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind nicht erlaubt und sind mit der vorliegenden Planung auch nicht vorgesehen.

3.6 Verkehr

Parkplätze und Verkehrsaufkommen

Durch die vorliegende Planung wird kein zusätzlicher Verkehr generiert. Eine allfällig im Baubewilligungsverfahren umgesetzte Umgestaltung und Teil-Entsiegelung des Parkplatzes soll ohne wesentlichen Verlust vorhandener Parkplätze erfolgen. Es ist demnach keine Änderung der Anzahl Parkplätze und des Fahrtenaufkommens zu erwarten.

3.7 Weitere Themen

Themen ohne Relevanz

Die nachfolgenden Themen sind für die vorliegende Planung nicht relevant:

- Altlasten:
  Es sind keine Altlasten im Perimeter bekannt.
- Lärmschutz:
  Aufgrund der Planung werden keine zusätzlichen Lärmemissionen generiert. Vorhandene Lärmemissionen haben keine Auswirkungen auf den Planungsgegenstand.
- Luftreinhaltung:
  Aufgrund der Planung werden keine zusätzlichen Luftschadstoffe emittiert.
- Störfallvorsorge:
  Das Areal liegt ausserhalb von Konsultationsbereichen zur Störfallvorsorge.

4. VERFAHREN

4.1 Zuständigkeiten und Termine

Verfahren Richtpläne

Für die Anpassung des kommunalen Richtplans Landschaft und die Aufhebung des Gestaltungsrichtplans Reichenbach ist ein ordentliches Verfahren für Richtpläne nach Art. 57a ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung und Beschlussfassung durch den Gemeinderat durchzuführen.

Verfahren Uferschutzplanung

Die Änderung der Uferschutzplanung erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und Abs. 8 BauV. Dabei wird die Änderung zur öffentlichen Auflage gebracht, auf das vorgesehene Verfahren hingewiesen und in der Kompetenz des Gemeinderates beschlossen. Der Beschluss des Gemeinderats wird öffentlich bekannt gemacht (Beschwerdefrist von 30 Tagen). Anschliessend wird die Planung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht.

Gemeinsames Verfahren

Alle Planungsinstrumente – sowohl die Richtpläne als auch die Uferschutzplanung –durchlaufen als ein gemeinsames Planungsdossier das ganze Verfahren. Da die ordentliche Anpassung der Richtpläne (1. Abschnitt oben) eine Mitwirkung und Vorprüfung verlangen, wird die Änderung der Uferschutzplanung ebenfalls (freiwillig) zur Mitwirkung und Vorprüfung gebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die beiden Richtpläne informativ aufgelegt ohne Möglichkeit zur Einsprache.

Termine

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Zeitraum	Schritt
26. Oktober bis 24. November 2026	Mitwirkung
Winter 2026 bis Frühling 2027	Kantonale Vorprüfung
Sommer 2027	Öffentliche Auflage (nur Uferschutzplanung)
Herbst 2027	Beschlussfassung Gemeinderat
anschliessend	Genehmigung durch das AGR

4.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Planung «Aareraum Reichenbach» findet vom 19. Oktober bis 17. November 2026 statt. Während der Mitwirkungsauflage haben Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Die Mitwirkungseingaben werden anschliessend vom Gemeinderat ausgewertet und fliessen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein.

4.3 Vorprüfung

Anschliessend an die Mitwirkung wird die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Rechtmässigkeit.

4.4 Öffentliche Auflage (Vorschriften Uferschutzplan)

Die Anpassungen an der Uferschutzplanung werden zur öffentlichen Auflage gebracht. Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnten Personen, die von der Planung in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind sowie berechtigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG Einsprache erheben.

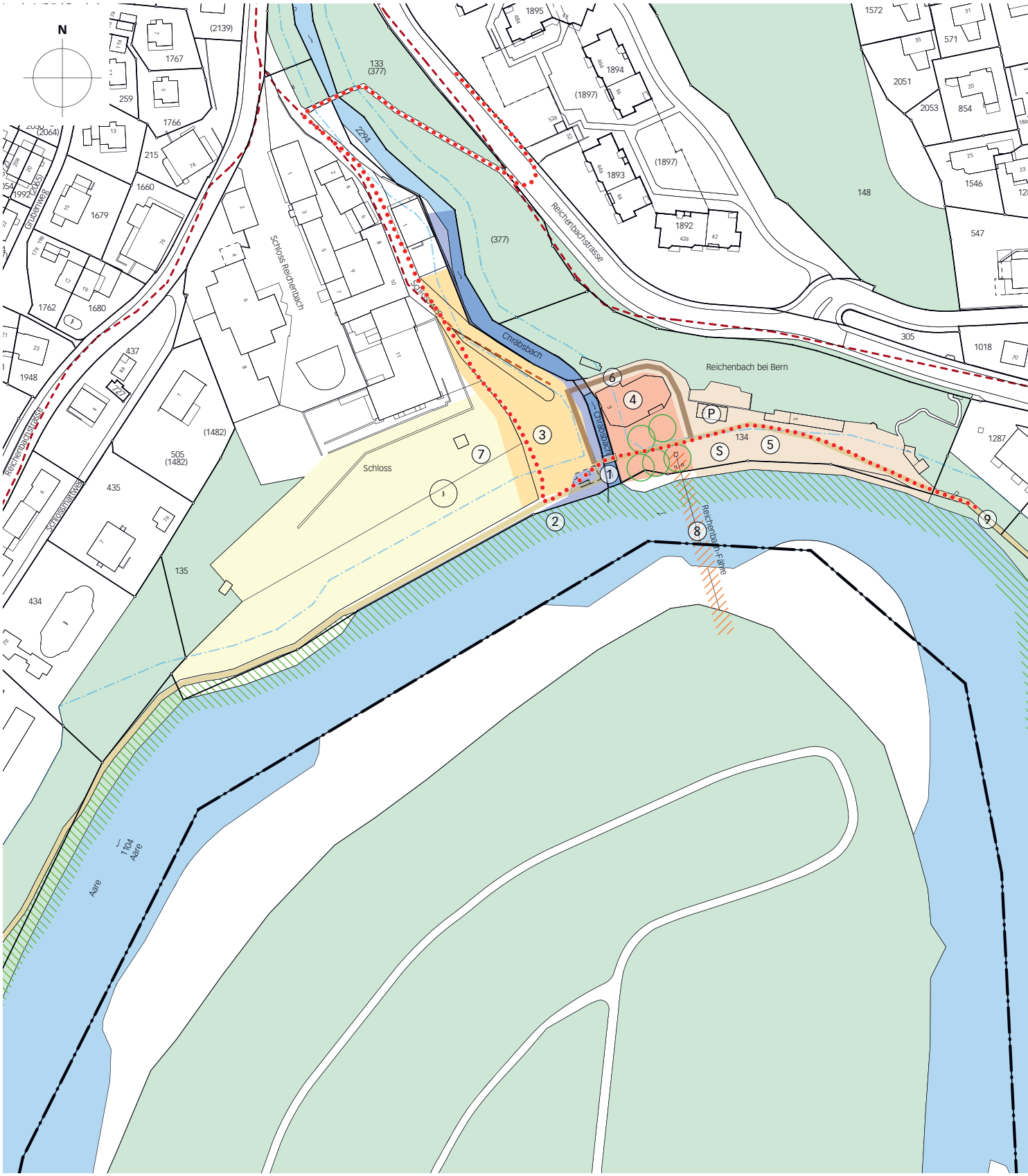
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat. Gegen den Beschluss des Gemeinderats, die Änderung der Uferschutzplanung im geringfügigen Verfahren durchzuführen, kann innert 30 Tagen nach der Publikation des Beschlusses schriftlich und begründet Beschwerde beim AGR erhoben werden (Art. 122 Abs. 8 BauV).

Anschliessend wir die Planung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Das AGR entscheidet über allfällig unerledigte Einsprachen.

ANHANG

Anhang 1 Plan Auslegeordnung







Soll-Zustand Chräbsbachmündung gemäss
Richtplan Aareschlaufen, Teilprojekt Renaturierung

Legende

Massnahmen

1. Renaturierung Chräbsbachmündung
2. Renaturierung Aareabschnitt Reichenbach
3. Umgestaltung Parkplatz
4. Umgestaltung Terrasse Restaurant
4 5. Lehrpfad bestehend / Landschaftsweg bestehend
5. Umgestaltung Aussenraum Restaurant
6. Velo- / Wanderweg neu
9. Uferweg bestehend
7. Umgestaltung / Umnutzung Aussenraum Schloss
8. Fähre Reichenbach

Weiteres

- Pavillion
- Spielplatz
- Gewässerraum
- IVS lokal historischer Verlauf
- geschützte Bäume (ungefähre Lage)
- Gemeindegrenze

Einwohnergemeinde Zollikofen

Auslegeordnung Planungsinstrumente Aareraum Reichenbach 1:1'500

November 2022

zollikofen/ueo aareraum 07351/4_resultate/07351_konzept_221130_ew/lm

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

ecoptima

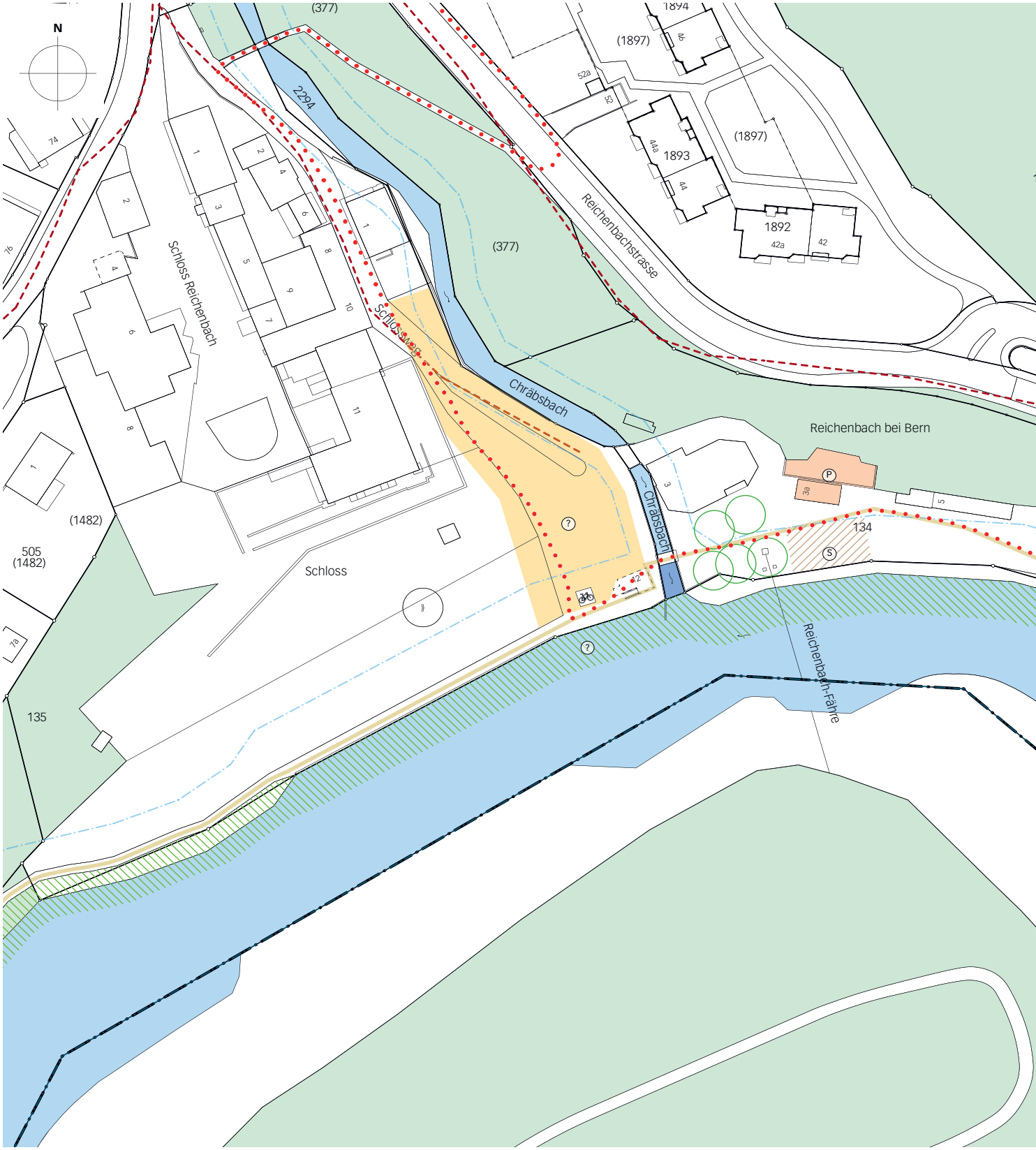
Anhang 2 Tabelle Auslegeordnung

Gemeinde Zollikofen: Aareraum Reichenbach
Auslegeordnung: Vorgaben Planungsinstrumente
Stand: 30. November 2022

Nr.	Massnahme	Aufgabe	festgelegt in folgenden Instrumenten:								Abhängigkeiten	Zielkonflikte	Zustä
			Gestaltungsrichtplan Reichenbach	Uferschutzplan/-Vorschriften	Richtplan Aareschlaufe Teilrichtplan Renaturierung Teilprojekt «Aareschlaufe» (Bericht Ziff. 3.2)	Richtplan Aareschlaufe Teilrichtplan Renaturierung Teilprojekt «Hotspots»	Teilprojekt «Uferbezogenes Fuss- und Velonetz» Massnahme F.R/F.R 02	Strategische Revitalisierungsplanung 2016-2035	SFG-Richtplan			AGR
			* anpassbar										
1	Renaturierung Chräbsbachmündung	– Aufweitung Gerinne – Aufwertung Gerinne- und Uferstruktur – Verbesserung Vernetzung mit Umland – Sicherstellung Längsdurchgängigkeit – Sicherstellung Zugänglichkeit für Erholungssuchende (– Senkung Überflutungsrisiko Restaurant) – Fischereifreundlichere Ausgestaltung Chräbsbachmündung			x			x	x		– Parkplatz – Revitalisierung Aare – IVS	– Reduktion Parkplatzfläche um 1/3, gemäss Teilprojekt soll Anzahl PP durch effizientere Anordnung erhalten werden können. – Pumpwerk der Gemeinde muss bestehen bleiben.	
2	Renaturierung Aareabschnitt Reichenbach	– Aufweitung Gerinne – Aufwertung Gerinnestruktur – Revitalisierung der Auen – Harte Uferverbauungen überprüfen – standortgerechte Reduktion des Fichtenanteils anstreben, verbunden mit kleinflächiger Mischform	x					x	x		– Uferweg – Revitalisierung Chräbsbach	– im Gestaltungsrichtplan sind mit den Massnahmen C und D ebenfalls Aareuferrenaturierungen vorgesehen. Entsprechen diese den jüngsten Planungen/Absichten?	
3	Umgestaltung Parkplatz Restaurant Reichenbach	– Gestalterische Integration Parkplätze (ohne Verminderung des Angebots) – Wenn möglich wasserdurchlässige Gestaltung der Parkfelder – Verbot neuer Versiegelungen	x	(x)	x						– Revitalisierung Chräbsbach – Gewässerraum	– Massnahme F des Gestaltungsrichtplans entspricht nicht den jüngsten Absichten (Zufahrt, Alternative Fuss-/Veloweg; Revitalisierung Chräbsbach – Platzbedarf Uferrevitalisierungen (vgl. Nr. 1) – Archäologische Fundstelle	
4	Umgestaltung Terrasse Restaurant Reichenbach	– Berücksichtigung geschützte Bäume (USP) – Entflechtung Gartenrestaurant/Spazierwege – Belagserneuerung	x	(x)	x	x					– Uferwegführung – Uferrevitalisierungen – Fährzugang	– Massnahme H des Gestaltungsrichtplans berücksichtigt die Entflechtung Uferweg/Velo nicht – geschützte Bäume – Gewässerraum	
5	Umgestaltung Aussenraum Restaurant Reichenbach	– Neuer Velo-/Fussweg – Erstellen von Veloabstellplätzen – Erstellen von Sitzmöglichkeiten – Aufwertung des Spielplatzes – Neubau Nebengebäude zu Restaurant				x						– Gestaltungsrichtplan (Massnahmen G, K, L) macht Vorschläge, die sonst in keinem Instrument genannt werden	
4+5	Erhalt Landschaftsweg	– in heutiger Ausdehnung zu erhalten		x							– Uferweg		
6	Prüfung und Regelung Wegführung Uferweg bei Restaurant	Entflechtung/Wegführung: – Wanderweg über Gartenterrasse belassen vs. Entflechtung – neuer Fuss-/Veloweg zwischen Chräbsbach und PP und hinter Restaurant – Zubringer Fähre berücksichtigen	x			x	x		(x)			– Festlegung SFG-Richtplan: «Uferweg auf bestehenden Wegen; keine Neuanlagen» – Widerspruch Teilprojekte Hotspot und Renaturierung bezüglich Wegführung über Restaurantterrasse	
7	Umgestaltung /Umnutzung Aussenraum Schloss	– Umsetzung Gestaltungsrichtplan Schlossgarten – Realisierung von Sitzmöglichkeiten – Bereitstellung von Veloabstellplätzen – Aufwertung und ggf. Umnutzung für Event und Ausstellungen	x			x						– Gewässerraum – ggf. Grundeigentümerabsichten und -bedürfnisse: Was waren die Gründe für die bisherige Nicht-Umsetzung?	
8	Fähre Reichenbach	– Erhalt Fährbetrieb (kein Steg) – Neubau eines Stegs zum Fähranleger mit Stützmauer zum Gartenrestaurant (räumliche Trennung vom Zugang zum Gartenrestaurant) – Bedürfnisse betr. Fährzugang?	X	x					x			– Genehmigungsfähigkeit einer neuen Gewässerüberdeckung?	

ndigkeit						Beteiligte / Betroffene							Fragen	Priorität	Bemerkungen
TBA OIK II Wasserbau	TBA DLZ SFG	KDP	Gemeinde	Grundeigentümerschaft		AGR	TBA OIK II Wasserbau	TBA DLZ SFG	KDP	Gemeinde	Nachbargemeinden	Grundeigentümerschaft		1 = hoch 2 = mittel 3 = gering	
			x				x	x				x	– Verfahren/Rahmenbedingungen für Sanierung/Aufwertung Fischtreppe?	2	Realistisches Szenario gemäss Vorgesprächen zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft sowie Renaturierungsspezialistin: Beschränkung der Renaturierung auf die Fischtreppe ohne Aufweitung des Gerinnes.
x								x		x	(x)	x	– Gibt es konkrete Projekte oder Bestrebungen seitens Kanton? – Wenn ja, wie ist die Renaturierung im vorliegenden Projekt zu berücksichtigen?	3	Nutzen einer Revitalisierung gemäss Revit-Planung: mittel; Prio: mittel
			(x)	(x)			x	x	x				– Möglichkeit von Veloabstellplätzen am unteren Ende des Parkplätzen?	2	Handlungsbedarf aus Sicht der Gemeinde niedrig (ggf. Teilentsiegelung des ufernahen Parkplatzbereichs); Realisierbarkeit einer Renaturierung ohne Verlust von Parkplätzen und ohne Beeinträchtigung Pumpwerk nicht realistisch.
				x			x	x	x	x				3	Sanierung Restaurant umgesetzt. Kein Handlungsbedarf für Terrasse (Entflechtung Fuss-/Velo geschieht mittels Möblierung Terrasse)
			x	x		x	x		x				– Möglichkeit Ersatz Spielplatz im Gewässerraum? – Anforderungen an Spielplatz und and Sanierung Pavillon seitens KDP?	1	Handlungsbedarf: – Ersatz Spielplatz (vgl. Pläne) – Sanierung Pavillon (Fonduestübli)
			x									x		2	
			x				x	x	x			x		3	Haltung der Gemeinde: Fusswegmöglichkeit über Restaurantterrasse bestehend (kein Hanldungsbedarf). Für Velo Alternative um Restaurant vorsehen, resp. bereits vorhanden (die auch als Fussweg genutzt werden kann). Für den Fussweg ist im Grundbuch ein öffentliches Wegrecht eingetragen.
							x	x	x					3	Mit Ausnahme von Veloabstellplätzen kein Handlungsbedarf seitens Gemeinde und Grundeigentümerschaft.
							x	x	x				– Wäre der Ersatz der Reichenbachfähre mit einem Steg denkbar/genehmigungsfähig (aus Sicht Wasserbau und KDP)?	3	Kein dringender Handlungsbedarf

Anhang 3 Plan Auslegeordnung (realistische Massnahmen)





Legende

Massnahmen

- Renaturierung Fischtreppe Chräbsbachmündung
- Renaturierung Aareabschnitt Reichenbach (?) (Ansprache mit TBA?)
- Umgestaltung/Teilentsiegelung (?) Parkplatz
- Neubau Spielplatz
- Sanierung Pavillon und Fischteich
- Angebot Veloabstellplätze

Weiteres

- (P) Pavillion
- (S) Spielplatz
- Gewässerraum
- Uferweg bestehend
- IVS lokal historischer Verlauf
- Lehrpfad bestehend / Landschaftsweg bestehend
- geschützte Bäume (ungefähre Lage)
- Gemeindegrenze

Einwohnergemeinde Zollikofen

Überblick Massnahmen Aareraum (realistisch) Reichenbach 1:1'000

November 2022

zollikofen/ueo aareraum 07351/4/1/konzeptplan_realistisch/07351_konzept_221130_ew/lm/lw

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