

2024.PRD.0065

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Dählhölzli: Änderung des Zonenplans mit Plan Nr. 1487 vom 28. Mai 2025 und Teilrevision der Bauordnung vom 24. September 2006 (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Damit der Tierpark Bern den Bedürfnissen der Tiere, der Besucherinnen und Besucher sowie der Mitarbeitenden gerecht wird, soll er sich in den kommenden Jahren weiterentwickeln können. Ende 2023 genehmigte der Gemeinderat deshalb die neue Gesamtplanung Tierpark Bern 2023–2033. Der Stadtrat nahm diese mit grosser Mehrheit zustimmend zur Kenntnis. Gemäss der Gesamtplanung liegen die Entwicklungsschwerpunkte des Tierparks Bern für die nächsten Jahre beim regionalen Natur- und Artenschutz, der Optimierung der Tierhaltung, erlebnisnahen Bildungsangeboten, zeitgemässen Arbeitsplätzen und der Nachhaltigkeit. Für diese Entwicklung müssen neue Anlagen und Gebäude geschaffen und alte, nicht mehr sanierungsfähige ersetzt werden. Zudem soll der Tierpark für Menschen mit Beeinträchtigungen barrierefrei zugänglich sein. Ein Lift oder eine andere Art der Hangüberwindung, integriert in einen neuen Eingangsbereich an der Aare, soll es in Zukunft allen Menschen ermöglichen, die Höhendifferenz zwischen Dählhölzli-Zoo (Niveau heutiger Haupteingang Tierpark) und Aare (Niveau Tierparkweg) von ca. 14 m zu überwinden.

Vorgesehen ist ein etappiertes Vorgehen mit vier Entwicklungsschritten. Die Entwicklungsetappen 1 und 2 umfassen Änderungen im Areal des heutigen Kinderzoos inklusive des Ökonomiegebäudes. Das völlig überalterte Ökonomiegebäude soll durch ein neues ersetzt werden (Etappe 1). Ein zweites, neues Gebäude wird den neuen Haupteingang mit behindertengängigem Eingangs- und Kassensbereich sowie Ausstellungsbereiche (Etappe 2) aufnehmen. Zwischen Ökonomiegebäude und neuem Haupteingangsgebäude soll der neue FamilienZoo entstehen. Die Entwicklungsetappen 3 und 4 umfassen Änderungen im oberen, heutigen Kernbereich des Tierparkareals (kostenpflichtiger Bereich). Sie sind zu einem späteren Zeitpunkt geplant.

Damit die beiden ersten Entwicklungsetappen der Gesamtplanung Tierpark Bern 2023–2033 zeitnah realisiert werden können, ist eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung notwendig. Konkret sind eine Änderung des Nutzungszonen- und des Lärmempfindlichkeitsstufenplans (Plan Nr. 1487 vom 28. Mai 2025) sowie eine Teilrevision der Bauordnung vom 24. September 2006 (Anhang II) erforderlich (kurz: Planungsvorlage Dählhölzli).

2. Ausgangslage und Planungsvorhaben

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil IV Kirchenfeld-Schosshalde. Es wird im Norden durch den Dählhölzli-Wald, im Osten durch das Dählhölzli-Restaurant, im Süden durch die Aare und im Westen durch den Parkplatz für Besucher und Besucherinnen des Areals begrenzt. Es umfasst das Areal der heute bestehenden Freifläche FA mit dem Kinderzoo und den dazugehörigen Stallungen sowie dem Ökonomiegebäude und dem Kinderspielplatz. Der Dalmazibach ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung. Das von der Planung teilweise betroffene Grundstück Bern Gbbl. Nr. 4/2639 befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern, Tierpark Bern (Verwaltungsvermögen).

Auslöser der Planung ist die Gesamtplanung Tierpark Bern 2023–2033, die der Gemeinderat im November 2023 genehmigte. Der Stadtrat nahm die Gesamtplanung an seiner Sitzung vom 15. Februar 2024 mit grosser Mehrheit zustimmend zur Kenntnis. Damit liegt eine neue räumliche und strategische Gesamtkonzeption vor, die eine abgestimmte und nachhaltige Entwicklung des Areals aufzeigt und sicherstellt.

Um das Bestehen des Tierparks Bern wirtschaftlich zu sichern und die betrieblichen Abläufe jederzeit zu gewährleisten, ist eine etappierte Umsetzung der Gesamtplanung bei laufendem Betrieb zwingend erforderlich. Vorgesehen sind deshalb vier Entwicklungsetappen, die planungsrechtlich in zwei separaten, zeitlich gestaffelten Planungsvorlagen umgesetzt werden sollen.

In einem ersten Schritt möchte der Gemeinderat mit der vorliegenden Planungsvorlage Dählhölzli bis Ende 2026 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklungsetappen 1 und 2 schaffen. Dafür muss die baurechtliche Grundordnung in verschiedenen Punkten angepasst werden: Es braucht eine Änderung des Nutzungszenenplans und des Lärmempfindlichkeitsstufenplans sowie eine Teilrevision der Bauordnung.

Die ersten beiden Entwicklungsetappen möchte der Tierpark Bern bis Ende 2029 realisieren. Sie umfassen das Areal des heutigen Kinderzoos inklusive des überalterten Ökonomiegebäudes. Das Areal soll zukünftig das neue Ökonomiegebäude (Etappe 1) sowie das neue Haupteingangsgebäude mit behindertengängigem Eingangs- und Kassenzonen sowie Ausstellungsbereichen (Etappe 2) und dazwischen den neuen FamilienZoo aufnehmen.

3. Inhalte der Planungsvorlage

Gegenstand der Zonenplanänderung und der Teilrevision der Bauordnung

Die Planungsvorlage betrifft das Grundstück Bern Gbbl. Nr. 4/2639, das heute in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) (Freifläche A) liegt. Um die geplante Entwicklung zu ermöglichen, ist eine Aufzonung nötig. Zudem schreibt Artikel 77 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) für Zonen für öffentliche Nutzungen vor, dass die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festzulegen sind. Diese baurechtlichen Festlegungen fehlen in den heutigen altrechtlichen ZÖN der Stadt Bern. Sie werden für sämtliche Zonen für öffentliche Nutzungen neu im Anhang II zur städtischen Bauordnung aufgeführt und durchnummieriert. Das Dählhölzli erhält die Nummer 9 (FB 9). Gleichzeitig mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird deshalb eine Teilrevision der Bauordnung vorgenommen.

Zweckbestimmung

Die Vorlage weist dem Areal die Zweckbestimmung «Durchgrünter Freiraum sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse – Tierpark mit ergänzenden Bildungs-, Gastronomie- und Spielangeboten inklusive zugehörigen Infrastrukturen» (FB) zu. Die Zweckbestimmung basiert auf den heutigen und geplanten Nutzungen des Areals.

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

Das neue Haupteingangsgebäude bedingt zusammen mit dem Ersatz des bestehenden Ökonomiegebäudes eine Erhöhung der oberirdischen Geschossflächenziffer von 0.1 auf 0.6. Diese Erhöhung hat aufgrund der bestehenden Systematik der baurechtlichen Grundordnung eine Aufzonung der heutigen Freifläche A zu einer Freifläche B zur Folge. Der Nutzungszenenplan wird für den Bereich der Zonenplanänderung entsprechend geändert. Da die naturnahe Gestaltung zukünftig im Vordergrund steht, sind mindestens 40 Prozent des unüberbauten Grundstücksareals naturnah zu gestalten. Dabei werden der vorhandene Baumbestand, die ökologischen Lebensräume und die Wildhecke berücksichtigt. Die Einbettung in das Aaretal-Schutzgebiet wird planungsrechtlich durch die

Vorgabe einer flächenparenden und kompakten Anordnung der Bauten und Anlagen und qualitativen Vorgaben für eine unauffällige Farb- und Materialwahl sichergestellt. Ergänzend kommen weiterhin die Vorgaben der Bauordnung für das Aaretal-Schutzgebiet zur Anwendung. Zudem wird die neue behindertengängige Erschliessung des Tierparks explizit gesichert.

Der zulässige Waldabstand ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und wird direkt im qualitätssichernden Verfahren (Studienauftrag nach SIA 143) bzw. im Baubewilligungsverfahren geregelt werden. Der Gewässerraum ist im gesamtstädtischen Gewässerraumplan geregelt und ist nicht Gegenstand der Planungsvorlage.

Lärmempfindlichkeitsstufen

Bisher fehlt dem Areal die Zuordnung zu einer Lärmempfindlichkeitsstufe. Eine solche muss jedoch zwingend flächendeckend festgelegt werden. Neu gilt für das gesamte Areal die Empfindlichkeitsstufe II entsprechend den umliegenden Wohnnutzungen.

4. Planungsmehrwertabgabe

Gemäss Artikel 142 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes entrichten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, eine Mehrwertabgabe. Der Bund, der Kanton und die Gemeinden sind jedoch nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen (Art. 142 Abs. 2 BauG). Das von der vorliegenden Planung betroffene Grundstück Bern Gbbl. Nr. 4/2639 befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern, Tierpark Bern (Verwaltungsvermögen). Zudem dient es aufgrund der bisherigen und neu zulässigen Nutzungen unmittelbar öffentlichen Zwecken. Die Stadt Bern als Grundeigentümerin wird daher vorliegend nicht abgabepflichtig sein.

5. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Planungsvorlage Dählhölzli fand vom 11. Dezember 2024 bis 31. Januar 2025 statt. Die Mitwirkungsunterlagen bestanden aus dem Entwurf der Zonenplanänderung Dählhölzli, Plan Nr. 1487 vom 18. Oktober 2024, der Teilrevision der Bauordnung sowie dem dazugehörigen Erläuterungsbericht vom 19. November 2024.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe zur Zonenplanänderung Dählhölzli und Teilrevision der Bauordnung wurden sieben Mitwirkungseingaben eingereicht.

Die Eingaben stehen dem Projekt mehrheitlich positiv gegenüber. Sie beziehen sich vor allem auf folgende Themen:

- Die Partizipation des Quartiers im qualitätssichernden Verfahren,
- die Schaffung eines zoopädagogischen Alternativangebots für Familien mit kleinen Kindern,
- die sorgsame Einbettung in Wald und Aaretal-Schutzgebiet,
- die Schaffung eines behindertengerechten Zugangs zum Tierpark und
- die Reduktion des Parkplatzangebotes für Motorfahrzeuge.

Die wenigen kritischen Stimmen beziehen sich vor allem auf folgende Themen:

- Der Wunsch nach Erhaltung des Kinderzoos,
- der Schutz des Aare-Raums vor weiterer Bebauung und
- der Verzicht auf einen Lift.

Zahlreiche Anliegen und Wünsche sind Gegenstand des nachfolgenden qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag und Projektierung) und nicht Gegenstand der vorliegenden Planungsvorlage. Sie werden im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens geprüft.

Der Gemeinderat hat die Mitwirkungseingaben sorgfältig geprüft. Sie zogen keine materiellen Änderungen des Zonenplans, der dazugehörigen Vorschriften und des Erläuterungsberichts zur Planung Dählhölzli nach sich. Die Mitwirkungseingaben sind im Mitwirkungsbericht vom 11. März 2025 zusammengefasst.

Vorprüfung

Parallel zur Mitwirkung löste die Präsidialdirektion die Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) aus. Dazu stellte das AGR dem Stadtplanungsamt am 10. April 2025 einen Vorprüfungsbericht zu. Auf Basis des Vorprüfungsberichts hat das Stadtplanungsamt eine Bereinigungsliste erstellt und dem AGR zugestellt. Die vorgeschlagene Bereinigung wurde akzeptiert.

Es handelte sich dabei um einzelne materielle und einige formelle und zeichnerische Anpassungen. Die wesentliche Anpassung am Plan ist die klare Unterscheidung zwischen Genehmigungsinhalten und hinweisenden Plandarstellungen. Weiter ergab sich aus der Beurteilung, dass es sinnvoll und wichtig ist, bereits jetzt eine Lebensraumkartierung inklusive Erhebung von Habitatsbäumen durchzuführen als wichtige Grundlage für den Studienauftrag. Diese wurde zwischenzeitlich ausgelöst.

In der Folge wurden die Zonenplanänderung überarbeitet und der zugehörige Erläuterungsbericht überarbeitet und ergänzt. Damit konnte die Planungsvorlage öffentlich aufgelegt werden.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Zonenplanänderung Dählhölzli mit Plan Nr. 1487 vom 28. Mai 2025 und der Teilrevision der Bauordnung vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) erfolgte vom 19. Juni bis 22. August 2025.

Während dieser Zeit gingen eine Einsprache und eine Rechtsverwahrung nachfolgender Institutionen gegen die Planung ein:

- Kollektiveinsprache Schweizerische Volkspartei (SVP) Stadt Bern und SVP Stadt Bern Sektion Innere Stadt Kirchenfeld (ISK), und
- Rechtsverwahrung Wasserverbund Region Bern AG.

Es fand eine Einspracheverhandlung statt. Im Nachgang zur Einspracheverhandlung wurde die Kollektiveinsprache zurückgezogen.

6. Klimaverträglichkeit

Die Planungsvorlage schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für einen zukunftsorientierten Betrieb des Tierparks Bern. Gleichzeitig bietet sie die Chance, das Areal ökologisch aufzuwerten und so einen Mehrwert für Mensch und Natur inmitten der Stadt Bern zu schaffen. Auch wenn die baulichen Massnahmen nicht direkt Gegenstand der vorliegenden Planungsvorlage sind, werden sie nur durch diese überhaupt ermöglicht.

Das heutige, gasbeheizte Ökonomiegebäude ist fast 100 Jahre alt. Viele Bereiche, so etwa die Gebäudehülle, technische Einrichtungen und Heizung, wie auch die Grösse der Räumlichkeiten entsprechen in keiner Weise mehr den betrieblichen Anforderungen der heutigen Zeit. Die marode Infrastruktur führt zu hohen Kosten, gewisse Bereiche, wie die Gebäudedämmung, können nicht ohne Raumverlust für die Mitarbeitenden saniert werden. Insgesamt ist das Gebäude in seiner Funktion

und seinem Betrieb am Ende seiner Lebensdauer. Es soll daher durch ein modernes, energieeffizientes Netto-Null-Gebäude ersetzt werden. Ziel ist es, betriebliche Abläufe zu verbessern, Klimagask-Emissionen deutlich zu reduzieren und erneuerbare Energie lokal zu produzieren und zu speichern sowie die Biodiversität zu fördern. Zudem sollen Anpassungen an der Erschliessung und dem Mobilitätangebot für Besuchende und Mitarbeitende vorgenommen werden. Diese Entwicklung ist Teil der Gesamtplanung des Tierparks.

Da das Nutzungsmass der aktuell gültigen baurechtlichen Grundordnung bereits vollständig ausgenutzt ist, sind all diese Anpassungen jedoch nur möglich, wenn die vorliegende Planungsvorlage angenommen wird.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Planungsvorlage im Hinblick auf Beiträge zu einer Verbesserung des Stadtklimas Vorbildcharakter hat und im Rahmen ihrer Potenziale einen wesentlichen Beitrag zur Zielerreichung des Absenkpfads des Klimareglements leistet.

7. Folgen für das Personal und Finanzen

Die personellen Ressourcen der städtischen Verwaltungsabteilungen für das vorliegende Planerlassverfahren wurden von diesen selbst getragen. Alle Gutachten sowie externe Planungsarbeiten wurden nach dem Verursacherprinzip durch die Grundeigentümerin finanziert. Über die Realisierung der Bauvorhaben, die mit der vorliegenden Planung ermöglicht werden, wird in separaten, späteren Geschäften entschieden. Die konkrete Ausgestaltung und Finanzierung dieser Bauvorhaben werden in den anstehenden Verfahren zu klären sein.

8. Weiteres Vorgehen

Sofern der Stadtrat der Zonenplanänderung und der Teilrevision der Bauordnung zustimmt, wird sie den Stimmberchtigten zum Beschluss unterbreitet (voraussichtlich im Sommer 2026). Bei einem positiven Ausgang des Urnengangs wird der Gemeinderat die Unterlagen an das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung weiterleiten.

Für die weitere Arealentwicklung des Geländes an der Aare zwischen Dalmazibach und Tierparkweg wird 2026 ein Studienauftrag ausgelöst.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Dählhölzli: Änderung des Zonenplans mit Plan Nr. 1487 vom 28. Mai 2025 und der Teilrevision der Bauordnung vom 24. September 2006 (Abstimmungsbotschaft).
2. Er beschliesst die Vorlage und beantragt den Stimmberchtigten der Stadt Bern den Erlass der Änderung des Zonenplans, Plan Nr. 1487 vom 28. Mai 2025 und der Teilrevision der Bauordnung (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).
3. Er genehmigt die Abstimmungsbotschaft an die Stimmberchtigten (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).

Bern, 14. Januar 2025

Der Gemeinderat

Beilage:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft