



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Dählhölzli

Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung

Erläuterungsbericht

Stand: 18.10.2024, rev. 19.11.2024

Inhalt

Erläuterungsbericht	4
1. Ausgangslage und Planungsvorhaben	4
1.1 Lage des Planungsgebiets	4
1.2 Anlass der Planung	4
1.3 Ablauf der Planung	5
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Studien	5
2.1 Baurechtliche Grundordnung	5
2.2 Übergeordnete Planungen	11
2.3 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen	15
2.4 Studien zur Planungsvorlage	18
3. Inhalte der Planungsvorlage	19
4. Planungsmehrwertabgabe	19
Abbildungsverzeichnis	21

Erläuterungsbericht

1. Ausgangslage und Planungsvorhaben

1.1 Lage des Planungsgebiets

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*innen des Tierparks begrenzt. Es umfasst das Areal der heute bestehenden Freifläche FA mit dem Kinderzoo mit Ställen, Ökonomiegebäude und 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 und dort im Verwaltungsvermögen.

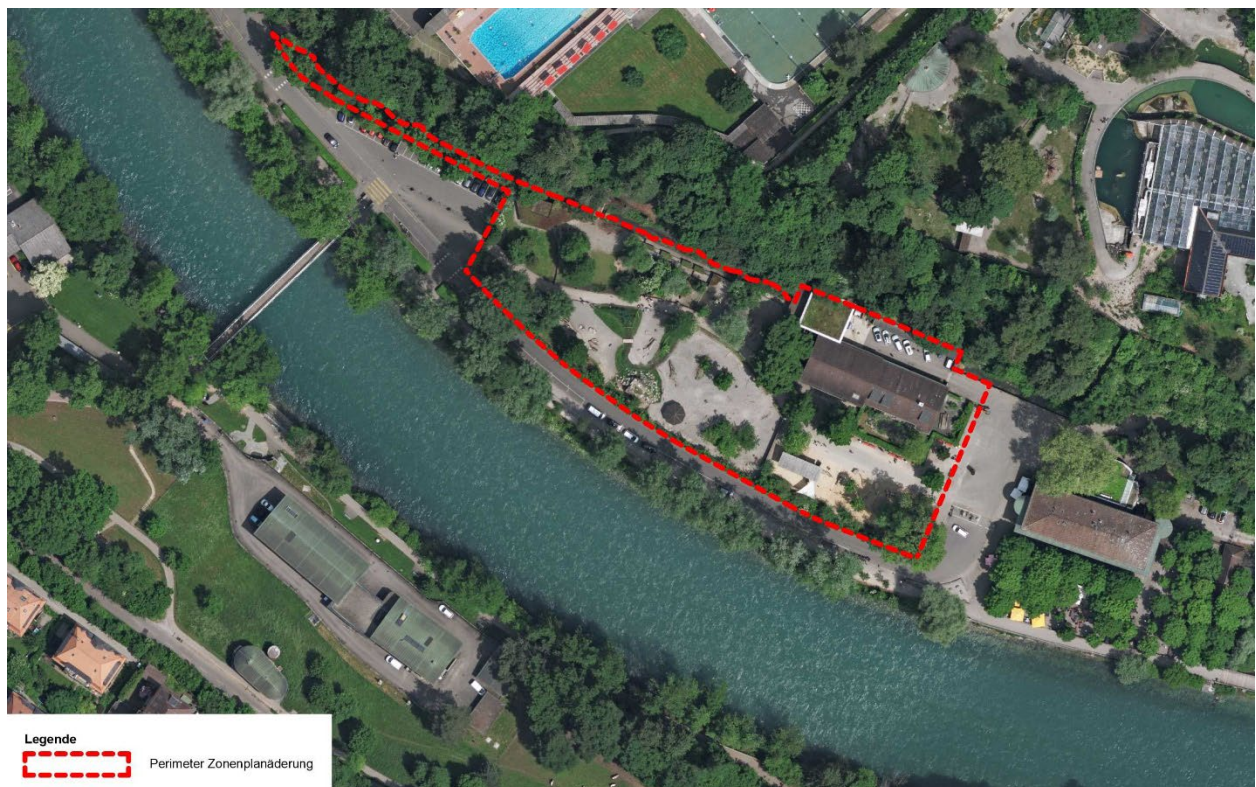


Abbildung 1: Orthofoto mit Perimeter der Zonenplanänderung, Quelle: Geodaten Stadt Bern

1.2 Anlass der Planung

Die thematische Ausrichtung des Dählhölzli-Tierparks soll sich in den nächsten Jahren verändern. Ziel ist es, Natur- und Artenschutz als zentrales Element des Tierparks zu verankern, den Bildungsauftrag zu verstärken und die artgerechte Haltung der Tiere zu maximieren. Gleichzeitig sollen für die Mitarbeitenden zeitgemässe Arbeitsplätze geschaffen werden. Weiter müssen neue Anlagen geschaffen bzw. alte ersetzt werden. Zudem soll der Tierpark für Menschen mit Beeinträchtigungen barrierefrei zugänglich sein. Ein Lift, integriert in einen neuen Eingangsbereich an der Aare (Aare-Artenschutz-Zentrum), soll es in Zukunft allen Menschen ermöglichen, die grosse Höhendifferenz zwischen Dählhölzli-Wald (Niveau heutiger Haupteingang Tierpark) und Aare zu

überwinden. Die Umsetzung dieser Ziele bringt räumliche Veränderungen mit sich. Weiter soll die ökologische Infrastruktur gefördert werden. Der Dalmazibach soll zukünftig - soweit möglich - erlebbar und für Tiere, die im und am Wasser leben, ökologisch aufgewertet und attraktiv gestaltet werden. Die konkrete Ausgestaltung ist Gegenstand des nachgelagerten qualitätssichernden Verfahrens. Die rechtliche Sicherung des neuen Bachlaufs erfolgt nach Realisierung dann in einem separaten Verfahren. Flächen sollen - wo möglich - entsiegelt werden. Insgesamt soll der Betrieb des Tierparks effizienter gestaltet werden. Ausserdem soll er den Vorgaben des Klimareglements der Stadt Bern gerecht werden.

Das Vorhaben umfasst den Ersatz des bestehenden Ökonomiegebäudes und den Bau eines Aare-Artenschutz-Zentrums mit behindertengängigem Eingangs- und Kassenbereich im Bereich des heutigen Kinderzoos. Der Kinderspielplatz bleibt erhalten. Damit kann der Tierpark Bern bis Ende 2028 zentrale Bestandteile der Gesamtplanung Tierpark Bern 2023 – 2033 umsetzen.

Um die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort zu ermöglichen, muss die baurechtliche Grundordnung in verschiedenen Punkten angepasst werden (Änderung des Nutzungszonenplans- und des Lärmempfindlichkeitsstufenplans sowie eine Teilrevision der Bauordnung).

1.3 Ablauf der Planung

Die Gesamtplanung 2023 - 2033 des Tierparks Bern wurde im November 2023 vom Gemeinderat verabschiedet. Im Rahmen der Erarbeitung der Gesamtplanung wurde die generelle Machbarkeit der räumlichen Neuausrichtung untersucht und nachgewiesen. Fragestellungen zur Einbettung der Bauten ins Aaretalschutzgebiet, der definitiven Lage der beiden Hochbauten, der architektonischen Ausgestaltung der Bauten sowie des Zuganges zum Kernbereich des Tierparks und der ausformulierten Vision zur freiräumlichen Konzeption wurden in der Machbarkeitsstudie bereits grob betrachtet. Als nächster Schritt sollen in einem qualitätssichernden Verfahren unter Konkurrenz die Fragestellungen vertieft untersucht und die Gesamtvision für den Bereich des heutigen Kinderzoos ausformuliert werden. Das qualitätssichernde Verfahren soll ab 2025 unter der Leitung von Hochbau Stadt Bern durchgeführt werden.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Studien

2.1 Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) (Bauvorschriften), dem Nutzungszonenplan, dem Bauklassenplan, dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, dem Naturgefahrenplan und künftig zusätzlich aus dem Gewässerraumplan.

Bauordnung

Bisher befand sich das Planungsgebiet in einer Freifläche A ohne weitere Festlegungen. Die Zweckbestimmung sowie die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung müssen daher in einer Teilrevision von Anhang II zur BO festgelegt werden.

Nutzungszonenplan

Das Planungsgebiet befindet sich heute in einer Freifläche A mit einer oberirdischen Geschossflächenziffer von 0,1.

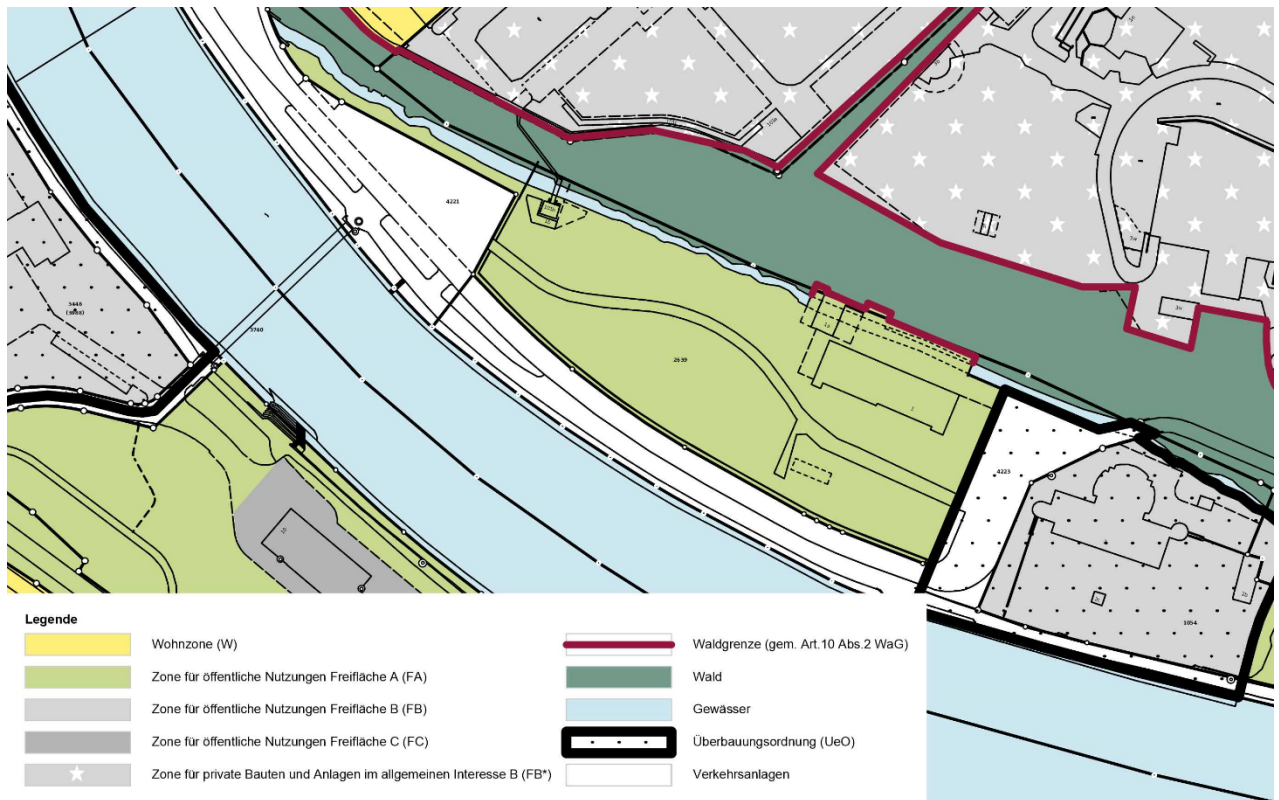


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Nutzungszonenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern

Neu: Die Freifläche A wird aufgezont zu einer Freifläche B mit einer oberirdischen Geschossflächenziffer von 0,6.
Der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975 wird für den Bereich der Zonenplanänderung geändert.

Bauklassenplan

Im Bauklassenplan ist das Areal als Zone im öffentlichen Interesse deklariert. Das Areal befindet sich im Perimeter des Aaretalschutzgebiets.

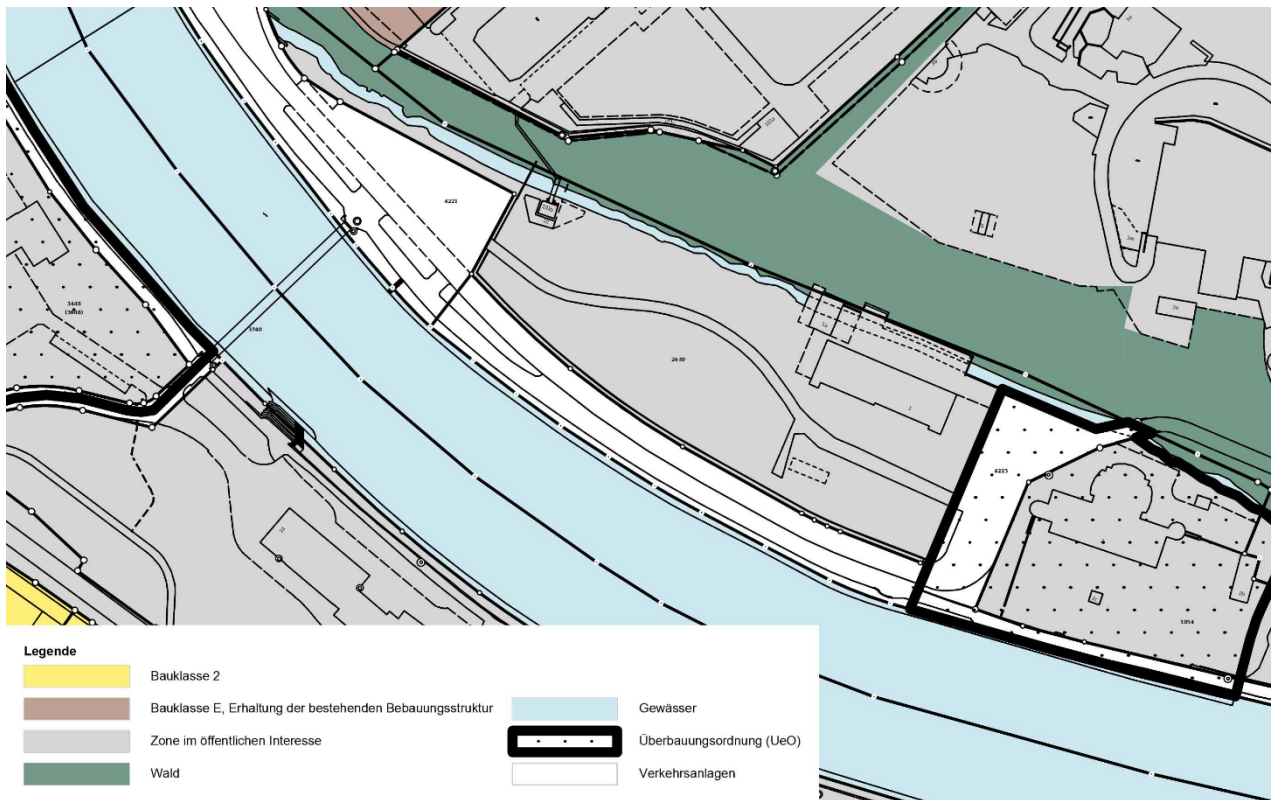


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bauklassenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern

Neu: Die Zone im öffentlichen Interesse bleibt bestehen. Der Bauklassenplan wird nicht geändert. Das Areal bleibt im Perimeter des Aaretalschutzgebiets.

Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Das Planungsgebiet ist – mit Ausnahme der bestehenden Gebäude - heute keiner Lärmempfindlichkeitsstufe zugewiesen.

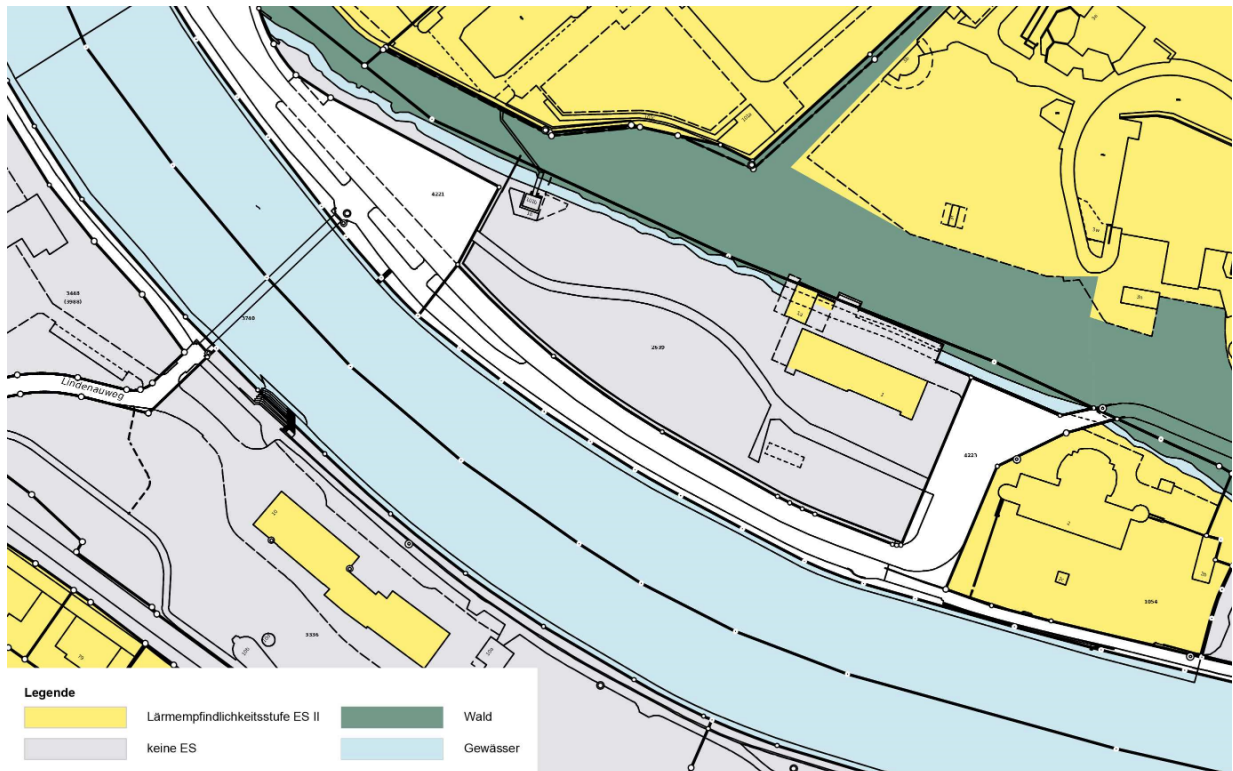
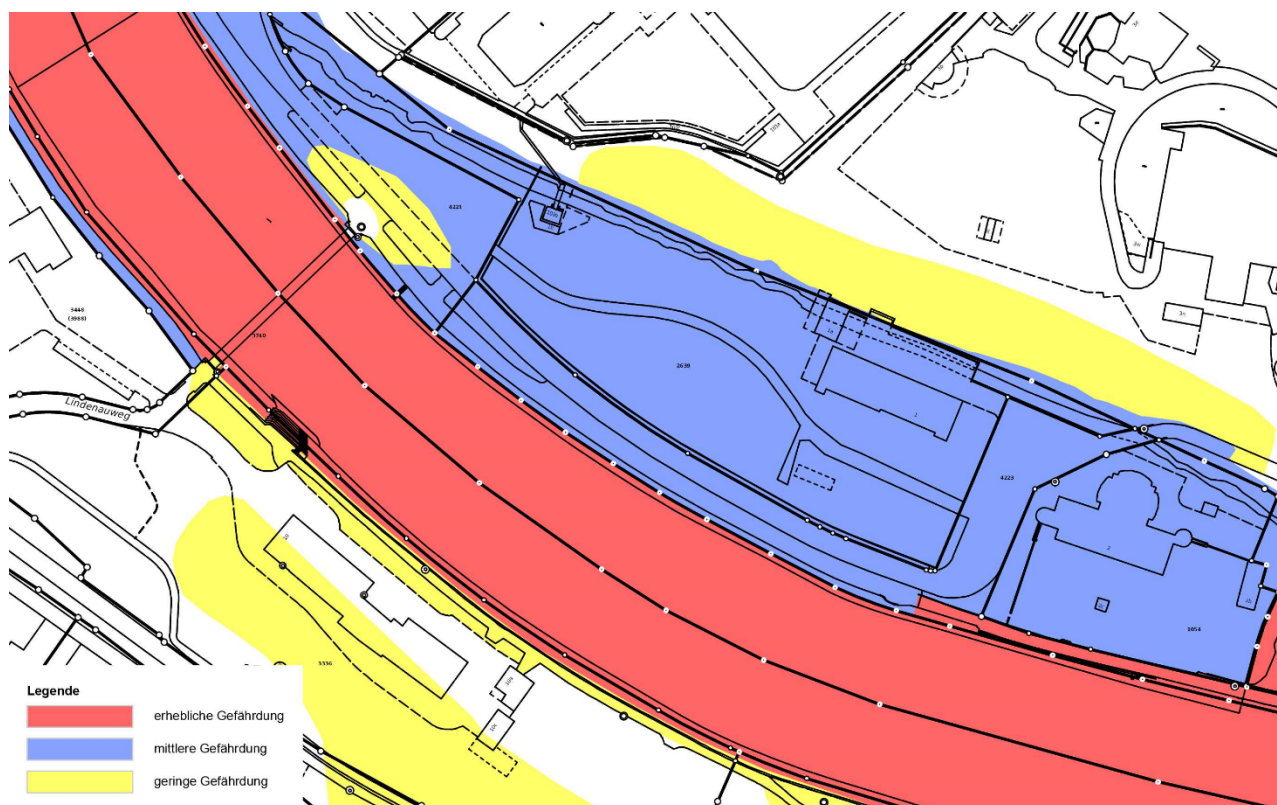


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern

Neu: Lärmempfindlichkeitsstufen müssen zwingend flächendeckend festgelegt werden. Neu gilt für das Planungsgebiet die Empfindlichkeitsstufe II entsprechend den umliegenden Wohnnutzungen.

Naturgefahrenplan

Gemäss Richtplan des Kantons Bern Massnahmenblatt BM D_03 dürfen überbaute Bauzonen in blauen Gefahrengebieten (mittlere Gefährdung) in der Regel in der Bauzone belassen werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass die Sicherheit von Mensch, Tieren und erheblichen Sachwerten gewährleistet ist (Artikel 6 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)). Gestützt auf das Massnahmenblatt müssen daher Massnahmen vorliegen oder neu festgesetzt werden, welche die geplante Überbauung trotz der Hochwassergefährdung ermöglichen. In diesem Fall sind bereits mobile Hochwasserschutzmassnahmen realisiert worden, welche die derzeitige Nutzung gegenüber einem Jahrhunderthochwasser HQ 100 schützen. Da im Hinblick auf die geplanten Bauten zukünftig die Schutzkoten für ein 300 jähriges Hochwasser eingehalten werden müssen, muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft werden, mit welchen Schutzmassnahmen zukünftig die festgelegten Schutzkoten gemäss Schutzkotenkarte Aareraum eingehalten werden können. Grundsätzlich können drei Arten von Massnahmen einzeln oder in Kombination zum Schutz vor Hochwasser ergriffen werden: Die Erstellung sämtlicher Gebäude über den relevanten Schutzkoten, die wasserdichte Ausbildung der Gebäudehülle sowie die Anordnung von Öffnungen oberhalb der relevanten Schutzkote oder die Abschirmung von Gebäuden z.B. durch einen Schutzdamm, d.h. in diesem Fall die Erhöhung der bestehenden Hochwasserschutzmassnahmen bis zur relevanten Schutzkote oder mobilen Hochwasserschutz.



Schutzkotenkarte Aareraum

Werden Schutzmassnahmen gegen die Wassergefahr notwendig, gibt die sogenannte Schutzkote die notwendige Höhe der Schutzbauten pro Abschnitt an. Die Schutzkotenkarte bezieht sich auf die aktuell gültige Gefahrenkarte (Stand 2016)

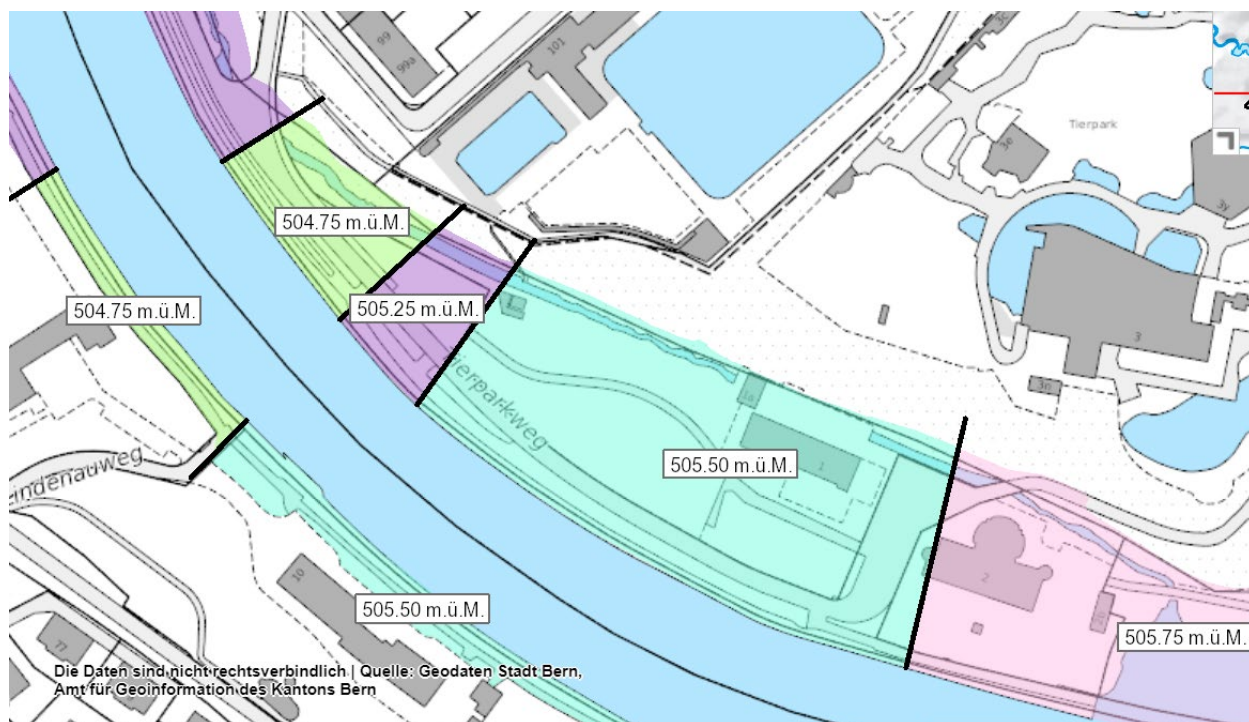
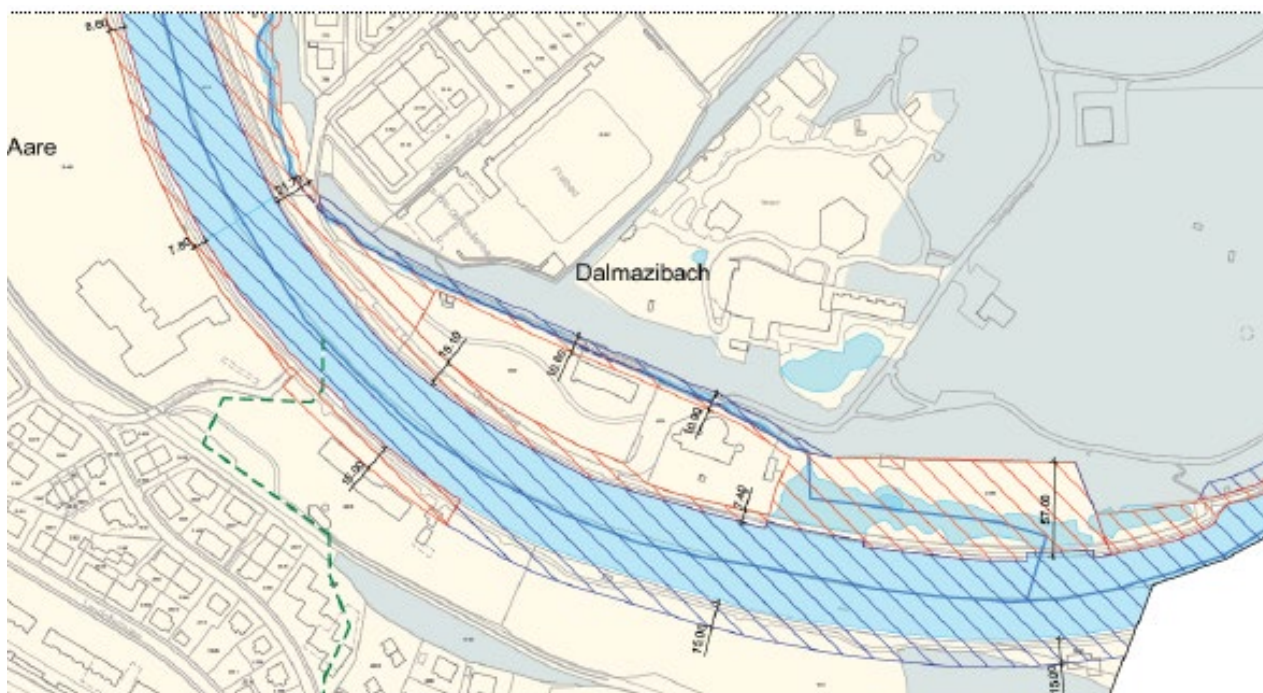


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Schutzkotenkarte Aareraum, Quelle: Geodaten Stadt Bern

Gewässerraumplan

Der Gewässerraum im Planungsperimeter wird im gesamtstädtischen Gewässerraumplan geregelt. Diese Planung befindet sich aktuell zur Genehmigung beim AGR und bildet anschliessend Teil der baurechtlichen Grundordnung. Der Gewässerraumplan muss durch die vorliegende Planungsvorlage nicht angepasst werden.

Die Planungsgrundsätze für die Ausscheidung des Gewässerraums Dalmazibach wurden im Erläuterungsbericht zum Gewässerraumplan und Teilrevision der Bauordnung festgelegt. Das Gebiet gilt als dicht überbaut, was zu einer Verringerung der Gewässerraumfläche geführt hat. Dennoch muss der nötige Gewässerraum für Zugang und Unterhalt des Gewässers in Form eines beidseitigen Gewässerraums von 3 m ab Böschungsoberkante gesichert werden.



Stadtentwicklungskonzept 2016

Das STEK 2016 beinhaltet bezogen auf das Planungsgebiet nachfolgende Kernbotschaften: Die Entwicklung des Aareraums als prägender Grüngürtel der Stadt ist ein Schlüsselement der städtischen Freiraumplanung. Neben dem Erhalt und der optimalen Nutzung der Potenziale von vorhandenen Parkanlagen und zweckgebundenen Freiraumanlagen gilt es auch, das Aareufer zugänglicher und attraktiver zu gestalten. Gleichzeitig sollen die Biodiversität der Stadt gezielt gefördert und Stadtklimamassnahmen umgesetzt werden. Der Förderung des Baumbestands kommt im Hinblick auf die Klimaerwärmung dabei eine zentrale Rolle zu. Ein möglichst geringer Versiegelungsgrad der öffentlichen Räume soll neben einem hohen Grad an Biodiversität in den Grünräumen mit einem System ökologisch vernetzter naturnaher Flächen zum Qualitätsmerkmal werden. Die Sicherstellung der Umsetzung erfolgt durch entsprechende Vorgaben im qualitätssichernden Verfahren.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem STEK 2016, dunkelgrün/pink: Parks und zweckgebundene Freiraumanlagen, grün schraffiert: Flussraum Aare, grau gepunktet: Wald



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem STEK Siedlung und Freiraum 2016. Dunkelgrün: Parkwald, hellgrün gepunktet: andere zweckgebundene Freiraumanlage, z.B. Sportanlagen, Schulanlagen, Familiengärten, hellgrün: Stadtteilpark, Quartierpark, inkl. Tierpark Dählhölzli, graue Zacken: prägende Geländekante, gelbe Wege: Vernetzung LV Siedlung – Landschaft

Quartierplanung Stadtteil IV

Die Quartierplanung ist für die Stadtverwaltung bindend als Grundlage für Entscheide zur Nutzung, Erschliessung und Gestaltung der Bauzonen und zur Weiterentwicklung der bau- und planungsrechtlichen Instrumente. Sie koordiniert damit die raumwirksamen Tätigkeiten auf der Quartierebene, steuert diese und erfüllt so die Funktion eines Leitplans. Für das Areal besagt die Quartierplanung unter anderem, dass die überregionale publikumsorientierte Nutzung erhalten werden soll. Das Areal ist als siedlungsprägende Grünfläche deklariert, die allgemein benützbar für Freizeit und Erholung gestaltet werden soll. Es sind keine weitergehenden Massnahmen definiert. Die Sicherstellung der Umsetzung erfolgt durch entsprechende Vorgaben im qualitätssichernden Verfahren.

Dählhölzli, Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung - Erläuterungsbericht
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Studien

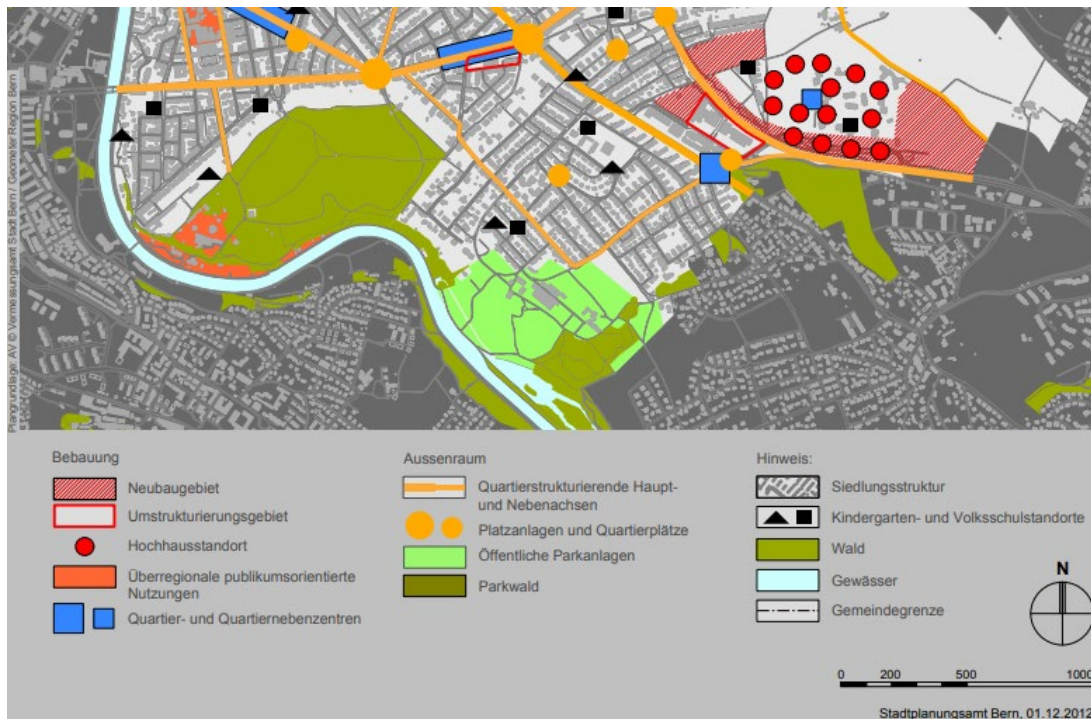


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Quartierplan Stadtteil IV (Bebauungs- und Aussenraumkonzept)

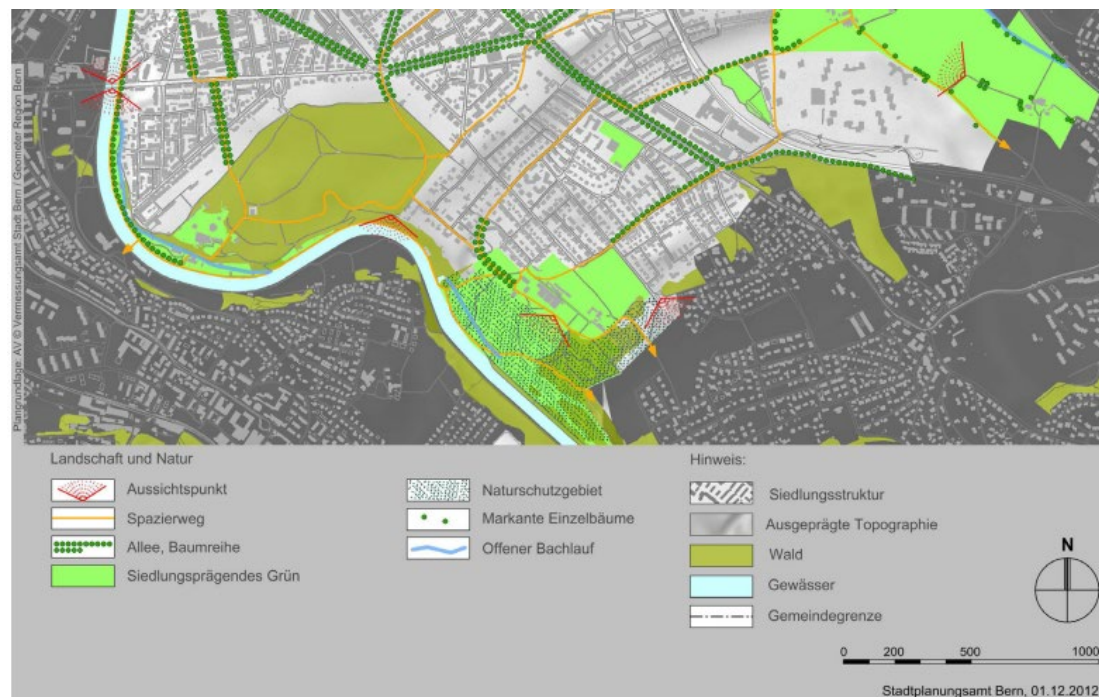


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Quartierplan Stadtteil IV (Landschafts- und Naturraumkonzept)

Biodiversitätskonzept der Stadt Bern

Das neue Biodiversitätskonzept der Stadt Bern 2025-2035, welches per 1. Januar 2025 in Kraft tritt, hat zum Ziel, bis 2025 20 Prozent des Gemeindegebiets biodiversitätswirksam zu gestalten, zu nutzen oder zu bewirtschaften. Die aktualisierten Handlungsfelder und Ziele sind behördenverbindlich, wobei es sich aber nicht um einen Richtplan im Sinne von Artikel 68 BauG handelt. Es sind 7 Handlungsfelder definiert und mit möglichen Massnahmen zur Zielerreichung hinterlegt. Im Siedlungsgebiet stehen biodiversitätswirksame Flächen und naturnahe Lebensräume im Vordergrund. Aber auch Artenvielfalt und genetische Vielfalt spielen eine wichtige Rolle. Gemäss dem Biodiversitätskonzept sind bei Bauprojekten mit Umgebungsgestaltungspflicht und bei Überbauungsordnungen/ZPPs mindestens 20 % der Perimeterfläche naturnah auszugestalten. Die naturnahen Lebensräume sind so anzuordnen, dass die übergeordnete ökologische Vernetzung berücksichtigt wird. Zudem ist die Versiegelung auf das funktionelle Minimum zu beschränken. Unterbauungen sind zu beschränken und auf die Pflanzung invasiver Neophyten ist zu verzichten. Der Wirkungsbereich der Zonenplanänderung Dählhölzli ist heute in grossen Teil versiegelt und intensiv durch Tierparknutzungen belegt. Die dem Aaretalschutz unterzuordnende Überbauung ist zukünftig betreffend Klimaanpassung, Prinzipien zur Schwammstadt, Biodiversität, Versiegelung und Begrünung vorbildlich auszugestalten.

2.3 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Aaretalschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Aaretalschutzgebiet. An das Bauen in den stark durchgrünzten Aaretalhängen werden besondere Anforderungen gestellt. Gemäss Artikel 72-74 BO steht der Erhalt der besonderen Schönheit der kleinmassstäblich überbauten sowie stark durchgrünzten Aaretalhänge im Vordergrund. Die Aaretalhänge unterstehen dem besonderen Landschaftsschutz des kantonalen Rechts. Mindestens zwei Drittel des unüberbauten Grundstücksareals sind zu begrünen und auf der Talseite der Gebäude sind Bäume zu pflanzen. Die verbesserte Integration des Planungsgebiets in das Aaretalschutzgebiet ist zentraler Gegenstand der Visionsentwicklung in dem der vorliegenden Planung nachfolgenden qualitätssichernden Verfahren. Wesentliche Elemente sind die Kleinmassstäblichkeit, die kompakte Anordnung der Gebäude und ein hoher Grünanteil. Ein hoher Grünanteil wird bereits durch die Vorgabe, dass 50% der anrechenbaren Grundstücksfläche naturnah zu gestalten sind, in der Planung gesichert. Gleichzeitig werden die Kriterien als Eckwerte in das qualitätssichernde Verfahren eingegeben.

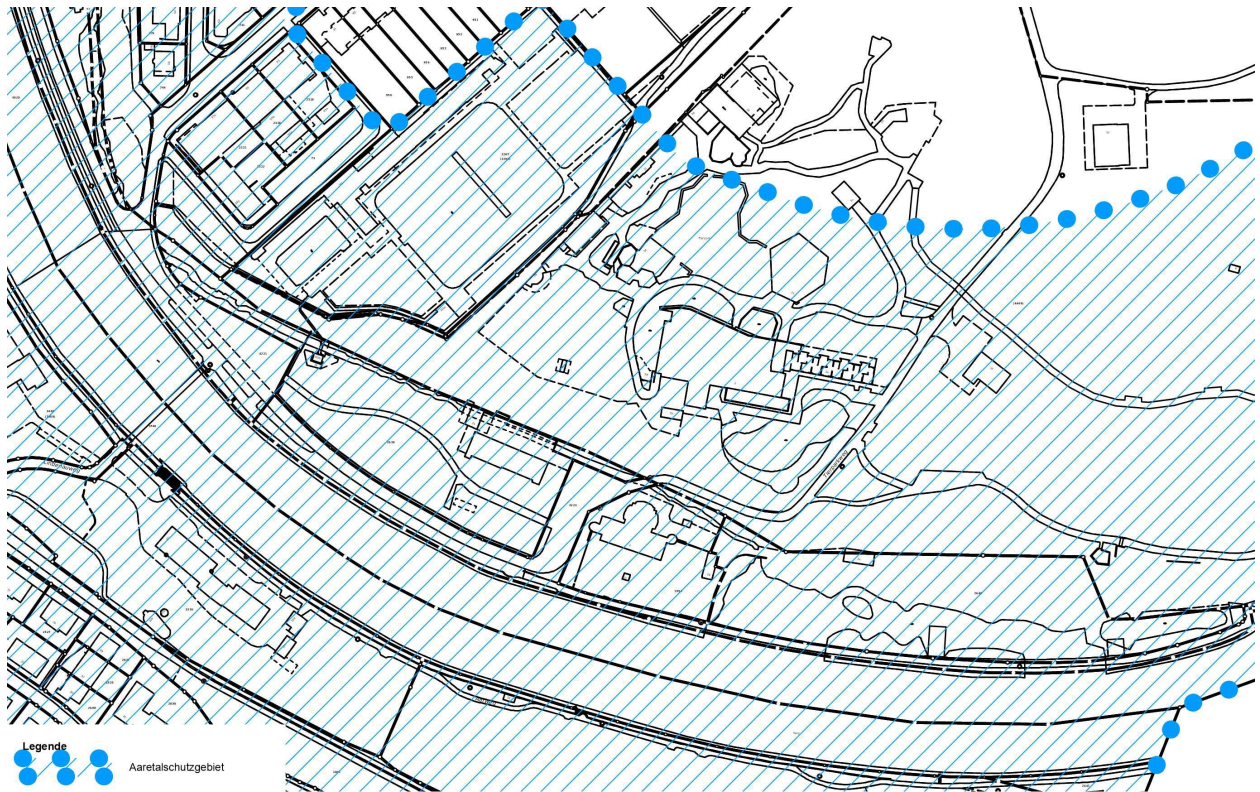


Abbildung 13: Ausschnitt Aaretalschutzgebiet (Art. 72-74 BO der Stadt Bern vom 24.09.2006)

Uferschutzplan Abschnitt Dählhölzli

Der Uferschutzplan Abschnitt Dählhölzli wurde auf Basis des See- und Flussuferrichtplans des Kantons erlassen. Gemäss diesem Uferschutzplan handelt es sich beim betreffenden Areal um ein überbautes Gebiet und der Uferschutz ist darin bereits genügend geregelt und mit den vorliegenden Planungsabsichten kompatibel. Dies bedeutet, dass aus der Uferschutzplanung keinerlei zusätzliche Baubeschränkungen für das Planungsgebiet resultieren und keine Anpassungen am Uferschutzplan erforderlich sind.

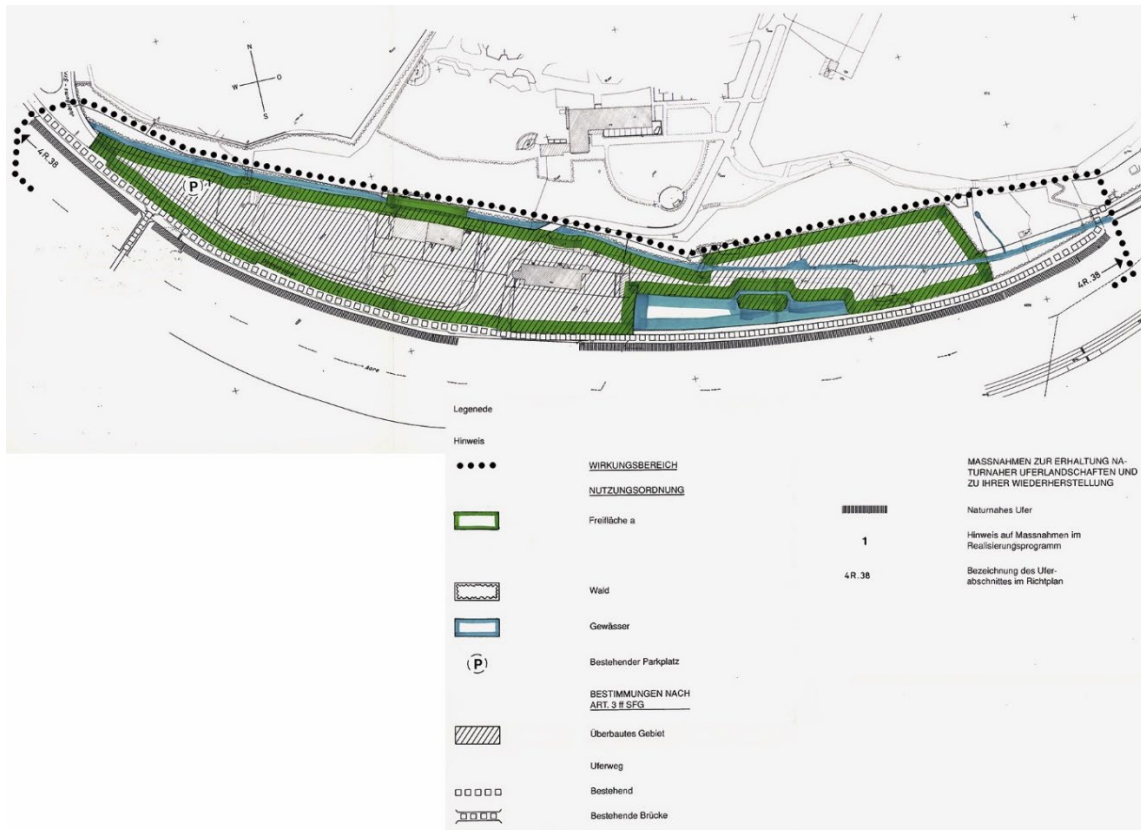


Abbildung 14: Uferschutzplan Abschnitt Dählhölzli vom 26.04.1991

Wald

Gemäss Artikel 25 des kantonalen Waldgesetzes vom 05.05.1997 (KWaG; BSG 921.1) und Artikel 34 der kantonalen Waldverordnung vom 29.10.1997 (KWaV; BSG 921.111) beträgt der Mindestabstand von Bauten und Anlagen zum Wald 30 m. Ausgenommen sind Bauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sofern ein minimaler Waldabstand von 15 Meter eingehalten wird und die Zustimmung des betroffenen Waldeigentümers vorliegt. Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der gesetzliche Waldabstand mit einer Ausnahmegewilligung des kantonalen Amtes für Wald und Naturgefahren weiter unterschritten werden, sofern dadurch der Wald und die Waldfunktionen nicht gefährdet sind. Für den Planungsperimeter erfolgt die Abstimmung betreffend Waldabstand gemeinsam mit dem kantonalen Amt für Wald und Naturgefahren im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Areal ist Teil der Umgebungszone IV mit Erhaltungsziel a im ISOS. Umgebungszone IV verfolgt generell den Zweck, die Beschaffenheit als Freifläche zu erhalten. Zur Umgebungszone IV wird im ISOS spezifisch festgehalten, dass sie das Aaretal, den südlichen Abschnitt bis Dählhölzli, den flachen Talboden und den bedeutenden Grünzug mit öffentlichen Anlagen umfasst. Spezifische Bauten sind im vorliegend betroffenen Teilareal nicht geschützt. Die Beschaffenheit als Freifläche, das Aaretal mit Talboden und bedeutendem Grünzug werden vorliegend durch die hohen Begrünungsvorgaben der Vorschrift für die Zone im öffentlichen Interesse sowie des Aaretschutzes gesichert. Die geforderte Einpassung von baulichen Veränderungen bzw. der auch gemäss ISOS vorgesehenen öffentlichen Anlagen in das Ortsbild wird zudem mit dem zwingend geforderten qualitätssichernden Verfahren nach SIA gewährleistet.

2.4 Studien zur Planungsvorlage

Erschliessungskonzept

Die Erschliessung des Planungsperimeters für den MIV und die Anlieferung erfolgt wie bisher über die Jubiläumsstrasse. Mit der geplanten Verschiebung des Ökonomiegebäudes an das westliche Ende des heutigen Kinderzoos verschiebt sich die Hauptlogistik (Ver- und Entsorgung) weg von der stark frequentierten Fläche zwischen Spielplatz und Restaurant. Mit der direkten Zugänglichkeit zur Ver- und Entsorgung wird die Verkehrssituation im Bereich Aare, Restaurant und Spielplatz erheblich beruhigt und die Sicherheit deutlich verbessert. Für die Zu- und Wegfahrt der Anlieferung zum Ökonomiegebäude wird der bestehende öffentliche Parkplatz westlich vom Kinderzoo neu organisiert, voraussichtlich verbunden mit einer Verringerung der Parkplatzzahl. Die Erreichbarkeit des Dählhölzli-Tierparks mit dem öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinie 19 mit den Haltestellen Ka-We-De und Tierpark (Taktfrequenz Montag bis Sonntag 10 Minuten) sichergestellt, eine Verbesserung ist zu prüfen. Dies mit Hauptaugenmerk auf die Verbindung zum Bahnhof Bern für regionale und überregionale Besuchende. Der Tierpark ist durch viele Fusswege erschlossen, weiter verläuft über den Schönausteg und die Jubiläumsstrasse eine Velohauptroute. Die attraktive und hindernisfreie Erreichbarkeit für den Fuss- und Veloverkehr ist gewährleistet, der Zugang und die Aufenthaltsqualität sind aber zu verbessern. Zukünftig soll das bestehende Veloabstellplatzangebot (VAP) im Planungsperimeter weiter erhöht werden. Hierzu müssen im Rahmen der weiteren Bearbeitung und Projektierung detaillierte Abklärungen erfolgen und es sind Massnahmen zu formulieren.

Naturwerte

Die vorliegende Einschätzung basiert auf einer Begehung der Fachstelle Natur und Ökologie der Stadt Bern am 30. Juli 2024 und der Konsultation der Daten von InfoSpecies (über VDC-Expertendatenbank). Der Kinderzoo des Tierparks ist eine zum grossen Teil befestigte Anlage mit Gebäuden, asphaltierten Wegen, einem Spielplatz und Tiergehegen. Ökologisch wertvoll ist insbesondere der offen fliessende Dalmazibach, der das Areal im Norden abgrenzt und als übergeordneter ökologischer Vernetzungskorridor dient. Im Weiteren sind die künstlich angelegten kleinen Bachläufe, Feuchtstellen und die Wildhecke an der Hochwassermauer (strassenseitig) von Bedeutung. Der gesamte Dalmazibach mit den Uferbereichen ist geschützt. Die Vegetation entspricht einem Bachröhricht Glycerio-Sparganion, der ein schützenswerter Lebensraumtyp nach Art. 14 NHG und Anhang 1 NHV ist. Besonders bemerkenswert ist ein relativ grossflächiges Vorkommen (ca. 10m²) der schweizweit gefährdeten (VU) und national prioritären Art (Kat.4) Wilder Reis *Leersia oryzoides*. Der Wilde Reis wurde in den letzten Jahren im Rahmen eines Ex-Situ-Projektes von Stadtgrün Bern mehrfach in der Umgebung (Tierpark, Dalmazibach) wiederangesiedelt und hat hier offenbar einen günstigen Standort gefunden, sich gut zu etablieren. Durch die Tiergehege hindurch werden in befestigten Rinnen als Gestaltungs- und Besucherlenkungselemente kleine Bachläufe geführt. Stellenweise sind sie zu kleinen, mit Schilf bestandenen Feuchtflächen erweitert. Die Feuchtstellen gehören zum Flussufer- und Landröhricht Phalaridion und sind damit schützenswerter Lebensraumtyp nach Anhang 1 NHV. Auch in den Bachläufen hat sich zum Teil eine typische Bachvegetation eingestellt. Auffällig sind grössere Flächen mit Brunnenkresse *Nasturtium officinale* und auch die NT-Art Kleiner Merk *Berula erecta* ist recht verbreitet. Aufgrund der Bedeutung für eine typische Bachflora und -fauna sind auch diese Bäche, wenigstens stellenweise, als schützenswerte Lebensräume einzustufen (nach grober Schätzung gehören ca. 150m² dazu). Entlang des Tierparkwegs wird die Anlage durch eine Hochwasserschutzmauer geschützt. Zwischen Strasse und Mauer befindet sich auf der Parzelle des Tierparks auf einer Länge von ca. 200m ein ca. 1m breiter, unbefestigter Streifen Boden, auf welchem eine Wildhecke stockt. Obwohl nur einreihig, ist diese Hecke gemäss Art. 27 NSchG als geschützt einzustufen. Sie ist aus vielen standortheimischen Wildarten (Sträucher und Bäume) zusammengesetzt und übernimmt eine wichtige Rolle als Vernetzungselement.

Im Rahmen der Projektierung sind die genauen Flächen der schützenswerten Lebensräume detaillierter abzuklären und die Ersatzmassnahmen zu formulieren.

3. Inhalte der Planungsvorlage

Gegenstand der Zonenplanänderung und der Teilrevision der Bauordnung

Die Planungsvorlage betrifft das Grundstück Bern Gbbl. Nr. 4/2639, welches heute in einer Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche A) liegt. Artikel 77 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) schreibt für Zonen für öffentliche Nutzungen vor, dass die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festzulegen sind. Diese Festlegungen werden für sämtliche Zonen für öffentliche Nutzungen im Anhang II zur BO aufgeführt. Gleichzeitig mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird daher eine Teilrevision der BO vorgenommen. Die neu in Anhang II der BO geregelten Zonen für öffentliche Nutzungen werden durchnummeriert. Das Dählhölzli erhält die Nummer 9 (FB9).

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» zu. Die Grundlage der Bestimmung dieser Kategorien bilden die heutigen und geplanten Nutzungen auf dem Areal.

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

Das neu geplante Aare-Artenschutz-Zentrum mit behindertengängigem Eingang bedingt zusammen mit dem Ersatz des Ökonomiegebäudes eine Erhöhung der oberirdischen Geschossflächenziffer von 0.1 auf 0.6. Diese Erhöhung hat aufgrund der bestehenden Systematik der baurechtlichen Grundordnung eine Aufzoning der bestehenden Freifläche A zu einer Freifläche B zur Folge. Der Nutzungszonenplan wird für den Bereich der Zonenplanänderung entsprechend geändert. Da die naturnahe Gestaltung zukünftig im Vordergrund steht, sind mindestens 40 % des unüberbauten Grundstücksareals naturnah zu gestalten. Dabei werden der Baumbestand, die ökologischen Lebensräume und die Wildhecke, die auf dem Areal vorhanden sind, berücksichtigt. Die Einbettung in das Aaretalschutzgebiet wird planungsrechtlich durch die Vorgabe einer flächensparenden und kompakten Anordnung der Bauten und Anlagen und der Vorgabe einer unauffälligen Farb- und Materialwahl sichergestellt. Zudem wird die neue behindertengängige Erschliessung des Tierparks (über das Aare-Artenschutz-Zentrum) explizit gesichert.

Lärmempfindlichkeitsstufen

Bisher fehlt dem Areal die Zuordnung zu einer Lärmempfindlichkeitsstufe. Diese 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 BauG 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 und dort im

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.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Orthofoto mit Perimeter der Zonenplanänderung, Quelle: Geodaten Stadt Bern	4
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Nutzungszonenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern	6
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Bauklassenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern	7
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern	8
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Naturgefahrenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern	9
Abbildung 6:	Ausschnitt aus der Schutzkotenkarte Aareraum, Quelle: Geodaten Stadt Bern	10
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Gewässerraumplan, rot schraffiert = dicht überbaut, Quelle: Geodaten Stadt Bern	11
Abbildung 8:	Ausschnitt aus dem RGSK, Erholungsschwerpunkt Freizeitanlagen (braun), Kultur (gelb); Quelle: RGSK, Massnahmenblätter, S.45ff	11
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem STEK 2016, dunkelgrün/pink: Pärke und zweckgebundene Freiraumanlagen, grün schraffiert: Flussraum Aare, grau gepunktet: Wald	12
Abbildung 10:	Ausschnitt aus dem STEK Siedlung und Freiraum 2016. Dunkelgrün: Parkwald, hellgrün gepunktet: andere zweckgebundene Freiraumanlage, z.B. Sportanlagen, Schulanlagen, Familiengärten, hellgrün: Stadtteilpark, Quartierpark, inkl. Tierpark Dählhölzli, graue Zacken: prägende Geländekante, gelbe Wege: Vernetzung LV Siedlung – Landschaft	13
Abbildung 11:	Ausschnitt aus dem Quartierplan Stadtteil IV (Bebauungs- und Aussenraumkonzept)	14
Abbildung 12:	Ausschnitt aus dem Quartierplan Stadtteil IV (Landschafts- und Naturraumkonzept)	14
Abbildung 13:	Ausschnitt Aaretalschutzgebiet (Art. 72-74 BO der Stadt Bern vom 24.09.2006)	16
Abbildung 14:	Uferschutzplan Abschnitt Dählhölzli vom 26.04.1991	17

Kontakt / Impressum

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3000 Bern

Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung