



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Philipp Bergamelli
+41 31 636 72 88
philipp.bergamelli@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Stadtplanungsamt Bern
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

G.-Nr.: 2024.DIJ.24683

10. April 2025

Bern; Änderung Zonenplan Dählhölzli, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. Dezember ist bei uns die Änderung Zonenplan Dählhölzli mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan, Plan-Nr. 1487 im Massstab 1:1'000 vom 18. Oktober 2024
- Bauordnung der Stadt Bern (BO) vom 24. September 2006, Auszug Bestimmung zu Zone FB 9 Dählhölzli
- Erläuterungsbericht vom 18. Oktober 2024 (revidiert am 19. November 2024)

Wir haben bei nachgenannten Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt (TBA) des Kantons Bern, Dienstleistungszentrum (DLZ) mit Stellungnahme See- und Flussufergesetz vom 15. Januar 2025
- TBA, Oberingenieurkreis (OIK) II mit Fachbericht vom 30. Januar 2025
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF) mit Facheicht vom 11. Februar 2025
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Walderhaltung (AWE) Mittelland mit Fachbericht vom 13. Februar 2025
- Amt für Wasser und Abfall (AWA) mit Fachbericht vom 17. März 2025

Auf eine Stellungnahme verzichtet haben:

- Amt für Verkehr und Verkehrskoordination (AöV) mit E-Mail vom 23. Dezember 2024
- LANAT, Fischereiinspektorat (FI) mit E-Mail vom 7. Februar 2025

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

In den kommenden Jahren soll sich die thematische Ausrichtung des Dählhölzli-Tierparks verstärkt in Richtung Natur- und Artenschutz entwickeln. Ferner sei gemäss Erläuterungsbericht auf den Bildungsauftrag zu fokussieren und die artgerechte Haltung der Tiere sei zu maximieren. Gleichzeitig sollen für die Mitarbeitenden zeitgemässe Arbeitsplätze geschaffen werden.

Insgesamt seien dafür neue Anlagen zu realisieren resp. es seien alte Anlageteile zu ersetzen. Darüber hinaus muss der Tierpark gestützt auf die Behindertengleichstellungsgesetzgebung auch für Menschen mit Beeinträchtigungen barrierefrei zugänglich sein. Dies erfordert aufgrund der grossen Höhendifferenzen innerhalb des Tierparkperimeters den Neubau einer Liftanlage. Diese soll in einen neuen Eingangsbereich an der Aare (Aare-Artenschutz-Zentrum) integriert werden und das Niveau des heutigen Haupteingangs erschliessen.

Das Vorhaben umfasst im neuen Eingangsbereich auf Ebene Aare und im Bereich des heutigen Kinderzoos den Ersatz des bestehenden Ökonomiegebäudes und den Bau eines Aare-Artenschutz-Zentrums mit behindertengängigem Eingangs- und Kassenbereich, wobei der bestehende Kinderspielplatz erhalten bleibt. Um die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort zu ermöglichen, muss die baurechtliche Grundordnung in verschiedenen Punkten angepasst werden. Diese umfasst die Änderung des Nutzungszoneplans- und des Lärmempfindlichkeitsstufenplans sowie eine Teilrevision der Bauordnung.

3. Übereinstimmung mit übergeordneten Planungsgegenständen

Der vorliegende Planungssperimeter wird vom Uferschutzplan (USP) Abschnitt Dählhölzli überlagert. Die Zonenplanänderung hat jedoch keine Auswirkungen auf die mit dem USP gesicherten Interessen der See- und Flussufergesetzgebung. **H**

Bezüglich der sich im Genehmigungsverfahren befindlichen Gewässerraumplanung der Stadt Bern sind keine Konflikte ersichtlich. Auch wenn die vorliegende Zonenplanänderung vor der Gewässerraumplanung in Rechtskraft erwachsen sollte, ist aufgrund der übergangsrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerraum sichergestellt, dass keine den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung widersprechenden Bepflanzungen realisiert werden können. Deshalb kann vorliegend auf eine Verknüpfung der beiden Planungen, resp. auf eine Integration der Gewässerraumfestlegung in das vorliegende Planerlassverfahren verzichtet werden. **H**

4. Zu den Planungsunterlagen

In den Genehmigungsvermerken wird das Stadtpräsidium anzupassen sein. Ferner weisen wir darauf hin, dass die «Publikation auf ePublikation.ch» sowohl als Nachweis für die Publikation im Anzeiger als auch für jene im Amtsblatt genügen wird. **H**

4.1 Änderung Zonenplan

4.1.1 Änderungssperimeter

Der Änderungssperimeter ist sowohl für die Änderung des Nutzungszonenplans als auch für die Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans als verbindliche Festlegung darzustellen. Ansonsten ist nicht klar, wo mittels Änderungen die Freifläche B (FB) und die Empfindlichkeitsstufe (ES) II neu festgelegt werden. **GV**

Zudem stellt sich die Frage, ob nicht noch weitere Grundzonenpläne, wie z.B. der Bauklassenplan geändert werden müssen. **H**

4.1.2 Verbindliche Waldgrenze

In der Legende wird die bestehende verbindliche Waldgrenze lediglich als «Waldgrenze» bezeichnet und in Klammern mit dem entsprechende Gesetzesartikel ergänzt. Die übliche Bezeichnung für bereits bestehende und verbindliche Waldgrenzen lautet hingegen:

«Bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG»,

was zu korrigieren ist. **(GV)**

Ferner fällt auf, dass die Zonenplanänderungen zuoberst mit «Legende Nutzungszonenplan» überschrieben wird und darunter die verbindlichen «Festlegungen» genannt werden. Insofern ist unter den Plandarstellungen anstelle von «Legende» sinnvollerweise der Begriff «Hinweise» zu verwenden. Analog ist dies auch im Lärmempfindlichkeitsstufenplan zu ändern. **H**

4.2 Änderung der Bauordnung

4.2.1 Zweckbestimmung

Grundsätzlich sind die Bestimmungen genehmigungsfähig und mittels der Verwendung von «ergänzende» wird klar, dass die Gastronomie eine untergeordnete Bedeutung haben wird. Hingegen muss bezüglich des Begriffs «Tierpark» ein Abgleich mit der laufenden ZöN Revision vorgenommen werden, damit keine Redundanz entsteht. **H**

4.2.2 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

Wir empfehlen im Hinblick auf die Klimaanpassungen zu prüfen, ob unter den Grundzügen der Überbauung ein maximaler Versiegelungsgrad festgelegt werden kann. **E**

4.2.3 Festlegung von Ersatzflächen für Eingriffe in schützenswerte Lebensräume

Die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amtes für Landwirtschaft und Natur formuliert im Hinblick auf die Zonenbestimmungen mehrere Genehmigungsvorbehalte. Diese betreffen einerseits die naturnahe Gestaltung von mindestens 20 % der gesamten Perimeterfläche gemäss Biodiversitätskonzept der Stadt Bern sowie die verbindliche Begrünung von mindestens 60 % der unüberbauten Fläche gemäss Art. 73 BO. Andererseits die verbindliche Bezifferung von Ersatzflächen für Eingriffe in geschützte Lebensräume gemäss Art. 14 NHG und Anhang 1 NHV sowie Art. 18 NHG i.V.m. Art. 27 NSchG.

Da das Biodiversitätskonzept der Stadt Bern per se ein behördenverbindliches Planungsinstrument darstellt und sich die Stadt betreffend die naturnahe Gestaltung an die genannte Mindestfläche in Prozent bei zukünftigen Projekten/Bauvorhaben halten muss, ist der Genehmigungsvorbehalt in der vorliegenden Nutzungsplanung hinfällig. Dasselbe gilt für die verbindliche Anwendung von Art. 73 BO. **H**

In Bezug auf die Bezifferung von minimalen Ersatzflächen für Eingriffe in geschützte Lebensräume, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht exakt eruiert werden, welche Lebensräume tatsächlich von künftigen Bauvorhaben betroffen sind und ersetzt werden müssen. Allenfalls kann hierfür eine Delegationsnorm in die Bestimmungen aufgenommen werden, mit welcher eine Lebensraumkartierung, Bonitierung sowie die Festlegung von verbindlichen Ersatzflächen unter Beizug der ANF im Baubewilligungsverfahren erfolgen muss. **H**

4.3 Erläuterungsbericht (EB)

4.3.1 Diverse Abschnitte

Im EB finden sich in diversen Abschnitten Aussagen zum Thema Klimaanpassung. Z.B. wird festgehalten, dass die ZöN den Vorgaben des Klimareglements der Stadt Bern gerecht werden soll und in Bezug auf das Stadtentwicklungskonzept 2016 werden Stadtklimamassnahmen angesprochen. Diese betreffen u.a. die Förderungen des Baumbestandes, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad sowie die Vernetzung naturnaher Flächen. Der Vollständigkeit halber und als Basis für die räumliche Ableitung von Massnahmen, empfehlen wir im EB noch ein Hinweis auf die Klimakarten der Stadt Bern zu ergänzen. **E**

4.3.2 Abschnitt 2.3; S. 16

Hier wird festgestellt, dass der Planungssperimeter innerhalb des Uferschutzplanes (USP) Abschnitt Dählhölzli liege und darin mittels Signatur als «überbautes Gebiet» ausgewiesen wird. Gemäss USP wird das Gebiet auch als «Freifläche a» deklariert, was entsprechend zu ergänzen ist. Ferner ist im EB zu ergänzen, was die Funktionsweisen der genannten Signaturen beinhaltet. **H**

4.3.3 Abschnitt 2.3; S. 17

Der Erläuterungsbericht hält fest, dass für den Planungssperimeter die Abstimmung betreffend Waldabstand gemeinsam mit dem kantonalen Amt für Wald und Naturgefahren im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens erfolgt. Sofern im Perimeter die Waldabstände dauerhaft verkürzt werden sollen, sind diese Ansprüche im Rahmen des vorliegenden Nutzungsplanverfahrens mit dem AWN abzustimmen. Dazu ist im Rahmen der Überarbeitung mit dem AWN Kontakt aufzunehmen und die Erkenntnisse sind entsprechend im EB zu erläutern. **H**

4.3.4 Abschnitt 2.4; S. 18 und 19

Hier werden die geschützten Lebensraumtypen gemäss Art. 14 NHG und Anhang 1 NHV sowie die geschützten Hecken nach Art. 18 NHG und Art. 27 NSchG beschrieben. Es fehlt hingegen die geschützte Ufervegetation nach Art. 21 NHG. Bitte ergänzen. **H**

Am Ende des Abschnitts wird festgehalten, dass die genauen Flächen der schützenswerten Lebensräume im Rahmen der Projektierung detaillierter abzuklären und die Ersatzmassnahmen zu formulieren seien. Hierzu ist bereits vor Beginn der Projektierung mit der Abteilung Naturförderung (ANF) Kontakt aufzunehmen und es ist zu klären, wie mit den im Fachbericht der ANF genannten Hinweisen betreffend die Vorgaben von begrünter Mindestflächen im Aaretalschutzgebiet resp. die Festlegungen gemäss «Biodiversitätskonzept» umzugehen sein wird. **H**

Des Weiteren interpretieren den Genehmigungsvorbehalt der ANF dahingehend, dass eine Lebensraumkartierung erforderlich sein wird und gehen davon aus, dass im Rahmen der Kontaktaufnahme mit der

ANF auch dieser Sachverhalt abschliessend geklärt wird. Die Erkenntnisse betreffend Aaretalschutzgebiet, Biodiversitätskonzept und insbesondere zur Lebensraumkartierung und Bonitierung sind entsprechend im EB vollständig zu erläutern. **H**

5. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in inklusive aktualisiertem Erläuterungs- und Raumplanungsbericht in **6-facher** Ausfertigung einzureichen. Die grundeigentümergebundenen Pläne und Vorschriften müssen dabei mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters versehen sein (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlamentes

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Philipp Bergamelli
Raumplaner

Beilagen

- Fachberichte (TBA-DLZ, TBA-OIK II, LANAT-ANF, AWN-AWE, AWA)

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Fachstellen
- AGR-KPL: BER, BES
- AGR-OR: KUS