

Dählhölzli: Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Ausgangslage	6
Die Inhalte der Planung	8
Der Zonenplan	10
Teilrevision der Bauordnung	11
Das sagt der Stadtrat	12
Antrag und Abstimmungsfrage	13

Die Fachbegriffe

Baurechtliche Grundordnung: Bauordnung und Zonenplan

Die baurechtliche Grundordnung regelt, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich und besteht aus der Bauordnung (Baureglement) und dem Zonenplan. Die Bauordnung enthält die kommunalen Bauvorschriften und die Vorschriften zum Zonenplan. Im Zonenplan werden einerseits die einzelnen Nutzungszenen wie Wohnzonen, Gewerbezonen oder Dienstleistungszonen sowie die dort geltenden Geschossigkeiten, Bauweisen und -abstände festgelegt. Andererseits werden im Zonenplan Immissions-, Gefahren- und Schutzgebiete bezeichnet. Der Zonenplan der Stadt Bern besteht dementsprechend aus einem Nutzungszonen-, einem Bauklassen-, einem Lärmempfindlichkeitsstufen- und einem Naturgefahrenplan. Über Änderungen der baurechtlichen Grundordnung befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern.

Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche F)

Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen F) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt und müssen deshalb grundsätzlich von privater Überbauung freigehalten werden. Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind solche, die vorwiegend der Allgemeinheit dienen – zum Beispiel Schulhäuser, Sportanlagen oder Bäder. Die Zonen werden unterschieden nach oberirdischer Geschossflächenziffer, welche das Verhältnis zwischen der realisierbaren oberirdischen Geschossfläche und der vorhandenen Landfläche festlegt. Die Zone FA ist reserviert für stark durchgrünte Anlagen, während die Zonen FB, FC und FD für eine Überbauung bestimmt sind.

Oberirdische Geschossfläche

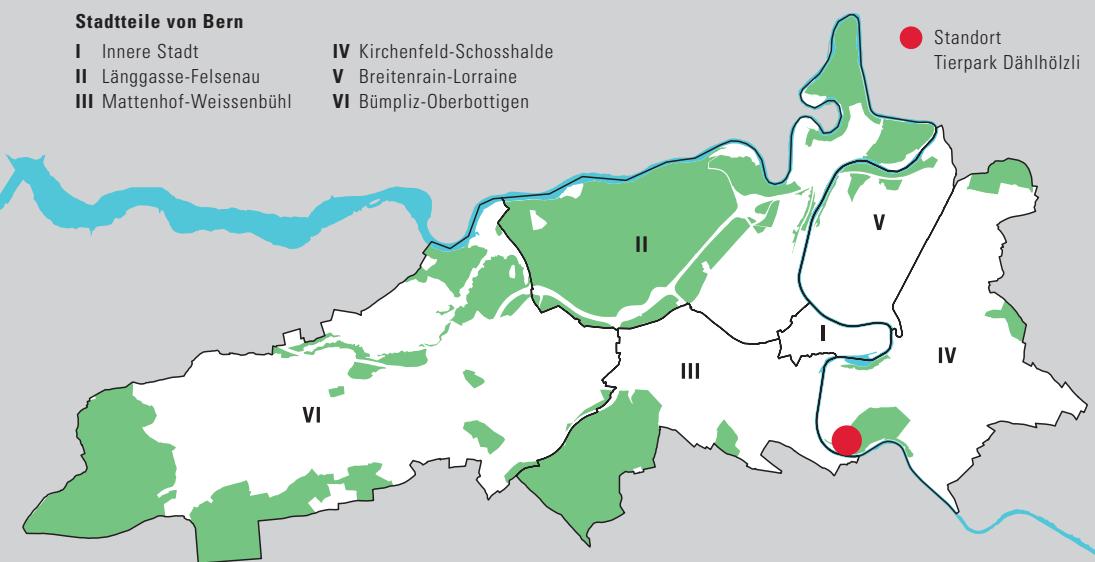
Die oberirdische Geschossfläche eines Gebäudes ist die Summe aller Voll-, Dach- und Attikageschossflächen, die der jeweiligen Nutzung dienen. Ausgenommen sind Untergeschosse und Nebenflächen wie Balkone.

Stadtteile von Bern

- I Innere Stadt
- II Länggasse-Felsenau
- III Mattenhof-Weissenbühl

- IV Kirchenfeld-Schosshalde
- V Breitenrain-Lorraine
- VI Bümpliz-Oberbottigen

Standort
Tierpark Dählhölzli



Das Wichtigste in Kürze

Das überalterte Ökonomiegebäude auf dem Areal des Dählhölzli-Kinderzoos an der Aare soll ersetzt werden. Zudem ist vorgesehen, auf der Aare-Ebene ein neues Haupteingangsgebäude mit Ausstellungsbereichen zu erstellen. Die Stimmberichtigen befinden mit dieser Vorlage über die dafür nötigen Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung.

Der Dählhölzli-Zoo des Tierparks Bern liegt im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Er wurde 1937 eröffnet. Mehrere Gebäude der Anlage sind stark sanierungsbedürftig. Zudem bieten sie zu wenig Platz, um den Bedürfnissen von Mitarbeitenden, Besuchenden und Tieren gerecht zu werden. Um die Platzverhältnisse zu verbessern und eine Entwicklung des Tierparks zu ermöglichen, sind verschiedene bauliche Massnahmen vorgesehen.

Areal Aare-Ebene

In einem ersten Schritt sollen jene Massnahmen umgesetzt werden, die das Areal auf der Aare-Ebene im Bereich des heutigen Kinderzoos betreffen. Das Planungsgebiet umfasst die Tieranlagen, das Ökonomiegebäude und den Kinderspielplatz. Der kostenpflichtige Bereich des Zoos mit dem Vivarium soll in einem zweiten, späteren Zeitpunkt weiterentwickelt werden.

Ersatzneubau und neues Eingangsgebäude

Das Ökonomiegebäude im Planungsgebiet stammt aus dem Jahr 1936. Es hat das Ende seiner Lebensdauer erreicht und soll neu gebaut werden. Zudem ist vorgesehen, auf dem Areal ein neues Haupteingangsgebäude mit Ausstellungsbereichen zu erstellen. Im neuen Eingangsgebäude soll eine Erschliessungsanlage (zum Beispiel ein Lift) integriert werden, damit künftig auch mobilitätseingeschränkte Personen die Höhendifferenz zwischen Dählhölzliwald und Aare-Ebene ohne Hilfe überwinden können.

Teil einer Gesamtplanung

Das Vorhaben ist Teil der vom Gemeinderat genehmigten Gesamtplanung 2023–2033 des Tierparks Bern. Konkrete Bauprojekte für das Planungsgebiet liegen noch nicht vor. Die Bebauungsstruktur und die konkrete Ausgestaltung der Gebäude sollen im Rahmen eines Studienauftrags definiert werden.

Aufzonung und Vorschriften

Um die geplante Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Änderung des Zonenplans nötig. Konkret soll das Areal von einer heutigen Freifläche FA zu einer Freifläche FB aufgezont werden. Damit erhöht sich die maximale oberirdische Geschossflächenziffer von 0,1 auf 0,6. In der städtischen Bauordnung wird festgehalten, dass mindestens 40 Prozent des unüberbauten Grundstücks naturnah zu gestalten sind. Weiter wird vorgeschrieben, dass Bauten und Anlagen kompakt angeordnet werden müssen. Auch die Vorgabe einer unauffälligen Farb- und Materialwahl wird in die Bauordnung aufgenommen. Schliesslich wird das Areal analog zu den angrenzenden Wohngebieten der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Bauordnung und Zonenplan sind Teil der baurechtlichen Grundordnung. Über Änderungen der baurechtlichen Grundordnung befinden in der Stadt Bern die Stimmberichtigen.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberichtigen, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Das Ökonomiegebäude beim Dählhölzli-Kinderzoo ist veraltet und soll ersetzt werden. Zudem ist ein neues Haupteingangsgebäude an der Aare geplant. Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Entwicklung zu schaffen, muss die baurechtliche Grundordnung angepasst werden.

Der Tierpark Bern besteht aus dem Bärenpark und dem Dählhölzli-Zoo. Letzterer wurde 1937 eröffnet und liegt im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Zum Dählhölzli-Zoo zählen unter anderem der gratis zugängliche Kinderzoo an der Aare sowie der kostenpflichtige Bereich mit Vivarium und mehreren Tiergehegen im Dählhölzliwald. Der Haupteingang mit den Kassen befindet sich heute im Gebäude des Vivariums.

Nicht mehr zeitgemäß

Mehrere Gebäude des Dählhölzli-Zoos stammen aus der Zeit der Eröffnung. Sie sind teilweise in so schlechtem Zustand, dass sie kaum mehr saniert werden können. Auch reicht der Platz nicht mehr aus, um den Bedürfnissen von Besuchenden, Mitarbeitenden und Tieren Rechnung zu tragen. Der Eingangsbereich im Vivarium beispielsweise ist auf jährlich 100 000 Besuchende ausgerichtet. Mittlerweile verzeichnet der Dählhölzli-Zoo aber rund 320 000 zahlende Besuchende pro Jahr. Schliesslich ist der Tierpark für mobilitätseingeschränkte Personen aufgrund der starken Steigung zwischen Aare-Ebene und Dählhölzliwald derzeit nicht ohne Weiteres zugänglich.

Gesamtplanung 2023–2033

Die angestrebte Entwicklung inklusive der nötigen baulichen Massnahmen sind in der vom Gemeinderat verabschiedeten und vom Stadtrat zur Kenntnis genommenen Gesamtplanung 2023–2033 für den Tierpark Bern festgehalten. Um den durchgehenden Betrieb des Dählhölzli-Zoos zu gewährleisten, ist ein etappiertes Vorgehen vorgesehen. In einer ersten Etappe sollen jene Massnahmen realisiert werden, die das Areal des Kinderzoos mit Stallungen, Betriebsgebäude und Kinderspielplatz betreffen. In einer zweiten, späteren Etappe sollen bauliche Massnahmen im Bezahlbereich des Zoos umgesetzt werden.

Geplante Gebäude

Auf dem Areal des Kinderzoos ist vorgesehen, das 1936 erbaute Ökonomiegebäude mit Shop, Garderobenräumen sowie Futtermittelproduktion und -lager neu zu erstellen. Es bietet zu wenig Platz und hat das Ende seiner Lebensdauer erreicht. Im Weiteren ist der Bau eines neuen Haupteingangsgebäudes mit Ausstellungsbereichen geplant. Es soll den derzeitigen Haupteingang im Vivarium entlasten. Im neuen Eingangsgebäude soll zudem eine



Das Ökonomiegebäude auf dem Areal des Dählhölzli-Kinderzoos ist am Ende seiner Lebensdauer angelangt. Es soll rückgebaut und neu erstellt werden.

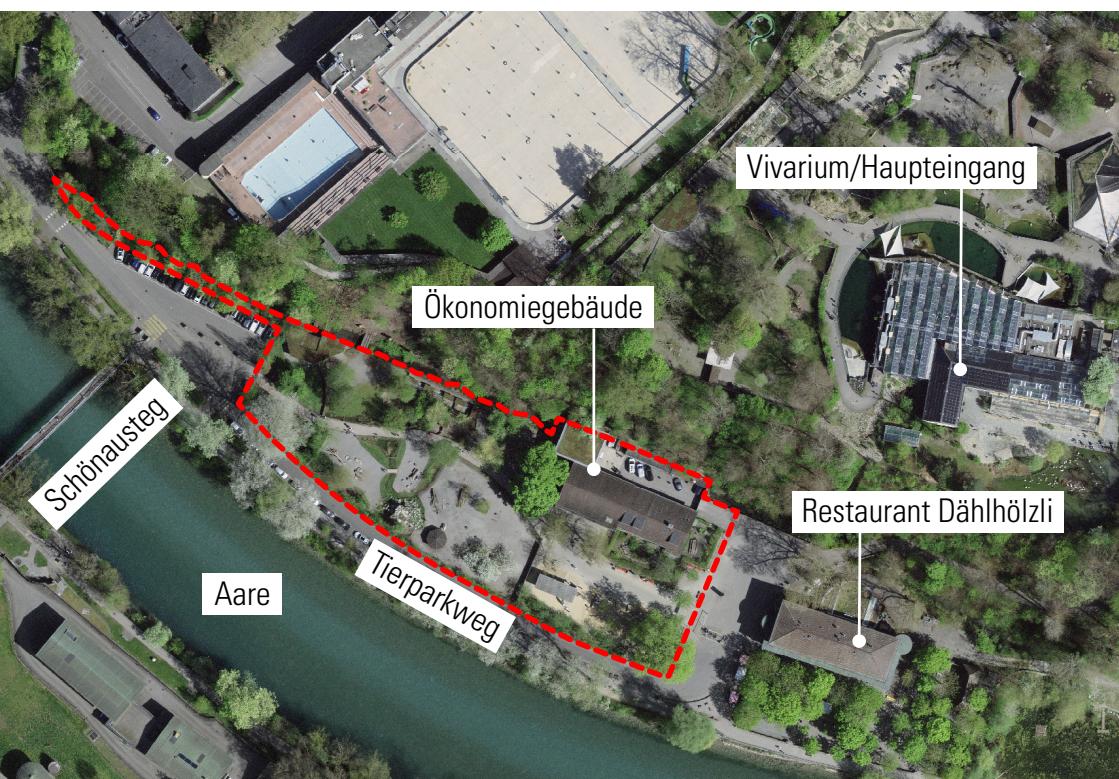
Erschliessungsanlage (zum Beispiel ein Lift) integriert werden, um mobilitätseingeschränkten Personen zu ermöglichen, den Höhenunterschied zwischen Dählhölzliwald und Aare-Ebene ohne Hilfe zu überwinden. Zwischen den zwei Gebäuden soll der neue FamilienZoo entstehen. Ein konkretes Projekt für die Entwicklung des Planungsgebiets (siehe Luftbild unten) existiert noch nicht. Die Visionsentwicklung erfolgt im Rahmen eines Studienauftrags. 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. Bereits entschieden ist, dass der Kinderspielplatz erhalten bleibt.

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Das Planungsgebiet wird im Norden durch den Dählhölzliwald, im Osten durch das Dählhölzli-Restaurant, im Süden durch die Aare und im Westen durch den Parkplatz für Besuchende des Areals begrenzt. Derzeit ist es einer Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FA) (siehe Fachbegriffe) zugewiesen. Damit wäre die geplante Entwicklung des Areals planungsrechtlich nicht erlaubt. Um die dichtere Bebauung zu ermöglichen, soll das Areal von der heutigen Freifläche FA zu einer Freifläche FB aufgezont und dementsprechend der Zonenplan und die Bauordnung angepasst werden. Über Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe) befinden die Stimmberchtigten.

Situationsplan

— — — Planungsperimeter



Die Inhalte der Planung

Das Areal des Dählhölzli-Kinderzoos soll zu einer Zone für öffentliche Nutzung (Freifläche FB) aufgezont werden. Damit erhöht sich die maximale oberirdische Geschossflächenziffer von 0,1 auf neu 0,6. Vorgeschrieben wird unter anderem, dass mindestens 40 Prozent des unüberbauten Grundstücks naturnah zu gestalten sind.

Die Planungsvorlage betrifft das Grundstück Bern Gbbl. Nr. 4/2639, welches heute einer Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche FA) zugewiesen ist. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Bern und liegt im Aaretalschutzgebiet. Um die geplante Entwicklung mit einem neuen Haupteingangsgebäude an der Aare sowie einem Ersatz des Ökonomiegebäudes zu ermöglichen, ist eine Änderung des Nutzungszonierungsplans nötig. Zudem verlangt das kantonale Gesetz bei Zonen für öffentliche Nutzungen, in der Bauordnung die Zweckbestimmung sowie die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festzulegen. Schliesslich wird das Areal einer Lärmempfindlichkeitsstufe zugewiesen.

Aufzonung und Zweckbestimmung

Das Areal wird von einer Freifläche FA zu einer Freifläche FB aufgezont. Die maximal mögliche oberirdische Geschossflächenziffer erhöht sich dadurch von 0,1 auf 0,6. Als Zweckbestimmung wird dem Areal «Durchgrünter Freiraum sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse – Tierpark mit ergänzenden Bildungs-, Gastronomie- und Spielangeboten inklusive zugehörigen Infrastrukturen» zugewiesen.

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

In der Bauordnung wird weiter festgehalten, dass mindestens 40 Prozent des unbebauten Areals naturnah zu gestalten sind. Bauten und Anlagen müssen zudem flächensparend und kompakt angeordnet werden. Vorgeschrieben wird auch, dass nur unauffällige Farben und Materialien verwendet werden dürfen. Durch diese Vorgaben wird gewährleistet, dass die rechtlichen Bestimmungen zum Aaretalschutzgebiet eingehalten werden.

Lärmempfindlichkeitsstufen

Bisher fehlt dem Areal die Zuordnung zu einer Lärmempfindlichkeitsstufe. Diese muss jedoch zwingend flächendeckend festgelegt werden. Neu gilt für das gesamte Areal die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Die umliegenden Wohnzonen sind derselben Stufen zugeteilt.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Zweck der Zonenplanänderung ist, den Ersatzneubau eines bestehenden Gebäudes sowie den Bau eines Eingangsgebäudes an der Aare zu ermöglichen. Zwar verursacht das Bauen von neuen Gebäuden graue Emissionen. Das bestehende, schlecht isolierte Ökonomiegebäude soll indes durch ein modernes und energieeffizientes Netto-Null-Gebäude ersetzt werden. Vorgesehen ist zudem, an den Gebäuden Photovoltaik-Module anzubringen. Mit diesen Massnahmen ist die Vorlage mit den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements vereinbar.

Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage

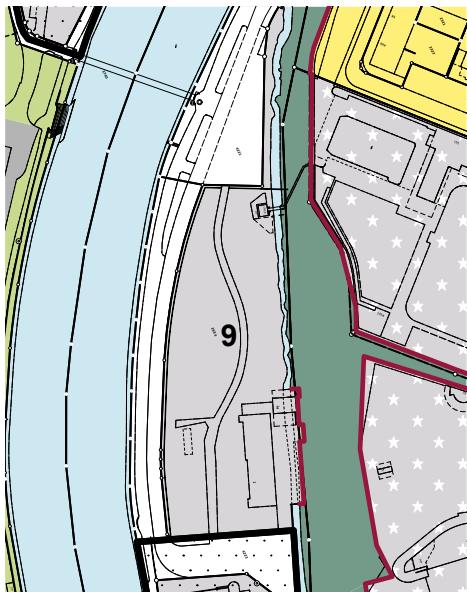
Die öffentliche Mitwirkung fand von Dezember 2024 bis Januar 2025 statt. Im April 2025 stellte das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) der Stadt Bern einen Vorprüfungsbericht zu, anhand dessen die Vorlage punktuell überarbeitet wurde. Bei der öffentlichen Auflage von Juni bis August 2025 ging eine Einsprache ein. Diese wurde im Anschluss an die Einspracheverhandlung zurückgezogen.

Der Zonenplan

Nutzungszonenplan vorher



Nutzungszonenplan nachher



- Wohnzone (W)
- Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche A (FA)
- Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche B (FB)
- Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche C (FC)
- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse B (FB*)
- Waldgrenze (gem. Art. 10 Abs. 2 WaG)
- Wald
- Gewässer
- Überbauungsordnung (UeO)
- Verkehrsanlagen

Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern

I.

Die Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO, SSSB 721.1) wird wie folgt geändert:

Anhang II

Zonen für öffentliche Nutzungen F und Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse F*

Bezeichnung in Planlegende	Gebietsbezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
FB 9	Dähhölzli	Durchgrünter Freiraum sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse - Tierpark mit ergänzenden Bildungs-, Gastronomie- und Spielangeboten inklusive zugehörigen Infrastrukturen.	Maximale oberirdische Geschossflächenziffer: 0.6. Mindestens 40% des unüberbauten Grundstücksareals sind naturnah zu gestalten. Bauten und Anlagen sind flächen-sparend und kompakt anzurichten. Sie sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen. Erschliessungsanlagen sind zulässig.

II. Inkrafttreten

Die Änderung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.

Das sagt der Stadtrat

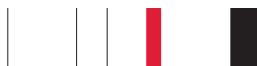
Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

- ✚ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclave.
- ✚ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, qui buscum continenter bellum gerunt.
- ✚ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.
- ✚ Huius sunt plurima simulacula, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.
- ✚ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.
- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacula, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant aque dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.
- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	0	
Nein	0	
Enthaltungen	0	

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter www.stadtrat.bern.ch/de/sitzungen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom ..

1. xxx

2. xxx

Die Stadtratspräsidentin:

Die Leiterin der Parlamentsdienste:

Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Dählhölzli: Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

Telefon: 031 321 70 10
E-Mail: stadtplanungsamt@bern.ch

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.