



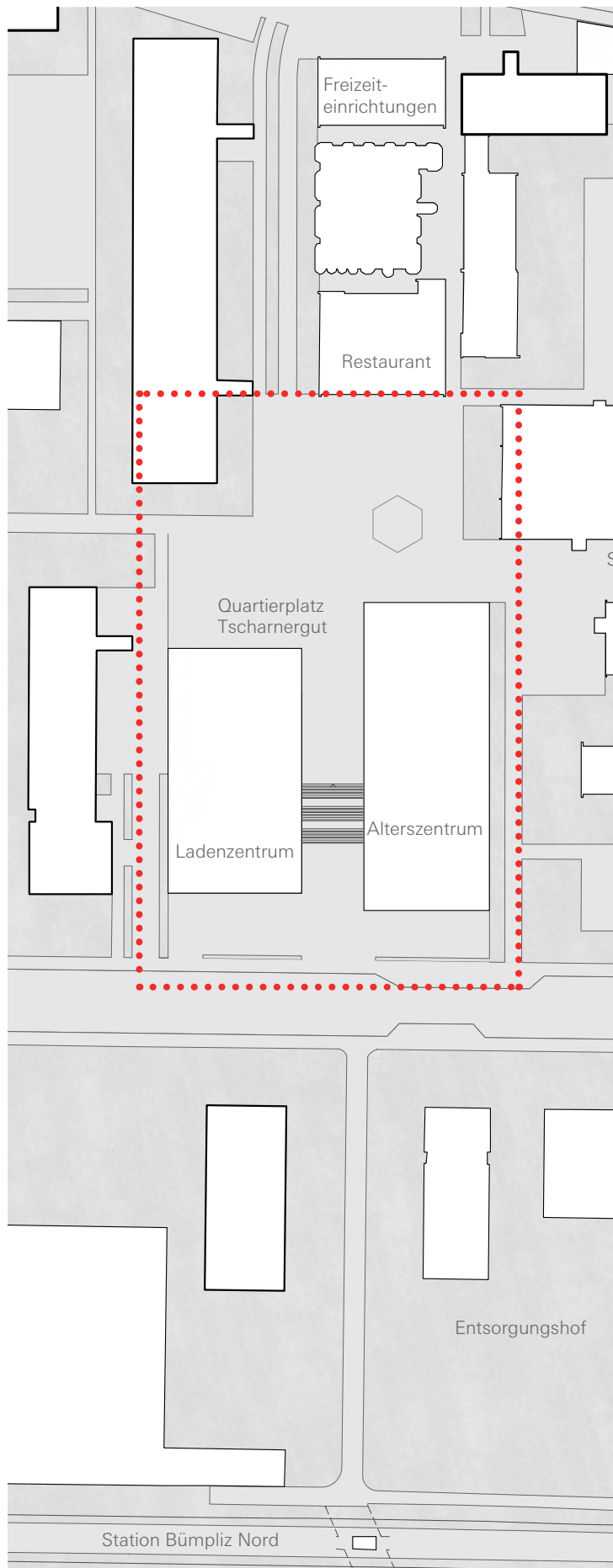
Bebauungsplan

Tscharnergut

geringfügige Änderung
der baurechtlichen Grundordnung

Erläuterungsbericht

Januar 2017



Lage und Ausgangslage

Die Überbauung Tscharnergut war Ende der Fünfzigerjahre das grösste Wohnbauprojekt in der Schweiz. Das Areal liegt mitten im Gebiet von Bethlehem zwischen Feller- und Waldmannstrasse im Stadtteil VI der Stadt Bern. Es umfasst eine Fläche von 21'500 m². Die Siedlung Tscharnergut ist gut erschlossen: Auf der Südseite liegt die S-Bahn-Haltestelle Bümpliz-Nord, auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite fährt die 8er Tramlinie entlang der Siedlung. Das Tscharnergut prägt neben anderen Hochhaussiedlungen das Bild des Stadtteils und weist einen hohen Identifikationsgrad auf.

Das Quartierzentrum Tscharnergut besteht aus einem Platz mit angrenzendem Einkaufszentrum, sowie einem Quartiercafé. Direkt mit dem Platz verbunden ist auch das Schulareal mit der Volksschule. Im Einkaufszentrum befinden sich eingeschossig zum Platzniveau eine Dennerfiliale, eine Apotheke und einige Kleingeschäfte. Auf dem weiter unten gelegenen Strassenniveau liegen die Postfiliale und die Aviatankstelle mit grosszügigem Vorplatz, der als Parkplatz dient. Zur grossen Qualität der Siedlung zählt der Aussenraum mit dem verkehrsfreien Wegenetz, dem alten Baumbestand, sowie der Ausstattung mit Schulen, Kindergärten und -krippen aber auch mit Freizeitwerkstätten, Restaurant, Einkaufsgeschäften, Streichelzoo und Bibliothek.

Das Einkaufszentrum hat einen akuten Erneuerungsbedarf. Es verliert zunehmend an Attraktivität für die Bewohnerschaft und Besucher. Insbesondere die Zugänglichkeit von der S-Bahnstation und die Verbindung ins Quartier sind ungenügend und müssen aufgewertet werden, damit der Zugang in die Überbauung besser erkennbar wird und das Zentrum gut erreichbar bleibt. Die bestehenden Geschäfte sollen mit der Erneuerung des Zentrums erhalten bleiben. Zusätzlich soll ein Alterszentrum angegliedert werden. Senevita als lokal verankerte Institution wird voraussichtlich das Alterszentrum realisieren und betreiben, damit die älteren Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb des Quartiers in eine Alterswohnung umziehen können und dadurch Wohnraum für Familien und jüngere Bewohner und Bewohnerinnen frei wird.



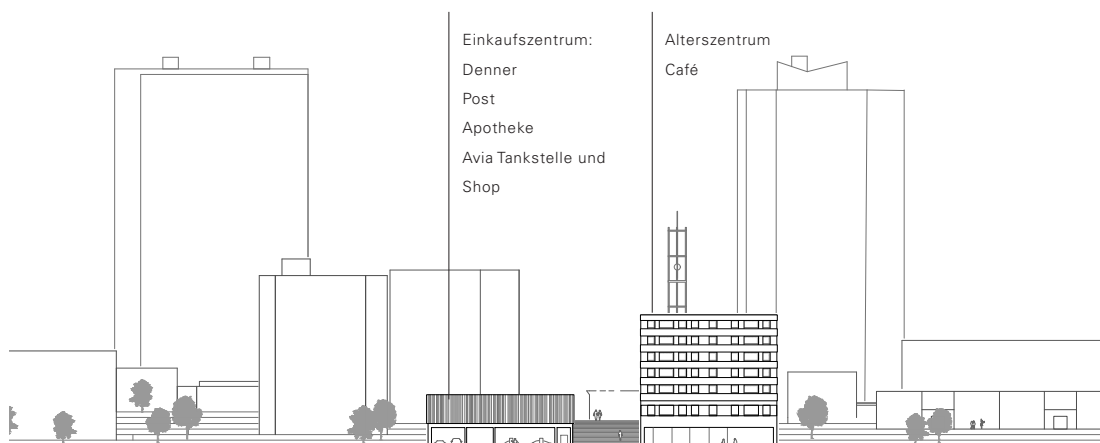
Bestehender Bebauungsplan von 1972 mit Perimeter (rot) der Änderung

Projekt Ersatzneubau Zentrum, Neubau Alterswohnen, neuer Verbindungsweg

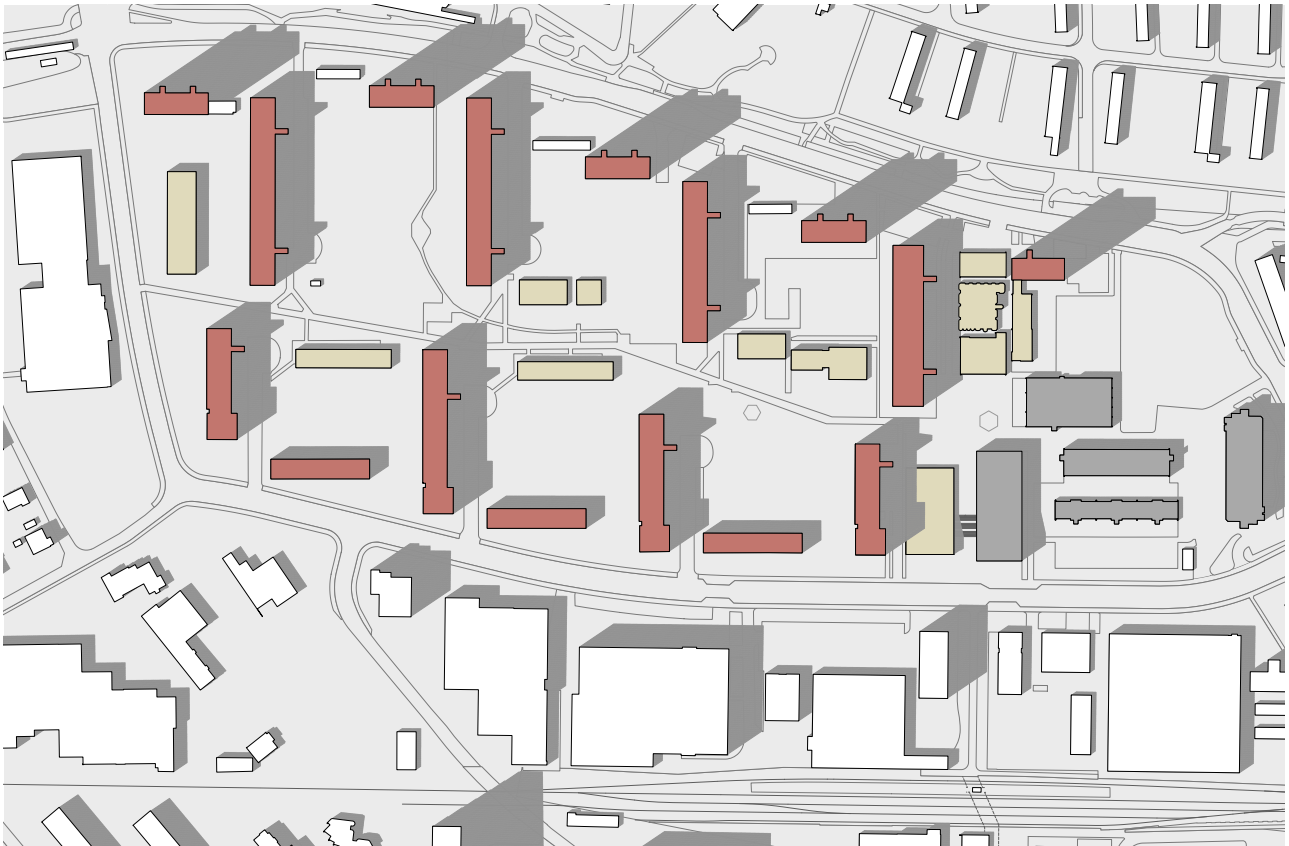
Das Tscharnergut befindet sich in einer Phase der Erneuerung: Es soll für die Zukunft fit gemacht werden, indem ein zeitgemässes Wohnangebot für Familiengeschaffen wird.

2006 wurde ein Studienauftrag gestartet, aus welchem 2010 das Pilotprojekt zur Sanierung der Siedlung resultierte. Unterdessen konnte als Pilotprojekt das Scheibenhaus Waldmannstrasse 25 saniert werden. Die Sanierung des Scheibenhauses Waldmannstrasse 39 wurde 2016 gestartet. Danach wurde ein Studienauftragsverfahren zur Erneuerung des Zentrums durchgeführt. Das durch das Beurteilungsgremium ausgewählte Projekt dient als Grundlage für die geringfügige Anpassung des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften Tscharnergut.

Mit dem ausgewählten Projekt soll auch ein Baustein in der Quartierplanung umgesetzt werden, indem eine direkte Verbindung vom Quartierplatz zur Fellerstrasse realisiert und so die Verbindungsachse zwischen Tramhaltestelle Tscharnergut und Bahnhof Bümpliz-Nord gestärkt wird. Mit dem geplanten, kompakten siebengeschossigen Baukörper an der Schnittstelle zwischen den Wohnbauten und der Schule werden die städtebaulichen Verhältnisse geklärt. Der Hochbau schliesst an die Gruppe der Schulbauten an und festigt den Zentrumsbereich. Aufgrund der reduzierten Verkaufsfläche ergibt sich neu eine beachtliche Erweiterung des Platzes. Der Glockenturm bleibt an seinem jetzigen Standort. Eine Gruppe schattenspendender Bäume vor dem Restaurant und das nordseitige Café im Alterszentrum sollen die Attraktivität der bestehenden Situation unterstützen. Die heute stark spürbare Introvertiertheit des Zentrums wird aufgelöst durch eine breit angelegte Treppenanlage von der Fellerstrasse zum Zentrum. Dadurch kann auch die Verbindung zum Bahnhof aufgewertet werden. Der hindernisfreie Ausgang wird durch eine Lifтанlage im Bereich der Treppe gewährleistet. Unter der grossen Auskragung auf Strassenniveau werden die Tankstelle, die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle und die Anlieferung zweckmässig organisiert. Gleichzeitig ergibt sich die Möglichkeit, das Strassenbild mit hochstämmigen Bäumen aufzuwerten und einen Teil der Ladenfläche (Postfiliale und Tankstellenshop) nahe an den Strassenverkehr anzubinden. Die Lage der Cafeteria gegen den Quartierplatz ist auch für externe Gäste gut sichtbar.

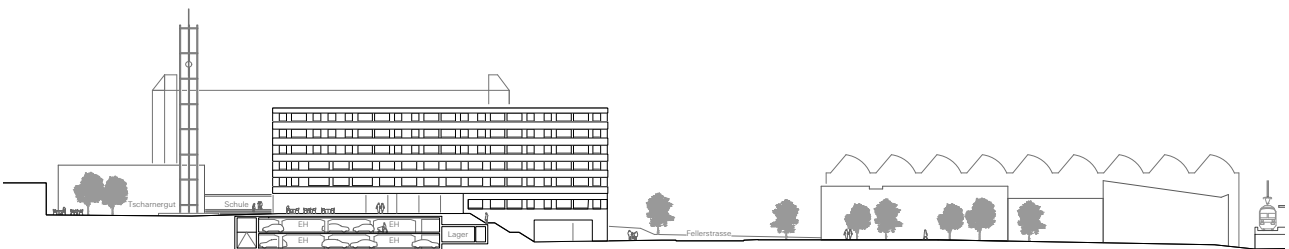


Tscharnergut / Bebauungsplan, geringfügige Änderung

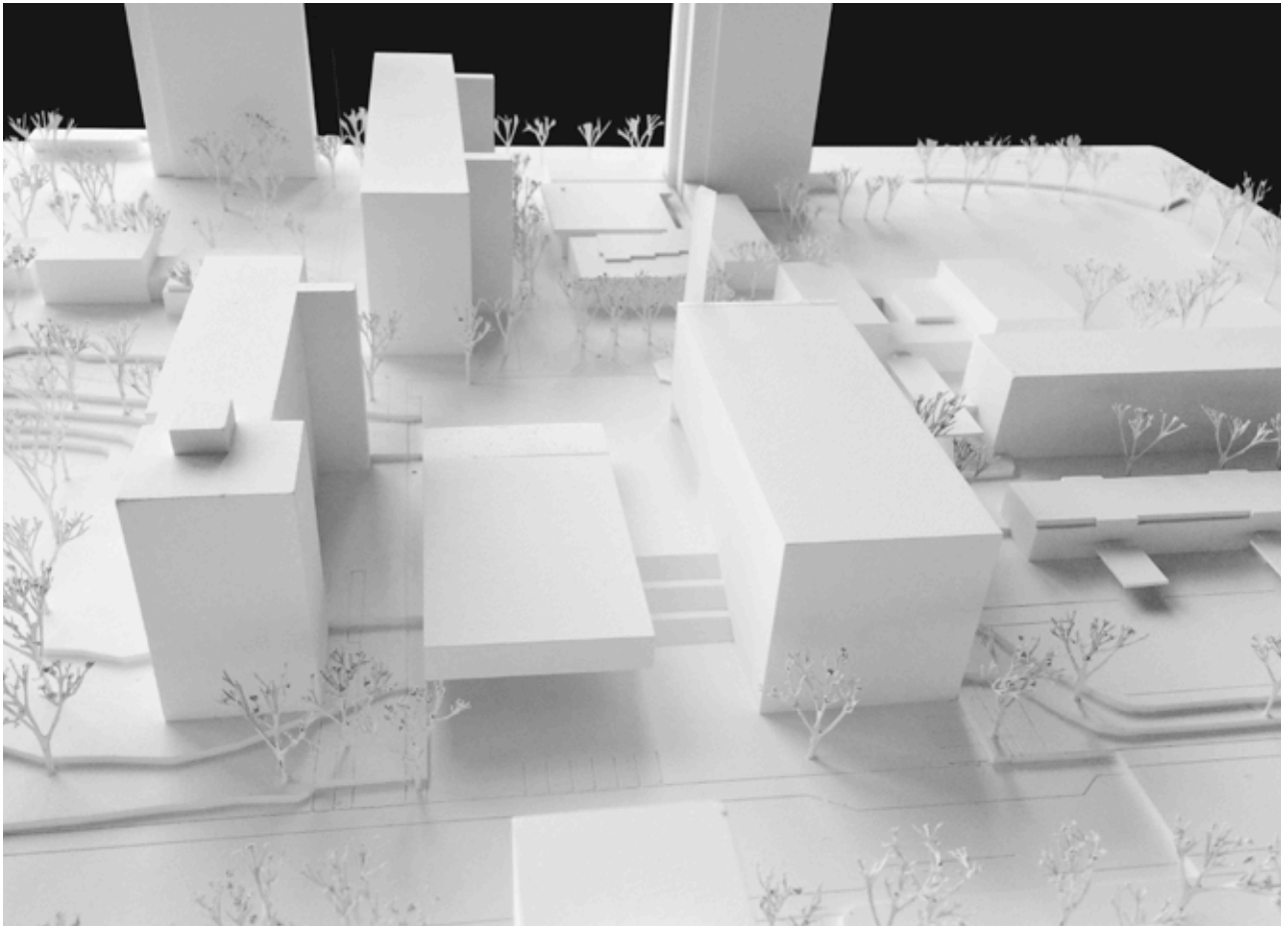


Städtebau | übergeordnetes städtebauliches Muster | pavillonartige Einbauten | öffentliche Bauten, Schule

Darstellung städtebauliche Struktur, Rykart Architekten



Projekt Ansicht West (ohne Massstab), Rykart Architekten



Projekt Modellaufnahme, Rykart Architekten

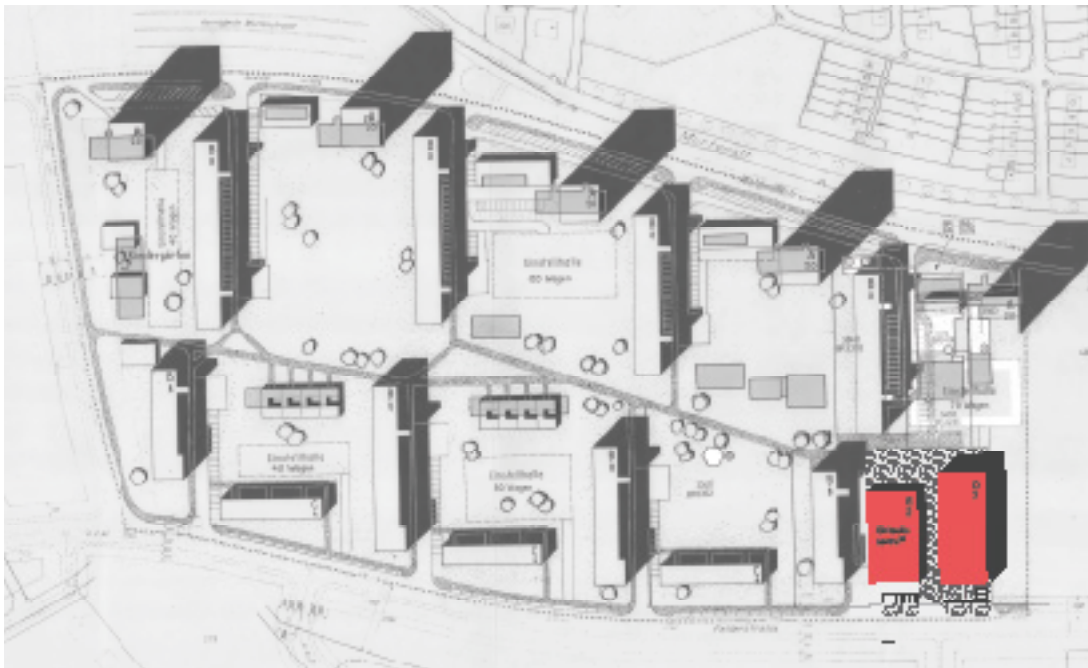
Tscharnergut / Bebauungsplan, geringfügige Änderung



Projekt Erdgeschoss, Platzniveau (ohne Masstab), Rykart Architekten

Gegenstand der geringfügigen Änderung

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind Änderungen des Bebauungsplans Tscharnergut und der Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan Tscharnergut Plan Nr. 3762 vom 17.08.1960. Der Bebauungsplan von 1960 wurde 1972 durch den Plan Nr. 1092/1 geändert, dieser geänderte Bebauungsplan bildet die Grundlage der vorliegenden Änderung. Im Bebauungsplan werden anstelle des Baufeldes „Einkaufszentrum“, in dem heute zwei Geschosse zulässig sind, zwei Baufelder D und E ausgetrennt und in den Sonderbauvorschriften werden die entsprechenden Gebäudehöhen (25,5 m im Baufeld D bzw. 11 m im Baufeld E) und die Anzahl der Geschosse (7 bzw. 2) festgelegt (Art. 5).



Ausschnitt Bebauungsplan mit Änderung

Verfahren

Die Änderungen des Plans erfolgen im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV in Gemeinderatskompetenz.

