Kanton kippt Bewilligung

Hochhaus im Tscharnergut darf nicht abgerissen werden

Weil der Kanton den denkmalpflegerischen Wert des Gebäudes höher gewichtet als dessen Wirtschaftlichkeit, darf die Eigentümerin es nicht abreissen.

BZ Berner Zeitung, Benjamin Bitoun, 04.05.2021

Historisches Bild der denkmalgeschützten Überbauung Tscharnergut aus dem Jahre 1965. (Archivbild). Foto: Keystone/Photopress-Archiv/RG

Am Tscharnergut in Bern-Bethlehem scheiden sich die Geister. Für die einen der Inbegriff der hässlichen Betonburg in der Stadtperipherie, halten andere die Überbauung für identitätsstiftend und für bemerkenswerte Architektur. Unbestritten ist: Kaum eine Berner Siedlung hat in der Schweiz und sogar im Ausland bis heute mehr Beachtung erhalten als das «Tscharni».

Auch bei den Berner Behörden gehen die Meinungen auseinander, wenn es um die Beurteilung des Werts der Siedlung geht. Jüngstes Beispiel: Der Kanton Bern hat entschieden, dass einer der denkmalgeschützten Wohnblöcke nun doch nicht abgebrochen werden darf.

Damit heisst die kantonale Bau- und Verkehrsdirektion die Beschwerden der Stadt Bern und des Heimatschutzes gut und hebt die im Juli 2020 erteilte Abbruchbewilligung des Regierungsstatthalters Bern-Mittelland auf. Sowohl der Gesamtüberbauung Tscharnergut als auch dem betroffenen Scheibenhaus an der Fellerstrasse 30 komme ein «ausserordentlich hoher denkmalpflegerischer Wert zu», teilte der Kanton Bern am Dienstag mit.

Eigentümerin drohen hohe Verluste

Zuvor war der Regierungsstatthalter zu einem ganz anderen Schluss gekommen. Eine überragende Schutzwürdigkeit konnte er keine erkennen, die der Eigentümerin, der Fambau-Genossenschaft, verbieten würde, das Gebäude abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Dass der Regierungsstatthalter einen Abbruch favorisierte, hatte in erster Linie finanzielle Gründe. Gemäss einem Gutachten würde die Sanierung samt Mietzinsausfall für ein Jahr knapp 16 Millionen Franken kosten. Durch Folgekosten drohten der Fambau Ertragsverluste von 227’000 Franken – pro Jahr.

Mit den fliessenden Mieterträgen könnte demnach eine Sanierung des in die Jahre gekommenen Hochhauses nicht in 30 Jahren finanziert werden, die Liegenschaft würde wirtschaftlich «verslumen», heisst es in dem Gutachten. Ein Ersatzneubau könne dagegen kostendeckend vermietet werden und sei damit nachhaltig selbsttragend.

Kanton hält Verlust für zumutbar

Angesichts solch hoher Ertragsverluste hielt der Regierungsstatthalter ein Abbruchverbot für nicht zumutbar. Ganz anders der Kanton. Er hält die im Gutachten genannten Zahlen für zu hoch. Eine umfassende Sanierung des Gebäudes sei für die Eigentümerin durchaus wirtschaftlich tragbar und damit zumutbar, kommt er in seinem Entscheid zum Schluss. Und angesichts des hohen Schutzstatus sei sogar ein gewisser Verlust zumutbar.

Der Entscheid kann in nächster Instanz beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern angefochten werden. Ob Fambau das tun wird, ist derzeit noch offen. Weil er die Abwägungen des Kantons noch nicht studiert habe, wollte Geschäftsführer Walter Straub gegenüber dieser Zeitung keine Stellung nehmen.

Der Wohnblock an der Fellerstrasse 30 im Tscharnergut soll nun doch nicht abgerissen werden. Foto: Franziska Rothenbühler

Anders die Stadt Bern: «Wir begrüssen den klaren Entscheid des Kantons», sagt Stadtpräsident Alec von Graffenried (GFL). Aus Sicht der Stadt unterliefen dem Regierungsstatthalter gleich drei Fehler: Erstens habe er zu Unrecht die sehr hohe Schutzwürdigkeit des Tscharnerguts und des einzelnen Gebäudes an der Fellerstrasse verneint. Zweitens habe er die Abbruchbewilligung aufgrund von nicht überzeugenden wirtschaftlichen Grundlagen erteilt. Und was von Graffenried am meisten stört: «Das Regierungsstatthalteramt hat mit Erteilung der Abbruchbewilligung die bestehenden Vereinbarungen der Stadt mit den Grundeigentümerschaften für die Sanierung des Tscharnerguts nicht berücksichtigt», so der Stadtpräsident. Damit meint er eine schriftliche Abmachung aus dem Jahr 2011, in der festgehalten wurde, die Gebäude nicht abzureissen, sondern zu erneuern.

Vorzeigesiedlung der 60er-Jahre

Die Hochhausüberbauung Tscharnergut in Bern-Bethlehem gehörte Ende der 1950er-Jahre und Anfang der 1960er-Jahre zu den grössten Wohnbauprojekten in der Schweiz. Zwischen 1958 und 1965 entstanden rund 1200 Wohnungen. Gleichzeitig mit den Wohnhäusern entstanden zu Beginn der 1960er-Jahre das Einkaufs- und das Quartierzentrum, zwei Kindergärten, eine Krippe, eine Behindertenwerkstätte und auf dem dafür vorgesehenen Areal die Primarschulgebäude.