

Überbauungsordnung

Scheuerrain / Sulgenrain

Bestehend aus:  
Ueberbauungsplan  
Ueberbauungsvorschriften  
mit Abänderung der Grundordnung

1:500

Von der Kant. Baudirektion  
genehmigt 14.4.94

Bern, 15. Juli 1991  
Stadtplanungsamt Bern  
Der Stadtplaner  
*Stefan Sulzer*

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung: 6. Aug. - 14. Sept. 90  
Mitwirkungsbericht vom: Okt. 90  
Vorprüfungsbericht: 8. Nov. 91  
Öffentliche Auflage vom: 18.12.91 bis: 27.1.92  
Publikation im Stadtanzeiger am: 18.12.91 / 7.1.92  
Anzahl Einsprachen: 14  
Einspracheverhandlung: Febr. 92  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 14  
Rechtsverwahrungen: 0  
Gemeinderatsbeschluss Nr.: 1016 vom: 8.4.92  
Stadtratsbeschluss vom: 21.5.92

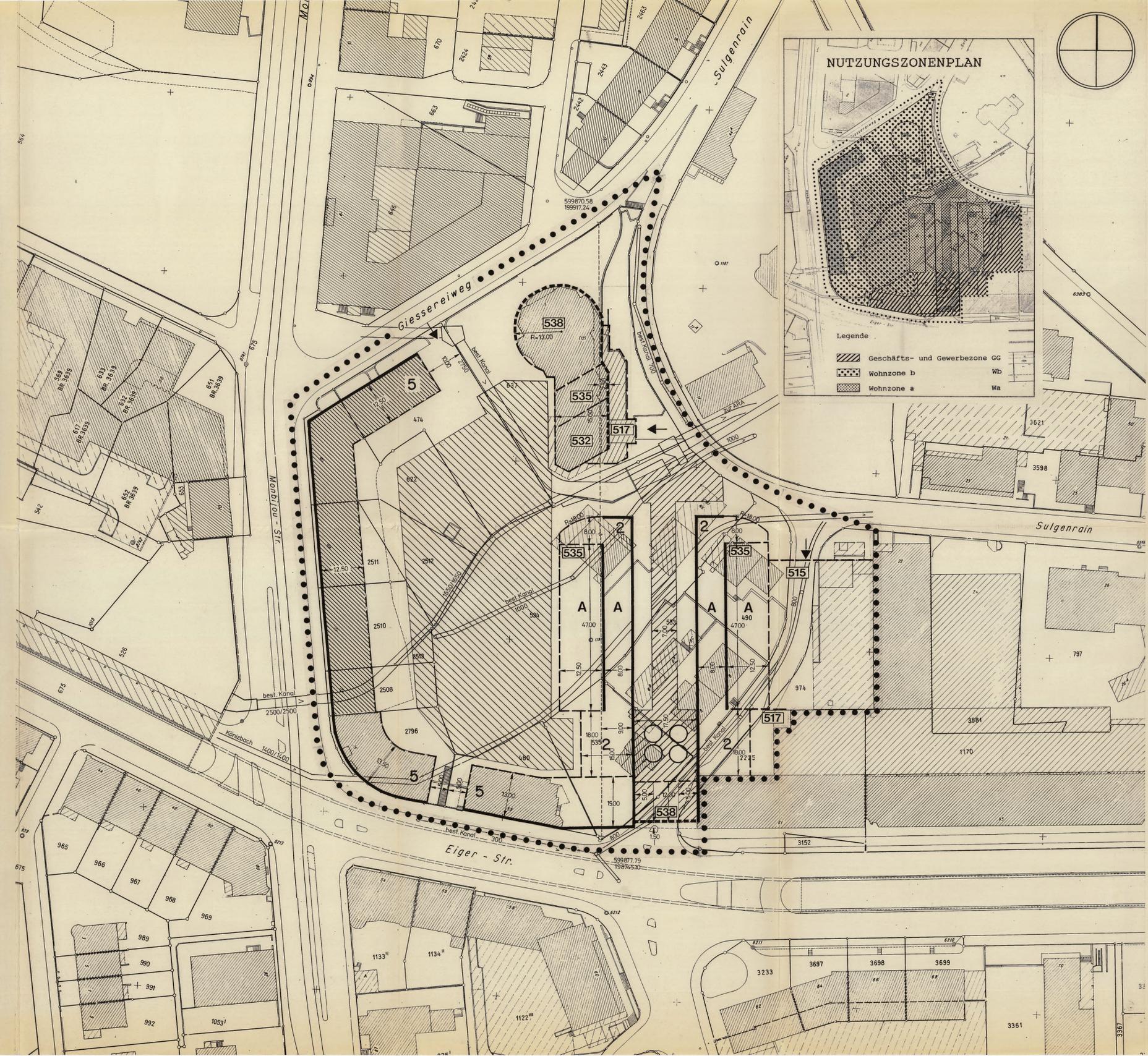
BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM: 27.9.92

JA: 23.946 NEIN: 16.240

Namens der Einwohnergemeinde Bern  
Der Stadtpräsident  
*W. Müller*  
Die Stadtschreiberin  
*Stefan Sulzer*  
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
Bern, den: 25.4.93  
Die Stadtschreiberin  
*Stefan Sulzer*

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung  
am: 14.4.94



Legende Ueberbauungsvorschriften

- Art. 1**  
Wirkungsbereich  
Die Ueberbauungsordnung gilt für das im Ueberbauungsplan umrandete Gebiet.
- Art. 2**  
Aufhebung von Bauvorschriften  
Im Wirkungsbereich werden der Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften für die Westzufahrt zur Monbijoubrücke Teilplan B vom 15.10.82, die Abänderung des Ueberbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften Scheuerrain-Sulgenrain vom 23.1.76 sowie die widersprechenden Festlegungen von Nutzungszonenplan und Bauklassenplan aufgehoben.
- Art. 3**  
Art der Nutzung  
1 Der im Plan abgebildete Nutzungszonenplan ist Bestandteil der Ueberbauungsordnung.  
2 In der Geschäfts- und Gewerbezone GG ist nur nichtstörendes Gewerbe zulässig. Im übrigen gelten die Vorschriften des Zonenplans der Stadt Bern über die zulässigen Nutzungsarten.
- Art. 4**  
Lärmempfindlichkeitsstufen  
Für die Gebäude entlang des Giessereiwegs, der Monbijoustrasse und der Eigerstrasse gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III auf einer Bautiefe von 10 m. Im übrigen Gebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
- Art. 5**  
Baulinien  
1 Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Absatz 2 bis 4 umschrieben.  
2 Strassenbaulinien bestimmen den Mindestabstand von Strassen.  
3 Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss.  
4 Rückwärtige und seitliche Baulinien begrenzen ein Baufeld. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände vor. Sie legen in den Baufeldern den Geltungsbereich von Geschosshöhe oder Gebäudehöhe fest.
- Art. 6**  
Geschosshöhe, Höhenkoten  
1 Die Geschosshöhe ist gemäss Planeintragung im jeweiligen Baufeld beschränkt. Für die nach diesem Plan vorgesehenen Neubauten, in den Baufeldern mit A bezeichnet, gilt das Kellergeschoss als Vollgeschoss, wenn es im Mittel mehr als 0,50 m, bis oberkant Erdgeschossboden, über der fertigen Niveaulinie der anliegenden Strasse bzw. der Fussgänger Verbindung nach Art. 14 liegt.  
2 Ist keine Geschosshöhe festgelegt, so ist die Gebäudehöhe durch die maximale Höhenkote festgelegt. Innerhalb dieser Gebäudehöhe ist die Geschosshöhe nicht beschränkt.
- Art. 7**  
Attikageschoss  
In den Baufeldern mit A bezeichnet kann ohne Anrechnung an Geschosshöhe und Gebäudehöhe ein Attikageschoss erstellt werden, sofern es maximal 75 % des Normalgeschosses misst. Das Attikageschoss kann auf 2/3 der Länge des Normalgeschosses an die Gestaltungsbaulinie gebaut werden.
- Art. 8**  
Erhaltenswerte Bauten  
1 Die im Plan als erhaltenswert gekennzeichneten Bauten sind wertvolle, für das Quartierbild charakteristische Gebäude, deren Erhaltung angezeigt ist. Der für ihre Erhaltung massgebende Aussenraum ist im gleichen Sinne zu erhalten.

2 Bauliche Veränderungen unterliegen der Baubewilligungspflicht und sind im Sinne einer Voranfrage mit der städtischen Denkmalpflege zu besprechen. Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten sind als stilgerechte Restaurierung auszuführen. Die Gemeinde kann eine solche Restaurierung mit finanziellen Beiträgen unterstützen.

3 Aus wichtigen Gründen kann dem Ersatz eines an sich erhaltenswerten Gebäudes zugestimmt werden. Der Gestaltung des Neubaus sowie dessen Einordnung ins Strassenbild ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

**Art. 9**  
Ausgestaltung des Vorlandes  
Die Gärten gegenüber den öffentlichen Strassen bzw. der Fussgänger Verbindung nach Art. 14 sind durch geeignete Massnahmen wie Terrainabsätze, Einfriedungen und dgl. abzutrennen. Ausgenommen davon sind die Bereiche der Zugänge und wo der Zutritt zu Schaufenstern von Ladenlokalen erforderlich ist. Ergänzend gilt Art. 32 BO.

**Art. 10**  
Bauverbotsflächen  
Die Bauverbotsfläche ist als Garten auszugestalten. Mit Ausnahme von Leitungen ist die Erstellung von bewilligungspflichtigen ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen untersagt.

**Art. 11**  
Baumschutz / Baumpflanzungen  
1 Innerhalb des Wirkungsbereiches des Ueberbauungsplanes gilt der Schutz der Arealhänge.  
2 An den im Plan bezeichneten Stellen sind bei der Erstellung der angrenzenden Bauten hochstämmige Bäume zu pflanzen.

**Art. 12**  
Verkehrerschliessung  
Für die Ein- und Ausfahrten ist der Ueberbauungsplan verbindlich.

**Art. 13**  
Abstellplätze für Motorfahrzeuge  
Pro Wohnung und pro 10 Arbeitsplätze ist mind. 1/2 und max. 1 Abstellplatz auf privatem Grund nachzuweisen.

**Art. 14**  
Öffentliche Fussgängerverbindungen  
Der bezeichnete Bereich ist als öffentliche Fussgänger Verbindung auszubilden und zu gewährleisten. Er ist für Notfalltransporte, öffentliche Dienste und dgl. befahrbar zu halten. Unterirdische Bauten zwischen den Baufeldern A sind zulässig. Es gelten die Grundsätze der Detaillerschliessung.

**Art. 15**  
Kehrichtentsorgung  
1 Für die Kehrichtentsorgung sind Container zu verwenden. Der Einfüllort ist innerhalb der Gebäude anzuordnen.  
2 Für die getrennte Sammlung von Kehricht sind die baulichen Voraussetzungen zu schaffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

EINGANG

20. April 1994

Stadtkomm. Bern

A. Aus den Akten

- Gemeinde: Bern
- Gegenstand: Ueberbauungsordnung Scheuerrain/Sulgenrain  
bestehend aus:  
- Ueberbauungsplan  
- Ueberbauungsvorschriften  
mit Abänderung der Grundordnung
- Oeffentliche Auflage: 18.12.1991 bis 27.1.1992
- Gemeindebeschluss: 27.9.1992
- Einsprachen:
1. Sozialdemokratische Mitgliedschaft Bem-Süd  
vertreten durch R. Huber  
Eigerstrasse 54, 3007 Bern
  2. Verein wohnliches Bem  
Postfach 7806, 3001 Bern
  3. Peter Horisberger  
Sulgenrain 20, 3007 Bern
  4. Jörg Haller  
Sulgenrain 20, 3007 Bern
  5. Heidi Moll  
Sulgenrain 20, 3007 Bern
  6. Familie Bartolotta-Puglia  
Monbijoustrasse 75, 3007 Bern
  7. Kollektiveinsprache Hauseinwohner Monbijoustrasse 75  
per Adresse Familie F. Iselin  
Monbijoustrasse 75, 3007 Bern
  8. Georg Dietisheim  
Monbijoustrasse 69, 3007 Bern



9. Kollektiveinsprache betroffener Quartierbewohner  
per Adresse Suzanne Eggli  
Giessereiweg 9, 3007 Bern
10. Charlotte Eyer  
Lenzweg 9, 3007 Bern
11. Bürki + Möschler AG, Bauunternehmung  
Winterholzstrasse 59, 3018 Bern
12. Rudolf Portmann  
Eigerstrasse 55, 3000 Bern 23
13. Walburg und Chantal Portmann  
Eigerstrasse 55, 3000 Bern 23
14. Ernst und Josette Huegin-Chaignat  
Postfach, 3000 Bern 23
15. Heinrich Simon  
Eigerstrasse 55, Postfach 26, 3000 Bern 23

Rechtsverwahrungen: vgl. Einsprache Nr. 11

Gemeindebeschwerden: Abgewiesen mit Entscheid des Regierungsrates vom  
15. September 1993

## B. Erwägungen

1. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt gemäss Art. 61 BauG Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie recht- und zweckmässig sind und im öffentlichen Interesse liegen.

Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann sie gesetzwidrige oder unzustimmende Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Mit unerledigten Einsprachen setzt sie sich im Genehmigungsverfahren auseinander.

2. Mit der vorliegenden Ueberbauungsordnung Scheuerrain/Sulgenrain mit dazugehöriger Abänderung der Grundordnung werden die bisher in diesem Gebiet massgebenden Planungs Vorschriften "Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften für die Westzufahrt zur Monbijoubrücke Teilplan B vom 15.10.1962" und "Abänderung des Ueberbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften Scheuerrain/Sulgenrain vom 23.1.1976", welche eine Hochhausüberbauung vorsahen, abgelöst. Die Planung übernimmt die bestehende Blockrandbebauung an der Monbijoustrasse und Eigerstrasse und führt diese konsequent weiter, indem an das Gebäude Eigerstrasse 61 angebaut wird. Im weiteren wird eine Hofbebauung vorgesehen, welche die neue Fusswegverbindung Eigerstrasse-Sulgenrain (die heute bestehende wird durch die Neuüberbauung aufgehoben) umfasst. Damit ist zugleich auch gesagt, dass die attraktive Verbindung zum Aareraum weiterhin sichergestellt ist. Obwohl die Planung eine Ueberbauung mit einer hohen Ausnutzung vorsieht, gelingt es, den heute bestehenden Grünraum zu einem grösseren Teil (mehr als 2/3 der Fläche, ca. 7'000 m<sup>2</sup>) zu erhalten.

### 3. Dimensionierung der vorgesehenen Ueberbauung

Das Planungsgebiet ist zentrumsnah gelegen und optimal erschlossen (Tramlinie Nr. 9, Gurten-Garten-, Blinzem- und Tangentiallinien-Bus) und eignet sich somit gut für eine dichte Nutzung. Dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung wird denn das Projekt auch gerecht. Keinen Anlass zur Diskussion ergibt die Weiterführung der fünfstöckigen Randbebauung, welche heute schon zum grössten Teil vorgegeben ist. Diese bietet zudem einen optimalen Schutz des Innenbereiches vor den lärmigen Hauptverkehrsstrassen (Eigerstrasse, Monbijoustrasse). Eine heikle Aufgabe stellt die Bebauung des Innenraumes mit seiner bewegten Topographie und seiner bestehenden Grünoase dar. Die gewählte Lösung, auf der Ostseite niedrigere Gebäude mit Vorgärten anzuordnen, welche sich nicht nur dem abfallenden Gelände anpassen, sondern zugleich auch noch einen Gassenraum für die neu zu erstellende Fussgängerverbindung Eigerstrasse-Sulgenrain darstellen, stellt zwar für die Anwohner sicher eine Beeinträchtigung der Wohnqualität dar (Aussicht, Licht, Verlust Grünfläche, etc.), muss aber auch in Bezug auf das Ziel einer haushälterischen Bodennutzung als zweckmässige Lösung betrachtet werden. Das Gebiet war immer Bauzone, eine Freihaltung bzw. eine Beibehaltung des gesamten Grüngürtels war nie beabsichtigt und mit dem jetzt vorliegenden Projekt wird eine klare Verbesserung gegenüber den bis jetzt bestehenden planerischen Grundlagen erreicht. Zudem wird mit dieser Lösung und der Konzentration im Osten nicht nur ermöglicht, dass die Bewohner der Randbebauung mit möglichst wenig Beeinträchtigung bezüglich Schatten und Aussichtsverlust zu rechnen haben, sondern es wird auch eine grösstmögliche zusammenhängende Grünfläche bewahrt (mehr als 2/3 der im jetzigen Zeitpunkt bestehenden Fläche).

Die Planung stellt eine zweck- und rechtmässige Lösung und einen guten Kompromiss zwischen den verschiedensten, z.T. widersprüchlichen Anforderungen (haushälterische Bodennutzung, Erhaltung der Wohnqualität, Schutz des Grünraumes) dar.

### 4. Wohnnutzungsanteil

Im Perimeter der Ueberbauungsordnung sind sowohl Wohnnutzungen wie auch gewerbliche Nutzungen (vor allem Büros) vorgesehen. Währenddem die heute schon bestehende Randüberbauung, mit Ausnahme des Gebäudes Eigerstrasse Nr. 55, der Wohnzone Wb zugeordnet wird, ist ein Teil der Neuüberbauung sowie das genannte Gebäude an der Eigerstrasse für die Geschäfts- und Gewerbezone GG vorgesehen, der restliche Teil der Neubauten sind in der Wohnzone Wa (lediglich 10 % der BGF als Nichtwohnnutzung gestattet). Damit werden Wohnungen für ca. 230 Personen sowie ca. 120 Arbeitsplätze (vor allem Büros) geschaffen. Bedenkt man, dass insbesondere für Neubauten entlang der Eigerstrasse eine reine Wohnnutzung auf Grund der Lärmimmissionen kaum möglich sein wird, ist die hier getroffene Aufteilung (Wohnnutzung vor allem innerhalb der geschützten Blockrandüberbauung) als richtig zu bezeichnen. Eine andere Aufteilung, insbesondere ein noch höherer Wohnnutzungsanteil, wäre zwar ohne weiteres denkbar. Einerseits ist aber zu beachten, dass sich eine solch zentrale Lage nicht nur für Wohnnutzung sondern auch für Büronutzung gut eignet, vor allem auch konkrete Erweiterungswünsche bezüglich Büronutzung vorhanden sind (Eidgenossenschaft), andererseits ist klar festzuhalten, dass die jetzt gewählte Lösung gesetz- und zweckmässig ist. Gemäss Art. 65 Abs. 1 BauG sind die Gemeinden in ihrer Ortsplanung im Rahmen des Gesetzes frei. Eine Nichtgenehmigung der jetzt festgelegten Nutzungsaufteilung käme somit einem ungerechtfertigten Eingriff in die Gemeindeautonomie gleich.

Ebenfalls keinen Einfluss auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung hat die Tatsache, dass mit der vorgesehenen Ueberbauungsordnung heute bestehender, billiger Wohnraum verloren gehen wird. Dass in Anbetracht des grossen Nutzungsdruckes, der in der Stadt Bem herrscht, für eine solch lockere Ueberbauungsform wie am Scheuerrain kein Platz mehr ist, muss zwar bedauert werden, führt aber nicht dazu, dass die nun vorliegende Planung, nota bene mit wesentlich mehr Wohnraum, wenn auch voraussichtlich zu höheren Mieten, unzweckmässig wäre.

## 5. Einsprachen

5.1 Mit Einsprache können Einwände gemacht werden, welche die Genehmigungsfähigkeit der Planung betreffen, also deren Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit oder das öffentliche Interesse in Frage stellen (vgl. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz, N. 4 zu Art. 60). Auf Wünsche, Forderungen, Vorschläge etc. nach einer anderen Regelung eines bestimmten Gegenstandes kann deshalb grundsätzlich nicht eingegangen werden, es sei denn, die von der Gemeinde getroffene Regelung sei nicht genehmigungsfähig und die in der Einsprache vorgeschlagene Variante sei die einzig zweckmässige. Vorbehalte privatrechtlicher Natur, Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung und dergleichen können nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens sein, weil über sie in anderen Verfahren entschieden werden muss. Auf solche Vorbringen kann nicht eingetreten werden, sie werden jedoch praxisgemäss als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.

### 5.2 Einsprache Nr. 1

Die Einsprecherin Nr. 1 beantragt, dass in der Ueberbauung mehr Wohnnutzung realisiert wird, als dies vorgesehen ist. Aus Gründen des Lärms auf Wohnnutzung zu verzichten gehe nicht an, wenn schon müsse der Verkehr als Lärmverursacher beruhigt werden. Im weiteren wird befürchtet, dass im Baufeld im Hof die 90%ige Wohnnutzung nicht realisiert werden könne auf Grund der wohngygienischen Gegebenheiten. Dies insbesondere wegen der fehlenden Besonnung. Die Ueberbauung führe zudem zu einem Verlust an Wohnqualität und der Umgebung (wertvolle letzte Reste des Sulgenbachtälis). Auch aus diesem Grunde müsse mehr Rücksicht auf die Topographie genommen werden. Im weiteren werden sämtliche Argumente, welche in der Mitwirkung vorgebracht wurden, auch als Bestandteil der Einsprache bezeichnet.

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

Bezüglich Wohnnutzungsanteil und Dimensionierung der Ueberbauung und dem damit verbundenen Verlust des Grünbereiches kann vollumfänglich auf die Erwägungen unter Pkt. 3 und 4 dieser Verfügung verwiesen werden.

Dass in der Wohnzone a der 90%ige Wohnanteil aus Gründen der Wohnhygiene nicht realisiert werden kann, ist nicht erwiesen. Dies erscheint auf Grund der Abstände, aber auch auf Grund der Topographie ohne weiteres möglich. Es wird Sache der Realisierung sein, dafür zu sorgen, dass nicht nur wohngygienisch akzeptable, sondern gute Wohnungen entstehen werden.

Soweit die Einsprecherin lediglich auf die Mitwirkungseingabe hinweist, kann auf die Einsprache nicht eingetreten werden. Es ist nicht zulässig eine Mitwirkungseingabe, auf welche schon reagiert wurde (vgl. Mitwirkungsbericht) und auf Grund dessen allenfalls sogar Anpassungen getroffen werden als integrierender Bestandteil einer Einsprache zu bezeichnen. Zudem muss gemäss Art. 32 und Art. 33 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege bei fristgebundenen Eingaben zumindest der Antrag und die Begründung innert der Frist eingereicht sein und kann nicht einfach auf frühere Eingaben verwiesen werden.

Soweit auf die Einsprache Nr. 1 eingetreten werden kann, muss sie aus obstehenden Erwägung als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen werden.

### 5.3 Einsprache Nr. 2

Die Einsprache Nr. 2 rügt den Verlust an billigem Wohnraum und den vorgesehenen hohen Büronutzungsanteil. Im weiteren bringt sie vor, dass sich das Gebiet ausgezeichnet für eine Zone für experimentelles Wohnen eignen würde und dass die gemäss Ueberbauungsordnung abzubrechenden Häuser von den Bewohnern sanft renoviert oder beispielsweise im Baurecht übernommen werden sollten.

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

Bezüglich Verlust an billigem Wohnraum bzw. Büronutzungsanteil wird auf Pkt. 4 dieser Verfügung hingewiesen.

Da sich die vorgesehene Ueberbauung aus den gemachten Erwägungen (vgl. Pkt. 2 bis 4) als recht- und zweckmässig erweist, erübrigt es sich für die Genehmigungsbehörde zu prüfen, ob das Gebiet auch für eine experimentelle Wohnnutzung geeignet wäre oder ob die zum Abbruch vorgesehenen Häuser renoviert werden könnten. Gemäss Art. 65 Abs. 1 BauG kann nämlich die Gemeinde zwischen mehreren recht- und zweckmässigen Lösungen frei wählen. Das Nichtberücksichtigen eines solchen Entscheides durch die Genehmigungsbehörde, käme einem ungerechtfertigten Eingriff in die Gemeindeautonomie gleich.

Die Einsprache Nr. 2 muss aus diesen Gründen als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen werden.

#### 5.4 Einsprachen Nm. 3, 4, 5, 12, 13 und 14

Sämtliche Einsprachen rügen sinngemäss dasselbe, weshalb sie ohne Rechtsnachteil für den Einzelnen zusammen behandelt werden können.

Die Einsprecher bringen vor, dass mit der vorgesehenen Ueberbauungsordnung ein Verlust an billigem Wohnraum geschehe. Zudem würde die neue Ordnung einen viel zu hohen Anteil an Büronutzung vorsehen. Durch die geplanten Neubauten ginge zudem nicht nur der Grünraum verloren, sondern auch ein grosser Teil der Wohnqualität des ganzen Quartiers.

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprachen abzuweisen.

Zur Begründung kann vollumfänglich auf die Erwägungen unter Pkt. 3 und 4 dieser Verfügung verwiesen werden. Sämtliche Einsprachen müssen als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen werden.

#### 5.5 Einsprache Nr. 6

Die Einsprecher Nr. 6 weisen darauf hin, dass sie (Monbijoustrasse Nr. 75) in zwei Zimmern, welche auf die Strassenseite exponiert seien, auf Grund der grossen Monbijouunterführung kein Licht hätten. Dies sei nicht zumutbar.

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

Die von den Einsprechern vorgebrachte nicht befriedigende Wohnlage entsteht nicht erst durch die geplante Ueberbauung, sondern durch frühere Bauten. Solche Sachen können aber hier grundsätzlich nicht mehr gerügt werden. Bezüglich der jetzt vorliegenden Planung, kann gesagt werden, dass mit den Neubauten, welche mindestens 40 m vom einsprecherischen Gebäude entfernt sind, keine Beeinträchtigung erfolgt, welche in einem Baugebiet nicht geduldet werden müsste. Es war immer klar, dass es sich innerhalb des betroffenen Perimeters um Bauzone handelt.

Aus diesen Gründen muss die Einsprache Nr. 6 als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen werden.

#### 5.6 Einsprache Nr. 7

In der Einsprache Nr. 7 werden vor allem die geplanten Neubauten im Hof kritisiert, welche nicht nur zu einem Verlust an Grünfläche führten, sondern für die betroffenen Bewohner und Bewohnerinnen auch eine Einbusse an Licht und der Sicht auf die Altstadt zur Folge hätten. Zudem wird vorgebracht, dass der kleine Durchgangsweg, welcher vom Hof des Hauses

Monbijoustr. Nr. 75 zum Sulgenrain führt aufgehoben werde. Zumindest sei auf den Plänen kein Ersatz zu sehen.

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

Bezüglich Beeinträchtigung der Wohnqualität (Verlust Grünfläche, Lichteinbusse, Sicht auf Altstadt) wird vollumfänglich auf die Erwägungen unter Pkt. 3 dieser Verfügung verwiesen. Bezüglich Durchgangsweges kann darauf hingewiesen werden, dass ein neuer öffentlicher Weg weiter östlich entstehen wird. Die Verbindung zum Sulgenrain bleibt somit bestehen.

Aus diesen Gründen muss die Einsprache Nr. 7 als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen werden.

#### 5.7 Einsprache Nr. 8

Der Einsprecher Nr. 8 fordert eine Redimensionierung des Projektes. Dieses müsse mehr Rücksicht auf die Topographie nehmen und dürfe zu keiner Beeinträchtigung bestehender Wohnqualitäten (inkl. Grünfläche) führen. Zudem sollen mehr Wohnungen und weniger Büros erstellt werden. Gefordert wird auch eine zwingende Berücksichtigung der Mitwirkungseingaben, da ansonsten ein solches Verfahren sinnlos sei.

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

Bezüglich Wohnungsanteil und Dimensionierung des Projektes kann vollumfänglich auf die Erwägungen unter Pkt. 3 und 4 dieser Verfügung hingewiesen werden.

Der Forderung des Einsprechers, Mitwirkungseingaben zwingend zu berücksichtigen, kann nicht gefolgt werden. Die Mitwirkung soll dazu dienen, dass die Bevölkerung frühzeitig informiert wird und allenfalls bestehende Einwendungen gegen die Planung erheben kann bzw. Anregungen unterbreiten kann. Die Behörde ist von Gesetzeswegen verpflichtet, zu den Mitwirkungseingaben Stellung zu nehmen, nicht aber, diese zwingend zu berücksichtigen (vgl. Art. 58 BauG). Müsste die Behörde jede Mitwirkungseingabe zwingend berücksichtigen, hiesse dies einer solchen Eingabe einen grösseren Stellenwert zukommen zu lassen, als einer Einsprache. Dies kann aber nicht der Sinn einer Mitwirkung sein.

Die Einsprache Nr. 8 muss aus diesen Gründen als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen werden.

#### 5.8 Einsprache Nr. 9

Die Einsprecher Nr. 9 bemängeln die geplante Grossüberbauung, vor allem die Neubauten im Hof. Diese seien klar überdimensioniert und dürften, wenn schon, höchstens fünf Geschosse hoch sein und nicht wie geplant sechseinhalb. Durch die geplante Höhe sei den Bewohnern der freie Blick gegen Süden und Osten, gegen Alpen und Voralpen und gegen ein Vorgelände mit dem heimeligen Sulgenbach und viel Grün versperrt.

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

Bezüglich der vorgebrachten Rügen kann vollumfänglich auf die Erwägungen unter Pkt. 3 dieser Verfügung verwiesen werden.

Die Einsprache Nr. 9 muss aus diesen Gründen als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen werden.

#### 5.9 Einsprache Nr. 10

Die Einsprecherin Nr. 10 bemängelt, dass das Projekt überdimensioniert und keine Rücksicht auf die Nachbarschaft nehme. Es werde nicht nur günstiger Wohnraum und Grünraum zerstört, zudem seien auch zu viele Büros geplant.

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

Gemäss Art. 60 Abs. 2 BauG in Verbindung mit Art. 35 Abs. 2 BauG sind zur Einsprache legitimiert:

a) Personen, die durch das Bauvorhaben in eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind.

Die Einsprecherin wohnt am Lenzweg im Mattenhof/Weissensteinquartier, weit vom Planungsgebiet entfernt. Somit ist die Einsprecherin durch die Planung nicht im höheren Masse als jedermann berührt und nach konstanter Rechtsprechung nicht zur Einsprache legitimiert.

Selbst wenn auf die Einsprache eingetreten werden könnte, müsste diese gestützt auf die Erwägungen unter Pkt. 3 und 4 dieser Verfügung abgewiesen werden.

Auf die Einsprache Nr. 10 wird nicht eingetreten.

#### 5.10 Einsprache Nr. 11

Die Einsprecherin Nr. 11 macht darauf aufmerksam, dass auf der Parzelle Scheuerrain 6 und 8, Grundbuchblatt Nr. 533, Kreis III, eine Verpflichtung zur Uebertragung der Baumeisterarbeiten an ihre Firma bestehe. Es wird nun gefordert, dass im kommenden Landumlegevertrag und Bereinigung der Dienstbarkeiten die Arbeitsverpflichtung im ganzen Umfang und Wortlaut einzubringen sei.

Der Gemeinderat beantragt, auf die Einsprache nicht einzutreten.

Die von der Einsprecherin vorgebrachten Punkte sind privatrechtlicher Natur und können nicht im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens beurteilt bzw. durchgesetzt werden. Bei allfälligen Streitigkeiten wird die Einsprecherin ihre Forderungen vor einem Zivilgericht einklagen müssen.

Auf die Einsprache Nr. 11 kann aus diesen Gründen nicht eingetreten werden. Sie wird jedoch, soweit geeignet, als Rechtsverwahrung vorgemerkt.

#### 5.11 Einsprache Nr. 15

Die Einsprache Nr. 15 wurde am 3. Februar 1992 der Post übergeben (vgl. Poststempel). Die öffentliche Auflage erfolgte vom 18.12.1991 bis zum 27.1.1992. Gemäss Art. 60 Abs. 2 BauG kann aber lediglich während der öffentlichen Auflagefrist schriftlich Einsprache erhoben werden. Die vorliegende Eingabe ist somit klar verspätet eingereicht worden, weshalb auf sie nicht eingetreten werden kann.

C. Aus diesen Gründen wird

#### v e r f ü g t :

1. Die von der Einwohnergemeinde am 27. September 1992 beschlossene Ueberbauungsordnung Scheuerrain/Sulgenrain (bestehend aus Ueberbauungsplan, Ueberbauungsvorschriften) mit Abänderung der Grundordnung wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
2. Die Einsprache Nr. 1 wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

3. Die Einsprachen Nm. 2 bis 9 und 12 bis 14 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
4. Auf die Einsprachen Nm. 10, 11 und 15 wird nicht eingetreten.
5. Die Einsprache Nr. 11 wird, soweit geeignet, als Rechtsverwahrung vorgemerkt.
6. Die Gemeinde Bern wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
7. Es werden keine Gebühren erhoben.
8. Gegen diesen Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
9. Der Regierungstatthalter von Bern wird beauftragt, diese Verfügung mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an das Amt für Gemeinden und Raumordnung, Reiterstrasse 11, 3011 Bern) zu eröffnen:
  - der Gemeinde Bern  
unter Beilage je eines Exemplares der genehmigten Ueberbauungsordnung Scheuer-  
rain/Sulgenrain mit Abänderung der Grundordnung
  - den Einsprechern Nm. 1 bis 15

Je ein Exemplar dieser Verfügung und der genehmigten Ueberbauungsordnung Scheuer-  
rain/Sulgenrain mit Abänderung der Grundordnung ist für das Amtsarchiv bestimmt.

## Eröffnet

~~Die Kosten von Total Fr.  
Gebühr Fr.  
Auslagen (inkl. Eröffnung) Fr.  
werden mit beiliegendem Ein-  
zahlungsschein erhoben bei~~

Bern, 18. April 1994

Der Regierungstatthalter I:

Bentz

AMT FÜR GEMEINDEN UND  
RAUMORDNUNG  
Der Amtsvorsteher

  
P. Geissler, Fürsprecher





an Planungs- und Baudirektion  
Stadtkanzlei

EINGANG SPA						
2. MAI 1994						
C	CS	AD	PS	SB	BP	VP

Sitzung vom 27. April 1994 cb (3)

Beschluß Nr. 0864

Genehmigung der Ueberbauungsordnung Scheuerrain/Sulgenrain

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Genehmigung der Ueberbauungsordnung Scheuerrain/Sulgenrain (bestehend aus Ueberbauungsplan, Ueberbauungsvorschriften) mit Abänderung der Grundordnung, welche gemäss Art. 61 BauG am 14. April 1994 von der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern erteilt wurde.

Insgesamt sind 15 Einsprachen eingegangen. 1 Einsprache wurde, soweit darauf eingetreten werden konnte, als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen; weitere 11 Einsprachen wurden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen; auf 3 Einsprachen wurde nicht eingetreten. Soweit geeignet, wurde eine der eingegangenen Einsprachen als Rechtsverwahrung vorgemerkt.

Der Gemeinderat beauftragt die Stadtkanzlei mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Stadtanzeiger Bern.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Stadtschreiberin

Beilagen an PBD:  
Genehmigung v. 14.04.94

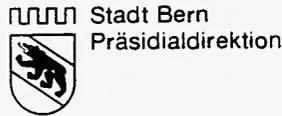
*Plan Nr. 1223/2  
an SPA*

PLANUNG- u. BAUDIREKTION			
E 28. APR. 1994			
	zBuA	zK	zErl
D		X	
DS		X	
Mü			
ZD			
RD		X	
SPA		X	
SGB			
VA			
TAB			
AEB			
HAB			
TP			
FRIST			

*Mü.*

## Stadtkanzlei

Erlacherhof  
Postfach  
3000 Bern 8  
Telefon 031 68 61 11



### Genehmigung der Ueberbauungsordnung Scheuerrain/Sulgenrain

Die von der Einwohnergemeinde am 27. September 1992 beschlossene Ueberbauungsordnung Scheuerrain/Sulgenrain (bestehend aus Ueberbauungsplan, Ueberbauungsvorschriften) mit Abänderung der Grundordnung, wird in Anwendung von Art. 61 BauG von der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern genehmigt.

Es sind insgesamt 15 Einsprachen eingegangen. 1 Einsprache wurde, soweit darauf eingetreten werden konnte, als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen; 11 Einsprachen wurden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen; auf 3 Einsprachen wurde nicht eingetreten. Soweit geeignet, wurde eine der eingegangenen Einsprachen als Rechtsverwahrung vorgemerkt.

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

Bern, 03. Mai 1994

Die Stadtschreiberin

E.M. Schaad

Zur Publikation im amtlichen Teil des Stadtanzeigers vom Dienstag, 03. Mai 1994.

Bern, 27. April 1994

Die Stadtschreiberin

# Stadtanzeiger Bern

## **Genehmigung**

### **der Überbauungsordnung Scheuerrain/ Sulgenrain**

Die von der Einwohnergemeinde am 27. September 1992 beschlossene Überbauungsordnung Scheuerrain/Sulgenrain (bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften) mit Abänderung der Grundordnung, wird in Anwendung von Art. 61 BauG von der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern genehmigt.

Es sind insgesamt 15 Einsprachen eingegangen. 1 Einsprache wurde, soweit darauf eingetreten werden konnte, als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen; 11 Einsprachen wurden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen; auf 3 Einsprachen wurde nicht eingetreten. Soweit geeignet, wurde eine der eingegangenen Einsprachen als Rechtsverwahrung vorgemerkt.

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

Bern, 3. Mai 1994

Die Stadtschreiberin:  
E. M. Schaad