



**Gemeinden Ostermundigen und Bolligen
Fussballcampus Region Bern
Vereinbarkeit mit den ISOS-Erhaltungszielen**

Entwurf; 31. März 2025

BfO Ortsentwicklung GmbH
Martin Eggenberger
Untere Steingrubenstrasse 19
4500 Solothurn
032 621 02 02
079 746 28 87
www.bfo-ort.ch

BfO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabe	4
1.1	Situation.....	4
1.2	Das Vorhaben: Fussballcampus Region Bern.....	4
1.3	Änderung der Planungsinstrumente	6
1.4	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	9
1.5	Rechtlicher Rahmen, Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)	9
1.6	Ziel / Absicht der ISOS-Untersuchung	9
1.7	Beurteilung der Eingriffsintensität	9
1.8	Fragestellung	10
1.9	Methodik	10
2	Aussagen des ISOS zum Gebiet.....	11
2.1	Die vom ISOS beschriebenen Qualitäten	11
2.2	Die Qualitäten anhand von Luftbildern	14
2.3	Sind die vom ISOS beschriebenen Qualitäten noch vorhanden?	17
2.4	Die Veränderungen in einer Zeitreise	18
2.5	Die freie Lage der Baugruppe 0.5 Wegmühle zur Landschaft im Osten ist weitgehend verloren gegangen .	19
2.6	Die freie Lage der Baugruppe 0.6 Rothus wird durch die Schulanlage etwas beeinträchtigt.....	22
2.7	Die freie Lage der Baugruppe 0.7 Rörswil zur Landschaft ist intakt.....	23
2.8	Aktualisierte Erhaltungsziele	25
3	Abstimmung der ISOS-Erhaltungsziele mit den kantonalen und kommunalen Schutzinteressen	26
3.1	Baugruppen	26
3.2	Regionales Grünes Band	27
3.3	Kommunales Grünes Band	28
3.4	Landschaftsschutzgebiet	28
4	Eingriffsintensität in die ISOS-Erhaltungsziele	29
4.1	Die Baugruppen gemäss ISOS	29
4.2	Die Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar	29
4.3	Die Umgebungszone XVII	30
5	Bewertung der Interessen und Interessenabwägung.....	33
6	Empfehlungen	33
6.1	Die Eingriffsintensität reduzieren	33
6.2	ENHK/EDK frühzeitig einbeziehen	33
7	Anhang	34
7.1	Grundlage: Landkarten	34
7.2	Grundlage: HLS	35
7.3	Grundlage: Luftbilder	35
7.4	ISOS-Validierung gemäss Erläuterungsbericht	37
7.5	Ablauf der Nutzungsplanung gemäss «ISOS-Leitfaden»	37

1 Aufgabe

1.1 Situation

In der Region Bern besteht im Nachwuchs-, Amateur- und Breitensportbereich ein erheblicher Mangel an Fussballplätzen, der sich durch die starke Entwicklung des Frauenfussballs stetig zuspitzt. In Bezug auf den Spitzenfussball fehlt es zudem in der Region Bern an einem zweiten mindestens Challenge League-tauglichen Stadion für Frauen und Männer. Eine seitens der BSC Young Boys AG durchgeführte Standortevaluation für einen regionalen Fussballcampus und eine seitens des Kantons durchgeführte Evaluation für einen Ersatzstandort für die kantonale Beobachtungsstation Bolligen haben das Gebiet «Rörswil» für ihre Bedürfnisse als idealen Standort für die Ansiedlung eines regionalen Campus ermittelt.

1.2 Das Vorhaben: Fussballcampus Region Bern

Im Rahmen eines Gutachterverfahrens wurden die unterschiedlichen Bedürfnisse der Endnutzenden, die Abstimmung mit den zwei Standortgemeinden und die Anforderungen für die planungsrechtlichen Arbeiten zusammengeführt. Als Produkt liegen ein Richtprojekt und ein Schlussbericht über das qualitätssichernde Verfahren (Gutachterverfahren) vor.



Visualisierung des vorgesehenen Fussballcampus; Blick von Nordosten; Quelle Erläuterungsbericht



Visualisierung des vorgesehenen Fussballcampus; Blick von Westen; Quelle Erläuterungsbericht, S. 22



Richtprojekt



Übersicht geplante Fussballfelder; Quelle: Erläuterungsbericht, S. 4

1.3 Änderung der Planungsinstrumente

Gestützt auf das Richtprojekt sollen nun eine Änderung der Nutzungsplanung und eine Überbauungsordnung in Kraft gesetzt werden.

Mit der Vorlage sollen folgende Instrumente geändert werden:

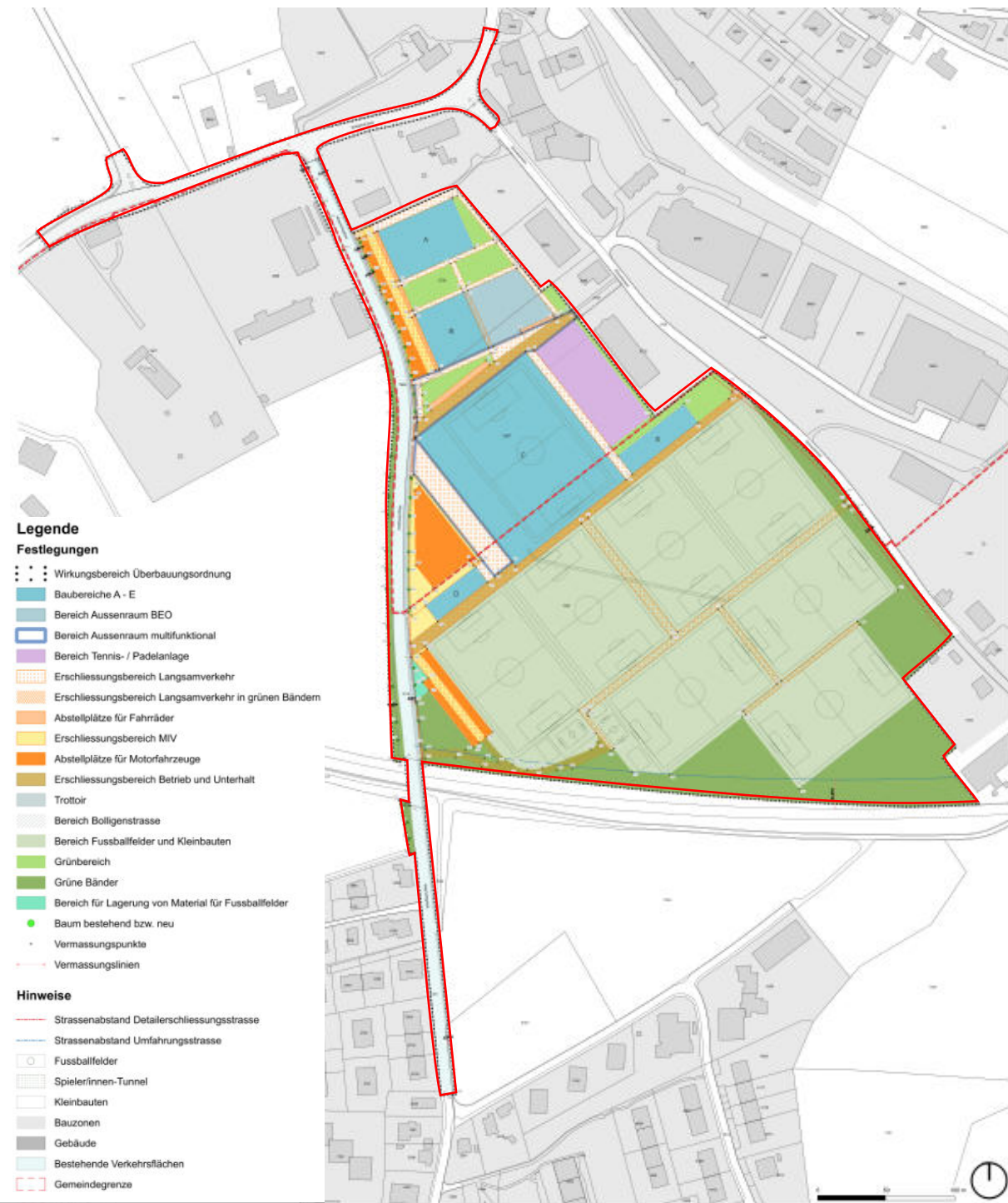
- Neue Überbauungsordnung (Mitwirkungsunterlage A Überbauungsplan, Mitwirkungsunterlage B Überbauungsvorschriften)
- Änderung Zonenplan Bolligen (Mitwirkungsunterlage C)
- Änderung Baureglement Bolligen (Mitwirkungsunterlage D)
- Änderung Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Ostermundigen (Mitwirkungsunterlage E)
- Änderung Zonenpläne Ostermundigen Mitwirkungsunterlage F)

Dazu liegen folgende Erläuternden Unterlagen vor:

- G Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Beilage 1: Fachbericht Verkehr
- Beilage 2: Fachbericht Kaltluftströme
- Beilage 3: Fachbericht Fruchtfolgeflächen
- Beilage 4: Fachbericht Entwässerung und Werkerschliessung
- Beilage 5: Fachbericht Fernwärme
- H Richtprojekt vom 24.10.2024 (ergänzt per 06.01.2025)
- I Schlussbericht zum qualitätssichernden Verfahren vom 24.10.2024
- J Zusatzbericht zum Richtprojekt vom 10.01.2025

Neue Überbauungsordnung

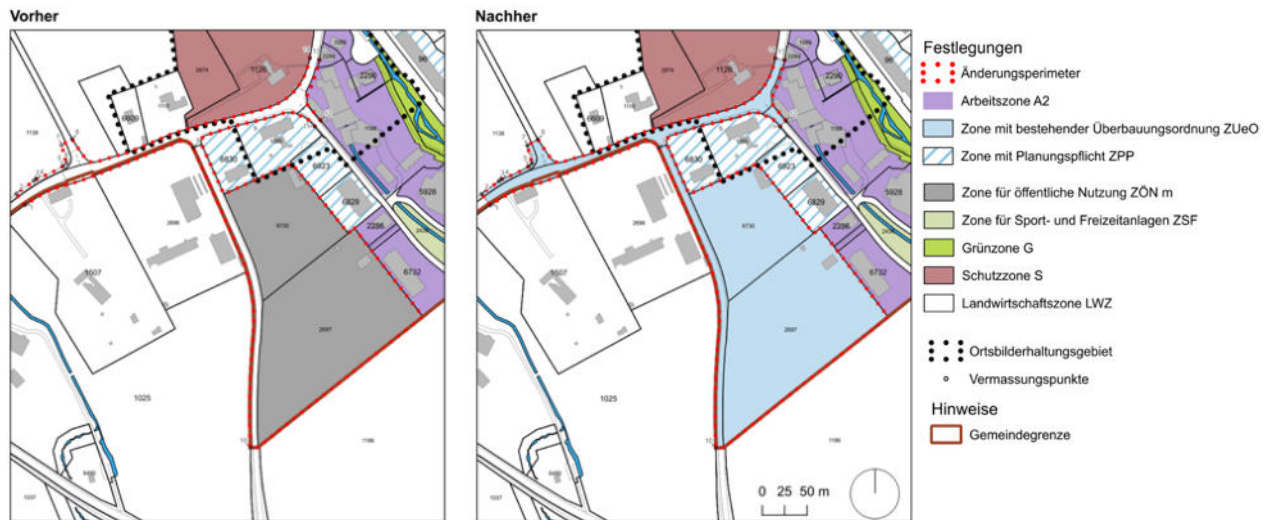
Die neue Überbauungsordnung UeO legt die Inhalte für den gesamten Perimeter und über beide Gemeindegebiete fest:



Überbauungsordnung UeO Plan

Änderung Zonenplan und Baureglement Bolligen

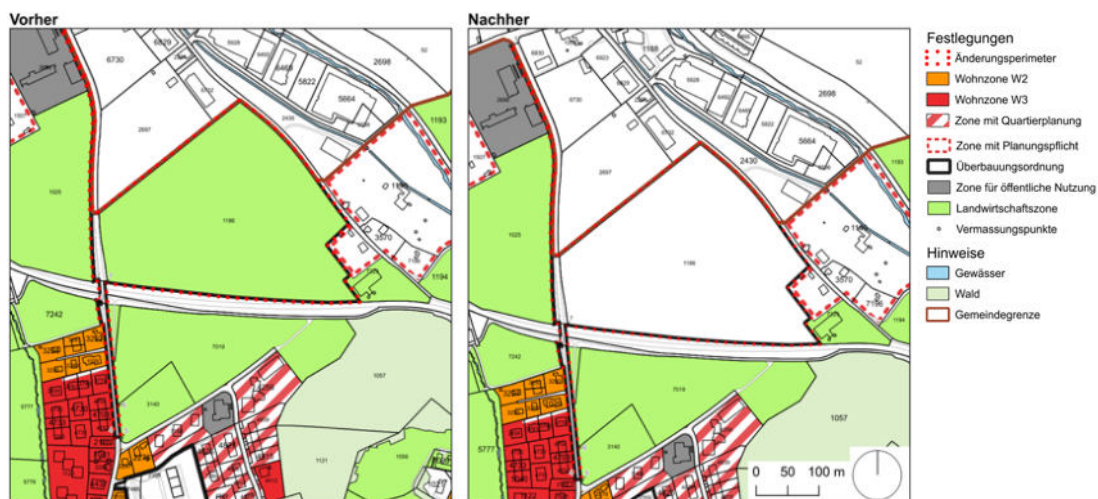
In Bolligen wird die Zone für öffentliche Nutzung ZÖN m in eine Zone mit bestehender Überbauungsordnung umgewidmet:



Änderung Zonenplan Bolligen

Änderung Zonenpläne Ostermundigen

In Ostermundigen wird die Landwirtschaftszone in eine Zone Überbauungsordnung umgewidmet, was eine Neueinzonung bedeutet:



Änderung Zonenplan Ostermundigen

Gleichzeitig soll das Landschaftsschutzgebiet aufgehoben werden. Der Plan ist im Kapitel 3.4 abgebildet.

1.4 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS «Worbletal – Gemeinden Bolligen, Ittigen, Ostermundigen und Stettlen, Amt Bern, Kanton Bern 2. Fassung 09.1999» ist das Gebiet beschrieben (siehe Kapitel 2).

1.5 Rechtlicher Rahmen, Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)

Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. (Art. 6 Abs. 1 NHG). Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise.

Wenn bei der Erfüllung der Bundesaufgabe für ein Bundesinventar-Objekt eine Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele vermutet wird, oder sich grundsätzliche Fragen stellen, wird die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) und/oder die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten verfassen (Art. 7 Abs. 2 NHG).

1.6 Ziel / Absicht der ISOS-Untersuchung

Das Vorhaben bedingt eine Neueinzonung im Gemeindegebiet von Ostermundigen.

Die Denkmalpflege des Kantons Bern stellt fest, dass mit der geplanten Einzonung eine Bundesaufgabe erfüllt wird (Art. 2 NHG) und somit greifen die oben ausgeführten Festlegungen. Diese Beurteilung wird in der Folge als Basis genommen (und nicht überprüft).

Das bedeutet, dass ein Gutachten der EKD und/oder der ENHK einzuholen ist, wenn eine Beeinträchtigung der Schutzziele nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Mit der vorliegenden ISOS-Untersuchung soll geklärt werden, wie weit das Vorhaben mit dem ISOS im Einklang steht, oder ob ein Konflikt zwischen dem Vorhaben und den Erhaltungszielen des ISOS entstehen könnte.

1.7 Beurteilung der Eingriffsintensität

Bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe in einem ISOS-Ortsbild spielt die Beurteilung der Eingriffsintensität des geplanten Vorhabens auf die Ortsbildqualitäten eine zentrale Rolle¹. Je nach Eingriffsintensität wird nämlich die Interessenabwägung unterschiedlich durchgeführt.

Damit die Interessenabwägung sachgerecht durchgeführt werden kann, wird im Vorfeld die Eingriffsintensität des geplanten Vorhabens auf die Ortsbildqualitäten beurteilt. Die Praxis unterscheidet drei Arten von Eingriffen:

- «ohne Beeinträchtigung» – das heisst Eingriffe, die mit den ISOS-Erhaltungszielen vereinbar sind und damit das Ortsbild nicht beeinträchtigen;
- «geringfügige Beeinträchtigung» – das heisst Eingriffe, die das Ortsbild nur leicht beeinträchtigen;

¹ Quelle für dieses Kapitel: «ISOS-Leitfaden – Ortsbildschutz und Innenentwicklung»; Herausgeber: Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bundesamt für Kultur (BAK), Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK), Schweizerischer Gemeindeverband (SGV), Schweizerischer Städteverband (SSV)

- «schwerwiegende Beeinträchtigung» – das heisst Eingriffe, die von besonderer Tragweite sind und die Qualitäten, die Eigenart oder prägende Elemente des Ortsbilds in bedeutendem Ausmass zerstören und damit das Ortsbild dauerhaft beeinträchtigen.

Der Unterschied zwischen einer geringfügigen und einer schwerwiegenden Beeinträchtigung kann nicht generell festgelegt werden. Es braucht eine Beurteilung im Einzelfall, bei der die ISOS-Erhaltungsziele und der aktuelle Zustand des Ortsbilds berücksichtigt werden.

- a) Dafür untersucht die zuständige Fachstelle – in der Regel die kantonale Fachstelle für Ortsbildschutz oder Denkmalpflege –, ob die vom ISOS beschriebenen Qualitäten noch vorhanden sind.
- b) Ist dies der Fall, stimmt die Fachstelle die ISOS-Erhaltungsziele mit den kantonalen und kommunalen Schutzinteressen ab und präzisiert sie.

Aus dieser Analyse leitet sie die Eingriffsintensität des geplanten Vorhabens auf die Ortsbildqualitäten ab.

1.8 Fragestellung

Das Vorhaben ist nun dahingehend zu überprüfen, wie weit es die Schutzziele des ISOS erfüllt: die Eingriffsintensität der Vorhaben.

Die Fragestellungen der Auftraggeberschaft sind:

- Analyse ISOS-Objektblatt in Bezug auf Ortsbildaufnahme und Erhaltungsziele
- Beurteilung der Eingriffsintensität (Einzonung Ostermundigen und vorgesehene Projekt über beide Gemeinden) in Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele
- Bewertung der Interessen und Interessenabwägung
- Hinweis auf Standortalternativen (bereits vorliegend, abgehandelt im Erläuterungsbericht zur UeO)

1.9 Methodik

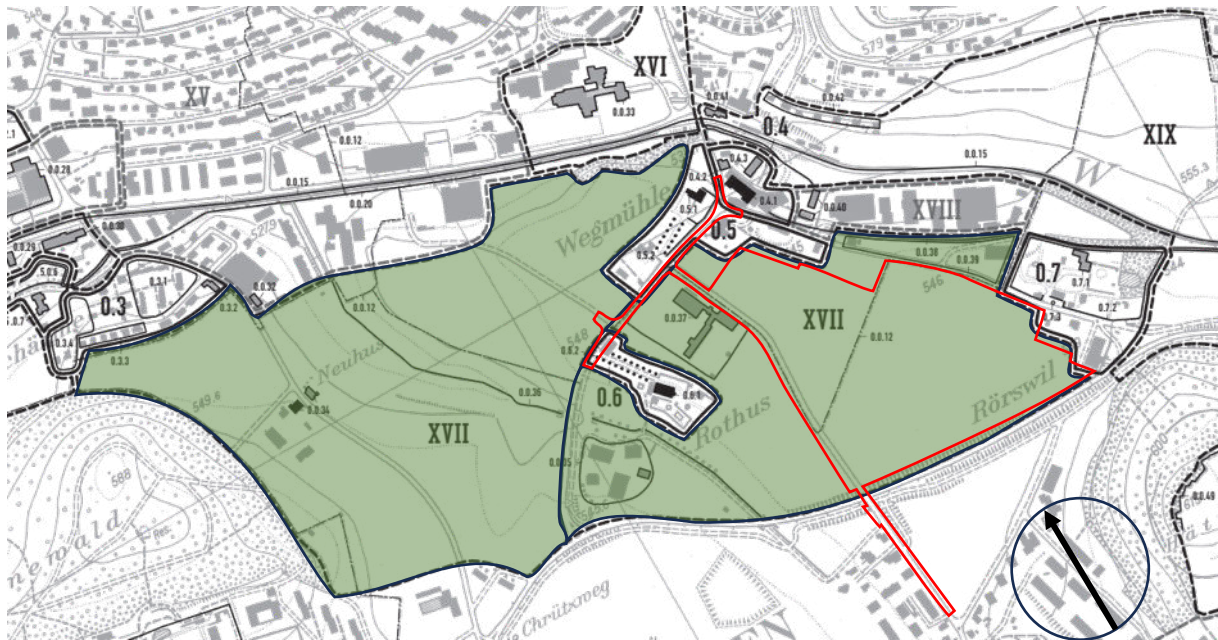
Die Beurteilung der Fragestellungen erfolgt nach der Methodik gemäss «ISOS-Leitfaden – Ortsbildschutz und Innenentwicklung».

2 Aussagen des ISOS zum Gebiet

2.1 Die vom ISOS beschriebenen Qualitäten

Das Vorhaben liegt gemäss ISOS in der Umgebungszone U-Zo XVII, für die das Erhaltungsziel a gilt.

Ausserdem sind die angrenzenden Landsitze je einer Baugruppe nach ISOS 0.5, 0.6 und 0.7 und mit dem höchsten Erhaltungsziel A belegt, sowie einzelne der darin liegenden Hauptbauten als Einzelelement bezeichnet, ebenfalls mit dem höchsten Erhaltungsziel A.



Die ISOS Umgebungszone XVII ist grün hinterlegt; der Perimeter des Vorhabens ist rot umrandet; Achtung: Der ISOS-Plan ist nicht genordet!

Die Umgebungszone U-Zo XVII ist ein Bestandteil eines durchgehenden grünen Umgebungsraums des ISOS, welcher mit verschiedenen Umgebungszone- und -richtungen definiert wird:



Fussballcampus Rörswil – Integration Projekt (Perimeter in Rot) in ISOS-Perimeter; Quelle: extra Landschaftsarchitekten AG

Die Umgebungszone XVII sowie die Baugruppen im Perimeter und im Umfeld davon werden im ISOS wie folgt beschrieben²:

U-Zo XVII Unverbaute Hochebene und Geländemulde, Wies- und Ackerland; Aufnahmekategorie a, Erhaltungsziel a

E 0.0.34 Neuhaus, biedermeierlicher Wohnstock mit Ründidach 1721 (heute Kinderpsychiatrische Klinik der Uni Bern), gegenüber Riegbau (ehem. Scheune)

0.0.35 Rothus-Gutsbetrieb, Hauptbau wohl 19. Jh., neue Ökonomie- und Nebenbauten

0.0.36 Wiesenbach

0.0.37 Sekundarschulanlage, 1955

0.0.38 Mühlekanal

0.0.39 Schrebergartenareal

B 0.4 Alte Gewerbesiedlung Wegmühle

E 0.4.1 Wegmühle, schlossartiger Gewerbebau, erb. 1787 als Papiermühle anstelle einer Säge, seit 1854 Handelsmühle

0.4.2 Ehem. Bauernmühle, erb. 1613 anstelle eines Vorgängerbaus, in Betrieb bis 1925

0.4.3 Mühlesilo, hoher zweiteiliger Betonturm, 1930/1964

B 0.5 Landsitz Wegmühle

E 0.5.1 Herrenhaus Wegmühle, spätbarocker Kern um 1600, Ausbau zu mächtiger, dreistöckiger Campagne mit hohem Walmdach im 18. Jh., Treppenturm mit Haube von 1669

0.5.2 Terrasierter Park mit Allee

B 0.6 Landsitz Rothus in Parkanlage

E 0.6.1 Rothus, seit dem 17. Jh. rot verputzter Bau mit Krüppelwalmdach, Kern mit Treppenturm M. 16. Jh., verschiedene Um- und Anbauten im 17.–20. Jh.

0.6.2 Auf Hauptgebäude zuführende Allee

B 0.7 Landsitz Rörswil

0.7.1 Klassizistisches, dreigeschossiges Hauptgebäude mit ausladendem Walmdach und spätgotischen Elementen des ursprünglichen Baus, Kern 16. Jh., heutige Gestalt 1820

0.7.2 Umgebender Park, Gestaltung um 1820

0.7.3 Eingangsbereich mit hübschem Brunnen

² Zitat kursiv

Im Kapitel zur Siedlungsentwicklung beschreibt das ISOS das Gebiet wie folgt³:

Abschnitt «Gewerbebetriebe und Landsitze»

(...)

«Weiter bachaufwärts folgen an der Strasse Bern–Bolligen oberhalb der Worble eine dichte, dem Strassenbogen angepasste Bebauung (B 0.4) und der Landsitz Wegmühle (B 0.5). Südwestlich oberhalb des Gewerbeweylers in der Senke liegen in der sanften Hochebene (U-Zo XVII) das Landgut Rothus (B 0.6) und wieder am Bach der Landsitz Rörswil (B 0.7). In Deisswil zeigt die Erstaussgabe der Siegfriedkarte lediglich einige locker stehende Höfe, die Mühle und das Ziegelhüsli in der Nähe des Landsitzes (B 0.10). Es besteht auch die kleine Taunersiedlung (B 0.8) bei den Steingruben am Hätteberg (U-Zo XX)»

(...)

Abschnitt «Wegmühle»

«Der Hang gegen Bolligen ist ebenfalls von Neubauten übersät, aber nach der Schulanlage Eisen-gasse (0.0.33) tauchen auf der anderen Worbleseite hinter einem kleinen Wäldchen überraschend mehrere interessante Altbauten auf (B 0.4). Ein Riegstock, die alte Bauernmühle (0.4.2) und der grosse, vom hohen Doppelsilo (0.4.3) überragte Komplex der Handelsmühle (E 0.4.1) sowie das Bauernhaus auf der Hangkante des kleinen Stutzes bilden eine abwechslungsreiche Abwicklung von unterschiedlichen Baukörpern.

Das breite Gebäude der ehemaligen Papiermühle von 1787 wirkt mit den turmartigen Eckkrisaliten wie ein Gewerbeschloss. Ein angemessenes Gegenüber repräsentiert der über der hohen Mauer thronende Landsitz **Wegmühle** (B 0.5). Der stattliche verputzte **Herrenstock** mit Sandsteingliederungen und geknicktem Walmdach aus dem 18. Jahrhundert (E 0.5.1) ist von einer grosszügigen terrassierten **Parkanlage** umgeben (0.5.2).

Talaufwärts nehmen die Neuüberbauungen ab. Zwar stehen in der Fortsetzung der Mühle noch einige Neubauten (U-Zo XVIII), **der Blick ist aber über die Schrebergartenanlage (0.0.39) hinweg offen auf den von einem Park umgebenen Landsitz Rörswil** (B 0.7/ 0.7.2). Das 1820 klassizistisch umgebaute Herrenhaus versteckt sich hinter alten Bäumen (0.7.1) und die vom Pfortnerhäuschen und der grossen Scheune beschützte Eingangspartie (0.7.3) hält unerwünschte Besucher ab. Der **Pächterhof** mit einer mächtigen Scheune ergänzt das Ensemble.

Auch den Landsitz **Rothus** an der Strasse nach Ostermundigen (B 0.6) umstehen allseitig stattliche Bäume, das rot verputzte **Herrenhaus** mit Krüppelwalmdach aus dem 16. und 17. Jahrhundert (E 0.6.1) ist im Sommer kaum sichtbar. Eine Allee führt von der Strasse auf den Landsitz zu (0.6.2). Die **freie Lage des Gutes** wird durch die in den Fünfzigerjahren erstellte Schulanlage etwas beeinträchtigt (0.0.37).»

Abschnitt «Bewertung»

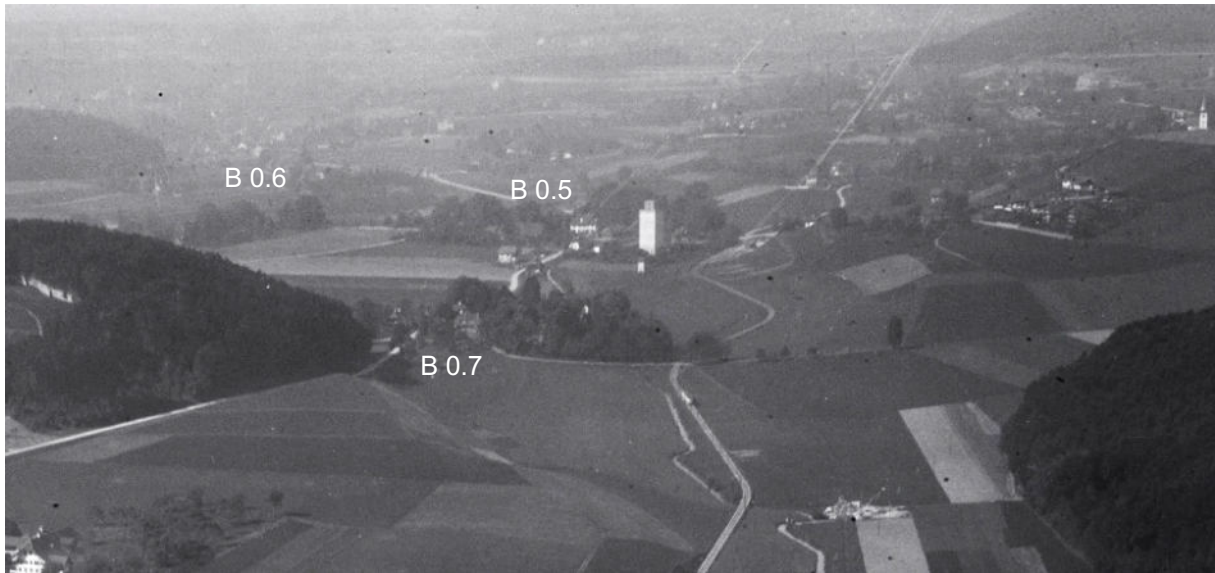
(...)

«Ausserordentliche architekturhistorische Qualitäten auch in den bäuerlichen und gewerblichen Gruppen Schärmen, Wegmühle, Worblauen und Deisswil wegen der gut erhaltenen Einzelbauten wie der mächtigen alten Schärmenmühle samt dem grossen Gewerbebau und der schlossähnlichen Wegmühle, insbesondere aber auch wegen der Reihe einzigartiger Landsitze vor den Toren Berns.»

³ Zitat kursiv, Hervorhebung (fett) durch BfO

2.2 Die Qualitäten anhand von Luftbildern

Das Luftbild von 1931 zeigt die im ISOS beschriebene Gesamtsituation schön: In der noch recht fließenden Landschaft zeigt sich die «dichte, dem Strassenbogen angepasste Bebauung (B 0.4) und der Landsitz Wegmühle (B 0.5). Südwestlich oberhalb des Gewerbeweilers in der Senke liegen in der sanften Hochebene (U-Zo XVII) das Landgut Rothus (B 0.6) und wieder am Bach der Landsitz Rörswil (B 0.7).»



Blick von Süden: Die Landschaft war 1931 noch recht fließend; in dieser fanden sich Inseln von Landsitzen und des Gewerbes.

Quelle: Deisswil bei Stettlen, Karton- und Papierfabrik Deisswil AG; Ausschnitt; ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf:

Mittelholzer, Walter; Datierung: 05.10.1931; LBS_MH03-0196.tif

Wegmühle und Rothus

Im Luftbild zeigt im Vordergrund Rothus, bereits mit Schulanlage. Der Landsitz Wegmühle und Rothus sind wie im ISOS beschrieben jeweils mit einem dichten Park umgeben. Beide grenzen an die Landschaft und sind von dieser gut einsehbar.



Bild: Ostermundigen, Blick nach Nordosten (NE) (Ausschnitt); Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Friedli, Werner; Datierung: 06.06.1967; LBS_H1-026974.tif; Bildnummer Bestand H1-026974

Das Luftbild von 1961 zeigt ausserdem eine eindruckliche Hofstatt beim Hof Wegmühle.



Bild: Bolligen und Ittigen (Ausschnitt); Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Swissair Photo AG; Datierung: 04.05.1961; LBS_P1-613289.tif; Bildnummer Bestand P1-613289

Rörswil

Das Luftbild von 1967 zeigt den Landsitz Rörswil mit seinem angrenzenden Hof. Beide sind etwas eingefasst von den Gehölzen im Norden und im Südosten. Sie grenzen im Übrigen an die freie Landschaft. Das Luftbild zeigt ausserdem Gehölzstrukturen nach Südwesten und der Rörswilstrasse entlang, dort teilweise als Baumgruppen.

Ursprünglich war der Landsitz vermutlich von der Wegmühle hinter den Gehölzen kaum sichtbar.



Bild: Ostermundigen, Blick nach Nordosten (NE) (Ausschnitt); Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Friedli, Werner; Datierung: 06.06.1967; LBS_H1-026974.tif; Bildnummer Bestand H1-026974

2.3 Sind die vom ISOS beschriebenen Qualitäten noch vorhanden?

Die Luftbilder von 1931, 1961 und 1967 bilden den Zustand zur Zeit der Erstellung des ISOS recht gut ab. Der Vergleich dieser Luftbilder mit dem Luftbild von Heute zeigt die Veränderungen der vergangenen Jahre deutlich:



Abbildung: Luftbild Ausschnitt 2023; Quelle: Google Earth Pro; Zugriff: 17. März 2025

Baugruppe 0.5 Wegmühle

Die Baugruppe 0.5 Wegmühle ist nach Westen weiterhin von offener Landschaft umgeben. Demgegenüber sind im Osten verschiedene Bauten an die Baugruppe herangebaut worden:

- Neubaute Gaszentrum Schori
- Neubauten mit gewerblicher Nutzung entlang der Rörswilstrasse
- Sportanlagen, Neubaute für die Sportanlagen und Umzäunungen.

Mit diesen Neubauten ist der Bezug zur offenen Landschaft der östlichen Umgebungszone XVII weitgehend verloren gegangen; schwach erlebbar ist noch ein dünner Streifen zwischen den Neubauten.

Baugruppe 0.6 Rothus

Die Baugruppe 0.6 Rothus wurde schon vor Erstellung des ISOS mit einer Schulbaute sekundiert, womit der Bezug zur nordöstlichen Umgebungszone XVII weitgehend verloren gegangen ist.

Baugruppe 0.7 Rörswil

Die Baugruppe 0.7 Rörswil liegt weiterhin frei in der Landschaft, der Bezug zur Umgebungszone XVII ist noch intakt.

Während auch hier noch 1961 eine ausgiebige Hofstatt mit vielen Bäumen die Baugruppe umrahmte und in die offene Landschaft der Umgebungszone XVII ragte, ist diese nun entfernt und musste einer ausgeräumten Landschaft weichen.

2.4 Die Veränderungen in einer Zeitreise

1. Historischer Zustand, vor ISOS: Inseln in der Landschaft



Die drei Baugruppen liegen als Inseln weitgehend frei in der Landschaft; ihre Beziehung zur Umgebungszone XVII ist direkt (grüne Pfeile).

2. Zustand zum Zeitpunkt ISOS: Die Inseln werden angedockt



Der Bau der Schulanlage blockt den Landschaftsfluss zwischen den Baugruppen 0.5 Wegmühle und 0.6 Rothus und zwischen dem westlichen und östlichen Teil der Umgebungszone XVII ab.

Ausserdem schneidet er die Baugruppe 0.6 Rothus gegen die Landschaft im Nordosten ab (roter Pfeil) und schwächt den Bezug der Baugruppen 0.5 Wegmühle zur Umgebungszone XVII im Südosten (oran-ger Pfeil).

Die Inselwirkung der beiden Baugruppen wird geschwächt.

3. Zustand heute: Nur noch 0.7 ist eine Insel



Der Bau verschiedener grösserer Volumen in der Umgebungszone XVII klebt eine neue Schicht von Bauten an die Inseln und schneidet die Baugruppe 0.5 Wegmühle gegen die Landschaft im Südosten praktisch vollständig ab.

Der Bezug der Baugruppen 0.5 Wegmühle und 0.6 Rothus zur Umgebungszone XVII im Osten ist praktisch verloren (rote Pfeile).

Sie sind nun als Inseln kaum noch wahrnehmbar.

Die Baugruppe 0.7 Rörswil behält die freistehende Qualität.

2.5 Die freie Lage der Baugruppe 0.5 Wegmühle zur Landschaft im Osten ist weitgehend verloren gegangen

a) Die neue Bebauung kappt den Bezug

Die Bebauung entlang der Rörswilstrasse hat die Einsicht auf die Baugruppe 0.5 Wegmühle gekappt.



Blick über die Rörswilstrasse in Richtung Baugruppe 0.5 Wegmühle; die Baugruppe ist nicht erkennbar



Blick auf die Baugruppe Wegmühle vom Industriegebiet aus: Die Baugruppe ist verdeckt und abgegrenzt

Die Bebauung der Parzelle zwischen dem Schulhaus und dem Hof Wegmühle hat die Einsicht auf die Baugruppe 0.5 Wegmühle auf ein kleines Fenster eingeschränkt.



Blick über das Wegmühlegässli in Richtung Baugruppe Wegmühle; die Baugruppe ist im Bereich der Brücke – noch vor der Kurve – durch ein kleines Fenster erkennbar

b) Die Baugruppe 0.5 Wegmühle reduziert den Bezug zur Umgebung selbst

Die heutige Nachbarschaft ist für die Baugruppe Wegmühle nicht besonders attraktiv; wohl aus diesem Grund grenzt sie sich selbst von der Umgebung ab



Die Baugruppe 0.5 Wegmühle grenzt sich selbst mit einer dichten Hecke von der Nachbarschaft ab; ein Bezug zur Landschaft besteht kaum



Auch weiter nach Südwesten grenzt sich die Baugruppe 0.5 Wegmühle mit einer dichten Hecke von der Nachbarschaft ab; ein Bezug zur Landschaft besteht kaum

c) Die Umzäunung der Sportplätze reduziert den Raumfluss



Die Umzäunung kann recht transparent gemacht werden, so dass der Raumfluss noch spürbar bleibt



Die Umzäunung kann auch weniger transparent gemacht oder mit Werbung und ähnlichem behangen werden, so dass der Raumfluss schwächer wird

Schräg zur Sichtachse liegende Umzäunungen sind für die Durchsicht weniger durchlässig (siehe Bild S. 20 unten)

2.6 Die freie Lage der Baugruppe 0.6 Rothus wird durch die Schulanlage etwas beeinträchtigt

a) Nach Nordosten

Die Schulanlage trennt die Baugruppe von der Landschaft im Nordosten ab.



Blick durch die Schulanlage in Richtung Landsitz Rothus; der Blick auf den Landsitz und dessen Verbindung zur Landschaft werden gemäss ISOS «etwas beeinträchtigt» - interessant ist dabei nicht zuletzt die Beurteilung der Eingriffsintensität

b) Nach Osten

In Richtung Osten ist der Bezug zur Landschaft ab der Spitze der Insel noch erlebbar.



Blick von der Schulanlage in Richtung Rörswil (ein ähnlicher Ausblick wie von der Ostecke beim Landsitz Rothaus; der Blick auf den Landsitz und dessen Verbindung zur Landschaft sind in diesem Bereich intakt)

2.7 Die freie Lage der Baugruppe 0.7 Rörswil zur Landschaft ist intakt

a) Der Blick im ISOS erkannte freie Blick über die Schrebergärten nach Rörswil ist intakt



Blick über die Rörswilstrasse in Richtung Landsitz Rörswil; links die Schrebergärten; der Blick auf den Landsitz ist wie im ISOS beschrieben offen und frei



Blick über die Rörswilstrasse in Richtung Landsitz Rörswil; links die Schrebergärten; der Blick auf den Landsitz ist wie im ISOS beschrieben auch im Nahbereich des Landsitzes offen und frei

b) Der Bezug von Rörswil zur Landschaft ist intakt

Vom Eingangsbereich des Landsitzes Rörswil ist der Blick auf die Landschaft intakt.



Blick über die Rörswilstrasse in Richtung Umgebungszone XVII; der Bezug des Landsitzes mit der Landschaft ist wie im ISOS beschrieben offen und frei



Blick über die Rörswilstrasse in Richtung Umgebungszone XVII; der Bezug Landsitz mit der Landschaft ist wie im ISOS beschrieben offen und frei

Die Einsicht nach Rörswil ist ebenfalls intakt



Blick über das Wegmühlegässli in Richtung Landsitz Rörswil; der Blick auf den Landsitz ist offen und frei; der offene Landschaftsgürtel ebenfalls

2.8 Aktualisierte Erhaltungsziele

Der vom Vorhaben betroffene Bereich ist gemäss ISOS in der Umgebungszone U-Zo XVII, für die das Erhaltungsziel a gilt.

Die «Erläuterungen zum ISOS» geben dazu generelle Erhaltungshinweise: Eine Umgebungszone U-Zo ist ein *«Bereich von begrenzter Ausdehnung, meist in enger Beziehung zur schützenswerten Bebauung.»* Für solche gilt: *«Der Ortsbildteil ist unerlässlich für das Ortsbild, d. h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebungen entsprechen.»*

Das Erhaltungsziel lautet: *«Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren, störende Veränderungen zu beseitigen.»*

Auslegung der Landschaft / Umgebungszone XVII allgemein

- Die Umgebungszone ist als Freiraum zu verstehen, in dem die Landsitze mit ihren Höfen wie als Inseln eingesetzt waren. Dies wird deutlich im Absatz oben sowie in demjenigen zum Landsitz Rothus in der Beschreibung zur Wegmühle, wo die Qualität als verloren erkannt wird: «Die freie Lage des Gutes...»
- Sie ist also für das ISOS nicht zuletzt bedeutend aus ihrem Bezug zu den Baugruppen.
- Sie ist ausserdem für das ISOS ein Bestandteil des grünen Umgebungsraums (siehe Kapitel 2.1), welcher mit verschiedenen Umgebungszone und -richtungen definiert wird.

Im Folgenden werden die Erhaltungsziele nach ISOS räumlich konkretisiert:

Baugruppe 0.5 Wegmühle und ihr Bezug zur Landschaft

- Sicherstellen, dass ihre noch vorhandene freie Stellung nach Westen und Südwesten als Zeitzeuge erhalten bleibt
- Sicherstellen, dass die Baugruppe als bedeutende Hofgruppe in dieser Richtung weithin sichtbar bleibt
- Den Übergang zur bestehenden und zur neuen nichtlandwirtschaftlichen Nutzung im Osten der Hofgruppe optimieren.

Baugruppe 0.6 Rothus und ihr Bezug zur Landschaft

- Sicherstellen, dass die noch vorhandene freie Stellung als Zeitzeuge erhalten bleibt.
- Sicherstellen, dass die Baugruppe als bedeutende Hofgruppe weithin nach Südosten, Süden und Westen sichtbar bleibt

Baugruppe 0.7 Rörswil und ihr Bezug zur Landschaft

- Sicherstellen, dass die intakte freie Stellung als Zeitzeuge erhalten bleibt.
- Sicherstellen, dass die Baugruppe als bedeutende Hofgruppe weithin sichtbar bleibt, im Besonderen aus der Richtung Wegmühle (ausdrücklich im ISOS genannt)
- Vorbehalten bleibt eine allfällige Wiederherstellung der historischen Bestockung um die Baugruppe (Hofstatt usw.)

Landschaft / Umgebungszone XVII allgemein

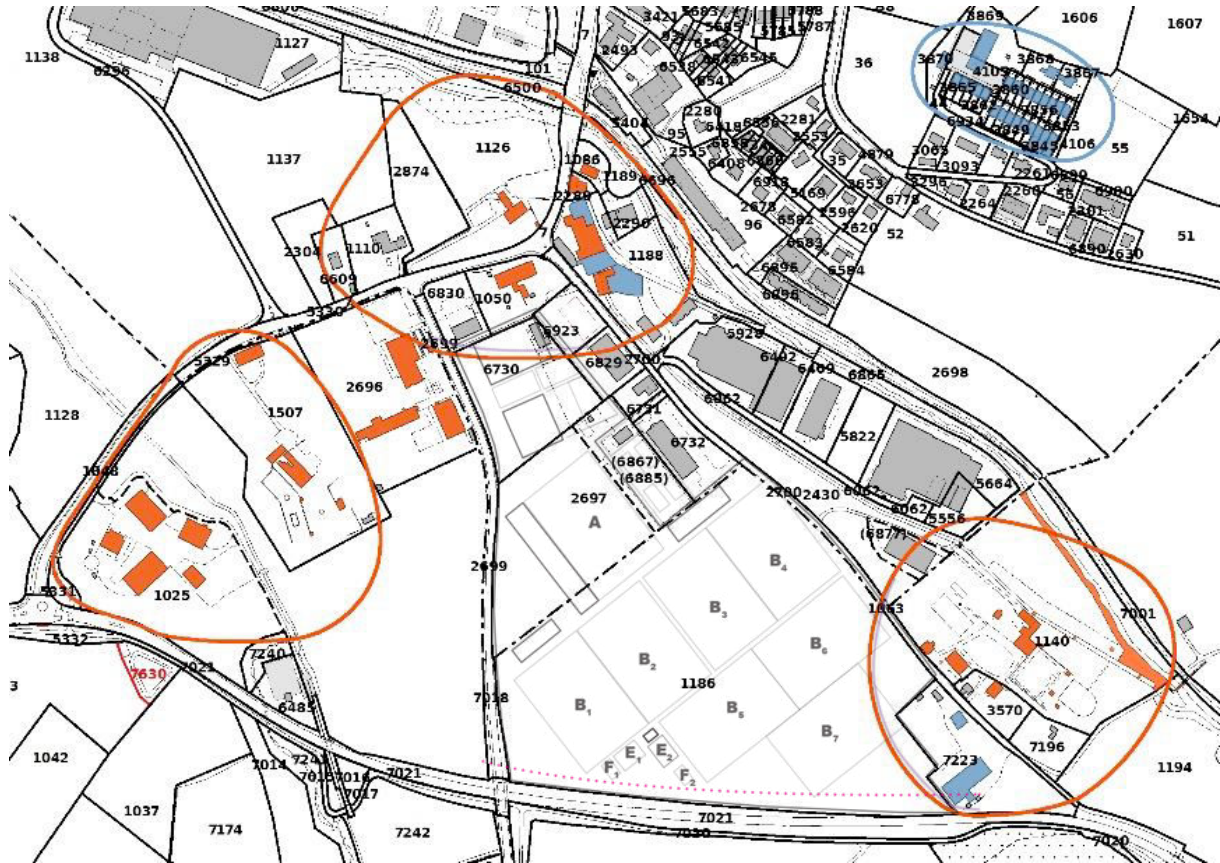
- Die Umgebungszone ist in ihrer Qualität als Kulturland oder Freifläche zu erhalten.
- Es ist sicherzustellen, dass der Landschaftszug von Südwesten nach Südosten auch weiterhin fliesst und die Baugruppe als Element in der Landschaft bleibt.

3 Abstimmung der ISOS-Erhaltungsziele mit den kantonalen und kommunalen Schutzinteressen

Die Analyse der Grundlagen, welche zum Gebiet räumlich verortete Aussagen machen, zeigt verschiedene Konzepte mit unterschiedlichen Aussagen:

3.1 Baugruppen

Der Kanton hat drei Baugruppen in der näheren Umgebung des Perimeters festgelegt:



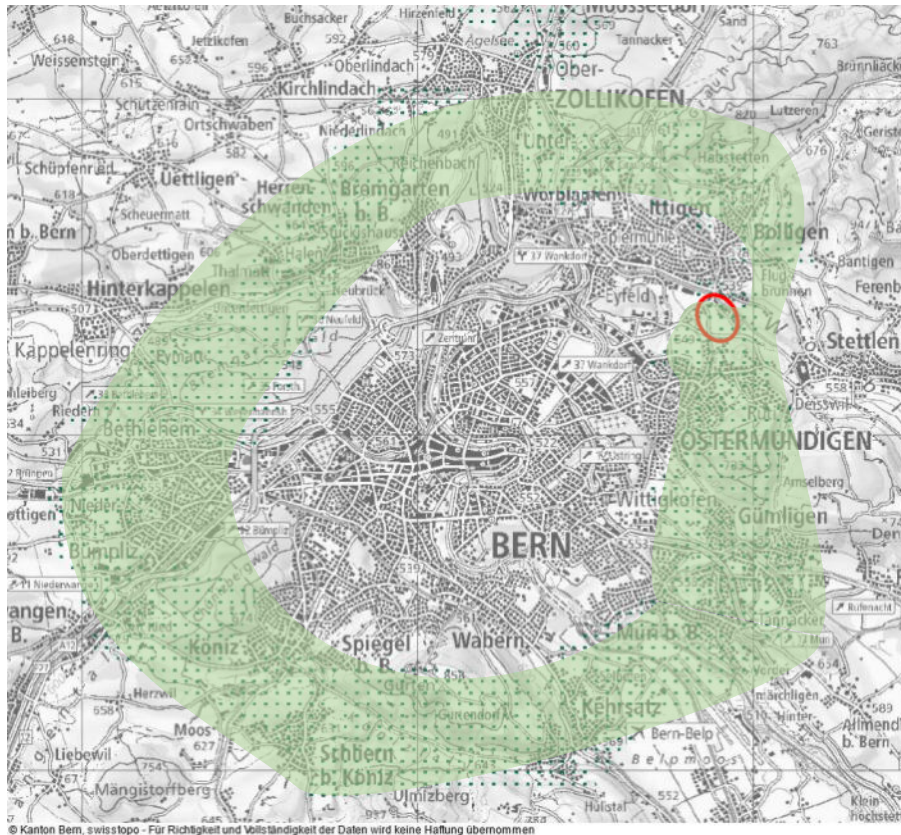
Die Baugruppen (kantonales Bauinventar) gemäss Geoportal des Kantons Bern; überlagert mit der Einteilung der Felder (bearbeitet durch BfO)

A	Hauptfeld 105 x 68 m	1x
B	Trainingsfeld 100 x 64 m	7x
E	Soccer Courts 20 x 13 m	2x
F	Aufwärmen / Ausdauer / Kraft	2x

Das kantonale Bauinventar setzt die Baugruppen des ISOS um, definiert dabei die Perimeter derselben etwas anders.

3.2 Regionales Grünes Band

In der Teilstrategie Landschaft des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025 bildet das grüne Band einen wesentlichen Bestandteil (siehe Abbildung unten) in der Region Bern.



Ausschnitt aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025; Quelle: Erläuterungsbericht; Geoportal des Kantons Bern; das Grüne Band ist zur besseren Lesbarkeit grün hinterlegt

Das Areal des vorgesehenen Fussballcampus Region Bern liegt in diesem Grünen Band.

Der Umgebungsraum des ISOS, welcher mit verschiedenen Umgebungszonen und -richtungen definiert wird (siehe dazu die Abbildung in Kapitel 2.1), ist mit dem grünen Band ungefähr abgebildet.



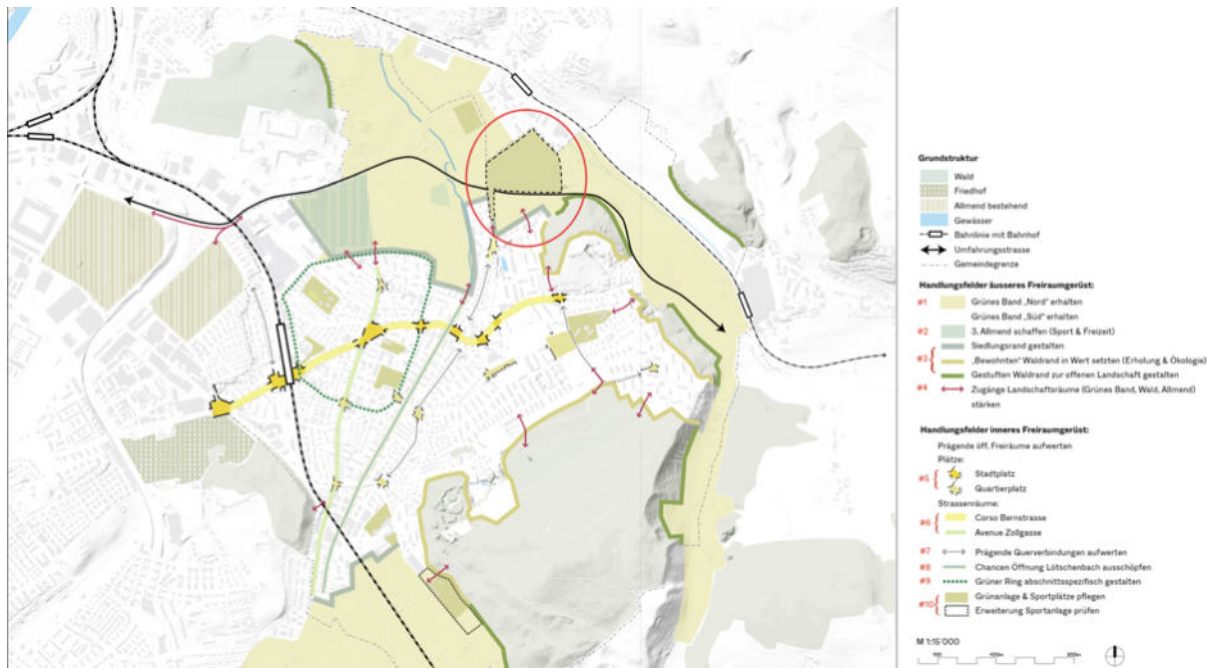
Gemeinsame Darstellung der Umgebungsrichtungen und -zonen gemäss ISOS; Quelle: extra Landschaftsarchitekten AG

Dabei fokussiert der Umgebungsraum des ISOS, welcher mit verschiedenen Umgebungszonen und -richtungen definiert wird eher einen Raum mit Ausrichtung von Osten nach Westen.

3.3 Kommunales Grünes Band

Die Gemeinde Ostermundigen hat sich im März 2021 eine räumliche Entwicklungsstrategie RES gegeben.

Das «Grüne Band „Nord“» setzt das oben genannte grüne Band um. Ausserdem entspricht es recht passgenau dem grünen Umgebungsraum des ISOS, welcher mit verschiedenen Umgebungszone und -richtungen definiert wird; es setzt folglich auch dieses weitgehend um.



Räumliche Entwicklungsstrategie RES

Mit dem Dokument «Änderung Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Ostermundigen» wird der betroffene Bereich umgewidmet in einen Bereich «Grünanlage & Sportplätze pflegen». Die Verfasser deuten die Sportplätze als Bestandteil des grünen Bandes.

3.4 Landschaftsschutzgebiet

Im Zonenplan Landschaft/Ökologie der Gemeinde Ostermundigen wurde der betroffene Bereich mit einem Landschaftsschutzgebiet überlagert. Dieses setzte die Ziele des grünen Bandes um.



Mit der «Änderung Zonenpläne Ostermundigen» wird das Landschaftsschutzgebiet aufgehoben.

4 Eingriffsintensität in die ISOS-Erhaltungsziele

Im Folgenden wird die Eingriffsintensität für die Baugruppen und für die Umgebungszone beurteilt. Diese erfolgt unabhängig von der «ISOS-Validierung» im Erläuterungsbericht (Teile davon sind im Anhang, Kapitel 7.4 abgedruckt).

4.1 Die Baugruppen gemäss ISOS

Die Baugruppen B 0.5, 0.6 und 0.7 gemäss ISOS werden nicht beeinträchtigt.

Alle Massnahmen liegen ausserhalb der betroffenen Perimeter.

4.2 Die Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar

Die Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar legen den Perimeter etwas weiter als das ISOS:

Baugruppe 0.5 Wegmühle und ihr Bezug zur Landschaft

- Die Baugruppe bleibt erhalten
- Die noch vorhandene freie Stellung nach Westen und Südwesten wird nicht verändert und bleibt erhalten
- Die Baugruppe bleibt als bedeutende Hofgruppe in dieser Richtung weithin sichtbar
- Die Baugruppe erfährt keine neue Beeinträchtigung.

Baugruppe 0.6 Rothus und ihr Bezug zur Landschaft

- Die Baugruppe bleibt erhalten
- Die noch vorhandene freie Stellung wird nicht verändert und bleibt erhalten – die vorgesehenen Bauten liegen in würdigem und gutem Abstand zur Baugruppe⁴
- Die Baugruppe bleibt als bedeutende Hofgruppe weithin nach Südosten, Süden und Westen sichtbar
- Ihre Sichtbarkeit von der Baugruppe 0.7 aus wird eingeschränkt
- Die Baugruppe erfährt eine (sehr) geringfügige Beeinträchtigung.

Baugruppe 0.7 Rörswil und ihr Bezug zur Landschaft

- Die Baugruppe bleibt erhalten
- Die intakte freie Stellung als Zeitzeuge wird eingeschränkt.
 - *Der Landsitz Rörswil erhält eine recht nahe Nachbarschaft durch das Trainingsfeld B6 mit Umzäunung, das Trainingsfeld grenzt nahe an den Park. Die Umzäunung steht dabei nicht im Sichtfeld der Bauten und vor allem die Eingangsbauten werden nicht beeinträchtigt, sondern die Umzäunung verbleibt im Bereich der Hecken des Parks. Die Eingriffsintensität hängt dabei stark von der Höhe und der Transparenz der Umzäunung ab; eine Höhe von 10m und mittlerer Transparenz in Richtung Landsitz Rörswil würde letzteren wohl erheblich beeinträchtigen.*
 - *Der Pächterhof und insbesondere seine mächtige Scheune wird vom Trainingsfeld B7 mit Umzäunung und Beleuchtung belagert, es grenzt unmittelbar an die Parzellengrenze und steht im*

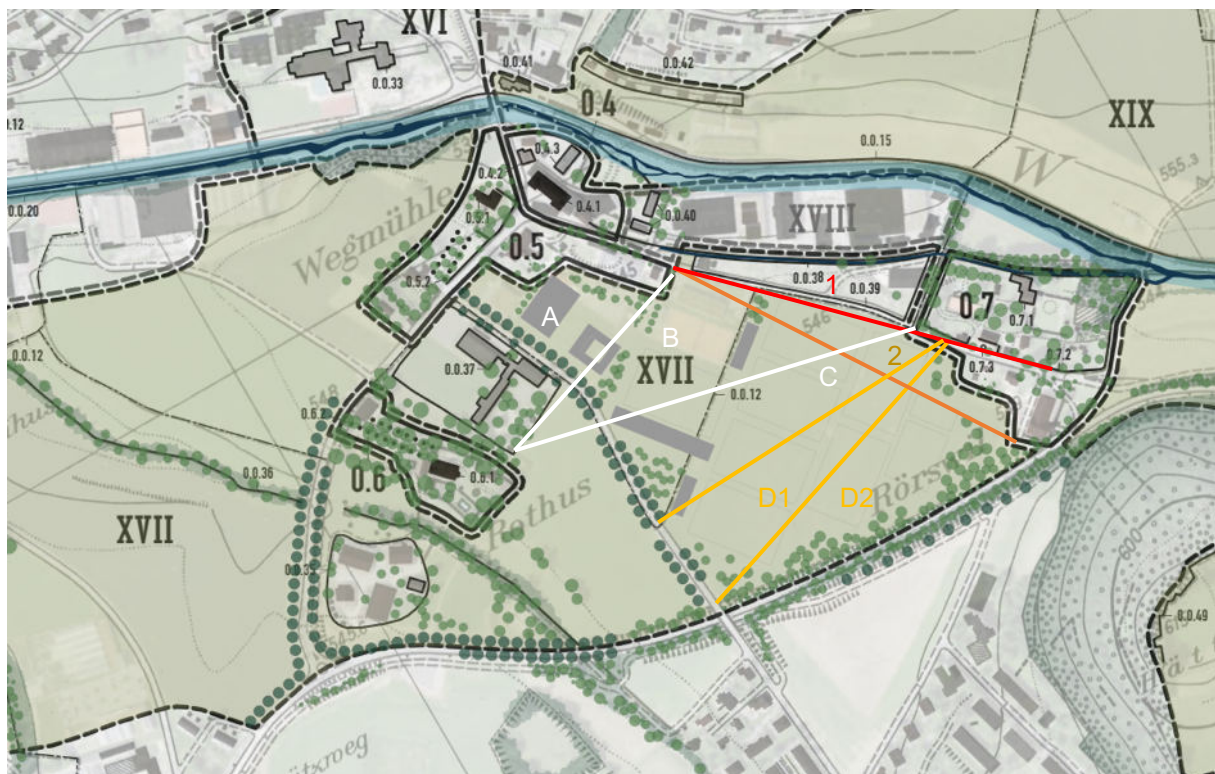
⁴ Interessant in Bezug zur Baugruppe 0.6 Rothus ist die Notiz im Abschnitt zur Wegmühle im ISOS: «Die freie Lage des Gutes wird durch die in den Fünfzigerjahren erstellte Schulanlage etwas beeinträchtigt (0.0.37).» Das ISOS ist offenbar recht tolerant mit neuen und angrenzenden Nutzungen.

Sichtfeld der landwirtschaftlichen Hauptbaute. Die Eingriffsintensität ist dank der zur Scheune senkrechten Stellung der stirnseitigen Umzäunung etwas gemildert, eine Umzäunung in einer Höhe von 6m zur Scheune würde diese indes erheblich beeinträchtigen.

- Die Sichtbarkeit der Baugruppe als bedeutende Hofgruppe wird eingeschränkt
- *Die im ISOS genannte freie Sicht aus der Richtung Wegmühle über die Schrebergärten auf die Baugruppe wird in Richtung Landsitz nicht verändert.*
- *Sie wird allerdings mit einer neuen Baumreihe und mit Baumgruppen in Richtung Pächterhof geschmälert. Die neuen Bestockungen können indes als neue Interpretation der ursprünglichen Bestockung interpretiert werden, sodass sie mit den ISOS-Erhaltungszielen vereinbar sind und also keine Beeinträchtigung schaffen.*
- Die Sichtbarkeit der Baugruppe 0.7 von der Baugruppe 0.6 und vom Wegmühlegässli aus wird eingeschränkt.
- Die Baugruppe wird durch die Umzäunung – je nach deren Lage, Höhe und Durchsichtigkeit – geringfügig oder schwerwiegend beeinträchtigt.

4.3 Die Umgebungszone XVII

Eingriffe durch Bauten oder Anlagen sind nicht überall in der Umgebungszone XVII gleich problematisch. Die folgende Abbildung teilt den Raum der Umgebungszone XVII in verschiedene Sektoren mit unterschiedlicher Empfindlichkeit:



Fussballcampus Rörswil – Integration Projekt in ISOS-Perimeter; Quelle: extra Landschaftsarchitekten AG

Gebiet A:

- Die freie Sicht aus dem Areal auf die Baugruppe B 0.5 ist praktisch nicht mehr vorhanden; Bauten und Anlagen im Areal verändern dies nur in sehr geringem Umfang weiter.
- Die Schule und die Neubauten an der Rörswilstrasse haben ein bebautes Band um die Baugruppen gelegt, das ein inneres Gebiet A umfasst, welches Binnengebiet der Siedlung geworden ist.

- Die vorgesehenen neuen Bauten und Anlagen im Gebiet A verdrängen die Freifläche. Allerdings liegen sie im weitgehend von Bauten umgebenden Bereich.
- Die Sichtbeziehungen und der Freiraumfluss zwischen den beiden Baugruppen 0.6 und 0.7 werden nicht tangiert.
- Bauten und Anlagen sind in diesem Bereich weitestgehend unproblematisch.

Gebiet B:

- Die Überlegungen zur Baugruppe B 0.5 gelten auch hier.
- Neuere Bauten und Anlagen entlang der Rörswilstrasse bilden zusammen mit den Neubauten im Gebiet A ein in die Landschaft ausgreifendes Band von Bebauung, das einen etwas unscharfen Übergang des Binnengebietes der Siedlung zur Landschaft aufspannt.
- Die vorgesehenen neuen Bauten und Anlagen im Gebiet B verdrängen die Freifläche. Sie liegen indes noch im Wirkungsbereich der Siedlung.
- Die Sichtbeziehungen und der Freiraumfluss zwischen den beiden Baugruppen 0.6 und 0.7 werden nicht tangiert.
- Bauten und Anlagen sind in diesem Bereich wenig problematisch.

Gebiet C:

- Das Gebiet liegt in der heute freien Landschaft.
- Teile der vorgesehenen neuen Bauten und Anlagen im Gebiet C verdrängen die Freifläche.
- Die Sichtbeziehungen zwischen den beiden Baugruppen 0.6 und 0.7 werden unterbrochen.
- Der Freiraumfluss im Süden bleibt noch weitgehend erhalten.
- Bauten und Anlagen sind in diesem Bereich problematisch.

Gebiet D:

- Das Gebiet D ist Kernbereich des grünen Bandes – der durchfliessenden Landschaft.
D1 ist eine nicht scharf verortete Grenze, von der aus die Landschaft entlang dem grünen Band und dem Wegmühlegässli noch als fliessend wahrgenommen werden kann und von dem aus Rörswil gut einsehbar ist
D2 ist der südlichste Punkt am Wegmühlegässli, von dem aus Rörswil einsehbar ist.
- Bauten und Anlagen sind in diesem Bereich problematisch.

Beurteilung

Aus den vorangehenden Überlegungen wird deutlich:

- Eine Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele liegt vor.
- Die vorgesehenen Bauten und Anlagen im Gebiet A liegen im weitestgehend unproblematischen Gebiet (im Binnengebiet der Siedlung), sie schaffen keine neue Beeinträchtigung.
- Die vorgesehenen Bauten und Anlagen im Gebiet B liegen im wenig problematischen Gebiet (noch im Wirkungsbereich der Siedlung), sie schaffen eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Die vorgesehenen Bauten und Anlagen des Stadions liegen im problematischen Gebiet, das Stadion schiebt den Siedlungsrand in den heute noch nicht von der Siedlung geprägten Rand der Umgebungszone XVII. Aufgrund der Randlage zur noch heute frei fliessenden Fläche, der geringen Höhe des Stadions und dem grossen Grünanteil, schafft das Stadion in seinem Wirkbereich eine geringfügige bis schwere Beeinträchtigung der Umgebungszone.
- Die Trainingsfelder mit Rasen verdrängen die Freifläche nicht. Solche können eine zeitgemässe Interpretation der Freiflächen sein. Sie schaffen eine geringfügige Beeinträchtigung, wenn der freie Fluss der Landschaft gewahrt ist.
- Die Wirkung als Freifläche (allgemein und im Sinn des ISOS) wird dabei allerdings mit den angedachten Umzäunungen in Frage gestellt:
Werden Umzäunungen mit einem Minimum an Höhe und einem Maximum an Transparenz ausgeführt, so kann die Landschaft weiterhin fließen und die Qualität als Freifläche bleibt erhalten und es ist mit einer geringfügigen Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele zu rechnen.
Werden solche allerdings mit einem Maximum an Höhe und einem Minimum an Transparenz ausgeführt, so kann die Landschaft nicht mehr fließen und die Qualität als Freifläche nach ISOS geht verloren und es ist mit einer schwerwiegenden Beeinträchtigung zu rechnen. Die in Art. 10 der Überbauungsvorschriften ermöglichten Höhen schliessen einen solchen Fall nicht aus und damit auch nicht eine schwerwiegende Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele.
Ungünstig ist neben der Lage, der Dimension und der Durchlässigkeit insbesondere die zickzackförmige Anordnung. Eine solche ist räumlich ein Fremdkörper und die Durchsicht wird reduziert (Blick durch mehrere schräg zum Blick stehende Netze).
- Die Schattendächer reduzieren den Raumfluss; im Besonderen das Schattendach für das Spielfeld b1 im Südwesten liegt im empfindlichsten Bereich der Landschaft.
- Die Lage der beiden Trainingsfelder B6 und B7 ist geeignet, die Baugruppe 0.7 Rörswil zu bedrängen und für diese eine schwere Beeinträchtigung zu bewirken.
- Insgesamt verspricht der gewählte Ansatz des Richtkonzepts eine geringfügige Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele. Allerdings zeigt die gesamthafte Beurteilung, dass einige der oben genannten Elemente den Ansatz in den Graubereich einer schwerwiegenden Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele führen.

5 Bewertung der Interessen und Interessenabwägung

Es ist deutlich geworden: Eine Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele liegt vor. Das heisst, dass die Eingriffsintensität von der ENHK und/oder der EDK beurteilt werden wird.

Im anschliessenden Kapitel 6 werden Empfehlungen gegeben, die auf eine leichte Eingriffsintensität hinwirken. Bei einem leichten Eingriff könnte eine einfache Interessenabwägung durchgeführt werden.

6 Empfehlungen

6.1 Die Eingriffsintensität reduzieren

Mögliche Ansätze zur Reduktion der Eingriffsintensität könnten sein:

- Die Eingriffsintensität im Gebiet B/C reduzieren: Die Lage des Stadions ist aus der Sicht des ISOS weniger günstig als die verworfene 'Variante 12.3 Stadion - Prüfung Orientierung Landsitz Rörswil' (gemäss Richtprojekt, S. 90); letztere fügt die Baute an den Siedlungskörper an, schliesst den Siedlungskörper präzise ab und belässt die Landschaft offener. Ähnliches gilt für eine Variante mit Anordnung des Stadions im Nordosten.
- Die Eingriffsintensität zur Baugruppe 0.7 Rörswil reduzieren: Bei einer Anordnung nach Variante C oder Anordnung 2 aus dem Richtprojekt (S. 23 und 25) liegt das Multifunktions-Trainingsfeld nicht im Sichtfeld der mächtigen Scheune und bedrängt diese deutlich weniger. Reduktion der Umzäunung gemäss unten.
- Die Eingriffsintensität in der Umgebungszone XVII reduzieren: Die Durchlässigkeit für Sichtbeziehungen in den Bereichen C und D erhöhen.
 - a) Reduktion der Umzäunung vor allem im Bereich D. Jedenfalls auf hohe Durchsichtigkeit der Umzäunungen achten. Allenfalls Reduktion der Höhe unter Augenhöhe, womit die Landschaft visuell durchlässig bleibt. Ballfangnetze auf den Stirnseiten könnten sich (in reduzierter Dimension, also nicht in der maximalen Breite der Stirnseiten und der maximal zulässigen Höhe) als freie Elemente in der durchfliessenden Landschaft einordnen (als Analogie: Hopfenanbau)
 - b) Umzäunung von den Rändern der Trainingsfeldern ablösen, das Zickzack ist in der Landschaft fremd und reduziert durch hintereinanderliegende Netze die Durchsicht; allenfalls eine Umzäunung auch innerhalb des grünen Bandes prüfen
 - c) Verzicht auf das Schattendach im Südwesten; zweiseitige Schattendächer zwischen den beiden Doppelspielflächen würden die Durchlässigkeit für die Sichtbeziehung verbessern.
- Durchsicht im Bereich Einfahrt Einstellhalle erhöhen.
- Die Bereiche «Abstellplätze für Motorfahrzeuge» vor dem Hauptfeld und vor dem Trainingsfeld b1 möglichst sichtdurchlässig und als Teil der durchfliessenden Landschaft gestalten.

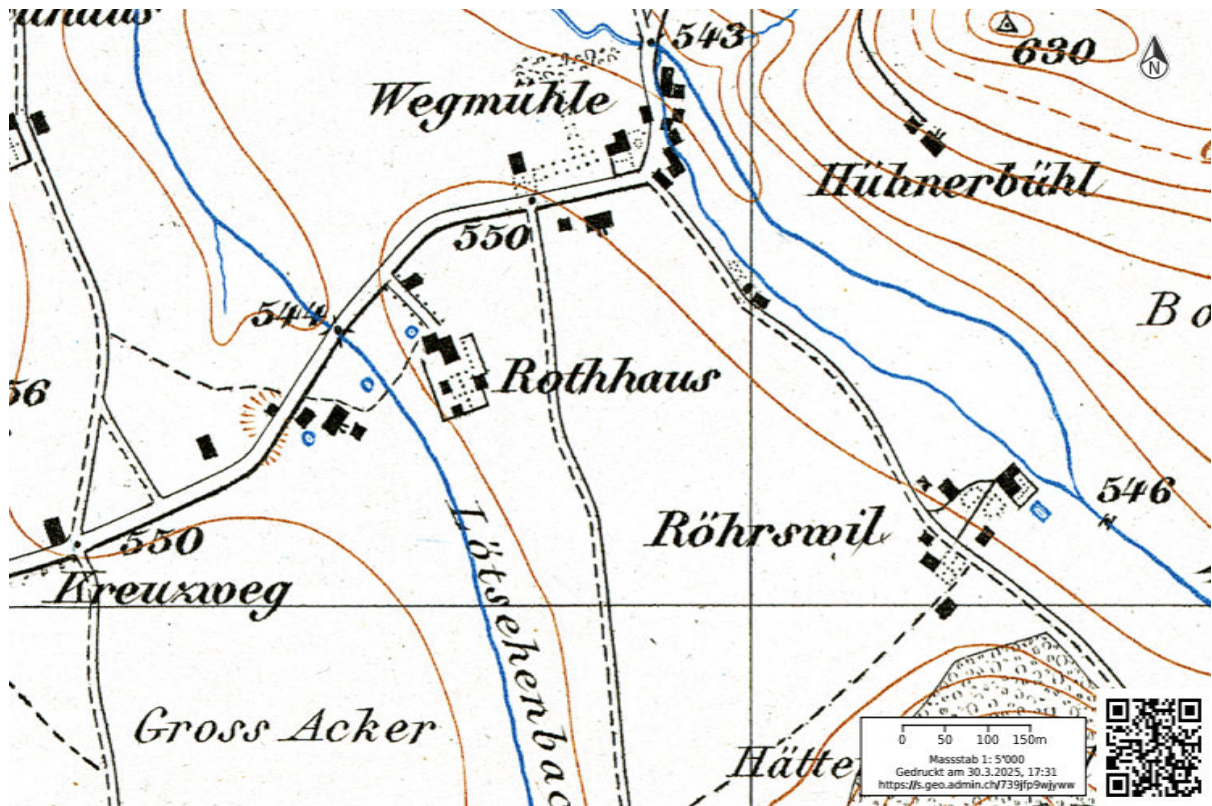
6.2 ENHK/EDK frühzeitig einbeziehen

Mit den bisherigen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben im Verlauf des Verfahrens von der ENHK und/oder der EDK beurteilt werden wird.

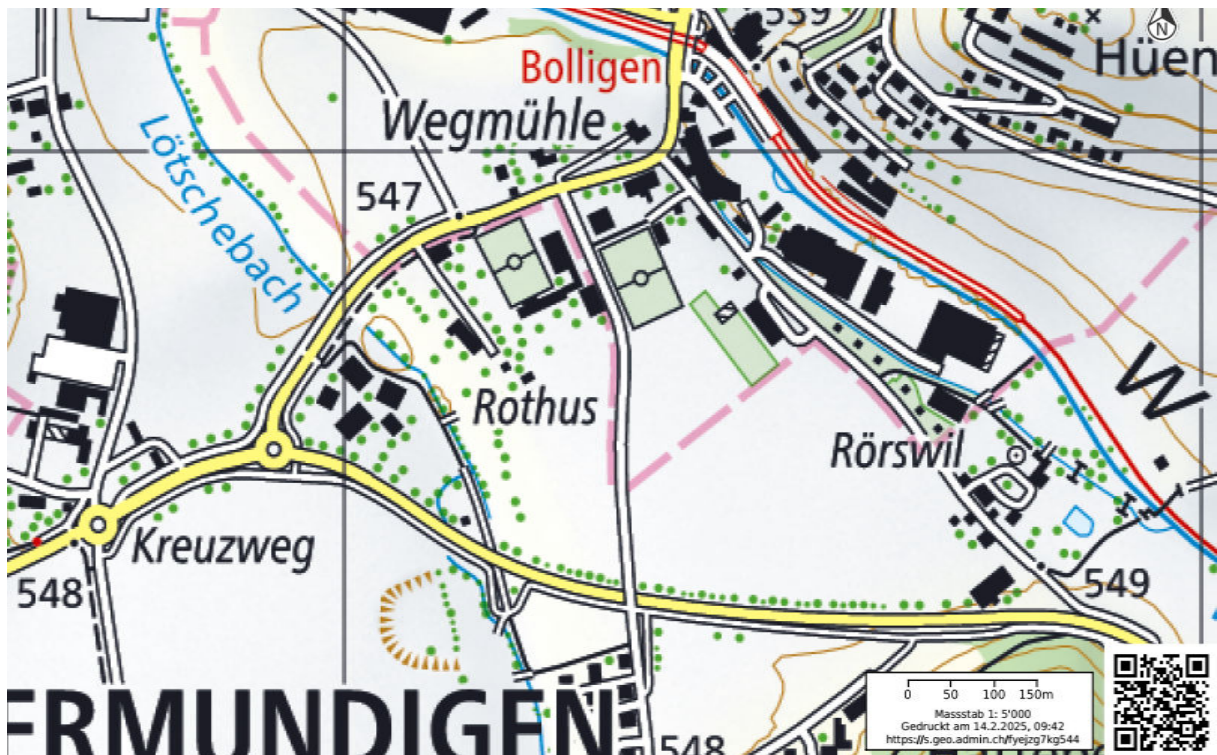
Eine möglicherweise negative Beurteilung durch eine dieser Bundesstellen in einer späten Phase der Planung ist unerwünscht. Aus diesem Grund empfiehlt sich ein möglichst frühzeitiger Einbezug der entsprechenden Kommission/en. Es liegt im Interesse aller Beteiligten, den Entscheid möglichst früh im Verfahren zu erhalten; deshalb sei der Kanton gebeten, dies früh zu veranlassen.

7 Anhang

7.1 Grundlage: Landkarten



Landkarte von 1900; Quelle: geo.admin.ch; Zugriff am 30.3.2025



Landkarte von 2021; Quelle: geo.admin.ch; Zugriff am 14.2.2025

7.2 Grundlage: HLS

Das ehemalige Zelgdorf Ostermundigen hatte drei Siedlungsschwerpunkte – Ober-, Mittel- und Unterdorf –, die eine einzige Rechtsame- oder Gütergemeinde bildeten, in der die 14 mittelalterlichen Lehengüter von Ostermundigen nutzungsberechtigt waren mit verschiedenen Höfen ausserhalb der Zelggemeinde wie Deisswil, Dennigkofen, Rörswil, Rothus und Wegmühle. Im 18. Jahrhundert schaffte die Bauernschaft von Ostermundigen den Zelgzwang und den allgemeinen Weidgang ab und teilte das Weideland (u.a. Moos am Lötschenbach, 1847-1848 entsumpft) auf die Güter auf. Als das Dorf 1720 und erneut 1760 auch seinen Wald am Ostermundigenberg (380 Jucharten) aufteilen wollte, wurde ihm dies vom bernischen Rat verwehrt. Da der Wald nunmehr das einzige Gemeindegut war, nannte sich die Rechtsamegemeinde ab 1789 Holzgemeinde Ostermundigen. Erst 1848 wurde der Wald aufgeteilt (ohne die Steinbrüche).

7.3 Grundlage: Luftbilder



Bild: Deisswil bei Stettlen, Karton- und Papierfabrik Deisswil AG; Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Mittelholzer, Walter; Datierung: 05.10.1931; LBS_MH03-0196.tif; der Ausschnitt in Kapitel 2.2 ist weiss umrahmt



Bild: Ostermundigen, Blick nach Nordosten (NE); Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Friedli, Werner; Datierung: 06.06.1967; LBS_H1-026974.tif; Bildnummer Bestand H1-026974; der Ausschnitt in Kapitel 2.2 ist weiss umrahmt



Bild: Ostermundigen, Blick nach Nordosten (NE); Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Friedli, Werner; Datierung: 06.06.1967; LBS_H1-026974.tif; Bildnummer Bestand H1-026974; der Ausschnitt in Kapitel 2.2 ist weiss umrahmt

7.4 ISOS-Validierung gemäss Erläuterungsbericht

«ISOS-Thematik

Im Bericht zum ISOS-Gebiet Worbletal wird erwähnt, dass es sich um landschaftsbezogene Kriterien handelt, die zu beachten sind. Das engere Umfeld des historischen Gutes Rörswil ist im Richtprojekt angemessen berücksichtigt. Es ist besonders darauf hinzuweisen, dass dank der überzeugenden Konzeption der Freiraumplanung eine wohl neue, aber umso höherstehende Gestaltung im Richtprojekt (vgl. oben) dargelegt ist. Die qualitativ überdurchschnittliche Freiraumgestaltung ist aus der generellen Sicht der ISOS-Kriterien in der Überbauungsordnung für diesen Ort umfassend zu sichern sowohl hinsichtlich der aufgezeigten, konkreten Gestaltungsideen als auch hinsichtlich deren Finanzierung.

(...)

Bedeutung der ISOS-Eintragung im grösseren Perimeter

Die ISOS-Eintragung hebt den terrassierten Park mit Allee beim Landsitz Wegmühle hervor, nennt den Landsitz Rothus mit Parkanlage und den Landsitz Rörswil mit umgebendem Park. Das heute im Richtprojekt zur Diskussion stehende Areal umfasst den im ISOS erwähnten Zwischenraum (XVII), d.h. die „unverbaute Hochebene und Geländemulde mit Wies- und Ackerland“. Umso wichtiger ist es, im Rahmen der Ausarbeitung der nachfolgenden Überbauungsordnung, die im Richtprojekt dargelegte neue Qualität des Landschafts- und Freiraums konsequent umzusetzen. Die Sicherung dieser herausragenden Qualitäten bietet die Chance, einen sorgfältigen Umgang mit der vorgefundenen Hochebene mit Geländemulde (ISOS) gerecht zu werden.

Fazit aus der Sicht einer integrierten Ortbauplanung

(...)

Um den vorgegebenen ISOS-Kriterien auf eine neue Art und Weise gerecht zu werden, ist die dargelegte Qualität der Freiraumgestaltung planungsrechtlich und finanziell konsequent zu sichern.»

7.5 Ablauf der Nutzungsplanung gemäss «ISOS-Leitfaden»

Die Beurteilung der Fragestellungen erfolgt nach der Methodik gemäss «ISOS-Leitfaden» S.10. Die folgende Grafik zeigt den ersten Teil des Ablaufs, der hier zur Diskussion steht:

Nutzungsplanung

Bundesaufgabe

