



Gemeinden Ostermundigen und Bolligen
Fussballcampus Region Bern
Vereinbarkeit mit den ISOS-Erhaltungszielen – Gutachten
zum Stand Vorprüfung

Entwurf; 30. August 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	Die Änderungen gegenüber dem Stand Mitwirkung.....	11
1.5	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	11
1.6	Methodik	11
1.7	Rechtlicher Rahmen, Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)	11
1.8	Ziel / Absicht der ISOS-Untersuchung.....	11
1.9	Beurteilung der Eingriffsintensität.....	12
1.10	Fragestellung	12
2	Aussagen des ISOS zum Gebiet.....	13
2.1	Die vom ISOS beschriebenen Qualitäten	13
2.2	Die Qualitäten anhand von Luftbildern	16
2.3	Sind die vom ISOS beschriebenen Qualitäten noch vorhanden?	19
2.4	Die Veränderungen in einer Zeitreise	20
2.5	Der Bezug der Baugruppe 0.5 Wegmühle zur Landschaft im Osten ist weitgehend verloren gegangen.....	21
2.6	Die freie Lage der Baugruppe 0.6 Rothus wird durch die Schulanlage etwas beeinträchtigt.....	24
2.7	Der Bezug der Baugruppe 0.7 Rörswil zur Landschaft ist intakt	25
2.8	Aktualisierte Erhaltungsziele	28
3	Abstimmung der ISOS-Erhaltungsziele mit den kantonalen und kommunalen Schutzinteressen	29
3.1	Baugruppen	29
3.2	Regionales Grünes Band	30
3.3	Kommunales Grünes Band	30
3.4	Landschaftsschutzgebiet	31
4	Eingriffsintensität in die ISOS-Erhaltungsziele	32
4.1	Erhaltungsziele des ISOS zum Gebiet	32
4.2	Eingriffsintensität	32
5	Bewertung der Interessen und Interessenabwägung.....	39
6	Empfehlungen	39
6.1	Die geringfügige Eingriffsintensität in der Umsetzung sichern	39
6.2	ENHK/EDK frühzeitig einbeziehen	39
7	Anhang	40
7.1	Grundlage: Landkarten	40
7.2	Grundlage: HLS	41
7.3	Grundlage: Luftbilder	41
7.4	Ablauf der Nutzungsplanung gemäss «ISOS-Leitfaden»	43

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

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

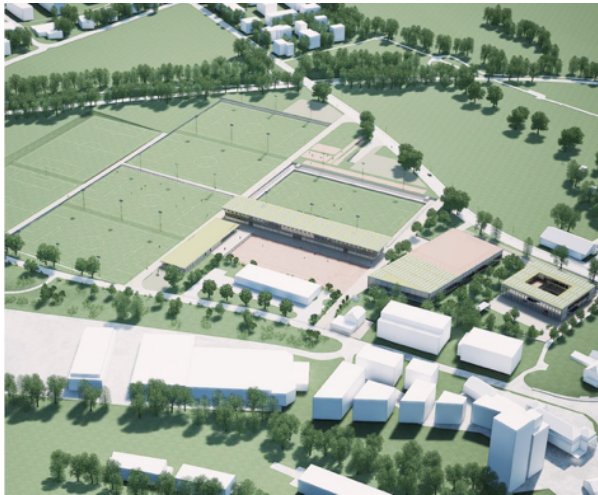


Richtprojekt Stand Juli 2025; Quelle Erläuterungsbericht Abb. 18, S. 24



Links: Visualisierung mit Blick nach Norden; im Hintergrund die Baugruppe Wegmühle (im Bild links oben)

Rechts: Visualisierung mit Blick nach Osten; im Hintergrund die Baugruppe Rörswil (im Bild rechts oben)



Links: Visualisierung mit Blick nach Süden

Rechts: Visualisierung mit Blick nach Westen; im Hintergrund die Baugruppe Rothus (im Bild links oben)

Quelle für alle Visualisierungen: Erläuterungsbericht, S. 33 f



Links: Leitidee der Freiraumgestaltung: Grüne Bänder und Lebensräume (exträ); Quelle Erläuterungsbericht, Abb. 33, S. 35

Rechts: Geplante Beleuchtungsanlagen; Quelle Erläuterungsbericht, Abb. 73, S. 75

1.3 Änderung der Planungsinstrumente

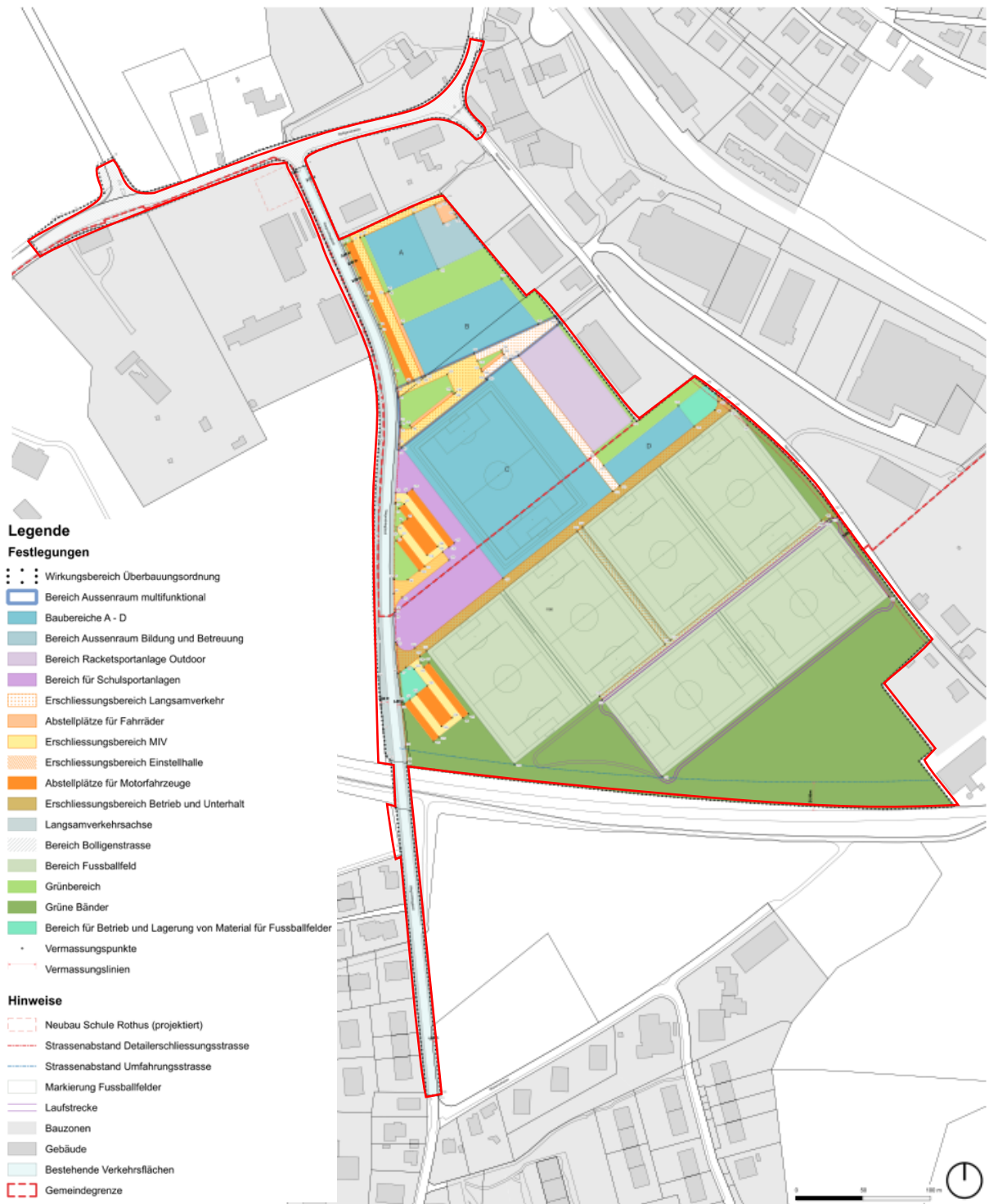
Es liegen folgende Unterlagen vor:

- A Überbauungsplan
- B Überbauungsvorschriften
- C Änderung Zonenplan Bolligen
- D Änderung Baureglement Bolligen
- E Änderung Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Ostermundigen
- F Änderung Zonenpläne Ostermundigen
- G Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
 - Beilagen:
 - 1. Fachbericht Verkehr
 - *1a Grundlagen*
 - *1b Plausibilisierung*
 - 2. Fachbericht Kaltluftströme
 - 3. Fachbericht Fruchtfolgeflächen
 - 4. Fachbericht Entwässerung und Werkerschliessung
 - *4a Grundlagen*
 - *4b Plausibilisierung*
 - 5. Fachbericht Fernwärme
 - 6. Fachbericht Akustik (Sportlärm)
 - 7. Fachbericht Ortsbild (ISOS)
 - *7a Beurteilung Mitwirkungsdossier*
 - *7b Beurteilung Vorprüfungsossier*
 - 8. Mitwirkungsbericht
- H Richtprojekt vom 24.10.2024
- I Ergänzung Richtprojekt vom 10.01.2025
- J Ergänzung Richtprojekt vom 07.07.2025
- K Schlussbericht qualitätssicherndes Verfahren vom 24.10.2024
- L Ergänzung Schlussbericht qualitätssicherndes Verfahren vom 18.08.2025

Neue Überbauungsordnung

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

Überbauungsplan



Überbauungsordnung: Überbauungsplan 1:1'000 (verkleinert); Stand Vorprüfung 4.8.2025

Überbauungsvorschriften

Die wichtigsten Vorschriften im Zusammenhang zum ISOS sind:

Art. 7 Baubereiche Abs. 3

Der Baubereich C bezweckt die Realisierung eines Fussballstadions, bestehend aus

- einem Spielfeld,*
- einer Tribüne mit Überdachung auf der östlichen Seite des Spielfelds; inkl. Mantelnutzung für den Betrieb des regionalen Fussballcampus,*
- weiteren Aufenthaltsflächen für Zuschauende auf den übrigen Seiten des Spielfelds sowie*
- einer Umzäunung (gemäss Art. 11) und einer Beleuchtung (gemäss Art. 12).*

Die Kapazität des Fussballstadions ist auf 2'000 Zuschauende zu begrenzen. Permanente Sitzplätze sind nur auf der Tribüne gestattet.

Unterirdisch angelegte Nutzungen sind zulässig.

Hinweis: Der mit einer Baute überbaubare Bereich ist im Baubereich C auf die Ostseite beschränkt.

Art. 8 Fussballfelder

1 Der «Bereich Fussballfelder» bezweckt die Erstellung und den Betrieb der Spielfelder vorwiegend für die Fussballnutzung. Es sind Natur- und Kunstrasenfelder oder hybride Rasensysteme zulässig. Die Nutzung für andere Rasensportarten ist möglich.

2 Zulässig sind ausserdem die Terraingestaltung für den Ausgleich der Niveauunterschiede innerhalb des Bereichs, Aufenthaltsflächen für Zuschauende und eine Laufstrecke.

3 Für Fussballfelder und Umzäunungen gemäss Art. 11 sind zwischen den Koordinatenpunkten 2'604'592.21 / 1'201'754.46 und 2'604'579.06 / 1'201'765.23 Unterschreitungen des Strassenabstands zur Rörswilstrasse zulässig.

Art. 11 Umzäunung

1 Eine Umzäunung der Bauten und Anlagen ist zulässig. Sie ist minimal zu halten und optisch unauffällig zu gestalten. Die landschaftliche und ortsbauliche Eingliederung ist mit einem Fachgutachten zu belegen.

2 Die Umzäunung des Fussballstadions im Baubereich C darf folgende Höhenmasse nicht überschreiten:

- Längsseiten: maximal 6.00 m*
- Stirnseiten: maximal 10.00 m*

3 Die Umzäunung der Fussballfelder darf folgende Höhenmasse nicht überschreiten:

- Längsseiten: maximal 3.00 m (Ausnahme: entlang der Rörswilstrasse: maximal 4.00 m)*
- Stirnseiten: maximal 5.00 m (Ausnahme: entlang der Rörswilstrasse: maximal 8.00 m)*

4 Die Umzäunung der «Racketsportanlage Outdoor» darf eine Höhe von 5.00 m nicht überschreiten.

5 Umzäunungen auf den Dachflächen des Baubereichs B dürfen die zulässige Fassadenhöhe F_{ht} um maximal 4.00 m überschreiten.

Art. 12 Beleuchtung

1 Die Beleuchtung des Fussballstadions im Baubereich C, der Fussballfelder und der «Racketsportanlage Outdoor» ist so einzurichten, dass kein Streulicht entsteht. Sie ist minimal zu halten und optisch unauffällig zu gestalten. Die landschaftliche und ortsbauliche Eingliederung ist mit einem Fachgutachten zu belegen.

2 Bei den beiden südöstlich gelegenen Fussballfeldern, die stirnseitig zueinander ausgerichtet sind, ist keine Beleuchtung zulässig.

3 Es gilt eine Lichtpunkthöhe von maximal 18.00 m.

4 Für die Beleuchtung sind im Betriebs- und Nutzungskonzept gemäss Art. 14 Betriebszeiten festzulegen.

Gestaltungsgrundsätze

Die «Gestaltungsgrundsätze für Einfriedungen, Ballfänge, Beleuchtung, Tore» nach Kapitel 9.4.6 des Erläuterungsberichts geben für die Anwendung der obigen Vorschriften sinnvolle Leitlinien:

Bei der Ausgestaltung der Spielfelder werden, falls technisch und hinsichtlich der Sicherheit möglich, folgende Grundsätze umgesetzt:

Innerhalb des Areals werden die erforderlichen Zäune um die Spielfelder als mobile, in kompakten Kästen aufrollbare Elemente ausgeführt. Farbe und Material können projektspezifisch gewählt und, falls erforderlich, durch Sträucher kaschiert werden. Die Höhe soll dabei in der Regel nicht mehr als 1.50 m betragen.

Entlang der Spielfeldränder gelten differenzierte Vorgaben:

- Stadionseite und Rörswilstrasse: feste Zäune mit einer Höhe von 3.00 – 3.50 m*
- Übrige Seiten: mobile Zaunelemente, die bei Bedarf versetzt oder entfernt werden können*
- Die Ballfangnetze werden ebenfalls überwiegend mobil installiert:*
 - Richtung Stadion fix montiert*
 - zur Rörswilstrasse (ein Naturrasenfeld) mobil*
 - innerhalb des Areals, zwischen Kunstrasen- und Naturrasenfeldern, mobil*
 - zur Umfahrungsstrasse (zweites Naturrasenfeld) sowie zwischen den beiden Naturrasenfeldern ebenfalls mobil.*

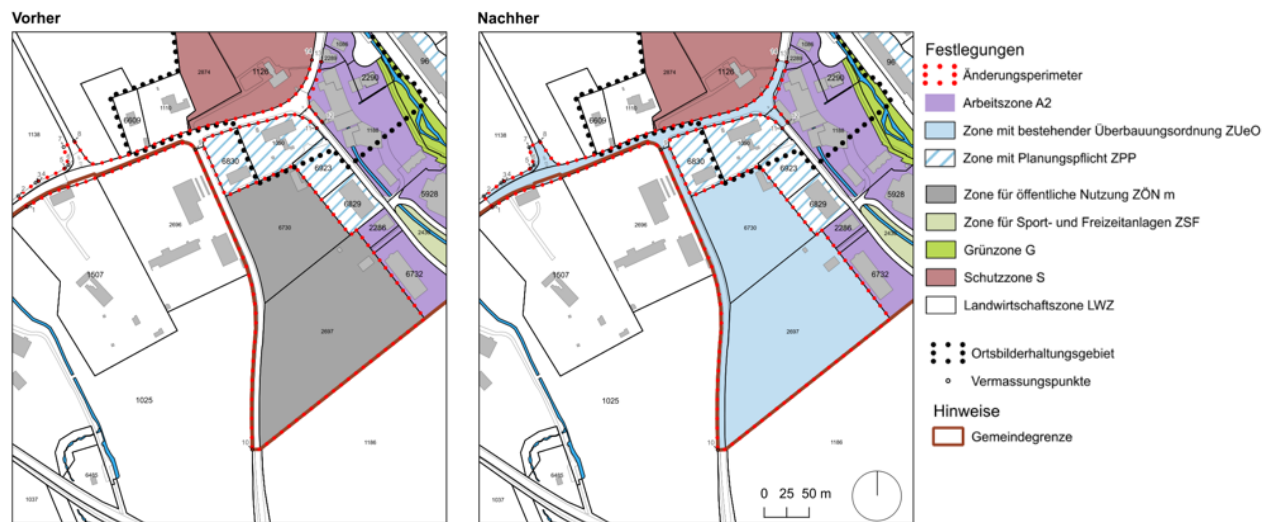
Für die Beleuchtung wird geprüft, ob die Masten auf eine Wartungsposition von rund 1.70 m Höhe abgesenkt werden können, um Unterhalt und Sicherheit zu erleichtern.

Für die Fussballtore können mobile Ausführungen eingesetzt werden. In modernen Trainingsanlagen sind bewegliche Tore Standard, zumal das Areal nicht eingezäunt wird und damit keine dauerhafte Abschlusssicherung besteht.

Aufgrund der offenen Gestaltung ohne Umzäunung ist ein professioneller Sicherheitsdienst vorgesehen, der während des Betriebs Präsenz zeigt und so die Ordnung auf dem Gelände gewährleistet.

Änderung Zonenplan und Baureglement Bolligen

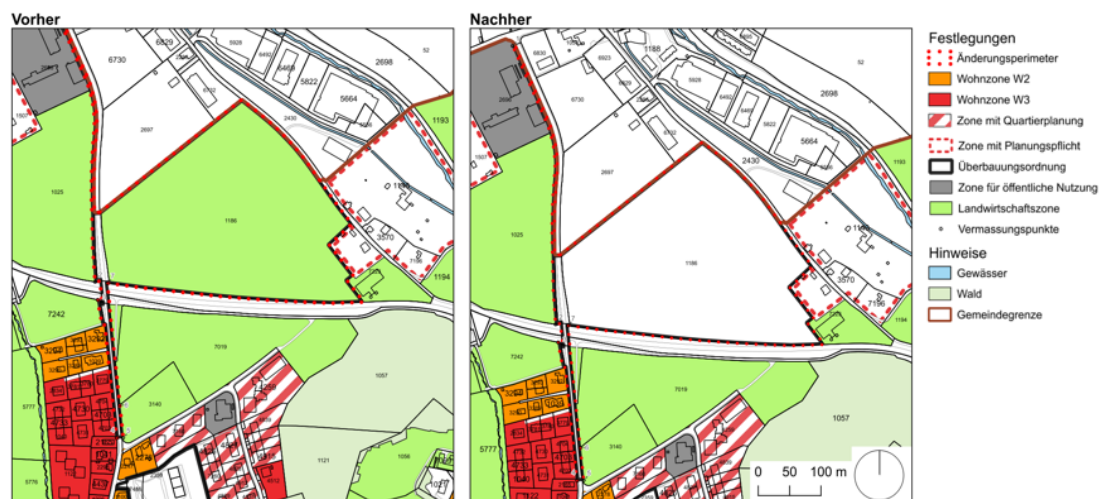
In Bolligen wird die Zone für öffentliche Nutzung ZÖN m in eine Zone mit bestehender Überbauungsordnung umgewidmet:



Änderung Zonenplan Bolligen

Änderung Zonenpläne Ostermundigen

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



Änderung Zonenplan Ostermundigen

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

1.4 Die Änderungen gegenüber dem Stand Mitwirkung

Aufgrund der Mitwirkung wurden am Richtprojekt folgende wesentliche Anpassungen vorgenommen:

- Drehung der Stadiontribüne um 180°
- Abtausch der Standorte von BEO-Gebäude und Dreifachhalle / Hallenbad
- Präzisierungen zur Ausgestaltung des Hallenbads
- Verlegung des Logistikgebäudes an die Rörswilstrasse
- Verzicht auf das Spielfeld beim Rörswilgut; Reduktion der Trainingsfelder von sieben auf sechs
- Ergänzung zusätzlicher Aussenanlagen für den Schulsport
- Überarbeitung des Freiraumkonzepts.

1.5 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).

1.6 Methodik

Die Beurteilung der Fragestellungen erfolgt nach der Methodik gemäss «ISOS-Leitfaden – Ortsbildschutz und Innenentwicklung»¹.

1.7 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.

Die Abklärungen der Denkmalpflege des Kantons Bern haben ergeben, dass mit der geplanten Einzonung eine Bundesaufgabe erfüllt wird (Art. 2 NHG) und somit die oben ausgeführten Festlegungen von Art. 6 NHG greifen. Diese Beurteilung wird in der Folge als Basis genommen (und nicht überprüft).

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

1.8 Ziel / Absicht der ISOS-Untersuchung

Das Vorhaben bedingt eine Neueinzonung im Gemeindegebiet von Ostermundigen. Dabei muss das ISOS berücksichtigt werden.

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

¹ Herausgeber: Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bundesamt für Kultur (BAK), Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK), Schweizerischer Gemeindeverband (SGV), Schweizerischer Städteverband (SSV).
Der ISOS-Leitfaden ist damit auch Quelle für die nachfolgenden Kapitel.

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.

Das vorliegende Gutachten untersucht das Richtprojekt und die die Änderung der Nutzungsplanung inklusive neue Überbauungsordnung mit Stand «Vorprüfung» vom August 2025.

Es ist eine Aktualisierung des Gutachtens «Vereinbarkeit mit den ISOS-Erhaltungszielen» mit Datum vom 31. März 2025, welches das Richtprojekt und die Änderung der Nutzungsplanung inklusive neue Überbauungsordnung untersuchte, welche zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt worden sind.

1.9 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 Rolle. 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;
- «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.

1.10 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:

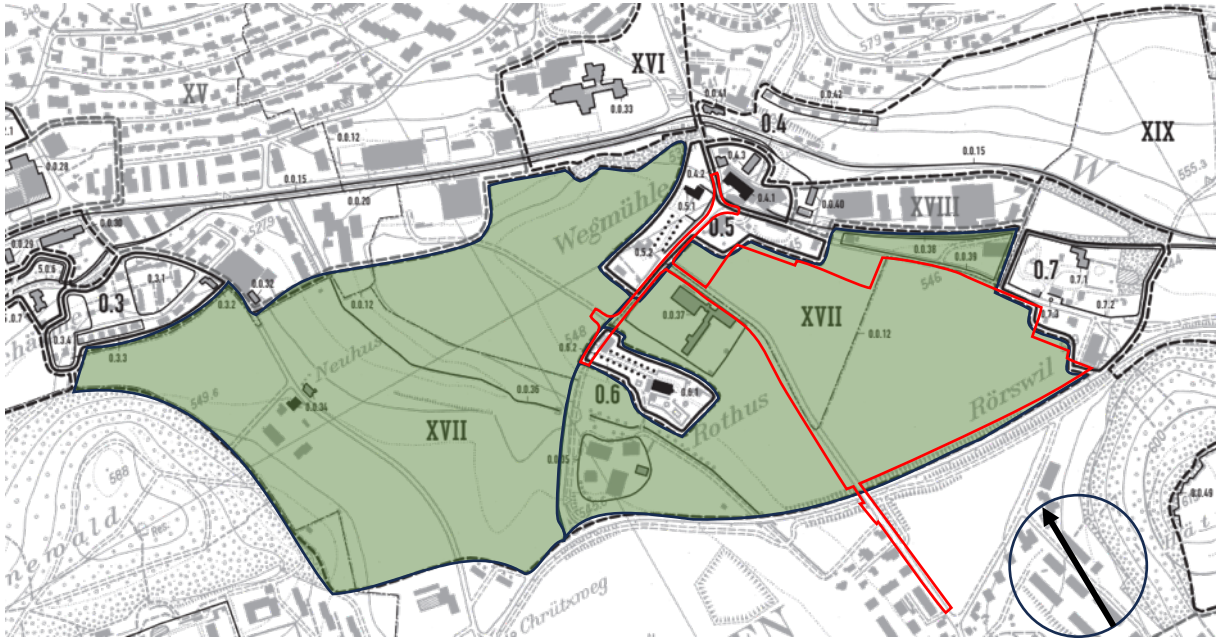
- Analyse ISOS-Objektblatt in Bezug auf Ortsbildaufnahme und Erhaltungsziele
- Beurteilung der Eingriffsintensität (Einzonung Ostermundigen und vorgesehene Projekt über beide Gemeinden) in Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele
- Bewertung der Interessen und Interessenabwägung
-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

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 Rorschwil – Integration Projekt in ISOS-Perimeter; Quelle: extra Landschaftsarchitekten AG; 19.11.2024; ergänzt: Perimeter in Rot

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 Erstaussage 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»

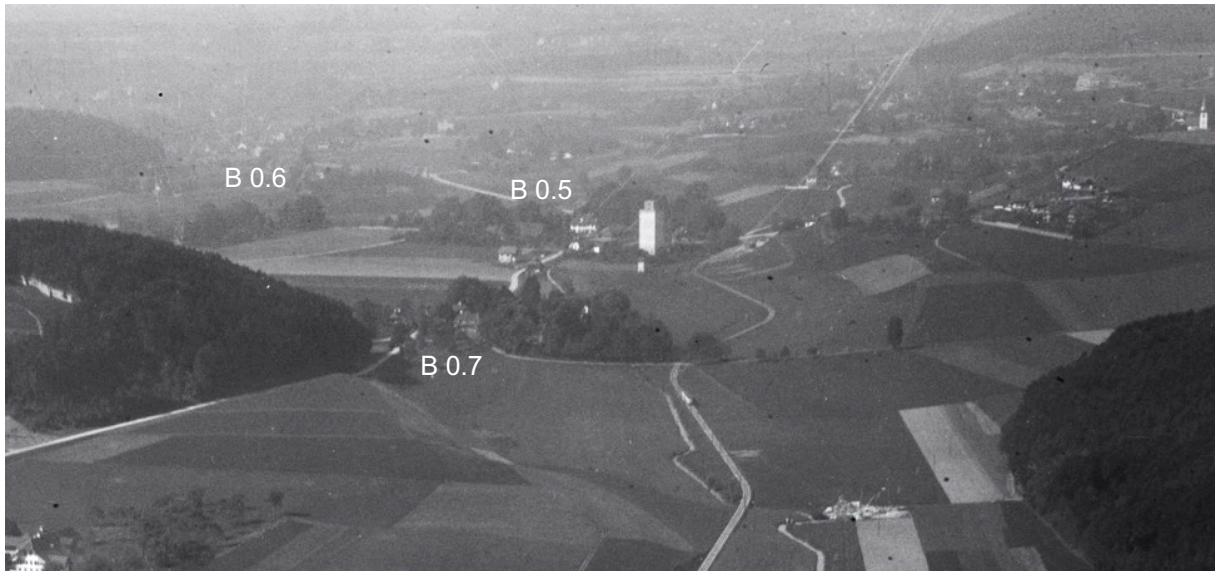
(...)

«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?



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

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:

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 0.5 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 sind als Inseln weitgehend frei in der Landschaft; ihre Beziehung zur Landschaft / 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 Landschaftsteil / Umgebungszone XVII im Westen und im Osten.

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 Landschaft / zur Umgebungszone XVII im Südosten (oranger 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 Der Bezug 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 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 auch weniger transparent gemacht oder mit Werbung und ähnlichem behangen werden, so dass der Raumfluss schwächer wird

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 «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 Der Bezug 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 Landsitz 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 fließende Landschaft von Südwesten nach Südosten und die Einsicht nach Rörswil sind intakt



Blick über das Wegmühlegässli in Richtung Landsitz Rörswil; der Blick auf den Landsitz ist wie im ISOS beschrieben 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

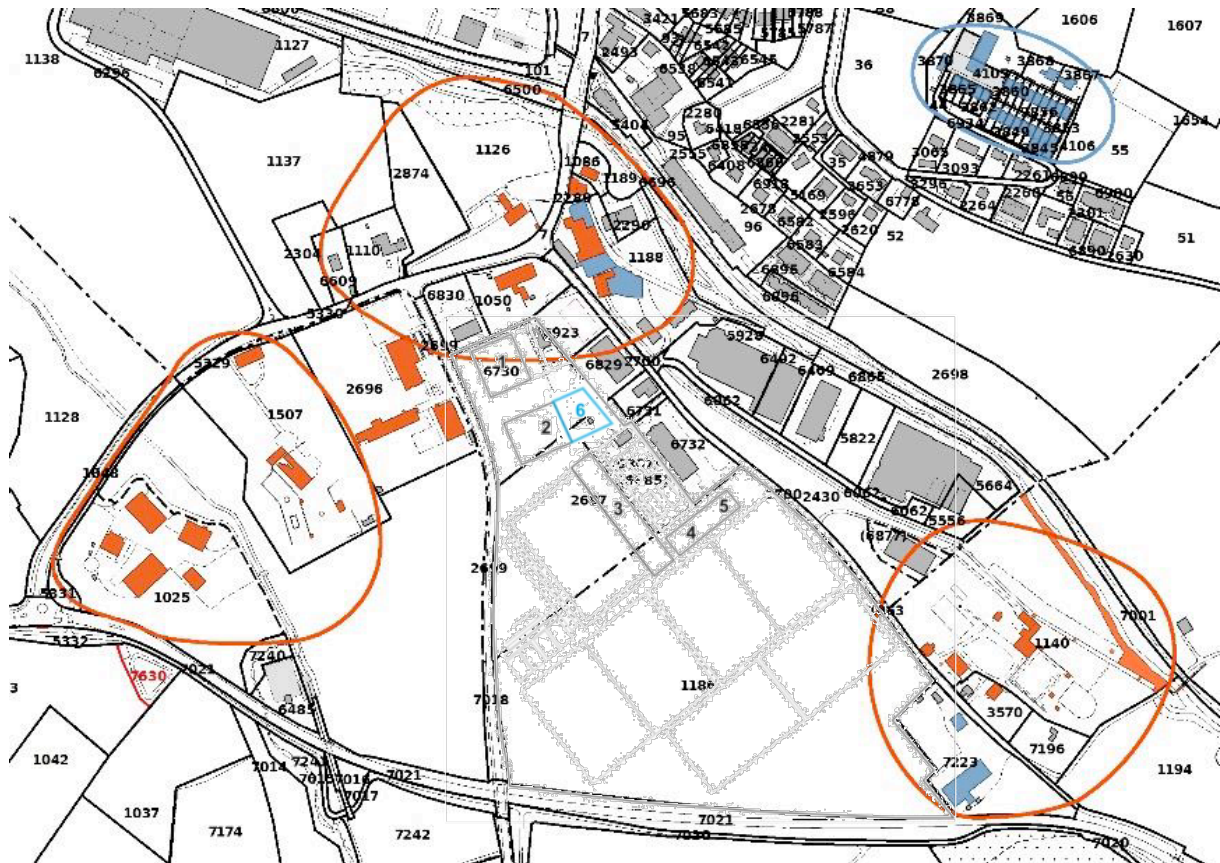
- Die Umgebungszone ist in ihrer Qualität als Kulturland oder Freifläche zu erhalten.
- Sicherstellen, dass der Landschaftszug von Südwesten nach Südosten auch weiterhin fliesst und die Baugruppe als Element in der Landschaft bleibt.

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

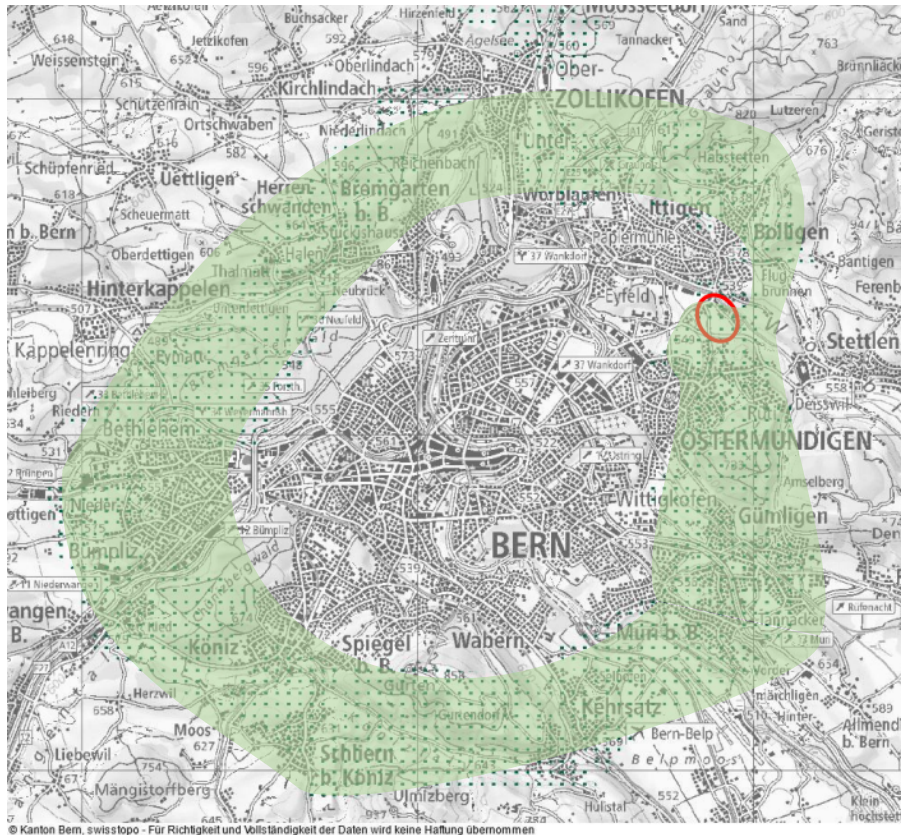
Der Kanton hat drei Baugruppen in der näheren Umgebung des Perimeters festgelegt:



Die Baugruppen (kantonales Bauinventar) gemäss Geoportal des Kantons Bern, überlagert mit der Einteilung der Felder;
Quelle: Erläuterungsbericht Abb. 58; bearbeitet durch BfO

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

Dieses verläuft im Bereich von Norden nach Süden.

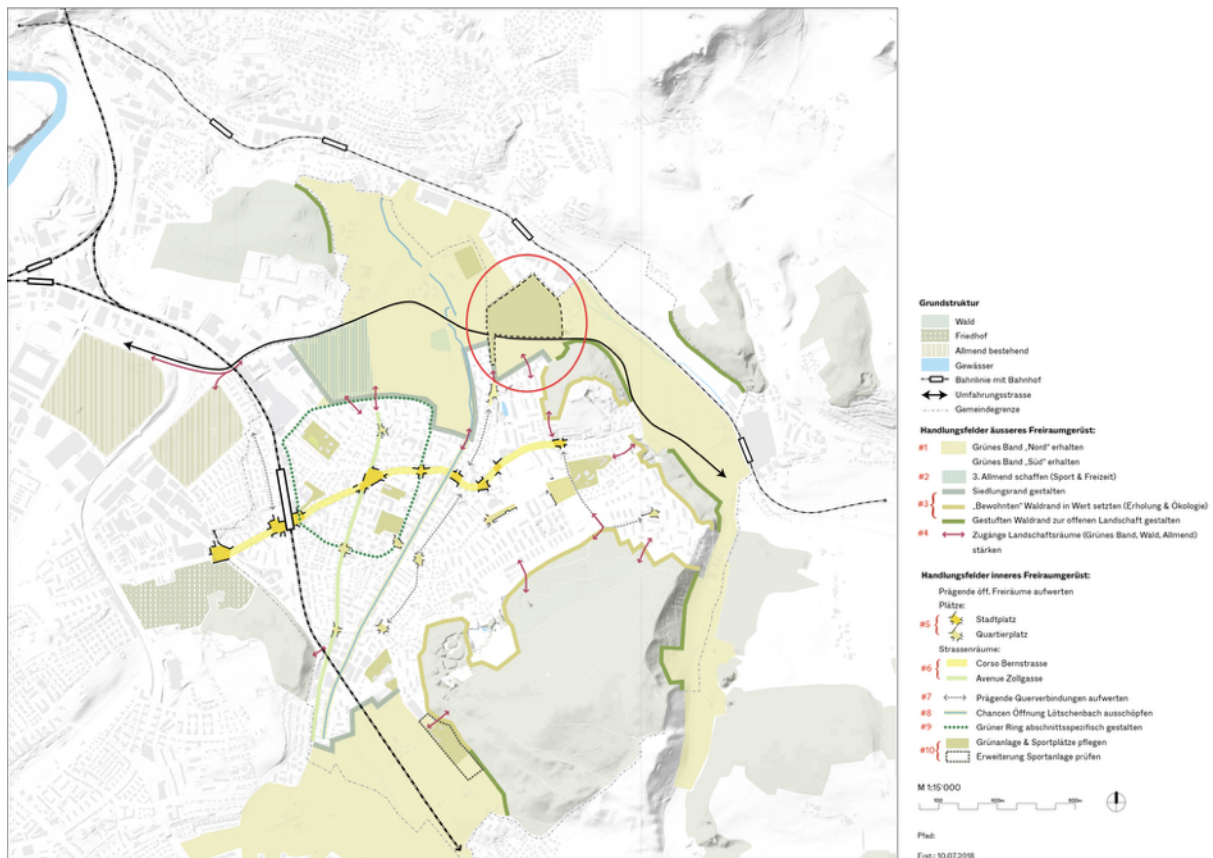
Dies im Unterschied zum grünen Umgebungsraum des ISOS, welcher mit verschiedenen Umgebungszonen und -richtungen definiert wird (siehe dazu die Abbildung in Kapitel 2.1. Dieser verläuft von Osten nach Westen.

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

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 Umgebungszonen und -richtungen definiert wird; es setzt folglich auch dieses weitgehend um.



Räumliche Entwicklungsstrategie RES

Mit dem Dokument «Änderung Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Ostermündigen (Vorprüfungsunterlage E)» wird der betroffene Bereich umgewidmet in einen Bereich «Grünanlage & Sportplätze pflegen».

3.4 Landschaftsschutzgebiet

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



Änderung Schutzzonenplan 1:4'000; Gemeinde Ostermündigen; Vorprüfungsunterlage F

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

4 Eingriffsintensität in die ISOS-Erhaltungsziele

4.1 Erhaltungsziele des ISOS zum Gebiet

Der vom Vorhaben betroffene Bereich liegt 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.»

4.2 Eingriffsintensität

Die Baugruppen gemäss ISOS und kantonalem Bauinventar

Die Baugruppen B 0.5, 0.6 und 0.7 gemäss ISOS werden nicht beeinträchtigt.
Alle Massnahmen liegen ausserhalb der betroffenen Perimeter.

Die Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar legen den Perimeter etwas weiter als das ISOS.
Das östlichste Fussballfeld und seine Umzäunung tangieren den Perimeter der Baugruppe in dessen Umland. Dies wird im Kapitel «Die Umgebungszone XVII» bearbeitet.

Baugruppe 0.5 Wegmühle und ihr Bezug zur Landschaft



Visualisierung mit Blick nach Norden; die Baugruppe Wegmühle; Quelle Erläuterungsbericht, S. 33

- 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 ist in Richtung Südosten Teil der neueren Siedlung geworden und verbleibt ohne neue Beeinträchtigung.

Baugruppe 0.6 Rothus und ihr Bezug zur Landschaft

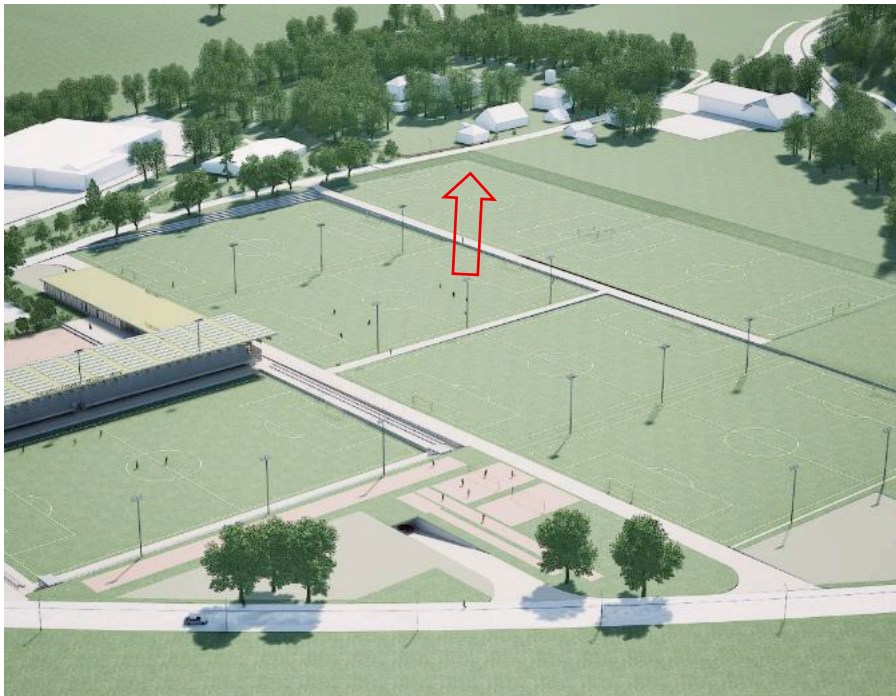


Visualisierung mit Blick nach Westen; die Baugruppe Rothus liegt in gebührendem Abstand; Quelle Erläuterungsbericht

- Die 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 je nach der Transparenz der gewählten Einzäunung geringfügig eingeschränkt
- Die Baugruppe erfährt eine geringfügige Beeinträchtigung.

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.

Baugruppe 0.7 Rörswil und ihr Bezug zur Landschaft

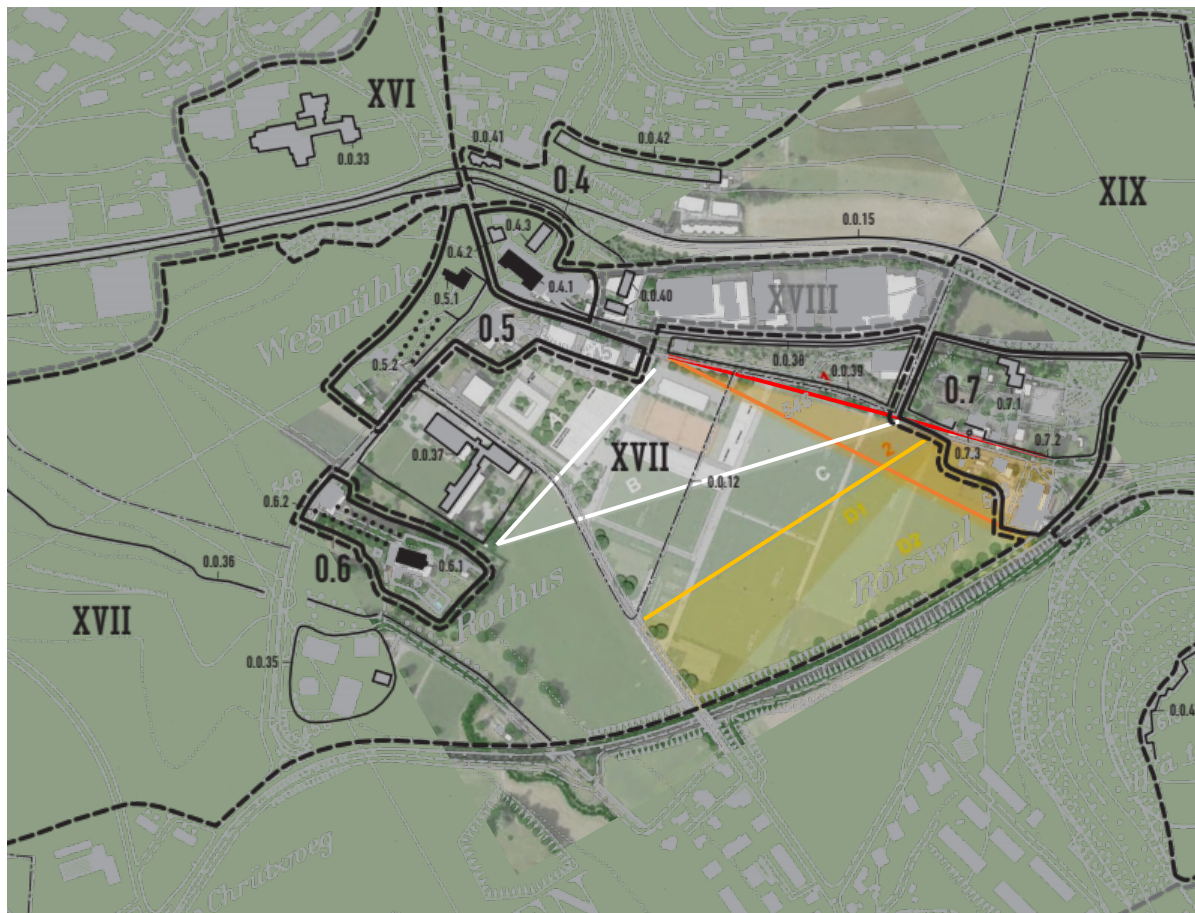


Visualisierung mit Blick nach Osten; im Hintergrund die Baugruppe Rörswil; Quelle Erläuterungsbericht

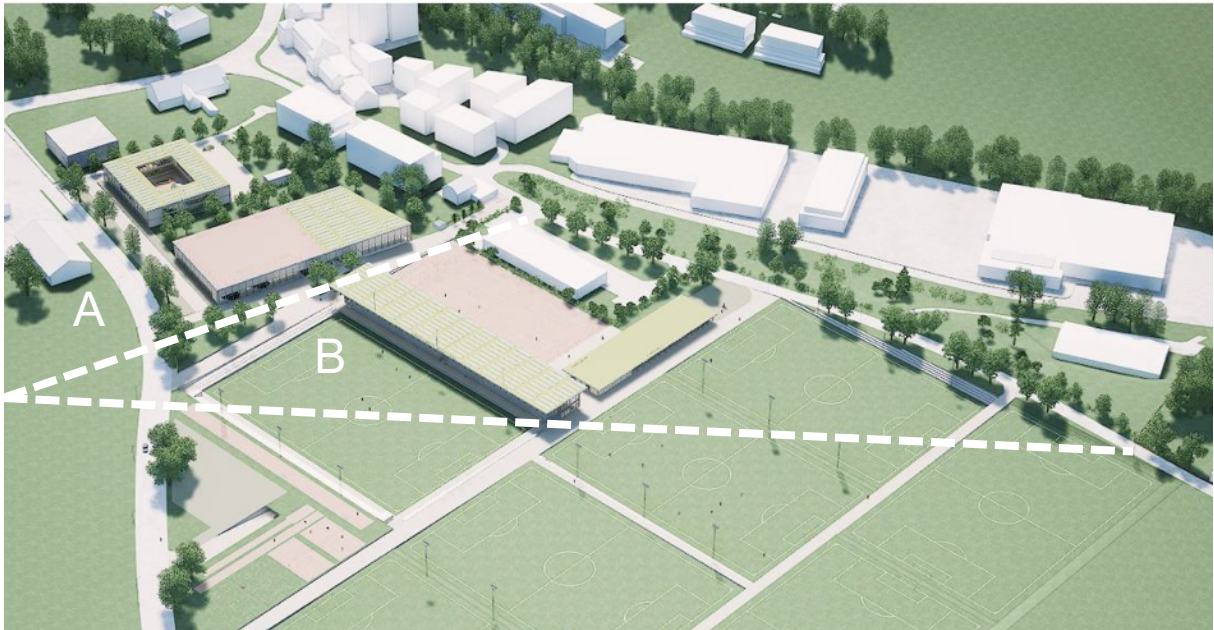
- Die die Baugruppe bleibt erhalten
- Die intakte freie Stellung als Zeitzeuge wird nicht eingeschränkt
 - Der westliche Parkteil des Landsitzes Rörswil wird vom Trainingsfeld Ost mit Umzäunung etwas belagert, das Trainingsfeld grenzt nahe an den Park (siehe im Bild den roten Pfeil).
 - Die Umzäunung 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 nach Art. 11 der Überbauungsvorschriften mögliche Höhe von 8m und mittlerer Transparenz in Richtung Landsitz Rörswil würde den Bezug zur Landschaft beeinträchtigen, eine Höhe nach den Gestaltungsgrundsätzen von 3m bis 3.50m mit hoher Transparenz nur geringfügig.
 - Der Pächterhof und insbesondere seine mächtige Scheune behalten ihr zugehöriges Umfeld und werden nicht beeinträchtigt.
- Die Sichtbarkeit der Baugruppe als bedeutende Hofgruppe aus der Richtung Wegmühle wird mit einer neuen Baumreihe geringfügig eingeschränkt
 - Die im ISOS genannte freie Sicht aus der Richtung Wegmühle über die Schrebergärten auf die Baugruppe wird in Richtung Landsitz baulich nicht verändert.
 - Die freie Sicht wird allerdings mit einer neuen Baumreihe und mit Baumgruppen in Richtung Pächterhof reduziert. Die neuen Bestockungen können indes als neue Interpretation der ursprünglichen Bestockung interpretiert werden (siehe Bild S. 18), sodass sie mit den ISOS-Erhaltungszielen übereinstimmen und also keine Beeinträchtigung schaffen, sondern eine Aufwertung.
- Die Sichtbarkeit der Baugruppe 0.7 wird von der Baugruppe 0.6 und vom Wegmühlegässli aus je nach der Transparenz der gewählten Einzäunung geringfügig eingeschränkt.

Die Umgebungszone XVII

Vereinfacht werden die Anforderungen der U-Zo XVII in der folgenden Abbildung dargestellt.

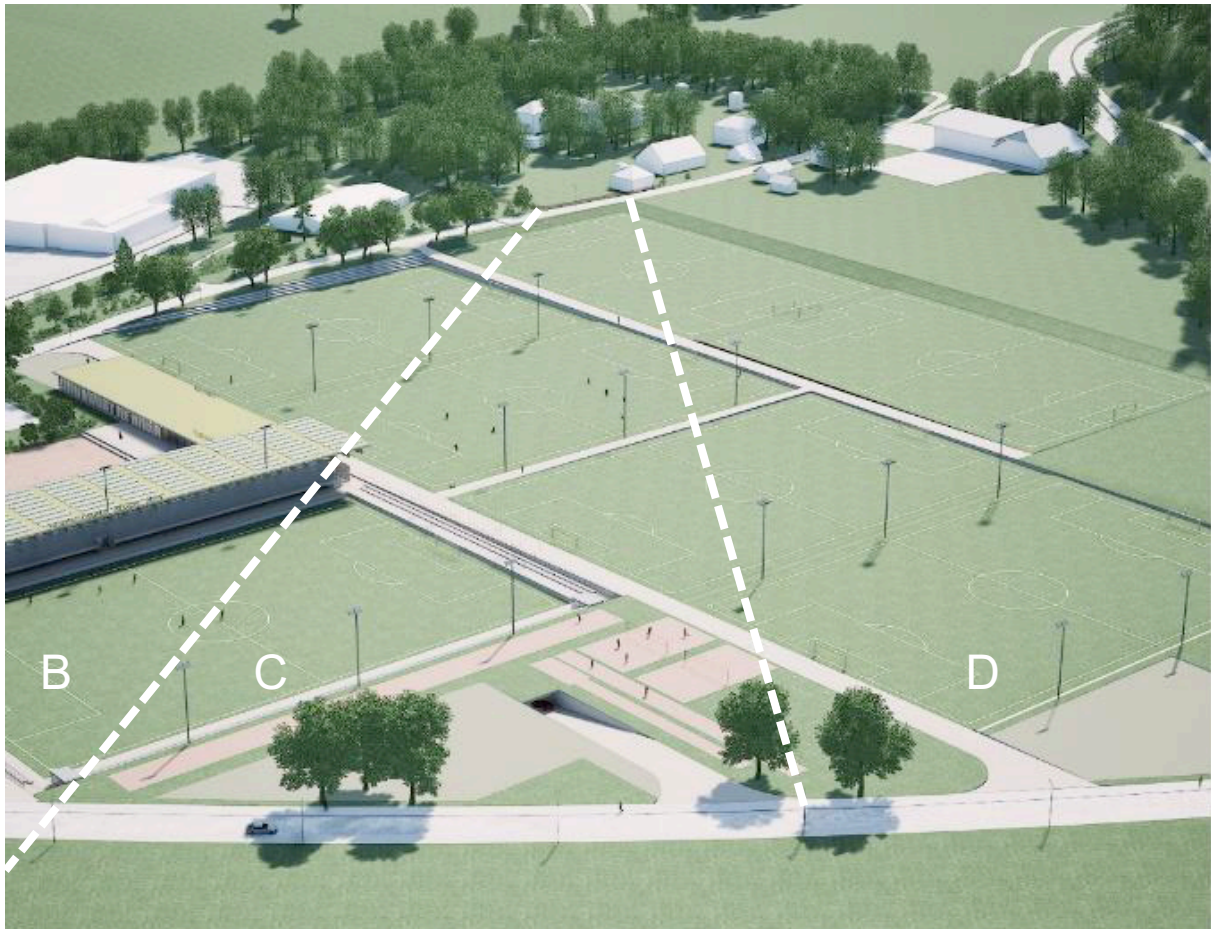


Anforderungen der U-Zo XVII; Quelle Erläuterungsbericht, Abb. 59, S. 58; IAAG, bearbeitet durch BfO



Visualisierung mit Blick nach Norden; im Hintergrund die Baugruppe Wegmühle (im Bild links oben); Quelle Erläuterungsbericht, S. 33, bearbeitet durch BfO

- **Gebiet A:** Der Bezug aus dem Areal auf die Baugruppe B 0.5 ist praktisch nicht mehr vorhanden. Die Schule und die Neubauten an der Rörswilstrasse umschliessen ein inneres Gebiet A nordwestlich der weissen Linie, welches Binnengebiet der Siedlung geworden ist. Bauten und Anlagen im Areal verändern dies nur in sehr geringem Umfang weiter. Dieses Gebiet ist deshalb für neue Bauten und Anlagen weitestgehend unproblematisch. Die vorgesehenen neuen Bauten und Anlagen im Gebiet A verdrängen die Freifläche. Allerdings liegen sie im weitgehend von Bauten umgebenden Bereich, beeinträchtigen weder Sichtbeziehungen noch den Freiraumfluss und bewirken deshalb einen weitestgehend unproblematischen Eingriff.
- **Gebiet B:** Das Gebiet nördlich der Linie, welche die äussersten Punkte der Baugruppen 0.6 und 0.7 verbindet, liegt noch im Wirkungsbereich der Siedlung, ist bereits mit Bauten und Anlagen besetzt und ist ausserhalb des Sichtbereichs zwischen den beiden Baugruppen. Bauten und Anlagen sind in diesem Bereich wenig problematisch. Die vorgesehenen neuen Bauten und Anlagen im Gebiet B verdrängen die Freifläche. Die neue Zuschauertribüne liegt am Rand der bestehenden Bebauung, grenzt diese neu von der Landschaft ab und erzeugt so einen lesbaren Abschluss der Siedlung. Die Sichtbeziehungen und der Freiraumfluss zwischen den beiden Baugruppen 0.6 und 0.7 werden leicht tangiert. Die vorgesehenen neuen Bauten und Anlagen bewirken deshalb keinen problematischen Eingriff.



Visualisierung mit Blick nach Osten; im Hintergrund die Baugruppe Rörswil (im Bild rechts oben); Quelle Erläuterungsbericht, bearbeitet durch BfO

- **Gebiet C:** Das Gebiet südlich dieser Linie ist Teil der heute frei fließenden offenen Landschaft und der Sichtbereich zwischen den beiden Baugruppen. Bauten und Anlagen sind in diesem Bereich mässig problematisch.
- **Gebiet D:** Das Gebiet D ist Kernbereich des grünen Bandes – der durchfließenden Landschaft. Bauten und Anlagen sind in diesem Bereich problematisch.

Mit der neuen Lage der vorgesehenen neuen Bauten beanspruchen diese in den Gebieten C und D praktisch keine Bereiche. Die Freiflächen werden nur am Rand verdrängt. Verschiedene Anlagen sind in Tieflage und die Anpassungen der Topografie geringfügig. Die neuen Baumgruppen gliedern den Landschaftsraum so, wie es traditionell ortsüblich war. Die Sichtbeziehungen zwischen den beiden Baugruppen 0.6 und 0.7 wie auch der Freiraumfluss im Süden bleiben weitestgehend gewährleistet.

Die vorgesehenen neuen Anlagen im Bereich der Fussballfelder sind Sportflächen mit Rasen; als solche verdrängen sie die Freifläche nicht. Sportflächen mit Rasen sind als zeitgemässe Interpretation der Freiflächen möglich. In diesem Sinn können diese das Erhaltungsziel des ISOS «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche» einlösen. Der Eingriff ist folglich nicht problematisch.

Dies bedingt allerdings einen sehr sorgfältigen Umgang mit den Umzäunungen, mit der Beleuchtung und mit der Möblierung (z.B. Goals).

Beurteilung

Aus den vorangehenden Überlegungen wird deutlich:

- Eine Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele liegt vor.
- Insgesamt ist damit zu rechnen, dass die ISOS-Erhaltungsziele geringfügig beeinträchtigt werden: ohne neue Beeinträchtigung im Gebiet A, eine geringfügige Beeinträchtigung in den Gebieten B, C und D.
- Diese Beurteilung geht von einem sorgfältigen Umgang mit den Umzäunungen, mit der Beleuchtung und mit der Möblierung (z.B. Goals) aus.
Die Umzäunungen der Fussballfelder beinhalten nämlich das Potenzial die Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele zu verstärken:
Werden solche mit einem Maximum an Höhe und einem Minimum an Transparenz ausgeführt, so kann die Landschaft nicht mehr fließen und die Qualität als Freifläche im Sinn des ISOS wird geschwächt und es ist mit einer bedeutenderen Beeinträchtigung zu rechnen.
Werden Umzäunungen allerdings mit einem Minimum an Höhe und einem Maximum an Transparenz ausgeführt, so kann die Landschaft weiterhin fließen und die Qualität als Freifläche bleibt erhalten; so ist mit einer geringfügigen Beeinträchtigung zu rechnen.
Die in Art. 11 der Überbauungsvorschriften formulierte Zielrichtung ist sehr stimmig; die Vorschriften selber ermöglichen indes bezüglich Höhen und Transparenz der Netze einen erheblichen Spielraum. Die Stärke der möglichen Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele bleibt deshalb etwas offen.

5 Bewertung der Interessen und Interessenabwägung

Mit Blick auf die Interessenabwägung würde das bedeuten, dass es sich um einen leichten Eingriff handelt, bei dem eine einfache Interessenabwägung durchgeführt werden kann.

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.

6 Empfehlungen

6.1 Die geringfügige Eingriffsintensität in der Umsetzung sichern

Für die Ausgestaltung der Umzäunung lassen die Überbauungsvorschriften einen erheblichen Spielraum für deren Masse und Transparenz. Die in Art. 11 und 12 in den Absätzen 1 formulierten Zielrichtungen sind deshalb in der Umsetzung eng zu verfolgen: Sowohl die Umzäunung als auch die Beleuchtung sind nach diesen Vorschriften «*minimal* zu halten und *optisch unauffällig* zu gestalten. Die landschaftliche und ortsbauliche Eingliederung ist mit einem Fachgutachten zu belegen.»

Die «Gestaltungsgrundsätze für Einfriedungen, Ballfänge, Beleuchtung, Tore» nach Kapitel 9.4.6 des Erläuterungsberichts⁵ geben zur Auslegung von Art. 11 und 12 sinnvolle Leitlinien: Die minimale Dimension und die hohe Durchsichtigkeit der Umzäunungen sowie die maximale Unauffälligkeit der Beleuchtungsanlagen und damit die Qualität der Durchsicht ist im Sinn dieser Grundsätze sicherzustellen.

Das Fachgutachten nach Art. 11 und 12 trägt diesbezüglich eine wichtige Sicherungsaufgabe.

6.2 ENHK/EDK frühzeitig einbeziehen

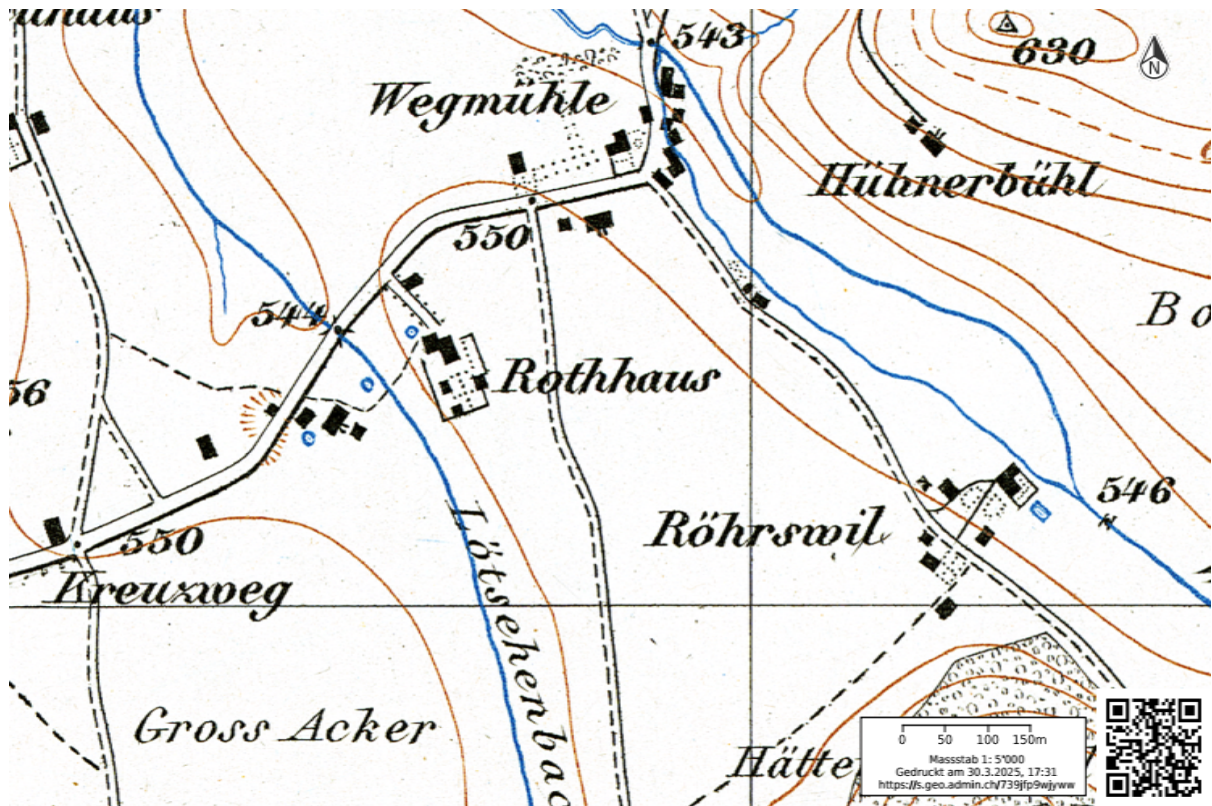
Mit den bisherigen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben im Verlauf des Verfahrens von der ENHK und/oder der EDK beurteilt werden wird.

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.

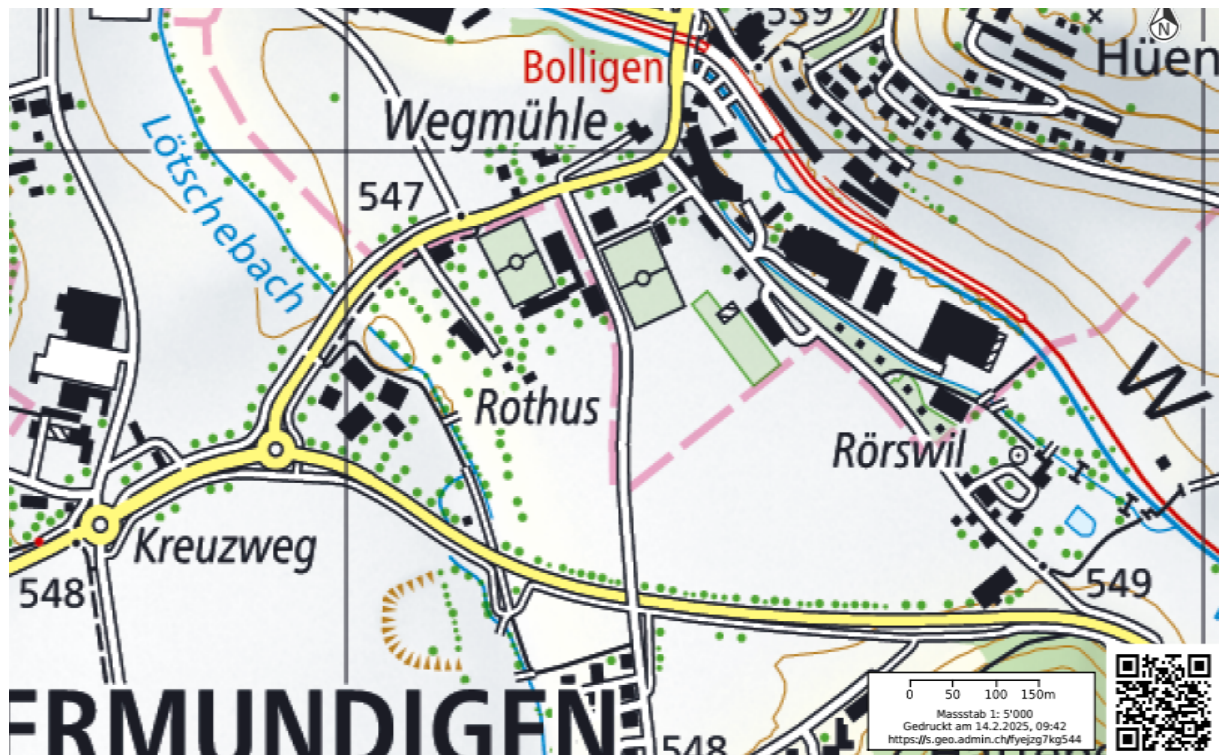
⁵ Siehe S. 9

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



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



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



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

7.4 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

