



Fussballcampus Region Bern und Beobachtungsstation Bolligen Schlussbericht Richtprojekt

Schlussdokument nach der Überarbeitung des Richtprojekts

Bern, 24. Oktober 2024



Richtprojekt Fussballcampus Region Bern (Abb. ARGE IAAG)

Impressum

Bearbeitungsdatum: 24. Oktober 2024
Version: 0.4
Dokumentstatus: in Bearbeitung/ Genehmigung SteA 04 am 29.10.2024
Autor/-in: Manja Bernoth / Adrian Studer
Dateiname: 241024_Schlussbericht_Richtprojekt_Roerswil_V0.4

Veranstalterinnen:
Kanton Bern, Amt für Grundstücke und Gebäude
BSC Young Boys AG

Inhaltsverzeichnis

1	Management Summary	4
2	Ausgangslage, Zielsetzung und Aufgabenstellung	4
2.1	Parzellen und Rahmenbedingungen	4
2.1.1	Bearbeitungsperimeter	6
2.1.2	Bearbeitungsthemen	6
3	Projektablauf.....	7
3.1	Phase 1 - Gutachterverfahren	7
3.1.1	Verfahren.....	8
3.1.2	Architektenteams	9
3.1.3	Ablauf	9
3.1.4	Termine	9
3.2	Phase 2 – Überarbeitung Richtprojekt	10
3.2.1	Verfahren.....	10
3.2.2	Architektenteam	11
3.2.3	Ablauf	12
3.2.4	Termine	13
4	Leistungsbeschriebe.....	13
5	Ergebnisse Richtprojekt - Phase 1.....	13
5.1	Team Akkurat	14
5.2	ARGE IAAG	14
6	Ergebnisse Überarbeitung Richtprojekt - Phase 2.....	15
6.1	Resultate ARGE IAAG und Bearbeitungsthemen	15
6.1.1	Bearbeitungsperimeter	15
6.1.2	Städtebauliche Setzung Hauptgebäude	15
6.1.3	Ortsbildschutz.....	16
6.1.4	Anordnung der Fussballfelder.....	16
6.1.5	Landschafts- und Freiräume	17
6.1.6	Betriebskonzept YB	17
6.1.7	Verkehrerschliessung	17
6.1.8	Parkierung	17
6.1.9	Plätze und Veranstaltungen.....	17
6.1.10	Beobachtungsstation Bolligen	18
6.1.11	Dreifachhalle	18
6.1.12	Turnverein	18
6.1.13	Hallenbad Bolligen.....	18
6.1.14	Stadion	18
6.1.15	FC & TC Bolligen	18
6.1.16	Werkhof Bolligen	18
6.1.17	Ausdruck der Gebäude	19
6.2	Beurteilung der Fachexperten	19
6.2.1	Architektur und Landschaftsarchitektur	19
6.2.2	Sportanlagen	21
6.2.3	Städtebauliche Einschätzung und ISOS-Validierung	22
6.2.4	Raumplanung	24
6.3	Gespräche Gemeindebehörden und Vereine	24
7	Umsetzung in die Überbauungsordnung.....	25
8	Matrix Bearbeitungsthemen und Fachberichte	26
9	Projektorganisation.....	27
9.1	Organigramm	27
9.2	Terminplan	27
10	Anhänge	28

1 Management Summary

In den Gemeindegebieten Bolligen und Ostermundigen soll auf einer Fläche von rund 9 ha der Regionale Fussballcampus Rörswil, ein neues Gebäude für die Beobachtungsstation Bolligen (BEO) und eine Dreifachhalle entstehen. Geprüft wurden zusätzlich die Möglichkeiten für ein Hallenbad und einen Werkhof für die Gemeinde Bolligen.

Die Einzonung der Hauptfläche dieses Areals erfordert die Erarbeitung eines Richtprojekts, gestützt auf Art. 99a der BauV in Anlehnung an die SIA 143 zur Qualitätssicherung.

In der ersten Phase bis Ende April 2024 wurden von zwei Architektenteams je zwei unterschiedliche Varianten erarbeitet. In der zweiten Phase bis Ende Oktober 2024 erfolgte die Überarbeitung des Richtprojekts und die Erarbeitung verschiedener thematischer Fachberichte, welche nun die Grundlage für die UeO bilden.

Das definitive Richtprojekt umfasst drei eigenständige grössere Baukörper (Stadion, Beobachtungsstation (BEO) und eine Dreifachhalle), drei untergeordnete Baukörper (Logistikgebäude mit Einfahrt in die unterirdische Einstellhalle, Clubhäuser TC und FC Bolligen und ein WC-/ Lagergebäude). Insgesamt sind sieben Fussballfelder und ein multifunktionales Trainingsfeld vorgesehen.

Besondere Gewichtung wurde auf die Einbettung der Sportanlagen in die Landschaft gelegt sowie auf die Optimierung der Verkehrssituation für den Langsamverkehr und den MIV.

Das vorliegende Dokument ist der Schlussbericht der Erarbeitung des Richtprojektes für den Regionalen Fussballcampus Rörswil, der Beobachtungsstation Bolligen (BEO) und der Dreifachsporthalle. Der Bericht verweist auf die im Prozess erarbeiteten Dokumente und Rapporte zur Ergebnissicherung, welche im Anhang zu finden sind.

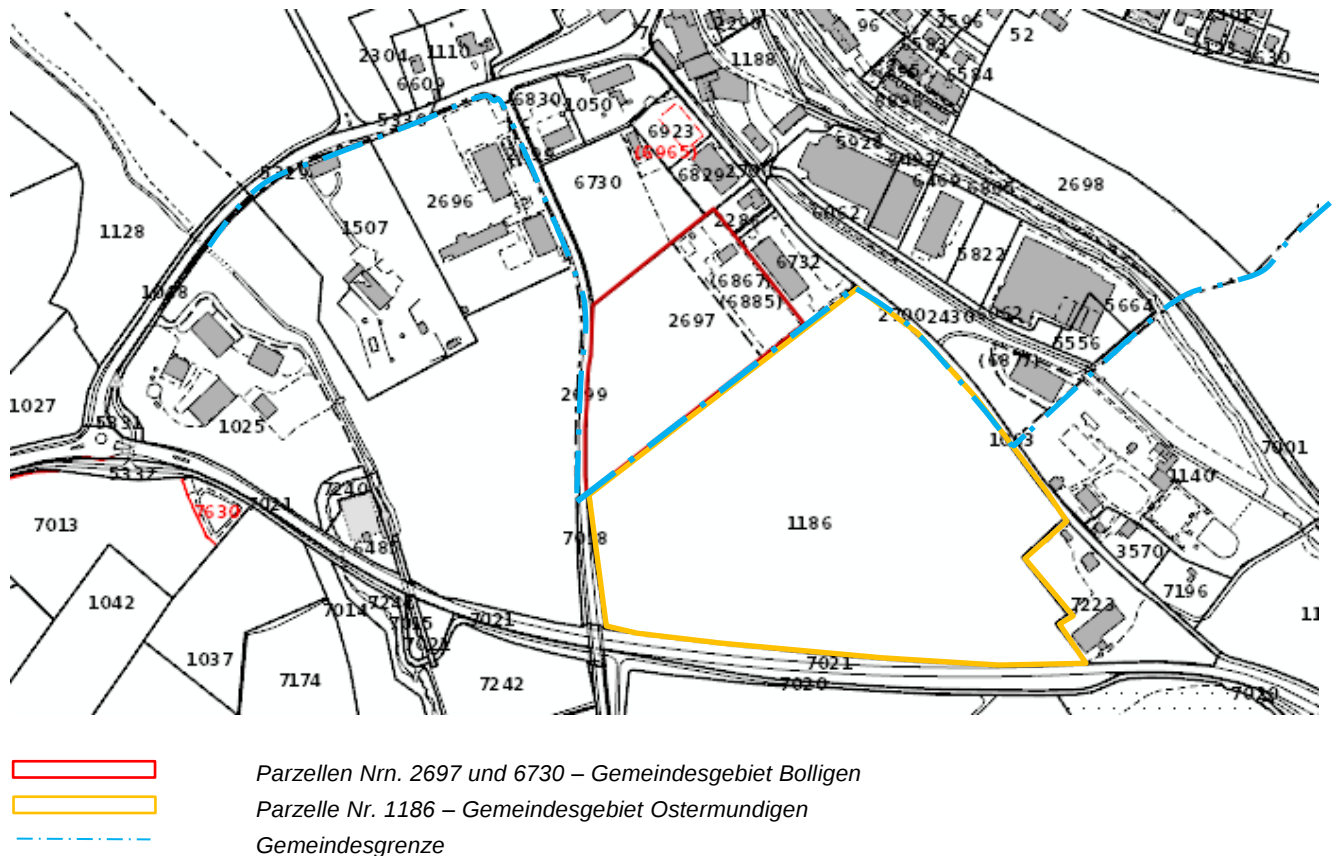
2 Ausgangslage, Zielsetzung und Aufgabenstellung

Zur Sicherstellung der räumlich baulichen Qualität soll ein Richtprojekt für die Realisierung eines regionalen Fussballcampus und für die Beobachtungsstation Bolligen in einem qualitätssichernden Gutachterverfahren entwickelt werden. Das erarbeitete Richtprojekt stellt die Grundlage für die raumplanerischen Arbeiten dar bzw. nimmt grundlegende raumplanerische Anforderungen auf.

Nach der Bearbeitung von Phase 1 gemäß Art. 99a BauV konnte die Begleitgruppe keine einheitliche Empfehlung für die zu vertiefende Variante aussprechen. Daher wurde die Überarbeitung der Richtprojektvarianten in Phase 2 initiiert. Hauptgründe für die Überarbeitung waren zusätzliche Bedürfnisse und Präzisierungen, welche sich aus der Diskussion in der Begleitgruppe, den Gesprächen mit den potenziellen Nutzenden der Planungsorgane der beiden Gemeinden und den Nachbarn ergeben haben.

2.1 Parzellen und Rahmenbedingungen

Die Parzelle Nrn. 2697 (2.25 ha, Gemeinde Bolligen) und 1186 (8.6 ha, Gemeinde Ostermundigen) sowie der bestehende Fussballplatz auf Parzelle Nr. 6730 (Gemeinde Bolligen) stehen im Interesse für die Ansiedlung eines regionalen Fussballcampus mit 7 Fussballfeldern, einer Dreifachhalle sowie der Beobachtungsstation Bolligen (BEO Bolligen), einer Einrichtung zur Integration und Beschulung von Jugendlichen.



Die Fläche auf dem Gemeindegebiet von Bolligen ist eine Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN), mit dem Zweck für Sport- und Freizeitanlagen. Die Fläche auf Gemeindegebiet Ostermundigen befindet sich in der Landwirtschaftszone (LWZ), ist eine Fruchtfolgefläche (FFF) und ein kommunales Landschaftsschutzgebiet.

Eine seitens des BSC Young Boys (YB) durchgeführte Standortevaluation für einen regionalen Fussballcampus und eine seitens des Kantons Bern (AGG) durchgeführte Evaluation für einen Ersatzstandort der Beobachtungsstation Bolligen (BEO) haben das Gebiet «Rörswil» je als idealen Standort ermittelt. In den weiteren Arbeiten wurden diese Bedürfnisse in einem gemeinsamen Projekt zusammengefasst. Der Gesamtregierungsrat hat sich im Jahr 2023 für eine Bearbeitung dieses Projekts ausgesprochen.

[Anhang 1 – Leistungsbeschreibung Gutachterverfahren Richtprojekt vom 23.01.2024](#)

2.1.1 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter (rot eingefasst) bezieht sich auf die Parzellen Nrn. 2697 (Bolligen; exkl. Tennisplätze), 6730 (Bolligen; bestehender Fussballplatz) und 1186 (Ostermundigen).



Bearbeitungsperimeter Richtprojekt (Abb. Georegio)

2.1.2 Bearbeitungsthemen

Themen bauliche Infrastruktur

- ortsräumliche Qualität und städtebauliche Einbindung (siehe auch Ziff. 6.4.3), Integration in die bauliche Umgebung
- Gliederung in Baubereiche:
 - Baubereiche Tribüne
 - Baubereiche Fussballplätze
 - Anordnung der Spielfelder und Nebenflächen
 - Optimierte Nutzung im Sinne des Flächenverbrauchs
 - Baubereich BEO
 - Baubereich Sporthalle
 - Baubereiche Garderoben, Physio, Material, Besprechungen
 - Weitere erforderliche Baubereiche
- Ungefähre baupolizeiliche Masse (Fh t, Fh g, GFZo)
- Aussagen zu notwendigen Feldabgrenzungen (Gitter)
- Beleuchtungsmasten
 - erste Aussagen zur Anzahl, Beleuchtungsstärke und Ausrichtung
- Etappierungsmöglichkeiten

Themen Erschliessung

- Anbindung öffentlicher Verkehr (Bushaltestelle/ RBS-Bahn)
- Fussweg- /Velowegerschliessung
 - Arealintern
 - Anbindung an übergeordnetes Netz
- Allgemeine Strategie: Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr (MIV)
- Zu- und Wegfahrt motorisierter Individualverkehr (MIV)
 - Anbindung an übergeordnetes Verkehrsnetz
- Standort Abstellplätze für Motorfahrzeuge
 - Unterirdische ↔ Oberirdische, Anzahl
- Anlieferung, Kehrrichtabfuhr, Notfallfahrzeuge

Themen Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

- Umgang mit dem grünen Band (RGSK RKB, Richtpläne der Gemeinden)
 - Ökologische Vernetzung (z.B. Prüfung randlicher Heckenstrukturen)
 - Durchlässigkeit (ökologisch, Durchlüftung)
- Aussenraumgestaltung allgemein
 - Freihaltebereiche,
 - Durchwegung
 - Anschluss an Betrachtungsperimeter/ Einbettung in den Betrachtungsperimeter
 - Aussenraum BEO
 - Aussenraum Stadion, Sporthalle
 - Stadtklimatische Thema (Versickerung, etc.)
- Umgang mit den geschützten baulichen Objekten Rothaus und Rörswilgut
- Terrainmodellierung
 - Aufschüttungen/Abtragungen

Themen Betrieb

- Trennung Betrieb BEO von den öffentlich zugänglichen Nutzungen – BEO benötigt einen eigenen separaten Zugang und einen eigenen Aussenraum
- Multifunktionalität (Sporthalle, Stadion, Nebenräume, technische Anlagen)
- Mantelnutzung: Angebot an weiteren sportspezifischen oder weiterführenden Dienstleistungen (Gastronomie, Fitness, Gesundheit, etc.) Integration bestehender Nebenanlagen der heutigen Sportnutzungen
- Abschätzung der Investitionskosten je Variante

3 Projekttablauf

3.1 Phase 1 - Gutachterverfahren gemäss Art. 99a BauV

Das Verfahren der Phase 1 richtete sich nach Art. 99a BauV. Als Produkt resultiert ein Richtprojekt als Grundlage für die raumplanerische Umsetzung. Das gewählte Verfahren mit einem Dialog ergibt sich aus den unterschiedlichen Bedürfnissen der Endnutzenden, der Abstimmung mit zwei Standortgemeinden und den Anforderungen für die planungsrechtlichen Arbeiten.

Das Verfahren unterstand weder den öffentlichen Beschaffungsregeln noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Die Verfahrenssprache und die Sprache für die spätere Geschäftsabwicklung ist Deutsch.

Die detaillierten Beschreibungen zum Projekttablauf und den Ergebnissen sind in den Rückmeldungen an die Architektenteams nach den beiden Workshops und im Schlussbericht zum Gutachterverfahren Richtprojekt zu finden.

[Anhang 2 – Schlussbericht Gutachterverfahren Richtprojekt vom 15.05.2024](#)

[Anhang 3 – Rückmeldungen an die Architektenteams nach den Workshops 05.03.2024 und 09.04.2024](#)

3.1.1 Verfahren

Begleitgruppe - Definition in Fach- und Sachpersonen, alle Personen sind stimmberechtigt

Fachpersonen	
Jürg Sulzer	Stadtplanung/Raumplanung/Denkmalpflege Vorsitz Begleitgruppe, Zürich
Renate Walter	Architektin, WALDRAP AG, Zürich
Rachel Gaudenz	Architektin, Stadtplanung, Luzern Protokolle Phase 1
Karin Meissle	Landschaftsarchitektin, Appert Zwahlen Partner AG, Cham
Thomas Frei	Raumplaner, georegio AG, Atelier für Raumentwicklung, Burgdorf Bearbeitung der raumplanerischen Fragestellungen
Martin Strupler	Architekt, Turn- und Sportlehrer, Sportanlagenplaner, Strupler Sport Consulting, Bern
Alain Gubler	Bauverwalter Gemeinde Bolligen
Magdalena Wiesmann	Gemeindeplanerin, Gemeinde Ostermundigen
Claudia Hauswirth	Gemeindeplanerin, Gemeinde Ostermundigen (ab WS02 Teilnahme als Gast)
Sandra Röthlisberger	Architektin Aufsichtskommission BEO, Köniz
Manja Bernoth	Architektin, Portfoliomanagerin IM VJG, Kanton Bern
Sachpersonen	
Sascha Jufer	Direktor Kantonale Beobachtungsstation Bolligen (BEO Bolligen)
Andreas Feremutsch	COO BSC YB
Christian Franke	Leiter Nachwuchs BSC YB
Adrian Studer	Beauftragter Projektbegleiter seitens BSC YB
Reto Baumgartner	Gesamtprojektleiter Regionaler Fussballcampus und BEO Bolligen

3.1.2 Architektenteams

Folgende Architekturbüros wurden auf Grund von bereits geleisteten Vorarbeiten zu diesem Verfahren eingeladen:

Akkurat Bauatelier AG (Architektur/Lead) Sportanlagenbau/Landschaftsarchitektur/Bauingenieur: Jenzer+Partner, Aarberg Holzbauingenieur: Indermühle, Thun	Thun
IAAG Architekten AG Arbeitsgemeinschaft (ARGE) IAAG mit matti ragaz hitz architekten AG und exträ Landschaftsarchitekten AG	Bern

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften war zulässig, insbesondere für die Bearbeitung der Themenbereiche Aussenraumgestaltung, Landschaft, Erschliessung, Energie. Die Zusammenstellung der Arbeitsgemeinschaften wurde nicht vorgegeben.

3.1.3 Ablauf

Erste Zwischenbesprechung – Workshop 01

- Nachvollziehbaren Analysen der ortsbaulichen/ städtebaulichen Situation und Einbindung in den Gesamtbetrachtungssperimeter
- Situationsplan mit Einbettung und Erschliessung
- Darlegung von je zwei unterschiedlichen Lösungsvarianten bezüglich Freiräume, interner Verbindungen, räumlicher Anordnung der Nutzungen
- Bezug zum Betrachtungssperimeter /Einbezug in die Landschaft und Anbindung an die übergeordnete Erschliessung

Zweite Zwischenbesprechung – Workshop 02

- Ergebnis der Weiterbearbeitung aufgrund der Rückmeldungen der Begleitgruppe
- Konzeptionelle Grundrisse und Fassaden der Hochbauten
- Bezeichnung der baupolizeilichen Masse und sowie der Dichte pro Überbauungsbereich (Hochbauten)
- Darstellung der internen Beziehungen und Erschliessungen
- Darstellung der Aussenanlagen inkl. der notwendigen Zäune, Beleuchtungen, Bepflanzungen etc.

Endabgabe

- Zusammenstellung der erarbeiteten Unterlagen in Form eines Kurzberichtes mittels Pläne für die Aussenanlagen im Massstab 1:2000, für Hochbauten im Massstab 1:200 und je Variante min. vier 3D Visualisierungen (Vorgaben werden durch das Beurteilungsgremium noch angegeben),
- Berücksichtigung der Ergebnisse der beiden Workshops

3.1.4 Termine

18.01.2024	Startsitzung Begleitgruppe
25.01.2024	Versand Programm und Unterlagen

30.01.2024	Startsitzung und Fragebeantwortung mit Architekten
05.03.2024	Workshop 1
09.04.2024	Workshop 2
19.04.2024	Abgabe der Studienbeiträge
24.04.2024 (ergänzt)	Entscheidungssitzung der Begleitgruppe

3.2 Phase 2 – Überarbeitung Richtprojekt

Nachdem nach der Bearbeitung gemäss Art. 99a BauV, die Begleitgruppe keine einstimmige Empfehlung hinsichtlich der zu vertiefenden Variante geben konnte, wurde eine Überarbeitung der Varianten Richtprojekt lanciert. Weitere Gründe für die Überarbeitung waren zusätzliche Bedürfnisse und Präzisierungen, welche sich aus der Diskussion in der Begleitgruppe, den Gesprächen mit den potenziellen Nutzenden der Planungsorgane der beiden Gemeinden und den Nachbarn ergeben haben.

3.2.1 Verfahren

Das Verfahren entsprach einer Überarbeitung mit Zwischenbesprechung mit einem Koordinationsorgan unter Einbezug der Planungsbehörden der beiden Gemeinden. Es erfolgten zusätzlich bilaterale Einzelgespräche der ARGE IAAG mit fünf Fachexperten aus der Begleitgruppe (Architektur, Sportanlagen, Landschaft, Denkmalpflege) und Raumplanung (inhaltlichen Schnittstellen und "Inputgrössen" UeO).

Jürg Sulzer	Stadtplanung, Raumplanung, Denkmalpflege, Zürich
Renate Walter	Architektin, WALDRAP AG, Zürich
Karin Meissle	Landschaftsarchitektin, Appert Zwahlen Partner AG, Cham
Martin Strupler	Architekt, Turn- und Sportlehrer, Sportanlagenplaner, Strupler Sport Consulting, Bern
Thomas Frei	Raumplaner, georegio AG, Atelier für Raumentwicklung, Burgdorf

Das Verfahren unterstand weder den öffentlichen Beschaffungsregeln noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Die Verfahrenssprache und die Sprache für die spätere Geschäftsabwicklung ist Deutsch.

Koordinationsgremium

Es wurde für die Überarbeitung des Richtprojekts nicht die Begleitgruppe des Richtprojektverfahrens gemäss Art 99a BauV aktiviert, sondern neu ein Koordinationsgremium eingesetzt. Für die Phase der Überarbeitung des Richtprojektes lag die Leitung bei Prof. Dr. Jürg Sulzer, welcher bereits die Begleitgruppe geleitet hatte. Für die Phase der Erstellung der UeO erfolgt die Leitung durch den Gesamtprojektleiter Reto Baumgartner.

Koordinationsgremium	
Reto Baumgartner	Gesamtprojektleiter Regionaler Fussballcampus und BEO Bolligen (PLT)
Jürg Sulzer	Stadtplanung/Raumplanung/Denkmalpflege Leitung Überarbeitung Richtprojekt
Bolligen	
Alain Gubler	Bauverwalter Gemeinde Bolligen
Manfred Brühlhart (ab 01.09.2024)	Bauverwalter Gemeinde Bolligen
Marianne Zürcher	Vertreterin Gemeinderat und Präsidentin Planungskommission
Ostermundigen	
Magdalena Wiesmann (bis 01.08.2024)	Gemeindeplanerin, Gemeinde Ostermundigen
Claudia Hauswirth	Gemeindeplanerin, Gemeinde Ostermundigen
Alexander Wahli	Vizepräsident der Planungskommission
Kanton Bern/ Beo Bolligen	
Manja Bernoth	Architektin, Portfoliomanagerin IM VJG, Kanton Bern (PLT)
Sascha Jufer	Direktor Kantonale Beobachtungsstation Bolligen (BEO Bolligen)
BCS Young Boys	
Andreas Feremutsch	COO BSC YB
Christian Franke	Leiter Nachwuchs BSC YB
Adrian Studer	Beauftragter Projektbegleiter seitens BSC YB (PLT)
Fachplaner	
Thomas Frei	Raumplaner, georegio ag, atelier für raumentwicklung, Burgdorf (PLT)
Fabian Kuster	Raumplaner, georegio ag (wird thematisch beigezogen)
Stefan Wanzenried	Kommunikation (wird thematisch beigezogen)
Marc Hostettler	Verkehrsplaner BSB (wird thematisch beigezogen)

3.2.2 Architektenteam

An der Besprechung des Steuerungsausschuss SteA 02 (Angaben zum SteA siehe Kap. 9.1) vom 05. Juli 2024 wurde die ARGE IAAG mit matti ragaz hitz architekten AG und exträ Landschaftsarchitekten AG für die Überarbeitung des Richtprojekts bestimmt.

Die Arbeitsgemeinschaft wurde mit folgenden Planern ergänzt:

- BSB - Bau- und Verkehrsingenieure für die Bearbeitungsthemen Wasserbaukonzept/ Entwässerung/ Retention (BSB ist Teil der Planungsgemeinschaft unter der Federführung der georegio ag zur Erarbeitung der UeO)
- Kanzlei konstruktiv ag - Denkmalpflegegutachten (ISOS-Perimeter/schützenswerte Gebäude und Ensemble)

Für die Abklärungen im Bereich Energie, insbesondere für die Prüfung einer neuen Fernheizung im erweiterten Perimeter, wurde durch YB/AGG ein separater Auftrag vergeben

3.2.3 Ablauf

Zwischenbesprechung 01

- Vervollständigen der Dokumentation über die Analysen der ortsbaulichen/ städtebaulichen Situation und Einbindung in den Gesamtbetrachtungssperimeter (Texte und Abbildungen)
- Bezug zum Betrachtungssperimeter und zur umgebenden Landschaft, übergeordnete Erschliessung
- Situationsplan mit Einbettung des Areals, der Lage der Hochbauten und der Detailerschliessung
- Darlegung der Flächenzuordnung der beiden Untervarianten inkl. erste Beurteilung (Pro & Contra)

Zwischenbesprechung 02

- Ergebnis der Weiterbearbeitung aufgrund der Rückmeldungen der Koordinationsgruppe
- Konzeptionelle Grundrisse und Fassaden der Hochbauten
- Bezeichnung der baupolizeilichen Masse und der Dichte pro Überbauungsbereich (Hochbauten)
- Darstellung der internen Beziehungen und Erschliessungen
- Konkretisierung der Darstellung der Aussenanlagen inkl. der notwendigen Zäune, Beleuchtungen, Bepflanzungen etc.
- Abschliessende Beurteilung der beiden Untervarianten und ev. Teillösungen

Endabgabe

- Berücksichtigung der Ergebnisse der beiden Workshops
- Zusammenstellung der erarbeiteten Unterlagen in Form eines Kurzberichtes mit Plänen für die Aussenanlagen im Massstab 1:2000, Hochbauten im Massstab 1:200 und der Grundlagen für das definitive Modell und das Rendering.
- Text mit Abbildungen zu den Themen für die öffentliche Kommunikation
- Erstellung des Modelles und der 3D-Visualisierungen bis zum 24. Oktober 2024

Themen für die öffentliche Kommunikation

- Drei Hauptgebäude (BEO, Sporthalle, Tribüne/Stadion) – Aufzeigen einer möglichen Etappierung
- Flächensparende Anordnung der vorgesehenen Nutzungen im Bearbeitungsperimeter
- Gestalterische Qualität der Hochbauten
- Bezug zur bestehenden Bebauung
- Qualität der Erschliessungen (Analyse/Personenführung/Nutzerorientierte Erschliessung)
- Betriebliche Abläufe (Sportnutzung und BEO)
- Attraktivität für das Publikum
- Aussenraumgestaltung, Freihaltebereiche, interne Verbindungen
- Ökologische Aspekte und Integration in die Landschaft (Grünes Band)
- Terrainveränderungen

3.2.4 Termine

Dienstag, 09.07.2024 13.00 Uhr – 15.00 Uhr	Startsitzung (PLT-Team mit den Architekten)
Dienstag, 06.08.2024 16.00 Uhr – 18.00 Uhr	1. Zwischenbesprechung Grundsätzliche Auslegeordnung/ Definition Fussabdrücke/ Groblayout Ziel: Weichenstellung zur Weiterbearbeitung
Freitag, 06.09.2024 10.00 Uhr – 12.00 Uhr	2. Zwischenbesprechung Beurteilung Entwürfe, Definition der Visualisierungen
Donnerstag, 24.10.2024	Endabgabe der Unterlagen

4 Leistungsbeschriebe

Für die Erläuterung der Ausgangslagen und der Rahmenbedingungen sowie für die detaillierte Beschreibung der Aufgabenstellungen wurden für alle Phasen der Erarbeitung des Richtprojekts sowie für Sonderaufträge jeweils Leistungsbeschreibungen erarbeitet.

Phase 1 – Richtprojekt Gutachterverfahren gemäss Art 99a BauV

[Anhang 1 – Leistungsbeschreibung Gutachterverfahren Richtprojekt vom 23.01.2024](#)

Phase 2 – Überarbeitung Richtprojekt

[Anhang 4 – Leistungsbeschreibung Überarbeitung Richtprojekt vom 15.07.2024](#)

Fernwärme

Fachbericht zur konzeptionellen Abklärung möglicher Wärmeerzeugung

[Anhang 8 – Leistungsbeschreibung Fernwärme vom 22.07.2024](#)

[Anhang 9 – Fachbericht Fernwärme vom 16.10.2024](#)

5 Ergebnisse Richtprojekt - Phase 1

Die detaillierten Beschreibungen zu den Ergebnissen sind in den Rückmeldungen an die Architektenteams nach den beiden Workshops und im Schlussbericht zum Gutachterverfahren Richtprojekt zu finden.

[Anhang 2 – Schlussbericht Gutachterverfahren Richtprojekt vom 15.05.2024](#)

[Anhang 3 – Rückmeldungen an die Architektenteams nach den Workshops 05.03.2024 und 09.04.2024](#)

5.1 Team Akkurat

Team akkurat - Variante 1 – 8 Spielfelder und zwei Hauptbauten



1. Erhalt Spielfeld FC Bolligen
2. Konzentration der gebauten Volumina mit überlagernden Nutzungen (BEO / Sporthalle)
3. Stadiontribüne: Ausbildung als Siedlungsrand und Übergang zu den Sportfeldern im Süden mit «Lockerheit» in Anordnung
4. Erschliessung Einstellhalle über Stirnseite Tribüne
5. Geländemodellierung zwischen den Spielfeldern (Grün- und Aufenthaltsraum)
6. Maximale Ausnutzung der Abstände

5.2 ARGE IAAG

ARGE IAAG – Variante A - 7 Spielfelder («plus») und drei Hauptbauten



1. Spielfeld FC Bolligen wird durch Gebäude BEO und Sporthalle ersetzt (Einbindung in städtebauliches Gefüge)
2. Gestalterische Trennung BEO und Sporthalle von Stadion und Spielfeldern
3. Stadiontribüne: Anordnung längsseitig; strikte Geometrie in der Anordnung der Spielfelder
4. Erschliessung Einstellhalle über Längsseite Tribüne (mit Variante oberirdische Parkierung)
5. Differenzierte Freiräume
6. Spielraum bei Abständen

6 Ergebnisse Überarbeitung Richtprojekt - Phase 2

Das finale Richtprojekt umfasst drei grössere Baukörper - Stadion, Beobachtungsstation und Dreifachhalle – sowie drei Nebengebäude. Insgesamt sind sieben Fussballfelder und ein multifunktionales Trainingsfeld vorgesehen.

Besondere Gewichtung wurde auf die Einbettung der Sportanlagen in die Landschaft gelegt sowie auf die Optimierung der Verkehrssituation für den Langsamverkehr und den MIV.

6.1 Resultate ARGE IAAG und Bearbeitungsthemen

Die Rückmeldungen aus den beiden Zwischenbesprechungen mit den Beschlüssen zur Weiterbearbeitung sind in folgenden Dokumenten zu finden:

Anhang 5 – Ergebnissicherung Überarbeitung Richtprojekt Zwischenbesprechung 01 vom 19.08.2024

Anhang 6 – Ergebnissicherung Überarbeitung Richtprojekt Zwischenbesprechung 02 vom 18.09.2024

Im Kapitel 6 wird Bezug zur Präsentation des Richtprojekts genommen, in welcher die Bearbeitungsthemen hergeleitet und detailliert ausgeführt werden.

In der folgenden Auflistung wird nur eine grobe Übersicht dargestellt.

Anhang 7 – Präsentation Richtprojekt Final vom 24.10.2024

6.1.1 Bearbeitungssperimeter

Im Zusammenhang mit den Themen ökologische Ausgleichsfläche, Retentionsteich, Teil 'Grünes Band', Naherholungsfläche für Ostermündigen sollte eine Freihaltezone im südlichen Bereich der Parzelle 1186 geprüft und die Anordnung von Spielfeldern in den angrenzenden Parzellen Nrn. 1025 und 7019 untersucht werden. Resultat dieser Untersuchung war, dass der ursprüngliche Bearbeitungssperimeter beibehalten wird. Auslagerungen von Fussballfeldern auf die Parzellen Nrn. 1025 und 7019 wurden nicht weiterverfolgt.

6.1.2 Städtebauliche Setzung Hauptgebäude

An der Besprechung des Steuerungsausschusses 02 vom 05.07.2024 wurde entschieden, das Konzept mit Einzelbauten (mehrgeschossig) zu bearbeiten und die Stapelung der Nutzungen (Dreifachhalle und BEO) nicht weiterzuverfolgen. Neben der statischen Herausforderung haben die Abklärungen gezeigt, dass mit einer Stapelung keine Fläche für ein ganzes Fussballfeld geschaffen werden kann.

Die Integration in das städtebauliche Gefüge ermöglicht eine schrittweise Entwicklung und unterschiedliche Funktionen der verschiedenen Nutzungsbereiche.

Hauptgebäude

- Stadiongebäude
- Beobachtungsstation Bolligen
- Dreifachhalle

Nebengebäude

- Logistikgebäude
- Clubhaus FC Bolligen und TC Bolligen
- WC/ Logistik/ Lager

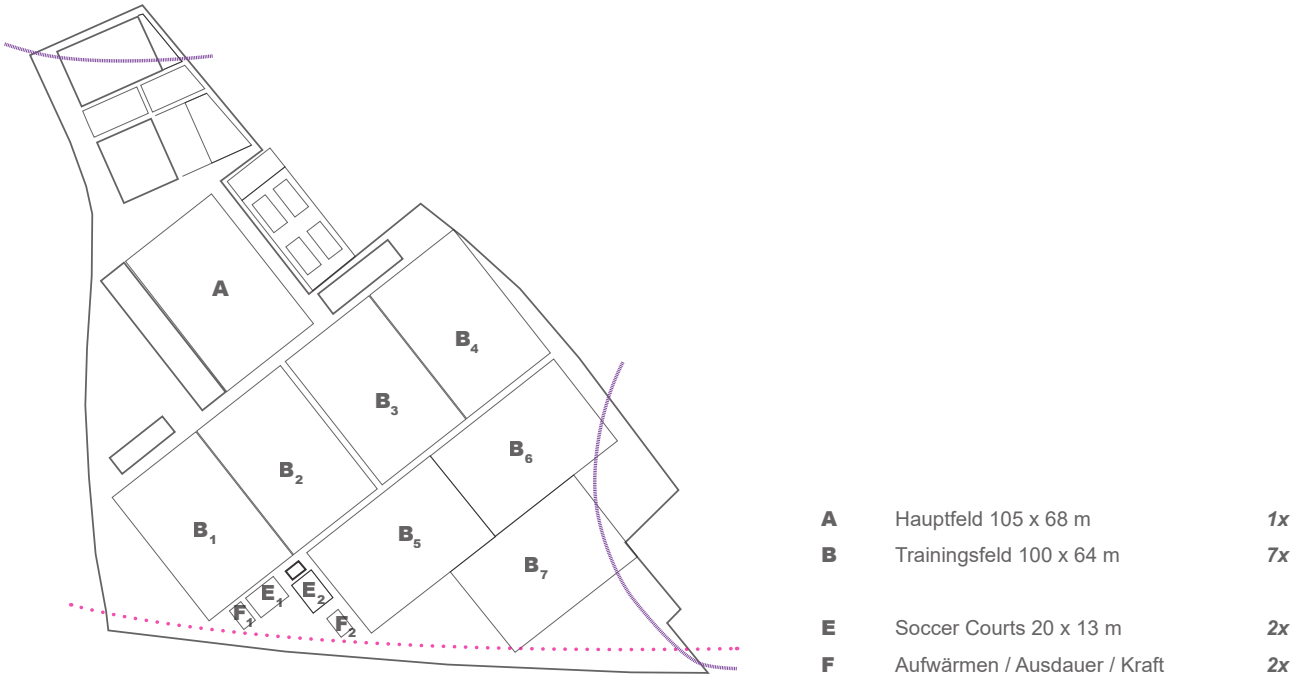


6.1.3 Ortsbildschutz

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich im ISOS-Perimeter Nr. 1319 Worbetal («Spezialfall»). Im Bereich um die denkmalgeschützten Anlagen Rothus und Rörswilgut ist von einer kreisförmigen Freihaltezone (d.h. einem Flächen- bzw. Einflussbereich) auszugehen. Der Durchmesser wurde unter Einbezug einer fachlichen Einschätzung festgelegt.

6.1.4 Anordnung der Fussballfelder

Insgesamt sollen folgende Spiel- und Trainingsfelder angeordnet werden:



6.1.5 Landschafts- und Freiräume

Folgende Themen wurden bearbeitet:

- Grüne Bänder, Landschaftsräume und Strassenräume
- Grünes Band - Wegmühlegässli
- Grünes Band – Rörswilstrasse
- Grünes Band – Landschaftsraum
- Stadtklima Belagsflächen
- Stadtklima - Entwässerung Meteorwasser
- Spiel- und Aufenthaltsflächen - grünes Band
- Umgang im Bereich Rörswilgut
- Oberirdische Parkierungsflächen
- Baumplatz zwischen BEO und Stadion
- Terrain und Höhenkoten
- Umzäunung und Schattendächer
- Stadtklima - Kaltluftströme

6.1.6 Betriebskonzept YB

Folgende Themen wurden bearbeitet:

- Belegung und Nutzergruppen Spiel- und Trainingsfelder
- Belegung und Nutzergruppen 3fach Sporthalle
- Beleuchtung und Abendbetrieb Fussballcampus
- Beleuchtung der Spielfelder

6.1.7 Verkehrserschliessung

Folgende Themen wurden bearbeitet:

- Fuss- und Radweg entlang des Wegmühlegässli
- Verkehrsaufkommen
- Anschlüsse an die Rörswilstrasse
- Anschlüsse an Wegmühlegässli - Verbindungswege und Anschlusspunkte
- Anschlüsse Wegmühlegässli an Bolligenstrasse

6.1.8 Parkierung

Folgende Themen wurden bearbeitet:

- Oberirdische Parkplätze (162 PP)
- Unterirdische Parkplätze (121 PP)
- zusätzliche Abstellplätze im Umfeld (310 – 370 PP)
- Veloparkplätze (550 PP)

6.1.9 Plätze und Veranstaltungen

Folgende Themen wurden bearbeitet:

- Multifunktionale Aussenräume

6.1.10 Beobachtungsstation Bolligen

Folgende Themen wurde bearbeitet:

- Aussenbereich als exklusiver, nicht einsehbarer Bereich
- Aussenflächen für Bewegung und Arbeitsagogik
- Innenhof
- Lagerraum und Werkstatt
- Anordnung der Betriebsküche – Nutzung für Externe durch separate Erschliessung

6.1.11 Dreifachhalle

- Normgerechte Sporthalle (gemäss BASPO-Empfehlung 201 und den Wettkampfnormen der Sportverbände)
- als Mehrzweckhalle nutzbar
- fixe Bühne für Veranstaltungen einplanen, (def. Entscheid im Baugesuch)
- Sporthalle nutzbar als Veranstaltungssaal für mind. 400 PAX fix
- Bühnentechnik/ Lagerflächen/ Vorbereitungsflächen/ Verpflegung/ Aufenthalt
- Aussenhartplatz

6.1.12 Turnverein

Der Aussensportplatz 40x50 m kann auf dem Dach der 3fach Sporthalle angeordnet werden.

6.1.13 Hallenbad Bolligen

Das Hallenbad kann unterirdisch zwischen Sporthalle und BEO angeordnet werden. Der definitive Entscheid wird die Gemeinde Bolligen aufgrund einer extern in Auftrag gegebenen Studie über mögliche Standorte gefällt.

6.1.14 Stadion

Folgende Themen wurden in der Überarbeitung speziell bearbeitet:

- Zusätzliche Anforderungen an das Stadion - Total: plus ca. 1'000 m2
- Zusätzliche Anforderungen an das Betriebs- und Logistikgebäude - Total: 410 m2
- Orientierung des Gebäudes

6.1.15 FC & TC Bolligen

Beide Clubhäuser werden unter einem Dach, mit einer eigenen Identität angeordnet. Die Anforderungen an die Räumlichkeiten wurden mit beiden Vereinen definiert und im Richtprojekt umgesetzt.

6.1.16 Werkhof Bolligen

Die Anordnung des Werkhofes in Bolligen wurde überprüft. Der Flächenbedarf und die Lage entsprechen den Anforderungen der Vereinshäuser des FC und TC Bolligen. Da die Vereinshäuser für das Projekt prioritär sind, wird der Werkhof im Rahmen des Projekts nicht weiterverfolgt.

6.1.17 Ausdruck der Gebäude

Folgende Themen wurden bearbeitet:

- Materialisierung
- Fassadenausdruck der einzelnen Gebäude

6.2 Beurteilung der Fachexperten

Es erfolgten bilaterale Einzelgespräche der ARGE IAAG mit fünf Fachexperten aus der Begleitgruppe (Architektur, Sportanlagen, Landschaft, Denkmalpflege und Raumplanung (inhaltlichen Schnittstellen und "Inputgrössen" UeO).

6.2.1 Architektur und Landschaftsarchitektur

Renate Walter/ WALDRAP AG, Zürich

Karin Meissle, Landschaftsarchitektin, Appert Zwahlen Partner AG, Cham

Mit dem Projekt von der ARGE IAAG-Architekten für den Campus Rörswil wurde ein sorgfältiger Projektvorschlag erarbeitet der auf der Ebene Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt zu überzeugen vermag und der für die Gemeinden Bolligen und Ostermundigen und für die gesamte Region eine grosse Change bietet.

Städtebau und Adressierung

Die Setzung der Hochbauten im Norden des Bauperimeters, anschliessend an den Siedlungsrand und die graduelle Abstufung der Bebauungsdichte in Richtung Süden ist städtebaulich gut verträglich. Die dem Ort inhärente Weite des offenen Ackerlandes wird, wenn auch mit einer anderen Nutzung belegt, beibehalten. Die Haupteinschliessung und Adressierung erfolgt folgerichtig vom Wegmühlegässli aus. Wobei der Querschnitt der Strasse zur Sicherung, insbesondere einer Verbindung mit einem Rad- Gehweg, sowie begleitenden Baumreihen aufgewertet wird. Über die Positionierung der Gebäudekörper in ihrer Höhe und Geometrie entsteht eine Durchlässigkeit, die auch den Zugang zur Rörswilstrasse ermöglicht und die den einzelnen Volumina eine klare Adressierung und grosszügigen Aussenraum gibt.

Das Fussballstadion bekommt mit seiner zentralen Positionierung als Verbindungsglied zwischen den Bauten im Norden und den Fussballfeldern im Süden eine dem Campus angemessene Funktion. Mit seiner Lage auf dem Grundstück entsteht ein grosszügiger Vorplatz, der unterschiedliche Funktionen aufnehmen kann und sich als Raum sozialer Interaktion eignet.

Die notwendigen Parkfelder für die einzelnen Nutzungen werden entweder unterirdisch, bzw. eingangsnah verortet, um zusätzlichen Verkehr innerhalb der Anlage zu vermeiden. Temporäre Parkfelder können sinnfälligerweise auf Schotterrasenflächen angeboten werden. Dass in der Situation mit grösstem Personenwagen aufkommen eine oberirdische Parkierung angeboten und die Tiefgarage nicht auf maximale Belegung ausgelegt wird, ist aus sich der Nachhaltigkeit sehr sinnvoll. Fusswege und Veloweg verlaufen nicht über Parkplätze oder Manövrierrflächen, sodass eine sichere Erschliessung möglichst gewährleistet ist. Veloparkplätze werden sowohl zentral als auch dezentral angeordnet, möglichst nahe bei den Zielorten und sind sowohl von der Seite Wegmühlegässli als auch von der Rörswilstrasse gut erreichbar.

Freiraum

Der zu betrachtende Perimeter zeigt heute offene Wiesenflächen mit leicht abfallender Topografie und eine Bestockung entlang der Umfahrungsstrasse im Süden. Die bestehenden Erschliessungsstrassen Wegmühlegässli und Rörswilstrasse weisen keine begleitende Bestockung auf. Die bestehenden Ballfangzäune entlang dem Wegmühlegässli begrenzen zudem den Blick in die Landschaft.

In Bezug auf die Fragestellungen im Freiraum, insbesondere der

- Qualität der Erschliessungen (Analyse/Personenführung/Nutzerorientierte Erschliessung/
- Flächensparende Anordnung der vorgesehenen Nutzungen im Bearbeitungsperimeter
- Aussenraumgestaltung, Freihaltebereiche, interne Verbindungen
- Ökologische Aspekte und Integration in die Landschaft (grünes Band)
- Terrainveränderungen
- Aspekte des «Grünen Bandes»

und insbesondere dem Wunsch nach Freiraum für alle Nutzergruppen, die Kombination von verschiedenen Angeboten, auch für Nicht-Fussballer/ Spazierende und von verschiedenen kleineren Plätzen/ Freiflächen wurde im Projekt Beachtung geschenkt und Rechnung getragen. Somit konnte das Projekt in diesen Fragestellungen einen überzeugenden Ansatz liefern.

In diesem Kontext zeigt sich, dass die Idee des «Grüne Band als Landschaftsraum, welcher hochwertige Natur-, Kultur-, und Siedlungslandschaften umfasst und sich durch eine hohe Lebensqualität auszeichnet» weiterentwickelt wurde. Darüber hinaus einen Beitrag «als Lebensraum» leistet, welcher als Naherholungsgebiet für die Bevölkerung in der Stadt weiterhin zu Verfügung steht.

Das Konzept gibt grundsätzlich Antworten zur übergeordneten Vernetzung und Erschliessung: Entlang der südlichen Erschliessungsstrasse wird das «Grüne Band» als ökologisch wertvoller Landschaftsraum verstanden, welcher der biodiversen Vernetzung dient, ausschliesslich einheimischen und standorttypische Vegetation aufweisen und Lebensraum für Flora und Fauna sein soll. Im Gegenüber dient die Begrünung der Rörswilstrasse und des Wegmühlegässli mit Hochstammbäumen Schattenspende und zur Kühlung. Die angrenzenden Platzsituationen werden einstämmige und mehrstämmige Hochstammbäume gemischt und so differenzierte Freiraumsituationen geschaffen. Zur Förderung von Spiel- und Freizeitflächen werden im «Grünen Band – Landschaftsraum» naturnahe Angebote für die Bevölkerung vorgeschlagen. Dabei wurde auf einen angemessenen Abstand im Bereich Rörswilgut geachtet. Dem Umgang mit der Topografie wurde insbesondere zwischen den Spielfeldern besondere Beachtung geschenkt. Einfache Rasenböschungen oder Sitzstufen überwinden sinnfällig die einzelnen Höhenstufen. Das Mass an Umzäunungen konnte reduziert und innerhalb des Gevierts an einzelnen Sportplätzen schattenspendende Elemente integriert werden.

Aus stadtklimatischer Sicht werden, ergänzend zu den vorgeschlagenen Gehölzen Lösungen präsentiert, welche den Anteil versiegelter Flächen prinzipiell reduziert und den heutigen Anforderungen an versickerungsfähigen Oberflächen gerecht wird. Das anfallende Meteorwasser kann entweder direkt über die Beläge oder über die Schulter in die angrenzenden Grünflächen entwässert werden.

Gebäudetypologie und architektonischer Ausdruck

Die Gebäudetypologie der einzelnen Bauten ist folgerichtig gewählt.

Dem Bedürfnis nach privateren Räumen entsprechend schlagen die Projektverfasser*innen für die Nutzer*in der BEO ein Hofgebäude vor, welches in den unterschiedlichen Gebäudetrakten die verschiedenen Funktionen aufnehmen kann und einen gemeinschaftlichen, aber privaten Innenhof teilt.

Die Sporthalle wird im Sinne der «glatten Wand» auf der Ebene der Sportfelder unter Terrain gebracht, was dazu führt dass die Belichtung und der Bezug nach aussen über Oberlichtbänder gelöst wird. Diese ermöglichen auch die Einsicht in den Sportbetrieb von aussen. Das Volumen der Sporthalle mit seiner grossen Raumhöhe tritt damit nicht in seiner vollen Höhe in Erscheinung was dem Massstab der Umgebungsbauten entspricht. Das Stadion ist effizient organisiert und bekommt mit seiner Ausrichtung der Tribüne nach Nordosten den funktionalen Anforderungen nach.

Der architektonische Ausdruck der Gebäude mit ihrer verwandten Gestaltung der Fassaden über eine vertikale Gliederung und einer individuellen, der Typologie der Nutzung angepassten, Ausformulierung der effektiven Gestalt ist sehr zu würdigen. Der Vorschlag von Holz-Hybrid-Konstruktionen ist aus der Sicht der Nachhaltigkeit, der Wirtschaftlichkeit und aus bauphysikalischen Aspekten sinnvoll.

Fazit

Das Projekt überzeugt mit seiner Bearbeitungstiefe und der Breite an bearbeiteten Fragestellungen. Es gibt eine Antwort auf die städtebauliche Situation, den Freiraum, die Erschliessung und Gebäudetypologie bis hin zu den aktuellen und politisch relevanten Themen der Nachhaltigkeit. Es bedeutet für den Ort einen grossen Mehrwert, weil es nicht nur dem Fussball dient, sondern auch den Bewohner*innen für Freizeit und Sport zugutekommt.

6.2.2 Sportanlagen

Martin Strupler, Architekt, Turn- und Sportlehrer, Sportanlagenplaner, Strupler Sport Consulting, Bern

Das Richtprojekt lässt viele Sportler*innen-Heizen höherschlagen! Das Bewegungsverhalten der Schweizer Wohnbevölkerung ab 15 Jahren, letztmals ganzheitlich erfasst in der Studie «Sport Schweiz 2020», entwickelt sich positiv, der Sport ist ein Wachstumsbereich: Der Anteil der Personen, welche die Schweizer Bewegungsempfehlungen erfüllen, ist in den letzten 15 Jahren auf rund drei Viertel gestiegen. Zugewonnen haben die Sportaktivitäten insbesondere bei Frauen und älteren Menschen. Der Anteil der Nichtsportler ist seit der letzten Befragung 2014 von 26 auf 16 Prozent gesunken.

22% sind Mitglied in Sportvereinen, 20% der Sporttreibenden nehmen an Wettkämpfen teil.

Zusammen mit dem Bevölkerungswachstum führt das zunehmende Sportinteresse vielerorts zu Engpässen bei den Infrastrukturen. Der Regionale Fussballcampus kann mit seinem Angebot für alle populären Rasen- und Hallensportarten, für Tennis, den Schwimmsport und das nicht-organisierte Sporttreiben einen wichtigen Beitrag dazu leisten, diese Engpässe zu verkleinern.

Das Richtprojekt erfüllt ausgewiesene, langjährige Infrastrukturbedürfnisse aus den Rasensportarten (Schwerpunkt Fussball) in der Region Bern. Die 4 Kunstrasenfelder ermöglichen einen ganzjährigen Trainings- und Spielbetrieb nahezu unabhängig von der Witterung, Spielverschiebungen und Platzsperren können vermieden werden. Insbesondere die Soccercourts und das multifunktionale Trainingsfeld dienen spontanen Gruppen z.B. von Kindern und Jugendlichen für nicht-organisiertes Spielen. Die gewählten Anordnungen der Normspielfelder und des Hauptfeldes mit ihren Durchgängen sind gut durchdacht.

Die Dreifachsporthalle im nördlichen Teil des Areals soll tagsüber von den Schulen – meist durch Hubfalthwände getrennt in 3 Hallenteilen in je einer normgerechten Einfachhalle (28x16 m) – und abends sowie an den Wochenenden durch die Sportvereine aus den Gemeinden Bolligen und Ostermundigen genutzt werden. Wenn allenfalls nicht ausgelastet, ist das Nutzungsinteresse von Vereinen aus der Stadt Bern gewiss, weil in Bern Hallenmangel herrscht. Dank der vorgesehenen Bühne – ob fest oder mobil – können auch sozio-kulturelle Vereine die Halle für ihre Anlässe nutzen, der Boden muss nicht zusätzlich abgedeckt werden. Einfache Zuschauermöglichkeiten und eine Buvette, bei der die (ehrenamtlichen) Vereine etwas Geld verdienen können, haben für den Vereinssport eine grosse Bedeutung. Auch die Schulen nutzen diese ergänzenden Anlageteile für Schülerturniere und eigene Veranstaltungen. Mit dem Hallenmass von 49x28 m lassen sich alle Hallensportarten auf normgerechten Spielfeldern ausüben. Auf dem Dach der Sporthalle ist ein Allwetterplatz vorgesehen, nutzungsmässig kein Problem, wenn die Erschliessung auch ausserhalb der Hallenöffnungszeiten gewährleistet ist. Gestalterisch sind die 6 m hohen Ballfänge rundum eine Herausforderung.

Zwischen dem BEO-Gebäude und der Sporthalle steht Platz für ein unterirdisches Hallenbad zur Verfügung. Für die Schule ein wichtiges Angebot, weil Schwimmenlernen verpflichtend zum Lehrplan gehört. In den von der Schule nicht genutzten Zeiten könnte das Bad von der Öffentlichkeit und durch Kurse von öffentlichen oder privaten Anbietern genutzt werden. Mit der bescheidenen Wasserfläche können allerdings verschiedene Bedürfnisse, welche an ein modernes Bad mit einem Kostendeckungsgrad von 50-

70% gestellt werden, nicht befriedigt werden. Auf Erlebnis- (Sprunganlage, Rutschbahn etc.) und Wettkampfmöglichkeiten sowie Entspannungs- und Wellnessangebote müsste vermutlich verzichtet werden. Die Gemeinde Bolligen wird die Option «Hallenbad» noch eingehend prüfen müssen.

Die 4 Plätze des TC Bolligen sollen mit einem Padel-Court ergänzt werden - Padel ist ein Wachtumssport, etwas einfacher als Tennis und wird zu viert gespielt. Die Anordnung der beiden Klubhäuser für den FC und den TC Bolligen ist zweckmässig, weil von beiden Gebäuden bzw. deren Terrassen die Sicht auf das jeweilige Spielgeschehen wichtig ist.

Zusammengefasst: Die Vorarbeiten für das Richtprojekt gewährleisten, dass nutzer- und bedürfnisgerechte Sportinfrastrukturen entstehen können, sofern bei der Detailplanung Fachpersonen und die entsprechenden Nutzergruppen frühzeitig einbezogen werden.

6.2.3 Städtebauliche Einschätzung und ISOS-Validierung

Jürg Sulzer, Stadtplanung/Raumplanung/ Vorsitz Begleitgruppe und Koordinationsgremium Phase Richtprojekt/ Zürich

Stadtplanerische Einschätzung

Ortsräumliche Gesichtspunkte

Aus dem Blickwinkel eines Stadtplaners zur ortsräumlichen Situation schält sich mit der klaren Konzeption der ARGE IAAG eine überzeugende Resilienz heraus: Die Konzeption der räumlich-baulichen Entwicklung und die Anordnung der einzelnen Fussballfelder bieten grosse Chancen, auch im Einzelfall auf gewisse Veränderungen positiv einzugehen, ohne das Gesamtkonzept in Frage zu stellen. Dies ist besonders wichtig, weil mit der Umsetzung des Fussball-Campus verschiedene Interessen immer wieder neu gewichtet, verworfen und letztendlich beschlossen werden sollen, ohne die Gesamtkonzeption zur Disposition zu stellen. Darin liegt heute die Qualität einer resilienten Raumplanung, von der insbesondere die beiden beteiligten Gemeinden nachhaltig profitieren werden.

Im nördlichen Teil des Areals zeigt das Richtprojekt eine klare bauliche Konzeption. Anstelle der üblichen „Streubauweise“ werden die baulichen Setzungen präzise vorgenommen, sodass eine gewisse urbane bauliche Struktur erwartet werden kann. Insbesondere ist eine lesbare bauliche Konzeption festzustellen, die auch die Bahnhaltestelle der Gemeinde Bolligen einbindet. Für einen Fussball-Campus ist dies von übergeordneter Bedeutung, um eine umweltgerechte Erschliessung sicherzustellen.

Landschaftsraum

Der regionale Fussball-Campus liegt in einem grösseren und zusammenhängenden Landschaftsraum. Die beiden Erschliessungsstrassen Wegmühlegässli und Rörswilstrasse werden eine neue gestalterische und nutzungsmässige Identität gewinnen. Das Wegmühlegässli bildet das Rückgrat der Erschliessung einzelner Einrichtungen des Fußball-Campus. Dank der spannenden Anordnung unterschiedlicher Baumgruppen gewinnt der Ort eine klare Identität. Die Rörswilstrasse erfährt eine geschickte Freiraumgestaltung und für die internen Plätze, Strassen und Wege werden spannende Lösungen vorgeschlagen. Ideen zu deren Gestaltung sind genauso überzeugend wie die vorgeschlagenen Spiel- und Aufenthaltsflächen entlang des „Grünen Bandes“. Schlussendlich ist der gut konzipierte „Baumplatz“ und die dem gegebenen Gelände angepasste Grüngestaltung zu erwähnen. Von besonderer Wichtigkeit ist es, dass diese Qualität im Rahmen der Überbauungsordnung integral gesichert und die entsprechende Finanzierung rechtlich festgeschrieben wird.

Verkehrskonzept

Die kleinteiligen Massnahmen, wie sie sich aus dem Verkehrskonzept ergeben, lassen sich mit der Überbauungsordnung regeln. Die vorgeschlagenen Massnahmen sollten finanziell gesichert werden. Dasselbe gilt auch für die neu zu gestaltenden Fahrradwege.

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.

Architektonische Gestaltung wichtiger Hochbauten

Die architektonische Gestaltung, die im Rahmen des Schlussberichts zum Richtprojekt erklärt wird, gibt erste Hinweise über die anzustrebende Gestaltungsqualität. Für die wichtigen Gebäudevolumen wie das neue Stadion, die Neubebauung der Beobachtungsstation oder ggf. die Dreifachsporthalle sind in der Überbauungsordnung geeignete Gestaltungsverfahren festzulegen. Deren Ergebnisse müssen zur verbindlichen Grundlage entsprechender Baubewilligungsverfahren werden.

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

Die Ergebnisse des Richtprojekts sind im Rahmen des Erlasses einer entsprechenden Überbauungsordnung umfassend zu sichern, sowohl hinsichtlich der dargelegten Inhalte als auch hinsichtlich des dazu erforderlichen finanziellen Aufwands. Dank eines derartigen integrierten Vorgehens lässt sich sicherstellen, dass die Planung des Fussball-Campus Rörswil mit Beobachtungsstation Bolligen für diesen Ort angemessen ist. Zudem ist auch aus übergeordneter Sicht (Region / Kanton Bern) die Realisierung des Fussball-Campus von grosser Bedeutung. Es hat sich gezeigt, dass auf der Berner Allmend in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadion Wankdorf, ein entsprechender Standort nicht realistisch ist.

Die Praxiserfahrungen zeigen, dass die „weichen“ Faktoren eines Richtprojekts rasch vernachlässigt werden, wenn nicht eindeutig und klar in der rechtsverbindlichen Überbauungsordnung entsprechende Regelungen festgesetzt werden. In der Weiterbearbeitung des Richtprojekts und der Überführung in eine Überbauungsordnung ist darauf zu achten, dass insbesondere die dargelegte Landschafts- und Freiraumgestaltung zu einem integralen Baustein in der Überbauungsordnung wird. In gleicher Art und Weise ist die architektonische Gestaltung grösserer Bauten (Stadion, BEO und ggf. Dreifachturnhalle) im Rahmen von Architekturwettbewerben (oder ähnlicher Verfahren) zu sichern. Ebenso sind die verkehrlichen Belange in finanzieller Hinsicht sicherzustellen.

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.

6.2.4 Raumplanung

Thomas Frei, georegio ag

Das vorliegende Richtprojekt als Ergebnis des Gutachterverfahrens gemäss Art. 99a BauV stellt die zentrale Grundlage für die nachfolgende Entwicklung der Überbauungsordnung dar. Es gibt einen verbindlichen Rahmen für die anspruchsvolle städtebauliche Gestaltung und Nutzung des Areals in Rörswil, formuliert eine klare Vision für die zukünftige Bebauung, die sowohl ästhetische, landschaftliche und bauliche als auch funktionale Aspekte berücksichtigt. Dies ist von besonderer Bedeutung, da sich das Areal im Perimeter eines Ortsbildes von nationaler Bedeutung befindet, das «Grüne Band» der Region Bern-Mittelland tangiert und Fruchtfolgeflächen umfasst, was besonders hohe Anforderungen an eine Bebauung darstellt.

Das Richtprojekt setzt sich mit allen relevanten Rahmenbedingungen auseinander und trägt so dazu bei, potenzielle Konflikte und Herausforderungen frühzeitig zu identifizieren. Dies fördert die Effizienz des gesamten Planungsprozesses und verringert das Risiko von nachträglichen Änderungen oder Konflikten mit bestehenden Vorschriften.

Aus raumplanerischer Sicht sind die Anforderungen an qualitätssichernde Verfahren gemäss Art. 99a BauV erfüllt und die Umsetzungsaufträge für die Überbauungsordnung klar dokumentiert. So ist das Richtprojekt für die grundsätzliche Anordnung und Gliederung der Bauten und Anlagen, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Frei- und Grünräume als Grundlage für die weitere Projektierung massgebend und wird in der UeO grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

6.3 Gespräche Gemeindebehörden und Vereine

06.06.2024	Infoveranstaltung für die Vereine beider Gemeinden
04.07.2024	PLAKO Ostermundigen
14.08.2024	PLAKO Bolligen
02.09.2024	TC/ FC Bolligen
19.09.2024	Gemeinsame PLAKO Bolligen/Ostermundigen
21.10.2024	TC/ FC Bolligen
	Zukünftige Besprechungen
28.10.2024	GR-Sitzung Bolligen
29.10.2024	GR-Sitzungen Ostermundigen
01.11.2024	Besichtigungen Sporthallen mit soziokultureller Nutzung (Gemeinden und Vereine)
11.11.2024	GR-Sitzung Bolligen
15.11.2024	GR-Sitzung Ostermundigen

7 Umsetzung in die Überbauungsordnung und raumplanerisches Verfahren

Das Ziel der raumplanerischen Umsetzung ist der Erlass einer Überbauungsordnung UeO gemäss Art. 88ff BauG über die Gemeinden Bolligen und Ostermundigen. In der UeO sind die wichtigen gestalterischen und baulichen Eckpunkte grundeigentümergebunden gesichert.

Das vorliegende Richtprojekt ist dabei für die grundsätzliche Anordnung und Gliederung der Bauten und Anlagen, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Frei- und Grünräume als Grundlage für die weitere Projektierung massgebend.

Vorgehen

- Startgespräch mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
Am Startgespräch gemäss Art. 58a kantonales Baugesetz (BauG) werden die Zielsetzung sowie die einzelnen Arbeitsschritte besprochen und bereinigt.
- Regionale Richtplanung
Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland wird das Gebiet Rörswil als Vorranggebiet für «regionale Sportstätten» festgelegt. Dabei werden im Rahmen einer stufengerechten Interessenabwägung Anforderungen an den Standort beurteilt.
- Entwurf UeO
Der Entwurf der UeO, bestehend aus einem Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und einem Erläuterungsbericht (Raumplanungsbericht gemäss Art 47 RPV) erfolgt in Abstimmung mit den politischen Behörden der beiden Gemeinden und aufgrund des thematischen Input der kommunalen und kantonalen Fachstellen. Die öffentliche Mitwirkung wird sichergestellt, indem die Unterlagen der UeO aufgelegt werden. Die wesentlichen Inhalte werden im Rahmen einer Ausstellung aufbereitet und sind auf einer projekteigenen Website abrufbar.
- Prüf-, Beschluss- und Genehmigungsverfahren
Das weitere Verfahren umfasst die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage in beiden Gemeinden (mit Einsprachemöglichkeit), ein separates Beschlussverfahren der zuständigen politischen Behörden in beiden Gemeinden und schliesslich die Genehmigung des AGR.
- Nach der Genehmigung der Überbauungsordnung wird das Baugesuch erarbeitet und zur Baubewilligung eingereicht.

Gemäss Beschluss des Regierungsrates (RRB 736/2024 vom 3. Juli 2024) wird das Planerlass- und das Baubewilligungsverfahren gestützt auf Art. 2a Koordinationsgesetz als prioritäres Verfahren festgelegt.

Gespräche mit Fachstellen auf Stufe Kanton

- AGR - Verfahrensablauf
- Denkmalpflege
- TBA – Verkehr, Entwässerung, Hochwasserschutz
- AöV
- ANF, LANAT
- AWA
- Geschäftsstelle ESP Wankdorf

Gespräche mit Fachstellen auf Stufe der Gemeinden

- Planung, Bau, Betrieb

Anhang 12 – Ortsplanung Bolligen <https://www.bolligen.ch/verwaltung/dokumente/>
Ortsplanung Ostermundigen (O'mundo) <https://www.omundo.ch/de/dokumente>

8 Matrix Bearbeitungsthemen und Fachberichte je Planungsinstrument

Im Rahmen des Richtprojekts wurden bereits verschiedene Themen als Grundlage für die Überbauungsordnung und die eigentliche Baueingabe berücksichtigt. Die öffentlich-rechtlichen Vorgaben werden in der UeO festgelegt, während die detaillierten Untersuchungen und Fachberichte zur Beurteilung erst mit der Baueingabe eingereicht werden müssen.

Themen Fachberichte	Richtprojekt	UeO	Baueingabe
Verkehr/ Erschliessung	x	x	x
Lokalklima und Kaltluftströme	x	x	x
Ortsbild/ ISOS		x	
Landschaft	x	x	
Denkmalpflege		x	x
Erhebung FFF		x	
Entwässerung/ Retention		x	x
Immissionsschutz/ Schadstoffe			x
Fernwärme		x	x
Wärmentzug mittels Erdsonden			x
Brandschutz			x
Gastgewerbe (Betriebskonzepte Vereine)			x
Hindernisfreies Bauen			x
Naturgefahren		x	x
Altlasten		x	x
Lichtverschmutzung		x	x
Lärm		x	x
Bodenschutzkonzept			x

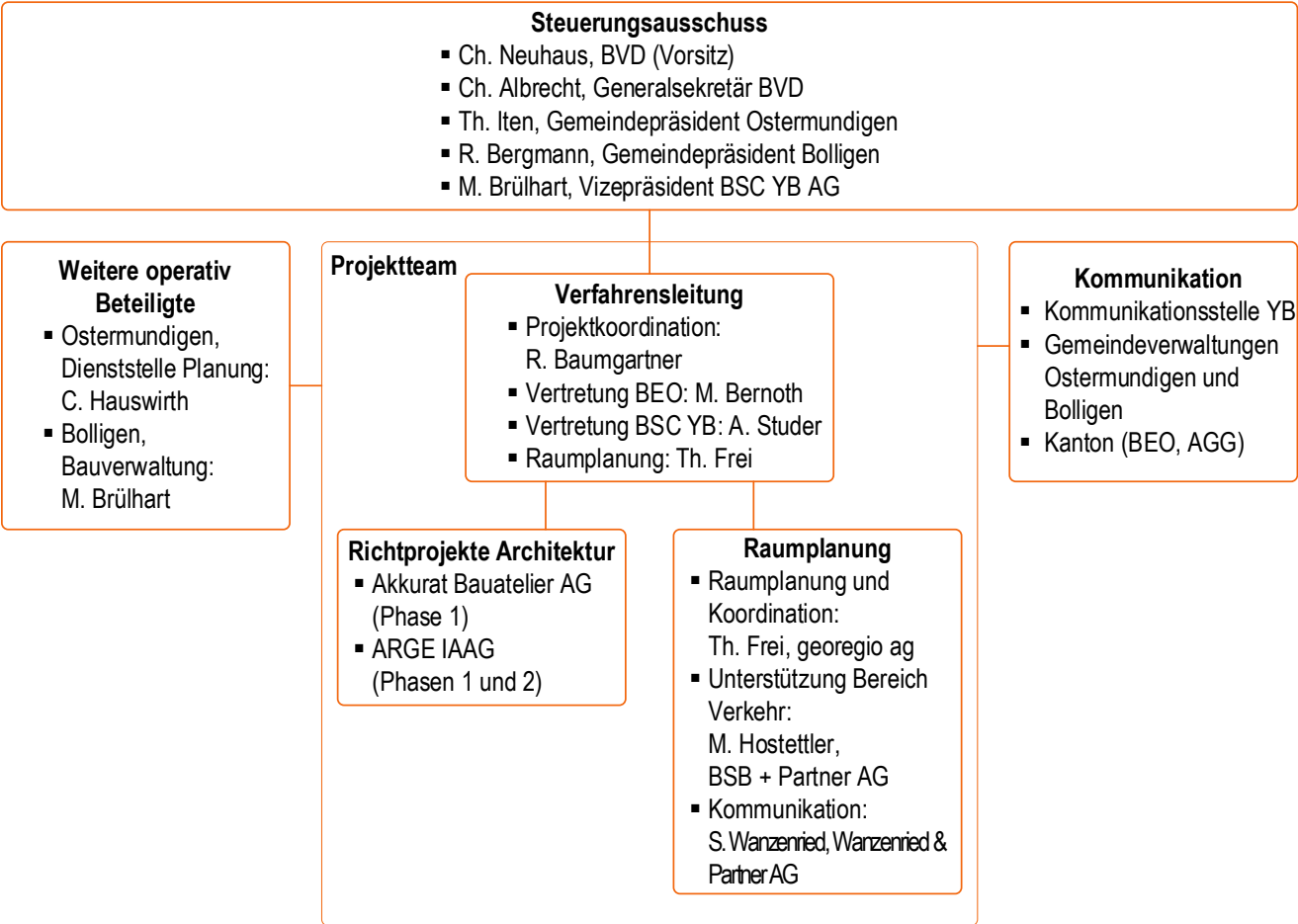
Anhang 9 – [Fachbericht Fernwärme vom 16.10.2024](#)

Anhang 10 – [Fachbericht Verkehrserschliessung vom 16.10.2024](#)

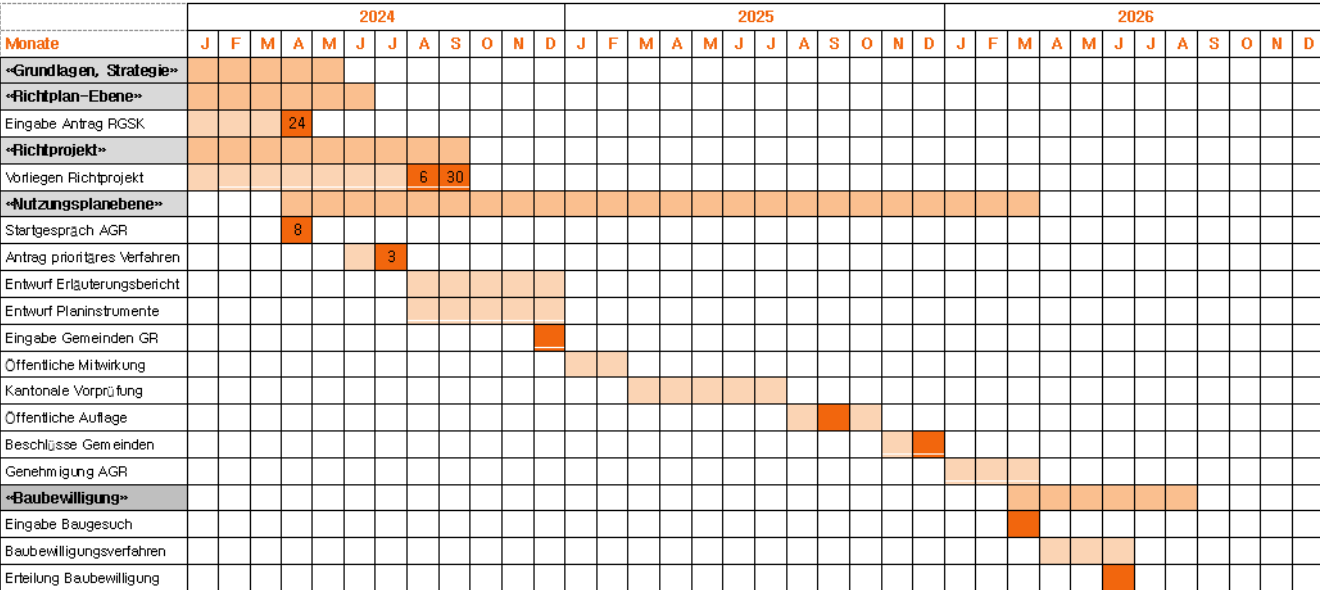
Anhang 11 – [Fachbericht Kaltluftströme vom 16.10.2024](#)

9 Projektorganisation

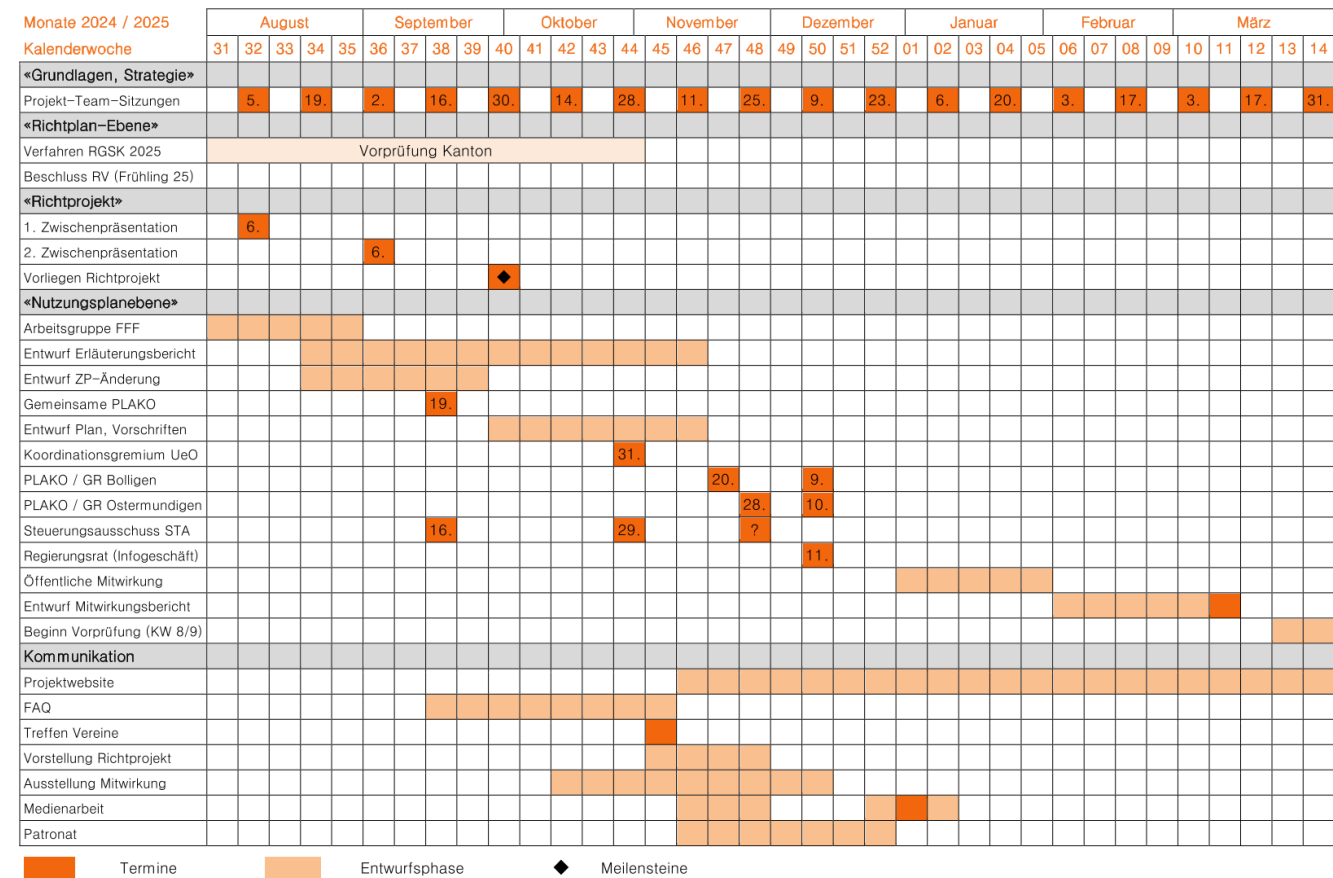
9.1 Organigramm



9.2 Terminplan



Terminplan – Übersicht (Stand Oktober 2024)



Terminplan bis zur Vorprüfung (Stand Oktober 2024)

10 Anhänge

Die Anhänge werden als separate Dokumente dem Schlussbericht beigelegt:

- Anhang 1 — Leistungsbeschrieb Gutachterverfahren Richtprojekt vom 23.01.2024
- Anhang 2 — Schlussbericht Gutachterverfahren Richtprojekt (Phase 1) vom 15.05.2024
- Anhang 3 — Rückmeldungen an die Architektenteams nach den Workshops (05.03./ 09.04.2024)
- Anhang 4 — Leistungsbeschrieb Überarbeitung Richtprojekt vom 15.07.2024
- Anhang 5 — Ergebnissicherung Überarbeitung Richtprojekt Zwischenbesprechung 01 (19.08.2024)
- Anhang 6 — Ergebnissicherung Überarbeitung Richtprojekt Zwischenbesprechung 02 (18.09.2024)
- Anhang 7 — Präsentation Richtprojekt Final vom 24.09.2024
- Anhang 8 — Leistungsbeschrieb Fernwärme vom 22.07.2024
- Anhang 9 — Fachbericht Fernwärme vom 16.10.2024
- Anhang 10 — Fachbericht Verkehrserschliessung vom 16.10.2024
- Anhang 11 — Fachbericht Kaltluftströme vom 16.10.2024
- Anhang 12 — Ortsplanung Bolligen <https://www.bolligen.ch/verwaltung/dokumente/>
Ortsplanung Ostermundigen (O'mundo) <https://www.omundo.ch/de/dokumente>