



Richtprojekt nach Anpassungen Mitwirkung

# Fussballcampus Region Bern und Beobachtungsstation Bolligen

Beurteilung des Richtprojekts durch das Expertengremium

Bern, 18.08.2025



*Vogelperspektive Fussballcampus Region Bern (Abb. ARGE IAAG)*

## Inhaltsverzeichnis

|   |                                                      |   |
|---|------------------------------------------------------|---|
| 1 | Anpassungen Richtprojekt nach Mitwirkung .....       | 3 |
| 2 | Expertengremium .....                                | 4 |
| 3 | Ortsplanerische Einschätzungen der Anpassungen ..... | 4 |
| 4 | Kenntnisnahme der Beurteilung .....                  | 6 |

## Impressum

Bearbeitungsdatum: 18.08.2025  
Version: 1.0  
Dokumentstatus: genehmigt  
Autor/-in: Prof. Dr.-Ing. Jürg Sulzer, Manja Bernoth  
Dateiname: 20250818\_Expertenbeurteilung\_Richtprojekt

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

## 1 Anpassungen Richtprojekt nach Mitwirkung

Anfang 2025 wurde das Vorhaben in einem öffentlichen Mitwirkungsverfahren vorgestellt. Dabei zeigte sich insgesamt eine breite Zustimmung – sowohl seitens der beteiligten Gemeinden als auch seitens der involvierten Verbände und Interessengruppen. Auf Grundlage der eingegangenen Rückmeldungen sowie zusätzlicher Erkenntnisse aus der vertieften Weiterbearbeitung wurde das Richtprojekt überarbeitet und durch verschiedene Anpassungen und Ergänzungen weiterentwickelt.

### Folgende Änderungen

- Drehung der Stadiontribüne um 180°
- Abtausch der Standorte von BEO-Gebäude und Dreifachhalle / Hallenbad
- Präzisierungen zur Ausgestaltung und Lage des Hallenbads
- Verlegung des Logistikgebäudes an die Rörswilstrasse
- Verzicht auf das Spielfeld beim Rörswilgut
- Ergänzungen von Anlagen für den Schulsport
- Überarbeitung des Freiraumkonzepts



Übersichtsplan Fussballcampus Region Bern (Abb. ARGE IAAG)

## 2 Expertengremium

In Anlehnung an das Gutachterverfahren hat sich das Expertengremium der Begleitgruppe mit dem aktuellen Richtprojekt beschäftigt. Das Projekt am 18.08.2025 wurde durch die ARGE IAAG erläutert, die vorliegende Arbeit diskutiert und die Beurteilung besprochen.

| Expertengremium            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prof. Dr.-Ing. Jürg Sulzer | Stadtplanung, Raumplanung, Vorsitz Begleitgruppe, Zürich                              |
| Renate Walter              | Architektin, WALDRAP AG, Zürich                                                       |
| Rachel Gaudenz             | Architektin, Stadtplanung, Luzern                                                     |
| Karin Meissle              | Landschaftsarchitektin, Appert Zwahlen Partner AG, Cham                               |
| Martin Strupler            | Architekt, Turn- und Sportlehrer, Sportanlagenplaner, Strupler Sport Consulting, Bern |

Grundlagen für die Beurteilung sind folgende Dokumente:

- Bericht Architektur vom 19.06.2025
- Bericht Naturwerte vom 19.06.2025

## 3 Ortsplanerische Einschätzungen der Anpassungen

Die wichtigsten Änderungen im Richtprojekt werden zusammenfassend erläutert. Wie bereits im Schlussbericht zum Richtprojekt vom 24. 10.2024 dargelegt, haben sich das räumlich-bauliche Konzept und die Anordnung der einzelnen Fussballfelder (Projekt ARGE IAAG Architekten AG) grundsätzlich bestätigt. Mit den vorgenommenen Änderungen am Richtprojekt werden die Ergebnisse der Mitwirkungsverfahren positiv aufgegriffen, ohne das Gesamtkonzept in Frage zu stellen.

### 1. Lage der Zuschauertribüne

Die Zuschauertribüne wird um 180° „gedreht“ und auf der nördlichen Seite des Fussballfeldes angeordnet. Die Vorteile liegen darin, dass Befürchtungen von Anwohnern hinsichtlich Lärmimmissionen Rechnung getragen werden. Die Tribüne öffnet sich nun nach Süden und wendet sich folglich hinsichtlich Lärmimmissionen von den grösseren Wohngebieten im Nordosten ab.

Ein gewisser Nachteil kann darin gesehen werden, dass die Zufahrt zur Tiefgarage etwas länger werden muss, was sich insgesamt nicht negativ auf die Gesamtkonzeption auswirkt. Die lesbare Adressbildung am Wegmühlegässli Richtung Zuschauertribüne geht etwas verloren, kann aber mit einer entsprechenden Baumbepflanzung gestalterisch ausgeglichen werden.

Durch die geänderte Ausrichtung des Stadions geht der gestalterisch klare Auftakt des Campus von Westen her verloren.

### 2. Freiraum

Die (ursprünglich) differenzierte Freiraumgestaltung hat mit der Überarbeitung etwas an Substanz („leereräumte“) verloren. Dies gilt insbesondere im landschaftlichen Bereich entlang des Wegmühligässlis selbst, sowie im Übergang zum Dreiecksplatz und Park. Eine klarere Haltung und adäquate Adressierung an dieser Stelle wären wünschenswert.

Sie sollten in geeigneter Form wieder im Plan stärker sichtbar gemacht werden. Die typologische Zuordnung der einzelnen Bereiche ist gerade an dieser Schnittstelle letztendlich nicht ganz nachvollziehbar und in der weiteren Überarbeitung zu schärfen. Analog gilt dies für die ökologischen Beschreibung der Anforderungen an die Arealentwicklung.

### 3. Fussgänger Erschliessung und Dreifachsporthalle / Hallenbad

Gegenüber dem ursprünglichen Richtprojektentwurf wird die zentrale Fussgänger-Erschliessung etwas nach Süden verlegt. Dadurch entsteht eine Stärkung der Fussgängerströme zwischen Zuschauertribüne und den (gewechselten) Standorten von BEO-Gebäude und Dreifachsporthalle. Mit dem Standortwechsel von BEO-Gebäude und Dreifachsporthalle entsteht eine dichtere Fussgängerverbindung in west-östlicher Richtung. Sie hat den Vorteil, dass publikumsorientierte Nebennutzungen stärker auf die Fussgängerverbindung ausgerichtet werden können. Die Konzentration der Sportnutzungen (Tribüne, Dreifachsporthalle und einzelne Sportfelder) stärkt die neue Anordnung der Fussgängerverbindung.

Der Standort der Dreifachsporthalle wird um einen Kubus eines Hallenbads ergänzt und architektonisch nebeneinander (statt wie bisher übereinander) liegend angeordnet. Trotzdem kann das Hallenbad zum integralen Bestandteil der Dreifachsporthalle verstanden werden, ohne diese beiden Nutzungen baulich und organisatorisch verknüpfen zu müssen.

### 4. Kompaktheit der Gesamtanlage

Einzelne Anpassungen am Richtprojekt haben zu einer zusätzlichen Kompaktheit der Gesamtanlage geführt. Besonders deutlich zeigt sich dies durch den Standortwechsel des BEO-Gebäudes und der Dreifachsporthalle, wodurch im nördlichen Bereich eine weitere Verdichtung entsteht. Gleichzeitig wird durch die neue Anordnung die eher private Sphäre des BEO-Gebäudes gestärkt, während die stärker öffentlichkeitsorientierten Nutzungen entlang der neuen Fussgängerverbindung positioniert werden.

### 5. Einzelne Änderungen

Dank der Konzentration der grossen Nutzungen (Zuschauertribüne, Dreifachsporthalle und Hallenbad) werden auch die kleineren Nutzungen wie Clubhäuser, Logistikzentrum und (neu) Beachvolley-Ball Felder, Soccer Court zusammen mit der Laufbahn und der Weitsprunganlage ebenfalls im Bereich des Hauptfussballfeldes konzentriert.

Die Höhenlagen der Trainingsfelder werden so konzipiert, dass sie sich in die bestehende Topografie einfügen. Dank der generellen „Absenkung“ der Trainingsfelder (etwa 1m) wird dem ISOS-Bereich besonders Rechnung getragen, indem der vorgefundene Landschaftsraum zwischen den beiden historisch bedeutenden Landsitzen gut lesbar bleibt.

Die Dreifachsporthalle und das Hallenbad sind (neu) nebeneinander (statt wie bisher) übereinander angeordnet. Die Baukörper werden dadurch das Grundwasser nicht beeinträchtigen. Sobald eine Bundesaufgabe (z.B. Gewässerschutz) tangiert ist, erfolgt die Anwendung des ISOS im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Die engere Umgebung des Landsitzes Rörswil wird von den ehemals geplanten diversen Nebennutzungen des Fussballcampus befreit. Gleichzeitig wird ein Fussballfeld in unmittelbarer Nachbarschaft des Landsitzes Rörswil aufgehoben, sodass das natürliche Umfeld des Landsitzes zusätzlich gestärkt wird.

## 6. Generelle Wertung

Mit der „Drehung“ des Stadions (gegenüber dem Richtprojekt vom 24.10.2024) wird eine neue Konzentration diverser Nutzungen erreicht, was sich in der Gesamtkonzeption als Vorteil erweist. Der Verzicht auf ein Fussballfeld wertet die Gesamtkonzeption des Fussballcampus zusätzlich auf. Es wird eine positive Konzentration der Nutzungen erzielt.

Die Konzentration der Nutzungen unterstützt zudem das generelle raumplanerische Ziel einer Verdichtung im Nahbereich der S-Bahnhaltestelle Bolligen. Dadurch wird auch die modifizierte Fussgängerführung klarer in Erscheinung treten und stärker frequentiert.

Die sorgfältige, gestalterische Überarbeitung des Richtprojekts ist im Rahmen des Erlasses einer entsprechenden Überbauungsordnung zu sichern. Ebenso empfiehlt es sich, die erforderlichen finanziellen Mittel (für Umgebungsgestaltungen) gleichzeitig zu sichern.

Dank eines derartigen integrierten Vorgehens ist sichergestellt, dass die Planung des Fussballcampus Region Bern mit der Beobachtungsstation Bolligen für diesen Ort ganzheitlich realisiert wird.

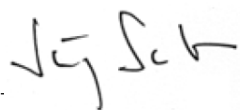
## 7. Fazit

Wie in jeder Planung der Neuzeit bedarf es einer ausgesprochen hohen Fachkompetenz und Kompromissbereitschaft aller Beteiligten, wenn auf einem derart heiklen Areal tragfähige Lösungen gefunden werden sollen. Mit der nun vorliegenden Überarbeitung des Richtprojekts Fussballcampus Region Bern und Beobachtungsstation Bolligen ist ein guter Kompromiss gefunden worden. Der Fussballcampus wird eine besondere Ausstrahlungskraft erlangen.

Dank der sorgfältigen Abwägung diverser Anliegen der räumlich-baulichen Gestaltung, des Landschaftschutzes, Denkmalschutzes, des Fussballcampus als Ganzes und der BEO Bolligen sowie der Anliegen einer angemessenen Erschliessung sind heute gute Lösungen vorliegend.

## 4 Kenntnisnahme der Beurteilung

Prof. Dr.-Ing. Jürg Sulzer



Renate Walter



Rachel Gaudenz



Karin Meissle



Martin Strupler

