

# Programming

# ohne

# Programm

Thesis-Projekt zur Transformation  
der Alten Mühle in Langenthal.

Gina Lea Probst  
Atelier Stefan Wülser  
«Programming Social Networking»













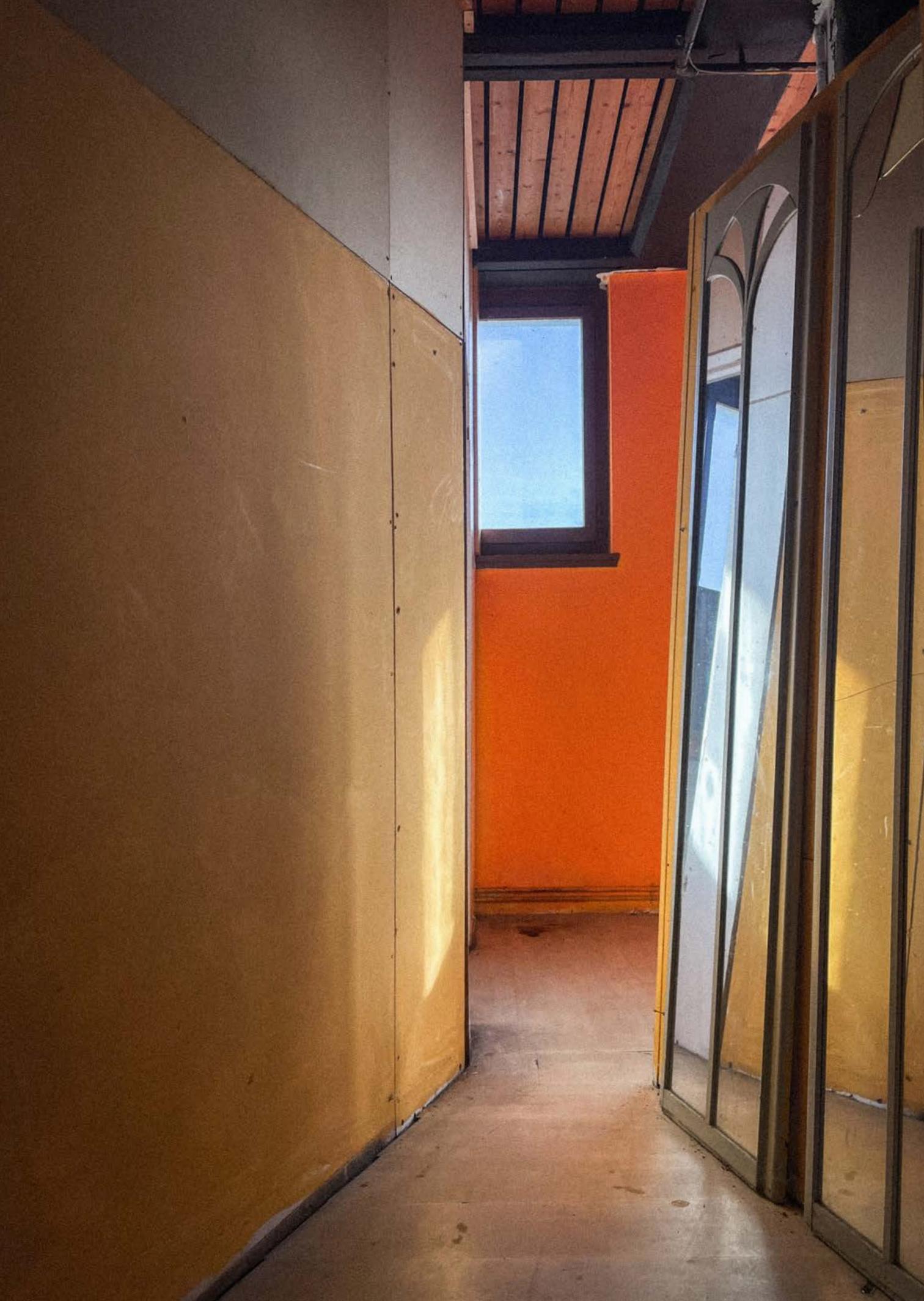






HELEN

















## Der Beginn

- 22 Sinn und Unsinn von Analysen
- 24 Keine Angst

## Der Ort

- 38 Hier spielt die Musik
- 40 Langenthaler\*innen
- 42 Wohnen und Wohnungen
- 46 Dorf + Stadt = ♥

## Die Szene

- 52 Demos und Bauland
  
- 54 *Hintergründe zum Eigentum*
  
- 58 Kurzgesagt

## Das Areal

- 64 800 Jahre
- 66 Das Ensemble
- 76 Stimmen aus Langenthal
- 80 Weshalb passiert nichts?

## Die Idee

- 96 **Zwei Strategien**
- 100 **Der Drei-Punkte-Plan**
- 102 **Programming ohne Programm**
- 112 **Die Raumtypologien**
- 118 **Verwandte**

## Hardware

- 122 **Supports**
- 160 **Infills**

## Software

- 176 **Freiheit**
- 178 **Die Regeln**
- 180 **FAQ**
- 184 **Die Formulare**

## Fortsetzung

- 192 **Die Zukunft der Anderen**

## Reflexion

- 200 **Das Schwierigste**
- 202 **Der Schluss**

## Verzeichnis



Wir befinden uns an der Grenze vom Kanton Bern zum Kanton Luzern. Hier, mitten in der Schweiz, liegt die Stadt Langenthal. Sie bildet das Zentrum der umliegenden Dörfer und ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort für den Kanton Bern. Durch die Stadt fliesst die Langete, der kleine Fluss, der die Stadt in der Geschichte immer wieder unter Wasser gesetzt hat, ist heute kanalisiert. Flussabwärts, unweit vom Stadtzentrum, liegt das Areal der Alten Mühle. Dieses Ensemble aus acht Bauten aus unterschiedlichen Epochen bildet die Ausgangslage für das Projekt der Bachelorthesis im Frühling 2023. Mit der Vertiefung «Programming und Social Networking» liegt der Schwerpunkt beim Finden eines geeigneten Nutzungsszenarios für das Areal.

Abb. 1 Google Maps, Langenthal

# Sinn und Unsinn von Analysen

Ich will nicht nach Problemen und Lösungen suchen. Keinen «fehlendem Teil» finden, um dann der Stadt zu erklären dass sie selbst einfach nicht darauf gekommen sind. Ich analysiere um Potenziale zu erkennen. Nicht nur in Gebäuden sondern auch in den Umständen, in denen sich das Projekt befindet.

Um einen fremden Ort besser verstehen zu können, wird das Werkzeug der Analyse verwendet. Das heisst spazieren gehen, Fotografieren, Karten anschauen, Googeln, Lokalradio hören, Zeitungsartikel und Bücher lesen, Fragen stellen. Gerne würde man verstehen können, was in Langenthal fehlt. Welches Bedürfnis die Leute hier haben. Herausfinden, was ich als Architektin der Stadt hinzufügen kann, um diese Lücke zu füllen. Dann kann behauptet werden: «Genau das fehlt, dank mir wird es nun nicht mehr fehlen». Das ist logisch und lässt sich gut verkaufen.

Ich zweifle daran, ob es überhaupt möglich ist, durch eine Analyse den Ort wirklich zu kennen. Ausserdem finde ich es dann auch arrogant zu behaupten, dass ich Langenthaler\*innen besser verstehe, als sie sich selbst verstehen. Widersetze ich mich mit dieser Aussage einem Teil meiner Aufgabe und Verantwortung als Architektin?

Ich glaube, dass Architekt\*innen in einer direkten und persönlichen Zusammenarbeit mit dem Bewohner oder der Benutzerin helfen können, sich selbst und Bedürfnisse in Bezug auf den gebauten Raum besser benennen und visualisieren zu können. Aber ich zweifle, ob Architekt\*innen das auch für eine ganze Stadt tun können oder sollen. Denn falls ich nach meiner Analyse etwas sehe, wofür Langenthal selbst blind war, heisst das noch nicht, dass ihnen das auch wirklich fehlt. Ist es also zielführend, in meiner Arbeit nach einem «fehlendem Teil» zu suchen?

Am ersten Schultag dieses Semesters sagte ein Dozent: «Suche nicht nach Problemen und Lösungen, sondern nach Strategien und Konzepten. Bedürfnisse interessieren nicht, denn diese ändern sich zu oft.» Auch wenn er diese Aussage später etwas relativierte, finde ich diese These sehr inspirierend. Ich bin überzeugt davon, dass meine Aufgabe darin liegt, Stärken und Potenziale zu erkennen. In Orten, Häusern, Materialien, Atmosphären, in Bauherrschaften und Handwerker\*innen, in allem, was mir als Architektin begegnet. Dafür analysiere ich gerne.

# Keine Angst

Das Mühle-Areal musste, um erfolgreich zu sein, immer innovativ sein und mit der Zeit gehen. Das es keine Angst vor Veränderungen hat, zeigt sich am vielfältigen Baubestand.

Bei der ersten Besichtigung wirkt das Areal durch die Lage hinter Wuh- und Parkplatz abgeschnitten vom Rummel des Stadtzentrums. Die umliegenden Wohnquartiere und das Spital wenden sich von der Mühle ab. Man könnte meinen, das Areal sei fern von allem, was in Langenthal passiert. Eine kleine Welt für sich. Und doch ist sie erstaunlich nahe am Zentrum. Nahe vom Stadttheater und auch vom Bahnhof. Diese Lage ist nicht zu unterschätzen.

Die Gebäude des Alten-Mühle-Areales sind in ihrer Gestaltung und damit in ihrem Ausdruck sehr unterschiedlich. Diese Vielfalt macht den Ort spannend, aber erschwert das Verständnis einer zusammenhängenden Identität. Es ist zu spüren, dass die Volumen sehr sorgsam gesetzt wurden. Durch ihr Zusammenspiel entstehen gefasste und gut proportionierte Aussenräume.

Die Gebäude gehören heute der Stadt, aber seit die Zwischennutzungen aus Gründen der Gebäudeversicherung aus dem Mühle-Hof und dem Silogebäude ausziehen mussten, steht das Areal zu grossen Teilen leer. Wer könnte diesen Räumen in Zukunft neues Leben bringen? Wenn nicht bald entschieden wird, was mit dem Bestand passiert, wird dieser aus Gründen des Zerfalls nicht mehr weiterverwendet werden können. Doch diese Gebäude wurden mit hohen Energieaufwänden erstellt und haben die Entwicklung und damit die Identität ihrer Orte beeinflusst.

Der erste Impuls ist es also, den Bestand angemessen zu sanieren, um ihn damit zu schützen. Dann kann er neu interpretiert und weiterverwendet werden. Trotzdem stellt sich die Frage, wieso bei der ersten Besichtigung zuallererst der Denkmalschützer spricht. Ich finde, dass es nicht immer eine gute Idee ist, wenn man eine Momentaufnahme der Vergangenheit als «richtig» oder «ursprünglich» betitelt und damit dann Eingriffe und Aufwände rechtfertigt. Trotzdem ist es wichtig, sich die Frage zu stellen, welche Rolle die Geschichte dieses Ortes für seine Zukunft spielt. Was bedeutet es, eine Mühle zu sein?

Eine Mühle kann, wie jedes Gewerbe, nur überleben, wenn sie immer innovativ bleibt und mit der Zeit geht. Wirtschaftliches Denken und keine Angst vor Veränderungen sind dafür eine Grundvoraussetzung. Diese Grundhaltung verbindet die unterschiedlichen Epochen des Mühlebetriebs und zeigt sich in jedem Haus des Areales. Aber dazu später mehr. Beginnen wir mit Langenthal.



Als Seeländerin kenne ich Langenthal bisher nur als Hockey-Gegner des EHC Biels. Doch was prägt diese Stadt, welche so unscheinbar irgendwo nördlich von Bern im Oberaargau liegt? Welche Themen beschäftigen die Langenthaler\*innen? Worauf sind sie stolz? Wo liegen Potenziale? Im ersten Teil der Arbeit geht es darum, den Ort und seine Eigenheiten besser kennenzulernen, um danach ein Projekt für die Alte Mühle entwickeln zu können.

«Wie vermutlich nirgendwo sonst in der Eidgenossenschaft finden in Langenthal Stadt und Land zusammen. In der Markthalle wechseln sich Partys mit Viehschauen ab, auf Fasnacht folgt Streetfestival.»<sup>1</sup>

«Aus seinem Ruf, ein ‹Durchschnittskaff› zu sein, macht Langenthal eine Tugend. Das Eingemittetsein mache gelassener und offener gegenüber Andersartigem, sagt Simone Richner. In Bern, wo manchmal gestalterischer Einheitsbrei herrsche, alles genormt werde und geregelt, könne eine Prise Obergeraauer Rebellinentum nicht schaden.»<sup>1</sup>

«Das ist einfach ein Dorf. Hier weiss jeder über jeden Bescheid. Die meisten nimmt wunder, was der andere macht. Aber es hat schöne Ecken.»<sup>2</sup>

«Weil es im Ort keine Szenebeizen gibt, muss man mit allen auskommen. Das macht offener.»<sup>1</sup>

«Die politische Position der Stadt kann als Mitte-Rechts mit einem deutlichen sozialdemokratischen Einfluss betrachtet werden.»<sup>3</sup>

1 Aeschlimann, Beobachter, 2022

2 Anonymer Immobilienmakler aus Langenthal, 2023

3 Müller, Reto, Stadtpräsident, 2023





Stadtzentrum und  
Areal der alten Mühle



Eisenbahn und Industrie



Wohn- und Gewerbenutzung,  
Bauernhöfe







# Mehrfamilienhäuser



# Hier spielt die Musik

Langenthal bietet ein sehr breites  
gefächertes Kulturangebot.  
Besonders stolz ist man auf die  
Fasnacht, den SCL und auf das  
Stadttheater.

In der Kulturstadt-Langenthal finden sich rund 150 verschiedene Vereine für Sport, Kultur und Freizeit. Darunter auch der bekannte Schlittschuhclub Langenthal. Dass eine Kleinstadt ein so erstaunlich breit gefächertes Angebot hat, liegt sicher an der kulturellen Geschichte der Stadt, die unter anderem von dem gesponserten Stadttheater geprägt ist. Aber auch daran, dass das Einzugsgebiet der Vereine über die Stadt hinausreicht und rund 80'000 Personen beinhaltet. Auch, dass sich viele davon ehrenamtlich engagieren, ist wichtig für eine lebendige und vielfältige Kulturszene.<sup>4</sup>

Die Stadt möchte die unterschiedlichen Szenen näher zusammenbringen und so eine gegenseitige Bereicherung weiter fördern. Dafür bieten beispielsweise das Choufhusi und das Chrämerhuus wichtige Dreh- und Angelpunkte. Besonders wichtig ist den Langenthaler\*innen die Fasnacht, dieser Anlass bringt nicht nur die Stadt zusammen, sondern auch Fasnächtler aus der ganzen Region. Aber auch ausserhalb der Fastnachtszeit wird es in Langenthal nicht langweilig.<sup>5</sup>

«Die Bevölkerung von Jung bis Alt hat die Qual der Wahl: Theatervorstellungen von Schauspiel über Oper und Musical bis Kleinkunst, Konzerte von Pop und Rock über Jazz bis Kammermusik, regelmässige Kunst- und Themenausstellungen, aber auch Literaturveranstaltungen und Filme laden zum Verweilen und Geniessen ein. Festivals und Kulturevents wie die Gartenoper, die Kinonächte, das Wuhrplatzfest oder die Jazz-Tage sind über das ganze Jahr verteilt. Der Design-Preis Schweiz und das Kunsthaus Langenthal haben sogar nationale Ausstrahlung.»<sup>6</sup>

4 Stadt Langenthal (online), 2023  
5 Rüssli, Silvan, Kulturbeauftragter, 2023  
6 Stadt Langenthal (online), 2023

# Langen- thaler\*innen

Sind «Langenthaler\*innen» anders als «OrtXYer\*innen»? Sicher ist, dass Langenthal mit seinen 16000 Einwohner\*innen und 13000 Arbeitsplätzen bereits heute das Zentrum der Region ist.

Versucht man zu verstehen, wer in Langenthal zu Hause ist, bewegt man sich zwischen trockenen Zahlen aus Statistiken und klischeebehafteten Gerüchten. Der einzige Weg, Langenthaler\*innen wirklich kennenzulernen, wäre wohl, sich im Restaurant Rebstock mit ihnen an den Stammtisch zu setzen und zu diskutieren. Aber träfe man da auch Unternehmerinnen, Teenager, Grosis, den Mann, der hier zum Optiker geht, Ausländerinnen, Spitalmitarbeiter, Kinder und deren zukünftigen Kinder? Denn sie alle, und natürlich noch viele mehr, müsste man doch mit in Betracht ziehen, um dann sagen zu können, wie sich die Bewohnerschaft in Langenthal von deren in Olten, Horw oder Lyss unterscheidet. Aber vielleicht sind wir alle gar nicht so anders, wie wir meinen. Vielleicht sind alle verunsichert, wenn Veränderungen und Unbekanntes bevorstehen. Haben Sorgen um ihre Liebsten, um sich und um Geld. Denken, zu wenig Zeit zu haben. Vielleicht meinen alle, sie sollten mehr Sport machen, weniger vor dem Bildschirm sitzen. Und vielleicht würde es allen helfen zu verstehen, dass wir gleicher und langweiliger sind, als uns manchmal lieb ist. Aber zurück zur Sache.

### Die Gerüchte

Es wird erzählt, dass Langenthaler\*innen die durchschnittlichen Schweizer\*innen sind. Dass man an Ihnen Produkte testen kann, um zu wissen, ob Schweiz das kauft. Ersparen wir uns eine weitere Diskussion um die Meinung und Bedeutung vom Durchschnitt.

### Die trockenen Zahlen

In Langenthal leben rund 16'000 Einwohner\*innen. Davon leben laut dem «Gemeindecheck Wohnen» 40% in unteren Gesellschaftsschichten. Das sind zum 6% mehr als im Schweizer Durchschnitt. Die grössten Bevölkerungsgruppen bilden die «Ländlich Traditionellen» mit 15,1% sowie die «modernen Arbeiter» mit 13,4%, am wenigsten Nachfrager finden sich in der «Bildungsorientierten Oberschicht» 5,9%.<sup>7</sup>

Mit den rund 13'000 Arbeitsplätzen ist Langenthal das Wirtschaftszentrum der Region Oberaargau. 4'300 Langenthaler\*innen pendeln täglich nach auswärts und mehr als 7'700 Personen pendeln gleichzeitig für ihre Arbeit nach Langenthal.<sup>8</sup>

Langenthal wird wachsen und weitere Gesellschaftsgruppen abholen können. Die Entwicklung der ehemaligen Industrieareale wird darauf einen grossen Einfluss haben. Da sich diese oft in Bahnhofsnähe befinden und auch das Bahnnetz ausgebaut wird, ist ein Pendeln nach Bern, Zürich oder Basel eine realistische Option für Leute, die heute noch in diesen Städten zu Hause sind und gerne näher am Grünraum oder günstiger wohnen möchten. Sollen auch auf dem Mühle-Areal Wohnungen entstehen?

7 Fahrländer Partner, Gemeindecheck Wohnen, 2023  
8 Stadt Langenthal (online), 2023

# Wohnen und Wohnungen

Da die Mieten in Langenthal schon relativ tief sind, gibt es heute kein dringliches Bedürfnis nach neuen günstigen Wohnungen. Gesucht sind vor allem Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Schneiderei, Skiclub, Umzugsfirma, Frauenverein, Tanzschule Bailando, Rennmauszucht, Outdoor Gym, Curlingclub, Tageszentrum für Senioren, Solarium, Hausarztpraxis, Finanzberatung, Versicherung, Masseur, Gelateria, Sportgeschäft, Gitarrengeschäft, Fahrschule, Stellenvermittlung der reformierten Landeskirche, E-Commerce Dienst, Physiotherapie, Fusspflegepraxis, Fachhandel für Bodenbeläge, Coiffeur, Podologie, Frauenchor, Buchhaltungsdienst, Kindergarten, Kosmetikstudio, Fun Bubble Soccer, H3 Anlaufstelle, Medizinische Kosmetik, Praxis für Dentalhygiene, Weinhandlung, Gewerkschaft, Zahnarztpraxis,

Töpferei, Fliesenleger,  
Finanzberater, Yoga-The-  
rapie, Gesundheitsberater,  
Bestattungsinstitut, Mis-  
sionswerk, Brunnenbauer,  
Haustier-Salon, Elektro-  
fachmarkt, Heizungsmon-  
teur, Kita, Fotografin,  
Naturheilkundler, Fussref-  
lexzonen-therapie, Wirt-  
schafts-prüfungsunterneh-  
men, Bar, Baustoffhandel,  
Treuhandbüro, Craniosa-  
craltherapie, Krishna Tem-  
pel, Schornsteinfeger,  
Geschäft für Modeacces-  
soires, Computerrepara-  
turdienst, Pudelsalon,  
Grafikdesigner, kynologi-  
scher Hundetrainer, Immo-  
bilienbüro, Labradorzucht,  
Schleifgeschäft, Life-  
Coach, Gipserei

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und da die Bevölkerung in der Schweiz weiterhin wächst und mehr Wohnraum gefragt ist, ist davon auszugehen, dass Wohnungen auch auf dem Mühle-Areal sinnvoll sein können. Aber welche Art von Wohnungen sollten es denn bestenfalls sein?

Wohnungen sind in Langenthal im Vergleich zum Kanton Bern und zur Schweiz sehr günstig. Das erklärt, warum es hier nur wenige Wohnbaugenossenschaften und Sozialwohnungen gibt. Nur im Vergleich zur Region Ob- und Nidertessin liegen die Mietpreise über dem Durchschnitt.<sup>9</sup> Dabei wird die Stadt auch mit vielen kleinen Dörfern verglichen, die über wenig Infrastruktur und Angebote für die Lebensgestaltung verfügen. Daraus lässt sich ableiten, dass es in Langenthal keine dringliche Notwendigkeit für günstigen Wohnraum gibt. Diese Aussage wird unterstützt von der Tatsache, dass die Leerstandsquote eher hoch ist und 100% des Leerstandes im Altbau ist. Entstehen hier also neue günstige Wohnungen, werden die Bewohner\*innen wohl von einer günstigen Wohnung in eine etwas neuere günstige Wohnung umziehen.

Da in der Vergangenheit viele 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen gebaut wurden, ist dort das Angebot heute höher als die Nachfrage. Gesucht sind laut Langenthaler Immobilienbüros 1.5 bis 2 Zimmerwohnungen oder grosse 5.5 Zimmerwohnungen für Familien. Ausserdem erleben die Immobilienmakler eine sehr hohe Nachfrage nach Eigentum. Bauland wird immer knapper und die wenigen Immobilien, die zu verkaufen sind, werden unter der Hand «auf dem Golfplatz» vergeben.<sup>10</sup>

«Wir haben eine extrem hohe Nachfrage beim Kaufen von Häusern, aber auch Wohnungen. Da kommen wir auf ein Objekt, welches wir letzte Woche ausgeschrieben haben, auf 30 Interessenten.»<sup>11</sup>

9 Fahrländer Partner, Gemeindecheck Wohnen, 2023

10 Anonymer Immobilienmakler aus Langenthal, 2023

11 Anonymer Immobilienmakler aus Langenthal, 2023

Dorf  
+ Stadt  
= 

Langenthal ist im Vergleich zu anderen Kleinstädten sehr selbstständig und hat eine starke eigene Identität. Auch wenn die Langenthaler\*innen die Stadt heute noch als Dorf bezeichnen, wird die Stadt weiter wachsen und sich langsam an ihre neue Rolle gewöhnen.

Abb. 3 Wikipedia: CH Städte

73.	Siders	16 819	20,2 %	 Wallis
74.	<b>Solothurn</b> <sup>S</sup>	16 802	9,4 %	 Solothurn
75.	Pratteln	16 606	8,4 %	 Basel-Landschaft
76.	Burgdorf <sup>S</sup>	16 583	14,4 %	 Bern
77.	<i>Freienbach</i>	16 520	38,2 %	 Schwyz
78.	Einsiedeln	16 247	39,0 %	 Schwyz
79.	Morges <sup>S</sup>	16 101	24,9 %	 Waadt
80.	Steffisburg	15 991	17,4 %	 Bern
81.	Binningen	15 771	13,7 %	 Basel-Landschaft
82.	Lyss	15 763	57,1 %	 Bern
83.	Locarno <sup>S</sup>	15 728	8,1 %	 Tessin
84.	<b>Herisau</b>	15 649	-3,1 %	 Appenzell Ausserrhoden
85.	Langenthal <sup>M</sup>	15 544	9,5 %	 Bern
86.	<b>Schwyz</b> <sup>M</sup>	15 435	13,4 %	 Schwyz
87.	Arbon <sup>S</sup>	14 950	11,9 %	 Thurgau
88.	Mendrisio	14 902	144,7 %	 Tessin
89.	Küsnacht	14 811	20,2 %	 Zürich
90.	Stäfa	14 791	38,7 %	 Zürich
91.	<b>Liestal</b> <sup>S</sup>	14 769	19,6 %	 Basel-Landschaft
92.	Thônex	14 573	30,9 %	 Genf
93.	Meilen	14 539	33,9 %	 Zürich
94.	Oftringen	14 455	44,9 %	 Aargau
95.	Horw	14 211	21,8 %	 Luzern
96.	Amriswil	14 211	29,5 %	 Thurgau
97.	Ebikon	14 066	24,4 %	 Luzern
98.	Richterswil	13 670	39,2 %	 Zürich

Schweizer Kleinstädte

Habe ich Langenthal unterschätzt?

Andere Städte von ähnlicher Grösse funktionierten oft in starker Abhängigkeit der grösseren «Mutterstadt», die sich meist gleich daneben oder gut erschlossen in der Nähe befindet. Langenthal ist aber selbst das Zentrum für viele kleinere Gemeinden aus der Umgebung. Somit hat Langenthal nicht nur mehr eigene Infrastruktur, Schulen, Kultur, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Arbeitsplätze, sondern auch eine stärkere eigene Identität. Diese Identität wird durch eine blühende Industriegeschichte weiter bestärkt. Darauf sind die Langenthalerinnen und Langenthaler stolz. Die Stadt und ihre Bewohner\*innen wirken selbstbewusst und gleichwohl nicht überheblich. Man sieht sich selbst gern als Dorf. Sogar als Kaff betitelt man die Kleinstadt. Dies ist jedoch nicht in erster Linie abwertend gemeint, sondern rührt vielmehr von einer Bodenständigkeit. Hier ist man stolz darauf, vom Land zu sein. Um diese Stadt-Dorf-Diskussion besser verstehen zu können, müssen die damit verbundenen Klischees berücksichtigt werden. Denn offensichtlich dreht sich die Diskussion nicht um messbare Einheiten wie Einwohnerzahlen oder Bevölkerungsdichte.

#### Dorfklichees

Vorsichtige Haltung gegenüber Neuem und Unbekanntem / Eine kleine, kontrollierbare «Heile Welt» / Hier kennt man sich / Starker Bezug zur umliegenden «Natur» / Traditionen und Zugehörigkeiten (Vereine, Anlässe) / Bist du anders, bist du Aussenseiter / Hier wohnt man mit der Familie im Haus im Grünen.

#### Stadtklichees

Chaotisch, vielschichtig, multikulturell / Eine Stadt will wachsen, progressiv und innovativ sein / Anders sein ist nicht nur okay, sondern auch cool / Viele Möglichkeiten für die Gestaltung des Alltags / Unterschiedliche Welten prallen hier aufeinander / Immer auch ein Stück weit unkontrollierbar / Hier wohnt man «gemeinschaftlich in einer hippen Wohnung in einer bunten Siedlung».<sup>12</sup>

Langenthal ist eine Stadt, wenn auch nur eine kleine. Sie ist vielschichtig, innovativ, etwas rebellisch, ein Zentrum. Und Langenthal wird weiterwachsen. Das bedeutet auch, dass die Stadt unkontrollierbarer und chaotischer wird. Bei dieser Urbanisierung scheint die Stadt heute etwas vorsichtig zu sein. Ist es die Liebe der Langenthaler\*innen zum Kaff-sein oder doch die Stadtverwaltung? Denn wenn es um Siedlungsentwicklung geht, scheint diese heute etwas überfordert zu sein. Die Stadt besitzt fast kein eigenes Land mehr.

Bei der Transformation des Areales der alten Porzellan-Fabrik, der Porzi, scheint die Stadt erleichtert zu sein, dass die Entscheidungslast und das Risiko nicht bei ihnen liegen. Sie scheint auch dankbar um die Begleitung und die deutlichen Worte des Heimatschutzes.<sup>13</sup>

Aber die Stadt und ihre Bewohner\*innen werden gemeinsam mit Langenthal wachsen und sich an die neuen Rollen gewöhnen. Bis dahin kann vielleicht auch die Alte Mühle ihren Beitrag dazu leisten.

<sup>12</sup> Swisinfo.ch, 2019  
<sup>13</sup> Schweiz aktuell, 2019



Betrachtet man die Architekturszene in der Schweiz, so wird das Thema «Wohnungsnot in den Städten» aktuell sehr häufig und hitzig diskutiert. Welchen Einfluss könnte das auf mein Projekt haben? Auch die Diskussionen um Bauland und damit verbunden die Themen der Zersiedelung, Eigentum und Einfamilienhaus sind hoch aktuell und interessieren mich persönlich besonders. Um später eine fundierte Aussage zur Zukunft des Mühle-Areales machen zu können, sollen auch diese Aspekte in die Recherche miteinbezogen werden.

Abb. 4 Der Bund: Demo gegen Wohnungsnot

# Demos und Bauland

In den Grosstädten wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Immer mehr Leute werden gezwungen sein, in anderen Ortschaften ein Zuhause zu suchen. Da Langenthal verkehrstechnisch gut erschlossen ist und viele Möglichkeiten für die Lebensgestaltung bietet, kann die Kleinstadt für Leute aus dem urbanen Raum zu einer echten Alternative werden. Aber egal ob in Städten oder auf dem Land: Bauland ist rar und teuer. So auch die Möglichkeit, sich ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben. Viele Leute sind heute gezwungen ihren Arbeits- und Wohnraum zu mieten.

14 Watson, 2023  
15 NZZ Magazin, 2023

## Bauland = Reichtum

Wessen Boden zu Bauland umgezont wird, verdient viel Geld. Und wer nicht viel Geld hat, kann sich heute kein Bauland kaufen. Boden ist nicht nur in der Schweiz eine endliche Ressource, aber gerade in einem kleinen Land wird dies schnell spürbar. Und da sich das Schweizer Stimmvolk dazu entschlossen hat, die Zersiedelung über strengere Raumplanungsgesetze einzudämmen, wird es aktuell immer schwieriger, Bauland erwerben zu können. Das Bevölkerungswachstum und der Wunsch nach immer mehr Wohnraum pro Person verschärfen diese Problematik. Viele Leute und Unternehmen, die gerne in Eigentum investieren möchten, sind heute gezwungen weiterhin zu mieten. Das kann auf lange Zeit teurer sein als kaufen. Ausserdem haben Mieter\*innen weniger Möglichkeiten, um sich die Räume nach eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen gestalten zu können.

### Demos in Zürich

«Mehrere hundert Personen haben am Samstagabend in Zürich an einer unbewilligten Demonstration gegen die Wohnungsnot in der Stadt teilgenommen. Dabei bewarfen sie Gebäude mit Steinen, beschädigten Tramhaltestellen und versprayten Schaufenster.»<sup>14</sup>

«In drei Jahren fehlen in der Schweiz mehr als 50 000 Wohnungen. Gründe sind die Zuwanderung, der Trend zu Kleinhaushalten und der Einbruch der Bautätigkeit. Die Folgen sind längere Arbeitswege und steigende Mieten.»<sup>15</sup>

Die aktuelle Wohnungsnot in Städten schürt hitzige Diskussionen und Protestaktionen. Es wird um Bauland und Reglemente gestritten, nach Schuldigen gesucht und mit Steinen geschmissen. Von dieser Aufregung spürt Langenthal aktuell nicht viel. Die Mieten blieben günstig und die Leerstandsquote hoch. Wird es aber in Grossstädten langfristig schwieriger ein passendes Zuhause zu finden, so wird Langenthal für viele eine echte Alternative bieten. Und im Gegensatz zu Ortschaften im Tessin oder im Jura, wo die Leerstandsquote auch hoch ist, liegt Langenthal gut erschlossen inmitten der Schweiz. Und die Analyse hat gezeigt: nicht nur die Zugverbindung in die nächste Grossstadt macht Langenthal zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Die Zuzügler aus den Grossstädten werden die Quartiere, in denen sie sich ansiedeln, beeinflussen und mitgestalten. Somit haben sie auch einen Einfluss auf die Entwicklung von Langenthal. Sie werden die Urbanisierung weiter vorantreiben.

Während dem Semester wird klar, dass ich meine Haltung gegenüber Eigentum erläutern muss, um besser verstehen zu können, wie ich später im Entwurf Argumente und Entscheidungen treffe.

# Hintergründe zum Eigentum

Im Städtebausemester habe ich mich bereits vertieft mit Eigentum in Form von Einfamilienhäusern auseinandergesetzt. Diese Erfahrung prägt meine persönliche Wahrnehmung des Themas.

Aus verschiedenen Gründen sehe ich grosses Potenzial darin, der Eigentümer oder die Eigentümerin eines Hauses oder einer Wohnung zu sein.

Denn Eigentümer zu sein bedeutet Freiheiten zu haben. Entscheiden zu dürfen, wie das Haus, die Wohnung, die Garage oder der Garten auszusehen hat. Eigentümer\*innen haben die Erlaubnis dazu, Dinge zu verändern, anzupassen, zu verbessern. Dabei gibt es selbstverständlich Regeln und Vorschriften von der Gemeinde, vom Kanton, Staat, der Feuerwehr, ... die Liste ist lang. Aber willst du deine Badewanne rausreissen und eine Sauna einbauen: kein Problem. Diese Freiheiten sind wichtig und machen den Baubestand flexibler und anpassungsfähiger.

Ausserdem haben viele Leute Angst davor, dass ihr Mietverhältnis unerwartet beendet wird. Dass die Wohnung, in der sich jemand über viele Jahre hinweg zu Hause gefühlt hat, plötzlich verlassen werden muss. Im Gegensatz dazu bietet Eigentum eine Langfristigkeit, die auch eine Sicherheit ist.

Ein weiteres Potenzial von Eigentum ist, dass Leute zu dem, was ihnen gehört, besser Sorge tragen. Toll und sozial ist das nicht, aber werden diese Feststellungen möglichst wertungsfrei hingenommen, kann dann damit gearbeitet und darauf aufgebaut werden. Aber Sorge tragen bedeutet auch, dass etwas länger in einem guten Zustand bleibt. Somit muss weniger schnell repariert und ersetzt werden. Das kommt der Nachhaltigkeit zugute.

Auch beim Zusammenleben sind viele Leute nicht super sozial. Es ist bekannt, dass zu viele Wohnungen und Häuser unterbelegt sind. Die erste Reaktion ist da häufig, den Alten die Schuld zu geben. «Sollen die Leute gefälliger aus ihren Häusern ausziehen, die sie für ihre

Familien gebaut und in denen sie ihre Kinder grossgezogen haben!» Die Diskussion wird schnell persönlich. Aber persönlich ist gut. Was mich persönlich berührt, wird mir wichtig. Davon kann auch die Architektur profitieren. Man macht sich Gedanken, überlegt, wie man verbessern und optimieren kann, gibt sich Mühe und beteiligt sich. Investiert Energie, Zeit und Geld.

Geld spielt beim Eigentum eine wichtige Rolle. Der Erwerb von Eigentum ist mit hohen finanziellen Aufwänden und auch Risiken verbunden. Viele Eigentümer\*innen tätigen nur einmal in ihrem Leben eine so grosse Investition. Aber meist lohnt sich diese, da eine Immobilie mit dem Boden, auf dem sie steht, in Zukunft nicht an Wert verlieren wird. Ein Haus, das mir gehört, kann ich vermieten oder verkaufen.

Um sich weiter mit diesen Themen auseinandersetzen zu können, unterteile ich Eigentum in unterschiedlichen Formen.

#### Das Katalog-Eigentum

Die Traumimmobilie im Katalog aussuchen. Viele Leute fühlen sich von dieser Form des Eigentums angesprochen, weil die Projektrealisierung oft kostengünstiger und leichter zu verstehen ist. Der Prozess ist klar getaktet und alle Pläne sind schon zigfach gezeichnet und angewendet worden. So kann bald mit der Auswahl der Farbe der Küchenfronten und Badezimmerplatten begonnen werden. Dafür sind keine grossartigen kreativen Kraftakte notwendig. Oft ist mit dem Katalog-Eigentum das klassische Bild vom Einfamilienhaus für die Familie verbunden.

#### Selbstverwirklicher-Eigentum

Es gibt Leute, die sich sehr gerne an der Gestaltung ihres Eigentums beteiligen. Hier wird bei vielen Entscheidungen mitgedacht und mitdiskutiert. Somit ist diese Form der Realisierung von Eigentum auch viel individueller, komplizierter und damit kosten- und zeitaufwendiger. Das Endprodukt ist dann jedoch sorgfältig auf die Bedürfnisse der Eigentümer\*innen zugeschnitten. Diese Form des Ei-

gentums ist für Leute, die gerne kreativ sind, mitreden wollen und sich stärker über die Gestaltung des gebauten Raumes identifizieren. Für diese Individualität sind sie bereit, mehr Ressourcen zu investieren.

#### Das Bedürfnis-Eigentum

Bedürfnis-Eigentümer\*innen sind meist Firmen, die, ähnlich wie die Selbstverwirklichter\*innen, spezifische Bedürfnisse oder Gestaltungswünsche haben, aber dabei nicht für sich selbst als Person, sondern eben für ein Unternehmen bauen. Viele Firmen brauchen für effiziente Betriebsabläufe spezifische Produktions-, Verkaufs- oder Büroflächen. Bei deren Gestaltung wird viel Wert auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter\*innen und Kund\*innen gelegt. Die Architektur soll die Identität der Firma zeigen und unterstreichen.

#### Das Geldanlage-Eigentum

Diese Eigentümer\*innen legen Kapital in Immobilien an, um daraus Wertschöpfung generieren zu können. Also um damit Geld zu verdienen. Wichtige Geldanlage-Eigentümerinnen sind zum Beispiel die Pensionskassen. Dabei geht es nicht um Selbstverwirklichung oder um den lang ersehnten Traum für die Familie. Das Ziel ist, langfristig und sicher investieren zu können.

#### Das Genossenschafts-Eigentum

Baugenossenschaften dienen dazu, günstigen Wohnraum zu vermieten. Die Genossenschaft als Institution ist also Eigentümerin einer oder mehreren Immobilien und vergibt dann das Wohnrecht an seine Mitglieder. Durch die sogenannte Kostenmiete, die die Bewohner\*innen bezahlen, wird kein Gewinn erzielt. Die Mieten decken nur den Bau oder der Erwerb einer Immobilie sowie deren Unterhaltskosten und Verwaltung.<sup>16</sup>

Beim Planen und Entwerfen von Bauprojekten ist es mir persönlich ein Anliegen, die Gegebenheiten und Chancen von Eigentum mitzudenken und zu gleichzeitig zu versuchen, dieses System in neuen Facetten zu denken. Irgendwem gehört das Gebäude immer.

# Kurzgesagt

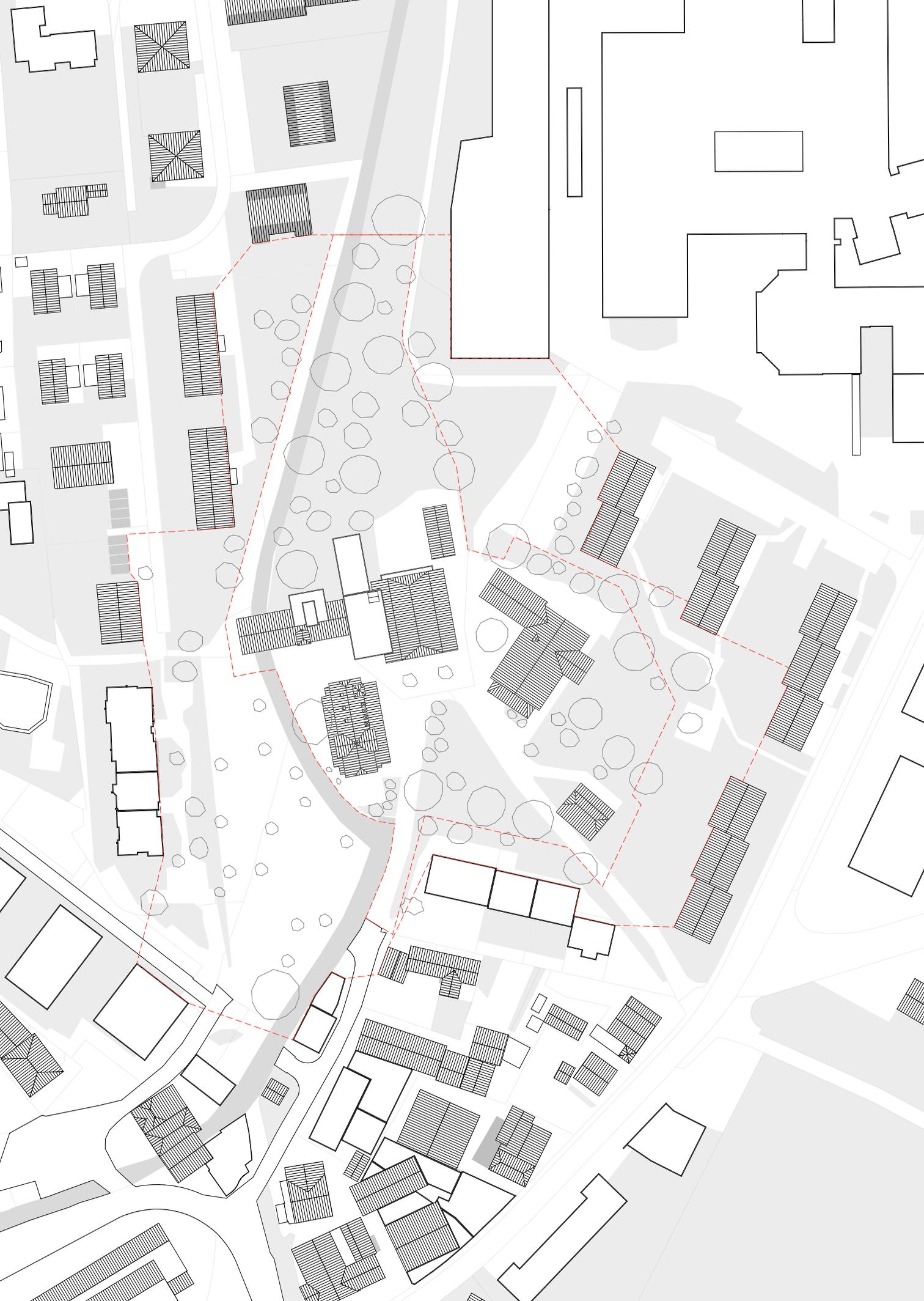
Schon oft davon gehört, aber immer als unbedeutend abgetan. Ich muss zugeben, ich habe Langenthal unterschätzt. Denn auch wenn Langenthaler\*innen als «super durchschnittlich» gelten und nicht auffallen wollen: Die kleine Stadt hat viel zu bieten. Langenthal hat eine grosse Industrievergangenheit und ist auch heute noch sehr «geschäftig». Sehr viele Leute kommen nach Langenthal, um hier zu arbeiten, einzukaufen, Sport zu treiben oder um zur Schule zu gehen. Der Ort muss als Zentrumsstadt der umliegenden Gemeinden verstanden werden.

Langenthal hat alle Voraussetzungen, um beweisen zu können, dass Kleinstädte eine wertvolle Alternative zu den Grossstädten bieten. Und zwar nicht nur für Familien, die gerne ein Einfamilienhaus bauen möchten. Kleinstädte verfügen heute schon über städtisch geprägte Siedlungsstrukturen und haben sich eine gute Infrastruktur aufgebaut. Dazu gehören Schulen, Bahnhöfe, Buslinien, Spitäler, Altersheime, Kitas und Arbeitsplätze. Hier finden sich Strukturen, die grosses Potenzial in sich bergen, um Städte wie Zürich, Bern oder Basel in Zukunft von Wohnungsnot, Verkehrsüberlastung, allgemeinem Infrastrukturmangel und Überhitzung entlasten zu können. Dabei muss der locker verstreute und teils ineffiziente Bestand intelligent ausgenutzt werden. Anschliessend kann die Stadt weiter verdichtet werden. Dafür muss aber auch die Bevölkerung, die Verwaltung und die Infrastruktur vorbereitet werden.



Nun soll das Areal der Alten Mühle genauer untersucht werden. Die Gebäude des Ensembles sind sehr unterschiedlich und müssen sorgfältig betrachtet werden, um dann entscheiden zu können, wo das Projekt ansetzen soll. Dafür habe ich mich mit der rund 800-jährigen Geschichte befasst, die einzelnen Gebäude unter die Lupe genommen und mir angehört, was Langenthaler\*innen über das Areal zu sagen haben um mir anschliessend die Frage zu stellen, weshalb heute mit dem Areal nichts passiert.





# 800 Jahre

1224	Die Mühle wird zum ersten Mal in einer Schenkungsurkunde erwähnt
1759	Friedrich Marti baut das repräsentative Hauptgebäude
1801	Die Mühle geht von der Erbschaft Marti an Johann Geiser über
1839	Lösung der Mühle vom Kloster St. Urban
1849	Mühlehof
1890	Der westseitige Anbau ans Hauptgebäude entsteht
1895	Mühlestellungen
1900	In kurzer Zeit viele Anpassungen am Hauptgebäude
1933	Silo
1946	Silo-Anbau
1969	Die Mühle wird an die Aargauer Mühle AG verkauft die umliegenden Liegenschaften bleiben im Besitz der Familie Geiser
1971	Der Mühlebetrieb wird stillgelegt
1978	Das Bauland um die Mühle wird verkauft
1981	Die Gemeinde kauft das Areal mit Hauptgebäude, Hof, Stallungen, Stöckli und Silogebäude
1995	Gesamtsanierung des Hauptgebäudes
2014	Die Zwischennutzungen müssen das Silogebäude verlassen

Bereits 1224 wurde die «Mühle im Wuhr» zum ersten Mal in einer Schenkungsurkunde erwähnt. Rund 800 Jahre lang wurde auf diesem Areal Getreide gemahlen, bevor der Betrieb 1971 eingestellt wurde. Danach sollte der Bestand an die Architekten Krattinger und Meier aus Bern verkauft werden. Dieses Unternehmen war bekannt für spekulatives Bauen und plante, die Häuser abzureissen und an ihrer Stelle Mehrfamilienhausblöcke zu bauen. Dies führte zu einem Umdenken in Langenthal und schliesslich zu einer Initiative für den Erhalt der Mühle. 1981 kaufte die Gemeinde das Areal. Ein Jahr später wurde die Stiftung Mühle gegründet.<sup>17</sup>

«Vom 13. Jh. bis ins 19. Jh. stand die Mühle unter der Twingherrschaft des Klosters, im Verlauf der Jahrhunderte wurden die Feudalrechte allerdings zur Formalität und den Langenthaler Müllern gelang es, wie den Müllern in anderen Gemeinden, zu den reichsten Bürgern des Dorfes aufzusteigen.»<sup>18</sup>

Die Geschichte der alten Mühle ist von einem kontinuierlichen Zusammenspiel von Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Nach der Stilllegung des Mühlebetriebs kamen mit den Zwischennutzungen die Freizeitnutzung dazu. Im Restaurant und Jugendtreff vertreten, gehört sie heute ebenfalls zu der Geschichte des Ortes.

17 Stadt Langenthal, 2023  
18 Stadt Langenthal, 2023

# Das Ensemble

Die sechs sehr unterschiedlichen Gebäude blicken auf eine blühende Geschichte zurück. Heute finden sich im Hauptgebäude nebst dem Restaurant noch Veranstaltungs- und Besprechungsräume. Die alten Pferde-Stallungen werden heute als Jugendhaus genutzt. Der Mühlehof ist einsturzgefährdet. Im seit 10 Jahren leerstehenden Silogebäude sehe ich besonders viel Potenzial um eine Transformation des Areales anzustossen.

## Das Hauptgebäude

Nachdem das (ganz) alte Mühlegebäude abgerissen wurde, entstand zwischen 1756 und 1759 das heutige Hauptgebäude. Der Besitzer Friedrich Marti war damals einer der reichsten Langenthaler und konnte sich im Streitfall um die Langete allerlei Sonderrechte einhandeln. Diesen Reichtum ziegte er am Gebäude unter anderem durch eine weit ausladende Segmentbogen-Rüнди.<sup>19</sup>

Das repräsentative Gebäude verfügt über fünf Geschosse und sieben Achsen. Vier dieser Achsen bildeten im Osten den Wohnteil für die Familie. Die westlichen drei Achsen wurden für den Mühlebetrieb genutzt. Hier an der Westfassade befanden sich zwei grosse Wasserräder. Diese Zweiteilung lässt sich noch heute in der Fassade ablesen. Gewöhnlicherweise befand sich in Häusern aus dieser Zeit das Gewerbe in den unteren Geschossen. Darüber wurde dann gewohnt.

1801 geht die Mühle in den Besitz der Familie Geiser. Die dann zwischen 1890 und 1905 das Gebäude modernisierte. Sie installierten eine Zentralheizung, bauten den Erker an, gestalteten den Innenraum im Jugendstil und mit fake Marmor und verleihen ihm so einen internationalen Anstrich. Heute gilt das Gebäude als einzigartiges Baudenkmal.<sup>20</sup>

1995 wurde im Zuge der letzten Gesamt-Restauration das Erdgeschoss des Hauptgebäudes für Gastronomie umgebaut. Darüber befinden sich nun Sitzungs- und Veranstaltungsräume.

# «Nichts wird bestehen, alles wird vergehen.»

Inschrift am Hauptgebäude

Der westseitige Anbau 1890 wurde der Anbau aus Sichtmauerwerk an die Westfassade Hauptgebäudes angebaut. Im Zuge der Elektrifizierung wurden die von der Langete angetriebenen Mühlräder durch elektrische Motoren ersetzt. Im Innenraum befinden sich im Anbau heute die gleichen Nutzungen wie im Hauptgebäude.

<sup>19</sup> Stadt Langenthal, 2023  
<sup>20</sup> Bauinventar der Denkmalpflege, 1998

### Der Mühlehof

Der Hof von 1849 ist auf dem Areal ein stark raumbildendes Volumen. Der Charakter des Hauses wird vor allem durch das grosse Dach geprägt. Die Holzkonstruktion darunter wurde immer wieder angepasst und repariert. Heute gilt diese grösstenteils als einsturzgefährdet und darf keinen grossen Belastungen mehr ausgesetzt werden. Im Osten befindet sich eine Hocheinfahrt, im Nord-Westen ein niedriger Anbau, der wohl einst als Wohneinheit diente. Der Vorbau in Süden beinhaltete die Knechtenstuben.

### Die Stallungen

Die Pferdestallungen der Mühle wurden 1895 erbaut und dienten später eine Zeit lang als Feuerwehrmagazin. Der «originell gestaltete Nutzbau» wurde 1988 renoviert. Über dem Sockel aus unterschiedlich farbigen Sichtbacksteinen zieren malerische Rieg-Aufbauten das Dach. Heute nutzt die Kinder- und Jugendfachstelle ToKJO das Gebäude als Jugendtreff mit Beratungsbüros, Veranstaltungshalle und Werkstatt.<sup>21</sup>

### Das Stöckli

Das Mühle-Stöckli wurde wahrscheinlich um das Jahr 1800 auf einem alten Fundament erbaut. Während den Aufenthalten bei seinem Onkel zwischen 1870 und 1880 begann Ferdinand Hodler hier zu malen. Später wurde er einer der berühmtesten Schweizer Maler.<sup>22</sup>

21 Bauinventar der Denkmalpflege, 1998

22 Bauinventar der Denkmalpflege, 1998





### Das Silogebäude

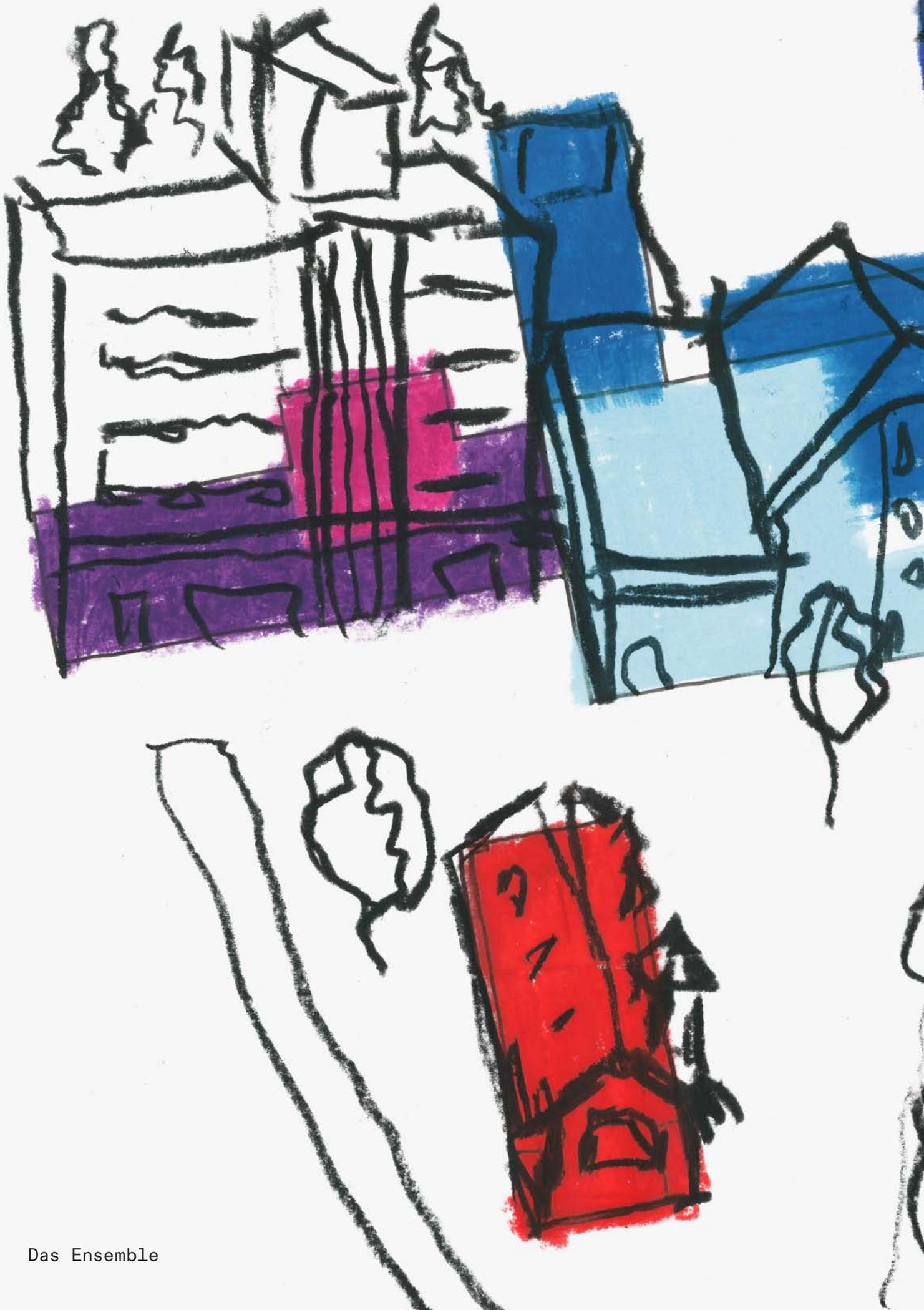
1933 wurde das Silo mit neun Kammern aus Eisenbeton fertiggestellt. Der Turm verfügt über einen Attika-Aufbau. 13 Jahre später wurde dem Silo ein siebengeschossiger Anbau in Skelettbauweise angehängt. Der Erschliessungstrakt lässt sich hier als Risalit an der Fassade erkennen und teilt das Gebäude in zwei unterschiedlich grosse Hälften. Das Gebäude stammt aus der letzten blühenden Phase des Mühlebetriebes und wurde nach der Stilllegung 1971 an Zwischennutzungen vermietet. Das Angebot war sehr beliebt, doch aus Gründen der Gebäudeversicherung musste das Gebäude 2014 geräumt werden.<sup>23</sup>

Im Silogebäude liegt sehr viel Potenzial für eine Um- und Weiternutzung. Die grossen Räume sind hell und bieten eine tolle Aussicht über das Quartier. Bevor aber neues Leben einziehen kann, muss das Gebäude saniert werden. Unter anderem müsste eine neue Erschliessung geplant werden, die den heutigen Fluchtweg-Vorschriften entsprechen würde. Ausserdem müsste der Beton des Silos saniert werden, um zusammen mit dem Skelettbau eine stabile und erdbebensichere Grundlage für eine Transformation bilden zu können.

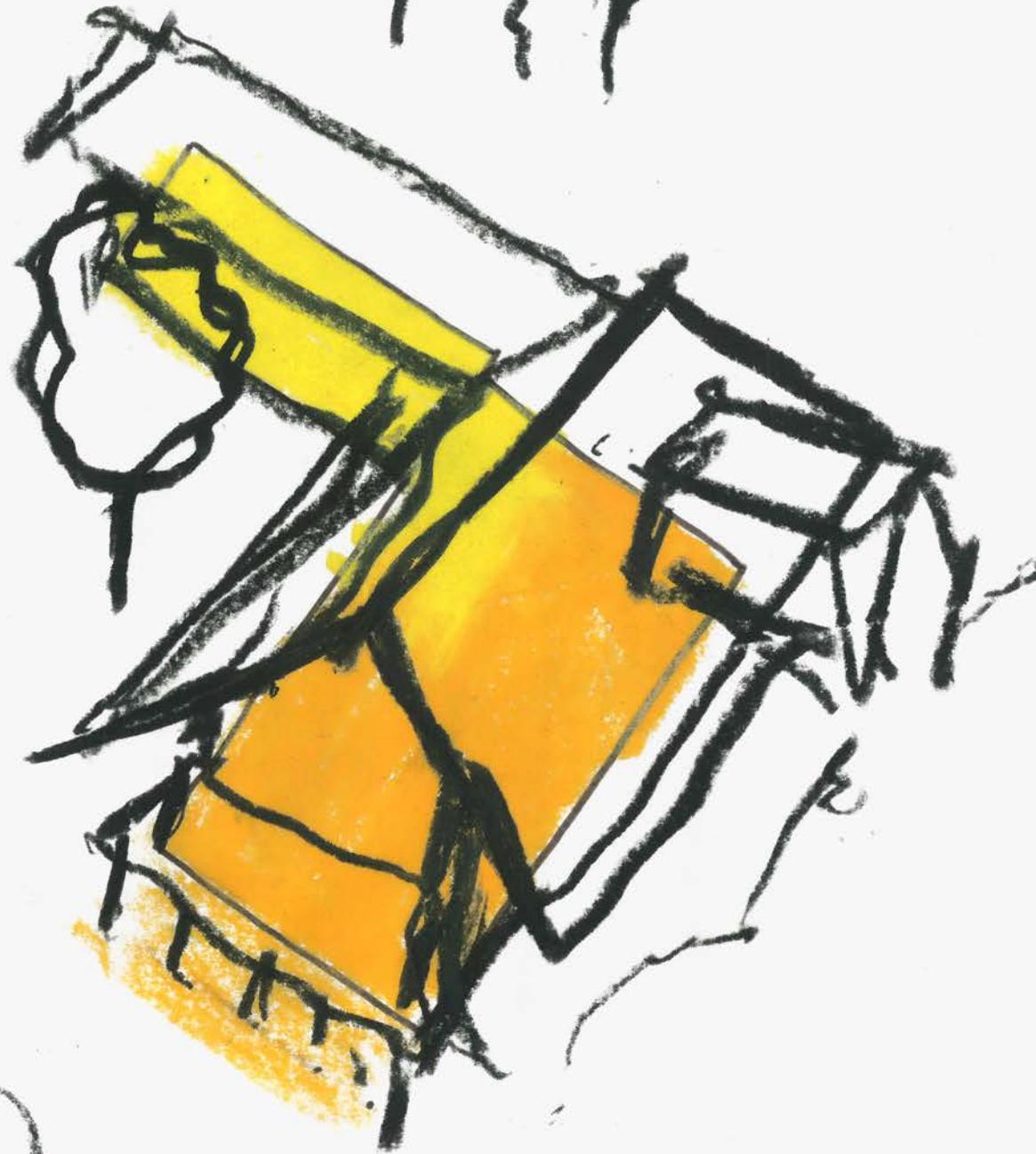
### Der Aussenraum

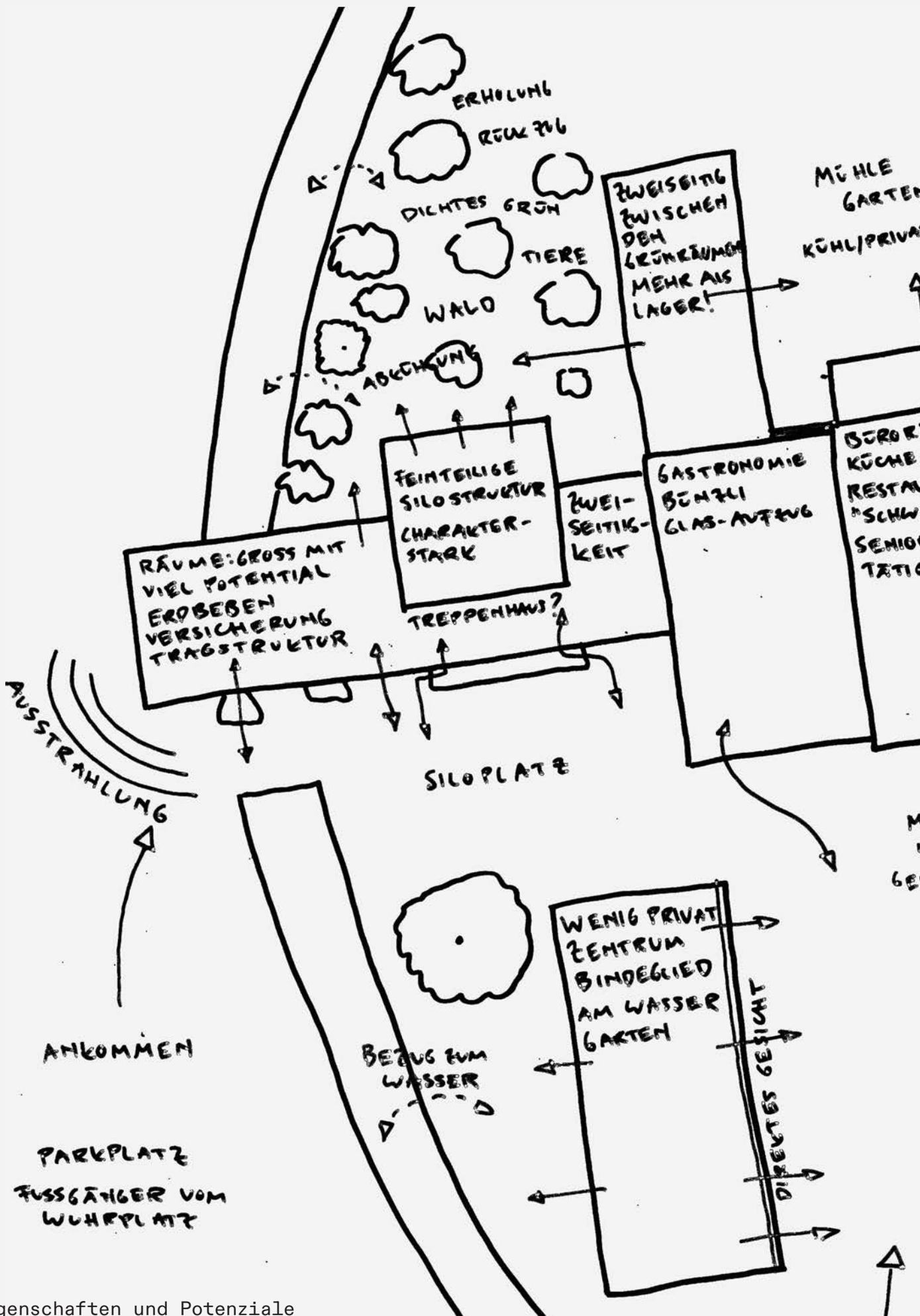
Das Ensemble auf dem Areal bildet durch die räumliche Dominanz der Gebäude eine starke räumliche Gliederung des Aussenraumes. Besonders gut proportioniert sind die Plätze zwischen Hauptgebäude und Mühlehof sowie der grosse Platz vor dem Hauptgebäude, welcher seitlich von den Stallungen abgeschlossen wird. Nördlich des Hauptgebäudes befindet sich der Rosengarten, dessen Flanken zwei kleinere, eingeschossige Gebäude fassen. Dieser Garten wurde bereits für Garten-Opern, Film-Vorstellungen und Theateraufführungen genutzt und ist gesäumt von hohen Tannen. Die Langete führt unter dem Silogebäude durch und schliesst das Areal im Westen ab.

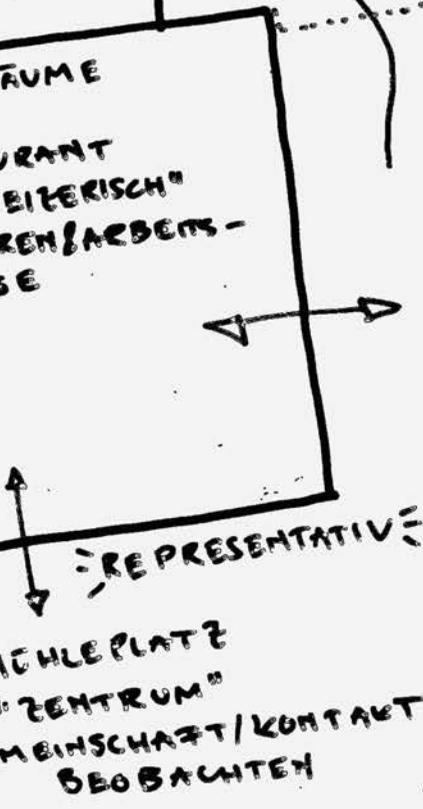
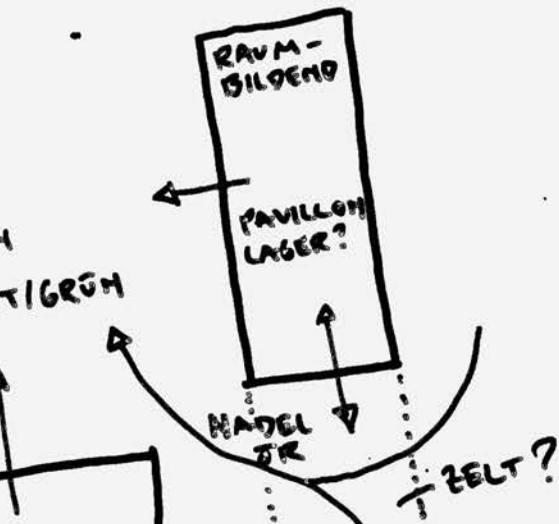
23 Bauinventar der Denkmalpflege, 1998



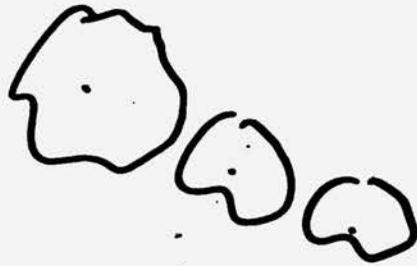
Das Ensemble





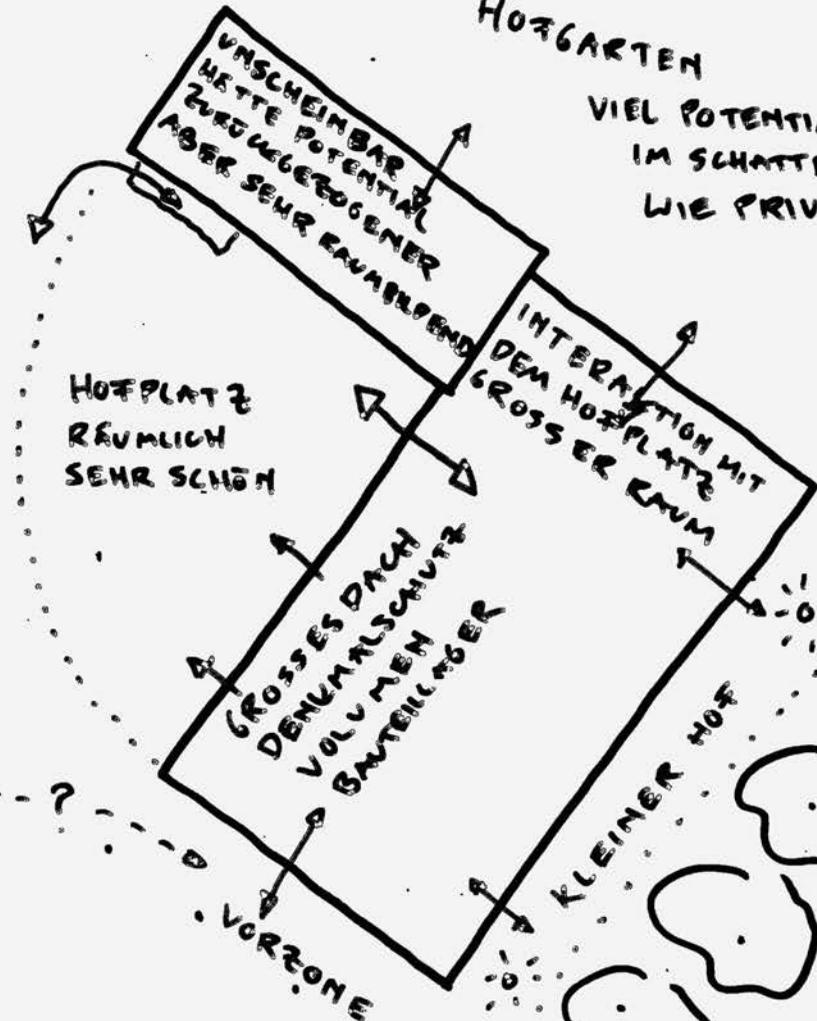


SPITAL  
PARKHAUS

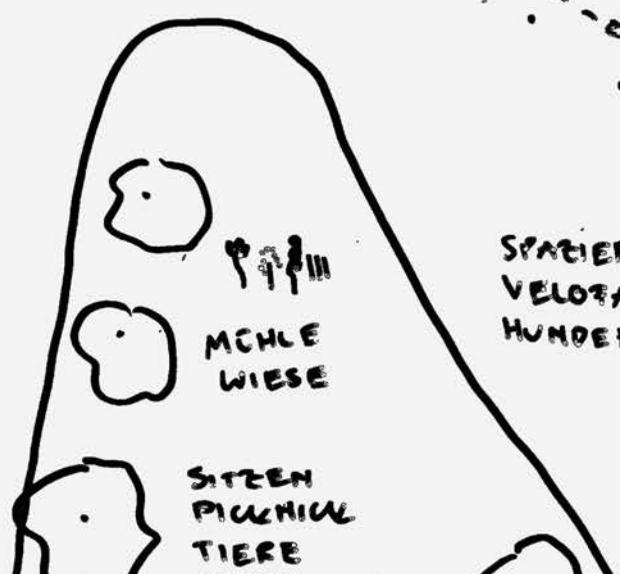


HOFGARTEN

VIEL POTENTIAL  
IM SCHATTEN  
WIE PRIVAT



SPATIERGÄNGER  
VELOFAHRER  
HUNDEHALTER



# Stimmen

aus

# Langenthal

Bevor es geräumt werden musste, war das Silogebäude ein sehr lebendiger Ort. Danach gab es ernsthafte Interessen daran, das Gebäude zu mieten. Und obwohl die Langenthaler\*innen eine Areal-Transformation begrüßen würden, blieb die Stadt untätig.

René Keusen,  
Pächter vom Mühlehof

René Keusen erlebte noch die letzten Jahre Mühlenbetrieb. Nach dem der Betrieb eingestellt wurde eröffnete jemand eine Ballettschule im alten Silogebäude. Nach und nach kamen mehr Betriebe hinzu, bis jeder Stock vermietet war. Anscheinend hatte die Stadt Langenthal vom Silo der Mühle eine Zeit lang die höchsten Mieteinnahmen gemacht (Ausgaben/Einnahmen), allerdings wurde die Liegenschaft derart vernachlässigt, dass den Vermietern aufgrund der Baufälligkeit gekündigt werden musste. Die Interviewenden fragen ob bei einem Aufrechterhalten der Nutzbarkeit die Mieter weiterhin erhalten geblieben wären. René Keusen bejaht dies. Wohnungen im oberen Preissegment seien in Langenthal im Moment sehr gesucht. Vor allem die oberen drei Stockwerke des Silos wären dafür besonders geeignet und man hat sich dazu auch schon Gedanken gemacht. Als Eigentumswohnungen würde man die noch morgen verkaufen können.<sup>24</sup>

Anonyme Person bei der grünen Halle

«Es hatte ganz viele Leute mit Migrationshintergrund, die ihre Restaurants und Clublokale dort gehabt haben. Das Silo hat total gelebt. Und plötzlich hat man gesagt, das ist gefährlich, der Lift geht da nicht mehr. Man hat allen gekündigt und alle mussten raus. Seitdem liegt das Silo brach. Mir ist es immer noch ein Rätsel, wieso es nicht so weiterleben konnte? Wieso man nicht auf dem weiterbauen konnte, was da war. Wieso man das nicht bottom-up wachsen lassen konnte. Nun findet man keine Lösung, weil alles teuer ist. Oder man sagt: «besser abreißen» oder man will Wohnungen oder Gewerbe. Aber es ist gar nicht mehr im Fokus etwas zu machen, dass jungen Leuten dient. Niederschwellige Angebote, die man einfach so nutzen könnte. Es ist symptomatisch für Langenthal, dass man nicht offen ist, für solche Sachen. Das man nicht die Grosszügigkeit hat zu sagen, dass das ein Ort ist, wo Kultur entstehen kann. Dass man das so hinrichten kann das es nicht gefährlich ist aber, dass es noch günstig ist. Und jetzt zerfällt es natürlich so.»<sup>25</sup>

Anonymer Immobilienmakler, Langenthal

«Das Problem ist, dass die Stadt mal etwas entwickeln müsste und ich sehe dort, im Vergleich zu Privatwirtschaft, eine gewisse Trägheit. Wenn man will, dass das Areal innerhalb der nächsten fünf Jahre entwickelt wird, dann darf das nicht bei der Stadt bleiben, sondern es müsste raus gehen. Klar spielen dann finanzielle Interessen eine grössere Rolle, was bei der Stadt wohl zweitrangig ist, aber das gibt auch den Druck etwas Schlaues zu entwickeln.»<sup>26</sup>

24 Keusen, René, 2023  
25 Anonyme Person, 2023  
26 Anonymer Immobilienmakler, 2023

Eingereichte Motion vom 24. Juni 2019

B. Hasler (parteilos), M. Schenk (SVP), R. Bader (FDP)

Renovation des Silos bei der Alten Mühle Langenthal

«Der Gemeinderat Langenthal wird mittels dieser Motion beauftragt, die Planung der Renovation des Silos bei der Alten Mühle so rasch wie möglich an die Hand zu nehmen und das Gebäude für die Vermietung an interessierte Organisationen bereitzustellen. Die Situation rund um die Alte Mühle Langenthal und das nebenstehende Silo ist seit Jahren ein grosses Ärgernis. Der Leerstand der markanten Gebäude beschäftigt die Bevölkerung und stellt unserer Stadt kein gutes Zeugnis aus. (...)

Es ist bekannt, dass ernsthafte Interessen für Mieten in diesem Bauwerk vorhanden sind; so ist zum Beispiel der Betrieb *Wohnheim im Dorf* für die Konzentration seiner Ateliers für Menschen mit einer Beeinträchtigung an der raschen Miete mindestens eines Stockwerkes im Silo sehr interessiert und prüft in diesem Zusammenhang auch eine vertiefte Zusammenarbeit mit dem Wohn4tel Langenthal, der *Calendula* Herzogenbuchsee und der WBM Madiswil. Diese Interessentinnen und Interessenten werden sich anderweitig orientieren, wenn es für das Silo nicht in kürzest möglicher Zeit eine tragbare Lösung gibt.»<sup>27</sup>

Reto Müller, Stadtpräsident

Langenthal bekennt sich relativ stark zu Bern. Aber wenn man schaut, wie wir erschlossen sind, sind wir fast gleich schnell in Luzern wie in Basel, wie in Zürich, wie in Bern. (...) Der Pendlerstrom geht heute zur Hälfte Richtung Zürich. Also diese Leute arbeiten dann in Basel, Zürich oder Olten. Und die andere Hälfte geht in Richtung Bern. (...) Langenthaler\*innen denken weniger im Links-Rechts-Schema sondern mehr progressiv-konservativ. Viele meinen: «Ja, Veränderung ist gut, aber dann doch bitte nicht zu viel.» Wir sind nach wie vor ein ausgewogener Durchschnitt von allem. Weder Dorf, noch Stadt. Weder gross, noch ganz klein. Recht durchschnittlich halt. (...) Bei uns im bernischen Mittelland ist es nach wie vor so, dass wir einen hohen Leerwohnungsbestand haben. Nicht unbedingt in Langenthal, obwohl wir auch leicht über dem kantonalen Durchschnitt liegen. (...) Aber wir haben einen eklatanten Mangel an Einfamilienhäusern. Die findet man nicht. Oder nur unter der Hand, oder nur über-teuert. Die sind gar nicht auf dem Markt und es gibt auch nur sehr wenig Wechsel. Sie sind aber nach wie vor sehr gefragt. Wenn man jetzt rund um Langenthal schaut, dann sieht man, dass in Bützberg, Lotzwil oder in Aarwangen ganze Hügel überbaut wurden mit Einfamilienhaussiedlungen und die gehören Leuten, die in Langenthal arbeiten. Die haben sich dort ihren Traum vom Einfamilienhaus erfüllt. Für Langenthal ist Wachstum nur beschränkt möglich. Wir haben als Stadt praktisch keine Baulandreserven, die man jetzt zur Verfügung stellen könnte. Zumal man das Kulturland heute auch verdichteter überbaut. Also ist das keine Option. Wenn wir grösseres Wachstum anstreben wollen, müssen wir Siedlungsentwicklung gegen innen betreiben und verdichten. (...) Die oberste Maxime, die Vision der Stadt Langenthal, ist es, «die Stadt der kurzen Wege» zu werden. Das ist relativ einfach, weil Langenthal nicht so gross ist. Aber es ist natürlich so, relativ schnell ist man im Zentrum, aber vom Zentrum aus ist man auch innerhalb von fünf Minuten irgendwo im grünen. Von dem her, ja, sind wir so eine «Kleinstadt». (...) Mittlerweile, mit der ganzen Geschichte der Alten Mühle, muss man sagen, es ist schon fast einwenig eine Hassliebe. Also einerseits finden sie alle Leute super, die Alte Mühle. Und jeder und jede hat das Gefühl: «man sollte doch» und «man müsste doch» und «warum macht man dann nicht» und wenn man dann kommt und sagt: «Also, kommt, wir nehmen einen Anlauf. Machen wir's.» Dann heisst es halt auch wieder: «Uff, das ist zu teuer.» Oder «nein das ist jetzt doch nicht ganz die Nutzung, die man dort gerne hätte.»

Und es stellt sich die Frage: <Ist diese Idee jetzt wirklich die beste Idee für diesen Raum? Wie können wir ihn aufwerten?> Auch mit den Ansprüchen, dass es eben möglichst rentabel sein sollte, oder zumindest gegen Null tendieren. Deshalb ist man bis jetzt immer gescheitert. (...) Geht es um die Nutzungen, hat man vom Parlament mehr gehört, was eben nicht möglich ist. Bibliothek und Musikschule, da hat die Synthese nicht funktioniert. Wir haben kurz mit der Migros-Klubschule in Betracht gezogen, in die Richtung eines Seminarzentrums zu gehen. Dort hat aber dann auch die Klubschule gesagt: <Ja, also wenn man nicht kann Wellness integrieren, dann wird es schwierig.> Da hat man dann den Investoren auch nicht gerade so direkt gefunden. Vo da her ist im Parlament auch nicht so klar, wies weitergehen soll. Wir haben schon darüber gesprochen, was man sich denn für Nutzungen drin vorstellen könnte, aber der Gemeinderat war dann offen und hat gemeint, dass für sie eigentlich alles möglich sei. Wir haben auch schon Kinderkrippen abgeklärt. Wir haben auch schon Büroräume als Erweiterung zum Spital im Silo vorgesehen, dass sich von den Räumlichkeiten her eigentlich sehr gut anbieten würde für verschiedenste Nutzungen. Also ich glaube, der Gemeinderat ist offen und er würde dann auch die ÜO (Überbauungsordnung) entsprechend zur Anpassung ans Parlament geben. (...) Ich hätte gerne eine Anbindung der Alten Mühle zum Zentrum. Und wir möchten nicht ein einzelnes Element aus dem Areal herausbrechen und sagen: <Ja, dass haben wir jetzt gelöst.> Aber dann wird das Problem bei den Anderen noch viel grösser. Einerseits müsste in der Nutzung, sowie in der Finanzierung ein Ausgleich geschaffen werden, zwischen den verschiedenen Gebäuden. (...) Wir haben bei all unseren Entwicklungen sehr stark mit der Denkmalpflege zusammengearbeitet. Wir haben sie nie als störenden Faktoren wahrgenommen. Die wollten auch nichts verhindern, sondern fragen sich: <Wie können wir das entwickeln, damit es möglichst den Charakter behalten und auf dem Areal ein Genius loci vorhanden bleibt und sich trotzdem etwas verändert?>. Wir denken, wenn man sich da gegenseitig ergänzt und nicht beginnt Feindbilder zu schaffen, dann ist das sicher besser.»<sup>28</sup>

27 Hasler, Schenk, Bader, 2019  
28 Müller, Reto, 2023

Weshalb  
passiert  
nichts?

Die Stadt ist mit der Entwicklung  
des Areales überfordert. Es gibt  
keinen Druck, der eine Investition  
rechtfertigen würde. Könnte das auch  
ein Vorteil sein?

Seit 2014 die Zwischennutzungen das Silogebäude verlassen mussten, steht dieses Haus und somit ein grosser Teil des Areales leer. Auch der Mühlehof ist in einem schlechten Zustand und kann heute nur als Lagerraum gebraucht werden. Wer oder was zukünftig den Bestand beleben könnte, bleibt vorerst unklar. Was macht man heute mit dem Areal und den sanierungsbedürftigen Gebäuden?

Die Stadt als Eigentümerin des Areales scheint etwas hilflos auf der Suche nach einer Zukunft für die Gebäude, die ohne baldige Sanierung nicht mehr vor einem Abriss gerettet werden können.

Es scheint, als habe die Stadt kein Bedürfnis und keine Erwartung an dieses Areal. Ja, man meinte sogar, es wäre der Stadt lieber, wenn es einfach nicht da wäre. Das Zögern der Stadt liegt aber nicht am Fehlen von finanziellen Mitteln, sondern darin, dass es aktuell in Langenthal keine offensichtliche Nachfrage und damit keinen Druck auf das Areal gibt. Diesen Druck bräuchte es, um eine bestimmte Nutzung rechtfertigen zu können. Und um dann auch die Stimmbevölkerung davon überzeugen zu können, gewisse Risiken einzugehen und das benötigte Geld zu investieren.

Viel selbstbewusster tritt die Stadtverwaltung im Zusammenhang mit dem Porzi-Areal auf. Dort scheint die Vision klar zu sein. Vielleicht auch deshalb, weil dort das Risiko nicht bei ihnen, sondern bei einem Investor liegt. Doch die alte Mühle an einen Investor zu verkaufen, würde heissen, die Kontrolle über ein städtebaulich wichtiges Gebiet zu verlieren und damit keine aktive Bodenpolitik betreiben zu können.

Das Areal der Alten Mühle hat also einen Nachteil, der gleichzeitig auch ein Vorteil ist; es gibt keinen Nutzungsdruck. Zum Vergleich: Würde das gleiche Areal in Zürich stehen, wäre es schon längst besetzt worden. Und müsste dann zu Wohnraum transformiert werden. Aber ohne diesen Druck bleibt Platz. Platz für das, was anderen Orten fehlt. Platz für Dinge, an die wir beim Planen vielleicht nicht denken.















Mit Sicherheit würde sich jemand für  
einen so tollen Raum interessieren.



Im zweiten Teil meiner Arbeit ist die Analyse grösstenteils abgeschlossen und das eigene Denken und Entwerfen tritt stärker in den Vordergrund. Es bildet sich nun immer klarer ab, wo ich als Architektin ansetzen möchte. Vor allem der Fakt, dass die Stadt nicht weiss, wie sie mit dem Areal umgehen soll, interessiert mich. Nun geht es zuerst darum, eine Strategie zu finden, die mir dabei hilft, eine Idee für das zu Areal entwickeln.



«Wir neigen dazu, Probleme, die eigentlich durch Strategien behandelt werden müssten, benennbaren Lösungen zuzuführen.»<sup>29</sup>

«Die Gesellschaft überfordert und missbraucht den Gestalter (Planer, Architekten), indem sie ihn ihre Probleme ‹lösen› lässt.»<sup>30</sup>

«Um das Programm möglichst exakt zu machen, wird die Dynamik des zu lösenden Problems stillgelegt; ein momentaner Zustand wird einer ‹dauernden Lösung› zugeführt. Indem sich die ‹Lösung› als Massanzug einem Problem überstülpt, blockiert sie dessen weitere Entwicklung, bis dann die Nähte aufplatzen.»<sup>31</sup>

29 Burckhardt Lucius, 1967  
30 Burckhardt Lucius, 1967  
31 Burckhardt Lucius, 1967

NUCLEARKRIEG IN EUROPA  
ALLE MÖSSEN ~~WAS~~ EVAKUIERT  
WERDEN, DIE MÜHLE WIRD, SO  
WIE DIE GANZE SCHWEIZ ZUR  
VERLASSENEN RUINE (KONTAMINIERT)

OVER THE

OASE DER WA  
IN EINER VERT

BEI EINEM FEUER WIRD DER  
REPRESENTATIVE TEIL DER  
MÜHLE VOLLSTÄNDIG ZERSTÖRT

ALLES JUNGE ARCHIT  
DIE SICH DORT EIN

EXTREME WOHNUNGSNOT, NUR NOCH  
SUPERREICHE KÖNNEN SICH WOHNUNGEN  
LEISTEN (KLIMAFÜCHTLINGE AUS MIAMI)

NATIONALES BO  
ABREISSEN & BÄUME PFLAN  
DIE SCHWEIZ MUSS  
KOMPLETT SELBST  
DIE MÜHLE PRODUZ

D  
K  
S  
T  
O  
P  
I  
A



GESETZESLOSER ANARCHIE  
ZUSTAND

THE PURGE FACHKRÄFTE  
↓ MANGEL SO  
BRAUCHEN IN EXTREM DAS  
EINER IMMIGRATION  
GESELLSCHAFT GEFÖRDERT WIRD  
REGELN?!



WER MACHT WELCHE  
REBELN WOFÜR?

DAS SILOGEBÄUDE  
WIRD ABGERISSEN

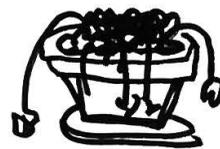
NICHT BELEBBAR! ≠ (↳ HOLKEYSTADION)  
NICHT BELEBT

BÜNZEL  
GEWERBE- &  
GEMEINSCHAFT  
WOHN  
GYM FÜR DE

EXTREME TROCKENHEIT & HITZE  
LANGETE TROCKNET AUS  
↳ GAR NICHT MAL UNWAHRSCHEINLICH

R.I.P.

MIT DER MÜHLE PASSIERT SO  
LANGE NICHTS, BIS SIE ABGERISSEN  
WERDEN MUSS. UM DIES ZU  
FINANZIEREN BAUT EIN INVESTOR  
GESICHTSLOSEN MASSENWOHNUNGSBAU  
HOHE RENDITE



ES KANN KEIN U  
MEHR GENERIERT  
WOHNUNGEN WER

LUXUSLOFTS FÜR REICH

NUR "LANGWEILIGE" BÜ

ARCHITEKTONISCHES DESINTERESSE  
≠ "MACHT WAS IHR WOLLT, WEIL IST MIR  
EGAL"

REALI

# TOP

ARMHEITIGKEIT  
BESTEHEN WELT

GRATIS RÄUME  
FÜR KULTUR &  
KUNST (TALENT-  
FÖRDERUNG)

ZENTRUM FÜR SELTENE,  
BEDROHTE TIER &  
PFLANZENARTEN IN DER  
LCH DIE HIER ERFORSCHT  
GESICHERT & KULTIVIERT

REKTORBÜROS,  
RICHTEN & UMBENEN

JEDES GESHOSS WERDEN  
KOMPLETT ANDERS ANGEZEIGNET

OGGIA LEISTUNGSZENTRUM

LEUTE KÖNNEN SUPER GÜNSTIG  
EIGENTUM ERWERBEN UND  
BAUEN SICH IHRE ATELIERS &  
WOHNUNGEN IM EIGENHAUSBAU  
TOLLE SYNERGIEN  
ENTSTEHEN

ZEN  
SICH

VERSORGEN  
ERT MEHL

TANZSCHULE VON  
NATIONALER BEDEUTUNG WELTVERBESSERER

## ALTERNATIVE GÜNSTIGE ATELIERRÄUME



(ZU WAS?)  
INPUT FÜR DIE  
URBANISIERUNG  
VON LANGENTHAL

ZENTRUM FÜR JUNGE-  
MENSCHEN

FÜR  
HLE

ARBEITEN &  
WOHNEN

- MIGRANTEN'INNEN
- EX-STRAFTÄTER'INNEN
- ANWOHNER'INNEN
- PRO JUVENTUTE
- ARBEITSLOSE
- FREIZEIT/SELBSTFINDUNG

DER MÜHLEHOF  
WIRD ABGERISSEN

"BEGLEITETE ANEIGNUNG"

WOHNÄRÄUME

MITTELKLASSE

SPRACHLEHRZENTRUM  
FÜR FLÜCHTLINGE

AFTLICHES  
EN

KANN SICH HIER  
IN ZUKUNFT IDENTITÄT

# CHOOSE YOUR  
KITCHEN

EN SCL

DURCH EIN ZUHAUSE  
SCHAFFEN

# CHOOSE YOUR HOME

EITERES BAULAND  
WERDEN,  
DEN EXTREM TEUER



GANZ VIELE VERSCHIEDENE  
KULTUREN & ALTERSGRUPPEN  
LEBEN GLÜCKLICH MITEINANDER

HE EIGENTÜMER  
ROS ZEHEN EIN

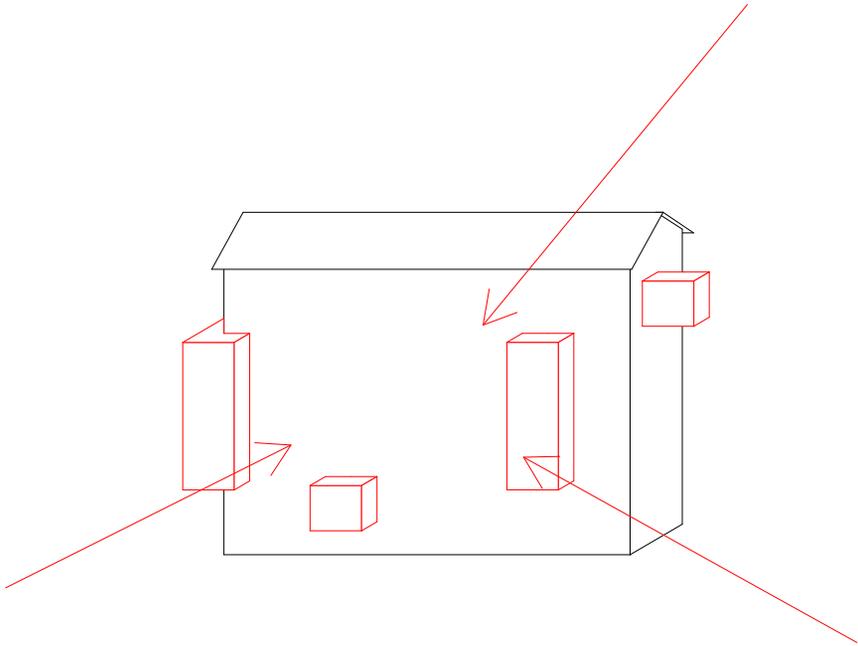
MAN IST HILFSBEREIT, SELBSTLOS,  
HÖRT ZU, GIBT PLATZ, IST TOLERANT

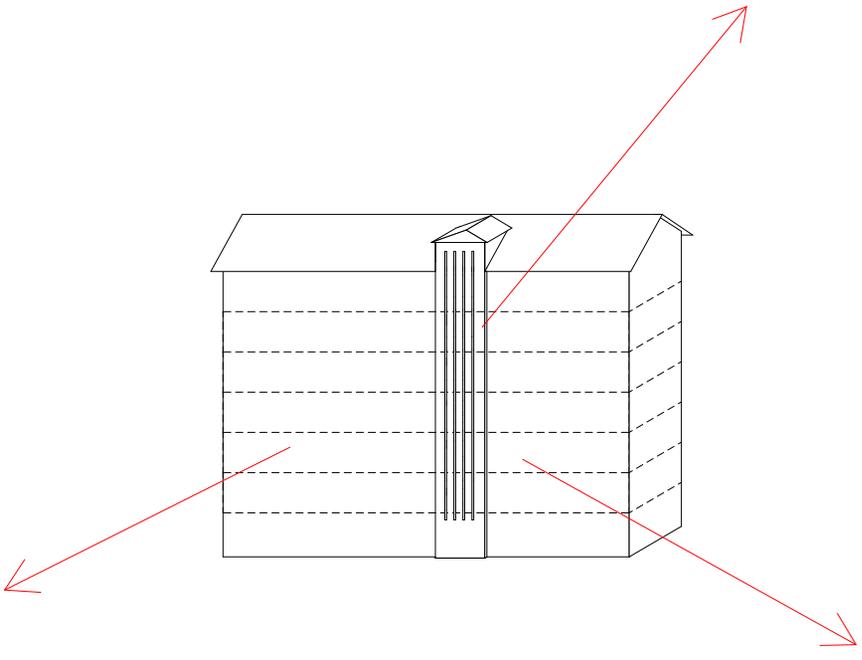
STISCH

W  
P  
U

# Zwei

# Strategien





Um zu entscheiden, welche Idee mit dem Projekt verfolgt werden soll, stellte ich fest, dass es unterschiedliche Herangehensweisen gibt. Zwei Strategien, um herauszufinden, wie die Zukunft der Alten Mühle aussehen könnte.

1. Was fehlt in Langenthal und wie kann ich das in die Alte Mühle integrieren? Welche Räume fehlen diesen Nutzungen in der Alten Mühle noch? Die gefundene Nachfrage führt zu dem von mir geplanten Angebot.
2. Was bietet die Alte Mühle und welchen Wert könnte sie für Langenthal haben? Welche Nutzungen können solche Räume brauchen? Das von mir gefundene Angebot wird für mögliche Nachfrager vorbereitet.

Für mich fühlt es sich nicht richtig an, von «Aussen» ein Programm in das Areal hinein zu interpretieren. Ich möchte vielmehr von Innen-heraus, also aus den Potenzialen und Eigenheiten des Bestandes, eine Nutzung und ein Programm ableiten.

# Der

# Drei Punkte

# Plan

Durch den Drei-Punkte-Plan bleibt das Areal im Besitz der Stadt. Da die Gebäude sanierungsbedürftig sind, muss nun bald eine Antwort auf die Frage gefunden werden, was mit den Gebäuden passiert. Oberste Priorität hat die Reanimierung des Silogebäudes.

1. 

### Nicht verkaufen

Angesichts der aktuellen gesellschaftlichen, politischen und klimatischen Entwicklungen ist es wahrscheinlich, dass in Zukunft ein grösserer Bedarf an Einrichtungen wie Kitas, Schulräumen, Gesundheits-Einrichtungen, günstigem Wohnraum und Heimen besteht. Eine Stadt muss immer in der Lage sein, auf die sich ändernden Bedürfnisse und Anforderungen ihrer Bewohner und der Gesellschaft reagieren zu können. Eine langfristige Perspektive bei der Stadtplanung und eine flexible Herangehensweise ermöglicht es, die zukünftigen Handlungsspielräume möglichst gross zu lassen. Die Stadt soll deshalb das Areal der alten Mühle in ihrem Besitz behalten.
  
2. 

### Schnell handeln

Da die Tragstrukturen des Silogebäudes und des Mühlehofs bereits heute in einem kritischen Zustand sind, muss bald eine Sanierung stattfinden, um den Bestand retten zu können. Dies ist eine besondere Herausforderung für die Stadt, die heute noch nicht bereit ist, Geld in die Entwicklung des Areales zu investieren. Das Problem: aktuell findet sich keine Nutzung, die eine Investition rechtfertigen würde.
  
3. 

### Prioritäten setzen

Die Gewerberäume des Silogebäudes sind alle leerstehend, aber weisen schon heute eine hohe räumliche Qualität auf. Die Räume haben während einer Phase der Zwischennutzungen bewiesen, dass eine vielfältige Aneignung und Umstrukturierung gut machbar sind. Innovative Ideen sind gefragt, um ein Wieder- und Weiterverwenden der Räume zu ermöglichen und die Raumpotenziale des Silos zu aktivieren. Die Zukunft des Silogebäudes wird über das Geschehen auf dem Areal entscheiden und sollte im Fokus weiterer Untersuchungen stehen.

# Programming

# ohne

# Programm

Die Stadt Langenthal weiss nicht, wie sie mit dem Areal der Alten Mühle umgehen soll. Wenn kein Risiko eingegangen wird, kann auch kein Einfluss genommen werden. Die Kontrolle über das Areal könnte verloren gehen. Wie kann ich als Architektin zu Hilfe stehen? Die Idee heisst Stockwerkbaurecht.

Die Stadt weiss nicht, wie sie mit dem Areal umgehen soll und dreht sich im Kreis. Wie kann ich ihnen als Architektin zu Hilfe stehen? Es wäre eine Möglichkeit, ihnen jetzt zu sagen: «Schaut, ihr braucht dringend Nutzung XY». Vielleicht haben sie nur noch nicht gründlich genug über ihre Bedürfnisse nachgedacht, um selbst darauf zu kommen. Aber diese Haltung widerspricht mir und meinem Verständnis der Rolle als Architektin. Mir ist es wichtig, dass ich aus dem Bestand heraus Ideen entwickle. **Und der Bestand ist nicht nur der gebaute Raum, sondern auch die Situation in der Stadt und in der Stadtverwaltung.**

Wie kann ich also aus dem Fakt, dass die Stadt kein Risiko eingehen will, einen Vorteil generieren? Dafür habe ich eine Gleichung aufgestellt: **Risiko = Kontrolle**. Willst du kein Risiko, musst du auf Kontrolle verzichten. Die extreme Variante davon wäre im Falle der Alten Mühle der Verkauf an einen Investor. Dann lautet die Gleichung: Verkauf an Investor = kein Risiko = keine Kontrolle.

Aber eine vollständige Abgabe der Kontrolle ist für die Stadt nicht erstrebenswert. Das wurde ausführlicher im ersten Punkt des drei-Punkte-Plans beschreiben.

**Es muss also eine Mitte geben.** Zwischen der vollständigen Kontrolle, mit dem Tragen des ganzen Risikos und dem vollständigen Kontrollverlust, um kein Risiko zu tragen. Um diese Mitte finden zu können, müssen zwei sich ergänzende Parteien zusammengebracht werden.

Ich bin überzeugt davon, dass es viele Leute gibt, die gerne ein Risiko eingehen, wenn sie dafür mehr Kontrolle und damit eben **Freiheiten** haben. Jeder, der sich selbstständig macht, jede Hausbesitzerin und jede Person, die gerne neben den Pisten im Neuschnee fährt, ist ein Beweis dafür.

**Wo treffen also Stadtverwaltung und Neuschnee-Fahrer\*innen aufeinander?**

**Die Idee heisst «Stockwerkbaurecht».**

Das Stockwerkbaurecht fusioniert die Partei, die nicht weiss, was bauen, aber Ressourcen hätte, mit jenen, die diese Entscheidung gerne treffen würden und dafür nach Möglichkeiten suchen.

Die Stadt muss Kosten einsparen. Weil Budgets für solche Projekte nicht unendlich gross sind, um das Risiko kleinzuhalten und um das Stimmvolk im Boot zu haben. Kosten sparen tut sie, indem sie nur die Investitionen tätigt, die für das Funktionieren des Systems notwendig sind. Dazu kommt, dass manche Investitionen wesentlich sinnvoller sind, wenn sie einmal über alles getätigt werden und nicht von jeder **Stockwerkbaurechtsnehmerpartei** einzeln organisiert werden müssen. Dazu gehört beispielsweise eine Heizung.

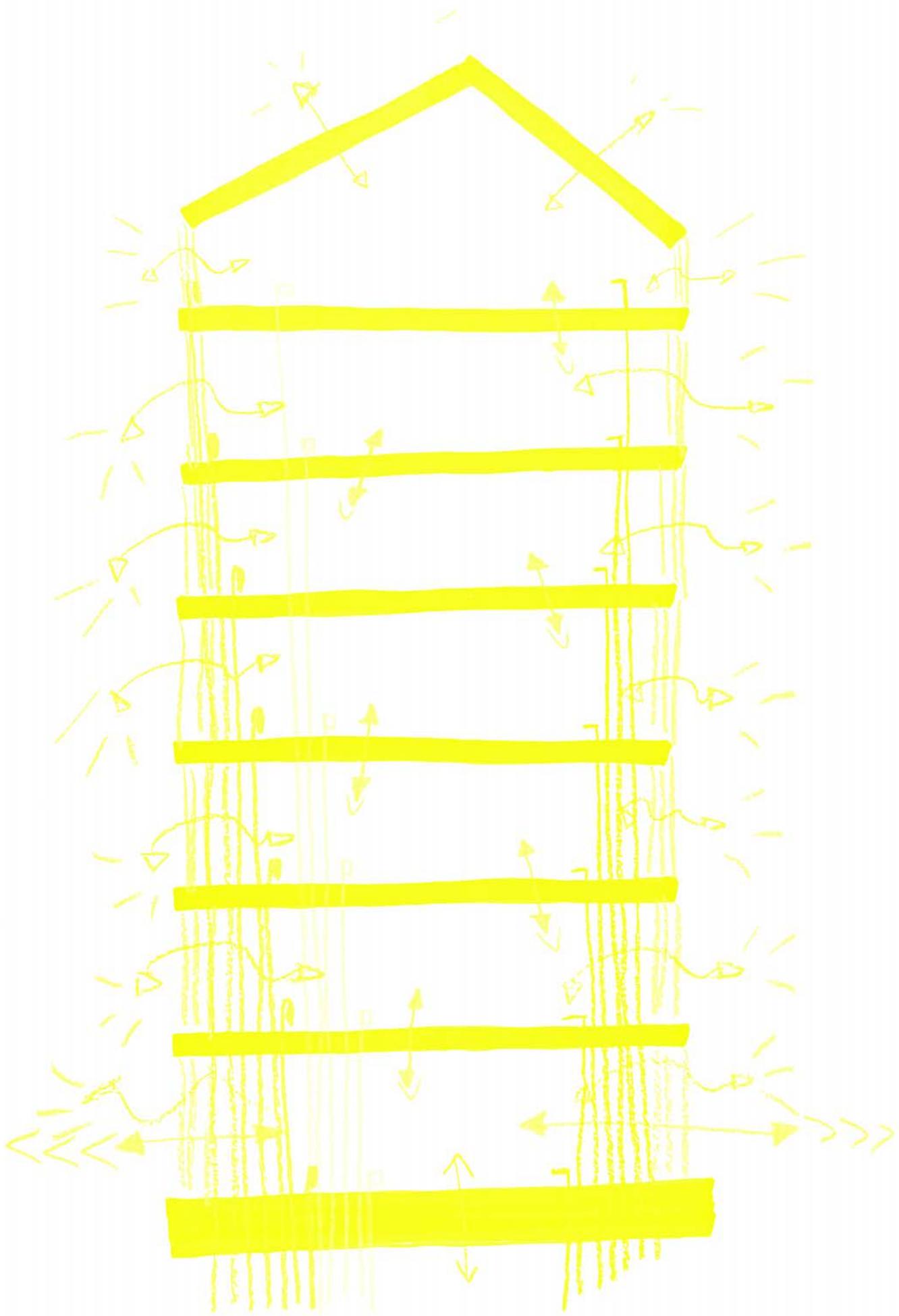
Alles, was die Stadt vorbereiten und unterhalten muss, läuft unter dem Titel «Supports» und wird in einem eigenen Kapitel ausführlicher beschrieben.

Kosten einsparen bedeutet folglich auch, dass die Stadt nicht alles, was auf dem Areal passieren wird, bestimmen und kontrollieren kann. **Diese Ungewissheit ist der Preis des Kompromisses.** Das ist aber vertretbar, da die Stadt ja selbst auch unsicher ist und bei einem Verkauf des Areales dessen Zukunft mindestens so ungewiss ist.

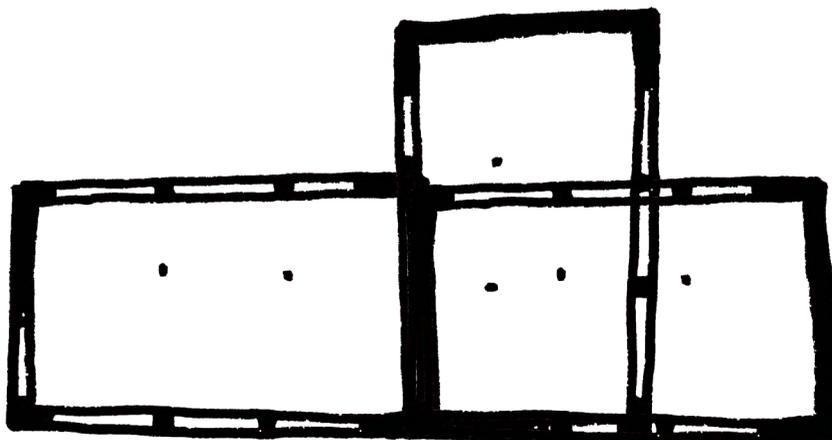
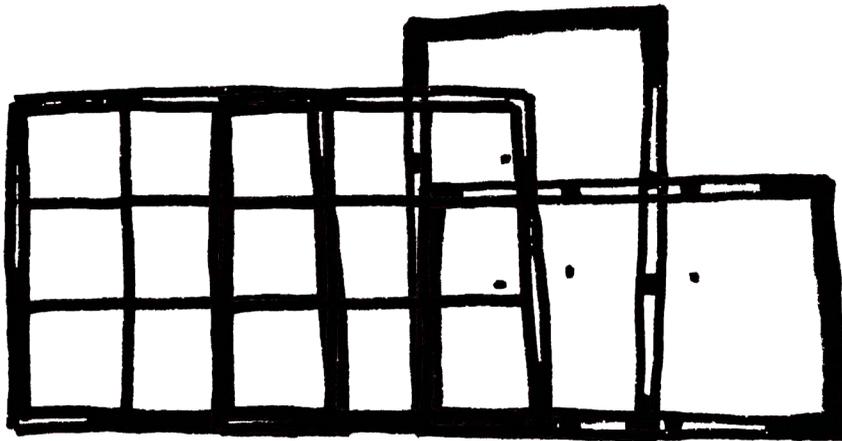
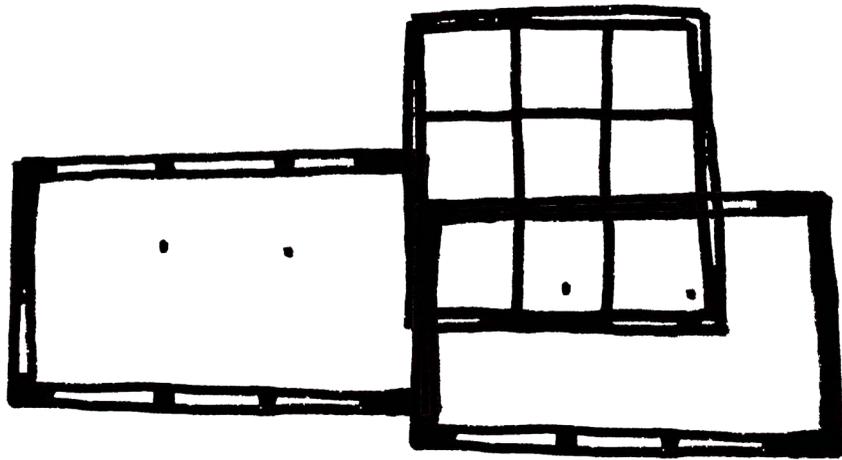
Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen können das Silogebäude langfristig benutzen und nach ihren Bedürfnissen und Vorstellungen fertigbauen. Es entsteht **ein neues System zwischen Mieten und Kaufen.** Es bietet die Vorteile von Eigentum, ohne die Notwendigkeit von hohem Einkommen, Eigenkapital oder Hypotheken. Im Kapitel «Hintergründe zum Eigentum» wurde ausführlich zu den Vorteilen des Eigentums Stellung genommen. Die zwei wichtigsten sind **die Sicherheit und die Entscheidungsfreiheit.**

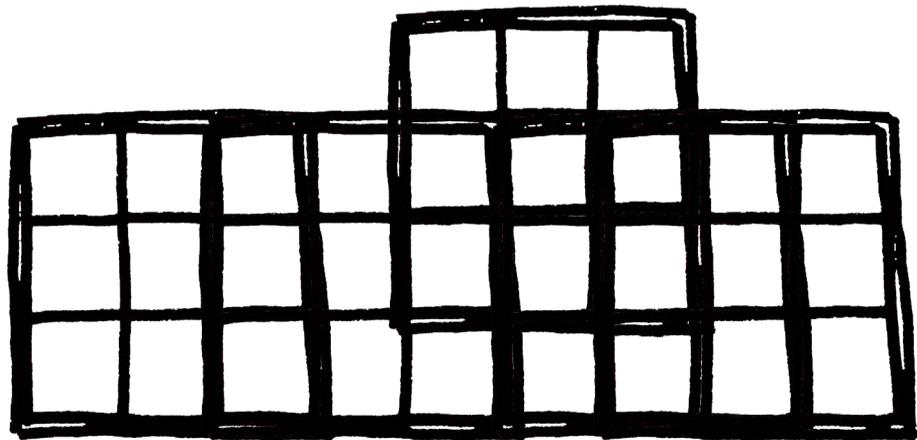
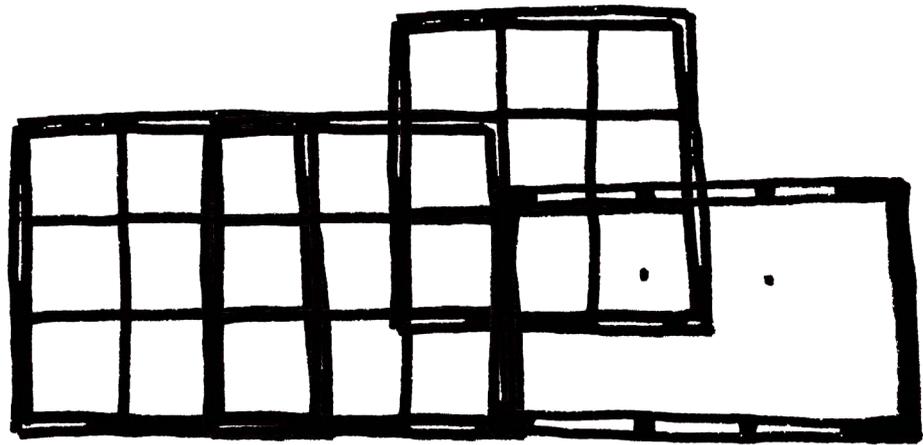
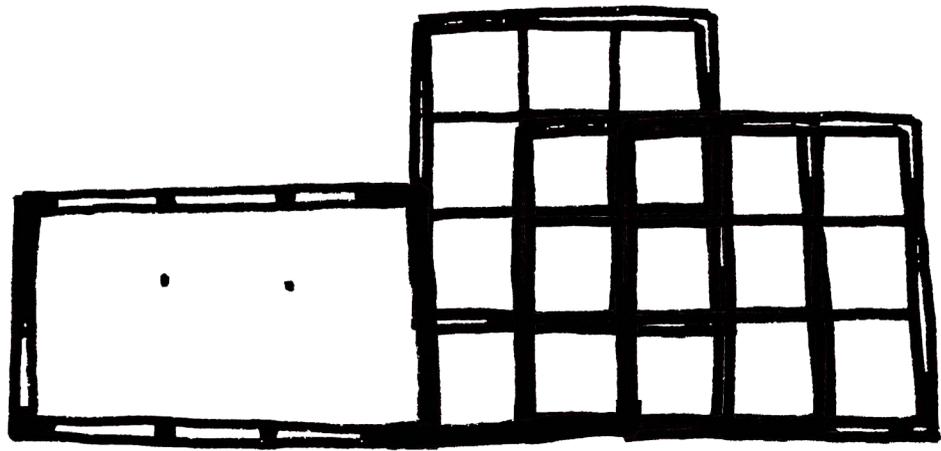
Damit aber das System Stockwerkbaurecht funktionieren kann, müssen Regeln definiert werden. Der Bestand ist die Voraussetzung und gibt den Rahmen der Möglichkeiten vor.

Es braucht ein Projekt auf zwei Ebenen. In der Schule würden sie architektonische Umsetzung und konzeptionelle Umsetzung heißen. Aber es widerspricht mir, nur den gebauten Raum und somit nur mehr oder weniger gut zusammengefügtes Baumaterial als Architektur zu bezeichnen. Für mich sind die Systeme im Hintergrund, die Reglemente, Umstände, Personen, Gefühle und Denkprozesse mindestens genauso Architektur. Oder anders gesagt: Das Wohnen ist nicht weniger Architektur als die Wohnung. Deshalb nenne ich die zwei Ebenen **Hardware und Software**. Die Hardware meint die materiellen Komponenten, also alles Gebaute. Die Software ist das Betriebssystem dahinter und beinhaltet zum Beispiel auch die Reglemente des Stockwerkbaurechts.



Unter dem Begriff der Hardware verstehe ich den gebauten Raum. Also alle materiellen Komponenten die einen Raum definieren. In dieser Arbeit wird die Hardware in Supports und Infills unterteilt. Die Supports umfassen alle Installationen, die von der Stadt als Eigentümerin vorbereitet werden. Infills sind alle Ein- und Ausbauten, die von den Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen erstellt werden.





# Die Raum- typologien

Die Supports sind die von der Stadt vorbereiteten und von den Parteien geteilten Installationen. Die von den Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen erstellten Ein- und Ausbauten heissen Infills. Es entstehen drei unterschiedliche Raumtypologien, die zu unterschiedlichen Vorbereitungen und Möglichkeiten führen.

Das siebengeschossige Silogebäude bietet Platz für 23 Baurechtsnehmerparteien. Zwei im Untergeschoss, drei im Erdgeschoss, drei in jedem der fünf Regelgeschosse und drei im Dachgeschoss. Der Bestand wird saniert und in den Silo-Kammern werden Böden eingezogen. Um Platz für die Transformation zu lassen, werden die Einbauten der Zwischennutzungen zurückgebaut. Auch das kleine Silo im Westteil des Gebäudes wird entfernt und die Böden an seiner Stelle geschlossen.

#### Supports und Infills

Damit ein Projekt ohne fixes Programm funktionieren kann, muss der Bestand sehr resilient, also anpassungsfähig, sein. Es ist eine Gratwanderung zu entscheiden, welche baulichen Massnahmen als Vorbereitungen in Form von «Supports» bereitgestellt werden müssen und welche Installationen den Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen überlassen werden.

Die Begriffe Supports & Infills beziehen sich auf den Architekten N. John Habraken. In seinem Buch «Supports, An Alternative to Mass Housing» definiert er sie wie folgt:

«I proposed a new role for professionals: the design of Supports, buildings in which users would find space to control the layout of their own dwelling units (the Infill). To my thinking, Support design was design of everything the inhabitants in a large housing project share: a load bearing structure, architectural identification of the whole, shared utility systems, as well as the spaces for circulation and social events.»<sup>32</sup>

Die Supports sind also die grundlegenden Strukturen, die sich die Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen teilen. Die individuellen Ein- und Ausbauten, die innerhalb der Supports entstehen, heissen Infills.

## Drei Raumtypologien

Um intelligente Supports gestalten zu können, müssen die Eigenheiten und Potenziale des Bestandes erkannt und genutzt werden. Damit dies getan werden kann, werden die Geschosse jeweils in drei Zonen unterteilt. Die zentrale Erschliessung hält diese zusammen. Die Zonen unterscheiden sich in ihrer Grösse, Ausrichtung und Organisation. So entstehen drei unterschiedliche Raumtypologien, die dann zu unterschiedlichen Vorbereitungen durch die Supports und Möglichkeiten der Infills führen.

Der grosse Raum liegt im Westen des Silogebäudes. Er wird bei seiner Übergabe an seine Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen «nur» ein grosser Raum mit Steigleitungen und Fallsträngen sein. Als Alternative dazu ist der kleine Raum bereits von Beginn an dreigeteilt. Die Eingangstüre führt vom allgemeinen Vorraum in einen zweiten, privaten Vorraum, von dem aus die Fläche im Osten erschlossen wird. Die Besonderheit des kleinen Raumes ist, dass zu ihm ein «Reduit» im Silo-Teil gehört. Dieses Reduit verfügt über alle Anschlüsse, um bei Bedarf aus ihm eine Nasszelle gestalten zu können. Dies ist für den kleinen Raum ein Vorteil, da sonst die Ausbildung von Toiletten oder Duschen auf dieser Fläche zu grösseren Nutzungs- und Gestaltungseinschränkungen führen würden, die so vermieden werden können.

Die dritte Zone ist das Silo im Norden des Gebäudes. Hier bilden die neun Silokammern eine Zimmerstruktur, welche die Typologie stark vom grossen und kleinen Raum unterscheidet. Die Durchbrüche zu den Zimmern alternieren geschossweise und können bei Bedarf wieder verschlossen werden. Hier werden die Anschlüsse für Küche und Bäder bereits in den dafür vorgesehenen Zimmern installiert. Somit wird die Gestaltungsfreiheit geschwächt, aber ein Ausbau vereinfacht.

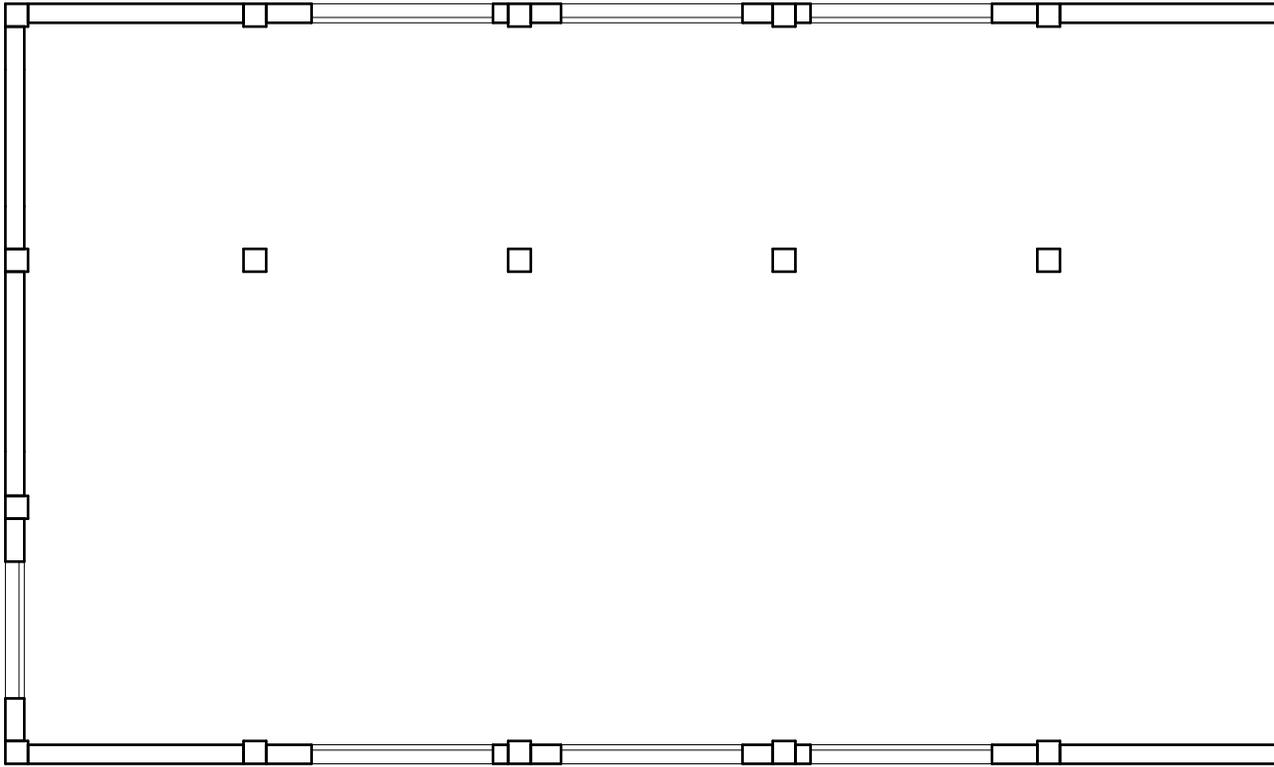
Zu den drei Raumtypologien finden sich im Silogebäude noch ein paar Ausnahmen:

Es entsteht eine Raumvielfalt, in denen sich die 23 unterschiedlichen Parteien mit dem Stockwerkbaurecht einnisten können.

1. Der grosse Raum
2. Der kleine Raum
3. Das Silo

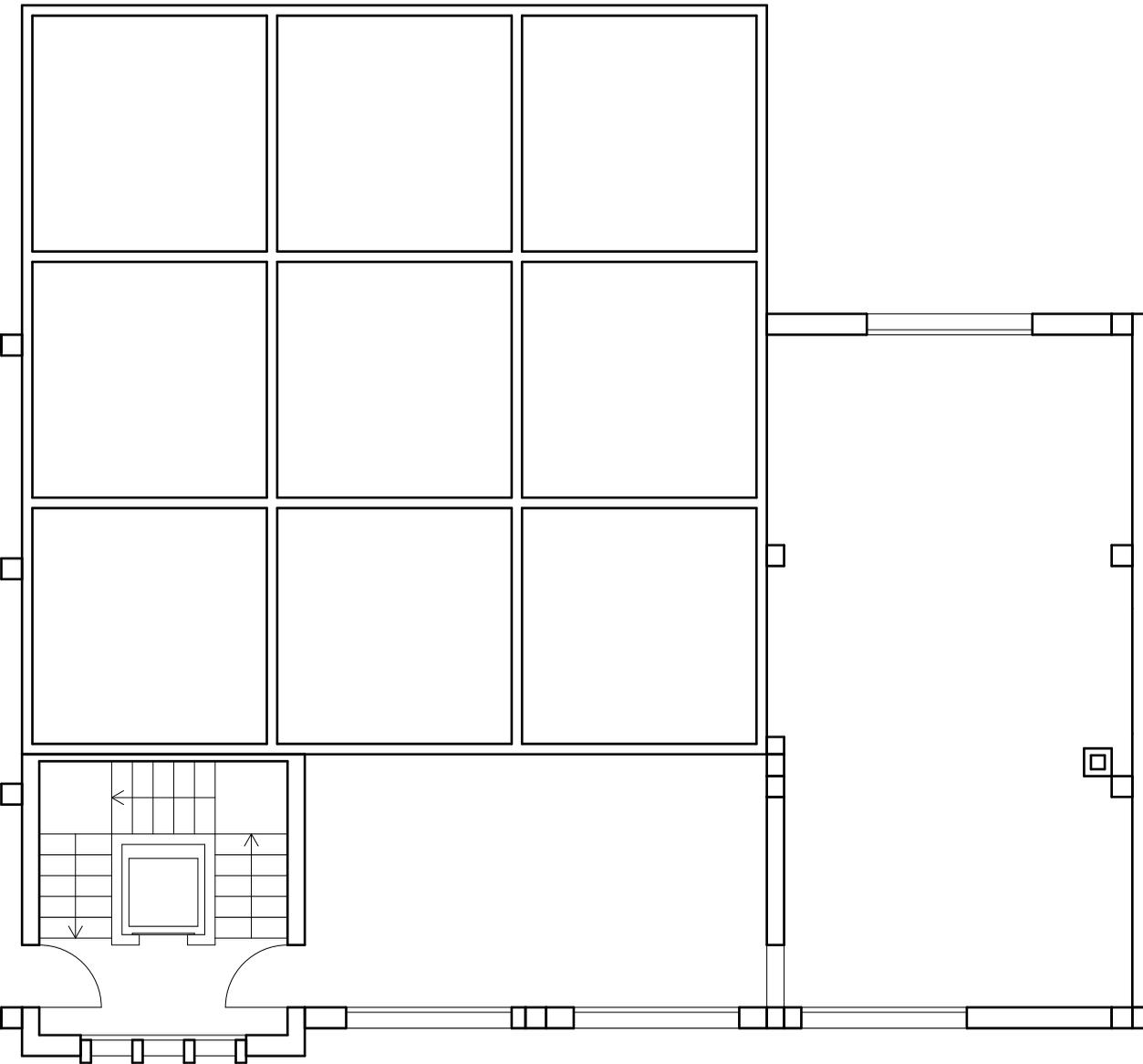
4. Der oberste Siloraum + Dachaufbau
5. Der westliche Teil im Erdgeschoss
6. Der Silokeller
7. Der kleine Keller

Der grosse Raum



Der Silo-Raum

Der kleine Raum



# Verwandte

Vom Hallenwohnen lerne ich, dass zu viele Vorbereitungen auch einschränkend sein können. Ich erkenne, dass für mich der gemeinschaftliche und soziale Charakter nicht im Vordergrund steht. Das Atelierhaus in Basel zeigt einen möglichen Umgang mit der freien Platzierung von Gebäudetechnik.

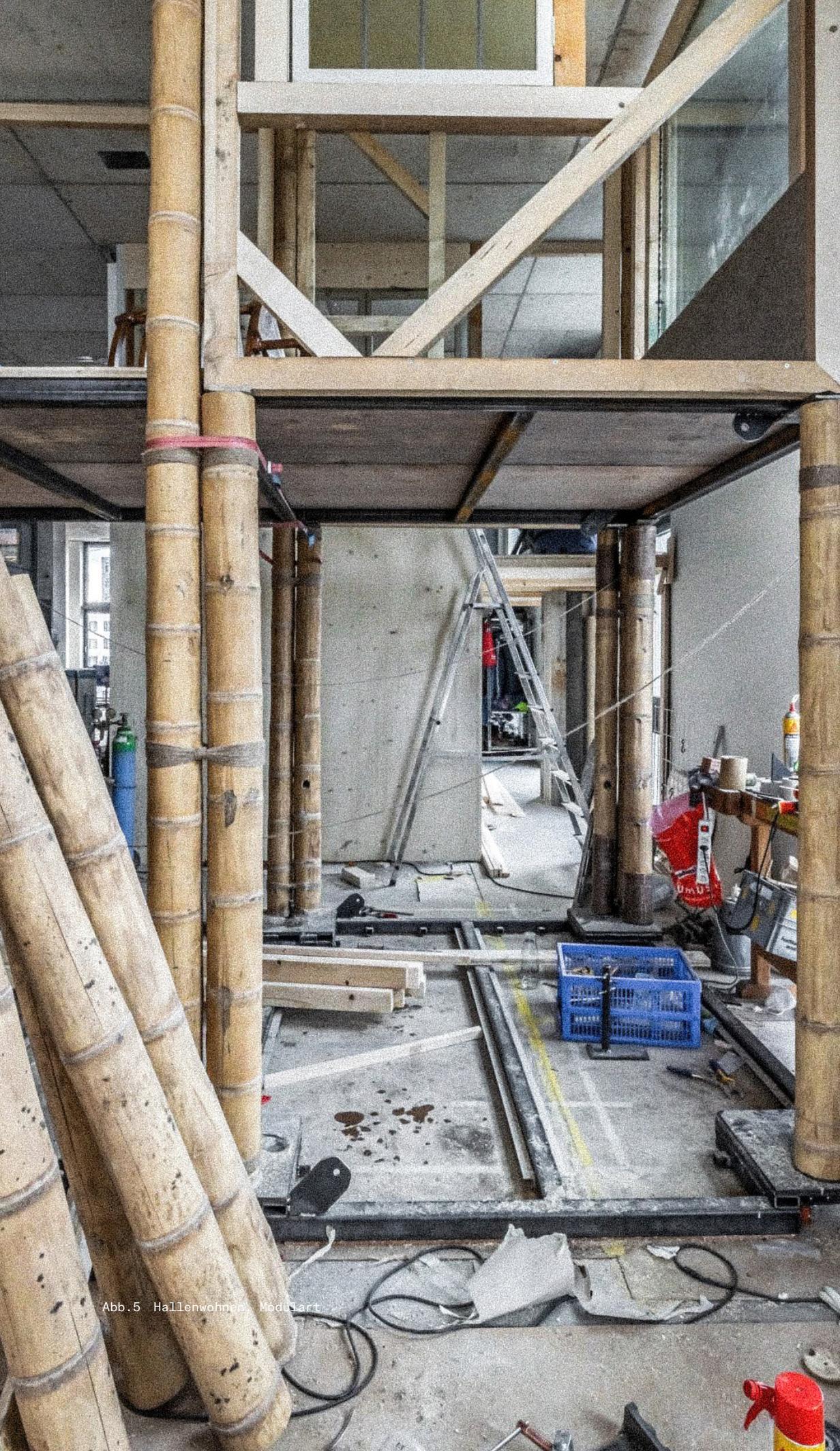


Abb. 5 Hallenwönnen, Modulart



Abb.6 Atelierhaus, Detail

Um das System des Stockwerkbaurecht entwerfen zu können, untersuche ich Projekte die ähnliche Ideen und Strategien verfolgen.

### Hallenwohnen

Im Zürcher Zollhaus entstand 2021 ein Neubau mit einer grossen Halle. Interessierte Gruppen konnten sich mit ihrem Wohnkonzept beim Komitee der Genossenschaft Kalkbreite bewerben. Heute lebt dort die Gruppe «zur Wolke», bestehend aus 20 Erwachsenen und fünf bis sieben Kindern. In die 275m<sup>2</sup> grosse Halle haben sie modulare Wohntürme gestellt. Dank Rädern lassen sich diese Wohntürme immer wieder neu anordnen. Sie lassen Platz für Anlässe sowie Atelier- und Gemeinschaftsräume.<sup>33</sup>

Die Bewohner\*innen der Halle haben ein starkes Bedürfnis nach Gemeinschaftlichkeit und begrüssen die Möglichkeit, im Zollhaus ihr Zuhause ganz nach ihren Bedürfnissen gestalten zu können. Da diese Bedürfnisse aber auch sehr individuell sind, wurde in Voraus während vielen Workshopstunden diskutiert und ausgehandelt. Auch die alltäglichen Arbeiten wie das Einkaufen, Kochen und Putzen müssen in der Gruppe organisiert werden. Die Bewohner\*innen brauchen ein hohes Mass an Toleranz, Verständnis für andere und einen grossen Willen dazu, immer wieder in der Gemeinschaft nach Lösungen zu suchen.

«Wir hoffen darauf, im Zollhaus etwas von den Freiheiten von Besetzer\*innen, gleichzeitig aber auch die Sicherheit von Eigentümer\*innen zu haben.»<sup>34</sup>

Die Halle verfügt Bauseits über eine komplette Küchenzeile sowie vier Bäder mit Toilette, Lavabo und Dusche. Diese Installationen schränken die Hallenbewohner\*innen aber in der Gestaltung und Nutzungsflexibilität ein. Grund für die Einbauten ist, dass beim Scheitern des Projektes die Halle in vier Loftwohnungen umgebaut werden könnte.<sup>35</sup>

Es ist interessant zu sehen, wie sich die unterschiedlichen Parteien in der Halle gemeinsam organisieren und Konflikte lösen. Das hohe Mass an Gemeinschaftlichkeit kann und soll aber im System «Stockwerkbaurecht» nicht erwartet werden.

### Atelierhaus

Das Atelierhaus von Heinrich Degelo in Basel folgt der Idee, die Räume absolut minimalistisch Vorzubereiten, um dann die Aneignung durch die im Haus wohnenden Künstler\*innen zu ermöglichen. Das Neubau-Projekt geht so weit, dass keine Heizung installiert wird. Die Räume sind durch 80cm dicke Aussenwände sehr gut gedämmt und sollen durch die Abwärme der Beleuchtung und der Bewohner\*innen aufgewärmt werden. Besonders Interessant ist der Umgang mit der Gebäudetechnik. Denn es soll den Bewohner\*innen freistehen, wie und wo sie ihre Nasszellen installieren möchten. Dafür bieten vorbereitete Sanitärblöcke die Grundlage. Diese Installationswände mit Toilette, Dusche und Lavabo oder Kücheninstallationen, lassen sich frei im Raum positionieren. Mit einer Pumpe wird das Abwasser dann an die Decke gehoben, wo dann die Leitungen zu den Zentralen Fallsträngen führen.<sup>36</sup>

Dieses System scheint mir für das Silogebäude jedoch relativ umständlich. Ausserdem verunmöglichen die bestehenden Unterzüge eine Leitungsführung unterhalb der Decken. Es ist aber ermutigend zu sehen, dass ein System des Selbstausbaus grosse Beliebtheit erfährt.

32 Habracken John, 1962

33 Modulart, 2021

34 Wütrich Mätti, 2021

35 Modulart, 2021

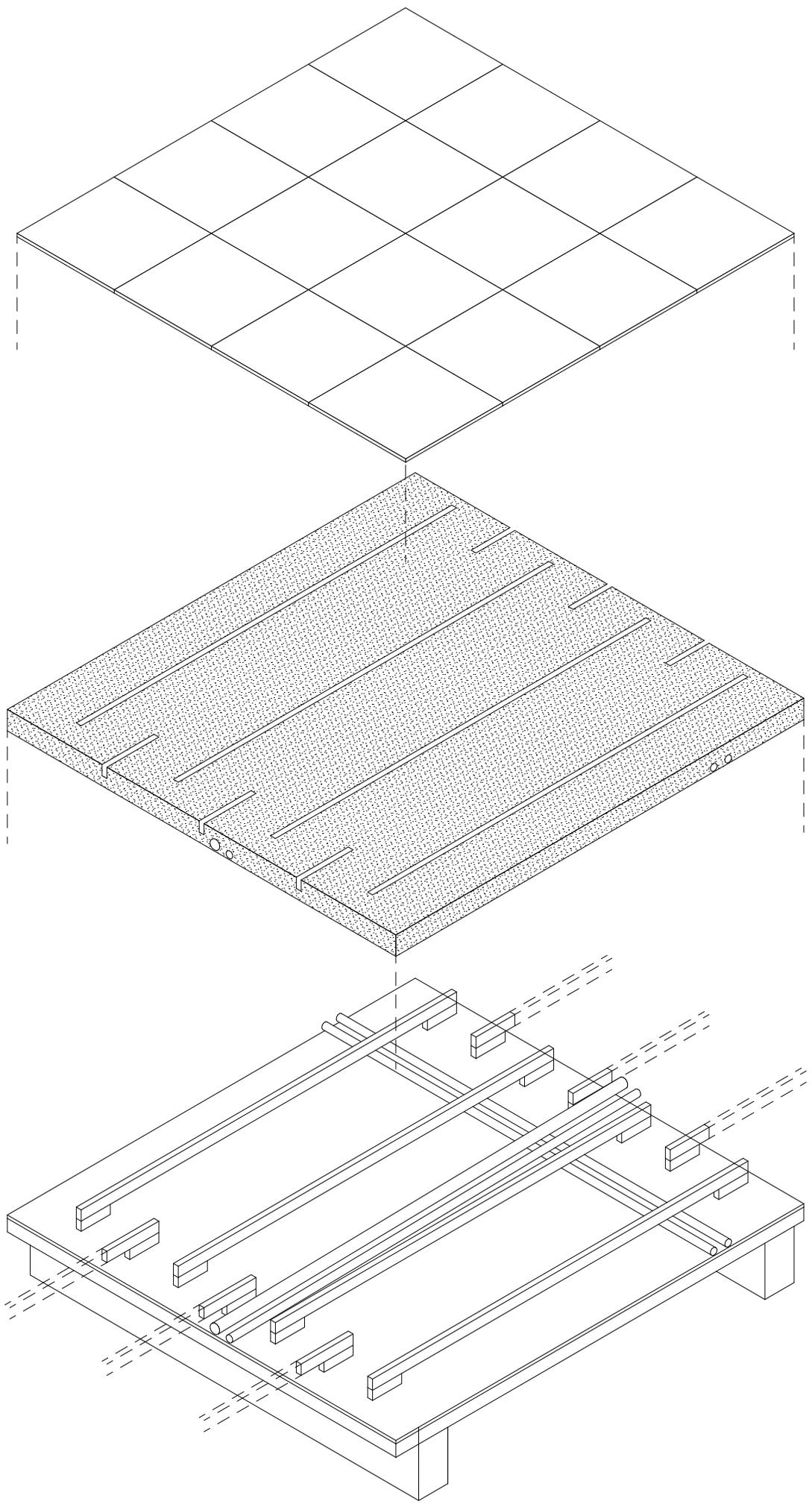
36 Detail, 2020

# Supports

Tragstruktur  
Decken  
Aufzug  
Treppe  
Strom  
Wasser  
Heizung  
Wärmedämmung  
Fenster

Die Supports, also die gebauten Vorbereitungen von Seiten der Stadt, schaffen **Voraussetzungen und Möglichkeiten**. Die Supports können keine absolute Freiheit bieten, bei der jeder alles machen kann. **Individuelle Freiheit hat Eingrenzungen**. Und unendliche Freiheit gibt es, zumindest im Schweizer Bauwesen, nirgends. Es stellt sich die Frage, welche Vorbereitungen welche Freiheiten **einschränken oder begünstigen**. So werden die Voraussetzungen für manche Nutzergruppen besser sein als für andere. Spricht man über die Supports, spricht man automatisch über Möglichkeiten und Modularitäten.

In einem modularem System zu denken bedeutet, sich zu überlegen, wo es sinnvoll ist, Freiheiten zu schaffen. Und das ist dort, wo die Freiheit auch genutzt wird. Es wird für keine Partei einfacher oder günstiger, wenn etwas nicht gemacht wurde, dass dann trotzdem jeder haben muss.



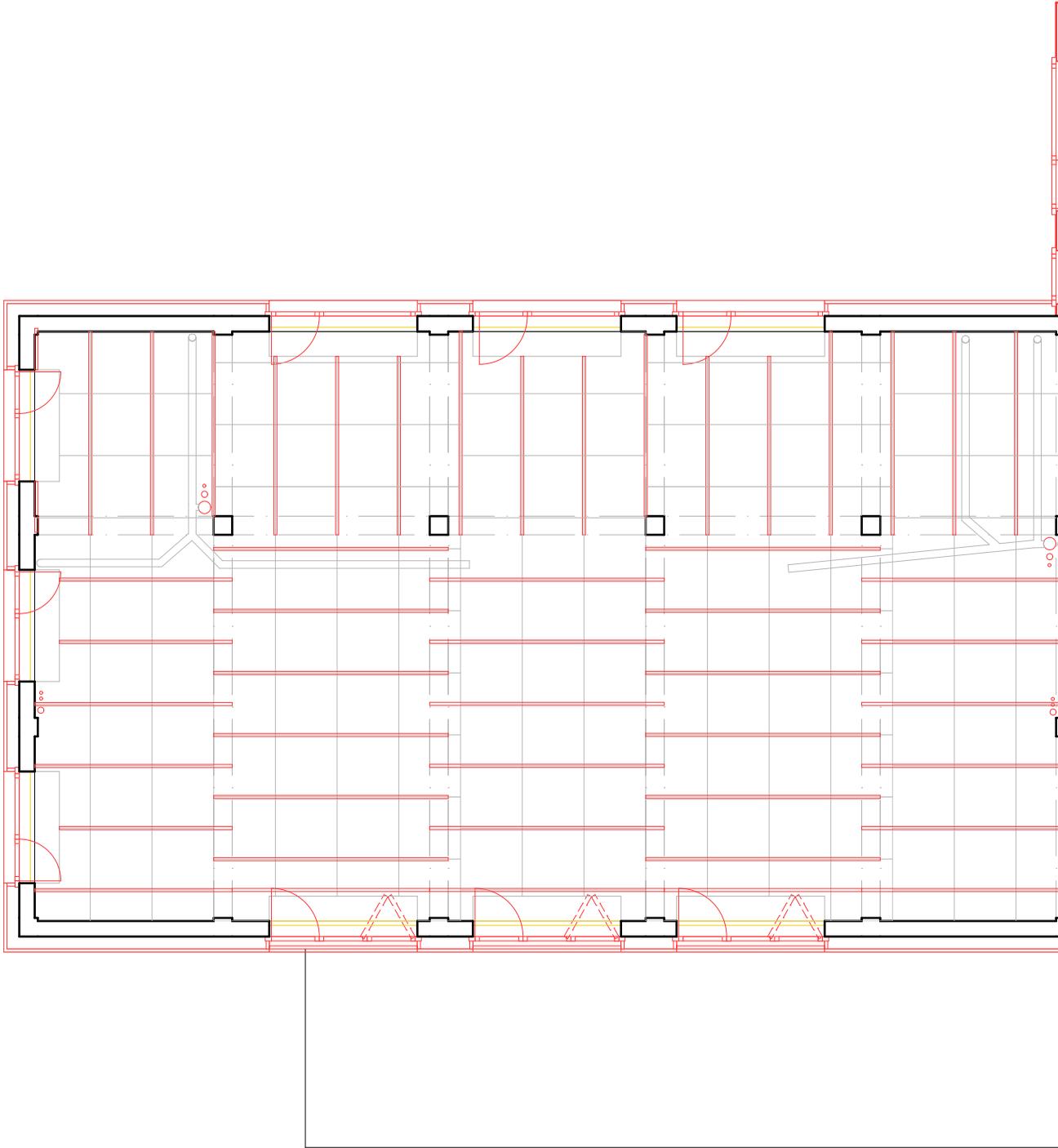
### Die Tragstruktur

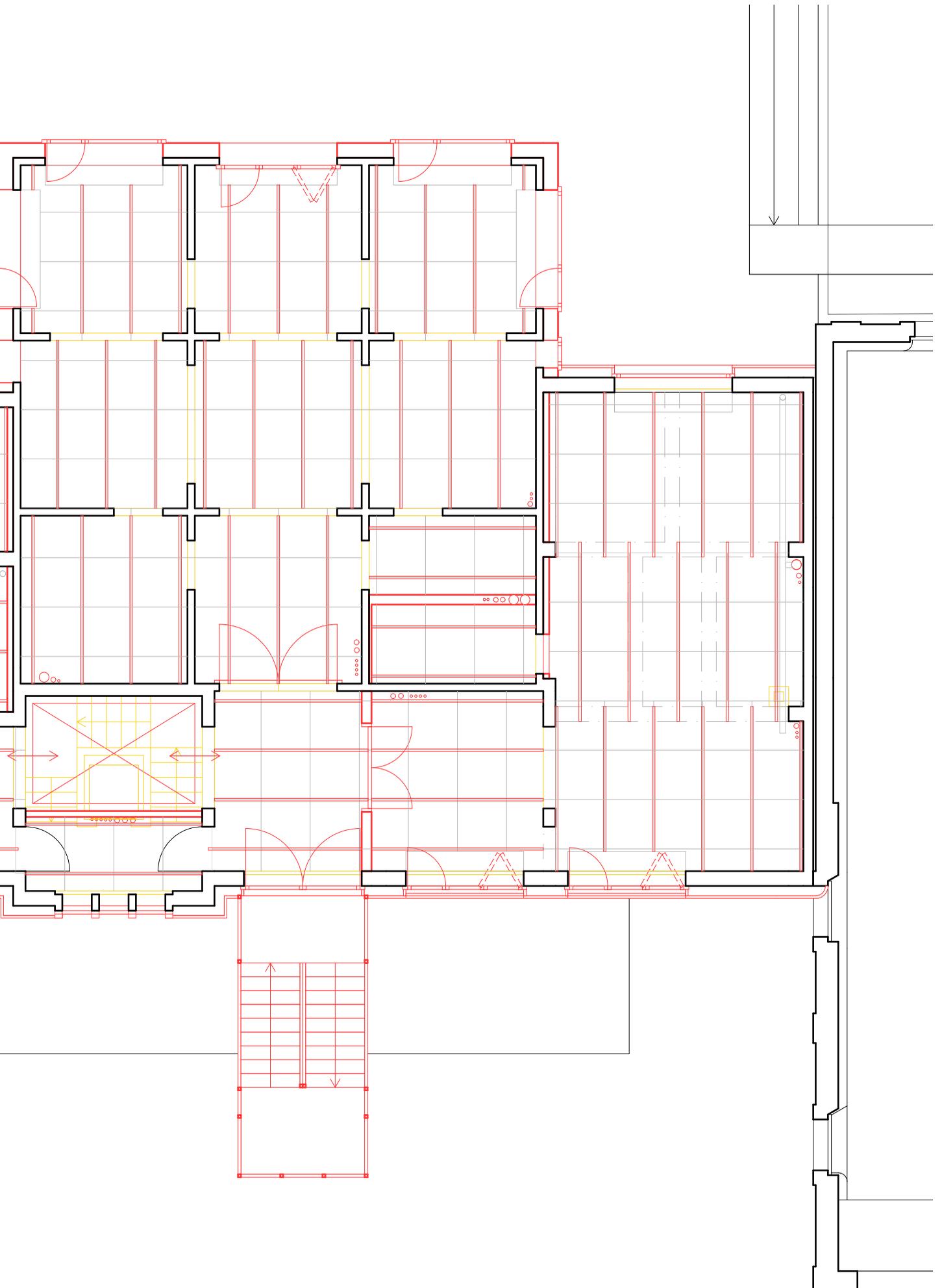
Eine stabile Grundlage zu schaffen, ist Voraussetzung für dieses Projekt. Das Silogebäude muss statisch mit den Silokammern verbunden werden, um Erdbbensicherheit zu gewährleisten. Ausserdem weist der Beton der Silokammern heute Mängel auf, die saniert werden müssen. Dafür werden die Problemstellen lokal saniert. Anschliessend wird dann an der Silo-Aussenseite eine neue Schicht Beton aufgedoppelt.

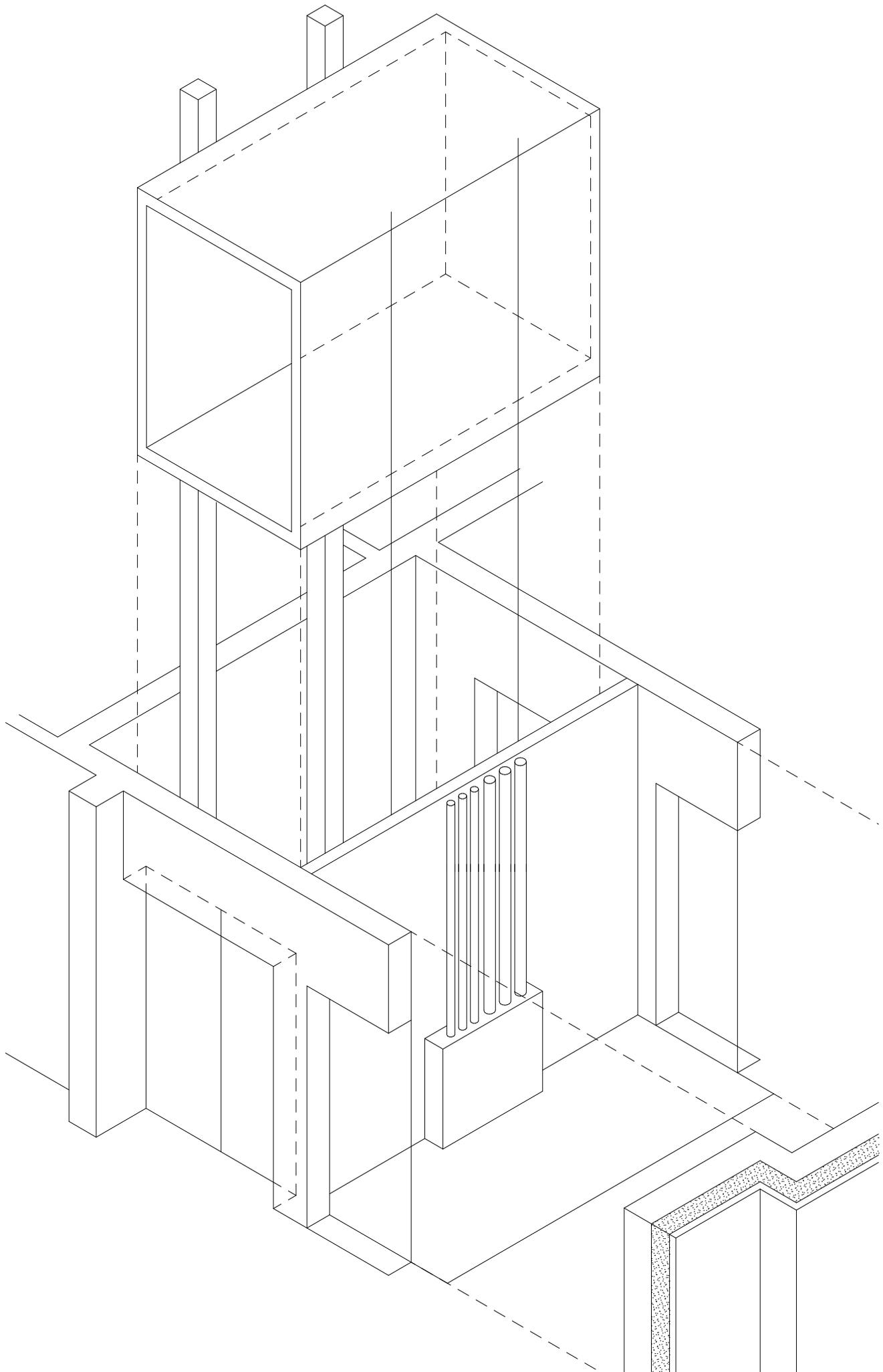
### Die Decken

Da die Betondecken im Silogebäude heute nur 12 cm dick sind, kann ihre Tragfähigkeit nur für Wohnnutzungen garantiert werden. Die Nutzlast ist auf 3kn/m<sup>2</sup> beschränkt. Auch der Schallschutz zwischen den Parteien ist mit so wenig Masse unzureichend. Es ist sinnvoll, einen neuen Boden auf die Decken aufzudoppeln, um Lasten auf die Unterzüge zu leiten und um die Geschosse schalltechnisch besser zu trennen. Eine neue Betonschicht einzugiessen, wäre eine Möglichkeit. Besser ist eine Konstruktion aus Holz. Die Holzbalken leiten die Kräfte zu den Unterzügen. In ihren Zwischenräumen sorgt eine Trockenschüttung für den nötigen Schallschutz. Diese Ebene ermöglicht das nachträgliche Ziehen von Leitungen. Das ist wichtig für die Freiheiten der Infills. Damit das Ziehen der Leitungen auch quer zur Balkenlage möglich ist, werden die Balken jeweils versetzt verlegt. Am besten lässt sich das auf dem Bodenplan auf der nächsten Doppelseite erkennen. Die so entstandene Konstruktion kann in Zukunft auch einfach wiederverwendet werden.

# Bodenplan





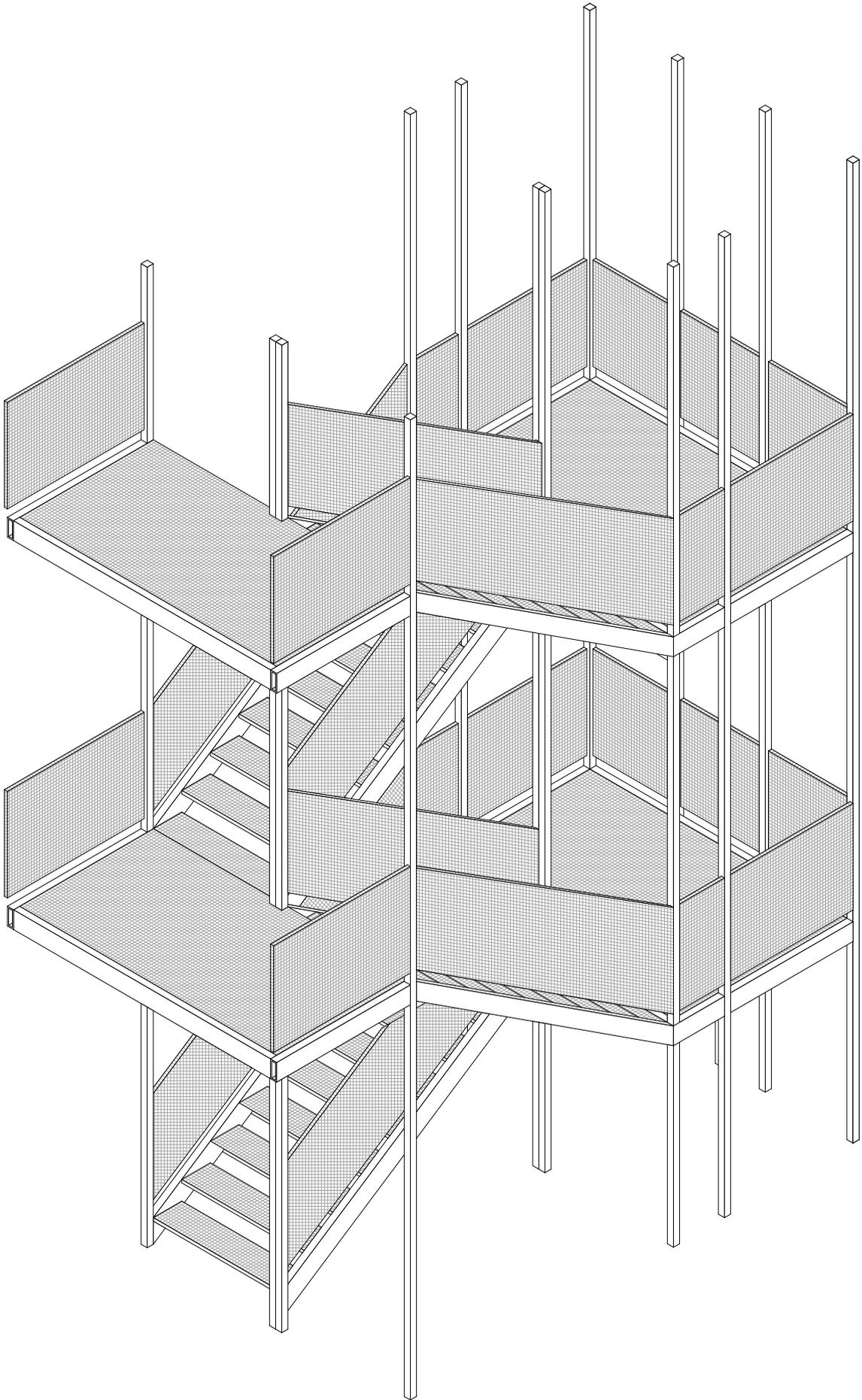


### Die Erschliessung

Das Silogebäude musste unter anderem geschlossen werden, weil es keine ausreichenden Flucht- und Rettungswege gibt. Der defekte Ein-Personen-Aufzug sowie das enge Treppenhaus entsprechen weder den Brandschutzvorschriften noch den Normen der Barrierefreiheit. Um die Türen des Silogebäudes wieder öffnen zu können, braucht es also eine Neugestaltung der Erschliessung. Auch eine gemeinsame Adresse, also Eingangssituation, soll gestaltet werden. Sie ist Teil der architektonischen Identifikation des Hauses und wird von allen Parteien genutzt.

### Der Aufzug

Der neue Aufzug ist das Herzstück des Silogebäudes. Er befindet sich im ehemaligen Treppenhaus und schliesst im Westen direkt an die 160 m<sup>2</sup> grossen Räume an. Auf der anderen Seite bedient er auf jedem Geschoss die Vorräume, von denen jeweils Eingänge direkt ins Silo und in den kleinen Raum führen. Der Aufzug ist auf zwei Seiten offen und mit Lichtschranken gesichert. Er lässt die Stockwerke beim vorbeiziehen spürbar werden und verbindet sie. Durch seine stolze Grösse von 3.3 × 2 × 2.2 m können auch Gewerbenutzungen vom Aufzug profitieren. Die Aufzugskabine selbst hat keine hohen gestalterischen Ansprüche im Sinne von edlen Materialien oder Lampen. Er ist robust und soll während der vielen Ausbauten auch als «Baustellenlift» dienen. Die Beschaffung eines solchen Aufzugs ist zu Beginn eine höhere Investition, die aber durch die Langlebigkeit und die vielfältige Anwendbarkeit berechtigt wird.

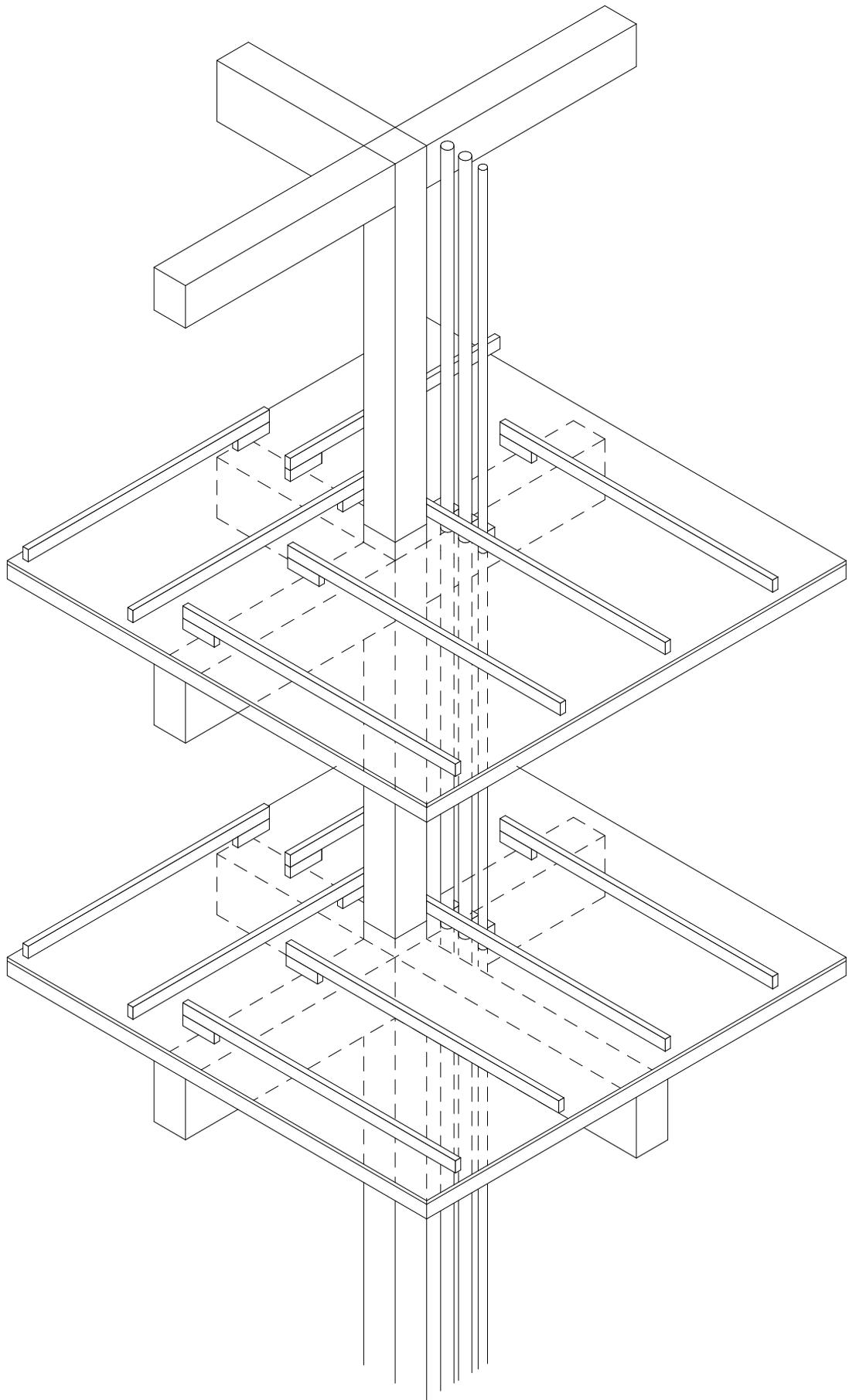


### Die Treppe

Die Treppe befand sich ursprünglich in der Mitte zwischen dem Ost- und Westteil des Silogebäudes. Diese Erschließungszone ist an der Fassade sichtbar, da sie sich als Risalit vom Rest des Gebäudes abhebt. Da die neue Treppe als Flucht- und Rettungsweg dienen soll, hat sie keinen Platz im ehemaligen Treppenhaus. Sie soll jedoch immer noch zentral in der Mitte der Parteien angelegt werden. Diese Zentralität bildet der Vorraum, östlich vom ehemaligen Treppenhaus und direkt vor dem neuen Aufzug. Hier sollen die Treppelläufe landen, die sich an der Fassade von Geschoss zu Geschoss schlängeln. Durch die Treppe entsteht ein Austritt ins Freie, um zu rauchen, zu telefonieren oder um in der Sonne auf den Stufen Mittag zu essen. Die Konstruktion ist aus Metall und wird mit der Tragstruktur des Silogebäudes verbunden.

### Die Eingangshalle

Im westlichen Teil des Erdgeschosses befindet sich die neue Eingangshalle. Sie verbindet den Vorplatz im Süden mit dem Grünraum im Norden. Hier befinden sich der Zugang zum Aufzug sowie die Briefkästen der Stockwerkberechtigter\*innen.

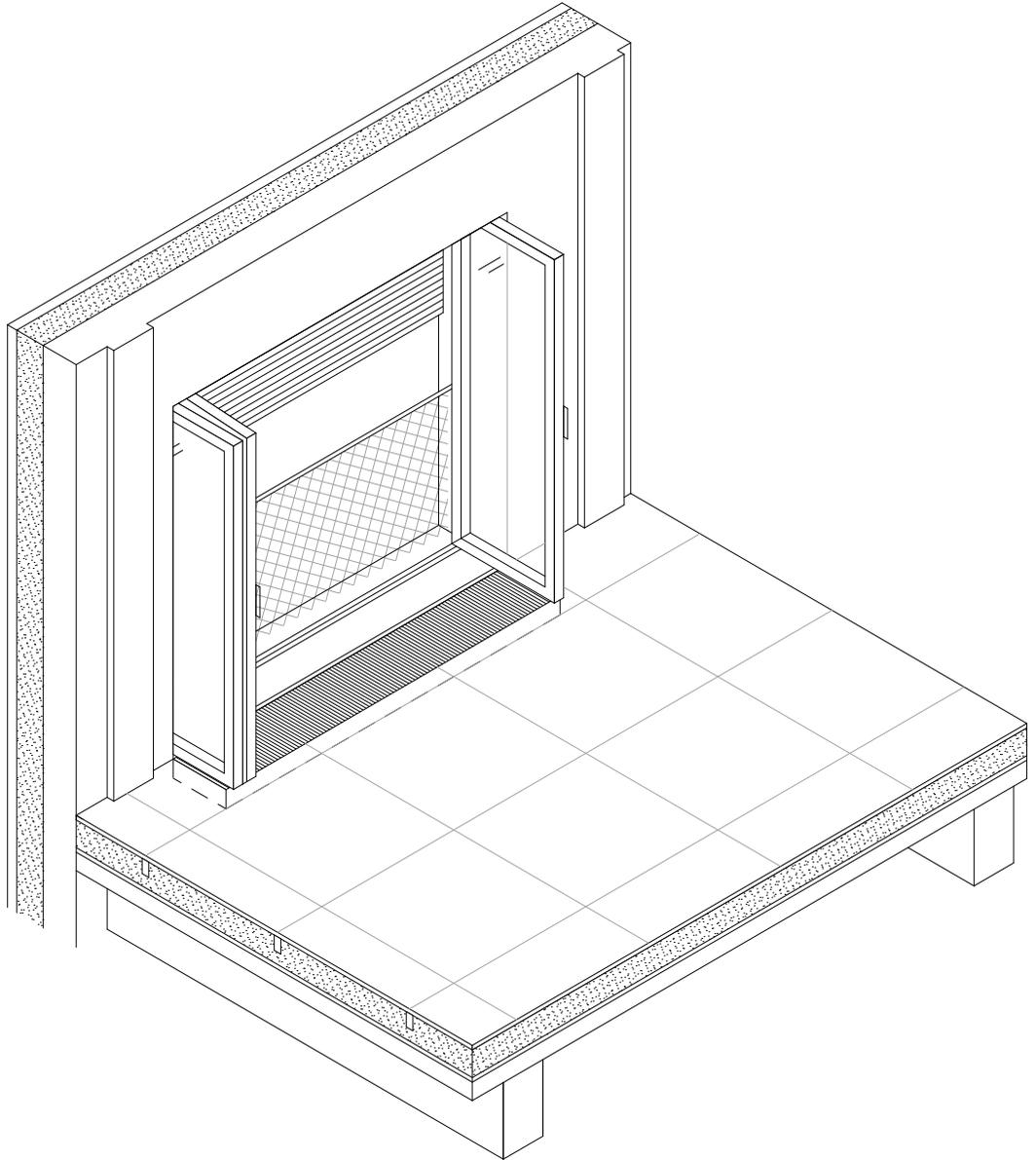


## Gebäudetechnik

Jede Stockwerkbaurechtsnehmer-Partei soll über eine Strom- und Wasserversorgung verfügen. Dafür werden Fallstränge mit Verteilerkästen vorbereitet. Dort können die jeweiligen Baurechtsnehmer\*innen dann Leitungen und Kabel anschliessen. Diese individuellen Leitungen werden dann durch die neue Holzkonstruktion am Boden gezogen. Somit lässt sich der Grundriss relativ frei gestalten.

Auch eine Zentralheizung, die bei Bedarf alle Räume beheizen kann, wird durch die Supports bereitgestellt. Im Prozess war lange unklar, ob und wie Heizkörper installiert werden sollen. Mit der Idee, Bodenradiatoren unter den Fenstern im Holzboden zu montieren, wurde eine Lösung gefunden, die eine freie Gestaltung der Grundrisse nicht behindert.

Da sich die Silo-Kammern fast ausschliesslich nach Norden ausrichten und nur von wenig Sonneneinstrahlung profitieren, müssen hier allenfalls einige Heizkörper mehr installiert werden. Ausserdem geben hier die Supports aufgrund der Zimmerstruktur konkreter vor, wo sich die Anschlüsse für Küche und Bad befinden.

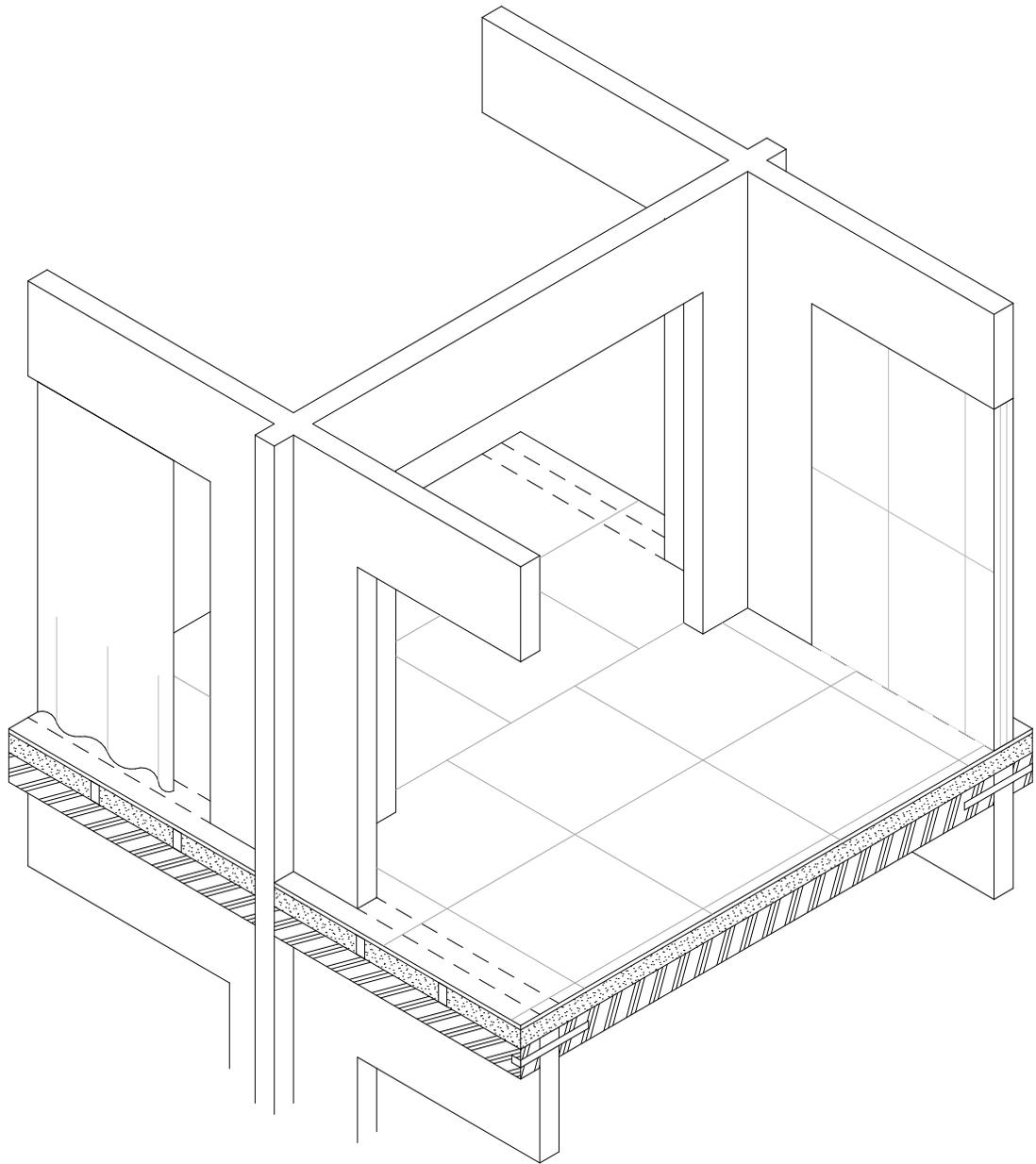


### Die Wärmedämmung

Da die Temperaturen in Langenthal mehrheitlich kühl bis sehr kalt sind, ist davon auszugehen, dass eine grosse Mehrheit aller potenzieller Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen ihre Räume gerne beheizen oder mindestens wärmedämmen möchten. Doch wer sich damit nicht beruflich beschäftigt, hat meist keine Ahnung, wie man eine Fassade dämmt. Dieser technische Prozess ist kompliziert und lässt aus bauphysikalischen Gründen wenig Freiheiten. Es macht wenig Sinn bei der Dämmung auf Individualität zu setzen. Deshalb wird die Dämmebene ebenfalls von den Supports bereitgestellt. Die neue Dämmung wird mit einer Dicke von 20 cm leicht überdimensioniert. Bei den Silokammern im Norden wird im Zuge der Betonsanierung eine 30 cm dicke Schicht Porenbeton aufgetragen. Da die Räume über relativ wenig Radiatoren verfügen, ist im Winter eine gute Wärmedämmung nötig, um die Räume auch mit wenig Heizleistung erwärmen zu können. Im Sommer schützt die grosszügige Dämmschicht vor einer Überhitzung der nach Süden ausgerichteten Räume.

### Die Fenster

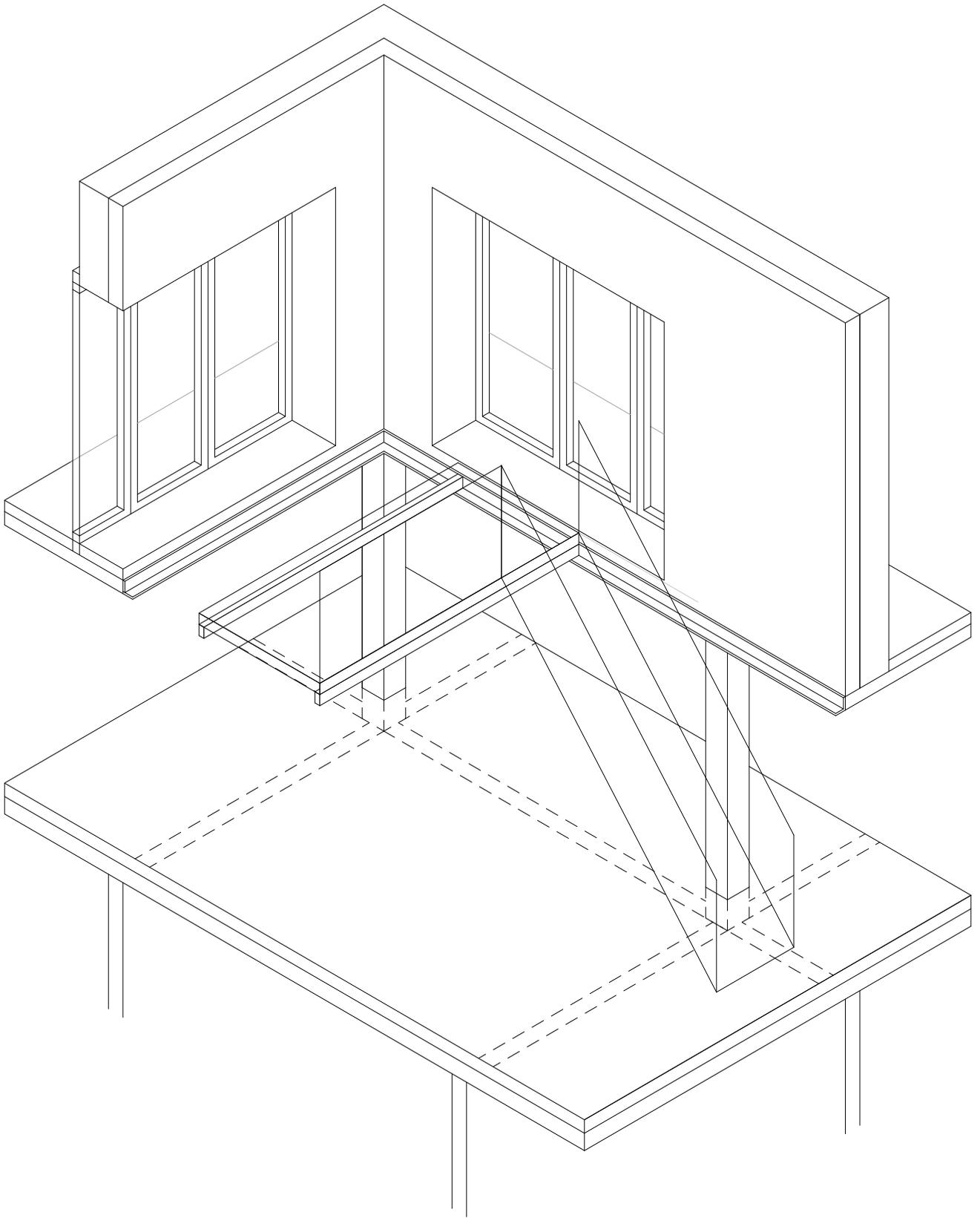
Zur Dämmebene gehören auch Fenster. Diese sind heute in einem sehr schlechten Zustand. Teils fehlt das Glas und die Öffnungen mussten mit Brettern verschlossen werden. Die bestehenden Fenster im Norden, Osten und Westen sollen in ihrer bisherigen Grösse und Position ersetzt werden. Im Westteil des Silogebäudes auf den Geschossen drei, vier und fünf gibt es aufgrund der ehemaligen Silos auf der Nordseite keine Fensteröffnungen. Um diese drei Geschosse ebenfalls vielfältig nutzen zu können, wird das Silo hier entfernt und die Fenster an der gleichen Stelle wie in den restlichen Geschossen ergänzt. An der Südfassade, sowie in der mittleren Silokammer, sollen bodentiefe Fenster entstehen, die Sonnenlicht einlassen und als französische Balkone dienen. Durch ein Faltsystem lassen sich die Flügel einfach zur Seite schieben. So können die Räume hinter den Fenstern als Loggias genutzt werden.



## Die Silokammern

In den neun Silokammern werden neue Geschossdecken aus Holz installiert. Dafür werden in den bestehenden Beton Löcher gebohrt, um die gedübelten Brettstapeldecken statisch anhängen zu können. Dieser bauliche Aufwand ermöglicht die Aktivierung des Bestandes und den damit verbundenen Massen an verbautem Beton. Die neuen Decken sollen nicht nur sich selbst tragen, sondern auch das Silo in seiner Rolle als festes Rückgrat der Erdbebensicherheit unterstützen.

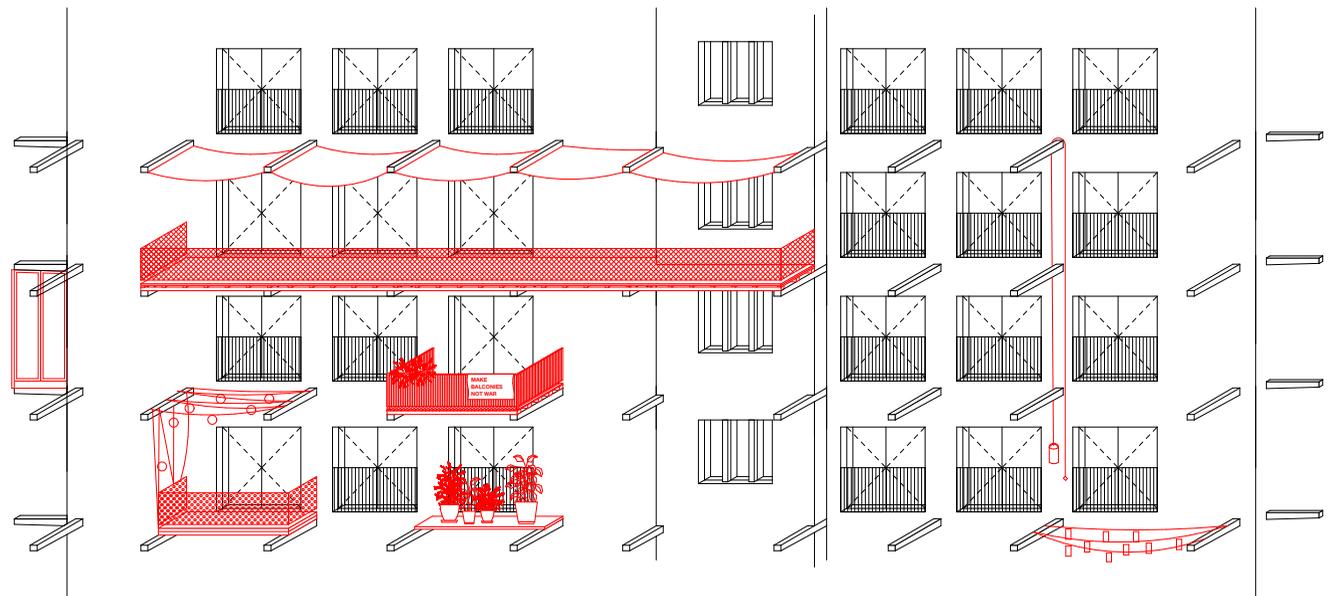
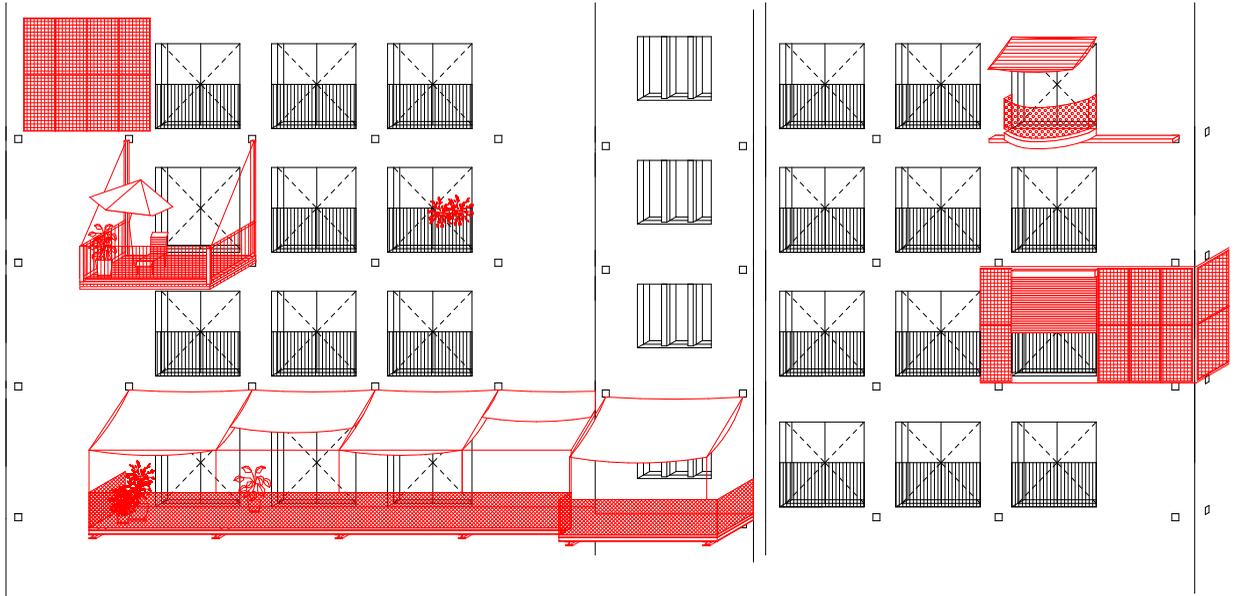
Auf den neu entstandenen Geschossen werden die Silokammern mit Durchbrüchen zusammengeschlossen. Diese Ausschnitte alternieren zwischen den Geschossen in ihren Grössen und Anordnungen und führen so zu einem vielfältigen Raumangebot. Die Durchgänge sind grosszügig dimensioniert, um eine grosse Nutzungsvielfalt zu ermöglichen. Die Idee ist, dass die Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen die Durchbrüche mit Türen und Raumtrenner, wie zum Beispiel Vorhängen, selbst ausgestalten können. Dort wo die Durchbrüche nicht verwendet werden, können sie auch einfach wieder geschlossen werden. Dies geschieht am einfachsten mit Leichtbausystemen aus Holz oder Metall.



## Zuoberst

Im sechsten Obergeschoss wird die Kammerstruktur des Silos bereits heute von einem grossen Raum überspannt. Vier Stützen tragen die Lasten des Dachaufbaus im Zentrum des Raumes auf die darunterliegenden Wände ab. Der kleine Dachaufbau führt auf eine Dachterrasse. Heute erfolgt dieser Zugang durch eine steile Metalltreppe.

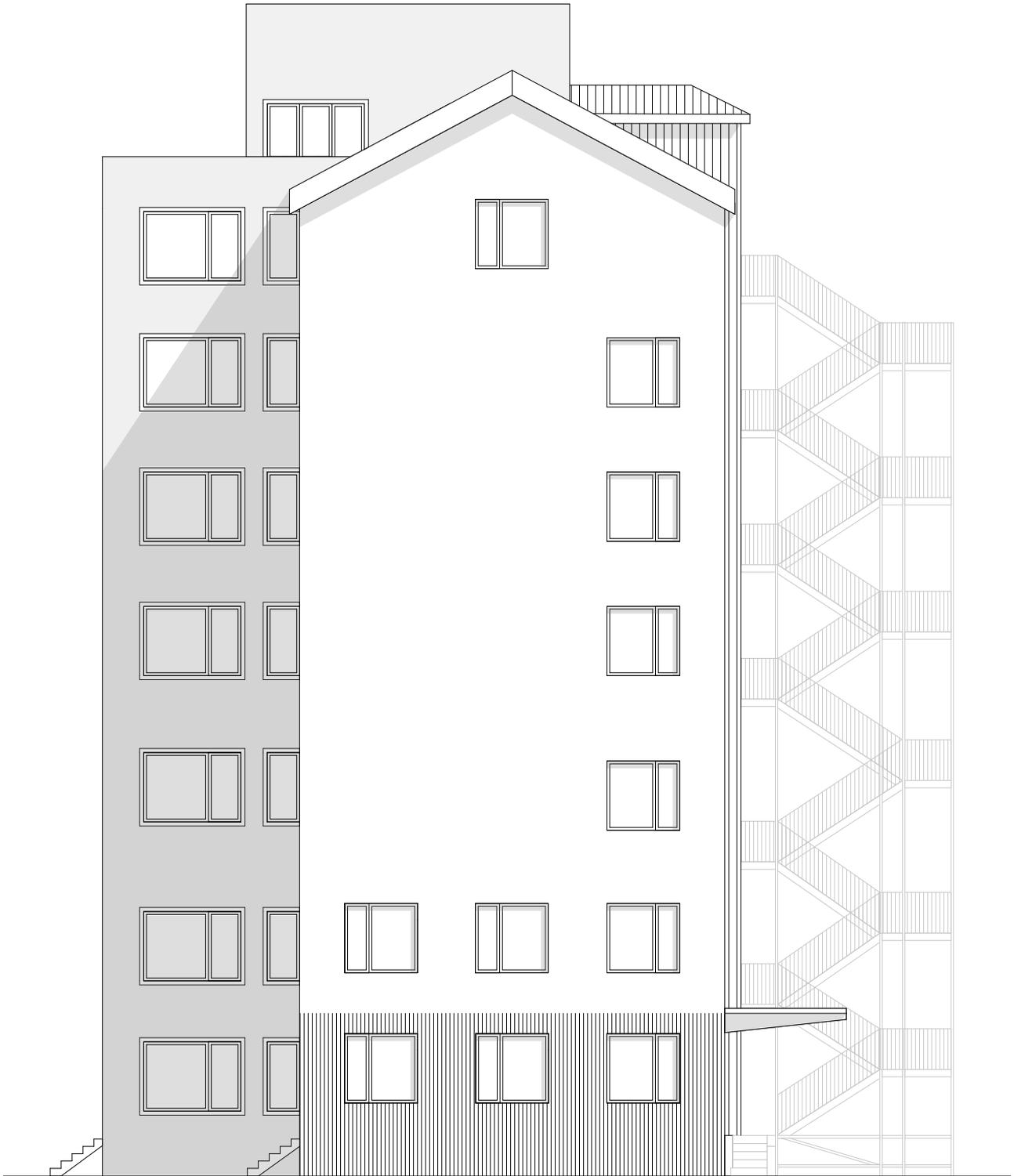
Ein Nachteil dieses Raumes im 6. Obergeschoss ist die niedrige Raumhöhe. Damit die Nutzungs- und Gestaltungsfreiheit dieses eigenartigen Raumes möglichst gross wird, habe ich mich dazu entschieden, die Decke zwischen dem 6. Obergeschoss und dem Dachaufbau komplett zu entfernen. Entlang des neuen Deckenausschnitts wird seitlich ein Winkelprofil montiert. Dieses Profil ermöglicht ein nachträgliches Einbauen von einem neuen Zwischenboden an der gewünschten Position. So kann der oder die Stockwerkbaurechtsnehmer\*in selbst entscheiden, wie der Zugang zur Dachterrasse ausgebildet wird.



## Balkone

Während dem Prozess habe ich mir sehr viele Gedanken darüber gemacht, ob die Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen die Möglichkeit haben sollen, an der Fassade einen Balkon oder eine Laube installieren zu können. Die Überlegung dabei war, dass Laubengänge den Vorteil bringen, die Räume noch weiter zu unterteilen und mehrere Parteien unabhängig voneinander erschlossen werden könnten. Mit den Balkonen wollte ich den Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen die Gestaltung eines privaten Aussenraumes ermöglichen. So hätte sich das innere Wesen des Gebäudes auch an seiner Fassade abgezeichnet. Es wurde untersucht, wie Konsolen, Gerüste oder Aufhängevorrichtungen in Form von Ankerpunkten als Supports dienen könnten. Doch schliesslich habe ich mich dazu entschieden, diesen Teil des Projektes wegzulassen. Die Idee mit den Balkonen und Lauben war mir zwar wichtig, aber noch wichtiger ist mir die Erkenntnis, dass der Raum selbst, so wie er heute ist, schon genügend Möglichkeiten bietet. Er ist gut, so wie er ist und hat viel Potenzial. Es ist auch ohne den Tritt aus der Fassade heraus möglich, durch grosse Fenster eine Loggia-Situation gestalten zu können. Und ausserdem ist der Raum im Westen gross genug, um bei Bedarf die Erschliessung einer zweiten Partei auch innen liegend ausbilden zu können. Durch das Weglassen dieser Installationen wird es attraktiv, die Fassade für die Gewinnung von Solarenergie zu nutzen.

Westfassade



## Die Frage der Fassade

Bei der Gestaltung der Fassade drängt sich die Frage auf, wie viel gestalterischen Einfluss ich als Architektin auf dieses Projekt haben kann und haben möchte.

Lange habe ich mir überlegt, welches Material in welcher Form die Fassade ausbilden wird. Denn die äusserste Haut verleiht dem Gebäude Charakter. Und laut der Definition von John N. Habracken gehört der äussere Ausdruck des Gebäudes ebenfalls zu den Supports. Doch bin ich im Prozess an der Gestaltung der Fassade immer wieder hängen geblieben. Bei diesem Projekt ist es viel schwieriger, aus der Logik des Konzeptes zu bestimmen, ob die Fassade nun aus Holz, Metall oder Putz sein sollte. Kurzgesagt fühlen sich alle Optionen an, als hätte ich sie mir «aus der Nase gezogen». Ich wollte ein Konzept für die Fassade erarbeiten, welches den Geist des Projektes widerspiegelt. Die Idee von Software, Hardware, Supports und Infills muss weitergedacht werden.

## Die Fassade

Die Fassade soll nicht von der Architektin gestaltet und von der Stadt bezahlt werden, sondern ebenfalls in Form eines Baurechtes vergeben werden. Dafür wird ein Unternehmen ins Boot geholt, welches Photovoltaikanlagen installiert und betreibt. So ein Unternehmen ist zum Beispiel die Solarify GmbH oder die IB Langenthal AG. Beim sogenannten «Contracting» finanzieren und installieren diese Unternehmen Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden, um damit Geld zu verdienen. Für das Silogebäude würde das bedeuten, dass nicht die Stadt für die Fassadenhülle entscheiden und bezahlen muss, sondern, dass das Unternehmen freie Hand erhält, wie sie die Fassade nutzen und gestalten möchten. Dafür braucht es, wie auch beim Stockwerkbaurecht, Regeln. Denn die äusserste Hülle hat auch die Aufgabe, die darunterliegende Dämmebene vor Witterungseinflüssen zu schützen.

So wie auch die Stadt einen Teil ihrer Kontrolle für das Gelingen dieses Projektes abgibt, gebe auch ich als Architektin einen wichtigen Teil meines Einflusses auf die Architektur ab. Wie genau die Fassade und damit der Ausdruck des Gebäudes aussehen wird, bleibt offen. Ich bin mir bewusst, dass die Fassadengestaltung, welche durch eine Drittpartei ausgeführt wird, ganz anders ausfallen kann, als das mir gefällt oder das meinen Vorstellungen entspricht. Ich kann jedoch die Proportionen, Vor- und Rücksprünge, Fenster sowie die Treppe so gestalten, dass sie den Charakter des Gebäudes auch unabhängig von der Photovoltaikanlage definieren.

Im Sockelbereich, an der Fassade hinter der Treppe und an der Nordfassade ist ein Betrieb von Photovoltaikanlagen weniger interessant. Hier ist es wichtig, eine langfristige Schutzhülle zu montieren, die leicht zu unterhalten ist. Auch diese «Schale» prägt die Identität des Hauses.

Die Silokammern werden durch den neuen Beton ihren mineralischen Ausdruck beibehalten. Für die restliche Fassade schlage ich der Eigentümerin eine vorgehängte Wellblechfassade vor. Die gewellte Struktur der Bleche wird die glatten Oberflächen der Fotovoltaikpaneele kontrastieren, ist wartungsarm und kann dann am Ende seiner Nutzungsdauer demontiert und wiederverwendet oder recycelt werden.

Südfassade

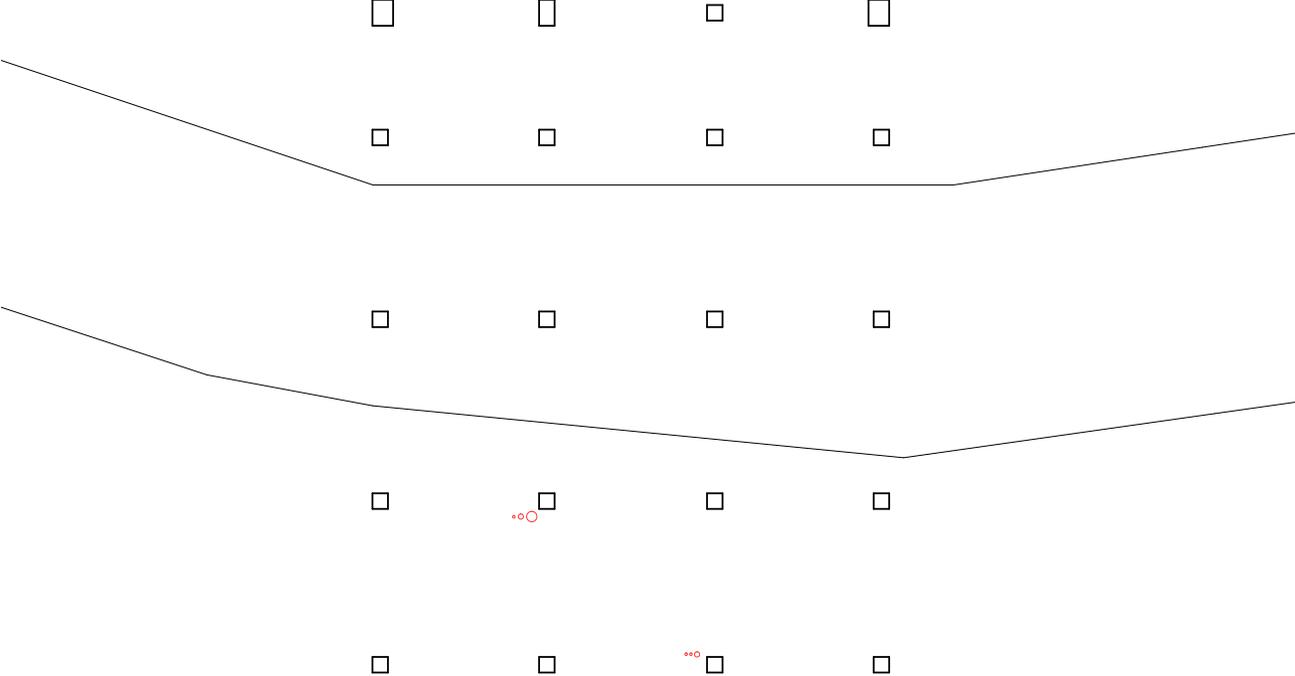
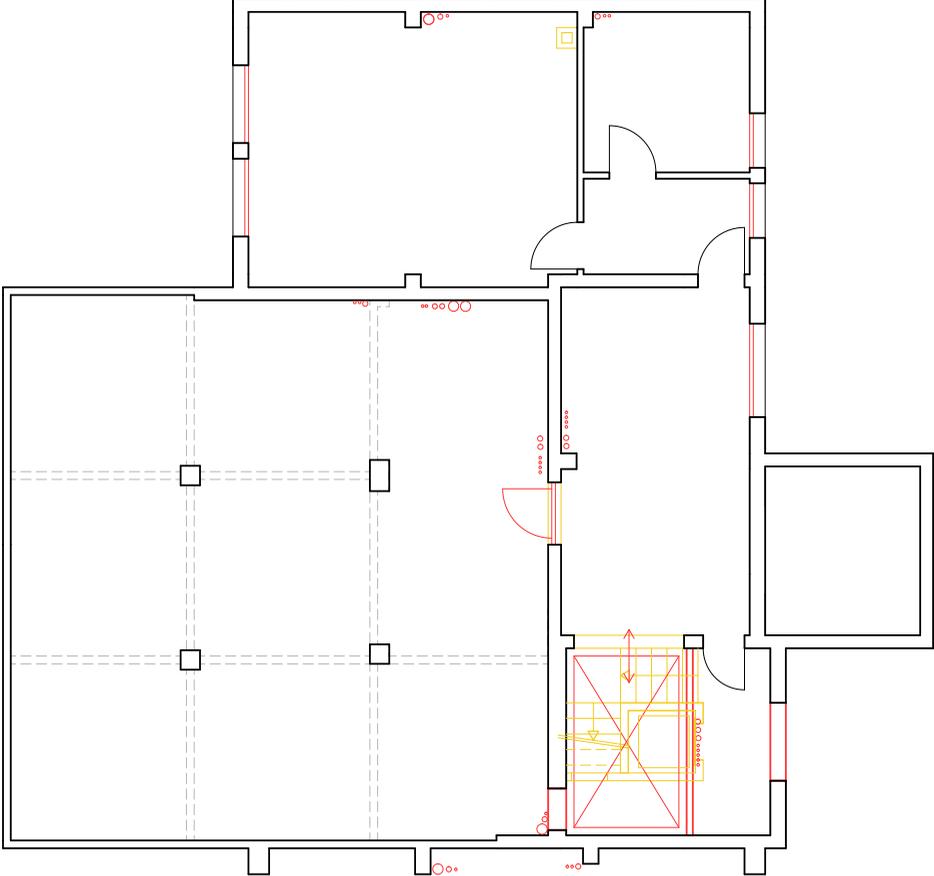


Nordfassade

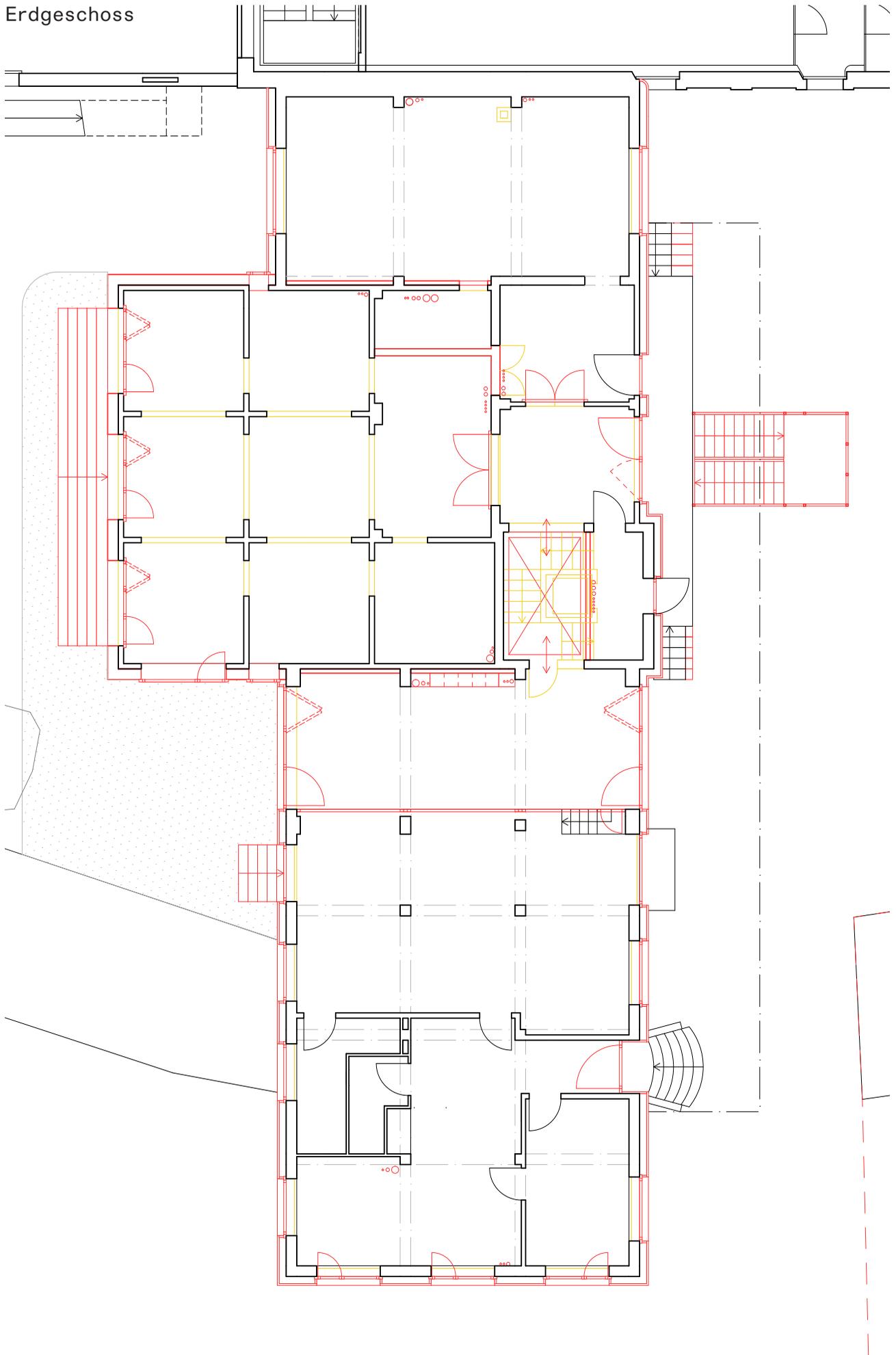




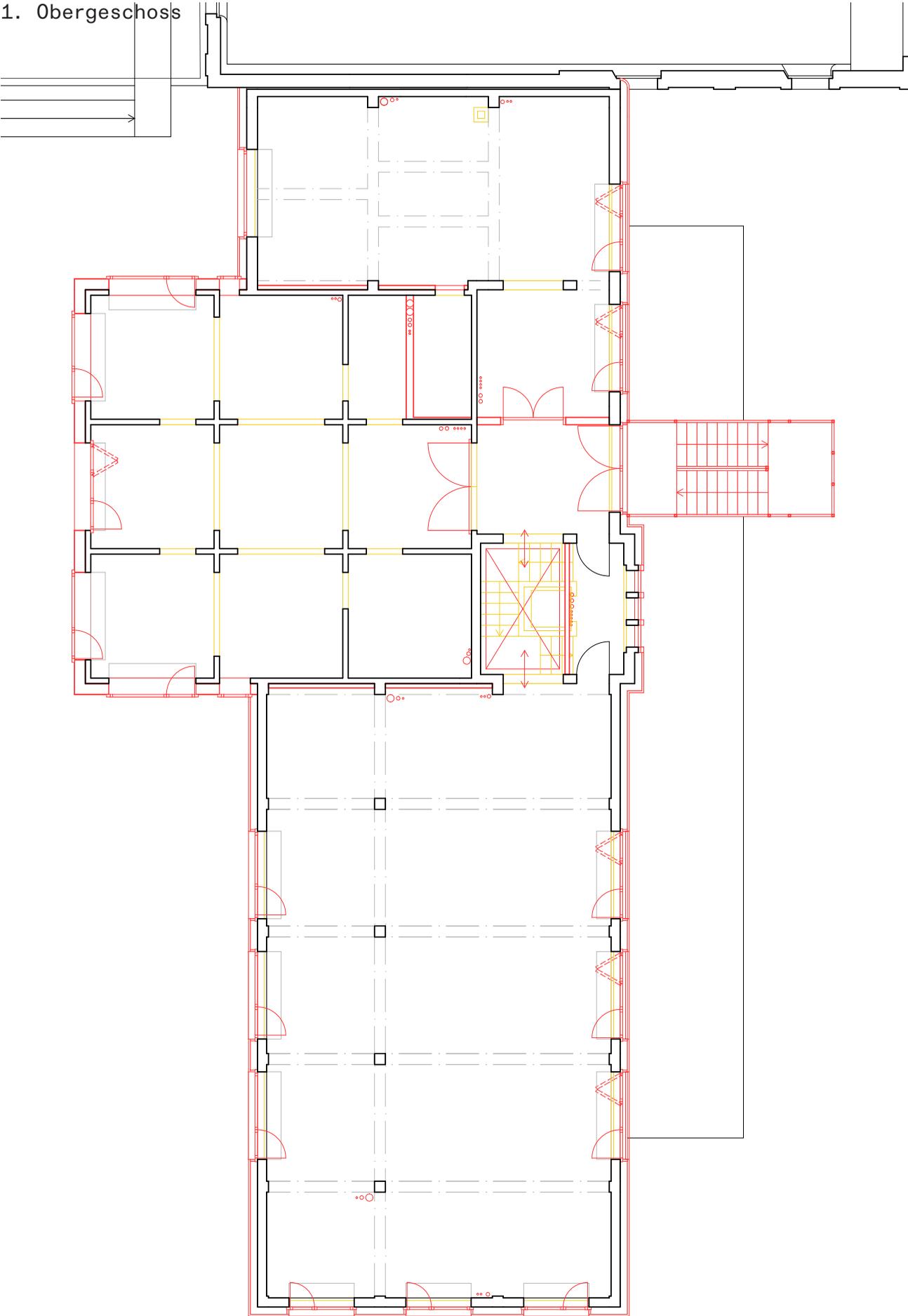
Untergeschoss



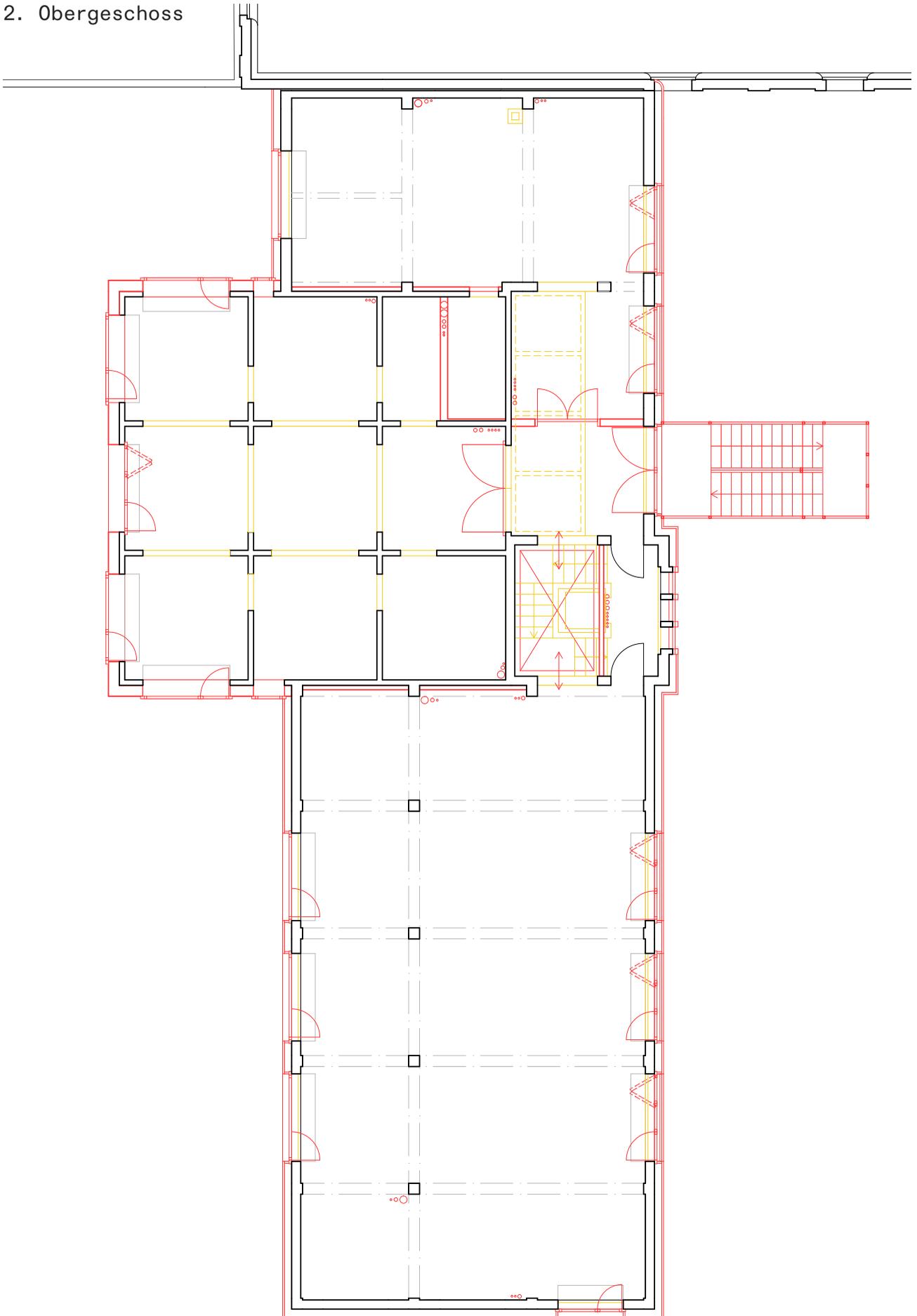
Erdgeschoss



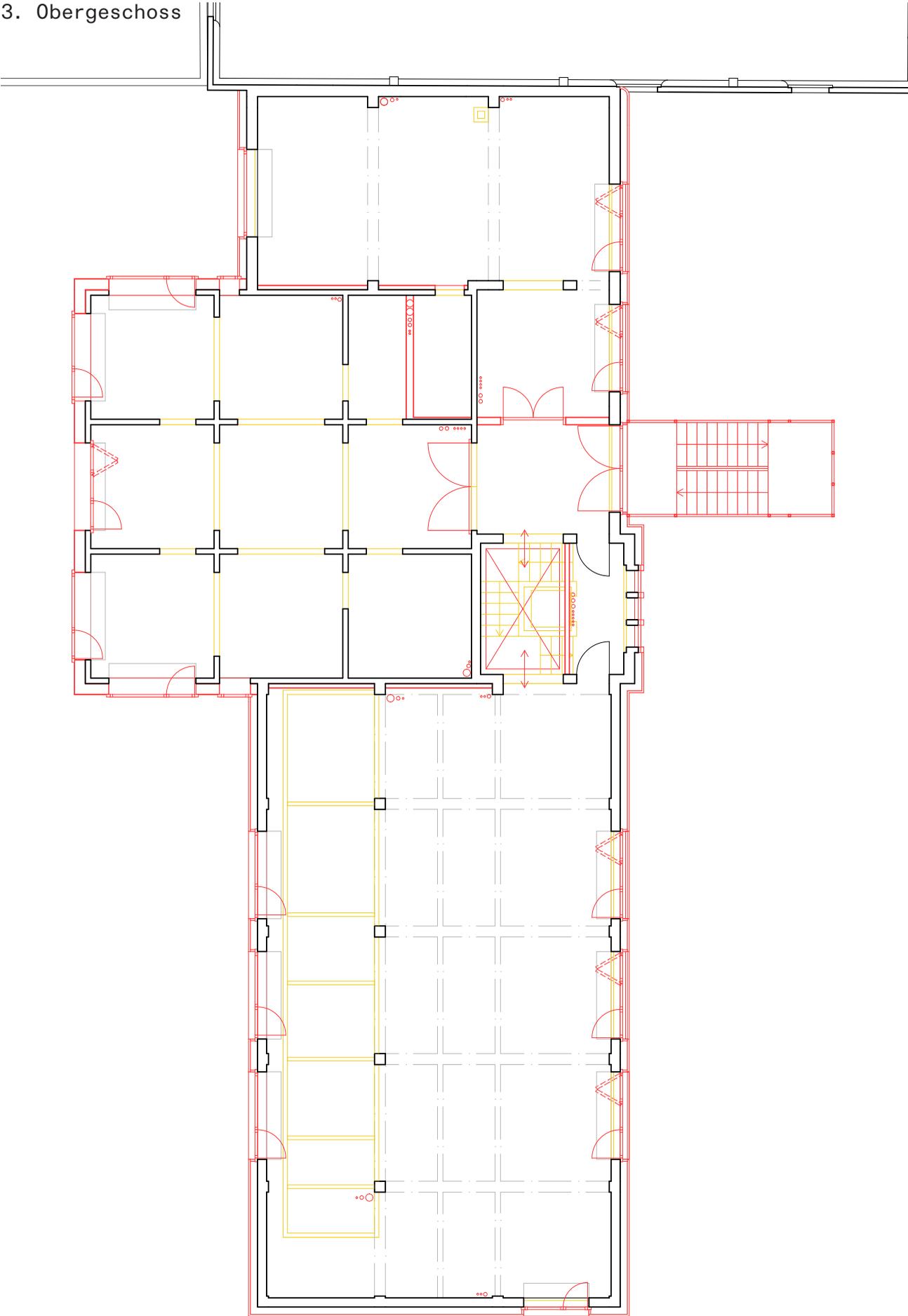
1. Obergeschoss



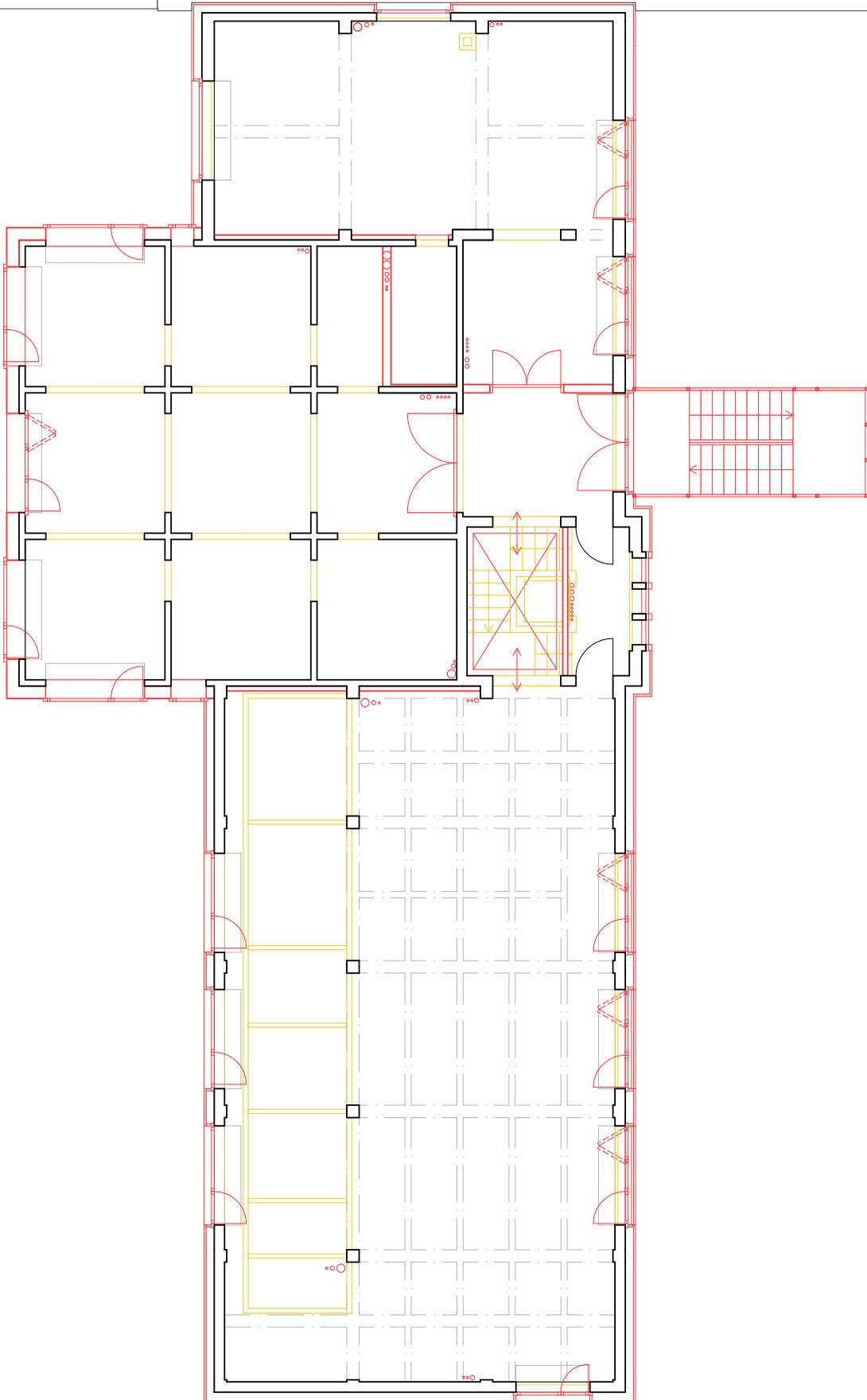
## 2. Obergeschoss



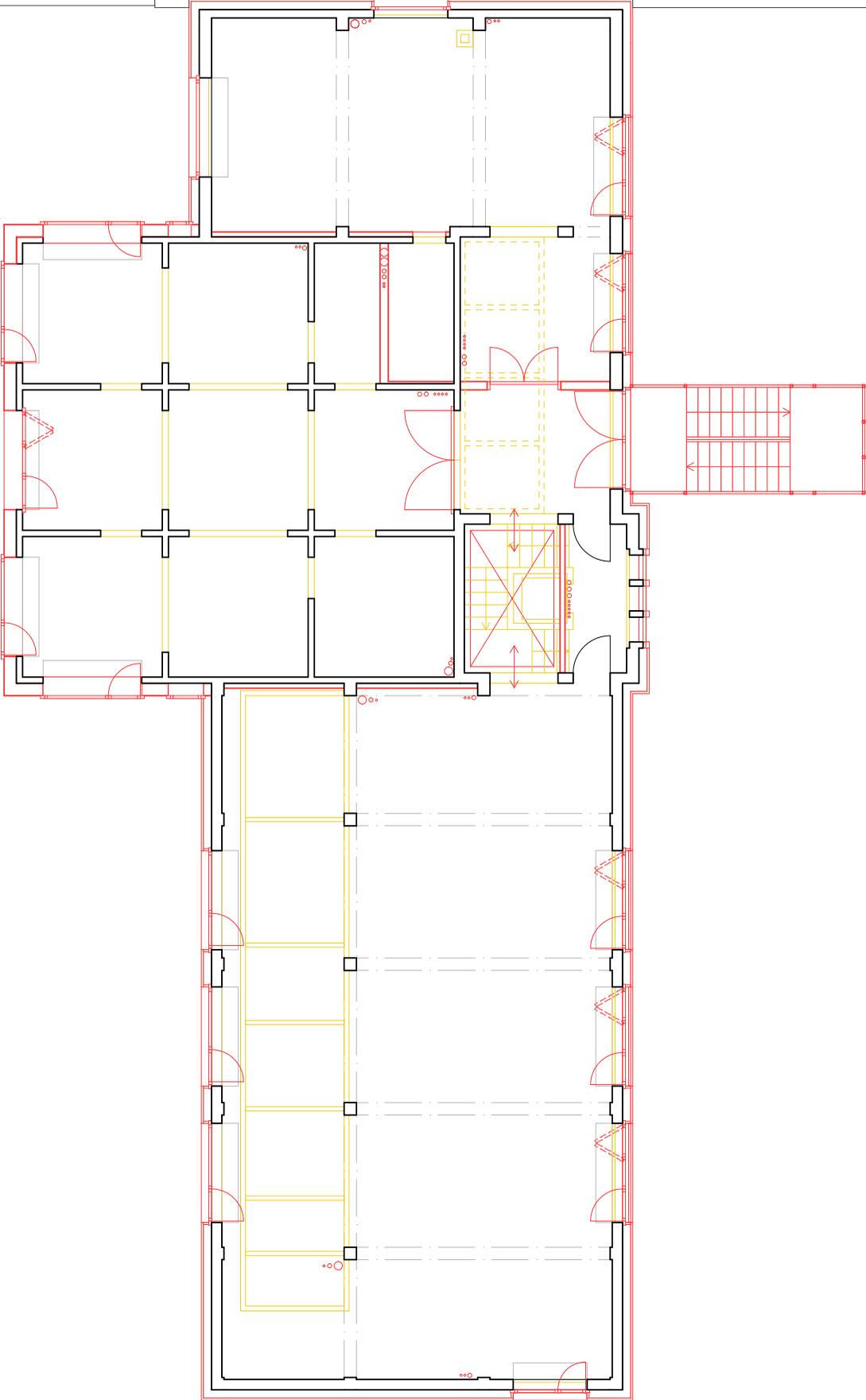
3. Obergeschoss



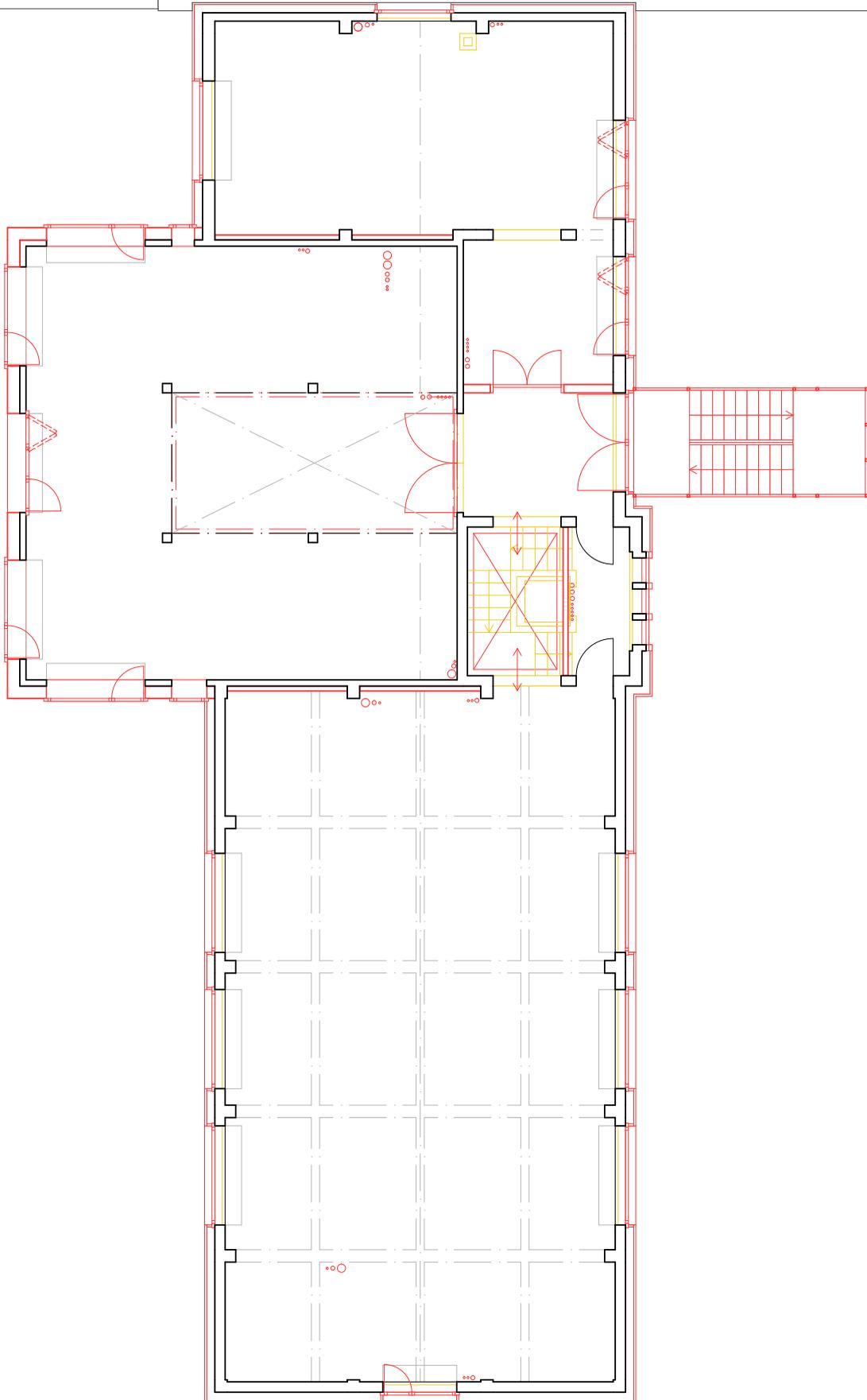
# 4. Obergeschoss



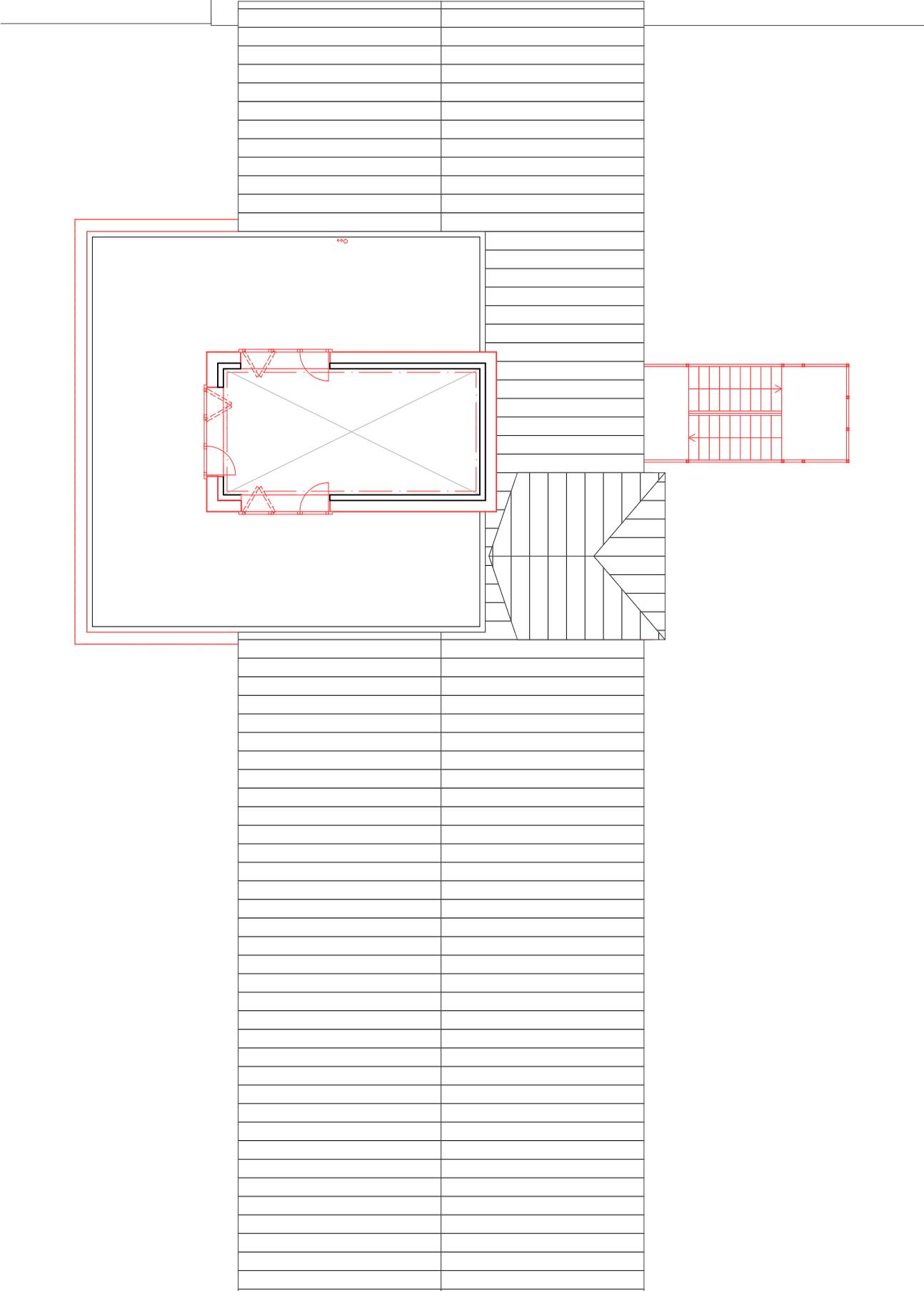
5. Obergeschoss



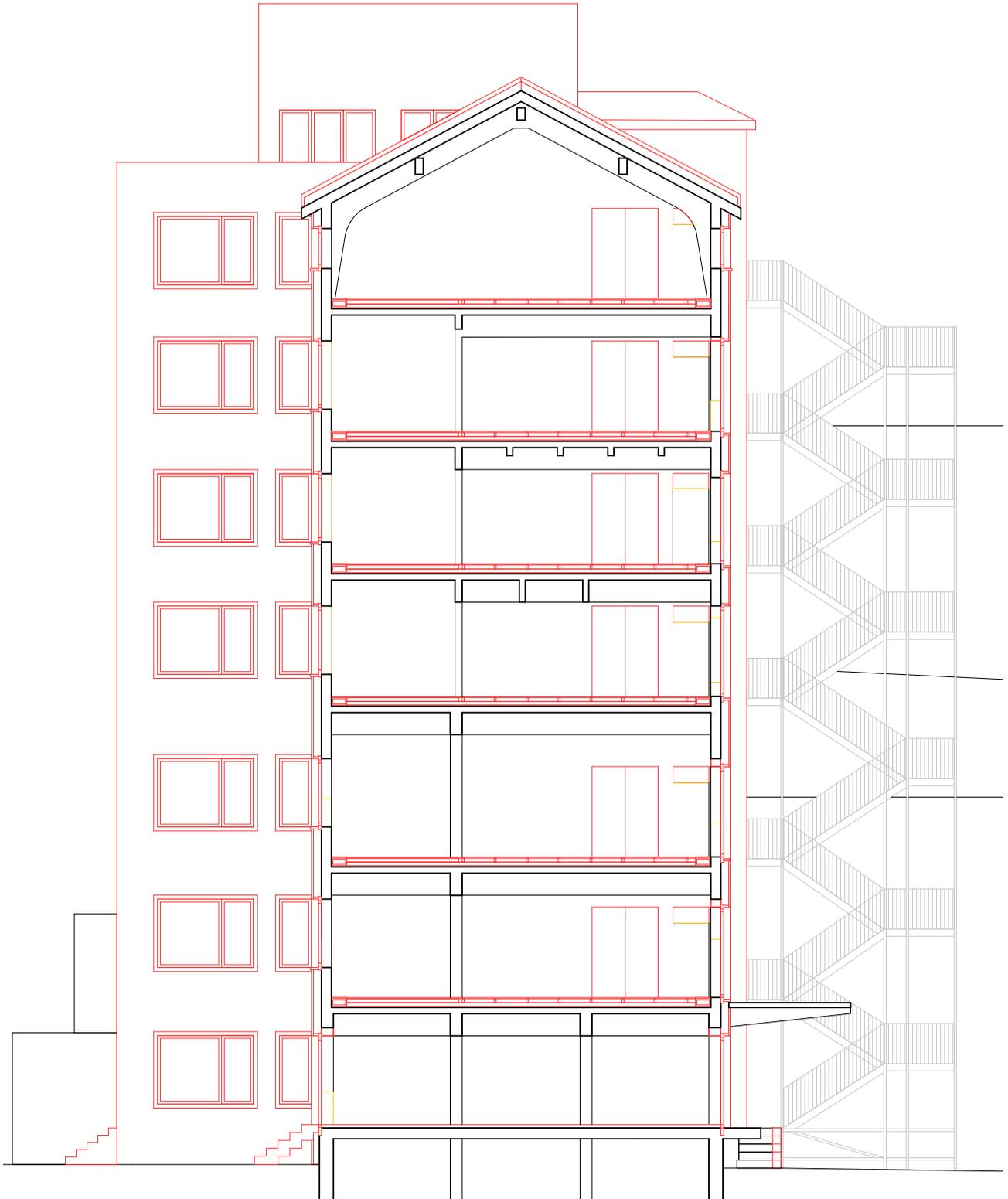
# 6. Obergeschoss



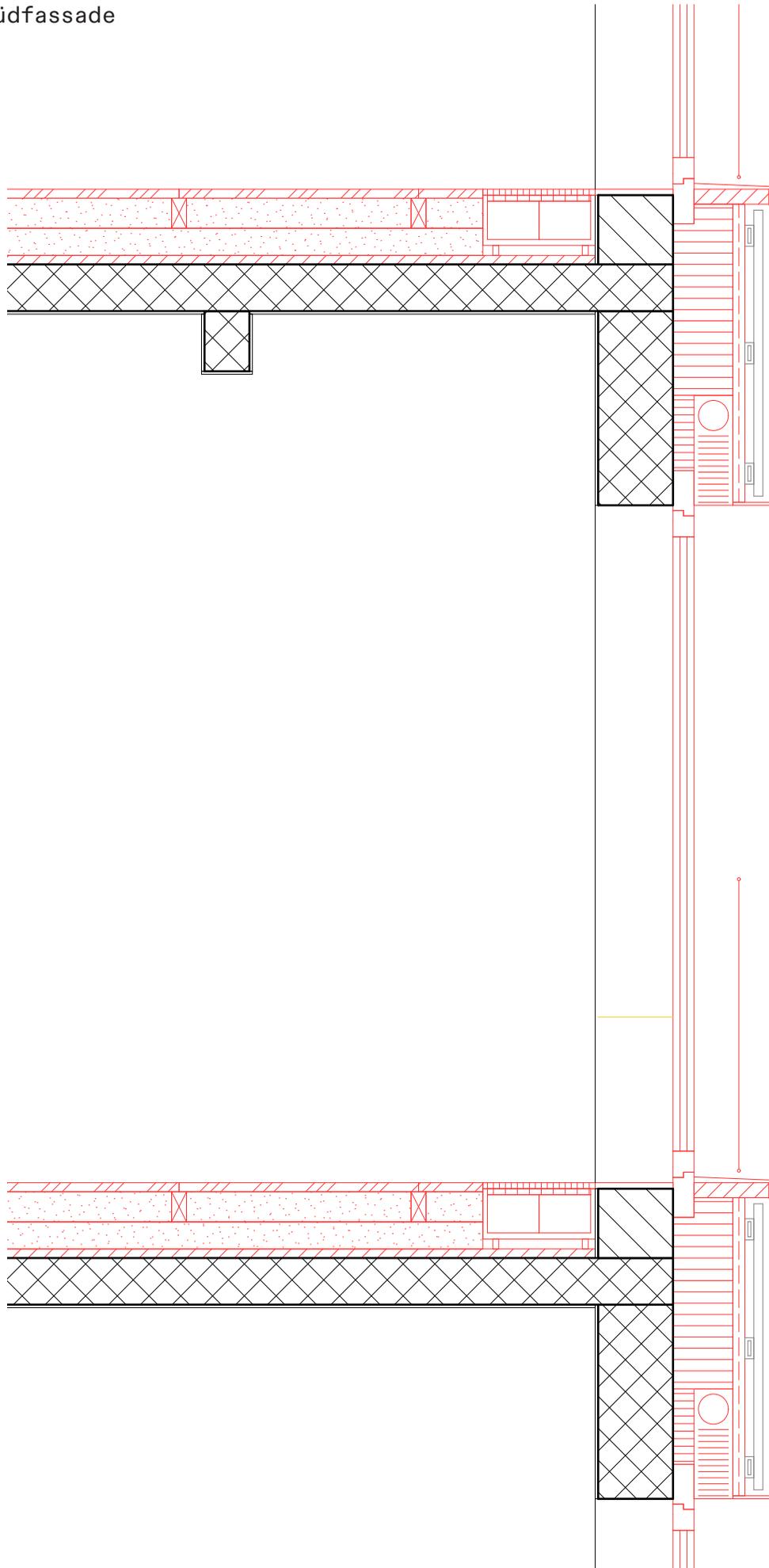
7. Obergeschoss



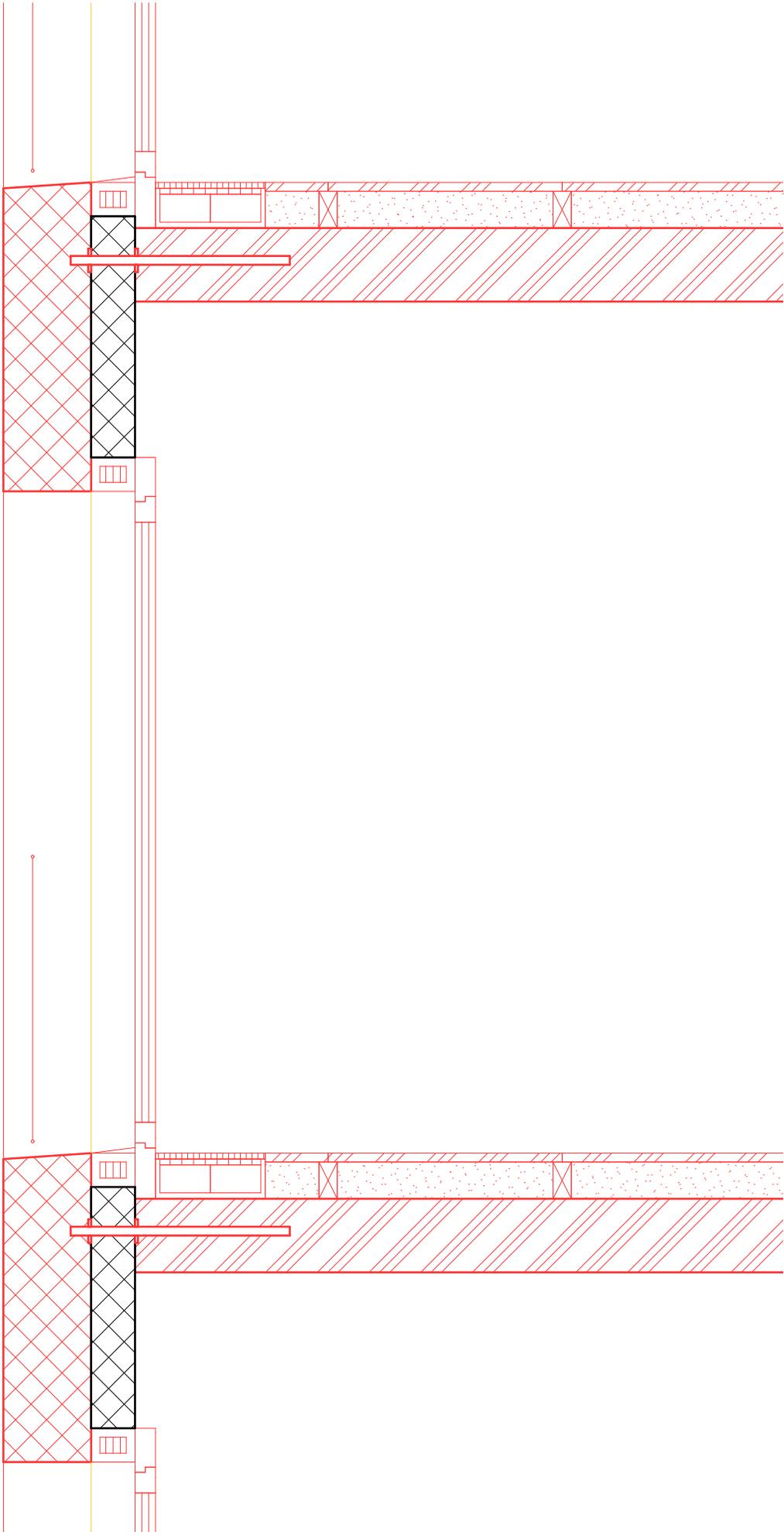
Schnitt durch den grossen Raum



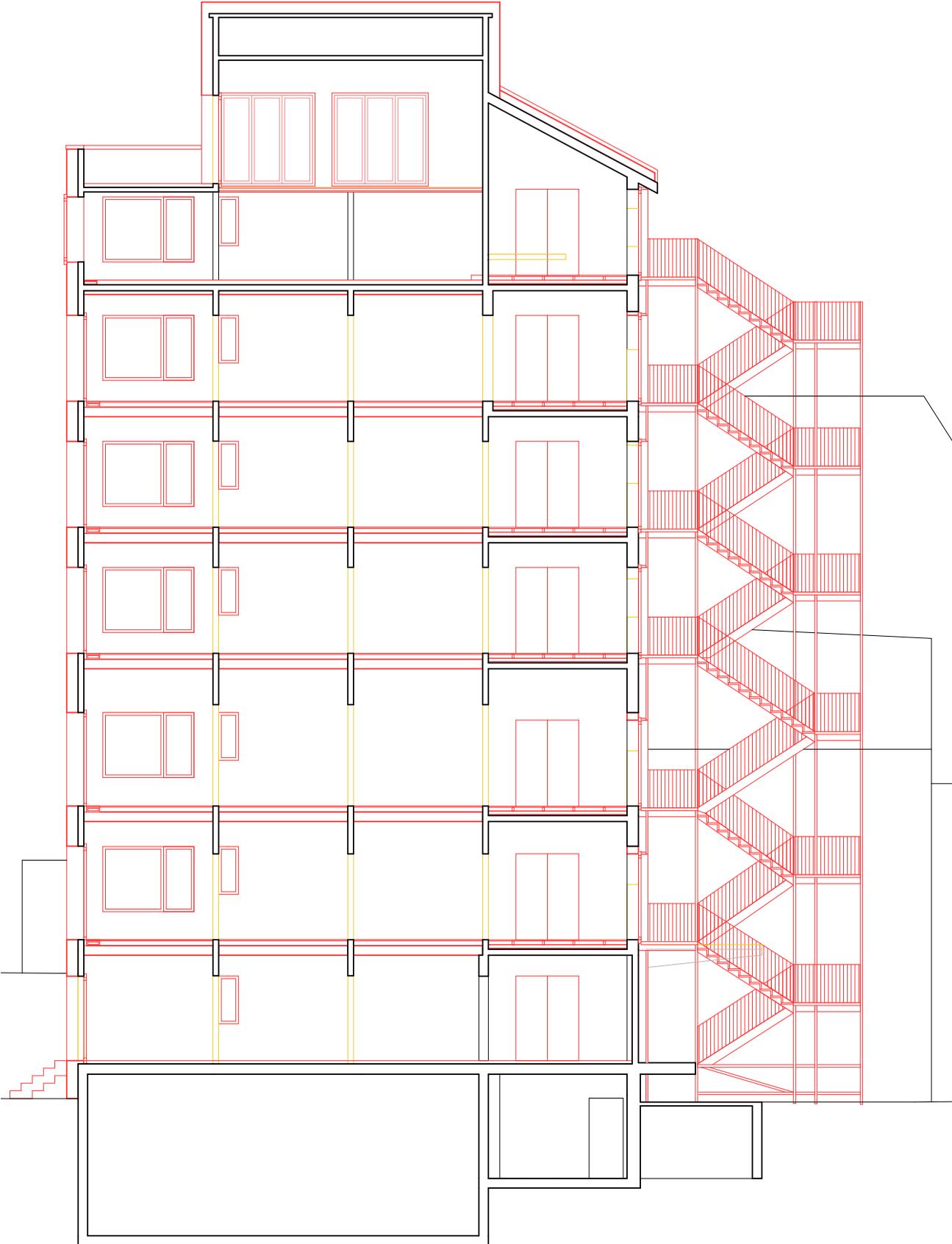
# Südfassade



Silofassade



Schnitt durch das Silo



# Infills

Wie die Räume durch die Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen ausgebaut werden, lässt sich nicht planen. Um aber ein Gefühl für die Möglichkeiten zu bekommen und um zu überprüfen, welche Einbauten durch die Supports überhaupt unterstützt werden, habe ich einige Beispiele getestet.

Die Idee des Projektes ist es, dem Gebäude keine Nutzung, kein Programm, vorzugeben. Die Grundrisse blieben leer und bis zur An-eignung durch die Stockwerkbaurechtsneh-mer\*innen komplett roh. Die Räume sollen fertiggebaut werden. Die Infills sind genauso unplanbar, wie die zukünftigen Nutzungen. Aber um Raumdimensionen und Möglichkei-ten zu testen, habe ich einige Beispielgrund-risse gezeichnet. Diese halfen mir dabei, die Position und Ausgestaltung der Supports zu definieren und zu überprüfen. Im Kapitel «Software» werden die Regeln, welche für die Infills gelten, festgelegt.

#### Der grosse Raum

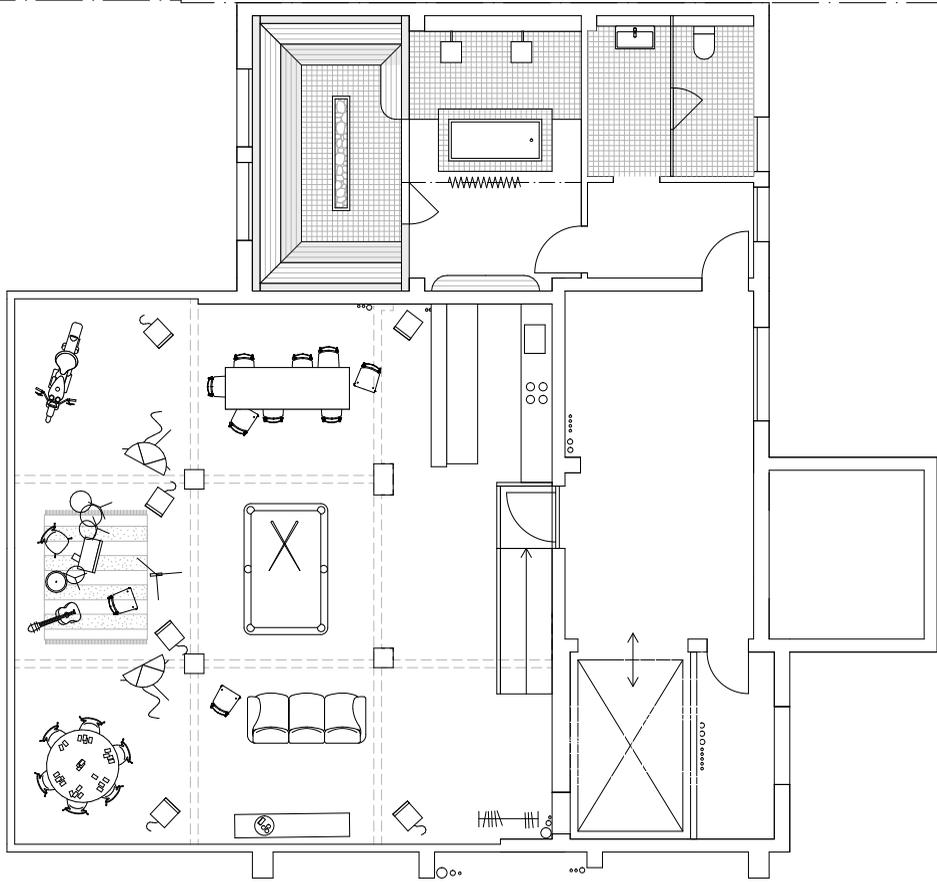
Ich bin mir sicher, dass es viele Nutzungen gibt, die den grossen Raum, so wie er heu-te ist, schätzen würden. Sie bräuchten kei-ne Zwischenwände und keine grossen Ein-bauten, um den Raum benutzen zu können. Schon nur mit kleinen Eingriffen, lässt sich der Raum zonieren und unterteilen. Mit mas-siveren Wänden lassen sich auch zwei unab-hängigere Einheiten gestalten. Diese könnten beispielsweise durch eine grössere Loggia westlich vom Aufzug erschlossen werden.

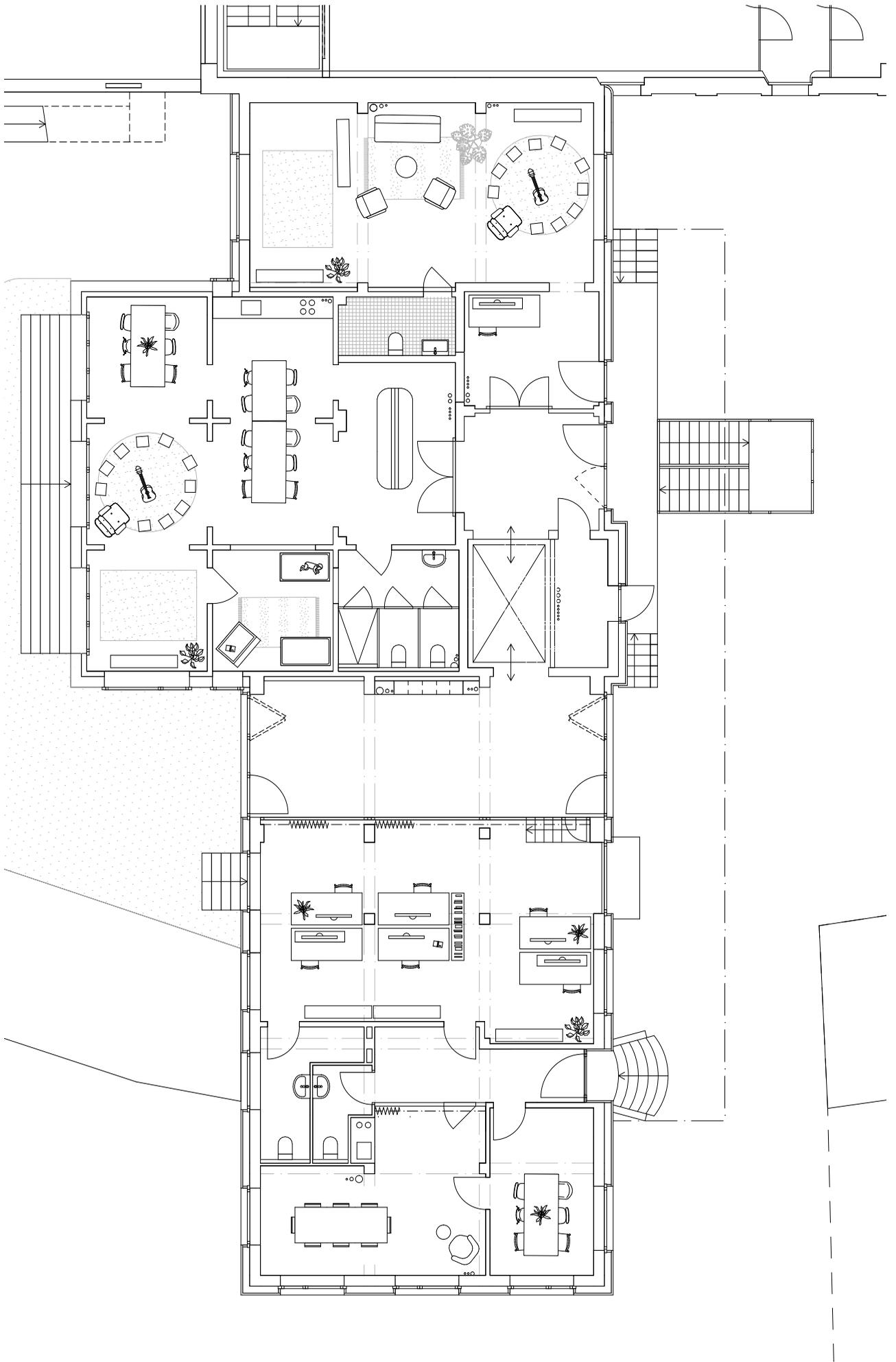
#### Der kleine Raum

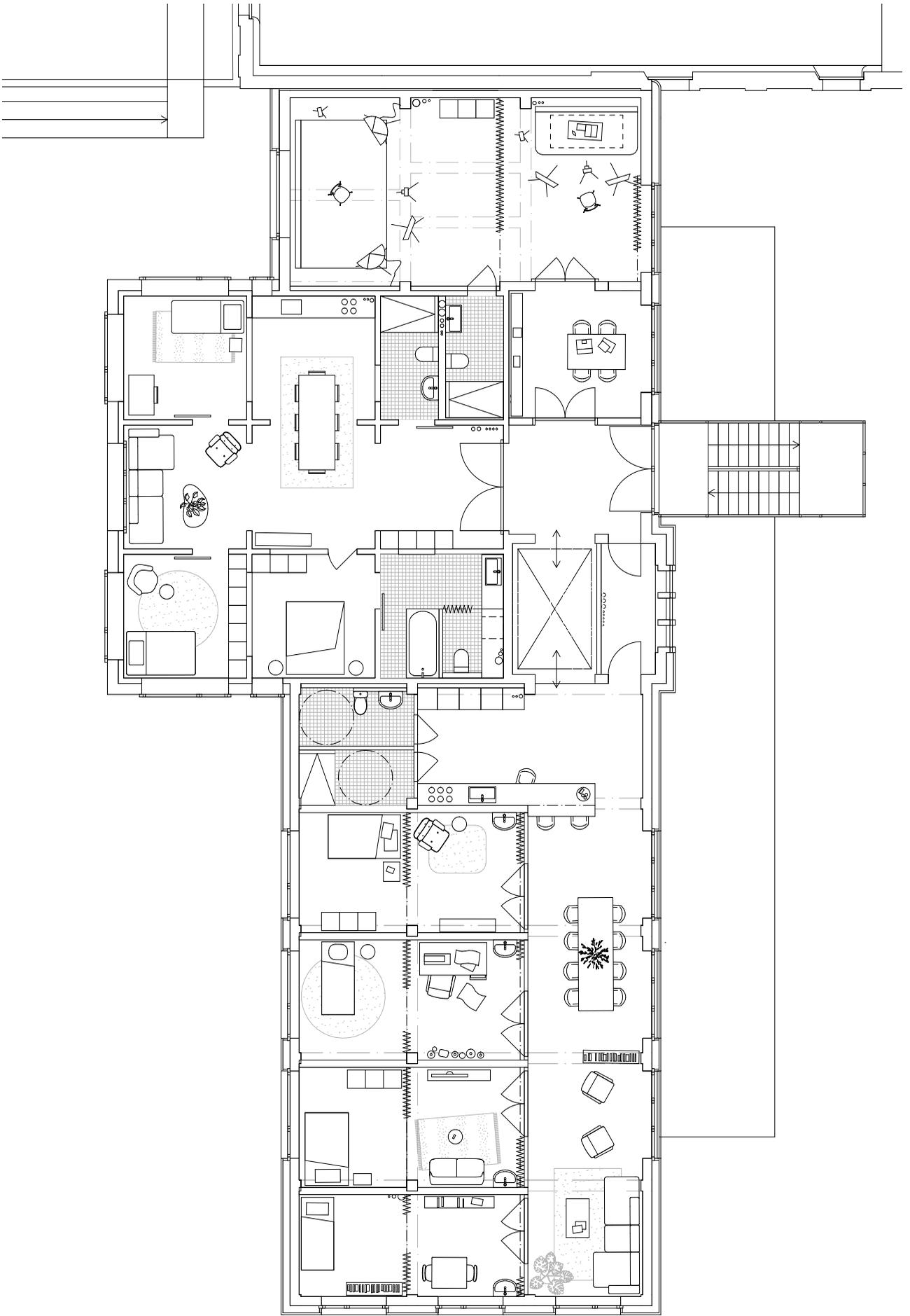
Der kleine Raum ist mit seinen rund 60m<sup>2</sup> schon etwas überauschbarer. Der Raum ist bereits dreigeteilt. Das Reduit, welches sich im Silo eingeknistet hat, bietet alle Anschlü-ße, um hier bei Bedarf relativ einfach eine Nasszelle zu installieren. Diese Typologie ist also für Stockwerkbaurecht-Neulinge relativ leicht in der Handhabung und lässt trotzdem viele Freiheiten in der Gestaltung.

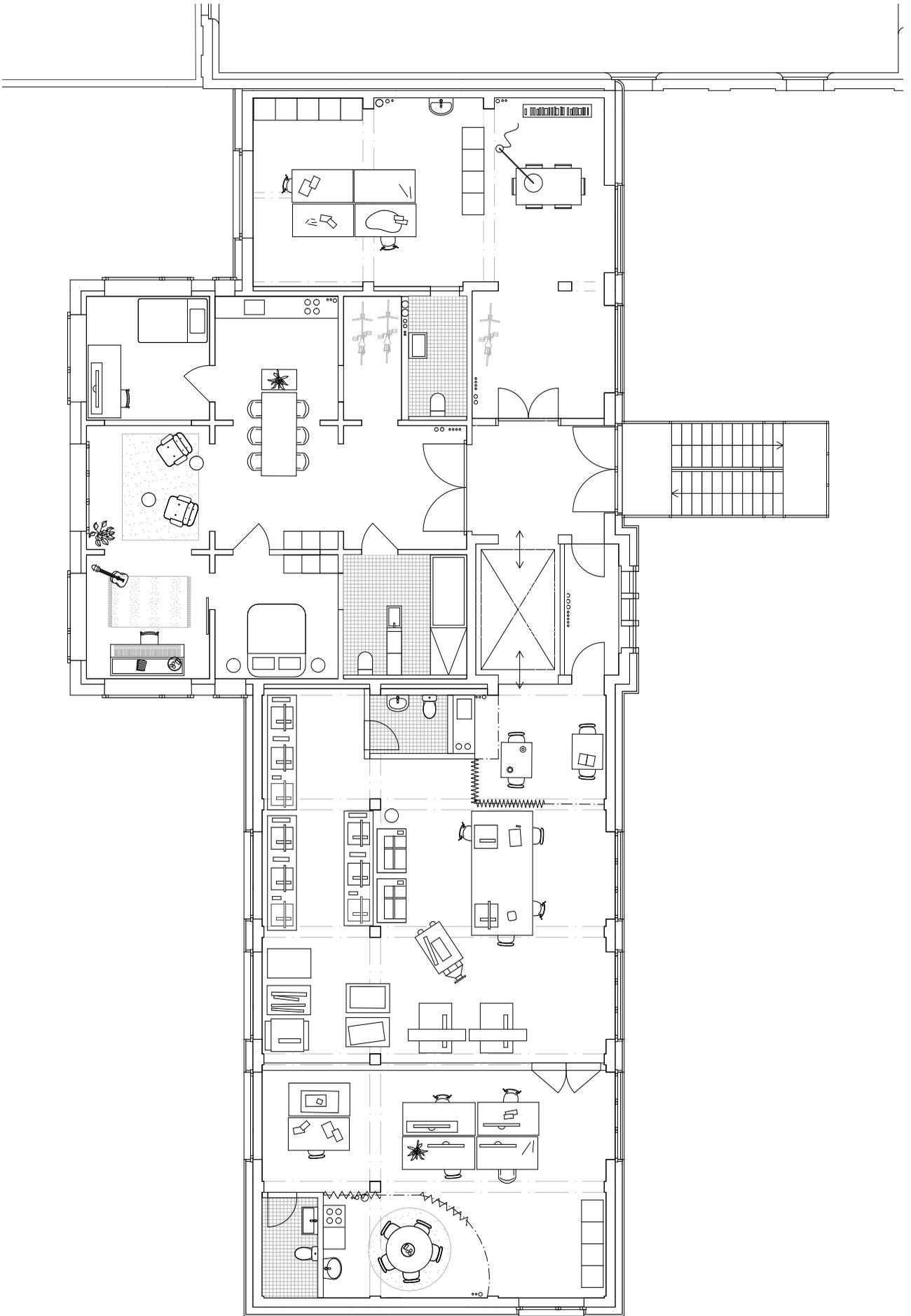
#### Der Silo-Raum

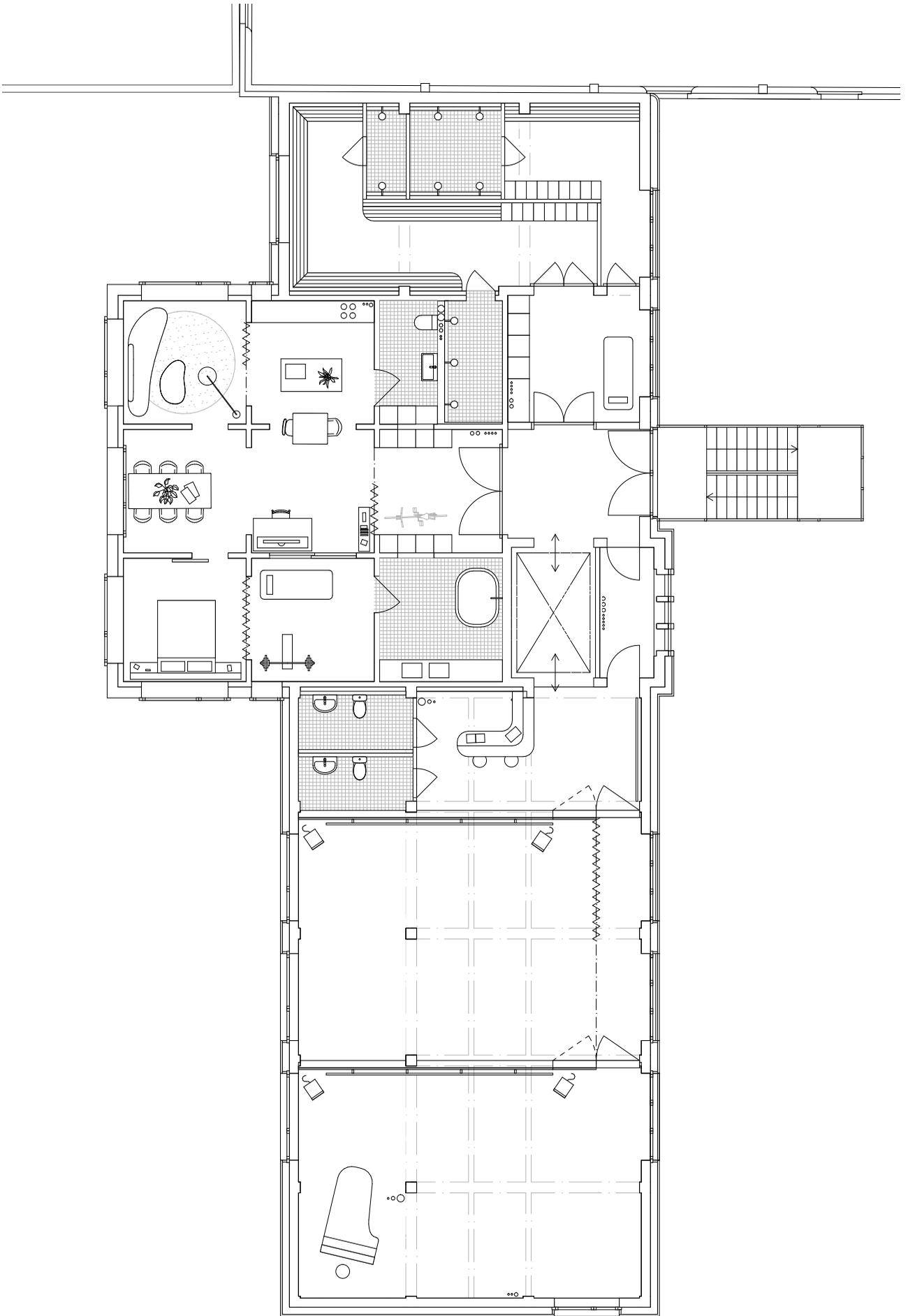
Das tolle am Silo-Raum ist sein starker Cha-rakter, der durch die Kammerstruktur der Si-los definiert wird. Die Anschlüsse für Küche und Nasszellen befinden sich in den Räumen, in denen es wenig Tageslicht gibt. So wird bauseits schon konkreter vorgegeben, wo sich diese Installationen befinden werden. Es bleibt jedoch die Aufgabe der Stockwerk-baurechtsnehmer\*innen, die Räume so aus-zugestalten und zu unterteilen, dass sie ihren Wünschen und Bedürfnissen entsprechen.

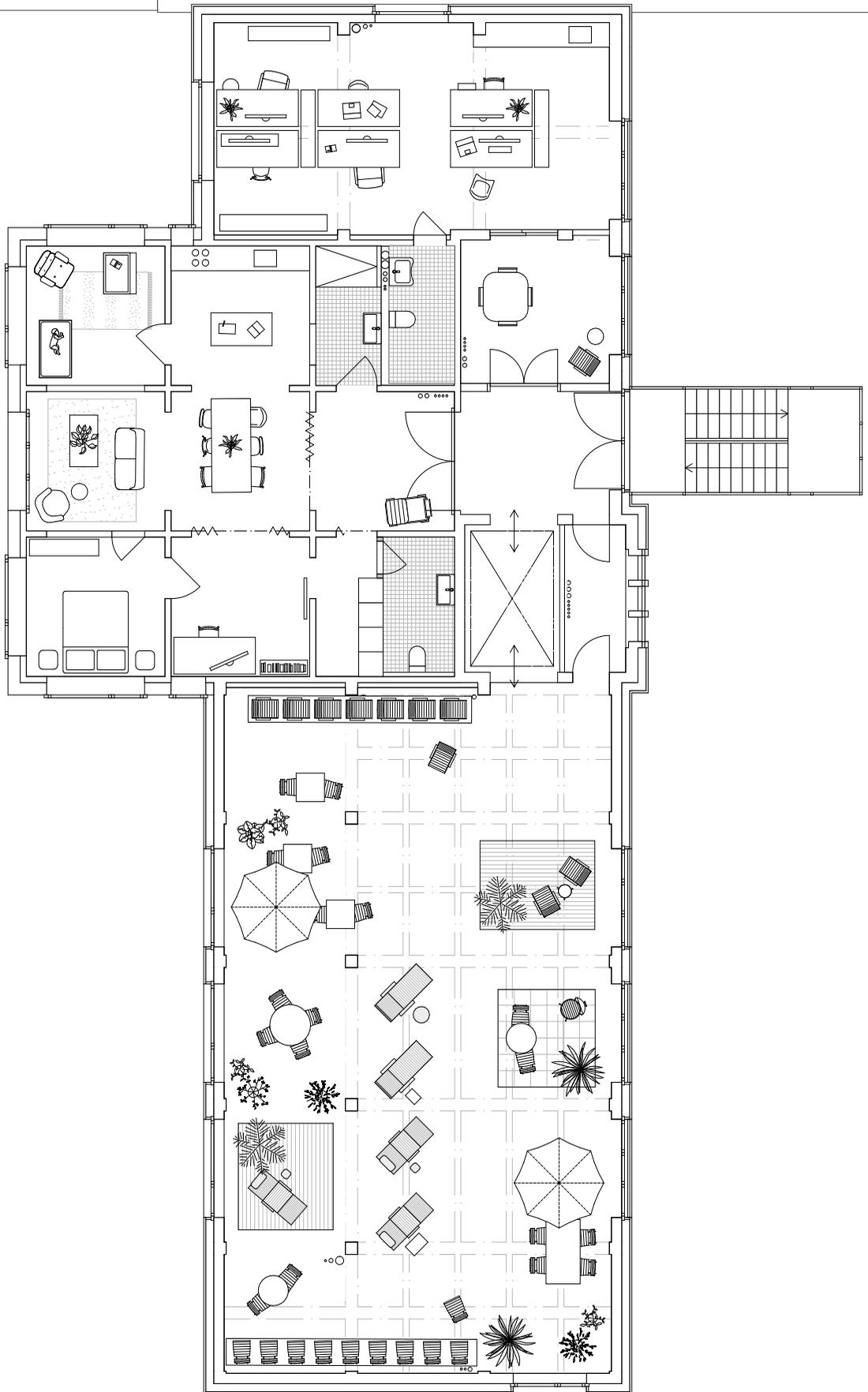


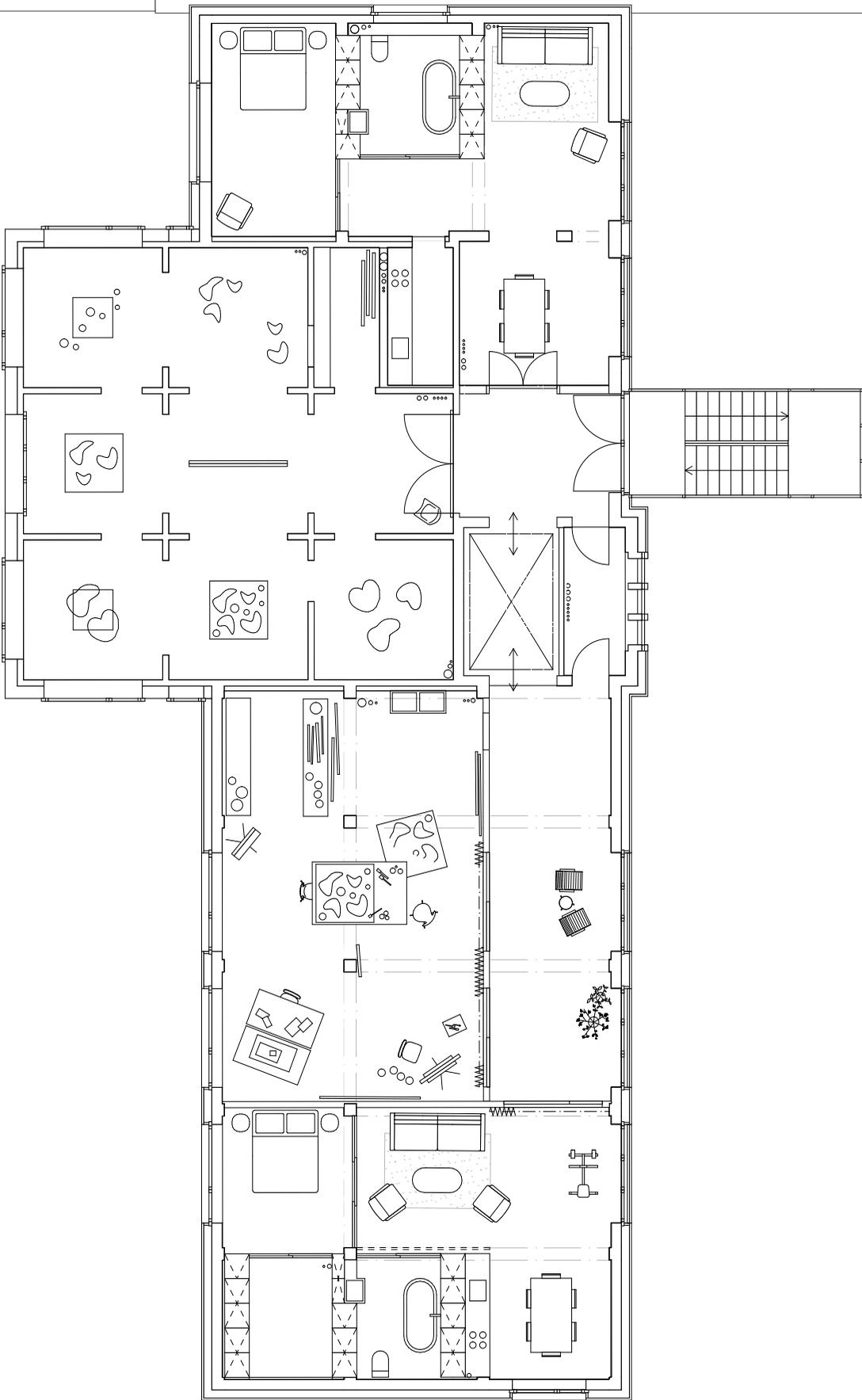


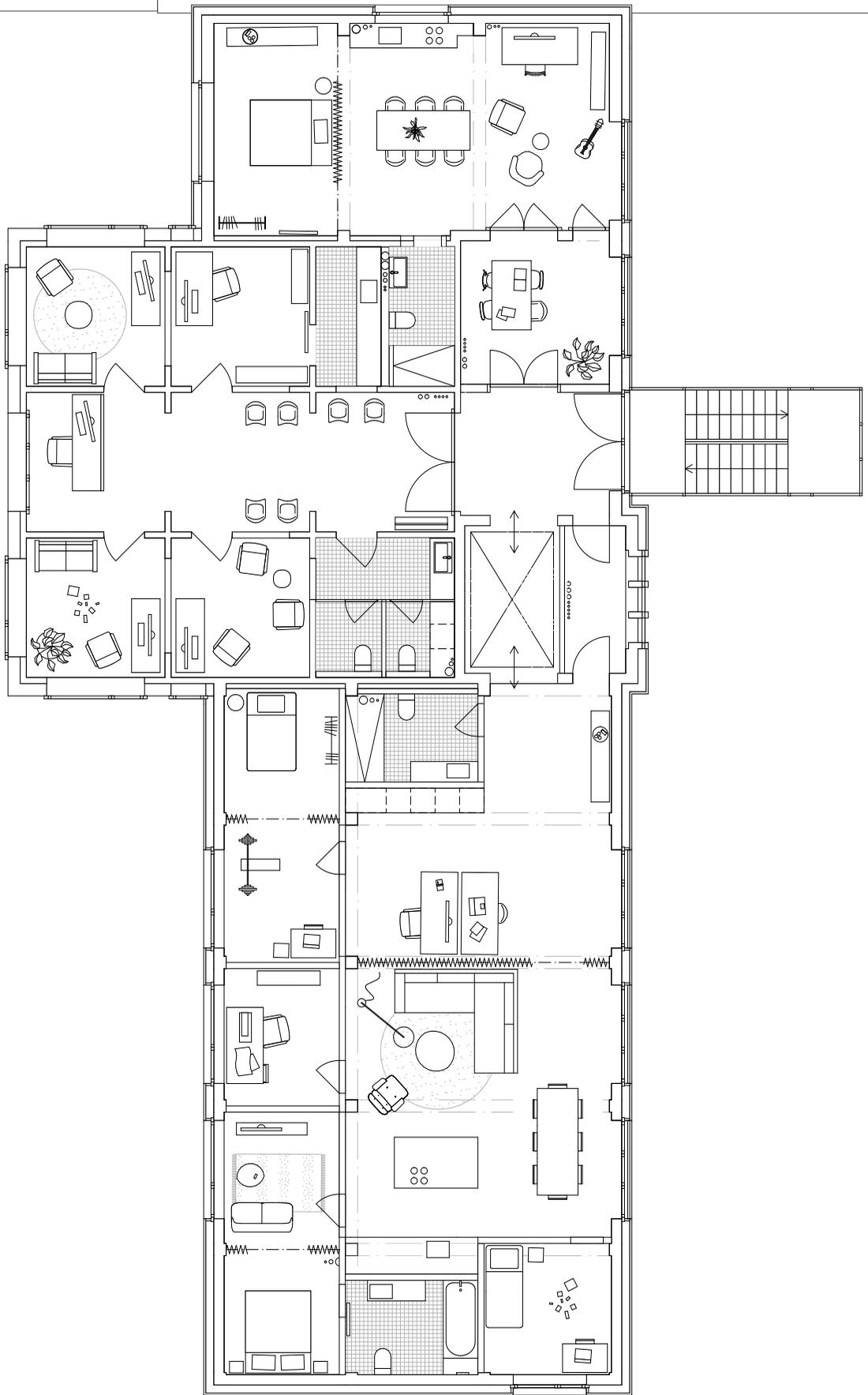


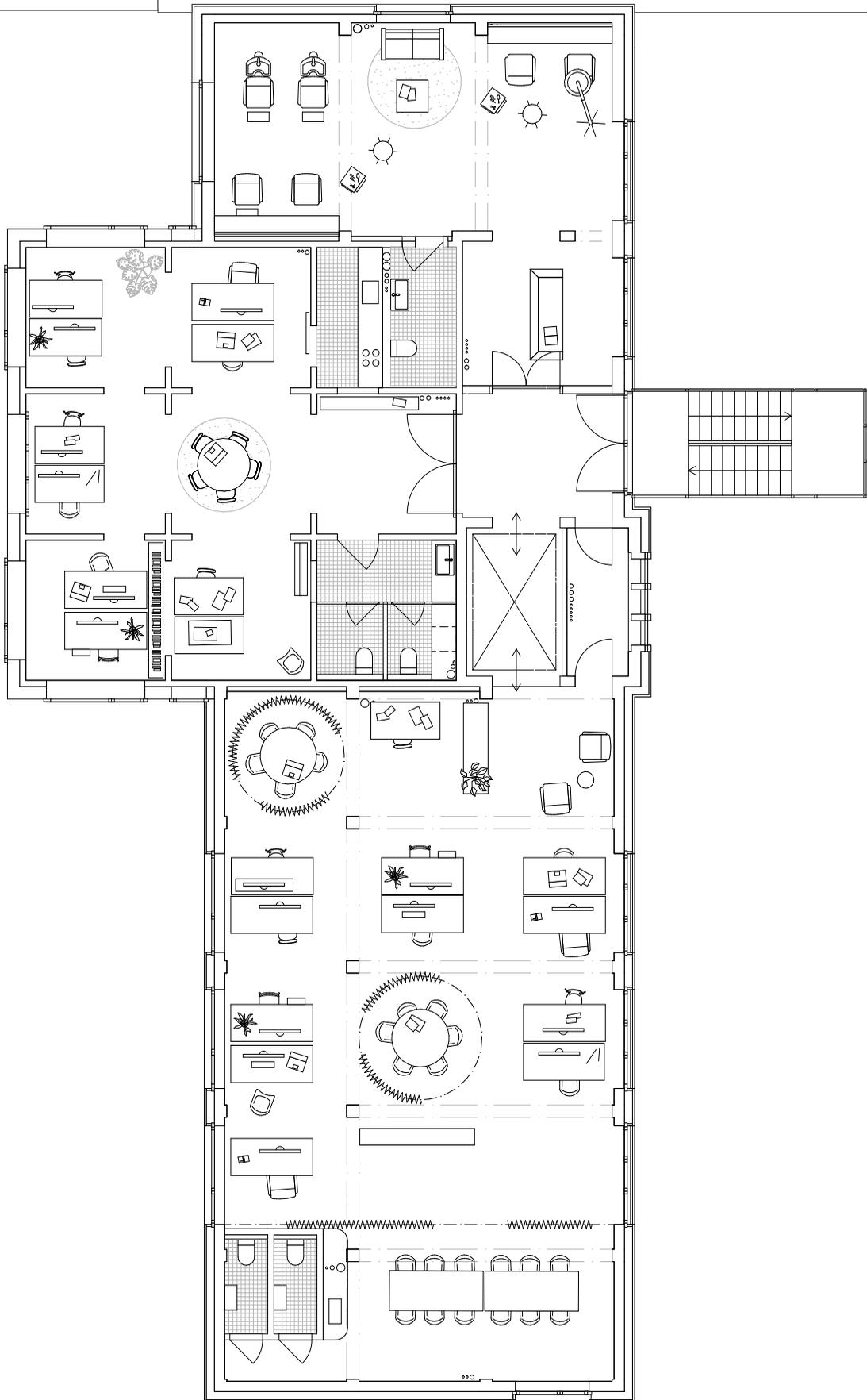


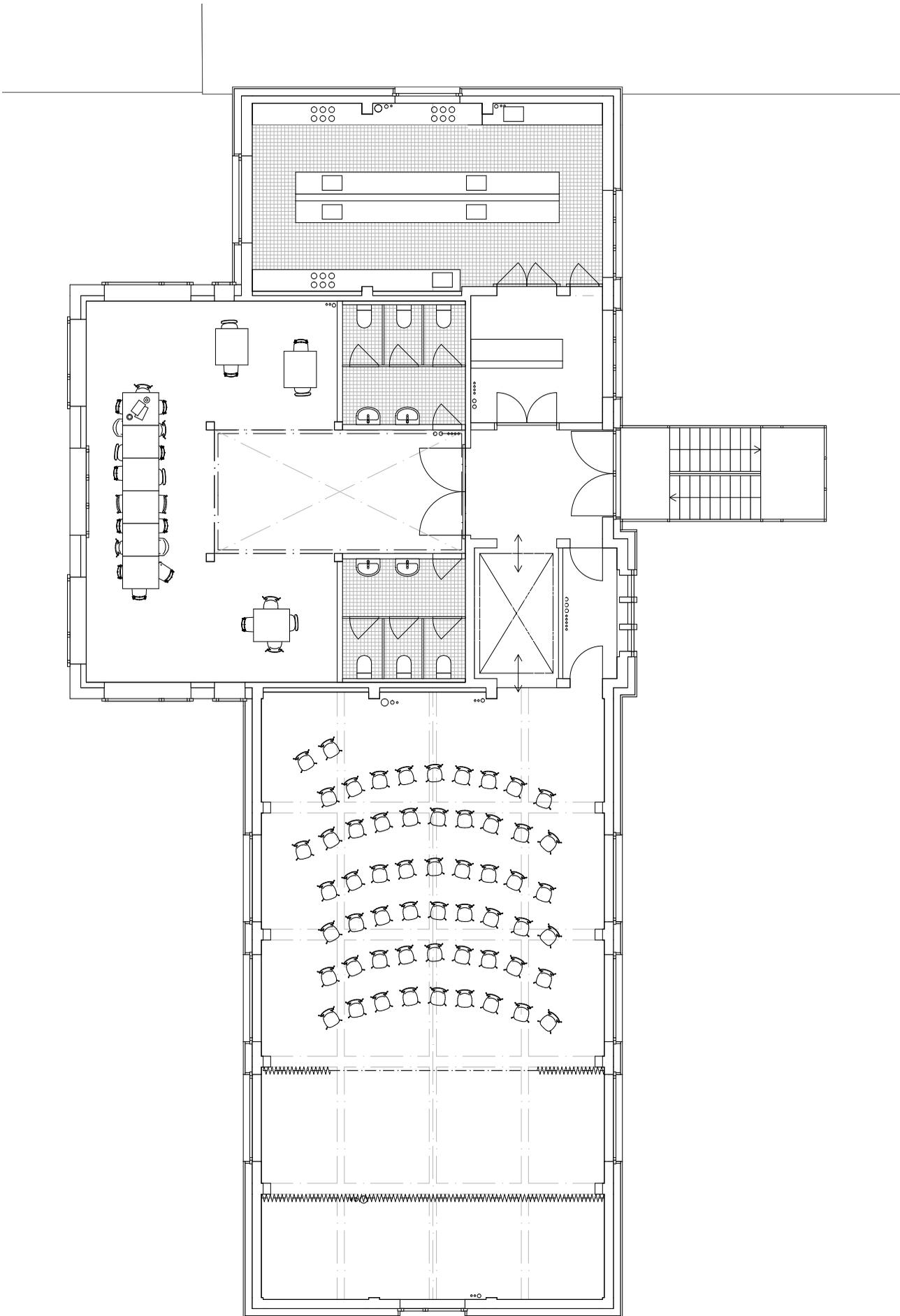


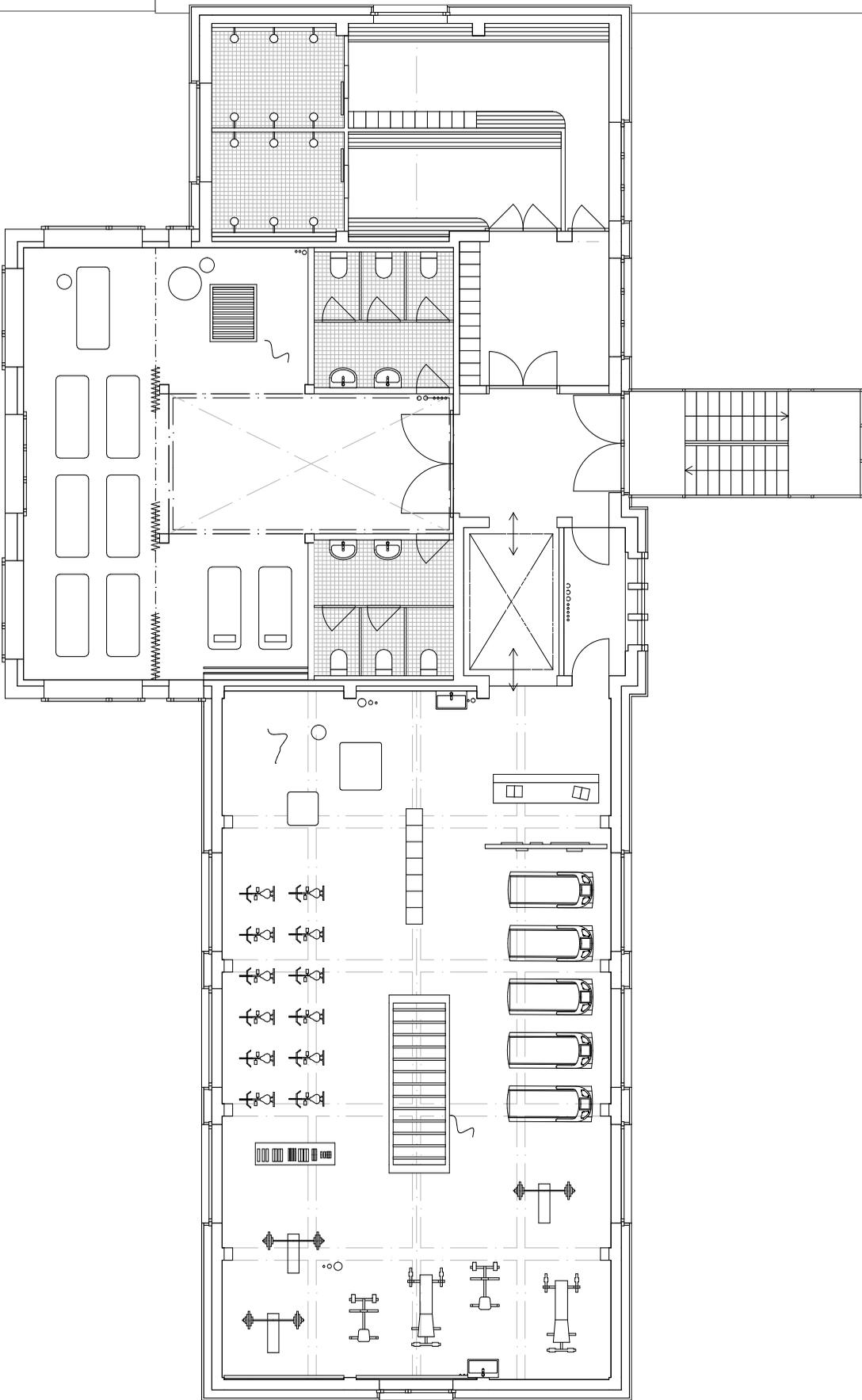


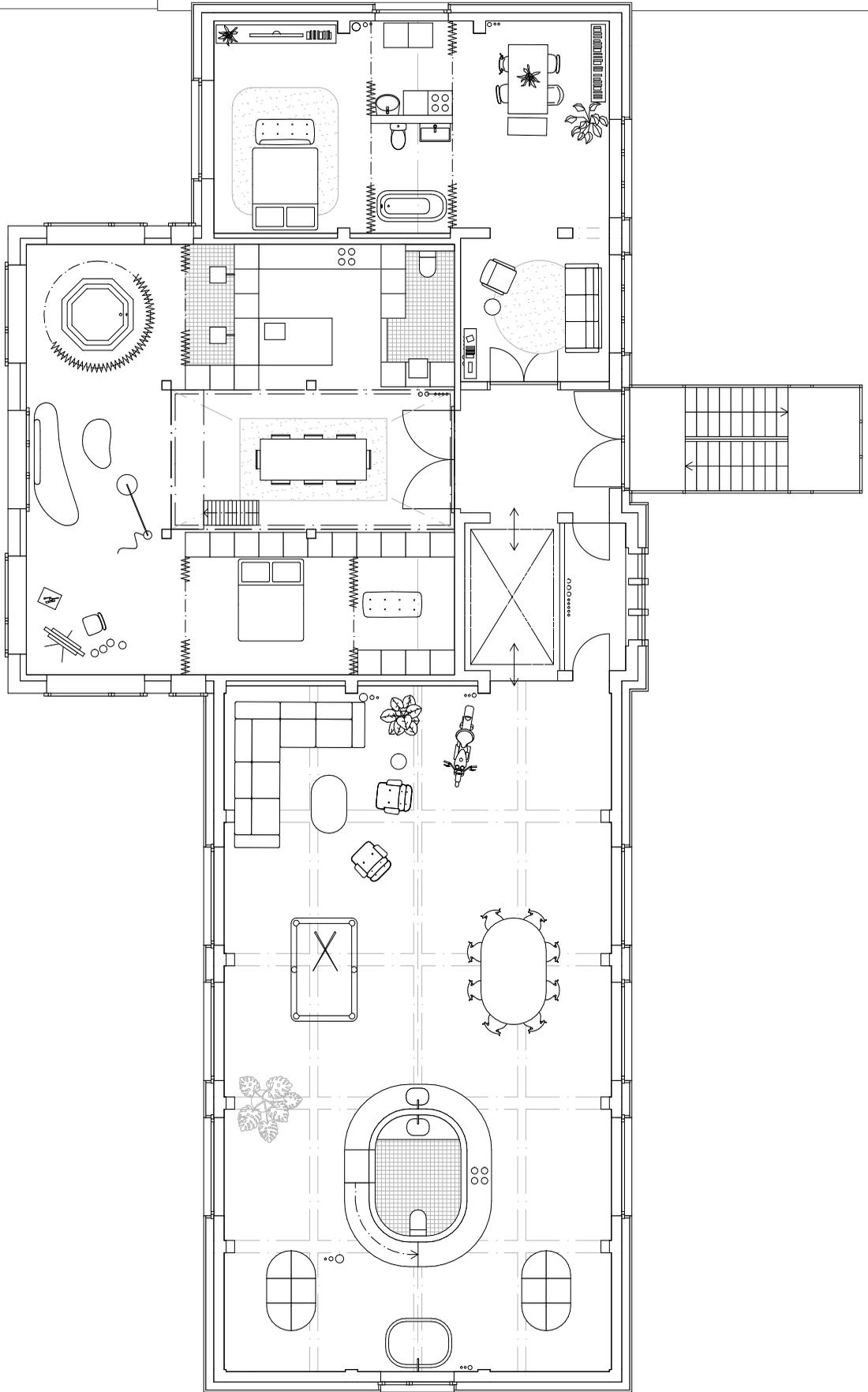














Die Software ist alles nicht gebaute, das Betriebssystem. Dazu gehören Reglemente und Verträge genauso wie die Umstände und Abläufe, die einen Ort oder einen Bestand prägen und beeinflussen. Ich bin überzeugt davon, dass die Software mindestens genauso wichtig ist und genauso als Architektur verstanden werden muss, wie die Hardware.

# Freiheit

Im Silogebäude haben Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen bei der Erstellung der Infills viele Freiheiten. Doch Freiheit bedeutet auch Rücksicht nehmen.

«Baurecht bedeutet, dass ein Grundeigentümer einem Baurechtsnehmer zeitlich befristet das Recht zugesteht, auf (oder unter) seinem Grund und Boden zu bauen.»<sup>37</sup>

Stockwerkbaurecht bedeutet, dass ein Grundeigentümer einem Baurechtsnehmer zeitlich befristet das Recht zugesteht, in seinem Stockwerk zu bauen.

Dass die Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen sich selbst verwirklichen können, ist eine Besonderheit. Das können meist nur Leuten mit Eigentum. Bei der Erstellung der Infills kann aber aus verschiedenen Gründen nicht jeder einfach alles machen, was er will. Was bedeutet Freiheit?

«Die Freiheit des Einzelnen endet dort, wo die Freiheit des anderen beginnt».<sup>38</sup>

Immanuel Kant

«Die Freiheit besteht darin, dass man alles das tun kann, was einem anderen nicht schadet».<sup>39</sup>

Matthias Claudius

«Die Freiheit des Menschen liegt nicht darin, dass er tun kann, was er will, sondern darin, dass er nicht tun muss, was er nicht will».<sup>40</sup>

Jean-Jacques Rousseau

Die einzelnen Parteien müssen unabhängig voneinander, übereinander und nebeneinander funktionieren können. Nutzung A darf Nutzung B nicht übermässig stören oder dessen Nutzung verhindern. Freiheit bedeutet Rücksicht nehmen. Dafür müssen Regeln aufgestellt werden.

37 Wikipedia, 2023

38 Yvonne Michel Conrad, 2020

39 Yvonne Michel Conrad, 2020

40 Yvonne Michel Conrad, 2020

# Die Regeln

Um die Räume im Stockwerkbaurecht vergeben zu können, werden 15 Regeln aufgestellt. Diese gelten für jede und jeden der 23 Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen und deren Mitbenutzer\*innen.

## Die Regeln des Stockwerkbaurechts

1. Das statische System des Gebäudes darf nicht gefährdet werden. Träger, Stützen, Decken und Wände dürfen nicht verändert werden.
2. Die thermische Hülle darf nicht verändert werden. Dazu gehört die Dämmebene, ihre Trag- und Schutzschichten sowie auch die Fenster.
3. Sämtliche Bautätigkeiten müssen nach geltenden Normen und Vorschriften ausgeführt werden, insbesondere im Hinblick auf die Sicherheit auf der Baustelle und zur Vorbeugung von Schäden.
4. Steigleitungen und damit verbundene Infrastruktur für andere Parteien dürfen nicht verändert oder gefährdet werden.
5. In den Zwischenräumen der Holzkonstruktion auf den Böden dürfen Leitungen gezogen werden. Die Dämmschüttung darf nicht entfernt werden.
6. Alle Einbauten müssen oberhalb der tragenden Holzkonstruktion installiert werden. Ausnahmen können von der Eigentümerin erteilt werden. So können zum Beispiel massive Trennwände direkt auf den darunterliegenden Unterzügen platziert werden, nicht aber auf den Deckenfeldern.
7. Wenn durch getätigte Eingriffe Schäden an der Gesamtstruktur auftreten, ist die verantwortliche Partei für deren Behebung verantwortlich.
8. Die Nutzungen dürfen keine größeren Emissionen verursachen. Es muss Rücksicht auf die Nachbarschaft genommen werden. Dies umfasst den Umgang mit Staub, Schmutz, Lärm, Geruch, Erschütterungen und Vibrationen.
9. Der Baurechtszeitraum beträgt 50 Jahre und kann bis ins Jahr 2100 verlängert werden. Danach wird geprüft, ob die Stadt das Gebäude anderweitig nutzen möchte.
10. Beim Ablauf der vertraglich festgelegten Zeit müssen alle Einbauten wieder rückgebaut sein. In Absprache mit der Eigentümerin können Ausnahmen gemacht werden. Beim Heimfall geht der Raum mit allen noch vorhandenen Einbauten in den Besitz der Eigentümerin über.
11. Um Rückbauten nach Ablauf der Vertragszeit zu finanzieren und für Schäden oder Mietausfälle abgesichert zu sein, dient der Investitionsbetrag auch als Kautions.
12. Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen dürfen den Raum teilen und untervermieten. Sie übernehmen automatisch die Bürgschaft. Alle Gewerbenutzungen sowie alle Bewohner\*innen müssen bei der Eigentümerin gemeldet werden.
13. Bei wiederholten Verstößen gegen die Regeln kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten gekündigt werden. Bei schwerwiegenden Verstößen kann im Extremfall sogar fristlos gekündigt werden.
14. Alle Parteien verpflichten sich dazu, dem Gebäude Sorge zu tragen. Schäden sind unverzüglich der Hauswartung oder der Eigentümerin zu melden. Von allen Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen wird Kulanz und Verständnis für ihre Nachbarn erwartet.
15. Die Vergabe des Stockwerkbaurechts, liegt im Ermessen der Stadt Langenthal als Eigentümerin.

# FAQ

Die häufig gestellten Fragen zum System des Stockwerkbaurechts werden zusammengetragen und beantwortet.

## FAQ Stockwerkbaurecht

**Nach welchen Kriterien wird entschieden, an wen das Stockwerkbaurecht vergeben wird?**

1. Die potenziellen Stockwerkbaurechtsnehmer müssen in der Lage sein für den Baurechtszins aufkommen zu können und auch den Investitionsbeitrag hinterlegen zu können. Dazu prüft die Stadt Betriebsregistrauszüge und bei Bedarf auch Lohnabrechnungen.
2. Die Eigentümerin prüft, ob die vorgeschlagene Nutzung mit grösseren Emissionen einhergeht. Dazu gehören Staub, Dreck, Lärm, Geruch, Erschütterungen, Vibrationen. Sind diese zu gross, oder kann auf die Nachbarschaft Rücksicht genommen werden?
3. Was ist die Nutzungsidee? Wieso interessieren sich die Bewerber\*innen für das Areal? Welchen Mehrwert bringt die vorgeschlagene Nutzung dem Areal oder der Stadt?

**Was bedeutet Nachbarschaft im Stockwerkbaurecht?**

Die Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen sind nicht zu Gemeinschaftlichkeit verpflichtet. Die Parteien können unabhängig voneinander und ohne Interaktionen funktionieren. Das Haus ist gross genug, um ganz unterschiedliche Vorstellungen und Bedürfnisse abfangen zu können. Ein gemeinschaftliches Zusammensein kann und möchte nicht vorgeschrieben oder geplant werden. Nicht, weil dies nicht wünschenswert ist, sondern weil diese Gemeinschaftlichkeit selbst wachsen wird. Und dann auch in Wohnzimmern, Küchen, auf Türschwellen und im Aufzug gelebt werden kann. Bei Bedarf kann auch ein Gemeinschaftsraum im Stockwerkbaurecht erstellt werden.

**Wer putzt das Treppenhaus und die Eingangshalle?**

Der Hauswart. Er kann extern organisiert und über den Stockwerksbaurechtszins finanziert werden. Oder es findet sich unter den Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen eine interessierte Person, die dieses Amt für eine kleine Zinsreduktion übernimmt.

**Was passiert, wenn der Lift nicht mehr funktioniert?**

Der Hauswart meldet Schäden und Mängel der Stadt als Hauseigentümerin und organisiert dann die Reparatur. Bei grösseren Schäden entscheidet die Stadt, was zu tun ist und ob allenfalls die Architektin hinzugezogen wird.

**Wie organisiert sich die Nachbarschaft? Wie werden Konflikte gelöst?**

Einmal im Jahr findet die Stockwerkbaurechtsnehmer\*innenversammlung statt. Hier wird gemeinsam mit der Stadt als Hauseigentümerin entschieden, welche Konflikte bestehen, wie diese gelöst werden können und wie in Zukunft Konflikte besser verhindert werden können. Ausserdem wird besprochen, wo an der Hardware und Software Handlungsbedarf oder Verbesserungspotenzial liegt.

**An wen wende ich mich, wenn mein Nachbar zu viel Lärm verursacht?**

Verursacht eine Nutzung also Emissionen, welche die Nachbar\*innen in ihrer Nutzung des Raumes stören oder sogar behindern, so muss in erster Linie das Gespräch gesucht werden. Es wird erwartet, dass die Nachbarschaft einen verständnisvollen Umgang miteinander pflegt. Verbessert sich die Situation nicht, so muss die Hauseigentümerin informiert werden und prüfen, ob ein gröberer und häufig auftretender Verstoss gegen die Regeln vorliegt. Sollte dies der Fall sein, liegt es im Ermessen der Hauseigentümerin zu entscheiden, ob und mit welchen Restriktionen die Emissionen-Verursacher-Partei weiterhin im Gebäude bleiben darf.

**Ist ein Stockwerkbaurechtszins teuer?**

Ein Stockwerkbaurechtszins hat nicht unbedingt das Ziel, möglichst tief zu sein. Mit dem Erstellen der Supports werden Massnahmen getätigt, von denen ausgegangen werden kann, dass eine Mehrheit der potenziellen Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen einen Bedarf danach hat. Diese nicht durch die Supports vorbereiten zu lassen, würde also nicht Kosten sparen, sondern diese Kosten auf Seiten der

Ausbauten der Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen (Infills) verursachen. Da die Supports auch gebäudeübergreifende und bautechnisch komplexe Eingriffe abdeckt, kann bei einmaliger Planung von professionellen Teams viel effizienter und kostengünstiger geplant und gebaut werden. Die Eingriffe, bei denen ein individuelles Gestalten möglich und von Interesse sein könnte, werden den Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen überlassen. Somit können diese selbst entscheiden, was ihnen wichtig ist, wie hoch ihre Ausbaustandards sein sollen und wo sie Energie, Zeit oder Geld investieren möchten.

Die Sanierungskosten des Silogebäudes liegen somit sicher tiefer, als wenn die Stadt auch den Innenausbau, also die Infills erstellen würde. Von dieser Kosteneinsparung sollen die Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen profitieren können.

Der Wert des Stockwerkbaurechts mit seinen Freiheiten und der Sicherheit, sich über einen langen Zeithorizont etwas nach eigenen Bedürfnissen, Vorstellungen und Wünschen aufbauen zu können, sollte nicht unterschätzt werden. Das Stockwerkbaurecht generiert Wertschöpfung, ohne dass die Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen jemals eine Hypothek aufnehmen müssen.

#### **Wieso trägt die Stadt so weniger Risiko?**

Durch die Aneignung der Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen werden die rohen Supports durch die Infills zu genau dem transformiert, wofür die Leute bereit sind, zu investieren. Das ist ein Gewinn für die Stadt, die so weniger Entscheidungen treffen muss. Denn jede Entscheidung heisst auch, dass mehr oder weniger folgenschwere Fehleinschätzungen gemacht werden. Das Silogebäude wird durch fortlaufende Eingriffe langsam und stetig in seine neue Rolle wachsen.

#### **Und was, wenn doch niemand kommt?**

Kein Projekt kann garantieren, dass ein Gebäude nach einer Umnutzung immer zu 100% ausgenutzt werden wird. Mit dem System des Stockwerkbaurechts werden im schlimmsten Fall aber nur Räume leer stehen, die roh sind und in Zukunft von anderen Systemen oder Nutzungen bespielt werden können.

#### **Wer sind potenzielle Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen?**

Die möglichen Nutzungen übertreffen ganz sicher unsere Kreativität und Vorstellungskraft. Es wird deshalb in der gesamten Arbeit darauf verzichtet, Beispielnutzungen zu nennen. Diese Offenheit ist Kern des Projektes.

Damit Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen mit ihren Freiheiten und Möglichkeiten etwas anzufangen wissen, ist eine intrinsische Motivation gefordert. Wem es keine Freude oder kein Bedürfnis sind, sich einen Raum individuell zu gestalten, wird in anderen Projekten wohl einfachere Voraussetzungen finden. Wer aber diese Freiheiten schätzt oder sogar benötigt, dem wird durch das System des Stockwerkbaurechts eine mögliche Alternative zum Erwerb von Eigentum geboten.

#### **Langfristigkeit und Freiheit. Wie widersprüchlich sind diese zwei Begriffe?**

Stockwerkbaurechtsnehmer\*in wird nicht, wer die Freiheit genießt, alle paar Jahre an einem anderen Ort leben zu können. Stockwerkbaurechtsnehmer\*in wird, wer die Sicherheit haben möchte, dass ihm langfristig die Freiheit zugesteht, sich einen Raum aneignen zu können.

#### **Ist Langenthal Stadt genug für ein solches Projekt?**

Wie unter dem Kapitel «Und jetzt?» beschrieben wurde, hat Langenthal alle Voraussetzungen, um beweisen zu können, dass Kleinstädte eine wertvolle Alternative zu den Grossstädten bieten.

Langenthal ist verkehrstechnisch gut an Zürich, Basel oder Bern angeschlossen und muss als Zentrumsstadt der umliegenden Gemeinden verstanden werden. Das Angebot an Arbeitsplätzen, Kultur, Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie das Gesundheitswesen ist sehr breit aufgestellt. Die wachsende Kleinstadt wird auch für die Leute interessant, welche heute noch in den grossen Zentren nach Räumen suchen, aber durch steigende Preise und mangelndes Angebot dort ihre Bedürfnisse nicht mehr befriedigen können. Durch das Projekt können Leute nach Langenthal gezogen werden, die keine Angst vor der Verstädterung haben und sich Urbanität gewöhnt sind. So kann das Projekt des Silogebäudes Langenthal in seiner Entwicklung zu einer urbaneren Stadt vorantreiben und unterstützen.

## Projektfinanzierung

Gesamtkosten der Sanierung:		9 000 000.00 CHF
Quadratmeter aller Flächen im Stockwerkbaurecht:	2 469 m <sup>2</sup>	
Kosten pro m <sup>2</sup> :		3 645.20 CHF
Investitionsbeitrag pro m <sup>2</sup> :	$500\,000\text{ CHF} / 2\,469\text{ m}^2 =$	202.00 CHF
Investitionsbeitrag grosser Raum:	$164\text{ m}^2 \times 202\text{ CHF} =$	33 128.00 CHF
Investitionsbeitrag kleiner Raum:	$63\text{ m}^2 \times 202\text{ CHF} =$	12 726.00 CHF
Investitionsbeitrag Silo-Raum:	$110\text{ m}^2 \times 202\text{ CHF} =$	22 220.00 CHF
Baurechtszins:	$9\,000\,000 - 500\,000\text{ CHF} =$	8 500 000.00 CHF
pro m <sup>2</sup>	$8\,500\,000\text{ CHF} / 2\,469\text{ m}^2 =$	3 442.70 CHF
Zins pro m <sup>2</sup> / Jahr	$3\,442.70\text{ CHF} / 20\text{ Jahre} =$	172.10 CHF
Rendite 3%	$172.10\text{ CHF} \times 1.03 =$	177.30 CHF
Jährlicher Netto-Baurechtszins:		
Grosser Raum:	$164\text{ m}^2 \times 177.30\text{ CHF} =$	29 077.20 CHF
Kleiner Raum:	$63\text{ m}^2 \times 177.30\text{ CHF} =$	11 169.90 CHF
Silo-Raum:	$110\text{ m}^2 \times 177.30\text{ CHF} =$	19 503.00 CHF

# Die Formulare

Das Erstellen von Formularen zum Stockwerkbaurecht hat mir dabei geholfen, die Details dieses Systems weiter zu schärfen und die Unterschiede zum Mieten oder Kaufen nochmals deutlicher aufzeigen zu können.

## Anmeldung für Stockwerkbaurechtsinteressent\*innen

### 1. Der Raum

- Raumtypologie:                  Grosser Raum 164m<sup>2</sup> im \_\_\_\_\_ Geschoss  
         Kleiner Raum 63m<sup>2</sup> im \_\_\_\_\_ Geschoss  
         Silo-Raum 110m<sup>2</sup> im \_\_\_\_\_ Geschoss

Bezugstermin                    \_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_

Stockwerkbaurechtszins      \_\_\_\_\_ CHF/Jahr

### 2. Interessent\*in

Familienname                    \_\_\_\_\_

Vorname                            \_\_\_\_\_

Strasse                             \_\_\_\_\_

PLZ / Ort                          \_\_\_\_\_

Geburtsdatum                    \_\_\_\_\_

Heimatort                         \_\_\_\_\_

Nationalität                       \_\_\_\_\_

(Aufenthaltsbewilligung)      \_\_\_\_\_

Telefon                             \_\_\_\_\_

Beruf                                \_\_\_\_\_

Arbeitgeber                       \_\_\_\_\_

Nutzungsidee                    \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### 3. Weitere Personen / Bewohner\*innen

Anzahl inkl. Kinder              \_\_\_\_\_

Name / Vorname                1. Person: \_\_\_\_\_

2. Person: \_\_\_\_\_

3. Person: \_\_\_\_\_

4. Person: \_\_\_\_\_

#### 4. Gewerbe / Unternehmen

Vorgesehen  Ja  Nein

Falls Ja:

Branche \_\_\_\_\_

Bezeichnung \_\_\_\_\_

Firmenname \_\_\_\_\_

#### 4. Privathaftpflichtversicherung

Vorhanden  Ja  Nein

Gesellschaft \_\_\_\_\_

#### 5. Referenzen

Aktueller Vermieter

Vorname / Name \_\_\_\_\_

Telefonnummer \_\_\_\_\_

Weitere Referenz

Vorname / Name \_\_\_\_\_

Telefonnummer \_\_\_\_\_

Diesem Anmeldeformular ist ein aktueller Betriebsauszug beizulegen.

Ich bestätige, dass die vorstehenden Angaben der Wahrheit entsprechen.

Die Vermieterin ist berechtigt über die vorgenannten Personen Auskünfte einzuholen.

Ort / Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_



## 5. Sicherheitsleistungen

Investitionsbetrag

Der Stockwerkbaurechtsnehmer / Die Stockwerkbaurechtsnehmerin leistet einen Investitionsbeitrag in der Höhe von \_\_\_\_\_ CHF.

Dieser ist zu bezahlen bis am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Der Investitionsbeitrag richtet sich nach der grösse des Raumes.

Genauere Informationen zu den Baurechtszinsen und den Investitionsbeiträgen finden Sie im Dokument «Projektfinanzierung».

## 6. Reglemente und Vereinbarungen

Integrierter Bestandteil dieses Vertrages sind:

«Die Regeln des Stockwerkbaurechts»

## 7. Nutzung

Wohnen

Wer seinen Hauptwohnsitz in den Räumen des Stockwerkbaurechtes hat, muss bei der Eigentümerin gemeldet werden.

Anzahl Bewohner\*innen

\_\_\_\_\_ inkl. Kinder

Name / Vorname

1. Person: \_\_\_\_\_

2. Person: \_\_\_\_\_

3. Person: \_\_\_\_\_

4. Person: \_\_\_\_\_

5. Person: \_\_\_\_\_

Gewerbe

Die Räumlichkeiten dürfen Gewerblich genutzt werden.

Jedes Unternehmen muss bei der Eigentümerin gemeldet werden.

Anzahl Unternehmen

\_\_\_\_\_

Firmenname(n)

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

Jegliche Änderungen müssen innerhalb eines Monats bei der Eigentümerin gemeldet werden.

Alle Parteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie ein Exemplar dieses Vertrages erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären.

Eigentümer\*in

-----

Datum

-----

Stockwerkbaurechtsnehmer\*in

-----

Datum

-----



Das Silogebäude gilt als Vorreiter für die Transformation des Areales. Wie wird sich das System des Stockwerkbaurechts auf die anderen Gebäude auswirken? Welche Potenziale schlummern im Hauptgebäude, in den Stallungen oder im Mühlehof? In diesem Kapitel wage ich einen Ausblick in die Zukunft des Mühle Areales, lange nachdem die ersten Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen sich eingemischt haben.

Abb.7 Fassadenplan der Alten Mühle

# Die Zukunft der Anderen

Ist das Silogebäude wieder belebt, so wird auch das gesamte Areal stärker frequentiert und bespielt werden. Je nachdem wer und was sich im Silo ansiedeln wird, transformiert sich das Areal in unterschiedliche Richtungen. So könnte der Ort zum Beispiel für Gastronomie-Betriebe wieder interessanter werden. Auch das Bedürfnis nach einem Quartier-treff oder Betreuungsplätze für Kinder könnte steigen. Heute eine klare Prognose für die Zukunft des gesamten Areales zu treffen ist nicht nur unmöglich, sondern es würde auch der Idee des Projektes im Kern widersprechen. Vielmehr geht es darum, bereits heute die Potenziale und Eigenheiten der anderen Gebäude aufzuspüren, um deren Stärken und Voraussetzungen für die Zukunft benennen zu können.

#### Das Hauptgebäude mit seinem Anbau

Das Raumangebot des Hauptgebäudes wird heute von der Stadtverwaltung sowie von Unternehmen und Vereinen aus Langenthal genutzt. Die Büroräume, Besprechungszimmer sowie der grosse Veranstaltungsraum bieten eine räumliche Vielfalt, die vor allem für Gewerbe und Kultur geeignet ist. Solche Räume könnten auch für die Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen als Ergänzung zu ihren Räumen im Silogebäude interessant sein. Durch solche Synergien könnte eine stärkere Interaktion zwischen den Gebäuden stattfinden. Da das Hauptgebäude und der westseitige Anbau 1995 saniert wurden, werden die beiden Gebäude höchst wahrscheinlich erst in der zweiten Hälfte des 21. Jahrhunderts erneut sanierungsbedürftig sein.

#### Die Stallungen

Die Stallungen sollen zunächst weiterhin als Jugendhaus genutzt werden. Längerfristig gibt es aber keine Garantie dafür, dass diese Nutzung bestehen bleibt. Auch dieser Bau muss früher oder später saniert und oder transformiert werden. Das Gebäude steht sehr zentral und ausgestellt auf dem Areal. Es ist gut möglich, dass diese Positionierung, in Kombination mit einem voll belebten Silogebäude, nicht mehr die optimalen Bedingungen für ein Jugendzentrum bieten wird.

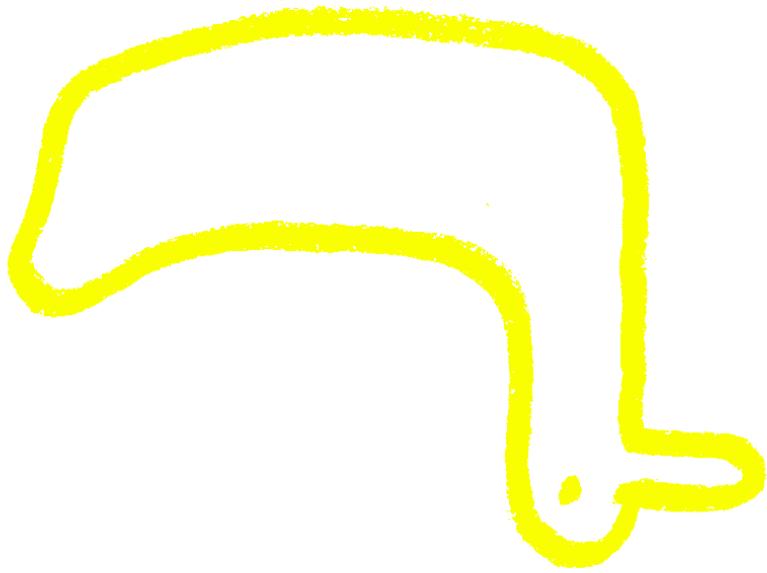
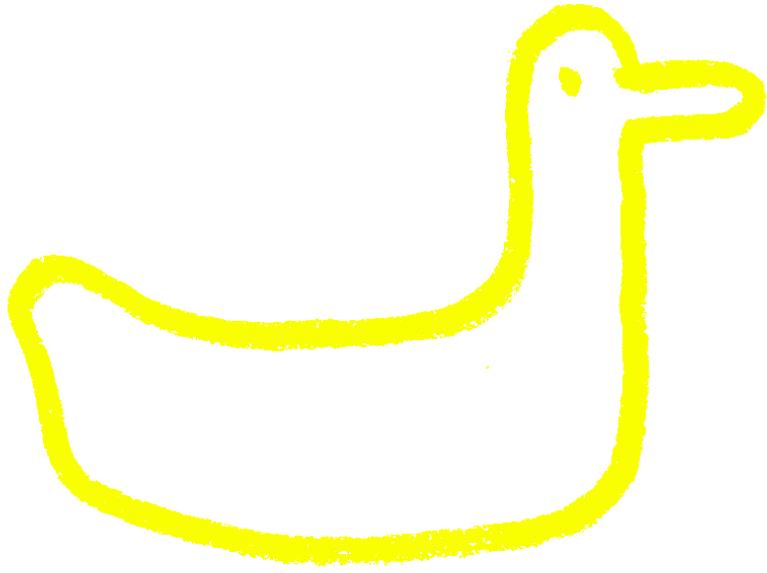
Die Vorteile sind hier sicherlich die qualitätsvolle Lage an der Langete, die überschaubare Grösse des Gebäudes sowie das äussere Erscheinungsbild, welches stark identitätsstiftend ist. Die Nutzung als Treffpunkt und Kulturort hat sehr gut funktioniert und es ist gut vorstellbar, dass ein Verein oder eine Stiftung die Räumlichkeiten übernehmen wird und seine Zentrumsfunktion als Quartiertreff weiterführen wird. Unabhängig davon, ob sich diese Annahmen bewahrheiten werden, kann dann am Vorbild vom Silogebäude entschieden werden, ob auch für die Stallungen ein Baurechts-System sinnvoll wäre.

#### Der Mühlehof

Da die Tragstruktur heute einsturzgefährdet ist, kann der Mühlehof nur noch unterschwellig als Werkstatt und Materiallager genutzt werden. Da das Gebäude aber für das Areal sehr raumbildend und geschichtsträchtig ist, wäre ein Abriss schmerzhaft. Eine Sanierung der Tragstruktur wird aber sehr teuer sein. Auch hier braucht es also ein Konzept, das Klarheit bringt, ob nun abgerissen oder saniert wird. Wer trägt hier das Risiko?

Die Raumpotenziale und die Ausgangslage für die Supports sind durch den schlechten Zustand des Bestandes unbefriedigend. Die Supports müssten hier mit hohem Aufwand den Bestand sanieren. Das führt dementsprechend zu höheren Baurechtszinsen. Eine zweite Option wäre es, die bestehende Struktur zurück zu bauen und das Baurecht dann, wie gewohnt, auf ein Stück Land zu vergeben. Eine weitere Möglichkeit wäre es, dass die Stadt als Eigentümerin neue Supports erstellen lässt, in denen dann erneut ein Stockwerk-, Hausteil- oder Raumbaurecht vergeben werden kann.

Ich würde der Stadt raten, möglichst bald mit der Transformation des Silogebäudes zu beginnen. Hier wird sich zeigen, ob und wie solche Systeme funktionieren und in welche Richtung sich das Areal, von innen heraus, entwickeln wird.



In der Mitte des Semesters habe ich mir schriftlich meine persönliche Aufgabe formuliert. Wie hat sich meine Haltung dazu verändert? Wo musste ich mein Ziel anpassen und wo musste das Projektes korrigiert werden? Zum Semesterende reagiere ich auf das letzte Feedback meines Dozenten-Teams. Zuletzt blicke ich auf das Semester zurück und reflektiere den sehr intensiven, aber auch sehr lehrreichen Prozess.

### Definition Aufgabe & Ziele:

Die Stadt soll weiterhin Eigentümerin der Alten Mühle bleiben, ohne dass sie entscheiden will und soll, wie der Bestand genutzt und umgebaut wird.

Die Räume des Silogebäudes werden langfristig im Stockwerkbaurecht vergeben werden. Dieses System muss definiert und vorbereitet werden. Neue Besitzer\*innen sollen sich die Räume nach ihren Bedürfnissen und Vorstellungen fertigbauen. Dafür muss die Stadt ihrerseits die „Supports“ also strukturelle Grundlagen vorbereiten, auf denen dann die Aneignung stattfinden kann. Dazu gehört voraussichtlich die Tragstruktur, die innere und äussere Erschliessung sowie die Gebäudetechnik und die Fassadenhülle. Es entstehen unterschiedlich grosse und unterschiedlich ausgebaute Raumstrukturen. Wer diese Räume wie beleben wird, soll nicht definiert werden. Um Konflikte zu verhindern, werden Stockwerkbaurechtsregeln aufgestellt und die Aufgaben des Nachbarschaftsvereines definiert. Es entsteht eine Alternative zu Mieten und Kaufen. Eine Alternative für jene, die gerne Bauen möchten und sich einen Raum aneignen wollen, aber diese Möglichkeit heute nur sehr schwer haben können (Geld- und Angebotsfrage).

Geplant wird ein System bestehend aus „Hardware“, also dem gebauten und vorbereiteten Raum sowie der „Software“, also Reglemente und der Nachbarschaftsverein. Die weiteren Gebäude auf dem Areal sollen das Silogebäude ergänzen und somit auch eine Verbindung zu Langenthal und der umliegenden Nachbarschaft ermöglichen. Allenfalls kann das Stockwerkbaurecht auch auf die alte Mühle selbst, auf den Mühlehof oder auf einen Neubau angewendet werden.

### Definition Programm:

Da das Angebot mit einer gewissen Langfristigkeit verbunden ist, kann ich mir zurzeit vorstellen, dass es vor allem für Gewerbe- und Wohnnutzungen ansprechend ist. Das Programm wird jedoch nicht konkretisiert. Durch die Vorbereitungen und Reglemente entstehen Rahmenbedingungen, die für manche Nutzungen besser oder schlechter sind. Eine wichtige Regel könnte sein, dass man durch seine Emissionen (Lärm, Schmutz, Geruch, ...) die Nachbarn nicht übermässig stören darf. Grundsätzlich wird aber keine Nutzung vorgegeben.

## Zieldefinition

In der Zieldefinition habe ich unter den Supports auch die Fassadenhülle aufgelistet. Jedoch kristallisierte sich während der Ausarbeitung heraus, dass die Hülle in Dämmebene und Fassadenhaut unterteilt werden muss und die beiden Ebenen unterschiedlich behandelt werden sollen. Denn die Dämmebene hat eine rein technisch-funktionale Aufgabe. Die Dämmung wird von der Fassadenhaut geschützt. Diese Hülle hat auch einen grossen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gebäudes und ist den Elementen ausgesetzt. Davon kann auch profitiert werden. Wie genau mit dieser Schicht umgegangen wird, erkläre ich im Kapitel «Supports: die Fassade»

Ausserdem beschreibe ich die Räume als «unterschiedlich ausgebaut». Damals hatte ich die Idee, im Silo-Raum die Küchen und Badezimmer schon von Beginn an einzubauen. Ich meinte, dass in diesen Kammern eine klassische Form von Mieten stattfinden würde. Doch bald war mir klar, dass ich auch hier das Konzept vom Stockwerkbaurecht anwenden möchte. Denn warum sollte ich hier jetzt plötzlich entscheiden, wie das Bad oder die Küche aussehen soll? Die Nutzung soll ebenfalls komplett offen bleiben. Ich bin mir sicher, dass auch diese Räume eine grosse Flexibilität bieten, tolle räumliche Qualitäten aufweisen und im System «Stockwerkbaurecht» funktionieren werden.

Um in diesem Semester eine interessante Bearbeitungstiefe beim Silogebäude zu erreichen, habe ich mich sehr stark auf dieses fokussiert. Die anderen Gebäude traten, stärker als in der Zieldefinition erwartet, in den Hintergrund. Das entspricht aber auch meiner Haltung, dass auf dem Areal Prioritäten gesetzt werden müssen und nicht alles heute entschieden werden kann und soll.

Eine besonders grosse Veränderung in meiner Haltung gab es betreffend dem Nachbarschaftsverein. Bei der Zwischenkritik hatte ich noch das Gefühl, dass es diesen bräuchte, um Konflikte zu lösen und um die Gemeinschaft unter den Nachbar\*innen zu fördern. Heute bin ich vom Gegenteil überzeugt.

Ein solcher Verein würde die Parteien des Gebäudes nicht sozialer oder nachbarschaftlicher machen, denn Gemeinschaft lässt sich nicht künstlich generieren. Der Verein könnte manche (potenzielle) Stockwerkbaurechtnehmer\*innen sogar abschrecken. Und im Gegensatz zum System des Stockwerkeigentums, ist das Gebäude mit dem Stockwerkbaurecht nicht darauf angewiesen, dass die Parteien gemeinsam Entscheidungen treffen oder Konflikte aushandeln. Denn dafür ist die Eigentümerin, also die Stadt Langenthal, zuständig.

Die Verbindung zur Nachbarschaft ist ebenfalls nicht eine Priorität für das Areal. Denn solange das Gebäude belebt und damit die Transformation angestossen wird, ist der Stadt schon ein schwieriger aber wichtiger Schritt gelungen.

In der Definition vom Programm habe ich noch angedeutet, welche Nutzungen ich mir vorstellen könnte. In der Ausarbeitung und im Prozessbuch habe ich aber bewusst darauf verzichtet, Beispielnutzungen zu nennen.

SEMESTERKRITIK:

ATELIER WUELSER

Studentin / Student:

GINA LEA PROBST

*Projektpert:in: Marianne Baumgartner*

Sehr überzeugende Konzeption eines «neuen Stockwerkbaurechts».

Sehr ansprechende und engagierte Präsentation. Dokumente konsequent durchgearbeitet.

Das Prinzip der «Supports und Infills» an der Fassade ist noch nicht gleich überzeugend wie im Innenraum. Die Elemente wie Treppe, Fassadenverkleidungen etc. sollen weiter detailliert werden unter Beibehaltung der gestalterischen Leitsätze. Die Lesbarkeit und Verständlichkeit der Axonometrien sind verbesserungsfähig.

Für die Schlusspräsentation sollte geklärt werden, wie die vielen erarbeiteten Text- und Theoriegrundlagen kurz eingebunden werden können. Aktuell muss man diesem Teil der Arbeit «blind vertrauen», schön wäre eine knappe aber präzise Einführung in die raumrelevanten Vor- und Nachteile der Idee.

*Vertiefungsexpert:in: Philippe Koch*

Ein sehr schönes, anregendes Projekt, das schon relativ ausgereift wirkt. Das Thema der Risiko-Balance würde ich als zusätzliches Textplakat aufnehmen. Die Darstellung der Pläne, Skizzen und Situation ist noch etwas unübersichtlich: Vielleicht ist weniger mehr? Ansonsten sehr überzeugend. Unbedingt mit demselben Mut weiter ausarbeiten.

*Atelierdozent:in: Stefan Wülser*

Ein dichter und umfangreicher Zwischenstand beantwortet viele der intensiv diskutierten Fragen aus den früheren Phasen der Arbeit und bildet eine solide Basis für die Ausarbeitung. Nun gilt es exemplarisch, die Grenzen und Verhältnisse zwischen Gestaltungswillen und «ermöglicher Zurückhaltung» zu schärfen – Oder lassen sich die vermeintlichen Gegensätze vereinen? Kann der Charakter des Hauses (oder: der Architektur) alleine durch die Supports geprägt werden, so dass auch unsensible Aus- / Einbauten der Qualität keinen Abbruch tun? Kann eine Architektur die auf kleinen, alltäglichen Dingen basiert ausdrucksstark sein? Oder geht es gar nicht mehr «ums Bild»? Kann die Performanz der Supports soweit gesteigert werden, dass (quasi wie bei einem schweizer Sackmesser) Funktion Charakter schafft?

Die Präsentation ist zu kürzen und auf das Resultat zu fokussieren. Es braucht nicht die ganze Geschichte der erarbeiteten Reglemente, sondern lediglich die Erläuterung der Raumrelevanz ausgesuchter Punkte. Hier gilt

Und am Ende sollte die heikle Frage nochmals aufgegriffen werden: Was bedeutet Freiheit? Wie wird diese durch eine neue Organisationsform gesteigert? Wie durch architektonische Mittel?

## Semesterkritik

An der letzten Kritik während dem Semester wurde kritisiert, dass die Fassade noch nicht in der gleichen Tiefe und Stärke behandelt wurde, wie der Innenraum. Nach welchen gestalterischen Leitsätzen wird die Treppe entworfen? Wie definieren die Fenster und Vorsprünge das Erscheinungsbild der Fassade, unabhängig von deren konkreten Gestaltung? Ich muss mir vertieft darüber Gedanken machen, nach welchen Regeln und Grundsätzen ich gestalterische Entscheidungen treffe.

Es gilt herauszufinden, wie viel ich als Architektin entwerfen und eben gestalten kann und möchte. Stefan Wülser nennt die zwei Begriffe «Gestaltungswille» und «ermöglichende Zurückhaltung». Wie gegensätzlich sind diese zwei Begriffe? Wie sieht die Gestaltung im Spannungsfeld dazwischen aus? Ich glaube auch, dass ein grosser Teil der Ästhetik aus der Logik der Funktion der Supports heraus entstehen sollte. Dafür müssen also die Supports noch weiter geschärft werden.

Heute müsse man meiner Text- und Theoriegrundlage blind vertrauen, meinte Marianne Baumgartner. Wie kann ich einen grösseren Teil meiner Recherche-Arbeit zeigen, ohne den Rahmen der Präsentation zu sprängen? Denn ganz allgemein wurde von allen Dozenten kritisiert, dass fast zu viel Material da ist und deshalb die Lesbarkeit darunter leidet. Die Arbeiten sollen hierarchisiert werden. Wichtiges muss gut lesbar in den Vordergrund. Ausserdem möchte ich vor der Schlusspräsentation nochmals reflektieren, wo die Vor- und Nachteile der Idee liegen.

Das Thema «Kontrolle=Risiko» wurde im Prozess häufig besprochen, rückte aber bei der letzten Präsentation etwas in den Hintergrund. Der Vertiefungsexperte riet, dies wieder stärker hervorzuheben. Er hat mir gesagt, dass genau diese Risiko-Kontrolle-Abwägung in solchen Gemeinden wirklich ein aktuelles Thema ist. Er nannte ein Beispiel bei dem die Gemeinde sich jetzt dazu entschieden hat, Boden zu verkaufen, da sie kein Risiko eingehen wollen.

Auch das Thema der Freiheit soll nochmals reflektiert und in die Endabgabe integriert werden. Dieser Punkt hängt stark mit der Frage zusammen, wo die Vor- und Nachteile des Projektes liegen. Welche Eingriffe und Vorbereitungen ver- oder behindern welche Freiheiten?

## Haltung zur Gestaltung

Die Frage, wie die Supports gestaltet werden sollen, begleitete mich das ganze Semester.

Es fällt mir schwer, aus meinem Konzept einen angemessenen Ausdruck, eine logische Ästhetik, zu schlussfolgern. Denn aus dem Konzept des Stockwerkbaurechts lassen sich gestalterische Entscheidungen nicht direkt herleiten. Das von mir entworfene Narrativ gibt keine Antwort auf die Frage, welche Farbe oder welches Material ein Fenster haben soll. Aber das ist auch nicht schlimm, denn das grundsätzliche Handlungsprinzip kann so weit geschärft werden, dass dadurch auch Klarheit über die Details der Ausarbeitung entsteht. Und mit der Idee des Stockwerkbaurechts, habe ich von Beginn an die Haltung vertreten, dass es mir bei diesem Projekt nicht darum geht, zu gestalten.

Es geht nicht darum, ästhetische Architektur zu entwerfen, sondern darum, der Eigentümerin der alten Mühle einen Vorschlag zu machen, wie sie mit dem Areal und dem Silobebäude umgehen sollen. Wäre es meine Aufgabe, auf dem Areal 40 Wohneinheiten zu entwerfen, dann wäre die Gestaltung zentral gewesen. Doch jetzt ist es wichtig, eine Richtung, ein System vorzuschlagen, mit dem die Stadt nicht überfordert ist und somit das Areal vor dem Verkauf behütet. Mein Gestaltungswillen, ist tatsächlich kleiner, als der Willen, für die Stadt und den Ort ein angemessenes und realistisches Projekt zu entwickeln.

# Das Schwierigste

Es war für mich also der schwierigste Teil meiner Arbeit, mich zwischen den zwei Einstellungen «ich muss das doch jetzt gestalten» und «ich will das doch gar nicht gestalten» hin und her zu bewegen. Besonders nach den Rückmeldungen des Dozententeams fiel es mir schwer. Denn da habe ich einen starken Druck verspürt, dass ich da jetzt meine Haltung schärfe. Und nach langem Ringen komme ich zum Schluss, dass dieses Ausarbeiten der Details, nicht meine Stärke ist. Es ist nicht das, was mich interessiert.

Als Architekturstudentin im Bachelorsemester zu behaupten, dass für mich die Gestaltung beinahe unwichtig wird, braucht viel Mut. Vielleicht widersetzte ich mich mit dieser Haltung ein Stück weit auch der Idee, oder der Aufgabe der Thesis. Aber es ist mir nicht egal, weil ich zu faul oder uninspiriert bin. Es ist für mich uninteressant, weil ich mich auf das Konzept, das System fokussieren wollte. Auf die Tatsache, dass mein Projekt mit der wirklichen Situation in der Stadtverwaltung, mit den wirklichen Problemen des Bestandes einen Umgang findet. Denn das Problem vom Mühle-Areal ist nicht, dass ihm zusätzliche Wände oder Institutionen fehlen. Das Problem ist das Risiko.

Und auch wenn jetzt die Gestaltung, oder die Haltung zur Gestaltung, oder die Ausarbeitung der Fassade, unzureichend oder für das Dozententeam ungenügend ausgefallen ist. So kann ich trotzdem mit Stolz sagen, dass ich durch dieses letzte Projekt meine ganz persönliche Haltung als junge Architektin wirklich gefestigt und vertieft habe.

Die Haltung, dass es nicht grundsätzlich meine Aufgabe ist, etwas zu entwerfen, das ästhetisch oder «schön» ist. Ich sage nicht, dass alle Architekt\*innen so denken sollen. Das wäre wohl ein Albtraum. Aber es ist meine Art, diesen Beruf für mich zu verstehen. Denn ich sehe meine Aufgabe dort, wo meine Stärken liegen. Beim Hinschauen und wertungsfreien Wahrnehmen, beim Entwickeln von Konzepten und Ideen. Auch mal zu wagen, ein Problem von einer anderen Seite anzugehen. Ich denke gerne pragmatisch und trotzdem mag ich es, wenn Dinge eine Poesie haben. Ich liebe es, wenn Architektur persönlich wird. Wenn wir beginnen, über Menschen zu sprechen. Nicht Menschen als Spezies, sondern als Persönlichkeiten mit Vorstellungen, Wünschen und Ängsten.

Denn hätte mich in erster Linie das Fensterdetail interessiert, so wäre ich Zeichnerin geblieben. Denn auch da konnte ich mitgestalten und überlegen, wie zwei Materialien zusammengefügt werden können. Aber ich wollte bei grösseren Themen mitreden. Untersuchen, wie Menschen leben, um zu verstehen, wie die Soft- und Hardware, die uns täglich umgibt, unser Zusammensein und unsere Umwelt beeinflusst.

Und ich bin überzeugt davon, dass mir das Gestalten schwerfällt, weil mir auch ein Gegenpol oder ein Mitspieler fehlt. Ich hätte gerne eine Bauherrschaft oder eine Partnerin gehabt, mit der ich diskutieren und Möglichkeiten abwägen könnte. Erst das Zusammenarbeiten und die Konfrontation mit anderen Ideen und Wertvorstellungen machen das Architektin-sein so richtig spannend.

# Der Schluss

Dorf und Stadt. Langenthal hat das Potenzial um zu beweisen, dass die heute noch unterschätzten Kleinstädte den Grossstädten bei der Bewältigung ihrer Probleme helfen können und für Leute, die dort nur schwer Raum finden, eine echte Alternative bieten können.

Kontrolle und Risiko. Mit der Idee, das Areal ohne konkrete Nutzung zu transformieren öffnet sich für die Stadt Langenthal eine Möglichkeit, wie sie mit minimalem Risiko das Areal in ihrem Besitz behalten und entwickeln können. Ihnen bleibt die Möglichkeit, auch in Zukunft wieder neu zu evaluieren, was die Stadt für Bedürfnisse hat. Das ist die grösste Stärke des Projektes.

Eigentum und Sicherheit. Durch das Stockwerkbaurecht bietet das Silogebäude eine Alternative zu den klassischen Formen von Mieten und Kaufen. So kann es auch in Zukunft, wenn die Preise für Eigentum und Bauland weiter steigen, Möglichkeiten geben, sich auch ohne Eigentum einen Raum langfristig nach persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen gestalten zu können.

Hardware und Software. Ich habe Begriffe gefunden, mit denen ich beschrieben kann, dass Architektur für mich viel mehr ist als gebauter Raum. Beide Systeme prägen den Raum und lassen sich entwerfen.

Kompromiss und Ergänzung. Eignen sich die Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen den Raum nach ihren spezifischen Bedürfnissen an, so wird das Gebäude zuletzt genau das tun und sein, was es sollte. Viel besser, als es eine Architektin planen könnte. Doch das System kommt mit Kompromissen, die alle beteiligten Parteien eingehen, um gegenseitig in einer Symbiose die eine Lösung zu finden, bei der sich die Parteien ergänzen und voneinander profitieren können.

Banken und Wertschöpfung. Mit dem System «Stockwerkbaurecht» lässt sich im Silogebäude durch die Aneignung der Leute einen Wert schöpfen. Ohne, dass die Stockwerkbaurechtsnehmer\*innen dafür bei einer Bank eine Hypothek aufnehmen müssen.

Entscheiden und Ermöglichen. Mit jeder Entscheidung, die im Prozess gefällt wird, werden Möglichkeiten erschaffen oder ausgeschlossen. Es ist eine Herausforderung, hier zu entscheiden, wie weit ich als Architektin gehe und welche Entscheidungen ich jemand anderem überlasse. Sich nicht zu entscheiden ist auch eine Entscheidung.

Entwerfen und Gestalten. Das Projekt ist ein Entwurf mit nur sehr wenig ästhetischer Gestaltung. Es ging darum, ein System, eine Idee zu entwerfen, die der Situation in der sich der Bestand befindet gerecht wird. Der Bestand ist nicht nur der gebaute Raum, sondern auch die Situation in der Stadt und in der Stadtverwaltung.

Supports und Infills. Das entwerfen der Supports stellte mich vor die Herausforderung, dass es schnell sehr technisch wird und ich auf die Unterstützung von Spezialisten angewiesen wäre, um diese realistisch planen zu können. In einer Weiterführung des Projektes würde ich nicht mehr alleine arbeiten.

Infills lassen sich nicht planen. Und das ist auch ihre Herausforderung in diesem Projekt. Ich wollte ein paar Möglichkeiten testen, immer im Wissen, dass die «echten» Infills wohl ganz anders aussehen würden.

Freiheit und Rücksichtslosigkeit. Die Infills zeigen, dass Freiheit nicht bedeutet, dass jeder alles machen kann, sondern dass durch kollektives Rücksichtnehmen ein System entstehen kann, in dem alle ihre persönlichen Freiheiten haben. Und die Freiheit, etwas nicht tun zu müssen, ist genauso wertvoll wie die Freiheit, etwas tun zu können.

Zukunft und Geschichte. Die Alte Mühle ist der richtige Ort, um innovative Ideen zu testen. Sie selbst war immer innovativ und hat sich getraut, selbstbewusst in die Zukunft zu gehen. Sie hatte keine Angst, auch mal was zu wagen. Keine Angst vor Veränderungen.



Bereits in der dritten Semesterwoche habe ich die grundsätzlichen Prinzipien der Idee vom Stockwerkbaurecht und vom Programming ohne Programm präsentiert. Nichtsdestotrotz war das vergangene Semester kein einfaches. Es brauchte viel Mut und Selbstvertrauen, die Idee weiterzutreiben und mich nicht von meinem Weg abbringen zu lassen. Oft habe ich an meiner Arbeit und auch an mir gezweifelt und gründlich hinterfragt, was ich hier denn eigentlich mache. Was mir eigentlich wichtig ist und Freude bereitet.

Heute bin ich stolz darauf, diese Arbeit auf meine Art durchgezogen zu haben und bin sehr dankbar für die unglaublich grosse Unterstützung meiner Freunde und meiner Familie in einer Zeit, in der ich oft an meine Grenzen gestossen bin.

Ich wünsche mir und allen jungen Architektinnen und Architekten, die so wie ich nun bald in die Arbeitswelt einsteigen werden, dass wir niemals aufhören werden, auch mal schräge Ideen zu haben. Das wir Selbstverständliches hinterfragen und Abwegiges in Betracht ziehen. Das wir uns nicht einschüchtern lassen und unseren Weg gehen, auch wenn das bedeutet, anders zu sein. Denn manchmal sind die «dummen» Ideen am Schluss die besten.





## Quellen

- |    |   |          |   |
|----|---|----------|---|
| 1  | Aeschlimann, Peter, 2022. Magisches Mittelmass. In: Beobachter (online). 21.05.2022 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://www.beobachter.ch/hallo-helvetia/langenthal-magisches-mittelmass-392647">https://www.beobachter.ch/hallo-helvetia/langenthal-magisches-mittelmass-392647</a>   | 14       | <a href="https://www.srf.ch/play/tv/schweiz-aktuell/video/langenthal-gewinnt-den-wakkerpreis-2019?urn=urn:srf:video:d40594ec-917a-4d02-b3cf-029382b2fe8c">https://www.srf.ch/play/tv/schweiz-aktuell/video/langenthal-gewinnt-den-wakkerpreis-2019?urn=urn:srf:video:d40594ec-917a-4d02-b3cf-029382b2fe8c</a>   |
| 2  | Immobilienmakler der Stadt Langenthal (möchte Anonym bleiben), 2023. Interview durch Autorin. Langenthal, 01.03.2023.   |          | Watson, 2023. Randalie in Zürich – Hunderte demonstrierten gegen Wohnungsnot (online). Watson, 18.02.2023 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://www.watson.ch/schweiz/zürich/289553275-hunderte-demonstrieren-in-zuerich-gegen-wohnungsnot">https://www.watson.ch/schweiz/zürich/289553275-hunderte-demonstrieren-in-zuerich-gegen-wohnungsnot</a>             |
| 3  | Müller, Reto, Stadtpräsident Langenthal, 2023. Interview durch Michael Andre, Raffael Baumann und Sven Ledermann. Langenthal, 2023.   | 15       | Zulliger Jürg, 2023. Von der Blasengefahr zur Wohnungsnot. In: NZZ Magazin (online). 25.02.2023 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://magazin.nzz.ch/nzz-am-sonntag/wirtschaft/von-der-blasengefahr-zur-wohnungsnot-ld.1727685?reduced=true">https://magazin.nzz.ch/nzz-am-sonntag/wirtschaft/von-der-blasengefahr-zur-wohnungsnot-ld.1727685?reduced=true</a> |
| 4  | Stadt Langenthal, 2023. Kulturstadt Langenthal (online). Ort: Langenthal, 19.05.2022 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://www.langenthal.ch/uebersichtkultur">https://www.langenthal.ch/uebersichtkultur</a>  | 16       | Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2023. Was ist eine Wohnbaugenossenschaft? (online). o.D. (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://www.wbg-schweiz.ch/information/genossenschaftlich_wohnen/was_ist_eine_genossenschaft">https://www.wbg-schweiz.ch/information/genossenschaftlich_wohnen/was_ist_eine_genossenschaft</a>   |
| 5  | Rüssli, Silvan, Kulturbeauftragter Stadt Langenthal, 2023. Interview durch Fabio Furrer und Nick Jetzer. Langenthal, 2023.  |          |   |
| 6  | Stadt Langenthal, 2023. Kulturstadt Langenthal (online). Ort: Langenthal, 19.05.2022 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://www.langenthal.ch/uebersichtkultur">https://www.langenthal.ch/uebersichtkultur</a>  | 17/18/19 | Stadt Langenthal, 2023. Die neue Mühle, die später zur alten wird (online). Ort: Langenthal, o.D. (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://www.langenthal.ch/geschichte/4783">https://www.langenthal.ch/geschichte/4783</a>   |
| 7  | Fahrländer Partner AG, 2023. Gemeindecheck Wohnen: Stadt Langenthal.  | 20       | Amt für Kultur, Denkmalpflege, 1998. Bauinventar: Gemeinde Langenthal, Mühleweg 23  |
| 8  | Stadt Langenthal, 2023. Stadtporträt (online). Ort: Langenthal, 19.05.2022 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://www.langenthal.ch/uebersichtportrait">https://www.langenthal.ch/uebersichtportrait</a>  | 21       | Amt für Kultur, Denkmalpflege, 1998. Bauinventar: Gemeinde Langenthal, Mühleweg 19  |
| 9  | Fahrländer Partner AG, 2023. Gemeindecheck Wohnen: Stadt Langenthal.  | 22       | Amt für Kultur, Denkmalpflege, 1998. Bauinventar: Gemeinde Langenthal, Mühleweg 27  |
| 10 | Immobilienmakler der Stadt Langenthal (möchte Anonym bleiben), 2023. Interview durch Autorin. Langenthal, 01.03.2023.   | 23       | Amt für Kultur, Denkmalpflege, 1998. Bauinventar: Gemeinde Langenthal, Mühleweg 21b   |
| 11 | Immobilienmakler der Stadt Langenthal (möchte Anonym bleiben), 2023. Interview durch Autorin. Langenthal, 01.03.2023.   | 24       | Keusen, René, Pächter vom Mühlehof, 2023. Interview durch Raphael Knobel. Langenthal, 2023.   |
| 12 | Swissinfo, 2019. Hippe Alternative zum Einfamilienhaus (online). Bern: Swissinfo.ch, 15.01.2019 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://www.swissinfo.ch/ger/gesellschaft/so-wohnen-schweizer--serie-_hippe-alternative-zum-einfamilienhaus/44515830">https://www.swissinfo.ch/ger/gesellschaft/so-wohnen-schweizer--serie-_hippe-alternative-zum-einfamilienhaus/44515830</a> | 25       | Anonyme Person bei der grünen Halle Langenthal, 2023. Interview durch Albijona Rugova und Maribel Morellini. Langenthal, 2023.  |
| 13 | Play SRF, 2019. Schweiz aktuell: Langenthal gewinnt den Wakkerpreis 2019 (online). SRF Schweizer Radio und Fernsehen, 15.01.2019 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter:  | 26       | Immobilienmakler der Stadt Langenthal (möchte Anonym bleiben), 2023. Interview durch Autorin. Langenthal, 01.03.2023.   |

## Abbildungen

- |          |  |        |   |
|----------|--|--------|---|
| 27       | Hasler Beat, Schenk Michael, Bader Roland, 2019. Eingereichte Motion: Renovation des Silos bei der Alten Mühle Langenthal. In: Stadtrat Protokoll (online). 24.06.2019 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://www.langenthal.ch/_docn/2320565/MWC_2019_008.pdf">https://www.langenthal.ch/_docn/2320565/MWC_2019_008.pdf</a>                             | Abb. 1 | Google Maps Langenthal. Zugriff am 05.06.2023<br>Verfügbar unter:   |
|          |  | Abb. 2 | Eggimann Peter<br>SC Langenthal (online). 28.11.2021 (Zugriff am 05.06.2023)<br>Verfügbar unter: <a href="https://sclangenthal.ch/1-mannschaft/startseite/75jahre">https://sclangenthal.ch/1-mannschaft/startseite/75jahre</a>  |
| 28       | Müller, Reto, Stadtpräsident Langenthal, 2023. Interview durch Michael Andre, Raffael Baumann und Sven Ledermann. Langenthal, 2023.  | Abb. 3 | Wikipedia<br>Liste der Schweizer Städte.<br>Zugriff am 05.06.2023<br>Verfügbar unter: <a href="https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Städte_in_der_Schweiz">https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Städte_in_der_Schweiz</a>   |
| 29/30/31 | Burckhardt Lucius, 1967. Bauen – ein Prozess ohne Denkmalpflichten. Vortrag vor dem Deutschen Werkbund, Karlsruhe 1967.  | Abb. 4 | Tamedia<br>Der Bund: Demo gegen Wohnungsnot. 18.02.2023 (Zugriff am 05.06.2023)<br>Verfügbar unter: <a href="https://www.derbund.ch/umzug-eskaliert-reihenweise-gehen-scheiben-zu-bruch-936476346181">https://www.derbund.ch/umzug-eskaliert-reihenweise-gehen-scheiben-zu-bruch-936476346181</a>                                     |
| 32       | Westermann Reto, 2021. Hallenwohnen: Modulare Wohntürme mit wechselnder Aussicht. In: Modulart (online). September 2021 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://www.modulart.ch/modulare-wohntuerme-mit-wechselnder-aussicht/">https://www.modulart.ch/modulare-wohntuerme-mit-wechselnder-aussicht/</a>  | Abb. 5 | Annett Landsmann<br>Hallenwohnen im Zollhaus Zürich, Modulart September 2021 (Zugriff am 05.06.2023)<br>Verfügbar unter: <a href="https://www.modulart.ch/modulare-wohntuerme-mit-wechselnder-aussicht/">https://www.modulart.ch/modulare-wohntuerme-mit-wechselnder-aussicht/</a>  |
| 33       | Wütrich, Mätti, 2021. Hallenwohnen: Modulare Wohntürme mit wechselnder Aussicht. Interview durch Reto Westermann. In: Modulart (online). 2021 (Zugriff am: 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://www.modulart.ch/modulare-wohntuerme-mit-wechselnder-aussicht/">https://www.modulart.ch/modulare-wohntuerme-mit-wechselnder-aussicht/</a>                           | Abb. 6 | Barbara Bühler<br>Was braucht der Mensch? Wohn- und Atelierhaus in Basel, Detail (online). 02.11.2020 (Zugriff am 05.06.2023)<br>Verfügbar unter: <a href="https://www.detail.de/de/de_de/was-braucht-der-menschwohn-und-atelierhaus-in-basel">https://www.detail.de/de/de_de/was-braucht-der-menschwohn-und-atelierhaus-in-basel</a> |
| 34       | Westermann Reto, 2021. Hallenwohnen: Modulare Wohntürme mit wechselnder Aussicht. In: Modulart (online). September 2021 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://www.modulart.ch/modulare-wohntuerme-mit-wechselnder-aussicht/">https://www.modulart.ch/modulare-wohntuerme-mit-wechselnder-aussicht/</a>  | Abb. 7 | Fassadenplan der Alten Mühle<br>Plangrundlagen BT, FS2023   |
| 35       | Schoof Jakob, 2020. Was braucht der Mensch? Wohn- und Atelierhaus in Basel. In: Detail (online). 02.11.2020 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://www.detail.de/de/de_de/was-braucht-der-menschwohn-und-atelierhaus-in-basel">https://www.detail.de/de/de_de/was-braucht-der-menschwohn-und-atelierhaus-in-basel</a>                                    |        | Alle nicht beschrifteten Fotos, Pläne und Zeichnungen wurden während dem Semester von der Autorin aufgenommen oder erstellt.  |
| 36       | Habracken John, 1962. Supports: An Alternative to Mass Housing. London: eBook ISBN 9781003014713   |        |   |
| 37       | Wikipedia, 2023. Baurecht (Schweiz). 02.05.2023 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://de.wikipedia.org/wiki/Baurecht_(Schweiz)">https://de.wikipedia.org/wiki/Baurecht_(Schweiz)</a>  |        |   |
| 38/39/40 | Michel Conrad Yvonne, 2020. Leserbrief: Mit Kant und Hegel durch die Coronakrise. In: Südostschweiz (online). 07.08.2020 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: <a href="https://www.suedostschweiz.ch/leserbriefe/2020-08-07/mit-kant-und-hegel-durch-die-coronakrise">https://www.suedostschweiz.ch/leserbriefe/2020-08-07/mit-kant-und-hegel-durch-die-coronakrise</a> |        |   |



Prozessbuch von	Gina Lea Probst
Atelier	Stefan Wülser
Idee, Konzeption, Text, Gestaltung und Satz	Gina Lea Probst
Fotografie / Zeichnung	Gina Lea Probst
Schriften	Diatype Variable, Regular Diatype Mono Variable, Regular
Papier	Umschlag: Dayglo Leuchtpapier 260gr Inhalt: Lessebo white 120 gr Magno Satain 135 gr Kaskad Neon-Gelb 80 gr
Druck	Gegendruck GmbH, Marcel Gasser, Luzern
Bindung	Atelier St. Coelestin, Marco Backer, Luzern
Abgabe	Juni 2023, Hochschule Luzern

