

Bachelor-Thesis an der Hochschule Luzern - Technik & Architektur

Titel	Programming ohne Programm
Diplomandin/Diplomand	Probst, Gina Lea
Bachelor-Studiengang	Bachelor Architektur
Semester	FS23
Dozentin/Dozent	Wülser, Stefan
Expertin/Experte	Philippe, Koch & Baumgartner, Marianne

Abstract Deutsch

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? 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. Stockwerkbaurechtsnehmer*innen können das Silogebäude langfristig benutzen und nach ihren Bedürfnissen und Vorstellungen fertigbauen. Damit aber das System Stockwerkbaurecht funktionieren kann, braucht es ein Projekt auf zwei Ebenen. Hardware und Software. Der Bestand ist die Voraussetzung und gibt den Rahmen der Möglichkeiten vor. Und der Bestand ist nicht nur der gebaute Raum, sondern auch die Situation in der Stadt und in der Stadtverwaltung.

Abstract Englisch

-

Ort, Datum Luzern, 16. Juni 2023
© **Gina Probst, Hochschule Luzern – Technik & Architektur**

Programming

ohne

Programm

Der drei-Punkte-Plan

1. Nicht verkaufen
2. Schnell handeln
3. Prioritäten setzen

Der Bestand ist nicht nur der gebaute Raum, sondern auch die Situation in der Stadt und in der Stadtverwaltung.

Wo treffen
Stadtverwaltung und
Neuschnee-Fahrerin
aufeinander?

Die Idee heisst
«Stockwerkbaurecht».

Kontrolle =
Risiko

Verantwortung
nicht tragen
wollen,
heisst auch,
nicht alles
Entscheiden zu
können.

Hardware

Supports

Infills

Materialien

Software

Reglemente

Verträge

Baurecht

Supports

Tragstruktur

Erschliessung

Strom

Wasser

Heizung

Dämmebene

Decken

Sie können das
Silogegebäude
langfristig
benutzen und
nach ihren
Bedürfnissen
und
Vorstellungen
fertigbauen.

Bei der
Erstellung der
Infills kann
nicht jeder
einfach alles
machen, was
er will.

Was bedeutet
Freiheit?

«Die Freiheit
des Einzelnen
endet dort, wo
die Freiheit
des Anderen
beginnt»

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 im Gebäude, sondern auch in den Umständen, in denen sich das Projekt befindet.

Sinn und Unsinn von Analysen

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. Langenthal hat alle Voraussetzungen, um beweisen zu können, dass Kleinstädte eine wertvolle Alternative zu den Grossstädten bieten.

Dorf + Stadt = ♥

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.

Wohnen und Wohnungen

Egal ob in der Stadt 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.

Demos und Bauland

«Und es stellt sich die Frage: «Ist diese Idee jetzt wirklich die beste Idee für diesen Raum?» (...) Geht es um die Nutzung, hat man vom Parlament mehr gehört, was eben nicht möglich ist.»

Reto Müller, Stadtpräsident

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

Weshalb passiert nichts?

«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.»

Lucius Burckhardt

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.

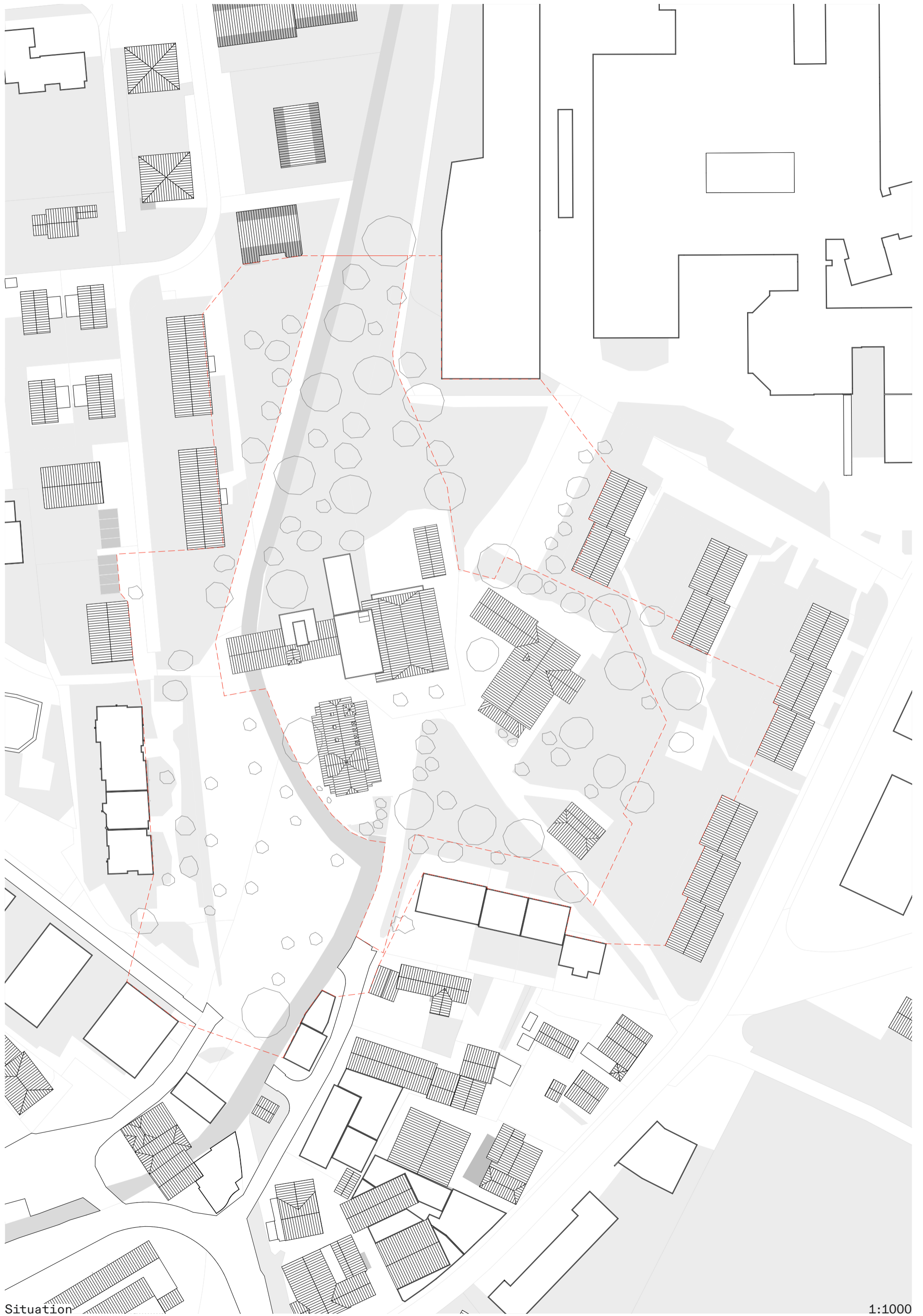
Zwei Strategien

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.

Die Software

Die Gestaltung ist für mich wenig interessant, weil ich mich auf das Konzept, auf das System, fokussieren wollte. Damit reagiert das Projekt auf die Situation in der Stadtverwaltung und findet einen Umgang mit den wirklichen Problemen des Bestandes. Denn das Problem vom Mühle-Areal ist nicht, dass ihm zusätzliche Wände oder Institutionen fehlen. Das Problem ist das Risiko.

Das Schwierigste

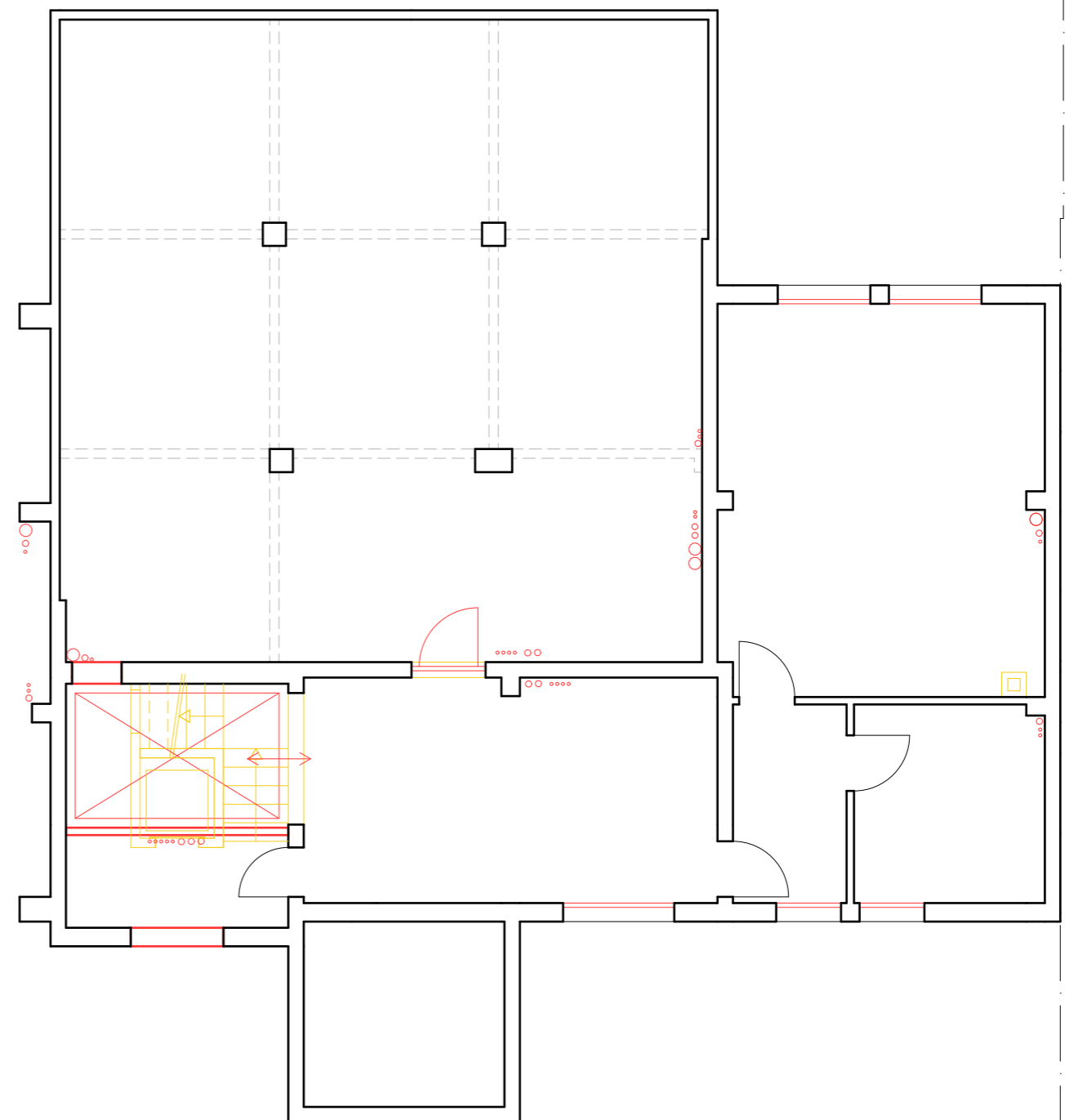


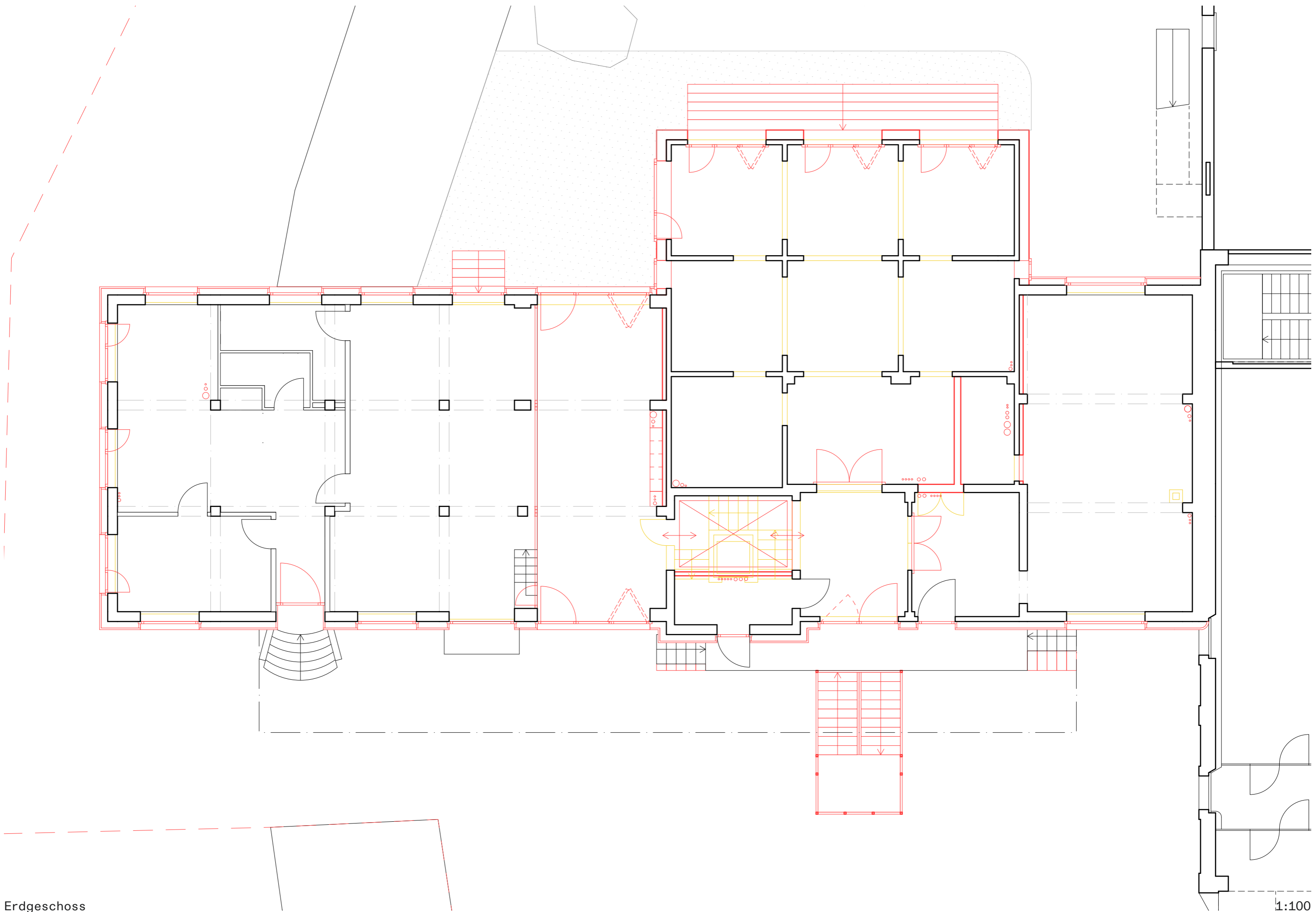






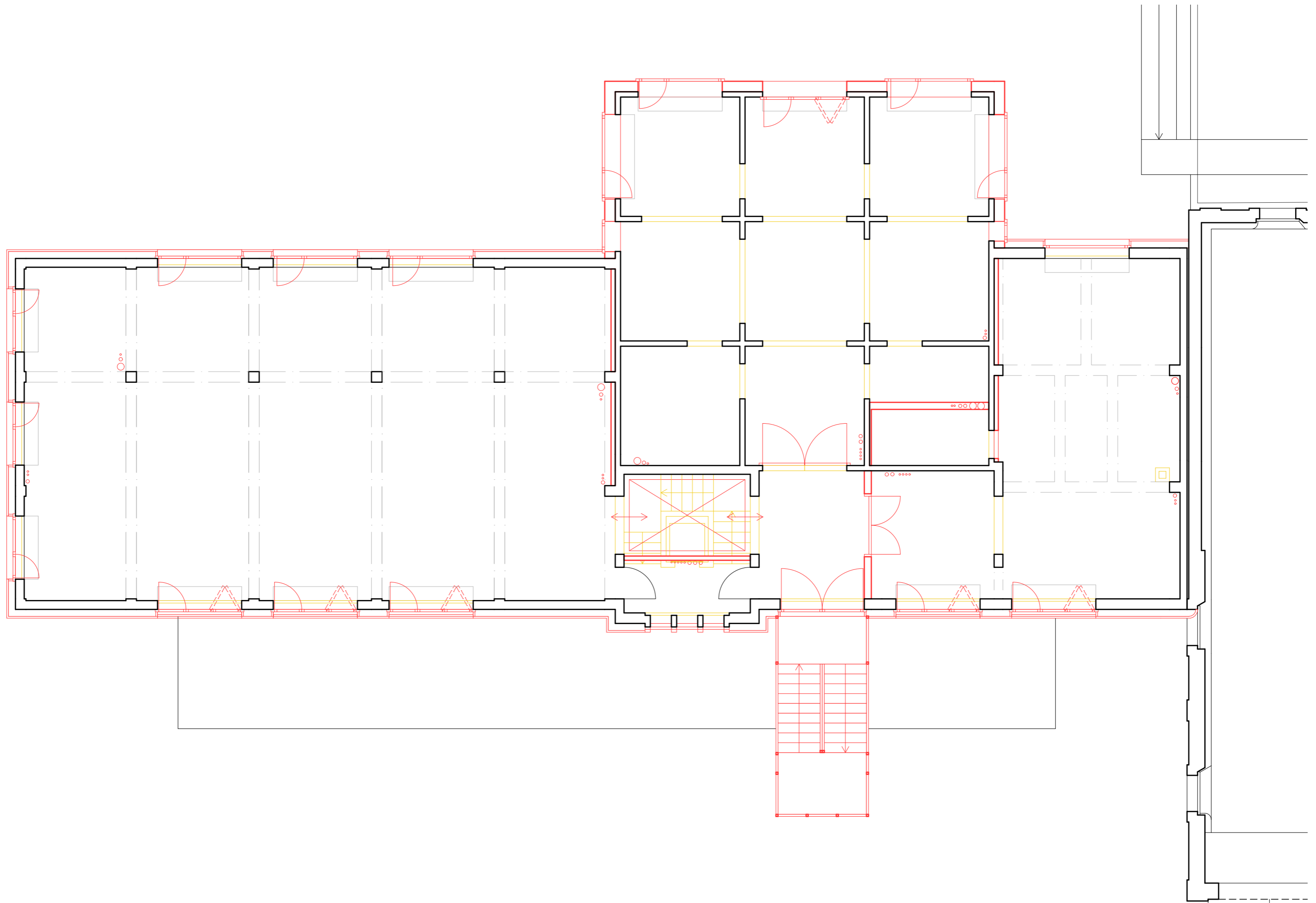


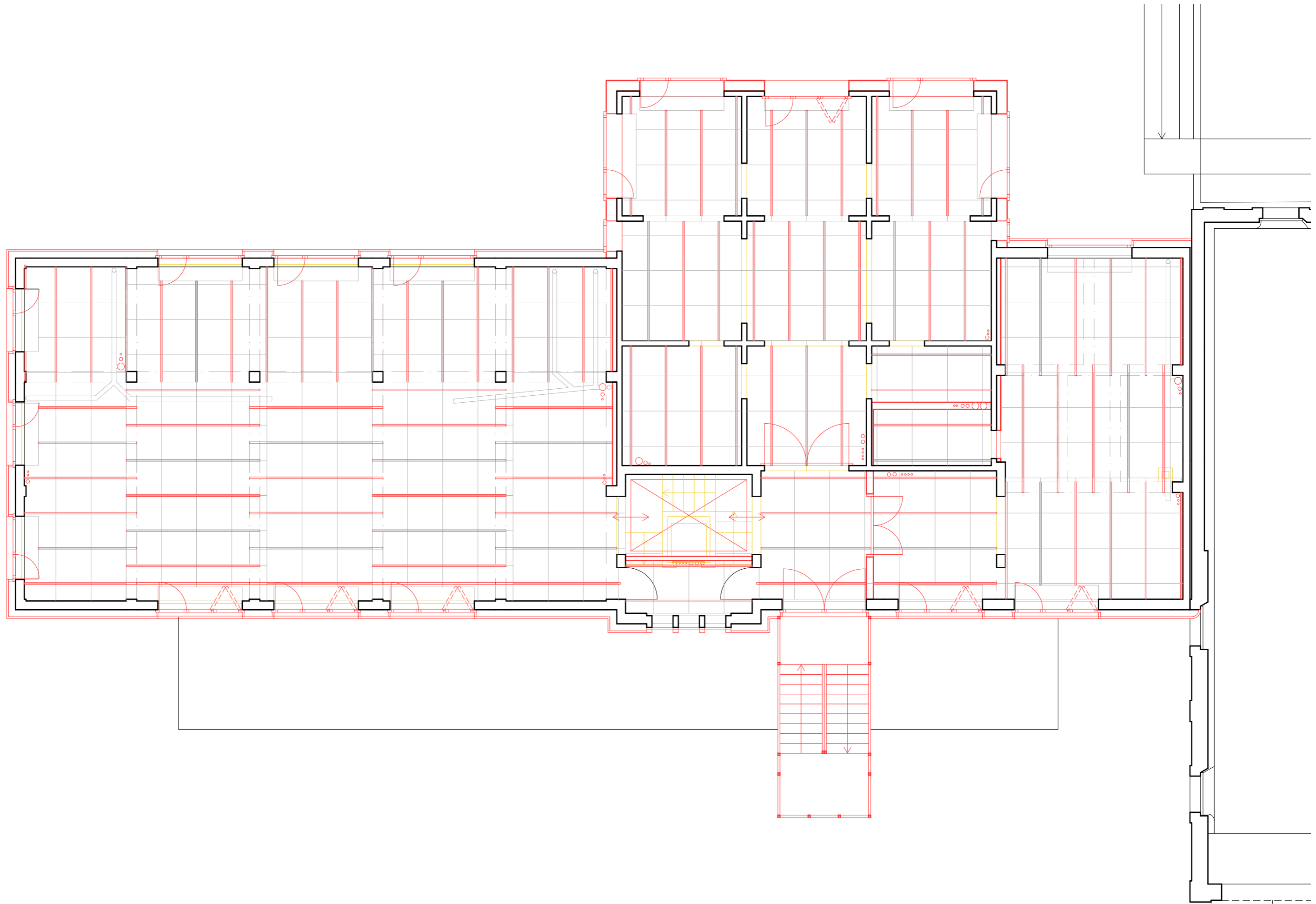


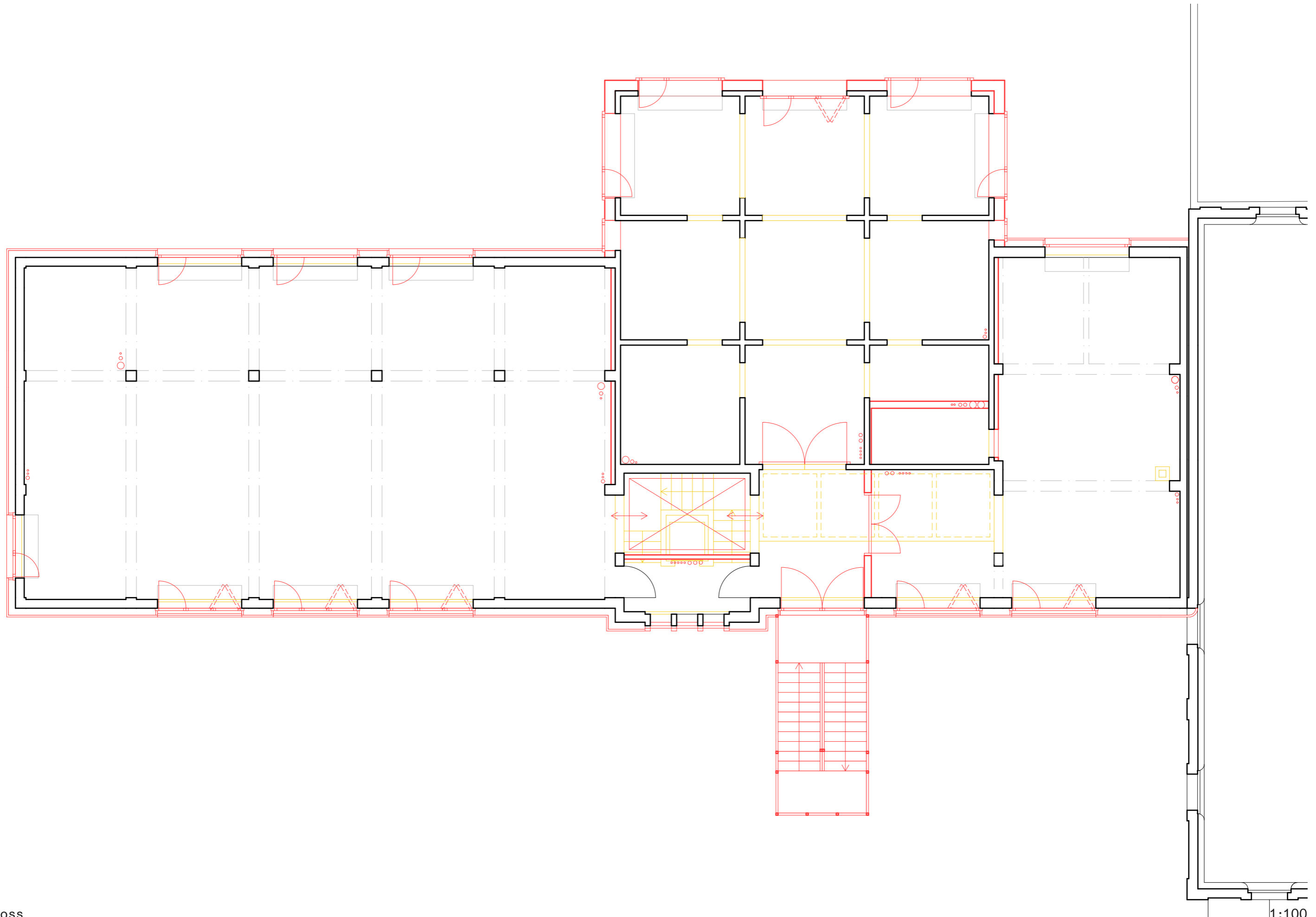


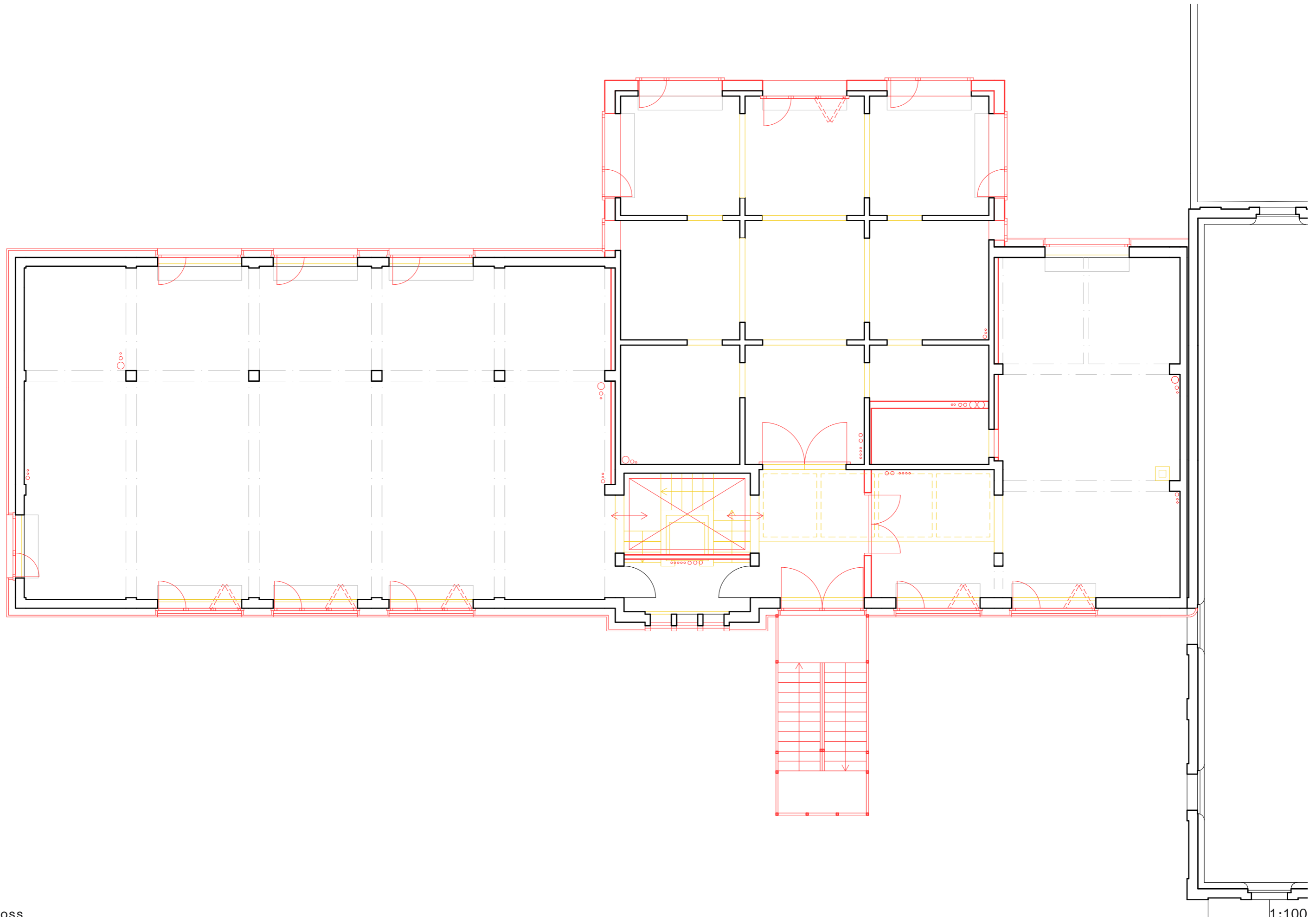
Erdgeschoss

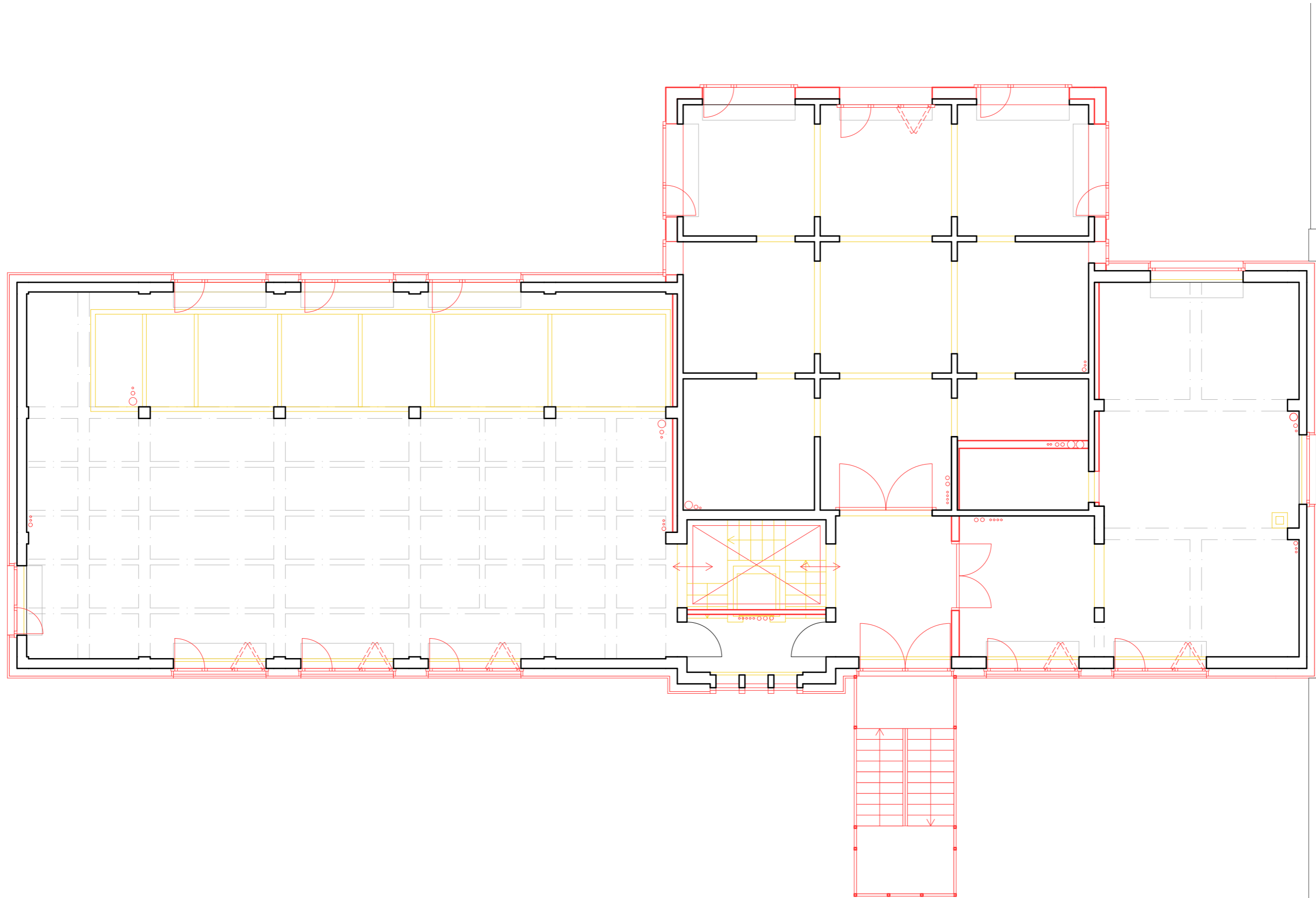
1:100

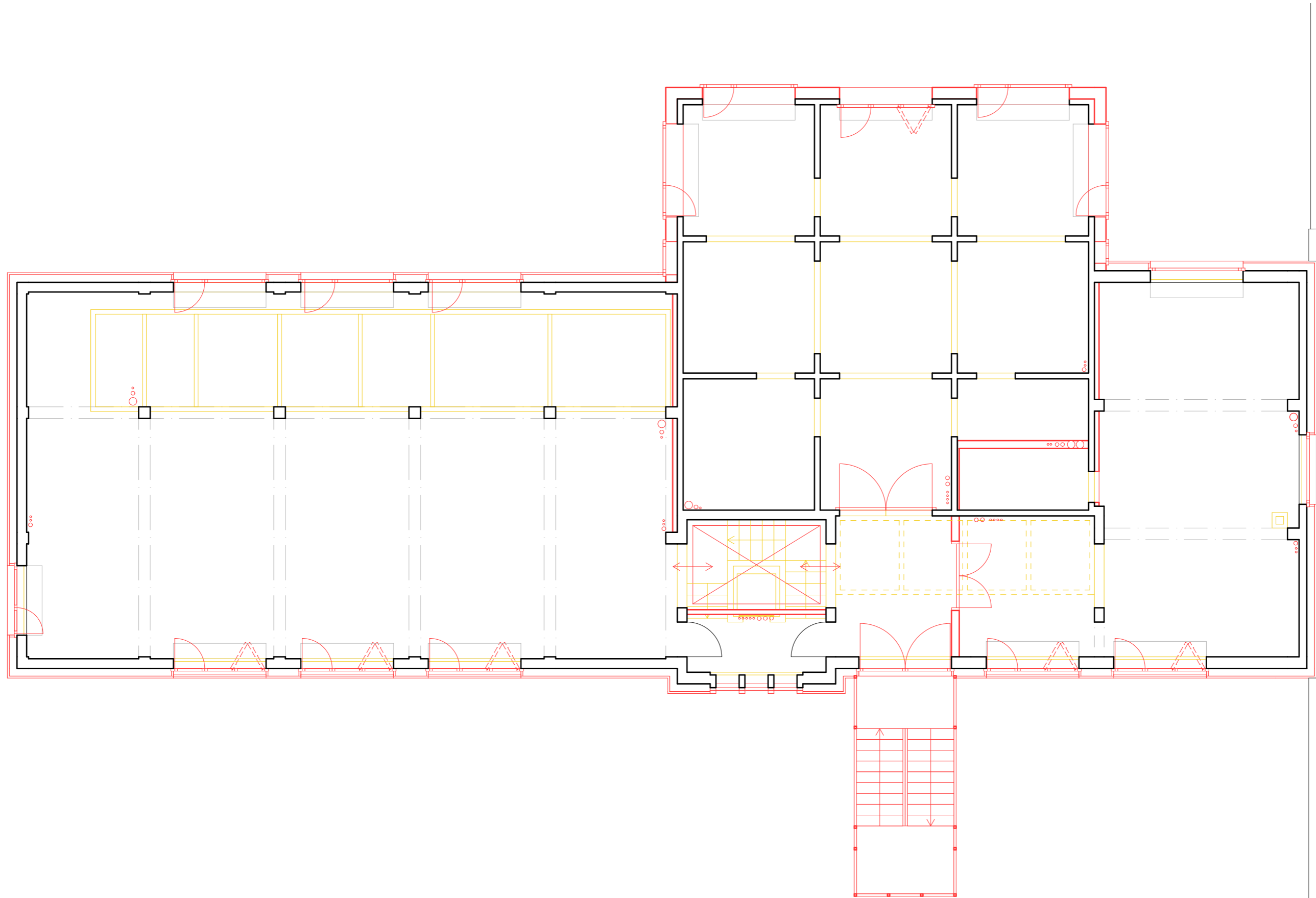


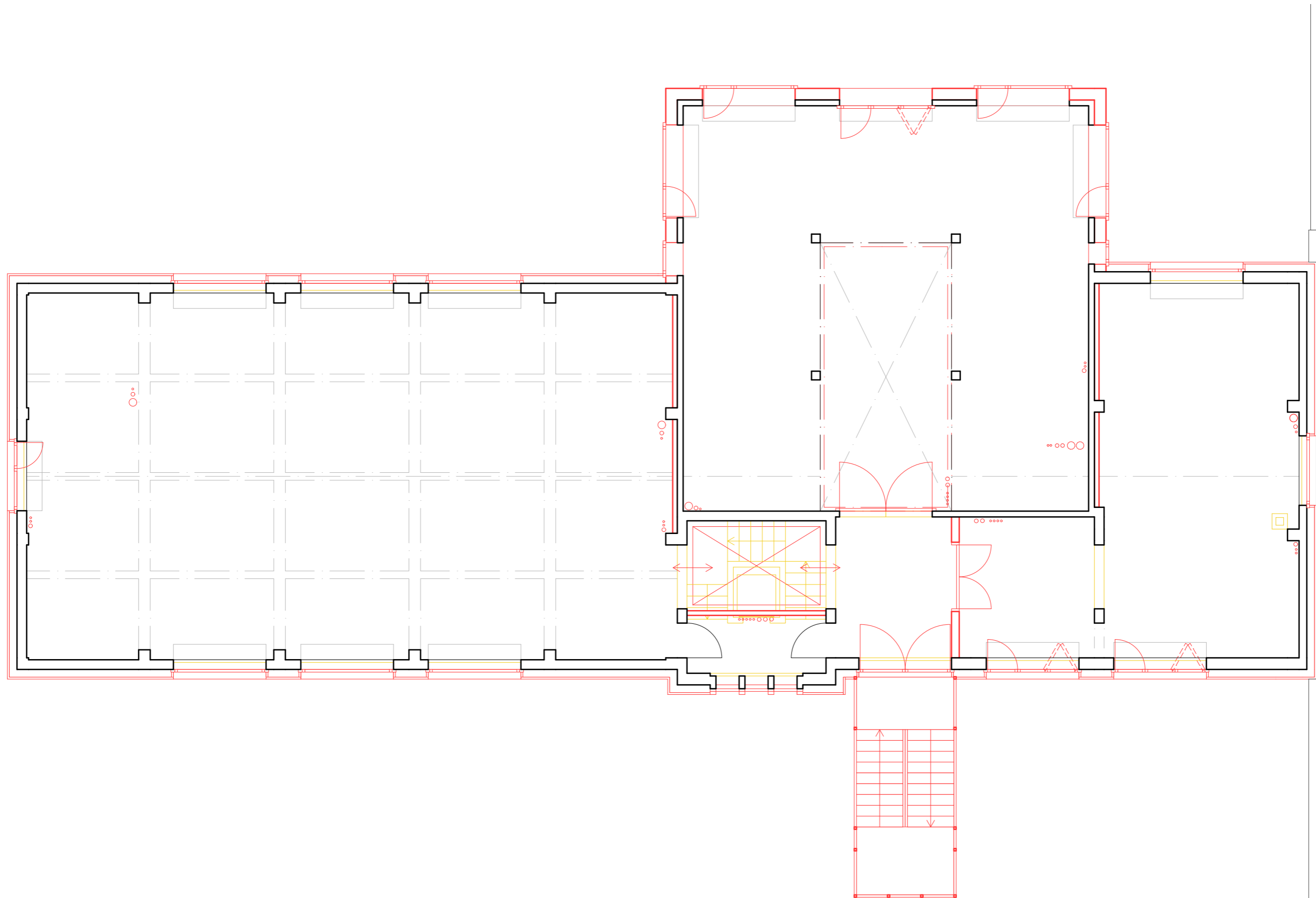


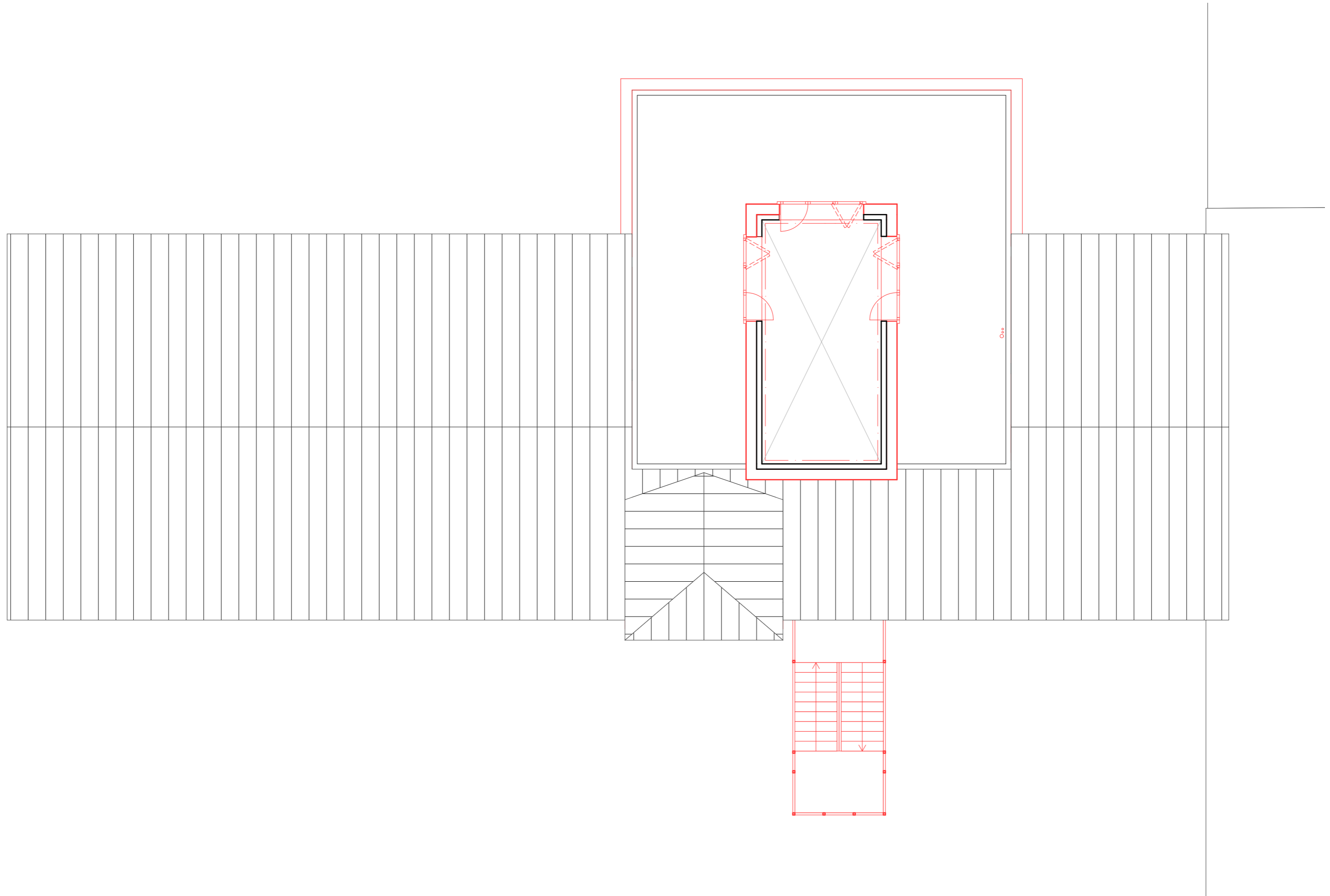


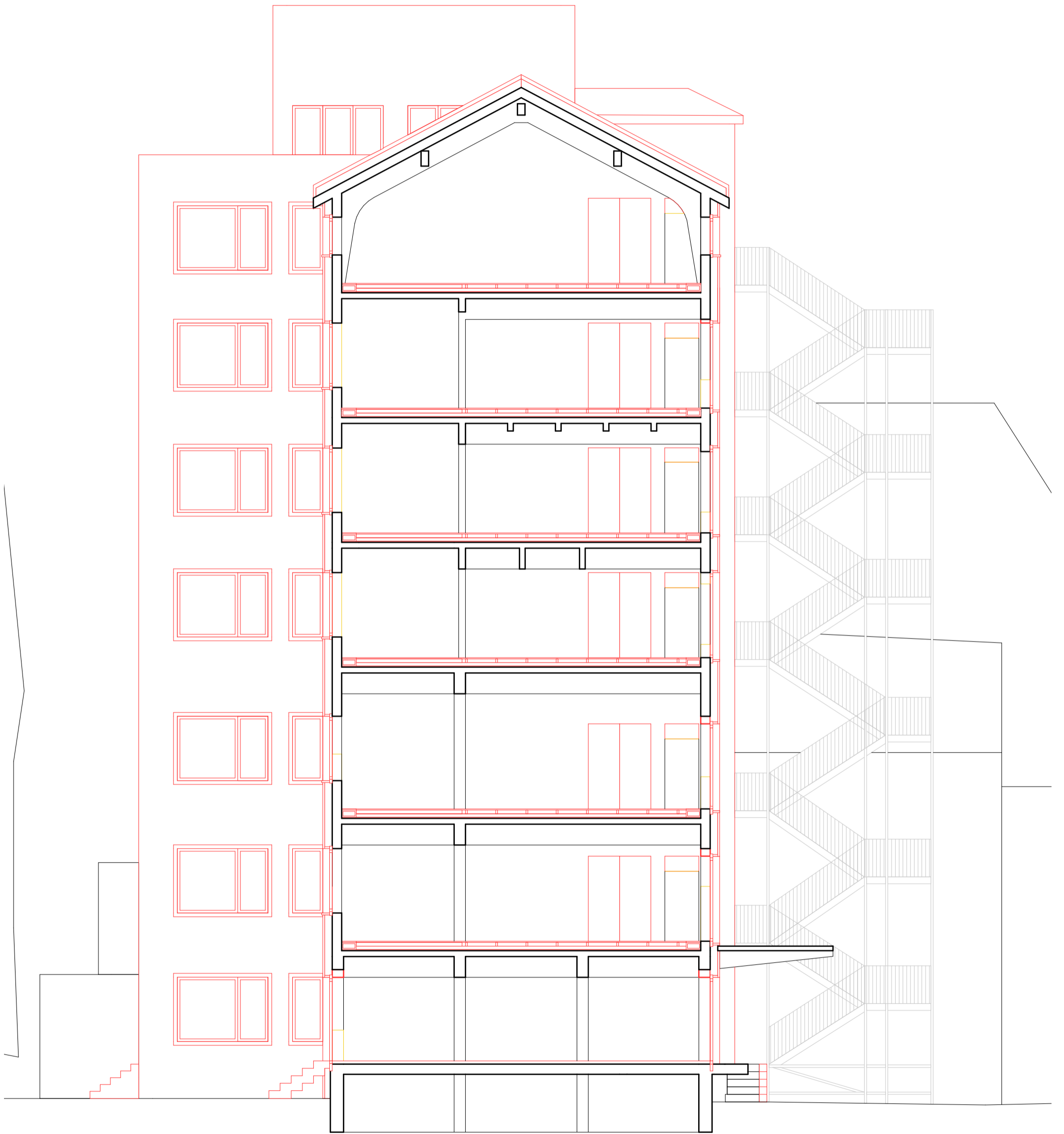


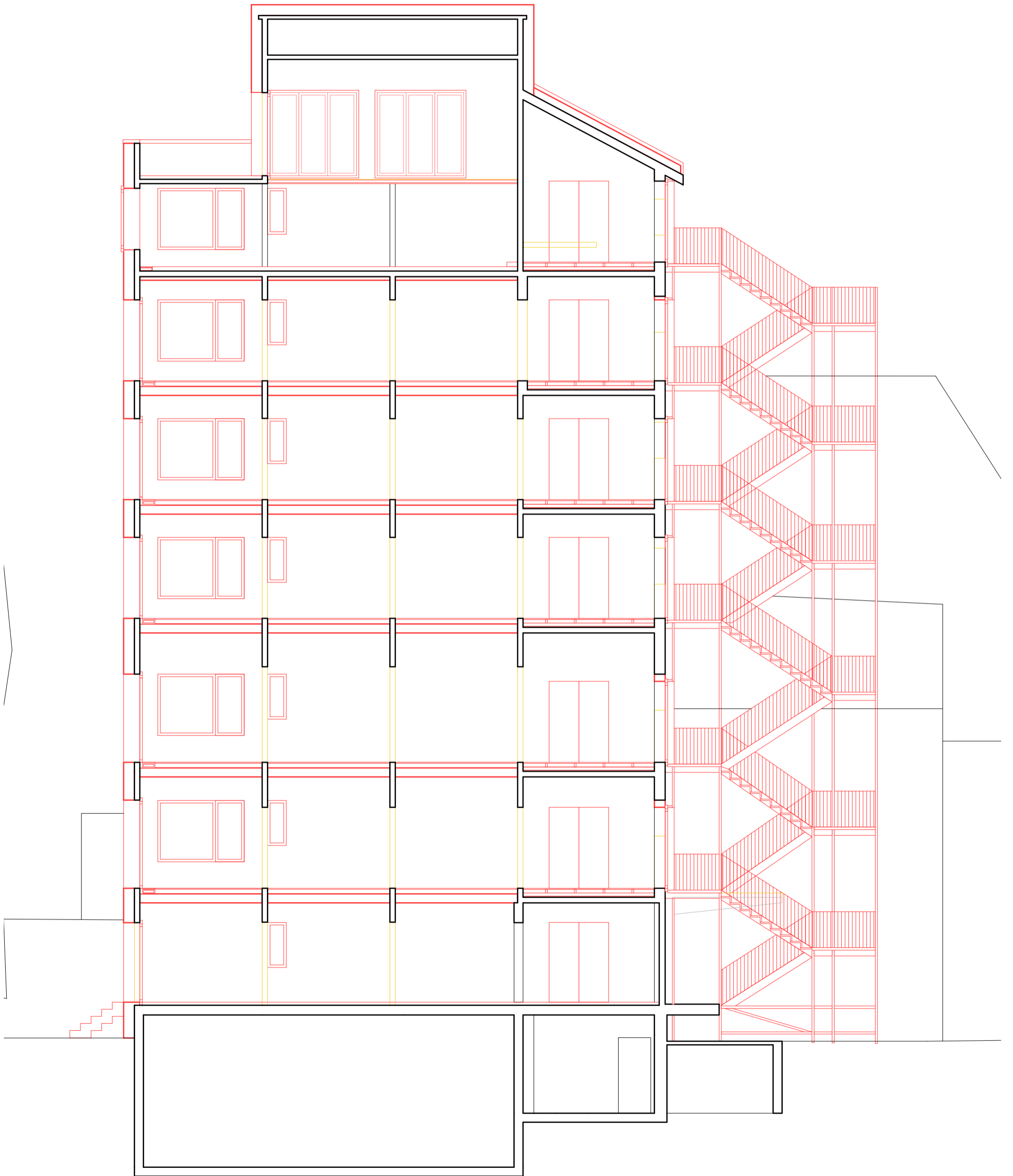


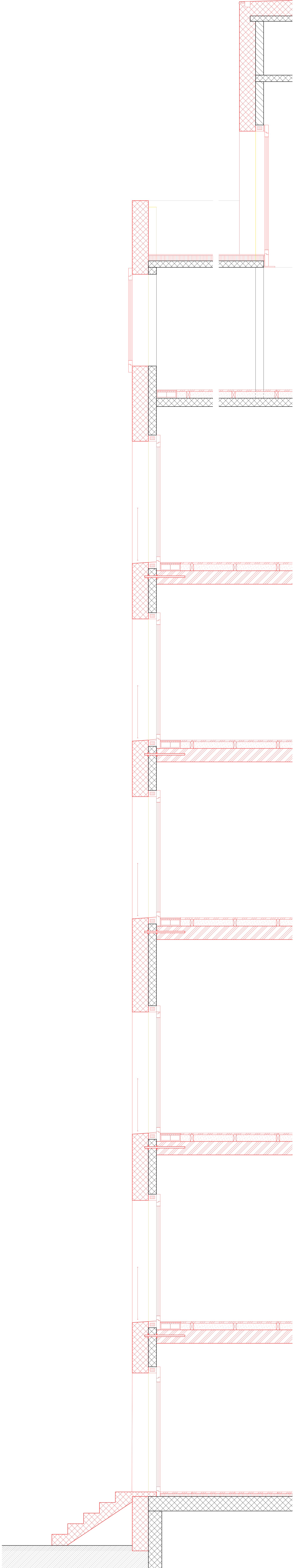


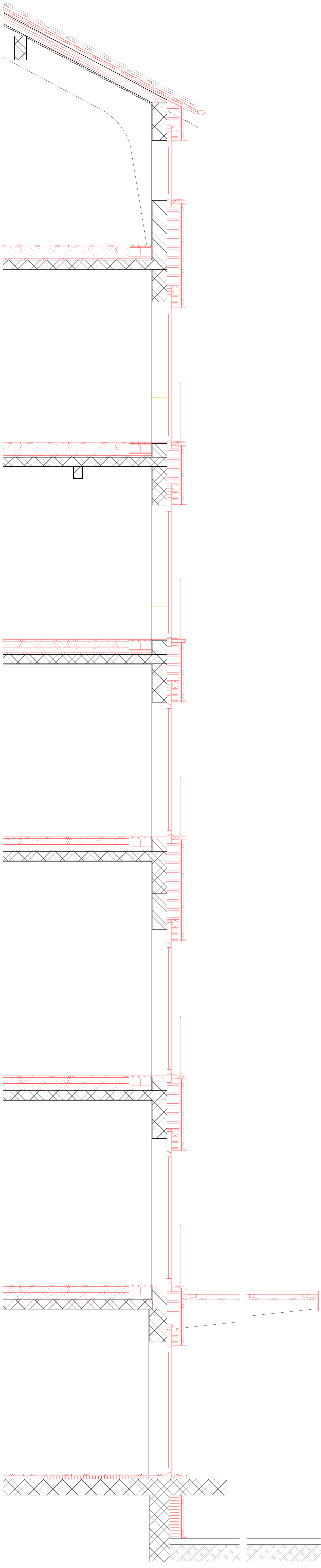


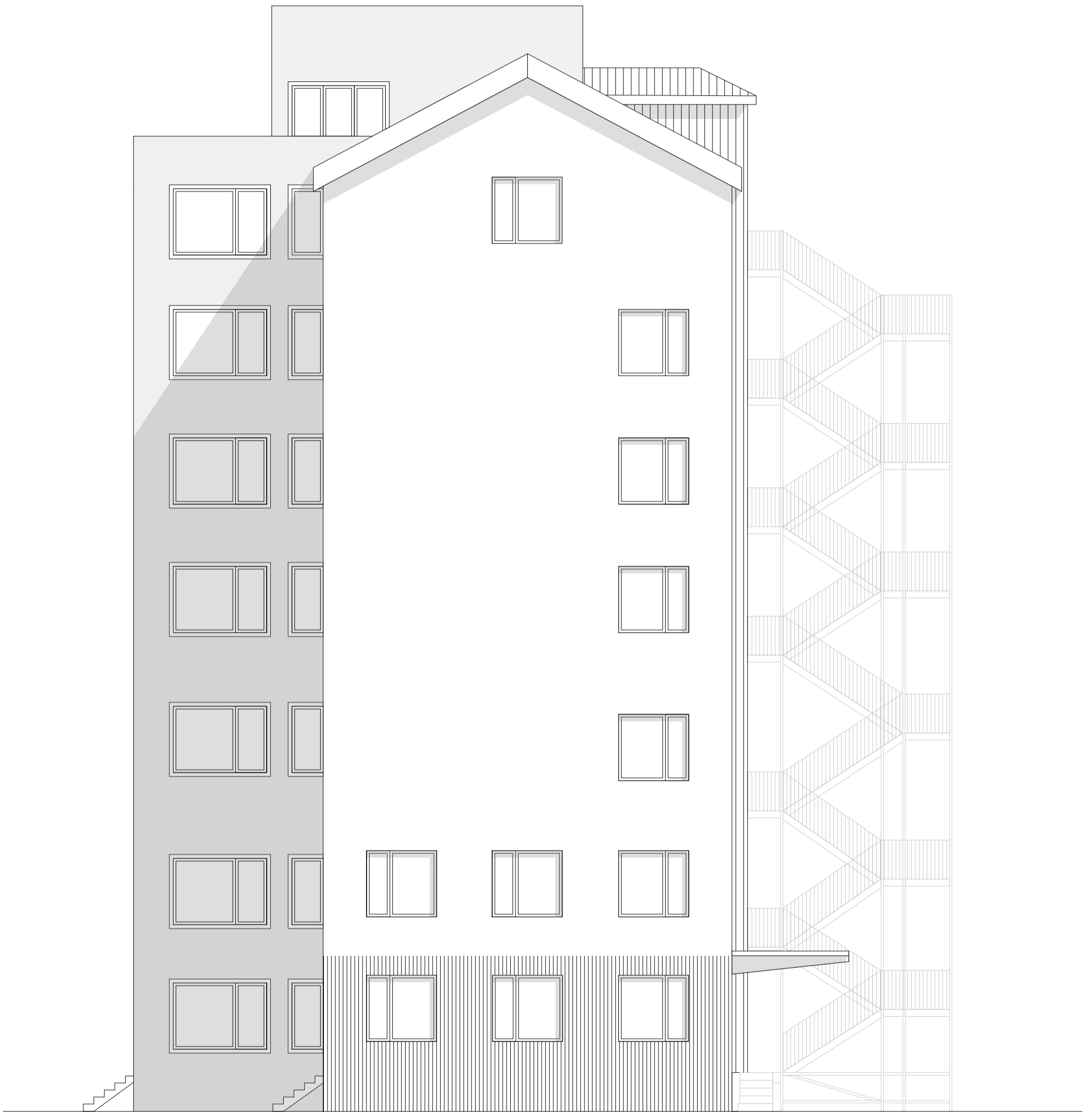




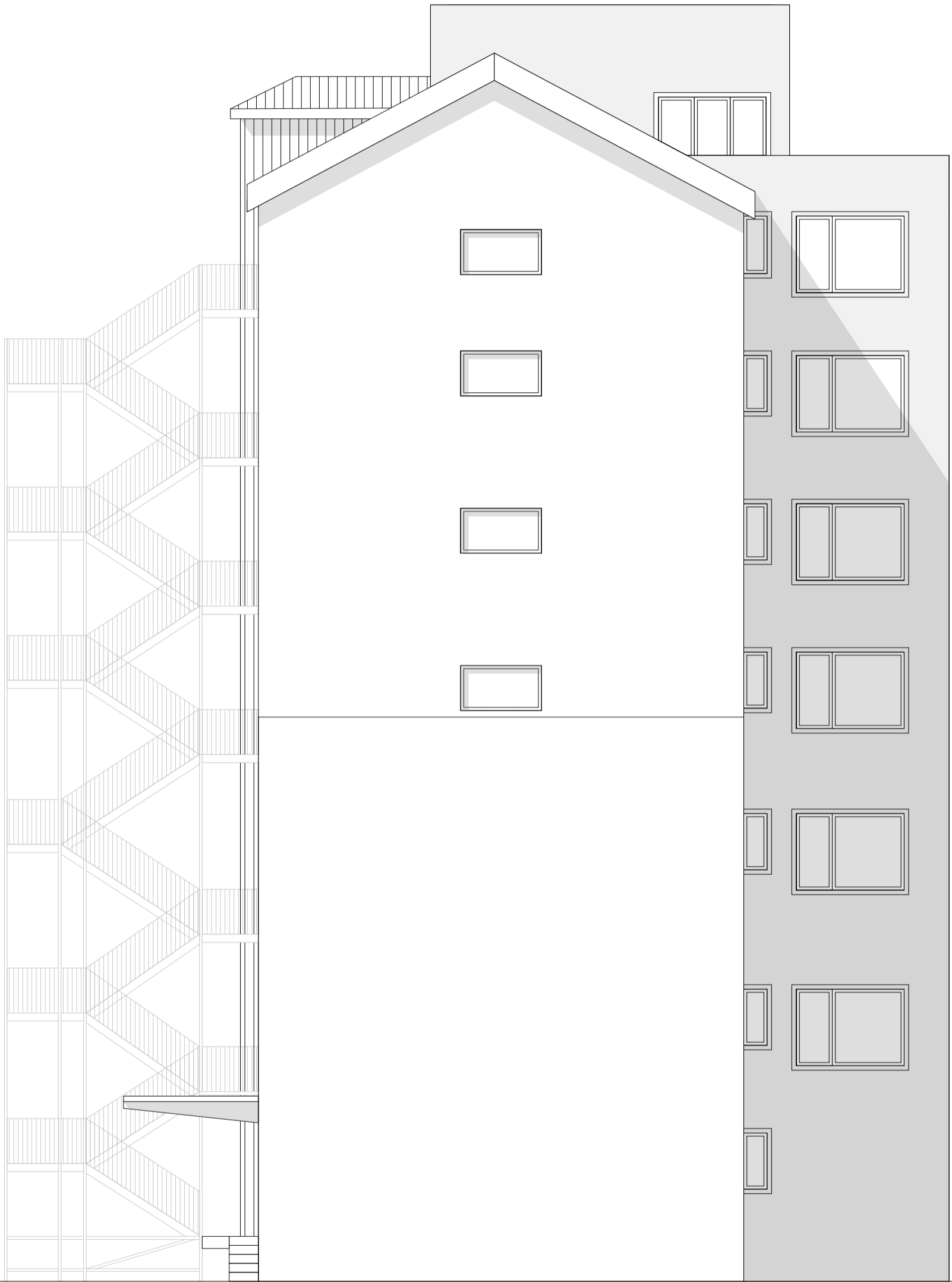




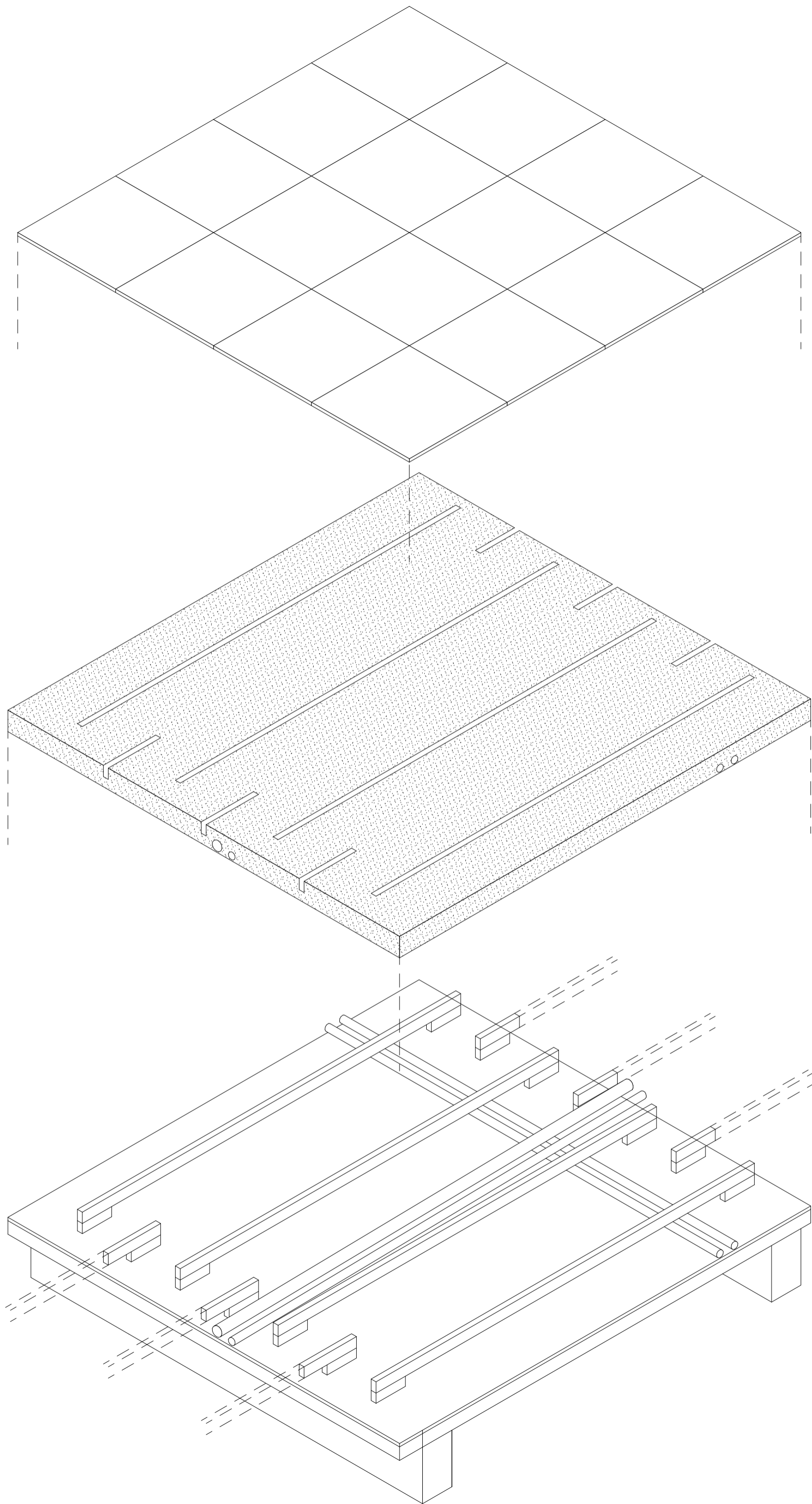


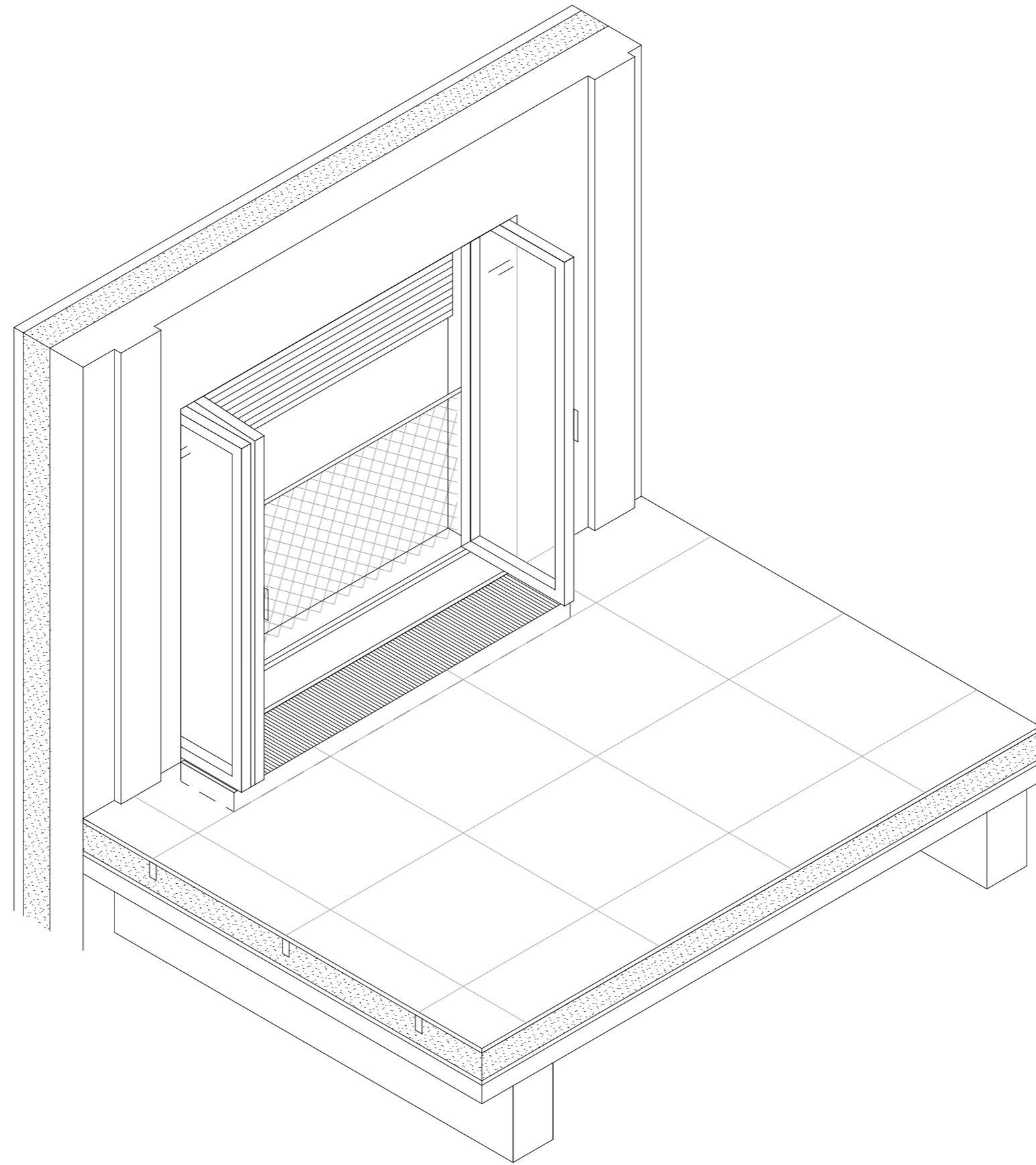


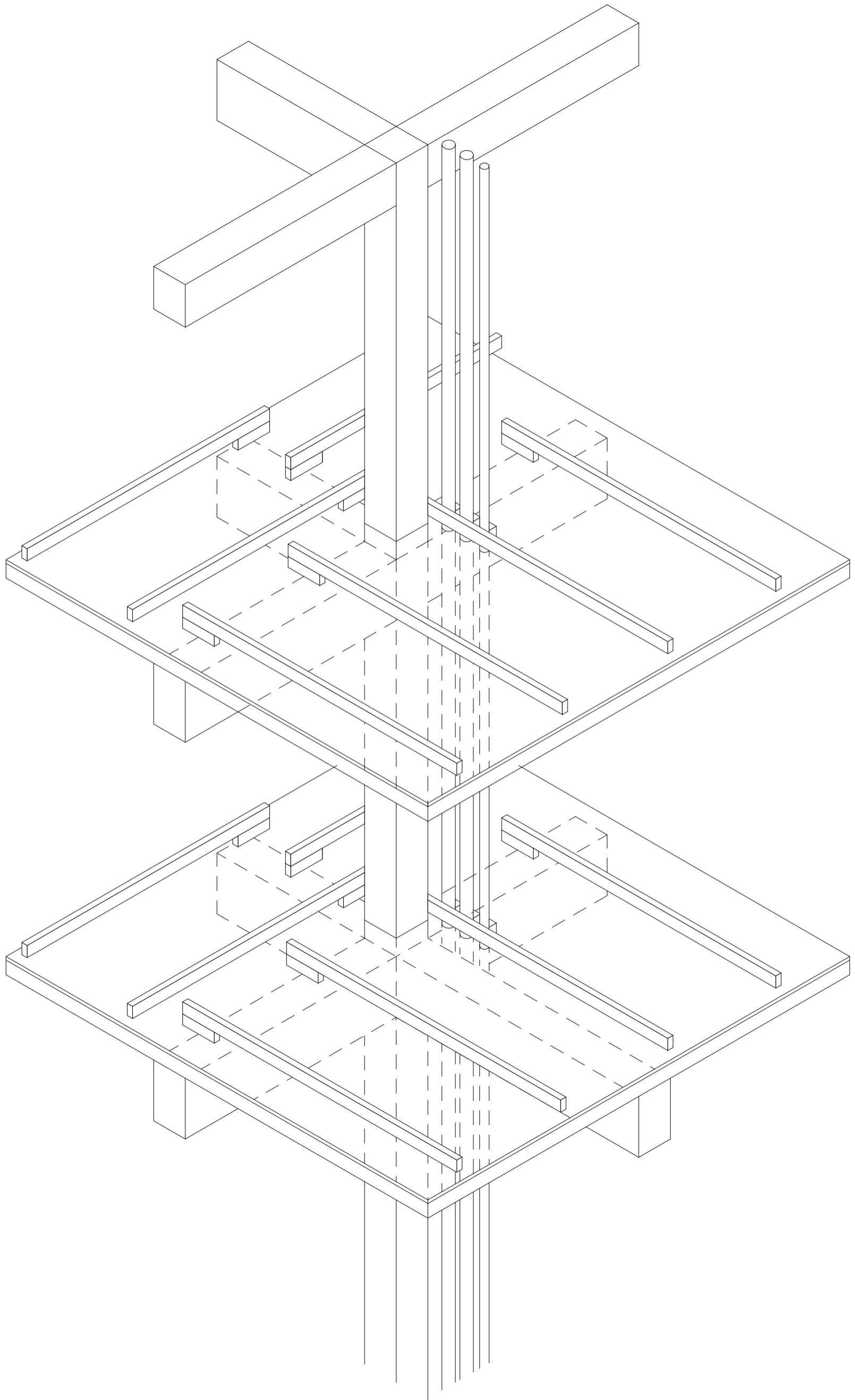


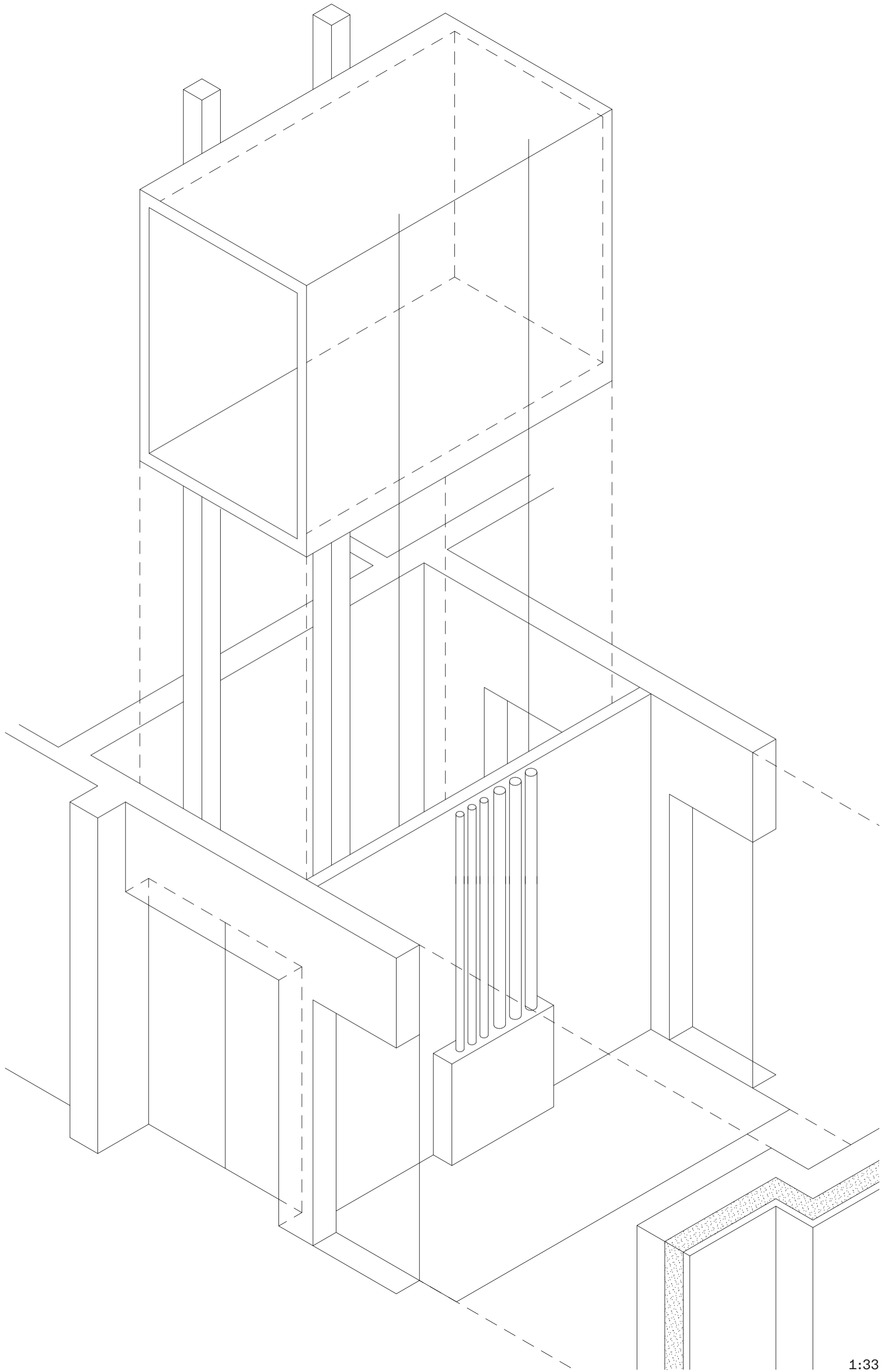


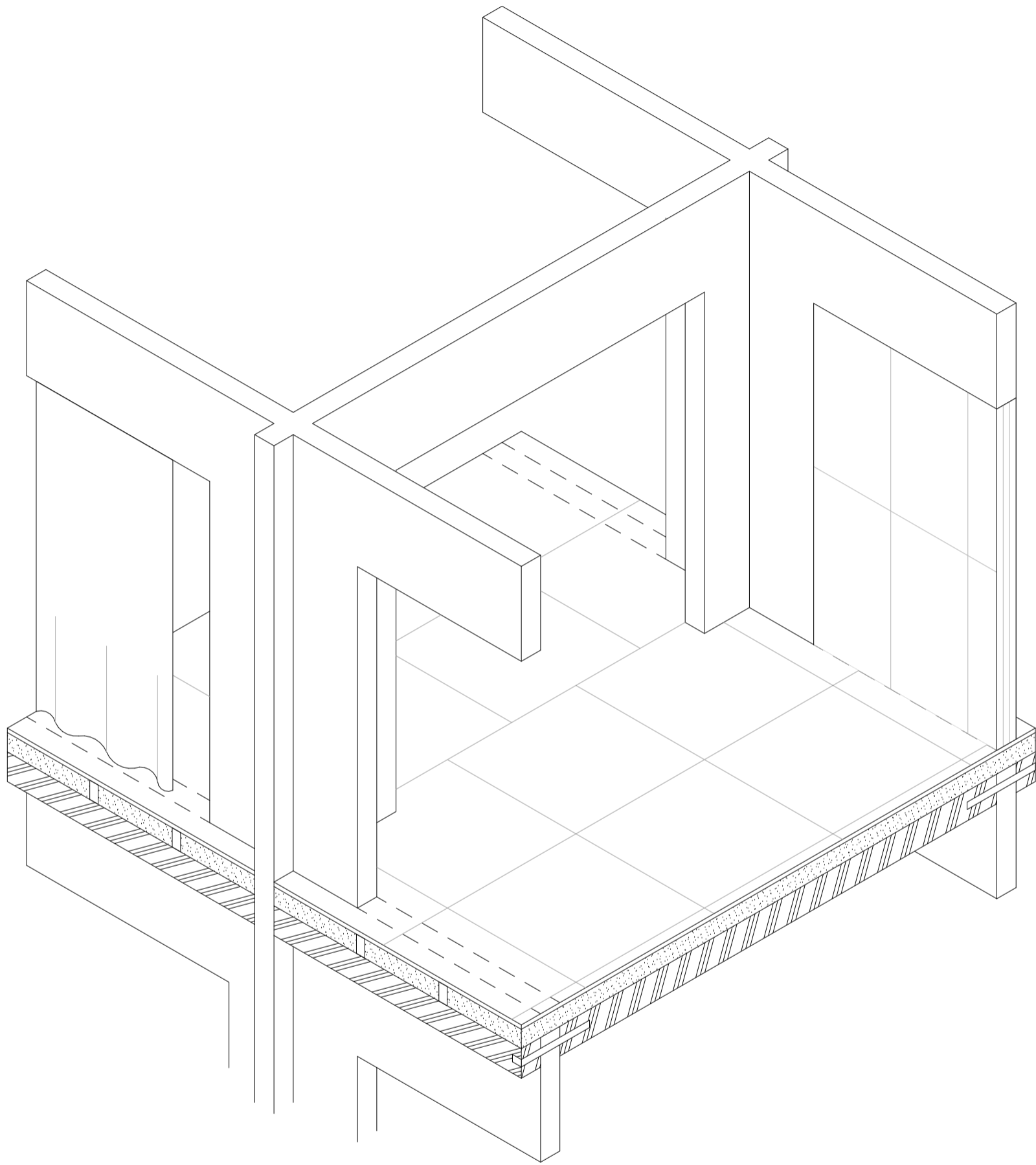


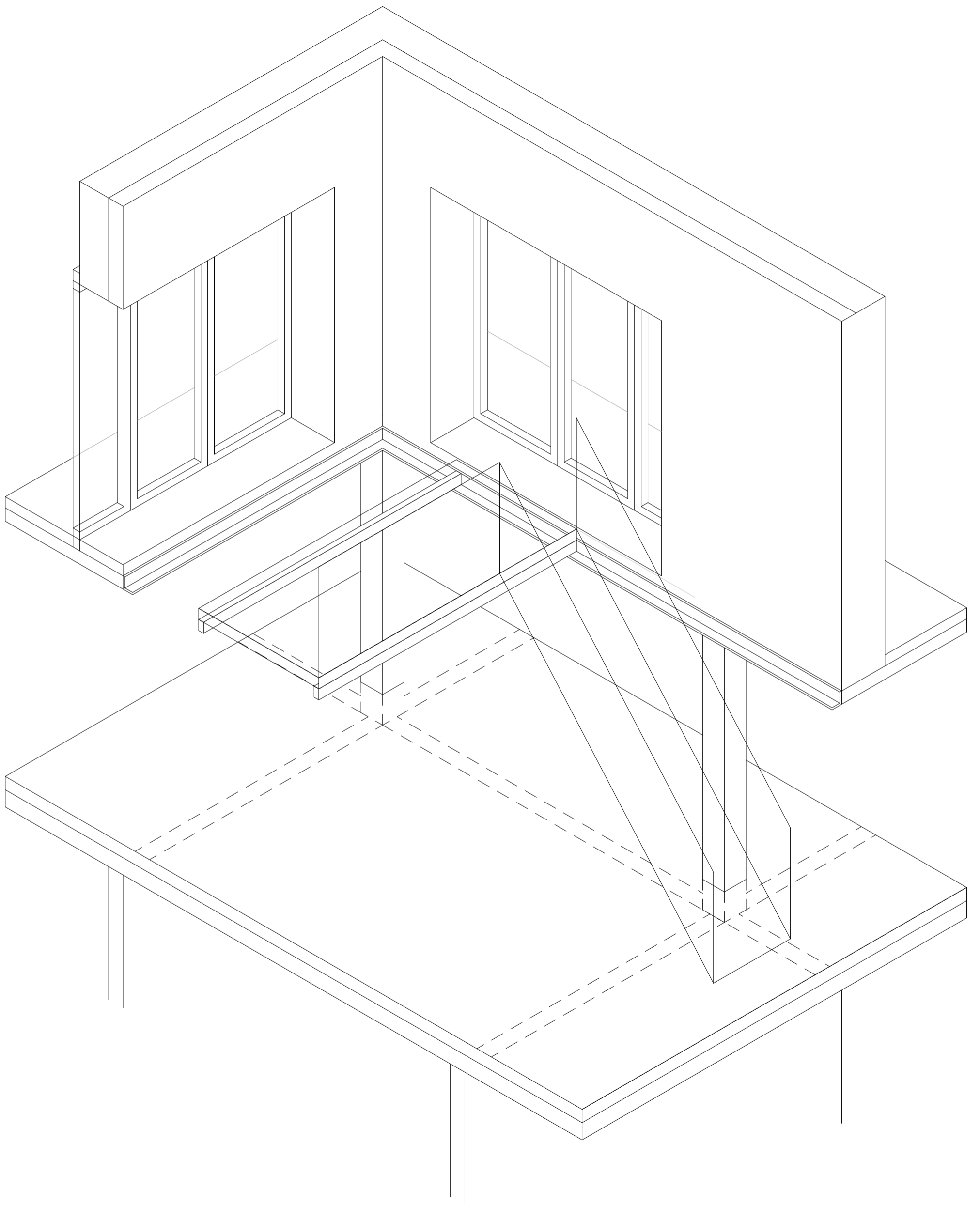


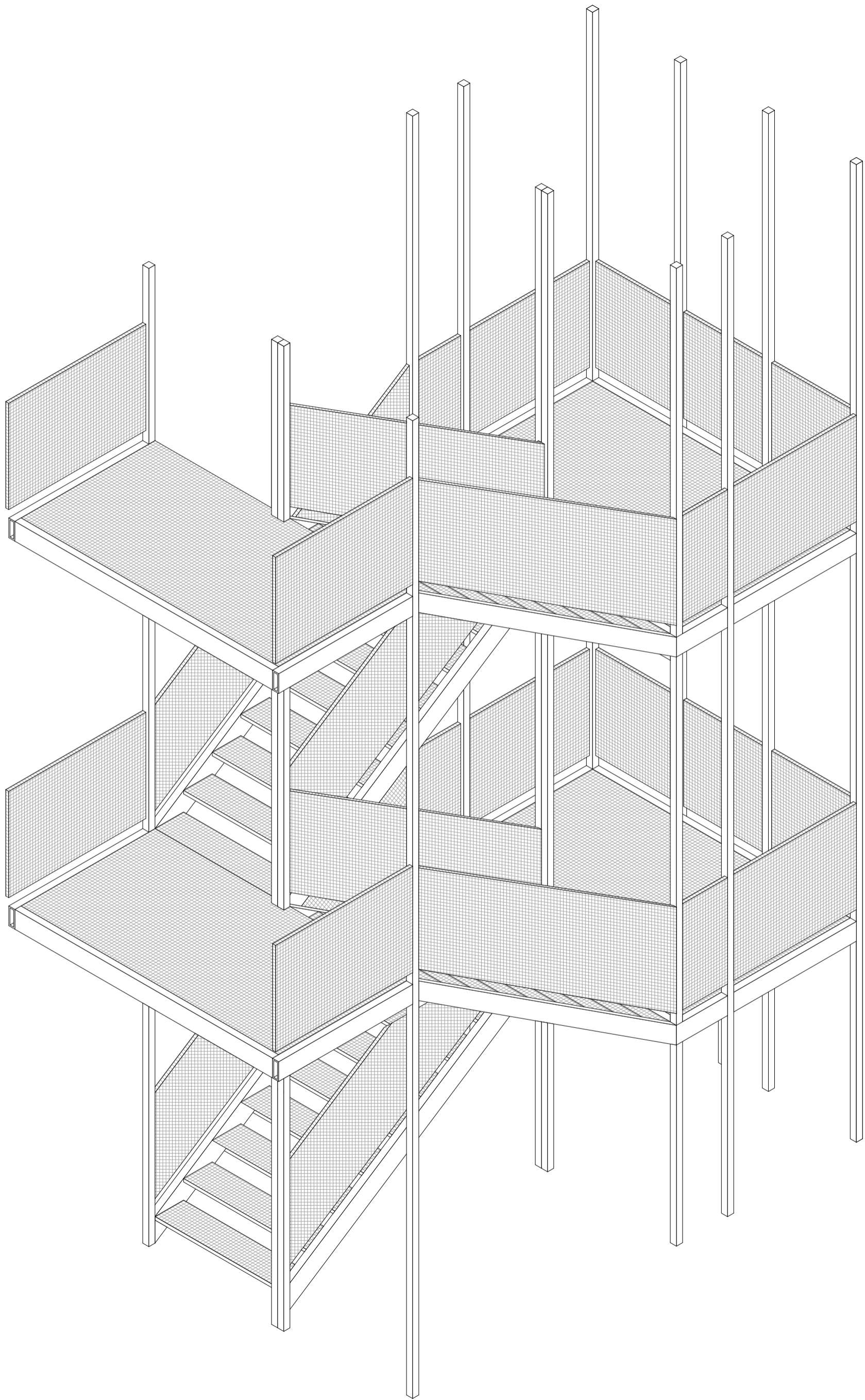






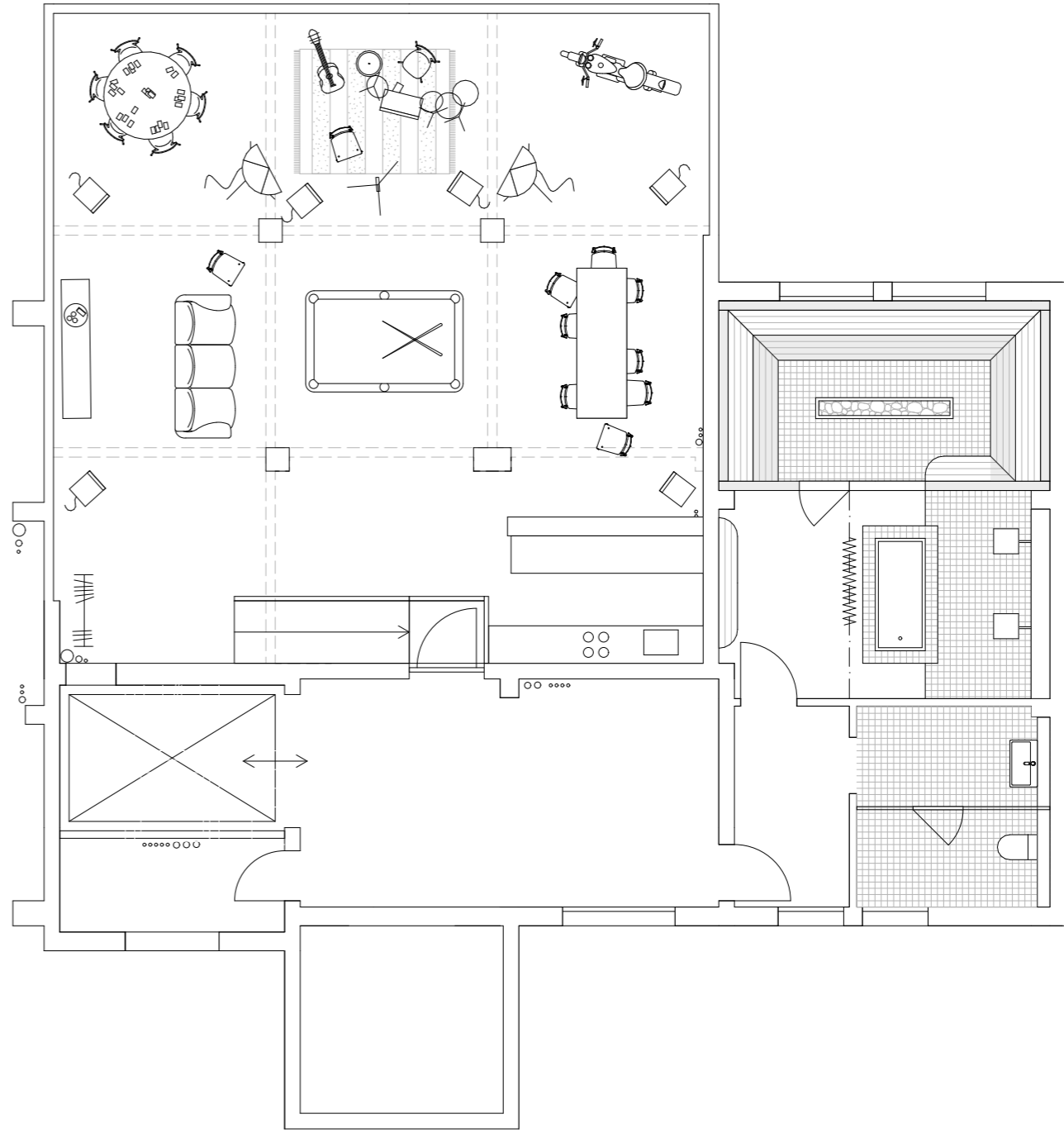


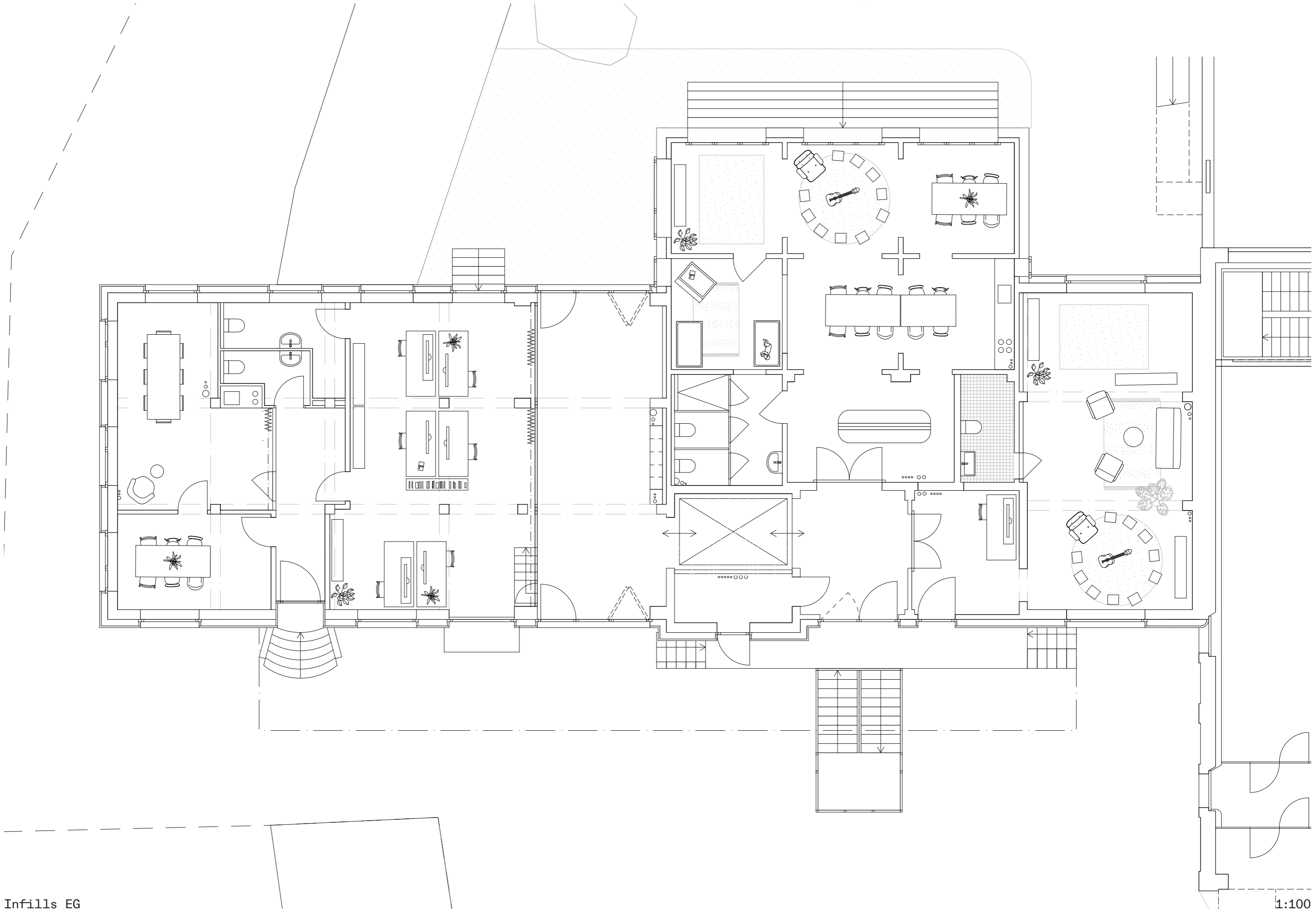


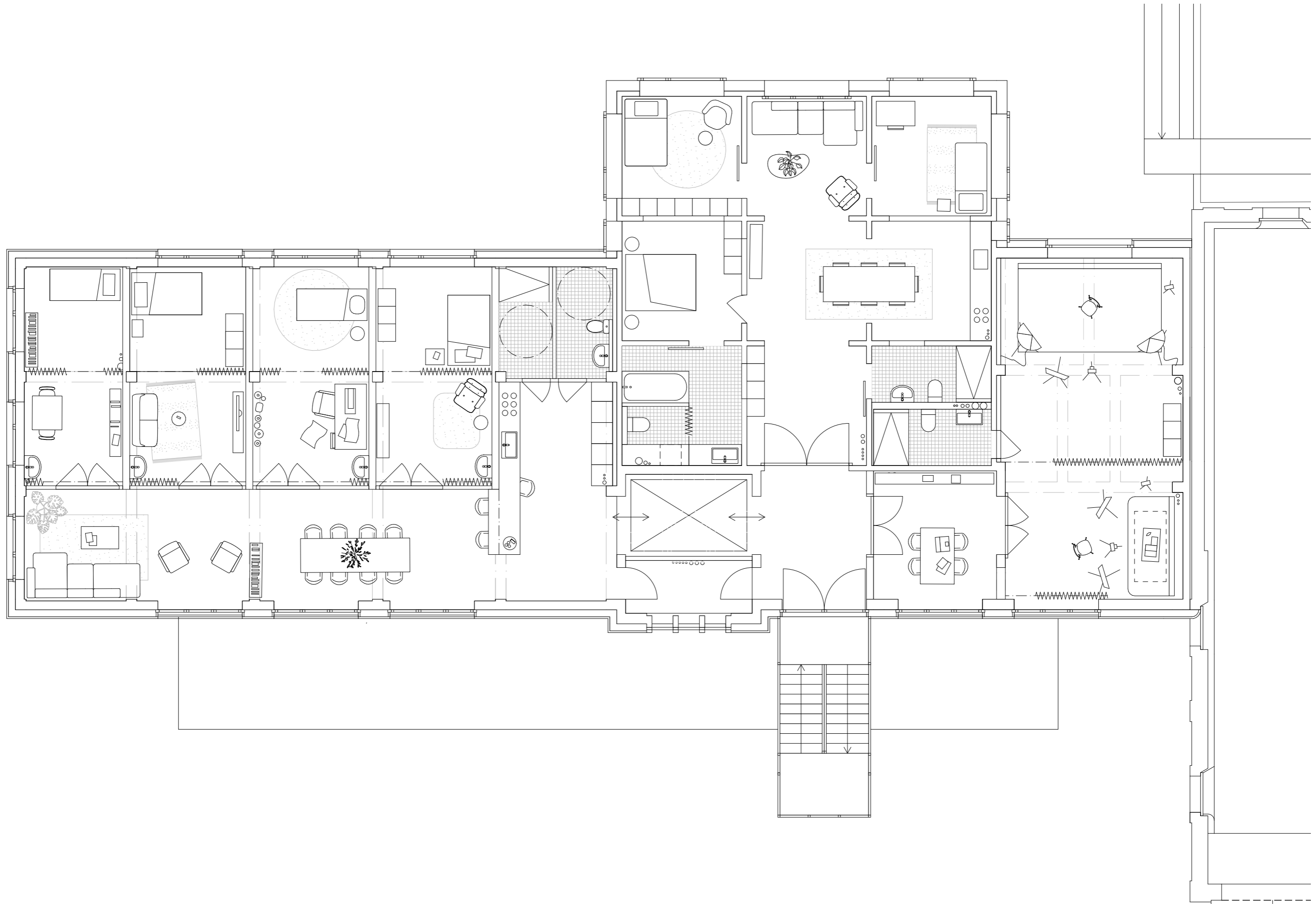


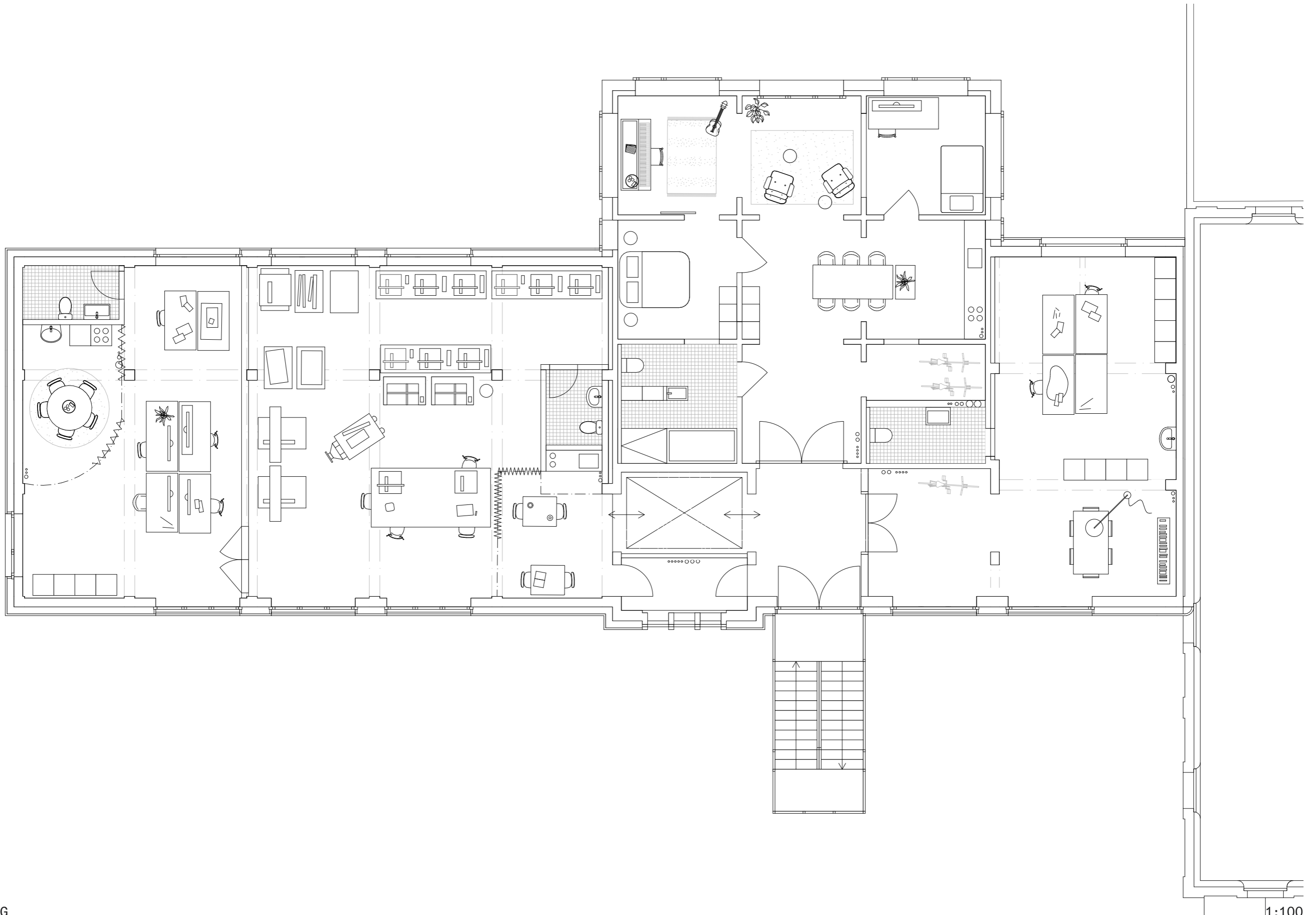


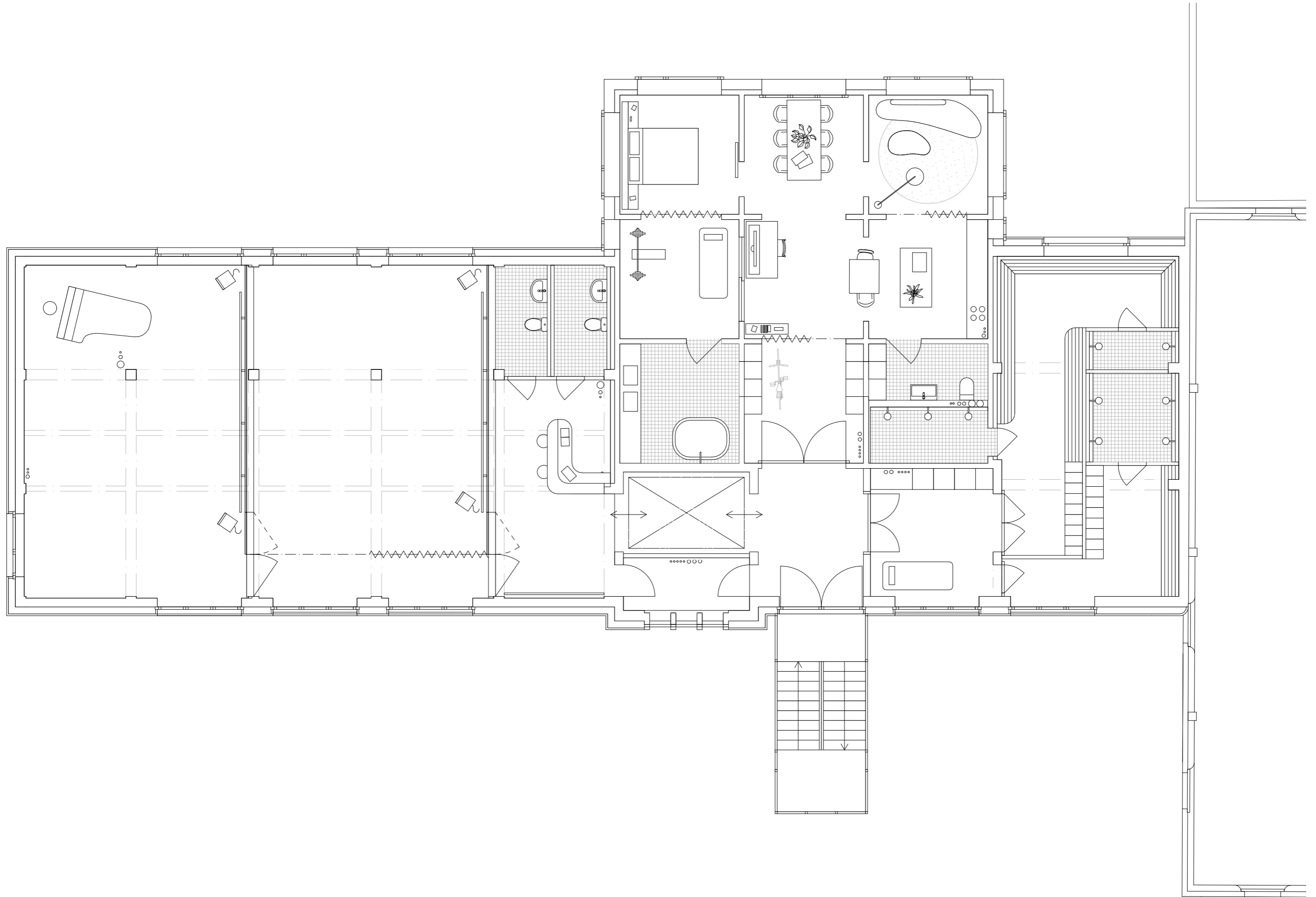


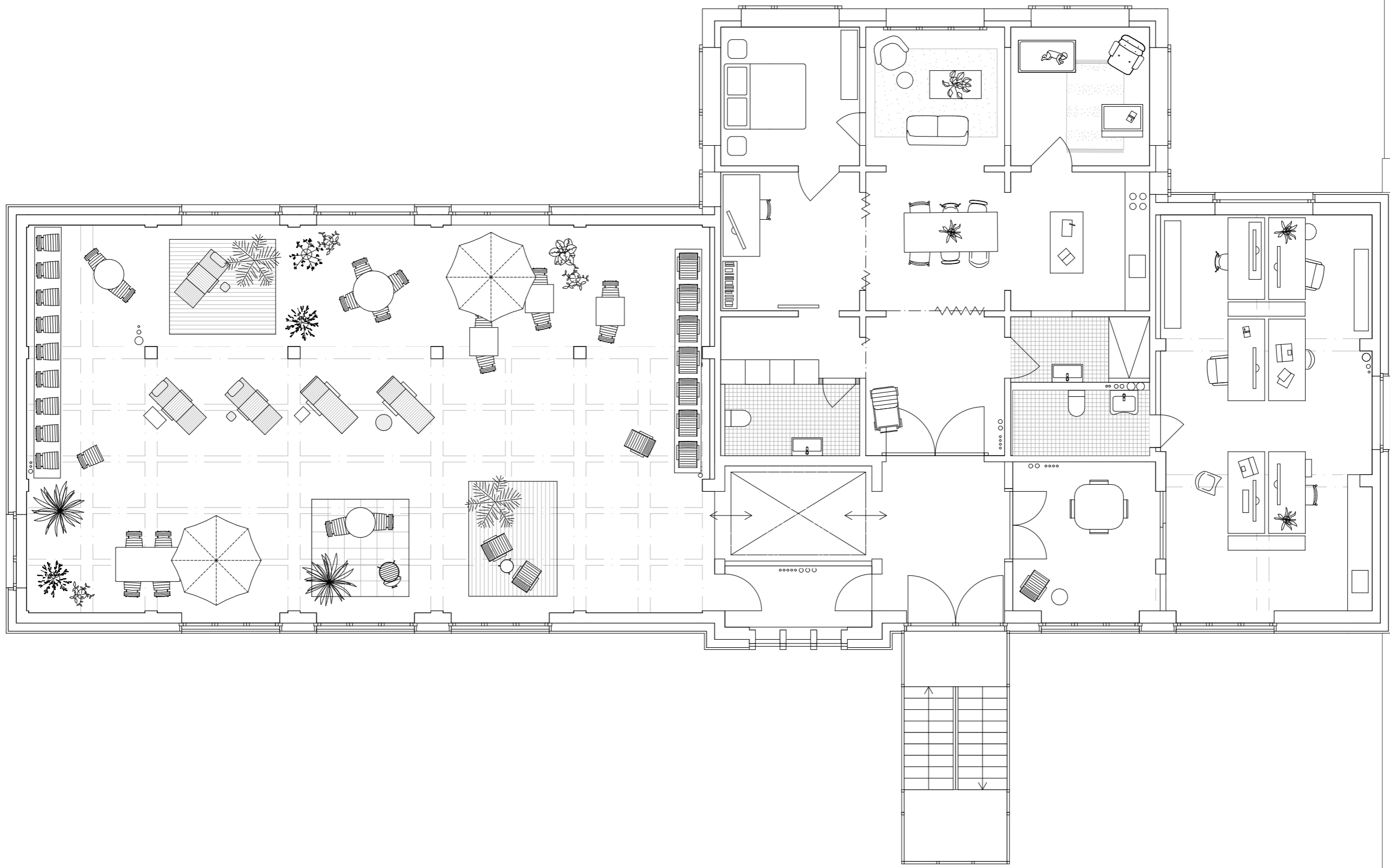


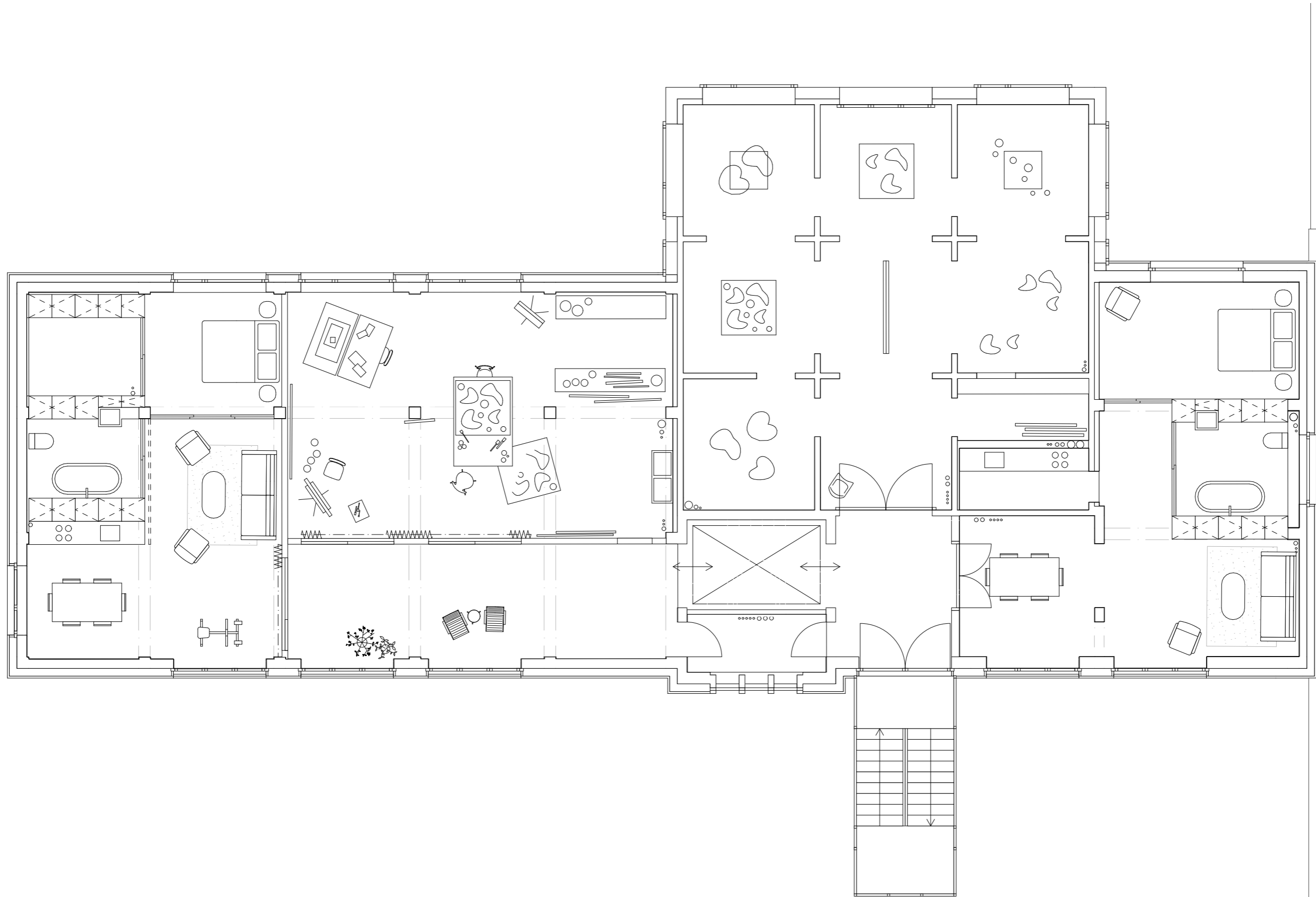


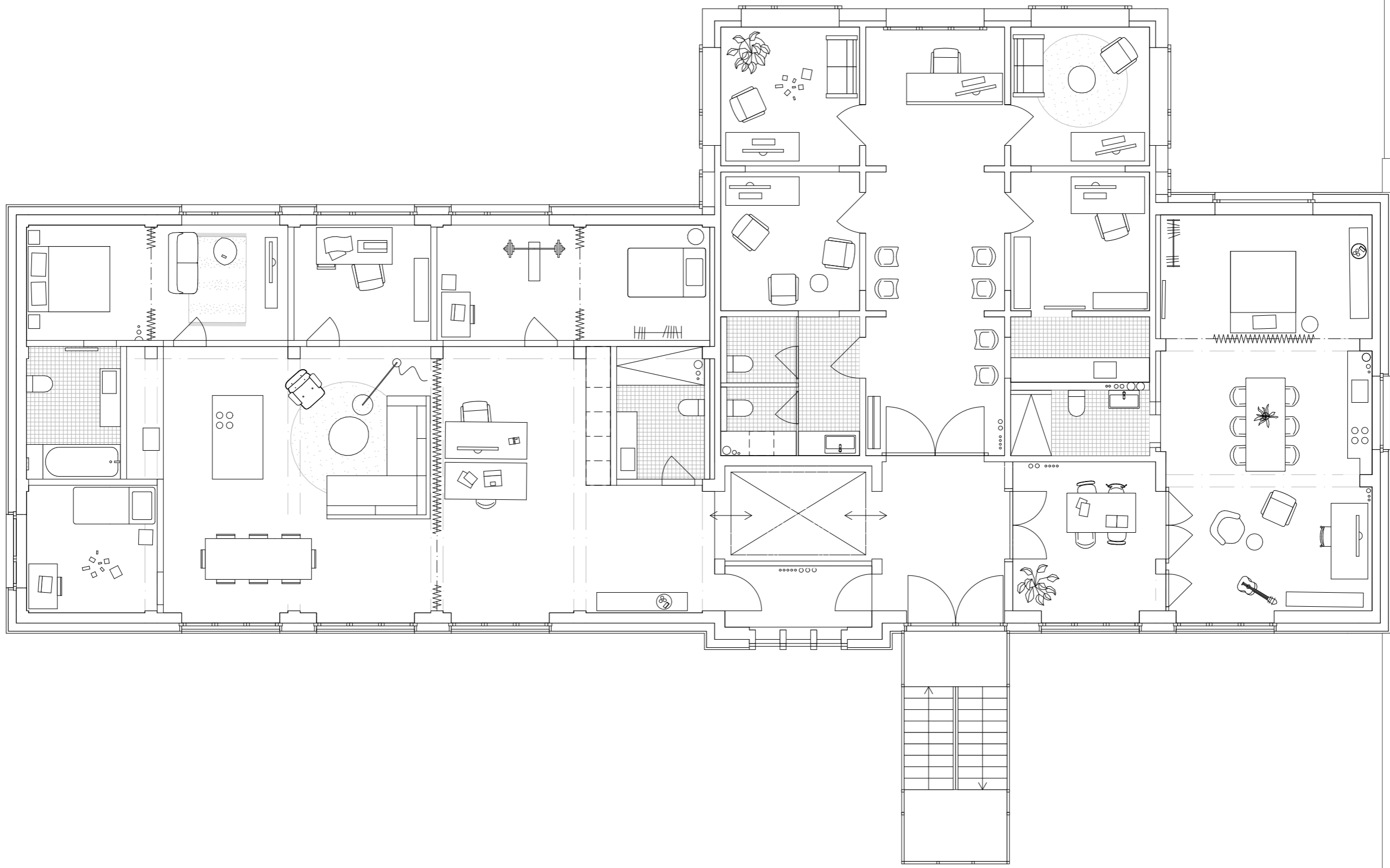


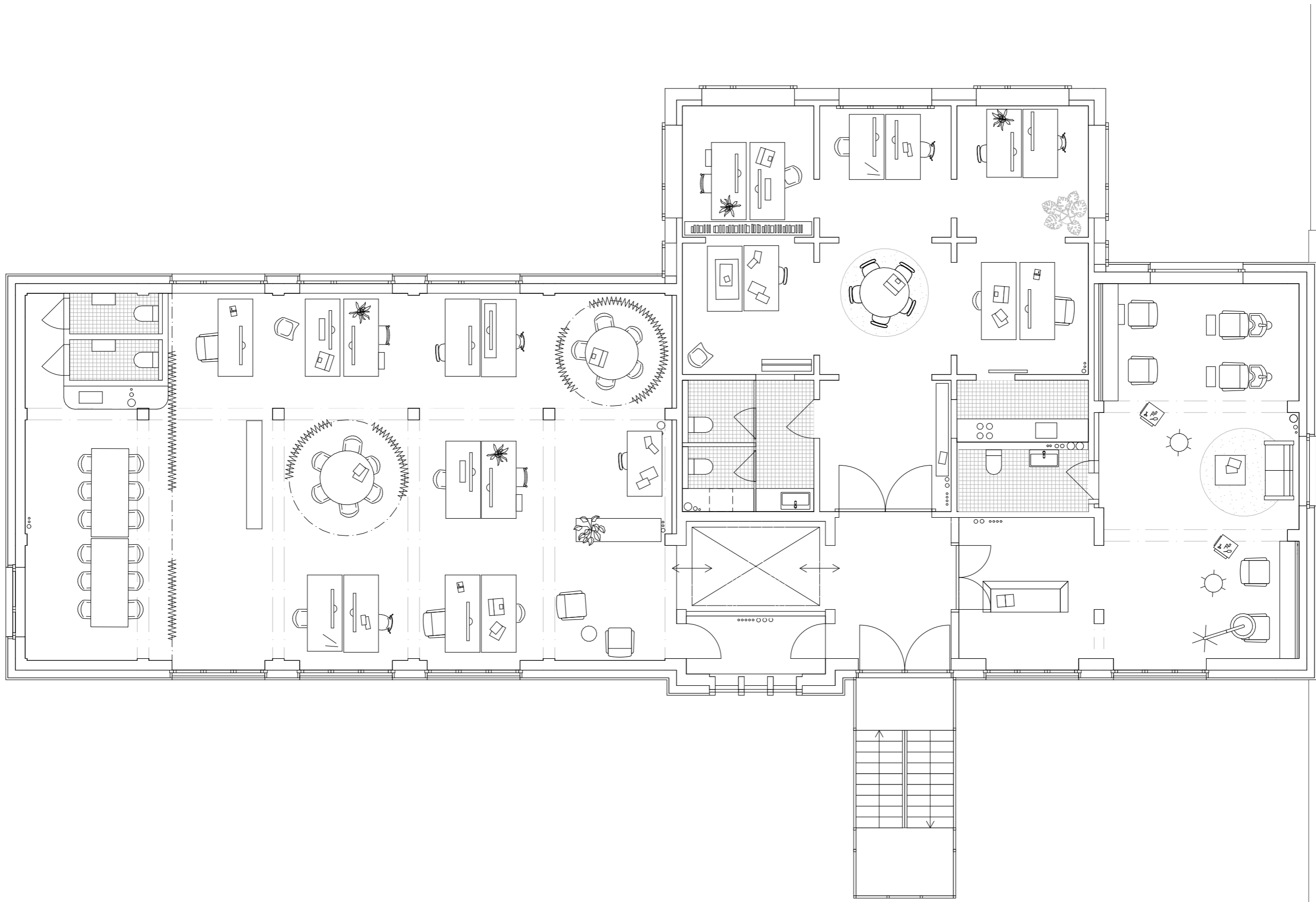


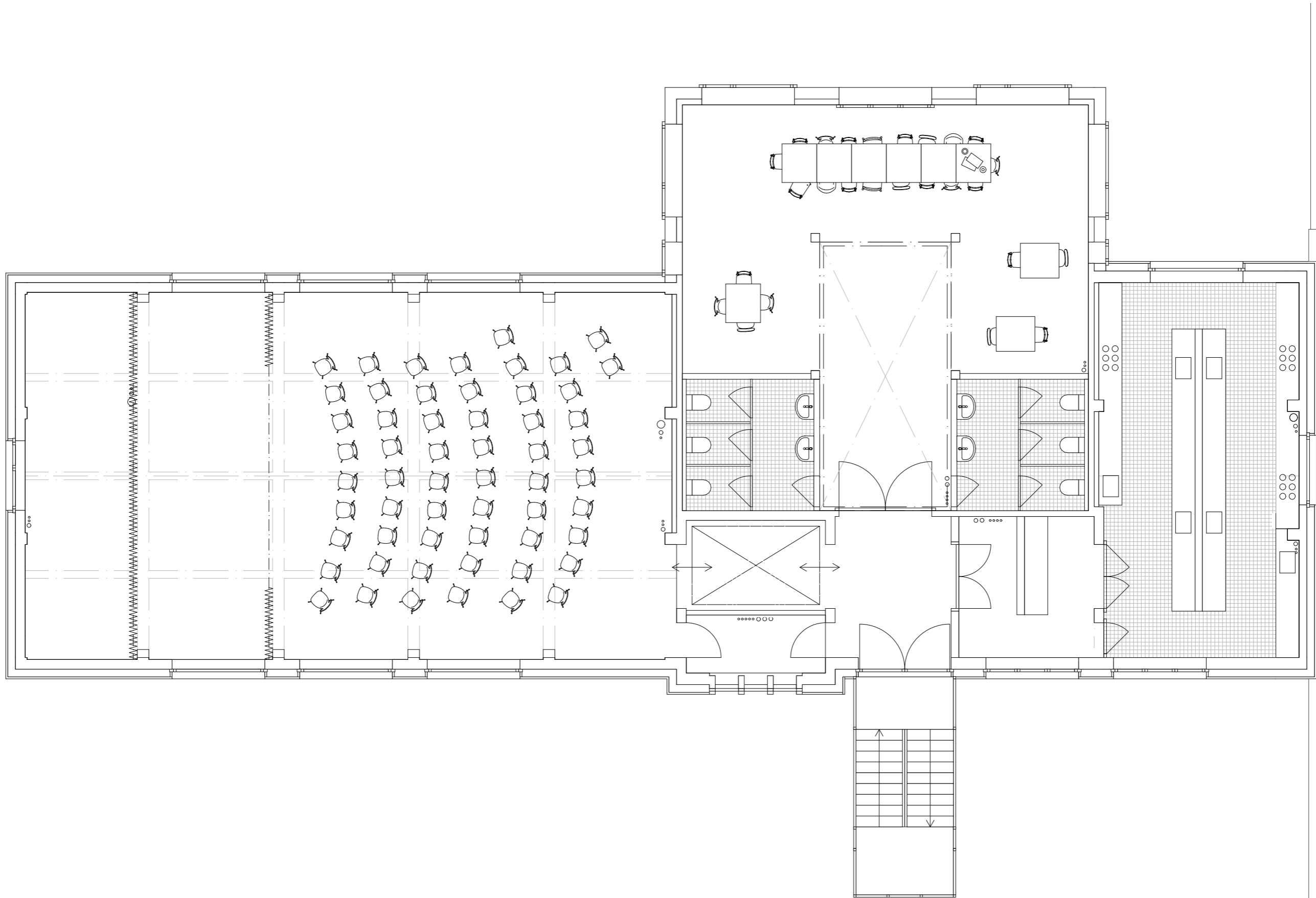


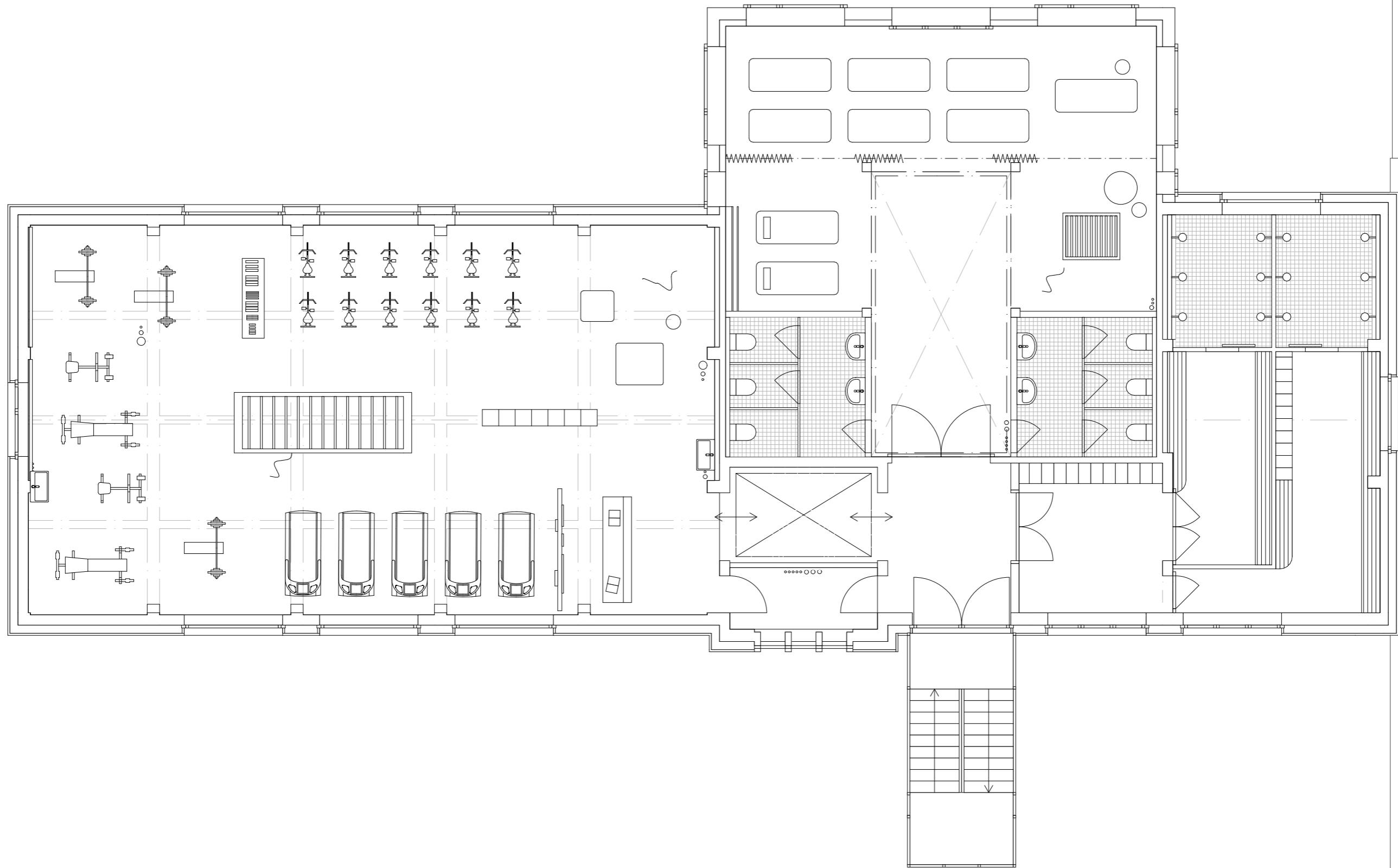


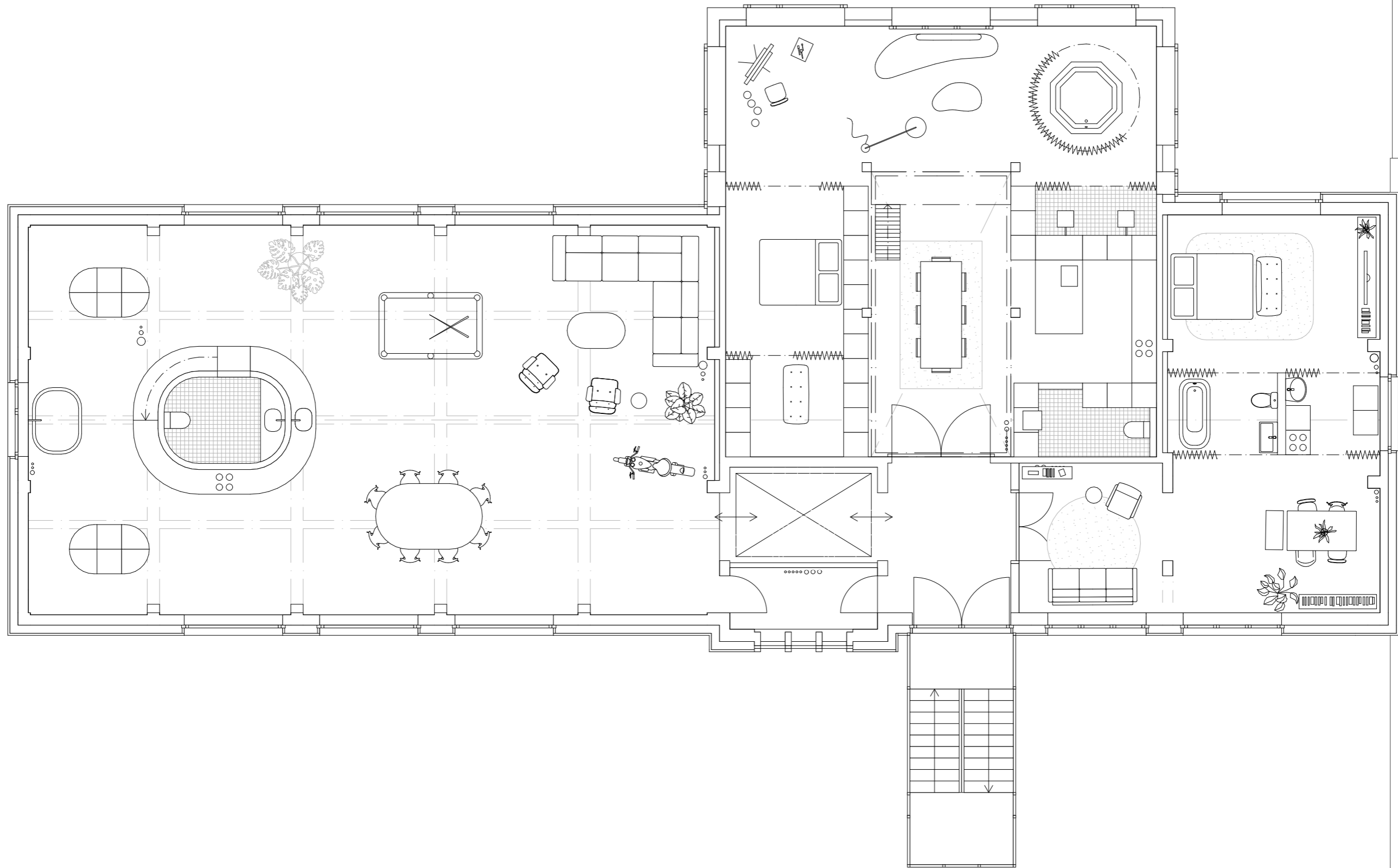


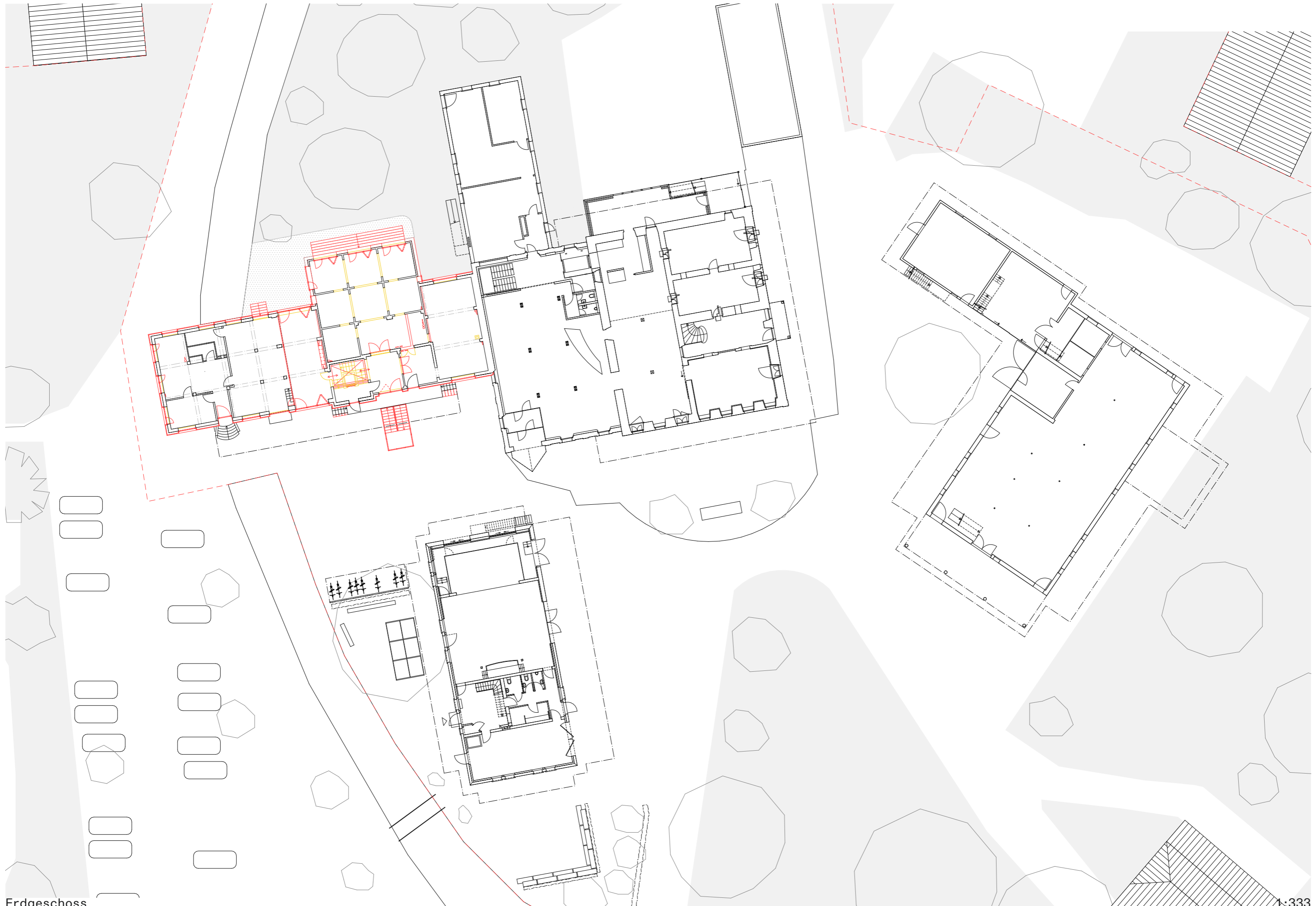












Anmeldung für Stockwerkbaurechtsinteressent*innen

1. Der Raum

- Raumtypologie: Grosser Raum 164m2 im _____ Geschoss
 Kleiner Raum 63m2 im _____ Geschoss
 Silo-Raum 110m2 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 -----

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 Kaution.
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.

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

Projektfinanzierung

Gesamtkosten der Sanierung:		9 000 000.00 CHF
Quadratmeter aller Flächen im Stockwerkbaurecht:	2 469 m ²	
Kosten pro m ² :		3 645.20 CHF
Investitionsbeitrag pro m ² :	$500\,000\text{ CHF} / 2\,469\text{ m}^2 =$	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 ²	$8\,500\,000\text{ CHF} / 2\,469\text{ m}^2 =$	3 442.70 CHF
Zins pro m ² / 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

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 Betriebsregisterauszüge 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?» beschreiben 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.

Programming ohne Programm

Thesistext

Gina Lea Probst
Atelier Stefan Wülser
Frühlingssemester 2023

Weshalb passiert nichts?

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.

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

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 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.

Die Raumtypologien

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 Habracken. 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.»¹

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.

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

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:

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

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

Supports

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 Erdbebensicherheit 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/m² 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.

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 m² 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 Treppenläufe 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 Stockwerkbaurechtsnehmer*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 habe ich mich dazu entschieden, diesen Projektteil 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 Solar-energie zu nutzen.

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. Kurz gesagt 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.

Infills

Die Idee des Projektes ist es, dem Gebäude keine Nutzung, kein Programm, vorzugeben. Die Grundrisse blieben leer und bis zur Aneignung durch die Stockwerkbaurechtsnehmer*innen komplett roh. Die Räume sollen fertiggebaut werden. Die Infills sind genauso unplanbar, wie die zukünftigen Nutzungen. Aber um Raumdimensionen und Möglichkeiten zu testen, habe ich einige Beispielgrundrisse 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 heute ist, schätzen würden. Sie bräuchten keine Zwischenwände und keine grossen Einbauten, um den Raum benutzen zu können. Schon nur mit kleinen Eingriffen, lässt sich der Raum zonieren und unterteilen. Mit massiveren Wänden lassen sich auch zwei unabhängigere Einheiten gestalten. Diese könnten beispielsweise durch eine grössere Loggia westlich vom Aufzug erschlossen werden.

Der kleine Raum

Der kleine Raum ist mit seinen rund 60m² schon etwas überauschbarer. Der Raum ist bereits dreigeteilt. Das Reduit, welches sich im Silo eingenistet hat, bietet alle Anschlüsse, 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 Charakter, der durch die Kammerstruktur der Silos 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 Stockwerkbaurechtsnehmer*innen, die Räume so auszugestalten und zu unterteilen, dass sie ihren Wünschen und Bedürfnissen entsprechen.

Freiheit

«Baurecht bedeutet, dass ein Grundeigentümer einem Baurechtsnehmer zeitlich befristet das Recht zugesteht, auf (oder unter) seinem Grund und Boden zu bauen.»²

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».³
Immanuel Kant

«Die Freiheit besteht darin, dass man alles das tun kann, was einem anderen nicht schadet».⁴
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».⁵
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.

2 Wikipedia, 2023

3 Yvonne Michel Conrad, 2020

4 Yvonne Michel Conrad, 2020

5 Yvonne Michel Conrad, 2020

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 Quartiertreff 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.

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 beschreiben 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.

Quellenverzeichnis

- 1 Habracken John, 1962. Supports: An Alternative to Mass Housing. London: eBook ISBN 9781003014713
- 2 Wikipedia, 2023. Baurecht (Schweiz). 02.05.2023 (Zugriff am 05.06.2023). Verfügbar unter: [https://de.wikipedia.org/wiki/Baurecht_\(Schweiz\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Baurecht_(Schweiz))
- 3/4/5 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: <https://www.suedostschweiz.ch/leserbriefe/2020-08-07/mit-kant-und-hegel-durch-die-coronakrise>