

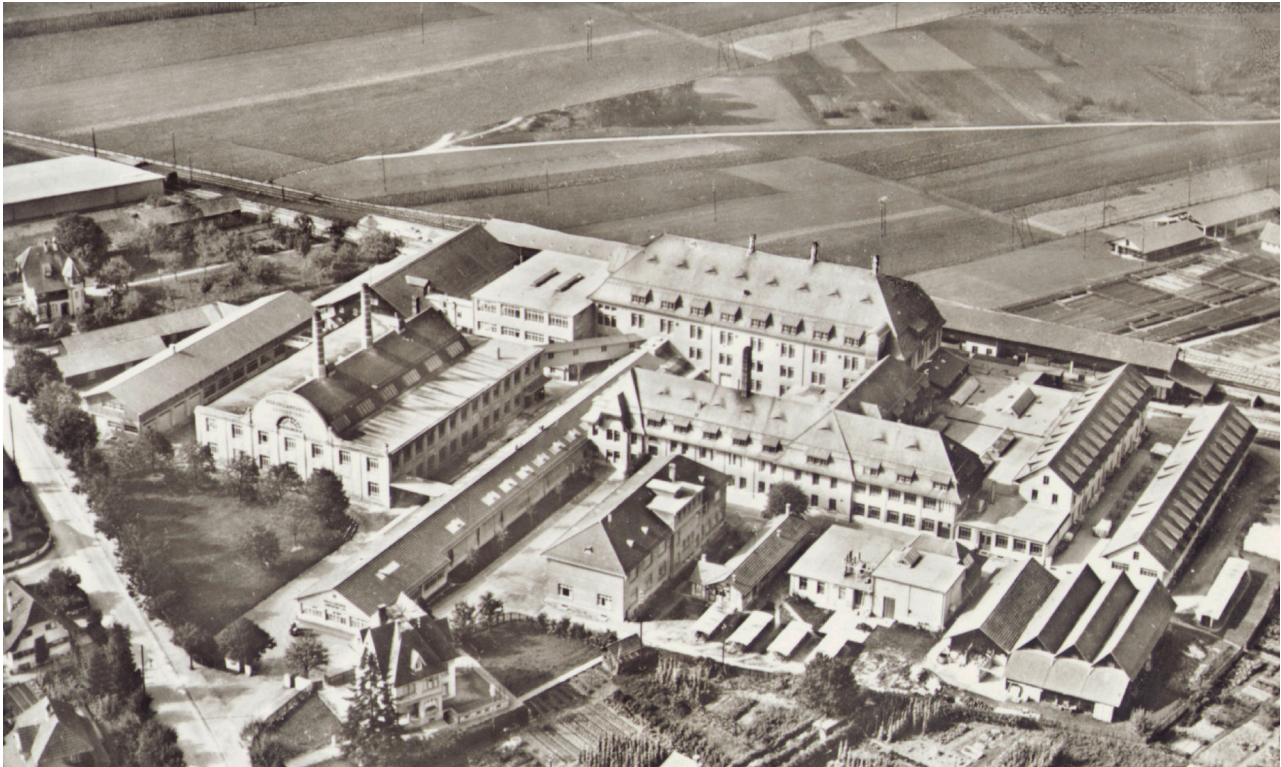
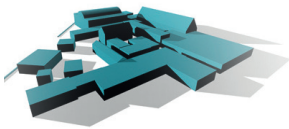
Grundsätzliche Überlegungen und **Fragestellungen** des Vereins PorziAreal

anlässlich der Podiumsdiskussion vom 2. März 2018

Inhalte

Das Porziareal/Geschichte Seite	2
Fakten Seite	3
Verein PorziAreal Seite	5
Areal Grundbesitzverhältnisse Seite	11

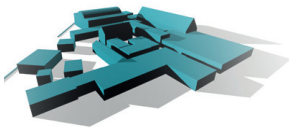
Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird im vorliegenden Text die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.



Das Porziareal

1906 wurde die Porzellanfabrik Langenthal AG gegründet. Bis in die 60er-Jahre wuchs die Firma und mit ihr das Areal, welches heute ein wichtiger Zeuge der Industrialisierung in Langenthal ist. Nach Restrukturierungen und einer wirtschaftlich bedingten Produktionsauslagerung nach Tschechien (1995 - 1998) veränderte sich die Porzellanfabrik Langenthal AG zu einer Handelsagentur.

Die einstigen Produktionsräume bieten heute Firmen, Handwerksbetrieben, Kunstschaffenden und Vereinen Platz. Die Veränderungen der Porzellanfabrik Langenthal widerspiegelt eine Entwicklung, die in vielen Bereichen der frühen Industrialisierung festzustellen ist. Da auf dem Porziareal aber keine aktive Destruktion stattfand, bietet sich eine grossartige Gelegenheit, ein solides Zeitdokument feinfühlig umzuformen.



Fakten:

Ausgangslage

Bisher war eine Miete der Räumlichkeiten nur sehr schwer möglich, da Langzeitperspektiven gefehlt haben.

Im Spätherbst 2016 wurde bekannt, dass das Architekturbüro Ducksch-Anliker das Porzi-Areal kaufen will. Dieser Kauf wurde im Frühsommer 2017 vollzogen und damit eine neue Situation geschaffen.

Seit Dezember 2017 läuft eine, von der Gemeinde Langenthal initiierte, Testplanungsphase, die im Mai 2018 abgeschlossen sein wird. Die Ergebnisse werden voraussichtlich in den politischen Entscheidungsprozess (Umzonung) und die zukünftigen Nutzungsrahmenbedingungen (Überbauungsordnung) einfließen.

Dazu äussert sich der Stadtbaumeister E. Slongo folgendermassen:

“Die Überbauungsordnung dient den Gemeinden, gezielt Einfluss auf die Gestaltung besonders heikler Areale oder für die Ortsentwicklung besonders wichtiger Gebiete zu nehmen. Die Grundlagen zu einer Überbauungsordnung müssen in Zusammenarbeit mit den Besitzern/Grundeigentümern entwickelt werden. Idealerweise kann die Entwicklung in einem Qualität sichernden Verfahren durchgeführt werden. Das Resultat des Verfahrens, welches in seiner Art und Mass der Nutzung von der Grundnutzung abweicht, soll Grundeigentümer verbindlich geregelt werden.”

Aus der Sicht des Stadtbaumeisters werde für das Porziareal wohl nicht eine klassische Überbauungsordnung zur Anwendung kommen, sondern die Spezialform einer Überbauungsordnung, eine Zone mit Planungspflicht (ZPP – siehe Baugesetz). Diese Form einer Überbauungsordnung lasse grössere Flexibilität zu und sei besser etappierbar.

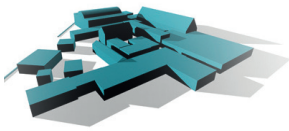
Die von Ducksch-Anliker/UCNA erstellte Nutzungsvision will das Porziareal im Sinne des Siedlungsrichtplans in ein “Subzentrum Süd” umgestalten. Neben dem bestehenden Subzentrum “Nord” (Bäregg) inkl. dem geplanten Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof soll damit ein zweites Subzentrum entstehen.

Langenthal ist das Verwaltungszentrum der Region Oberaargau mit 16'000 Einwohnern. Dazu gehört ein grosses, eher ländliches Einzugsgebiet (ca. 80'000 Einwohner). Schulen auf allen Stufen sind vorhanden, vorallem Industrie und Technologie sind ansässig. Für den Tages- und Einkaufstourismus ist Langenthal für die Region von grosser Bedeutung. Auch für die Kultur nimmt Langenthal eine regionale Zentrumsfunktion ein.

Das Porziareal liegt am südlichen Stadtrand, angrenzend an Wohnquartiere und Industrie. Unmittelbar neben der Porzi befindet sich die “Kadi”, eine Herstellerin von vorwiegend Kartoffelerzeugnissen. Hierbei entstehen teilweise sehr starke Geruchsemissionen für die umliegenden Quartiere.

Erbaut wurde die Anlage Porzi ab 1906. Viele Objekte sind in gutem Zustand und können aus unserer Sicht mit überschaubarem Aufwand in die Jetztzeit überführt werden. Das gesamte Areal umfasst ca. 50'000 m2 Grundfläche. Es sind momentan ca. 75 Mieter/ Nutzer auf dem Areal ansässig.

Den grössten Nutzflächenbedarf haben zur Zeit die Porzellanfabrik (Verkauf und Lager), Brockenstuben, Dance-Center, Schreinerei Spotti, Koi- und Gartencenter.



Nutzer (Auszug):

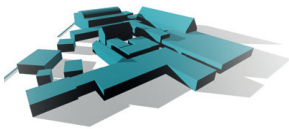
Vogelzüchter, Keramiker, Guggenmusiken, Bogenschützen, Grafiker, Filmemacher, religiöse Gemeinschaften, Instrumentenbauer, Lager, Tanzschulen...

Das von den Mietern initiierte, alljährlich im Sommer stattfindende "Porzifest" entwickelt sich zu einem beliebten Langenthaler Fest. Ca. 500 Personen besuchten letztes Jahr die damit verbundenen offenen Ateliers und Werkstätten.

Ebenfalls von Mietern initiierte Anlässe wie Projekte mit der Kunsthochschule Genf, Führungen durch die Porzellanfabrik, Podiumsdiskussionen und Kulturveranstaltungen tragen ihren Anteil zu einer durchaus belebten Stimmung auf dem Areal bei.

In Langenthal und in der Region ist das Porziareal bekannt. Über eine Umnutzung und die damit verbundenen Konsequenzen machen sich aber noch die wenigsten Gedanken.

Das Porziareal war in den letzten 112 Jahren ein Industrie- und Produktionsstandort – warum soll ausgerechnet aus diesem gut erhaltenen, intakten Industrie- und Gewerbestandort mit hohem finanziellen Aufwand und mit grossen Eingriffen in die Arealstruktur ein Wohn-, Verkaufs- und Dienstleistungsareal entstehen und dafür Ackerland (Dennli Ost) neu in eine Gewerbezone umgewandelt werden?



Der Verein PorziAreal

Nach jahrelanger Ungewissheit bezüglich der Besitzverhältnisse und der Weiterentwicklung des Porziareals haben sich im Herbst 2016 verschiedene Mieter, potenzielle Mieter und Interessierte zum Verein Porzi-Areal zusammengeschlossen, um die Mietverhältnisse zu klären und eine Entwicklung auf dem Areal anzuschieben.

In den Jahren vor 2016 haben sich, trotz der unklaren und eher restriktiven Mietbedingungen, einige Nutzer (Handwerk, Kleingewerbe, Vereine und Kulturschaffende) auf dem Areal einmieten können und es entwickelte sich ein positives und auch innovatives Klima.

Der Verein machte es sich zur Aufgabe, zusätzliche Mieter und die nötigen Mittel für Kauf oder längerfristige Mieten zu finden. Nutzungs- und Sanierungskonzepte sollten entworfen und Gespräche mit der Stadt aufgenommen werden.

Die Gründung des Vereins PorziAreal fand bereits vor dem Bekanntwerden des Kaufs durch Ducksch-Anliker statt.

Die Vision, das Porziareal als Ort für Kleingewerbe, Kultur und als belebtes Quartier zu nutzen, wird vom Verein PorziAreal weiterhin angestrebt.

Der wirtschaftliche Druck auf „Biotope“ wie das Porziareal, könnte zunehmen, vorallem wenn grosse Investitionen getätigt werden.

In einem solchen Fall könnte das Porziareal dem wirtschaftlichen Druck erliegen - da Investitionen sich auszahlen müssen.

Langenthal ist ein regional bedeutender Wirtschaftsstandort, gut gelegen und erschlossen.

Die neue Umfahrung Aarwangen wird in näherer Zukunft den Autobahnanschluss verkürzen und in absehbarer Zeit das Verkehrsaufkommen in der Stadt Langenthal verändern.

Bedeutet dies, dass sich das Porziareal zu einem Investitionsobjekt wandelt?

Können die Investitionen evtl. nur mehr über „grosse“ Mieter erwirtschaftet werden?

Wird das Gesicht des Porziareals deshalb in Zukunft mit den obligaten Einheitsschriftzügen grosser Firmen verunstaltet?

Werden durch eine Umzonung die Bodenpreise für das Kleingewerbe unerschwinglich?

Die Bausubstanz der Gebäude ist über weite Strecken gut erhalten. Die Energieeffizienz der Gebäudehüllen muss auf den Stand heutiger Normen gebracht werden.

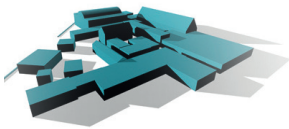
Aufgrund der soliden Bauweise kann gemäss unseren Einschätzungen aber mit nicht allzugrossem finanziellem Aufwand durchaus ein Standard erreicht werden, der den heutigen Anforderungen entspricht. Dank dem Erhalt der bestehenden Bausubstanz könnte effizienter und nachhaltiger umgebaut werden, als dies bei einem allfälligen Rückbau und Neubau von Gebäuden der Fall wäre.

Aktuelle Aktivitäten des Vereins

Der Verein PorziAreal darf mit zwei Vertretern an den vier Sitzungen der Testplanungsphase zwischen Dezember 2017 und Mai 2018 teilnehmen und sich innerhalb dieses Prozesses mit seinen Fragen und Überlegungen einbringen.

Wir vom Verein machen uns, unabhängig und ohne Einflussnahme auf die Testplanung, auch grundsätzliche Gedanken zur zukünftigen Entwicklung des Porziareals.

Anlässlich des Podiums vom 2. März 2018 ermöglichen wir mit dem Blick auf bereits realisierte Arealneunutzungen den Gedankenaustausch über die Zukunft des Areals auch für die Öffentlichkeit.



Was will der Verein Porziareal?

Ermöglichen:

- Weitertragen der Geschichte des Areals als sensibles industriearchitektonisches Ensemble.
- Das Areal weitestgehend dem wirtschaftlichen Druck entziehen und damit gewerbliche und soziale Entwicklungsmöglichkeiten schaffen (Freiraum).
- Ermöglichen von bezahlbarem Mietraum für Industrie, Kleingewerbe, Vereine, Kunst, Kultur, Innovation.
- Lebendiges Quartier, vielfältige Nutzung.
- Eigeninitiativen unterstützen.
- Alternative Wirtschaftskonzepte.
- Nachhaltige ökonomische und ökologische Entwicklung.
- Berücksichtigung des lokalen und regionalen Kontexts.

Wir sind der Meinung, dass sich Wirtschaftlichkeit auch mit den gewachsenen Strukturen und deren konsequenten Weiterentwicklung des Porziareals erzielen lässt und somit eine Einebnung des Areals nicht eine zwingende Ausgangslage sein muss.

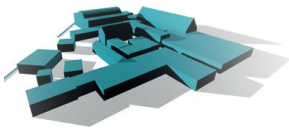
Verhindern:

- „Marktwirtschaftliches Einheitsgesicht“ (z.B. Shopping, Baumarkt, Tankstellen, hoher Wohnanteil).
- Spekulation mit Boden- und Mietpreisen.
- Unnötige Investitionen.
- Kein neuer Beitrag zum Leerwohnungsbestand in Langenthal (Stand 1. Juni 2017: 4,4%* /Durchschnitt Schweiz: 1.47%**).
- Architektur, die den Genius loci nicht berücksichtigt.
- Retortenhipsterquartier.

Wir wollen verhindern, dass ein, sich zum grossen Teil selbständig entwickelndes, schönes Industrieareal mit Geschichte, dem wirtschaftlichen Renditedenken ausgesetzt und somit die Chance für eine freiere Nutzung, eine wirtschaftlich weniger unter Druck stehende Entwicklung vertan wird.

* Quelle: Bundesamt für Statistik/Leerstehende Wohnungen am 1. Juni 2017 in den Gemeinden mit mehr als 5'000 Einwohnern.

** Quelle: Bundesamt für Statistik/Medienmitteilung zur Leewohnungszählung vom 1. Juni 2017.



Romantisierung:

Ein verklärter Blick auf die Geschichte der Porzi, auf die Gebäude, das Ensemble und den Einfluss der Porzellanfabrik auf Langenthal führt natürlich nicht weiter. Es ist klar, dass teilweise Gebäude saniert werden, Verkehrskonzepte angepasst und energietechnische Sanierungsmassnahmen umgesetzt werden müssen.

Kann dabei der Genius loci erhalten werden?
Sind wirtschaftliche Prioritäten ausschlaggebend für die Richtigkeit einer Vision?

Der Geist des Areals besteht nicht darin, dass hier nur grossvolumige Gebäude stehen. Es ist vielmehr die homogene Architektur (Architekt Hector Egger), das Kleinräumige im Grossräumigen, die Arbeitsstimmung, das Potenzial, Lebendigkeit aus der Geschichte heraus weiterzuführen - und Freiraum für vielseitige Entwicklung zu schaffen.

Veränderte Bodenpreise durch Umzonung

Hat eine Umzonung von Industrie/Gewerbezone in eine Zone mit gemischter Nutzung einen Anstieg der Bodenpreise zur Folge?

Fazit: Wo liegt das Potenzial des Porziareals?

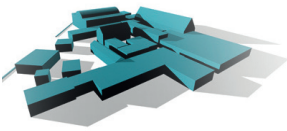
Es müssen nur geringfügige Eingriffe in die bestehende Anlage getätigt werden, um die Bausubstanz zu sichern und Anpassungen bei Haustechnik, Brandschutz sowie Fassadensanierung usw. auf ein notwendiges Minimum reduzieren zu können. Dabei kann die historische Industriearchitektur und die Einzigartigkeit des Areals erhalten bleiben.

Als Konzept wird von der Stadt ein durchmischtes Quartier mit ca. 40% Wohnen, 20% Verkauf, 40% Arbeiten (Gewerbe/ Dienstleistung) angestrebt.*

Der so vorgesehene Nutzungsmix deutet auf eine Urbanisierung hin.

Innovation und Kultur werden zwar grossgeschrieben, es ist aber aus unserer Sicht fraglich, ob die Sensibilität gegenüber der Geschichte sowie gegenüber dem Bedürfnis nach essentiell notwendigem Freiraum für eine ortsspezifische Entwicklung bei solchen Nutzungsmix ausreichend Platz haben wird?

Besteht die Gefahr eines Retortenquartiers ohne Verwurzelung in Langenthal?



Wie könnte die zukünftige Nutzung aussehen?

→ Industrie, Gewerbe:

Die Priorität bei der Neu- und Weiternutzung des Areals soll bei einer industriell - gewerblichen Nutzung liegen. 40% Wohnanteil an der Gesamtnutzungsfläche ist zu hoch!

→ Bildung:

Nebst der industriell- gewerblichen Nutzung könnte das Areal als Standort für kurz-, mittel- oder langfristige Projekte von Bildungsinstitutionen dienen.

→ Öffentliche Nutzung / Kultur:

Bereits ansässige Zwischennutzung im Bereich öffentliche Organisationen, Vereine etc. könnte weiter gefördert werden (Guggenmusik, Bogenschützen, Ornithologen). Möglich wäre auch ein Schaulager der ortsansässigen, traditionsreichen Industrien.

→ Dienstleistung:

Bereits ansässige Zwischennutzungen im Dienstleistungsbereich bleiben erhalten (Tanzschulen, Therapieangebote) und könnten mit einem Gastrobetrieb und einem Quartiercoop, Migros, Bioladen oder ähnlichem ergänzt werden.

Einschränkungen für die gewerbliche/industrielle Nutzung bei hohem Wohnanteil?

→ Wohnen/Kleingewerbe:

Ein hoher Wohnungsanteil hat zur Folge, dass durch die erhöhten Bodenpreise und Lärmemissionen die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Kultur eingeschränkt wird und dass sich eine ortsbezogene freie Entwicklung nicht realisieren lässt.

Der Bau von Wohnungen bedingt eine Umzonung und zieht grosse bauliche Eingriffe in die bestehende Anlage nach sich.

Argumente für alternative Nutzungsformen:

→ Mangel an Industrie- und Gewerbefläche:

Langenthal beklagt aktuell einen Mangel an Industrie- und Gewerbeflächen. Das Gebiet Dennli Ost soll von Ackerland in eine neue Industrie- und Gewerbezone umgezont und erschlossen werden.

Weshalb soll die bestehende Arbeitszone Porziareal in eine Mischzone umgewandelt werden, wenn ohnehin zuwenig Gewerbefläche vorhanden ist?

→ Wohnungsbestand:

Weshalb wird auf dem Porziareal ein Wohnungsanteil von rund 40% der Gesamtnutzungsfläche angestrebt?

→ Bereits realisierte oder in Realisierung stehende Transformationsprozesse von ehemaligen Industriearealen:

Nutzungsvisionen, wie wir sie uns vorstellen, wurden in den letzten Jahren in der Schweiz schon verschiedentlich erfolgreich realisiert oder werden derzeit entwickelt.

4 Beispiele:

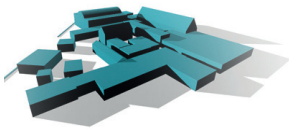
- Lagerplatz-Areal / Winterthur (lagerplatz.ch)
- Gundeldinger Feld / Basel (gundeldingerfeld.ch)
- Hanro-Areal / Liestal (hanroareal.ch)
- Ziegelhof-Areal / Liestal (ziegelhof-liestal.ch)

Wünschenswerte Rahmenbedingungen:

Wir hoffen, dass die Entwicklung auf dem Porziareal weiterhin zahlbare Mieten zulässt, auch für kleine Dienstleister und Handwerksbetriebe.

Ein lebendiges Quartier entsteht, wenn bestehende Strömungen, Nutzungen und Visionen weiterhin realisiert werden können, ohne dass mit hohem Investitionsvolumen ein wirtschaftlicher Druck aufgebaut wird.

Innovation und "Groove" lassen sich nicht künstlich erzeugen, Kreativwirtschaft benötigt Freiräume, die inspirieren.



Finanzierung:

Niedrige Investitionen ergeben niedrige Mieten.
Beispiele wie das Lagerplatzareal, Hanro und Ziegelhof zeigen, dass eine sukzessive Entwicklung, die sich fortlaufend den Bedürfnissen anpasst, durchaus finanzierbar ist.

Philosophie:

Lebensqualität und Lebenskonzepte nicht Konsumkonzepte.

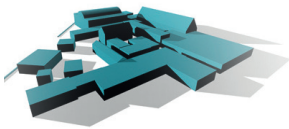
Vielschichtige Nutzung:

Das belebte Porziareal entsteht durch die Verankerung in Langenthal, nicht durch eine Dienstleistungs und Konsumoptimierung.

Zusammenfassung:

Wir wollen ein möglichst umsichtig, mit Rücksicht auf den Bestand saniertes Areal. Damit bleiben die Investitionskosten eher tief und der wirtschaftliche Druck auf Bodenpreise und Mietzinsen bleibt eher niedrig. Dies ermöglicht einen gewissen "Freiraum" der eben auch eine nicht- oder geringkommerzielle Nutzung ermöglicht. Kommerziell interessante Nutzungen wie Wohnungsbau, Dienstleistung und Verkauf sollen ihren Platz erhalten – dies aber mit Augenmass fürs Ganze.

So könnten die rentableren Nutzungsformen mithelfen, die finanziell niederschweligen (auch öffentliche) Nutzungen mitzutragen.



Vorstand Verein Porziareal

Tinu Spotti, Präsident (Grafiker, Untermieter, Stadtrat, Kulturkommission).

Adrian Berchtold, Vizepräsident (Ehem. Direktor Porzellanfabrik).

Stefanie Barben, Kassierin (Stadträtin, Kulturmanagerin).

Christoph Schuler, Sekretär (Lehrer, Instrumentenbauer, Untermieter).

Katrin Zumstein, Ressort Recht (Anwältin).

Martin Furter, (Architekt, Obmann Heimatschutz).

Markus Keusen (Gewerbetreibender, Mieter).

Marc Masson (Schreiner, Mieter).

Gerhard Käser (Lehrer, Stadtrat/Baukommission).

Kontakt

Verein Porziareal:

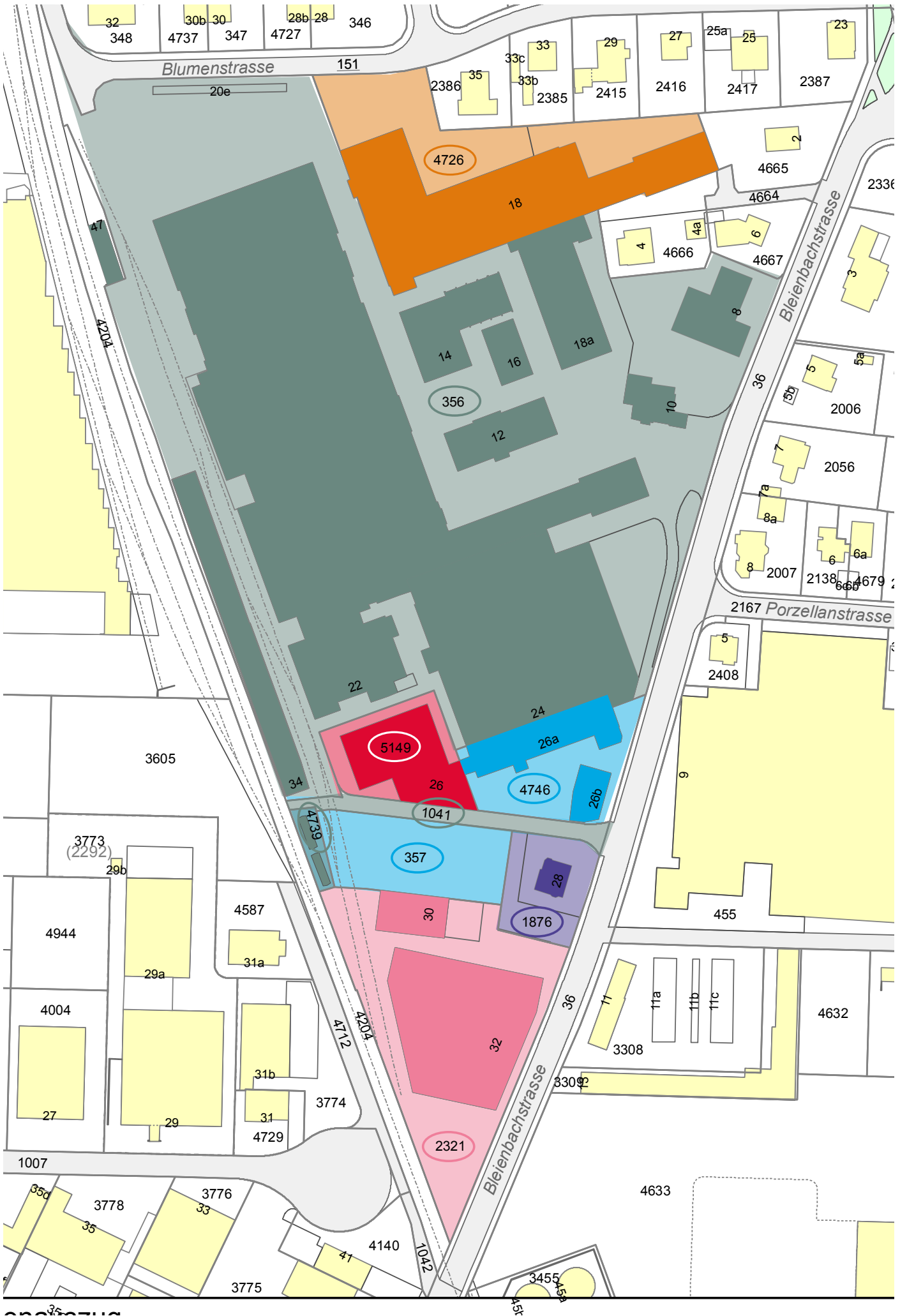
Tinu Spotti

Bleienbachstrasse 22

4900 Langenthal

079 / 305 30 48

kontakt@porziareal.ch



Grundstück	E-Grid	Art	Fläche m2	Eigentum (Rechtsverbindlich ist der Eintrag im Grundbuch)	Plan Nr. Bemerkungen
356	CH 51355 74648 45	LIG	28265	Alleineigentum ABG baugroup AG, Steinhausen Turmstrasse 28 6300 Zug, Schweiz (UID: CHE-101.211.132)	1314 Seit 29. 6. 2018
4726	CH21354 04641 16	LIG	4234	Alleineigentum Fiechter Immobilien AG, Rütshelen Birkenweg 12, 4933 Rütshelen, Schweiz	1314
4746	CH 29464 16635 75	LIG	1531	Alleineigentum KS Theater Produktionen GmbH, Langenthal Bleienbachstrasse 26a, 4900 Langenthal (UID: CHE-109.083.748)	1334
5149	CH 40443 55546 90	LIG	1125	Alleineigentum Dance Center Langenthal AG, Langenthal Bleienbachstrasse 26, 4900 Langenthal (UID: CHE-161.538.080)	1334
357	CH 52485 74635 14	LIG	1304	Alleineigentum KS Theater Produktionen GmbH, Langenthal Bleienbachstrasse 26a, 4900 Langenthal (UID: CHE-109.083.748)	1334
1041	CH 34354 64857 51	LIG	484	Alleineigentum ABG baugroup AG, Steinhausen Turmstrasse 28 6300 Zug, Schweiz (UID: CHE-101.211.132)	1334 Seit 29. 6. 2018
1876	CH 44354 64857 17	LIG	822	Alleineigentum Pneu Bösiger AG, Langenthal Lotzwilstrasse 66, 4900 Langenthal (UID: CHE-103.952.558)	1334
2321	CH 47354 85746 31	LIG	4181	Alleineigentum Donast AG, Langenthal Bleienbachstrasse 32, 4900 Langenthal (UID: CHE-107.486.348)	1334
4739	CH 42415 34635 79	LIG	169	Alleineigentum ABG baugroup AG, Steinhausen Turmstrasse 28 6300 Zug, Schweiz (UID: CHE-101.211.132)	1334 Seit 29. 6. 2018