



9 A. Eingereichte Motion der FDP/jll-Fraktion vom 13. Mai 2019: "Gebiet der Alten Mühle rasch beleben und rentabilisieren"

Motionstext:

"Gebiet der Alten Mühle rasch beleben und rentabilisieren"

Die Alte Mühle liegt den Langenthalerinnen und Langenthalern am Herzen. Dieser wichtige Stadtteil ist seit Jahren nicht mehr angemessen belebt. Eine Attraktivierung des öffentlichen Raums entlang der Langete zwischen Wuhrplatz und Waldhofstrasse würde Langenthals Charakter als Wasserstadt herausstreichen («Langenthaler Riviera»). Dazu gehört möglicherweise auch die Schaffung eines Stadtparks im Raum des Silos.

Zudem würde der langfristige Erhalt des heute im Eigentum der Stiftung stehenden historischen Gebäudes jährliche Einnahmen von rund Fr. 450'000.00 erforderlich machen. Dementsprechend muss mit hoher Priorität angestrebt werden, die im Eigentum der Stadt (und der Stiftung) stehenden Grundstücke im Mühlequartier sanft zu rentabilisieren.

Das beiliegende Konzept eines Langenthaler Architekturbüros zeigt einen vielseitigen Fächer von Ideen auf, mit denen einerseits das Areal für breite Bevölkerungsschichten belebt und andererseits mehr als genug Einnahmen generiert werden können, um die historischen Bauten zu erhalten. Sicherlich sind weitere Ideen in der Bevölkerung vorhanden.

Der Gemeinderat wird aufgefordert, rasch Massnahmen zu ergreifen,

- *die das Areal der Alten Mühle beleben, und*
- *langfristig ausreichend finanzielle Mittel generieren, um das Gebäude der Alten Mühle zu erhalten."*

FDP/jll-Fraktion

(Erstunterzeichnerin Stefanie Barben-Kohler)

Die Behandlung der Motion erfolgt gemäss Art. 36 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates¹

- Konzept:

¹ **Art. 36 der Geschäftsordnung des Stadtrates** (Form und Behandlung der Motionen und Postulate)

² Die eingegangenen Motionen und Postulate werden am Schluss der Sitzung verlesen. Der Gemeinderat hat bis zur übernächsten Ratssitzung dazu Stellung zu nehmen. Die Stadtratspräsidentin bzw. der Stadtratspräsident kann die Frist zur Stellungnahme angemessen verlängern.



Stadtrat

Protokoll der 3. Sitzung am Montag, 13. Mai 2019

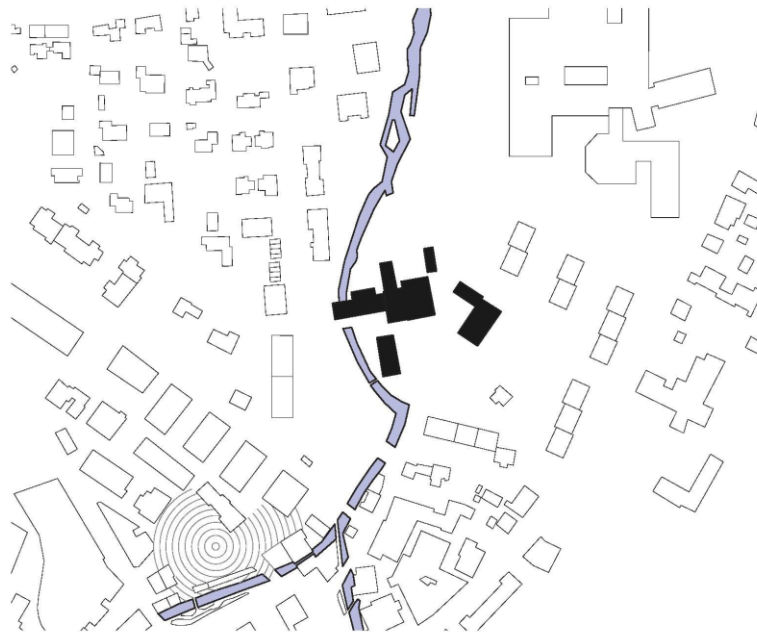


Alte Mühle - Areal _ März 2019

BFR LAB Architekten GmbH
Friedgasse 50a
CH - 4900 Langenthal
Tel.: +41 (0)82 544 8530
Mail: info@bfrlab.ch www.bfrlab.ch

ALTE MÜHLE AREAL

Situationsplan



Alte Mühle - Areal

BFR LAB Architekten GmbH

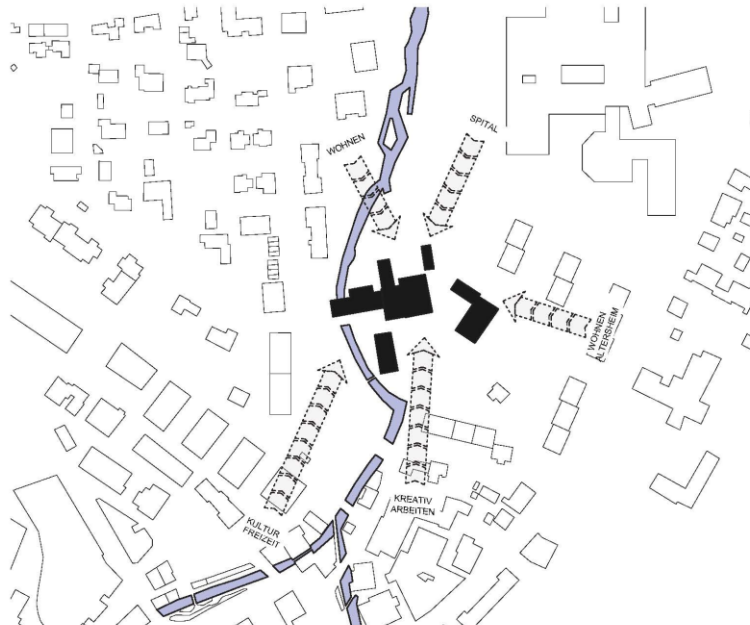


Stadtrat

Protokoll der 3. Sitzung am Montag, 13. Mai 2019

ALTE MÜHLE AREAL

Einflüsse



BFR LAB Architekten GmbH

Alte Mühle - Areal

BAUERNHOF

Mögliche Nutzungen:

- Bouldern im Stall



Mögliche Nutzer:

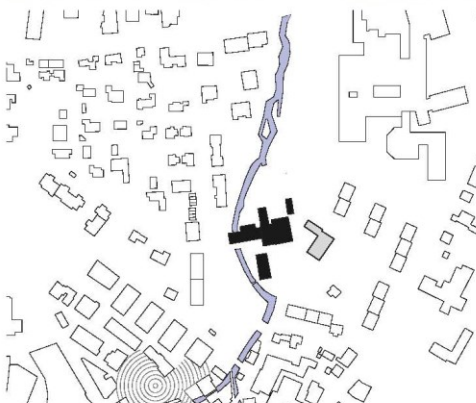
- *privates Interesse von potentiellen Betreibern / Nutzern vorhanden.*

Mögliche Synergien:

- Gastronomie und bouldern
- bouldern.ch hat die Boulderhalle nebenan
- Therapieräume

Interventionen:

Keine aufwendigen Umbauten, keine speziellen Anforderungen ans Tageslicht, denkmalgeschützte Hülle kann bleiben wie sie ist. Neue, jedoch einfache Struktur zum klettern und bouldern notwendig.



BFR LAB Architekten GmbH

Vision Alte Mühle - Areal



Stadtrat

Protokoll der 3. Sitzung am Montag, 13. Mai 2019

ALTE MÜHLE

Mögliche Nutzungen:

- Gastronomie
- Kita
- Mütter- und Väterberatung
- Tokjo
- Architektur Forum Langenthal
- Büros für Designers' Saturday
- Räume mietbar für die Öffentlichkeit
- Räume mietbar für die Vereine



Mögliche Nutzer:

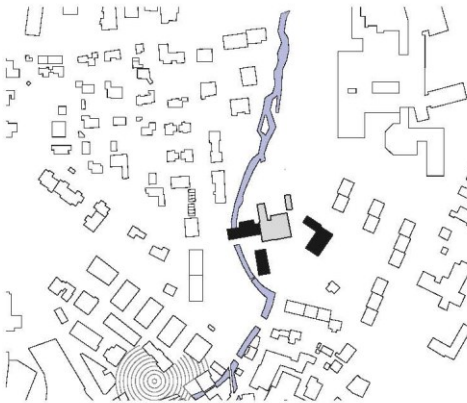
- Kita Windrose
- Mütter und Väterberatung Kanton Bern
- z.B.: Roc Greisler / Gastronomie
- Architektur Forum Langenthal
- Vereine Stadt Langenthal
- Private Nutzer

Mögliche Synergien:

- Gastronomie kocht für die Kita
- Kita und Mütter-&Väterberatung
- D'S und Arch-Forum z.B. gemeinsame Anlässe
- Tokjo mit Jugendstall
- Gastronomie und vermietbare Räume

Interventionen:

Kleinere Eingriffe / die Infrastruktur ist schon vorhanden / zum Teil neue Unterteilungen der Räume notwendig.



BFR LAB Architekten GmbH

Vision Alte Mühle - Areal

SILO

Mögliche Nutzungen:

- Therapieräume
- Tanzen (z.B. Multiple Sklerose)
- Startups
- Shops: fischen.ch
- bouldern.ch
- skateboard.ch



Mögliche Nutzer:

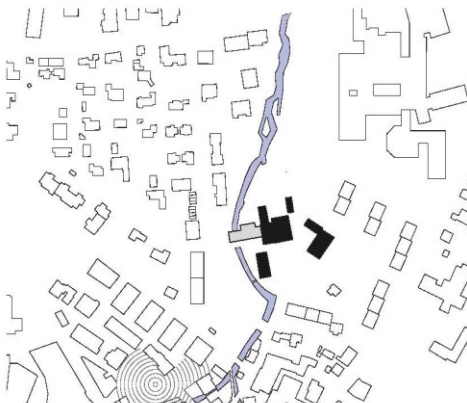
- Spital SRO
- kleine Unternehmer

Mögliche Synergien:

- Startuper essen in der Gastronomie
- SRO mit verschiedenen Therapieräumen ausserhalb vom Spitalambiente.
- fischen.ch hat die Langete für Demozwecken
- bouldern.ch hat die Boulderhalle nebenan

Interventionen:

Erschließung und Dämmung erneuern, ansonsten sanfte Sanierung, keine zu grossen Eingriffe, möglichst günstige Mieten..



BFR LAB Architekten GmbH

Vision Alte Mühle - Areal



Stadtrat

Protokoll der 3. Sitzung am Montag, 13. Mai 2019

STALLUNGEN

Mögliche Nutzungen:

- Kulturstall
- Jugendhaus



Mögliche Nutzer:

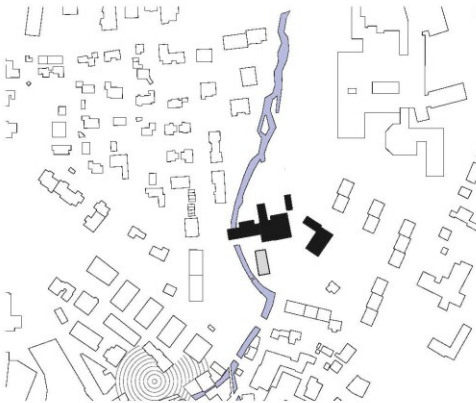
- Jugendliche von und rund um Langenthal

Mögliche Synergien:

- Kulturstall mit Tokyo

Interventionen:

Keine Interventionen notwendig, ist alles schon vorhanden.



BFR LAB Architekten GmbH

Vision Alte Mühle - Areal

ALTE MÜHLE PLATZ GESTALTUNG

Mögliche Nutzungen:

- Gartenrestaurant
- Treffpunkt
- Events im Sommer
- kleine Open-Air Konzerte
- Kletterwettkampf



Mögliche Nutzer:

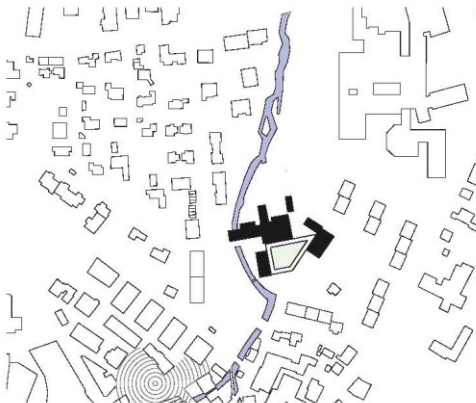
- Öffentlichkeit

Mögliche Synergien:

- Gastronomie mit dem Restaurant
- Jugendstall mit Konzerten
- Bouldern mit einem outdoor-Sommerwettkampf

Interventionen:

Platz ist schon vorhanden, allenfalls noch kleine Interventionen notwendig.



BFR LAB Architekten GmbH

Vision Alte Mühle - Areal



Stadtrat

Protokoll der 3. Sitzung am Montag, 13. Mai 2019

PARK

Mögliche Nutzungen:

- Park, Naherholungsgebiet für Jung und Alt, Gesunde und Kranke
- Gartenoper

Mögliche Nutzer:

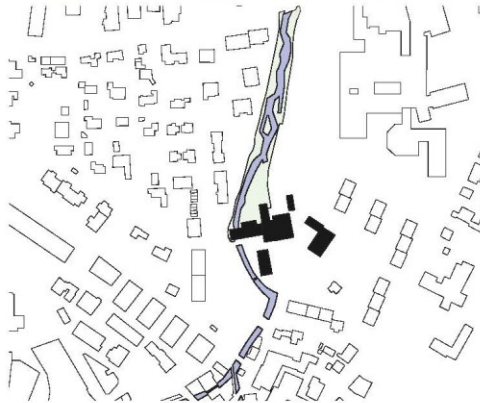
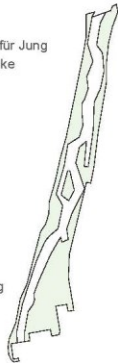
- Öffentlichkeit
- Spitalbesucher
- Arbeiter aus der Umgebung
- Anwohner

Mögliche Synergien:

- Spital
- KITA
- fischen.ch hat die Langete für Demos

Interventionen:

Ist alles schon vorhanden, fehlt nur noch eine attraktive Gestaltung



BFR LAB Architekten GmbH

Vision Alte Mühle - Areal

WOHNUNGEN

Mögliche Nutzungen:

- Arealverdichtung mit Wohnungen, Alterswohnungen und Genossenschaftswohnungen

Mögliche Nutzer:

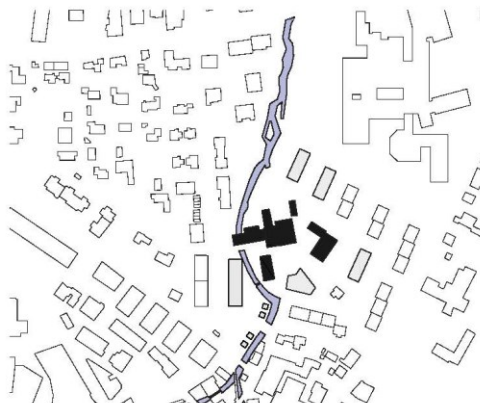
- Familien
- Pensionäre
- WG's
- Single's

Mögliche Synergien:

- Nähe zum Spital
- Dienste anbieten durchs Altersheim / Spitex
- Gastronomie könnte einen Lieferservice für alle Menschen und Kochfaule einrichten.

Interventionen:

Neubauten als Geldanlage für die Stadt. Parzellen eventuell im Baurecht an externe Investoren abgeben.



BFR LAB Architekten GmbH

Vision Alte Mühle - Areal



Stadtrat

Protokoll der 3. Sitzung am Montag, 13. Mai 2019

ÜBERDECKUNG DER PARKPLÄTZEN

Mögliche Nutzungen:

- Verbindungsglied zwischen Mühleareal und Stadt.
- Überdachung der best. Parkplätze.
- Dach ausbilden als Stadterlebnisdach: skills park für skateboard, BMX, rollerblade, etc.



Mögliche Nutzer:

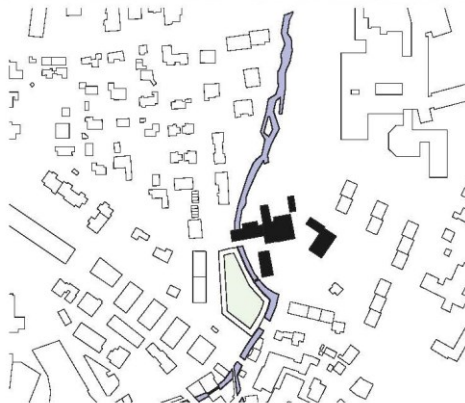
- Öffentlichkeit

Mögliche Synergien:

- Nähe zu Gastronomie
- KITA
- Shops: skateboard.ch

Interventionen:

Aufwendige Konstruktion notwendig. Kann mit der Verdichtung finanziert werden. Attraktion für Langenthal und Umgebung



BFR LAB Architekten GmbH

Vision Alte Mühle - Areal

VISION ALTE MÜHLE-AREAL

Nach langem Leerbestand ist es unbedingt notwendig, dass dem Mühle-Areal so schnell als möglich wieder Leben eingehaucht wird. Mit möglichst kleinen Eingriffen bei den bestehenden Gebäuden und den richtigen Mietern soll das Areal belebt und wieder attraktiv werden, für ganz Langenthal und darüber hinaus. BFR LAB Architekten sind überzeugt, dass nur schon mit einer Boulderhalle im ehemaligen Bauernhof eine tolle Belebung stattfinden würde. Mit diesem Eingriff bringt man zwischen 50 bis 80 Kletterer pro Tag auf das Areal. Diese Belebung hat zur Folge dass die Ansiedlung für weitere Mieter wie die Gastronomie, Shops, Therapieräume, etc. ein Umfeld geboten wird, das interessant ist und so können auch Synergien genutzt werden. In einem weiteren Schritt wird das Areal mit Wohnungen verdichtet. Auch dort, können die Wohnungen von den vorhandenen und umliegenden Strukturen profitieren, wie Dienstleistungen vom Altersheim, Spital, Kita oder vom Stadtpark, etc. Und als Endausbau wäre eine attraktive Überdeckung, des bestehenden Parkplatzes, angedacht als Bindeglied vom Mühleareal zum Wührplatz. Das Areal wird Teil von der Stadt Langenthal.

So stellt sich BFR LAB Architekten ein brodelndes Mühle-Areal vor. Es ist ein Areal das lebt, 7 Tage in der Woche, mit einer bunten Durchmischung von verschiedenen Funktionen und von Jung und Alt...



BFR LAB Architekten GmbH

Vision Alte Mühle - Areal



Stadtrat

Protokoll der 3. Sitzung am Montag, 13. Mai 2019

VERMIETBARE FLÄCHE

1. BGF: 2'427 m² x 110.-/m² = 266'970.-
2. BGF: 145 m² x 50.-/m² = 7'250.-
3. BGF: 920 m² x 110.-/m² = 101'200.-
4. BGF: 1'578 m² x 110.-/m² = 173'580.-
5. BGF: 85 m² x 50.-/m² = 4'250.-
6. BGF: 1'177 m² x 50.-/m² = 58'850.-
7. BGF: 17 m² x 50.-/m² = 850.-
8. BGF: 11 m² x 50.-/m² = 550.-
9. BGF: 165 m² x 110.-/m² = 18'150.-
10. BGF: 510 m² x 110.-/m² = 56'100.-
11. BGF: 50 m² x 110.-/m² : 2 = 2'750.-
12. BGF: 50 m² x 110.-/m² : 2 = 2'750.-

Total Miete pro Jahr = 693'250.-



BFR LAB Architekten GmbH

Vision Alte Mühle - Areal

RENTABILITÄT

Mietzinneinnahmen pro Jahr 690'000.-
Total Mietfläche 7'135 m²

Durchschnittliche Miete / m²
693'250.- / 7'135 m² = 97.-/m²

Sanierungskosten:

Für die Sanierungskosten wurde einen Durchschnitt angenommen, der für eine sanfte Sanierung üblich ist = 1'300.- / m²

Weshalb:

Bei gewissen Gebäuden ist gar keine Investition notwendig und bei anderen eher grössere, wie zum Beispiel beim Silogebäude, wo das Tragwerk noch verstärkt werden muss.

7'135 m² x 1'300.- / m² = 9'275'500.-

Bruttorendite = Mietzinneinnahmen / Sanierungskosten
690'000.- / 9'275'500.- x 100 = 7.44%

Das Mühle - Areal mit seinen bestehenden Bauten inklusive notwendigen Investitionen ergibt eine Bruttorendite von 7.44%.



BFR LAB Architekten GmbH

Vision Alte Mühle - Areal



Stadtrat

Protokoll der 3. Sitzung am Montag, 13. Mai 2019

BAUPLÄTZE IM BAURECHT

1. Fläche: 1'016 m ² x 600.-/m ²	= 609'600.-
2. Fläche: 796 m ² x 600.-/m ²	= 477'600.-
3. Fläche: 605 m ² x 600.-/m ²	= 363'000.-
4. Fläche: 454 m ² x 600.-/m ²	= 272'400.-
5. Fläche: 469 m ² x 600.-/m ²	= 281'400.-
6. Fläche: 746 m ² x 600.-/m ²	= 447'600.-
7. Fläche: 756 m ² x 600.-/m ²	= 453'600.-
8. Fläche: 725 m ² x 600.-/m ²	= 435'000.-
	<u>3'340'200.-</u>
3'340'200.- : 100% x 2%	66'804.-
Total Baurechtszins pro Jahr	= 66'804.-



BFR LAB Architekten GmbH

Vision Alte Mühle - Areal

VISION ALTE MÜHLE-AREAL

Zusammenfassung Mieteinnahmen:

Total Miete pro Jahr	= 693'250.-
Bruttorendite = 7.44%	
Total Baurechtszins pro Jahr	= 66'804.-
	<u>760'054.-</u>

Total mögliche Mieteinnahme für die Stadt Langenthal pro Jahr = ca. 750'000.-

Diese Studie von BFR LAB Architekten ist nicht abschliessend und hat keinen Anspruch auf Zonenkonformität, regelkonforme Bauabstände, etc. sondern soll aufzeigen, dass es sich lohnt in das Mühle Areal zu investieren, damit es wieder belebt wird. BFR LAB ist überzeugt, dass es möglich ist ein finanziell attraktives und brodelndes Areal zu entwickeln, für die Stadt und die Umgebung von Langenthal.
Es ist höchste Zeit dass es vorwärts geht...!!!!



BFR LAB Architekten GmbH

Vision Alte Mühle - Areal



Stadtrat

Protokoll der 3. Sitzung am Montag, 13. Mai 2019

Protokollauszug an

■ Gemeinderat
