

Porzi-Areal Langenthal Empfehlungen der Fachexperten des Begleitgremiums

Einleitung / Ausgangslage

Geprägt durch die Bauten von Hector Egger stellt das Porzi-Areal die wichtigste Industrieanlage der Stadt Langenthal dar. Infolge der Qualität und Bekanntheit des Langenthaler Porzellans weit über die Landesgrenzen hinaus ist das Areal seit Anbeginn untrennbar mit der Stadt verbunden. Das Areal ist dementsprechend nicht nur kulturhistorisch, sondern ebenso sozialhistorisch von ausserordentlicher Bedeutung. Das Porzi-Areal ist in mehreren Etappen entstanden, wurde laufend den jeweiligen Anforderungen angepasst und nach Bedarf des Betriebs transformiert. Seit der Einstellung der Porzellanproduktion im Jahre 1998 werden die Gebäude durch unterschiedliche, sich verändernde Zwischennutzungen jeglicher Art belegt, welche dem Areal heute seine vielfältige und lebendige Charakteristik verleihen.

Das postindustrielle Areal und dessen Bauten werden nach wie vor durch die ursprüngliche Nutzung geprägt. Das Areal ist nach innen gerichtet und weist eine geringe Durchlässigkeit auf. Es ist Bestandteil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder ISOS mit dem Erhaltensziel C (Erhalten des Charakters, Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten). Zudem werden Einzelobjekte als schützens- oder als erhaltenswert im Inventar des Kantons aufgeführt.

Weiter sind folgende übergeordnete Planungsinstrumente der Stadt Langenthal verbindliche Grundlagen für das Testplanungsverfahren:

- Siedlungsrichtplan SRP Dezember 2016. Dieser definiert das Porzi-Areal als Umstrukturierungsgebiet und als Sub-Zentrum im Stadtgebiet von Langenthal.
- Agglomerationsprogramm vom August 2016.
- Hochhauskonzept Dezember 2017. Gemäss Hochhauskonzept ist das Porzi-Areal als möglicher Standort von bis zu drei Hochhäusern mit einer maximalen Höhe von 45 m definiert.

Verfahren

Das Porzi-Areal weist unterschiedliche Eigentümer auf. Die Bedeutung des Areals sowie die Komplexität der anstehenden Transformationsprozesse macht eine übergeordnete, alle Parzellen umfassende Planung zwingend notwendig. Ein iterativer Planungsprozess ist bei solchen Aufgabenstellungen, welche vorgängig nicht abschliessend definiert werden können, erfahrungsgemäss am zielführendsten. Das Begleitgremium hat deshalb einem Testplanungsverfahren mit einem Bearbeitungsteam gemäss SIA 143 einstimmig zugestimmt. Dieses Verfahren wurde durch den Gemeinderatsbeschluss vom 30. August 2018 bestätigt.

Schlussbeurteilung

Abschliessend lassen sich nachfolgende Erkenntnisse festhalten:

Das Verfahren als iterativer Planungsprozess mit einer Testplanung mit einem Bearbeitungsteam – im Dialog mit Vertretern der Stadt, der Kantonalen Denkmalpflege, den Grundeigentümern, Fachexperten aus den Bereichen Städtebau, Verkehr, Landschaft und Architektur und den heutigen Nutzern – und der Zielsetzung der Erarbeitung eines städtebaulichen Richtprojekts hat sich als richtig erwiesen. Der Prozess hat ermöglicht,

nach jedem Workshop neue, dazugewonnene Erkenntnisse für die Vertiefung, respektive Präzisierung der Zielvorgaben zu nutzen.

Das nun vorliegende Resultat der Testplanung ist von ausserordentlich hoher Qualität und bildet eine robuste Grundlage für die weiteren Planungsschritte. Während des Planungsprozesses konnten folgende, für die Entwicklung des Areals essentiellen Erkenntnisse gewonnen werden:

- Die Bewahrung der Identität des Areals bedarf paradoxerweise einer Transformation. Eine Strategie des Status Quo widerspricht sowohl der bewegten Geschichte des Areals, welches je nach betrieblichen Anforderungen permanent und äusserst pragmatisch weiterentwickelt wurde, als auch der wirtschaftlichen Realität. Das Areal lebt seit seinen Ursprüngen von seiner Diversität, seiner Geschichte und der Permanenz des Wandels.
- Mit dem Erhalt der nun definierten Gebäude und Aussenräume kann der Erhalt der Identität des Areals sichergestellt werden. Die Transformation in eine neue Epoche folgt dem Genius Loci des Areals; ein sich seit seinen Anfangsjahren permanent veränderndes Areal wird stringent weiterentwickelt. Sich verändernde Bedürfnisse werden mit grosser Sorgfalt unter Berücksichtigung des Vorhandenen integriert. Unter der Vorgabe einer für die nächsten Schritte notwendigen Qualitätssicherung können somit die Zielsetzungen der schützenswerten Ortsbilder ISOS mit dem Erhaltungsziel C vollumfänglich umgesetzt werden.
- Unter Wahrung der bestehenden Hauptverbindungen ermöglichen die Ost-West- und Nord-Süd-Verbindungen eine ideale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die erwünschte Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren. Diese Öffnung zum Quartier stellt einen Paradigmawechsel dar, von einem geschlossenen Areal zu einem durchlässigen Quartier.
- Die Testplanung hat nachgewiesen, dass zwei Hochhäuser mit einer maximalen Höhe von 45 m gemäss dem Hochhauskonzept der Stadt Langenthal in das sensible Porzi-Areal integriert werden können.
- Das nun vorliegende, städtebauliche Richtprojekt bildet eine leitbildhafte Vision ab, welche in der dargestellten Form wohl nie Realität werden wird. Vielmehr stellt es eine Grundlage für die erarbeiteten Transformationsprinzipien dar. Diese stellen die Essenz der im Planungsprozess gewonnen Erkenntnisse dar und dienen als verbindlicher Leitfaden für bauliche Interventionen jeglicher Art ohne Abhängigkeit der Situierung. Sie bilden die relevanten städtebaulichen und freiraumplanerischen Aspekte ab, welche unter Wahrung der vorhandenen Arealqualitäten eine zeitlich unabhängige Transformation ermöglichen und genügend Spielraum offenlassen, um auf sich verändernde Bedürfnisse reagieren zu können.
- Sämtliche Interventionen sind mit den Vorhergehenden abzustimmen. Eine wesentliche Bedeutung wird demzufolge den Aussenräumen zukommen. Der Prozess der Transformation muss zwingend übergeordnet geführt, koordiniert und begleitet werden.

Empfehlungen

Das Begleitgremium empfiehlt nach Abschluss der Testplanung bei der Weiterbearbeitung folgende Aspekte zu berücksichtigen:

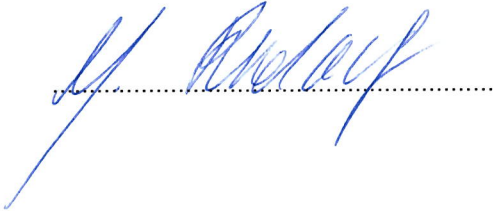
- Das städtebauliche Richtprojekt und die Transformationsprinzipien sind in geeignete, planungsrechtliche Grundlagen zu überführen.
- Die bestehenden Bauten sind ausschliesslich mit strukturverträglichen Nutzungen zu versehen.
- Die Initialetappe ist von grösster Bedeutung. Es sollte die Möglichkeit offengelassen werden, allfällig gewonnene Erkenntnisse in die Transformationsprinzipien einfliessen zu lassen, respektive diese verifizieren.
- Da es sich um einen Transformationsprozess handelt, bei welchem zukünftige Bedürfnisse kaum vorhersehbar sind, ist bei der Festlegung der Nutzungszuteilung eine entsprechende Flexibilität vorzusehen. Während ein ortsspezifischer Nutzungsmix aus Arbeiten, Wohnen, Gewerbe, und Verkauf langfristig angestrebt wird, gilt es zudem Zwischennutzungen in die Entwicklung einzubeziehen und in Relation zu neuen integrativ angesiedelten Nutzergruppen weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang soll darauf geachtet werden, dass, gemäss der Erkenntnisse des Beurteilungsgremiums, „weniger gewinnbringende Nutzungen neben gewinnbringenden Nutzungen existieren dürfen“. Um dies zu gewährleisten müssen neue Flächen entstehen und Altbauflächen saniert werden.
- Die Qualitätssicherung für bauliche Interventionen ist zwingend festzulegen. Für Hochhäuser und ihrem unmittelbaren Umfeld wie auch für das Areal bedeutsame Neubauten und Freiräume (insbesondere in den städtebaulich relevanten Nord- und Südbereichen) sind qualitätssichernde, konforme Verfahren gemäss SIA (Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143) durchzuführen. Für den Kernbereich sind die in der Stadt Langenthal etablierten Workshopverfahren anzuwenden. Umbauten geschützter und erhaltenswerter Gebäude sind im Dialog mit der Denkmalpflege zu planen.
- Die Entwicklung und Transformation des Areals muss im Sinne einer zukunftsweisenden und dynamischen Entwicklung durch einen unabhängigen Moderator begleitet und kuratiert werden.
- Es soll darauf geachtet werden, dass das Porzi-Areal seine eigene funktionale und städtebauliche Identität stärkt und sich in Synergie mit dem Stadtzentrum und mit dem zukünftig verdichteten Bahnhofsgelände entwickelt.

Die Fachexperten des Begleitgremiums empfehlen dem Gemeinderat der Stadt Langenthal das vorliegende Resultat der Testplanung zu genehmigen und zu verabschieden.

Marc Angéil, dipl. Architekt ETH SIA BSA
Fachexperte Architektur und Städtebau

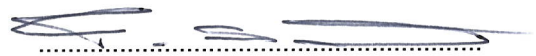
MARC ANGEIL

Yvonne Rudolf, dipl. Architektin ETH BSA
Fachexpertin Bau- und Planungskommission



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Y. Rudolf', is written over a horizontal dotted line. The signature is fluid and cursive.

Fritz Schär, dipl. Architekt FH SIA BSA
Fachexperte Bau- und Planungskommission

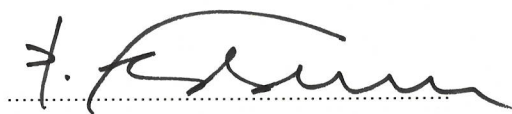
A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned above a horizontal dotted line.

14. NOV. 2018

Richard Hunziker, Betriebsökonom FHS St. Gallen
Fachexperte Ökonomie / Nutzung

RMW / RMW

Pierre Feddersen, dipl. Architekt ETH SIA, Planer FSU
Fachexperte Architektur und Städtebau

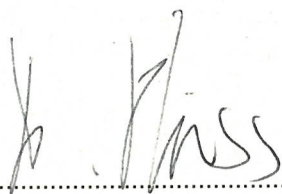
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Feddersen', written over a horizontal dotted line.

Adrian Stäheli, dipl. Raumplaner FH
Fachexperte Kantonale Denkmalpflege



.....

Dominique Plüss, dipl. Architektin FH
Fachexpertin Kantonale Denkmalpflege



.....

Alexandra Wicki, dipl. Siedlungsplanerin FSU
Fachexpertin Verkehr

Alexandra Wicki