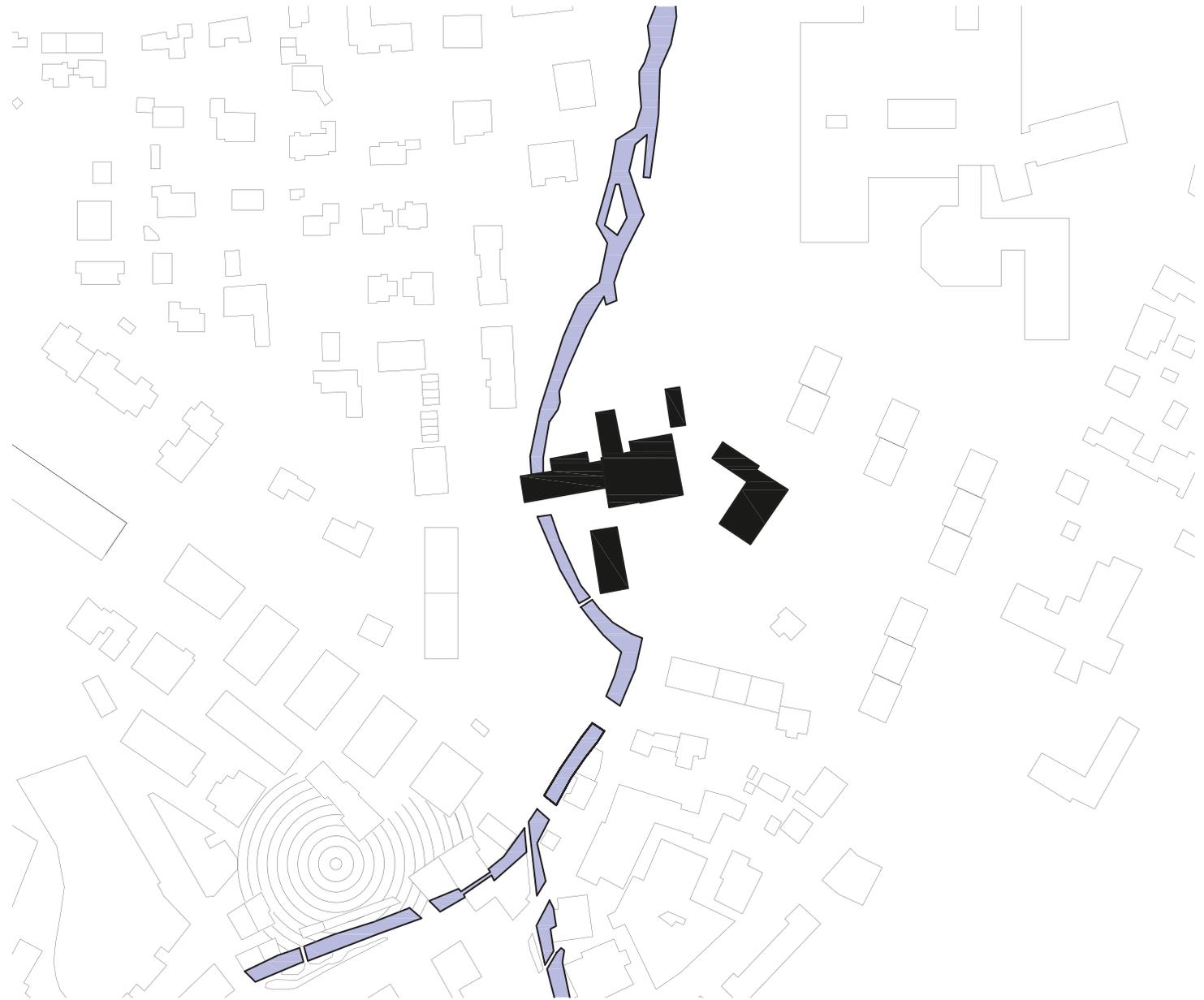




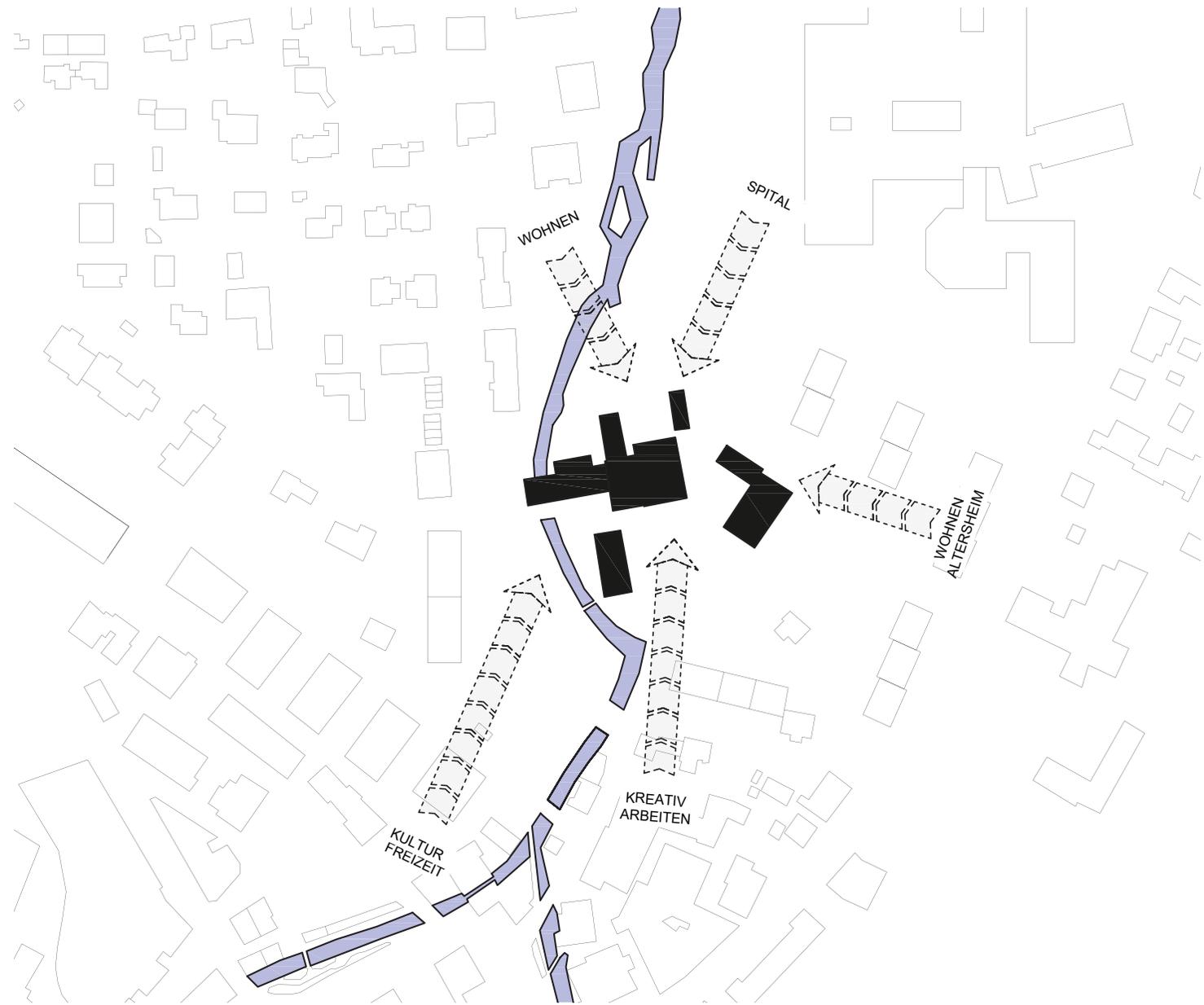
# ALTE MÜHLE AREAL

Situationsplan



# ALTE MÜHLE AREAL

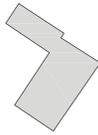
Einflüsse



## BAUERNHOF

### Mögliche Nutzungen:

- Bouldern im Stall



### Mögliche Nutzer:

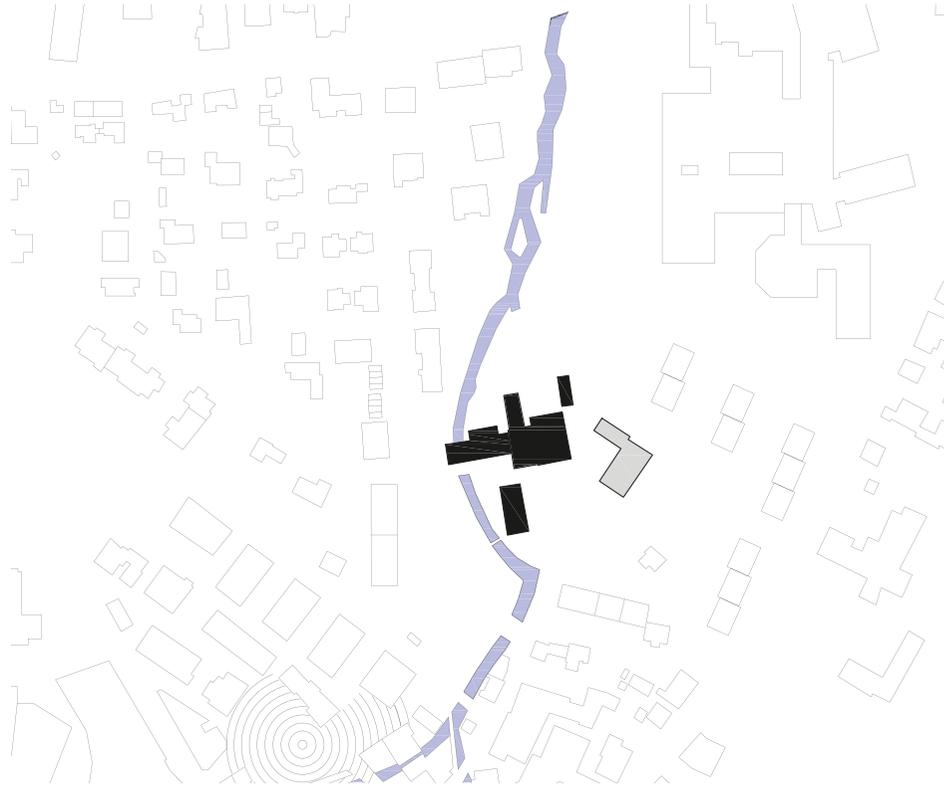
- *privates Interesse von potentiellen Betreibern / Nutzern vorhanden.*

### Mögliche Synergien:

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

### Interventionen:

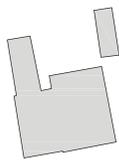
Keine aufwendigen Umbauten, keine speziellen Anforderungen ans Tageslicht, denkmalgeschützte Hülle kann bleiben wie sie ist. Neue, jedoch einfache Struktur zum klettern und bouldern notwendig.



## 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:

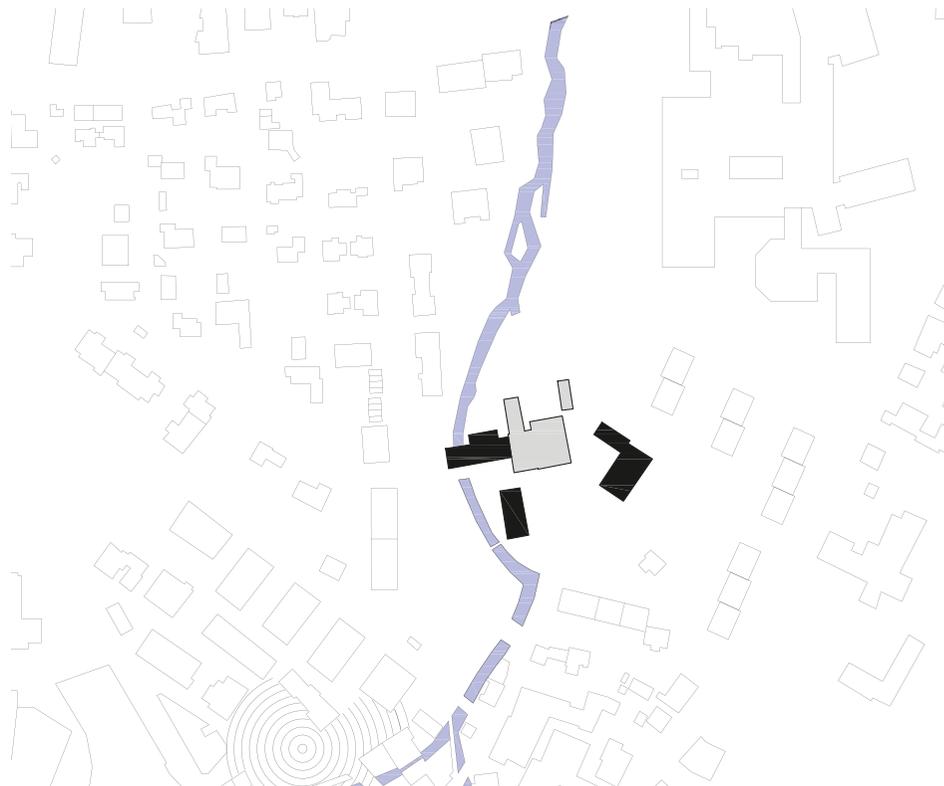
- Kita Windrose
- Mütter und Väterberatung Kanton Bern
- z.B.: Roc Greisler / Gastronomie
- Architektur Forum Langenthal
- Vereine Stadt Langenthal
- Private Nutzer

### 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.



## SILO

### Mögliche Nutzungen:

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



### Mögliche Nutzer:

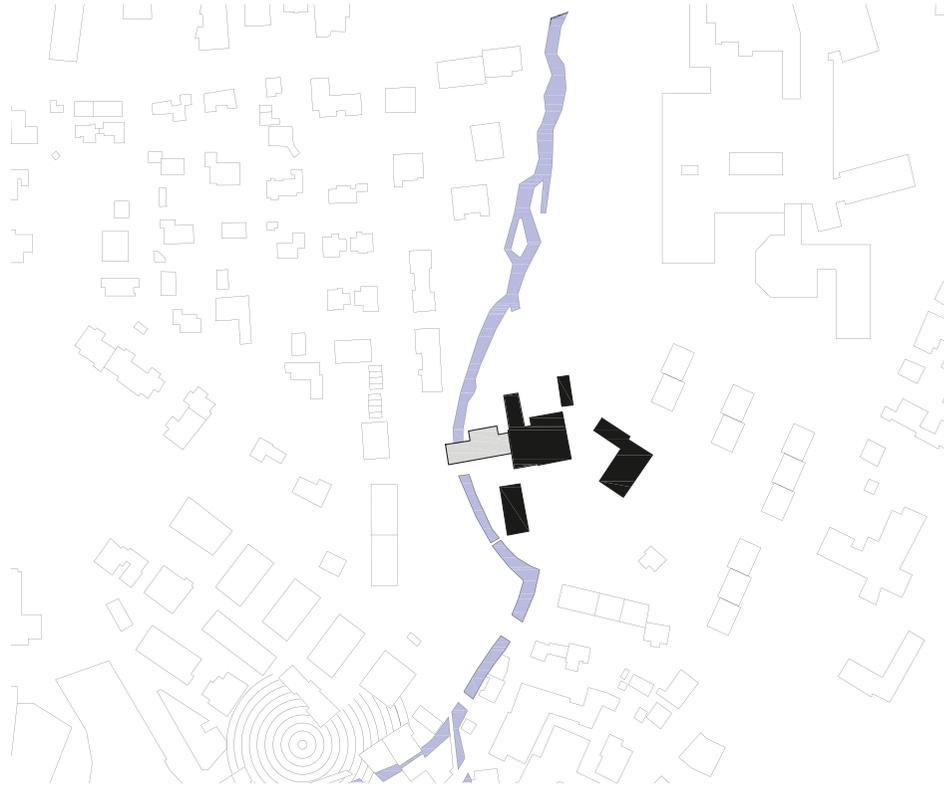
- Spital SRO
- kleine Unternehmer

### 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..



## STALLUNGEN

### Mögliche Nutzungen:

- Kulturstall
- Jugendhaus



### Mögliche Nutzer:

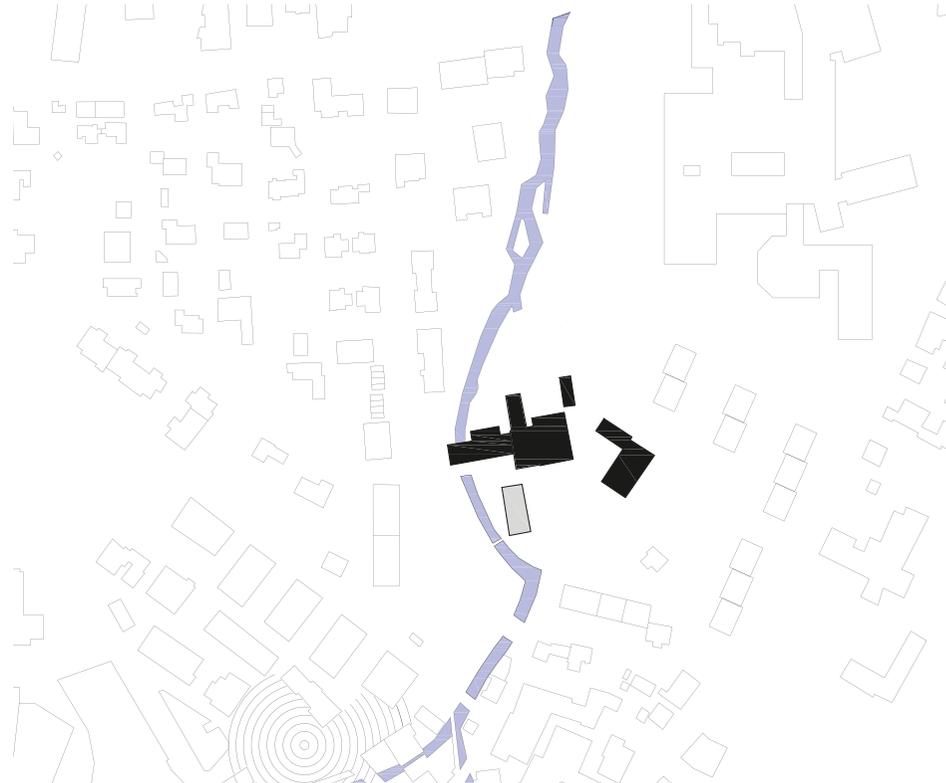
- Jugendliche von und rund um Langenthal

### Mögliche Synergien:

- Kulturstall mit Tokjo

### Interventionen:

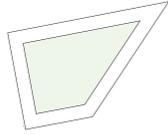
Keine Interventionen notwendig, ist alles schon vorhanden.



## ALTE MÜHLE PLATZ GESTALTUNG

### Mögliche Nutzungen:

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



### Mögliche Nutzer:

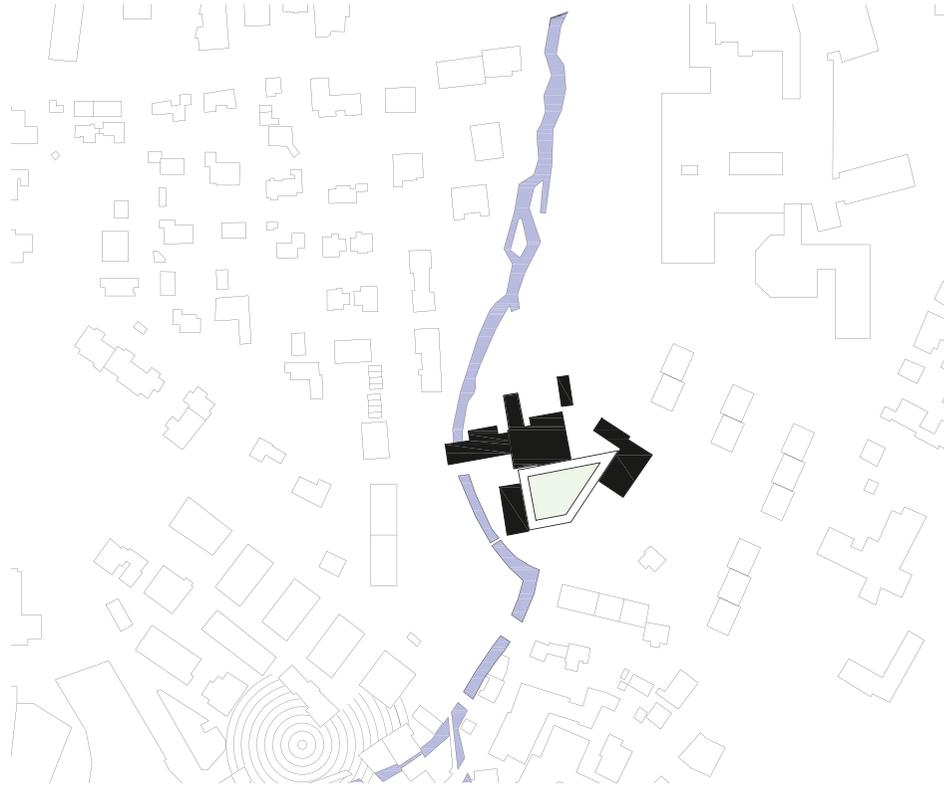
- Öffentlichkeit

### Mögliche Synergien:

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

### Interventionen:

Platz ist schon vorhanden, allenfalls noch kleine Interventionen notwendig.



## PARK

### Mögliche Nutzungen:

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

### Mögliche Nutzer:

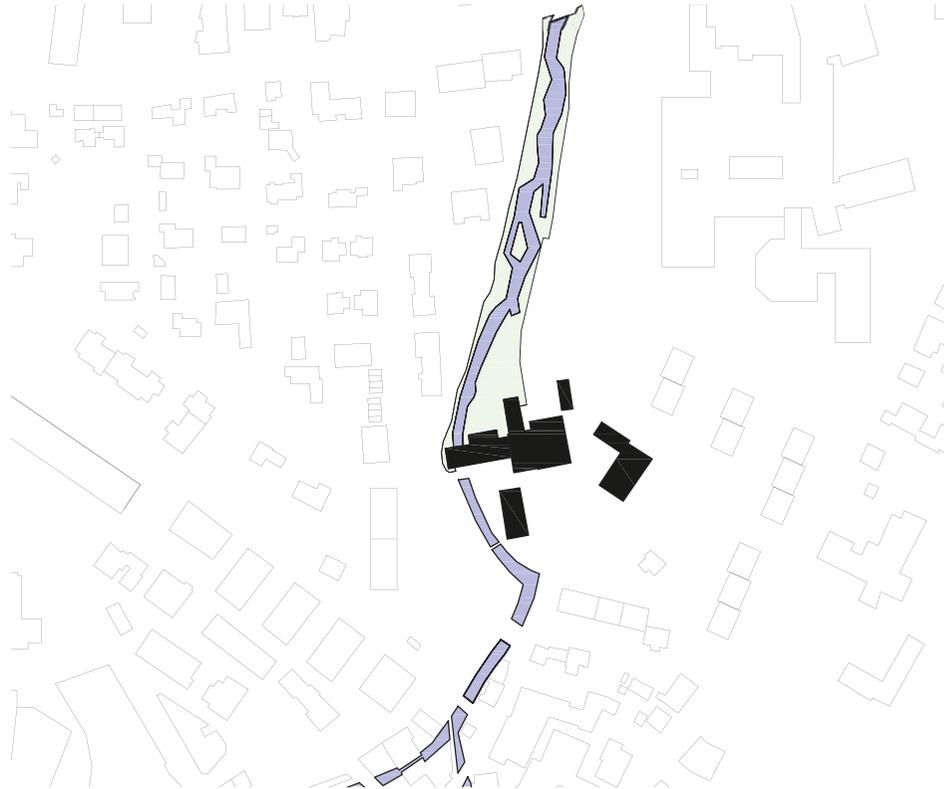
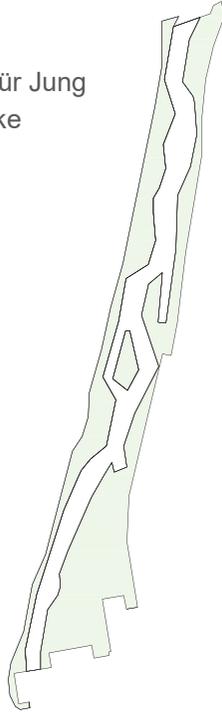
- Öffentlichkeit
- Spitalbesucher
- Arbeiter aus der Umgebung
- Anwohner

### Mögliche Synergien:

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

### Interventionen:

Ist alles schon vorhanden, fehlt nur noch eine attraktive Gestaltung



## WOHNUNGEN

### Mögliche Nutzungen:

- Arealverdichtung mit Wohnungen, Alterswohnungen und Genossenschaftswohnungen

### Mögliche Nutzer:

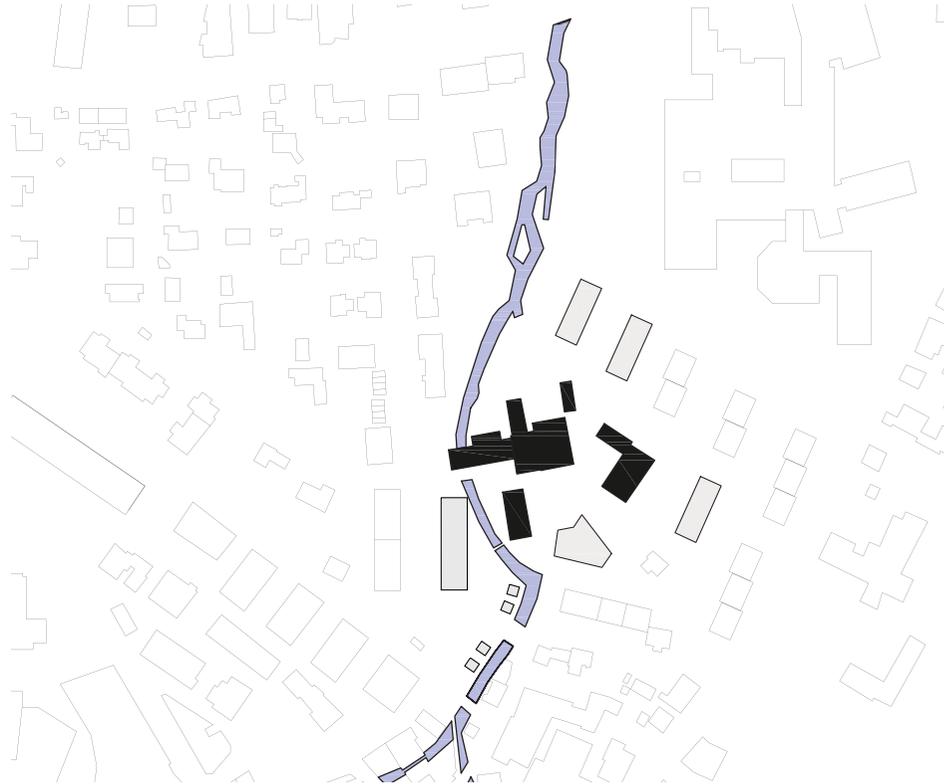
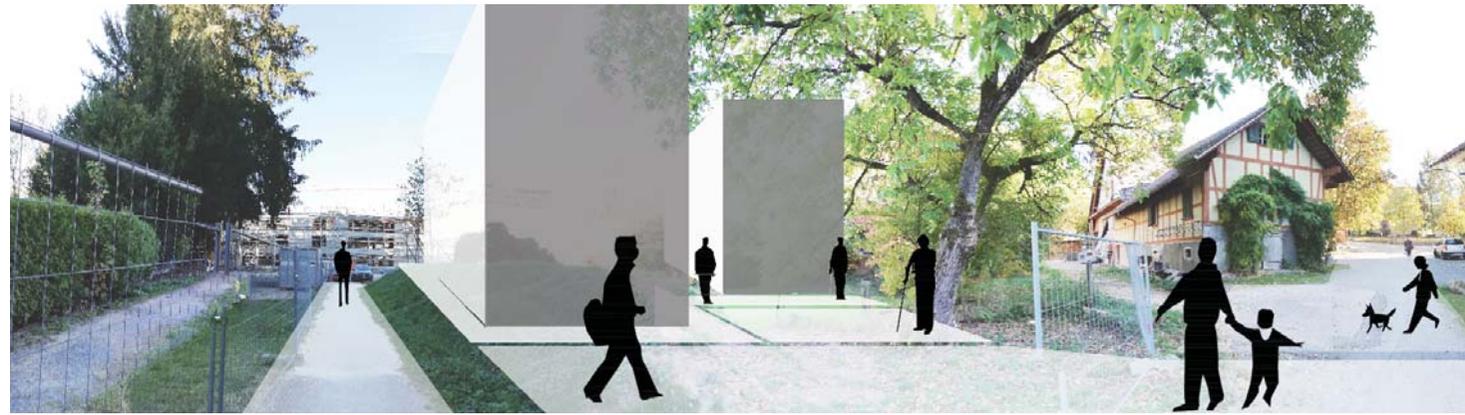
- Familien
- Pensionäre
- WG's
- Single's

### Mögliche Synergien:

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

### Interventionen:

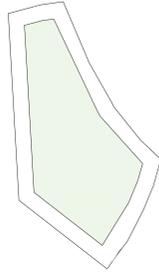
Neubauten als Geldanlage für die Stadt.  
Parzellen eventuell im Baurecht an externe Investoren abgeben.



## 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:

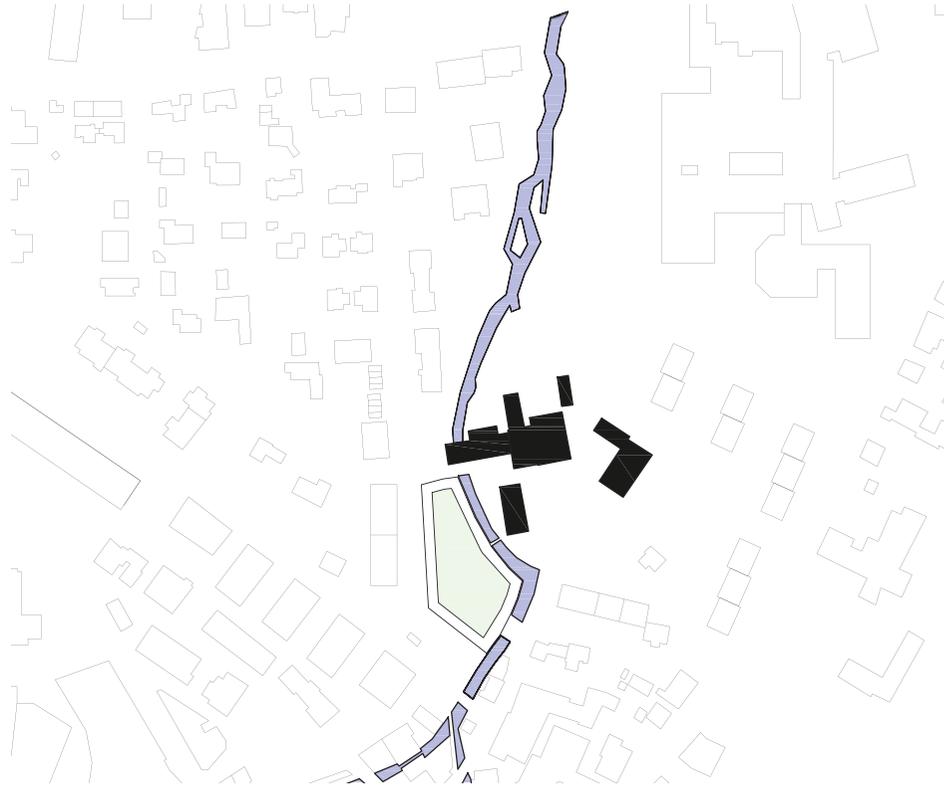
- Öffentlichkeit

### Mögliche Synergien:

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

### Interventionen:

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



## 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 Wuhrlplatz. 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...



## VERMIETBARE FLÄCHE

1. BGF: 2'427 m<sup>2</sup> x 110.-/m<sup>2</sup> = 266'970.-

2. BGF: 145 m<sup>2</sup> x 50.-/m<sup>2</sup> = 7'250.-

3. BGF: 920 m<sup>2</sup> x 110.-/m<sup>2</sup> = 101'200.-

4. BGF: 1'578 m<sup>2</sup> x 110.-/m<sup>2</sup> = 173'580.-

5. BGF: 85 m<sup>2</sup> x 50.-/m<sup>2</sup> = 4'250.-

6. BGF: 1'177 m<sup>2</sup> x 50.-/m<sup>2</sup> = 58'850.-

7. BGF: 17 m<sup>2</sup> x 50.-/m<sup>2</sup> = 850.-

8. BGF: 11 m<sup>2</sup> x 50.-/m<sup>2</sup> = 550.-

9. BGF: 165 m<sup>2</sup> x 110.-/m<sup>2</sup> = 18'150.-

10. BGF: 510 m<sup>2</sup> x 110.-/m<sup>2</sup> = 56'100.-

11. BGF: 50 m<sup>2</sup> x 110.-/m<sup>2</sup> :2 = 2'750.-

12. BGF: 50 m<sup>2</sup> x 110.-/m<sup>2</sup> :2 = 2'750.-

**Total Miete pro Jahr = 693'250.-**



## RENTABILITÄT

Mietzinseinnahmen pro Jahr      690'000.-  
Total Mietfläche                      7'135 m<sup>2</sup>

Durchschnittliche Miete / m<sup>2</sup>  
693'250.- / 7'135 m<sup>2</sup>              =      97.-/m<sup>2</sup>

Sanierungskosten:

Für die Sanierungskosten wurde einen Durchschnitt angenommen, der für eine sanfte Sanierung üblich ist = 1'300.- / m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> x 1'300.- / m<sup>2</sup>              =      9'275'500.-

Bruttorendite = Mietzinseinnahmen / 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%**.



## BAUPLÄTZE IM BAURECHT

1. Fläche:  $1'016 \text{ m}^2 \times 600.-/\text{m}^2 = 609'600.-$

2. Fläche:  $796 \text{ m}^2 \times 600.-/\text{m}^2 = 477'600.-$

3. Fläche:  $605 \text{ m}^2 \times 600.-/\text{m}^2 = 363'000.-$

4. Fläche:  $454 \text{ m}^2 \times 600.-/\text{m}^2 = 272'400.-$

5. Fläche:  $469 \text{ m}^2 \times 600.-/\text{m}^2 = 281'400.-$

6. Fläche:  $746 \text{ m}^2 \times 600.-/\text{m}^2 = 447'600.-$

7. Fläche:  $756 \text{ m}^2 \times 600.-/\text{m}^2 = 453'600.-$

8. Fläche:  $725 \text{ m}^2 \times 600.-/\text{m}^2 = 435'000.-$

3'340'200.-

$3'340'200.- : 100\% \times 2\% = 66'804.-$

**Total Baurechtszins pro Jahr = 66'804.-**



## VISION ALTE MÜHLE-AREAL

Zusammenfassung Mieteinnahmen:

Total Miete pro Jahr = 693'250.-  
Bruttorendite = 7.44%

Total Baurechtszins pro Jahr = 66'804.-  
760'054.-

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...!!!**

