

Beschränkte Mittel, einfache Tugenden

Des moyens limités, des vertus simples

Mezzi limitati, semplici virtù

Verdichtung Pappelhöfe, Langenthal BE

Densification Pappelhöfe, Langenthal BE

Densificazione edilizia Pappelhöfe, Langenthal BE

1 Vier von zehn Wohnhäusern werden ersetzt, drei ergänzt. Quatre maisons d'habitation sur dix vont être remplacées, trois seront rajoutées. Quattro delle dieci case residenziali vengono sostituite, tre ampliate.



Hochwertige Baukultur zu erhalten und bezahlbaren Wohnraum zu wahren sind öffentliche Anliegen an die Immobilienwirtschaft. Die Wohnbaugesellschaft Langeten kombiniert diesen Spagat mit einer leichten Verdichtung.

La préservation d'une culture du bâti de qualité et le maintien de logements abordables sont des préoccupations sociales pour le secteur immobilier. La société de logement Langeten combine ce grand écart avec une légère densification.

Mantenere una cultura della costruzione di alta qualità e salvaguardare uno spazio abitativo accessibile sono le richieste che la società pone al settore immobiliare. La società edilizia di Langeten abbina questa dicotomia a una densificazione «light».

Erschwerende Umstände bilden den Rahmen für die geplante Verdichtung eines über 70-jährigen Gartenstadtquartiers in Langenthal BE. Teile der gemeinschaftlichen Wohnsiedlung sind denkmalpflegerisch relevant und deshalb vor dem Abbruch geschützt. Der Standort selbst besitzt zwar hohe Wohnqualitäten, doch das Ertragspotenzial im Berner Mittelland wird von Immobilienökonomien als eher schwach beurteilt. Für neue Wohnungen werden Mietmaxima unter 200 Fr./m² HNF geschätzt. Trotzdem machen sich die lokale Bauherrschaft, die WBG Langeten, und der Berner Architekt Rolf Mühlethaler gemeinsam daran, das nicht ganz 1 ha grosse Wohnareal sorgfältig und in hoher Qualität zu transformieren.

«DIE MIETLIMITE VON 195 CHF/M² HNF ERREICHEN WIR NUR, WEIL DIE WOHNBAUGESELLSCHAFT BEI DER GESAMTKAPITALVERZINSUNG VON 1% AUF DIE VERZINSUNG DES GRUNDSTÜCKWERTS VERZICHTET. DAS HEISST, DAS GRUNDSTÜCK IST MIT NULL FRANKEN VERBUCHT.»

Samuel Gerber

Die Wahl der beschränkten Mittel beeinflusst zum einen die Organisation der planerischen Leistung: Projektierung und Ausführung laufen parallel an, was ein gewisses Risiko birgt. Zweck der Vorleistung ist aber, bessere Aussagen über die Kostensicherheit zu erhalten. Zum anderen prägt die Kostenlimite auch

Le projet de densification d'une cité-jardin de Langenthal BE crée il y a plus de 70 ans doit composer avec des contraintes particulières. Certaines parties de cette coopérative de logements sont protégées au titre du patrimoine et leur démolition est donc exclue. En dépit de la qualité résidentielle du site, les économistes de l'immobilier jugent assez faible le potentiel de revenus dans le Mittelland bernois. Le plafond des loyers des nouveaux logements devrait être inférieur à 200 Fr./m² SUP. Néanmoins, le client WBG Langeten et l'architecte bernois Rolf Mühlethaler travaillent de concert pour transformer le lotissement d'à peine 1 hectare en une zone résidentielle de qualité.

Le parti pris en termes de limitation des moyens a un impact sur l'organisation de la planification: l'élaboration et l'exécution du projet sont menées en parallèle, ce qui n'est pas sans risque. Mais les prestations liminaires ont pour but de fournir un meilleur éclairage sur la fiabilité des coûts. Le plafonnement des coûts a également un impact sur l'urbanisme et l'architecture: la simplicité des structures bâties, avec très peu de murs extérieurs, conjuguée à la répétition d'un nombre limité d'éléments de construction durables, contribue largement à la stratégie d'optimisation.

En l'état initial, le lotissement collectif comprend 10 immeubles d'habitation, dont 4 doivent être remplacés par des constructions nouvelles plus grandes. Le nombre de logements passera ainsi de 24 à 32. Entre ces paires d'immeubles, qui resteront en place, s'inséreront 3 autres bâtiments longs en bois qui accueilleront 14 studios et petits appartements, chacun sur 2 étages. Grâce à cette densification prudente sur le plan architectural et urbanistique, le nombre de logements va

Il progetto di densificazione di un quartiere verde di oltre settant'anni a Langenthal si inserisce in un quadro di complessità. Alcune parti della cooperativa residenziale sono soggette a vincolo monumentale e pertanto sono protette dalla demolizione. Il sito di per sé vanta buone qualità sotto l'aspetto residenziale, ma gli economisti esperti in questioni immobiliari ritengono che il potenziale di reddito nel Mittelland bernese sia alquanto ridotto. Per i nuovi appartamenti si stima una pigione massima inferiore a 200 franchi per ogni m² di superficie utile principale. Ciononostante, la committente locale WBG Langeten e l'architetto bernese Rolf Mühlethaler hanno intrapreso insieme una trasformazione accurata e di alta qualità per quest'area residenziale di quasi 1 ha.

La scarsa disponibilità di mezzi influisce da una parte sull'organizzazione delle prestazioni nelle fasi di progetto: progettazione ed esecuzione procedono in parallelo, il che implica un certo rischio. Scopo dell'attività preliminare è ottenere maggiori certezze sui costi. D'altra parte, il limite di costo incide anche sull'aspetto urbanistico e architettonico: edifici semplici con una quota minima di pareti esterne e l'impiego il più ripetitivo possibile di pochi elementi costruttivi durevoli sono essenziali nella strategia di ottimizzazione.

Allo stato iniziale l'insediamento collettivo comprende dieci case plurifamiliari, di cui quattro devono essere sostituite con quattro nuovi immobili più grandi. Il numero di appartamenti aumenta da 24 a 32. Tra le coppie di case mantenute vengono inserite tre nuove costruzioni lunghe in legno, al cui interno trovano spazio 14 laboratori e piccoli appartamenti duplex. Con questa densificazione, accurata



Städtebau und Architektur: Einfache Baukörper mit minimalem Aussenwandanteil und wenige, beständige Bauteile so repetitiv wie möglich einzusetzen sind wesentliche Elemente der Optimierungsstrategie.

Im Ausgangszustand umfasst die Wohnsiedlung zehn Mehrfamilienhäuser, wovon vier durch grössere Neubauten ersetzt werden sollen. Die Zahl der Wohnungen wird von 24 auf 32 erhöht. Zwischen diejenigen Häuserpaare, die erhalten bleiben, werden zusätzlich drei Langbauten aus Holz eingefügt. Darin finden 14 Atelier- und Kleinwohnungen Platz, die jeweils zwei Stockwerke belegen. Mit dieser architektonisch und städtebaulich sorgsam Verdichtung wird die Zahl der Wohneinheiten um ein Drittel erhöht; die Ausnützungsziffer im weiterhin durchgrünten Areal soll sich von heute 0,34 auf fast 0,7 verdoppeln.

Samuel Gerber, was will die Wohnbaugesellschaft mit der Transformation der Gartensiedlung erreichen?

Samuel Gerber: Der Standort soll zusätzlichen Wohnraum erhalten, in einem einfachen, relativ preisgünstigen Segment. Wir denken an einen Mix an Wohneinheiten mit kinder- und altersfreundlichem Angebot in ansprechender Umgebung, kombiniert mit einem ökologischen Umgang mit Ressourcen.

Wie erreichen Sie das?

Zum einen realisieren wir neue Holzbauten. Zum anderen sind eine Energieversorgung mit Holzschnitzel-Zentralheizung und die lokale Stromproduktion mit Photovoltaik vorgesehen.

croître d'un tiers; avec un taux d'occupation qui devrait doubler (0,7 vs 0,34), le lotissement continuera néanmoins de « respirer » grâce à la présence d'espaces verts.

« SI NOUS ATTEIGNONS LE PLAFOND DE LOYER DE 195 CHF./M2 SUP., C'EST UNIQUEMENT PARCE QUE LA COOPÉRATIVE A RENONCÉ AUX INTÉRÊTS SUR LA VALEUR DU TERRAIN POUR UN RENDEMENT TOTAL DU CAPITAL DE 1%. EN D'AUTRES TERMES, LE TERRAIN EST COMPTABILISÉ À 0 FRANC. »

Samuel Gerber

Samuel Gerber, quel but la société d'habitation vise-t-elle avec la transformation de la cité-jardin ?

Samuel Gerber : Le site est censé offrir un surcroît d'espace résidentiel sur un segment simple et assez abordable. Nous pensons à une offre de logements mixte à destination des familles et des personnes âgées dans un environnement attrayant, combinée avec une gestion écologique des ressources.

Comment vous y prenez-vous ?

Primo, nous réalisons des constructions neuves en bois. Secundo, nous prévoyons l'installation d'un chauffage central aux copeaux de bois, couplé à une production locale de courant photovoltaïque.

sotto l'aspetto architettonico e urbanistico, il numero di unità residenziali aumenta di un terzo; l'indice di sfruttamento dell'area, che resta verde e modestamente edificata, raddoppierà dall'attuale 0,34 allo 0,7, quasi il doppio.

Samuel Gerber, quali risultati si propone di ottenere l'investitore con la trasformazione del quartiere giardino?

Samuel Gerber: Il sito guadagnerà ulteriore spazio abitativo in un segmento semplice e relativamente conveniente. Pensiamo a un mix di unità residenziali con un'offerta adatta ai bambini e agli anziani in un ambiente gradevole, abbinato a una gestione ecologica delle risorse.

Come ci riuscite?

In primo luogo realizzando nuove costruzioni in legno. In secondo luogo sono previsti un approvvigionamento energetico con riscaldamento centralizzato a cippato e la produzione locale di corrente elettrica con il fotovoltaico.

Come si è realizzata questa proposta di trasformazione dell'insediamento?

L'architetto ha ricevuto un mandato diretto per il progetto di massima mirato al rinnovamento dell'insediamento, in parte protetto da vincolo monumentale. Un'altra richiesta della committenza era la realizzazione di appartamenti economici. Il risultato ha soddisfatto in egual misura la committenza, le autorità della sovrintendenza ai monumenti storici del Cantone e la Città di Langenthal. Per questo si è rinunciato a una procedura di selezione aperta; al suo posto il consorzio ha affiancato all'architetto un progettista generale.



2

Wie ist es zu diesem Vorschlag für die Siedlungstransformation gekommen?

Der Architekt erhielt einen Direktauftrag für eine Testplanung zur Erneuerung der teilweise denkmalgeschützten Siedlung. Eine weitere Vorgabe der Bauherrschaft war die Erstellung preisgünstiger Wohnungen. Das Resultat dieser Testplanung hat Bauherrschaft und die Behörden der kantonalen Denkmalpflege und der Stadt Langenthal gleichermaßen zufriedengestellt. Deshalb wurde auf ein offenes Auswahlverfahren verzichtet; stattdessen hat die Genossenschaft dem Architekten nun einen Generalplaner zur Seite gestellt.

Eine Vorgabe ist das Budget von 25 Mio. Franken. Ist das Projekt auf Kurs?

Ja, nach Abschluss der Bauprojektphase liegen die Kosten darunter. Eine Toleranz gibt es jedoch nicht, weil die Ermittlung der maximalen Investitionskosten sehr sorgfältig analysiert und kalkuliert wurde. Die Mietlimite von 195 Fr./m² HNF ist aber nur erreichbar, weil die Wohnbaugesellschaft das Gesamtkapital mit 1% verzinst. Dazu wird der Wert des Grundstücks allerdings mit null Franken verbucht.

2 Modell mit den ergänzten Langhäusern.
Modèle avec les longues maisons d'habitation achevées.
Modello con le case lunghe completate.

3 Blick in das bestehende Wohnquartier.
Vue du quartier résidentiel de Langenthal.
Vista sul quartiere residenziale di Langenthal.

Comment cette idée de transformation du lotissement est-elle née ?

L'architecte a reçu un mandat direct pour une planification expérimentale en vue de la rénovation du lotissement, dont certaines parties sont protégées. Le client exigeait par ailleurs la construction de logements à prix raisonnables. Le résultat a satisfait le client au même titre que les autorités des services cantonaux de conservation des monuments historiques et la ville de Langenthal. C'est pourquoi la coopérative a renoncé à une procédure de sélection ouverte et a préféré fournir à l'architecte un planificateur général.

L'objectif budgétaire a été fixé à 25 millions de francs. Le projet tient-il le cap ?

Après l'achèvement de la phase de construction, les coûts sont inférieurs à la limite. Le projet ne peut souffrir d'aucun surcoût car le calcul du plafond maximum des dépenses d'investissement est basé sur des analyses et des calculs très pointus. Si nous atteignons le plafond de loyer de 195 Fr./m² sup., c'est uniquement parce que la coopérative a renoncé aux intérêts sur la valeur du terrain pour un rendement total du capital de 1%. En d'autres termes, le terrain est comptabilisé à 0 franc.

Construire à Langenthal revient-il si cher ?

Le prix n'a pas grand-chose à voir avec les coûts de construction, malgré les contraintes liées à la protection du patrimoine bâti et la faible échelle du projet. C'est plutôt l'emplacement qui pose problème sur le plan économique : à l'échelle du pays, Langenthal est un site à très faible rendement dans le résidentiel. Il est clair que seule une coopérative

Una delle direttive è il budget di 25 milioni di franchi. Il progetto è in linea con questa indicazione?

Al termine della fase del progetto di costruzione, i costi sono inferiori al limite. Non c'è margine di tolleranza per maggiori costi, perché il calcolo dei massimi costi d'investimento possibili si basa su analisi e calcoli molto accurati. Raggiungeremo il limite di pigione di 195 franchi al m² di superficie utile principale solo perché la società immobiliare, relativamente alla remunerazione dell'1% del capitale totale, rinuncia ad applicare l'aliquota sul valore del terreno. Ciò significa che il terreno è contabilizzato a zero franchi.

«RAGGIUNGEREMO IL LIMITE DI PIGIONE DI 195 CHF AL M² DI SUPERFICIE UTILE PRINCIPALE SOLO PERCHÉ LA SOCIETÀ IMMOBILIARE, RELATIVAMENTE ALLA REMUNERAZIONE DELL'1% DEL CAPITALE TOTALE, RINUNCIA AD APPLICARE L'ALIQUOTA SUL VALORE DEL TERRENO. CIÒ SIGNIFICA CHE IL TERRENO È REGISTRATO CON 0 FRANCHI.»

Samuel Gerber

Costruire a Langenthal è così costoso?

Questo non ha tanto a che fare con i costi di costruzione, anche se dobbiamo tenere conto del vincolo di tutela monumentale e costruire su piccola scala. Il sito rappresenta piuttosto un problema economico: nella prospettiva dell'intera



3

Ist Bauen in Langenthal so teuer?

Weder die Denkmalpflege noch das kleinmassstäbliche Bauen sind relevante Hürden. Der Standort ist das Problem: Wohnraum in Langenthal ist gesamtschweizerisch ein äusserst ertragschwacher Business-Case. Nur gemeinnützige Wohnbauträger können hier zu solchen Konditionen investieren. Für institutionelle Anleger wäre das Projekt viel zu unrentabel.

Wäre ein kompletter Ersatz wirtschaftlich und qualitativ einfacher gewesen?

Grundsätzlich kann man im Betrieb sparen, wenn die Erschliessung der Wohnhäuser effizienter wäre oder man grösser gebaut hätte. Trotzdem haben wir so etwas nie erwogen, weil wir die mit der Stadt und der Denkmalpflege vereinbarte Überbauungsordnung akzeptieren. Sie passt zu diesem Standort. Doch die Helden des Projekts sind nicht der Kanton Bern oder die Stadt Langenthal, sondern die WBG Langeten und der Architekt Rolf Mühlethaler. Vor allem die Planer nahmen die herausfordernde Umsetzung positiv an. Architekten und Ingenieure haben die Baukommission immer wieder mit kreativen Vorschlägen überzeugt, wie die Qualität verbessert und gleichzeitig die Kosten reduziert werden konnten.

Das Gespräch führte PAUL KNÜSEL, Redaktion TEC21

de logements à but non lucratif peut investir dans de telles conditions. Pour un investisseur institutionnel, ce projet serait beaucoup trop peu rentable du fait de son emplacement.

Un remplacement total aurait-il été plus simple en termes de coût et de qualité?

En principe, on aurait pu construire plus grand. Nous pourrions aussi économiser des frais d'exploitation si certains détails comme l'accès des logements avaient pu être mieux planifiés. Mais nous n'avons jamais envisagé cette option, car nous acquiesçons au plan de quartier issu de la concertation avec la ville et les autorités de conservation des monuments historiques. Ce plan est compatible avec le site. Les énormes contraintes d'exécution sont également bien accueillies par les planificateurs. Lors des réunions de la commission des constructions, architectes et ingénieurs proposent des solutions créatives et séduisantes qui font rimer amélioration de la qualité et réduction des coûts.

L'entretien a été mené par PAUL KNÜSEL, rédaction TEC21

Svizzera, Langenthal è una zona assolutamente poco redditizia sotto l'aspetto residenziale. È chiaro che solo una società immobiliare di interesse collettivo può investire a tali condizioni. Per un investitore istituzionale, questo progetto in questo luogo non sarebbe redditizio.

Una sostituzione completa sarebbe stata più semplice sotto l'aspetto economico e qualitativo?

Fondamentalmente avremmo potuto realizzare costruzioni più grandi. Inoltre avremmo potuto risparmiare denaro anche nella gestione degli immobili perché avremmo potuto progettare in modo più efficiente alcuni dettagli, come l'accessibilità delle case. Ciononostante, non abbiamo mai valutato una tale possibilità perché accettiamo il regolamento edilizio concordato con la città e con la sovrintendenza ai monumenti storici. È adatto a questo sito. L'immane sfida della realizzazione è stata accettata positivamente anche dai progettisti. Nella riunione della commissione edilizia, architetti e ingegneri riescono ogni volta a convincere con migliorie creative di qualità che ci permettono al contempo di ridurre i costi.

L'intervista è stata condotta da PAUL KNÜSEL, redazione TEC21



Samuel Gerber ist Projektleiter der Bauherrin, WBG Langeten AG, und Inhaber der samuel-gerber.ch AG, Raumbewältigung.

Samuel Gerber est chef du projet du propriétaire, WBG Langeten, et propriétaire de samuel-gerber.ch AG, Raumbewältigung.

Samuel Gerber è responsabile del progetto WBG Langeten e proprietario di samuel-gerber.ch AG, Raumbewältigung.

PAPPELHÖFE, LANGENTHAL BE

Nutzung: 10 Wohnhäuser, 94 Wohneinheiten (4 Ersatzneubauten, 3 neue Langhäuser)
Eigentümer: Wohnbaugesellschaft WBG Langeten, Langenthal
Projektleiter: Samuel Gerber, Raumbewältigung, Herzogenbuchsee BE
Architektur: Rolf Mühlethaler Architekten, Bern
Realisierung: 2017–2022

Arealfäche: 11095 m²
Bruttogeschossfläche: 7462 m²
Kosten: 25 Mio CHF
Auftragsvergabe: Testplanung; Auswahlverfahren für Generalplanerteam
Energieversorgung
Wärme: Holzschnitzel-Zentralheizung
Strom: Photovoltaik

PAPPELHÖFE, LANGENTHAL BE

Type: 13 bâtiments (dont 7 neufs), 94 unités de logement
Porteurs: Wohnbaugesellschaft WBG Langeten, Langenthal
Gérant du projet: Samuel Gerber, Raumbewältigung Herzogenbuchsee BE
Architectes: Rolf Mühlethaler Architekten, Berne
Réalisation: 2017–2022

Surface du site: 11095 m²
Surface de plancher: 7462 m²
Procédure: Planification test; concours pour planification générale
Coûts: 25 Mio CHF

Approvisionnement en énergie
Chaleur: chauffage central avec plaquettes de bois
Électricité: Photovoltaïque

PAPPELHÖFE, LANGENTHAL BE

Tipologia: 13 edifici (7 nuovi), 94 appartamenti
Ente titolare: Wohnbaugesellschaft WBG Langeten, Langenthal
Responsabile del progetto: Samuel Gerber, Raumbewältigung Herzogenbuchsee BE
Architetti: Rolf Mühlethaler Architekten Berna
Realizzazione: 2017–2022

Superficie area: 11095 m²
Superficie riscaldate: 7462 m²
Procedura di aggiudicazione: progetto di massima; concorso per pianificazione generale
Costi: 25 Mio CHF

Approvvigionamento energetico
Calore: Riscaldamento con cippato di legna
Elettricità: fotovoltaico