

Neujustierung Hallenwohnen | Sommer 2018

Im Sommer 2018 wurde das Konzept Hallenwohnen im Zollhaus überarbeitet. Statt der ursprünglich geplanten zwei grossen Hallen entstehen neu acht unterschiedlich grosse, 1,5-geschossige «Hallen», die abgesehen von haustechnischen Installationen, durch die Mieter*innen weitgehend selber nach den eigenen Bedürfnissen ausgebaut werden können.

[Download Plan Neukonzeption Hallenwohnen \(inkl. Preise und m2\)](#)

- Statt bisher zwei XL-Hallen, plant die Genossenschaft neu acht Hallen unterschiedlicher Grösse: 2 x L, 2 x M, 4 x S.
- Das Prinzip des Selbstausbaus bleibt unangetastet.
- Der bewilligungspflichtige Teil des Ausbaus wird durch die Genossenschaft realisiert, d.h. die Hallen verfügen über Nasszellen und Küchen. Zudem ist die maximale Zahl und Grösse abtrennbarer Zimmer und Zwischenwände definiert.
- Die Hallen werden einzeln oder im Verbund vermietet, d.h. Mieter*innengruppen unterschiedlicher Grösse können sich für einzelne oder mehrere Wohnungseinheiten bewerben und diese zusammenlegen, falls sie dies wünschen.
- Die Mietenden können ohne Verpflichtung selber ein Baugesuch einzureichen, ihre Wohnungen fertig ausbauen.
- Ein bescheidener Selbstausbau kann deshalb auch von weniger finanzkräftigen Mieter*innen mit kleinem, bautechnischem Wissen realisiert werden.

Gründe für die Neujustierung

In der Evaluation des Prozesses ein Jahr nach Ausschreibung der Hallenwohnungen hat sich gezeigt, dass der Vermietungsprozess wie ursprünglich geplant nicht durchführbar ist und die Bewerber*innen in den folgenden Belangen vor eine zu hohe Komplexität gestellt wurden:

- Organisation einer Grossgruppe von 13-20 Personen als verbindliche Struktur zwei Jahre vor Bezug: Erstellung der nötigen Reglemente, Statuten, Abmachungen bezüglich vergütetem/ehrenamtlichen Engagement Mittelbeschaffung.
- Realisierung der angestrebten Belegungsdichte: Die These, dass die Überhöhe der Hallen erlaubt, die Belegung gegenüber den Normwohnungen um den Faktor 1,5 zu verdichten, scheitert am Anspruch der Bewerber*innen, schallgetrennte Einzelzimmer zu bauen.
- Eine selbständige Planung und Eingabe einer Baubewilligung unter Einhaltung der Lärm- und Brandschutzvorschriften sowie die Minergie-P-Eco Bauweise mit kontrollierter Lüftung, ECO-Nachweisen etc., stellen Anforderungen an den Selbstausbau, welche die fachlichen Kapazitäten der meisten Bewerbenden übersteigen.
- Die Vorfinanzierung Eigenausbau ist schwierig, da keine der Gruppen über genügend Eigenkapital verfügt.