

Hallenwohnen: Chancen und Tücken bei der Vermietung von Wohnraum im Edelrohbau

Erstmalig in der Schweiz erstellt und vermietet die Genossenschaft Kalkbreite im Zollhaus unter dem Begriff «**Hallenwohnen**» rund 600 m² Wohnraum mit einer Raumhöhe von 4,15 Metern zum Selbstausbau. Im Prozess von der visionären Idee bis zur konkreten Realisierung hat das Projekt Hallenwohnen im Laufe der letzten fünf Jahre zahlreiche Überarbeitungen und Neujustierungen erfahren. Wenngleich von grossem Aufwand geprägt, brachte der Prozess wertvolle Errungenschaften: die Genossenschaft erstellte zahlreiche Instrumente, Reglemente und Leitfäden; sie hat Vermietungsmodelle entwickelt und rechtliche Recherchen betrieben, wie Selbstausbau und Rückbau geregelt werden kann. Die beiden Ausschreibungen in den Jahren 2017 und 2019 geben neuen Einblick in die Nachfrage für Wohnangebote im Selbstausbau.

Im Rahmen des Jubiläumswettbewerbs «Wohnraum für alle» des WBG Schweiz wollen wir die im partizipativen Prozess erarbeiteten planerischen, organisatorischen und juristischen Erkenntnisse systematisch aufarbeiten und in Form einer Dokumentation anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern zugänglich machen. Wir sind überzeugt, dass das Teilen von positiven wie auch negativen Erfahrungen aus den Bereichen experimenteller Wohn- und Arbeitsformen als auch innovativer Prozesse wichtig ist, um gemeinsam neue Formen des Wohnens und der Vermietung zu entwickeln und voranzutreiben.

Das Zollhaus im Zürcher Gewerbeschulquartier: die Rahmenbedingungen

Bis zum Jahr 2020 entsteht auf einem rund 5'000 m² grossen Areal an der Zollstrasse 111-121, in grösster Nähe zum Zürcher Hauptbahnhof, das Zollhaus, der zweite Wohn- und Gewerbebau der Genossenschaft Kalkbreite. Als Auftakt zum Quartier hinter dem Bahnhof bildet das Zollhaus ein belebtes Zentrum mit Wohnraum und Arbeitsplätzen für je 175 Menschen. In Übereinstimmung mit den Statuten der Genossenschaft verpflichtet sich das Zollhaus den Zielen der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit. Nicht nur auf Seiten des Gewerbes wird eine maximale Vielfalt angestrebt – Gastronomie, Ladengeschäfte, Labore und Praxen, Büros und Kita – sondern auch hinsichtlich der Diversität der Wohnformen.

Genossenschaftliches Weiss statt rechtlichem Grau: die Vision Hallenwohnen

Im Zollhaus sollen die vermeintlich gegensätzlichen Aspekte Gemeinschaft und Individualität des Wohnens vertiefte Betrachtung erfahren. Am stärksten ausgeprägt bildet sich dies in dem Konzept des Hallenwohnens ab. In dieser neuen und noch experimentellen Wohnform wird auf die konventionelle Aufteilung von Wohnungen in Funktionsbereiche (Küche, Bad, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) verzichtet. Die Bewohner*innen organisieren und gestalten die räumliche Aufteilung des Wohnraums selbst.

Im Raumprogramm gewünscht und Bauprogramm geplant war die Erstellung von zwei überhohen Hallen von ca. 327 m² und 275 m² und 4,13 Meter Raumhöhe (1,5 Etagen) zur Vermietung im Edelrohbau für den Selbstausbau durch die Mieter*innen.

Es handelt sich dabei um eine Weiterentwicklung einer Wohnform an der Schnittstelle von Kultur, Wohnen und Arbeiten. Die Idee entwickelte sich in besetzten Liegenschaften und temporären Nutzungen von ehemaligen Gewerberäumen, bisherige Projekte fanden aber immer im rechtlichen Graubereich statt. Das Ziel der Genossenschaft Kalkbreite war und ist es, für diese Lebens- und Wohnformen eine legale Form zu entwickeln, indem anstelle fertiger Wohnungen Rohbauräume für die Vermietung bereitgestellt werden.

Von engagierten Bewerbungen zum behördlichen Dämpfer: der Prozess

Ab 2017 lud die Genossenschaft Interessierte ein, in einem mehrstufigen partizipativen Prozess eine Konzeptbewerbung für ein sozial und räumlich eigenes Wohn- und Ausbauprojekt zu entwickeln. An mehreren Workshops vermittelten die Projektleitung Zollhaus und Expert*innen den Bewerber*innengruppen planerisches, finanzielles und organisatorisches Knowhow, damit diese ihre Ausbauprojekte bis zur Bewilligungsreife entwickeln konnten. Daneben diskutierte die Genossenschaft intern darüber, wie eine soziale und juristische Gleichstellung zwischen Regelwohnungen und Hallenwohnungen verwirklicht werden kann.

Trotz des Eingangs interessanter Bewerbungen war die Genossenschaft im Sommer 2018 gezwungen, eine Neujustierung vorzunehmen. Einerseits war keines der eingegangenen Wohnprojekte baurechtlich bewilligungsfähig. Die geltenden Vorschriften, wie sie zum Schutz von Mieter*innen bestehen, lassen viele der gewünschten Verdichtungen und Verschachtelungen der Räume nicht zu.

Andererseits zeigte sich, dass die bauliche und soziale Komplexität unterschätzt wurde:

- Die Schaffung einer verbindlichen Organisationsstruktur einer Grossgruppe von 13-20 Personen zwei Jahre vor Bezug ist kaum realisierbar (Erstellung der nötigen Reglemente, Statuten, Abmachungen bezüglich vergütetem oder ehrenamtlichen Engagement).
- Die Realisierung der angestrebten Belegungsdichte 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.
- Für die Gruppen gestaltet sich die Beschaffung des notwendigen Eigenkapitals für die Vorfinanzierung des Selbstausbaus als sehr schwierig.

Behutsame Weiterentwicklung statt radikalem Abbruch: die Neujustierung

Im Dezember präsentierte die Genossenschaft die Neukonzeption Hallenwohnen. Zur Reduktion von Planungs- und Vermietungsrisiken entschied sich die Genossenschaft, die zwei XL-Hallen, in acht kleinere Einheiten unterschiedlicher Grösse zu unterteilen – S, M und L – und den bewilligungspflichtigen Teil des Ausbaus (Nasszelle, Küche, Lüftung sowie maximale Zahl und Grösse abtrennbarer Zimmer und Zwischenwände) genossenschaftseits zu realisieren. Nur so konnte am Kernziel des «Hallenwohnens» festgehalten werden, den künftigen Mieter*innen einen möglichst grossen Spielraum im Selbstausbau zu gewähren. Ermöglicht wird das spätere Öffnen oder Weglassen von Zimmer- und Wohnungstrennwänden oder das Einbauen von Hochbetten und anderer Raumtrenn-Elementen zur optimalen Nutzung der Raumhöhe von 4,15 Metern.

Begegnungsfördernde und innovative Architektur: der Mehrwert Hallenwohnen

In der partizipativen Entwicklung des Wettbewerbsprogramms für das Zollhaus hat sich die Genossenschaft auf das Experiment Hallenwohnen / Wohnen im

Selbstausbau eingelassen, weil es eine neue und zukunftsfähige Form des Zusammenlebens verspricht. Spannend an dieser Wohnform ist insbesondere, dass die scharfen Übergänge zwischen privatem, halböffentlichem und öffentlichem Raum aufgelöst und die dadurch entstehenden Kommunikationsformen produktiv in Kunst und Arbeit, aber auch privat im Wohnen genutzt werden konnten.

Das Wettbewerbsprojekt Zollhaus erläutert die Zielsetzung der Genossenschaft folgendermassen: *«Offene Grundrisse beim Hallenwohnen schaffen Räume, die von den Bewohnenden gemeinsam erschlossen, individuell besetzt und multifunktional genutzt werden können. Wohn- und Arbeitsräume im robusten Rohbau fördern Selbstbestimmtheit und Kreativität durch den sukzessiven Selbstausbau.»*

Hallenwohnen ermöglicht neben neuen Formen der Kommunikation und Kreativität auch das tägliche Erleben ungewohnter Volumina. Auch bei einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von lediglich 30 m² pro Kopf entstehen durch die Reduktion der Privaträume auf Schlafkojen und durch das Teilen von Küchen und Bad grosse Wohnflächen, wie sie im herkömmlichen Mietwohnungsbau bisher nur im Luxussegment realisiert werden konnten.

Das Überführen eines Wohntyps aus der Kreativwirtschaft in den gemeinnützigen Wohnungsbau erlaubt, mit neuen Familien- und WG-Modellen, aber auch mit neuen Lebens- und Arbeitszeitmodellen zu experimentieren und Räume dichter zu nutzen.

Grund für die Prämierung der Dokumentation «Hallenwohnen im Zollhaus»

Das Projekt Dokumentation «Hallenwohnen im Zollhaus» zeichnet sich aus durch:

- **Innovationskraft & Übertragbarkeit:** Zahlreiche Genossenschaften in Bern und Zürich erwägen in neu entstehenden Projekten Wohnraum analog Gewerberaum im Edelrohbau zum Selbstausbau abzugeben. Die Genossenschaft Kalkbreite verfügt über breite Erfahrung mit der Vermietung von Gewerberaum im Edelrohbau. Die darauf aufbauenden Erfahrungen im Prozess Hallenwohnen generieren Knowhow, das von vielen Genossenschaften und gemeinnützigen Wohnbauträgern genutzt und weiterentwickelt werden kann.
- **Mehrwert:** Zahlreiche Genossenschafter*innen vermissen die Möglichkeit ihre Mietwohnungen gestalterisch aneignen zu können. Mit dem Projekt Hallenwohnen im Zollhaus generiert die Genossenschaft Kalkbreite

Erfahrungswissen darüber, wie Selbstausbau und Aneignung über allfällige Mieterwechsel hinaus organisiert werden kann und die Schranken der Selbstverwirklichung im Mietwohnungsbau gesenkt werden können.

- **Wirkung:** Die Genossenschaft Kalkbreite versteht sich als Ort der Innovation im Bereich Wohnen und Arbeiten und wird so im In- und Ausland auch wahrgenommen. Die Erweiterung der Wohntypologien (neben Clusterwohnungen und Wohnjokern) um den Typus Rohbau-Hallen richtet sich auf den Bedarf von Menschen aus, die an der Schnittstelle von Wohnen, Kultur und Arbeit dem Thema der Suffizienz, wie auch dem gemeinschaftlichen Wohnen einen hohen Stellenwert beimessen. Mit der Dokumentation über die Chancen und Tücken dieses neuen Wohntypus fördern wir die gemeinschaftliche Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Idee.

Budget Projekt Dokumentation «Hallenwohnen»

Konzeption	1'500.00
Texterstellung, Redaktion, Korrekturlesen	8'000.00
Aufbereitung Grafik, Fotos, Pläne	1'800.00
Layout, Korrekturrunden, RZ	4'000.00
Webversion	1'200.00
Druck Leporello	2'500.00
Öffentliche Präsentation	1'000.00
Total	20'000.00

Im Sinne des ausgeschriebenen Wettbewerbs des WBG Schweiz würde das Preisgeld die Evaluation und Dokumentation des Projekts Hallenwohnen ermöglichen.