



P470

An die Petitionskommission des Grossen Rates, Basel-Stadt
Basel, 23. Oktober 2023

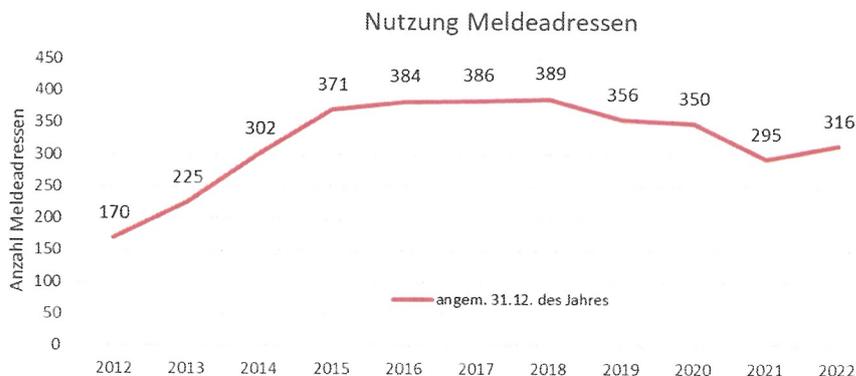
PETITION an den Grossen Rat Basel-Stadt
Umnutzung leere Bürogebäude zu Wohnraum
5 Jahre Recht auf Wohnen in Basel – Umsetzung lässt auf sich warten

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Initiative „Recht auf Wohnen“ wurde am 10. Juni 2018 mit 25'596 zu 19'004 Stimmen (57.4 %) angenommen. Sie verlangte, dass „der Kanton das Recht auf Wohnen anerkennt. Er trifft die zu seiner Sicherung notwendigen Massnahmen, damit Personen, die in Basel-Stadt wohnhaft und angemeldet sind, sich einen ihrem Bedarf entsprechenden Wohnraum beschaffen können, dessen Mietzins oder Kosten ihre finanzielle Leistungsfähigkeit nicht übersteigt.“

Innert zweier Jahre, also bis Sommer 2020, musste sie umgesetzt werden. Nun, fünf Jahre nach ihrer Annahme, ist es Zeit für eine kleine Bilanz.

Wenn wir die Statistik der Meldeadressen für Menschen ohne festen Wohnsitz anschauen, wird schnell klar: Mit einem Rückgang um nicht mal 20 % ist der Auftrag des Stimmvolkes bei weitem nicht umgesetzt! Am 31. März dieses Jahres waren 321 wohnungslose Menschen offiziell an der Elsässerstrasse 22 angemeldet.



Es gab einige Verbesserungen seither:

- So wurde im Frühjahr 2020 ein Pilotprojekt zu Housing First mit 15 Wohnungen gestartet.
- Die Sozialhilfe richtete die Koordinationsstelle Prekäre Wohnverhältnisse ein. Diese setzt sich für ein strukturiertes Vorgehen im Umgang mit prekären Wohnsituationen (vulgo „Grüselhäuser“) ein.
- Mit dem Wohnbauprogramm 1000+ erstellt der Kanton innert 10 Jahren 1'000 neue preisgünstige Wohnungen, wobei immer noch nicht klar definiert ist, was „preisgünstig“ bedeutet. Aus Sicht der Initiant:innen kann das nur Kostenmiete bedeuten, d. h. dass mit diesen Liegenschaften keine Rendite erzielt werden darf.
- Der Wohnungsleerstand ist von 0,5 % auf 1,2 % gestiegen (unter 1 % bedeutet Wohnungsnot, unter 1,5 % „lediglich“ Wohnungsmangel).
- Vermehrt wird der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert und gezielt Land im Baurecht für genossenschaftliches Wohnen zur Verfügung gestellt. So werden beispielsweise auf dem Areal Westfeld aktuell gegen 450 Genossenschaftswohnungen fertiggestellt.
- Die Sozialhilfe hat 2023 eine „Strategie soziales Wohnen“ vorgelegt (aktuell zur Beratung in der GSK).

Aber eben – die Menschen, die am meisten unter der Wohnungsnot respektive dem Wohnungsmangel leiden, konnten bisher offensichtlich nicht von den einzelnen Massnahmen profitieren. Und es gab in den letzten fünf Jahren trotz Verfassungsauftrag keine offizielle Grosseffensive gegen Obdach- und Wohnungslosigkeit.

Dabei hat sich gezeigt, dass die benötigten Kubikmeter bereits gebaut wären:

- Um- und weiterbauen im Bestand ist nicht nur günstiger, sondern auch klimaschonender als Abriss und Neubau
- Nach Kriegsausbruch in der Ukraine wurden dem Kanton mehrere hundert Wohnungen für Kriegsflüchtlinge angeboten (wobei wir ausdrücklich nicht eine Gruppe Bedürftiger gegen eine andere ausspielen wollen).
- 2022 wurden gut 200'000 m² leere Geschäftsflächen gemeldet (dreimal so viel wie 2015), 110'000 m² davon entfallen auf ehemalige Büroflächen. Das entspricht 22 Fussballfeldern oder gut 3'000 bescheidenen 1-Zimmer-Wohnungen. Eine Trendwende ist hier nicht zu erwarten (Stichworte: Home Office und raumsparende Co-working-spaces).
- Neben den Büros sind insbesondere Ladenlokale und Warenhäuser interessant. Auch wenn in Basel gerade der altehrwürdige Globus umgebaut wird, ist absehbar, dass in den nächsten Jahren der Bedarf an Verkaufsflächen rückläufig sein wird. In Berlin werden zum Beispiel grosse Kaufhäuser umgebaut (Kombinationen von Popup-Stores, sozialen Einrichtungen und Wohnraum), was letztlich auch der schleichenden Verödung der Innenstädte entgegenwirkt.

Erfolgreiche Umnutzungen erfordern jedoch die Einpassung von Wohnformen in die nicht dafür ausgelegten Grundraster der ehemaligen Bürogebäude (zum Beispiel viele Stützen, zu wenig Nasszellenbereiche oder Fenster). Dies bedingt kreative Lösungen. In vielen Fällen bieten sich auch Mikroapartments als Lösungsansatz an, weil sich diese gut in die bestehende Rasterstruktur integrieren lassen.

Ein weiteres Thema ist, in welcher Bauzone sich eine Liegenschaft befindet. Die Umzonung von zum Beispiel einer Industrie- zur Wohnzone ist aber wie alle Verbesserungen der Wohnungsmisere ein machbarer politischer Prozess – wenn er denn gewollt wird.

Die Aktualität des Themas auch in nicht ausdrücklich Mieter:innen-Lobbykreisen zeigen u.a. eine Studie der vormaligen Credit Suisse

<https://www.credit-suisse.com/ch/de/firmenkunden/produkte/escher/aus-bueroflaeche-werde-wohnflaeche.html>

oder der Vorstoss der LDP im Grossen Rat Basel-Stadt

<https://grosserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200112544>

Wir fordern deshalb mit unserer von 767 Personen unterzeichneten Petition, dass der Kanton Basel-Stadt unter Einbezug von Liegenschaftsbesitzer:innen unverzüglich eine Offensive startet zur Umnutzung leerstehender Gebäude zu Wohnraum, der für alle bezahlbar ist.

Er darf sich dabei nicht hinter Ausreden wie „falsche Bauzone“ oder „ungeeignete architektonische Grundraster“ verstecken.

Die weiterhin herrschende Wohnungsnot erfordert mutige und kreative städtebauliche Schritte.

Probleme lassen sich lösen – wenn der politische Wille da ist.