

Notwohnungen in Basel - ein aktuelles Problem

Autor(en): Jörg Hübschle
Quelle: Basler Stadtbuch
Jahr: 1989

<https://www.baslerstadtbuch.ch/.permalink/stadtbuch/cd039ef9-406e-43c0-93a7-e99f3c1d5965>

Nutzungsbedingungen

Die Online-Plattform www.baslerstadtbuch.ch ist ein Angebot der Christoph Merian Stiftung. Die auf dieser Plattform veröffentlichten Dokumente stehen für nichtkommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung gratis zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrücke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des vorherigen schriftlichen Einverständnisses der Christoph Merian Stiftung.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Online-Plattform [baslerstadtbuch.ch](http://www.baslerstadtbuch.ch) ist ein Service public der Christoph Merian Stiftung.

<http://www.cms-basel.ch>

<https://www.baslerstadtbuch.ch>

Notwohnungen in Basel – ein aktuelles Problem

Viele Bewohner von Basel, vor allem die jüngeren, wussten vermutlich gar nicht, dass es in Basel sogenannte «Notwohnungen» gibt. Erst mit dem Anschluss der französischen Autobahn an das baselstädtische Strassennetz und den Projektplänen für die Nordtangente sind die Notwohnungen in der Rosenau wieder einer breiteren Öffentlichkeit bekannt geworden, weil sie vom Abbruch bedroht sind. Braucht es überhaupt noch Notwohnungen, wo wir doch eine immer bessere Versorgung mit Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt feststellen? Ein kurzer Blick zurück zeigt, dass Notwohnungen lange Zeit kaum gefragt waren.

Errichtet wurden die heute bestehenden Notwohnungen in den Jahren kurz nach dem Zweiten Weltkrieg. Sie dienten seinerzeit der Unterbringung von Haushalten, die durch Kriegsfolgen keinen Zugang zum normalen Wohnungsmarkt fanden. Der Bedarf an Notwohnungen nahm in den 60er Jahren und anfangs der 70er Jahre angesichts der hohen Wohnbauproduktion deutlich ab. In jener Zeit wurde die Aufgabe aller Notwohnungen diskutiert, da von der Sozialfürsorge nur wenig Einweisungen in diese Wohnungen nötig waren.

Gegen Ende der 70er Jahre veränderte sich die Situation ziemlich stark. Neben Betroffenen der «neuen Armut» waren es vor allem ausländische, insbesondere türkische Familien, welche Anspruch auf Unterbringung in Notwohnungen anmeldeten. Heute wird das für die Vergabe von Notwohnungen zuständige Amt für Miet- und Wohnungswesen des Kantons Basel-Stadt mit Anfragen überhäuft.

Lage und Ausstattung

Notwohnungen wurden jeweils an sehr peripheren Standorten des Kantons Basel-Stadt erstellt, wo damals in der unmittelbaren Umgebung nur wenige Gebäude mit Wohn- oder gewerblicher Nutzung vorhanden waren:

- In der Rosenau (Landesgrenze Frankreich),
- Waldighoferstrasse/Burgfelderstrasse (Landesgrenze Frankreich),
- Hirtenweg, Riehen (Landesgrenze Deutschland, eingeklemmt zwischen Bahnlinie und Friedhof),
- Rüchligweg, Riehen (ebenfalls «hinter der Bahnlinie»).

Die Wohnungen befinden sich in barackenähnlichen, in Leichtbauweise erstellten zweistöckigen Gebäuden. Dem verwendeten Material «Durisol» wurde seinerzeit nur eine kurze Lebensdauer von ca. 20 Jahren gegeben, das heisst die Gebäude wurden bewusst als Übergangslösung errichtet und die Wohnungen nur bescheiden ausgestattet. Heute, nach über 40 Jahren, werden sie immer noch benutzt. Die Wohnungen weisen Einzelofenheizung auf (teilweise nur ein Ofen für eine 3-Zimmer-Wohnung), manche verfügen über keine Küche, und das WC muss z.T. für zwei Wohnungen dienen. Hinzu kommt eine schlechte Isolation und entsprechende Ringhörigkeit, was sich verständlicherweise als Problemquelle ersten Ranges für das Zusammenleben in den Notwohnungssiedlungen erweist. Die Notwohnungen sind also von ihrer Ausstattung her alles andere als komfortabel, was ihrer Funktion als Übergangslösung durchaus angemessen ist. Andererseits lässt die lockere Bauweise grosszügige Grünflächen zwischen den einzelnen Häusern frei – ein wichtiger und ver-

ständlicher Grund für die zunehmende Beliebtheit dieser Wohnanlagen. Zum Teil trägt auch die Grösse der Wohnungen dazu bei. In der Rosenau-Siedlung weisen 44 von 60 Wohnungen 5 Zimmer auf, an der Waldhoferstrasse stehen 22 grosse Wohnungen (4½ und 5 Zimmer) 27 kleineren gegenüber. In den übrigen Siedlungen sind mittlere bis kleinere Wohnungen dominierend. Schliesslich sind die Mietzinse zu erwähnen, welche in der heutigen Zeit vor allem die Beliebtheit der Notwohnungen begründen. So kostet eine einfache 3-Zimmer-Wohnung in der «Rosenau» zur Zeit 135 Franken pro Monat, eine 5-Zimmer-Wohnung kostet 328 Franken. Derart günstige Mietzinse sind selbst für ältere Genossenschaftswohnungen kaum anzutreffen.

Bedeutung für die Wohnungsversorgung

Für den Bau, den Unterhalt und die Belegung der Notwohnungen gibt es keine speziellen rechtlichen Grundlagen. Sie sind Teil der Verpflichtung des Staates, das «Recht auf Wohnen» gemäss Bundesverfassung zu garantieren. Notwohnungen werden deshalb nicht nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten vermietet, wie dies auf dem freien Wohnungsmarkt der Fall ist, sondern werden nach bestimmten Kriterien im Rahmen der Sozialfürsorge zugeteilt. Auf dem freien Wohnungsmarkt haben es vor allem psychisch oder sozial nicht der Norm entspre-

chende Menschen schwer, eine Wohnung zu finden und zu behalten. Teils gelingt es ihnen überhaupt nicht, dort Fuss zu fassen, teils werden sie vom Vermieter aufgrund von Vorkommnissen auf die Strasse gestellt. Für diese Personenkreise findet die abwärts gerichtete Umzugskette häufig in den Notwohnungen ein vorläufiges Ende.

Aber auch langjährige Mieter können plötzlich und unvermutet, durch Elementarschäden, Brand, Einsturz oder aus anderen Gründen, ihre Wohnung verlieren. Damit diese Haushalte nicht wochenlang auf der Strasse stehen, hält der Kanton ständig eine Reserve an leerstehenden Notwohnungen bereit. Die Notwohnungen erfüllen daher auch die Funktion einer «Notfallstation des Wohnungsmarktes».

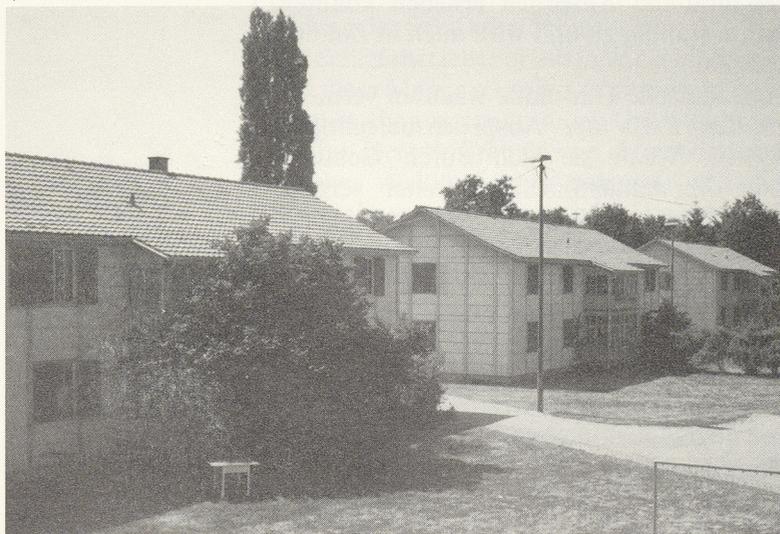
Die besonderen Funktionen der Notwohnungen am Rande des Wohnungsmarktes bzw. im Bereich der Wohnungsversorgung werden je nach den Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt unterschiedlich in Anspruch genommen. Die Nachfrage nach Notwohnungen ist gleichsam der Pulsschlag des Altliegenschaftsmarktes, welcher sich vor den Schranken der Büros für Notwohnungen ablesen lässt: Jeder Verkauf oder Abbruch eines alten Mehrfamilienhauses mit günstigen Wohnungen bringt neue Nachfrage nach Notwohnungen. Solange dieser bekannte Umwandlungsprozess anhält, wird der Bedarf an Notwohnungen anhalten und möglicherweise sogar noch steigen.

Bewohner der Notwohnungen

Antragsteller für Notwohnungen sind vor allem obdachlose Familien mit Kindern (über 90% der Anfragenden); bei schweizerischen Haushalten überwiegend unvollständige Familien (nur ein Elternteil). Auslöser für den Antrag sind Trennung, Verlust der alten Wohnung etc. Ausländische Gesuchsteller sind in der Regel vollständige Familien mit mehreren Kindern. Mit dem Ausländerausweis C haben sie Anspruch auf eine Notwohnung. Hinzu kommen anerkannte Flüchtlinge, die ebenfalls Anträge auf Zuteilung einer Notwohnung stellen können.

Mehrfamilienhäuser mit Notwohnungen
«In der Rosenau».

▽



Entsprechend der Wohnungsstruktur ist die Haushaltsstruktur in den einzelnen Notwohnungs-Siedlungen sehr verschieden. Während am Rüchligweg vor allem Alleinstehende und kleine Haushalte wohnen, leben in den Grosswohnungen (5 Zimmer) in der Rosenau Familien mit zum Teil vielen Kindern. Hier wird die Problematik eines Abbruchs der Notwohnungen im Zusammenhang mit dem Bau der Nordtangente besonders deutlich: Die auf dem Wohnungsmarkt am meisten fehlenden preisgünstigen Grosswohnungen werden abgerissen. Für die Betroffenen dürfte es ausserordentlich schwer sein, Ersatz zu finden. Für die zuteilende Behörde wird die Unterbringung kinderreicher Familien fast unlösbar, wenn die total 44 5-Zimmer-Wohnungen in der Rosenau wegfallen. Ein entsprechender Ersatz an anderer Stelle ist unbedingt erforderlich.

Zuteilung

Eine «offizielle» Anspruchsberechtigung mit ausformulierten Bedingungen für die Zuteilung von Notwohnungen existiert nicht. Das Amt für Miet- und Wohnungswesen setzt Obdachlosigkeit für die Zuteilung voraus. Obdachlosigkeit wird angenommen, wenn ein Räumungsbefehl vorliegt bzw. wenn eine Familie nach Vollstreckung eines Räumungsbefehls auf der Strasse steht. Auch die Trennung eines Haushalts, die dazu führt, dass der eine Teil aus der Wohnung ausziehen muss, wird als Obdachlosigkeit gewertet. Allgemein gilt der Räumungsbefehl als «Eintrittsbillet» für Notwohnungen. Geprüft werden aber auch die persönlichen Verhältnisse des Wohnungssuchenden (Einkommen, Vermögen etc.), um krassen Fehlbelegungen vorzubeugen. Es wird also beurteilt, ob sich ein Wohnungssuchender in einer Notsituation befindet.

Mietverträge

Die Mietverträge, welche vom Amt für Miet- und Wohnungswesen mit den «Notwohnern» abgeschlossen werden, sind grundsätzlich auf ein halbes bis ein Jahr befristet. Die Befristung der Mietverträge wurde erst vor einigen Jahren eingeführt. Dadurch sollten die Bewohner sich der Übergangssituation

bewusst werden und von sich aus die Initiative für die Suche nach einer neuen Wohnung ergreifen. Bei der heutigen Wohnungsmarktsituation mit geringen Leerständen ist diese Suche fast hoffnungslos. Hinzu kommt das Misstrauen der Vermieter gegenüber Notwohnungsbewohnern. Oft reicht deshalb der Aufenthalt in den Notwohnungen weit über die ursprüngliche Befristung hinaus.

Weiterer Bedarf an Notwohnungen?

In den letzten Jahren wurde der Bedarf an Notwohnungen durch den Verlust von preisgünstigen, oftmals grossen Wohnungen und die Zunahme bedürftiger Haushalte gesteuert. Dabei spielte das Interesse neuer Anleger für Altliegenschaften eine besondere Rolle. Professionelle Umwandler konnten auf das Investitionsbedürfnis privater und institutioneller Anleger setzen, ihre Erwartungen wurden in der Regel erfüllt, was zu weiteren Umwandlungen und Erneuerungen führte. Diese Entwicklung wird wohl auch in den kommenden Jahren anhalten.

In krassem Gegensatz zum schwindenden Angebot stand die Zunahme der auf günstigen Wohnraum angewiesenen Haushalte. Neuzugezogene Ausländer-, aber auch immer mehr Schweizerhaushalte konnten die hohen Mietzinse auf dem freien Wohnungsmarkt nicht mehr aufbringen. Die Zahl derer, die auf Notwohnungen angewiesen waren und die Anspruch erheben konnten, nahm ständig zu und wird auch in Zukunft steigen.

Ausländische Haushalte wachsen vermehrt in den Kreis der Anspruchsberechtigten hinein. Wenn sie sich durch Geburten oder Verwandtennachzug weiter vergrössern, schwinden ihre zum vornherein geringeren Chancen, auf dem Wohnungsmarkt eine geeignete Wohnung zu finden.

Der Bedarf an Notwohnungen wird auch in den 90er Jahren hoch bleiben. Der Kanton wird die Herausforderung annehmen und Lösungen finden müssen, wenn nötig auch mit unkonventionellen Mitteln, wie z.B. temporärem Erwerb von Belegrechten. Das Thema wird auf jeden Fall in den nächsten Jahren aktuell bleiben.