

Konzept Wohnraum Abteilung Soziales

Inhaltsverzeichnis

1. Grundverständnis	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.1.1 Allgemeine Erklärung der Menschenrechte	4
1.1.2 Uno Menschenrechtsabkommen / Pakt I (Sozialrechte)	4
1.1.3 Schweizerische Bundesverfassung	4
1.1.4 Kantonale Sozialhilfegesetzgebung	5
1.2 Bestehende Massnahmen des Gemeinderates und der Sozialbehörde	5
1.2.1 Bereitstellungsanlage Boden (BSA 2)	5
1.2.2 Bereitstellungsanlage Samstagn (BSA 3)	5
1.2.3 Liegenschaft Breitenstrasse 1	6
1.2.4 Liegenschaft Dorfstrasse 53	6
1.2.5 Liegenschaft Glarnerstrasse 37	7
1.2.6 Liegenschaft Gartenstrasse 7	7
1.2.7 Liegenschaft Schwyzerstrasse 37	8
1.2.8 Liegenschaft Seestrasse 82	8
1.3 Ausgangslage	8
2. Rahmenbedingungen	9
2.1 Bereich Soziales Sozialhilfe / Berufsbeistandschaft	9
2.1.1 Definition der Personenkategorien	9
2.1.2 Bedarf von Not-Wohnraum	10
2.1.3 Zuweisung und Bewirtschaftung des Notwohnraums ‚Einzelzimmer‘	10
2.1.4 Zuweisung und Bewirtschaftung des Notwohnraums ‚Wohnung‘ an Mehrpersonenhaushalte	10
2.2 Bereich Asyl	11
2.2.1 Definition der Personenkategorien	11
2.2.2 Bedarf von Wohnraum	11
2.2.3 Zuweisung und Bewirtschaftung des Wohnraums an Personen des Asylbereichs	11
2.3 Befristeter Verbleib in Wohnraum Asylbereich	11

2.3.1	Asylsuchende / Vorläufig Aufgenommene	11
2.3.2	Vorläufig aufgenommene Flüchtlinge und anerkannte Flüchtlinge	12
3.	Zielsetzung	12
3.1	Bereich Soziales Sozialhilfe (SH) / Berufsbeistandschaft (BB).....	12
3.2	Bereich Asyl.....	12
4.	Angebot von Wohnraum	13
4.1	Notwohnraum (Soziales Sozialhilfe [SH] / Berufsbeistandschaft [BB]) ...	13
4.2	Wohnraum Asylbereich	13
4.3	Wohnraumsuche	13
5.	Interne Zuständigkeiten und Abläufe der Abteilung Soziales	14
5.1	Wohnraumbeschaffung	14
5.2	Abschluss Mietvertrag / Entgegennahme Wohnraum.....	14
5.3	Öffentlich-rechtliche Unterbringungsverträge / schriftliche Ermahnungen (SH/BB)	14
5.4	Zuweisung Wohnraum / schriftliche Ermahnungen (ASYL).....	15
5.5	Öffentlich-rechtliche Unterbringungsverträge / schriftliche Ermahnungen (vorläufig aufgenommene Flüchtlinge und anerkannte Flüchtlinge)	15
5.6	Spezialfall: Untermietvertrag an vorläufig aufgenommene Flüchtlinge und anerkannte Flüchtlinge	15
5.7	Prioritätenliste / Unterstützung für externen Wohnraum (SH/BB).....	15
5.8	Mietzinsdepot	16
6.	Liegenschaften der Gemeinde Richterswil	16
6.1	Liegenschaften-Strategie des Gemeinderates und der Liegenschaftskommission.....	16
6.2	Miete und Bewirtschaftung gemeindeeigener Wohnungen oder Einzelzimmer	17
7.	Inkraftsetzung	17
8.	Anhänge	18

1. Grundverständnis

Wer in Not gerät und nicht in der Lage ist, für sich zu sorgen, hat Anspruch auf Hilfe und Betreuung. Die schweizerische Sozialhilfe ist gesetzlich geregelt. Gemäss Sozialhilfegesetz (SHG), Verordnung zum Sozialhilfegesetz (SHV) und der Asylfürsorgeverordnung (AfV) des Kantons Zürichs sind die politischen Gemeinden zuständig für Personen, die sich in wirtschaftlichen oder persönlichen Notlagen befinden sowie für die Flüchtlinge und die Asylsuchenden und vorläufig Aufgenommen, welche ihnen gestützt auf die Aufnahmequote zugeteilt wurden. In der Gemeinde Richterswil ist die Sozialbehörde als selbständig Kommission für die Sicherstellung und Ausrichtung der Sozialhilfe verantwortlich. Operativ ist die Abteilung Soziales mit dem Vollzug beauftragt. Der Handlungsbereich und die Kompetenzen richten sich nach der Geschäfts- und Kompetenzordnung der Sozialbehörde.

1.1 Rechtsgrundlagen

1.1.1 Allgemeine Erklärung der Menschenrechte

Art. 25: „⁽¹⁾Jeder Mensch hat Anspruch auf eine Lebenshaltung, die seine und seiner Familie Gesundheit und Wohlbefinden einschliesslich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Betreuung und der notwendigen Leistungen der sozialen Fürsorge gewährleistet; er hat das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität, Verwitwung, Alter oder von anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände. [...]“

1.1.2 Uno Menschenrechtsabkommen / Pakt I (Sozialrechte)

Art. 11: „⁽¹⁾Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschliesslich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen. Die Vertragsstaaten unternehmen geeignete Schritte, um die Verwirklichung dieses Rechts zu gewährleisten, und anerkennen zu diesem Zweck die entscheidende Bedeutung einer internationalen, auf freier Zustimmung beruhenden Zusammenarbeit an. [...]“

1.1.3 Schweizerische Bundesverfassung

1. Kapitel: Grundrechte

Art. 7 Menschenwürde

Die Würde des Menschen ist zu achten und zu schützen.

Art. 12 Recht auf Hilfe in Notlagen

Wer in Not gerät und nicht in der Lage ist, für sich zu sorgen, hat Anspruch auf Hilfe und Betreuung und die Mittel, die für ein menschenwürdiges Dasein unerlässlich sind.

3. Kapitel: Sozialziele

Art. 41

¹Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zur persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass:

a.

b.

e. Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können; [...]

1.1.4 Kantonale Sozialhilfegesetzgebung

Sozialhilfegesetz (SHG)

§1. ¹Die politischen Gemeinden sorgen nach Massgabe dieses Gesetzes für die notwendige Hilfe an Personen, die sich in einer Notlage befinden. [...]

Verordnung zum Sozialhilfegesetz (SHV)

§17. ¹Die wirtschaftliche Hilfe trägt den persönlichen und örtlichen Verhältnissen Rechnung und gewährleistet das soziale Existenzminimum des Hilfesuchenden. Sie bemisst sich nach den Richtlinien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS-Richtlinien) [...]

Asylfürsorgeverordnung (AfV)

§2. ¹Die Leistungen an Asylsuchende umfassen

a. Unterbringung, [...]

1.2 Bestehende Massnahmen des Gemeinderates und der Sozialbehörde

Um diesen gesetzlichen Fürsorge- und Unterbringungspflichten nachzukommen, haben der Gemeinderat und die Sozialbehörde bereits früher verschiedene Massnahmen ergriffen:

1.2.1 Bereitstellungsanlage Boden (BSA 2)

In den Jahren 1989 bis 1994 wurde die Bereitstellungsanlage der Zivilschutzorganisation im Schulhaus Boden (BSA 2) als Kollektivunterkunft für die Unterbringung von Asylsuchenden zur Verfügung gestellt. Durchschnittlich waren in dieser Anlage 20 Personen untergebracht. Die Anlage wird heute nicht mehr als (Kollektiv-)Unterkunft benützt.

1.2.2 Bereitstellungsanlage Samstagern (BSA 3)

Ab dem 1990 wurde ausserdem die Bereitstellungsanlage Samstagern (BSA 3) der Zivilschutzorganisation als Kollektivunterkunft für die Unterbringung von Asylsuchenden angemietet. Damals wurden Asylsuchende aus dem Libanon in dieser Anlage untergebracht. Diese Anlage steht heute auch nicht mehr zur Verfügung. Anzuführen ist, dass Zivilschutzunterkünfte für Asylsuchende während der Phase 2 ihres Asylverfahrens bzw. ohne Ausreiseverfügung und für vorläufig Aufgenommene zurzeit nicht mehr dem Standard der Unterbringung und Beherbergung des Kantons Zürich entsprechen.

1.2.3 Liegenschaft Breitenstrasse 1

Im Jahr 1994 wurde vom Gemeindespital (heute: Paracelsus-Spital Richterswil) das Personalhaus an der Breitenstrasse 1 in das Portfolio der Liegenschafts-abteilung der Gemeindeverwaltung übernommen. Mit Beschluss Nr. 291 vom 25. Juli 1994 hat der Gemeinderat die weitere Nutzung der Liegenschaft festgelegt. Die Wohnräumlichkeiten und Nebenräume im zweiten und dritten Obergeschoss sowie die Dachwohnung wurden an das Paracelsus-Spital Richterswil für die weitere Nutzung als Personalwohnungen vermietet.

Die Aufenthaltsräume im Erdgeschoss wurden damals an den Verein „Gemeindebibliothek“ vermietet. Nach dem Auszug der Gemeindebibliothek an die Friedenstrasse wurden die Aufenthaltsräume von verschiedenen anderen Benutzer und Benutzerinnen, insbesondere von der Mütter- und Väterberatung MVB vom Jugendsekretariat Horgen (heute: kjz Horgen), div. Spielgruppen, Kindercoiffeur des Elternvereins Richterswil usw., genutzt. Es ist geplant, dass diese Räumlichkeiten im Verlauf vom 1. Halbjahr 2014 als teilweiser Ersatz für die wegfallenden Asylunterkünfte an der Gartenstrasse 7 und Schwyzerstrasse 37 der Abteilung Soziales zur Verfügung gestellt werden.

Die Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss wurden seit dem Jahr 1994 als Notzimmer der damaligen Fürsorge- und Vormundschaftsbehörde (heute: Sozialbehörde) zur Verfügung gestellt. Diese Notzimmer werden weiterhin vom Sozialdienst Richterswil benötigt. Bei einer allfälligen Zweckänderung der Liegenschaft Breitenstrasse 1 ist für diesen Wohnraum zeitgleich Realersatz zur Verfügung zu stellen.

1.2.4 Liegenschaft Dorfstrasse 53

Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 29. März 1974 hat der Politische Gemeinde Richterswil von der sich in Liquidation befindlichen Genossenschaft Gemeindestube alle Vermögenswerte und insbesondere die Liegenschaft Dorfstrasse 53 übernommen. Laut Vertrag wurde der Gemeinderat zur Errichtung eines speziellen Fonds „Gemeindestubenfond“ mit folgender Zweckbindung verpflichtet:

„Der Gemeinderat hat diesen Fonds zu verwalten und ihn während 15 Jahren zur Verfügung eines allfälligen in Richterswil entstehenden gleichen Unternehmens zu halten. Nachher verfällt das Vermögen der Gemeinde zu einem Fürsorgezweck.“

Laut Gemeinderatsbeschluss Nr. 20 vom 11. Januar 1988 wurde die Liegenschaftennutzung der Fürsorgebehörde (heute: Sozialbehörde) übertragen, bis sie allenfalls verkauft wird. Zuvor wurden die Räumlichkeiten von verschiedenen Nutzern u.a. vom Verein „Mittagstisch Richterswil“ und von der Schule Richterswil/Samstagern beansprucht. In den letzten 10 Jahren werden die Wohnungen und Zimmer ausschliesslich als Asylunterkünfte und als Notzimmer für den Sozialdienst Richterswil genutzt. Bei einem Verkauf der Liegenschaft muss der Erlös gestützt auf § 27 der damaligen Genossenschaftsstatuten „Genossenschaft Gemeindestube Richterswil“ und gemäss Ziffer 1 des Übernahmevertrags von 1974 vollumfänglich für Fürsorgezwecke verwendet werden.

Die Räumlichkeiten werden weiterhin für die Wohnraumbedürfnisse der Abteilung Soziales benötigt. Bei einer Veräusserung der Liegenschaft Dorfstrasse 52 ist für diesen Wohnraum zeitgleich Realersatz zur Verfügung zu stellen.

1.2.5 Liegenschaft Glarnerstrasse 37

Die Politische Gemeinde Richterswil kaufte die Liegenschaft im Jahre 1930 und verwendete sie als Betriebsgebäude für die Gas- und Wasserversorgung. Nach dem Bau des neuen Betriebsgebäudes im Jahr 1985 vis-à-vis wurde die Liegenschaft als Asylunterkunft und als Notwohnungen für den Sozialdienst genutzt. Gemäss Vereinbarung vom 17. September 2007 mit dem damaligen Gemeinderat und Ressortvorsteher Liegenschaften wurde die Nutzung der Liegenschaft für die Wohnraumbedürfnisse der Abteilung Soziales verlängert. Es war vorgesehen, dass die Liegenschaft einfach saniert und umgebaut wird, damit zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden kann.

Gemäss Beschluss des Gemeinderats Nr. 304 vom 10. Oktober 2011 und auf Antrag der Liegenschaftskommission wurden der Erhalt und die Erweiterung der Sozialwohnungen mittels eines Neubaus angestrebt; dieses Vorhaben erwies sich jedoch als nicht realisierbar. Mit Beschluss Nr. 161 vom 27. Mai 2013 hat der Gemeinderat anstelle eines Abbruchs und Neubaus der Totalsanierung der Liegenschaft zuhanden der Urnenabstimmung vom 22. September 2013 zugestimmt.

Das Stimmvolk hat den Umbau der Liegenschaft für Sozialwohnungen und den Kredit mit einer deutlichen Mehrheit angenommen. Damit kann der dringend benötigte Wohnraum für Sozialwohnungen mittelfristig gesichert werden. Die Liegenschaft Glarnerstrasse 37 befindet sich ausserdem im Verwaltungsvermögen der Politischen Gemeinde. Die weitere Nutzung als Sozialwohnungen und Unterkunft für die Erfüllung des gesetzlichen Auftrags der Sozialbehörde bleibt der öffentliche Nutzungscharakter gewahrt und die Liegenschaft muss nicht mit zusätzlichem finanziellen Aufwand ins Finanzvermögen übertragen werden. Wenn die Liegenschaft für die notwendigen Wohnungen der Sozialabteilung genutzt werden kann, werden andere Objekte für den Ersatz der wegfallenden Asylunterkünfte an der Gartenstrasse 7 und Schwyzerstrasse 37 frei.

1.2.6 Liegenschaft Gartenstrasse 7

Bis zum Baustart des geplanten Wohn- und Pflegezentrum Gartenstrasse wurde die alte Villa von Dr. Silberschmidt der Abteilung Soziales für die Unterbringung von Asylsuchenden vom November 2009 bis August 2013 zwischenvermietet. In der ehemaligen Arztwohnung und der angebauten Dienstwohnung konnten 14 Personen untergebracht werden.

Weil der für Oktober 2013 geplante Baustart infolge Einsprachen verschoben werden musste, stehen die Räumlichkeiten ab Oktober 2013 bis April 2014 nochmals der Abteilung Soziales für die Unterkunft von Asylsuchenden zur Verfügung. Das Baueinspracheverfahren ist nach wie vor hängig und der Baustart dadurch ungewiss. Eine Zwischennutzung mit Fristen unter 12 Monaten ist sehr schwer zu organisieren und führt zwangsläufig zu Leerständen.

1.2.7 Liegenschaft Schwyzerstrasse 37

Die ehemalige Zinggeler-Villa ist seit Oktober 1990 an die Sozialbehörde Richterswil vermietet und dient als Wohnheim für Asylsuchende. Gleichzeitig hat der Asylkoordinator der Gemeinde Richterswil sein Büro in dieser Liegenschaft. Auf dem grosszügigen Umschwung wird im Rahmen eines Beschäftigungsprogramms für Asylsuchende ein Gartenbauprojekt betrieben.

Die Politische Gemeinde Richterswil plant und realisiert zusammen mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil die Überbauung „Projekt Wisli“. Mit diesem Projekt wird in unmittelbarer Nähe vom Alterszentrum Wisli ein generationenübergreifendes Wohnen realisiert. Ein Teil der geplanten Überbauung soll als preisgünstiger Wohnraum angeboten werden. Ausserdem sind in der geplanten Siedlung öffentliche Nutzungen für einen Kindergarten, eine gemeindeeigene Kindertagesstätte und einen Spitexstandort vorgesehen.

Rechtzeitig vor dem Baustart müssen eine Unterkunft für 8 Personen (2 x 4½-Zimmerwohnungen) sowie das Büro des Asylkoordinators bezugsbereit sein. Das Gartenbauprojekt wird dann ausschliesslich auf dem Umschwung der Liegenschaft Seestrasse 82 weitergeführt.

1.2.8 Liegenschaft Seestrasse 82

Das ehemalige Waisenhaus wird seit Jahren für Sozialwohnungen und für Wohnraum von Asylsuchenden (Familien mit Kindern und Einzelpersonen) genutzt. Im Jahr 1988 beabsichtigte der damalige Gemeinderat das ehemalige „Altes Waisenhaus“ im Baurecht an Private zu veräussern (GR-Beschluss Nr. 182 vom 2. Mai 1988). Weil sich einerseits der Verkauf hinauszögerte und die damalige Fürsorgebehörde andererseits dringenden Wohnraumbedarf für Notwohnungen und Asylunterkünfte geltend machte, wurde im Frühjahr 1991 die Nutzung der Liegenschaft als Notwohnungen und Asylunterkünfte für weitere 2 Jahre vom Gemeinderat bewilligt. Nachdem der Verkauf im Baurecht gescheitert war, wurde die ganze Liegenschaft, ausser 2 bzw. aktuell 1 Zimmer im Erdgeschoss, an die Fürsorgebehörde vermietet. Das ganze Haus wird als Asylwohnheim genutzt. Damit der aktuelle Wohnraumbedarf in der Asylbetreuung gedeckt werden kann, werden 3 Zimmer im Dachgeschoss inkl. Küche ausgebaut.

Das Haus bietet Platz für 22 Personen. Es ist vorgesehen, dass beim Baustart der Überbauung „Projekt Wisli“ mit dem Verlust der Liegenschaft Schwyzerstrasse 37 das Büro des Asylkoordinators an die Seestrasse 82 verlegt wird. Das Haus und die Umgebung stehen unter Denkmalschutz. Sollte eine Umnutzung der Liegenschaft oder eine Veräusserung in Betracht gezogen werden, ist für diesen Wohnraum zeitgleich Realersatz zur Verfügung zu stellen.

1.3 Ausgangslage

Das vorliegende Konzept ‚Wohnraum Abteilung Soziales‘ beschränkt sich innerhalb der wirtschaftlichen Sozialhilfe und bei der Asylfürsorge auf die Teilbereiche Wohnraum und Obdach. Eine Unterkunft (Zimmer/Wohnung) zu haben ist ein elementares Bedürfnis und gehört in der Schweiz zur unantastbaren Menschenwürde. Personen, die von Sozialhilfe abhängig werden, ha-

ben mehrheitlich bereits eine Unterkunft gemietet. Sofern die Mietzinse den internen Richtlinien der Sozialbehörde entsprechen, gilt es diesen Wohnraum zu erhalten. Durch die überaus grosse Bautätigkeit in der Gemeinde Richterswil in den letzten 5 – 10 Jahren verschwindet der preisgünstige Wohnraum zusehends. Insbesondere die Personen welche durch die Abteilung Soziales betreut und begleitet werden, haben es zunehmend schwerer, zahlbaren und für sie geeigneten Wohnraum zu finden. Dabei benötigen sie vermehrte Unterstützung und (Konflikt-)Verhandlungen durch die Sozialbehörde und durch die Fachpersonen der Abteilung Soziales.

Bei den Wohnungssuchenden oder Obdachlosen leistet die Abteilung folgende Unterstützungsleistungen:

- ❖ Mithilfe bei der Wohnungssuche (Vermittlung von Wohnungsinseraten)
- ❖ Mietzinszusagen und Mietzinsgarantien während der Unterstützungsperiode innerhalb der entsprechenden Richtlinien
- ❖ Bereitstellung von Notzimmer und Notwohnungen
- ❖ Obdach für die der Gemeinde Richterswil zugewiesenen Asylsuchenden

2. Rahmenbedingungen

Mit dem Wohnraumkonzept sind Bedürfnisse der Bereiche 2.1 Sozialhilfe / Berufsbeistandschaft und 2.2 Asyl sicherzustellen. In der Zusammenarbeit sollen Synergien genutzt werden.

2.1 Bereich Soziales Sozialhilfe / Berufsbeistandschaft

Die Sozialabteilung ist zuständig für alle in der Gemeinde Richterswil wohnhaften Personen, die auf Sozialhilfe gemäss den gesetzlichen Bestimmungen angewiesen sind. Die Zuständigkeit richtet sich an folgende Personenkategorien.

2.1.1 Definition der Personenkategorien

Der Bereich ist zuständig für Menschen, die folgenden Personenstatus haben:

- a. Schweizerbürgerin / Schweizerbürger,
- b. Ausländerinnen oder Ausländer und Flüchtlinge mit Status C,
- c. Ausländerinnen oder Ausländer und Flüchtlinge mit Status B,
- d. Ausländerinnen oder Ausländer mit Status F (vorläufig Aufgenommene, Flüchtlinge),
- e. Notfallhilfe für Ausländerinnen oder Ausländer mit Status L oder ohne Aufenthaltsbewilligung.

Diese Personen, ausser Bezügerinnen und Bezüger von Notfallhilfe an Ausländerinnen oder Ausländer ohne Aufenthaltsbewilligung oder mit Status L, können ihren Wohnsitz innerhalb vom Kanton Zürich frei bestimmen.

2.1.2 Bedarf von Not-Wohnraum

Kommt es im Kanton Zürich zu einer gerichtlichen Wohnungsausweisung (Art. 343 ZPO i.V.m. § 147 Abs. 1 Ziffer b GOG), macht der zuständige Gemeindeammann Mitteilung an die entsprechende Fürsorgebehörde. In der Gemeinde Richterswil ist das Stadtammann- und Betreibungsamt Wädenswil für den Vollzug der gerichtlichen Wohnungsausweisung zuständig. Die entsprechenden Vorankündigungen für die Koordination und Bereitstellung von Sofort- bzw. Notmassnahmen gehen bei der Abteilung Soziales ein. Insbesondere wenn Familien mit Kindern vor der Wohnungsausweisung stehen und selber keine Unterkunft rechtzeitig organisieren konnten, ist die Sozialbehörde aufgrund der gesetzlichen Vorgaben verpflichtet, ein Obdach für die Betroffenen zu organisieren und bereitzustellen.

Als Überbrückung und zur Verhinderung von Obdachlosigkeit bzw. von teuren Platzierungen in Hotels und Pensionen braucht es:

- A) sechs Notzimmer,
- B) ein bis zwei Familien-Wohnungen mit 3 – 4.5 Zimmern.

2.1.3 Zuweisung und Bewirtschaftung des Notwohnraums ‚Einzelzimmer‘

Grundsätzlich sind die sozialhilfeabhängigen Personen bereits vor dem Verlust von bestehendem Wohnraum verpflichtet, selber aktiv zu werden und das ihnen Mögliche vorzukehren, um ihre Situation zu verbessern bzw. ihre Notlage zu beheben. Deshalb erfolgt eine eingehende Prüfung, ob die Personen effektiv Anspruch auf Notwohnraum haben. Dabei ist zu beachten, dass verletzlich Personen (Frauen, behinderte Menschen, usw.) nach Möglichkeit bevorzugt Wohnraum abgegeben wird. Erfolgt die Abgabe von Notwohnraum, ist dies mit der Auflage von Verpflichtungen verbunden. Diese Auflagen und Verpflichtungen stellen ergänzende Bestimmungen zum Mietvertrag dar. Die Details werden im Merkblatt Nr. 1M (vgl. Anhang 2) geregelt. Personen die genügend eigene Ressourcen haben sind verpflichtet, selbständig geeigneten Wohnraum zu akquirieren. Allenfalls werden Massnahmen zur Überbrückung wie Mietkosten für ein günstiges Pensionszimmer, Zimmer in der Jugendherberge Richterswil oder Kostengutsprache für eine Notunterkunft z.B. in der Stadt Zürich finanziert.

2.1.4 Zuweisung und Bewirtschaftung des Notwohnraums ‚Wohnung‘ an Mehrpersonenhaushalte

Grundsätzlich sind die sozialhilfeabhängigen Personen bereits vor dem Verlust von bestehendem Wohnraum verpflichtet, selber aktiv zu werden und das ihnen Mögliche vorzukehren, um ihre Situation zu verbessern bzw. ihre Notlage zu beheben. Deshalb erfolgt eine eingehende Prüfung, ob die Personen mit Mehrpersonenhaushalt effektiv Anspruch auf Notwohnraum haben. Erfolgt die Abgabe von Notwohnraum ist dies mit der Auflage von Verpflichtungen verbunden. Diese Auflagen und Verpflichtungen stellen ergänzende Bestimmungen zum Mietvertrag dar. Die Details werden im Merkblatt Nr. 1M (vgl. Anhang 2) geregelt.

2.2 Bereich Asyl

Die Asylkoordination Richterswil ist zuständig für alle Personen im Asylverfahren, die der Gemeinde Richterswil auf Grund der Aufnahmequote zugewiesen wurden und die auf Asylfürsorgeleistungen angewiesen sind.

2.2.1 Definition der Personenkategorien

Der Bereich ist zuständig für Menschen, welche der Gemeinde zugewiesen wurden mit folgenden Personenstatus:

- a. Ausländerinnen oder Ausländer mit Status F (vorläufig Aufgenommene Personen nach Asylrecht),
- b. Asylsuchende mit Status N,
- c. Personen des Asylbereichs mit Status Nothilfe.

Oben genannte Personenkategorien (ausser vorläufig Aufgenommene mit dem Status F) können ihre Wohnsituation nicht frei bestimmen. Das heisst, die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet ein Kontingent genannter Personen vom Kanton Zürich aufzunehmen und deren Unterbringung und Betreuung sowie die Unterstützungsleistungen gemäss Asylfürsorgeverordnung sicherzustellen.

2.2.2 Bedarf von Wohnraum

Auf Grund des aktuellen Kontingents (Basis 2013) sind rund für 65 – 70 Personen mit laufendem Asylverfahren (inkl. Reserve) unterzubringen. Auf Grund der bisherigen Erfahrungen sind für die Unterbringung vier bis fünf gemeindeeigene Wohnobjekte (Kollektivunterkünfte) sowie die Zumietung von acht bis zehn Wohnungen Dritter nötig.

2.2.3 Zuweisung und Bewirtschaftung des Wohnraums an Personen des Asylbereichs

Grundsätzlich werden die freien Plätze in der Asylstruktur durch den/die Asylkoordinator/-in bewirtschaftet. Sie meldet der kant. Platzierungsstelle die nötigen Fakten. Danach werden der Gemeinde die Personen aus dem Asylbereich vom Kanton zugewiesen. Innerhalb der Asylstruktur der Gemeinde besteht kein freier Anspruch auf einen bestimmten Unterkunftsplatz. Die zuständige Person der Gemeinde kann jederzeit Umplatzierungen veranlassen, um die Unterbringung wirtschaftlich und konfliktfrei zu führen.

Ein Unterkunftsplatz umfasst die Mitbenützung eines Zimmers (Bett), WC, Dusche und Küche sowie der allgemeinen Räumen (je nach Objekt). Das Merkblatt Nr. 2M (vgl. Anhang 2) regelt weitergehende Details.

2.3 Befristeter Verbleib in Wohnraum Asylbereich

2.3.1 Asylsuchende / Vorläufig Aufgenommene

Erwerbstätige Personen des Asylbereichs, die finanziell selbständig sind, haben das Recht eine eigene Wohnung zu suchen und werden mit dem Abschluss eines Mietvertrages in die Unabhängigkeit entlassen. Für die Dauer

des befristeten Verbleibs im Wohnraum Asylbereich sind obengenannte Personen verpflichtet, die Vollkosten der Unterbringung zu entrichten.

2.3.2 Vorläufig aufgenommene Flüchtlinge und anerkannte Flüchtlinge

Personen des Asylbereichs, die von der Schweiz einen Flüchtlingsstatus erhalten, sind verpflichtet, innert nützlicher Frist, eigenen Wohnraum zu mieten. Aufgrund der Problematik, dass es für Personen mit Migrationshintergrund ausserordentlich schwierig ist Wohnraum zu erhalten, kann in Ausnahmefällen die Abgabe einer Wohnung (Abschluss des Vertrages mit dem Vermieter durch die Gemeinde) erfolgen. Dies ist mit der Auflage von Verpflichtungen verbunden. Diese Auflagen und Verpflichtungen werden im Einzelfall zwischen der Abteilung Soziales und der/dem Wohnraumnutzerin/Wohnraumnutzer geregelt. Die Details werden im Merkblatt Nr. 2M (vgl. Anhang 2) geregelt.

Es werden grundsätzlich keine Untermietverträge gemäss OR abgeschlossen, sondern öffentlich-rechtliche Unterbringungsverträge der Abteilung Soziales.

3. Zielsetzung

Die Abteilung Soziales stellt sicher, dass der gemäss vorliegendem Konzept definierte Wohnraum bzw. Notwohnraum akquiriert und bewirtschaftet wird.

3.1 Bereich Soziales Sozialhilfe (SH) / Berufsbeistandschaft (BB)

Innerhalb des genannten Bereiches ist nur der Anteil Notwohnraum durch die Abteilung Soziales zu akquirieren und bereitzustellen. Die Klientinnen und Klienten müssen ihren Wohnraumbedarf gemäss den internen Richtlinien selber beschaffen.

Je nach Eigenständigkeit und eigener Ressourcen erhalten Sozialhilfe abhängige Personen sowie Personen mit einem Berufsbeistand Unterstützung bei der Suche nach Wohnraum durch die zuständige Person der Abteilung Soziales. Der Nachweis der Eigeninitiative bei der Wohnungssuche ist zu erbringen.

Obdachlose Klientinnen und Klienten erhalten je nach Schutzbedürftigkeit und Priorität, welche durch die Bereichsleitung Beratungsteam bestimmt wird, befristeten Notwohnraum, sofern freie Kapazitäten vorhanden sind.

3.2 Bereich Asyl

Innerhalb des Asylbereichs ist der ordentliche Wohnraum für die Sicherstellung der Unterbringung der Personen gemäss kantonaler Aufnahmequote zu akquirieren und bereit zu stellen.

Personen des Asylbereichs wird in den Kollektivunterkünften ein Platz (Einzel-/Mehrbettzimmer) zugewiesen. Dabei ist der Minimalstandard der Unter-

bringung gemäss den entsprechenden Vorgaben und der Praxis in der Asylgesetzgebung einzuhalten. Fürsorgeabhängigen Klientinnen und Klienten wird mindestens ein Bett in einem Mehrbett-Zimmer zugewiesen.

Personen des Asylbereichs die wirtschaftlich unabhängig sind, sind für ihren eigenen Wohnraum selber verantwortlich. Der Nachweis der Eigeninitiative bei der Wohnungssuche ist zu erbringen. Befristet und gegen Bezahlung der Vollkosten (Miete, NK, Gebühren, Energie, usw.) können sie noch im Wohnraum der Asylstruktur verweilen.

4. Angebot von Wohnraum

Für die Verwaltung des Wohnraums ist in der Abteilung Soziales eine zentrale Stelle zuständig. Der benötigte Wohnraum gemäss Ziffern 4.1 und 4.2 wird durch die Anmietung von Objekten und Wohnungen durch die Abteilung Soziales sichergestellt. Dabei erfolgt eine koordinierende Zusammenarbeit mit der Abteilung Liegenschaften der Gemeinde Richterswil (vgl. Ziffer 6, Seite 15).

4.1 Notwohnraum (Soziales Sozialhilfe [SH] / Berufsbeistandschaft [BB])

Das Angebot wird durch gemeindeeigene Liegenschaften sichergestellt und auf der internen Wohnraumliste Nr. 1W geführt und umfasst:

- 1) 6 Notzimmer (möbliert)
- 2) 1-2 Familienwohnungen (möbliert)

Die Bewirtschaftung erfolgt gemäss Merkblatt 1M Handling Notzimmer oder Notwohnung (Mehrpersonenhaushalt).

4.2 Wohnraum Asylbereich

Das Angebot wird durch gemeindeeigenen Liegenschaften und der Anmietung von Wohnungen Dritter sichergestellt auf der internen Wohnraumliste Nr. 2W geführt und umfasst:

- 1) 8-10 Wohnobjekte (Familienwohnungen und Einzimmerwohnungen)

Grundsätzlich werden diese Objekte durch die Asylkoordination möbliert. Die Bewirtschaftung erfolgt gemäss Merkblatt Nr. 2M Handling Wohnraumzuteilung.

4.3 Wohnraumsuche

Die interne Wohnverwaltung pflegt zu Immobilienfirmen und Hauseigentümern einen guten Kontakt, um die Chancen für Personen, die durch die Abteilung Soziales betreut werden, zu verbessern. Auf einer internen Liste mit drei Prioritäten als Planungsgrundlage werden die Wohnraum suchenden Personen geführt.

Das Angebot Wohnraumsuche umfasst:

- a. Führung der Prioritätenliste,
- b. Führung von Wohnraumlisten (1W + 2W),
- c. Zusammenarbeit mit den wohnungssuchenden Personen,
- d. Abschluss allfälliger Beherbergungsverträge.

Die Bewirtschaftung erfolgt gemäss den Merkblättern 1M + 2M. Auch gilt es die Wohnungsvermittlungsressource, gekündigte Wohnungen von Klienten an andere Klienten zu vermitteln, beizubehalten. Diese Vermittlung wird durch die Sozialarbeitenden mit der Unterstützung der internen Wohnraumverwaltung geregelt.

5. Interne Zuständigkeiten und Abläufe der Abteilung Soziales

Die Objekte und Wohnungen im Asylbereich werden durch den/die Asylkoordinator/-in bewirtschaftet. Die Mietverträge für die Asylunterkünfte werden zentral durch die Stelle Wohnraumbewirtschaftung verwaltet.

5.1 Wohnraumbeschaffung

Die notwendige Wohnraumbeschaffung wird durch die Sozialbehörde in Zusammenarbeit mit der Abteilung Liegenschaften der Gemeinde Richterswil sichergestellt. Die zuständige Person für die Wohnungsverwaltung führt in Absprache mit dem Abteilungsleiter/der Abteilungsleiterin Soziales die Wohnraumlisten 1W + 2W. Periodisch wird das Angebot überprüft und aktualisiert.

5.2 Abschluss Mietvertrag / Entgegennahme Wohnraum

Nach Zusage des Ressortvorstehers/der Ressortvorsteherin Soziales und der Abteilungsleiterin/des Abteilungsleiters wird neuer Wohnraum (gemeindeeigene Wohnungen oder Wohnungen Dritter) zu gemietet. Die zuständige Person für die Wohnraumverwaltung nimmt den Wohnraum nach mietrechtlichen Kriterien entgegen.

5.3 Öffentlich-rechtliche Unterbringungsverträge / schriftliche Ermahnungen (SH/BB)

Die Notzimmer und Not-Wohnungen werden mittels befristeten öffentlich-rechtlichen Unterbringungsverträgen, (nachstehend: Unterbringungsverträge) den Klienten zur Verfügung gestellt. Die zuständige Person für die Wohnraumverwaltung schliesst in Absprache mit dem Leiter des Beratungsteams die Verträge ab und übergibt die Schlüssel und den Wohnraum an die/den Klientin/Klienten. Die Übergabe erfolgt in Anlehnung der mietrechtlichen Kriterien. Schriftliche Verwarnungen erfolgen im Kollektiv durch die zuständige Person für die Wohnraumverwaltung und dem Bereichsleiter des Beratungsteams.

5.4 Zuweisung Wohnraum / schriftliche Ermahnungen (ASYL)

Der Wohnraum wird gemäss Zuweisung der Asylkoordination den Asylsuchenden weitergegeben. Die speziell zu gemieteten Wohnungen werden in Zusammenarbeit mit der zuständigen Person für die Wohnraumverwaltung und dem Asylkoordinator/der Asylkoordinatorin bewirtschaftet. Schriftliche Verwarnungen für die speziell zu gemieteten Wohnungen erfolgen im Kollektiv durch die zuständige Person für die Wohnraumverwaltung und der Asylkoordinatorin/dem Asylkoordinator.

5.5 Öffentlich-rechtliche Unterbringungsverträge / schriftliche Ermahnungen (vorläufig aufgenommene Flüchtlinge und anerkannte Flüchtlinge)

Für Personen, die aus der Asylstruktur ausscheiden, wird in der Regel der zur Nutzung überlassene Wohnraum mit befristetem Unterbringungsvertrag weitergegeben. Die zuständige Person für die Wohnraumverwaltung schliesst in Absprache mit der Asylkoordinatorin/dem Asylkoordinator die Verträge ab und übergibt die Schlüssel und den Wohnraum an die/den Klientin/Klienten. Die Übergabe erfolgt in Anlehnung mietrechtlicher Kriterien. Schriftliche Verwarnungen erfolgen im Kollektiv durch die zuständige Person für die Wohnraumverwaltung und der Asylkoordinatorin/dem Asylkoordinator.

5.6 Spezialfall: Untermietvertrag an vorläufig aufgenommene Flüchtlinge und anerkannte Flüchtlinge

Für Klientinnen und Klienten, die aus der Asylstruktur ausscheiden, kann die Gemeinde Richterswil Wohnraum mieten und mit Untermietverträgen gemäss OR weitergeben. Die Klientin/der Klient muss die vollständigen Rechte und Pflichten aus dem Hauptmietvertrag übernehmen. Nach 12 Monaten ohne grössere Reklamationen wird vom Sozialdienst versucht, das Untermietverhältnis in einen direkten Mietvertrag umzuwandeln. Bei Kündigung des Hauptmietvertrages ist der Untermietvertrag umgehend auf dasselbe Kündigungsziel zu kündigen.

5.7 Prioritätenliste / Unterstützung für externen Wohnraum (SH/BB)

Die Wohnungssuchenden werden auf einer Liste mit 3 Prioritätenkatalogisierung erfasst. Die Zuteilung der jeweiligen Priorität erfolgt nach dem jeweiligen gesetzlichen Auftrag und nach den Bedürfnissen der Sozialabteilung. Die Abgabe oder Vermittlung von freiem Wohnraum an die Klientel erfolgt gestützt auf die Priorisierung und in Absprache mit dem Bereichsleiter oder der Bereichsleiterin des Beratungsteams. Die Unterstützung für die Vermittlung von Wohnraum ausserhalb der Gemeinde Richterswil erfolgt nur passiv. Klientinnen/Klienten die selber Wohnraum (inner- und ausserhalb der Gemeinde Richterswil akquiriert und besichtigt haben, können im administrativen Bereich und beim Abschluss des Mietvertrags unterstützt werden.

5.8 Mietzinsdepot

Für sämtlichen Wohnraum, welcher von der Sozialabteilung vermittelt wird oder bei denen die Gemeinde Richterswil im Rahmen des Sozialhilfegesetzes für den Mietzins aufkommen muss, wird grundsätzlich eine schriftliche Mietzinsgarantie lautend auf die Abteilung Soziales von maximal drei Mietzinsen gemäss den internen Mietzinsrichtlinien erteilt. Anstelle der Mietzinsgarantie werden die Versicherungsprämien für eine entsprechende Mietzinsdepotversicherung für die Zeit übernommen, in welcher Anspruch auf Sozialhilfeleistungen besteht. Wenn beides nachweislich von der Wohnungseigentümerin/dem Wohnungseigentümer nicht akzeptiert wird, ist die Leitung der Sozialabteilung beizuziehen. Wenn die Leitung die Sicherstellung des Mietzinsdepots nach diesen Grundsätzen nicht mittels Verhandlungen oder Alternativen (Kapital aus Spenden, Fonds usw.) gewährleisten kann, wird im Ausnahmefall ein entsprechendes Sperrkonto, lautend auf die Gemeinde Richterswil, bei der Zürcher Kantonalbank eingerichtet.

Bei einem Abschluss der Unterstützung und/oder Wegzug in eine andere Gemeinde wird das neu fällige Mietzinsdepot grundsätzlich durch ein Darlehen von Stiftungen und Fonds vorfinanziert. Die Klientin oder der Klient haben diese Darlehen in Raten zurückzuerstatten. Allfällige Mietzinsdepotgarantien sind dadurch abzulösen.

6. Liegenschaften der Gemeinde Richterswil

Die Abteilung Soziales stellt für die Gemeinde Richterswil die Aufgaben im Sozialen sicher. Deshalb kann es nur im Interesse der Gemeinde Richterswil sein, wenn die Planungsgrundlagen zwischen den Abteilungen Soziales und Liegenschaften koordiniert und die Gesamtaufgaben innerhalb der Gemeinde unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen wahrgenommen werden. Aus diesem Grund finden periodische bzw. monatliche (Koordinations-)Sitzungen zwischen den Abteilungsleitungen statt.

Ausserdem wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des Organisationsreglements zur Gemeindeordnung das Anliegen eingebracht, dass der Ressortvorsteher oder die Ressortvorsteherin Soziales Einsitz in die Liegenschaftskommission nehmen soll. So können die beidseitigen Bedürfnisse und die politische Planung frühzeitig und auf strategischer Ebene koordiniert werden.

6.1 Liegenschaften-Strategie des Gemeinderates und der Liegenschaftskommission

Das Ressort Liegenschaften erarbeitet zuhanden des Gemeinderats eine Liegenschaften-Strategie. Es ist geplant, dass die Strategie sowie einzelne Schlüsselprojekte vom Gemeinderat noch in der Legislatur 2010 – 2014 verabschiedet werden.

Die Wohnraumbedürfnisse der Abteilung Soziales sind im Rahmen der Erarbeitung der Liegenschaften-Strategie eingebracht worden. Es ist für das

Ressort Soziales von zentraler Bedeutung, dass die bereits bestehenden Massnahmen des Gemeinderates und die der Abteilung Soziales zu diesem Zweck zur Verfügung gestellten Wohnräume (vgl. Kapitel 1.2 *Bestehende Massnahmen des Gemeinderates und der Sozialbehörde, Seite 5*) in der Liegenschaften-Strategie gesichert sind. Sollten einzelne Objekte, die für die Erfüllung des gesetzlichen Auftrages des Ressorts Soziales bestimmt sind, veräussert oder einer anderweitigen Nutzung (z.B. Wohnüberbauung „Projekt Wisli“) zugeführt werden, ist der Abteilung Soziales zeitgleich ein Realersatz, bestehend aus bezugsbereiten Wohnräumen, zur Verfügung zu stellen.

6.2 Miete und Bewirtschaftung gemeindeeigener Wohnungen oder Einzelzimmer

Nebst dem für die Erfüllung des gesetzlichen Auftrags beim Ressort Soziales ausgeschiedenen Wohnraum (vgl. dazu Kapitel 1.2 *Bestehende Massnahmen des Gemeinderates und der Sozialbehörde, Seite 5*) vermietet die Abteilung Liegenschaften bereits verschiedene andere Wohnungen direkt an Klientinnen und Klienten der Abteilung Soziales.

Unter Berücksichtigung des schwierigen Liegenschaftsmarktes für preisgünstigen Wohnraum in der Gemeinde Richterswil ist es für die Abteilung Soziales auch in Zukunft sehr wichtig, dass ein möglichst grosser Anteil der benötigten Mietobjekte durch gemeindeeigene Liegenschaften gedeckt werden kann, damit der Mehrwert (finanzieller Ertrag) durch die besonderen Betreuungs- und Vermittlungsaufwendungen der Sozialabteilung in der öffentlichen Hand verbleibt und nicht an private Wohnraumanbieter abfliesst.

7. Inkraftsetzung

Das vorliegende Konzept wurde von der Sozialbehörde der Gemeinde Richterswil an den Sitzungen vom 15. Januar 2014 und 5. Februar 2014 beraten und wird auf den 1. März 2014 in Kraft gesetzt.

Der Ressortvorsteher / die Ressortvorsteherin Soziales und die Leitung der Abteilung Soziales werden mit der Umsetzung des vorliegenden Konzepts beauftragt.

8. Anhänge

Anhang 1: Wohnraumliste	Nr. 1W und Nr. 2W
Anhang 2: Merkblätter	Nr. 1M und Nr. 2M
Anhang 3: Checklisten	Nr. 1C und 2C (Interne Abläufe)
Anhang 4: Öffentlich-rechtliche Unterbringungsverträge	Notzimmer/Notwohnungen und befristeten Wohnraum Asylkoordination
Anhang 5: Untermietvertrag	Vorlage Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband MV

Die obenstehenden Anhänge (Grundlagenpapiere und Arbeitshilfen) werden periodisch auf die Aktualität überprüft und liegen in der Genehmigungs-Kompetenz der Abteilungsleitung Soziales.

Richterswil, 05. Februar 2014