

SR-Nummer: 800.4

Reglement über das Notunterkunftswesen

1. Juli 2026

- Vom Gemeinderat Thalwil mit Beschluss Nr. 132 vom 19. Mai 2026 genehmigt und in Kraft gesetzt per 1. Juli 2026.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Allgemeines	3
Art. 1 Gegenstand	3
Art. 2 Zweck.....	3
II. Unterbringung in Notunterkünften und Zuteilung	3
Art. 3 Voraussetzungen	3
Art. 4 Unterbringungsvereinbarung	4
Art. 5 Kautions	4
Art. 6 Wohnraumschädigung.....	5
Art. 7 Befristung.....	5
Art. 8 Rückgabe.....	5
III. Prävention von Notbedürftigkeit.....	6
Art. 9 Prävention.....	6
Art. 10 Bedingungen.....	6
Art. 11 Mietverhältnisse	6
Art. 12 Zielvereinbarung	7
Art. 13 Vermietungsvorschriften.....	7
IV. Unterkunftsbestand und Kompetenzen	7
Art. 14 Bestand.....	7
Art. 15 Kompetenzen.....	7
V. Übergangs- und Schlussbestimmungen.....	7
Art. 16 Inkrafttreten.....	7
Art. 17 Bestehende Rechtsverhältnisse	8

I. Allgemeines

Art. 1 Gegenstand

- ¹ Dieses Reglement regelt die Unterbringung von Personen mit sozialhilferechtlichem Unterstützungswohnsitz in Thalwil in von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Notunterkünften oder von ihr vermieteten oder untervermieteten Sozialunterkünften.
- ² Der Regelungsgegenstand fällt nach der Gemeindeordnung der politischen Gemeinde Thalwil und der die Geschäftsführung der Gemeindebehörden regelnden Behördenerlasse in den Aufgabenkreis der Sozialkommission und der ihr unterstellten Behörden und Stellen.
- ³ Nicht Gegenstand dieses Reglements bildet die Unterbringung von Personen, die nach der Asylfürsorgeverordnung oder Nothilfeverordnung des Kantons und den ausführenden Erlassen unterzubringen sind. Der Bestand an Unterkünften steht aber auch zum Zweck der Unterbringung dieses Personenkreises zur Verfügung.

Art. 2 Zweck

- ¹ Notunterkünfte gewährleisten das verfassungsmässige Recht auf Hilfe in Notlagen und stellen eine Überbrückungshilfe für Hilfebedürftige ohne Obdach mit sozialhilferechtlichem Unterstützungswohnsitz in Thalwil dar.
- ² Mit der Unterbringung und Begleitung von Personen in Sozialunterkünften zu besonderen, vereinbarten Bedingungen wird wiederholender oder längerfristiger Gewährung von Hilfe in Notlagen und sozialen Härtefällen begegnet.
- ³ Die Umsetzung des Notunterkunftswesens zielt auf Übertritte in den freien Wohnungsmarkt ab.

II. Unterbringung in Notunterkünften und Zuteilung

Art. 3 Voraussetzungen

- ¹ Für die Unterbringung in einer Notunterkunft der Gemeinde ist vorausgesetzt, dass bewerbende Personen nicht in der Lage sind, aus eigener Kraft eine Anschlusslösung nach einer Wohnungskündigung zu finden oder sie aus anderen Gründen von Wohnungslosigkeit, Obdachlosigkeit oder von einer inadäquaten Wohnsituation betroffen sind.
- ² Für die Zuteilung einer Notunterkunft der Gemeinde gelten insbesondere die folgenden Voraussetzungen, die unter Mitwirkung der Bewerbenden im Einzelfall von der zuständigen Abteilung zu prüfen sind:
 - a) sozialhilferechtlicher Unterstützungswohnsitz in Thalwil
 - b) Vorliegen einer Obdach- oder Wohnungslosigkeit oder nachgewiesener Wohnungsnotfall
 - c) begründeter, schriftlicher Antrag von Bewerbenden an die zuständige Abteilung der Gemeinde
 - d) genügende Wohnkompetenz oder Inanspruchnahme entsprechender Hilfestellung bzw. Betreuung
 - e) kein Vorliegen einer Wegweisung aus einer Notunterkunft der Gemeinde in den letzten zwei Jahren

- f) Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Unterbringungsvereinbarung gemäss Art. 4 zur befristeten Überlassung einer zugewiesenen Notunterkunft.
- ³ Auf die Unterbringung in einer Notunterkunft der Gemeinde besteht kein Anspruch, wenn diese Voraussetzungen der Zuteilung nicht kumulativ erfüllt sind. Wenn lediglich die Voraussetzung gemäss Bst. d oder Bst. e nicht erfüllt ist, ist die Gemeinde für eine anderweitige angemessene Unterbringung besorgt.
- ⁴ Auf die Unterbringung in einer Notunterkunft der Gemeinde besteht kein Anspruch, wenn dieser nicht genügend Wohnraum zur Verfügung steht. Die Gemeinde ist in solchen Fällen für eine anderweitige angemessene Unterbringung besorgt.
- ⁵ Auf die Unterbringung in einer bestimmten gewünschten oder bereits zugewiesenen Notunterkunft besteht kein Anspruch, wenn die Gemeinde aus sachlichen Gründen Umteilungen von Bewohnenden in Notunterkünfte vornehmen muss. Betroffene sind verpflichtet, eine zumutbare neue Unterbringung anzunehmen.
- ⁶ Bei Verdacht auf Rechtsmissbrauch kann die Zuteilung einer Notunterkunft oder die anderweitige angemessene Unterbringung durch die zuständige Abteilung an weitere Bedingungen geknüpft oder von weiteren Nachweisen abhängig gemacht werden.

Art. 4 Unterbringungsvereinbarung

- ¹ Die von der Gemeinde als Notunterkünfte bestimmten Wohnobjekte werden mit Unterzeichnung einer öffentlich-rechtlichen Unterbringungsvereinbarung Nothilfebedürftigen ohne Obdach befristet zur Wohnnutzung zur Verfügung gestellt.
- ² Die öffentlich-rechtliche Unterbringungsvereinbarung setzt fest und regelt insbesondere
 - a) die zugewiesene Notunterkunft, die maximale Anzahl der Bewohnenden und die weiteren Bedingungen der befristeten Wohnnutzung (Ansprechperson, Schlüsselübergabe, Kautio, Hausordnung, Reinigung bei Rückgabe, Haftung für Schäden etc.)
 - b) die Befristung des Unterbringungsverhältnisses mit Nennung eines exakten Datums der Beendigung der Wohnnutzung
 - c) die Bedingungen für die vorzeitige Auflösung des Unterbringungsverhältnisses im gegenseitigen Einvernehmen
 - d) die ausserordentliche Auflösung des Unterbringungsverhältnisses infolge schwerwiegender Verletzung der Hausordnung oder aus anderen wichtigen Gründen
 - e) die Wohnraumschädigung für die zugewiesene Notunterkunft
 - f) die Höhe einer allfälligen Kautio
 - g) die weiteren mit dem Unterbringungsverhältnis verbundenen besonderen Bedingungen insbesondere betreffend Erbringung von Nachweisen von Wohnungssuchbemühungen während der Dauer des Unterbringungsverhältnisses und Zusammenarbeit mit der zuständigen Abteilung.

Art. 5 Kautio

- ¹ Die Bewohnenden der Notunterkunft haben mit Unterzeichnung der Unterbringungsvereinbarung eine Kautio in angemessener Höhe zu hinterlegen. Die

Kaution wird bei Rückgabe der Notunterkunft nach Abzug der Kosten verursachter Schäden am Wohnobjekt, nicht erfolgter oder nur mangelhafter Reinigung und offener Wohnraumschädigungen zurückerstattet.

- ² Bei Bewohnenden mit Anspruch auf wirtschaftliche Hilfe im Sinne des Sozialhilfegesetzes ist auf die Erhebung einer Kaution zu verzichten.

Art. 6 Wohnraumschädigung

- ¹ Die Wohnraumschädigungen haben sich an Grösse und Standard der Unterkünfte sowie an den Gesamtkosten, die der Gemeinde für die Betreuung und den Betrieb der Notunterkünfte und für die Bereitstellung, die Verwaltung und den Unterhalt entstehen, zu orientieren. Die Sozialkommission kann Pauschalen festlegen.
- ² Die zuständige Abteilungsleitung legt die Wohnraumschädigung im Einzelfall fest.
- ³ Die Wohnraumschädigung ist den Unterzeichnenden der Unterbringungsvereinbarung monatlich in Rechnung zu stellen. Für die Wohnraumschädigung haften die Bewohnenden der Notunterkunft solidarisch.

Art. 7 Befristung

- ¹ Öffentlich-rechtliche Unterbringungsverhältnisse in zugeteilten Notunterkünften sind stets befristet. Sie enden nach der in der Unterbringungsvereinbarung festgelegten Zeitdauer formlos.
- ² Eine Verlängerung der Befristung ist ausgeschlossen.
- ³ Mit Ablauf der Befristung kann mit einem begründeten, schriftlichen Antrag an die zuständige Abteilung der Gemeinde erneut die Zuteilung einer Notunterkunft beantragt werden. Die neuerliche Zuteilung einer Notunterkunft ist nur unter den Bedingungen dieses Reglements und unter Abschluss einer neuen Unterbringungsvereinbarung möglich.

Art. 8 Rückgabe

- ¹ Mit Ablauf der Befristung ist die Notunterkunft gereinigt zurückzugeben und sind sämtliche Schäden zu beheben. Bewohnende der mit der Unterbringungsvereinbarung zugeteilten Notunterkunft haften solidarisch für nicht behobene Schäden oder Kosten aufgrund nicht erfolgter oder nur mangelhafter Reinigung der Notunterkunft bei Rückgabe.
- ² Wird die Notunterkunft nach Beendigung der in der Unterbringungsvereinbarung festgelegten Dauer oder nach einer vorzeitigen oder ausserordentlichen Auflösung des Unterbringungsverhältnisses nicht zurückgegeben oder werden die Schlüssel nach Aufforderung nicht der zuständigen Abteilung der Gemeinde ausgehändigt, kann dieser nach Anhörung der Bewohnenden der Notunterkunft ein Hausverbot aussprechen. Anstelle der Sozialkommission nimmt die Leitung DLZ Soziales in diesen Fällen das Hausrecht wahr und setzt es durch.
- ³ Zur Durchsetzung eines ausgesprochenen Hausverbots kann unter Wahrung der Verhältnismässigkeit insbesondere die Vermittlung durch Sozialarbeitende, polizeiliche Hilfe oder die strafrechtliche Anzeige der Verletzung des Hausrechts in Frage kommen.

III. Prävention von Notbedürftigkeit

Art. 9 Prävention

- ¹ Setzt sich die Unterbringung in Notunterkünften im Einzelfall während längerer Zeit fort oder besteht aufgrund anderer Umstände eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die Notbedürftigkeit im Einzelfall längerfristig bestehen wird, kann die Sozialkommission die Zuteilung einer Notunterkunft als Sozialunterkunft beschliessen.
- ² Die Sozialkommission kann diese Kompetenz an die zuständige Abteilungsleitung delegieren.
- ³ Die Zuteilung einer Notunterkunft als Sozialunterkunft dient der Prävention von Notbedürftigkeit in Einzelfällen. Auf eine Sozialunterkunft der Gemeinde besteht kein Rechtsanspruch.
- ⁴ Bei Wohnobjekten, die sich im Eigentum Privater befinden, ist mit der Umwidmung auch die Zustimmung des Eigentümers oder der Eigentümerin zur Untervermietung als Sozialunterkunft einzuholen.

Art. 10 Bedingungen

- ¹ Die Umwidmung einer Notunterkunft zu einer Sozialunterkunft und deren Zuteilung steht im Ermessen der jeweils zuständigen Behörde. Sie erfolgt diskriminierungsfrei und nachvollziehbar dokumentiert, insbesondere in Anwendung und Beachtung folgender Kriterien:
 - a) begründeter, schriftlicher Antrag von Bewerbenden an die zuständige Abteilung der Gemeinde liegt vor
 - b) sozialhilferechtlicher Unterstützungswohnsitz in Thalwil
 - c) persönliche Umstände wie psychische Krankheit, Suchterkrankung, Verwahrlosung oder Stand der Integration, die dazu führen, dass trotz nachweisbarer Bemühungen auf dem Wohnungsmarkt keine eigene Wohnmöglichkeit gefunden wird
 - d) soziale Situation der Bewerbenden, insbesondere mit schulpflichtigen Kindern
 - e) Vorliegen einer sozialarbeiterischen Einschätzung, dass Bewerbende nicht in einer betreuten Institution unterzubringen sind
 - f) kontinuierlich gute Kooperation mit der zuständigen Abteilung
 - g) vorhandene Wohnkompetenz
 - h) Abschluss eines Mietvertrages unter Geltung der besonderen Vermietungsvorschriften der Gemeinde für Sozialunterkünfte.
- ² Der Entscheid über die Umwidmung einer Notunterkunft zu einer Sozialunterkunft erfolgt schriftlich von der zuständigen Behörde an die zuständige Abteilungsleitung.

Art. 11 Mietverhältnisse

- ¹ Die Zuteilung einer Notunterkunft als Sozialunterkunft erfolgt mit Abschluss eines privatrechtlichen Mietvertrags oder Untermietvertrags.
- ² Für den Abschluss und die Kündigung eines Miet- oder Untermietvertrags ist die zuständige Abteilungsleitung zuständig.

- ³ Auf die privatrechtlichen Mietverhältnisse kommen die Vermietungsvorschriften der Gemeinde für Sozialunterkünfte zur Anwendung. Darüber hinaus finden die mietrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts Anwendung.
- ⁴ Die Betreuung und Beratung der Mietenden durch die Gemeinde erfolgen nicht im Rahmen der privatrechtlichen Mietverhältnisse. Sie bilden Teil der persönlichen Hilfe gemäss §§ 11 - 13 des Sozialhilfegesetzes.
- ⁵ Bei Mietenden mit Anspruch auf wirtschaftliche Hilfe im Sinne des Sozialhilfegesetzes wird auf die Erhebung einer Kautions verzichtet.

Art. 12 Zielvereinbarung

- ¹ Neben dem Mietvertrag oder Untermietvertrag wird in der Regel eine Zielvereinbarung abgeschlossen, welche die spezifischen, individuellen Pflichten der Mietenden, die nicht im Mietrecht geregelt sind, festhält. Insbesondere ist eine Pflicht zu vereinbaren, wonach eine eigenständige Wohnmöglichkeit zu suchen ist und die Suchbemühungen nachzuweisen sind.
- ² Die zuständige Abteilung kontrolliert laufend die Einhaltung der Zielvereinbarung und der Vermietungsvorschriften. Er unterstützt die Mietenden bei der Erreichung der vereinbarten Ziele durch angemessene Beratung.

Art. 13 Vermietungsvorschriften

Die Sozialkommission erlässt Vermietungsvorschriften für Sozialunterkünfte. Weitere Vorschriften und Bedingungen können in Miet- oder Untermietverträgen als Bestandteile der vertraglichen Regelung vereinbart werden.

IV. Unterkunftsbestand und Kompetenzen

Art. 14 Bestand

- ¹ Der Bestand an Notunterkünften setzt sich aus gemeindeeigenen und angemieteten Wohnobjekten zusammen. Bei der Umsetzung des Notunterkunftswesens kommt der Unterscheidung von gemeindeeigenen und angemieteten Wohnobjekten keine Bedeutung zu.
- ² Es ist zu gewährleisten, dass der Bestand an Notunterkünften aus trockenen, bei Bedarf beheizbaren und mit sanitären Anlagen ausgestatteten Wohnobjekten besteht. Bei Ankauf oder Anmietung von Liegenschaften wird auf die Wirtschaftlichkeit geachtet.
- ³ Die zuständige Abteilungsleitung kontrolliert die Auslastung der zur Verfügung stehenden Notunterkünfte und schätzt das Leerstandsrisiko zuhanden der Leitung DLZ Soziales ein.
- ⁴ Bei ausgewiesenem Bedarf bemüht sich die Gemeinde um Gewinnung neuer Wohnobjekte für die Durchführung des Notunterkunftswesens.

Art. 15 Kompetenzen

- ¹ Die Kompetenz für die Unterzeichnung von Mietverträgen bei Anmietung von Wohnraum liegt im Rahmen des Budgets bei der Leitung DLZ Soziales.
- ² Die Leitung DLZ Soziales kann diese Kompetenz an die zuständige Abteilungsleitung delegieren.

V. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 16 Inkrafttreten

- ¹ Dieses Reglement tritt per 1. Juli 2026 in Kraft.

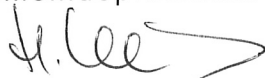
- ² Es ersetzt das Reglement über die Not- und Asylunterkünfte vom 1. Dezember 2014 und das interne Reglement über die Bewirtschaftung von Not- und Asylunterkünften vom 20. Oktober 2014.

Art. 17 Bestehende Rechtsverhältnisse

- ¹ Bestehende Rechts- und Vertragsverhältnisse, die unter Geltung des alten Rechts entstanden sind, werden im Hinblick auf die ab 1. Juli 2026 geltenden Regelungen innert einer Übergangsfrist von zwei Jahren überprüft.
- ² Die Vermietungsvorschriften für Sozialunterkünfte kommen auf nach Inkrafttreten dieses Reglements abgeschlossene Mietverträge und Untermietverträge zur Anwendung.
- ³ Bestehende Mietverträge für Sicherungsmieten sind nicht mehr zulässig und innert einer Übergangsfrist von zwei Jahren seit Inkrafttreten der vorliegenden Regelung zu kündigen und abzulösen.

POLITISCHE GEMEINDE THALWIL

Gemeindepräsident


Hansruedi Kölliker

Gemeindeschreiber


Pascal Kuster