

In dieser Reihe werden auf Antrag der Forschungskommission Wohnungswesen Beiträge veröffentlicht, die aufgrund ihres besonderen Inhalts vor allem Fachkreisen bekanntgemacht werden sollen.

Auftragnehmer: Schweizerisches Arbeiterhilfswerk SAH
Quellenstrasse 31
8031 Zürich

Projektleitung: Hannes Lindenmeyer, lic.phil.II

Verfasserin: Verena Steiner, dipl. Arch. ETH
Heinrichstrasse 257
8005 Zürich

Mitarbeit: Arbeitsgruppe Wohnen der Zürcher Arbeitskette
Alice Friedli, Caritas Basel
Hannes Wartenweiler, Sleeper Bern
Philippe Sauvin, Genf

Fotos: Gertrud Vogler

Abschluss der Arbeit: Oktober 1991

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen
3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen: Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,
3000 Bern, oder über den Buchhandel

Bestellnummer: 725.524 D

© by Schweizerische Bundeskanzlei, Bern 1991

Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.

Vorwort

Seit einiger Zeit sind vor allem die grösseren Städte wieder vermehrt mit dem Problem der Obdachlosigkeit konfrontiert. Die Gründe dafür sind vielfältig. Allgemeine Wohnungsknappheit, das Verschwinden preisgünstiger Wohnungen und Pensionen, gesellschaftliche Veränderungen und persönliche Faktoren wie etwa Suchtmittelkonsum lauten einige zentrale Stichworte. Mit den manchenorts seit Jahrzehnten bestehenden, von karitativen Organisationen geführten Wohnheimen allein kann der Bedarf nicht mehr gedeckt werden. Zum einen sind sie gerade in der kalten Jahreszeit ausgebucht, zum andern haben sie oft eine eigene langjährige Kundschaft, die sich wesentlich von der Gruppe der "neuen Obdachlosen" unterscheidet. Für diese meist jüngeren Einzelpersonen, deren Lebenssituation vielfach durch Drogenabhängigkeit, Arbeits- und psychische Probleme erschwert wird, wurden daher allmählich zusätzliche Angebote bereitgestellt, wobei Experimente mit Notschlafstellen und gruppenspezifischen Projekten, die Wohnen mit sozialpädagogischer Begleitung verbinden, im Vordergrund stehen. Trotz dieser Bemühungen fehlen aber weiterhin allgemeingültige Konzepte für den längerfristigen Umgang mit wohnungslosen Personen. Eine gewisse Ratlosigkeit wird nicht zuletzt dadurch verstärkt, dass mit der angespannten Finanzsituation der öffentlichen Hand auch die Mittel für die Integration marginalisierter Bevölkerungsgruppen knapper geworden sind.

Auch die Forschungskommission Wohnungswesen und das Bundesamt für Wohnungswesen können keine Patentlösung anbieten. Die sich verschärfende Lage verlangt aber, dass die Suche nach neuen und auch unkonventionellen Ansätzen zur Problembewältigung intensiviert wird. Deshalb wurde die Inlandabteilung des Schweizerischen Arbeiterhilfswerk beauftragt, die in einem Zürcher Kreis von Sozialtätigen aufgeworfene Idee eines "Gassenhotels" zu konkretisieren und die Realisierbarkeit zu überprüfen.

Wie aus dem nun vorliegenden Arbeitsbericht hervorgeht, geht es bei diesem Konzept grundsätzlich um den Versuch, die in den Grossstädten weitgehend verschwundene Nische von Billshotels künstlich wiederherzustellen. Mit einem minimalen Hotelservice sollen den wenig kaufkräftigen Gästen von der "Gasse" der private Rückzug und die für die weitere Lebensplanung notwendigen Ruhephasen ermöglicht werden, während gleichzeitig von oft unerwünschten und in der Regel kostspieligen Therapie- und Integrationsbestrebungen abgesehen wird. Dass eine derartige "Marktlösung" bald an Grenzen stösst, zeigen die finanziellen Überlegungen. Die Übernachtungspreise können nur dann auf ein der Zielgruppe entsprechendes Niveau gesenkt werden, wenn auch diese Einrichtung von privater oder öffentlicher Seite unterstützt wird.

Der Bericht enthält neben der Darstellung des Modells eine wertvolle Übersicht über bereits bestehende Angebote für Obdachlose. Auch die Hinweise auf Standort- und Planungsfragen, auf Trägerschafts- und Finanzierungsformen sowie das Adressenverzeichnis können all jenen hilfreich sein, die sich in der Obdachlosenfrage engagieren.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Modell Gassenhotel	5
2.1 Das Konzept	5
2.2 Szenario: ein Fallbeispiel	11
2.21 Annahmen für die Kostenermittlung	11
2.22 Investitions- und Betriebskosten	12
2.23 Finanzierung	13
3. Begründung und Hintergründe	15
3.1 Gedanken zur Problematik der Obdachlosigkeit	16
3.2 Bestandesaufnahme	20
3.21 Billighotels und Pensionen	22
3.22 Notschlafstellen und Notprovisorien	22
3.23 Wohn- und Passantenheime	26
3.3 Kommentar und Mängel	31
4. Machbarkeitsstudie (Realisierungshilfen)	35
4.1 Standortkriterien und planungsrechtliche Voraussetzungen	35
4.2 Organisations- und Trägerschaftsformen	38
4.3 Finanzierung	40
4.31 Einnahmen aus dem Betrieb	43
4.32 Beiträge der öffentlichen Hand	43
4.33 Gemeinnützige und kirchliche Institutionen	48
4.34 Private Unterstützungsbeiträge	48
4.35 Kapitalbeschaffung zu Vorzugskonditionen	49
4.36 Einnahmen aus Nebenbetrieben	50
5. Anhang	51
A1 Detaillierte Kostenzusammenstellung	
A2 Kostenträgerrechnung Zagjg-Auffangstation	
A3 Notschlafstellen und Obdachlosenwohnheime in Basel, Bern, Genf und Zürich	
A4 Glossar	
A5 Literaturliste	

1. Einleitung

"Die Gasse" ist zu einem soziologischen Begriff geworden: im Kern der grossen Schweizerstädte verbringen (zumeist jüngere) Menschen ihren Alltag auf Strassen, Plätzen und öffentlichen Anlagen. Suchtmittelgebrauch, psychische und soziale Gründe erschweren oder verunmöglichen ihnen, einer regelmässigen Arbeit nachzugehen oder einen festen Wohnsitz zu finden. Auf der "Gasse" hat sich eine eigene Subkultur entwickelt: die Gassenszene, ein soziales Netz, das - als positive Leistung - durch seinen Zusammenhalt eine völlige Vereinsamung der einzelnen Gassenleute verhindert, gleichzeitig aber auch ihren Einstieg in eine, wie auch immer angepasste Lebensweise erschwert.

Repressives Zerschlagen der Gassenszene birgt erfahrungsgemäss lebensbedrohliche Gefahren in sich, besonders für die Suchtmittelgebraucher und -gebraucherinnen; andererseits ist das sozialpädagogische Herausführen aus der Szene keineswegs für alle ein gangbarer Weg. Wie einzelne Biographien zeigen, bedeutet das Gassenleben für viele eine Lebensphase, nach deren Ablauf ein Ausstieg möglich wird - für andere allerdings scheint sich das Leben auf der Gasse als "das ganze Leben" zu erfüllen. Ob Lebensphase oder ganzes Leben: die Einsicht in die Intensität der Subkultur "Gasse" legt es nahe, neben der fragwürdigen repressiven Kontrolle und der nur beschränkt erfolgreichen sozialpädagogischen Intervention nach szenenbegleitenden Massnahmen zu suchen, die ein menschenwürdiges (Ueber)leben auf der Gasse möglich machen. So sind im Laufe der letzten Jahre verschiedene Projekte entstanden, die Beratung, medizinische Hilfe, Verpflegungs- und Uebernachtungsmöglichkeiten oder Gelegenheitsarbeiten vermitteln: eine eigentliche "Gassen-Infrastruktur".

Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen solcher Infrastruktur-Betriebe in Zürich¹ haben sich 1989 zusammengesetzt, um ihre Erfahrungen zum akuten Mangel im Bereich Obdach auszutauschen. Im Rahmen der Arbeitsgruppe wuchs die Erkenntnis, dass infolge der extremen Wohnraumverknappung und -Verteuerung in den Schweizerstädten die letzten Nischen verschwinden. Insbesondere erkannte die Arbeitsgruppe, dass neben dem Minimalangebot der herkömmlichen Notschlafstellen mit ihren nur nachts benutzbaren Mehrbetträumen und den betreuten Heimen, das aus ökonomischen Gründen verschwundene Billighotel eine wichtige Ausweich- oder Ergänzungsfunktion übernehmen könnte: für Tage, für eine oder zwei Wochen, vom Stress der "Gasse" Erholung und Selbstbestimmung in eigenen vier Wänden anbieten. Ein gegenüber den Notschlafstellen erhöhter, aber den persönlichen Budgets angemessener Pensionspreis von 20.- bis 25.- Franken pro Tag (der allenfalls in 1 1/2 Stunden Gelegenheitsarbeit abzuverdienen ist) sollte eine gewisse Preis-Leistungsrealität vermitteln. Die Möglichkeit, sich für einen eigenen Raum mit den zugehörigen Dienstleistungen entscheiden zu können und für diesen Entscheid auch einen angemessenen eigenen Beitrag leisten zu müssen, soll das selbständige, selbstverantwortliche Denken und Handeln fördern. Den Obdachsuchenden sollen Würde und Kompetenz frei entscheidender "Gäste" zugestanden werden: die Idee eines Gassenhotels war geboren.

¹ Zürcher Arbeitsgemeinschaft für Jugendprobleme, Zürcher Arbeitskette, Schweizerisches Arbeiterhilfswerk (Inlandabteilung)

Die erwähnte Zürcher Arbeitsgruppe hat sich - unter Federführung des Schweizerischen Arbeiterhilfswerks (SAH) - ans Bundesamt für Wohnungswesen gewandt mit dem Ersuchen, diese Idee eines "Gassenhotels" als Konzept für eine dauerhafte Infrastruktureinrichtung für Obdachlose in einer Machbarkeitsstudie und im Vergleich mit dem bestehenden Angebot in verschiedenen Schweizerstädten zu prüfen und zu vertiefen. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse sollen mithelfen, ein Gassenhotel oder vergleichbare neue Einrichtungen für Obdachlose der Realisation näher zu bringen. Seitens des Bundesamtes hat man sich positiv zum Anliegen gestellt; es wurde darauf hingewiesen, dass die Forschungsstudie "Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt"¹ nur am Rande auf die Problematik der Obdachlosigkeit² eingehe, dass aber Meldungen aus allen grösseren Schweizerstädten darauf hinweisen, dass sich dieses Problem zur Zeit verschärft. Die Problematik werde seit einigen Jahren von kommunalen Behörden, und privaten sozialen Institutionen erkannt; mit der Errichtung von Provisorien in Baracken und Abbruchliegenschaften werden zwar kurzfristige Lösungen für die Unterbringung angeboten. Der provisorische Charakter dieser Notunterkünfte wirke sich jedoch erfahrungsgemäss belastend auf die Benützer und Benützerinnen aus und erschwere sowohl ihre persönliche Lebensgestaltung wie ihre gesellschaftliche Reintegration. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat daher die Inlandabteilung des Schweizerischen Arbeiterhilfswerkes beauftragt, im Rahmen einer Studie die Idee Gassenhotel möglichst konkret weiterzuverfolgen.

Die nun vorliegende Konzeptstudie richtet sich sowohl an Initiantinnen und Initianten, die sich im Rahmen privater oder halböffentlicher sozialer Institutionen mit dem Auf- und Ausbau von Obdachlosenhilfe beschäftigen, wie an kommunale Behörden, die sich immer mehr auf die langfristige Institutionalisierung von Einrichtungen für Obdachlose einstellen müssen. Einerseits will die Studie eine Grundidee zur Diskussion stellen, andererseits diese Grundidee im Rahmen eines möglichen Szenarios auf ihre Machbarkeit überprüfen. Damit will sie möglichen Realisatoren und Realisatorinnen Elemente des Projektaufbaus modellartig zur Verfügung stellen. Die Idee des Gassenhotels wurde mit dem bestehenden Angebot verglichen, um auf diese Weise das Neue deutlich zu machen und gleichzeitig zu unterstreichen, dass sich das Gassenhotel nicht als Ersatz, sondern vielmehr als Ergänzung zum Bestehenden versteht. Im Rahmen einer Tagung mit praktisch Tätigen aus der Arbeit mit und für Obdachlose in 8 Schweizerstädten, die das SAH im April 1990 in Olten veranstaltete, wurde die Idee Gassenhotel und ihre Situierung im bestehenden Angebot diskutiert.

Als wichtigste Ergebnisse kann festgehalten werden:

- Das Gassenhotel anerkennt die Selbstbestimmung von Obdachlosen; es will ihnen eine Wahlmöglichkeit bieten, für die sie allerdings auch eine erhöhte Eigenleistung zu erbringen haben.
- Das Gassenhotel ersetzt als "Billighotel" eine verschwundene Nische.
- Die bestehenden Notschlafstellen, sozialpädagogisch geführten Heime und Wohngruppen (auch Projekte wie z.B. das "Begleitete Wohnen" in Zürich) werden durch das Gassenhotel in keiner Weise ersetzt oder gar

¹ Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 45

² Vergl. Glossar im Anhang 4

konkurrenziert, sondern können sinnvoll ergänzt und dadurch entlastet werden.

- Das Projekt Gassenhotel lässt sich ohne namhafte Subventionen nicht realisieren. Als neuartiges, nur wenig zielgruppen-spezifisches Projekt erscheint eine Mischfinanzierung mit privaten gemeinnützigen Mitteln und öffentlichen Mitteln naheliegend.
- Im Kostenvergleich liegt das Gassenhotel im Rahmen der bestehenden Obdachlosen-Einrichtungen.



2. Modell Gassenhotel

2.1 Das Konzept

Das Gassenhotel ist ein Hotelbetrieb im Sinne eines Dienstleistungsbetriebes, wo die hotelmässigen Serviceleistungen im Vordergrund stehen. Es werden Zimmer mit Waschgelegenheit, frische Wäsche, tägliche Reinigung, Concierge etc. geboten. In erster Linie soll es Menschen ohne feste Unterkunft eine Wohnmöglichkeit anbieten, in der sich diese für eine gewisse Zeit vom Obdachlosenstress befreien können, wo sie Ruhe finden, um sich möglicherweise auf eine weitere Lebensplanung zu besinnen.

Die Idee des Gassenhotels will an den noch vorhandenen Fähigkeiten obdachloser und teilweise verwahrloster Menschen ansetzen, ihre selbständigen Kräfte animieren und sie in ihren Bestrebungen unterstützen, weitgehend auf eigenen Füßen zu stehen und für sich selber zu sorgen. Da sich bei vielen Benützern und Benutzerinnen sozialer Einrichtungen Misstrauen und Ermüdung gegenüber einer Ueberbetreuung durch Fachpersonal bemerkbar macht, folgt das Konzept, anstelle von Verwaltung und Therapierung, dem vielfach geäusserten Wunsch nach mehr Selbstbestimmung. Somit werden keine Beratungsdienste sozialer, psychologischer oder medizinischer Art angeboten. Dies schliesst nicht aus, dass auf informeller Ebene, bei Bedarf, Informationen oder Empfehlungen weitergegeben und soziale Funktionen übernommen werden können. Zumindest in städtischen Verhältnissen fügt sich das Gassenhotel in ein breit angelegtes Netz von Obdachloseneinrichtungen, wie Treffpunkte, Beratungsstellen und Arbeitsprogramme, ein.

Zielgruppe

Das Gassenhotel steht allen Obdachlosen offen. Primär soll für diejenigen ein niederschwelliges¹ Angebot geschaffen werden, welche in den kommerziellen Pensionen oder in den traditionellen, strukturierteren Obdachlosen-Einrichtungen (Heimen) schwerlich oder gar keinen Zugang haben, weil ihre Lebenshaltung sich mit deren Anforderungen nicht vereinbaren lässt. Lange dauernde Phasen von Obdachlosigkeit führen zu Einschränkungen der Wohn- und Sozialkompetenz², bis hin zu Verwahrlosung, gesundheitlichen Risiken und Vereinsamung der Betroffenen.

Wie die Praxis zeigt, ist es nur bedingt möglich, einen Personenkreis klar zu umschreiben und als Zielgruppe zu definieren. In zahlreichen Obdachlosen-Einrichtungen, die vom Standard her vergleichbar sind, hat es sich gezeigt, dass sich die Atmosphäre und der Betrieb je nach Zusammensetzung und gegenseitigem Verhältnis der Gäste massgebend unterscheiden kann. Als einzige Einschränkungen ist die Aufnahme von medizinisch und psychisch pflegebedürftigen Personen nicht möglich, da das Gassenhotel weder über das Pflegepersonal noch über die benötigte Infrastruktur verfügt. Um das Problem einer Ghettosituation zu umgehen, könnte das Haus auch für Billigtouristen oder Studenten und Studentinnen geöffnet werden, doch

¹ Vergl. Glossar im Anhang 4

² Ebd.

müsste die Priorität bei Buchungen und Reservationen ganz klar zu Gunsten der ursprünglichen Zielgruppe festgesetzt werden.

Wohnform

Das Gassenhotel möchte eine Wohnform anbieten, die der Lebensweise der potentiellen Benutzer und Benutzerinnen so weit als möglich entgegen kommt oder dieselbe zumindest nicht erschwert oder behindert. Zu dieser Lebensweise gehört zum Beispiel ein Tagesrhythmus, bei dem die Hauptaktivitäten ausschliesslich am Abend oder nachts stattfinden oder der Umstand, dass sich das Leben dieser Menschen zum grössten Teil im öffentlichen Raum und damit unter öffentlicher Kontrolle abspielt. Um so wichtiger ist es für sie, eine Rückzugsmöglichkeit ins Private zu haben, sei es auch nur für eine befristete Zeit. Daneben benötigen sie wie alle Menschen soziale Kontakte unter ihresgleichen. Diese Wahlmöglichkeit soll ihnen im Gassenhotel geboten werden.

Das Leben im Hotel unterscheidet sich wesentlich von demjenigen in der Privatwohnung. In der Wohnung, sei es innerhalb einer Familie, einer Wohngemeinschaft oder irgend einer sozialen Gruppe, wird die Atmosphäre und das Zusammenleben stark vom Beziehungsgefüge der einzelnen Mitglieder, von ihren gemeinsamen Aktivitäten und ihren gegenseitigen Ansprüchen geprägt. Rücksichtnahme, persönliches Vertrauen, Toleranz und Konfliktbereitschaft sind wesentliche Voraussetzungen, da die Grenzen eng und damit die Reibungsflächen gross sind.

Anders im Hotel. Dort wird durch den Führungsstil des Hauses und durch die Auswahl der Gäste die Atmosphäre weitgehend von aussen vorbestimmt. Ausgeprägter als in der Privatwohnung stehen sich private und halböffentliche Räumlichkeiten gegenüber: einerseits der Privatbereich mit den Zimmern und zugehörigen Sanitäreinrichtungen, andererseits der halböffentliche Bereich, d.h. die Gemeinschaftsräume mit Entrée, Reception, Bar, Aufenthaltsraum etc. Hotelgäste unterhalten in der Regel keine gegenseitigen Beziehungen, es sei denn auf freiwilliger Ebene und erst bei längerem oder wiederholtem Aufenthalt. So garantiert das Hotelleben eine gewisse Anonymität und verlangt ein geringeres Mass an sozialer Kompetenz als das Zusammenleben in einer Wohnung. Im Hotel werden verschiedene alltägliche Aufgaben wie Reinigung, Verpflegung, Wäschedienst etc. von Drittpersonen als Dienstleistung übernommen. Dieser Service soll dazu beitragen, auch Menschen mit verminderter Wohnkompetenz ein würdiges Dasein zu ermöglichen.

Das Angebot

Was wird im Gassenhotel angeboten? - Die gängigen Dienstleistungen eines Billighotels mit Reception, Zimmerdienst, Lingerie, Frühstück, Zwischenverpflegung etc. Das Haus verfügt etwa über 40 Betten in Einer- und wenigen Doppelzimmern. Ein Betrieb dieser Grösse soll die gewünschte Ueberschaubarkeit und eine persönliche Atmosphäre gewährleisten. Falls eine Liegenschaft in einem Wohnquartier gefunden würde, hält er sich trotz der besonderen Nutzung an den quartierüblichen Rahmen, um nicht als Fremdkörper zu erscheinen¹. Der Hauptgrund für die grössenmässige Beschränkung liegt aber darin, dass mit einem Raumbedarf von 40 Plätzen eher eine geeignete Liegenschaft oder ein Grundstück gefunden werden

¹ Vergl. dazu S. 10: räumlich-architektonische Ueberlegungen

kann. Nach betriebswirtschaftlichen Überlegungen müsste die Bettenzahl allerdings bei 90 bis 120 liegen, da diese bei einem 24-h Betrieb in einem ausgewogenen Verhältnis zu den erforderlichen Personalstellen zu stehen hat.

Der Aufenthalt der Gäste findet in den halböffentlichen Gemeinschaftsräumen und auf den privaten Etagen statt: Der Privatbereich mit ca. dreissig Einer- und fünf Zweierzimmern soll den Gästen eine ausreichende Intimsphäre garantieren, die sie vor dem Zugriff durch Leitung, Personal und Mitbewohnern weitgehend schützt. Die Präferenz von Einenzimmern soll einerseits dem Bedürfnis nach Privatheit nachkommen, andererseits spielen betriebswirtschaftliche Überlegungen eine Rolle, da Doppelzimmer oft nicht an 2 Personen vermietet und damit der Betrieb nicht voll ausgelastet werden kann. Aus Kostengründen, insbesondere bei Umbauobjekten, befinden sich die sanitären Einrichtungen wie Douchen und WC an zentraler Stelle auf jeder Etage. In den Zimmern jedoch ist eine Waschgelegenheit vorhanden.

Der halböffentliche Gemeinschaftsbereich umfasst Halle, Reception und den Bereich um Hotelbar und Frühstücksraum, wie auch immer die Aufenthaltszone räumlich definiert und benannt sein wird. Er ist auch für Freunde und Bekannte der Hotelgäste verfügbar. An der Reception werden die Gäste empfangen, der Zahlungsverkehr und die Reservationen geregelt. Für Härtefälle, wie z.B. bedrohte Frauen oder Kranke, steht ein 'Hinterzimmer' mit Notprovisorium zur Verfügung, das gratis für eine Nacht abgegeben werden kann. Im übrigen ist eine geringe Zahl von Notbetten vorhanden, die zu einem reduzierten Preis in die Zimmer gestellt werden können. Die Hotelbar dient vor allem der Geselligkeit und Pflege sozialer Kontakte innerhalb des Betriebes wie auch zu Aussenstehenden. Über die Theke bietet sie Frühstück, nichtalkoholische Getränke und einfache Zwischenverpflegung an. Im Aufenthaltsbereich gibt es Zeitungen und Informationsmaterial für die Gäste, Fernsehen und Telefonkabinen.

Spielregeln und Steuerungsmechanismen

Aufnahmebedingungen, Hausordnung, Preisbildung und Zahlungsform sind Steuerungsmechanismen und Entscheidungshilfen, die den Betriebsablauf regeln. Ferner tragen sie dazu bei, gewisse Zielvorstellungen durchzusetzen und die Auswahl des Zielpublikums zu lenken. Gäste, die den festgelegten Anforderungen und Beschränkungen nicht nachkommen, werden so vom Hause ferngehalten.

Grundsätzlich soll das Gassenhotel allen Personen offenstehen, mit Ausnahme der eingangs erwähnten Einschränkung von Pflegebedürftigkeit. Da im Gassenhotel keine Betreuungsdienste, sondern in erster Linie die einem Hotelbetrieb angemessenen Serviceleistungen geboten werden, verlangt die Aufnahme von den Bewohnern und Bewohnerinnen eine gewisse Autonomie, Eigenverantwortung, Wohnkompetenz und die geforderten finanziellen Mittel. Fehlende Voraussetzungen können bis zu einem bestimmten Punkt durch die verschiedenen Dienstleistungen und eine gewisse Personalpräsenz aufgefangen werden: z.B. beinhaltet der tägliche Zimmerdienst auch eine Minimalkontrolle des physischen Wohlbefindens der Gäste oder die 24-h Präsenz des Portiers ermöglicht es, zu allen Tages- und Nachtzeiten Hilfen in verschiedenen Notlagen zu leisten.

Das Aufnahme-prozedere und die Zimmerzuteilung wird über den diensthabenden Portier vorgenommen und soll möglichst unbürokratisch vor sich gehen. In den Hotels müssen in der Regel die gesetzlich vorgeschriebenen Meldezettel ausgefüllt werden, für das Gassenhotel kann jedoch versucht werden, mit den zuständigen Behörden eine zweckmässige Praxis auszuhandeln. Die Ueberprüfung der Identität und der Vollständigkeit der Angaben liegt weitgehend im Kompetenzbereich des Portiers.

Die Aufenthaltsdauer im Gassenhotel wird weitgehend durch die Zahlungsfähigkeit der Gäste bestimmt, d.h. bei Vorauszahlung können die Plätze für max. einen Monat im voraus reserviert werden¹. Mittellose Gäste müssen sich mit kurzfristigen oder gar tageweisen Buchungen begnügen, vereinzelt kann ihnen durch die Vermittlung eines 2-stündigen Arbeitseinsatzes im Hause geholfen werden.

Die Preispolitik und Zahlungsform des Gassenhotels ist ein bestimmender Faktor des Konzeptes und der Gästerauswahl. Die Preisgestaltung wird nicht nur durch betriebswirtschaftliche Faktoren, sondern auch durch pädagogische Ueberlegungen bestimmt: Der vorgesehene Uebernachtungspreis von Fr. 25.- liegt zwar tiefer als in den einschlägigen Pensionen und Billighotels, aber deutlich höher als in den herkömmlichen Notschlafstellen. Das Mehr an Komfort im Gassenhotel soll also mit einem höheren Pensionspreis entschädigt werden, mit andern Worten, die Relation von Preis und Leistung wird zumindest symbolisch an die Klientel weitergegeben. Hinter dieser Ueberlegung steht das Bestreben, sich vom Status einer reinen Fürsorgeeinrichtung zu befreien und in Richtung eines marktorientierten Dienstleistungsbetriebes hinzubewegen. Parallel dazu soll sich auch die Situation der Bewohner und Bewohnerinnen verbessern, indem sie als Hotelgäste auf einen respektvolleren Umgang zählen dürfen. Bezahlt wird in bar und im voraus, wenn es sein muss täglich. Wenn ein Gast das Haus verlässt, muss das Zimmer bis 12 Uhr mittags geräumt sein. Die im Sozialwesen gebräuchliche Zahlungsform der Kostengutsprache² soll nur in Ausnahmefällen und auf eine Woche befristet toleriert werden.

Gewisse Regeln im Gassenhotel sind klar festgelegt und müssen eingehalten werden, andere appellieren an die 'gängigen Umgangsformen' und verlangen von den Gästen ein minimales Mass an sozialer Integration. Da jeder Gast Anspruch auf Ruhe, Sauberkeit und Sicherheit hat, soll sich das Türenknallen, der Lärm in den Korridoren und lautes Musikhören selbstregulierend auf ein erträgliches Mass beschränken.

Die Hausordnung gibt möglichst wenig Beschränkungen vor: keine Gewaltanwendung, keine Drohungen, kein Waffenbesitz. Bei der Festsetzung von Vorschriften muss immer überlegt werden, wie und durch wen sie kontrolliert und mit welchen Massnahmen sie durchgesetzt werden sollen. Klar festgelegt sind im Gassenhotel die Öffnungszeiten und die Besuchsvorschriften: Nach 24 Uhr muss für den Eintritt geläutet werden, was dem Portier eine gewisse Kontrolle ermöglicht. Besucher und Besucherinnen haben ungehinderten Zugang zum halböffentlichen Bereich wie Halle, Auf-

¹ In der Regel besteht in den vorhandenen Obdachlosen-Einrichtungen keine Möglichkeit zur Reservation, da für die Plätze eine grosse Nachfrage besteht und die Bewerber und Bewerberinnen mangels Adresse, Telefonnummer oder Kontaktperson nicht erreicht werden können, wenn sie zum vereinbarten Termin nicht eintreffen.

² Vergl. Glossar im Anhang 4

enthaltsraum und Bar. Der Zutritt zu den Etagen hingegen wird vom Portier überwacht. Bekannte und Freunde, welche über Nacht bleiben wollen, bezahlen den vollen Preis, bzw. so weit vorhanden, den reduzierten Preis von Fr. 10.- für ein Notbett.

Arbeitsplätze und Personal

Im Gassenhotel wird der gegenseitige Toleranzbereich zwischen Hotelpersonal und Gästen voraussichtlich stärker beansprucht werden, als dies in einem herkömmlichen Dienstleistungsbetrieb üblich ist. So werden hohe Anforderungen an das Verantwortungsbewusstsein und die menschlichen Qualitäten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gestellt. Das betriebliche Konzept soll sowohl hinsichtlich des Wohlbefindens der Gäste wie hinsichtlich der Arbeitsplatzqualität des Personals einer kritischen Prüfung standhalten. Einerseits sollen die Gäste nicht anonym verwaltet werden, andererseits soll auch das Personal nicht beliebigen Forderungen ausgesetzt werden, die sich leicht in Ueberforderungen ausweiten können und häufige Wechsel zur Folge hätten.

Das Dienstpersonal setzt sich aus Hotelfachkräften und Hilfspersonal für die Reinigung zusammen. Bestimmte Aufgaben, wie Lingerie und Barverpflegung, könnten auch durch externe Personen aus der Klientel des Gassenhotels übernommen werden, welche über Vermittlungsbüros¹ angeworben werden. Das Lohnniveau im Gastgewerbe ist gegenwärtig sehr tief. Angemessene Löhne und weitreichende Entscheidungsbefugnisse von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Mit- und Selbstbestimmungsrechte könnten eine Hilfe für gute Arbeitsplatzqualität und ein angenehmes Betriebsklima² sein. Die Situation auf dem Schweizer Arbeitsmarkt ist heute so, dass Hilfsarbeiten wie Reinigung und Zimmerservice zur Hauptsache von Ausländern und Ausländerinnen übernommen werden. Dass damit im Gassenhotel zwei marginalisierte Bevölkerungsgruppen aufeinandertreffen, gilt es besonders zu beachten.

Der Betrieb wird rund um die Uhr durch ein bis zwei Personen betreut. Die Reception ist während 24 Stunden besetzt, die Personalpräsenz an der Bar vorwiegend ausserhalb der Oeffnungszeiten von Läden und Restaurationsbetrieben. Für die ca. 40 Betten wird mit etwa 900 Stellenprozenten gerechnet, was einer Personalintensität³ von 4 bis 5 Gästen pro Mitarbeiter und Mitarbeiterin entspricht. Unter Berücksichtigung des Temporär-Einsatzes von Hilfskräften entspricht dieses Verhältnis von Bettenzahl zu Personalstellen etwa demjenigen der Zürcher Notschlafstellen, die jedoch nur während der Nacht 12 Stunden geöffnet sind.

1 z.B. in Zürich: "etcetera" und "glattwägs", in Basel: Soziale Stellenbörse

2 z.B. kann das Verpflegungsangebot an der Bar der Eigeninitiative von Betreibern und Betreiberinnen überlassen werden.

3 Vergleichswerte verschiedener Einrichtungen: Klienten pro Mitarbeiter:

Wohnheime 2 - 6

Notschlafstellen 3 - 4

Begleitetes Wohnen 10 - 20

Quelle: Dezentrale Drogenhilfe im Kt. Zürich: Entwurf

Räumlich-architektonische Anforderungen

Das Gassenhotel versteht sich als niederschwellige Einrichtung. Somit wäre es wünschenswert, dass ein zentraler Standort gefunden würde, von dem aus die Einrichtungen und Treffpunkte der Obdachlosen mühelos erreicht werden können. Als Haus und Institution soll es für die angesprochene Bevölkerungsgruppe einen angemessenen, geschützten Rahmen bieten. Dazu gehört auch die Einbettung in die Umgebung, die Zugehörigkeit zum Quartier, zur Strasse und zum Leben im öffentlichen Raum.

Gemäss vorliegendem Konzept des Gassenhotels wird der Wunsch nach einem Gemeinschaftsleben nicht aktiv gefördert, hingegen dürfen Entwicklungen in dieser Richtung keinesfalls behindert werden. Die Bedingungen und Anforderungen an eine Obdachlosen-Unterkunft können sich mit der Zeit wieder ändern. Bei Neu- und Umbauten soll die Möglichkeit einer flexiblen Bauweise geprüft werden: d.h. durch eine geeignete Disposition der Räume und Installationen, durch die Grösse und Anordnung von Türen können bauliche Voraussetzungen geschaffen werden, um die räumlichen Gegebenheiten auf unterschiedliche Art zu interpretieren und zu verändern¹. So kann die Möglichkeit für intensivere persönliche Kontakte und erweiterte Formen des Zusammenlebens zumindest offengehalten werden.

Wo die Wohnkompetenz von Benützern und Benutzerinnen beeinträchtigt ist, muss auch eine erhöhte Abnutzung von Mobiliar und Ausstattung in Kauf genommen werden. Um allfällige Schadenfälle in Grenzen zu halten, sind Materialien und Konstruktionsweisen so zu wählen, dass sie einer grossen Beanspruchung standhalten, reparierbar und einzelne Bestandteile auswechselbar sind. Im Hinblick auf den Aufwand für Unterhalt und Reinigung soll die Einrichtung funktionell sein, doch liegt die Priorität weniger bei klinischer Sauberkeit, als bei der Schaffung einer angenehmen Atmosphäre. Die Aufgabe wird schwierig sein, doch gilt es auch für die Details besondere Sorgfalt zu verwenden.

Trägerschaft

Das Unternehmen Gassenhotel versteht sich als Dienstleistungsbetrieb, der nicht in erster Linie eine kommerzielle, sondern auch eine gesellschaftliche Aufgabe zu erfüllen hat. Die Trägerorganisation des Gassenhotels soll breit abgestützt sein und sich als Verein konstituieren. Wir finden darin Vertreter und Vertreterinnen, deren Legitimation und Fachkompetenz aus verschiedenartigen Organisationen und Bereichen stammen: Bund, Kanton und Gemeinde, die Kirche, Vertretungen der Geldgeberorganisationen, eine Vertretung des Hotelfachs und/oder des Personals sowie engagierte Persönlichkeiten.

Der Verein ist verantwortlich für die ordnungsgemässe Betriebsführung, die Geldbeschaffung und die zweckmässige Verwendung der budgetierten Gelder. Darüber hinaus soll der Verein das Projekt auch in ideeller Hinsicht mittragen und dessen Interessen gegenüber Öffentlichkeit und Nachbarschaft wahrnehmen.

¹ Weitere Ausführungen zur flexiblen Bauweise in: Werk, Bauen und Wohnen, Nr.10 1986

2.2 Szenario: ein Fallbeispiel

Die Konzeptidee des Gassenhotels, wie sie vorgängig beschrieben und in der Projektgruppe diskutiert wurde, soll im folgenden anhand eines fiktiven Fallbeispiels überprüft, die Kosten ermittelt und eine mögliche Finanzierung vorgeschlagen werden. Dabei zeigt sich, dass die Kostendeckung über den Betrieb nicht möglich ist. Für das Gassenhotel bestehen nur dann Realisierungschancen, wenn auf massiven privaten und/oder öffentlichen Vorleistungen aufgebaut werden kann.

2.21 Annahmen für die Kostenermittlung

Bauliche Vorgaben:

Kauf einer Altliegenschaft in zentrumsnaher Lage. Ein Doppelspänner mit acht Dreizimmer-Wohnungen und ausbaubarem Dachgeschoss¹ soll nach dem Umbau einen Betrieb mit ca. 40 Betten in 30 Einbettzimmern und 5 Doppelzimmern ermöglichen. Die Gebäudehülle, Fassade, Fenster und Dachhaut sind in gut unterhaltenem Zustand, die Zentralheizung ist funktionstüchtig.

Raumprogramm:

- Erdgeschoss: Entrée mit Reception, Küche und Anrichte, Bar mit Aufenthaltsraum, Toiletten, Privatraum für Nachtschicht, Personalraum.
- 1.-3. Etage: Geschossweise Zusammenfassung der Wohnungen, Ausbau der Bäder bzw. Küchen zu Sanitärzellen (Duschen und WCs), teilweise Unterteilung der grösseren Räume in Einzelzimmer.
- Dachgeschoss: Einbau von Einzelzimmern und Sanitäreinrichtungen analog den unteren Etagen.
- Keller: Badezimmer, Lager- und Stauraum, Heizungskeller, Vorratskeller, Waschküche und Trockenraum.

Bautechnische Annahmen (Minimalprogramm):

- Wärmetechnische Sanierungsmassnahmen: Heizkessel und Warmwasseraufbereitung erneuern, Isolation von Dach- und Kellerdecke.
- Realisierung der feuerpolizeilichen Anforderungen: Brandschutztüren auf jeder Etage, ev. Fluchttreppe, Brandmelder in allen Zimmern.
- Dachgeschossausbau: schalldämmte Böden, Einbau von Dachfenstern (ev. Lukarnen), Zwischenwänden und Türen, Sanitäräume.
- im ganzen Haus: Anpassung der Haustechnik (Heizung-, Wasser- und Elektroverteilung), verschiedene schalldämmende Massnahmen.
- Verwendung solider Materialien und eine robuste Konstruktionsweise.

¹ Für den Ausbau massgebend sind Dachschräge und Kniestöcke sowie die zulässige Ausnützung gemäss Bau- und Zonenordnung.

Betriebstechnische Annahmen:

- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste: 50% der Gäste sind Dauergäste (3 Monate und mehr), 50% Kurzaufenthalter (1-5 Tage).¹
- Bei einer Betriebsgrösse von ca. 40 Betten wird keine hauseigene Wäscherei betrieben, die Wäsche wird auswärts gegeben.²

Personalbestand:

- Für Leitung, Reception, Verpflegung und Zimmerdienst wird mit 900 Stellenprozenten gerechnet.
- Die Lohnkosten basieren auf den im Hotelgewerbe üblichen Ansätzen. Nebst den üblichen Sozialleistungen wurde ein 13. Monatslohn, hingegen keine Nacht- und Feiertagszulage eingerechnet.
- Das Personal ist extern, die Lohnberechnung enthält also keine Kost und Logisausgaben.

2.22 Investitions- und Betriebskosten**Investitionskosten (einmalige Kosten)³**

Anlagekosten Liegenschaft	4'155'000.-Fr.	
Mobiliar und Ausstattung	290'000.-Fr.	
Total Investitionskosten		4'445'000.- Fr.

Betriebskosten (jährlich wiederkehrend)**Aufwand Liegenschaft**

Kapitalkosten Liegenschaft	339'000.- Fr.	
Zinsen für Mobiliar und Ausstattung	23'000.- Fr.	
Abschreibung für Immobilien und Mobilien	183'000.-Fr.	
Nebenkosten Gebäude	50'000.- Fr.	
Jährlicher Aufwand Liegenschaft		595'000.- Fr.

Aufwand Betrieb

Unterhalt Mobiliar	12'000.- Fr.	
Haushalt und Küchenmaterial	51'000.- Fr.	
Verwaltung	7'000.- Fr.	
Versicherungen	5'000.- Fr.	
Personalkosten	554'000.- Fr.	
Diverses	30'000.- Fr.	
Jährlicher Betriebsaufwand		659'000.- Fr.
Total Betriebsaufwand		1'254'000.- Fr.

¹ Vergleichszahlen der Heilsarmee-Wohnheime

² z.B. 10 Pers. tägl. mit 3 kg Wäsche à Fr. 2.90

³ Vergl. detaillierte Zusammenstellung im Anhang 1

Die Zinsbelastung der Liegenschaft (Miete) und die Personalkosten sind die dominierenden Kostenstellen für den Betriebsaufwand. Da bei den letzteren Einsparungen kaum möglich sind, beschränkt sich das Sparpotential ausschliesslich auf die Konditionen, zu welchen eine Liegenschaft übernommen werden kann. Vorausgesetzt, es muss die effektive Kostenmiete einer zentrumsnahen Liegenschaft bezahlt werden, dürfte die Realisierung des Gassenhotels ernsthaft in Frage gestellt sein.

2.23 Finanzierung

Der folgende Finanzplan beruht auf reinen Annahmen und zeigt lediglich eine von verschiedenen Möglichkeiten der Finanzierung auf. Dabei wurde von einem äusserst günstigen Fall ausgegangen: Symbolischer Mietzins (Pkt. a) und Vorzugskonditionen für Fremdgeld (Pkt. d). Die Ermittlung des Aufwandes gründet auf der detaillierten Kostenzusammenstellung im Anhang 1.

- a. Aus kirchlichen Kreisen wird dem Trägerschaftsverein des Gassenhotels eine Liegenschaft mit langjährigem Mietvertrag und einem symbolischen Mietzins von jährlich Fr. 11'000.- überlassen. Damit reduzieren sich die Investitionskosten um Fr. 3'030'000.- (Kauf von Grundstück und Gebäude inkl. Handänderungssteuer).
- b. Durch Naturalspenden von Gönnern, Gönnerinnen und Vereinsmitgliedern (Fr. 75'000.-) sowie einer einmaligen Investitionshilfe des Lotteriefonds (Fr. 350'000.-) kann ein Teil der Investitionen für Umbau, Ausstattung und Mobiliar gedeckt werden.
- c. Ein selbsttragender Betrieb mit Uebernachtungspreisen zwischen 20.- und 30.- Franken bleibt Wunschziel. Die Einnahmen aus den Pensionspreisen belaufen sich auf Fr. 330'000, womit knapp ein Drittel des veranschlagten Betriebsaufwandes gedeckt werden kann. Die Belegung der 40 Betten über das ganze Jahr ist mit 90%¹ veranschlagt, u.a. weil die Doppelzimmer oft nicht mit 2 Personen belegt werden können.
- d. Im Rahmen eines Förderkredites gewährt ein Bankinstitut² der Trägerschaft einen Kredit für die verbliebenen Fr. 990'000.- Investitionskosten zu aussergewöhnliche Konditionen: durch den niedrigen Zinssatz von 5% können gegenüber dem budgetierten Aufwand (Fr. 88'000.-) jährlich Fr. 35'000.- eingespart werden.
- e. Jahresbeiträge von Vereinsmitgliedern und -Gönnern: Fr. 15'000.-
- f. Eine bestehende oder eigens zu diesem Zweck gegründete Stiftung³ unterstützt das Pilotprojekt Gassenhotel mit einem jährlichen Betriebs-

¹ Die hoch angesetzte Belegungsziffer beinhaltet auch den Anteil von Zusatzübernachtungen auf Notbetten.

² z.B. Alternative Bank Schweiz ABS oder Freie Gemeinschaftsbank Dornach

³ Bei einer neu zu gründenden Stiftung könnte sich z.B. der Bund im Rahmen des Wohn- und Eigentumsförderungsgesetzes am Stiftungskapital beteiligen. (Vergl. Kap. 4.3 - Finanzierung)

zuschuss von Fr. 170'000.-. Kanton und Gemeinden leisten im Rahmen der Sozialhilfe Subventionen in der Höhe von Fr. 350'000.- jährlich und übernehmen die Defizitgarantie in Absprache mit den umliegenden Gemeinden.

Abb. Finanzierungsplan

Investitionskosten		4'445'000.-Fr.
abz. Gebäudeinvestition (a)		- 3'030'000.-Fr.
Investitionshilfe Lotteriefonds für Umbau Liegenschaft (b)		- 350'000.-Fr.
Naturalspenden für Mobiliar (b)		- <u>75'000.-Fr.</u>
Total Investitionskosten		990'000.-Fr.
Aufwand		
Aufwand für symbolische Miete (a)		11'000.-Fr.
effekt. Kosten inkl. Abschreibung		
Verzinsung Kredit (990'000.-Fr.)		
1. Hyp. zu 7.5% (70%)	52'000.-Fr.	
2. Hyp. zu 8% (30%)	24'000.-Fr.	
Amortisation 2. Hyp.	<u>12'000.-Fr.</u>	88'000.-Fr.
Abschreibungen ¹		92'000.-Fr.
Nebenkosten Gebäude		50'000.-Fr.
Betriebsaufwand		<u>659'000.-Fr.</u>
Total Aufwand Szenario		900'000.-Fr.
Ertrag		
Uebernachtungen (c)		330'000.-Fr.
Bei Fr. 20.-/ Nacht	263'000.-Fr.=	21% ²
Bei Fr. 25.-/ Nacht	328'000.-Fr.=	26%
Bei Fr. 30.-/ Nacht	394'000.-Fr.=	31%
Bei Fr. 95.-/ Nacht	ca. 1'250'000.-Fr.=	100%
Zinseinsparung durch Förderkredit zu 5% (d)		35'000.-Fr.
Mitglieder und Gönnerbeiträge Verein (e)		15'000.-Fr.
Stiftungsbeitrag (f)		170'000.-Fr.
Subventionen durch Stadt und Kanton (f)		<u>350'000.-Fr.</u>
Total Ertrag Szenario		900'000.-Fr.

¹ 3% für Immobilien = 3% der Umbaukosten (34'000.-Fr.),
20% für Mobilien = 20% des Betrages Mobiliar und Ausstattung (58'000.-Fr.)

² Die Prozentzahlen drücken den Kostendeckungsgrad gegenüber dem jährlichen Betriebsaufwand von 1'254'000.-Fr. = 100% aus.

3. Begründung und Hintergründe

Enst Jandl

nach hause kommen¹

öffnet die tür sich
lacht sich entgegen
umarmt sich
küsst sich
springt an sich hoch als das kind
springt an sich hoch als der hund
streichelt sich den kopf
nimmt die tasche sich aus der hand
hilft sich aus dem mantel
erzählt sich was alles war draussen
hört sich zu wie alles war zuhaus

¹ idyllen, gedichte 1989

3.1 Gedanken zur Problematik der Obdachlosigkeit

Für immer mehr Wohnungssuchende ist es ein Ding der Unmöglichkeit geworden, innerhalb nützlicher Frist eine den finanziellen Verhältnissen angepasste und den Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu finden. Die Mangelware Wohnraum steigt stetig im Preis und beansprucht einen immer höheren Anteil am Budget der Privat-Haushalte. Wer - aus welchem Grund auch immer - nur über minimale, weit unter dem Durchschnitt liegende Einkommen verfügt, kann sich am Wohnungsmarkt nicht mehr beteiligen. Nach dem Kausalitäts-Prinzip kann bestimmten Bevölkerungsgruppen wie Personen im Rentenalter, anerkannten Invaliden, kinderreichen Familien, etc. mit Sondermassnahmen geholfen werden. Für eine quantitativ zunehmende, nicht exakt abgrenz- und definierbare Gruppe von Menschen mit Suchtmittel-Problemen, psychischen Leiden und sozialer Randständigkeit mangelt es an Angeboten. Die herkömmlichen Herbergen, "Passanten-Heime" etc. sind überfüllt. Die in den meisten Schweizer Städten eingerichteten Notschlafstellen sind zumeist höchst provisorisch und bieten mit ihren Mehrbett-Räumen tatsächlich nicht mehr als ein "Not-Bett" an. Die Zahl der Menschen, die in Kartonschachteln, Unterführungen, Telefonkabinen übernachten, steigt an.

Der Begriff Obdachlosigkeit lässt sich nicht abschliessend definieren. Angepasst auf den heute allgemein gültigen Wertmassstab einer menschenwürdigen Existenzgrundlage, können obdachlose Menschen ihr Bedürfnis nach einer dauernden und einem Minimalanspruch gerecht werdenden Unterkunft nicht mehr erfüllen. "Dauernd" bedeutet hier, nicht zu ständiger Mobilität und fortwährendem Improvisieren gezwungen zu sein. Der "Minimalanspruch" beinhaltet neben einem bescheidenen Ausstattungsstandard auch die Wahlmöglichkeit zum Rückzug in die Privatsphäre und zur Pflege sozialer Kontakte.

Die verschiedenen Ursachen und Zusammenhänge der Wohnungsnot und der daraus resultierenden Obdachlosigkeit sind weitgehend bekannt: Verlust von preisgünstigem Wohnraum, wachsender Flächenbedarf pro Kopf, Boden- und Mietpreissteigerung, etc. Fällt der Verlust einer Wohnung zusammen mit persönlichen Problemen oder erschwerten Lebensumständen wie niedrigem Einkommen, Arbeitslosigkeit, Trennung, Suchtverhalten, etc., und kann innerhalb nützlicher Frist kein Ersatz gefunden werden, so nehmen die Auswirkungen oft ein existenzbedrohendes Ausmass an. Die in den letzten Jahren beobachtete Tendenz, dass immer mehr Menschen vom Wohnungsmarkt verdrängt und obdachlos werden, dürfte auch für die Zukunft gelten.

Politische Aspekte

Zahlreiche Veröffentlichungen, Veranstaltungen, Ratsbeschlüsse, Abstimmungsvorlagen etc. weisen auf die Tatsache hin, dass die Situation auf dem Schweizer Wohnungsmarkt seit längerer Zeit äusserst angespannt und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in extremer Weise aus dem Gleichgewicht geraten ist: mit zunehmender Wohnungsnot funktionieren auch die herkömmlichen Verteilungsmechanismen auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr: z.B. werden preisgünstige Wohnungen kaum mehr inseriert, sondern meist "unter der Hand" vergeben. Da für jede freie Wohnung eine unverhältnismässig grosse Zahl von Bewerbungen vorliegt,

haben in erster Linie seriöse, angepasste Mieter und Mieterinnen eine Chance berücksichtigt zu werden.

Eine amtliche Begriffsbestimmung der Wohnungsnot fand sich in der Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM)¹: "Bei der Bestimmung der Gemeinden, in denen Wohnungsnot herrscht, sind insbesondere der Leerwohnungsbestand nach Wohnungskategorien und Preisklassen sowie, soweit möglich, die Zahl der Wohnungswechsel und Umfang und Art der im Bau befindlichen Wohnungen zu berücksichtigen."

Die Leerwohnungsziffer ist eines der Indizien für einen nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage normal funktionierenden Wohnungsmarkt, wobei bezüglich Region und Gemeindegrösse erhebliche Unterschiede feststellbar sind². Nach verschiedenen volkswirtschaftlichen Meinungen ist ein Leerwohnungsbestand von 0.5 bis 2% nötig, obschon ein solcher Vorrat von mehreren hundert leeren Wohnungen auf den dicht überbauten Stadtgebieten unrealistisch erscheint. Andererseits erstaunt es nicht weiter, dass die verstärkte Konkurrenzsituation auf Nachfrageseite auf dem Buckel der wirtschaftlich und sozial schwächeren Bevölkerungskreise ausgetragen wird. Die vom Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegebene Studie "Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt"³ kommt zum Schluss, dass seit einiger Zeit auch Bevölkerungskreise in Wohnungsnot geraten, die bisher nicht zur Klientel der Fürsorge gehörten.

Vier Hypothekarzinserhöhungen seit Januar 1989, steigende Boden- und Liegenschaftspreise, eine Bauteuerung von 10 bis 15%⁴, etc. haben massiv gestiegene Mietkosten bewirkt, welche sich drastisch auf das Budget vieler Mieterinnen und Mieter⁵ auswirken. Da sie auf dem ausgetrockneten Wohnungsmarkt nicht auf billigere Wohnungen ausweichen können, geraten sie zunehmend in Zahlungsschwierigkeiten, im Extremfall gar in Verschuldung. Kompliziert und unüberschaubar wird ihre Situation durch die Aufnahme von Konsumkrediten und oft bleibt als letzter Akt nur noch der Gang auf das Sozialamt. Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sozialer Stellen müssen immer wieder feststellen, dass Leute mit niedrigem Einkommen, und einem Eintrag im Betreibungsregister bei der Neuvermietung einer Wohnung praktisch keine Chance mehr haben.

Im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes WEG gewährt die staatliche Wohnbauförderung Unterstützungsleistungen für Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und fördert generell die Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen und Eigentumsobjekten. Die Situation auf Kantons- und Gemeindeebene zeichnet sich dadurch aus, dass die Richtlinien und Bestimmungen von Kanton zu

1 Die Bestimmungen des BMM sind seit der Mietrechtsrevision vom 1. Juli 1990 aufgehoben und in allgemeingültiger Formulierung ins Obligationenrecht überführt worden.

2 Leerwohnungsziffer am 1.6.1991: Schweiz. Durchschnitt = 0.55, Basel = 0.17, Bern = 0.10, Genf = 0.82, Zürich = 0.13 (Quelle: Die Volkswirtschaft 11/1991)

3 Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler: Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 45, Bern 1990

4 Quelle: Bundesamt für Statistik: Periode vom 1.10.88 bis 1.10.90 in Bern 10%, in Zürich 15%

5 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris: Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz, Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 40

Kanton stark variieren. Nebst der direkten Wohnbauförderung werden vielerorts auch Hilfsmassnahmen im Rahmen der Sozialhilfe geleistet. Heute kann in verschiedenen Kantonen der Trend zur Erhöhung der verfügbaren Mittel für die öffentliche Wohnbauförderung festgestellt werden. Die Wartelisten für Genossenschafts- und Kommunalwohnungen werden immer länger und die Kapazitäten der Notwohnungen sind erschöpft. Im übrigen setzt die Bewerbung um eine subventionierte Wohnung meistens eine geregelte Lebensführung mit klaren finanziellen Verhältnissen voraus.

Gesellschaftliche Aspekte

Wirtschaftliche Expansion, Konzentration der wirtschaftlichen Aktivitäten in den Städten sowie die Zunahme der Arbeitsplätze und des Verkehrsaufkommens führten zu einer Raumverknappung und zu steigenden Bodenpreisen. In dem zunehmend härteren Konkurrenzkampf gewinnt diejenige Nutzung, welche die höchste Rendite abwirft. Ertragsschwache Betriebe ziehen in die Agglomeration, günstiger Wohnraum wird saniert und den gehobenen Ansprüchen von zahlungskräftigen Mietern und Mieterinnen angepasst. In diesem Wettbewerb der Bodennutzung verschwinden zunehmend die Nischen und Treffpunkte von sozial schwachen und unangepassten Menschen: billige, gemütliche Quartierbeizen, günstige Wohnungen ohne Komfort oder Lager- und Fabrikareale, die einen behelfsmässigen Unterschlupf bieten.

Als Folge des Wirtschaftswachstums wuchs der Wohlstand der Bevölkerung und damit die Ansprüche an Wohnung und Wohnumgebung. Nebst höherem Komfort der Wohnungsausstattung besteht auch ein steigender Bedarf nach mehr Fläche. Der Wohnflächenbedarf pro Bewohner hat sich in den letzten 20 Jahren rund verdoppelt.

Dieser Umstand hängt zum Teil auch mit den veränderten Sozial- und Altersstrukturen der Bevölkerung zusammen. Viele Familien wandern in die Agglomeration oder Randgebiete ab, weil sie in der Kernstadt keine preisgünstigen Wohnungen mehr finden und sich die Lebens- und Wohnqualität zusehends verschlechtert. In den Städten steigt damit der Anteil an älteren und alleinstehenden Personen, die auch nach dem Wegzug der Kinder oder nach dem Verlust des Partners, der Partnerin in den meist günstigen Familienwohnungen bleiben. Die signifikante Zunahme von Kleinhaushalten, die in den Städten bereits 3/4 aller Privathaushalte ausmachen¹, deutet im weiteren auf einen starken Trend zur Vereinzelung hin. Die sozialen Bindungen werden lockerer und unverbindlicher und sind bei Schicksalsschlägen und Notfällen oft nicht mehr tragfähig.

Personenbezogene Aspekte

Auf einem durch Wohnungsnot gekennzeichneten Wohnungsmarkt werden zuerst jene Mieter- und Mieterinnengruppen zurückgewiesen, die nicht die nötige Kaufkraft und Präsentationsfähigkeit aufbringen können, um die Miete und das erwünschte Sozialrenommee zu garantieren: es sind

¹ Anzahl Kleinhaushalte, Quelle: Statistisches Jahrbuch der Schweiz 1991, Stand 1980

	Basel	Bern	Genf	Zürich	Schweiz
HH mit 1 Pers.	43.4%	42.2%	48.1%	44.9%	29.0%
HH mit 2 Pers.	32.3%	32.5%	29.3%	31.3%	29.7%
Zusammen	75.7%	74.7%	77.4%	76.2%	58.7%

- Menschen mit beschränkten finanziellen Mitteln, ohne gesichertes Einkommen
- Menschen ohne-Ausbildung, mit geringen Arbeitschancen
- Menschen in Krisensituationen und schwierigen Lebenslagen
- unterprivilegierte Ausländer und Ausländerinnen, einschliesslich der Asylsuchenden
- schliesslich eine grosse Anzahl unangepasster Sondergruppen - Strafentlassene, Suchtabhängige, Aidskranke, psychisch Kranke etc.

Bei den heutigen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt bedeutet dies für immer mehr Betroffene, obdachlos zu werden. Heute heisst aber Wohnen nicht nur ein Dach über dem Kopf zu haben: eine befriedigende Wohnsituation soll vermehrt auch Schutz- und Ausgleichsfunktion für die Herausforderungen des täglichen Lebens erfüllen. Die Wohnung ist der Ort, wo man sich zurückziehen, erholen und Kräfte sammeln kann für die gesellschaftlichen Aktivitäten, die Verarbeitung der Informationsflut und Sinnesindrücke, für den Aufbau und die Pflege sozialer Kontakte. Dieser Anspruch gilt für alle Menschen. Bei vielen Obdachlosen treten soziale und materielle Defizite gemeinsam auf: Arbeitslosigkeit und damit das Fehlen einer gesicherten Existenzgrundlage, der Mangel an sozialen Beziehungen, Labilität gegenüber Suchtmitteln oder eine überdurchschnittliche Anfälligkeit gegenüber Erkrankungen. Aber nicht nur eine unangepasste Persönlichkeitsstruktur macht die Wohnungssuche schwierig, sondern auch die konkreten Lebensumstände. Die Bewerbung bei einer Liegenschaftsverwaltung verlangt in der Regel nebst Name, Adresse und Telefon auch Angaben über Beruf und Arbeitgeber sowie Angaben über Einkommen und Vermögen. Dieser Umstand macht deutlich, wie aussichtslos die Bewerbung eines Arbeitslosen, eines Wohnsitzlosen oder eines Suchtkranken ist. In wieweit Wohnprobleme Ursache oder Folge sind, ist von Fall zu Fall verschieden.

3.2 Bestandesaufnahme

Verschiedene gesellschaftliche Aufgaben, die in früheren Zeiten häufig von Angehörigen, Nachbarschaft oder Dorfgemeinschaft übernommen wurden, sind heute Sache von öffentlichen und privaten Institutionen. Für obdachlose Menschen ist über die ganze Schweiz verteilt ein Angebot an Unterkunftsmöglichkeiten geschaffen worden, um den Bedürftigen das fehlende Zuhause zu ersetzen. Die Wohn- und Organisationsformen sind sehr vielfältig und reichen von den wenigen preisgünstigen Hotel- und Pensionsbetrieben über verschiedene Heimangebote bis hin zu den Notschlafstellen und Notprovisorien, ergänzt durch eine Vielzahl von Zwischenformen und Anschlussprojekten.

Die Organisations- und Angebotsstrukturen, sowie die Aufgabenteilung zwischen öffentlichen und privaten Institutionen, sind unserem föderalistischen Staatsgefüge entsprechend von Kanton zu Kanton und von Stadt zu Stadt sehr verschieden. Von öffentlicher Seite her sind die Sozial- und Fürsorgeämter sowie die Wohnungsämter mit dem Problem der Obdachlosigkeit beauftragt, doch kann die Aufgabe nur dank dem Beitrag von privaten Institutionen einigermaßen bewältigt werden. Wir finden darunter wenige, zumeist konfessionelle Organisationen¹, die auf nationaler, zum Teil auch internationaler Ebene² arbeiten. Zur Hauptsache sind es aber regionale Initiativ- und Selbsthilfegruppen³, welche diese wichtige Arbeit leisten. Es fehlt nicht an Wissen und Erkenntnis über die Komplexität der Frage, doch mangelt es vielerorts an der Koordination und Zusammenarbeit der beteiligten Stellen und damit an mittel- und langfristigen Konzepten zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit. Der Gemeinderat der Stadt Bern ernannte vor einigen Jahren einen Beauftragten für das Obdachlosenwesen und gab damit zu erkennen, dass er Obdachlosigkeit als ein ernstzunehmendes Problem betrachtet. Der Delegierte ist in einer 50% Stelle vor allem damit beschäftigt, den Kontakt zwischen den einzelnen Obdachloseninstitutionen und der Stadtverwaltung aufrecht zu erhalten.

Um sich vom Problem an sich, vom Ausmass und vom vorhandenen Angebot zu seiner Linderung auf nationaler Ebene ein Bild machen und Vergleiche anstellen zu können, wurden in den vier grössten Schweizer Städten, Basel, Bern, Genf und Zürich, verschiedene Einrichtungen besucht und mit kompetenten Fachleuten Gespräche geführt. Die zahlenmässige Erfassung der Obdachlosen ist schwierig, unter anderem weil die Hilfesuchenden von einer Institution zur andern pendeln und viele Betroffene ihre Situation mit kurzfristigen Wohnmöglichkeiten bei Freunden und Verwandten, in Hotelzimmern, Abbruchhäusern, Bahnhofspassagen oder eben im Freien überbrücken. Eine im Rahmen dieser Studie durchgeführte Umfrage bei einschlägigen Obdachlosen-Einrichtungen (Notschlafstellen und Wohnheimen) hat die vielfach geäusserte Ansicht bestätigt, dass das vorhandene Bettenangebot das ganze Jahr über eigentlich ausgeschöpft ist.

1 z.B. Caritas

2 Heilsarmee

3 z.B. Zürcher Arbeitsgemeinschaft für Jugendprobleme

Die Abgrenzung der Obdachlosen-Einrichtungen im engeren Sinn gegenüber verschiedenen anderen Formen von Kollektivhaushaltungen wie Pensionen, Wohn- und Altersheime, Pfrundhäuser, institutionalisierte Wohngemeinschaften etc. ist nicht immer eindeutig. Bei vielen Einrichtungen handelt es sich um Mischformen, die gemäss ihrer Konzepte sowohl dem vorübergehenden, wie auch dem langedauernden Aufenthalt dienen sollten.

In der vorliegenden Arbeit sind diejenigen Wohnangebote, die auf eine bestimmte Zielgruppe ausgerichtet und diese durch einen klar umschriebenen Auftrag vor drohender Obdachlosigkeit bewahren wollen, ausgeklammert. Es sind dies z.B. Frauenhäuser¹, Jugendherbergen, Mütterheime oder Einrichtungen für Straftentlassene. Auch sie werden in Zeiten der Wohnungsnot direkt mit den Auswirkungen der Obdachlosigkeit konfrontiert, indem sich der Kreis der Bewerber und Bewerberinnen ausweitet und die Bewohner und Bewohnerinnen mangels einer anderen Wohnmöglichkeit generell länger bleiben. Bei andauernder Ueberbelegung kann dies zur Folge haben, dass die ursprüngliche Bestimmung nicht mehr erfüllt werden kann.



¹ Frauenhäuser bestehen in zehn verschiedenen Schweizer Städten und bieten eine vorübergehende Zufluchtstätte für Frauen und ihre Kinder, die von ihrem gewalttätigen Ehemann, Partner oder Vater bedroht oder misshandelt werden.

Obdachlosigkeit stellt nicht allein ein Problem der Unterbringung dar, sondern bestimmt die Lebensweise der betroffenen Bevölkerungsgruppe während 24 Stunden. Obdachlose Menschen sind gezwungen, einen grossen Teil ihrer Zeit im Freien, im öffentlichen Raum oder in öffentlichen Einrichtungen zu verbringen. Somit zählen zur Obdachloseninfrastruktur verschiedene Angebote in den Bereichen Verpflegung, Körperpflege und medizinische Versorgung: Stadtküchen, öffentliche Toilettenanlagen, Hallenbäder, einschlägige Quartierbeizen, etc. In den letzten Jahren sind Einrichtungen dazugekommen, die mit ihren Öffnungszeiten die temporären Schlafeinrichtungen, welche nur nachts geöffnet sind, ergänzen und mit ihren Dienstleistungen ausschliesslich (jüngere) Menschen aus der Obdachlosen- und Drogenszene ansprechen: Gassenküchen, Tagesräume, Krankenstationen, alternative Stellenvermittlungsbüros und Arbeitsprojekte. Es sind niederschwellige Treff- und Bezugspunkte mit unterschiedlichem Betreuungsangebot für diejenigen Menschen, welche auf der Gasse leben müssen.

3.21 Billighotels und Pensionen

In allen Städten existieren preisgünstige Hotel- und Pensionsbetriebe, die in gewissem Sinne auch soziale Funktionen wahrnehmen. Wegen der niedrigen Preise nützen auch die Sozialämter immer wieder die Möglichkeit, dort vorübergehend Plazierungen vorzunehmen. Viele dieser Häuser werden von gemeinnützigen Organisationen betrieben, teilweise durch die öffentliche Hand subventioniert, sehr häufig aber von einzelnen engagierten Personen getragen¹. Billighotel und Pensionen sind weltweit bewährte, soziokulturelle Einrichtungen, welche im Rahmen gesellschaftlicher Umstrukturierung (u.a. wachsender Wohlstand, verbunden mit höheren Ansprüchen, Verschwinden von Familienbetrieben, Spekulation und Profitdenken) zunehmend aus dem Bild unserer Städte verschwinden oder in rentablere Betriebe umgewandelt werden. Heute ist in keiner der untersuchten Städte ein Hotelbett unter Fr. 40.-² zu bekommen, was bei den heutigen Grundstückspreisen in den Zentren und den zu früher vergleichbar höheren Personalkosten nicht erstaunt. Zwischen diesen Wohnangeboten und der Idee des Gassenhotels besteht weitgehende Übereinstimmung. Beide wollen ihren Gästen eine Infrastruktur im Sinne einer Dienstleistung anbieten und gehen davon aus, dass eine spezielle soziale Betreuung nicht nötig ist.

3.22 Notschlafstellen und Notprovisorien

Die Notschlafstellen und -provisorien sind seit den achtziger Jahren mancherort wieder zu einem festen Bestandteil der städtischen Infrastruktur geworden. Sie sind Uebergangslösungen im Sinne dringlicher Massnahmen und befinden sich meist in Abbruchhäusern, Baracken- und Contai-

¹ Tages Anzeiger vom 7. Aug. 1990: Pension Kündig in Basel

² Entspricht einer monatlichen Miete von Fr. 1'200.-

nersiedlungen oder gar in unterirdischen Zivilschutzbunkern. Konzept und Betrieb sind nur für die Ueberbrückung momentaner Notsituationen ausgelegt, d.h. sie sind zum Teil nur während der kalten Wintermonate geöffnet, und die Aufenthaltsdauer wurde vielerorts auf maximal 30 Tage beschränkt. Mit der Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt und der zunehmenden Nachfrage konnte diese theoretisch geltende Bestimmung nicht mehr durchgesetzt werden. Zusammen mit der Lockerung der Altersbeschränkung von 30 Jahren wurde sie aufgehoben oder einfach nicht mehr befolgt.

Die Notschlafstellen arbeiten nach dem Prinzip der Niederschwelligkeit und bieten Uebernachtungsmöglichkeiten ohne Voranmeldung an. Bei grossem Andrang in kalten Winternächten ist es ratsam, möglichst frühzeitig zur Einschreibung vorbeizukommen, um sicher einen Schlafplatz zu bekommen. Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf ein bestimmtes, eigenes Bett, aber an manchen Orten lässt sich schon am Morgen, beim Weggehen, eines für die folgende Nacht reservieren. So kann das Wohnen in der Notschlafstelle für viele zur Dauerlösung über Monate und Jahre hinweg werden.

Da viele Notschlafstellen nur nachts geöffnet sind, in der Regel von 9 Uhr abends bis 9 Uhr morgens, beschränkt sich das Konzept auf ein reines Schlafangebot während der Nacht. Betreuung und Administration in den Projekten werden von sozial ausgebildeten Fachpersonen, von engagierten Laien und im Rahmen der Nachbarschaftshilfe auch von freiwilligen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen übernommen. Die gegenseitige Beziehung der Betreuungspersonen und ihr Kontakt zur Klientel dürfte einen wesentlichen Einfluss auf die Atmosphäre einer Einrichtung ausüben und mit ein Grund dafür sein, dass die einzelnen Schlafstellen auch bei Wahlmöglichkeiten immer wieder von den gleichen Menschen aufgesucht werden. Das Betreuungsteam ist in erster Linie verantwortlich für eine angenehme Atmosphäre, dann aber auch für das Funktionieren des alltäglichen Betriebsablaufes in der Notschlafstelle: Organisation, Schichtplan, Frühstück, Unterhalt. Es sorgt für die Einhaltung der Betriebsregeln, für die Sicherheit der Gäste, für Ordnung und Reinhaltung der Räume. Darüber hinaus werden vielerorts kleine Mahlzeiten, warme Getränke, Brot und Früchte, sowie eine minimale medizinische Versorgung angeboten. Weitergehende Dienstleistungen, wie z.B. Wohnungs- und Arbeitsvermittlung, persönliche Beratung oder Kontakte zu Amtsstellen sind in der Regel nicht Bestandteil der Programme, sondern hängen stark von der Kapazität und dem Engagement einzelner Betreuer und Betreuerinnen ab. In den Projekten mit 24-Stunden Betrieb bestehen meist differenziertere Abmachungen, die von den Einzelnen mehr Verantwortung verlangen.

Die Angebote in den Notschlafstellen werden mehrheitlich von alleinstehenden Männern benützt, jedoch kann auch bei den Frauen eine wachsende Tendenz zur Obdachlosigkeit festgestellt werden¹. Die vorwiegend jüngeren Benutzer und Benutzerinnen sind in der Regel Drogenkonsumenten, die älteren mehrheitlich Alkoholiker. In zunehmendem Masse werden sie auch von psychisch Kranken, Ausländern und Ausländerinnen auf

¹ Sozialamt der Stadt Zürich: Im Brennpunkt: Wohnungsnot - Obdachlosigkeit Zürich, Ende 1989

Arbeitssuche in Anspruch genommen. Familien oder Alleinstehende mit Kindern finden wir bis heute kaum in den Notschlafstellen, da für sie grosse Chancen bestehen, eine Notwohnung zu bekommen. Immer häufiger aber müssen auch sie sich mit 'kurzfristigen Wohnmöglichkeiten bei Freunden und Verwandten arrangieren oder leben in Hotelzimmern, Abbruchhäusern oder im Wohnwagen'¹.

Der Wechsel unter den Gästen ist relativ häufig. Viele schaffen es nicht, regelmässig zur Einschreibung zu kommen, sich am Abend rechtzeitig am Ort einzufinden oder abzumelden. So werden an das Gemeinschaftsleben und die gemeinsamen Aktivitäten auch keine grossen Erwartungen gestellt. Die Hausordnung wurde an vielen Orten auf minimalste Grundregeln beschränkt. Sie betrifft vorrangig den Umgang mit Drogen und Aggressionen: Junk- und Deal-Verbot, keine Waffen, keine Gewaltanwendung, insbesondere gegen Frauen. Um so energischer aber werden sie durchgesetzt und Uebertretungen haben anfänglich eine Verwarnung, bald aber schon Hausverbot zur Folge. Vielerorts muss die Reinigung von den Obdachlosen selbst übernommen werden, vereinzelt werden sie auch dafür bezahlt.



Die Benützer und Benützerinnen der Notschlafstellen müssen sich zum Teil mit sehr bescheidenen und wenig attraktiven Raumverhältnissen zufriedengeben. Die verschiedenen Einrichtungen bieten jeweils zwischen 20 und 50 Plätze an. Meistens stehen Schlafsäle oder Mehrbettzimmer zur Verfügung, in den Containerprojekten sind es Einheiten mit 4 bis 6 Betten. Teilweise ist es möglich, mittels Möblierung mit Schränken wenigstens den

¹ Wohnlobby für alleinerziehende Mütter, in "das Wohnen", Mai 1990

Sichtkontakt zu unterbinden und kleinere Raumeinheiten zu definieren. Aber selbst dann ist jegliche Privatsphäre ausgeschlossen und die soziale Kontrolle wie auch die verschiedenen Geräusche während der Nacht sind allgegenwärtig. Diese Nähe auf engem Raum stellt für viele eine Ueberforderung dar, die in Agression oder völlige Abkapselung von der Umwelt mündet, oder selbstregulierend die langfristige Aufenthaltsdauer der Nächtliegenden limitiert.

An den meisten Orten stehen Gemeinschaftsräume zur Verfügung, teilweise mit Kochgelegenheiten, welche sehr unterschiedlich benützt werden. Die sanitären Einrichtungen sind nur spärlich vorhanden oder wie die Unterkünfte ebenfalls improvisiert. Immerhin kann in dieser Sache auf öffentliche Einrichtungen in Bahnhöfen und Hallenbädern, vereinzelt auch auf Tagesräume, ausgewichen werden.



An vielen Orten ist die Uebernachtung inklusive Bettwäsche gratis, andere verlangen einen symbolischen Preis von wenigen Franken¹, der täglich, bei der Einschreibung, bezahlt werden muss. Oft ist das Frühstück, manchmal gar eine kleine Mahlzeit inbegriffen.

Ueber die effektiven Kosten einer Uebernachtung in der Notschlafstelle können keine eindeutigen Aussagen gemacht werden, denn die Angaben

¹ Bern: Fr. 4.- im Sleeper, Basel: Fr. 7.- in der Notschlafstelle für Jugendliche

schwanken zwischen Fr. 60.- und Fr. 160.- pro Person und Tag. Die wesentlichen Bestimmungsfaktoren sind die Uebernahmebedingungen der Räumlichkeiten (z.B. Miete), die Lohnkosten (Fachbetreuung oder Freiwilligenhilfe) und der Verwaltungsaufwand der Trägerschaft. Bei letzteren bestehen grosse Unterschiede in der Berechnungsweise, da es für eine grosse Organisation, wie z.B. einer städtischen Verwaltung, schwieriger ist, den Aufwand und damit die Kosten einer bestimmten Aufgabe zuzuordnen. Eine kleine, überschaubare Institution mit beschränktem Wirkungsbereich hingegen kann ihre Ausgaben viel leichter berechnen.¹

Die Organisationsformen von Notschlafstellen und Heimen unterscheiden sich nicht wesentlich: es gibt staatliche Einrichtungen und private, die meistens mit öffentlichen Geldern subventioniert werden. Keine der Einrichtungen funktioniert selbsttragend.

Für die Notschlafstellen kommen wesentliche Beiträge aus kirchlichen Kreisen. Vereinzelt finden wir auch Selbsthilfeprojekte, die dank der Initiative von Einzelpersonen und -gruppierungen zu Stande gekommen sind. Das Betreuungspersonal ist im Vergleich zu den Wohnheimen eher jünger, bevorzugt Teamarbeit und weitgehende Selbstbestimmung. Minimale Strukturen scheinen jedoch nötig, um den Informationsfluss unter den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen zu garantieren. In staatlichen Einrichtungen treten hierarchische Strukturen deutlicher hervor.

3.23 Wohn- und Passantenheime

Das Konzept des Wohn- oder Passantenheims existiert schon seit längerer Zeit. Diese Betriebe sind darauf ausgelegt, den Reisenden oder Obdachlosen für einige Tage, Wochen oder Monate Unterkunft zu gewähren. Oft ist auch der unbefristete Aufenthalt möglich, und wo Beschränkungen vorgegeben sind, wird aufgrund der persönlichen Verhältnisse grosszügig und nachsichtig damit umgegangen. Es gibt nur vereinzelt Personen, die den Aufenthalt im Heim freiwillig zur dauernden Lebensform wählen und ohne Unterbruch über Jahrzehnte am selben Ort bleiben. Da heute sämtliche Obdachlosen-Einrichtungen praktisch das ganze Jahr über belegt sind, gibt es wenig Wechsel, und trotz des breiten Angebotes existieren kaum Wahlmöglichkeiten. Die meisten Plätze werden direkt über soziale Institutionen bzw. deren Empfehlung vergeben. Der Eintritt direkt von der Strasse her ist eher selten und hängt mit der hohen Auslastung sämtlicher Einrichtungen zusammen. In der Regel besteht keine Möglichkeit zur Reservation, weil die Bewerber und Bewerberinnen oft nicht zum vereinbarten Termin eintreffen und mangels Adresse oder Telefonnummer nicht erreicht werden können. Ist die Aufenthaltsdauer nicht von vornherein absehbar, erfolgt die Aufnahme meist erst nach sorgfältigen Abklärungen, persönlichen Gesprächen und einer Probezeit. Zusätzlich wird an vielen Orten auf eine ausgewogene Durchmischung bezüglich der vorherrschenden Probleme und des Konsenses der Mitbewohner und -bewohnerinnen geachtet. Damit ist eine Selektion nach Alter, Geschlecht und Problematik verbunden, die für manche unüberwindbare Hürden darstellt.

¹ Beispiel für eine Kostenträgerrechnung im Anhang 2

Die angebotenen Dienstleistungen und die Intensität der Betreuung stehen in einem Zusammenhang zur Betriebsgrösse und zum Personalbestand. Im geschützten Rahmen des Heimes sollen Menschen ein vorübergehendes Zuhause finden, um sich nach einer gewissen Zeit wieder in die Gesellschaft zu integrieren. Das Personal setzt sich in der Regel zusammen aus Fachleuten und Hilfskräften für Haus- und Küchenarbeit, heute ausschliesslich Ausländer und Ausländerinnen. In kleinen Betrieben mit bescheidenem Serviceangebot werden die Arbeiten zum grossen Teil von einem Leiterpaar übernommen, ergänzt durch Hauspersonal in Teilzeitanstellung.

In den Obdachlosenheimen ist der Aufenthalt auch tagsüber möglich, und nebst Vollpension und Zimmerpflege werden auch Tagesstrukturen in Form von Freizeitanimation, Beschäftigungstherapie oder geschützten Arbeitsplätzen geboten. Vereinzelt müssen die Zimmer morgens während der Reinigung verlassen werden, doch stehen meist Gemeinschaftsräume mit Getränkeautomaten oder Kochgelegenheiten zur Verfügung. Grössere Betriebe mit differenzierteren Strukturen und einem mannigfaltigen Angebot an Fachleuten übernehmen auch soziale, psychologische, seelsorgerische, medizinische oder therapeutische Betreuungsaufgaben. Spezielle Dienste am Einzelnen, z.B. Wäschepflege oder Medikamentenabgabe, müssen separat bezahlt werden. Laut Programmen machen es sich viele Obdachlosenhäuser zur Aufgabe, ihrer Klientel die Rückkehr auf den freien Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Die aktuelle Wohnungsnot und die bisweilen eingeschränkte Wohnkompetenz der Suchenden machen solche Hoffnungen aber oft zunichte.

In den traditionellen Obdachlosenheimen finden wir das ganze Spektrum von sozialen Aussenseitern: Betroffene der alten und neuen Armut, Arbeitslose, Alkoholiker, Strafentlassene, etc. - in der Regel sind sie alleinstehend, viele sind einsam und die meisten bringen Erfahrungen mit der Fürsorge oder andern sozialen Institutionen mit. Drogenkonsumenten finden wir in den Heimen nur wenige, da sie nur so lange akzeptiert sind, als sie gegen aussen nicht auffallen. Den Alkohol- und Drogenabhängigen wird eine gegenseitige Antipathie nachgesagt, doch dürfte dazu der Generationenkonflikt wesentliches beitragen.

Vereinzelt wird die Aufnahme von der Motivation für das Leben in einer Gemeinschaft abhängig gemacht, d.h. von der Bereitschaft für die Teilnahme an Hausgesprächen und gemeinsamen Aktivitäten. Die Familiengemeinschaft dient vielerorts als Vorbild und Symbol für Heimat und Geborgenheit. Da viele Häuser weitgehende Integrationsbereitschaft voraussetzen und sich dabei oft an traditionellen Lebensformen orientieren, verlangen sie von den Benützern und Benützerinnen ein Mass an Anpassung, dem viele, zumeist jüngere Obdachlose, nicht nachkommen können oder nicht wollen. In den meisten Wohnheimen gelten anspruchsvolle Hausregeln: Da die Bewohner und Bewohnerinnen nur in seltenen Fällen über einen Haus Schlüssel verfügen, müssen sie die zum Teil frühen Schliesszeiten einhalten. Auf den Zimmern gilt strenges Alkohol- und Rauchverbot, und Aussensehende haben keinen Zutritt. Dies erschwert die Pflege von sozialen Kontakten, und die Sexualität muss ausserhalb des Hauses gelebt werden. Uebertretungen werden mit Verwarnungen, Strafarbeiten, Geldbussen und schliesslich mit der Wegweisung geahndet. In den meisten Häusern herrscht ein hoher Standard an Ordnung und Sauberkeit, dem sich die

Gäste fügen bzw. den sie durch die Uebernahme bestimmter Arbeiten aufrechterhalten müssen.

Das Platzangebot der Wohn-Heime schwankt zwischen 30 und 100 Betten. Bezüglich der Ausstattung gibt es grosse Unterschiede. Verschiedene Einrichtungen sind in den letzten Jahren umgebaut und den heutigen Bedürfnissen und Komfortansprüchen angepasst worden: Die Vorstellung von überschaubaren Wohngruppen und -gemeinschaften fand ihren Ausdruck in der gruppenweisen Organisation der Zimmer mit zugehörigen Etagenküchen und Aufenthaltsräumen. Die Schlafeinheiten wurden generell verkleinert und das Gewicht auf mehr Individualität und Privatsphäre verlagert. Mit dieser Entwicklung verschwinden allerdings auch die Schlafsäle, wo Betten zu sehr niedrigen Tarifen vermietet werden konnten. In den älteren Häusern befinden sich noch immer die Mehrbettzimmer, mit bis zu 7 Plätzen, in der Ueberzahl. Auch hier wird mittels Möblierung und Vorhängen behelfsmässig versucht, Privatsphäre zu schaffen. Ueberall sind ein oder mehrere Gemeinschaftsräume vorhanden, wo gegessen und geraucht wird und das Fernsehgerät eine ziemlich dominante Position einnimmt. Wo viel Wert auf das Gemeinschaftsleben und familienähnliche Strukturen gelegt wird, finden hier die Hausgespräche und gemeinsamen Freizeitaktivitäten statt.

Das persönliche Verhältnis zwischen Heimleitung und Pensionären wurde als sehr unterschiedlich wahrgenommen. Es wird wesentlich bestimmt vom gegenseitigen Vertrauen. Der Umstand, dass mancherorts sogar die Schränke mit den persönlichen Effekten mittels Passschlüssel geöffnet und kontrolliert werden können, kann als Verletzung der Privatsphäre gewertet werden. Dazu kommt die gegenseitige Kontrolle unter den Bewohnern und Bewohnerinnen. Diese kann soweit gehen, dass sie einen gegenseitigen Zwang zu erhöhter Körperhygiene und -Pfleger bewirkt.

Ueber die Uebernachtungspreise in den Heimen können kaum allgemeingültige Aussagen gemacht werden, da der Komfort in den verschiedenen Häusern und das Betreuungsangebot sehr unterschiedlich sind. Bei sehr ungleichwertigem Leistungsangebot schwanken so die Preise zwischen 7.- und 40.- Fr. und steigen bei Einzelzimmern, Vollpension und Betreuung noch weiter an. Wesentlich scheint die Tatsache, dass nur der kleinere Teil der Bewohner und Bewohnerinnen durch Arbeit oder Rente selbst für die Lebenskosten aufkommen kann, die übrigen werden mittels Kostengutsprache durch Fürsorge und Amtsvormundschaft unterstützt.¹

Viele traditionelle Werke bauen auf christlichem Gedankengut auf; Mitmenschlichkeit, Nächstenliebe, Enthaltensamkeit. Caritas und Heilsarmee sind die traditionellen Trägerorganisationen solcher Einrichtungen und betreiben Häuser in der ganzen Schweiz. Viele Wohnheime existieren schon seit mehreren Jahrzehnten und sind zum Teil stark vom Zeitgeist ihrer Entstehung² geprägt. Ihre Flexibilität hängt weitgehend von der Initia-

¹ Vergl. Glossar im Anhang 4: Der Anteil der Kostengutsprachen schwankt je nach Einrichtung zwischen 20 und 80%.

² Die älteren Frauen- und Männerheime der Heilsarmee entsprechen in der Regel dem tradierten Bild eines Obdachlosenasyls. In Zürich und Genf sind in jüngster Zeit moderne Betriebe entstanden, die zwar an Komfort nichts zu wünschen übrig lassen, die aber wegen ihrer Grösse und ihres Glanzes, den sie ausstrahlen, wesentlich anonym wirken.

tive der jeweiligen Leitung ab. Generell wird die Atmosphäre der einzelnen Werke sehr stark durch die menschliche Qualität des Leiters oder der Leiterin bestimmt.

Auch die Wohnheime können nicht kostendeckend arbeiten und sind auf Subventionen und die Unterstützung privater Trägervereine angewiesen. Im Gegensatz zu den Notschlafstellen werden viele durch Beiträge der Sozialversicherungen mitgetragen. Alle Einrichtungen sind hierarchisch strukturiert mit Leiter, Leiterin oder Leitungsgremium. Je nach Betriebsgrösse, finden sich fließende Uebergänge zu Mitbestimmungs- und Teammodellen.

Aufgrund der wachsenden Nachfrage und der veränderten Bedürfnisse der Obdachlosen, ist überall eine Umbruchstimmung spürbar: neue Projekte sind in Vorbereitung oder seit kurzer Zeit am Laufen und vielerorts wird mit Notlösungen improvisiert. In Basel läuft seit April ein Pilotprojekt für Frauen in Notsituation. In Bern wurde das Angebot durch eine Notschlafstelle für Drogenabhängige erweitert. In Zürich geht das Fürsorgeamt eigenständige Wege mit seinem 'Begleiteten Wohnen für sozial Benachteiligte'. Genf kann auf eine mehrjährige Erfahrung mit 'la coulou'¹ zurückblicken, einem niederschweligen Projekt mit selbstverwalteter Betriebsführung. Die Suche tendiert überall in die gleiche Richtung, die auch der Idee des Gassenhotels zugrunde liegt: Schaffen neuer Angebote mit weniger Betreuung, Zurückhaltung mit Integrationsabsichten, dafür weitestmögliche Unterstützung und Förderung der noch vorhandenen Fähigkeiten der Klientel.

¹ Vergl. Anhang 3

	Pensionen/ Gassenhotel	Notschlafstellen	Wohnheime
Oeffnungszeiten	Betriebe ganzjährig, 24-h, Daueraufenthalt möglich	Ganzjährig, z.T. nur über Wintermonate sowie nachts von 21-9 h	Betriebe ganzjährig, 24-h, Daueraufenthalt möglich
Betreuungskonzept	keine ausgewiesenen Angebote, Vermittlungen fakultativ, Service-à-l'hôtel	Erhaltung der Wohnkompetenz, angenehme Atmosphäre, Betreuung nach Bedarf	Angebot an Tagesstrukturen, differenzierte Betreuung in Abhängigkeit der Betriebsgrösse, Rehabilitationsabsichten
Aufnahmeverfahren	Reservation und Aufnahme rund um die Uhr möglich	Reservation für eine Nacht, tägl. Einschreibung und rechtzeitiges Erscheinen ist Voraussetzung	Keine Reservation, Zuweisung häufig über soziale Institutionen, aufwendiges Aufnahmeverfahren
Hausordnung	stützt sich auf gängige Umgangsformen	kein Anspruch auf individuelles Bett, Einhalten der Öffnungszeiten	keine Suchtmittel, Einhalten der Öffnungszeiten
Wohnform	Privatzimmer und halböffentlicher Bereich: Halle, Reception etc.	Schlafsäle, Mehrbettzimmer, keine Privatsphäre, grosse soziale Kontrolle	Mehrbettzimmer, wenige Einzelzimmer, Gemeinschaftsräume, grosse soziale Kontrolle
Gästeprofil	gemischte Kundschaft: Touristen, soziale Aussenseiter, etc.	jüngere Drogen- und Alkoholkonsumenten, häufig psychisch Kranke, z.T. nicht integrationswillig	Breites Spektrum sozialer Aussenseiter, Klientel sozialer Institutionen, integrationswillig
Preis	ab 40.- Fr. Gassenhotel: 25.- Fr.	Gratis oder wenige Franken, Bezahlung täglich	Je nach Leistungsangebot verschieden, Kostengutsprache üblich
Finanzierung und Trägerschaft	Privatbetriebe oder gemeinnützige Institutionen, zT. durch öffentliche Hand subventioniert	Gemeinnützige Institutionen, staatlich oder privat, Teamarbeit und weitgehende Selbstbestimmung erwünscht	Gemeinnützige Institutionen, staatlich oder privat, zT. mit IV-Unterstützung, hierarchische Strukturen mit Varianten zu Teammodellen

Vergleichende Uebersicht

3.3 Kommentar und Mängel

Die Zahl der Obdachlosen ist in allen Städten im Steigen begriffen und entsprechend wächst der Druck auf die bestehenden Einrichtungen. Wenn im folgenden das Bestehende kritisch kommentiert und Mängel erkennbar gemacht werden, so soll damit nicht die wertvolle Arbeit der bestehenden Werke gemindert, sondern aus der Perspektive derjenigen, die im heute geknüpften Angebotsnetz durchfallen, Unzulänglichkeiten verdeutlicht werden.

Oekonomische Realitäten:

Viele der Obdachlosen-Einrichtungen bestehen seit längerer Zeit und können auf materiellen und personellen Ressourcen aufbauen. Wenn heute eine Einrichtung neu geschaffen wird, muss sie die bestehenden Rahmenbedingungen berücksichtigen: heutiger Liegenschaftsmarkt, zeitgemässe Anstellungsverhältnisse und Entlohnung. Damit rückt die Wunschvorstellung eines selbsttragenden Betriebes in weite Ferne, und jede Institution wird trotz privater Initiative auf staatliche Subventionen angewiesen sein und sich damit vom Makel der Wohltätigkeit nie ganz befreien können.

Geistiger Hintergrund:

Die Hilfe an Arme und Bedürftige fiel bis zum Anfang unseres Jahrhunderts grösstenteils in den Aufgabenbereich der Kirchen und religiösen Gemeinschaften. Der Sozialstaat, wie wir ihn in der Schweiz kennen, ist eine Erfindung des 20. Jahrhunderts. Aber auch heute noch spielen Institutionen aus kirchlichen Kreisen im Sozialbereich eine sehr wichtige Rolle. Aus diesem Grund basieren viele Obdachlosen-Einrichtungen auf einer religiösen Grundhaltung, die in unterschiedlicher Weise auch von ihren Pensionären und Pensionärinnen erwartet wird. Für viele, vorab ältere Bewohner und Bewohnerinnen, bildet diese Atmosphäre die geeignete Voraussetzung, um trotz Benachteiligung und Schicksalsschlägen den Glauben an ihre Zukunft nicht zu verlieren. Die jüngere Generation Obdachloser, denen wir heute auf der Strasse begegnen, steht ihrem Schicksal oftmals mit einer anderen Geisteshaltung und anderen Ansprüchen gegenüber. Bei ihnen dominieren Resignation und Verweigerung, dem Leben, der Gesellschaft, sich selbst gegenüber.

Aufnahmebedingungen:

Die Wohnungsverknappung im preisgünstigen Segment ist hauptverantwortlich für den grossen Andrang und die hohe Belegung sämtlicher Einrichtungen. In dieser angespannten Situation können viele Häuser ihrer ursprünglichen Aufgabe, den Bedürftigen vorübergehend Obdach zu gewähren, nicht mehr nachkommen. Wie oben bereits erwähnt, ist der Eintritt direkt von der Strasse, aus der unmittelbaren Notlage heraus, sehr selten. Ein Grossteil der Betten wird direkt über Amtsstellen und soziale Institutionen vermittelt und bleibt damit denjenigen vorbehalten, die bereits anderweitig um Hilfe nachgesucht haben. Obdachlosen, welche weitgehende Unabhängigkeit bewahren wollen, wird damit der Weg verschlossen. Dieselbe Kritik kann auch auf den verbreiteten Zahlungsmodus der direkten Kostengutsprache durch die Aemter angewendet werden. In der Folge konnten die Preise so hoch angesetzt werden, dass es für Menschen mit unregelmässigem Einkommen oder Rentenempfänger nicht mehr möglich

ist, aus eigener Kraft die Kosten zu begleichen. Diese Entwicklung geht einher mit einem Autonomieverlust der Pensionäre und Pensionärinnen und unterwirft sie einer lückenlosen Kontrolle in sämtlichen Lebensbereichen: durch Aemter, soziale Institutionen, Heimleitung und Mitbewohner. Der Wechsel in den Häusern wird immer seltener. Nebst Wohnungen fehlen auch geeignete Anschlussprojekte, und wo sie existieren übersteigt die Nachfrage bei weitem das Angebot. Zwar ist es für viele Einrichtungen ein erklärtes Ziel, ihre Klienten für den Wohnungsmarkt konkurrenzfähig zu machen. In Wirklichkeit gelingt dies nur in wenigen Fällen; für die Benutzer und Benutzerinnen der Notschlafstellen ist es sozusagen ausgeschlossen. Wo sich die Gäste auf einen längeren Aufenthalt einrichten, bedingt dies ein sorgfältiges, aufwendiges Aufnahmeverfahren. Wo keine Kontakte zu Aemtern und Bezugspersonen bestehen, wird in einem oder in wiederholten persönlichen Gesprächen die Motivation und Zukunftsperspektive der Bewerber und Bewerberinnen abgeklärt. Entscheidend für die Aufnahme ist im weiteren das Zusammenpassen mit Zimmergenossen und die Verträglichkeit mit der Hausgemeinschaft. Wird auch die Probezeit ohne Beanstandungen überstanden, kann endlich auf den gesicherten Platz gezahlt werden. Heute gibt es eine grosse Zahl Obdachloser, die diese Ausdauer und Beharrlichkeit für einen Platz im Wohnheim nicht mehr aufbringen können.

Information und Koordination:

Aufgrund des verbreiteten Mangels an Betten und Unterkünften jeglicher Art wurde verschiedentlich der Wunsch nach einer Koordinations- und Informationsstelle geäussert. Zum Teil werden schon heute im kleinen Rahmen Netze aufgebaut und Absprachen getroffen. In wieweit diese Aufgabe zentralisiert werden soll und die sich rasch entwickelnde Kommunikationstechnologie neue Möglichkeiten schaffen wird, steht zur Zeit noch offen.

Privatsphäre:

Unsere gesellschaftlichen Strukturen sind in Auflösung begriffen, vereinzelt wird bereits von einer sozialen Atomisierung gesprochen. Immer mehr Menschen leben und wohnen alleine und brauchen die Privatsphäre, um sich von den alltäglichen Herausforderungen zu erholen, ihre Individualität zu entfalten und Frustrationen zu kompensieren. Diese Entwicklung macht auch vor den Armen und Bedürftigen nicht halt; die Möglichkeit zum privaten Rückzug wird zum zentralen Anliegen. Für viele stellt das Zusammenleben in den engen Raumverhältnissen der Schlafsäle und Mehrbettzimmer eine Ueberforderung dar, zumal sich durch das Verschwinden 'natürlicher Nischen'¹ der gesamte Lebensraum der Obdachlosen zunehmend verkleinert. Der Umstand, dass in den Notschlafstellen und Heimen viele Aussenseiter und Menschen mit einer schwierigen Persönlichkeitsstruktur aufeinander treffen, und dass der Konsum von illegalen Drogen und Alkohol sein übriges beiträgt, erschwert ihre Situation in doppelter Hinsicht. Zur Stabilisierung der Lebenslage gehört nebst Wohnraum und Arbeit auch ein soziales Umfeld. Zur Förderung und Pflege persönlicher Kontakte und zum Ausleben sexueller Bedürfnisse bieten Mehrbettzimmer nicht den geeigneten Rahmen. Auch wenn diesbezüglich in vielen Einrichtungen die

¹ Vergl. S.18: Gesellschaftliche Aspekte

Reglemente gelockert wurden, werden durch die Scham- und Neidgefühle der Mitbewohner und Mitbewohnerinnen neue Grenzen gesetzt. Die Notschlafstellen werden nicht nach Geschlechtern getrennt betrieben. Wo es möglich war, wurden vereinzelt separate Frauenzimmer eingerichtet oder ein eigener Stock für sie reserviert. Von Seiten der Frauen, vor allem junger Frauen, die ihre Sucht mit der Arbeit auf dem Strich finanzieren, wird immer wieder der Wunsch nach geschützten Räumen geäußert, wo sie vor männlichen Uebergriffen sicher sind und die Oeffnungszeiten ihrem Arbeitsrhythmus Rechnung tragen. Bisher existiert nur in Bern¹ die erste und bisher einzige Notschlafstelle der Schweiz, die ausschliesslich für Frauen bestimmt ist. Die Schliessung dieser Angebotslücke in den übrigen Städten ist dringend nötig.

Schlussfolgerung:

Die bestehenden Antworten auf das Problem Obdachlosigkeit, als Teilaspekt der Wohnungsnot, sind geprägt von karitativem Denken und sozialpädagogischen sowie therapeutischen Zielvorstellungen. Das Projekt Gassenhotel geht vom Grundsatz aus, dass auf das Bedürfnis nach Intimität in den eigenen vier Wänden ohne Wenn und Aber, d.h. ohne pädagogische Absichten, einzugehen sei. Mit einem befristeten Angebot eines eigenen Zimmers mit minimalem Service wird weniger eine Dankbarkeit oder Wohlverhalten erheischende Leistung geboten, als die verschwundene Nische der Pensionen und Billighotels ersetzt. Selbstverständlich kann ein solches Gassenhotel weder begleitete Wohngruppen, sozialpädagogisch geführte Notschlafstellen, geschweige denn therapeutische Heime ersetzen. Es liefert vielmehr ein ergänzendes Angebot, indem es für die Obdachlosen eine minimale Wohnmöglichkeit schafft; sich für eine Nacht, für zwei bis drei Tage, für Wochen, den "Luxus" eines eigenen sauberen Zimmers zu leisten. In jeder Umfrage zur Lebensqualität steht der Stellenwert der eigenen vier Wände ganz oben. "Für die Herausbildung und Wahrung, bzw. Reintegration der Identität, als Gefühl der unverwechselbaren Eigenart, für die eigene Situation und die Kontinuität der eigenen Person, ist Wohnen im eigenen Raum eine Vorbedingung. Es gibt kein anderes Übungsfeld, das zur Integration der eigenen Persönlichkeit so unentbehrlich wäre."² Damit wird mittelbar ausgedrückt, dass das scheinbar "unpädagogische" Gassenhotel in Tat und Wahrheit von einem pädagogischen Grundgedanken geleitet wird: die Stärkung der Ressourcen in der Persönlichkeit der Betroffenen und das Angebot einer menschenwürdigen Unterkunft.

¹ Marie-Josée Kuhn: Bahnhof - Aegertenstrasse, in WoZ Nr. 37, 1990

² Pro Mente Sana: 'Wohnen: Kein Platz für psychisch Leidende?', Tagungsrückblick, Weinfelden 1990

4. Machbarkeitsstudie (Realisierungshilfen)

Dieses Kapitel liefert Anregungen, um Sozialtätige, Institutionen oder Behörden bei der Realisierung neuer Projekte zu unterstützen.

4.1 Standortkriterien und planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Ausgangspunkt eines jeden Wohnprojektes wird ohne Zweifel die Suche nach einer geeigneten Liegenschaft bzw. einem Grundstück sein. Auch wenn der heutige Liegenschaftsmarkt wenig Wahlmöglichkeiten zulässt, gibt es ausser dem finanziellen Aspekt noch weitere Entscheidungskriterien: z.B. Zentrumsnähe, Bezug zu Quartier und Umgebung, Erschliessung, Nachbarschaft, Zonenkonformität, etc.

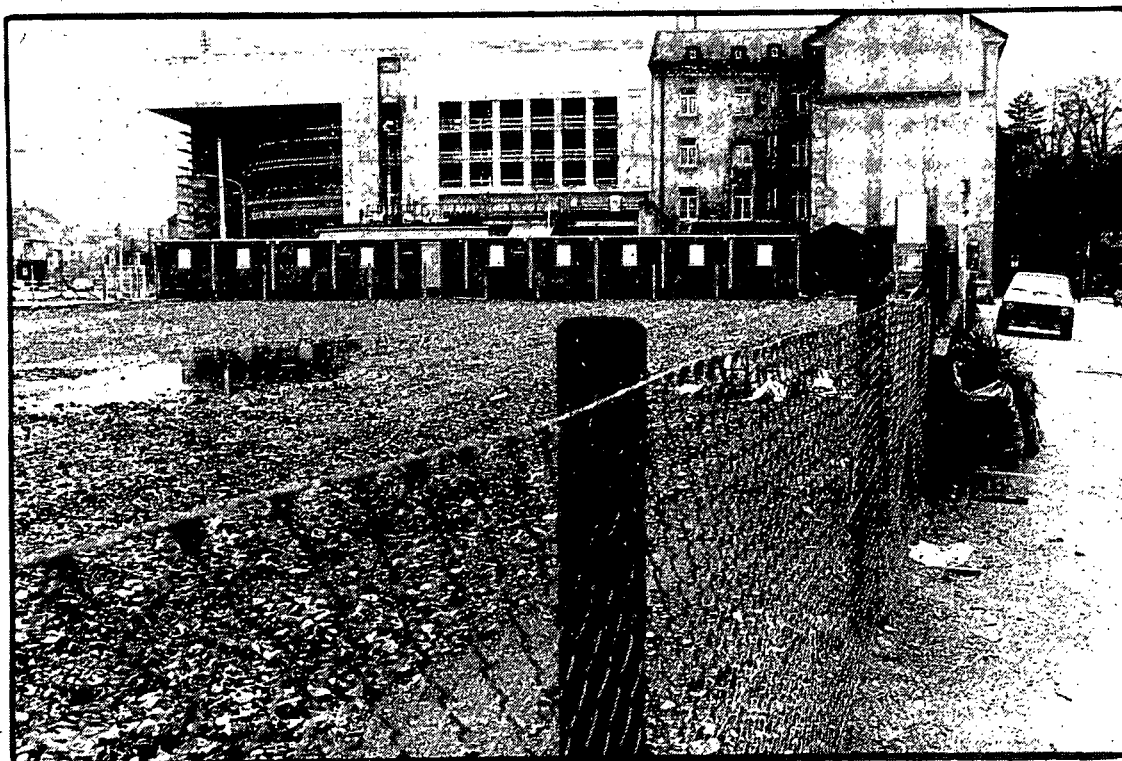
Die Standortwahl eines Wohnprojektes steht in einem Zusammenhang mit dem Wohnkonzept und dem Zielpublikum, und die Kriterien müssen von Fall zu Fall bewertet werden. Niederschwellige Angebote wollen den Benützern und Benutzerinnen entgegenkommen. Sie sollen sich in der unmittelbaren Umgebung befinden, wo sich die angesprochenen Menschen aufhalten oder wohin sie ohne grosse Mühe gelangen können. Die meisten bestehenden Obdachloseneinrichtungen befinden sich im Zentrum oder an zentrumsnahen Standorten. Bei pädagogisch ausgerichteten Wohnangeboten mit Integrationsabsichten hingegen kann es sinnvoll sein, die Klienten aus ihrer gewohnten Umgebung wegzuholen. Durch die Distanz zum vertrauten Ort und die Möglichkeit zu neuen Begegnungen kann der Wille zur Veränderung herausgefordert und gestärkt werden.

Obdachloseneinrichtungen müssen zu Fuss, mindestens aber mit dem öffentlichen Verkehr erreicht werden können. Dasselbe gilt auch im Bezug auf die übrigen Infrastrukturangebote für Obdachlose. Ein Standort in überschaubarer Distanz zu den Treffpunkten Obdachloser erhöht deren Identifikation mit der Umgebung und vermittelt ihnen Geborgenheit innerhalb des Stadtgefüges. Befindet sich ein Wohnangebot in einer völlig fremden Umgebung, besteht die Gefahr der Isolation und verstärkten Marginalisierung der Betroffenen.

Die Erstellung, die bauliche Veränderung und die Nutzungsänderung von Gebäuden benötigen eine baurechtliche Bewilligung. Ein Baugesuch muss alle Unterlagen enthalten, welche für die Beurteilung des Projektes nötig sind. Nach einer Vorprüfung durch die örtliche Baubehörde wird das Bauvorhaben im Amtsblatt bekannt gemacht und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit können nachbarliche Ansprüche geltend gemacht werden. Die Gefahr ist gross, dass Obdachlosen-Einrichtungen, Fixerräume oder Tagesstätten für sozial Benachteiligte durch Einsprachen von Nachbarn und Quartiervereinen blockiert, wenn nicht gar verhindert werden. Hinter privatrechtlichen Einsprachen stehen oft Angst und Unsicherheit vor dem Unbekannten, und die Einwände samt Begründungen sind häufig sachlich und erst recht menschlich kaum vertretbar. Trotzdem können sie ein Projekt wenn nicht verhindern, so doch über Monate oder Jahre hinweg verzögern. Dieser Umstand hat zum Teil dahin geführt, dass

für die verschiedenen Wohnangebote und Einrichtungen Orte in unwirtschaftlichen Gegenden ohne unmittelbare Nachbarschaft bevorzugt werden, um die Projekte zum gewünschten Zeitpunkt überhaupt realisieren zu können. So finden wir sie heute unter Autobahnbrücken und Flugschneisen, in Badeanstalten und zwischen Bahngleisen.

Wenn ein Bauvorhaben den Vorschriften der kantonalen und kommunalen Gesetze entspricht, wird die Bewilligung im allgemeinen innerhalb von 2 bis 5 Monaten erteilt. Bei der Planung und Errichtung von provisorischen Unterkünften wird oft die Vorschrift der Zonenkonformität missachtet. Damit werden die Projekte juristisch anfechtbar und können verzögert oder gar verhindert werden. Im Siedlungsgebiet werden z.B. Wohnzonen, Kernzonen, Industrie- und Gewerbezone, Freihaltezone etc. unterschieden, welche im Zonenplan festgelegt sind. Eine Liegenschaft, auch Wohnbaracken oder -Container, muss in einer Zone liegen, die Wohn- bzw. Hotelnutzung zulässt.



Die örtliche Baubehörde kann auf Gesuch hin auch Ausnahmegewilligungen erteilen, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen. Da die Anerkennung der Gründe aber in extremer Weise vom Ermessen der jeweiligen Entscheidungsinstanz abhängig ist, stellen Ausnahmegewilligungen keine effektiven planungsrechtlichen Voraussetzungen dar, und es kann dagegen auch Rekurs eingereicht werden. Diesem kommt aufschiebende Wirkung zu, und oft wird es dann fraglich, ob ein Projekt noch innerhalb der gewünschten Frist verwirklicht werden kann.

Mit der Planung neuer Projekte oder provisorischer Unterkünften für die Wintermonate soll möglichst frühzeitig, bereits im Frühjahr oder Sommer, begonnen werden und nicht erst nach Einbruch der ersten Kälte. Vielerorts wird die Nachbarschaft durch solche Vorhaben verunsichert. Deshalb kann es vorteilhaft sein, wenn sie im Rahmen von Veranstaltungen und Informationsschreiben darüber orientiert und mit den verantwortlichen Instanzen bekannt gemacht wird. Damit lassen sich unter Umständen Vorurteile und Befürchtungen aus dem Weg räumen und rechtliche Schritte vermeiden.

4.2 Organisations- und Trägerschaftsformen

Für den Aufbau und den Betrieb einer Einrichtung wie das Gassenhotel bedarf es mehrerer engagierter Personen und/oder Organisationen. Bei den Organisationen kann es sich um private (gemeinnützige Körperschaften, den Kirchen nahestehende Werke und Selbsthilfeorganisationen) oder öffentliche handeln. Dazwischen stehen die "halböffentlichen" Institutionen, wobei es sich meist um privatrechtliche Organisationen handelt, die von Gemeinde und Staat subventioniert und oft auch kontrolliert werden.¹ Das Zusammenwirken zwischen öffentlichen und privaten Trägern ist gemäss dem in der Schweiz angewendeten Prinzip der Subsidiarität besonders ausgeprägt: der Staat schreitet erst dann ein, wenn 'alle möglichen anderen Ressourcen ausgeschöpft sind'².

Private und halböffentliche Trägerorganisationen können sich auf verschiedene Weise formieren, um das interne Funktionieren und die Vertretung gegenüber Dritten zu regeln. Die Identität einer Trägerschaft, der Nachweis ihrer gemeinnützigen Tätigkeit und ihre Fähigkeit zur Verwaltung grösserer Geldbeträge durch einzelne Personen oder Vertretungen anerkannter Organisationen gelten als Voraussetzung für viele Geldgeber und Geldgeberinnen. Normalerweise muss ihre Legitimation durch Statuten, Jahresrechnungen, Vorstandslisten oder einen Handelsregisterauszug nachgewiesen werden.

Die privaten Organisations- und Rechtsformen, welche im Sozialbereich am häufigsten angetroffen werden, sind Verein, Stiftung und Genossenschaft³. Sie können auch kombiniert werden, z.B. eine Stiftung als Besitzerin und ein Verein für den Betrieb.

Der **Verein**⁴ eignet sich für Organisationen, welche ausschliesslich nicht-wirtschaftliche Ziele, also sogenannte ideelle Zwecke, verfolgen. Eine 'ideelle Zielsetzung' bedeutet, dass keine ökonomischen Vorteile zugunsten der Mitglieder erzielt werden dürfen. Drittpersonen allerdings können und sollen in vielen Fällen auch wirtschaftlich gefördert werden. Durch ordnungsgemässe Statuten, aus denen der Wille hervorgeht, als Körperschaft mit einem bestimmten Zweck zu bestehen, erhält der Verein eine eigene Rechtspersönlichkeit⁵. Der Verein haftet mit seinem Vermögen und nicht durch das seiner Mitglieder. Aus Haftungsgründen ist es unumgänglich, einen minimalen Mitgliederbeitrag festzulegen, da sonst die Mitglieder zur Rechenschaft gezogen werden könnten⁶. Von Gesetzes wegen muss der Verein zwei Organe aufweisen: die Vereins- bzw. Generalversammlung als oberstes Organ und den Vorstand als Exekutivorgan.

1 Schweizerische gemeinnützige Gesellschaft (Hrsg.): 'Die Sozialarbeit der Schweiz', Zürich 1963

2 Arend/ Kellerhals-Spitz/ Mächler: Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 45, Bern 1990

3 Aus A. Meier-Hayoz und P. Forstmoser: Grundriss des schweizerischen Gesellschaftsrechtes, Verlag Stämpfli & Cie AG, Bern 1989

4 Vergl. ZGB § 60 ff.

5 Vergl. ZGB § 64 ff.

6 Vergl. ZGB § 71: Die Beiträge der Mitglieder werden durch die Statuten festgesetzt. Solange es an einer solchen Festsetzung fehlt, haben die Mitglieder die zur Verfolgung des Vereinszweckes und zur Deckung der Vereinsschulden nötigen Beiträge zu gleichen Teilen zu leisten.

Die **Stiftung**¹ ist die Rechtsform für ein Vermögen, das einem bestimmten Zweck gewidmet ist und von einer durch das Gesetz vorgeschriebenen Organisation verwaltet wird. Der Zweck einer Stiftung wird gemäss dem Willen der Stifterin in der Stiftungsurkunde ein für allemal festgesetzt und ist für die Stiftungsorgane bindend. Aenderungen sind nur mit Einwilligung der zuständigen Behörde möglich und dies nur unter der Voraussetzung, dass der ursprüngliche Zweck eine ganz andere Bedeutung oder Wirkung erhalten hat. Die Aufhebung kann erfolgen, wenn der Zweck widerrechtlich, unsittlich oder unerreichbar geworden ist. Durch diese endgültige Festsetzung haftet der Stiftung etwas schwerfälliges, statisches an. Die Stiftung ist mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet, sie ist eine juristische Person. Als solche ist sie selbständige Trägerin von Rechten und Pflichten. Die Stiftung ist kein Personenverband und hat damit auch keine Mitglieder, welche über ihren Zweck und Fortbestand entscheiden können. Sie besitzt nur dienende Verwaltungsorgane, die den Willen des oder der Stifter, es können sich auch mehrere staatliche, private oder juristische Personen beteiligen, mit den vorhandenen Vermögensmittel ausführen. Da eine Stiftung meist in irgendeiner Weise der Allgemeinheit dient, steht sie unter öffentlicher Aufsicht.

Die **Genossenschaft**² ist eine personenbezogene³ Körperschaft, die zur Hauptsache die Förderung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt. Die Formulierung gemäss OR lässt allerdings Raum genug, um die Zielsetzung auch auf ideelle Zwecke und gemeinnützige Aufgaben auszuweiten. Die Genossenschaft ist eine Verbindung einer nicht geschlossenen Zahl von Personen, deren persönliche Mitwirkung im Zentrum steht. Die Gründung der Genossenschaft erfolgt durch die Aufstellung der Statuten durch mindestens 7 Mitglieder, die Genehmigung der Statuten in einer konstituierenden Generalversammlung und die Eintragung im Handelsregister. Für die Organisation schreibt das Gesetz drei Organe zwingend vor: die Generalversammlung (Legislative), die Verwaltung (Exekutive) und die Kontrollstelle. Es bedarf eines Grundkapitals, das von den Genossenschaftern und Genossenschafterinnen geüfnet wird. Es können Anteilscheine herausgegeben werden. Die Höhe des Kapitals ist nicht vorgeschrieben und kann sich beim Ein- und Austritt von Genossenschaftern verändern. Für die Schulden der Genossenschaft haftet grundsätzlich das Genossenschaftsvermögen. Um die Sicherheit und Garantie für Gläubiger aber zu festigen, kann die persönliche Haftung der Genossenschafter in den Statuten eingeführt werden. Das eigentliche Tätigkeitsfeld der Genossenschaft ist idealerweise der lokale, regionale und persönlich überblickbare Raum⁴.

1 Vergl. ZGB § 80 ff.

2 Vergl. OR § 828-926

3 im Gegensatz zur kapitalbezogenen Aktiengesellschaft

4 mit Ausnahme einiger atypischer Konsum-, Bank- oder Versicherungsgenossenschaften

4.3 Finanzierung

Die schweizerische Sozialpolitik beruht nach wie vor auf den Grundsätzen der Kausalität und der Subsidiarität, welche in den gesetzlichen Grundlagen ihren Ausdruck finden. Diese regeln in erster Linie die Zuständigkeit zur Bewältigung einer Problemlage und verhindern eine missbräuchliche Inanspruchnahme von Hilfeleistungen. Rechtgrundlagen für öffentliche Betriebsbeiträge sind z.B. die Invalidengesetzgebung oder die kantonale Sozialhilfegesetzgebung. Sie sind in der Regel auf die Besonderheiten und Bedürfnisse des Individuums ausgerichtet¹ und setzen für eine Hilfeleistung eine anerkannte Hilfebedürftigkeit voraus². Für die Finanzierung eines entsprechenden Kollektivprojektes wie das Gassenhotel bedeutet dies, dass es auf eine klar definierte Zielgruppe mit eben dieser Bedürftigkeit ausgerichtet sein muss.

Mit der Forderung, dass das Gassenhotel allen Obdachlosen offenstehen soll, will sich das Modell explizit nicht auf eine bestimmte Gästegruppe festlegen. Der Verzicht auf eine vorwegnehmende Kategorisierung von "anerkannten" und "nicht anerkannten" Zielgruppen gründet auf der Idee, dass der oder die Obdachlose nicht als Klient, sondern als selbständig entscheidender Gast und Nachfrager einer Dienstleistung respektiert wird. Diese nachfrageorientierte Ausrichtung scheint für ein Sozialprojekt vielleicht überraschend, ist in andern Subventionsbereichen wie der Landwirtschaft und Kultur aber durchaus üblich. Hier werden ungeachtet der persönlichen Situation der Nutzniesser Geldleistungen erbracht und Vorteile erlassen.

Das offene Konzept der Zielgruppenbestimmung übernimmt zwar die Dynamik einer relativ neuen sozialen Problemlage wie der heutigen Obdachlosigkeit, steht aber im Widerspruch zur geltenden Gesetzgebung, was nicht zuletzt in Fragen der Finanzierung Probleme aufwerfen könnte. Eine gewisse Steuerung der Gästestruktur auf bürokratischem Weg (z.B. durch den Nachweis der Bedürftigkeit mittels Ausweis) ist durchaus denkbar, doch müsste eine praktikable Lösung im Rahmen eines Pilotprojektes erst noch gefunden werden.

Im folgenden werden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, wie Einrichtungen für Obdachlose finanziert werden könnten. Die Zusammenstellung ist nicht vollständig und orientiert sich zur Hauptsache an der Situation bei Bund sowie Stadt und Kanton Zürich. Im Sinne einer Auslegeordnung soll sie Ideen und Anregungen für die Geldbeschaffung liefern. Die Finanzierung im einzelnen muss je nach Gemeinde, Kantonszugehörigkeit sowie der Art des Projektes geregelt werden. Der entsprechende Arbeitsaufwand ist nicht zu unterschätzen.³ Ein Gesuch um finanzielle Unterstützung umfasst in der Regel folgende Unterlagen :

¹ §1 SHG des Kantons Zürich: "Die politischen Gemeinden sorgen nach Massgabe dieses Gesetzes für die notwendige Hilfe an Personen, die sich in einer Notlage befinden. Der Staat unterstützt die Gemeinden..."

² Art. 4 IVG: "Als Invalidität im Sinne dieses Gesetzes gilt die durch einen körperlichen oder geistigen Gesundheitsschaden als Folge von Geburtsgebrechen, Krankheit oder Unfall verursachte, voraussichtlich bleibende oder längere Zeit dauernde Erwerbsunfähigkeit."

³ Informationsstelle des Zürcher Sozialwesens: Dezentrale Drogenhilfe im Kanton Zürich, Entwurf, Okt. 1990

Gesuchsunterlagen

- Antrag mit Begründung
- Konzept
- Budget und Finanzierung
- Referenzen
- Unterlagen betreffend der Trägerschaft: Statuten
Jahresbericht
Jahresrechnung und Bilanz
Liste der Vorstandsmitglieder
ev. Auszug aus dem Handelsregister.

Da von staatlicher Seite her eine Doppelfinanzierung nicht in Frage kommt, aber die Mitbeteiligung bestimmter Stellen teilweise vorausgesetzt wird, empfiehlt es sich, einen Finanzierungsplan aufzustellen und ihn den in Frage kommenden Finanzstellen zu unterbreiten. Er unterscheidet einmalige Investitions- und wiederkehrende Betriebskosten, enthält Ueberlegungen für einen allfälligen Defizitenausgleich und dient der Transparenz zu Handen der potentiellen Geldgeber und Geldgeberinnen.¹



¹ Vergl. Kap. 2:2: Finanzierungsplan

Uebersicht möglicher Finanzquellen

1. Einnahmen

- aus dem Betrieb
- aus Nebenbetrieben

2. Beiträge der öffentlichen Hand

- **auf Bundesebene**
Invalidengesetzgebung
Wohnbau- und Eigentumsförderung
Spielbankenfonds
- **auf Kantonebene**
Sozialhilfe
Heimgesetz
Alkoholzehntel
Fonds für gemeinnützige Zwecke (Lotteriefonds)
Kantonale Wohnbauförderung
Defizitdeckung
- **auf Gemeindeebene**
Kommunale Wohnbauförderung
Sozialhilfe

3. Beiträge von gemeinnützigen und kirchlichen Institutionen

4. Private Unterstützungsbeiträge

- Spenden
- Sponsoring
- Stiftungen

5. Kapitalbeschaffung zu Vorzugskonditionen

4.31 Einnahmen aus dem Betrieb

Eine soziale Einrichtung kann nicht selbsttragend funktionieren. Sie arbeitet gemeinnützig, das heisst nicht gewinnorientiert und wird angewiesen sein auf Subventionen und Spenden sowie auf Gelder, die nicht zu marktüblichen Konditionen bereitgestellt werden. Trotzdem spielen wirtschaftliche Ueberlegungen bei der Konzeptarbeit und bei der Finanzierungsfrage im Besonderen eine wichtige Rolle. Anhand der Budgetrechnung für das Gassenhotel¹ wird aufgezeigt, dass ein selbsttragender Betrieb mit einem auf das Budget der Gäste ausgerichteten Uebernachtungspreis zwischen 20.- und 30.- Franken (entspricht 1 bis 2 Std. Hilfsarbeit) unter den gegebenen Rahmenbedingungen unerfüllbares Wunschziel bleibt. Gemäss Wirtschaftlichkeitsrechnung können mit den Pensionseinnahmen nur etwa 20 bis 30% des veranschlagten Betriebsaufwandes gedeckt werden. Um ohne Defizit zu arbeiten, müsste die Uebernachtung rund Fr. 95.- kosten.²

Eine Erhöhung der Einnahmen kann durch separat zu bezahlende Dienstleistungs- und Verpflegungsangebote erreicht werden. Da die Personalkosten den Hauptteil des Aufwandes ausmachen, sind Einsparungen nur beschränkt möglich. Im baulichen Bereich stehen Sparmassnahmen in der Regel im Zusammenhang mit einer Reduktion der Komfortansprüche.

4.32 Beiträge der öffentlichen Hand

Jedes staatliche Handeln unterliegt dem Legalitätsprinzip. Das heisst, eine Behörde darf nur handeln, wenn eine gesetzliche Grundlage besteht, die sie zum Handeln ermächtigt. Aber selbst dann kann der Staat nicht automatisch zur Uebernahme der Kosten verpflichtet werden. Staatliche Gelder fliessen erst, wenn ein Problem anerkannt ist und dessen Lösung im öffentlichen Interesse steht. Nach dem Subsidiaritätsprinzip folgt häufig eine Kostenteilung zwischen privaten und/ oder kirchlichen und öffentlichen Finanzquellen. Subventionen in Form von à-fonds-perdu Beiträgen, Starthilfen, Betriebsbeiträgen, Defizitgarantien, zinsgünstigen oder zinslosen Darlehen, etc. sind jedoch keine Geschenke des Staates, sondern eine Geldleistung, die mit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben verbunden ist und von der nutzniessenden Zielgruppe einen bestimmten Status (zB. Invalidität, Arbeitslosigkeit, etc.) oder ein bestimmtes Verhalten verlangt.

Bundesbeiträge

An verschiedenen Stellen der Bundesverfassung³ wird die gemeinsame Wohlfahrt als Zielsetzung des Bundes postuliert. Konkret wird nichts ausgesagt über Inhalt und Verantwortlichkeit der entsprechenden Aufgaben, insbesondere im Bereich der Fürsorge, heute meist Sozialhilfe genannt. Die Kantone delegieren die Erfüllung fürsorgerischer Aufgaben an die Gemeinden und ihre verantwortlichen Behörden.

Im Hinblick auf die Subventionierung eines Wohnprojektes für benachteiligte Bevölkerungsgruppen mit Bundesmitteln bieten sich grundsätzlich die

¹ Vergl. Anhang 1

² Vergl. Kostenermittlung Szenario: Kap. 2.22

³ BV Art. 2, 31^{bis}, 102¹⁶

Invalidengesetzgebung, die Wohnbauförderung und der Spielbankenfonds an. Nähere Abklärungen haben zu folgenden Resultaten geführt:

1. Die Invalidengesetzgebung

Die IV zahlt Leistungen für physisch und psychisch Behinderte. Diese Leistungen gliedern sich in individuelle Beiträge an Behinderte und kollektive Beiträge in Form von Bau- und Betriebskosten für die Errichtung, den Ausbau und die Erneuerung von öffentlichen und gemeinnützigen privaten Anstalten und Werkstätten. Die Begriffe der Behinderung wie auch der entsprechenden Einrichtungen für die Eingliederung, z.B. Wohnangebote, sind im Gesetz klar umschrieben. Ihre Erfüllung ist Voraussetzung für die Zahlung von Beiträgen:

- Jede Behinderung im Sinne des IV-Gesetzes setzt einen vom Arzt festgestellten körperlichen oder geistigen Gesundheitsschaden voraus, der die soziale und berufliche Situation des Behinderten so schwer beeinträchtigt, dass dieser auf besondere Massnahmen angewiesen ist.¹ Die IV unterstützt grundsätzlich keine prophylaktischen Eingliederungsmassnahmen. Diese werden an die öffentliche Fürsorge und demzufolge in den Kompetenzbereich von Kanton und Gemeinden verwiesen.
- Einrichtungen der Invalidenhilfe müssen baulich, betrieblich und personell auf die Bedürfnisse von Behinderten ausgerichtet sein und deren Eingliederung, Beschäftigung und Freizeitgestaltung ermöglichen oder erleichtern.

Gemäss Definition werden der Zustand der sozialen und körperlichen Verwahrlosung oder der Tatbestand des Suchtmittelmissbrauches ohne ärztliche Krankheitsdiagnose klar von einem Leistungsanspruch ausgeschlossen, womit auch die eingangs erwähnte Problematik der Zielgruppendefinition wirksam wird. Aufgrund des in Kap. 2 formulierten Konzeptes bestehen nach geltendem Recht keine Chancen für die Mitfinanzierung des Gassenhotels.

2. Die Wohnbau- und Eigentumsförderung

Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG ist ein Instrument zur Förderung des Mietwohnungsbaus und der Streuung von Wohneigentum. "Der Bund kann die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus insbesondere durch Gewährung von Bürgschaften, Darlehen oder durch Kapitalbeteiligung fördern..."² Der Trägerverein eines Obdachlosenprojektes könnte allenfalls laut Art. 51 WEG auf folgende Weisen durch Bundeshilfe unterstützt werden:

- durch ein objektgebundenes Darlehen und Bürgschaften zu Vorzugskonditionen, die im Rahmen eines Finanzierungsplanes im Detail auszuhandeln wären
- oder durch Kapitalbeteiligung im Rahmen einer neu zu gründenden Stiftung.³

¹ Vergl. dazu ZAK 4, April 1989 sowie das Kreisschreiben über die Beiträge an Organisationen der privaten Invalidenhilfe, Jan. 1990

² Art. 51 WEG

³ z.B. Stiftung zur Förderung der Obdachlosenhilfe

Wie bei staatlichen Subventionen üblich sind die Beiträge mit verschiedenen Auflagen verbunden: hier u.a. durch die Bundesvertretung im Trägerchaftsverein bzw. im Vollzugsgremium.

3. Spielbankenfonds

Der Spielbankenfonds finanziert soziale Projekte von gesamtschweizerischer Bedeutung. Gestützt auf Art. 35 Abs. 3 der Bundesverfassung wird er durch den Erlös der Spielbanken gespeisen und für Zwecke verwendet, die ausserhalb des Aufgabenbereiches von Bund, Kanton oder Gemeinde liegen (Subsidiaritätsprinzip). Die Mittel sind beschränkt, liegen bei ca. 1 Mio. Franken pro Jahr und werden im Sinne einer Start- oder Investitionshilfe nur einmalig ausbezahlt. Gesuche mit den entsprechenden Unterlagen sind beim Departement des Innern einzureichen.

Kantonsbeiträge (am Beispiel des Kantons Zürich)

Der Aufgabenbereich der Fürsorge bzw. Sozialhilfe fällt klar in den Zuständigkeitsbereich von Kantonen und Gemeinden. Ueber die Sozialhilfe soll jeder und jede Bedürftige vom Staat Hilfeleistungen im Ausmass seiner individuellen Notlage erhalten. Ferner soll je nach Bedarf eine schnelle Wiedereingliederung und ein eigenes Einkommen ermöglicht werden.

1. Sozialhilfe

Das Sozialhilfegesetz¹ regelt Aufgaben und Zuständigkeit des Sozialwesens von Kanton und Gemeinden. "Der Staat leistet den Gemeinden sowie öffentlich-rechtlichen oder privaten gemeinnützigen Organisationen mit eigener Rechtspersönlichkeit Beiträge an den Bau und Betrieb von Heimen für Obdachlose, Verwahrloste und andere Hilfebedürftige" (§ 46). Die Sozialhilfe ist jedoch primär Sache der Gemeinden. Der Kanton selbst leistet nur direkte Finanzhilfe an bereits anerkannte, gemeinnützige Organisationen und Stiftungen.

2. Heimgesetz

Das Gesetz über die Beitragsleistungen des Staates für Altersheime sowie Heime, Eingliederungsstätten und Werkstätten für Invalide stützt den Leistungsanspruch im wesentlichen auf die Bestimmungen der Invalidenversicherung ab. Die Höhe von Bau- und Betriebsbeiträgen wird auf ein Gesuch hin und auf Grund des Vergleiches mit ähnlichen Einrichtungen von der Kant. Fürsorgedirektion festgelegt.

3. Alkoholzehntel

Der Eidg. Alkoholverwaltung (EAV) obliegt der Vollzug des Alkoholgesetzes. Gemäss dem Bundesgesetz über die gebrannten Wasser, wird hochgradiger Alkohol durch eine Steuer wesentlich verteuert und der Ertrag zwischen Bund und Kantonen (10% des Reinertrages) verteilt. Der Alkoholzehntel wird aber nicht nur für die Bekämpfung des Alkoholismus, sondern des gesamten Suchtmittelmissbrauchs (einschliesslich Drogen, Tabak und Medikamente) in seinen Ursachen und Wirkungen verwendet. Der Bund stellt zweckgebunden die finanziellen Mittel zur Verfügung und beschränkt sich im weitern auf Empfehlungen über deren Verwendung für Prävention,

¹ Gesetz über die öffentliche Sozialhilfe vom 14. Juni 1981

Therapie, Nachsorge, Forschung und Weiterbildung. Den Kantonen wird ausdrücklich empfohlen, ausser der herkömmlichen Institutionen auch neuartige Projekte (wie z.B. das Gassenhotel) zu unterstützen.¹

Die Beiträge werden von den Kantonen auf Gesuch hin ausgerichtet, im Kanton Zürich von der Fürsorgedirektion² einmalig Ende Jahr. Im Jahr 1989 konnten etwa 4 Mio. Franken in Form von Beiträgen zwischen wenigen 1'000.- und mehreren 100'000.- Franken verteilt werden.

4. Fonds für gemeinnützige Zwecke (Lotteriefonds)

Die Verteilung der Gelder aus dem Schweizerischen Lotteriefonds ist im eidg. Lotteriegesez von 1923 geregelt, wobei die Kantone über eigene, ergänzende Richtlinien verfügen. Es werden einmalige Beiträge ausgerichtet, deren Höhe von Fall zu Fall festgelegt wird:

- Investitionsbeihilfen
- Betriebsbeiträge im Sinne einer Starthilfe
- Ueberbrückungshilfe, wenn gewisse Garantien nachgewiesen werden können
- Nachfinanzierung und Schuldendienst
- für Veranstaltungen auch Defizitgarantien

Es werden A-fonds-perdu-Beiträge ausbezahlt für soziale und kulturelle Projekte (u.a. Gesundheit, Bildung, Umwelt, Berggebiet, Entwicklungshilfe etc.). In der Regel wird keine Einzelhilfe geleistet und keine öffentlich-rechtliche Institution unterstützt, die ordentliche Staatsmittel beansprucht. Beitragsberechtigt sind somit Projekte von privaten Vereinen, Stiftungen, Genossenschaften etc., die auf konfessionelle und politische Unabhängigkeit hin geprüft werden und nicht kommerziell sein dürfen. Die Beteiligung mehrerer Geldgeber am selben Projekt wird positiv gewertet, wobei für die Trägerschaft aber volle Freiheit garantiert sein muss und keine Auflagen an die Finanzierung geknüpft sein dürfen. Gesuchsteller mit grossem Vermögen oder Verschuldung haben eher geringe Chancen.

Für das Gesuch müssen bestimmte Fristen eingehalten werden. Es muss ein Projektbeschrieb mit Konzept, Programm und Finanzplan vorgelegt werden. Im übrigen soll die Identität der Trägerschaft durch Statuten, Jahresberichte etc. nachgewiesen werden. In Zürich³ entscheidet in erster Instanz die Finanzdirektion über eine mögliche Unterstützung, die Entscheidung liegt letztlich aber beim Regierungsrat, bei Beträgen über 300'000.- Franken beim Kantonsrat.

5. Kantonale Wohnbauförderung

Das kant. Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaus und Wohneigentums regelt die Subventionen für den Bau, Umbau und die Sanierung von gemeinnützigen Wohnungen. Die kant. Förderung ist abhängig von angemessenen Eigenleistungen der Empfänger sowie von gleichwertigen Leistun-

¹ Vergl. dazu Bulletin des BA für Gesundheitswesen Nr. 43, 5.11.90

² Zuständige Amtsstelle für Alkoholzehntel:

Basel: das Finanzdepartement

Bern: die Direktion des Fürsorgewesens

Genf: das Departement des Finances et Contribution

³ Zuständige Amtsstelle für Lotteriefonds:

Basel: Erziehungsdepartement

Bern: Erziehungsdepartement

Genf: Département de l'intérieur, de l'agriculture et des affaires régionales

gen der jeweiligen Wohngemeinde. Die Unterstützung wird in Form von günstigen oder zinsfreien Darlehen sowie der Uebernahme von Bürgschaften gewährleistet und soll Wohnraum fördern für Familien mit niedrigem Einkommen und Vermögen, Personen über 60 und Invalide. Das Gesetz setzt Limiten für die Baukosten und schreibt die Belegung der Wohnungen und obere Einkommens- und Vermögensgrenzen der Mieter vor.¹

6. Defizitdeckung

Die Defizitgarantie für soziale Projekte wird häufig von der öffentlichen Hand übernommen. Im Falle des Gassenhotels wäre der Finanzausgleich mit den umliegenden Gemeinden einer Region dahingehend zu regeln, dass Abmachungen getroffen werden, sich entweder mit einem festzulegenden prozentualen Anteil am jährlichen Defizit zu beteiligen, oder einen festen Betrag in einen dafür geschaffenen Defizitfonds einzubezahlen.

Auf Gemeindeebene (am Beispiel der Stadt Zürich)

1. Beiträge im Rahmen der Wohnbauförderung

Im Rahmen der Zürcher Wohnbauförderung bestehen verschiedene Richtlinien, die verschiedene Kategorien von Benachteiligten und Bedürftigen subventionieren. Der Anspruch auf Unterstützung muss auch hier anhand des konkreten Falles bei der zuständigen Behörde abgeklärt werden. Zur Finanzierung des Gassenhotels könnten z.B. folgende Regelungen in Frage kommen:

- Die Richtlinien über die Förderung des Baues und die Vermietung von Zimmern für alleinstehende, in Ausbildung begriffene Jugendliche vom 28. Aug. 1963 fördern den Bau und Unterhalt von Wohnheimen und Zimmern für Jugendliche unter 28 Jahren.
- Die Richtlinien über die Gewährung von zinslosen Darlehen an Genossenschaften und gemeinnützige Institutionen der Jugendhilfe zur Schaffung von Wohnraum für Jugendliche vom 30. März 1988 fördern den Bau und Kauf von Wohnraum für Jugendliche zwischen 21 und 28 Jahren.
- Die Richtlinien zur Wohnbauaktion 1990 (verwaltungsinterner Entwurf vorliegend) unterstützt Neu- und Umbauprojekte durch zinslose Darlehen zur Senkung der Anfangsmietzinse. Die Verbilligungsleistungen werden nur an gemeinnützige Dritte abgegeben, die Gewähr bieten, dass die unterstützten Wohnungen dauernd zum Selbstkostenpreis abgegeben werden (Art. 2).

2. Beiträge des Sozialamtes der Stadt Zürich

"Die Stadt Zürich sorgt in Uebereinstimmung mit dem Gesetz über die öffentliche Sozialhilfe des Kantons Zürich für die notwendige Hilfe an Personen, die sich aufgrund ihrer Suchtmittelabhängigkeit, psychischen Behinderung oder sozialen Auffälligkeit in einer Notlage befinden. Sie führt die entsprechenden Einrichtungen selbst oder beauf-

¹ Ob ein Wohnprojekt für Obdachlose als Wohnform akzeptiert und im Rahmen der Wohnbauförderung unterstützt werden kann, muss im konkreten Fall abgeklärt werden.

tragt private, gemeinnützige Institutionen mit der Wahrnehmung einzelner Aufgaben."¹

4.33 Gemeinnützige und kirchliche Institutionen

Die Geldpolitik von gemeinnützigen Institutionen und Organisationen variiert je nach Struktur, Zielsetzung und rechtlichem Status. Die meisten Institutionen sind privatrechtlich organisiert, und ihr Anlageverhalten zeigt sich daher wenig transparent. In der Regel werden durch ein internes Gremium allgemeine Weisungen und Richtlinien festgelegt, innerhalb derer die laufenden Geschäfte, meist zweckgebunden, getätigt werden können.

So besitzen und verwalten die verschiedenen Institutionen der Landeskirchen einen beträchtlichen Vermögenswert in Form von Immobilien. Damit werden sie zu Akteuren auf dem schweizerischen Wohnungs- und Bodenmarkt, wo ihnen in gesellschafts- und wohnungspolitischer Hinsicht eine besondere Verantwortung zukommt². Diese gilt es mit hoher Priorität auch im Interesse von benachteiligten Bevölkerungsgruppen wahrzunehmen.

Die Bereitstellung bzw. günstige Vermietung einer Liegenschaft für das Gassenhotel würde dessen jährlichen Betriebskosten entscheidend verringern (Vergl. dazu das Szenario Finanzierungsplan S.14).

4.34 Private Unterstützungsbeiträge

Sozial- und finanzpolitisch wird dem freiwilligen Engagement vieler Bürgerinnen und Bürger, die in privaten Organisationen mitwirken, grosse Bedeutung zugemessen. Da sich ein Sozialprojekt aber kaum vollständig und kontinuierlich über eine private Finanzierung realisieren lässt, übernimmt der Staat in der Regel einen mehr oder weniger grossen Teil der Betriebskosten.

1. Spenden

Das Spendeverhalten von Privatpersonen und -Organisationen unterliegt verschiedenen Einflussgrössen und ist entsprechenden Schwankungen unterworfen. Spenden in Form von A-fonds-perdu Beiträgen, zinsgünstigen oder zinslosen Darlehen von Privaten werden in der Regel aus idealistischen Motiven heraus vergeben und auf ein bestimmtes Gesuch hin ausgerichtet. Dabei kann es von Vorteil sein, wenn der erste Kontakt über ein persönliches Gespräch hergestellt wird, wobei der Einstieg über private Verbindungen sicher erleichtert wird. Häufig entsteht im Laufe der Zeit eine eigentliche Spendertradition. Das heisst, ein grosser Teil des Vergabebudgets kommt alljährlich den gleichen Institutionen zu.³ Regelmässige Mitgliederbeiträge oder Unterstützungsverpflichtungen garantieren feste Einnahmen und erleichtern die Budgetierung der Organisationen. In vielen Kantonen können Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen von den Steuern abgezogen werden.

¹ Aus der Abstimmungszeitung vom 2. Dez. 1990

² Vergl. "Die Verantwortung der Kirche im Wohnungswesen", Justitia et Pax, Bern 1985

³ Peter H. Fenkart: Zum Beispiel Sponsoring, apr AG für Public Relations (Hrsg.), Sept. 1985

2. Sponsoring

Sponsoring¹ ist eine zeitgenössische Form von Imagepflege für Banken, Versicherungen, Industrie- und Handelsbetriebe. Es geht um die Investition (meist finanzieller) Leistungen in Projekte, die in der Regel ausserhalb des Aufgabenbereiches einer Unternehmung liegen. Für Geldgeber und Geldgeberinnen ist damit die Erwartung verknüpft, das Renommée ihrer Firma derart zu beeinflussen, dass es kommerziell ausgewertet werden kann. Die Gelder können somit als Werbekosten ausgewiesen und von den Steuern abgezogen werden.

Die verschiedenen Sponsortätigkeiten können sich in den Motivationen und Zielsetzungen, wie auch in den zur Verfügung gestellten Mitteln und Massnahmen stark voneinander unterscheiden. Heute werden beim Sponsoring die Bereiche "Soziales", "Kultur" und "Sport" unterschieden. Das "Sozio-Sponsoring", welches einer Uebernahme öffentlicher Aufgaben mit dem Anspruch auf kommerzielle Nutzniessung gleichkommt, deutet auf ein gewandeltes Verständnis von öffentlich und privat hin. Sponsoring ist politisch umstritten, da insbesondere bei längerfristig geplanten Verbindungen die Gefahr besteht, dass "wo sich verschiedene Interessen in die Quere kommen, der Sponsor unweigerlich am längeren Hebelarm sitzt; der oder die Gesponserte muss sich fügen, oder er wird schliesslich fallen gelassen"².

3. Stiftungen

Es gibt öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Stiftungen. Die in der Schweiz zahlreich vorhandenen privaten Stiftungen in kulturellen, sozialen und wissenschaftlichen Bereichen widerspiegeln die Vielfalt des privaten Mäzenatentums. Bekanntlich stehen sie unter kommunaler, kantonaler oder eidgenössischer Aufsicht und es bestehen öffentliche Verzeichnisse. Als privat-rechtliche Institution mit weitgehender Autonomie und Anspruch auf Respektierung der Privatsphäre kann sie aber nicht gegen ihren Willen in ein öffentliches Sammelverzeichnis aufgenommen werden.³ Stiftungen können nur Finanzhilfe gewähren, wenn die zu unterstützende Sache dem urkundlich festgelegten Stiftungszweck entspricht.

4.35 Kapitalbeschaffung zu Vorzugskonditionen

Traditionellerweise sind Sicherheit, Liquidität und Rendite die massgebenden Kriterien für Geldanlagen. Es gibt aber einzelne Geldinstitute, die ihre Kreditpolitik prioritär nach ethischen Kriterien betreiben und Förderkredite für soziale oder ökologische Projekte zu aussergewöhnlichen Bedingungen gewähren.⁴

Darlehen und Bürgschaften zu günstigen Bedingungen werden primär durch die Wohnbauförderung der öffentlichen Hand vergeben. Auf Gesuch hin können aber auch konventionelle Banken Sonderkredite für gemeinnützige Projekte gewähren, die nicht gewinnorientiert arbeiten.

¹ (lat.) spondere = sich verpflichten, sich verbürgen, sich verloben; sponsor = Bürge; (engl.) sponsor = Bürge, Taufpate, Gönner, Förderer

² Vgl. Tages-Anzeiger Zürich, 30. Sept. 1989

³ Vergl. Stiftungsverzeichnis der eidgen. Stiftungsaufsicht

⁴ z.B. Alternative Bank Schweiz ABS, Genossenschaftsbank Dornach

4.36 Einnahmen aus Nebenbetrieben

Verschiedene grössere Organisationen und Hilfswerke führen parallel zu ihrer gemeinnützigen Tätigkeit auch kommerzielle Nebenbetriebe zur Finanzierung ihrer Projekte: Brockenhäuser, Secondhand Kleiderläden, Kartenversand, Werkstätten, Honigverkauf, etc.

5. Anhänge

A 1 Detaillierte Kostenzusammenstellung

A 2 Kostenträgerrechnung Zagjp-Auffangstation

A 3 Notschlafstellen und Obdachlosenwohnheime in Basel,
Bern, Genf und Zürich

A 4 Glossar

A 5 Literaturliste

Detaillierte Kostenzusammenstellung ¹

Investitionskosten (einmalige Kosten)

Anlagekosten Liegenschaft

Kauf von Grundstück und Gebäude	3'000'000.-Fr.	
Handänderungssteuer (1%)	30'000.-Fr.	
(Um)Baukosten: Fr. 450.-/ m3	<u>1'125'000.-Fr.</u>	4'155'000.-Fr.
Mobiliar und Ausstattung für 35 Zimmer		
pro Zimmer ca. 5'000.-Fr.	175'000.-Fr.	
Allgemein ca.	<u>115'000.-Fr.</u>	<u>290'000.-Fr.</u>
Total Investitionskosten		4'445'000.-Fr.

Betriebskosten (jährlich wiederkehrend)

Aufwand Liegenschaft:

Kapitalkosten Liegenschaft(4'155'000.-Fr.)

10% Eigenkapital zu 5 %	22'000.-Fr.	
70% 1. Hypothek zu 7.5%	218'000.-Fr.	
20% 2. Hypothek zu 8 %	66'000.-Fr.	
Amortisation 2. Hyp. auf 25 Jahre	<u>33'000.-Fr.</u>	339'000.-Fr.
Zinsen für Mobiliar und Ausstattung (290'000.-Fr.)		
z.B. Darlehen zu 8%		23'000.-Fr.
Abschreibung		
auf Immobilien (3% von 4'155'000.-Fr.)	125'000.-Fr.	
auf Mobilien (20% von 290'000.-Fr.)	<u>58'000.-Fr.</u>	183'000.-Fr.
Nebenkosten Gebäude: 1.2% der Anlagekosten		<u>50'000.-Fr.</u>
Jährlicher Aufwand Liegenschaft		595'000.-Fr.

¹ Zusammengestellt mit Hilfe von diversen Bilanz- und Jahresrechnungen 1989 von Obdachloseneinrichtungen: Kostenstand Sommer 1990

Aufwand Betrieb:

Unterhalt Betriebseinrichtung und Geräte		12'000.-Fr.
Materialkosten		
Haushalt- und Küchenmaterial	1'000.-Fr.	
Lebensmittel: Frühstück und Bar	45'000.-Fr.	
Reinigungsmittel und -Geräte	2'000.-Fr.	
Lingerie ¹ : Pflege und Ersatz	2'000.-Fr.	
Zeitungen, Zeitschriften	<u>1'000.-Fr.</u>	51'000.-Fr.
Verwaltung		
Büromaterial	2'000.-Fr.	
Telefon, Radio- und TV-Gebühren	4'000.-Fr.	
PTT-Gebühren, Diverses	1'000.-Fr.	7'000.-Fr.
Versicherungen		
Haftpflichtversicherung	2'000.-Fr.	
Sachversicherung	3'000.-Fr.	5'000.-Fr.
Personalkosten: 900 Stellen-% ²		
Leitung 100%: 5'000.-Fr./Mt.	65'000.-Fr.	
Reception 250%: 3'200.-Fr./Mt.	104'000.-Fr.	
Bar 250%: 3'200.-Fr./Mt.	104'000.-Fr.	
SpetterIn 300%: 2'500.-Fr./Mt.	98'000.-Fr.	
Hilfskräfte: 300 x 10 Std./Tag. ³	75'000.-Fr.	
Sozialleistungen ⁴	88'000.-Fr.	
Uebrige Personalkosten ⁵	<u>20'000.-Fr.</u>	554'000.-Fr.
Diverses		<u>30'000.-Fr.</u>
Jährlicher Betriebsaufwand		659'000.-Fr.

Total Jährlicher Aufwand für Betrieb und Liegenschaft **1'254'000.-Fr.**

- 1 50% Dauergäste (3 Mt. und mehr), 50% Kurzaufenthalter (1-5 Tage)
- 2 Die Ansätze basieren auf einem im Hotelgewerbe üblichen Lohnniveau, bei 24-h-Betrieb müsste eine Nachtzulage dazugerechnet werden. Würde ein Lohnpool eingerichtet, so könnte allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen ein Durchschnittslohn von 12 x Fr. 4'000.-/a ausbezahlt werden.
- 3 Zu einem Stundenlohn von 25.-Fr. brutto
- 4 ca. 20% der Bruttolöhne
- 5 Betrifft Aus- und Weiterbildung, Personalwerbung, Verpflegungszulage etc.

Kostenträgerrechnung Zagjp¹-Auffangstation

Kosten pro Uebernachtung:

	<u>Rechnung 1989</u>		<u>Budget 1991</u>	
Personalkosten	92.14 Fr.	78.1 %	98.88 Fr.	77.0 %
Personalnebenkosten: Spesen, Weiterbildung, Supervision	1.89 Fr.	1.6 %	2.58 Fr.	2.0 %
Raumkosten: Miete, Reinigung	4.35 Fr.	3.7 %	6.52 Fr.	5.1 %
Uebrige Infrastruktur: Geb.-Unterhalt, Mobiliar	3.93 Fr.	3.3%	3.89 Fr.	3.0 %
Haushalt: Essen, Geträn- ke, Apotheke	5.18 Fr.	4.4 %	5.45 Fr.	4.2 %
Direkte Leistungen an die Benützer	-80 Fr.	0.7 %	-61 Fr.	0.5 %
Verwaltung	7.77 Fr.	6.6%	8.40 Fr.	6.6 %
Allg. Unkosten: Auto, Fachliteratur	1.97 Fr.	1.6%	2.05 Fr.	1.6 %
Total	118.03 Fr.	100%	128.38 Fr.	100 %

¹ Zürcher Arbeitsgemeinschaft für Jugendprobleme

Notschlafstellen und Obdachlosen-Wohnheime

Die in den Kurzporträts vorgestellten Projekte sind in dieser Form alle in den letzten paar Jahren entstanden. Ueberall sind Ansätze der Idee Gassenhotel bereits enthalten, sei es als Folge direkter Zusammenarbeit (Tsüri-Nord) oder unabhängig von unserer Arbeit, im Zuge einer laufenden Entwicklung.

In Basel:

Notschlafstelle für Erwachsene (50 Pl.)
Kirchgasse 6
4058 Basel
Tel. 061/ 681 18 19

Notschlafstelle für Jugendliche (15 Pl.)
Mühlegraben 3
4052 Basel
Tel. 061/ 42 18 00

Wegwarte (30 Pl.)
Klingentalstrasse 61
4057 Basel
Tel. 061/ 691 41 66

Heilsarmee Männerheim (50 Pl.)
Oberer Rheinweg 75
4058 Basel
Tel. 061/ 681 21 30

Heilsarmee Frauenheim (28 Pl.)
Frobenstrasse 20
4053 Basel
Tel. 061/ 23 38 70

Projekt für wohnungssuchende Frauen
Lindenberg 21
4058 Basel
Tel. 061/ 691 55 55 (Caritas Basel)

Weitere Adressen:

Führer durch das soziale Basel
(Broschüre)
c/o Familien- und Erziehungsberatung
Missionsstrasse 7
4003 Basel
Tel. 061/ 25 64 70

Kurzporträt: Projekt für wohnungssuchende Frauen in Notsituationen

Das Projekt entstand aus der Erkenntnis heraus, dass in Basel wenige Unterbringungsmöglichkeiten für Frauen vorhanden sind. In einer Wohnung konnten ohne grosse Umbauarbeiten vier Einzelzimmer mit gemeinsamem Bad und gemeinsamer Küche eingerichtet werden. Diese vier Plätze werden an Frauen abgegeben, welche aufgrund einer Krisensituation vorübergehend Wohnraum benötigen. Es ist das Ziel, Frauen in Notsituationen zu sehr günstigen Bedingungen eine Wohnmöglichkeit anzubieten, auch wenn sie im Augenblick noch nicht bereit oder fähig sind, ihre Probleme aktiv anzugehen. Das Betreuungskonzept steht im Rahmen einer sozialen Hauswartstelle: eine Person, die im Haus wohnt und für die Bewohnerinnen Ansprechperson bei Problemen, aber auch Garant dafür ist, dass die festgelegten Abmachungen eingehalten werden. Die Caritas Basel-Stadt übernimmt für die Pilotphase die Trägerschaft, später muss diese aber neu überdacht werden.

In Bern:

Notschlafstelle Hodlerstrasse (32 Pl.)
Hodlerstrasse 22
3011 Bern
Tel. 031/ 22 17 13

Frauen Sleeper (12 Pl.)
Aegertenstrasse 11
3005 Bern
Tel. 031/ 44 97 00

Herberge zur Heimat (50 Pl.)
Gerechtigkeitsgasse 50
3011 Bern
Tel. 031/ 22 04 36

Männerheim Junkerngasse (10 Pl.)
Junkerngasse 30
3011 Bern
Tel. 031/ 22 46 45

Heilsarmee Passantenheim (43 Pl.)
Murstrasse 6
3006 Bern
Tel. 031/ 43 36 96

Notschlafst. f. Drogenabhängige (35 Pl.)
Stauffacherstrasse 126 p
3014 Bern
Tel. 031/ 111

Weitere Adressen:

Koordinationsstelle Notunterkünfte
der Stadt Bern
Laupenstrasse 5
3007 Bern
Tel. 031/ 26 32 12

Notunterkünfte in Bern (Broschüre)
c/o Fürsorgeamt der Stadt Bern
Predigergasse 5
3011 Bern
Tel. 031/ 68 63 32 oder 68 63 45

Kurzporträt: Notschlafstelle Hodlerstrasse

Der Betrieb der Notschlafstelle Hodlerstrasse geht auf die Initiative einer Arbeitsgruppe aus dem Umfeld der Reithalle zurück und wird heute von einem Team von Betreuern und Betreuerinnen geführt. Ein Trägerverein mit Vertretern von Kirche, Stadt und engagierten Persönlichkeiten stellt den Kontakt zu den Behörden her. Die Stadt, die den Betrieb finanziert, führt auch die Buchhaltung, was einen Einschnitt in die ursprüngliche Betriebsautonomie bedeutet. Die Notschlafstelle befindet sich 5 Minuten vom Hauptbahnhof entfernt und ist in einem ehemaligen Hotelgebäude untergebracht, das die Stadt übernommen hat. Den Gästen stehen verschiedene Räume mit Massenlagern und einfachen Sanitäreinrichtungen zur Verfügung. Der Betrieb ist tagsüber geschlossen. In der Nacht kümmern sich drei Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen um den laufenden Betrieb. Eine Uebernachtung mit Frühstück kostet 4.- Franken. Um den Uebergang ins Chaos zu verhindern, werden die wenigen Grundregeln energisch durchgesetzt: Junk- und Dealverbot, keine Gewalt, kein Sexismus. Ansonsten soll man sich untereinander arrangieren so weit es geht. Die theoretisch geltende Bestimmung über die maximale Aufenthaltsdauer wird nicht durchgesetzt, weil die vorwiegend jüngeren Benutzer selten länger bleiben und die wenigen Dauergäste nicht zu einer Belastung für den Betrieb werden. Für interessierte Benutzer und Benutzerinnen besteht teilweise die Möglichkeit zur Mitarbeit. Es wäre eine Idealvorstellung des Teams, sich aus dem Kreis der Benutzer und Benutzerinnen zu ergänzen.

Im selben Gebäude sind ausserdem die Gassenküche und das Sprechzimmer des Arztes untergebracht. Ausserdem befindet sich im Dachgeschoss eine der Notschlafstelle zugeordnete Notwohnung.

In Genf:

La Coulou (M. Noel Constant; 40 Pl.)
Rue de la Coulouvrenière 4
1204 Genf
Tel. 022/ 28 22 75

Armée du Salut: Centre-Espoir (124 Pl.)
Rue Dassier 10
1201 Genf
Tel. 022/ 45 22 00

Armée du Salut: Asile de nuit (42 Pl.)
Chemin Galiffé
1201 Genf
Tel. 022/ 44 91 21

Le Racard (9 Pl.)
Bd. Carl Vogt 7
1205 Genf
Tel. 022/ 29 01 07

Le Pertuis (12 Pl.)
Route du Grand-Lancy 159
1213 Onex
Tel. 022/ 92 00 11

Weitere Adressen:

La clé (Broschüre)
c/o Association Trajets
Rue de la Muse 2
1205 Genf
Tel. 022/ 20 60 48

Genève-Social (Broschüre)
c/o Hospice générale
Cours de Rive 12
1204 Genf
Tel. 022/ 736 31 32

Kurzporträt: La Coulou

La Coulou konnte dank der Einzelinitiative von Noel Constant realisiert werden und ist eine Notschlafstelle für 30 - 50 Personen. Sie wird ganzjährig betrieben, ist kostenlos und bietet ein Frühstück und täglich eine warme Mahlzeit. Das Betriebskonzept basiert auf Selbstverwaltung: ohne Integrationsabsichten, ohne permanente Betreuung. Die Bewohner und Bewohnerinnen sind altersmässig und problembezogen sehr gemischt, erledigen die alltäglichen Arbeiten selbst und befinden über Neuaufnahmen. Etwa wöchentlich wechselt der oder die Verantwortliche für Einkauf und Küchendienst und übernimmt gleichzeitig die Rolle des oder der Concierge. Das jährliche Budget von ca. Fr. 100'000.- werden vom Kanton, von der Stadt Genf, der Lotterie Romande und privaten Spenden aufgebracht.

In Zürich:

Notschlafstelle Gessnerallee (28 Pl.)
Gessnerallee 8
8001 Zürich
Tel. 01/ 212 13 47

Notschlafstelle Untere Zäune (18 Pl.)
Obmannamtsgasse
8001 Zürich
Tel. 01/ 262 33 11

Notschlafstelle Maschinenstrasse (28 Pl.)
Maschinenstrasse 51
8005 Zürich
Tel. 01/ 272 14 12

Notschlafstelle Bahnhof Selnau (28 Pl.)
Selnaustrasse 19
8002 Zürich
Tel. 01/ 281 02 04

Auffangstation Zollstrasse (20 Pl.)
Zollstrasse 111
8005 Zürich
Tel. 01/ 271 74 04

Zagip Auffangstation (20 Pl.)
Hörnlistrasse
8057 Zürich
Tel. 01/ 313 12 00

Suneboge (55 Pl.)
Gerechtigkeitsgasse 5
8002 Zürich
Tel. 01/ 202 13 66

Caritas Hospiz (59 Pl.)
Konradstrasse 79
8005 Zürich
Tel. 01/ 271 63 39

Männerheim Heilsarmee (28 Pl.)
Dienerstrasse 76
8004 Zürich
Tel. 01/ 242 48 11

Heilsarmee Molkenstrasse (101 Pl.)
Molkenstrasse 5
8026 Zürich
Tel. 01/ 242 90 00

Herberge zur Heimat (70 Pl.)
Geigergasse 5
8001 Zürich
Tel. 01/ 251 15 68

Männerhaus Reblaube (28 Pl.)
Triemlistrasse 5
8047 Zürich
Tel. 01/ 492 15 51

Bürgerstube Gerechtigkeitsgasse (22 Pl.)
Gerechtigkeitsgasse 26
8002 Zürich
Tel. 01/ 202 51 96

Bürgerstube Feldstrasse (37 Pl.)
Feldstrasse 114
8004 Zürich
Tel. 01/ 242 09 90

Weitere Adressen:
? wo wohne? (Broschüre)
c/o Verein Zürcher Jugendwohnungen
Morgartenstrasse 22
8004 Zürich
Tel. 01 / 241 96 55

Stiftung Sozialwerke Pfarrer Sieber
Pfarrhausstrasse 10
8048 Zürich
Tel. 01/ 431 12 00

Kurzporträt: Zagip Notschlafstelle Tsüri-Nord

Die Zürcher Arbeitsgemeinschaft für Jugendprobleme ZAGJP führt seit 1971 eine Notschlafstelle für obdachlose Jugendliche und junge Erwachsene, mittlerweile am 4. Domizil. Das Haus Hörnlistrasse 1, eine neu renovierte Liegenschaft im Besitz der Stadt Zürich, hat Raum für 20 bis 22 Schlafplätze, davon die meisten in 2- und 3-Bettzimmern, verteilt auf 3 Stockwerke. Auf jedem Stock sind Duschen, Badezimmer, Wc's. Im Parterre ein Aufenthaltsraum, im ersten Stock ein Frühstücksraum sowie ein weiterer Raum, in dem ungestört gespritzt werden kann. Für Frauen bestehen separat reservierte Räume. Die Auffangstation Tsüri-Nord ist ab 21 Uhr abends bis 9 Uhr morgens geöffnet, eine Uebernachtung inkl. Frühstück, Benützung der Waschgelegenheiten und der Waschmaschine kostet 5.-Fr. Ein Bett kann am Morgen desselben Tages für eine Nacht reserviert und bezahlt werden. Der Handel mit Drogen ist verboten. Es werden saubere Spritzen abgegeben, alte können entsorgt werden. Das Gebäude steht in Zürich-Oerlikon und ist mit dem öffentlichen Verkehr ab Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Das Haus wird von einem Team mit 8 Angestellten geführt, die sich 750 Stellenprozente untereinander teilen. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind entweder in sozialen Berufen ausgebildet oder weisen bereits Erfahrung in gassennahen Arbeitsbereichen auf. Jede Nacht sind zwei Personen anwesend. Im Rahmen der arbeitszeitlichen Möglichkeiten werden regelmässige Benützer und Benützerinnen auch im Spital oder im Gefängnis besucht und locker betreut.

Seitdem die Auffangstation in einem neu renovierten Gebäude untergebracht wurde, ist bei den Benützern das Bedürfnis nach Rückzug, Heimat und intimer Atmosphäre deutlich gewachsen: am Abend ziehen sie sich viel früher in die "eigenen Zimmer" zurück, die sie oft für lange Zeit immer wieder reservieren. Aus dieser Beobachtung könnten sich längerfristig konzeptionelle Aenderungen ergeben, die diesem Bedürfnis stärker entgegenkommen.

Glossar

Wohnkompetenz

Der Begriff der Wohnkompetenz¹ wurde in den letzten Jahren aus der Erfahrung mit Obdachlosen heraus entwickelt und hat im Laufe der Zeit zunehmend an Bedeutung gewonnen. Mit Wohnkompetenz sind der technische Umgang mit dem Wohnen, die elementaren Voraussetzungen zum Leben und Zusammenleben, angesprochen. Sie bezieht sich auf das persönliche Befinden von Bewohnern und Bewohnerinnen, auf ihr Verhältnis gegenüber Nachbarn und dem Umgang mit fremden Gegenständen. Wohnkompetenz bedeutet die Fähigkeit, Konfliktsituationen ohne Gewaltanwendung auszutragen, die elementaren hygienischen Regeln unserer Zivilisation zu beachten, die notwendigen Verrichtungen des täglichen Lebens erledigen zu können und der totalen Vereinsamung und Verwahrlosung vorzubeugen.

Sozialkompetenz

Unter Sozialkompetenz wird der Umgang mit dem sozialen Umfeld verstanden, d.h. die Fähigkeit, sich in eine Gruppe einzupassen und gegenüber den einzelnen Mitgliedern den Normen entsprechend zu verhalten. Gemeinschaftliches Wohnen bedeutet, auf andere Rücksicht zu nehmen, Vertrauen, Respekt und ein hohes Mass an Toleranz aufzubringen, und die Erledigung der alltäglichen Dinge in gegenseitigem Einvernehmen zu organisieren. In Abgrenzung zur Wohnkompetenz gehen die Erwartungen bei der Sozialkompetenz über die elementarsten gesellschaftlichen Muster hinaus.

Niederschwelligkeit

Niederschwelligkeit im Rahmen einer sozialen Einrichtung bedeutet, dass die Anforderungen zur Aufnahme, zur Teilnahme oder zum Verbleib in einer bestimmten Einrichtung oder einem Programm sehr niedrig angesetzt sind. Dies drückt sich z.B. aus durch preisgünstige oder kostenlose Angebote, durch eine Standortwahl, die den Benützern und Benutzerinnen entgegenkommt, durch weitbemessene Toleranz gegenüber andern Wohn- und Lebensformen, etc. In der Regel stellen niederschwellige Einrichtungen daher höhere Anforderungen an das Personal.

Randgruppen

Randgruppen sind Bevölkerungsgruppen mit ein oder mehreren gemeinsamen Merkmalen, welche gesellschaftlich am Rande stehen, d.h. marginalisiert sind. Als Randgruppen werden in der Regel Gruppen bezeichnet, welche einen schlechteren Zugang zu gesellschaftlichen Gütern haben. Der Ausdruck Randgruppen oder Aussenseiter kann ein Gefühl des Unbehagens aufkommen lassen, da die Marginalisierung einer bestimmten Bevölkerungsgruppe aus der Sicht der vorherrschenden Gesellschaftsregeln bestimmt wird.

Obdachlosigkeit

Der Begriff Obdachlosigkeit lässt sich nicht abschliessend definieren. Angepasst auf den heute allgemein gültigen Wertmassstab einer menschenwürdigen Existenzgrundlage, können obdachlose Menschen ihr Bedürfnis nach einer dauernden und einem Minimalanspruch gerecht werdenden Unterkunft nicht mehr erfüllen. "Dauernd" bedeutet hier, nicht zu ständiger Mobilität und fortwährendem Improvisieren gezwungen zu sein. Der "Minimalanspruch" beinhaltet neben einem bescheidenen Ausstattungsstandard auch die Wahlmöglichkeit zum Rückzug in die Privatsphäre und zur Pflege sozialer Kontakte.

Kostengutsprache

Eine Behörde oder soziale Institution garantiert in Form von Bons, Formularen, schriftlichen Bestätigungen, etc. die Uebernahme von Kosten, die aufgrund von Dienstleistungen oder Naturalien zugunsten von Klientinnen und Klienten entstehen. Auf diese Weise kann die Barauszahlung der nötigen Beträge an dieselben umgangen und damit die zweckgebundene Verwendung des Unterstützungsbeitrages sichergestellt werden. Kostengutsprachen wirken für die Begünstigten oftmals demütigend.

¹ Aus Gesprächen mit Urs Wütrich und Thomas Kunz, Soziale Einrichtungen des Sozialamtes der Stadt Zürich

Literaturliste

Arend, Kellerhals-Spitz, Mächler: Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 45, Bern 1990

Arend und andere: Wohnen in der Schweiz, Auswertung der eidg. Wohnungszählung 1980, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 34, Bern 1985

Bänziger Chris und Vogler Gertrud: Nur sauber gekämmt sind wir frei, eco-verlag, Zürich 1990

Bassand Michel und Henz Alexander (Hrsg.): Zur Zukunft des Wohnens, ETH Lausanne und Zürich, 1988

Gerheuser Frohmut, Sartoris Elena: Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz, Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 40, Bern 1988

Goll Christine: Gegen Armut, Schweizerisches Arbeiterhilfswerk SAH (Hrsg.), Zürich 1990

Justitia et Pax (Hrsg.): Die Verantwortung der Kirche im Wohnungswesen, Schweizerische Nationalkommission Justitia et Pax, Bern 1985

Justitia et Pax (Hrsg.): Wie verantwortlich Geld anlegen?, Schweizerische Nationalkommission Justitia et Pax, Bern 1989

Kreuzer Helga: Obdachlosigkeit in Basel, Caritas Schweiz, Berichte 4/89

Künstlerhaus Bethanien (Hrsg.): Wohnsitz: Nirgendwo, Berlin 1982

Kunz Beat: Die Kosten des Hotels, Verlag Paul Haupt, Bern und Stuttgart, 2. und 3. Auflage 1985

Meier-Hayoz Arthur und Forstmoser Peter: Grundriss des schweizerischen Gesellschaftsrechts, 6. Auflage, Bern 1989

Pro Mente Sana: 'Wohnen: Kein Platz für psychisch Leidende?', Tagungsrückblick, Weinfelden 1990

Sieber Ernst: Menschenware-wahre Menschen, Bern 1987

Schweizerische Konferenz für öffentliche Fürsorge: Wohnungsnot-Obdachlosigkeit-Notunterkunft, Tagungsbericht, Bern 1989

Schweizerische Landeskonferenz für Sozialwesen LAKO (Hrsg.): Handbuch Sozialwesen Schweiz, Verlag pro Juventute, Zürich 1987

Stöbe Sylvia: Privatheit-Privater Raum?, Schriftenreihe des Fachbereiches Architektur, Gesamthochschule Kassel, Heft 20, Kassel 1990

Wiebel Bernhard: Private Kulturförderung - vom Tauschhandel zum Ausverkauf, in Unsere Kunstdenkmäler Nr. 3, 1989

Basel:

Führer durch das soziale Basel, Familien- und Erziehungsberatung, Basel 1989

August Hager, Martin Knüsli, Peter Würmli: Wohnen in Basel, Christoph Merian Verlag, Basel 1990

Bern:

Fürsorgeamt der Stadt Bern (Hrsg.): Notunterkünfte in Bern, Bern 1989

Genf:

La Clé - des solutions à vos problèmes: Association Trajets, 3ème édition, Genève 1988

Genève-Social 1989, répertoire des institutions et groupements à vocation sociale, Hospice générale, 8ème édition, Genève 1989

Zürich:

Informationsstelle des Zürcher Sozialwesens: Dezentrale Drogenhilfe im Kanton Zürich, Entwurf zur Vernehmlassung, Zürich, 1990

Sozialamt der Stadt Zürich: Im Brennpunkt: Wohnungsnot, Dossier, Zürich 1990

Stadt Zürich: Geschäftsbericht des Stadtrates 1989, Zürich 1990

Steiner Verena: Massnahmen zur Wohnraumbeschaffung für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen in der Stadt Zürich, Diplomarbeit im Rahmen des NDS-ORL an der ETH Zürich, Zürich 1989

Schriftenreihe Wohnungswesen**Bulletin du logement****Bollettino dell'abitazione**

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.001 f
Band	3	1978	Energie-Sparen in Gebäuden – Stand, Lücken und Prioritäten der Forschung Conrad U. Brunner	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.003 d
Band	4	1978	Regionaler Wohnungsbedarf in der Schweiz Hugo Triner	484 Seiten	Fr. 34.–	Bestell-Nummer	725.004 d
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in der Schweiz – Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse – Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.005 f
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Évaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.009 f
Band	10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 ^{ème} partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.–	No de commande	725.011 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.–	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.–	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung – Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.014 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.017 f
Band	18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.018 d
Band	19	1981	Gemeinschaftliches Eigentum in Wohnüberbauungen Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.019 d
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.019 f
Band	20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal-Vorsorge- einrichtungen/Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.50	Bestell-Nummer	725.020 d
Volume	20	1981	L'encouragement à la propriété du logement par les institutions de prévoyance professionnelle/Un guide Jürg Welti	68 pages	Fr. 5.50	No de commande	725.020 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.021 d

Band 22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume 22	1981	Planifier et construire ensemble/manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.–	No de commande	725.022 f
Band 24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung/ Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume 24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.–	No de commande	725.024 f
Band 25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung/Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume 25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.025 f
Band 26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung/Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume 26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.026 f
Band 27	1983	Verdichtete Wohn- und Siedlungsformen/ Empfehlungen zur Planungs- und Baubewilligungspraxis Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.027 d
Volume 27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.027 f
Volume 27	1984	I nuclei residenziali/Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.–	No di ordinazione	725.027 i
Band 28	1984	Handbuch MER/Méthode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.–	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume 28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.–	No de commande	725.028 f
Band 29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeits- plätzen/Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.–	Bestell-Nummer	725.029 d
Band 30	1984	Miete und Einkommen 1983/ Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	176 Seiten	Fr. 18.–	Bestell-Nummer	725.030 d
Volume 30	1984	Loyer et revenu 1983/ Les coûts du logement pour les locataires suisses Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	192 pages	Fr. 18.–	No de commande	725.030 f
Band 31	1984	Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt/Unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer Merkmale Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	288 Seiten	Fr. 24.–	Bestell-Nummer	725.031 d
Volume 31	1984	Comportement des investisseurs sur le marché suisse du logement/Sous l'aspect des caractères spécifiques aux groupes sociaux et aux régions – Version abrégée Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	64 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.031 f

Band 32	1984	Die Wohnsiedlung «Bleiche» in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.–	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume 32	1985	La Cité d'habitation «Bleiche» à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.–	No de commande	725.032 f
Band 33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume 33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.–	No de commande	725.033 f
Band 34	1985	Wohnen in der Schweiz/Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980	294 Seiten	Fr. 29.–	Bestell-Nummer	725.034 d
Volume 34	1986	Le logement en Suisse/Exploitation du recensement fédéral des logements de 1980	310 pages	Fr. 29.–	No de commande	725.034 f
Band 35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs- System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume 35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.035 f
Volume 35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.–	No di ordinazione	725.035 i
Band 36	1987	Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.036 d
Volume 36	1987	Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.036 f
Band 37	1988	Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW 1988–1991	56 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.037 d
Volume 37	1988	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1988–1991	60 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.037 f
Band 38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume 38	1988	Des usines aux logements/Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.–	No de commande	725.038 f
Volume 39	1988	La rénovation immobilière . . . qu'en est-il du locataire/ Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne, Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.039 f
Band 40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume 40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.040 f
Band 41	1988	Siedlungswesen in der Schweiz, 3. überarbeitete Auflage	180 Seiten	Fr. 19.–	Bestell-Nummer	725.041 d
Volume 41	1989	L'Habitat en Suisse, 3 ^e édition remaniée	168 pages	Fr. 19.–	No de commande	725.041 f
Band 42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.–	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume 42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.–	No de commande	725.042 f

Band 43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Märtn Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume 43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.–	No de commande	725.043 f
Band 44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume 44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.–	No de commande	725.044 f
Band 45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/ Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.–	Bestellnummer	725.045 d
Volume 45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement/ Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.–	No de commande	725.045 f
Band 46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen Beispiele Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.–	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume 46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus Exemples Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.–	No de commande	725.046 f
Band 47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.047 d
Volume 47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.047 f
Volume 48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.–	No de commande	725.048 f
Band 49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume 49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.049 f
Band 50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.–	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume 50	1991	La rénovation des cités résidentielles/ Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.–	No de commande	725.050 f
Band 51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980 – 1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.–	Bestell-Nummer	725.051 d

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:
Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,
3000 Bern,
oder über den Buchhandel

Dépositaire:
Office central fédéral des imprimés
et du matériel, 3000 Berne,
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:
Ufficio centrale federale degli stampati
e del materiale, 3000 Berna,
o attraverso le librerie

Arbeitsberichte Wohnungswesen Rapports de travail sur le logement Rapporti di lavoro sull'abitazione

Band 2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung («Masset»-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.502 d
Volume 2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport «Masset»)	112 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.502 f
Band 8 Volume 8	1982	Arbeitstagung über die Problematik der Erhebung und Bewertung von Merkmalen des Wohnumfeldes vom 21.6.1982 in Bern/Referate und Diskussionsergebnisse Séance de travail sur la problématique du relevé et de l'appréciation de caractéristiques de l'environnement du 21.6.1982 à Berne/Exposés et résultats de discussion	148 Seiten/ pages	Fr. 13.–	Bestell-Nummer No de commande	725.508 d/f 725.508 d/f
Band 9	1984	Auswertung der eidgenössischen Volkszählung/Wohnungszählung 1980 aus der Sicht der Wohnungsmarktforschung Jörg Hübschle	92 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.509 d
Volume 9	1984	L'exploitation du recensement fédéral de la population et des logements de 1980 à des fins d'étude du marché du logement Jörg Hübschle	108 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.509 f
Band 10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.–	Bestell-Nummer	725.510 d
Volume 11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: «LE BATI»/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.–	No de commande	725.511 f
Band 12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.512 d
Band 14	1987	Lese- und Interpretationshilfe zu regionalisierten Prognosen des Wohnungsbedarfs unter Miteinbezug qualitativer und angebotsseitiger Marktfaktoren Michal Arend	96 Seiten	Fr. 10.–	Bestell-Nummer	725.514 d
Band 15	1988	Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitsteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoos	468 Seiten	Fr. 35.–	Bestell-Nummer	725.515 d
Band 16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.516 d
Band 17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.517 d
Volume 17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.–	No de commande	725.517 f
Band 18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm «Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz» Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.518 d
Band 19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger/Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970–1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.–	Bestell-Nummer	725.519 d
Volume 19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissement, en particulier des immeubles anciens, 1970–1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.–	No de commande	725.519 f
Band 20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.520 d

Band 21	1991	Überprüfung der «Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995» Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.521 d
Volume 21	1991	Vérification des «Perspectives du besoin de logements d'ici 1995» Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.521 f
Band 22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.522 d
Volume 22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.522 f
Band 23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmärktes	140 Seiten	Fr. 16.–	Bestell-Nummer	725.523 d
Volume 23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.–	No de commande	725.523 f
Band 24	1992	«Gassenhotel»/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.524 d

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:
Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,
3000 Bern,
oder über den Buchhandel

Dépositaire:
Office central fédéral des imprimés
et du matériel, 3000 Berne,
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:
Ufficio centrale federale degli stampati
e del materiale, 3000 Berna,
o attraverso le librerie