



# **Allgemeine Bestimmungen**

**für die Alterswohnungen  
an der Grünfeldstrasse 9**

# Inhaltsverzeichnis

1. Lebensqualität im Alter – Wohnen mit Dienstleistungen.....	1
2. Voraussetzungen.....	1
2.1 Voraussetzungen für den Bezug einer Alterswohnung .....	1
2.2 Ausschlusskriterien für den Bezug einer Alterswohnung.....	1
3. Pensionsvertrag.....	1
3.1 Pensionstaxe.....	1
3.1.1 Wohnungspreis und Nebenkosten .....	2
3.1.2 Pauschale.....	2
3.2 Vorauszahlung.....	2
4. Gebrauch und Unterhalt der Alterswohnung.....	3
4.1 Gebrauch der Alterswohnung.....	3
4.2 Sorgfaltspflicht .....	3
4.3 Kleinere Reparaturen.....	3
4.4 Selbstbehalte bei Schäden .....	3
4.5 Notfalleinlass zur Wohnung.....	3
4.6 Zusammenleben.....	3
5. Dienstleistungen vom Pflegezentrum Feld .....	3
5.1 Allgemeines .....	3
5.2 24-Stunden-Notrufsystem .....	4
5.3 Mahlzeiten .....	4
5.4 Besucher zum Mittagessen .....	4
5.5 Öffentliche Cafeteria .....	4
5.6 Wäschereinigungen .....	4
5.7 Wohnungsreinigungen.....	5
5.8 Fusspflege und Coiffeur .....	5
5.9 Einkäufe von Pflegemitteln .....	5
5.10 Krankenmobilien.....	5
5.11 Aktivierungs- und Freizeitangebote.....	5
5.12 Seelsorge .....	5
6. Kündigung und Rückgabe der Alterswohnung.....	5
6.1 Kündigungsfrist.....	5
6.2 Bei einem Todesfall .....	5

6.3 Aufwendungen bei einem Übertritt ins Pflegezentrum Feld .....	5
6.4 Abnahme der Wohnung .....	6
7. Weitere Bestimmungen .....	6
7.1 Anpassungen .....	6
7.2 Bauliche Veränderungen.....	6
7.3 Haustiere .....	6
7.4 Versicherungen.....	6
7.5 Abwesenheiten .....	6
7.6 Parkplätze.....	6
7.7 Informationspflicht .....	6
8. Inkrafttreten.....	7

*Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermassen für beide Geschlechter.*

# **1. Lebensqualität im Alter – Wohnen mit Dienstleistungen**

Unter diesem Leitsatz stellt die Gemeinde Oberkirch siebzehn 2.5 Zimmer-Alterswohnungen zur Verfügung. Annehmlichkeiten wie helle geräumige Zimmer, nützlich ausgestattete Küche, altersgerechte Dusche/WC, grosser Balkon, Waschküche, Kelleranteil und ein Gemeinschaftsraum stehen zur Verfügung. Alle Wohnungen erreicht man über eine separate Treppe oder mit dem Lift.

Die Wohnungen eignen sich für Einzelpersonen oder Paare im Pensionsalter, welche unabhängig und selbständig leben wollen und gleichzeitig die Sicherheit und den Service eines Senioren- und Pflegezentrums zu schätzen wissen. Zur Erleichterung des Alltags stehen den Bewohnern auf Wunsch Angebote des Pflegezentrums und gegen Entgelt verschiedene Angebote und weitere Dienstleistungen zur Verfügung.

Werden Bewohner der Alterswohnungen krank oder pflegebedürftig, müssen Angehörige, Private oder ein öffentlicher Betreuungsdienst (z.B. Spitex) die nötige Betreuung und Pflege sicherstellen. Der 24-Stunden-Notruf kann bei Notwendigkeit jederzeit in Anspruch genommen werden. Wenn die Pflege und Betreuung z.B. durch den Spitex-Dienst nicht mehr abgedeckt werden kann, ist ein Wechsel ins Pflegezentrum möglich. Die Bewohner der Alterswohnungen haben erste Priorität bei einem eventuellen Übertritt ins Pflegezentrum Feld.

## **2. Voraussetzungen**

### **2.1 Voraussetzungen für den Bezug einer Alterswohnung**

- Mindesteintrittsalter 60 Jahre
- Erreichung des Pensionsalters (bei Paaren eine Person)
- Mindestens 5 Jahre zivilrechtlicher Wohnsitz in Oberkirch
- Fähigkeit, einen Haushalt selbständig zu führen
- Toleranz und Rücksichtnahme gegenüber anderen Bewohnern
- Die Gemeindeverwaltung ist berechtigt, die Wohnung auch an andere Personen, welche den obigen Kriterien nicht entsprechen, zu vermieten, wenn die Nachfrage nach Alterswohnungen gedeckt ist

### **2.2 Ausschlusskriterien für den Bezug einer Alterswohnung**

- Deutliche Beeinträchtigung in der selbständigen Haushaltsführung
- Ein Bedarf an Pflege und Betreuung, der das Angebot des Spitex-Dienstes übersteigt

## **3. Pensionsvertrag**

### **3.1 Pensionstaxe**

Die Preise sind dem Dokument „Taxordnung für die Alterswohnungen“ zu entnehmen. Die Taxordnung kann vom Gemeinderat Oberkirch jederzeit an veränderte konjunkturelle Verhältnisse angepasst werden.

Die Pensionstaxe ist monatlich im Voraus an die Gemeindekasse Oberkirch zu bezahlen.

### **3.1.1 Wohnungspreis und Nebenkosten**

Der Wohnungspreis richtet sich nach der Grösse und der Lage der Wohnung. Die Bewohner entscheiden selbst, wie sie die Wohnung mit eigenen Möbeln und Gegenständen einrichten. Die Pensionstaxe setzt sich zusammen aus dem Wohnungspreis, den Nebenkosten und einer Pauschale, welche im Sinne des Solidaritätsprinzips für alle Bewohner gleich ist, unabhängig davon wie viel Betreuungs- und Aktivierungsleistungen bezogen werden.

Im Wohnungspreis sind die folgenden Leistungen enthalten:

- Wohnung mit eigenem Wohnungsschlüssel und Briefkasten
- gemeinsame Waschküche und eigenes Kellerabteil

In den Nebenkosten sind die folgenden Leistungen enthalten:

- Heizkosten
- Allgmeinestrom
- Wasser/ARA-Gebühren
- Hauswartung
- Gartenunterhalt
- Abfuhrgebühren für Grüngut, Speisereste und Küchenabfälle
- Lift-Service
- Verwaltungshonorar HNK (Truvag)

Die Nebenkosten werden jährlich per 30. Juni effektiv abgerechnet.

### **3.1.2 Pauschale**

Die Bewohner leben in ihren Wohnungen grundsätzlich selbstständig. Sie haben jedoch die Möglichkeit, individuelle Dienstleistungen und Hilfestellungen vom Pflegezentrum Feld zu beanspruchen.

Die Pauschale beträgt für einen Einpersonenhaushalt Fr. 120.00/Mt. und für einen Zweipersonenhaushalt Fr. 200.00/Mt.

In der Pauschale sind die folgenden Zusatzleistungen enthalten:

- Anschluss ans 24-Stunden-Notrufsystem (Armbanduhr mit Notruf)
- 24-Stunden-Präsenz von Fachpersonal bei Notfällen
- Kontakt- und Koordinationsperson (Hauswart vom Pflegezentrum Feld)
- Teilnahme an Aktivitäten und Veranstaltungen (ohne Verpflegung) im Pflegezentrum Feld
- Aktivierung (Turnen)
- Vergünstigte Tarife Mittagessen im Pflegezentrum
- Vergünstigte Tarife Cafeteria im Pflegezentrum
- Vorrang bei der Vergabe eines Pflegeplatzes im Pflegezentrum Feld

### **3.2 Vorauszahlung**

Beim Eintritt in eine Alterswohnung ist eine Vorauszahlung zu leisten. Diese Vorauszahlung wird zinslos auf einem Gemeindegkonto verwaltet. Nach Erfüllung aller Verpflichtungen und abgeschlossener Rückgabe der Alterswohnung wird die Vorauszahlung nach der Verrech-

nung mit allfälligen noch offenen Rechnungen dem Bewohner bzw. dem Vertreter oder im Todesfalle der Erbengemeinschaft zurückerstattet.

Die Vorauszahlung beträgt bei einem Einpersonenhaushalt Fr. 2'000.00 und bei einem Zweipersonenhaushalt Fr. 3'000.00.

## **4. Gebrauch und Unterhalt der Alterswohnung**

### **4.1 Gebrauch der Alterswohnung**

Die Bewohner gebrauchen die Wohnung zum vertraglich vereinbarten Zweck. Das Überlassen der Wohnung an Dritte sowie Untermieten sind nicht erlaubt.

### **4.2 Sorgfaltspflicht**

Der Bewohner ist verpflichtet, beim Gebrauch der Alterswohnung mit aller Sorgfalt zu verfahren und sie sauber zu halten, zu lüften und vor Schäden zu bewahren. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Zur Vermeidung von Energieverlust und Schimmelbildung dürfen die Räume nur kurze Zeit, am besten mit Stoss- oder Querlüftung, gelüftet werden. Kippfenster dürfen während der Heizperiode nicht über längere Zeit gekippt werden.

### **4.3 Kleinere Reparaturen**

Im Rahmen des kleinen Unterhaltes gehen alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Alterswohnung erforderlichen Ausbesserungen zu Lasten der Bewohner. Diese Ausbesserungspflicht besteht für die Dauer der Wohnungsbenutzung zutage tretenden kleinen Mängeln, unabhängig davon, ob sie durch die Bewohner verursacht wurden oder aus altersbedingter Abnutzung entstanden sind. Als kleine Ausbesserungen gelten alle Reparaturen, deren Kosten den Betrag von Fr. 190.00 nicht übersteigen.

### **4.4 Selbstbehalte bei Schäden**

Schäden an Scheiben, Glas, Glaskeramik und keramischen Sanitärapparaten gehen zu Lasten der Bewohner, sofern sie ein Verschulden trifft.

### **4.5 Notfalleinlass zur Wohnung**

Um in einem Notfall Zugang zu den Alterswohnungen zu haben, ist ein Passepartoutschlüssel im Pflegezentrum Feld deponiert.

### **4.6 Zusammenleben**

Im Interesse eines guten Verhältnisses unter allen Hausbewohnern verpflichten sich alle zu gegenseitiger Rücksichtnahme.

## **5. Dienstleistungen vom Pflegezentrum Feld**

### **5.1 Allgemeines**

Die nachfolgenden Leistungen können je nach Bedarf individuell vom Pflegezentrum Feld bezogen werden. Die Rechnung für die erbrachten Dienstleistungen erfolgt monatlich effektiv und rückwirkend vom Pflegezentrum Feld und ist innerhalb von 20 Tagen zu begleichen.

## **5.2 24-Stunden-Notrufsystem**

Den Bewohnern der Alterswohnungen mit Pensionsvertrag steht ein 24-Stunden-Notrufsystem zur Verfügung. Sie können bei einem Notfall das Fachpersonal des Pflegezentrums 24 Stunden und 7 Tage die Woche via Knopfdruck (Armbanduhr) alarmieren.

Die Bereitstellung des Notrufs ist in der Pauschale enthalten, jedoch gilt es zu beachten, dass unter einem Notfall ein Ereignis zu verstehen ist, welches akut und unvorhersehbar eintritt und bei welchem dringend Hilfe einer aussenstehenden Person benötigt wird (z.B. Sturz). Eine Verschlechterung des Allgemeinzustandes (z.B. Grippe) und Anforderung von alltäglichen Hilfeleistungen werden nicht als Notfall angesehen. In solchen Fällen ist der Hausarzt oder gegebenenfalls die Spitex zu kontaktieren. Sollte das Personal vom Pflegezentrum Feld für solche Hilfestellungen gerufen werden, wird der zeitliche Aufwand verrechnet, da das Pflegezentrum Feld keine Spitex-Leistungen ausführt. Der Notruf kann mittels Notrufarmbanduhr ausgelöst werden. Bei häufiger Nutzung des Notrufes wird der Geschäftsführer des Pflegezentrums Feld auf den Bewohner oder dessen Vertreter zukommen und in einem Gespräch klären, ob die aktuelle Wohnsituation noch sinnvoll ist.

## **5.3 Mahlzeiten**

Mahlzeiten können nach Voranmeldung im Pflegezentrum eingenommen werden. Die Rechnungsstellung erfolgt monatlich. Das Frühstück, das Mittagessen und das Abendessen werden im Speisesaal serviert. Zu den Mahlzeiten gehören ein alkoholfreies Getränk und ein Milchkaffee. Andere Getränke können beim Servicepersonal bestellt werden und sind kostenpflichtig.

Es ist auch möglich, die Mahlzeiten mit einem Zuschlag (Mittagessen/Mahlzeitendienst) in die Wohnung zu bestellen.

## **5.4 Besucher zum Mittagessen**

Auch Angehörige oder andere Besucher sind nach Voranmeldung im Pflegezentrum fürs Mittagessen, zwischen 11.30 und 13.00 Uhr, herzlich willkommen.

## **5.5 Öffentliche Cafeteria**

Die Cafeteria ist täglich von 14.00 bis 17.00 Uhr geöffnet. Konsumationen im Restaurant sind kostenpflichtig und können bar bezahlt oder in Rechnung gestellt werden. Die Bewohner der Alterswohnungen können zum reduzierten Preis konsumieren.

## **5.6 Wäschereinigungen**

Auf Wunsch wird das Waschen (nur Wäsche, die für Waschmaschinen geeignet ist) und Bügeln der Privatwäsche vom Pflegezentrum Feld übernommen. Einmal pro Woche wird die Schmutzwäsche abgeholt und die saubere Wäsche in die Wohnung geliefert. Für diese Dienstleistung wird eine monatliche Pauschale in Rechnung gestellt. Spezielle Wäschereinigungen, wie Vorhänge, Duvets etc. werden separat nach Preisliste gewaschen.

Wenn Privatwäsche gewaschen und gebügelt werden soll, müssen alle Kleidungsstücke mit dem Namen beschriftet sein. Das Pflegezentrum Feld übernimmt das Beschriften der Kleidungsstücke gegen Verrechnung einer einmaligen Pauschale. Für nicht angeschriebene oder selbst beschriftete Kleidungsstücke wird keine Haftung übernommen.

## **5.7 Wohnungsreinigungen**

Auf Wunsch wird die Reinigung der Wohnung vom Pflegezentrum Feld übernommen. Die Bewohner können zwischen einer wöchentlichen, zweiwöchentlichen oder monatlichen Reinigung wählen. Die Kosten werden mittels Monatsrechnung verrechnet.

## **5.8 Fusspflege und Coiffeur**

Kosmetische Fusspflege und Coiffeur Dienstleistungen werden durch externe Anbieter, die regelmässig im Haus sind, zu den im Pflegezentrum Feld üblichen Preisen angeboten. Anmeldungen zur Fusspflege oder zum Coiffeur nehmen die Administration oder der Pflegedienst entgegen. Die Kosten können bar bezahlt oder in Rechnung gestellt werden.

## **5.9 Einkäufe von Pflegemitteln**

Die Bewohner der Alterswohnungen können beim Pflegezentrum Feld Pflegemittel für den täglichen Bedarf einkaufen. Die Rechnungsstellung der Einkäufe erfolgt monatlich.

## **5.10 Krankenmobilien**

Folgende Krankenmobilien können im Pflegezentrum gemietet werden:

- Rollstuhl
- Rollator

## **5.11 Aktivierungs- und Freizeitangebote**

Das Pflegezentrum Feld bietet verschiedene Aktivitäten und Freizeitangebote wie Lotto, Kino, Diavorträge, Konzerte, Theater usw. an. Diese sind im monatlichen Veranstaltungskalender ersichtlich. Die Teilnahme ist freiwillig und kostenlos (in der Pauschale inbegriffen). Sollten diese Angebote nicht genutzt werden, berechtigt das zu keinem Preisnachlass.

## **5.12 Seelsorge**

Im Pflegezentrum Feld finden regelmässig Andachten und Gottesdienste statt. Die Daten und Zeiten sind den Anschlägen an der Kapelle zu entnehmen.

# **6. Kündigung und Rückgabe der Alterswohnung**

## **6.1 Kündigungsfrist**

Das Wohnverhältnis kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende eines Monats, ausgenommen auf Ende Dezember, schriftlich aufgelöst werden.

Besondere Vorschriften und Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

## **6.2 Bei einem Todesfall**

Stirbt der Bewohner, ist der Wohnungspreis von den Hinterbliebenen noch für den folgenden Kalendermonat geschuldet. Innert dieser Frist ist die Wohnung zu räumen. Ist dies nicht der Fall, wird die Räumung auf Kosten der Erben angeordnet.

## **6.3 Aufwendungen bei einem Übertritt ins Pflegezentrum Feld**

Ausserordentliche Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Übertritt oder Austritt werden nach Aufwand in Rechnung gestellt (z.B. Wohnungsräumung, Renovation über das übliche Mass hinaus).

## **6.4 Abnahme der Wohnung**

Bei der Kündigung der Alterswohnung (z.B. Wechsel ins Pflegezentrum Feld) erfolgt eine Abnahme der Wohnung anhand des Übergabeprotokolls. Durch den Bewohner selbstverschuldete Schäden werden weiterverrechnet. Das Wohnverhältnis endet mit der Abnahme der vollständig geräumten Wohnung und der Rückgabe sämtlicher Wohnungsschlüssel.

Die Schlussreinigung obliegt dem Bewohner. Auf Wunsch und gegen Verrechnung des Aufwandes übernimmt das Pflegezentrum Feld die Schlussreinigung. Weiter kann auf Wunsch Hilfe beim Auszug und der Entsorgung der Möbel beansprucht werden. Diese Leistung wird ebenfalls in Rechnung gestellt.

## **7. Weitere Bestimmungen**

### **7.1 Anpassungen**

Der Gemeinderat kann die allgemeinen Bestimmungen und die Taxordnung jederzeit ändern. Die einzelnen Pensionsverträge passen sich den neuen Bestimmungen automatisch an.

### **7.2 Bauliche Veränderungen**

Es dürfen keine baulichen Veränderungen in den Alterswohnungen vorgenommen werden.

### **7.3 Haustiere**

Das Halten von Haustieren ist gestattet, sofern die Bewohner das Haustier artgerecht halten und umsorgen können.

### **7.4 Versicherungen**

Der Abschluss einer Hausrat- und Haftpflichtversicherung ist obligatorisch.

### **7.5 Abwesenheiten**

Bei Abwesenheit (Ferien/Spitalaufenthalt) erfolgt keine Reduktion auf die Pensionstaxe.

### **7.6 Parkplätze**

Die Vermietung der Einstellhallenplätze und Aussenparkplätze erfolgt direkt über die Truvag Treuhand AG. Bitte wenden Sie sich bei Anfragen direkt an die Truvag Treuhand AG in Sursee, Tel. 041 818 77 77.

### **7.7 Informationspflicht**

Die Bewohner sind verpflichtet, die Gemeindeverwaltung umgehend über eingetretene Schäden in der Wohnung zu orientieren, unabhängig davon, wer für deren Behebung aufzukommen hat. Ansprüche von Bewohnern wegen allfälliger Mängel können während der Dauer des Wohnverhältnisses nicht von der Pensionstaxe in Abzug gebracht werden.

Im Problem- oder Schadenfall ist die Hauswartin zu kontaktieren:

Margrith Nauer  
Grünfeldstrasse 1  
6208 Oberkirch LU  
Telefon 041 921 24 48

## 8. Inkrafttreten

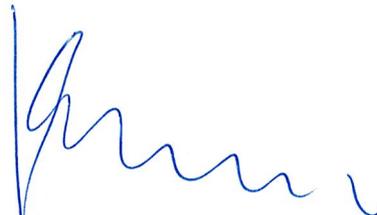
Diese allgemeinen Bestimmungen für die Alterswohnungen wurden vom Gemeinderat an der Sitzung vom 11. Juli 2013 beschlossen und treten rückwirkend auf 1. Juli 2013 in Kraft.

Oberkirch, 11. Juli 2013

**GEMEINDERAT OBERKIRCH**



Ernst Roth  
Gemeindepräsident



Markus Inauen  
Gemeindeschreiber



Geändert durch Gemeinderatsbeschluss am 01.02.2018, rückwirkend per 01.01.2018