



**Verordnung über  
Betreutes Wohnen  
im AltersZentrum St. Martin**

## I. Zweck

### 1. Zweck

Das AltersZentrum St. Martin stellt für das Betreute Wohnen in den Häusern St. Martinsgrund 3, 5, 7 und 8 Eineinhalb-, Zwei- und Zweieinhalb-Zimmerwohnungen zur Verfügung. Betreutes Wohnen ist ein integriertes Angebot für Wohnen und Betreuung in privaten Räumen und für Dienstleistungen, das je nach Bedarf flexibel genutzt werden kann.

Diese Verordnung regelt die Rechte und Pflichten des AltersZentrums sowie der Bewohnerinnen und der Bewohner der Wohnungen in den Häusern St. Martinsgrund 3, 5, 7 und 8 mit Bezug auf das Betreute Wohnen.

Diese Verordnung ist mit Ausnahme von Ziff. 3, 8, 9 und 11 auch auf Personen anwendbar, die bei den Nachbarliegenschaften St. Martinsgrund 4, Münsterstrasse 9b und Beim Kloster 8 und 10, Sursee, eine Wohnung gemietet haben und das Betreuungsangebot des AltersZentrums ohne Wohnen nutzen.

### 2. Rechtsnatur

Diese Verordnung ist die gesetzliche Grundlage für die Verträge Betreutes Wohnen. Die einzelnen Verträge regeln nur die Einzelheiten des konkreten Falls. Diese Verordnung enthält die weiteren Regelungen und ist als allgemeine Vertragsbedingung Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Verträge Betreutes Wohnen. Diese werden in der Regel auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

## II. Wohnen

### 3. Wohnpauschalen

Es werden folgende Wohnpauschalen erhoben:

1 ½-Zimmerwohnung, St. Martinsgrund 3 und 7	Fr. 865.00 pro Monat
2-Zimmerwohnung, St. Martinsgrund 3 und 7	Fr. 1'032.00 pro Monat
2-Zimmerwohnung, St. Martinsgrund 5	Fr. 1'190.00 pro Monat
1 ½-Zimmerwohnung, St. Martinsgrund 8	Fr. 1'100.00 pro Monat
2 ½-Zimmerwohnung, St. Martinsgrund 8 (56 m <sup>2</sup> )	Fr. 1'380.00 pro Monat
2 ½-Zimmerwohnung, St. Martinsgrund 8 (63 m <sup>2</sup> )	Fr. 1'480.00 pro Monat

In der Pauschale sind die Kosten für die Wohnung inkl. die allgemeinen Nebenkosten wie Heizung, Wasser, Treppenhausreinigung, Lift, Strom der allgemeinen Räume, Abwassergebühren und der TV-Kabelanschluss enthalten. Die Wohnungen sind unmöbliert.

### III. Betreuung

#### 4. Betreuungspauschalen

Die Bewohnerinnen und Bewohner leben in ihren Wohnungen grundsätzlich selbstständig. Sie haben jedoch die Möglichkeit, dank einem umfassenden Betreuungskonzept individuelle Dienstleistungen und Hilfestellungen des AltersZentrums zu beanspruchen.

Es werden folgende Betreuungspauschalen erhoben:

Ein-Personenhaushalt	Fr. 300.00 pro Monat
Zwei-Personenhaushalt	Fr. 420.00 pro Monat

Bei einem definitiven Übertritt in das AltersZentrum als Langzeitgast oder bei einem Todesfall vom 1. bis 15. des Monats wird die Pauschale nur für den halben Monat, vom 16. bis 31. des Monats für den ganzen Monat in Rechnung gestellt oder den neuen Verhältnissen angepasst.

#### 5. In der Betreuungspauschale inbegriffene Dienstleistungen:

- Angebote der Aktivierung
- Einladung zu verschiedenen Anlässen
- 24-Stunden-Notrufsystem und tägliche Knopfkontrolle
- Gesprächsrunden
- reduzierte Preise in der Restauration des AltersZentrums
- Mithilfe bei der Abfallentsorgung
- kleinere nicht regelmässige Hilfeleistungen der Abteilungen Infrastruktur, Restauration und Administration
- Benützung des Wellness-Bads im 1. OG des Wohnhauses St. Martinsgrund 5
- Mitbenützung der Infrastruktur des AltersZentrums wie Parkanlage, Klostergarten, Kapelle, Tierpark
- Vermittlung externer Dienste (z. B. Fahrdienste, Fusspflege)
- Vorrang bei der Vergabe eines Pflegeplatzes im AltersZentrum St. Martin

#### 6. In der Betreuungspauschale nicht inbegriffene Dienstleistungen:

- krankenkassenpflichtige Spitex-Pflegeleistungen während 24 Stunden durch das Personal des AltersZentrums St. Martin
- Pflegematerial und Medikamente
- Regelmässige nicht krankenkassenpflichtige Betreuungsleistungen
- Vermietung von Gehhilfen und anderem Krankenmobiliar
- Konsumation in der Restauration des AltersZentrums
- Mahlzeitenlieferungen in die Wohnung bei gesundheitlichen Problemen
- Reinigung der Wohnung
- Waschen der Wäsche im AltersZentrum
- Flick- und Näharbeiten durch das AltersZentrum
- Vorübergehende Kurzzeit- und Tagesheimaufenthalte
- weitere vereinbarte Leistungen gemäss Aufwand

## **IV. Pflege**

### **7. Spitex-Pflege**

Die notwendigen pflegerischen Leistungen müssen vom Pflegepersonal des AltersZentrums St. Martin bezogen werden und werden von diesem gemäss den Spitex-Vorschriften geleistet und verrechnet.

Die Beiträge der Krankenkasse (Grundversicherung) und der Gemeinde an die Pflegekosten werden vom AltersZentrum St. Martin eingefordert und bei der Rechnung in Abzug gebracht. Die Krankenkasse stellt der Bewohnerin/dem Bewohner für Selbstbehalt und Franchise direkt Rechnung.

## **V. Weitere Bestimmungen**

### **8. Hausrat- und Privathaftpflichtversicherung**

Die Bewohnerinnen und Bewohner sind ab Eintritt in das Betreute Wohnen bei der kollektiven Privathaftpflichtversicherung und bei der Hausratversicherung des AltersZentrums versichert. Diese deckt Feuer-, Einbruch- und Wasserschäden bis max. Fr. 25'000.00 pro Schadenereignis bei einem Selbstbehalt von Fr. 200.00 bzw. bei Wasserschäden von Fr. 500.00.

Für diese Versicherung wird monatlich eine Prämie von Fr. 8.00 pro Person in Rechnung gestellt (angebrochene Monate gelten als ganze Monate).

### **9. Telefon**

Das AltersZentrum hat für seine Räumlichkeiten in den Häusern St. Martinsgrund 3, 5, 7 und 8 eine eigene Telefonzentrale. Die Bewohnerinnen und Bewohner erhalten ab Eintritt in das Betreute Wohnen eine neue Telefonnummer.

Die Telefon-Abonnementsgebühr beträgt Fr. 20.00 pro Monat. Bei Einschaltung vom 1. bis 15. eines Monats wird die ganze Gebühr in Rechnung gestellt, vom 16. bis 31. eines Monats die halbe Gebühr. Bei der Ausschaltung gilt sinngemäss die gleiche Regelung.

### **10. Rechnungsstellung**

Das AltersZentrum stellt den Bewohnerinnen und Bewohnern die bezogenen Leistungen monatlich rückwirkend in Rechnung. Die Rechnung ist innert 20 Tagen ab Rechnungsdatum zu begleichen. Bei Zahlungsverzug kann das AltersZentrum einen Verzugszins von 3 % ab Verfalldatum in Rechnung stellen. Das AltersZentrum empfiehlt, die Monatsrechnung für die Wohn- und Betreuungspauschale per Lastschriftverfahren der Bank (LSV) zahlen zu lassen.

## 11. Akontozahlung

Die Bewohnerinnen und Bewohner leisten mit dem Eintritt in das Betreute Wohnen eine einmalige Akontozahlung von Fr. 2'000.00 pro Wohnung. Die Akontozahlung wird nicht verzinst. Sie wird später mit der Schlussabrechnung bzw. mit einer allfälligen Akontozahlung bei einem Heimübertritt verrechnet.

## 12. Tarifierpassungen

Der Stadtrat kann diese Verordnung jederzeit ändern.

Der Vertrag Betreutes Wohnen passt sich der neuen Verordnung automatisch an. Die Bewohnerinnen und Bewohner können den Vertrag Betreutes Wohnen ohne Einhaltung einer Frist auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung kündigen.

## 13. Kündigung

Der auf unbefristete Dauer abgeschlossene Vertrag Betreutes Wohnen kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf jedes Monatsende gekündigt werden.

Besondere Vorschriften und Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

Das AltersZentrum ist bemüht, vor dem Ablauf der 3-monatigen Kündigungsfrist die Wohnung jeweils auf den 1./ oder 16. Tag des Monats neu zu vermieten. Damit diese früheren Vergaben möglich sind, muss der Termin der Wohnungsabgabe rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Bei der regulären Wohnungsabgabe muss die Wohnung auf Ende des Kündigungstermins bezugsfertig sein. Bei Reinigung und/oder Instandstellungsarbeiten benötigt das AltersZentrum die Wohnung zehn Arbeitstage vor Ende des Kündigungstermins. Instandstellungen dürfen nur durch das AltersZentrum vorgenommen werden. Allfällige Reinigungsarbeiten kann dem AltersZentrum in Auftrag gegeben werden.

Die Wohnpauschale ist von der aktuellen Bewohnerin oder dem aktuellen Bewohner bis Ende Kündigungsfrist oder bei einer früheren Übernahme durch die neue Bewohnerin oder den neuen Bewohner zu entrichten. Eine frühere Abgabe, bzw. Übernahme löst immer eine Vertragsanpassung aus.

## 14. Subsidiär anwendbares Recht

Art. 253 ff. OR über den Mietvertrag finden auf den mietähnlichen Teil des Vertrags Betreutes Wohnen als kommunales öffentliches Recht sinngemäss Anwendung. Keine Anwendung finden die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269ff. OR) und über den Kündigungsschutz (Art. 271 ff. OR).

Im Übrigen richtet sich der Vertrag Betreutes Wohnen subsidiär nach Art. 394 ff. OR über den Auftrag.

## 15. Streitigkeiten

Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen sollen, wenn immer möglich, intern gelöst werden. Verbesserungsvorschläge, Anliegen oder Beschwerden sind an die Leitung des AltersZentrums zu richten.

Bei Differenzen steht der Bewohnerin/dem Bewohner bzw. deren Vertretung der Verein Unabhängige Beschwerdestelle für das Alter UBA Zentralschweiz, 6000 Luzern, Tel. 058 450 60 60 oder E-Mail [info@uba.ch](mailto:info@uba.ch) beratend zur Verfügung.

Die Bewohnerin oder der Bewohner kann überdies gegen die Stadt Sursee wegen Verletzung des Vertrags Betreutes Wohnen eine verwaltungsgerichtliche Klage einreichen.

## 16. Schlussbestimmungen

Die Verordnung tritt für neue Vertragsverhältnisse per sofort in Kraft.

Sursee, 10. März 2010 / mpf

geändert durch Stadtratsbeschluss am 10. November 2010  
geändert durch Stadtratsbeschluss am 05. Januar 2011  
geändert durch Stadtratsbeschluss am 30. November 2011  
geändert durch Stadtratsbeschluss am 23. Mai 2012  
geändert durch Stadtratsbeschluss am 27. November 2013  
geändert durch Stadtratsbeschluss am 07. Mai 2014  
geändert durch Stadtratsbeschluss am 18. November 2015  
geändert durch Stadtratsbeschluss am 28. November 2018  
geändert durch Stadtratsbeschluss am 16. November 2022  
geändert durch Stadtratsbeschluss am 29. November 2023

Sabine Beck-Pflugshaupt  
Stadtpräsidentin

RA lic. iur. Bruno Peter  
Stadtschreiber