

# REGLEMENT

## 1. Zweck des Alterszentrums

Das Alterszentrum Obere Mühle Lenzburg (nachstehend AZOM genannt) versteht sich als Kompetenzzentrum für Fragen des Alters in der Region Lenzburg. In diesem Sinne bietet das AZOM *Service public*-Leistungen für eine breite Kundenschicht an.

### Alterswohnungen

Die Alterswohnungen in den drei Klassen "einfacher Standard", "mittlerer Standard" und "gehobener Standard" sind im Eigentum des AZOM oder von Bewohnern. Die Alterswohnungen sind geeignet für Betagte, die ihren Haushalt grösstenteils noch selber führen können.

#### **Einfacher Standard am Mühleweg 12 – 18:**

Ein- und Zweizimmerwohnungen, die ausschliesslich vermietet werden.

#### **Mittlerer Standard am Müheweg 2 / Scheunenweg 1 und 7:**

Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen, die vermietet oder unter Einhaltung der bestehenden Richtlinien seitens der Trägerschaft auch verkauft werden können.

#### **Gehobener Standard an der Wylgasse 28 und 30**

Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen, die vermietet oder unter Einhaltung der bestehenden Richtlinien seitens der Trägerschaft auch verkauft werden können.

### Pflegeheim

Das Pflegeheim bietet 72 Pflegezimmer an und richtet sich an Betagte, die keinen eigenen Haushalt mehr führen können und auf Pflege und Betreuung im medizinischen, psychogeriatrischen und sozialen Sinn angewiesen sind.

Es werden Einer- oder Ehepaarzimmer angeboten. Falls es für die Pflege und Betreuung sinnvoll erscheint, kann die Zentrumsleitung eine Doppelbelegung der Zimmer vorschlagen. Durchgeführt wird dies nur im Einverständnis mit den Beteiligten.

## 2. Aufsicht und Leitung

- 2.1 Die *strategische* Führung der Trägerschaft und die *Aufsicht* über den Betrieb des Alterszentrums Obere Mühle trägt der *Vorstand des Vereins für Alterswohnheime der Gemeinde Lenzburg*.
- 2.2 Die *operative* Leitung des Alterszentrums obliegt der *Zentrumsleitung*.

### **3. Aufnahmeverfahren**

- 3.1 Anmeldungen für die Aufnahme sind auf dem entsprechenden Formular schriftlich an das *Alterszentrum Obere Mühle, Mühleweg 10, 5600 Lenzburg* zu richten.
- 3.2 Die Anmeldung erfolgt für einen Eintritt in das Alterszentrum. Der Entscheid ob Alterswohnung oder Pflegeheim kann, gemäss den Bedürfnissen des Bewerbers, geändert werden. Beim definitiven Eintrittsentscheid kann die Zentrumsleitung den Bezug einer Wohnung ablehnen, wenn diese für den Bewerber nicht geeignet ist.
- 3.3 Aufnahme finden in der Regel Personen, welche das 59. Altersjahr vollendet haben oder die aus anderen Gründen Anbindung ans Alterszentrum suchen. In den Liegen-schaften Wylgasse 28 und 30, die in der *Zone Öffentliche Bauten* liegen, müssen Käufer von Wohnungen diese Voraussetzungen erfüllen.
- 3.3 Aufnahme finden in erster Linie Einwohner der Gemeinde *Lenzburg* und aus den Ge-meinden *Ammerswil, Hendschiken, Othmarsingen* und *Staufen*.
- 3.4 Bewerber für einen Platz im *Pflegeheim* aus den Gemeinden *Ammerswil, Hendschiken, Othmarsingen* und *Staufen* verpflichten sich, beim Heimeintritt den bisherigen Wohnsitz beizubehalten. Sie deponieren in Lenzburg lediglich einen Heimatausweis.
- 3.5 Nicht aufgenommen werden Personen, deren medizinisch/psychogeriatrischer Pflege-aufwand durch das Alterszentrum nicht in angemessener Qualität und Quantität abge-deckt werden kann.

### **4. Angebote**

Das Alterszentrum will eine optimale Alterspflege und -betreuung anbieten. Im Leitbild sind unsere Ziele und die vorgesehenen Massnahmen umfassend dargelegt.

- 4.1 Die Bewohner bestimmen selber über ihre Aktivitäten im Alltag.
- 4.2 Der Ausgang ist frei, längere Abwesenheiten sind im eigenen Interesse zu melden.
- 4.3 Den Bewohnern steht die Benützung aller Gemeinschaftsanlagen und -räume offen.
- 4.4 Das Müli Kafi ist eine öffentliche Begegnungsstätte für Alt und Jung.
- 4.5 Den Bewohnern stehen die externen Dienste (Fusspflege, Coiffeur usw.) offen. Die Ta-rife werden von den Anbietern festgelegt.
- 4.6 Auf Gesuch hin können Haustiere gehalten werden, sofern die artgerechte Haltung ge-währleistet ist. Die Bewilligung für die Haltung von Haustieren wird durch die Zentrums-leitung in einem speziellen Vertrag, der auch die Details der Haltung regelt, erteilt.
- 4.7 Der technische Dienst steht den Bewohnern für ihre Anliegen handwerklicher Art zur Verfügung. Grundsätzlich sind alle Dienstleistungen kostenpflichtig
- 4.8 Im Falle von Krankheit haben alle Bewohner in den Alterswohnungen und im Pflege-heim im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten Anrecht auf eine den Bedürfnissen entsprechende, angemessene Betreuung und Pflege. Die zu treffenden Massnahmen werden im Einvernehmen mit dem Arzt ihrer Wahl und in enger Zusammenarbeit mit den an der Pflege unmittelbar Beteiligten besprochen und in die Wege geleitet.
- 4.9 In Zeiten abnehmender Kräfte und zunehmender Pflegebedürftigkeit können alle Be-wohner im Alterszentrum bleiben, sofern die benötigte Pflege und die Sicherheitsan-sprüche des betroffenen Bewohners und des Umfeldes gewährleistet werden können.
- 4.10 Jeder Pflegeheim-Bewohner kann nach Möglichkeit im Zimmer bleiben. Eine Verlegung des Bewohners soll seine Lebensqualität erhöhen.

## **5. Finanzielles**

- 5.1 Tarife und Mieten setzt der Vorstand nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen fest.
- 5.2 Die Tarife und Mieten werden den veränderten Verhältnissen, unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist, jeweilig auf einen Kündigungstermin angepasst.
- 5.3 Vorbedingung für einen Miet- resp. Pensionsvertrag ist das Vorliegen eines Vermögensnachweises des Bewohners, resp. einer Kostengarantie.
- 5.4 Jeder *Mieter* hat beim Eintritt eine Sicherstellung in der Höhe eines *doppelten Monatszinses* auf ein, auf seinen Namen lautendes Sperrkonto zu leisten. (Sicherstellung zum Mietvertrag).
- 5.5 Jeder *Pflegeheimbewohner* hat vor dem Eintritt eine *Sicherstellung von Fr. 5 000 (fünftausend)* auf ein, auf seinen Namen lautendes Sperrkonto zu leisten. Das Guthaben, einschliesslich der Zinsen, dient als Sicherheit für die sich aus dem Pensionsverhältnis ergebenden Ansprüche des Alterszentrums. Der Betrag wird erst nach Erfüllung aller Verpflichtungen des Bewohners gegenüber dem Alterszentrum freigegeben.
- 5.6 Mieten sind im Voraus, Rechnungen innert 15 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen. Nach Ablauf dieser Frist wird ein Verzugszins von 5% in Rechnung gestellt.
- 5.7 Bleiben Rechnungen über die ordentlichen Mahnfristen hinaus unbezahlt und wird seitens AZOM eine Betreibung eingeleitet, kann das Mietverhältnis (Pflegezimmer oder Alterswohnung) seitens des Alterszentrums unverzüglich gekündigt werden. (siehe 8.2)
- 5.8 Die Kosten für Pflege, Arzt, Medikamente oder Spitalaufenthalt gehen zu Lasten der Bewohner.

## **6. Versicherung und Haftung**

- 6.1 Die Kranken- und Unfallversicherung, die persönliche Haftpflichtversicherung, die Versicherung des eigenen Mobiliars und der eigenen Effekten, sind Sache der Bewohner.
- 6.2 Für die Aufbewahrung von Bargeld und Wertsachen im Pflegezimmer oder in der Wohnung übernimmt das AZOM keine Haftung. *Ausschliesslich für Bargeld* kann im Sekretariat ein Depot eröffnet werden.

## **7. Beschwerden**

- 7.1 Beschwerden, die im Zusammenleben der Bewohner und des Personals entstehen, können mündlich oder schriftlich bei den Leitungen der Pflegeabteilungen, bei der Bereichsleitung Pflege, der Bereichsleitung Hotellerie, der Bereichsleitung Technik oder bei der Zentrumsleitung angebracht werden.
- 7.2 Beschwerden gegen die Entscheide der Zentrumsleitung oder gegen den Betrieb des Alterszentrums sind der Vereinspräsidentin schriftlich vorzutragen. Der Vorstand entscheidet endgültig.

## **8. Auflösung des Miet- bzw. Pensionsverhältnisses**

- 8.1 Für die *Alterswohnungen* gelten die üblichen und im Vertrag festgelegten Kündigungsfristen. Ausser bei einem internen Umzug, hat die Kündigung schriftlich zu erfolgen.
- 8.2 Das Pensionsverhältnis kann unter Einhaltung einer monatlichen Kündigungsfrist aufgelöst werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

- 8.3 Bei Todesfall wird die Pensionstaxe, nach der ordnungsgemässen Räumung und Übergabe des Zimmers, noch während maximal 14 Tagen berechnet; abzüglich der Tagespauschale für die Verpflegung.
- 8.4 Der *Pensionsvertrag* ist kein Mietvertrag im Sinne von Art. 253 ff. des *Obligationenrechts(OR)* dar. Der gesetzliche *Kündigungsschutz bei Wohnräumen* sowie *die Bestimmungen über die Erstreckung von Mietverhältnissen* sind beim Pensionsvertrag nicht anwendbar.
- 8.5 Bei *Mietzinsausständen* kann das AZOM den Mietvertrag im Sinne von Art. 257d des *Obligationenrechts(OR)* kündigen.
- 8.6 Müssen offene *Pensionsrechnungen* betrieben werden, kann das AZOM den bestehenden Pensionsvertrag ordentlich kündigen.
- 8.7 Bei grober Verletzung von Sicherheitsvorschriften und/oder bei Selbst- und/oder Fremdgefährdung kann das AZOM den Pensions- resp. Mietvertrag kündigen.
- 8.8 Bei jeder Auflösung des Miet- bzw. Pensionsverhältnisses sind Mobilien und persönliche Effekten rechtzeitig aus den Räumen zu entfernen, so dass die nötigen Instandstellungsarbeiten bis zur Wiederbelegung ausgeführt werden können.
- 8.9 Für Mobilien, das über die Kündigungsfrist im Alterszentrum verbleibt, wird eine Lagergebühr verrechnet.

## **9. Besondere Bestimmungen**

- 9.1 Es steht ein offizieller Raucherraum zur Verfügung. In allen anderen Räumlichkeiten des Alterszentrums ist das Rauchen verboten.
- 9.2 Aus Sicherheitsgründen sind in den Zimmern auf den Pflegeabteilungen das Anzünden von Kerzen und das Verwenden von elektrischen Kochgeräten verboten.
- 9.3 Die Angestellten dürfen keine *persönlichen* Trinkgelder und Geschenke annehmen. Allfällige Gaben fliessen in die Personalkasse des Gesamtbetriebes.
- 9.4 *Reglement* und *Taxordnung* sind integrierte Bestandteile jedes Pensions- resp. Mietvertrages. Es gelten die jeweils aktuellen Versionen. Sie unterliegen der Entscheidungskompetenz des Vorstandes.

## **10. Inkraftsetzung**

- 10.1 Dieses Reglement tritt am 22.01.2010 in Kraft und ersetzt alle bisherigen diesbezüglichen Erlasse.

5600 Lenzburg, den 21.01.2010/mh

### **Verein für Alterswohnheime Lenzburg**

Für den Vorstand:

Die Präsidentin:  
Dr. Heidi Berner

Der Vizepräsident:  
Markus Briner