

Betreute Wohnanlage „Franziskushaus“

Betreuungs- und Vermietungskonzept für
20 seniorengeeignete Wohnungen im
Seniorenzentrum Lourdesheim Aachen

Kontakt und Vermietung:

Seniorenzentrum Lourdesheim
(Frau Ursula Bergrath, Herr Martin Borgmann)

I. Rote-Haag-Weg 34
52076 Aachen

Tel.: 0241/6005-234 oder -212

Erstellt (Rev. 0):	Borgmann/Bergrath	05.2008
Geprüft:	Borgmann/Bergrath	20.01.2010
Freigegeben	Dr. Herzberg	27.01.2010
Rev.: 2		Seite 1 von 11

1. Die Wohnanlage

Das Seniorenzentrum Lourdesheim mit seiner Wohnanlage „Franziskushaus“ befindet sich im Aachener Südviertel, in Burtscheid, einem Ortsteil mit angenehmer Wohn- und Lebensqualität. Die nur wenige Kilometer entfernte Aachener City ist bequem und schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt unmittelbar vor der Haustür.

In fußläufiger Entfernung finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur für den privaten Bedarf:

- Geschäfte, z.B. Bäcker, Metzger
- Café
- Sparkasse
- Reinigung
- Ärzte
- Apotheke
- Optiker
- Friseure
- Postagentur und Zeitschriften
- Briefkasten

Besonders attraktiv ist der Morgenbummel über den Wochenmarkt auf dem Kirchplatz der Pfarre St. Gregorius in 5 Minuten Entfernung.

2. Der Wohnraum

Vermietet werden insgesamt 20 Zwei-Zimmer-Appartements in drei verschiedenen Größen:

Wohnung Typ I: 30 m²

- 1. und 2. Obergeschoss jeweils 6 Wohnungen

Wohnung II: 45 m²

Erstellt (Rev. 0):	Borgmann/Bergrath	05.2008
Geprüft:	Borgmann/Bergrath	20.01.2010
Freigegeben	Dr. Herzberg	27.01.2010
Rev.: 2		Seite 2 von 11

- 1. und 2. Obergeschoss jeweils 1 Wohnung

Wohnung III: 52 m² ¹

- 1 bis 3. Obergeschoss jeweils 2 Wohnungen

Die Appartements sind

- mit einem Aufzug erschlossen
- durch einen vom Pflegeheim getrennten Zugang zu erreichen

und verfügen jeweils über folgende Ausstattung

- Haustürklingel und Gegensprechanlage
- Briefkasten
- Anschluss für SAT-TV
- Telefonanschluss der Deutschen Telecom AG
- Einbauschränk im Schlafzimmer
- bei Wohnung Typ I: zusätzlich Einbauschränk in der Diele
- PVC-Boden im Wohn- und Schlafzimmer, in Diele und Küche sowie Fliesenboden im Badezimmer
- Balkon
- Abstellraum vom Balkon aus zugänglich
- Kellerraum
- Einbauküche, bestehend aus
 - Elektroherd (4 Kochstellen)
 - Backofen
 - Kühlschrank mit Gefrierfach
 - Spüle
 - Wandhänge- und Unterschränken mit Arbeitsplatte
- Badezimmer (ca. 4,5 m²) mit folgendem Ausstattungsumfang:
 - wandhängendes WC
 - Dusche mit Kabine
 - unterfahrbarer Schrankwaschtisch

¹ Diese Wohnungen werden bevorzugt an Ehepaare vermietet.

Erstellt (Rev. 0):	Borgmann/Bergrath	05.2008
Geprüft:	Borgmann/Bergrath	20.01.2010
Freigegeben	Dr. Herzberg	27.01.2010
Rev.: 2		Seite 3 von 11

Die Mieter möblieren ihre Zimmer selbst; ein vorhandener Einbauschränk im Schlafzimmer passt sich bereits optimal in das Raumkonzept ein.

Die Wohnanlage wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt. Die Abrechnung der verbrauchsabhängigen Nebenkosten, wie Wasser und Heizung erfolgt separat von den Mietkosten durch Verbrauchszähler (Brunata).

Im Erdgeschoss befindet sich ein gemeinsamer Waschraum mit separaten Aufstell- und Anschlussmöglichkeiten der Mieter-eigenen Waschmaschine. Darüberhinaus gibt es je eine münzbetriebene Waschmaschine sowie einen Wäschetrockner.

3. Die Außenanlagen

Die Wohnanlage wird umschlossen von diversen hauseigenen Grün- und Parkanlagen, die von den Mietern ebenso kostenlos genutzt werden können wie die Terrasse der Cafeteria des Lourdesheims. Weiterhin sind Garagenplätze gegen gesonderte Berechnung verfügbar (MP)²

4. Die Betreuungsleistungen

Im Rahmen der Betreuungspauschale (BP) bieten wir folgende Leistungen an:

- In sämtlichen Appartements ist im Schlafzimmer eine Notrufanlage installiert, die 24 Std. zum Empfang bzw. zum Nachtdienst des Seniorenpflegeheims Lourdesheim aufgeschaltet ist. Die Mitarbeiter/-innen schauen dann unmittelbar in der Wohnung des Mieters im Rahmen der Betreuungspauschale nach dem rechten und leisten Erste Hilfe oder verständigen ggf. einen Notarzt.

² Die mit MP gekennzeichneten Leistungen können vom Mieter gegen einen Mehrpreis in Anspruch genommen werden (siehe hierzu die Preistafel auf den Seiten 7 – 9).

Erstellt (Rev. 0):	Borgmann/Bergrath	05.2008
Geprüft:	Borgmann/Bergrath	20.01.2010
Freigegeben	Dr. Herzberg	27.01.2010
Rev.: 2		Seite 4 von 11

- Nach Absprache rufen wir Sie morgens zu einer verabredeten Zeit an und erkundigen uns nach Ihrem Wohlbefinden (BP).
- Bei Bedarf erbringen wir notwendige Pflegeleistungen bis zu 45 Minuten täglich (innerhalb von 24 Stunden), die voraussichtlich nicht länger als 6 Monate erforderlich sein werden (BP).
- Kapellen- und Messbesuch in der hauseigenen Kapelle
- Selbstverständlich besteht für Sie die Möglichkeit, für Ihre Mahlzeiten selbst zu sorgen. Daneben können Sie aber auch jederzeit das Angebot der Cafeteria des Lourdesheims nutzen (MP):
 - Frühstück ab 08.00 bis 09.30 Uhr
 - Mittagessen ab 12.00 bis 13.00 Uhr
 - Nachmittagskaffee ab 15.00 bis 17.00 Uhr
 - Abendbrot ab 18.00 bis 19.00 Uhr

Als Kostform bieten wir dort Vollkost, leichte Vollkost sowie Diabetes-Diät an. Für eine Diabetes-Kost Beratung steht den Mietern unsere Küchenleitung gerne zur Verfügung. Genauere Informationen zu unserem Restaurant-Angebot enthält unsere ausführliche Bewohnerinformation.

- Teilnahmemöglichkeit an verschiedenen Gemeinschaftsveranstaltungen (Karnevalssitzungen, Sommerfeste, Erntedankfest, Restaurant Lourdesheim und andere) [BP]
- verschiedene Veranstaltungen in der benachbarten kath. Pfarrgemeinde St. Gregorius
- Auf Wunsch beraten unsere Pflegedienstleitung sowie unsere Verwaltungsmitarbeiter über pflegerische und finanzielle Fragen, die im Zusammenhang mit sich anbahnender Pflegebedürftigkeit auftreten (BP).
- Bei häuslicher Pflegebedürftigkeit von mehr als 6-monatiger Dauer vermitteln wir gerne einen qualifizierten und leistungsstarken ambulanten Pflege-

Erstellt (Rev. 0):	Borgmann/Bergrath	05.2008
Geprüft:	Borgmann/Bergrath	20.01.2010
Freigegeben	Dr. Herzberg	27.01.2010
Rev.: 2		Seite 5 von 11

gedienst, dessen Kosten Sie ggf. nur teilweise von der Pflegekasse erstattet bekommen. Leistungen der ambulanten Pflege gem. SGB V und SGB XI können wir vertragsrechtlich nicht erbringen. Vertragspartner des ambulanten Dienstes bleiben daher Sie.

- Sollte es schließlich nach Ihrem Wunsch bzw. nach Einschätzung des Medizinischen Dienstes der Pflegekassen (MDK) erforderlich werden, dass Sie zur umfassenden Versorgung in den Leistungsbereich der stationären Pflege wechseln müssen, können Sie entsprechend Ihrem im Betreuungsvertrag verbrieften Recht in unser angeschlossenes Seniorenpflegeheim Lourdesheim überwechseln. Für diesen Fall gelten die dortigen Leistungen und Preise. Räumlich bedeutet dies den Wechsel in ein anderes Gebäude. Qualitativ erfährt der Mieter hier den Vorteil einer professionellen und kompetenten Pflege auf der Grundlage des Leitbildes unserer Gesellschaft sowie unseres von der TÜV Rheinland Group zertifizierten Qualitätsmanagementsystems.

5. Die entgeltlichen Leistungen

Zusätzlich zu den genannten Betreuungsleistungen im Rahmen der Betreuungspauschale bieten wir folgende - mit *MP* gekennzeichneten - entgeltliche Wahlleistungen an:

- Für die Wohnungsreinigung sind grundsätzlich Sie als Mieter zuständig. Auf Wunsch können wir selbstverständlich Reinigungsarbeiten wie Fenster- und /oder Bodenreinigung sowie übrige Reinigungsarbeiten teilweise oder vollständig übernehmen (MP).
- Die Reinigung und Pflege der eigenen Wäsche und Kleidung liegt ebenfalls in Ihrer Zuständigkeit. Falls Sie es wünschen, übernehmen wir diese Arbeit gerne (MP).

Erstellt (Rev. 0):	Borgmann/Bergrath	05.2008
Geprüft:	Borgmann/Bergrath	20.01.2010
Freigegeben	Dr. Herzberg	27.01.2010
Rev.: 2		Seite 6 von 11

- Die Müllentsorgung ab Müllraum im Erdgeschoss erfolgt durch unseren Hausmeister im Rahmen der Hausbetriebskosten. Benötigen Sie Hilfe beim Fortschaffen des Mülls aus Ihrem Appartement, hilft Ihnen unser Mitarbeiter auf Anfrage gern (MP).
- Ebenfalls auf Ihren Wunsch sind wir dabei behilflich, versandfertige Postsendungen zur Postagentur zu befördern und/oder seinen Briefkasten zu leeren und Zeitung und Post ins Appartement zu bringen (MP).
- Übrige Hol- und Bringendienste wie Zimmerservice für alle Mahlzeiten, Begleitung zum Arzt etc. organisieren wir ebenfalls gegen ein Zusatzentgelt (MP).

6. Die Preise

Die Preise für die Wohnungen in der Seniorenwohnanlage Lourdesheim gliedern sich in verschiedene Bestandteile. Die Preisstruktur orientiert sich dabei an dem Ziel des Trägers der Wohnungen, den Mietern nach Möglichkeit ein Höchstmaß an Selbstständigkeit der Lebensführung zu erhalten und ein Maximum an Wahlfreiheit bezüglich der Nachfrage nach Service-Leistungen zu ermöglichen. Service-Leistungen können daher sowohl bei uns in Anspruch genommen als auch anderweitig durch den Mieter organisiert werden.

- **Wohnraummiete (ohne Energie- und Hausbetriebskosten)**

- *Wohnung Typ I, 30m²* 289,00 EUR

- *Wohnung Typ II, 45 m²* 419,00 EUR

- *Wohnung Typ III, 52 m²* 470,00 EUR

- **Nebenkosten** für Wasser, Heizung nach individueller Verbrauchsabrechnung

Erstellt (Rev. 0):	Borgmann/Bergrath	05.2008
Geprüft:	Borgmann/Bergrath	20.01.2010
Freigegeben	Dr. Herzberg	27.01.2010
Rev.: 2		Seite 7 von 11

- **übrige Betriebskosten³** gem. Anlage 3 der 2. Berechnungsverordnung Umlage nach Wohnflächenanteilen bzw. Personen je Wohneinheit

- Für die vorgenannten Neben- und Betriebskosten wird eine **monatliche Vorauszahlung** berechnet:

- Wohnung I	140,00 EUR
- Wohnung II	180,00 EUR
- Wohnung III	220,00 EUR

- **obligatorische Betreuungspauschale (BP)**

pro Person 135,00 EUR

• Mahlzeiten in der Cafeteria Lourdesheim	Einzelpreis	Monatspauschale
- Frühstück	3,00 €	91,50 €
- Mittagessen	5,00 €	152,00 €
- Nachmittagskaffee	2,80 €	85,00 €
- Abendessen	3,50 €	106,50 €
- Gesamtpaket	14,30 €	435,00 €

	Einheit	Preis je Einheit
- Zimmerreinigung	20 Min.	5,00 €
- Lieferung des Mittagessens in die Wohnung des Mieters	je Lieferung	1,00 €
- Hol-, Bringe- und Begleitdienste ⁴	20 Min.	5,00 €
- Wäschereinigung und Pflege (schrankfertig)	kg	1,50 €
- Chemische Reinigung	nach Aufwand durch Reinigungsfirma	

³ Entsorgung, Steuern, Abgaben, Versicherungen, Aufzugswartung, Allgemeinstrom etc.

Erstellt (Rev. 0):	Borgmann/Bergrath	05.2008
Geprüft:	Borgmann/Bergrath	20.01.2010
Freigegeben	Dr. Herzberg	27.01.2010
Rev.: 2		Seite 8 von 11

- Garage (PKW) 51,00 €
- 3 mal wöchentliche Müllabholung ab Appartement 20,00 €
- Nutzung des Wäschetrockners 1,50 € je Nutzung
- Individuelle Hausmeisterdienste 15 Min. 8,00 €

⁴ ohne Fahrzeug

Erstellt (Rev. 0):	Borgmann/Bergrath	05.2008
Geprüft:	Borgmann/Bergrath	20.01.2010
Freigegeben	Dr. Herzberg	27.01.2010
Rev.: 2		Seite 9 von 11

7. Berechnungsbeispiele

Die nachfolgenden Berechnungsbeispiele sollen Ihnen helfen, sich einen ersten Überblick über verschiedene Leistungs- und Preiskombinationen zu verschaffen. Dabei können wir selbstverständlich an dieser Stelle nur einen kleinen Ausschnitt aus den vielfältigen Kombinationsmöglichkeiten darstellen. Gerne geben wir Ihnen weitere Erläuterungen bei einem persönlichen Gespräch.

Beispiel 1

Frau Mustermann und Gemahl mieten die Wohnung III (52 qm, 2 Zimmer) und entscheiden, bis auf weiteres völlig selbständig zu wohnen. Da für sie die Leistungen der Betreuungsgrundpauschale (BP) ausreichend sind, nehmen sie keine zusätzlichen Leistungen in Anspruch:

• Wohnraummiete	470,00 €
• Betriebs- und Nebenkostenpauschale ⁵	ca. 220,00 €
• Betreuungspauschale (2 x 135 €)	270,00 €
Summe	<u>960,00 €</u>

Beispiel 2

Herr Minster mietet die Wohnung I (30 qm; 2 Zimmer). Herr Minster entscheidet sich für einen Wohnungsreinigungs-Service. Zudem möchte er gerne mittags im Bewohnerrestaurant essen. Schließlich beauftragt Herr Minster den Hausmeister, 3-mal wöchentlich seinen Müll aus der Wohnung abzuholen.

• Wohnraummiete	289,00 €
• Betriebs- und Nebenkostenpauschale ⁶	ca. 140,00 €
• Betreuungspauschale	135,00 €
• Wohnungsreinigung (3 x wchtl. á 40 Minuten)	30,00 €
• Mittagessen im Bewohnerrestaurant	152,00 €
• Müllabholung ab Wohnung (3 x wöchentlich)	20,00 €
Gesamt	<u>766,00 €</u>

⁵ Spitzabrechnung im Folgejahr nach individuellem Verbrauch

⁶ Spitzabrechnung im Folgejahr nach individuellem Verbrauch

Erstellt (Rev. 0):	Borgmann/Bergrath	05.2008
Geprüft:	Borgmann/Bergrath	20.01.2010
Freigegeben	Dr. Herzberg	27.01.2010
Rev.: 2		Seite 10 von 11

Beispiel 3

Frau Kunkel wohnt bereits seit zwei Jahren in der Wohnung II (45 qm; 2 Zimmer) und kommt nach einem Krankenhausaufenthalt noch nicht so schnell wieder auf die Beine. Die Krankenkasse lehnt „häusliche Pflege“ nach SGB V ab. Leistungen der Pflegeversicherung erhält Frau Kunkel nicht, weil sie nach Einschätzung des MDK nicht länger als 6 Monate pflegebedürftig bleiben wird. Im Wesentlichen benötigt Frau Kunkel morgens Hilfe beim Anziehen sowie abends beim zu Bett gehen. Zudem bittet sie darum, im Laufe des Tages einmal nach ihr zu sehen, um zu schauen, wie es ihr geht. Nach Rückkehr aus dem Krankenhaus entscheidet sich Frau Kunkel zusätzlich für eine 3-mal wöchentliche Zimmerreinigung im Umfang von jeweils 40 Minuten sowie für das Mittagessen im Restaurant ohne Begleitung. Außerdem möchte sie, dass ihre Wäsche 2-mal wöchentlich (á 6 kg.) gereinigt wird.

• Wohnraummiete	419,00 €
• Betriebs- und Nebenkostenpauschale ⁷	ca. 180,00 €
• Betreuungspauschale	135,00 €
• Wohnungsreinigung (3 x wchtl. á 40 Minuten)	30,00 €
• Mittagessen im Bewohnerrestaurant	152,00 €
• Wäschereinigung (2 x wöchentlich á 6 kg.)	72,00 €
• vorübergehende Hilfe zur Pflege (morgens und abends)	
Gesamt	<u>988,00 €</u>

⁷ Spitzabrechnung im Folgejahr nach individuellem Verbrauch

Erstellt (Rev. 0):	Borgmann/Bergrath	05.2008
Geprüft:	Borgmann/Bergrath	20.01.2010
Freigegeben	Dr. Herzberg	27.01.2010
Rev.: 2		Seite 11 von 11