

BETREUTES WOHNEN NEUHUSHOF LUZERN-LITTAU



BETRIEBSKONZEPT

Februar 2015 (Kurzfassung)

Die Grundlagen...

für die Umsetzung des Betreuten Wohnens setzen sich aus den baulichen Gegebenheiten und den angebotenen Grund- und Wahldienstleistungen zusammen.

Die Informationen zum Bau hat die Firma Anliker AG, Emmenbrücke bereits vermittelt, die Informationen und Erklärungen betreffend Betreutem Wohnen folgen in der dieser Präsentation.



Die Idee...

des betreuten Wohnens in den Häusern Nr. 9 (8 Wohnungen) und 10 (19 Wohnungen) in der Überbauung Neuhushof ist, hindernisfreie Bauten mit massgeschneiderten Sicherheits- und Dienstleistungsangeboten bereitzustellen. Die WGL will das Projekt im Neuhushof umsetzen und durch die speziellen Ausbauten unterstützen.



Das Ziel...

dabei ist, dass ältere Menschen möglichst lange an diesem Ort selbstbestimmend leben und wohnen können. Es soll ein Zuhause für ältere Personen geben, die den Wunsch nach Selbstständigkeit, Sicherheit, Geborgenheit und Hilfe optimal vereint.

Definition „Betreutes Wohnen“



Zentral für das Betreute Wohnen ist ein umfassendes Leistungsprofil, das sich aus

- hindernisfreien Gebäuden und Umgebungen
- Grunddienstleistungen und
- Wahl-Dienstleistungen

zusammensetzt, sodass ältere Menschen die Gelegenheit erhalten möglichst lange selbstständig, sicher und selbstbestimmend mit individueller Unterstützung und entsprechendem Ausbau-Standard wohnen können.

Die Grunddienstleistungen vermitteln den Bewohnern das Gefühl von Sicherheit und Aufgehobenheit. Die Kosten für diesen Service sind im Mietvertrag eingeschlossen.

Wahldienstleistungen sind ganz spezifische Zusatzleistungen, die durch die Mieterinnen und Mieter (ab jetzt „Mieterschaft“ nach Bedarf abgerufen und bezahlt werden können (z.B. Spitex).



Betreiber

Die WGL nimmt bei diesem Projekt eine Doppelrolle ein; sie ist im Prinzip Investor und Betreiber zugleich.

Wir sind eine lokal verankerte Genossenschaft, wir kennen die Bevölkerung von Littau und ihre entsprechenden Bedürfnisse.

Aufgrund ihrer langjährigen Präsenz in der Region verfügt sie über eine allgemeine Akzeptanz in der Bevölkerung sowie in der Politik.

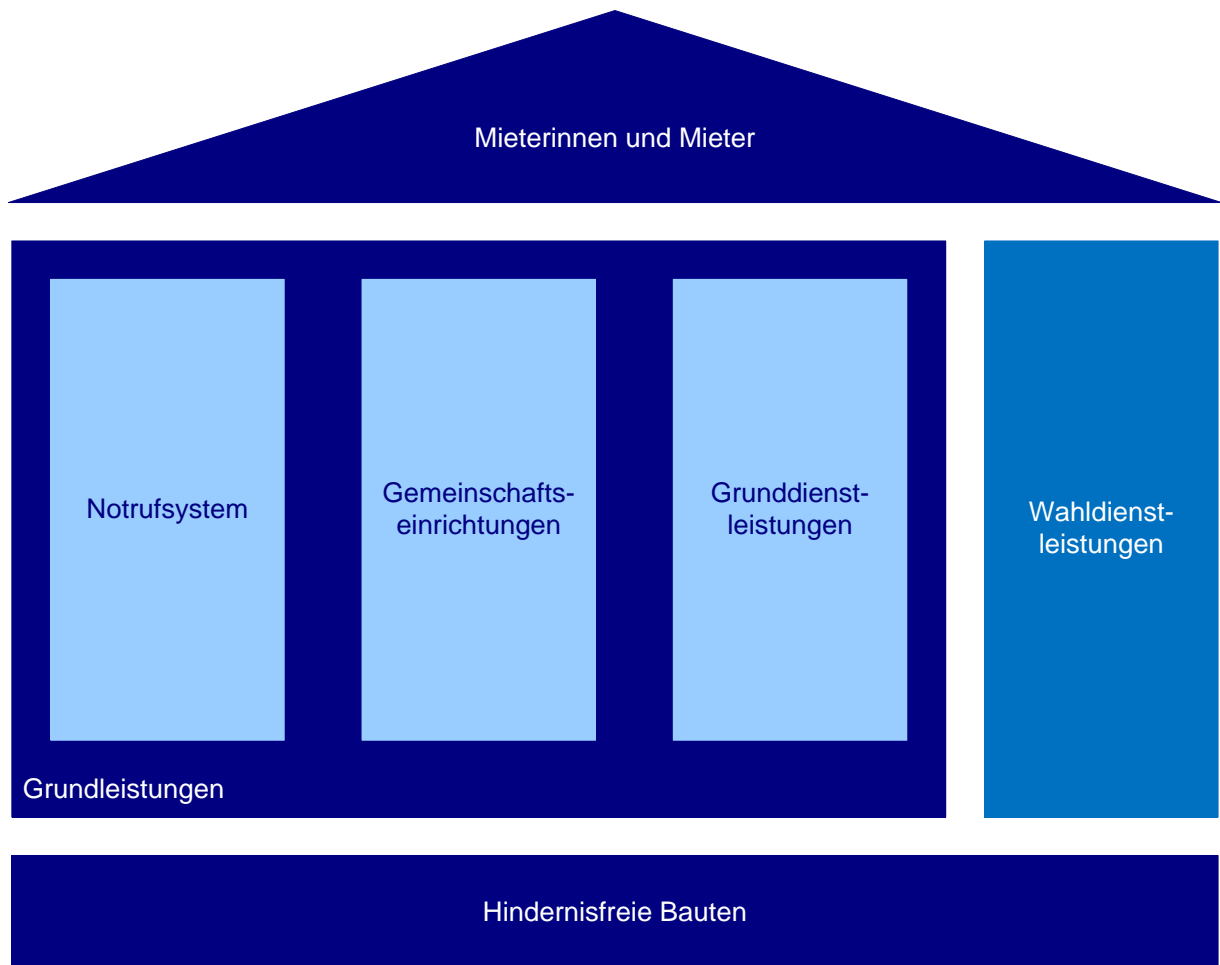
Weiter sind uns die Gestaltung eines bezahlbaren, aktiven Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsraumes in Littau ein zentrales Anliegen. Das haben wir in unserem Leitbild verankert.

Diese Voraussetzungen bilden die Basis für die Rolle des Betreibers.

Es ist selbstverständlich, dass wir als Genossenschaft einen Grossteil dieser Tätigkeiten nicht alleine wahrnehmen können.

Deshalb tritt die WGL eher als Vernetzter zwischen der Mieterschaft und regionalen Dienstleistungsspezialisten Unternehmen, Institutionen oder Organisationen auf.

Visualisierung des Betreuten Wohnens:





Die Spitex, als kompetenter und etablierter Dienstleister im Bereich der Hilfe und Pflege zu Hause, wird voraussichtlich mit einem neuen Stützpunkt im Haus 10 die Umsetzung des Vorhabens stark und positiv beeinflussen.

Dank der unmittelbaren Nähe zu den Mieterinnen und Mietern könnten Synergien genutzt und dadurch ein Mehrwert generiert werden. Synergien könnten sich im Bereich der Abdeckung von Notfallsituationen sowie bei der Pflege von Mieterinnen und Mietern ergeben.

Grunddienstleistungen

Die Grunddienstleistungen setzen sich zusammen aus Betreuungsleistungen, dem technischen Dienst und Dienstleistungen in privaten Räumen.

Betreuungsleistungen

Das Betreute Wohnen Neuhushof bietet seinen Mieterinnen und Mietern Grunddienstleistungen an, die in der monatlichen Grundleistungspauschale zusammen mit dem Notrufsystem abgerechnet werden. Die Grunddienstleistungen werden in erster Linie von einer bestimmten Person erbracht. Diese sogenannte Betreuungsperson deckt folgende Tätigkeitsbereiche ab:

Information	Beratung	Vermittlung & Organisation	Veranstaltungen/ Vernetzung
-------------	----------	----------------------------	--------------------------------

Information

Die Information der Mieterinnen und Mieter erfolgt mündlich und/oder per Anschlagbrett über das Betreute Wohnen, interne oder externe Veranstaltungen etc.

Beim Mietantritt wird ein gemeinsamer Rundgang durch die Wohnung gemacht und die Bedienung und Nutzung von haustechnischen Installationen und das Notrufsystem erklärt.



Beratung

In einem persönlichen Gespräch wird geklärt, ob das Betreute Wohnen Neuhushof die geeignete Wohnform ist. Es ist hier zu erwähnen, dass das Betreute Wohnen Neuhushof nicht mit einem Hotel mit 24h Dienst verglichen werden kann.

Es ist nicht im Sinne des Betreuten Wohnens, der Mieterschaft Alltagsaufgaben abzunehmen, sofern sie diese noch selbst verrichten können.

Gemeinschaftseinrichtungen intern

Im Erdgeschoss des Hauses 10 befindet sich eine 2 ½ Zimmer-Wohnung, die der gemeinschaftlichen Nutzung dient. Dort sind Sitzmöglichkeiten, Tische, Geschirr, Kaffeemaschine und eine Multimediaanlage (Bild und Ton) installiert.

Dieser Gemeinschafts- und Begegnungsraum steht der Mieterschaft des Betreuten Wohnens unentgeltlich zur Verfügung.

Der grosszügige Treppenhausbereich im Haus 10 hat zusätzliche Begegnungszonen, damit sich die Mieterinnen und Mieter für ein kurzes Gespräch mit den Nachbarn oder zum Ausruhen hinsetzen können.

Versammlungsmöglichkeiten extern

Für grössere Anlässe stehen nach vorgängiger Absprache in unmittelbarer Nachbarschaft der Pfarrsaal der Pfarrei St. Theodul (ca. 100 Personen) und der Saal des Gasthauses Ochsen (100 Personen) zur Verfügung.

Vermittlung & Organisation

Auf Wunsch der Mieterin oder des Mieters bietet die Betreuungsperson Hilfestellung bei Kontaktaufnahme mit unterschiedlichen Dienstleistungserbringern.

Auf Wunsch der Mieterinnen oder Mieter kann die Betreuungsperson zudem Einsatzmöglichkeiten der Mieterinnen oder Mieter im haustechnischen Service oder dem Betreuten Wohnen selbst prüfen.

Veranstaltungen/Vernetzung

Regelmässige Aktivitäten bringen den älteren Menschen unterschiedliche Kontaktmöglichkeiten.

Die Betreuungsperson fördert den Kontakt unter den Mieterinnen und Mietern. Die Betreuungsperson fördert die Vernetzung zu verschiedenen Gruppen, Vereinen oder Organisationen, welche den Mieterinnen und Mietern Aktivitäten anbieten, **zum Beispiel die Senioren-Drehscheibe, die „Aktives Alter in Littau“ und „Aktives Alter in Reussbühl“ umfasst.**



Haustechnische Dienste

Dieser Service umfasst operative Tätigkeiten des Hauswarts. Folgende Aufgaben fallen in den Zuständigkeitsbereich des Hauswartes:

- Kleinreparaturen
- Sicherstellen, der termingerechten Wartungsarbeiten
- Sicherstellung der Pflege und des Unterhalts der Umgebung
- Sicherstellen, dass technische Störungen behoben werden.
- Sicherstellung der Reinigung von Allgemeinflächen inklusive Gemeinschaftsraum

Dienstleistungen in privaten Räumen

Dienstleistungen in privaten Räumen werden teilweise und auf Anforderung von der Betreuungsperson oder dem Hauswart erbracht.



Externe Partner

Als externe Partner des Betreuten Wohnen Neuhushof kommen in Frage:

Non Profit	Profit
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spitex Luzern (Haus Nr. 10) ▪ Nachbarschaft ▪ Bevölkerung aus dem Stadtteil Littau ▪ Aktives Alter Littau ▪ Senioren-Drehscheibe Reussbühl-Littau ▪ Pro Senectute Kanton Luzern ▪ Schweizerisches Rotes Kreuz Luzern ▪ Vereine aus der Region Littau ▪ etc. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unternehmen aus der Region Littau ▪ Coiffeure ▪ Manicure/Pedicure ▪ Cafés/Restaurants ▪ etc.

Notrufsystem



Das Notrufsystem stellt beim Betreuten Wohnen einen wichtigen Sicherheitsaspekt dar. Aus diesem Grund ist es ein fixer Bestandteil der Grundleistungen. Dementsprechend sind die Mieterinnen und Mieter an das einheitliche System gebunden.

Der Rotkreuz-Notruf Casa bietet rund um die Uhr Sicherheit aufgrund seiner einfachen Bedienung, der 7x24h besetzten Notrufzentrale und der geregelten Notrufabwicklung sowie der regelmässigen Wartung.

Wahldienstleistungen

Der Mieterschaft wird neben den Grundleistungen auch Wahldienstleistungen angeboten.

Bei den Wahldienstleistungen besteht für die Mieterinnen und Mieter Entscheidungsfreiheit bei der Wahl der Leistung sowie des Leistungserbringers. Diese Leistungen sind im Mietpreis nicht enthalten sondern müssen durch die/den Anforderer direkt bezahlt werden.

Spitex

Das Angebot der Spitex Luzern umfasst Bedarfsabklärung, pflegerische Dienstleistungen, hauswirtschaftliche Dienstleistungen, Beratung und Vermittlung von Adressen.

Die hauswirtschaftlichen Leistungen der Spitex werden durch die jeweilige Person selbst getragen, sofern nicht die private Versicherungen oder die Ergänzungsleistungen dafür aufkommen.

Hilfsmittelverleih (Krankenmobilen)

Der Verleih von Hilfsmitteln (Krankenmobilen) wird durch einen externen Partner, beispielsweise den Samariterverein Kriens oder das SRK Luzern, erbracht. Die Vermittlung und Organisation erfolgt durch die Betreuungsperson. Die Kosten des Hilfsmittelverleihs werden direkt der jeweiligen Person verrechnet.

Alle Leistungserbringer sind stark verankert, weisen eine langjährige Erfahrung auf und sind den Mieterinnen und Mietern teilweise bereits bekannt. Diese Faktoren tragen dazu bei, dass die Leistungserbringer akzeptiert werden und eine hohe Qualität der Leistungen garantiert ist.

Entsprechend schafft das Betreute Wohnen Neuhushof mit dem Einbezug dieser Leistungserbringer einen Mehrwert für die Mieterinnen und Mieter sowie für die Leistungserbringer selbst.

Vertragsgestaltung

Eine klare Regelung des Miet- und Betreuungsverhältnisses ist sehr wichtig für die beteiligten Parteien, geregelte Verhältnisse schaffen entsprechend für beide Parteien Sicherheit und Transparenz.

Die Mieterinnen und Mieter des Betreuten Wohnens Neuhushof erhalten einen **allgemeinen Mietvertrag** in welchem als **Zusatz zum Norm-Mietvertrag** das Betreute Wohnen geregelt ist.

Als variable Kosten kommen die Kosten der bezogenen Wahldienstleistungen sowie Spitex und Rettungsdienstleistungen hinzu. Diese werden jedoch vom jeweiligen Leistungserbringer direkt der Mieterin oder dem Mieter verrechnet.

Es ist zu erwähnen, dass die WGL keine Mietergenossenschaft ist. Entsprechend entfällt die Pflicht Anteilsscheine zu kaufen, um eine Wohnung zu mieten.

Mietzinse

Die Berechnung der Mietzinsen ist aktuell noch nicht möglich. Wir gehen aber unverbindlich von folgenden Mietzinsen aus:

2 1/2-Zimmer Wohnungen ca. CHF 1'400.00

3 1/2-Zimmer Wohnungen ca. CHF 1'800.00

4 1/2-Zimmer Wohnungen ca. CHF 2'200.00

Diese Preise können sich noch etwas ändern.

Aus heutiger Sicht werden wir bis ca. März 2015 die Kosten für die Miete und die Grundleistungen dieser Wohnungen kalkulieren und veröffentlichen können.