

Verordnung über Betreutes Wohnen im AltersZentrum St. Martin

vom 10. März 2010, gültig ab 1. Januar 2026

Inhalt

I.	Zweck.....	1
1.	Zweck.....	1
2.	Rechtsnatur	1
II.	Wohnen	2
3.	Wohnpauschalen	2
III.	Betreuung.....	2
4.	Betreuungspauschalen	2
5.	In der Betreuungspauschale inbegriffene Dienstleistungen	2
6.	In der Betreuungspauschale nicht inbegriffene Dienstleistungen:	3
IV.	Pflege.....	3
7.	Spitex-Pflege	3
V.	Weitere Bestimmungen.....	3
8.	Hausrat- und Privathaftpflichtversicherung	3
9.	Telefon	3
10.	Rechnungsstellung	4
11.	Akontozahlung	4
12.	Tarifanpassungen	4
13.	Kündigung	4
14.	Subsidiär anwendbares Recht.....	5
15.	Streitigkeiten.....	5
16.	Schlussbestimmungen.....	5

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	900 Franken pro Monat
2-Zimmerwohnung, St. Martinsgrund 3 und 7	1'150 Franken pro Monat
2-Zimmerwohnung, St. Martinsgrund 5	1'320 Franken pro Monat
1 ½-Zimmerwohnung, St. Martinsgrund 8	1'170 Franken pro Monat
2 ½-Zimmerwohnung, St. Martinsgrund 8 (56 m ²)	1'500 Franken pro Monat
2 ½-Zimmerwohnung, St. Martinsgrund 8 (63 m ²)	1'600 Franken 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	350 Franken pro Monat
Zwei-Personenhaushalt	480 Franken 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
- Infogespräche (max. 15 Minuten)
- 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
- 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
- Notfalleinsatz ohne bestehende Verordnung
- Medikamentenorganisation
- Vermietung von Gehhilfen und anderem Krankenmobiliar
- Konsumation in der Restauration des AltersZentrums
- Mahlzeitenlieferungen in die Wohnung bei gesundheitlichen Problemen
- Reinigung der Wohnung und Bedarfsabklärung Hauswirtschaft
- Waschen der Wäsche im AltersZentrum und Bedarfsabklärung Hauswirtschaft
- 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. 25'000 Franken pro Schadenereignis bei einem Selbstbehalt von 200 Franken bzw. bei Wasserschäden von 500 Franken.

Für diese Versicherung wird monatlich eine Prämie von 8 Franken 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 Pauschale beträgt monatlich 30 Franken inkl. Anschluss-, Telefongebühren und WLAN. Die Anschaltkosten für das WLAN betragen einmalig 50 Franken. Bei Einschaltung des Anschlusses 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 Prozent 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 2'500 Franken 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 bestrebt, Wohnungen jeweils zum 1. oder 16. eines Monats neu zu vermieten, noch bevor die dreimonatige Kündigungsfrist abläuft. Damit diese frühzeitigen Vermietungen möglich sind, muss der Termin der Wohnungsabgabe rechtzeitig bekannt gegeben werden. Um diese vorzeitigen Vergaben der Wohnungen durchführen zu können, muss die Wohnung am Ende des Kündigungstermins bezugsfertig sein.

Für notwendige Reinigungs- und/oder Instandstellungsarbeiten benötigt das AltersZentrum die Wohnung jedoch bereits zehn Arbeitstage vor dem Ende des Kündigungstermins. Instandstellungsarbeiten dürfen ausschliesslich durch das AltersZentrum durchgeführt werden. Eventuelle Reinigungsarbeiten können dem AltersZentrum gegen Verrechnung in Auftrag gegeben werden.

Die Wohnpauschale ist von der aktuellen Bewohnerin oder dem aktuellen Bewohner bis zum Ende der Kündigungsfrist zu entrichten. Bei einer vorzeitigen Übernahme durch eine neue Bewohnerin oder einen neuen Bewohner gehen die Kosten zulasten derer.

14. Subsidiär anwendbares Recht

Art. 253 ff. des Obligationenrechts (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 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 Änderungen vom 20. August 2025 treten per 1. Januar 2026 in Kraft.

Sursee, 10. März 2010



Sabine Beck-Pflugshaupt
Stadtpräsidentin



RA lic. iur. Bruno Peter
Stadtschreiber, Leiter Stadtverwaltung

geändert durch Stadtratsbeschluss am 10. November 2010
geändert durch Stadtratsbeschluss am 5. 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 7. 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
geändert durch Stadtratsbeschluss am 21. August 2024
geändert durch Stadtratsbeschluss am 20. August 2025 (Inkrafttreten 1. Januar 2026)¹

¹ Anpassung Betreuungspauschalen