

## **Betreute Wohnanlage „Franziskushaus“**

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

### Kontakt und Vermietung:

Seniorenzentrum Lourdesheim  
(Frau Bärbel Königs)

I. Rote-Haag-Weg 34  
52076 Aachen

Tel.: 0241/6005-214

## 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 m<sup>2</sup>

- 1. und 2. Obergeschoss jeweils 6 Wohnungen

### Wohnung II: 45 m<sup>2</sup>

- 1. und 2. Obergeschoss jeweils 1 Wohnung

### Wohnung III: 52 m<sup>2</sup> <sup>1)</sup>

- 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 Telekom AG
- 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 m<sup>2</sup>) mit folgendem Ausstattungsumfang:
  - wandhängendes WC
  - Dusche mit Kabine
  - unterfahrbarer Schrankwaschtisch

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 Wasorraum mit separaten Aufstell- und Anschlussmöglichkeiten der Mieter-eigenen Waschmaschine. Darüber hinaus 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 Gartenterrasse des Lourdesheims. Weiterhin sind Garagenplätze gegen gesonderte Berechnung verfügbar (MP)<sup>2)</sup>

### **4. Die Betreuungsleistungen**

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

- Im Rahmen der Betreuungspauschale sind die Apartments mit einem Notrufsystem ausgestattet.

Durch Drücken des Handsenders meldet das Notrufgerät im Notfall an einen externen 365/24/7-Notruf-Dienstleister. Dieser verständigt den Pflegedienst des Lourdesheims. Der oder die Mitarbeiter suchen die entsprechende Wohnung auf, leisten im Notfall Erste Hilfe und verständigen bei Bedarf den Rettungsdienst und den Notarzt.

(Anm.: Die Geräte arbeiten mit Mobilfunktechnik. Ein eigener Telefonanschluss muss dazu seitens des Mieters nicht eingerichtet werden)

- 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 (Vorbestellung erforderlich)
  - Mittagessen ab 12.00 bis 13.00 Uhr (Vorbestellung erforderlich)

- Nachmittagskaffee ab 15.00 bis 17.00 Uhr
- Abendbrot ab 18.00 bis 19.00 Uhr (Vorbestellung erforderlich)

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 Pflegedienst, 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* gekennzeichnete - 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).
- 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 Selbständigkeit 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, 30m<sup>2</sup> 300,00 EUR
  - Wohnung Typ II, 45 m<sup>2</sup> 450,00 EUR
  - Wohnung Typ III, 52 m<sup>2</sup> 520,00 EUR
- **Nebenkosten** für Wasser, Heizung nach individueller Verbrauchsabrechnung
- **übrige Betriebskosten**<sup>3)</sup> 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

<b>Frühstück</b>	<b>siehe Preisliste am Empfang</b>
<b>Mittagessen</b>	<b>siehe Preisliste am Empfang</b>
<b>Nachmittagskaffee</b>	<b>siehe Preisliste am Empfang</b>
<b>Abendessen</b>	<b>siehe Preisliste am Empfang</b>
<b>Gesamtpaket</b>	<b>siehe Preisliste am Empfang</b>

- **Sonstige Leistungen:**

<b>Zimmerreinigung</b>	<b>siehe Preisliste am Empfang</b>
<b>Lieferung des Mittagessens in die Wohnung</b>	<b>siehe Preisliste am Empfang</b>
<b>Hol-, Bring- und Begleitdienste<sup>4)</sup></b>	<b>siehe Preisliste am Empfang</b>
<b>Chemische Reinigung</b>	<b>siehe Preisliste am Empfang</b>
<b>3 x wöchentliche Müllabholung ab Appartement</b>	<b>siehe Preisliste am Empfang</b>
<b>Individuelle Hausmeisterdienste</b>	<b>siehe Preisliste am Empfang</b>
<b>Nutzung des Wäschetrockners</b>	<b>siehe Preisliste am Empfang</b>
<b>Garage (PKW)</b>	<b>51,00 € pro Monat</b>

## 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	520,00 €
○ Betriebs- und Nebenkostenpauschale <sup>5</sup>	ca. 220,00 €
○ Betreuungspauschale (2 x 135 €)	270,00 €
	<b><u>Summe 1.010,00 €</u></b>

<sup>1)</sup> Diese Wohnungen werden bevorzugt an Ehepaare vermietet.

<sup>2)</sup> Die mit MP gekennzeichneten Leistungen können vom Mieter gegen einen Mehrpreis in Anspruch genommen werden.

<sup>3)</sup> Entsorgung, Steuern, Abgaben, Versicherungen, Aufzugswartung, Allgemeinstrom etc.

<sup>4)</sup> ohne Fahrzeug