

Rahmenvereinbarung Alterswohnungen Stiftung Erlen Engelberg

(Stand 20.11.2021)

1. Auftrag

In Umsetzung der Strategie des Einwohnergemeinderats zur Alters- und Gesundheitspolitik in Engelberg vom 13. März 2013 und gestützt auf Art. 4 Abs. 1 der Leistungsvereinbarung der Einwohnergemeinde Engelberg mit der Stiftung Erlen Engelberg (nachfolgend Stiftung genannt) vom 7. Juni 2017 vermietet die Stiftung im Haus «Bergkristall» in unmittelbarer Nähe des Erlenhauses 28 altersgerechte Wohnungen. Dabei haben Räume, Infrastruktur und Umgebung sowie die angebotenen Dienstleistungen ein sicheres Wohnen sowie eine bedarfsorientierte, fachgerechte Betreuung und Begleitung zu gewährleisten. Den Mieter*innen soll eine selbstbestimmte Lebensführung und soziale Teilhabe ermöglicht werden.

2. Zielgruppe, Voraussetzungen

Abs. 1
Zielgruppe

Die Wohnungen im Bergkristall sind Menschen vorbehalten, die mit Blick auf ihr Alter oder aufgrund einer sozialmedizinischen Indikation auf alters- und gesundheitsgerechten Wohnraum angewiesen sind. Es sind dies:

- a) Menschen, die älter sind als 75 Jahre
- b) Paare, bei denen ein Partner älter ist als 75 Jahre
- c) Menschen, die jünger sind und aufgrund einer gesundheitlichen Beeinträchtigung auf gesundheitsgerechten Wohnraum und/oder auf Betreuung angewiesen sind.

Abs. 2
Voraussetzungen

Die Wohnungen im Bergkristall sind für Menschen bestimmt, die in der Regel unabhängig, selbstständig und selbstverantwortlich wohnen können oder mit einer Person zusammenleben, die für das Wohnen und die Betreuung die Verantwortung übernimmt.

Die Wohnungen werden nicht an Einzelpersonen vermietet, die beim Abschluss des Mietverhältnisses

- a) hinsichtlich der Rechte und Pflichten eines Mietverhältnisses nicht mehr urteilsfähig sind
- b) eine dauerhafte Pflegebedürftigkeit von mehr als 80 Pflegeminuten im Tag aufweisen
- c) während 24 Stunden betreut werden müssen.

3. Angebot und Nutzung

Abs. 1
Angebot

Die Stiftung vermietet im Haus Bergkristall auf vier Ebenen:

- 8 1½-Zimmer Studios
- 14 2½-Zimmer Wohnungen
- 6 3½-Zimmer Wohnungen

Abs. 2
Nutzung

Die 1½-Zimmer Studios werden nur an eine Person vermietet.

Die 2½-Zimmer Wohnungen werden an eine oder maximal zwei Personen vermietet.

Die 3½-Zimmer Wohnungen werden nur an zwei Personen vermietet. Verstirbt eine Person während des Mietverhältnisses oder zieht dauerhaft im Erlenhaus ein, kann die verbleibende Person in der Wohnung bleiben oder in eine freiwerdende kleinere Wohnung ziehen.

Abs. 3
Haustiere

Das Halten von Hunden und Katzen mit Auslauf ist nicht erlaubt (Ausnahme: gefestigte Unterstützung durch einen Assistenzhund). Hauskatzen und Kleintiere, die sich in Käfigen, Aquarien oder Terrarien befinden, dürfen in den Wohnungen untergebracht sein, sofern sie keine Gefahr für die übrigen Mieter*innen darstellen und eine Person zur Verfügung steht, welche bei Abwesenheit oder Krankheit des Mieters oder der Mieterin die Tierversorgung übernimmt.

Das Halten von Tieren wird vertraglich separat geregelt.

4. Nachfrage

Abs. 1
Erstvermietung

Im Rahmen der Erstvermietung werden alle Wohnungen mit einem Meldetermin ausgeschrieben. Übersteigt die Nachfrage das Wohnungsangebot, werden die Interessent*innen gemäss folgenden Kriterien bevorzugt:

1. Personen, die im Erlenhaus wohnen und ihre Partner
2. Personen, die seit mehr als fünf Jahren in Engelberg wohnhaft sind.
3. Personen, die in Engelberg wohnhaft sind.
4. Personen, die einen engen Bezug zu Engelberg haben.

Interessieren sich mehrere gleichberechtigte Personen für die gleiche Wohnung, so entscheidet das Los.

Abs. 2
Vermietung

Nach der Erstvermietung wird für zukünftig frei werdende Wohnungen eine Warteliste geführt und die Wohnungen werden in der Reihenfolge der Anmeldung vergeben. Nach den Mieter*innen, welche die Wohnung wechseln möchten werden Personen der Kategorie 1. bis 4. bevorzugt.

5. Leistungsumfang

Abs. 1
Im Mietpreis
inbegriffen

- a) Räume, Infrastruktur, Umgebung:
 - Hindernisfreie Wohnung
 - 24 Stunden-Notrufsystem
 - Kellerabteil
 - Briefkasten
 - Mitbenutzung Wasch- und Entsorgungsräume
 - Kapelle
 - Erlenpark

- b) Soziale Teilhabe:

Abs. 2
Im Mietpreis nicht
inbegriffen

- Begegnungszonen
 - Mieternetzwerk
 - Gesellschaftliche Veranstaltungen und Gottesdienste
- c) Begleitung:
- Regelmässige Informationen
 - Begleitung und Beratung beim Einleben und bei Wohnungswechsel bzw. Umzug ins Erlenhaus
 - Jährliche Standortbestimmung mit gerontologischer Fachperson
 - Max. drei Notrufe pro Monat
 - Krisenintervention
- a) Wohnung:
- Stromkosten
 - Anschlussgebühren für Medien
 - Radio- und TV Empfangsgebühren SERAFE
 - Kleinreparaturen (bis CHF 150)
- b) Räume, Infrastruktur, Umgebung:
- Benutzung Restaurant
 - Gruppen-, Aktivierungs- und Bewegungsraum
 - Parkplatz für PW oder Elektromobil
- c) Soziale Teilhabe:
- Aktivierungsangebote
 - Kurse
 - Ausflüge
- d) Begleitung:
- Mehr als drei Notrufe pro Monat
 - Regelmässige Sicherheitsbesuche
 - Mehr als eine Standortbestimmung pro Jahr
 - Beratung
 - Alltagsunterstützung
 - Ev. Transporte
- e) Dienstleistungen:
- Mahlzeiten im Restaurant
 - Mahlzeitendienst
 - Reinigungsdienste
 - Unterstützung bei der Wäsche
 - Übernahme der Wäsche
 - Administrative Dienste
 - Botengänge
 - Technische Hilfestellungen
 - Coiffeur
 - Fusspflege
- f) Gesundheitsversorgung

Alle Angebote, die nicht im Mietzins inbegriffen sind, können auf Voranmeldung und gegen Verrechnung in Anspruch genommen werden. Die regelmässige Nutzung von Angeboten wird vertraglich geregelt.

Abs. 3
Nebenleistungen

Nicht im Mietpreis inbegriffen sind folgende Leistungen, die zwingend als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden:

- Zweimal jährliche Reinigung der grossen Fenster (muss durch Haustechnik gemacht werden)
- Heizung
- Allgemeinstrom
- Wasser, Warmwasser
- Entsorgung, Abwasser
- Öffentliche Abgaben und Gebühren
- Kosten für Administration und Verwaltung
- Kosten für Hauswartung und Umgebungsunterhalt
- Liftwartung

6. Preisgestaltung

Abs. 1
Wohnungen

Die Preisgestaltung für die Wohnungsmiete richtet sich nach Grösse, Lage und Ausstattung der Wohnungen. Eingerechnet ist der Zuschlag für die und Art. 5 Abs. 1 inbegriffenen Zusatzleistungen. Es besteht eine öffentlich zugängliche Preisliste.

Abs. 2
Angebote und
Dienstleistungen

Die unter Art. 5 Abs. 2 zur Verfügung stehenden Infrastrukturen und Dienstleistungen werden kostendeckend angeboten. Regelmässig beanspruchte Strukturen und Dienstleistungen werden kostengünstiger angeboten als die Inanspruchnahme nur bei Bedarf. Es besteht eine öffentlich zugängliche Preisliste.

Abs. 3
Nebenkosten

Die Nebenkosten werden kostendeckend in Rechnung gestellt und monatlich à Konto eingezogen. Es wird eine jährliche Abrechnung der effektiven Nebenkosten erstellt.

7. Rechnungstellung

Abs. 1
Mietzins

Der Mietzins für die Wohnung ist auf den 1. jeden Monats zu bezahlen.

Abs. 2
Infrastruktur,
Angebote und
Dienstleistungen

Die Nutzung von Infrastrukturen, Angeboten und Dienstleistungen wird im Folgemonat in Rechnung gestellt.

Abs. 3
Nebenkosten

Zusammen mit dem Mietzins ist ein à Konto-Beitrag an die Nebenkosten zu leisten. Die definitive Abrechnung der Nebenkosten erfolgt unter Verrechnung der geleisteten à Konto-Beiträge einmal im Jahr aufgrund der Nebenkostenrechnung.

8. Mietverhältnis

- Abs. 1
Beginn
- Das Mietverhältnis beginnt am 1. Tag des vereinbarten Monats um 12.00 Uhr und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- Abs. 2
Kündigung
- Der Mietvertrag kann von beiden Seiten mit einer Frist von drei Monaten auf Ende jedes Monats gekündigt werden.
- Abs. 3
Eintritt im Erlenhaus
- Tritt der Mieter oder die Mieterin im Erlenhaus ein, verkürzt sich die Kündigungsfrist auf einen Monat.
- Abs. 4
Todesfall
- Verstirbt eine Person in einer Zweipersonenwohnung, so bleibt die überlebende Person alleinige*r Mieter*in.
- Verstirbt eine Person als Alleinmieter*in, ist der Mietzins des laufenden Monats geschuldet. Die Erben sind zur Rückgabe der Wohnung bis spätestens Ende des Folgemonats verpflichtet, wobei der Mietzins bis zur Übergabe der Wohnung pro rata temporis/anteilmässig bezahlt werden muss.

9. Sicherstellung

- Abs. 1
Zahlungsfähigkeit
- Die Mieter*innen haben ihre Zahlungsfähigkeit vor Mietantritt mit einem Betreuungsauszug zu belegen.
- Abs. 2
Kautio
- Die Mieter*innen haben vor Mietantritt eine Kautio von zwei Monatszinsen auf ein bei der OKB zu errichtendes Sperrkonto einzuzahlen.

10. Schlüsselübergabe, Hausführung und Abnahmeprotokoll

- Abs. 1
Schlüssel
- Pro Mieter*in wird ein elektronischer Schlüssel (Badge) abgegeben. Mit Einverständnis der Mieter*innen können weitere Badges programmiert und abgegeben werden.
- Abs. 2
Hausführung
- Innert zwei Werktagen nach Mietantritt oder nach Verabredung wird der oder die Mieter*in durch den Bergkristall, inkl. Wasch- und Entsorgungsräume sowie Keller geführt. Dabei erhält der oder die Mieter*in eine Einführung in den Betrieb der ihm zugänglichen Geräte und Maschinen.
- Abs. 3
Abnahmeprotokoll
- Spätestens 14 Tage/einen Monat nach Mietantritt wird das Abnahmeprotokoll bereinigt und unterzeichnet.

11. Schutzverpflichtung

- Die Stiftung verpflichtet sich, die Persönlichkeitsrechte und die Privatsphäre der Mieter*innen zu schützen. Werthaltungen, kulturelle Prägungen und die Weltanschauung werden respektiert, biographische Gewohnheiten und spirituelle Bedürfnisse unterstützt.

12. Gesundheitsversorgung

Abs. 1 Integrierte Gesundheits- versorgung	Zur Sicherstellung einer integrierten Gesundheitsversorgung für die Mieter*innen im Bergkristall besteht zwischen der Stiftung und der Spitex Obwalden eine Zusammenarbeitsvereinbarung. Die Mitarbeitenden der Spitex Obwalden und der Stiftung unterstehen einer gemeinsamen Schweigepflicht.
Abs. 2 Vorübergehende stationäre Gesundheits- versorgung	Benötigt ein Mieter oder eine Mieterin aufgrund eines Ereignisses oder im Anschluss an eine Hospitalisierung vorübergehend eine stationäre Gesundheitsversorgung, wird diese im Erlenhaus gewährleistet. Nur wenn kein Pflegezimmer zur Verfügung steht, werden in der Wohnung stationäre Pflegeleistungen angeboten.
Abs. 3 Ambulante Gesundheits- versorgung	Benötigen die Mieter*innen im Bergkristall pflegerische Dienstleistungen, werden diese ambulant erbracht, sofern diese in der Regel nicht mehr als dreimal täglich erbracht werden müssen und 80 Pflegeminuten pro Tag nicht überschreiten.
Abs. 4 Andauernde stationäre Gesundheitsver- sorgung	Benötigt ein Mieter oder eine Mieterin eine andauernde stationäre Gesundheitsversorgung, besteht ein bevorzugter Anspruch auf ein Pflegebett im Erlenhaus. Bis ein solches zur Verfügung gestellt werden kann, verpflichtet sich die Stiftung zur stationären Versorgung in der Wohnung.
Abs. 5 Terminale Versorgung	Befindet sich ein Mieter oder eine Mieterin in der terminalen Phase, kann die palliative Versorgung durch das Team des Erlenhauses in der Wohnung erfolgen, sofern die Komplexität der Symptome nicht eine Verlegung ins Hospizzimmer erfordert.
Abs. 6 Menschen mit Demenz	Ein Mieter oder eine Mieterin, der oder die in der gemeinsamen Wohnung mit einer demenzbetroffenen Person zusammenlebt, hat Anspruch auf Begleitung durch die Fachpersonen der Stiftung. Mindestens alle zwei Wochen steht ein Betreuungsplatz im Demenzaufenthalt der Stiftung zur Verfügung.

13. Pflichten des Mieters oder der Mieterin

Abs. 1 Solidarische Haftung	Wird der Mietvertrag mit zwei Personen als Mieter abgeschlossen, haften diese solidarisch für sämtliche aus diesem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten.
Abs. 2 Haftpflicht- versicherung	Der Mieter oder die Mieterin verpflichtet sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung, die insbesondere auch Schäden an und in den Räumlichkeiten des Bergkristalls deckt.

Abs. 3 Hausordnung	Der Mieter oder die Mieterin verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten.
Abs. 4 Informationspflicht	Der Mieter oder die Mieterin ist verpflichtet, die Stiftung über Schäden an der Wohnung oder von Geräten zeitnah zu informieren. Wohnt der Mieter oder die Mieterin länger als eine Woche nicht in seiner Wohnung, hat er vor seiner Abwesenheit die Stiftung zu informieren.
Abs. 5 Zutritt zur Wohnung	Der Mieter oder die Mieterin hat den in der Stiftung verantwortlichen Personen gegen Voranmeldung Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Bei drohender Gefahr von Schäden dürfen die in der Stiftung verantwortlichen Personen auch bei Abwesenheit und ohne Vorinformation die Wohnung betreten. Nach Kündigung des Mietverhältnisses ist der Mieter oder die Mieterin verpflichtet, allfälligen Interessent*innen die Wohnung zugänglich zu machen - in Begleitung und auf Voranmeldung der in der Stiftung verantwortlichen Personen. Der dafür vorgesehene Zeitraum ist werktags von 10.00 bis 11.30 und von 13.30 bis 16.00 Uhr.

14. Gebrauch und Unterhalt der Wohnung

Art. 1 Sorgfalt	Der Mieter oder die Mieterin verpflichtet sich, die Wohnung und die allgemein zugänglichen Räume und Maschinen mit aller Sorgfalt zu behandeln und alles Zumutbare zur Vermeidung eines Schadens vorzukehren. Für die in der Wohnung befindlichen Geräte (Kochherd, Backofen, Geschirrspüler) besteht eine Gebrauchs- und Wartungspflicht. Will oder kann der Mieter oder die Mieterin ein Gerät nicht nutzen, muss die Stiftung informiert werden.
Art. 2 Unterhalt und Reparaturen	Der Mieter oder die Mieterin hat für Reparaturen aufzukommen, die auf schuldhaftes Verhalten zurückzuführen sind. Für Reparaturen und den Unterhalt der Wohnung und Geräte ist ausschliesslich die Stiftung zuständig. Die Reparatur- und Wartungstermine werden angezeigt.
Art. 3 Installationen	Die Installation der Beleuchtungskörper in den Wohnungen – soweit nicht vorhanden - ist Sache des Mieters oder der Mieterin. Elektrische Installationen sind durch eine konzessionierte Unternehmung auf Kosten der Mieter auszuführen. Zusätzliche elektrische Installationen bedürfen einer Bewilligung durch die Stiftung.

Art. 4 Bauliche Veränderungen	Bauliche Veränderungen an der Wohnung auf Kosten des Mieters bedürfen einer Bewilligung durch die Stiftung. Solche Veränderungen gehen nach Beendigung des Mietverhältnisses kostenlos in das Eigentum der Stiftung über. Die Stiftung kann jedoch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf Kosten des Mieters oder der Mieterin oder deren Erben verlangen.
Art.5 Rückgabe und Renovation	Die Wohnung ist so abzugeben, wie sie gemäss Abnahmeprotokoll entgegengenommen wurde. Kosten für Instandstellungen, welche das übliche Mass übersteigen, werden dem Mieter oder der Mieterin oder deren Erben verrechnet.

15. Vorzeitiger Rücktritt vom Vertrag

Abs. 1 Mehr als drei Monate vor Vertragsbeginn	Bei Vertragsabschluss wird eine Reservationsgebühr erhoben. Diese wird einbehalten, wenn der zukünftige Mieter oder die Mieterin mehr als drei Monate vor Vertragsbeginn vom Vertrag zurücktritt.
Abs. 2 Weniger als drei Monate vor Vertragsbeginn	Tritt der zukünftige Mieter oder die Mieterin weniger als drei Monate vor Vertragsbeginn vom Vertrag zurück, ist die Stiftung berechtigt, neben der Reservationsgebühr auch den Mietzinsausfall zu verrechnen – höchstens für die Dauer von zwei Monaten.
Abs. 3 Eintritt ins Erlenhaus oder Todesfall vor Vertragsbeginn	Kann der Mietvertrag nicht angetreten werden, weil der zukünftige Mieter oder die Mieterin vorher im Erlenhaus einzieht oder verstirbt, verfällt nur die Reservationsgebühr.

16. Konflikte und Beschwerden

Abs. 1 Grundsatz	Die Stiftung pflegt eine lösungsorientierte Konfliktkultur. Sie bemüht sich aktiv um eine nichtstreitige Beilegung von Differenzen, wenn nötig unter Beizug einer externen Fachperson.
Abs. 2 Konflikte unter den Mieter*innen	Konflikte unter den Mieter*innen werden durch die Betriebsleitung vermittelt und geregelt.
Abs. 3 Konflikte zwischen Stiftung und Mieter*innen	Konflikte zwischen den Verantwortlichen der Stiftung und einem Mieter oder einer Mieterin werden durch den Stiftungsrat geregelt.
Abs. 4 Beschwerden aus dem Mietverhältnis	Beschwerden aus dem Mietverhältnis werden in erster Instanz durch die Betriebsleitung und in zweiter Instanz durch den Stiftungsrat bearbeitet.

Abs. 5
Gerichtsstand und
anwendbares Recht

Gerichtsstand ist der Sitz der Stiftung. Es gelten die entsprechenden kantonal- und bundesrechtlichen Bestimmungen.

17. Verabschiedung und Inkraftsetzung

Abs. 1
Verabschiedung
durch den Stiftungsrat

Nachdem der Einwohnergemeinderat Engelberg am 23. August 2021 die Ziffern 2 und 4 dieser Vereinbarung genehmigt¹ hat, wurde diese Vereinbarung an der Stiftungsratssitzung vom 16. November 2021 verabschiedet.

Abs. 2
Inkrafttreten

Diese Rahmenvereinbarung tritt auf den 1. Dezember 2021 in Kraft.

¹ Gemäss Art. 5 Abs. 4 der Leistungsvereinbarung der Einwohnergemeinde Engelberg mit der Stiftung Erlen vom (Datum) sind die Priorisierung der Leistungsempfänger sowie allfällige Rangreihenfolgen und Ausschlussgründe im Grundsatz zu genehmigen.