

Altersgerechte Wohnsiedlung Gupfen

Wohn- und Pflegekonzept unter Berücksichtigung
der Vorgaben des Nutzungskonzepts Wohnenplus-
Gupfen, der Stadt Illnau-Effretikon

Martina Gebhardt / Sonja Jenny, Genossenschaft Sonnenbühl
Vincenzo Paolino, Spectren AG / Almacasa (Teil Pflegewohngruppen)

Entwurf Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemein.....	4
1.1	Adressaten	4
1.2	Grundsatz.....	4
2	Wohnformen, Wohnungsangebot und Betrieb	5
2.1	Autonomes altersgerechtes Wohnen Typ A	5
2.2	Begleitetes Wohnen Wohnungen Typ B	5
2.2.1	Charakterisierung Wohnungen Typ B	5
2.2.2	Ausschlusskriterien	6
2.2.3	Spitexdienstleistungen	6
2.2.4	Gastronomie	6
2.2.5	Wohnservice und Infrastruktur	6
2.3	Wohnungsangebot	6
2.3.1	Wohnungsspiegel und Mietzinsen	6
2.3.2	Vermietungsgrundsätze	7
2.3.3	Vermietungsprozess	7
2.4	Betrieb	7
2.4.1	Gemeinschaftsbeiträge als Mietzinszuschläge	7
2.4.2	Parkplätze	7
2.4.3	Hauswart+ / Siedlungsassistenz	7
2.4.4	Aktivitäten und Angebote	8
2.4.5	Gemeinschaftsraum	8
2.4.6	Angebote für Begegnung, Bildung, Kultur etc.	8
2.4.7	Spitex- und Ärztliche Dienstleistungen	8
2.4.8	Notruf	8
3	Pflegewohngruppen	9
3.1	Einteilung und Charakterisierung der Wohngruppen	9
3.2	Entlastungsangebot für pflegende Angehörige.....	9
3.2.1	Zielgruppe	9
3.2.2	Ausschlusskriterien	9
3.2.3	Platzangebot	9
3.2.4	Pflegerisches Angebot/Betreuung	9
3.2.5	Beschreibung der Räumlichkeiten und Aussenanlagen	9
3.3	Pflegewohngruppen Langzeitpflege.....	10
3.3.1	Zielgruppe	10
3.3.2	Ausschlusskriterien	10
3.3.3	Platzangebot	10
3.3.4	Pflegerisches Angebot/Betreuung	10
3.3.5	Beschreibung der Räumlichkeiten und Aussenanlagen	10
3.3.6	Aktivierende Alltagsgestaltung	11
3.3.7	Ergänzende Angebote	11
3.3.8	Ärztliche Dienstleistungen	11
3.3.9	Physiotherapie	11
3.3.10	Gastronomie	11
3.3.11	Wohnservice und Infrastruktur	11
3.3.12	Sicherheit	12

3.3.13 Palliative Care	12
3.4 Betriebliche Managementinstrumente	12
3.4.1 Qualitätsmanagement	12
3.4.2 Ausbildung und Weiterbildung	12
3.4.3 Bedarfsabklärungsinstrument BESA 5.0	12
Anhang 1: Wohnungsspiegel und Mietzinsen	13
Anhang 2: Almacasa Kreismodell	14

1 Allgemein

Für die geplante Siedlung «Gupfen» hat die Genossenschaft Sonnenbühl als Bauherrin in teilweise intensiver Zusammenarbeit mit den beiden Ankermietern aber auch der Stadt an der Umsetzung des Nutzungskonzepts Wohnenplus Gupfen der Stadt Illnau-Effretikon gearbeitet. Zu einem grossen Teil konnten die Anforderungen umgesetzt werden. Aufgrund der hohen Baukosten und der erschwerten Bedingungen betreffend Finanzierung, mussten aber auch Anpassungen vorgenommen werden. Das vorliegende Betriebskonzept soll somit stellvertretend für das Konzept Wohnenplus Gültigkeit haben und durch die Stadt Illnau-Effretikon als Grundlage für die weitere Entwicklung der Nutzung gutgeheissen werden.

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7555 "Gupfen" entstehen mit der Genossenschaft Sonnenbühl als Bauträger:

- 48 Wohnungen für Menschen in der Nachfamilienphase in Kostenmiete und teilweise unter Berücksichtigung der EL-Grenzen, sowie ein Gästezimmer
- Standort des Grossverteilers Migros
- Pflegewohngruppen und Tag-/Nacht-Entlastungsangebot der Almacasa (für Menschen mit hohem Bedarf an Betreuung und Pflege)
- Gemeinschaftsraum

Die Mieterinnen und Mieter erleben einen Ort, der eine gute Wohnqualität, nach Wunsch Gemeinschaftsaktivitäten, sowie Sicherheit und Serviceleistungen auch in fragilen Situationen und bei Pflegebedarf bietet.

1.1 Adressaten

Dieses Grundlagenpapier richtet sich an die Entscheidungsträger der Behörden der Stadt Illnau-Effretikon.

Ebenfalls können die hier formulierten Gedanken als Grundlage für Informations- und Diskussionsangebote mit weiteren beteiligten Personen und Mitarbeitenden dienen.

Das vorliegende Wohn-, Pflege und Betreuungskonzept entstand in Zusammenarbeit von Bauträger und der für die Pflegeleistungen zuständigen Almacasa mit dem Ziel, die Architektur und das Konzept des künftigen Betriebs optimal aufeinander abzustimmen.

Die Vermietung / Inbetriebnahme ist auf das 4. Quartal 2026 vorgesehen. Neue Erkenntnisse bei der Vermietung von Alterswohnungen, aber auch des genossenschaftlichen Zusammenlebens sollen bei der Umsetzung des Konzepts, allenfalls auch nach Absprache mit der Stadt Illnau-Effretikon, berücksichtigt werden und können im Vermietungskonzept, der dazugehörigen Vermietungsdokumentation und dem Vermietungsreglement festgehalten werden.

1.2 Grundsatz

Die Siedlung „Gupfen“ bietet attraktiven Wohnraum für Einwohner und Einwohnerinnen von Illnau-Effretikon, aber auch Neuzuzügern in der Nachfamilienphase. Personen, welche sich für die zweite Lebenshälfte optimal einrichten möchten.

Der allgemeine Wunsch, bis zum Lebensende in den eigenen vier Wänden wohnen zu können, soll hier so weit wie möglich erfüllt werden. Ein aktives Leben in guter, tragender Nachbarschaft bildet die Grundlage dafür und hilft die Gesundheit zu erhalten. Diese Nachbarschaft wird durch bauliche und organisatorische Massnahmen ermöglicht und gefördert. Im Zentrum steht dabei immer der autonome und selbstbestimmte Mensch.

Die Wohnungen sind altersgerecht ausgestattet und an verkehrsgünstiger Lage. Der Grossverteiler vor der Haustür bietet alles für den täglichen Bedarf und belebt die Siedlung. Durch den Gemeinschaftsraum und organisatorische Massnahmen wird eine gute und tragende Nachbarschaft gefördert. Mit Hilfe von Spitex, Zusatzangeboten und Pflegewohngruppe in der Siedlung ist man auch im fragilen Alter rundum gut versorgt, so dass man bei körperlichen Einschränkungen zu Hause alt werden kann. Wenn die Bewohner und Bewohnerinnen in die Siedlung «Gupfen» einziehen, führen Sie ihren Haushalt selbst. Allenfalls entlasten sie sich durch Dienstleistungen. Mit zunehmendem Alter werden eventuell weitere Dienstleistungen, aber auch Pflege und Betreuung durch Spitexdienste nötig. Irgendwo da beginnt das betreute Wohnen. Ein Umzug in eine hierfür definierte Wohnung scheint zu diesem Zeitpunkt nicht mehr sinnvoll und soll nicht nötig sein. Somit kann jede Wohnung zu einer Wohnung im «betreuten Wohnen» werden.

Wenn der Pflege- und/oder Betreuungsbedarf so gross ist, dass das selbständige Wohnen nicht mehr möglich ist oder die Krankenkasse die Spitexkosten nicht mehr tragen will, ist ein interner Umzug in die Pflegewohngruppe angezeigt. Dank der räumlichen Nähe bleibt das Beziehungsnetz erhalten. Da die Pflegewohngruppe auch sehr anspruchsvolle Pflegeaufgaben erfüllen kann, ist ein Übertritt in eine spezialisierte Institution nur in Ausnahmefällen nötig.

Die Übergänge zwischen den einzelnen Bereichen sollen nach Möglichkeit dynamisch gehalten werden.

2 Wohnformen, Wohnungsangebot und Betrieb

Das Nutzungskonzept Wohnenplus Gupfen sieht vier Wohn- und Betreuungsformen vor:

- Autonomes altersgerechtes Wohnen (Typ A)
- Betreutes Wohnen (Typ B)
- Pflegewohnen
- Entlastungsangebot für pflegende Angehörige

Diese unterschiedlichen Wohnarten werden in den folgenden Kapiteln charakterisiert und beschrieben. Die Wohnungstypen A und B sind ausstattungsgleich und unterscheiden sich nur nach dem Unterstützungsbedarf der Mieterschaft. Es soll nicht nötig sein, innerhalb der Siedlung umzuziehen.

2.1 Autonomes altersgerechtes Wohnen Typ A

Das Angebot richtet sich an Menschen, welche sich für die zweite Lebenshälfte ein optimales Wohnumfeld suchen, in dem sie auch für Eventualitäten des Alters gut vorbereitet sind. Sie sorgen frühzeitig vor, um möglichst lange selbstbestimmt leben zu können.

Dieses Wohnungsangebot entspricht der Beschreibung zum Typ A im Nutzungskonzept Wohnenplus Gupfen (und im AGE-Dossier 2016):

«Barrierefreie Wohnungen für den frühzeitigen Einzug von jüngeren Seniorinnen und Senioren (oft auch Paare), weil die bisherige Wohnung zu gross oder zu teuer geworden ist. Diese Personen benötigen weder Notruf noch Serviceleistungen und sind deshalb erst bereit diese zu bezahlen, wenn sie sie auch beanspruchen. Aufgrund der langen Mietdauer gibt es kaum Wechsel.»

2.2 Begleitetes Wohnen Wohnungen Typ B

Das Wohnungsangebot entspricht der Beschreibung zum „Typ B“ im Nutzungskonzept Wohnenplus Gupfen (und im AGE-Dossier 2016).

Das Ziel des begleiteten Wohnens ist es, ein optimales Wohnumfeld zu schaffen, welches Sicherheit im fragilen Alter vermittelt, Privatsphäre und Komfort bietet und gleichzeitig das Leben weiterhin selbständig zu gestalten und Gemeinschaft zu erleben.

2.2.1 Charakterisierung Wohnungen Typ B

Das Angebot richtet sich an Personen mit Unterstützungsbedarf, welche dennoch möglichst selbständig leben möchten.

Der Komfort der Wohnungen ist in der ganzen Siedlung der gleiche und entspricht dem beschriebenen Wohnungsangebot unter 2.3.

Es soll ein Notruf mit 24h-Hilfestellung angeboten werden. Weitere Angebote, welche individuell durch die Mieterinnen und Mieter beansprucht werden, wie Pflegedienstleistungen durch Spitex oder Mahlzeitendienst, können auf Anregung der Funktion Hauswart+ / Siedlungsassistenz und mit Hilfe von Fachpersonen vermittelt werden. Die Genossenschaft kann ebenfalls vermitteln, wenn festgestellt wird, dass die Person den Alltag im gewohnten Umfeld der Wohnung Typ A nicht mehr befriedigend bewältigen kann und der Wechsel zum Konzept Wohnungstyp B angesagt ist.

Zur Entlastung kann das Tagesangebot (Betreuung, Mahlzeiten) in der Pflegewohngruppe beansprucht werden. Details werden im Betreuungsvertrag zwischen Mieterinnen / Mieter und Almacasa geregelt. Generell muss die Finanzierung der beanspruchten Dienstleistungen individuell mit der Mieterin oder dem Mieter geregelt werden.

2.2.2 Ausschlusskriterien

Die Wohnungen Typ B sind nicht geeignet für Personen bei Selbst- oder Fremdgefährdung.

2.2.3 Spitexdienstleistungen

Spitexdienstleistungen werden von der örtlichen Spitex oder privaten Anbietern angeboten. So weit möglich unterstützt die Genossenschaft die Mieter bei nötigen Abklärungen. Grundsätzlich ist dies aber nicht in der Kompetenz der Genossenschaft.

2.2.4 Gastronomie

Die Wohnungen verfügen über eine komplett eingerichtete Küche. Ein Gastronomiebetrieb ist nicht vorgesehen. Ob ein gemeinsamer Mittagstisch gewünscht ist, die Häufigkeit wäre zu bestimmen, kann in einem partizipativen Prozess ermittelt werden. Es stehen verschiedene Mahlzeitendienste zur Verfügung. Je nach Situation besteht allenfalls die Möglichkeit, in der Pflegewohngruppe das Essen einzunehmen.

2.2.5 Wohnservice und Infrastruktur

In den Wohnungen hat die Selbstverantwortung der Bewohnenden Vorrang. Hauswart+ / Siedlungsassistentin und / oder die tagesverantwortliche Person der Pflegewohngruppe sind zu festgelegten Zeiten telefonisch erreichbar und Ansprechperson für alle Fragen rund ums Wohnen.

Bei Bedarf können folgende Dienstleistungen organisiert werden:

- Wohnungsreinigung (in Zusammenarbeit mit externem Anbieter, z. B. Casabella)
- Kleider-, Wäsche- und Nähservice, Organisation der chemischen Reinigung
- Hilfeleistungen durch den «Hauswart +», zum Beispiel: Einstellen von TV-Geräten, kleine Reparaturen, Aufhängen von Bildern, interne Transporte von kleineren Möbeln usw.

Je nach Aufwand und Inhalt können ausgeführte Arbeiten den Mietern verrechnet werden.

2.3 Wohnungsangebot

Erstellt werden 1½-, 2-Zi-Eco-, 2½-, 3 und 3½-Zimmer-Wohnungen.

Bei den Wohnungen handelt es sich um unmöblierte Mietwohnungen mit Küche und Nasszelle mit Dusche. Der Ausbau entspricht einem modernen mittleren Standard, funktional und barrierefrei und technischen Installationen, welche dem heutigen Standard entsprechen. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil. Die Wohnungen verfügen über einen Balkon. Die Erschliessung über die Lauben erlaubt spontan Kontakte zu pflegen. Die technischen Voraussetzungen für einen 24h-Notruf sind vorbereitet.

Der 7½ Zi-Wohnteil des Bauernhauses wird als Wohngemeinschaft vermietet. Dabei ist dieser aufgrund des Grundrisses über mehrere Stockwerke für das Wohnen im Alter eher ungeeignet und die Vermietung kann deshalb auch anderweitig erfolgen.

Die Waschküchen und Trocknungsräume befinden sich auf den Etagen. Die Mieterinnen und Mieter können auf eigene Kosten eine/n Waschmaschine / Tumbler einbauen. Die nötigen Anschlüsse sind vorbereitet.

Für die Mieterschaft steht ein Gästezimmer zur Verfügung, welches gegen Entgelt gebucht werden kann.

Der Gemeinschaftsraum verfügt über eine Küche und wird für gemeinsame Aktivitäten genutzt, kann aber auch für individuelle Anlässe nach Absprache reserviert werden.

2.3.1 Wohnungsspiegel und Mietzinsen

Massgebend für die Mietzinsgestaltung sind die Projektkosten, Finanzierung, Zinsentwicklung und so weit möglich das Nutzungskonzept Wohnenplus Gupfen inklusive der darin erwähnten Richtlinien für die Vermietung von städtisch gefördertem Wohnraum der Stadt Illnau-Effretikon. Die Mieten basieren auf den Berechnungen der Kostenmiete. Die aktuelle Wirtschaftlichkeitsrechnung zeigt, dass rund 24 Wohnungen ergänzungsleistungstauglich vermietet werden können. Es sind dies alle 1½- und 2-Zi-Wohnungen für Einzelpersonen und 2½-Zimmer-Wohnungen bis 61m² für Paare. Als Minimum sind mindestens ¼ aller Wohnungen ergänzungsleistungstauglich zu vermieten. Erhält eine Mieterschaft keine Ergänzungsleistungen, wird der Mietzins gemäss Kostenmiete verlangt.

Hinzukommen die Nebenkosten, der Genossenschaftsbeitrag und Kosten für Hauswart+/Siedlungsassistenz.

Im Anhang 1 zu diesem Betriebskonzept wird der Wohnungsspiegel inklusive Anfangsmietzinsen und Nebenkosten abgebildet. Die definitiven Mieten werden nach Abschluss der Bauabrechnung festgelegt und nach Bezug, eventuell auch rückwirkend, angepasst.

2.3.2 Vermietungsgrundsätze

Das Mieten einer Wohnung setzt die Mitgliedschaft in der Genossenschaft voraus. Für die Vermietung der Wohnungen wird ein Vermietungsreglement erstellt.

Das Vermietungsreglement regelt u. a. die allgemeinen Rahmenbedingungen, Kompetenzen, Kriterien für die Vergabe der Wohnungen, Belegungsvorschriften und Anteilscheinkapital.

Finden sich unter den Bewerbern keine geeigneten Personen aus Illnau-Effretikon, können die Wohnungen auch an Auswärtige und somit Zuzüger vermietet werden.

Der Mietvertrag wird gemäss Obligationenrecht abgeschlossen. Die Berechnung der Miete erfolgt nach den Regeln der Kostenmiete, was entsprechend im Mietvertrag festgehalten wird.

2.3.3 Vermietungsprozess

Während der Bauzeit soll der Vermietungsprozess gestartet werden. In regelmässigen Abständen werden Informationsveranstaltungen für potenzielle Mieterinnen und Mieter stattfinden. Diese Anlässe beinhalten Themen wie allgemeine Informationen zur Genossenschaft, zur Siedlung, Besichtigung des Baus, Gestaltung des künftigen Siedlungslebens bis hin zur Anmeldung für die Wohnungen. Der Genossenschaft Sonnenbühl ist es wichtig, die Bedürfnisse der künftigen Mieterinnen und Mieter frühzeitig zu kennen und diese nach Möglichkeit bei der Gestaltung, Vermietung und im Betrieb zu berücksichtigen. Zudem kann durch das gegenseitige Kennenlernen ein guter Mietermix entstehen.

2.4 Betrieb

2.4.1 Gemeinschaftsbeiträge als Mietzinszuschläge

Zuzüglich zu den Mieten wird ein Genossenschaftsbeitrag erhoben, welcher durch den Vorstand festgelegt wird. Dieser beträgt in der Regel monatlich zwischen CHF 5.00 - 10.00 und dient dazu, das Gemeinschaftsleben zu unterstützen oder Mieterinnen und Mieter, welche vorübergehend in finanziell schwierigen Situationen sind, zu helfen. Jährlich wird den Mietern wiederum ein Betrag für die Umsetzung von Aktivitäten zur Verfügung gestellt.

Für allgemeine Dienstleistungen welche durch die Siedlungsassistenz, den Hauswart oder die Pflegewohngruppe erbracht werden, wird ebenfalls ein Beitrag in der Grössenordnung von 50.00 - 70.00 pro Monat erhoben.

2.4.2 Parkplätze

Für die Mieterschaft der Wohnungen werden 16 Parkplatzzahl vorhanden sein. Ob ein Car-Sharing erwünscht ist und finanzierbar wäre, kann unter Einbezug der künftigen Mieterschaft in einem partizipativen Prozess ermittelt werden.

2.4.3 Hauswart+ / Siedlungsassistenz

Die Genossenschaft Sonnenbühl wird ein Konzept Hauswart+ / Siedlungsassistenz umsetzen. Die Stellvertretung muss gewährleistet sein. Diese Personen können in Zusammenarbeit mit anderen Fachstellen agieren (MA Stadt ILEF, Spitex, Standort Leitung Almacasa). Sie dienen der Siedlung als Ansprechpersonen bei Fragen aller Art. Als handwerklich und oder sozial ausgebildete und erfahrene Personen übernehmen sie, je nach Funktion, vielfältige Aufgaben:

- Klassische Hauswartaufgaben
- Kleinere handwerkliche Arbeiten in der Wohnung
- Vermittlung von Dienstleistungen in Zusammenarbeit mit Fachstellen (Fahrdienst, Mahlzeitendienst, Wäscheservice, Treuhanddienst, Spitex, Care-Management, ...)
- Beratung in Wohn- und Lebensfragen (zuhören, beraten, an richtige Stelle weiterleiten)
- Gemeinwesenarbeit (Aktivitäten der Bewohnerschaft unterstützen und bei Bedarf „anstellen“)

- Vermittlung bei Konflikten

Je nach Aufwand und Inhalt können ausgeführte Arbeiten den Mietern verrechnet werden.

2.4.4 Aktivitäten und Angebote

Ziel ist es, dass die Mieterinnen und Mieter die Aktivitäten in der Siedlung selbst gestalten. Die Genossenschaft schafft einen Rahmen, der solche Aktivitäten fördert. Falls nötig können die Mitarbeiter bei der Organisation (z. B. Auf- und Abbau) unterstützen oder Anregungen machen.

Alle diese von der Mieterschaft selbst organisierten Anlässe werden unterstützt durch:

- zur Verfügung stellen von Gemeinschaftsraum
- Siedlungskasse (finanziert mit Genossenschaftsbeitrag)
- Informationsmittel (Aushang, ...)
- Belohnung von aktiven „Veranstaltern“

Jährlich findet zudem die Siedlungsversammlung gemäss Statuten der Genossenschaft Sonnenbühl Art. 35 statt, welche durch die Geschäftsstelle organisiert wird.

Ergänzend kann in Zusammenarbeit mit den Fachverantwortlichen Alter und Gesundheit der Stadt Illnau-Effretikon und oder auch der Standortleitung der Pflegewohngruppe ein Angebot erarbeitet werden, welches für alle Bewohnerinnen und Bewohner und allenfalls auch für Aussenstehende von Interesse ist.

2.4.5 Gemeinschaftsraum

Die Räumlichkeit steht dem Siedlungsleben, den Mietern für private Anlässe, aber allenfalls auch für ein angemessenes externes Angebot zur Verfügung. Der Gemeinschaftsraum wird entsprechend mit einer Küche, Tischen und Stühlen und angemessener Technik ausgestattet sein.

2.4.6 Angebote für Begegnung, Bildung, Kultur etc.

Über lokale Angebote kann die Genossenschaft via Aushang informieren, den Gemeinschaftsraum zur Verfügung stellen oder sich an der Organisation beteiligen. Dabei sollen die Angebote für einen Grossteil der Mieter von Interesse sein.

2.4.7 Spitex- und Ärztliche Dienstleistungen

Die Mieterinnen und Mieter nutzen bei Bedarf die Leistungen ihres Hausarztes und allenfalls der Spitex. Es steht die Spitex Kempt zur Verfügung. Die Genossenschaft regelt die Zusammenarbeit mit der Spitex und allenfalls weiteren privaten Angeboten und wird ein geeignetes Konzept zum Zeitpunkt des Vermietungsprozesses auflegen.

2.4.8 Notruf

Es sollen die technischen Vorkehrungen für eine 24 Stunden Notfallintervention vorhanden sein. Ein für die Mieter angemessenes Angebot wird bis zum Beginn des Vermietungsprozesses evaluiert. Gemäss aktuellen Erkenntnissen belaufen sich die monatlichen Kosten auf 35.00-70.00. Die Kosten fallen nur an, wenn sich ein Mieter für das Notrufkonzept entscheidet. Abklärungen betreffend Intervention wurden bereits mit der Spitex Kempt getroffen, welche tagsüber ihre Dienstleistungen anbieten kann. Bis jetzt gibt es aber keine Nachtspitex. Die Spitex arbeitet für den Notruf mit Medical zusammen.

3 Pflegewohngruppen

Die zwei geplanten Pflegewohngruppen bieten Platz für 22 Bewohnende mit mittlerem und hohem Pflege- bzw. Betreuungsbedarf. Diesen Menschen mit meist chronischen Erkrankungen wird ein möglichst normales Lebensumfeld bei gleichzeitig sehr guter Pflege- und Betreuungsqualität und adäquater ärztlicher Begleitung geboten.

Zusätzlich gibt es 4 -5 Plätze im sog. "Entlastungsangebot". Hier können kurzfristige Entlastungsaufenthalte von 1 Tag bis 4 Wochen oder auch regelmässige Aufenthaltssequenzen realisiert werden.

3.1 Einteilung und Charakterisierung der Wohngruppen

Die Einteilung in die verschiedenen Bereiche ist eine Arbeitsgrundlage. In der weiteren Planungs- und Konzeptarbeit sowie im späteren Alltag können je nach Kapazität und Nachfrage auch Durchmischungen vorkommen.

Insbesondere werden Menschen mit leichter und mittlerer Demenz mit hoher Wahrscheinlichkeit auf allen Wohnbereichen leben und betreut werden.

- 1 Pflegewohngruppe «Almacasa Entlastungsangebot» für Temporär- oder Überbrückungspflege und als Entlastungsangebot für pflegende Angehörige (4-5 Gäste/Bewohnende). Hier kommt es darauf an, niederschwellig und «elastische» auch auf kurzfristige Anfragen einzugehen und Lösungen anzubieten.
- 2 Pflegewohngruppen à 11 Bewohnende für ältere Menschen mit Bedarf an Pflege und an Begleitung in der Alltagsgestaltung (22 Bewohnende)
- Mit den Bewohnenden wird ein Pensionsvertrag abgeschlossen.

3.2 Entlastungsangebot für pflegende Angehörige

3.2.1 Zielgruppe

- Personen, die auf einen Wohn-/Pflegeplatz in einer anderen Institution warten
- Personen, die nach einer akuten Erkrankung und/oder Spitalaufenthalt einen stationären Rahmen benötigen, um sich weiter zu erholen bzw. (in geringem Mass) rehabilitative Unterstützung erforderlich ist
- Personen, die mit chronischen Erkrankungen und Einschränkungen zu Hause leben, dort betreut und gepflegt werden und deren Angehörige eine „Auszeit“ benötigen (gilt auch für Bewohnende des begleiteten Wohnens im Hause)

3.2.2 Ausschlusskriterien

- Fremd- oder Selbstgefährdung
- Akute Suizidalität

3.2.3 Platzangebot

Es steht eine grosszügige Wohnung zur Verfügung mit Zimmern für den Mittagsschlaf und Nachtaufenthalte.

3.2.4 Pflegerisches Angebot/Betreuung

Die Pflege verfügt über das entsprechende Fachwissen, um Personen nach einem Spitalaufenthalt zu versorgen bzw. einen entsprechenden individuellen Förder- bzw. Pflegeplan zu erstellen und interdisziplinär umzusetzen.

Zudem wird auf eine abwechslungsreiche Alltagsgestaltung gemäss Kapitel 4.5 Wert gelegt.

3.2.5 Beschreibung der Räumlichkeiten und Aussenanlagen

Als private Räume stehen zur Verfügung:

- das eigene Zimmer (bei Nachtaufenthalten)

Die Möblierung ist durch das Haus gegeben:

- Pflegebett
- Nachttisch

- Einbauschränk für Kleider
- Badmöblierung

Als halböffentliche Räume stehen zur Verfügung:

- Gänge und Nischen
- Wohnküche und Stube

Jeder Wohnbereich hat einen Aussenbereich. Die Details hierzu sind abhängig von den weiteren Planungen.

Das Essen wird durch die Mitarbeitenden des Wohnbereiches gekocht und geschöpft, dies schafft einen gemeinsamen, familienähnlichen Rahmen.

Bewohnenden, die Zimmerservice benötigen, wird das Essen ebenfalls geschöpft nach ihren Vorlieben und Wünschen, soweit es das Angebot zulässt. Dieser Service erfolgt mit Plateaus.

3.3 Pflegewohngruppen Langzeitpflege

3.3.1 Zielgruppe

Die beiden Pflegewohngruppen richten sich an Menschen mit mittlerem und hohem Bedarf an Betreuung und Pflege und an Menschen mit Demenz.

3.3.2 Ausschlusskriterien

- Akute Verwirrtheit mit starker Verhaltensauffälligkeit
- Akute Suizidalität
- Die Gruppe stark beeinträchtigendes Verhalten, welches sich durch die Milieugestaltung und/oder entsprechende Medikation nicht beeinflussen lässt.

3.3.3 Platzangebot

Es stehen 14 Einzelzimmer und 4 Zweier-Zimmer in zwei Wohngruppen zur Verfügung.

3.3.4 Pflegerisches Angebot/Betreuung

Die Pflege verfügt über das entsprechende Fachwissen, um Personen zu versorgen bzw. einen entsprechenden individuellen Förder- bzw. Pflegeplan zu erstellen und interdisziplinär umzusetzen.

Zudem wird auf eine abwechslungsreiche Alltagsgestaltung gemäss Kapitel 4.5 Wert gelegt.

3.3.5 Beschreibung der Räumlichkeiten und Aussenanlagen

Als private Räume stehen zur Verfügung:

- das eigene Zimmer mit Nassbereich

Die Möblierung ist durch das Haus gegeben:

- Pflegebett
- Nachttisch
- Einbauschränk für Kleider
- Badmöblierung

Eigene Möbel können auf Wunsch und nach Absprache mitgebracht werden.

Als halböffentliche Räume stehen zur Verfügung:

- Gänge und Nischen
- Wohnküche
- Zusätzliche Aufenthaltsbereiche

Die Wohnbereiche haben jeweils einen Aussenbereich. Derjenige im EG einen demenzgerechten Garten und im 1. OG steht eine grosszügige Terrasse zur Verfügung.

Das Essen wird durch die Mitarbeitenden der Wohnbereiche gekocht und geschöpft, dies schafft einen gemeinsamen, familienähnlichen Rahmen.

Alltag in den Pflegewohngruppen

Bewohnenden, die Zimmerservice benötigen, wird das Essen ebenfalls geschöpft nach ihren Vorlieben und Wünschen, soweit es das Angebot zulässt. Dieser Service erfolgt mit Plateaus.

Die Alltagsgestaltung ist zentraler Punkt in der Betreuung und Pflege. Dazu gehören die tägliche Zubereitung von Essens-Komponenten, sowie eine „Mitmachkultur“ auch bei der Reinigung der Zimmer und bei anderen häuslichen Tätigkeiten im Sinne eines „Können aber nicht Müssen“. Dies beugt einerseits Überforderung vor, schafft gleichzeitig aber Anreize für sinnvolle Aktivitäten.

Die Bewohnenden erleben, dass sie „einen Grund haben, am Morgen aufzustehen.“ Dazu kann auch gehören, dass Bewohnende ein kleines Haustier halten können, z. B. einen Wellensittich.

3.3.6 Aktivierende Alltagsgestaltung

Unter aktivierender Alltagsgestaltung verstehen wir den Alltag strukturierende Interventionen, Angebote und Aktivitäten. Sie orientieren sich am Normalisierungsprinzip und finden spontan aus der aktuellen Situation (z. B. Singen oder ein Instrument spielen) oder vorbereitet (z. B. Mahlzeiten zubereiten, Kuchen backen) statt.

3.3.7 Ergänzende Angebote

Es können ergänzende Angebote von Mitarbeitenden, Angehörigen oder freiwillig Mitarbeitenden stattfinden. Diese sind, wo nötig, dafür geschult und eingeführt.

3.3.8 Ärztliche Dienstleistungen

Es steht ein Hausarzt/Hausärztin zur Verfügung, die freie Arztwahl ist gegeben.

Weitere Spezialisten stehen konsiliarisch für diagnostische Abklärungen und Behandlungen zur Verfügung.

3.3.9 Physiotherapie

Es besteht die Möglichkeit, die Physiotherapieangebote von Illnau zu beanspruchen.

3.3.10 Gastronomie

Es wird eine zeitgemässe und genussvolle Verpflegung mit dem Fokus „altersgerechte Ernährung“ angeboten.

Die Hauptmahlzeiten werden auf der Wohngruppe durch Mitarbeitende und (nach Wunsch und Möglichkeit) Bewohnende zubereitet. Auch die Kaffee-, Milch und Teegetränke werden in der Wohnküche gemäss den individuellen Bedürfnissen zubereitet.

Alle Mahlzeiten werden in der grosszügig gestalteten Wohnküche angeboten. Das Frühstück wird als „Zmorge-Buffer“ präsentiert.

3.3.11 Wohnservice und Infrastruktur

Reinigung

Von Montag bis Samstag werden kleine Abstaubarbeiten ausgeführt, die Nasszelle gereinigt und der Abfall geleert. Der Zimmerboden wird nach Bedarf gereinigt. Einmal wöchentlich wird das Mobiliar abgestaubt, der Zimmerboden und die Nasszelle gründlich gereinigt. Die Teppiche werden gesaugt und punktuelle Verunreinigungen mit einem Fleckenspray behandelt.

Die Grundreinigungen sowie das Waschen der Vorhänge werden gemäss Bedarf und nach einem separaten Plan durchgeführt.

Individuelle Bedürfnisse der Bewohnenden, wie zum Beispiel Möbel, die nicht gereinigt werden dürfen oder Abstaubarbeiten, die die Bewohnenden selbst ausführen möchten, werden berücksichtigt.

Kleider-, Wäsche- und Nähservice

Bett- und Frottéwäsche gehören zur Standardausrüstung und werden von einer Grosswäscherei bezogen. Das Waschen und Aufbereiten der privaten Kleider werden auf der Wohngruppe ausgeführt. Es steht auch ein Nähservice zur Verfügung. Die chemische Reinigung wird organisiert. Wünschen Angehörige, den Kleider-, Wäsche- und Nähservice selbst zu besorgen, ist dies jederzeit möglich.

Hauswartliche Dienstleistungen

Es besteht die Möglichkeit, die Dienste der betriebseigenen Hauswartung in Anspruch zum Nehmen, zum Beispiel: Einstellen von TV-Geräten, kleine Reparaturen, Aufhängen von Bildern, interne Transporte von kleineren Möbeln usw.

Für die Erbringung der Dienstleistungen stehen funktionale und zeitgemässe Räume zur Verfügung wie Ausguss mit Steckbeckenautomat, Reinigungsraum mit Blumen-/Pflanzenpflege sowie Abfallentsorgung, Lagerraum für Pflegematerialien, Sauberwäscheraum.

3.3.12 Sicherheit

Ein sicheres und einfach zu bedienendes Rufsystem, sowie entsprechende elektronische Hilfsmittel (z. B. Bewegungssensoren, Mobility Monitor u. a.) entlasten die Mitarbeitenden und ermöglichen ein effizientes Arbeiten.

3.3.13 Palliative Care

Palliative Care umfasst die Behandlung und Betreuung von Menschen mit unheilbaren, lebensbedrohlichen und chronisch fortschreitenden Erkrankungen. Der Schwerpunkt liegt nicht auf einer Heilung, sondern in der Linderung von Leiden, Schmerzen und belastenden Symptomen.

Die Mitarbeitenden verfügen über die dafür notwendigen Kompetenzen.

Näheres beschreibt das Palliative Care Konzept.



3.4 Betriebliche Managementinstrumente

3.4.1 Qualitätsmanagement

Die Einführung des Prozessmanagements trägt viel zu einer hohen Qualität über den ganzen Betrieb bei. Dabei haben alle Bereiche Qualitätszirkel gebildet, bei dem die operative Arbeit regelmässig überprüft und angepasst wird.

Interne und externe Audits unterstreichen unser Bedürfnis auf allen Ebenen gute Qualität zu leisten.

3.4.2 Ausbildung und Weiterbildung

Aus- und Weiterbildung sind wichtige Elemente

- für die Sicherung des Nachwuchses
- für die gute Qualität der Betreuung und Pflege der Bewohnenden
- bei der Einführung von Neuerungen und Wandlungsprozessen.

3.4.3 Bedarfsabklärungsinstrument BESA 5.0

Das System BESA wird entsprechend den Vorgaben des Anbieters Besacare AG verwendet. Es beinhaltet die Bedarfsklärung und einen Teil, der die verrechenbaren Leistungen ermittelt bzw. ausweist.

Anhang 1: Wohnungsspiegel und Mietzinsen

Für die vorgeschlagene Formulierung unter 2.3.1 betreffend Mietzinsen ist bis auf Weiteres das Dokument „2023-01-18_Variante 2 zHd. Präsentation IE vom, 26.01.2023“ wie an der Besprechung vom 26.01.2023 präsentiert, massgebend und liegt diesem Entwurf bei. Der eigentliche Anhang wird zum Zeitpunkt der Erstvermietung erstellt. Die Mietzinskalkulation wird während des Projekts bei wesentlichen Änderungen überarbeitet.

Anhang 2: Almacasa Kreismodell

