

Betreuungsträgervertrag

Zwischen der

Diakoniestation auf den Fildern,

vertreten durch den
Dekan Gunther Seibold
als Kooperationspartner des
Wohnparks „An der Christophstraße“
in 70771 Leinfelden-Echterdingen

und der

Paulus Immobilien GmbH, Gartenstraße 30, 71691 Freiberg,

vertreten durch den
Geschäftsführer Mike Schanta
als künftiger Verwalter der Eigentümergemeinschaft
Wohnparks „An der Christophstraße“
in 70771 Leinfelden-Echterdingen

und der

Paulus Wohnbau GmbH, Badstubenstraße 2, 74385 Pleidelsheim,

vertreten durch den
Geschäftsführer Erwin Paulus
als Bauträger und Eigentümer des
Wohnparks „An der Christophstraße“
in 70771 Leinfelden-Echterdingen

wird folgender Betreuungsträgervertrag geschlossen:

Präambel

Die Firma Paulus Wohnbau GmbH beabsichtigt in der Christophstraße in Echterdingen entsprechend der Planung des Wohnparks „An der Christophstraße“:

„So viel Selbständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig!“

42 betreute Senioreneigentumswohnungen als barrierefreie 2- und 3-Zimmerwohnungen zu errichten.

I. Grundsätzliches

Die eigenverantwortliche Lebens- und Haushaltsführung in einem bekannten und gewohnten Umfeld, unter Erhaltung familiärer und sozialer Bindungen, entspricht in den meisten Fällen den Bedürfnissen älterer Menschen.

Das „Betreute Wohnen“ bietet eine Sonderform seniorengerechten und barrierefreien Wohnens in der eigenen Häuslichkeit. Die Wohnform dient der Aufrechterhaltung einer selbständigen Lebensführung für ältere und behinderte Menschen. Die Eigenständigkeit wird unterstützt durch die baulichen Maßnahmen, unter anderen durch den Zuschnitt und die Ausstattung der Wohneinheiten sowie durch die Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen.

Ferner sorgen ambulante soziale Dienstleistungen für Unterstützung und Hilfen sowie für die Förderung der Hausgemeinschaft. Diese werden durch die Diakoniestation bereitgestellt oder vermittelt. Die Diakoniestation ist verpflichtet, Angebote und Leistungen unter Beachtung der jeweils geltenden Gesetze, Verwaltungsvorschriften und Richtlinien allen Bewohnenden - gleichwohl ob Eigentümer/-in oder Mieter/-in - nach Maßgabe der Vereinbarung dieses Vertrages zur Verfügung zu stellen.

Auch beim Nachlassen der eigenen Leistungsfähigkeit und dem damit einhergehenden, ansteigenden Hilfebedarf, soll den Bewohnenden trotz Pflegebedürftigkeit durch bedarfsgerechte Unterstützungsleistungen weiterhin eine selbständige Lebensführung in vertrauter örtlicher Umgebung ermöglicht werden.

Der Eigentümer wird als Bauträger auf dem Baugrundstück den

Wohnpark „An der Christophstraße“

errichten, in Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aufteilen und die einzelnen Eigentumswohnungen an künftige Erwerber veräußern.

Die Benutzungsregelung und die Konzeption des Wohnparks „An der Christophstraße“ werden in der Teilungserklärung in einer für alle Wohnungseigentümer bindenden Form verankert. Der einzelne Erwerber von Wohnungseigentum in der Seniorenwohnanlage erkennt mit Abschluss des Kaufvertrages den gegenwärtigen Vertrag als auch in seinem Namen abgeschlossen an. Er tritt dadurch anstelle des Eigentümers in den gegenwärtigen Vertrag als Vertragspartner des Betreuungsträgers ein.

II. Benutzungsregelung

Sämtliche Wohnungen stehen vorrangig wohnungssuchenden Bürgerinnen und Bürgern aus Leinfelden-Echterdingen zur Verfügung. Voraussetzung für den Bezug ist, dass die Person, die die Wohnung bezieht oder, wenn zwei Personen einziehen, mindestens eine Person das 60. Lebensjahr vollendet hat. Dies gilt ebenso für Personen, die mindestens zu 50% schwerbehindert sind.

§ 1 Zusammenarbeit der Beteiligten

Oberstes Ziel der Seniorenwohnanlage ist es, den Bewohnern die Teilnahme am örtlichen Geschehen zu ermöglichen und den Kontakt zum örtlichen Gemeinschaftsleben herzustellen.

Die Vertragspartner verpflichten sich außerdem in kooperativer Zusammenarbeit die Zielsetzung einer optimalen Betreuung und Integration der Bewohner zu verfolgen. Dabei sind sich die Vertragspartner einig, dass eine stete Weiterentwicklung des Betreuungskonzeptes in der Zukunft erforderlich ist.

§ 2 Dienstleistungsangebot

A) Technische Hilfeleistungen und Reinigungsdienste für das Gebäude

Bei den Wohnungen sind in den umzulegenden Nebenkosten folgende Serviceleistungen enthalten, diese werden von der Paulus Immobilien GmbH im Rahmen der Verwaltungstätigkeit organisiert.

1. Gebäudereinigung und Wartung der Gemeinschaftsflächen sowie die Glasreinigung im gemeinschaftlichen Eigentum.
2. Pflege der Außenanlagen (Gemeinschaftsanlagen)
3. Hausmeisterbetreuung, kleinere technische Hilfeleistungen bis zu 10 Minuten Dauer in den einzelnen Wohnungen (z. B. Glühbirne auswechseln)
4. Straßenreinigung und Betreuung der Abfallentsorgung (ohne Gebührenübernahme)
5. Überwachung von technischen Anlagen
6. Winterdienst

B) Betreuungsangebot der Diakoniestation auf den Fildern

Das Dienstleistungs- und Betreuungsangebot der Grundversorgung der Diakoniestation auf den Fildern orientiert sich an den Bedürfnissen der Gesamtheit der Bewohnenden und soll neben der persönlichen Versorgung auch der Förderung der sozialen Beziehungen zwischen den Bewohnern sowie Besuchern und Freunden des Hauses dienen. Das Wohnen und Leben soll den unterschiedlichen Bedürfnissen im Alter entsprechend angenehm gestaltet werden können. Das betrifft die Ansprüche von rüstigen Bewohnern ebenso wie die Ansprüche von Bewohnern mit Hilfebedarf. Neben der individuell abrufbaren Hilfe durch qualifizierte ambulante Dienste soll auch die Selbsthilfe durch Angehörige, Nachbarn oder sonstige Bezugspersonen unterstützt werden.

B1) Zu den Grundleistungen

Zu den Grundleistungen des Betreuten Wohnens in dem Wohnpark An der Christophstraße gehören die individuelle Begleitung der Bewohnenden durch die Betreuungsperson in Form von wöchentlichen festen Sprechzeiten im Hause sowie durch Hausbesuche für persönliche Fragen und Probleme. Diese beinhalten insbesondere die Kontaktaufnahme mit den Bewohnenden bei Bedarf sowie die

- Beratung in Fragen des täglichen Lebens
- Unterstützung beim Einleben in die Wohnanlage
- Möglichkeit des persönlichen Gesprächs und der Seelsorge
- Telefonische Erreichbarkeit zu den angegebenen Zeiten
- Sicherstellung der Zusatz- und Wahlleistungen mit der Vermittlung sowie die Organisation und Koordination bedarfsgerechter Hilfen.

Das Wohnen im Seniorenhaus zeichnet sich durch eine gelebte Hausgemeinschaft aus, die gemeinsames Leben aktiv gestalten.

Die Diakonie entwickelt gemeinsam mit den Bewohnenden sowie anderen Sozialpartnern ein Netzwerk „sorgende Gemeinschaft“.

Ein festes Angebot an Gemeinschaftsveranstaltungen bildet einen zentralen Schwerpunkt für ein gutes Miteinander.

In wöchentlich stattfindenden Kaffeenachmittagen mit abwechslungsreichem Programm (Kunst, Kultur, Literatur, Geschichte) wird die Hausgemeinschaft aktiv gefördert.

Weitere Aktivitäten sind die

- Vernetzung mit Organisationen der kommunalen, bürgerschaftlichen sowie kirchlichen Seniorenarbeit.
- Durchführung von Hausandachten und Gesprächskreisen
- Bereitstellung von Angeboten zur Gesundheitsförderung (Gymnastik, Fachvorträge, Gedächtnistraining).
- Förderung der Kreativität und Kontaktmöglichkeiten durch Bastel- und Spielenachmittage.
- Gestaltung gemeinsamer Höhepunkte (Ausflüge und jahreszeitliche Feste).

Durch die Organisation eines Runden Tisches -orientiert am Bedarf der Bewohnenden- wird die Hausgemeinschaft gemeinsam mit den Bewohnenden weiter entwickelt.

Ergänzende Beratungsangebote und begleitende Hilfen werden gegebenenfalls in Kooperation mit weiteren Partnern wahrgenommen.

Der von der Diakoniestation angebotene Grundservice ist nicht abwählbar.

Eine wirksame Hilfestellung in Notfällen ist nur möglich, wenn der Betreuungsträger im Notfall Zugang zur Wohnung des Wohnungsnutzers hat. Für die Klienten der Diakoniestation besteht die Möglichkeit, einen Wohnungsschlüssel im Tresor der Diakoniestation zu hinterlegen. Die Schlüsselhinterlegung wird gesondert vereinbart.

B2) Der Wahlservice umfasst:

Darüber hinaus bietet der Dienstleistungsträger den jeweiligen Bewohner Zusatz- bzw. Wahlleistungen gegen entsprechende Zusatzvergütung an. Eine Verpflichtung zur Abnahme der Zusatz- und Wahlleistungen besteht nicht. Das Angebot der Wahlleistungen orientiert sich am Gesamtbedarf des Bewohnenden sowie an den Möglichkeiten der Dienstleistungsträger.

Diese reichen von der Häuslichen Krankenpflege über die ambulante pflegerische Versorgung (körperbezogene Pflegemaßnahmen, Pflegerische Betreuungsmaßnahmen) hin zur Unterstützung bei der Haushaltsführung (hauswirtschaftlichen Versorgung in der Raumpflege, Wäschereinigung sowie Mahlzeitenzubereitung) sowie sonstigen Hilfen.

Zusatz- und Wahlleistungen sind insbesondere Leistungen der Häuslichen Krankenpflege sowie der ambulanten pflegerischen Versorgung. Die Diakoniestation stellt im Wohnpark An der Christophstraße daher folgende Leistungen bereit:

- Ärztlich verordnete Leistungen gemäß § 132a SGBV im häuslicher Krankenpflege nach Maßgabe der Rechtsvorschriften des SGB V (Krankenversicherungsgesetz)
- Pflegesachleistungen gem. § 72 SGB XI (Pflegeversicherungsgesetz) bei häuslicher Pflege (§ 36 ff.)
- Pflegerische und hauswirtschaftliche Leistungen sowie Betreuungsleistungen inner- und außerhalb der Leistungen der sozialen Pflegeversicherung – SGB XI.

Diese Leistungen beinhalten u.a.:

- dem mobilen Mahlzeiten- und Betreuungsdienst
- die Wäschepflege
- die Wohnungsreinigung in verschiedenen Leistungsstufen (Grund-/Unterhaltsreinigung)
- Einkaufshilfen
- die Organisation des Alltags und der Haushaltsführung
- Sonstige Hausarbeiten
- Individuelle Betreuung sowie Begleitung beim Spaziergang, zu Veranstaltungen, zu Bekannten/Verwandten, zum Arzt, zu Behörden
- die Teilnahme an Betreuungsgruppen
- Besuche in der Tagespflege
- Vermittlung der Hausnotrufversorgung
- die 24-Stündige Rufbereitschaft für Pflegebedürftige i.S. des SGB XI, die Pflegesachleistungen bei der Diakoniestation in Anspruch nehmen

Die Zusatz- und Wahlleistungen werden von der Diakoniestation unmittelbar mit dem jeweiligen Bewohnenden bzw. mit den zuständigen Kostenträgern (Krankenkasse, Pflegekasse, Sozialamt) abgerechnet und richten sich nach der jeweils aktuellen Entgeltübersicht der Diakoniestation auf den Fildern. Die Leistungen nach dem SGB V und SGB XI entsprechen jeweils dem Stand der Vereinbarungen mit den Kranken- und Pflegekassen des Landes. Soweit sich diese Vereinbarungen ändern, gelten diese Veränderungen als Grundlage des Vertrags.

Die Wahlfreiheit der Bewohnenden hinsichtlich der Wahl eines ambulanten Pflegedienstes wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 3 Überlassung von Räumen

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stellt der Diakoniestation die nachfolgend aufgeführten Räume angemessen, d.h. nach dem jeweiligen aktuellen allgemeinen Standard ausgestattet im Erdgeschoss kostenfrei zur Verfügung.

Die Betreuungsräumlichkeiten bestehen aus dem Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile, dem gemeinschaftlichen WC sowie einem Büro.

Es wird klargestellt, dass der Gemeinschaftsraum nicht zur ausschließlichen Nutzung durch die Diakoniestation bereitgestellt wird. Vielmehr haben die Eigentümer bzw. Mieter unter Berücksichtigung der Regelung im nachfolgenden Satz das Recht, den Raum auch selbst und mit Besuchenden im angemessenen Umfang zu nutzen.

Der/die Wohnungseigentümer/-in ist/sind jedoch verpflichtet, der Diakoniestation für die nach dem vorliegenden Vertrag zu erbringenden Leistungen und Dienste den Vorrang vor seinem/ihrer eigenen Nutzungsrecht einzuräumen, um einen ordnungsgemäßen und ungestörten Betrieb der Betreuung durch die Diakoniestation zu gewährleisten.

Die Kosten für die Telekommunikation/Internet, Reinigung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung (einschließlich Schönheitsreparaturen) und den Betrieb (Die Raumnebenkosten nach den Bestimmungen der BetrVK) der Betreuungsräume trägt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 4 Dienstleistungsentgelt

Für das Betreuungsangebot nach § 2, Abs. B1, wird eine monatliche Pauschale von derzeit 85,00 € erhoben. Leben in einer Wohneinheit mehrere Personen, so wird für jede weitere Person ein zusätzliches Entgelt von derzeit 20,00 € pro Monat erhoben.

Die Grundpauschale ist monatlich im Voraus, jeweils zum ersten eines jeden Monats, zur Zahlung fällig.

Ein Leerstand entbindet den Eigentümer der Senioren-Wohnung nicht von der Entrichtung der Grundpauschale.

Die Paulus Immobilien GmbH ist aufgrund der Gemeinschaftsbezogenheit der Grundversorgung im Betreuten Wohnen beauftragt die Grundpauschale vom jeweiligen Eigentümer einer Senioren-Wohnung mit dem Hausgeld einzufordern und an den Dienstleister zur Erfüllung zu überweisen.

Unbeschadet der Regelung über den Einzug der monatlichen Kostenpauschale haftet jeder Miteigentümer dem Betreuungsträger für die Kostenpauschale nach § 3 Satz 1.

Für die Kostentragungspflicht ist es ohne Belang, ob das Dienstleistungsangebot bzw. die Grundversorgung überhaupt und in welchem Umfang vom einzelnen Wohnungseigentümer bzw. den Bewohnern in Anspruch genommen wird.

§ 4 Personaleinsatz

Dem Betreuungsträger obliegende Leistungen werden durch Mitarbeitende der Diakoniestation auf den Fildern erbracht.

Für das Betreuungsangebot stellt der Betreuungsträger eine durchschnittlich wöchentliche Arbeitszeit von mindestens **9 Stunden** vor Ort zur Verfügung.

Die Rufbereitschaft für den Notfall wird über den Betreiber des Hausnotrufsystems abgedeckt, soweit die Bewohnenden diesen Wahlservice vereinbart haben.

§ 5 Weitere Bestimmungen

Verpflichtung der Eigentümer der Senioren-Wohnungen

Der Eigentümer einer Senioren-Wohnung verpflichtet sich, den jeweiligen Bewohner über die Inhalte des Dienstleistungsvertrages vor Einzug persönlich zu informieren. Er ist verpflichtet einen Bewohnerwechsel dem Dienstleister der Grundversorgung anzuzeigen.

Der Dienstleister der Grundversorgung verpflichtet sich dem jeweiligen Bewohner der Senioren-Wohnung die Leistungen aus dem Dienstleistungsvertrags einzeln zu beschreiben und zu erläutern.

Datenschutz und Schweigepflicht

Die Diakoniestation verpflichtet sich zu einem vertraulichen Umgang mit Daten der Bewohnenden. Es werden nur solche Daten gespeichert, die für die Erfüllung des Vertrages erforderlich sind. Die Diakoniestation unterliegt dem Bundesdatenschutzgesetz / dem Datenschutzgesetz der EKD und den entsprechenden Regelungen der Sozialgesetzbücher. Sofern gewünscht, erhalten die Bewohnenden eine Mitteilung, welche Daten geführt werden.

Die Dienstleistungsträger verpflichtet, den Schutz der personenbezogenen Daten sicher zu stellen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterliegen hinsichtlich der Personen der Wohnanlage der Schweigepflicht. Ausgenommen hiervon sind Angaben gegenüber der leistungspflichtigen Pflegekasse und dem Medizinischen Dienst der Krankenversicherung, soweit sie zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben erforderlich sind und eine entsprechende Einwilligung vorliegt.

§ 6 Vertragsdauer, Kündigung

Dieser Vertrag wird auf die Dauer von zwei Jahren ab Fertigstellung der Seniorenwohnanlage und Nutzungseinräumung des Gemeinschaftseigentums an den Betreiber abgeschlossen. Die Paulus Wohnbau GmbH wird dem Betreiber den Zeitpunkt der Fertigstellung und Nutzungsübergabe drei Monate vorher schriftlich bekannt geben. Damit gilt der Zeitpunkt als von der Paulus Wohnbau GmbH zugesichert und im Zweifel als Beginn der Vertragslaufzeit.

Der Vertrag kann von beiden Seiten mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ablauf eines Kalenderjahres gekündigt werden. Der Vertrag verlängert sich stillschweigend um jeweils ein Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt wird. Eine Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.

Auf Seiten der Wohnungseigentümer bedarf die Kündigung eines Beschlusses der Eigentümerversammlung mit einer dreiviertel Mehrheit und kann nur einheitlich für alle Eigentümer erklärt werden.

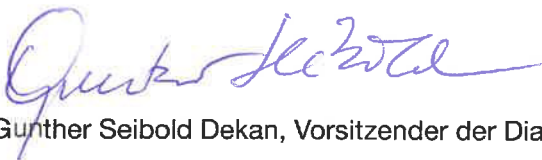
§ 6 Schlussbestimmungen

Im Falle des Verkaufs einer Eigentumswohnung hat der Verkäufer seinen Rechtsnachfolger entsprechend der Teilungserklärung zu verpflichten, in den mit dem Betreuungsträger bestehenden Vertrag einzutreten. Er ist verpflichtet, die Veräußerung seiner Eigentumswohnung unter Angabe der ladungsfähigen Anschrift eines Rechtsnachfolgers dem Betreuungsträger und der Hausverwaltung anzuzeigen.

Änderungen und Ergänzungen des Kooperations- und Betreuungsvertrages bedürfen der Schriftform.

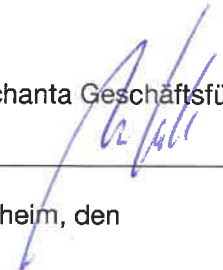
Sollten einzelne Bestandteile dieses Betreuungsvertrages unwirksam oder nichtig sein, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültigen Bestimmungen so zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der beabsichtigte Zweck bestmöglich erreicht wird.

Filderstadt, den 21.3.2021



Gunther Seibold Dekan, Vorsitzender der Diakoniestation auf den Fildern

Pleidelsheim, den



Mike Schanta Geschäftsführer der Paulus Immobilien GmbH

Pleidelsheim, den



Erwin Paulus Geschäftsführer der Firma Paulus Wohnbau GmbH