

Betriebskonzept
Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern

Selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes
Wohnen in der zweiten Lebenshälfte



Inhaltverzeichnis

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | Ausgangslage, Zweck und Ziel..... | 3 |
| 2 | Hausgemeinschaft..... | 3 |
| 3 | Hauskommission..... | 3 |
| 3.1 | Zweck..... | 3 |
| 3.2 | Zusammensetzung und Wahl..... | 4 |
| 3.3 | Entschädigung..... | 4 |
| 3.4 | Ressort..... | 4 |
| 3.5 | Inhalte der einzelnen Ressort..... | 4 |
| 3.6 | Kompetenzen..... | 5 |
| 3.7 | Rechte und Pflichten..... | 5 |
| 4 | Gemeinschaftlich nutzbare Räume..... | 5 |
| 4.1 | Ziel..... | 5 |
| 4.2 | Betrieb der gemeinschaftlich nutzbaren Räume..... | 6 |
| 4.3 | Gemeinschaftsraum „Ruggächern Träff“ und kleiner Saal..... | 6 |
| 4.4 | Gästezimmer..... | 6 |
| 4.5 | Eingangshalle und Bibliothek..... | 7 |
| 4.6 | Internetecke..... | 7 |
| 4.7 | Fitnessraum..... | 7 |
| 4.8 | Wellnessraum..... | 7 |
| 4.9 | Änderung der Regeln..... | 8 |
| 5 | Finanzen/Betriebskosten..... | 8 |
| | Anhang..... | 9 |

Abkürzungen

| | |
|--------|----------------------|
| HG 55+ | Hausgemeinschaft 55+ |
| HK | Hauskommission |
| HV | Hausversammlung |
| Siko | Siedlungskommission |

1 Ausgangslage, Zweck und Ziel

In der Neubausiedlung Ruggächern in Zürich Affoltern, an der Dora-Staudinger-Strasse 3 und 5, steht seit September 2007 die grösste Altershausgemeinschaft der Schweiz. In den 34 Wohnungen unter dem gemeinsamen Dach der Hausgemeinschaft 55+ (HG 55+) leben rund 50 Einzelpersonen und Paare ab 55 Jahren. Als Alternative zum Alleinwohnen oder zum betreuten Wohnen haben sie sich für ein selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen entschieden.

Zusammen mit dem Reglement und dem Vertrag über die Teilnahme an der Hausgemeinschaft Ruggächern dient dieses Konzept als Grundlage für den Betrieb. Es regelt die Aufgaben für alle Mitbewohner/innen der HG55+, die durch die HG55+ wahrgenommen werden müssen.

Ziel des Betriebskonzepts sind einheitliche, klare Richtlinien und Reglemente, die es allen Bewohner/innen der HG55+ ermöglichen, sich in die Gemeinschaft einzubringen.

2 Hausgemeinschaft

Die Bewohner/innen bilden eine Hausgemeinschaft. Entsprechend ihren Möglichkeiten übernehmen die Bewohner/innen die Verantwortung für die HG 55+. Sie unterstützen sich gegenseitig bei alltäglichen Aufgaben und sie verpflichten sich, Beiträge für die Gemeinschaft im Umfang bis zu vier Wochenstunden zu leisten.

Beispiele, wie die Bewohner/innen der HG 55+ sich gegenseitig unterstützen:

- Botengänge, Besorgungen, Einkäufe erledigen
- jemanden zum Arzt begleiten
- Nachbarschaftshilfe leisten, wenn jemand vorübergehend in seiner Selbständigkeit eingeschränkt ist, z.B. bei Altersbeschwerden, Krankheit oder Unfall
- Gespräche führen, Essen kochen, Gesellschaft leisten
- da sein, wenn es jemandem nicht gut geht
- zuhören, Mut machen, verbindend wirken bei Schwierigkeiten
- Schreibarbeiten mit PC übernehmen
- Engagement in Interessengruppen, z.B. gemeinsame Essen organisieren
- gemeinsam Sport treiben (Fitness, Walken, Stretching, Pétanque)
- zusammen spielen, Filme schauen
- Mithilfe im „Ruggächern Träff“

Neben der eigenen Wohnung stehen den Mitgliedern der HG 55+ mehrere gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Verfügung, die alle im Erdgeschoss liegen: eine Eingangshalle mit Bibliothek und Sitzecke, ein Fitnessraum, ein Wellnessraum mit Sprudelwanne, ein Computerraum, ein grosser Gemeinschaftsraum sowie ein Gästezimmer.

Diese Räume haben die Bewohner/innen selbst eingerichtet; sie werden auch von ihnen selbst verwaltet (siehe Pkt. 4. Gemeinschaftlich nutzbare Räume).

3 Hauskommission

3.1 Zweck

Die Hauskommission fördert und pflegt das Zusammenleben in der HG 55+ und organisiert den Betrieb. Sie achtet insbesondere auf eine ausgewogene und den Fähigkeiten entsprechende Verteilung der Aufgaben auf die Mitglieder der Hausgemeinschaft.

3.2 Zusammensetzung und Wahl

An einer Hausversammlung wählt die Hausgemeinschaft die Hauskommission. Sie umfasst mindestens drei Mitglieder, die für die Dauer eines Jahres gewählt werden. Die Mitglieder der Hauskommission sind wieder wählbar. Jede Bewohnerin und jeder Bewohner hat eine Stimme.

3.3 Entschädigung

Die Mitglieder der Hauskommission werden entschädigt.

3.4 Ressorts

Die Aufgaben der Hauskommission sind im Reglement festgelegt:

1. Durchführung der jährlichen Hausversammlung im ersten Drittel des Jahres.
2. Durchführung einer ausserordentlichen Hausversammlung auf begründeten schriftlichen Antrag von mindestens zwölf Bewohner/innen der HG55+.
3. Betrieb und Verwaltung der gemeinschaftlich nutzbaren Räume.
4. Soziale Aufgaben, Integration neuer Bewohner/innen.
5. Finanzen der Hausgemeinschaft.
6. Sicherstellung der Verbindung zwischen der Geschäftsstelle und der Siedlungskommission.

Die Mitglieder der Hauskommission konstituieren sich selbst. Nach Anzahl der Mitglieder werden die Aufgaben verteilt. Die Hauskommission sowie die Bewohner/innen (in Absprache mit der Hauskommission) können entsprechend ihren Bedürfnissen Arbeitsgruppen einberufen.

3.5 Inhalte und Reglemente der einzelnen Ressorts

3.5.1 Betrieb und Verwaltung gemeinschaftlich nutzbarer Räume

Die Hauskommission ist verantwortlich für den reibungslosen Betrieb der verschiedenen Räume. Dort, wo die Hauskommission Aufgaben nicht selber übernehmen kann, unterstützen sie die Verantwortlichen bei den Aufgaben. Dies betrifft folgende Räume und Aufgaben:

„Ruggächern Träff“: Organisation Vermietung mittels Agenda. Zuteilung an die Mieter/innen. Einkassieren der Mieten und Abrechnung mit der Siedlungskommission Ruggächern. Führen der Kasse. Kontrolle und Abnahme der gemieteten Räume. Organisation der Reinigung.

Gästezimmer: Reservationen. Verträge. Übergabe. Kassenführung. Putzarbeiten und Pflege des Gästezimmers.

Bibliothek: Pflege des Bücherbestands und Organisation der Ausleihe.

Internetecke: Garantie der Sicherheit, z.B. Errichtung von Passwort-Zugang. Kassenführung. Organisation der Nutzung. Wartung der Hard- und Software, allenfalls Schulungen.

Fitness- und Wellnessraum: Organisation Nutzung und Pflege des Raumes, Kassenführung, Einführung an den Geräten.

3.5.2 Aktivitäten inkl. Durchführung der jährlichen Hausversammlung

Die Hauskommission trägt die Verantwortung für die Durchführung der jährlichen Hausversammlung. Sie stellt die Traktandenliste, den Jahresabschluss und das Budget drei Wochen vor der Sitzung allen Bewohner/innen zu.

Die Hauskommission unterstützt die Bewohner/innen bei der Organisation von Aktivitäten für die Hausgemeinschaft und von Anlässen im „Ruggächern Träff“. Wenn nötig, ergreift sie auch die Initiative für neue Aktivitäten.

Die Hauskommission unterstützt und begleitet Arbeitsgruppen in der Hausgemeinschaft, in dem sie sich regelmäßig mit ihnen bespricht. Sie ist verantwortlich für die Planung der Angebote und der Arbeitseinsätze.

Die Hauskommission ist verantwortlich für die Überprüfung der einzelnen Angebote. An der jährlichen Hausversammlung präsentiert sie einen entsprechenden Jahresbericht über die einzelnen Aktivitäten. Sie ist verantwortlich, dass die Bewohner/innen der HG 55+ regelmässig und frühzeitig über die verschiedenen Angebote informiert werden.

Die Hauskommission verteilt das HK-Protokoll an alle Haushalte, um die Bewohner/innen der HG55+ über Beschlüsse und Änderungen zu orientieren.

3.5.3 Soziale Aufgaben und Integration

Die Hauskommission nimmt Anliegen der Bewohner/innen entgegen, verweist diese an die zuständigen Stellen und organisiert bei Bedarf Betreuung und Versorgungsleistungen.

Die Hauskommission begrüsst neue Mieter/innen und führt diese in die Hausgemeinschaft ein, in dem sie über die Regeln und die Hauskultur der Hausgemeinschaft informiert. Sie unterstützt diese, soziale Aufgaben wahrzunehmen.

3.5.4 Finanzen

Die für die Finanzen zuständige Person führt die Gesamtbuchhaltung der HG 55+. Bei ihr laufen die verschiedenen Kassen zusammen. Die Ressort-Verantwortlichen führen ein Kassabuch.

Die für die Finanzen zuständige Person erstellt das Budget für alle gemeinschaftlich nutzbaren Räume in Zusammenarbeit mit den Ressort-Verantwortlichen und ist verantwortlich für die Einhaltung des Gesamtbudgets.

Die für die Finanzen zuständige Person hat die Budgetübersicht und stellt im Auftrag der Ressort-Verantwortlichen bzw. der Hauskommission Antrag an die Hausversammlung für die Verwendung der Erträge und die Finanzierung von allfälligen Defiziten.

3.5.5 Verbindung zwischen der Geschäftsstelle und der Siedlungskommission

Die zuständige Person, die den Austausch zwischen Geschäftsstelle und Siedlungskommission gewährleistet, nimmt Einsitz in der Siedlungskommission Ruggächern. Damit wird die gegenseitige Information sichergestellt, und es können gemeinsame Aktivitäten geplant und durchgeführt werden.

Ein Mitglied der Hauskommission vertritt die Anliegen der Hausgemeinschaft gegenüber Vorstand und Geschäftsstelle.

3.6 Kompetenzen

Im Rahmen des genehmigten Budgets hat die Hauskommission eine Entscheidungskompetenz für Ausgaben bis zu CHF 500.–

3.7 Rechte und Pflichten

Die Hauskommission wird von der Geschäftsstelle über wichtige Angelegenheiten wie z.B. bauliche Vorhaben und die Art und Weise des Einbezuges der Bewohner/innen informiert.

Bei Wiedervermietungen hat die Hauskommission ein Vorschlagsrecht. Sie führt mit den Interessent/innen ein Gespräch, informiert diese über die Hauskultur der HG 55+ und die Erwartungen der Mitbewohner/innen. Ihre Empfehlung gibt sie an die Vermietungsabteilung weiter.

Die Hauskommission hat Informationspflicht gegenüber der Hausgemeinschaft und der ABZ. Von Seiten der ABZ wird die Hauskommission von der Mieterberatung begleitet. Zusätzlich wird die Hauskommission auf Antrag an die Fachstelle Soziales mit Supervision unterstützt.

4 Gemeinschaftlich nutzbare Räume

4.1 Ziel

Die gemeinschaftlich nutzbaren Räume sind Orte der Begegnung für die ganze Siedlung. Sie bereichern und fördern die Haus- und Siedlungsgemeinschaft.

Die Mitglieder der Hausgemeinschaft betreiben die gemeinschaftlich nutzbaren Räume im Erdgeschoss.

4.2 Betrieb der gemeinschaftlich nutzbaren Räume

Wie in allen Siedlungen der ABZ können die Räumlichkeiten, insbesondere der „Ruggächern Träff“ mit Sitzungszimmer und das Gästezimmer, von allen Mieter/innen der ABZ sowie von Dritten gemietet werden. Die folgenden Abschnitte regeln die Benutzung dieser und der weiteren gemeinschaftlich nutzbaren Räume (in Anlehnung an die Richtlinien „Verwaltung von Gemeinschaftsräumen“ vom 1. Dezember 2001).

Jedes Mitglied der Hauskommission übernimmt die Verantwortung für einen Bereich und bestimmt eine/n Stellvertreter/in.

Mit Ausnahme des Gästezimmers werden die gemeinschaftlichen Räume durch die Bewohner/innen im Rahmen der Freiwilligenarbeit gereinigt. Angeordnete Sonderleistungen werden intern ausgeschrieben und mit CHF 25.–/Std. vergolten.

4.2.1 Dauermiete

Für Dauermieten und Mieten für Anlässe mit Eintrittspreis können spezielle Tarife beschlossen werden. Verträge für eine länger dauernde Benützung – insbesondere kommerzieller Art – müssen im Einvernehmen zwischen Geschäftsleitung und Hauskommission abgeschlossen werden.

4.3 Gemeinschaftsraum „Ruggächern Träff“ und kleiner Saal

Es stehen ein Gemeinschaftsraum mit Küche und ein kleiner Saal mit Abstellraum zur Verfügung. Die Hauskommission organisiert zusammen mit Freiwilligen aus der Hausgemeinschaft den Betrieb des „Ruggächern Träffs“. Diese Räume können von der ganzen Siedlung benutzt werden. Der „Ruggächern Träff“ bietet Platz für zirka 60 Personen. Die Räume sind rauchfrei. Angebote des „Ruggächern Träffs“ werden an der Infotafel in der Eingangshalle angeschlagen.

4.3.1 Vermietungsgebühren des Gemeinschaftsraumes „Ruggächern Träff“

Für Anlässe der Hausgemeinschaft und der Siedlungskommissionen, des Vorstandes oder der Mitarbeitenden der Geschäftsstelle der ABZ werden keine Benützungsgebühren erhoben. Für alle anderen Benutzergruppen sind die Mietpreise im Anhang aufgeführt.

Das Benützen der Infrastruktur (Gläser, Geschirr, Pfannen, Kaffeemaschine, Kühlschrank) ist im Preis inbegriffen. Die Reinigung von Gläsern, Geschirr und Pfannen ist die Aufgabe der Mieter/innen. Unter dem Begriff „ohne Küche“ ist eine Nutzung des Gemeinschaftsraumes ohne das Benützen von Herd, Backofen usw. gemeint.

4.3.2 Reservation und Vertrag

Die Reservation wird mit der zuständigen Person persönlich vereinbart. Bei einer definitiven Reservation muss der/die Mieter/in einen Mietvertrag mit Benutzungsregeln unterzeichnen und die Miete und das Depot bezahlen. Das Depot wird erst nach der Abgabe der Raumes und erfolgter Kontrolle zurückerstattet.

4.4 Gästezimmer

4.4.1 Organisation und Verwaltung des Gästezimmers

Das Gästezimmer wird von Mitgliedern der Hausgemeinschaft verwaltet. Zu ihren Aufgaben gehören die Administration der Vermietung, die Übergabe der Gästewohnung und die Kassenführung. Das Zimmer kann für eine Nacht bis zur maximalen Dauer von 14 Tagen gemietet werden.

4.4.2 Vermietungsgebühr Gästezimmer

Die Miete für das Gästezimmer wird von der ABZ der ganzen Siedlung Ruggächern verrechnet und muss von der Hausgemeinschaft nur zur Hälfte mitgetragen werden. Die daraus resultierenden Mietpreise sind im Anhang festgehalten.

4.4.3 Reservation und Vertrag

Das Gästezimmer kann per E-Mail, telefonisch bis 20:00 Uhr oder im persönlichen Kontakt reserviert werden. Für die E-Mail-Reservation ist eine Rubrik auf der ABZ-Website eingerichtet. Für jede Vermietung wird ein Mietvertrag ausgestellt, in dem wichtige Vereinbarungen geregelt sind. Das Gästezimmer ist rauchfrei.

4.5 Eingangshalle und Bibliothek

4.5.1 Nutzung Eingangshalle

Die Eingangshalle ist als Raum der Begegnung und des Austausches von Informationen gedacht.

4.5.2 Bibliothek in der Eingangshalle

Im Zentrum des Eingangsbereichs steht die Bibliothek. Sie schafft gute Voraussetzungen, dass die Leser/innen miteinander in Kontakt kommen.

4.5.3 Verantwortung Bibliothek

Personen aus der Hausgemeinschaft übernehmen die Verantwortung für die Bibliothek.

4.5.4 Reinigung Eingangshalle

Die wöchentliche Grundreinigung gehört zu den Aufgaben der durch die ABZ beauftragten Reinigungsfirma.

4.6 Internetecke

4.6.1 Nutzung Internetecke

Die Benutzung der Internetecke soll Kontakte unter User/innen gewährleisten.

Der Computer und der Drucker/Kopierer stehen der Hausgemeinschaft, dem „Ruggächern-Träff“ und der Siedlungskommission zur Verfügung. Die Gebühren für die Kopien müssen in die bereitgestellte Kasse einbezahlt werden. Dies betrifft Kopien für den privaten Gebrauch und solche, die nicht ausschliesslich für die Verwendung in der HG 55+ bestimmt sind.

4.6.2 Verantwortung Internetecke

Personen aus der Hausgemeinschaft übernehmen die Verantwortung für die Internetecke.

4.6.3 *Reservation Internetecke*

Die Benutzungszeit kann mit persönlichem Namen mittels Magnet auf der Magnetwand im Wochenplan reserviert werden. In einem Rapportheft tragen die Benutzer/innen Folgendes ein: Datum, Zeit, Fragen an den PC-Verantwortlichen, Probleme.

4.7 Fitnessraum

4.7.1 *Nutzung Fitnessbereich*

Der Fitnessbereich ist für die ganze Siedlung Ruggächern offen. Die Nutzung der Fitnessgeräte ist in der Regel tagsüber den Bewohner/innen der Hausgemeinschaft vorbehalten. Zur eigenen Sicherheit wird den Benutzer/innen empfohlen, das Handy mitzunehmen oder jemanden zu informieren, wenn man trainieren geht. Die Massageliege muss reserviert werden.

4.7.2 *Verantwortung Fitnessraum*

Eine Person übernimmt die Verantwortung für den Fitnessbereich.

4.8 Wellnessraum

4.8.1 *Nutzung Wellnessbad*

Zur eigenen Sicherheit wird den Benutzer/innen empfohlen, jemanden zu informieren, wenn man baden geht. Die Vorschriften sind zu beachten. Das Bad kann im Wochenplan an der Magnetwand reserviert werden.

4.8.2 *Verantwortung Wellnessraum*

Eine Person übernimmt die Verantwortung für den Wellnessraum.

4.8.3 *Reinigung Wellnessraum*

Nach Gebrauch sind die Badewanne und der Raum zu reinigen. Der Besuch und eventuelle Mängel sind im Benutzerbuch einzutragen.

4.9 Änderung der Regelung

Je nach praktischen Erfahrungen können diese Regelungen geändert werden.

5 Finanzen / Betriebskosten

An der jährlichen Hausversammlung wird die Höhe der monatlichen Beiträge in den Pool der Hausgemeinschaft festgelegt; als Grundlage dienen die Jahresrechnung und das Budget. Die Einnahmen aus dem Pool und aus der Vermietung der Räumlichkeiten sollen die Betriebs- und Unterhaltskosten, die Arbeitsentschädigungen für mehr als vier Stunden Freiwilligenarbeit und die Entschädigung der Hauskommission decken. Es liegt in der Kompetenz der Hausgemeinschaft, an der jährlichen Hausversammlung die Verwendung von Ertragsüberschüssen und die Finanzierung von Defiziten zu beschließen.

An Mieter/innen, die aus der Hausgemeinschaft ausziehen, werden keine Rückvergütungen mehr getätigt.

6 Geltungsbereich

Das Betriebskonzept wurde am 17. März 2010 von der ordentlichen Hausversammlung HG55+ verabschiedet und ist für alle Mitglieder der HG55+ gültig.

Anhang zum Betriebskonzept Haugemeinschaft 55 + Ruggächern

Die nachstehenden Vermietungstarife und Benutzungsvorschriften sowie die Arbeitsentschädigungen hat die Hausgemeinschaft an der Sitzung vom 17. März 2010 genehmigt:

1. Vermietungstarife gemeinschaftlich nutzbare Räume

1.1 Gemeinschaftsraum Hausgemeinschaft 55 + Ruggächern

Tarife für die Benutzung des Gemeinschaftsraumes:

| Mieter/innen | Gemeinschaftsraum mit Küche | ohne Küche | (Nach-) Reinigung pro Std. | Depot |
|--------------------------------|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------|
| ABZ-intern/pauschal | CHF 80.– | CHF 60.– | CHF 25.– | CHF 150.– |
| ABZ-extern/pauschal | CHF 180.– | CHF 180.– | CHF 25.– | CHF 150.– |
| ABZ-extern/ bis max. 4 Std. | | CHF 90.– | CHF 25.– | |

1.2 Gästezimmer

Die Benutzung des Gästezimmers kostet pauschal pro Nacht CHF 35.– Saubere Bett- und Frottée-wäsche ist im Preis inbegriffen und werden jedem Mieter, jeder Mieterin zur Verfügung gestellt. Für das Putzen des Gästezimmers wird zusätzlich ein Betrag von pauschal CHF 30.– verrechnet. Die Reinigung kann auch selbst übernommen werden. Es besteht die Möglichkeit, einen Internetzugang für CHF 5.– pro Mal zu benutzen.

Der Mietzins kann vorgängig mit Einzahlungsschein überwiesen oder bei Mietantritt bar beglichen werden. Für kurzfristige Abmeldungen (weniger als 24 Stunden) wird eine Gebühr von CHF 40.– pro reservierten Tag erhoben.

1.3 Internetecke, Fitnessraum, Wellnessraum

Für die Bewohner/innen der HG 55+ ist die Benutzung frei. Für die Bewohner/innen der anderen Häuser in der Siedlung Ruggächern kostet jede Benutzung jeweils CHF 5.–, jede Kopie 10 Rappen. Nicht bezahlt werden müssen Kopien für die Hausgemeinschaft 55+.

2. Arbeitsentschädigungen

Folgende Aufgaben werden wie folgt entschädigt:

| Aufgabe | Entschädigung monatlich pro Person | Entschädigung jährlich | Bemerkung |
|-------------------|------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Hauskommission | 27.85 | 1670.– | bei fünf Mitgliedern |
| Gemeinschaftsraum | 200.– | 2400.– | |
| Gästezimmer | 120.– | 1440.– | plus Telefon und Waschkarte |