

## **Anhang 4: Belano-Konzept**

# BELANO®

ZUHAUSE

## Raumaufteilung und Betriebskonzept

### EINLEITUNG

#### Belano Zuhause „Wohnen mit Freiheit und Genuss“

Frei sein, geniessen, Freude und Glück teilen. Unser ganzes Leben lang. Das möchten wir alle. Darum wünschen wir uns ein Zuhause zum Wohlfühlen, in welchem wir unser Leben freiheitlich, selbständig und selbstbestimmt führen können. In dem wir um Sicherheit und Unterstützung wissen, die wir nach Bedarf abrufen können. Dafür gibt es Belano Zuhause. Das Wohnkonzept für Senioren, Paare, Singles und Kleinfamilien, das lebt.

Das Belano Zuhause bietet ein Daheim zu fairen Mietpreisen mit Service nach Wunsch, der unterstützt, hilft, mitdenkt, pflegt, schützt oder ganz einfach Arbeit abnimmt. Zahlreiche Dienstleistungen können an der Rezeption oder über die Hauseigene App nach persönlichen Wünschen und Ermessen in Anspruch genommen werden. Spass, Austausch und Zusammensein geniessen die Bewohnenden bei Ausflügen oder in den verschiedenen Gemeinschaftsräumen wie im Empfangsbereich mit Rezeption, in der Cafeteria, im Atelier oder im Fitnessraum. Zentral im Herzen einer Ortschaft, nahe bei Läden, Restaurants und des öffentlichen Verkehrs ist das Belano Zuhause gelegen. Der Vermieter hat mit der Belano Betriebs AG einen Markenlizenz und Betreibervertrag abgeschlossen. In den Verträgen sind die Einhaltung des Markenschutzes sowie der Qualität geregelt. Im Konzept werden diese Themen verfeinert geregelt und sind zwingend einzuhalten, damit keine Verletzung der Marke stattfindet.

### RAUMPROGRAMM

Um ein Belano Zuhause wirtschaftlich betrieben zu können, braucht es mindestens 30 Wohneinheiten und rund 200 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsräume.

### Aufteilung

Minimale Anzahl Wohneinheiten: 30 Wohnungen

Gemeinschaftsräume: 200 m<sup>2</sup> (wenn möglich alle im Erdgeschoss zusammenhängend)

MUSTER

# BELANO®

ZUHAUSE

## Wohnungsaufteilung und Grössen Wohnungen

1 ½ Zimmer Wohnungen rund 20%; 35 bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2 ½ Zimmer Wohnungen rund 45%; 60 bis 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
3 ½ Zimmer Wohnungen rund 30%; 75 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
4 ½ Zimmer Wohnungen rund 5%; 95 bis 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## Ausbau Wohnungen

Der Ausbau der Wohnungen wird nach dem Belano Baubeschrieb ausgeführt und ist seniorengerecht, sowie möglichst barrierefrei. Alle Zylinder zu den Eingangstüren sind mit einem elektronischen Schliesssystem ausgerüstet.

Seniorengerechte Küchen mit den entsprechenden Küchengeräten.

Seniorengerechte Nasszellen mit den entsprechenden Sanitär-Apparaturen.

Pro Wohnung 1 Wasch- und Trocknungs-Gerät.

Möglichst barrierefreier Ausbau (Schwellen innen max. 1.5cm, aussen max. 2.5cm).

Türbreiten Innentüren 90cm.

Internet & WLAN Ausbau in jeder Wohnung.

Pro Wohnung 1 Tablet mit Belano App.

Kontrollierte Wohnungslüftung.

Video Gegensprechanlage.

Helle Beleuchtung.

Ganzer Ausbau nach Lea Label 4.

## Gemeinschaftsräume

Der Ausbau der allgemeinen Räume und Treppenhäuser wird nach dem Belano Baubeschrieb ausgeführt und ist seniorengerecht, sowie möglichst barrierefrei.

Die Allgemeinen Räume werden mit Mobiliar von der Belano Betriebs AG ausgestattet und durch den Vermieter bezahlt.

Empfang / Rezeption rund 50 m<sup>2</sup>, mit direkt begehbarem Büro von rund 15-20 m<sup>2</sup>.

Cafeteria mit Einbauküche rund 60 bis 80 m<sup>2</sup> (je nach Wohnungs-Anzahl).

Fitnessraum rund 30 m<sup>2</sup> (Achtung Lüftung 3-fach Umwälzung).

Atelier rund 25 m<sup>2</sup>.

Behandlungsraum/Disporaum rund 20 m<sup>2</sup>.

Total 180 bis 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche

# BELANO®

ZUHAUSE

## **Elektronisches Schliess-System**

In der ganzen Ueberbauung wird ein elektronisches Schliess-System eingebaut nach Vorgabe des Belano Konzeptes.

## **Elektronische Eingangstüren**

Sämtliche Eingangstüren in die Häuser im Untergeschoss, sowie im Erdgeschoss (ausgenommen Wohnungen und allgemeine Räume) müssen sich elektronisch (per Schalter oder Bewegungsmelder oder Schliess-System) öffnen lassen. Somit können Rollstuhl-Fahrer ungehindert zu ihren Wohnungen gelangen.

## **Aussenbereich (Eingang und Gartengestaltungen)**

Gute Zufahrtsmöglichkeit zum Eingangsbereich für Auf- und Ablad. Genügend Besucherparkplätze im Eingangsbereich. Grosszügige Gartengestaltung mit Wegen und Sitzgelegenheiten. Bei Cafeteria grosszügiger Aussensitzbereich mit Sonnen- und Regendach.

## **Farb- und Materialkonzept**

Ganzes Farb- und Materialkonzept innerhalb des Gebäudes (Wohnungen und allgemeine Räume) gemäss Vorgabe Belano Konzept. Dies sind warme Farben mit dem Thema Wald. Beleuchtung innerhalb des Gebäudes (Wohnungen und allgemeine Räume) nach Vorgabe Belano Konzept.

## **Tiefgarage**

Pro Wohnung ein Tiefgaragenplatz.

Zusätzlich 1 Personal-Parkplatz für die Rezeption, 1 Spitex-Parkplatz, 1 Parkplatz für den Notfallarzt.

Pro Haus (nähe Eingang) 1 Rollatoren-Parkplatz mit mindestens 4 Strom-Steckdosen (220V).

## **Untergeschosse / Keller**

Pro Wohnung 1 Kellerabteil (minimal Anforderung Gemeinde) Grösse ideal 8-10m<sup>2</sup>. Pro Haus 1 Trocknungsraum mit Luft-Entfeuchtungsgerät. Pro Haus 1 Waschküche mit Industrie-Wasch- und Trocknungs-Gerät.

# BELANO®

ZUHAUSE

## Gewerberäume / Doktorzentrum

Wenn ein Gewerbeanteil vorhanden ist, Aufteilung in Gewerberäume von rund 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Verbindungstüren. In jedem Gewerberaum ein WC und eine Teeküche, sowie eine Lüftung einplanen. Wenn ein Ärztezentrum integriert wird, dann nach Flächen und Vorgabe der Ärzte.

## Führung der Rezeption

Die Rezeption wird von Montag bis Freitag (ausgenommen Feiertage) täglich während 2 Stunden von der Belano Betriebs AG geführt. Die Rezeption ist Anlaufstelle für die Bewohnenden für alle Anliegen und führt sämtliche Verwaltungstätigkeiten aus. Im Weiteren organisiert die Rezeption bei Bedarf Dienstleistungen und Anlässe für die Bewohnenden. Die Rezeption kontrolliert, dass die Hausordnung eingehalten wird. Die Mitarbeiter an der Rezeption halten die Kleidervorschriften ein. Die Rezeptionsmitarbeiter schreiben täglich per Mail einen Rapport an die Belano Geschäftsleitung mit folgenden Angaben: Wer hat sich an der Rezeption gemeldet. Was war das Anliegen oder die Dienstleistung? Angaben über Besucher. Angaben über Kontrollgänge. Was wurden für Aktivitäten durchgeführt usw. Die Rezeption organisiert und begleitet Anlässe für die Bewohnenden. Die Bedürfnisse werden mit den Bewohnenden abgeklärt. Die Rezeption muss nicht dauernd bei den Aktivitäten und Anlässe mit dabei sein, nur motivieren und überwachen. An der Rezeption wird ein Infokasten sowie Tablet installiert, damit die Bewohnenden sich jederzeit über den Infokasten oder das Belano APP informieren können. Wenn mehrere Häuser sind, wird in allen Häusern im Erdgeschoss ein Infokasten montiert. Alle Beschriftungen werden nur mit dem Belano Logo beschriftet.

## Empfangsbereich

Der Empfangsbereich kann jederzeit auf eigene Verantwortung benutzt werden. Von 23 Uhr am Abend bis um 7 Uhr am Morgen ist Ruhezeit. Es ist für Ordnung und Sauberkeit zu achten, das heisst es dürfen keine persönlichen Gegenstände von Bewohnenden herumstehen. Die Hausordnung (Anschlag) ist zwingend zu beachten. Der Empfang ist als 'Warte' und Ruheraum vorgesehen. Es dürfen keine Tische und Stühle, sowie Gegenstände aufgestellt werden. Dies sind Vorschriften der Feuerpolizei und müssen eingehalten werden. Der Rezeptionsbereich ist nur für das Belano Personal bestimmt.

# BELANO®

ZUHAUSE

## **Cafeteria**

Die Cafeteria kann von den Bewohnenden jederzeit auf eigene Verantwortung benutzt werden. Von 23 Uhr am Abend bis um 7 Uhr am Morgen sind Ruhezeiten, das heisst Lärm muss vermieden werden. In der Cafeteria stehen Tische und Stühle zur Verfügung, sowie Geschirr, Pfannen und Besteck. Es hat eine Küche, die benutzt werden darf. Es hat eine Kaffeemaschine an der Kaffee bezogen werden kann. Die Kaffeemaschine wird von der Rezeption gereinigt und gewartet. Kaffeekosten werden durch die Belano Betriebs AG getragen. Ersatz und Revision der Möbel und Kaffeemaschine, sowie der Möblierung ist Sache des Vermieters. Es steht ein WC zur Verfügung und muss von den Bewohnenden sauber und in Ordnung gehalten werden. Organisiert wird alles durch die Belano Betriebs AG. Persönliche Gegenstände sind beim Verlassen abzuräumen. Die Fenster sind beim Verlassen zu schliessen. Die Hausordnung (Anschlag) muss von den Bewohnenden zwingend eingehalten werden. Persönliche Anlässe der Bewohnende dürfen nur mit schriftlichem Einverständnis der Belano Betriebs AG durchgeführt werden. Es dürfen nur Anlässe durchgeführt werden mit so vielen Leuten, wie von der Feuerpolizei zugelassen sind.

## **Fitnessraum**

Der Fitnessraum kann von den Bewohnenden jederzeit auf eigene Verantwortung benutzt werden. Die Fitnessgeräte sind nach Gebrauch zu reinigen und offene Fenster sind zu schliessen. Im Fitnessraum ist ein Tablet installiert, um bei einem Notfall Hilfe rufen zu können. Ruhezeit ist von 23 Uhr am Abend bis 7 Uhr am Morgen. Das heisst, es darf kein Lärm verursacht werden. Die Hausordnung (Anschlag) ist zwingend einzuhalten

## **Atelier**

Das Atelier kann jederzeit durch die Bewohnenden auf eigene Verantwortung benutzt werden. Das Atelier ist in Ordnung und sauber zu halten. Die Hausordnung (Anschlag) ist zwingend zu beachten. Persönliche Gegenstände müssen abgeräumt und verstaut werden. Im Atelier ist ein Tablet installiert, um bei einem Notfall Hilfe zu rufen. Die Fenster müssen beim Verlassen geschlossen werden.

# BELANO®

ZUHAUSE

## Dienstleistungen

Die Belano Betriebs AG verpflichtet sich, für die Bewohnenden folgende Dienstleistungen zu organisieren und zu überwachen:

- Gästeempfang
- Kontrollgänge
- Anlässe
- Aktivitäten
- Ausflüge
- Pflegeleistungen
- Hausärzte
- Notfallarzt
- Fahrdienste
- Begleitung der Bewohnenden
- Administrative Hilfe
- EDV Hilfe
- Mahlzeitenservice
- Reinigungsservice
- Wäschendienst
- Haustier und Pflanzenbetreuung
- Briefkastenservice

## Vermietung von Wohnungen

Die Belano Betriebs AG vermietet die Wohnungen und überprüft die Bonität der Mietinteressenten. Die Wohnungen werden gezeigt und bei Interesse an den Mietinteressenten vermietet. Der Mietvertrag wird erstellt und die Kautionszahlung wird einbezahlt. Die nötigen Broschüren und Inserate, sowie Bereitstellung der nötigen Internetseiten werden durch die Belano Betriebs AG erstellt und vom Vermieter bezahlt.

## Anpassungen und Änderungen in den Wohnungen

Die Bewohnenden können bauliche Anpassungen im Ausbau der Wohnungen durchführen, wenn es zur Hilfestellung nötig ist. Bauliche Anpassungen müssen von der Belano Betriebs AG schriftlich bewilligt und begleitet werden. Es müssen am Bau beteiligte Unternehmungen mit der Ausführung der Arbeiten beauftragt werden, damit keine Garantieprobleme entstehen.

# BELANO®

ZUHAUSE

## Verwaltungstätigkeiten

Die Belano Betriebs AG führt sämtliche Verwaltungstätigkeiten aus, die nötig sind. Ausgenommen ist das Inkasso der Mieteinnahmen und das Inkasso von Mietkautionen, Abrechnung und Zahlung der Nebenkosten, sowie die Führung der Immobilienbuchhaltung. Dies wird in der Regel durch eine vom Vermieter bestimmten Firma ausgeführt. Auf Wunsch kann dies auch durch die Belano Betriebs AG übernommen werden.

## Hauseigenes Belano APP

Die Belano Betriebs AG verpflichtet sich, das Belano APP zu betreiben und regelmässig mit wichtigen Informationen zu bestücken. Es können auch Dienstleistungen über das Belano APP bezogen werden. In jeder Wohnung, sowie in den allgemeinen Räumen wird ein Tablet mit Belano APP zur Verfügung stehen.

## TV, Internet, WLAN

In jeder Wohnung hat es TV und Radio Empfang (übliche Sender). Im Weiteren wird den Bewohnenden ein WLAN zur Verfügung gestellt und ein Internet Anschluss. Für die Gäste besteht ein Free WLAN das genutzt werden kann. Somit ist das Belano APP überall bedienbar und der Notruf jederzeit möglich.

## Beschriftungen

Sämtliche Beschriftungen innerhalb und ausserhalb der Gebäude werden nach Vorschriften der Belano Betriebs AG ausgeführt.

## Corporate Identity

Die Belano Betriebs AG wird das CI nach ihren Angaben anwenden. Das heisst sämtliche Aushänge, Briefe und Beschriftungen werden nach Angabe der Belano Betriebs AG beschriftet. Alle Dienstleister müssen die Vorgaben des CI der Belano Betriebs AG einhalten und umsetzen. Dies gilt auch für Kleidung, Beschriftung usw.

# BELANO®

## ZUHAUSE

### **Ordnung und Sauberkeit**

Die Belano Betriebs AG schaut für Ordnung und Sauberkeit. Um dies zu gewährleisten, werden regelmässige Kontrollgänge durchgeführt. Im Weiteren werden in den Allgemeinen Räumen Hausordnungen aufgehängt, die eingehalten werden müssen. Die Bewohnenden sind grundsätzlich selbst verantwortlich und müssen auf- und abräumen, sowie reinigen. Der Hauswart reinigt die Allgemeinen Räume nach Bedarf 1 bis 2 Mal pro Woche.

### **Inventar und Dekoration**

Die Belano Betriebs AG schaut, dass alles Inventar in Ordnung ist und organisiert die Dekorationen in den Allgemeinen Räumen. Der Wohlfühlfaktor und das Ambiente sind sehr wichtig, darum wird dies regelmässig kontrolliert und angepasst.

