



Vergabereglement Alterswohnungen des Alterszentrums Gibeleich

16. Dezember 2025
(Stand: 1. Februar 2026)



ALTERSZENTRUM GIBELEICH, Talackerstrasse 70, 8152 Glattbrugg
Tel. 044 829 85 85, alterszentrum@opfikon.ch, www.opfikon.ch

Vergabereglement Alterswohnungen des Alterszentrums Gibeleich

Präambel

Die Mietwohnungen im Alterszentrum Gibeleich werden an pensionierte Personen, die ihren Haushalt allein oder mit temporärer externer Unterstützung führen können, vermietet. Dieses Reglement enthält die Grundsätze für die Vermietung.

Art. 1

Voraussetzungen

- 1 Bei Abschluss eines Mietvertrags müssen die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:
 - a Pensionsalter,
 - b zivilrechtlicher Wohnsitz in der Stadt Opfikon seit mindestens fünf Jahren,
 - c Fähigkeit, den Haushalt selbständig oder mit temporärer externer Unterstützung (Spitex oder Privatpersonen) zu führen.
- 2 Bei einem Zweipersonenhaushalt muss mindestens eine Person diese Voraussetzungen erfüllen.
- 3 Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Mietwohnung im Alterszentrum Gibeleich.

Art. 2

Interessentenliste

- 1 Es wird eine Interessentenliste geführt.
- 2 Es werden nur Personen auf die Interessentenliste gesetzt, die zum Zeitpunkt der Anmeldung die Voraussetzungen gemäss Artikel 1 erfüllen.
- 3 Falls eine auf der Interessentenliste stehende Person eine Mietwohnung zum angebotenen Zeitpunkt nicht mieten möchte, bleibt sie weiterhin auf der gleichen Wartelisteposition und wird beim nächsten Mal wieder angefragt.
- 4 Die Anmeldung für die Interessentenliste erfolgt schriftlich mittels Anmeldeformulars.

Art. 3

Vergabe von Wohnungen

- 1 Bei mehreren Interessenten werden Personen, die wirtschaftliche Sozialhilfe oder Zusatzleistungen zur AHV/IV beziehen, gegenüber anderen Interessenten bevorzugt. Bei vergleichbaren wirtschaftlichen Verhältnissen entscheidet das Eingangsdatum der Anmeldung.
- 2 Im Rahmen dieses Reglements entscheidet die Leitung des Alterszentrums Gibeleich über die Vergabe der Wohnungen.
- 3 In Ausnahmefällen kann die Leitung des Alterszentrums Gibeleich Vermietungen an Personen bewilligen, die auf der Aufnahmestation abgeklärt wurden oder sich in einer begründeten Notlage befinden.

Art. 4

Mietvertrag

- 1 Die Vermietung und die Kündigung der Mietwohnungen im Alterszentrum Gibeleich richten sich nach dem Mietrecht (kantonale Mietbestimmungen).

Vergabereglement Alterswohnungen Alterszentrum Gibeleich

- 2 Bei Übertritt in die Pflegeabteilung des Alterszentrums Gibeleich reduziert sich die Kündigungsfrist auf einen Monat. Die Wohnung muss innerhalb dieser Frist von der Mieterin resp. vom Mieter oder den Angehörigen geräumt werden. Bei späterer Räumung verlängert sich der Mietvertrag jeweils automatisch um einen weiteren Monat.
- 3 Das Mietobjekt wird im Mietvertrag definiert.
- 4 Vor Mietbeginn muss eine Kautions in der Höhe von einer Monatsmiete hinterlegt werden.
- 5 Um die Wohnfähigkeit von potentiellen Mieterinnen und Mietern zu beurteilen, können befristete Mietverträge ausgestellt werden.
- 6 Wird eine Wohnung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der Ausschreibung vermietet, kann die Wohnung von der Leitung des Alterszentrums Gibeleich anderweitig vermietet werden.
- 7 Bei Übernahme der Wohnung vor oder nach dem 1. des Monats wird der Mietzins pro rata erhoben.
- 8 Im Übrigen regelt der Mietvertrag die detaillierten Bedingungen des Mietverhältnisses inklusive der detaillierten Mietzinsen, Nebenkosten und Kosten für Dritteleistungen.
- 9 Die Leitung des Alterszentrums Gibeleich ist befugt, einmal pro Kalenderjahr eine angekündigte Besichtigung der Wohnung durchzuführen.

Art. 5

- 1 Die Wohnungen werden nach dem Prinzip "Anzahl Zimmer gleich Anzahl Personen" vermietet.
- 2 Beziehen zwei Personen gemeinsam eine Wohnung, gilt beim Übertritt in den stationären Pflegebereich oder im Todesfall einer Person der Lebensgemeinschaft für die in der Wohnung verbleibende Person eine Übergangsfrist von 12 Monaten in der bisherigen Wohnung. Sobald der Person vom Vermieter eine kleinere Wohnung angeboten werden kann, ist sie zum Umzug verpflichtet.
- 3 Wird die Mindestbelegung während der Übergangsfrist wieder erreicht und in den folgenden drei Jahren nicht mehr unterschritten, beginnt im Fall einer weiteren Unterschreitung eine neue Übergangsfrist.
- 4 Das Alterszentrum Gibeleich macht den Mieterinnen und Mietern ein Angebot zur Behebung der Unterbelegung. Das Ersatzangebot beschränkt sich auf die Wohnungen mit Dienstleistung des Alterszentrums Gibeleich.
- 5 Lehnen die Mieterinnen und Mieter zumutbare Ersatzangebote ab, erfolgt die Kündigung unter Wahrung der vertraglich festgelegten Kündigungsfrist.

Mindest-
belegung

Art. 6

Zusatzleistungen

- ¹ Es können zusätzliche Dienstleistungen bezogen werden, die eine selbständige Lebensführung unterstützen: Einnahme der Mahlzeiten im Restaurant Gibeleich, Reinigung der Wohnung durch Mitarbeitende der Hauswirtschaft oder Wäschebesorgung durch die Lingerie. Diese Leistungen werden zu den gültigen Tarifen in Rechnung gestellt.
- ² Sind im Krankheitsfall pflegerische oder hauswirtschaftliche Leistungen notwendig, erbringt die Spitex Stadt Opfikon oder eine private Organisation auf Verordnung der Ärztin oder des Arztes entsprechende Leistungen. Diese Leistungen werden gemäss den gültigen Spitex-Tarifen verrechnet.
- ³ Auf Wunsch kann die Bewohnerin oder der Bewohner auf eigene Kosten ein Alarmsystem mit der Verbindung zur Pflegeabteilung des Alterszentrums Gibeleich installieren. Allfällige Einsätze werden der Bewohnerin oder dem Bewohner gemäss Aufwand verrechnet. Pro angebrochene Viertelstunde wird eine Gebühr von CHF 20.00 verrechnet und mit dem nächsten Mietzins in Rechnung gestellt. Im Bedarfsfall bietet die Pflegeabteilung einen Notarzt auf.
- ⁴ Steigt der Pflegeaufwand der Mieterinnen oder Mieter aufgrund einer markanten und andauernden Verschlechterung des Gesundheitszustands an (z. B. bei Demenzerkrankung), ist das Alterszentrum Gibeleich berechtigt den Mietvertrag aufzulösen und prioritär einen Pflegeplatz im Alterszentrum Gibeleich oder in einer anderen geeigneten Institution anzubieten.
- ⁵ In gegenseitigem Einvernehmen kann die Kündigungsfrist und der Kündigungszeitpunkt verändert werden.

Art. 7

Haustierhaltung

Das Halten von Haustieren in der Alterswohnung bedarf einer schriftlichen Zusatzvereinbarung.

Art. 8

Rauchen in der Wohnung

Das Rauchen in den Wohnungen ist erlaubt. Die Mieterinnen und Mieter oder die Angehörigen haften für den Mehraufwand bei einer Renovation vor der Wiedervermietung

Art. 9

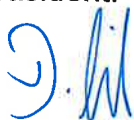
In Kraft treten

- ¹ Der Stadtrat erlässt das Vergabereglement Alterswohnungen des Alterszentrums Gibeleich gemäss Stadtratsbeschluss vom 16. Dezember 2025.
- ² Das Reglement tritt durch Beschluss durch den Stadtrat vom 16. Dezember 2025 per 1. Februar 2026 in Kraft.
- ³ Es ersetzt das bisherige Reglement über die Vermietung von Wohnungen mit Dienstleistungen im Alterszentrum Gibeleich vom 23. November 2021.

Vergabereglement Alterswohnungen Alterszentrum Gibeleich

STADTRAT OPFIKON

Präsident:



Roman Schmid

Stadtschreiber:



Guido Zibung

Opfikon, 16. Dezember 2025

Erlass und Inkraftsetzung durch Stadtratsbeschluss vom 16.12.2025 per 01.02.2026