

Stuttgart, 24.05.2016

Personalwohnungen des Klinikums Stuttgart Neustrukturierung

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Krankenhausausschuss	Vorberatung	öffentlich	03.06.2016
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	08.06.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	09.06.2016

Beschlußantrag:

- 1.1 Der von der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), der Landeshauptstadt, dem Klinikum Stuttgart und dem Personalrat des Klinikums erarbeiteten Konzeption für die Personalwohnungen des Klinikums Stuttgart wird zugestimmt.
- 1.2 Dem Abschluss der Absichtserklärung zur Bereitstellung von Personalwohnungen für das Klinikum Stuttgart (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis, dass zur Umsetzung der Konzeption erforderlich sind
 - a) die Anpassung des Planungsrechts bezüglich der Personalwohngebäude am Klinikumstandort Bad Cannstatt und
 - b) die Übertragung der Gebäude Wolframstr. 61 und 63 (ehemaliges Bürgerhospital) vom städtischen Grundvermögen auf die SWSG.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, bis Ende 2016 die vertieften Planungen und Untersuchungen durchzuführen und auf dieser Grundlage die endgültige Konzeption zur Neustrukturierung der Personalwohnungen des Klinikums und die zur Umsetzung notwendigen Vertragsgrundlagen auszuarbeiten und den Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen. Dies gilt entsprechend für die Anpassung des Planrechts nach Ziffer 2 Bst. a).

Begründung:

Ausgangslage

Durch die Vereinbarung vom 23.02.2007 zwischen der Stadt, dem Klinikum und dem Personalrat des Klinikums verpflichtete sich das Klinikum, mindestens bis zum Jahr 2025 zwischen 1.050 und 1.100 Wohneinheiten für Mitarbeiter vorzuhalten. In Ziffer 11 der Vierseitigen Vereinbarung (GRDRs 1379/2011) bekannten sich die Vertragspartner dazu, die Dienstvereinbarung zu den Personalwohngebäuden bis Mitte 2013 einvernehmlich zu überarbeiten.

Das Klinikum verfügt Ende 2015 über insgesamt 870 Wohneinheiten (598 Zimmer, 219 Appartements und 53 Wohnungen; Anlage 2). Das Objekt Oberer Hoppenlauweg 10 ist von der SWSG angemietet, das Gebäude Wolframstr. 61, 63 wurde mit Aufgabe des Standorts Bürgerhospital bereits in das allgemeine Grundvermögen der Stadt übertragen, die übrigen Objekte gehören zum Betriebsvermögen des Klinikums.

Für die Zimmer und Appartements gelten die durch Tarifvertrag festgelegten Inklusiv-mieten (warm einschl. Strom) von derzeit

- Zimmer 8,30 EUR/m²/Monat
- Zimmer für Schüler 7,06 EUR/m²/Monat
- Appartements 11,25 EUR/m²/Monat

Bei Wohnungen wird die Miete in Abstimmung mit dem Personalrat nach dem Stuttgarter Mietspiegel festgesetzt (derzeit zwischen 8 und 12 EUR/m²/Monat).

Durch die Aufgabe der Klinikstandorte Olgahospital und Bürgerhospital und aufgrund des baulichen Zustands der Gebäude sinkt der zur Verfügung stehende Wohnungsbestand stark ab. Die Personalwohnungen sind auch dringend erneuerungsbedürftig. Angesichts durch die Tarifbindung sehr niedrige Mieten und den allgemeinen finanziellen Herausforderungen des Klinikums konnten in den letzten Jahren nur dringendste Instandhaltungen durchgeführt werden.

Das Klinikum hat deshalb 2012 die Quantum Betriebsmanagement & Consulting GmbH mit der Erstellung von Machbarkeitsstudien zu ausgewählten Liegenschaften beauftragt. Auf Bitten der Stadt hat sich die SWSG mit dem Thema befasst und eine Konzeption erarbeitet, wie durch Sanierung oder Abbruch/Neubau den heutigen Anforderungen entsprechende, für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter attraktive Wohneinheiten geschaffen werden können. In mehreren Gesprächsrunden mit der Stadtverwaltung, dem Klinikum und dem Personalrat des Klinikums wurden die finanziellen Rahmenbedingungen, insbesondere zur Begrenzung der Auswirkungen auf die Miethöhe, erörtert.

Mit der in der vorliegenden Absichtserklärung niedergelegten Vorgehensweise wurde eine für alle Beteiligten tragfähige Grundlage gefunden, auf der dauerhaft die Bereitstellung der benötigten rd. 800 Wohneinheiten sichergestellt, die Qualität der Personalwohnungen und das wirtschaftliche Ergebnis des Klinikums aus der Bewirtschaftung der Personalwohnungen deutlich verbessert werden kann. Die vom Personalrat in seinem Papier vom 17.12.2015 (Anlage 3) genannten Eckpunkte sind – soweit zum derzeitigen Planungsstand möglich – berücksichtigt.

Inhalt der Neukonzeption

Bei dem vorliegenden Konzept handelt es sich um eine Machbarkeitsstudie. Die Einschätzungen beruhen auf Annahmen und sind grob geschätzt. Die standortspezifischen Angaben zu Platzzahlen, Flächen und Zeitplan können sich nach Abschluss der technischen Untersuchungen noch ändern. Von der Erreichung der notwendigen 790 Plätze wird aber auf jeden Fall ausgegangen.

Anzahl und Struktur der Wohnungen

Klinikum und Personalrat stimmen darin überein, dass auf Dauer rd. 770 Wohneinheiten (rd. 790 Plätze) ausreichend sind.

Ziel der Neustrukturierung ist, die Zahl der Appartements und Wohnungen deutlich zu erhöhen, da dies der Nachfrage und dem heutigen Standard besser gerecht wird als die bisherige überwiegende Zimmerstruktur.

Standorte

Die SWSG hat das Gutachten von Quantum plausibilisiert und das Architekturbüro Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP) mit technischen Untersuchungen beauftragt. Die gewünschte Anzahl von rund 790 Plätzen und der Flächenmix (Zimmer, Appartements, Wohnungen) sind darstellbar. Für die einzelnen Objekte wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

- Im Bereich des ehemaligen Bürgerhospitals soll das Gebäude Wolframstr. 61, 63 erhalten und generalsaniert werden. Die Gebäude Tunzhoferstr. 14, 16 und Türlenstr. 34 entfallen, die Grundstücksfläche wird im Rahmen der Nachnutzung des Areals einer neuen Verwendung zugeführt.
- Im Bereich des ehemaligen Olgahospitals sollen die Gebäude Breitscheidstr. 100, 102 und Senefelderstr. 68 generalsaniert werden.
- Im Bereich des Standorts Bad Cannstatt kann das Gebäude Prießnitzweg 18 generalsaniert werden, während die beiden Gebäude Prießnitzweg 20 und 22 wegen ihres schlechten Zustands durch Neubauten ersetzt werden sollen.

Alle drei Gebäude befinden sich laut dem bestehenden Flächennutzungsplan im "Sondergebiet Klinik". Daher wären die Flächenwidmung im

Flächennutzungsplan anzupassen und entsprechende Regelungen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan festzulegen.

- Die Gebäude Reuchlinstr. 7 und 7a sind in einem guten Zustand und können ohne größere bauliche Maßnahmen weiter genutzt werden. Das Gebäude Reuchlinstr. 7 c muss modernisiert werden, beim Gebäude Lenzhalde 35 der erhebliche Instandhaltungsstau beseitigt und die Flachdächer saniert werden.

Nach Umsetzung der geplanten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen stehen voraussichtlich zur Verfügung:

Gebäude	Appartements	Wohnungen	Zimmer	Insg.
Wolframstr. 61, 63	33	8		41
Breitscheidstr. 100, 102	52	1		53
Senefelderstr. 68	3		99	102
Prießnitzweg 18	130			130
Prießnitzweg 20	150			150
Prießnitzweg 22		50 *)		50 *)
Reuchlinstr. 7, 7a, 7c		29		29
Lenzhalde 35	80			80
Oberer Hoppenlau 10 (Anmietung)	21	1	113	135
	469	89	212	770 (790 Pl.)

*) 10 Wohnungen werden als „Wohngemeinschaften“ für je 3 Personen ausgestaltet, so dass insgesamt 70 Plätze zur Verfügung stehen

Da während der Umsetzung der baulichen Maßnahmen die Zahl der tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohneinheiten deutlich unter die Zahl 770 sinken wird, unterstützt die SWSG das Klinikum durch befristete Bereitstellung von Ersatzwohnraum. SWSG und Klinikum werden ein Umsetzungskonzept erarbeiten.

Investitionskosten

Die SWSG erhält das Eigentum an den derzeit im Betriebsvermögen des Klinikums befindlichen Objekten sowie aus dem allgemeinen Grundvermögen der Stadt das Objekt Wolframstr. 61, 63 und führt die vorstehend genannten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen durch.

Die Baukosten wurden auf Grundlage einer Vorortbegehung durch eine Kostenschätzung grob ermittelt. Für die Neubaustandorte wurden bau- und planungsrechtliche Annahmen getroffen. Die SWSG hat die Baukosten auf Basis der Baukostensteigerungen bewertet und die Kostenannahmen auf 2017 angepasst. Weiterhin wurden die Baukosten projektweise bis zum jeweils erwarteten Realisierungszeitpunkt fortgeschrieben.

Investitionskosten ohne Grundstück (einschl. Möblierung)	58.700 T€
zzgl. Grundstückskosten (inklusive Nebenkosten)	25.700 T€
Summe Investition	84.400 T€

Die Investitionskostenschätzung beinhaltet noch hohe Unsicherheitsfaktoren. Weitere Untersuchungen der Risiken sind notwendig. Wesentliche Risiken sind:

- Baukosten
- Finanzierungskosten
- Planungs- und baurechtliche Risiken (FNP, B-Plan, baurechtliche Ausnutzungen, Stellplatznachweise etc.)
- Risiken aus Umweltschutzthemen (Baum- und Tierschutz, Stadtklima, Lärm etc.)
- Risiken aus Baugrund bzw. bestehender Gebäudesubstanz

Finanzierung, Miete

Grundsätzlich benötigt die SWSG zur Refinanzierung Einnahmen in Höhe der Kostenmiete. Dem Rechenmodell wurde deshalb ein Kalkulationsschema auf Grundlage der II. Berechnungsverordnung zugrunde gelegt und die Kostenmiete für alle Projekte über den gesamten Realisierungszeitraum ermittelt.

Eine Refinanzierung ausschließlich über die Mieten führt zu für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht mehr tragbaren Belastungen. Andererseits würde ein Festhalten an den heutigen „Tarifvertrags-Mieten“ einen derart hohen Finanzierungsbedarf seitens Stadt/Klinikum erfordern, der nicht geleistet werden kann.

In intensiven Gesprächen auch mit der Personalvertretung wurde ein Finanzierungsmodell ausgearbeitet, das folgende Elemente enthält:

- Nach den derzeitigen Berechnungen würde die SWSG die Personalwohnungen zu einer Kostenmiete von 12,50 €/m² und Monat an das Klinikum vermieten (Generalmietvertrag). Wie bereits dargestellt, beinhaltet die Investitionskostenschätzung noch hohe Unsicherheitsfaktoren. Es besteht aber Einvernehmen, dass Kostenänderungen zur Anpassung der Kostenmiete führen.
- Auf die bisherige Bindung der von den Bewohnern zu zahlenden Mieten an den Tarifvertrag wird verzichtet. Stattdessen akzeptiert der Personalrat die sich aus der Kalkulation ergebende Kostenmiete (kalt, ohne Nebenkosten) zuzüglich eines Aufschlags zur Deckung der nicht umlegbaren Verwaltungs- und Betriebskosten des Klinikums. Die Differenzierung der Mieten nach Art der Wohneinheit und nach Beschäftigtengruppen wird zwischen Klinikum und Personalvertretung vereinbart.

Die im Vergleich zu heute höheren Mieten sind durch die bessere Qualität (Zuschnitt, Ausstattung, Bauzustand) der künftigen Personalwohnungen gerechtfertigt. Ohne die Abkoppelung der Mieten vom Tarifvertrag wären die

vorgesehenen Verbesserungen nicht finanzierbar.

- Die Stadt/Klinikum stellt der SWSG den Verkehrswert der bisherigen Klinikums-grundstücke mit Personalwohngebäuden zur Verfügung. Es wird von einem Betrag von 21 Mio. EUR ausgegangen, der noch durch Wertermittlungen verifiziert werden muss.
- Die Stadt/Klinikum leistet an die SWSG einen Zuschuss von 10 Mio. EUR. Dies entspricht den im Haushalt und der Finanzplanung bereitgestellten Mitteln zur Finanzierung der Personalwohnungen des Klinikums (2014 bis 2018 je 2 Mio. EUR)

Absichtserklärung

Die zwischen Stadt, Klinikum, Personalrat des Klinikums und der SWSG ausgehandelte Absichtserklärung (Anlage 1) fasst die Grundlagen des weiteren Vorgehens zusammen. Der Personalrat des Klinikums hat der Absichtserklärung zugestimmt.

- Erstellung vertiefender Konzeptstudien, die die Umsetzung der Konzeption untersuchen. Hierbei werden die möglichen Maßnahmen (Sanierung, Abriss Neubau) unter Berücksichtigung der gewünschten vorrangigen Schaffung von Appartements gegenübergestellt und Empfehlungen für die kostengünstigste Umsetzung unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren erstellt.

Hierzu wird die SWSG eine standortbezogene detaillierte technische Untersuchung für die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen beauftragen.

- Zur Bewertung der Frage, ob die SWSG Risiken übernehmen und unter welchen Voraussetzungen sie eine feste (Durchschnitts-)Ausgangsmiete garantieren kann, werden die auf Grund der vorstehenden Untersuchungen usw. ermittelten Investitionen zu Grunde gelegt und unter Berücksichtigung der II. Berechnungsverordnung die entsprechende Kostenmiete ermittelt.
- Hierbei werden zur Reduzierung der Miete die Verkehrswerte der bisherigen Personalwohnungs-Grundstücke des Klinikums sowie ein Zuschuss von 10 Mio. EUR in Ansatz gebracht.
- Die SWSG erhält das Eigentum an den betroffenen Grundstücken. Sie wird die Gebäude sanieren bzw. abreißen und neu erstellen.
- Die SWSG stellt die Personalwohnungen anschließend dem Klinikum im Wege eines Generalmietvertrages zur Verfügung. Die Vermietung an die Nutzer erfolgt durch das Klinikum im Benehmen mit der Personalvertretung.
- Insbesondere wird es erforderlich, dass die derzeit zwischen Klinikum und Klinikbeschäftigten vereinbarte arbeits-, miet- und tarifvertragliche Begrenzung der Mieten aufgehoben wird. Weiterhin ist die Vereinbarung vom 23.02.2007 zur Sicherung von Wohnraum für die Mitarbeiter des Klinikums entsprechend anzupassen. Hier sagen Klinikum und Personalrat zu, gemeinsam eine Lösung zu erarbeiten, damit die Umsetzung der Konzeption nicht gefährdet ist.
- -Sollte das Konzept nicht umgesetzt werden (können), werden die Kosten für externe Dienstleister gegen Überlassung der Untersuchungsergebnisse durch das Klinikum erstattet. Ansonsten tragen die Beteiligten die im Rahmen dieses Projektes anfallenden Kosten selbst.

Zeitplan

Bis Ende 2016 werden die vertiefenden Planungen erstellt, ggf. Raumprogramme und Standards angepasst sowie planungsrechtliche Fragen geklärt. Schließlich ist ein Konzept zur Freimachung der Objekte und zur konkreten Abwicklung der Baumaßnahmen zu erstellen.

Außerdem werden die vertraglichen Grundlagen erarbeitet, die wirtschaftlichen Parameter und das Finanzierungskonzept fortgeschrieben sowie die

steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Themen aufgearbeitet.

Parallel wäre das Verfahren zur Anpassung des Planungsrechts für den Bereich der Personalwohnungen beim Standort Bad Cannstatt durchzuführen.

Ziel ist, dass Ende 2016 / Anfang 2017 die Gremien von SWSG und Stadt über das endgültige Konzept, die Finanzierung und die vertraglichen Vereinbarungen entscheiden können.

Für die bauliche Umsetzung der zu sanierenden bzw. neu zu bauenden Objekte ist folgender Ablauf angedacht:

<i>Standort</i>	<i>Baubeginn</i>	<i>Fertigstellung</i>
Wolframstraße 61, 63	2017	2019
Senefelder Straße 68	2020	2022
Breitscheidstraße 100, 102	2022	2024
Prießnitzweg 18, 20, 22	2019	2021

Die Zahl der zur Verfügung stehenden Plätze würde sich während der Bauphase wie folgt entwickeln:

2015	800	2016	800
2017	767	2018	767
2019	450	2020	331
2021	681	2022	737
2023	737	ab 2024	790

Ein genauer Terminplan kann aber erst nach Vorliegen der technischen Untersuchungen sowie des Umsetzungskonzepts aufgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Nach dem derzeitigen Stand der Konzeption stellen sich die finanziellen Auswirkungen für Klinikum und Stadt folgendermaßen dar:

für das Klinikum

- Abgabe der Grundstücksflächen der bisherigen Personalwohnungen aus dem Betriebsvermögen an die SWSG
- Kosten der General-Anmietung der Personalwohnungen von der SWSG.
- Diese und die nicht direkt umlegbaren Verwaltungs- und Betriebskosten des Klinikums werden durch die Mietzahlungen der Nutzer refinanziert.

für die Stadt

- Leistung eines Zuschusses an die SWSG (ggf. über das Klinikum) von 10 Mio. EUR (bereits im Haushalt und der mittelfristigen Finanzplanung veranschlagt)
- Erlös aus dem Verkauf des Grundstücks Wolframstr. 61, 63 an die SWSG

Auch bezüglich der finanziellen Aspekte werden die weiteren Untersuchungen zeigen, ob Anpassungsbedarf besteht.

Der Aufsichtsrat der SWSG hat sich am 7. März 2016 mit dem Thema befasst.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Werner Wölfle
Bürgermeister

Anlagen

- 1 Absichtserklärung (*ohne Anlage*)
- 2 Bestand Personalwohnungen Klinikum Ende 2015
- 3 Eckpunktepapier des Personalrats

Finanzielle Auswirkungen

<Finanzielle Auswirkungen>

Beteiligte Stellen

Anlagen

<Anlagen>



Anlage 2 GR Drs. 310_2016.pdf 151217 Eckpunktepapier Personalrat.pdf Entwurf Lol Klinikum final.pdf