

Stuttgart, 11.09.2017

Personalwohnungen des Klinikums Stuttgart Umsetzung der Neustrukturierung

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Krankenhausausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	22.09.2017
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	06.10.2017
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	11.10.2017
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.10.2017

Beschlussantrag

1. Der von der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG), der Landeshauptstadt, dem Klinikum Stuttgart und dem Personalrat des Klinikums fortgeschriebenen Konzeption für die Personalwohnungen des Klinikums Stuttgart wird zugestimmt.
2. Dem Verkauf der nachstehenden Grundstücksflächen an die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH zu den vom Stadtmessungsamt ermittelten Verkehrswerten wird zugestimmt:

Grundstück	Größe	Verkehrswert
Wolframstr. 61, 63	2.470 m ²	3.162.000 EUR
Breitscheidstr. 100, 102	988 m ²	2.616.000 EUR
Senefelderstr. 68	1.218 m ²	2.825.000 EUR
Prießnitzweg 18 - 22	12.600 m ²	11.050.000 EUR
Reuchlinstr. 7, 7A, 7C	984 m ²	3.820.000 EUR
Summe	18.260 m²	23.473.000 EUR

- 3.1 Den Mietzuschüssen an den Eigenbetrieb Klinikum Stuttgart in Höhe der jeweiligen Verkaufserlöse (Verkehrswerte) für die klinikumseigenen Grundstücke und Gebäude mit Personalwohnheimen (siehe Objekte lt. Nr. 2 mit Ausnahme Wolframstr. 61, 63) wird zugestimmt.

- 3.2 Darüber hinaus wird zugestimmt, die für die Jahre 2014 - 2018 im städtischen Haushalt vorgesehenen Zuschüsse für die Sanierung der Personalwohnheime in Höhe von insgesamt 10 Mio. EUR ebenfalls als Mietzuschüsse an das Klinikum zur Begrenzung der Mieten für Mitarbeiter zu verwenden.
- 3.3 Den im Finanzhaushalt 2017, Gruppe 730 - Transferauszahlungen, durch Gewährung der Mietzuschüsse entstehenden Mehrauszahlungen in Höhe von 8 Mio. EUR wird zugestimmt. Die Deckung hierfür steht aus erübrigten Mitteln bislang investiver Auszahlungsermächtigungen im THH 200 – Stadtkämmerei, Gruppe 781 - Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte, zur Verfügung.
- 3.4 Die 2018 anfallende Auszahlung von 2 Mio. EUR wird im Entwurf des Doppelhaushaltsplans 2018/2019 berücksichtigt.
4. Dem Abschluss eines Globalmietvertrages zwischen Klinikum Stuttgart und SWSG über die Anmietung der Personalwohngebäude nach erfolgter Sanierung/Neubau mit den in der Begründung dargestellten wesentlichen Konditionen wird zugestimmt.
5. Dem gemeinsam mit dem Personalrat des Klinikums erarbeiteten Mietenkonzept des Klinikums Stuttgart wird zugestimmt.

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.

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. Mit der GRDrs 310/2016 wurde eine zwischen SWSG, Stadtverwaltung, Klinikum und Personalrat des Klinikums einvernehmlich erarbeitete Neukonzeption für die Personalwohnungen des Klinikums vorgestellt.

Diese sieht vor, durch die sukzessive Generalsanierung der Bestandsgebäude oder durch deren Abbruch und Neubau bis 2024 insgesamt rund 800 Wohnplätze zu schaffen und über einen Globalmietvertrag an das Klinikum zu vermieten. Das von der SWSG an das Klinikum Stuttgart vermietete Gebäude Oberer Hoppenlauweg 10 steht dabei mit 123 Wohnplätzen weiterhin zur Verfügung.

Mit dieser Konzeption wurde eine für alle Beteiligten tragfähige Grundlage gefunden, auf der dauerhaft die Bereitstellung der benötigten Wohneinheiten sichergestellt, die Qualität der Personalwohnungen und das wirtschaftliche Ergebnis des Klinikums aus der Bewirtschaftung der Personalwohnungen deutlich verbessert werden kann. Das

Klinikum wird mit der dann deutlich verbesserten Wohnstruktur in den Personalwohngebäuden auch einen wichtigen Faktor zur erhöhten Arbeitgeberattraktivität erzielen.

Zwischenzeitlich wurden die vertieften Prüfungen abgeschlossen, so dass nun das endgültige Konzept zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann. Der Aufsichtsrat der SWSG hat bereits am 24.07.2017 der Umsetzung des Konzepts für die Bereitstellung von Personalwohnungen für das Klinikum Stuttgart durch die SWSG sowie dem Erwerb der Personalwohngebäude zugestimmt.

Fortschreibung der Konzeption

Anzahl und Struktur der Wohnungen

Die Geschäftsführung und der Personalrat des Klinikums gehen davon aus, dass auf die Dauer die Anzahl von rd. 770 Wohneinheiten (rd. 790 Plätze) angesichts der Rahmenbedingungen eine ausreichende Zahl ist. Dies ist durch den Abschluss einer Dienstvereinbarung (Anlage 2) verbindlich.

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 2016 vorgestellte Konzeption sah folgende Standorte vor:

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

Mittlerweile hat die SWSG vertiefende technische Untersuchungen der Personalwohngebäude durchgeführt. Hierbei wurden für jeden Standort detaillierte Konzepte mit Architekten, Fachplanern sowie Brandschutzgutachtern erarbeitet. Hinsichtlich der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hat sich die SWSG mit dem Baurechtsamt abgestimmt.

Die geplanten Maßnahmen stellen sich wie folgt dar:

- Das Personalwohngebäude Wolframstraße 61, 63 am ehem. Bürgerhospital wird im unbewohnten Zustand generalsaniert und dabei um ein weiteres Geschoss aufgestockt. Es entstehen insgesamt 58 Plätze (45 Appartements und 13 Wohnungen).
- Das Personalwohngebäude Senefelderstraße 68 am ehem. Olgahospital wird im unbewohnten Zustand generalsaniert. Es entstehen insgesamt 117 Appartements. Hierbei werden auch die bisherigen Gemeinschaftsräume im Sockelgeschoss in Appartements umgewandelt.
- Das Personalwohngebäude Breitscheidstraße 100, 102 am ehem. Olgahospital wird im unbewohnten Zustand generalsaniert. Es entstehen insgesamt 67 Plätze (56 Appartements, eine Wohnung, zehn WG-Plätze).
- Die Personalwohngebäude Reuchlinstraße 7, 7 A werden in ihrem jetzigen Zustand belassen und weiter bewirtschaftet (18 Wohnungen). Das Gebäude Reuchlinstraße 7 C mit elf Wohnungen wird im unbewohnten Zustand generalsaniert. Es entstehen insgesamt 29 Wohnungen.
- Die bestehenden Personalwohngebäude Prießnitzweg 18, 20 und 22 am Krankenhaus Bad Cannstatt werden abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Dadurch entstehen 400 Plätze (268 Appartements, 25 Wohnungen, 107 WG-Plätze).
- Eine Generalsanierung des Gebäudes Lenzhalde 35 ist wegen der ineffizienten Grundrisse und dem dadurch zu hohen Anteil an Verkehrsflächen sowie wegen des schlechten Gesamtzustands des Objekts nicht zielführend. Da ohnehin neues Planrecht notwendig ist (bisherige Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche soziale Zwecke/Altenheim) wird vorgeschlagen, das Gebäude bis zum Abschluss der Baumaßnahmen in den anderen Personalwohngebäuden weiter zu betreiben und danach durch eine Bebauungsplanänderung eine Wohnbebauung durch die SWSG zu ermöglichen. Die wegfallenden Plätze können durch die Dachaufstockung in der Wolframstraße sowie über die Schaffung von weiteren WG-Plätzen im Neubau Prießnitzweg kompensiert werden.

Somit werden nach Umsetzung der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen zur Verfügung stehen:

Gebäude	Appartements	Wohnungen	Zimmer	WG-Plätze	Plätze insgesamt
Wolframstr. 61, 63	45	13			58
Breitscheidstr. 100, 102	56	1		10 *)	67
Senefelderstr. 68	117				117
Prießnitzweg 18 - 22	268	25		107 **)	400
Reuchlinstr. 7, 7a, 7c		29			29
Oberer Hoppenlauweg 10 (Anmietung)	9	1	113		123
	495	69	113	117 ***)	794

*) 2 Wohnungen werden als „Wohngemeinschaften“ mit insgesamt 10 Plätzen ausgestaltet

***) 36 Wohnungen werden als „Wohngemeinschaften“ mit insgesamt 107 Plätzen ausgestaltet

***) 38 Wohnungen mit 117 WG-Plätzen

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 Sanierungs- und Neubaumaßnahmen durch. Die Grundstücke wurden durch das Stadtmessungsamt bewertet; die SWSG erwirbt zum festgestellten Verkehrswert von insgesamt 23,473 Mio. EUR (Einzelbeträge siehe Beschlussantrag).

Für die Neubaustandorte wurden bau- und planungsrechtliche Annahmen getroffen. Die SWSG hat die Baukosten auf Basis der beschriebenen Maßnahmen bewertet und die Kostenannahmen projektweise bis zum jeweils erwarteten Realisierungszeitpunkt angepasst.

Die Investitionskosten der SWSG betragen voraussichtlich:

Investitionskosten ohne Grundstück (einschl. Möblierung)	73.050 T€
zzgl. Grundstückskosten (inklusive Nebenkosten)	25.120 T€
Summe Investition	98.170 T€

Zeitplan

Der Bauablauf wurde optimiert, damit während der Umsetzungsphase die Zahl der zur Verfügung stehenden Plätze nicht zu stark absinkt:

Standort	Baubeginn	Fertigstellung
Reuchlinstr. 7C	2018	2018
Senefelder Straße 68	2018	2020
Prießnitzweg 18, 20, 22	2019	2023
Wolframstraße 61, 63	2021	2023
Breitscheidstraße 100, 102	2022	2024

Die SWSG prüft aktuell, ob der Baubeginn für die Sanierung und Dachaufstockung der Gebäude Wolframstraße 61, 63 vorgezogen werden kann.

Außerdem wird das Gebäude Türlenstr. 34 im Bürgerhospital-Areal (156 Plätze) bis 2024 als Personalwohngebäude weiterbetrieben werden.

Die Zahl der zur Verfügung stehenden Plätze (einschl. Türlenstr. 34) würde sich während der Bauphase wie folgt entwickeln:

2017	865	2018	761
2019	570	2020	587
2021	555	2022	775
2023	883	ab 2024	794

Darüber hinaus unterstützt die SWSG das Klinikum durch befristete Bereitstellung von Ersatzwohnraum.

Finanzierung

Die SWSG finanziert die Investitionskosten durch rund 70 % Fremdkapital (Kapitalmarktdarlehen, KfW-Darlehen, Mittel aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm) und 30 % Eigenkapital. Wenn möglich, sollen auch weitere Fördermittel aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm in Anspruch genommen werden, was zu einer Verbilligung der Mieten beitragen würde.

Grundsätzlich benötigt die SWSG zur Refinanzierung der Investitionskosten 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.

Wie bereits in GRDRs 310/2016 dargestellt, benötigt das Klinikum Stuttgart als Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb für seine Beschäftigten attraktiven und preiswerten Wohnraum. Für viele externe Bewerber ist das Wohnraumangebot ein wichtiges Argument, sich für das Klinikum Stuttgart als Arbeitgeber zu entscheiden; dies gilt insbesondere für die Ausbildungsberufe in der Gesundheitspflege. Aus diesem Grund besteht die Notwendigkeit, die Grundmieten, die auf den Kostenmieten der SWSG und den internen Verwaltungskosten des Klinikums basieren, zu verbilligen. Hierbei würde ein Festhalten an den heutigen „Tarifvertrags-Mieten“ einen derart hohen Finanzierungsbedarf seitens Stadt/Klinikum erfordern, der nicht geleistet werden kann.

Deshalb sind Kernelemente der Neukonzeption, dass

- auf die bisherige Bindung der von den Bewohnern zu zahlenden Mieten an den Tarifvertrag verzichtet wird. 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. Einzelheiten zur Mietpreisgestaltung werden im nachstehenden Abschnitt „Vermietung an das Klinikumpersonal“ erläutert;
- die Erlöse aus den Verkäufen der klinikumseigenen Grundstücke fließen dem Klinikum zur Verbilligung der Mieten zu,
- der bereits im städtischen Haushalt veranschlagte Betrag von 10 Mio. EUR für die Personalwohnungen des Klinikums ebenfalls zur Begrenzung der Mieten eingesetzt wird.

Die Klinikumsgrundstücke mit Personalwohnheimen werden zum Zeitpunkt des jeweiligen Baubeginns durch den Träger LHS aus dem Vermögen des Klinikums zum Buchwert entnommen und – ebenso wie das bereits dem Klinikumsvermögen entnommene Objekt Wolframstr. 61, 63 – an die SWSG zum Verkehrswert verkauft. Der gesamte Verkaufserlös (ohne Wolframstr. 61, 63) fließt jeweils wieder an das Klinikum als Mietzuschuss zurück, der als passiver Rechnungsabgrenzungsposten über die Laufzeit des Globalmietvertrags ertragswirksam aufgelöst wird.

Die bereits in den städtischen Haushalten 2014 bis 2018 veranschlagten, aber noch nicht verwendeten Zuschüsse für die Sanierung der Personalwohnheime in Höhe von jeweils 2 Mio. EUR (Summe 10 Mio. EUR) werden dem Klinikum ebenfalls als Mietzuschuss zur Verfügung gestellt und entsprechend der Dauer des Globalmietvertrags ertragswirksam aufgelöst. Dabei werden die 2014 bis 2017 vorgesehenen Beträge in 2017 an das Klinikum ausbezahlt, die restlichen 2 Mio. EUR im Haushaltsjahr 2018.

Die Deckung erfolgt in Höhe von 8 Mio. EUR aus bislang investiv veranschlagten Mitteln im THH 200 – Stadtkämmerei, Gruppe 781 Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte.

Weitere 2 Mio. EUR sind im Entwurf des DHH 2018/2019 im THH 200 – Stadtkämmerei, Kontengruppe 43100 Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke, für das HH-Jahr 2018 veranschlagt.

Globalmietvertrag

Die Personalwohngebäude werden von der SWSG im Rahmen eines Globalmietvertrages auf die Dauer von 20 Jahren (ab Bezug des letzten Projektes) an das Klinikum vermietet. Der Globalmietvertrag regelt die grundsätzlichen Pflichten und Rechte der Vertragsparteien sowie den Rahmen zukünftiger Mietanpassungen. Bezüglich des Objekts Oberer Hoppenlauweg 10 bleibt es beim bestehenden Mietvertrag.

Die Mieten, die die SWSG vom Klinikum erhebt, werden vor Bezug je Projekt nach den tatsächlich angefallenen Kosten und den tatsächlich erstellten Flächen angepasst (Kostenmiete). Die SWSG legt hierzu jeweils Baukostenabrechnungen und Flächenberechnungen vor. Laufende Mietanpassungen sind bei Erhöhungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenansätze gemäß II. Berechnungsverordnung sowie bei Erhöhung der Finanzierungskosten des eingesetzten Fremdkapitals der SWSG vorgesehen.

Der Globalmietvertrag soll noch vor Kaufvertrag unterzeichnet werden. Vor Bezug der einzelnen Gebäude werden diese jeweils über einen Nachtrag in den Globalmietvertrag aufgenommen.

Vermietung an das Klinikumpersonal (Mietenkonzert)

Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter sowie die Bearbeitung der Mietvertragsangelegenheiten (Abschluss Mietvertrag, Mieteinzug, Nebenkostenabrechnung, usw.) mit den Bewohnerinnen und Bewohnern verbleiben beim Klinikum. Ob für einzelne Aufgaben (z. B. Nebenkostenabrechnung) die SWSG oder ein anderer Dienstleister eingeschaltet werden soll, prüft das Klinikum im Einvernehmen mit dem Personalrat.

Um das Ziel zu erreichen, aus der Verwaltung der Personalwohngebäude keine Defizite mehr zu erwirtschaften, hat das Klinikum bei der Festsetzung der Bewohnermieten auch den Eigenaufwand, der nicht als Betriebskosten umlegbar ist, berücksichtigt. Auch sind soziale Gesichtspunkte (finanzielle Belastbarkeit der Mieterinnen und Mieter) beachtet worden. Das gemeinsam mit dem Personalrat erarbeitete Mietenkonzert des Klinikums sieht ab Belegung der neugeschaffenen Wohneinheiten vor:

- Appartements und Zimmer werden zu einheitlichen Quadratmeter-Preisen, unabhängig von der Lage des Personalgebäudes, vermietet. Im Durchschnitt ist Stand heute mit Monatsmieten (kalt) von 10,86 EUR/m² (Appartements) bzw. 9,60 EUR/m² (WG-Plätze) zu rechnen. Bei den Appartements ergibt sich bei einer Durchschnittsgröße von ca. 25 m² eine Kaltmiete von ca. 274 EUR und ca. 358 EUR Warmmiete (einschl. Strom). Bei den WG-Plätzen liegt die Miete bei ca. 260 EUR (kalt) bzw. 351 EUR (warm einschl. Strom). Die Miethöhe ist damit mit den Mieten des Studierendenwerks vergleichbar.

- Bei Wohnungen wird die Miete nach Lage und Ausstattung differenziert. Im Durchschnitt ist eine Monatsmiete von 10,63 EUR/m² zu erwarten.
- Derzeit ist von einer monatlichen Nebenkostenvorauszahlung von 3,35 EUR/m² (incl. Strom) auszugehen.
- Bei dem nicht sanierten angemieteten Objekt Oberer Hoppenlauweg 10 verbleibt es bei den bisherigen Tarifmieten.

Für Beschäftigte, deren Vergütung E11 TVÖD oder vergleichbar übersteigt, entfällt die Subvention des Mietpreises. Im Übrigen werden die Mietverträge für diese Beschäftigengruppe auf ein Jahr befristet.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 1 Pläne zu den Standorten
- 2 Dienstvereinbarung Personalwohnungen

Finanzielle Auswirkungen

<Finanzielle Auswirkungen>

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>