
ABSICHTSERKLÄRUNG

von

**Stuttgarter Wohnungs-
und Städtebaugesellschaft mbH
Augsburger Straße 696
70326 Stuttgart**

(„SWSG“)

**Klinikum Stuttgart
Kriegsbergstraße 60
70174 Stuttgart**

(„Klinikum“)

**Personalrat Klinikum Stuttgart
Kriegsbergstraße 60
70174 Stuttgart**

(„Personalrat“)

und

**Landeshauptstadt Stuttgart
Marktplatz 1
70173 Stuttgart**

(„Stadt“)

zur Bereitstellung von Personalwohnungen für das Klinikum Stuttgart

INHALTSVERZEICHNIS

KLAUSEL	SEITE
Vorbemerkung	3
§ 1 Konzepte und Standorte.....	3
§ 2 Gesamtinvestition; Kostenmiete.....	4
§ 3 Erwerb und Vermietung.....	4
§ 4 Gemeinsame Entscheidungsfindung.....	5
§ 5 Kosten	6
§ 6 Zeitplan.....	6
§ 7 Bindungswirkung	6
§ 8 Schriftform	6

Vorbemerkung

Das Klinikum verfügt über insgesamt 870 Wohneinheiten (598 Zimmer, 219 Appartements und 53 Wohnungen). Diese werden zur Unterbringung dessen Mitarbeiter genutzt. Für die Bereitstellung von Wohnraum für Mitarbeiter besteht eine Vereinbarung zwischen der Stadt, dem Klinikum und dessen Personalrat. Darin sind die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohneinheiten sowie die Warmmieten geregelt.

Der Wohnungsbestand des Klinikums ist dringend erneuerungsbedürftig. Nach der Aufgabe von zwei Klinikstandorten und aufgrund des baulichen Zustands der Gebäude wird der zur Verfügung stehende Wohnungsbestand mittelfristig stark absinken. Dadurch kann das Klinikum den langfristigen Bedarf von circa 800 Wohneinheiten für Personalunterbringung ohne Generalsanierung der Bestandsgebäude und Investitionen in neuen Wohnraum nicht mehr gewährleisten.

Daher soll das Klinikum die Bereitstellung von Personalwohnungen an die SWSG übertragen.

§ 1 Konzepte und Standorte

1. Aktueller Stand

Die SWSG hat alle Liegenschaften besichtigt und für jeden Standort und jedes Gebäude Konzepte erarbeitet. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde anschließend dem Klinikum erstmals im Oktober 2012 in einem Gesamtkonzept vorgestellt und unter der Federführung von Herrn Erster Bürgermeister Föll in mehreren gemeinsamen Besprechungen, zuletzt im November 2015, den Anforderungen des Klinikums angepasst. Das Konzept sieht vor, durch sukzessive Generalsanierung der Bestandsgebäude oder durch deren Abbruch und Neubau bis 2024 insgesamt circa 790 Wohnplätze zu schaffen und über einen Globalmietvertrag an das Klinikum zu vermieten. Gemäß Vorgabe des Klinikums liegt der Schwerpunkt hierbei auf der Schaffung von Appartements. Auf beiliegende Standortübersicht (**Anlage 1**) wird verwiesen.

Das Konzept basiert auf einer ersten Machbarkeitsstudie der SWSG. Die Baukosten wurden auf Grundlage einer Vorortbegehung durch eine Kostenschätzung grob ermittelt. Für die Neubaustandorte wurden bau- und planungsrechtliche Annahmen getroffen.

2. Absicht

Die Beteiligten vereinbaren die Erstellung vertiefender Konzeptstudien, die eine Umsetzung der geplanten Bereitstellung untersucht. Hierbei werden die möglichen Maßnahmen (Sanierung, Abriss Neubau) unter Berücksichtigung der gewünschten vorran-

gigen Schaffung von Appartements gegenübergestellt und Empfehlungen für die kostengünstigste Umsetzung unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren erstellt.

Hierzu wird durch die SWSG eine standortbezogene Beauftragung von detaillierten technischen Untersuchungen für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen veranlasst. Der Rechenansatz erfolgt über eine Vollkostenrechnung, die notwendigen Grundstücke werden zunächst zum Verkehrswert in der Kostenbetrachtung berücksichtigt.

Das Ergebnis der Gesamtkonzeption wird der Stadt und dem Klinikum durch die SWSG vorgestellt.

§ 2 Gesamtinvestition; Kostenmiete

1. Aktueller Stand

Die SWSG geht derzeit von einer Gesamtinvestition von rund 84 Mio. € aus. Unter Berücksichtigung eines Zuschusses in Höhe von 10 Mio. € sowie des Verkehrswertes der Grundstücke des Klinikums von 21 Mio. € ergibt sich eine Investition in Höhe von circa 53 Mio. €. Die auf dieser Grundlage ermittelte Kostenmiete für die möblierten Wohnplätze beträgt 12,50 €/m²/Monat (Kaltmiete). Diese liegt deutlich über den Mietkonditionen, die derzeit zwischen Klinikum, Personalrat und Landeshauptstadt Stuttgart vereinbart sind.

2. Absicht

Zur Bewertung der Frage, ob die SWSG Risiken übernehmen und unter welchen Voraussetzungen sie eine feste Ausgangsmiete garantieren kann, werden die unter § 1 Ziffer 2 ermittelten Investitionen zu Grunde gelegt und unter Berücksichtigung der II. Berechnungsverordnung die entsprechende Kostenmiete ermittelt. Hierbei werden zur Reduzierung der Miete die Verkehrswerte der Grundstücke des Klinikums sowie ein Zuschuss der Landeshauptstadt Stuttgart in Ansatz gebracht und dadurch eine subventionierte Kostenmiete ermittelt.

§ 3 Erwerb und Vermietung

1. Aktueller Stand

Der Großteil der Wohneinheiten befindet sich im Betriebsvermögen des Klinikums. Hierbei handelt es sich um Gebäude in unmittelbarer Nähe zu den Standorten Bürgerhospital, Katharinenhospital, Olgahospital und Krankenhaus Bad Cannstatt mit derzeit insgesamt 890 Wohneinheiten. Die restlichen Wohneinheiten hat das Klinikum angemietet. Hierzu zählt auch das Gebäude Oberer Hoppenlauweg 10 der

SWSG mit im Wesentlichen 113 Zimmern und einer Kindertagesstätte, die Kinder von Klinikmitarbeitern besuchen.

2. Absicht

Angestrebt wird derzeit, dass die SWSG die Gebäude (außer Oberer Hoppenlauweg 10) saniert bzw. abreißt und neu erstellt. Die SWSG erhält das Eigentum an den betroffenen Grundstücken und wird diese anschließend dem Klinikum im Wege einer Generalvermietung zur Verfügung stellen.

§ 4 Gemeinsame Entscheidungsfindung

1. Aktueller Stand

Der vorstehend erläuterte aktuelle Stand ist allen Beteiligten bekannt. Es ist auch allen Beteiligten bewusst, dass eine Umsetzung der hier aufgezählten Ziele eine gemeinsame Entscheidungsfindung und vertrauensvolle Zusammenarbeit voraussetzt. Auf den Ablaufplan vom 18.03.2016 wird verwiesen (**Anlage 2**).

2. Absicht

Die Beteiligten sind daher, sobald die unter § 1- 3 beschriebenen Untersuchungen und Konzepte erstellt sind, bestrebt, gemeinsam eine Lösung unter Berücksichtigung der vereinbarten Ziele zu finden.

a. Stadt, Klinikum und SWSG

Die SWSG wird die für die Veräußerungsgeschäfte und Mietverträge erforderlichen Vertragsentwürfe erstellen lassen. Das Klinikum wird die SWSG bei der Erstellung der Konzepte und Untersuchung nach Kräften unterstützen, soweit dies erforderlich wird. So sind beispielsweise sämtliche erforderlichen Unterlagen auf Anfrage zur Verfügung zu stellen, sowie die diesbezüglich erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Das Klinikum wird hierzu einen bevollmächtigten Mitarbeiter, sowie eine Vertretung als festen Ansprechpartner benennen und der SWSG mitteilen. Aktuell sind dies der Geschäftsführer Reinhard Schimandl, sowie Frau Brettschneider.

b. Klinikum und Personalrat

Insbesondere wird es erforderlich, dass die derzeit zwischen Klinikum und Klinikangestellten 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 des dann gefundenen Weges nicht gefährdet

ist. Auf das Eckpunktepapier des Personalrats vom 17.12.2015 wird verwiesen (**Anlage 3**).

§ 5 Kosten

Die durch die in § 1 benannten Untersuchungen entstandenen Kosten werden von der SWSG getragen, es sei denn, das Konzept wird wider Erwarten nicht umgesetzt. In diesem Fall 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.

§ 6 Zeitplan

Nach Unterzeichnung der Absichtserklärung werden die beschriebenen Untersuchungen durch die SWSG in Auftrag gegeben. Mit den gesamten Ergebnissen wird ca. 6 Monate später gerechnet. Die SWSG wird nach Vorliegen der Ergebnisse alle Beteiligte innerhalb von weiteren 4 Wochen zur Präsentation der Ergebnisse einladen.

Anschließend beginnt die unter § 4 beschriebene Entscheidungsfindung, welche innerhalb von weiteren 3 Monaten abgeschlossen sein soll.

Daran schließt sich die Vorbereitung der notwendigen Veräußerungs- und Mietvertragsgeschäfte an, welche weitere 4 Monate in Anspruch nehmen dürfte.

§ 7 Bindungswirkung

Die hier aufgeführten Regelungen geben die derzeitigen Absichten der Beteiligten wider. Sie begründen keine Verpflichtung die nach den Untersuchungen anstehenden Maßnahmen umzusetzen. Hiervon unberührt bleibt die Kostentragungsregelung gemäß § 5. Eine Abstandnahme eines Beteiligten von der Umsetzung der Maßnahmen begründet keinen Anspruch der anderen Beteiligten auf Schadensersatz.

§ 8 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen zu dieser Absichtserklärung, einschließlich dieser Bestimmung, bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.

Unterschriften