



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 9 - V - 0 6 - 0 0 1 1  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) VI / AHW

Neuausrichtung städtische Altenpflege; Neubau Moritz-Lang-Haus

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

## Bestätigung Dezernent/in

Manjura

Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
- Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
- siehe gesonderte Stellungnahme

\_\_\_\_\_  
Imholz  
Stadtkämmerer

## A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind  **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.  
 finanzielle Auswirkungen verbunden.  
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel  rot  grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist): abs.: 2.714.426,50  
 in %: 3,89

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperre, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
x		2020	Eigenkapital Erhöhung	2.500.000	2.500.000		Ist noch anzulegen		
x		2021	Eigenkapital Erhöhung	2.000.000	2.000.000		Ist noch anzulegen		
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				<b>4.500.000</b>	<b>4.500.000</b>	<b>0</b>			

x		2022	Eigenkapital Erhöhung	1.255.852	1.255.852		Ist noch anzulegen		
<b>Summe Folgekosten:</b>				<b>1.255.852</b>	<b>1.255.852</b>	<b>0</b>			

#### Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

Eine Deckung ist nicht vorhanden. Die Bedarfe sind als zusätzliche weitere Bedarfe (IM) den HH 2020/2021 angemeldet.

## B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Das Ziel eines Neubaus des Moritz-Lang-Hauses ist es, die stationäre Altenpflege in der Trägerschaft der Landeshauptstadt Wiesbaden langfristig zu sichern und pflegebedürftigen Seniorinnen und Senioren eine bedarfsgerechte Pflege nach dem Pflegeversicherungsgesetz zu bieten.

### Anlagen:

Anlage 1: Kostenschätzung

Anlage 2: Beschluss Nr. 0097 der Stadtverordnetenversammlung vom 30. März 2017

Anlage 3: Lageplan inkl. Entwurfsplanung

Anlage 4: Business-Case Rechnung und Kapitalabfluss

Anlage 5: Rahmenterminplan

Anlage 6: Beschlusses Nr. 0126 der Stadtverordnetenversammlung vom 30. März 2017

## C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
  - 1.1 Die Altenhilfe Wiesbaden GmbH (AHW) wurde mit Beschluss Nr. 0097 der Stadtverordnetenversammlung vom 30. März 2017 mit der Herbeiführung und Vorlage einer Entwurfsplanung für den Erhalt des Moritz-Lang-Hauses am Standort in Dotzheim beauftragt.
  - 1.2 Vor dem Hintergrund der mit o.g. Beschluss geforderten nachhaltigen Wirtschaftlichkeit ist ein Neubau mit 90 Plätzen für das bedarfsgerechte Angebot an stationären Pflegeplätzen und 14 Plätze für die sog. „Kurzzeitpflege“ (insgesamt 104 Plätze) geplant.
  - 1.3 Gemäß der Kostenschätzung der Architekten (Anlage 1) belaufen sich die Gesamtprojektkosten (ohne Baupreissteigerungen) auf 14.175.794 Euro (zuzüglich der erwartbaren Baupreissteigerungen bis zur Fertigstellung im Jahre 2022 könnten sich die Kosten dann auf 17.009.052 Euro belaufen).
  - 1.4 Das Grundstück des Moritz-Lang-Hauses, für das derzeit ein Erbbaurechtsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der AHW existiert, besteht aus einem Grundstücksteil bebaut mit einem Pflanztrakt und einem Grundstücksteil bebaut mit einem Reha-Zentrum.
  - 1.5 Ein Ersatz-Neubau entsteht nach Abbruch des Reha-Zentrums auf der dann freiwerdenden Fläche (Anlage 2).
  - 1.6 Das Bestandsgrundstück steht im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden; zu Gunsten der Altenhilfe Wiesbaden GmbH besteht ein Erbbaurecht. Es ist beabsichtigt, das Grundstück nach Klärung des Flächenbedarfs für den Neubau zu teilen und den nicht benötigten Grundstücksteil aus dem Erbbaurecht herauszunehmen und mit dem Ziel einer seniorengerechten Wohnbaunutzung (mit dem aufstehenden Pflanztrakt - Rückbau durch den / zu Lasten des Erwerbers) zu veräußern. Der Veräußerungserlös soll zur Refinanzierung des Projektes beitragen.
  - 1.7 In den Gesamtprojektkosten sind Abrisskosten für den Pflanztrakt in Höhe von 848.950 Euro enthalten, die bei Veräußerung im Bestand mit Rückbauverpflichtung durch den Erwerber eingespart werden könnten.
  - 1.8 Es verbleibt (abzüglich Abrisskosten) ein Finanzierungsvolumen von 13.326.844 Euro.
  - 1.9 In der „Arbeitsgemeinschaft Investitionsaufwendungen in Hessen“ (AG Invest) legen die Kostenträger und Leistungserbringer in partnerschaftlichen, gemeinsamen Beratungen die Finanzierungsmöglichkeiten (Investitionsaufwendungen) für bestehende und neue Einrichtungen gem. § 75 Abs. 5 SGB XII i.V.m. § 82 SGB XI fest. Ausgenommen hiervon sind Einrichtungen, die gemäß der „Verordnung über die Planung und Förderung von Pflegeeinrichtungen und Sozialstationen“ vom 2. Mai 1996 sowie der „Verordnung über die Planung und Förderung von Pflegeeinrichtungen, Seniorenbegegnungsstätten, Altenpflegeschulen und Modellprojekten“ mit Landesmitteln gefördert wurden oder werden. Aus diesen, von der AG Invest verhandelten Mitteln ist der Bau zu finanzieren.
  - 1.10 Die derzeit vom Sozialhilfeträger anerkannten Investitionskosten belaufen sich auf 97.064 Euro pro Pflegeplatz. Dieser Betrag teilt sich in einen Investitionskostensatz von 89.040 Euro

- pro Platz für das Gebäude und 8.024 Euro pro Platz für das Inventar auf. Hieraus ergibt sich ein Refinanzierungsvolumen von 10.094.656 Euro für die Gesamtmaßnahme. Das entspricht einem Investitionskostensatz von etwa 20 Euro pro Tag und Platz.
- 1.11 Da der Investitionskostensatz in Höhe von 10.094.656 Euro über die Bewohner bzw. Sozialhilfeträger (tagessatzweise auf die nächsten Jahre) finanziert wird, ist es möglich, von diesem Betrag 75% (= 7.570.992 Euro) über Fremdkapital zu finanzieren.
  - 1.12 Den Differenzbetrag in Höhe von 2.523.664 Euro muss die AHW in Vorleistung finanzieren.
  - 1.13 Die Deckungslücke (3.232.188 Euro) zwischen Finanzierungsvolumen (13.326.844 Euro) und Investsatz (10.094.656 Euro) muss ebenfalls von der AHW getragen werden. Insgesamt muss die AHW also 5.755.852 Euro finanzieren.
  - 1.14 Hierfür wurden im Wirtschaftsplan (SV 19-V-06-0013) für das Jahr 2020 2.500.000 Euro und für das Jahr 2021 2.000.000 Euro als Eigenkapitalzuführung angesetzt. Eine Betrauungsvereinbarung liegt vor.
  - 1.15 Baupreissteigerungen sind durchaus zu erwarten. Es ist aber auch damit zu rechnen, dass die berücksichtigungsfähigen Investitionsaufwendungen, die in der AG Invest verhandelt werden, deswegen auch angepasst werden und das zur Verfügung stehende Finanzierungsvolumen damit steigen wird.
2. Es wird beschlossen:
- 2.1. Der Ersatz-Neubau mit 90 vollstationären und 14 Kurzzeit-Pflegeplätzen (insges. 104 Plätze) entsteht - auf Grundlage der beigefügten Entwurfsplanung (Anlage 3) - nach Abbruch des Reha-Zentrums auf der dann freiwerdenden Fläche.
  - 2.2. Das Grundstück wird geteilt und der nicht für den Neubau benötigte Grundstücksteil aus dem Erbbaurecht herausgenommen. Dieser Grundstücksteil wird mit dem aufstehenden Pflegevertrag (ohne Rückbau, dieser zu Lasten des Erwerbers) - mit dem Ziel einer Wohnbaunutzung veräußert.
    - 2.2.1. Der Veräußerungserlös soll zur Refinanzierung des Projektes herangezogen werden.
    - 2.2.2. Der Magistrat (Dez. VI i.V.m. IV/23 und 61) wird mit der Umsetzung dieser Maßnahmen beauftragt.
  - 2.3. In den Haushaltsplanberatungen zum Doppelhaushalt 2020/2021 ist dem Wirtschaftsplan der AHW eine Eigenkapitalerhöhung für das Jahr 2020 in Höhe von 2.500.000 Euro und für das Jahr 2021 in Höhe von 2.000.000 Euro zuzusetzen. Die Bedarfe sind als zusätzliche weitere Bedarfe (IM) den HH 2020/2021 angemeldet.
  - 2.4. Für 2022 ist gemäß Punkt 1.14 eine weitere Eigenkapitalzuführung i.H.v. 1.255.852 Euro erforderlich. Diesen Betrag wird Dezernat VI zum Haushalt 2022/2023 anmelden. Die Eingabevorgaben sind um diesen Betrag zu erhöhen.
  - 2.5. Beschlusspunkt 2 des Beschlusses Nr. 0126 der Stadtverordnetenversammlung vom 30. März 2017, wonach der Magistrat „mit der Einbringung von 94,9% der von der Landeshauptstadt Wiesbaden gehaltenen Gesellschaftseinteile an der AltenHilfe Wiesbaden GmbH im Wege einer Kapitalerhöhung beauftragt“ wird, wird aufgehoben.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Das Moritz-Lang-Haus erfreut sich trotz baulich veralteter Struktur (126 Plätze - 26 Einzelzimmer / 50 Doppelzimmer) seit Jahren einer großen Nachfrage mit einer durchschnittlichen Auslastungsquote von nahezu 95%. Für den geplanten Neubau wird aufgrund der Bettenreduzierung mit einer Steigerung der Auslastung auf 98% gerechnet.

Das Ziel eines Neubaus des Moritz-Lang-Hauses ist es, die stationäre Altenpflege in der Trägerschaft der Landeshauptstadt Wiesbaden langfristig zu sichern und pflegebedürftigen Seniorinnen und Senioren eine bedarfsgerechte Pflege nach dem Pflegeversicherungsgesetz zu bieten.

### II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

Die Zahl der älteren, insbesondere der hochbetagten älteren Menschen über 80 bzw. 85 Jahre, wird

in Wiesbaden in den nächsten Jahren deutlich anwachsen und damit auch die Zahl derjenigen, die auf Hilfe- und Pflegeleistungen angewiesen sind. Getragen wird die Entwicklung vor allem durch die starke Besetzung der Geburtsjahrgänge 1935-1944, die nun sukzessive ins hohe Alter vorrücken.

Gegenwärtig stellen die 80-Jährigen und älteren einen Anteil von 70 % an allen Bewohnerinnen und Bewohnern von Pflegeheimen in Wiesbaden. Auch zukünftig wird es einen Bedarf für diese Form der Unterstützung geben. Nicht immer besteht im Falle einer Hilfe- und Pflegebedürftigkeit die Möglichkeit für den Verbleib in der eigenen Häuslichkeit; beispielsweise wenn keine ausreichende und angemessene Versorgung gewährleistet ist, sei es aufgrund von besonderen Bedingungen und Bedarfslagen oder weil keine nahen Angehörigen oder sonstigen engen Bezugspersonen als Helfer im Alltag zur Verfügung stehen, die die Situation abfedern könnten.

#### *Zum Thema „Quartiersbezug“*

Eine gute Einbindung in den Stadtteil mit einer entsprechenden Öffnung nach innen wie nach außen setzt überschaubare Strukturen voraus.

Mit „Öffnung nach innen“ ist gemeint, dass die Einrichtung Angebote vorhält, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtteils mit genutzt werden können, beispielsweise eine Cafeteria oder ein gemeinsamer Mittagstisch, Therapie- oder Freizeitangebote, Arztpraxen, Veranstaltungen, Feste und Räumlichkeiten. Menschen „von außen“ kommen mit der Einrichtung in Kontakt. Gut eignet sich hierfür auch das Angebot der Kurzzeitpflege.

„Öffnung nach außen“ heißt, dass sich das Pflegeheim und seine Bewohnerschaft am Leben und den Aktivitäten im Stadtteil beteiligen, also nach außen hin Präsenz zeigen, bei Stadtteilstesten oder sonstigen Veranstaltungen, in Vereinen, Schulen, KT's oder einfach nur durch gemeinsame Spaziergänge bzw. Spazierfahrten.

Die „überschaubaren Strukturen“ meinen zum einen die rein baulichen Gegebenheiten (keine zu großen Gebäude, nicht zu verwinkelt, Ausschilderung) und zum anderen die organisatorischen Bedingungen (für sich stehende und klar erkennbare Einheit, relevante Akteure sind identifizierbar und bekannt und auch im Stadtteil vernetzt, klare Ansprechpartner).

All das geht nur bis zu einer gewissen Größe und Platzzahl. Als optimal werden Pflegeheime in einer Größenordnung von rund 80 Plätzen angesehen. Das ist so auch nach den Standards für die stationäre Altenpflege in Wiesbaden vorgesehen, auf die sich das Forum stationäre Pflege im Jahre 2014 geeinigt hat.

#### *Zum Thema „Kurzzeitpflege“*

Das Angebot an Kurzzeitpflege beschränkt sich in Wiesbaden bislang auf so genannte „eingestreute Plätze“. Diese sind in den „normalen Regelbetrieb“ integriert und nur dann abrufbar, wenn sie gerade nicht für den Bereich der Dauerpflege benötigt werden und vorübergehend Plätze frei sind. Durch eine eigene Station für diesen Bereich könnte den besonderen Belangen und Anforderungen der Kurzzeitpflege stärker Rechnung getragen werden und würde sich zum anderen auch die Planbarkeit der Nutzung für die pflegebedürftigen Menschen und ihre Angehörigen erhöhen. Ein Bedarf hierfür wird dringend gesehen.

### **III. Umsetzung Barrierefreiheit**

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

Im neu zu errichtenden Moritz-Lang-Haus werden ausschließlich pflegebedürftige Menschen betreut und versorgt. Deshalb werden die Vorschriften zur Barrierefreiheit bei der Planung beachtet. Dies bezieht sich sowohl auf den Zugang zur Einrichtung als auch auf die bauliche Ausgestaltung des Gebäudes, der Gemeinschaftsräume, der sanitären Bereiche, den Zimmern der Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Einrichtung selbst.

**IV. Ergänzende Erläuterungen**

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

**V. Geprüfte Alternativen**

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, 27. August 2019

Dezernat VI (3153/ts)

51.4 dezentrale  
Steuerungsunterstützung  
(4261/bu)

Manjura  
Stadtrat