



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Haupt- und Finanzausschuss -

Tagesordnung I Punkt 60 der öffentlichen Sitzung am 5. November 2019

Vorlagen-Nr. 19-V-06-0011

Neuausrichtung städtische Altenpflege; Neubau Moritz-Lang-Haus

---

**Beschluss Nr. 0343**

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

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 Pflge- 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 seniorengeeigneten Wohnbaunutzung (mit dem aufstehenden Pflge- und 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 Pflge- und Rückbau in Höhe von 848.950 Euro enthalten, die bei Veräußerung im Bestand mit Rückbaupflichtung 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 Pflgetrakt (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 Dem Wirtschaftsplan der AHW ist im Budget des Dezernates VI eine Eigenkapitalerhöhung für das Jahr 2020 in Höhe von 2.500.000 Euro und für das Jahr 2021 in Höhe von 1.500.000 Euro zuzusetzen. . Weitere 500.000 Euro werden in 2021 als VE bereitgestellt. Für 2022 ff ist eine weitere VE in Höhe von 1,256 Mio. € zu berücksichtigen.
  - 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.

## Tagesordnung II

Frau Stadtverordnetenvorsteherin  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, .11.2019

Belz  
Vorsitzender

Die Stadtverordnetenvorsteherin

Wiesbaden, .11.2019

Dem Magistrat  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Gabriel  
Stadtverordnetenvorsteherin

Der Magistrat  
- 16 -

Wiesbaden, .11.2019

Dezernat III  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Dezernat VI  
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Mende  
Oberbürgermeister