



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 2 0 - V - 0 6 - 0 0 0 4  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) VI

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 checked="" type="radio"/>	erforderlich <input 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 checked="" type="radio"/>	erforderlich <input 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

Kessler

Stadtrat

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.: 5.878.359,98  
 in %: 7,4

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
X		2020-2022	Eigenkapitalerhöhung Moritz-Lang-Haus	5.755.852			I.05386		AHW. Inv. zuschuss Moritz-Lang-Haus
X		2020	Deckung			2.500.000	I.05386		AHW. Inv. zuschuss Moritz-Lang-Haus
X		2021	Deckung			1.500.000	I.05386		AHW. Inv. zuschuss Moritz-Lang-Haus
X		2022	Deckung			500.000	I.05386		VE AHW. Inv. zuschuss Moritz-Lang-Haus
X		2022	Keine Deckung vorhanden/Anmeldung zum HH 2022ff		1.255.852		I.05386		AHW. Inv. zuschuss Moritz-Lang-Haus
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				<b>5.755.852</b>	<b>1.255.852</b>	<b>4.500.000</b>			

<b>Summe Folgekosten:</b>									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

## 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: Beschluss Nr. 0487 der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019
- Anlage 2: Kostenberechnung der WiBau
- Anlage 3: Plausibilitätsprüfung der WVV Konzernrevision
- Anlage 4: Inhouse-Fähigkeit WiBau/AHW Altenhilfe Wiesbaden – Gutachten der GÖRG Partnerschaft für Anwälte v. 14.9.2020 (Anlage 4)
- Anlage 5: Beschluss Nr. 0362 des Haupt- und Finanzausschusses vom 5.11.2019
- Anlage 6: Beschluss des Magistrats Nr. 0544 vom 18.08.2020
- Anlage 7: Beschluss des Magistrats Nr. 0650 vom 8.09.2020

## C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen:

- 1.1. Mit Beschluss Nr. 0487 der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019 (Anlage 1) wurde dem Ersatz-Neubau des Moritz-Lang-Hauses nach Abbruch des Reha-Zentrums mit einem Kostenrahmen von rd. 17 Mio. € zugestimmt.
- 1.2. Der Bauantrag für den Neubau des Moritz-Lang-Hauses wurde am 02.06.2020 eingereicht.
- 1.3. Die Gesamtprojektkosten betragen gemäß Kostenberechnung der WiBau rd. 23 Mio. € (Anlage 2). Darin enthalten sind Kosten für den Abbruch des Reha-Zentrums sowie medizinische und sonstige Ausstattung, die von der Altenhilfe Wiesbaden GmbH (AHW) selbst beschafft werden.
- 1.4. Die gegenüber dem Beschluss Nr. 0487 veränderten Gesamtprojektkosten sind unter IV. „Ergänzende Erläuterungen“ dargestellt.
- 1.5. Die fortgeschriebene Entwurfsplanung wurde von der WVV Konzernrevision plausibilisiert (Anlage 3). Sie kommt zu dem Ergebnis, dass der „Entwurf und die Kostenberechnung [...] insgesamt plausibel (sind). Die Fortsetzung des Projekts kann daher empfohlen werden.“
- 1.6. Die WiBau soll das Projekt im Rahmen eines sog. Mietmodells realisieren.
- 1.7. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine vergaberechtsfreie horizontale Inhouse-Vergabe (nach § 108 Abs. 3 Satz 1, 2. Alt GWB) sind gegeben (Anlage 4).
- 1.8. Das Mietmodell ist derart ausgestaltet, dass die Herstellungskosten (ohne Kosten der Ausstattung) durch die WiBau vorzufinanzieren und als Mietkosten im Rahmen eines Mietvertrages mit der AHW über einen Zeitraum von 30 Jahren zu erstatten sind. Grundlage der Miet- und Betriebskosten sind die tatsächlichen Kosten.
- 1.9. Eine Teil-Refinanzierung der Mietkosten und der Kosten des Werterhalts erfolgt seitens der AHW über die mit dem Sozialhilfeträger bzw. den Selbstzahlern zu vereinbarenden Investitionskostensätze. Die Managementkosten (= [Personal-] Kosten des Facility-Managements) werden über den Pflegesatz refinanziert.
- 1.10. Die nicht über den Investitionskostensatz refinanzierbaren Kosten werden über einen Investitionskostenzuschuss der Gesellschafterin in Höhe von 5,8 Mio. € abgedeckt.
- 1.11. Gemäß Beschlussziffer 2.3 und 2.4 des StVV-Beschlusses Nr. 0487 vom 12.12.2019 ist eine Eigenkapitalzuführung in Höhe von insgesamt rd. 5,8 Mio. € beschlossen worden. Die Eigenkapitalzuführung wird in einen Investitionskostenzuschuss umgewandelt werden.

- 1.12. Von diesem Betrag soll an die WiBau ein Investitionskostenzuschuss von ca. 5 Mio. € geleistet werden.
  - 1.13. Gemäß Beschluss 0362 des Haupt- und Finanzausschusses vom 05.11.2019 (Anlage 5) wurden alle neu veranschlagten Investitionen mit Sperrvermerk „nach Kassenwirksamkeit“ versehen. Das IM-Projekt „I.05386 AHW einm. Inv.zuschuss Moritz-Lang“ ist mit einem Sperrvermerk versehen.  
Nach Beschluss des Magistrats Nr. 0544 vom 18.08.2020 (Anlage 6) werden die Ansätze aller Maßnahmen für das Jahr 2020, die vom Sperrvermerk nach Kassenwirksamkeit betroffen sind, freigegeben.  
Mit Beschluss Nr. 0650 des Magistrats vom 8. September 2020 werden alle bereits beschlossenen investiven Maßnahmen für den Haushalt 2021 komplett übernommen (inklusive Sperrvermerke) (Anlage 7).  
Der Sperrvermerk für 2021 auf dem IM-Projekt „I.05386 AHW einm. Inv.zuschuss Moritz-Lang“ ist aufzuheben.
  - 1.14. Von dem Investitionskostenzuschuss an die AHW in Höhe von 5,8 Mio. Euro sind 4,5 Mio. Euro bereits im Haushalt vorhanden (davon 2,5 Mio. Euro in 2020, 1,5 Mio. Euro in 2021 und 0,5 Mio. Euro als VE in 2022). Zum Haushalt 2022/2023 sind weitere 1.255.852 Euro durch Dez. VI anzumelden.
2. Es wird ferner zur Kenntnis genommen:
- 2.1. Zur Umsetzung des Mietmodells ist die Übertragung der Nutzungsberechtigung für das Grundstück an die WiBau erforderlich.
  - 2.2. Der WiBau soll deshalb ein Unter-Erbbaurecht durch die AHW für einen Zeitraum von 40 Jahren eingeräumt werden. Nach Beendigung des Erbbaurechts fällt das Gebäude entschädigungslos an die AHW zurück.  
Einer Zustimmung der Grundstückseigentümerin (LHW) zur Begründung eines Unter-Erbbaurechtes bedarf es nicht, mit Zeitablauf des Erbbaurechtes mit der AHW erlischt dieses automatisch.
  - 2.3. Gleichzeitig muss der Erbbaurechtsvertrag mit der AHW verändert werden, um eine Grundstücksteilung mit Verkauf des für den Neubau nicht benötigten Grundstücksteils zu ermöglichen und eine Arrondierung mit den Grundstücken der GWH vorzunehmen. Die Konditionen des Erbbaurechts im Übrigen sollen nicht verändert werden. Der Erbbaurechtsvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2062. Der Erbbauzins beträgt 51,13 € p.a.
  - 2.4. Die zur Anpassung des Erbbaurechtsvertrages und damit verbunden des Grundstückstauschs mit der GWH erforderliche Sitzungsvorlage (SV 20-V-23-0221) ist von Dez IV/23 bereits in den Geschäftsgang gegeben worden.
3. Es wird beschlossen:
- 3.1. Dem Neubau des Moritz-Lang-Hauses wird auf der Grundlage der Entwurfsplanung mit einem Gesamtkostenrahmen von rd. 23 Mio. € brutto zugestimmt.
  - 3.2. Die AHW vereinbart vertraglich mit der WiBau, dass diese den Ersatzneubau Moritz-Lang-Haus schlüsselfertig errichtet und unterhält. Dazu wird auch vereinbart, dass sie den Vertrag mit dem Architekturbüro Loewer + Partner übernimmt.
  - 3.3. Nach Fertigstellung des Neubaus mietet die AHW das neu errichtete Moritz-Lang-Haus von der WiBau über einen Zeitraum von 30 Jahren. Der Werterhalt wird über einen Bewirtschaftungsvertrag mit gleicher Laufzeit abgegolten.
  - 3.4. Eine über gem. Punkt 2.3 und 2.4 des Beschlusses Nr. 0487 vom 12.12.2019 hinausgehende Mittelbereitstellung ist nicht erforderlich.
  - 3.5. Der Sperrvermerk für 2021 auf dem IM-Projekt „I.05386 AHW einm. Inv.zuschuss Moritz-Lang“ wird aufgehoben.
  - 3.6. Zum Haushalt 2022/2023 sind weitere 1.255.852 Euro durch Dez. VI anzumelden.
  - 3.7. Die Eigenkapitalzuführung wird in den Investitionskostenzuschuss umgewandelt.
  - 3.8. Dezernat VI wird in Verbindung mit Dezernat III/20 mit der haushaltsrechtlichen Umsetzung in diesem Sinne beauftragt.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

### 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)

### 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)

### IV. Ergänzende Erläuterungen

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

Der Beschluss Nr. 0487 der Stadtverordnetenversammlung vom 12. Dezember 2019 beruht auf einer Kostenermittlung aus Juni 2019. Darin ist von Gesamtprojektkosten in Höhe von rd. 17 Mio € brutto abzüglich der Kosten für den Pfeletrakt ausgegangen worden.

Die auf Grundlage der Entwurfsplanung ermittelten Kosten des Architekten, die Gegenstand der Plausibilisierung durch die WVV-Konzernrevision waren, belaufen sich auf rd. 19 Mio. €. Dies beruht auf einer Fortschreibung der Planung (Gebäude wurde um 3,4 % größer, einfacher Standard wurde etwas erhöht), zudem wurden die Kostenkennwerte um 10% erhöht und eine Preissteigerung für das Jahr 2020 eingerechnet.

Die nunmehr von der WiBau ermittelten Kosten (Anlage 2), liegen demgegenüber bei rd. 23 Mio. € brutto. Dies ist im Wesentlichen durch folgendes begründet:

- KG 700 (Baunebenkosten) werden vom Architekten mit 24% angesetzt, von der WiBau mit 30% (Erfahrungswerte)
- Berücksichtigung einer angemessenen und üblichen Risikoabsicherung
- Berücksichtigung der anhaltenden Baukostenindexsteigerungen
- Kosten Baumanagementleistungen/Projektsteuerung WiBau waren in der Kostenermittlung des Architekten nicht enthalten

Die Kosten für den Abriss Pfeletrakt sind nicht enthalten. Diese sollen von dem Erwerber des geteilten Grundstücks übernommen werden.

Zu 2.

Aus Gründen der Besicherung soll für die WiBau ein Unter-Erbbaurecht eingeräumt werden. Die WiBau übernimmt für die Laufzeit des Mietvertrages die Finanzierung. Die hierzu notwendigen Verträge werden nicht mit der LHW geschlossen, sondern mit der AHW.

### V. Geprüfte Alternativen

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

Wiesbaden, . Oktober 2020

Dezernat VI (3153/ts)

51.4 dezentrale  
Steuerungsunterstützung  
(4261/bu)

Manjura  
Stadtrat

Kessler  
Stadtrat