



## Tagesordnung II Punkt 21 der öffentlichen Sitzung am 12. November 2020

Vorlagen-Nr. 20-V-06-0004

### Neubau Moritz-Lang-Haus

---

#### Beschluss Nr. 0346

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
  - 1.1. Mit Beschluss Nr. 0487 der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019 (Anlage 1 *zur Sitzungsvorlage*) 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 *zur Sitzungsvorlage*). 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 *zur Sitzungsvorlage*). 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 *zur Sitzungsvorlage*).
  - 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 *zur Sitzungsvorlage*) 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 *zur Sitzungsvorlage*) 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 *zur Sitzungsvorlage*).  
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.

(antragsgemäß Magistrat 27.10.2020 BP 0818)

Dem Magistrat  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .11.2020  
im Auftrag

Dr. Heimlich

Der Magistrat  
-16 -

Wiesbaden, .11.2020  
im Auftrag

Dezernat VI  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Bock