



Vorlage Nr. 23-V-06-0001

## Tagesordnungspunkt 5

### der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Dotzheim am 6. September 2023

#### *Neubau Moritz-Lang-Haus*

---

- 1) Es wird zur Kenntnis genommen:
  - a) Mit Beschluss Nr. 0346 der Stadtverordnetenversammlung vom 12. November 2020 (Anlage 1) wurde dem Ersatz-Neubau des Moritz-Lang-Hauses nach Abbruch des Reha-Zentrums mit einem Kostenrahmen von rd. 23 Mio. € zugestimmt.
  - b) Gemäß Beschlussfassung ist vorgesehen, dass die WiBau das Projekt im Rahmen eines sog. Mietmodells realisieren wird. Zwischen der Altenhilfe Wiesbaden GmbH (AHW) und der WiBau ist vertraglich vereinbart, dass die WiBau den Ersatzneubau des Moritz-Lang-Hauses schlüsselfertig errichtet und unterhält. 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.
- 2) Ferner werden die folgenden Entwicklungen zur Kenntnis genommen
  - a) Den ersten Bauantrag für den Neubau stellte der Generalplaner im Namen der AHW am 2. Juni 2020. Die Genehmigung hierfür wurde am 8 Juni 2022 erteilt und am 16. November 2022 wieder zurückgenommen. Rechtskräftig verblieb die Abrissgenehmigung für den Reha-Trakt.
  - b) Die Überprüfung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des Generalplaners (Leistungsphasen 1-4) in Folge der zwischenzeitlichen Übernahme der Leistungen durch die WiBau, identifizierte inhaltliche Defizite, die eine Realisierung des Bauvorhabens auf dieser Grundlage und damit den Erfolg weiterer Zusammenarbeit infrage stellten. Der Vertrag zwischen AHW und dem Planungsbüro sah einen phasenweisen Abruf der Planungsleistungen vor. Anspruch auf Abruf der Planungsleistungen über die Phase 4 hinaus bestand vertragsgemäß nicht, so musste die Zusammenarbeit mit dem Generalplaner nicht fortgesetzt werden. In einem VgV-Verfahren ab Mai 2021 wurde ein neues Planungsbüro für die Fortsetzung der Planungsleistung gesucht, welches im März 2022 zu einem neuen Generalplanervertrag führte. Der daraus resultierende, neue Bauantrag konnte am 7. Oktober 2022 eingereicht werden.
  - c) Die Gesamtprojektkosten gemäß Bauantrag und Kostenberechnung der WiBau aus dem August 2022 betragen rd. 36,7 Mio. € (Anlage 2). Maßgeblich (zu etwa 80%)

resultiert die gesamte Kostenmehrung gegenüber der nicht realisierbaren Vorplanung aus vier wesentlichen Einzelentwicklungen der Baukosten sowie den in Folge analog anwachsenden Nebenkosten:

- i. Allgemeine Teuerungsrate und überproportionale Baukostenentwicklung im Kontext der Pandemie und anschließenden Ukrainekriegs, zwischen Juni 2020 und August 2022 (rund 29,6%).
  - ii. Nachhaltige Berücksichtigung der Topographie zur Schaffung von barrierefreien, gut erreichbaren und für alle Verkehre sicher nutzbaren Zugangssituationen, sowie zusätzlichen Nutzflächen, aufgrund planerisch effektiver Ausnutzung der Hanglage (rund 25,7%).
  - iii. Technische Anpassungen der hygienischen und energetischen Konzeptionen aufgrund zwischenzeitlich allgemein gestiegener Anforderungen. Galt für den ersten Bauantrag noch die ENEV 2014, unterliegt die Neuauflage bereits dem GEG (11/2022). War die Vorplanung aus Kostengründen noch ohne Lüftungstechnik ausgekommen, ist nach der Pandemie und den allein daraus resultierenden hygienischen Anforderungen an das Gebäude eine Anpassung der Gebäudeleittechnik erforderlich (rund 15,6 % Anteil an der Kostenmehrung).
  - iv. In der Vorplanung waren Kosten für die Interimssituation nach Abriss des Reha-Traktes, damit der Funktionserhalt des Pflegetraktes (dort seinerzeit schlicht nicht Vertragsgegenstand) sichergestellt wird, sowie für die Außenmöblierung der späteren Außenanlage nicht berücksichtigt (anteilig rund 9,5%).
- d) Auf Grundlage des StVV-Beschlusses 0346 vom 12. November 2020 wurde bereits eine Mietkostenvorauszahlung in Höhe von 5 Mio. € der AHW an die WiBau geleistet.
- e) Die im Vergleich zu Beschluss Nr. 0346 der Stadtverordnetenversammlung vom 12. November 2020 stark gestiegenen Zinskosten tragen erheblich zur Gesamtprojektkostenentwicklung und damit zur erheblichen Mietkostensteigerung für die AHW bei. In 2020 ging die Zinskalkulation von 2,4 % Zinsen aus; im August 2022 wurde bereits mit 3,5% Zinsen gerechnet. Auf Grund der derzeitigen Entwicklung ist von einem weiteren Anstieg auszugehen. Die Zinserhöhung für das in der Vorplanung angenommene Volumen allein durch den Zeitablauf 2020 - 2022 bedeutet bereits eine zusätzliche Belastung in Höhe von 5,3 Mio. € über eine Laufzeit von 30 Jahren. Zusätzliche Zinskosten für das neue Volumen bedeuten über 30 Jahre etwa 8,6 Mio. €.
- f) Eine Teil-Refinanzierung der Mietkosten und der Kosten des Werterhalts erfolgt seitens der AHW über die mit den Kostenträgern bzw. den Selbstzahlern zu vereinbarenden Investitionskostensätze, die in ihrer Höhe von der „Arbeitsgemeinschaft Investitionsaufwendungen in Hessen“ (AG Invest) festgelegt werden. Im Jahre 2019 lag dieser bei 20 € pro Tag und Bewohner:in. Im Januar 2021 wurde er mit 22,50 € festgesetzt. Aufgrund der aktuellen Baupreis- und Zinsentwicklung ist zwar mit einer weiteren Steigerung des Investitionskostensatzes zu rechnen, die Höhe kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht eingeschätzt werden.
- g) Eine weitere Teil-Refinanzierung erfolgt über die Vermietung von 6 Personalzimmern, die im Rahmen der Umplanung geschaffen wurden. Bei einem Mietzins von 250 € pro Apartment ergibt sich eine Refinanzierung von 18.000 € p.a.

- h) Zur Sicherstellung des Neubaus ist vorab der Ausschreibung von Bauleistungen der bestehende Mietvertrag zwischen WiBau und AHW anzupassen. Hierfür sind weitere finanzielle Mittel als Mietkostenvorauszahlung notwendig.
  - i) Der Neubau des Moritz-Lang Hauses ist sowohl aus wirtschaftlichen Gründen hinsichtlich des Fortbestandes der AHW als auch pflegeplanerisch zur Sicherstellung eines ausreichenden Angebots an stationärer Pflege in Wiesbaden unabdingbar. Bei Ausbleiben einer zustimmenden Beschlussfassung der Sitzungsvorlage wird eine Insolvenz der AHW nicht abzuwenden sein.
- 3) Es wird beschlossen:
- a) Der Magistrat (Dezernat VI/AHW in Verbindung mit Dezernat V/WiBau) wird beauftragt, das Projekt unter den veränderten Rahmenbedingungen bis zum Abschluss des Neubaus fortzuführen, damit ein weiterer Zeitverlust vermieden werden kann.
  - b) Der Magistrat (Dezernat III/20) wird im Bedarfsfall ermächtigt, vorab der Genehmigung des Haushalts 2024/25 und zur Sicherung der Liquidität einen Kassenkredit zu den marktüblichen Konditionen an die WiBau auszureichen.
  - c) Zur Finanzierung der nicht über den Investitionskostensatz zu refinanzierenden Kosten und vor dem Hintergrund zu erwartender Mieteinnahmen für die Mitarbeiter:innen-Wohnungen wird der AHW ein jährlicher Betriebskostenzuschuss ab Inbetriebnahme gewährt, der in seiner Höhe die Differenz zwischen der zu leistenden Miete an die WiBau und der leistbaren Miete auf Basis der Investitionskostensätze ausgleicht. Der Betriebskostenzuschuss in Höhe von 1.000.000 Euro p.a. ist für die Mietvertragslaufzeit zugesichert.
  - d) Der Magistrat (Dezernat VI/AHW in Verbindung mit Dezernat V/WiBau) wird beauftragt, die Fördermöglichkeiten (z. B. Klimabudget der Landeshauptstadt Wiesbaden) zur Mitfinanzierung der technischen, ökologischen und klimatologischen Anpassung zu prüfen.
  - e) Für die Umsetzung der Maßnahme entstehen Kosten in Höhe von jährlich 1.000.000 Euro (frühestens ab 2025). Eine Deckung für diesen Bedarf ist im Budget des Dezernates VI nicht vorhanden und daher ist der Bedarf dem Budget zuzusetzen, damit die Umsetzung der Maßnahme möglich ist. Die erforderlichen Mittel wurden nicht im Rahmen der weiteren Bedarfe für die Haushaltsberatungen 2024/2025 angemeldet, da der Bedarf zum Abgabeschluss noch nicht abschließend beziffert werden konnte.
  - f) Dezernat VI wird in Verbindung mit Dezernat III/20 mit der haushaltsrechtlichen Umsetzung in diesem Sinne beauftragt.

### **Beschluss Nr. 0135**

Der Ortsbeirat Wiesbaden-Dotzheim nimmt Sitzungsvorlage 23-V-06-0001 zur Kenntnis und bittet den Magistrat:

1. Alles Erdenkliche zu unternehmen, um mit der Maßnahme schnellstmöglich beginnen zu können und

2. die bei der Begehung im Januar/Februar 2022 mit den verschiedenen Akteuren der Baumaßnahme festgelegte Abwicklung des Baustellenverkehrs sicherzustellen.

+

+

Verteiler:

Dez. VI / AHW z. w. V.  
1006 z. d. A.

Kuntze  
Ortsvorsteher