



Herrn
Oberbürgermeister Sven Gerich

Der Magistrat

über
Magistrat

Stadtkämmerer,
Dezernent für Gesundheit
und Kliniken
Stadtrat Axel Imholz

und

Herrn
Stadtverordnetenvorsteher Wolfgang Nickel

an den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und
Beschäftigung

***Beschluss des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Beschäftigung Nr. 0229
vom 09.07.2014
(Vorlagen-Nr. 14-F-05-0011)***

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Magistrat wurde mit o.g. Beschluss gebeten, nach Abschluss der Verhandlungen mit der OFB eine Synopse zwischen verschiedenen Finanzierungsmodellen für den Bau und die Unterhaltung des Gebäudes für das Stadtmuseum, insbesondere mit den Modellen

- Kauf nach Fertigstellung des Gebäudes,
- Miet-Kauf-Modell,
- Mietmodell mit Bauzuschuss der Landeshauptstadt Wiesbaden

vorzulegen.

Die Verhandlungen mit der OFB sind abgeschlossen und die Sitzungsvorlage zur Anmietung des Gebäudes ist in Vorbereitung.

Diesem Schreiben ist der gewünschte Vergleich der verschiedenen Modelle mit den Angaben zu den Berechnungsgrundlagen beigelegt. In der Betrachtung wurde das Modell „Eigenbau“ ergänzt.

Die Vergleichsberechnung ist nur anhand von Grundannahmen zu den Modellen möglich. Diese Grundannahmen beeinflussen naturgemäß das Ergebnis der Berechnung. Die vom Finanz- und Kulturdezernat getroffenen Modellannahmen sind dokumentiert und orientieren sich an den real existierenden Rahmenbedingungen und Modellen. Selbstverständlich sind die Annahmen diskutierbar.

Das erste Kriterium des Vergleichs ist der jeweilige Modellbarwert nach 30 Jahren:

Barwerte

nach 30 Jahren in €	Eigenbau	Kauf nach Fertigstellung	Miet-Kauf-Modell	Mietmodell mit Baukostenzuschuss LHW
Abschreibungen	19.601.011	21.729.777		
Zinsen	9.544.021	11.137.412		
Miete			35.257.482	35.257.482
Instandhaltung	7.280.675	7.280.675	1.244.606	1.244.606
Zuschuss Land (Sonderposten)	-2.553.456			
Erlös über Buchwert		-2.540.080	-2.540.080	-2.540.080
Annahme Kaufoption			1.440.460	
Summe	33.872.250	37.607.784	35.402.469	33.962.008

Reihenfolge	1	4	3	2
Abweichung in %	0,0%	11,0%	4,5%	0,3%

Es wird ersichtlich, dass die Barwerte innerhalb einer überschaubaren Bandbreite liegen. Gegenüber dem niedrigsten Barwert treten Abweichungen nach oben von 0,3%, 4,5% und 11,0% auf.

Die abschließende Bewertung des Modells kann allerdings nur über die Einigung zu zentralen, strategischen Fragen erfolgen:

	Eigenbau	Kauf nach Fertigstellung	Miet-Kauf-Modell	Mietmodell mit Baukostenzuschuss LHW
Hat das Modell einen im Vergleich niedrigen Barwert?	✓		✓	✓
Sollen Grundstück und Gebäude nach 30 Jahren der LHW gehören?	✓	✓	✓	
Soll das Finanzierungsrisiko Instandhaltungen über die Laufzeit minimiert werden?			✓	✓
Soll / kann für das Projekt auf Darlehensaufnahme verzichtet werden?			✓	✓
-				

Für das Mietmodell mit Kaufoption sprechen ein vertretbarer Barwert und die Planungssicherheit bezüglich der Instandhaltung.

Vor einer eventuellen Diskussion zu den anderen Modellen als Handlungsalternative weisen wir darauf hin, dass es sich bei dem Modell „Kauf nach Fertigstellung“ um Annahmen handelt. Diese sind weder juristisch geprüft („ist das vertraglich möglich“) noch mit der OFB abgestimmt. Für das Modell „Eigenbau“ wäre des Weiteren sicherlich eine Neukalkulation durch das Hochbauamt erforderlich.

Falls es weiteren Informationsbedarf gibt, stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Axel Imholz 17/10.

Axel Imholz