

FDP im Stadtrat Puchheim - Martin Koch - Lagerstraße 43b - 82178 Puchheim

Stadt Puchheim - 1. Bürgermeister  
Herrn  
Norbert Seidl  
Poststraße 2  
82178 Puchheim

FDP im Stadtrat Puchheim

Martin Koch

Lagerstraße 43b  
82178 Puchheim

+49 (89) 45668525  
+49 (160) 5659745

[martin.koch@fdp-puchheim.de](mailto:martin.koch@fdp-puchheim.de)  
[www.fdp-puchheim.de](http://www.fdp-puchheim.de)

Puchheim, 20.03.2023

### **Machbarkeitsbetrachtungen und vergleichende Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Realisierung der Stadtmitte als Public Private Partnership (PPP)**

Sehr geehrter Herr Seidl,  
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen des Stadtrats,

im Namen der FDP im Puchheimer Stadtrat und in meiner Funktion als Finanzreferent des Stadtrats stelle ich nachfolgenden Antrag und bitte um Behandlung im Zuge der nächsten Stadtratssitzung am 28.03.2023.

1. Der Stadtrat möge beschließen, die Möglichkeiten der Realisierung des Projektes „Stadtmitte“ im Zuge eines Public Private Partnerships (PPP) zu prüfen und erste vorbereitende Recherchen und Analysen durchzuführen.
2. Dazu wird die Verwaltung in engem Austausch mit den zuständigen Referenten und Ausschüssen beauftragt,
  - a. eine Analyse und Bewertung der quantitativen und qualitativen Machbarkeit des Projektes „Stadtmitte“ auf der Basis des derzeitigen Planungsstandes im Rahmen eines PPP durchzuführen,
  - b. eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf derzeitigem Budgetplanungsniveau im Hinblick auf die Durchführung als PPP – auch in Abhängigkeit von den möglichen Finanzierungsmodellen – durchzuführen, welche auch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen PPP-Realisierung und Realisierung in Eigenregie beinhaltet,
  - c. eine Einschätzung der grundsätzlichen und speziellen rechtlichen Situation vorzunehmen,
  - d. eine Recherche im Hinblick auf mögliche PPP-Partner vorzunehmen und
  - e. eine Marktanalyse mit dem Ziel, geeignete Beratungspartner zu identifizieren, anzustellen.
3. Die Verwaltung legt dem Stadtrat nach Abschluss der Recherchen, Gutachten und Analysen gem. 2. eine Beschlussvorlage vor, mit der über den Eintritt in einen Beratungs- und Verhandlungsprozess über die Realisierung des Projektes „Stadtmitte“ im Rahmen eines PPP entschieden wird.

Begründung:

Der Stadtrat hat sich im Zuge der jüngsten Klausur deutlich mehrheitlich für die Realisierung der Stadtmitte ausgesprochen. Damit ist es nun die Aufgabe des Stadtrates, diesbezügliche Entscheidungen zu treffen und Aufgabe der Verwaltung, diese Entscheidungen vorzubereiten und umzusetzen.

Eine zeitnahe Realisierung der Stadtmitte ist zu begrüßen, da die bereits über mehrere Jahre erfolgte Beschäftigung von Stadtrat und Verwaltung mit dem Projekt sowie der bereits vorliegende Planungsstand im Hinblick auf die zu schaffenden Gebäude, deren langfristige Nutzung und deren Einbindung in die vorhandene Infrastruktur einen zeitnahen Übergang in die weiterführenden Planungsphasen und die Realisierung ermöglichen.

Auf der anderen Seite ist die Stadt aktuell und auch in den nächsten Jahren in einige große und notwendige Sanierungs- sowie Um- und Neubauprojekte eingebunden, die sowohl finanzielle, wie auch personelle Ressourcen binden werden. Überlegungen, die Stadtmitte in Teilprojekten – Gebäude für Gebäude – zu realisieren, sind daher nachvollziehbar, jedoch nicht wünschenswert.

Für die zeitnahe und auch zügige Realisierung unserer Stadtmitte kann ein Public Private Partnership eine Option sein, die es zu prüfen gilt.

Ein PPP im Baubereich ist grundsätzlich eine vertraglich geregelte, entgeltliche Zusammenarbeit zwischen einem öffentlichen Auftraggeber, z.B. einer Kommune, und einem privaten Partner. Die Zusammenarbeit erstreckt sich über einen langen Zeitraum im Lebenszyklus einer Investition, meist einer Infrastruktur. Der private Partner schuldet über die gesamte Vertragsdauer die Leistung und Funktion dieser Infrastruktur in vorab festgelegter Qualität und Quantität.

Neben den allgemeinen Voraussetzungen, die im Rahmen öffentlicher Investitionsprojekte grundsätzlich gefordert sind, gelten für ein PPP darüber hinaus spezielle Voraussetzungen, die an das Projekt sowie die Projektpartner gestellt werden sollten:

- Das Projekt besitzt einen detaillierten Planungsstand im Hinblick auf die Beschreibung von Funktionen in Qualität und Quantität sowie darüber hinaus gewünschter bzw. notwendiger Nebenbedingungen, was bei der Stadtmitte bereits der Fall ist bzw. kurzfristig erfolgen kann.
- Die Stadt ist bereit, sich im Zuge der Realisierung und des Betriebs der geplanten Infrastruktur auf die Vorgabe dieser Funktionalitäten in geforderter Qualität und Quantität sowie weiterer Nebenbedingungen zu beschränken und die konkrete Realisierung in die Hände eines kompetenten und erfahrenen Projektpartners zu geben.
- Die Finanzierung über die gesamte Nutzungsdauer – in Abhängigkeit vom konkreten Finanzierungsmodell – ist gesichert und genehmigungsfähig ist, was derzeit sicherlich noch nicht abschließend geklärt werden kann und zudem maßgeblich von den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen abhängt.
- Dem Gebot der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung folgend, ist bei der Realisierung als PPP – auch unter Berücksichtigung aller qualitativen Vor- und Nachteile – mindestens ein wirtschaftliches Ergebnis zu erwarten, welches der Realisierung in Eigenregie entspricht.
- Die Verwaltung kann die im Zuge der Leistungsbeschreibungs-, Vertragsgestaltungs- und Realisierungsphase erforderlichen qualitativen und quantitativen Ressourcen so bereitstellen, dass die Einhaltung sämtlicher vertraglicher Regelungen überwacht und sichergestellt ist.

- Es wird ein kompetenter und erfahrener Projektpartner gefunden, mit dem die Stadt sich eine langfristige Zusammenarbeit vorstellen kann und welcher die Bereitschaft besitzt, das Projekt durchzuführen.

Auf der Basis dieser Kriterien ist die Realisierung des Projektes „Stadtmitte“ als PPP eine realisierbare und realistische sowie prüfenswerte Möglichkeit, das Projekt „in einem Guss“ zeitnah, zügig und nach unseren Vorstellungen zu realisieren.

#### Finanzielle Auswirkungen & Haushaltsmittel

Die beantragten Aufgaben werden zunächst durch die Verwaltung und ohne Hinzuziehung externer Ressourcen und Berater wahrgenommen. Zusätzliche Haushaltsmittel sind daher nicht erforderlich.

#### Klima-Check:

Das Maß der Belastung von Umwelt und Klima durch Baumaßnahmen, der damit einhergehende Flächenverbrauch und die sonstigen Eingriffe in die natürlichen Lebensgrundlagen sind von der Möglichkeit, die Baumaßnahme im Rahmen eines PPP zu realisieren, unabhängig. Allerdings lässt ein gestreckter Bauprozess, bei dem die Gebäude nacheinander realisiert werden, eine längere Bauzeit und damit z.B. auch eine längere Zeit der Beeinträchtigung der lokalen Flora und Fauna, des Mikroklimas und der Staub- und Feinstaubbelastung erwarten. Auf die mit Baumaßnahmen verbundenen Lärm- und Verkehrsbelastungen sei zudem hingewiesen, auch hier bedeutet eine kürzere Bauzeit eine geringere Belastung.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Koch

Stadtrat