STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**76/2026**
Aktenzeichen:	**IV / 61**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Haupt- und Finanzausschuss		**X**		**05.05.2026**
Umwelt- und Planungsausschuss	2	**X**		**06.05.2026**
Rat		**X**		**19.05.2026**

Betreff

Genehmigung einer erheblichen überplanmäßigen Ausgabe zur Beauftragung und Erstellung eines Integrierten Konzepts für Wohnen und Gemeinbedarfe (s. auch Antrag der Fraktionen von CDU und SPD zu einer Wohnungsmarktanalyse vom 05.12.2025)

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Verwaltung, CDU- und SPD-Fraktion

Haushalts-/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:					
— bei Einzahlungen bzw. Erträgen		ja	X	nein	
— bei Auszahlungen bzw. Aufwendungen	x	ja		nein	
Die Vorlage hat personalwirtschaftliche Auswirkungen:		ja	X	nein	
Finanzierungsbedarf gesamt: (ggf. inkl. zusätzlicher Personalkosten)					**85.000 €**
— im Haushalt des laufenden Jahres					85.000 €
— in den Haushalten der folgenden Jahre					€
					€
					€
Die Mittel stehen haushaltswirtschaftlich zur Verfügung:	x	ja		nein	

Finanzierungsvorschlag (und ggf. weitere Erläuterungen):

Beschlussvorschlag

1. Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt, der Rat beschließt eine erhebliche überplanmäßige Aufwendung / Auszahlung in Höhe von 60.000 € auf dem Produktsachkonto 09/01/01.5429000/7429000 (Sachverständigen-, Gerichts-, Berater- und Gutachterkosten). Die Deckung erfolgt durch folgendes Produktsachkonto:

10/02/01.5429000/7429000 (Sachverständigen-, Gerichts-, Berater- und Gutachterkosten) 60.000 €

2. Der Umwelt- und Planungsausschuss empfiehlt, der Rat beschließt die Beauftragung der Verwaltung mit der Vergabe eines Dienstleitungsauftrags zur Erstellung eines Integrierten Konzepts für Wohnen und Gemeinbedarfe auf Basis des als nicht öffentliche Anlage 2 beigefügten Entwurfs einer Leistungsbeschreibung.

Erläuterungen

Im Haushalt wurden vom Rat auf Antrag der Fraktionen von CDU und SPD (Anlage 1) 60.000 Euro für eine Wohnungsmarktanalyse bereitgestellt. Im Antrag werden u.a. als inhaltliche Ziele der (zu beauftragenden) wissenschaftlichen Wohnungsmarktanalyse formuliert, die Wohnbauflächenbedarfe der Stadt Pulheim zu ermitteln und die notwendige Wohnraumversorgung, insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus, darzustellen. Darüber hinaus soll die Analyse Auswirkungen der Siedlungsentwicklung in Bezug auf die soziale Infrastruktur aufzeigen und entsprechende Bedarfe ableiten. Mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Planung sozialer Infrastrukturangebote wie Kitas und Schulen soll ein Monitoring der Siedlungsentwicklung im Hinblick auf die Infrastruktur entwickelt werden.

Die Verwaltung hält eine entsprechende vertiefende Untersuchung von Wohnungsmarktprozessen für sinnvoll und fachlich geboten, um im Ergebnis Erkenntnisse zu generieren und abzuleiten, die in die Planung und bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sowie von sozialen Infrastrukturen einfließen können. So ist es insbesondere in Bezug auf die Anforderung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Pulheim und hier vor allem die Darstellung von Flächen für den Wohnungsbau und für Gemeinbedarfsflächen mit Fokus auf Flächen für Kitas und Schulen sowie auf Spielflächen angezeigt, für die Grundlagenermittlung relevante und differenzierte Daten und Informationen aufzubereiten und herzuleiten. Darauf basierend kann in einem weiteren Schritt eine langfristige Strategie mit Zielen und Maßnahmen für die kommunale Wohnraumversorgung und Wohnungspolitik abgeleitet werden.

Um Synergien zu nutzen und aufzuwendende Ressourcen optimal einzusetzen, empfiehlt die Verwaltung, die beantragte Wohnungsmarktanalyse inhaltlich zu ergänzen und die Erstellung eines Integrierten Konzepts für Wohnen und Gemeinbedarfe gebündelt als Dienstleitungsauftrag extern zu vergeben. Das Konzept soll der Stadt Pulheim als langfristige und übergeordnete Entscheidungsrichtlinie dienen und eine Grundlage zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans darstellen.

Ein Entwurf einer entsprechenden Leistungsbeschreibung für ein Integriertes Konzept für Wohnen und Gemeinbedarfe ist als nicht öffentliche Anlage 2 beigefügt. Zentrale Ziele und Anforderungen der Wohnungsmarktanalyse gemäß dem Antrag der Fraktionen von CDU und SPD finden sich darin wieder. So soll es folgende Leistungsbestandteile enthalten:

- Analyse und Beschreibung zentraler Tendenzen der Entwicklung im Wohnungsmarkt in Bezug auf die Bedarfs- und Angebotsentwicklung in unterschiedlichen Marktsegmenten und für unterschiedliche Zielgruppen; Berücksichtigung des Segmentes „bezahlbaren Wohnens“ und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
- Analyse der Entwicklung von Bedarfen und Beständen in Bezug auf Gemeinbedarfsflächen (Einrichtungen bzw. Flächen für Kitas und Schulen sowie Spielflächen)
- Abwägung von entsprechenden Flächenpotenzialen

- Ableitung von quantitativen Sollvorgaben für die zukünftige Wohnraumentwicklung und die Festlegung erforderlicher Gemeinbedarfsflächen

Insgesamt ist im Integrierten Konzept für Wohnen und Gemeinbedarfe im Vergleich zur vorgesehen Wohnungsmarktanalyse ein deutlich erweitertes Leistungsspektrum definiert. Zum Beispiel sieht das Integrierte Konzept für Wohnen und Gemeinbedarfe für den methodischen und analytischen Teil sehr differenzierte Grundlagenermittlungen als Basis für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vor. Der Fokus auf Flächenbedarfe für „soziale Infrastruktur“ wird im Integrierten Konzept auf Gemeinbedarfsflächen für Kitas und Schulen sowie auf Spielflächen bezogen. Darüber hinaus soll im Integrierten Konzept basierend auf den vorzunehmenden Analysen und Ableitungen eine langfristige Strategie zur kommunalen Wohnraumversorgung ausgearbeitet werden (Ziele und Maßnahmen). Diese soll als langfristige Leitlinie für die Wohnungspolitik, Wohnraumversorgung und kommunale Planung dienen. „Integriertes Konzept“ bedeutet schließlich, dass darin bereits bestehende „singuläre“ Gutachten, Instrumente, Konzepte und Planungen der Stadt mit Blick auf ihre wesentlichen Aussagen, Ziele und Maßnahmen Berücksichtigung finden und eingebettet werden sollen.

Das für die Wohnungsmarktanalyse nach Antrag der Fraktionen CDU und SPD vorgesehene kontinuierliche Monitoring zur Einschätzung einer bedarfsgerechten Infrastruktur ist bei der Leistungsbeschreibung für das Integrierte Konzept für Wohnen und Gemeinbedarfe nicht einbezogen, da die Erstellung dieses Konzepts bereits eine sehr umfassende Leistung vorsieht und das Monitoring eine gesonderte Leistung darstellt. Die Verwaltung schlägt vor, nach Fertigstellung des Konzepts über die Möglichkeiten eines kontinuierlichen Monitorings zu beraten und die Entwicklung dieses Monitorings ggf. durch einen Folgeauftrag zu beauftragen.

Der **Finanzierungsbedarf** für die Erstellung eines Integrierten Konzepts für Wohnen und Gemeinbedarfe wird von der Verwaltung überschlägig auf rund 85.000 € (Brutto) geschätzt. Die faktischen Kosten können letztlich aber erst bei Ausschreibung ermittelt werden. Zur Finanzierung des Integrierten Konzepts wird vorgeschlagen, die Mittel für die Wohnungsmarktanalyse über 60.000 € (Sachkonto 10/02/01.5429000/7429000) im Rahmen einer erheblichen überplanmäßigen Aufwendung / Auszahlung zu verwenden und entsprechende Mittel auf das Konto für Sachverständigen-, Gerichts-, Berater- und Gutachterkosten (Sachkonto 09/01/01.5429000/7429000) zu übertragen. Vorgeschlagen wird weiterhin, die Gesamtkosten für das Integrierte Konzept für Wohnen und Gemeinbedarfe von derzeit geschätzten 85.000 € (Brutto) über die Mittel für Sachverständigen-, Gerichts-, Berater- und Gutachterkosten (Sachkonto 09/01/01.5429000/7429000) zu finanzieren. Entsprechend wird das genannte Konto zur Deckung herangezogen.

Nach Beschlussfassung wird die Verwaltung das Verfahren zur Vergabe des entsprechenden Dienstleistungsauftrags durchführen.