STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**202/2026**
Aktenzeichen:	**III/26**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Rat	10	**X**		**14.07.2026**

Betreff

Bau der Wohnanlage 4, Flüchtlingsunterkunft Bernhardstraße 77

Veranlasser/in / Antragsteller/in

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) **3.150.000 €**

— im Haushalt des laufenden Jahres		3.150.000 €
— in den Haushalten der folgenden Jahre		€
		€
		€

Die Mittel stehen haushaltswirtschaftlich zur Verfügung: X ja nein

Finanzierungsvorschlag (und ggf. weitere Erläuterungen):
Die Mittel stehen im Haushalt 2026 zur Verfügung, es besteht jedoch ein Sperrvermerk, der aufgehoben werden muss.

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt, den Sperrvermerk unter Auftragssachkonto M 26261001.7831000 „Brauweiler, Wohnanlage 4 Flüchtlingsunterkunft Bernhardstr." in Höhe von 3,15 Mio.€ aufzuheben und den Bau der Wohnanlage 4 umzusetzen.

Erläuterungen

Aktuelle Situation zur Unterbringung:

Die Situation zur Unterbringung geflüchteter Menschen in der Stadt Pulheim bleibt weiterhin angespannt. Die Wochen- und Monatsberichte zeigen auf, dass sich trotz geringer Zuweisungen die Anzahl der in Unterkünften lebenden Menschen seit nunmehr fast einem Jahr kaum verändert. Diese liegt gegenwärtig bei rund 925 Menschen. Die Höchstzahl lag im Dezember 2024 bei 1050 Geflüchteten in städtischen Unterkünften. Es ist angesichts der globalen politischen Lage, wie zum Beispiel dem fortwährenden Krieg in der Ukraine und der politischen Instabilität in Syrien gegenwärtig nicht zu erwarten, dass sich die Anzahl in absehbarer Zeit nennenswert reduzieren wird.

Bisher konnte durch die Realisierung des Standorts Bernhardstraße 77 in Brauweiler eine vorübergehende Stabilität erreicht werden. Angesichts der Kapazitätsplanung zeichnet sich ein Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für geflüchtete und wohnungslose Menschen ab. Erschwerend kommt hinzu, dass allgemein bezahlbarer Wohnraum in Pulheim knapp ist, die Menschen länger in Unterkünften verbleiben und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zunehmend steigt. Gleichzeitig ist festzustellen, dass in den kommenden Jahren zahlreiche Wohneinheiten aus der Sozialbindung fallen, was die Lage am Wohnungsmarkt zusätzlich belastet.

In seiner Sondersitzung am 07.05.2024 hat der Rat der Stadt unter Variante 2 b) beschlossen, die Anzahl der Wohncontainer von 4 auf 3 zu reduzieren und den Wohncontainer 2 (zunächst) entfallen zu lassen. Unter 2 c) wurde beschlossen, dass die Erweiterung der Unterkunft nach einem weiteren Gremienbeschluss (LHA oder Rat) nicht ausgeschlossen ist, wenn die Zahl der zugewiesenen Flüchtlinge weiter steigt und keine geeigneten Alternativen zur Unterbringung vorhanden sind.

Die Notwendigkeit zum Bau der vierten Wohnanlage an der Bernhardstraße ergibt sich aus dem bestehenden Risiko von Unterbringungsengpässen innerhalb der kommenden 5 Jahre heraus. Ein Teil der Unterkünfte an Standorten wie z.B. Zur Offenen Tür 1 und 17 (ZOT) sind containerartig und befinden sich bereits am Ende der maximal möglichen Nutzbarkeit. Aktuelle Begehungen in Zusammenarbeit mit dem Gesundheitsamt des Rhein-Erft-Kreises haben dies bestätigt und Mängel an den Gebäuden aufgezeigt (u.a. Sanitäranlagen und Hygiene). Die Notunterkunft Altes Hallenbad in Pulheim ist aktuell noch mit 61 Personen belegt. Viele Menschen sind in angemieteten Objekten untergebracht, bei denen die Laufzeiten der Mietverträge demnächst enden.

Für Bauprojekte zur Errichtung fester Unterkünfte muss aufgrund von Planungs- und Bauvorlaufzeiten laut der zuständigen Ämter mit einer Dauer von ungefähr 4-5 Jahren gerechnet werden. Für das Objekt ZOT 7 ist ein Ersatzbau vorgesehen. Hierfür sind im Haushalt für die Jahre 2026-2028 Mittel in Höhe von rund 6,8 Mio.€ angesetzt, jedoch erfordert es zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplans, um einen Neubau umsetzen zu können.

Ein Ersatz dieser Plätze ist dringend erforderlich, um ordnungsgemäße und menschenwürdige Unterbringungsverhältnisse sicherzustellen und zugleich eine notwendige Pufferkapazität vorzuhalten.

Ohne entsprechende Ausweichmöglichkeiten besteht bei kurzfristigen Zuweisungen oder unvorhersehbaren Schließungen einzelner, insbesondere baufälliger Unterkünfte das Risiko, erneut auf Turnhallen oder andere öffentliche Infrastrukturen zurückgreifen zu müssen. Eine solche Entwicklung wäre sowohl sozialpolitisch problematisch als auch finanziell mit erheblichen Belastungen verbunden. Der geplante vierte Wohncontainer schafft hierfür bis zu 100 zusätzliche Plätze, die sukzessive nach Bedarf belegt werden können.

Wie auch bei den weiteren Wohncontainern der Unterkunft Bernhardstr. 77 ist auch der hier in Rede stehende vierte Wohncontainer nur für eine vorübergehende, nicht für eine dauerhafte, Nutzung vorgesehen. (siehe auch nachfolgende Ausführungen zu den baulichen Rahmenbedingungen). Mittelfristig ist das Grundstück nach der Masterplanung Pulheimer Schulen als Interimsstandort für die Richezaschule vorgesehen. Nach dem Rahmenterminplan ist diese Nutzung ab 2032 vorgesehen.
Bereits in seiner Sitzung am 04.04.2017 hat der Rat die Verwaltung beauftragt, das Grundstück Sportplatz Bernhardstraße zu vermarkten, um Geschosswohnungsbau im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch Investoren errichten zu lassen. Diese Nutzung soll folgen, nachdem die Nutzung als Interimsstandort der Richezaschule beendet sein wird.

Vergaberechtliche und bauliche Rahmenbedingungen:
Im Zuge der Ausschreibung der bereits fertiggestellten Wohncontainer der Flüchtlingsunterkunft an der Bernhardstr. 77 wurde optional die Errichtung eines vierten Blocks angefragt und beauftragt. Hierbei wurde vertraglich vereinbart, dass der Auftrag bis zum 13.11.2026 erteilt werden muss, damit der seinerzeit angebotene Preis Gültigkeit behält.

Im Zuge der Planung der anderen Blöcke wurde dann auch schon beauftragt, die Genehmigungsplanung für einen weiteren durchzuführen. Der Bauantrag für den weiteren Wohncontainer wurde am 07.05.2025 beim Bauordnungsamt eingereicht und am 01.07.2025 genehmigt. Die Baugenehmigung ist befristet auf eine Standzeit von drei Jahre und mit der Ausführung muss begonnen werden bis zum 30.06.2027.

Im Zuge der Herstellung der Erschließung der Wohncontainer auf dem Grundstück wurde auch die Erschließung für das vierte Bauteil bereits geplant und hergestellt – bezogen auf den bereits baugenehmigten Wohncontainer.

Haushaltsmittel:
Im Doppelhaushalt 26/27 sind Mittel in Höhe von 3,15 Mio. € enthalten, die mit einem Sperrvermerk zugunsten HFA und/oder Rat versehen wurden. Damit die Maßnahme umgesetzt werden kann, muss der Sperrvermerk aufhoben und die Freigabe der Mittel sowie die Umsetzung der Maßnahme beschlossen werden. Eine Befassung in der Sitzungsfolge vor der Sommerpause am 14.07.2026 ist zu empfehlen, damit die Beauftragung gesichert bis zum 13.11.2026 erfolgen kann.

Wirtschaftlichkeit:
Der bereits im Ausschreibungsverfahren aus 2024 für den weiteren Bauteil angebotene Kaufpreis ist aus Sicht der Verwaltung weiterhin wirtschaftlich und angemessen. Eine Abfrage bei weiteren damaligen Bietern hat ergeben, dass es wegen allgemeiner Baukostensteigerungen erhebliche Preissteigerungen gegenüber den damaligen Angeboten gäbe; u.a. aber auch, weil von diesen Bietern die Planung nochmals vorgenommen werden müsste, ein neuer Bauantrag für diesen Bauteil zu stellen wäre und auch die Erschließung zumindest angepasst werden müsste, was jeweils zusätzliche Kosten verursacht. Zudem wäre dann von einem erheblich längeren Umsetzungszeitraum auszugehen.
Eine Aufstellung der Preise ist der Vorlage als nicht-öffentliche Anlage beigefügt.

Fazit:
Nachdem in der Vergangenheit Interimslösungen geschaffen wurden, sollen jetzt im Stadtgebiet dauerhafte Unterkünfte entstehen. Damit diese gebaut werden können, ist es erforderlich, den Interimsstandort temporär zu erweitern.