



12. Herr Stefan Kassel Vertretung für Frau Elena Gerads  
 13. Herr Willi Münchs Vertretung für Herrn Mario Karner

Sachkundige/r Bürger/in

14. Herr Michael Bähr Vertretung für Herrn Kai Bürschgens  
 15. Frau Sabine Bock  
 16. Frau Toska Frohn  
 17. Herr Marc Houben Vertretung für Herrn Frank Paulus  
 18. Frau Pauline Kleinen  
 19. Herr Wilfried Savelsberg Vertretung für Frau Melanie Savelsberg

Beratendes Mitglied gemäß § 58 GO

20. Hans-Heinrich Bruckschen  
 21. Frau Ruth Bürsgens  
 22. Frau Melanie Candeago  
 23. Herr Bernhard Kozikowski  
 24. Frau Pfarrerin Anne Lungová  
 25. Herr Jürgen Pallaske  
 26. Herr Boris Schönfeld  
 27. Herr Sebastian Stasch

von der Verwaltung

28. Frau Bürgermeisterin Daniela Ritzerfeld  
 29. Herr Erster Beigeordneter Herbert Brunen  
 30. Herr Beigeordneter Stephan Scholz  
 31. Frau Anja Wallbaum  
 32. Herr Hermann-Josef Lehnen

Protokollführer

33. Herr Manfred Houben

Gäste

34. Herr Felix Nuss

Es fehlten:

35. Herr Christoph Grundmann  
 36. Frau Vera Kohns  
 37. Frau Annette Maxheim  
 38. Herr Heinz Pütz  
 39. Frau Susanne Rinsche  
 40. Herr Kai Bürschgens  
 41. Herr Markus Diederer  
 42. Frau Elena Gerads  
 43. Herr Mario Karner  
 44. Herr Frank Paulus  
 45. Frau Melanie Savelsberg  
 47. Frau Sina Färber

Der Ausschussvorsitzende begrüßte alle Anwesenden und stellte fest, dass gegen die Niederschrift der letzten Sitzung keine Einwendungen erhoben wurden.

**TOP 1 Kurze Vorstellung des Gymnasiums St. Ursula durch den Schulleiter****3336/2025**

Zu Beginn der Sitzung stellte der Schulleiter Jürgen Pallaske das Bischöfliche Gymnasium St. Ursula mit einigen einführenden Worten vor. Anschließend führte er die Teilnehmer zu einigen ausgesuchten Punkte in und an der Schule. Gleichzeitig fand in der Aula eine fotografische Vorstellung der Schule durch den Schülersprecher statt.

Zur Kenntnis genommen.

**TOP 2 Antrag der SPD-Fraktion zur Schaffung von neuem Wohnraum in Geilenkirchen; Vorstellung einer Angebotsskizze zum weiteren Vorgehen****3317/2025**

Herr Felix Nuss stellte das Konzept der PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH anhand der beigefügten Präsentation vor. Vor seiner Tätigkeit für die PD habe er als Diplom Immobilienwirt in der Privatwirtschaft gearbeitet.

Frau Brandt erkundigte sich nach einem möglichst raschen Maßnahmenbeginn.

Herr Nuss erwiderte, dass man die Stadt Geilenkirchen auf dem Weg bis zu einer möglichen Lösung umfangreich begleiten könne. Dazu werde als erstes eine Bestandsaufnahme erfolgen um, einen möglichen Lösungsweg vorschlagen zu können. Dies könnte nach drei bis vier Monaten möglich sein. Bis dahin sei alles noch sehr theoretisch.

Frau Engelmann ließ sich bestätigen, dass man mit konkreten Vorschlägen bis zum Dezember 2025 rechnen könne.

Herr Weiler unterstützte den Vorschlag zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus in Geilenkirchen. Die ihm von der PD vorgeschlagenen Lösungen kämen aber nicht in Betracht. So fehle es beim Eigen- oder Regiebetrieb an den Voraussetzungen. Bei anderen Lösungsvorschlägen sei der Einfluss der Kommune zu gering.

Herr Nuss verwies auf verschiedenste Investorenmodelle, bei denen der Einfluss der Kommune nicht unerheblich sei. Der Lösungsvorschlag sei von den bestehenden finanziellen Möglichkeiten abhängig. Er versichere, dass die PD nicht gewinnorientiert arbeite.

Frau Thelen sprach sich für eine Lösung über die PD aus, da die Verwaltung laut eigener Aussage nicht über ausreichendes Fachwissen verfüge.

Herr Kassel meinte, dass die Verwaltung nicht versuchen solle, gegen die Privatwirtschaft anzutreten. Dies würde meist in zu hohen Kosten enden.

Ausschussvorsitzender Benden war an einer Lösung und einem baldigen Beginn des sozialen Wohnungsbaus interessiert.

Die Ausführungen zum Tagesordnungspunkt wurden zur Kenntnis genommen.

### **TOP 3 Sachstandsbericht zur Unterbringung geflüchteter Menschen**

**3337/2025**

Beigeordneter Brunen trug vor, dass sich die Stadt Geilenkirchen nach dem im April 2025 durchgeführten Bürgerentscheid aktuell noch in den Verhandlungen über den Inhalt der mit dem Land zu schließenden Verträge befinde. Laut der letzten Rückmeldung rechne man in den nächsten Tagen mit der Vorlage der endgültig abgestimmten Entwürfe. Weiter äußerte er seine Verärgerung über die derzeitigen falschen Informationen in Kandidatenbriefen bezüglich der Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE). Entgegen dieser Darstellungen sei das Land weiterhin an dem Bau der ZUE in Geilenkirchen interessiert und man arbeite zusammen mit der Bezirksregierung Köln weiter an der Umsetzung.

Laut aktuellen Zahlen würden sich derzeit insgesamt 798 Personen in städtischer Betreuung befinden. Im aktuellen Jahr 2025 seien der Stadt Geilenkirchen bisher 91 geflüchtete Menschen zugewiesen worden. In der Vergangenheit seien es im Jahr 2022 insgesamt 231 Zuweisungen, im Jahr 2023 - 261 Personen sowie 245 auf privatem Weg nach Geilenkirchen verbrachte Ukrainer und in 2024 - 155 Personen gewesen. Das aktuelle Aufnahmesoll betrage 49 Personen gemäß § 3 FlüAG und 56 Personen gemäß § 12a Aufenthaltsgesetz (Wohnsitzauflage). Ferner seien derzeit 100 Wohnungen durch die Stadt Geilenkirchen zur Unterbringung geflüchteter Menschen angemietet, wovon fünf Mietverträge dieses Jahr ausliefen und für ein Wohnhaus eine Kündigung vorliege.

Bezüglich der Aufstockungen des Objektes An der Friedensburg berichtete er, dass mit einer Bezugsfertigkeit der ersten Aufstockung im Juli diesen Jahres und der zweiten Aufstockung im August 2025 zu rechnen sei. Ergänzend führte der Beigeordnete Brunen aus, dass die beiden Containeranlagen in den Ortschaften Lindern und Süggerath inzwischen voll belegt seien. Hier liege für die angemieteten Container in Lindern ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von einem Jahr und in Süggerath ein Mietvertrag für zwei Jahre vor. Die Verwaltung plane, die Verlängerung des Mietvertrages für Lindern um ein weiteres Jahr durch den Umwelt- und Bauausschuss sowie anschließend durch den Rat der Stadt Geilenkirchen genehmigen zu lassen.

Zu der Umsetzung der in Lindern geplanten Modulbauweise erklärte er, dass der Ratsbeschluss bestehe, diese auf dem städtischen Grundstück am Kornhausweg neben der Containeranlage zu errichten. Die Mittel dafür seien jedoch durch den Rat seinerzeit nicht freigegeben worden, sodass eine Auftragsvergabe bisher nicht habe erfolgen können.

Betreffend die Beauftragung des Deutschen Roten Kreuzes für die Betreuung der Personen in den beiden Containeranlagen trug er vor, dass sich die Unterbringung der Geflüchteten in Lindern vollkommen problemlos gestaltet habe; ein Betreuungsbedarf durch das DRK bestehe dort aktuell nicht. Daher sei der Schwerpunkt der Betreuungszeiten nach Süggerath verlegt worden, da an diesem Standort Flüchtlinge und Obdachlose betreut werden. Zudem sprach er den in Lindern ortsansässigen Vereinen und Nachbarn ein großes Lob für den Empfang und die bisherige Integration der dort untergebrachten Personen aus.

Im Hinblick auf die aktuelle Medienpräsenz der Einführung der Bezahlkarte für Asylbewerber erklärte er kurz das weitere Vorgehen. Die neu zugewiesenen Menschen verfügten bereits durch ihren Aufenthalt in einer ZUE über eine Bezahlkarte. Daher habe sich die Verwaltung für die Einführung der Bezahlkarte ausgesprochen. Hierbei handele es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung, da man den Landesvorgaben zustimme und diese zeitnah umsetzen wolle. Die Einführung der Bezahlkarte sei für November 2025 vorgesehen.

Bürgermeisterin Ritzerfeld ergänzte zu der geplanten Modulbauweise in Lindern, dass diese nach der derzeitigen Beschlusslage auf dem städtischen Grundstück umzusetzen sei. Jedoch wolle sie vor dem Hintergrund, dass seinerzeit – nach dem Beschluss über den Modulbau - zwei Fraktionen mit der Frage an sie herangetreten waren, ob man hierfür nicht doch noch einen anderen Standort in Lindern finden könne, dieses Thema noch einmal grundsätzlich zur Diskussion stellen. Der Stadtverordnete Benden habe dann vor einiger Zeit den Kontakt von einem Grundstückseigentümer in Lindern zur Stadtverwaltung hergestellt. Dieser sei

grundsätzlich dazu bereit, ein rd. 6.000 qm großes Grundstück, das am Dorfrand liegt, für die Dauer von 10 Jahren an die Stadt zu verpachten. Er sei auch mit der Errichtung eines Modulbaus auf diesem Grundstück während der Pachtzeit bereit.

Wenn man auf ein fremdes Grundstück ausweichen wolle, dann sei das natürlich mit zusätzlichen Kosten verbunden: Das Grundstück müsse erschlossen werden und die Zahlung eines Pachtpreises für die Dauer von 10 Jahren käme ebenfalls als zusätzliche Kosten hinzu. Die mögliche Höhe eines Pachtpreises stehe bisher auch noch nicht fest.

Bürgermeisterin Ritzerfeld wies zudem darauf hin, dass man auch geprüft habe, ob eine freihändige Vergabe noch möglich sei, da der entsprechende Erlass des Ministeriums der Finanzen des Landes NRW und des Ministeriums für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes NRW zunächst nur bis zum 31.12.2024 befristet gewesen sei. Ab dem 01.01.2025 hätte damit für die Auftragsvergabe ein komplettes Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden müssen. Vor dem Hintergrund der weiter anhaltenden Zuweisungen geflüchteter Menschen sei jedoch durch die o. a. Ministerien ein neuer Erlass veröffentlicht worden, welcher die Frist für die freihändige Vergabe verlängere (siehe Anlage).

Herr Coenen erklärte, dass er als Ortsvorsteher die aktuelle Situation in Bezug auf die Flüchtlingsunterkunft in Lindern auch positiv wahrnehmen würde. Die Verwaltung, insbesondere Frau Wolf, und die Linderner Vereine hätten bezüglich der Unterbringung und Integration der geflüchteten Menschen hervorragende Arbeit geleistet. Man dürfe jedoch nicht vergessen, dass eine Zustimmung von 51 % nicht bedeute, dass alle mit der derzeitigen Situation zufrieden seien. Es gebe nach wie vor kritische Stimmen. In Lindern habe man zusätzlich auch noch die Problematik im Zusammenhang mit dem geplanten Industriegebiet FUTURE SITE InWEST zu bewältigen. Man solle sich die Frage stellen, ob es mehr oder weniger Flüchtlinge würden und ob eine Modulbauweise die richtige sei oder ein Wohnformwechsel möglich sei.

Bürgermeisterin Ritzerfeld verwies zum beabsichtigten Modulbau noch einmal auf die bestehende Beschlusslage. Hebe man den Beschluss auf und entscheide sich für ein Alternativgrundstück, sei mit Mehrkosten zu rechnen. Letztlich müsse sich die Politik mit der Frage befassen, ob man den Einwohnern von Lindern einen Gefallen tue, wenn der Standort des Modulbaus in die Randlage verschoben wird und ob man hierfür dann bereit ist, die anfallenden Mehrkosten zu tragen.

Ausschussvorsitzender Benden erklärte, dass er mit verschiedenen Anwohnern aus Lindern in Kontakt stünde. Daraus habe sich die Möglichkeit eines anderen Standortes für eine Flüchtlingsunterkunft ergeben. Dies habe er der Verwaltung mitgeteilt, damit diese ggfls. eine politische Entscheidung herbeiführen könne.

Herr Speuser fragte nach, ob die Miete der Containerwohnanlage verlängert werden könne. Beigeordneter Scholz bejahte dies. Man könne den Mietvertrag bis zu zwei Jahre verlängern.

Der Vortrag der PD wurde zur Kenntnis genommen.

#### **TOP 4      Übersicht über die Schüleranzahlzahlen für die Eingangsklassen der städtischen Schulen zum Schuljahr 2025/2026**

##### **3332/2025**

Von der Realschule wurde mitgeteilt, dass die Anmeldezahlen von 92 auf 104 korrigiert werden müsse.

Die Schüleranzahlzahlen wurden zur Kenntnis genommen.

**TOP 5     Anfragen**

Herr Bani-Shoraka erkundigte sich nach Ersatzmöglichkeiten für den abgebauten Spielplatz in der Fliegerhorstsiedlung Teveren.

Herr Weiler erkundigte sich nach dem Verbleib der noch funktionsfähigen Spielgeräte.

Beigeordneter Scholz erklärte, dass er mit dem Tiefbauamt versuche, bereits jetzt ein Angebot für den Aufbau des Spielplatzes zu erhalten. Zudem strebe die Verwaltung einen Überlassungsvertrag mit der BlmA für das Spielplatzgelände an. Die BlmA habe angekündigt, eine Nutzungsvereinbarung innerhalb von 2 Wochen nach der Videokonferenz zu übersenden.

Bürgermeisterin Ritzerfeld ergänzte, dass mit der BlmA keine Beendigung der Abbaumaßnahme mehr verhandelt werden konnte, da zum Zeitpunkt der Videokonferenz die Spielgeräte bereits abgebaut und entsorgt waren.

Ausschussvorsitzender Benden erkundigte sich, ob die Verwaltung Spielplatzgeräte vorrätig habe und wünschte eine rasche Lösung.

Spielgeräte seien derzeit nicht vorrätig. Die Verwaltung arbeite aber intensiv daran, die Situation zeitnah zu verbessern, so Bürgermeisterin Ritzerfeld.

Die Sitzung endete um 19:55 Uhr.

Hans-Jürgen Benden  
Vorsitzender

Manfred Houben  
Schriftführer

**Ministerium der Finanzen  
des Landes Nordrhein-Westfalen**



**Ministerium für Wirtschaft,  
Industrie, Klimaschutz und Energie  
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Ministerium der Finanzen Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

10. Dezember 2024

Seite 1 von 2

Bezirksregierung Düsseldorf  
Köln  
Münster  
Arnsberg  
Detmold

Aktenzeichen  
O 1080 – 19 – IV B 7  
Bei Antwort bitte angeben

Herr Weiße  
Referat: IV B 7  
Telefon: 0211 4972-2616  
Fax::0800 10092675111  
timalexander.weisse@fm.nrw.de

Bau- und Liegenschaftsbetrieb  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Herr Sand  
Referat: IV B 7  
Telefon: 0211 4972-2562  
Fax: 0211 4972-1217  
ralf.sand@fm.nrw.de

**Anwendung des Vergaberechts bei der Beschaffung von Leistungen  
zur Gewährleistung der Kapazitäten zur Unterbringung von  
Geflüchteten;  
Verlängerung der Verfahrenshinweise bis zum 31. Dezember 2025**

Erlass vom 11. Oktober 2023, zuletzt verlängert am 30. April 2024, O 1080  
– 19 – IV B 7

Das im Erlass vom 11. Oktober 2023 skizzierte Fluchtgeschehen hält unverändert an. Aktuell befinden sich die Zugangszahlen geflüchteter Menschen auf einem Niveau, das niedriger als im Vorjahr ist, dennoch ist die Entwicklung nicht geeignet, eine Entspannung der Zugangslage oder gar eine Trendumkehr insgesamt abzuleiten, sodass die aktuellen Unterbringungskapazitäten des Landes weiterhin stark ausgelastet sind und keine ausreichende Sicherheit bieten, hohe Zugänge, insbesondere bei einem spontan sprunghaften Anstieg, längerfristig aufzunehmen. Spontane und sprunghafte Anstiege sind unter Einbezug der aktuellen Entwicklungen des Konflikt- und Kriegsgeschehens in und außerhalb Europas sowie unter Beachtung der sich ändernden globalpolitischen Rahmenbedingungen jederzeit zu erwarten. Darüber hinaus unterliegt der Ausbau von Kapazitäten erheblichen Erschwernissen, da nicht nur der Aufbau noch fehlender Kapazitäten vorangetrieben werden muss, sondern auch mit Blick auf in den Jahren 2025 und 2026 auslaufende und nicht verlängerbare Mietverhältnisse zeitnah neue Kompensationsobjekte realisiert werden müssen, weshalb eine Verlängerung des entsprechenden Erlasses zur Sicherstellung der jederzeitigen Erfüllung der Verpflichtungen des Landes Nordrhein-Westfalen notwendig ist.

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Jägerhofstraße 6  
40479 Düsseldorf  
Telefon 0211 4972-0  
Telefax 0211 4972-1217  
Poststelle@fm.nrw.de  
www.finanzverwaltung.nrw.de

Hinweise zum Datenschutz:  
www.finanzverwaltung.nrw.de/  
datenschutz

Die Verfahrenshinweise im Erlass vom 11. Oktober 2023 werden daher über den 31. Dezember 2024 hinaus bis zum 31. Dezember 2025 verlängert.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U70, U74 - U79 / 780, 782, 785  
Haltestelle: Heinrich-Heine-Allee  
U71 - U73, U83 / 701, 705, 706  
Haltestelle: Schadowstraße

**Ministerium der Finanzen  
des Landes Nordrhein-Westfalen**



**Ministerium für Wirtschaft,  
Industrie, Klimaschutz und Energie  
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Neben den im Erlass vom 11. Oktober 2023 genannten Rundschreiben des Bundeswirtschaftsministeriums wird zusätzlich auf das Rundschreiben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom 9. Januar 2024 zur Anwendung des Vergaberechts im Zusammenhang mit der Unterbringung und Versorgung von Schutzsuchenden hingewiesen, das nach wie vor aktuell ist.

10. Dezember 2024

Seite 2 von 2

Im Auftrag

gez.  
Birgitt Mothes

Im Auftrag

gez.  
Annette Schmidt



# ***Präsentation Projektanfrage Errichtung sozialer Wohnraum***

**Unverbindliche Angebotsskizze Stadt Geilenkirchen 12.03.2025**

**Geilenkirchen, 5. Juni 2025**



# *Wer wir sind*

# **Die PD ist Partnerin der Verwaltung. Wir arbeiten gemeinsam mit Ihnen an Deutschlands Zukunft – für die öffentliche Hand von morgen.**



zu **100**  
Prozent im Besitz  
öffentlicher Gesellschafter

derzeit **261**  
Gesellschafter<sup>1</sup> halten  
Anteile an der PD

rund **1.200**  
Mitarbeiterinnen und  
Mitarbeiter bundesweit

## **Die PD ist die Inhouse-Beratung der öffentlichen Hand.**

Unsere Auftraggeber und Gesellschafter sind ausschließlich Bund, Länder, Kommunen sowie andere öffentliche Körperschaften und Einrichtungen.

Unsere Gesellschafter können uns im Rahmen der Inhouse-Vergabe direkt beauftragen.

Als Partnerin der Verwaltung bieten wir der öffentlichen Hand bundesweit Beratungs- und Managementleistungen zu allen Fragen moderner Verwaltung und Infrastruktur an.

## **Das Besondere an unserer Beratung:**

Wir agieren neutral, unabhängig und raten konsequent von unwirtschaftlichen Projekten ab.

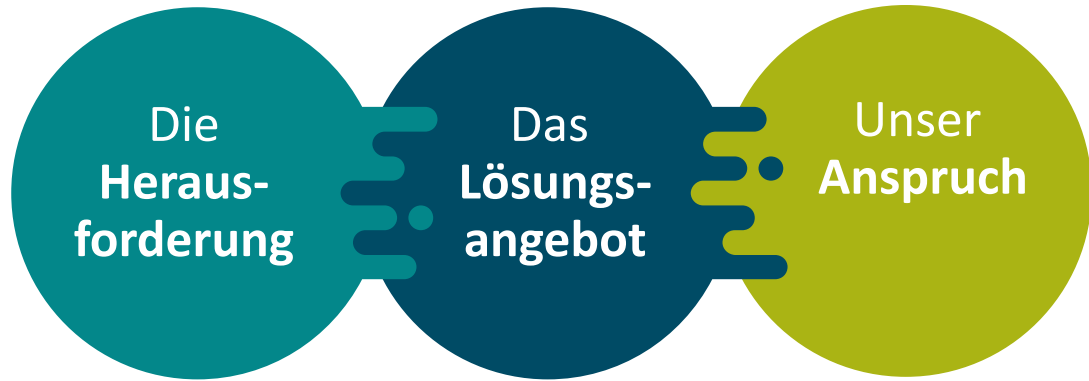
Wir hinterfragen gewohnte Abläufe und entwickeln neue Impulse.

Wir stehen für eine ganzheitliche Herangehensweise, strategische Planung und einen klaren Fokus auf Nachhaltigkeitsaspekte.

Wir erreichen Qualität und Innovation durch das Know-how der über 800 Beratenden aus den Bereichen Verwaltung und Privatwirtschaft sowie aus einer Vielzahl von Studien und Fachpublikationen.

**Wir sind: die Inhouse-Beratung der öffentlichen Hand.**

# Wir begleiten Projekte der Verwaltungsmodernisierung und Infrastruktur auf allen föderalen Ebenen.



In der öffentlichen Verwaltung besteht Unterstützungsbedarf bei Investitions- und Modernisierungsvorhaben.

Aufgrund unserer Kompetenzen und unserer öffentlichen Inhaberstruktur vergleichen wir als PD neutral und gleichberechtigt Alternativen zur Umsetzung.

Dabei legen wir Wert auf den im Sinne der Steuerzahler:innen effizientesten und mit Blick auf die Bürgerinnen und Bürger qualitativ besten Weg zur Erfüllung der Vorhaben.



## Unsere Stärken

Strategie- und Organisationsberatung mit Implementierungsunterstützung bei allen komplexen **Modernisierungsprojekten** der öffentlichen Hand.

Beratung und Projektsteuerung für **Großprojekte** öffentlicher Auftraggeber.

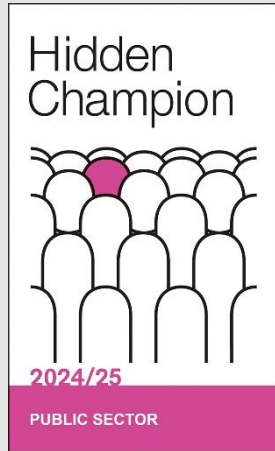
**Infrastrukturberatung** für Bund, Länder und insbesondere **Kommunen**.

Beratung der unterschiedlichen Akteure im **öffentlichen Gesundheitswesen** mit spezifischem Know-how.

Entwicklung und Anwendung von **Standardisierungen** (wie zum Beispiel dem WU-Rechenmodell).

Besonderer Anreiz für kostenfreie Anfangsberatung über das **Investitionsberatungsprogramm** des BMF.

# Unsere Kunden haben uns wiederholt ausgezeichnet: Wir sind auch 2024/2025 Hidden Champion des Beratungsmarktes (Public Sector).



Rang	Beratung	Punkte	s*
1	PD	433	82
2	Accenture	395	58
3	PwC	374	92
4	KPMG	363	82
5	Roland Berger	353	83
6	...	347	90



**Gewinnerin in der Public-Sector-Kategorie**  
(von insgesamt 31 Beratungsunternehmen)



**Auszeichnung für die hohe Qualität der PD-Beratung**



**Hohe Sichtbarkeit und Bestätigung PD-intern und im Markt**

# ***Marktbereich Wohnen und Quartier***

***Wissenswertes***

# Vielfältige Wohnraumbedürfnisse

Wohnen aus verschiedenen Perspektiven



Single-  
wohnen

Familien-  
wohnen

Alters-  
gerechtes  
Wohnen

Studentisches  
Wohnen

Wohnheim-  
wohnen

Mehr-  
generationen-  
wohnen

Junges  
Wohnen

Betreutes  
Wohnen

## Unsere Alleinstellungsmerkmale im Bereich Wohnen & Quartier



Einsatz unserer **Expertise** nach **Beratungsbedarfen** des Kunden – **Interdisziplinarität** mit **breiten Fachwissen** und **selektive** Einbindung von **Nachunternehmer-Expertise**

**Verknüpfung** von **Verwaltungswissen, Branchen- und Marktkenntnis** des **öffentlichen Sektors** sowie **privatwirtschaftlicher Expertise**

Ausrichtung des Leistungsportfolios auf **Lebenszyklus der Wohnimmobilien** und **Entscheidungszyklus der Entscheider** mit Fokus auf **gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung**

**Interföderale Verzahnung** von Themengebieten im Sinne einer **mehrdimensionalen Beratung** und Verknüpfung von **unterschiedlichen Kundengruppen** auf allen drei föderalen Ebenen

# Der Marktbereich Wohnen & Quartier verzahnt drei wesentliche Beratungsdimensionen in der Wohnraumversorgung der öffentlichen Hand

Wohnraumversorgung – geclustert in vier Dimensionen

**Beratung von strategischen Fragestellungen** aus der Wohnungspolitik und Operationalisierung der wohnungspolitischen Vorhaben zur Umsetzung der politischen und gesellschaftlichen Ziele

**Ganzheitliche Begleitung von Wohnungsneubau-, Sanierungs- und Nachverdichtungsprojekten** von der Projektidee bis zur Übergabe an den Betrieb

**Beratung von wohnungswirtschaftlichen Strategien** und Prozessen rund um die Wohnraumbewirtschaftung und Begleitung von Umsetzungsprojekten entlang des Lebenszyklus von Wohnimmobilien und Quartieren

Ein **zentrales Bindeglied** zwischen den Dimensionen stellt regelmäßig das „**Quartier**“ dar. Dort wird das Wohnraumangebot in einer anderen Räumlichkeit und einem **erweiterten Versorgungsauftrag** konzipiert.



# Unser Ansatz: Wohnraumbereitstellung und Wohnraumnutzung wird mehrdimensional und ganzheitlich betrachtet



Über alle **föderalen Ebenen** hinweg gehen wir mit Erfahrung und Expertise auf die herausfordernden **Ausgangssituationen** unserer Kunden ein.

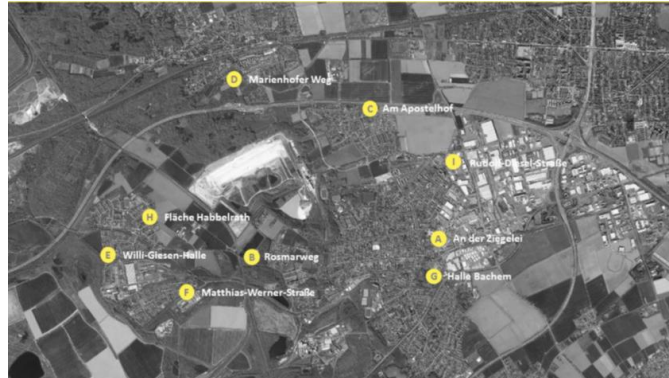
Wir bewegen uns durch alle **Wohnformen und Wohnraumangebote** über die **konzeptionellen Grundlagenarbeit** bis zur konkreten **Realisierung** von Bauvorhaben hinweg.

Dabei sind uns die **Zielkonflikte** und die Spannungsfelder der Stakeholder bekannt - dafür erarbeiten wir **unterschiedliche Lösungswege**.

# ***Marktbereich Wohnen und Quartier***

***Auszug Referenzen***

# Projektmanagement und Beratung im Rahmen von Grundstücksvergaben auf Erbbaurechtsbasis in der Stadt Frechen - öffentlich geförderter Wohnungsbau (1/2)



## Projektbeschreibung

STADT  FRECHEN



- Die Stadt Frechen möchte eigene Grundstücke auf Erbbaurechtsbasis an Investorinnen oder Investoren im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vergeben.
- Auf diesen Grundstücken sollen preisgebundene Wohnungen von den Investorinnen und Investoren errichtet werden, für die die Stadt Frechen ein Belegungsrecht erhält.
- Eine zentrale Aufgabenstellung für die PD ist die Empfehlung eines Verfahrens zur Grundstücksvergabe auf Erbbaurechtsbasis, das den einschlägigen vergabe- und beihilferechtlichen Vorgaben entspricht.
- Die Marktfähigkeit der Grundstücke bzw. des Vergabeverfahrens wird von der PD auf Basis wirtschaftlicher Rahmenparameter beurteilt.

# Projektmanagement und Beratung im Rahmen von Grundstücksvergaben auf Erbbaurechtsbasis in der Stadt Frechen - öffentlich geförderter Wohnungsbau (2/2)



Kennwert	Wert	Berechnung
GF	1674 m <sup>2</sup>	
BGF	4604 m <sup>2</sup>	GF x Z = BGF
WF	2970 m <sup>2</sup>	BGF / 1,55 = WF
WE	<b>Ca. 43 WE</b>	WF / 69,5 = WE
Personen	<b>Ca. 108 P</b>	WE x 2,5 = P

## Beratungsleistung



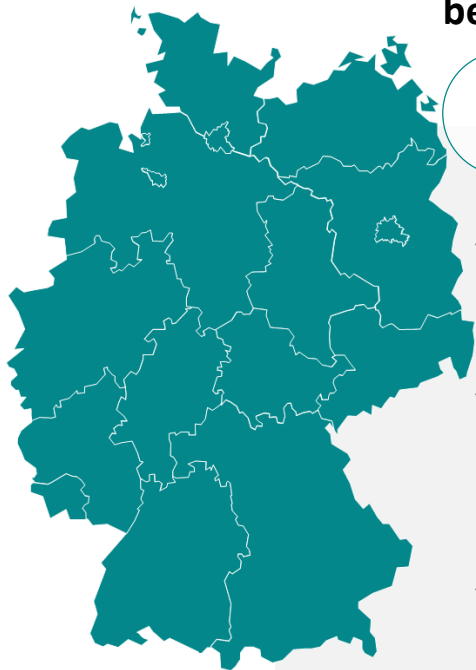
07.2024 –  
04.2025

- Beratung hinsichtlich möglicher Verfahrenswege zur Vergabe der Erbbaurechtsgrundstücke sowie Entwicklung und Abstimmung der Rahmenbedingungen mit den relevanten Stakeholdern
- Beratung zur Klärung des grundsätzlichen Bedarfs an öffentlich geförderten Wohnungen
- Beratung zur Herbeiführung der juristischen Klärung des Vergabeverfahrens auf Konzeptbasis (Vergabe- und Beihilferecht)
- Beratung zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit der Grundstücke und des Vergabeverfahrens
- Empfehlung zur Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für eine Konzeptvergabe der Erbbaurechtsgrundstücke
- Übergeordnetes Projektmanagement

# Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Gründung einer Wohnungsgesellschaft

Landesebene

Wohnungswirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Beratung zur Untersuchung der Wirtschaftlichkeit eines potenziellen Landeswohnungsunternehmens. Einordnung der beihilferechtlichen Aspekte und Sicherung der EU-Konformität



## Beratungsleistungen der PD

- Mitwirkung an der Vorbereiten eines Antrags gemäß Landeshaushaltsordnung (Beteiligung an privatrechtlichen Unternehmen), Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Planen der Geschäftsorganisation in der Gründungsphase, u.a. Festlegen der Investitions- und Akquisitionsstrategie, der Organisation der operativen Einheiten und der erforderlichen Ressourcen als Grundlage des Businessplans
- Erstellen eines Businessplans, prospektiven Modellierung des geplanten Geschäftsmodells und seiner Wirtschaftlichkeit in der Gründungsphase sowie deren vergabe- und beihilferechtliche Einordnung
- Einbindung wirtschaftsprüferischer und juristischer Expertise

## Projektsteckbrief

<b>Auftraggeberin</b>	Landesministerien
<b>Beratungszeitraum</b>	Juli 2023 – Dezember 2023
<b>Projektziel</b>	Abbildung der bedarfs- und sozialgerechten Wohnraumversorgung im Land in Kontext einer Wohnungsgesellschaft
<b>Ergebnis</b>	Betriebswirtschaftliche Simulation der Landeswohnungsgesellschaft; Beihilfe-Konzept, Handlungsempfehlung

# Stärkung des Fördermitteleinsatzes: Organisations- und Investitionsstrategie für das Wohnportfolio der Studierendenwerke des Landes Nordrhein-Westfalen

39.000 Wohnheimplätze in NRW in der Verwaltung von 12 Studierendenwerken

**Aufbereitung und Identifikation von binnenorganisatorischen Hemmnissen bei dem Abruf von Fördermitteln zum Aufbau einer nachhaltigen und kundenorientierten Investitionsstrategie.**



## Beratungsleistungen der PD

- Analyse des bestehenden Investitionsstaus
- Überprüfung der bestehenden Investitionsplanungen und Vorhaben hinsichtlich technischer Gewerke-Zyklen
- Untersuchung der für die organisatorische Abwicklung von investiven Maßnahmen zu ständigen Bereiche
- Einsatz von Prozess-Analyse-Tools und Durchführung von Experteninterviews

## Projektsteckbrief

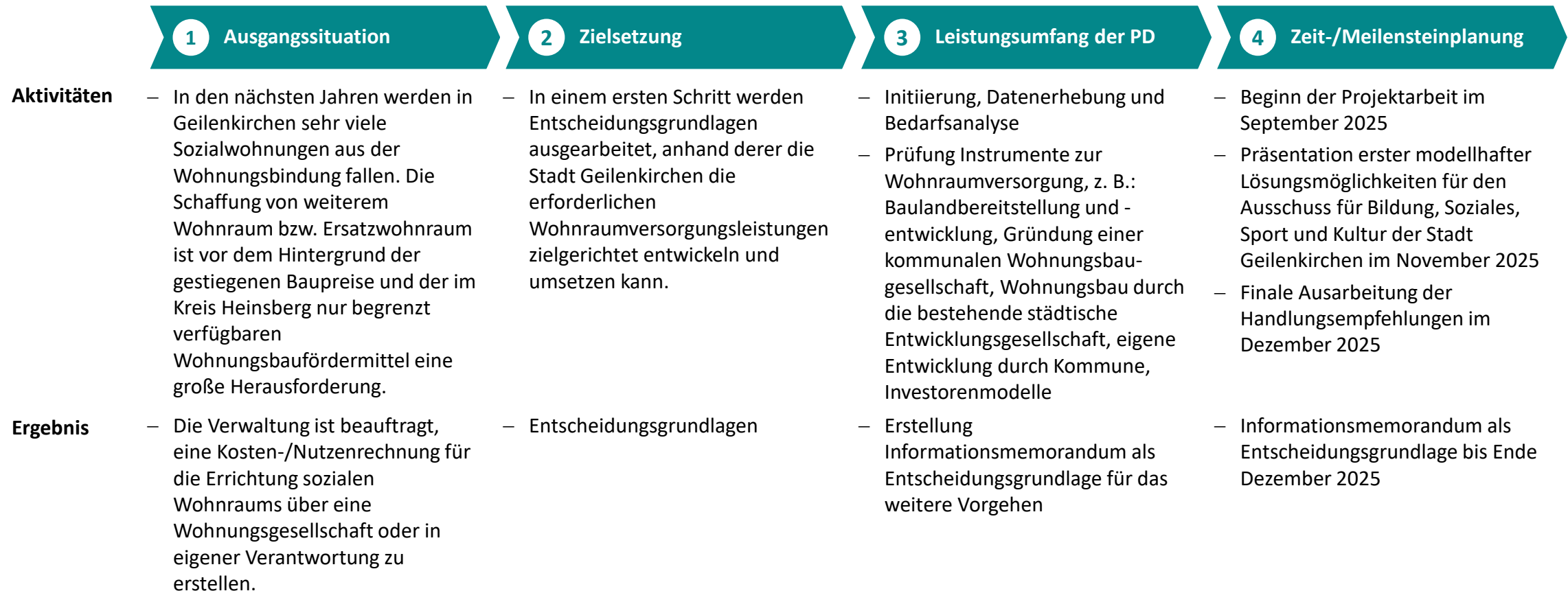
<b>Auftraggeberin</b>	Ministerium für Kultur und Wissenschaft & Ministerium für Heimat, Kommunale, Bau und Gleichstellung
<b>Beratungszeitraum</b>	Dezember 2020 – Februar 2022
<b>Projektziel</b>	Identifikation von binnenorganisatorischen Hemmnissen / Hürden bei der Bewältigung der Investitionsmaßnahmen und Stärkung des Fördermitteleinsatzes
<b>Ergebnis</b>	8-Punkte-Plan für erfolgreiches Wohnraummanagement

# ***Angebotsskizze***

## ***Wohnraumversorgung in Geilenkirchen***

# Zusammenfassung Angebotsskizze vom 12.03.2025

## Wohnraumversorgung in Geilenkirchen



### Projektmanagement der PD

# Mögliches Projektteam



**Ramona Klukas**  
Principal, Standort Düsseldorf  
Qualitätssicherung  
M +49 173 7407562  
Ramona.Klukas@pd-g.de



**Felix Nuss**  
Manager, Standort München  
Projektleitung  
M +49 172 6339732  
Felix.Nuss@pd-g.de



**Kaspar Berger**  
Consultant, Standort Berlin  
Analyse und Auswertung  
M +49 174 1816251  
Kaspar.Berger@pd-g.de



**René Pascheberg**  
Consultant, Standort Düsseldorf  
Projektmitarbeit  
M +49 162 2727376  
Rene.Pascheberg@pd-g.de



**PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH**

Friedrichstraße 149, 10117 Berlin

T +49 30 25 76 79 - 0

F +49 30 25 76 79 - 199

[info@pd-g.de](mailto:info@pd-g.de)

[www.pd-g.de](http://www.pd-g.de)

