Gemeinde Kall Der Bürgermeister	Vorlagen-Nr. 125/2026	öffentliche Sitzung
Vorlage erstellt: 21.05.2026	Federführung: 2.2	TL: Herr Schatten SB: Herr Etten

Mitzeichnung durch:	Bürgermeister	Allg. Vertreter
Teamleiter/in	Sachbearbeiter/in	Kämmerer, wenn haushaltsrechtl. Auswirkungen:

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

X	Vorlage berührt den Haushalt.		
X	Mittel verfügbar bei 060 365 011 – 365.011.02	1.098.889,22	Euro
	über-/außerplanmäßige Aufwendungen/ Auszahlungen erforderlich bei Deckung erfolgt durch		Euro
	Freiwillige Leistung der Gemeinde		

Gremium	**Termin**	
Bauausschuss	10.06.2026	beschließend

Sanierung eines Wohngebäudes in der Auelstraße und Umbau in einen Kindergarten
hier: Vorstellung und Freigabe der Entwurfsplanung

Beschlussvorschlag:

Die vorgestellte Entwurfsplanung des Planungsbüros Sampels & Schlich Ingenieure aus 53894 Mechernich zur Maßnahme „Sanierung eines Wohngebäudes in der Auelstraße und Umbau in einen Kindergarten“ wird zur Kenntnis genommen und für die weiteren Planungsphasen freigegeben.

Sachdarstellung:

Der Rat der Gemeinde Kall hat in seiner Sitzung am 27.06.2024 (Vorlage 203/2024) den Erwerb des bebauten Grundstücks Gemarkung Kall, Flur 21, Flurstück 548 mit einer Größe von 1.345 m² (Gebäude- und Freifläche), gelegen in Kall, Auelstraße 28, sowie des Flurstücks 547 (private Wegefläche) mit einer Größe von 154 m² beschlossen.

Ziel des Erwerbs ist die mittelfristige Umnutzung des bestehenden Wohngebäudes durch Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen zu einer zweigruppigen Kindertageseinrichtung.

Bereits in der Sitzung des Ausschusses für Schule, Soziales und Generationen am 06.09.2022 (Vorlage 253/2022) wurde beschlossen, die Trägerschaft der neu zu errichtenden Kindertageseinrichtung „Auelstraße“ an die Caritas Lebenswelten GmbH, Geschäftsstelle Eschweiler zu übertragen.

Für die geplante Sanierung sowie den Umbau des Einfamilienhauses in der Auelstraße 28 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 03.12.2024 (Vorlage 378/2024) die Objektplanung im Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“ vergeben.

Bereits im Vorfeld wurde bei der zuständigen Genehmigungsbehörde des Kreises Euskirchen eine Bauvoranfrage eingereicht. Gegenstand der Prüfung war, ob die Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses einschließlich Um- und Anbau zu einer Kindertageseinrichtung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Mit Vorbescheid gemäß § 77 BauO NRW wurde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens am 10.09.2024 bestätigt.

Die ursprüngliche Kostenschätzung basierte auf einer ersten groben Schadensaufnahme und ging von einem Erweiterungsbau mit einer Bruttogrundfläche von ca. 90 m² für eine maximal 1,5-gruppige Einrichtung aus. Wesentliche Kostenbestandteile, insbesondere für Umbau- und Rückbaumaßnahmen, statische Ertüchtigungen, Fassadensanierungen sowie Rampenanlagen, waren hierin noch nicht berücksichtigt.

Im weiteren Planungsverlauf wurde in enger Abstimmung zwischen der Verwaltung und dem künftigen Träger ein erster Entwurf erarbeitet und mit dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) abgestimmt. Der LVR ist für die Erteilung der Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII zuständig und prüft insbesondere die baulichen, sicherheitsrelevanten und funktionalen Anforderungen.

Im Vorentwurf des Planungsbüros Sampels & Schlich Ingenieure wurde der Bedarf auf eine zweigruppige Kindertageseinrichtung (U3 und Ü3) mit einer Bruttogrundfläche von ca. 190 m² für den Anbau angepasst. Seitens des LVR wurden jedoch weitere Anforderungen und Hinweise im Hinblick auf die spätere Betriebserlaubnis formuliert.

Darüber hinaus befindet sich das Grundstück innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Urft. Der geplante Erweiterungsbau musste daher frühzeitig mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen abgestimmt werden. Aufgrund des erforderlichen Ausgleichs von Retentionsverlusten sowie der örtlichen Gegebenheiten waren besondere konstruktive Anforderungen an den Erweiterungsbau zu berücksichtigen. Diese zusätzlichen Anforderungen führten zu einem erhöhten baulichen und finanziellen Mehraufwand, der in der vorliegenden Kostenberechnung berücksichtigt wurde. Unter anderem wurde ein Gründach als zusätzliche Retentionsfläche gefordert.

Der nun vorliegende Entwurf berücksichtigt die Anforderungen des LVR und sieht eine zweigruppige U3-Kindertageseinrichtung mit einer Bruttogrundfläche der Erweiterung von ca. 215 m² vor. Durch die Ergänzung eines zusätzlichen Nebenraums wird eine flexible Nutzung ermöglicht, ohne die Voraussetzungen für die Betriebserlaubnis zu gefährden. Die Erteilung der Betriebserlaubnis wurde seitens des LVR grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Zusätzlich wurden folgende Maßnahmen in die Planung aufgenommen:

- Herstellung von zwei getrennten Rampenanlagen zur Sicherstellung der Barrierefreiheit
- Einrichtung eines zusätzlichen, vom LVR geforderten Schlafraums
- Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Bestandsgebäude
- Errichtung eines Gründachs auf dem Neubau zur Schaffung zusätzlichen Retentionsvolumens
- Energetische Sanierung sowie gestalterische Aufwertung der Fassaden

Die Planung wurde im Verlauf des Prozesses bedarfsgerecht weiterentwickelt und entspricht nun den fachlichen sowie genehmigungsrelevanten Anforderungen. Die ursprüngliche Kostenschätzung ist aufgrund des erweiterten Leistungsumfangs sowie des fortgeschrittenen Planungsstandes nicht mehr mit der aktuellen Kostenberechnung vergleichbar.

Die Kostenberechnung zum Entwurf schließt mit einer Gesamtsumme in Höhe von ca. 2,0 Mio. € ab. Enthalten sind die Kosten für die Herstellung der Baukonstruktion des Erweiterungsbaus, die Sanierung des Bestandsgebäudes einschließlich technischer Anlagen, Außen- und Freiflächen,

Ausstattung (ohne lose Möblierung für Kindertageseinrichtungen) sowie die Baunebenkosten (u. a. Planungskosten und Gutachten).

Auf Grundlage des nun vorliegenden Entwurfs kann der Bauantrag zeitnah bei der zuständigen Genehmigungsbehörde eingereicht werden. Vorbehaltlich der Erteilung der Baugenehmigung sowie des erfolgreichen Abschlusses der Ausschreibungs- und Vergabeverfahren kann mit der Umsetzung der Maßnahme voraussichtlich im Herbst 2026 begonnen werden.

Der Bauausschuss nimmt die vorliegende Entwurfsplanung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der weiteren Planungsschritte.

Ein Vertreter des beauftragten Planungsbüros Sampels & Schlich Ingenieure wird den aktuellen Entwurf in der Sitzung vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Finanzierung:

Im Rahmen der Haushaltsplanung für das Jahr 2026 wurde die Finanzierung der Baukosten in Höhe von 1,7 Mio. € mit einem Eigenanteil in Höhe von 1,1 Mio. € dargestellt (365.011.02 – Umbau/Neubau Kindergarten Auelstraße).

Geschätzte Baukosten:	1.720.659 €	
Abzüglich Mittel WA:	- 340.000 €	(WA=Wiederaufbau)
Abzüglich Mittel KIBIZ:	- 290.323 €	(KIBIZ=Kinderbildungsgesetz)
= Eigenanteil Gemeinde:	1.090.336 €	

Das Planungsbüro Sampels & Schlich Ingenieure hat nunmehr eine aktuelle Zusammenstellung der Baukosten in Höhe von knapp 2 Mio. € eingereicht. Nach Abstimmung mit dem Landschaftsverband und dem Kreis Euskirchen ist eine Finanzierung der Baukosten ausschließlich über das KIBIZ für die Gemeinde sinnvoll.

Baukosten nach Sampels & Schlich:	1.990.745 €	
Abzüglich Mittel WA:	- 0 €	(WA=Wiederaufbau)
Abzüglich Mittel KIBIZ:	- 1.508.000 €	(KIBIZ=Kinderbildungsgesetz)
= Eigenanteil Gemeinde:	482.745 €	

Trotz der gestiegenen Baukostenschätzung reduziert sich der von der Gemeinde zu stemmende Eigenanteil deutlich um ca. 600 Tausend Euro auf nunmehr knapp 500 Tausend Euro.