

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6382

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	23.02.2026	öffentlich	Beschluss

## **Entwicklung des gemeindeeigenen Grundstückes Schopenhauerstr. 5 und 7; Sachstandsinfo und weiteres Vorgehen**

### **Sachverhalt:**

Auf Basis des Verfahrens zur Mehrfachbeauftragung mit 2 Kolloquiumssitzungen im 2. Quartal 2024 hat sich der Gemeinderat letztmalig in seiner Sitzung am 21.10.2024 mit der Entwicklung des gemeindeeigenen Grundstückes Schopenhauerstr. 5 und 7 befasst.

In dieser Sitzung fiel die Entscheidung, mit dem Büro Deppisch Architekten an der Entwicklung des Grundstückes ohne Tagespflege weiter zu arbeiten. Unter Beibehaltung des städtebaulichen Konzeptes sollte die Erhöhung der Wohneinheiten/Erhöhung der Wohnfläche geprüft werden. Als Generalübernehmer wurde die BML beauftragt.

Auf Basis des Beschlusses wurde in 2025 die Planung weiter vertieft.

### **Projektstand:**

- Für das Projekt wurden alle notwendigen Planer beauftragt. Der Leistungsumfang bis dato entspricht der Vorentwurfsplanung inkl. Kostenschätzung. Es liegt damit ein planerisches Konzept (Vorentwurf LP 2 HOAI) für das Projekt mit Integration der weiteren Fachbeteiligten zur technischen Gebäudeausrüstung, Brandschutz, Bauphysik, Statik, Landschaftsarchitekt etc. vor.
- Darüber hinaus wurde eine dafür notwendige umfangreiche Vermessung des Grundstückes mit u.a. Einmessung des Baumbestandes, Höhen des Geländes, Verortung der Bestandsgebäude, etc. vorgenommen.
- Weiter beauftragt ist zudem eine notwendige Probebohrung zur Sicherstellung der Umsetzung des Wärmeversorgungskonzeptes mit Grundwasser-Wärmepumpe. Die Probebohrung ist für den 18.02.2026 vorgesehen.
- Die notwendige Kampfmittelerprobung konnte noch nicht vorgenommen werden, hierzu fehlten bis dato genauere Angabe zur Gründung und zum notwendigen Verbau, etc. Da diese Informationen nun vorliegen, wird diese Maßnahme zeitnah beauftragt.
- Für die ebenfalls durchzuführende Baufeldfreimachung, d.h. Abriss der Bestandsbebauung auf dem Grundstück, soll eine Schadstoffanalyse der vorhandenen Bausubstanz vorgenommen werden. Diese wurde beauftragt.
- Die Vorentwurfsplanung des Außenanlagenkonzept liegt vor. Intensivere Abstimmungen mit u.a. Umweltamt, Gutachter, Feuerwehr, wurden durchgeführt.

Weiterhin hat ein erstes planungsseitiges Beratungsgespräch zwischen Architektur, BML und der Regierung v. Obb. als zuständige Förderstelle, bezüglich der gewünschten und in Aussicht gestellten Förderung nach



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

KommWFP, stattgefunden. Die Gebäudeplanung ist ohne größere Änderungswünsche für gut und förderfähig angesehen worden. Zur grundsätzlichen Förderung fand am 04.12.2025 ein weiteres Gespräch zwischen der Gemeinde und der Förderstelle statt. Auf Basis dieses Gesprächs wurde seitens der Verwaltung Ende 2025 ein Förderantrag gestellt, dem die zum Zeitpunkt der Antragstellung vorliegenden Kosten zu Grunde lagen.

### Gesamtkosten

	Antragstellung 12/25	Kostenschätzung 23.02.2026	Kostenschätzung 12.02.2026
Grundstück	8.160.032,52 €	8.160.032,52 €	8.160.032,52 €
Herrichten/Erschließung	280.000,00 €	408.482,18 €	408.482,18 €
Bauwerk - Baukonstruktion	7.383.767,85 €	7.753.693,45 €	7.753.693,45 €
Bauwerk - Technische Anlagen	2.219.182,13 €	1.914.633,70 €	1.914.633,70 €
Außenanlagen	995.795,05 €	1.073.412,07 €	1.073.412,07 €
Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €	35.700,00 €	35.700,00 €
Nebenkosten (incl. Anteil GÜ)	2.543.924,70 €	2.957.620,89 €	2.948.884,99 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>21.582.702,25 €</b>	<b>22.303.574,81 €</b>	<b>22.303.574,81 €</b>

In den Gesamtkosten ist die Vergütung GÜ (6,5%) enthalten.

Auf Basis der Gesamtkosten ergibt sich folgender Finanzierungsvorschlag:

### Finanzierung

	Antragstellung 12/25	Kostenschätzung 23.02.2026	Kostenschätzung 12.02.2026
Darlehen BayernLabo	5.129.097,59 €	4.450.000,00 €	5.150.000,00 €
Zuschuss KommWFP	7.293.572,14 €	6.432.106,18 €	6.432.106,18 €
Summe Fremdmittel	12.422.669,73 €	10.882.106,18 €	11.582.106,18 €
Bargeld/Guthaben	1.000.000,00 €	3.261.436,11 €	2.561.436,11 €
Grundstück (ohne Altbelastungen)	8.160.032,52 €	8.160.032,52 €	8.160.032,52 €
Summe Eigenleistungen	9.160.032,52 €	11.421.468,63 €	11.721.468,63 €
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>21.582.702,25 €</b>	<b>22.303.574,81 €</b>	<b>22.303.574,81 €</b>

Die Summe der Eigenleistungen setzt sich zusammen aus dem Wert des eingebrachten Grundstücks und des zusätzlichen erforderlichen Eigenanteils zur Erreichung des zugrunde gelegten Mietpreises pro m<sup>2</sup>.

Durch die Änderung der Wohnfläche ergibt sich eine Verminderung der Einnahmen. Damit verändern sich der Anteil des Darlehens, das nur eine geringere Darlehensaufnahme finanziert werden kann. Dementsprechend steigt der Einsatz von Eigenmitteln.

Eine endgültige Aussage ist erst nach Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern bezüglich der Zuschussituation möglich.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

### Erträge

	23.02.2026 Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	12.02.2026 Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Miete (€/m <sup>2</sup> /mtl.)	23.02.2026 Miete (€/m <sup>2</sup> /jährl.)	12.02.2026 Miete (€/m <sup>2</sup> /jährl.)
<b>Geförderter Wohnraum</b>	1.511,53	1.721,17	<b>13,00</b>	235.798,68 €	268.502,52 €
<b>Nicht Geförderter Wohnraum</b>					
<b>Gesellschaftsräume</b>					
<b>Garagen, Stellplätze</b>	13	13	<b>57,50</b>	8.970,00 €	747,50 €
<b>Summe der Erträge</b>					<b>269.250,02 €</b>

Die in dieser Tabelle zunächst genannte Wohnfläche muss nach unten korrigiert werden (1.511,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 75 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsraum).

Inwieweit eine Förderung nach KommWFP tatsächlich erfolgen kann, ist derzeit aufgrund der noch unsicheren Fördersituation, wie bereits dargestellt, fraglich. Der Antrag wurde noch in 2025 gestellt, um ggf. noch unter die Förderkulisse 2025 zu rutschen.

Nun müsste auf Grundlage der Kostenschätzung vom 12.02.2026 von Deppisch Architekten GmbH ein aktualisierter Förderantrag eingereicht werden. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Förderstelle.

Die Risiken der dargestellten Finanzierung bestehen in der Anerkennung des berechneten Grundstückswerts für die Förderung, sowie des angenommenen Zinssatzes für die Darlehensaufnahme sowie der Höhe der verfügbaren Mittel im Fördertopf.

Planungsseitig ist noch mind. ein weiteres Beratungs- bzw. Abstimmungsgespräch mit der Förderstelle nötig, um die Freiflächenplanung in der Schnittstelle zur Gebäudeplanung als förderfähig bestätigen zu lassen.

### Haushaltsplanung

In der Haushaltsplanung wird die Gesamtsumme der voraussichtlichen Baukosten (Gesamtkosten ohne Grundstück) in Höhe von rund 14.143.542,29 €, verteilt nach Baufortschritt berücksichtigt. Die Abstimmung der Mittelanmeldung erfolgt in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung zur Ansatzplanung 2026, die derzeit in Vorbereitung ist.

Verteilt nach den geschätzten Kosten nach Baufortschritt werden Darlehensaufnahmen in Höhe von rund 4.450.000 € und ein Zuschuss in Höhe von rund 6.432.000 € in die Finanzplanung eingearbeitet. Die Differenz zwischen Baukosten und Finanzierung über Darlehen und Zuschuss ergibt den Eigenanteil der Gemeinde, der in der Haushaltsplanung nicht extra ausgewiesen wird.

Der Haushaltsplan 2026 ist abzuwarten.

Der aktuelle Planstand wird in der Sitzung vom Architekturbüro vorgestellt. Ein Vertreter der BML wird



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt  
ebenfalls anwesend sein.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6382 abrufbar):

- Anlage 1: Wirtschaftlichkeitsberechnung Stand 23.02.2026
- Anlage 2: Projektpräsentation Stand 18.02.2026

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Die Gemeinde beabsichtigt die Umsetzung des Projekts Neubau einer Seniorenwohnanlage Neubiberg auf dem gemeindeeigenen Grundstück an der Schopenhauerstraße gemäß des Vorentwurfs der DEPPISCH Architekten GmbH vom 12.02.2026.
3. Auf Basis dieser Planung hat die Beauftragung bis Leistungsphase 3 (bis Erstellung des Bauantrages) zu erfolgen.
4. Zur Finanzierung des Projekts ist die Inanspruchnahme von Fördergeldern nach KommWFP vorgesehen. Ein geänderter Förderantrag ist bei der Regierung von Oberbayern einzureichen. Soweit Fördermittel nicht in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen, bzw. gewährt werden, ist die Finanzierung des Projekts erneut dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
5. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen abzugeben.