



Sachgebiet: Bauverwaltung

Vorlage Nr.: 2026/6382/1

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	27.04.2026	öffentlich	Beschluss

Entwicklung des gemeindeeigenen Grundstückes Schopenhauerstr. 5 und 7; Ergebnis der Prüfung der Einsparpotentiale

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 23.02.2026 (abrufbar unter Vorlagennr.: 2026/6382) wurde der Planungsstand (Ende LP 2 HOAI) präsentiert und einstimmig folgender Beschluss gefasst:

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 zu erfolgen. Hier sollen Einsparpotentiale geprüft und dargelegt werden. Das Ergebnis ist dem GR zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen werden. Die Anbringung einer Überdachung zwischen Gemeinschaftsraum und Haupthaus ist zu prüfen, die Kosten sind separat darzustellen.*
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.*

Seitens des Architekturbüros wurde nunmehr das Kosteneinsparungspotential geprüft. Das Ergebnis kann der beiliegenden Tabelle (Anlage 1) entnommen werden.

Projektfortschritte:

- Die ortsbildprägende Eiche, die sich südlich neben dem Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt befindet, wurde am 31.03.2026 einer intensiven Sichtbegutachtung und einem Zugversuch zur Feststellung der Verkehrssicherheit unterzogen. Im gleichen Zug wurde auch bei den beiden in der Nähe befindlichen Eichen eine Sichtbegutachtung durchgeführt.
- Eine notwendige Probebohrung zur Sicherstellung der Umsetzung des Wärmeversorgungskonzeptes mit Grundwasser-Wärmepumpe hat stattgefunden. In ca. 16,5 m Tiefe ist man auf Grundwasser gestoßen. Im Bereich des Grundwasserleiters (16,5m-20,5m) tritt der vorhandene Kies mit schluffigen Anteilen auf. Das reduziert den Durchfluss des Grundwassers



Sachgebiet: Bauverwaltung

in den Brunnen und verursacht eine Trübung. In der KW17 wird mittels Regenerationsmethoden der Ringraum des Brunnens gesäubert, um den Durchfluss zu erhöhen und die Trübung zu beseitigen.

- Für die Schadstoffanalyse der vorhandenen Bausubstanz wurden am 18.03.2026 Proben zur Analyse entnommen. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass die Kosten für die Entsorgung der Bestandsgebäude realistisch veranschlagt wurden. Ein Einsparpotential besteht hier nicht.

Die Möglichkeit der Errichtung einer Überdachung zwischen dem Gemeinschaftsraum und dem Hauptgebäude wird erst im Rahmen der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) eingehend geprüft. Ein Ergebnis liegt derzeit noch nicht vor.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6382/1 abrufbar):

- Anlage 1: Kosteneinsparpotential nach DIN 276

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Die Planungen sind entsprechend der Einsparpotentiale
 - Einsparung mit geringem Qualitätsverlust
 - Einsparung mit Qualitätsverlustanzupassen.
3. Auf Basis dieser Planung hat die Beauftragung bis Leistungsphase 4 zu erfolgen.
4. Im Übrigen wird die Beschlussfassung vom 23.02.2026 aufrechterhalten.