Sachgebiet: Bauverwaltung

Vorlage Nr.: 2026/6589/1

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	23.11.2026	öffentlich	Beschluss

Entwicklung des gemeindeeigenen Grundstücks Schopenhauerstraße 5 und 7;
Abschluss der Leistungsphase 3 und stufenweise Beauftragung der Leistungsphasen 5 - 8

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung GR 26/04 am 27.04.2026 wurden u.a. Einsparpotentiale diskutiert und ein entsprechender Beschluss für Einsparungen mit geringem bzw. vertretbaren Qualitätsverlust gefasst. Auftrag an Deppisch Architekten war die Planungen entsprechend anzupassen und auf dieser Basis die Leistungsphase 3 abzuschließen und die Leistungsphase 4 zu beginnen.

Wesentliche Einsparmöglichkeiten:
- Verzicht Dämmung im UG
- Verzicht weiße Wanne
- Verwendung von Punkt- und Streifenfundamenten statt durchgängiger Platte
- Entfall Spezialtiefbau in Teilbereichen
- Reduzierung Lüftungsstandard
- Reduzierung Oberflächenqualität Außenanlagen
- Entfall Gartenschaukel, Pflanztröge, Sportgeräte und Gerätehäuschen (Außengestaltung größtenteils durch Gemeinde selbst)

Der aktuelle Planstand wird in der Sitzung vom Architekturbüro Deppisch vorgestellt. Ein Vertreter der Baugesellschaft München Land (BML) wird ebenfalls anwesend sein.

Drehung des Gebäudes:
Am 29.07.2026 wurde von einigen Gemeinderatsmitgliedern die Drehung des Gebäudes beantragt. Am 30.09.2026 fand zu dieser Thematik auch ein Ortstermin satt, an dem die „AG-Schopenhauerstraße“, vertreten mit ca. 10 Personen sowie einige Gemeinderäte und die Verwaltung teilgenommen haben.
Ziel des Begehrens:
Ausrichtung der Balkone nach Westen.

Historie zu dieser Thematik:
Die Fragestellung hinsichtlich einer geänderten Ausrichtung der Balkone und Terrassen im westlichen Baukörper wurde bereits im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 23.02.2026 behandelt und eingehend diskutiert. Im Ergebnis wurde seinerzeit beschlossen**,** keinen weiteren Prüfauftrag zu dieser Thematik zu erteilen und die Gebäudestellung wie geplant beizubehalten.

Sachgebiet: Bauverwaltung

Hintergrund dieser Entscheidung war insbesondere, dass ein wesentlicher Entwurfsgedanke des Projekts die durchgängige Nord-Süd-Erschließungsachse von der Schopenhauerstraße zum Schopenhauer Wald sowie der gemeinschaftliche und kommunikative Charakter der großzügigen Freianlagen ist. Eine Umorientierung der Wohnungen, Balkone und Terrassen würde diese Grundidee erheblich schwächen. Gerade diese Qualitäten wurden sowohl von der Förderstelle als auch im Rahmen der Wettbewerbsentscheidung ausdrücklich als besondere Stärke des Entwurfs hervorgehoben.
Hierbei gilt es auch die aktuellen Wettereignisse zu berücksichtigen. Der Sommer 2026 war beispielsweise der heißeste in Westeuropa seit Beginn der Aufzeichnungen, geprägt von langanhaltendem Hitzestress. Die aktuellen klimatischen Entwicklungen werden nach allen gültigen Erkenntnissen durch Forschung und Wissenschaft in den kommenden Jahren noch zunehmen, was ebenfalls für eine Ostausrichtung spricht. Das Architekturbüro Deppisch hat die Vor- und Nachteile einer Drehung des Gebäudes erneut erarbeitet und stellt dies in dieser Bauausschusssitzung dar.

In derselben Gemeinderatssitzung wurde zudem ein weiterer Prüfauftrag formuliert, welcher die Herstellung einer vollständig überdachten Verbindung zwischen den Wohnungen und dem Gemeinschaftshaus betrifft. Dieser Aspekt wird im Zuge der aktuell laufenden Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) berücksichtigt und planerisch bearbeitet.

Darüber hinaus wurde die *vollständige*-Vorplanung (LP 2) in der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2026 beschlossen. Die derzeitige Entwurfsplanung basiert auf dieser abgestimmten und bestätigten Planungsgrundlage.

Projektstand
Die Leistungsphase 3 ist abgeschlossen. Die Kostenrechnung liegt vor (siehe Anlage 3).

Fördermittel
Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat das Förderprogramm KomWFP angepasst und ab dem Förderjahr 2027 umbenannt in BayWP.
Das kommunale Wohnbauförderprogramm fördert Neubauvorhaben nach DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen). Die Wohnungen müssen über eine angemessene Wohnfläche verfügen und sich an den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen orientieren.

Die Verwaltung hat fristgerecht zum 15.10.2026 den Förderantrag gestellt.
Es wurde ein Zuschuss in Höhe von 6.226.602 € und ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von 3.000.000 EUR beantragt.
Die Gesamtsumme für das Vorhaben beläuft sich auf 13.038.187,14 EUR (siehe Anlage 3).

Wärmeversorgung
Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen zur Nutzung des Grundwassers für eine Grundwasser-Wärmepumpe musste das ursprünglich vorgesehene Wärmeversorgungskonzept angepasst werden. Angesichts der festgestellten Trübungen des Grundwassers wird die Wärmeversorgung nunmehr über

Sachgebiet: Bauverwaltung

Luft-Wärmepumpen vorgesehen.

Kampfmitteluntersuchung und Baufeldfreimachung

Ab November 2026 ist vorgesehen, mit den Maßnahmen zur Baufeldfreimachung einschließlich der Kampfmitteluntersuchung und des Abbruchs des vorhandenen Gebäudebestands zu beginnen. Die hierfür erforderlichen Ausschreibungen und vorbereitenden Maßnahmen wurden entsprechend vorbereitet und durchgeführt. Ziel ist es, das Baufeld bis zum Ende des Frühjahrs 2027 für die weiteren Bauarbeiten freizumachen.

Grünordnung

Am 19.10.2026 fand ein gemeinsamer Termin der Verwaltung mit dem Bauhof und der Firma Grünfabrik eine Begehung des Grundstücks statt. Während dieses Termines wurden die zu fällenden Bäume und die erforderlichen Nachpflanzungen der geschützten Bäume festgelegt (Anlage 6 und 7).
Es musste festgestellt werden, dass einige alte Bäume (z. B. Lärche, Kiefer) diesen Sommer nicht gut überstanden haben. Es kam zu einem Absterben der Kronen.
Einige Fichten und eine Birke sind komplett abgestorben und müssen aufgrund der Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde schnellstmöglich gefällt werden, da schon Anwohnerbeschwerden vorliegen. Aus diesem Grund holt das Sachgebiet Umwelt bei unserem Rahmenvertragspartner für Baumpflege ein Angebot für die Fällung aller Bäume ein. Dies ist sinnvoll, da einige der zu fällenden Bäume den Zugang zu den abgestorbenen Bäumen blockieren und An- und Abfahrtskosten im Gegensatz zur Beauftragung mehrerer Firmen eingespart werden können.
Bei einem Kostenangebot, das den Durchschnittspreisen der Branche entspricht, würde diese Firma mit der Fällung beauftragt und die Kosten über das Projekt „Schopenhauerstraße“ abgerechnet werden.

Schadstoffuntersuchung

Ab November 2026 ist zudem die Durchführung der erforderlichen Schadstoffuntersuchungen sowie der sich daraus ergebenden Maßnahmen im Rahmen der Baufeldfreimachung vorgesehen.

Tiefgaragenzufahrt

Um einen reibungslosen Ablauf bei der Herstellung der TG-Zufahrt zu gewährleisten, wurde mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer eine Vereinbarung getroffen.

Innenausstattung

Am 19.10.2026 fand die Bemusterung anhand des vorgestellten Materialkonzeptes statt.
In enger Abstimmung mit den Architekten hat die Verwaltung die vorgeschlagenen Baustoffe sowie den Ausstattungsumfang überprüft. Durch alternative Materialien und eine Anpassung des Standards konnten zusätzliche Einsparpotenziale ausgeschöpft werden. Als Entscheidungsgrundlage dienten hierbei stets die Kriterien der Wartungsintensität sowie die spezifischen Anforderungen des Nutzerkreises.
Einen Überblick hierzu liefert die Präsentation der Architekten.

Photovoltaikanlage / PV-Betriebskonzept

Sachgebiet: Bauverwaltung

Die verschiedenen Betriebskonzepte für die Photovoltaikanlage wurden gemeinsam mit dem beauftragten Fachplanungsbüro für Elektrotechnik, Ingenieurbüro Pfeuffer GmbH, geprüft und diskutiert. Seitens des Ingenieurbüros wurde das Mieterstrommodell 3 (siehe Anlage 8) als vorzugswürdige Variante empfohlen. Dieses Modell weist nach der vorliegenden Einschätzung das geringste finanzielle Risiko für die Gemeinde auf.
Die Baugesellschaft München-Land GmbH hat hierzu Kontakt mit der Bürgerenergie Unterhaching aufgenommen. Ziel ist die Prüfung, ob das vorgesehene Konzept in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft umgesetzt und der Gemeinde entsprechend angeboten werden kann. Die Bürgerenergie Unterhaching hat Interesse bekundet. Es werden erste Gespräche durchgeführt und ein Vertrag erarbeitet.

Beauftragung weitere Leistungsphasen
Nach Abschluss der Leistungsphase 4 können die nachfolgenden Leistungsphasen bis Leistungsphase 8 nach und nach durch die Verwaltung beauftragt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei

Anlage 1: Präsentation Arch. Büro Deppisch (wird nachgereicht)
Anlage 2: Grundrisse_Ansichten
Anlage 3: Kostenberechnung DIN 276 Uebersicht
Anlage 4: Terminplan
Anlage 5: Freiraumplan der Landschaftsarchitekten
Anlage 6: Liste_Baumerhalt_und_Faellungen
Anlage 7: Liste_Nachpflanzungen
Anlage 8: PV-Anlagen-Betriebsmodelle
Anlage 9: Stellungnahme zu angefragter Alternativplanung

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat als Fachgremium am 09.11.2026 vorberaten und Folgendes beschlossen:

Beschluss:

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Auf Basis dieser Planungen wurde die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) abgeschlossen.
3. Nach dem Abschluss der jeweiligen Leistungsphase kann die darauffolgende Leistungsphase -bis Leistungsphase 8- nach und nach durch die Verwaltung beauftragt werden.
4. Die Kostenkalkulation nach DIN 276 in Höhe von 13.038.187,14 EUR zuzüglich GÜ-Zuschlags in Höhe von 6,5 % und einem Risikozuschlag in Höhe von 20 %, werden akzeptiert und sind in den Haushalt 2027 ff. einzustellen. Die Gesamtsumme beläuft sich somit auf ca. 16,6 Mio. Euro.
5. Der Bürgermeister wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen abzugeben.
6. Im Übrigen wird die Beschlussfassung vom 23.02.2026 (abrufbar unter Vorlagennr.: 2026/6382 - Einsparpotentiale) aufrechterhalten.

Sachgebiet: Bauverwaltung

7. Es wird empfohlen die PV-Anlage durch einen externen Dienstleister errichten und betreiben zu lassen (Bürgerenergie Unterhaching).

Vom Ausschuss empfohlen
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

2. Auf Basis dieser Planungen wurde die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) abgeschlossen.

3. Nach dem Abschluss der jeweiligen Leistungsphase kann die darauffolgende Leistungsphase – bis Leistungsphase 8 – nach und nach durch die Verwaltung beauftragt werden.

4. Die Kostenkalkulation nach DIN 276 in Höhe von 13.038.187,14 EUR zuzüglich GÜ-Zuschlags in Höhe von 6,5 % und einem Risikozuschlag in Höhe von 20 %, werden akzeptiert und sind in den Haushalt 2027 ff. einzustellen. Die Gesamtsumme beläuft sich somit auf ca. 16,6 Mio. Euro.

5. Der Bürgermeister wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen abzugeben.

6. Im Übrigen wird die Beschlussfassung vom 23.02.2026 (abrufbar unter Vorlagennr.: 2026/6382 - Einsparpotentiale) aufrechterhalten.

7. Es wird empfohlen die PV-Anlage durch einen externen Dienstleister errichten und betreiben zu lassen (Bürgerenergie Unterhaching).