



## Freiham – Entwicklung eines neuen Stadtteils

**Auf einer Fläche von insgesamt 350 Hektar entsteht am westlichen Stadtrand von München ein neuer Stadtteil, in dem in Zukunft über 25.000 Menschen leben und fast 15.000 Menschen arbeiten werden. Das Gut Freiham, eine denkmalgeschützte Anlage mit Schloss und Hofmarkkirche, wird als Ensemble mit seinen prächtigen Alleen erhalten bleiben. Die Neuplanungen halten dazu einen respektvollen Abstand ein.**

### Gewerbe in Freiham Süd

Südlich des neuen S-Bahnhalts Freiham (Verbindung München – Herrsching) ist seit 2006 das Gewerbegebiet Freiham Süd in Realisierung.

Auf der Grundlage eines Entwurfs von Ochs Schmidhuber Architekten mit Valentien+Valentien Landschaftsplanern wird dieser Gewerbebestandort ökologisch nachhaltig entwickelt.

Der Standort gliedert sich in zwei „Stadtfelder“, die durch einen 150 Meter breiten Hain zäsiert werden. Diese prägnante Grünfläche ist mit ihrem Baumdach aus Kiefern und Eichen das markanteste der von Ost nach West verlaufenden Bänder, die das städtebauliche Konzept von Freiham Süd ausmachen. Im Norden werden die Gewerbeflächen durch Streuobstwiesen abgegrenzt, im Süden durch lichtetes Feldgehölz. Die nahen Autobahnen werden durch Waldgürtel abgeschirmt.

Auf einer Fläche von insgesamt zirka 110 Hektar werden in Freiham Süd attraktive und variable Gewerbebereiche angeboten, die vielseitig nutzbar sind. Im nördlichen Stadtfeld entsteht ein vielfältiger, urbaner Mix aus hochwertigen Gewerbeflächen, die sich durch eine dichte, homogene und kompakte Baustruktur auszeichnen. Im Gegensatz dazu ist das klassische Gewerbe südlich eher locker und hallenartig angeordnet.

Über die direkten Anschlüsse an die Bundesautobahnen BAB A99 und BAB A96 ist Freiham Süd an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Mit der S-Bahn ist der Hauptbahnhof in weniger als 20 Minuten und der Flughafen München in 60 Minuten ohne Umsteigen erreichbar. Aktuell sind gut

zwei Drittel der Flächen verkauft und in Teilen bereits realisiert. Es werden etwa 7.500 Arbeitsplätze entstehen.

### Wohnen in Freiham Nord

Unter dem städtebaulichen Leitbild „kompakt, urban und grün“ entsteht nördlich des neuen S-Bahnhalts Freiham auf einer Fläche von rund 190 Hektar ein Wohngebiet für über 25.000 Einwohnerinnen und Einwohner und zirka 7.500 Arbeitsplätzen. Die Planung beruht auf dem Gedanken des „Weiterbauens“ der Stadt. Die Werte ökologisch, menschlich, städtisch und familiär sollen als Markenzeichen Freiham prägen, einem nach den Grundsätzen der Inklusion entstehenden Stadtteil.

### Erster Realisierungsabschnitt

2011 wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb für den ersten Realisierungsabschnitt durchgeführt.

Auf Grundlage der daran anschließenden Rahmenplanung wurde der Bebauungsplan für diesen Abschnitt von Freiham erarbeitet und durch den Münchner Stadtrat 2015 gesatz. Der Plan umfasst eine Fläche von rund 85 Hektar mit zirka 642.000 Quadratmeter Geschossfläche. Der erste Realisierungsabschnitt beinhaltet unter anderem folgende Teilflächen:

#### – Stadtteilzentrum

Das Stadtteilzentrum liegt am Schnittpunkt zwischen Wohn- und Gewerbebestandort nördlich des S-Bahnhalts Freiham an der Bodenseestraße. Drei Hochpunkte markieren hier den neuen Stadteingang nach München. Insgesamt entstehen rund 140.000 Quadratmeter Kerngebietsfläche. Im Bereich nördlich der Bodenseestraße wird es einen zentralen Stadtplatz geben.

Neben Einzelhandelseinrichtungen mit rund 20.000 Quadratmeter Verkaufsfläche ist auch eine breite Palette an Dienstleistungsangeboten und gastronomischen Einrichtungen sowie Büroflächen vorgesehen. In den oberen Geschossen sollen Wohnungen entstehen, sodass auch in dieser zentralen Lage großflächig Wohnraum angeboten werden kann.

Für diesen Bereich wird ein separater Realisierungswettbewerb durchgeführt. Dieser wird die architektonischen und stadträumlichen Qualitäten nochmals besonders herausarbeiten und Antworten finden auf die Frage, wie das Konzept des „offenen Einkaufens“ im Sinne einer belebten Erdgeschosszone umgesetzt werden kann.

Der Bereich des Stadtteilzentrums südlich der Bodenseestraße besteht aus zwei Gewerbebeständen sowie dem ÖPNV-Umsteigebereich.

#### – Bildungscampus, Sportpark und weitere Grundschulen

In Freiham entsteht der größte Bildungscampus der Stadt: ein Gymnasium, eine Realschule, ein sonderpädagogisches Förderzentrum und eine Grundschule in räumlicher und baulicher Gemeinschaft. Rund 3.000 Schülerinnen und Schüler werden den Bildungscampus insgesamt besuchen. Sowohl der Bildungscampus, der zum Schuljahr 2019/20 in den Schulbetrieb gehen wird, als auch die beiden zusätzlichen freistehenden Grundschulen an der Aubinger Allee und an der Gustl-Bayrhammer-Straße, die bereits zum Schuljahr 2017/2018 eröffnet wurden, entsprechen dem sogenannten Lernhauskonzept. Dieses beinhaltet ein besonderes Raumorganisationskonzept, das eine innovative und inklusive Pädagogik ermöglicht.

Der Sportpark mit einer Größe von rund neun Hektar umfasst unter anderem Dreifachsporthallen, ein Schulschwimmbad sowie Außenspielfelder unterschiedlicher Größe. Für den Breitensport sind auch zusätzlich Angebote, wie zum Beispiel Sportgaststätten oder Tribünenanlagen, sowie eine gute öffentliche Zugänglichkeit berücksichtigt.

#### – Wohnquartiere

In den Wohnquartieren entstehen zirka 4.400 Wohnungen sowie dreizehn Kindertageseinrichtungen. Sie sind in einer teils offenen, teils geschlossenen Blockrandstruktur mit vier bis sechs Geschossen geplant. Vervollständigt wird das städtebauliche Konzept dadurch, dass an markanten Stellen höhere Einzelgebäude

gesetzt sind. Kleinere gewerbliche Einrichtungen (Kiosk, Büro, Bäckerei, örtliche Dienstleistungen) sowie gastronomische Angebote werden straßenseitig in den Erdgeschossen der Wohnquartiere ermöglicht. Die ersten Wohnungen sollen 2019 bezugsfertig sein.

#### – Quartierszentrum

Innerhalb der Wohnquartiere wird durch das Quartierszentrum mit zirka 5.000 Quadratmeter Verkaufsfläche, Gastronomie sowie zusätzlichen Büro- und Wohnflächen in den Obergeschossen eine belebte Mitte geschaffen. Als weitere öffentliche Einrichtungen sind unter anderem eine Stadtteilbibliothek, ein Alten- und Servicezentrum sowie ein kulturelles Bürgerzentrum vorgesehen.

#### Zweiter Realisierungsabschnitt

Der zweite Realisierungsabschnitt Freiham Nord liegt an der Hauptachse, der sogenannten „Aubinger Allee“, des ersten Realisierungsabschnitts und östlich des Landschaftsparks.

Im Frühjahr 2018 wurde der zweistufige städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb, der von einer intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet wurde, abgeschlossen. Die internationale Bürogemeinschaft bestehend aus Hild und K Architekten BDA (München), Sergison Bates architects LLP (London), von Ballmoos Krucker Architekten AG (Zürich) und Studio Vulkan Landschaftsarchitekten GmbH (Zürich) erhielten den ersten Preis.

Auf der rund 55 Hektar großen Fläche sollen deutlich mehr als 6.000 Wohneinheiten für über 14.000 Einwohnerinnen und Einwohner mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen entstehen, darunter unter anderem zwei Grundschulen, eine Mittelschule sowie optional eine weiterführende Schule und mehr als sieben Kindertagesstätten.

Im Anschluss an den Wettbewerb wird ein Rahmenplan inklusive verschiedener Leitkonzepte sowie ein Regelwerk für die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen entwickelt. Parallel dazu wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan für den ersten Teilabschnitt erarbeitet.

#### Landschaftspark

Der in Freiham entstehende Landschaftspark ist mit zirka 58 Hektar der größte, der in den nächsten Jahren im Stadtgebiet geplant und gebaut wird. Der Park zwischen der BAB A99, der S-Bahnlinie München – Geltendorf und der Bodenseestraße wird eine überörtliche Anziehungskraft entfalten.

Aus einem zweistufigen landschafts- und freiraumplanerischen Wettbewerb mit einer intensiven prozessbegleitenden Bürgerbeteiligung, die das Baureferat im Auftrag des Stadtrats durchgeführt hat, ging im Sommer 2017 das Landschaftsarchitekturbüro Lützwow 7 aus Berlin als erster Preisträger hervor.

Der neue Park wird einen intuitiven Übergang von der Landschaft in den neu entstehenden Stadtraum von Freiham ermöglichen. Mit einer Abfolge aus abwechslungsreich gestalteten Landschaftsräumen mit Wäldchen, Gehölzgruppen, Lichtungen, Streuobst- und offenen Wiesen und vielfältigen Wegebeziehungen entsteht ein lebendiger Park in bester Münchner Tradition. Er bezieht sich auf vorhandene örtliche landschaftliche Motive aus der Mooschwaiqe und Aubinger Lohe und eine Vielzahl von Querungen werden den Park barrierefrei und inklusiv an den neuen Stadtteil und die Umgebung anbinden.

#### Anbindung

ÖPNV:  
S8 Haltestelle Freiham  
(S-Bahnlinie München – Herrsching),  
S4 Haltestelle Aubing  
(S-Bahnlinie München – Geltendorf)

MIV:  
BAB A99 Ausfahrt Freiham Mitte,  
BAB A96 Ausfahrt Freiham Süd  
(Halbanschluss),  
B2 Bodenseestraße

#### Kontakt

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Hauptabteilung II, Bezirk West  
Blumenstr. 28b, 80331 München  
Tel.: (0 89) 233-2 24 59

E-Mail: plan.ha2-4@muenchen.de  
Weitere Informationen über den Siedlungsschwerpunkt Freiham finden Sie im Internet.  
muenchen.de/freiham

#### Impressum

Herausgeberin:  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung  
Blumenstraße 28 b  
80331 München

Design:  
Sigl Affairs, München

Bildnachweis:  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Druck:  
Gebr. Geiselberger, Altötting  
gedruckt auf Papier aus zertifiziertem Holz, aus kontrollierten Quellen und aus Recyclingmaterial

Stand Dezember 2019

### Stadtplanung

## Freiham

Entwicklung eines neuen Stadtteils





Freiham Montageplan: Landeshauptstadt München mit OSA Ochs Schmidhuber Architekten GmbH, Valentini + Valentini (Freiham Süd) mit Ortner & Ortner Baukunst Gesellschaft von Architekten mbH, Topotek 1 GmbH, BSM Berlin mbH, West 8 (Freiham Nord 1, Realisierungsabschnitt) mit 03 Architekten, Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten (Aubing Mitte) mit Lützw 7 (Landschaftspark Freiham) mit Hild und K Architekten BDA, Sergio Bates architects LLP, von Ballmoos Krucker Architekten AG und Studio Vulkan Landschaftsarchitekten (Freiham Nord 2, Realisierungsabschnitt)

- 1 Aubing**  
Mit traditionellem Dorfkern mit über 1000-jähriger Geschichte.
- 2 Aubinger Friedhof**  
Ein über 100 Jahre alter Friedhof mit historischen Gräbern und gewachsenen Strukturen.
- 3 Grundschule**  
In Freiham gibt es fußläufig zu den Wohnungen Grundschulen, die allen Schülerinnen und Schülern kurze Schulwege garantieren.
- 4 Grünfinger**  
Von Osten nach Westen ausgerichtete Freiraumkorridore werden die alten und neuen Wohngebiete mit dem Landschaftspark verbinden.
- 5 „Aubinger Allee“**  
Zentral gelegene, Nord-Süd verlaufende Hauptachse als Verkehrsader und Orientierungslinie.
- 6 Grünband**  
Grüne Nahtstelle zwischen dem Wohngebiet Freiham Nord und der bestehenden Siedlung Neuaubbing.

- 7 Neuaubbing**  
Freiham ist mit Neuaubbing über viele Wege nachbarschaftlich verbunden.
- 8 Freihamer Angerflächen**  
Grünraum, der Stadtteilzentrum, Quartierszentrum und die Grundschulen verbindet.
- 9 Quartierszentrum**  
Nahversorgung mit Geschäften und Gastronomie in der geographischen Mitte des Quartiers.
- 10 Autobahnbindung BAB A99**  
Die Autobahnbindung an die BAB A99 schafft eine schnelle Verbindung zum Fernstraßennetz und zum Flughafen.
- 11 Landschaftspark**  
Ein 55 Hektar großer Park verknüpft Gut Freiham, Moosswaige und Aubinger Loh.
- 12 Sportpark**  
9,7 Hektar, drei Sporthallen, ein Schwimmbad, Fußballfelder, weitere Sportplätze und Grünflächen nach den Grundsätzen der Inklusion.

- 13 Bildungscampus**  
Grund- und Realschule, ein Gymnasium sowie ein Sonderpädagogisches Förder- und Kompetenzzentrum gruppieren sich um eine öffentliche Mitte.
- 14 Stadtteilzentrum**  
Drehscheibe am S-Bahnhof Freiham mit Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen.
- 15 Geothermie-Anlage**  
Hochmodernes Heizwerk zur Wärme-Grundversorgung für Freiham und den Münchner Westen; mit seiner besonderen Architektur ein Blickfang am Stadteingang.
- 16 Zweiter Realisierungsabschnitt**  
Der zweite Realisierungsabschnitt Freiham Nord mit deutlich mehr als 6.000 Wohnungen befindet sich derzeit in Planung.
- 17 Gut Freiham**  
Denkmalgeschützte Anlage mit Schloss, Hofmarkkirche aus dem 17. Jahrhundert und prächtigen Alleen.

- 18 Gewerbeflächen Freiham**  
110 Hektar – einschließlich Grün- und Ausgleichsflächen – für Gewerbe, Fachmärkte und Betriebe mit guter Verkehrsanbindung für 7.500 Arbeitsplätze.
- A WA 1 – GWG**  
MAIER.NEUBERGER.ARCHITEKTEN mit Bürger Landschaftsarchitekten
- B.1 WA 4 und 5 – GWG**  
Felix+Jonas Architekten mit mahl-gehard-konzepte Landschaftsarchitekten und
- B.2 WA 4 und 5 – GWG**  
dressler mayerhofer rössler architekten mit terra.nova Landschaftsarchitektur
- C WA 7 – GEWOFAG**  
AllesWirdGut Architektur mit DnD Landschaftsarchitekten
- D WA 8 – GEWOFAG**  
AllesWirdGut Architektur mit DnD Landschaftsarchitekten

- E WA 8 – DEMOS**  
SAR Generalplan GmbH mit U. M. Weingast, Landschaftsarchitektin
- F WA 11 – GEWOFAG**  
03 Architekten mit realgrün Landschaftsarchitekten
- G WA 16 – Stadtbau**  
MAIER.NEUBERGER.ARCHITEKTEN mit stautner + schäff Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
- H WA 18 – Stadtbau**  
MAIER.NEUBERGER.ARCHITEKTEN mit stautner + schäff Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Die Abbildungen stellen unterschiedliche Planungs- und Realisierungsstände dar. Urheber der Visualisierungen sind die unter den Buchstaben verzeichneten Büros sowie unter 13: schürmann dettinger architekten mit Keller Damm Roser Landschaftsplaner.

