

## QC.3.9 – Quartierscharakteristik München Freiam

### Basisinformationen

<b>Größe</b>	Gesamt 350 ha <sup>3.9.2</sup> , Wohnstandort 190 ha <sup>3.9.2</sup> Freiam Süd: 60 ha Freiam Nord: 190 ha <sup>3.9.2</sup>
<b>Wohneinheiten</b>	1. Realisierungsabschnitt: 4.400 WE <sup>3.9.2</sup> , 2. Realisierungsabschnitt: 6.000 – 7.000 WE <sup>3.9.2</sup> ; <sup>3.9.3</sup> : 13
<b>Einwohner:innen</b>	25.000 <sup>3.9.2</sup>
<b>Arbeitsplätze</b>	7.500 <sup>3.9.3</sup> : 13
<b>Lage im Stadtgebiet</b>	Zwischen Neuauubing, der Autobahn A 99 und S-Bahn-Trassen <sup>3.9.2</sup>
<b>Vornutzung</b>	Landwirtschaftliche Nutzung <sup>3.9.3</sup> : 37
<b>Nutzungsstruktur</b>	Wohnen, Standort für klassisches Gewerbe, Fachmärkte, Handwerksbetriebe, Technologiepark <sup>3.9.2</sup> , Stadt der kurzen Wege: kompakte Siedlungsstruktur mit Nahversorgungsangeboten in EG-Zonen im Stadtzentrum <sup>3.9.4</sup> : 26
<b>Zielgruppe</b>	
<b>Ziele</b>	Nachhaltige Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Anforderungen <sup>3.9.2</sup>

### Planung

<b>Bauzeitraum</b>	Gewerbestandort seit 2005, Wohnstandort seit 2016 <sup>3.9.2</sup> , wahrscheinlich bis Mitte der 2030er Jahre <sup>3.9.2</sup> bis 2040 <sup>3.9.2</sup>
<b>Leitbild</b>	Idee des „Weiterbauens“ der Stadt <sup>3.9.2</sup> , Stadt der kurzen Wege <sup>3.9.2</sup> , Kompakt, grün, urban <sup>3.9.2</sup>
<b>Bauherr:in/-träger:in</b>	Verschiedene Bauherren(-modelle) <sup>3.9.2</sup> , Wohnungsbaugesellschaften GWG, GEWOFAG, Stadibau, Genossenschaften <sup>3.9.2</sup>
<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	Strukturkonzept: eevas/terra.nova <sup>3.9.2</sup> , 1. Realisierungsabschnitt, Teil A (Stadtteil-, Schul-, und Sportzentrum): Ortner & Ortner, Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (BSM), Topotek1, Teil B (Wohnen und Quartierszentrum): West 8, urban design & landscape architecture, Rotterdam; Basis für Rahmenplan <sup>3.9.2</sup> , 2. Realisierungsabschnitt. Rahmenplan auf Basis des Entwurfs von Hild und K Architekten (BDA), Sergison Bates architects LLP, Ballmoos Krucker Architekten AG, Studio Vulkan Landschaftsarchitekten <sup>3.9.2</sup>
<b>Planungsprozess</b>	Bereits 1983 Ausschreibung für städtebaulichen Wettbewerb, 1989 B-Planentwurf in Auftrag gegeben, 1991 Umweltverträglichkeitsprüfung: Schwere Eingriffe in Natur und Landschaft, 1993: Endfassung des B-Plans, 1994: Realisierungswettbewerbe, 2005: erneutes Aufgreifen der Planungen <sup>9.1.1</sup> : 284, 2006: Planungsworkshop mit sieben Planungsbüros für Freiam Nord, Sieger Planungsgemeinschaft eevas/terra.nova <sup>3.9.2</sup> , 2011: städtebaulicher und

	<p>Landschaftsplanerischer Wettbewerb für 1. Realisierungsabschnitt, Teilung in Abschnitt A (Stadtteil-, Schul- und Sportzentrum) und Abschnitt B (Wohnen und Quartierszentrum) <sup>3.9.2</sup>, 2019: Realisierungswettbewerb für Stadtteilzentrum <sup>3.9.2</sup>, 2018: Entscheidung des zweistufiger städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, Sieger: Hild und K Architekten (BDA), Sergison Bates architects LLP, Ballmoos Krucker Architekten AG, Studio Vulkan Landschaftsarchitekten <sup>3.9.2</sup>, 2020 Beschluss zur Aufstellung des B-Plans 2154 für Freiham Nord, 1. Bauabschnitt, 2. Realisierungsabschnitt <sup>3.9.2</sup>, Verfahren B-Plan: April-Juni 2021 <sup>3.9.4: 11</sup>, Rahmenplanung 2. RA: Beschluss für Herbst 2022 geplant <sup>3.9.4: 11</sup>, Mobilitätskonzept für Freiham Dezember 2020, Bürgerbeteiligung, Infoveranstaltung für Mitte 2022 <sup>3.9.4: 11</sup>, Beschluss Machbarkeitsstudie über Anbindung an Aubing für Herbst 2022 <sup>3.9.4: 11</sup></p>
<b>Finanzierung</b>	
<b>Maße</b>	
<b>Architekt:innen</b>	
<b>Besonderheiten</b>	<p>Nachhaltigkeit und Inklusion als kulturelles Branding für Freiham <sup>3.9.4: 22</sup></p>

## Städtebau und Gestaltung

<b>Bebauungsstruktur</b>	<p>Geplant: Aufgelockerter Geschosswohnungsbau mit Innenhöfen <sup>3.9.2</sup>, 1. BA: offene und geschlossene Blockrandstrukturen <sup>3.9.2</sup>, 2. BA: geschlossene Blockrandbebauung zur Straßen mit hoher Lärmbelastigung, teilweise Öffnung zu Straßen mit geringerer Lärmbelastigung bzw. ins Innere des Quartiers <sup>3.9.3: 41</sup></p>
<b>Raumformende Elemente</b>	<p>Geplant: Stadtteilzentrum als Einkaufszentrum mit drei höheren Gebäuden (9, 14, 16 VG) <sup>3.9.2</sup></p>
<b>Form/ Struktur</b>	<p>Nachbarschaften um Innenhöfe gruppiert <sup>3.9.2</sup></p>
<b>Gebäudehöhe</b>	<p>Geplant: 3-6 VG, vereinzelt höhere Gebäude <sup>3.9.2</sup>, 1. BA: 4-6 VG, höhere Einzelgebäude <sup>3.9.2</sup>, 2. BA: 4-8, nur einige Punkthäuser mit 8 VG, Höhenversprünge, Höhendifferenzierung, Höhenstaffelung: „bewegte Silhouette“ <sup>3.9.3: 42</sup></p>
<b>Gebäudeform</b>	
<b>Gebäudegestaltung</b>	<p>2. BA. Vielfältige Fassadengestaltung in unterschiedlichen Gestaltungsabschnitte <sup>3.9.6: 26</sup>, Gebäudeleitlinien mit Materialvorgaben <sup>3.9.6: 32f.</sup></p>
<b>Architektonische Merkmale</b>	
<b>Wohnungstypologie</b>	<p>Geplant: Geschosswohnungen, Reihenhäuser <sup>3.9.2</sup>, Wohnungen in Obergeschossen des Quartierszentrums <sup>3.9.2</sup></p>
<b>Verfügungsform</b>	<p>Geförderter, preisgedampfter und freifinanzierter Mietwohnungsbau, freifinanzierte Wohnungen <sup>3.9.2</sup></p>
<b>Bauausführung</b>	

## Stadträume und Erschließung

<b>Wohnumfeld</b>	
<b>Freiraumgestaltung</b>	<p>58 ha Landschaftspark am Ostrand als Abgrenzung zur Autobahn: üppige Wiesenlandschaft mit Gehölzinseln und Alleen 3.9.3: 13; 3.9.4: 8, kleinere Parks und Grünflächen 3.9.2, „Grünfinger“ verbinden Landschaftspark mit Grünband im Westen und bilden Sichtachsen 3.9.4: 8, „Freiham-Neuaubinger-Grünband“: 700m lang, 45-65m breit 3.9.2; 3.9.3: 17, zahlreiche begrünte und unversiegelte Flächen 3.9.4: 8, Baumreihen entlang von Straßen, begrünte Dächer, Gemeinschaftsdachgärten 3.9.4: 8, Freiham Süd/Gewerbegebiet: Grünräume von Ost nach West, Gut Freiham eingebettet in Grünräume, Gräserband, rasterartig angelegter Kiefernain, Biotop „Ehemaliges Glaslager Neuaubing am Ostrand“ 3.9.4: 8ff., zentraler Platz/Stadtteilzentrum 3.9.4: 36 Stadtteilzentrum, Quartiers-/Dreiecksplätze 3.9.3: 44, Angerflächen, Grünfinger, Grünband 3.9.5</p>
<b>Erschließungsnetz</b>	<p>Hauterschließungsachse und zentrale Achse für Rad- und Fußverkehr von Nord nach Süd 3.9.2, Grünfinger als Verbindungsachsen und Begegnungsorte für Fußgänger und Radfahrer 3.9.4: 13, autoreduziert 3.9.4: 25, weniger Parkplätze an Straßen, aber für Besucher, mobilitätseingeschränkte Personen und E-Autos und Carsharing vorgesehen 3.9.4: 26, 2.RA: Quartiers- und Sammelgaragen als Mobilitätshubs mit alternativen Mobilitätsangeboten 3.9.4: 25, Parkraumbewirtschaftung mit Verkehrsüberwachung 3.9.4: 25, zentrale Sharing-Angebote für Roller, Autos und (Lasten-)Räder 3.9.4: 26, quartiersbezogene Mobilitätszentrale zur Information, Beratung 3.9.4: 26, Haupterschließung N-S: Aubinger Allee, Autobahnzubringer, Erschließungsstraßen als Schleifen (überwiegend W-O), Quartierboulevard als Busachse, MIV freie Verbindungen, Promenade für Fuß-/Radverkehr, Querverbindungen für Rad- und Fußverkehr 3.8.3: 44, Mobilitätshäuser und Quartiersgaragen Regal 3.9.7: 9; 3.9.8: 19</p>

## Wohnraum

<b>Grundriss</b>	
<b>Wohnungsgrößen</b>	
<b>Küche</b>	
<b>Balkon</b>	
<b>Sonstiges</b>	

## Infrastruktur

<b>Soziale Infrastruktur</b>	Schulcampus mit Gymnasium, Realschule, sonderpädagogisches Förderzentrum und Grundschule 3.9.2, Sportpark 3.9.2: 5
------------------------------	--

	Grundschulen, 2 Mittelschulen, 1 Gymnasium, 1 Förderzentrum und optional eine weiterführende Schule, 25 Kindertagesstätten 3.9.3: 13
<b>ÖPNV</b>	S-Bahn und Busanbindung 3.9.2, langfristige Verlängerung der U5 geplant: Fertigstellung zwischen 2035/2040 3.9.2, Feinerschließung über Busse 3.9.4: 25, Erprobung von On-Demand-Mobility-Dienste für eine linienunabhängige Personenbeförderung 3.9.4: 25
<b>Nahversorgung</b>	Geplant: Kleine Gewerbe und Gastronomie in Erdgeschosszonen 3.9.2, Quartierszentrum mit 5.000m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Stadtteilbibliothek, Alten- und Servicezentrum, kulturelles Bürgerzentrum, Gastronomie und Gewerbe, Stadtteilzentrum mit 20.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche im EG 3.9.3: 13
<b>Technische Infrastruktur</b>	Ganzes Viertel mit Geothermie versorgt 3.9.4: 22

## Einordnung

<b>Gründe für die Errichtung des Stadtquartiers</b>	
<b>Image</b>	
<b>Integration in Gesamtstadt</b>	
<b>Heutiger Zustand</b>	

## Bewohner:innenstruktur

<b>Altersstruktur</b>	
<b>Einkommensstruktur</b>	

## Quellen

**3.9.1:** KRÄMER, S. (2016): Von der Entlastungsstadt Perlach zur Messestadt Riem. Städte- und Siedlungsbau in München 1960-2000. In: ALBRECHT, S.; HÖPPL, M. (Hrsg.): München. Stadtbaugeschichte vom Mittelalter bis zur Gegenwart. Petersberg: Michael Imhof Verlag GmbH & Co. KG: 275-292.

**3.9.2:** LHM-PLAN (= LHM-REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG) (o.J.b): Freiam: der neue Stadtteil im Münchner Westen. In: <https://stadt.muenchen.de/infos/neuer-stadtteil-freiam.html> (15.12.2021).

**3.9.3:** LHM-PLAN (= LHM-REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG) (2021a): Freiam Nord 2. RA – 1. Bauabschnitt Bebauungsplanverfahren Nr. 2154. Aufstellung Bebauungsplan mit Grünordnung. Erörterungsveranstaltung am 17.05.2021.

**3.9.4:** LHM-PLAN (= LHM-REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG) (2021b): Freiam 09/21.

**2.9.5:** LHM-PLAN (= LHM-REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG) (2019): Freiam. Entwicklung eines neuen Stadtteils.

**2.9.6:** HILD UND K.; BÜRO KRUCKER; SERGISON BATES ARCHITECTS; STUDIO VULKAN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (2022a): 2. RA Freiam Nord. Rahmenplanung.

**2.9.7:** DUNKEL, G. (2022): Mobilitätskonzept Freiam Nord. Verkehrsplanung im 2. Realisierungsabschnitt.

**2.9.8:** HILD UND K.; BÜRO KRUCKER; SERGISON BATES ARCHITECTS; STUDIO VULKAN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (2022b): 2. RA Freiam Nord. Mobilitätshäuser.