



Landeshauptstadt
München

freiham

02 /
2014

6 Gedanken zu einem Stadtquartier im Werden

Thoughts on an Urban Quarter in the Making

8 Freiham stellt sich vor

An Introduction to Freiham

14 Voneinander lernen

Learning from One Another

20 Zukunftsthemen

Future Topics



freiham
münchen

Inhalt Content

1	Vorwort Preface
3	Editorial Editorial
4	Gedanken zu einem Stadtquartier im Werden Thoughts on an Urban Quarter in the Making
8	Freiham stellt sich vor An Introduction to Freiham
10	Stadtplanung anders machen Doing City Planning Differently
12	Städtisch und grün Urban and Green
14	Voneinander lernen Learning from One Another
20	Zukunftsthemen Future Topics
22	Wohn- und Lebensorte – integriert und flexibel Places of Residence and Living – Integrated and Flexible
24	Erdgeschosszonen – vielfältig und erlebnisreich The Ground Floor – Diverse and Eventful
26	Mobilität – intelligent und vernetzt Mobility – Intelligent and Connected
28	Inklusion – menschlich und innovativ Inclusion – Human and Innovative
30	Mitwirkende Contributors

Vorwort Preface



Elisabeth Merk

Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin der
Landeshauptstadt
München
*Head of the Department
of Urban Planning*

Liebe Leserinnen und Leser,

wie wollen wir unsere Stadt München weiterbauen? Natürlich mit dem Anspruch, hohe Lebensqualität für alle Münchnerinnen und Münchner zu erreichen! Das heißt Voraussetzungen zu schaffen für gute Architektur und abwechslungsreiche Stadträume, für lebendige Nachbarschaften, hohe ökologische Standards und eine breite Teilhabe aller Bürgerinnen und Bürger. Im Westen von München entsteht der neue Stadtteil Freiham, in dem eines Tages 20.000 Menschen leben werden. Wenn wir wollen, dass Freiham zu „ihrem“ Stadtteil wird, sind die Weichen, die wir jetzt zu Anfang stellen, besonders wichtig. Vielfältige Wohntypologien, die unterschiedliche Lebens- und Arbeitsmodelle für Familien, aber auch Singles und ältere Menschen ermöglichen, sollen den Stadtteil prägen. Freiham soll grün im doppelten Sinn werden – durch die Energie, aber auch den Bezug zu Landschaft und Natur.

Um diesen Anspruch gemeinsam einzulösen, brauchen wir Raum, um Konzepte und Ideen zu entwickeln und auch kritisch-konstruktiv zu diskutieren. Dafür haben wir eine Plattform eingerichtet, auf der dieses Jahr die Veranstaltung „München weiterbauen → Freiham 2014“ stattgefunden hat. Ein Erfahrungsaustausch mit Kolleginnen und Kollegen von vier Partnerprojekten ging einem öffentlichen Fachkongress mit über 240 Teilnehmerinnen und Teilnehmern voraus. Wertvolle Anregungen aus beiden Tagen sind in dieses Heft eingeflossen.

Wir wollen die Diskussion über Freiham weiterführen. Ich lade Sie herzlich ein, den begonnenen Dialog mit uns fortzusetzen.

Dear Readers,

How do we want to continue building our city of Munich? Of course with the aim of increasing the quality of life for all inhabitants of Munich! In other words, by creating conditions for first-rate architecture and varied urban spaces, for vibrant neighbourhoods, high environmental standards and the widespread participation of all citizens. In the western part of Munich, the new quarter of Freiham is under construction, where 20,000 people will live one day. If we want Freiham to become “their” quarter, the course we set today is particularly important. A variety of housing types will make their mark on the neighbourhood, allowing for different living and working models for families as well as singles and older people. Freiham will become green in two senses of the word – concerning energy, but also in relation to its countryside and natural surroundings.

In order to fulfil this claim together, we need space to develop concepts and ideas, and to subject them to constructive criticism. With this in mind, we have created a platform that hosted the event “Munich continues to grow → Freiham 2014” this year. An exchange of experiences amongst colleagues from four partner projects preceded a public conference with more than 240 participants. Valuable suggestions from both days have been included in this booklet.

We want to continue the debate about Freiham. I would like to invite you to join us and continue the dialogue that we have started.



Editorial Editorial

Die zweite Ausgabe des Freiham-Magazins steht im Zeichen des Dialogs und des Meinungsaustauschs. Es ist bereits viel über den neu entstehenden Stadtteil nachgedacht worden, die Rahmenplanung ist verabschiedet. Zeit also, Ideen und Konzepte weiter zu verfeinern und miteinander zu diskutieren. Im Juli 2014 lud das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München zum öffentlichen Fachkongress „München weiterbauen → Freiham 2014“ ein.

Am Vortag des Fachkongresses kamen Vertreterinnen und Vertreter großer Stadterweiterungsgebiete aus Frankfurt am Main, Freiburg, Stockholm und Wien mit ihren Münchner Kolleginnen und Kollegen zu einem verwaltungsinernen Erfahrungsaustausch zusammen. Ziel und Motivation des Treffens war, sich die Entwicklung von unterschiedlichen Gebieten anzuschauen und voneinander zu lernen. Gemeinsam wurde vereinbart, die Diskussion in den kommenden Jahren fortzusetzen.

Die Qualität einer Stadt – sie lässt sich an Architektur und gebauten Räumen ebenso festmachen wie am Grad der gesellschaftlichen Teilhabe aller. Aber wie entsteht die Identität eines Stadtteils? Wie kann es gelingen, anspruchsvolle Architektur zu realisieren? Wie können gesellschaftliche Inklusion und die Entwicklung lebendiger Nachbarschaften unterstützt werden?

Dieses Heft greift die Diskussionen und Themen der beiden Veranstaltungstage auf – nicht im Sinne einer wortgetreuen Dokumentation, sondern eher als Anregung mit Fragen, Kommentaren und

der einen oder anderen Idee mit dem Ziel, den begonnenen Dialog weiterzuführen. Zunächst lässt uns der Ethnologe Johannes Moser einen Schritt vom Tagesgeschehen zurücktreten. Er zeichnet die historischen Linien, die zum spezifisch Münchnerischen führten, nach und erklärt ihre Bedeutung für Freiham. Über die aktuellen Schritte rund um Freiham, die Planungsziele und den Rahmenplan wird auf den darauffolgenden Seiten berichtet. Wohn- und Lebensorte, Erdgeschosszonen, Mobilität und Inklusion sind vier Zukunftsthemen für Freiham, die auf dem Fachkongress entweder in eigenen Themensalons behandelt oder als Querschnittsthema erörtert wurden. Die hiervon ausgehenden Impulse werden in diesem Heft aufgegriffen – als gute Basis für die nächsten Entwicklungsschritte Freiham. In diesem Sinne wünschen wir eine anregende Lektüre!

The second edition of the Freiham magazine is dedicated to dialogue and the exchange of opinions. Much thought has already gone into this emerging part of town, the urban development framework has been adopted. So it is time to refine ideas and concepts and to talk with one another. In July 2014, the Department of City Planning and Building Regulation of the City of Munich hosted the public conference "Munich continues to grow → Freiham 2014". On the day before the convention, representatives of major urban expansion areas came from Frankfurt am Main, Freiburg, Stockholm and Vienna and met their Munich colleagues for an exchange of

experiences. The meeting's aim and motivation was to look at the development of different areas and learn from one another. The consensus among the participants was to continue the discussion over the coming years. The quality of city – it can be tied to its architecture and built environment as well as to the degree of societal participation of all. But how is the identity of a locale created? What is the path to the successful realization of sophisticated architecture? How can social inclusion and the development of lively neighbourhoods be supported? This booklet carries the discussions and topics of the two-day event forth – not in the sense of a verbatim documentation, but rather as stimulation, with questions, comments and one or two ideas, aimed at continuing the dialogue. First, the anthropologist Johannes Moser lets us take a step back from our day-to-day routines. He retraces the historical lines that lead to what is typical of Munich today, and explains their importance for Freiham. The current steps in Freiham, the planning objectives and the planning framework, are the subject of the following pages. Residences and living places, ground floor zones, mobility and inclusion are four future topics for Freiham that either were covered in own theme salons during the conference or discussed as a cross-cutting issue. The resulting impulses are captured and continued in this book – as a good basis for the next development steps of Freiham. Along these lines, we wish you an inspiring read!

Gedanken zu einem Stadtquartier im Werden

Prof. Dr. Johannes Moser



Typisch München

Was ist bei der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers wie Freiham zu beachten? Prof. Dr. Johannes Moser, Leiter des Instituts für Volkskunde/ Europäische Ethnologie an der LMU München, hat sich die Frage gestellt. Er kommt für Freiham zu ebenso interessanten wie praxisnahen Empfehlungen, die er aus der Analyse von Begriffen wie Homogenität, Diversität, Raumorientierung, Beheimatung, Identifikation und der Frage nach dem „Habitus der Stadt“ herleitet. Hier die Quintessenz seines Vortrags. 1 Sie beginnt mit Eckpunkten des „Habitus von München.“

Die formative Phase der Herausbildung eines heutigen Münchner Habitus liegt im 19. Jahrhundert.² Im Gefolge der „Gründung“ eines souveränen neubayrischen Königreichs wurde München zu einer königlichen Hauptstadt modelliert, die andere Städte überflügeln sollte. Ihr Ausbau wurde insbesondere in den Bereichen Wissenschaft, Architektur und Kunst vorangetrieben, begleitet von Ökonomien des Luxuskonsums und der Produktion „feiner“ Dinge – z. B. Nymphenburger Porzellan oder Dallmayr-Delikatessen. Die Formierung

Münchens als Stadt von Bildung und Wissenschaft sowie von Kunst und Kultur war Teil eines Nation-building-Prozesses, der aber nur funktionieren konnte, weil ihr ein dritter Teil hinzugefügt wurde. Als Stadtgestalter war den Wittelsbachern klar, dass etwas hinzukommen musste, das auch die Bevölkerung anspricht. München zeichnet sich deshalb ebenso als eine Stadt mit besonderen regionalen Bezügen und lokalen Traditionen aus. Dazu zählen das Oktoberfest, der Kocherlball, eine relativ junge Trachtenaffinität sowie die Wiederentdeckung der „Volksmusik“ ebenso wie die Biergärten und Bräustuben, die Begeisterung für Fußball, der – manchmal sehr subtile, manchmal auch derbe – Humor. Vieles davon ist nicht rein münchenerisch, aber es findet sich auf eine spezielle Art und Weise, die eine spezifische Atmosphäre schafft.

Ich wage die Behauptung, dass es gerade diese Mischung aus prosperierender Ökonomie, Führungsposition in Wissenschaft und Kunst gepaart mit „Volkstümlichkeit“ ist, die außerhalb Münchens auf Bewunderung und Reserviertheit stößt. Interessant ist, dass bei vielen Zuzüglern die Gegenwehr nach einigen Jahren nachlässt und sie vom Rhythmus und der Atmosphäre dieser Stadt mitgerissen werden.

Städtische Atmosphäre

Was hat dies nun aber mit einem Stadtquartier im Werden zu tun? Ich will die drei zentralen Punkte – Diversität, Raumorientierung und Beheimatung sowie Habitus von München – bündeln. Für Freiham sehe ich im Augenblick viele Aspekte, insbesondere die Fragen des Wohnens, das Angebot an Freiflächen und diverse Infrastruktureinrichtungen wie



Thoughts on an Urban Quarter in the Making

Typical Munich

What needs to be taken into consideration for the development of a new urban quarter like Freiham? Prof. Dr. Johannes Moser, head of the Institut für Volkskunde/ Europäische Ethnologie at LMU München examined this question. He arrives at recommendations for Freiham that are both interesting and practical, which he derives from the analysis of concepts such as uniformity, diversity, spatial orientation, residence, identification and the question of the "disposition of the city". Here is the quintessence of his speech. It starts with the key points of the "disposition of Munich".

The formative phase of the development of Munich's present-day disposition lies in the 19th century. In the

wake of the "founding" of a sovereign new Bavarian Kingdom, Munich was formed into a royal capital, aimed at outdoing other cities. Its development was pursued mainly in the fields of science, architecture and art, accompanied by the economies of luxury consumption and the production of "finer" things – such as Nymphenburger porcelain or Dallmayr delicacies. The formation of Munich as a city of education and science as well as art and culture was part of a nation building process, which could only work thanks to the addition of a third element. As town designers, the Wittelsbachers understood that something had to be added that appeals to the populace. Which is why Munich also is a city with an emphasis on unique regional references and local traditions. This includes the Oktoberfest, the Kocherlball, a relatively recent taste for traditional Trachten attire, as well as

the rediscovery of „Volksmusik“, the regional style of folkloristic music, along with the beer gardens and Bräustuben brew pubs, the enthusiasm for football, the – at times very subtle, at times rustic – humour. A lot of this is not purely münchenerisch – typical of Munich – but it manifests itself in a special way, creating a specific atmosphere. I would venture that it is precisely this mix of booming economy, leadership in science and art paired with "folklore" that are met with admiration and reservations outside of Munich. What is interesting is that for many newcomers, resistance dies down after a few years and they are swept away by the rhythm and atmosphere of this city.

Urban Atmosphere

So what does this have to do with an urban quarter in the making? Allow me to condense the three key



„Es müsste
mindestens
ein ordentliches
bayrisches
Wirtshaus und
einen Biergarten
geben.“



1 Der Beitrag wurde weitgehend im Duktus des Vortrags vom 11.7.2014 belassen.

1 For the most part, the contribution reflects the style of presentation of 7/11/2014.

2 Vgl. Simone Egger: „München wird moderner.“ Stadt und Atmosphäre in den langen 1960er Jahren. Bielefeld 2013. Johannes Moser und Simone Egger: Vom Glück, eine schöne Stadt zu sein. Zur Ästhetik von Elbflorenz und Isarathen. In: Schweizerisches Archiv für Volkskunde 106 (2010), S. 91–104.

3 Walter Siebel: Die Welt lebenswerter machen. Stadtplanung als Gesellschaftspolitik. In: Mittelweg 36. Zeitschrift des Hamburger Instituts für Sozialforschung 18 (2009) 6, S. 26–48, hier S. 29.

Stadtteilzentren, Schulen, Sport- und Einkaufsmöglichkeiten erfüllt. Raumaneignung oder Partizipation können sich erst im Laufe der Zeit entwickeln. Diskussionsbedarf sehe ich bei der soziokulturellen und symbolischen Raumorientierung. Ist beispielsweise in den nächsten Jahren ein Neubau einer Münchner Institution geplant, die nach Freiham verlegt werden kann, um eine Art Identitätsanker auszuwerfen? Diskutiert werden müsste ebenfalls, wie Öffentlichkeit hergestellt werden kann, die Freiham eine urbane Atmosphäre verschafft. Das könnte z. B. durch Räume für Kreativberufe, Ateliers für Künstler, Coworking Spaces für Start-ups unterstützt werden. Will die Stadt hier etwas gestalten, könnte sie beispielsweise Räume, Büros, Ateliers kombiniert mit Wohnungen erwerben oder anmieten sowie günstig vergeben. Denkbar wäre eine Art Stipendensystem für

Künstler, Schriftsteller oder Wissenschaftler in Residence, Förderungen für Start-ups in Kreativberufen, die Einrichtung von Studentenwohnungen etc. Das könnte auch eine etwas andere Lehre aus den Gentrifizierungsprozessen sein, die gezeigt haben, dass gerade Intellektuelle, Künstler und Kreative zur Attraktivität von Stadtvierteln beitragen.

Auf lange Sicht

Auf den Habitus Münchens bezogen müsste es mindestens ein ordentliches bayrisches Wirtshaus und einen Biergarten geben. Das mag amüsant klingen, aber es sind jene öffentlichen Räume, die dazu beitragen, dass eine Wohnlage als gelungen betrachtet wird. Und es sind jene Räume, die eine Privatheit des Wohnens durch eine (halb)öffentliche Sphäre ergänzen. Dazu kommt schließlich noch die Frage nach den vorgesehenen religiösen Stätten.

Zuletzt eine Warnung des Stadtsoziologen Walter Siebel: „Es ist die Gesellschaft, die sich in der Stadt ihre räumliche Gestalt schafft. Der Umkehrschluss, über die Gestaltung der physischen Struktur der Stadt auch soziale Strukturen planen zu können, ist der Grundirrtum aller Architekten und Stadtplaner, die mit ihren Mitteln eine bessere Gesellschaft herbeiplanen wollen.“³ Ich denke, wir müssen es aber nicht ganz so negativ sehen. Wahrscheinlich verhält es sich mit der Planung wie mit der Kindererziehung: dass man nämlich oft das Gefühl hat, alles falsch zu machen, und erst nach langer Zeit stellt sich heraus, ob nicht doch vieles richtig angegangen wurde. In diesem Sinn wünsche ich bei der Realisierung von Freiham viel Erfolg.

points – diversity, spatial orientation and residence as well as Munich's disposition. In Freiham's case, numerous aspects seem to have been met, in particular residential issues, the availability of open spaces and various infrastructural facilities like community centres, schools, sports facilities and shopping. Space appropriation or participation need time to develop. A need for discussion presents itself in the area of socio-cultural and symbolic spatial orientation. Is there a Munich institution that has plans to erect of a new building, for instance, which could be brought to Freiham to cast an identity anchor of sorts? Another point of discussion is how to create a public sphere that lends Freiham an urban atmosphere. This could be supported by spaces for creative professionals, workshops for artists, co-working spaces for start-ups, to name a few examples. If the city wants to get

involved here, it could acquire or rent as well as cheaply let rooms, offices, studios in combination with apartments. A grant system is conceivable that supports artists, writers or scientists in residence, funding for start-ups in creative occupations, the establishment of dormitories etc. This could be a slightly different inference from the gentrification processes which have shown that intellectuals, artists and creatives increase the attractiveness of neighbourhoods.

The Long Term

Concerning the Munich disposition, at least one proper Bavarian 'Wirtshaus' pub and a beer garden is a must. This may sound amusing, but it is public spaces like these that contribute to whether an area is considered a success. And these are the spaces that complement the privacy of residency with a (semi-)public sphere. Which in

the end leads to the question of the envisioned religious sites. Finally, a warning from city sociologist Walter Siebel: „It is society that creates its spatial shape in the city. The inverse assumption that one can plan social structures with the design of the physical structure of the city is the fundamental mistake that all architects and city planners make, yearning to will a better society into being via planning.“ I think we don't have to view things quite as negatively, though. Probably urban planning is akin to raising children: it often seems that one can't do anything right, and only after a long time does it become clear if things maybe were handled well after all. In this spirit, I wish the realization of Freiham the best of success.

Freiham stellt sich vor



Vernetzung
Interconnectedness



Leitbaumkonzept
Arboreal
guidance concept



Nahmobilität
Short-range
mobility



Flächenbilanzierung
Area survey



Von der Bebauung
freizuhaltende Flächen
Areas to be left unbuilt



Stellung gegenüber
dem Straßenraum
Position in relation
to the street space



Spielräume
Contingency
space



Gleiche Teilhabe aller Men-
schen am Leben in Freiham
Equal participation for all
people living in Freiham



Körnung
Granulation



Schulen, Sportpark, Kita,
Jugend, Nachbarschaft
Schools, sports field, day-care
centre, youth, neighbourhood

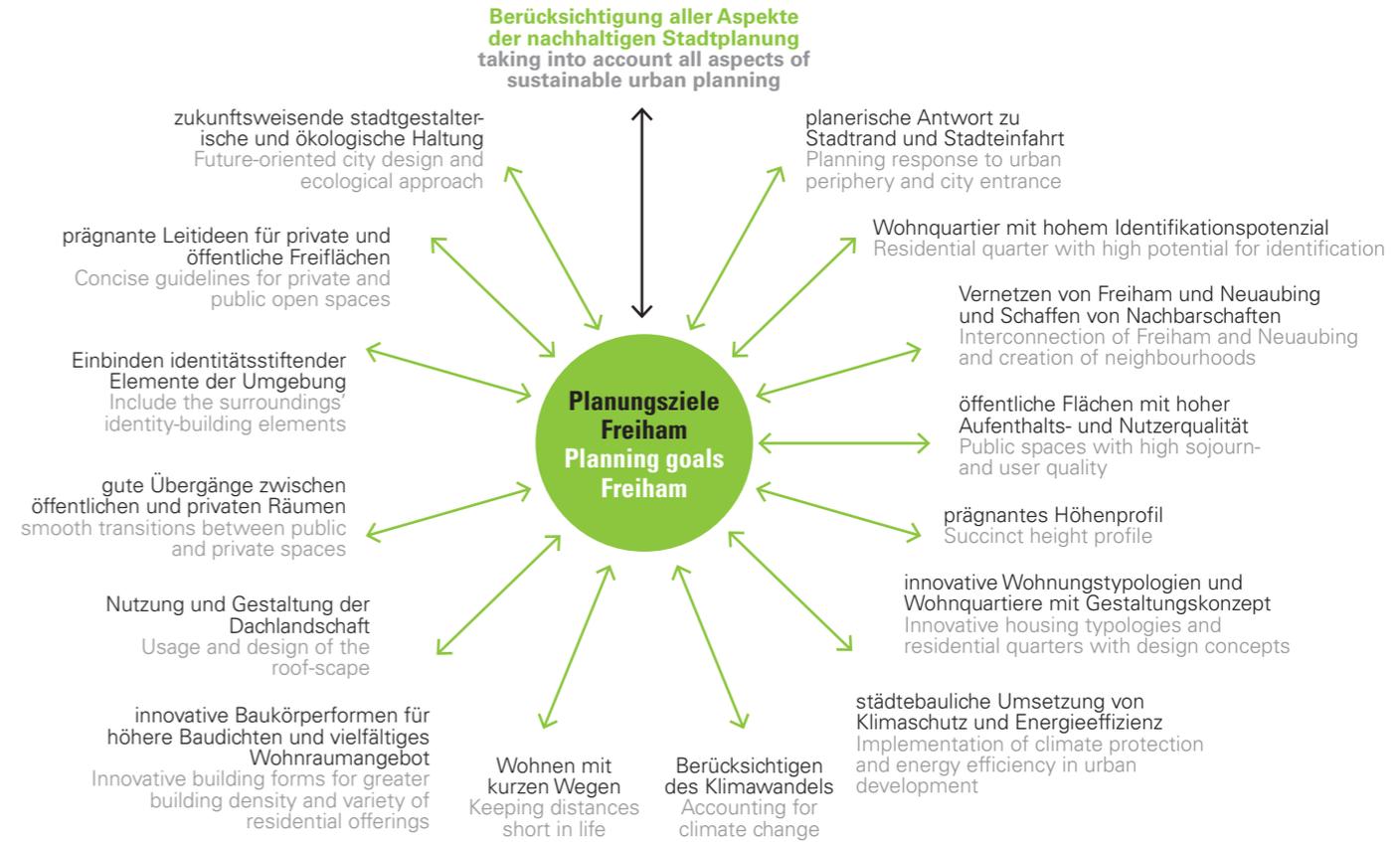
München weiterbauen – das heißt, Stadtentwicklung integriert denken, innovative Ideen verfolgen und auch ungewöhnliche Wege in der Planung ausprobieren.

An Introduction to Freiham

Continuing Munich's development – city planning as an integrative thought process, the pursuit of innovative ideas and the occasional experiment with roads less travelled in planning.

Stadtplanung anders machen

Thomas Rehn



Die letzte grüne Wiese

Münchens letzte große „grüne Wiese“ zu bebauen, ein Stadtteil für 20.000 Menschen: eine Traumaufgabe für Planer! Als Freiham 1963 im Wirtschaftsplan der Landeshauptstadt erstmals auftauchte, war – ganz entsprechend den damaligen Leitbildern des Städtebaus – ein autogerechter Satellit geplant, ohne Bezug zum Rest der bereits gebauten Stadt. Gut, dass damals vorsorglich die Flächenreserven geschaffen wurden – gut aber auch, dass aufgrund der infrastrukturellen Herausforderungen und anderer Angebote erst einmal nichts geschah. Mittlerweile haben wir gelernt, dass Stadterweiterung nicht heißt, einen neuen Stadtteil aus dem Boden zu stampfen. Damit die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner dort gerne leben, müssen wir Freiham aus der bestehenden Stadt weiterentwickeln – München weiterbauen, heißt unsere Herausforderung. Ein Jahr

lang haben wir an unserem Marken- und Positionskonzept gearbeitet: Ökologisch – menschlich – städtisch – familiär heißen unsere Leitbegriffe. Wir haben sie abgeleitet von dem, was München heute ist, und von unserem Wunsch, was München einmal sein könnte.

Planungsgeschichte und -gegenwart

Im neuen Jahrtausend begann mit der Erschließung des Gewerbegebiets Freiham-Süd die Entwicklung des Stadtteils. Seit 2007 haben wir ein Strukturkonzept, ab 2008 haben wir im Rahmen der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ nach Wegen einer energiegerechten Stadtentwicklung für Freiham und Neuaubing gesucht. Seit 2013 gibt es einen Rahmenplan für den 1. Realisierungsabschnitt, der im Dialog der beiden im vorangegangenen Wettbewerb siegreichen Büros entstand. „Urbane Initialräume“ machen das Gelände lebendig, bevor 2017 das erste Haus steht:

Zwischennutzungen helfen uns, das „städtische“ und „ökologische“ Potenzial Freihams zu erschließen.

Planungszukunft

Planungsziel für Freiham ist es, alle Aspekte einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Das geht weiter, als sich „nur“ über vielfältige Infrastruktur und anpassungsfähige Grundrisse, lebendige Grünräume oder attraktive Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten Gedanken zu machen. Unser Rahmenplan ist robust und entwicklungsfähig. Jetzt geht es ins Detail. Wie genau sollen die Wohn- und Lebensorte für alle aussehen? Wie schaffen wir lebendige Erdgeschosszonen? Mit S-Bahn-Anschluss, Bus- und Trambahnlinie haben wir Vorsorge für nachhaltige Mobilität getroffen, aber wie geht es weiter? Dafür spielt ein weiterer Leitbegriff eine zentrale Rolle: Inklusion. Freiham soll Heimat werden für alle, die hier leben wollen.

Doing City Planning Differently

The Last Green Meadow

Developing Munich's last 'green meadow', a new part of town for 20,000 people – a dream job for a planner. Freiham first appeared in the economic plan of the state capital in 1963, designated to become – in line with the urban planning ideals of the time – a car-centred satellite without any relationship to the rest of the city. It is a good thing that the extra space was created as a precaution – but also good that nothing happened for the time being, due to the infrastructural challenges and other opportunities. In the meanwhile we have learned that urban expansion should not be interpreted as to simply plunking down a new district. If future inhabitants are to live there happily, we have to develop Freiham carefully from within the city as it exists today – constructively extending Munich is the name of our challenge. We've worked on our

brand and position concept for a year: clear values: ecology, humanity, urban flair and family life are our claims. We derived them from what Munich is today and from our desire of what Munich may become.

Planning, History and Present

In the new millennium, the growth of this urban quarter began with the infrastructural development of the industrial area Freiham-Süd. We've had a structural concept since 2007, and in 2008 we searched for paths to the energy-appropriate urban development of Freiham and Neuaubing within the setting of the "National Urban Development Policy". An urban development framework for the 1st realization stage was created in 2013, in a dialog between the two offices that had won the preceding competition. "Urban Launch Spaces" enliven the area, even before the first house is completed in 2017: Temporary usages help us unlock the "urban"

and "ecological" potential of Freiham. **Planning Future**

The planning for Freiham is aimed at incorporating all aspects relevant to a sustainable urban development. This goes beyond "merely" reviewing complex infrastructure and adaptable floor plans, lively green spaces or attractive shopping and leisure facilities. Our urban development framework is robust and upgradable. Now is the time for details. What should the places of residence and living for everyone look like, exactly? We have made provisions for sustainable mobility with regional rail, bus and tramway lines, so what do we do now? Another guiding concept plays a central role here: inclusion. Freiham shall be the home for everyone and anyone who wants to live here.

Städtisch und grün



Der Rahmenplan

Ungewöhnlich: Die Rahmenplanung Freiham Nord stammt aus den Federn zweier Architekturbüros. Christian Heuchel vom Büro O&O Baukunst mit Sitz in Wien und Berlin sowie Christoph Elsässer vom niederländischen Büro West 8 berichten über die gemeinsame Arbeit.

— Ihre Büros haben sich jeweils auf einen Teilbereich konzentriert. Wo haben Sie Ihre Schwerpunkte gesetzt?

Christian Heuchel, O&O Baukunst: Wir haben uns das Stadtteil- sowie das Schul- und Sportzentrum vorgenommen. Dabei war klar: das Stadtteilzentrum in der Nähe der S-Bahn-Station soll ein sehr dichtes Stück Stadt werden. In diesem urbanen Herz haben wir verschiedene blockartige Strukturen und verschiedene Nutzungen vorgesehen – hier kann man Stadt auf ganz verschiedene Weise erleben. Christoph Elsässer, West 8: In gewisser Weise haben wir an „München weiterbauen“ gedacht, als wir uns des

nördlichen Teilbereichs angenommen haben. In Freiham bauen wir erst mal auf einem freien Feld, dennoch gibt es schon mit dem östlichen Stadtteil Neuaubing ein gewachsenes Umfeld. Freiham muss in diese Situation eingebettet werden. Das schaffen wir, indem ein Grünraum entsteht, der die beiden Stadtteile „aneinandernäht“.

— Stichwort „Grün“: Die hohe Durchlässigkeit mit vielen Freiflächen fällt auf. Wie geht das mit urbaner Dichte zusammen?

Elsässer: Freiham schafft im äußersten Westen der Stadt einen Übergang zum offenen Landschaftsraum. Gleichzeitig ist eine sehr städtische Atmosphäre gewollt. Um das zu schaffen, haben wir uns bei dem fast gründerzeitlichen Gedanken mit übereinandergestapelten Stadtvillen und Alleestraßen bedient. Die von der Straße etwas zurückgesetzten Gebäude ermöglichen so in der Verbindung mit öffentlichen Grünräumen eine sehr durchlässige Ausstrahlung.

— In Freiham wird ein Bildungscampus entstehen. Welche Idee steckt dahinter?

Heuchel: Schulen waren im Städtebau immer signifikante Zeichen für das Selbstbild einer Gesellschaft. In Freiham ist der Campus städtebaulich gesehen ein Mittler zwischen dem Stadtteilzentrum und dem Sportcampus. Er wird das pädagogische und kulturelle Herz des Stadtteils.

— Hohe architektonische Qualität für Freiham: War die gemeinsame Erarbeitung der Rahmenplanung schon der erste Schritt?

Heuchel: Wir waren ein super Team. Da musste ein gutes Ergebnis rauskommen. Elsässer: Ganz sicher haben wir es gemeinsam geschafft, mit dem Rahmenplan ein gutes Gerüst zu liefern, das Qualität und Vielfalt ermöglicht. Dieses Gerüst mit Leben füllen müssen jetzt diejenigen, die Freiham bauen: die Verwaltung, die Investoren und Bauherrn.



Rahmenplan Freiham Nord

Freiham wird schrittweise entwickelt. Für den 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord wurde 2011 ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Die Jury kürte den Entwurf der Büros O&O Baukunst mit BSM und Topothek für das Stadtteilzentrum sowie das Büro West 8 für das Wohn- und Quartierszentrum zu Wettbewerbssiegern. Im Anschluss waren beide Teams aufgefordert, gemeinsam den Rahmenplan zu erarbeiten. Per Stadtratsbeschluss im Dezember 2013 wurde dieser zur planerischen Grundlage für Freiham Nord erklärt.

Urban Development Framework Freiham Nord

Freiham is being developed step by step. For the 1st realisation section Freiham Nord, an urban planning competition was launched in 2011. The jury chose the design by O & O Baukunst with BSM and Topothek as the competition's winners for the town centre and West 8 for the residential and neighbourhood centre. Afterwards, both teams were asked to develop the urban development framework together. This was declared the planning basis for Freiham Nord by city council decision in December 2013.

Urban and Green

The Urban Development Framework

Unusual: the Urban Development Framework Freiham North comes from the pens of two architectural firms. Christian Heuchel works for O & O Baukunst based in Vienna and Berlin, and Christoph Elsässer hails from the Dutch firm West 8. Here they talk about working together.

— Your offices each have focused on a specific area. What have you focused on, respectively?

Christian Heuchel, O&O Baukunst: We have taken on the neighbourhood-, school- and sports-centre. All the while, it was clear: the local centre located near the train station will be a very dense slice of the city. In this urban heart, we outlined a variety of block-like structures and usages – here, you can experience the city in a completely different way. Christoph Elsässer, West 8: In a way,

we were thinking about “Munich continues to grow” when we worked on the northern part of the area. In Freiham, we currently are building on an open field, but there already is a grown environment to the east in Neuaubing. Freiham needs to be embedded into this situation. We do this by creating a green space that “sews” the two neighbourhoods together.

— Green is the keyword: the high permeability in regards to many open spaces is striking. How does that go together with urban density?

Elsässer: In the westernmost part of the city, Freiham creates a transition to the open countryside. At the same time, a very urban atmosphere is called for. With that in mind, we applied an almost Gründerzeit-like approach with stacked city mansions and avenues. The buildings are recessed from the street, allowing for a very open quality in combination with the green spaces.

— What is the idea behind the educational campus that will be built in Freiham?

Heuchel: In urban design, schools have always been significant beacons for the self-image of a society. From an urban design perspective, in Freiham the campus is a mediator between the town centre and the sports campus. It is the educational and cultural heart of this part of town.

— Great architectural quality for Freiham: was the joint development of framework planning the first step already?

Heuchel: We had a super team. A good result was practically unavoidable. Elsässer: With the urban development framework we certainly succeeded in providing a good structure that makes quality and diversity possible. Now it is up to those who will build Freiham to fill this framework with life: the administration, investors and property owners.

Voneinander lernen



Nicht nur in München, auch in anderen Städten ist die Entwicklung neuer Stadtteile ein Thema. Vier dieser Städte waren nach München eingeladen. Der Anlass: Erfahrungen austauschen und voneinander lernen. Neben München waren dabei: Frankfurt am Main, Freiburg, Stockholm und Wien.

Learning from One Another
 The development of new districts is as much a topic of discussion in other cities as it is in Munich. Four of these cities were invited to Munich. The motive: Exchange experiences and learn from one another. In addition to Munich, the participants were: Frankfurt am Main, Freiburg, Stockholm and Vienna.



„Stadtteilentwicklung braucht eine Vision: anpassungsfähig, aber nicht beliebig.“

Claudia Nutz



Aspern, Wien

Fläche *Area*:
240 Hektar *hectares*
Wohnungen *Apartments*:
35.000 (1. Etappe *1st stage*)
Einwohner *Inhabitants*:
20.000
Realisierung *Realisation*:
2008–2030



Freiham, München

Fläche *Area*:
350 Hektar *hectares*
Wohnungen *Apartments*:
8.000
Einwohner *Inhabitants*:
20.000
Realisierung *Realisation*:
Beginn 2010



„Die Zusammenarbeit der Verwaltung ist auch für zukünftige Projekte wertvoll.“

Michael Erman



Hammarby Sjöstad, Stockholm

Fläche *Area*:
200 Hektar *hectares*
Wohnungen *Apartments*:
11.500
Einwohner *Inhabitants*:
26.500
Realisierung *Realisation*:
1994–2017



Über München hinaus schauen

München wächst ebenso wie viele andere Städte vor allem in den Ballungszentren Europas. Steigende Einwohnerzahlen bedeuten auch: mehr Nachfrage nach Wohnungen. Stadterweiterungen sind daher in vielen Städten wieder ein Thema. Freiham ist also kein Einzelfall. Frankfurt, Freiburg, Stockholm und Wien sind Städte, die in jüngster Zeit große Stadtteile neu entwickeln oder entwickelt haben. Sie trafen sich in München zum Erfahrungsaustausch. Vertreterinnen und Vertreter aus der Verwaltung und den Entwicklungsgesellschaften diskutierten mit ihren Münchner Kolleginnen und Kollegen über Erfolge und Klippen, über Stolpersteine und Gelingensbedingungen.

Erfahrung mal fünf

Fünf Städte, fünf Projekte, fünf verschiedene Entwicklungszeiträume –

da kommt Spannendes zutage. Unterschiede und Gemeinsames werden deutlich. Intern, innerhalb der Verwaltung „in Linie“ geplant wie in Freiham (München) und Hammarby Sjöstad (Stockholm) oder dem Rieselfeld (Freiburg). Oder doch lieber extern, durch eine stadteigene Entwicklungsgesellschaft wie in Riedberg (Frankfurt am Main) oder mit einer Aktiengesellschaft wie in Aspern (Wien). Es gibt kein Besser oder Schlechter – nur ein „Anders“! Und dieses „Anders“ zu diskutieren und Schwerpunkte, Meilensteine und Prozessschritte zu vergleichen, wirkt erhellend und bringt auf Ideen.

Wohnen und soziale Mischung

Steigende Mieten bei einem insgesamt boomenden Immobilienmarkt sind ein Thema, das Politik und Öffentlichkeit bundesweit bewegt. Einig ist man sich, dass die gewünschte

soziale Mischung eines Quartiers nur entsteht, wenn Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten vorhanden sind. Das wiederum heißt: Neben privatem muss der öffentliche Wohnungsbau eine Rolle spielen. In Wien z. B. ist der Anteil des geförderten Wohnungsbaus traditionell sehr hoch. Auch in Aspern fallen die Einkommensgrenzen, an denen sich die Förderung bemisst, eher großzügig aus. Andere Wege, soziale Mischung zu erreichen, ist man im Rieselfeld gegangen. Zwar sind dort „nur“ 25 Prozent der Wohnungen öffentlich gefördert, die kleinteilige Parzellierung der Grundstücke und die Unterstützung von Baugruppen aber haben dazu geführt, dass ein durchmischter Stadtteil entstehen konnte.

Ökologie und Energie

Klima und Energie, Qualität von Luft, Boden und Wasser,

The View beyond Munich

Munich is growing, like many other cities mainly in the metropolitan centres of Europe. Rising population figures also portend: more demand for apartments. Once again, urban expansions are a current topic in many cities. So in this respect, Freiham is not unique. Frankfurt, Freiburg, Stockholm and Vienna are cities that are currently developing new districts or neighbourhoods, or have done so recently. They met in Munich for an exchange of experiences. Representatives from the administrations and development companies discussed achievements and barriers, stumbling blocks and the framework conditions of success with their Munich colleagues.

Experience times five

Five cities, five projects, five different periods of development – fascinating experiences come to light.

Differences and commonalities become clear. Planned internally, aligned within the administration as in Freiham (Munich) and Hammarby Sjöstad (Stockholm) or Rieselfeld (Freiburg). Or rather externally, with the help of a city-owned development company as in Riedberg (Frankfurt am Main), or with a public holding company as in Aspern (Vienna). It is not about better or worse, it is about the differences. And debating these differences and comparing priorities, milestones and process steps is enlightening and generates ideas.

Housing and social mix

Rising rents in a booming real estate market is a topic that concerns politics and the public throughout the country. The consensus is that a desirable social mix can develop only when housing in a variety of price segments is available. This again means: in

addition to private residential construction, there is a role for the public as well. In Vienna for instance, the share of publically funded residential housing traditionally is very high. In Aspern as well, the income limits that are used to calculate subsidies are rather generous. In Rieselfeld, the paths taken to help create a social mix are quite different. While “only” 25% of apartments are publicly subsidised, the small-scale division of the properties and the support of building groups helped enable the creation of a mixed quarter.

Ecology and energy

Climate and energy, air, soil and water quality, waste management – global environmental topics that in the end need to find solutions at the local level. The vanguard of environmental sustainability is Hammarby Sjöstad, devised with the objective

„Freiburg kann von Freiam lernen, Freiam von Freiburg.“

Roland Jerusalem



Rieselfeld, Freiburg

Fläche *Area*:
70 Hektar *hectares*
Wohnungen *Apartments*:
4.200
Einwohner *Inhabitants*:
11.000
Realisierung *Realisation*:
1993–2010



Riedberg, Frankfurt a. M.

Fläche *Area*:
266 Hektar *hectares*
Wohnungen *Apartments*:
6.000
Einwohner *Inhabitants*:
15.000
Realisierung *Realisation*:
1997–2017

„Wir müssen uns über die flexible und multifunktionale Nutzung von sozialer Infrastruktur Gedanken machen.“

Dieter von Lüpke

Müllentsorgung – globale Umweltthemen, die Antworten letztlich auf lokaler Ebene im Quartier finden müssen. Vorreiter in Sachen ökologischer Nachhaltigkeit ist Hammarby Sjöstad, geplant mit der Maßgabe, geltende schwedische Umweltstandards um mindestens 50 Prozent zu übertreffen. Ein hoher Anspruch, der in vielen Einzelprojekten umgesetzt wurde und dabei der Vision folgte, Synergien zwischen Städtebau, technischer Infrastruktur und Lebensqualität herzustellen. Ein Beispiel: Restmüll, der nicht zum Recycling taugt, und Abwasser werden zu Energielieferanten für die Fernwärmanlage. Außerdem haben die Planer erkannt, dass Hightech alleine nicht reicht, sondern man eine Ökostadt auch kommunizieren muss. Im Umweltinformationszentrum des Stadtteils kann jeder sein Wissen über ökologische Zusammenhänge auffrischen. Aber nicht nur das: Längst hat sich das Haus zu einem Treffpunkt der Nachbarschaft entwickelt.

Soziale Infrastruktur

Damit aus Nebeneinanderwohnen ein Zusammenleben im Stadtteil wird,

braucht es innovative soziale Infrastruktur. Auf dem Frankfurter Riedberg galt Schulen, Kindergärten und anderen Bildungseinrichtungen hohe Aufmerksamkeit. Durch ressortübergreifende Planung und hohe Baukultur konnte sich Riedberg so stadtweit einen herausragenden Ruf erarbeiten. Für viele Neubewohner war das ein Grund, auf den Riedberg zu ziehen. Auch im Rieselfeld hat man sich frühzeitig um die soziale Infrastruktur gekümmert. Dabei wurde nicht nur an Steine, sondern gleichzeitig an ein Quartiersmanagement gedacht. Von Anfang an hat es die Entwicklung des Gemeinwesens begleitet. Heute ist der K.I.O.S.K. zentrale Anlaufstelle im Quartier. Er ist Café, Stadtteiltreff, Bibliothek und Mediathek zugleich – wer wissen will, was im Rieselfeld los ist, geht dorthin.

Mobilität

Stadterweiterungsgebiete brauchen von Anfang an eine gute ÖPNV-Anbindung. Das ist Konsens unter Planern in Sachen Mobilität. Aber reicht das, um Lebensqualität mit weniger Autos zu erzielen? In Aspern will man

weiter gehen. Auch dort soll ein Mix aus umweltfreundlichen Verkehrsmitteln die schnelle Anbindung an die City herstellen. Im Stadtteil selbst setzt man auf Entschleunigung und Unkonventionelles: z. B. Lotte, der Leihfahrradanbieter, der zum Einkaufswagen wird, oder aspern ReCycle, die Fahrradreparaturwerkstatt für den Stadtteil. Und „Hallo Dienstmann“ heißt der Zustellservice. Die Finanzierung solcher Angebote wird durch einen Mobilitätsfonds möglich, in den Bauträger Abgaben aus Garagenerrichtung und -betrieb einzahlen.

Ein Netzwerk entsteht

Die Liste der besprochenen Themen ließe sich fortsetzen, der Austausch erwies sich für alle als ein gutes Mittel, neue Ideen aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Am Ende war man sich einig: Der Blick über den Tellerrand lohnt. So ist die Fortsetzung bereits beschlossen. Im kommenden Jahr wird man sich an anderer Stelle wiedertreffen.

of surpassing Swedish environmental standards by at least 50%. An ambitious target that was met in many individual projects, all following the vision: create synergies between urban design, technical infrastructure and quality of life. One example: residual waste that cannot be recycled and sewage are turned into energy sources for district heating facilities. The planners furthermore recognized that high-tech alone is not enough, that an eco-city needs to be communicated to the public. In the environmental information centre of the quarter, everyone can boost their knowledge of environmental connections and dependencies. And not only that: the house quickly was adopted as a neighbourhood meeting place.

Social infrastructure

To ensure that adjacency can become community in a neighbourhood, innovative social infrastructure is needed. In Frankfurt Riedberg, schools, day-care centres and other educational facilities were the object of special attention. With cross-departmental planning and an elevated culture of

building, Riedberg created a good reputation for itself throughout town. For many new inhabitants, this was a reason to move to Riedberg. Social infrastructure was an early focus in Rieselfeld as well. Beyond brick and mortar, neighbourhood management was also taken care of early. It was part of the community's development from the beginning. Today, the K.I.O.S.K. is the place-to-go in the neighbourhood. It is café, neighbourhood meet and (media) library in one – if you want to know what is going on in Rieselfeld, this is where you go.

Mobility

Urban expansion areas need good public transportation connections from the very beginning. This is the consensus among planners regarding mobility. But is that enough to achieve quality of life with fewer cars? Aspern wants to take this a step further. An environmentally friendly transportation mix will ensure speedy connections into the city. In the quarter itself, the focus is on deceleration and the unconventional: Lotte for instance, the bike trailer for hire that becomes

a shopping cart, or aspern ReCycle, the bike repair workshop for the community. And „Hallo Dienstmann“ [hello porter] is the name of the local delivery service. Financing for such schemes is made possible with a mobility fund that receives its funding from building owners who pay dues for the construction and operation of parking garages.

A network emerges

The full list of debated topics would be much longer, the exchange proved itself a valuable tool for all to grasp and expand on new ideas. In the end everyone was of one mind: stepping back for a look at the bigger picture is worth it. So its continuation has already been decided, with a meeting in the cards for next year at a different locale.

Zukunfts- themen

Die Weichen Richtung zukunftsfähiger Stadtteil sind jetzt zu stellen. Diese vier Themen stehen dabei im Rampenlicht.

Wohn- und Lebensorte – integriert und flexibel

Erdgeschosszonen – vielseitig und erlebnisreich

Mobilität – intelligent und vernetzt

Inklusion – menschlich und innovativ

Future Topics

The time to decide the paths that lead to a future-proof community is now. These four topics stand front and centre.

Places of Residence and Living – Integrated and Flexible

Ground Floor Zones – Diverse and Eventful

Mobility – Intelligent and Connected

Inclusion – Human and Innovative



Erdgeschoss-
zonen –
vielseitig und
erlebnisreich

Wohn- und
Lebensorte –
integriert
und flexibel

Inklusion –
menschlich
und innovativ

Mobilität –
intelligent
und vernetzt

Wohn- und Lebensorte – integriert und flexibel



Über Freiam als Wohn- und Lebensort:

„Um menschlich zu sein, müssten die Menschen hier nicht nur zu erschwinglichen Preisen wohnen können, sondern auch viele Angebote für ihre Freizeitgestaltung vorfinden vom Café vor der Haustür bis zum Sportplatz Richtung Autobahn. Das Städtische wiederum müsste die Architektur garantieren, durch unverwechselbare, hochwertige Bauten.“
Berthold Neff, Süddeutsche Zeitung vom 12.07.2014

About Freiam as a place to live:

“For it to be humane, people would not only have to be able to live here for affordable rents, but also have numerous leisure opportunities to choose from – from the café next door to the sports field near the Autobahn. The urbane on the other hand would have to be provided by the architecture, with unique, high-quality buildings.”
Berthold Neff, Süddeutsche Zeitung, 07/12/2014

Bunte Mischung

In einer sich wandelnden Gesellschaft verändern sich die Ansprüche an das Wohn- und Lebensumfeld. Die Bewohnerschaft, die räumliche Gestalt – Vielfalt ist das große Stichwort. Von Kindergarten bis Quartiersforum, von Cafés bis Servicewohnen und Tagespflege, von Reihenhaus bis Geschosswohnungsbau entsteht das Quartier als „Mixtum compositum“: eine bunte Mischung, die die vielfältigen Bedürfnisse bedient. Dabei sind Wohn- und Lebensorte der Schlüssel für Teilhabe und gemeinschaftliches Miteinander. Integrität, Flexibilität und Toleranz sind in der Entwicklung solcher Quartiere zentrale Forderungen.

Vielfältige Gruppen

Die Bevölkerungsgruppen: Sie sind jung und alt, leben allein oder gemeinsam mit anderen, sprechen unterschiedliche Sprachen, gehen unterschiedlichen Tätigkeiten nach. Stadtquartiere müssen

unterschiedliche Lebensformen zulassen und für alle Menschen zugänglich sein. Eine gemischte Bevölkerungsstruktur ist Qualität und Herausforderung zugleich: Wie können wir eine urbane Bevölkerungsstruktur in Freiam sicherstellen, wie ein vitales Stadtquartier schaffen? Lösungsvorschläge reichen von einer Neuinterpretation der Belegungspolitik bis zur gezielten Unterstützung von Erstbeziehern („first-mover incentives“).

Vielfältige Räume

Welche Wohnräume müssen hierfür geschaffen werden? Wie lassen sich Wohnen, Gewerbe und soziale Infrastruktur kombinieren? Wie lässt sich Freiam mit den angrenzenden Stadtquartieren räumlich vernetzen? Das Europäische Stadtmodell bietet Anhaltspunkte: Durch Dichte und den richtigen Maßstab, Sichtachsen sowie die Differenzierung öffentlicher und privater Räume werden erlebbare

städtische Dimensionen geschaffen. Zudem geben verschiedene Gebäudetypologien mit variablen Grundrissen bei gleichzeitig hoher architektonischer Qualität unterschiedlichen Lebensformen den nötigen Raum.

Vielfältige Entstehungsprozesse

Wie plant und baut man nun das Quartier als „Mixtum compositum“? Die Entwicklungsstufen von Planung, Pioniernutzung und Umsetzung überschneiden sich. Der gesamte Prozess muss begleitet werden, um frühzeitig die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Lebensstandort zu erreichen. Zugleich sind unterschiedliche Bauherrenmodelle gefragt: Können wir uns z. B. „betreute“ Baugemeinschaften vorstellen? Nur ein qualitatives Mehr an Eigentümerstrukturen und Umsetzungsmöglichkeiten wird den vielfältigen Ansprüchen gerecht.

Places of Residence and Living – Integrated and Flexible

A colourful mixture

In a society in transformation, expectations regarding housing and our surroundings change. The inhabitants, the built environment – diversity is the overarching keyword. From day-care centres to community forums, from cafés to managed apartments and assisted living, from row homes to apartment complexes, the district is created as a „mixtum compositum“: a colourful mixture that services diverse needs. Places of residence and living play a key role for participation and community. Integrity, flexibility and tolerance are central demands in the development of such neighbourhoods.

Diverse groups

The demographic groups: They are young and old, live alone or with others, speak different languages, pursue

different occupations. Urban quarters must allow for different forms of living and habitation and must be accessible for everyone. A diverse population structure is both a quality and a challenge: how can we establish an urban population mix in Freiam, how can we create a lively neighbourhood? Suggested solutions reach from a reinterpretation of past tenant allocation policies to first-mover incentives for new inhabitants.

Diverse spaces

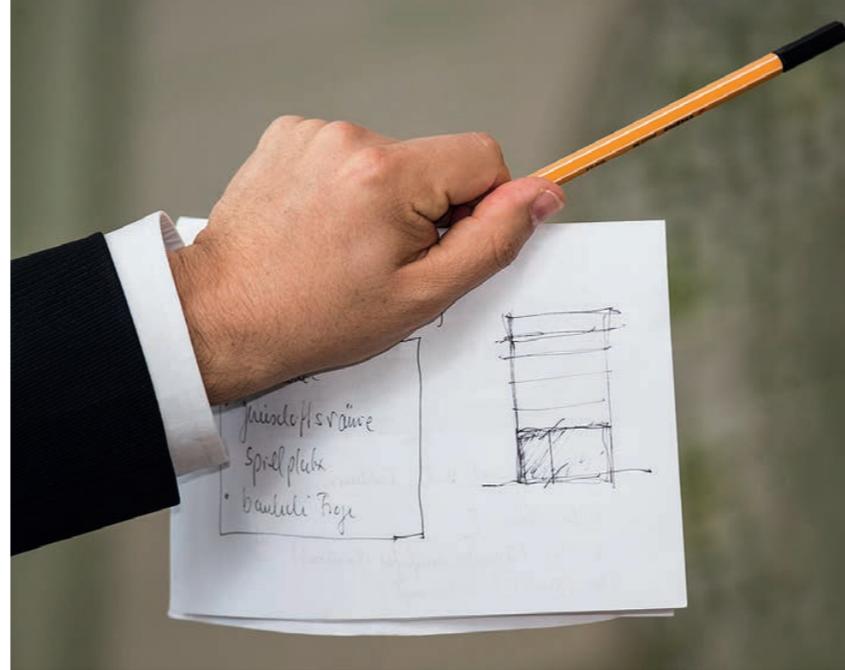
What kind of living spaces need to be created here? How can living, manufacturing and social infrastructure be combined? How can Freiam interconnect with the adjacent city quarters? The European city model offers a few clues: With density and the right scale, sight lines as well as the differentiation of public and private spaces, tangible urban dimensions are created. Adding a variety of building typologies

with varying floor plans while maintaining a high level of architectural quality, offers different living concepts the space they need.

Diverse creation processes

So how do you build a city quarter as a “mixtum compositum”? The developmental stages planning, implementation, and pioneer usage overlap. The entire process must be monitored to achieve early identification of the residents with their living surroundings. The reason: not people who have to move to Freiam should live here, but people who want to. At the same time, a variety of building ownership models are called for: can we envision “assisted” building groups, for example? Only a qualitative increase in ownership structures and implementation possibilities can meet the variety of requirements.

Das Erdgeschoss – vielseitig und erlebnisreich



Schnittstelle zwischen privatem und öffentlichem Raum
Funktionierende Nachbarschaften und abwechslungsreiche Stadträume wirken sich auf die Entwicklung eines urbanen Lebensgefühls und einer guten Atmosphäre im Stadtteil aus. Großen Einfluss darauf haben die Erdgeschosszonen als Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum. Gestaltung und Nutzung dieser Räume des Übergangs lassen uns Straßenzüge und Quartiere als öde oder erlebnisreich, als langweilig oder vielseitig empfinden.

Nachbarschaft braucht Räume
Zonen der Begegnung schaffen – so lautet eine der Maximen bei der Gestaltung von Erdgeschosszonen. Das zufällige Aufeinandertreffen unterschiedlicher Stadtbewohner, der Austausch unter Nachbarn: Die Übergangszonen müssen hierfür (Frei-) Räume anbieten. In jüngster Zeit machen Stadtentwicklungsprojekte von sich reden, deren Erdge-

schosszonen gemeinschaftliche Nutzungen aufnehmen: Räume für das Repair-Café, den Stadtteilladen, die Bewohnerinitiative, die Kneipe und den selbst organisierten Jugendclub – kurz: für einen starken sozialen Zusammenhalt im Quartier. Das soll auch in Freiham so sein.

Läden und mehr
Egal ob Tante-Emma-Laden oder Discounter – der Einzelhandel ist traditionell einer der Hauptnutzer in den Erdgeschosszonen. Damit das so bleibt, steht für Freiham bereits fest: ein Shoppingcenter wird es nicht geben, dafür aber die konzentrierte Ansiedlung von Läden im Stadtteilzentrum. Auch andere gewerbliche Nutzungen müssen bedacht sein. Grafik- und Architekturbüros, die Steuerberaterin, der Rechtsanwalt – Büros im Erdgeschoss vertragen sich durchaus mit den darüberliegenden Wohnungen. Und warum nicht mit CoWorking-Spaces Freiham für junge Existenzgründer attraktiv machen?

Gestaltung
„Räume des Übergangs“ sollten mit Bedacht gestaltet und in ihrer Architektur präzise formuliert werden. Es reicht nicht, lediglich ihre Nutzung zu bestimmen. Auch ihre Wirkung ist wichtig: einladend oder Distanz schaffend? Privates schützend und/oder Öffentliches zulassend? Darüber entscheiden Fassaden, Grundriss und Raumhöhe genauso wie verwendete Materialien, Fenstergrößen, Zugänge und viele weitere qualitätsbildende Details.

Wer bezahlt?
Gute Architektur und Gestaltung der Übergangsräume und vielfältige, auch nichtkommerzielle Nutzungen im Erdgeschoss lassen die Gretchenfrage stellen: Wie lässt sich dies alles finanzieren? Natürlich diktiert der Immobilienmarkt vieles, dennoch gibt es Instrumente, die Preise im Erdgeschoss niedrig zu halten. Kommunen und Investoren müssen sie einsetzen wollen.

The Ground Floor – Diverse and Eventful

Interface between private and public spaces

Well-functioning neighbourhoods and urban spaces rich in variety affect the development of an urban lifestyle and a good atmosphere in the district. The ground floor zones as an interface between public and private space have great influence. Design and use of these spaces of transition let us experience streets and neighbourhoods as dreary or exciting, as boring or diverse. Neighbourliness needs space. Create zones of encounter – that's one of the maxims for the design of ground floor areas. The random encounter between different townspeople, exchanges among neighbours: the transition zone must offer space for this. Recently urban development projects whose ground floor zones accommodate community usages have created quite a buzz: a space for the Repair Café, the neighbourhood

Aus der Diskussion
„Damit Alltagstaugliches entsteht: Bei der Planung der Erdgeschosszonen wollen die Nutzer einbezogen werden.“
„Zentrales Problem für den Einzelhandel ist nicht die Verfügbarkeit geeigneter Räume, sondern sind die Mietpreise.“
„Qualität wird auch nicht nur über Cafés und Läden im Erdgeschoss bestimmt, sondern auch über Bänke, Stufen, Sitzmöbel unterschiedlicher Art, die Aufenthalt ohne Konsum möglich machen.“

„Im neu entstehenden Quartier Domagkpark sind vielfältige Gemeinschaftsräume mit Unterstützung der Stadt geplant. In diese Richtung sollte die Verwaltung auch in Freiham denken.“
From the discussion
"Creating something that is fit for daily use: Users want to be included in the planning of the ground floor zones."
"The central problem for retail is not the availability of suitable spaces, but the rents." "Quality

is not defined alone by cafés and shops on the ground floor, but also by benches, steps, seating furniture of various kinds that make it possible to stay there without consuming anything."
"In the new district of Domagkpark that is currently being built, a variety of common spaces are planned with the support of the city. In Freiham the administration should also think along these lines."

store, the residents' initiative, the pub or the self-organised youth club – in short: for strong social bonds in the neighbourhood. This is what it should be like in Freiham, too.

Shops and more

Be it mom-and-pop store or discount supermarket - retail traditionally is one of the main users of ground floor areas. One decision has already been made to keep it that way in Freiham: there will be no shopping centre, instead shops will be concentrated in the local centre. Other commercial uses will be examined as well. Graphics studios and architecture offices, tax advisors, lawyers – offices on the ground floor can in fact mix well with the apartments above. And why not increase Freiham's appeal to young entrepreneurs with co-working spaces?

Design

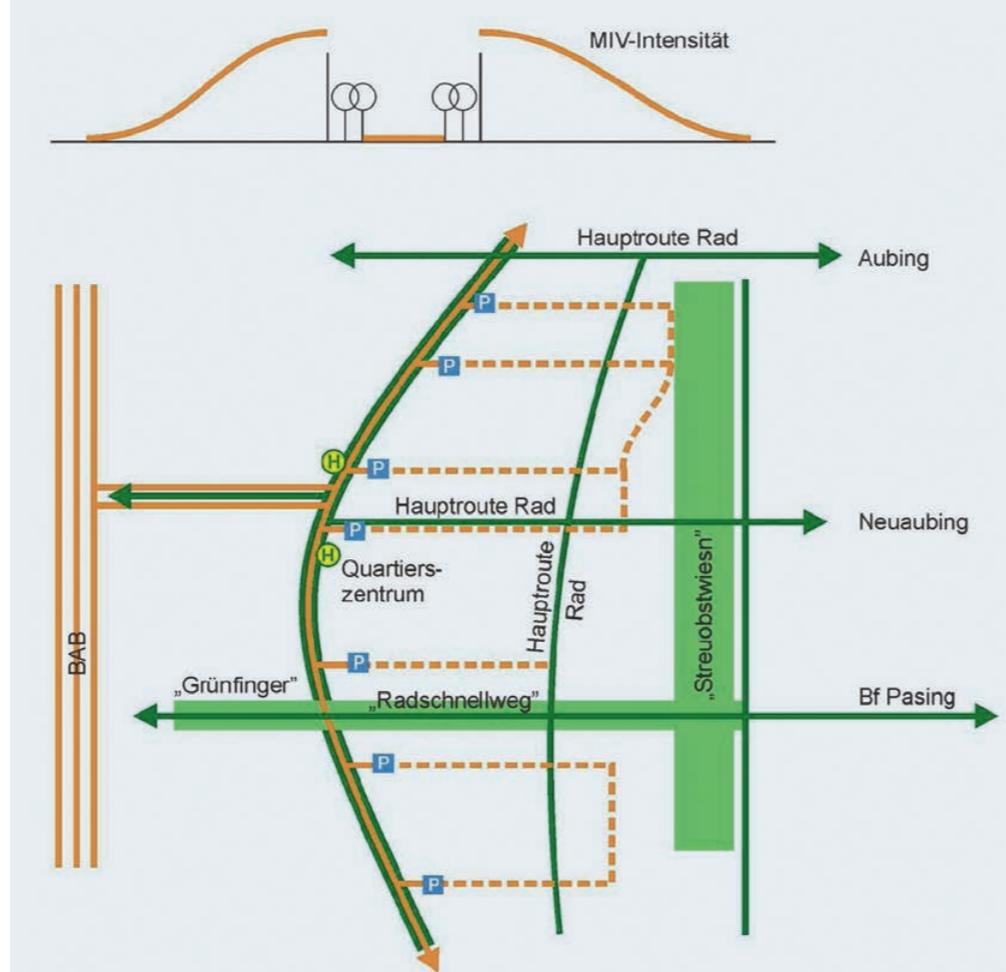
"Spaces of transition" should be carefully designed, with a precisely

devised architecture. It is not enough to just determine their use. Their impact is important, too: inviting or alienating? Protective of private property or open to the public? This is defined by building fronts, floor and ceiling heights as well as the materials used, window sizes, accesses and many other quality-defining details.

Who pays?

Good architecture and design for the transition spaces and various non-commercial uses on the ground floor bring up the crucial question: How can all of this be financed? Of course the real estate market sets the tone, but there are instruments to keep the prices on the ground floor low. Local authorities and investors have to want to use them.

Mobilität – intelligent und vernetzt



Aus der Diskussion

„Zunächst muss mal die Hardware eines nachhaltigen Verkehrsnetzes – mit passenden Raumstrukturen – her, dann kann man ein intelligentes Betriebssystem aufsetzen, z. B. eine Mobilitätskarte für Freiam.“
(Reinhold Baier, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung)

„Es gibt nichts Schlimmeres als Straßenräume, die technisch so weit mit Parkbuchten, Feuerwehr- und Radabstellflächen usw. durchstrukturiert sind, dass am Ende kaum noch Platz für Bäume bleibt. Grün, Freiräume und Mobilität sind in gemeinsamer Abstimmung zu entwickeln.“
(Christoph Elsässer, West 8)

From the discussion

“First you need to create the hardware for a sustainable transport network – with appropriate spatial structures – then you can add an intelligent operating system, for instance a mobility card for Freiam.”
(Reinhold Baier, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung)

“There is nothing worse than streets that are technically structured so thoroughly – with parking bays, fire-department and bicycle zones etc. – that in the end, barely any room is left for trees. Green, open spaces and mobility need to be developed in joint consultation.”
(Christoph Elsässer, West 8)

Mobilität von Anfang an

Intelligente Mobilitätsangebote zählen heute zu den Standards, mit denen Städte punkten können. So ist es bei der Planung Freihams selbstverständlich, auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr von Anfang an zu achten. Bevor das erste Haus auch nur in Planung ist, konnte 2013 der S-Bahnhof Freiam eröffnet werden. Ein Anschluss ans Trambahnnetz befindet sich in Vorbereitung. Gute Startvoraussetzungen für Freiam. Doch das ist nur ein Anfang.

Die Angebote einfach zugänglich machen

Heutige Mobilität differenziert sich in viele Elemente. Wichtig: Auf intelligente Verknüpfung von ÖPNV, Pkw, Lkw, Fahrradverkehr und fußläufigem Verkehr kommt es an. Der private Pkw stellt also nur noch eine, sicherlich wichtige Möglichkeit dar. Und wie nutzt

man neue Angebote? Zum Beispiel via Smartphone: Zu Fuß geht's los, dann weiter mit dem Mietrad zur Umsteigestelle in Trambahn, S-Bahn oder Bus, später dann weiter per Carsharing oder Taxi, um schließlich mit dem Leih-Pedelec ans Ziel zu gelangen – alles per App gebucht und bezahlt. Ergänzt werden die Konzepte um Fahr- und Lieferdienste, die sich an verschiedene Lebenssituationen anpassen – und so alle Menschen mitnehmen.

Hohe Aufenthaltsqualität durch kluge Mobilitätskonzepte

Straßen und Verkehr schaffen ein technisches Strukturgerüst für öffentliche Räume. Damit die Funktionalität die baulich-räumliche Qualität nicht negativ beeinflusst, arbeiten in Freiam Verkehrsplanung mit Grün- und Freiraumplanung eng zusammen. Im Mittelpunkt stehen die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Deren Wünsche und Bedürfnisse in der jeweiligen Lebens- und Arbeitssituation sind die Ausgangspunkte. Das Ziel ist, hohe Funktionalität mit Aufenthaltsqualität attraktiv zu verbinden.

Den Blick auch nach außen richten

Neben der Organisation des Verkehrs im neuen Stadtteil gilt es aber auch an die Einbindung in die Nachbarschaft zu denken. Schließlich sollen durch den Verkehr, der später einmal von den 20.000 Einwohnern Freihams ausgeht, keine übermäßigen Belastungen in den Nachbarstadtteilen, -dörfern und -städten entstehen. Das erfordert viel Umsicht der Planung, aber auch den Mut der Bewohnerinnen und Bewohner, sich auf neue, umweltfreundliche Konzepte und Möglichkeiten einzulassen, die nachhaltig sind und letztlich helfen, unnötigen Verkehr zu vermeiden.

Mobility – Intelligent and Connected

Mobility from the outset

Intelligent mobility offerings count among the standard features that cities can score with today. So as a matter of course, planning needs to establish good connections to public transport for Freiam right from the beginning. Before the planning for the first house had even started, the Freiam rail station was opened in 2013. A connection to the tram network is in preparation. Good starting conditions for Freiam. But this is just a beginning.

Creating easy accessibility

Today's mobility is differentiated into many elements. Important: the intelligent linking of public transport, cars, trucks, bicycle and pedestrian traffic is crucial. The privately owned car is only one, unquestionably important, option.

And how do we make use of new systems and devices? For example via smartphone: we start off on foot, then take a rental bike to our transfer point, venture on by tram, regional rail or bus, later on we take a taxi or use car sharing, to finally arrive at our destination on a rented Pedelec – everything booked and paid for via app. The concepts are complemented by ride and delivery services that adapt to different conditions – taking everyone along with them.

High sojourn quality with intelligent mobility concepts

Roads and traffic provide a technical framework for public spaces. So that the functionality does not adversely affect architectural-spatial quality, in Freiam transportation planning works in close cooperation with landscape planning. The future residents are the focus of attention. Their wishes and

needs in their respective living and work situations are the starting points. The goal is to attractively combine great functionality with a high sojourn quality.

Looking outward

In addition to organizing traffic in the new quarter, the integration with the surrounding neighbourhoods needs to be kept in mind. After all, the traffic that the 20,000 inhabitants of Freiam will one day cause shouldn't create an excessive burden for the neighbouring quarters, villages and towns. This requires a great deal of care of the planners, as well as the courage of the residents to subscribe to the new environmentally friendly concepts and opportunities that are sustainable and in the end help avoid unnecessary traffic.

Inklusion – menschlich und innovativ



Ein inklusiver Stadtteil

In Freiham liegt die Messlatte auch in Sachen Sozialer Nachhaltigkeit hoch. „Inklusion“ ist ein noch neues Stichwort, das den Anspruch der gesellschaftlichen Teilhabe aller Menschen umschreibt. Sie in Verbindung mit Stadtentwicklung zu denken, ist ungewohnt. Gerade deshalb hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschlossen, Freiham zu einem Vorreiter in punkto Inklusion zu machen. Dies korrespondiert mit dem Aktionsplan „München wird inklusiv“, der für die gesamte Stadt den Weg zu mehr Teilhabemöglichkeiten aufzeigt. Aber was bedeutet ein inklusiver Stadtteil konkret? Wessen Bedürfnisse gilt es zu berücksichtigen? Und wie lässt sich breite Teilhabe verwirklichen?

Teilhabe aller ermöglichen

Es ist die UN-Behindertenrechtskonvention, die dem Begriff „Inklusion“

zu größerer Resonanz verhalf. In der Konvention wird der Anspruch formuliert, Ausgrenzungen von Menschen mit Behinderungen der Vergangenheit angehören zu lassen. Physische Barrierefreiheit ist ein großer, aber nur ein erster Schritt auf dem Weg dorthin. Für Freiham hat man sich mehr vorgenommen: Die Teilhabe in allen Lebensbereichen und -lagen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ist das Ziel.

Querschnittsthema für die Planung

Klar, dass dies nicht Gegenstand einer einzelnen Fachplanung sein kann, sondern als Querschnittsthema in alle Planungsbereiche einfließt. Grundrisse im Wohnungsbau verbunden mit vielfältig nutzbaren Erdgeschosszonen sind davon ebenso berührt wie ein qualifiziertes Mobilitätsangebot. Für die öffentlichen Räume geht es um gestalterische Qualität und

Funktionalität beim Schaffen von Zugänglichkeit. Die Konzepte für die Bildungseinrichtungen und soziale Infrastruktur sind so zu entwickeln, dass sie sich an wandelnde Anforderungen anpassen lassen. Inklusion heißt aber auch Teilhabe an nachbarschaftlicher Kommunikation. Dafür sind Begegnungsflächen- und Kommunikationsflächenangebote notwendig, die ein respektvolles Miteinander schaffen. Inklusion unterstützt damit auch die Resilienz eines Stadtteils – er wird insgesamt stabiler.

Vieles klingt noch wie Zukunftsmusik, und wie die konkrete Umsetzung aussieht, lässt sich nur erahnen. Fest steht: Wie weit Inklusion eingelöst wird, wird letztlich von Bewohnerinnen und Bewohnern im Stadtteil entschieden. Ein Miteinander im Planungsprozess ist ein erster Schritt, der entscheidet, in welcher Art Teilhabe in Freiham „gelebt“ wird.

Inclusion – Human and Innovative

An inclusive city quarter

In Freiham, expectations are high in terms of social sustainability as well. "Inclusion" is a new keyword, outlining the claim of social participation for all people. To think about it in the context of city development is unusual. All the more reason for the city council of the city of Munich to turn Freiham into a trailblazer in terms of inclusion. This corresponds with the action plan "Munich becomes inclusive", which highlights the path to more participation opportunities for the entire city. But what does it mean to be an inclusive neighbourhood? Whose needs to be taken into account? And how can broad participation be implemented?

Enabling participation for all

It is the UN Convention on the Rights of Persons with Disabilities that gave the term "Inclusion" greater resonance. In the convention, the goal is laid out to relegate the exclusion of people with disabilities to the annals of history. Physical accessibility is great, but it is only a first step on the way. In Freiham, the intention is to do more than that: participation in all areas and circumstances of life for future residents is the objective.

A cross-cutting topic for planning

It is obvious that this is not a subject for a single planning department but instead touches on all areas of planning as a cross-cutting topic. Floor plans in the houses in connection with multi-purpose ground floor zones are affected, as are qualified mobility services. For public spaces, design quality and functionality are

important when creating accessibility. The concepts for the educational and social infrastructure need to be developed in such a way that they can be adapted to changing requirements. But inclusion also means participation in neighbourly communication. So meeting and communication spaces need to be made available to create respectful proximity. Inclusion also supports the resilience of a neighbourhood – it becomes more stable overall. This may have a pie-in-the-sky quality to it and what the concrete implementation will look like can only be guessed. What is clear is that the extent to which inclusion comes to pass ultimately depends on the neighbours and residents in the quarter. Cooperation in the planning process is a first step that defines how the idea of participation in Freiham can be filled with life.

Mitwirkende Contributors

Als Vortragende, Interview- und Diskussionspartner sowie Moderatoren haben viele Personen am Fachkongress „München weiterbauen → Freiham 2014“ mitgewirkt. Auf ihren Beiträgen und Ideen, Kritiken und Kommentaren basiert dieses Heft. Herzlichen Dank dafür!

As speakers, interview and discussion partners and moderators: Many people contributed to the conference "Munich continues to grow → Freiham 2014". This booklet is based on their contributions and ideas, critiques and comments. Thank you very much!

Dr. Nicolas Albrecht-Bindseil
Innovatio Beratungs- und
Projektentwicklungsgesellschaft
Heidelberg/Essen
www.innovatio-beratung.de

Dr.-Ing. Reinhold Baier
BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung
www.bsv-planung.de

Christoph Elsässer
West 8 urban design & landscape
architecture b.v., Rotterdam
www.west8.com

Michael Erman
Stadtplanungsamt, Stadt Stockholm
www.bygg.stockholm.se/hammarby-sjostad

Kaye Geipel
Architekturkritiker „Bauwelt“
www.bauwelt.de

Dr. Ulrich Hatzfeld
Bundesministerium für Umwelt,
Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit;
Unterabteilung Baupolitik, Stadt-
entwicklung, Ländliche Infrastruktur
www.bmub.bund.de
Christian Heuchel
Ortner & Ortner Baukunst
www.ortner-ortner.de

Roland Jerusalem
Stadtplanungsamt, Freiburg im Breisgau
www.freiburg.de

Corinna Kennel
Dr. Gregor Langenbrinck
Marie Neumüllers
Urbanizers Büro für städtische Konzepte,
Berlin
www.urbanizers.de

Norbert Landshut
HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
www.ha-stadtentwicklung.de

Dieter von Lüpke
Stadtplanungsamt, Frankfurt am Main
www.stadtplanungsamt-frankfurt.de

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin, Landeshauptstadt München
www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung

Prof. Dr. Johannes Moser
Institut für Volkskunde/Europäische
Ethnologie, Ludwig-Maximilians-
Universität München
www.volkskunde.uni-muenchen.de

Claudia Nutz
Wien 3420 Aspern Development AG
www.aspern.biz

Prof. Dr. Matthias Ottmann
Fakultät Architektur, Technische
Universität München
www.ar.tum.de

Thomas Rehn
Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
Landeshauptstadt München
www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung

Karin Sandeck
Oberste Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Innern,
für Bau und Verkehr
www.bayerisches-innenministerium.de/buw

Prof. em. Dr.-Ing. E. h. Thomas Sieverts
Architekt und Stadtplaner
www.skt-umbaukultur.eu

Oswald Utz
Behindertenbeauftragter der
Landeshauptstadt München
www.bb-m.info

Doris Zoller
ZODA Architects
www.doriszoller.com

Impressum / Imprint

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b
80331 München
www.muenchen.de/freiham

Projektleitung:
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung Stadtplanung, Bezirk West
Tel.: +49 (0)89 233 22 466
E-Mail: plan.ha2-4@muenchen.de

Konzept + Text:
Urbanizers Büro für städtische Konzepte
Corinna Kennel, Dr. Gregor Langenbrinck
Xantener Str. 18
10117 Berlin

Layout:
re-do.de, Doreen Ritzau

Übersetzung:
Christopher Mühlenberg

Alle Bilder © Milena Schlösser
mit Ausnahme von
1 Landeshauptstadt München
5 Christl Reiter, München Tourismus
6 Tommy Lösch, München Tourismus
7 (links) Florian Adler
7 (mitte) Luis Gervasi, München Tourismus
8/9/20/21 Landeshauptstadt München
basierend auf der „Freiham App“, West 8,
14 Urbanizers
16 schreinerkastler, wien 3420 Aspern
Development AG
17 Stadt Stockholm
18 Thomas Kunz, Freiburg
19 HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
26 Landeshauptstadt München, BSV Büro
für Stadt- und Verkehrsplanung
27 (oben) West8, (mitte) Carel van Hees
29 Urbanizers

Druck:
Weber Offset GmbH
Ehrenbreitsteiner Str. 42
80993 München

Die Broschüre wurde gedruckt auf Papier
aus zertifiziertem Holz aus kontrollierten
Quellen und aus Recyclingmaterial.

1. Auflage
München, Oktober 2014

