

Telefon: 233 - 24841
233 - 22520
Telefax: 233 - 24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-45V
PLAN-HAII-45P

Bau des zweiten Teils des Realisierungsabschnitts Freiham erst nach U-Bahn Anbindung Freiham

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02593 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 28.05.2019

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00472

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02593
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 22 vom 21.09.2020

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.10.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin.....	1
Wohnungsbau.....	2
U-Bahn-Anbindung.....	2
Anbindung an Aubing.....	3
Zusammenspiel von Wohnungsbau und U-Bahn-Anbindung.....	4
Fazit.....	5
Beteiligung des Bezirksausschusses.....	5
II. Antrag der Referentin.....	6
III. Beschluss.....	6

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied hat am 28.05.2019 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 02593 (Anlage 2) beschlossen, wonach gefordert wird, dass der 2. Realisierungsabschnitt (RA) Freiham Nord erst dann gebaut werden solle, wenn die U-Bahn-Anbindung nach Freiham erfolgt sei. Eine Zwischennachricht wurde mit Schreiben vom 12.08.2019 versandt.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 02593 wie folgt Stellung:

Wohnungsbau

Der Entwicklung von Wohnungsbauflächen kommt gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 'Wohnen in München VI' 2017-2021“ (WIM VI) eine besonders hohe Priorität zu. Aktuell ist Freiham Nord die größte stadt-eigene Maßnahme und damit von besonderer Bedeutung für die notwendige Baurechts-schaffung und für die Schaffung von Infrastruktur insbesondere für den Münchner Westen.

Der **1. RA** Freiham Nord befindet sich in der Umsetzung. Hier sollen in den nächsten acht bis zehn Jahren ca. 4.400 Wohneinheiten (WE) realisiert werden. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 für den 1. RA ist im Jahr 2015 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gesetzt worden (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04016) und am 20.01.2016 in Kraft getreten.

Der Planungsumgriff des Wohnstandorts Freiham Nord **2. RA** ist räumlich in zwei Bauabschnitte aufgeteilt, sodass im Verfahren zur Baurechtsschaffung zwei getrennte Bebauungspläne mit Grünordnung erstellt werden.

Der 1. Bauabschnitt des 2. Realisierungsabschnittes Freiham Nord, in dem auch die U-Bahn-Trasse liegt, befindet sich in der südlichen Hälfte des Planungsgebietes und wird zuerst entwickelt (voraussichtlich rund 3.000 WE). Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung vom 12.02.2020 den Beschluss „Siedlungsschwerpunkt Freiham, 2. Realisierungsabschnitt Freiham Nord (...)“ gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14917), mit dem das Bauleitplanverfahren für den 1. Bauabschnitt des 2. RA eingeleitet wurde und somit der Bebauungsplan mit Grünordnung für diesen Bereich aufgestellt werden kann.

Der 2. Bauabschnitt im Norden wird erst nachfolgend ins Verfahren starten (Baurechtsschaffung nicht vor dem Jahr 2028) und umgesetzt werden.

Somit werden die ersten Wohneinheiten im 1. Bauabschnitt frühestens ab dem Jahr 2027 fertiggestellt. Weitere Wohneinheiten folgen sukzessive. Die Wohneinheiten im 2. Bauabschnitt werden nach dem 1. Bauabschnitt ebenfalls sukzessive realisiert werden.

U-Bahn-Anbindung

Für die Verlängerung der U5 bis Freiham hat die Vollversammlung des Stadtrates am 25.07.2018 sowie am 23.01.2019 zwei Beschlüsse (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12184 und 14-20 / V 12213) gefasst. Mit dem genannten Beschluss der Vollversammlung vom 23.01.2019 („Weitere U-Bahn-Planung in der Landeshauptstadt München“) wurde die Verlängerung der U5-West zwischen Pasing Bahnhof und Freiham-Zentrum in den Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München aufgenommen und in „Priorität A“, also als umgehend anzugehende Planung, eingestuft. Das Baureferat wurde beauftragt, die Vorplanung für eine Verlängerung der U5-West zu einem möglichen Streckenende an einem zukünftigen U-Bahnhof Freiham-Zentrum inklusive einer Wende- und Abstellanlage zu erstellen und dem Stadtrat das Ergebnis zu berichten. Darüber hinaus wurden „das Baureferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, in Abstimmung mit den SWM/MVG Lösungsvorschläge für mögliche Vorhaltemaßnahmen am Bahnhof Freiham inklusive größerer Abstell- und Wendeanlagen zu erarbeiten und dem Stadtrat das Ergebnis zu berichten.“

In diesem Vollversammlungsbeschluss wurde zum Realisierungszeitraum der U5 nach Freiham Folgendes ausgeführt: „Mit einer Inbetriebnahme wäre zwischen 2035 und 2040 zu rechnen. Ein unmittelbarer Weiterbau bis Freiham nach Fertigstellung der Strecke bis Pasing wäre aus Sicht des Baureferats zu begrüßen und sollte daher parallel zum Bau der Verlängerung nach Pasing voran getrieben werden.“

Mit den entsprechenden Planungen der Verlängerung der U5 von Pasing bis Freiham wurde bereits Anfang 2019 begonnen. Der aktuelle Stand der Planung, die Überlegungen zu möglichen Vorhaltemaßnahmen in Freiham sowie der weitere Projektablauf wurden dem Stadtrat im Bauausschuss am 04.02.2020 dargestellt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17651). In der Beschlussvorlage wird auch dargestellt, dass die Planungen der Gesamtstrecke so forciert werden, dass der Bau der U5 von Pasing nach Freiham bei optimalem Planungsverlauf im Jahr 2027 und damit voraussichtlich ein bis zwei Jahre vor Inbetriebnahme der Strecke vom Laimer Platz bis Pasing beginnen kann. Aussagen zum Bauablauf und zu möglichen Beschleunigungsmaßnahmen im Bau können erst im Rahmen der Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung getroffen werden. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass die vorgezogene Herstellung der Vorhaltemaßnahme für den späteren U-Bahnhof Freiham-Zentrum zu einer Reduzierung der Bauzeit beiträgt.

Anbindung an Aubing

Freiham Nord ist für den motorisierten Individualverkehr an das übergeordnete Verkehrsnetz über zwei Knotenpunkte an der Bodenseestraße (Bundesstraße B 2) sowie den Anschluss an die Bundesautobahn A 99 über die Anschlussstelle Germering-Nord angebunden. Die Erschließung des 2. RA für den motorisierten Individualverkehr kann über die Aubinger Allee (U-1714) im Osten sowie künftig über die Anbindung an die Bundesautobahn A 99, die das Planungsgebiet quert, erfolgen.

Für die Anbindung der Aubinger Allee (U-1714) nach Aubing wird aktuell eine Machbarkeitsstudie, insbesondere über die genaue Lage und Ausführung der Bahnüberführung durchgeführt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist zur Anbindung nach Aubing am 16.01.2019 ein gesonderter Beschluss im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11927) zum Variantenentscheid und über das weitere Vorgehen gefasst worden.

Die Machbarkeitsstudie wird in einer eigenständigen Beschlussvorlage vorgestellt und behandelt werden. Dort wird dann auch auf die vielfältigen Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu den verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen im 22. Stadtbezirk eingegangen werden.

Die Anbindung an Aubing ist jedoch nicht weiterer Gegenstand dieser Beschlussvorlage. Der Antragstellende schneidet dieses Thema zwar in seiner Begründung an, der konkrete Antragsgegenstand zielt aber auf die Thematik Wohnungsbau in Verbindung mit dem U-Bahn-Bau bzw. der U-Bahn-Fertigstellung ab.

Die Themen Wohnungsbau und U-Bahn-Anbindung wurden oben als einzelner Aufgabebereich im Planungsgebiet Freiham für sich betrachtet. Im Folgenden wird das konkrete und auch unbedingt notwendige Zusammenspiel dieser beiden Bereiche ausgeführt und näher dargestellt.

Zusammenspiel von Wohnungsbau und U-Bahn-Anbindung

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung vom 12.02.2020 den Beschluss „Siedlungsschwerpunkt Freiham, 2. Realisierungsabschnitt Freiham Nord (...)“ gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14917). In diesem wird ausgeführt, dass grundsätzlich auch im Wohnungsbau zwischen Planungsphase, Bauphase und Inbetriebnahme bzw. Bezugsfertigkeit zu unterscheiden ist. Den Projektplanungen der konkreten Gebäude vorgelagert ist die Baurechtschaffung durch das Bauleitplanverfahren. Diese Baurechtschaffung für den Wohnungsbau ist ein längerer Prozess und erfolgt in Abschnitten. Nachdem das Baurecht für den 1. Realisierungsabschnitt im Jahr 2015 gesetzt werden konnte, wurde nun in das Verfahren für den nächsten Abschnitt eingestiegen, dem 2. Realisierungsabschnitt Süd, mit dem u. a. vorrangig auch weitere für Freiham und angrenzende Stadtteile wichtige Schulinfrastrukturmaßnahmen ermöglicht werden sollen. In Abhängigkeit von der Grundstücksverfügbarkeit soll nach aktueller Rahmenterminplanung für das Gesamtprojekt das Baurecht im **2. Realisierungsabschnitt Nord** voraussichtlich bis zum Jahr 2028 geschaffen und die **Wohneinheiten bis voraussichtlich 2035 erstellt** sein. Mit der **Fertigstellung der U-Bahn nach Freiham ist zwischen 2035 und 2040 zu rechnen**, so dass **möglicherweise mit Bezugsfertigkeit der letzten Wohnung Freiham an die U-Bahn angebunden** ist.

Bei oben angeführter Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Rahmenterminplanung für die Gesamtmaßnahme Freiham um eine idealtypische Betrachtung handelt mit dem Ziel, das Gesamtprojekt zu strukturieren, zu koordinieren und zu steuern. Hierfür müssen eine Vielzahl von Annahmen getroffen werden, deren tatsächliches Eintreten von unterschiedlichsten Faktoren und Akteur*innen beeinflusst werden (wie z. B. vom Zeitpunkt des möglichen Erwerbs der Grundstücke im Norden), so dass die Zeitplanung diesbezüglich von großer Unsicherheit geprägt ist und es auch durchaus zu Verzögerungen in der Erstellung der Wohneinheiten auch über 2035 hinaus kommen kann.

Insbesondere stellt das Verfahren der Baurechtschaffung keinen Automatismus dar. Es handelt sich keineswegs um einen Prozess, dessen Ausgang fest steht und der nur formal durchlaufen werden muss, sondern vielmehr um ein komplexes, vernetztes Verfahren mit einer Vielzahl von Beteiligten und abzuwägenden Belangen, das ergebnisoffen ist.

Über diese verfahrenstechnischen Fragen hinaus müssen die U-Bahn und der Städtebau bzw. Wohnungsbau von Freiham Nord aber auch räumlich zusammen entwickelt, aufeinander abgestimmt, entworfen und realisiert werden (z. B. Anbindung des Stationsbauwerks an die Oberfläche, Integration der Aufgänge in den öffentlichen Raum, ober- und unterirdischer Anschluss an die angrenzenden Baufelder), um Fehlplanungen und spätere Mehrkosten bei Planung und Bauausführung zu vermeiden.

Neben der geplanten Anbindung an die U-Bahn ist Freiham Nord über weitere Verkehrsmittel des ÖPNVs erschlossen, deren Angebot mit Fortschritt der Besiedelung sukzessive weiter ausgebaut werden soll. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 23.01.2019 zur U-Bahn-Priorisierung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12213) wurde beschlossen, im Zusammenhang mit dem Entfall der Tram Freiham eine Expressbus-Linie als Vorlauf zur U-Bahn-Erschließung zu planen und umzusetzen. Diese kommt „on top“ zu den sukzessive einzurichtenden regulären Buslinien (57, 143, 157, ggf. weitere), welche die

Bewohner*innen Freiham auf kurzen Wegen und im Bereich Freiham vorwiegend auf exklusiven Trassen v. a. zum Schnellbahnnetz (S-Bahnhaltepunkte Aubing und Freiham) bringen werden. Die MVG plant bis zur Inbetriebnahme einer U-Bahn nach Freiham auch deutliche Leistungsausweitungen in Form eines dichten Busverkehrs mit MetroBussen, StadtBussen, einem Schnellbus sowie Stadt-Umland-Verbindungen. Diese werden bedarfsgerecht eingeführt und verdichtet, um Freiham attraktiv anzubinden.

Fazit

Aus den vorangegangenen Ausführungen ist ersichtlich, dass die U-Bahn-Anbindung bzw. der ÖPNV und der Wohnungsbau hinsichtlich Planung und Realisierung koordiniert entwickelt werden müssen, damit eine terminliche Abstimmung von Inbetriebnahme und Nutzungsaufnahme möglich ist. Dies bedeutet aber, dass Baurechtschaffung für den Wohnungsbau und Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen sowohl hinsichtlich der notwendigen Verfahren, aber auch hinsichtlich der räumlichen Setzungen frühzeitig aufeinander abgestimmt, auf ihre gegenseitigen räumlichen und bautechnischen Abhängigkeiten hin untersucht, hinsichtlich der Bauabläufe koordiniert und nicht zuletzt hinsichtlich der wirtschaftlichen Vertretbarkeit aufeinander abgestimmt, gemeinsam entwickelt und realisiert werden müssen.

Hierzu sind die beteiligten Referate und die SWM bereits im kontinuierlichen und engen Austausch, um einerseits die Planungen aufeinander abzustimmen, aber auch um eine adäquate und lückenlose ÖPNV-Erschließung des wachsenden Stadtteils Freiham bereits während der Besiedelungsphase und vor Fertigstellung der U-Bahn und somit, wie vom Antragstellenden gefordert, eine gute und rechtzeitige Verkehrsinfrastruktur sicherzustellen. Die jeweiligen unterschiedlichen Beschlüsse werden dem Stadtrat zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorgelegt.

Unter der Maßgabe der o. g. besonderen Bedeutung der Erstellung von Wohnbauflächen in München kann auf die Planung und sukzessive Umsetzung des neuen Stadtteils Freiham Nord 2. RA nicht verzichtet werden. Ein Zurückstellen der Realisierung von Wohnbauflächen bis zur Fertigstellung der U-Bahn-Anbindung, wie vom Antragstellenden gefordert, ist aufgrund der oben genannten Ausführungen z. B. zur umfangreichen ÖPNV-Erschließung nicht notwendig und stellt auch keine Alternative dar.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02593 der Bürgerversammlung des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied am 28.05.2019 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Das Baureferat hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied wurde gemäß § 13 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat der Vorlage in seiner Sitzung am 16.09.2020 mit folgender Ergänzung (Anlage 3) einstimmig zugestimmt: Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird aufgefordert, konkrete Maßnahmen zu ergreifen.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen. Der Forderung nach einem Bau des 2. RA Freiham Nord erst dann, wenn die U-Bahn-Anbindung nach Freiham erfolgt sei, kann aufgrund der genannten Ausführungen nicht entsprochen werden.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02593 der Bürgerversammlung des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied am 28.05.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (3x)
3. An den Bezirksausschuss 22
4. An das Baureferat
5. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
6. An das Referat für Bildung und Sport
7. An die Stadtwerke München GmbH
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II / 45V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3