



**„Auf dem Weg zum IBA-Projekt: Zukunftsquartier Bahnhofsareal Freising“**  
Stadtbaumeisterin Barbara Schelle // Jonas Bellingrodt



**Ein neuer Stadtteil  
Im Zentrum Freising's  
25 Hektar**

**Ein Quartier mit hoher  
Lebensqualität transparent und  
offen für alle in der Region**

**Erprobung zukunfts-  
fähiger Technologien  
und Umweltstandards**

**BAHNHOFSVIERTEL FREISING  
Die VISION**

**Einstiegstor in den  
Naturraum Isaraue  
für Erholungssuchende**

**Offices und Meeting Rooms  
community platform that fosters  
innovation and sustainable growth**

Stadt  
Freising





## Bestandsaufnahme

-  Betrachtungsraum 48 ha
-  Isar - Gewässer 1. Ordnung  
Moosach - 2. Ordnung
-  11 ha Freiraum
-  Beteiligung im Rahmen  
der IBA Skizze  
45 Institutionen
-  1700 PKW Stellplätze
-  1600 Bike + Ride  
Stellplätze
-  4400 Auspendler  
5400 Einpendler
-  30 Buslinien
-  Potential für mehr als  
600 Wohneinheiten
-  Potential für mehr als  
17 000 m<sup>2</sup> Gewerbe und  
soziale Einrichtungen
-  13 ha Naturraum
-  450m Entfernung zur  
Freisinger Innenstadt
-  900m Entfernung zum  
Sportplatz Savoyer Au  
und Schwimmbad fresh

## Das Zukunftsquartier – großes Potential



Stadt  
Freising



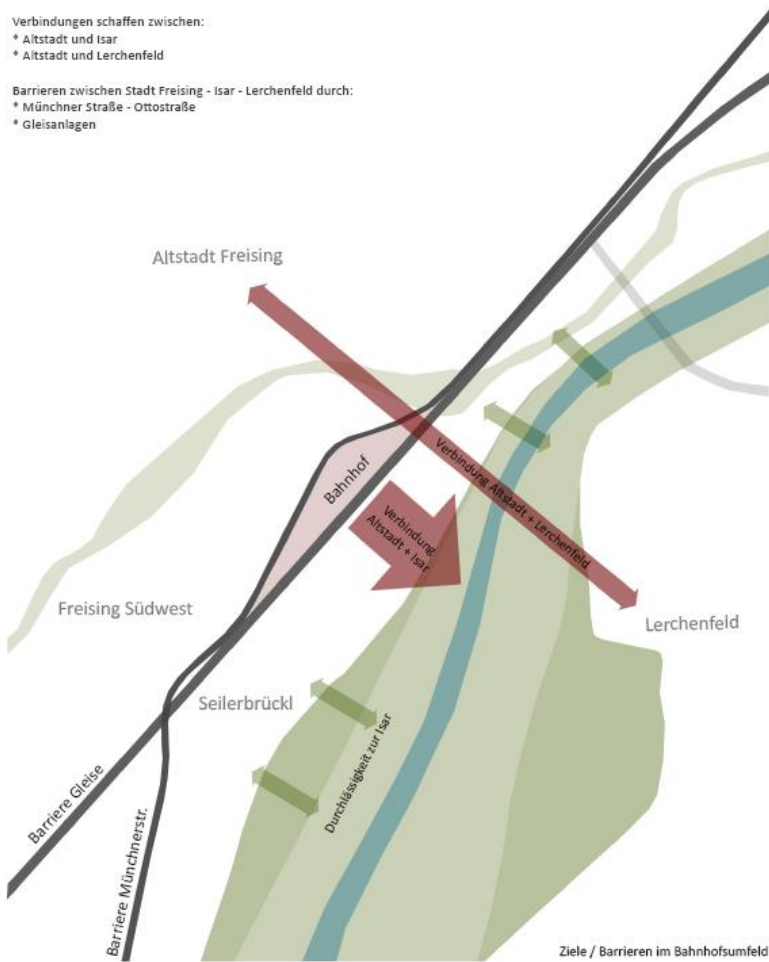
Ziele / Barrieren im Bahnhofsumfeld

Verbindungen schaffen zwischen:

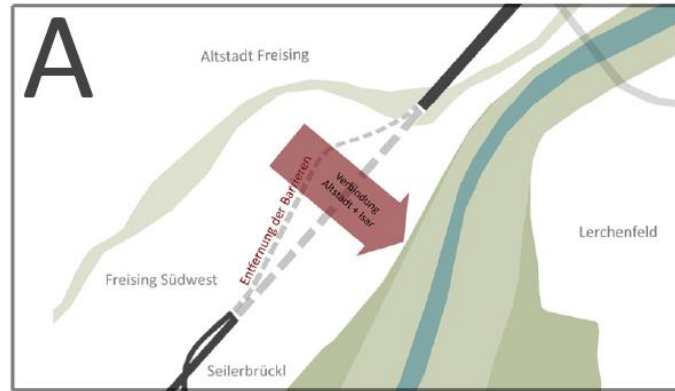
- \* Altstadt und Isar
- \* Altstadt und Lerchenfeld

Barrieren zwischen Stadt Freising - Isar - Lerchenfeld durch:

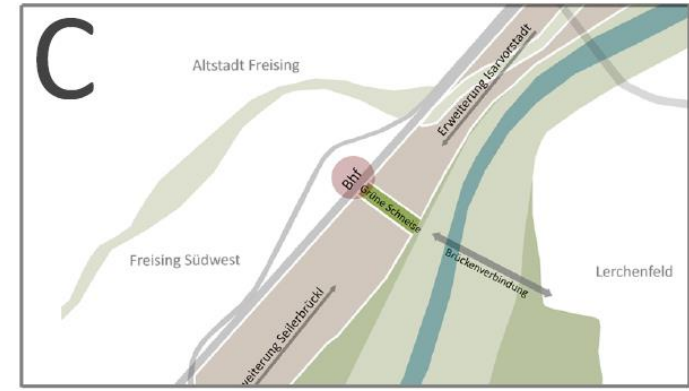
- \* Münchner Straße - Ottostraße
- \* Gleisanlagen



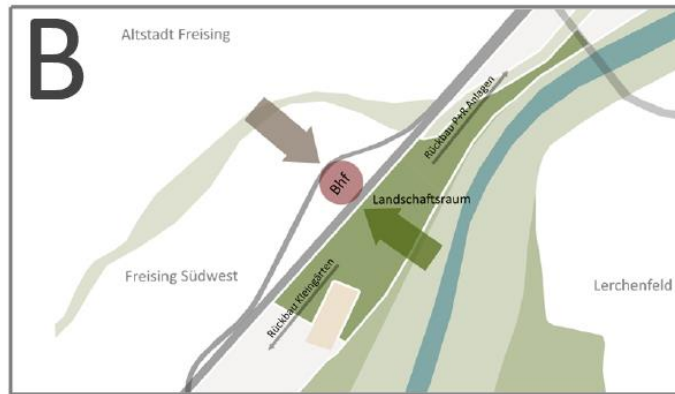
# Städtebauliche Konzepte



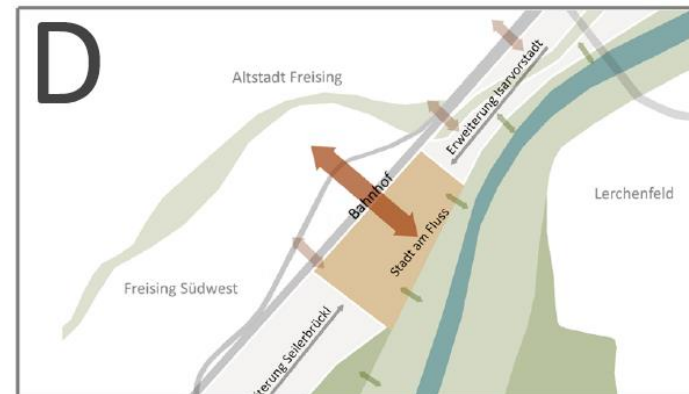
**A Entfernung von Barrieren**



**C Entwicklung Seilerbrückl und Isarvostadt mit grüner Schneise**



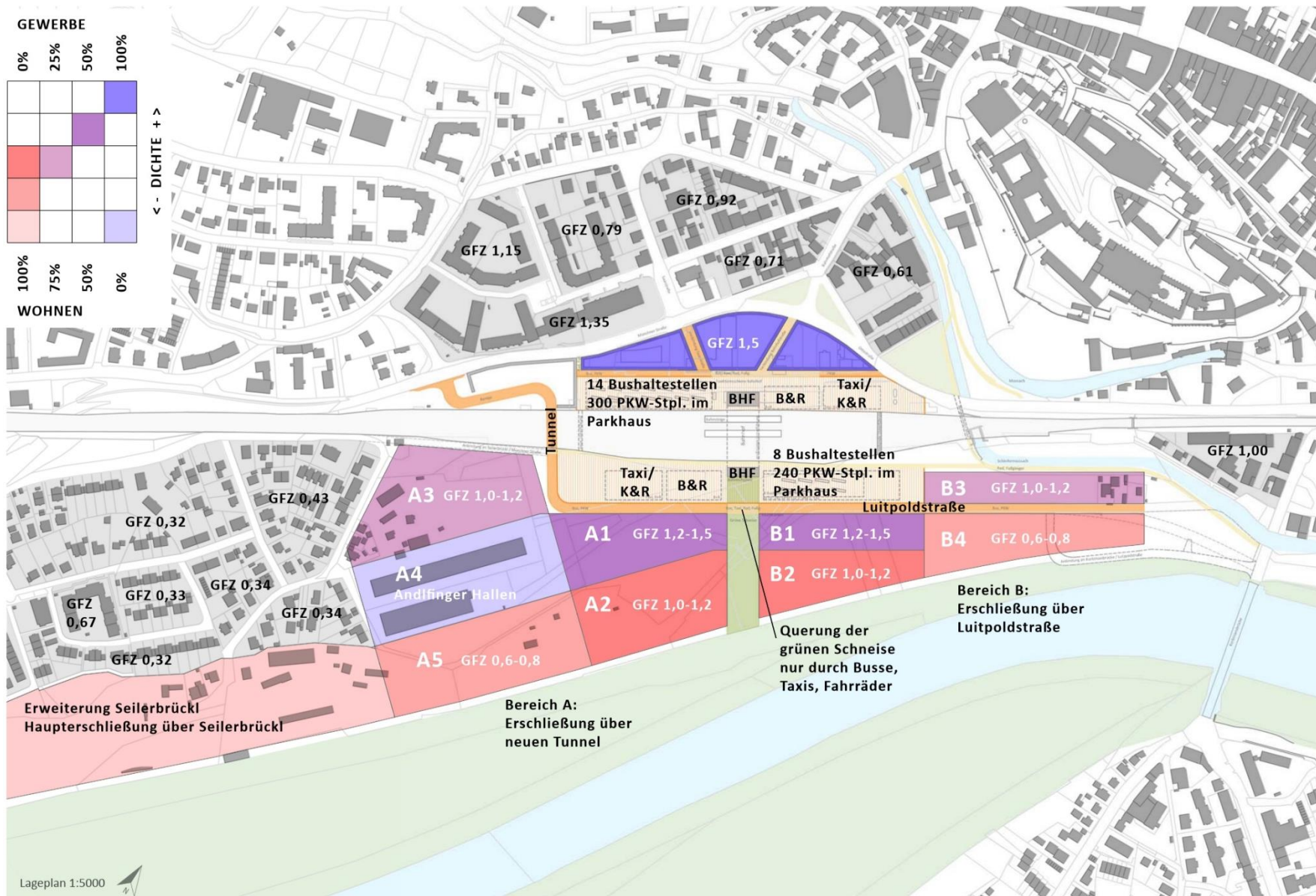
**B Entwicklung des Landschaftsraumes bis zum Bahnhof**



**D Stadt am Fluss**

Jensen Ingrisch Recke Architekten und Stadtplaner, 08.08.2019





## Ergebnis städtebauliche Voruntersuchung

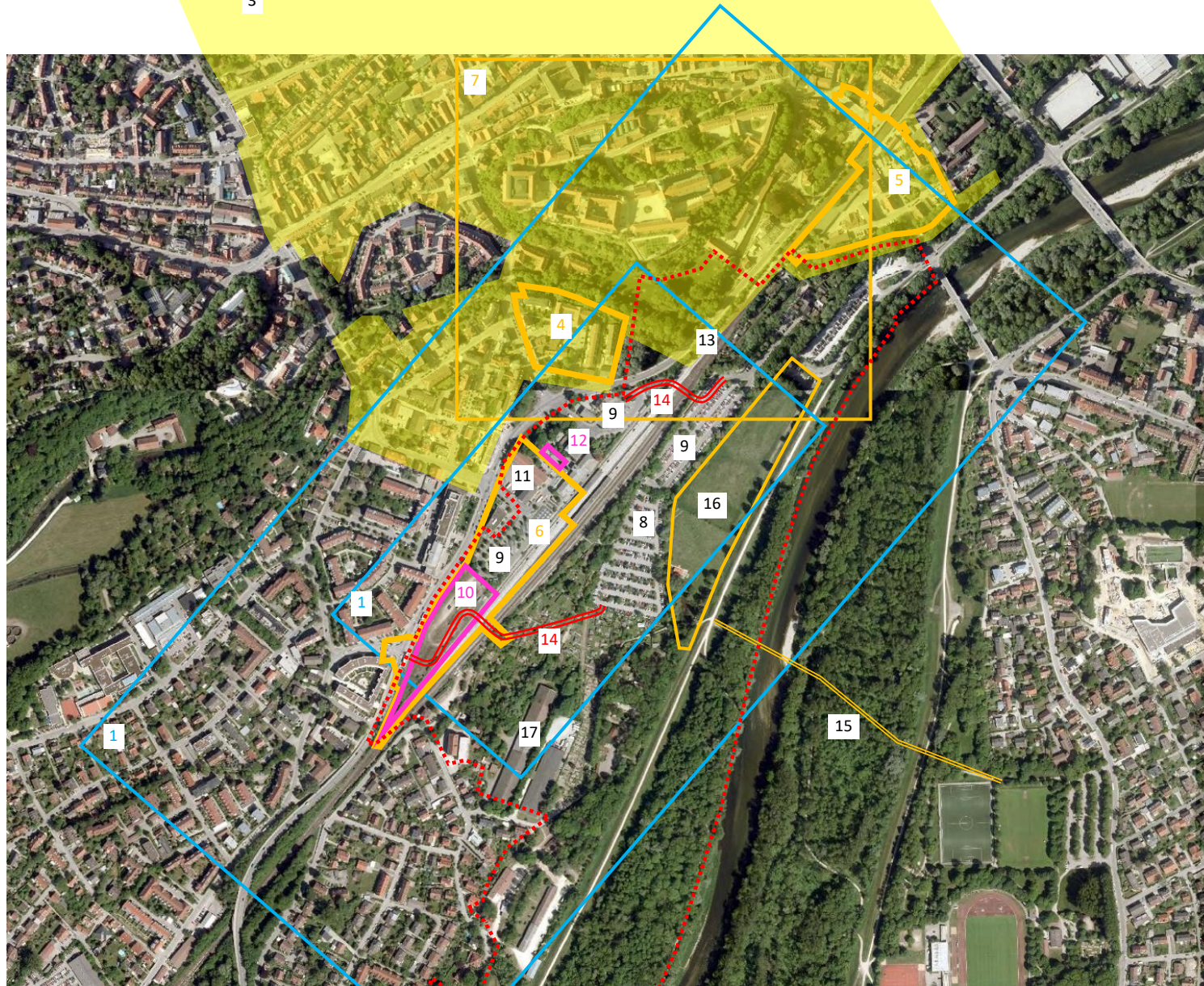
Betrachtete Fläche gesamt:  
**101.700 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche gesamt:  
**67.450 m<sup>2</sup>**

**25,5%** NF Gewerbe: 17.200 m<sup>2</sup>  
**74,5%** NF Wohnen: 50.250 m<sup>2</sup>

Entspricht ca.:  
**630 Wohneinheiten**  
 mit durchschnittlich 80 m<sup>2</sup>  
 für ca. 1.500 Einwohner



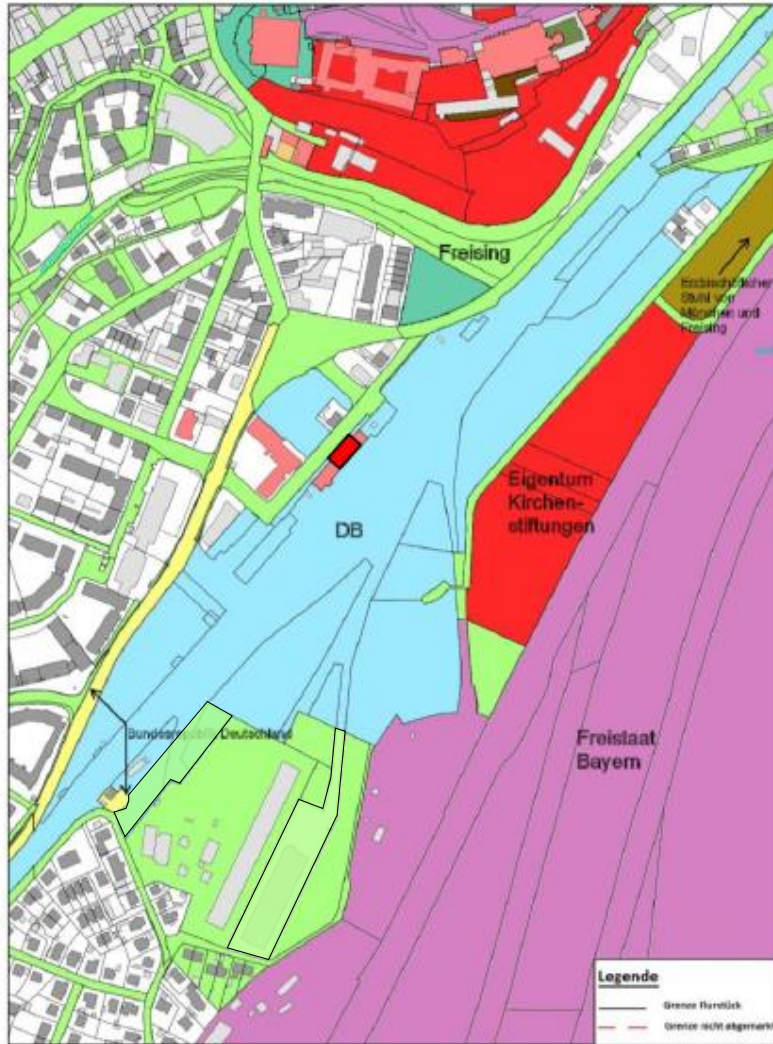


1. Untersuchung Strukturkonzept Bahnhof
2. Einleitungsbeschluss Umgriff
3. Sanierungssatzung Altstadt
4. B-plan 130
5. B-plan 132
6. B-Plan 136
7. Masterplan Domberg
8. Erweiterungsbedarf P+R
9. Erweiterungsbedarf MVV/Stadtwerke
10. Aurelis Entwicklungsinteresse Bordinghaus
11. Postareal Eigentümer signalisiert Neustrukturierungswunsch
12. Initiative Zukunftsbahnhof
13. Querung Radfußweg unterhalb Brückenbauwerk entlang Moosach
14. Mögl. Bahnquerung (Umweltverbundröhre)
15. Isarsteg Süd
16. Untersuchung Campingplatz
17. Gewerbehallen städtebaulicher Missstand





# Eigentumsverhältnisse



Stadt Freising  
20.05.2022

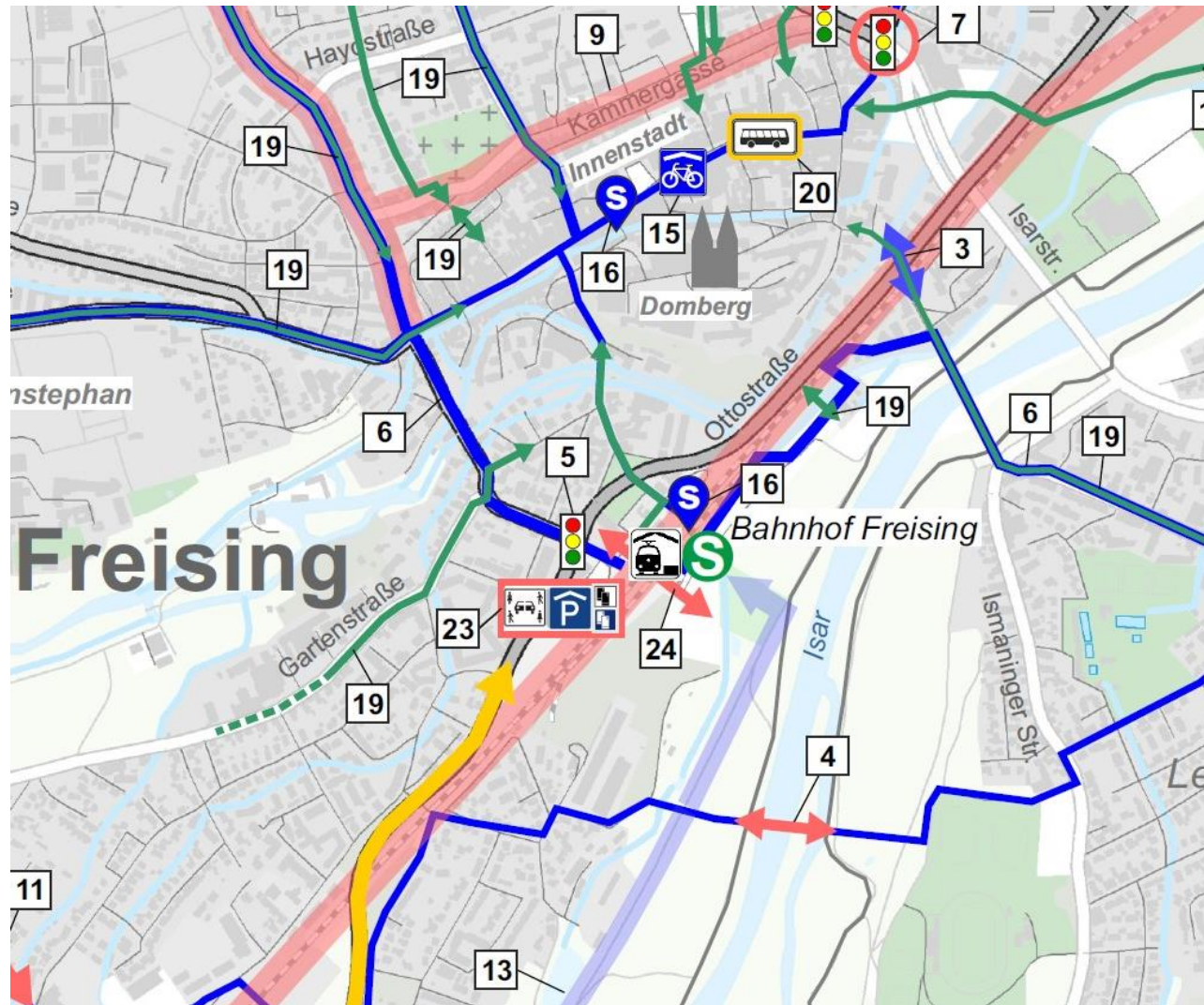


DB  
18.09.2019





## 2017/18 Mobilitätskonzept „Freising nachhaltig mobil“



2 Feinuntersuchung der Bahnquerungen

3 Umbau der Querung Bahnposten 15

5 fuß- und fahrradfr. Ampelschaltungen

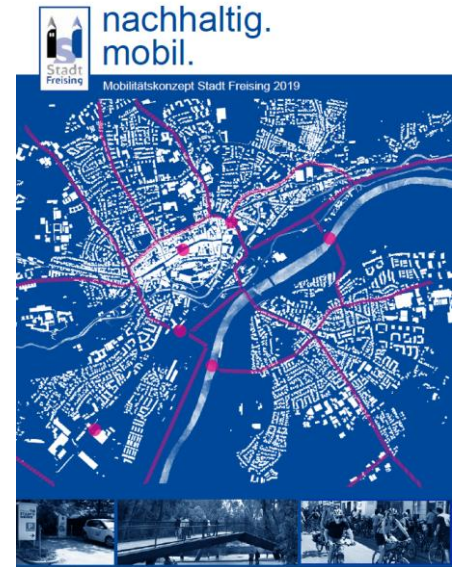
6 Umsetzung der Pilotroute

16 Konzept zur Verbesserung der Serviceleistungen für den Radverkehr

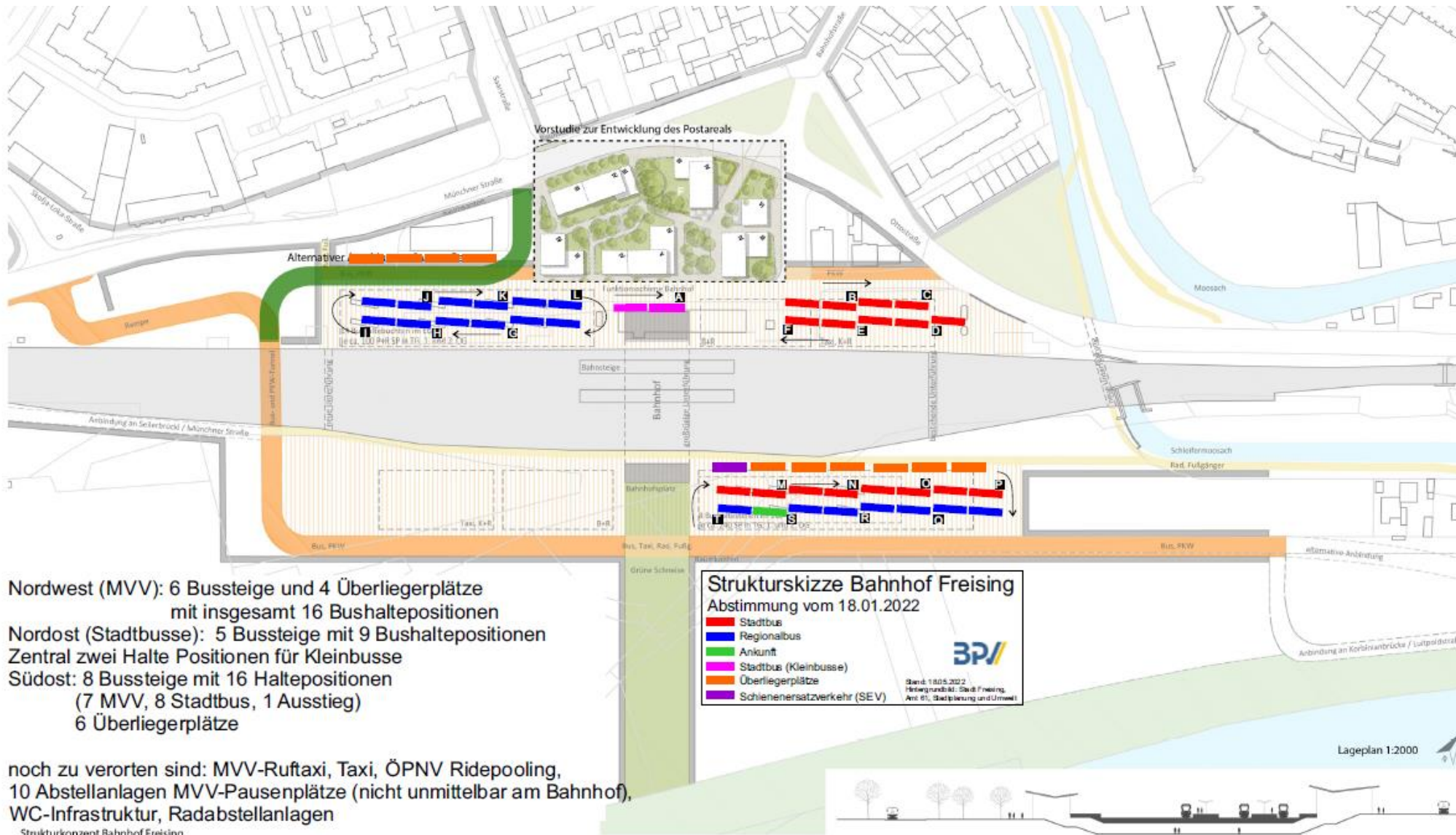
19 Konzept Attraktivität Fußwege (zur) Innenstadt

23 Einrichtung eines Mobilpunktes am Bahnhof

24 Bustunnel Bahnhof zur Anbindung Lerchenfeld

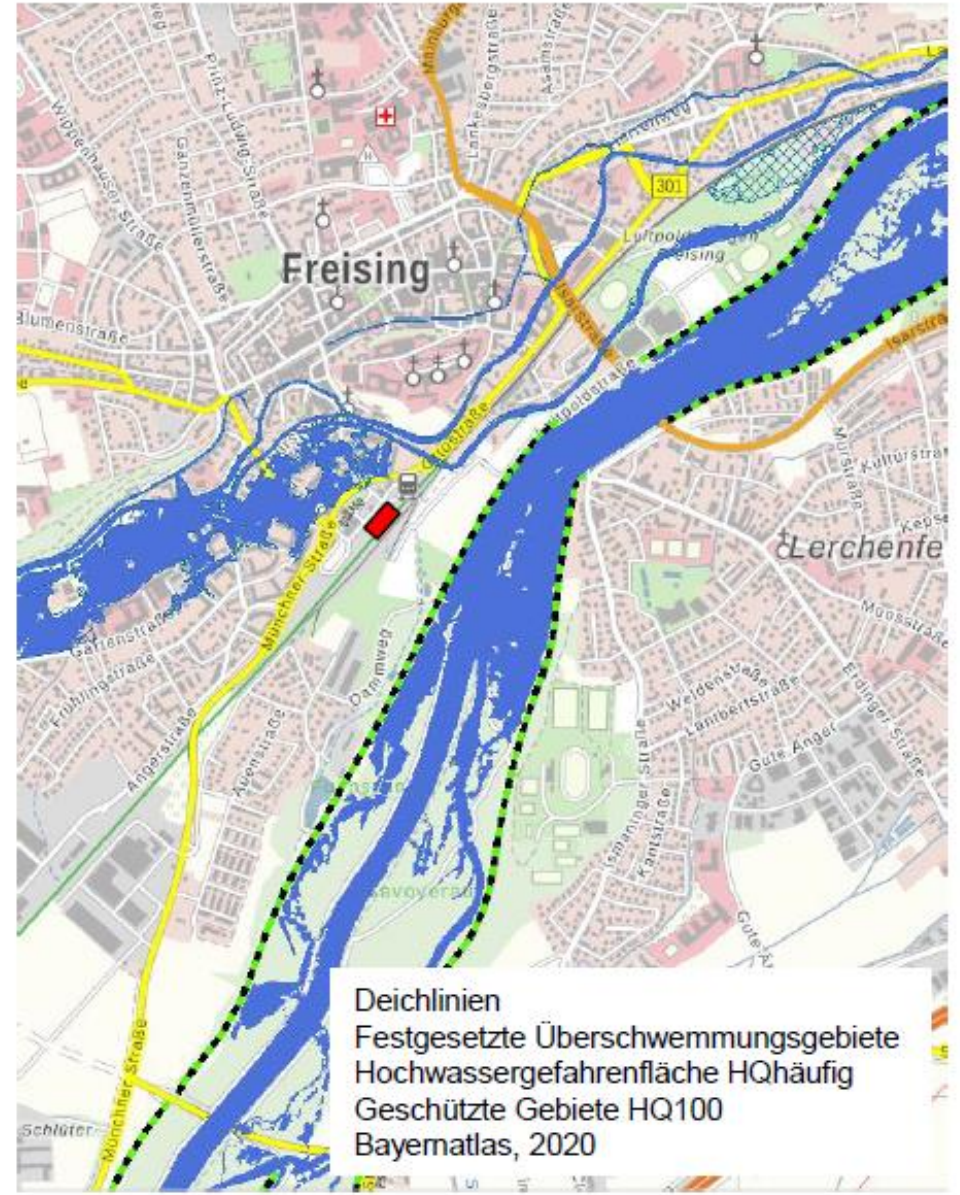
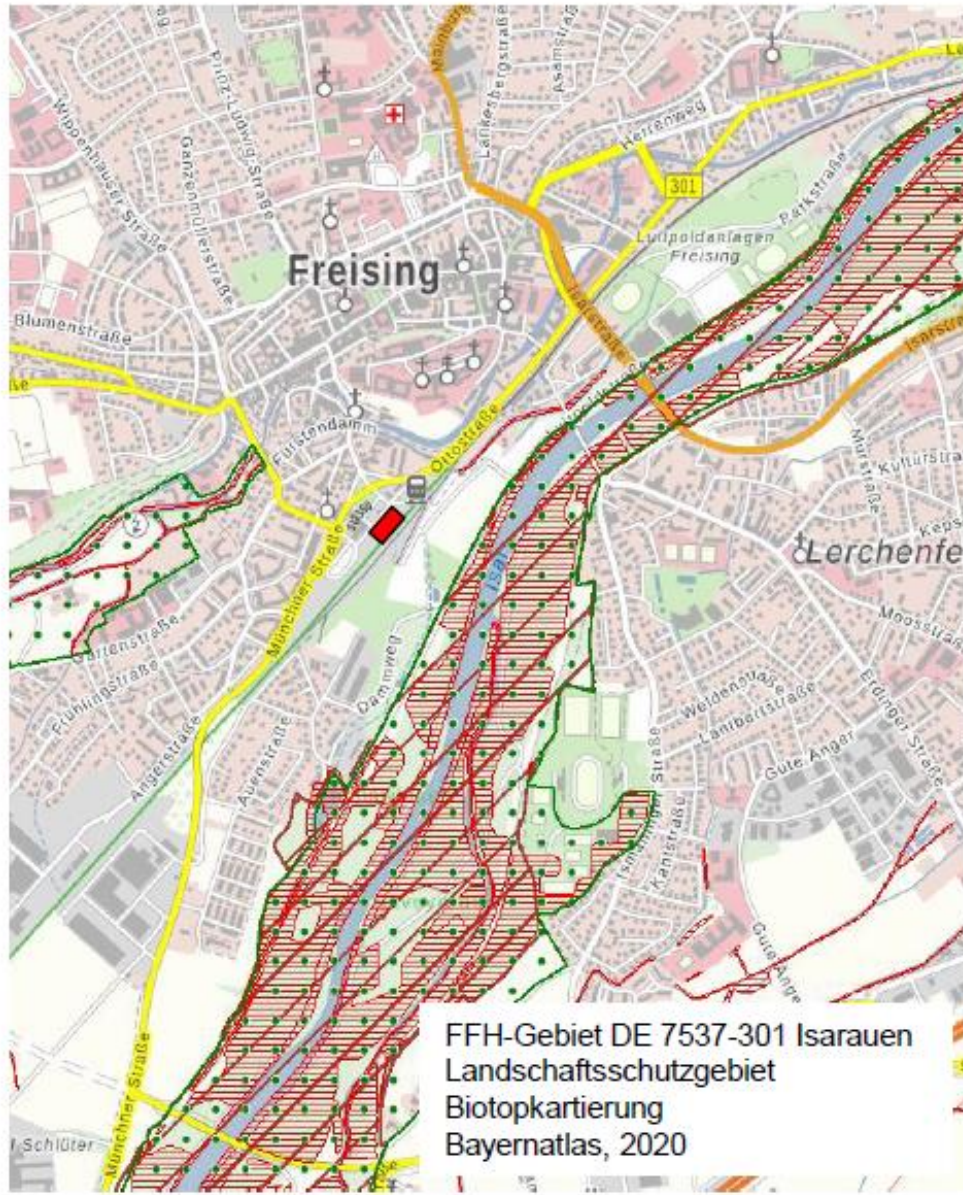






Jensen Ingrisch Recke Architekten und Stadtplaner, 08.08.2019







# Stadtklimaanalyse

> Bewertung der Klimafunktionen am Tag (links) und in der Nacht (rechts)



## Wirkraum: Siedlungsflächen und öffentlicher Raum

Bioklimatische Belastung von Wohn-/Gewerbeflächen, Straßen und Plätzen

- sehr gering
- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

## Ausgleichsraum: Grün- und Freiflächen

Bioklimatische Bedeutung für den Wohnsiedlungsraum

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch



## Wirkraum: Siedlungsflächen und öffentlicher Raum

Bioklimatische Belastung von Wohn-/Gewerbeflächen, Straßen und Plätzen

- sehr gering
- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch
- extrem

## Ausgleichsraum: Grün- und Freiflächen

Bioklimatische Bedeutung für den Wohnsiedlungsraum

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

bedeutende Kaltluftzuflüsse

- ↑ flächenhafter Abfluss an Hängen
- ↑ Flurwinde
- /// Kaltlufteinwirkungsbereich im Siedlungsraum

bodennahes Strömungsfeld (aggregiert auf 200 m) [m/s]

- ↑ 0,1 - 0,5
- ↑ 0,5 - 1,0
- ↑ > 1,0



Stadt Freising





# Warum ein IBA Projekt für Freising ?

## **komplexe Anforderungen, hoher Handlungsdruck**

- 🚩 enormer Entwicklungsdruck innerhalb der Metropolregion
- 🚩 begrenzte Flächenreserven
- 🚩 Vielzahl an Eigentümer\*innen und Nutzenden = unterschiedliche Interessen
- 🚩 hochsensibler Landschaftsraum

## **Instrument einer IBA ist der entscheidende Innovationsmotor**

- 🚩 schafft Bedingungen der Kooperation innerhalb der Region
- 🚩 Lösungsansatz der komplexen Probleme liegt in der Transformation des Mobilitätsverhalten
- 🚩 Thema „RÄUME DER MOBILITÄT“ bietet den geeigneten Ansatz

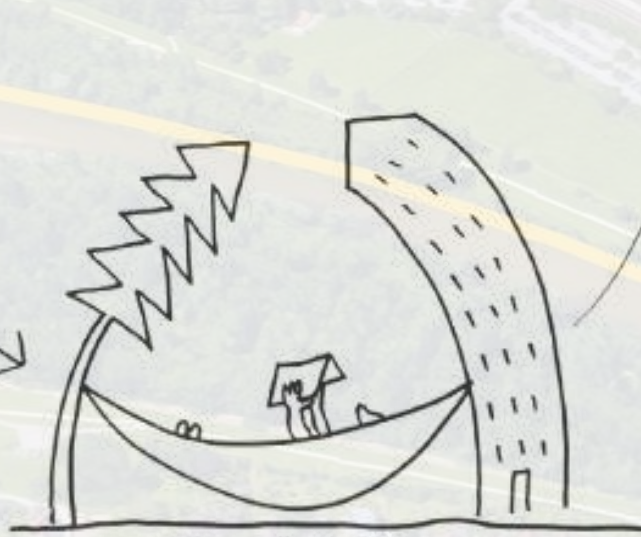




KLIMASCHUTZ



WIRTSCHAFTSKRAFT



LEBENSQUALITÄT





## Anders Mobil sein im Zukunftsquartier Freising

- bezahlbarer Wohnraum
  - funktionsfähige Innenstädte
  - demographischer Wandel
  - Digitalisierung
  - Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
- Mobilität als Hebel für Klimawende, soziale Teilhabe und Lebensqualität



## Sondersitzung Innenstadtbeirat - Vorbereitung IBA Bewerbung

### Auftaktworkshop Vorbereitung IBA Bewerbung

Auftaktveranstaltung mit Oberbürgermeister: Freitag, 28.10.2022

1. Workshop Mittwoch, 09.11.2022

„Integration des Landschaftsraumes Isar/ökologische Vernetzung/Klimaanpassung“

Input: Regine Keller TU München

2. Workshop Mittwoch, 23.11.2022. „Innovative Siedlungserweiterung“

Input: Mark Michaeli, TU München

3. Workshop Mittwoch, 07.12.2022 „Innovative Mobilität“

Input: Uni.-Prof. Dr.-Ing. Stefanie Bremer, Universität Kassel

➤ **Ausarbeitung einer Projektbroschüre welche das Innovationspotential aufzeigt**

**Abschlussveranstaltung 30.03.2023: Zusammenfassung/Vergemeinschaftung der Ergebnisse  
Empfehlung für die Politik**

### Vorstellung der Projektskizze Bahnhofsareal

Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 26.04.2023 – Bericht /Beschluss





# Auftaktworkshop Vorbereitung IBA Bewerbung

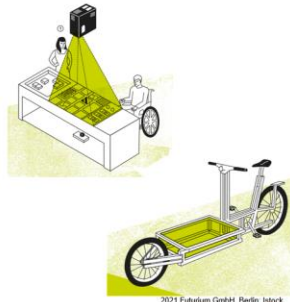
Auftaktveranstaltung mit Oberbürgermeister: Freitag, 28.10.2022 von 09:00 Uhr – 12:00 Uhr

## Stadtwachstum, Zuzug

- bezahlbarer Wohnraum,
- Flächeninanspruchnahme,
- Innenentwicklung
- Verdichtung und Sanierung Gebäudebestand



## Neue Mobilität



## Stadt als Produktionsort



## Multifunktionalität



MVRDV  
Netherlands Pavilion at the 2000 World Expo in Hannover was intended to showcase a country making the most out of limited space.

## Klimaveränderungen, Artensterben

- Nachhaltigkeit,
- Klimaschutz,
- Klimaanpassung, Wasserhaushalt, Schwammstadt, Cool-City...
- Energieversorgung,
- Luftreinhaltung, Lärminderung..



## Stadtnatur erleben



## Neue Stadträume



## Stadt der Zukunft



Stadt Freising





# Auftaktworkshop Vorbereitung IBA Bewerbung

Auftaktveranstaltung mit Oberbürgermeister: Freitag, 28.10.2022



Wie kann die Zukunftsfrage in unserem Projektquartier optimal innovativ beantwortet werden ?

Ist die Zukunftsfrage in unserem Projektquartier relevant ? Wenn ja, z.B. Wie?



USP Projekt STADT FREISING

Wie könnte nachfolgende Frage in unserem Projektquartier optimal innovativ beantwortet werden?

Nähe und Nachbarschaft → Wie sehen dörfliche und urbane Nachbarschaften aus, die Nutzungsmischungen und Mobilität so organisieren und gestalten, dass alle wichtigen Alltagsziele klimaneutral erreichbar und für alle zugänglich sind?

1

© USP Projekt GmbH

Alltagsbedürfnisse befriedigen

Bandbreite an Mobilität alle Generationen

MOBILITÄTS HUBS ALS ZENTRALE ANKERSPUNKTE

Mehr generationen Häuser

wie lebendiges Quartier? → Mangelware

Die Vielfalt macht's!

LAGE Perfekt INSEL LAGE NUTZEN

Quasi vernetztes als Angebot an den Rest der Stadt

Soziale Teilhabe

Mobilitätsangebote gut - Verbindungen sind zu verbessern

Flexibilität der baulichen Strukturen

Nutzungsmischung 24h Leben

Treffpunkte für soziale Kontakte kulturelles

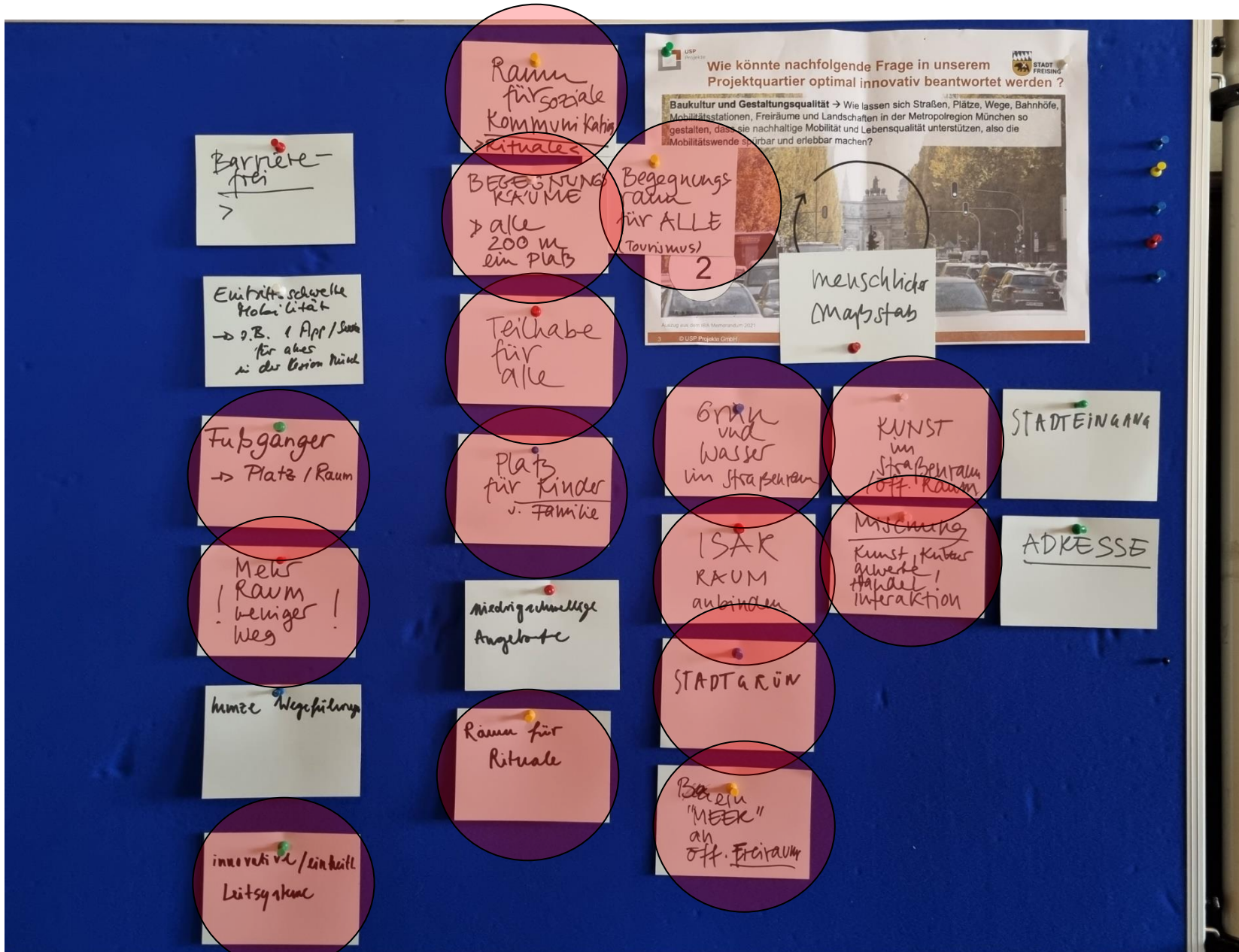
Erdgeschosszone besonders wichtig

Letzte Meile Liebeservice - Anlieferung

## 1 Nähe und Nachbarschaft

→ Wie sehen dörfliche und urbane Nachbarschaften aus, die Nutzungsmischungen und Mobilität so organisieren und gestalten, dass alle wichtigen Alltagsziele klimaneutral erreichbar und für alle zugänglich sind?





## 2 Baukultur und Gestaltungsqualität

→ Wie lassen sich Straßen, Plätze, Wege, Bahnhöfe, Mobilitätsstationen, Freiräume und Landschaften in der Metropolregion München so gestalten, dass sie nachhaltige Mobilität und Lebensqualität unterstützen, also die Mobilitätswende spürbar und erlebbar machen?



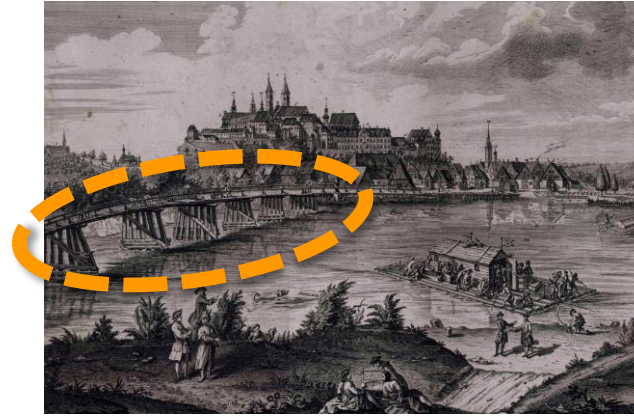
1. Workshop Mittwoch, 09.11.2022 von 18:00 Uhr – 21:00 Uhr

## „Integration des Landschaftsraumes Isar/ökologische Vernetzung/Klimaanpassung“

Input: Regine Keller TU München, Lehrstuhl für Landschaftsarchitektur und öffentlichen Raum

### „Alles im Fluss – Landschaft für die Stadt“

(Prof. Regine Keller,  
TUM)



#### Strategien im Landschaftsraum Isarauen

- Ankunftsort Science City F.
- Umnutzung und Vitalisierung von Quartier und Bauwerken
- Schaffung Neuer Zugänge
- Landschaft = Park
- Neue Promenaden und Plätze
- Wassererlebnis
- Erlebbarer Naturschutz





1. Workshop Mittwoch, 09.11.2022 von 18:00 Uhr – 21:00 Uhr

## „Integration des Landschaftsraumes Isar/ökologische Vernetzung/Klimaanpassung“

Input: Regine Keller TU München, Lehrstuhl für Landschaftsarchitektur und öffentlichen Raum

### 5 Gruppen:

1 Ökologie, Klimaschutz, Nachhaltigkeit

2 Wasser / Hochwasser

3 Naherholung und Freizeit

4 Tourismus

5 Kunst Kultur

Welche Chancen können in diesem Themenfeld bei der Quartiersentwicklung gehoben werden? Welches innovative Zukunftsbild entsteht?

Wie zählt diese Funktion des Freiraum/Landschaftsraums auf das Überthema „innovative und nachhaltige Räume für Mobilität“ ein?

### Landschaft als konstituierendes Element





2. Workshop Mittwoch, 23.11.2022 von 18:00 Uhr – 21:00 Uhr

„Innovativer Städtebau“

Input: Mark Michaeli TU München, Lehrstuhl für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land

## „Freising – Machen wir die nachhaltige Stadt“

(Prof. Mark Michaeli, TUM)



In Zukunft sind andere Angebote gefragt!  
Arbeit: NEAR HOME Office  
Wohnen: Vor dem Markt handeln,  
gemeinschaftlich genutzte Infrastrukturen  
Freizeit: Nächst Erholung

... nicht allein transit oriented  
development!

Die eigenen Bedingungen Talente nutzen!



2. Workshop Mittwoch, 23.11.2022 von 18:00 Uhr – 21:00 Uhr

## „Innovativer Städtebau“

Input: Mark Michaeli TU München, Lehrstuhl für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land

### Hinterm Bahnhof vor der Isar: :

Was sind unsere Talente ?

Erstellen Sie eine Collage, die den Zusammenhang von Siedlungsentwicklung und Landschaft als konstituierendes Element darstellt.

Stellen Sie hierin die Rahmenbedingungen, Attribute, Qualitäten und Emotionen dieser besonderen Stadtentwicklung dar.



### Workshoparbeit innovativer Städtebau am 23.11.2022

Brückenschlag



Grüner Leuchtturm

Verbindungen



Stadt  
Freising





2. Workshop Mittwoch, 23.11.2022 von 18:00 Uhr – 21:00 Uhr

„Innovativer Städtebau“

Input: Stefanie Bremer Universität Kassel, Integrierte Verkehrsplanung | Mobilitätsentwicklung

U N I K A S S E L  
V E R S I T Ä T

Kann man einen  
Regionalbahnhof, eine P+R  
Anlage und ein Busbahnhof zu  
einem Ort gestalten, der zum  
**höheren Sein** aufruft\*?

\* oder wäre schon viel  
getan, wenn  
Verkehrsräume nicht  
mehr so dermaßen  
herunterziehen.

„Ab jetzt nur noch besser“ (Prof. Stefanie Bremer, Uni  
Kassel)





## 2. Workshop Mittwoch, 23.11.2022 von 18:00 Uhr – 21:00 Uhr „Innovativer Städtebau“ Input: Stefanie Bremer Universität Kassel, Integrierte Verkehrsplanung I Mobilitätsentwicklung

Beispiel 1111 Lincoln Road, Miami Beach, USA



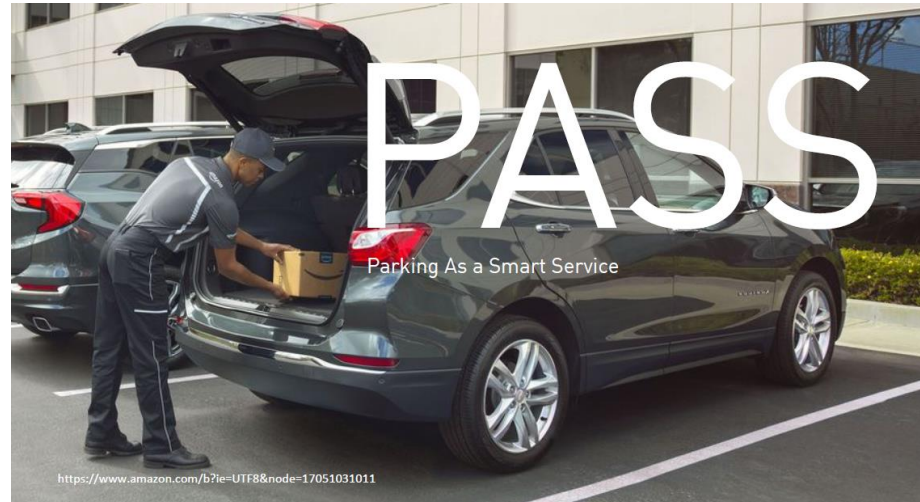
Quelle: Internet – ohne Bildrechte

Parkhaus an der Fußgängerzone

Anzahl Parkplätze 300

Größe: 2.510 m<sup>2</sup>

Architekt: Herzog De Meuron



**Verkehrsbauwerke  
müssen intelligent  
werden.**

Stadt  
Freising



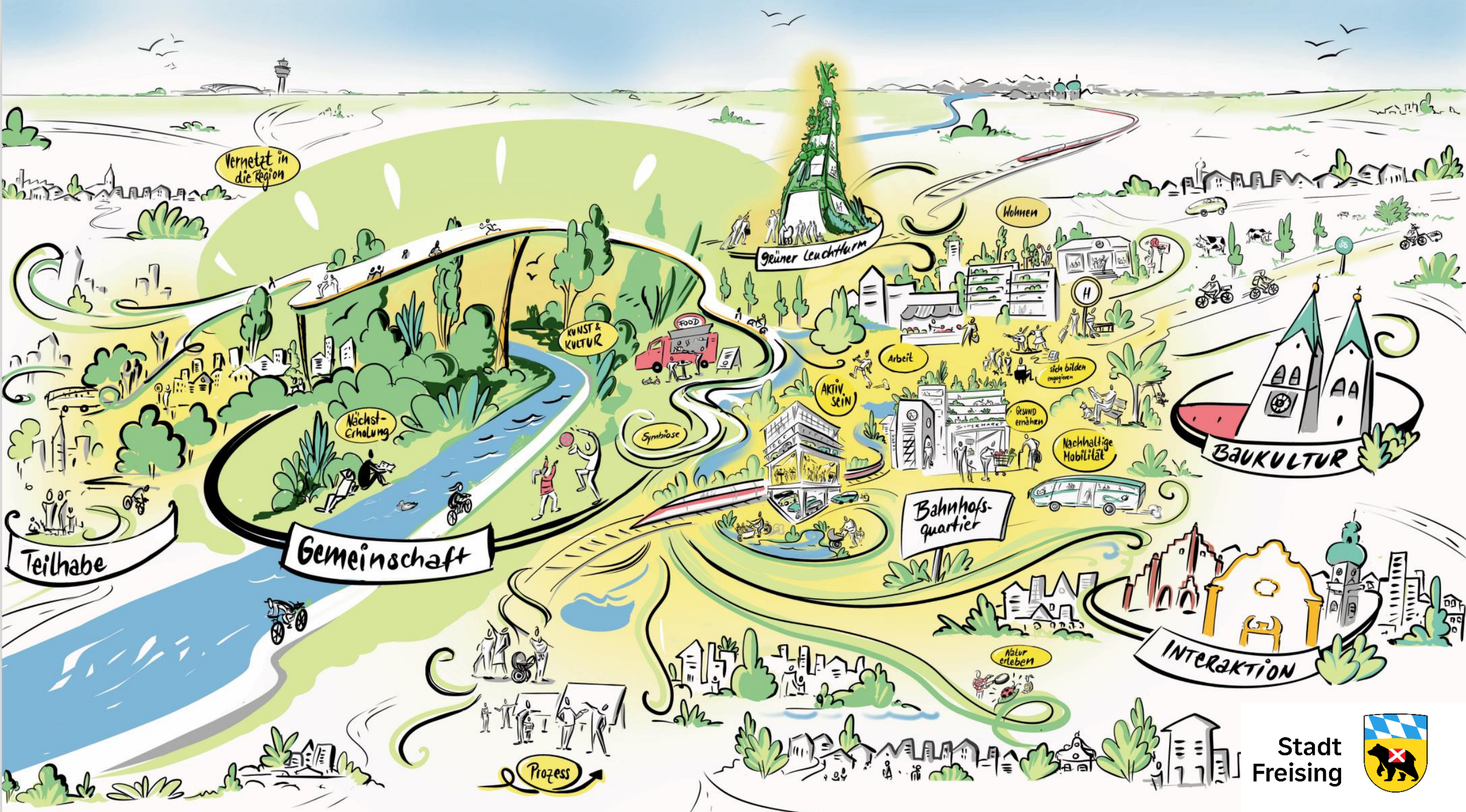


3. Workshop Mittwoch, 07.12.2022 von 18:00 Uhr – 21:00 Uhr  
„Innovative Mobilität“  
Input: Stefanie Bremer Universität Kassel, Integrierte Verkehrsplanung I Mobilitätsentwicklung

**Workshop:**  
**Wen bewegen wir ?**  
**Mobilitätsmuster und -**  
**bedürfnisse von Zielgruppen**  
**2040**







Vernetzt in die Region

Grüner Leuchtturm

KUNST & KULTUR

Wohnen

Nächst-Erholung

Arbeit

AKTIV SEIN

sich bilden engagieren

BaUKULTUR

Symbiose

Gesund ernähren

Nachhaltige Mobilität

Teilhabe

Gemeinschaft

Bahnhofsquartier

INTERAKTION

Natur erleben

Prozess

Stadt Freising







# Zukunftsquartier Bahnhofsareal Freising

Innovationsmotor für die Region  
Eine IBA Projektskizze der Stadt Freising

Weitere Informationen unter:  
[www.freising.de](http://www.freising.de)

Stadt  
Freising



## Inhalt

Vorworte	2
Anders mobil sein im Zukunftsquartier Freising	4
Warum ein IBA Projekt in Freising	6
<b>01 Das Quartier</b>	<b>8</b>
Kontext	
Ort mit vielen Begabungen	
Ein Projekt mit Herausforderungen	
Entwicklungsziele	
<b>02 Ein innovativer Prozess zur Potentialanalyse</b>	<b>12</b>
<b>03 Zukunftsquartier Freising - eine IBA- Projektskizze</b>	<b>18</b>
Die Idee	
Konzeptansätze und Innovationscharakter	
IBA Exzellenz Freising	28
<b>04 Ausblick</b>	<b>34</b>
<b>05 Statements</b>	<b>36</b>
<b>06 Platz für Ihre Ideen</b>	<b>40</b>

Stadt  
Freising





## Das Zukunftsquartier – die Ziele

- 7 ganzheitliche Quartiersentwicklung unter Vermittlung aller Interessenten und Akteur:innen städtebaulich so anspruchsvoll, dass ein nachhaltiges und verkehrsarmes Quartier mit hoher Lebensqualität und Durchmischung entsteht
- 7 die Funktion eines für die Metropolregion bedeutsamen und leistungsfähigen Mobilitätsknotenpunktes soll langfristig gesichert und optimiert werden
- 7 gleichzeitig soll der Naturraum Isarauen in Richtung Innenstadt behutsam erweitert werden
- 7 durch stärkere Vernetzung Ausbau von ÖPNV und Radinfrastruktur, stellen die anzusiedelnden Nutzungen ein zusätzliches Angebot und einen Mehrwert für die ganze Region dar
- 7 Themen wie Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Digitalisierung etc. sind als Querschnittsthemen selbstverständliche Basis



## ▮ Brücke als Symbol

- Historische Bedeutung, Brückenschlag Vergangenheit-Zukunft,
- Überwindung Barrieren, Verbindung Innenstadt-Zukunftsquartier – Lerchenfeld - Region
- Behutsame Erschließung
- Brücke als Erlebnisort, Kunstort,
- Breites grünes Band
- Sensible Landschaftserschließung
- Neuinterpretation Erschließung





## ▮ Isar als **Genius loci**

- Erschließung Naturraum
- Landschaft als konstituierendes Element statt Verkehrswege
- Verschmelzen von Stadt und Landschaft
- Durchfluss und Insel / Wildnis in der Stadt
- Bauformen inspiriert durch die Natur
- Erlebnisort für Wasser, Natur, Kultur, Geschichte, Nächst –Erholung
- Landmark „grüner Leuchtturm“

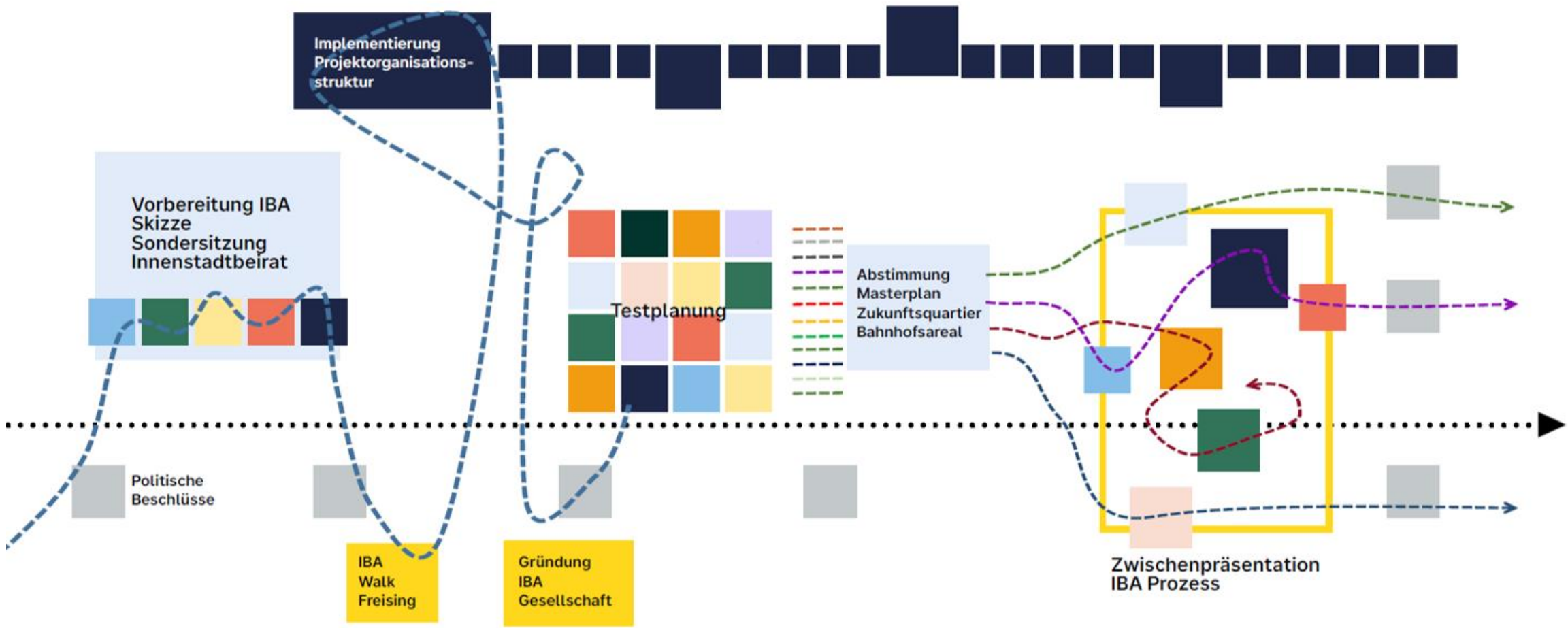


## Next

- Anpassung an veränderte Ansprüche, Flexibilität, Evolution der Stadtentwicklung
- Vor dem Markt agieren
- Multi-Use und Flow Design
- Kreislaufwirtschaft, Baubiologie, Baubotanik, Bionik
- „Mobilitätsdom“
- Mobil im Kopf, Umsteigen sexy machen
- Prozessansatz



# Ausblick Prozess Zukunftsquartier Bahnhofsareal





## Beteiligte/Unterstützer



Technische Universität München



„IBA Freising – Die Chance, gemeinsam größer zu denken, als man sich alleine zu planen traut“

Andreas Hahn, Tectaplan



„Im Rahmen der IBA Bewerbung bietet sich die einmalige Möglichkeit ein modellhaftes Stadtquartier zu entwickeln. Dabei können die aktuellen Herausforderungen der Klimaanpassung, Vernetzung alternativer Mobilitätsformen und ein lebendiger Nutzungsmix realisiert werden. Der bisher gebildete Ideenspeicher mit innovativen und ganzheitlichen Ansätzen für das zukünftige Bahnhofsareal ist ein hervorragender Ausgangspunkt für die weiteren Entwicklungen.“

Ralph Imhof, Sachgebietsleiter Städtebau und Bauordnung, Regierung von Oberbayern



„Der deutliche Schulterschluss zwischen der Stadt Freising und Ihrem Umland – davon profitieren alle.“

Nina Huber, Kulturraum Ampertal e.V.