

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2154

**Siedlungsschwerpunkt Freiham
Freiham Nord - 2. Realisierungsabschnitt (1. BA)**

**2. Straßenteilausbaupaket - widmungsfähiger Teilausbau
von öffentlichen Verkehrsflächen nördlich des Autobahnzubringers**

im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2027 (BAU-014)

1. Projektgenehmigung
2. Genehmigung zur verwaltungsinternen Ausführungsgenehmigung
3. Anmeldung zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2026 – 2030

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01317

Beschluss des Bauausschusses vom 27.10.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Der Satzungsbeschluss vom 11.03.2026 für den o. g. Bebauungsplan mit Grünordnung liegt vor (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19049). Im Zuge des 2. Straßenteilausbaupakets erfolgt der widmungsfähige Teilausbau von öffentlichen Verkehrsflächen nördlich des Autobahnzubringers.
Inhalt	Das Baureferat hat für das im Betreff bezeichnete Projekt die Projektgenehmigung erarbeitet.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Die Kosten dieser Maßnahme betragen 7.500.000 Euro.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungs- vorschlag	1. Das Projekt Freiham Nord, 2. RA - 2. Straßenteilausbaupaket mit Projektkosten in Höhe von 7.500.000 Euro wird nach Maßgabe des PHB 2 und der vorgelegten Entwurfsplanung genehmigt. Die notwendigen zusätzlichen Ressourcenbedarfe hierfür wurden im Rahmen des Eckdatenbeschlusses 2027 (BAU-014) anerkannt. 2. Das Baureferat wird beauftragt, die Ausführung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern herbeizuführen, sofern die genehmigte Kostenobergrenze eingehalten wird. 3. Das Baureferat wird beauftragt, die Projektkosten für Freiham Nord, 2. RA - 2. Straßenteilausbaupaket zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2026 - 2030, Investitionsliste 1, anzumelden. 4. Das Baureferat wird beauftragt, die für die Finanzposition 6300.950.2050.3 „Siedlungsschwerpunkt Freiham Nord; 2. Realisierungsabschnitt“ ab dem Jahr 2027 ff. erforderlichen Mittel rechtzeitig zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2027 ff. anzumelden. 5. Die Erhöhung der laufenden Folgekosten für den Unterhalt in Höhe von 137.900 Euro jährlich wird, unter Berücksichtigung des Preisindex, vom Baureferat nach der Fertigstellung und ab der Übergabe des Projektes an den Unterhaltsbereich des Tiefbaus zum jeweiligen Haushaltsplan dauerhaft angemeldet.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	• 2. Straßenteilausbaupaket • Freiham Nord
Ortsangabe	• Stadtbezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied • Freiham Nord • U-1820 • U-1821 • U-1823 • U-1824 • U-1830 • U-1831 • Autobahnzubringer

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2154

Siedlungsschwerpunkt Freiham

Freiham Nord - 2. Realisierungsabschnitt (1. BA)

**2. Straßenteilausbaupaket - widmungsfähiger Teilausbau
von öffentlichen Verkehrsflächen nördlich des Autobahnzubringers**

im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2027 (BAU-014)

1. Projektgenehmigung
2. Genehmigung zur verwaltungsinternen Ausführungsgenehmigung
3. Anmeldung zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2026 – 2030

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01317

Anlagen

- 1 Übersichtslageplan
- 2 Projekthandbuch 2 (PHB 2)
- 3 Stellungnahme des Behindertenbeirates vom 17.09.2026

Beschluss des Bauausschusses vom 27.10.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Sachstand	2
2. Projektbeschreibung	2
3. Bauablauf und Termine	3
4. Kostendarstellung	3
5. Finanzierung	4
6. Klimaprüfung	4
7. Abstimmungen	4
II. Antrag der Referentin	5
III. Beschluss	7

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Mit Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.02.2020 wurde das Baureferat mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2154 beauftragt (= Projektauftrag, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14917). Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2154 für den 1. Bauabschnitt des 2. Realisierungsabschnittes Freiham Nord wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 11.03.2026 als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19049). Es wurde bereits ein Konzept für den Straßenendausbau entwickelt. Darauf basiert die Planung des Straßenteilausbaus. Die Flächen befinden sich aktuell in einem brachliegenden Zustand. Um die verkehrssichere Erschließung von Baufeldern und den Baustart der Hochbauarbeiten zu ermöglichen, muss der widmungsfähige Teilausbau in Form von provisorischen Verkehrsflächen bereits ab 2027 erfolgen.

Den Planungen zum 1. Straßenteilausbaupaket des 2. Realisierungsabschnittes hat der Bezirksausschuss 22 Aubing - Lochhausen - Langwied in seiner Sitzung am 16.07.2025 zugestimmt.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 28.10.2025 wurde die Projektgenehmigung für das 1. Teilausbaupaket des 2. Realisierungsabschnittes erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17643).

Das Baureferat hat nunmehr für das 2. Teilausbaupaket des 2. Realisierungsabschnittes die Entwurfsplanungsunterlagen sowie das PHB 2 erarbeitet. Die Unterlagen nach § 12 KommHV-Doppik liegen vor.

2. Projektbeschreibung

Die Erschließungsstraßen (sämtliche Erschließungsstraßen) im Bereich nördlich des zukünftigen Autobahnzubringers (U-1750) werden im Teilausbau hergestellt. Die Fahrbahnen und Gehbahnen werden mit provisorischen Asphaltsschichten hergestellt. Die Fahrbahnbreiten orientieren sich am Endausbau. Im Zuge des Teilausbaus erfolgen auch die notwendigen Kiesaufschüttungen, die Kanaleinlegung und der Bau der Entwässerungseinrichtungen. Die Absetz- und Versickerungsschächte sind so bemessen, dass diese für den späteren Endausbau verbleiben und weiterverwendet werden können. Die Mulden inkl. Notüberläufen und ggf. Nachrüstungen von Straßenabläufen, Absetzschächten und Versickerungsschächten werden dann im Zuge des Endausbaues hergestellt. Verkehrsflächen, die später dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten sein sollen, werden während der Bauzeit mittels Betongleitwänden abgesperrt, sofern diese nicht als Baustraßen genutzt werden müssen.

Nachdem die Baustelleneinrichtungsflächen der U-Bahn-Vorhaltemaßnahme geräumt sind (Ende 2027 / April 2028), können auch diese Flächen hergestellt werden.

Darüber hinaus ist im Bereich der Aubinger Allee / U-1827 (südlich des Autobahnzubringers) die Errichtung einer provisorischen Lichtsignalanlage zur Sicherstellung der Schulwegsicherheit vorgesehen.

Bei Bedarf werden zusätzliche Asphalt-Provisorien (z. B. Gehbahnen für Schulweg) ausgeführt.

3. Bauablauf und Termine

Der Baubeginn der Straßenbaumaßnahmen ist für Frühjahr 2027 geplant. Die Fertigstellung der Maßnahmen erfolgt voraussichtlich bis Ende 2028.

Da im Zuge der Ausführungsplanung keine wesentlichen planerischen Änderungen mehr zu erwarten sind, schlägt das Baureferat vor, die Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern herbeizuführen, sofern die Kostenobergrenze eingehalten wird.

4. Kostendarstellung

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Entwurfsplanung die Kostenberechnung erstellt. Danach ergeben sich für die Maßnahme Projektkosten in Höhe von ca. 7.500.000 Euro. Darin ist eine Risikoreserve in Höhe von 680.000 Euro enthalten.

Der Bauausschuss hat über die Genehmigung des Projektes mit der Kostenobergrenze von 7.500.000 Euro zu entscheiden.

Die Risikoreserve in Höhe von 680.000 Euro ist nach fachlicher Beurteilung ausreichend.

Kostenberechnung	6.820.000 €
Risikoreserve	680.000 €
(ca. 10 % nach fachlicher Beurteilung erforderlich)	
Kostenobergrenze	7.500.000 €

Es handelt sich hier um Kosten nach dem derzeitigen Preis- und Verfahrensstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze). Die Projektkosten in Höhe von 7.500.000 € werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die Baetermine sind so terminiert, dass Einsparungen durch günstige Ausschreibungsergebnisse zu erwarten sind, da die Ausschreibung Ende 2026 / Anfang 2027 erfolgen soll. In diesem Zeitraum werden erfahrungsgemäß die günstigsten Ausschreibungsergebnisse erzielt. Die Einsparungen sind in der Kostenberechnung bereits berücksichtigt.

Der Baubeginn ist im Frühjahr 2027 vorgestehen. Somit kann die gesamte Bausaison (von ca. März bis November) für die Bauarbeiten genutzt werden.

Die laufenden Folgekosten belaufen sich jährlich auf ca. 137.900 Euro, da durch den Bau der neuen Straßen neue öffentliche Verkehrsflächen hinzukommen.

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen des Baureferates sind im anliegenden Termin- und Mittelbedarfsplan nachrichtlich aufgeführt.

5. Finanzierung

Das Baureferat hat das Projekt Freiham Nord, 2. RA - 2. Straßenteilausbaupaket zum Eckdatenbeschluss 2027 angemeldet.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2026, Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00539, wurden die investiven Mittel hierfür anerkannt.

Die Maßnahme "Siedlungsschwerpunkt Freiham - Freiham Nord; 2. Realisierungsabschnitt" ist bisher mit Kosten in Höhe von 5.700.000 € im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2026 - 2030 enthalten.

Daher wird das Baureferat die zusätzlich benötigten Projektkosten i. H. v. 7.500.000 € (inklusive Risikoreserve) zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2026 – 2030, Investitionsliste 1, anmelden.

Das Baureferat wird für die Finanzposition 6300.950.2050.3 „Siedlungsschwerpunkt Freiham Nord; 2. Realisierungsabschnitt“ die ab dem Jahr 2027 ff. erforderlichen Mittel rechtzeitig zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2027 ff. anmelden.

Die Stadtkämmerei ist mit der Sachbehandlung einverstanden.

6. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

7. Abstimmungen

Die Entwurfsplanung wurde mit dem Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

Die zuständigen planungsbeteiligten städtischen Dienststellen haben der Maßnahme zugestimmt.

Das Mobilitätsreferat hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Der Behindertenbeirat stimmt der Beschlussvorlage zu und hat eine Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 3). Die genannten Punkte werden bei der Realisierung berücksichtigt. Da die provisorische Lichtzeichenanlage während der Baumaßnahmen versetzt werden muss, kann ein Blindenleitsystem an dieser Stelle nicht realisiert werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss 22 Aubing - Lochhausen - Langwied hat am 05.08.2026 dem Projekt Freiham Nord, 2. RA – 2. Straßenteilausbaupaket zugestimmt und folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Abgrenzung für Privatverkehr mittels Holzeinfassungen muss zwingend auf allen nicht ausgebauten Flächen erfolgen, auch nach Bezug der Wohnungen. Parkplätze für Anwohner müssen deutlich z. B. per Beschilderung oder Markierung ausgewiesen werden.

Der Baustellenverkehr muss deutlich vom Rad- und Fußverkehr getrennt werden, um mögliche Gefahren zu minimieren. Eine Evaluation muss monatlich erfolgen.“

Das Baureferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Das Baureferat wird Holzstangengeländer errichten, um wildes Parken zu unterbinden und Gehbahnen freizuhalten. Bei Bedarf und bei vorliegenden rechtlichen Voraussetzungen werden Beschilderungen oder Markierungen entsprechend durch die Straßenverkehrsbehörde angeordnet.

Die Korreferentin des Baureferates, Frau Stadträtin Lang, und der Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung Tiefbau, Herr Stadtrat Lang, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Das Projekt Freiham Nord, 2. RA - 2. Straßenteilausbaupaket mit Projektkosten in Höhe von 7.500.000 Euro wird nach Maßgabe des PHB 2 und der vorgelegten Entwurfsplanung genehmigt. Die notwendigen zusätzlichen Ressourcenbedarfe hierfür wurden im Rahmen des Eckdatenbeschlusses 2027 (BAU-014) anerkannt.
2. Das Baureferat wird beauftragt, die Ausführung vorzubereiten und die Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern herbeizuführen, sofern die genehmigte Kostenobergrenze eingehalten wird.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Projektkosten für Freiham Nord, 2. RA - 2. Straßenteilausbaupaket zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2026 – 2030, Investitionsliste 1, wie folgt anzumelden:

MIP alt:

„Siedlungsschwerpunkt Freiam – Freiam Nord; 2. Realisierungsabschnitt“

IL 1, Maßnahme-Nr. 6300.2050, Rangfolge-Nr. 206

	GRZ	Gesamtkosten in 1.000 €	Bisher finanziert	Programmzeitraum 2026 - 2030	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Restfinanzierung 2032 ff.
	950	5.700	200	5.500	2.200	2.000	1.300	0	0	0	0
B	Summe	5.700	200	5.500	2.200	2.000	1.300	0	0	0	0
G	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A.		5.700	200	5.500	2.200	2.000	1.300	0	0	0	0

MIP neu:

„Siedlungsschwerpunkt Freiam – Freiam Nord; 2. Realisierungsabschnitt“

IL 1, Maßnahme-Nr. 6300.2050, Rangfolge-Nr. 206

	GRZ	Gesamtkosten in 1.000 €	Bisher finanziert	Programmzeitraum 2026 - 2030	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Restfinanzierung 2032 ff.
	950	13.200	200	13.000	2.200	5.000	4.300	820	680	0	0
B	Summe	13.200	200	13.000	2.200	5.000	4.300	820	680	0	0
G	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A.		13.200	200	13.000	2.200	5.000	4.300	820	680	0	0

4. Das Baureferat wird beauftragt, die für die Finanzposition 6300.950.2050.3 „Siedlungsschwerpunkt Freiam Nord; 2. Realisierungsabschnitt“ ab dem Jahr 2027 ff. erforderlichen Mittel rechtzeitig zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2027 ff. anzumelden.
5. Die Erhöhung der laufenden Folgekosten für den Unterhalt in Höhe von 137.900 Euro jährlich wird, unter Berücksichtigung des Preisindex, vom Baureferat nach der Fertigstellung und ab der Übergabe des Projektes an den Unterhaltsbereich des Tiefbaus zum jeweiligen Haushaltsplan dauerhaft angemeldet.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Mona Fuchs
2. Bürgermeisterin

Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über das Direktorium HA II / V - Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

zur Kenntnis.

V. Wv. Baureferat RG 4 zur weiteren Veranlassung

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22

An das Kommunalreferat

An das Mobilitätsreferat

An das Referat für Klima- und Umweltschutz

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An die Stadtwerke München GmbH

An die Münchner Verkehrsgesellschaft mbH

An das Kreisverwaltungsreferat

An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An die Behindertenbeauftragte der LHM, Frau Maier, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An das Baureferat - G. H. J. J12, V, MSE

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4

An das Baureferat - T 02, T 1, T 1/VI-S, T 2, T22/W, T 3, T Z, T1/VI-W, T1/VI-OBL

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat – T1

zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Baureferat - RG 4