

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2154

Siedlungsschwerpunkt Freiham

Freiham Nord - 2. Realisierungsabschnitt (1. BA)

1. Teilausbaupaket:

**Widmungsfähiger Teilausbau von öffentlichen Verkehrsflächen
(U-1822, U-1825, U-1827, U-1828 und U-1829)**

im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2026 (BAU-002)

1. Projektgenehmigung
2. Genehmigung zur verwaltungsinternen Ausführungsgenehmigung
3. Anmeldung zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 - 2029

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17643

Beschluss des Bauausschusses vom 28.10.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Der o. g. Bebauungsplan mit Grünordnung wurde am 12.02.2025 gebilligt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15688). Im Zuge des 1. Teilausbaupakets erfolgt der widmungsfähige Teilausbau von öffentlichen Verkehrsflächen (U-1822, U-1825, U-1827, U-1828 und U-1829).
Inhalt	Das Baureferat hat für das im Betreff bezeichnete Projekt die Projektgenehmigung erarbeitet.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Die Kosten dieser Maßnahme betragen 5.700.000 Euro.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungs- vorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Projekt Freiham Nord, 2. RA - 1. Teilausbauprojekt (U-1822, U-1825, U-1827, U-1828 und U-1829) mit Projektkosten in Höhe von 5.700.000 Euro wird nach Maßgabe des PHB 2 und der vorgelegten Entwurfsplanung genehmigt. Die notwendigen zusätzlichen Ressourcenbedarfe hierfür wurden im Rahmen des Eckdatenbeschlusses 2026 (BAU-002) 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 - 1. Teilausbauprojekt, zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 - 2029, Investitionsliste 1, anzumelden. 4. Das Baureferat wird beauftragt, die für die Finanzposition 6300.950.2050.3 „Siedlungsschwerpunkt Freiham Nord; 2. Realisierungsabschnitt“ ab dem Jahr 2026 ff. erforderlichen Mittel rechtzeitig zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2026 ff. anzumelden.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none"> • 1. Teilausbauprojekt • Freiham Nord
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtbezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied • Freiham Nord • U-1822 • U-1825 • U-1827 • U-1828 • U-1829 • Autobahnzubringer

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2154

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

**1. Teilausbaupaket:
Widmungsfähiger Teilausbau von öffentlichen Verkehrsflächen
(U-1822, U-1825, U-1827, U-1828 und U-1829)**

im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2026 (BAU-002)

1. Projektgenehmigung
2. Genehmigung zur verwaltungsinternen Ausführungsgenehmigung
3. Anmeldung zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 - 2029

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17643

Anlagen

- 1 Übersichtslageplan
- 2 Projekthandbuch 2 (PHB 2)

Beschluss des Bauausschusses vom 28.10.2025 (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	6
III. Beschluss.....	7

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2154 für den 1. Bauabschnitt des 2. Realisierungsabschnittes Freiham Nord wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 12.02.2025 gebilligt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15688). Es wurde bereits ein Konzept für den Straßenendausbau entwickelt. Darauf basiert die Planung des Teilausbaus. Im Bereich des Bebauungsplanes sind 2 Schulen vorgesehen. Die Mittelschule an der U-1822 befindet sich bereits im Bau. Die Inbetriebnahme der Mittelschule ist aktuell für Anfang 2028 terminiert. Die Inbetriebnahme der Grundschule südlich davon wurde aktuell auf den Schuljahresbeginn 2029/30 terminiert. Um die Erschließung der Schulen zum Eröffnungstermin zu gewährleisten, muss der widmungsfähige Teilausbau erfolgen.

Das Baureferat hat zwischenzeitlich für die vorgenannte Baumaßnahme die Entwurfsplanungsunterlagen sowie das PHB 2 erarbeitet. Die Unterlagen nach § 12 KommHV-Doppik liegen vor.

2. Projektbeschreibung

Freiham Nord, 2. Realisierungsabschnitt -1. Teilausbauprojekt (U-1822, U-1825, U-1827, U-1828 und U-1829):

In den Jahren 2026 / 2027 muss im südlichen Bereich des Bebauungsplans der widmungsfähige Teilausbau der öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden. Die Erschließung erfolgt von der Aubinger Allee aus. Die Fahrbahnen und Gehbahnen werden mit provisorischen Asphaltsschichten hergestellt. Die Fahrbahnbreiten orientieren sich am Endausbau. Beidseitig der U-1827 und U-1822 werden Gehbahnen mit einer Breite von 3 m vorgesehen; auf der Westseite vor der Schule 4 m. Da sich die U-Bahn-Vorhaltemaßnahme noch in Bau befindet, muss vor dem dort derzeit verlaufenden provisorischen Autobahnzubringer ein Wendehammer vorgesehen werden, da es einen Geländesprung von ca. 2 m gibt. Zusätzlich wird ein 3 m breiter provisorischer Gehweg zur Annemarie-Renger-Straße nach Süden vorgesehen (Schulweg bzw. Weg zum Sportpark / Turnhallen an der Hans-Dietrich-Genscher-Straße). Vor der Grundschule wird eine provisorische Anlieferfahrbahn hergestellt. Die U-1829 wird ebenfalls vorbereitet. Für den Zwischenausbau sollen alle Geländeauffüllungen und die Frostschutzschichten hergestellt werden. Der Bebauungsplan gibt die neuen Höhen vor. Demnach wird das Ursprungsgelände um ca. 2,0 m angehoben. Da im Zuge der Straßenbaumaßnahme der Kanaleinbau erfolgt, werden bereits in diesem Zuge auch die Absetz- und Versickerungsschächte hergestellt, da diese tiefer liegen als der Kanal. Diese sind so bemessen, dass diese beim späteren Endausbau dort verbleiben und weiterverwendet werden können. Die Mulden inklusive Notüberläufen und ggf. Nachrüstungen von Straßenabläufen, Absetzschächten und Versickerungsschächten werden dann im Zuge des Endausbaues hergestellt.

Darüber hinaus ist für den 2. Realisierungsabschnitt die Anlage einer Containeranlage für die städtische Bauoberleitung vorgesehen.

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

3. Bauablauf und Termine

Der Baubeginn der Straßenbaumaßnahmen ist für Frühjahr 2026 geplant. Die Fertigstellung der Maßnahmen erfolgt voraussichtlich bis Ende 2027. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2154 ist aktuell im Dezember 2025 vorgesehen (Inkrafttreten ca. April 2026). Aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligung könnte die Satzung erst im Februar 2026 erfolgen (Inkrafttreten Juni 2026). Das Baureferat plant daher bereits im Vorgriff auf die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2154 die artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung bei der Regierung von Oberbayern einzuholen.

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. 5.700.000 Euro. Darin ist eine Risikoreserve in Höhe von 520.000 Euro enthalten.

Der Bauausschuss hat über die Genehmigung des Projektes mit der Kostenobergrenze von 5.700.000 Euro zu entscheiden.

Die Risikoreserve in Höhe von 520.000 Euro ist nach fachlicher Beurteilung ausreichend.

Kostenberechnung	5.180.000 €
Risikoreserve	520.000 €
(ca. 10 % nach fachlicher Beurteilung erforderlich)	_____
Kostenobergrenze	5.700.000 €

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 5.700.000 € werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die Bautermine sind so terminiert, dass geringere Kosten durch günstige Ausschreibungsergebnisse zu erwarten sind, da die Ausschreibung Ende 2025 / Anfang 2026 erfolgen soll. In diesem Zeitraum werden erfahrungsgemäß die günstigsten Ausschreibungsergebnisse erzielt. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2026 vorgesehen. Somit kann die gesamte Bausaison (von ca. März bis November) für die Bauarbeiten genutzt werden.

Die Einsparungen sind in der Kostenberechnung bereits berücksichtigt.

Die laufenden Folgekosten belaufen sich jährlich auf ca. 86.000 €, 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 -1. Teilausbauprojekt zum Eckdatenbeschluss 2026 angemeldet.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.07.2025, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V16679, wurden die investiven Mittel hierfür anerkannt.

Die Maßnahme "Siedlungsschwerpunkt Freiham - Freiham Nord; 2. Realisierungsabschnitt" ist bisher in Höhe von 2.000.000 € im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 – 2029 enthalten.

Daher wird das Baureferat die zusätzlich benötigten Projektkosten i. H. v. 3.700.000 € (inklusive Risikoreserve) zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 – 2029, Investitionsliste 1, anmelden.

Das Baureferat wird für die Finanzposition 6300.950.2050.3 „Siedlungsschwerpunkt Freiham Nord; 2. Realisierungsabschnitt“ die ab dem Jahr 2026 ff. erforderlichen Mittel rechtzeitig zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2026 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 hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss 22 Aubing-Lochhausen-Langwied hat am 16.07.2025 dem Projekt Freiham Nord - 2. RA - 1. Teilausbaupaket einstimmig mit folgenden Ergänzungen zugestimmt.

1. Nord-/Südverbindung entlang Schulstandort

Gemäß Rahmenplanung 2. RA 1. BA wird der südliche Teil zur Annemarie-Renger-Straße nicht für den MIV gewidmet werden. Der widmungsfähige Ausbau muss aber die zukünftige Nutzung für den ÖPNV und Fuß-/Radwegverbindung als Schulweg umfassen.

Das Baureferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Im Zuge des 1. Teilausbaupakets wird eine Fußwegverbindung für den Schulweg geschaffen. Ein Busbetrieb im südlichen Teil (U-1828 und U-1825) ist erst möglich, wenn der endgültige Autobahnzubringer fertig hergestellt ist. Damit ist frühestens ab 2031 zu rechnen. Die Herstellung der ÖPNV-Fahrbahn im Bereich der U-1828 und U-1825 erfolgt daher nach Fertigstellung des Autobahnzubringers.

2. Ost-/Westverbindung parallel zur Annemarie-Renger-Straße

Der widmungsfähige Ausbau berücksichtigt die Freigabe für den MIV als Anwohnerstraße gem. Rahmenplanung 2. RA 1. BA und umfasst 2 Fahrspuren sowie Parkbuchten. Mögliche Stellplätze (Optionen im öffentlichen Raum) für mobilitätseingeschränkte Personen sind durch entsprechenden Untergrund und Breite vorzusehen (Vgl. Präsentation vom 7.7.2025 der 3. AG Inklusives Freiham).

Das Baureferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der widmungsfähige Teilausbau der U-1827 sieht die Freigabe für den MIV vor. Gemäß Rahmenplanung sind zwei Fahrspuren sowie Parkbuchten vorgesehen. Beim Endausbau können bei Bedarf in diesem Abschnitt bis zu drei Stellplätze für Menschen mit Behinderung geschaffen werden. Der Untergrund und die Breite werden dabei berücksichtigt. Das Baureferat beabsichtigt, im Rahmen des Teilausbaus in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat provisorische Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen einzurichten.

3. Nord-/Südverbindung (Abzweig von 2.)

Der Plan für den widmungsfähigen Ausbau berücksichtigt die Nutzung als Fuß-Radwegverbindung und umfasst eine zusätzliche Fahrbahn von 4,75 m. Als Anfahrtszone ohne Freigabe für den MIV entspricht es der Rahmenplanung.

Das Baureferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Gemäß Rahmenplanung wird die U-1827 nicht für den MIV freigegeben. Die Straße erhält daher im Teilausbau nur ein Kiesplanum für den Baustellenverkehr (keine zusätzliche Fahrbahn von 4,75 m) und entspricht somit den Vorgaben des Bebauungsplanes und den Vorstellungen des Bezirksausschusses 22.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Ruff, und der Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung Tiefbau, Herr Stadtrat Schönemann, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Das Projekt Freiham Nord, 2. RA - 1. Teilausbauprojekt (U-1822, U-1825, U-1827, U-1828 und U-1829) mit Projektkosten in Höhe von 5.700.000 Euro wird nach Maßgabe des PHB 2 und der vorgelegten Entwurfsplanung genehmigt. Die notwendigen zusätzlichen Ressourcenbedarfe hierfür wurden im Rahmen des Eckdatenbeschlusses 2026 (BAU-002) 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 - 1. Teilausbauprojekt, zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 – 2029, Investitionsliste 1, wie folgt anzumelden:

MIP alt:

„Siedlungsschwerpunkt Freiham – Freiham Nord; 2. Realisierungsabschnitt“

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

	GRZ	Gesamtkosten in 1.000 €	Bisher finanziert	Programmzeitraum 2025 - 2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Restfinanzierung 2031 ff.
	950	2.000	50	1.950	150	400	400	1.000	0	0	0
B	Summe	2.000	50	1.950	150	400	400	1.000	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.		2.000	50	1.950	150	400	400	1.000	0	0	0

MIP neu:

„Siedlungsschwerpunkt Freiham – Freiham Nord; 2. Realisierungsabschnitt“

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

	GRZ	Gesamtkosten in 1.000 €	Bisher finanziert	Programmzeitraum 2025 - 2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Restfinanzierung 2031 ff.
	950	5.700	50	5.650	150	2.400	2.100	480	520	0	0
B	Summe	5.700	50	5.650	150	2.400	2.100	480	520	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	50	5.650	150	2.400	2.100	480	520	0	0

4. Das Baureferat wird beauftragt, die für die Finanzposition 6300.950.2050.3 „Siedlungsschwerpunkt Freiham Nord; 2. Realisierungsabschnitt“ ab dem Jahr 2026 ff. erforderlichen Mittel rechtzeitig zu den Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2026 ff. anzumelden.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Dominik Krause
2. Bürgermeister

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 den Seniorenbeirat 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