



IBA-Projektskizze  
der Stadt Freising

# Zukunftsquartier Bahnhofsareal Freising

Innovationsmotor für die Region

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

Stadt  
Freising



# Impressum

Herausgeberin  
Stadt Freising  
Obere Hauptstraße 2  
85354 Freising

Projektleitung  
Amt für Stadtplanung und Umwelt  
85354 Freising  
Tel. 08161/ 54 461  
E-Mail: stadtplanung-umwelt@freising.de

In Kooperation mit  
Landkreis Freising  
Landratsamt Freising  
Landshuter Str. 31  
85356 Freising

In Zusammenarbeit mit  
USP Projekte GmbH  
Büro München  
Friedrichstraße 27  
80801 München

Grafik und Layout  
Amt für Stadtplanung und Umwelt  
85354 Freising  
Titelbild / IBA Grafik © Britta Krondorf

# Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| Vorwort   | 2         |
| Anders mobil sein im Zukunftsquartier Freising                | 4         |
| Warum ein IBA Projekt in Freising                             | 6         |
| <b>01 Das Quartier</b>  | <b>8</b>  |
| Räumlicher 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> |
| Drei Leitthemen   |           |
| Konzeptansätze und Innovationscharakter                       | 24        |
| 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> |



Der Landkreis Freising gehört mit seinen rund 180.000 Einwohnern und etwa 84.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu den bevölkerungsreichsten Landkreisen in Bayern. Die stetige Zunahme an Einwohnern und Arbeitsplätzen sowie ein robustes Wirtschaftswachstum bringen zunehmenden Wohlstand, aber auch große Herausforderungen mit sich. Neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der Sicherung von Grün- und Freiflächen, dem Erhalt lokaler Identitäten in der Stadt- und Ortsgestaltung, der Anpassung von Siedlungsstrukturen an den Klimawandel und der Versorgung mit erneuerbaren Energien, gehören auch notwendige verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen zu den großen Herausforderungen der kommenden Jahre und Jahrzehnte.

Um diesen Herausforderungen adäquat begegnen zu können, hat der Kreistag des Landkreises Freising im Juni 2022 den Beschluss gefasst, sich als Gesellschafter an der Internationalen Bauausstellung IBA „Räume der Mobilität“ in der Region München zu beteiligen. Ein Schulterschluss zwischen dem Landkreis und der Großen Kreisstadt Freising ist das mögliche IBA Projekt „Zukunftsquartier Bahnhofsareal Freising“. Hier soll attraktiver und transformierbarer Wohnraum geschaffen werden, der in Verbindung mit dem neuen Mobilitätshub Bahnhof ein landschaftsverträgliches Stadtquartier formt. Zukünftigen Generationen wird dadurch höchst lebenswerter Wohnraum in unmittelbarer Nähe der Isarauen zur Verfügung gestellt. Die Mobilitätswende soll vorangetrieben werden, indem alte Verhaltensmuster der Bürgerinnen und Bürger durch neue Angebote beeinflusst und verändert werden.

Die IBA bietet zudem die Chance, bereits bestehenden Siedlungsraum innovativ, nachhaltig und umweltfreundlich zu erschließen. Das geht nicht ohne den Ausbau verkehrlicher Infrastrukturen – zum Beispiel einem Lückenschluss zwischen dem Bahnhof Garching-Forschungsgelände der U-Bahnlinie 6 und der S-Bahnlinie 1 mit Anbindungen an den Wissenschaftsstandort Freising und an den Flughafen.

Am Ende der zehnjährigen Laufzeit der IBA will der Landkreis Freising gemeinsam mit der Region München spürbare Fortschritte und Erfolge in einer neuen regionalen Mobilitätskultur präsentieren. Wir werden ein Ort sein, der drängende Zukunftsfragen exemplarisch bearbeitet und die Arbeitsergebnisse global zur Schau stellt und zur Nachahmung anbietet.

Helmut Petz  
Landrat des Landkreises Freising



Die Initiative der Internationalen Bauausstellung München gab den entscheidenden Impuls mit der Entwicklung des Bahnhofareals in Freising ein weiteres zukunftsweisendes Kapitel innovativer Stadtentwicklung in der Region aufzuschlagen. Eines der letzten Innenentwicklungspotentiale der Stadt Freising in bester Lage zu entwickeln ist schon seit Jahrzehnten Wunsch der Stadt. Dabei besteht die historische Chance aus heute monofunktional genutzten Flächen im Sinne einer doppelten Innenentwicklung ein lebendiges Quartier zu schaffen, welches den Landschaftsraum Isar stärker mit der Innenstadt verbindet.

Entstehen soll ein Stück Zukunftsstadt, bestens vernetzt sowohl in der Stadt selbst, als auch durch Stärkung von ÖPNV und Radinfrastruktur innerhalb der Region, welches neue Maßstäbe setzt in Punkto sozialer Teilhabe, ökologischer Vernetzung und klimagerechter Stadtentwicklung. Der Wandel des Mobilitätsverhaltens wird spürbar und erlebbar und steigert so die Lebensqualität. Angestrebt wird eine hohe Nutzungsmischung mit innovativen und kooperativen Wohnformen, Near-home-office, Co-working, sozialen Einrichtungen, Kultur-Spiel-Sport und vielem mehr.

Mit der Erarbeitung der Projektskizze „Zukunftsquartier Bahnhofsareal Freising“ wurde bereits die Initiative der IBA aufgegriffen, und unter Einbeziehung der Grundstückseigentümer, dem Innenstadtbeirat der Stadt Freising und verantwortlichen Verwaltungsstellen mögliche Innovationsansätze herausgearbeitet. Der Grundstein ist gelegt für eine intensive Kooperation auf vielen Ebenen zur Beantwortung entscheidender Zukunftsfragen zum Thema Mobilität der Räume. Lassen Sie uns gemeinsam die Region gestalten.

Tobias Eschenbacher  
Oberbürgermeister Stadt Freising

# Anders mobil sein im Zukunftsquartier Freising (Zusammenfassung)

Die Stadt der Zukunft steht vor großen Aufgaben. Anforderungen an bezahlbaren Wohnraum, funktionsfähige Innenstädte, demographischen Wandel, Digitalisierung, vor allem aber die Herausforderungen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung verlangen eine grundsätzliche Neugestaltung unserer Städte. Hierzu gehören auch grundlegend neue Lösungen der Mobilität als Hebel für Klimawende, soziale Teilhabe und Lebensqualität.

In ihrer Verantwortung für die globale Zukunft und als Schaufenster für innovative Räume der Mobilität hat die Region München eine Internationale Bauausstellung „IBA - Räume der Mobilität“ initiiert, um die Mobilitätswende zu beschleunigen und sie qualitativ, innovativ und als internationales Vorbild zu gestalten.

Die Stadt Freising hat die Initiative aufgenommen und sich auf den Weg gemacht, ein IBA Projekt zu lancieren. Im Zukunftsquartier rund um den Bahnhof sollen Räume entstehen in denen Mobilität neu definiert wird.

In einem innovativen und co-kreativen Partizipations-Prozess wurden erste Inhalte verortet, die in dieser Broschüre vorgestellt werden. Die Darstellungen sind das Ergebnis von insgesamt fünf interinstitutionell besetzten Workshops, in denen gemeinsam mit Politik, Verwaltung, Stakeholdern, Eigentümer\*innen und Bürgervertretenden erste Lösungen und Ansätze co-kreativ erarbeitet wurden.

Entstehen soll ein innovatives, bunt gemischtes Stadtquartier am Bahnhof, konzipiert als 10-Minuten Stadt für Nähe und Nachbarschaft, das anders mobil zu sein und Teilhabe ermöglicht und mit hoher Verantwortung und großer Sensibilität den Naturraum und die Isar auch für die Region zu-

gänglich macht. Der genius loci mit Isar und Landschaft ist das konstituierende Element der Entwicklung.

Das zentrale Motiv der Erschließung ist die Brücke, die als Element der Verbindung von Innenstadt, Bahnhof und Isarraum und als Symbol der Behutsamkeit künftige Erschließungen von Naturräumen thematisiert. Damit überwindet Freising nicht nur auf kunstvolle Weise den Raum, sondern auch ein Stück der eigenen Geschichte und verbindet so die eigene Historie mit einer hoffnungsfrohen Zukunft.

Ein wesentliches Prädikat der Entwicklung ist die Transformation selbst. Unter dem Leitgedanken „Next“ stellt die Quartiersentwicklung die Transformation in den Fokus, indem nicht ein Endzustand definiert wird, sondern Raum für permanente Anpassung an neue Entwicklungen, Weiterbauen und Umformen möglich bleibt.

Baukultur und Partizipative Planungskultur sind in Freising nicht erst seit der Innenstadtentwicklung von großer Bedeutung. Durch einen von Beginn an kooperativen und co-kreativen Planungsprozess wird der Entwicklungsprozess der Quartiersentwicklung selbst zur Innovation.

Mit der innovativen Entwicklung des Zukunftsquartiers Freising kann die Mobilitätswende so gestaltet werden, dass in Zukunft nachhaltige Mobilität, Lebensqualität und soziale sowie ökonomische Teilhabe Hand in Hand gehen. Die IBA wird diese neuen Lösungen und Antworten zeigen und dazu beitragen, dass Innovation und Veränderung sichtbar und positiv erlebt werden. Einmal mehr wird Freising damit innovative Vorreiterin und maßstabsbestimmend für vorbildliche und innovative Stadtentwicklung mit Strahlkraft auf internationalem Niveau.

# Changing mobility behavior in the CityLab Freising (summary)

The city of the future faces major tasks. Demands for affordable housing, functional city centres, demographic change, digitalisation, but above all the challenges of climate protection and adaptation require a fundamental redesign of our cities. This also includes fundamentally new solutions for mobility as a lever for climate change, social participation and quality of life.

In its responsibility for the global future and as a showcase for innovative spaces of mobility, the Munich region has initiated an International Building Exhibition (IBA) „Spaces of Mobility“ to accelerate the mobility turnaround and to design it in a quality, innovative way and as an international model.

The city of Freising has also set out to launch an IBA project and to design future-proof mobility spaces in the future neighborhood around the railway station.

In an innovative and co-creative participation process, the first contents were located, which are presented in this brochure. The descriptions are the result of a total of five inter-institutional workshops in which initial solutions and approaches were developed co-creatively together with politicians, administrators, stakeholders, owners and citizen representatives.

An innovative, colourful urban quarter is to be created at the station, conceived as a 10-minute city for proximity and neighbourhood, which enables mobility and participation in a different way. A Major goal is to make the natural space and the Isar accessible to the region with a high degree of responsibility and sensitivity. The genius loci with the Isar and the landscape is becoming the constituent element of the development.

The central motif of the development is the bridge, which as an element of the connection between the city centre, the railway station and the Isar region and as a symbol of cautiousness thematises future developments of natural spaces. In this way, Freising not only artfully transform space, but also a piece of its own history, thus linking its own history with a hopeful future.

An essential predicate of the development is the transformation itself. Under the guiding principle of the term „Next“, the neighbourhood development focuses on transformation by not defining a target state, but leaving room for permanent adaptation to new developments, further building and reshaping.

Building culture and participative planning culture have been of great importance in Freising not only since the inner city redevelopment. Through a cooperative and co-creative planning process from the very beginning, the neighbourhood development process itself becomes an innovation. With the innovative development of the Quarter of the Future in Freising, the mobility revolution can be shaped in such a way that sustainable mobility, quality of life and social and economic participation go hand in hand. The IBA will show these new solutions and answers and contribute to make innovation and change a visible and positive experience. Once again, Freising will be an innovative pioneer and set the standard for exemplary and innovative urban development at international level.

# Warum ein IBA Projekt für Freising

## Innovationsmotor für die Stadtentwicklung

Die Stadt Freising steht unter enormen Entwicklungsdruck bei zugleich stark begrenzten Flächenreserven. Aufgrund der fußläufigen Nähe zur Innenstadt und dem gesamtstädtischen Ziel einer ressourcenschonenden und verkehrsvermeidenden Innenentwicklung bietet das Areal rund um den Bahnhof das Potenzial, als eine der letzten integrierten innerstädtischen Entwicklungsflächen erschlossen zu werden. Eine städtebauliche Entwicklung bietet die Chance wesentliche Ziele des Stadtentwicklungsplanes der Stadt Freising (STEP2030) umzusetzen und städtebauliche Missstände des Areals zu beheben. Entsprechend wurde das Gebiet im STEP2030 bereits als Entwicklungsfläche ausgewiesen.

Durch eine Vielzahl an Eigentümer\*innen und Nutzenden bestehen im Quartier unterschiedlichste Interessen und zugleich komplexe Anforderungen, die eine intensive Zusammenarbeit Aller und eine besondere Herangehensweise erfordert. Gleichzeitig stellt die Erschließung des Quartiers die größte Herausforderung dar, da einerseits die Barriere Bundesstraße/Bahngleise überwunden werden muss und sich andererseits an die jenseits der Bahn teilweise bereits genutzten Areale ein hochsensibler Landschaftsraum anschließt. Die Quartiersentwicklung steht im Spagat zwischen der Bewahrung des Naturraums, dem Bereitstellen von Erholungsraum und dem Schaffen von (bezahlbarem) Wohnraum. Das Quartier nicht zu entwickeln

stellt in Punkto Nachhaltigkeit die schlechteste Option dar, da so große Flächen monofunktional allein als Parkplatzflächen bestehen blieben. Die Erschließung ist daher mit höchster Sorgfalt, sehr behutsam und nur mit Umsetzung neuer innovativer Mobilitätskonzepte möglich. Notwendig ist auch die integrierte Zusammenarbeit aller Akteur\*innen der Fläche, der Innenstadt, der Bürger\*innen, der Verwaltung und mit allen Ebenen der Politik. Ohne die ganzheitliche Betrachtung und das Synchronisieren und Orchestrieren der Strategien und ohne die intensive Ko-

operation Aller bestünde das Risiko, dass Einzelstrategien verfolgt und Entscheidungen getroffen werden, die womöglich einer gesamthaften Entwicklung langfristig entgegenstehen. Das Instrument einer IBA kann in Freising der entscheidende Innovationsmotor für die Stadtentwicklung sein.



Der Park and Ride Parkplatz heute © 2022 – NürnbergLuftbild – Hajo Dietz, Luftbildfotografie



Die Zukunftsfragen der Mobilität in der Region

# 01 Das Quartier

## Räumlicher Kontext

Das im Zentrum der Stadt Freising gelegene städtebaulich neuzuordnende Quartier befindet sich direkt am Bahnhof, zwischen der Freisinger Innenstadt und der Isar und damit bestens erschlossen innerhalb der Metropolregion. Die Quartiersentwicklung umfasst eine ca. 25 ha große Fläche östlich der Ottostraße, südlich der Korbinianbrücke, westlich der Isar und nördlich der Seilerbrückstraße (Fokusbereich). Darüber hinaus sind insbesondere die landschaftsplanerischen, funktionalen und gestalterischen Verknüpfungen in die benachbarten Bereiche von Bedeutung, im Norden bis einschließlich zur Luitpoldanlage, im Osten bis zu den Isarauen in Lerchenfeld und im Süden bis zur Isarbrücke (Erweitertes Betrachtungsgebiet).

## Ein Ort mit vielen Begabungen

Das Areal ist eine der letzten Innenentwicklungsflächen der Stadt. Die Lagegunst bietet insgesamt beste Voraussetzung für eine städtebauliche Entwicklung. Das Quartier am Bahnhof ist hervorragend öffentlich erschlossen (Bahnhof / ZOB). Der Bahnhof bietet optimale Bedingungen für die Bündelung multimodaler Mobilitätsangebote und deren Verknüpfung mit dem öffentlichen Verkehr, so dass sich die Chance der Entwicklung eines innovativen Quartiers mit nachhaltiger Mobilitätsgestaltung bietet. Sowohl die Innenstadt als auch der Stadtteil Lerchenfeld sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Eine stärkere Vernetzung zwischen Innenstadt und Lerchenfeld mit Anschluss der Innenstadt an den Isarweg und weitere Freizeitfunktionen können heute getrennte Bereiche verbinden. Damit bietet das Quartier in besonderer Weise die Chance der städtebaulichen Neuordnung zur Stärkung der doppelten Innenentwicklung (baulich und freiraumplanerisch) im Sinne der Sus-



Abgrenzung des Projektgebiets

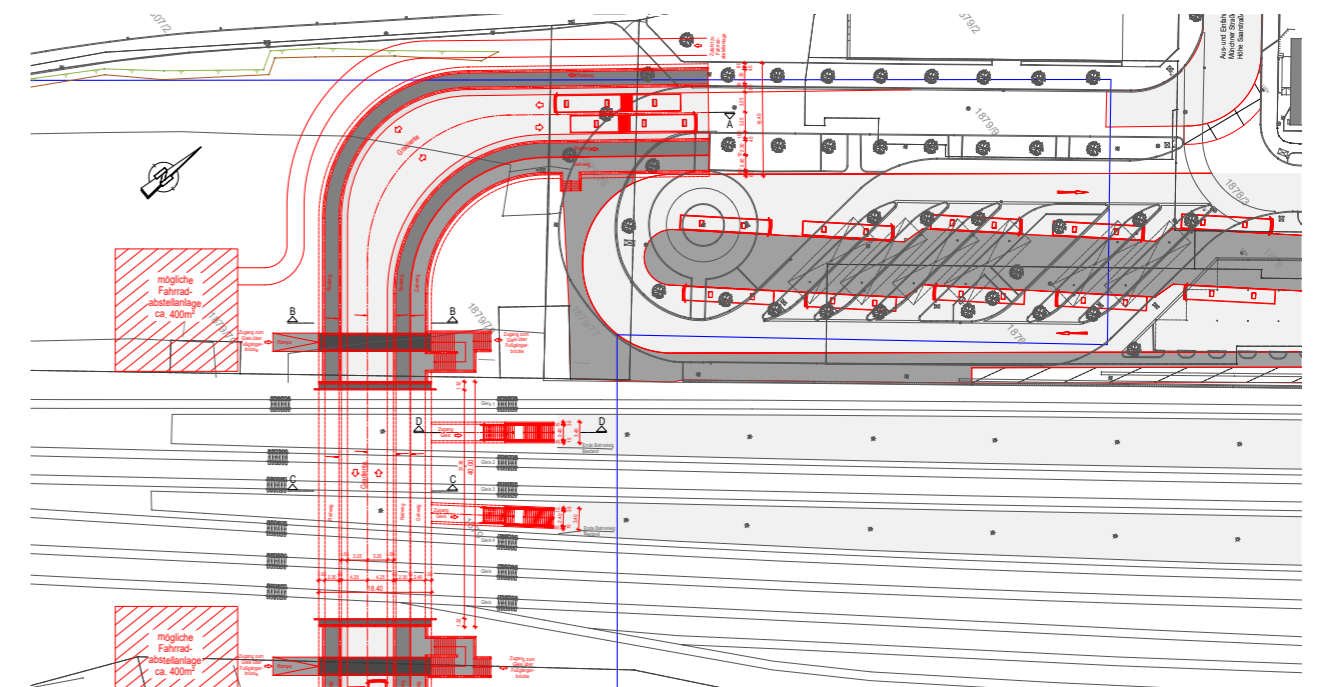
tainable Development Goals zur Schaffung gesunder Lebensverhältnisse. Dies beinhaltet die Deckung des Wohnraum- und Gewerbebedarfs durch Umsetzung eines innovativen gemischten Stadtquartiers mit kurzen Wegen, angebunden an innovative Mobilitätsangebote und hohe Aufenthaltsqualität mit hohem Freiraumbezug. Die enge Verzahnung mit dem sensiblen Natur- und Erholungsraum Isarauen und die Anforderungen an Klimaschutz und Klimafolgenanpassung bieten darüber hinaus das Potenzial aber auch die Pflicht einer nachhaltigen und klimaverträglichen Quartiersgestaltung mit innovativen Wohnformen und Freiraumentwicklung, bei der Nutzungsmischung, Dichte und Baustruktur von besonderer Bedeutung sind. Durch die enge Verflechtung mit dem Naturraum Isar spielen Ökologie, Arten- und Biotopschutz, Hochwasserschutz, aber auch Naherholung und Tourismus bei der Entwicklung eine entscheidende Rolle.

## Ein Projekt mit Herausforderungen

Das Entwicklungsareal ist von vielfältigen Wechselwirkungen und engen funktionalen Verflechtungen mit den Nachbarquartieren geprägt. So steht das Quartier einerseits am Stadteingang in direkter Blickbeziehung zum Domberg, andererseits im Osten in direktem Kontext zu den Isarauen, was insgesamt einen besonders sensiblen Umgang verlangt. Konflikte mit vorhandenen (Nachbar-) Strukturen werden im Besonderen zu beachten sein.

Im Gegensatz zur hervorragenden öffentlichen Erschließung bestehen hinsichtlich der Erschließung mit PKWs und der Ver- und Entsorgung sowie des Ausbaus der ÖPNV-Angebot in Form der Erweiterung des heutigen Busbahnhofs besondere Herausforderungen. Aufgrund des Nachbarnschutzes kann eine Zufahrt über das Seilerbrück nicht oder allenfalls nur eingeschränkt erfolgen. Eine alleinige Erschließung aus Richtung der Luitpoldbrücke ist ebenfalls problematisch. Eine zusätzliche Unterführung zur Überwindung der Gleise wurde bereits

geprüft und ist enorm aufwändig und verbraucht oder zerschneidet ihrerseits für die Stadtentwicklung bedeutende Flächen. Die Zukunft des Park&Ride Angebots wird daher im Rahmen des nachhaltigen Konzeptes des multimodalen Verknüpfungspunktes Bahnhof beantwortet werden müssen. Eine weitere Herausforderung stellen die unterschiedlichen Einzelinteressen der betroffenen Eigentümer:innen, Nutzer:innen und Akteur:innen dar, zwischen denen es zu vermitteln gilt. Eine Gefährdung des Gesamtkonzeptes durch unabgestimmte Einzelentscheidungen ist zu vermeiden. Zur Vereinbarung aller Anforderungen ist eine integrierte Betrachtung von Städtebau, Verkehr und Freiraumentwicklung unerlässlich. Hierfür soll für den Fokusbereich ein ganzheitliches städtebauliches Entwicklungskonzept auf Basis einer gesamtgesellschaftlichen Zielformulierung für das gesamte Betrachtungsgebiet erstellt werden.



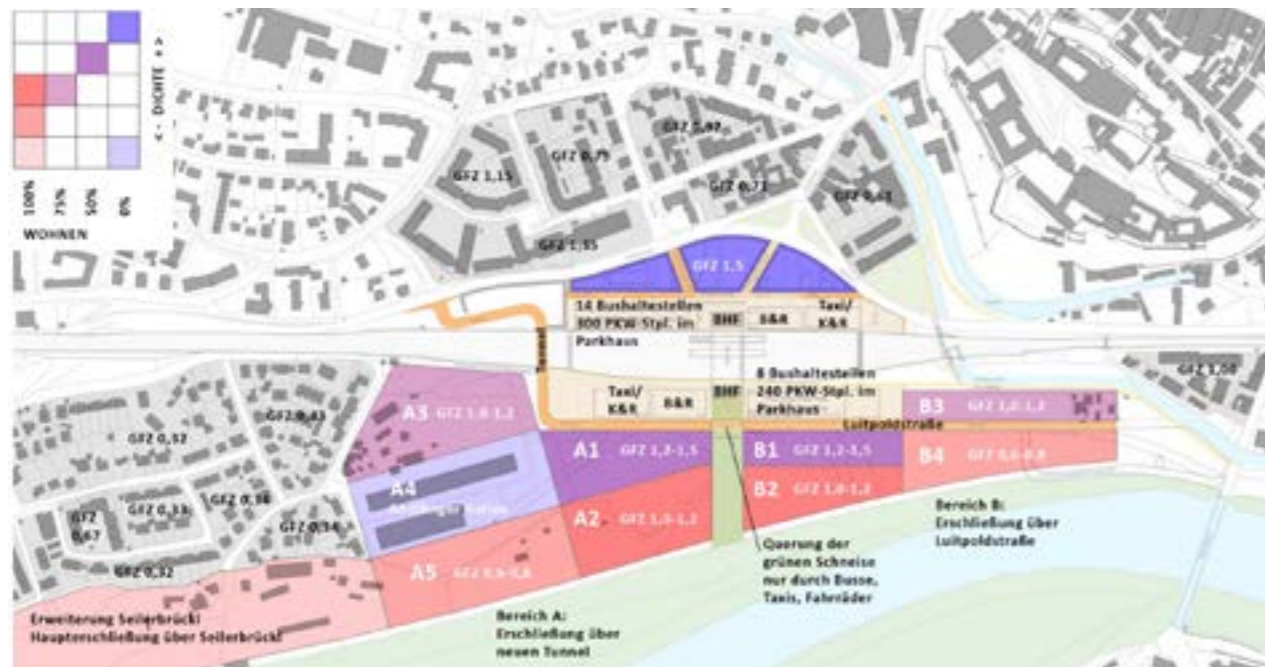
Machbarkeitsstudie Umweltverbundröhre

## Entwicklungsziele

Ziel ist es das gesamte Quartier ganzheitlich unter Vermittlung aller Interessen und Akteur:innen städtebaulich so anspruchsvoll zu entwickeln und neu zu ordnen, dass ein nachhaltiges und verkehrssarmes Quartier mit hoher Lebensqualität und Durchmischung entsteht. Die Funktion eines für die Metropolregion bedeutsamen und leistungsfähigen Mobilitätsknotenpunktes soll dabei langfristig gesichert und optimiert werden und gleichzeitig der Naturraum Isarauen in Richtung Innenstadt behutsam erweitert werden. Durch die Lagegunst und die anzustrebende stärkere Vernetzung durch einen Ausbau von ÖPNV und Radinfrastruktur stellen die anzusiedelnden

Nutzungen ein zusätzliches Angebot und einen Mehrwert für die ganze Region dar, die es zu nutzen gilt. Die Bedeutung des Areals wurde bereits in dem Stadtentwicklungsplan STEP2030 der Stadt Freising beschrieben, welcher das Bahnhofsumfeld als zentrales Entwicklungsgebiet definiert hat und zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände folgende Punkte adressiert:

Umsetzung der Innenentwicklung zur Deckung des Wohnraum- und Gewerbebedarfs durch ein innovatives gemischtes Stadtquartier mit kurzen Wegen. Dafür wurde bereits 2019 ein Strukturkonzept erstellt.



Städtebauliches Strukturkonzept 2019

Förderung innovativer Mobilität bei gleichzeitiger Erhöhung der Aufenthaltsqualität, ähnlich dem Beispiel Schrägaufzug Domberg von Brückner & Brückner Architekten.



Visualisierung des geplanten Schrägaufzugs am Domberg, ©Brückner & Brückner Architekten



Isarauen als Natur- und Erholungsraum

Enge Verzahnung mit dem sensiblen Natur- und Erholungsraum Isarauen.



Westlicher Teil der neugestalteten Hauptstraße

Klimaverträgliche Quartiersgestaltung mit innovativen Wohnformen und Freiraumentwicklung (Doppelte Innenentwicklung).



Freisinger Lastenradmietstation in Lerchenfeld

Entwicklung eines multimodalen Verknüpfungspunktes (Bahn, Bus, On-Demand-Angebote, Car- und Bikesharing, etc.) als innovatives Mobilitätskonzept um Stadt und Land miteinander zu verknüpfen.



Korbinianbrücke

Verbindungen sowohl zur Innenstadt als auch zum Stadtteil Lerchenfeld sowie mit dem Isarradweg und der Freizeitfunktionen mit der Innenstadt sollen den Brückenschlag heute getrennter Bereiche ermöglichen.

## 02 Ein innovativer Prozess zur Potentialanalyse

Für die Entwicklung des Quartiers ergeben sich vielfältige, teilweise auch widersprüchliche Anforderungen durch die sehr unterschiedlichen Interessen der vielen Grundeigentümer und Akteure sowie aufgrund der Wechselwirkungen mit den umgebenden Quartieren und dem Naturraum Isar. Der Schlüssel die unterschiedlichen Bedürfnisse zu vereinen und verantwortungsbewusst mit der knappen Ressource Boden umzugehen, liegt bereits in einem innovativen Planungsprozess, der die Interessensvielfalt, sowie die hohe Komplexität und die speziellen fachlichen Anforderungen von Beginn an offenlegt und in einem umfassenden interaktiven und intensiven partizipativen Prozess zur Diskussion stellt. Nur so ist es möglich Synergieeffekte zu identifizieren und neue innovative Ansätze herauszukristallisieren.

Zur Vorbereitung der Projektorganisation und des Prozesses wurde daher zunächst ein eigenes Gutachten zur vertieften Grundlagenermittlung und Entwicklung einer Projektorganisation- und Beteiligungsstruktur vergeben. Zur Projektvorbereitung wurde zunächst ein Vorbereitungsgremium konstituiert, das die inhaltliche Ausrichtung und den Innovationsschwerpunkt mit Bezug auf das IBA Memorandum, die IBA Fragen und

die Exzellenzanforderungen diskutierte und aufbauend erste Visionen in einem co-kreativen Prozess entwickelte. Die Ergebnisse sind in dieser Broschüre dargestellt und dienen als erste Projektskizze für die Bewerbung als IBA Projekt.

### Interinstitutionelles Projektvorbereitungsgremium

Da die Innenstadt einerseits aufgrund der räumlich-funktionalen Verknüpfung Innenstadt - Bahnhof - Isarraum fachlich-inhaltlich eng mit der Quartiersentwicklung am Bahnhof verbunden ist und für die Quartiersentwicklung deshalb weitgehend dieselben Stakeholder des Innenstadtbeirats beteiligt werden sollten, aber auch wegen der umfangreichen Prozesskompetenz des Innenstadtbeirats, bot sich dieses Gremium an auch die Leitplanken für dieses neue Kapitel der Stadtentwicklung Freising's vorzubereiten. Dabei wurde der bestehende Innenstadtbeirat erweitert um entscheidende Akteure: Grundeigentümer:innen, Fachvertreter:innen, Behörden, Jugendstadtrat.

Zwischen Oktober 2022 und März 2023 wurden in einer Workshopreihe mit fünf jeweils dreistündigen Workshops die Inhalte dieser Projektskizze erarbeitet.

### Sondersitzung Innenstadtbeirat Auftakt 28.10.22

Dabei wurden zunächst in einem Auftaktworkshop die bisher erarbeiteten Grundlagen und Rahmenbedingungen, die grundsätzliche Vorgehensweise, die Anforderungen an die IBA-Exzellenz, die Verortung innerhalb der IBA-Fragen sowie der weitere Zeitplan erörtert.

In drei darauffolgenden Workshops wurden mit fachspezifisch wechselnden Teilnehmenden und unter Beteiligung weiterer Stakeholder:innen drei thematische Eckpfeiler vertieft 1. „Integration des Landschaftsraumes Isar / ökologische Vernetzung / Klimaanpassung“, 2. „Innovativer Städtebau“ und 3. „Innovative Mobilität“ um das Innovationspotenzial im Rahmen der Projektidee zu definieren. Dabei konnten jeweils inspirierende Impulsredner:innen gewonnen werden, anschließend wurden jeweils in verschiedensten co-kreativen Workshopsettings, die Erkenntnisse aus den Fachvorträgen zu konkreten Handlungsansätzen weiterentwickelt.



Sondersitzung Innenstadtbeirat mit Workshoparbeit, Auftakt am 28.10.2022

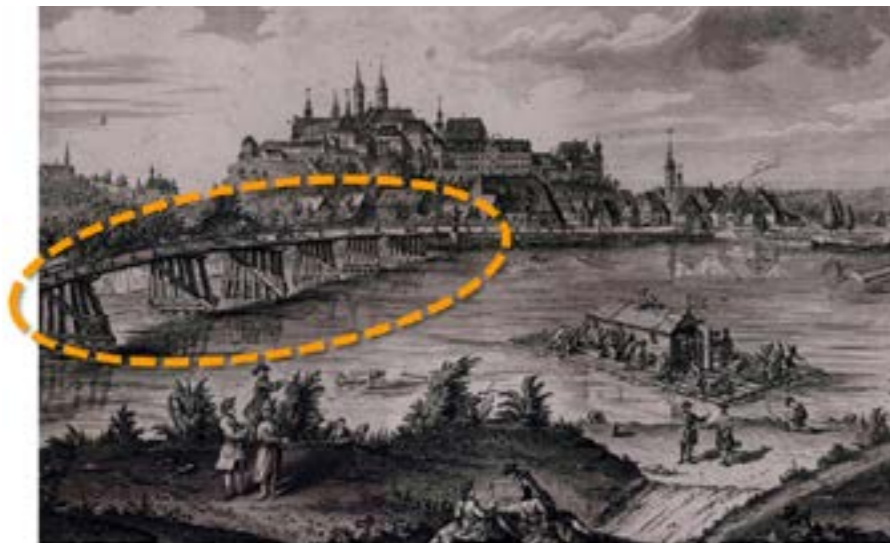


## Workshop Landschaft 09.11.22

Im ersten Workshop wurde der Leitgedanke der Landschaft als konstituierendes Element und der Brücke als behutsame Erschließung zur Wahrung der sensiblen Landschaft entwickelt.

Prof. Regine Keller (Technische Universität München Lehrstuhl für Landschaftsarchitektur und öffentlichen Raum) inspirierte mit einem Impulsvortrag „Alles im Fluss – Landschaft für die Stadt“. Wesentliche Botschaften des Vortrags waren dabei: Der Landschaftsraum Isar ist von historisch existenzieller Bedeutung für die Stadt. Der Zugang zu natürlichen Ressourcen wie Boden und Wasser, aber auch Faktoren der Bewegung, Mobilität und des Austauschs mit dem Flussraum bildeten die Grundlage für die einstige Stadtgründung. Dabei hielt die historische Stadt (heutige Innenstadt) immer Distanz zur Isar, die mit ihren Hochwassergefahren eher bedrohlich war für die Stadt. Erst spät wurde der Raum – auch

mit Hilfe von Brücken – erschlossen und versiegelt. Die heutige Stadtentwicklung muss daher einer behutsamen „Rückerschließung“ gleichen, indem Entsiegelung und sensibler Umgang mit der Landschaft in der Stadtentwicklung bestimmend sind. Vorgeschlagene Strategien der zukünftigen Entwicklung bestehen in der Etablierung eines CityLab als Ankunftsort der Umnutzung und Vitalisierung von Quartier und Bauwerken, der Interpretation der Isar als Landschaftspark, der Schaffung neuer Zugänge, welche eng verwoben mit dem neuen Quartier Promenaden und Plätze erschließen. Die Baustrukturen sollen nicht in den Isarraum eindringen, vielmehr soll das Wassererlebnis und erlebbarer Naturschutz in Richtung der Stadt erweitert werden.



Freising von der Isar aus, um 1775; Kupferstich von Franz Xaver Jungwirth / Johann Michael Söckler nach einer Ölvedute des Freisinger Hofmalers Johann Baptist Deyrer von 1772 (Stadtmuseum Freising)



Prof. Regine Keller

## Workshop Städtebau 23.11.22

Prof. Mark Michaeli, Technische Universität München, Professur Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land bereicherte die Diskussion mit seinem Vortrag „Freising, Machen wir die nachhaltige Stadt.“ Er stellte klar, nicht zu entwickeln ist nicht nachhaltig. Neben ökologischen Zielen, sind vor allem soziale Zielstellungen der Wohnraumbereitstellung Treiber für eine nachhaltige Entwicklung von Stadt. Die Fläche zwischen Bahnhof und Isar ist prädestiniert für eine teilhabeorientierte Entwicklung, da sie auch im fußläufigen Bereich zur Innenstadt liegt (15min Stadt). Hinsichtlich der Qualität der Entwicklung muss die weitere gesellschaftliche Entwicklung, Transformation der Lebensstile sowie die Prognose der Wohnungsnachfrage mitbetrachtet werden. Insbesondere aus der demographischen Entwicklung wird sichtbar, dass sich Nutzungsansprüche über die Generationen hinweg stark verändern. Ziel muss es deshalb sein, „vor dem Markt“ zu agieren. Die „wertvolle“ Fläche darf deshalb nur für „wertvolle“ stra-

tegische Anliegen in Anspruch genommen werden. Der Schlüssel für ein innovatives Projekt liegt darin nicht klassisch vom Bauprogramm aus zu entwickeln, sondern von Nutzer:innen und den Nutzungsmustern aus zu denken. Die Neuentwicklung sollte als „Verbesserer des Alltags“ und als strategische Bausteine auch für andere Bereiche/ Nutzer in Freising und der Region verstanden werden.

In kreativer Gruppenarbeit wurden neben der Erörterung des transformativen Charakters Rahmenbedingungen, Attribute, Identität, Qualitäten und Emotion eines visionären Zukunftsquartiers erarbeitet und vorgestellt. Dabei entstanden drei unterschiedliche entwurfsähnliche Statements, die mit den Überschriften „Brückenschlag“, „Grüner Leuchtturm“ und „Verbindungen“ bereits spannende konzeptionelle Ansätze enthielten. Aus allen Ansätzen wurden maßgebliche Inhalte in die Projektbeschreibung übernommen, die sich lohnen weiter zu verfolgen.



Vortrag von Prof. Mark Michaeli und anschließende Workshoparbeit beim Workshop Städtebau am 23.11.2022





Vortrag von Prof. Dr. Stefanie Bremer und anschließende Workshoparbeit beim Workshop Mobilität am 07.12.2022

## Workshop Mobilität 07.12.22

Prof. Dr. Bremer von der Universität Kassel legte mit ihrem Vortrag „What's next“ den Fokus auf die Zukunft der Mobilität im urbanen Kontext, insbesondere auf den aktuellen Umgang mit Bahnhöfen als Umsteigepunkte, die in der Regel unattraktiv und trist sind. Pointiert stellt sie fest: „Sexy umsteigen“ muss das Ziel sein, wobei einerseits das (Bahnhofs-) Gebäude multifunktionaler Bestandteil der lebendigen Stadt sein muss, der auch z.B. Co-Working-spaces, Gastronomie beinhaltet, hell und freundlich gestaltet ist. Andererseits soll die (ggf. vorerst noch erforderliche) P+R Funktion so organisiert werden, dass eine Transformation weiterhin möglich ist und durch völlig andere Nutzungen sukzessive in Besitz genommen werden kann. Der Bahnhof wird so zum „Mobilitätsdom“. Als Verkehrsmittel werden künftig Sharingangebote, Lastenräder, Scooter etc. bedeutend. Das private Kfz wird multifunktional eingesetzt, indem dieses z.B. während der Abwesenheit Botendienste erfüllt oder für andere zur Verfügung steht. Aus passiv ruhenden Kfz werden On Demand Angebote mit mehreren Funktionen. Bei der zukünftigen Planung sollte der Mensch und sein Mobilitätsverhalten im Mittelpunkt stehen, die Planungsteams sollten die Strukturen anhand der vielfältigen Bewegungen durch den Raum entwickeln (Flowdesign) und nicht umgekehrt.

Im Workshop „Innovative Mobilität“ wurden in Kleingruppen Mobilitätsmuster und -bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen für das Zukunftsquartier im Kontext der Stadt Freising und der Region erarbeitet und vorgestellt. Das Durchspielen realer Verhaltensmuster unterstrich den Bedarf einer intelligenten Verknüpfung vielfältiger Mobilitätsangebote mit einem attraktiv gestalteten Stadt- und Landschaftsraum.

Die Ergebnisse der Workshops wurden als Bestandteile einer Projektskizze erfasst und zunächst als Materialsammlung gesichert. In einer Zusammenschau wurden die Workshopergebnisse gebündelt und fokussiert.

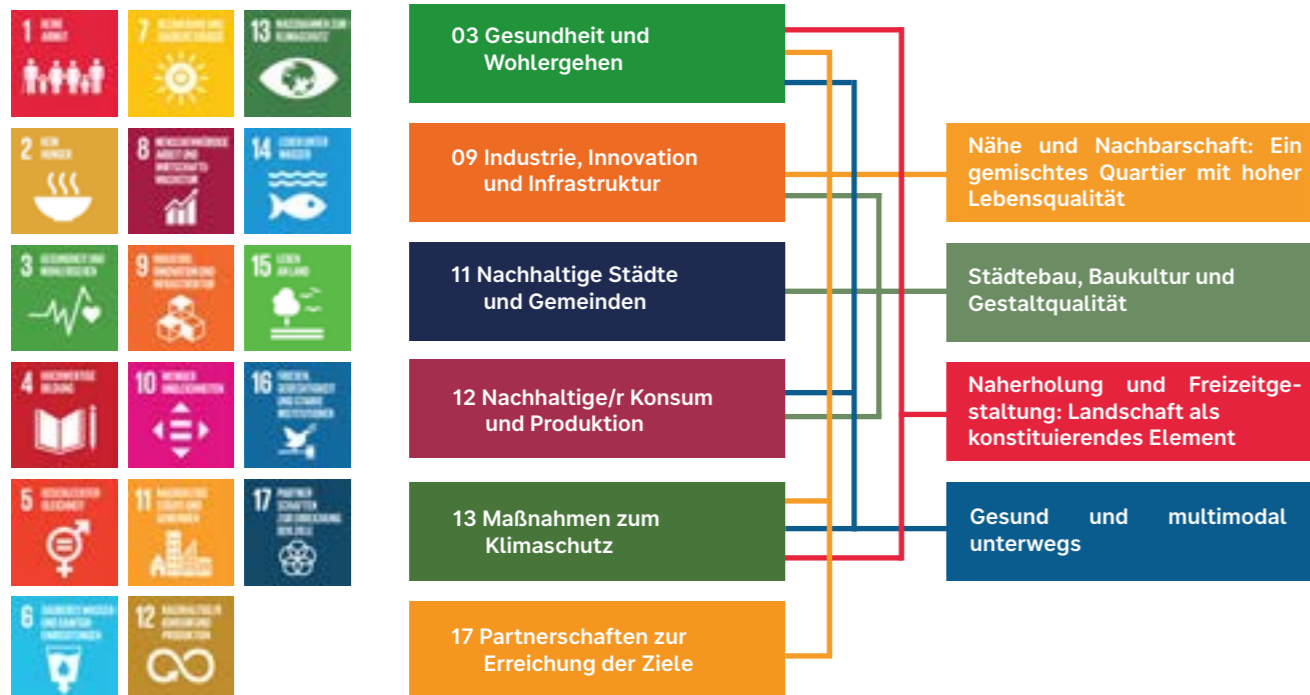
Im Abschlussworkshop am 30.3.2023 wurden die Ergebnisse diskutiert, reflektiert und bewertet und um Statements der Teilnehmenden ergänzt. Die vorliegende Projektskizze stellt so die innovativen Entwicklungsansätze auf, auf welche sich bereits eine Vielzahl von Akteuren verständigen konnte. Bereits das ist ein erster Erfolg des begonnenen IBA-Prozesses in der Region Freising.

# 03 Zukunftsquartier Freising - eine IBA-Projektskizze

## Drei Leitthemen

Drei Themen sollen die Quartiersentwicklung prägen und Leitplanken bilden für den bevorstehenden Entwicklungsprozess. Die im folgenden vorgestellten Themen bewahren die Eigenart des Ortes und gewährleisten eine unverwechselbare Entwicklung. Sie knüpfen an die (Bau-) Kultur Freising an, die von hoher Sensibilität für die über 1000-jährige Stadtgeschichte, den genius loci aber auch von Modernität und Vorbildwirkung geprägt ist. Das Quartier soll als Verknüpfungsort eine besondere Strahlkraft entwickeln, mit hoher „pay back“ Funktion in die Region.

Themen wie Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Digitalisierung etc. sind als Querschnittsthemen selbstverständliche Basis der Leitgedanken des Zukunftsquartiers Freising.



Die Nachhaltigkeitsziele der UN als Basis für die Leitgedanken des Zukunftsquartiers Freising

## Brücke als Symbol

Die Brücke ist das zentrale Element der Entwicklung. Sie hat in Freising nicht nur historisch eine hohe Relevanz, sondern dient auch im übertragenen Sinne dazu, Barrieren zu überwinden, Trennungen aufzuheben und Räume zu erschließen. Durch Überwinden der Bahntrasse entsteht eine breite, grüne Verbindung des Quartiers von Lerchenfeld im Süden bis zur Innenstadt im Norden und lässt umgekehrt eine Anbindung der Innenstadt an den Landschaftsraum Isar zu. Beide, bislang durch die Bahntrasse und die Bundesstraße getrennten Räume verschmelzen in diesem Transformationsraum.

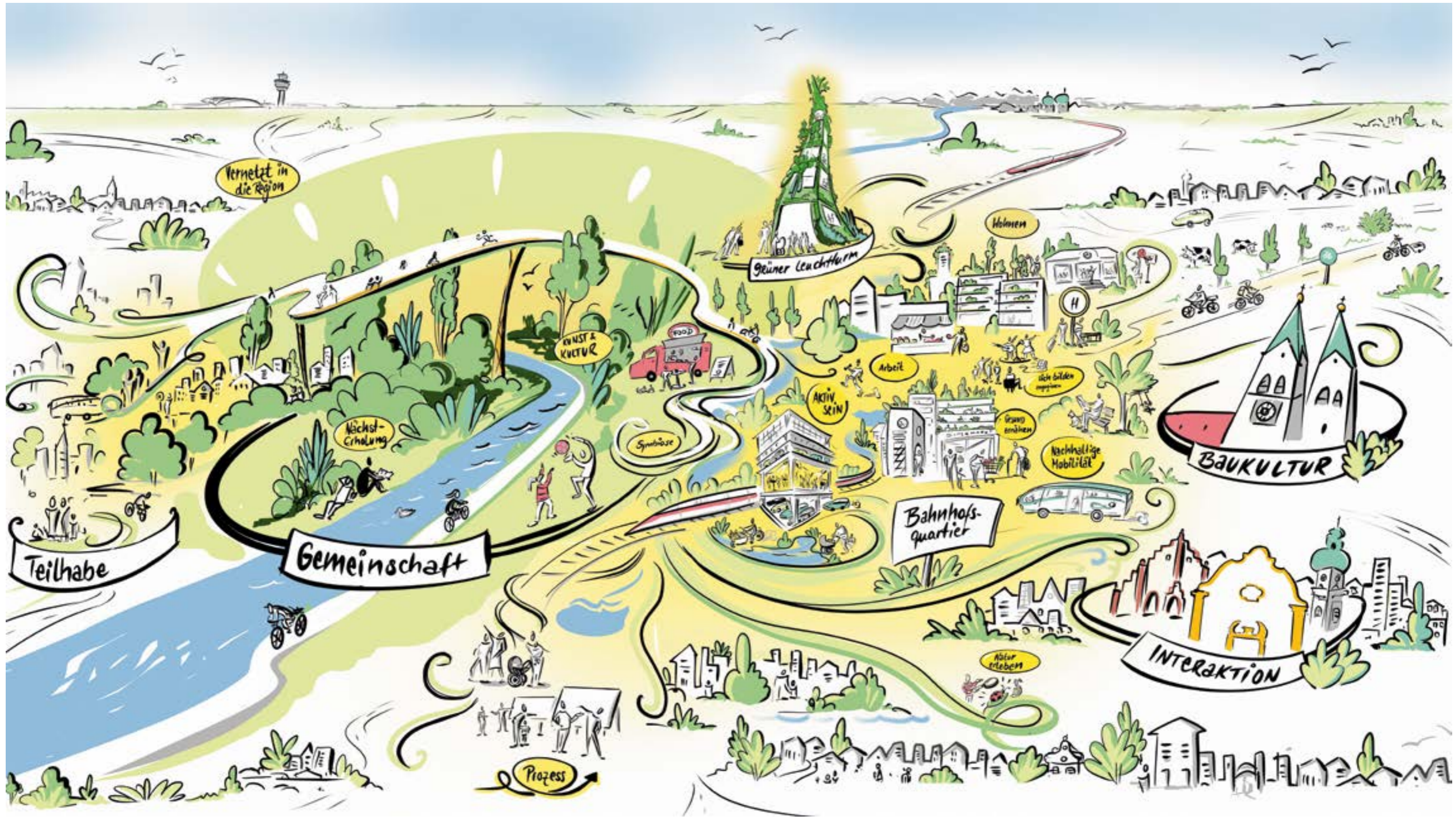
Zugleich ist die Brücke ein Instrument einer behutsamen Erschließung, die es überhaupt erlaubt, den Landschaftsraum zu erschließen und gleichzeitig in besonderer Weise zu erfahren. Die Brücke wird im Weiteren zum Erlebnisort der sensiblen Landschaft, wird Kunstort, wird Kunstwerk. Die Brücke ist somit das Symbol für den Brückenschlag von der Vergangenheit in die Zukunft, für die Verbindung zwischen Zukunftsquartier, Lerchenfeld und Stadtmitte aber auch für die Verbindung von Freising mit der Region.

Die Überwindung der Bahngleise kann mit einer Überbauung verbunden sein, die wiederum die Verbindung beider Räume als Verbindung mit der Region symbolisiert. In Verbindung mit dem Mobilitätshub Bahnhof („Mobilitätsdom“) wird die Brücke über die Bahn das Gelenk, der Umschlagplatz und Umstiegort für Alle aus der Region. Zugleich überwindet auch die Landschaft die Barriere Bahn, da die Brücke als breites grünes Band erscheinen soll und so nicht nur einen Hinweis auf den erreichbaren Landschaftsraum gibt, sondern auch selbst zum Verweilen einlädt.

Richtung Isar wird die Brücke – als Kunstwerk gestaltet – selbst zum Erlebnisort vergleichbar eines Baumwipfelpfades, die den ökologisch sensiblen Landschaftsraum erlebbar macht, ohne diesen betretbar zu machen.

Die Brücke als Erschließungselement dringt nicht weiter zerstörerisch in die Natur ein, sondern strebt eine Versöhnung an mit dem wilden Naturraum und mit der Geschichte.





Vision des Zukunftsquartier Bahnhofsareal Freising - Innovationsmotor für die Region © Britta Krondorf

## Isar als Genius loci

Wesentlicher Anker der Entwicklung ist die Unverwechselbarkeit des Ortes. Neben der Silhouette des Dombergs und der historischen Altstadt ist die Isar das bestimmende und einzigartige Element der Stadt und des Zukunftsquartiers, das den genius loci prägt. Der bisher durch die Bahnlinie getrennte und nicht wahrnehmbare Naturraum Isar wird mit der Quartierserschließung zugänglich und erlebbar.

Die Landschaft wird zum konstituierenden Element: Die bauliche Erschließung und der Naturraum verschmelzen durch eine neuartige, sensible Inanspruchnahme unter den Leitgedanken „Durchfluss und Insel“, „Rückgewinnung“, „Symbiose von Stadt und Natur“, „Stadt in der Wildnis, Wildnis in der Stadt“.

Baukultur hat für das Selbstverständnis von Freising große Bedeutung. Die Isar als verbindendes Element und die Flusslandschaft sind Quelle der Inspiration für einen neuen baukulturellen Ort. Neue Bauformen werden inspiriert durch die Natur (Baubotanik). Der Isarraum wird als historisch be-

deutsamer Ort zum Naturraum – Kulturraum – Kulturort und bietet nicht nur „Nächst-Erholung“ für die ansässige Bevölkerung, sondern auch für Gäste aus der gesamten Region.

In Verbindung mit der Brücke wird das Zukunftsquartier Freising ein Vorzeigeprojekt für eine Neuinterpretation einer behutsamen, landschaftsverträglichen Erschließung sensibler Stadtquartiere, in der nicht mehr Verkehrswege, sondern die Landschaft konstituierend sind. Das Quartier wird ein Erlebnisort für Wasser, Natur, Kultur und Geschichte und schafft vom Wasser und von der Stadt aus neue Blicke und neue einzigartige und identitätsstiftende Silhouetten. Als Aufmerksamkeit erzeugendes Landmark im Zukunftsquartier weist zusätzlich ein bewachsener städtebaulicher Hochpunkt mit innovativen Wohnformen als „grüner Leuchtturm“ auf die Stadt- und Naturraumqualität des Stadtquartiers hin.



## „Next“

Transformation ist das bleibende Thema der Entwicklung. Das Quartier ist nicht nur „next generation“ der Stadtentwicklung, es bleibt auch weiterhin transformierbar und ist offen für die sich verändernden Ansprüche an Wohnen- Arbeiten-Freizeit und sich wandelnden Vorstellungen vom „guten Leben“. Stadt ist nicht „ein“ statisches Projekt, sondern eine Serie vieler kleiner Schritte in sehr unterschiedlichen Akteurskonstellationen und mit sehr unterschiedlichen Entwicklungszielen. Die Quartiersentwicklung ist eine kontinuierliche Weiterentwicklung und jederzeit für künftige Bedürfnisse und Generationen offen. Damit agiert Freising mit hoher sozialer Verantwortung und ökonomisch nachhaltig „vor dem Markt“ und schafft so einen Ort für alle Generationen, Lebensbedarfe und neue Lebensentwürfe mit Teilhabe für Alle. Next Generation zeichnet ein positives Zukunftsbild.

„Next“ bedeutet auch im Kleinen: Flexibilität der baulichen Strukturen, in denen Nach- und Zusatznutzungen immer gleich mitgedacht werden und in denen Veränderung und Dynamik möglich ist. „Next“ bedeutet auch Flow Design, Kreislaufwirtschaft, Baubiologie, Baubotanik, Bionik und explizit auch, Räume für die weitere Transformation der Mobilität auch für die Zukunft offen zu lassen. Ein Park&Ride Bauwerk kann später auch ein Kulturort sein. So wird die Transformation der Mobilität in mehreren Dimensionen und weiterhin erlebbar.

„Next“ bedeutet auch, in Kreisläufen zu denken, die Evolution der Stadtentwicklung zu ermöglichen, Zwischenschritte zuzulassen und im Kopf mobil zu sein.

Von besonderer Bedeutung ist deshalb der Prozess selbst, der durch Kreativität der Vielen gemeinsam in unterschiedlichen Akteurskonstellationen co-kreativ vorbereitet und begleitet wird.



# Konzeptansätze und Innovationscharakter

Das Zukunftsquartier verbindet: die Vergangenheit mit der Zukunft, die Stadt mit dem Landschaftsraum, die Region mit dem Bahnhof als starkem Motor, die Stadt mit Angeboten für die Metropolregion. Vier Konzeptansätze bilden die Grundlage für

## Nähe und Nachbarschaft: Ein gemischtes Quartier mit hoher Lebensqualität

Das Zukunftsquartier ist ein Ort mit hoher Lebensqualität, zentral und dezentral zugleich, der als multifunktionaler, bunt gemischter Ort und als 10 Minutenstadt so konzipiert ist, dass Verkehr vermieden und alle Alltagsziele zu Fuß und mit dem Rad erreichbar sind. Nachhaltigkeit ist oberstes Gebot, Dichte und vielfältige Nutzungsmischung machen Infrastrukturen rentabel und schaffen einen rund um die Uhr lebendigen Ort für das ganz normale Leben. Die Erdgeschoss und Dachflächen spielen hierfür eine besondere Rolle.

Durch innovative, kooperative Wohnformen, Mehrgenerationenhäuser und gemeinschaftlich genutzte Infrastrukturen für Begegnung und soziale Interaktion entstehen neue Nachbarschaften.

Das Homeoffice hat ausgedient, Arbeiten findet – mit bester digitaler Ausstattung – vor Ort im Near Home office und in co-working spaces statt, die mit sozialen Einrichtungen verbunden sind, so dass Interaktion gefördert wird. Einkaufen für den täglichen Bedarf ist vor Ort ebenso möglich wie Freizeitgestaltung, wozu neben der herrlichen Landschaft auch Kultur-, Spiel- und Sportangebote einladen.

Die Flexibilität der baulichen Strukturen erlaubt eine permanente Anpassung an neue Lebensstile, fördert Diversität, Teilhabe und Toleranz und gibt so allen Generationen und sozialen Schichten eine Heimat. Das Quartier ist sozialer Raum und Kontaktort für Alle, soziale Einrichtungen und (kulturelle) Treffpunkte beleben das Quartier,

den anschließenden Planungsprozess, der Identität stiftet, Teilhabe und Zusammenleben fördert und so zu einem Aushängeschild für Antworten auf die Zukunftsfragen der Mobilität in der Region wird.

der öffentliche Raum dient den Menschen, Plätze statt Wege sind Orte für Gespräche und Entspannung im öffentlichen Raum. Der Landschaftsraum ist mit dem Quartier verwoben, Nächsterholung beginnt vor der Haustür und macht Freizeitmobilität (fast) überflüssig. Diese attraktiven Angebote sind eine Einladung an die Stadt und die Region, die so in unmittelbarer Nachbarschaft bestens vernetzt Orte für Erholung und Interaktion vorfinden.

Das Zukunftsquartier prägt und stärkt den Stadteingang als Ankunfts- und Verbindungsort und bildet mit seinen lebenswerten Räumen die Visitenkarte einer vielfältigen und nachhaltig mobilen Region. Nicht nur von der Straße aus, sondern auch mit der Bahn oder dem Bus oder als Freizeitradelnde entlang des regionalen Isarradweges oder gar über das Wasser ist das Quartier der Stadteingang und heißt alle Gäste willkommen, das Quartier ist transparent und offen für alle in der Region. Von hier aus gibt es Zugänge und Verbindungen zu Isar und Moosach, zur Altstadt, zum Dom, oder zum Forschungscampus Weihenstephan. Das Leben hier macht Spaß, aus Ankommen wird Bleiben.



## Städtebau, Baukultur und Gestaltqualität

Ein hoher Anspruch an Kunst und Kultur, Baukultur und Gestaltungsqualität gehören zum Naturell der Freisinger:innen ebenso wie die sensible Bewahrung der Geschichte. Das Zukunftsquartier verbindet beides und zahlt so auf die Identität Freising ein mit Strahlkraft in die Region.

Eine neue Interpretation von Stadtentwicklung und Erschließung, in der nicht mehr Verkehrswege, sondern die Landschaft im Vordergrund steht und in der klimagerechtes Bauen (Bionik, Baubiologie) und Transformation Leitthemen sind, schafft neue, innovative Bauformen. Als Symbol und sichtbarer Hinweis am Stadteingang steht im Stadteingang aber jenseits der Bahn der grüne Leuchtturm als Landmark, ein Projekt im Projekt und weithin sichtbares Landmark mit Neuinterpretation von gebauter Mobilität. Vorsichtig integriert in die Landschaft und zurückhaltend gegenüber der Domburgsilhouette verkörpert er nicht nur die Leitthemen der IBA und des Quartiers, sondern repräsentiert auch die örtliche Baukultur. Seine Bestückung mit temporären Wohnboxen, vorstellbar wie gestapelte, umzugsfähige Tiny-Houses, chiffriert die „Räume der Mobilität“ auf zusätzlich innovative Weise.

Der öffentliche Raum folgt dem menschlichen Maßstab und dient nicht der Durchfahrt, sondern ist ein kunstvoll gestalteter Ort der Begegnung und Interaktion. Unter dem Motto „Mehr Platz statt Weg“ stehen Räume mit hoher Aufenthaltsqualität für unterschiedlichste Bedürfnisse zur Verfügung. Sie sind insbesondere auch ein Ort der Generationen und schaffen Identifikation für Alle.



## Naherholung und Freizeitgestaltung: Landschaft als konstituierendes Element

Das Zukunftsquartier gibt viele Antworten auf die Zukunftsfrage wie Naherholung und Freizeitgestaltung in der Region partnerschaftlicher, ökologischer und lebenswerter gestaltet werden kann. Der Erlebnisort Isar als verbindendes Element der Region ist ab der Isarquelle die regional bedeutende grüne und blaue Infrastruktur und macht die Region zu einer Region der kurzen Wege. Durch die innovative Erschließung und die Neuinterpretation der Stadtentwicklung mit der Landschaft als konstituierendem Element entsteht eine Symbiose zwischen Stadt und Landschaft. Das Verschmelzen von Stadt in der Wildnis - Wildnis in der Stadt machen den Ort interessant für Nächsternholung, Naherholung, Alltagstourismus und sanften Tourismus und schafft Zugänglichkeit der regionalen Landschaften mit klimaneutralen, sanften Formen der Fortbewegung.

Durch neue Zugänge, Verbindungen und Vernetzungen mit den angrenzenden Naherholungsgebieten (Fürstendamm, Vötting, Weihenstephan, etc.) und zur Innenstadt ist das Quartier Einstiegstor in den Naturraum Isarauen für Erholungssuchende aus Freising und gleichzeitig bedeutende Station als Ankunfts- und Verweilort für Freizeitradelnde aus der Region und bildet so ein grünes Tor. Die Angebote aus der Landschaft kombiniert mit Kunst, Kultur- und Genussangeboten schaffen zusätzlich zur

Innenstadt einen attraktiven Aufenthalts- und Besuchsort.

Gleichzeitig sind weite Teile der Flusslandschaft als FFH-Gebiet und Retentionsort nicht betretbar und sind dem Naturschutz, der Landschaftsentwicklung und Förderung von Biodiversität vorbehalten.

Die hochsensible Erschließung eines Teils der Landschaft über eine als Kunstwerk gestaltete Brücke mit Blickbeziehungen zu den sensiblen Landschaftsbereichen des besonderen Landschaftsraums Auwald macht den Ort auch zum Lern- und Lehrort. Hier wird Naturschutz, Wasserschutz, Biodiversität und Wildnis, aber auch die Kulturgeschichte rund um den historisch bedeutenden Ort für Korbinian, Fürsten und Flößer etc. auf besondere Weise erfahrbar. Lehrpfade ergänzen das Angebot.

Die Besonderheit des Ortes als Ort der Innovation und Transformation macht den Ort auch zum interdisziplinären und transdisziplinären Wissenschaftsort und vernetzt Forschungsthemen zur Stadtentwicklung, Baubotanik, Gewässerökologie, Hochwasserschutz, Energienutzung, Naturschutz, Klimaschutz, Kulturwissenschaft u.v.m. Freizeit und Erholung, aber auch Wissenschaft und Bildung werden in der ganzen Region so partnerschaftlicher, ökologischer und lebenswerter für alle organisiert, neue Stadt-Land-Freundschaften entstehen.



## Gesund und multimodal unterwegs

Im Zukunftsquartier entsteht eine neue, nutzerfreundliche Kultur des Unterwegsseins, Mobilität ist diversifiziert, Bewegung und gesunde Fortbewegung bestimmen die Alltagsmobilität auch in der Freizeit. Die 10 Minutenstadt ermöglicht einen Großteil der Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad für fast alle Wegezwecke und priorisiert nachhaltige Verkehrsmittel im Quartier.

Zu Fuß gehen und Radfahren, E-Bike für den Freizeitverkehr, Lastenräder zum Einkaufen, Leihräder und E-Scooter für die erste oder letzte Meile (im ganzen Stadtgebiet) und ein On-Demand Angebot für weiter entfernte Ziele in der Stadt oder als Zubringer zur Bahn auch für z.B. mobilitätseingeschränkte Personen oder den größeren Transport sowie die ausgezeichnete Bahnverbindung ermöglichen ein Leben ohne eigenes Auto. Für gelegentlich weitergehende Mobilitätsbedürfnisse stehen Carsharingfahrzeuge (E-Autos) bereit. Patternoster Parking, geringere Fahrzeuggrößen, Valet Parking und PASS Parking as a smart service sind die neue Zwischenkultur, die irgendwann ganz ablösbar ist. Park and Ride mit dem eigenen Auto wird mit zunehmendem Ausbau der Angebote hin-fällig, der Raum kann für neue Nutzungen transformiert werden.

Der Bahnhof ist ein Multifunktionsort jenseits jeder Tristesse biederer P+R Plätze und verführt als „Mobilitätsdom“ (freilich städtebaulich dem Domberg deutlich untergeordnet) zum „sexy“ umsteigen. Mobilität verbraucht nur noch einen Bruchteil des Raumes der zurückliegenden Mobilitätskultur. Verkehrsbauwerke sind intelligent organisiert, smart gemanagt und kosteneffizient. Flow design verbindet die Mobilitätsanforderungen mit moderner Architektur.

Parkhäuser sind mehr als nur Parkhäuser, Zusatznutzungen sind vorhanden und potenzielle Nachnutzungen sind mitgedacht. Durch teilweise ungewöhnlich hohe Decken entstehen Räume mit einer besonderen Atmosphäre die für Kulturveranstaltungen oder Events angemietet oder später für Wohnen oder Arbeiten umgenutzt werden können. Die neue Mobilität stiftet Lebensqualität und legt den Maßstab für künftige Quartiersentwicklungen fest.



# IBA Exzellenz Freising



Erste konzeptionelle Ansätze für das Zukunftsquartier in Freising lassen eine grundlegend neue Planungskultur erwarten. Nicht nur hinsichtlich der Inhalte, die von neuartigen Planungsprämissen und -grundsätzen ausgehen und ein neues Bild von Räumen der Mobilität zeichnen werden, auch hinsichtlich der Planungsmethodik und des Planungs- und Partizipationsprozesses werden Maßstäbe für neue Planungsroutinen hin zu neuen Standards gesetzt. Das Projekt erfüllt die IBA Ziele und Kriterien gleich mehrfach und wird zum Innovationsmotor für die Stadtentwicklung in der Europäischen Metropolregion München.

## Ökologischer Beitrag

Die Projektskizze zeigt, dass soziale Teilhabe und Lebensqualität eng mit nachhaltiger Mobilität verbunden sind. Mit besonders sensibler Erschließung des Naturraums und auf Interaktion, Teilhabe und Transformation angelegten Baustrukturen und Stadträumen, sowie durch die Unterstützung emissionsfreier Fortbewegungsformen für alle Zielgruppen im Quartier auch mit Vernetzung in der Region wird nicht nur nachhaltige Mobilität im Einklang mit den natürlichen Lebensgrundlagen möglich, sondern auch das bewusste Erleben des Wertes der Natur.

## Ökonomischer Beitrag

Als Ort regionaler Vernetzung und als Schaufenster für nachhaltige Mobilitätslösungen, zählt das Projektbeispiel innovativer und landschaftsverträglicher Erschließungsformen auf das „Innovationsökosystem“ der Metropolregion München ein. Zugleich liefert es mit neuem, integrierten Wohnen mit neuen Bauformen und einer 10-Minuten-Stadt ein neues identitätsstarkes Zuhause für Viele mit Verbindung in die Region und leistet so einen Beitrag einer funktionsfähigen wirtschaftsstarke Region.



„Verbindungen“, Beitrag vom Workshop Städtebau am 23.11.2022

## Sozialer Beitrag

Mit neuen Arbeitsorten, Nächstertholung, generationengerechten Angeboten der Möglichkeit zur Deckung der täglichen Bedarfe in der neuen Zukunftsstadt wird Polyzentralität in der Region gestärkt und die großen Zentren sowie das Verkehrssystem insgesamt entlastet. Mit besseren Zugängen zu Kultur, Bildung, Arbeit, Sport und Freizeit wird zugleich die räumliche und soziale Chancengleichheit verbessert. Gleichzeitig besteht mit der Lage am überörtlichen Isar-Radweg und mit dem zukünftigen Mobilitätsdom eine enge, nachhaltige Verzahnung mit der Region mit Möglichkeiten für Viele von jeder Haustür aus, so dass man vor Ort und gleichzeitig verbunden ist.

## Räumlicher Beitrag

Der Mensch und nicht mehr das Auto ist der Maßstab des Konzeptes, Landschaft das konstituierende Element. Plätze statt Wege und neue, grüne Räume für Interaktion und ein neues Erscheinungsbild der Stadt definieren schon am Stadteingang die nächste Generation Stadt und sind die neue Visitenkarte für nachhaltige Mobilität und Lebensqualität. Baukultur spielt in Freising schon immer eine große Rolle, sie ist das tragende Element für die neue Gestaltung der vielfältigen Gebäude und Freiräume der Mobilität im Zukunftsquartier Freising.

## Kooperativer Beitrag

Durch eine co-kreative Prozessgestaltung auch über städtische Institutionen und Stakeholder hinaus steht nicht nur das Quartier selbst, sondern auch seine Entstehungsgeschichte für gelebte und praktizierte Verbundenheit der Region.

## Nachhaltige Entwicklung

Als grünes nachhaltiges Quartier steht das Projekt im Delta zwischen Klimaschutz, Wirtschaftskraft und Lebensqualität. Die Nachhaltigkeitsziele der UN, der Bundesregierung und des Freistaats, sowie das Klimaanpassungskonzept Freising 2050 (KLAPS50) werden dabei umgesetzt. Die neuen Räume der Mobilität erlauben hier und in der Region im Alltags- und im Freizeitverkehr mobil zu sein im Einklang mit den natürlichen Ressourcen.

## Vor Ort und doch verbunden, Kooperation in der Region

Neue Stadtstrukturen, Nutzungsmischung, Angebote für alle Generationen erlauben es als neuer Ort der Mobilität, lokal zu agieren und doch in der Region verbunden zu leben. Neue Formen des Zusammenlebens und der Solidarität vor Ort und in der Region schaffen Identität und Integration. Die IBA ist der Motor für das Zusammenspiel des Quartiers und der Stadt Freising mit der Region, das sich entlang der Isar entwickeln und entfalten kann.







## Ich – Wir – Zusammen

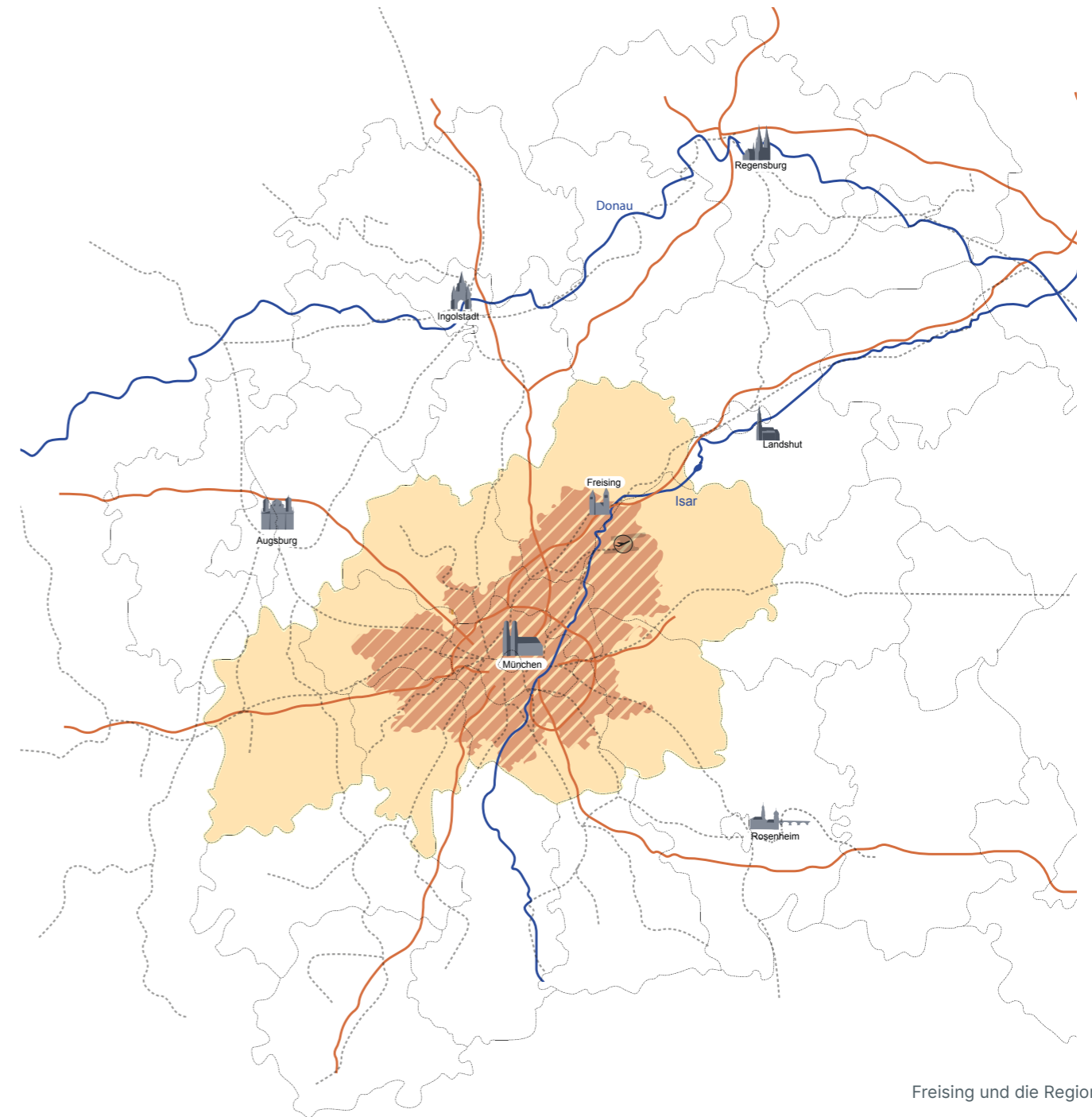
Das Zukunftsquartier wirkt auf allen Handlungsebenen individueller Praktiken (Ich), gestalteter Räume und Nachbarschaften (Wir) und regionaler Systeme (Zusammen) und leistet einen Beitrag im Zusammenspiel zur Gestaltung der Mobilitätswende, so dass der Wandel der regionalen Mobilitätskultur gelingen und sich spürbare Effekte für Menschen, Unternehmen und Umwelt entfalten können.

**Ich:** Das Quartier erlaubt neue Praktiken der Mobilität umzusetzen. Individuelle Mobilitätsmuster wandeln sich spürbar für jeden Einzelnen. Die Mobilität der Räume wird zum gelebten Experiment.

**Wir:** Mit dem Zukunftsquartier Freising werden die lokalen Talente von Stadt und Region gestärkt und ein neues Miteinander als Region erzeugt. Lebendige, multifunktionale öffentliche Räume und neue Mobilitätsangebote greifen im Quartier eng ineinander und haben direkten Einfluss auf die Mobilitätskultur. In einem speziellen Mix aus Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Freizeit, Naherholung und Naturraum entstehen neue Nachbarschaften die neue Beziehungen und eine neue Dimension der kulturellen Teilhabe ermöglichen. Das Quartier unterstützt auch eine Region der kurzen Wege. Gleichzeitig werden die öffentlichen Räume und die Verzahnung des Quartiers mit der Landschaft als Visitenkarten einer nachhaltigen Mobilität gestaltet.

**Zusammen:** Mit einer einzigartigen Prozessgestaltung, integrierten Ansätzen und kooperativem Vorgehen werden Baukultur und Mobilität auch in der Region neu gedacht.

Über das IBA-Projekt entwickeln sich neue Netzwerke und Allianzen, Kooperationsformen und Praktiken rund um das Schlüsselthema Mobilität. Einzelvorhaben und längerfristig wirksame Strategien werden synchronisiert und dienen als Impuls für weitere Initiativen. All das stärkt die Metropolregion München und ihre vielfältigen räumlichen Talente in ihrem Zusammenwirken.



Freising und die Region

## Exzellenzkriterien IBA Projekt Freising

### Inhaltliche Exzellenz

Das Projekt beantwortet gleich mehrere Zukunftsfragen für die Region und leistet einen wirkungsvollen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung. Auf mehrfach innovative Art werden Räume (der Mobilität) anders gestaltet und entwickelt und bringen so soziotechnische Innovationen voran, die mehrere Handlungsebenen bespielen.

### Gestalterische Exzellenz

Das Zukunftsquartier Freising einschließlich aller darin benannten Einzelvorhaben werden mit hohem gestalterischen Anspruch und mit hoher Sensibilität für den Naturraum gestaltet, geplant und gebaut. Es leistet an diesem prominenten Ort des Stadteingangs einen wichtigen Beitrag zur Baukultur von Stadt und Region. Durch das weitere Vorgehen eines Testplanungsverfahrens und nachfolgende Realisierungswettbewerbe werden zudem maximal gestalterisch anspruchsvolle und innovative Einzelvorhaben erzeugt.

### Innovationsgrad

Das Zukunftsquartier ist in mehrfacher Hinsicht innovativ. Es leistet einen innovativen Beitrag für die Neuinterpretation der Erschließung von Stadtquartieren in sensiblen Landschaften, in der nicht mehr Straßen, sondern die Landschaft konstituierend ist. Inselartige Siedlungsstrukturen im Landschaftsraum und innovative Gebäude wie der „grüne Leuchtturm“ oder baubotanisch oder bionisch entworfene Gebäude im flow-Design kombiniert mit dem Anspruch der weiteren Transformierbarkeit („next“) schaffen weitere innovative Bausteine im Projekt und sind so Vorbild und Innovationsmotor für die Stadtentwicklung der Zukunft.

### Prozessqualität

Auch der Erarbeitungs- und Umsetzungsprozess ist innovativ und wird exemplarisch eine neue Planungskultur aufzeigen. Schon in der Herangehensweise an die Projektvorbereitung mit fünf interinstitutionell besetzten co-kreativen Workshops vom weißen Blatt kombiniert mit fachlicher und wissenschaftlicher Expertise als Impuls sind erste Maßstäbe für den weiteren Prozess gesetzt worden. Die geplante Fortsetzung zunächst als offenes und partizipatives Testplanungsverfahren mit ggf. internationaler Expertise unter enger Einbindung aller wesentlichen Akteure, der Grundeigentümer und der Bevölkerung sowie der weitere Prozess der Umsetzungsvorbereitung und Umsetzung stehen unter dem Leitgedanken von Transparenz, Kooperation und Partizipation, so dass Diskurs und regionale Zusammenarbeit rund um die IBA ein kollektives Lernen ermöglicht.



### Realisierbarkeit

Das Projekt strebt die Umsetzung erster gebauter Bausteine insbesondere auf der Stadtseite im Rahmen des IBA-Zeitraums an und kann so Grundsätze und übertragbare Lösungen für andere Kommunen aufzeigen. Ggf. lassen sich auch die Anbindung an den Isarradweg und erste Abschnitte im Quartier realisieren. Die Umsetzung des Gesamtprojektes wird schon wegen der Größe des Quartiers und der Komplexität einer Bahnüberbauung sicherlich über die IBA-Dekade hinausweisen. Das Gesamtkonzept und die Gesamtstrategie sollen aber bis zur Ausstellung sorgfältig durchgearbeitet, die notwendigen Verbindlichkeiten geschaffen und ein klarer, realistischer Weg der weiteren Umsetzung sichtbar sein. Bereits im Vorbereitungszeitraum werden mit der besonderen Prozessqualität Vorbilder geschaffen.

### Präsentierbarkeit

Das Projektquartier und erste Realisierungsbausteine werden real besichtigt, das Gesamtkonzept und der Prozess der Vorbereitung werden medial erlebt werden können. Spaziergänge vor Ort und weitere Erlebnisformate zum Beispiel durch kulturelle Bespielung, Performancekunst o.ä. können bereits im Prozess durchgeführt werden. Die Innovationskraft und der Mehrwert der gefundenen Lösungen werden für Stadt und Region, aber auch für Besuchende und Interessierte schon im Prozess und während der Ausstellung auf unterschiedlichste, spannende und innovative Weise erlebbar sein.



Neugestaltete Freisinger Innenstadt als Vorbild

# 04 Ausblick

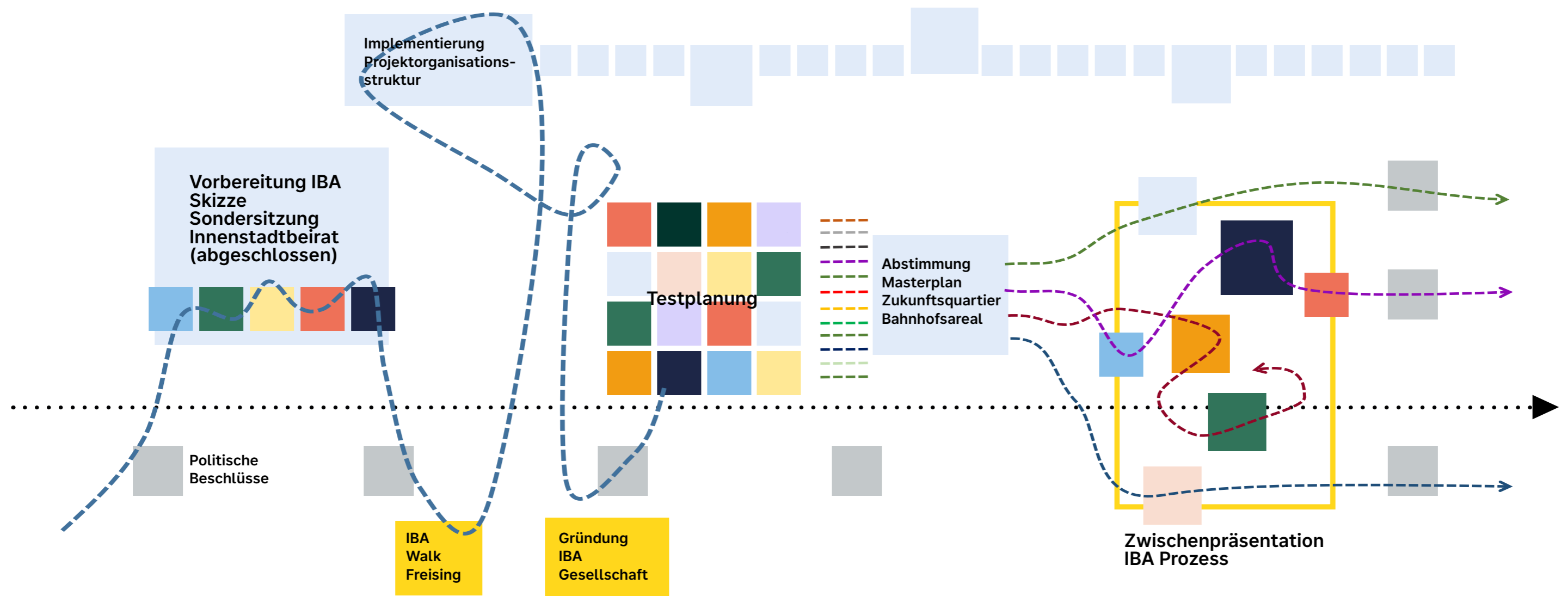
Im weiteren Prozess soll orientiert an den jetzigen Erkenntnissen eine eigene Projektorganisationsstruktur implementiert werden, welche gleichzeitig die Kommunikation zwischen Projektbeteiligten und IBA-Gesellschaft sicherstellen kann. Hierfür sollen für die unterschiedlichen Themenstellungen (Städtebau, Landschaft, Mobilität, Erschließung/Bahnhof, Kunst/Kultur) Teilprojekte gebildet werden. Das Projekt soll grundsätzlich transparent, kooperativ, partizipativ begleitet und unter Ausnutzung kollektiver Kreativität und Lösungs-

orientierung agil gemanagt werden. So kann jederzeit flexibel auf neuartige Anforderungen/Entwicklungen reagiert werden.

In einem nächsten Schritt bietet es sich an ein Testplanungsverfahren durchzuführen. Dieses international erprobte Planungsverfahren wurde von der ETH Zürich (B.Scholl) entwickelt. Es ist geeignet um Randbedingungen und offene Fragen für schwierige planerische Probleme zu klären. Testplanungen können wertvolle Erkenntnisse in der Erkundungs- und Vertiefungsphase

von Klärungsprozessen liefern, um nachgeschaltete informelle wie auch formelle Verfahren vorzubereiten und zu ergänzen und so zu beschleunigen.

Zur Gewährleistung maximaler integrierter Innovationskraft soll im nächsten Schritt ein transparentes und auf co-Kreativität ausgelegtes Testplanverfahren durchgeführt werden, so dass ein dynamischer Entwurfsprozess ermöglicht wird.



Vorschlag des weiteren Verlaufs des IBA-Prozesses

## 05 Statements

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

Andreas Hahn, Tectaplan



„Das Befassen mit diesem Ort und seinen vielschichtigen Rahmenbedingungen ist total inspirierend. Wow! Tolle Visionen für das Quartier der Zukunft“

Gerhard Koch, Referatsleiter Bau und Planungsreferat



„Unsere baukulturelle, ökologische und soziale Verantwortung wollen wir als Planer der öffentlichen Hand wahrnehmen, und das Bahnhofsareal als Lebensraum für kommende Generationen nachhaltig gestalten. Mitgestaltung ist ausdrücklich gewünscht!“

Barbara Schelle, Stadtbaumeisterin



„Beginnen wir die Zukunft von morgen zu bauen!“

Jonas Bellingrodt, Amt für Stadtplanung und Umwelt Freising



„Mit der einzigartigen Entwicklung des Zukunftsquartiers Bahnhofsareal wird Freising einmal mehr Vorreiterin für innovative Stadtentwicklung und Prozessgestaltung sein und die IBA mit hochspannenden Räumen der Mobilität bereichern“

Sonja Rube, USP Projekte GmbH



„Verbindungen schaffen, Brücken bauen – damit Nachbarschaft gelingen kann.“

Brigitte Mößner, Amt für Stadtplanung und Umwelt Freising



„Wir setzen die große Hoffnung in das IBA-Projekt, dass Freising ein zukunftsweisendes Areal zwischen Bahnhof und Isar bekommt; einen Brückenschlag über die Isar, ein nachhaltiges Wohnquartier, Ideen für neue Mobilitätsformen und einen grünen Leuchtturm.“

Barbara Baumann, Architektur Aktuell Freising e.V.



„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



„Historie verbindet Zukunft. Brückenschlag zum innovativen Quartier. Innovativer Brückenschlag Bestand-Historie-Zukunft. Symbiose Historie-Moderne-Zukunft“

Wolfgang Billmeyer, Active City Freising



„Zukunftsquartier Bahnhofsareal Freising: Die ökologisch nachhaltige Mobilitätsdrehzscheibe an der Isar, die Maßstäbe setzt und verbindet.“

Florian Hinz, Wasserwirtschaftsamt München



„Neue Quartiere benötigen attraktive, alternative Mobilitätsformen vor Ort, um eine nachhaltige Zukunft für die Bewohnerinnen und Bewohner ohne Notwendigkeit eines eigenen PKWs zu ermöglichen.“

Dominik Fuchs, Mobilitätsmanager Stadt Freising



„Das Bahnhofsareal als Visitenkarte der Stadt, bietet Freising die Chance einen Ort der Zukunft zu generieren, welcher Innovation lebt und flexibel auf Veränderungsprozesse reagieren kann.“

Jaqueline Wagner, Aurelis Real Estate Service GmbH



„Zukunftsquartier Bahnhofsareal: innovativ mobil sein in der Region Freising“

Antonia Seubert, Kreisbaumeisterin



„Das IBA-Projekt wird nur dann gut, wenn es nachhaltig geplant und gebaut wird. Das heißt auch: Licht, Luft, Natur, keine weitere Flächenversiegelung, Mobilität ohne Auto und bezahlbarer Wohnraum für alle!“

Jürgen Maguhn, Agenda Projektgruppe Bauen, Wohnen und Verkehr





„Wohnen und arbeiten zwischen Grün und Wasser werden zum Erlebnisraum für Gäste und Freisinger Bürgerinnen und Bürger, eine schöne Ergänzung der Freisinger Altstadt und der Berge“

Dr. Ingo Bartha, Tourismus Stadt Freising

„Der Staatswald an der Isar durchzieht Freising wie ein grünes Band. Er ist somit zugleich zwei Stadtteilen angenehmer Nachbar und entfaltet mannigfache positive Wirkungen. Diesen Schatz zu bewahren und für die Entwicklung des Bahnhofquartiers zu nutzen ist eine große Chance aber auch Verantwortung für die Stadt.“

Dr. Alfred Fuchs, Fortsbetriebsleiter Bayerische Staatsforsten



„Ein spannender Beginn für eine vielversprechende Planung. Innovation in der ersten Phase lässt wegweisende IBA-Projekte erwarten. Wir freuen uns auf die nächsten Schritte.“

Benno Zanker, Aurelis Real Estate Service GmbH



„Das IBA Projekt in Freising könnte eine internationale Strahlkraft erzeugen: Keine Hochglanz-Hochhauswüsten, sondern eine in die Flusslandschaft integrierte neue Nachbarschaft – perfekt ausgerichtet auf die Bewegungsmuster und Bedarfe pendelnder Menschen. Ein Ort im Fluss, ein Ort für Bewegung, bereit für den Umstieg in eine noch bessere Zukunft in Freising.“

Stefanie Bremer, Integrierte Verkehrsplanung | Mobilitätsentwicklung, Universität Kassel



„Es ist wirklich überraschend welchen ganzheitlichen Ansatz der Quartiersentwicklung die Workshops hervorgebracht haben. Es wird sicher spannend, wie die vielfältigen Ergebnisse umgesetzt werden“

Hans Huss, Lokale Aktionsgruppe Mittlere Isarregion



„Freising wächst zusammen“

Alik Rätzke, Landratsamt Freising



„Gemeinsam auf neuen Wegen für eine starke Schiene“

Mareike Schoppe, Deutsche Bahn, Leiterin Bahnhofsmanagement München



„Mit neuen Bauformen für Wohnen, Gewerbe und Freizeit einen neuen Stadtteil für Freising entwickeln.“

Johann Hölzl (Freisinger Mitte), Stadtrat, Planungsreferent



„Wir planen und wünschen uns unser Freisinger „Zukunftsquartier am Bahnhof“ als eine nachhaltige und entsiegelte grüne Verbindungs-, Wohn- und Brücken-Landschaft zwischen Altstadt, Isarau und dem größten Stadtteil Lerchenfeld mit seinem Umland. Es soll ein gefälliger und einladender, naturverbundener Isar-Empfangsraum unserer wunderschönen Heimatstadt für unsere eigenen heimkehrenden Bürger\*innen und die Besucher:innen aus aller Welt werden.“

Hartmut Binner, Stadtrat



„Vielfältige Herausforderungen – vielfältige Lösungen! Freising's Zukunftsquartier lässt uns nicht nur zukünftige Probleme stemmen, sondern ist gleichzeitig auch innovativ.“

Claudia Hieble, Lokale Aktionsgruppe Mittlere Isarregion



„Nachhaltig & mobil aus dem Herzen Freising's – ein Zukunftsquartier wird geplant“

Andreas Voigt, Stadtwerke Freising



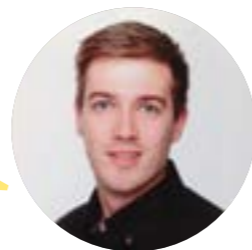
„Die IBA Freising ist eine großartige Chance für vernetztes Planen und gelebte Zukunft in Freising.“

Swantje Duthweiler, Hochschule Weihenstephan Triesdorf



„Für die Menschen, die in Freising leben und zu Besuch sind, soll ein neuer Stadtteil geschaffen werden. Damit werden neue Querungen wichtig – über die Isar und unter den Gleisen“

Kilian Then Amt für Tiefbauplanung Freising



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

Nina Huber, Kulturraum Ampertal e.V.



# 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



# 06 Platz für Ihre Ideen



IBA Projektgebiet im Freisinger Kontext, © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2022

## Beteiligte/Unterstützer

