

Deutscher Städtebaupreis 2023

Deutscher Städtebaupreis München | Werksviertel

Das ehemals industriell genutzte Werksviertel am Ostbahnhof in München ist ein außergewöhnliches Beispiel für eine langfristig angelegte Transformation zu einem durchmischten Stadtteil. Die Vorgängernutzung wies keine relevanten Bezüge zur Stadt auf. Heute findet sich hier ein lebendiges, stark frequentiertes urbanes Quartier, gut eingebunden in das städtische Gefüge.

Dank eines kooperativen Planungsprozesses, in den zahlreiche Beteiligte eingebunden waren, ist es gelungen anfangs scheinbar unvereinbare Parameter schrittweise in ein Gesamtkonzept zusammenzuführen. Unterschiedliche zeitliche und inhaltliche Zielvorstellungen und komplexe Grundstücksstrukturen erschwerten eine Entwicklung des Areals. Die Umsetzung wurde möglich durch das Engagement von Steidle Architekten im kreativen und mutigen Zusammenspiel mit dem Planungsreferat der Stadt München, den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie unterschiedlichen Projektsteuerern.

Sah ein städtebaulicher Wettbewerb aus den späten 1990er Jahren noch eine Entwicklung des Gebiets weitgehend unabhängig von bestehenden Strukturen vor, konnten über das neue Verfahren prägende Elemente des historischen Ensembles erhalten bleiben. Es sollte eine größtmögliche Mischung aller Funktionen städtischen Lebens abgebildet werden. Die aus der Zwischennutzung als „Kunstpark Ost“ gewonnenen Erfahrungen wurden aufgegriffen, um neben Wohnen, Handel und Gewerbe auch Freizeit, Kultur und Veranstaltungsnutzungen zu integrieren. Eine mehrzügige Grundschule rundet das Nutzungsangebot ab. Eine Durchwegung bindet das Areal in die umgebende Bebauung ein, attraktive Freiräume waren ein zentrales Ziel der Masterplanung. An den Rändern hat sich eine eher konventionelle Büro- und Dienstleistungsstruktur mit qualitativollen öffentlichen Räumen entwickelt.

Das Werksviertel Mitte auf dem ehemaligen Pfanni-Gelände steht für einen bisher beispiellosen Ansatz, auf Grundlage des Bestands ein buntes Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen zu generieren. Die Entwicklung erfolgte über eine Reihe von Zwischennutzungen, zum großen Teil in Form von provisorischen Bauten in gestapelten Containern. Diese bilden weiterhin einen spannenden Kontrast zu den sukzessive sanierten, durch Neubau ergänzten Gebäuden. Sogar für die sehr spezifischen, technischen Bauwerke mit vorhergehender industrieller Nutzung konnte eine Nachnutzung ermöglicht werden. So birgt etwa das alte Kartoffelsilo eine Kletterhalle und ist gleichzeitig die statische Grundlage für ein Hostel und ein darüberliegendes Hotel im Hochhaus.

Architekturbüros wie Steidle Architekten, Hild + K oder auch MVRDV sichern eine hohe bauliche Qualität. Eine Kuratierung der Zwischennutzungen und der dauerhaften Vermietungen führt zu einer außergewöhnlichen Mischung aus Kultur, Handel, Gastronomie, kreativen und klassischen Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Ein differenziertes System aus gestaffelten Mieten adressiert auch Startups und Personen, die im überhitzten Münchner Mietmarkt kaum Räume finden. Das Vorgehen ist dabei durchaus strategisch überlegt. Einzelne zahlungskräftigere Nutzerinnen und Nutzer sind aufgrund des kreativen Umfelds bereit, für den Standort hochpreisige Mieten zu zahlen und damit die gewünschte Mischung zu finanzieren. Über 1.000 Wohnungen werden die Nutzungsvielfalt im Werksviertel Mitte in Zukunft abrunden. Auch die öffentlichen Räume setzen sich intensiv mit dem Bestand auseinander. Bestehende Materialien werden ergänzt. Spuren, wie die früheren Gleisanbindungen werden Grundlage für verschleißbare Möblierungselemente, die bestehenden aufwändigen Entwässerungsanlagen werden Teil des Regenwassermanagements.

Es ist ein einzigartiges Stadtgefüge mit einer hohen Identität entstanden. Möglich ist diese besondere Entwicklung durch das Engagement des Grundstückseigentümers, der sich eher als ein „Betreiber“ des Areals versteht und dem Projekt immer wieder durch eigenständige Detailideen eine hohe Individualität verleiht. Seien es die Schafe auf dem Dach von Werk 3, sei es die Kolonie der Blattschneideameisen, die den mühsamen Treppenaufstieg ins 4. OG spannender machen, die Platzierung zweier Almhütten im Gelände oder der selbst entworfene Paternoster, der es auch Menschen mit Behinderung ermöglicht, einen Laden zur 24h-Versorgung zu betreiben. Viele liebevolle Details machen das Werksviertel Mitte zu einem der außergewöhnlichsten Projekte der jüngeren Vergangenheit.

Entwurfsverfasser/in / Gesamtplanung
Stadtplanung, Architektur: steidle architekten Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH | Landschaftsarchitektur: JÜHLING & KÖPPEL Landschaftsarchitekten GmbH, WGF Nürnberg GbR | Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Bauherr/in
OTEC GmbH & Co. KG; Maltz Verwaltungs GbR / WÖHR + BAUER GmbH; R&S Immobilienmanagement GmbH; Hamburger Großmarkt GmbH; Office First | HINES | Union Investment Real Estate; MGS / GWG München; SWM Stadwerke München GmbH; Deutsche Telekom AG; Rock Capital Group GmbH; BMI Immobilienmanagement GmbH

Bildnachweis
01 München im Überblick, Bauer/Graf, Volk Verlag München, S.173 02 www.werksviertel-mitte.de 03 otec 04–06, 19–20 Steidle Architekten 07 Ossip van Duivenbode 08–18 Ivana Bilz



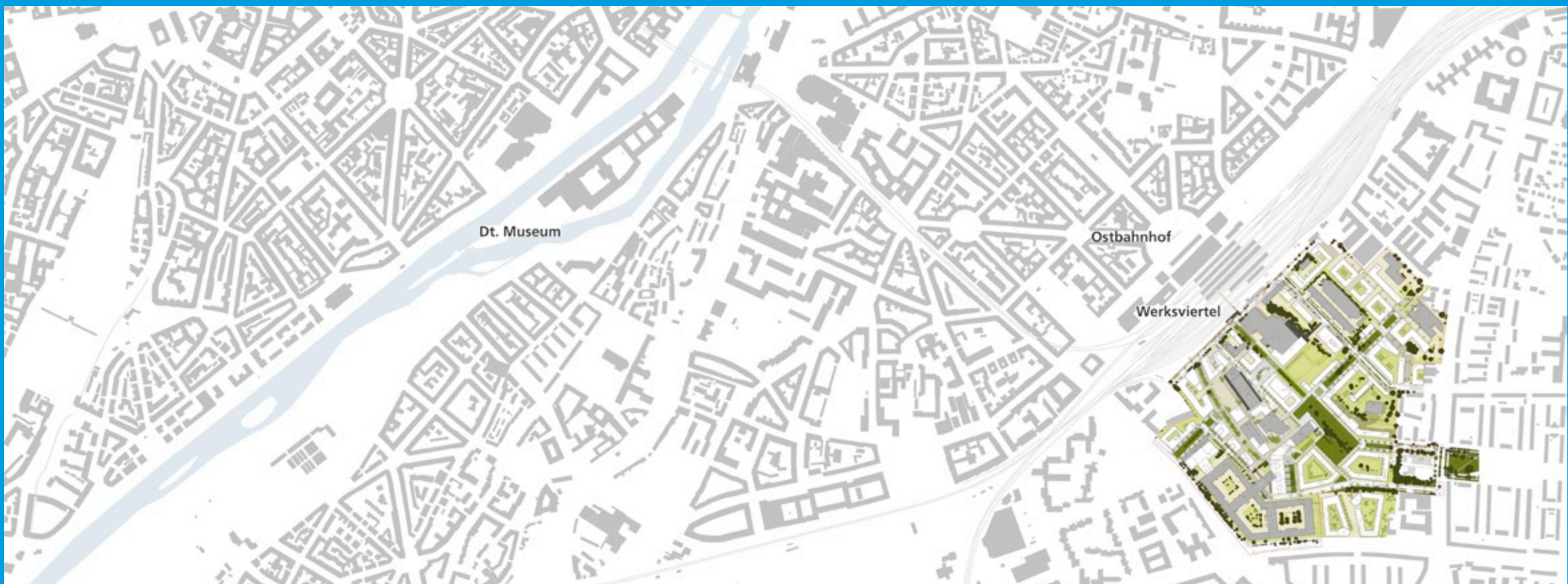
01 Werksviertel, 1931



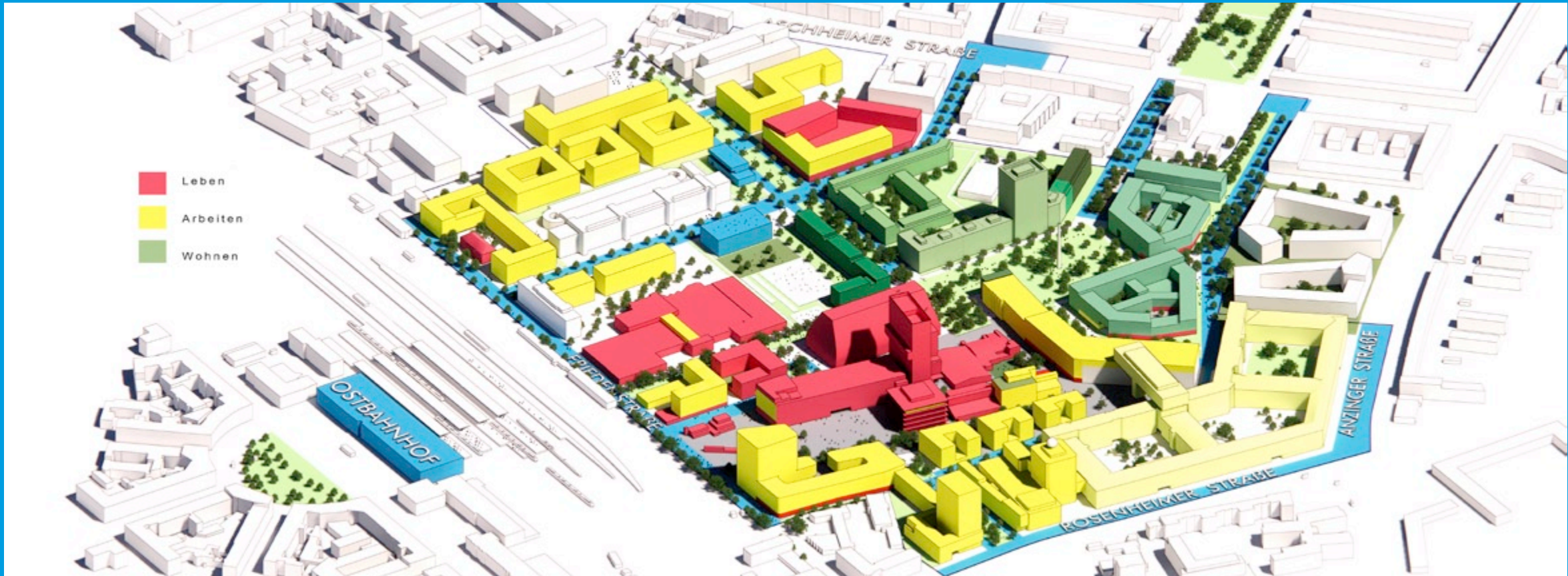
02 Nutzung des Werksviertels als „Kunstpark Ost“



03 Werksviertel, 1966



04 Schwarzplan



05 Werksviertel, Nutzung – Leben, Arbeiten und Wohnen



07 Werk4 – Umbau des 30 m hohen Kartoffelmehlsilos in ein Hostel und Aufstockung zur Nutzung als Hotel



08 Werk2 – Stadtplatz mit Container Collective



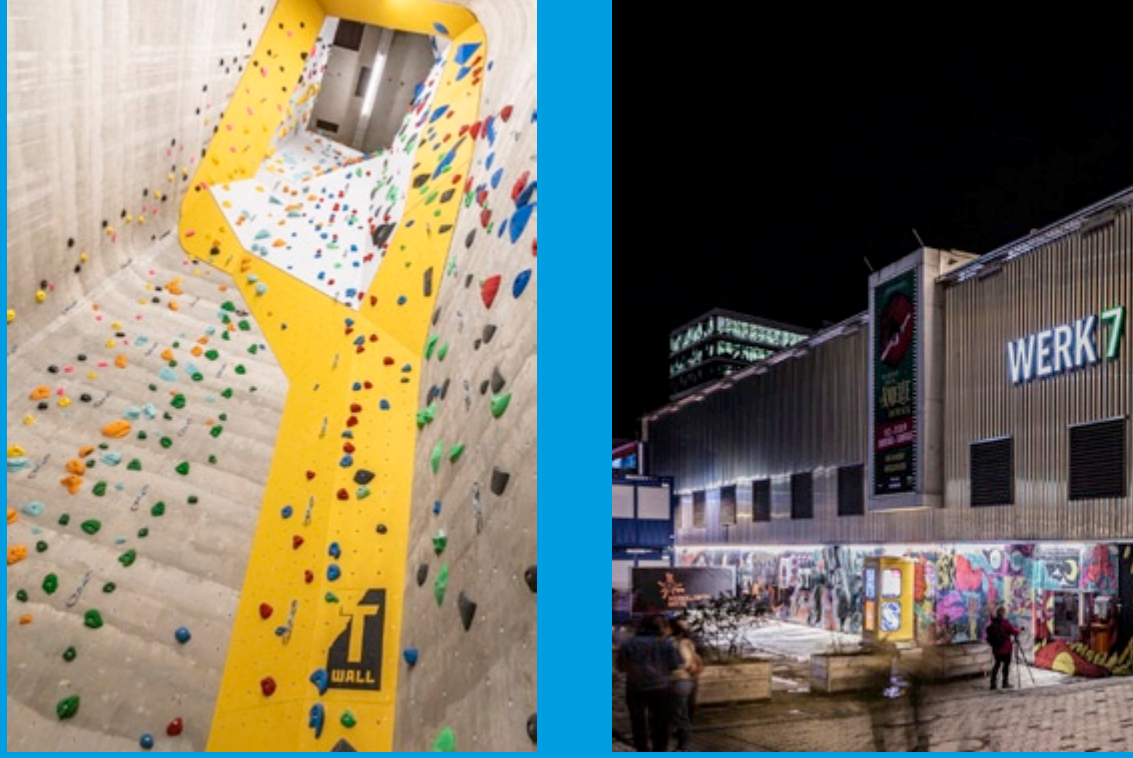
09 Werksviertel Mitte von Westen



10 Werk3 – Anbau mit Eventflächen



14 Werk3 – Stadtplatz mit Werk4 und Werk2



11 Werk4 – Kletterhalle im Silo



12 Werk7 – Multifunktionale Veranstaltungshalle



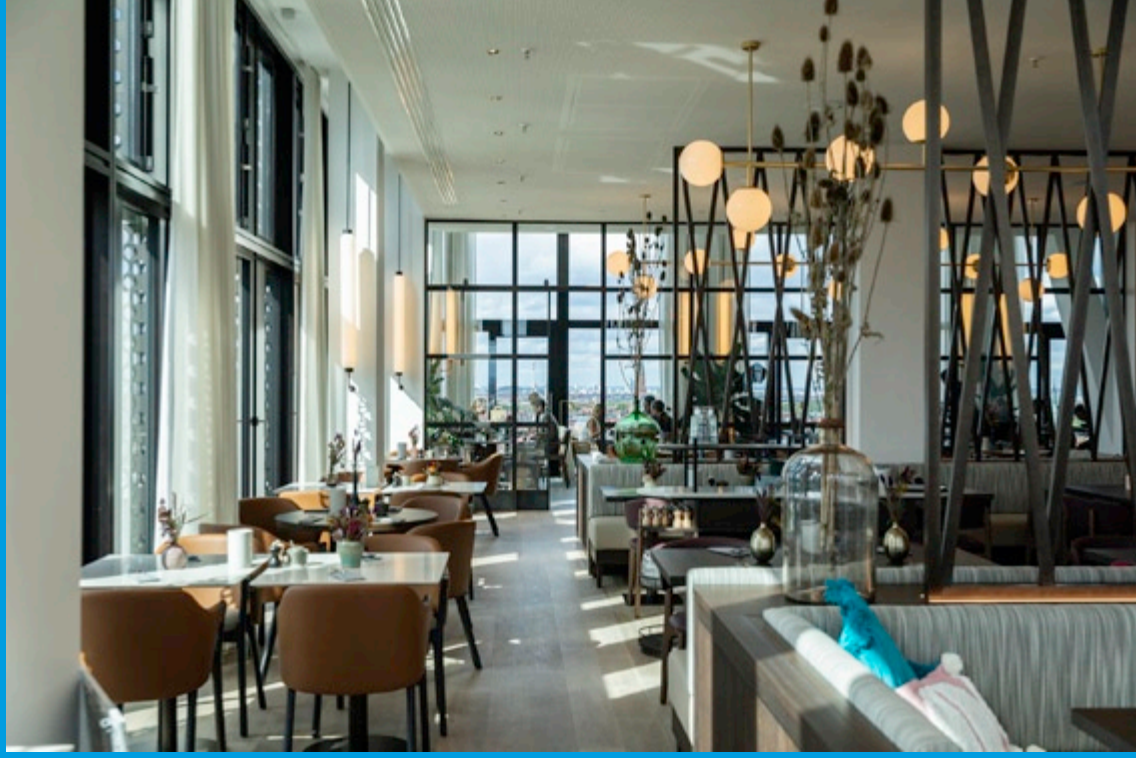
13 Werk7 – Lagerhalle



15 Visualisierung – Werk17 mit Dachlandschaft



16 Werk4 – Lobby des Hostels



17 Werk4 – Hostelrestaurant



18 Werk3 – Stadtbalm



19 Visualisierung – Stadtpark im Werksviertel



20 Visualisierung – Wohnturm im Werksviertel