

HOFSTATT

LBBW Immobilien (Hrsg.)
Meili, Peter Architekten

Mit Beiträgen von

Harald Gieß
Gerd Hille
Marcel Meili
Elisabeth Merk
Alexander Möll
Wilfried Wang

PRESTEL

München · London · New York

VORWORT



Vorwort

Hans-Jörg Vetter
Vorsitzender des Vorstands
der Landesbank Baden-Württemberg

Sendlinger Straße 8 und 10
Detail der Fassaden des
Neubaus und des ehemaligen
Redaktionsgebäudes der
Süddeutschen Zeitung

Es ist eine gute Tradition, herausragenden Immobilien und deren Entstehung ein Buch zu widmen. Dies gilt in besonderem Maße auch für die Hofstatt im Herzen der Münchner Altstadt, denn hier gelang es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen mit klugen architektonischen Lösungen auszufüllen. Davon können sich inzwischen sowohl Fachleute als auch die Öffentlichkeit überzeugen. Es gibt spannende Geschichten zu diesem Gebäudeensemble zu erzählen. Mit dem vorliegenden Buch geben wir Ihnen Hintergrundinformationen und berichten über die interessantesten Entwicklungen rund um die Hofstatt.

„Die Hofstatt ist Münchens neues Juwel“, so titelte im April 2013 eine große deutsche Zeitung. Lange Schlangen von Schaulustigen und Käufern zeugten vor allem in den ersten Tagen nach der Eröffnung von der großen Neugier der Münchnerinnen und Münchner. Die durchweg positive Resonanz freute die Bauherren genauso wie alle an diesem Bauvorhaben Beteiligten.

Dabei war die Geschichte dieses Ensembles, in dem einst die Süddeutsche Zeitung und die Abendzeitung ihren Redaktionssitz hatten, so wechselvoll wie auch die Entwicklung, die es in den letzten Jahren hin zu einem modernen, unverwechselbaren Quartier mit Einkaufspassage, Büroflächen und Wohnbereichen durchlief. Da finden Alt und Neu eine elegante Verbindung; überall ist die Liebe zum Detail spürbar. Der Unterschied zu lieblos errichteten Einkaufszentren könnte nicht größer sein.

Dass wir uns heute über dieses innerstädtische Juwel freuen können, ist nicht selbstverständlich. Wir danken mit diesem Buch allen, die in der Vorbereitung, Planung und beim Bau ihren Beitrag geleistet haben, sowie ausdrücklich auch den Vertretern aus Verwaltung und Politik, die dieses Projekt positiv begleitet haben.

DIE HOFSTATT:

EIN INTEGRIERTER STADTBAUSTEIN DER INNENSTADT

Innenstädte reflektieren gesellschaftliche Entwicklungen. Sie stellen das energetische Zentrum der Städte dar. Hier entsteht sozialer und kultureller Austausch. Handel und Nutzungsvielfalt zeigen die wirtschaftliche Kraft der Stadt. Hier werden die entscheidenden Impulse für die Zukunftsfähigkeit der Städte vor dem Hintergrund ihrer jeweiligen Geschichte verhandelt. Die Stadtentwicklungspotenziale in den europäischen Städten liegen vorwiegend im Bestand. Dort liegen ihre Zukunftsreserven, und dies bedeutet, dass bei der Stadtplanung ein Fokus auf die Qualitäten der Innenstadtentwicklung zu richten ist. Eine Entwicklung der Innenstädte, die auf Integration von Neuem setzt, bietet Chancen, Lösungen zu erarbeiten, die auf lokaler Ebene umsetzbar sind und dennoch der globalen Vernetzung Rechnung tragen.

Die Innenstadt kann als Motor für Stadtentwicklung wirken, wenn sie ihre Potenziale, die durch Umstrukturieren und Nutzungsverlagerungen frei werden, für neue Ideen öffnet. Die Bedrohung, die in freifallenden Arealen im Stadtkörper zunächst gesehen wird, kann sich so zur Chance wandeln:

Die innerstädtischen Brachen können durch temporäre oder neue Nutzungen aktiviert werden. Doch neue Nutzungen im Zentrum benötigen Handlungsspielraum. Vor allem die Wohnfunktion in den innerstädtischen Zentren bietet große Chancen und sollte ausgebaut werden. Impulse im Sinne der vielbeschworenen Urbanität können nur dort entstehen, wo Leben in der Stadt Freiheit zur Gestaltung genießt.

Dies gilt in besonderem Maß für die europäischen Städte, über deren Tauglichkeit als zukunftsfähiges Leitbild zumeist widerstreitend reflektiert wird. Die städtebauliche Grundstruktur der europäischen Städte erscheint zunächst wenig geeignet für notwendige funktionale und bauliche Erneuerungsbedürfnisse, die sich vor dem Hintergrund von Klimawandel und energetischem Stadtumbau abzeichnen. Es erscheint leichter, eine komplett autarke ökologische Stadt in der Wüste zu bauen. Die Zukunft der europäischen Städte liegt jedoch in ihren Bestandsstrukturen und nicht im Neubau. Das sollte uns zuversichtlich stimmen, denn über Jahrhunderte hinweg haben die



1–1 Blick über die Münchner Innenstadt

Links im Vordergrund die Hofstatt

europäischen Städte bewiesen, dass sie in ihren Grundstrukturen nachhaltig angelegt sind und dass ihre Zukunftsfähigkeit in ihrem immanenten Potenzial zur Integration neuer Nutzungen und Funktionen liegt.

DIE INNENSTADT ALS IDENTITÄTSTRÄGER

Dennoch stellt sich die Frage: Wie viel an Fragmentierung – sei es durch Schrumpfung, sei es durch Wachstum – verträgt die europäische Innenstadt, ohne ihre Identität zu verlieren? Was müssen wir wo und wie neu bauen, um in der Innenstadt identitätsstiftende Zeichen zu setzen? Können die Instrumente des Städtebaus dies qualitativ beeinflussen?

Die Dynamik der Veränderungsprozesse stellt die Bürger zunehmend vor die Aufgabe, sich mit der wandelnden Identität ihrer Städte auseinanderzusetzen. Identität existiert zuerst im Kopf. Ohne die Bezugsetzung zum Menschen kann es keine Architektur geben, die identitätsstiftend wirksam wird. Wir müssen daher lernen, der emotionalen Seite der Stadt, den Wünschen und Hoffnungen der Menschen, mehr Raum zu geben. Nicht von ungefähr entzündeten sich leidenschaftliche Debatten um die Identität der Stadt in den Innenstädten dort, wo Brüche auftreten und Zeitschichten offengelegt werden. Als positives Münchner Beispiel darf hier der gelungene Neubau der Synagoge und die Neugestaltung des St.-Jakobs-Platzes angesehen werden. Auch die Hofstatt hat in diesem Sinne einen positiven Beitrag geleistet.

Will man im 21. Jahrhundert vor dem Hintergrund der globalen Ware Architektur noch ein ernsthaftes Plädoyer für den Städtebau halten, kommt dem Charakter des Ortes und der Forderung, diesen aufzugreifen, eine entscheidende Rolle zu, um daraus die existierende

Stadt in ihren stadtgestalterischen Qualitäten weiterzuentwickeln. Im kulturellen Gedächtnis Europas sind starke Stadtbilder verankert und bis heute lebendig, selbst dort, wo sie zerstört wurden.

Dennoch darf die Innenstadt nicht als neues Marketinginstrument im Wettbewerb der Städte missbraucht werden. Um die Stadt wirklich weiterzuentwickeln, reicht es keineswegs aus, mit Bauten von Stararchitekten im Zentrum aufzuwarten und diese als Markenzeichen eines *city branding* zu platzieren. Oberflächliches Vertrauen auf die Kraft der Bilder muss zwangsläufig an den realen Zwängen und der Komplexität des Wandels in den Städten scheitern.

Jede Generation definiert ihre inneren Bilder neu und ist aufgerufen, ihrerseits an der Identität der Stadt mitzuwirken. Was von der überlieferten gebauten Stadt bewahrt werden soll und was preisgegeben wird, um neue Entwicklungen zu ermöglichen, muss jede Generation für sich neu beantworten. Dem Dialog zwischen Denkmalpflege und Städtebau kommt deshalb besonders bei der Erneuerung der Innenstädte eine wichtige Rolle zu.

INNENSTADTENTWICKLUNG UND STADTERNEUERUNG

Die Innenstädte bedürfen neuer Impulse, die nicht nur an der Oberfläche mit sogenannter Eventkultur kratzen, sondern es tatsächlich verstehen, einen Dialog mit der gesamten Stadt einzugehen. Dabei mag die Skepsis und Verunsicherung, welche durch die Kultur- und Gesellschaftskritik an Architektur und Städtebau im 20. Jahrhundert aufgeworfen wurde, uns so manches Mal den Weg verstellen. Die erbitterten Debatten um die Rekonstruktion von Schlössern oder wenigstens deren Fassaden in den Innenstädten

verdeutlichen dies. Das Scheitern der verschiedenen städtebaulichen Leitbilder, wie etwa der verkehrsgerechten Stadt, und die Disqualifizierung der Konzepte der Moderne des 20. Jahrhunderts und ihre mangelnden Ausführungsqualitäten sind deutlich ablesbar in unseren Innenstädten und verstärken dieses Unbehagen enorm. Diese Entwicklungen haben entscheidend dazu beigetragen, dass die stadtgestalterische Aufgabe ins Hintertreffen geriet. Umso erfreulicher ist es, dass sie nun wieder im Fokus der Diskussion um die Stadt steht.

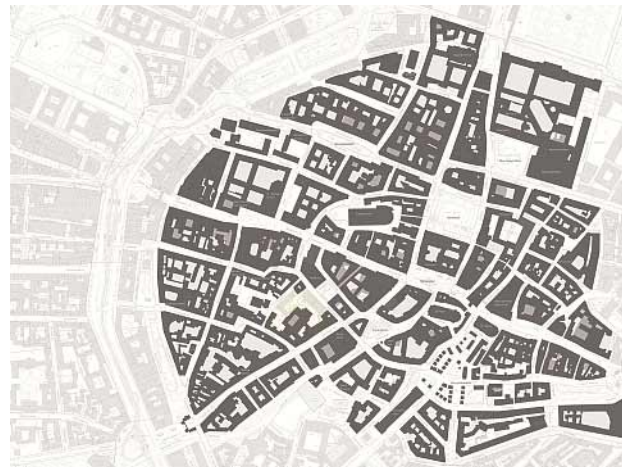
Viele Städte haben dies erkannt und in den vergangenen Jahren interessante Innenstadtentwicklungskonzepte vorgelegt. Sei es als konkreter städtebaulicher Masterplan oder als strategischer Handlungsleitfaden, um die zukünftigen Entwicklungen besser steuern zu können, unterstützen diese Innenstadt-konzepte die aus meiner Sicht wesentlichen fünf Strategien für die Stadterneuerung:

1. neue Werte in die bestehende Stadt einzubringen,
2. die Gestalt der alten Stadt zu stärken und zu erklären,
3. die Chancen des Ortes zu nutzen und Synergien zu entwickeln,
4. die stadträumlichen Potenziale zu sichern und
5. die Frage nach der Gestalt des öffentlichen Raumes und der Identität der Räume zu beantworten.

Um die Innenstadtentwicklung zu stärken, bedarf es einer differenzierten Entwicklung des Bestandes. Neue Wohnnutzungen in der Innenstadt lassen sich nur realisieren, wenn gleichzeitig für eine bessere Erreichbarkeit und soziale Infrastruktur Sorge getragen wird. Eine weitere Schlüsselrolle nehmen die Freiraumqualitäten und die Grünausstattung der Stadtquartiere ein. München hat dies rechtzeitig erkannt und bereits unter



1—2 Lage der Hofstatt in der Innenstadt nahe Rindermarkt und Marienplatz



1—3 Analyse der Umgebung mit Hofflächen und Hofbebauungen, Stand 2007

meiner Vorgängerin Christiane Thalgott ein Innenstadtentwicklungskonzept auf den Weg gebracht. Im Rahmen des strategischen Leitbildes der PERSPEKTIVE MÜNCHEN konnten so Handlungsleitlinien für die Münchner Innenstadtentwicklung festgeschrieben werden. Sie beschäftigen sich mit folgenden Themenfeldern: Wohnen, Einzelhandel, Arbeit und Dienstleistung, Verkehr, Freizeit, Kultur und Tourismus, Grün- und Freiflächen, Stadtgestalt, Öffentlicher Raum und Innenstadtrand.

Ziel ist es, vor dem Hintergrund der Urbanität der europäischen Stadt mit ihrer tradierten Nutzungsmischung aus Handel, Arbeiten, Wohnen und Kultur einerseits Kontinuität zu schaffen und andererseits Wandel zu ermöglichen. Glücklicherweise verfügt München über eine differenzierte Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt und kann auf eine Vielzahl bereits realisierter sowie geplanter Projekte blicken. Hier kann das gelungene Projekt Fünf Höfe genannt werden und vor allem die hier vorgestellte Neugestaltung des ehemaligen Areals des SZ-Verlags, die Hofstatt im Herzen der Stadt. Aus dem Verlust einer zentralen Nutzung generiert sich so jeweils eine neue Qualität, der es gelingt, den Block zu den umliegenden Quartiersstrukturen zu öffnen und so ein neues Gefüge von öffentlichen Räumen zu erzeugen. Gleichzeitig entsteht eine hochwertige zeitgenössische Architektur, die Impulse in die gesamte Stadt ausstrahlt. Hinzu kommt eine Nutzungsmischung, die Wohnen und Infrastruktur mit ins Quartier bringt.

Besonders bemerkenswert erscheint mir, dass diese Projekte trotz ihrer exponierten Luxuslagen dennoch einen Beitrag zur Gesamtstadt leisten, da diese Orte öffentlich zugänglich und nicht nur für die höhere Einkommensschicht attraktiv sind. Dies gelingt, da sie in ihrer Erdgeschosszone ganz alltägliche Nutzungen zulassen, die für alle erreichbar sind. München fasste zudem frühzeitig den Beschluss, bei innerstädtischen Projekten einen Anteil von mindestens 30 Prozent Wohnen zu realisieren. Diese Vorgabe wurde noch vor zehn Jahren von Seiten der Investoren als in der zentralen Altstadt und Innenstadt nicht vermittelbar betrachtet. Heute wird um einen noch höheren Wohnanteil gefeilscht. Die jeweiligen Projekte erzielen Höchstpreise. Die Theresienhöhe darf mit der Entwicklung der alten Messe zu einem innerstädtischen Wohnstandort mit über 30 Prozent gefördertem Wohnen als Leitprojekt gesehen werden.



1–4 Ansicht des alten Druckereigebäudes

Blick aus dem Hof auf die sanierte Klinkerfassade

Was ist überhaupt die Innenstadt? In den Köpfen der Münchner steht hier ausschließlich die Altstadt im Fokus; es wird verkannt, dass die Stadt insgesamt gewachsen ist. Die Aufgabe, langfristig für Entwicklungspotenzial zu sorgen und mögliche Nachverdichtungspotenziale aufzuzeigen, darf vor der Innenstadt nicht Halt machen. Gerade hier finden sich Flächen, die bereits gut erschlossenes Baulandpotenzial darstellen. Allerdings fordert die Entwicklung aus dem Bestand heraus größere Sorgfalt im Umgang mit dem Kontext der Stadtgestalt sowie eine deutlich komplexere Struktur der Fachthemen.

In München stehen große Veränderungen der Innenstadt an. Da wäre die schrittweise Erneuerung der Nachkriegsarchitektur zu nennen, die gerade die Münchner Innenstadt charakterisiert. Viele dieser Bauten sind in die Jahre gekommen und bedürfen einer Sanierung und energetischen Erneuerung. Gleichzeitig sollen die Parzellenstruktur und die besonderen Merkmale des Stadtreiefs aus der Nachkriegszeit erhalten bleiben, die Wahl der Materialien, die Farbgebung sowie die subtile Gestaltung der Fassaden. Es entstehen neue Projekte wie die Konzentration der Siemens-Konzernzentrale am Wittelsbacher Platz, der Geschäftshausneubau in der Neuhauser Straße oder eben die Hofstatt auf dem ehemaligen Gelände des SZ-Verlags. Zu nennen sind hier auch die großen Entwicklungen an der Dachauer Straße mit dem Kreativquartier mit Wohnen, Arbeiten und kulturellen Nutzungen oder die Neugestaltung der räumlichen Bezüge im Kunstareal zwischen den Pinakotheken und Museen in der Maxvorstadt. Ein weiteres Schlüsselthema ist der Umbau der Verkehrsflächen. So konnte mit der Überdeckung des Mittleren Rings zur Lärmsanierung eine neue, stadtteilverbindende Grünfläche entstehen, der Petuelpark. Ein ebenso

interessantes Projekt entsteht an der östlichen Stadteinfahrt: Durch das Zusammenlegen mehrerer Fahrbahnen kann am Vogelweideplatz ein neuer Bürostandort als Hochhausensemble entwickelt werden. Die Altstadt ging hier mit gutem Beispiel voran: Am Oberanger, in zentraler Lage, konnte durch den Abriss eines Parkhauses und die Neuorganisation des Verkehrs tatsächlich wieder ein Anger als ein öffentlicher Raum für Fußgänger zurückgewonnen werden. Dies sind Beispiele, wie wir sie in einigen Städten finden. So ist etwa die Neue Straße in Ulm ein hervorragendes Beispiel für Stadt-reparatur.

Als wichtige Gemeinsamkeit all dieser Projekte sind die Konzepte für öffentliche Räume und deren Nutzung zu sehen. Die Innenstadt muss für alle zugänglich bleiben und öffentlichen, gut nutzbaren Freiraum bieten. Dies wird umso wichtiger, wenn wir von weiterer Nachverdichtung im Bestand sprechen. Hier liegen die Chancen für eine vielfältige und reiche Stadtentwicklungskultur, die sich allerdings nur in enger Kooperation der einzelnen Fachplanungen realisieren lässt.

DIE HOFSTATT

Die Realisierung der Hofstatt an einer Schlüsselstelle des Hackenviertels und in der Durchwegung der südlichen Innenstadt hat einen wichtigen Impuls zur Umsetzung dieser Zielsetzungen geleistet. Die Hofstatt ist mit ihren Qualitäten auch Beleg für die Verankerung der Baukultur als gesamtgesellschaftliches Interesse und dafür, wie ein privates Bauvorhaben durch dieses Anliegen der Öffentlichkeit wachsen und profitieren kann.

Dieser Prozess begann mit dem Wegfall einer zentralen Nutzung, der Auslagerung der Druckerei im Jahr 1985 und der nachfolgenden schrittweisen Verlagerung des Verlags der Süddeutschen Zeitung nach Steinhausen. Durch den Wegzug des SZ-Verlags wurde ein Gebiet zwischen Sendlinger Straße, Färbergraben, Hotterstraße und Hackenstraße frei. Am 31. Mai 2006 hatte deshalb der Münchner Stadtrat einen Grundsatzbeschluss zur Neuordnung und Nachnutzung dieses Areals gefasst, der auf der Stadtentwicklungskonzeption PERSPEKTIVE MÜNCHEN aufbaute. Dabei stand bei einer ausgewogenen Nutzungsmischung vor allem der Ausbau des Wohnanteils in der Innenstadt durch einen mindestens 30-prozentigen Wohnanteil bei Neuplanungen im Vordergrund.

Gemeinsam mit der Landeshauptstadt München entwickelten die Investoren Nutzungskonzeptionen, die eine Genehmigung nach §34 Baugesetzbuch ermöglichen sollten, und führten in enger Abstimmung mit dem

Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein gutachterliches Planverfahren („Mitten in München“) durch, für das 13 renommierte Architekturbüros aus dem In- und Ausland ausgewählt wurden. Die Jury unter Vorsitz von Prof. Carl Fingerhuth empfahl am 28. September 2006 einstimmig, den Masterplan des Architekturbüros Meili, Peter Architekten zur Grundlage der weiteren Planung zu machen.

Der Masterplan von Meili, Peter Architekten (Freiraum: Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich) überzeugte die Jury mit einer Abfolge von gut proportionierten Höfen und präzisen Nutzungszuordnungen. Eine amorph durchs Gebäude geführte Passage löste elegant die Aufgabe, die heterogenen Raster von Alt- und Neubauten zusammenzuführen. Von dieser Durchwegung, die auch auf Basis der Beratung von Space Syntax, London, weiter ausgefeilt wurde, profitiert das Areal heute besonders. Die Hofstatt sorgt so nicht nur für neue Wohn-, Einkaufs- und Freizeitnutzungen, sondern auch für neue Wegeverbindungen in das und durch das Stadtquartier. Diese Impulse, die die Hofstatt in der bestehenden



1–5 Wohnhäuser an der Hotterstraße

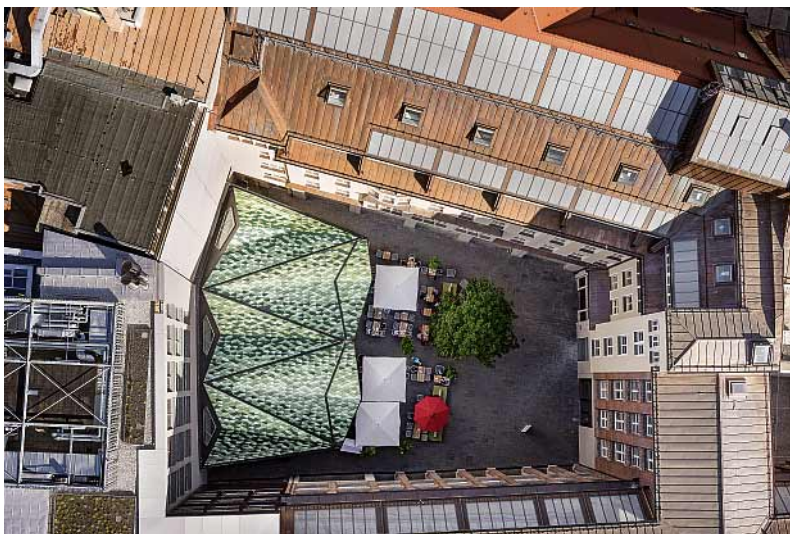
Durchblick von der Hofstatt in den Wohnhof

Stadt setzt, werden verstärkt durch besondere Verkaufsnutzungen und Fassadengestaltungen, die sowohl die Vielseitigkeit des Einzelhandelsangebots als auch die Stadtgestalt in der Innenstadt bereichern. Die hohe Architekturqualität der Hofstatt bezieht ihre Besonderheit aus dem Zusammenspiel von zeitgenössischem Bauen und respektvollem Umgang mit den Denkmälern und dem Ensemble der Altstadt. Dass dies gelingen kann, beweist der gewählte Umgang mit den Dachflächen, der Materialwahl und dem Werbekonzept.

Die Hofstatt füllt so heute das Hackenviertel auf bisher privatem Grund mit neuem Leben. Von dieser Öffnung haben auch die umliegenden Stadträume profitiert. Der Sattlerplatz hat eine neue Platzgestaltung erhalten, stärkt nun die Verbindung zur Fußgängerzone über die Kaufingertor Passage und erweitert die Fußgängerzone insgesamt. Weiter wurde die Wegeverbindung St.-Jakobs-Platz–Dultstraße–Sendlinger Straße durch die

Ausrichtung des Eingangs der Hofstatt stärker herausgearbeitet, sodass die Verknüpfung zum Oberanger und zum St.-Jakobs-Platz, zwei weiteren wesentlich aufgewerteten öffentlichen Räumen der Innenstadt, ebenfalls verbessert wurde.

Die Hofstatt ist ein gelungenes Beispiel dafür, wie der Dornröschenschlaf bisheriger Rückseiten der Innenstadt beendet und neue stadträumliche und funktionale Qualitäten gewonnen werden können. Dabei gleicht der Einsatz der Investoren durchaus der Rolle des Prinzen, der erst die Dornenhecke erklimmen muss. Im Ergebnis erblüht aber eben nicht nur der Einzelhandel, sondern es profitieren ganz besonders die öffentlichen Räume des Stadtquartiers und die Aufenthaltsqualität ehemals bloßer Transiträume.



1–6 Hof zwischen ehemaligem Redaktions- und Druckereigebäude

Im Pavillon im Hof hat sich ein Gastronomiebetrieb angesiedelt

HOFSTATTLBBW Immobilien Landesbank Baden-Württemberg**Hofstatt**

Paperback, Klappenbroschur, 160 Seiten, 21,5 x 27,5 cm
110 farbige Abbildungen
ISBN: 978-3-7913-5327-2

Prestel

Erscheinungstermin: Oktober 2013

Das neue Juwel der Münchner Innenstadt

Im Herzen der Münchner Altstadt ist mit der „Hofstatt“ eines der bedeutendsten Entwicklungsprojekte der letzten Jahre entstanden. Das Areal zählt zu den ältesten Siedlungsgebieten der Stadt. Historisch belegt ist, dass sich hier bereits im 13. Jahrhundert eine Hofstatt, also ein Wirtschafts- und Verwaltungshof eines adeligen oder kirchlichen Würdenträgers befand. Wo über viele Jahrzehnte zwei bedeutende Verlage – Süddeutsche Zeitung und Abendzeitung – untergebracht waren, präsentiert sich nun ein neues Quartier mit Wohnungen, Einkaufspassage und Büroflächen. Ein ambitioniertes Projekt, das denkmalgeschützte historische Gebäude und Fassaden mit spannenden Neubauten kombiniert. Kernstück ist eine dreiarmige Passage, die das Quartier öffnet und als verbindendes Element für alle Gebäudeteile dient.

Anlässlich der Fertigstellung der „Hofstatt“ ist diese Publikation entstanden, die Idee und Ergebnis zusammenführt. Von den Details über Kunstwerke, von den baulichen Atmosphären zu den städtebaulichen Situationen legt sie in einer allgemein verständlichen Weise das breite Spektrum der Gestaltungen dar.