



WÖHR + BAUER

optineo

DIE ZUKUNFT DENKEN

Pressemitteilung vom 28.4.2022

Highlight mit Hochpunkt: Mit dem Optineo bekommt das Werksviertel einen echten Hingucker

München, Werksviertel – Die Zukunft nimmt Formen an: Das Werksviertel als urbanes und vielfältiges Quartier wird in diesen Tagen zunehmend auch an seiner Silhouette sichtbar. Mit dem Richtfest des Optineo ist nun auch das künftige Quartierszentrum an der Friedenstraße erstmals räumlich erlebbar. Das von dem spanischen Büro Nieto Sobejano Arquitectos konzipierte Gebäude mit seiner charakteristischen Fassade streckt seine Loggien und Terrassen direkt neben dem Knödelplatz bis zu 65 Meter in den Münchner Himmel, während das fünfstöckige Low-Rise-Gebäude in fluiden Formen einen Innenhof umfließt, der sich zum neuen Platz hin öffnet, um die Vernetzung mit dem Viertel zu aktivieren.



*Strahlend blauer Himmel und weiß-blauer Richtkranz: Das Optineo im Werksviertel feiert Richtfest.
Foto: Bernd Dücke*

Ein weiteres Wahrzeichen

Die Strahlkraft des Ortes Werksviertel wird inzwischen international wahrgenommen und konnte nach Meinung von Expert*innen wohl nur durch die einzigartige Gemengelage aus Geschick, Glück und das große private Engagement einiger Eigentümerfamilien entstehen. Zuletzt haben sich insgesamt acht Eigentümer für eine Nachnutzung des 39 Hektar großen Areals zusammengetan. Gemeinsam wollen sie ein Quartier schaffen, das Leben, Wohnen und Arbeiten verbindet. Ihren Anspruch haben die Initiatoren von Beginn an deutlich formuliert: Die Geschichte des Ortes soll weiterleben und das Viertel auch weiterhin beeinflussen. Historische Baukörper sollen als spannender Kontrast zu modernen Gebäuden dienen. Indem Altes und Neues verbunden wird, formt sich inzwischen ein einzigartiges Zukunftsviertel.

Mit dem Neubau des Optineo soll dieser Anspruch in besonderem Maße erfüllt werden, betont Wolfgang Roeck, Geschäftsführer der WÖHR + BAUER, gemeinsamer Bauherr mit Familie Maltz, die am Standort einst die Optimol-Ölwerke betrieben haben. „Mit dem Optineo ist ein zentraler Baustein für das Werksviertel hinzugekommen. Die städtebauliche und architektonische Qualität des Entwurfes von Nieto Sobejano Arquitectos wird auf den ersten Blick deutlich. Ich freue mich, dass das einhellig positive Urteil der Stadtgestaltungskommission aus dem Jahr 2018 sich im Jahr 2022 auch in der gebauten Wirklichkeit vollumfänglich erkennen lässt“, so Roeck auf dem Richtfest am Donnerstag, den 28. April 2022.



Die Fassade – unten bereits mit den charakteristischen V-Elementen. Foto: Bernd Ducke, 2022

Baumgärtner: „Nicht nur ein Arbeitsplatz – sondern ein Lebensraum“

Wirtschaftsreferent Clemens Baumgärtner erkennt die positive Entwicklung aus einer weiteren Perspektive: „Mit KPMG konnte ein Unternehmen von diesem Standort überzeugt werden, das für Münchnerinnen und Münchner ein attraktiver Arbeitgeber ist. Durch die innovative Architektur und das attraktive Umfeld erhalten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht nur einen modernen Arbeitsplatz, sondern einen wertvollen Lebensraum.“ Der Referatsleiter nimmt Bezug auf die außergewöhnlichen Kompetenzen der Menschen, die hier ihren Arbeitsplatz haben werden. „Das Optineo ist auch für das Quartier ein Gewinn, denn so bekommt das Werksviertel wichtige Impulse für den Einzelhandel, die Gastronomie und das Kulturangebot“, so Baumgärtner.

Thomas Löhmer, Head of Infrastructure der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, freut sich auf die neue Ära im München Osten. Für alle, die hier zukünftig arbeiten werde ein Traum wahr: „Mit diesem neuen Bürogebäude auf dem traditionsreichen Areal der früheren Optimolwerke München, schaffen wir für unsere Münchener Mitarbeitenden – im Durchschnitt ganze 34 Jahre jung und mit 47 Nationalitäten multikulturell – ein kreatives, inspirierendes und innovatives Umfeld. Das Arbeiten in diesem zwischenzeitlich recht bunten Viertel das früher sehr durch den familiengeführten Mittelstand geprägt war und sich nun zu einem Aushängeschild für München entwickelt hat, wird für uns zur Realität“, betont Löhmer in seiner Rede auf dem Richtfest.

WÖHR + BAUER: Projektentwicklung auf Augenhöhe mit Eigentümerfamilien

Wolfgang Roeck, Geschäftsführer der WÖHR + BAUER, bedankt sich bei Familie Maltz für das in sein Unternehmen gesetzte Vertrauen. „Gemeinsam haben wir uns auf den Weg gemacht, ein Gebäude zu schaffen, das der besonderen Historie des Ortes in Gestalt und Inhalt gerecht wird.“ In Anspielung auf die Nähe zum Ostbahnhof wählt Roeck eine Analogie für das gemeinsame Vorankommen: „Mit der fabelhaften Architektur des Büros Nieto Sobejano Arquitectos haben wir das Projekt 2018 aufs Gleis gesetzt, bevor im Jahr 2020 KPMG als Mieter zugestiegen ist. Heute ist das Ziel unserer Reise bereits in Sichtweite. Voraussichtlich Anfang 2023 werden die ersten Meetings in dem Gebäude abgehalten. Ich möchte mich bei Familie Maltz für die stets vertrauensvolle und überaus konstruktive Zusammenarbeit bedanken“, so Roeck, der in seinen Bauvorhaben traditionell ein besonderes Augenmerk auf Empathie und Dialog legt.



Wolfgang Roeck, WÖHR+BAUER, beim Richtfest, Foto: Bernd Ducke

Maltz: „Ein Standort, geprägt von Innovationsgeist, Mut und Erfolg“

Heinrich Maltz Sen. spricht als Vertreter der Optimol-Gründer und der heutigen Miteigentümer, Familie Maltz. „Ich freue mich, dass es gelungen ist, den Genius Loci der vorherigen Nutzung zu bewahren und in eine neue Zeit zu adaptieren“, stellt Maltz fest.

Der Charakter des Standorts sei geprägt von Innovationsgeist, Mut und Erfolg. „Mit der Entwicklung neuartiger Verfahren eroberten unsere Spezialschmierstoffe den Weltmarkt – die Öle sorgten für nahezu reibungslose Bewegung – in Formel 1-Boliden auf der Rennstrecke ebenso wie im Spaceshuttle im Weltall. Wir freuen uns, dass diese Erfolgsgeschichte mit einer solch herausragenden Immobilie fortgesetzt werden kann.“



Ein weiteres Wahrzeichen für das Werksviertel. Foto: Bernd Ducke, 2022

Fluide Formen und luftige Loggien

In einer Mehrfachbeauftragung waren verschiedene Architekturbüros eingeladen worden, den beschworenen Geist der Vergangenheit zu bewahren und zugleich die Potenziale des Standorts hinsichtlich der Vernetzung mit dem Umfeld zu entwickeln.

Das Büro Nieto Sobejano Arquitectos hat diese Aufgabe nach Auffassung der Initiatoren am vorbildlichsten gelöst. Mit den fluiden Formen transformiert das Optineo die Historie in eine neue Dimension: in ein Gebäude aus Stein und Stahl, das so viel Leichtigkeit und Dynamik mitbringt wie einst die Erzeugnisse der Optimol-Ölwerke.

„Neben den amorphen Formen ist die dreidimensionale Fassade mit ihren V-Elementen ein besonderes Merkmal des Gebäudes. Je nach Sonnenstand und Jahreszeit changiert die Fassade in einem anderen Licht. Das Gesamtkonzept lässt den Turm trotz seines hohen Volumens sehr schlank wirken. Sichtbar sind bereits auch die Terrassen, Loggien und Balkone, die den künftigen Nutzerinnen und Nutzern frische Luft zum Durchatmen und atemberaubende Perspektiven bieten“, erklärt Roeck.

Besonders freue er sich über den Innenhof, der sich zum Knödelplatz hin als Drehscheibe der Kommunikation öffnet. „Denn der offene Platz ist ein Bekenntnis zum Brücken bauen in einem Quartier, in dem jeder seinem Gusto folgend den Einladungen der Angebote folgen kann, sei es Gastro, Sport oder Leben“, so Roeck.

Das Architekturbüro Nieto Sobejano Arquitectos sieht im Optineo eine besondere Chance für das Quartier am Ostbahnhof: „Die Arbeit am Optineo bietet eine großartige Möglichkeit, im Werksviertel ein Landmark zu schaffen, das die historische Erinnerungen des Ortes

aufrecht erhält, Exzellenz im Büro-Design bietet und die Schaffung eines lebendigen öffentlichen Raums vereint“, so Fuensanta Nieto.

Stefan Kiehn von KPMG bestätigt die Notwendigkeit zeitgemäßer Arbeitsplätze. „Flexible Bürokonzepte sind die Antwort auf die sich ändernde Arbeitswelt. Für unsere zunehmend komplexen Arbeitsprozesse und -strukturen brauchen wir ein neues Raumverständnis. Es geht um Zusammenarbeit, Kommunikation und Vernetzung. Start-Ups haben es vorgemacht. Unser neuartiges Bürokonzept steht für den Wandel hin zu einer modernen und zukunftsorientierten Arbeitswelt. Damit steigern wir auch noch einmal unsere Attraktivität als Arbeitgeber“, so Kiehn.



Das Leuchtturmprojekt im Münchner Werksviertel. Foto: WÖHR+BAUER

Das OPTINEO

Das Optineo steht unter der Leitidee, Innovation und wirtschaftlichen Erfolg durch moderne Arbeitswelt-Konzepte zu fördern. Ergänzt durch die herausragende Lage im Werksviertel und die vielfach gelobte Architektur von Nieto Sobejano Arquitectos ist das Optineo eines der Leuchtturmprojekte im angesagten Münchner Werksviertel. Die späteren Nutzer*innen stehen dabei im Mittelpunkt der Planungen: Neben einem gesunden Arbeitsumfeld erfüllen zahlreiche Begegnungszonen und großzügige Freiflächen die Ansprüche moderner Bürowelten.



Die dreidimensionale Fassade ist ein besonderes Merkmal des Gebäudes. Foto: Bernd Ducke, 2022

Fakten

- **Adresse:** Friedenstraße 10, 81671 München
- **Bauherren:** Optireal GmbH & Co. Kg (Familie Maltz) und WÖHR + BAUER GmbH
- **Mieter:** KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- **Fläche:** ca. 32.000 qm BGF oberirdisch
- **Geschosse:** EG + 4 Obergeschosse Low-Rise
EG + 16 Obergeschosse Hochhaus
3 Untergeschosse
- **Terrassen:** ca. 1.148 qm
- **Tiefgarage:** ca. 420 Stellplätze
- **Bezugsfertig:** 2023

Ansprechpartner für die Presse:
WÖHR + BAUER GmbH
Fabian Häusler
Tel.: 089 / 92 20 90 31
E-Mail: haeusler@woehrbauer.de

Agentur textbau.media Kommunikation & Konzepte
Marco Eisenack
Tel.: 0170 / 183 65 06
E-Mail: presse@textbau.media