

SPIEGLEIN AN DER WAND

BDA

1.20

MONOPOLY IM TUCHERPARK

Irene Meissner

Im Dezember letzten Jahres wurde mit dem Verkauf des Münchner Büroquartiers „Am Tucherpark“ an die Commerz Real und den Projektentwickler Hines einer der größten Finanzdeals von Gewerbeimmobilien in der Geschichte der Bundesrepublik publik. Wie den Medienberichten zu entnehmen ist, soll das 15 Hektar große, unter Landschaftsschutz stehende Areal nachverdichtet und in den kommenden Jahren weiterentwickelt werden, unter anderem heißt es, es soll im Englischen Garten geförderter und somit bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Im Vorfeld hatten die Eigner, die TIVOLI Grundstücks AG und die HypoVereinsbank, eine Potential-Analyse beauftragt, mit dem Ergebnis, dass durch

eine Nachverdichtung die Bruttogeschoßfläche von 164.000 Quadratmeter um bis zu 52,4 Prozent auf 210.000 bis 250.000 Quadratmeter erhöht werden kann. (1) Spätestens bei dieser Aussage sollte es klar sein, dass nun das weitere Geschehen von der Öffentlichkeit wachsam verfolgt werden muss.

Der am Rande des Englischen Gartens unter der Federführung von Sep Ruf konzipierte Tucherpark (1971–1976 um Bauten von Uwe Kiessler und 2013–2015 von Hild und K Architekten erweitert) ist eine Insel im Grünen, ein einzigartiges Beispiel aus den späten 1960er-Jahren für einen Büropark in Verbindung mit Skulpturen im Außenraum. Das weitläufige Areal mit einem „Sportparadies“ für die Angestellten und schicken amerikanischen Großraumbüros rief bei der Fertigstellung Bewunderung hervor, und die glamouröse Luxusherberge Hilton, deren Eröffnung 1972 sogar die New York Times ankündigte, wurde gefeiert als ein Stück Amerika, das den internationalen Jet-Set nach München brachte. Die modernen Glaspavillons von Sep Ruf und von Uwe Kiessler repräsentierten den damals bewunderten American Way of Life und dienten auch in den 1970er- und 1980er-Jahren ein Dutzend Mal als Kulisse für Episoden der Krimi-Serie Derrick.

Die ersten Büroparks siedelten sich Anfang der 1950er-Jahre in den USA an der Peripherie der Städte an und dieser Bautyp breitete sich rasch auch in Europa aus. Im Zuge des von grenzenloser Wachstumseuphorie und technischem Fortschrittsglauben getragenen deutschen Wirtschaftswunder wichen vielerorts Großkonzerne auf Lagen am Stadtrand mit guter Verkehrsanbindung aus. 1959 fiel der Beschluss zum Bau der City Nord in Hamburg und 1961 für die Bürostadt Niederrad im Süden von Frankfurt am Main. Etwa zeit-

gleich wurde die Entscheidung zur Errichtung einer Bürosiedlung am Rande des Englischen Gartens getroffen. Im Gegensatz zu den Büroquartieren in Hamburg und in Frankfurt zeichnet den Tucherpark aus, dass er nur 2,5 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt liegt, und dass dort ein harmonisches Zusammenspiel von Gebäuden und umgebender Parklandschaft geschaffen wurde.

Die Errichtung des Tucherparks geht auf eine Initiative von Christoph Freiherr von Tucher – 1959–1968 Vorstandssprecher der Bayerischen Vereinsbank – zurück. Um die Bankzentrale an der Kardinal-Faulhaber-Straße zu entlasten und als erste deutsche Bank ein technisches Zentrum für die elektronische Datenverarbeitung zu errichten, wurde ein neuer Standort gesucht. Die Wahl fiel auf das westlich der Ifflandstraße gelegene Tivoligelände, durch das der Eisbach fließt. Das nur mit einer Getreidemühle und den dazugehörigen Nebengebäuden bebaute Gelände befand sich im Besitz der Aktiengesellschaft Kunstmühle Tivoli, deren Haupteigner die Bayerische Vereinsbank war. Diese versprach sich durch eine neue Verwertung des wertvollen Grundbesitzes eine höhere Rendite. Der Betrieb wurde kurzerhand eingestellt und die Mühle im Mai 1969 gesprengt. Zur Erschließung des Areals

sowie als Anschluss zur projektierten John-F.-Kennedy-Brücke, über die der 1963 fertiggestellte Isarring als Teilstück des Mittleren Rings führt, wurde parallel zur Isar die Ifflandstraße ausgebaut. Der Isarring war zur Entlastung des stark wachsenden Verkehrs als eine breite Schneise durch den Englischen Garten geschlagen worden. Über diesen Kahlschlag in einem der bedeutendsten deutschen Landschaftsparks regte sich seinerzeit kaum Widerstand. Die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (Landesgruppe Bayern) hatte sich zwar Mitte der 1950er-Jahre kritisch mit den Gefahren, die dem Englischen Garten durch eine moderne Stadtentwicklung drohe, auseinandergesetzt, doch blieb dieses detaillierte Plangutachten weitgehend unbeachtet. Auch die konkrete Empfehlung der Akademie „das Gelände der Tivoli-Mühle links und rechts vom Eisbach unbedingt von einer weiteren Bebauung freizuhalten“, zeigte keinerlei Auswirkung.

Das Tivoligelände, als Landschaftsschutzgebiet und im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen, wurde zunächst westlich des Eisbachs in ein Kerngebiet umgewandelt, damit es mit der geplanten Bankenverwaltung überbaut werden konnte. Ein Großteil der Gebäude wechselte mittlerweile die Besitzer und wurde saniert, darunter vorbildhaft und nur mit minimalen Eingriffen 2012 das Verwaltungsgebäude der Bayerischen Vereinsbank von Peck Daam Architekten.

Der Verkauf des Tucherparks und die angedachte Weiterentwicklung ruft große Besorgnis hervor. In der 1999 erschienenen München-Edition des populären Spieleklassikers Monopoly (siehe BDA Informationen Bayern 4/2019, S. 13f.) sind die teuersten Straßen nicht die Schlossallee und die Parkstraße, sondern die Maximi-

lianstraße und der Tucherpark. Dass dies auch der Realität entspricht, belegt nicht nur der erzielte Rekordpreis von 1,1 Milliarden EUR beim Verkauf des Areals im Dezember 2019, sondern auch eine im Herbst 2019 annoncierte Mietofferte für eine luxuriöse 5-Zimmer-Etagen-Wohnung im 2015 von Hild & K neu erbauten Wohnkomplex „Tivoli Garden“, die mit 269 qm für 13.000 EUR Miete/pro Monat zuzüglich Nebenkosten und Tiefgaragenstellplatz angeboten wurde. (1) Die Wohnung ist mittlerweile vermietet. Damit kann im Luxussegment Tucherpark mit 48,33 EUR/qm die 2,5fache Miete gegenüber dem im Dezember 2019 in München bei durchschnittlich 19,34 EUR/qm liegenden Mietpreis für eine 100 qm große Wohnung erzielt werden. Schwer vorstellbar, dass nun im Englischen Garten Sozialwohnungen entstehen sollen.

Um die Demokratisierung der Landschaft wurde viele Jahre gerungen und inzwischen sind Grünanlagen als ein wesentlicher Kulturgewinn für die Bewohnbarkeit von Städten erkannt. Nur durch bürgerschaftliches Engagement kann es also gelingen, den Begehrlichkeiten der Investoren auf öffentliches Grün zu begegnen. Bereits 1992 hielt der Münchner Architekt Meinrad von Ow in einer Dokumentation „Sünden der Vergangenheit,

Versäumnisse der Gegenwart“ fest, dass die Stadt wiederholt potenten Wirtschaftsunternehmen zuliebe ihre eigenen entwicklungspolitischen Ziele aufgegeben hatte. Unter seinen zahlreichen zusammengetragenen Beispielen befand sich auch der Tucherpark, dessen Grundstücke sukzessive zu Kerngebieten umgewandelt und dazu immer wieder neue Bebauungspläne mit immer höheren Geschossflächenzahlen genehmigt worden waren.

Weiteren Eingriffen in das unter Denkmalschutz stehende und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene „Gartenbau-Kunstwerk“ Tucherpark sollte jetzt prinzipiell entgegengewirkt werden.

(1) HV-Bericht Tivoli Grundstücks AG, veröffentlicht bei www.gsc-research.de, <https://veh.de/sites/default/files/2019-08/HVTivoli2019.pdf> (Abruf: Dez. 2019)

(2) Duken & v. Wangenheim AG, Münchens Bestlagen, Immobilien Herbst 2019, S. 64

IMPRESSUM

Herausgeber:
Bund Deutscher Architekten BDA
Landesverband Bayern
Türkenstraße 34
80333 München

Die BDA Informationen erscheinen in unregelmäßiger Folge viermal im Jahr.

Redaktion:
Dipl.-Ing. Erwin Wachter (V.i.S.d.R.), Dipl.-Ing. Klaus Friedrich, Dipl.-Ing. Michael Gebhard, Dipl.-Päd. Monica Hoffmann, Dr.-Ing. Irene Meissner, Dr.-Ing. Cornelius Tafel

Autoren:
Dipl.-Ing. Wolfgang Kuchtner, München;
Dipl.-Ing. Ulrich Karl Pfannschmidt, Gerbrunn;

Sven Radtke MRICS lic. rer. pol., Immobilien-
ökonom (IRE|BS), Starnberg; Dipl.-Ing. Hans
Schuller, Augsburg

Für den Inhalt der Beiträge ist ausschließlich
der jeweilige Autor und die jeweilige Autorin
verantwortlich.

Layout: Sabine Seidl

Textredaktion und Gestaltung:

Monica Hoffmann

Druck: Ortmaier Druck GmbH, Frontenhausen

Umschlag: 170 g/qm Fedrigoni Woodstock

Noce FSC

Schrift: Frutiger

Einsendungen werden an den BDA Bayern
erbeten als Word-Datei per E-Mail an
sekretariat@bda-bayern.de, per Fax an
089-184148 oder per Post an den BDA
Bayern, Türkenstraße 34, 80333 München.