

## Der Tucherpark – leichte und transparente Architektur für ein Arbeiten im Grünen

Der am Rande des Englischen Gartens unter der Federführung von Sep Ruf konzipierte Tucherpark, der 1971-1976 um Bauten von Uwe Kiessler und 2013-2015 von Hild und K Architekten erweitert wurde, ist eine Insel im Grünen, ein einzigartiges Beispiel aus den späten 1960er-Jahren für einen Büropark in Verbindung mit Skulpturen im Außenraum. Nach der Fertigstellung rief das weitläufige Ensemble mit einem »Sportparadies« für die Angestellten und schicken amerikanischen Großraumbüros Bewunderung hervor, und die glamouröse Luxusherberge Hilton, deren Eröffnung 1972 sogar die New York Times ankündigte, wurde als ein Stück Amerika gefeiert. Der Spiegel schrieb, das Hotel bringe den internationalen Jetset<sup>1</sup> nach München. Die modernen Glaspavillons von Sep Ruf und Uwe Kiessler repräsentierten den damals bewunderten American Way of Life und dienten deshalb auch in den 1970er- und 1980er-Jahren ein Dutzend Mal als Kulisse für Episoden der Krimi-Serie Derrick (Abb. 1).

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. Seit 1958 entstand La Défense vor den Toren von Paris, und 1959 wurde auf dem 11. CIAM-Kongress in Otterlo die von Hamburgs Oberbaudirektor Werner Hebebrand initiierte 117 Hektar große City Nord vorgestellt. Dieses erste Projekt eines eigenständigen, in Stadtrandlage gelegenen, monofunktionalen Bürohausgebiets in der Bundesrepublik wurde in der Folge mit Gebäuden von renommierten Architekten wie Arne Jacobsen oder Gerkan Marg und Partner realisiert. Im Zuge des von grenzenloser Wachstumseuphorie und technischem Fortschrittsglauben getragenen deutschen Wirtschaftswunders wichen vielerorts Großkonzerne auf Lagen am Stadtrand mit guter Verkehrsanbindung aus. 1961 fiel der Beschluss zum Bau der Bürostadt Niederrad im Süden von Frankfurt a.M. Für das 80 Hektar große Areal schuf Egon Eiermann die charakteristischen, auf kelchförmigen Betontrich-

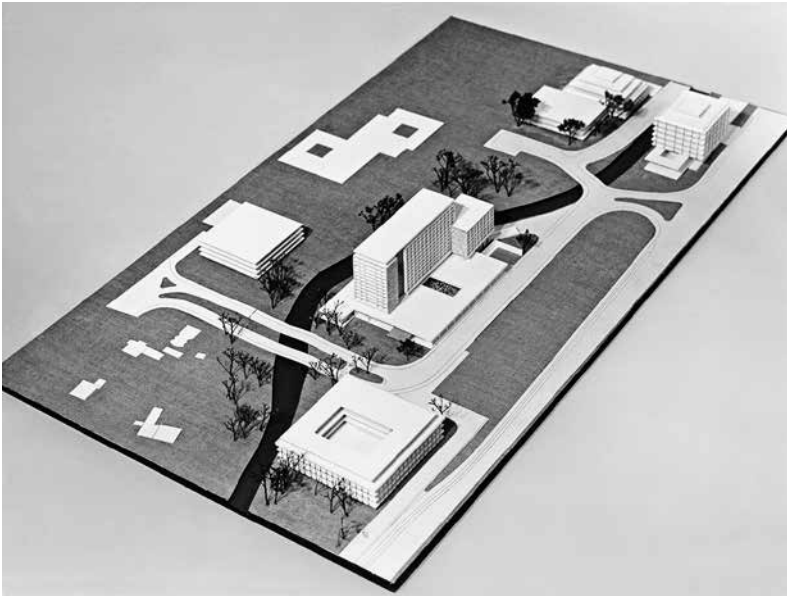


Abb. 1: Modell der Bebauung des Tivoligeländes nach Plänen von Sep Ruf: Technisches Zentrum der Bayerischen Vereinsbank (vorne links), Hotelneubau (Mitte), Verwaltungsgebäude der IBM (rechts)

tern ruhenden Hochhaustürme der Firma Olivetti (1967-1972). Etwa zeitgleich wurde die Entscheidung zum Bau des Tucherparks getroffen. Im Gegensatz zur Hamburger City Nord, der ein Stadtraster mit grüner Mitte zugrunde liegt, und zur Bürostadt Niederrad, die nur eine lose Ansammlung von Büro- und Hotelbauten ist, zeichnet das 15 Hektar große Areal des Tucherparks aus, dass es nur 2,5 Kilometer vom Marienplatz entfernt liegt, und dass dort ein harmonisches Zusammenspiel von Gebäuden und umgebender Parklandschaft geschaffen wurde.

Die Errichtung des Büroparks geht auf eine Initiative von Christoph Freiherr von Tucher – 1959-1968 Vorstandssprecher der Bayerischen Vereinsbank – zurück. Um die Bankenzentrale 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 Betriebsgebäuden bebaute Gelände direkt am Englischen Garten 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 Mühlenbetrieb wurde kurzerhand eingestellt und die Mühle, nachdem die geplante Verlegung nach Erlangen scheiterte, 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. Gegen diesen Kahlschlag in einem der bedeutendsten deutschen Landschaftsgärten regte sich seinerzeit nur wenig 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«,<sup>2</sup> zeigte keinerlei Auswirkung (Abb. 2).

Das Tivoligelände, als Landschaftsschutzgebiet und im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen, wurde zunächst westlich des Eisbachs in ein sogenanntes Kerngebiet umgewandelt, damit es mit der geplanten Bankenverwaltung überbaut werden konnte. Zum 100-jährigen Bestehen der Bayerischen Vereinsbank 1969 hob Ministerpräsident Alfons Goppel in einem Festakt im Münchner Nationaltheater die Bedeutung der Bank für die aufstrebende bayerische Wirtschaft hervor, und Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel pries die Bank als einen der großen Arbeitgeber und betonte ihre vielen Beiträge zum Wiederaufbau und ihren Anteil an der (wiedergewonnenen) Blüte der Stadt. Als Bauherrin habe die Bank bei dem Bauvorhaben des Tivoligeländes »Geschmack« gezeigt.<sup>3</sup>

Mit der Planung beauftragte die Bayerische Vereinsbank Sep Ruf, einen der bedeutendsten deutschen Architekten der Nachkriegszeit, der bereits für die Bank gebaut und exemplarische Werke des Wiederaufbaus wie die Bayerische Staatsbank (1950) und das Germanische Nationalmuseum in Nürnberg (1953-1972) sowie die Maxburg (1957) in München geschaffen hatte. Ruf besaß die Fähigkeit, Baumassen zu gliedern und sie leicht und transparent erscheinen zu lassen. Seine Gebäude passte er geschickt in die umgebende Landschaft ein, wie etwa das Ensemble der Akademie der Bildenden Künste in Nürnberg (1954), den Kanzlerbun-



Abb. 2: Eine Insel im Grünen. Das Tivoligelände mit Technischen Zentrum der Bayerischen Vereinsbank, im Bau befindlichem weiterem Verwaltungsgebäude, Hotel München Hilton, IBM-Bauten und Sportzentrum der Bayerischen Vereinsbank. Abb. in: Tivoli. Die Mühle am Englischen Garten, Jubiläumsschrift, München 1973, S. 93

galow in Bonn (1964) oder die locker angeordneten gläsernen Pavillons 1958 auf der Weltausstellung in Brüssel, die er mit Egon Eiermann entwarf und damit ein weltoffenes neues Deutschland zeigte.

Da es noch wenig Erfahrung in der Organisation von Büroparks gab, holte sich die Bayerische Vereinsbank zunächst Anregungen in Amerika. Der Vorstand der Bank unternahm mit Sep Ruf 1963 eine vierwöchige Studienreise in die USA und besichtigte dort insbesondere beispielgebende Bürobauten von SOM und Mies van der Rohe, um daran Strukturen, Konstruktion und Betriebsorganisation kennenzulernen. Zurückgekehrt nach München entwickelte Ruf ein städtebauliches Gesamtkonzept für eine Anlage, bei der isolierte Baukörper und ein Hotelbau – als städtebauliche Dominante in der Mitte des in einem Bogen geleiteten Eisbachs – in die Parklandschaft des Englischen Gartens eingebettet sind. Die Grünplanung übernahm der Ismaninger Landschaftsarchitekt Karl Kagerer. Die Rinne des Eisbachs wurde mit Beton befestigt und – um dem Wasserlauf einen bewegten Ausdruck zu verleihen –, auf der Höhe des Technischen Zentrums eine Kaskade eingebaut.

Zuerst entstand im Süden des Areals 1968-1970 das Technische Zentrum, ein Büropavillon mit 60 Metern Kantenlänge und vorgehängter



Abb. 3: Sep Ruf, Technisches Zentrum der Bayerischen Vereinsbank (1968-1970) mit der Zwillingplastik von Isamu Noguchi, Aufnahme 2019

Glasfassade mit umlaufendem Wartungsbalkon (Abb. 3). Daran schloss sich am ehemaligen Mühlenstandort 1970-1972 der Bau des 15-geschossigen Hilton Hotels an, das Sep Ruf zusammen mit den amerikanischen Architekten Curtis & Davis entwarf. Für das Projekt übernahm die Bayerische Vereinsbank die Finanzierung und gründete die Tochtergesellschaft HAWA-Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH, die ein Erbbaurecht für das Grundstück erhielt.

Das fünf- bis siebengeschossige Verwaltungsgebäude der Bayerischen Vereinsbank entlang der Ifflandstraße, das über einen Gang mit dem Technischen Zentrum verbunden und in der Fassadengestaltung an dieses angelehnt ist, entstand 1970-1975 ebenfalls nach Planungen von Ruf. In den Jahren 1998-2000 wurde hier von den Münchner Architekten Fritsch & Tschaidse ein Casino eingebaut. Nördlich schließt sich an der Ifflandstraße das von Sep Ruf 1969-1972 geplante achtgeschossige Rechenzentrum der IBM Deutschland mit einem gegenüberliegenden, von der Bauabteilung geplanten viergeschossigen Verwaltungsbau an. Am Nordende des Tucherparks ließ die Bayerische Vereinsbank 1971/72 von ihrem hauseigenen Baubüro eine Sport- und Freizeitanlage mit Schwimmbad (seit 2018 geschlossen), Turnhalle und Gastronomie für ihre Angestellten errichten. 1971-1974 wurde auch das EDV-Zentrum



Abb. 4: Uwe Kiessler, Bayerische Rückversicherung (1971-1976), Aufnahme Sommer 1991 (nach der Aufstockung des Casinos 1988-1990)

der Landeszentralbank in Bayern, ein terrassenförmiges sechsgeschossiges Gebäude nördlich des Hilton-Hotels nach Plänen der hauseigenen Bauabteilung ausgeführt.

Etwa zeitgleich plante Uwe Kiessler im nördlichen Teil des Parks die neue Hauptverwaltung der Bayerischen Rückversicherung. Das noble viergeschossige Ensemble mit kreisrunden gläsernen Glaspavillons passt sich harmonisch in die Parklandschaft ein und setzt die Dynamik und Offenheit der Ruf'schen Bauten virtuos fort (Abb. 4). Die letzten beiden freien Grundstücke am Westrand des Parks wurden nach dem Tod von Sep Ruf 1985/86 mit einem isoliert sowie zwei versetzt zueinanderstehenden jeweils fünfgeschossigen Baukörpern, in denen auch zehn Wohnungen für Betriebsangehörige untergebracht sind, von Georg Alexander Roemmich und von der Architektengemeinschaft Grünwald, dem Nachfolgebüro von Sep Ruf, bebaut.

In die Freiflächen des Geländes wurden Skulpturen und Brunnenplastiken eingefügt. Vor dem Technischen Zentrum befindet sich die aus großen Granitquadrern zusammengesetzte »Zwillingsplastik« von Isamu Noguchi, außerdem vermittelte Sep Ruf die Aufstellung von Bernhard Heiligers Bronzeplastik »Zeichen 74«, die auf einer Plattform über dem Eisbach im nördlichen Teil des Geländes zu schweben scheint. Später wurden weitere Kunstwerke aufgestellt, darunter 1986 die Große Tor-



Abb. 5: Am Tucherpark, 9.9.2016 (Luftaufnahme)

figur des mit Sep Ruf eng befreundeten Bildhauers Fritz Koenig, der für die Brüsseler Weltausstellung die »Maternitas« geschaffen hatte, die Ruf dann später im Garten des Bonner Kanzlerbungalows aufstellen ließ.

Als ein ebenso herausragendes wie seltenes Beispiel für einen Büro-park auf der Grundlage einer einheitlichen Planung wurde 2010 der Tucherpark als Ensemble unter Denkmalschutz gestellt und das Technische Zentrum als Einzelbaudenkmal in die bayerische Denkmalliste eingetragen. 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 (Abb. 5).

Nachdem eine Umnutzung des EDV-Zentrums der Landeszentralbank in Bayern aufgrund von Raumtiefen von bis zu 70 Metern scheiterte, wurde der sechsgeschossige, terrassierte Bau 2012 abgebrochen. Nach gewonnenem Wettbewerb entstand im Auftrag der Hochtief AG in den Jahren 2013-2015 von Hild und K das in zwei Baukörper aufgeteilte siebengeschossige Ensemble »Tivoli Office« und »Tivoli Garden«, mit dem erstmals auch eine Wohnnutzung im Tucherpark Einzug hielt. Die 30 Eigentumswohnungen im oberen Luxussegment waren alle innerhalb von wenigen Monaten – über ein Jahr vor der Fertigstellung des Gebäudes – verkauft.<sup>4</sup>



Abb. 6: »Der Milliarden-Deal. Die Hypo verkauft den Tucherpark!«, Abendzeitung vom 4. 12. 2019

Anfang Dezember 2019 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 bekannt. Wie den Medienberichten zu entnehmen ist, soll das 15 Hektar große, unter Landschafts- und Ensembleschutz stehende Areal nachverdichtet und in den kommenden Jahren weiterentwickelt werden (Abb. 6). Im Vorfeld hatten die Eigner, die TIVOLI Grundstücks AG und die HypoVereinsbank, eine Potenzialanalyse 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 könnte.<sup>5</sup>

Der Verkauf des Tucherparks und die angedachte Weiterentwicklung ruft große Besorgnis hervor. In der 1999 erschienenen München-Edition des populären Spieleklassikers Monopoly sind die teuersten Straßen nicht die Schlossallee und die Parkstraße, sondern die Maximilianstraße und der Tucherpark. Dass dies auch der Realität entspricht, belegt nicht nur der gemäß Presseberichten erzielte Rekordpreis von 1,1 Milliarden Euro beim Verkauf des Büroparks, sondern auch eine im Herbst 2019 annoncierte Mietofferte für eine luxuriöse 5-Zimmer-Etagen-Wohnung



im »Tivoli Garden«, die mit 269 qm für 13.000€ Miete/pro Monat zuzüglich Nebenkosten und Tiefgaragenstellplatz angeboten wurde.<sup>6</sup> Die Wohnung ist mittlerweile vermietet. Auf dieser Grundlage könnte im Luxussegment Tucherpark mit 48,33 €/qm die 2,5-fache Miete gegenüber dem im Dezember 2019 in München bei durchschnittlich 19,34 €/qm liegenden Mietpreis für eine 100 qm große Wohnung erzielt werden.<sup>7</sup> Schwer vorstellbar, dass nun im Englischen Garten auch Sozialwohnungen entstehen sollen.

Bereits 1992 hielt der Münchner Architekt Meinrad von Ow in einer Studie »Sünden der Vergangenheit, Versäumnisse der Gegenwart« fest, dass die Stadt wiederholt, potenten Wirtschaftsunternehmen zuliebe, ihre eigenen entwicklungspolitischen Ziele aufgegeben hatte.<sup>8</sup> Unter seinen zahlreichen Beispielen fand 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 – nach Auffassung der Sep-Ruf-Gesellschaft – jetzt prinzipiell entgegengewirkt werden.

Wortlaut des Vortrags am 3. März 2020

## Anmerkungen

- 1 Hotels/Hilton: Sei groß, in: Der Spiegel, 2. 3. 1964, Nr. 10, S. 66-77.
- 2 Siehe: Berichte und Protokolle, Nr. 92, Münchner Forum; Online: [https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2016/01/1989\\_VerkehrAmImUnd-DurchDenEnglischenGarten\\_2.pdf](https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2016/01/1989_VerkehrAmImUnd-DurchDenEnglischenGarten_2.pdf) (Abruf: Jan. 2020): Ergebnisse des Plan-gutachtens der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, Landesgruppe, von 1955 (Auszug), S. 19-30, hier S. 27.
- 3 gn, Vereinsbank ist der Zukunft verpflichtet, in: Süddeutsche Zeitung, 9. 5. 1969.
- 4 Deal-Magazin, 17. 10. 2013 München Neubau-Ensemble TIVOLI Garden ist ausverkauft, Online: <http://www.deal-magazin.com/news/34493/Muenchner-Neubau-Ensemble-TIVOLI-Garden-ist-ausverkauft> (Abruf: Dez. 2019).
- 5 HV-Bericht Tivoli Grundstücks AG, veröffentlicht bei [www.gsc-research.de](http://www.gsc-research.de), Online: <https://veh.de/sites/default/files/2019-08/HVTivoli2019.pdf> (Abruf: Jan. 2019).
- 6 Duken & v. Wangenheim AG, Münchens Bestlagen, Immobilien Herbst 2019, S. 64.
- 7 Mietspiegel München Stand 12/2019, ein Service von © wohnungsboerse.net, <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Muenchen/2091> (Abruf: Dez. 2019).

- 8 Thomas Münster, Die größten Bausünden sind hausgemacht, in: Süddeutsche Zeitung, 1.6.1992; Meinrad von Ow, Fallbeispiel: Gewerbegebiet »Am Tucherpark« oder die Baurechtsgeschenke der Landeshauptstadt, in: Ders., Warum in München Tausende Wohnungen fehlen, München, 1992, o.S.

## Ausgewählte Literatur zum Tucherpark und zu Sep Ruf

- Heinz Mattiesen (Hg.), Kunstmühle Tivoli München. Jubiläumsschrift aus Anlaß des 100jährigen Bestehens der Aktiengesellschaft Kunstmühle und ihrer Rechtsnachfolgerin TIVOLI Handels- und Grundstücks-Aktiengesellschaft München, München 1973.
- Aus unserer Arbeit: Der Tucherpark, in: CBP Information, 1976, Nr. 1/4.
- Sara Sottanelli, Der Münchner Tucherpark – von der Kunstmühle zur Bürosiedlung, in: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hg.), Denkmalpflege Informationen, März 2011, Nr. 148, S. 42-44.
- Zwischen Scheibe und Wabe. Verwaltungsbauten der Sechzigerjahre als Denkmale, Petersberg 2012 (= Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, hg. von der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland, Bd. 19).
- Irene Meissner, Sep Ruf 1908-1982, München/Berlin, 2013, 2. durchgesehene Auflage, Berlin 2018.