

Viele ungelöste Fragen im Tucherpark

Von **Alexander Heintze** (<mailto:heintze@iz.de>) aus Ausgabe **IZ 24/2023**

(<https://www.iz.de/service/epaper/2023-06-15/immobilienzeitung>)

Donnerstag, 15. Juni 2023



Viele ehemalige Bankgebäude im Tucherpark stehen schon leer. Wann sie saniert werden, steht noch nicht fest. (</news/media/40/Viel-ehema-Bankge-im-Tucher-steh-scho-leer-Wann-si-399440.jpeg>)

München. Mit bis zu 250.000 qm Bruttogrundfläche ist der ehemalige Sitz der Hypovereinsbank im Tucherpark eines der größten Entwicklungsprojekte der Stadt. Noch in diesem Jahr soll der Masterplan für das Areal stehen.

Viele Gebäude im Tucherpark stehen schon leer. Die Hypovereinsbank und ihre Tochterunternehmen haben einen großen Teil der Büros schon geräumt. Doch die Entwicklung eines der größten Projekte in der Landeshauptstadt zieht sich hin. Es gebe eine ganze Menge an Zielkonflikten, erklärt Christian Meister, Geschäftsführer des Projektentwicklers Hines, bei einem Vor-Ort-Termin in München.

So sollen die 2.100 Bäume auf dem Gelände erhalten bleiben. Gleichzeitig muss nachverdichtet werden, um die Investition zu refinanzieren. Hines und die Commerz Real bezahlten immerhin rund 1 Mrd. Euro für den Kauf des 160.000 qm großen Areals. Die Sanierung und die Neubauten werden ebenfalls teuer.

Wo immer möglich sollen oder müssen die Gebäude erhalten bleiben. Einige Bauten stehen unter Denkmalschutz, andere sind aus Sicht der Denkmalschützer für das gesamte Ensemble relevant. Vor allem die Büros südlich des Eisbachs dürften saniert werden. Die Substanz sei gut, so Meister. Wohnungen dürften eher zwischen dem Eisbach und dem Englischen Garten

entstehen. Dort müssten Büros weichen. Neue Gebäude sollen aber nur auf heute schon versiegelten Flächen gebaut werden. Zudem soll etwa 30% der Gesamtfläche unbebaut bleiben. Damit würden 20% der heute bebauten Flächen entsiegelt.

Auch unter der Erde sind ungelöste Fragen. So gibt es ein riesiges parkhausähnliches Geschoss, durch das früher Lkw Geld bei der Bank anliefernten. Für die Tresorräume eine neue Verwendung zu finden, ist eine der Herausforderungen.

Ein weiteres Ziel ist es, das bisher versteckt liegende Areal in die Stadt zu integrieren. Das dürfte schwierig werden. Denn der Tucherpark gleicht einer Insel, umgeben vom Englischen Garten, der Isar und dem Mittleren Ring. Lediglich im Süden grenzt der Park an die ersten Wohngebäude. Kaum vorstellbar, dass die künftigen Bewohnern vor allem nachts durch den Englischen Garten nach Schwabing laufen. Denkbar wäre eine zusätzliche Brücke über die Isar nach Bogenhausen. Die allerdings dürfte auf Widerstand bei den Bewohnern am anderen Ufer treffen. Die Thomas-Mann-Allee ist immerhin die teuerste Münchner Wohnlage.

Um die Zielkonflikte aufzulösen, gab es bereits drei sogenannte Urban Labs. In diesen Workshopverfahren arbeiteten Expert:innen zahlreiche Themen ab. Ein viertes Urban Lab mit ausgewählten Architektenbüros ist geplant. Sie sollen bis zum Jahresende Vorschläge erarbeiten, wie der Tucherpark in Zukunft aussehen könnte. Diese Ideen dürften dann in einem Masterplan münden. Zuvor will sich der Stadtplanungsausschuss schon mal mit einem Vorentwurf beschäftigen. Der Termin dafür steht noch nicht fest.