

KOMMENTAR

Ist diese Bebauung wirklich behutsam?

Von Ulrike Steinbacher

Grüne und CSU haben es sich zu leicht gemacht, als sie das Grünflächen-Bürgerbegehren im Frühjahr übernommen haben. Schon klar: 1200 Parks und Freiflächen in der Stadt zu erhalten, das finden viele potenzielle Wähler gut, 60 000 Münchner haben dafür unterschrieben. Und natürlich tun sich gerade die Grünen schwer mit Widerspruch gegen ein solches Planungsziel. Aus der CSU wiederum war zu hören, den Bürgerentscheid hätten wir nie gewinnen können, da übernehmen wir lieber das Begehren und entscheiden im Einzelfall. Aber wäre es nicht die Aufgabe von Politikern, Sachargumente gegen populistische Forderungen zu finden?

Kurzum: Der Stadtrat hätte das Thema nicht einfach abräumen dürfen. Über etwas so Grundsätzliches muss man inhaltlich reden. Es geht um die Gewichtung widersprüchlicher Ziele der Stadtplanung angesichts von Klimawandel und Wohnungsmangel, um Neubau und Umweltschutz, bezahlbares Wohnen und grüne Quartiere. Stattdessen folgt nun eine Einzelfallentscheidung auf die andere, und mit jedem neuen Bebauungsplan beginnt die Debatte von vorn.

Jetzt also der Tucherpark: 30 Prozent Wohnungen sollen bei der Nachverdichtung herauspringen, vielleicht ein Studentenwohnheim statt des Hotels. Die Frage ist, ob der Stadtrat dafür dann ein Auge zudrückt, wenn auf diesem zu 90 Prozent versiegelten Gelände auch noch eine der letzten echten Grünflächen bebaut werden soll. Die Eigentümer betonen, dass sie den Tucherpark nachhaltig entwickeln wollen; das ist erfreulich. Aber natürlich wollen sie trotzdem aus der milliardenteuren Investition Gewinn herausziehen. Die Stadtverwaltung hätte nun die Aufgabe, Vorgaben zu formulieren, die Investorenziele und Gemeinwohl unter einen Hut bringen. Und so schreibt das Planungsreferat im Bebauungsplanentwurf auch von „behutsamer Nachverdichtung“. Aber: Vier von neun Neubauten werden ganz oder teilweise außerhalb der Flächen geplant, auf denen Bauen derzeit erlaubt ist. Ist das wirklich behutsam? Sogar die Aufsichtsbehörde warnt, dass München womöglich einen Präzedenzfall schafft.

Nun ist bestimmt nicht jeder Maisacker oder Parkplatz für alle Zeiten unantastbar, nur weil die Raumplanung ihn als Grünfläche führt. Da ist das Bürgerbegehren schlicht übers Ziel hinausgeschossen. Der Tucherpark aber – mitten im Grünzug und im Landschaftsschutzgebiet gelegen – sollte tatsächlich nur behutsam nachverdichtet, das Baukonzept daher noch einmal überdacht werden. Denn weder wird München grüner noch das Klima besser, wenn der Stadtrat nur so tut, als würde er Freiflächen bewahren.

Hochzeit mit Anzeigen

Die Münchner Polizei hat am Samstagmorgen in der Tulbeckstraße im Westend einen Autokorso mit rund 30 Fahrzeugen aufgelöst. Die Teilnehmer waren unterwegs zu einer Hochzeit. Nur wenig später, gegen 17 Uhr, blockierten ein 27-jähriger Lamborghini-Fahrer und ein 28-jähriger Mercedes-Fahrer mit eingeschalteten Warnblinkern zwei Spuren auf der Leopoldstraße, vermutlich, um einen neuen Hochzeitskorsos zu bilden. Sie lösten dabei einen Stau aus und kassierten Anzeigen wegen Nötigung. Zudem erteilten die Beamten ihnen und vier weiteren Autofahrern Platzverweise. Eine halbe Stunde später fuhr an dem Einsatz beteiligte Polizeibeamte an einem der Fahrzeuge des Korsos in der Prinzregentenstraße vorbei. Dabei zeigte ihnen ein Beifahrer den ausgestreckten Mittelfinger. Der Mann, es war der 28-jährige Bräutigam, wurde wegen Beleidigung angezeigt. **SCHUB**

DAS WETTER

☀️ TAGS 30° / 14° NACHTS

Örtlich kann es etwas regnen, sonst scheint häufig die Sonne. **► Seite R8**



FOTO: PETER KNEFFEL/DPA

Kopfüber in den Sommer

Wer am Wochenende im sommerlichen München unterwegs war, konnte schon mal den Überblick verlieren, wo jetzt eigentlich oben und wo unten ist. Es war wieder jenes Vibrieren und Summen in der Stadt zu spüren, das den Münchnerinnen und Münchnern regelmäßig das Gefühl gibt, in der tollsten Metropole der Welt zu wohnen. Wer leicht und beschwingt nach draußen vor die Haustür trat, sah, dass die Stadt sich zu ihrem Geburtstag aufs Schönste mobilisiert hatte und zwischen Prachtboulevards, grünen Parks und historische Plätze allerlei Bühnen, Buden und sogar ein Riesenrad hingestellt hatte.

865 Jahre alt wurde München, zum Stadtgeburtstag erlebte die Innenstadt einen Zulauf wie selten – trotz prallen Sonnenscheins und Temperaturen um die 30 Grad. Auf dem Königsplatz spielte Kiss in voller (Schmink-)Montur. Und dann war da noch die eindrucksvolle Drohneshow zur Eröffnung des Tollwood-Festivals. Thema diesmal: Wasser. Der junge Mann im Englischen Garten nahm es wörtlich – und sprang kopfüber in den kühlen Eisbach, der bekanntlich nicht nur zum Surfen da ist. **HEID** **► Seiten R3, R10**

Was Investoren mit dem Tucherpark vorhaben

Die neuen Eigentümer des Bürostandorts am Englischen Garten müssen die alten Gebäude sanieren – und sie wollen neue bauen. Doch die Pläne bedeuten Einschnitte in die letzten echten Grünflächen

Von Ulrike Steinbacher

Grün ist er. Gut 2000 Bäume, der Eisbach, Wiesen, ein See. Auf den ersten Blick sieht der Bürostandort Tucherpark mehr nach Park als nach Gewerbegebiet. Aber er sieht nur so aus. Dem Architekten Sep Ruf und dem Landschaftsarchitekten Karl Kagerer ist da Ende der Sechzigerjahre eine große optische Täuschung gelungen. 90 Prozent des 15 Hektar großen Areals sind mit Kellern und Tiefgaragen für 1300 Autos unterbaut, sogar unter den Bäumen und dem See ist alles versiegelt, der Eisbach fließt in einer Betonrinne. Jetzt wollen die neuen Eigentümer den Komplex sanieren und nachverdichten. Dabei soll eine der letzten echten Grünflächen bebaut werden.

Transparente, gegliederte Bürowürfel mit derzeit 2900 Arbeitsplätzen stehen im Tucherpark am Rand des Englischen Gartens. Sie sind eingebettet in eine Parklandschaft, akzentuiert von Kunstwerken. Und in der Mitte, wo der Eisbach und die überbreite Zufahrtsstraße gegenläufige Kurven formen, erhebt sich das Hilton mit seinen 16 Stockwerken und knapp 500 Zimmern. Über die Eröffnung vor 50 Jahren hatte sogar die *New York Times* berichtet.

Anfang der Siebzigerjahre kam im Norden eine Betriebsanlage mit Schwimmbad dazu. Kurz danach entstanden die kreisrunden Glaspavillons für die Hauptverwaltung der Bayerischen Rückversicherung und in den Achtzigerjahren die drei Verwaltungsgebäude im Westen.

Die ursprüngliche Bauherrin, die Bayerische Vereinsbank, ist längst in der Unicredit-Tochter HypoVereinsbank aufgegangen, und die wiederum residiert am Englischen Garten nur noch zur Miete. Ende 2019 kauften der Immobilienentwickler Hines und die Commerz Real, eine Tochter der Commerzbank, den Tucherpark mit seinen zehn Gebäuden und den Sportanlagen, dazu drei unbebaute Grundstücke im und am Gelände. Im Immobilienverzeichnis der Commerz Real für 2022 ist für deren Beteiligungsquote von 98,9 Prozent an der Investition ein Wertansatz von 1,16 Milliarden Euro ausgewiesen.

Nun müssen die neuen Eigentümer sanieren. Alle Gebäude stünden im Grundwasser, sagt Christian Meister, der Managing Director der Münchner Hines-Niederlassung. Wie es mit dem Hilton weitergehe, lasse sich noch nicht sagen. Technisch sei es das schwächste der zehn Gebäude. Wenn möglich, wolle man es aber erhalten, komplett sanieren und – mit Lokalen und Läden im Erdgeschoss – für Wohnnutzung verwenden. Meister äußert sich sehr zurückhaltend, doch es klingt an, dass für die Investoren ein Hotel ebenso vorstellbar ist wie etwa ein Studentenwohnheim.

Was mit den drei Bürowürfeln im Westen passiert, dem Gebäude Tucherpark 1 und den miteinander verbundenen Verwal-



Grünes Gewerbegebiet: der Tucherpark. Mit den Bürogebäuden verbinden sich renommierte Architektennamen. FOTOS: STEPHAN RUMPF, BJÖRN HOLLAND/VISONICDESIGN/HINES

Blaupause für spätere Konzepte

Der Tucherpark, benannt nach dem damaligen Vorstandssprecher der ehemaligen Bayerischen Vereinsbank, ist ein Kind der Sechzigerjahre. Seinerzeit nahm man sich in vielen Dingen die USA zum Vorbild, man schuf autogerechte Städte, trennte das Arbeiten vom Wohnen und baute die ersten reinen Bürostandorte. Auch Sep Ruf, einer der bedeutendsten Architekten der Nachkriegsmoderne, holte sich Anregungen in Übersee, als die Vereinsbank ihre technische Verwaltungszentrale aus der Kardinal-Faulhaber-Straße an den Rand des Englischen Gartens auslagerte und ihn für das

Projekt engagierte. Doch Ruf machte daraus etwas, was man in den Gewerbegebietswüsten der USA lange sucht: 1967 entwarf er ein städtebauliches Gesamtkonzept für diesen Büropark, das über die Jahre als Blaupause diente – von den ersten von ihm selbst konzipierten Gebäuden entlang der Iflandstraße bis zu den Verwaltungsbauten anderer Architekten, die viel später entstanden. Diese einheitliche Planung brachte dem Tucherpark 2010 den Ensembleschutz ein, zusätzlich wurde Rufs technisches Zentrum als Einzeldenkmal anerkannt. **UST**

tungsbauten am Sederanger 5, ist offen. Denkbar sind laut Masterplanentwurf Aufstockung oder Neubau.

Sicher ist dagegen, dass die überbreite Erschließungsstraße verschmälert und damit auch die Hitzeinsel in ihrem Knick abgekühlt werden soll. Darüber hinaus ist geplant, den Bürostandort aus seiner Insellage zu holen, ihn in ein lebendiges Quartier zu verwandeln, mit 30 Prozent Wohnungen – auch erschwinglichen – samt sozialer Infrastruktur, mit zehn Prozent Geschäften und Gastronomie, mit Dachterrassen und begrünten Dächern, Flächen für Sport- und Freizeitnutzung und mit zugänglichen Eisbach-Ufern.

Wie das konkret aussehen soll, dazu ist von den Eigentümern vorerst wenig zu erfahren, auch wenn die Zeit allmählich drängt und sie mit dem Umbau beginnen wollen. Der Mieter HypoVereinsbank zieht Mitte 2024 aus. Aber Hines und die Commerz Real möchten dem Stadtrat nicht vorgehen, er entscheidet, ob und wie viel zusätzliches Baurecht sie bekommen. Und dieser Prozess beginnt gerade erst. Voraussetzungen für den Bebauungsplan, auf der Tagesordnung des Planungsausschusses.

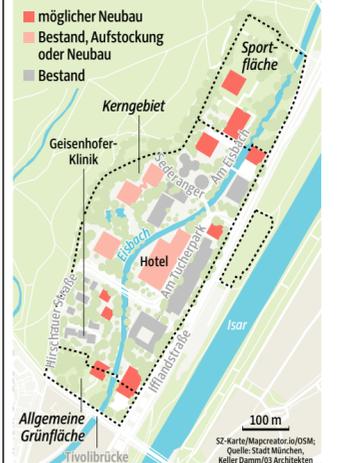
Das Planungsreferat beschwichtigt, die Regierung von Oberbayern horcht auf

Nach dem Entwurf aus dem städtischen Planungsreferat sind eine „Revitalisierung und ganzheitliche Weiterentwicklung des denkmalgeschützten Ensembles“ sowie „behutsame Nachverdichtung“ geplant. Statt der Betriebsanlage im Norden soll es öffentlich zugängliche Flächen geben, zwei der alten Gebäude in diesem Bereich sollen abgebrochen werden. Im Norden sind insgesamt vier Neubauten mit Schwerpunkt Wohnen vorgesehen.

Auch der südliche Teil des Areals soll um vier Gebäude erweitert werden. Zwei davon ragen in den Bereich an der Tivolistraße hinein, der als Allgemeine Grünfläche im Flächennutzungsplan steht. Das östliche Drittel wird heute als Parkplatz und Tiefgaragenzufahrt genutzt, der mittlere Teil ist ein kleiner Park, der westliche ein eingezäuntes Biotop. Laut Bebauungsplanentwurf soll ein „attraktives durchgängiges Entree“ entstehen, das Biotop geöffnet, der Parkplatz teils entsiegelt werden.

Um diese Nachverdichtungspläne an den Rändern des Tucherparks einzuordnen, ist ein Blick in die Vergangenheit sinnvoll: Ursprünglich hatte eine Getreidemühle den Platz des Hilton Hotels eingenommen. Sie gehörte der Aktiengesellschaft Kunstmühle Tivoli, deren Haupteigner die Bayerische Vereinsbank war. Die Mühle war damals der Büroauslagerung im Weg und wurde abgerissen – entgegen einer

Nachverdichtung im Tucherpark



Empfehlung der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung aus den Fünfzigerjahren, „das Gelände der Tivoli-Mühle links und rechts vom Eisbach unbedingt von einer weiteren Bebauung freizuhalten“. Stattdessen wandelte die Stadt das Areal – eine Grünfläche im Landschaftsschutzgebiet – in ein Kerngebiet um und ebnete so dem Büropark den Weg.

Heute ist der Tucherpark Teil des Grünzugs „Isartal“ und liegt komplett im Landschaftsschutzgebiet „Isarauen“. Die geplante Erweiterung ragt im Norden und Süden über das bisherige Kerngebiet hinaus in den Grünzug hinein. Die beiden Gebäude im Süden schmälern laut Klimagutachten überdies die Frischluftproduktion. Und weil sie zum Teil auf der Allgemeinen Grünfläche geplant sind, widersprechen sie auch dem Bürgerbegehren, dessen Ziele der Stadtrat übernommen hat.

Im Bebauungsplanentwurf beschwichtigt das Planungsreferat: Der Stadtrat habe beim Planungsziel Grünflächen einen Abwägungsspielraum. Außerdem werde die Versiegelung durch ökologische Aufwertungen an anderer Stelle kompensiert. Die Regierung von Oberbayern als Aufsichtsbehörde aber sieht die Überschreitungen negativ, befürchtet einen Präzedenzfall: „Wir empfehlen der Landeshauptstadt München, generell Erweiterungsbauten insbesondere im Norden und ggf. Süden des Plangebietes auf bestehende Bauflächen des Flächennutzungsplans zu beschränken“, heißt es in einer Stellungnahme, um die die Stadt gebeten hatte. Entsiegelung und Rückbau trügen zur Klimaverbesserung bei, „nicht jedoch die Verdichtung von Siedlungsbereichen oder gar deren Erweiterung“. **► Kommentar**



FOTOS: TIEZ, SHULYS PFEIFFER

Tagung
Jugendliche zeigen Wege aus der Armut in der reichen Stadt auf
► München, Seite R4

Schwarzer Tag
Eine Geheimakte über das Debakel bei der Zweiten Stammstrecke bringt Söder in Erklärungsnot
► Bayern, Seite R7



Schönster Tag
Standesbeamtin Susan Maas hat schon mehr als 3000 Ehen geschlossen
► Leute, Seite R2