

## Was die Investoren mit dem Tucherpark vorhaben

Im denkmalgeschützten Ensemble am Englischen Garten sollen mehr Wohnungen und ein Ärztezentrum entstehen – Ende des Jahres schließt das Hilton-Hotel.

Im April hatte das Hilton-Hotel im Tucherpark noch einmal sehr berühmte Gäste: Die Fußballer von Real Madrid schlofen anlässlich ihres Champions-League-Halbfinalspiels beim FC Bayern dort, am Rande des Englischen Gartens. Sollte es Real Madrid in der kommenden Saison wieder nach München verschlagen, wird der Klub sich aber eine andere Bleibe suchen müssen.

Denn das mit seinen etwa 50 Metern Höhe weithin sichtbare Hotel in der Mitte des denkmalgeschützten Tucherpark-Ensem-

bles schließt offenbar in gut einem halben Jahr. „Ende 2024 läuft der Mietvertrag aus“, sagt Mario Schüttauf, Manager des Immobilienfonds Hausinvest, einem von zwei Eigentümern des Tucherparks. Danach, so Schüttauf, solle das Gebäude saniert und wieder für eine Hotelnutzung hergerichtet werden. Man habe auch schon einen Mieter. Um welchen Hotelkonzern es sich handelt, verrät Schüttauf aber noch nicht. Von Hilton selbst war am Freitag keine Stellungnahme zu bekommen.

Es tut sich etwas im Tucherpark, und

zwar teilweise auch schon sehr bald. Das ist eine der Botschaften, die Schüttauf und seine Kollegen am späten Donnerstagnachmittag bei einem Pressegespräch verbreiten. Dazu eingeladen hat der Fonds Hausinvest, der zum Angebot der Commerzbank gehört, gemeinsam mit dem Ko-Eigentümer des Tucherparks, dem amerikanischen Immobilienunternehmen Hines.

### Hausinvest und Hines arbeiten mit der Stadt an einem Bebauungsplan

Die Geschichte des Tucherparks geht auf das Ende der Sechzigerjahre zurück, der Architekt Sep Ruf und der Landschaftsarchitekt Karl Kagerer planten das Areal im Auftrag der Bayerischen Vereinsbank. Hausinvest und Hines haben das 22,5 Hektar große Areal Ende 2019 der Hypovereinsbank abgekauft, der Kaufpreis soll nach unbestätigten Angaben etwa 1,1 Milliarden Euro betragen haben.

Seitdem arbeiten die neuen Eigentümer daran, dieses in München einzigartige Areal mit seiner Verbindung von Geschäftsgebäuden, Parkflächen und Kunst im öffentlichen Raum „fit für die Zukunft“ zu machen, wie Christian Meister von Hines sagt. So, wie es derzeit da liegt, würde es „verfallen“, ergänzt er. Die meisten Gebäude stehen schon leer, sind aber wegen ihres technischen Zustands derzeit nicht vermietbar.

Hausinvest und Hines arbeiten deshalb mit der Stadt an einem neuen Bebauungsplan für den Tucherpark. Er soll die Grundlage dafür sein, das Areal nachzuverdichten und es stärker zu einem Wohnquartier

zu machen. Bisher gibt es dort nur etwa 200 Wohnungen. Etwa 600 Wohnungen sollen hinzukommen, vor allem Richtung Englischer Garten, und zwar nach den neuen strengen Sozialvorgaben der Sobon 2021, die – vereinfacht gesagt – einen Anteil von 60 Prozent geförderten und preisgebunden Wohnraums vorsieht.

Als der Stadtrat im vergangenen Jahr den Planungsprozess offiziell startete, schrieb er den Investoren aber einige Änderungen an ihrem ursprünglichen Entwurf eines Masterplans vor.

Hausinvest und Hines haben daraufhin das ursprünglich geplante neue kleine Hochhaus am Süde, nahe der Tivolistraße, gekippt und planen dort nun einen breiteren Bau von nur noch 25 Metern Höhe. Ganz weggenommen haben sie einen geplanten Neubau am Nordende, wo derzeit noch Sportflächen sind. Stattdessen ist dort nun eine öffentliche Grün- und Sportfläche vorgesehen. Gegenüber dem Plan

von 2023 hinzugekommen ist ein siebengeschossiger Bau neben dem Hotelgebäude, der zu einem Ärztezentrum werden soll.

Insgesamt soll der Tucherpark künftig offener für die Stadtgesellschaft wirken. Dazu beitragen könnte ein kleiner viergeschossiger Neubau an der Ifflandstraße, für den laut Fondsmanager Schüttauf „eine kulturelle, vielleicht museale Nutzung“ angedacht ist. Zudem bekennen die Investoren sich zu dem Plan, am Eisbach, nahe dem Hotel, eine neue Surfzelle einzurichten.

Schüttauf und Meister betonen, dass auch der aktuelle Plan nur ein Zwischenstand sei, den man zur Diskussion stelle. Wann der Stadtrat einen neuen Bebauungsplan für den Tucherpark verabschiedet, ist nach Auskunft des Planungsreferats noch nicht absehbar.

Dennoch wollen Hines und Hausinvest noch in diesem Jahr mit Bauarbeiten beginnen, nämlich den Sanierungen zweier Ge-

bäude an der Ifflandstraße und des als Einzeldenkmal geschützten „Kiessler-Baus“ auf der anderen Seite des Eisbachs.

Die Investoren haben ihre Überlegungen am Donnerstagabend auch auf einer öffentlichen Erörterungsveranstaltung vorgestellt. Mit dabei war Claudia Mann vom Münchner Forum, die dafür kämpft, dass möglichst viel von den Ideen Sep Rufs und Karl Kagerers erhalten bleibt. Sie mahnt, das Areal müsse unbedingt frei von Zäunen bleiben, „damit die Idee des fließenden Grüns weiterlebt“. Kritisch sieht sie den geplanten Abriss und Neubau des Sockelbaus, der das Hotel umgibt, und das Ärztezentrum, das dort zusätzlich entstehen soll. Die „Summe dieser Maßnahmen“ schade der Wirkung des Hotelbaus, der aus ihrer Sicht auch denkmalgeschützt sein sollte. Zudem würde, sagt Mann, das zusätzliche Gebäude eine wichtige Sichtachse durch den Tucherpark von Süd nach Nord verstellen.

**Sebastian Krass**



Die neuen Investoren wollen den Tucherpark umbauen – auch das Hilton-Hotel soll saniert werden.

FOTO: MARTIN SIEPMANN/IMAGO