

Im Tucherpark geht's mit ersten Büros los

München. Der Projektentwickler Hines und die Commerz Real wollen noch in diesem Jahr mit der Neugestaltung des Tucherparks in München beginnen. Gegenüber den ersten Entwürfen ist der Anteil der Büroflächen etwas geschrumpft.

Die Hypovereinsbank hat die letzten Büros, die sie und ihre Tochterfirmen noch im Tucherpark am Rand des Englischen Gartens in München belegten, geräumt. Die Mietverträge laufen Ende des Monats aus. Das Firmenschild der Wealthcap am VTO-Gebäude an der Ifflandstraße ist verschwunden. Fast 100.000 qm Bürofläche stehen derzeit leer. Ende 2026 sollen fast 45.000 qm wieder zur Verfügung stehen, allerdings moderne Flächen in runderneuernten Gebäuden. Während die Stadt zusammen mit den Investoren Hines und Commerz Real noch an dem Bebauungsplan für das mehr als 22 ha große Areal feilt, sollen die Arbeiten an den großteils denkmalgeschützten Gebäuden des Münchner Architekten Joseph „Sep“ Ruf noch in diesem Jahr beginnen. Ruf und der Landschaftsarchitekt Karl Kagerer hatten das Areal in den 1960er Jahren für die Bayerische Vereinsbank geplant. Drei Bauanträge seien Ende vergangenen Jahres eingereicht worden, bestätigt Hines-Deutschland-Geschäftsführer Christian Meister.

Nach der Sanierung wird das Eisbach 4 genannte Gebäude, bis Ende der 1990er Jahre ein Rechenzentrum des Computerkonzerns IBM, 16.330 qm Bruttogrundfläche (BGF) haben. Der langgezogene VTO-Bau an der Ifflandstraße mit seinem übergroßen Foyer zwischen den Gebäudeteilen Nord und Süd wird mehr als 20.000 qm BGF umfassen. Das sogenannte Kiesslergebäude, der ehemalige Verwaltungssitz der Bayerischen Rückversicherung aus dem Jahr 1976 mit seinen drei zylindrischen Baukörpern wird dann 9.000 qm haben. Kiessler Architekten, die das Gebäude ursprünglich entworfen hatten, sind nun auch für den Umbau verantwortlich. Auch das einstige Technische Zentrum soll saniert werden. Einen Bauantrag dafür gibt es noch nicht. Nach einer Sanierung könnten noch mal fast 18.000 qm BGF zur Verfügung stehen.

Auf den neuesten Stand gebracht wird ebenso der Scheibenbau in der Mitte des Tucherparks. Das Hilton-Hotel wurde 1972 kurz vor den Olympischen Spielen eröffnet. Jetzt schließt es Ende des Jahres. Ein neuer Betreiber steht so gut wie fest, sagt Mario Schüttauf, Manager des offenen Immobilienfonds Hausinvest. Ziel sei es, das Hotel „schnellstmöglich wiederzueröffnen“.

Der von Commerz Real verwaltete Hausinvest-Fonds und der US-amerikanische Projektentwickler Hines hatten Ende 2019 den Tucherpark mit zehn Gebäuden für etwa 1,1 Mrd. Euro von der italienischen Unicredit, mittlerweile die Muttergesellschaft der Hypovereinsbank, erworben. Der endgültige Bebauungsplan wird noch einige Zeit dauern. Sicher ist, dass sich durch die zahlreichen Workshops im Werkstattverfahren einige Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Masterplan ergeben haben.

Unter anderem kippten die Investoren im wahrsten Sinne des Wortes einen etwa 35 m hohen Hochpunkt, der als Auftakt am Südende des Parks geplant war. Stattdessen ist nun ein kleinerer länglicher Bürobau vorgesehen. Der geplante Hochpunkt auf den Sportflächen am nördlichen Ende fällt ebenfalls weg. Dort soll wieder eine Grün- und Sportfläche entstehen. Von den drei Gebäuden an der Stelle sind zwei übriggeblieben, die jetzt nicht als Punkthäuser, sondern kompakter auf bereits versiegelten Flächen gebaut werden sollen. Kompensiert werden die Flächen durch einen siebengeschossigen Bau auf dem Sockel des Hotels. Dieser war schon von Ruf geplant gewesen und soll als Ärztehaus dienen. Insgesamt seien die Büroflächen um rund 8.000 qm bis 10.000 qm reduziert worden, sagt Meister. Ein weiterer Neubau soll für kulturelle und gastronomische Zwecke entstehen. Hier sei man mit der Stadt im Gespräch, sagt Meister. Er betont, dass die Pläne auch jetzt noch im Wandel seien.

Darum stehe auch die endgültige Zahl der Wohnungen jetzt noch nicht fest. Zu den bereits bestehenden 200 Wohneinheiten könnten rund 600 hinzukommen. Diese sollen vorrangig in Neubauten am Übergang zum Englischen Garten entstehen. Übergangs- oder Sonderregelungen gibt es für diese Wohnungen nicht. Daher gelten die verschärften Regeln der Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon) von 2021. Das bedeutet, dass etwa 60% der Wohnungen gefördert oder mietreduziert sein müssen. „Vielleicht auch etwas weniger“, sagt Meister hoffnungsvoll mit Blick auf die angekündigten möglichen Änderungen der Stadt bei der Sobon 2021. Alexander Heintze

Workshops bringen Veränderungen mit sich



Bildunterschrift:

Die ersten Gebäude im Tucherpark werden saniert. Darunter das zentrale Hilton-Hotel, zwei Gebäude an der Ifflandstraße (rechts) und der Kiessler-Bau (hintern Hotel in der Mitte). Quelle: Hines/CommerzReal, The Pk. Odessa Co