

IN DIESER AZ-SERIE SCHAUEN WIR, WAS 2025 IN MÜNCHEN NEU WIRD. AUF DIESER SEITE GEHT ES UM WOHNEN UND BAUEN

# Neues Leben für den Tucherpark

Der Bürocampus soll zum Quartier werden – mit 600 Wohnungen, Kulturbau, neuer Surfwelle und eigenem Wasserkraftwerk

Von Christina Hertel

**T**ucherpark – den Namen kennen die meisten Münchner. Aber sind Sie schon mal zwischen den Bürohäusern am Englischen Garten umherspaziert? Wohl kaum – wenn man kein Architektur-Liebhaber ist oder bei der Hypovertreibungsbank gearbeitet hat. Das soll sich bald ändern.



Die Commerz Real (eine Tochter der Commerzbank) und der Projektentwickler Hines haben das Areal 2019 gekauft. Sie wollen ein neues Quartier schaffen. „Eisbachviertel“ nennen sie es auf ihrer Webseite. Namensgeber ist der Eisbach, der durch den Tucherpark fließt.

2025 soll der Stadtrat die Pläne genehmigen. Ende des Jahrzehnts soll alles fertig sein, sagt Christian Meister, der Niederlassungsleiter von Hines. Die AZ hat sich die Pläne erklären lassen.

Mittlerweile sind alle Büros im Tucherpark leer. Kurz vor Weihnachten räumen Möbelpacker das Hilton Hotel, den Bunker aus den 70ern, aus. Im Erdgeschoss eines ehemaligen Büros haben die Investoren ein Architektur-Modell aufgestellt, an den Wänden hängen Visualisierungen und Pläne. Ziel ist, in dem Büro-park 600 Wohnungen, Büros, ein Hotel, Kitas, Gastro, Medizin und Kultur unterzubekommen. „Das Projekt ist komplex“, sagt Christian Meister. Der Tu-

Heute kennen die meisten Münchner den Tucherpark bloß vom Namen her. Dort stehen hauptsächlich Bürogebäude und selbst die sind inzwischen leer. Doch es gibt spannende Pläne für das Areal.

Commerzreal-Hines

cherpark liegt teils in einem Landschaftsschutzgebiet. Es gibt drei Biotope, die bleiben sollen. Auf der einen Seite ist der Englische Garten, auf der anderen die vielbefahrene Ifflandstraße. Der Verkehr ist so laut, dass man direkt an der Straße keine Wohnungen bauen kann. Außerdem steht der Tucherpark als Ensemble unter Denkmalschutz.

Ein kleiner Exkurs in die Geschichte: Ab 1808 stand dort, wo sich heute das Hilton Hotel befindet, eine Kunstmühle. Die hatte mit Kunst im wörtlichen Sinne wenig zu tun. „Dort wurde besonders feines Mehl gemahlen“, sagt Meister. 1969 wurde die Mühle stillgelegt. Die Bayerische Vereinsbank baute auf dem Areal ihre Verwaltungsgebäude. Benannt ist der Büro-park nach Hans

Christoph Freiherr von Tucher, einem ehemaligen Chef der Bank. Geplant hat das Areal Sep Ruf, auch mehrere Gebäude hat er dort errichten lassen. Leicht, transparent, fast schwebend – so kennzeichnen sich seine Bauten, auch im Tucherpark. Ob es gelingen kann, diesem Erbe neues Leben einzuhauchen, ohne die Natur drum herum zu sehr zu beschädigen?

Es gab am Anfang viele Befürchtungen, dass das nicht klappt, weiß Grünen-Stadtrat Paul Bickelbacher, der sich schon lange mit den Plänen beschäftigt. Die Investoren mussten ihre ersten Ideen anpassen. „Jetzt kann es ein Erfolg werden“, sagt er.

Insgesamt seien die Flächen im Laufe der Planungen um etwa zehn Prozent reduziert worden, sagt Meister. Auch

niedriger (sieben statt zwölf Geschosse) wird es. Die bestehenden Gebäude bleiben größtenteils erhalten – werden aber entkernt, saniert und um eine Etage aufgestockt, ohne dass man das sehen würde.

Denn in den bestehenden Gebäuden ist ganz oben bloß Technik. Dieser Platz soll jetzt neu genutzt werden. Im Hilton Hotel soll auf dem Dach zum Beispiel ein Restaurant eröffnen.

600 neue Wohnungen werden entstehen. „Es soll ein Quartier für alle Einkommensschichten werden“, sagt Christian Meister. Eigentumswohnungen seien derzeit nicht angedacht. Auf dem Gebiet greifen die Regeln der Sozialgerechten Boden-nutzung (Sobon), die der Stadtrat erlassen hat. Demnach müssen auch geförderte oder

preisgedämpfte Wohnungen darunter sein.

Das Quartier soll lebendig werden – das sagt Meister oft. Deshalb ist ein neuer Kulturbau geplant: Auf der Spindel einer Tiefgaragen-Abfahrt solle ein Bau entstehen, in dem die Münchner eines Tages Ausstellungen, Theater oder Konzerte besuchen können. „Wir sind gerade noch dabei, die richtige Nutzung zu finden.“

Einen Anlass, dass auch Münchner das Quartier besuchen, die nicht dort leben oder arbeiten, könnte außerdem der Eisbach bieten. Der Stadtrat hat die Investoren beauftragt, zu prüfen, ob eine zweite Surfwelle möglich ist. Selbst wenn das nicht klappt, soll der Bach „erlebbarer“ werden. Man soll dort entlang

spazieren und picknicken können.

Wer aufmerksam hinschaut, wird im Eisbach einmal eine Turbine sehen. Denn auch ein neues Wasserkraftwerk ist geplant. Dafür sei kein großer neuer Bau nötig, man werde das Kraftwerk kaum sehen, weil es sich fast komplett im Bach befinden werde, sagt Meister. Ziel ist, dass sich das Quartier einmal komplett selbst mit Energie versorgen kann – auch durch Photovoltaik und Abwärme eines neuen KI-Datencenters, das im Untergrund entstehen soll.

Die Mobilität soll ebenfalls innovativ abgewickelt werden. Innerhalb des Quartiers sollen sich die Bewohner mit autonom fahrenden Shuttlebussen fortbewegen können, kündigt Meister an.



## Mehr Wohnraum für Auszubildende

1000 günstige Wohnungen für Azubis sollen entstehen. Zwei Projekte starten

**E**in WG-Zimmer kann in München schnell um die 600 Euro oder sogar mehr kosten. Sehr viel mehr verdient man während der Ausbildung aber nicht. Die Stadt hat deshalb vor gut zwei Jahren auf Initiative der SPD das Azubi-Werk gegründet. So wie das Studierendenwerk des Freistaats bietet es Wohnungen an – nur eben, wie der Name schon sagt, für Auszubildende.

Ziel war es, bis 2026 insgesamt 1000 Wohnungen zu bauen oder zumindest in der Planung zu haben. „Ich bin zuversichtlich, dass wir das erreichen“, sagt Christian Köning, der Münchner SPD-Chef.

2025 beginne der Bau von 151 Apartments für Azubis an

der Leibnizstraße in Riem. Auch der Bau von 190 Azubi-Wohnungen in Freiamt solle noch dieses oder spätestens nächstes Jahr starten. Am Hanns-Seidel-Platz in Neuperlach steht schon ein Azubiheim. Dort beträgt die Miete warm 300 bis 320 Euro, auch der Strom ist darin enthalten.

Im Sommer 2024 hat Köning bei einer Pressekonferenz angekündigt, dass die Stadt so wie in Wien „Pop-up-Dorms“ errichten. Im Prinzip sind das Holzboxen, also Wohncontainer, die sich leicht auf- und wiederabbauen lassen. In Wien werden die Pop-up-Wohnungen zum Beispiel auf Flächen errichtet, auf denen mal ein Neubaugebiet entstehen soll. Bevor der Bau beginnt, leben dort Studenten. Auch diese Idee geht laut Köning vorwärts: In Freiamt seien die Verhandlungen für eine Fläche weit fortgeschritten, auch der Bau könne dann bald beginnen. **che**

## „Jahrelange Planung wäre dann tot“

Wollen die Münchner Hochhäuser? Dieses Jahr dürfen sie wohl darüber abstimmen

**N**icht nur wegen der Bundestagswahl werden die Münchner 2025 voraussichtlich zu den Wahlurnen gebeten. Womöglich findet im Mai oder Juni auch ein Bürgerentscheid statt. So kündigt es zumindest der CSU-Landtagsabgeordnete Robert Brannekämper an. Mit seiner Initiative „Hochhaus-Stop“ sammelt er seit zweieinhalb Jahren Unterschriften, um die zwei 155 Meter hohen Türme zu verhindern, die ein Investor an der Paketposthalle in Neuhausen plant.

Um die 33.000 Unterschriften habe die Bürgerinitiative inzwischen gesammelt. „Es müsste reichen“, meint der CSUler. Allerdings hänge es davon ab, wie viele Unterschriften gültig sind. Menschen könnten weggezogen oder verstorben sein. Das

Zeitfenster wird jedenfalls enger. Denn noch Anfang des Jahres will das Planungsreferat den Stadtrat über den Billigungsbeschluss entscheiden lassen. Der Satzungsbeschluss ist laut Planungsreferat Ende des Jahres geplant. Danach wird es schwierig, das Verfahren noch zu beenden.

Auf dem 8,7 Hektar großen Grundstück sind nicht nur die

beiden Hochhäuser geplant, sondern weitere einzelne, mehrgeschossige Gebäude. Insgesamt sollen 1100 Wohnungen und 3000 Arbeitsplätze entstehen – dazu ein Hotel, Handel, Gastro, soziale Infrastruktur. Außerdem soll die denkmalgeschützte Paketposthalle für die Allgemeinheit geöffnet werden.

Was würde daraus, wenn sich die Hochhaus-Gegner durch-



Zwei Hochhäuser und noch viel mehr: So soll das Paketpost-Areal in Neuhausen einmal aussehen.

Büschl Unternehmensgruppe

setzen? Grünen-Stadträtin Anna Hanusch, die Chefin des Bezirksausschusses Neuhausen-Nymphenburg, ist sich sicher: „Alles, was dort seit Jahren geplant wurde, wäre dann tot.“ Dass ein Investor die Pläne für Wohnungen und Kultur noch mal von vorn beginnt, kann sie sich nicht vorstellen. Sie rechnet damit, dass dann eher Gewerbeimmobilien gebaut werden. Denn dafür gebe es bereits Baurecht. „Für das Viertel wäre das eine Katastrophe“, sagt sie. Doch ob es wirklich so weit kommt? Da sieht Hanusch noch ein paar Fragezeichen. Es sei etwa nicht klar, ob die Frage rechtlich zulässig sei, sagt Hanusch.

Da gebe es keine Zweifel, entgegen Brannekämper. Zwei Kanzleien hätten das überprüft. Ihm wäre aber eine andere Frage lieber gewesen: Wollen die Münchner Hochhäuser in der ganzen Stadt verbieten? Doch das sei tatsächlich rechtlich nicht möglich gewesen.

Christina Hertel