

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 Englischem Garten umherspaziert? Wohl kaum – wenn man kein Architektur-Liebhaber ist oder bei der Hypovereinsbank gearbeitet hat. Das soll sich bald ändern.

AZ-Serie

MÜNCHEN  
2025

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 Planungen 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 vielbefahrenere 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 Büropark 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 Einkommenschichten werden“, sagt Christian Meister. Eigentumswohnungen seien derzeit nicht angedacht. Auf dem Gebiet greifen die Regeln der Sozialgerechten Bodennutzung (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.

