

Heute
mit Freizeit-
Tipps
SZ-Extra

Günstig wohnen am Eisbach

600 neue Wohnungen sollen im Tucherpark entstehen, etwa die Hälfte davon gefördert. Was Stadt und Investoren sonst noch mit dem Areal vorhaben.

Von Sebastian Krass

Eine Minibar für 25 Euro, das Kopfkissen zu zehn Euro, Schuhhölzchen für 50 Cent – der Verkauf von Einrichtungsgegenständen aus dem geschlossenen Hilton-Hotel hat dem Tucherpark in den vergangenen Wochen etwas mehr Besuch von Münchnerinnen und Münchnern eingetragen als sonst. Schließlich liegt das Gelände zu großen Teilen brach, seit die Hypovereinsbank es Ende 2019 für einen Kaufpreis von etwa einer Milliarde Euro verkauft hat und anschließend ausgezogen ist.

Seither planen die neuen Eigentümer, die Immobilienunternehmen Commerz Real und Hines, eine umfassende Neugestaltung des 14 Hektar großen Areals zwischen Englischem Garten und Ifflandstraße im Stadtbezirk Schwabing-Freimann. Kürzlich hat das Planungsreferat den Stadtrat über den aktuellen Stand informiert. Ein Überblick.

Wohnen

Die für die Öffentlichkeit wohl wichtigste Änderung ist, dass der Tucherpark, bisher vor allem ein abgeschottet wirkendes Büro-Areal, viel mehr ein Ort zum Leben werden soll. 600 neue Wohnungen sind geplant (zusätzlich zu einer bereits bestehenden Nobel-Wohnanlage in der Mitte des Tucher-

Nachverdichtung im Tucherpark



parks, die aber nicht Teil der Neuplanung ist). Sie sollen in mehreren Baukörpern westlich des Eisbachs, der das gesamte Areal von Süd nach Nord durchquert, entstehen. Weil dieser Teil des Tucherparks zum Englischen Garten hin orientiert ist, sprechen die Investoren vom „Parkband“.

Der größte Teil soll in zwei Neubaublöcken im Norden des Areals entstehen. Südlich davon sind drei weitere Gebäude geplant, die ebenfalls vornehmlich dem Wohnen gewidmet sind. Die Investoren prüfen noch, ob sie die vorhandenen Bürogebäude umwidmen oder ob sie diese abreißen und neu bauen. Ein weiteres kleineres Wohnensemble ist im Süden des Tucherparks geplant, angrenzend an die Frauenklinik Dr. Geisenhofer, die nicht Teil des Immobilienprojekts Tucherpark ist.

Wichtig ist zudem, dass die Investoren sich zu den 2021 vom Stadtrat verschärften Vorgaben der Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon 2021) bekennen. Große Teile der Immobilienwirtschaft und der Stadtratsopposition geißeln die Sobon 2021 als überzogen, sie würde den privaten Wohnungsbau ab. „Während viele noch darüber philosophieren, wird es bei uns zur Umsetzung kommen“, kündigt der Commerz-Real-Manager Mario Schüttauf an. Damit würde der Anteil geförderten Wohnraums bei mindestens 50 Prozent liegen – was in Kombination mit der Lage besonderen Charme entwickelt. Wenn die Investoren ihren Zeitplan einhalten, die Entwicklung des Tucherparks bis 2030 abzuschließen, dann könnte es eines der ersten fertigen Sobon-2021-Projekte werden.

Hotel

Das prägendste Gebäude des Tucherparks ist ohne Zweifel das 52 Meter hohe Hotel, das bis Jahresende ein Haus der Kette Hilton beherbergt. Lange war offen, was mit dem 17-geschossigen Gebäude passiert. Inzwischen ist klar, dass es erhalten und saniert wird, dass es das höchste Gebäude im Tucherpark bleibt – und auch wieder eine Hilton-Filiale einziehen wird. Geplant ist das für das Jahr 2029.

Das zweigeschossige Sockelgebäude wird voraussichtlich abgerissen und neu gebaut. Es soll auch künftig eine Lobby und einen großen Ballsaal beherbergen. Direkt neben dem Hotel und auf dem Sockel neu gebaut wird ein siebengeschossiges Gebäude. Dort soll ein Medizin-Zentrum mit Praxen verschiedener Disziplinen unterkommen.

Büro und Kultur

Neben dem Hotel wird der Bereich östlich des Eisbachs auch künftig von Büronutzung geprägt sein. Hier haben die Investoren bereits begonnen, erste Gebäude zu entkernen und für die Ansprüche der heutigen Zeit neu auszubauen. Teilweise planen sie aber auch Neubauten. Das höchste soll im nördlichen Bereich entstehen, mit zwölf Geschossen und einer Höhe von 46,50 Metern.

Zwischen den Bürokomplexen an der Ifflandstraße ist zudem ein kleinerer Neubau mit nur drei Geschossen geplant – und mit einer abweichenden Nutzung. Mario Schüttauf von Commerz Real spricht von einem „Kulturkubus“, der den Tucherpark auch abends beleben sollte. Die genaue Nutzung sei noch offen, man spreche darüber auch mit der Stadt.

Denkmalschutz

Der Tucherpark wurde in den Sechzigerjahren vom Architekten Sep Ruf und dem Landschaftsarchitekten Karl Kagerer entworfen, im Auftrag der Bayerischen Vereinsbank. Das ganze Ensemble steht unter Denkmalschutz wie auch einzelne Gebäude und Kunstwerke im öffentlichen Raum. Deshalb sind sowohl das Landesamt für Denkmalpflege als auch das Beratungsgremium Landesdenkmalrat in den Prozess für einen Bebauungsplan, der neues Baurecht etwa für die Wohnungen schaffen soll, eingebunden.

Die Denkmalschützer stören sich an geplanten Aufstockungen von Bestandsgebäuden, vor allem aber am „Tivoli Ost“. Das ist ein Neubau am südlichen Eingang zum Tucherpark, nahe der Tivolistraße. Es

Die Simulation zeigt, wie der Tucherpark laut den Investoren einmal aussehen soll, noch ist es allerdings nicht so weit.
VISUALISIERUNG: COMMERZ REAL/HINES, FOTO: STEPHAN RUMPF



soll fünfgeschossig und 21 Meter hoch werden, dort soll unter anderem auch ein Supermarkt unterkommen, der auch das benachbarte nördliche Lehel mitversorgen könnte.

Aus Sicht des Landesdenkmalrats ist es „viel zu hoch“, dadurch würden das dahinterliegende Einzeldenkmal namens „Technisches Zentrum“ wie auch das gesamte Tucherpark-Ensemble „massiv beeinträchtigt“.

Das Landesamt hält einen Neubau auf der Fläche, die derzeit ein Parkplatz ist, für denkbar, allerdings eher in einer Höhe von ein oder zwei Geschossen.

Wie der Betrieb laufen könnte, darüber spreche man bereits mit den Stadtwerken München (SWM). Das kommunale Unternehmen erklärt, man stehe „Interessierten jederzeit als erfahrener Partner für die Entwicklung und den Betrieb derartiger Quartierslösungen zur Verfügung“. Zum Tucherpark habe es „bereits erste Gespräche mit den Investoren“ gegeben, zu denen man sich aber nicht öffentlich äußere.

Eine weitere Energiequelle ist der Eisbach, sein Wasser kühlt bereits das Rechenzentrum. Die Investoren planen dort zudem ein unterirdisches Wasserkraftwerk, das nach den Worten von Mario Schüttauf 1200 Haushalte versorgen könnte. Letztlich soll der Betrieb des gesamten Quartiers CO₂-neutral ablaufen.

Der Eisbach

Der Wasserlauf regt die Fantasie der Menschen noch weiter an. Immer wieder geht es auch darum, ob im Tucherpark eine weitere Surfwellen entstehen könnte. Die Stadtverwaltung hat den Auftrag darzustellen, wie das realisiert werden könnte und wer eine solche Welle betreiben könnte. Das Planungsreferat schreibt dazu: „Die Möglichkeiten einer Eisbachwelle werden derzeit geprüft.“

Wunschraum bleiben wird hingegen ein durchgehender Radweg entlang des Eisbachs. Das sei, wie das Referat mitteilt, „aufgrund der zum Teil beengten Verhältnisse“ nicht möglich. Tatsächlich stehen manche Gebäude sehr nah am Wasser, ebenso wie Bäume, deren Wurzeln durch den Bau eines Radwegs Schaden nehmen könnten. Deshalb sei, so heißt es im Bericht an den Stadtrat, „nur eine durchgehende Fußwegeverbindung möglich“.

Energie

Eine große Besonderheit des Tucherparks ist nicht zu sehen, es handelt sich um ein unterirdisches Rechenzentrum, das sechs Geschosse in die Tiefe reicht. Dieses Rechenzentrum, das die Hypovereinsbank hat bauen lassen, soll in Betrieb bleiben – und mehr als das, es soll zu einer Art Kraftwerk werden. „Die Abwärme, die das Datacenter produziert, reicht, um das ganze Quartier zu heizen und zu kühlen“, sagt Christian Meister vom Mit-Eigentümer Hines, „es reicht sogar, um noch Teile des Lehels mitzuversorgen.“

Bei Anruf: Ortung

Wer die Notrufnummer 110 wählt, tut sich oft vor lauter Aufregung mit korrekten Angaben schwer. Handy-Anrufer kann die Münchner Polizei nun lokalisieren.

1000 Mal am Tag läutet das Telefon. 1000 Mal am Tag bedeutet das: Knopf drücken, Begrüßung, Fragen. Und 1000 Mal am Tag am anderen Ende der Leitung: Angst, Not, Schmerz, Verwirrung oder Wut. Der Dienst in der Einsatzzentrale des Münchner Polizeipräsidiums dürfte einer der stressigsten Jobs in der Stadt sein. Hier laufen alle Anrufe unter der Nummer 110 ein, Unfälle, Schlägereien, Einbrüche, Sexualdelikte, 24 Stunden am Tag, 365 Tage im Jahr. Doch die Polizeibeamten, die hier an den Telefonen sitzen, sind für ihren Einsatz in der Notrufzentrale gut geschult. Die Anrufer – „Mittler“ – werden sie hier genannt – haben hingegen oft keine Erfahrung mit Kriminalität und Gewalt oder der richtigen Kommunikation mit der Polizei.

In der Theorie ist das Schema dessen, was abgefragt wird, einfach. Es folgt den so-

genannten fünf W: Wer meldet? Was ist passiert? Wie viele Personen sind betroffen/verletzt? Wo ist es passiert? Warten auf Rückfragen. Weil die Mittler aber aufgeregt sind, manchmal verwirrt, betrunken oder nicht so gut Deutsch sprechen, tun sich viele von ihnen schwer mit den Angaben. Auch mit der Nennung des Standorts. Der aber ist essenziell: Wie soll die Polizei helfen, wenn sie nicht weiß, wo sie hin muss? Zur Behebung dieses Missstands ist seit Anfang des Jahres eine neue Anwendung im Einsatz: „Advanced Mobile Location“, kurz AML, erlaubt die exakte Ortung eines Handys auf wenige Meter genau. Das ist sinnvoll – etwa drei Viertel aller Notrufe gehen mittlerweile per Mobiltelefon ein.

Marcus da Gloria Martins, Chef der Einsatzzentrale, kennt bereits einige Beispiele, bei denen AML der Polizei geholfen hat, schnell am Ort des Geschehens zu sein. So ging vor einiger Zeit ein Anruf ein, ein Mann war am Telefon, er sagte, seine Frau Sabine (Name geändert) leide an einer Psychose und bedrohe ihn. Mehr war nicht zu verstehen, das Geschrei der Frau übertrug jede weitere Kommunikation. Mittels AML konnte der Polizist feststellen, woher der Anruf kam. Die Adresse wurde mit den Meldedaten des Kreisverwaltungsreferats abgestimmt – und tatsächlich war dort ei-

ne Frau gemeldet, sie Sabine hieß. So konnten Beamte dem Mann zu Hilfe kommen und die Frau in die Psychiatrie bringen.

Ein anderer Fall: Es ging um häusliche Gewalt, ein Mann würgte seine Frau, beide waren alkoholisiert. Die Anruferin war nicht in der Lage, ihre Adresse mitzuteilen. Über AML konnte die Polizei den Standort

ermitteln. Eine Streife fuhr zu der Adresse und konnte die Situation auflösen.

Die Technik hinter der Lokalisierungssoftware ist relativ einfach, aber kaum jemandem bekannt: Wird in Deutschland die 110 gewählt, sendet das Handy sowohl die Rufnummer als auch den Standort an die Einsatzzentrale. Diese Funktion ist im

Betriebssystem hinterlegt und kann nicht ausgeschaltet werden. Marcus da Gloria Martins: „Wir gehen bei einem Notruf davon aus, dass wir schnell handeln müssen, um Hilfe zu schicken, und dass das in diesem Fall wichtiger ist als der Datenschutz. Das sagt auch die Rechtsprechung.“

Ohnehin wird AML nicht bei jedem Anruf angewandt. Wenn der Anrufer klar im Kopf ist und alle nötigen Informationen liefert, dann gibt es keinen Grund, das Lokalisations-Tool einzubeziehen. Wenn aber nicht, dann muss der Polizeibeamte in der Einsatzzentrale die Telefonnummer händisch nach AML kopieren – eine Maßnahme, die der Datenschutz verlangt.

Schnelles Handeln sei wichtiger als Datenschutz, sagt der Leiter der Zentrale

Feuerwehr und Rettungsdienste nutzen die Software bereits seit 2018. Für die bayerischen Polizeipräsidien wurde das System erst Anfang dieses Jahres eingeführt. Da Gloria Martins zufolge liegt das daran, dass seit sieben Jahren europaweit eine einheitliche Notrufnummer für Feuerwehr und Rettungsdienst existiert, nämlich die 112. Die Polizeinummer allerdings ist im-

mer noch länderspezifisch. In Frankreich gilt die 17, in Spanien rufen Hilfesuchende die 091 an, in Österreich die 113. Und jeweils diese Nummern müsse in den Mobiltelefon-Betriebssystemen hinterlegt sein, damit AML funktioniert.

In der Einsatzzentrale in München ist es an diesem Nachmittag noch ruhig. Manche Anrufe haben nichts mit der Polizei zu tun, aber entgegengenommen werden sie doch: Wie wird das Wetter morgen? Warum fliegt da gerade ein Hubschrauber herum? Mein WLAN geht nicht, können Sie sich mal darum kümmern? Da Gloria Martins Lieblingsanruf ist der, als sich ein Mann beschwerte, er sei mit seinem Hund im Park, der könne aber nicht koten, weil ihm zwei andere Hunde dabei zuschauen, und das verletze wohl das Schamgefühl des Hundes. Die Polizei möchte doch bitte ...

1000 Anrufe am Tag. Viele davon nervenaufreibend. Aber zumindest die Ortung der Anrufer ist jetzt einfacher geworden: Da rief eine ältere Dame die 110 an. Sie sei irgendwo in München, wisse aber nicht wo, wolle nach Hause kommen, wisse aber nicht wie – und die Passanten wollten ihr nicht helfen. Dann legte sie auf, reagierte nicht auf Rückrufe. Über AML konnte die Seniorin lokalisiert werden, eine Streife brachte sie nach Hause. **Stephan Handel**



Sie haben es oft mit aufgeregten Anrufern zu tun: Leiter Marcus da Gloria Martins (hinten) und weitere Polizeibeamte in der Einsatzzentrale. FOTO: ROBERT HAAS

DAS WETTER

☀️ TAGS 8° / -1° NACHTS

Die Sonne strahlt von einem nahezu wolkenlosen, blauen Himmel. **> Seite R8**

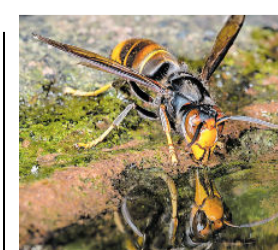


Intensive Strahlen
Hautarzt Markus Reinholz erklärt, wann die Sonne gefährlich wird

> Leute, Seite R2

Immerzu Zahlen
Seit 1875 sammelt das Statistische Amt Daten zu München – zum Teil sehr kuriose

> München, Seite R3



Invasive Art
Wie die Asiatische Hornisse den Imkern zu schaffen macht

> Bayern, Seite R9