

Der Tucherpark im Eisbachviertel: Am Englischen Garten entsteht ein ambitioniertes Projekt, das Wohn- und Büroraum, Gastronomie und mehr vorsieht

# Im Grünen und doch ganz nah an der City

Zwischen Englischem Garten und Isar entsteht eines der interessantesten und zugleich anspruchsvollsten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands, der neue Tucherpark im Eisbachviertel. Vielen ist das Areal als klassisches Büroensemble bekannt. Dabei wurde es in den 1960er-Jahren unter der Führung der renommierten Architekten Sep Ruf und Uwe Kiessler als offene, transparente Anlage im Grünen konzipiert, als Gegenentwurf zur dichten Innenstadt.

Nach Jahrzehnten der monofunktionalen Nutzung wird dieses Areal nun grundlegend neu konzipiert. Die Eigentümer – der von Commerz Real verwaltete offene Immobilienfonds hausInvest und Hines – knüpfen dabei an den ursprünglichen Ruf'schen Ansatz an und führen ihn in die Gegenwart: Das ehemalige Bankareal wird zu einem öffentlich zugänglichen Stadtquartier weiterentwickelt, zu einem lebendigen Viertel, in dem Wohnen, Arbeiten, medizinische Versorgung und Freizeit selbstverständlich nebeneinander stattfinden.

Bis 2029/30 entstehen neben modernen Büroflächen rund 600 Wohnungen. Teil des Projekts ist die Sozialgerechte Bodennutzung und damit preisgedämpfter Wohnraum. Hinzu kommen Kultur- und Sportflächen, Gastronomie, zwei Kitas und ein Supermarkt, der eine bisher fehlende Lücke in der Nahversorgung schließt.

Auch das Hotel Hilton Munich Park soll umfassend modernisiert und stärker für das allgemeine Publikum geöffnet werden – mit Terrasse am Eisbach, neuer Gastronomie, Rooftopbar und hochwertigen Tagungsbereichen. Direkt daneben entsteht ein Campus für präventive Medizin, Therapie und moderne Wellness-Angebote.

## Natur und Mobilität im neuen Quartier

Der Tucherpark liegt an einem der wertvollsten Grünzüge Münchens – ein Landschaftsraum, der ursprünglich von dem Münchner Architekten Karl Kargerer geprägt wurde. Dieser Charakter wird nicht nur bewahrt, sondern gestärkt: Der Eingriff in den Park orientiert sich behutsam am Bestand, entsiegelt, wo es möglich ist, und schafft Raum für Aufenthalt sowie für Biodiversität. Biotope, Wiesenflächen und 1600 Bäume prägen das Mikroklima und sorgen im Sommer für Temperaturen, die bis zu 3 Grad Celsius unter innenstadtnahen Lagen liegen.

Im denkmalgeschützten Ensemble ist die Transformation dabei besonders herausfordernd: Die Sanierung der als Einzeldenkmal geschützten Ruf- und Kiessler-Bauten erfordert eine präzise Balance zwischen historischem Anspruch und moderner Gebäudetechnik. Neue Energie- und Mobilitätskonzepte müssen in ein Ensemble integriert werden, das ursprünglich für eine andere Zeit konzipiert wurde. Gleichzeitig gilt es, die Gebäudestrukturen so weiterzuentwickeln, dass sie heutigen



So soll das gesamte Areal des Tucherparks am Ende des Entwicklungsprozesses aussehen.

VISUALISIERUNGEN: COMMERZ REAL/HINES

funktionalen und technischen Anforderungen, gerecht werden – im Sinne des ursprünglichen Entwurfsdenkens.

Durch die Öffnung des Areals wäre es möglich, den Park direkt vom Englischen Garten aus zu durchqueren. Wege wären neu geordnet und Aufenthaltsqualitäten geschaffen, die es bislang nicht gab.

Das Konzept setzt auf kurze Wege und umweltfreundliche Mobilität. Optimierte Fuß- und Radwege, Sharing-Angebote, ein Mobilitätshub, reduzierter Stellplatzbedarf und – sofern genehmigt – die geplante Einführung eines autonomen Shuttles sollen das Verkehrsaufkommen im Quartier deutlich verringern. Die nächste U-Bahn-Station ist in wenigen Minuten erreichbar, der Marienplatz in 10 Minuten mit dem Rad.

Mehrere Gebäude aus der Feder von Sep Ruf und Uwe Kiessler – darunter das sogenannte Rufhaus (Technisches Zentrum) und der Zirkelbau (Kiessler Bau) – werden derzeit denkmalgerecht saniert. Ihre Strukturen bleiben erhalten, während sie technisch und energetisch auf den neuesten Stand gebracht werden. Ergänzend entstehen Neubauten, die sich in Maßstab und Materialität am historischen Ensemble orientieren. Bereits in diesem Jahr werden die ersten revitalisierten Büroflächen fertiggestellt.

Die Arbeit im Bestand ist anspruchsvoll: Tragwerke müssen ertüchtigt und Fassaden teils originalgetreu nachgebildet werden. Doch dieser Weg spart graue Energie, bewahrt Münchner Baukultur und zeigt, dass nachhaltige Stadtentwicklung durch Transformation statt Abriss gelingen kann.

Auch unter der Erde des Tucherparks vollzieht sich eine tiefgreifende Veränderung. In den ehemaligen Serverräumen der Hypo Vereinsbank entsteht eine der ersten KI-Fabriken Deutschlands und die erste in Bayern. Die sechs unterirdischen Etagen werden mit 10 000 Hochleistungsprozessoren von Nvidia ausgestattet. Dadurch wird ab 2026 Rechenleistung zur Verfügung gestellt, mit der Unternehmen aus ganz Europa datenintensive industrielle KI-Anwendungen ausführen können.

Ebenfalls wegweisend ist ein energetisches Konzept, bei dem die Abwärme des Datencenters perspektivisch zur Beheizung umliegender Gebäude beitragen kann; die Kühlung

soll teilweise über den Eisbach erfolgen. In Kombination mit Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, intelligenter Gebäudetechnik und einem geplanten Wasserkraftwerk entsteht im Idealfall ein nahezu CO<sub>2</sub>-neutraler Energieverbund – mit deutlich geringeren Nebenkosten für die Nutzer des Quartiers.

## Kooperation als Schlüssel

Der Transformationsprozess ist anspruchsvoll und gelingt nur im engen Schulterschluss mit der Stadt München: Landschafts- und Denkmalschutz sowie kom-

plexe Leitungsinfrastrukturen verlangen sorgfältige Abwägungen. Das Projekt berührt zahlreiche Fachbereiche und unterschiedliche behördliche Zuständigkeiten.

Hervorzuheben ist die Unterstützung von Stadtbaurätin Elisabeth Merk und ihrem Team. Sie hatte den aktuellen Masterplan für das Projekt Tucherpark im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung München vorgestellt, als Grundlage für den Bebauungs- und Grünordnungsplan. Er entstand im Rahmen eines kooperativen Verfahrens, das alle relevanten Akteure einbezog – Investoren, Architekten, Umweltverbände und Bürger. In interdisziplinären Arbeitsgruppen wurden Zielkonflikte

früh sichtbar und gemeinsam tragfähige Lösungen entwickelt.

Der Tucherpark zeigt, wie architektonischer Bestand angemessen angepasst werden kann, durch die Weiterentwicklung vorhandener Strukturen in heutige Konzepte, Renaturierung, innovative Energie- und Mobilitätskonzepte und einen partnerschaftlichen Prozess. So entsteht ein Quartier, das weit über München hinaus Strahlkraft entfalten kann. > **ANDREAS RAUCH, CHRISTIAN MEISTER**

Andreas Rauch ist Head of Development & Construction, Commerz Real/HausInvest, und Christian Meister ist Senior Managing Director, Hines.



Das ehemalige Bankareal wird zu einem öffentlich zugänglichen Stadtquartier weiterentwickelt, zu einem lebendigen Viertel.