



**BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE**

Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege · Postfach 10 02 03 80076 München

Gemeinde Pullach i.Isartal  
Johann-Bader-Straße 21  
82049 Pullach i.Isartal

Referat Z I  
Bayerische Denkmalliste und  
Denkmaltopographie

Hofgraben 4  
80539 München

Tel. 089/2114-311  
Fax 089/2114-406  
<mailto:burkhard.koerner@blfd.bayern.de>

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen  
Z I - 1

Datum  
16.06.2016

**Bayerische Denkmalliste – Teil A: Baudenkmäler - Landkreis München;  
Gemeinde Pullach im Isartal, Habenschadenstraße 14**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei folgendem Objekt handelt es sich um ein Baudenkmal nach Art. 1 DSchG. Es ist daher in die Denkmalliste nachzutragen:

**D-1-84-139-86**

**Habenschadenstraße 14 Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Eckturm, im Reformstil, vom Architekturbüro Ludwig Stadler und Julius Necker, 1907/08.**

**FlstNr. 34 [Gemarkung Pullach i.Isartal]**

**1. Anlass, Baugeschichte und Baubeschreibung**

**a. Anlass**

Auf Grund einer Anfrage interessierter Dritter hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) den Villenbau in der Habenschadenstraße 14 in Pullach hinsichtlich seiner

Denkmaleigenschaft geprüft. An der Besichtigung am 26.01.2016 nahmen Frau Bürgermeisterin Tausendfreund, Herr Kotzer, Herr Miller (Gemeinde Pullach), Frau Hofmann (Nachbarin), Frau Backs (Untere Denkmalschutzbehörde) und Herr Dr. Körner (BLfD) teil, an einer zweiten Besichtigung am 09.06.2016 Herr Miller und Herr Dr. Körner.

### **b. Baugeschichte und Baubeschreibung**

Der Wohnhausbau entstand 1907/08 nach Entwurf des Gräfelfinger Architekturbüros Stadler und Necker als Landhaus Bauschinger. Das Gebäude ist unweit des Isarhochufers an der Ecke Habenschadenstraße mit Jaiserstraße. Es ist in den Straßenraum, der hier leicht verschwenkt, vorgerückt und wird damit stadträumlich wirksam.

Der zweigeschossige Satteldachbau ist in seiner Wirkung ganz auf die Ecklage ausgerichtet. Die Hauptansicht ist von Süden und diese mit einem dreigeschossigen, schräg gestellten, in den Obergeschossen achteckigem Turm und einem zweigeschossigen Vorbau, die über eine Veranda- und Balkonanlage verbunden sind, betont. Die übrigen Ansichten sind durch die Öffnungen rhythmisiert und waren anfänglich durch Rankspaliere bereichert. Die Fassaden sind mit Ausnahme des profilierten Traufgesimses am Turm völlig ungegliedert. Sie haben einen strukturierten Putz oberhalb der grobkieseligen Sockelzone.

Das Gebäude hat im Inneren kleine Wohnräume. Die Haupträume sind nach Süden ausgerichtet. Die Diele im Erdgeschoss ist zugleich als Wohn- und Treppenraum genutzt.

Im Inneren hat sich eine Vielzahl von historischen Ausbauelementen erhalten. In den 1950er Jahren wurde der vormals hölzerne Veranda- und Balkonvorbau durch eine Eisen- und Betonkonstruktion ersetzt. Auch einige Fenster wurden später ausgetauscht.

## **2. Begründung der Denkmaleigenschaft**

Baudenkmäler sind nach Vorgabe des Art. 1 DSchG Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Sämtliche im Denkmallistentext genannten baulichen Anlagen und Anlageteile stammen aus vergangener Zeit.

**a. Denkmalbedeutung: Geschichtliche Bedeutung**

Der Wohnhausbau in der Habenschadenstraße 14 weist geschichtliche Bedeutung auf. Der Ort Pullach entwickelte sich am Ende des 19. Jahrhunderts nicht nur zu einem beliebten Ausflugsziel für Münchner, sondern wuchs angesichts der guten Bahnverbindung auch als Wohnort selbst. Das Gebäude in der Habenschadenstraße 14 ist ein frühes Beispiel für diese Entwicklung Pullachs.

**b. Denkmalbedeutung: Künstlerische Bedeutung**

Der Wohnhausbau in der Habenschadenstraße 14 hat künstlerische Bedeutung. Das 1907/08 errichtete Wohnhaus gehört zu einem der frühen Bauten im sog. Reformstil. Im Reformstil wird an den Fassaden auf eine Gliederung verzichtet und der Bau wirkt insbesondere über seine Massen. Hiermit wollten sich die Architekten vom Bauen in historistischen Formen bewusst absetzen. Dies zeigt der Bau mit seinem hohen Dach und dem markanten Eckturm deutlich. Auch die Grundrisse mit Ausrichtung der Haupträume nach Süden und dem Verzicht auf große und repräsentative Erschließungsfläche ist dem Reformstil verpflichtet.

Die insbesondere in Gräfelfing tätigen Architekten Ludwig Stadler und Julius Necker haben einige Villenbauten errichtet. Das Wohnhaus in der Habenschadenstraße 14 zeigt im Werk der Architekten das Hinwenden zum Reformstil und die Abkehr vom historistischen Bauen. Im Werk der Architekten nimmt es daher eine bedeutsame Rolle ein.

**c. Denkmalbedeutung: Städtebauliche Bedeutung**

Der Wohnhausbau in der Habenschadenstraße 14 besitzt städtebauliche Bedeutung. Der Bau ist sehr markant an die Stelle der Habenschadenstraße gesetzt, an dem diese etwas verspringt. Hierdurch erzielt der Bau insbesondere in den südlich des Grundstücks liegenden Teil der Habenschadenstraße eine straßenbildprägende Wirkung.

**3. Denkmalwürdigkeit**

Aufgrund seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung erfüllt das Objekt die Kriterien nach Art. 1 DSchG. Seine Erhaltung ist aus den, das öffentliche bzw. allgemeine Interesse gesetzlich definierenden Bedeutungsarten erforderlich und damit im Interesse der Allgemeinheit.

#### **4. Verfahrenserläuterung**

Dieses Schreiben dient der nach Art. 2 Abs. 1 DSchG vorgesehenen Herstellung des Benehmens mit der Gemeinde. Sie bekommt so Gelegenheit, sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, das für die Führung der Denkmalliste zuständig ist, mitzuteilen.

Dabei können nur fachlich begründete Hinweise berücksichtigt werden, die sich auf die Denkmaleigenschaft i. S. d. Art. 1 DSchG beziehen (z. B. Datierung, inhaltliche Ergänzungen oder Korrekturen). Diese werden durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin geprüft, ob und inwieweit hierdurch die vorliegende Denkmaleigenschaft berührt wird.

Einwendungen, die sich gegen die Folgen der erkannten Denkmaleigenschaft richten, sind hingegen erst in einem Genehmigungs- bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen; erst hier sind das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit und andere öffentliche oder private Belange gegeneinander abzuwägen. Bei der Eintragung in die Denkmalliste können solche Einwendungen **nicht** berücksichtigt werden.

#### **5. Frist zur Herstellung des Benehmens nach Art. 2 DSchG**

Wir bitten Sie, uns ihre Äußerungen bis zum

**01. Oktober 2016**

mitzuteilen. Sofern uns mit Ablauf der Frist keine Rückmeldungen vorliegen, gehen wir davon aus, dass aus Sicht der Gemeinde keine fachlichen Korrekturen oder Ergänzungen erforderlich sind.

Einen Abdruck dieses Schreibens das Landratsamt München und Herr Kreisheimatpfleger Gilch.

Mit freundlichen Grüßen

gez.:

Dr. Burkhard Körner

Oberkonservator