An aerial, isometric-style illustration of a villa colony in Munich. The scene shows a grid of streets with numerous white buildings featuring red-tiled roofs. The buildings are interspersed with green spaces, including lawns, trees, and small parks. A prominent road runs diagonally across the middle of the colony. The overall layout is organized and planned, characteristic of early 20th-century urban development.

Dorle Gribl **VILLEN
KOLONIEN**
in München und Umgebung

Der Einfluß Jakob Heilmanns
auf die Stadtentwicklung

BUCHENDORFER VERLAG

Landhaus Hof, Lommelstraße 15

Neben seinem eigenen Haus entwarf Wilhelm Bertsch ein weiteres Haus in Solln ganz in seiner Nähe. 1904 reichte er den »Plan zur Erbauung im Anwesen des Herrn K. Hofkonditor Ludw. Hof an der Böcklinstr. in Solln« ein, der heutigen Lommelstraße 15²⁰² (Abb. 104). Das Gelände hatte Hof bereits 1899 erworben. Für 1430 qm Grund bezahlte er 8305 Mark, also 5,80 Mark für den Quadratmeter.²⁰³ Die ersten Jahre stand für den Sommeraufenthalt der Familie ein Blockhaus auf dem Grundstück

Der Eingang des voll unterkellerten Hauses ist auf der Westseite. Hier befanden sich auch die große Küche und der Salon mit dem nach Südwesten gelegenen Erker. Das Wohnzimmer mit der vorgelagerten Veranda ging nach Südosten, das Esszimmer nach Osten. Im Obergeschoß befanden sich nach Westen zur Straßenseite ein Damenzimmer und ein doppelt so großes Herrenzimmer mit dem symmetrisch über dem Eingang angeordneten Erker. Das Schlafzimmer hatte Ostsonne, öffnete sich in der Loggia aber auch nach Süden. Bad und Fremdenzimmer waren nach Osten orientiert. Das ausgebaute Dachgeschoß war auf der Süd- und Nordseite durch je drei kleine Fenster, auf der Westseite durch eine leicht geschwungene Schleppgaube belichtet. Diese Gaube wurde bei Renovierungsarbeiten vergrößert, ohne dabei die ursprüngliche Gestalt zu verleugnen. Das Haus ist in sehr gutem Zustand original erhalten und entspricht auch im Fassadenputz dem ursprünglichen Entwurf (Abb. 105).

3. Villenkolonie Pullach

a) Auswahl und Kauf des Terrains

»Keine deutsche Stadt von der Größe Münchens vermag in ihrer nächsten Nähe ein an landschaftlichen Schönheiten so reiches Flußtal aufzuweisen, wie es München in seinem Isartal besitzt. Einst kannten es nur wenige auserlesene Naturfreunde und berühmte Maler, wie Ed. Schleich, A. Lier, Jos. Wenglein u. a., die aus dem Isartal ihre schönsten Motive geholt haben. Dann kam die Isartalbahn, die jetzt das Tal bis hinauf nach Kochel durchzieht, und seitdem gehört das Isartal zu den ersten Sehenswürdigkeiten, die München besitzt, auf die der Münchener stolz ist. Mit der Erschließung des herrlichen Tals durch die Isartalbahn öffneten sich auch für die Villenansiedlung landschaftlich geradezu einzigartige Gebiete. So entstand die neueste Kolonie Pullach am linken Ufer der Isar.«²⁰⁴

Mit diesen schwärmerischen Worten beginnt die Werbeschrift für die Villenkolonie Pullach. Als Jakob Heilmann und nach ihm die Heilmann'sche Immobiliengesellschaft um die Jahrhundertwende ca. 80 Hektar Grund in Pullach erwarben, war Pullach ein Dorf, das sich als Reihendorf vom 14. Jahrhundert bis zum damaligen Zeitpunkt weitgehend unverändert erhalten hatte. Es gab nur eine Straße, die »Dorfassen« (Heilmannstraße – Kirchplatz – Habenschadenstraße), und eine Ausfallstraße (Münchener Straße) zur außerhalb liegenden Wolfratshauser Straße²⁰⁵.

An der »Dorfassen«, die in der für eine geplante Villenkolonie landschaftlich reizvollsten Lage der Isarhangkante lag, gruppierten sich die großen Höfe, die Gastwirtschaft und einige Handwerksbetriebe. Der freie Blick in das Isartal, der in der »Wald-Villen-Kolonie« Prinz Ludwigshöhe die wohlhabende Käuferschicht angezogen hatte, war also in Pullach bis auf kleine Ausnahmen bereits zugebaut. Nur zwei Grundstücke an der Hangkante konnte Jakob Heilmann im Mai 1899 erwerben. Sie gehörten – zusammen mit der Burg Schwaneck – zum Nachlaß der australischen Malerin Eliza Wentworth Dunbar.²⁰⁶ Die Malerin war von 1885 bis zu ihrem Tod im Jahr 1899 Besitzerin der Burg gewesen. Wie bereits erwähnt, fühlte sich Heilmann von der an Naturschönheiten reichen Landschaft und der Romantik der Burg Schwaneck stark angezogen (Abb. 106). Er hatte deshalb beschlossen, seinen

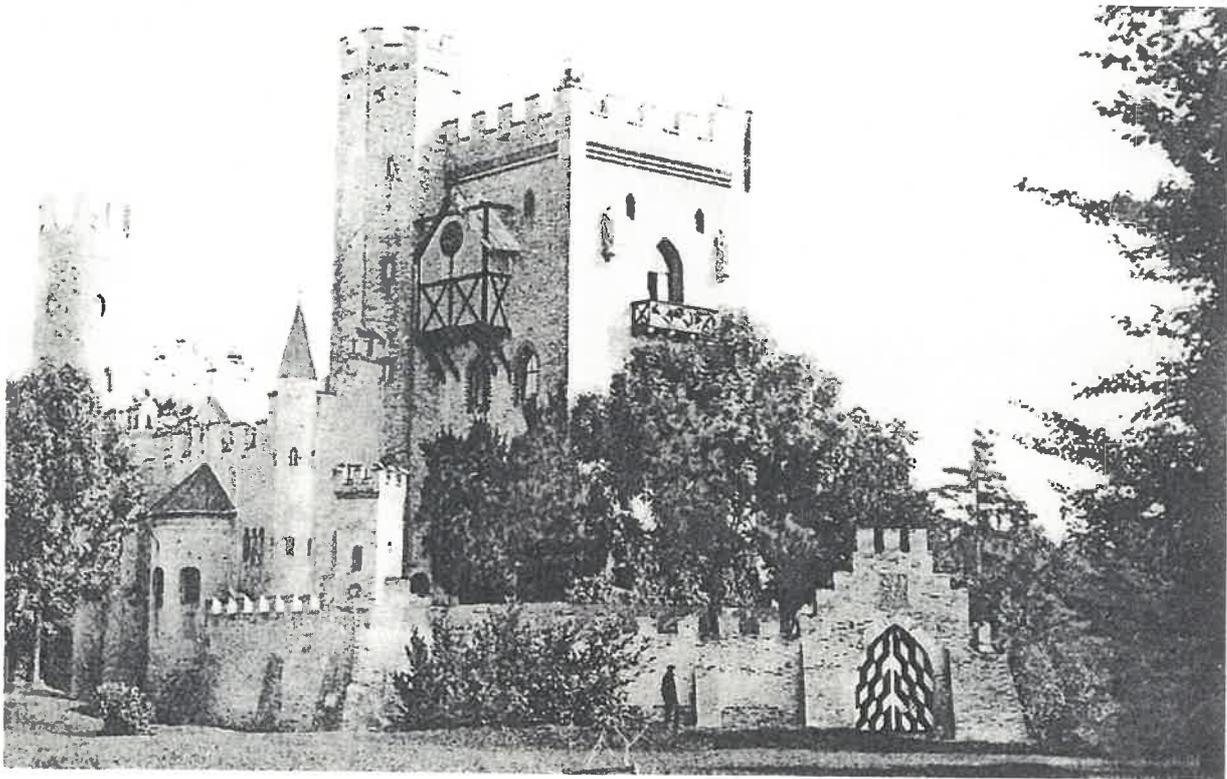


Abb. 106: Burg Schwanneck in Pullach, 1900



Abb. 107: »Bürgerbräu-Terrassen-Pullach«, 1910



Abb. 108: »Rabenwirt« und Bürgerbräu Terrassen, 1914

Wohnsitz von der Prinz Ludwigshöhe nach Pullach zu verlegen und die Burg Schwaneck zu einem »vornehmen Familiensitze«²⁰⁷ auszubauen. Durch seinen damaligen Büroleiter, den Architekten Oscar Delisle, ließ er der Burg einen neuen »bewohnbaren Flügel«²⁰⁸ angliedern. Eine zweite Erweiterung der Burganlage wurde durch das »Bedürfnis nach einem grossen Festsaal und nach einem windgeschützten Lustgarten nötig.«²⁰⁹ Den Festsaalbau, der 150 Gästen Platz bieten sollte, schloß der Architekt geschickt an den zentralen Turm an und steigerte so noch seine Wirkung. Die zeitgenössische Presse rühmt nicht nur die Anbauten, sondern auch die Gestaltung der Gartenanlagen mit ihren Pergolen und Pavillons, die zu den Steilhängen der Isar überleiten und die »elektrische Beleuchtung aus den benachbarten Isarwerken, einer der Thatkraft des Schlossherrn entsprungenen bedeutenden Anlage.«²¹⁰ Erwerb und Ausbau der Burg Schwaneck wurde für eine breite Öffentlichkeit zum Sinnbild der unternehmerischen Erfolge des Geheimen Kommerzienrates Jakob Heilmann.

Die beiden kleineren zum Nachlaß der Malerin gehörigen Grundstücke an der Isarhangkante lagen zwischen der Burg Schwaneck und dem

sich südlich anschließenden »Rabenwirt«.²¹¹ Die gut eingeführte und wegen der jährlichen Malerfeste gerühmte Wirtschaft hätte Heilmann gern für »seine«²¹² Brauerei, das »Bürgerliche Brauhaus München«, erworben.²¹³ Da sie der Wirt Josef Heppner nicht verkaufen wollte, erbaute Heilmann auf seinem nördlich des Rabenwirts liegenden Grundstück die »Bürger-Bräu-Terrassen-Pullach«, die im April 1907 fertiggestellt waren²¹⁴ (Abb. 107). Heppner fühlte sich von Heilmann herausgefordert: Nur einen Monat später vollendete er die »Terrassen-Erweiterungsbauten« des »Rabenwirts«; sie brachten ihn allerdings in große wirtschaftliche Schwierigkeiten.²¹⁵ Seine Verärgerung über Heilmann war so groß, daß »er an der Nordseite seines Grundstücks den weit ins Tal vorspringenden Rundbau errichtete, um den Gästen seines Konkurrenten den Blick auf die Alpenkette zu nehmen.«²¹⁶ (Abb. 108) – eine »kleine Ortsfehde«, wie Herbert Drube schreibt.²¹⁷

Die Malerfeste, die Pullach weit über die Grenzen Münchens hinaus bekannt gemacht hatten, erwähnt die Heilmann'sche Immobiliengesellschaft in ihrer Werbeschrift für die Villenkolonie: »Pullach war von jeher der beliebteste Aus-

flugsort der Münchener. Die Poesie berühmter Malerfeste umweht den hübschen freundlichen Ort, dessen Kirchlein hinabschaut auf die in gewaltiger Tiefe rauschende Isar.«²¹⁸ Victor von Scheffel hat ein Pullacher Künstlerfest, das »Maienfest der Münchener Künstler im Jahre 1855«, beschrieben, zu dem ihn »Meister Anselm«²¹⁹ gebeten hatte. »Item zog man hernach in den Pullacher Wald, der die eigentliche Walstatt des Festes sein sollte und lagerte sich im Moos und grünen Gras, unter schützendem Zelt Dach oder auch nicht, und erkämpfte sich Maß um Maß und gruppierte und entgruppierte sich wieder, wie es die Zeit brachte.«²²⁰

Großer Beliebtheit erfreute sich auch das »Habenschadenfest«, das alljährlich am 7. Mai stattfand. Der Maler und Bildhauer Sebastian Habenschaden, ein Freund Schwanthalers, war jeden Sommer nach Pullach gekommen, um hier seine kleinen Landschaftsbilder und Tierstudien zu schaffen.

In seinem Testament – er starb am 6. Mai 1868 – vermachte er der Kirche »ein Legat von Einhundert Gulden« und stiftete sich selbst eine jährliche Totenmesse.²²¹ Das übrige Vermögen fiel dem Künstlerunterstützungsverein zu. Habenschaden war übrigens der erste, der den Verein zum »Universalerben seines ganzen Vermögens einsetzte«²²². Aus der Erbschaft wurde vor allem die Feier bestritten, die nach dem Requiem seine Künstlerfreunde zu Maibowle und Tanz beim Rabenwirt zusammenführte.

Bis in die fünfziger Jahre – so etwa zur Fünfzigjahrfeier des Isartalvereins im Jahr 1952 – fand die Habenschadenfeier, unterstützt und gefördert vom Künstlerverein Allostria, im Rabenwirt in Pullach statt.²²³

Ein Jahr, nachdem Jakob Heilmann die Burg Schwaneck erworben hatte, kaufte die Heilmann'sche Immobiliengesellschaft drei Grundstücke mit etwa 74 Hektar von Cajetan Schmederer;²²⁴ der Kaufpreis betrug 760 000 Mark.²²⁵ Schmederer, Theaterdirektor in München, hatte auf seinem Besitz ein Gut mit Treibhäusern, einem Wintergarten und Fischweihern errichtet.²²⁶ Im Jahr 1902 erwarb die Gesellschaft ein weiteres Grundstück mit knapp 15 Hektar für 160 000 Mark von dem Schäfer Johann Bader.²²⁷ Damit besaß die Immobiliengesellschaft eine für die geplante Villenkolonie Pullach ausreichend große Fläche und konnte mit der Erschließung des Geländes beginnen.

b) Erschließung und Werbung für die Villenkolonie

Der Generalbaulinienplan der Gemeinde Pullach aus dem Jahr 1873 nennt noch keine Straßennamen, sie finden sich erst in der Baulinienfestsetzung vom April 1895.²²⁸ Der Bericht der Heilmann'schen Immobiliengesellschaft aus dem Jahr 1905 erwähnt, daß »für einen Teil des Pullacher Terrains die Genehmigung der Baulinien rechtskräftig würde, so daß mit der Durchführung der Straßen und Wasserleitung etc. alsbald begonnen werden kann.«²²⁹ Zwei Jahre später enthält der Jahresbericht einen »Lageplan Villenkolonie Pullach im Isartal« mit den bereits erstellten Straßen, der Schwanthaler-, Grünwalder-, Höllriegelskreuther-, Park- und Schulstraße sowie die Werbeschrift »Pullach« und eine Verkleinerung des Werbeplakates Franz Josef Webers für die Villenanlage (Abb. 109 – 110).

Von der gegenüberliegenden Hangkante aus gewährt Weber dem Betrachter eine stimmungsvolle Sicht auf Pullach. Etwa zur selben Zeit – ob früher oder später ist nicht nachzuweisen – stellt die Immobiliengesellschaft ein weiteres, ebenfalls von Weber geschaffenes Plakat vor²³⁰ (Abb. 111). Offenkundig sollte dieses Plakat die Gefühle noch stärker ansprechen. So vermittelte es ein romantisches Naturerlebnis ... »wenn der Herbst die Laubwälder in Gold- und Purpurfarben taucht, daß sie in der Sonne glühen und leuchten wie ein Flammenmeer,« ...²³¹ Das an den Jugendstil angelehnten Bild erzeugt – anders als das erste Plakat – eine deutlich intensivere, gefühlsbetontere Landschaftsstimmung. Das Werbeobjekt selbst, die Villenanlage, spielt nur im beigefügten Text eine Rolle. Das »Jugendstil-Plakat« strebt sowohl in seiner Farbigkeit als auch in der Gestaltung der Schrift eine Einheit von Text und Bild an. Vermutlich erzielte es auf diese Weise eine größere Aufmerksamkeit. Mit der Realität der Villenkolonie standen beide Plakate in nur geringem Zusammenhang. Sie informierten weder über die ausgeschriebenen Parzellen noch über die Architektur der Häuser. Vielmehr versprachen sie dem Käufer, mit dem Kauf einer Villa in Pullach den freien Blick in die stimmungsvolle Isarlandschaft zu erlangen, weckten also Erwartungen, die der Verkäufer letztlich nicht einhalten konnte. Vor allem der grüne Fensterrahmen des »Jugendstil-Plakats« rief den unzutreffenden Eindruck eines Blickes in das Isartal hervor.

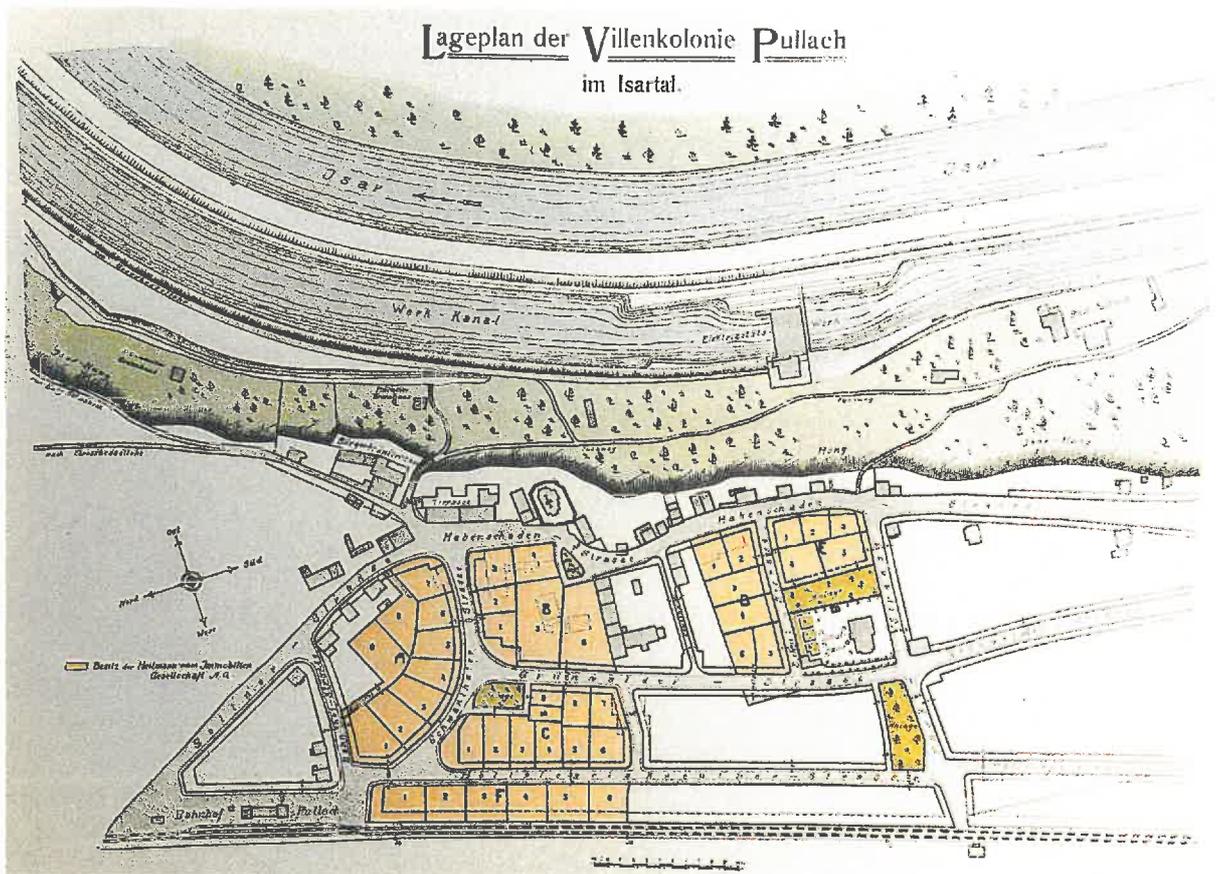


Abb. 109: Lageplan der Villenkolonie Pullach, 1907

Die Werbeschrift schilderte neben den landschaftlichen Vorzügen des Isartals auch die günstige Anbindung an die Stadt. »Pullach ist von München aus in kaum 1/2 Stunden zu erreichen. Die elektrischen und die Dampfzüge der Isartalbahn vermitteln zwischen der Stadt und der Kolonie ganz ausgezeichnete Verbindungen, die es dem Ansiedler ermöglichen, die Genüsse der Großstadt Theater, Konzerte etc., mit den Vorzügen des stillen Landlebens zu vereinigen. ... Es ist aber auch ein Ansiedlungsgebiet allerersten Ranges und vor allem das aussichtsreiche ehemalige Künstlerdorado Pullach verdient dank seiner vortrefflichen Verbindungen mit München und seiner sonstigen öffentlichen Einrichtungen (Schule, Wasser und elektrisches Licht) das bevorzugte Interesse aller derer, die die Absicht haben, sich in der näheren Umgebung München anzusiedeln. Die Grundstückspreise sind mäßig gehalten, die Erwerbsbedingungen außerordentlich günstig.«²³²

c) Verkauf der Baugrundstücke

Trotz der »günstigen Erwerbsbedingungen« gestaltete sich der Verkauf der Grundstücke, deren Größe meist unter 1 000 qm lag, und die Auftragserteilung für den Bau von Häusern als äußerst schwierig. Einzig die nicht zur Kolonie gehörende Villa nördlich der »Bürger-Bräu-Terrassen«, die die Heilmann'sche Immobiliengesellschaft auf ihrem eigenen Grundstück erbaut hatte, konnte sie aufgrund der beliebten Hanglage rasch veräußern.²³³ In dem 40 Parzellen umfassenden Areal gelang es der Immobiliengesellschaft, lediglich acht Parzellen zu verkaufen, von denen sie drei selbst bebaute. Während Heilmann geglaubt hatte, vor allem Künstler überzeugen zu können, entsprach »das Klientel« seiner Käufer, Privatiersleute, Handwerker und ein Schäfer, sichtlich nicht seinen Erwartungen. Von den drei Einfamilienhäusern, die im Auftrag der Heilmann'schen Immobiliengesellschaft errichtet wurden, sind zwei in der Zeitschrift »Der Bau« im Jahr 1912 bespro-

chen. Entworfen hatte sie der Architekt Oskar Pusch. »Wenn das dorten Entstandene auch nicht in jedem Falle als die Lösung einer bedeutungsvollen Bauaufgabe angesprochen werden will, so ist aber doch das in jedem einzelnen Falle auf baulichem bzw. architektonischem Gebiete geleistete, durchwegs von erfreulicher Art.«²³⁴ Eines dieser Gebäude hatte der Privatier Georg Saam im Jahr 1910 für 26 500 Mark erworben²³⁵. Da sich im Erdgeschoß ein chemisch-pharmazeutisches Labor befand, lagen die Wohnräume im Obergeschoß. Der Artikel hob die vorteilhafte Anordnung eines erkerartigen Ausbaues und die Verkleidung des Obergeschosses und der Giebelwände mit Holzschindeln hervor. Das Haus Saam wurde im Zweiten Weltkrieg stark beschädigt, später abgebrochen und anschließend – auf Wunsch der Gemeinde – in einer sich an den alten Entwurf anlehnenen Form wieder aufgebaut. Auch das zweite Gebäude fand vor allem in seiner Fassadengestaltung Anerkennung. »Das mit Ziegeln gedeckte Walmdach springt weitausladend über die Umfassungsmauern vor, wodurch im Zusammenwirken mit den angeordneten Dach-

ausbauten der Bau in seinem Aeußern das Gepräge schlichter Behaglichkeit erhielt«.²³⁶

Drei weitere Häuser in der Kolonie wurden von den Architekten Stadler & Necker geplant, die vor allem in der Villenkolonie Gräfelfing tätig waren. Eines dieser Häuser ist die Villa Professor Bauschingers, die er im Jahr 1908 in der Habenschadenstraße für seine Tochter errichten ließ. Die »Münchener Bürgerliche Baukunst der Gegenwart. Abteilung XII. Familienhäuser aus München und Umgebung« wählte die Villa für ihre Veröffentlichung aus – ein Zeichen für die große Wertschätzung, die das Gebäude damals genoß. Die Fassade erfuhr inzwischen wenige, den Gesamteindruck jedoch erheblich störende Änderungen²³⁷ (Abb. 112 – 113).

Der Verkauf der Bauplätze, der sich seit Gründung der Villenanlage Pullach ohnehin nur schwerfällig entwickelt hatte, stagnierte mit Beginn des Ersten Weltkrieges. Erst im Jahr 1920 gelang es der Immobiliengesellschaft, das Haus Nr. 17 und weitere 23 Plannummern für 1 350 000 Mark an den Gesellschaftsdirektor Albert Müller zu veräußern.²³⁸ Damit fand die Entwicklung der

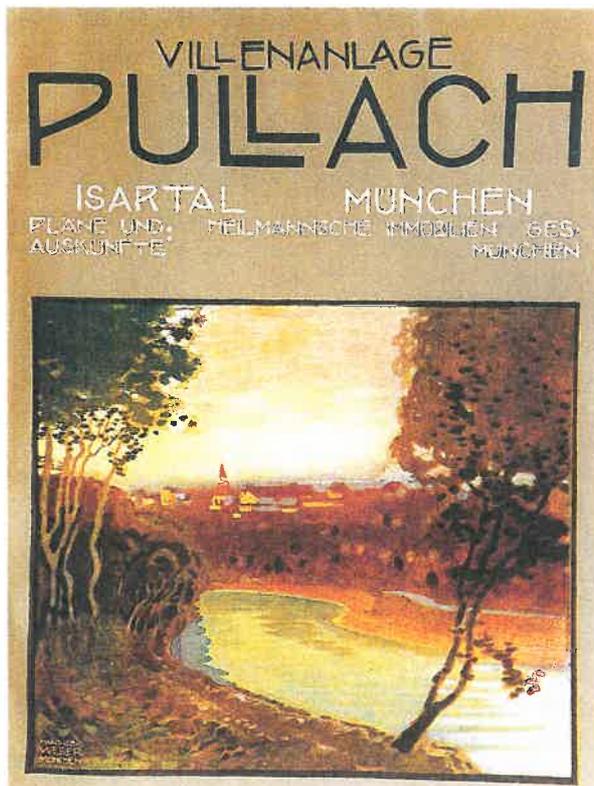


Abb. 110: Plakat von Franz Josef Weber, ca. 1907

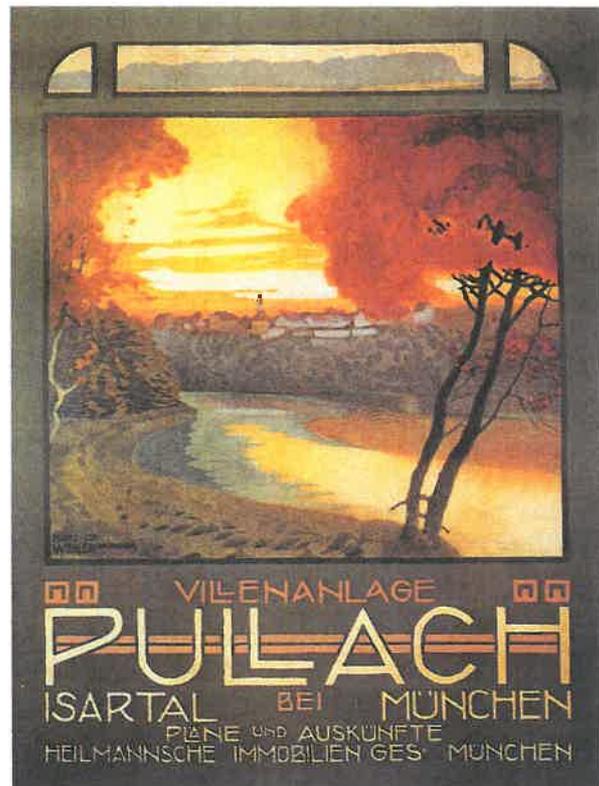


Abb. 111: Plakat von Franz Josef Weber, ca. 1907

Pullacher Villenkolonie ein vorläufiges Ende. Die von Jakob Heilmann erstrebte Konzeption einer Villen-Künstler-Kolonie, die er in Gern und in Solln verwirklichen konnte, war in Pullach gescheitert.

Für das Scheitern lassen sich verschiedene Gründe anführen. Am wenigsten beeinflusste die allgemeine wirtschaftliche Situation den Mißerfolg. Zwar hatte die Wirtschaftskrise zu Beginn des Jahrhunderts auf dem Boden- und Baupreis einen Preisverfall bewirkt. Zur Zeit der Gründung der Kolonie begann sich jedoch die Wirtschaftslage allmählich wieder zu bessern. So schreibt die Immobiliengesellschaft im Jahresbericht des Vorstandes 1908: »Der lokale Terrain- und Baupreis hat auch im abgelaufenen Jahre Anzeichen einer bevorstehenden Aufwärtsentwicklung gegeben.«²³⁹

Der Hauptgrund für den Mißerfolg lag vielmehr in der mangelnden Attraktivität der angebotenen Grundstücke. Anders als in der Prinz Ludwigshöhe konnte Heilmann keine Flächen an der Hangkante anbieten. In der bereits mehrfach erwähnten Werbeschrift für die Kolonie stand unter anderem: »Pullach liegt am Steilrand des Isartals, das hier seine schönsten Szenerien entfaltet.«²⁴⁰ Gerade diese Grundstücke konnte man aber nicht erwerben, weil sie bereits bebaut waren. Was die Immobiliengesellschaft anbot, war Wiese, Acker und Schafsweide ohne Blick in das Isartal. Auch der Baumbestand war spärlich – nicht mit dem malerischen, waldigen Gelände der Prinz Ludwigshöhe zu vergleichen.

Als die Heilmann'sche Immobiliengesellschaft das Terrain für die Villenkolonie erwarb, war Pullach ein Dorf mit einer homogenen dörflichen Struktur. Nur zehn Jahre später antwortete Joseph Seitner in einem Fragebogen zu Volkskunst und Volkskultur in Pullach, daß Sitte und Brauch verschwinden, wenn der Bauernstand von einem Ort verdrängt werde. »Pullach hat sich vom Bauerndorf zum modernen Villen- und wenn der Ausdruck erlaubt ist – Grundstücksspekulationsdorf entwickelt, deshalb ist jetzt auch der größte Teil der Pullacher Flur öde Schafsweide.«²⁴¹ Eine solche Entwicklung zog offensichtlich keine Käufer an, weder das wohlhabende Bürgertum, noch die Künstlerschaft.

Ein weiterer Grund lag in Planungen Jakob Heilmanns, die mit der Konzeption einer Villenkolonie unvereinbar waren. Heilmann hatte bereits im Jahr 1888, also ein Jahr vor Genehmigung

der Isarwerke, 83 Hektar Grund aus dem vormaligen Besitz des Gutsbesitzers und Bildhauers Albert Höllriegel erworben.²⁴² Für diesen Grund, das spätere Höllriegelskreuth, bezahlte er lediglich 50 000 Mark.²⁴³ Nur sechs Jahre später verkaufte Heilmann für über eine Million Mark einen Großteil dieses Besitzes an die Gesellschaft Isarwerke, an deren Kapital er mit über einem Drittel beteiligt war.²⁴⁴ Damit schuf er die Voraussetzungen für eine industrielle Entwicklung in einem der schönsten und damals noch unberührten Teile des Isartals. Schon bei der Gründung der Isarwerke war der Gedanke maßgebend gewesen, »daß Industrie und Gewerbe neben der Möglichkeit zum Bezug billiger Energie billiges Bauland und geeignete Transportverhältnisse vorfinden müsse, wenn sie zur Niederlassung bestimmt werden solle.«²⁴⁵ Diesen Gedanken hatte Heilmann umgesetzt, indem er im Anschluß an die Bahnhöfe Mittersending und Höllriegelskreuth Terrains von über 200 Hektar erworben und durch den Bau von Straßen und die Schaffung von Industriegleisanlagen erschlossen hatte.

Als erstes bedeutendes industrielles Unternehmen entstanden seit der Jahrhundertwende die Anlagen der »Gesellschaft für Lindes Eismaschinen«. Im Jahr 1900 kaufte sie von den Isarwerken ein 17 Hektar großes Gelände zum Bau einer Kälteversuchsstation.²⁴⁶ In seiner Lebenserinnerung schreibt Carl von Linde: »Als der Durchführung ihrer Aufgaben in größerem Maßstabe sich örtliche und räumliche Schwierigkeiten entgegenstellten, suchte ich nach einem geeigneten außerhalb gelegenen Arbeitsplatz, und fand einen solchen in Höllriegelskreuth. Die Erwerbung eines unmittelbar neben dem Bahnhof der Isartalbahn (in 15 km Entfernung von München) gelegenen größeren Grundstückes mit Bahnanschluß bot die Möglichkeit jeder wünschbaren Erweiterung und ungestörter Ausführung der mannigfachen Arbeiten« ... »Dabei konnten wir uns an das dortige Elektrizitätswerk »Isarwerke« anschließen.« ...²⁴⁷

Der Entwicklung eines Industriegebietes im südlichen Pullach standen zum damaligen Zeitpunkt auch keine rechtlichen Hindernisse entgegen; es gab noch keine ortspolizeilichen Bauvorschriften. Die Baulinien für das in Frage kommende Gebiet wurden erst mit rechtskräftigem Beschluß am 5. November 1906 festgelegt.²⁴⁸ Dieser Beschluß wies nach Maßgabe des Kgl. Bezirksamtes und eines Planes der Isarwerke das

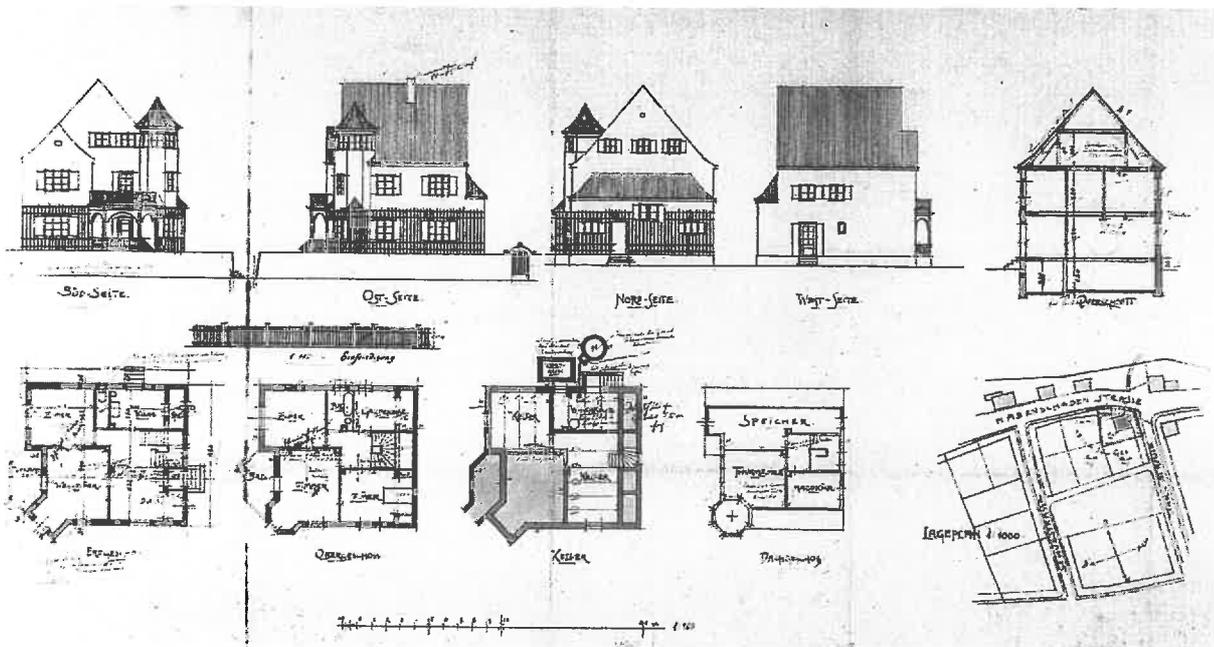


Abb. 112 Villa Bauschinger, Habenschadenstraße 14

Gebiet Höllriegelskreuth ausdrücklich als Industriegebiet aus.²⁴⁹ Ein Verbot des Baus von Fabriken an der Hangkante des Isartals im südlichen Bereich von Pullach bestand nach diesem bezirksamtlichen Beschluß nicht.²⁵⁰

Einen noch empfindlicheren Eingriff in die Landschaft bedeutete die im Jahr 1910 von der Lokalkommission genehmigte große Fabrikanlage der Elektrochemischen Werke des Ingenieurs Adolph Pietzsch, der heutigen Peroxid-Chemie G.m.b.H. in Höllriegelskreuth (Abb. 114). Auch dieses Gelände kam von den Isarwerken, letztlich also aus dem Heilmannschen Besitz.

Seit der Gründung des Isartalvereins im Jahr 1902 hatte sich aber die Einstellung zu Industrieanlagen im Landschaftsschutzgebiet des Isartales deutlich geändert, und eine Welle von Protesten erreichte im Jahr 1910 das königliche Bezirksamt. Der Magistrat der Stadt München sprach sich ebenso wie der Architekt Friedrich von Thiersch – der ein eigenes Gutachten erstellte – gegen das Projekt aus. Er war der Meinung, daß »nachdem auf dem linken Isarufer, auf der Prinz Ludwigshöhe und in Solln bereits ausgesprochene Villenviertel bestehen, für die Fortsetzung nach Süden, wo der Reiz der Landschaft sich noch steigert, keine andere Bauweise mehr in Frage komme«.²⁵¹ Besonders vehemente Gegner der Planung waren

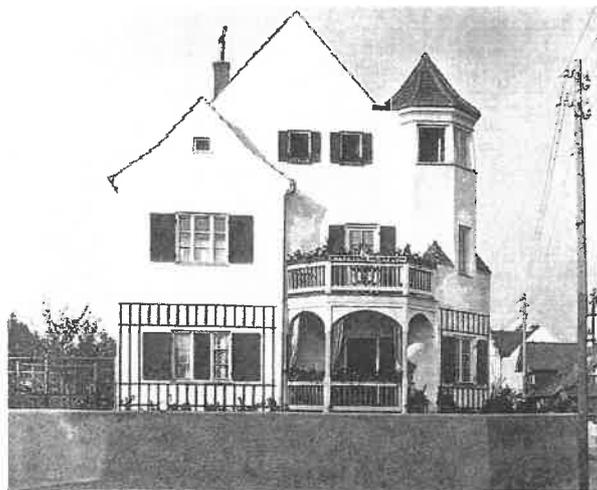


Abb. 113: Villa Bauschinger, Habenschadenstraße 14

der Schriftsteller Carl von Sternheim, ein direkter Anwohner, und der Isartalverein, der sich gleichermaßen zornig und entsetzt äußerte: »Welch ein Widerspruch – welch vereitelte Hoffnungen und Versprechungen – welch ein schreiender Verstoß gegen die anerkannten Grundsätze der Städtebaukunst und des Alignierungswesens! Welche abfälligen Urteile werden Gegenwart und Zukunft darüber verlauten lassen!« – Der Verein bat deshalb, »das Baugesuch abzulehnen, belästigende und lustverderbende Betriebe und Fabrikant-

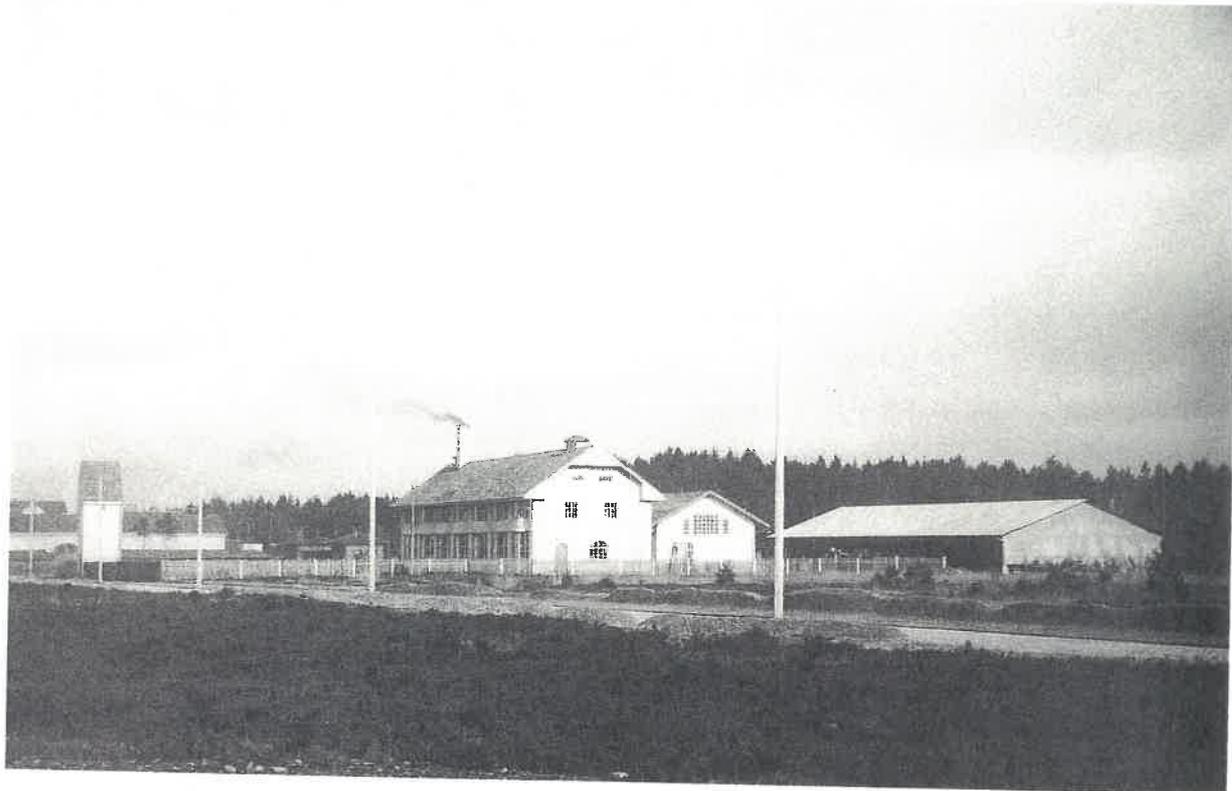


Abb. 114: Elektrochemische Werke gegen Nordosten, 1911

gen überhaupt von den Höhenrändern des Isartals und den daran grenzenden Landstreifen durch prinzipielle Entschließungen fernzuhalten. Denn es liege besonders im Interesse der Stadt München, die Quellen der reinen würzigen Waldluft nicht zu verunreinigen und verderben zu lassen.²⁵² Übrigens befand sich unter der großen Zahl der Mitglieder des Isartalvereins nicht nur der Verschönerungsverein Pullach, sondern auch Jakob Heilmann und die Heilmann'sche Immobiliengesellschaft.²⁵³

Eigentlich hätte Heilmann gerade solchen Äußerungen voll zustimmen müssen. Bereits 1881 hatte er, wie bereits erwähnt, ähnliche Vorstellungen in seiner Schrift »München in seiner baulichen Entwicklung« vertreten, in der er kritisierte, daß München ohne zwingende Gründe »industrielle Etablissements ec. ... stromaufwärts in der viel reineren gesunderen Luft, mit der herrlichen Aussicht auf das Gebirge« angelegt hätte.²⁵⁴ Nun gab er seine einst geäußerten Grundsätze preis und hielt nicht einmal die Versprechungen seines eigenen Werbeprospektes ein, in dem es heißt: »daß das Isartal der stetig fließende Gesundbrunnen Münchens ist. ... Zahllose

Spazierwege auf der Höhe und im Tal führen isarab- und isaraufwärts und gestatten ein stunden- und tagelanges Wandern angesichts der nahen Berge unter hochgewölbten schweigenden Buchendomen, in würziger, nervenstärkender Waldesluft und tiefster Einsamkeit. Das Wandern im Isartal ist das köstlichste, was man sich denken kann.«²⁵⁵

Daß Heilmann seine früheren Prinzipien preisgab, als er in einem der landschaftlich schönsten Teile des Isartales industrielle Anlagen ermöglichte, hatte sichtlich zwei Gründe: Zum einen brachte ihm der Verkauf des Geländes an die »Isarwerke« einen erheblichen augenblicklichen Gewinn. Zum anderen führte seine Beteiligung an den »Isarwerken« zu langfristigen, beständigen weiteren Einnahmen, weil die industriellen Unternehmen einen erheblichen Strombedarf hatten. So soll z. B. die chemische Fabrik den Isarwerken die Stromabnahme im Gegenwert von 30 000 Goldmark zugesagt haben.²⁵⁶ Daß die Entscheidung für die chemische Fabrik der Entwicklung der Villenkolonie im Wege stand, hat die Heilmann'sche Immobiliengesellschaft wohl in Kauf genommen.

Carl von Sternheim ahnte frühzeitig, daß der Verkauf der Grundstücke in der Villenkolonie Pullach scheitern würde. In einem Schreiben vom 15. Juni 1910 äußerte er: »Wäre also einmal der Nutzen, der der Industrie durch die Erlaubnis zum Fabrikbau gegönnt wird, illusorisch, so ist andererseits der Schaden, der den gesamten Anliegern in Hinsicht auf die Entwertung des Geländes in weitem Umfang zugefügt wird, ganz ungeheuer, sintemalen von den Gemeinden und einzelnen Anliegern des gegenüberliegenden Isarufers alles gethan wird, dortseits alle entwertenden Faktoren hintanzuhalten und den Preis der Liegenschaften durch eine umsichtige Gemeindepolitik in normaler Weise zu erhöhen.«²⁵⁷

4. »Gartenstadt Ebenhausen«

a) Auswahl und Kauf des Geländes

In seinen Lebenserinnerungen schrieb Jakob Heilmann, daß es ihm mit dem Ankauf eines großen Ökonomiegutes in Ebenhausen und der Anlage von Straßen und Pflanzen vergönnt war, »das Fundament zu einer einzigartig schönen Gartenstadt zu legen. Der Weltkrieg hat den Ausbau dieser geradezu idealen Ansiedlung unterbrochen, und es wird meinen Nachfolgern überlassen bleiben, auf dem Begonnenen weiterzubauen.«²⁵⁸

Heilmann hatte das »Röschenerhöhegut« im Jahr 1904 gegen ein Anwesen am Prinzregentenplatz eingetauscht.²⁵⁹ Zu dem Gut gehörte ein »Wohnhaus mit Sanatorium, Wandelhalle, Atelier, Kegelbahn, Waschhaus, Eiskeller, Holz- und Wagenremise, Turnhalle, 2 Blockhäuser, Liegehalle, Hofraum, Gras- und Baumgarten mit Portierhaus und Schloßgarten.«²⁶⁰ Das Gut lag auf dem höchsten Punkt Ebenhausens in etwa 650 Meter Höhe mit unverbautem Blick auf die Gebirgskette (Abb. 115). Mit dem Gut erwarb Heilmann etwas mehr als 45 Hektar Land, den »Alleeacker, den Angeracker, den Kräuterbergacker, den Sandgrubenacker, den Kirchenacker und den Röscheneracker.«²⁶¹

Im Grundsteuer-Kataster der Steuergemeinde Hohenschäftlarn aus dem Jahr 1867 wird das Röschenerhöhegut als »Schlößl« bezeichnet.²⁶² Die mündlich überlieferte Heimatgeschichte der Gemeinde Ebenhausen erhöhte das Gut Röschenerhöhe fälschlich zum ehemaligen Hofgut, zum Jagdschloß König Ludwig I. und sogar zu einem

Lustschloß, das er seiner Geliebten, Lola Montez, zum Geschenk gemacht habe.²⁶³ Erbaut hatte das »Schlößl« Rudolf Röschener; im Jahr 1831 hatte er den dazugehörigen Grund erworben.²⁶⁴ Röschener war einer der meistbeschäftigten Baumeister seiner Zeit; zwischen 1815 und 1830 entwarf er in München eine Reihe von Wohnbauten, die in ihren Fassaden weitgehend dem Vorbild Klenzes folgten.²⁶⁵

Den »Tektur Plan über den Umbau der Gebäude des Schlossgutes Röschenerhöhe« reichte die Heilmann'sche Grundbesitz-Verwaltung am 28. April 1905 ein.²⁶⁶ Er zeigt die geplanten Sanatoriumsanbauten auf der Südseite des streng kubischen Baus Röscheners (Abb. 116 – 117). Drei Jahre später wurden auf der Nordseite weitere Anbauten vorgenommen. Bereits im Jahr 1899 hatte die »Heilmann'sche Grundbesitz-Verwaltung« für 330 000 Mark über 77 Hektar Land in Ebenhausen und Zell gekauft.²⁶⁷ Das Gebiet befand sich ebenso wie der von Heilmann erworbene Grund westlich der Isartalbahn.

b) Erschließung des Terrains

Erste Planunterlagen zur Erschließung des Geländes westlich der Isartalbahnlinie wurden im Jahr 1908 im Bezirksamt Wolfratshausen eingereicht. Wie das Staatsministerium des Innern in einem Schreiben an die »K. Regierung von Oberbayern, Kammer des Innern« betonte, erfülle der vorgelegte Plan als Grundlage für die Baulinienfestsetzung weder die ortspolizeilichen Vorschriften noch werde der Plan den besonderen Anforderungen für die Bebauung des Isartales gerecht. Das Staatsministerium unterstrich, daß die Freihaltung der vorhandenen Fußwege und die Schaffung neuer Wegenlagen eine ebenso wesentliche Forderung sei wie die Freihaltung des Isarhanges. »Bei der unermesslichen gesundheitlichen und sozialen Bedeutung des Isartales für weiteste Bedeutungskreise und damit für die Öffentlichkeit müssen hinter dem im öffentlichen Interesse zum Schutze des Isartales zu stellende Anforderungen die privaten Forderungen einer beliebigen Grundausnützung zurückstehen.«²⁶⁸ Mit »Befriedigung« nahm das Staatsministerium die »opferwillige und verdienstvolle Mitwirkung« des »Isartalvereins« bei der Baulinienfestsetzung zur Kenntnis. Auch zeigte sich das Ministerium erfreut, daß der bekannte Architekt und Städtepla-