Angelika Bahl-Benker, Dipl.Päd.
Pullacher Geschichtsforum e.V. März 2020

Künstleridee und Geschäftsmodell – die Entstehung der Pullacher Gartenstadt

Exposé für einen Beitrag zur Ortsgeschichte in der Pullacher Schriftenreihe

In den 1920er und 1930er Jahren wurde zwischen Jaiserstraße und Birkenallee, Gistl- und Wolfratshauser Straße die „Gartenstadt Pullach“ gebaut. Zu Beginn trafen sich baukünstlerische Ideen des Architekten Richard Riemerschmid mit dem Geschäftsmodell von zwei Unternehmern. Sie planten in wirtschaftlich schwierigen Zeiten eine innovative Siedlung von Holzhäusern mit dem Ziel, gutes Wohnen zu bezahlbaren Preisen zu schaffen. Dies war verbunden mit Schwierigkeiten und Konflikten bei Planungskonzepten, Bauformen, Geld und Vermarktung.
Was konnte von diesen Plänen verwirklicht werden? Warum erst Holz- und dann Steinhäuser? Warum wurde das Konzept geändert? Welche Menschen bauten und lebten in der neuen Villenkolonie? Was beschlossen Gemeinde und Bezirksamt? Wer hat das Ganze finanziert? Warum haben sich so wenige Holzhäuser erhalten? Diese Fragen greift die geplante Veröffentlichung zur Entstehung und zur weiteren Geschichte dieser besonderen Pullacher Siedlung auf, die noch heute einem Ortsteil den Namen gibt.

Kapitel 1 Wachsende Städte, Wohnungsnot und Stadterweiterung - der gesellschaftlich-soziale Hintergrund

Hintergrund für die zunehmende Besiedlung am Stadtrand, die nach 1900 auch Pullach erreichte, war die Entwicklung in den Stadtzentren. Im 19. Jahrhundert, mit der Industrialisierung, wuchs die Bevölkerung in den Städten enorm. Es herrschte große Wohnungsnot. Wohnungen wurden gebaut, aber sie reichten nicht und schlechte Wohnbedingungen waren verbreitet. Die damals entstehenden „Terraingesellschaften“ (u.a. die Heilmannsche Immobilienverwaltung AG) bauten Häuser am Stadtrand, die sich nur Mittelstand und bürgerliche Schichten leisten konnten. Nach dem ersten Weltkrieg explodierte die Wohnungsnot - für breite Bevölkerungsgruppen bestand Bedarf an erschwinglichem Wohnraum.

Pullach - vom Bauerndorf zum Vorortgemeinde

Um 1900 hatte Pullach ca. 600 Einwohner*innen und vier Bahnhöfe. Für eine künftig prosperierende Entwicklung war alles gegeben: die landschaftlich schöne Lage im Isartal, die Nähe zur Landeshauptstadt München und - dank den Eisenbahnen - die leichte Erreichbarkeit der Gemeinde.

Damals lebten die Pullacher*innen vor allem in den Bauernhöfen in der Ortsmitte. Mit dem Zuzug vieler Menschen aus der Stadt wandelte sich das Bauerndorf in einen Vorort, in dem immer mehr Angehörige von Mittelstand und Bürgertum wohnten.
Die Bevölkerung Pullachs wuchs zwischen 1900 und 1935 von ca. 600 auf über 2000 Einwohner*innen. Von 1900 bis 1914 entstanden vor allem Landhäuser in der Ortsmitte und in Großhesselohe. Nach 1918 wurden in Großhesselohe weiter gebaut. Gleichzeitig begann aber nun auch die Besiedlung im Süden der Gemeinde, auf dem „Baierbrunner Feld“ zwischen Pullach und Höllriegelskreuth, zwischen Isartalbahn und Wolfratshauser Straße.

Zunächst verkaufte die Familie Seitner/Pauckner Grundstücke im südlichen Teil des Gebiets bei Höllriegelskreuth (heute Waldstraße bis zur Carl-von-Linde-Straße). Diese wurden von Münchner*innen erworben, die vor allem (Nutz)Gärten anlegten und manche Wochenendhäuser bauten. Dauerbewohner gab es anfangs wenige.

Anders verlief die Entstehung der „**Pullacher Gartenstadt“:** Den nördlichen Teil des Baierbrunner Felds (heute Jaiserstraße bis Birkenallee) hatte bis nach dem Ersten Weltkrieg die Heilmannsche Immobiliengesellschaft in Besitz. Von dieser kauften 1923 die Unternehmer Moritz Kowalski und Fritz Glasser das gesamte Areal, ca. 25 Hektar, um dort eine neue, zusammenhängend geplante Wohnsiedlung zu verwirklichen.

Kapitel 2 Die Akteure : Wer war beteiligt?

Der Künstler: Richard Riemerschmid war ein in ganz Deutschland bekannter Gestalter von Möbeln und Alltagsgegenständen und Architekt aus München.
Die Bauunternehmer: Fritz Glasser (Holzgroßhändler) und Moritz Kowalski (Kaufmann) hatten mehrere Firmen, darunter eine für Holzhausbau, in München.
Die Entscheider: Zuständig für neue Baugebiete und Häuser waren auch damals Gemeinderat und Verwaltung von Pullach; Genehmigungen erfolgten durch das Bezirksamt.
Die Geldgeber: Wichtig für die Finanzierung war die „Die Gesellschaft der Freunde, gemeinnützige Bausparkasse in Wüstenrot“ (GdF) - die erste Bausparkasse in Deutschland.
Die Bauherren: Von ihrer „Kauf- und Baulust“ hing der Erfolg des Modells ab.

Kapitel 3 Die Entstehung der Gartenstadt

3.1. Warum eine Siedlung von Typenhäusern aus Holz ?

1925 hatten Kowalski und Glasser eine Holzbaufirma gegründet, die zahlreiche unterschiedliche Holzhäuser anbot. Mit diesen sollte nun in Pullach eine große, beispielhafte Kolonie entstehen. Für die Entwürfe arbeiteten die Unternehmer mit dem bekannten Architekten Riemerschmid zusammen, um innovative, in Gestaltung und Qualität überzeugende Holzhäuser für dauerhaftes Wohnen anbieten zu können.

Die zugrundeliegende Idee war: Rationalisierung, Standardisierung und ein gutes architektonisches Konzept sollen preisgünstige Häuser ermöglichen. Holzhäuser können als standardisierte „Typenhäuser“ rationell entwickelt und produziert werden, das Baumaterial Holz ist - auch in den schlechten Zeiten der 20er Jahre - verfügbar.

3.2 Marketing : Warum nach Pullach?

Der erste Prospekt der Bauunternehmer für die neue Kolonie (1927) stellte das gesunde Wohnen im Grünen und die Bezahlbarkeit eines eigenen Hauses - wenn man die sonst monatlich fällige Miete gegenrechnet - heraus.

3.3. Pläne: Wo und wie bauen? **Abb 1: Plan**

Ein erster Plan der Initiatoren für die künftige Gartenstadt sah eine dichte, kleinteilige Bebauung vor, darunter viele preisgünstige Reihenhäuser. Im vom Bezirksamt München 1926 genehmigten Plan (s. Abb.), der Basis für die neue Siedlung wurde, gab es dann aber nur noch Einfamilienhäuser in einer Villenkolonie. Die Straßenführung war bereits weitgehend so, wie wir sie heute kennen.

3.4. Häuser und Infrastruktur: Was wurde gebaut? **Abb. 2 bis 6 : Häuser**

Kowalski und Glasser waren Grundstückseigentümer und zugleich „Generalunternehmer“ :

sie bewerkstelligten den Baugrundverkauf, den Holzhausbau, die Erstellung der Infrastruktur etc. Ab 1925 wurden die ersten Grundstücke verkauft und die ersten Bauanträge eingereicht.

In den Jahren 1926 und 1927 entstanden in der neuen Siedlung 15 Holzhäuser. Diese Typenhäuser fanden sich im Bereich Georg-Kropp-Straße (heute Josef-Heppner-Str.), Parkstraße (heute Jaiserstraße), Gistlstraße, Ahornallee und Seitnerstraße.

Der Verkauf der Grundstücke und Häuser florierte aber nicht so gut, wie die Unternehmer gerechnet hatten. Gleichzeitig fielen hohe Erschließungskosten für Straßen, Wasser, Strom, Gas an. Es zeigte sich, dass das ursprüngliche **Geschäftsmodel**l – Grundstücksverkauf und Bau von standardisierten Holzhäusern in großem Maßstab – **nicht funktionierte.**

Daher gründeten Kowalski und Glasser die neue Firma „Gartenstadt Pullach GmbH“ zur Vermarktung der Grundstücke. Von nun an war jeder Bauherr frei in der Entscheidung, ob Holz- oder Steinhaus, und baute selbst mit seinem Architekten. Ab 1928 entstanden die ersten Steinhäuser.

3.5. Finanzierungsprobleme: Wie war die Rolle der „Gemeinschaft der Freunde“ (GdF)
Die Finanzierung war von Anfang an schwierig, daher beteiligte sich schon früh die erste Bausparkasse in Deutschland – die „Gemeinschaft der Freunde, gemeinnützige Bausparkasse in Wüstenrot (GdF)“. Sie gab Darlehen an die Bauunternehmer. Als diese in Zahlungsschwierigkeiten kamen, übernahm die GdF zunächst die Firma „Gartenstadt Pullach GmbH“ und damit in die Grundstücksvermarktung. Später wurde sie dann auch Eigentümerin der noch freien Grundstücke des Areals. Der GdF-Gründer Georg Kropp war schon seit 1926 Namensgeber für eine neue Straße in der Siedlung (heute Josef-Heppner-Straße). Der Grundstücksverkauf aber ging weiter nur langsam voran.

Kapitel 4 Menschen: Wer lebte in der Gartenstadt?

Die erste Idee für die Pullacher Gartenstadt zielte darauf ab, mit preisgünstigen Häusern, kleinen Grundstücken und Reihenhäusern auch weniger vermögenden Bevölkerungsschichten das Wohnen im Isartal zu ermöglichen. Das Bezirksamt hatte jedoch von vornherein auf eine Villenkolonie gesetzt. Entsprechend wurde es eine Siedlung bürgerlicher Schichten, es gab viele akademische Berufe: Juristen, Ingenieure, Professoren, Künstler und Kaufleute. Doch auch sie waren überwiegend an eher kleinen und erschwinglichen Häusern interessiert. Das Leben einiger dieser Bewohner*innen lässt sich in Teilen nachvollziehen.

Kapitel 5 Holzhäuser, Gartenstädte und Lebensgefühle – der kulturelle Hintergrund

In der Geschichte der Pullacher Gartenstadt spiegeln sich exemplarische sozial- und baugeschichtliche Diskussionen und Entwicklungen der Zeit zu Anfang des 20. Jahrhunderts.

Holzhäuser: In den 1920er Jahren arbeiteten in ganz Deutschland verschiedene bekannte Architekten und Firmen an neuen Konzepten für das Bauen mit Holz; hier fügt sich die Pullacher Kolonie ein.

Gartenstädte: Das Modell „Gartenstadt“ war als städtebauliches Konzept um 1900 in England entstanden - mit boden- und sozialreformerischen Zielen. In Deutschland setzte die Gartenstadt Hellerau bei Dresden ab 1907 diese Vorstellungen am weitesten um. In der Folgezeit wurde „Gartenstadt“ vor allem zum weit verbreiteten Bezeichnung für grüne Villenvor-

orte und die ursprünglichen reformerischen (genossenschaftlichen) Ziele wurden ausgeblendet.

Lebensgefühle: In der Idee des Wohnens im Grünen, am Stadtrand, fanden sich viele Spuren der Lebensreform-Bewegung mit ihrem Ziel einer naturgemäßen Lebensweise. Entstanden Ende des 19. Jahrhunderts war sie eng mit dem Gartenstadtkonzept verbunden. „Licht Luft, Sonne und Bewegung“ wurden Leitlinien für Alltagsleben und Wohnen.

Kapitel 6 Wie ging es in der Gartenstadt weiter ?

NS-Zeit 1933-1945

In den 30er Jahren nahm der Grundstücksverkauf zu, nun auch im westlichen Teil des Geländes zwischen Seitnerstraße und Wolfratshauser Straße.1937 kam die Erfolgsmeldung der Gartenstadt Pullach GmbH: alle Grundstücke sind verkauft!

1936 hatte die Gemeinde Pullach einen neuen Bebauungsplan für das Gebiet verabschiedet. In den Jahren bis Kriegsbeginn wurden zahlreiche Häuser gebaut, der Baustil veränderte sich. Vor allem in den Kriegsjahren gab es dann auch in der Gartenstadt Nutzgärten und Kleintierhaltung. 1934 wurden der Haltepunkt „Gartenstadt“ der Isartalbahn und eine Haltestelle für den Postbus eingerichtet, 1938 eröffnete die „Gaststätte Gartenstadt“.
Die Georg-Kropp-Straße wurde 1940 umbenannt nach einem gefallenen NS-Funktionär.

Mehrere Bewohner*innen, die nach den NS-Rassegesetzen als jüdisch galten, wurden vom NS-Regime verfolgt und mussten die Gartenstadt verlassen.

Nach 1945 bis heute

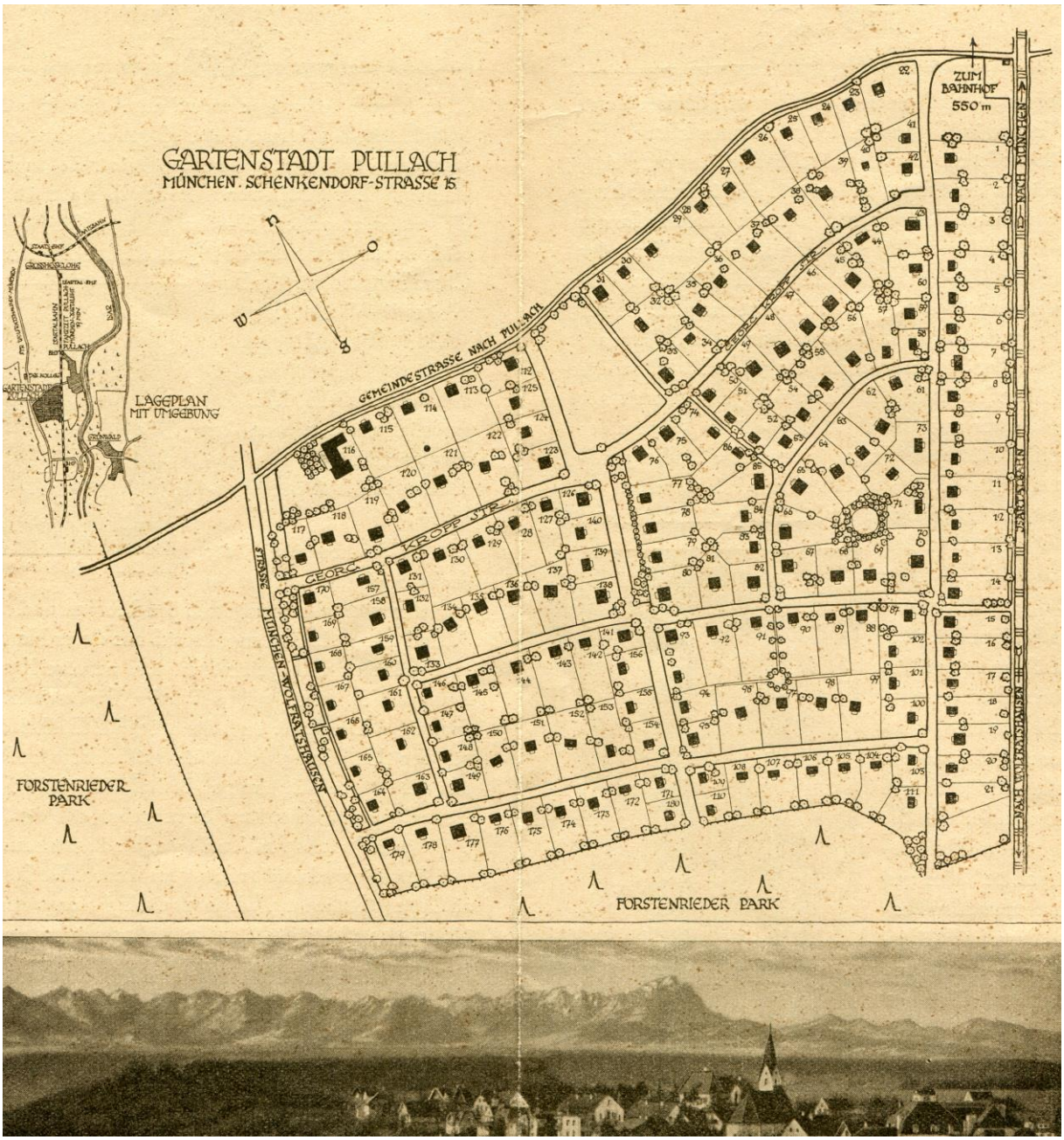
Ab Mai 1945 gab es wieder die Georg-Kropp-Straße, ca.1948 wurde sie nach Josef Heppner benannt.
Die Gartenstadt blieb zunächst von Neubauten verschont und eine Reihe der Holzhäuser überdauerte einige Jahrzehnte. Manche wurden entsprechend dem Bedarf der Besitzer mehr oder weniger stark verändert. 1972 kam das Denkmalschutzgesetz, zu spät. Denn nun hatte der Bauboom auch die Gartenstadt erreicht und viele der alten Holzhäuser wurden abgerissen. Zwei Holzhäuser konnten erfolgreich unter Denkmalschutz gestellt werden: Gistlstr.58 und Josef-Heppner-Str.11. Zwei andere Holzhäuser haben sich mit Anbauten erhalten. Diese vier Häuser sind zusammen mit einer Reihe der frühen Steinhäuser heute noch vorhandene originale Zeugnisse der ursprünglichen „Pullacher Gartenstadt“.
Zu einem weiteren Haus erstellte das Denkmalamt ein Gutachten, es verschwand dennoch. Aber es konnte, wie auch ein weiteres Haus, durch private Initiative gerettet und anderorts wieder aufgebaut werden. Für Pullach sind diese zwei Bauten verloren, aber sie erhielten eine Zukunft als Denkmäler.

Fazit

Die Gartenstadt Pullach war ein innovatives Konzept für erschwingliches Wohnen am Stadtrand. Einige Ansätze konnten verwirklicht werden, aber insgesamt ist sie ein Torso geblieben und ihre Geschichte wurde weitgehend vergessen. Viele der alten Holzhäuser wurden abgerissen, schienen sie doch in Material und Bauweise überholt. Doch Zeiten ändern sich: heute ist der Holzhausbau wieder aktuell und gilt angesichts der Klimaprobleme als eine besonders zukunftsfähige Form des Bauens…

Ergänzend in der Buchveröffentlichung: Abbildungen, Anmerkungen (mit Quellen aus diversen Archiven), **Literaturliste** etc.

Abbildung 1 **Plan von 1926** Aus: *Gartenstadt Pullach – Ein Weg zum eigenen Heim.*
Gartenstadt Pullach GmbH 1927 (Gemeindearchiv)



Abbildungen 2 bis 5: **Holzhäuser der Gartenstadt**

Abb. 2 Richtfest 1926 *(Joseph-Heppner-Str.)* Abb.3 Haustyp „Barbara“ *(Jos.-Heppner-Str.)*

Abb. 4 Haustyp „Bianka II“ *(Jos.-Heppner-Str.)* Abb. 5 Haustyp „Brigitte IV“ *(Jaiserstr.)*

Abb. 6 **Steinhaus in der Gartenstadt** *(Gistlstraße)*