



Villenkolonie Bogenhausen

Der Einfluss des Baugeschäftes Heilmann & Littmann OHG auf die Entwicklung Bogenhausens um die Jahrhundertwende

Das am rechten Isarhochufer gelegene Bogenhausen war bis zu seiner Eingemeindung nach München am 1. Januar 1892 ein kleines, selbständiges Bauerndorf. Wahrzeichen des Dorfes Bogenhausen war der Turm der Dorfkirche St. Georg. Ganz in der Nähe der Kirche befand sich eine der beliebtesten Münchner Ausflugsgaststätten, die Gastwirtschaft Neuberghausen. Der berühmte Dichter Heinrich Heine, der den Reisebericht zur Kunstform erhob, schrieb in seinen Reisebildern 1828: *„Der Ort, wo dieses Gespräch stattfand, heißt Bogenhausen, oder Neuburghausen, oder Villa Hompesch, oder Montgelasgarten, oder das Schlössel, ja man braucht ihn nicht einmal zu nennen, wenn man von München dorthin fahren will, der Kutscher versteht uns schon an einem gewissen durstigen Augenblinzeln, an einem gewissen vorseligen Kopfnicken und ähnlichen Beziehungsgrimassen. ... Das Bier ist an besagtem Ort wirklich sehr gut, es schmeckt ganz vortrefflich, besonders auf jener Treppenterrasse, wo man die Tiroler Alpen vor Augen hat.“*

Die Lehmlager versiegten

Seit der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der Boden in Bogenhausen zunehmend industriell genutzt. Die Lehm- und Ziegelproduktion verlagerte sich von Haidhausen nach Bogenhausen.

Gleichzeitig dehnte sich am Ende des Jahrhunderts die Stadt München aufgrund der industriellen Entwicklung, der Urbanisierungstendenzen und des damit einhergehenden starken Bevölkerungswachstums zunehmend nach Osten aus. Die Lehmlager versiegten und viele Ziegeleibesitzer entschlossen sich, ihren Grund und Boden zu verkaufen.

Ankauf von über 20 Hektar Grund

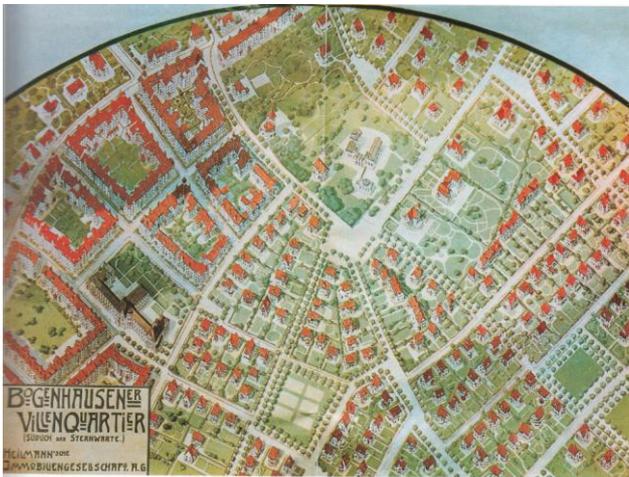
Im Juli 1897, kurz nach ihrer Gründung, kaufte die *„Heilmann'sche Immobiliengesellschaft“* von dem „Rentier“ Johann Greif ein 5,642 Hektar großes Grundstück an der „Bogenhausenerstraße“. Der Preis für den Grund betrug 1 280 000 Goldmark, etwas über 22 Mark für den Quadratmeter. Im Dezember des gleichen Jahres erwarb die Immobiliengesellschaft von den „Gutsbesitzerseheleuten Josef und Pauline Selmayr“ 16.717 Hektar Grund östlich der Ismaningerstraße. Josef Selmayr war Bürgermeister der Gemeinde Bogenhausen gewesen. Für das gesamte Areal bezahlte die Gesellschaft vier Millionen Goldmark, etwa 24 Mark für den Quadratmeter. Dies war die höchste Summe, die die Heilmann'sche Immobiliengesellschaft jemals für ein Villenterrain aufgewendet hatte. Das Areal, das von der Immobiliengesellschaft als „Bogenhausener Villenquartier südlich der Sternwarte“ bezeichnet wurde, war im Süden von der Prinzregentenstraße und im Westen von der



Ismaninger Straße begrenzt. Östlich der Königlichen Sternwarte, die damals noch einsam zwischen Äckern und Wiesen lag, reichte das Gebiet noch nach Norden bis zum heutigen Herkomer Platz und nach Osten bis zum Böhmerwald Platz.

Stadterweiterungsbewerb von 1892

Im August 1897 legte der Magistrat der Stadt München nach einem Stadterweiterungswettbewerb von 1892 die Grund-



züge fest, nach der die Bebauung in dem neuen Quartier erfolgen sollte. Für die Ismaninger Straße, die als Hauptverkehrsstraße betrachtet wurde, ließ der Magistrat eine geschlossene Bebauung mit Parterre und drei Obergeschossen zu. Alle übrigen Straßen sollten nur Gebäude mit Parterre und zwei Stockwerken erhalten; in den nur zehn bis zwölf Meter breiten Villenstraßen waren nur Einzelbauten und Villen vorgesehen. Mit diesen Vorgaben war für Bogenhausen eine straßenweise Staffelung der Bebauung statt einer Einteilung in Bauzonen beschlossen worden. Die Heilmann'sche Immobiliengesellschaft, die Eigentümerin eines Großteils des Areals war, war mit dieser Planung einverstanden.

Der Bauunternehmer Jakob Heilmann

Der Bauunternehmer *Jakob Heilmann* nahm großen Einfluss auf die städtebauliche und wohnungsbaupolitische Entwicklung Münchens. Er wurde 1846 in Geiselbach in Unterfranken geboren. Als Sohn eines Glasers besuchte Heilmann die Baugewerkschule München und legte mit 19 Jahren die Abschlussprüfung ab. Nach weiteren Stationen in Zürich und



Aschaffenburg ging er nach Berlin, um sich im Meisteratelier des Schinkel-Schülers Martin Gropius sowie an der Berliner Bauakademie fortzubilden. Etwa 1868 kehrte er nach Bayern zurück und widmete sich zunächst als Angestellter dem Eisenbahnbau. Im Jahr 1871 machte er sich selbstständig und gründete das *Baugeschäft Jakob Heilmann*.



1877 ging Heilmann nach München, übernahm Hochbauprojekte und führte als erster in München Umbaumaßnahmen zum Pauschalpreis durch. Durch seine Hochzeit mit Josefine Hierl, einer Brauereibesiztertochter, schuf er sich die finanziellen Voraussetzungen für die Umsetzung seiner Ideen in der Stadtentwicklung.

In seiner 1881 erschienenen Schrift „*München in seiner baulichen Entwicklung, ein Blick in deren Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft*“ machte Heilmann seine Ideen und Anregungen für die Stadterweiterung erstmals einem breiteren Publikum zugänglich. Im Jahr 1892 entschloss sich Jakob Heilmann, seinen Schwiegersohn, den Architekten Max Littmann, als Teilhaber in sein Geschäft aufzunehmen. Gesundheitliche Gründe und der Wunsch nach einem verantwortlichen Leiter für die Entwurfsabteilung seines Unternehmens bewogen ihn zu diesem Schritt. Am 10.3.1892 wurde das Baugeschäft J. Heilmann in die *offene Handelsgesellschaft Heilmann & Littmann* umgewandelt.

Erfolgreichste Terraingesellschaft

Innerhalb kurzer Zeit war die Heilmann'sche Immobiliengesellschaft die erfolgreichste Terraingesellschaft Münchens. Dies war insbesondere dem Talent des Architekten Max Littmann zu verdanken. Die Liste seiner Bauten ist lang: Das Nationaltheater in Weimar ist dort ebenso zu finden wie das Königliche Hoftheater in Stuttgart, das Kurhaus in Bad Kissingen und die Stadthalle in Münster. Vor allem aber prägte Max Littmann das *Gesicht der bayerischen Landeshauptstadt* - in München entwarf er nicht nur das Prinzregententheater und

das später zerstörte Künstler-Theater auf dem Messegelände. Auch das Hofbräuhaus, die Anatomische Anstalt und die Schack-Galerie gehören zu seinen architektonischen Werken, ebenso wie zahlreiche Geschäfts- und Mietshäuser.

Architekt Professor Max Littmann

Max Littmann wurde am 3. Januar 1862 in Schloßchemnitz geboren. Nach dem Besuch der Chemnitzer Realschule studierte er von Herbst 1878 bis Ostern 1882 an der Architekturabteilung der



Königlichen Höheren Gewerbschule seiner Heimatstadt. 1885 kam er das erste Mal nach München, unternahm in der Folgezeit verschiedene Studienreisen und ließ sich 1888 endgültig in München nieder, wo er drei Jahre später Ida Heilmann heiratete. 1892 wurde er Teilhaber der Baufirma seines Schwiegervaters. Er wurde später zum Geheimrat und zum Professor für Architektur ernannt.



Für das Heilmannsche Baugeschäft war Littmann eine große Bereicherung. Heilmann äußerte sich in seinen "Lebenserinnerungen" wie folgt: *"Die Neigungen Littmanns, die mit meinen alten Wünschen parallel gingen, entwickelten unser Unternehmen noch mehr nach der architektonischen Seite hin und eine Reihe monumentaler Bauten - von denen hier nur das Kurhaus in Bad Reichenhall, die Psychiatrische Klinik (München), die Anatomie, die beiden Münchener Warenhäuser (Oberpollinger und Hertie am Hauptbahnhof), der Neubau der Münchner Neuesten Nachrichten (Süddeutsche Zeitung), der Dresdner Bank, der Preußischen Gesandtschaft und Schack-Galerie neben einer großen Zahl herrschaftlicher Villen in Bogenhausen genannt seien - geben Zeugnis unseres unermüdlichen Schaffens. Als wir im Jahre 1900 mit den Bauten für das Münchner Schauspielhaus und das Prinzregententheater betraut wurden, führte das auf ein Sondergebiet des Hochbaues, dem sich Littmann mit solchem Eifer widmete, dass er in den folgenden Jahren bei einer ganzen Reihe*

von Konkurrenzen als Sieger hervorging, die uns dann die Theaterbauten in Bad Kissingen, Charlottenburg, Weimar, Posen, das Münchner Künstlertheater, Hildesheim und die Ausführung der Stuttgarter Hoftheater eintrugen."

Ein neues Stadtviertel entsteht

Bis zum Jahr 1914 baute das Baugeschäft Heilmann & Littmann in Bogenhausen Villen, Mietshäuser und Reihenhäuser, die heute noch das Gesicht des ganzen Areals zwischen Ismaninger-, Rauch-, Friedrich Herschel- und Cuvilliéstraße beherrschen. Im Einzelnen wurden repräsentative Villen in der Sternwartstraße, der Röntgenstraße, der Possartstraße, der Menzelstraße, in der Mauerkircherstraße, Höchlstraße (Diesel Villa) und Delpstraße sowie in der Möhlstraße errichtet. In der Rauchstraße 2, 10 und 12 wurden Wohnhäuser und Mietshäuser gebaut, eine Wohnhausgruppe in der Ismaningerstraße 152 und ein Monumentalbau mit Ecktürmen in der Ismaninger Straße 109, heute bekannt als Bundesfinanzhof. Ein sehr repräsentativer Bau wurde für die Ehem. Landesver-

Bogenhausen Hochherrschaftliche Einfamilienhäuser
/ K. Sternwarte / Villen an d. Herschel- u. Lamontstraße
Heilmann'sche Immobilien-Ges.-A.G. - Weinstr. 7, Tel. 2642
2644



sicherungsanstalt in der Holbeinstraße 9 errichtet, der nach dem Krieg bis zu ihrem Umzug an den Prinzregentenplatz von der Polizei genutzt wurde. Städtebaulich besonders gelungen sind die Reihenhausergruppen Cuvilliéstraße 1a bis 15, Friedrich-Herschel-Straße 9 bis 25 und gegenüberliegend die Gruppe Friedrich-Herschel-Straße 18 bis 24.

Die Baugesellschaft Heilmann & Littmann errichtete aber nicht nur Villen und Häuser in Bogenhausen sondern auch in den Villenkolonien Nymphenburg, Wald-Villen-Kolonie Prinz Ludwigshöhe, Villenterrain Solln, Villenkolonie Pullach, Villenkolonie an der Menterschwaige und viele andere mehr.

Wie hat sich Bogenhausen verändert

In einem Verkaufsprospekt der Heilmann'schen Immobiliengesellschaft aus dem Jahr 1907 heißt es: *„Wie hat sich das Bogenhausen verändert, von dem Heinrich Heine in seinen Reisebildern erzählt, als er im Begriffe steht, den schneebedeckten Alpen entgegenzueilen. Heute ist aus diesem stillen Erdenwinkel die vornehmste und schönste Villenansiedlung Münchens geworden, die vermöge ihrer hohen Lage am rechten Ufer*

der Isar zu den gesündesten Teilen der Stadt gehört. Die wundervollen, von Max II. geschaffenen, bis zum Englischen Garten sich ausdehnenden Gasteiganlagen mit dem weithin leuchtenden Friedensdenkmal bilden den Zugang zur Villenkolonie, die den upper ten thousand ein in jeder Beziehung vollkommenes Heim zu bieten vermag. ... Ausgezeichnete Straßenbahnverbindungen führen von Bogenhausen in kürzester Zeit ins Innere der Stadt, prächtige stille Straßen gestatten die angenehme Fahrt im Wagen oder Automobil, die in der Maximilianstraße, dem größten Boulevard Münchens und der Prinzregentenstraße vortreffliche Zugänge zur Stadt finden. In der nächsten Nähe der Villenkolonie erhebt sich das weltbekannte Prinzregententheater; ein überaus vornehmes internationales Leben entfaltet sich da in den Sommertagen. So ist Bogenhausen heute ein Glanzpunkt in der baulichen Entwicklung der Fremdenstadt München.“

Dieser Text könnte – nur leicht verändert – auch heute noch als Werbung für eine neuerbaute Immobilie in Bogenhausen verwendet werden. Wir Bogenhausener haben Jakob Heilmann und Prof. Max Littmann viel zu verdanken!

Michaela März-Lehmann

Literatur: -Dorle Gribl. Villenkolonien in München und Umgebung.

Der Einfluss Jakob Heilmanns auf die Stadtentwicklung. Bl.19-27, 43-66.
Buchendorfer Verlag 1999

-Dorle Gribl. Prominenz in Bogenhausen. Villen und ihre berühmten Bewohner. Volk Verlag 2009

- <http://www.tu-chemnitz.de/tu/presse/2011/09.14-10.12.html>. Vom Prinzregententheater bis zum Hofbräuhaus. Abgerufen 25.2.2012

- http://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Baudenkmal%20er_in_Bogenhausen. Abgerufen 25.2.2012

- http://www.stadtmuenchen.net/baudenkmal/d_architekt.php?architekt=Heilmann%20und%20Littmann. Abgerufen 25.2.2012

- http://de.wikipedia.org/wiki/Max_Littmann. Abgerufen 25.2.2012