

## **Münchner Boden und Spekulation - von den Terraingesellschaften bis heute**

Vortrag in der TUM am 6.6.2018, Veranstaltungsreihe Bodennutzung, Christian Bodensteiner

STADTENTWICKLUNG um 1810 bis 2010

### 1. STADTGESETZE 1800

Solange Wohnen und Arbeiten mit dem Besitz bei den Bürgern der Stadt in einer Hand, bei einer Person lagen, war die Stadtentwicklung die Sache der Bürger.

Wer nichts besaß außer seiner Arbeitskraft, hatte keine Bürgerrechte, lebte, als Bediensteter mit im Haushalt eines Bürgers, oder siedelte und hauste vor der Stadt, Hochwasser und Feinden ausgesetzt, in der Vorstadt z.B. in der Au.

Für den Bau der Befestigungen, die die Stadt vor den allfälligen Kriegsunbilden schützten, mussten die Bürger bezahlen, mit Geld und Arbeit, mussten Hand- und Spanndienste geleistet werden; das galt dann ebenfalls für den Abbau.

Es gab eine sehr strenge Bauordnung wegen der großen Brandgefahr; mit Aufräumaktionen wurden die öffentlichen Gassen und Plätze immer wieder frei gemacht von Einbauten und Gerümpel. Wer sich beim Bauen nicht an die Bauordnung hielt, wurde streng bestraft; das Haus wurde ggf. abgerissen, der Bauherr konnte sogar die Bürgerrechte verlieren.

### 2. STADTWACHSTUM BIS 1914

#### Politische Voraussetzungen:

1812 Napoleons Niederlage vor Moskau, 1820 Befreiungskriege, 1834 Deutscher Zollverein, Krieg 1870/71

#### Stadtwachstum

1800	Einwohner	40.000	Fläche	1.495 ha (1808)
1850	Einwohner	90.000	Fläche	3.350 ha mit Giesing, Au, Haidhausen
1900	Einwohner	500.000	Fläche	8.700 ha mit Forstenried, Milbertshofen, Moosach, Berg am Laim, Oberföhring
1914	Einwohner	645.000	Fläche	12.600 ha

Das Flächenwachstum wurde über die verbesserte Verkehrserschließung über den reinen Fußweg und die Pferdekutsche hinaus, ermöglicht.

1839 wurde die Eisenbahn von München nach Lochhausen eröffnet, weiter nach Augsburg, 1876 wurde in München die Pferdetram eingeführt bis 1883 wurden die Innenstadt, Sendling, Giesing, der Ostbahnhof, Schwabing, Nymphenburg erschlossen.

Mit der Industrialisierung arbeiten und verdienen das erste mal viele Menschen außerhalb ihres Wohnorts.

Wohnen und Arbeiten haben in der Stadt in Zukunft unterschiedliche Standorte, nicht mehr das eine Haus vom Handwerker oder Dienstleister wie Arzt oder Notar, das bisher die Stadt bestimmte.

#### Neue Wohngebäude in der Stadt waren bis 1880 überwiegend Zinshäuser mit Mietwohnungen

Bürger und Adel bauten oder bezogen große Mietwohnungen nahe an der Innenstadt, Karolinenplatz, Ludwigstraße.

Die Mittelschicht nutzten Mietwohnungen in der Fraunhofer-, Sonnen-, Landwehrstraße und den Querstraßen.

Die ärmeren Bürger wohnen in der Isar- und St. Anna-Vorstadt

### 3. STADTENTWICKLUNG\_BIS 1914

#### 1800 HERRSCHERWILLE

Der Herrscherwille bestimmt die Stadtentwicklung.

#### Erste Vorstädte Schönfeld und Maxvorstadt

Ab 1791 hebt Kurfürst Karl Theodor die Festung auf. Das Militär, unter Benjamin Thomson, Graf Rumford modernisiert, fand hierbei, wie bei der Herstellung des Englischen Gartens, eine nützliche Betätigung.

1804 wurde vom Kurfürst die 1. Baukommission für München bestellt, 1812 neu organisiert. Sie ist besetzt mit Fachleuten, wie zeitweise v. Gärtner, v. Fischer, v. Klenze sowie staatlichen, später auch städtischen Beamten, die die Baulinien für die Entwicklung der Stadt genehmigten.

1808 entstand der 1. Plan für die Schönfeld-Vorstadt mit Privathäusern in großen Gärten, 1812 wurde der von Skell und v. Fischer entworfene Plan für die Max-Vorstadt vorgelegt, in offener Bauweise, mit Karolinen – und Königsplatz.

Der Plan reichte für Jahrzehnte für das Stadtwachstum. Die Kriegslast nach den napoleonischen Kriegen verlangsamte die erwartete Besiedlung.

1816 wurde, wegen der besseren Rentabilität, an den Straßen und Plätzen durch Klenze hier die geschlossene Bauweise eingeführt.

#### STÄDTISCHE SELBSTVERWALTUNG

Ab 1818 wird die städtische Selbstverwaltung gestärkt, die Baukommission von Staat und Stadt besetzt, die bürgerlichen Wünsche spielten in der Planung eine größere Rolle.

Ab 1852 wurde die Baukommission dann rein städtisch.

1863 wurde eine allgemeine Bauordnung verfasst für größere Technische Sicherheit und mit dem Zwang zu Baulinien. Für Giesing, Sendling, Neuhausen, Ramersdorf wurden Aligement –Pläne aufgestellt.

Die meisten Baulinienpläne wurden von „mediokren“ Bezirksgeometern erstellt, so wurde geklagt..

Die Aligement Pläne mussten die bestehenden Grundstücksverhältnisse beachten oder freiwillige Umlegungen und Tausche erreichen. Enteignungen waren nicht möglich.

Das gilt bis zum BauGB 1960.

#### 4. BAUBOOM UND PRIVATE BODENSPEKULATION

Um 1830- 1840 setzte mit der Eisenbahn ein Bauboom ein, Bodenspekulation und die Kostentragung der Erschließung waren strittige Themen zwischen den Entwicklern – Terraingesellschaften- und der Stadtverwaltung.

Es war die Rechtspraxis bei allen Erschließungen, dass das Straßenland und die Kosten dafür an die Stadt abgetreten wurden. Durch gute Verhandlung konnten auch weitere Kostenübernahmen erreicht werden, da sonst ggf. der Bau der Straßen durch die Stadt erst zu lange nach Fertigstellung der Bebauung erfolgte.

1827-1830 spekulieren Josef Höchl und Deigelmayer mit den Grundstücken an der Karl-, Elisen-, Luitpold-, Kanal- und Landwehrstraße und machten bankrott, zum Schaden ihrer Käufer.

Weitere Beispiele:

1864 entwickelte Baron v. Eichthal das Gärtnerplatz Viertel, danach in Haidhausen das Franzosenviertel

1881 machte Heilmann den Vorschlag für ein neues Straßennetz und 1895 für eine U-Bahn vom Hauptbahnhof zum Ostbahnhof, als Grundlage für seine erfolgreichen, großen Grundstücksentwicklungen.

Auf beide komme ich noch bei den Projekten.

#### 5. STADTHYGIENE UND INFRASTRUKTUR

sind für die weitere Entwicklung Münchens wichtig und machen jede Stadterweiterung kostspieliger.

Die 2. Cholera-Epidemie 1873, und die folgenden Forderungen Prof. Max Pettenkofers 1874 nach einer Schwemmkanalisation, (ab 1890 realisiert; von J.Gordon geplant) und neuen Wasserversorgung (ab 1881realisiert) waren für das weitere Stadtwachstum Grundlage.

#### PROJEKTE

##### 1. GÄRTNERPLATZVIERTEL

Entwicklung durch Baron v.Eichthal, Bankier und königlicher Kämmerer.

Er hatte die Fläche des ehemaligen Klosters gekauft, und wollte durch die Entwicklung eines Mietshausquartiers zur Geldanlage und Alterssicherung für Kleinbürger und Handwerker, Kapital für seine Eisenbahninvestitionen gewinnen.

1830 wurde ein erster Aligmentplan, von Ludwig I unter den folgenden Bedingungen genehmigt: wenn keine Geländeerwerbskosten entstehen und der Straßengrund freiwillig abgetreten wird. Straßenbreiten, die geschlossene Bebauung, den runden Platz mit 4-geschossiger Bebauung hatte ebenfalls der König festgelegt, dazu die Straßennamen Cornelius und Klenze.

Erst 1860 wurde die Bebauung durch den Sohn v. Eichthal realisiert.

Max-und Ludwigsvorstadt waren noch nicht abgeschlossen und noch attraktiver. Die Industrialisierung erfolgte langsamer als erwartet.

Die Stadt München hat die königlichen Forderungen übernommen, ergänzt und 1861 10 Monate verhandelt um die Kosten gering zu halten: 4,5 Tagwerk für Straßen und Platz wurden ihr abgetreten, die Kanalabdeckungen von Eichthal bezahlt, der Straßenbau und der sonstige Kanalbau von der Stadt.

Die königlichen Planungsziele nach Ordnung, Würde, trotz Zweckmäßigkeit, waren bei bürgerlichen Vierteln nicht erreichbar, die Finanzkraft der Bürger reichte nicht für den Anspruch auf Großartigkeit.

## 2. HAIDHAUSEN

Entwicklung durch Baron v. Eichthal der das Gelände spekulativ, evtl. für einen großen Bahnhof gekauft hatte, da die Bahn nach Rosenheim verlängert werden sollte.  
1868-1900 realisiert.

1870/71 hat der Städtische Oberbaurat Zenetti die Stadterweiterungspläne erarbeitet. Es wurde verhandelt: 12 Tagwerke Straßenland und 1,64 Tagwerke Land für den Bahnhof mussten abgetreten, und Füllmaterial für den Straßenbau geliefert werden. Der Straßenbau durch die Stadt erfolgte langsam, nach Erfordernis.

1873 war eine Wirtschaftskrise. Die Häuser wurden schlecht und billig gebaut, waren gleich renovierungsbedürftig und daher unverkäuflich.

Das Ganze war ein großer Mißerfolg.

## 3. WIESENVIERTEL

Ab 1820 hat die Stadt von den 250 Tagwerk der Wiesen bis zur Lindwurmstrasse 130 gekauft. Für den ursprünglich gewollten Stadtpark war das Gelände schon zu teuer. Der Bodenpreis war von 20 Pfennig auf 2 Mark gestiegen. Ab 1870 stiegen die Preise von 2 Mark/Quadratfuß auf 4 Mark,

Die Stadt wollte die Spekulation nicht mit Bebauung belohnen, sie verweigerte den Aligmentplan und den Flächentausch für die Straße; bis die Eigentümer 1881 ihre Flächen mit Bretterzäunen abteilten und das von der Stadt angerufene Gericht dieses für zulässig erklärte. 1882 wurde der von Voit und Hauberissers erstellte Aligmentplan beschlossen; 150 Tagwerk blieben unbebaut. Abtretungen und sehr strenge Regeln für die Bebauung mit repräsentativen Pavillonbauten und Vorgärten wurden beschlossen. Die Münchner Bürger entwickelten breites Interesse an der Baustelle, machten ihre Sonntagsaufzüge dorthin und bestaunten die Gebäude schon während der Bauzeit.

## 4. BOGENHAUSEN, NYMPHENBURG, GERN, HARLACHING, HEßSTRASSE, ISARTAL UND WEITERE.

AUCH NACHBARGEMEINDEN WIE PULLACH, PLANEGG, FELDAFING U.A.

Entwicklung durch Jacob Heilmann

und die Heilmannsche Terraingesellschaft, (war ursprünglich ab 1871 ein Baugeschäft, seit 1877 in München).

Für jedes Baugebiet wurde von Heilmann jeweils ein eigene Immobiliengesellschaft gegründet, die dann auch Eigenheime und Mietshäuser baute.

Die Heilmann Gesellschaft war sehr gut organisiert und baute außer Mietshäusern, Kleinwohnungen, Villenkolonien ganze Gartenstädte; aber auch als Baugesellschaft das Prinzregententheater, Hofbräuhaus, Krankenhäuser

1878/79 die erste Gebietsentwicklung Heßstraße mit 1u.2- Familienhäusern. Typ Landhäuser statt Mietskasernen. Erst gab es große Zweifel, ob es Nachfrage gäbe aber das Projekt war dann sehr erfolgreich.

1892 Villenkolonie Gern, älteste Rh.-Siedlung mit sehr differenzierten Reihenhäusern außerhalb des Burgfriedens, für Mittelstand, Kaufleute, Beamte, Künstler.

1887-1893 erwirbt er 230 ha Land

bis 1900 weitere 1000 ha in Bogenhausen, Nymphenburg, Isartal, Würmtal,

## Starnberger See

Es folgten die vielen weiteren Entwicklungen in Nymphenburg, Bogenhausen Sternwartestrasse, Solln, Geiseltasteig, Isarhochufer, Großhadern, aber auch in Gräfelfing, Planegg, Feldafing

z.B. 1896 Menterschwaige 52 ha  
und Prinz Ludwig Höhe

ab 1897 Gründung der Heilmann'schen Immobiliengesellschaft  
ab 1899 Aktiengesellschaft die 7% Dividende zahlte

Abwicklung der Baugebiete durch Terraingesellschaft:

Grundstücke werden von Eigentümern erworben.

An der Planung wurde bei der Stadt mitgeredet, Flächen für Straßen und Plätze an die Stadt abgetreten, die Vermessung und Erschließung finanziert. Die Erschließung mit Straße, Wasser, Licht erfolgte durch die Terraingesellschaft.

Es gab Verfahrensvorschriften der Stadt mit Erpressungscharakter, da ein Enteignungsgesetz für Ortsstraßen fehlte (bis 1960 BauG).

Kostenbeispiel: 13 ha für 3,66 Mark/ qm gekauft und für 15-17 Mark/qm verkauft.

Bis 1908 sind für Gern 3 Mio qm. Grund für Straßen und Plätze unentgeltlich an die Stadt abgetreten, und wurden 1.150.000 Mark für Straßenbauten und 105.000 Mark für Vermessung bezahlt.

## 5. PASING

Ab 1892 entwickelt der Architekt August Exter in Pasing die Villenkolonie Neupasing I mit 120 Häusern im Gartenstadtcharakter, auf einem von ihm gekauften und erschlossenem Grundstück.

1895 waren fast alle Häuser verkauft und er begann

1897 die Villenkolonie Neupasing II zu planen, Exter scheiterte und die Terraingesellschaft Neu-Westend AG übernahm 1899 die Realisierung. Es sollten 650 Häuser als Gartenstadt entstehen. Bis 1900 waren 90 Häuser gebaut. Dann stagniert die Entwicklung, 1929 waren weitere 106 Häuser im Bau für die mehrere 100 Anfragen vorlagen.

## 6. ZUFÄLLIGE STADTENTWICKLUNG?

1892 STADTERWEITERUNGSWETTBEWERB

UND STADTERWEITERUNGSBÜRO 1895 MIT THEODOR FISCHER.

REGELT ZUSTÄNDIGKEITEN UND BAURECHT mit der STAFFELBAUORDNUNG

1881 veröffentlicht Heilmann seine Schrift: „München in seiner baulichen Entwicklung- ein Blick in deren Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft.“

Er beklagt sich über die Planlosigkeit der Stadt, die nichts tut zur Linderung der Wohnungsnot und gegen die Spekulation. Er selbst beeinflusst (und macht) mit seiner Gesellschaft die städtische Bodenpolitik.

Er bietet der Stadt 10.000 Mark an, damit sie ein Stadtentwicklungskonzept beauftragt.

Die Stadt lehnt das ab und bringt dann 1892 einen großen städtebaulichen Wettbewerb auf den Weg.

Dessen Ergebnis ist 1895 die Schaffung des Stadterweiterungsbüros mit Theodor Fischer als Leiter. Er schafft eine flexible Bauordnung –Die Staffelbauordnung – die Bauweise, Höhen in Abhängigkeit von Standort und Straßenbreiten und die Grenzabstände regelt.

Die Dichte wird von innen nach außen reduziert.

1900 legt er den ersten Zonungsplan vor, es ist nicht nur ein Plan, sondern beinhaltet auch Zuständigkeits- und Verfahrensregeln und ermächtigt endlich wieder die Stadt.

1904 wird der Staffelbauplan mit 9 Staffeln beschlossen. Er galt im Prinzip bis 1980.

## 7. STADTWACHSTUM NACH 1914

1914	Einwohner	645.000	Wohnungen	ca. 1904	ca. 139.000
1939	dito	829.000	Wohnungen	ca. 1926	???
1945	dito	480.000	Wohnungen	ca. 1944	ca. 261.000
1950		831.000	Wohnungen	1950	ca. 275.000
1970		1,3 Mio	Wohnungen	1980	568.500
2000		1,2 Mio	Wohnungen	2000	750.500
2016		1,46 Mio	Wohnungen	2016	887.000

## 8. STÄDTISCHE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN

1918 wird die GWG gegründet und berät anfangs die Wohn-Genossenschaften der Industrie, es entsteht die Siedlung Alte Heide.

1928 wird die GEWOFAG gegründet

Beide Gesellschaften bauten im Auftrag der Stadt für die vielen Zuzügler und Armen die nach dem 1. Weltkrieg in die Stadt gekommen waren, große Siedlungen.

1928-1939 baute die GEWOFAG 5 große Siedlungen, Neuhausen, Friedenheim, Neu-Ramersdorf, Walchenseeplatz, Neu- Harlaching, bis zum Krieg sind 11.000 Wohnungen entstanden. Heute hat die GEWOFAG 36.000 Wohnungen.

1935 kommt es bei der GWG mit der Maikäfersiedlung zu einem Neubeginn.

2500 Wohnungen entstehen insgesamt u.a.am Harthof bis 1939.

Heute bewirtschaftet die GWG 28.000 Wohnungen

Beide Gesellschaften haben nach 1945 große Quartiere entwickelt, wie Hasenberg, Max II, Fürstenried und Forstenried.

## 9. NEU-PERLACH

Entwicklung durch die Neue Heimat Bayern durch Vertrag mit der LHM.

1962 - 1986

1000 ha für 25.000 Wohnungen, ebenso viele Arbeitsplätze und Infrastruktur. Einkaufszentren, Kirchen, Schulen etc.

Die landwirtschaftlichen Flächen wurden gekauft, entwickelt und an Bauwillige verkauft. Mit der Wertdifferenz war die Infrastruktur und die Planungskosten zu bezahlen.

Die Stadt bestimmte die Planungsinhalte.

1992 24.000 Wohnungen fertig, es entstehen weiterhin viele Arbeitsplätze

2008 25.000 Wohnungen und ca. 30.000 Arbeitsplätze

## 10. OLYMPISCHES DORF

1968-1972 Bauherrengemeinschaft Münchner Unternehmen auf öffentlichem Grund  
ehem. (Militärgelände). Wohnungen wurden verkauft.  
3500 Wohnungen und 1800 Studentenwohnungen

## 10. GESETZLICHE ÄNDERUNGEN

- 1951 Wohnungs-Eigentumsgesetz
- 1960 BauGB
- 1971 StBauFÖG
- 1993 Investitions-Erleichterungsgesetz InVestErl G  
ermöglicht Städtebauliche Verträge

## 11. ENWICKLUNGSMASSNAHMEN UND STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE: SOBON

ab 1992 für ehemalige Bahnflächen (160 ha) und Kasernen (350 ha)  
Erschließung muss vom Entwickler übernommen werden, Infrastruktur und 30% sozialer  
Wohnungsbau erstellt werden.

- 1992- 2018 Hauptbahnhof –Laim- Pasing  
8000 Wohnungen und 18000 Arbeitsplätze
- 1994- 2025/30 Kasernen  
ca.13.500 Wohnungen und ca. 6000 Arbeitsplätze

## FAZIT

Seit 1800 war München von starker Zuwanderung geprägt.  
Stadterweiterung und neue Quartiere sind fast immer im Zusammenwirken der öffentlichen Hände,  
also der Stadt, und privaten Investoren erfolgt, die Regeln waren nicht immer transparent und nicht  
immer vorteilhaft für die Stadt. Es gab aber auch bei den Terrain- Gesellschaften in wirtschaftlich  
schwierigen Zeiten Konkurse.

Stadtentwicklung in München hatte seit 200 Jahren das Ziel die Wohnungsknappheit und z.T. große  
Wohnungsnot, besonders bei den unteren Einkommensschichten, und oft sogar bei der Mittelschicht,  
zu lindern.

Bis auf kurze Zeit gleich nach den Olympischen Spielen, ist es niemals gelungen die Wohnungs-  
Knappheit zu überwinden, trotz großer Wohnungsbauzahlen.

Bezahlbare Wohnungen, auch für ärmere Menschen zu schaffen, war immer schwierig, und nur mit  
öffentlichem Druck, Geld und guten Verträgen möglich.

Seit den 70er Jahren des 20.Jh. ist es ein weiteres Ziel, die Mieter im Bestand vor Vertreibung und die  
Quartiere vor Gentrifizierung zu schützen. Die gesetzlichen Instrumente sind hier leider  
unzureichend. Kleines Gewerbe und individueller Einzelhandel sind mindestens ebenso von  
Vertreibung durch Mieterhöhung betroffen wie die Bewohner.

Wenn Immobilien am internationalen Markt gehandelt werden wie Schweinehälften, werden unsere  
Städte und ihr soziales Gefüge zerstört. Wir brauchen dringend ein neues Bodenrecht, das den Boden  
entsprechend als Lebensgrundlage behandelt, als unverzichtbar bewertet und in die Verfügung der  
Stadt gibt.

Christiane Thalgott Im Juni/ August 2018