

**SZ-Serie** Lehmbarone und Baulöwen – dem zunehmenden Bedarf an Häusern und Wohnungen verdanken viele Unternehmer ihren Reichtum

## Wenn sich Erde in Gold verwandelt

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wächst München in rasendem Tempo und erlebt einen gewaltigen Bauboom. Davon profitieren die „Loambarone“, deren Ziegeleien das Material für die überall aus dem Boden wachsenden Häuser liefern. Die Arbeiter in den Fabriken aber leben im Elend

VON STEFAN MÜHLEISEN

Lorenz Hartl lässt nichts anbrennen, als es darum geht, die Goldene Hochzeit mit seiner Ursula zu feiern. Ein Foto von 1902 zeigt die Jubilare fidel posierend auf der Treppe vor der Villa in Engelshaling, umringt von zwei Dutzend Familienangehörigen in Frack und Rüschenkleid. Danach bringen Kutschen die Gesellschaft in die Betz'sche Wirtschaft nach Bogenhausen, wo sieben Gänge aufgeföhren werden: Forellen, Filetbraten, Junghuhn, Rehrücken sowie „Eis in Figuren“, wie aus der Familienchronik hervorgeht.

Hartl und sein Clan lassen es wieder einmal krachen, so wie die anderen „Loambarone“ auch. So nennen die Zeitgenossen die Ziegeleiunternehmer, jene aufstrebenden Großbürger, die im jungen Deutschen Reich München von Grund auf umkrempeln und dabei steinreich werden. Vier Jahre davor legt ein Sozialreport offen, zu welchem Preis das geschieht.

### MÄRKTE, MÜNZEN UND MASCHINEN

Münchens  
Wirtschaftsgeschichte  
Folge 6

Der Verfasser beschreibt, wie 15 bis 20 Arbeiter in einer Ziegelei im Münchner Osten zusammengepfercht in einem Trockenraum leben, der Hitze des Ziegelfofens ungeschützt ausgesetzt. „Die Bettwäsche starrte vor Schmutz“, heißt es, sei obendrein zerrissen, mithin nur ungenügend vorhanden. In einem anderen Raum schlafen zehn Personen. „Auch hier überall der gleiche Schmutz, die gleiche Verwahrlosung.“

Der Pomp der Loambarone und die Armut der Arbeiter – es sind zwei extreme Pole einer extremen Zeit, in der München in rasend schnellem Tempo zur Metropole wächst. Von der Reichsgründung 1871 bis zum Beginn des Ersten Weltkriegs wird die Kapitale an der Isar mit voller Wucht von der sich Bahn brechenden Industrialisierung erfasst – und sie katapultiert die Bauwirtschaft zu einem der wichtigsten Wirtschaftszweige. Immer mehr Menschen drängen in die Stadt – und es braucht Unternehmer, die für das Heer der Zuwanderer ein Häusermeer errichten. „In dieser Zeit wurde München zu einer modernen Großstadt ausgebaut“, sagt Manfred Heimers, als Historiker und Archivar beim Stadtarchiv zuständig für die Münchner Baugeschichte.

Die neue Epoche kommt bereits Mitte des 19. Jahrhunderts ins Rollen. Allerorten drängen Industrie und Handel die Landwirtschaft in den Hintergrund; Eisenbahnen schnaufen durchs Land und bringen immer mehr Menschen zu ihrem Sehnsuchtsort: die Stadt. Die Münchner Kernstadt wird bald zu klein, bereits 1854 werden die Au, Giesing und Haidhausen eingemeindet, 1864 folgt Ramersdorf. Doch erst mit der Einführung der Gewerbefreiheit 1868 sollte die Expansion der Stadt so richtig Fahrt aufnehmen. Von 1871 bis zum Beginn des Ersten Weltkriegs vervierfacht sich die Bevölkerung auf 600 000 Menschen. Die Bauwirtschaft darf dabei zunächst nahezu ungehindert schalten und walten. „Die Unternehmer konnten weitgehend planen, wie sie wollten“, sagt Historiker Heimers. Und das tun sie auch. Es

herrscht Goldgräberstimmung. Zumal die Goldgruben direkt vor der Haustür liegen: die ausgedehnten Lehmgründe.

Die letzte Eiszeit hat auf 16 Kilometern von Haidhausen, Berg am Laim und Ramersdorf sowie von Bogenhausen und Unterföhning bis Ismaning eine bis zu drei Kilometer breite Lehmschicht hinterlassen. Die Ausbeutung des robusten Baumaterials hat eine lange Tradition. Nun erkennen findige Maurer, Ziegelmeister, Glücksritzer und geldige Erben, dass sich hier Erde in Gold verwandeln lässt. Sie kaufen den Bauern ihr Land ab, um den Boden „abzuziegeln“, wie es damals genannt wird.

Bald rauchen die Schloten in gut 60 Ziegeleien – in Haidhausen, in Berg am Laim, in

Oberföhning – ohne Unterlass. Allein die Aktien-Ziegelei in Zamdorf verfeuert 2700 Zentner Kohle im Jahr – bei einem Ausstoß von neun Millionen Steinen jährlich. Die Stadt ist erfüllt von Hämmern, Dengeln, Klopfen. „Ohne Lehm dat's München net geb'n“, lautet das Sprichwort der Stunde, das sicher auch Lorenz Hartl gerne gebraucht – einer jener Loambarone, denen der Bauboom den Aufstieg ins Großbürgertum ermöglicht.

Seine Vorfahren hatten sich als Hirten, Gürtler und Pechsieder verdingt. Er selbst wächst in ärmlichen Verhältnissen als siebtes Kind einer Bauernfamilie in Beyharting (heute Landkreis Rosenheim) auf. Mit seinem Erbteil kann er einen Hof kaufen –

und wieder abstoßen. Er hat jetzt das Startkapital, wobei ihm die Verwandtschaft hilft. Der Vater seiner Frau Ursula besitzt eine Ziegelei in Baumkirchen. Nach Jahren als Ziegelmeister in dem Betrieb schlägt Lorenz Hartl 1880 zu: Er kauft im benachbarten Engelschalking Lehmgründe, errichtet eine Ziegelei, drei Trockenställe, Stallungen, eine Kantine für die Arbeiter – und für sich und die Familie eine Villa.

Hartl und Kollegen liefern den Rohstoff für eine nach Nachschub lechzende Branche. Häuser schießen aus dem Boden, die neuen Blöcke fressen sich etwa in Haidhausen in den alten Baubestand der Herbergen. Die Gemeindeverwaltungen werden buchstäblich von der Entwicklung über-

rollt – und bitten um Eingemeindung: Sendling (1877), Neuhausen und Schwabing (1890), Bogenhausen (1892), Nymphenburg (1899) sowie Thalkirchen und Laim werden München einverleibt.

In den Ziegeleien fertigen die Tondrescher – sie pressen den Lehm in eine Passform – am Tag bis zu 4000 Ziegel, die dann in einem 2000 Grad heißen Ofen gebacken werden. Alles muss schnell gehen, schließlich wird im Akkord gearbeitet. Bald reichen die einheimischen Arbeiter nicht mehr aus: Die Unternehmer werben Saisonarbeiter aus Italien an, meist aus dem Friaul und Bergamo. Viele nehmen dafür zehntägige Gewaltmärsche über die Alpen in Kauf, darunter viele Kinder.

Sie gelangen in die Mühlen eines entfesselten Kapitalismus, der keine Rücksicht kennt. Das ist auch dem städtischen Magistrat klar. In einem Bericht an die Schulkommission vom April 1885 heißt es: „Wie im Vorjahr sieht man jetzt wieder in den Straßen der Vorstadt Haidhausen eine Menge italienischer Arbeiter durchziehen, die auf den Ziegeleien der Nachbarschaft Arbeit suchen und finden. Darunter sind Knaben, dem Anschein nach von 11-14 Jahren, schwächliche, blasse, halb verhungerte Gestalten, in der dürftigen Kleidung, meistens barfuß. Die Jungen leben in einer Art Sklaverei.“ Zum Stadtbild gehören in dieser Zeit auch die „Mörtelweiber“, Gelegenheitsarbeiterinnen in dicken, langen Röcken und kalkzerfressenen Blusen. Sie rühren den Mörtel und schleppen die schwere Last zu den Mauern auf die Baustellen.

### Baugesellschaften und Banken beherrschen die Stadt

Indes sind einige Ziegelgründe bald abgeziegelt – und mutieren zu „Bauerwartungsland“: Grundstücke, um die sich die Spekulanten reißen. Je näher die Randgebiete rücken, desto kostbarer werden auch Grund und Boden. Als Hochphase des Münchner Immobilienmarkts gilt die Zeit zwischen 1893 und 1901. Die Preise klettern in derartige Höhen, dass Bauherren Grundstücke meist nur auf Pump kaufen können. Die Banken gewähren bereitwillig Kredite, was die Preise noch mehr steigert.

Als mächtigste Akteure auf diesem umkämpften Markt etablieren sich die sogenannten Terraingesellschaften: Als AG oder GmbH kaufen sie Grundstücke, „Terrain“, parzellieren diese in Baufelder und verkaufen sie wieder; nach 1900 treten sie auch vermehrt selbst als Bauherr auf. Branchenführer in ganz Bayern wird die Aktien-Ziegelei, eine frühe Form des Konsortiums. Dabei fusioniert die Ziegelei mit der Bayerischen Baugesellschaft sowie der Bayerischen Handelsbank und der Bayerischen Vereinsbank München. Damit sind Ziegelproduktion, Bauunternehmen und Kapitalgeber unter einem Dach vereint. 1910 besitzen die Terraingesellschaften im Stadtgebiet und den Vororten 650 Hektar Land, die Stadt dagegen nur 575 Hektar.

Die Stadt wächst und wächst, von 61 000 Wohnungen (1885) auf 137 000 Wohnungen im Jahr 1905. Dennoch herrscht eklatanter Mangel. Viele Häuser sind hoffnungslos überbelegt. Nicht selten hausen vier Personen in einem Raum; sieben oder mehr teilen sich zwei Räume, geschlafen wird in Schichten. Dabei gibt es auf dem Markt jede Menge großer, aber teurer Wohnungen; Kleinraumwohnungen für wenig solvente Arbeiterfamilien gibt es viel zu wenig – zu unlukrativ für die Baugesellschaften.

Hier schließt sich der Kreis zur auch in heutiger Zeit stetig wachsenden Metropole München, in der sich immer weniger Menschen die horrenden Mieten leisten können. „Die Situation ist durchaus vergleichbar“, sagt Historiker Manfred Heimers. Damals wie heute würden Investoren vor allem Wohnungen für die gehobenen Ansprüche der Oberschicht bauen. „Gebracht werden aber vor allem preiswerte Wohnungen für einfache Leute.“

In der nächsten Folge am Samstag: Die Kirche und der schöne Mammon



Arbeiter aus Italien, angeheuert von der Oberföhninger Ziegelei Bastens, posieren 1925 für die Kamera. Das Foto ist dem Buch „Lehmziegelstadt“ entnommen, das im Volk-Verlag erschienen ist. Auch Frauen, sogenannte Mörtelweiber, fanden im Baugewerbe Arbeit. Unten rechts: Bauarbeiter auf dem Dach des Hauptzollamtes an der Landsberger Straße. Das Bild stammt aus dem Buch „Das Westend – Geschichte und Geschichten eines Münchner Stadtteils“. FOTO: SCHERL



## Kampf dem Wildwuchs

Architekt Theodor Fischer bringt Ordnung in den Stadtausbau

Es dauert 19 Jahre, bis die Stadtspitze endlich einen Befreiungsschlag wagt. Seit der Reichsgründung 1871 hatte sich München nahezu ungehindert ausgedehnt. Dies habe „große Übelstände“ verursacht, stellte 1890 Bürgermeister Johannes von Widenmayer fest. Der „Blick aufs Ganze, auf die Entwicklung der Stadt“ gehe verloren. Der Chef des Stadtbauamts, Arnold Zenetti, musste einräumen: „Die Stadt ist uns über den Kopf gewachsen.“ Die Erweiterung der Stadt sollte nun endlich in einigermaßen geordnete Bahnen gelenkt werden.

Es kam zu einem städtebaulichen Wettbewerb. Die Ideen für ein verbindliches,

umfassendes Entwicklungskonzept fasste das Stadterweiterungsbüro zu einem Planwerk zusammen; die Leitung übernahm der junge Architekt Theodor Fischer (1862-1938). Er hatte die Aufgabe, der ins Umland wachsenden Stadt Struktur zu geben. Fischer entwickelte zunächst Baulinienpläne für die einzelnen Stadtgebiete; daraus ging die Münchner Staffeldbauordnung von 1904 hervor, sie galt bis 1979.

In den zwei Jahrzehnten nach 1871 hatten sich die Investoren noch austoben dürfen, zum Beispiel Freiherr Carl von Eichensthal. Er kaufte Wiesen und Äcker an der späteren Orleans- und Würthstraße bis zur Rosenheimer Straße und Steinstraße in Haidhausen – und stampfte das dicht besiedelte „Franzosenviertel“ weitgehend nach seinem Gusto aus dem Boden.

Fischers Planwerk schrieb nun städtebauliche Grundregeln fest, flächendeckend von der Innenstadt bis zur Peripherie. Das Grundprinzip: Die Baudichte wurde gestaffelt, sie soll von innen nach außen abnehmen. Fischer prägte mit dieser frühen Form der Bauleitplanung das Münchner Stadtbild.

Theodor Fischer beendete damit auch die Tradition des geometrischen Städtebaus in München, wie er noch unter König Ludwig I. mit den rechtwinklig angeordneten Straßenzügen verfolgt worden war. Das Postulat waren nun geschlossene Plätze, Straßenkrümmungen ausdrücklich erwünscht. Die größte Baufirma in der Region war damals Heilmann & Littmann. Die berühmtesten Bauwerke der Firma sind das Prinzregententheater und das Hofbräuhaus. STEFAN MÜHLEISEN



Theodor Fischer entwickelte die Münchner Staffeldbauordnung. FOTO: KNORR-HIRTH

## Bauen und brauen

Beim Stichwort „Baulöwe“ denken Münchner an Schörghuber

Baulöwen gab es schon immer. Wenn man in München aber von einem solchen sprach, dann war damit von den Sechzigerjahren an fast immer nur einer gemeint: Josef Schörghuber. Der gelernte Zimmerer aus Mitteraham bei Mühlhof am Inn kam 1937 mit 17 Jahren nach München, wo er schließlich Bauingenieur studierte. Hier gründete er nach dem Krieg und der Gefangenschaft ein mehr als beachtliches Imperium, zu dem Baufirmen, Immobilienunternehmen, zeitweise eine Verkehrsfluglinie, eine Hotelgruppe, Getränkehersteller und sogar Lachsfarmen gehören.

Es begann mit der Gründung der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG im Jahr 1954. Mit Wohnblocks machte er die ersten Gewinne. Schon bald war die Bayerische Hausbau zugleich Baufirma als auch Immobilienkonzern; Schörghuber kaufte große Grundstücke im Münchner Osten und bebaute sie meist mit einer Mischung aus Wohnungen, Büros und Ladengeschäften. So entstanden im Laufe der Jahrzehnte beispielsweise der Arabellapark und der Zamilapark. Letzterer schrieb sogar Stadtgeschichte, aber ganz anders, als vielleicht von seinem Erbauer gedacht. Denn der SPD-Herausforderer und ehemalige Oberbürgermeister Georg Kronawitter gewann seinen Wahlkampf 1984 unter anderem deshalb, weil er Amtsinhaber Erich Kiesel (CSU) ein „Baulandgeschenk“ vorwarf: Kiesel habe Schörghuber städtische Grundstücke weit unter Marktpreis verkauft.

Schörghuber bebaute außerdem auch die ehemaligen Brauereigelände des Staatlichen Hofbräuhauses an der Inneren Wiener Straße, des früheren Bürgerbräukel-



Josef Schörghuber vor einem Modell des Arabellaparks. FOTO: BRIGITTE VATER

lers an der Rosenheimer Straße und von Hacker-Pschorr an der Landsberger Straße. Die beiden Brauereien Paulaner und Hacker-Pschorr hatte Schörghuber bereits Ende der Siebzigerjahre erworben.

Nach dem überraschenden Tod des Firmengründers 1995 übernahm Sohn Stefan die Unternehmensgruppe, aber auch er starb Ende 2008 ganz plötzlich mit nur 47 Jahren. Seitdem steht seine Frau Alexandra an der Spitze des Konzerns, der alles in allem einen Umsatz von rund einer Milliarde Euro macht und dessen Immobilien auf einen Wert von rund 2,5 Milliarden Euro geschätzt werden. FRANZ KOTTEDE

## Hauptstadt des Stahlbetons

Der neue Baustoff verdrängt die altbewährten Ziegelsteine

So wichtig der Baustoff einst für München war, vom Ziegel-Zeitalter sind heute nur noch Relikte übrig. Nur wenige Betriebe überlebten den Zweiten Weltkrieg. In Oberföhning stehen noch einige Überreste, zudem eine restaurierte Ziegelei als Industriedenkmal. In München sind die markanten Schloten verschwunden; nur am Preysingplatz in Haidhausen erinnern zwei gebeugte, steinerne Arbeiter am „Ziegelbrennerbrunnen“ an diese Ära.

Um 1935 sind bereits zwei Drittel der Lehmvorkommen im Münchner Raum ausgebeutet. Ohnehin ist der Siegeszug des Stahlbetons als Baumaterial nicht aufzuhalten. Bereits 1912 rühmt das Buch „München und seine Bauten“ den Beton als innovativen Baustoff, zumal ausreichend Kies vorhanden sei. Zwischen 1900 und 1914 avanciert München zur „heimlichen Hauptstadt des Stahlbetons“ – so lautet vor knapp zehn Jahren der Titel einer Tagung im Deutschen Museum. Der Ort ist gut gewählt, schließlich war das Deutsche Museum eines der ersten großen Stahlbetongebäude in Deutschland. Alle wesentlichen Bauteile sind aus dem Material – auch der 60 Meter hohe Turm. Mit Stahlbeton sind zudem die großen Kaufhäuser in der Innenstadt oder die neuen Isarbrücken erbaut.

Nach dem Zweiten Weltkrieg gibt es zunächst kaum Baumaterial – nur Trümmer. 45 Prozent der Gebäude liegen in Schutt und Asche, ein Drittel der Häuser ist nicht mehr bewohnbar. Trümmerfrauen suchen im Geröll nach brauchbaren Ziegeln und kratzen den Mörtel ab. Zeitgenössische Akten der Stadtverwaltung sehen einem Bedarf von 117 000 Wohnungen. Innerhalb

von zwei Jahren gelingt es, immerhin 20 000 Wohnungen wieder aufzubauen.

Doch erst in den Fünfzigerjahren kommt die Baubranche wieder so richtig unter Dampf. Häuser, ja Hochhäuser aus Stahl und Beton gelten nun als modern. Die Münchner Bauherren sind gehalten, einen architektonischen Kontrapunkt zur Zeit des Nationalsozialismus zu setzen – der Ziegelstein ist damit passé. Einer der ersten Münchner Wohnsiedlungen aus dem mit Zement gebundenen Gesteinskörnern errichtet Siemens Anfang der Fünfzigerjahre in Sendling.

STEFAN MÜHLEISEN



Ein Monument aus Beton: der Turm des Deutschen Museums. FOTO: ROBERT HAAS