



# Jakob Heilmann

1846 - 1927

Geheimer Kommerzienrat, Architekt und Baumeister  
**150 Jahre**

Festveranstaltung am 25. August 1996

**Einweihung des "Röhrborn"**

---

# **Jakob Heilmann**

---

150 Jahre  
1846 - 1927

---

Einweihung „Röhrborn“ 25. August 1996

---

**Impressum:**

Herausgeber: Gemeinde Geiselbach

Auflage: 750 Stück

Text: Prof. Dr. Michael Rauck, Okayama, Japan

Helmut Henkel, Hösbach

Gemeindeverwaltung Geiselbach, Andreas Jung

Layout: Walter Ganster, Geiselbach

Druck: Graphik und Druck Steiner, Alzenau



## Grußwort

*Der Wert des Menschen liegt darin,  
seine Talente zu nutzen.*

Dabei ist es wichtig, sich von guten Geistern leiten zu lassen. Sich mit seiner ganzen Schaffenskraft in den Dienst zum Wohle des Nächsten zu stellen und dabei selbst zufrieden zu werden, darüberhinaus noch Ansporn zu empfinden, gelingt nur den Menschen, die in sich selbst gefestigt sind. Menschen, die verankert sind in ihrer Heimat. Dies trifft für Jakob Heilmann zu.

Geprägt durch das Elternhaus und die Dorfgemeinschaft, wie sie in Geiselbach heute noch vorzufinden ist, hat Jakob Heilmann seine Arbeit unter das Leitbild "Stelle dein Denken und Schaffen in den Dienst der Allgemeinheit und die Arbeit wird dir Segen bringen" gestellt.

Getragen wurde Jakob Heilmann gleichfalls vom Glauben an eine höhere Macht. Dies wird in seinem Ausspruch deutlich: "Meine Bitte zu Gott ist, daß er mich einst von meinem Arbeitstisch abberufen möge."

Anerkennung und Dank erfüllt uns angesichts der Tatsache, daß Jakob Heilmann Modelle im sozialen Wohnungsbau und im Städtebauförderungsbereich, auch gegen viele Widerstände zum Wohle vor allem der einfacheren Bevölkerungsschichten durchgesetzt hat.

Wenn Jakob Heilmann viele ruhmreiche weltliche Ehren zuteil geworden sind, weil er unumstritten ein großer Baumeister war, über dessen Werke Sie in dieser Festschrift umfassend informiert werden, so hat er durch seinen sozialen Einsatz bewiesen, daß er den Kontakt zur Basis nie verloren hat.

Mit dem Ausspruch "Ich konnte mir keine Arbeit denken, die nur die rein materielle Absicht hatte", verbindet uns aber auch die Erkenntnis, daß Jakob Heilmann das notwendige Quentchen Glück stets begleitet hat.

Vielleicht ist manchem der aufgezeigte Weg, den Jakob Heilmann gegangen ist, gerade in der heutigen Zeit, in welcher mehr als jemals zuvor Eigeninitiative und Eigenverantwortung gefragt sind, eine Herausforderung Gleiches zu tun.

Im Rahmen der Einweihung unseres "Röhrborns" gedenkt die Gemeinde nicht ohne Stolz ihres Ehrenbürgers Jakob Heilmann, der am 21. August 150 Jahre alt geworden wäre. Seine Großzügigkeit gegenüber der Gemeinde Geiselbach, u.a. in Form von Spenden für die Anschaffung neuer Glocken oder für den Bau der Verbindungsstraße nach Horbach beweisen die Verbundenheit, die Jakob Heilmann gegenüber seiner Heimatgemeinde Geiselbach empfunden hat.

Eine Tafel wird den Brunnen zu Ehren von Jakob Heilmann zieren.

Marianne Krohnen  
1. Bürgermeisterin

# JAKOB HEILMANN ALS UNTERNEHMER

## AUSBILDUNG ALS VORAUSSETZUNG DES ERFOLGS

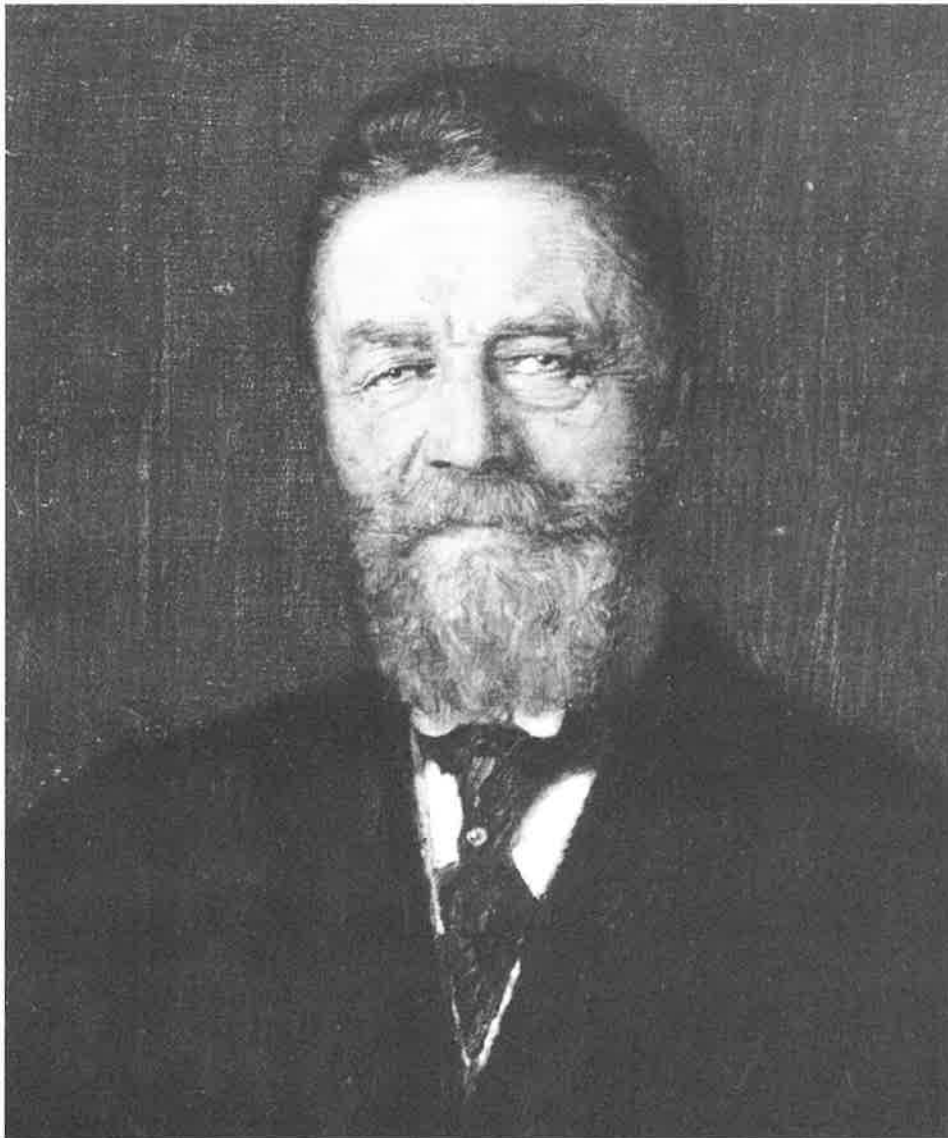
*Der vorliegende Aufsatz will neben das Wirken Jakob Heilmann's als Baumeister das des Unternehmers Jakob Heilmann stellen. Das konzernartige Geflecht seiner Unternehmen ist noch nirgends umfassend beschrieben worden. Dafür ist zunächst die mangelhafte Quellenlage innerhalb des Unternehmens HEILIT & WÖRNER BAU-AG verantwortlich. Der Forscher bleibt auf Jakob Heilmann's Schriften, Würdigungen, gelegentliche Funde von Archivquellen und dergleichen angewiesen. Da das Bauunternehmen Heilmann & Littmann (bis 1927) ebenso wie die Isarwerke (1924 entstand parallel dazu die Isarwerke A.-G.) als G.m.b.H.'s agierten, unterlagen sie nicht der Pflicht zur Veröffentlichung ihrer Geschäftsberichte. Die Münchener Handelsregister vor 1930 sind kriegsbedingt ebenfalls nicht überliefert.*

Jakob Heilmann war in seiner Jugend bestrebt, neben dem Erwerb einer formalen Qualifikation als Baumeister an einschlägigen Hochschulen zusätzliches theoretisches Wissen zu erwerben. Man muß aber dazu bemerken, daß er gegenüber langen

Hochschulstudien ohne Praxisbezug zeitweilig skeptisch eingestellt war.<sup>1</sup> Mit 5 Jahren kam er in die Volksschule, die er sieben Jahre lang, bis 1859, besuchte und wo er nach eigener Aussage „immer der Beste“ war. Mit dreizehn Jahren wechselte er auf

die „Realschule in Aschaffenburg“ (vermutlich meinte er damit die

Gewerbeschule<sup>2</sup>), wo er unter anderem bei Professor Wörner, dem Vater des späteren Bauunternehmers, Mathematik studierte. Nach deren Abschluß ging er im Oktober 1862, also mit sechzehn Jahren, nach München, um die Baugewerkschule zu besuchen, und da ihm der laxer Betriebsbetrieb mißfiel, hörte er gleichzeitig an der späteren Technischen Hochschule die Fächer, die ihn interessierten. In seiner Freizeit arbeitete er praktisch unter den Baumeistern Lenbach und Bürkl. Als Jakob 18 Jahre alt wurde, sperrte der Vater Peter (\*1811) die Unterstützungszahlungen, und Jakob wurde vollends zum Werkstudenten. 1865 meldete er sich 19jährig - vorzeitig - zur Baumeisterprüfung, da diese wegen der bevorstehenden Einführung der Gewerbefreiheit letztmalig abgehalten wurde. Nach deren Bestehen arbeitete Jakob Heilmann am Bahnhofsbau in Zürich, um mit dem damit verdienten Geld ein Semester am Polytechnikum Zürich (heute Eidgenössische Technische Hochschule Zürich) als Hospitant zu studieren. Sein Plan, anschließend nach Rußland zu gehen, scheiterte an der Militärdienstpflicht. Jakob umging diese, indem er in die Heimat Aschaffenburg zurückkehrte, sich freiwillig meldete und daraufhin für 1000 Gulden einen Ersatzmann stellte. In dieser Aschaffener Zeit widmete er sich erstmalig dem Hausbau. Mit den dadurch verdienten 1200 Gulden ging er nach Berlin, wo er um 1867/68 einviertel Jahre lang an der Bauakademie (u.a. bei Otto Friedrich Bernhard Baensch [1825-1898], dem späteren Erbauer des Nordostseekanals) und in Martin Gropius' Meisteratelier hospitierte.<sup>3</sup> Als Jakob Heilmann um 1869/70 neben seiner Bauleitung der Münchener Südbahn-Ostbahn-Strecke etwas Zeit fand, belegte er erneut ein Semester am neugegründeten Polytechnikum, also der späteren Technischen Hochschule München, u.a. Maschinenlehre bei Linde<sup>4</sup> und Friedrich August Klingefeld (1817-1888) sowie Kunstgeschichte bei Neureuther<sup>5</sup>. Leider finden sich bei den genannten Institutionen keinerlei Unterlagen über die von Jakob Heilmann genannten Hospitationen.



# JAKOB HEILMANN'S VORSTELLUNGEN

## STÄDTEPLANUNG

Jakob Heilmann interessierte sich schon früh für die Problematik der Städte- und Verkehrsplanung und publizierte einige einschlägige Denkschriften. Durchgehend findet sich darin die Problematik des Eigenheims mit Garten für möglichst breite soziale Schichten. Später kam die Frage der Münchener Stadterweiterung hinzu.

Ende Mai 1868 regte er in drei Teilartikeln für das Aschaffenburg „Intelligenzblatt“<sup>6</sup> die Gründung eines „Bauvereins“ in Aschaffenburg an: Zentrale Vorstellungen waren dabei die Schaffung von Wohnungen und Werkstätten im Eigentum aller Schichten der Bevölkerung in Form von Haus und Garten und das Zusammenwohnen verschiedener sozialer Schichten. Eine Resonanz auf diese Ideen ist nicht überliefert, zumal Jakob Heilmann schon ab September desselben Jahres wieder in München lebte.

Dort veröffentlichte er 1881 eine kleine Broschüre unter dem eher harmlos klingenden Namen „München in seiner baulichen Entwicklung“. Dahinter verbarg sich eine vehemente Kritik an den Bedingungen des Hausbaues in München.

Für den Mangel an radialen Verkehrsadern und das dadurch bedingte Entstehen von „kolossalen Miethskasernen“ und entsprechender Hintergebäude machte er in erster Linie administrative Gründe verantwortlich. Aus sanitären Gründen hatten Magistrat und Baukommission verfügt, daß der Abstand von Straße zu Straße 150 m betragen mußte. Unter dem Gesichtspunkt der Rentabilität entstanden zwangsläufig zur besseren Raumausnutzung Massenquartiere, nämlich Rückgebäude. Als Ausweg empfahl er ein Bausystem, das den Bauplatz weniger rücksichtslos ausnutzen mußte, nämlich eine Verringerung des Mindest-Straßenabstandes für ein- bis zweistöckige Wohnhäuser auf 60 m (Bauplatztiefe von 30 m) und für drei- bis vierstöckige Häuser auf 100 m.

Die mangelnde Attraktivität des Hausbesitzes gegenüber anderen Kapitalanlagearten stellte er wie folgt dar: Dieser sei viermal

so hoch besteuert gewesen wie mobiles Kapital und verursachte zusätzliche Kosten durch die Pflicht zur Straßen- und Trottoirreinigung, zum Spritzen, Abeisen, Schneeschaukeln und Abfahren. So sei ein Ein- bis Dreifamilienhaus gegenüber einem großen Zinshaus besonders benachteiligt gewesen. Als Lösung schlug er die Übertragung der Arbeiten an die Stadt vor, die sie in Regie ausführen oder auf dem Subventionswege vergeben könnte.<sup>7</sup> Als weiteres Phänomen brandmarkte er die schlechte Bauqualität oder, wie er sich ausdrückte, „die kolossale Zahl von geschmacklosen, unpraktischen, unsoliden und ungesunden, finanziell auf Schwindel basierten Bauten“ aus „schlechtem Backstein und magerem Mörtel“. Er führte dies letztlich auf die harte Konkurrenz der Banken zurück, die zu hohe Hypotheken zu hohen Zinsen ohne Bewertung der Bauqualität vergäben, so daß letztlich die Bank, die die höchste Schätzung für ein Objekt abgegeben hätte, bei der Hypothekenvergabe zum Zuge gekommen wäre. Obergrenzen für Beleihungen waren nämlich nicht festgelegt. Daher sei es für „Bauspeculanten“ und „Bauschwindler“ möglich gewesen, bei billiger Bauweise eine Hypothek zu erhalten, die im Extremfall unter dem Kapitaleinsatz läge, und der Spekulant bräuchte nur noch zu verschwinden oder die „Gant“ (Konkurs, Versteigerung) anzumelden.<sup>8</sup>

Jakob Heilmann hielt das Eigenheim für die Voraussetzung zu einem gedeihlichen Familienleben. Wegen des raschen Wachstums der städtischen Bevölkerung sah er besonderen Handlungsbedarf.<sup>9</sup> In seinem Plan von 1882 für „Arbeiterhäuser-Siedlungen“<sup>10</sup> sowie in seiner heute nicht mehr auffindbaren Schrift „Eigenheime“ von 1889 befaßte er sich offenbar mit dieser Problematik. Als das städtische Projekt einer gemeinnützigen Baugesellschaft an mangelndem Kapital - von den benötigten 800 000 Mark an Kapital waren nur 320 000 Mark zusammengekommen - scheiterte<sup>11</sup>, begann Jakob Heilmann selbst mit dem Bau der Familienhäuser-Kolonien Gern-Nymphenburg und Bogenhausen.

Eine gründlich geplante Erweiterung der Stadt München hielt er aufgrund des vergangenen und des erwarteten Bevölkerungszustromes für unabdingbar. Bis Ende der 1880er Jahre wurden nämlich neue Straßenzüge nach aktuellem Bedarf gebaut, verkehrspolizeiliche, gesundheitliche oder „schönheitliche“ Gesichtspunkte fehlten dabei. Im April 1889 unterbreitete er der Stadt München seine „Vorschläge als notwendige Grundlage für die bessere Gestaltung und Entwicklung des Straßennetzes und der hauptsächlichen Verkehrsadern der Stadt München“.<sup>12</sup> Da diese Eingabe beim Magistrat keine Beachtung fand, hakte Jakob Heilmann nach, indem er im Juli 1890 der Stadt München 10 000 Mark für ein Preisausschreiben für Stadterweiterungspläne zur Verfügung stellte. Da dieser Betrag vom Kollegium der Gemeindebevollmächtigten nicht angenommen wurde, wurde der Wettbewerb im Juli 1891 mit 14 000 Mark aus dem Reservefond ausgeschrieben. Die vier Preise gingen 1893 zu jeweils gleichen Teilen an Aengenejdt, Frühwirth, Lehnert und Carl Henrici. Jakob Heilmann überwies den nicht mehr benötigten Betrag schließlich an die Wittelsbachische Landesstiftung für Kunst und Wissenschaft.<sup>13</sup> Jakob Heilmann's Initiative war es somit zu verdanken, daß der Wettbewerb überhaupt zustandekam und daß 1893 in München ein „Stadterweiterungsbureau“ unter Theodor Fischer (1862-1938) als erste kommunale Stadtplanungsbehörde Deutschlands eingerichtet wurde.<sup>14</sup>

## SOZIALPOLITISCHES ENGA- GEMENT UND POLITISCHE EINSTELLUNG

Jakob Heilmann engagierte sich sozialpolitisch durch eine Gewinnbeteiligung der Arbeiter und zum 25jährigen Firmenjubiläum (1896) durch eine Stiftung für einen Arbeiterunterstützungsfonds. Außerdem stiftete er 1895 den Grund für das Städtische Sanatorium Harlaching.<sup>15</sup> Politisch verehrte Jakob Heilmann Bismarck. Er gehörte zunächst der Nationalliberalen Partei an, trat aber aus Ablehnung des Freihandels der Konservativen Partei bei, für die er in München 1890 sogar Zählkandidat wurde. Nach dem Ersten Weltkrieg war er Mitglied der Deutschnationalen Partei.<sup>16</sup>

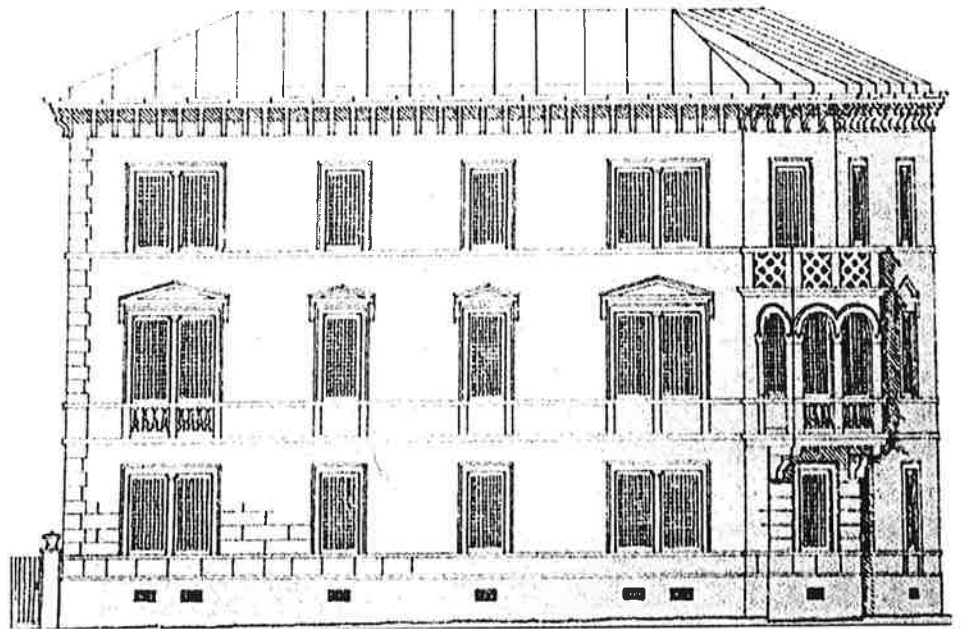
## DIE HEILMANN'SCHEN UNTERNEHMEN

Am Anfang von Jakob Heilmann's Karriere standen Bauten in Aschaffenburg und der Eisenbahnbau, der bis Mitte der 1870er Jahre in Deutschland eine besondere Rolle spielte. Erst dann konnte er sich seiner Leidenschaft, dem Hochbau, widmen.

Schwerpunkte seiner Tätigkeit waren der Bau von städtischen gewerblichen Gebäuden und von erschwinglichen Wohnanlagen in Gern-Nymphenburg und im Süden Münchens, besonders im Isar- und Würmtal.

## DAS J. HEILMANN'SCHE BAUGESCHÄFT / HEILMANN & LITTMANN

Das J. Heilmann'sche Baugeschäft entstand am 20. August 1871, als Jakob Heilmann erstmalig Eisenbahnbauten auf eigene Rechnung durchzuführen begann. Ab 1876 konnte sich dieses verstärkt dem Hochbau widmen.



Ehemaliger Heilmann-Bau in Aschaffenburg, Löherstraße 2. Abb. aus: A. Grimm, Aschaffener Häuserbuch II, S. 654.

## BERUFLICHER BEGINN

Jakob Heilmann's Berufskarriere begann in seiner zweiten Heimat, der Stadt Aschaffenburg, wo mittlerweile seine Eltern und sein Bruder Heinrich lebten, und wohin er um 1866 zurückgekehrt war. Sein erstes eigenständiges Bauprojekt war das Haus im Löhergraben 2, das er im Auftrage eines Weinbergbesitzers baute.<sup>17</sup>

In Aschaffenburg erhielt er im November 1867 die Bewilligung zur „Errichtung eines Bureaus zur Anfertigung von Bauplänen und Annahme als Insasse“.<sup>18</sup>

Am 22. September 1868 kehrte Jakob Heilmann nach seinen Studien an der Bauakademie Berlin nach München zurück. Dort war er unter verschiedenen Adressen gemeldet, worüber die noch vorhandenen Polizeimeldebögen<sup>19</sup> Auskunft geben: Barerstraße 10, Falkenstraße 48, Ohlmüllerstraße 18, Utzschneiderstraße 7, Corneliusstraße 17 (bei seiner ersten Schwiegermutter, der Privatierswitwe Rosipal) und Reichenbachstraße 6. Am 10. Mai 1871 meldete er sich „nach Hause“ ab. Während dieser fast drei Jahre arbeitete er für das Baugeschäft Del Bondio, wo er als bauführender Ingenieur den Bahnbau vom Münchener Südbahnhof zum Ostbahnhof leitete.<sup>20</sup> 1871 wurde er nach Neumarkt versetzt, um als Stellvertreter des Baudirektors Del Bondio das dortige Eisenbahnbau-Projekt zu leiten.

## EISENBAHNBAU

Jakob Heilmann kündigte um 1871 seine Stellung bei Del Bondio, um Eisenbahnlinien auf eigene Rechnung zu bauen. Sein erstes eigenes Projekt war die Strecke Obertraubling - Köfering - Eckmühl bei Regensburg. Die Finanzierung erfolgte mit dem Vermögen von 60 000 Mark, das seine erste Frau Ida geb. Rosipal (1850-1879) mit in die Ehe gebracht hatte. Da er das auf vierzehn Monate veranschlagte Projekt innerhalb von acht Monaten vollenden konnte, widmete er sich in den restlichen

sechs Monaten dem Ausbau der Nachbarstrecke für Rechnung eines in zeitlichen Rückstand geratenen Unternehmerkollegen. Nach eigener Aussage gelang es ihm, das Vermögen seiner Frau innerhalb dieser 14 Monate zu verdoppeln.<sup>21</sup> Anschließend leitete er von Tölz aus den Bau der Strecke Warngau - Schaftlach - Reichersbeuern - Tölz und nach deren Abschluß von Freihung aus den einer Teilstrecke der Bahnlinie Nürnberg - Eger, nämlich zwischen Vilsack und Weiden<sup>22</sup>.

Als sich die Eisenbahnkonjunktur Mitte der 1870er Jahre ihrem Ende zuneigte, übernahm Jakob Heilmann als sein letztes Eisenbahnprojekt die Strecke Nördlingen - Dinkelsbühl, das er von München aus leitete und an dem er seinen Schulfreund Kaufmann hälftig beteiligte, während er sich selbst zunehmend im Hochbau engagierte. Jakob Heilmann hatte insgesamt 70 Schienenkilometer Bahnstrecken gebaut, zu einem damaligen Wert von 5 Millionen Mark.<sup>23</sup>

## HOCHBAU

### ENTWICKLUNG DES BAUGESCHÄFTES

1876, noch in Regensburg, führte Jakob Heilmann vier Hochbauprojekte aus, darunter einen Hausbau am Ostentor für seine eigenen Zwecke. Jakob Heilmann zog für seine künftige Tätigkeit im Hochbau neben München auch Berlin und Frankfurt in Betracht. Die Entwicklung Berlins als nunmehr deutsche Hauptstadt zu einem „Steinlabyrinth“ lief seiner „innersten Natur“ zuwider, auch lehnte er den dort einsetzenden Bauboom als „wildeste Spekulation“ ab. Gegen München sprachen zwar aus seiner Sicht „alteingestaltete Mißstände aller Art, partikularistische Kurzsichtigkeit und leider sogar parteireligiöses Spießertum schlimmster Sorte“, doch hatte es ihm die Stadt bereits „als Jüngling mit ihren Wunderbauten angetan“, und auch seine erste Frau Ida war Münchnerin. Das überzog für ihn schließlich den Reiz von Frankfurt mit seinem „wunderbare(n) Gartengürtel“. Während seines letzten Eisenbahnbauprojektes Dinkelsbühl - Nördlingen bereitete er in München bereits den Aufbau des Hochbaugeschäftes vor und siedelte am 28. Mai 1877 endgültig dorthin über<sup>24</sup>, wo ihm durch Magistratesbeschuß vom 23. September 1879 das Bürgerrecht verliehen wurde.<sup>25</sup>

Am 1. März 1892 trat der Schwiegersohn Max Littmann, bisher bei Lincke & Littmann, in das J. Heilmann'sche Baugeschäft als Teilhaber und künstlerischer Leiter ein<sup>26</sup>, das von diesem Tage an als Offene Handelsgesellschaft Heilmann & Littmann firmierte. Obwohl sich Littmann nur für 10 Jahre verpflichtet hatte, schied er erst 1908 aus. Am 30. April 1897 erfolgte die Umwandlung in eine Gesellschaft mit be-

schränkter Haftung, in die am 6. Mai 1897 Richard Reverdy als weiterer Geschäftsführer und Teilhaber eintrat (bis 1909).<sup>27</sup> Auf Reverdy folgte am 1. Aug. 1909 Albert Heilmann (1886-1949), und später trat auch Otto Heilmann (1888-1945) ein, während sich Jakob Heilmann selbst in den Verwaltungsrat zurückzog. Um 1921 verfügte das Bauunternehmen über Niederlassungen in München, Berlin, Nürnberg und Dortmund.<sup>28</sup>

### BAULICHE AKTIVITÄTEN<sup>29</sup>

Nach Beendigung des Eisenbahnbaus beschäftigte sich Jakob Heilmann schwerpunktmäßig mit dem Bau von Wohnhäusern. Der Eintritt von Max Littmann (1892) und Richard Reverdy (1897) machte den Bau von Monumentalbauten möglich. In gewissem Umfang engagierten sich Heilmann & Littmann auch bei der Erstellung von Industriebauten.

### WOHNHAUSBAU

Nachdem Jakob Heilmann schon in Aschaffenburg und Regensburg Erfahrungen mit dem Wohnhausbau gesammelt hatte, erbaute er in München nach seiner Rückkehr dorthin zunächst ein Familienhaus in der Lindwurmstraße 78 für seine Privatzwecke sowie zwei Häuser in der Gisela- und Königinstraße für einen Verwandten seiner Frau. Sodann konnte er von seinem früheren Chef Del Bondio günstig Bauplätze am östlichen Teil der Heßstraße

erwerben, wo er 1878/79 Villen errichtete. Es folgten Bauten an der Thorwaldsenstraße.<sup>30</sup>

1892 stellte Jakob Heilmann seinem Baugeschäft den Grund seines Gutes in Gern zur Verfügung, um eine „Familienhäuser-Kolonie Nymphenburg-Gern“ zu errichten. Die Eigenheime dort hatten einen durchschnittlichen Verkaufswert von 7 500 bis 25 000 Mark, die Bayerische Hypotheken- und Wechselbank zeigte sich entgegen des bisherigen Prinzips, kleine Häuser nicht zu beleihen, zur Gewährung von Hypothekendarlehen und zur Stundung des Restbetrages bereit.<sup>31</sup>

Dem Bau von Villen für wohlhabendere Bevölkerungsschichten diente die Anlage der Villenkolonien Prinz Ludwigshöhe, Bogenhausen, Harlaching, Meterschwaike, Geiseltasteig und Ebenhausen. Der Sendlinger Tor-Block und der Heilmann-Häuserblock an der Nymphenburger Straße folgten.<sup>32</sup>





Wohnungs-Anlage Nymphenburgerstraße, München. 1911  
Architekten: Heilmann und Littmann, München

## MONUMENTALBAUTEN

Unter Max Littmann als künstlerischem Leiter erstellten Heilmann & Littmann Theater (Münchner Schauspielhaus, Prinzregententheater, Bad Kissingen, Charlottenburg, Weimar, Posen, Münchner Künstlertheater, Hildesheim, Stuttgarter Hoftheater), Kurhäuser (Bad Reichenhall) und Hotels (Königshof, Excelsior, Stadt Wien, Vier Jahreszeiten), Krankenhäuser (Psychiatrische Klinik, Anatomie), Warenhäuser (Tietz, Oberpollinger, Roman Mayr), sonstige Geschäftshäuser (Dresdner

Bank, Bayerische Versicherungsbank, Münchener Rückversicherungsgesellschaft, Münchner Neueste Nachrichten, Münchener Zeitung), die Schackgalerie und die Preußische Gesandtschaft in München sowie den Zirkus Stosch-Sarrasani in Dresden. Nach dem Eintritt von Albert Heilmann in die Geschäftsleitung wurden vermehrt Projekte in Berlin durchgeführt, wie z. B. der Bau von 12 Geschäftshäusern in der Hedemannstraße.<sup>33</sup>



**Prinzregenten-Theater, München. 1900 - 01**  
**Architekt: Geheimrat Prof. Max Littmann, München**



**Stadttheater Hildesheim. 1908 - 09**  
**Architekt: Geheimrat**  
**Prof. Max Littmann, München**

## GASTSTÄTTEN- UND BRAUEREIBAUTEN

Heilmann & Littmann begannen diese Sparte des Geschäftes mit der Erbauung der Keller- und Brauereibauten des Königlichen Hofbräuhauses an der Wiener Straße und dem Hofbräuhaus am Platzl.<sup>34</sup> Der Erfolg verschaffte ihnen Aufträge zum Umbau der Pschorrbräuhallen, zum Neubau des Saales der Mathäserbrauerei, des Weißen Bräuhauses, Schlicker im Tal und des Hackerbräusaales.



**Hofbräuhaus München. 1896 - 97**  
**Architekten: Heilmann und Littmann, München**



**Mathäserbräu München, Festsaal. 1899 - 1900**  
**Architekten: Heilmann und Littmann, München**

## INDUSTRIEBAUTEN

Zu erwähnen sind das Sendlinger Industriegebiet (Sendlinger Oberfeld) sowie kriegswichtige Betriebe während des Ersten Weltkrieges, wie die Granatenfabrik in Freising (Schlüter'sches Preßzieherwerk), die Dr.-Alexander-Wacker-Acetonfabrik Burghausen, die Krupp'schen Geschützwerte München-Freimann (teilweise), Flugzeughallen in Schleißheim und Fürth, Geschloßfabrik und Munitionsanlage in Ingolstadt, Kriegsdepots in Spandau und Amberg und nicht näher spezifizierte Bauten in Moosach.<sup>35</sup>

Jakob Heilmann hatte erstmals in seiner Denkschrift von 1881 die Entwicklung des Sendlinger Oberfeldes und des Marsfeldes vorgeschlagen, obwohl er wegen der zu erwartenden Wasserverschmutzung grundsätzlich den Münchner Norden für Industrieansiedlungen favorisierte. Durch die Ausnutzung der Wasserkraft der Isar

wurde es schließlich möglich, auf dem Sendlinger Oberfeld Fabriken unterschiedlicher Größe anzusiedeln. Jakob Heilmann erwarb ca. 300 Tagwerk Grund, der sich an den Bahnhof Mittersendling anschloß, und versah diesen mit einer Wasserversorgung und mit Verkehrsanschlüssen in Form von Straßen und Schienen. In der Folge wurden sechzehn Fabrikbauten durch Heilmann & Littmann errichtet.<sup>36</sup> Durch Kaufvertrag vom 14. Nov. 1900 übernahm die Terraingesellschaft Sendlinger Oberfeld für 600 000 Mark Grundstücke von der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft. Eine Anfechtungsklage gegen den Kaufvertrag durch die Terraingesellschaft wurde 1908 in 1. Instanz und 1911 letztinstanzlich abgewiesen. Im Jahre 1909 erwarb die Heilmann'sche Immobilien-Gesellschaft auf dem Wege der Subhastation (öffentlichen Versteigerung) den Grund zurück.<sup>37</sup>

## Betriebswirtschaftliche Konzepte

Je nach Leitung des Baugeschäftes standen unterschiedliche Aspekte im Vordergrund. Jakob Heilmann selbst führte die Prinzipien moderner Arbeitsteilung sowie Akkordlöhne und Festpreise ein<sup>38</sup>, doch lag sein Hauptinteresse zweifellos im Bau von qualitativ hochwertigem, menschengerechtem Wohnraum, nämlich preisgünstigen Einfamilienhäusern mit Garten. Die Tätigkeit Max Littmann's (1892-1908) war von der Errichtung von künstlerisch gestalteten Monumentalbauten geprägt. Dagegen betonten Richard Reverdy (1897-1909) und Albert Heilmann (ab 1909) die großbetriebliche Organisation. Unter

Albert Heilmann's Leitung wurden modernste Maschinen eingesetzt: Kiesquetschanlagen, verbesserte Betonmaschinen, Bagger, elektrische Aufzüge und Krane, Dampfwinden, Preßluftanlagen, Lastautos, Gleisbetrieb. Es wurden eine eigene Schreinerei mit elektrisch angetriebenen Maschinen, eine eigene Zimmerei, Fabrikationsanlagen für Ziegel- und Betonsteine und Dachplatten aufgebaut. In der Oberpfalz wurde sogar eine Braunkohlengrube ausgebeutet. Was nicht selbst produziert werden konnte, wurde in Großmengen bezogen.<sup>39</sup>

## Finanzierung der Erschließungen: Terraingesellschaften

„Terraingesellschaften“ waren GmbHs oder Aktiengesellschaften, die mit Publikumsgeldern in großem Maße „Terrain“, also unbebautes Land, aufkauften, um es in Baustellen parzelliert mit Gewinn wieder zu veräußern. In Deutschland entstanden sie v.a. in Berlin, zweiter Kristallisationspunkt wurde München. 1891 entstand die Terraingesellschaft Westend (1900 liquidiert) als erste Münchener Terraingesellschaft, doch erst 1897/98 folgten vier bzw. drei weitere, darunter die Heilmann'sche Immobilien-Gesellschaft. Von einem 1900/01 erfolgten Rückschlag des Immobilienmarktes konnten sich die Terraingesell-

schaften nicht erholen: geringe Dividenden waren weniger das Problem, da diese Gesellschaften sowieso auf Liquidation angelegt waren, aber ihre Börsennotierungen sanken auch im Durchschnitt um ein Drittel.<sup>40</sup>

Jakob Heilmann hatte bereits in seiner Denkschrift von 1881 die Gründung von Terraingesellschaften angeregt. Er sah als deren Hauptaufgaben die Vereinigung zersplitterten Grundbesitzes, dessen Arrondierung und Parzellierung sowie die Feststellung der Art der Bebauung, also eine stadtplanerische Entscheidung, ob Herrschafts-, Familien- oder Zinshäuser errichtet werden

sollten. Sodann sollte die Terraingesellschaft entsprechende Pläne erarbeiten, diese dann von der Stadt genehmigen lassen und schließlich Bauplatz und Plan an Bauwillige verkaufen.<sup>41</sup>

# DIE HEILMANN'SCHE IMMOBILIEN-GESELLSCHAFT A.-G.<sup>42</sup>

1897 übertrug Jakob Heilmann seine Grundstücksgeschäfte an die Heilmann'sche Immobilien-Gesellschaft A.-G. Am 16. März 1897 und 8. April 1897 wurde durch notarielle Gesellschaftsverträge des kgl. Notars Dr. Schulmann die Heilmann'sche Immobilien-Gesellschaft (Actien-Gesellschaft) konstituiert und am 14. April 1897 in das Handelsregister des königlichen Landgerichts München I eingetragen. Am Aktienkapital von zunächst 3 Millionen Mark beteiligte Jakob Heilmann sich und die Firma Heilmann & Littmann mit zusammen 36,5 %. Persönlich legte Jakob Heilmann 763 600 Mark in Sacheinlagen (Grundstücke in Untersending, Nymphenburg und Thalkirchen) und 1400 Mark in Bargeld ein, die Firma Heilmann & Littmann 329 867,50 Mark in Sacheinlagen (Grundstücke in der Menter-schwaige und in Nymphenburg) und 132,50 Mark in Bargeld.<sup>43</sup> Nach dem Bau der Gerner Familienhäuser-Kolonie hatte Jakob Heilmann die spätere Kolonie Solln sowie das 504 Tagwerk große Gut Harlaching, sowie an der Menter-schwaige 200 Tagwerk übernommen.<sup>44</sup> Im Laufe der Zeit nahm er seine Gelände in Gern, Solln, Menter-schwaige, später auch in Bogenhausen, Pullach, Geiselnest, Holzapfelkreuth, Kleinhadern, Großhadern in die Immobilien-Gesellschaft hinein. Später folgten Höhenberg bei Feldafing und das Ökonomiegut Ebenhausen.

Als Unternehmenszweck ist bezeichnet: „Gegenstand des Unternehmens ist die Durchführung aller Arten von geschäftlichen Unternehmungen in Immobilien für eigene und fremde Rechnung, vorzugsweise in München und im Anschluß an die Entwicklung Münchens sowie unter deren Förderung, die Beteiligung bei anderen Gesellschaften oder Unternehmungen mit gleichen oder ähnlichen Zwecken oder die Gründung solcher.“

Die Gründer waren: Dr. Martin Eduard Arendt, Rentner, Max Bullinger, Commerzienrat, Konsul, Jakob Heilmann, Ingenieur und Baumeister, Anton Hertrich, Commerzienrat, Brauereidirektor, Dr. Hermann Pemsel, k. Geheimer Hofrat, k. Advokat und Rechtsanwalt, Friedrich Schoen, Rentner, Louis Weinmann, Commerzienrat und Rentier sowie die Firma Heilmann & Littmann.

Jakob Heilmann übernahm zunächst den Vorstandsvorsitz selbst. 1901 überließ er diesen seinem langjährigen Mitarbeiter Rudolf Rosa und zog sich in den Aufsichtsrat zurück, zunächst als stellvertretender Vorsitzender und dann als Vorsitzender. Die Finanzierung dieser ehrgeizigen Unternehmung erfolgte im wesentlichen durch die Börse. Bereits 1898 wurde das Aktienkapital auf 6 000 000 Mark verdoppelt. Am 5. Mai 1899 erfolgte die Einführung der Aktien an der Börse in München. 1900 brachte Kommerzienrat Kiesekamp in Münster sein Gut Geiselnest gegen 270 000 Mark Aktien zu pari in die Gesellschaft ein. Als im August 1905 das Aktienkapital um 750 000 M erhöht wurde, übernahm diese das Bankhaus Hardy & Co., das alle Aktien auch an der Berliner Börse einfuhrte. Der erste Weltkrieg führte zu einer Verringerung des Aktienkapitals (Einzahlung von Aktien) auf schließlich 4 400 000 Mark im Jahre 1921 mit gleichzeitiger Kapitalerhöhung auf 6 000 000 Mark, um neue Beteiligungen zu erwerben. Die Umstellung auf Reichsmark führte zu einem Aktienkapital von 2 525 000 Reichsmark. Zahlstellen für die Dividenden der Heilmann'schen Grundbesitzverwaltung waren die Bayerische Hypotheken- und Wechselbank sowie Merck, Finck & Co. in München sowie Hardy & Co., Berlin.<sup>45</sup> Die Gesellschaft stieß nach dem Ersten Weltkrieg zunehmend alten Grundbesitz ab und beteiligte sich neben Immobilienunternehmen nun auch an Industrieunternehmen. In dieser Zeit erworbene Beteiligungen betrafen die Huerner-Brauerei G.m.b.H. (seit 1921 A.-G.) in Ansbach, die Bayerischen Immobiliengesellschaft in München, die München-Pasing-Terrain-Gesellschaft in München, die Starnberger Villenterraingesellschaft m.b.H. und das Liquidationskonsortium Grundbank A.-G. in Berlin. 1922 folgten Beteiligungen an der Bayerischen Terrain-A.-G. in München, Bauland Seestraße-Nordpark A.-G. in Berlin, Tonwerke Außernzell in Außernzell (Niederbayern), Altheide-A.-G. für Kur- und Badebetrieb in Altheide und an der Ludwig Kannengießerschen Grundverwertungs-A.G. in München.<sup>46</sup>

Erneute Liquiditätsprobleme in der zweiten Hälfte der 1920er Jahre machten auch für das Baugeschäft den Gang zur Börse zwingend und führten so um die Zeit von Jakob

Heilmann's Tod am 15. Febr. 1927 zur Fusion von Bau- und Immobiliengeschäft. Zum Erwerb maßgeblicher Beteiligungen an Terraingesellschaften, nämlich an der Terraingesellschaft München-Friedheim A.-G., an der Petuelschen Terraingesellschaft München-Riesefeld A.-G. sowie an der Terrain-A.-G. München-Nordost, wurde das Kapital zunächst durch Ausgabe von Aktien in drei Serien bis 1928 auf 5 530 000 Reichsmark erhöht (Beschluß der Generalversammlung vom 1. Febr. 1927). Unmittelbar nach Jakob Heilmann's Tod folgte eine zweite Kapitalerhöhung um 9 475 000 Reichsmark auf 15 005 000 Reichsmark zur Durchführung von Fusionsverträgen (Beschluß der Generalversammlung vom 12. Mai 1927). Dabei änderte die Heilmann'sche Immobilien-Gesellschaft A.-G. als übernehmende Gesellschaft ihre Firma in Heilmann & Littmann Bau- und Immobilien-Gesellschaft A.-G. in München-Berlin. Zugleich fusionierte sie durch Abschluß von Fusions- und Vermögensübertragungsverträgen mit den drei schon erwähnten Terraingesellschaften sowie mit den folgenden sechs Terrain- und zwei Baugesellschaften:

Bayerische Terrain-A.-G. in München  
Münchener Allgemeine Terrain-A.-G.  
Bauland Groß-Berlin A.-G. in Berlin  
Bodengesellschaft der Berliner Vororte G.m.b.H.  
Erdgut Grunderwerbgesellschaft m.b.H. in München  
Starnberger Villenterrain-Gesellschaft m.b.H. in München  
Baugeschäfte Heilmann & Littmann G.m.b.H. in München, Nürnberg und Berlin

## **Tiefbau- und Eisenbetongesellschaft m.b.H. München. Bis 1910 von der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft erstellte Straßen und Plätze sind in Übersicht 1 wiedergegeben.**

Übersicht 1:	Von der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft erstellte Straßen und Plätze <sup>47</sup>
Bogenhausen	Sternwart-, Inn-, Ebersberger-, Wasserburger-, Betz-, Kepler-, Holbein-, Possart-, Lamont-, Herrschel-, Rauch-, Guvivilliéstraße, Galileiplatz
Laim	Valpichler-, Gotthard-, Lutz- und Haynstraße
Nymphenburg	Frickastraße
Menterschwaige	Menterschwaig-, Meichelbeck-, Holzkirchner-, Harthäuser- Benediktenwand-, Sutner-, Hirschgereutstraße, Harthäuser Platz,
Holzapfelkreuth	Waldfriedhofstraße
Hadern und München-Südwest	Würmtal-, Kurze-, Gartenstadt, Zweig-, Stern-, Blumen-, Park, Gartenstraße, Lindenallee
Pullach	Schwanthaler-, Grünwalder-, Höllriegelskreuther-, Park-, Schulstraße
Solln	Amsel-, Bogen-, Lerchen-, Dietler-, Hofbrunn-, Wiesen-, Böcklin-, Hirschen-, Wald-, Hackländerstraße, Lindenallee
Planegg	Heilmann-, Rosa-, Hirsch-, Rudolfstraße, Heimstättenallee, Karl-, Hörwart-, Luise-, Türheimstraße und Ruffinallee
Feldafing	Eichelgraben-, Höhen-, Herzog-, Berg-, See-, Bogenstraße
Gräfelfing	Bahnhofstraße und andere

## **DIE TERRAIN -GESELLSCHAFTEN**

Neben dem direkten Erwerb von Grundstücken hielt die Heilmann'sche Immobilien-Gesellschaft A.-G. Beteiligungen an anderen Terraingesellschaften, die zum Teil eigene Gründungen waren. Exemplarisch sollen einige davon herausgegriffen werden.

### **PRINZ-REGENTENPLATZ A.-G.**

Jakob Heilmann brachte den kleineren Anteil seines Harlachinger Besitzes in die Prinz-Regentenplatz A.-G. (um 1910: im Besitz der Gesellschaft noch 136 Tagwerk) in München ein. Diese wurde am 6. April 1900 gegründet, wobei die Heilmann'sche Immobilien-Gesellschaft A.-G. 500 000 Mark Aktien von einem Aktienkapital von 3 000 000 Mark auf eigene Rechnung behielt. Außerdem veräußerte die Heilmann'sche Immobilien-Gesellschaft 66 000 qm am Prinzregentenplatz gelegene Grundstücke an die neue Gesellschaft. Um 1910 war sie noch mit 13 Tagwerk an der Forstenrieder Straße und mit 11 Tagwerk in Bogenhausen engagiert.<sup>48</sup>

### **DIE PRINZREGENTEN-THEATER-G.M.B.H.**

Am 16. Dezember 1899 gründeten die Bayerische Terrain-Aktiengesellschaft, die

Aktienziegelei München und die Heilmann'sche Immobilien-Gesellschaft, die in Steinhausen über größeren Grundbesitz verfügten, die Prinzregenten-Theater-G.m.b.H., nachdem sie sich schon im Mai 1898 zu einem Konsortium zusammengeschlossen hatten. Sie brachten Grund und Boden als Sacheinlage ein, während die Pfälzische Bank, Heilmann & Littmann und eine Reihe von Privatpersonen die erforderlichen Geldmittel aufbrachten.<sup>49</sup>

### **DIE BAUGESELLSCHAFT FÜR FAMILIEN-HÄUSER UND VILLEN (HEIMSTÄTTENGESELLSCHAFT M.B.H.)**

Die Baugesellschaft für Familienhäuser und Villen (Heimstättengesellschaft m.b.H.) wurde 1900 als Tochtergesellschaft der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft gegründet, welche 400 000 Mark des Stammkapitals von 500 000 Mark behielt. Ihre Aktivitäten erstreckten sich v.a. auf Planegg.<sup>50</sup> 1906 wurde eine Reorganisation notwendig, dabei mußte die Heilmann'sche Immobilien-Gesellschaft zur Beseitigung der Unterbilanz 72 164 Mark zuzahlen.

### **HEILMANN'SCHE GRUNDBESITZVERWALTUNG G.M.B.H.**

Der größte Teil der Villenanlage Prinz Ludwigshöhe wurde von der Heilmann'schen Grundbesitzverwaltung G.m.b.H. in Pullach erschlossen.<sup>51</sup>

### **IMMOBILIEN- UND BAUGESELLSCHAFT MÜNCHEN A.-G.**

Jakob Heilmann beteiligte sich mit dem größeren Teil seines Harlachinger Besitzes an der 1898 gegründeten Immobilien- und Baugesellschaft München A.-G. Von diesem waren um 1910 dort noch 222 Tagwerk in Besitz der Gesellschaft. Diese Gesellschaft schuf die Gartenstadt Harlaching als ein bevorzugtes Villenquartier. Ferner verfügte sie über geringere Flächen im Westend, in Sendling und in Friedenheim.<sup>52</sup>

### **TERRAINGESELLSCHAFT GRÄFELFING A.-G.<sup>53</sup>**

Die Terraingesellschaft Gräfelfing übernahm Ende 1901 den ehemaligen Gräfelfinger Besitz der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft für 3 Millionen Mark, davon 500 000 Mark Barzahlung. Letztere übernahm 1905 420 000 Mark Aktien der Terraingesellschaft Gräfelfing zu einem Preis von 168 000 Mark, 1908

wurden 430 Gräfelfing-Aktien an Rudolf Diesel veräußert. Eine Klage der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft gegen Diesel auf Herausgabe dieser Aktien wurde im Folgejahr abgewiesen. Wegen großer Verluste versuchte die Terraingesellschaft Gräfelfing 1908 den Kaufvertrag von 1901 mit der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft anzufechten, doch unterlag sie schließlich 1910 vor dem Reichsgericht. 1910/11 mußte die Terraingesellschaft Gräfelfing saniert werden: die Heilmann'sche Immobilien-Gesellschaft übernahm dabei wiederum nominal 809 000 Mark Vorzugsaktien von einem Aktienkapital von nunmehr nominal 1 000 000 Mark.

#### DIE BAULAND GROß-BERLIN A.-G.<sup>54</sup>

Die 1904 gegründete Bauland Seestrasse-Nordpark A.-G., gehörte ab 1922 zu Beteiligungen der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft. 1923 änderte sie ihre Firma in Bauland Groß-Berlin A.-G. und zählte zu ihren Aufsichtsräten Fritz Andrae bzw. Rudolf Pohl von Hardy & Co. sowie die Direktoren der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft, Rudolf Rosa und Wilhelm Keim. Durch Generalversammlungsbeschluß vom 3. Mai 1927 wurde sie mit der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft

#### Übersicht 2:

Prinzregentenplatz A.-G.

Terraingesellschaft Gräfelfing

Von der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft nahestehenden Gesellschaften erstellte Straßen und Plätze

Possart-, Kepler-, Mühlbauer-, Holbeinstraße

Bahnhof-, Berg-, Hügel-, Hasen-, Bogen-, Steinkirchen-, Wendelstein-, Tassilo-, Waldstraße, Ruffiniallee

## ISARWERKE GMBH - ISARWERKE A.-G.<sup>55</sup>

A.-G. verschmolzen.

Ausgangspunkt für die Entstehung der Isarwerke war ein Vortrag, den Jakob Heilmann Anfang der 1880er Jahre vor dem Polytechnischen Verein München über die Möglichkeiten der Ausnutzung der Wasserkraften hielt. Im Münchener Magistrat fand er aber für seine Vorschläge aber kaum Gegenliebe. Zwei Jahre später erwarb er ein Terrain an einer Biegung der Isar unterhalb von Baierbrunn, das er für seine Zwecke für geeignet hielt. Später erwarb er noch einmal 600 Tagwerk Gelände an beiden Isarufern zwischen Mittersending und Baierbrunn zum Bau eines Kraftwerks. Als Kraftübertragungsmethode plante er zunächst das Popp'sche Luftdrucksystem, da die elektrische Kraftübertragung über große Entfernung noch nicht wirtschaftlich war. Nach diesen Überlegungen sollte der Energieverbraucher auch ein nahegelegenes Holzwerk sein. Doch die technische Entwicklung veränderte Jakob Heilmann's Pläne radikal. Auf die Entdeckungen des elektromagnetischen Prinzips (Siemens, 1866) und die Erfindung der Glühlampe (Edison, 1878) folgte die Übertragung von Gleichstrom durch Oskar v. Miller auf der Internationalen Elektrizitätsausstellung im Münchener Glaspalast (1882), die von Jakob Heilmann zwar zur Kenntnis genommen worden war, aber auf ihn noch nicht den nötigen Eindruck gemacht hatte: dort wurde ein künstlicher Wasserfall mit einer Gleichstrom-Kraftübertragung von Miesbach aus in Bewegung gehalten. Doch fand während der Vorarbeiten für das erste Isarkraftwerk die Frankfurter Elektrizitätsausstellung 1891 statt, auf der Oskar v. Miller nun erstmals die wirtschaftlich sinnvolle Übertragung elektrischer Kraft über größere Distanzen (von Lauffen am Neckar nach Frankfurt am Main) demonstrierte. Die Pläne Jakob Heilmann's, der auch den Bankier Wilhelm v. Finck hinzugezogen hatte, konzentrierten sich nun auf eine elektrische Kraftübertragung.

Am 19. August 1889 waren die Vorberei-

tungen soweit gediehen, daß die Initiatoren um eine „Genehmigung für eine Wasserkraftanlage an der Isar bei Höllriegelsgereuth“ nachsuchen konnten. Die Erteilung dieser Genehmigung wurde zwar durch den langjährigen bayerischen Finanzminister Emil v. Riedel (1832-1906, Finanzminister 1877-1904)<sup>56</sup> beschleunigt, ließ aber dennoch bis zum 19. April 1890 auf sich warten. In sicherer Erwartung der Genehmigung ordnete Jakob Heilmann bereits Mitte Oktober 1889 Vorarbeiten zum Bau eines Stauwehrs an, die unter seiner eigenen Leitung standen. Zum Jahresende 1889 konnte er mit den eigentlichen Bauarbeiten beginnen. 1890 wurden Projektierung und Leitung den Kemptener Zivilingenieuren Widemann und Telorac übertragen, die Bauausführung der Fa. Kunz in Kempten. „Zentrale I“ war mit 1360 KW in Deutschland das achte Drehstrom-Kraftwerk, das in Betrieb genommen wurde, und zu seiner Zeit bei weitem das stärkste.<sup>57</sup> Das Kraftwerk war bis 1940 in Betrieb und wurde durch ein neues in nächster Nähe ersetzt. 1893 bildete das Bankhaus Merck, Finck & Co., die Bayerische Handelsbank, die Bayerische Hypotheken- und Wechselbank, die Bayerische Vereinsbank, Jakob Heilmann und Oskar v. Miller ein Konsortium, das der Stadt München eine 25- bis 30%ige Beteiligung oder eine spätere Übernahme anbot. Die Stadt ging nicht darauf ein, ihr erschien das Unternehmen wohl immer noch zu kühn, sie interessierte sich aber mehr für kleinere Kraftwerke, die sie in der Au und am Gasteig errichtete. So erwarb sie am 3. Juli 1894 eine kleinere Wasserkraftanlage der Isarwerke in Maria Einsiedel bei Thalkirchen, die Thalkirchen und Maria Einsiedel mit elektrischem Licht versorgte. Das Isarwerke-Unternehmen blieb also auf privatwirtschaftliche Initiative angewiesen, und kurz vor Inbetriebnahme des ersten Drehstromkraftwerks („Zentrale I“) (19. Nov. 1894) wurde die neue Gesellschaft am 31. Oktober 1894 unter der Firma „Isarwerke G.m.b.H., München“ in das Handelsregi-



**Wasserkraftanlage in Höllriegelskreuth bei München**

ster eingetragen und nahm seinen Sitz in gemieteten Räumen in Thalkirchen, Alfred-Schmidt-Straße 4,<sup>58</sup> wo Jakob Heilmann am 6. April 1893 das Bürgerrecht erworben hatte.<sup>59</sup> Wilhelm v. Finck und Jakob Heilmann übernahmen je 750 000, die Darmstädter Bank 500 000 Mark<sup>60</sup> Anteile. Das Kapital wurde im Laufe der Zeit auf 9 Millionen Goldmark erhöht. So kamen 1923 zur Finanzierung des Kraftwerks Mühlthal die mit den RWE verbundene Rheinisch-Westfälische Treuhand-Gesellschaft sowie das Budapester Bankhaus Heinrich Freund & Söhne als neue Gesellschafter hinzu. Das Kapital wurde 1924 auf 5 999 000 Reichsmark umgestellt. Das Kraftwerk „Zentrale II“ bei Pullach wurde 1901/02 errichtet und im März 1902 in Betrieb genommen, zunächst mit zwei Doppelturbinen und zwei Dynamos von je 1000 PS Leistung, wozu 1903/04 zwei weitere Doppelturbinen kamen. Weitere 2000 PS standen als Dampfreserve zur Verfügung.

Schon 1905 beantragten die Isarwerke die Genehmigung für eine „Zentrale III“<sup>61</sup>, das Mühlthal-Wasserkraftwerk bei Schäftlarn. Diese wurde aber erst im November 1913 erteilt. Der Bau des 12 600 kW-Wasserkraftwerkes wurde nach dem Ersten Weltkrieg 1921 wiederaufgenommen, es konnte aber erst im August 1924 in Betrieb genom-

men werden. Zu dessen Betrieb gründeten sie 1924 zusammen mit Jakob Heilmann und dem Bankhaus Merck, Finck & Co. die Isarwerke A.-G. mit einem Stammkapital von 20 Millionen Mark. Wilhelm v. Finck, Jakob Heilmann und Georg v. Simson<sup>62</sup> (\*1869), der Nachfolger des 1918 verstorbenen Johannes Kaempff bei der Darmstädter und Nationalbank K.G. a.A., bildeten auch den Aufsichtsrat der neuen Gesellschaft.

Das Leitungsnetz der Isarwerke wuchs von 20 km im Jahre 1894 auf 360 km im Jahre 1908 und versorgte damals Pasing, vier Vororte Münchens, sieben Villenkolonien und 48 Ortschaften. In den 20er Jahren errichteten sie ein neues 45 000 Volt-Netz, das sie und die Amperwerke mit dem Netz der 1921 vom bayerischen Staat gegründeten Bayernwerke zusammenschlossen. Bis zur Fusion von Oberbayerischer Überlandzentrale und Amperwerken 1932 blieben die Isarwerke das größte Oberbayerische Stromversorgungsunternehmen. Im Zuge der 1955 erfolgten Fusion zwischen Isarwerken und Amperwerken zur Isar-Amperwerke AG übertrug die Isarwerke G.m.b.H. ihre Aktiva auf die Isarwerke A.-G., die wiederum von der Amperwerke A.-G. aufgenommen wurde.



# DAS BÜRGERLICHE BRAUHAUS<sup>63</sup>

Anders als bei seinen anderen Engagements, lagen die Gründe für Jakob Heilmann's Engagement im Brauereigewerbe nicht primär in seinem eigenen unternehmerischem Interesse, sondern waren familiär begründet. Wally Hierl geb. Veitl (1829-1903), die Mutter seiner zweiten Ehefrau, war die Inhaberin des Bürgerlichen Brauhauses.

1851 hatte Jakob Heilmann's Schwiegervater, der Zengerbräu Franz Xaver Hierl (1829-1883), das Braurecht der ältesten nachweisbaren Münchner Braunbier-Brauerei, des Angerkloster-Bräus, für seine Brauerei in der Kellerstraße Ecke Rosenheimer Straße in Haidhausen, das spätere Bürgerliche Brauhaus, erworben. Bereits 1869 versuchte Franz Xaver Hierl die Umwandlung in die „Erste Münchner Aktienbrauerei“, was sich aus unbekanntem Gründen zerschlug. 1872 übernahm seine Frau Walburga den Betrieb, und im Jahre 1880 wurde die Aktiengesellschaft Bürgerliches Brauhaus München gegründet. Jakob Heilmann, im selben Jahr frischgebackener Ehemann von Walburga's Tochter, nahm an diesem Projekt großen Anteil, indem er die Verhandlungen für seine Schwiegermutter führte. Um einige Monate verzögerte sich die Gründung, da Frau Hierl zunächst auch die Einbeziehung von Grundbesitz in die neue Gesellschaft gefor-

dert hatte. Gründungsmitglieder, die auch den ersten Aufsichtsrat bildeten, waren: Josef Anton Dold, Wilhelm Finck, Jakob Heilmann, Heinrich Merck, Emil Stoffel (†1887) und Louis Weinmann (†1902). Direktoren wurden die Brüder Georg (seit 1880) und Carl Proebst (seit 1887), als Brauinspektor bzw. Braumeister verblieben Walburga Hierl's Schwager Johann Baptist Kuttendreier und Ludwig Bauer. Das Bürgerliche Brauhaus wurde eine exportorientierte Brauerei mit Flaschenabfüllstationen in Verona, Frankfurt am Main und Hamburg. Außerhalb Deutschlands verfügte es über Vertreter in Brüssel, Florenz, Genua, Paris und Zürich. In nahezu alle europäischen Staaten wurde das Bier mit 80 brauereieigenen Bierwaggons transportiert. Die fünf Münchener Großbrauereien Bürgerbräu, Löwenbräu, Spatenbräu, Leistbräu und Pschorrbräu beteiligten sich an den Ausstellungen in Paris (1900), St. Louis (1904), Wien (1904) und Lüttich und erhielten dort gemeinsam den Grand Prix (bzw. in Wien den großen Staatspreis).

Das Ende des eigenständigen Bürgerbräu erfolgte durch Fusion mit der Aktienbrauerei zum Löwenbräu, in der bereits die Unionsbrauerei Schülein & Co. A.-G. und über diese die Münchner-Kindl-Bräu-A.-G. aufgegangen waren. Durch Beschluß

der Generalversammlungen beider Brauereien vom 28. Dez. 1921 trat die Fusion rückwirkend zum 1. Sept. 1920 in Kraft. Die Aufsichtsräte Wilhelm v. Finck und Jakob Heilmann sowie die Vorstandsmitglieder Georg Proebst und Konrad Euler traten vom Bürgerbräu zum Löwenbräu über. Der Bürgerbräu brachte seine Brauerei (bis 1932 als Löwenbräu-Abteilung Ost weitergeführt), Tennenmälzerei (Gerstenhalle 1944 durch einen Luftangriff zerstört), vier Großschankstätten (Bürgerbräukeller in Haidhausen, Restaurant Bürgerbräu in der Innenstadt, Bürgerbräuterrassen in Pullach, Menterschwaige) und die geschützten Marken „Hellquell“ und „Triumphator“ ein.

Der Bierausstoß, der zum großen Teil außerhalb Münchens abgesetzt wurde, betrug im Jahre der Gründung der Aktiengesellschaft 29 817 hl, stieg auf 230 000 hl im Jahre 1905, um nach dem Ersten Weltkrieg wegen des Verlusts großer Absatzmärkte vorübergehend wieder auf 125 000 hl zu sinken. 1921, im letzten Jahr vor der Fusion, war die Produktion wieder auf 207 000 hl angestiegen. Jakob Heilmann's Frau Josefine besaß zum Zeitpunkt ihres Todes 1926 Aktien der Löwenbräu A.-G. mit einem Nominalwert von 85 500 Mark bei einem Kurswert von 225 096 Mark.<sup>64</sup> auch in den ersten Aufsichtsrat gewählt

## UNTERNEHMENS BETEILIGUNGEN

Jakob Heilmann war an weiteren Unternehmen beteiligt, und hielt auch diverse Aufsichtsratsmandate (vgl. Übersicht 3), die allerdings bei nicht börsennotierten Unternehmen nicht lückenlos nachweisbar sind.

### FABRIK FÜR STEINBEARBEITUNG

Jakob Heilmann war der Meinung, daß der Mörtelbau durch den Steinbau ersetzt werden müßte. Aus dieser Auffassung heraus gliederte er seinem Wohnhaus in der Lindwurmstraße eine Fabrik für Steinbearbeitung an. Er bearbeitete dort die Tuffsteinquader aus dem Abbruch der Kufsteiner Festung, ferner Kalkstein, Sandstein, Marmor und Granit mit Sägen, Hobelmaschinen und Drehbänken. Schließlich überzeugten ihn die klimatischen Verhältnisse davon, daß er einem Irrtum erlegen war, und so verkaufte er 1880 die Fabrik an seine Mitarbeiter Zwisler und Baumeister.<sup>66</sup>

### EISENBETON-GESELLSCHAFT (TIEFBAU- UND EISENBETONGESELLSCHAFT M.B.H. MÜNCHEN TEG)

1903 gründete Jakob Heilmann zusammen mit Wayß & Freytag die Eisenbeton-Gesellschaft, um die technischen Möglichkeiten des Eisenbetons ausnutzen zu können. Aus dieser ging 1909 die Tiefbau- und Eisenbetongesellschaft mbH München TEG hervor. Besondere Leistungen dieser Gesellschaft bestanden in der Ausführung der Kuppel des Armee-Museums, des Malzsilos der Löwenbrauerei, des Warenhauses Tietz, der Isarbrücke bei Grünwald, der Rheinregulierung bei Diepoldsau, sowie von Wasserkraftanlagen an der Alz, der Leitzach und der mittleren Isar.<sup>67</sup> Die TEG war 1927 an der Fusion zur Heilmann- & Littmann Bau- und Immobilien-A.-G. beteiligt, blieb aber als eigenständige Gesellschaft erhalten.<sup>68</sup>

### THONWARENFABRIK SCHWANDORF A.-G.<sup>69</sup>

Die Tonwarenfabrik Schwandorf wurde 1865 gegründet. Sie befand sich im Eigentum der Herren Escherich und Ingenieur Franz Meiser. Als Graf Holnstein und Kommerzienrat Louis Weinmann das Tonlager bei Schwarzenfeld und Schwandorf erworben hatten, boten sie Jakob Heilmann eine Beteiligung daran. Daraufhin bot das Tonwerk Schwandorf seine Fabrik den Erwerbern für 600 000 Mark an.<sup>70</sup> Durch Gesellschaftsvertrag vom 13. Januar 1891 (am 11. April 1891 ins Gesellschaftsregister eingetragen) wurde nun die Aktiengesellschaft „Thonwarenfabrik Schwandorf“ mit Sitz in Schwandorf und einem Aktienkapital von 500 000 Mark und einem zu 5 % verzinslichen Prioritätskapital von ebenfalls 500 000 Mark gegründet. Einer der 12 Gründer, der sich mit 50 000 Mark beteiligte, war Jakob Heilmann, der

wurde und diesem bis 1926 angehörte. Von 1901 bis 1922 war Heilmann Vorsitzender, dann bis 1926 stellvertretender Vorsitzender. Mit Vertrag vom 13. Jan. 1891 erwarben Franz Meiser, Louis Weinmann und Jakob Heilmann im Auftrage dieser neuen Aktiengesellschaft sämtliche Objekte der Tonwarenfabrik Schwandorf in Schwandorf und Wiesen für den Preis von 800 000 Mark, und am gleichen Tag erwarb die Thonwaarenfabrik Schwandorf A.-G. auch das Fabrikanwesen „Thonwerk Schwarzenfeld“ für 130 000 Mark. Dieses Unternehmen war für seine hochtonerdigehaltige feuerfesten Tone bekannt. Unter den neuen Eigentümern wurde die Fabrik um eine Röhrenfabrik in Wiesau, eine Falzziegelfabrik in Pirkensee und eine Mettlacherplattenfabrik in Schwandorf erweitert.<sup>71</sup> Der seit 1897 amtierende Direktor Peter Josef Lengersdorff brachte das Unternehmen an den Rand des Konkurses. Jakob Heilmann, inzwischen 1901 zum Aufsichtsratsvorsitzenden avanciert, kündigte noch im selben Jahre der Direktion und wendete durch Zuführung neuer Mittel einen Konkurs ab. 1920 schloß das Unternehmen eine Interessengemeinschaft mit der Chamotte- und Porzellanfabrik H. Schomburg & Söhne A.-G. in Margarethenhütte ab, die die Hälfte des Aktienkapitals übernahm, während Jakob Heilmann auch in deren Aufsichtsrat eintrat. Zweck war v.a. der Austausch von technischen Erfahrungen und die Zusammenarbeit „in der sich ergänzenden Fabrikation. Die Tonwarenfabrik Schwandorf errichtete 1920/21 eine neue Fabrik zur Herstellung von Porzellanglocken für Hochspannungsleitungen.<sup>72</sup> Daß Jakob Heilmann 1926 aus dem Aufsichtsrat ausschied, deutet auf einen Rückzug aus dieser Beteiligung hin.

#### D) SÄGEWERK OBERSENDLING<sup>73</sup>

In Zusammenhang mit der industriellen Erschließung des Sendlinger Oberfeldes durch die Isarwerke G.m.b.H. betrieben Heilmann & Littmann dort auch einen eigenen Zweigbetrieb zur Holzbearbeitung, nämlich das Sägewerk Obersending.

#### Übersicht 3: Jakob Heilmann's Aufsichtsratsmandate:

Aktienbrauerei Zum Löwenbräu, seit 1921  
 Bürgerliches Brauhaus A.-G., stellvertretender Vorsitzender  
 Heilmann'sche Immobilien-Gesellschaft A.-G., Vorsitzender  
 Isarwerke G.m.b.H., stellvertretender Vorsitzender  
 Isarwerke A.-G.  
 Orenstein & Koppel A.-G.<sup>65</sup>  
 Thonwaarenfabrik Schwandorf A.-G., zeitweise Vorsitzender  
 H. Schomburg & Söhne A.-G. in Margarethenhütte  
Verwaltungsrat:  
 Heilmann & Littmann Baugesellschaft m.b.H.



Eisenbahnbrücke Mittenwald



Wasserkraftanlage a.d. Alz, Tacherting - Margarethenberg 1917/20



Wasserkraft-Anlage Leitzachwerke, Dückerleitung durch das Leitzachtal. 1911 - 12  
 Entwurf: Geh. Oberbaurat Dr. e.h. Schmidt, München  
 Ausgeführt: Tiefbau und Eisenbeton - Gesellschaft

## FAMILIE UND GESCHÄFT

### DIE SCHWIEGERMUTTER

Jakob Heilmann's zweite Ehefrau, Josefine geb. Hierl, entstammte einer Münchener Bierbrauerfamilie. Der Großvater Josef Hierl (geb. 1805) wie auch der Vater Franz Xaver Hierl (1829-1883), waren Bierbrauer zum Zengerbräu, die Mutter war Walburga (Wally) Hierl geb. Veitl (1829-1903). Ihr war die alleinige Leitung des aus dem Zengerbräu hervorgegangenen Bürgerlichen Brauhauses zugefallen, die sie bis 1880 behielt.<sup>74</sup> Durch Wally Hierl's Brauerei kam Jakob Heilmann erstmals in eine Funktion eines Gründers und eines Aufsichtsrates einer börsennotierten Aktiengesellschaft und wurde in die Unternehmenswelt außerhalb der Baubranche eingeführt.

### SÖHNE UND SCHWIEGERSÖHNE

Jakob Heilmann's paternalistische Gesinnung zeigte sich u.a. darin, daß er in seinen Unternehmen Wert auf familiäre Beziehun-

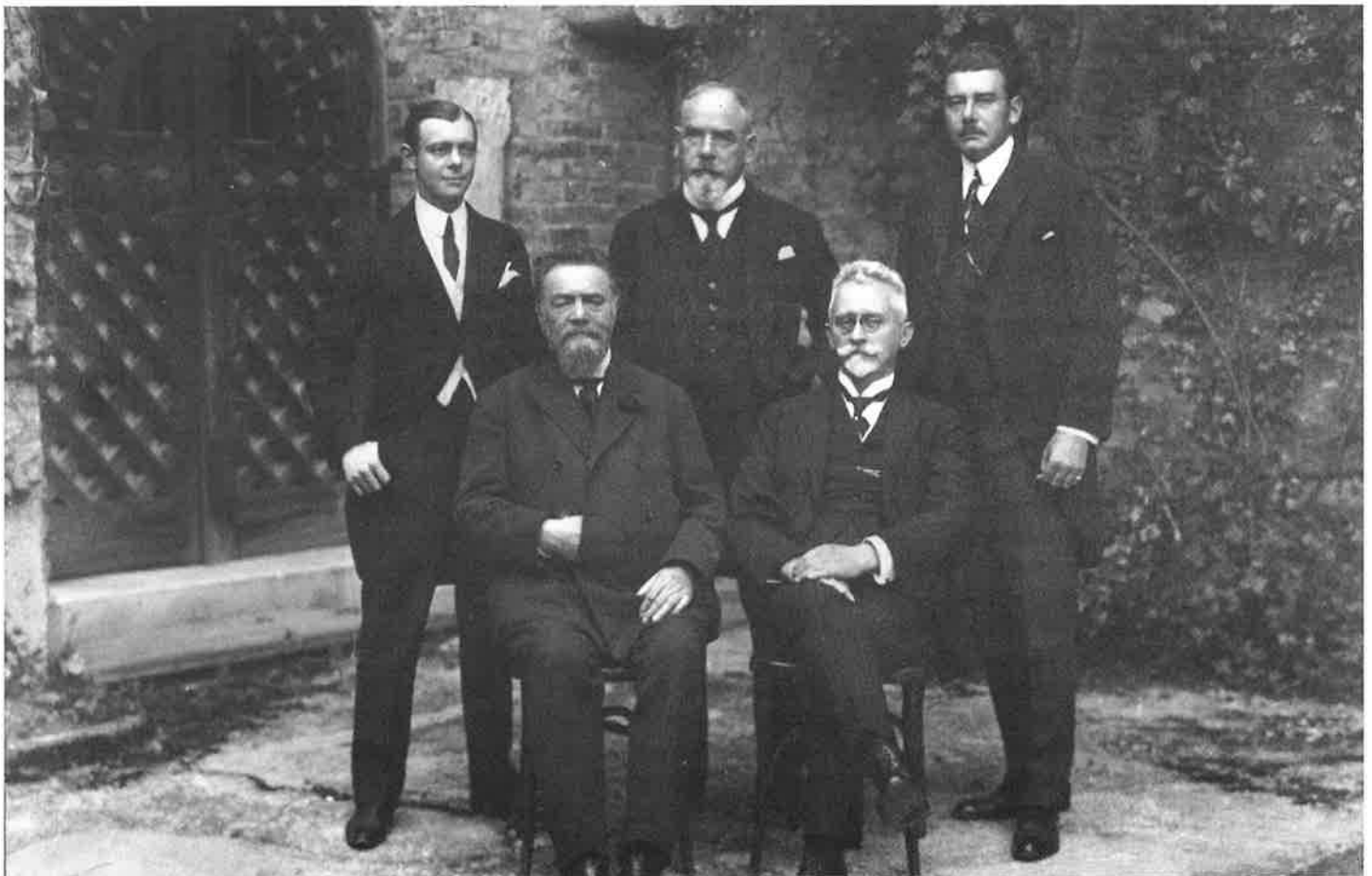
gen legte. So wie er auch gerne Söhne und Enkel seiner ersten Arbeiter als Direktoren einstellte<sup>75</sup>, nahm er auch einige Personen aus seinem Familienkreis in das Bauunternehmen auf. So lag von 1892 bis 1908 die künstlerische Leitung des Bauunternehmens bei Jakob Heilmann's Schwiegersohn, dem Architekten Max Littmann (1862-1931) als Teilhaber. Von 1909 bis 1927 war Jakob Heilmann's Sohn Albert Max Heilmann (1886-1949) Teilhaber und Geschäftsführer.<sup>76</sup> Der jüngste Sohn Otto Heilmann (1888-1945) war zunächst Prokurist und trat später ebenfalls in das Direktorium ein.

Wilhelm Keim, von 1909 bis ca. 1924 technischer Direktor der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft, trat mit Jakob Heilmann 1922 in familiäre Beziehungen, als er dessen Tochter Frieda (1883-1977) heiratete.

Auch nach Jakob Heilmann's Tod blieben Familienaktionäre und -gesellschafter den Unternehmen als Aufsichtsräte verbunden: Bei Heilmann & Littmann<sup>77</sup> gehörten die Söhne Albert [als Vorsitzender, 1937-1944

und 1949] und Otto [1929-1944], die Schwiegersöhne Wilhelm Keim [1927], Alfred Orenstein [1927-1930], Max Littmann [1929-1931] und Roman Oberhummer [1929-1932, 1938-1944], die Enkel Albert Heilmann jun. [1951-1956] und Otto Heilmann jun. [1947-1956]<sup>78</sup>, sowie die angeheirateten Enkel Kurt Bäuml [1949-1956] sowie Max Rauck [1957-67] dem Aufsichtsrat an, bei der Isarwerke G.m.b.H. bzw. der Isar-Amperwerke A.-G., Albert Heilmann sen., sowie die angeheirateten Enkel Max Proebst, Kurt Bäuml, Eva Heilmann und der Urenkel Erwin Erhardt.

Weitere Verwandte, die bei Heilmann & Littmann beruflich tätig waren, waren der noch zu erwähnende Direktor Gustav Heilmann, ferner der Bauleiter Gustav Schellenberger († 1930), ein Sohn von Jakob Heilmann's Schwester Katharina (\*1839), sowie Karl Wank, ein Enkel von Jakob Heilmann's Bruder Peter (1844-1931).



Jakob Heilmann mit Söhnen und Schwiegersöhnen. Das Bild entstand anlässlich des 80. Geburtstages von Jakob Heilmann v.l. Otto Heilmann, Jakob Heilmann, Wilhelm Keim, Max Littmann, Albert Heilmann

## EHRUNGEN<sup>79</sup>, EHRENÄMTER UND MITGLIEDSCHAFTEN

Jakob Heilmann wurde am 24. Dezember 1901 zum Kommerzienrat<sup>80</sup>, zum Neujahrsfest 1912 zum Geheimen Kommerzienrat<sup>81</sup> ernannt. Auch erhielt er zwei bayerische Orden: 1897, anlässlich des Baues des Hofbräuhauses, den Michaelsorden IV. Klasse sowie am 24. 12. 1899 die Ludwigs-Medaille, Abteilung für Industrie<sup>82</sup>. 1912 wurde er mit dem Ritterkreuz des Königlichen Ordens der Württembergischen Krone ausgezeichnet.<sup>83</sup> Am 6. Juni 1898 verlieh ihm sein Geburtsort Geiselbach „für die huldvollste Beschaffung eines neuen Geläutes in die hiesige Pfarrkirche“ das Ehrenbürgerrecht.<sup>84</sup> Auch wurde er um 1923 Ehrenbürger von Freihung, wo er um 1873 gelebt hatte, um die Bahnstrecke Vilseck - Weiden zu erstellen.<sup>85</sup> 1896 gehörte Jakob Heilmann dem Schiedsgericht der Bayerischen Baugewerksberufsgenossenschaft an.<sup>86</sup> Ferner war er Mitglied einer Freimaurer-Loge.<sup>87</sup>

## ZUSAMMENFASSENDE WÜRDIGUNG

Jakob Heilmann ging zwar für die unternehmerische Leistung des Aufbaus einer Elektrizitätsversorgung für weite Teile Oberbayerns in die Geschichte ein, doch gehörte sein Herz immer dem Baugewerbe. Er war ein Vorkämpfer des Ein- und Zweifamilienhauses mit Garten und ein glühender Gegner von Mietskasernen. So setzte er sich ein Denkmal durch den Bau von Wohnsiedlungen, die zwar für die breite Masse unerschwinglich waren, aber immerhin weiten Kreisen des Mittelstandes ein menschengerechtes Wohnen ermöglichten. Jakob Heilmann machte sein Bauunternehmen zum größten in Süddeutschland. Vor dem Ersten Weltkrieg betrug der Umsatz des Baugeschäftes Heilmann & Littmann durchschnittlich 15-20 Millionen Mark, bis zu 3000 Arbeiter waren beschäftigt.<sup>88</sup> Durch die von ihm mitgegründete Eisenbetongesellschaft war er auch einer der wichtigsten Münchener Pioniere von Eisenbetonbauten.<sup>89</sup> Doch nicht nur durch seine Bautätigkeit im engen Sinne, auch durch seine stadtplanerischen Initiativen und durch seine Terraingesellschaften gestaltete er München sowie das Isar- und Würmtal.

## WICHTIGE GESCHÄFTSPARTNER HEILMANN'S

### 1. OSKAR V. MILLER<sup>90</sup>

Von überragender Bedeutung für das Entstehen der Isarwerke war der Ingenieur Oskar v. Miller. Er wurde am 7. Mai 1855 in München geboren und starb ebenda am 9. April 1934. Ursprünglich Bauingenieur und elektrotechnischer Autodidakt, wurde er zum Pionier des Drehstroms. Er besuchte 1881 die Pariser Elektrizitätsausstellung (1881) und organisierte die deutschen Elektrizitätsausstellungen in München (1882) und Frankfurt am Main (1891). Anlässlich dieser Ausstellungen stellte er Versuche zur Energieübertragung über weitere Entfernungen an. Im Jahre 1881 erzielte er mit Gleichstrom über eine Entfernung von 75 km von Miesbach nach München einen Wirkungsgrad von 22 %. 1891 benutzte er bei einer Energieübertragung über 175 km von Lauffen am Neckar nach Frankfurt am Main Drehstrom und konnte mit einem Wirkungsgrad von 78 % die Wirtschaftlichkeit elektrischer Energieübertragung erstmals nachweisen. Dieser Versuch war es, der schließlich für den Bau des Kraftwerks Höllriegelskreuth der Isarwerke und die Verwendung von Drehstrom den Ausschlag gab, wo die ersten maschinellen und elektrischen Einrichtungen nach seinem Entwurf und unter seiner Leitung ausgeführt wurden.<sup>91</sup> Von 1883 bis 1889 war er technischer Direktor der Allgemeinen Elektrizitätsgesellschaft (AEG) und gründete 1890 sein eigenes Ingenieurbüro als Planungsbüro für Kraftwerksanlagen. Jakob Heilmann verfügte auch über persönliche Beziehungen zu Oskar v. Miller. So war er bereits seit seiner Tölzer Zeit mit dessen Vater, dem Erzgießer Ferdinand v. Miller (1813-1887), gut bekannt gewesen. 1912 unternahm er eine von Oskar v. Miller organisierte Reise nach Amerika.<sup>92</sup>

### 2. MAX LITTMANN<sup>93</sup>

Max Littmann wurde am 3. Jan. 1862 in Chemnitz geboren und starb am 20. Sept. 1931 in München. Nach Studien an der Gewerbeakademie Chemnitz und der TH Dresden kam Littmann nach München, wo er Teilhaber der Firma Lincke & Littmann wurde. Am 1. März 1892 trat er als Teilhaber und künstlerischer Leiter bzw. Leiter der Entwurfsabteilung in das Baugeschäft

seines Schwiegervaters Jakob Heilmann ein,<sup>94</sup> eine Stellung, die er bis 1908 innehatte. Er galt als führender Spezialist im Theaterbau (Prinzregententheater in München [1899-1901], Schillertheater in Berlin [1905-1907], Württembergisches Staatstheater in Stuttgart [1908-1912]), doch stammen auch die Münchener Anatomie (1905-1908) und Kurhausbauten in Bad Kissingen (1911-1913) von ihm.

### 3. RICHARD RITTER V. REVERDY<sup>95</sup>

Richard Reverdy wurde am 29. Jan. 1851 in Frankenthal geboren und starb am 31. Mai 1915 in München. Zunächst Regierungs- und Kreisbaurat, trat Reverdy am 6. Mai 1897 als Geschäftsführer und Teilhaber in das Baugeschäft Heilmann & Littmann ein. Seine Stärken lagen auf dem Gebiete des Staatsbauwesens, er förderte die Umgestaltung des Bauunternehmens in einen Großbetrieb.<sup>96</sup> 1909 wechselte er als Ministerialdirektor ins Bayerische Innenministerium, um Vorstand der Obersten Baubehörde zu werden.<sup>97</sup> 1911 wurde er unter Verleihung des Verdienstordens in den Adelsstand erhoben. 1915, kurz vor seinem Tod, trat er in den Ruhestand.

### 4. RUDOLF ROSA<sup>98</sup>

Rudolf Rosa wurde am 9. April 1863 in Ostrau geboren und war seit ca. 1889 im Heilmann & Littmann-Konzern tätig, dessen Aufbau er mitgestaltete. Er übte die Position eines Büroleiters aus.<sup>99</sup> Der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft gehörte er zunächst als Prokurist (1897-1898), stellvertretender Direktor (1898-1901) und Direktor (= Vorstand, ab 1901) an, bei der daraus hervorgegangenen Heilmann & Littmann Bau- und Immobilien A.-G. war er von 1927 bis 1931 Vorstand und 1932 Aufsichtsrat. 1928 wurde er zum Bayerischen Geheimen Kommerzienrat ernannt. Nach dem Tod von Jakob Heilmann's zweitem Testamentsvollstrecker August Fleischmann am 25. 1. 1930 trat Rudolf Rosa an dessen Stelle, bis die Testamentsvollstreckung 1940 erlosch.<sup>100</sup>

## 5. WILHELM KEIM<sup>101</sup>

Wilhelm Keim wurde am 31. Mai 1868 in Aschaffenburg geboren. Nach seiner Ausbildung bei Philipp Holzmann & Co. in Frankfurt am Main trat er in das Baugeschäft Heilmann & Littmann ein. 1909 (bis 1924) wurde er technischer Direktor der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft. Aufsichtsratsmandate nahm er in folgenden Unternehmen wahr: der Heilmann & Littmann Bau- und Immobilien-A.-G., München-Berlin (1927), der Bayerischen Immobilien-A.-G. München, der Gartenstadt Harlaching A.-G. München, der München-Pasinger Terrain-A.-G. sowie der Kannengießer'schen Grundverwertungs-A.-G., Mülheim-Ruhr. Für seine Verdienste wurde er mit dem Titel eines Landesbau Rates und dem Ehrenbürgerrecht der Gemeinde Grünwald ausgezeichnet. Familiäre Beziehungen zu seinem Arbeitgeber entstanden 1922, als Keim Jakob Heilmann's Tochter Frieda heiratete.

## 6. GUSTAV HEILMANN

Gustav Heinrich Heilmann wurde am 20. Dezember 1876 in Aschaffenburg geboren und starb kinderlos am 27. März 1940 in München. Als Sohn von Jakob Heilmann's Vetter Johann Kilian Heilmann (1838-1881) und von beider Cousine Anna Maria geb. Ullrich (1844-1911) war er von zwei Seiten verwandt. Seit 1901 als Bauleiter auf den Gebieten Industrie-, Geschäfts- und Wohnungsbauten tätig, trat er 1911 in das Baugeschäft Heilmann & Littmann ein. Von 1927 bis 1931, 1933 bis 1935 und 1937 bis 1938 gehörte er dem Vorstand der Heilmann & Littmann Bau-A.-G. an. Aufsichtsratsmandate nahm er bei der Münchener Wohnungsbau A.-G. und der Münchener Ziegelverkaufsvereinigung wahr.<sup>102</sup> Außerdem hatten sowohl Jakob Heilmann wie auch seine zweite Frau Josefine (†1926) Gustav Heilmann und Direktor August Fleischmann in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführer der Heilmann'schen Grundbesitzverwaltung G.m.b.H. zu ihren Testamentsvollstreckern berufen.<sup>103</sup>

## 7. WILHELM V. FINCK<sup>104</sup>

Der Bankier Wilhelm Peter v. Finck wurde am 6. Febr. 1848 in Vilbel (Hessen) geboren und starb am 8. April 1924 in München. 1870 wurde er Prokurist, 1871 Teil-

haber des Bankhauses Merck, Christian & Co., einer Münchener Kommanditniederlassung der Bank für Handel und Industrie in Darmstadt. Dieses Bankhaus firmiert seit 1879 unter Merck, Finck & Co. Mit Jakob Heilmann war er seit der Gründung der Aktien-Gesellschaft Bürgerliches Brauhaus 1880 verbunden. Diese Verbindung ermöglichte auch die gemeinsame Gründung der Isarwerke G.m.b.H. 1894.

## 8. JOHANNES KAEMPF<sup>105</sup>

Der Bankier Dr. iur. h.c. Johannes Kaempff wurde am 18. Februar 1842 in Neuruppin geboren und starb am 25. Mai 1918 in Berlin. Von 1867 bis 1871 war er persönlich haftender Gesellschafter des „Halle'schen Bankvereins Kulisch, Kaempff & Co.“ in Halle an der Saale, 1871-1899 Direktor der Bank für Handel und Industrie (Darmstädter Bank), 1907 stellvertretender Präsident der Berliner Hypothekenbank, 1903 Präsident der Korporation der Kaufmannschaft von Berlin, ebenfalls 1903 Reichstagsabgeordneter und Fraktionsvorsitzender der Freisinnigen Volkspartei, 1905 Präsident des Deutschen Handelstages und 1912 Präsident des Deutschen Reichstages. Mit Jakob Heilmann und Wilhelm von Finck verband ihn die gemeinsame Gründung der Isarwerke G.m.b.H. im Jahre 1894.

## 9. RICHARD POHL<sup>106</sup>

Richard Pohl war Geschäftsführer und Direktor von Hardy & Co. G.m.b.H., Bankgeschäft in Berlin, und Vorsitzender des Börsenvorstandes der Berliner Gesamtbörse. Hardy & Co. arbeiteten mit der Heilmann'schen Immobilien-Gesellschaft A.-G. in vielfältiger Weise zusammen, so bei der Berliner Börseneinführung. Nach der Fusion der Heilmann'schen Unternehmen 1927 übernahm Richard Pohl den Vorsitz des Aufsichtsrates der Heilmann & Littmann Bau- und Immobilien-A.-G. (bis 1929).<sup>107</sup>

# AUSGEWÄHLTE BIBLIOGRAPHIE

## SCHRIFTEN

### JAKOB HEILMANN'S

- (1868) „Anregung zur Gründung eines Bauvereins in Aschaffenburg“ *Intelligenzblatt, Beiblatt zur Aschaffener Zeitung* 28. -31. Mai 1868, Nr. 124-127.
- (1881) *München in seiner baulichen Entwicklung*. München (Kellerer).
- (1889) *Eigenheime* [nicht auffindbar].
- (1890) *Vorschläge als nothwendige Grundlage für die bessere Gestaltung und Entwicklung des Straßennetzes und der hauptsächlichlichen Verkehrsadern der Stadt München*. Druck.
- Heilmann & Littmann (1892) *Familienhäuser-Colonie Nymphenburg-Gern. Ein praktischer Versuch zur Lösung der volkswirtschaftlichen Frage des Familienhauses*. München: L. Werner.
- (1922) *Lebenserinnerungen*. München: Knorr & Hirth.

## MONOGRAPHIEN UND AUFSÄTZE

- Behringer, Wolfgang (1991) *Löwenbräu. Von den Anfängen des Münchner Brauwesens bis zur Gegenwart*. München: Süddeutscher Verlag.
- Degener, A. L. (1909) *Wer ist's? Unsere Zeitgenossen*. 4. Auflage, Berlin, Leipzig: Degener.
- Dönges, Reinhard (1910) *Beiträge zur Entwicklung Münchens unter besonderer Berücksichtigung des Grundstückmarktes*. München: Lindauer (Schöpping).
- Heerde, Walter (1974) *Haidhausen. Geschichte einer Münchner Vorstadt* (Oberbayerisches Archiv 98). München.
- Heilmann, Albert (1931) *Das Europa-Haus in Berlin. Ein neuzeitlicher Grossbau. Seine Entstehungsgeschichte vom ersten Spatenstich bis zur Vollendung*. Berlin.
- Heinemann, Ernst et al. (1905-1931) *Saling's Börsen-Papiere, zweiter und dritter Teil. Saling's Börsen-Jahrbuch. Ein Handbuch für Bankiers und Kapitalisten*. Berlin, Leipzig, Hamburg: Verlag für Börsen- und Finanzliteratur A.-G.
- Hentig, Hans Wolfram v. (1969) „Heilmann, Jacob“ *Neue Deutsche Biographie VIII*. Berlin: Duncker & Humblot: 262.
- Herder, Dorothea v. (1992) *Festschrift 100 Jahre Villenkolonie Gern*. München: Verein zur Erhaltung Gerns.
- Hoffmann, Bernhard (1953) *Wilhelm v.*

- Finck. Lebensbild eines deutschen Bankiers*. München: Beck.
- Klitta, Georg (1965) *Tonwarenfabrik Schwandorf in Bayern 1865-1965*. Schwandorf: Tonwarenfabrik.
- Kroff, Friedrich (1922) *25 Jahre Heilmann'sche Immobilien-Gesellschaft*. München
- Martin, Rudolf (1914) *Jahrbuch der Millionäre in Bayern*. Berlin.
- Neubert, Franz (Hg.) (1905) *Deutsches Zeitgenossen-Lexikon*. Leipzig: Schulze.
- Stübgen, J. (1893) „Die Preisbewertung für Entwürfe zur Münchener Stadterweiterung“ *Deutsche Bauzeitung* 19. April 1893, No. 31: 193 f.
- Wolf, Georg Jacob (1911) *Ingenieur Jakob Heilmann und das Baugeschäft Heilmann & Littmann*. München.
- Wolf, Georg Jacob (1931) *Max Littmann 1862-1931*. München: Knorr & Hirth.
- Würstlein, Wolfgang / Henkel, Waltraud / Henkel, Helmut (1996) „Jakob Heilmann aus Geiselbach (1846-1927), Teil I“ *Unser Kahlgrund. Heimatjahrbuch für den Landkreis Alzenau* 41: 179-183.
- NN (1912/1984) *München und seine Bauten*. München: Bruckmann.
- NN (1984) *München und seine Bauten nach 1912*. München: Bruckmann.
- NN (1916) „Jakob Heilmann.“ *Süddeutsche Bauzeitung* 15. Sept. 1916: 93 f.

## FIRMENSCHRIFTEN

- Aktiengesellschaft Bürgerliches Brauhaus: (1905) *Zum 25jährigen Bestehen der Aktiengesellschaft Bürgerliches Brauhaus München (Münchener Bürgerbräu). Gegründet 30. Oktober 1880. 1880-1905*. München.
- Bankhaus Merck, Finck & Co.: *Hundert Jahre Merck, Finck & Co.* (1970). O. O.
- Heilmann & Littmann: (1897) *Das königliche Hofbräuhaus in München*. München: L. Werner.
- (1921) *50-jähriges Jubiläum des Baugeschäftes Heilmann und Littmann G.m.b.H in München*.
- (1971) *100 Jahre Heilitbau. Planen und Bauen für die Zukunft*. München.
- Isarwerke G.m.b.H./ Isar-Amperwerke AG: (1908) *Isarwerke G.m.b.H. München*. München: Meisenbach & Riffarth.

- (1958) *Die Isar-Amperwerke. 50 Jahre im Dienste der oberbayerischen Stromversorgung 1908-1958*. München.
- (1994) *100 Jahre Isarwerke GmbH 1894-1994* (Druckschrift).

## (4) UNGEDRUCKTE QUELLEN HAUPTSTAATSARCHIV MÜNCHEN

- MWi 2929: Elektrizitätsversorgung von Oberbayern
  - MWi 3834: Auszeichnungen (Jakob Heilmann).
  - MH 15879.
- Stadtarchiv München:**
- Polizeimeldebogen H 162
  - Planungsreferat, Abgabe 90/2a Nr. 65: *Vorschläge als nothwendige Grundlage für die bessere Gestaltung und Entwicklung des Straßennetzes und der hauptsächlichlichen Verkehrsadern der Stadt München*. 1889
- Staatsarchiv München:**
- Amtsgericht München VV 1879 Nr. 502 (Vormundschaftsakt Antonie und Karl Heilmann).
  - Amtsgericht München NR 1926/1276 Nachlaßakt Josefine Heilmann.
  - Amtsgericht München NR 1927/358 Nachlaßakt Jakob Heilmann.
- Bayerisches Wirtschaftsarchiv:**
- V5/V306 (Heilmann'sche Immobilien-Gesellschaft Actien-Gesellschaft) darin vorhanden:
    - Gesellschaftsregister-Auszüge Statut 1905
    - Berichte Geschäftsjahr (2) 1898, (8) 1904, (28) 1924.
    - Urkunde Notariat München II Justizrat Dr. Wilhelm Dennler 7.3.1921 Nr. 1785 (Generalversammlungsprotokoll)
      - Prospect 1899 für Aktien 1-1000
      - Prospect 1900 für Aktien 1001-2090 (auch in: Bayerischer Kurier und Münchner Fremdenblatt 3.7.1900 Nr. 179)
      - Prospect 1905 für Aktien 1-2340 (auch in Frankfurter Zeitung 9.9.1905 Nr. 250).
    - V5/V121 und V5/V122 (Bürgerliches Brauhaus A.-G.)
      - Fortlaufende Gesellschaftsregister, Landgericht München I, Kammer für Handelssachen Band VI, Ziffer 62 (Spezial-Akt No. 140)

## ANMERKUNGEN:

- 01 Lebenserinnerungen (1922): 65.  
02 Würstlein/Henkel/Henkel (1996): 181.  
03 Lebenserinnerungen (1922): 3-10.  
04 Carl Ritter v. Linde (1842-1934), der Pionier der Kälte technik, vertrat seit 1868 als außerordentlicher Professor (1871 ordentlicher Professor) an der Polytechnischen Schule München das Fach theoretische Maschinenlehre (vgl. Kurt Mayer, Karl Michaelis [1984] „Linde, Carl Ritter v.“ Neue Deutsche Biographie 17: 577-581).  
05 Lebenserinnerungen (1922): 12; gemeint ist wohl der Architekt und Aquarellmaler Gottfried v. Neureuther (1811-1887), der von 1857-1882 als Professor am Polytechnikum München wirkte (vgl. Thieme-Becker Künstler-Lexikon [1931]:421).  
06 Würstlein/Henkel/Henkel (1996): 182 f.  
07 München in seiner baulichen Entwicklung (1881): 18 ff.  
08 München in seiner baulichen Entwicklung (1881): 26.  
09 Lebenserinnerungen (1922): 35.  
10 Münchener Gemeindezeitung 1882: 430, 595.  
11 Lebenserinnerungen (1922): 37 f.  
12 Stadtarchiv München, Planungsreferat, Abgabe 90/2a Nr. 65.  
13 Lebenserinnerungen (1922): 36; vgl. Deutsche Bauzeitung 1891: 193; 1891:335; 19.4. 1893, 31: 193 f.  
14 Eine ausführliche Darstellung des Wettbewerbs findet sich bei Stefan Fisch (1988): 201 ff.  
15 Georg Jacob Wolf (1911): XXIII; Lebenserinnerungen (1922): 50 f.; Stefan Fisch (1988): 278.  
16 Lebenserinnerungen (1922): 61-66; Stefan Fisch (1988): 278.  
17 Lebenserinnerungen (1922): 8.  
18 Aschaffenburg Zeitung vom 19. November 1867.  
19 Stadtarchiv München, Polizeimeldebogen H 162.  
20 Bayerisches Hauptstaatsarchiv MWi 3834  
21 Lebenserinnerungen (1922): 15 f.  
22 Münchener Neueste Nachrichten 29. Jan. 1923; Bayerische Staatszeitung 30. Jan. 1923.  
23 Georg Jacob Wolf (1911): VIII.  
24 Lebenserinnerungen (1922): 20-24.  
25 Stadtarchiv München, Polizeimeldebogen H 162.  
26 Bayerischer Kurier 2. März 1892, Nr. 62: 7.  
27 Georg Jacob Wolf (1911): XVI, XXI.  
28 50-jähriges Jubiläum des Baugeschäftes Heilmann und Littmann G.m.b.H in München (1921).  
29 vgl. München und seine Bauten (1912/1984).  
30 Lebenserinnerungen (1922): 27 f.  
31 Familienhäuser-Kolonie Nymphenburg-Gern (1892): 5 f.; Dorothea v. Herder (1992): 18-23; Lebenserinnerungen (1922): 48.  
32 Lebenserinnerungen (1922): 33, 49 f., 56.  
33 Lebenserinnerungen (1922): 52-55.  
34 Heilmann & Littmann (1897) Das königliche Hofbräuhaus in München.  
35 Bayerisches Hauptstaatsarchiv MH 15879; Lebenserinnerungen (1922): 57.  
36 Georg Jacob Wolf (1911): XII-XIV; Lebenserinnerungen (1922): 44 f.  
37 Saling's Börsen-Papiere (1913/14) II. Teil: 1023 f.  
38 Georg Jacob Wolf (1911): IX.  
39 Lebenserinnerungen (1922): 55 f.  
40 Reinhard Dönges (1910): 57 ff.; Stefan Fisch (1988): 86 f.  
41 Jakob Heilmann (1881): 34 f.  
42 Friedrich Kroff (1922).  
43 Gesellschaftsregister-Auszug Königliches Landgericht München I, Band XII, Ziffer 30 (Bayerisches Wirtschaftsarchiv, V5/360).  
44 Lebenserinnerungen (1922): 50.  
45 Saling's Börsen-Papiere (1907/08) III. Teil: 954.  
46 Saling's Börsen-Papiere (1925/26) II. Teil: 989 ff.  
47 Reinhard Dönges (1910): 81 f.  
48 Lebenserinnerungen (1922): 52; Saling's Börsen-Papiere (1914/15) III. Teil: 189; Reinhard Dönges (1910): 47.  
49 Reinhard Dönges (1910): 99-101.  
50 Reinhard Dönges (1910): 102; Saling's Börsen-Papiere (1913/14) II. Teil: 1023.  
51 Reinhard Dönges (1910): 103.  
52 Lebenserinnerungen (1922): 52; Reinhard Dönges (1910): 47 ff.  
53 Saling's Börsen-Papiere (1913/14) II. Teil: 1023 f.  
54 Saling's Börsen-Papiere (1910/11) III. Teil: 920 f.; (1925/26) III. Teil: 972 f.; (1927/28) III. Teil: 212.  
55 Lebenserinnerungen (1922): 38-46; Isar-Amperwerke Aktiengesellschaft (Hrsg.) (1958) Die Isar-Amperwerke: 12-21; Isarwerke G.m.b.H. München (1908): 7-18; Isarwerke GmbH (Hg.) (1994) 100 Jahre Isarwerke GmbH 1894-1994 (Druckschrift); Bernhard Hoffmann (1953): 104-126; Hundert Jahre Merck, Finck & Co. (1970): 22-24; Deutsche Bauzeitung 1892: 610 f.  
56 Walter Schärli (1955) Die Zusammensetzung der bayerischen Beamenschaft 1806-1918, Kallmünz: Lassleben.  
57 Die Isar-Amperwerke 1908-1958: 14.  
58 Die Isar-Amperwerke 1908-1958: 13.  
59 Stadtarchiv München, Polizeimeldebogen H 162.  
60 Davon waren wiederum 36,4 % treuhänderisch für Johannes Kaempfer persönlich gehalten. Diese Bank, nach einer Fusion mit der Nationalbank unter Darmstädter Nationalbank (Danatbank) firmierend, war bis zu ihrem Konkurs 1931 beteiligt.  
61 Akt über die Verhandlungen Hauptstaatsarchiv MWi 2929.  
62 Georg Wenzel (1929) Deutsche Wirtschaftsführer. Hamburg: Hanseatische Verlagsanstalt: 2150.  
63 Bernhard Hoffmann (1953): 63-66; Wolfgang Behringer (1991): 82 f., 102 f., 114; Walter Heerde (1974): 248-251; Zum 25jährigen Bestehen der Aktiengesellschaft Bürgerliches Brauhaus München (Münchener Bürgerbräu) (1905).  
64 Staatsarchiv München, Amtsgericht München, NR 1926/1276.  
65 Saling's Börsen-Papiere (1925/26) II. Teil: 1345; der Gründer und Generaldirektor Benno Orenstein war ein Gegenschwiegervater.  
66 Lebenserinnerungen (1922): 29.  
67 Lebenserinnerungen (1922): 54.  
68 Saling's Börsen-Papiere (1913/32) II. Teil: 1014.  
69 Amtsgericht Amberg, Gesellschaftsregister Nr. 37.  
70 Lebenserinnerungen (1922): 57 f.; seltsamerweise datiert Jakob Heilmann diese Vorgänge auf das Jahr 1895.  
71 Georg Klitta (1965): 23ff., 73.  
72 Lebenserinnerungen (1922): 57-58.  
73 Georg Jacob Wolf (1911): XIV; Lebenserinnerungen (1922): 45.  
74 Bernhard Hoffmann (1953): 63-66; Lebenserinnerungen (1922): 34.  
75 Lebenserinnerungen (1922): 14.  
76 Georg Jacob Wolf (1911): XXIII; Lebenserinnerungen (1922): 54.  
77 100 Jahre Heiligtbau. Planen und Bauen für die Zukunft (1971). München: 70 f.  
78 Wird (ebd.: 71) mit seinem 1945 verstorbenen Onkel gleichen Namens verwechselt.  
79 Bayerisches Hauptstaatsarchiv MWi 3834.  
80 Amtsblatt des königlichen Staatsministeriums des Innern 21.1. 1902: 40.  
81 Amtsblatt des königlichen Staatsministeriums des Innern 10.4. 1912, No. 20:461.  
82 Amtsblatt des königlichen Staatsministeriums des Innern 17.1. 1900, No.2.  
83 Amtsblatt des königlichen Staatsministeriums des Innern 21.10. 1912, No. 44: 1012; im Vorschlag zur Ernennung zum Geheimen Kommerzienrat (1912) wird die (geplante?) Verleihung der Prinzregent-Luitpold-Medaille in Silber erwähnt (Bayerisches Hauptstaatsarchiv MWi 3834).  
84 Ehren-Diplom der Gemeinde Geiselbach.  
85 Münchener Neueste Nachrichten 29. Jan. 1923; Bayerische Staatszeitung 30. Jan. 1923.  
86 Amtsblatt des königlichen Staatsministeriums des Innern 16.2. 1896, No. 7:66.  
87 Lebenserinnerungen (1922): 26. Das Neue Reich IX, 19. März 1927: 501 bringt folgenden Nachruf: „Germanentod - Altgermanische Markgenossenschaft. Wodan, der weise Walvater, hat unsere schwarze Rune geworfen! Der Edeling unserer Markgenossenschaft Jakob Heilmann, Geheimer Kommerzienrat, ist nach einem der Kunst und dem Germanentum gewidmeten reichen Leben zum großen Ur im Osten heimgegangen. Sein Andenken wird in unserer Mark dankbar fortleben. Der Ewasagenstuhl.“  
88 Martin, Rudolf (1914): 149.  
89 Georg Jacob Wolf (1911): XXI f.  
90 Wilhelm Fühl (1994) „Miller, Oskar v.“ Neue Deutsche Biographie 17: 517 f.  
91 Isarwerke G.m.b.H. München (1908): 16.  
92 Lebenserinnerungen (1922): 30, 58 ff.  
93 Georg Jacob Wolf (1931); Hans Reuther (1985) „Littmann, Max“ Neue Deutsche Biographie 14: 711f.; Franz Neubert (Hg.) (1905) Deutsches Zeitgenossen-Lexikon; Hermann A. I. Degener (Hg.) (1909) Wer ist's? Unsere Zeitgenossen, 4. Auflage; ebd. (1912) 6. Auflage; W. Zils (Hg.) (1913): Geistiges und künstlerisches München in Selbstbiographien, München: Kellerer; Reichshandbuch der deutschen Gesellschaft (1931), Berlin: Verlag des Waisenhauses, -II; Encyclopaedia judaica vol. 10 (1934), Berlin: Eschkol; Thieme-Becker (1929) Allgemeines Lexikon des bildenden Künstler. Leipzig: Seemann: XXIII: 291; Hans Vollmer (1956) Allgemeines Lexikon der bildenden Künstler des 20. Jahrhunderts, III. Leipzig: Seemann.  
94 Bayerischer Kurier 2. März 1892, Nr. 62: 7.  
95 Walter Schärli (1955) Die Zusammensetzung der bayerischen Beamenschaft 1806-1918; Deutsches Biographisches Jahrbuch, Überleitungsband 1, 1914-1916, Totenliste.  
96 Georg Jacob Wolf (1911): XXI.  
97 Lebenserinnerungen (1922): 54.  
98 Georg Wenzel (1929) Deutsche Wirtschaftsführer. Hamburg: 1859; Reichshandbuch der deutschen Gesellschaft (1931).  
99 Georg Jacob Wolf (1911): XXIII.  
100 Staatsarchiv München: AG München NR 1927/358.  
101 Georg Wenzel (1929) Deutsche Wirtschaftsführer. Hamburg: 1110.  
102 Georg Wenzel (1929) Deutsche Wirtschaftsführer. Hamburg: 891; Reichshandbuch der Deutschen Gesellschaft (1931), vol. 1.  
103 Staatsarchiv München: AG München NR 1927/358.  
104 Bernhard Hoffmann (1961) „Finck, Wilhelm Peter v.“ Neue Deutsche Biographie 5: 150.  
105 Wolfgang Wölk (1974) „Kaempfer, Johannes“ Neue Deutsche Biographie 10: 728f.  
106 Georg Wenzel (1929) Deutsche Wirtschaftsführer. Hamburg: 1726; Reichshandbuch der Deutschen Gesellschaft (1931), vol. 2.  
107 100 Jahre Heiligtbau. Planen und Bauen für die Zukunft (1971): 70.

## DER RÖHRBORN

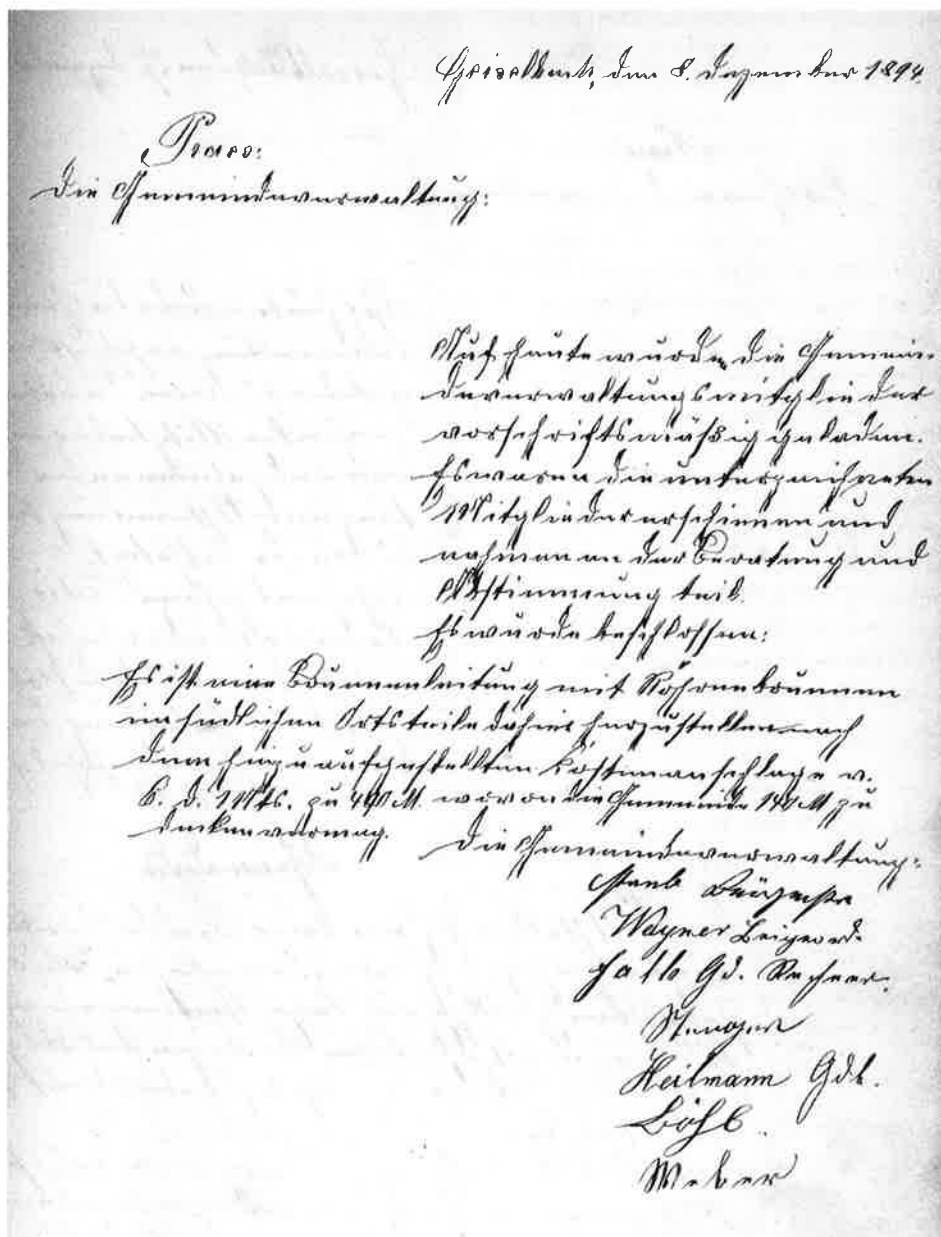
Die Gemeindebrunnen waren in früherer Zeit ein wichtiger Bestandteil der örtlichen Wasserversorgung. Nur wenige Anwesen verfügten über einen eigenen Brunnen oder gar eine funktionierende Wasserleitung. Erst 1910 wurde in Geiselbach die erste zentrale Wasserversorgungsanlage gebaut, die den gesamten Ort mit Frischwasser versorgte.

Auch nach Herstellung der Wasserleitung waren die Gemeindebrunnen noch als Viehtränken von Bedeutung.

Im Protokollbuch der Gemeinde von 1894 ist bereits ein Brunnen am Pfarrgarten erwähnt. Es handelte sich hierbei um einen Laufbrunnen mit einer hölzernen Brunnen säule und einem Holztrög.

Der Röhrborn wurde wahrscheinlich in den Jahren 1895 oder 1896 erbaut.

Im Protokollbuch der Gemeindeverwaltung vom 08. Dezember 1894 findet sich zum Röhrborn der folgende Eintrag:



Geiselbach, den 8. Dezember 1894

### PRÄS.: DIE GEMEINDEVERWALTUNG

Auf heute wurden die Gemeindeverwaltungsmitglieder vorschriftsmäßig geladen. Es waren die unterzeichneten Mitglieder erschienen und nahmen an Beratung und Abstimmung teil.

#### Es wurde beschlossen:

Es ist eine Brunnenleitung mit Röhrenbrunnen im südlichen Ortsteile dahier herzustellen nach dem hierzu aufgestellten Kostenanschlag v. 6. d. Monats zu 490 M, wovon die Gemeinde 140 M zu decken vermag.

Die Gemeindeverwaltung  
 Staab Bürgermeister  
 Wagner Beigeordneter  
 Fath Gd.Rechner  
 Stenger  
 Heilmann  
 Böhl  
 Weber



Nachdem nach dem damaligen Gemeinde-recht die Gemeindeverwaltung über solche Ausgaben nicht selbstständig beschließen konnte, wurde am folgenden Tag die Gemeindevollversammlung einberufen.

Die Gemeindevollversammlung war eine Zusammenkunft der männlichen Gemein-deeinwohner, denen das Bürgerrecht verlie-hen war. Frauen konnte nach der damals geltenden "Gemeindeordnung für die Lan-desteile diesseits des Rheins" vom 29. April 1869 das Bürgerrecht nicht verliehen werden. Soweit sie als Steuerzahler regi-striert waren, konnten sie sich allenfalls durch einen männlichen Gemeindegewoh-ner, der das Bürgerrecht besaß, vertreten lassen. Im Rahmen der Gemeindever-sammlung hatten einige Gemeindegewoh-ner zwei oder mehr Stimmen. Die Anzahl der jedem Bürger zustehenden Stimmen richtete sich nach der Höhe der gezahlten Steu-ern.

## Im Protokollbuch der Gemeindeversammlung ist folgen-des ausgeführt:

Geiselbach, den 9. Dezember 1894

Präs.:  
Die Gemeindeverwaltung  
und  
die Gesamtgemeinde

Betreff:  
Herstellung einer Wasserleitung mit Röhrbrunnen.

Die Gesamtgemeinde wurde auf heute vorschriftsmäßig geladen.  
Die Gemeinde zählt 109 stimmberechtigte Bürger und kommen denselben nach Art 47 der Gemeindeordg. 112 Stimmen.

Es wird beschlossen:  
Dem Beschluß der Gemeindeverwaltung vom heutigen wird zugestimmt.

(Anmerkung: gemeint ist wohl der Beschluß vom Vortag)

Es stimmten:

(Das Protokoll ist von 70 Gemeindegewohnern unterzeichnet)

Beschluß  
Indem 70 Stimmberechtigte abgestimmt haben und zwar 69 mit 71 Stimmen dafür und 1 Stimme mit 1 Stimme dagegen dem Beschluß zugestimmt haben, wird derselbe für gültig erklärt.

Die Gemeindeverwaltung  
Staab Bürgermeister  
Wagner Beigeordneter  
Fath Gd. Rechner  
Löffler  
Kaiser  
Reising  
Heilmann



**Röhrborn  
Geschwister Thekla und Anton Peter  
beim Wasserholen.  
Das Bild entstand 1943**

Wann der Beschluß der Gemeindeverwaltung in die Tat umgesetzt wurde, ist aus den Unterlagen der Gemeinde nicht mehr ersichtlich, da die Rechnungsbücher der folgenden Jahre 1895 und 1896 fehlen. In der amtlichen Flurkarte der Gemeinde Geiselbach von 1898 ist der Röhrborn an seinem jetzigen Standort jedoch bereits eingezeichnet.

Der Röhrborn wurde als Laufbrunnen mit einer hölzernen Brunnensäule und zwei tiefen Steintrögen errichtet.

Die Quelle des Röhrborn befindet sich auf dem heutigen Anwesen Brunnenstraße 3, das dem Gemeinderat Josef Heilmann gehört. Ursprünglich verlief die Brunnenleitung auf kürzestem Weg quer über das heutige Anwesen Brunnenstraße 1. Diese Lage der Brunnenleitung ist noch in einem Kartenausschnitt vom 31.10.1932 verzeichnet.

1966 wurde der Röhrborn, der im Laufe der Jahre zusehends verfallen war, von Mitgliedern des Obst- und Gartenbauvereines Geiselbach, allen voran Conrad Bidell, Johann Anger und Michael Bathon wieder hergestellt. Der Röhrborn erhielt eine massive gemauerte Brunnensäule, der wiederum zwei Sandsteintröge angeschlossen waren. 1968 beschloß der Geiselbacher Gemeinderat die Erneuerung der Zulaufleitung zum Brunnen.

Die letzte Veränderung in seiner 100-jährigen Geschichte erfuhr der Röhrborn 1996. Im Auftrag der Direktion für ländliche Entwicklung, mit Kostenbeteiligung der Gemeinde und mit erheblicher finanzieller Unterstützung der Nachkommen des Jakob Heilmann und der Fa. HEILIT + WOERNER BAU AG wurde der Brunnen mit einer Sandsteinsäule und -trögen neu errichtet.



**Der Röhrborn im Jahr 1995**

## JAKOB HEILMANN

Vor 10 Jahren las ich in der Speisekarte des Hofbräuhauses in München: 1897 wurde das Hofbräuhaus am Platzl in seiner heute bekannten Gestalt von der Münchner Bau-firma Heilmann und Littmann fertig gestellt."

Damals ahnte ich noch nicht, wie mich der Name Jakob Heilmanns einmal faszinieren und beschäftigen würde.

In "Die Geschichte der Burg Schwaneck" steht, daß die von dem Kommerzienrat und Geheimrat, Zivilingenieur und Baumeister Jakob Heilmann gegründete Firma Heilmann und Littmann nahezu halb München gebaut hat. Das regte mich zu Nachforschungen in seiner Heimat an.

Jakob Heilmann wurde am 21. August 1846 in Geiselbach im Haus Nr. 83 1/2, dem heutigen Anwesen von Ernst Hartmann in der Eisenbergstraße 4 als viertes von sieben Kindern, von denen fünf die

Kindheit überlebten, geboren. Seine Eltern waren der Glaser und Schreiner Peter Heilmann, geb. 15.09.1811 in Geiselbach und Margarethe Pfaff, geb. 22.08.1817 in Omersbach.

Bei den Nachforschungen fielen mir seine Weitsicht und seine Visionen bereits in seiner Kindheit und Jugendzeit auf. In den Lebenserinnerungen schreibt Heilmann, daß er mit 5 Jahren, als er beim Bau des Geiselbacher Pfarrhauses zuschaute, den Wunsch hatte, Baumeister zu werden. Diesen Wunsch äußerte der Realschüler Jakob Heilmann auch, als er auf dem Schulweg in Aschaffenburg König Ludwig I begegnete und gefragt wurde, was er denn werden wolle.

Später bei der Eröffnung des kgl. Hofbräuhauses in München erzählte er dem Prinzregenten Luitpold dieses Erlebnis. Auf die Frage: "Warum sind sie nicht zum Hofe gegangen?" erwiderte er, daß er die Einschränkungen des Hofdienstes fürchtete,

wenngleich dieser auch manches Mal schöne Aufgaben geboten hätte. "Meine Natur wäre an dem Zwang gescheitert, sie paßt nur in eine freie Entfaltung."

Im November lesen wir in der Aschaffener Zeitung unter "Vermischte Nachrichten" das Gesuch des Jakob Heilmann aus Geiselbach um die Errichtung eines Büros zur Anfertigung von Bauplänen und Annahme als Insasse. Zur Annahme als Insasse von Aschaffenburg benötigte er einige Unterlagen: Schulzeugnisse, Vermögensnachweise, Leumundszeugnis der Gemeinde, Wehrfreistellungszeugnis usw. Alle diese Unterlagen befinden sich im Stiftsarchiv Aschaffenburg.



Geburtshaus von Jakob Heilmann

In einer Anzeige in der Aschaffenburg-  
Zeitung vom März 1868 ist zu lesen:

Aschaffenburg im März 1868.

**Anzeige.**  
1852. Nachdem ich nun von meiner Reise  
zurückgekehrt bin, empfehle ich mich zur  
Anfertigung von Bauzeichnungen zu Wohn-  
und landwirtschaftlichen Gebäuden jeder  
Art, zu Willen, Revisionen u. s. w., so  
wie zur Uebernahme und Leitung der ver-  
schiedenen Bauarbeiten.  
**J. Heilmann,**  
Civil-Architekt.  
Wohnung am scharfen Eck im Hause  
des Herrn Ferd. Trier über 1 Stiege.

Ein Weinbergsbesitzer aus Aschaffenburg  
beauftragte Jakob Heilmann ein Wohnhaus  
zu bauen. Zitat aus den Lebenserinnerun-  
gen: "Das Haus ist gut ausgefallen, liegt  
wunderschön im Weinberg mit seinen Ter-  
rassen und wurde später von manchem  
meiner Freunde im Scherz als das beste  
bezeichnet, das ich gebaut habe. Es ist aus  
rotem Sandstein naturfarbig ausgeführt, hat  
sehr schöne Erker und drei große Herr-  
schaftwohnungen." Sein erster Bau in  
Aschaffenburg trug ihm 1200 Gulden  
Honorar ein. Diese benutzte er, um in Ber-  
lin seine Studien an der Bauakademie und  
in Gropius' Meisteratelier fortzusetzen.  
Das Haus befand sich im Löhergraben am  
heutigen Kreisel und wurde leider im 2.  
Weltkrieg zerstört.

Während seiner Aschaffenburg-  
Zeit veröffentlichte der 22-jährige 1868 seine  
Ideen im "Intelligenz-Blatt" unter dem  
Titel "Anregung zur Gründung eines Bau-  
vereins in Aschaffenburg". Er beschrieb  
den schlechten Zustand der Wohnungen,  
besonders der Arbeiter und wie diese dar-  
unter litten. Heilmann führt hierzu aus:  
"Wenn nun einerseits anerkannt werden  
muß, daß hier ein Mangel gesunder und bil-  
liger Wohnungen besteht und andererseits  
unbezwweifelt feststeht, daß in einer unge-  
sunden Wohnung der Mensch körperlich  
und geistig zugrunde geht, hingegen durch  
einen gesunden Aufenthalt in den gedach-  
ten Beziehungen wesentlich gehoben wird  
und daß die hohen Mietpreise den Gewer-  
be- und Arbeiterstand sehr hart bedrücken,  
so muß man dringend wünschen, daß die  
vorbesprochenen Angelegenheiten ener-  
gisch aufgenommen und zu einem gedeih-  
lichen Ziele geführt werde. Ich hatte mich  
überzeugt, daß es möglich sein wird, einen  
dahin zielenden Aktienverein mit den nöti-  
gen Mitteln ins Leben zu rufen, sofern nur

die rechten Männer an die Spitze treten,  
welche das Talent haben von der rechten  
Seite aufzufassen, durchdrungen sind von  
dem hohen Werte derselben, Begeisterung  
haben, um die Mühen und Hindernisse zu  
überwinden, Energie besitzen zur kräftigen  
und unablässigen Verfolgung des Zweckes  
und dann auch vielseitigen Einfluß üben  
können, um Andere für die Sache, insbe-  
sondere zur Aktienzeichnung zu gewin-  
nen."

Wie wir nach 130 Jahren feststellen, besaß  
Jakob Heilmann selbst diese Eigenschaf-  
ten, die er mit 22 Jahren forderte um die  
Not zu lindern und einen Bauverein erfolg-  
reich zu führen.

Weiter schreibt er in seinem Artikel: "So  
wäre z.B. unter Anderem die Verbauung  
des Landings mit einem Bazar (Läden mit  
Komptoir und Magazin) eine gewiß loh-  
nende und dankbare Aufgabe und ein rent-  
abler Anfang dieser projektirten Baugesell-  
schaft. Dadurch, daß man außer den klei-  
nen Wohnungen für die ärmeren Klassen  
auch größere Wohnungen für wohlhaben-  
dere Klassen herrichte, für Handwerker,  
Ladenhalter, Beamte ec. würde der Ertrag  
der Häuser günstiger und es würde sich  
auch durch das Zusammenwohnen von  
wohlhabenderen und ärmeren Leuten ein  
günstiger Einfluß zeigen."

Hier machte sich Jakob Heilmann gesell-  
schaftspolitische Gedanken. Weiter schlägt  
er in 10 Punkten vor, wie dieser Bauverein  
arbeiten, wie die Finanzierung der Woh-  
nungen und wie die Ausführung sein soll.  
So hat er mit 22 Jahren die Arbeitsweise  
der heutigen Bausparkassen und Bauge-  
sellschaften im Jahre 1868 aufgezeigt.

Nach 1868 war der junge Ingenieur  
zunächst beim Eisenbahnbau beschäftigt  
(Südbahnhof - Ostbahnhof, München; Neu-  
markt in der Oberpfalz; später auf eigene  
Rechnung die Bahnstationen Neumarkt,  
Nürnberg, Amberg und die Strecke Warn-  
gau - Tölz, Nördlingen - Dinkelsbühl,  
usw).

Danach begann er seine Laufbahn als Bau-  
meister in München, Berlin und anderen  
deutschen Städten. Wenn Behörden oder  
Kommunen nicht bereit waren, seine Ideen  
zu verwirklichen, so entschloß er sich,  
diese selbst auszuführen und umzusetzen,  
so z.B. bei der Errichtung verschiedener  
Villenkolonien, Gründung der Heilmann-  
schen Immobiliengesellschaft und der Isar-  
Werke.

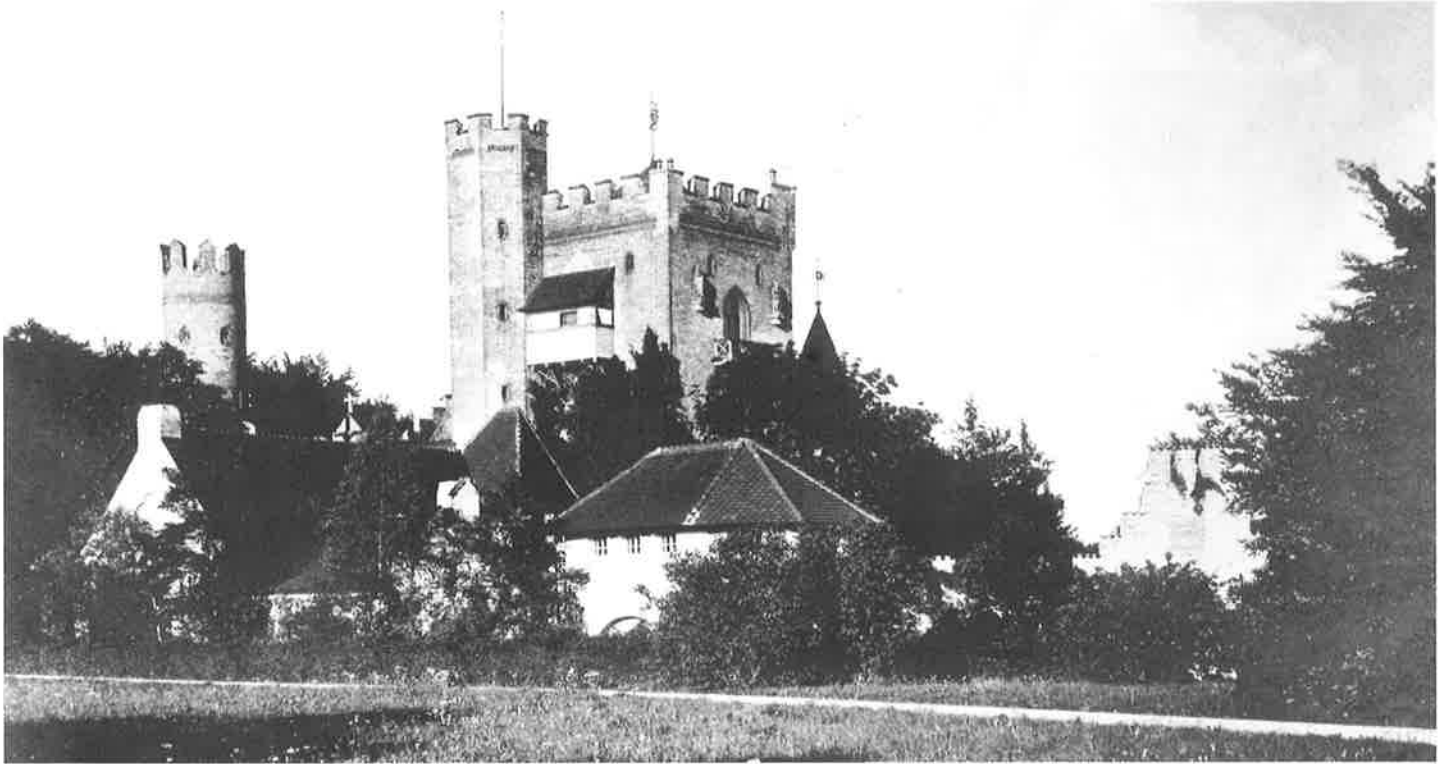
1870 heiratete Heilmann die Münchner  
Kaufmannstochter Ida Katharina Rosipal.  
Ida Rosipal begleitete Heilmann auf den  
meisten seiner Eisenbahnbauten. 1877 sie-  
delte Heilmann nach München um, wo er  
ein Familienwohnhaus in der Lindwurm-  
straße 78 baute. Seine Frau Ida hatte sich  
beim Eisenbahnbau in Tölz eine schwere  
Erkrankung zugezogen, von der sie sich  
nicht mehr erholte. Sie starb 1879 im Alter  
von 28 Jahren. Aus dieser ersten Ehe  
Heilmanns gingen die Kinder Ida, die spä-  
tere Ehefrau des Geheimrats und Firmen-  
teilhabers Max Littmann und der Sohn Carl  
hervor, der jedoch bereits im Alter von 24  
Jahren starb.

1880 heiratete Heilmann Josefine Hierl,  
die einzige Tochter des Besitzers der Zen-  
gerbrauerei, späteren "Bürgerlichen Brau-  
hauses" Franz Xaver Hierl und seiner Frau  
Wally Hierl, geb. Veith.

Josefine Hierl brachte acht Kinder zur  
Welt, von denen sechs - Paula (geb. 1880),  
Josefine (geb. 1882), Frieda (geb. 1883),  
Albert (geb. 1886), Otto (geb. 1888) und  
Irene (geb. 1895) am Leben blieben. Zwei  
Mädchen starben schon in den ersten  
Lebensjahren.



**Jakob Heilmann mit seiner 2. Ehefrau Josefine und den Kindern  
v.l. Josefine Heilmann, Otto Heilmann, Jakob Heilmann, Paula Heilmann, Josefine Heilmann, Albert Heilmann, Frieda Heilmann. Auf dem Bild fehlt die 1895 geborene Tochter Irene**



**Burg Schwaneck**

Um 1900 erwarb Heilmann die Burg Schwaneck im Münchner Süden, die er mit seiner Familie bis zu seinem Tod bewohnte.

Jakob Heilmann starb am 15. 02.1927 an einem Krebsleiden. Er ist in einer kleinen Kapelle am Münchner Waldfriedhof beigesetzt.

Der Geheime Kommerzienrat Jakob Heilmann vergaß bei aller Arbeit seine Heimatgemeinde Geiselbach nicht. So spendete er namhafte Beträge zur Beschaffung eines neuen Geläutes<sup>1</sup>, zur Gründung eines Kapleifonds<sup>2</sup>, zum Bau der Verbindungsstraße nach Horbach<sup>3</sup>, für den Johannes-Zweigverein<sup>4</sup> und für die Errichtung eines Kriegerdenkmals<sup>5</sup>.

1898 wurde Jakob Heilmann die Ehrenbürgerwürde der Gemeinde Geiselbach verliehen.

Zum 80. Geburtstag und zur Beisetzung Heilmanns ließ die Gemeinde die Kirchenglocken läuten. In der Festschrift der Gemeinde Geiselbach zur 700-Jahr-Feier im Jahr 1969 steht hierzu: "Seine Beisetzung im Südfriedhof in München unter Beteiligung höchster Persönlichkeiten der Landeshauptstadt war wohl eine der eindrucksvollsten. Alle Anwesenden aber waren tief erschüttert, als ein anderer Sohn seines Heimatortes (Anmerkung: gemeint ist der gebürtige Geiselbacher Berufsschuldirektor Hugo Fuchs, ehemals wohnhaft Spessartstraße 3) Blumen der Heimatflur ins offene Grab senkte und erwähnte, daß zu dieser Stunde vom Heimatkirchlein vier Glocken mit ihren Klängen die Seele ihres Stifters in die Ewigkeit geleiten."

- Quellen:
- "Lebenserinnerungen" von Jakob Heilmann
  - Aschaffener Zeitung, Intelligenzblatt
  - Stiftsarchiv Aschaffenburg
  - 1), 2) Kirchenprotokoll Geiselbach vom 05.02.1898 und 31.01.1904
  - 3) Rechnung über den Straßenbau nach Horbach 1911, 1912, 1913, Archiv der Gemeinde Geiselbach
  - 4) Johannes-Zweigverein-Protokoll vom 24.08.1920
  - 5) "Unser Kahlgrund", Teil II, 1930, Seite 151, Gößmann



EHREN-DIPLOM.

Sr. Hochwohlgeboren

Herrn

**JAKOB HEILMANN**

Ingenieur und Baumeister in München

geboren zu Geiselbach am 21. August 1846

wird zum Ausdruck der Anerkennung und Dankbarkeit für die  
huldvollste Beschaffung eines neuen Geläutes in die hiesige

Pfarrkirche im Namen der Gemeinde das

**EHREN-BÜRGER-RECHT**

feierlich verliehen.

Geiselbach, den 6. Juni 1888.

Die Gemeindeverwaltung:

Staab Valentin, Bürgermeister.

Wagner Gotthard, Beigeordneter.

Fath Alois, Röhmer.

Reising Ignaz

Heilmann Christian

Böhl Ludwig

Kaiser Joseph

Stenger Joseph

Heilmann Karl

Weber Joseph.

---

*Es freut mich, daß die Gemeinde  
Geiselbach an seinem 150.  
Geburtstag mit der finanziellen  
Hilfe seiner Nachkommen, der  
Firma HEILIT + WOERNER BAU  
AG und der Direktion für ländliche  
Entwicklung einen Dorfbrunnen  
mit einer Widmung errichtet. So  
wird Jakob Heilmann in seinem  
Geburtsort in Erinnerung bleiben.*

*Helmut Henkel*



---

**Die Gemeinde Geiselbach**  
**dankt**

- Herrn Prof. Dr. Michael Rauck und  
Herrn Helmut Henkel für  
die Textbeiträge

- Dem Vorsitzenden der  
Arbeitsgemeinschaft für  
Heimatsforschung und  
Heimatspflege Kahlgrund e. V.,  
Karlsteins Bürgermeister  
Helmut Winter  
für die Festansprache

- Herrn Walter Ganster und  
Frau Waltraud Henkel  
für die Gestaltung der Festschrift  
und der Ausstellung

- Dem Verein für Obst- und Gartenbau,  
Natur- und Vogelschutz Geiselbach e. V.  
für die Ausrichtung  
der Festveranstaltung

- Den ortsansässigen Banken für die  
Unterstützung der Festschrift  
durch Inserate