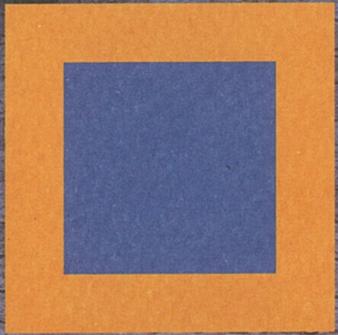
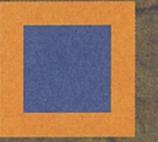


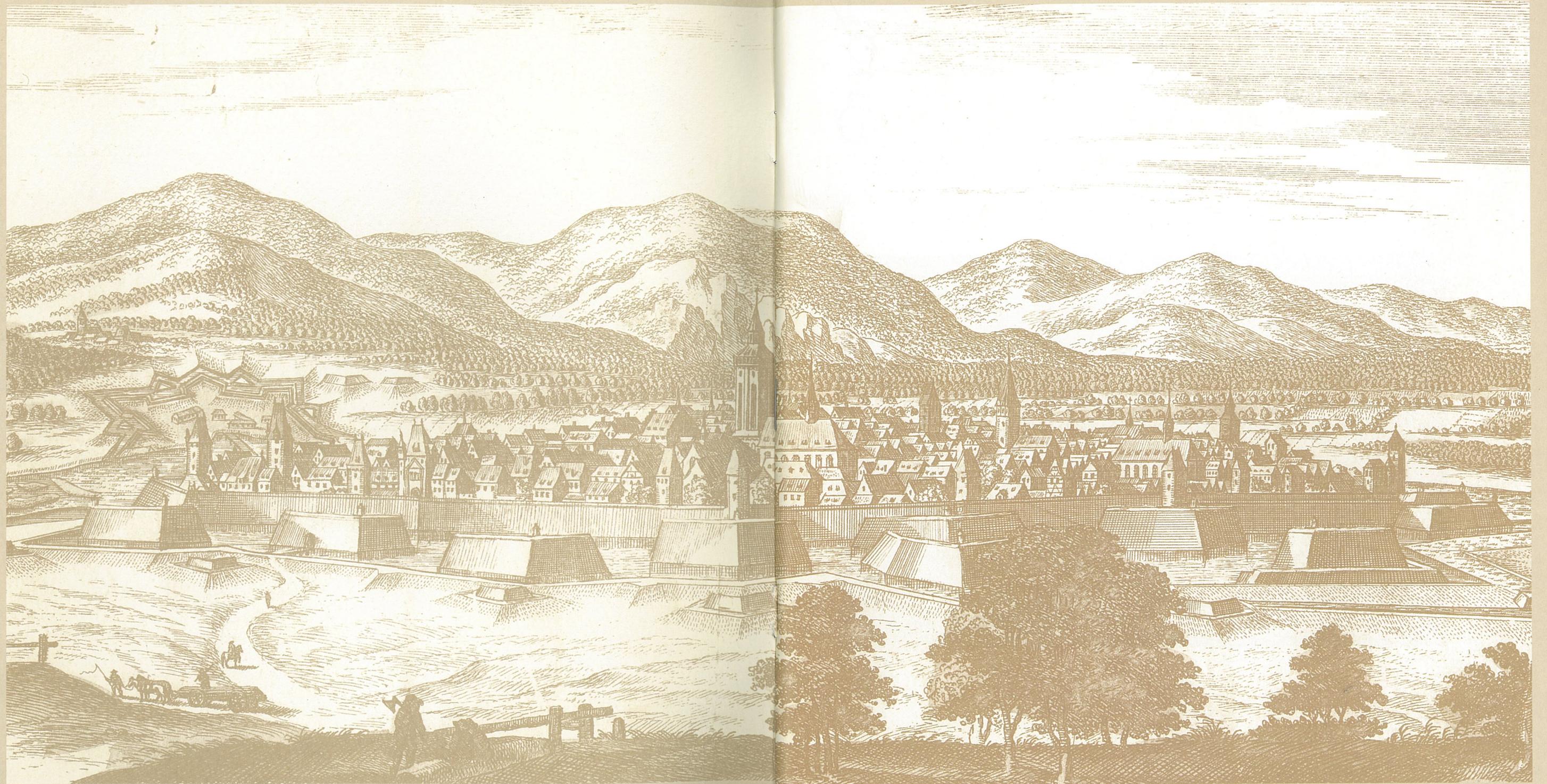
Quartier Chopin



Quartier Chopin



Landau



# Quartier Chopin



Von dem Reduit zum Quartier Chopin,  
ein Beispiel zeitgemäßer Konversion.



Für Petra

Herausgeber:  
Michael Stober, 76829 Landau in der Pfalz, 1998

ISBN: 3-922 878-60-8

Autoren:  
Dr. Michael Martin, Landau  
Dr. Ulrich Kerkhoff, Mainz

Regie:  
Fach & Werk, Projektentwicklung GmbH, Berlin,  
Wolfram Seyfert

Fotos:  
Peter Stumpf, Paris; O. Rink, Landau;  
historische Abbildungen mit freundlicher Genehmigung  
des Stadtarchivs Landau.

Grafik Design:  
Linie Drei, Berlin,  
Detlef Becker, Jochen Friedrich

Druck:  
movimento network GmbH, Berlin

## Grußwort des Ministerpräsidenten des Landes Rheinland-Pfalz

Das Ende des Ost-West-Konfliktes hat seit 1990 zu weitreichenden Veränderungen der sicherheitspolitischen Lage in Europa geführt. Damit verbunden waren massive Truppenreduzierungen.

Rheinland-Pfalz war von seiner Gründung an das Land mit der größten Stationierungsdichte in Deutschland. Wir haben den Truppenabzug in besonderem Maße zu spüren bekommen. Bis heute haben wir fast 95.000 militärische und zivile Arbeitsplätze verloren. An die 500 Liegenschaften sind vom Abzug betroffen. Rund 60 Prozent der durch die Streitkräfte geleisteten Bruttowertschöpfung in Höhe von 3,2 Mio. DM pro Jahr bleiben aus. Diese Veränderungen finden dazu noch in besonders strukturschwachen Gebieten statt. Neben diesen Konversionsschwerpunkten im ländlichen Raum haben besonders die Garnisonsstädte, zu denen auch Landau zählt, den erforderlichen Umwandlungsprozeß im Rahmen einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung zu bewältigen.

Im Jahr 1992 wurde die Freigabe der militärischen Liegenschaften in Landau offiziell bekannt. Im Jahr 1995 erfolgte, im Zusammenhang mit der Reform der französischen Streitkräfte von der Wehrpflicht zur Berufsarmee, die Mitteilung über den vollständigen Abzug der französischen Streitkräfte aus Landau im Jahre 1999. Dann werden insgesamt 3.000 französische Soldaten die Stadt verlassen haben und Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von 290 ha zur zivilen Umnutzung anstehen.

Das Quartier Chopin, dessen Freigabe am 7.11.1994 offiziell erfolgte, ist das erste fertiggestellte Konversionsobjekt der Stadt Landau. Die Liegenschaft hat eine über 100jährige militärische Vergangenheit. Sie wurde lediglich in den Dreißiger- und Vierzigerjahren von ziviler Nutzung unterbrochen. Zusammen mit dem Hafermagazin wurde das bauliche



Ensemble in den Jahren 1861 bis 1864 aus massivem Sandstein erbaut und diente als Kommißbäckerei.

Dem Investor, Herrn Michael Stober, der zusammen mit der Stadtparkasse die Liegenschaft Quartier Chopin erworben hat,

ist es gelungen, den denkmalgeschützten Komplex mit viel Fingerspitzengefühl und Sensibilität für die vorhandene Architektur und Bausubstanz im Rahmen der Umgestaltung zu sanieren und zu restaurieren. Besonders die Verbindung des alten, für die Region typischen Sandsteingemäuers mit modernen Baumaterialien ist ein städtebaulicher Akzent.

Das neue Dienstleistungs- und Geschäftszentrum Quartier Chopin ist ein herausragendes Beispiel, wie mit unternehmerischem Geist und Gespür eine ehemals militärisch genutzte Liegenschaft einer neuen Nutzung zugeführt und gleichzeitig als zentrales Arrangement in das Stadtbild integriert werden kann.

Ich danke besonders dem Investor, der dieses Projekt mit großem Engagement und Kreativität unter Einbindung der Stadtverwaltung und der Denkmalpflegebehörde vorangetrieben hat. Es ist ein Beleg für die unternehmerische Initiative in unserem Land.

Ich danke darüber hinaus allen, die zum Gelingen dieses außerordentlichen Projektes beigetragen haben, und wünsche den Verantwortlichen viel Erfolg für die Zukunft.

Kurt Beck  
Ministerpräsident

## Grußwort der Landrätin des Landkreises Südliche Weinstraße



In Landau wurde mit der Umgestaltung des Quartier Chopin eine weitere städtebauliche Kostbarkeit geschaffen! Namens der Bürgerinnen und Bürger unseres Landkreises Südliche Weinstraße gratuliere ich zu diesem schönen neuen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum im Herzen der Stadt.

Beim Rundgang durch das Gebäude fällt auf, daß die ehemals trutzig-militärisch wirkende Kommißbäckerei ein freundlich-ziviles Aussehen erhalten hat. Ideenreichtum der Architekten und Handwerker sowie Engagement der Bauherren und Behörden haben dem eng mit der Geschichte Landaus verbundenen Bauwerk ein besonderes Fluidum verliehen.

Der Name Quartier Chopin, von der französischen Garnison übernommen, erinnert an den polnisch-französischen Komponisten und Pianisten.

Den Architekten ist es kunstvoll gelungen, das ehemals martialisch wirkende Quartier umzuformen, enthaltene Akzente zu erhalten und neue städtebauliche Reize zu schaffen.

Allen Besucherinnen und Besuchern dieses neuen Zentrums wünsche ich viel Freude, den engagierten Investoren den verdienten Erfolg.

*Theresia Riedmaier*

Theresia Riedmaier  
Landrätin

## Grußwort des Oberbürgermeisters der Stadt Landau in der Pfalz



Wenige Wochen nach der Einweihung präsentiert sich das neu gestaltete Quartier Chopin der Öffentlichkeit mit einem „Tag der offenen Tür“.

Namens der Stadt Landau nutze ich diese Gelegenheit gerne, dem Unternehmer und Investor Michael Stober nochmals für die überaus gelungene Sanierung und Restaurierung des historischen Bauwerks Anerkennung und auch Dank auszusprechen. Mein Dank gilt auch allen am Bau beteiligten Firmen für eine überzeugende Bauausführung.

Mit viel Feingefühl und Sensibilität ist aus dem alten Militärbau ein modernes Dienstleistungs- und Geschäftszentrum an zentraler Stelle im Herzen der Stadt Landau neu entstanden. Damit empfiehlt sich das Quartier Chopin als Vorzeigeprojekt bei der Bewältigung der Konversion.

Wer das neue Quartier Chopin betritt, spürt einen ganz besonderen Flair. So kann ich auch feststellen, daß sich das neue Zentrum an der Reduitstraße schon heute zu einer „Adresse mit ganz besonderem Klang“ entwickelt hat.

In diesem Sinne wünsche ich allen im Quartier Chopin ansässigen Unternehmen wirtschaftlichen Erfolg und allen Kunden und Besuchern viel Freude an der gelungenen Sanierung dieses historischen Bauwerks.

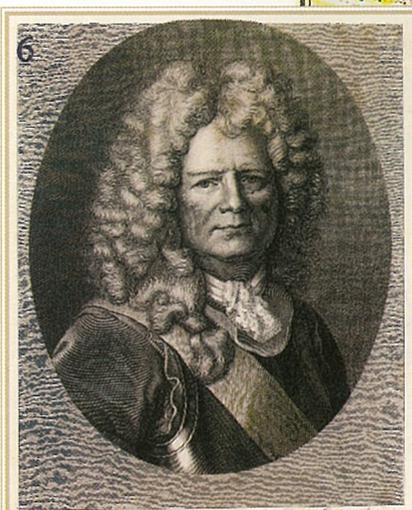
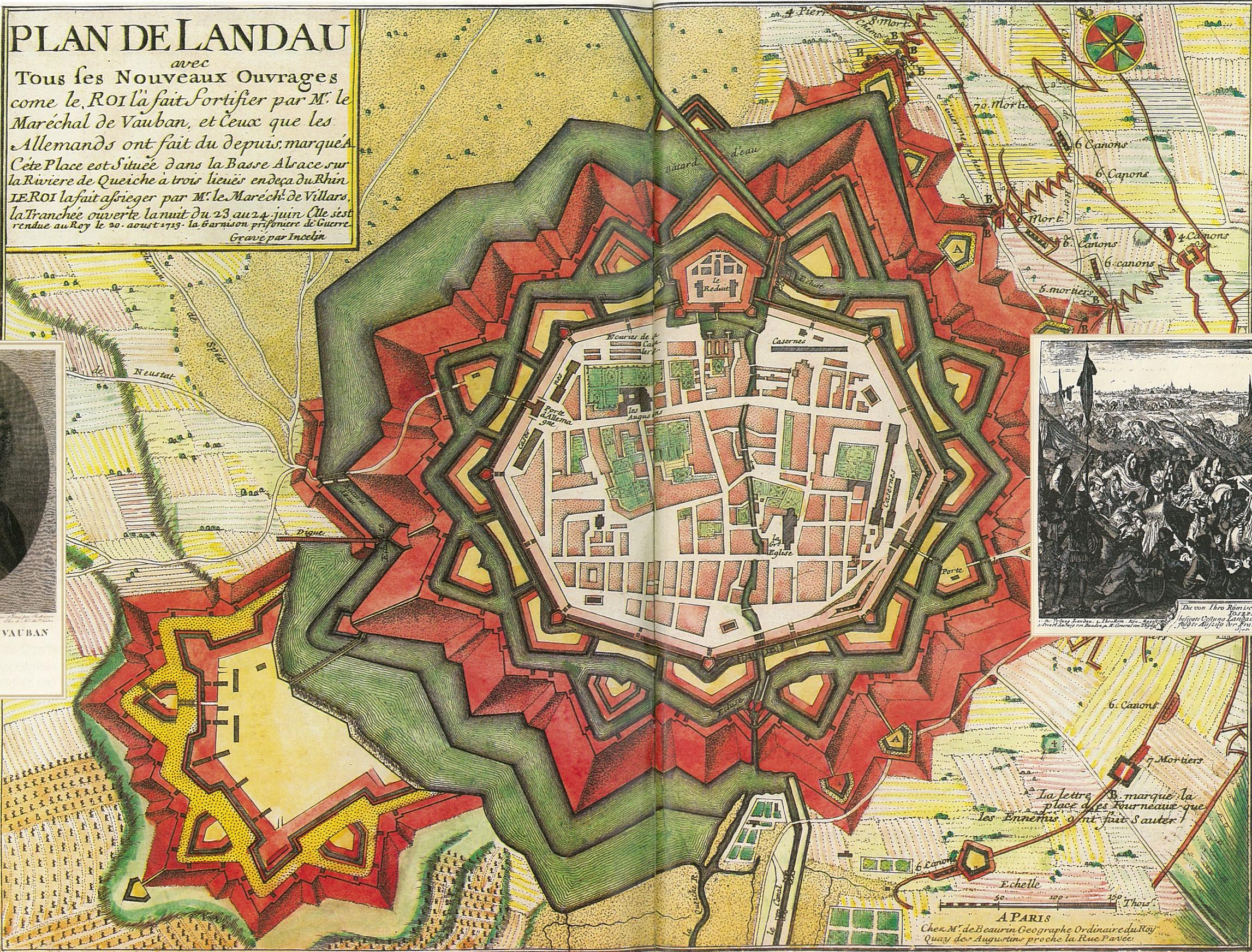
Landau in der Pfalz, im März 1998

*Christof Wolff*

Dr. Christof Wolff

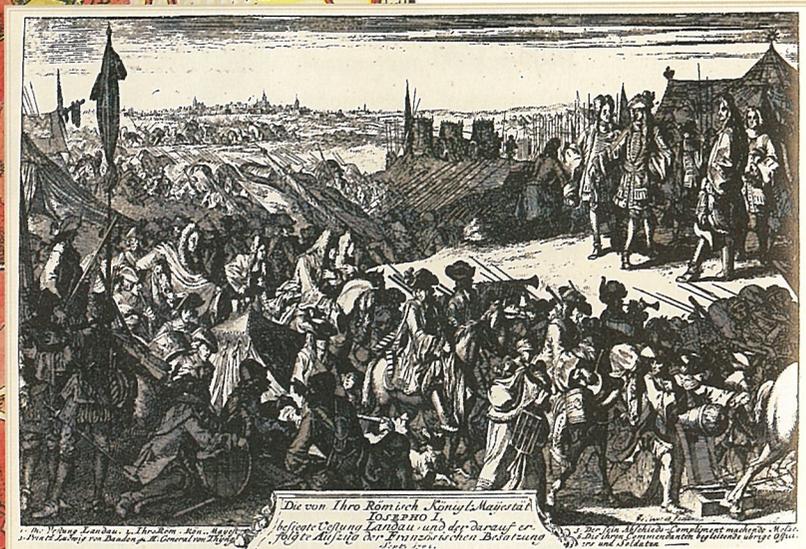
# PLAN DE LANDAU

avec  
Tous ses Nouveaux Ouvrages  
come le ROI l'a fait Sortifier par M. le  
Maréchal de Vauban, et Ceux que les  
Allemands ont fait du depuis, marqués  
Cete Place est Située dans la Basse Alrace sur  
la Riviere de Queiche a trois lieues en deça du Rhin  
LE ROI l'a fait asieger par M. le Maréchal de Villars,  
la Tranchée ouverte la nuit du 23 au 24 juin Elle s'est  
rendue au Roy le 20. août 1713. la Garnison prisonniere de Guerre.  
Gravé par Incebin



SEBASTIEN LE PRESTRE DE VAUBAN

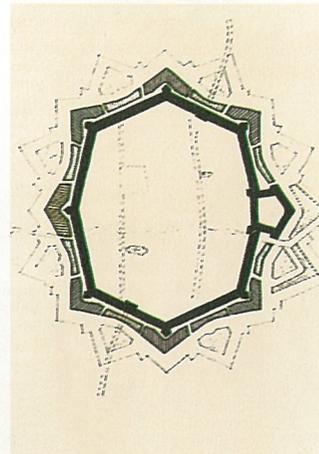
Vorgelagerte Außenwerke,  
ein dreifacher Wassergraben  
sowie ausgedehnte  
Überschwemmungsflächen  
waren Bestandteile  
des Vauban'schen  
Verteidigungskonzepts,  
Karte um 1713



Der Auszug Mélacs  
aus der eroberten Festung  
im Jahre 1702

# Von der Kommißbäckerei zum Quartier Chopin – Ein Blick in die Geschichte

Dr. Michael Martin, Stadtarchivar, Landau in der Pfalz



## Der Bau der Festung Landau 1688 – 1691

Der Frieden zu Münster, welcher im Jahre 1648 den Dreißigjährigen Krieg beendete, hatte dem französischen König die Landvogtei über den Elsassischen Zehnstädtebund, dessen Mitglied seit 1521 auch die Reichsstadt Landau war, zugesprochen.

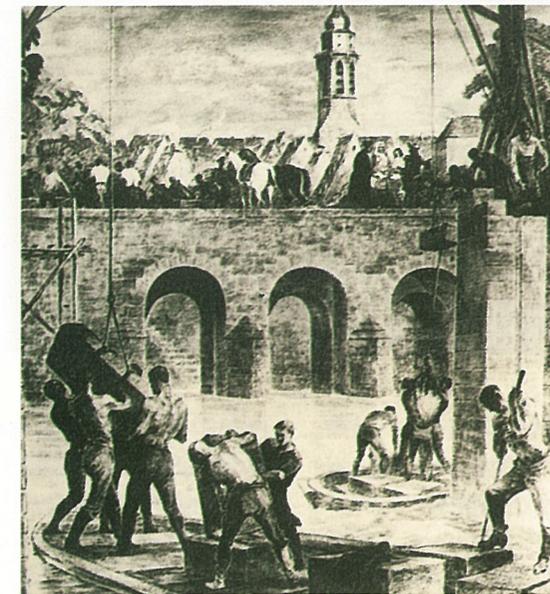
Eine bewußt unklar gehaltene Formulierung der Friedensbestimmungen und die militärische Ohnmacht des Kaisers in Wien begünstigten in der Folgezeit das Machtstreben Ludwigs XIV., der nach dem Friedensschluß zu Nymwegen 1679 mit militärischer Gewalt die endgültige Loslösung der zehn Reichsstädte im Elsaß vom Reich vollzog. Die 1680 in Breisach eingerichtete Rëunionskammer sollte diesem Vorgehen Rechtscharakter verleihen. 1684 erkannte der Kaiser die durch Ludwig XIV. geschaffenen Tatsachen im „Regensburger Stillstand“ zunächst für einen Zeitraum von 20 Jahren an. Der damals vereinbarte beiderseitige Waffenstillstand hielt indessen nur vier Jahre. 1688 brach wegen der kurpfälzischen Erbfolge der Pfälzisch-Orléanische Krieg aus, der die Zerstörung einer Vielzahl von Städten auf beiden Seiten des Oberrheins, so unter anderem von Heidelberg und Speyer, durch französische Truppen zur Folge hatte. Erst die Niederlage der mit den Franzosen verbündeten Türken gegen kaiserliche Truppen bei Mohács (Ungarn) 1687 veränderte die Aus-

gangslage am Rhein: das Ziel einer möglichen Offensive habsburgisch-kaiserlicher Truppen konnte doch nur die Rückeroberung verlorengangener elsässischer Besitzungen sein. Um dies zu verhindern, galt es

nun, die einzige Einfallspforte in das Elsaß, eben die Gegend um Landau, durch den Bau einer neuen Festung zu verriegeln. Andere „Gefahrenpunkte“ im Elsaß hatte Ludwig XIV. bereits in den Jahren zuvor befestigen lassen: 1681 Straßburg, 1679 – 1685 Pfalzburg, 1687 Fort-Louis (auf einer Rheininsel östlich Hagenau) sowie Hüningen bei Basel.

### Vaubans Idee

Für Frankreich besaß Landau eine Art Schlüsselstellung, die einem klar wird, wenn man sich die Karte des Elsaß und der Pfalz betrachtet: Landau war gleichermaßen ein Einfallstor in das Elsaß - für die Kaiserlichen - und ein Ausgangspunkt für eine mögliche Eroberung des linken Rheinuferes - für die Franzosen. Unter diesem strategischen Aspekt hatte Landau seit Ende des Dreißigjährigen Krieges für Frankreich eine zunehmend wichtigere Rolle gewonnen. Ein entscheidender erster Schritt zur Einverleibung der Stadt in das Königreich war die Stationierung einer eigenen französischen Garnison ab dem Jahre 1680. Den zweiten entscheidenden Schritt zur Integration Landaus in das



Bau der Einlaßschleuse  
am Queich

Königreich leitete im Jahre 1687 der auch heute noch durch seine vielen Festungsbauten in Frankreich berühmte Baumeister Sébastien Le Prêtre de

Vauban ein. Er besuchte die Stadt selbst im September 1687 und erklärte danach seinem König offenbar sehr deutlich und einleuchtend die eingangs beschriebene Schlüsselfunktion Landaus.

Bereits am 9. Oktober 1687 faßte Vauban seine Beobachtungen in einem ausführlichen Gutachten zusammen. In diesem empfahl er die Befestigung Landaus nach dem verbesserten Entwurf II. Dieser sah nach dem Vorbild Belforts (südlich der Vogesen gelegen) die Ausführung von bastionierten Türmen an sieben Eckpunkten der Hauptmauer (Kurtine) vor. Davor lagen geschützbestückte, nunmehr losgelöste Bastionen. Bereits im November 1687 erteilten Ludwig XIV. und Louvois dem Entwurf Vaubans ihre Zustimmung.

Nur wenige Wochen nach dieser theoretischen Vorgabe gingen die Franzosen daran, nach königlichem Befehl, Vaubans Idee in die Praxis umzusetzen. Ab November dieses Jahres wurde gearbeitet und zu allererst die mittelalterlichen Festungsmauern abgerissen. In einem logistischen Kraftakt - oft waren gleichzeitig bis zu 10.000 Mann bei der Arbeit - krepelten die Franzosen die ehemalige deutsche Reichsstadt

völlig zu einer modernen Festung um. 16 Bataillone königlicher Truppen (ca. 6000 – 7000 Mann) unter dem Kommando des 1690 in Landau verstorbenen

Generals de Monclar (ein überdimensionales Epitaph vor dem französischen Torgebäude erinnert heute noch an ihn) und 15000 Bauarbeiter waren hier im Einsatz.

Für den Transport der Baumaterialien wurde ein eigener Kanal angelegt, der von Albersweiler bis hin zum heutigen Westbahnhof führte. Auf ihm wurden Holz, Steine aus den Steinbrüchen und von den Burg ruinen des Haardtrandes, Kalk von der Kleinen Kalmit und Ziegel, die in neu erbauten Ziegelhütten längs des Kanals gebrannt wurden zu der großen Baustelle Landau transportiert.

Der 28. April 1688 war ein besonderer und entscheidender Tag für Landau: der französische Kriegsminister Michel le Tellier Marquis de Louvois (1641-1691) kam eigens aus Paris, um hier den Grundstein zu einer der „stärksten Festungen der Christenheit“ – für die neue Festung Landau zu legen.

Die Festung wurde in Form eines regelmäßigen Achtecks um die Stadt gelegt. Vorgelagerte Außenwerke (Grabenscheren, Ravelins und Lunetten), ein dreifacher



Wassergraben sowie ausgedehnte Überschwemmungsflächen (flâques) waren weitere Bestandteile des Vauban'schen Verteidigungskonzepts.

Schon beim Grundentwurf Vaubans fällt eine Ausbuchtung auf dem Plan auf: es ist das sogenannte Reduit, ein dreieckiges Festungswerk innerhalb der Festung, das als letzte Rückzugsbastion dienen sollte.

Anstelle eines sogenannten bastionierten Turmes, eines befestigten Eckturmes, hatte dieser Bau die zusätzliche Aufgabe, die Schleuse am Queichauslaß, die auch heute noch in der nach ihr benannten Schleusenstraße zu sehen ist, zu sichern und in seinem Innern Platz für Magazinbauten bereitzuhalten.

Der vollständige Name des Geländes war „Reduit 13“. Jedes Teil der Festung trug nämlich eine Nummer, um innerhalb der Garnison eine einheitliche und kontinuierliche Verständigung über die einzelnen Festungsbauwerke zu gewährleisten. So bekam zum Beispiel die heutige Straße „An 44“ ihren Namen, weil sie ursprünglich zu dem Festungswerk 44 (etwa in Höhe Westbahnhof) führte.

Der planmäßige Auf- und Ausbau von Magazinen war ein Bestandteil der revolutionären Neuerungen der französischen Kriegsführung des frühen 18. Jahrhunderts und mit ein Garant für die Dominanz der französischen Armee in Europa. Natürlich mußten auch in

Landau, dieser damals modernen Festung, solche Bauten errichtet werden. Nicht zuletzt, weil Landau neben seiner strategischen Rolle als Festung und „Schlüssel zur Pfalz“, wie Vauban sich ausdrückte, auch als bedeutender Nachschubplatz für die auf dem linken Rheinufer stationierten französischen Truppen diente.

### Die militärische Umgestaltung der Stadt

Der „Große Stadtbrand“ in der Nacht vom 23. auf den 24. Juni 1689, dem mit Ausnahme des Nordostens ein Großteil Landaus zum Opfer fiel, schuf Platz für eine gezielte, an militärischen Gesichtspunkten orientierte Bebauung der Stadt. Damals erfolgte auch die Anlage des großen Waffenplatzes (place d'armes), des heutigen Rathausplatzes.

Ein von Ingenieur-Oberst Tarade bereits wenige Tage nach dem Stadtbrand vorgelegter Wiederaufbauplan sah darüber hinaus den Bau von Kasernen entlang des Hauptwalles sowie von Magazinen für Pulver, Munition und Lebensmittel vor. 1692, ein Jahr nach Beendigung der Bauarbeiten an der Festung, ist auch die erste Kaserne, wohl die Artilleriekaserne beim Deutschen Tor, fertiggestellt. Zu den beeindruckendsten Bauwerken der Festungsstadt zählen das Deutsche Tor und das Französische Tor, die beiden einzigen Zugänge in den Herrschaftsbereich des französischen Königs. Dementsprechend ist auch die Aus-

Auslaßschleuse am Queich

1. Reduit 13
2. u. 3. Auslaßschleusen 71 u. 74
4. u. 5. Bartadeaux 72 u. 73, welche die Queich von den Hauptgäben trennen
6. Weiße Kaserne 107
7. Grabenscheere 29



Auslaßschleuse am Reduit 13

gestaltung der Außenfassade mit den Machtsymbolen des Sonnenkönigs nach dem Vorbild eines römischen Triumphbogens: im dreieckigen Giebfeld das „Sonnenhaupt“ Ludwigs XIV., darüber das Spruchband „Nec pluribus impar“ (Mehreren Feinden gewachsen!). Bevor ein auswärtiger Besucher durch eines der beiden Tore in das Stadtinnere gelangte, mußte er zuvor über zwei Laufstege und schließlich eine Zugbrücke vor den Torgebäuden drei Wassergräben sowie ein Ravelin und eine Grabenscheere passieren.

Eine wichtige Rolle spielte bei der Verteidigung der Festung das Wasser der Queich. Durch ein ausgeklügeltes System von Schleusen, von denen heute noch einige wenige erhalten sind, wie zum Beispiel die Ableitungsschleuse zum Derivationskanal beim Stadion, konnte das Flußwasser, beginnend im Westen der Stadt bis zum Schwanenweiher im Südosten, in mehreren Überschwemmungskesseln binnen zwei Tagen aufgestaut werden. Nur im Südteil der Festung war dies wegen des zum Ebenberg hin ansteigenden Geländes nicht durchführbar.

Vauban erkannte daher folgerichtig, daß an der Südf front die meiste Bedrohung zu erwarten war. Demzufolge entstanden dort in einer ersten Ausbauphase 1705/10 mehrere, dem äußeren Wassergraben vorgelagerte Außenwerke: Lunetten, in Form eines Dreiecks angelegte Erdwerke, welche nach 1715 ein ge-

mauertes Fundament erhielten und über ein System von Minengängen unterirdisch erreichbar und zu verteidigen waren.

In den Jahren 1700-1702 erhielt auf Anraten des bereits erwähnten Tarade, der den Festungsbau in der Provinz Elsaß leitete, auch die der Stadt im Nordwesten vorgelagerte Anhöhe des „Kaffenbergs“ eine Befestigung in Form eines Kronwerkes: das Fort. Dieses wurde im Gegensatz zur Hauptfestung im ursprünglichen Bastionärsystem erbaut und ist heute, freilich etwas durch die Bewaldung des Luitpoldparks versteckt, mit seinen Halb- und Vollbastionen und der diese verbindenden Kurtine noch weitgehend erhalten.

Bereits im Jahre 1702 mußten die Festungswerke die erste Belagerung über sich ergehen lassen. Die Einnahme des Forts nach dreimonatiger Belagerung im September 1702 durch ein kaiserliches Sturmkommando erbrachte sehr schnell den Beweis für die strategische Bedeutung dieses Hügels: Ezéciel de Mélac, seit 1693 Festungskommandant, war gezwungen, in die Kapitulation einzuwilligen. Schon im Folgejahr gelang den Franzosen unter dem Oberbefehl Tallards die Rückeroberung der Festung. Diese war in der Zwischenzeit durch die Deutschen in einen nur bedingt verteidigungsfähigen Zustand versetzt worden. 1704 konnten sich deutsche Truppen, wiederum unter dem Oberkommando König Josephs und des Markgrafen Ludwig Wilhelm von Baden, auch „Türkenlouis“ ge-

nannt, erneut des „Schlüssels zum Elsaß“ bemächtigen. Prinz Eugen und der englische Herzog Marlborough deckten die Belagerung entlang der Lauterlinie.

Wie schon zwei Jahre zuvor traf König Joseph in einer vierspännigen Kutsche vor Landau ein, die nach diesen Ereignissen später die Bezeichnung „Landauer (Kutsche) erhalten sollte. Bis 1713 herrschte nun Frieden in der Festungsstadt Landau. Diesen nutzte das deutsche Festungskommando alsbald zum weiteren Ausbau der Verteidigungswerke. So entstanden um das Jahr 1705 im Westen das Werk 44 mit einer provisorischen, später ausgebauten Hafenanlage, ferner im Nordosten die Nußdorfer Schanze. Im Süden der Festung ließen die Deutschen neben den bestehenden Lunetten vier weitere Erdwerke gleicher Bauart errichten. Der „krönende Abschluß“ war der Bau der „Galgenschanze“ in den Jahren 1708 – 1711, deren Herzstück das „Schwalbenschwanzwerk“ zum Ebenberg hin bildete. Dieses Festungswerk war wie die übrigen im Süden ausgeführten Außenwerke durch gemauerte, unterirdische Verbindungsgänge, sogenannte Minengalerien, mit dem äußeren Hauptgraben verbunden.

Die erneute Eroberung der von dem deutschen Kommandanten, Prinz Alexander von Württemberg, verteidigten Festung Landau durch französische Truppen unter dem Oberbefehl von Marschall Villars im Jahre 1713 bescherten Landau für weitere 100 Jahre ein französisches Regiment.

Frei von allen Zwängen eines Krieges konnte das französische Kriegsministerium seit 1715 den Ausbau der militärischen Einrichtungen im Stadtbereich und die Verbesserung des Befestigungssystems in Angriff nehmen lassen. In diesen Jahren des Friedens wurden nicht nur die Festungswerke verstärkt, auch innerhalb der Stadt wurden neue Militärbauten errichtet:

- vor 1720 Bau des im Landauer Museums ausgestellten Festungsmodells
- 1731 – 1733 Zweite Ausbauphase des Forts
- 1732 Bau des Erdwerks 100 südöstlich des heutigen Schwanenweihers
- 1731 – 1732 Neubau der 1702 zerstörten Reiterkaserne
- 1732 – 1739 Bau des französischen Militärhospitals. Dessen Schmuckstück war eine Kapelle, die von allen Stockwerken aus zu erreichen war. Anstelle des 1912 abgetragenen Südflügels 1914 bis 16, Neubau eines Hafermagazins (ehemalige französische Militärwäscherei)
- um 1735 Bau der ersten „Kommißbäckerei“ mit Mehlmagazinen im Reduit; später mehrmaliger Abriß und Neubau, letztmals 1861 bis 64
- 1737 Verstärkung der 1708/11 angelegten „Galgenschanze“ durch ein vorgelagertes Hornwerk. Nach diesem später Umbenennung in „Cornichon“

- 1742 – 1768 Bau der Kommandantur (heutiges „Altes Stadthaus“) nach Plänen des Straßburger Architekten Massot
- 1748 Verlegung der Nußdorfer Festungswasserleitung in Holzdeicheln zur Versorgung des neubauten Militärhospitals mit Quellwasser. An diese erinnern heute noch die beiden Löwenbrunnen auf dem Rathausplatz
- 1756 – 1759 Bau einer Infanteriekaserne im Roten Viertel, der sogenannten „Roten Kaserne“
- 1768 Bau der Militärreitschule („Manege“) an der Reiterstraße

Erst nach Ausbruch der Französischen Revolution 1789 rückte die französische Grenzfestung erneut in den Brennpunkt des politischen und militärischen Geschehens. Von hier verbreiteten ein Jakobiner-Club und die erste Landauer Druckerei des Dr. Silberling beim Klosterbrückchen das revolutionäre Gedankengut in den umliegenden Gebieten. 1791 brach Custine von hier auf, um die linksrheinischen Gebiete bis nach Mainz hin zu erobern, wo im Folgejahr die erste deutsche Republik proklamiert wurde. In den Herbstmonaten des Jahres 1793 widerstand die Festung Landau einer Belagerung und Beschießung durch preußische Truppen. Der damals bewiesene heldenhafte Verteidigungswillen veranlaßte die Französische Nationalversammlung, 1794 den Landauer Bürgern und der Garnison eine

Dankesurkunde auszustellen. Nachdem im gleichen Jahr auch die Guillotine wieder vom Paradeplatz verschwunden war, nur die 1791 errichtete Freiheitssäule durfte dort verbleiben, begannen wieder ruhigere Zeiten, die erst durch die Niederlage Napoleons bei Waterloo 1815 beendet wurden.

### Die französischen Magazinbauten

Wir wissen nicht genug, um den Bau der ersten solcher Magazinbauten in Landau datieren zu können, noch weniger wissen wir etwas über die Baumeister und Architekten. Es waren für uns heute anonyme, aber nichts desto weniger äußerst begabte Angestellte der französischen Militärbauverwaltung - der Géniedirektion (der französische Ausdruck galt übrigens später auch für die bayerischen Bautechniker).

Erst für das Jahr 1734 ist uns der Bau einer Lagerhalle im Reduit bekannt, die 3 500 Sack Mehl aufnehmen konnte. Das Mehl wurde in der zur gleichen Zeit entstandenen Bäckerei verbacken. Es war kein französisches Weißbrot, das hier für die Truppen produziert wurde, sondern hartes dunkles Brot, das wir unter dem Namen „Kommißbrot“ kennen, und das die Franzosen „pain de munition“ nannten. In einem französischen Handbuch für Offiziere ist diese Brotart genau definiert: drei Pfund hatte eines zu wiegen, mußte für zwei Tage reichen und bestand aus zwei Drittel Weizen und



einem Drittel Roggen. Überwacht wurde die Bäckerei von dem sogenannten „préposé de la régie des vivres“, der ebenfalls im Reduit wohnte.

Die erste Militärbäckerei war wohl mehr provisorischer Natur, das einfache Gebäude war nicht besonders stabil und wurde zum Beispiel im Herbst 1747 durch einen starken Sturm schwer beschädigt und das Dach fast komplett abgedeckt. Zudem erwies sich die Anlage bei der fortwährenden Verstärkung der Garnison bald als zu klein und so wurden 1753 zwei neue, je 60 Meter lange Backanstalten errichtet. Jeder der 34 mit Backsteinen gemauerten Backöfen hatte eine Größe von 4 auf 3,75 Metern. Es war also ein recht großzügiger Bau, der nur ein Manko, wie viele andere Landauer Bauten hatte: ein feuchter Untergrund, der sogar dazu führte, daß das Mehl oft verschimmelte. Im Jahre 1785 versuchte die französische Bauverwaltung, die sog. Géniedirektion, dieses Problem durch den Neubau eines zweistöckigen Lebensmittelmagazins mit dazugehörigem Bäckereigebäude zu lösen. Neuartig an dieser Konstruktion war ein bombensicheres Gewölbe im Erdgeschoß.

Die Speicher der ersten Etage konnten im Falle einer Belagerung durch Baumstämme geschützt („blendiert“) werden. Im Bauantrag, der am französischen Hof in Paris gestellt werden mußte, wies die Landauer Verwaltung auf die Bedeutung dieser exponierten Festung als französische Exklave hin und erläuterte: „es

wird immer im Interesse des Königs liegen, vorzugsweise große Vorräte in Landau oder Umgebung anzulegen, da alle Getreidesorten von einer hervorragenden Qualität sind, reichlicher und preiswerter als irgendwo sonst.“

Wenige Jahre später kam ein weiteres Magazin mit einem Fassungsvermögen von über 7000 Tonnen Getreide hinzu. Davon sollten sich, vor allem im Belagerungsfall, 10 000 Mann sieben Monate ernähren können. Freilich muß der schwere Artilleriebeschuß preußischer Kanoniere Ende 1793 größere Beschädigungen hervorgerufen haben. 1806 zerstörte ein Feuer einen Getreidehangar zum größeren Teil, auch verschiedene Backöfen wurden damals in Mitleidenschaft gezogen. Das Militär war in der Folgezeit gezwungen, in noch größerem Umfang wie bisher die Keller und Speicher von Bürgern gegen entsprechende Entschädigungszahlungen in Anspruch zu nehmen.

#### Landau unter bayerischer Verwaltung

Im 2. Pariser Frieden vom November 1815 erhielt der Deutsche Bund Landau zugesprochen, das alsbald einer österreichischen Verwaltung unterstellt wurde. Entsprechend den Vereinbarungen des Münchner Vertrags vom 14. April 1816 kam Landau mit der übrigen „Rheinpfalz“ an das Königreich Bayern. Die Stadt erhielt nun den Status einer deutschen Bun-



Kriegsbäckereigebäude  
Nr.139, um 1902

desfestung mit einer bayerischen Garnison. Da die Gelder der Bundesmilitärkommission sehr spärlich aus Frankfurt flossen, beschränkte sich das bayerische Kriegsministerium zunächst weitgehend auf die Erhaltung der vorhandenen Festungswerke.

Abgesehen vom Bau der Kommandantur am Paradeplatz in den Jahren 1823 – 1827 und der Errichtung der Neuen Reiterkaserne 1819 beließ es die bayerische Verwaltung zunächst nur bei Instandsetzungsarbeiten. 1831 ordnete Festungskommandant Generalleutnant von Braun an, daß die Stadt zusätzlich Getreidespeicher, Kellerräume und Ställe im Kriegsfall zur Verfügung zu stellen habe. In Betracht kamen hier das Alte Kaufhaus (später Corona-Theater), das Bürgerhospital (heute Naturwissenschaftliches Technikum) in der Königsstraße sowie die gerade fertiggestellten Schulgebäude „Im Schulhof“.

Erst im Jahre 1859 setzte eine verstärkte Bautätigkeit seitens des bayerischen Militärs ein. Der Grund hierfür war ein Beschluß der Bundesmilitärkommission in Frankfurt, Landau als Bundesfestung beizubehalten. Ein Kostenvoranschlag derselben Behörde in Höhe von 745 966 Gulden sah vor, die fast 200 Jahre nach dem Bau völlig veraltete Festung Landau zu modernisieren, obwohl ganz in der Nähe das nur wenige Jahre zuvor in neupreußischer Manier befestigte Germersheim lag. Bestandteil dieses Modernisierungskonzepts war auch der Neubau von Magazinen.

1860 erhielten die „alten“ französischen Pulvermagazine 87 (im Fort) sowie 105, 109 und 110 Vorhallen, die gegen Artilleriefeuer „bombensicher“ geschützt waren. 1861 erfolgte der Bau eines Geschossschuppens im Kugelgarten. Bereits in den Jahren 1866 – 1867 muß dieser wieder abgetragen worden sein, als die Stadt einen Teil des Kugelgartens für den geplanten, 1872 fertiggestellten Neubau eines Latein- und Gewerbeschulgebäudes erwarb. Nicht nur eine bessere Versorgung mit Pulver und Munition sollte damals ermöglicht werden. Auch das Proviantamt im Reduit 13 wurde von Grund auf neugebaut. Bereits bei dessen Übernahme im Jahre 1816 hatte die bayrische Militärverwaltung erhebliche Mängel an den Gebäuden der alten Kommißbrotbäckerei und den Mehlmagazinen festgestellt. Jedoch fehlte bis 1859 das Geld zu einer grundlegenden Erneuerung.

#### Das Reduit 13 unter der Fahne der Bayern

In der französischen Zeit der Festung Landau, die bis 1816 währte, kamen keine neuen Gebäude hinzu. Es wurde oft mehr als notdürftig nur renoviert. Wenn nach der Belagerung der Stadt von 1793 das Magazin zur Aufnahme von etwa 400 Kranken zweckentfremdet genutzt wurde, dann kann man sich leicht den Zustand des Gebäudes vorstellen. Die Bayern übernahmen mit dem 2. Pariser Frieden die Festung, aus Geldmangel blieb die Anlage unverändert.



Bombensicheres Gebäude  
Nr. 139  
des Proviantmagazins, um 1902

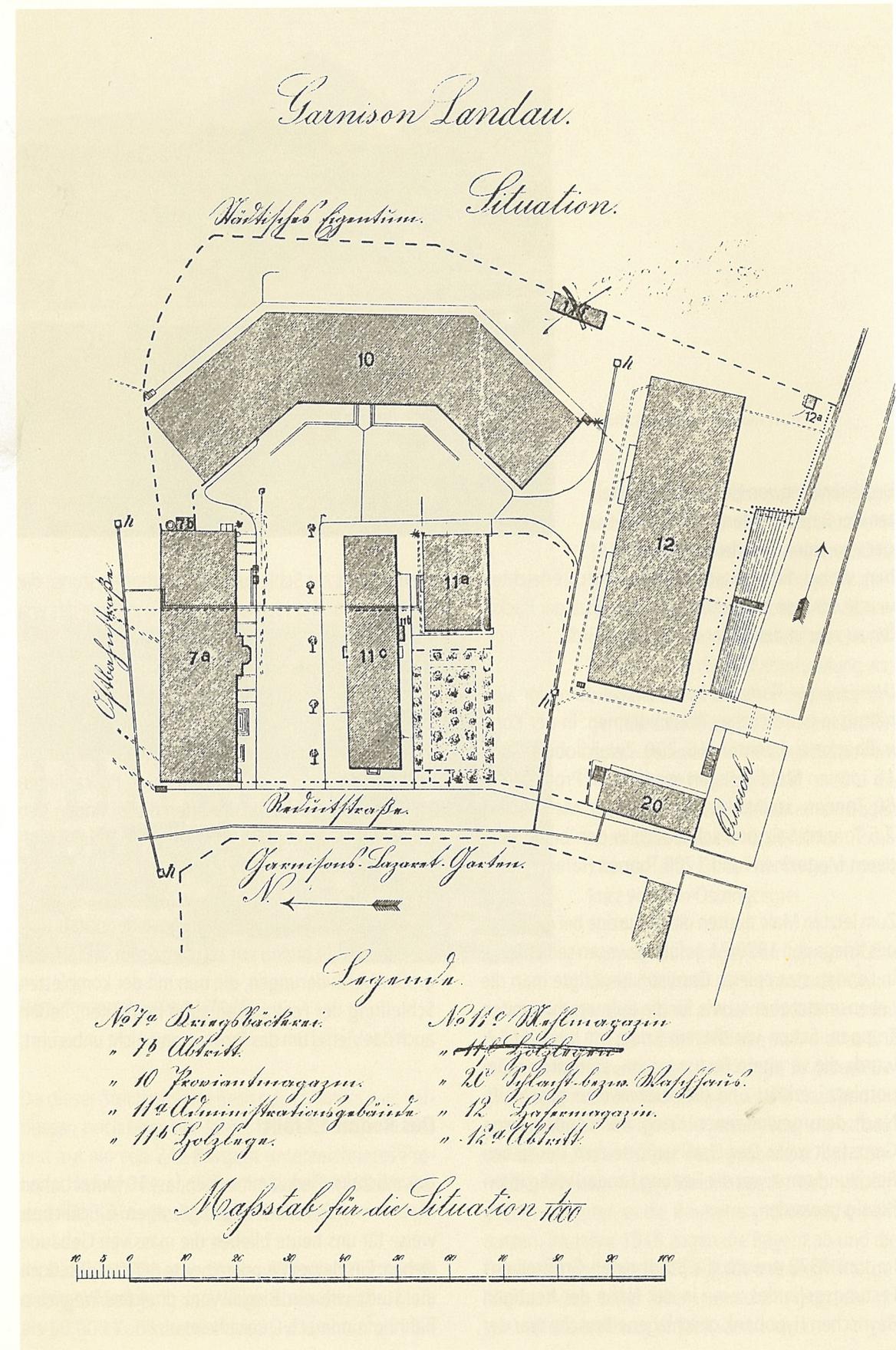


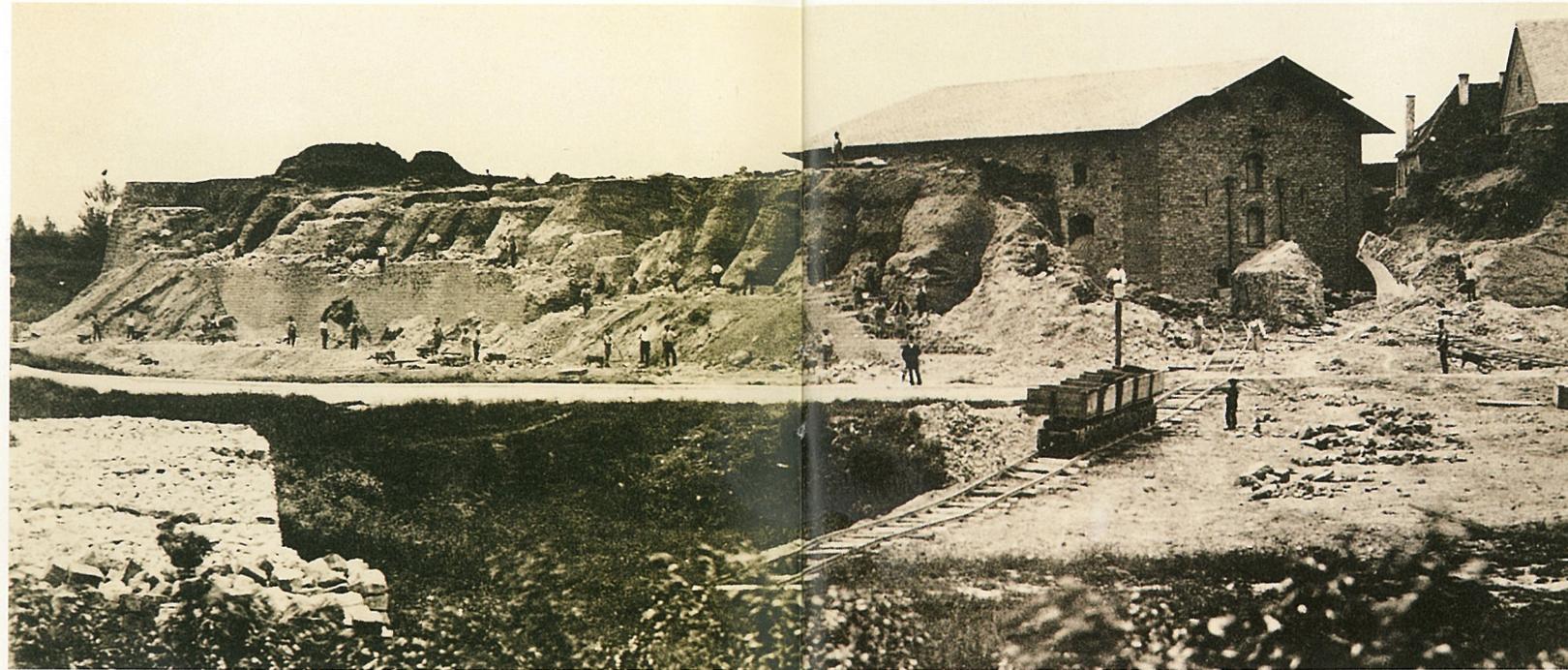
rechte Seite:  
Grundriß zur Bebauungsplanung  
im Gelände des Reduit 13

Das 1863 erbaute  
Artillerie-Wagenhaus

Die Zustände in der veralteten Bäckerei waren allerdings fast nicht mehr tragbar. Von vier Öfen funktionierte nur einer und das ganze ähnelte mehr einer offenen Feldbäckerei. Nicht nur das Wasser gefror, sondern auch der Sauerteig, das Mehl war eiskalt und selbst im Sommer wurde das Brot, weil es nicht trocknen konnte, grau und schimmelig. Es dauerte einige Jahrzehnte, bis man an Neuplanungen denken konnte. Erst im Jahre 1859 wurden erste Pläne entwickelt. Überhaupt waren dies die letzten Jahre einer umfangreichen Bautätigkeit innerhalb der Festung. Im Jahre 1861 entstand längs der Weißquartierstraße, ein Artillerie-Wagenhaus, das in den vierziger Jahren unseres Jahrhunderts zu einer Markthalle umfunktioniert wurde, bis 1963 als solche diente und im Juli 1976 abgerissen wurde.

Zurück zum Reduit 13: Errichtet wurden dann in den Jahren 1861 bis 1864 die Gebäude, die wir heute noch kennen: die Kommißbäckerei entlang der Ostbahnstraße, im Süden an der Queich das Mehl- und Hafermagazin und im Osten die Dreiflügelanlage des Proviantamtes, das nach Osten hin durch die heute noch erhaltenen Schießscharten in verteidigungsfähigen Zustand versetzt werden konnte. Allein dieses Gebäude kostete damals 114 000 Gulden. Vergleicht man mit dieser Summe die städtischen Jahreseinnahmen mit 72 600 Gulden, dann wird der riesige Kostenumfang noch mehr verdeutlicht. Und dennoch, man sollte sich nicht vorstellen, daß die Militärbaubehörde hier einen Prunkbau errichten wollte. Im Gegenteil: die Bauvorgabe von 1861 schrieb ausdrücklich vor, daß „der Bau durchaus einfach mit tunlichster





Abbruch des Reduit 13, um 1876

Beschränkung von Huarbeiten gehalten werden soll". Man hatte damals sogar von einer Unterkellerung abgesehen, wobei diese Entscheidung dadurch erleichtert wurde, als man befürchtete, daß die Hitze der Backöfen zu sehr in den Keller abstrahlen würde.

Der gesamte Komplex hatte ein für damalige Verhältnisse beachtliches Raumvolumen: in der Kommißbäckerei konnten 18 200 Zweikilobrote und 15 Tonnen Mehl gelagert werden. Im Proviantamt 50 Tonnen Steinkohle, 534 Tonnen Mehl sowie 2,5 Tonnen Salz und schließlich in den beiden anderen Magazinen rund 1700 Tonnen Hafer.

Zum letzten Male dürften die Magazine bei Ausbruch des Kriegs von 1870/71 gefüllt gewesen sein. Für die in Landau stationierte Garnison benötigte man die Lebensmittel ebenso wie für die aufmarschierenden Truppen. Schon vor diesem Krieg, im Jahre 1867, wurde die veraltete Festung zum „sturmfreien Depotplatz“ erklärt und die Außenwerke geschleift. Nach dem gewonnenen Krieg war Landau keine Genzstadt mehr. Das Elsaß gehörte zum Deutschen Reich und somit war die Festung Landau völlig überflüssig geworden.

Im Juni 1872 erwarb die Stadt einen Großteil des Festungsgeländes, eine in der Nähe der heutigen Bayerischen Hypobank geschlagene Bresche war der

erste Schritt zur Schleifung der Vauban-Festung, die bis um die Jahrhundertwende mit Ausnahme des erst 1921/22 abgetragenen „Letzten Wallrestes“ weitgehend abgeschlossen war.

Wo sich einst fast zwei Jahrhunderte lang Festungswerke, -wälle und Wassergräben ausgedehnt hatten, entstanden nun Landaus großzügige Parkanlagen sowie neue Stadtviertel. Inmitten dieser finden sich immer noch, wenngleich versprengt, Überbleibsel einer längst vergangenen Festungszeit.

Im Jahre 1871 wurde die Festungseigenschaft aufgehoben und Landau zur offenen Stadt erklärt. Die großen Veränderungen, die nun mit der kompletten Schleifung der Festungsanlagen begannen, ließen auch das Viertel um das Proviantamt nicht unberührt.

### Das Reduit 13 fällt

Das mächtige Reduit mit seinen fast 10 Meter hohen Mauern wurde vollständig abgetragen. Glücklicherweise für uns heute blieben die massiven Gebäude stehen. Ein kleines Wunder, sperrte der Komplex doch die Stadt wie ein Riegel vom direkten Weg zum Bahnhof und nach Queichheim ab.



Das Hafermagazin (gebaut 1914-16)

Da dieser Steinkoloß im Besitz des Militärs war, verfloßen noch über vier Jahre, bis die Stadt, und dies erst auf ein von 242 Bürgern unterzeichnetes Protestschreiben hin, endlich am 18. April 1882 das Reduit 13 in ihren Besitz bringen konnte.

Im Oktober 1883 war die von Ingenieur Hottenroth geleitete Abtragung des Werkes abgeschlossen. Mehr als 50 000 Kubikmeter Bauschutt konnten als Füll-

material in die Überschwemmungskessel abtransportiert werden, alleine 16 000 Kubikmeter an verwendbaren Steinen warteten auf künftige Bauherren. Nur mit Hilfe komplizierter Sprengungen waren die zahlreichen Gewölbe, aus denen die Reduitumwallung vorwiegend bestand, zum Einsturz zu bringen. Da das Militär die im Innern des Reduits gelegenen Versorgungsbauten nicht abzutreten gedachte, mußte die Stadt die Ostbahnstraße in einem Bogen nördlich an diesen vorbeiführen. So erklärt sich die „Kurve“ der Ostbahnstraße kurz vor dem Ostringcenter.

Auch in den folgenden Jahren mußte die immer noch starke Landauer Garnison versorgt werden und an der Funktion und Bezeichnung „Proviantamt“ änderte sich nichts. Erst recht nicht während des 1. Weltkriegs, zu dessen Beginn sogar noch ein Großprojekt für die Garnison begonnen wurde. Als einer der ersten Stahlskelettbauten seiner Art entstand fast gegenüber der Kommißbäckerei das riesige Hafermagazin. Kaum fertiggestellt, konnten es die Bauherren schon nicht mehr nutzen: im Jahre 1918 zogen die Bayern ab und die Franzosen übernahmen die Stadt und die Militärgebäude. Auch unter ihrer Herrschaft ging die ursprüngliche Nutzung unverändert weiter.

## Das Viertel im Zwanzigsten Jahrhundert

Nach dem Abzug der französischen Truppen aus Landau im Juni 1930 begann eine zivile Nutzung: im Proviantamt installierte sich eine „Pflanzenschutzmittel-Fabrikation“ und in anderen Gebäuden waren nach dem Adreßbuch von 1932 folgende Betriebe zu finden: eine Drahtmatratzenfabrik, eine Matratzenschonerfabrik und eine Kunst- und Möbelschreinerei. Desweiteren gab es Lagerräume für „Landesprodukte“, also Viehfutter und dergleichen, und das Faßlager eines Küfermeisters.

Mit der Wiederbewaffnung der Wehrmacht reduzierten sich die zivilen Mieter: 1936 finden sich im Gebäude längs der Ostbahnstraße nur noch eine Tabakfabrik und ein Getränkegroßhändler, während das Proviantamt die Funktion eines „Heeresverpflegungsamtes“ erhielt. Neben Lebensmitteln für die Truppen wurden auch Lagerbestände von Landauer Großhandelsbetrieben, die bombengeschädigt waren, eingelagert. Da gab es so verschiedene Dinge wie 13 750 Büchsenöffner, 198 Kilo Weizenin, 9 000 Kilo Kaffee-Ersatz, 70 000 Dosen Mischkonserven und vieles andere mehr.

Spätestens im März 1945 mit dem Zurückfluten deutscher Truppen über den Rhein hatte das Amt seine Funktion als geregelte Ausgabestelle für Lebensmittel an das Militär verloren. Der damalige Lagermeister berichtet über diese letzten Kriegstage: „Am 20. März 1945 bekam ich den Befehl von meiner Dienststelle, freie Ausgabe an die Truppen zu gewähren, wovon reichlich Gebrauch gemacht wurde. Nachdem keine Truppen mehr zum Empfang von Verpflegung kamen, wurde von meinen Vorgesetzten befohlen, daß an die Zivilbevölkerung ausgegeben wird. Dies war am 21. und 22. März 1945 der Fall. Am 22. März kamen zum ersten Mal amerikanische Soldaten in das Magazin. Sie verteilten an die Bevölkerung wahllos Lebensmittel und Rauchwaren und der Zustrom wurde immer stärker. Letzten Endes war es nur noch ein Plündern. In dieser Lage war ich machtlos. Diesem Zustand wurde nachmittags um 15 Uhr ein Ende bereitet, indem ein amerikanischer

Lautsprecherwagen in den Hof einfuhr und die Leute aufforderte, sofort das Lager zu verlassen und die geplünderten Lebensmittel stehen zu lassen. Dies wurde sofort befolgt und ich konnte mit meinen Arbeitern an die Bergung der Vorräte gehen. Diese wurden ins Magazin geschafft und unter Aufsicht amerikanischer Soldaten geordnet... In den folgenden Tagen wurden militärische Posten aufgestellt und ich und meine Leute durften das Magazin nur betreten, wenn etwas zu verlagern war. Die Schlüssel zu den Magazinen und sonstigen Gebäuden wurden mir abverlangt. Es wurde dann täglich von den Beständen mehr oder weniger entnommen und mit Autos fortgefahren. Eine Kontrolle, was verladen wurde und welche Mengen, war nicht möglich...“

Mit der Übernahme Landaus durch die Franzosen im Mai 1945 wurde unter Aufsicht und strenger Kontrolle der französischen Besatzung im Proviantamt

Das Gelände zum Ende der militärischen Nutzung, um 1994

ein Lebensmittellager angelegt, das den Grundbedarf der Bevölkerung für drei Monate sicherte. Von nun an sollten die Tore zu dem Gelände für die Zivilbevölkerung auf Jahrzehnte hinaus verschlossen bleiben. Die einzelnen französischen Truppenverbände und ihre Funktionen hier aufzulisten, ist unmöglich und auch so wichtig nicht. Genutzt wurden die Gebäude in den letzten fünfzig Jahren weitgehend als

Lager für Möbel, Decken, Zelte und anderen Militärausrüstungen.

In diesen Jahren - wir wissen weder wann noch warum, muß das Ensemble seinen eigentlich unimilitärischen Namen bekommen haben. Diese durchaus zivile Bezeichnung erleichterte im Jahre 1997, als die militärische Geschichte des Areals entgültig endete, die Umwidmung und vollkommen neue Nutzung.

Vom „Quartier Chopin“ zum „Shopping-Quartier“ – dies ist nicht der schlechteste Werdegang für Militärgebäude!

Wir danken für die freundliche Genehmigung zur Verwendung von Auszügen aus dem Buch „300 Jahre Festung Landau“ von Fred Raithel und Rolf Übel.

Quartier Chopin



## Quartier Chopin und die Denkmalpflege

Dr. Ulrich Kerkhoff, Gebietsreferent, Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz

Als ich die finsternen Gemäuer des Reduits unter dem Namen „Quartier Chopin“ zum ersten Mal betrat, strahlten sie den zweifelhaften Charme eines alten Militärgebäudes aus, dem zu begegnen man schon instinktiv meidet. Ähnlich ging es wohl auch der Stadt, den Landauer Bürgern, die auf dem Weg zum Bahnhof um das Gebäude lange Jahre einen Bogen machten, machen mußten.

Denn es lag mit seinen massiven Wänden und altersgrauen Dächern abgeschlossen hinter Gittern und Mauern, der Zugang war "interdit". Aber man wollte wohl auch nicht hinein. Ganz ähnlich ging es vor wenigen Jahren erst dem benachbarten Gefängnis. Erst sollte es lieber heute als morgen abgerissen werden und nun erbebt sich gar der Wunsch(?) die Gefängnismauer ganz niederzulegen, um die Besonderheit des Gebäudes besser sichtbar zu machen. Aber sieht man nicht Verhülltes gelegentlich besser?

Mit dem Abzug, der Reduktion ausländischer militärischer Einheiten, die als Besatzer kamen und als Freunde und Nachbarn gingen, endete die Nachkriegszeit. Zurück bleiben Bauten wie diese, die nun der Konversion unterliegen. Dieser aus der Wissenschaft und der Wirtschaft stammende Begriff wurde erst mit der Umwandlung militärischer Anlagen auch dem Volksmund geläufiger. Er bezeichnet die Umwechslung oder Umkehrung, das Umschlagen in etwas völlig Anderes, geradezu auch in das Entgegen-

gesetzte. Konversion ist Chance und Last zugleich für eine bauliche Struktur, in besonderem Maße für ein Denkmal. Wie sehr trifft dieses auf das Reduit zu!

Als Magazin und Bäckerei war es 1861-64 errichtet worden. Es überdauerte die Schleifung der Landauer Festung ab 1872, weil es einfach brauchbar war: Große Räume, starke Mauern. Günstig gelegen stand es auch der Erweiterung der prosperierenden Stadt, die sich in der Ringstraßenbebauung ein ebenso qualitativvolles wie grandioses Denkmal der Gründerzeit setzte, offenbar nicht zu sehr im Wege.

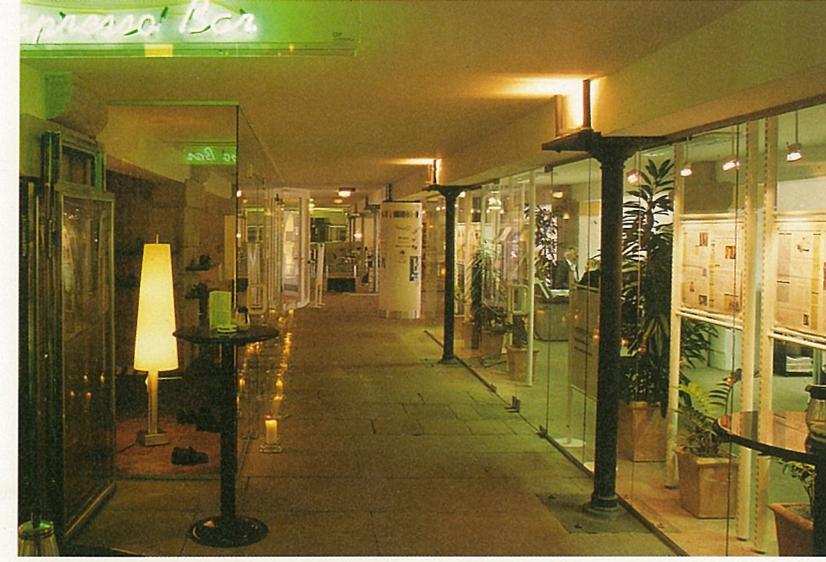
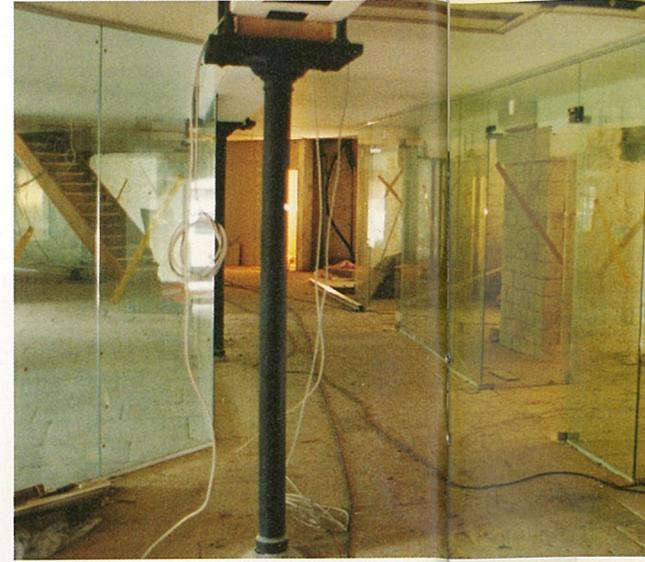


Als ich die finsternen Gemäuer des Reduits zum ersten Mal betrat, ahnte mein Hinterkopf aus der Erfahrung mit ähnlicher Substanz des 19. Jahrhunderts schreckliches und warnte: Abriß, Übernutzung, Substanzverlust, Stellplätze, Tiefgarage, Fluchttreppenhäuser, Brandabschnitte, Durchbrüche, Fenstervergrößerung, Balkone, Dachgeschoßausbau, Satellitenempfangsanlagen, Werbung .... Als ich die Vorstellung des Bauherrn und die Planung der Architekten erfuhr, staunte mein Hinterkopf. Während wir (fast) jedes bauliche Detail der neuen Nutzung bis zum Einvernehmen besprachen, wurde die Skepsis kleiner.

Einige der befürchteten Dinge traten dann tatsächlich ein. Denn um diese Gebäude aus ihrer Verschllossenheit einer heutigen Nutzung zuführen zu können, müssen sie in gewissem Umfang geöffnet werden. Öffnung heißt Verlust an Bausubstanz, damit einher geht immer die Reduzierung des Denkmalwertes. Diese Gebäude sind deutlich zu „schweren Zwecken“ des Militärs und für rauhe Behandlung gebaut, dauerhaft auch gegen andere Nutzungen allein durch die Masse des Materials.

Ihre Form entspricht ihrer Funktion: das Massige dominiert, das Schwere und die militärische Repräsentation. Heutigem Bauverständnis ist diese Schwere geradezu entgegengesetzt, heutigen Funktionen grundsätzlich ebenso. Hier ist nichts flexibel, leicht, transparent, aber auch nicht lichtdurchflutet und wärmegeklämt.

Um oder Neunutzung ist im weit überwiegenden Teil der Fälle die einzige Möglichkeit zum Inhalt von Denkmälern. Dies betrifft besonders solche, deren ursprüngliche Funktion obsolet geworden ist. Funktionen können aber nicht unter Denkmalschutz gestellt werden, sondern nur die zugehörigen Gebäude und Einrichtungen. Sind neue Funktionen gefunden, so sind neue Einrichtungen notwendig, die mehr oder minder stark in die bauliche Substanz eingreifen. Eine neue Funktion muß aber denkmalverträglich und dennoch rentabel sein, sie will vor allem das Denkmal nicht "verfremden".



Aber ist nicht Umnutzung der erste Schritt zur Verfremdung? Wenn man es denn so empfindet, ja.

Wenn man aber Nutzung als (über) lebensnotwendige Bedingung eines jeden Kulturdenkmals erachtet oder erachten muß schon weniger und man beginnt, diese unausweichliche Neunutzung zu begleiten, um darin möglichst viel vom Denkmalwert zu erhalten, auch neben Neuem sichtbar und spürbar zu halten.

Dieses war die Aufgabe der Denkmalpflege im Reduit. Ein militärisch errichtetes und genutztes Gebäude einer zivilen Funktion zuzuführen, dessen lange abgeschlossenes Gelände zu öffnen und dem urbanen Leben der Stadt neu zurückzugeben ist Konversion.

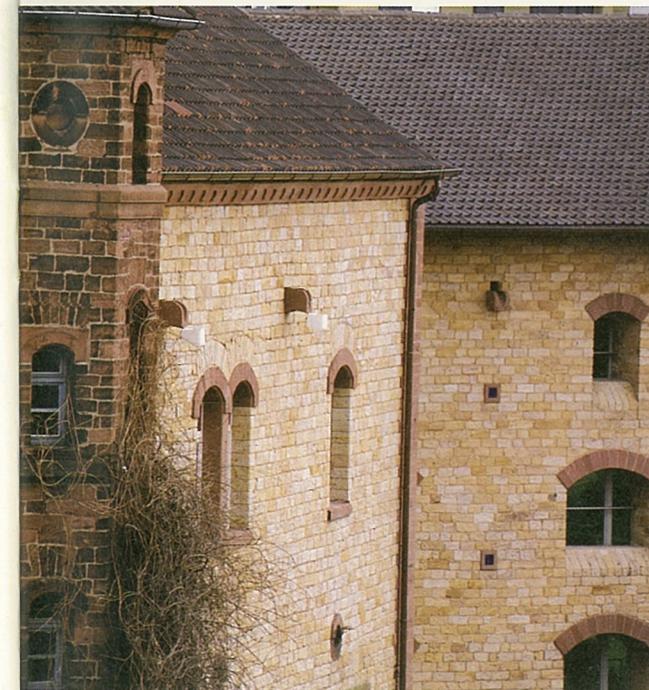
Konversion ist Chance und Last zugleich für die Stadt wie für das Denkmal. Die Last wurde der Stadt in diesem glücklichen Fall leichter gemacht durch den Bauherrn, der die Qualität des Quartier Chopin erkannte, die Idee der Nutzung des Areals zwischen Innenstadt und Bahnhof entwickelte und mit dem Architekten auch umsetzen konnte.

Eine Idee muß bis in das Detail stimmen, sonst wird sie bald unglaubwürdig. Das Baudetail ist hier auch von hervorgehobener Bedeutung, weil die Bauten selbst in ihrer monolithischen Erscheinung vergleichsweise unveränderbar sind, gleichwohl aber die

neue Nutzung Spuren hinterlassen darf und muß. Das Fingerspitzengefühl aller Beteiligten war gefragt, um zwischen dem Anspruch der Denkmalpflege und dem der Bauherrschaft einen Mittelweg zu finden.

Die sichtbarste Änderung im äußeren Erscheinungsbild sind die Vergrößerung von Fensterflächen und der Einbau von Läden. Für die Gebäudetiefe reichten die ursprünglich als Lüftungsmöglichkeiten und sparsame Belichtung geformten Öffnungen nach heutigen Erwartungen nicht aus. Zusätzliche Fenster? Ausgeschlossen, allein schon aufgrund der Mauerstärke. So wurde ein Musterraum mit provisorischen Wänden errichtet, um prüfen zu können, ob die sparsame Vergrößerung der Fenster als Belichtung ausreicht. Sie reichte aus. Also wurden die Fenster um die Hälfte der schrägen Fensterbank vergrößert. So blieb der Eindruck von außen wenig verändert erhalten, im Inneren ist wesentlich mehr Licht.

Die innere Struktur große, relativ flache Räume mit Stützenreihen aus Gußstahl mußte für die neuen Nutzungen unterteilt werden. Man wählte den Trockenausbau und viel Glas, um auch in die neuen inneren Gänge Licht zu bekommen. Die Stützen selbst blieben dabei freigestellt und sind damit auch in der neuen Struktur gut erkennbar in ihrer Funktion im Tragwerk. Dessen starke Balken allerdings mußten leider aus Brandschutzgründen verkleidet werden.

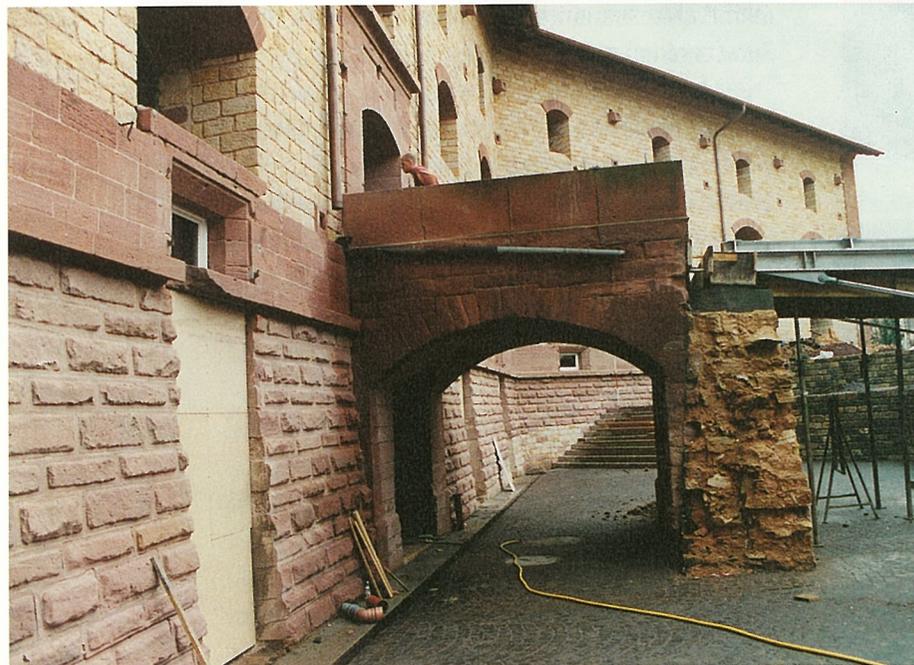
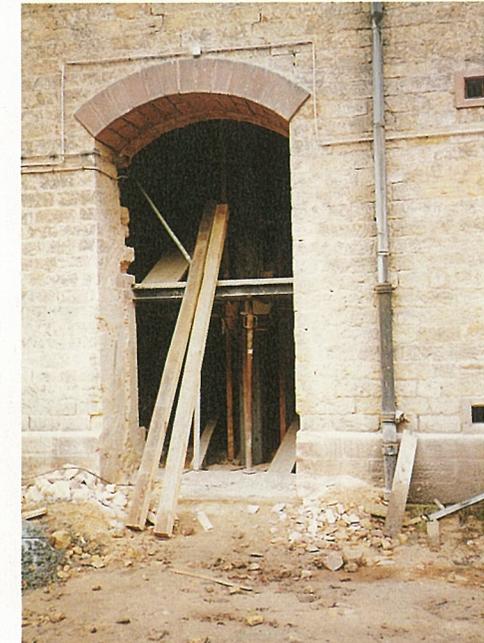
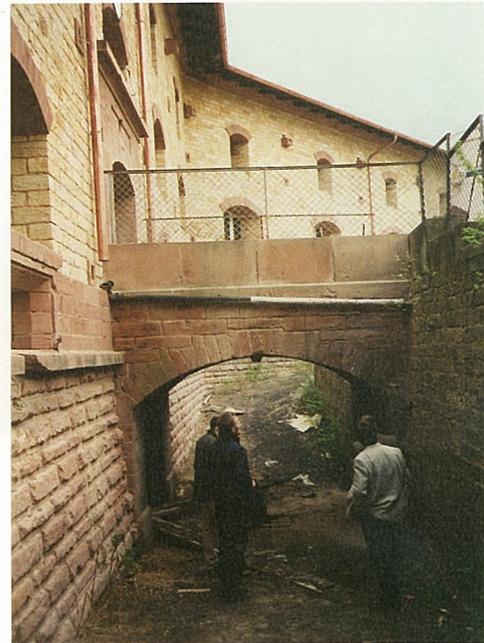


Einschnitte gab es in größerem Umfang für Schaufenster an der Nordseite der Wäscherei (ehem. Bäckerei). Hier wurde der neuen Nutzung ein erheblicher Eingriff gestattet, ebenso im Tiefgeschoß des Reduits für das dortige Café. Diese Eingriffe sind – scharf herausgeschnitten und in Stahlprofilen gerahmt – als anerkannte Notwendigkeit und heutige Zutat erkennbar.

Doch auch etliche weitere Substanzverluste im Detail waren hinzunehmen und hinnehmbar in Rücksicht auf die schwierige Bausubstanz und die komplexen Erwartungen auf Seiten der neuen Nutzung, die den Denkmalwert in Teilen reduzierten, den Charakter der Anlage in Teilen veränderten.

Doch es soll kein Grund zur Klage sein, daß der Innenhof jetzt nicht mehr als Kasernenhof, sondern als Café-Terrasse dient und daß in den Gebäuden Dinge des täglichen Bedarfs verkauft werden statt militärisches Gerät und Vorräte zu beherbergen.

Diese neuen Funktionen geben der Stadt das lange ungeliebte und unbekanntes Areal des Quartier Chopin erst zurück, es öffnete sich dafür in großem Umfang und behält dennoch seine Würde und Ausstrahlung als Kulturdenkmal, mehr noch: als eine Urkunde der Geschichte der Stadt.



... etliche nachträgliche Um- und Einbauten waren zu entfernen, z.B. die Pferderampe zum Erdgeschoß, ...



Die Veränderungen an der Substanz, z.B. Ausschneiden von Fundamenten, müssen Schritt für Schritt vor Ort geplant und entwickelt werden, ...



... es entstehen erhebliche Mengen Abraum, um das Niveau bis zu 3,30 m abzusenken und Platz zu schaffen für einen behindertengerechten Zugang und die Terrassenanlage.



1995



1996

1997

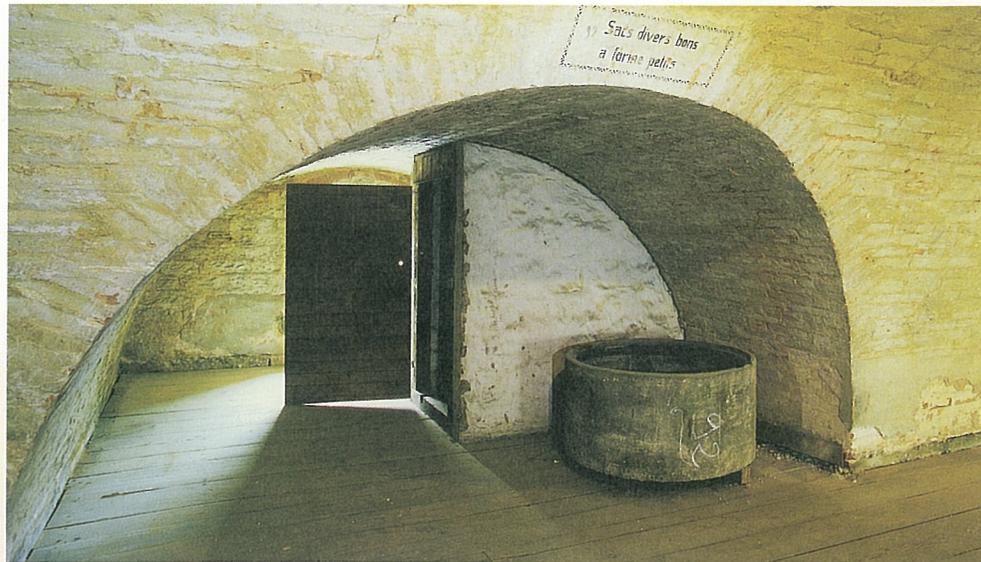


32



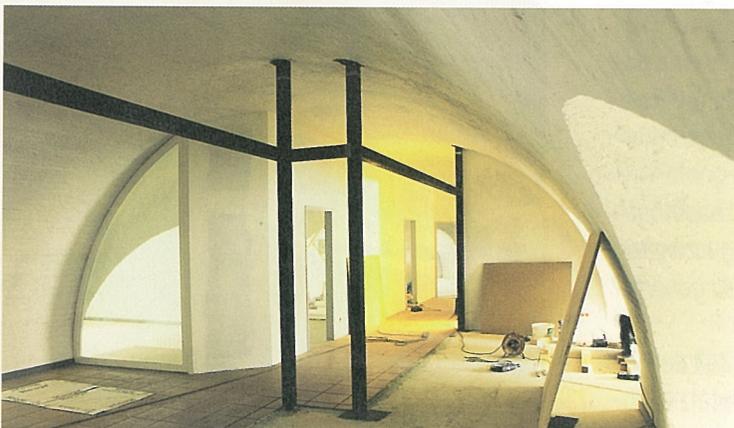
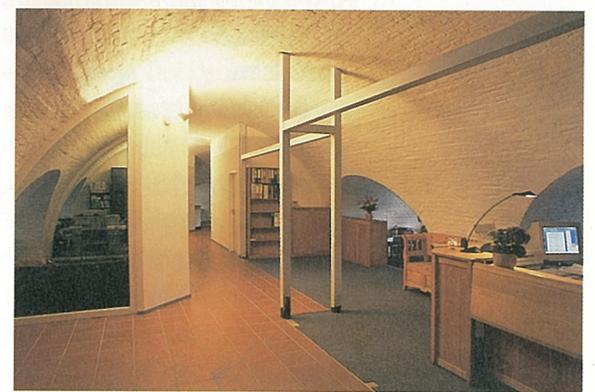
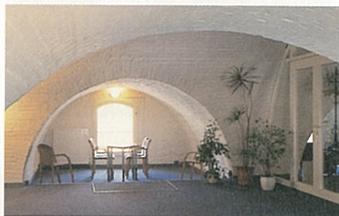
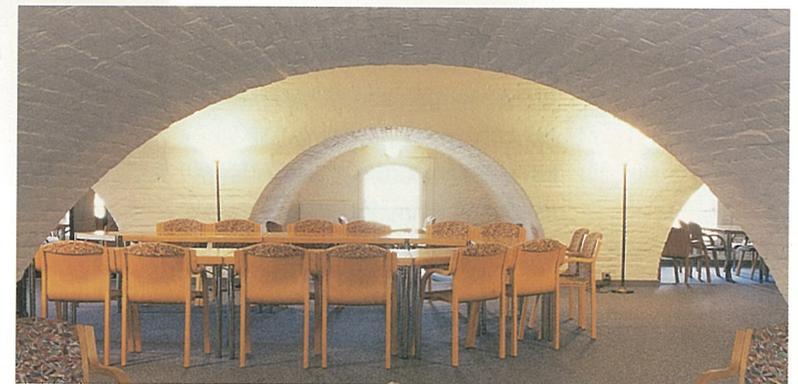
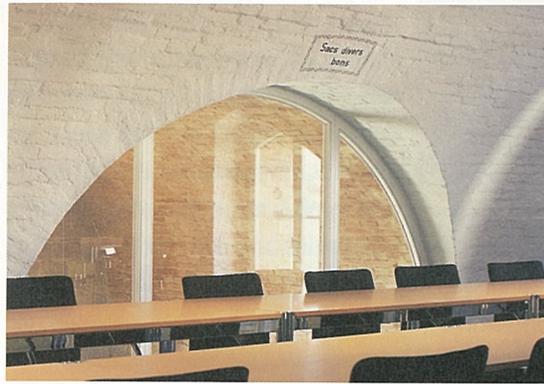
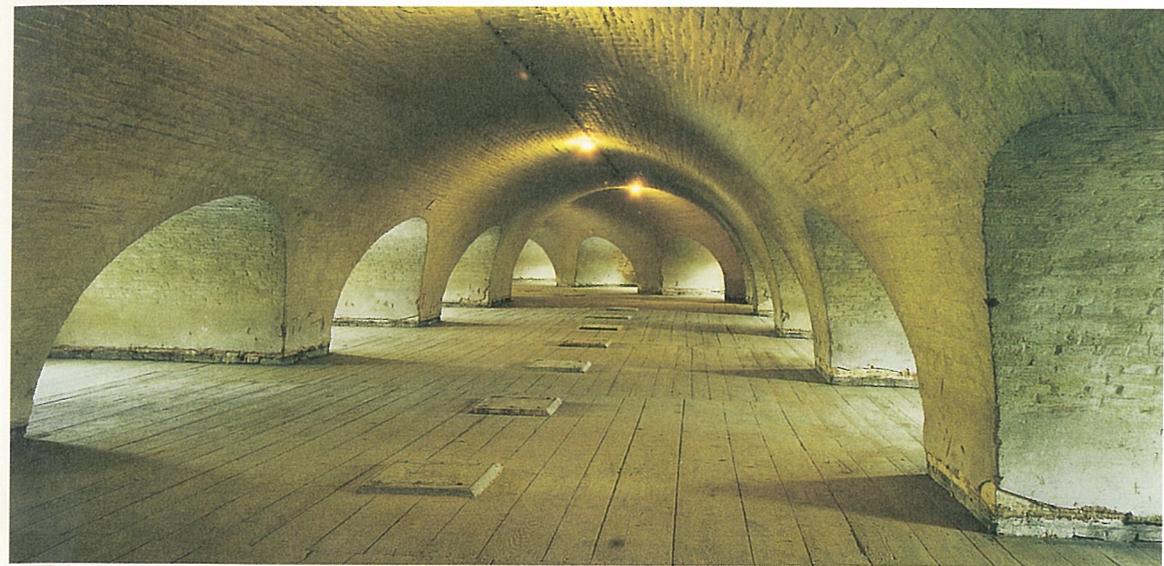
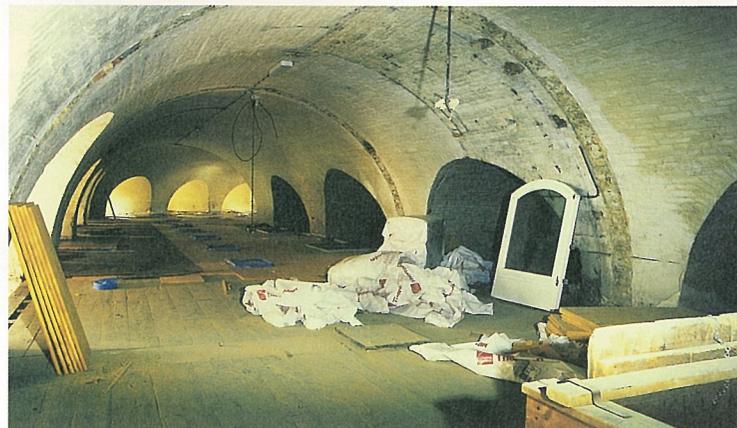
Der neue öffentlich-private Platz mit Brunnen und Freitreppen entsteht im Westhof vor dem Eingang zum ehemaligen Proviantmagazin.

33



... geschichtliche Details, die liebevoll erhalten werden,

Das extrem schwierig zu nutzende bombensichere Obergeschoß des Proviantmagazins entwickelt sich durch gelungene Konzeption zur Perle ...



... sowie behutsame Einschnitte, die neue Lichtachsen schaffen, ergeben das besondere Flair der Gesamtanlage.

## Interview mit dem Investor des Quartier Chopin Michael Stober

*Der Investor und Bauträger Michael Stober ist seit vielen Jahren als Generalübernehmer in der Altbausanierung tätig. Die Stober Hausverwaltungs GmbH führt hierbei die Verwaltung durch.*

*Herr Stober war darüber hinaus Geschäftsführer einer international besetzten Expertenkommission zur Konversion (Umwandlung von militärisch in zivil genutzte Flächen). Michael Stober lebt und arbeitet in der Südpfalz und Berlin, Günter Werner ist seit vielen Jahren Journalist und Redakteur der RHEINPFALZ.*

*Frage: Wie geht es Ihnen in der Südpfalz?*

*Michael Stober: Ich war jetzt zwar fast 20 Jahre in Berlin, habe aber einen wichtigen Teil meiner Jugend in der Südpfalz verbracht, mein Abitur hier gemacht, so daß meine Anwesenheit in der Südpfalz auch etwas mit „back to the roots“ zu tun hat. Meine Familie und ich, wir fühlen uns sehr wohl in der Südpfalz.*

*Wer hat Sie auf das Quartier Chopin aufmerksam gemacht und wie ging es weiter, bis Ihnen dieses Konversionsobjekt gehörte?*

*Stober: Ich hatte während meiner langen Zeit der Abwesenheit nie ganz den Kontakt zur Südpfalz verlo-*



ren, so daß ich über einen Bankenkontakt aufmerksam gemacht wurde auf die anstehende Veräußerung von Konversionsobjekten. Nachdem ich mir einige Objekte angesehen hatte, entschloß ich mich für das Quartier

Chopin. Unter Einbeziehung der städtischen Vorstellungen und der Sparkasse Südliche Weinstraße entwickelte ich ein Kaufangebot an das Bundesvermögensamt.

*Was hat Sie gereizt, gerade diesen Gebäudekomplex zu sanieren und umzugestalten?*

*Stober: Wichtig bei der Auswahl von Immobilien im*



Zeichen schwacher Märkte ist 1. die Lage, 2. die Lage und 3. die Lage. Dazu kam, daß das Quartier Chopin mit seinen freien Grundstücksflächen hervorragend geeignet war, um ein Gesamtkonzept zu entwickeln, d.h. Entwicklung von neu zu bebauenden Flächen entlang der Reduitstraße und entlang der Queich, unter Berücksichtigung der Altbaufächen und auch des noch umzubauenden Hafermagazins. Die bestehenden Gebäude waren darüber hinaus von sehr guter Bausubstanz und stellten mit ihrer archaischen Baustruktur eine große Herausforderung dar.

*Was war von Anfang an Ihr Ziel?*

*Stober: Das wichtigste Ziel war von Anfang an, ein für die Bevölkerung attraktives Gelände zu schaffen. Die Konversionsflächen leiden in der Regel darunter, daß sie für die Bevölkerung in jeglicher Hinsicht eine weiße Fläche auf der sichtbaren, aber auch der „inneren“ Landkarte darstellen. Ich erinnere mich noch genau, daß ich in meiner Jugendzeit an den Außenmauern der Ost-*

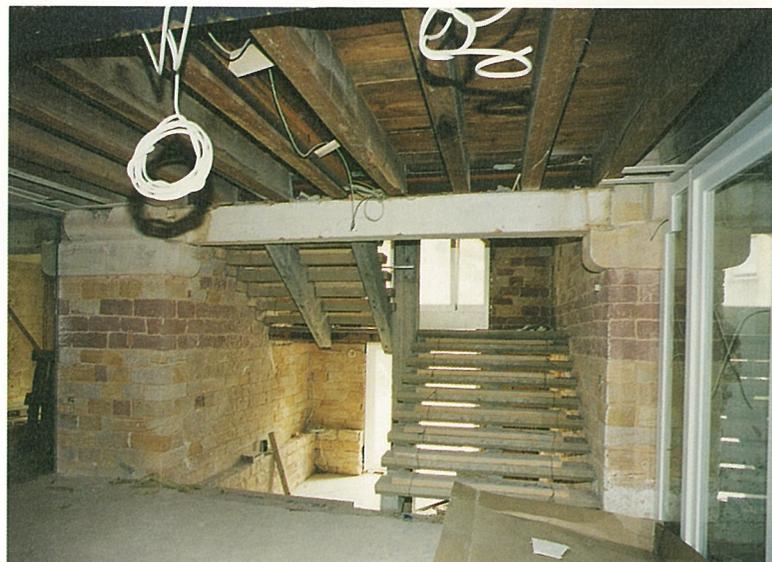


bahnstrasse entlang lief und mich die abweisende geschlossene Gebäude- und Mauerstruktur abstieß.

*Das Quartier Chopin steht unter Denkmalschutz. Wurden Ihnen seitens der Behörden besondere Auflagen gemacht und wie war die Zusammenarbeit mit der Stadt Landau und dem Landesamt für Denkmalpflege?*

*Stober: Nach meinem ersten Gespräch mit dem Landesdenkmalamt war klar, daß die von mir entwickelte Vision Wirklichkeit werden könnte. Der Denkmalpfleger vertrat den Ansatz, „...daß ein Umnutzungsprozeß sich auch in behutsamen Veränderungen am Gebäude dokumentieren kann, ja sogar muß ...“. Damit war klar, daß es mir gelingen würde, viel Licht in die ehemals ziemlich verbarrikadierten Gebäude zu bringen. Glücklicherweise war die Stadt Landau bereit, die Bebaubarkeit der Flächen nicht über ein kompliziertes B-Plan-Verfahren, sondern über einen zeitsparenden städtebaulichen Rahmenvertrag zu regeln. Natürlich gab es am Anfang gewisse Vorbehalte, wie z.B. „...was will denn der aus Berlin hier?.....“, die jedoch ziemlich rasch in eine sehr fruchtbare Zusammenarbeit übergingen.*

*Wo lagen die besonderen Schwierigkeiten bei der Sanierung dieses immer militärisch genutzten Objektes?*



*Stober:* Zu den normalen Schwierigkeiten bei der Durchführung eines solchen Bauvorhabens, wie Finanzierung, Planung, Baukostenberechnung etc., kam bei diesem Bauvorhaben, daß Wandstärken bis über 4,50 m vorhanden waren, so daß die Technik z.B. in Einzelsteigesträngen und nicht im Ringleitungssystem geplant werden konnte. Die interessanten Holzbalkendeckenkonstruktionen mußten aufwendig von unten und von oben brandsicher verkleidet werden. Hierbei war zu berücksichtigen, daß eine Rohbaudeckenhöhe von ca. 2,61 m vorhanden war und die Einhaltung einer Deckenhöhe von 2,50 m für Gewerbebauten zwingend vorgeschrieben ist. Nur mit erheblichem baulichen Aufwand konnte diese Vorschrift eingehalten werden. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten waren etliche Entscheidungen erst unmittelbar während des Bauablaufs zu treffen. Manche Dinge mußten wieder zurückgebaut werden. Es wurden etliche, nicht vorgesehene hunderttausende von DM verbaut.

*Erhielten Sie Fördermittel des Staates, des Kreises oder der Stadt für die Umnutzung der ehemaligen Kommißbäckerei in ein Dienstleistungszentrum?*

*Stober:* Leider keine müde Mark. Die Stadt Landau hat jedoch bis in den Bauausschuß hinein unter anderem die Schaffung eines öffentlichen Platzes zwischen den Gebäudeteilen aktiv unterstützt.

*Wie wurde das Objekt saniert?*

*Stober:* Gemäß meiner öffentlichen Verpflichtungserklärung auf einer Stadtratsitzung bei der Vorstellung des Gesamtbauvorhabens habe ich die Sanierung fast vollständig mit ortsansässigen Firmen verwirklicht. Dabei haben mich die Professionalität und der Arbeitseinsatz der Firmen aus Landau und vornehmlich aus dem Kreis südliche Weinstraße positiv überrascht.

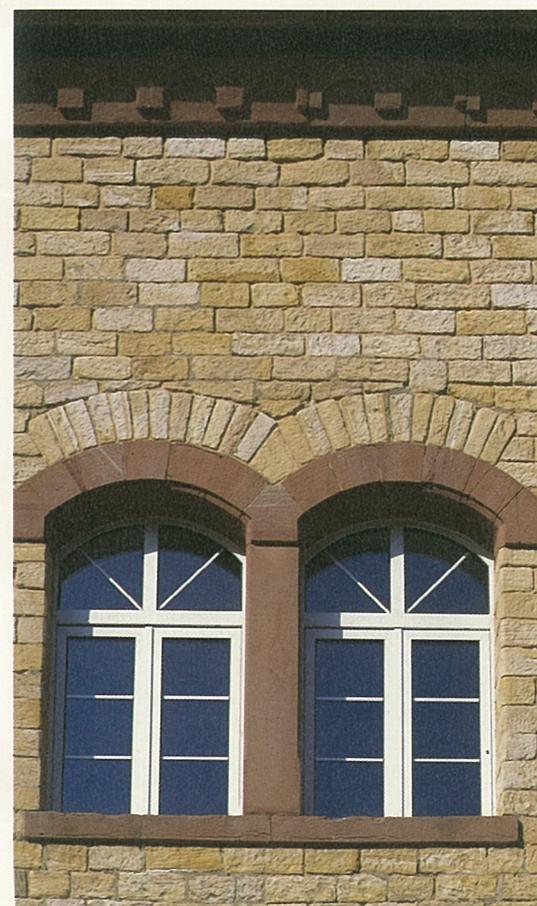
*Sie haben Erfahrungen mit der Bausanierung, waren in diesem Fall besondere Probleme zu bewältigen?*

*Stober:* Alle bei der Sanierung eines solchen Objektes auftretenden Probleme würden ein komplettes Buch füllen. Ein besonderes Augenmerk von mir liegt jedoch immer aufgrund privater Verhältnisse auf der Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Menschen.

So konnte zwar ein Behindertenaufzug für mehr als eine Viertel Million DM nicht eingebaut werden, vom Hofbereich aus ist jedoch eine Brücke entstanden, die ca. 120.000 DM verschlungen hat. Diese Brücke birgt in sich einen behindertengerechten Zugang für alle Erdgeschoßflächen, die ca. knapp einen Meter über dem normalen Geländeniveau liegen. Darüber hinaus wurde eine nicht geforderte behindertengerechte Toilette eingebaut.



Das Sandstrahlen der Natursteinwände konnte nur in besonders behutsamer Arbeitsweise durchgeführt werden. Allein für die Verfüguung der Außenwände wurde ein speziell für das Quartier Chopin entwickeltes Fugenmaterial verwandt.



*Nach gut einem Jahr Bauzeit zogen die ersten Mieter ein, wieviel Nerven hat es Sie gekostet, bis es soweit war?*

*Stober:* Ich vermute so viele, wie das Gebäude Steine hat.

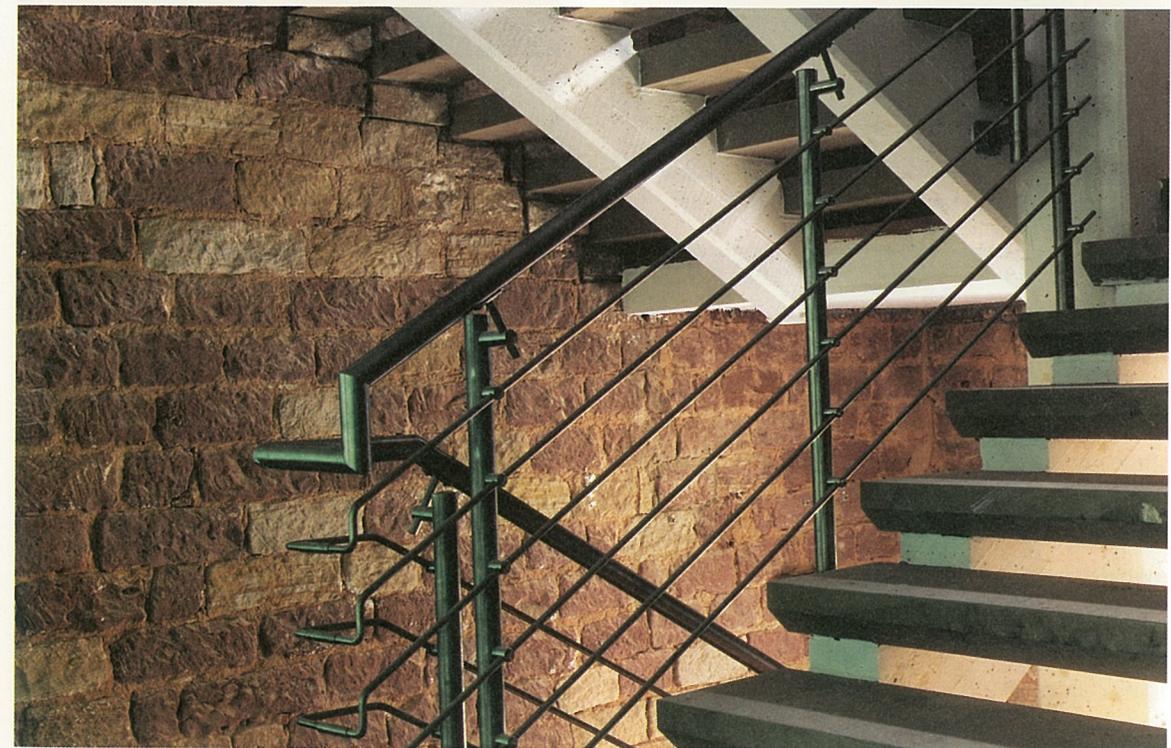
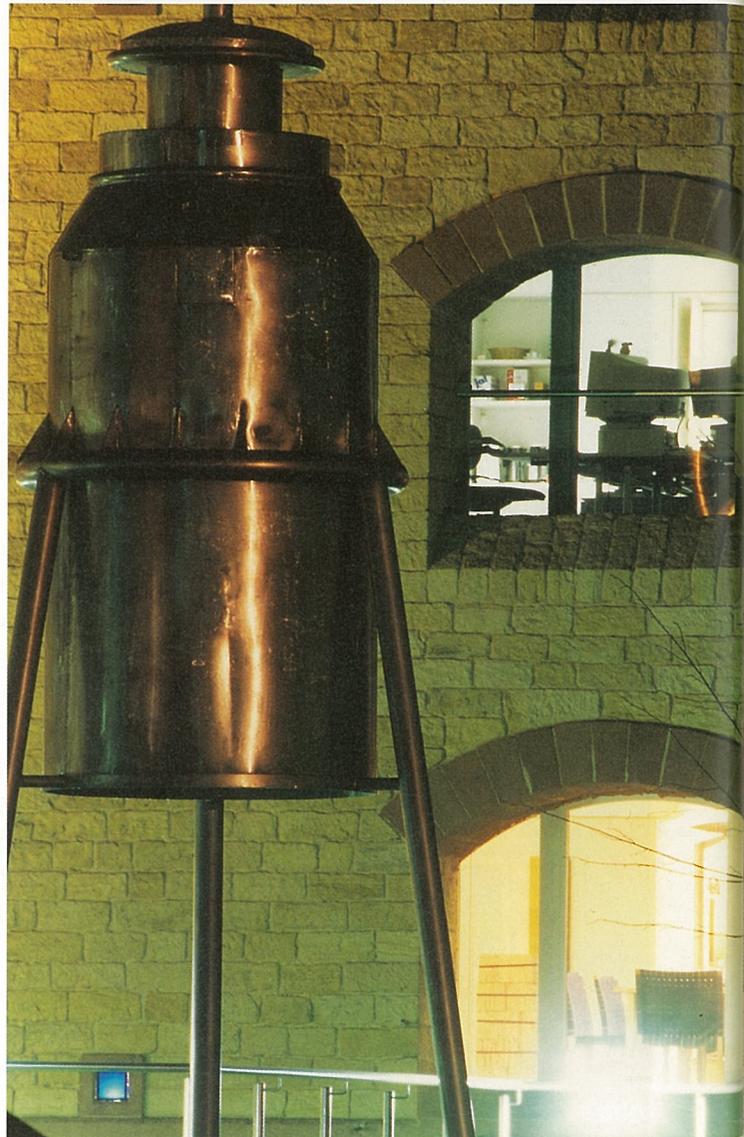
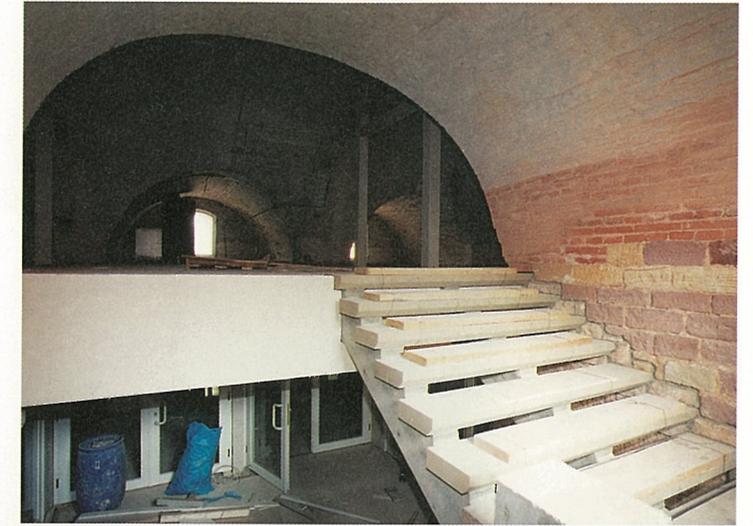
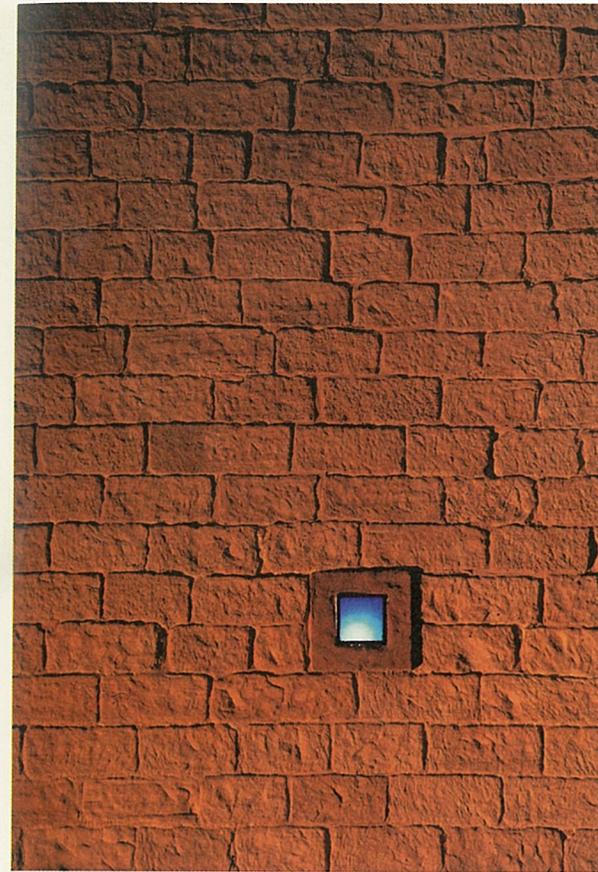
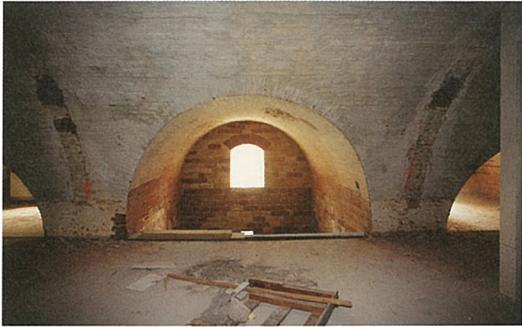
*Sind Sie mit dem Ergebnis Ihrer Arbeit zufrieden?*

*Stober:* Natürlich findet man immer etwas, das man noch besser machen könnte. Trotz der deutlichen Baukostenüberschreitung bin ich jedoch mit dem Gesamtergebnis zufrieden.

*Haben Sie schon Lob bekommen für die sensible Vorgehensweise bei der Sanierung?*

*Gab es auch kritische Stimmen?*

*Stober:* Also, die kritischen Stimmen bezogen sich im wesentlichen auf noch nicht fertiggestellte Bauteile. Ein Kritiker fragte nach, ob sich das auch alles rechne. Einmal abgesehen davon, daß diese Frage durchaus berechtigt ist, habe ich ansonsten durchweg nur Lob bekommen. In den letzten Wochen vor der Endfertigstellung habe ich zwar gespürt, daß wir mit dem Objekt „im grünen Bereich“ sind, das tatsächliche Echo hat mich dann jedoch sehr angenehm überrascht.





Am 20. 12. 1997 fand die feierliche Schlüsselübergabe statt.



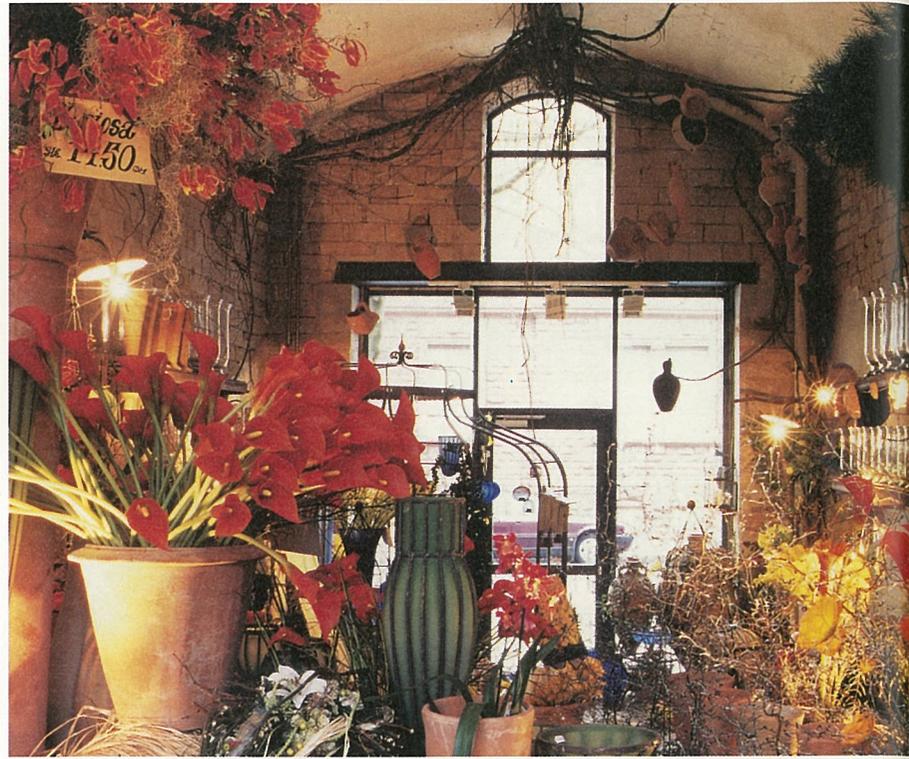
Die Verwirklichung meiner Vision bezüglich des ersten großen Bauabschnittes des Quartier Chopin scheint gelungen zu sein. Anlässlich der offiziellen Eröffnung des Quartier Chopin am 20.12.1997 haben das auch Landrätin Theresia Riedmaier und der Oberbürgermeister der Stadt Landau, Dr. Christof Wolff bestätigt.

*Sie haben die Büros und Läden nur vermietet, nicht verkauft, war das immer Ihre Absicht gewesen?*

*Stober:* Ja, ich war von Anfang an vom Gelingen des Gesamtobjektes überzeugt. Eine Immobilie, die ihr 125jähriges Bestehen schon einige Zeit hinter sich hat, kauft und verkauft man nicht. Eine Immobilie ist, wie ihr Name schon sagt, immobil. Man kann diese in der Regel nicht zusammen klappen und woanders wieder aufbauen. Sie ist, wie der Name schon sagt, immobil.

*Glauben Sie, bei der Auswahl der Mieter eine richtige Mischung gefunden zu haben und daß sich die Geschäfte hier gegen die Konkurrenz in der Stadt behaupten können ?*

*Stober:* Ich habe von vornherein auf die Zusammenstellung der einzelnen Gewerbetreibenden geachtet. Heute muß, mehr denn je, der Mix stimmen. Zwar liegt, das behaupten meine Mieter, Konkurrenz auch in ihrem eigenen Angebot und Engagement. Ich denke jedoch, daß meine Mieter hier einen Wettbewerbsvorteil für sich verbuchen können gegenüber einem Laden, der auf der anderen Straßenseite ähnliches anbietet. Denn sie sind Mieter in einem Objekt, das über den normalen Geschäftsbesuch aufgrund des Gesamtkonzeptes und der Besonderheit der Immobilie eine Besichtigung wert ist. So war mir wichtig, die Mieten eher niedrigpreisig zu halten, dafür die Mietverträge langfristig abzuschließen. Da ich mittlerweile zusätzliche 50%



Fläche an gute Mieter hätte vermieten können, scheint mein Konzept ja auch angekommen zu sein.

*Gestaltete sich die Anfangsvermietung schwierig? Immerhin befinden wir uns, was Vermietung angeht, eher in einer sinkenden Nachfragezeit.*

*Stober:* Da muß ich deutlich widersprechen. Nur unattraktive Immobilien leiden unter der sinkenden Nachfrage. Es ist eine Frage des Gesamtkonzepts, eine vielleicht hängende Immobilie wieder flott zu bekommen. Natürlich ist es auch eine Frage der Vermittlung von Inhalten. Ganz klar war es für mich wichtig, daß der Verleger der RHEINPFALZ, Dr. Thomas Schaub, schon sehr früh und in einem vor Ort noch nicht zu erkennenden Zustand, die von mir geschilderte Vision verstanden und angenommen hat.

*Wie soll das Quartier Chopin in Zukunft noch mehr mit Leben gefüllt werden? Können Sie sich vorstellen, daß auf dem Hof Veranstaltungen diverser Art stattfinden?*

*Stober:* Am Tag der offenen Tür 1999, dem 150. Geburtstag von Frederic Chopin, werden sicherlich einige Freiluftkonzerte stattfinden. Im Sommer soll auch eine Modenschau der im Objekt vertretenen



Mieter durchgeführt werden. Im Rahmen des Außenbetriebs durch das Restaurant werden sich automatisch etliche Aktivitäten entwickeln, wie z.B. Matinees, Frührschoppen etc.

*Kunst am Bau ist selten unumstritten. Wie sind die Reaktionen der Menschen auf die hier geschaffene Kunst?*

*Stober:* Was den auf dem Freiplatz stehenden Brunnen angeht, wurden von mir verschiedene Künstler um die Abgabe von Ideen und Entwürfen gebeten. Von den ortsansässigen Künstlern waren die Entwürfe Eggle und Kitzbühler aus der Südpfalz in der



engeren Auswahl. Ausgewählt wurde jedoch letztendlich eine international tätige Künstlergruppe, deren Arbeit, die eine gewisse Leichtigkeit widerspiegelt, einen Gegenpol zu den schweren, massiven Bestandsgebäuden darstellt. Ganz bewußt wollte ich die Gestaltung des Platzes durch einen in der Südpfalz häufig verwendeten Brunnentyp vermeiden. Trotzdem kamen zur Ausführung nur wert- und zeitbeständige Materialien wie Edelstahl, wetterbeständige Kunststoffe etc.

*Würden Sie bei diesem Objekt alles wieder genauso machen, wenn Sie nochmal am Anfang stünden?*



*Stober:* Im wesentlichen ja. Natürlich würde man im nachhinein diesen oder jenen gemachten Fehler vermeiden wollen, aber das ist nunmal nicht machbar. Natürlich versuche ich, aus Fehlern zu lernen.

*Sind Sie stolz auf Ihr Werk?*

*Stober:* Stolz wäre zuviel gesagt, aber ich freue mich jedesmal, wenn ich das

Anwesen sehe, insbesondere bei der nach meiner Meinung sehr gelungenen abendlichen Beleuchtung. Und ich freue mich jedesmal aufs neue, wenn ich z.B. Gespräche von Passanten mithöre, denen die Anlage gefällt.

*Was wünschen Sie dem Quartier Chopin für die Zukunft?*

*Stober:* Den Mietern gute Geschäfte und gutes Gelingen außerdem den zügigen Ausbau der anliegenden Flächen des Hafermagazins und innerhalb des Quartier Chopin.



## Brunnenensemble auf dem Westhof

Prof. Dr. Norbert Pintsch, Vorsitzender der Deutschen Gesellschaft zur Förderung der Kultur e.V.

Das Quartier Chopin diente zeitweilig als Magazin oder auch Lager für verschiedenste speicherbare Gegenstände und Materialien teilweise kriegswichtiger Natur. Gewöhnliches Wasser nur versucht der jetzt vor dem Gebäude sichtbare Brunnen zu speichern.

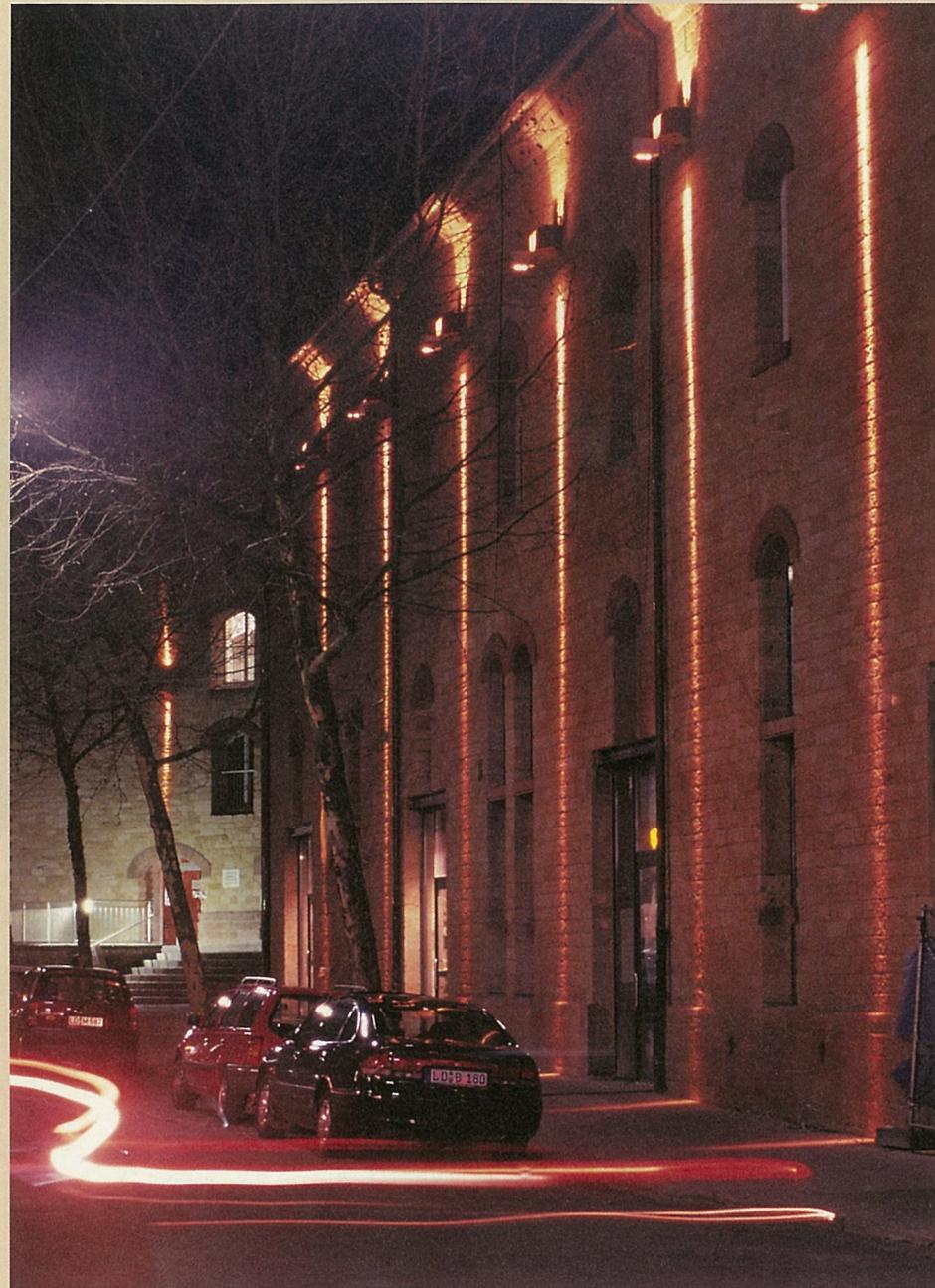
Alle Einzelteile des Brunnenensembles verrichteten als gewöhnliche Tanks oder Leitungen ihren Dienst im Aufbewahren oder Transportieren von Flüssigkeiten. Umgearbeitet und aufgeständert verlieren sie nun scheinbar unkontrolliert Wasser. Es rieselt, tropft und regnet aus allen möglichen Öffnungen der Brunnenkörper. Ein mit Schläuchen überzogener Baum beginnt zusätzlich alle halbe Stunde aus teeähnlichen Früchten abzuregnen. Vieles wird naß.

Waren Brunnen und insbesondere Wasserspiele ehemals Zeichen von verfeinerter Lebensart, Wohlstand und Überfluß, zudem auch Gegenstand ingenieurtechnischer Bestrebungen, scheint sich hier die pure Anarchie einen adäquaten, wassergetränkten Ausdruck zu suchen. Vor dem wuchtigen, mit bombensicher dicken Mauern versehenen Kontorgebäude aber, wirken die Brunnenfiguren eher als einladende, nahezu fragile Gesellen, die außerdem noch mit einer Abkühlung in heißen Sommermonaten locken.



Als Mittler zwischen Außenraum und Gebäude lädt der Brunnen die Besucher ein, zweierlei Speicher einmal näher in Augenschein zu nehmen.

Inges Idee, 1998



Ostbahnstraße im neuen Licht, März 1998



QUARTIER CHOPIN  
Kontaktadressen:

Planungsbüro:  
Stober+Partner GmbH  
Reduitstraße 15  
76829 Landau  
Tel.: 063 41-89 05 00

Hausverwaltung:  
Stober Hausverwaltung GmbH  
Reduitstraße 15  
76829 Landau  
Tel.: 063 41-89 05 01  
Fax: 063 41-89 05 02

*Qu*

Dieses  
Exemplar trägt  
die Nummer:

