

Bauwelt

14|05

8. April 2005 96. Jahrgang



Nur die **1a-Lage** gilt unter Einzelhändlern und Anlegern in Zeiten schwindender Kauflust als sicheres Geschäft. Zum Verzweifeln ist allerdings das architektonische Gewand der neuen Verkaufsflächen, die an den Marktplätzen von Leipzig und Lübeck wie auch am Berliner Alexanderplatz entstanden oder geplant sind. Oder war den Architekten die Umgebung schlicht zu heikel?



Zu diesem Heft Nicht nur in Berlin klagen Einzelhändler seit Jahren über stagnierende oder gar rückläufige Umsätze, und nicht nur in schrumpfenden Städten prägen leer stehende Ladenlokale das Bild ganzer Straßenzüge. Trotzdem – oder vielleicht auch deshalb – eröffnet ein Shopping Center nach dem anderen, werden Nachkriegsbauten abgerissen und durch größere Neubauten ersetzt, hoffen Händler und Städte, sich mit immer neuer Verkaufsfläche gegen die Nachbarorte und die „Grüne Wiese“ behaupten zu können. Eine paradoxe Situation? Der Konkurrenzkampf ist härter geworden, man hofft, mit neuen „Einkaufserlebnissen“ Kunden zu locken. Zugleich schwächelt der Büroimmobilienmarkt, wodurch Einzelhandelsinvestitionen auch für Anleger interessant werden. Diesen ist vor allem die „gute Lage“ wichtig. Dort treffen die neuen Einkaufswelten auf gewachsene Strukturen, oftmals denkmalwürdig, manchmal denkmalgeschützt, in seltenen Fällen gar als Weltkulturerbe ausgewiesen.

Welche Möglichkeiten bleiben Architekten, die Großvolumen einzufügen? Dieses Heft zeigt drei Wege: den Versuch, sich anzupassen, und sei es um den Preis einer simulierten Parzellenteilung (Marktplatz Leipzig), den mutwilligen Kontrast, wie am Lübecker Markt realisiert, und schließlich schlichtes Ignorieren wie am Berliner Alexanderplatz. Ein jedes Resultat provoziert harsches Urteil; immerhin erfreulich ist die Tatsache, dass sich an Warenhäusern und Einkaufszentren überhaupt wieder über Architektur und Städtebau diskutieren lässt.

Darüberhinaus ist festzuhalten: Hinter den diskussionswürdigen Hüllen hat keine typologische Weiterentwicklung stattgefunden. In Leipzig greifen RKW die Passage der vorletzten Jahrhundertwende auf, ohne deren räumliche Qualität und Verfeinerung im Detail zu erreichen, in Berlin hat Josef Paul Kleihues den „Centrum“-Bau von Josef Kaiser und Günter Kunert – ein Gebäude, das Future Systems als Anregung für ihre Selfridges-Filiale in Birmingham hätte dienen können (Heft 46/2003) – mit Pfeilerfassade und Lichthof in die Zeit vor dem Ersten Weltkrieg zurück gezeichnet, und in Lübeck behilft sich Christoph Ingenhoven mit dem Bild einer Markthalle aus der Wiederaufbauzeit, was vielleicht überzeugt hätte, wäre der Baukörper um die Hälfte niedriger ausgefallen und würde der Kunde von einem klassischen „Einraum“ empfangen.

Der „nächste Schritt“ bleibt also einem anderen Projekt vorbehalten. Anlass zur Freude ist das nicht – dafür sind die drei Plätze zu prominent, ist ihr Bestand zu bedeutend, lag die Messlatte offensichtlich viel zu hoch. *ub*

Mit dem Großblock der Marktgalerie (links) anstelle des Messeamts erhielt der Thomaskirchhof eine räumliche Fassung. Im Hintergrund das umgebaute Messehaus an der Südwestecke des Marktplatzes. Blick vom Turm der Thomaskirche zum Alten Rathaus.

Architekten Marktgalerie:

Rhode Kellermann Wawrowsky, Leipzig

Fassade:

Christoph Mäckler, Frankfurt/M.

Bauherr:

BLS Immobilienprojektentwicklung GmbH + Co. KG, Berlin, ein Unternehmen der Unternehmensgruppe Stoffel

Architekten Umbau Messehaus am

Markt:

Weis & Volkmann, Leipzig

Bauherr:

City Objekte Leipzig GmbH, Leipzig



Stefan Rettich

Die Welt zu Gast in Leipzig

Eine neue Südwestecke für den Marktplatz

Gaukler, Spielmänner mit Laute, Händler und Marketenderinnen mit rußgeschwärzten Gesichtern – zu Ostern versinkt der Leipziger Markt in mittelalterlichem Treiben und übt sich in der Kunst des „City-tainment“. Die Einheimischen kommen gern und zahlreich zur „Historischen Leipziger Ostermesse“. Ihnen gefällt der verklärende Rückgriff auf die Entstehungszeit der Stadt, und selbst die Kritiker des Spektakels kamen bis vor kurzem auf ihre Kosten, spielten die Spielmänner ihr nostalgisches Spiel doch vor skurriler Kulisse: dem im Jahre 1965 erbauten Messeamt am Markt mit Aluminium-Vorhangsfassade und grünen Glaspaneelen. Mit dem Umzug der Messeverwaltung im Jahr 1996 auf das Gelände der Neuen Messe am Nordrand der Stadt fiel nicht nur der Bau aus der Nutzung, die City verlor im selben Zug ihre zentrale Funktion, welche sie über Jahrhunderte hinweg prägte. Vor fast genau vier Jahren be-

gann man mit den Abrissarbeiten des nach Plänen von Rudolf Rohrer und Rudolf Skoda errichteten Bürohauses.

Am Markt, Schnittstelle der beiden Haupt-Einkaufsmeilen Grimmaische Straße und Petersstraße, ist, wie schon oft in der Geschichte der Stadt, vieles in Bewegung. Wie überhaupt die City aktuell einer einzigen Baustelle gleicht. In den kommenden Jahren stehen zehn große Projekte an, zwei davon, der Umbau von Messehaus am Markt und der Neubau der Markt-galerie, werden gerade fertig gestellt. Anders als der kleine Nikolaikirchhof und der großflächige Augustusplatz, auf denen politische Kultur gepflegt wird, ist der Leipziger Marktplatz vor allem eins: ein Ort der Emotionen.

Überformung als Prinzip

Man kann den Marktplatz nicht ohne die ihn umschließende City lesen und die City selbst

nicht ohne ihre Geschichte als Handels- und Bürgerstadt. Seinen Ursprung verdankt Leipzig der Lage an der Kreuzung zweier mittelalterlicher Handelsstraßen. Die Geschichte dieser Stadt ist eine Geschichte von Handel und Kommerz, von Dynamik und Überformung als Prinzip der Stadtgestaltung. Trotz starker Bindungen an City und Markt ist der ruppige Umgang mit dem baulichen Erbe nicht ungewöhnlich und erscheint im Rückblick auf die Geschichte symptomatisch: Die Leipziger krepeln, wenn sie es denn für nötig halten, ihre City in wechselnden zeitlichen Abständen gehörig um.

Die zahlreichen Überformungen bescherten der Stadt neben dem Verlust des Alten immer wieder wesentliche typologische Neuerungen, die den wirtschaftlichen Erfolg der Messestadt beförderten. Dem barocken „Bauboom“ im 18. Jahrhundert, in dessen Zuge kaum ein Stein





Die aquarellierte Zeichnung von Carl Benjamin Schwarz zeigt den Markt im Jahr 1790; Blick nach Süden Richtung Petersstraße.

Abbildung aus: Bauakademie der DDR (Hg.), Marktplätze, Berlin 1990

auf dem anderen blieb, verdankt die Stadt den Typus „Durchhaus“. Jene durch den Block „gesteckten“ Kaufmannspassagen und Handelshöfe prägen mit ihrem alternativen, allein dem Kommerz dienenden Wegesystem den Grundriss der Stadt bis heute. Mit der Umstellung von der Waren- auf die Mustermesse zu Beginn des 20. Jahrhunderts zogen mit den insgesamt 35 Messepalästen erstmals großvolumige Bauten in die City ein, die sich nicht selten blockweise an die Stelle von vormals kleinteilig bebauten Quartieren setzten. Wiederum war es der radikale Umgang mit der historischen Substanz und die Weiterentwicklung des barocken „Durchhauses“ in ein komplexes Passagenhaus, das den Leipziger Händlern einen Vorsprung im weltweiten Messegeschäft verschaffte. Die eloquente Verbindung von aufwendig gestalteten Fassaden mit Gebäudenamen wie etwa „Barthels Hof“ oder „Mädlerpassage“, die

meist auf die Namen von Kaufleuten zurückgingen, kann als eine Frühform des „Branding“ gesehen werden, die großen Einfluss auf das Stadtbild hatte. Die Bürgerstadt bleibt bis zum Zweiten Weltkrieg eine Stadt baulich engagierter Bürger, die mit der Architektur ihrer Handelshäuser City und Markt eine persönlichen Note geben. In der DDR fällt diese Rolle allein dem Staat zu.

Die neue Bescheidenheit

Leipzig war deutlich weniger von großflächigen Kriegszerstörungen betroffen als beispielsweise Magdeburg oder Dresden. Dennoch wurden weite Teile der Leipziger City durch Luftangriffe zerstört oder beschädigt. Am Markt selbst blieb keines der Häuser unversehrt. Wichtige Stadtbausteine waren gänzlich zerstört, darunter die bedeutenden Barockbauten „Kochs Hof“ und „Äckerleins Hof“. Dachstuhl und Turm des

Alten Rathauses wurden bereits 1946-50 wieder aufgebaut. Ansonsten blieb der Marktplatz bis in die sechziger Jahre hinein ein räumlich unbestimmtes Fragment.

Der dann einsetzende Wiederaufbau ist von großer Widersprüchlichkeit gezeichnet, als habe es unter den Architekten gegolten, einen Haltungsstreit baulich auszutragen: Im Zeitraum von vier Jahren wurde zunächst an der Süd-West-Ecke das 5-geschossige Messehaus am Markt (1961/63) von dem Leipziger Architektenkollektiv um Frieder Gebhardt in Stahlskelett-Bauweise errichtet. Mit der Vorhangfassade aus Betonwerkstein und roten Mosaik-Fensterbrüstungen fügte sich das Gebäude in den Bestand und reagierte mit seinem Ziegel gedeckten und mit kleinteiligen Gaupen besetzten Walmdach auf das nebenstehende Königshaus, dem einzigen am Markt verbliebenen Barockhaus – ein typischer Nachkriegsbau, der seine moderne Haltung aus der Traditionslinie des Bestandes heraus entwickelt. An der Nord-Ost-Ecke entstand nach Plänen von Wolfgang Müller eine charmante Zwitterlösung. Dem modernen Büro- und Geschäftshaus wurde zur Marktseite hin die Fassadenrekonstruktion des Vorgängerbaus, der 1555 erbauten Alten Waage, vorgeblendet. 1965 wurde die Westseite des Platzes mit dem eingangs erwähnten Messeamt am Markt geschlossen. Der 7-geschossige Büroriegel war auf Grund seiner autonomen Haltung zu dem gegenüberliegenden Renaissance-Rathaus seit seiner Fertigstellung heftig umstritten, obwohl auch dieser Bau mit seinem Staffelgeschoss und der auskragenden Dachplatte zu einem typischen Vertreter der Architektur der sechziger Jahre zählt, wie sie auch im Westen Deutschlands anzutreffen ist. Man mag im Detail zu den einzelnen Häusern stehen wie man will, mit ihrer Rhythmik der vertikalen Fassadenstäbe und den vorgetäuschten Lochfassaden schlossen gerade Messeamt und Messehaus am Markt mit der Bescheidenheit der Nachkriegszeit den Platz auf ihre Weise. Die Messenfunktion am Markt blieb erhalten, wenn auch die Fläche an der Klostergasse im Rückraum des Messeamtes mit seiner Nutzung als Parkplatz stets provisorisch wirkte.

Zwischen City und Wiese

Im Jahr der Wiedervereinigung zeigte die City ebenso wie die gesamte Stadt erhebliche bau-



Die Gebäude des Wiederaufbau zeigten, wie sich städtebauliche und architektonische Leitbilder innerhalb weniger Jahre wandelten. Oben das Messehaus (1961–63), unten das Messeamt (1963–65).

Fotos aus: Hocquél, Die Architektur der Leipziger Messe, Berlin 1994



liche und funktionale Defizite. Wie vielerorts kehrte sich auch in Leipzig das städtebauliche Leitbild der Moderne in den Versuch um, den Geschichtsfaden wieder aufzunehmen und den historischen Stadtgrundriss zu reparieren. Die neuen Akteure aber waren nicht die alten. Aus der früheren Bürger- und späteren DDR-Stadt wurde unter den subventionsgestützten Wachstumserwartungen rasch eine Investorenstadt mit eigenen Vorzeichen.

Zwar drehten sich die Kräne in gehöriger Zahl über der Stadtkrone und nährten den Mythos von Leipzig als „Boom-Town“, derweil aber rollten Kilometer lange Blechlawinen in Richtung Speckgürtel, um in den neu entstandenen Einkaufszentren dem Konsum zu frönen. In weniger als vier Jahren entstand im Umland ein Ring von Einkaufszentren mit rund 400.000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Im Vergleich dazu bot die gesamte Stadt bis dahin lediglich

160.000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Die City war mit einem in ihrer Geschichte bisher unbekanntem Phänomen konfrontiert – die Bürger kehrten ihr den Rücken. Das Tauziehen mit der grünen Wiese begann.

Am Markt selbst wurde bereits 1990 ein Wettbewerb für eine Neubebauung des Areals um das Messeamt ausgelobt, der wie viele Projekte an anderen Stellen auf Grund ungeklärter Eigentumsverhältnisse scheiterte. 1995 schrieben die neuen Eigentümer, Commerzbank und Sparkasse, einen weiteren Wettbewerb mit elf geladenen Büros aus. Massimo Carmassi aus Pisa ging als Sieger aus dem Verfahren hervor (Heft 12/1996). Sein viel gelobter Entwurf zeigte zum Markt hin ein vertikales Wechselspiel aus geschlossenen und verglasten Flächen und damit eine zeitgemäße Interpretation der historischen Parzellengliederung aus der Gebäudestruktur heraus. Die Glasflächen markierten

längliche, untereinander verbundene Höfe, die, vergleichbar dem Kaufhaus GUM in Moskau, ein Einkaufen auf Galerieebenen ermöglichen sollten. Die Auslober favorisierten dagegen den Entwurf des drittplatzierten Hans Hollein, der ein verzweigtes Passagenhaus um ein spiralförmiges Atrium vorsah. Das Vorhaben scheiterte schließlich an der Finanzierung des kleinteiligen Einzelhandelskonzepts. Das Filetgrundstück mit dem inzwischen verwaisten Messeamt harrete der Dinge.

In der City verbreitete sich unterdessen eine Stimmung aus verhaltener Geschäftigkeit im allmählich wiedererstrahlenden Glanz durch erste Sanierungserfolge von alten Messehöfen wie der Mädlerpassage oder Specks Hof. Wer sich Mitte der neunziger Jahre ins Stadtzentrum begab, dem gehörten die Straßen beinahe allein. Die wenigen Kauflustigen nickten sich bisweilen zu, wie Gebirgswanderer, die gele-



ten. Einem enormen Überfluss an Verkaufsflächen in der Region steht eine schwindende Kaufkraft gegenüber. Zu erwarten ist ein Verdrängungswettbewerb auf allen Ebenen, zwischen City und den Vorort-Centern, den Centern untereinander und eben auch unter den Händlern in der City selbst. Man kann schon heute Anzeichen von so genannten „trading down“-Prozessen im Zentrum erkennen. Obwohl in der City in den vergangenen fünf Jahren die durchschnittliche Umsatzleistung je Quadratmeter bereits um zwanzig Prozent zurückging, sind für die kommenden Jahre weitere 40.000 Quadratmeter Verkaufsfläche geplant. Die Hälfte davon wird gerade in den neuen Häusern am Markt fertiggestellt.

Nur die Hülle zählt

Nach elf Jahren und zwei Wettbewerben wurde die Fläche mit dem größten Umsatzpotential in Ostdeutschland, wie Marktforscher zwischenzeitlich ermittelt haben, endlich an den Mann gebracht. Die Stoffel-Gruppe aus dem bayrischen Straubing, neuer Eigentümer der Messeamts-Grundstücke zwischen Markt, Klostergasse und Thomasmassage, legte 2001 auf der Grundlage eines Entwurfs von RKW-Leipzig ein Konzept für die Neubebauung mit einem Kaufhaus vor. Der Hauptmieter, das Bekleidungshaus Breuninger, stand bereits fest, und damit auch die Grundstruktur der Bebauung,

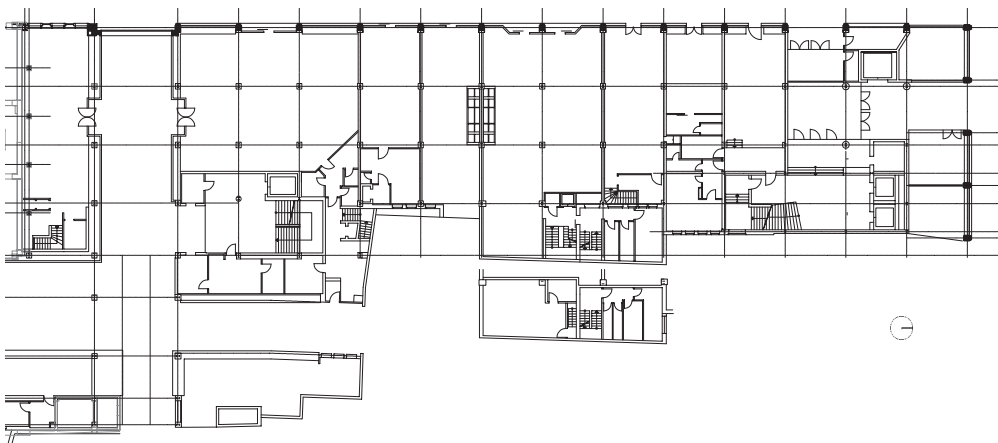
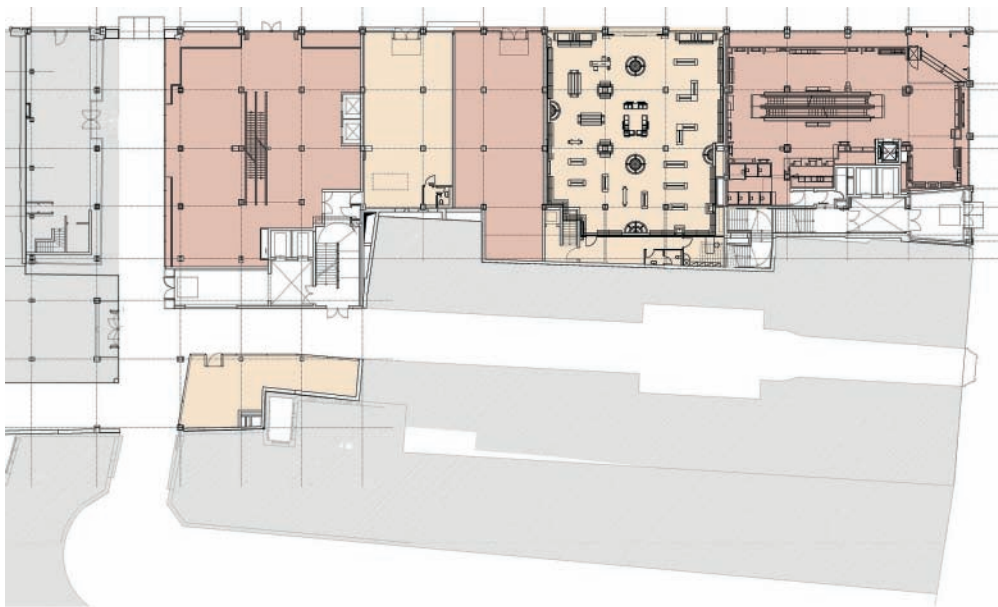
gentlich einem Gleichgesinnten begegnen. So verblieb die City in einer eigenartigen Melange aus Baulärm und Dornröschenschlaf, bis 1997 die „Promenaden Hauptbahnhof“ eröffneten. Das zuvor heftig umstrittene Großprojekt zum Umbau des Leipziger Hauptbahnhofes in ein, wie Kritiker meinten, „Shopping-Center mit Gleisanschluss“ kann als Wendepunkt in der Leipziger Einzelhandelsentwicklung betrachtet werden. Das überaus erfolgreiche Projekt lockte die Kauflustigen zurück in die Stadt – und anders als erwartet, schwappten sie auch hinüber in die City.

Mit den Kunden kamen die Investoren zurück. 2001 wurden die beiden Großprojekte Kaufhof und Petersbogen fertig gestellt, und die Verkaufsfläche stieg im Zeitraum 1996–2002 auf rund 145.000 Quadratmeter an – quasi eine Verdoppelung. Diese an sich erfreuliche Entwicklung zeigt aber schon heute ihre Schattensei-



Am Marktplatz wirken die neuen Fassaden unbeholfen, ihre einzelnen Elemente überdimensioniert. Bei der Marktgalerie blieb das Versprechen, mit vorgetäuschter Parzellierung Maßstäblichkeit zu schaffen, gestalterisch uneingelöst. Durch die Öffnung in der mittleren Fassade gelangt man in eine Passage, die Marktplatz und Klostergasse mit der zweigeschossigen Aufzugshalle zur Tiefgarage verbindet. Der Platz selbst ist bis auf weiteres Baustelle. Die Untergundmessehalle von 1924/25 weicht dem Bau des City-Tunnels der S-Bahn. Der von Otto Droge gestaltete Treppenabgang bleibt als Bahnhofszugang erhalten.

Fotos: Udo Meinel, Berlin



Mit dem Umbau des Messehauses am Markt verschwand die kleinteilige Aufteilung des Erdgeschosses zugunsten einer zusammenhängenden Handelsfläche, nicht aber die Passage vom Markt zur Petersstraße.

Auch die Marktgalerie bietet vor allem einem einzigen Bekleidungshaus Verkaufsfläche.

Grundrisse Erdgeschoss und Schnitt im Maßstab 1:750

als in Einvernehmen von Stadtverwaltung und Investor ein Fassadenwettbewerb ausgelobt wurde, ein Instrument, mit dem man schon seit einigen Jahren laboriert hatte und stets gescheitert war. In diesem Fall gelang dem Architekt Christoph Mäckler ein grandioser Coup: Er konnte den Wettbewerb, bei dem er selbst im Preisgericht saß, für sich entscheiden. Es ist nicht mehr zu ergründen, wer sich hier wem angedient hat. Der Frankfurter wurde letztlich vom Auslober beauftragt, den zur Überarbeitung empfohlenen Preisträgern Leon + Wohlhage, Berlin, und RKW-Leipzig einen Alternativentwurf gegenüberzustellen, und hatte damit Erfolg (Heft 24/2001).

Ein weiterer Fassadenwettbewerb wurde ein Jahr später für das von der MIB-AG erworbene Messehaus am Markt durchgeführt, den die Leipziger Architekten Weis & Volkmann, dieses Mal ganz ohne Querelen, für sich entscheiden konnten. Decken- und Tragstruktur sowie die Einbindung in das Passagengeflecht aus Messehaus-, Königs- und Mädlerpassage blieben erhalten. Die rund 10.000 Quadratmeter Nutzfläche sind je zur Hälfte für Einzelhandel und Büronutzung vorgesehen. Ihre scharfkantige, je zwei Geschosse zusammenfassende Rasterfassade aus fränkischem Muschelkalk nimmt in Material und sachlicher Zurückhaltung Bezug auf das benachbarte Messehof-Gebäude. Lässt man den Kulissenzauber der beiden Skelettbauten außer Acht und betrachtet die Fassaden ihrer konstruktiven Natur entsprechend als austauschbare Vorhänge, bilden die beiden Gebäude zu der freigehaltenen Fläche am Thomaskirchhof den räumlichen Rahmen, der lange fehlte.

Zum Markt dagegen wirken die beiden Neuen ungelent. Das Messehaus am Markt, das seinen Namen beibehalten wird, wirkt schwer und mit seinen schwarzen Fensterpaneelen etwas fremd am Platz. Mäcklers Marktgalerie-Fassade spielt Geschichte, ganz wie die Gaukler zur Ostermesse, imitiert bürgerliche Parzellen, wo das Großvolumen eines Investors steht. Die Traufe schaukelt unruhig auf und ab, das Dach des mittigen, so genannten Passagenhauses schiebt sich in Höhen der Hochhausverordnung, weshalb die oberen Gaupen eine Täuschung ohne Funktion bleiben. Bei Nacht entlarvt das Innenlicht die angestrebte Reminiscenz an Äckerleins Hof als dekorierten Schuppen; die Podeste eines eingeschobenen Trep-

penhauses klemmen auf halber Höhe zwischen den Fenstern der Lochfassade. Die Fassade selbst wirkt aufgeregt, eitel und in Teilen grob. Im Rückblick auf das alte Messeamt am Markt bleibt festzustellen: weniger war mehr.

Die neuen Bürger

Seit bald 15 Jahren tobt in der City die neue Welle der Überformung, die sich in Intensität und Umfang mit den historischen Vorläufern durchaus messen kann. Der Verlust des Alten, insbesondere der DDR-Architektur, die schrittweise aus dem Zentrum verbannt wird, wiegt diesmal besonders schwer, weil anders als früher keine typologische Neuerung erkennbar wird. Liegt es an der Internationalisierung des Handels oder am Überfluss an Verkaufsflächen in der Region, dass sich die Projekte schlech-

ter rechnen und sich die neuen Häuser im Abgleich der Interessen von Geldgebern, Stadtverwaltung und Denkmalpflege meist zu einer historisierenden Konsens-Fassadenarchitektur verschleifen?

Wenn man die Zunahme der Kommerzialisierung beklagen will, ist dies nur im Vergleich mit DDR-Zeiten gerechtfertigt. In allen anderen Zeitschichten war diese Stadt bis in ihre bauliche Typologie hinein durchzogen von Kommerz. Das ist ihr ureigenstes Wesen. Wurde die Stadt früher von Leipziger Kaufleuten geformt, ist sie heute von den Interessen global verflochtener Kapitalgesellschaften bestimmt. Die neuen „Bürger“ am Markt heißen MIB-AG und Stoffel-Gruppe, ihre Mieter Breuninger, Douglas, Zara & Co. Ganz wie zu Messezeiten heißt es: die Welt zu Gast in Leipzig.

