

Nach neun Monaten Bauzeit eröffnete das Görlitzer Warenhaus „Zum Strauss“ im September 1913. Bis 2009 wurde es als Kaufhaus betrieben. Seither steht es leer.



Das Letzte seiner Epoche

Betrifft

Krieg, DDR-Zeit und jahrelangen Leerstand hat das 1913 eröffnete Görlitzer Kaufhaus nahezu unversehrt überstanden. Nun droht ausgerechnet die geplante Revitalisierung – eigentlich eine gute Nachricht –, erhebliche Verluste denkmalgeschützter Originalsubstanz zu verursachen.

Text **Tanja Scheffler** Fotos **Tomasz Lewandowski**

Das Kaufhaus am Görlitzer Demianiplatz steht seit langem leer. Ende vergangenen Jahres machte die Meldung die Runde, dass die Landesdirektion Sachsen den Plänen des Eigentümers zur „Reaktivierung und Erweiterung des historischen Kaufhauses“ im Rahmen eines Bauvorbescheids zugestimmt habe. Vorgesehen ist auch eine Verbindung mit dem benachbarten Einkaufszentrum „City Center“ samt deutlicher Erweiterung des Parkhauses. Ein entsprechender Bauantrag soll noch in diesem Jahr eingereicht werden. Der geplante Umbau dürfte allerdings mit erheblichen Verlusten denkmalgeschützter Originalsubstanz – Abriss des Daches, Veränderungen im Lichthof – einhergehen. Denn im Vordergrund scheint weniger die denkmalgerechte Sanierung des identitätsstiftenden Gebäudes zu stehen als vielmehr die Entwicklung einer immobilienwirtschaftlich optimierten Shopping Mall mit einem gut vermarktbareren historischen Ambiente.

Görlitzer Pendant zu Messels Wertheim in Berlin

Das Kaufhaus wurde 1912/13 errichtet. Den Entwurf lieferte der Potsdamer Architekt Carl Schmanns. Vorbild für den Lichthof und die vertikal gegliederte Fassade war Alfred Messels Warenhaus Wertheim in der Leipziger Straße in Berlin. Auch das Görlitzer Pendant besitzt eine schlanke Skelettkonstruktion mit Natursteinfassaden und einem steilen Mansardwalmdach. Das Gebäude umfasst vier Verkaufsetagen (Erdgeschoss und drei Obergeschosse). Herzstück ist der großzügige Lichthof, überdeckt mit einem zweischaligen Glasdach. Die farbige innere Glaskuppel wurde mit Jugendstilornamenten bemalt. In den Obergeschossen ist der Lichthof von offenen Galerien mit Verkaufsflächen umgeben. Eine mehrläufige, repräsentative Treppenanlage führt auf der dem Haupteingang gegenüberliegenden Seite in die Obergeschosse.

Das Kaufhaus wurde 1929 von der Rudolf Karstadt AG übernommen, nach dem Krieg enteignet, zunächst in städtische Verwaltung überführt, ab 1950 von der staatlichen Handelsorganisation als HO-, später als Centrum Warenhaus betrieben. Es wurde bereits während der DDR-Zeit als Kulturdenkmal erfasst. 1982 wurde eine erste denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet, zwei Jahre später begannen umfangreiche Restaurierungsarbeiten an der farbigen Glaskuppel und den Oberflächen des Lichthofs. Ab 1985 stand das Kaufhaus als Objekt mit überregionaler Bedeutung auf der Bezirksdenkmalliste.

Von Karstadt zum KaDeO

Der Karstadt-Konzern erhielt das Kaufhaus 1991 zurück, verkaufte es jedoch 2005 an eine britische Investmentgruppe, die 2008 Insolvenz anmeldete. Mit Ausnahme einer Parfümerie im Erdgeschoss wurde es 2009 geschlossen. Jahrelang blieben die Bemühungen, einen neuen Investor zu finden, aufgrund der geringen lokalen Kaufkraft ohne Erfolg. Im leerstehenden Gebäude wurden seither immer wieder Kinofilme wie „Grand Budapest Hotel“ und Fernsehserien wie „Das Haus der Träume“ gedreht, was sowohl die Strahlkraft des Hauses als auch den Ruf von Görlitz als Filmstadt „Görlitwood“ weiter stärkte.

2013 erwarb der im Lübecker Umland ansässige, in Rennersdorf in der Oberlausitz geborene Arzt und Medizintechnik-Unternehmer Winfried Stöcker das Gebäude. Zunächst plante er lediglich eine „Renovierung“ und die Wiedereröffnung als „KaDeO“ (Kaufhaus der Oberlausitz). Dafür wurden die Innenausstattungen und Fußböden entfernt. Seit 2015 sind im Bereich der bisherigen Anlieferung eine Erweiterung, im Innern des zweigeschossigen Dachbereichs eine Überbauung des Lichthofs geplant.

Vermehrung der Verkaufsfläche

Später weitete sich das Vorhaben nach und nach zu einer großmaßstäblichen Quartiersumgestaltung aus, bei der das historische Gebäude mit dem mittlerweile ebenfalls von Stöckers Unternehmen übernommenen, nach der Wende unmittelbar dahinter errichteten „City Center“ verbunden und dessen Parkhaus erweitert werden soll. Dafür sollen zwei denkmalgeschützte klassizistische Villen abgerissen und das rückwärtige Areal nachverdichtet werden. Ziel ist ein zusammenhängendes Ensemble aus Shopping- und Gastronomieangeboten: mit einem hochwertigeren Sortiment im Kaufhaus und Alltagsbedarf im künftig „Marktzentrum“ genannten City Center.

Im Juni 2024 ging bei der Stadt Görlitz eine Bauvoranfrage für die „Reaktivierung und Erweiterung des historischen Kaufhauses in Görlitz“ ein, die jedoch sowohl das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen als auch die Untere Denkmalschutzbehörde aufgrund der zahlreichen damit verbundenen Veränderungen und Substanzverluste in mehreren Punkten ablehnte. Viele Details sind bislang nicht öffentlich bekannt. Die Geschäftsführung der als Bauherrschaft fungierenden Stöcker Kaufhaus GmbH & Co. KG ist (laut ihrer Mail an die Bauwelt) nicht bereit, journalistische Berichterstattung, deren „inhaltliche Richtung“ ihren „Wünschen widerspricht“, mit Informationen zu unterstützen. Ein PDF der Planung kann man jedoch auf der Projekt-Website kaufhaus-goerlitz.eu/baubericht herunterladen.

2019 betonte Stöcker: „Im Vordergrund steht die Vermehrung an Verkaufsfläche. Im historischen Gebäude werden wir drei Etagen dazu gewinnen, zusammen mit Marktzentrum und Transitorium kommen wir von 5000 m² (alter Bestand Kaufhaus) auf über 19.000 m², eine Größe, mit der man ein Kaufhaus wirtschaftlich betreiben kann.“

Zwei dieser neuen Verkaufsetagen sollen im Dachbereich entstehen, eine weitere im Untergeschoss, zusammen mit einer unterirdischen Verbindung zwischen den beiden Einkaufsgebäuden und dem Parkhaus. Ein rückwärtiger Anbau am Kaufhaus soll die neue vertikale Erschließung



Das Glasdach trägt ornamentale Jugendstilmalereien.

aufnehmen, im zweiten Stock ergänzt durch einen Übergang zum City Center.

Dachstuhl und Skelettkonstruktion

Da es in Görlitz kaum Kriegsschäden gab, blieb neben dem eindrucksvollen Stadtbild auch sehr viel historische Bausubstanz erhalten. Der mehr als 100 Jahre alte Dachstuhl des denkmalgeschützten Kaufhauses besteht im Mansardbereich aus einer genieteten Stahlträger-Konstruktion, im darüber liegenden Spitzdachbereich aus einer Holzkonstruktion. Über dem Lichthof befinden sich aktuell zwei unterschiedliche bauzeitliche Glasdächer: die farbige Innenkuppel und ein darüber sitzendes, als Wetterschutz fungierendes Glas-Walmdach. Diese Konstruktionen sind eindrucksvolle bis heute original erhaltene Zeugnisse der damaligen Bautechnik.

Dennoch stimmte die übergeordnete Landesdirektion Sachsen als oberste Denkmalschutzbehörde im November 2025 im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Dissensentscheidung dem vom Bauherrn gewünschten „Abbruch und Neubau des Daches mit zusätzlichen Gauben und einer neuen Schutzdachkonstruktion über dem Lichthof“ zu und erlaubte zudem, dass „das 1. und 2. Dachgeschoss (als neues 4. und 5. Obergeschoss) komplett gewerblich genutzt werden“ darf.

Dafür soll der historische Dachstuhl durch einen neuen, die gesamte Fläche überspannenden Dachaufbau ersetzt und von der zweischaligen Glasdach-Konstruktion des Lichthofes nur die untere, farbige Glaskuppel erhalten werden. Die historische Skelettkonstruktion ist außerordentlich schlank dimensioniert und statisch weitgehend ausgereizt. Zusätzliche Lasten im Dachbereich – insbesondere in der Größenordnung zweier weiterer Gewerbegeschosse – dürften daher umfangreiche konstruktive Eingriffe erforderlich machen, mit entsprechenden Verlusten denkmalgeschützter Substanz.

Das Kaufhaus besitzt ein Stahlskelett, der Lichthof ist präzise proportioniert und überaus aufwendig gestaltet. Die Stahlstützen sind bis zum Dachgeschoss mit Werksteinen ummauert, die im unteren Bereich teilweise mit farbigem Marmor verkleidet, in den Obergeschossen mit aufwendigen Stuckaturen überzogen sind. Im Lichthof sind die geschossübergreifenden Pfeiler mit Kanneluren und vielfältigen, teilweise figuralen Schmuckelementen versehen. Sogar die leicht zurückspringenden Deckenvorderkanten wurden verziert. Die Geländer der Treppen und Galerien sind bronziert.

Derart schlanke Stützen und Pfeiler lassen sich nur durch Verstärkungen – mit anschließend deutlich veränderten Proportionen – oder durch einen

zumindest teilweisen Materialaustausch ertüchtigen, unter Verlust der gestaltprägenden historischen Oberflächen. Beim baukünstlerisch beeindruckenden Lichthof hätte jedoch jede Veränderung dramatische Auswirkungen auf die ausgewogene Gestaltung und die entsprechenden Anschlüsse – von den Folgen des Verlusts der originalen Oberflächengestaltungen für die Authentizität des Raumeindrucks ganz zu schweigen.

Revitalisierung um jeden Preis?

Das Görlitzer Kaufhaus löst uneingeschränkte Begeisterung aus. Schließlich ist es – in Bezug auf Gebäudehülle, Konstruktion und Raumeindruck – das einzige in Deutschland noch weitestgehend authentisch erhaltene Kaufhaus dieser Größe und Ära. Allen ist klar, wie wichtig die Revitalisierung des Gebäudes für die Stadt ist: als touristische Attraktion und gleichzeitig auch öffentlich zugänglicher Anziehungs- und Treffpunkt für die Görlitzer. Denn die ostsächsische Grenzstadt geriet nach der Wende trotz ihrer attraktiven, weitestgehend geschlossen erhaltenen Altstadt in einen Teufelskreis aus Wirtschaftsschwäche, Bevölkerungsschwund und Leerstand.

Das aktuelle, laut Stöckers eigenen Angaben von ihm „persönlich entworfene“ Konzept des Erweiterungsumbaus mit neuen Verkaufsflächen im 4. und 5. Obergeschoss wirkt jedoch geradezu anachronistisch. Heutige Shoppingcenter konzentrieren sich seit Jahren auf maximal drei Verkaufsebenen – Erdgeschoss, Untergeschoss und 1. Obergeschoss. Denn hier gibt es die meiste Laufkundschaft. Zudem steckt der stationäre Einzelhandel spätestens seit der Corona-Pandemie nicht zuletzt durch den wachsenden Online-Handel in der Krise. Immer mehr Warenhäuser schließen, stehen leer und werden teilweise umgenutzt, da nicht mehr so viele Verkaufsflächen gebraucht werden. Und in der Görlitzer Innenstadt gibt es bereits extrem viel Leerstand.

Im Kaufhaus sind heute im Wesentlichen nur noch die äußere Gebäudehülle, die Skelettkonstruktion, das Dach und der Lichthof mit seinen Stuckaturen, Natursteinverkleidungen, Treppenanlagen und der Glaskuppel original erhalten. Die meisten der bauzeitlichen, aus edlen Hölzern (Mahagoni, Eiche) gefertigten Einbauten, die Holzvertäfelungen und Parkettfußböden sind bereits entfernt worden. Daher ist nicht nachvollziehbar, warum beim geplanten Erweiterungsumbau derart viel historische Originalsubstanz, die den Zweiten Weltkrieg und die DDR-Zeit überstanden hat, geopfert werden soll, nur um mit enormen statisch-konstruktiven Anstrengungen neue Gewerbeflächen im Dachbereich zu schaffen. Zumal fraglich bleibt, wer diese zusätzlichen Flächen künftig überhaupt nutzen soll.

Wenn es aus wirtschaftlichen Gründen nur um die Schaffung weiterer Verkaufsflächen gehen würde, dann hätte man auch darüber nachdenken können, das teilweise leerstehende, architektonisch belanglose City Center aufzustocken, vielleicht sogar zusammen mit einem gestalterischen Upgrade. Ebenso unverständlich ist, warum die überlieferte, baukünstlerisch hochkarätige Original-Substanz vom Eigentümer nicht als identitätsstiftendes, wertsteigerndes Alleinstellungsmerkmal verstanden wird. Das Landesamt formuliert es deutlich: „Die Denkmälwürdigkeit ist in jeder Hinsicht singulär.“ Derart hervorragend erhaltene Konstruktionen und Ausstattungen sollte man nicht leichtfertig aufgeben und durch völlig neu geschaffene, lediglich vage daran erinnernde Kopien ersetzen. Warum sollte man sich einem „Originalzustand“ später wieder annähern wollen, wenn die originalen Bauteile und Oberflächen heute noch vorhanden sind?

Wer sich ein eigenes Bild vom Zustand des Kaufhauses machen möchte, kann sich für die mehrmals in der Woche (meist Montag und Freitag) stattfindenden Gebäudeführungen anmelden. Betreten werden darf aus Sicherheitsgründen zwar nur das Erdgeschoss. Doch von dort eröffnet sich ein eindrucksvoller Blick durch den Lichthof über sämtliche Etagen.