



Nina Hangebruch, Lisa Haag

# Transformation früherer Warenhäuser

## Ein Blick in die Niederlande und Parallelen zu Deutschland

**Der Nutzungswandel in den Innenstadtzentren und die Schließung und Umnutzung früherer Warenhäuser sind kein rein deutsches Phänomen, sondern betreffen auch andere, in den Einkaufsgewohnheiten und Einzelhandelsstrukturen ähnliche, europäische Nationen, insbesondere Großbritannien und die Niederlande. Dieser Beitrag fokussiert die Entwicklung in den Niederlanden. Nach einem Überblick über den Status quo werden drei ausgewählte Transformationsvorhaben vorgestellt und abschließend reflektiert.**

### Dimension und Ausmaß der Warehaus-schließungen

Die Digitalisierung des Einzelhandels und die Entstehung des Onlinehandels haben zu neuen Vertriebsformaten geführt und das Einkaufsverhalten erheblich verändert. Mit einem Umsatzanteil von rund 13 Prozent in Deutschland (HDE 2023) und rund 17 Prozent in den Niederlanden (ECDB 2023) im Jahr 2022 hat sich das Internet als Einkaufskanal fest etabliert. Gerade bei innenstadtrelevanten Sortimenten ist mit Umsatzanteilen von teils mehr als 40 Prozent eine deutliche Umsatzverschiebung vom stationären Handel zum Onlinehandel erfolgt. Insbesondere junge Menschen kaufen immer seltener stationär und werden von den Warenhäusern längst nicht mehr erreicht. Diese strukturellen Veränderungen sowie mit dem Management und den Eigentumsstrukturen verbundene Schwierigkeiten führten zu massiven Umsatzverlusten der Warenhäuser – sowohl in Deutschland als auch in den Niederlanden.

Beide Länder haben eine Warenhaustradition, die bis ins späte 19. Jahrhundert zurückreicht und nun durch einen anhaltenden Niedergang geprägt ist. Allein seit 2015 hat sich die Zahl der Warenhäuser in Deutschland von 206 auf 94 reduziert. Im selben Zeitraum sind 112 Schließungen erfolgt, die meisten davon als Folge von zwei Insolvenzen in den Jahren 2020 und 2022 nach der Fusion von Karstadt und Kaufhof unter dem Dach des Signa-Konzerns. Mit der Insolvenz der Signa-Holding im Spätherbst 2023 ist die weitere Zukunft der Galeria-Warenhäuser erneut fraglich.

Das 1887 von Willem Vroom und Anton Dreesmann gegründete Warenhausunternehmen Vroom & Dreesmann (V&D) eröffnete sein erstes Geschäft in Amsterdam. 1912 folgte das erste Warenhaus im engeren Sinne, ebenfalls in Amsterdam, in den 1920er und 1930er Jahren knapp ein Dutzend weitere Warenhäuser in verschiedenen niederländischen Großstädten (Keijzer 2023). Der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgte mit effizient gestalteten, kostengünstigen Gebäuden. Auf die großzügigen Atrien der Warenhausbauten früherer Epochen wurde zugunsten der Verkaufsflächenmaximierung verzichtet. Die Fassaden der

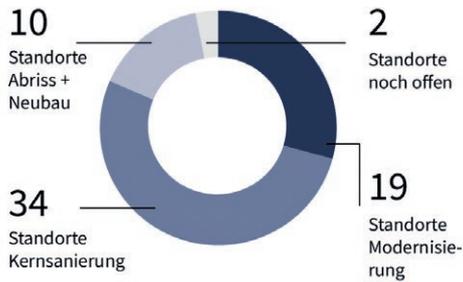
Obergeschosse waren weitgehend mit Beton oder Ziegeln geschlossen, sodass nur die Schaufensterflächen im Erdgeschoss und einige wenige Fenster in den Obergeschossen zur Belichtung von Restaurants und Büros blieben. Zu Beginn der 1980er Jahre führte V&D mehr als 70 Warenhäuser mit Verkaufsflächen von 2000 bis über 30.000 m<sup>2</sup> in nahezu jeder großen und mittelgroßen Stadt der Niederlande (ebd.). Sie prägten mit ihren großmaßstäblichen, introvertierten und vielerorts unzureichend in den städtebaulichen Kontext integrierten Gebäuden fortan das Erscheinungsbild der Städte.

Bereits ab den 1970er Jahren erfolgten diverse Umstrukturierungen in den Besitzverhältnissen, im Rahmen derer später auch Finanzinvestoren einstiegen. Dabei zeigen sich enge Parallelen zur Entwicklung der deutschen Warenhausunternehmen: die unzureichende Reaktion auf die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und der zögerliche Einstieg in den Onlinehandel, die mangelnde Positionierung zwischen preis- und modeorientierten Anbietern einerseits und qualitätsorientierten Anbietern andererseits, der Verkauf der Gebäude an Dritte und die kostspielige Rückanmietung der Flächen. Ende 2015 musste V&D Insolvenz anmelden, bis Februar 2016 wurden alle bis dahin betriebenen 65 Filialen geschlossen. Das kanadische Warenhausunternehmen Hudson's Bay Company (HBC), von 2015 bis 2018 auch Eigentümer von Kaufhof, führte ab 2017 15 Filialen unter eigenem Namen fort, gab diese aber auch Ende 2019 auf. Spätestens dann stellte sich die Frage, wie die stadtbildprägenden Gebäude langfristig nachgenutzt werden können.

### Drittverwendung der Gebäude

Umfassende Voruntersuchungen zur Umnutzung früherer Warenhäuser in Deutschland belegen, dass sich für fast alle aufgegebenen Warenhäuser früher oder später eine Nachnutzung findet (Hangebruch 2020). Zwar wird in den meisten Gebäuden wieder Einzelhandel realisiert, der Anteil der erneut durch Einzelhandel genutzten Flächen nimmt jedoch kontinuierlich ab und beschränkt sich zuweilen

**(GEPLANTER) UMGANG MIT DEM BESTANDSGEBÄUDE**  
n = 65 | V&D Schließungen 2015-2016



**(VORGESEHENE) NACHNUTZUNG**  
n = 65 | V&D Schließungen 2015-2016

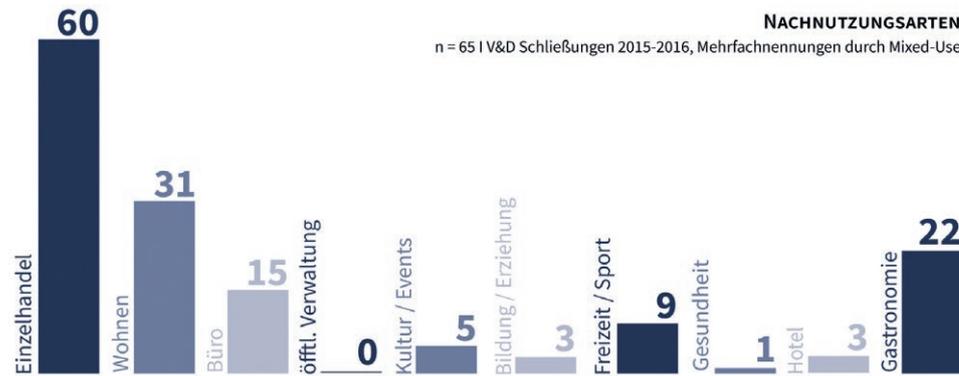
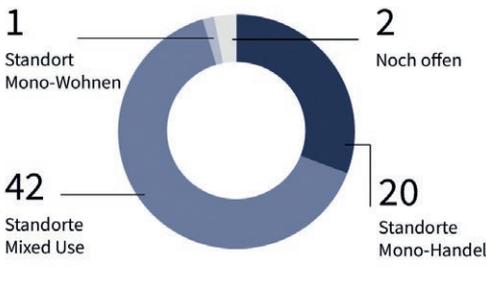


Abb. 1: Umgang mit den 65 früheren V&D-Warenhäusern auf einen Nahversorger (Hangebruch/Othengrafen 2022). Weiter zeigt sich ein breites Nutzungsspektrum von Büro, Wohnen, öffentlicher Verwaltung, Kultur, Bildung, Freizeit, Hotel, Gastronomie, Pflege und Gesundheit, wobei Mixed-Use-Konzepte zur Regel werden. Insgesamt erfolgen rund 70 Prozent der Umnutzungen im vorhandenen Gebäudebestand, also durch eine Kernsanierung oder Modernisierung der Bestandsgebäude (Hangebruch et al. 2023).

Für diesen Beitrag wurde im Dezember 2023 im Rahmen einer Medienanalyse die Nachnutzung der 65 früheren V&D-Warenhäuser untersucht. Für 95 Prozent der Gebäude ist zumindest eine Nachnutzung für die Erdgeschossflächen gefunden, die in der Mehrzahl der Fälle auch bereits realisiert ist. Dabei wurden in 81 Prozent der Fälle die Bestandsgebäude umgenutzt. Mit Ausnahme eines Standorts wird zumindest eine Teilfläche der Immobilien erneut durch Einzelhandel genutzt. Neben Handel ist vor allem Wohnen von Bedeutung für die Umnutzung. Dies liegt nicht zuletzt an der Struktur vieler niederländischer Innenstadtzentren, in denen das Wohnen in den Obergeschossen viel üblicher ist als in vielen großen Innenstadtzentren Deutschlands. Zudem waren die Warenhausstandorte in den Niederlanden mit Blick auf ihre Bevölkerungszahl deutlich kleiner und durch entsprechend geringere Verkaufsflächen gekennzeichnet.

Die vergleichende Betrachtung des Umnutzungsgeschehens beider Länder zeigt, dass in Deutschland derzeit ein breiteres Nutzungsspektrum erreicht wird als in den Niederlanden. Dennoch zeichnen sich auch die Niederlande durch eine Vielzahl erfolgreicher Umnutzungsprojekte aus,

die als Anregung und Orientierung für künftige Umnutzungen in Deutschland dienen können. Im Folgenden werden drei ausgewählte Projekte vorgestellt, die sich durch einen behutsamen Umgang mit dem Gebäudebestand und unterschiedliche Nachnutzungskonzepte auszeichnen.

### Anno 1952 in Bergen op Zoom: Wohnen und Einkaufen

Das 1952 im Zuge des Wiederaufbaus errichtete Warenhaus V&D in Bergen op Zoom (rund 69.000 Einwohner) bildet den Auftakt zum Innenstadtzentrum. Der sandfarbene Klinkerbau verfügt über eine den Anforderungen der Warenhausnutzung gemä-

ße Fassadenstruktur mit einem von großen Schaufenstern geprägten Sockel und einer überwiegend geschlossenen Fassade, die lediglich von einer breiten Fensterfront an der Gebäudeecke im ersten Obergeschoss und einem schmalen Fensterband im zweiten Obergeschoss durchbrochen wird. Nach Schließung des Warenhauses im Jahr 2016 wurde das Gebäude zeitweise durch Einzelhandel weitergenutzt, ein langfristiger Nachmieter wurde zunächst nicht gefunden.

Nach einem Eigentumswechsel legte die BVR Group 2018 einen Plan für die Umnutzung des Gebäudes in ein Wohn- und Geschäftshaus unter dem Namen ANN052 vor. Den darauffolgenden Wettbewerb gewannen Grosfeld Bekkers van der Velde Architekten mit einem Entwurf, der den monolithischen Charakter des Gebäudes weitgehend erhält. Der stärkste Eingriff in den Baukörper erfolgte abseits des von der Straße einsehbaren Bereichs durch den Einschnitt eines der Belichtung und Belüftung der rückwärtig orientierten Wohnungen sowie als gemeinschaftlicher Freiraum dienenden Atriums auf Ebene des ersten Obergeschosses (GBVA o. J.). Insgesamt entstanden 37 Wohnungen in den beiden Obergeschossen. Weitere acht Wohnungen wurden durch den Ausgleich der durch das Atrium verlorenen Geschossfläche mittels hölzernen Dachaufbauten realisiert. Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeflächen und ein Fahrradschuppen, das Untergeschoss wurde zur Tiefgarage für die Bewohner. Während der transparente Sockel des Gebäudes erhalten blieb, wurden die Obergeschosse in einer symmetrischen Struktur aus Fensterbändern und senkrechten Klinkerpfelern geöffnet, die die neue Wohnnutzung im Gebäude von außen klar ablesbar macht.



Abb. 2: Das „Anno 1952“ in Bergen op Zoom (Foto: Lisa Haag)

Die Umnutzung zum Wohnen traf auf große Nachfrage, bereits zwei Jahre vor Fertigstellung im Jahr 2022 waren 60 Prozent der Wohnungen verkauft (de Brie 2020). Für die von 8500 auf etwa 2000 m<sup>2</sup> reduzierte Gewerbefläche ist hingegen noch keine langfristige Nachnutzung gefunden, der Bereich wurde vorübergehend als Pop-up-Museum genutzt.

## Pand Zuidvest in Den Haag: Handwerk, Kultur und Kreativwirtschaft

Neben der rund 30.000 m<sup>2</sup> großen Filiale in der Grootte Marktstraat im Innenstadtzentrum von Den Haag (rund 562.000 Einwohner) betrieb V&D bis 2015 einen weiteren Standort mit rund 4500 m<sup>2</sup> als Ankermieter im Winkelzentrum Leyweg. Die 1960 eröffnete, teilüberdachte Ladenpassage erstreckt sich über mehrere ein- bis dreigeschossige Gebäude im Quartier Zuidwest, rund 4,5 Kilometer südwestlich der Innenstadt. Abgesehen von einer Zwischennutzung durch Lidl und vereinzelt Veranstaltungen der Fachhoch-



Abb. 3: Pand Zuidwest in Den Haag (© Anne Reitsma Fotografie)

schule fand sich für die ehemalige Warenhausfläche zunächst keine Nachnutzung. 2019 hat die Viotta-Gruppe die Flächen in dem durch zahlreiche Leerstände und Frequenzrückgänge geprägten Shoppingcenter erworben, modernisiert und in mehrere Mieteinheiten aufgeteilt.

Ab 2020 entstand – zunächst als temporäres Pilotprojekt – im Erdgeschoss des Gebäudes unter dem Namen Pand Zuidwest ein Zentrum für Existenzgründende und junge Unternehmen aus Den Haag, die im Bereich Handwerk, Kultur und Kreativwirtschaft tätig sind (Omroep West 2020). Die ursprünglich von der Stadt Den Haag im Rahmen der lokalen Wirtschaftsförderung betriebene, zusammen mit ANNA Vastgoed & Cultuur (dt. Immobilien & Kultur) realisierte Zwischennutzung hat sich erfolgreich etabliert. Während das Erdgeschoss des Gebäudes inzwischen von zwei Lebensmittelmärkten genutzt wird, sind die Kreativunternehmen Anfang 2023 auf eine rund 1800 m<sup>2</sup> große Fläche im ersten und zweiten Obergeschoss umgezogen. Dort bietet Pand Zuidwest neben einer für Gründende kostenfreien Start-up-Schule ein flexibles Angebot an Arbeits-, Begegnungs- und Veranstaltungsflächen, um dauerhafte Ansiedlungen in einer Community von jungen Kreativen, Herstellern und sozialen Initiativen aus der Nachbarschaft zu fördern (ANNA 2023; Den Haag Central 2023).

Das Projekt Pand Zuidwest zeigt die erfolgreiche Verstärkung einer Zwischennutzung. Mit dem Ziel, durch niedrigschwellige Angebote die lokale Ökonomie zu stärken und neue Entwicklungsimpulse für ein strukturschwaches Quartier zu setzen, werden die Flächen seit 2023 auf Basis eines fünfjährigen Mietvertrags von ANNA selbstverwaltet und auf eigenes Risiko betrieben (ebd.).

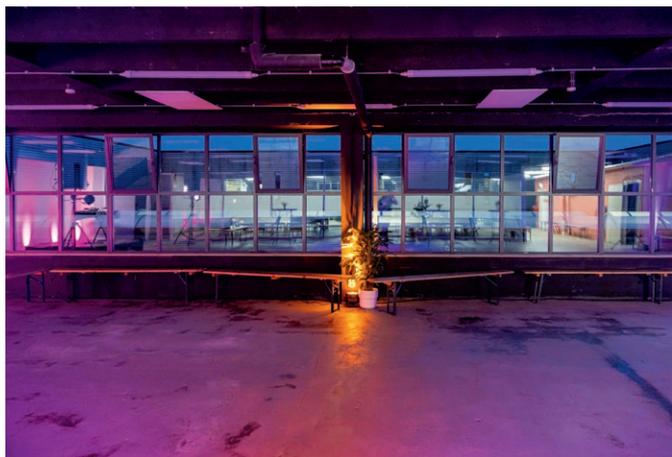


Abb. 4: Pand Zuidwest in Den Haag (© Anne Reitsma Fotografie)

## Het Groot Handelshuis Groningen: Einzelhandel, Büros und Wissenschaft

Auch für das 1958 eröffnete und 2016 geschlossene V&D-Warenhaus in zentraler Innenstadtlage am Grote Markt in Groningen (rund 238.000 Einwohner) konnte zunächst kein Nachmieter gefunden werden. Schließlich beauftragte der Eigentümer MWPO das deutsch-niederländische Architekturbüro De Zwarte Hond mit der Entwurfsplanung für die Transformation des Gebäudes, auf die ein Umbau für Einzelhandel, Gastronomie und flexible Büroflächen folgte.

Das architektonische Konzept für das Groot Handelshuis würdigt die bestehenden Baustrukturen. Um den introvertierten Charakter des Gebäudes aufzulösen, wurde der Baukörper vom ersten bis fünften Obergeschoss zweigeteilt. So entstand zwischen den Gebäudeteilen ein großzügiges Atrium, das als Lobby der Erschließung und Belichtung der Büroflächen in den Obergeschossen dient. Das gleich-

mäßige Fassadenraster blieb erhalten und wurde durch neue Fenster ergänzt, die das Gebäude zum öffentlichen Raum öffnen. Auch das charakteristische Fliesenmosaik an der Fassade wurde erhalten und sein Muster in den neuen Fassadenelementen aufgegriffen.

Im Erdgeschoss des im Frühjahr 2023 fertiggestellten Umbaus befindet sich ein Supermarkt, darüber ein Restaurant. Zudem hat die Universität Groningen Flächen in den ersten beiden Obergeschossen für das House of Connections, einen Begegnungsort für öffentlichkeitswirksame Formate zum Austausch mit der Stadtgesellschaft, angemietet (RUG 2022). Mieter der Büroflächen sind unter anderem ein Groninger Telekommunikationsunternehmen sowie der Eigentümer MWPO. In den oft schwer zu vermarktenden Flächen im Untergeschoss betreibt die Stadt Groningen eine öffentliche Fahrradgarage.

Die Entwicklung in Groningen zeichnet sich durch eine intensive Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen Kontext aus. Im Zuge des Projekts entwarf De Zwarte Hond zusammen mit Loer Architecten eine Vision zur Wiederbelebung des Umfelds nördlich des Warenhausgebäudes. Durch die Umnutzung des ehemaligen V&D-Vertriebsgebäudes zum Wohn- und Geschäftshaus The Warehouse, das Neubauprojekt Mercado auf der Fläche des ehemaligen V&D-Lagerhauses sowie die Neugestaltung des öffentlichen Raums wurden die zuvor überwiegend der Anlieferung dienenden Straßen aufgewertet und funktional in die Innenstadt integriert (De Zwarte Hond o. J.).

## Reflexion und Ausblick

Derzeit stehen sowohl in Deutschland als auch in den Niederlanden zahlreiche Warenhausgebäude leer, weil sich eine Nachnutzung angesichts der rückläufigen Flächennachfrage des Einzelhandels schwierig gestaltet. Dabei sind



Abb. 5: Het Groot Handelshuis in Groningen (© Ronald Zijkstra und De Zwarte Hond)



frühere Warenhäuser trotz ihrer Monostruktur in aller Regel gut umnutzbar. Die Wiedernutzung der Gebäude schont vorhandene graue Energie und erhält emotional aufgeladene Bauten, die bedeutsame Epochen der Wirtschafts- und Architekturgeschichte widerspiegeln und deren Funktionsverlust vielerorts schwer wiegt.

Die Transformation der Gebäude bietet große Chancen, neue Nutzungen als Impulse und Anziehungspunkte zu etablieren. Mit Blick auf den Nutzungswandel in den Innenstadtzentren geht es dabei auch in den Niederlanden zunehmend um einzelhandelsfremde Nutzungen. Das Spektrum reicht von Wohnen über Büro und Dienstleistungen bis hin zu Freizeitnutzungen. Stärker gemeinwohlorientierte Projekte, wie in Den Haag, sind eher ein Einzelfall. Die Analyse zeigt, dass jedes Transformationsvorhaben mit seinen spezifischen Standort- und Gebäudemerkmalen ein individuelles Nachnutzungs- und Umbaukonzept erfordert. Standortangepasste Umnutzungen können das bestehende Nutzungsgefüge ergänzen, neue Zielgruppen anziehen, Arbeitsplätze schaffen und zur Belebung jenseits der Ladenöffnungszeiten beitragen. Die Belichtung der großen, tiefen Verkaufsflächen wird in aller Regel, so wie in Groningen und Bergen op Zoom, über eine Öffnung der Fassaden und nachträglich eingebaute Atrien gewährleistet, die dank der Tragwerkskonstruktion der meisten Warenhausgebäude mit ihren regelmäßigen, weiten Stützrastern gut realisierbar sind.

Letztlich sind vor allem immobilienwirtschaftliche Fragen maßgeblich für den Transformationserfolg: Hohe Kaufpreise für die Gebäude und erheblich Investitionsbedarfe für den Umbau sowie hohe Bau- und Finanzierungskosten erschweren innovative Umnutzungen. Deshalb werden umfassende Transformationsvorhaben künftig verstärkt neue Wege der Prozessgestaltung und zuweilen auch unkonventionelle Akteursbündnisse, Finanzierungs- und Betreibermodelle

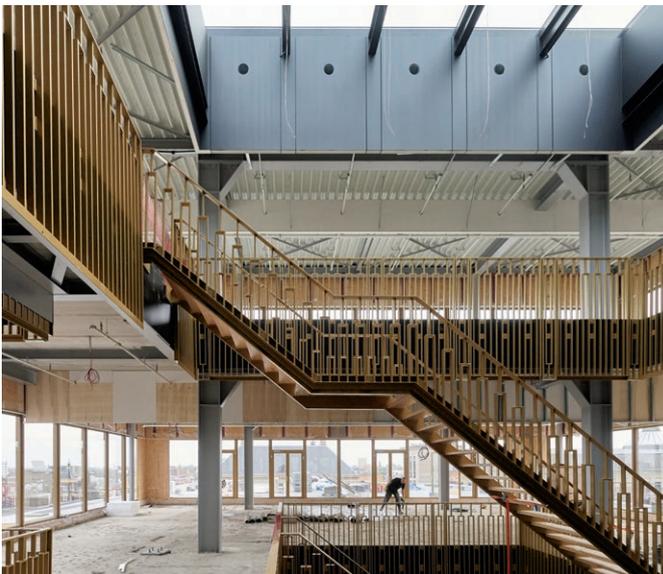


Abb. 6: Innenraum von Het Groot Handelshuis in Groningen (© Ronald Zijks-tra und De Zwarte Hond)

erfordern. Diese gehen einher mit einer stärkeren Zusammenarbeit von Projektentwicklern, Kommunen und Stadtgesellschaft. Kommunen können dabei als Initiator, Moderator und Förderer agieren, Teil neuartiger Zusammenschlüsse oder als Käufer bzw. Mieter Selbstnutzer von Flächen für kommunale Einrichtungen oder Infrastrukturangebote sein.



## Nina Hangebruch

Wissenschaftlerin an der Technischen Universität Dortmund und am ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH, Dortmund



## Lisa Haag

Raumplanerin, wissenschaftliche Mitarbeiterin am ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH, Dortmund

## Quellen:

- ANNA (2023): Pand ZuidWest – Leyweg 924. ANNA Vaestgoed en Cultuur [www.annavastgoedencultuur.nl/panden/pand-zuid-west](http://www.annavastgoedencultuur.nl/panden/pand-zuid-west) [Zugriff: 14.12.2023].
- De Brie, P. (2020): Alleen geraamte oude V&D staat nog als basis voor 45 appartementen. BN DeStem. 04.08.20. [www.bndestem.nl/bergen-op-zoom/alleen-geraamte-oude-vend-staat-nog-als-basis-voor-45-appartementen-af8f80da/](http://www.bndestem.nl/bergen-op-zoom/alleen-geraamte-oude-vend-staat-nog-als-basis-voor-45-appartementen-af8f80da/) [Zugriff: 14.12.2023].
- De Zwarte Hond (o. J.): Wie lässt sich eine Seitengasse in einen neuen Anziehungspunkt verwandeln? Online abrufbar auf <https://dezwarthond.nl/de/projekte/transformatie-rodeweeshuisstraat/> [Zugriff: 14.12.2023].
- Den Haag Central (2023): Nieuwe hub voor ondernemen in het oude V&D-pand aan de Leyweg. 07.01.2023. [www.denhaagcentraal.net/nieuws/economie/nieuwe-hub-voor-ondernemen-in-het-oude-vd-pand-aan-de-leyweg/](http://www.denhaagcentraal.net/nieuws/economie/nieuwe-hub-voor-ondernemen-in-het-oude-vd-pand-aan-de-leyweg/) [Zugriff: 13.12.2023].
- GBVA – Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten (o. J.): Woongebouw AN-N052, Bergen op Zoom: Transformatie van een oud V&D pand. [grosfeldbekkers-vandervelde.nl/portfolio/woongebouw-anno52/](http://grosfeldbekkers-vandervelde.nl/portfolio/woongebouw-anno52/) [Zugriff: 14.12.2023].
- ECBD (2023): eCommerce Market in the Netherlands. eCommerceDB GmbH [ecommercedb.com/markets/nl/all](http://ecommercedb.com/markets/nl/all) [Zugriff: 18.12.2023].
- Hangebruch, N. (2020): The Clue Is the Mix. Multifunctional Re-Uses in Former Retail Real Estate Properties. Proceedings of the Institution of Civil Engineers – Urban Design and Planning 173. [doi.org/10.1680/jurdp.20.00041](https://doi.org/10.1680/jurdp.20.00041).
- Hangebruch, N./Othengrafen, F. (2022): Resilient Inner Cities: Conditions and Examples for the Transformation of Former Department Stores in Germany. Sustainability 14, 14, 8303. [doi.org/10.3390/su14148303](https://doi.org/10.3390/su14148303).
- Hangebruch, N./Haag, L./Rieniets, T./Dobosic, I. (2023): Kauf- und Warenhäuser im Wandel. Kleiner baukultureller Statusbericht. Abschlussbericht für das BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Im Erscheinen.
- HDE – Handelsverband Deutschland (2023): Online-Monitor 2023.
- Keijzer, F. (2023): Groot, diep en donker: hoe steden worstelen met de transformatie van hun V&D-erfgoed. De Architect. 12.07.2023. <https://www.dearchitect.nl/279143/groot-diep-en-donker-hoe-steden-worstelen-met-de-transformatie-van-hun-vd-erfgoed> [Zugriff: 14.12.2023].
- Omroep West (2020): Voormalig V&D-pand Leyweg weer open: „Goed voor lokale economie“. 11.02.2020. [www.omroepwest.nl/nieuws/3996294/voormalig-v-end-pand-leyweg-weer-open-goed-voor-lokale-economie/](http://www.omroepwest.nl/nieuws/3996294/voormalig-v-end-pand-leyweg-weer-open-goed-voor-lokale-economie/) [Zugriff: 13.12.2023].
- RUG – University of Groningen (2022): University of Groningen to Bring Together the Key Parties for Networking, Knowledge Exchange, and Outreach in Groot Handelshuis. [www.rug.nl/news/2022/10/university-of-groningen-to-bring-together-key-parties-for-networking-knowledge-exchange-and-ou](http://www.rug.nl/news/2022/10/university-of-groningen-to-bring-together-key-parties-for-networking-knowledge-exchange-and-ou) [Zugriff: 14.12.2023].