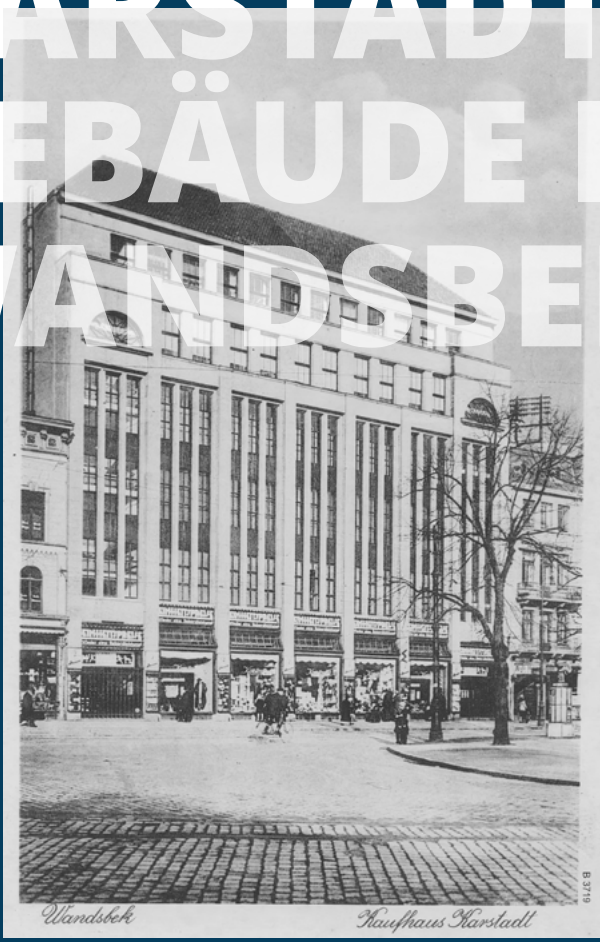


Geschichte
Wandel
Zukunft

DAS KARSTADT- GEBÄUDE IN WANDSBEK



Wandsbek

Kaufhaus Karstadt

B 3719

Geschichte bewahren.
Zukunft gestalten.

Ein Jahrhundert
nach seiner Eröffnung
beginnt für das ehema-
lige Karstadt-Gebäude
ein neues Kapitel.

*Bildnachweis Titelbild: Fassade des Karstadt-Gebäudes
1930 (Bild Nr: BA 3719 www.hamburg-bildarchiv.de)*

Ein Haus mit Geschichte und Zukunft

Das ehemalige Karstadt-Gebäude an der Wandsbeker Marktstraße gehört seit über 100 Jahren zu den prägenden Bauwerken im Zentrum von Wandsbek. Über Jahrzehnte war das Warenhaus ein wichtiger Ort für Einkauf, Begegnung und städtisches Leben.

Seit 2014 befindet sich die Immobilie im Eigentum der Hamburger Union Investment Real Estate GmbH. Union Investment ist ein international tätiger Immobilien-Investmentmanager und zählt zu den führenden Anbietern von Immobilienlösungen für private und institutionelle Anleger in Europa. Bereits im Jahr 2002 hatte Union Investment das benachbarte Einkaufszentrum QUARREE Wandsbek erworben



Henrike Walburg

und ist damit seit vielen Jahren eng mit der Entwicklung des Wandsbeker Zentrums verbunden.

Im Zuge der Entwicklung des Quartiers Wandsbek Markt wird das Gebäude heute umfassend saniert und in ein neues städtebauliches Umfeld eingebunden. Ziel ist es, die historische Architektur zu bewahren und gleichzeitig Raum für neue Nutzungen zu schaffen.

Die Geschichte dieses Hauses spiegelt die Entwicklung des Einzelhandels ebenso wider wie die Veränderungen der Stadt. Dieses Booklet erzählt die Entstehung und Entwicklung des Wandsbeker Warenhauses – von den Anfängen der Karstadt-Unternehmensgeschichte bis zu den heutigen Sanierungsmaßnahmen.

Gleichzeitig zeigt es, wie das Gebäude auch in Zukunft ein wichtiger Bestandteil des Stadtbildes von Wandsbek bleiben wird.

Henrike Walburg

Geschäftsführerin | Geschäftsbereich Asset Management

Union Investment Real Estate GmbH

EINFÜHRUNG

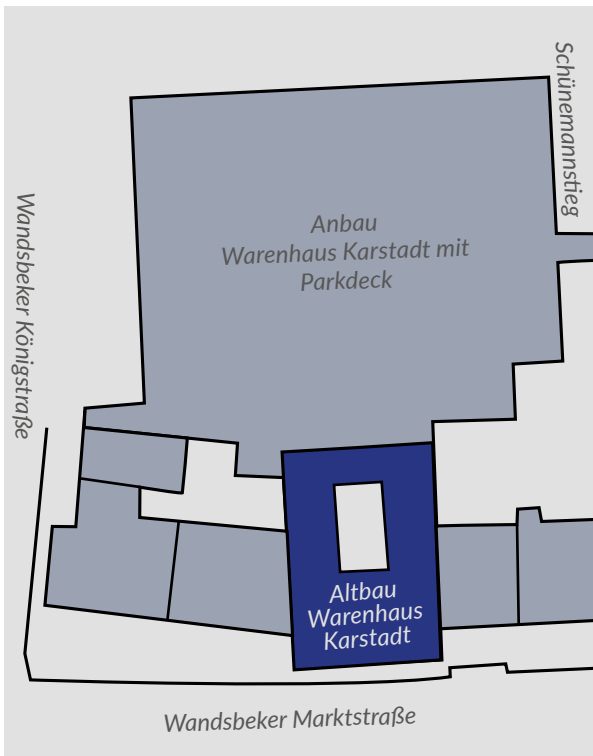
Seit einigen Jahren wird der Bebauungsplan Wandsbek 85 – das Quartier am Quarree – entwickelt und öffentlich diskutiert. Das Areal befindet sich im Besitz der Union Investment Real Estate GmbH und umfasst ein Grundstück von rund 1,2 Hektar zwischen Wandsbeker Marktstraße, Wandsbeker Königstraße, Quarree und Schünemannstieg.

Im Zentrum der Planungen steht das denkmalgeschützte ehemalige Warenhaus der Rudolph Karstadt A. G. an der Wandsbeker Marktstraße.

Seit 2023 werden in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt Hamburg sowie mit Architekten und Fachplanern die bauhistorisch bedeutenden Elemente des Gebäudes untersucht. Ziel ist es, die historische Substanz zu bewahren und das Gebäude behutsam in das neue Quartier zu integrieren.

Das ehemalige Karstadt-Gebäude bleibt damit ein wichtiger Bezugspunkt im Stadtbild von Wandsbek – und erzählt zugleich ein Stück Hamburger Stadtgeschichte.

Lage des ehemaligen Karstadt- Warenhaus



Lage des ehemaligen Karstadt-Warenhauses

Rudolph Karstadt Kaufmann und Unternehmer

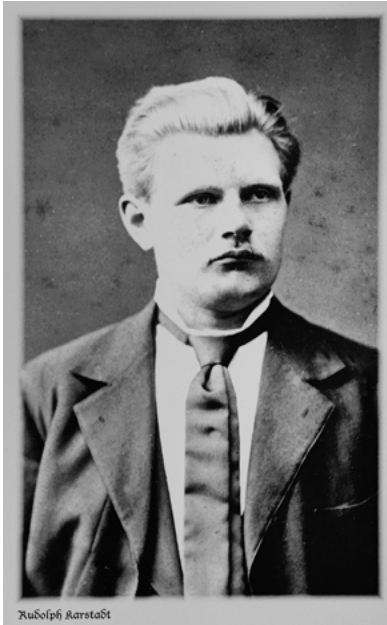
Rudolph Karstadt wird am 16. Februar 1856 in Grevesmühlen geboren (gestorben 15.12.1944 in Schwerin). Nach seiner Ausbildung zum Kaufmann eröffnet Rudolph Karstadt am 14. Mai 1881 gemeinsam mit seinem Bruder Ernst und seiner Schwester Sophie-Charlotte ein *Tuch-, Manufactur- und Confections-geschäft* in Wismar.

Da nach der damaligen mecklenburgischen Gewerbeordnung ein Kaufmann erst nach Vollendung des 30. Lebensjahres ein eigenes Geschäft eröffnen darf, läuft das Unternehmen zunächst unter der Firmierung des Vaters C. Karstadt & Co.

Die Geschwister brechen früh mit den traditionellen Einzelhandelskonzepten. Statt individuell ausgehandelter Preise führen sie Barzahlung zu niedrigen Festpreisen ein. Dieses Modell orientiert sich an modernen Warenhäusern, wie sie seit der Mitte des 19. Jahrhunderts in Paris – etwa



- 1881 Eröffnung erstes Geschäft in Wismar
- 1884 Karstadt wird Alleininhaber
- 1900 -1901 Übernahme weiterer Geschäfte
- 1912 Warenhaus Mönckebergstraße, Hamburg
- 1920 Gründung der Rudolph Karstadt A. G.



Rudolph Karstadt

Rudolph Karstadt. Quelle: alamy.de

Durch den direkten Einkauf kann er noch günstigere Preise anbieten und gleichzeitig die Gewinnspanne des Unternehmens erhöhen. Mit dieser strategischen Umstellung zum Zentraleinkauf schafft Karstadt die Grundlage für die weitere Expansion seines Warenhausunternehmens.

im Kaufhaus Au Bon Marché – entstehen und sich langsam auch in Deutschland verbreiten. 1884 wird Rudolph Karstadt Alleininhaber des Geschäfts. Dank seiner unternehmerischen Weitsicht eröffnet er in den folgenden Jahren weitere Häuser in Lübeck, Neumünster und Braunschweig. Das Sortiment umfasst zu dieser Zeit vor allem Damen- und Herrenkollektionen, Teppiche und Gardinen.

1888 gelingt es ihm, den Zwischenhandel auszu-

Zwischen 1900 und 1901 übernimmt er zusätzlich 13 Handelsgeschäfte seines Bruders Ernst, der in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten ist.

Mit der Eröffnung des großen Warenhauses in der Hamburger Mönckebergstraße im Jahr 1912 folgt ein weiterer Meilenstein. Dort bietet er ganz nach amerikanischem und französischem Vorbild ein deutlich erweitertes Sortiment an, das – mit Ausnahme von Lebensmitteln – nahezu alle Waren des täglichen Bedarfs umfasst.

Mit der Gründung von firmeneigenen Betrieben, in denen er ausgewählte Produkte speziell für seine Warenhäuser herstellen lässt, kann er sein Unternehmen zusätzlich stärken und wirtschaftlich unabhängiger machen.

Auf der Suche nach weiteren Partnern trifft Karstadt um 1917 auf den Warenhausunternehmer Theodor Althoff, der eine ähnliche Unternehmensphilosophie verfolgt. Nachdem beide Unternehmen zunächst ihren Zentraleinkauf bündeln, fusionieren sie 1920 zur Rudolph Karstadt A. G.

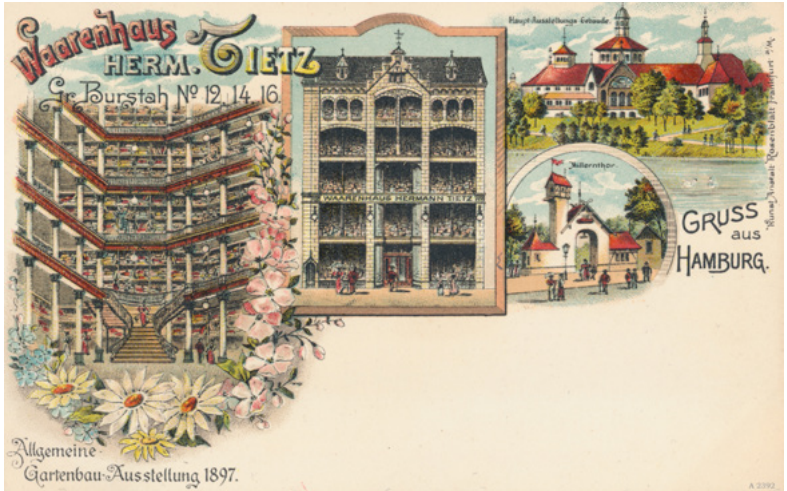
Das erste Hauptverwaltungsgebäude der neuen Gesellschaft entsteht 1922 an der Steinstraße in Hamburg nach Plänen des Architekten Philipp Schaefer.

1931 wird die zentrale Hauptverwaltung dann jedoch nach Berlin verlegt.

Die Entstehung der Waren- häuser

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung des 19. Jahrhunderts verändert sich auch der Einzelhandel grundlegend. In den schnell wachsenden Städten entwickeln sich neue Formen des Einkaufens, die sich deutlich von den traditionellen kleinen Fachgeschäften unterscheiden.

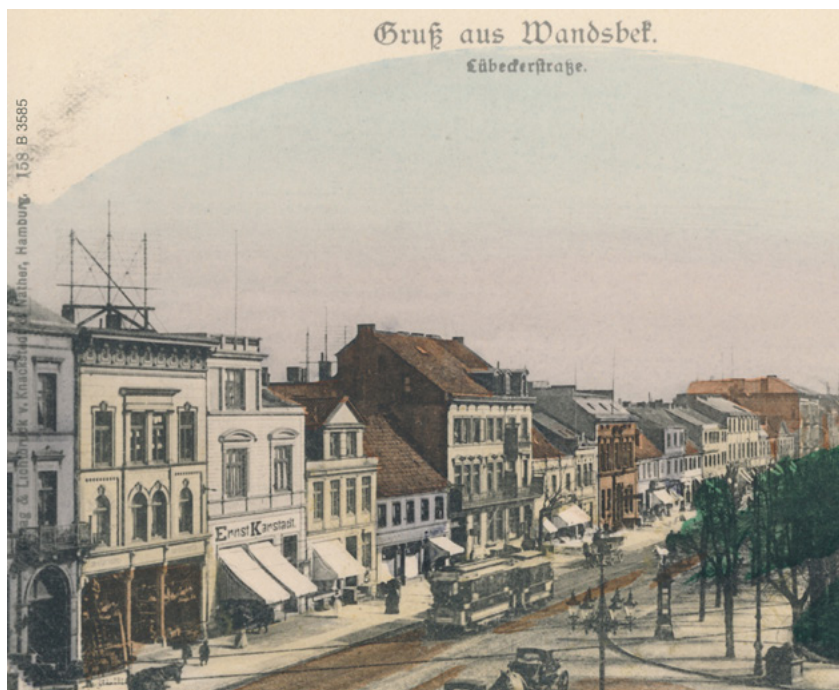
In großen Warenhäusern werden erstmals zahlreiche unterschiedliche Waren unter einem Dach angeboten. Die Kunden können dort frei durch die



Quelle: www.hamburg-bildarchiv.de

Verkaufsräume gehen und die Produkte selbst auswählen – ein Einkaufserlebnis, das sich deutlich von den bis dahin üblichen Verkaufsformen unterscheidet.


Besonders in Frankreich entwickelt sich dieser Warenhaustyp früh. Kaufhäuser wie Au Bon Marché in Paris gelten als Vorbilder für diese neue Form des Handels. Große Verkaufsflächen, feste Preise, eine übersichtliche Warenpräsentation und attraktive Schaufenster sollen Kunden anziehen und zum Verweilen einladen.



Postkarte aus Wandsbek 1896. Quelle: www.hamburg-bildarchiv.de

Dieses Konzept verbreitet sich im Laufe der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts auch in Deutschland. Die Warenhäuser entwickeln sich schnell zu wichtigen Anziehungspunkten in den Innenstädten und prägen zunehmend das städtische Leben und das Stadtbild.

Unternehmer wie Rudolph Karstadt greifen diese Entwicklung auf und übertragen das erfolgreiche Konzept auf den deutschen Markt. Durch ihre Größe, ihr breites Warensortiment und ihre moderne Präsentation verändern Warenhäuser dauerhaft die Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung.

A painting of a landscape with a bridge and trees. The painting is on the left side of the page, showing a bridge over a river or stream, with trees and a building in the background.

Im Jahr 1900 kaufte Rudolph Karstadt seinem Bruder Ernst das Geschäft samt Grundstück an der Lübeckerstraße 8 in Wandsbek ab.

Ein Waren- haus für Wandsbek

Nachdem Rudolph Karstadt am 20. Dezember 1900 das Warenhaus seines Bruders Ernst an der Lübeckerstraße 8 in Wandsbek übernimmt, führt er das Geschäft zunächst in den bestehenden Räumlichkeiten unter seinem Namen weiter. Angeregt durch die günstige Lage an der wichtigen Verkehrsachse in Richtung Hamburg und die unmittelbare Nähe zum Wandsbeker Marktplatz fasst Karstadt bald den Entschluss, an dieser prominenten Stelle ein neues, großes Warenhaus zu errichten.

Bis 1919 kauft er für dieses Vorhaben weitere Grundstücke hinzu. Dadurch entsteht ein großes Areal, das sich von der Lübeckerstraße bis weit in den rückwärtigen Grundstücksbereich erstreckt. Rudolph Karstadt plant, die Warenanlieferung über das Grundstück an der Königstraße abzuwickeln.

Durch die wirtschaftlich schwierige Situation nach dem Ende des Ersten Weltkriegs und infolge der hohen Inflation

zieht sich der Planungs- und Bauprozess von 1919 bis 1924 hin. Leider sind die historischen Planunterlagen zu diesem Bauprojekt nur unvollständig überliefert.

Die ersten Entwürfe stammen aus der Zeit um 1919 und 1920 und lassen sich anhand der Signatur dem Regierungsbaumeister Carl Gustav Bensel zuordnen.

Für das Jahr 1921 liegen ausschließlich Planunterlagen der Allgemeinen Hochbaugesellschaft (AHG) Düsseldorf vor. Diese Baugesellschaft verfügt über umfangreiche Erfahrungen im Bau von Geschäfts- und Warenhäusern und übernimmt zu dieser Zeit zahlreiche Neubauten der Rudolph Karstadt A. G. Die AHG orientiert sich an den bautechnischen Innovationen der Zeit und wirbt damit, dass ihre Gebäude vollständig in Eisenbetonbauweise errichtet werden. Dieser Baustoff gilt damals als besonders modern: Er ist rost- und feuerbeständig, ermöglicht größere Spannweiten und erlaubt eine flexible

Gestaltung der Gebäudestrukturen.

Ab 1922 signiert schließlich Philipp Schaefer, der Architekt, die Planunterlagen für das Wandsbeker Warenhaus.

In der Literatur wird häufig Carl Gustav Bensel als Architekt des Warenhauses in Wandsbek genannt. Diese Zuschreibung lässt sich je-



Historische Stadtkarte von Wandsbek (1925-1930). Quelle: Geoportal Hamburg / Bearbeitung: Gunda Drephal

doch anhand der gesichteten Archivunterlagen nicht eindeutig belegen.

Zwar lassen sich die ersten Entwürfe zur Gebäudekubatur – ebenso wie frühe Entwürfe für die straßenseitige Fassade, die Rückansicht und die städtebauliche Einbindung – Carl Gustav Bensel zuordnen. Nachdem jedoch Philipp Schaefer ab 1920 die Leitung der Bau- und Entwurfsabteilung der Rudolph Karstadt A. G. übernimmt, sind keine weiteren Planunterlagen von Bensel überliefert.

Es ist daher gut möglich, dass Philipp Schaefer die Bauaufgabe zwischen 1920 und 1922 von Carl Gustav Bensel übernimmt und das Projekt anschließend weiterentwickelt.

DER NEUBAU

Ein prägendes Gebäude

Interessanterweise ist auf der mittleren Fotografie zu erkennen, dass das ursprüngliche Waren­geschäft an der Lübeckerstraße 8 in der ersten Phase des Neubaus noch in Betrieb ist und erst später abgerissen wird.

Die Baulücke wird schließlich mithilfe der Eisenbetonmodule an den bereits errichteten Rohbau angefügt.

Die Eröffnung des Karstadt-Warenhauses in Wandsbek erfolgt am 28. August 1924.



Grün: Nachbargebäude;
Blau: altes Warenhaus
/ Bestandsgebäude
Lübeckerstraße 8; Über-
arbeitete Postkarte aus
Wandsbek 1898.
Quelle: [www.hamburg-
bildarchiv.de](http://www.hamburg-
bildarchiv.de), Bild Nr:
BA 3585

1898 – Lübeckerstraße in Wandsbek vor
dem Bau des Karstadt-Warenhauses



Foto der Bauphase des
Karstadt-Warenhauses,
1923 mit noch im Be-
trieb befindlichen alten
Warenhaus, Quelle:
Fotoarchiv Jürgen Stein

1923 – Bauphase des Warenhauses



Karstadt-Warenhaus
Wandsbek mit Nach-
bargebäude, um 1925.
Quelle: Fotoarchiv
Jürgen Stein

1924 – Eröffnung des Karstadt-Warenhauses

Der Entwurf und seine Besonderheiten



Fassade des Karstadt-Gebäudes 1930. Quelle: www.hamburg-bildarchiv.de,
Bild Nr: BA 3719

Gebäudeform und Nutzung

Die Kubatur des Warenhauses reicht fast bis an die hintere Grundstücksgrenze heran. Dadurch entsteht eine annähernd langrechteckige Gebäudeform, in der Verkaufsräume, Lagerflächen, Personalräume und Büros untergebracht sind. Die Warenanlieferung erfolgt über das Grundstück an der Königstraße. Dort befindet sich auch der offizielle Zugang für die Angestellten. Das Gebäude ist klar gegliedert, äußerst funktional aufgebaut und orientiert sich damit deutlich an den architektonischen Prinzipien des „Neuen Bauens“.

DIE FASSADE



*Bildausschnitt der Fotografie links.
Konkav gewölbte Fensterscheiben mit
Schlagwort „Einheitspreis“*

Die Haupt- fassade zur Lübeckerstraße

Die zur Lübeckerstraße gerichtete Hauptfassade ist mit Tuffstein verkleidet und wird durch sieben vertikale Fensterachsen gegliedert.

Vom Bürgersteig bis zum 4. Obergeschoss wird jede Achse von leicht vortretenden, durchlaufenden Stützen eingefasst. Ab dem 4. Obergeschoss geht die strenge vertikale Gliederung in eine horizontale Betonung über, die durch das zurückspringende 5. Obergeschoss noch verstärkt wird.

In den jeweils äußeren Achsen befinden sich die Kundeneingänge mit den Treppenhäusern für die Verwaltung.

Straßenseitig schließt das Warenhaus mit einem Walmdach ab.

Tuffstein ist ein poröses, gut zu bearbeitendes Naturgestein vulkanischen Ursprungs. In der Architektur wird er wegen seiner markanten Oberfläche und seiner natürlichen Farbigkeit geschätzt. An der Hauptfassade verleiht er dem Gebäude eine klare, hochwertige und prägnante Wirkung.



Fassaden- gestaltung und Verkaufsbereiche

Bei genauerer Betrachtung der Hauptfassade lassen sich bereits Hinweise auf die unterschiedlichen Nutzungen im Inneren des Gebäudes erkennen.

Das Erdgeschoss wird als Hauptgeschoss besonders hervorgehoben. Im Übergang zum 1. Obergeschoss fällt ein Querringel auf, auf dem anfangs in jeder Achse das Schlagwort "Einheitspreis" steht.

Auch die leicht vortretenden Schaufenster heben sich deutlich von den darüberliegenden Geschossen ab.

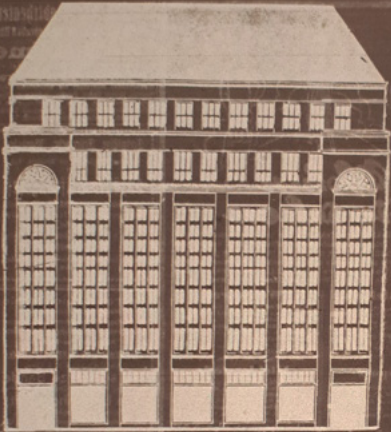
Einen besonderen Blickfang bietet auch die Konstruktion der Schaufensterfronten. Markisen schützen hier die ausgestellten Waren vor starker Sonneneinstrahlung. Darüber sorgen konkav gebogene Glasscheiben für eine weiterhin ausreichende Belichtung.

Fensterbänder und Fassaden- gliederung

Zwischen den Hauptstützen auf Höhe des 1. bis 3. Obergeschosses weisen einheitliche Fensterbänder auf weitere Verkaufsebenen hin.

Die schmalen, in massivem Tuffstein ausgeführten Stützen gliedern die Achsen zusätzlich und strukturieren damit auch die Fensterflächen.

Die Fensterbänder verlaufen zwischen den Stützen und somit vor den Geschossdecken. Um diese Übergänge harmonisch in das Gesamtbild einzubinden, sind an diesen Stellen horizontale Blindelemente eingesetzt, die auf historischen Fotografien als dunkle Bänder erscheinen. Obwohl die Geschossübergänge in den Treppenhausachsen durch die Zwischenpodeste verspringen, werden die Blindelemente auch hier linear fortgeführt.



EIN EREIGNIS FÜR GROSS-HAMBURG!

Mit unseren großzügigen Vorbereitungen
für die in Kürze stattfindende

Eröffnung
unseres Neubaus haben wir begonnen.

Der Erfolg unserer Leistungen
wird ungeahnt groß werden. Wir werden
Qualitätswaren zu konkurrenzlos billigen
Preisen verkaufen können, da wir durch
unsere eigenen Fabrikationsstätten in der
Lage sind die Ware auf billigstem Wege zu
beziehen.

Sie werden bald mehr von uns hören!

**KARSTADT
WANDSBEK**

Werbung zur bevorstehenden Eröffnung von Karstadt Wandsbek im August 1924.
Quelle: Staatsarchiv Hamburg, Signatur 741-4 (Fotoarchiv, Wandsbeker Bote)
S13300

Die oberen Geschosse

Den Übergang zum 4. Obergeschoss markiert ein weiterer Querriegel, der gleichzeitig den horizontalen Abschluss der vertikalen Fensterbänder bildet.

Die beiden Treppenhausachsen erhalten auf Höhe des 4. Obergeschosses je ein abschließendes stilisiertes Fächerrosettenfenster.

Im 4. Obergeschoss selbst sind Einzelfenster eingesetzt. Sie liegen leicht zurückgesetzt hinter dem Querriegel und weisen damit auf eine andere Nutzung der Räume hin.

Das 5. Obergeschoss springt nochmals zurück und greift die reduzierte Einzelfensterform des 4. Obergeschosses auf.

Rückseite des Gebäudes

Betrachtet man die gesamte Gebäudeform, zeigt sich, dass auch die Gebäudekubatur durch Vor- und Rücksprünge gegliedert ist.

Luftbild Lübeckerstraße 1937. Quelle: Fotoarchiv Jürgen Stein



Während das Keller- und Erdgeschoss bis nahezu an die hintere Grundstücksgrenze heranreichen, endet das fünfgeschossige Warenhaus mit seiner Rückfassade etwa auf Höhe der Warenanlieferung und schließt mit einem Flach- und Walmdach ab. Die Rückfassade verspringt ebenfalls in der Kubatur. Dort treten das Nebentreppenhaus und weitere Personalräume aus der Gebäudeflucht heraus.

Konstruktion und Aufbau

Im Inneren des Hauptgebäudes bilden unter anderem Eisenbetonstützen das statische System. Die Konstruktion mit Eisenbetonbauteilen bietet zur damaligen Zeit insbesondere für Warenhäuser zahlreiche Vorteile, denn so können große Deckenspannweiten realisiert werden, die Platz für weitläufige Verkaufsflächen bieten. Gleichzeitig lassen sich Lichthöfe integrieren, die zusätzlichen Raum schaffen und den Einkauf zu einem besonderen Erlebnis machen.

Das Keller- geschoss

Das Kellergeschoss erstreckt sich bis in den hinteren zweigeschossigen Gebäudeteil und nimmt verschiedene Nutzräume auf.

Im straßenseitigen Abschnitt des Kellers verläuft über die gesamte Gebäudebreite ein



Der Lichthof war ein prägendes Element moderner Warenhausarchitektur. Er brachte Tageslicht tief ins Gebäude, erleichterte die Orientierung und verlieh den Verkaufsräumen Großzügigkeit. Im Zusammenspiel mit offenen Galerien, Aufzügen und Treppen entstand ein Raumerlebnis, das Funktionalität und architektonische Wirkung miteinander verband.

Auch in diesem Gebäude strukturierte der Lichthof die Verkaufsbereiche und trug dazu bei, den Einkauf als besonderes Erlebnis zu inszenieren.

Dekorationsgang, über den die Schaufenster mithilfe von Deckenöffnungen direkt vom Keller aus dekoriert werden können.

Im hinteren Abschnitt des Hauptgebäudes erweitert sich der Grundriss zugunsten des Nebentreppenhauses, weiterer Nebenräume (zum Beispiel Sanitärräume) und eines Warenaufzugs.

Über diesen Aufzug lassen sich die Waren bequem von der ebenerdigen Warenanlieferung in den Keller transportieren, wo sie gelagert und für den Verkauf vorbereitet werden.



*Lichthof 1925. Das Bild wurde anlässlich des 25-jährigen Jubiläums aufgenommen, als der Standort von Karstadt seit 1900 gefeiert wird.
Quelle: Fotoarchiv Jürgen Stein*



Das Erdgeschoss – das Herz des Warenhauses

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück von Karstadt. Animiert durch die Schaufensterauslagen betreten die Kunden das Gebäude über die seitlichen Eingänge und werden an geschmackvoll vertäfelten Wandflächen vorbei in den Verkaufsraum geleitet.

In der Mitte öffnet sich der Raum durch den großen Lichthof auf beeindruckende Weise. Neben der vorteilhaften Beleuchtung durch das von oben einfallende Tageslicht können die Kunden bereits vom Erdgeschoss aus die Warenangebote in den oberen Geschossen erahnen.

Die Raumausstattung ist hochwertig ausgeführt.

Auch die technische Ausstattung entspricht dem modernsten Stand der Zeit, etwa durch Sprinkleranlagen oder Aufzüge und das Warenangebot wird insgesamt exklusiv präsentiert.

Die Verkaufsfläche erstreckt sich im Erdgeschoss bis in den hinteren zweigeschossigen Gebäudeteil hinein. Zur optimalen Belichtung der Verkaufsflächen sind dort mehrere Oberlichter in das Flachdach eingelassen.



*Damenkonfektion
1925. Quelle: Foto-
archiv Jürgen Stein*

Die Verkaufsebenen

Die Kunden erreichen die oberen Verkaufsebenen entweder über den modernen Aufzug – der zur damaligen Zeit noch von Angestellten der Rudolph Karstadt A. G. bedient wird – oder über eine dreiläufige Treppe.

Haushaltsabteilung 1925.
Quelle: Fotoarchiv Jürgen Stein



Diese Erschließung ist geschickt im hinteren Gebäudeteil angeordnet, sodass die Kunden auf ihrem Weg an möglichst vielen Warenauslagen vorbeigeführt werden.

Die Verkaufsflächen im 1. bis 3. Obergeschoss sind zum Licht- hof hin durch offene Geländer gesichert, die jeweils hinter den Eisenbetonstützen verlaufen. Dadurch treten die holzvertäfel- ten Stützen im Lichthof besonders hervor und erzeugen durch Vor- und Rücksprünge einen lebendigen Raumeindruck.

Die Präsentation des Warensortiments wechselt regelmäßig. So zeigen die verschiedenen Einrichtungspläne unterschiedliche Sortimente und Möblierungen für die jeweiligen Geschosse.

Die oberen Geschosse

Leider sind keine bauzeitlichen Planunterlagen zum 4. Obergeschoss erhalten. Da sich jedoch die Fassadengestaltung und auch die Wandabwicklung im Bereich des Lichthofs in diesem Geschoss verändern, ist davon auszugehen, dass hier bauzeitlich keine Verkaufsräume mehr angeordnet sind.

Vom Lichthof aus betrachtet lagert die massive Brüstung des 4. Obergeschosses vorne an der Kante der Stützen und bildet damit einen gestalterischen Abschluss.

Obwohl das bauzeitliche Glasdach erst im 5. Obergeschoss ansetzt, wirkt die Brüstung bereits wie ein erster Sichtschutz für die oberen Räume, die vermutlich karstadtintern genutzt werden. Möglicherweise verläuft auf dieser Ebene ein Flur um den Lichthof herum.



Lichthof 2023. Quelle: Gunda Drephal

Verwaltung und Bürobereiche

Im 5. Obergeschoss befinden sich, den historischen Planunterlagen zufolge, Auszeichnungsräume, die Hauptkasse sowie verschiedene Büroräume, darunter Buchhaltung und das Büro des Personalchefs.

Auf dieser Ebene liegt auch das schützende Glasdach des Lichthofs. Da die Traufe des Glasdachs etwa auf Brüstungshöhe ansetzt, zählen die Wandflächen des Lichthofs bereits zu den Außenflächen und sind mit Fenstern ausgestattet.

Um nun die Reflexion des Tageslichts optimal in den Lichthof zu leiten, sind die oberen, der Witterung ausgesetzten Wandflächen mit einem hochglänzenden Fliesenspiegel versehen.

Zur Ausleuchtung der Büros sind im Flachdachbereich des 5. Obergeschosses vereinzelte Oberlichter eingelassen.



5. OG, Blick in Richtung Lichthof.
Quelle: Gunda Drephal



Detail Fliesenspiegel 2023.
Quelle: Gunda Drephal



Kontorraum mit Glasdachflächen im Außenbereich 1937. Quelle: Fotoarchiv Jürgen Stein

Dachgeschoss

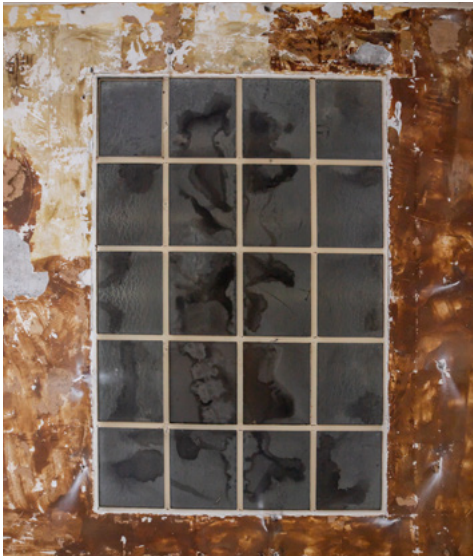
Das Dachgeschoss liegt nur im straßenseitigen Gebäudeteil, reicht bis zum Lichthof heran und wird von einem Walmdach abgeschlossen. Bauzeitlich sind hier lediglich Lagerräume untergebracht.

Ein Gaubenband belichtet den Dachraum vom Lichthof aus, sodass der gestalterische Abschluss der Straßenfassade nicht beeinträchtigt wird.

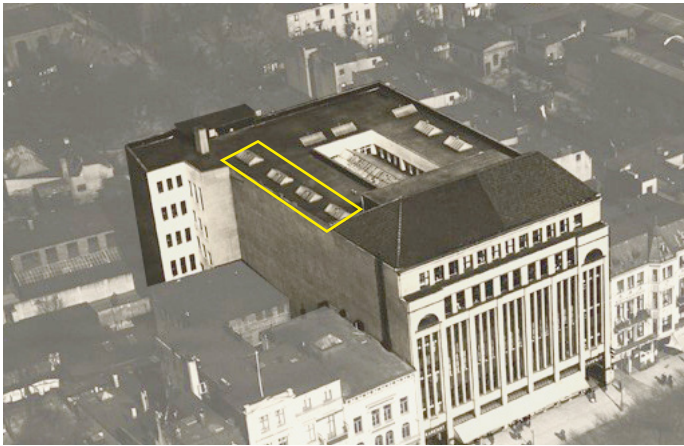
Tageslicht und Oberlichter

Während der ersten vorsichtigen Rückbaumaßnahmen konnten Spuren der historischen Oberlichter im 5. Obergeschoss entdeckt werden. Dabei zeigten sich unterhalb der abgehängten Decken verglaste Deckenfelder mit mehrfacher Binnenteilung. Die noch erhaltenen, struktu-

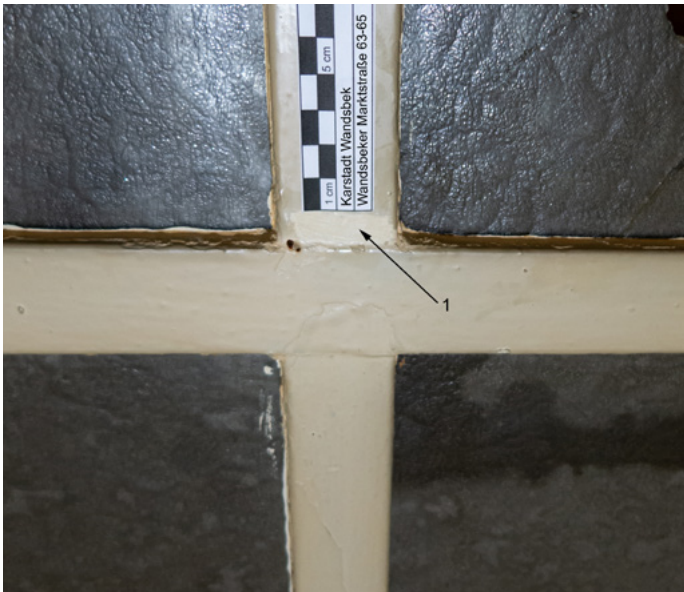
rierten Glas-scheiben (Röpel-glas) sorgten dafür, dass das Tageslicht diffus in die darunterliegenden Räume geleitet wurde.



*5. Obergeschoss
mit freigelegten ver-
glasten Deckenfeldern,
2024. Quelle: Gunda
Drephal*



Luftbild der Lübeckerstraße mit Karstadt-Warenhaus, 1937. Quelle: Gunda Drephal

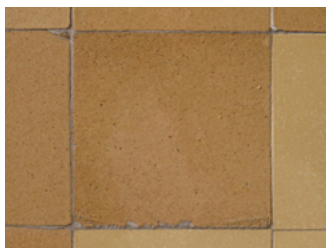


Strukturierte Glasscheibe (Röpelglas) in Metalleinfassung, 2024. Quelle: Gunda Drephal

Treppenlauf 2023. Quelle: Gunda Drephal



Detail Treppenstufen 2023.
Quelle: Gunda Drephal



Detail einer bauzeitlichen Fliese
2023. Quelle: Gunda Drephal

Treppenhäuser und Farbgestaltung



Auch in der klaren und gradlinigen Gestaltung der Treppenhäuser sind die Einflüsse des Architekturstils des Neuen Bauens sichtbar.

Die Farbbefunduntersuchung konnte hier eine für die Zeit um 1924 typische kräftige polychrome Farbgestaltung nachweisen. Besonders der Treppenlauf zeigt ein auffälliges Farbspiel: Die Setzstufen sind mit einem hellen Fliesenspiegel versehen, während die Trittstufen mit rötlich lasierten Hölzern belegt sind. Das eiserne Treppengeländer ist dunkelgrün und schließt mit

einem hölzernen Handlauf ab. Auf den Treppenpodesten konnten Reste von braunrotem Linoleum nachgewiesen werden. Dazu passend sind die unteren Wandflächen mit einem ockergelben Fliesenspiegel mit dunklen Einsprengeln gestaltet, der von schwarzen Fliesenbändern eingefasst wird. Wand- und Deckenflächen selbst sind hell ockerfarben gehalten.



*Sondierung Treppengeländer
2023. Quelle: Gunda Drephal*

Erste Umbau- maßnahmen um 1937

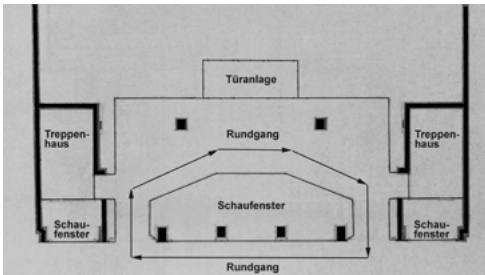
Um sich von anderen Warenhäusern abzuheben, ist die Rudolph Karstadt A. G. bestrebt, das Einkaufserlebnis kontinuierlich an neue Entwicklungen und moderne Konzepte anzupassen.

Der Umbau um 1937 konzentriert sich vor allem auf den Eingangsbereich an der Lübeckerstraße.

Der Haupteingang wird dabei um jeweils eine Achse versetzt und weiter in das Gebäudeinnere verlagert. Drei Türpaare leiten die Kunden nun über einen Windfang in das Warenhaus. Gleichzeitig werden die drei mittleren Fensterachsen der Hauptfassade zu großzügigen Schaufenstern zusammengelegt. Die Schaufenster werden räumlich erweitert und rundherum verglast. Dadurch entsteht eine Art Rundgang,



Bildausschnitt Karstadt 1937, Veränderungen an der Fassade.
Quelle: Fotoarchiv Jürgen Stein



Systemskizze, Neugestaltung des Eingangsbereichs.
Quelle: Gunda Drephal, Grundlage: EG 1936 (Karstadtarchiv Essen)

der die Kunden zu den neuen Eingängen führt. Die ursprünglichen Eingänge in den äußeren Achsen werden geschlossen und stattdessen als Schaufensterflächen genutzt. Neben der veränderten Eingangssituation wird auch die Fassadengestaltung im Erdgeschoss angepasst. Ein durchgehender Querriegel unterbricht nun den Stützenverlauf und grenzt dadurch das Erdgeschoss von den aufgehenden Geschossen ab.

Weitere strukturelle Umbaumaßnahmen am Hauptgebäude sind für diese Zeit nicht überliefert.



Gardinenabteilung
1939. Quelle: Foto-
archiv Jürgen Stein

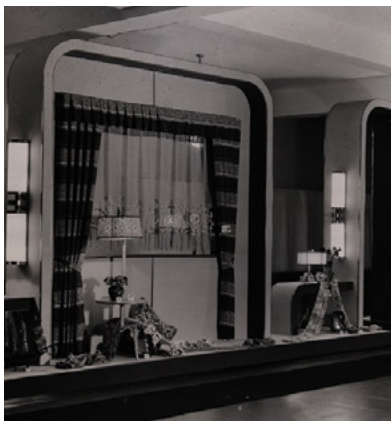
Personalterrasse, 1937. Quelle: Fotoarchiv Jürgen Stein



Die Innendekoration der einzelnen Abteilungen verändert sich im Laufe der Zeit immer wieder.



Gardinenabteilung, 1939.
Quelle: Fotoarchiv Jürgen Stein



Durch weitere Grundstücksankäufe im Bereich der Warenanlieferung an der Königstraße können zudem die Personalräume erweitert und um Freiflächen ergänzt werden.



Fremdfirmen 1947. Quelle: Fotoarchiv Jürgen Stein

1943 – 1947

Kriegszeit und unmittelbare Nachkriegsjahre

Am 24. Juli 1943 wird das Hauptgebäude des Karstadt-Warenhauses von Phosphor- und Stabbrandbomben getroffen. Dank einer eingesetzten Brandwache können die Brände jedoch schnell gelöscht werden, sodass am Hauptgebäude keine größeren Schäden entstehen.

Die Nebengebäude werden dagegen großflächiger zerstört, dennoch muss Karstadt den Betrieb nur für einen Tag einstellen.

Durch die kriegsbedingten Zerstörungen in der Stadt werden auf behördliche Anweisung auch Fremdfirmen im Gebäude einquartiert. Außerdem erhält eine „völlig ausgebombte Familie“ eine Notunterkunft im Dachgeschoss des Warenhauses.

In dieser Zeit werden die bauzeitlichen, stilisierten Fächerrossettenfenster durch Fenster mit einer einfachen Binnenteilung ersetzt.



Blick von der Königstraße, undatiert. Quelle: Fotoarchiv Jürgen Stein

Städtebauliche Veränderungen und Umbauten

Im Zusammenhang mit städtebaulichen Umstrukturierungen fällt der behördliche Beschluss zur Verbreiterung der Wandsbeker Marktstraße (bis 1950 Lübeckerstraße).

Um den Fußgängerweg jedoch in geradem Verlauf entlang der verbreiterten Straße führen zu können, muss der Gehweg durch das Karstadt-Gebäude gelegt werden.

Nach längeren Verhandlungen einigen sich die Behörden mit der Rudolph Karstadt A. G.

und der vordere Bereich des Warenhauses wird daraufhin für eine öffentliche Passage zur Verfügung gestellt.

Durch diese Maßnahme ver-

liert Karstadt auf ganzer Breite den vorderen Erdgeschossbereich, daher müssen die beiden Treppenläufe im Keller- und Erdgeschoss weiter in das Gebäudeinnere verlegt werden.



Blick durch die öffentliche Passage von Karstadt Wandsbek. Quelle: Staatsarchiv Hamburg Signatur 720-1_344-28=27890



*Veränderungen an der Fassade: Schaukästen und Absperrung in den offenen Stützen-zwischenräumen; Steinputz an den Giebelflächen. Quelle: Staatsarchiv Hamburg
Signatur: 720-1_344-28=51963*

Da sich dadurch auch die Verkaufsfläche im Erdgeschoss verschiebt und verkleinert, wird ein Teil des Lichthofs im Erdgeschoss geschlossen. Im verbleibenden Abschnitt des Lichthofs werden Rolltreppen eingebaut.

Im Bereich der nun öffentlichen Passage erhalten die Stützen rundherum eine Verkleidung mit Tuffsteinplatten. Die offenen Zwischenräume werden abwechselnd mit fest installierten Schaukästen und mit einem Bügel als Abgrenzung zum Radweg versehen.

Zur Aufwertung der Giebelflächen wird ein Steinputz mit vertikalen Gliederungen aufgetragen. 1956 wird zudem die Verglasung der Fächerrosettenfenster entfernt und die Öffnungen mit Tuffsteinplatten verschlossen.



Im Zusammenhang mit dem Einbau einer Großküche im 4. Obergeschoss wird im

Neue Nutzungen im Gebäude

3. Obergeschoss eine Kantine eingerichtet. Die zwischen beiden Geschossen verlaufenden Speiseaufzüge konnten während der Rückbauarbeiten wiederentdeckt werden.

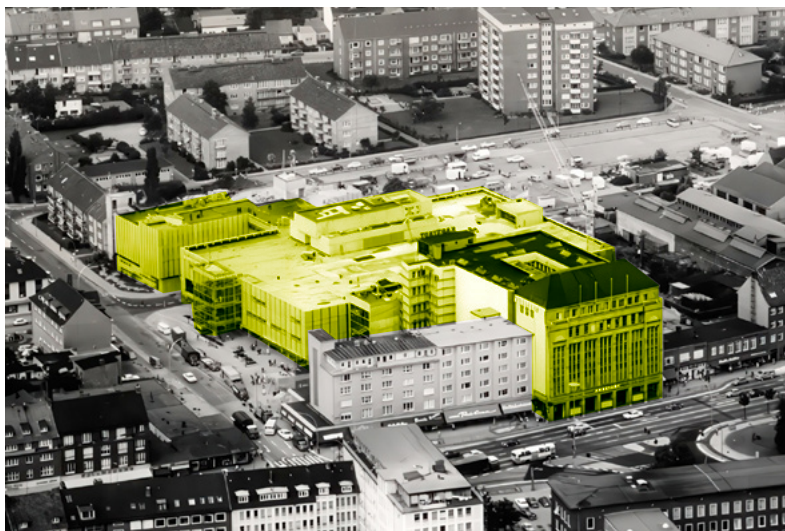
UM 1967

Die größte Umbaumaß- nahme

Noch um 1965 wird der Abriss des historischen Karstadt-Gebäudes ernsthaft diskutiert. Nachdem dieser Schritt jedoch abgewendet werden kann, beginnt die bis dahin größte Umbaumaßnahme am Warenhaus in Wandsbek. Durch weitere Grundstücksankäufe wird ein umfangreicher Um- und Anbau möglich.

Der Neubau im hinteren Grundstücks- bereich

Im hinteren Grundstücksbereich entsteht ein sehr breiter, dreigeschossiger Neubau, der bis an die Straße Quarree heranreicht. Auf seinem Flachdach werden Parkplätze angeordnet. Gegenüber des Neubaus entsteht am Straßenzug Quarree ein Parkhaus, dessen Flachdach ebenfalls als Parkplatzfläche genutzt wird. Beide Parkflächen sind über eine Brücke miteinander verbunden.



Luftbildaufnahme 1966-1967. Quelle: Fotoarchiv Jürgen Stein

Eingriffe in den histori- schen Altbau

Um den Neubau effizient mit dem historischen Karstadt-Gebäude zu verbinden, wird der Altbau in seiner Länge gekürzt und zwischen Erdgeschoss und 3. Obergeschoss an den Neubau angeschlossen.

Im Zuge dieser Arbeiten werden das historische Nebentreppenhaus mit den Personalräumen, die dreiläufige Kundentreppe und der historische Aufzug abgebrochen. Zudem erhält der Altbau oberhalb des 3. Obergeschosses eine neue Rückfassade.

Um die Flächen im Altbau vollständig nutzen zu können, wird der Lichthof schließlich komplett geschlossen.

1991 - 2000

Modernisie- rung der Passage

Neben kleineren Umbaumaßnahmen wird auch die öffentliche Passage modernisiert. Neu eingezogene Glasflächen zwischen den Stützen dämpfen den Verkehrslärm der Wandsbeker Marktstraße. Der gerade



Blick in die Passage 2023. Quelle: Gunda Drephal

Deckenabschluss weicht einer leicht gebogenen Konstruktion. Plexiglasplatten mit integrierten Leuchten schaffen eine neue Beleuchtung, die Stützen erhalten eine Verkleidung aus poliertem Granit.

*Fassadenmalerei 2023.
Quelle: Gunda Drephal*



Kunst am Bau

Die gestalterische Aufwertung des Gebäudes übernimmt der Künstler Friedrich Ernst von Garnier. Er gestaltet beide Giebelseiten mit farbigen, sonnigen Kompositionen, die die

ursprüngliche Fassadenstruktur des Warenhauses stilisiert aufgreifen: vertikale Fensterachsen, äußere Treppenachsen mit Fächerrosetten sowie horizontale Blindelemente zwischen den Geschossen lassen sich an den Giebelseiten erkennen.

Sanierung und Ausblick: Die Fassade als Wahr- zeichen der Wandsbeker Marktstraße

Trotz der zahlreichen Um-
baumaßnahmen im Laufe der
Jahrzehnte ist ein prägendes
Element des historischen Wa-
renhauses bis heute erhalten
geblieben: die markante Tuff-
steinfassade zur Wandsbeker
Marktstraße.

Mit ihrer klar gegliederten
Architektur und den charakte-
ristischen Fensterachsen prägt
sie seit den 1920er Jahren das
Erscheinungsbild der Straße
und erinnert bis heute an den
ursprünglichen Entwurf des
Warenhauses.

Derzeit wird die historische
Fassade des ehemaligen Kar-
stadt-Gebäudes – des zukünf-
tigen Quartiers Wandsbek
Markt – gemeinsam mit dem
dazugehörigen Arkadengang



Fassade des Karstadt-Gebäudes 1930. Quelle: www.hamburg-bild-archiv.de, Bild Nr. BA 3719



Frontalansicht 2023. Quelle: Union Investment Real Estate, Foto Andreas Vallbracht

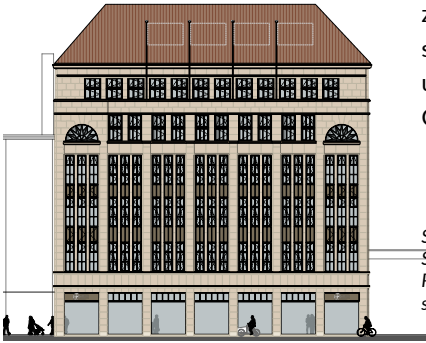


Luftaufnahme Oktober 2025. Quelle: www.istockphoto.com/de

umfassend saniert. Ziel der Maßnahmen ist es, die denkmalgeschützte Substanz zu sichern und diesen wichtigen städtebaulichen Bezugspunkt langfristig zu erhalten.

Im Zuge der Fassadensanierung erhält das Gebäude zudem ein neues, sorgfältig entwickeltes Lichtkonzept des Hamburger Büros team licht. Die Beleuchtung setzt auf eine zurückhaltende, architekturbezogene Inszenierung, die die vertikale Gliederung der Fassade betont und das Gebäude auch im nächtlichen Stadtraum sichtbar macht.

Die Sanierung der Fassade bildet damit den ersten sichtbaren Schritt in der Weiterentwicklung des ehemaligen Warenhauses und schlägt zugleich eine Brücke zwischen seiner historischen Bedeutung und seiner zukünftigen Rolle im Quartier Wandsbek Markt.



Simulation der Fassade nach der Sanierung. Quelle: Union Investment Real Estate, Entwurf: ppp architekten + stadtplaner

AUSBlick

Das Quartier Wandsbek Markt

Mit der Transformation des Areals rund um die Wandsbeker Marktstraße entsteht in den kommenden Jahren das Quartier Wandsbek Markt. Auf dem rund 1,2 Hektar großen Grundstück entwickelt die Union Investment Real Estate GmbH einen neuen, lebendigen Stadtbaustein, der historische Bausubstanz mit zeitgemäßen Nutzungen verbindet.

Neben Einzelhandel entstehen künftig Gastronomie, Dienstleistungen, Kulturangebote und Bürgerservices – und damit mehr Vielfalt für Wandsbek. Neue öffentliche Wege und Aufenthaltsbereiche sollen das Quartier stärker mit dem umliegenden Stadtteil verknüpfen und zusätzliche Aufenthaltsqualität im Zentrum von Wandsbek schaffen.

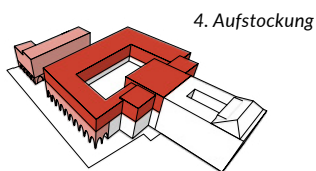
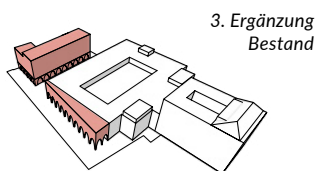
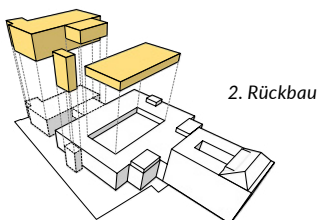
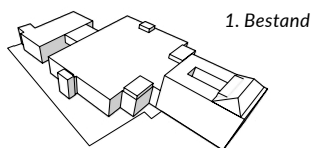
Das ehemalige Karstadt-Gebäude bleibt dabei ein zentraler Bestandteil der Entwicklung. Der erhaltene historische Gebäudeteil mit seiner markanten Fassade verbindet die Geschichte des Ortes mit seiner zukünftigen Nutzung und prägt weiterhin das Gesicht der Wandsbeker Marktstraße.

So entsteht ein Ort, der Vergangenheit und Zukunft miteinander verbindet – und ein neues Kapitel für das historische Warenhaus aufschlägt.



Vogelperspektive auf das geplante QUARTIER WANDSBEK MARKT. Quelle: Union Investment Real Estate. Entwurf: ppp architekten + stadtplaner. Visualisierung erstellt von Sichtvision.

Bauliche Transformation



Quelle und Entwurf: ppp architekten + stadtplaner

Das ehemalige Warenhaus wird im Zuge der Quartiersentwicklung behutsam weiterentwickelt und in einen neuen städtebaulichen Zusammenhang eingebunden.

Ausgangspunkt bildet der bestehende Gebäudekomplex mit seiner historischen Substanz. Durch gezielte Rückbaumaßnahmen werden nicht mehr zeitgemäße Bauteile entfernt und neue räumliche Bezüge geschaffen. Der erhaltene Bestand wird anschließend ergänzt und in Teilen aufgestockt. So entsteht Schritt für Schritt ein neuer Gebäudekomplex, der die historische Architektur respektiert und gleichzeitig Raum für zeitgemäße Nutzungen bietet.

Die Transformation folgt dabei einem klaren Prinzip: Bestand bewahren, gezielt zurückbauen, ergänzen und neu denken. Auf diese Weise wird das ehemalige Warenhaus zu einem urbanen Stadtbaustein weiterentwickelt – und Teil des neuen Quartiers Wandsbek Markt.



„Dieses Gebäude ist für viele Wandsbeker ein Stück Alltag und Erinnerung. Umso wichtiger ist es, seine Geschichte zu bewahren und gleichzeitig Raum für Neues zu schaffen.“

*Leon Wirges
Projektleiter Quartier Wandsbek Markt
Union Investment Real Estate GmbH*

Impressum

Herausgeber

Union Investment
Real Estate GmbH
Valentinskamp 70
20355 Hamburg

Text und bauhistorische Untersuchung

Gunda Drephal
www.bauforschung-drephal.de

Bildnachweise

Staatsarchiv Hamburg,
Hamburg Bildarchiv,
Fotoarchiv Jürgen Stein,
Gunda Drephal,
ppp architekten + stadtplaner,
Union Investment
Real Estate GmbH,
Sichtvision,
Andreas Vallbracht

Erscheinungsjahr

Mai 2026



www.quartier-wandsbek-markt.de
Instagram: [quartierwandsbekmarkt](https://www.instagram.com/quartierwandsbekmarkt)



QUARTIER
WANDSBEK
MARKT