

Revitalisierung des Kaufhauses „Schocken“: Daten und Fakten

Konzept

Bei der Konzeption für das historische Gebäudeensemble wurde großer Wert auf die Etablierung langfristiger und nachhaltiger Nutzungen gelegt, die zu einer weiteren Belebung des Zwickauer Stadtzentrums beitragen sollen.

Durch die Mischung von Handels-, Gewerbe- und Beherbergungsflächen wird künftig von einer erhöhten Frequenz an Gästen, Mitarbeitenden und Passanten ausgegangen.

Daten und Fakten zum Komplex und zur Baumaßnahme:

- Grundstück: 3.040 m²
- Bruttogeschoßfläche: ca. 14.600 m²
- Mietfläche: ca. 10.400 m²
- Projektbeteiligte: ca. 140 Nachunternehmer und über 30 Planungs- und Ingenieurbüros
- Kosten: Das Investitionsvolumen beträgt rund 33 Millionen EUR.

Förderung

Gefördert wurde das 33 Mio. EUR-Vorhaben durch Mittel des Bundes und des Freistaates Sachsen in Zusammenarbeit mit der Stadt Zwickau.

- Förderung über das Denkmalsonderschutzprogramm VII der Beauftragten des Bundes für Kultur und Medien (BKM) – 2018 für das Vorhaben „Maßnahmen zum Substanzerhalt und zur Bauwerkssicherung“ über 500 TEUR; Über dieses Programm konnten 2018 erste Untersuchungen, Planungen und erforderliche Leistungen für Erhalt und Sicherung der Bausubstanz finanziert werden.
- Mit mehrheitlicher Unterstützung des Zwickauer Stadtrates meldete die Stadtverwaltung im November 2018 das Vorhaben „Denkmalschutzgerechte Sanierung und Umbau des ehemaligen Kaufhauses Schocken“ im Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ erfolgreich an. Der Zuwendungsantrag wurde im Juli 2021 positiv beschieden, so dass eine Projektförderung in Höhe von 6,0 Mio. EUR des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen über die Stadt Zwickau möglich wurde.
- Den überwiegenden Teil der Investitionssumme erbrachte als Investor die GP Papenburg Hochbau GmbH, welche Eigentümerin des ehemaligen Kaufhauskomplexes ist.

Nutzung und Mieter

B&B-Hotel	Hotel mit 87 Zimmern Marienplatz 4-8, 1.-5. OG mit straßenseitigem Blick auf den Dom Eröffnung am 8. September 2025
REWE	Mietfläche ca. 1.725 m ² Eingang Marienplatz 6 Erdgeschoss Marienplatz 4-8 bis zur Hauptstraße 7/9 Stärkung der Nahversorgung und Belebung des Zwickauer Stadtzentrums Eröffnung am 18. September 2025
SIB - Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement	Mietfläche ca. 3.100 m ² Hauptstraße 7/9, 1.-3. OG und Hauptstraße 11, 1.-2. OG Hauptzugang Mariengäßchen 2 moderne Büros, Besprechungs- und Archivräume für ca. 60 Mitarbeitende der SIB-Niederlassung Zwickau Mietbeginn 1. Oktober 2025
Stadt Zwickau	Mietfläche ca. 1.690 m ² Hauptstraße 7/9, 4.-5. OG Hauptzugang Mariengäßchen 2 ebenfalls moderne Büros und Besprechungsräume Umzug Anfang Oktober 2025
Kunsthandwerk Liebig	Mietfläche ca. 170 m ² Hauptstraße 3-5, EG geplante Mietflächenübernahme Dezember 2025

Aktuell stehen im Gebäudekomplex noch wenige Restflächen für Büro-, Einzelhandelsnutzungen oder Gastronomie zur Vermietung zur Verfügung (Hauptstraße 3-5 im 1. und 2. OG, Hauptstraße 11 im EG sowie im 3. OG und 4. OG). Damit sind mit Stand Oktober 2025 rund 90 % der Flächen vermietet.

Herausforderungen und Besonderheiten

- Denkmalaspekt: Eintragung des ehemaligen „Kaufhaus Schocken“ als Kulturdenkmal im Denkmalverzeichnis des Freistaates Sachsen. Um eine denkmalgerechte Sanierung des Ensembles sicherzustellen, waren enge und detaillierte Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden zum Erhalt des historischen Bestandes, z. B. im Bereich der Bestandstreppenhäuser, in Bezug auf die Fassadengestaltung und beim Erhalt des Dachstuhles im Gebäude Hauptstraße 3-5 mit Blick auf die künftigen Nutzungen notwendig.
- Die beengte räumliche Situation in der Zwickauer Innenstadt mit Blockrandbebauung, geringen Lager- und Logistikflächen, z. B. für den Auf- und Abbau von 2 Turmdrehkrane mit einer Höhe von ca. 48 m und Auslegern von 60 m Länge erforderten hohes technisches und organisatorisches Geschick.
- Der durchschnittliche Baustellenverkehr von 10 Lkw/Tag mit An- und Abtransporten von Baumaterialien bedeutete eine weitere große logistische Herausforderung. Diese Situation wurde zusätzlich durch die sich teilweise zeitgleich in Realisierung befindlichen Straßenbaumaßnahmen der Stadt Zwickau rund um das Schocken-Kaufhaus erschwert.
- Das Kaufhaus, welches zwischen 1908 und ca. 1932 ständig erweitert und umgebaut wurde, setzt sich auch heute noch aus mehreren, zu unterschiedlichen Zeiten entstandenen Baukörpern wie ein Puzzle zusammen, was sich in der Bauphase und in der Nutzung der Liegenschaft als nicht einfach herausstellte.
- Aufgrund der bedeutenden Historie des „Schocken“ wurde im Vorfeld der Arbeiten eine umfangreiche Beweissicherung durchgeführt. So erfolgten Maßnahmen zur Substanzsicherung sowie historische, baugrund- und bauteilspezifische Untersuchungen in Verbindung mit der Erstellung entsprechender ausführlicher Dokumentationen.
- Die sich anschließenden Rückbauarbeiten stellten sich als besondere Herausforderung dar, da insbesondere in dem zu erhaltenden Bestand keine großen Bagger eingesetzt werden konnten und in großen Teilen ein Abbruch per Hand nötig wurde. Hierbei wurden die beiden Gebäude der Hauptstraße 7/9 und des Marienplatzes 6/8 voneinander getrennt. Weiterhin wurde in diesem Zuge unter anderem auch der ehemalige und überbaute Innenhof der Hauptstraße 7/9 wieder freigelegt. Dieser dient heute als Lichthof für die innenliegenden Räumlichkeiten des Komplexes.
- Um den heutigen statischen Anforderungen gerecht zu werden, mussten Stützen und Decken mit hohem Aufwand und handwerklichem Können großflächig verstärkt werden.
- Ein Highlight im Baugeschehen war der zur Weihnachtszeit leuchtende Schwibbogen mit einer Breite von 3 m und einer Höhe von 1,5 m auf einem Baukran in 48 m Höhe – eine Idee von Oberbürgermeisterin Constance Arndt.

Über die GP Günter Papenburg Unternehmensgruppe

Das 1963 als Einzelunternehmung gegründete Familienunternehmen besteht heute aus einem Kompetenznetzwerk von rund 65 Tochtergesellschaften und Betriebsteilen der GP Günter Papenburg AG. Bundesweit arbeiten rund 4.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Sparten Gewinnung von Rohstoffen, Produktion von Baustoffen, Hoch-, Tief-, Straßen- und Gleisbau sowie Maschinen- und Anlagenbau, Logistik, Recycling und Verwertung.

Die GP Papenburg Hochbau GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft der GP Günter Papenburg AG hat ihren Hauptsitz in Halle (Saale). Sie ist mit ihren Niederlassungen SF-Bau und Rohbau am Standort Halle (Saale) sowie einer weiteren Niederlassung im Leipziger Zentrum vertreten. Mit ihren ca. 145 Mitarbeitenden ist das Unternehmen im Bereich der Projektentwicklung sowie in den Geschäftsfeldern des konstruktiven und schlüsselfertigen Hochbaus, im Industrie-, Wohn- und Gewerbebau und im Bau von Sport- und Freizeitgebäuden tätig. Unter Nutzung der konzerneigenen Wertschöpfungskette realisiert die GP Papenburg Hochbau GmbH moderne und zukunftsfähige Projekte.