

Amt für Umwelt und Wirtschaft  
3911/VIII

**Gremium:** Rat der Kreisstadt Siegburg öffentlich  
**Sitzung am:** 17.02.2025

### **Sachstand ehem. Galeria-Gebäude – Endbericht Machbarkeitsstudie Drees & Sommer**

#### **Sachverhalt:**

Auf die Vorlagen 2361/VIII vom 17.05.23 und 2980/VIII vom 22.02.2024 sowie die Präsentation von Drees & Sommer im Wirtschaftsförderungsausschuss vom 26. November 2024 wird verwiesen.

#### **Hintergrund**

Die Stadt Siegburg hat sich seit dem Frühjahr 2023 nach Bekanntwerden der geplanten Schließung der GaleriaKarstadtKaufhof-Filiale zum Ende Januar 2024 intensiv mit der Zukunft der Immobilie beschäftigt. Zunächst stand im Verlauf des Jahres 2023 noch die Abwendung der Schließung der Galeria-Filiale im Mittelpunkt der Gespräche und Aktivitäten, die jedoch im Herbst 2023 als Konzernentscheidung definitiv beschlossen wurde. Bereits im Sommer 2023 hatte sich die Wirtschaftsförderung um Fördermittel des Landes NRW für eine Nachnutzungsstudie bemüht und den Förderbescheid hierzu im November 2023 erhalten. Die Vergabe der Nachnutzungsstudie an das Büro Drees & Sommer erfolgte dann noch im Dezember 2023. Gleichzeitig fanden ab Herbst 2023 erste Gespräche mit potenziellen Projektentwicklern und Investoren statt, die im Laufe des Jahres 2024 fortgesetzt wurden. Ein regelmäßiger Austausch mit den Eigentümervertretern, den Firmen RME aus Oberhausen und den Firma Lapithus GmbH aus Frankfurt findet seit dem Frühjahr 2023 statt. Die Stadtbetriebe Siegburg AöR konnten mit dem Eigentümer die Übernahme des Parkhausbetriebs im Sommer 2024 vereinbaren und im weiteren Verlauf einen Teil des 3. Obergeschosses für den interimswiseen Theaterbetrieb der Studiobühne anmieten.

#### **Aktueller Sachstand**

Mit der Wiederaufnahme des Parkhausbetriebes durch die SBS AöR konnten wichtige Parkplatzkapazitäten für die gesamte Innenstadt gesichert werden. Auch konnte mit der Studiobühne des Theaterschatz Siegburg e.V. eine interessante Zwischennutzung für die 3. Etage des Gebäudes erreicht werden. Im Erdgeschoss ist seit November 2024 der Discounter Tedi ebenfalls mit einer Zwischennutzung eingezogen. Beide Interimslösungen gewährleisten zumindest eine grundständige Belegung des Gebäudes inkl. der Nutzung und Instandhaltung der technischen Anlagen. Die Eigentümervertreter bemühen sich weiterhin um weitere Zwischennutzungen und um den Verkauf der Immobilie. Ein größeres Investment in das Gebäude ist von Seiten des derzeitigen Eigentümers nicht zu erwarten. Die Tatsache, dass der Eigentümer die Siegburger Immobilie im Paket mit über 20 weiteren Gebäuden erworben hat und sich derzeit um insgesamt 12 Leerstände in vergleichbar großen Objekten kümmern muss, führt dazu, dass Lösungen für einzelne Immobilien erschwert werden.

Die Machbarkeitsstudie des Büros Drees & Sommer ist nun mehr zu Jahresbeginn 2025 abgeschlossen worden. Ergebnis des ca. einjährigen Untersuchungsprozesses ist ein Umnutzungskonzept mit einem Wechsel von einem Mono- zu einem „Multiuse“-Ansatz. Statt einer Nutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb wird in der Studie ein Nutzungsmix aus unterschiedlichen Nutzungsarten (Wohnen, Büro, Einzelhandel, Freizeit, Gesundheit und Gastronomie) vorgeschlagen. Nur so könne eine wirtschaftliche Nachnutzung gewährleistet werden. Eine Einzelhandelsnutzung in den oberen Etagen ist nicht mehr marktfähig. Für dieses Konzept sind allerdings umfangreiche Umbauarbeiten erforderlich. Die Gebäudetechnik muss aus

dem 5. Obergeschoss entfernt und für unterschiedliche Nutzer mit unterschiedlichen räumlichen und technischen Bedarfen umgebaut werden. Um die erforderliche Belichtung zu erreichen, wird ein Lichthof nötig und es müssen weitere Fensterflächen eingebaut werden. Die Rolltreppenkerne müssen entfernt und die Fassade erneuert werden. Im Grundsatz ist aufgrund des Stützenrasters der Umbau für die vorgeschlagenen Nutzungen gut realisierbar.

Die in der Machbarkeitsstudie aus dem oben skizzierten Nutzungskonzept abgeleitete Wirtschaftlichkeitsbetrachtung macht jedoch deutlich, vor welchen Herausforderungen der aktuelle Eigentümer und mögliche künftige Investoren und Projektentwickler stehen: die grundsätzlich betriebswirtschaftliche Machbarkeit wird durch die Faktoren Finanzierungskosten und Verkaufspreis sowie Risikoaufschläge eingeschränkt. Das Marktumfeld ist aufgrund hoher Zinsen und ungünstiger makroökonomischer Randbedingungen für eine kurzfristige Lösung ebenfalls extrem schwierig.

### **Zum weiteren Vorgehen**

Die Stadt Siegburg wird die Gespräche mit potenziellen Investoren und Projektentwicklern intensivieren und neue Akteure ansprechen, z.B. durch die Teilnahme an einschlägigen Events und Messen wie der polis convention in Düsseldorf. Dabei dient die Machbarkeitsstudie als Grundlage für die Gespräche und als Vergleichsmaßstab für die Pläne Dritter. Ziel ist es, einen oder mehrere Marktakteure zu finden, die mit diesem Objekt arbeiten und eine hochwertige Entwicklung ermöglichen können. Die bestehenden oder neue künftige Zwischennutzungen werden unterstützend durch die Wirtschaftsförderung und das technische Dezernat begleitet.

### **Zur Sitzung des Rates am 17.2.2025**

Siegburg, 22.01.2025

#### Anlage:

Endbericht Machbarkeitsstudie Drees & Sommer (im Ratsportal veröffentlicht)