

# AUSSCHUSS FÜR PLANUNG & STADTENTWICKLUNG

Entwicklungs- und  
Machbarkeitsstudie für Neusser  
Einzelhandelsgroßimmobilien

17.02.2026

**AUSGANGS  
LAGE**

## ANALYSE

- Markt- & Standortanalyse
- Stakeholderanalyse
- Nutzungsanalyse Bestand
- Analyse Gebäude & Stadtraum

METHODIK

## **ANALYSE**

- Markt- & Standortanalyse
- Stakeholderanalyse
- Nutzungsanalyse Bestand
- Analyse Gebäude & Stadtraum

## **BETEILIGUNG**

- lokale Expert:innen
- Öffentlichkeit
- Stadtverwaltung
- Eigentümer:innen

METHODIK

## ANALYSE

- Markt- & Standortanalyse
- Stakeholderanalyse
- Nutzungsanalyse Bestand
- Analyse Gebäude & Stadtraum

## BETEILIGUNG

- lokale Expert:innen
- Öffentlichkeit
- Stadtverwaltung
- Eigentümer:innen

ZWEI ENTWICKLUNGSVARIANTEN

METHODIK

### ANALYSE

- Markt- & Standortanalyse
- Stakeholderanalyse
- Nutzungsanalyse Bestand
- Analyse Gebäude & Stadtraum

### BETEILIGUNG

- lokale Expert:innen
- Öffentlichkeit
- Stadtverwaltung
- Eigentümer:innen

METHODIK

### ZWEI ENTWICKLUNGSVARIANTEN

### BETEILIGUNG

- Öffentlichkeit
- Eigentümer:innen

### ANALYSE

- Markt- & Standortanalyse
- Stakeholderanalyse
- Nutzungsanalyse Bestand
- Analyse Gebäude & Stadtraum

### BETEILIGUNG

- lokale Expert:innen
- Öffentlichkeit
- Stadtverwaltung
- Eigentümer:innen

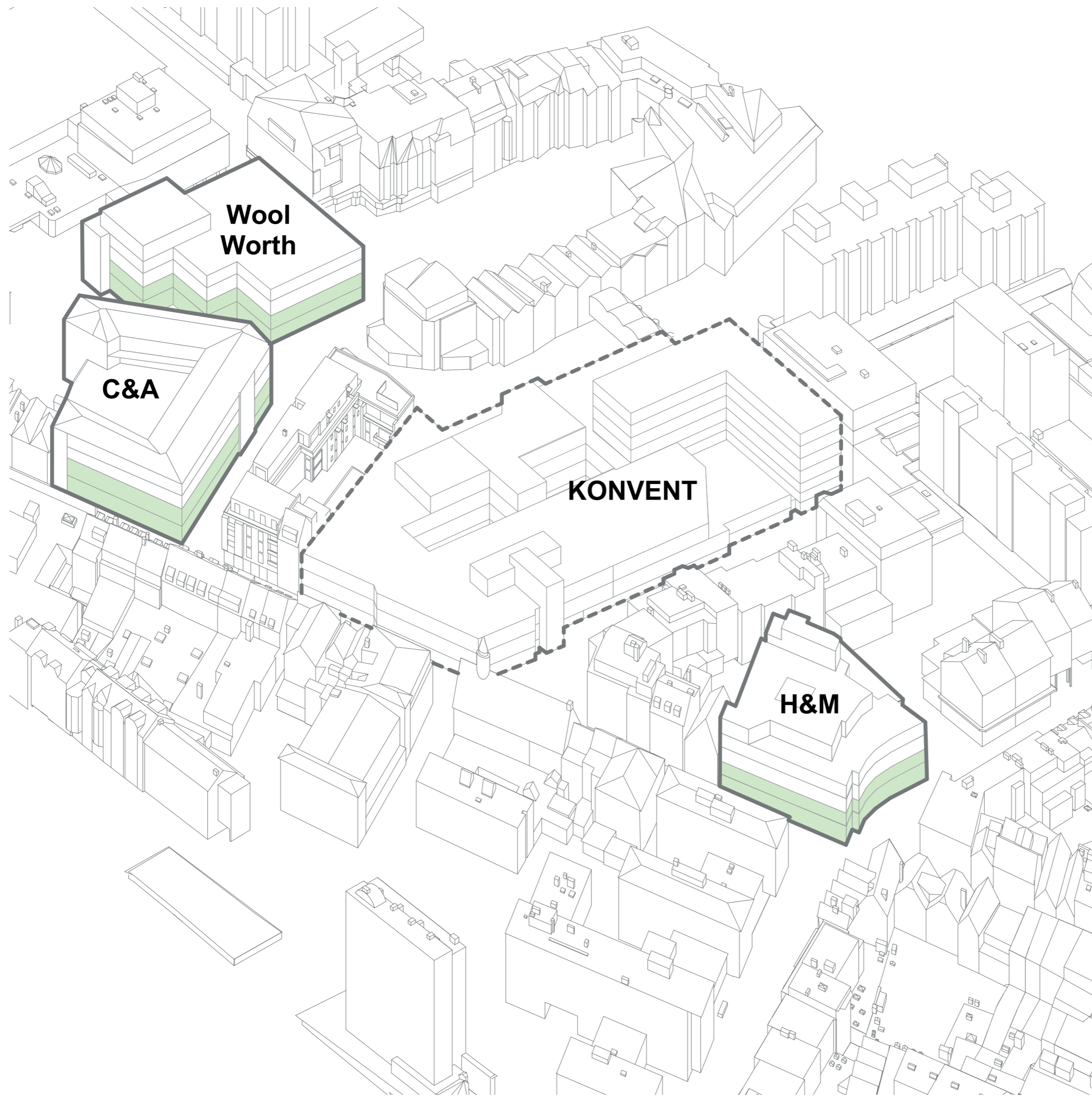
METHODIK

ZWEI ENTWICKLUNGSVARIANTEN

### BETEILIGUNG

- Öffentlichkeit
- Eigentümer:innen

EMPFEHLUNG VORZUGSVARIANTE



AKTUELLE NUTZUNGEN

- Einzelhandel
- Leerstand



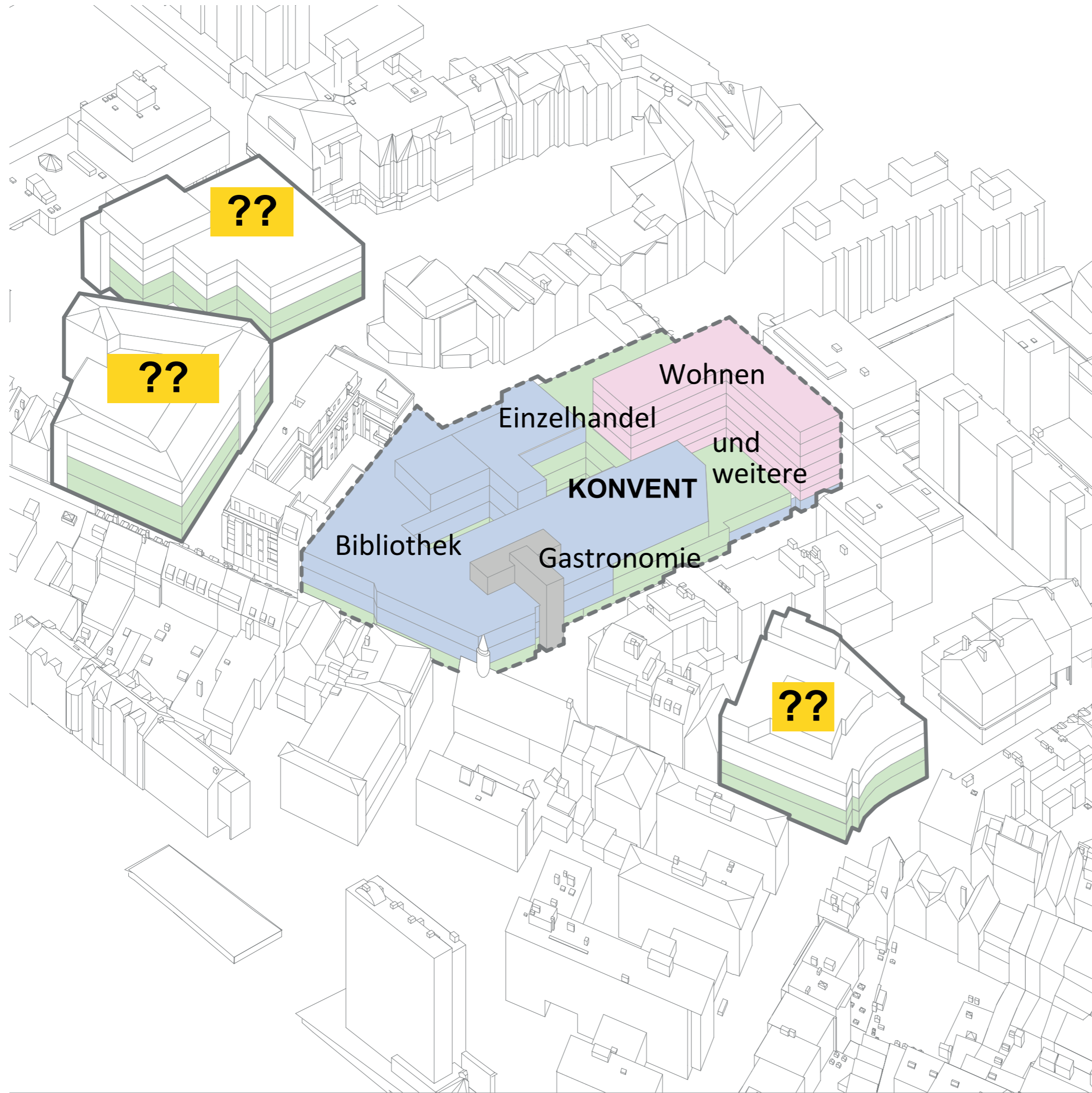


NUTZUNGSERHEBUNG BESTAND

Erdgeschossnutzungen

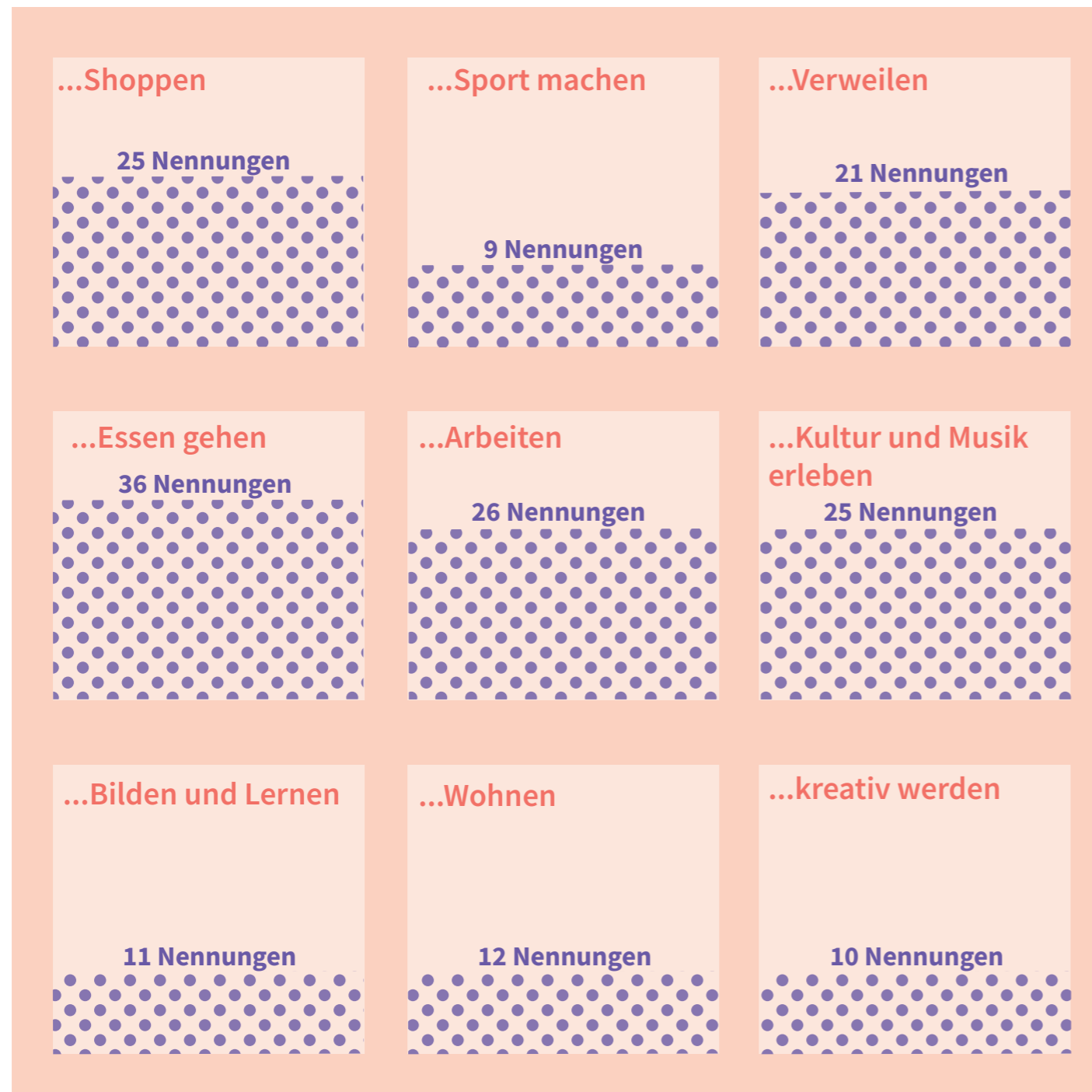
- Wohnen
- Einrichtungen der Verwaltung
- Sozialwesen/Gemeinwohl
- Handwerk, Produktion, Manufaktur
- Andere nicht gewerbl. Nutzungen
- Kreativwirtschaft
- Kunst, Kultur, Unterh., Sport, Freiz.
- Interessensvertr., Vereine, kirchl. Einr.
- Gesundheitswesen
- Gastronomie/Beherbergung
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Bildung&Lernen
- Andere gewerbliche Nutzung

**ZIELE**

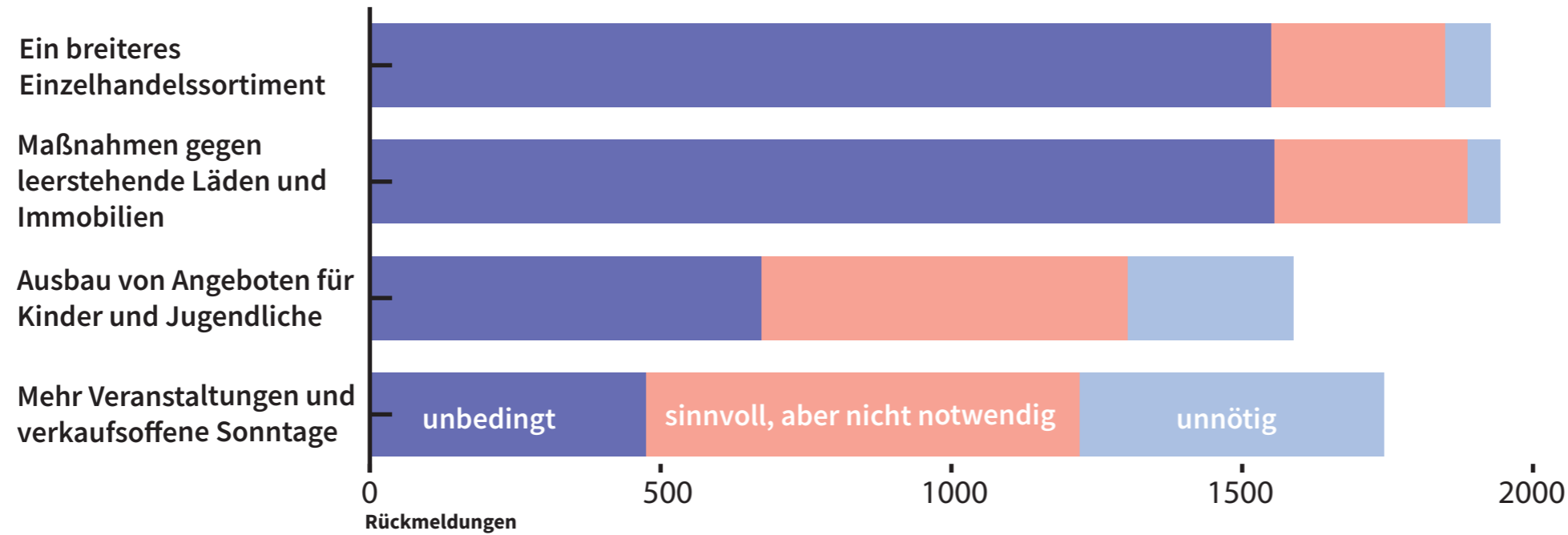




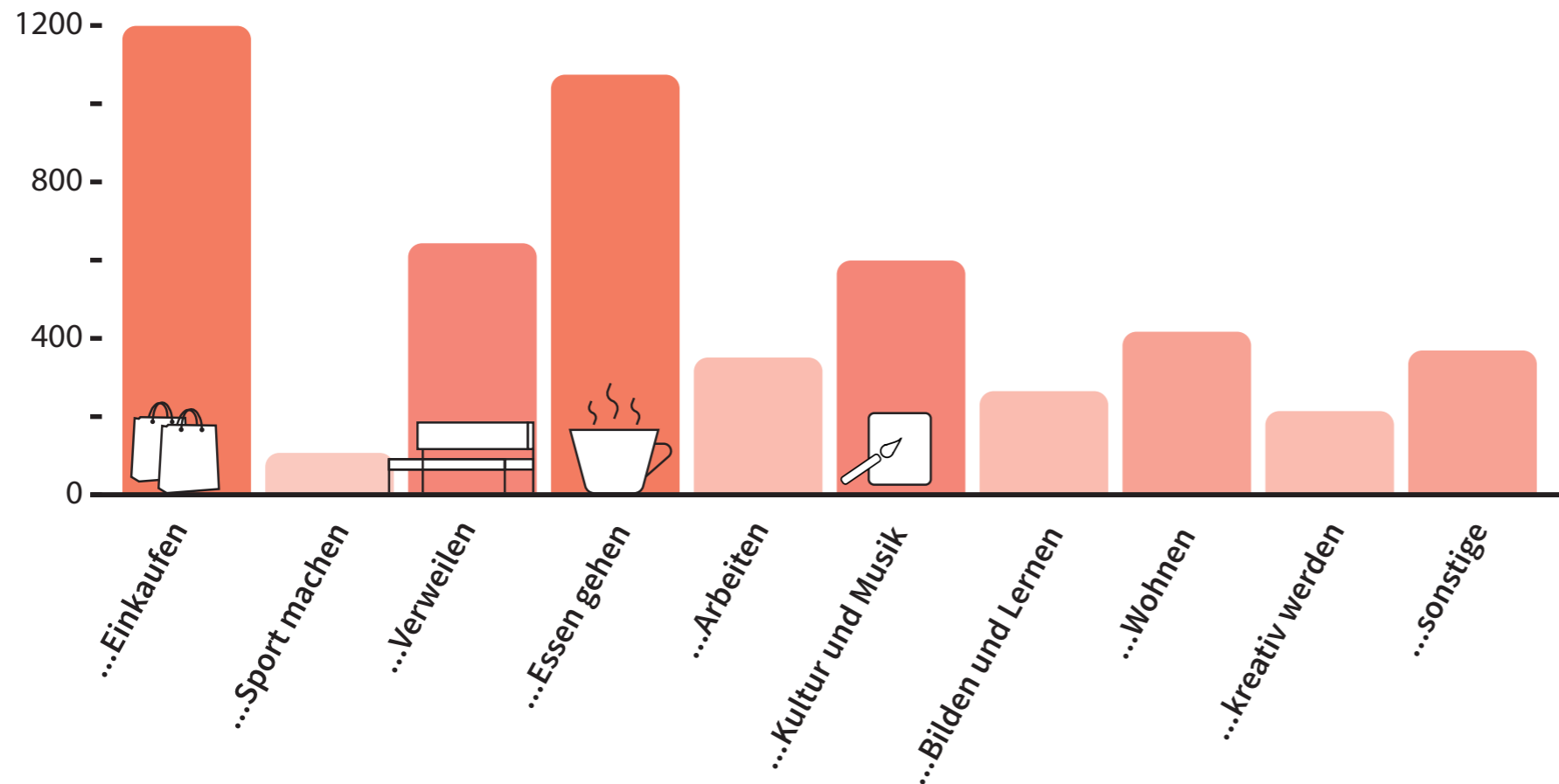
# **BETEILIGUNGS FORMATE**



Welche Maßnahmen würden aus Ihrer Sicht die Belebung und Nutzungsvielfalt der Innenstadt verbessern?



Die Innenstadt ist ein Ort zum... (Mehrfachnennungen möglich)



über 3.000  
Beteiligungen!

H&M

C&A

Wool  
worth

Konvent

Interview  
Eigentümer:  
innen

**DEHOGA**

**Handels-  
verband**

**Stadt-  
planungs-  
amt**

**IHK**

**Makler**

**City-  
Management**

**Interview**  
**Expert:  
innen**

Jugend-  
amt

Stadt-  
marketing

Sozial-  
amt

Kultur-  
amt

Wirtschafts-  
förderung

Sport-  
amt

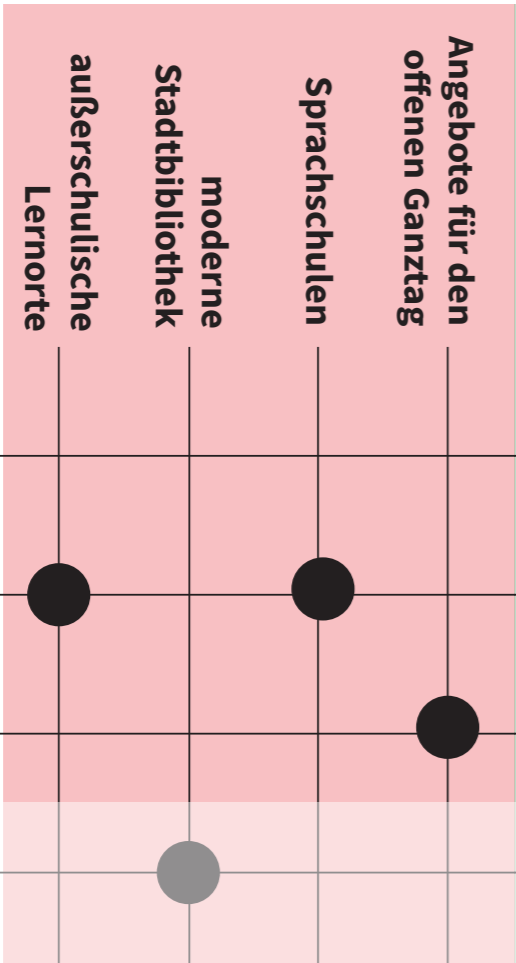
Workshop  
Stadt-  
verwaltung

Schul-  
verwaltung

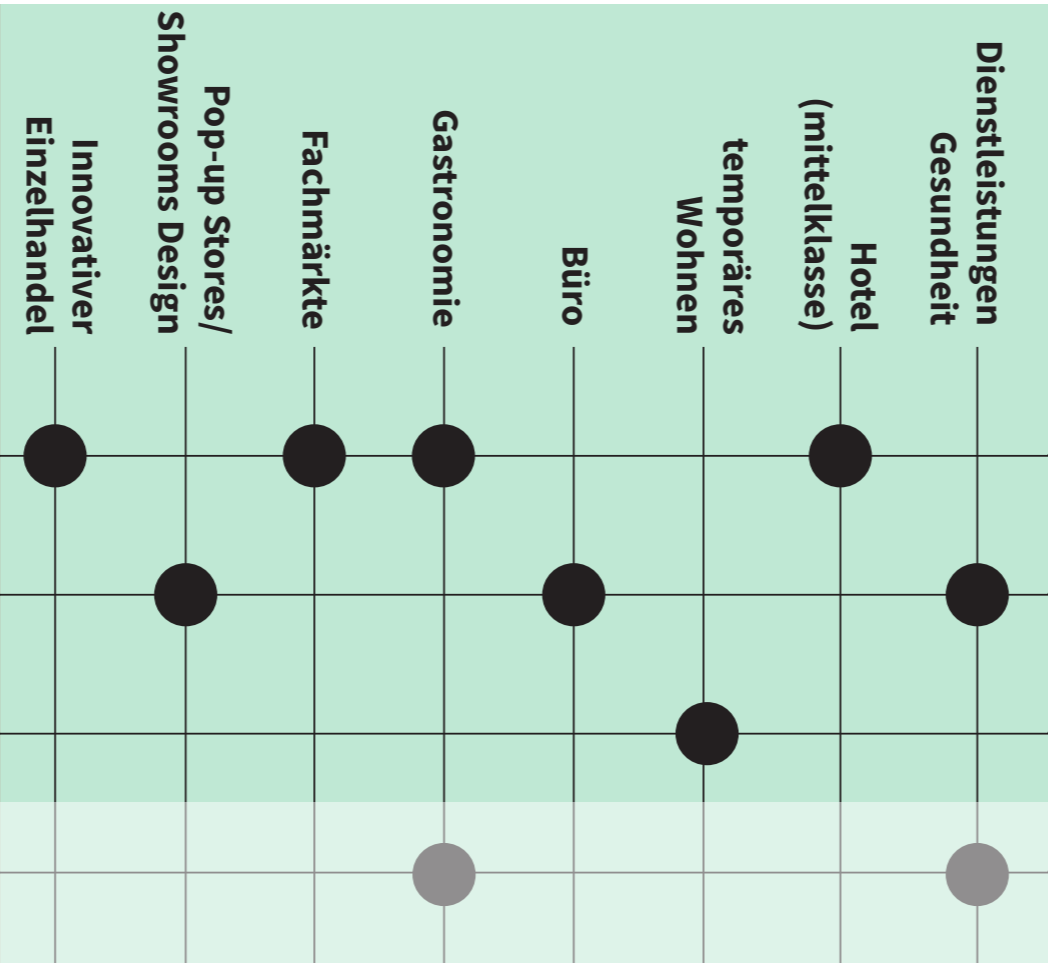
Stadt-  
planungs-  
amt

**ABLEITUNG  
NUTZUNGEN**

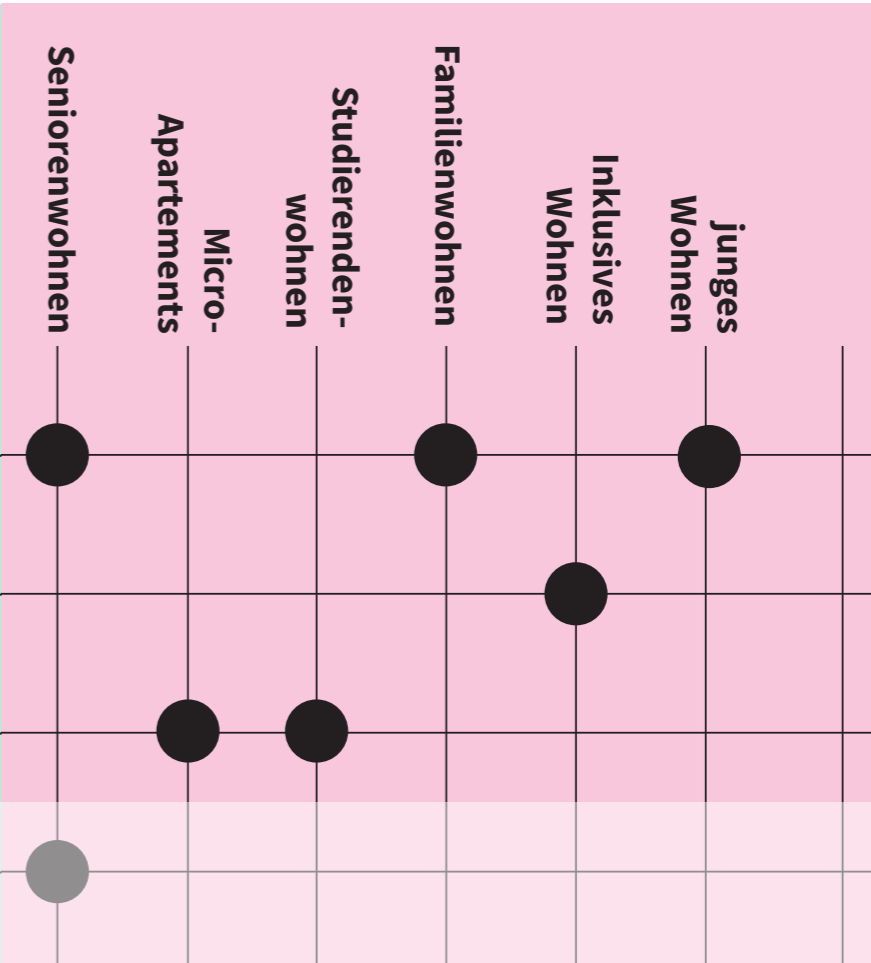
## Bildung



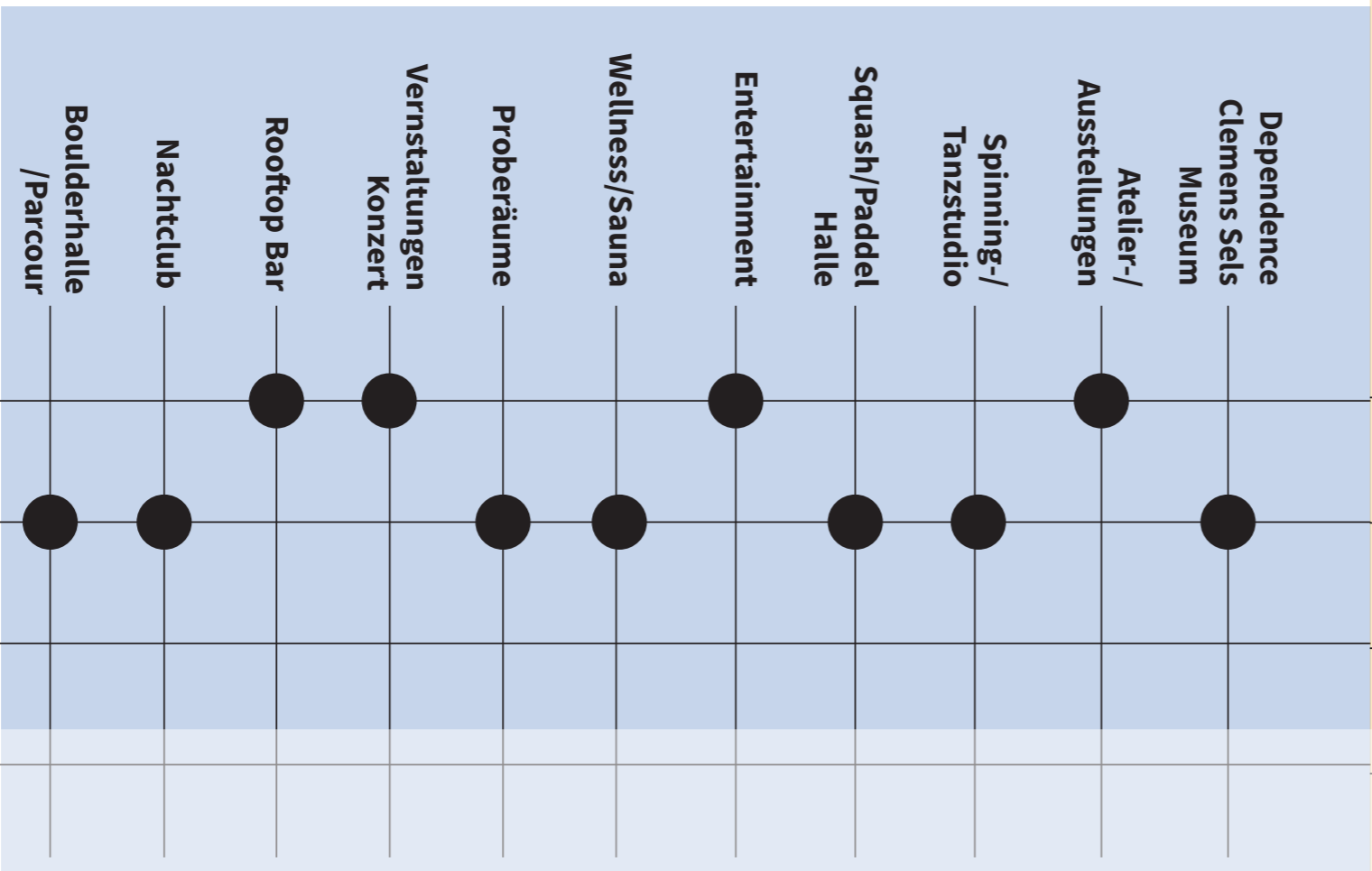
## Gewerbe



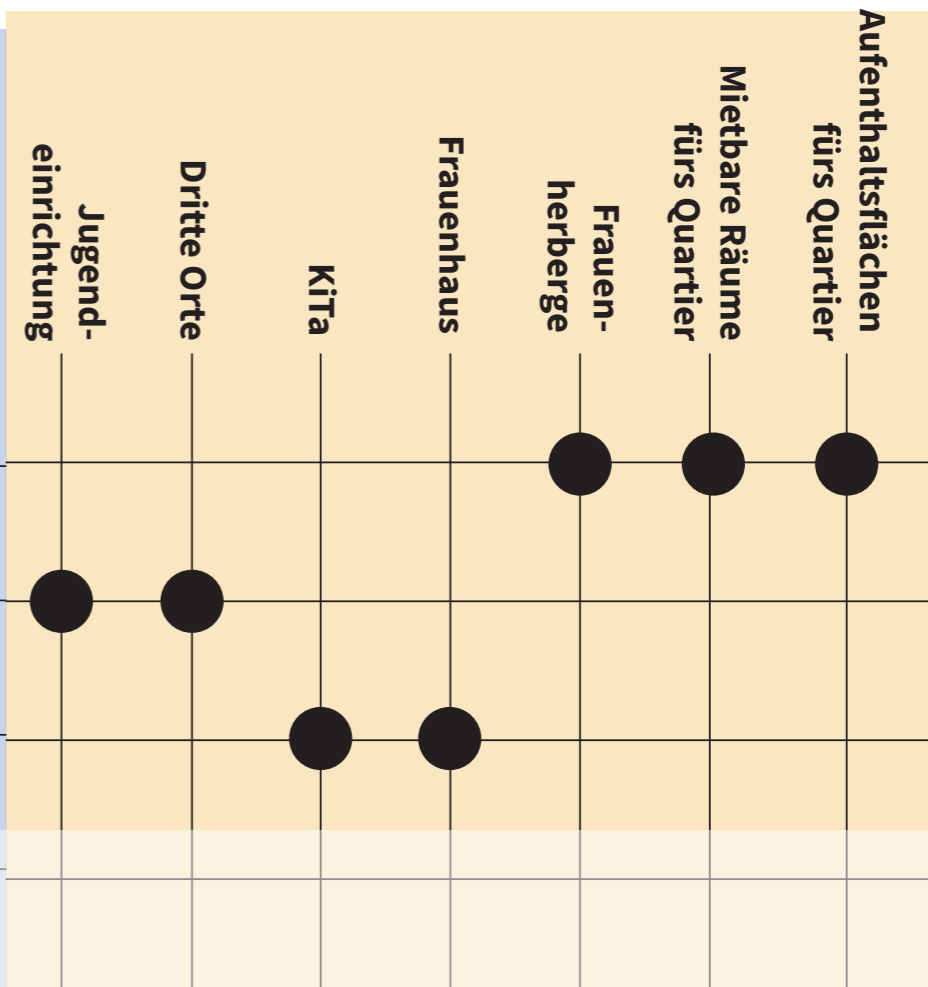
## Wohnen



## Kultur/Freizeit

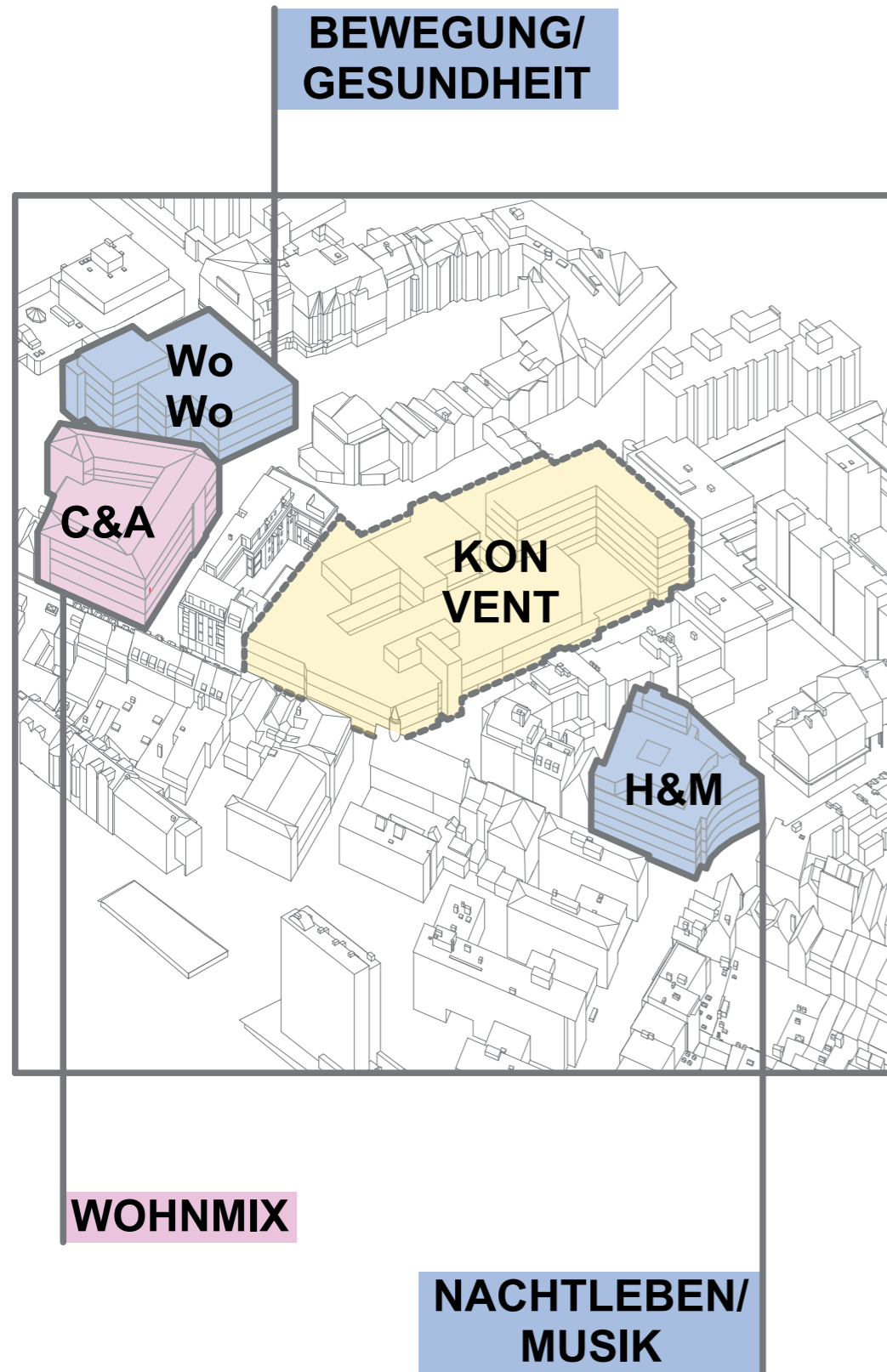


## Soziales



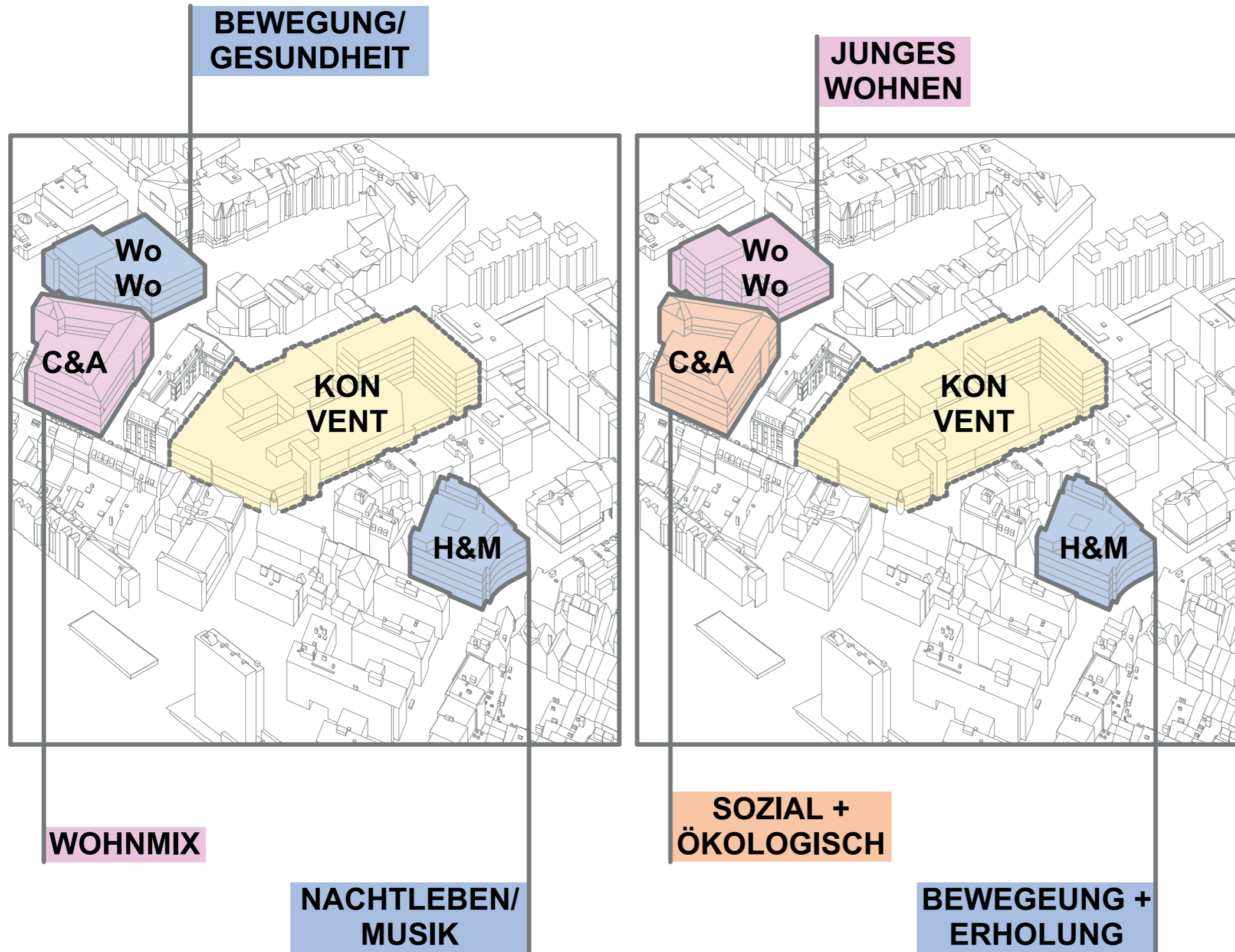
# **DIE VARIANTEN**

# VARIANTE 1: neue Freizeitmagneten

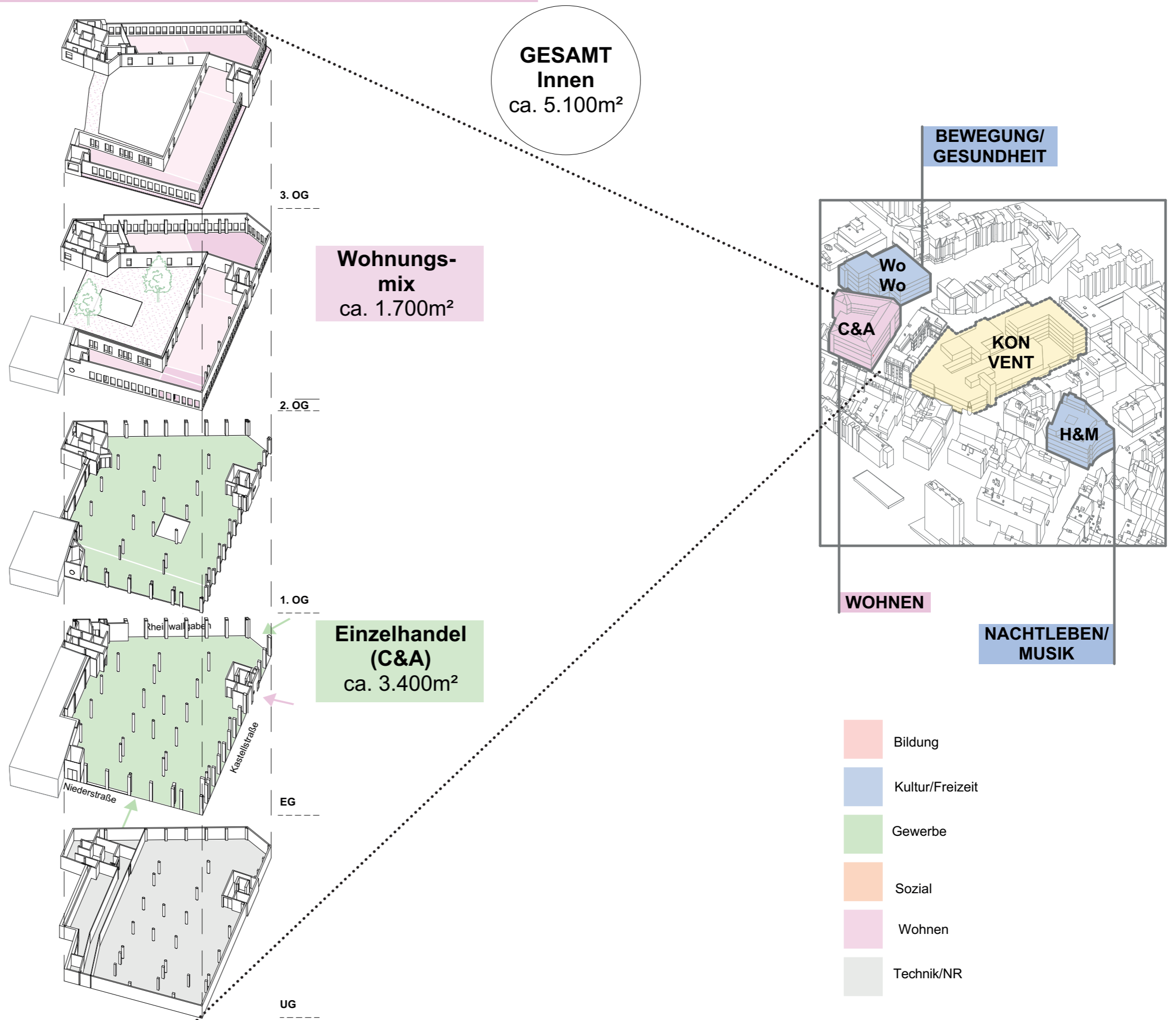


### VARIANTE 1: neue Freizeitmagneten

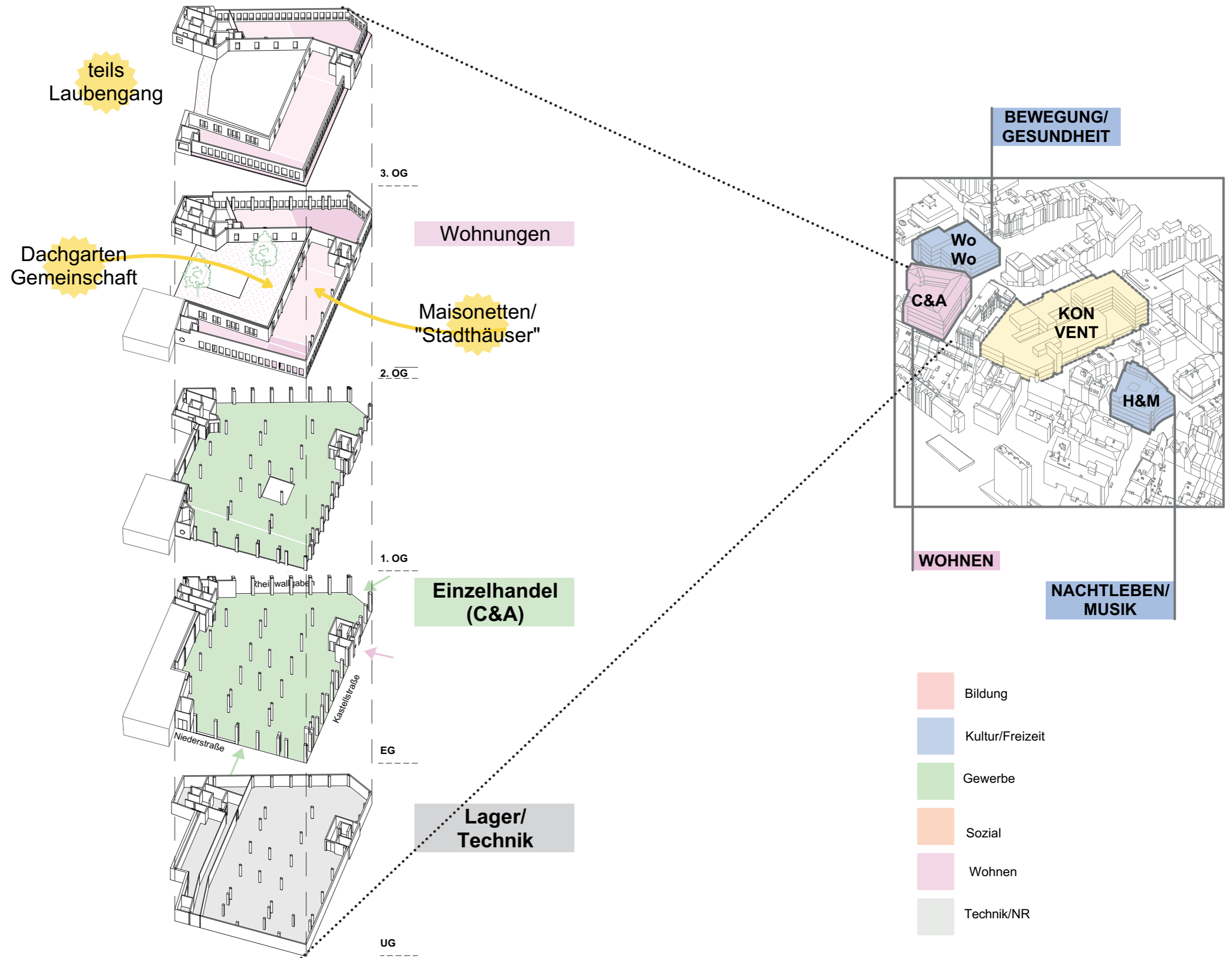
### VARIANTE 2: Durchmischer Wohn- und Erlebnisort

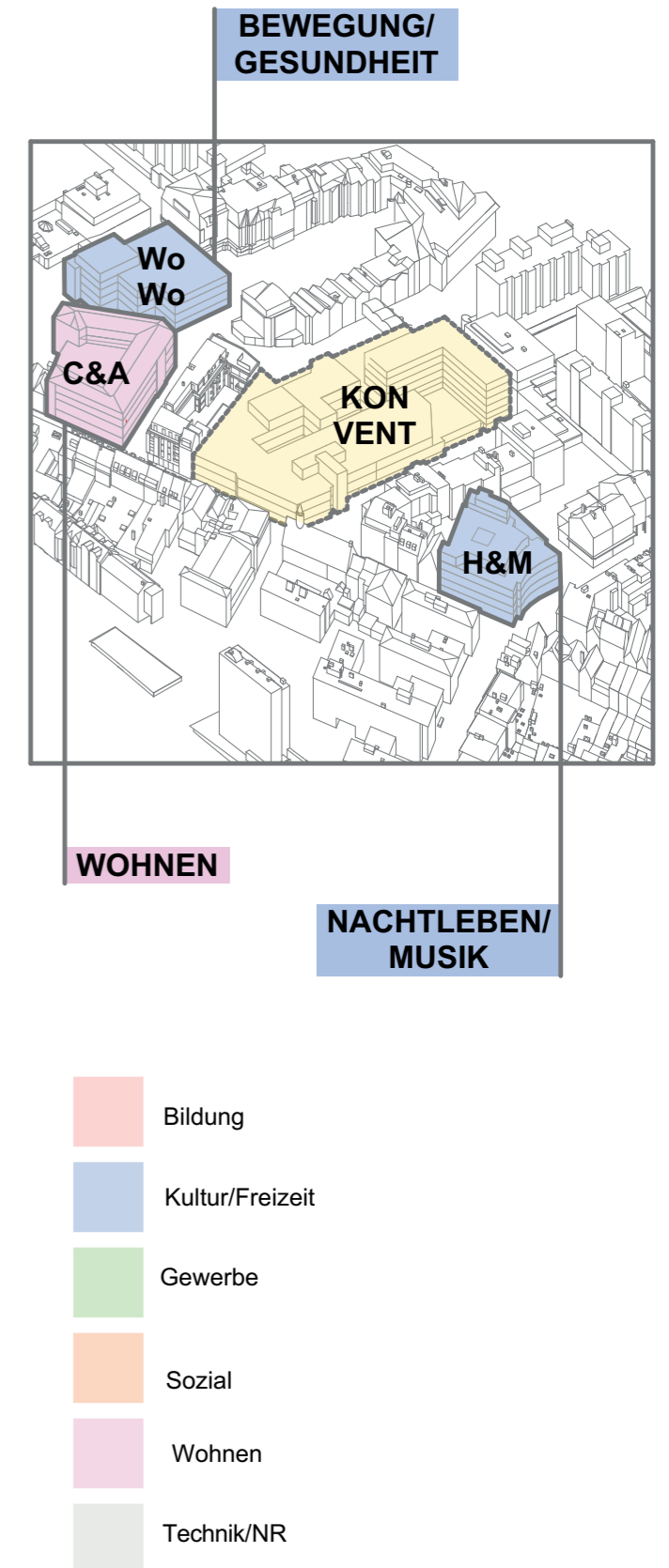
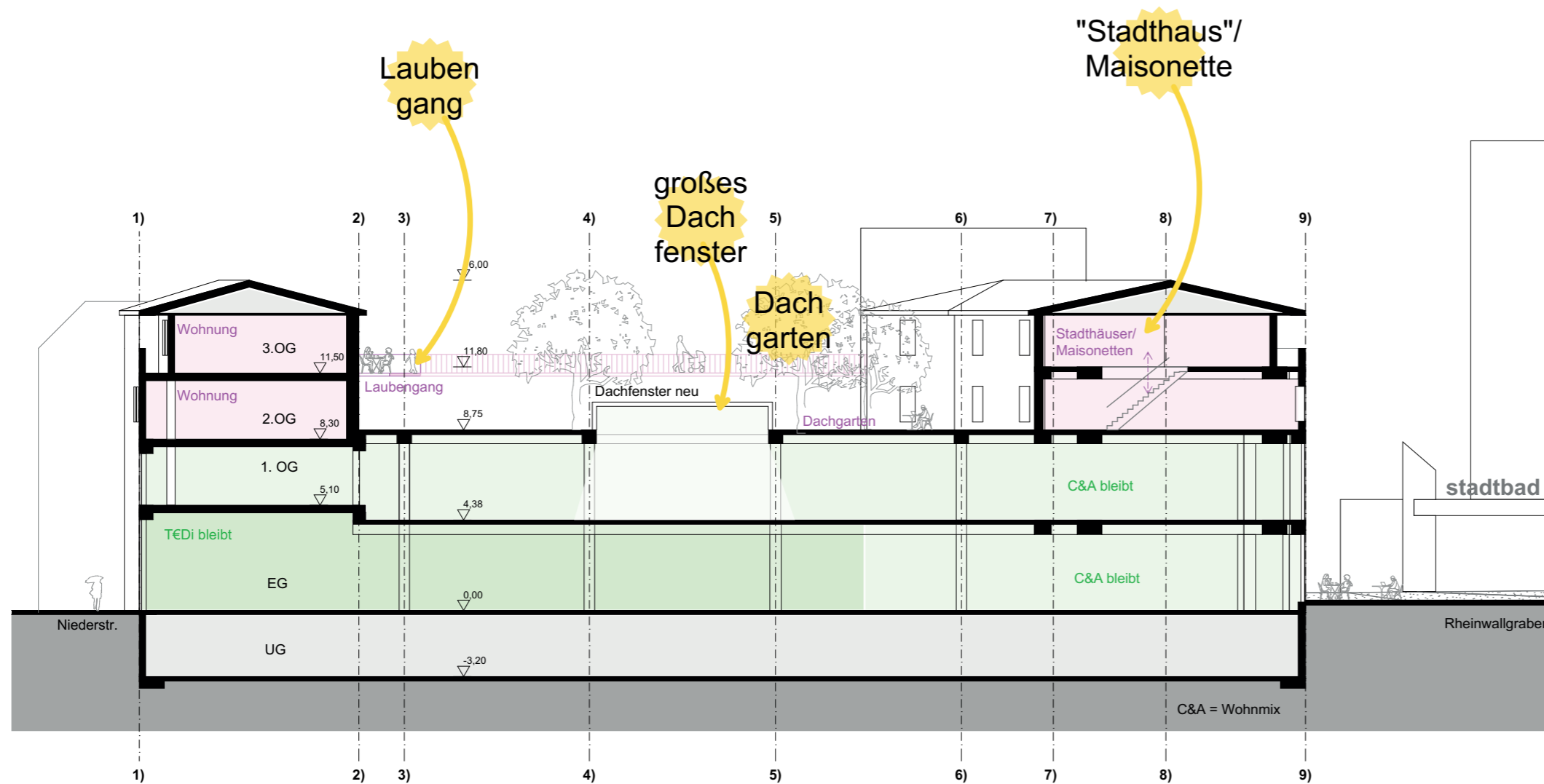


# VARIANTE 1: Wohnmix

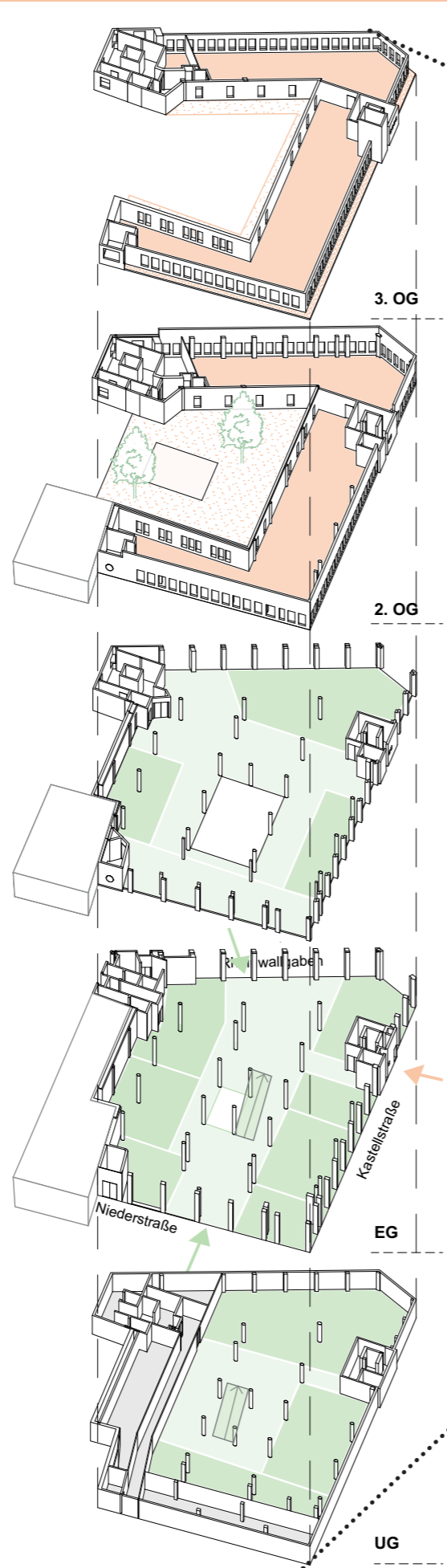


# VARIANTE 1: Wohnmix





## C&A VARIANTE 2: Sozial & Ökologisch

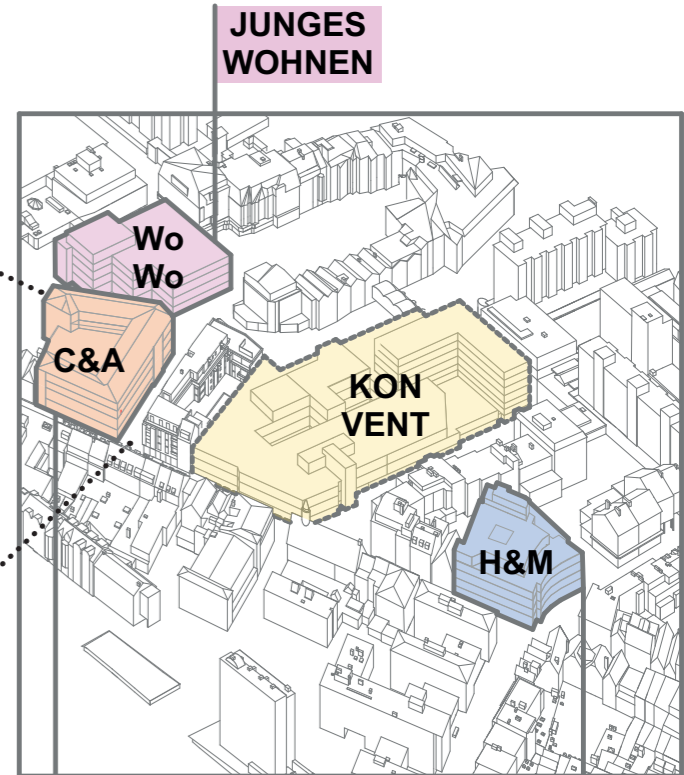


**Frauenherberge**  
ca. 800m<sup>2</sup>  
+Balkone/  
Laubengang

**Soz.Träger**  
Tagestreff  
Beratung  
ca. 900m<sup>2</sup>  
**Dachgarten**  
ca. 600m<sup>2</sup>

**CIRCULAR HUB**  
Verkauf  
Werkstatt  
Gastronomie  
Event/Workshop  
ca. 4.500m<sup>2</sup>

**GESAMT  
Innen  
ca. 6.200m<sup>2</sup>**

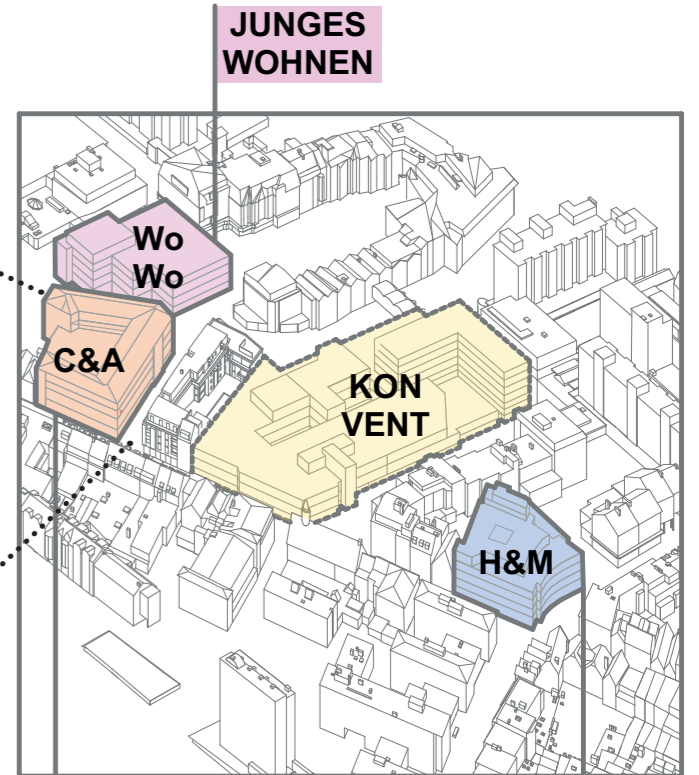
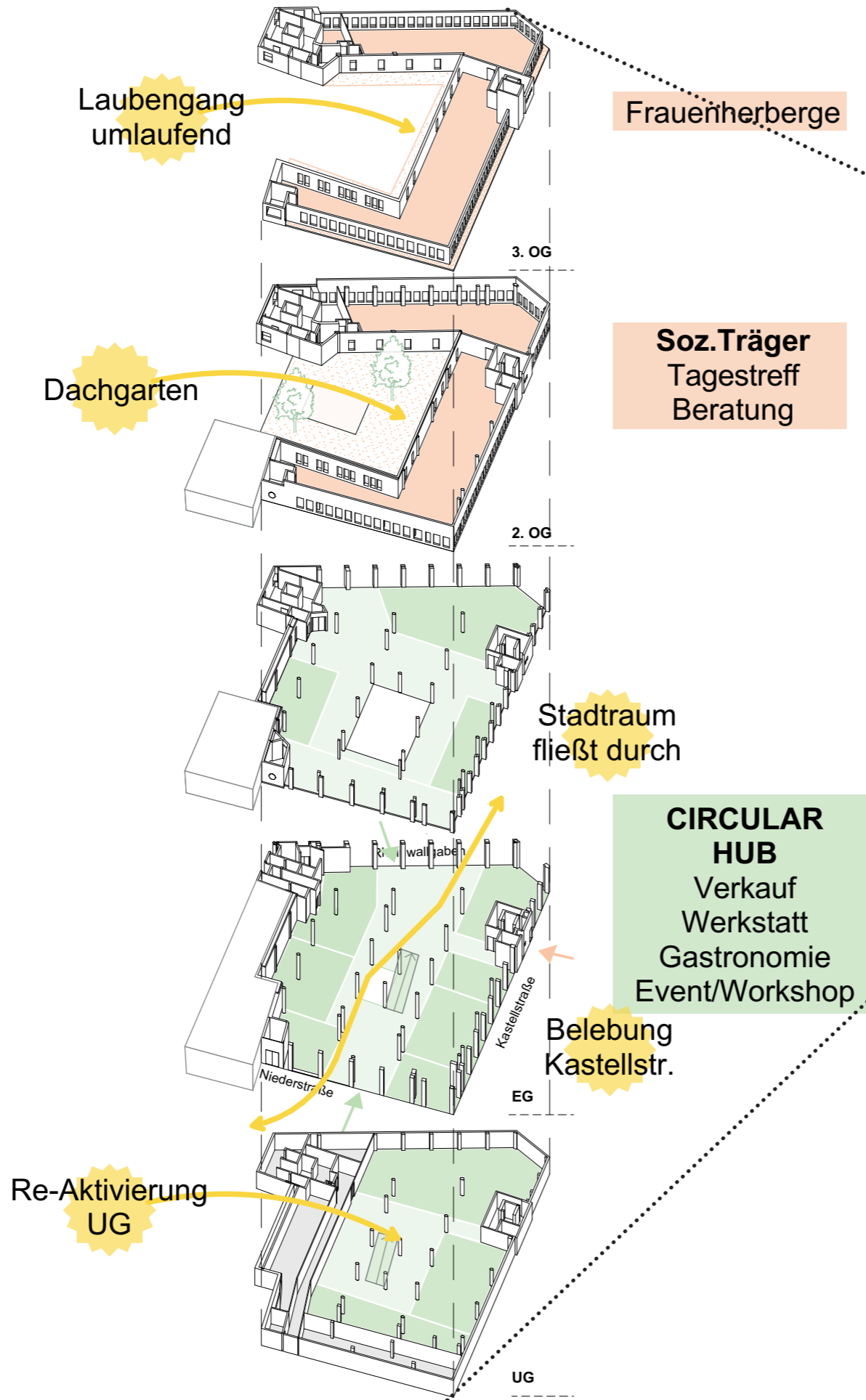


**SOZIAL +  
ÖKOLOGISCH**

**BEWEGUNG +  
ERHOLUNG**

- Bildung
- Kultur/Freizeit
- Gewerbe
- Sozial
- Wohnen
- Technik/NR

# C&A VARIANTE 2: Sozial & Ökologisch

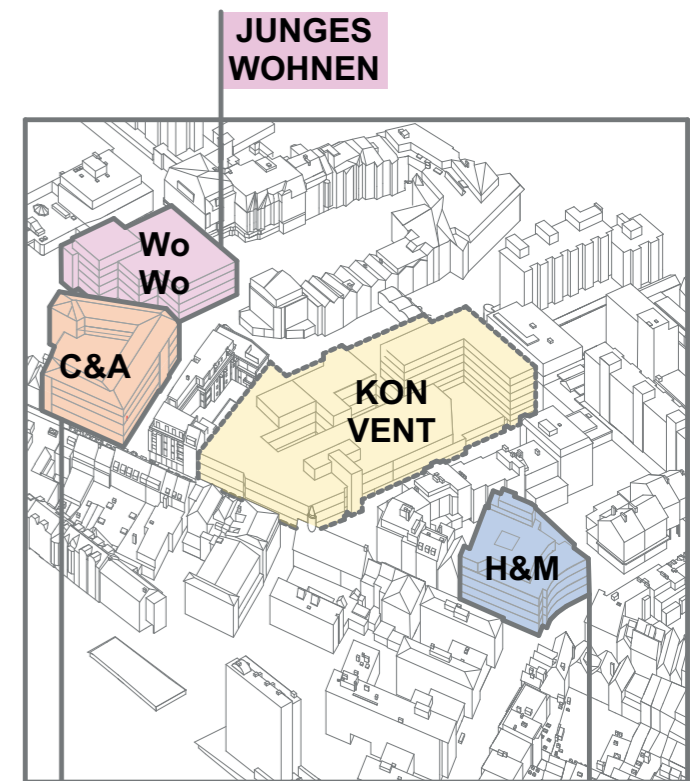
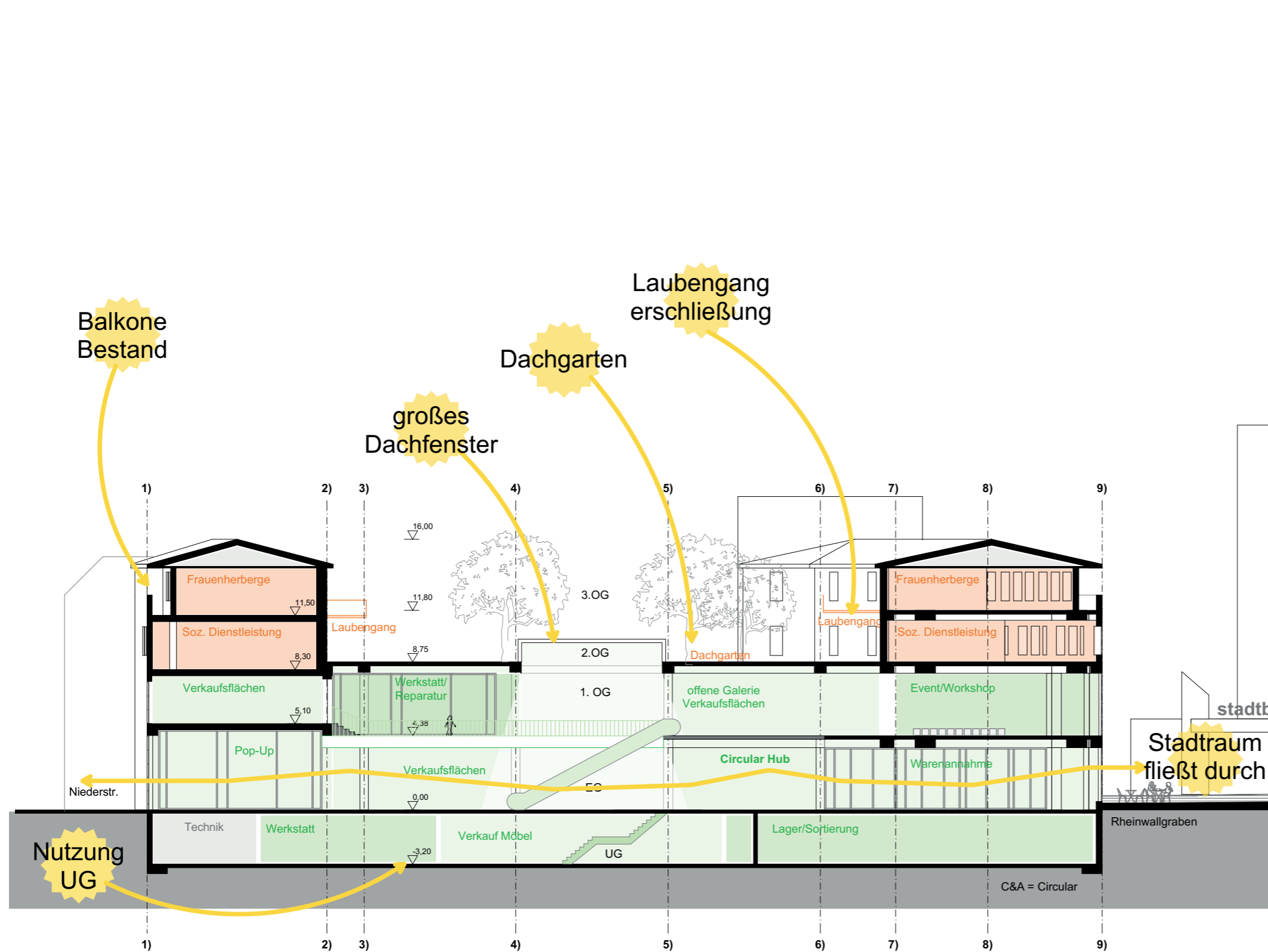


**SOZIAL + ÖKOLOGISCH**

**BEWEGUNG + ERHOLUNG**

- Bildung
- Kultur/Freizeit
- Gewerbe
- Sozial
- Wohnen
- Technik/NR

# C&A VARIANTE 2: Sozial & Ökologisch



**SOZIAL + ÖKOLOGISCH**

**BEWEGUNG + ERHOLUNG**

- Bildung
- Kultur/Freizeit
- Gewerbe
- Sozial
- Wohnen
- Technik/NR

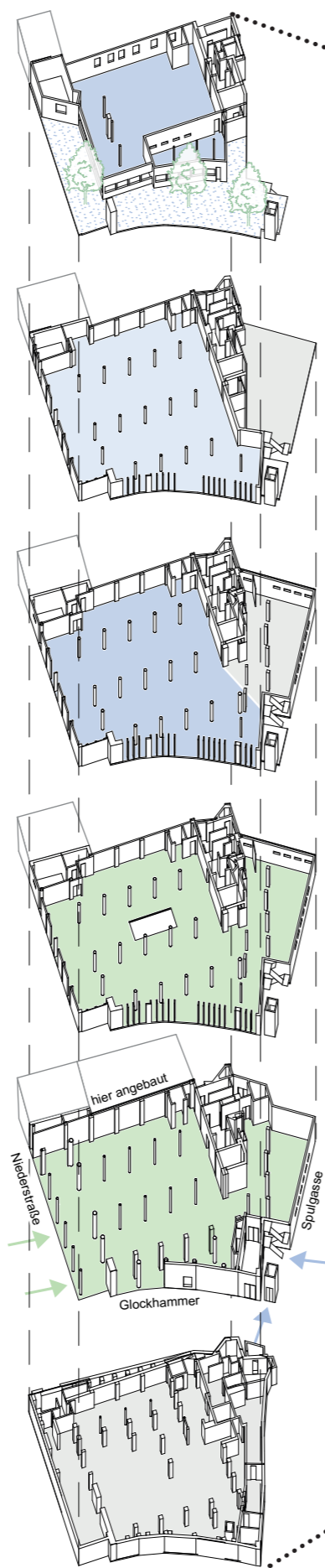


Referenzprojekte  
Circular Hub

- Nochmall, Berlin
- ReTuna, Schweden
- Wiederschön, Leipzig

# H&M VARIANTE 1: Nachtleben

STANDORT H&M



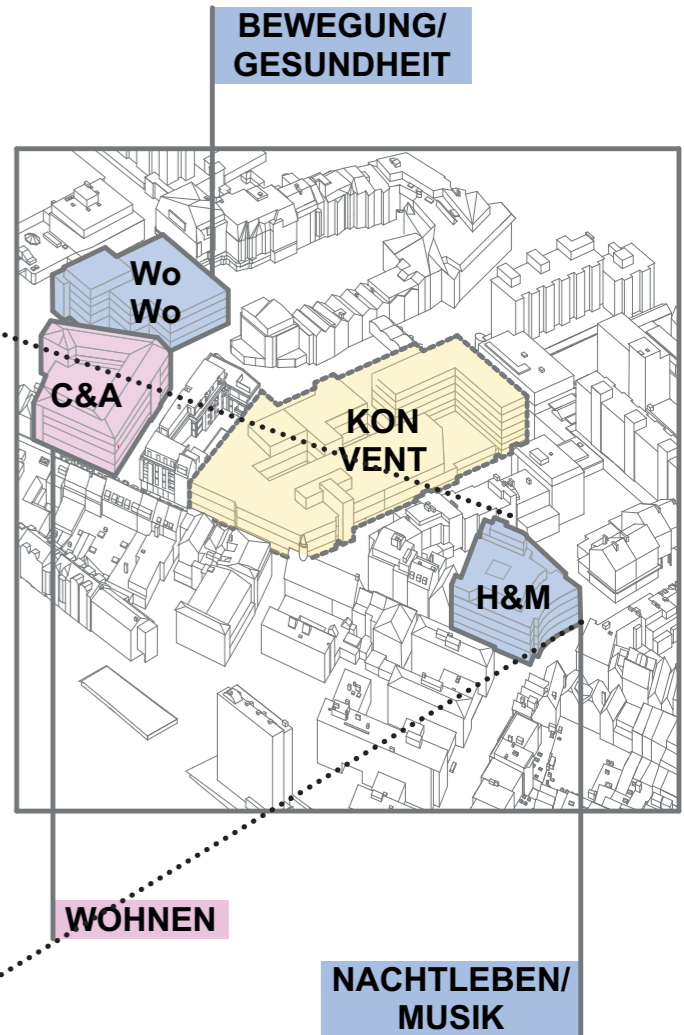
**Rooftop-Bar**  
ca. 450m<sup>2</sup>  
**Dachterrasse**  
ca. 400m<sup>2</sup>

**Probenräume**  
ca. 950m<sup>2</sup>

**Entertainment**  
ca. 950m<sup>2</sup>

**Einzelhandel (H&M)**  
ca. 2.300m<sup>2</sup>

**GESAMT Innen**  
ca. 4.650m<sup>2</sup>



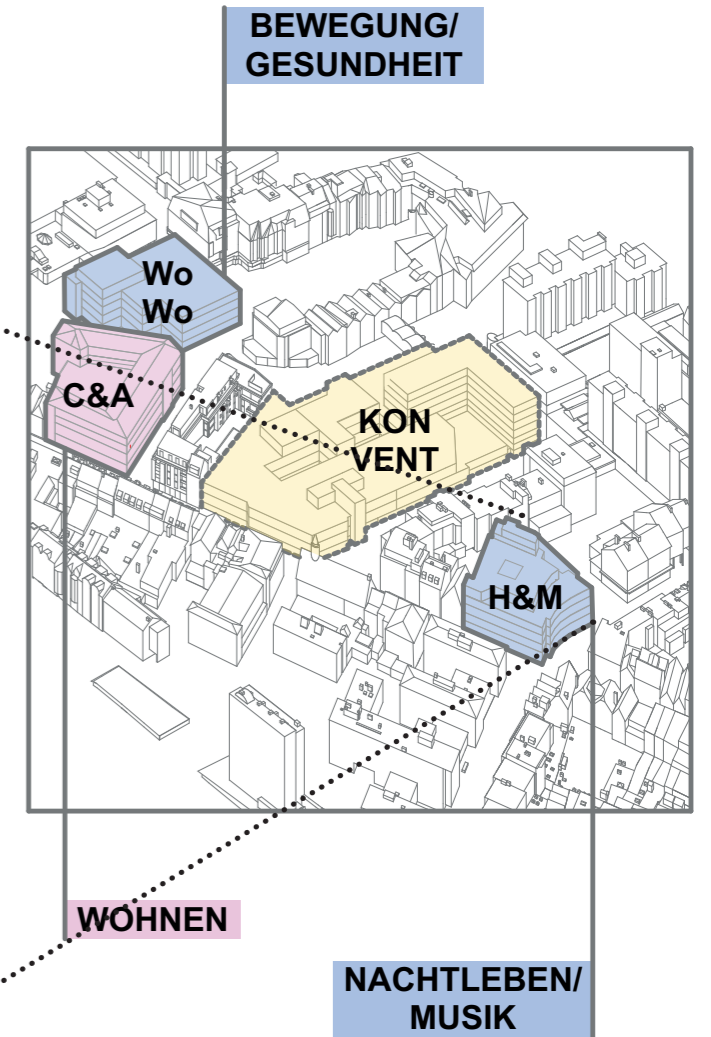
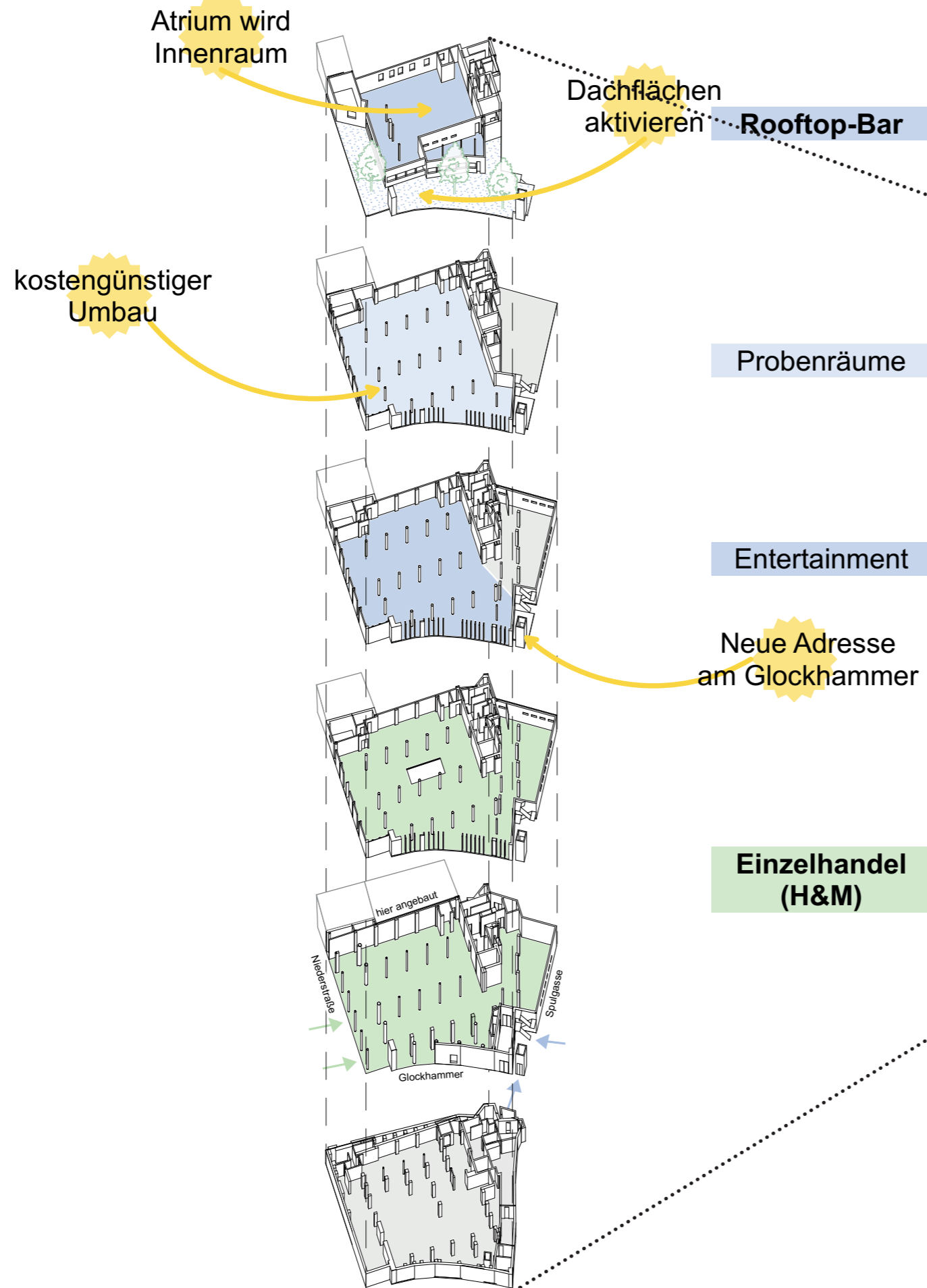
**BEWEGUNG/  
GESUNDHEIT**

**WÖHNEN**

**NACHTLEBEN/  
MUSIK**

- Bildung
- Kultur/Freizeit
- Gewerbe
- Sozial
- Wohnen
- Technik/NR

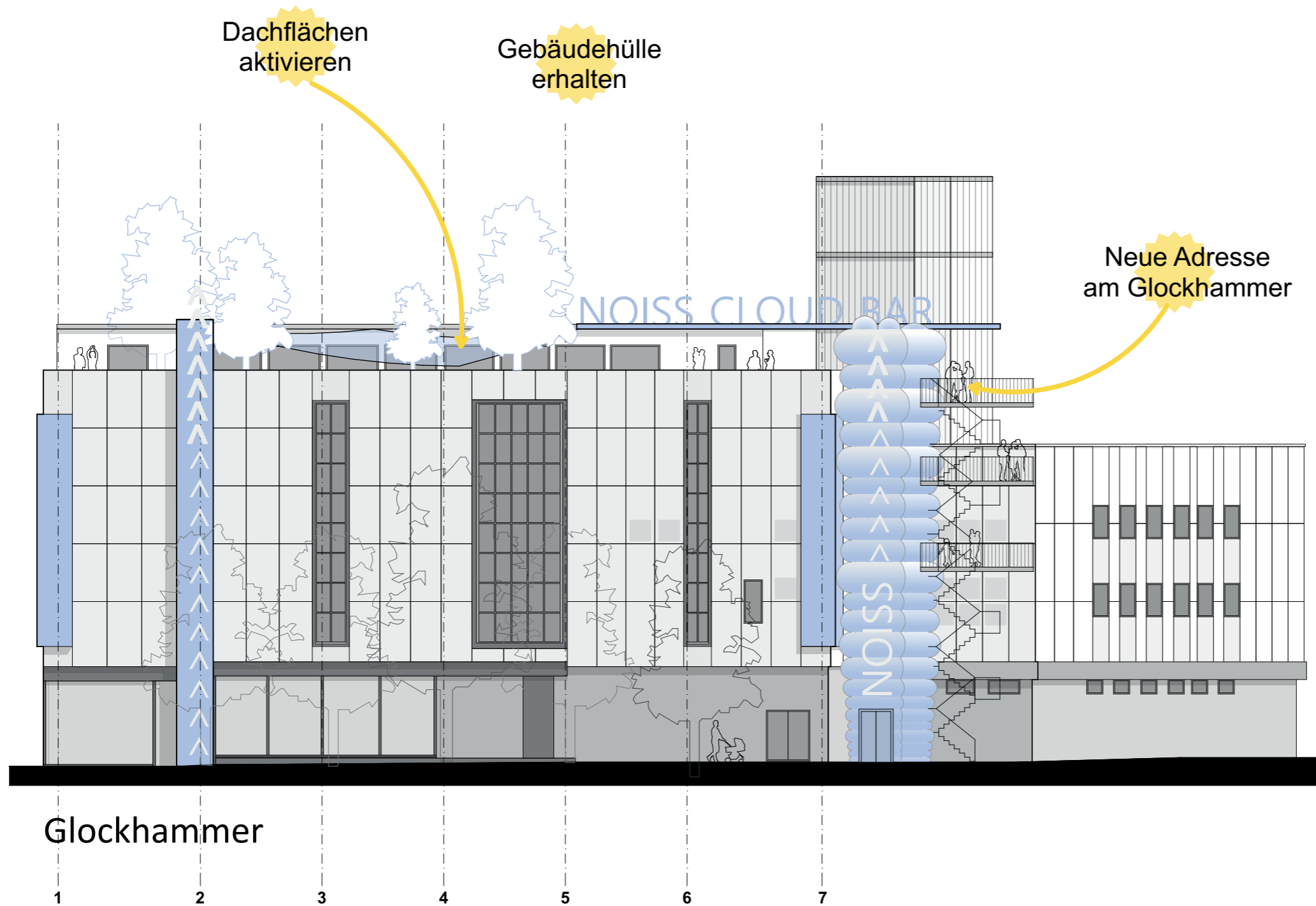
# H&M VARIANTE 1: Nachtleben



- Bildung
- Kultur/Freizeit
- Gewerbe
- Sozial
- Wohnen
- Technik/NR

# H&M VARIANTE 1: Nachtleben

STANDORT H&M

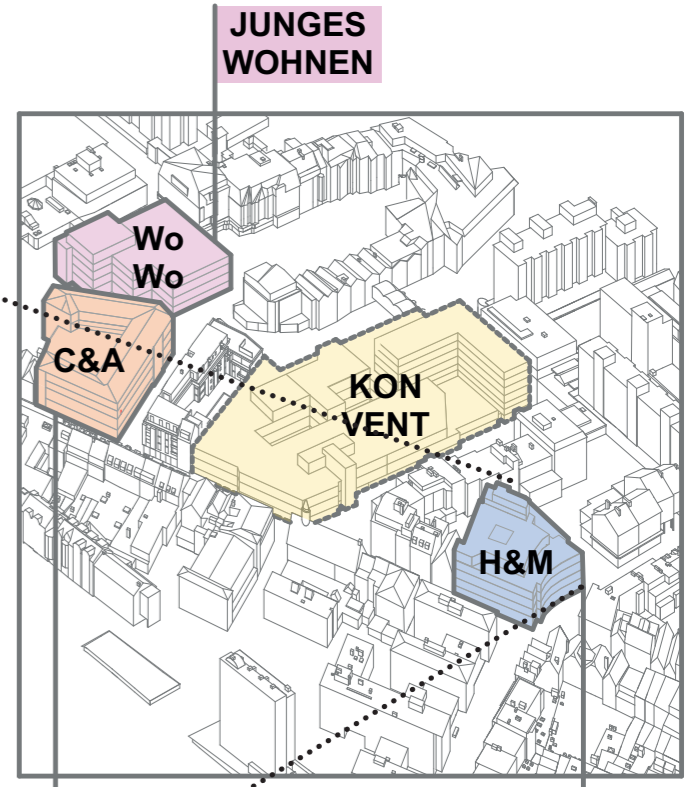
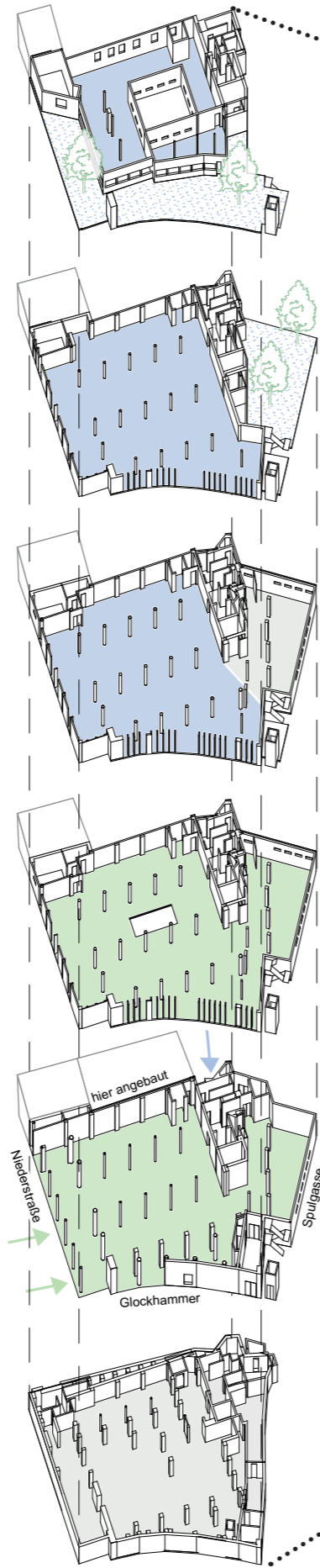


# H&M VARIANTE 2: Bewegung & Erholung

**GESAMT  
Innen  
ca. 3.700m<sup>2</sup>**

**INDOOR  
SPORT  
+SPA  
ca. 1.400m<sup>2</sup>**  
Dachterrassen  
ca. 600m<sup>2</sup>

**Einzelhandel  
(H&M)  
ca. 2.300m<sup>2</sup>**



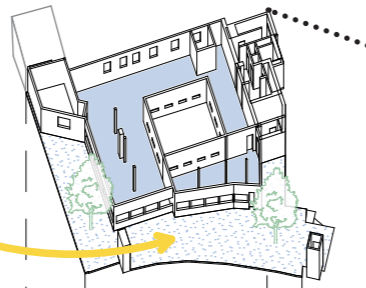
**SOZIAL +  
ÖKOLOGISCH**

**BEWEGUNG +  
ERHOLUNG**

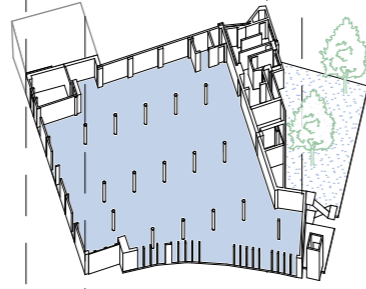
- Bildung
- Kultur/Freizeit
- Gewerbe
- Sozial
- Wohnen
- Technik/NR

# H&M VARIANTE 2: Bewegung & Erholung

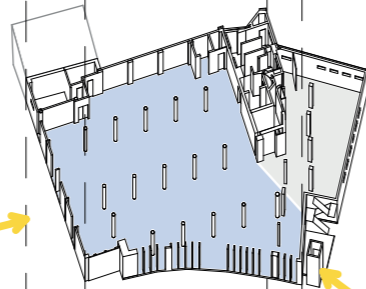
Dachflächen  
aktivieren



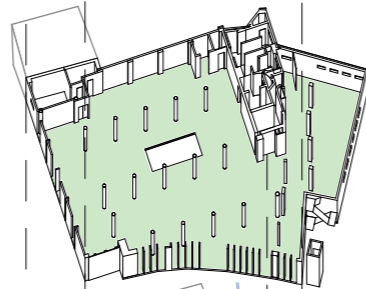
Fassade  
öffnen!



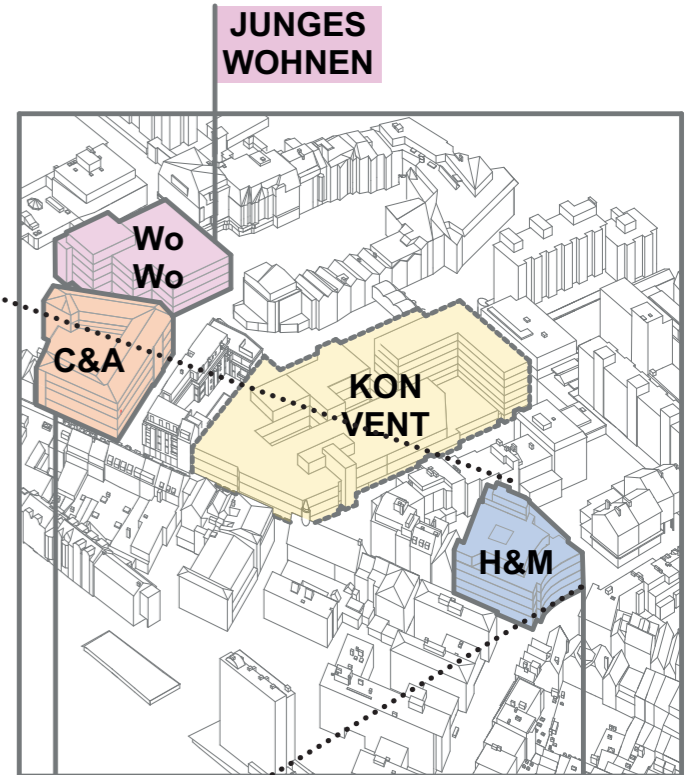
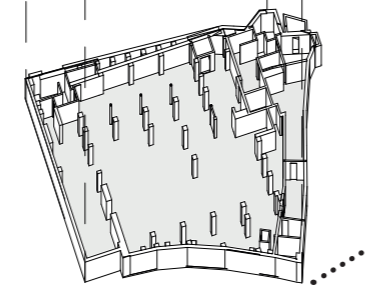
INDOOR  
SPORT  
+  
SPA



Neue Adresse  
am Glockhammer



Einzelhandel  
(H&M)

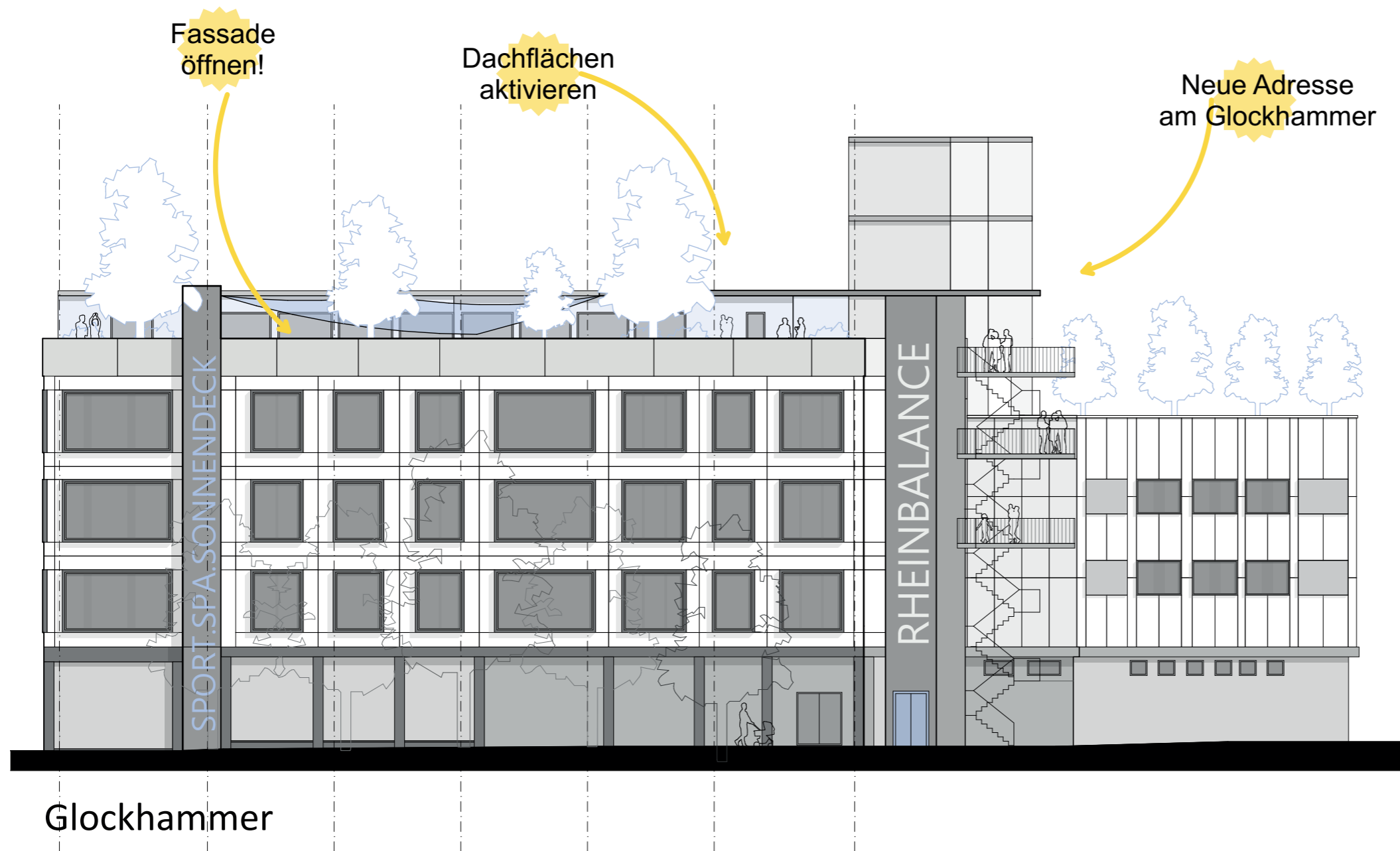


SOZIAL +  
ÖKOLOGISCH

BEWEGUNG +  
ERHOLUNG

- Bildung
- Kultur/Freizeit
- Gewerbe
- Sozial
- Wohnen
- Technik/NR

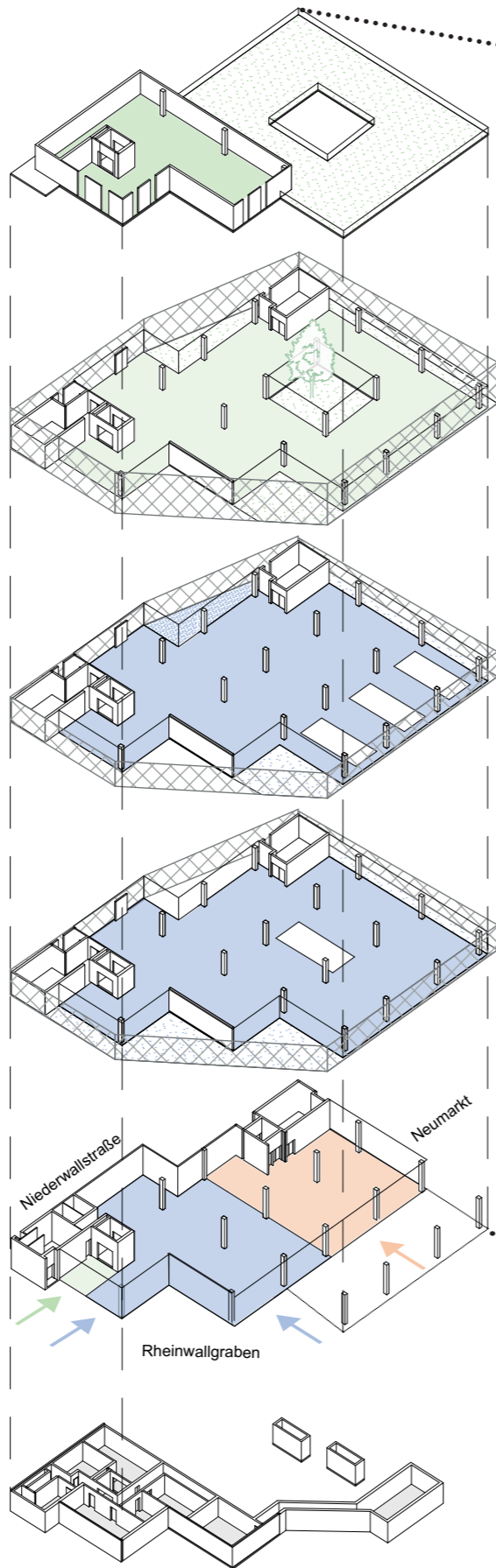
# H&M VARIANTE 2: Bewegung & Erholung



# WoWo VARIANTE 1: Gesundheit + Bewegung

## STANDORT WOOLWORTH

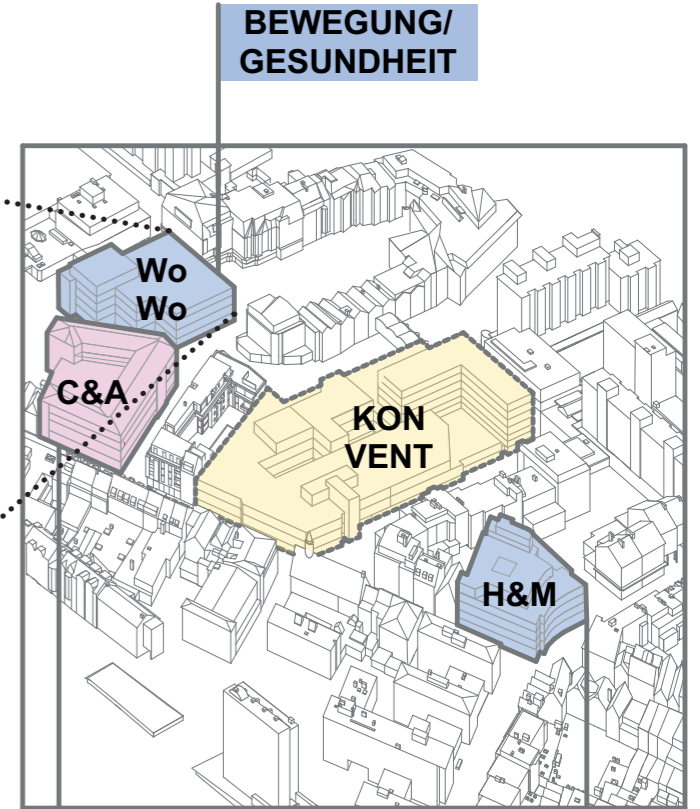
**GESAMT**  
Innen  
ca. 4.650m<sup>2</sup>



**Dienstleistung  
Gesundheit**  
ca. 1.500m<sup>2</sup>  
**Außenflächen**  
ca. 1.000m<sup>2</sup>

**BOULDER  
HALLE**  
ca. 2.800m<sup>2</sup>  
+ Terrassen  
ca. 500m<sup>2</sup>

**Quartiersraum**  
ca. 350m<sup>2</sup>  
+ Außenfläche



**BEWEGUNG/  
GESUNDHEIT**

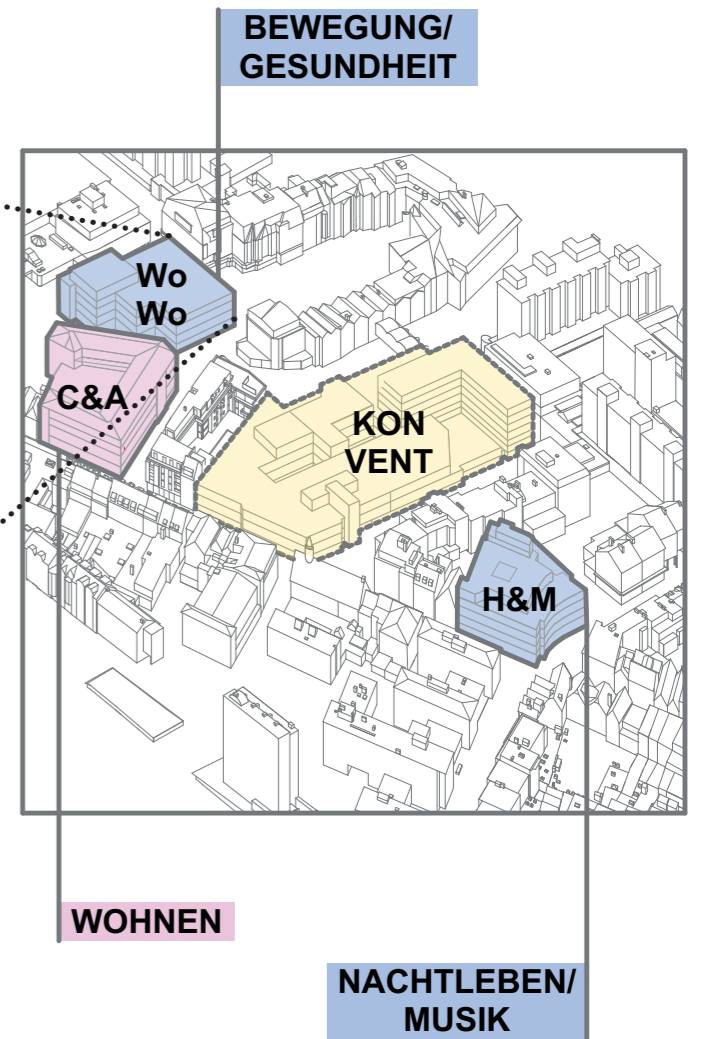
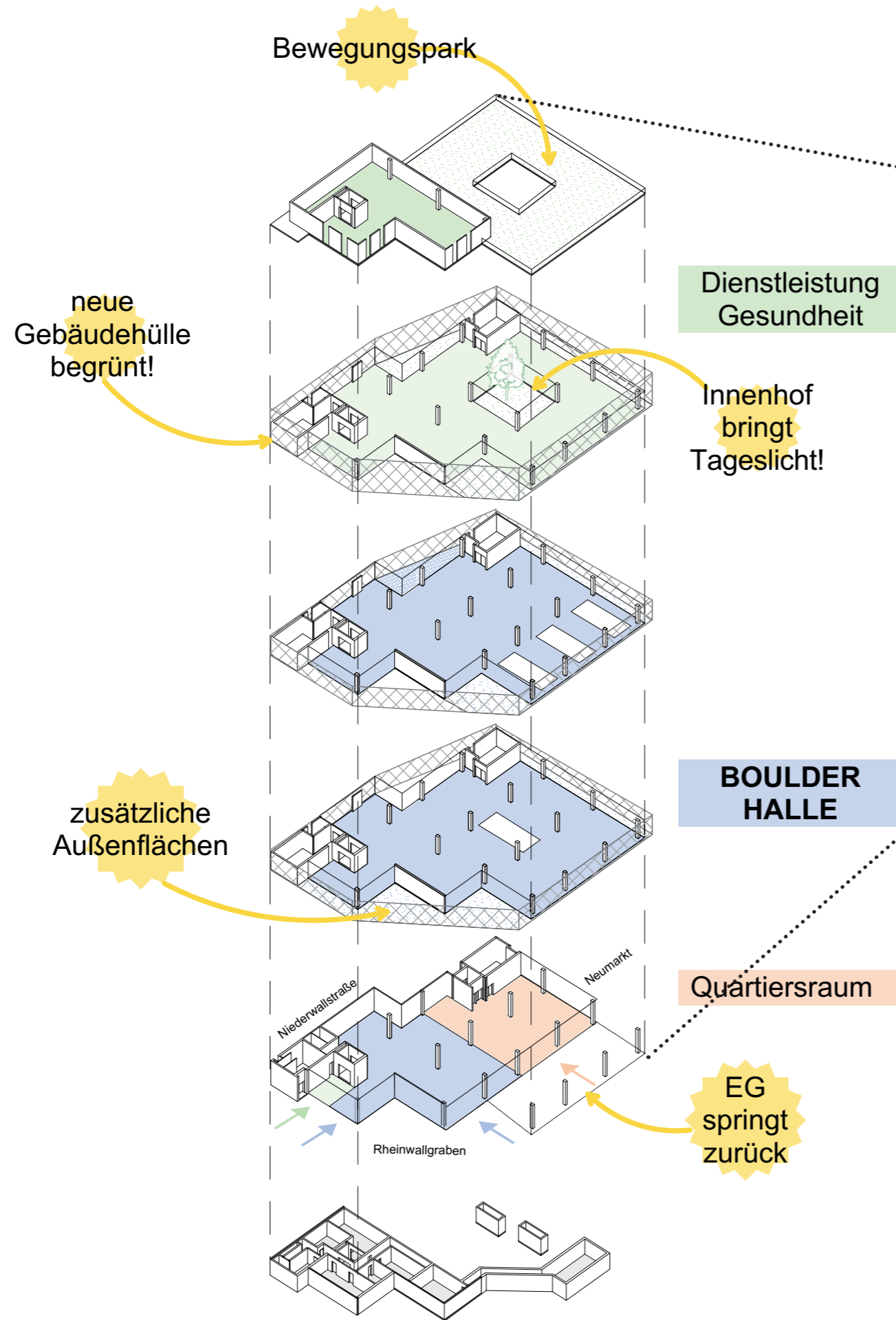
**WOHNEN**

**NACHTLEBEN/  
MUSIK**

- Bildung
- Kultur/Freizeit
- Gewerbe
- Sozial
- Wohnen
- Technik/NR

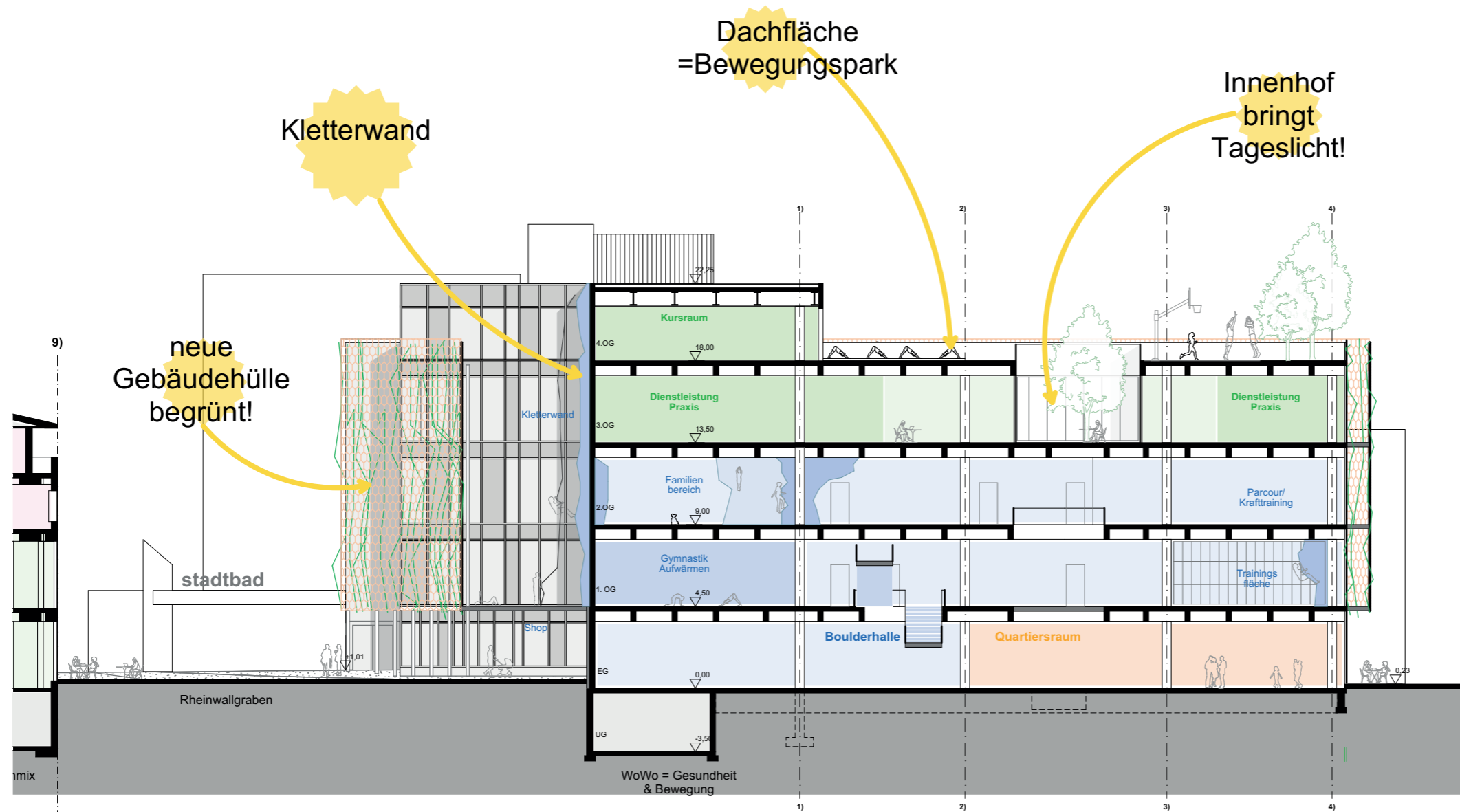
# WoWo VARIANTE 1: Gesundheit + Bewegung

## STANDORT WOOLWORTH



- Bildung
- Kultur/Freizeit
- Gewerbe
- Sozial
- Wohnen
- Technik/NR

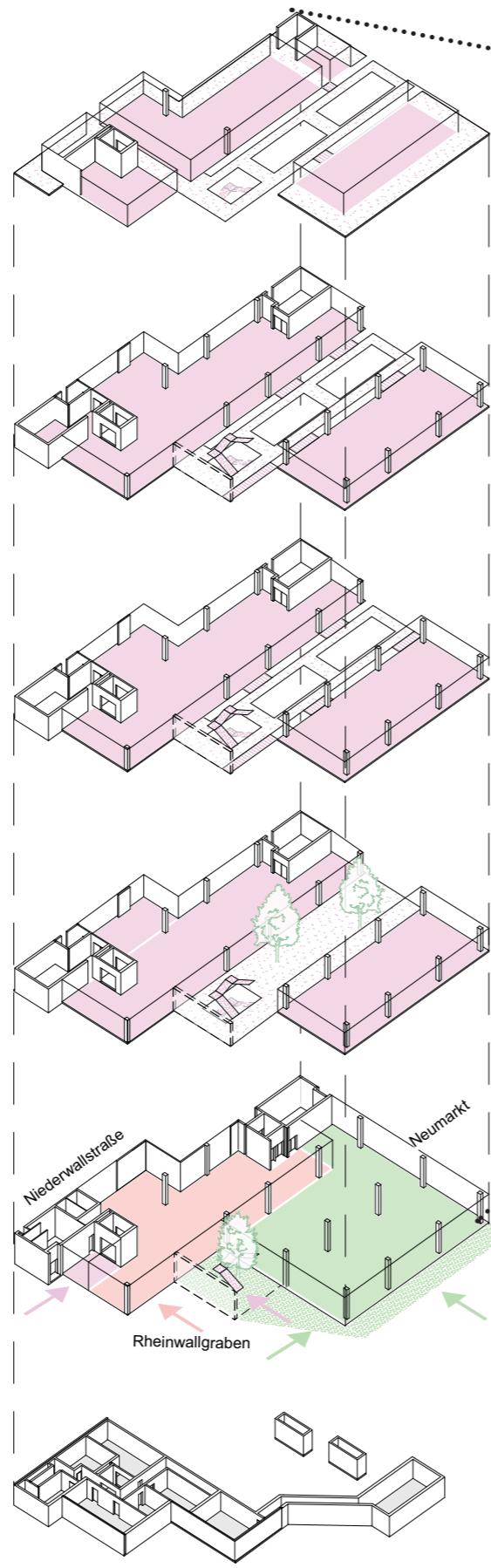
# WoWo VARIANTE 1: Gesundheit + Bewegung



## WoWo VARIANTE 2: Junges Wohnen

## STANDORT WOOLWORTH

**GESAMT**  
Innen  
ca. 4.050m<sup>2</sup>



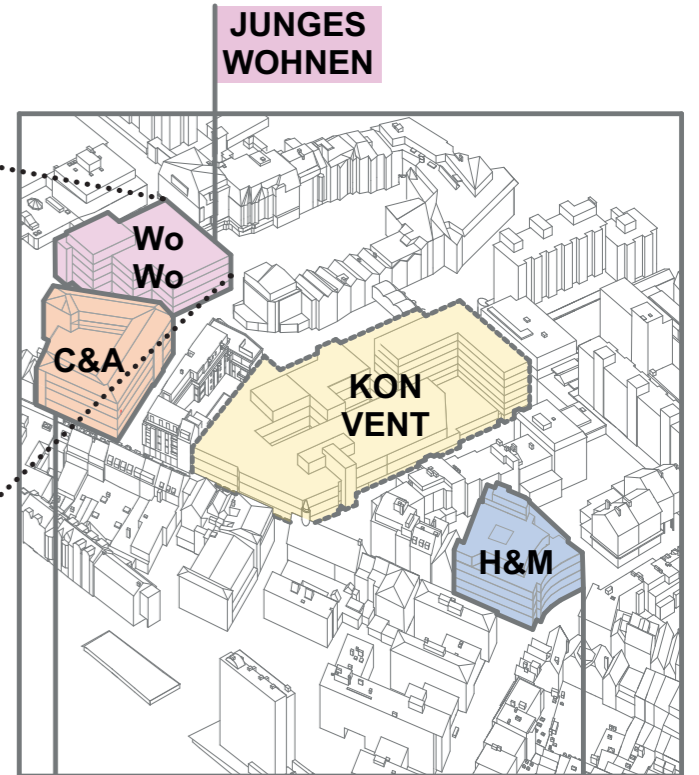
**WOHNEN**  
ca. 3.000m<sup>2</sup>

Dachgarten  
ca. 380m<sup>2</sup>

Laubengänge/  
Balkone  
ca. 900m<sup>2</sup>

**Lernort**  
ca. 450m<sup>2</sup>

**Gastronomie**  
ca. 600m<sup>2</sup>  
+ Terrasse  
ca. 300m<sup>2</sup>



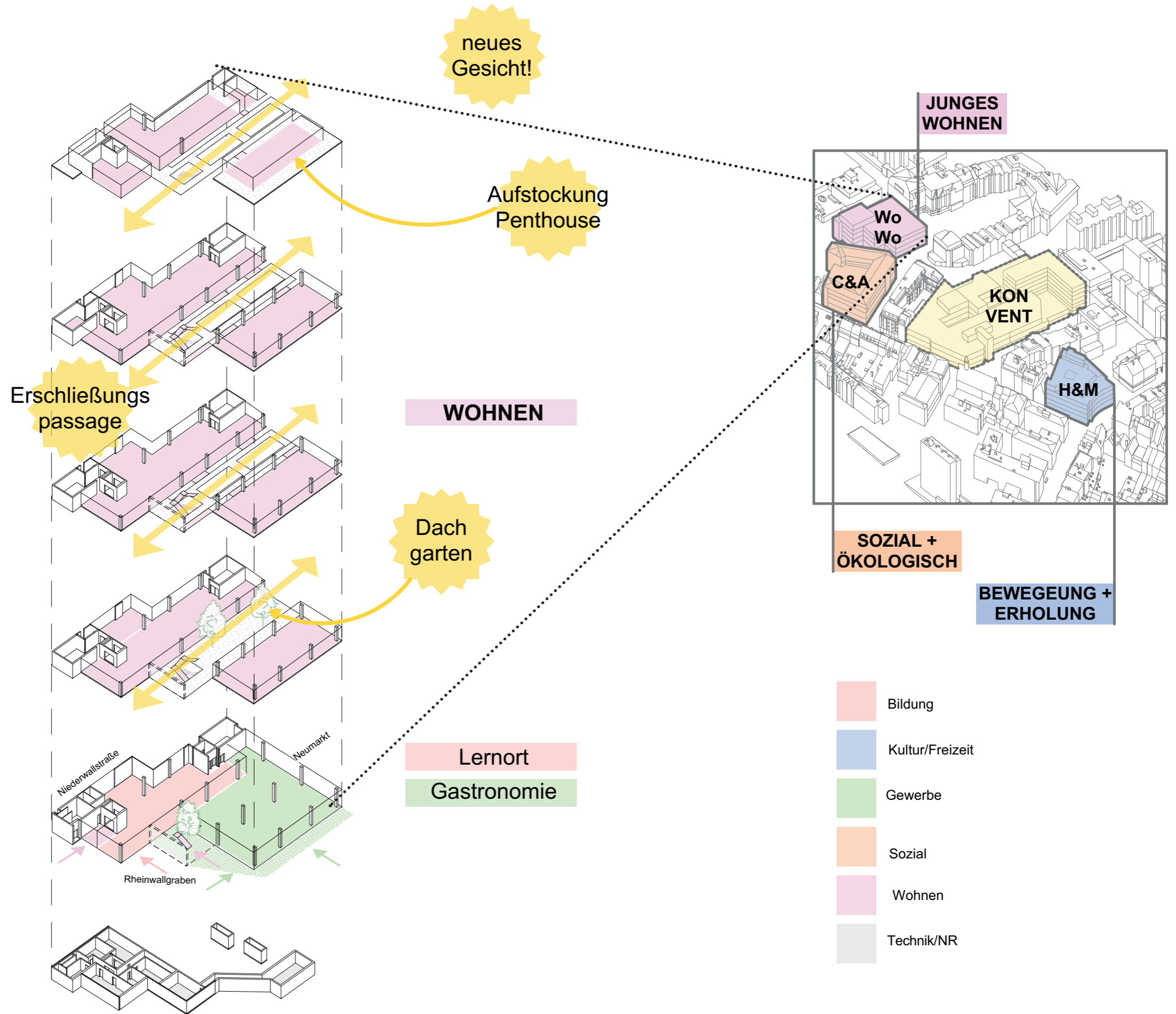
**SOZIAL +  
ÖKOLOGISCH**

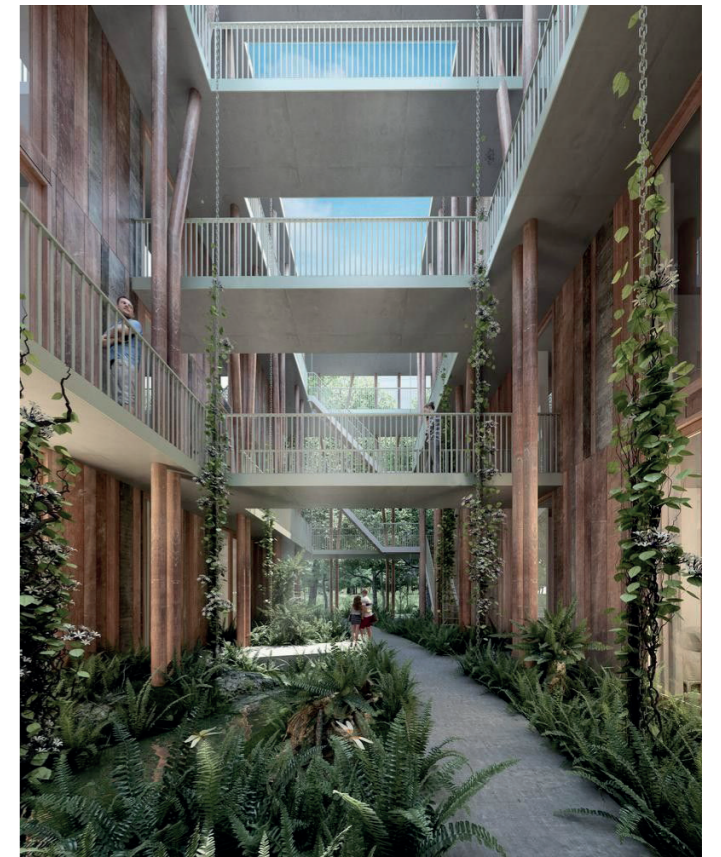
**BEWEGUNG +  
ERHOLUNG**

- Bildung
- Kultur/Freizeit
- Gewerbe
- Sozial
- Wohnen
- Technik/NR

# WoWo VARIANTE 2: Junges Wohnen

## STANDORT WOOLWORTH







**WOWO = BEWEGUNG/GESUNDHEIT**  
Dienstleistung  
Gesundheit  
**BOULDERHALLE**  
Quartiersraum

**KONVENT**  
Wohnen  
Bibliothek  
Einzelhandel  
Gastronomie  
und weitere

**C&A = WOHNMIX**  
Wohnen  
Einzelhandel

**H&M = NACHTLEBEN**  
Rooftop-Bar  
Probenräume  
Entertainment  
Einzelhandel



VARIANTE 1  
ERDGESCHOSSE  
+ AUSSENRAUM

VARIANTE 1  
ERDGESCHOSSE  
+ AUSSENRAUM







VARIANTE 2  
ERDGESCHOSSE  
+ AUSSENRAUM

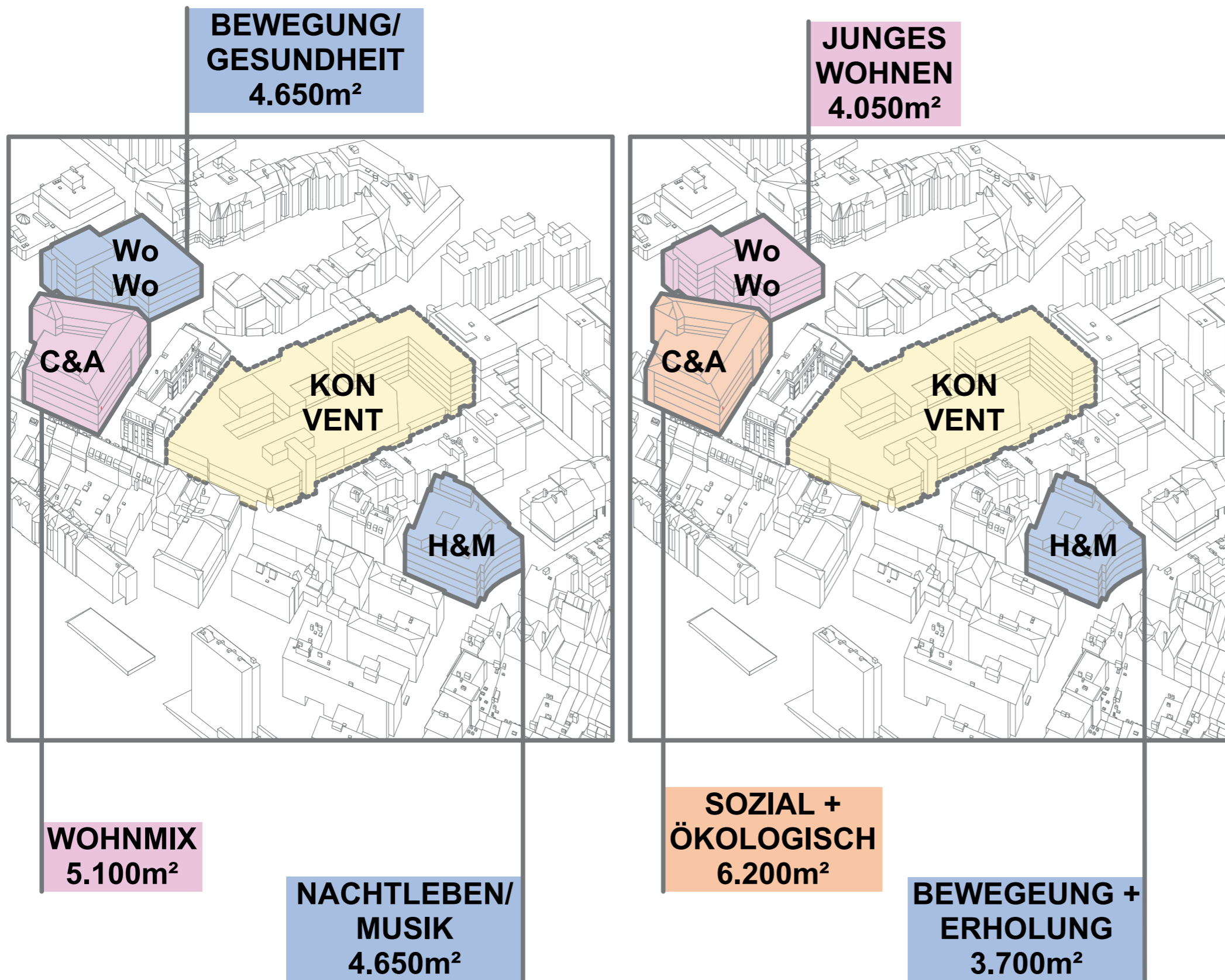
VARIANTE 2  
ERDGESCHOSSE  
+ AUSSENRAUM



### VARIANTE 1: neue Freizeitmagneten

### VARIANTE 2: Durchmischer Wohn- und Erlebnisort

### VARIANTEN IM FLÄCHENVERGLEICH



**HERZLICHE EINLADUNG!**

**Planungsdiallog zur Zukunft der  
großen Handelsimmobilien  
in der Innenstadt**

**Wann?**

Do. 12.03.2026  
18:00-20:30Uhr

**Wo?**

Zeughaus, Neuss

