



10.09.2025

Weiterentwicklung „Am Konvent“

Die „Baukommission“ der städtischen Neusser Bau- und Immobilien GmbH (NBI) hat gestern (09.09.2025) unter Vorsitz der Stadtverordneten Elisabeth Heyers getagt und einstimmig die Weiterentwicklung und Umsetzung eines modifizierten Nutzungskonzeptes in einer von drei untersuchten Varianten an die Gesellschafterversammlung der NBI empfohlen. Vor einer politischen Beschlussfassung soll insbesondere die Integration einer „Stadtbibliothek der Zukunft“ in die Immobilie sowie eine Nachnutzung der jetzigen Stadtbibliothek insbesondere durch Wohnnutzungen näher untersucht werden. Beteiligungsprozess gibt Impulse Im Rahmen des konzeptionellen und städtebaulichen Entwicklungsprozesses für die Immobilie „Am Konvent“ haben die von der NBI beauftragten Fachbüros – die BBE Handelsberatung, die IPH Handelsimmobilien GmbH sowie das Planungsbüro AIP – unter der Federführung der Projektleiter Andreas Galland und Niki Lüdtkke drei konkrete Nutzungsvarianten erarbeitet.

Diese wurden gestern der Baukommission vorgestellt, welche die Gesellschafterversammlung der NBI berät. Grundlage der erarbeiteten Varianten sind die Ergebnisse der beiden im Sommer mit Stakeholdern aus der Stadtgesellschaft durchgeführten Workshops sowie umfangreiche Markt-, Standort- und Strukturanalysen durch die BBE. Die IPH steuerte umfassende Marktkennntnisse und Erfahrung aus dem Vermietungsgeschäft bei innerstädtischen Handelsgroßimmobilien bei, die planerische Umsetzung der Ideen erfolgte durch den Generalplaner AIP.

Mixed-Use-Konzept neu gedacht

Wesentliches Ergebnis des Prozesses ist die Neubewertung einiger ursprünglich diskutierten Nutzungen wie einem Lebensmitteldiscounter, Fitnessstudios, einem Budgethotel, Boardinghouses oder einer als „Markthalle“ konzipierten Erdgeschossfläche. Diese Ansätze sollen nicht weiterverfolgt werden. Hingegen bleiben gastronomische Angebote und Einzelhandel Bestandteil des angestrebten Nutzungsmixes.

Allerdings wird der Einzelhandel nunmehr auf das Erdgeschoss beschränkt:



„Die Analyse hat klar gezeigt, dass Einzelhandel dauerhaft ausschließlich im Erdgeschoss zur Niederstraße realistisch ist“, erklärt Stefan Steuerer von der IPH Handelsimmobilien GmbH. „In den oberen Etagen fehlen Frequenz, Sichtbarkeit und Nutzungslogik. Hier braucht es andere, sinnvoll ergänzende Funktionen.“

An die Stelle der nicht mehr verfolgten Nutzungsansätze treten Freizeitnutzungen, medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen sowie verschiedene Formen des Wohnens. Eine Nachnutzung von Teilen des ehemaligen Warenhauses durch Wohnen wird durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland ermöglicht. Es gestattet Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus zu erteilen. Völlig neu ist auch der Ansatz, die Dachfläche der Immobilie zu aktivieren und für die Bewohner und Besucher der Stadt Neuss erlebbar zu machen.

Einheitliche Grundstruktur bei allen Varianten

In allen Varianten finden sich im Erdgeschoss Handels- und Gastronomieflächen. Ein Lebensmittelvollsortimenter mit markthallenähnlicher Warenpräsentation wäre für den Handel die erste Wahl. Daneben sollen Anbieter anderer in der Innenstadt nicht hinreichend vertretener Sortimente angesprochen werden. Im rückwärtigen, aufgrund der Topographie des ansteigenden „Am Konvent“ schlechter wahrnehmbaren, schwächer belichteten und nicht einfach erschließbaren Teil des Erdgeschosses wird in zwei Varianten Haustechnik untergebracht, die auf dem Dach Raum für andere Nutzungen schafft. Auch Freizeitnutzungen („Spiel, Sport und Spaß Indoor“) oder Wellnessangebote können hier einen Platz finden und bei Bedarf mit der Gastronomie verbunden werden.

Im ersten Obergeschoss setzen die neuen Nutzungskonzepte auf das Thema Medizin und Gesundheit. Hier kann für lokale Haus- und Fachärzte Raum zur Verlagerung und Vergrößerung angeboten werden, da deren heutige Praxen häufig nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen. Angebot der Therapie und Rehabilitation aber auch der Prävention und Gesundheitsförderung sowie ergänzend Handel und Dienstleistungen können das Angebot abrunden. Auch Wohnen findet sich in allen Konzepten wieder, wobei teilweise das zweite Obergeschoss mit seinem im Bestand vorhandenen Terrassen und Freiflächen für eine seniorengerechte Wohneinrichtung genutzt wird. Im Übrigen zeigen die Konzepte auf, wie mit dem Thema „Mietwohnungen“ in Bestand oder Neubau umgegangen werden könnte.



Auf den Dachflächen entstehen in allen Varianten begrünte Aufenthaltsbereiche, die teilweise mit Freizeitangeboten und gastronomischen Angebote kombiniert werden.

Variante A: Sanfte Umstrukturierung im Bestand

Die erste Variante setzt baulich auf eine moderat angepasste Umnutzung innerhalb des bestehenden Gebäudes und der vorhandenen Kubatur. Hier erhalten die oberen Geschosse großzügige Fassadenöffnungen und eingelassene Lichthöfe, die neuen und zeitgemäßen Grundrissanforderungen Rechnung tragen werden. Mietwohnungen finden in dieser Variante ihren Platz im heutigen Büroturm, der allerdings aufgrund der Grundrisse und Geschosshöhen und nicht zuletzt der nicht barrierefreien Erschließung vom Meererhof zu Kompromissen nötigt. Diese wirken sich negativ auf die erzielbare Wohnqualität und die Ertragsprognose aus. Die äußere Anmutung der Immobilie im rückwärtigen Bereich setzt keinen neuen Impuls, sondern steht für Festhalten am Gewohnten.

Variante B: Tiefer städtebaulicher Einschnitt mit neuen Flächen

Die zweite Variante sieht einen vollständigen Rückbau des hinteren Gebäudeteils vor, um dort einen öffentlichen Platz und neue Sichtachsen zu schaffen. Am Meererhof würde ein moderner Neubau entstehen, der Nutzflächen für einen qualitativ wertigen Hotelbetrieb, moderne Wohnungen und Gastronomie bereitstellen könnte. Diese Variante setzt auf eine komplette Neuordnung des Gebäudeensembles und eine deutliche städtebauliche Öffnung. Jedoch zeigt eine erste Wirtschaftlichkeitsprüfung, dass sich die Variante als nicht wirtschaftlich darstellen lassen dürfte: Die erzielbaren Erträge ermöglichen keine Refinanzierung der doch erheblich höheren Baukosten dieser Variante.

Variante C: Vertikale Mischung mit Wohnungen und Dachnutzung

Die dritte Variante verbindet eine funktionale Mischung mit einer architektonisch zurückhaltenden, aber effektiven Transformation: Der



bestehende Büroturm wird zurückgebaut. An seine Stelle tritt ein punktueller Neubau, der sich ab dem zweiten Obergeschoss winkelförmig auf dem Altbau fortsetzt. Hier können zeitgemäße Grundrisse für attraktive innerstädtische Mietwohnungen umgesetzt werden, Dachterrassen und Balkone sind mühelos integrierbar. Am Meererhof wird ein neuer ebenerdiger Zugang nicht lediglich für die Mietwohnungen, sondern auch für die medizinischen Dienstleistungsangebote und das Seniorenwohnen im Altbau ermöglicht. Der Zugang zu Rooftop-Bar und ergänzenden Freizeitnutzungen im Dachgeschoss erfolgt vom „Am Konvent“. Die „Rückseite“ der Immobilie erhält ein völlig neues, modernes Erscheinungsbild.

Die dritte Variante verspricht bei nur maßvoll höheren Baukosten höhere Erträge. Abbruch und Neubau am Meererhof hindern zudem eine zügige Inbetriebnahme der Flächen an der Niederstraße zeitlich nicht, weshalb sich die Baukommission in der Sitzung einstimmig für die Umsetzung dieser Variante aussprach.

Stadtbibliothek als neuer, optionaler Baustein im Nutzungsmix

Im Prozess wurde auch eine mögliche Integration der Stadtbibliothek Neuss in die Immobilie Am Konvent für alle Varianten untersucht. Die Bibliothek der Zukunft könnte so als moderner Ort für Bildung, Begegnung und kulturelle Teilhabe mitten in der Innenstadt verankert werden. Umsetzbar – das ist das Ergebnis – ist das in allen drei Varianten.

Der bisherige Standort am Neumarkt könnte nach einem Umzug als Büro nach genutzt werden. Oder es könnte dort ein moderner Neubau mit rund 90 bezahlbaren Mietwohnungen entstehen. Überlegungen dazu, welche Vorund Nachteile eine Berücksichtigung der Stadtbibliothek sowohl für die Immobilie am Konvent als auch für den Bestandsstandort in der Nachnutzung hätte, werden – das befürwortete die Baukommission in ihrer Sitzung nachdrücklich – im weiteren Verfahren vertieft und dann der Gesellschafterversammlung vorgelegt.

Sehr gute Grundlagen geschaffen

Bürgermeister Reiner Breuer zeigt sich hochzufrieden mit dem bisherigen Prozess: „Der breit angelegte Beteiligungsprozess, die Einbindung relevanter Stakeholder und die fundierte Arbeit der Fachbüros haben sehr gute



Ergebnisse hervorgebracht. Wir haben nun drei durchdachte Varianten, die alle ein tragfähiges Fundament für die Entwicklung dieses zentralen Innenstadtstandorts legen. Die Kombination aus Lebensmittelangebot, weiterem Einzelhandel, Gastronomie, Medizin- und Gesundheitsdienstleistungen, Seniorenwohnen mit Service, die Aktivierung der Dachfläche sowie ein neues innerstädtisches Mietwohnangebot bieten große Chancen für die Neusser Innenstadt.“

Weitere Schritte

Nach der Vorstellung in der Baukommission folgt nun die vertiefte Prüfung der bevorzugten Varianten. Ziel ist es, die Entscheidungsgrundlagen für die nächste Gesellschafterversammlung der NBI zu schaffen, welche im Herbst 2025 über die künftige Ausrichtung der Immobilie Am Konvent Beschluss fassen wird.

Herausgeber:

Neusser Bau und Immobilienmanagement GmbH
c/o Neusser Bauverein GmbH
Haus am Pegel
Am Zollhafen 1
41460 Neuss

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Journ. Heiko Mülleneisen, Pressesprecher
E-Mail: presse@nbi-online.de

Die Textversion finden Sie: [hier](#).