

 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Entwurf) Nr.  
01/017 - Kennedydamm 55

**Fachbereich:**

61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

| <b>Gremium</b>                             | <b>Sitzungsdatum</b> | <b>Beratungsqualität</b> |
|--|----------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung | 06.05.2025           | Vorberatung              |
| Haupt- und Finanzausschuss                 | 19.05.2025           | Vorberatung              |
| Bezirksvertretung 1                        | 23.05.2025           | Anhörung                 |
| Rat  | 28.05.2025           | Entscheidung             |

---

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Entwurf)  
Nr. 01/017 - *Kennedydamm 55* -

## **Beschlussvorlage**

### **Betrifft:**

**Abschluss eines Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch BauGB) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Entwurf) Nr. 01/017 (*Kennedydamm 55*)**

### **Beschlussentwurf:**

- BV 1** Die Bezirksvertretung 1 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zu den in der Sachdarstellung aufgeführten, wesentlichen Inhalten des zu schließenden Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Entwurf) Nr. 01/017 *Kennedydamm 55* - angehört und empfiehlt dem Rat der Stadt eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung gem. § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- HFA** Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- Rat** Der Rat der Stadt stimmt dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Entwurf) Nr. 01/017 *Kennedydamm 55* - mit der Vorhabenträgerin ABROS EINS GmbH & Co. KG mit den in der Sachdarstellung aufgeführten wesentlichen Inhalten zu.

## **Sachdarstellung:**

Die Fa. ABROS Eins GmbH & Co. KG (im Folgenden Vorhabenträgerin genannt) ist Eigentümerin des Grundstückes Kennedydamm 55, das durch den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/017 – Kennedydamm 55 (Twist)-, einer planungsrechtlichen Neuordnung unterliegen wird.

Bevor der Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf (im Folgenden Bebauungsplan genannt) nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden kann, ist zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zu schließen. Ein endverhandelter und für die Vorhabenträgerin bindender Durchführungsvertrag liegt vor. In diesem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auf eigene Kosten ohne finanzielle Beteiligung der Stadt im Wesentlichen zu folgenden Maßnahmen:

- 1) Schaffung eines Bürohochhauses mit maximal 28 Vollgeschossen inklusive einer Tiefgarage mit Zufahrt sowohl über den Kennedydamm als auch über die Roßstraße, das innerhalb von 15 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans fertiggestellt werden soll.
- 2) Verpflichtung zur Abstimmung und Umsetzung der städtebaulich-architektonischen Gestaltung entsprechend dem Fassadenkonzept (Fassadenbeschreibung) einschließlich Materialität. Die komplexe schlanke Kubatur wird zusätzlich durch drei unterschiedliche Fassadentypen (Entrée-, Photovoltaik- und Grünfassade) hervorgehoben. Mit der strukturiert mit überlappenden Elementen gestalteten Entrée-Fassade präsentiert sich das Gebäude den aus Richtung Norden (Flughafen) kommenden Besuchern der Stadt. Durch die Verwendung versetzt angeordneter Fassaden- bzw. Fensterelemente, insbesondere der vorgeschlagenen Kastenfenster, erhält die Fassade eine plastische Erscheinung und strukturiert diese in ihrer Maßstäblichkeit. Dabei werden die Fassadenelemente gerastert und mit unregelmäßigen Tiefen angeordnet, um den Eindruck einer konkav gestalteten Fläche zu unterstützen. Die Photovoltaikfassade an den Südwest-, Südost- und der Ostseite des Gebäudes ergänzt das architektonische Erscheinungsbild durch das Zurückspringen von einzelnen Geschossen und Wandversprünge sowie durch gegliederte, elegant geschwungene, profilierte Lisenen, welche schräg über die Fassaden verlaufen und den Effekt des Verdrehens und die Vertikalität des Gebäudes zusätzlich unterstreichen. Als gestalterischer Kontrast fungiert eine Begrünung der unteren nach Westen bzw. Süden ausgerichteten Fassadenbereiche. Das Fassadenraster wird durch die unregelmäßig verteilten begrünter Fassadenpaneele strukturiert. Mit zunehmender Höhe des Twists werden grüne Fassadenelemente aus

Leichtmetall oder Keramik unregelmäßig in die Verteilung eingestreut, sodass sich die Grünfassade bis zum 22. Obergeschoss verjüngt.

- 3) Schaffung eines städtebaulich architektonischen Mehrwerts für die Gesamtstadt. Der Büroturm soll durch Nutzungen (Gastronomieeinheit und Einzelhandel) ergänzt werden, die einen quartiersweiten Mehrwert schaffen. Geplant ist, das Erdgeschoss des Twists sowohl durch seine Gestaltung als auch Nutzung zum öffentlichen Raum hin zu öffnen. Ausgehend vom Kreuzungsbereich im Norden wird das Erdgeschoss in südlicher Richtung an die den Kennedydamm begleitenden Geh- und Radwege und damit in den öffentlichen Verkehrsraum durch verglaste Fassaden eingebunden und mit einem intensiv begrünten Arkadenbereich akzentuiert.  
Vorgesehen ist eine Aussichtsplattform („Dachterrasse“) für die Allgemeinheit auf der Gebäudeebene 25, die einen attraktiven Ausblick in drei Himmelsrichtungen über Düsseldorf und die Umgebung ermöglicht. Des Weiteren wird ein begleitendes gastronomisches Angebot in Form einer „Skybar“ geschaffen. Die Schaffung der Skybar und die Zugänglichkeit zur Dachterrasse werden gesichert u.a. mit einer Dienstbarkeit.
- 4) Umsetzung der durch das Vorhaben entstehenden Änderungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum durch die Landeshauptstadt auf Kosten der Vorhabenträgerin. Durch das Vorhaben entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen sollen ferner durch die Schaffung eines öffentlichen Fuß- und Radwege-Brückensystems zur Querung des Kennedydamms kompensiert und entlastet werden. Die Vorhabenträgerin beteiligt sich anteilig an den entstehenden Kosten. Als Beitrag zu einer zukunftsorientierten Mobilität umfasst das Bauvorhaben optional die Errichtung eines Luftlandeplatzes (Vertiport), um die Landung von elektrisch betriebenen Flugtaxen bzw. Lastendrohnen auf dem Dach des Gebäudes zu ermöglichen.
- 5) Stellung einer unbefristeten Sicherheitsleistung (Bankbürgschaft) zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen und der sonstigen Vertragsinhalte.
- 6) Verzicht auf alle Schadensersatz-, Entschädigungs-, Erstattungs- und Aufwendungsersatzansprüche, die sich aus einer Einstellung der Planung durch die Stadt, einem Nichteintritt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes oder eines Standes nach § 33 BauGB bzw. einer Anfechtung des Bauungsplanes oder eines oder mehrerer Bauvorhaben im Plangebiet oder sonstige Rechtsmittel Dritter gegen das Vorhaben ergeben können.
- 7) Berechtigung der Stadt, ein Verfahren zur Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes einzuleiten und durchzuführen, falls die Vorhabenträgerin ihren Bauverpflichtungen nicht nachkommt, ohne dass sie hieraus

Schadensersatz-, Entschädigungs- oder Erstattungsansprüche geltend machen kann.

- 8) Der Wechsel eines Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Absatz 5 BauGB der vorherigen Zustimmung der Landeshauptstadt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Landeshauptstadt über jeden beabsichtigten Fall der Rechtsnachfolge im Rahmen von asset deals oder im Rahmen des Verkaufs von Firmenanteilen als share deals von mehr als 25 % **frühzeitig** und umfassend vor jedem notariellen Beurkundungstermin in schriftlicher Form zu informieren und eine Zustimmung der Landeshauptstadt einzuholen.

Die Darstellung in dieser Vorlage bezieht sich auf die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages. Der Durchführungsvertrag nebst aller Vertragsanlagen kann bzw. konnte in der Zeit vom 22. April bis einschließlich 2. Mai 2025 in den Räumen des Stadtplanungsamtes, TVG II, Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf, nach vorheriger telefonischer Terminabsprache (Telefon 0211-8996660 oder [michel.baumann@duesseldorf.de](mailto:michel.baumann@duesseldorf.de)) eingesehen werden. Insoweit wird auch auf das im Vorfeld an die Bezirksvertretung 1 und an die Ratsfraktionen, die Ratsgruppen und die nicht einer Ratsfraktion oder Ratsgruppe angehörenden Ratsmitglieder übersandte Schreiben verwiesen.