

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Phönix-Tower (ehemals Upper Nord Tower) - Vorhabenträgerwechsel,
Projektanpassungen

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

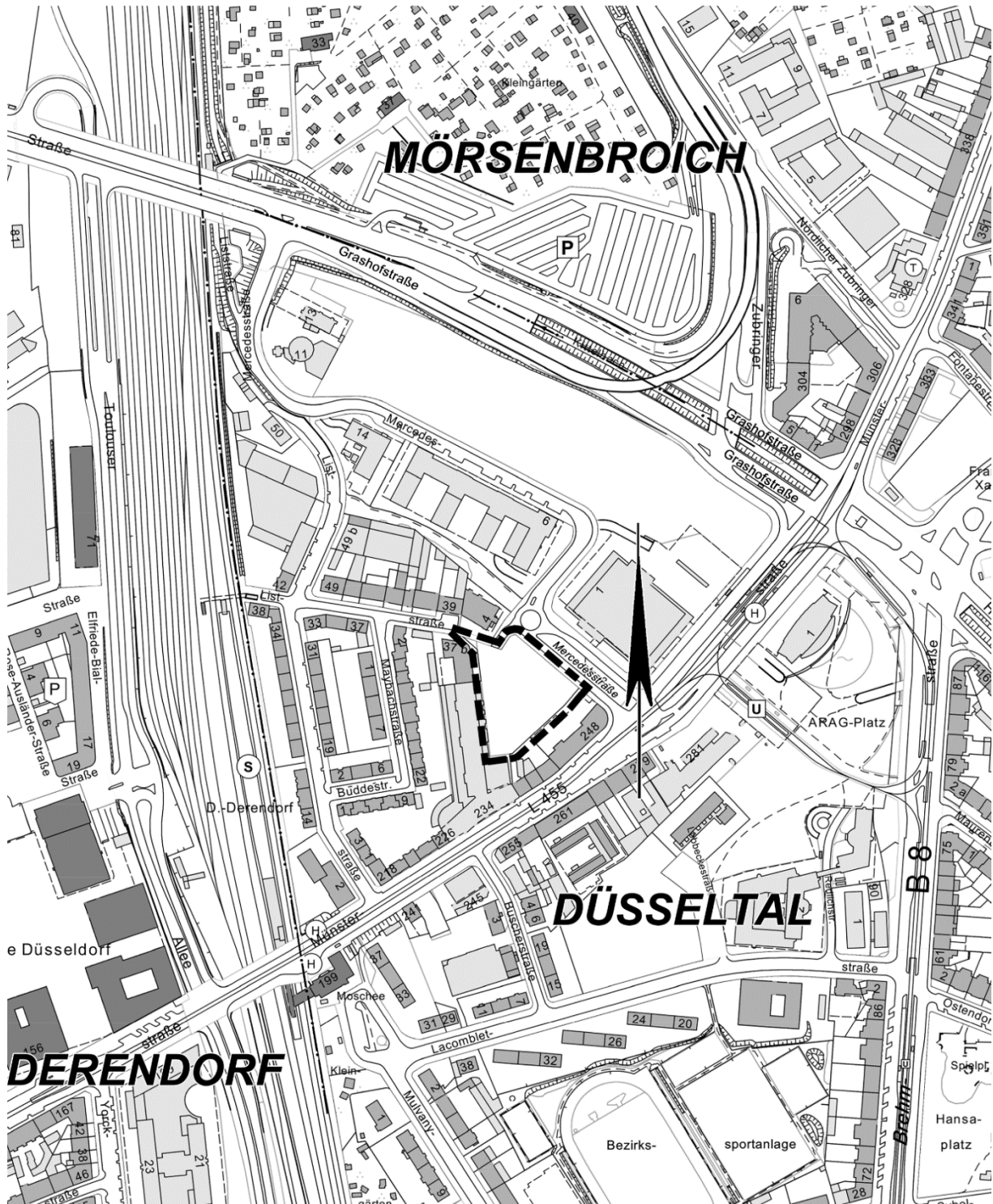
Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 2	23.09.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	24.09.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	29.09.2025	Vorberatung
Rat	09.10.2025	Entscheidung

Phönix-Tower
(ehemals Upper Nord Tower)

Vorhabenträgerwechsel
Projektanpassungen



**Phönix-Tower
(ehemals Upper Nord Tower)**

- Vorhabenträgerwechsel
 - Projektanpassungen
-

Beschlussentwurf:

BV Die Bezirksvertretung 2 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zum Vorhabenträgerwechsel beim Projekt Phönix-Tower (ehemals Upper Nord Tower) sowie zu Projektanpassungen angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

APS Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt Kenntnis vom Vorhabenträgerwechsel beim Projekt Phönix-Tower (ehemals Upper Nord Tower) sowie von den Projektanpassungen und empfiehlt dem Rat der Stadt eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

HFA Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt Kenntnis vom Vorhabenträgerwechsel beim Projekt Phönix-Tower (ehemals Upper Nord Tower) sowie von den Projektanpassungen und empfiehlt dem Rat der Stadt eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

- RAT**
- I. Der Rat stimmt gemäß § 12 (5) BauGB dem Vorhabenträgerwechsel zu.
 - II. Der Rat nimmt die geplanten Projektanpassungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung das Vorhaben Phönix-Tower - unter Berücksichtigung der dargelegten Anpassungen – positiv zu begleiten.

Sachdarstellung:

Anlass

Bereits seit 2010 gibt es die Idee, durch die Errichtung eines Hochhauses gegenüber des ARAG-Hochhaus einen nördlichen Stadteingang auszubilden. Nachdem das Bürohochhaus Fishman-Tower an der Stelle nicht errichtet wurde, folgte mit dem Upper Nord Tower eine Planrechtsänderung zu einem Wohnhochhaus (Bebauungsplan-Nr. 02/008). Neben den Nutzungen änderte sich seit der Idee des Fishman-Towers als Bürohochhaus auch der Eigentümer.

Erste Bauarbeiten wurden zwar im Jahr 2019 aufgenommen. Aufgrund des anschließenden langen Baustillstandes und der daraus resultierenden Gefahr wurde durch die Verwaltung Anfang 2024 veranlasst, dass die temporäre Baugrubensicherung zu den Nachbarn durch eine dauerhafte Lösung ersetzt wird, die jedoch den Weiterbau des Gebäudes nicht gefährdet. Weitere Teilbauabschnitte zur Gefahrenabwehr (Baugrubensicherung zur Straße, Bodenplatte und Decke über Keller, um ein Aufschwämmen des Bauwerks zu verhindern) wurden 2025 genehmigt. Der Abschluss der hieraus resultierenden Arbeiten zur Gefahrenabwehr wird bis Ende dieses Jahres erwartet.

Im Frühjahr 2025 wurden die Vorhaben-Grundstücke verkauft. Der neue Eigentümer möchte das Hochhaus in seiner Kubatur unverändert errichten, allerdings einige Anpassungen vornehmen, die eine Änderung des Durchführungsvertrages und Befreiungen vom geltenden Planungsrecht erforderlich machen werden. Da die Stadt Düsseldorf nach wie vor die Idee der Ausbildung eines nördlichen Stadteinganges verfolgt, beschreibt diese Vorlage das weitere Vorgehen, um dieses Ziel erreichen zu können.

Historie

Für ein Grundstück südwestlich der Mercedesstraße, am Kreuzungsbereich Münsterstraße (Flur 9, Flurstücke 295 und 306, Gemarkung Derendorf) hat der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf am 15.12.2016 die Satzung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 02/008 Wohnhochhaus Mercedesstraße (Upper Nord Tower) beschlossen. In Verbindung mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Durchführungsvertrag vom 29.11.2016 sowie mit amtlicher Bekanntmachung vom 31.12.2016 wurde damit die planungsrechtliche Grundlage für knapp 400 Wohneinheiten mit ergänzenden, gemeinschaftlichen wie öffentlichen

Angeboten und einem „Geschäftshaus“ mit kerngebietsähnlichen Nutzungen geschaffen. Eine Realisierung des Vorhabens blieb bislang aus.

Zwischenzeitlich strebte der Vorhabenträger Änderungen am Projekt an. Damit einher ging die Beschlussvorlage APS/019/2019, mit welcher dem Eigentümer Änderungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie Durchführungsvertrag (DV) in Aussicht gestellt worden sind. Dieser Beschluss war an die Erteilung der Baugenehmigung zum Antrag 32-BA-2953/18 geknüpft, für die wiederum der Abschluss eines Ergänzungsvertrages zum DV notwendig geworden wäre. Der im Jahr 2021 unterschriftsreif verhandelte Ergänzungsvertrag zum DV wurde investorenseitig nicht unterzeichnet. In der Folge wurde der Bauantrag 32-BA-2953/18 am 10.11.2021 abgelehnt. Die Beschlüsse der Vorlage APS/019/2019 sind damit dauerhaft hinfällig. Die ursprüngliche Baugenehmigung 32-BA-1519/16 ist abgelaufen. Für das Vorhaben liegt somit keine gültige Baugenehmigung vor.

Wechsel des Vorhabenträgers

Im Frühjahr 2025 wurden die Vorhaben-Grundstücke verkauft. Nach investorenseitiger, wirtschaftlicher Prüfung der im VEP festgesetzten Nutzungen hinsichtlich Marktgängigkeit, liegt der Landeshauptstadt Düsseldorf nun der Vorschlag für ein geändertes Nutzungskonzept vor. Um die im Folgenden dargestellten Anpassungen bezüglich der Nutzung (siehe Vorhabenbeschreibung) realisieren zu können, sind vorlaufend Änderungen an den rechtlichen Grundlagen (DV, VEP) obligatorisch. Diese wiederum machen politische Beschlüsse erforderlich (siehe Verfahren/Weiteres Vorgehen).

Gemäß § 12 (5) BauGB bedarf der Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde. Maßgebliches Kriterium hierfür ist u.a. die Durchführungsfrist; diese ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages aus 2016 bereits im Jahr 2023 abgelaufen und bedarf der Neufestlegung. Die Vorhabenträgerin plant das Vorhaben innerhalb von 5 Jahren ab Beschlussfassung über den Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag umzusetzen. Diese Durchführungsfrist wird vertraglich gesichert werden (siehe auch „Anpassung Durchführungsvertrag“).

Vorhabenbeschreibung

Das städtebaulich-architektonische Konzept bleibt im Wesentlichen erhalten. Auf dem südöstlichen Teil des Grundstücks soll ein 120 m hohes scheibenförmiges Hochhaus parallel zur Münsterstraße errichtet werden, das gemeinsam mit dem

ARAG-Haus einen neuen, markanten nördlichen Stadteingang ausbildet. Ein fünfgeschossiges Gebäude neben dem 36-geschossigen Hochhaus dient der Blockrandschließung und fügt sich somit in die umgebende Nachbarbebauung ein. Die Fuge zwischen den beiden geplanten Gebäuden wird nur im Erdgeschoss durch einen Verbindungsbau geschlossen.

Das äußere Erscheinungsbild des vom Berliner Büro Sauerbruch Hutton entwickelten Hochhauses, welches Ergebnis eines Qualitätssichernden Verfahrens war, bleibt somit bezüglich der Kubatur unverändert. Jedoch soll die Materialität der Fassade angepasst werden: Die bislang vorgesehene Keramik-Fassade soll nun durch eine Aluminium-Fassade ersetzt werden. Im Detail wird derzeit zudem die Farbigkeit aktualisiert. Die Eigentümer sind hierzu in Abstimmung mit den ursprünglichen Entwurfsverfassern, so dass die architektonische Qualität des Gebäudes gewahrt bleibt.

Das Nutzungskonzept bleibt in seinen Grundzügen – Wohnhochhaus mit ergänzenden Angeboten – ebenfalls erhalten. Durch die geplante Nutzungsänderung von Boarding-Haus zu Wohnen sowie weitere Anpassungen sollen nun 434 (zuvor 399) Wohneinheiten entstehen. Der Vorhabenträger bietet an 7 dieser 35 zusätzlichen Wohneinheiten mietpreisgedämpft anzubieten. Bislang waren im ehemaligen Upper Nord Tower 82 Wohneinheiten mietpreisgedämpft vorgesehen. Somit sollen im Phönix-Tower zukünftig 89 Wohneinheiten mietpreisgedämpft angeboten werden. Details dazu werden vertraglich gesichert. Die im Weiteren beschriebenen Änderungen stellen einen Eingriff in die wesentlichen Planinhalte dar und weichen von den Inhalten des Durchführungsvertrages ab. Daher werden die Anpassung des Durchführungsvertrages sowie Befreiungen vom VEP erforderlich.

Entfall Dachterrasse zugunsten einer Skylounge

Im 2016 beschlossenen Nutzungskonzept war für das oberste Geschoss unter anderem eine Bar mit eingehauster Dachterrasse vorgesehen (siehe Abbildung 1). Diese sollte nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern auch der Öffentlichkeit frei zugänglich zur Verfügung stehen. Die Terrasse soll nun entfallen. Stattdessen ist eine öffentliche Skylounge (siehe Abbildung 2) angedacht, die sich im Grundriss entsprechend einer Wohneinheit über die zwei Etagen in den oberen beiden Geschossen mittig im Gebäude mit Aussicht nach Süd-Ost erstreckt.

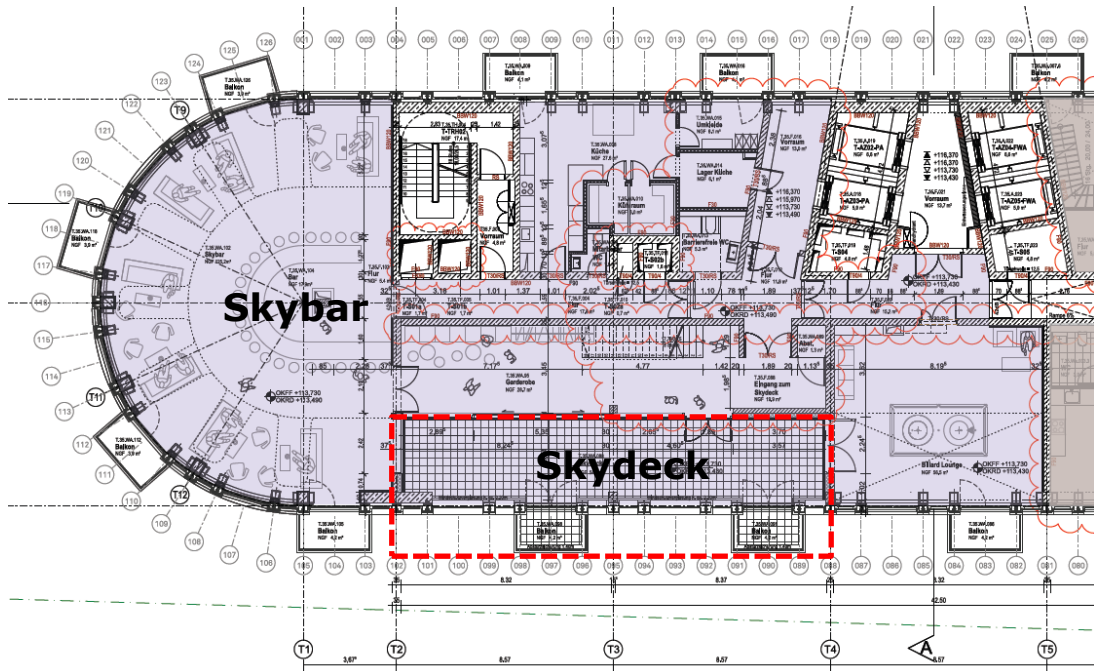


Abbildung 1: Ausschnitt 35. OG - Skybar und Skydeck 3 (alt)

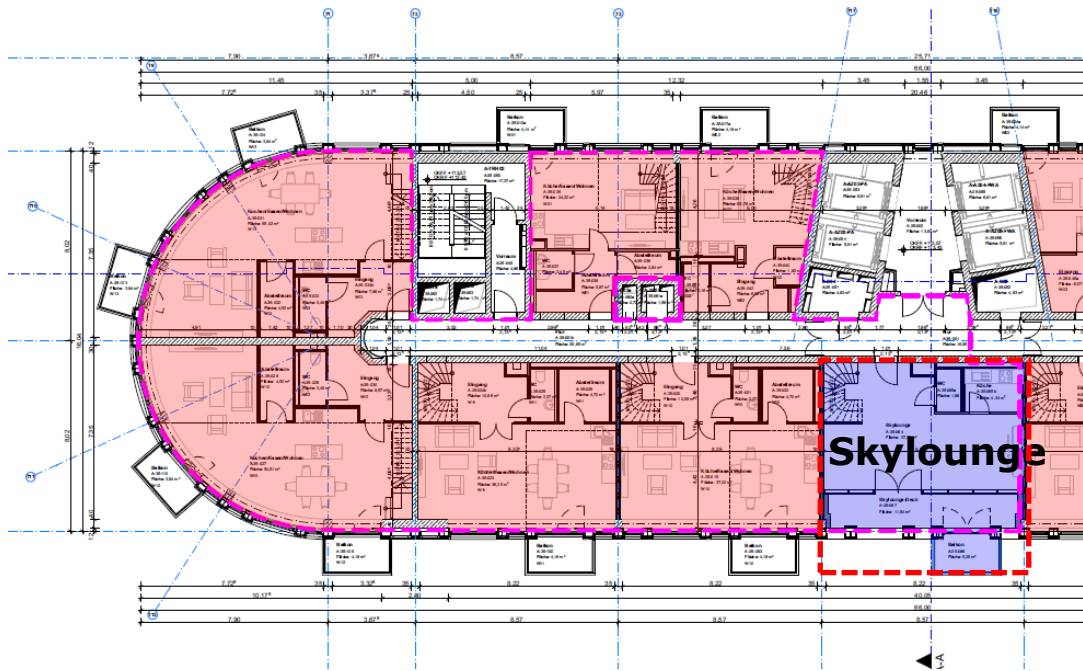


Abbildung 2: Ausschnitt 35. OG – Skyounge und Skyounge-Deck (neu)

Zur Realisierung dieser Änderung ist eine Befreiung vom Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Entfall Gaststätte zugunsten Skylounge

In Verbindung mit der geplanten Dachterrasse war im Nutzungskonzept 2016 auch eine Skybar im 35. Obergeschoss als öffentliche Nutzung vorgesehen. Wie oben beschrieben ist stattdessen eine Skylounge angedacht, die in den obersten zwei Geschossen (siehe Abbildungen 3 und 4) verortet und öffentlich – zu festgelegten Zeiten - zugänglich sein soll.

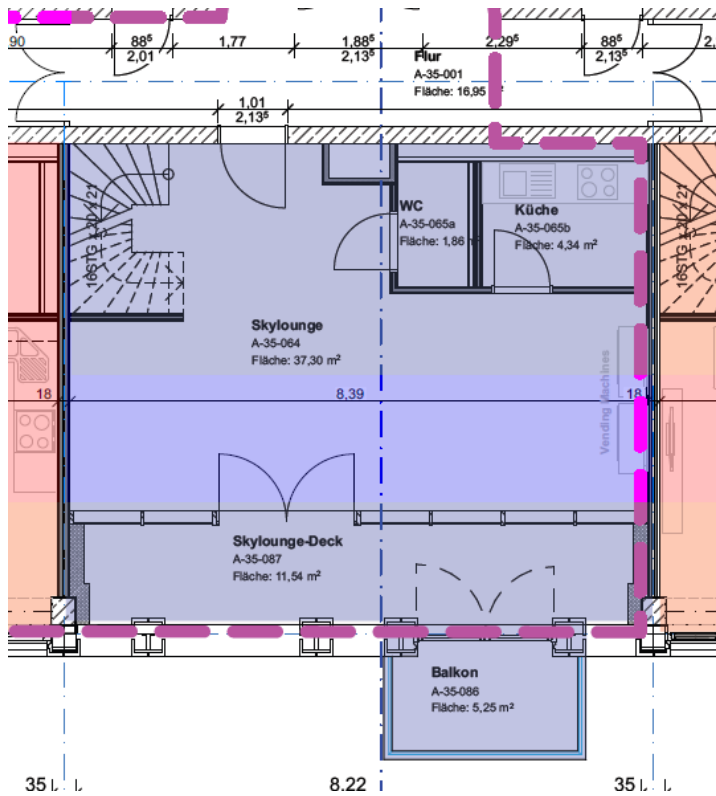


Abbildung 3: Ausschnitt 35. OG Skylounge mit Skylounge-Deck und Balkon

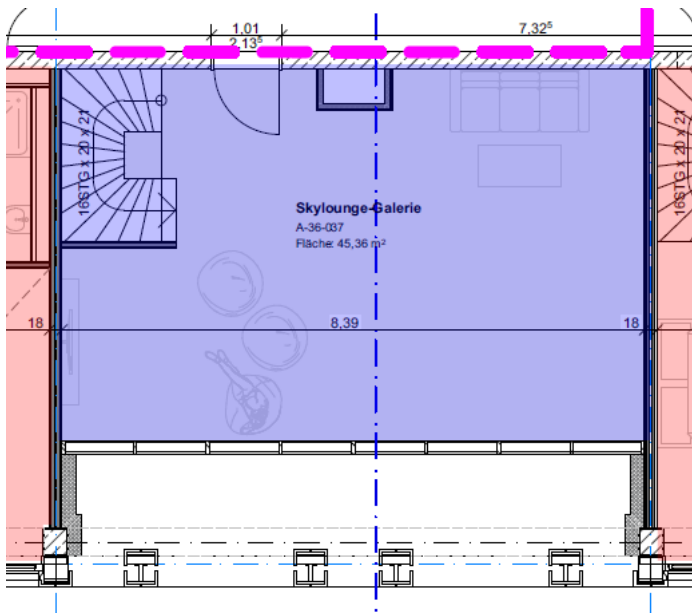


Abbildung 4: Ausschnitt 36. OG Skylounge-Galerie

Die Skylounge soll nicht nur in der Größe, sondern auch im gastronomischen Angebot deutlich reduziert realisiert werden. Dadurch soll einerseits Rücksicht auf die Komfort- und Sicherheitsbedürfnisse der Bewohnenden genommen werden (z.B. weniger Lärmbelastungen). Andererseits ist davon auszugehen, dass ein wirtschaftlicher Betrieb eines gastronomischen Angebots in einem Wohnhochhaus voraussichtlich unmöglich ist.

Zur Realisierung dieser Änderung ist eine Befreiung vom Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Boarding-Haus zu Wohnen

Im Wohnhochhaus ist gemäß VEP 2016 im 2. und 3. Obergeschoss die Nutzung Boarding-Haus festgesetzt. Gemäß Prüfung des neuen Eigentümers sind die geplanten Boarding-Apartments nicht marktgängig, da sie weder von der Größe noch von der Anbindung an das Hotel und den Eingangsbereich in ein Betreiberkonzept passen. Daher soll die Boarding-Haus-Nutzung entfallen und zugunsten von Wohneinheiten geändert werden. So entstehen 26 zusätzliche Wohneinheiten.

Zur Realisierung dieser Änderung ist eine Befreiung vom Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Fassade

Wie oben beschrieben sieht der neue Vorhabenträger vor, anstelle von Keramikkacheln eine Aluminiumfassade auszubilden. Abgesehen von der Materialität soll die Wahrnehmbarkeit der Fassade in Struktur und Farbigkeit erhalten bleiben. Im Detail wird derzeit die Farbigkeit noch aktualisiert. Das Fassadenkonzept ist als Anlage des Durchführungsvertrags (2016) gesichert. In Abstimmung mit dem Architekten werden die neuen Fassadenelemente entwickelt.

Parallel dazu erfolgt eine Begutachtung zur Materialität um auszuschließen, dass die geplante Aluminiumfassade Auswirkungen auf Radar oder andere Belange des Flughafen Düsseldorf hat. Sofern die Qualität und Machbarkeit der neuen Fassade nachgewiesen wird, muss der DV in diesem Belang entsprechend angepasst werden.

Kita

Im Durchführungsvertrag war aufgrund des durch das Vorhaben entstehenden Bedarfs an Kita-Plätzen die Herstellung und Finanzierung einer dauerhaften Kita in einem Plangebiet in der näheren Umgebung vorgesehen, die den Bedarf an Plätzen zur Kinderbetreuung des damaligen Vorhabens gedeckt hätte. Die damals vorgesehenen Flächen für die externe Realisierung stehen mittlerweile nicht mehr zur Verfügung.

Im Laufe der weiteren Planung muss der Bedarf an notwendigen Kitaplätzen final ermittelt und gedeckt werden. Sollte ein Nachweis im Plangebiet nicht möglich sein, sind Alternativen zu prüfen, zum Beispiel die Ablösung der Verpflichtung über einen Ausgleichsbetrag oder eine (Co-)Finanzierung einer Kindertagesstätte an einem Standort in angemessener Entfernung zum Projektstandort.

Zur Realisierung dieser Änderung ist eine Befreiung vom Vorhaben- und Erschließungsplan sowie eine Anpassung des Durchführungsvertrages erforderlich.

Anpassung des Durchführungsvertrages

Der Durchführungsvertrag wird voraussichtlich hinsichtlich folgender Themen angepasst werden müssen: Vorhabenträgerwechsel, Vorhabenbeschreibung,

Durchführungsfrist, Verortung der Kita bzw. Festlegung eines Ausgleichsbetrags und Zahlungskonditionen, Anpassung von Anlage 10 (Fassadenkonzept).
Hierzu wird der Abschluss eines Ergänzungsvertrages zum bisherigen Durchführungsvertrag angestrebt.

Verfahren/Weiteres Vorgehen

Grundvoraussetzung für die oben beschriebenen Anpassungen des Durchführungsvertrages und die Befreiungen ist, dass der Rat zunächst dem Antrag auf Vorhabenträgerwechsel gemäß § 12 (5) BauGB zustimmt und eine grundsätzliche Zustimmung zu den skizzierten Änderungen erklärt.

Parallel dazu erarbeitet der Vorhabenträger derzeit eine Bauvoranfrage. Diese umfasst die oben skizzierten Projektanpassungen und wird zeitnah in die Gremien eingebracht.

Auf Grundlage des Beschlusses zur vorliegenden Vorlage, soll der Durchführungsvertrag mit dem neuen Vorhabenträger verhandelt werden. Dieser wird den Gremien ebenfalls zeitnah zur Beschlussfassung vorgelegt. Abschließend folgt das Baugenehmigungsverfahren.