



Beschlussvorlage

Betrifft:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.02/008 - Wohnhaus Mercedesstraße -
"Phönix-Tower" (vormals "Upper-Nord-Tower") - Ergänzungsvertrag zum
Durchführungsvertrag vom 29.11.2016

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

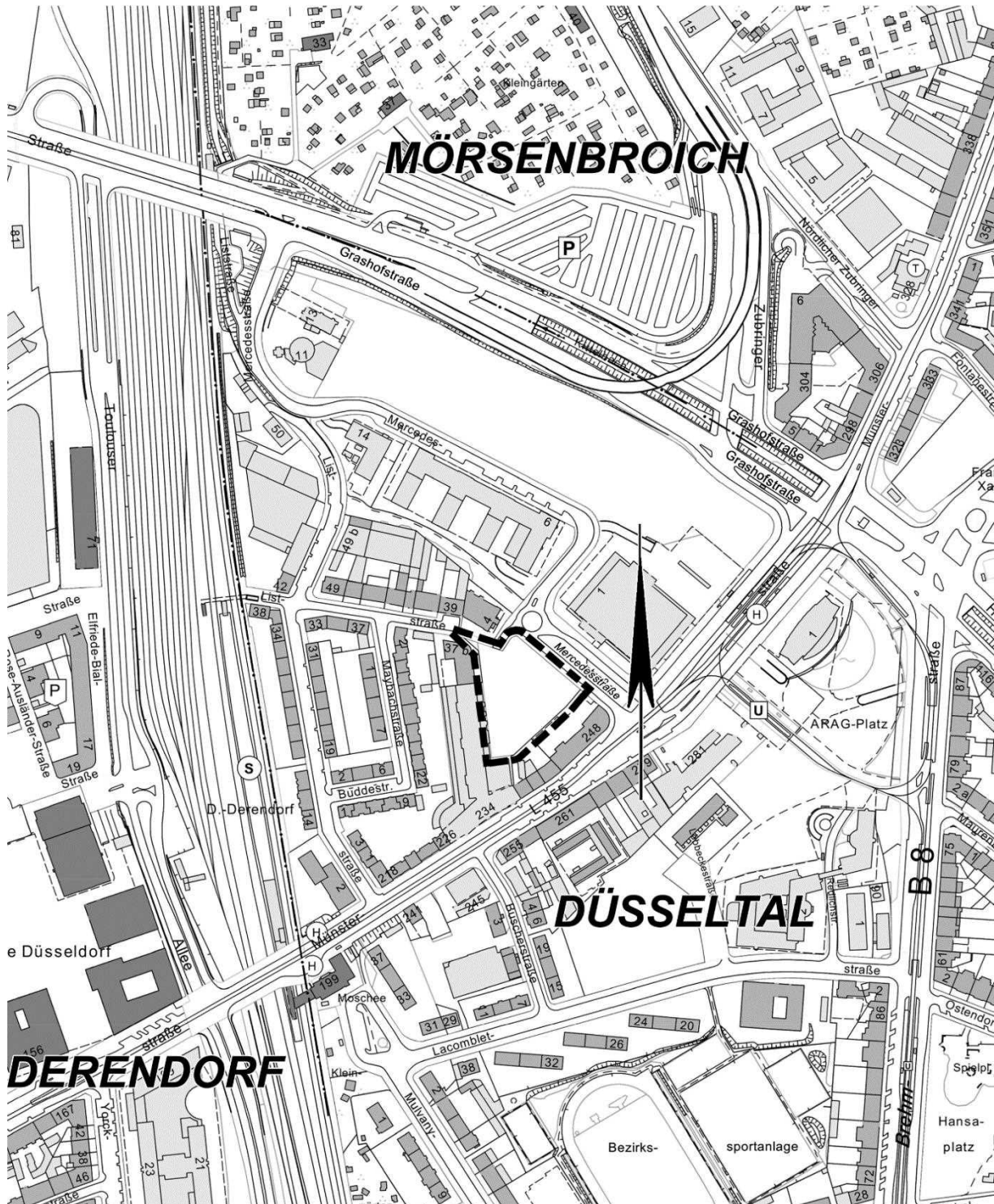
Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 2	02.12.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	28.01.2026	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	02.02.2026	Vorberatung
Rat	11.02.2026	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 02/008
- Wohnhochhaus Mercedesstraße -
„Phönix-Tower“ (vormals
„Upper-Nord-Tower“)

Ergänzungsvertrag zum
Durchführungsvertrag vom
29.11.2016



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

- Erster Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 29.11.2016
-

Beschlussentwurf:

- BV** Die Bezirksvertretung 2 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zu den in der Sachdarstellung aufgeführten, wesentlichen Inhalten des zu schließenden ersten Ergänzungsvertrages zum Durchführungsvertrag vom 29.11.2016 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/008 „Wohnhochhaus Mercedesstraße“ angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt Kenntnis zu den in der Sachdarstellung aufgeführten, wesentlichen Inhalten des zu schließenden ersten Ergänzungsvertrages zum Durchführungsvertrag vom 29.11.2016 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/008 „Wohnhochhaus Mercedesstraße“ und empfiehlt dem Rat der Stadt eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- HFA** Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt Kenntnis zu den in der Sachdarstellung aufgeführten, wesentlichen Inhalten des zu schließenden ersten Ergänzungsvertrages zum Durchführungsvertrag vom 29.11.2016 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/008 „Wohnhochhaus Mercedesstraße“ und empfiehlt dem Rat der Stadt eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- RAT** Der Rat stimmt dem Abschluss des ersten Ergänzungsvertrages zum Durchführungsvertrag vom 29.11.2016 nach § 12 Baugesetzbuch zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/008 „Wohnhochhaus Mercedesstraße“ mit der Firma Phoenix Tower GmbH als Vorhabenträgerin mit den in der Sachdarstellung aufgeführten wesentlichen Inhalten zu.

Sachdarstellung:

Die bisherige Vorhabenträgerin und die Landeshauptstadt Düsseldorf haben am 29.11.2016 einen Durchführungsvertrag nach § 12 Baugesetzbuch zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/008 – Wohnhochhaus Mercedesstraße – abgeschlossen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 31.12.2016 in Kraft getreten, eine Umsetzung innerhalb der vereinbarten Durchführungsfrist ist jedoch nicht erfolgt.

Im Frühjahr 2025 wurden die Vorhaben-Grundstücke verkauft, der Rat hat dem Vorhabenträgerwechsel am 09.10.2025 (APS/102/2025) zugestimmt.

Die neue Eigentümerin wird das Hochhaus in seiner Kubatur unverändert errichten, allerdings aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Marktgängigkeit einige Anpassungen vornehmen, die eine Änderung des Durchführungsvertrages und Befreiungen vom geltenden Planungsrecht erforderlich machen.

Die Befreiungen vom geltenden Planrecht wurden dem Rat mit der Beschlussvorlage APS/130/2025 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die vollständig positive Beschlussfassung zur Vorlage APS/130/2025 ist Bedingung für die Beschlussfassung über diese hier vorliegende Beschlussvorlage APS/121/2025.

Auf Grundlage des Beschlusses zum Vorhabenträgerwechsel und der grundsätzlichen Zustimmung zu den skizzierten Änderungen durch den Rat am 09.10.2025 mit Vorlage APS/102/2025 wurde ein erster Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 29.11.2025 mit der neuen Vorhabenträgerin verhandelt.

Dieser hat im Wesentlichen folgende Inhalte:

Wechsel der Vorhabenträgerin

Die Regelungen des Durchführungsvertrages vom 29.11.2016 werden, soweit erforderlich, im Rahmen des Ergänzungsvertrages geändert oder ergänzt. Alle übrigen Regelungen des Durchführungsvertrages bleiben unberührt und werden von der neuen Vorhabenträgerin vollständig übernommen.

Vorhabenbeschreibung

Die Vorhabenbeschreibung wurde an die beantragten Befreiungen (APS/130/2025) angepasst. Darüber hinaus wurden keine Änderungen an der Vorhabenbeschreibung vorgenommen.

Neufestlegung der Bauverpflichtung und Durchführungsfrist

Die Vorhabenträgerin plant das Vorhaben innerhalb von 5 Jahren ab Beschlussfassung über den Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag umzusetzen. Diese Durchführungsfrist wurde vertraglich gesichert.

Kindertagesstätte

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. Eine erneute Prüfung des Kita-Bedarfs unter Berücksichtigung der angestrebten Änderungen wurde vorgenommen. Im Vertragsgebiet wird eine zweizügige Kita dauerhaft errichtet. Eine vertragliche Neu-Regelung und Sicherung wurde vorgenommen. Zur Realisierung dieser Änderung ist eine Befreiung vom Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich, welche Inhalt der Vorlage APS/130/2025 ist.

Anpassung des Fassadenkonzepts

Das äußere Erscheinungsbild des vom Berliner Büro Sauerbruch Hutton entwickelten Hochhauses, welches Ergebnis eines Qualitätssichernden Verfahrens war, bleibt 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. Zudem wird die Farbigkeit aktualisiert. Die Eigentümer haben dies mit den ursprünglichen Entwurfsverfassern abgestimmt, so dass die architektonische Qualität des Gebäudes gewahrt bleibt.

Die bisherige Vertragsanlage wird durch den aktualisierten Fassadenentwurf ersetzt.

Skylounge

Im 2016 beschlossenen Nutzungskonzept war für das oberste Geschoss unter anderem eine Bar „Skybar“ mit einer Innengastronomie und einer Dachterrasse vorgesehen. Die Bar sah auch einen Küchenbetrieb vor und sollte nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern auch der Öffentlichkeit frei zugänglich zur Verfügung stehen. Die Errichtung der Bar soll nun entfallen. Auf der ursprünglich als Bar geplanten Fläche sollen nun zwei Wohnungen errichtet werden. Als Ersatz für die Bar verpflichtet sich die Vorhabenträgerin einen innenliegenden Aufenthaltsraum als „Skylounge“ im 35. und 36. Obergeschoss zu errichten und dauerhaft bereitzustellen, der sich mittig im Gebäude mit Aussicht nach Süd-Ost als offener Raum mit einer

Galeriebene über das 35. und 36. Obergeschoss erstrecken soll und im 35. Obergeschoss über einen Balkon als Austritt ins Freie verfügt.

Die „Skylounge“ soll den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses als Aufenthaltsraum zur Verfügung stehen und nur über ein eingeschränktes Angebot mit Automaten für Getränke und Snacks verfügen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Allgemeinheit an Freitagen und Samstagen in der Zeit von 17:00 bis 20:00 Uhr kostenlos Zugang über die interne Gebäudeerschließung zu gewähren. Die Anzahl der Besucherinnen und Besucher wird dokumentiert. Die entsprechenden Regelungen werden vertraglich mit Dienstbarkeiten besichert.

Bezahlbares Wohnen

Das Nutzungskonzept bleibt in seinen Grundzügen – Wohnhochhaus mit ergänzenden Angeboten – ebenfalls erhalten. Die im Rahmen der Planrechtsschaffung vertraglich vereinbarte Realisierung von 89 mietpreisgedämpften Wohnungen bleibt unverändert. Durch die geplante Nutzungsänderung von Boarding-Haus zu Wohnen sowie weiterer Anpassungen sollen nun 434 (zuvor 399) Wohneinheiten entstehen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, 7 (*544,17 m² Wohnfläche*) dieser 35 zusätzlichen Wohneinheiten ebenfalls 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 wurden vertraglich gesichert.

Besucherstellplätze

Die Anzahl der Besucherstellplätze hat sich von 45 auf 49 erhöht.