


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Mercedesstraße 2 - Errichtung eines Wohnhochhauses - Phoenix-Tower (ehemals Upper Nord Tower)

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 2	02.12.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	28.01.2026	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung- und Stadtentwicklung stimmt der Erteilung des Vorbescheids einschließlich der Befreiungen zum Entfall der Dachterrasse und der Gastronomie zugunsten einer Skylounge sowie der Änderung von Boarding-Haus in Wohnen zu.

Sachdarstellung:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/008 in Verbindung mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan von 2016.

Im Jahr 2017 wurde die Baugenehmigung für die Errichtung des Wohnhochhauses „Upper Nord Tower“ erteilt. Mit dem Bau der Untergeschosse wurde begonnen. Die Baustelle ruhte ab 2019 länger als ein Jahr. Die Baugenehmigung aus 2017 ist daher erloschen. Für das Vorhaben liegt keine gültige Baugenehmigung vor. Derzeit werden auf dem Baugrundstück Baumaßnahmen zur Sicherung der Baugrube durchgeführt, die bis Ende des Jahres voraussichtlich abgeschlossen sein werden.

Nach einem Eigentümerwechsel soll nun das geplante Hochhaus in seiner Kubatur unverändert errichten werden. Hinsichtlich der ursprünglichen Planung haben sich Änderungen ergeben, die Befreiungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan

erforderlich machen.

In der ursprünglichen Planung war für das oberste (35.) Geschoss ein öffentlicher Gastronomiebetrieb mit Dachterrasse „Skybar“ und eine Dachterrasse vorgesehen. Auf der ursprünglich als Bar geplanten Fläche sollen nun zwei Wohnungen errichtet werden. Als Ersatz für die Bar ist die Errichtung eines Aufenthaltsraums „Skylounge“ im 35. Obergeschoss angedacht, der sich mittig im Gebäude mit Aussicht nach Süd-Ost als offener Raum mit einer Galerieebene über das 35. und 36. Obergeschoss erstrecken soll und im 35. Obergeschoss über einen Balkon als Austritt ins Freie verfügt.

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

An den Wochenenden (Freitag und Samstag) soll die „Skylounge“ auch für die Öffentlichkeit für jeweils 3 Stunden kostenlos frei zugänglich sein.

Zur Realisierung dieser Änderungen – Wegfalls der Skybar und Entfall der Dachterrasse - sind Befreiungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Im Wohnhochhaus ist gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans von 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 26 zusätzlichen Wohneinheiten.

Zur Realisierung dieser Änderung - Änderung der Nutzung Boarding-Haus zu Wohnen - ist eine Befreiung vom Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Des Weiteren wurde im Durchführungsvertrag - aufgrund des durch das Vorhaben entstehenden Bedarfs - die Herstellung und Finanzierung einer dauerhaften Kita in einem nahegelegenen Plangebiet festgeschrieben. Da jedoch diese Fläche nicht mehr zur Verfügung steht, sieht die aktuelle Planung vor, eine 2-zügige Kita im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Phönix-Towers zu integrieren. Die benötigte Freifläche wird an der Süd-Westseite des Gebäudes hergestellt.

Zur Realisierung dieser Änderung – Errichtung von Flächen für eine Kita im 1. OG - ist eine Befreiung vom Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat am 24.09.2025 im Zuge des Eigentümerwechsels die Projektanpassungen bereits zur Kenntnis genommen und dem Rat der Stadt eine entsprechende Beschlussfassung empfohlen, die am 09.10.2025 vom Rat beschlossen wurde.

Die Erteilung eines Bauvorbescheides mit der Zustimmung zu den Befreiungen kann nach erfolgtem Abschluss des Ergänzungsvertrages zum Durchführungsvertrag erfolgen.

Begründung:

Den Befreiungen kann zugestimmt werden, da die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das ursprüngliche städtebaulich-architektonische Konzept, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt wurde, bleibt im Wesentlichen erhalten. Auf dem südöstlichen Teil des Grundstücks soll weiterhin 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.

Das Nutzungskonzept bleibt in seinen Grundzügen – Wohnhochhaus mit ergänzenden Angeboten – ebenfalls erhalten. Durch die geplante Nutzungsänderung von Boarding-Haus zu Wohnen sollen nun 434 (zuvor 399) Wohneinheiten entstehen. Von diesen 35 zusätzlichen Wohneinheiten werden 7 Wohneinheiten mietpreisgedämpft angeboten. Somit stehen zukünftig 89 Wohneinheiten mietpreisgedämpft im Gebäude zur Verfügung

Das Planungsziel, das Obergeschoss des Gebäudes der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, wird durch die mögliche Begehung der „Skylounge“ durch externe Besucher weiterhin sichergestellt.

Anlagen:

Katasterplan
Luftbild
Bebauungsplan
Vorhaben- und Erschließungsplan
Grundriss Skybar Alt - Neu
Grundriss 35. + 36. OG
Schnitt gemäß VEP
Ansicht