



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Stadtentwicklung,  
Planung und Bau -

## Tagesordnung II Punkt 3 der öffentlichen Sitzung am 2. Juli 2024

Vorlagen-Nr. 24-V-05-0015

### Anpassung der Konzeption "Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße" an veränderte Rahmenbedingungen und neue Entwicklungen sowie deren Umsetzung

---

#### Beschluss Nr. 0060

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

a) Es wird zur Kenntnis genommen:

1. Mit dem Grundsatzbeschluss über die Einleitung der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ (Beschlussnummer 0026 vom 14.02.2019 der Stadtverordnetenversammlung) wurde der Beschluss gefasst, dass das damals vorgesehene Entwicklungskonzept im Gesamten vorangetrieben und alle hierfür notwendigen Beschlüsse und Verfahrensschritte eingeleitet werden. Die vorliegende Sitzungsvorlage enthält notwendige Änderungen an dem Entwicklungskonzept, so dass dieses trotz veränderter Rahmenbedingungen und neuer Entwicklungen in grundsätzlich gleicher Form, ergänzt um die Errichtung eines Umspannwerks, umgesetzt werden kann.
2. Die Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH (im Folgenden kurz sw netz) sucht einen dringend erforderlichen Ersatzstandort für ihr Umspannwerk. Hierfür ist das Parkplatzgrundstück Berliner Straße auch im Hinblick auf seine infrastrukturelle Lage und technische Eignung gut geeignet. Gemäß den Änderungen an dem Entwicklungskonzept soll das Umspannwerk der sw netz auf einem Teil des Parkplatzgrundstücks Berliner Straße realisiert werden.
3. Gemäß aktueller Beschlussfassung (Beschlussnummer 0169 vom 02.07.2020 der Stadtverordnetenversammlung, Punkt 1 f) war vorgesehen, dass die Realisierung des Parkhauses Berliner Straße auf Kosten und im Namen der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (im Folgenden kurz SEG) erfolgt und das Parkhaus zur Refinanzierung an einen städtischen Betreiber verpachtet werden sollte. Aufgrund unterschiedlicher Veränderungen im Projekt Parkhaus Berliner Straße kann nach derzeitigem Abstimmungsergebnis noch keine finale Entscheidung zur Realisierung und zum Betrieb des Parkhauses Berliner Straße getroffen werden; im Fall der tatsächlichen Umsetzung des Projektes sind zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Beschlüsse zur Planung, Herstellung und Finanzierung durch die Stadtverordnetenversammlung zu fassen. Es kann aufgrund aktueller Einschätzungen zu etwaigen Deckungslücken in der Finanzierung kommen, welche aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren wären. Es ist gemäß der dezernatsübergreifenden Lenkungsgruppe vorgesehen, dass sich die Konzeption des Parkhauses dahingehend abändert, dass das Parkhaus verkleinert und nur

ein Ausgleich der bestehenden, durch die Entwicklung des Parkhauses Berliner Straße und der Wohnbebauung Balthasar-Neumann-Straße überplanten ca. 750 Stellplätze vor Ort erfolgt bzw. diese dort nachgewiesen werden.

4. Für die konkrete Umsetzung des Umspannwerks Berliner Straße und die perspektivische Umsetzbarkeit des Parkhauses Berliner Straße ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplans „Parkhaus Berliner Straße“ mit entsprechender Überarbeitung und Aktualisierung der Gutachten notwendig. Ohne die Überarbeitung des vorgesehenen Planungsrechts durch die erneute Offenlage des Bebauungsplans kann das dringend erforderliche Umspannwerk nicht hergestellt werden. Um die erneute Offenlage zeitnah durchzuführen, hat sich die sw netz dazu bereit erklärt, die erforderlichen Kosten hierfür zu übernehmen.
5. Aufgrund der Dringlichkeit der Herstellung des Umspannwerks Berliner Straße wird versucht werden, eine Baugenehmigung auf Grundlage des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) zu erhalten. Hierzu wird die bereits vorbereitete FNP-Änderung der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt.
6. Mit dem Grundsatzbeschluss (Beschlussnummer 0026 vom 14.02.2019 der Stadtverordnetenversammlung) über die Einleitung der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ sowie dem Aufstellungsbeschluss zum dazugehörigen Bebauungsplanverfahren (Beschlussnummer 0169 vom 02.07.2020 der Stadtverordnetenversammlung) sollten das vorgesehene Entwicklungskonzept im Gesamten und explizit das Parkhaus Berliner Straße vorangetrieben und alle hierfür notwendigen Beschlüsse und Verfahrensschritte eingeleitet werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte durch die SEG ein europaweites Vergabeverfahren für die Planung und Herstellung des Parkhauses Berliner Straße in Abstimmung mit den zuständigen Dezernaten und Fachämtern. Für die Planung, Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Schritte sind bei der SEG eine Vielzahl an Leistungen angefallen, welche durch diese vorfinanziert werden mussten. Die hierzu bisher vorfinanzierten Leistungen der SEG (insbesondere Entwicklungs- und Planungskosten sowie vorbereitende Maßnahmen) stellen einen Bestandteil der Kosten für die Neukonzeption des Parkhauses Berliner Straße dar und sind aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren.
7. Durch den Wegfall des E-Mobility-Hubs und die daraus resultierenden Planungsänderungen wäre auch bei einer späteren Fortführung des Projektes eine neue Ausschreibung erforderlich und der bestehende Planungs- und Bauauftrag für das Parkhaus war daher zu beenden. Daraus resultieren Schadensersatzforderungen des beauftragten Unternehmens, welche aktuell in einem Gerichtsverfahren gegen die SEG geklärt werden.

b) Es wird beschlossen:

1. Parkplatzgrundstück Berliner Straße / Umspannwerk
  - 1.1. Dem Bau des Umspannwerks Berliner Straße durch die sw netz auf dem Parkplatzgrundstück Berliner Straße wird grundsätzlich zugestimmt.
  - 1.2. Der gefasste Beschlusspunkt 2.e. der Beschlussnummer 0169 vom 02.07.2020 der Stadtverordnetenversammlung, dass das Parkplatzgrundstück Berliner Straße der SEG zur Verfügung gestellt wird, wird aufgehoben.

1.3. Fassadengestaltung Parkhaus Berliner Straße bzw. Umspannwerk Berliner Straße:

- (1) Der gefasste Beschlusspunkt 2.c. der Beschlussnummer 0026 vom 14.02.2019 der Stadtverordnetenversammlung, in dem für das Parkhaus Berliner Straße eine Fassadenstudie aus Mitteln des Stadtplanungsamtes durchgeführt werden soll, wird aufgehoben.
- (2) Der gefasste Beschlusspunkt 2.i. der Beschlussnummer 0169 vom 02.07.2020 der Stadtverordnetenversammlung, dass für die Außengestaltung des Parkhauses Berliner Straße eine geeignete Wettbewerbsdurchführung erfolgen soll, wird aufgehoben.
- (3) Das Parkhaus Berliner Straße soll mit Fassadenbegrünungen versehen werden. Sofern technische Fassadenfunktionen (insbesondere Schalldämmung, Brandschutzanforderungen, Belüftung, konstruktive Öffnungen wie Ein- und Ausfahrten, Türen oder Fenster) dem entgegenstehen, kann von einer Fassadenbegrünung abgewichen werden, soweit sichergestellt ist, dass ein Mindestmaß dauerhaft begrünt ist.
- (4) Für die Fassadengestaltung des Umspannwerks soll ein Architekturbüro beauftragt werden, welches Erfahrung in der Planung von technischen Infrastrukturgebäuden vorweisen kann und darüber hinaus Erfahrung mit der Planung und Realisierung von Fassadenbegrünung hat. Unter Bezugnahme der Aussagen des Gestaltungs- und Denkmalbeirats vom 12.06.2024 ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen, allerdings nicht zwingend erforderlich, sondern entwurfsabhängig. Eine qualitätvolle Gestaltung des stadtbildprägenden Baukörpers steht im Vordergrund, um die stadtgestalterische Qualität dieses bedeutenden Stadteingangs zu sichern.
- (5) Die Fassadengestaltungen des Parkhauses Berliner Straße sowie des Umspannwerks Berliner Straße sollen gestalterisch jeweils in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt erarbeitet werden.

1.4. Vorfinanzierte Leistungen im Zusammenhang mit dem Projekt Parkhaus Berliner Straße:

Sämtliche Kosten (insbesondere Entwicklungs-, Planungs- und Baukosten), die der SEG im Zusammenhang mit dem Projekt Parkhaus Berliner Straße entstanden sind (vorfinanzierte Leistungen; siehe Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage), werden gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden bis zum 31.12.2025 abgerechnet (derzeit ca. 679.000 € brutto). Sofern bis zu dem genannten Datum der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gefasst wird, dass die SEG mit der Planung und/oder dem Bau der Neukonzeption des Parkhauses Berliner Straße beauftragt wird, können die vorfinanzierten Leistungen zu einem späteren, vertraglich zu fixierenden Zeitpunkt im Zuge dieser Beauftragung mit der Landeshauptstadt Wiesbaden abgerechnet werden.

1.5. Der Magistrat - Dezernat I/61 - wird i.V.m. der SEG beauftragt, alle erforderlichen Überarbeitungen der Unterlagen, Aktualisierungen der Gutachten sowie Veröffentlichungen und Verfahrensschritte - insbesondere die Verfahrensschritte nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB - durchzuführen, um die erneute Offenlage sowie anschließend den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Parkhaus Berliner Straße“ zeitnah abzuschließen, so dass das Planungsrecht bzw. die Genehmigungsfähigkeit insbesondere für die Herstellung des Umspannwerks Berliner Straße zeitnah vorliegt. Der Magistrat - Dezernat V - beauftragt die SEG mit der Projektsteuerung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans. Sämtliche Kosten (insbesondere Projektsteuerung und Gutachten), die im Zusammenhang mit der erneuten Offenlage des Bebauungsplans entstehen, werden von der sw netz getragen.

1.6. Die Konzernrevision wird beauftragt, die Umstände, welche im Projekt Parkhaus Berliner Straße zum Gerichtsverfahren gegen die SEG (vgl. Ziffer 7 der Kenntnisnahme) geführt haben, zu untersuchen.

2. Der innerhalb der Grundsatzvorlage gefasste Beschlusspunkt 2.d. der Beschlussnummer 0026 vom 14.02.2019 der Stadtverordnetenversammlung, eine dezernatsübergreifende Lenkungsgruppe zu implementieren, die von Dezernat IV i.V.m. der SEG geleitet wird, wird aktualisiert, so dass die dezernatsübergreifende Lenkungsgruppe nun von Dezernat V i.V.m. der SEG geleitet wird.

(antragsgemäß Magistrat 18.06.2024 BP 0319)

## Tagesordnung II

Wiesbaden, .07.2024

Christa Gabriel  
Vorsitzende