

Beschlussvorlage

-öffentlich-

Drucksachen-Nr. 26-31/V/0146

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 10.07.2026

Beratungsfolge	Beratungsaktion
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	zur Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt	zur Kenntnis
Ausschuss für Stadt- und Wirtschaftsentwicklung	zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung	zur Kenntnis

Titel:

Prüfung eines Erwerbs des Rosentalviadukts durch die Stadt Friedberg

Bezug: DS-Nr. 26-31/M/0087 vom 27.05.2026

Beschlussentwurf:

1. Von einer weiteren Prüfung eines Erwerbs des Rosentalviaduktes durch die Stadt Friedberg wird abgesehen und es sind keine weiteren Schritte zur Vorbereitung eines Erwerbs (einschließlich kostenträchtiger Gutachten) zu veranlassen.
2. Stattdessen sind die Gespräche mit den zuständigen Denkmalschutz- und Bauaufsichtsbehörden zu intensivieren, um eine Sicherung und Erhaltung des Denkmals durch geeignete ordnungsrechtliche Maßnahmen zu erreichen und die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht durch den Eigentümer sicherzustellen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.09.2023 wurde die Verwaltung beauftragt, Gespräche mit dem Eigentümer des Rosentalviadukts (Einzelkulturdenkmal) zu führen. Ziel war es, die Verkehrssicherung sowie den Denkmal- und Naturschutz zu gewährleisten und zugleich eine sinnvolle Nutzung für die Allgemeinheit zu prüfen.

In den Jahren 2023 bis 2025 fanden hierzu mehrere Gespräche mit dem Eigentümer statt. Dieser hat eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert. Parallel stellte er eine Anfrage zur Realisierung eines Batteriespeichers auf einer Teilfläche zwischen dem Rosentalviadukt und dem City-Parkhaus. Diese Nutzung wurde durch den Magistrat mit Beschluss Mag/204/21-26 in seiner Sitzung am 16.02.2026 abgelehnt. Welche Auswirkungen diese Entscheidung auf die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers haben wird, ist derzeit offen.

Unabhängig davon hat die Stadt zur Erweiterung des City-Parkhauses bereits eine Teilfläche vom Eigentümer erworben; die Eigentumsumschreibung erfolgte am 13.01.2026. Das Rosentalviadukt selbst befindet sich weiterhin im Privateigentum.

1. Bauwerkszustand und Kostenschätzungen

Für eine belastbare Abschätzung der Sanierungs- und Unterhaltungskosten wurden Ingenieurunternehmen angefragt. Nach übereinstimmender Aussage der angefragten Büros:

- ist für ein Sanierungsgutachten ein auf Sandsteinbauwerke spezialisiertes Ingenieurbüro erforderlich,
- sind aufwändige Gerüstkonstruktionen bzw. mobile Arbeitsbühnen notwendig,
- wird der Aufwand für ein qualifiziertes Gutachten im sechsstelligen Euro-Bereich liegen.

Konkrete Angebote konnten aufgrund fehlender/ mangelnder Datengrundlage bislang nicht eingeholt werden. Ohne ein solches Gutachten ist eine sachgerechte Einschätzung der im Falle eines Erwerbs von der Stadt zu tragenden Sanierungs- und Unterhaltungskosten nicht möglich. Gleiches gilt für die Beurteilung denkbarer Nachnutzungen (z. B. Fuß- und Radweg, touristische oder kulturelle Nutzung), für die zwingend eine statische Überprüfung erforderlich wäre.

Eine historische Kostenbetrachtung ergibt sich aus einem Artikel der FAZ vom 01.07.1982 („Denkmalpfleger wollen Rosentalviadukt retten“). Dort werden für die Erhaltung des Bauwerks als kulturhistorisch intaktes Denkmal nach einer Untersuchung des damaligen Straßenbauamts Gießen folgende Größenordnungen genannt (Stand ca. 1982):

- einmalige Instandsetzungskosten: ca. 1,8 Mio. DM,
- zusätzliche Investitionen für eine Nutzung als Fuß- und Radweg: ca. 200.000 DM,
- laufende Unterhaltungskosten: bis zu 9.000 DM jährlich.

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank entspricht 1 DM im Jahr 1982 einem kaufkraftäquivalenten Betrag von 1,18 € im Jahr 2025. Allein hierdurch ergäben sich – ohne Berücksichtigung einer Verschlechterung der Bausubstanz – rechnerisch:

- Investitionskosten: rund 2,36 Mio. €,
- Unterhaltungskosten: rund 10.620 € pro Jahr.

Zusätzlich ist die allgemeine Baupreisentwicklung zu berücksichtigen. Nach Daten des Statistischen Bundesamts (Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk „Brücken im Straßenbau“) stieg der Index von 42,2 Punkten (1980) auf 128,2 Punkte (2025). Dies entspricht einer Zunahme von rund 86 %. Unter Einbeziehung dieses Faktors ergäben sich geschätzte Größenordnungen von:

- Investitionskosten: rund 4,4 Mio. €,
- Unterhaltungskosten: rund 20.000 € pro Jahr.

Diese Berechnung unterstellt unverändert gute Bausubstanz gegenüber dem Stand 1982 und dient nur der groben Einordnung. Sie berücksichtigt nicht die seit mehr als 40 Jahren unterbliebenen bzw. unzureichenden Instandhaltungsmaßnahmen und die damit einhergehende Verschlechterung des Bauwerkszustandes. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Sanierungs- und Unterhaltungskosten deutlich höher liegen werden.

Mangels belastbaren Gutachtens und angesichts der langen Vernachlässigungsdauer schätzt das Amt für Stadtentwicklung und Liegenschaften den Finanzbedarf vorsichtig in einer Größenordnung im unteren zweistelligen Millionenbereich.

2. Eigentum, Verkehrssicherungspflicht und Denkmalschutz

Das Rosentalviadukt ist als Einzelkulturdenkmal ausgewiesen und unterliegt damit einem besonderen Schutzstatus, der seinen dauerhaften Erhalt sichern soll. Daraus ergeben sich insbesondere:

- Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem jeweiligen Eigentümer.
- Die Überprüfung und Durchsetzung der Verkehrssicherungspflicht ist Aufgabe der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (z. B. Wetteraukreis) im Rahmen des Bauordnungsrechts.
- Eigentümer von Einzelkulturdenkmälern sind gesetzlich verpflichtet, ihre Denkmäler instand zu halten und vor Verfall zu schützen.

Eine Enteignung zum Zwecke der Sicherung des Denkmals wäre nur unter engen Voraussetzungen zulässig und ist – wenn überhaupt – eine Maßnahme der Denkmalschutzbehörden auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes. Eine Enteignung durch die Stadt Friedberg selbst kommt nach derzeitiger Rechtslage nicht in Betracht.

Der Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 1976 sah ursprünglich den Abriss des Bauwerks vor. Da dieser Plan innerhalb der gesetzlichen Frist nicht umgesetzt wurde und das Bauwerk zwischenzeitlich in Privatbesitz übergegangen ist, ist der Beschluss nach Auffassung der Verwaltung gemäß § 75 Abs. 4 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) außer Kraft getreten.

„Wird mit der Durchführung des Plans nicht innerhalb von fünf Jahren nach Eintritt der Unanfechtbarkeit begonnen, so tritt er außer Kraft. Als Beginn der Durchführung des Plans gilt jede erstmals nach außen erkennbare Tätigkeit von mehr als nur geringfügiger Bedeutung zur plangemäßen Verwirklichung des Vorhabens; eine spätere Unterbrechung der Verwirklichung des Vorhabens berührt den Beginn der Durchführung nicht.“
(§ 75 Abs. 4 VwVfG)

Eine entsprechende Einschätzung äußerte auch der damalige Landrat des Wetteraukreises, Herr Rolf Gnadt, in der Wetterauer Zeitung vom 19.03.1999.

3. Nachnutzungsmöglichkeiten

Die möglichen Nachnutzungen des Rosentalviadukts wurden u. a. mit der Anfrage der CDU-Fraktion (DS-Nr. 21-26/1441) in der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2025 thematisiert. Grundsätzlich kommen verschiedene Nutzungen in Betracht, beispielsweise:

- touristische Nutzung,
- kulturelle Nutzung,
- Nutzung im Bereich erneuerbarer Energien.

Bei jeder Form der baulichen Nutzung sind jedoch erhebliche Einschränkungen und Anforderungen zu beachten:

- Die parallel verlaufende Bahnstrecke verläuft abschnittsweise in sehr geringem Abstand zum Bauwerk. Hieraus resultieren strenge Anforderungen an Sicherungsmaßnahmen gegenüber der Bahn sowie an den Fallschutz, insbesondere bei einer Begehrbarkeit.
- Die Statik des Bauwerks ist im Hinblick auf die geplante Nutzung zu prüfen und ggf. anzupassen.

- Naturschutzrechtliche Belange sind bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Diese Aspekte erhöhen die Komplexität und die Kosten jeder denkbaren Nachnutzung deutlich.

4. Empfehlung

Vor dem Hintergrund

- der nicht bezifferbaren, voraussichtlich sehr hohen Sanierungs- und Unterhaltungskosten,
- der Notwendigkeit eines aufwändigen und teuren Gutachtens allein zur belastbaren Kostenermittlung,
- der besonderen rechtlichen Rahmenbedingungen des Denkmal- und Naturschutzes,
- der weiterhin bestehenden Verkehrssicherungspflichten des Privateigentümers sowie der Zuständigkeit der Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörden,

empfiehlt die Verwaltung,

- a) von einer weiteren Prüfung eines Erwerbs des Rosentalviaduktes durch die Stadt Friedberg abzusehen und keine weiteren Schritte zur Vorbereitung eines Erwerbs (einschließlich kostenträchtiger Gutachten) zu veranlassen;
- b) stattdessen die Gespräche mit den zuständigen Denkmalschutz- und Bauaufsichtsbehörden zu intensivieren, um eine Sicherung und Erhaltung des Denkmals durch geeignete ordnungsrechtliche Maßnahmen zu erreichen und die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht durch den Eigentümer sicherzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		☐ JA	☒ NEIN
Haushaltsjahr		☐ Ergebnishaushalt	☐ Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder Ertrag	€	Ausgabe oder Aufwendung	€
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		☐ JA	☐ NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr			
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer		(Unterschrift FB Finanzen)	

Kjetil Dahlhaus
Bürgermeister

Tobias Brandt
Amtsleitung