

Produkt:	13.02.01
Federführung:	FB 60 Bauen und Umwelt
Bearbeiter/in:	Ralf Georg Müller
Datum:	16.07.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	27.07.2026	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	11.08.2026	
Ortsbeirat Rosengarten	27.08.2026	
Stadtverordnetenversammlung	04.09.2026	

Siel Wehrzollhaus (Stephansgraben)**Entscheidung über die zukünftige Entwicklung des Bauwerks****Beschlussvorschlag:**

1. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum Siel Wehrzollhaus werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Lampertheim folgt der fachlichen Empfehlung des Regierungspräsidiums Darmstadt und spricht sich für die Umsetzung der Variante 2 „Teilrückbau und Verdämmung“ aus.
3. Der Fachdienst 60-4 Umwelt wird beauftragt, die weiteren Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Umsetzung der Maßnahme vorzunehmen.

Sachdarstellung:

Das Siel Wehrzollhaus am Stephansgraben befindet sich im Stadtteil Rosengarten und gehört derzeit zum Verantwortungsbereich des Regierungspräsidiums Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.6 – Staatlicher Wasserbau).

Da das Bauwerk seit längerer Zeit nicht mehr für die Binnenentwässerung genutzt wird, verfolgt das Regierungspräsidium das Ziel einer dauerhaften Stilllegung beziehungsweise eines Rückbaus. Die Stadt Lampertheim hatte demgegenüber die Möglichkeit einer weiteren Nutzung beziehungsweise einer Übernahme des Bauwerks geprüft.

Zur Unterstützung der Entscheidungsfindung wurde durch das Regierungspräsidium Darmstadt die IQG GmbH mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Ergebnisse wurden im Oktober 2025 vorgelegt. Darin wurden drei Varianten untersucht und hinsichtlich ihrer technischen Umsetzbarkeit sowie ihrer Kosten bewertet.

Bestandssituation

Abbildung 1 - Luftbild Siet Wehrzollhaus

Das Bauwerk besteht aus einem rund 24 m langen Betonrahmenkanal sowie einem etwa 9 m langen Sandsteinkanal. Der Betonkanal befindet sich nach Einschätzung des Gutachters in einem guten baulichen Zustand. Mängel bestehen insbesondere am Schieberbauwerk, an den Sandsteinmauern sowie im Bereich der Arbeitssicherheit.

Der vorhandene Schieber weist erhebliche Korrosionsschäden auf und konnte im Rahmen der Untersuchung nicht auf seine Funktionsfähigkeit überprüft werden. Zudem entsprechen die vorhandenen Zugänge und Absturzsicherungen nicht den heutigen Anforderungen an die Arbeitssicherheit.

Variante 1 – Vollständiger Rückbau

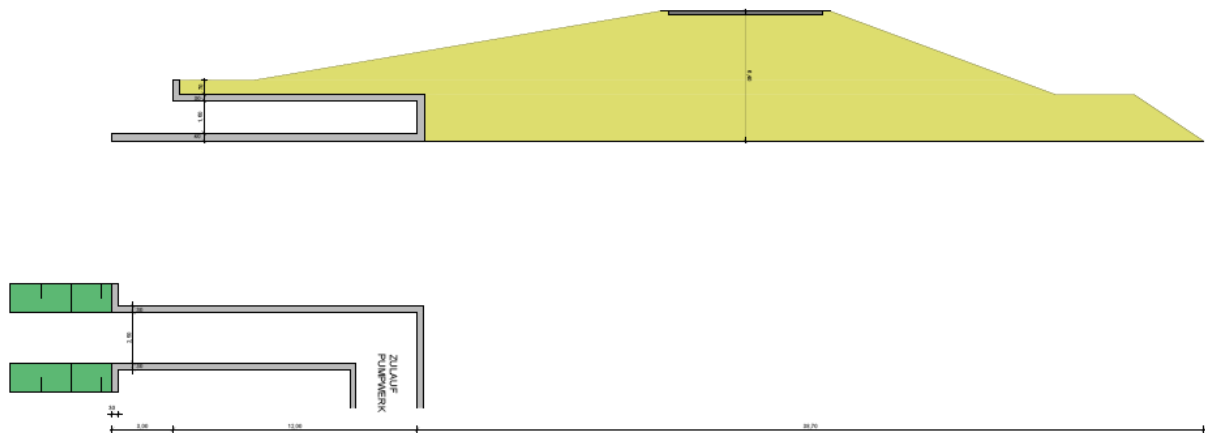


Abbildung 2 - Variante 1 – Vollständiger Rückbau

Vollständiger Rückbau des Bauwerks einschließlich umfangreicher Erd- und Straßenbauarbeiten. Hierfür wäre eine Freilegung des Bauwerks sowie eine temporäre Sperrung der Hofheimer Straße erforderlich.

Kosten:

- ca. 243.000 € netto
- ca. 289.000 € brutto.

Bewertung

Technisch vollständige Lösung mit dauerhaftem Wegfall des Bauwerks und sämtlicher Unterhaltungsverpflichtungen. Gleichzeitig höchste Eingriffstiefe in Bestand und Verkehrsinfrastruktur sowie höchste Investitionskosten.

Variante 2 – Teilrückbau und Verdämmung

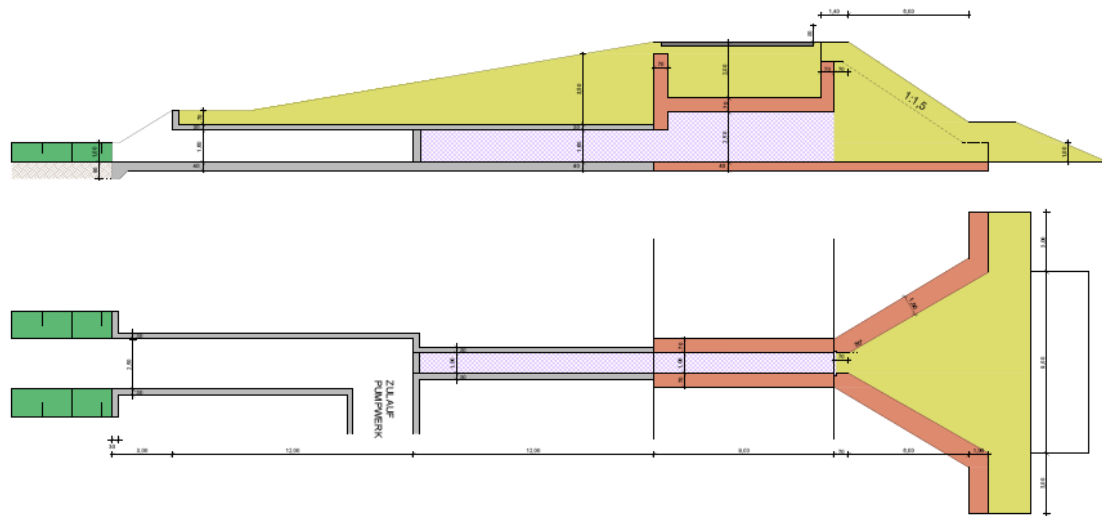


Abbildung 3 - Variante 2 – Teilrückbau und Verdämmung

Verdämmung der vorhandenen Hohlräume bei gleichzeitigem Teilrückbau einzelner Bauwerksteile. Nach Abschluss der Maßnahme wird das Bauwerk dauerhaft außer Betrieb genommen.

Kosten:

- ca. 95.000 € netto
- ca. 113.000 € brutto.

Bewertung

Wirtschaftlich günstigste Variante bei gleichzeitig dauerhaftem Wegfall zukünftiger Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten.

Variante 3 – Instandsetzung und Reaktivierung

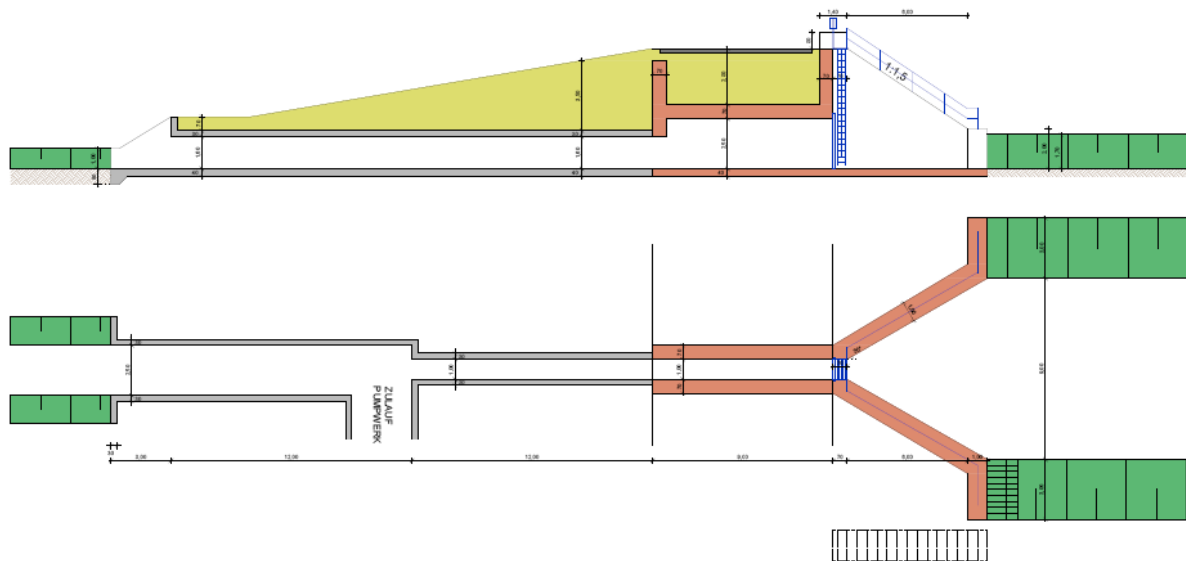


Abbildung 4 – Variante 3 – Instandsetzung und Reaktivierung

Erhalt des Bauwerks mit Erneuerung des Schiebers und Herstellung der erforderlichen Betriebs- und Arbeitssicherheit. Hierzu zählen insbesondere ein neues Bedienpodest, Geländeranlagen und die Erneuerung der Zugänge.

Kosten:

- ca. 164.000 € netto
- ca. 195.000 € brutto.

Bewertung

Erhalt des Bauwerks und Wiederherstellung der Betriebsfähigkeit. Gleichzeitig dauerhafte Verpflichtung zur Unterhaltung, Wartung und Verkehrssicherung.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt

Mit Schreiben vom 02.03.2026 hat das Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass aus fachlicher Sicht die Variante 2 „Teilrückbau und Verdämmung“ bevorzugt wird. Als Begründung wird angeführt, dass Sielbauwerke Sonderbauwerke innerhalb des Deichsystems darstellen und potenzielle Schwachstellen im Hochwasserschutz bilden. Ein Versagen des Bauwerks könnte zu einem ungehinderten Wassereintritt in das Hinterland führen.

Kosten- und Zuständigkeitsfragen

Von besonderer Bedeutung für die Entscheidungsfindung sind die Aussagen des Regierungspräsidiums zur Finanzierung der jeweiligen Varianten.

Für die Umsetzung der Variante 2 sieht das Regierungspräsidium die Zuständigkeit beim Land Hessen. Planung und Durchführung der Maßnahme würden durch das Regierungspräsidium erfolgen.

Sollte sich die Stadt Lampertheim hingegen für die Variante 3 entscheiden, wären Planung, Ausschreibung, Bauausführung sowie die spätere Unterhaltung des Bauwerks durch die Stadt zu übernehmen. Voraussetzung hierfür wäre der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Land Hessen und der Stadt Lampertheim. Gleichzeitig würde die Unterhaltungslast auf die Stadt übertragen.

Das Regierungspräsidium hat hierzu ausdrücklich erklärt, dass sich eine Kostenbeteiligung des Landes auf maximal die Kosten der Variante 2 beschränken würde. Die darüber hinausgehenden Investitionskosten wären durch die Stadt Lampertheim zu tragen.

Auf Grundlage der vorliegenden Kostenschätzungen ergibt sich folgende Situation:

Variante	Kosten brutto
Variante 2 – Verdämmung	ca. 113.000 €
Variante 3 – Instandsetzung	ca. 195.000 €
Differenz	<u>ca. 82.000 €</u>

Die dargestellte Kostendifferenz berücksichtigt ausschließlich die eigentlichen Baukosten.

Bewertung der Verwaltung

Die Stadt Lampertheim hat in der Vergangenheit grundsätzlich den Erhalt und die Reaktivierung des Sielbauwerks befürwortet. Hintergrund war die Annahme, dass die Deichschließe als zusätzliches und energieunabhängiges Entwässerungssystem einen wichtigen Beitrag zur Sicherstellung der Binnenentwässerung des Stadtteils Rosengarten leisten kann.

Insbesondere wurde die Schließe als redundantes Sicherungssystem betrachtet, das im Falle technischer Störungen, längerer Stromausfälle oder eines Ausfalls der Pumpstation grundsätzlich eine alternative Entwässerungsmöglichkeit bieten könnte. Darüber hinaus stellt eine Schließe ein technisch vergleichsweise einfaches und robustes Bauwerk dar, das unabhängig von Energieversorgung und maschineller Technik betrieben werden kann.

Ferner wurden die möglichen Auswirkungen des Klimawandels frühzeitig in die Überlegungen einbezogen. Nach den derzeitigen Erkenntnissen ist künftig mit einer Zunahme von Starkregenereignissen, langanhaltenden Niederschlagsperioden sowie allgemein häufigeren Wetterextremen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wurde eine funktionsfähige Schließe zunächst als zusätzlicher Baustein eines mehrstufigen und resilienten Entwässerungssystems bewertet.

Aus Sicht der Verwaltung erschien es grundsätzlich sinnvoll, bestehende wasserwirtschaftliche Infrastruktur nicht vorschnell aufzugeben, sondern deren möglichen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu prüfen. Eine betriebsbereite Schließe hätte die bestehende technische Infrastruktur ergänzen und im Bedarfsfall eine zusätzliche Entwässerungsmöglichkeit bereitstellen können.

Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie gewonnenen Erkenntnisse sowie die ergänzenden Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt haben jedoch zu einer Neubewertung geführt. So weist das Regierungspräsidium ausdrücklich darauf hin, dass Sielbauwerke grundsätzlich Sonderbauwerke und potenzielle Schwachstellen innerhalb eines Deichsystems darstellen. Aus wasserbaulicher Sicht wird deshalb die dauerhafte Stilllegung durch Teilrückbau und Verdämmung bevorzugt.

Ausschlaggebend für die geänderte Haltung der Verwaltung sind darüber hinaus die nun vorliegenden Erkenntnisse zu den tatsächlichen Investitions- und Folgekosten. Im Vorfeld der Untersu-

chung wurde davon ausgegangen, dass die zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit erforderlichen Maßnahmen deutlich kostengünstiger ausfallen würden.

Die vorgelegte Machbarkeitsstudie kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass für die Reaktivierung des Bauwerks Investitionskosten in Höhe von rund 195.000 € brutto zu erwarten sind. Bereits dieser Betrag liegt deutlich über den ursprünglichen Erwartungen der Verwaltung. Zudem sind hierin verschiedene Kostenrisiken, etwa für Schadstoffuntersuchungen, mögliche weitergehende Sanierungsmaßnahmen oder künftig erforderliche Unterhaltungskosten, noch nicht enthalten.

Hinzu kommt, dass das Regierungspräsidium eine Kostenbeteiligung lediglich bis zur Höhe der Kosten der Verdämmungsvariante in Aussicht stellt. Die darüber hinausgehenden Investitionen wären durch die Stadt Lampertheim zu finanzieren. Gleichzeitig würden die Unterhaltungs-, Wartungs- und Verkehrssicherungspflichten dauerhaft auf die Stadt übergehen.

Neben den eigentlichen Baukosten wäre zudem die vollständige Projektabwicklung durch die Stadt sicherzustellen.

Hierzu zählen insbesondere:

- Vergabe und Steuerung von Ingenieurleistungen,
- Erstellung von Ausschreibungsunterlagen,
- Durchführung der Vergabeverfahren,
- Bauüberwachung,
- Projektsteuerung,
- technische Abnahme der Maßnahme.

Diese Leistungen stellen einen erheblichen personellen und organisatorischen Aufwand dar. Die hierfür erforderliche Fachkompetenz steht innerhalb der Verwaltung nicht zur Verfügung, sodass externe Ingenieur- und Planungsbüros eingebunden werden müssten. Die dadurch entstehenden Kosten sind in den vorliegenden Kostenschätzungen nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus basiert die Machbarkeitsstudie auf einer Kostenschätzung aus dem Jahr 2025. Angesichts der weiterhin hohen Baupreis-, Material- und Planungskostensteigerungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlichen Projektkosten bei einer Umsetzung in den kommenden Jahren deutlich höher ausfallen als derzeit prognostiziert. Die vorliegenden Werte sind daher als Orientierungsgrößen und nicht als verbindliche Obergrenze zu verstehen.

Die Verwaltung hat weiterhin berücksichtigt, dass die Entwässerungssicherheit des Stadtteils Rosengarten heute maßgeblich durch die vorhandenen Pumpwerke gewährleistet wird. Ergänzend bestehen im Rahmen des kommunalen Katastrophenschutzes sowie durch die in Lampertheim vorhandenen Einsatzkräfte zusätzliche Unterstützungsstrukturen für außergewöhnliche Hochwasser- und Entwässerungslagen. Hierdurch steht auch künftig ein wirksames Instrumentarium zur Bewältigung außergewöhnlicher Ereignisse zur Verfügung.

Zwar können diese Strukturen eine dauerhafte wasserwirtschaftliche Infrastruktur nicht vollständig ersetzen, sie stellen jedoch zusätzliche Sicherheitsbausteine innerhalb der kommunalen Gefahrenabwehr dar. Aus Sicht der Verwaltung kann daher weiterhin von einer ausreichenden Entwässerungs- und Krisenvorsorge für den Stadtteil Rosengarten ausgegangen werden.

Die Verwaltung hält die grundsätzlichen fachlichen Argumente für den Erhalt einer funktionstüchtigen Schließe weiterhin für nachvollziehbar. Die nun vorliegenden Untersuchungsergebnisse zeigen jedoch, dass die hierfür erforderlichen Investitionen erheblich höher ausfallen als ursprünglich angenommen. In Verbindung mit den auf die Stadt übergehenden Planungs-, Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten sowie den bestehenden Kostenrisiken bei einer Umsetzung wird die Reaktivierung des Bauwerks nicht mehr als wirtschaftlich vertretbar angesehen.

Fazit

Nach Abwägung aller fachlichen, organisatorischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte kommt die Verwaltung daher zu dem Ergebnis, dass die grundsätzlich vorhandenen Vorteile einer funktionsfähigen Schließe nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zu den mittlerweile bekannten Investitionskosten, den langfristigen Folgekosten sowie den auf die Stadt übergehenden Verpflichtungen stehen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, der fachlichen Empfehlung des Regierungspräsidiums Darmstadt zu folgen und die Variante 2 „Teiltrückbau und Verdämmung“ als wirtschaftlichste und nachhaltigste Lösung zu beschließen.

Quellenverzeichnis

[1] IQG GmbH (2025):

Machbarkeitsstudie „Siel Wehrzollhaus – Kostenvergleich Sanierung / Rückbau“, Kurzbericht vom 14.10.2025, erstellt im Auftrag des Regierungspräsidiums Darmstadt.

[2] Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.6 – Staatlicher Wasserbau (2026): E-Mail von Johannes Geisler vom 02.03.2026:

„AW: Siel Wehrzollhaus – Rückfragen zur Variantenuntersuchung / weiteres Vorgehen“.

erstellt:	gesehen:	freigegeben:
Ralf Georg Müller Sachbearbeitung	Anne Wicke Fachbereichsleitung	Stefan Nickel 1. Stadtrat

Besondere Auswirkungen auf das Klima:

- keine -

Besondere Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche (§ 3 Kinderrechtesatzung):

- nein -

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:

1.	Buchungsstelle	
	bereitgestellte Mittel	EUR
	noch verfügbare Mittel	EUR
2.	Nicht ausreichende verfügbare Mittel	
()	Bei nicht ausreichenden verfügbaren Mitteln kann die Mitteldeckung durch Mehrerträge / Wenigeraufwendungen in Höhe von bei der Buchungsstelle erfolgen.	EUR
()	Die Mitteldeckung muss in Höhe von durch über- / außerplanmäßige Bewilligung gemäß Beschlussvorschlag erfolgen	EUR
3.	Investitionsmaßnahmen	
()	Die bisherigen Auftragsvergaben bewegen sich im Rahmen des Kostenvoranschlages und es ist derzeit keine Überschreitung der Gesamtkosten erkennbar.	
()	Die bisherigen Auftragsvergaben lassen erkennen, dass die ursprünglich projektierten Mittel nicht ausreichend sein werden. Nach dem derzeitigen Stand werden sich die Gesamtkosten um erhöhen.	EUR
4.	Folgekosten	
()	Die Maßnahme verursacht keine Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren	
()	Die Maßnahme verursacht Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren, bestehend aus	
	Personalaufwendungen	EUR
	Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen	EUR
	Finanzierungsaufwendungen	EUR
	Sonstige Aufwendungen	EUR
5. ()	Keine finanziellen Auswirkungen	
Die Begründung für die Entstehung der Folgekosten ist aus dem Vorlagentext zu entnehmen.		