

## **Kleine Anfrage**

**des Abgeordneten Schard (CDU)**

**und**

**Antwort**

**des Thüringer Ministeriums für Migration, Justiz und Verbraucherschutz**

### **Sanierung und Ausweichquartier des Erfurter Landgerichts**

Anmietung, Bewirtschaftung und Unterhaltung von Liegenschaften stellen einen nicht unerheblichen Kostenfaktor im Thüringen Landeshaushalt dar. In Bezug auf die damit verbundenen Kosten ist die Sanierung des Landgerichts Erfurt ein wesentlicher Bestandteil. Wie öffentlich bereits bekannt gegeben wurde, soll für die Dauer der Sanierung des Landgerichts ein Ausweichquartier bezogen werden, was gerade hierfür hergerichtet beziehungsweise saniert wird. Zudem verzögert sich durch die Arbeiten am Ersatzgebäude die Wiederherstellung der vollen Funktionsfähigkeit. Dies wirft Fragen bezüglich der Planung des gesamten Prozesses auf.

Das **Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz** hat die **Kleine Anfrage 7/3100** vom 25. März 2022 namens der Landesregierung mit Schreiben vom 29. April 2022 beantwortet:

1. Welchen Projektstand kann die Landesregierung in Bezug auf das Sanierungsvorhaben "Landgericht Erfurt" und den Umzug des Landgerichts in das Ausweichobjekt vermelden und ab wann soll nach jetzigem Stand die Sanierung des Landgerichtsgebäudes beendet sein?

Antwort:

Der Umzug des Landgerichts Erfurt wurde am 11. März 2022 abgeschlossen.

Die am 6. Mai 2015 im Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) vorgelegte und am 9. April 2018 genehmigte Haushaltsunterlage-Bau musste aufgrund von zwischenzeitlich vorgebrachten zusätzlichen Nutzeranforderungen, vorgefundener weiterer umfangreicher Schädigungen an der Bausubstanz sowie Veränderungen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften aktualisiert werden. Damit verbunden war eine Überarbeitung des Bauantrags durch das Landgericht notwendig. Den am 5. August 2020 im Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz (TMMJV) vom Landgericht vorgelegten Bauantrag bestätigte das TMIL am 26. Januar 2021 nach haushaltsmäßiger Zustimmung durch das Thüringer Finanzministerium mit einem Kostenrahmen von 39.350.000 Euro.

Das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (TLBV) wurde daraufhin mit der Überarbeitung der Haushaltsunterlage-Bau aus dem Jahr 2018 beauftragt. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird diese im Mai 2022 fertiggestellt sein und dem TMIL zur Genehmigung vorgelegt werden.

Für die Entkernungsarbeiten nichttragender Bauteile sowie die Demontage der Gebäudetechnik wurde dem TLBV am 27. April 2021 ein vorgezogener Teilbauauftrag durch das TMIL erteilt. Die Demontage der Haustechnik und die Entkernungsarbeiten nichttragender Bauteile beginnen ab Mitte April 2022. Ausgehend von einer 7,5-jährigen Bauzeit wird die Gesamtsanierung vom Landgericht nach derzeitigem Kenntnisstand Ende 2029 abgeschlossen sein.

2. Ab welchem Zeitpunkt können nach Einschätzung der Landesregierung größere Prozesse, die zuletzt aus Platzgründen verlagert werden mussten, auch unter Corona-Bedingungen im Ausweichobjekt stattfinden und warum ist es nicht gelungen dies vor Beginn der Sanierungsarbeiten am Gebäude des Landgerichts zu ermöglichen?

Antwort:

Mit Aufnahme des Geschäftsbetriebes im Ausweichobjekt finden auch Großprozesse statt. Nach der Einschätzung einer Vorsitzenden Richterin ist der Schwurgerichtssaal zur Verhandlungsdurchführung ihres Verfahrens geeignet. Der ursprüngliche Plan der Nutzung der Messe wurde verworfen.

Die Problematik der Nichtgeeignetheit des Schwurgerichtssaals im Landgerichtsgebäude am Domplatz wurde erstmals Ende letzten Jahres in dem Verfahren einer weiteren Vorsitzenden Richterin kommuniziert. Die Präsidentin des Landgerichts Erfurt vertrat hierzu eine andere Meinung.

Mit Aufhebung der Prozesstermine und mit dem bevorstehenden Umzug entfiel das Bedürfnis zur Klärung der Frage, ob mit organisatorischen Maßnahmen eine (pandemiegerechte) Nutzung des Schwurgerichtssaals in dem besagten Verfahren möglich ist.

3. Von welchen Gesamtkosten geht die Landesregierung gegenwärtig für die Sanierung des Landgerichtsgebäudes aus und wie stellen sich diese Kosten im Vergleich zur ursprünglichen Planung dar?

Antwort:

Eine abschließende Gesamtkostenberechnung kann erst nach Vorlage der überarbeiteten Haushaltsunterlage-Bau im Mai 2022 benannt werden. In dieser Gesamtkostenermittlung wird dann auch die Baupreisindexsteigerung bis zur Fertigstellung der Gesamtmaßnahme nach den Vorgaben der RL Bau 2021 berücksichtigt sein.

Die mit dem neuen Bauantrag aus dem Jahr 2020 bestätigte grobe Kostenschätzung beträgt 39.350.000 Euro.

4. Welche Gründe gibt es für etwaige Kostensteigerungen?

Antwort:

Als Gründe für die etwaige Kostensteigerung sind bei der Gesamtanierung vom Landgericht folgende Punkte ausschlaggebend:

- präzisierte Nutzeranforderungen, insbesondere Verwehrtrakt im Kellergeschoss,
- Verschlechterung der Bausubstanz seit 2015 bis 2022 und vertiefte Bauteiluntersuchungen (mangelhafte Behebung von Kriegsschäden in den 1950er Jahren),
- Veränderungen öffentlich-rechtlicher und technischer Vorschriften,
- technologische Änderungen,
- aktuelle inflationäre Preisentwicklungen im Bausektor.

5. Für welchen Zeitraum wurde das Ausweichobjekt am Juri-Gagarin-Ring angemietet? Besteht ein befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis? Wie sind die Vertragsbedingungen hinsichtlich Verlängerungsoptionen und Nachnutzungen ausgestaltet?

Antwort:

Der Mietvertrag für das Ausweichobjekt wurde für die Dauer von fünf Jahren ab dem tatsächlichen Mietbeginn fest abgeschlossen. Mietbeginn ist der Tag der Übergabe des Objekts. Zuletzt war in einem Nachtrag zum Mietvertrag eine Übergabe und damit ein Mietbeginn auf den 1. November 2021 vereinbart worden. Wegen der weiteren zeitlichen Verzögerungen bei der Übergabe des Ausweichobjektes wird der Mietbeginn nochmals vertraglich angepasst. Eine Zahlungspflicht für die vertraglich vereinbarten Miet- und Nebenkosten trat erst mit der Übergabe des Objekts ein.

Für den Mieter bestehen fünf Optionsrechte zur Verlängerung des Mietvertrages um jeweils zwei Jahre. Das Mietverhältnis erlaubt dem Mieter eine Nutzung durch Landesbehörden.

6. Wie schlüsseln sich die Gesamtkosten der Anmietung des Ausweichobjekts auf? Wie hoch sind die Miet- und Nebenkosten? Werden neben den Mietkosten Investitionskosten gezahlt? Wie werden die Investitionskosten zwischen dem Freistaat und dem Vermieter aufgeteilt (bitte über die gesamte geplante Laufzeit auflgliedern)?

Antwort:

Miete: 56.610,96 Euro/Monat  
Investitionsmiete: 175.224,40 Euro/Monat (Zahlung gedeckelt auf fünf Jahre)  
Nebenkostenvorauszahlung: 10.109,10 Euro/Monat

Die vom Freistaat über die Investitionsmiete zu finanzierenden Investitionskosten wurden auf einen Betrag von zehn Millionen Euro begrenzt. Die darüber hinaus gehenden Investitionskosten hat der Vermieter allein zu tragen. Die tatsächlichen Investitionskosten sind dem Mieter nachzuweisen. Sollten diese den Betrag von zehn Millionen Euro unterschreiten, wird die Investitionsmiete entsprechend reduziert. Im Falle einer Verlängerung des Mietvertrages nach Ablauf der Festmietzeit entfällt die Zahlung der Investitionsmiete.

7. Welche Arbeiten werden konkret mit den Investitionskosten finanziert?

Antwort:

- Architekten- und Ingenieurleistungen
- Beschilderung
- Teeküchen
- Aufzugsanlage
- Brandmeldeanlage
- Elektroinstallation
- Teilklimaanlage
- Teillüftungsanlage
- Wärmeversorgungsanlage
- Schließanlage
- Errichtung Haftzellentrakt
- statischer Umbau eines Gebäudeflügels zur Unterbringung der Gerichtssäle inkl. Gerüststellung
- Einrichtung der Gerichtssäle (zum Beispiel Richtertische mit Notrufanlage)
- Errichtung Pforte mit Schleusenbereich
- Innentüren (neu beziehungsweise Aufarbeitung)
- Wand-, Boden- und Deckenbekleidung

8. Inwieweit erhält das Land nach dem Ende der Laufzeit vom Vermieter einen Ausgleich für die geleisteten Investitionen und die damit verbundene Wertsteigerung?

Antwort:

Eine Ausgleichszahlung wurde nicht vereinbart. Dies erfolgte im Kontext des Entfalls von Rückbauverpflichtungen für den Mieter nach Ende der Mietvertragslaufzeit. Bei der Verhandlung des Mietvertrags wurde auch bereits bestmöglich berücksichtigt, dass sich die auf den Mieter umgelegten Investitionskosten auf diejenigen Herrichtungsmaßnahmen beschränken, die lediglich nutzerspezifisch sind und sich nicht nach Beendigung des Mietverhältnisses wertsteigernd für den Vermieter auswirken.

9. Wurde angesichts der Notwendigkeit, in ein nur angemietetes Gebäude zu investieren, geprüft, ob ein Kauf dieses oder eines anderen Gebäudes die wirtschaftlich bessere Option gewesen wäre beziehungsweise zu welchem Ergebnis kam diese Prüfung mit welcher Begründung?

Antwort:

Um die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu wahren, wurde ein Ersatzobjekt im Wege der Markterkundung gesucht. Dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr wurde kein Objekt angeboten. Da das jetzt genutzte Gebäude damals zur Vermietung in Internetportalen angeboten wurde, erfolgte eine Kontaktaufnahme zum Eigentümer, die letztendlich in einen Mietvertragsabschluss mündete. Ein anderes Gebäude stand somit weder zur Miete noch zum Kauf zur Verfügung. Die Frage nach der Möglichkeit eines Kaufs des Alten Postscheckamts wurde durch den Eigentümer verneint.

Daneben wurde eine Containerlösung geprüft. Diese musste verworfen werden, da die Bedarfsanforderungen des Landgerichts (Säle ohne Stützen; Haftzellen) nicht umgesetzt werden konnten.

Die Möglichkeit des Kaufs eines anderen Gebäudes wurde nicht geprüft, da diese Variante von vornherein unwirtschaftlich gewesen wäre. Um die nutzerspezifischen Anforderungen zu erfüllen, hätte auch dieses Gebäude umgebaut werden müssen. Neben den Umbaukosten wären somit auch der Kaufpreis und die Nebenkosten angefallen.

Adams  
Minister