



# HESSISCHER LANDTAG

16. 04. 2012

## **Kleine Anfrage**

**der Abg. Gnagl (SPD) vom 01.02.2012**

**betreffend Vermarktung des Schlosses Nidda (ehemaliger Sitz des  
Amtsgerichts) durch das Hessische Immobilienmanagement**

## **und Antwort**

**des Ministers der Finanzen**

### **Vorbemerkung der Fragestellerin:**

Mit der Schließung des Amtsgerichts Nidda ist das Niddaer Schloss, in dem das zum 31.12.2011 von der Landesregierung geschlossene Amtsgericht untergebracht war, eine leer stehende Immobilie unter Verwaltung des Hessischen Immobilienmanagements.

Diese Vorbemerkung der Fragestellerin vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Minister der Justiz, für Integration und Europa wie folgt:

- Frage 1. Liegt bereits ein Immobilien-Exposé zur Vermarktung des Niddaer Schlosses vor?
- Falls nein, warum liegt noch kein Exposé vor?
  - Wer hat das Exposé erstellt, bzw. wer soll das Exposé erstellen?

Das von dem Hessischen Immobilienmanagement erstellte Exposé liegt im Entwurf vor und wird derzeit mit der Stadt Nidda und den Denkmalschutzbehörden abgestimmt.

- Frage 2. Strebt die Landesregierung bzw. das Hessische Immobilienmanagement einen Verkauf oder eine Vermietung des Niddaer Schlosses an?

Es wird ein Verkauf der Liegenschaft angestrebt.

- Frage 3. Welchen Erlös aus Verkauf bzw. Vermietung des Niddaer Schlosses erwartet das Hessische Immobilienmanagement?
- Worauf stützen sich diese Erwartungen?

Es wurde ein Verkehrswertgutachten erstellt. Der dabei ermittelte Verkehrswert dient als Anhaltspunkt für die angestrebte Erlöserwartung. Eine Veröffentlichung der Erlöserwartung ist im Rahmen der Beantwortung einer Kleinen Anfrage im Hinblick auf die Regularien des Landes bei Ausbietungsverfahren nicht möglich.

- Frage 4. Gibt es inzwischen ernsthafte Kauf- bzw. Mietinteressenten für das Niddaer Schloss?
- Wenn ja, wie viele Interessenten gibt es?
  - Wenn nein, was beabsichtigt die Landesregierung zu unternehmen, um die leerstehende Liegenschaft zu bewerben?

4 a) Bei dem Hessischen Immobilienmanagement liegen zwei unverbindliche Anfragen vor.

4 b) Das Hessische Immobilienmanagement wird die Liegenschaft in Kürze im Rahmen eines öffentlichen Ausbietungsverfahrens sowohl in der regionalen Presse als auch im Internet bewerben.

- Frage 5. Bestehen seitens der Landesregierung oder des Immobilienmanagements Pläne zur Folgenutzung des Niddaer Schlosses durch das Land?
- Wenn ja, wie sehen die Nutzungspläne aus?

Eine Ressortumfrage hat ergeben, dass eine Folgenutzung des Niddaer Schlosses durch Landesdienststellen derzeit nicht in Betracht kommt.

Frage 6. Wie hoch sind die durchschnittlichen monatlichen Unterhaltungskosten für die leer stehende Immobilie und wie gliedern sich diese auf?

Die durchschnittlichen monatlichen Unterhaltungskosten für das Niddaer Schloss sind derzeit mit rd. 4.600 € bezogen auf einen Minimalbetrieb der Liegenschaft zur Erhaltung der Objektfunktionalität und der Objektsicherheit kalkuliert.

Frage 7. In welchen Abständen soll das leer stehende Niddaer Schloss durch das Immobilienmanagement inspiziert werden, um frühzeitig Schäden an der Immobilie feststellen zu können?

Die Liegenschaft wird von dem Hessischen Immobilienmanagement wöchentlich zwei- bis dreimal inspiziert.

Frage 8. Wie beurteilen die Landesregierung und das Hessische Immobilienmanagement das Konzept der Stadt Nidda und des Regionalmanagements Oberhessen, in den Räumlichkeiten des Niddaer Schlosses eine Außenstelle des AG Büdingen einzurichten?

Es sei vorangestellt, dass es sowohl Außenstellen als auch Zweigstellen (ständiges Amtsgericht am bisherigen Standort, jedoch ohne Verwaltung) gibt. Beide Möglichkeiten haben sich in der Vergangenheit als wenig tragfähig erwiesen, weshalb keine Entscheidung mehr für eine solche Lösung fällt. Durch die Beibehaltung des Standortes sind nahezu keine Einsparungen realisierbar. Die Standortkosten bleiben vollständig erhalten. Synergien durch die Verwaltungszusammenlegung werden durch die arbeitsaufwändige Verwaltung einer Zweig- bzw. Außenstelle an einem entfernten Ort kaum entstehen.

Hinsichtlich der in Hessen bis zum Jahr 2003/2004 vorhandenen Zweigstellen - die aus ehemaligen Amtsgerichten entstanden sind - führt der Rechnungshof in seinen Bemerkungen 2000 zur Haushalts- und Wirtschaftsführung des Landes Hessen (Haushaltsrechnung 1999) Folgendes aus: "In Hessen gibt es neun amtsgerichtliche Zweigstellen. Die Kosten hierfür stehen außer Verhältnis zum Umfang der Inanspruchnahme durch Rechtsuchende. Die Zweigstellen sollten daher aufgelöst werden."

Frage 9. Bis zu welchem Zeitpunkt geht die Landesregierung von einer Veräußerung, landeseigenen oder sonstigen Nutzung der Liegenschaft des Niddaer Schlosses aus?

Die Veräußerung der Liegenschaft ist in 2012 vorgesehen.

Frage 10. In welchem Umfang wirken sich die für den weiteren Unterhalt des Niddaer Schlosses erforderlichen und zu Frage 6 dargestellten Kosten auf die vom Justizministerium im letzten Jahr behaupteten Einsparungen aus?

Durch nicht mehr notwendige Sanierungsmaßnahmen in Gebäuden, aus denen Amtsgerichte ausgezogen sind, ist ein einmaliges Einsparvolumen von 3,2 Mio. € entstanden.

Aus Sicht des Landeshaushalts müssen von diesem Volumen die Summen abgezogen werden, die für zur Gebäudeunterhaltung dringend notwendige Sanierungen aufzuwenden sind, soweit oder solange die Liegenschaften nach Aufgabe durch die Justiz nicht veräußert oder nachgenutzt werden.

Andererseits wäre zusätzlich bei Weiternutzung der Altgebäude mittelfristig mit weiteren unerlässlichen Bauunterhaltungen zu rechnen, die jedoch nicht konkretisiert werden können.

Durch den beabsichtigten Verkauf der Liegenschaft Schloss Nidda sind keine Bau-Unterhaltungsmaßnahmen mehr geplant.

Die Leerstandskosten werden von dem Hessischen Immobilienmanagement getragen, das zu gegebener Zeit auch den Veräußerungserlös vereinnahmt.

Wiesbaden, 21. März 2012

**Dr. Thomas Schäfer**