



HESSISCHER LANDTAG

27. 10. 2025

Kleine Anfrage

Marion Schardt-Sauer (Freie Demokraten) vom 17.09.2025**Sanierung des Behördenzentrums Fulda****und****Antwort****Minister der Finanzen**

Vorbemerkung Fragestellerin:

Im Fuldaer Behördenzentrum laufen seit 2023 umfangreiche Sanierungsarbeiten. Medienberichte beschreiben den baulichen Zustand als gravierend: Putz fällt von Wänden und Decken, Kabel hängen offen, der Putz musste teils aus Sicherheitsgründen entfernt werden. Die Arbeiten, die ursprünglich 2025 abgeschlossen sein sollten, wurden inzwischen auf Herbst 2026 verschoben. Als Gründe nennt der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) neue Anforderungen sowie unerwartete Mängel wie defekte Lüftungsanlagen und großflächige Innenputzabplatzungen. Die veranschlagten 13 Millionen Euro reichen deswegen nicht mehr aus. Hinzu kommt die mietrechtliche Konstruktion: Das Behördenzentrum gehört zu den sogenannten „Leo-Immobilien“, die das Land vor knapp zwanzig Jahren verkauft und zurückgemietet hat. Das Land zahlt aktuell rund 3,1 Millionen Euro Miete pro Jahr, obwohl die bisherigen Mietzahlungen bereits den ursprünglichen Verkaufserlös übersteigen. Gleichzeitig trägt das Land alle Kosten der Innensanierung. Über die Kostenübernahme der Putzschäden streitet das Land mit dem privaten Eigentümer.

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

Frage 1 Welche konkreten Gründe führten zur jüngsten Verschiebung der Fertigstellung der Bauarbeiten auf Herbst 2026?

Nachdem Mitte des Jahres 2024 über die Nachnutzung der Flächen durch die Justizbehörden entschieden wurde, führten sich hieraus ergebende angepasste Bedarfe auch zu Planungsänderungen, welche die Fertigstellung der Sanierungen von Teilbereichen verzögert hat. Die Sanierung des ehemaligen Finanzamtsgebäudes soll im vierten Quartal 2026 vollständig abgeschlossen sein. Die ersten Justizbehörden werden im Anschluss daran einziehen können.

Frage 2 Welche konkreten neuen Anforderungen ergaben sich aus der Entscheidung, die Flächen vorübergehend für Justizeinrichtungen zu nutzen?

Für die Nutzung durch die Justizeinrichtungen wird die Herrichtung von Sitzungssälen sowie Sicherheitsschleusen an den Eingangsbereichen erforderlich, die auch für die finale Nachnutzung weiterhin benötigt werden.

Frage 3 Warum war es nicht möglich, die neuen Anforderungen der Justizbehörden frühzeitig in die Planungen einzubeziehen?

Während des fortschreitenden Planungsprozesses und der damit verbundenen Detailplanung zur Belegung durch die Justizbehörden haben sich die Anforderungen weiter konkretisiert und spezifiziert.

Frage 4 Welche konkreten Mehrkosten entstehen durch die im Zuge der Sanierung festgestellten Mängel (zum Beispiel Lüftungsanlage)?

Frage 5 Wie hoch belaufen sich die Gesamtkosten für das gesamte Behördenzentrum derzeit? Bitte nach Kostenarten aufschlüsseln.

Die Fragen 4 und 5 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Für die sich derzeit in Umsetzung befindliche Sanierung des Finanzamtsgebäudes sind Gesamtbaukosten (Kostengruppe 200 bis 700, inklusive Mehrkosten von 1.335.000 Euro) in Höhe von 14.537.000 Euro haushaltsrechtlich anerkannt. Weitere Mehrkosten in Höhe von rund 2.534.000 Euro, unter anderem aufgrund von Baupreissteigerungen, sind zur haushaltsrechtlichen Anerkennung gemeldet. Unter Hinzurechnung der Bauherrenleistung (Kostengruppe 711) ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 18.699.000 Euro.

In den beiden vorgenannten Mehrkostenpositionen sind die Kosten für die Behebung der Mängel an der technischen Infrastruktur enthalten. Diese gliedern sich wie folgt auf:

- Sanierung der Lüftungsanlage 960.000 Euro;
- Sanierung der Elektroinstallation (Niederspannungshauptversorgung) 325.000 Euro;
- Beseitigung von geänderten brandschutztechnischen Anforderungen für die Kühlung der Serveranlage 290.000 Euro;
- Sanierung der Personenaufzüge 200.000 Euro

Für die geplante Sanierung der Justizgebäude im Anschluss an die Sanierung des Finanzamtsgebäudes sind Gesamtbaukosten (Kostengruppe 200 bis 700) in Höhe von 16.019.000 Euro inklusive Mehrkosten haushaltsrechtlich anerkannt. Unter Hinzurechnung der Bauherrenleistung (Kostengruppe 711) ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 17.621.000 Euro.

Frage 6 Welche Mietzahlungen sind für das Behördenzentrum Fulda in den Jahren 2023 bis 2030 vertraglich vorgesehen?

Für das Jahr 2023 und 2024 beträgt der Mietzins jeweils 2.926.339,20 Euro, für das Jahr 2025 und 2026 beträgt der Mietzins jeweils 3.148.740,96 Euro. Die mietvertraglichen Regelungen sehen vor, dass der Mietzins jeweils angepasst werden kann, wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 7,5 Prozentpunkte nach oben oder unten verändert hat. Ob und wann dies künftig der Fall ist, lässt sich im Voraus nicht konkret bestimmen.

Frage 7 Wie lang ist die Restlaufzeit des Mietvertrags für das Behördenzentrum Fulda im Rahmen der Leo-Immobilien?

Der Mietvertrag endet am 31.12.2035.

Frage 8 Welche konkreten Alternativen wurden geprüft (zum Beispiel Nachverhandlung des Mietvertrags, Rückkauf)?

Die Frage nach einer Nachverhandlung zur Anpassung des Mietvertrages oder eines Rückkaufs stellte sich zum damaligen Entscheidungszeitpunkt, auch vor dem Hintergrund der streitigen Kostentragungspflicht zwischen Land und Vermieter, nicht. Eine Anpassung des Mietvertrages zu seinen Lasten – zum Beispiel durch nachträgliche Vereinbarung einer vorzeitigen Kündigungsmöglichkeiten oder Herabsetzen der Miete – wird ein Vermieter grundsätzlich ablehnen. Ein Rechtsstreit allein wiederum schafft keinen Grund für den Kauf einer Liegenschaft.

Frage 9 Welche Maßnahmen ergreift die Landesregierung, um bei zukünftigen Bau- und Sanierungsprojekten Kostenexplosionen und Terminüberschreitungen zu vermeiden?

Grundlage jeder Baumaßnahme ist die Ermittlung und Aufstellung eines vollständigen Bedarfs. Darauf aufbauend erfolgen bis zur Veranschlagung der Maßnahme im Haushalt eine umfassende Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) und eine umfassende Kostenermittlung. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Prüfung auf besondere Kosteneinflüsse. Dennoch bestehen auch darüber hinaus Kostenrisiken, zum Beispiel aufgrund von steigenden Baupreisen und unvorhergesehenen Entwicklungen in Verbindung mit bestehender Bausubstanz. Diese beiden Faktoren haben auch im ersten Bauabschnitt des Behördenzentrums Fulda maßgeblichen Anteil an den Mehrkosten.

Wiesbaden, 16. Oktober 2025

In Vertretung:
Dr. Till Kaesbach