



Kooperationsvereinbarung für eine  
öffentlich-öffentliche Partnerschaft (ÖÖP) zur  
Umsetzung großer Baumaßnahmen des staatlichen  
Hochbaus

zwischen

dem **Freistaat Thüringen**,  
vertreten durch das Thüringer Finanzministerium (TFM),  
Herrn Staatssekretär Birger Scholz,

sowie

vertreten durch das Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur (TMDI),  
Herrn Staatssekretär Dr. Tobias J. Knoblich,

nachfolgend „**Freistaat**“ genannt,

– und –

der **Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)**,  
vertreten durch die Geschäftsführung,  
Herrn Andreas Krey und Frau Sabine Wosche,  
Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt,

nachfolgend „**LEG Thüringen**“ genannt,

– gemeinsam auch „Parteien“ genannt –

# Präambel

Für die Unterbringung der Einrichtungen des Freistaats und der Hochschulen in Thüringen sind laufend Investitionen zu tätigen, um nötige Umstrukturierungen und Erweiterungen zu ermöglichen, Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen und Sanierungsbedarfe aufzulösen. Die vordringlich zu realisierenden Bedarfe werden im Rahmen der mittelfristigen Hochbauplanung des Freistaats aufgrund von Bedarfsanmeldungen der Ressorts mithilfe einer Bewertungsmatrix des für Bauen zuständigen Ministeriums ermittelt und vom Kabinett bestätigt.

Insbesondere aufgrund der finanziellen Rahmenbedingungen für den staatlichen Hochbau ist es in den letzten Jahren zu einem Investitionsstau bei landeseigenen Immobilien gekommen. Das bedeutet, dass sich notwendige Investitionen in die Instandhaltung, Modernisierung und den Ausbau dieser Gebäude verzögert haben. Langfristig führt dies zu Wertverlusten, energetischer Ineffizienz und höheren Investitions- und Betriebskosten.

Um dem vorstehend beschriebenen Investitionsstau entgegenzuwirken und die Zukunftsfähigkeit der landeseigenen Immobilien sicherzustellen, gehen der Freistaat und die LEG Thüringen eine öffentlich-öffentliche Partnerschaft (ÖÖP) auf Vertragsbasis ein. Hierzu dient diese Kooperationsvereinbarung, die die rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen für die Durchführung von Kooperationsprojekten im Rahmen der ÖÖP regelt.

Die Parteien stellen dabei ihre Partnerschaft auf eine verlässliche und transparente Grundlage. Ziel ist eine wirtschaftliche, haushaltskonforme und zukunftsfähige Projektabwicklung durch die LEG Thüringen bei gleichzeitiger Gewährleistung öffentlicher Interessen. Vor diesem Hintergrund erkennen die Parteien die besondere Bedeutung des Schutzes von Know-how, Geschäftsgeheimnissen, sowie personellen Ressourcen an. Zur Wahrung dieser Interessen und zur Vermeidung von Wettbewerbsnachteilen erklären die Parteien bereits im Vorfeld der vertraglichen Zusammenarbeit ihre grundsätzliche Bereitschaft, von einer gezielten Abwerbung von Mitarbeitenden der jeweilig anderen Partei abzusehen.

Durch diese Partnerschaft können weitere Ressourcen genutzt werden, um die Immobilien zukunftssicher zu machen und das Vermögen des Freistaats nachhaltig zu erhalten. Gegenstand der vertraglichen ÖÖP ist die projektbezogene Verpflichtung der LEG Thüringen, grundsätzlich die Planung, die jeweils in Betracht kommenden baulichen Maßnahmen (Neubau, Umbau, Sanierung), das Gebäudemanagement, die Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Finanzierung der in Betracht kommenden baulichen Bedarfe des Freistaats zu übernehmen und die betroffenen Immobilienobjekte langfristig an den Freistaat zu vermieten (Mietmodell). Der Freistaat verpflichtet sich unter den nachfolgend beschriebenen Verfahrensvoraussetzungen,

die von der LEG Thüringen für das jeweilige Projekt unter Berücksichtigung der Gesamtkosten sowie des Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwands kalkulierte Miete zu zahlen.

Für die Zusammenarbeit zwischen dem Freistaat und der LEG Thüringen sind die nachfolgend beschriebenen Vorgehensweisen zu Verfahren, Finanzierung und Zeitplan zu berücksichtigen.

---

## § 1 Gegenstand der Vereinbarung

- (1) Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Kooperation der Parteien bei Projekten gemäß der Präambel, welche die LEG Thüringen für den Freistaat nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen realisieren wird.
  - (2) Als Grundlage für den Abschluss eines Mietvertrags mit Bauverpflichtung in den jeweiligen Projekten dient den Parteien der als Anlage 1 angefügte Muster-Mietvertrag mit Bauverpflichtung (nachfolgend auch „**Muster-MV**“ genannt).
  - (3) Die LEG Thüringen übernimmt die bauliche Realisierung der jeweils erforderlichen Maßnahmen. Zudem übernimmt die LEG Thüringen die Gebäudeverwaltung, die Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Finanzierung der ausgewählten Projekte und alle damit in Zusammenhang stehenden Maßnahmen inkl. der langfristigen Vermietung der Objekte an den Freistaat.
  - (4) Falls sich der Freistaat und die LEG Thüringen zur Realisierung eines Projekts im Sinne dieser Kooperationsvereinbarung verständigt haben, ergeben sich die konkreten Rechte und Pflichten der Parteien aus dem projektspezifisch abgeschlossenen Mietvertrag mit Bauverpflichtung.
-

## § 2

### Kooperation zur Projektidentifizierung

- (1) Für eine mögliche projektspezifische Kooperation identifizieren die Parteien zunächst konkrete Projekte, die im Sinne dieser Vereinbarung geeignet sind (nachfolgend auch „**ÖÖP-Projekte**“ genannt). Einzelheiten hierzu regeln die folgenden Absätze, wobei zwischen bereits identifizierten (Absatz 2), für eine eventuelle Identifizierung bereits konkret ausgewählten (Absatz 3) sowie weiteren, noch unbekanntem (Absatz 4) ÖÖP-Projekten unterschieden wird.
- (2) Folgende Projekte haben die Parteien bereits als geeignete ÖÖP-Projekte im Sinne dieses § 2 identifiziert:
  - a) „Thüringer Landesamt für Finanzen Erfurt“,
  - b) „Wohnheim Bildungszentrum Gotha“,
  - c) „Polizeiinspektion Sonneberg“.
- (3) Über die in Absatz 2 genannten ÖÖP-Projekte hinaus sind zwei weitere ÖÖP-Projekte erfasst:
  - a) „Landespolizeiinspektion/Kriminalpolizeiinspektion Gera“,
  - b) „Schaffung von Erstaufnahmeeinrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden (EAE)“

Diese weiteren ÖÖP-Projekte sind noch nicht abschließend im Sinne dieses § 2 als geeignet identifiziert; insoweit müssen noch die Prüfungen und Entscheidungen nach den Absätzen 7 bis 9 erfolgen.
- (4) Weitere ÖÖP-Projekte werden die Parteien im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Fortschreibungen der mittelfristigen Hochbauplanung des Landes nach Maßgabe der Absätze 5 bis 9 identifizieren; verpflichtet sind sie hierzu nicht. Zu diesem Zweck erteilt die LEG Thüringen auf Nachfrage dem Freistaat Auskunft, inwieweit sie zukünftig Kapazitäten für die Übernahme weiterer ÖÖP-Projekte zur Verfügung stellen könnte und hierzu bereit wäre.
- (5) Der Freistaat benennt ein ÖÖP-Projekt nach Absatz 3 und 4 und beschreibt es gegenüber der LEG Thüringen ausreichend konkret. Insbesondere enthält die Beschreibung eine Bestandsdokumentation, aus der sich vor allem Standort und baulicher Ist-Zustand ergeben. Des Weiteren werden der LEG Thüringen die quantitativen und qualitativen Nutzeranforderungen (Soll-Zustand) übergeben sowie der angestrebte Mietbeginn und die beabsichtigte Mietlaufzeit mitgeteilt; die Festlaufzeit des Mietvertrags soll in der Regel 25 Jahre betragen.

- (6) Der Freistaat benennt ein ÖÖP-Projekt nach Absatz 5 nur, soweit
- a) dieses seinen Ausgangspunkt in der vom Kabinett bestätigten mittelfristigen Hochbauplanung des Freistaats (MFH) hat und eine vom für den staatlichen Hochbau zuständigen Ministerium baufachlich geprüfte und vom für Finanzen zuständigen Ministerium haushaltsmäßig anerkannte Bedarfsanmeldung (z. B. Muster 25) des Nutzers vorliegt
- und
- b) dafür die haushaltsmäßige Voraussetzung für die entsprechenden Mietzahlungen geschaffen wurden bzw. rechtzeitig geschaffen werden können.
- (7) In einem nächsten Schritt nehmen die Parteien eine Projekteignungs- und Wirtschaftlichkeitsprüfung für Projekte nach Absatz 3 und 4 vor. Im Rahmen dieser Prüfung soll anhand der sich aus dem Formblatt zur Projekteignungs- und Wirtschaftlichkeitsprüfung in seiner jeweils geltenden Fassung (**Anlage 2**) ausgewählten Kriterien geprüft werden, ob das Projekt einerseits grundsätzlich für eine Übernahme durch die LEG Thüringen geeignet ist (Projekteignungsprüfung) und andererseits wirtschaftliche Vorteile erwartbar sind (Wirtschaftlichkeitsprüfung).
- (8) Im Fall eines positiven Prüfergebnisses nach Absatz 7 unterbreitet die LEG Thüringen dem Freistaat binnen einer angemessenen Frist ein vorläufiges Mietangebot in schriftlicher Form. Die Grundlagen für das vorläufige Mietangebot sind die vom Freistaat zur Verfügung gestellten Informationen zu dem beabsichtigten ÖÖP-Projekt, der Muster-MV in seiner jeweils geltenden Fassung und die Mustermietkalkulation in ihrer jeweils geltenden Fassung (**Anlage 3a des Mustermietvertrags**). Die Mietkalkulation für das vorläufige Mietangebot ist dem Freistaat gegenüber detailliert offenzulegen.
- (9) Ergibt die Prüfung nach den Absätzen 7 und 8, dass ein ÖÖP-Projekt sowohl geeignet ist als auch wirtschaftlich von der LEG Thüringen umgesetzt werden kann, gilt es als identifiziert. Der Freistaat teilt dies der LEG Thüringen in einer angemessenen Frist schriftlich oder in Textform (§ 126b BGB) mit. Die weitere Abstimmung der Parteien richtet sich sodann nach § 3.
-

## **§ 3**

### **Kooperation bei identifizierten Projekten**

- (1) Ist ein ÖÖP-Projekt gemäß § 2 identifiziert, übersendet der Freistaat der LEG Thüringen in einer angemessenen Frist nach Zugang der Mitteilung gemäß § 2 Abs. 9 S. 2 bei der LEG Thüringen den Entwurf des projektbezogenen Mietvertrags auf der Grundlage des Muster-MV in der jeweils geltenden Fassung. Beide Parteien verhandeln diesen Entwurf unter Berücksichtigung der projektspezifischen Besonderheiten kooperativ. Die zu zahlende Miete wird dabei zunächst vorläufig und erst nach der endgültigen Feststellung der für die LEG Thüringen entstehenden Kosten final vereinbart.
- (2) Prämisse für die weitere Kooperation bei identifizierten ÖÖP-Projekten ist, dass die LEG Thüringen über das dem jeweiligen ÖÖP-Projekt zugrundeliegende Grundstück verfügt. Ist dies zum Zeitpunkt der Identifizierung des ÖÖP-Projekts noch nicht der Fall und steht das Grundstück im Eigentum des Freistaats, ist beabsichtigt, der LEG Thüringen das betreffende Grundstück entgeltfrei zur Verfügung zu stellen. Die entgeltfreie Zurverfügungstellung wird in dem projektbezogenen Mietvertrag bei der Kalkulation des Mietzinses angemessen berücksichtigt. Die Parteien sind sich einig, dass die Mietliegenschaften grundsätzlich für die Dauer ihrer Nutzung durch den Freistaat im Eigentum der LEG Thüringen verbleiben sollen.

---

## **§ 4**

### **Kooperation bei Finanzierung**

Soweit die LEG Thüringen die ÖÖP-Projekte fremdfinanziert, was nach heutiger Einschätzung der Regelfall sein wird, wird der Freistaat hierfür vorbehaltlich und nach Maßgabe der jeweiligen Haushalte 100%ige Bürgschaften ohne Bürgschaftsentgelt übernehmen. Der dadurch erzielte Finanzierungsvorteil wird im Rahmen der Mietkalkulation zu Gunsten des Freistaats berücksichtigt.

## **§ 5**

### **Ansprechpartner und Kommunikation**

- (1) Beide Parteien benennen schriftlich oder in Textform wechselseitig
  - a) jeweils eine für die Kooperationsvereinbarung zuständige Person sowie einen Stellvertreter als Ansprechpartner für alle diese Vereinbarung betreffenden Angelegenheiten, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist,
  - b) jeweils eine projektverantwortliche Person sowie einen Stellvertreter als Ansprechpartner für die die Projektidentifikation betreffenden Angelegenheiten, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.
- (2) Die Ansprechpartner sind insbesondere zur Abgabe und zur Entgegennahme solcher Erklärungen zuständig, die dem Vollzug dieser Vereinbarung dienen. Hingegen bleiben Vereinbarungsänderungen jeder Art einschließlich der Beendigung den für die jeweilige Partei handelnden gesetzlichen Vertretern oder entsprechend bevollmächtigten Personen vorbehalten.
- (3) Jede Partei ist berechtigt, jederzeit ihre Ansprechpartner zu wechseln. Jeder erfolgte Wechsel ist der anderen Partei unverzüglich, spätestens jedoch 14 Tage nach dem Wechsel, in Textform mitzuteilen.
- (4) Kommt es zu Meinungsverschiedenheiten über die Auslegung oder Durchführung dieser Vereinbarung werden die Parteien zunächst ein und, soweit erforderlich, mehrere gemeinsame Schlichtungsgespräche durchführen.
- (5) Die Parteien verpflichten sich, die Durchführung dieser Kooperationsvereinbarung einschließlich ihrer Anlagen in regelmäßigen Abständen, spätestens jedoch nach Abschluss der ersten drei Projekte gem. § 2 Abs. 2 lit. a bis c dieser Vereinbarung, gemeinsam zu evaluieren. Gegenstand der Evaluierung sind insbesondere die Zielerreichung, Wirtschaftlichkeit, Effizienz sowie etwaige rechtliche oder tatsächliche Veränderungen der Rahmenbedingungen.

Ergibt die Evaluierung Anpassungsbedarf, werden die Parteien in Verhandlung über eine einvernehmliche Änderung dieser Vereinbarung und deren Anlagen eintreten. Anpassungen sind insbesondere zulässig, soweit sie erforderlich sind, um den Zweck der Vereinbarung weiterhin sachgerecht zu erfüllen und den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit Rechnung zu tragen.

## **§ 6**

### **Laufzeit und Kündigung**

- (1) Diese Vereinbarung wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
  - (2) Die Vereinbarung kann von jeder Partei mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres ordentlich gekündigt werden. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang der Kündigungserklärung bei der anderen Partei an.
  - (3) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund richtet sich nach § 314 BGB. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine Partei ihre Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung in schwerwiegender Weise verletzt.
  - (4) Kündigungen haben schriftlich zu erfolgen.
  - (5) Die Kündigung dieser Vereinbarung berührt bestehende projektbezogene Mietverträge zwischen den Parteien nicht.
- 

## **§ 7**

### **Vertraulichkeit**

Die Parteien verpflichten sich, soweit nicht Regelungen des Thüringer Transparenzgesetzes dem entgegenstehen, alle im Rahmen dieser Vereinbarung erhaltenen vertraulichen Informationen nur für die Zwecke dieser Kooperation zu verwenden und Dritten nicht zugänglich zu machen.

---

## **§ 8**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieses Schriftformerfordernisses.

- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, eine unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt.
- (3) Die Parteien stimmen darüber überein, dass über alle etwaigen Differenzen, die sich aus der Kooperationsvereinbarung bzw. aus einem projektbezogenen Mietvertrag ergeben, eine gütliche Einigung herbeigeführt werden soll. Ist dies nicht möglich, ist der ordentliche Rechtsweg gegeben, Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Erfurt.
- 

**Erfurt, 10. April 2026**

**Birger Scholz**  
Staatssekretär im  
Thüringer Finanzministerium



**Dr. Tobias J. Knoblich**  
Staatssekretär im Thüringer Ministerium  
für Digitales und Infrastruktur



**Sabine Wosche**  
Geschäftsführerin



**Andreas Krey**  
Geschäftsführer

