

# Kartause Ittingen – Kunstmuseum Thurgau

## Baurechtsvertrag

### zwischen der Stiftung Kartause Ittingen und dem Staat Thurgau

Beilage zur Budgetbotschaft 2020



September 2019

## **1. Ausgangslage**

Seit 1983 führt der Kanton Thurgau das Kunstmuseum und das Ittinger Museum auf dem Areal der Kartause Ittingen in der Gemeinde Warth-Weiningen. Die dafür genutzten Räumlichkeiten stehen, wie das übrige Areal, im Eigentum der Stiftung Kartause Ittingen. Die konkrete Zusammenarbeit zwischen dem Staat Thurgau und der Stiftung regelt bislang eine Vereinbarung aus dem Jahr 1999, die im Jahr 2010 mit Regelungen über die Verrechnungen von Leistungen ergänzt wurde. Gemäss diesen Vereinbarungen überlässt die Stiftung dem Kanton Thurgau die Gebäude um den kleinen und grossen Kreuzgang für den Betrieb der Museen. Gegen Verrechnung übernimmt die Stiftung die Versorgung und Entsorgung, die Reinigung, die Umgebungs- und kleinen Unterhaltsarbeiten sowie den Hauswarts- und Nachtwächterdienst. Im Gegenzug gewährt das Kunstmuseum den Hotelgästen und Mitarbeitenden der Stiftung unentgeltliche Museumseintritte. Unterhaltsarbeiten über Fr. 2'000.- und Investitionen in den Museumsräumen erfolgen durch das kantonale Hochbauamt und gehen zu Lasten der allgemeinen Staatsrechnung. Die Vereinbarung ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann auf Ende eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer Frist von zwei Jahren gekündigt werden.

Diese Form der Zusammenarbeit hat sich grundsätzlich bewährt. Im Zuge der Diskussionen um das mittlerweile gescheiterte Projekt für die Sanierung und Erweiterung der Museumsräume aus dem Jahr 2013 wurde aber deutlich, dass die Rechtsverhältnisse insbesondere mit Blick auf künftige Sanierungs- oder Ausbauvorhaben geklärt werden müssen. Angestrebt wird eine Entflechtung von Trägerschaft und Finanzierung. Dabei sollen die Eigentumsverhältnisse klar und die Rollen der involvierten Parteien sowohl bei der Sanierung als auch bei einer Erweiterung rechtlich, finanziell und kompetenzmässig transparent sein. Idealerweise deckt die neue vertragliche Regelung die heutige Situation ab und lässt sich bei einer Erweiterung des Kunstmuseums in der gleichen Systematik anpassen. Gleichzeitig können zahlreiche kleinere Punkte der bisherigen vertraglichen Regelung an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden.

## **2. Unselbständiges Baurecht**

Üblicherweise würden die Rechtsverhältnisse über ein selbständiges Baurecht, welches die Stiftung dem Kanton einräumen würde, geregelt. Dabei entsteht ein eigenes Grundstück. Aus stiftungsrechtlicher Sicht musste diese Option jedoch ausgeschlossen werden, weil damit eine Parzellierung verbunden wäre und das Stiftungsvermögen gemindert würde. Nach verschiedenen Abklärungen haben sich die Parteien auf die Errichtung eines unselbständigen Baurechts geeinigt. So bleibt die gesamte Parzelle im Eigentum der Stiftung. Das Baurecht besteht in Form einer Dienstbarkeit, hat aber dieselbe rechtliche und finanzielle Wirkung wie ein konventionelles Baurecht.

Dieses Modell soll bereits auf die heutige Situation angewendet werden. Die Gebäude, welche nach 1977 erstellt wurden, sollen in das Eigentum des Kantons übergehen. Dafür wird eine einmalige Zahlung in Höhe von Fr. 1'210'000.- fällig. Dieser Wert wurde über eine Sachwertschätzung der Firma Wüest Partner AG vom 2. November 2018 ermittelt. Für die beanspruchte Fläche wird ein üblicher Baurechtzins vereinbart.

3/3

### **3. Weitere vertragliche Grundlagen**

In einer Arbeitsgruppe mit Vertretern der Stiftung und des Kantons wurde der Baurechtsvertrag mit weiteren Bestandteilen ergänzt. So wurden für die übrigen durch den Kanton genutzten bzw. mitgenutzten Flächen in den Altbauten ein Mietvertrag bzw. Gebrauchsleihevertrag erarbeitet. Zudem regelt eine Leistungsvereinbarung alle übrigen Aspekte, die sich aus der engen Zusammenarbeit ergeben. Ein übergeordneter Rahmenvertrag führt die separaten Vereinbarungen in ein Vertragskonstrukt zusammen.

### **4. Zuständigkeiten**

Gemäss § 39 Abs. 3 der Kantonsverfassung (KV; RB 101) beschliesst der Grosse Rat über den Erwerb oder die Veräusserung von dinglichen Rechten an Grundstücken, sofern der Wert über Fr. 500'000.- liegt. Der Mietvertrag, der Gebrauchsleihevertrag und die Leistungsvereinbarung liegen in der Kompetenz des Regierungsrates.

### **Anhang**

- Baurechtsvertrag (Stand 27.06.2019, unterschrieben am 22.08.2019)