

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau an den Grossen Rat

Frauenfeld, 6. Mai 2025
Nr. 262

EINGANG GR		
21.5.25		
24	BS 16	152

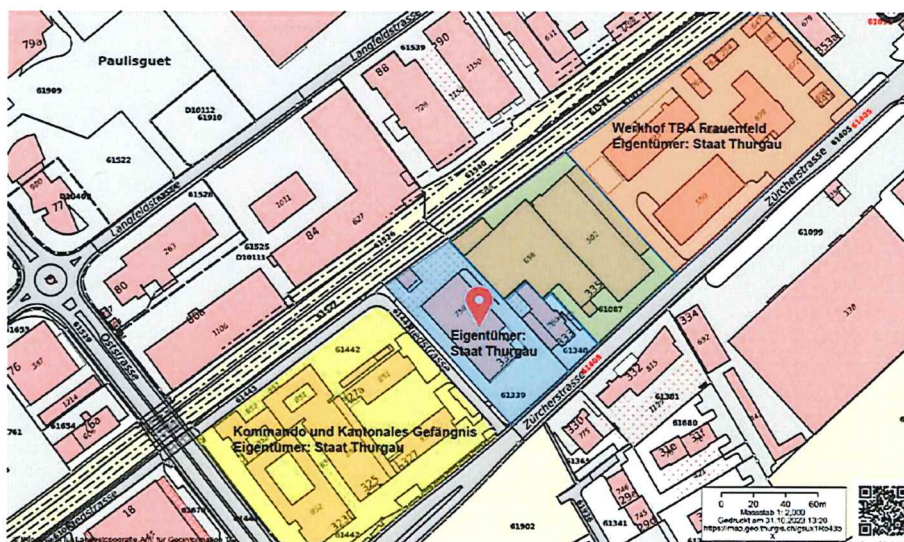
Botschaft zur Überführung der Liegenschaften Zürcherstrasse 331 und 333, Frauenfeld, vom Landkreditkonto ins übrige Finanzvermögen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Botschaft und Beschlussesentwurf zur Überführung der Liegenschaften Zürcherstrasse 331 und 333, Frauenfeld, vom Landkreditkonto ins übrige Finanzvermögen.

1. Vorsorglicher Landerwerb Zürcherstrasse 331 und 333, Frauenfeld

Mit RRB Nr. 701 vom 5. Dezember 2023 stimmte der Regierungsrat dem vorsorglichen Kauf der Liegenschaften Parzellen-Nummern 61339 und 61340 an der Zürcherstrasse 331 und 333 in Frauenfeld zu (Abbildung unten in blau). Der Erwerb erfolgte zum Preis von 14.3 Mio. Franken über das Landkreditkonto.



Die beiden genannten Grundstücke grenzen im Westen, getrennt durch die Riedstrasse, an die Parzelle Nummer 61442 an der Zürcherstrasse 325, die bereits dem Kanton gehört. Darauf befinden sich die Gebäude des Kommandos der Kantonspolizei und des kantonalen Gefängnisses nahe der Autobahnausfahrt Frauenfeld-Ost.

Hintergrund des Erwerbs war die Immobilienstrategie des Kantons, die besagt, dass der Kanton die zur Erfüllung seiner Kernaufgaben notwendigen Liegenschaften grundsätzlich im Eigentum hält. Auch wenn sich eigene Nutzungen zur Erfüllung von Kernaufgaben des Kantons aufgrund der Mietverträge mit der AMAG AG (optional bis 31. Dezember 2037) voraussichtlich erst auf langfristige Sicht umsetzen lassen, wurde der Kauf der Liegenschaften aufgrund der Nähe zur kantonseigenen Parzelle als sinnvoll erachtet. Für eigene Nutzungen, die heute in Mietliegenschaften untergebracht sind und im Idealfall noch Synergien zur Kantonspolizei oder zum Gefängnis aufweisen (z.B. Staatsanwaltschaft), könnten die beiden Liegenschaften einen idealen Ansatz zur Prozess- und Kostenoptimierung im Betrieb darstellen.

Beide Liegenschaften weisen im heutigen Zustand eine gute Bruttorendite von 5.51 % auf. Als Finanzanlage sind sie im Landkreditkonto nicht richtig platziert. Dies spricht für eine Überführung ins übrige Finanzvermögen.

2. Rechtsgrundlage Landkreditkonto

Das Landkreditkonto eröffnet dem Regierungsrat bewusst Handlungsspielraum auf dem Immobilienmarkt und stellt ihm dafür mit dem neuen Finanzhaushaltsgesetz (FHG; RB 611.1) eine Summe von maximal 80 Mio. Franken zur Verfügung (§ 54 Abs. 1 FHG). Zuvor betrug die Limite maximal 40 Mio. Franken (§ 17 aFHG).

Der Regierungsrat kann über das Landkreditkonto in abschliessender Kompetenz Grundstücksgeschäfte tätigen, die dem Finanzvermögen zuzuordnen sind (§ 54 Abs. 2 FHG). Im Einzelfall besteht damit keine betragsmässige Grenze für einen vorsorglichen Landerwerb – sofern die Maximallimite eingehalten ist –, was ein schnelles Handeln ermöglicht. Davon machte der Regierungsrat mit dem vorsorglichen Erwerb der Liegenschaften Zürcherstrasse 331 und 333, Frauenfeld, Gebrauch.

3. Erforderliche Bereinigung des Landkreditkontos

Nebst der Tatsache, dass Finanzanlagen im Landkreditkonto nicht richtig aufgehoben sind, spricht auch der Bestand des Landkreditkontos für eine Überführung der Liegenschaften ins übrige Finanzvermögen.

3.1. Bestand Landkreditkonto

Die Limite von 80 Mio. Franken im Landkreditkonto wurde erst mit dem neuen FHG geschaffen, das am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist (vgl. Kap. 2). Gemäss altem FHG betrug sie maximal 40 Mio. Franken. Dafür verfügte der Regierungsrat gestützt auf § 18 des alten Gesetzes über Strassen und Wege (aStrWG; RB 725.1) bis zum 30. Juni 2023 über die Möglichkeit, im Rahmen des Voranschlages unbeschränkt vorsorglich Land für neue Strassen oder Wege des Kantons gemäss Kantonalem Richtplan und für in Aussicht stehende Ausbau- oder Korrektionsvorhaben zu erwerben. Darauf wurde mit der Revision des StrWG, die am 1. Juli 2023 in Kraft trat, verzichtet. Im Gegenzug wurde das Landkreditkonto auf 80 Mio. Franken aufgestockt.

Zwischen den Botschaften zum FHG und StrWG besteht allerdings ein Widerspruch, wie mit dem Bestand an vorsorglichem Landerwerb nach aStrWG zu verfahren ist. Gemäss Botschaft zum StrWG vom 17. Januar 2022 sollte der vorsorgliche Landerwerb *künftig* über das Landkreditkonto abgewickelt werden. Demgegenüber zeigte die Botschaft zum FHG vom 10. Mai 2022 eine Integration *aller bisherigen* vorsorglichen Landerwerbe in das Landkreditkonto auf. Unter Einbezug der Finanzkontrolle (Fiko) entschied sich der Regierungsrat 2024 für eine Auslegung nach FHG.

Mit der Integration des ganzen bisherigen vorsorglichen Landerwerbs nach aStrWG in das Landkreditkonto wird allerdings die neue Limite von 80 Mio. Franken bereits überschritten. Der Regierungsrat liess daher ab Mitte 2024 den gesamten Bestand des vorsorglichen Landerwerbs analysieren. Dabei zeigte sich, dass insbesondere der Erwerb der Liegenschaften Zürcherstrasse 331 und 333 in Frauenfeld sowie Grundstücke für den Ausbau der N23 das Landkreditkonto belasten. 2022 fand zudem eine systematische Neubewertung des Finanzvermögens statt (§ 59 Abs. 2 FHG), wodurch sich der Wert der Konten, die gemäss Darstellung in Tabelle 1 (unten) dem Landkreditkonto zuzurechnen sind, um rund 12 Mio. Franken erhöhte.

Per 31. Dezember 2024 betrug der Zusammenzug aller bisherigen Konten rund 86 Mio. Franken, womit die neue Limite des Landkreditkontos um rund 6 Mio. Franken überschritten ist (siehe Tabelle 1). Das Landkreditkonto ist seitdem blockiert.

Konto- gruppe	Objekt	Stand 31.12.24
1080.1000.0	Landkreditkonto	31'423'879
1080.6110.0	Grundstücke Deponien Amt für Raumentwicklung (ARE)	132'483
1080.6310.1	Grundstücke Tiefbauamt (TBA)	43'464'620
1080.6510.0	Grundstücke Amt für Umwelt (AfU)	86'351
1080.6510.1	Grundstücke Deponien Amt für Umwelt (AfU)	3'049'295
1080.7310.2	Vorsorglich erworbene Grundstücke allgemein	7'841'530
Total	Zusammenzug aller Konten	85'998'158

Tabelle 1: Betrachtung relevante Kontogruppen per 31. Dezember 2024.

4/6

Mit Blick auf die Rechnung 2025 soll das Landkreditkonto daher bereinigt werden. Dazu wurden auch Verkaufsmöglichkeiten eruiert. Für einen Verkauf kommen jedoch nur wenige Grundstücke in Frage, was zu keiner signifikanten Entlastung des Landkreditkontos führt. Nichtsdestotrotz sind die Ämter aufgefordert, solche Verkäufe aufzugleisen, siehe dazu Kapitel 5.

3.2. Vorgesehene Zusammenführung

Die Vorgaben des neuen FHG müssen mit der Jahresrechnung 2025 vollzogen sein. Die Integration aller bisherigen vorsorglichen Landerwerbe in das Landkreditkonto steht also kurz bevor, weshalb nun der richtige Zeitpunkt für die Überführung der Liegenschaften Zürcherstrasse 331 und 333, Frauenfeld, vom Landkreditkonto ins übrige Finanzvermögen ist.

Im Zuge der Totalrevision des FHG sind gemäss § 21 Abs. 2 und Abs. 3 sowohl die Erfolgsrechnung wie auch die Bilanz gemäss Kontenrahmen nach HRM 2 abzubilden. Die Konten der Erfolgsrechnung wurden für das Budget 2025 bereits umgestellt. Die Konten der Bilanz können erst nach dem Abschluss 2024 neu nach HRM 2 gegliedert werden. Sämtliche vorsorglich erworbenen Grundstücke im Sinne des Landkreditkontos gemäss § 54 FHG (Tabelle 1) werden daher mit der Neugliederung der Bilanz in die neue Kontogruppe 1080, Abschnitt „Grundstücke Landkreditkonto“, zusammengeführt.

4. Zuständigkeiten des Grossen Rates für das vorliegende Geschäft

Die Überführung von Grundstücken aus dem Landkreditkonto ins übrige Finanzvermögen ist nicht von den gesetzlichen Bestimmungen zum Landkreditkonto abgedeckt. Geregelt ist nur die Überführung ins Verwaltungsvermögen (§ 54 Abs. 3-5 sowie § 30 und § 31 der Finanzhaushaltsverordnung [FHV; RB 611.11]).

Wo keine besonderen Vorschriften bestehen, richten sich die Kompetenzen für Grundstücksgeschäfte nach den Bestimmungen der Kantonsverfassung (KV; RB 101). Aus § 39 Abs. 3 i.V.m. § 45 Abs. 2 KV ergibt sich, dass der Regierungsrat für Geschäfte mit einem Wert bis und mit Fr. 500'000 zuständig ist. Geschäfte mit einem höheren Wert fallen in die abschliessende Kompetenz des Grossen Rates. Für den Transfer der Liegenschaften Zürcherstrasse 331 und 333, Frauenfeld, im Wert von 14.3 Mio. Franken, ist daher der Grosse Rat zuständig.

Das Referendum kommt gemäss PHILIPP STÄHELIN / RAINER GONZENBACH / MARGRIT WALT, Wegweiser durch die Thurgauer Verfassung, 2. Aufl., Frauenfeld 2007, § 39 N 9, nicht zum Zuge, da sich bei Erwerb und Veräusserung von Grundeigentum und anderen dinglichen Rechten an Grundstücken lediglich die Form der Vermögensanlage ändert, nicht aber das Staatsvermögen.

5. Ausblick künftige Bewirtschaftung Landkreditkonto

Unbestritten ist, dass das Landkreditkonto künftig aktiv bewirtschaftet werden muss. Nach § 32 FHV erfolgt die Verwaltung der Grundstücke im Landkreditkonto neu zentral durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU). Angesiedelt wird sie voraussichtlich 2026 oder 2027 beim Hochbauamt (HBA) als Kompetenzzentrum für das Immobilienmanagement. Bis dahin werden die Aufgaben an die bisher zuständigen Ämter delegiert.

Der Regierungsrat sieht vor, eine neue Praxis im Landkreditkonto zu etablieren, damit Grundstücke nicht über Jahrzehnte darin verbleiben. Können Parzellen nicht innert nützlicher Frist, d.h. zehn Jahre, ihrem Verwendungszweck zugeführt werden, sind sie durch Beschluss des Regierungsrates oder des Grossen Rates ins übrige Finanzvermögen zu überführen oder aber zu veräussern. Ausgenommen davon sind begründete Ausnahmen, z.B. weil zeitintensive Mitwirkungsverfahren oder politische Prozesse ein Projekt verzögern.

Alle Ämter, die vorsorglich Land erwerben, sind zudem angewiesen, ihre Bestände konsequent zu bereinigen und dem Hochbauamt Grundstücke zu melden, deren ursprünglicher Zweck nicht mehr realisiert werden kann, damit diese zu Marktpreisen veräussert werden können.

Gegenstand der Bereinigung des Landkreditkontos sind auch die Parzellen „Übertragung der Spitalbauten“ mit einem Volumen von rund 6.1 Mio. Franken. Mit der thurmed Immobilien AG (TIAG) werden Gespräche geführt, ob Interesse am Erwerb der Grundstücke (Kauf- oder Baurecht) besteht. Ansonsten sind diese Positionen an Dritte zu veräussern oder dem übrigen Finanzvermögen zuzuordnen – unter Berücksichtigung der finanzrechtlichen Kompetenzen von Regierungsrat und Grosse Rat.

Bis die Limite des Landkreditkontos wieder eingehalten ist, hat der Regierungsrat den Ämtern äusserste Zurückhaltung bei neuen Landverhandlungen auferlegt. Neue Belastungen des Landkreditkontos sind bis dahin zu vermeiden.

6. Zusammenfassung

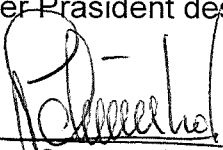
Mit den Renditeliegenschaften Zürcherstrasse 331 und 333, Frauenfeld, enthält das Landkreditkonto Grundstücke, die eigentlich dem übrigen Finanzvermögen zuzuordnen sind. Diese Situation soll mit einem Beschluss des Grossen Rates bereinigt werden. Der Beschluss führt zu einer reinen Verschiebung innerhalb des Finanzvermögens, es fliesst also kein Geld. Im Übrigen kann nur mit dieser Bereinigung die Funktionsfähigkeit des Landkreditkontos wieder hergestellt werden, da aktuell die Limite von 80 Mio. Franken überschritten ist.

6/6

7. Antrag

Wir ersuchen Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Beschlussesentwurf Ihrer Beratung zu unterziehen und uns über die Beschlüsse in üblicher Weise zu benachrichtigen.

Der Präsident des Regierungsrates


Der Staatsschreiber





Beilage:

- Beschlussesentwurf des Regierungsrates