



Hanspeter Raetzo
Meienfeldstrasse 68
8645 Jona

055
bluewin.ch

Rapperswil-Jona, 12.06.2023

Einschreiben
Verwaltungsgericht des Kantons
St. Gallen
Webergasse 8
9001 St. Gallen

B 2023/109

Grundstücksverkauf der politischen Gemeinde Rapperswil-Jona

Ergänzungen zur Beschwerde vom 23.05.2023

Sehr geehrter Herr Verwaltungsgerichtspräsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf das Öffentlichkeitsgesetz hat das online-Portal Linth24.ch vom Stadtrat Rapperswil-Jona die Herausgabe von Dokumenten zum Grundstücksverkauf verlangt.

Am 08.06.2023 wurden diese Dokumente veröffentlicht (<https://linth24.ch/articles/194470-china-deal-was-ist-mit-diesem-stadtrat-los>).

Auf Grundlage dieser Dokumente und einer Stellungnahme des Stadtrates ergänze ich meine Beschwerde vom 23.05.2023.

Der Stadtrat schrieb am 24. Mai 2023: „Im Zusammenhang mit der Aufsichtsrechtlichen Anzeige von Hanspeter Raetzo legte das Departement des Innern unmissverständlich dar, dass der Verkehrswert im vorliegenden Fall bei Fr. 1'397'123.57 (und damit unter der Schwelle von Fr. 2'000'000.-) lag und somit vom Stadtrat abschliessend, d.h. ohne Unterstellung unter das fakultative Referendum, beschlossen werden konnte. Die Finanzkompetenzen der Stadt wurden eingehalten.“

Der Kanton schrieb am 11. Mai 2023: „Es gibt eine Schätzung des betreffenden Grundstücks vom 15. Februar 2011 mit einem Verkehrswert von Fr. 790'000.-- (Gesamtfläche 4'663 m²) und eine vom 20. April 2021 mit einem Verkehrswert von Fr. 2'380'000.-- (Gesamtfläche 3'407 m²). Das bedeutet, dass im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. des Verkaufs die 2'000 m² Fr. 1'397'123.57 an Verkehrswert ausgemacht haben.“

Das Departement hat also nicht, wie die Antwort des Stadtrates suggeriert, unmissverständlich dargelegt, dass der Verkehrswert im vorliegenden Fall bei Fr. 1'397'123.57 (und damit unter der Schwelle von Fr. 2'000'000.-) lag. Es hat lediglich die vom Stadtrat eingereichten Dokumente als

Grundlage für seine Entscheidung genommen. Eine Kontrolle oder gar Plausibilisierung dieser Schätzungen fand nicht statt.

Es gibt eine weitere Schätzung vom 02. Juni 2020, die dem Departement des Inneren nicht vorgelegen haben kann, da es darauf keinen Bezug nahm. Sie wurde offensichtlich gegenüber dem Departement unterschlagen. Und bisher auch gegenüber der Bevölkerung und den Medien nicht offen gelegt. Veröffentlicht wurden sie erst als Linth24.ch Auskunft gemäss Öffentlichkeitsgesetz verlangt. Der Auftraggeber wurde nicht bekannt gegeben, erstellt wurde die Schätzung von Alexander Krebs.

Diese Schätzung beziffert den Wert des Grundstückes von 2'000m² auf Fr. 2'282'500.00.. Diese Schätzung hätte dazu geführt, dass der Verkauf dem fakultativen Referendum unterliegt.

Die neu aufgetauchte Schätzung stammt vom 02. Juni 2020. „Der Stadtrat entschied“ gemäss eigenen Angaben „am 22. Juni 2020, dass das Projekt weiterverfolgt werden soll“. Offenbar in Kenntnis dieser Schätzung von fast 2.4 Millionen Franken, die dann auch den Verkaufspreis bestimmte. Damit hat der Stadtrat das Ergebnis dieser Schätzung akzeptiert und für realistisch befunden.

Nicht informiert hat der Stadtrat darüber, wer mit welcher Begründung und welchem Ziel eine weitere Schätzung in Auftrag gab. Diese Schätzung vom 20. April 2021 legte dann den Wert auf lediglich noch Fr. 1'397'123.57 fest, lag also Fr. 885'376.43 unter derjenigen vom 02. Juni 2020. Damit wurde der Bevölkerung die Mitsprache entzogen. Der Verkaufsvertrag wurde am 21. April 2021 unterschrieben und verschwiegen, genauso wie die Schätzung aus dem Jahr 2020, die die Basis des Verkaufspreises bestimmte.

Ebenfalls am 25. Mai 2023 veröffentlichte der Stadtrat einen Text, in dem er schreibt, dass „gemäss Anhang 2 zur Gemeindeordnung der amtliche Verkehrswert“ massgebend sei, ob das Geschäft dem fakultativen Referendum unterstellt wird oder nicht. In der Linthzeitung vom 31. März 2023 hatte der Stadtpräsident noch richtigerweise erklärt, dass in der Gemeindeordnung das Wort „amtlich“ gar nicht vorkommt.

Die Ausführungen des Stadtrates unterstützen die Argumente der Beschwerde-Eingabe vom 23. Mai 2023.

Insbesondere auch die Unterscheidung bei der Abgabe von Land im Baurecht, bei dem nur der Schätzwert die Festlegung des Baurechtszinses ermöglicht, Grund und Boden aber im Eigentum (laienhaft von mir einmal falsch als Besitz bezeichnet) bei der Stadt verbleiben und einem endgültigen Verkauf.

Unterstützt wird meine Ansicht auch dadurch, dass sich die Stadt Rapperswil-Jona keineswegs immer um einen „amtlichen Verkehrswert“ kümmert.

Bei einer Präsentation des Stadtpräsidenten vom 20.08.2018 ging es um einen Landabtausch – also um gegenseitige Käufe und Verkäufe von Grundstücken - zwischen der politischen Gemeinde und der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona. In dieser Präsentation erklärt der Stadtpräsident auf Seite 18: „ Die Landpreise entsprechen dem Mittelwert von zwei von der Stadt und der Ortsgemeinde eingeholten unabhängigen Gutachten.“ Der amtliche Verkehrswert spielte also keine Rolle.

Die Ortsgemeinde und die Stadt rechneten dabei mit einem m²-Preis von Fr. 1'700.--Die getauschten Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe zu dem an die SinoSwiss Technopark (Switzerland) AG, verkauften.

Klar musste dem Stadtrat deshalb sein, dass seine Schätzungen, sowohl die vom 15. Februar 2011 wie die vom 20. April 2021 mit der Realität nichts zu tun haben können. Der Stadtrat verkaufte das Grundstück letztlich zum m²-Preis von Fr. 1'200.--.

Der Stadtrat schreibt am 24.03.2023 im weiteren: „Grundlage für die Genehmigung des Kaufvertrages war die Schätzung des Grundstücks Nr. 169J aus dem Jahr 2011. Diese weist für eine Fläche von ursprünglich 4'663 m² einen Quadratmeterpreis von Fr. 170.-/m² aus.“ Das hätte einem Verkaufspreis von Fr. 340'000.-- entsprochen. Und dies nachdem die von der Stadt Rapperswil-Jona und der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona beauftragten unabhängigen Gutachten bereits einen Wert von Fr. 1'700.-- festgelgt hatten.

Gemäss St. Galler Steuerbuch, StB 57 Nr. 1 müssen bei einer Schätzung Grundstücke gleicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend berücksichtigt werden. Damit hätte zwingend der Land-Verkauf und -Kauf zwischen der Stadt Rapperswil-Jona und der Ortsgemeinde Rapperswil-Jona (von den Behörden Landtausch genannt), bei der Festsetzung des Verkehrswertes berücksichtigt werden müssen. Deshalb stellt sich auch die Frage, ob der Verkaufspres, bzw die Schätzung von Fr.1'200.-- nicht viel zu tief war.

Selbst wenn der Stadtrat darauf beharrt, dass nur sein amtlicher Verkehrswert entscheidet ob der Bevölkerung eine Mitsprache ermöglicht wird und vorausgesetzt er ist richtig berechnet, muss doch festgehalten werden, dass der amtliche Verkehrswert nicht dazu missbraucht werden darf, um die Marktrealität völlig verzerrt darzustellen und die demokratischen Rechte der Bürger auszuhebeln. Dies dürfte nie das Ziel des amtlichen Verkehrswertes sein, höchstens dasjenige des Stadtrates.

Ich bitte Sie, diese zusätzlichen Informationen bei Ihrem Entscheid zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Hanspeter Raetzo

Beilagen:

- Ortsgemeinde Rapperswil-Jona, 11.09.2018, Bürgerversammlung
- Stadtrat Rapperswil-Jona, 20.08.2018, Präsentation Projektierungskredit Zentrum Schachen
- Alexander Krebs, 02.06.2020, Bewertung
- Stadtrat Rapperswil-Jona, 25.05.2023, Fragwürdige Unterstellungen...
- Stadtrat Rapperswil-Jona, 24.05.2023, Kaufvertrag mit SinoSwiss Technopark (Switzerland) AG; Zugang zu verschiedenen Dokumenten
- Stadtrat Rapperswil-Jona, undatiert, offengelegt aufgrund des Öffentlichkeitsgesetzes, Landverkäufe

PS.

Abwesend und deshalb nicht erreichbar bin ich vom 15.08.2023 bis 15.09.2023 (Besuch der Geschwister meiner Frau in den USA) und vorerst geplant vom 01.03.2024 – 20.03.2024 (Besuch der anderen Verwandten meiner Frau in Indonesien).

