



Hanspeter Raetzo
Meienfeldstrasse 68
8645 Jona

055
bluewin.ch

Rapperswil-Jona, 23.05.2023

Einschreiben

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

**Rechtsverweigerungsbeschwerde;
bzw. Beschwerde gegen Entscheid des Departements des Innern**

Sehr geehrter Herr Verwaltungsgerichtspräsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stadt Rapperswil-Jona hat am 21. April 2021 ein Grundstück im Bereich des Quartiers Schachen in der Grösse von ca. 2'000 m² an eine Gesellschaft, SinoSwiss Technopark (Switzerland) AG, verkauft. Der Verkaufspreis beträgt gemäss Medienmitteilung vom 21.03.2023 Fr. 2'400'000.00. Mittlerweile hat die Stadt auch den Kaufvertrag auf ihrer Website veröffentlicht.

Die Bevölkerung wurde über das Geschäft erst im Jahr 2023 informiert. Sowohl die Medienmitteilung wie auch der Kaufvertrag liegen dieser Beschwerde bei.

Dagegen erhob ich am 14. März 2023 eine Rechtsverweigerungs- bzw. Aufsichtsbeschwerde beim Departement für Inneres des Kantons St. Gallen. Das Departement hat die Rechtsverweigerungsbeschwerde nicht behandelt und meine Beschwerde lediglich als Aufsichtsbeschwerde beurteilt. Das ist falsch.

Gegen den Entscheid des Departements des Innern erhebe ich deswegen Beschwerde, sei es als ordentliche Beschwerde gegen den Entscheid über meine Rechtsverweigerungsbeschwerde oder als selbständige Rechtsverweigerungsbeschwerde.

Mit einer Rechtsverweigerungsbeschwerde kann ich geltend machen, dass sich die Stadt weigert, eine vorgeschriebene Amtshandlung vorzunehmen (Art. 88 Abs. 2 lit. a VRP). Das ist

hier der Fall, denn der Stadtrat hat ein Grundstück verkauft, das die Grenze von Fr. 2'000'000.00 überschreitet, bei dem er das Geschäft unter das fakultative Referendum stellen muss. Die Abstimmungsbeschwerde steht dafür nicht zur Verfügung. Es ist kein Beschluss der Bürgerschaft, gegen den man vorgehen könnte (Art. 163 GG). Ebenso wenig handelt es sich um Vorbereitung und Durchführung von Abstimmungen oder Verfahrensmängel bei der Bürgerversammlung (Art. 164 GG).

Es bleibt gegen ein solches Handeln des Stadtrates nur die Rechtsverweigerungsbeschwerde. Denn mit seinem Handeln verunmöglicht mir der Stadtrat, ein Referendum gegen seinen Beschluss einzureichen oder Unterschriften zu sammeln. Dass das Departement des Innern darauf nicht eingeht und lediglich eine Aufsichtsbeschwerde annimmt, ist darum ebenfalls als Rechtsverweigerung zu werten.

Das Departement des Innern wie auch der Stadtrat berufen sich auf Anhang 2, Ziffer 6.2 der Gemeindeordnung. Dieser sieht vor, dass der Stadtrat bei Verkauf von Grundstücken mit einem Preis über Fr. 2'000'000.00 das fakultative Referendum ermöglichen muss. Der Stadtrat wie auch das Departement des Innern argumentieren, dass der Verkehrswert des verkauften Lands unter Fr. 2'000'000.00 liege, womit der Stadtrat das Grundstück in eigener Kompetenz verkaufen könne.

In Anhang 2 zur Gemeindeordnung, Ziffer 6.2 heisst wörtlich: „Veräusserung und Begründung von Baurechten (Verkehrswert oder Anlagekosten)“. Die Klammer, auf die sich der Stadtpräsident beziehen mag, kann nur als Erklärung zum Baurecht gemeint sein. Dies, weil ein Baurecht anders bewertet wird als ein Verkauf, da man im Besitz des Grundstücks bleibt und dafür jährlich einen Baurechtszins erhält, Dagegen ist bei einer Veräusserung der Preis im Kaufvertrag festgelegt. Bereits darum ist die Beschwerde gut zu heissen.

Das Departement hält dazu fest, dass über das betreffende Grundstück eine Schätzung vom 15. Februar 2011 vorgelegen habe, die einen Verkehrswert über die Gesamtfläche von 4'663 m² von Fr. 793'000.00 ergab. Am 20. April 2021 lag neu eine solche von Fr. 2'380'000.00 bei einer Fläche von 3'407 m² vor. Gemäss Kaufvertrag vom 21. April 2021 (man beachte bereits hier: der Kaufvertrag datiert einen Tag später als die neu erhobene Schätzung) seien 2'000 m² für Fr. 2'400'000.00 an die SinoSwiss Technopart (Switzerland) AG verkauft worden. Das bedeute, dass im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. des Verkaufs des Grundstücks die 2'000 m² Fr. 1'397'123.57 an Verkehrswert ausgemacht hätten. Da der Verkehrswert unter der Grenze von Fr. 2'000'000.00 liege, habe der Stadtrat abschliessend, das heisst ohne Unterstellung unter das

fakultative Referendum beschliessen können. Auch dies ist falsch.

Wollte man Anhang 2 so verstehen wie die Stadt und das Departement, so ist zu beachten, dass - wie bereits oben festgestellt - die zweite Schätzung einen Tag vor Grundstückverkauf datiert (20. bzw. 21. April 2021). Das kann aber nichts anderes bedeuten, als dass der Stadtrat bereits vom Verkaufspreis wusste, der 72% (!) oder gut Fr. 1'000'000.00 über dem hier angenommenen Verkehrswert lag. Weder aus den mir bisher bekannten Unterlagen der Stadt Rapperswil-Jona noch aus dem Entscheid des Departements des Innern geht hervor, wer und in welchem Auftrag die neue, deutlich unter dem Verkaufswert liegende Verkehrswertschätzung erstellt hat. Aus Immobilienkreisen ist bekannt und auch aus den Äusserungen des Verwaltungsrats der SinoSwiss geht hervor, dass das Land eher zu günstig als zu teuer abgegeben wurde.

Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Dies geht aus dem St. Galler Steuerbuch, StB 57 Nr. 1, hervor. Der Marktwert definiert sich als der mittlere Preis, zu dem Grundstücke gleicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden. Eine Neuschätzung ist im Steuerrecht vorzunehmen, wenn sich bei einem Grundstückverkauf ergibt, dass die Differenz zwischen dem rechtskräftigen Verkehrswert und dem Erwerbspreis mehr als 25% beträgt und zusätzlich die Differenz bei mindestens Fr. 100'000.00 liegt. Vorliegend ist der Erwerbspreis knapp 72% höher als der Schätzwert, bzw. gut Fr. 1'000'000.00 mehr als der einen Tag vor Verkauf eingeholte angebliche Verkehrswert. Alleine diese Zahlen belegen, dass der Verkehrswert nicht richtig geschätzt worden ist und damit zwingend eine Neuschätzung nötig gewesen wäre. Dies hat die Stadt nicht getan und das Departement des Innern geflissentlich übersehen. Kaum nachvollziehbar ist dabei, dass eine Chinesische Firma ein Landstück kauft und dabei fast eine Million über dem angeblichen Verkehrswert bezahlt. Denn auszugehen ist dabei, dass die Firma eine eigene Schätzung als Grundlage der Verhandlungen hatte. Dazu die Stellungnahme von SinoSwiss gemäss St.Galler Tagblatt: „Wir fanden, der Kaufpreis sei fair.“

Wollte man den Anhang 2, Ziff. 6.2., zur Gemeindeordnung so verstehen wie die Stadt und das Departement des Innern, so wäre er zu Gunsten der direktdemokratischen Volksrechte auszulegen. Sinn und Zweck der Bestimmung muss sein, dass der Verkehrswert als Schutz der Bürger und Bürgerinnen vor Verkäufen von Grundstücken der Allgemeinheit zu Schleuderpreisen dient. Handkehrum kann der einen Tag vor Vertragsschluss beigezogene Verkehrswert nicht dazu dienen, die Volksrechte, mithin die Unterstellung unter das fakultative Referendum, zu verhindern. Dies in einem heiklen Geschäft, das erst zwei Jahre später veröffentlicht wurde. Eine solche Auslegung verstösst gegen Anhang 2 der Gemeindeordnung und gegen Kantons- (Art. 2 lit. c, Art. 8f) und Bundesverfassung (Art. 5, Art. 9, Art. 34).

Die Verhandlungen der Stadt mit der SinoSwiss begannen bereits im Jahr 2019. Eine Schätzung durch die Stadt erfolgte erst kurz vor Vertragsabschluss, wohl um die Unterstellung unter das fakultative Referendum zu umgehen. Denn dass das Grundstück einen Verkehrswert von über zwei Millionen Franken hat, muss der Stadt schon längere Zeit – bereits als das Angebot vorlag – bekannt gewesen sein.

Mit ihrem Handeln verweigert mir der Stadtrat das Recht auf ein fakultatives Referendum. Es wird mir verweigert, innert einer anzusetzenden Frist Unterschriften gegen einen Beschluss zu sammeln, der dem fakultativen Referendum unterstehen müsste. Dieses Schreiben erfüllt die 14-tägige Beschwerdefrist und die 30-tägige Frist der Rechtsverweigerungsbeschwerde.

Die Stadt informiert aktiv, verständlich und zeitgerecht über die Tätigkeit der Behörden, soweit keine öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen. Dabei werden alle zeitgemässen Informationskanäle genutzt (Art. 7 der Gemeindeordnung der Stadt Rapperswil-Jona). Die Information über den Landverkauf an eine Chinesische Firma erfolgte erst zwei Jahre später. Das Departement des Innern meinte ohne weitere Begründung dazu, es sei aus rechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Dies ist kaum zu begreifen, heisst es doch in der Gemeindeordnung „zeitgerecht“. Dass dies zwei Jahre nach einem Beschluss sein darf, ist schlicht nicht nachvollziehbar. Es fehlt denn auch die Begründung. Auch schützenswerte Interessen standen einer Veröffentlichung des Grundstück-Verkaufs nicht entgegen, dies bestätigt ein Vertreter der SinoSwiss gegenüber den Medien. Zitat: „Die Stadt hätte jederzeit kommunizieren dürfen.“

Ich bitte Sie ausserdem, sämtliche Akten des Grundstückverkaufsgeschäfts (Beschlüsse, Protokolle, Schriftverkehr, Schätzung, Schätzungsauftrag etc.) von der Stadt zu verlangen und mir Einsicht in diese zu gewähren.

Gleichzeitig ist die Stadt Rapperswil-Jona bekannt dafür, Fakten schaffen zu wollen. Dies zeigt ihr Vorgehen in der Badeanstalt Lido. Dort hat sie trotz hängiger Volksmotion zum Weiterbetrieb der Badeanstalt ohne Not mit Abbrucharbeiten begonnen. Darum bitte ich Sie, der Stadt zu verbieten, der SinoSwiss Technopark (Switzerland) AG bis zum Abschluss des vorliegenden Verfahrens eine Baubewilligung für das fragliche Grundstück zu erteilen

Aus oben erwähnten Gründen stelle ich Ihnen darum folgende Anträge:

1. Die Stadt Rapperswil-Jona soll verpflichtet werden, den Grundstückverkauf an die

SinoSwiss Technopark (Switzerland) AG dem fakultativen Referendum unterstellen.

2. Die Akten der Stadt sollen durch das Gericht beigezogen und mir zur Einsicht zugesandt werden.
3. Es sei der Stadt Rapperswil-Jona zu verbieten, bis zum Abschluss des vorliegenden Verfahrens der SinoSwiss Technopark (Switzerland) AG oder einer Nachfolgegesellschaft eine Baubewilligung für das fragliche Grundstück zu erteilen.
4. Es sei die Stadt Rapperswil-Jona zu verpflichten, die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Danke im Voraus für Ihre Bemühungen.

Freundliche Grüsse

Hanspeter Raetzo

Beilagen:

- Medienmitteilung vom 21.02.2023
- Kaufvertrag vom 21.04.2021
- Anhang 2 zur Gemeindeordnung
- Zeitungsbericht: St.Galler Tagblatt: 06.04.2023