



A-Post Plus

Verwaltungsgericht
Abteilung III
Dr. iur. Miriam Lendfers
Webergasse 8
9001 St.Gallen

Stadt Rapperswil-Jona
Stadtrat
Kontaktperson:
Stefan Eberhard
St. Gallerstrasse 40 8645 Jona
T: 055 225 71 88
e: stefan.eberhard@rj.sg.ch

21. November 2023 57.01 PRS 2020-275

Hanspeter Raetzo / Departement des Innern des Kantons St. Gallen, Politische Gemeinde Rapperswil-Jona (B 2023/109)

Sehr geehrte Frau Dr. Lendfers

Mit Schreiben vom 3. Oktober 2023 haben Sie den Stadtrat Rapperswil-Jona eingeladen, zur Stellungnahme von Hanspeter Raetzo vom 28. September 2023 Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 16. Oktober 2023 haben Sie uns die Zusatzeingabe/Ergänzung der Beschwerde durch den Beschwerdeführer vom 13. Oktober 2023 zugestellt.

Der Stadtrat nimmt diese Gelegenheit innert erstreckter Frist wahr und nimmt zu beiden Eingaben nachfolgend wie folgt Stellung:

A. Antrag

1. Die Rechtsverweigerungsbeschwerde von Hanspeter Raetzo sei abzuweisen, sofern darauf einzutreten ist.
2. Der aufsichtsrechtlichen Anzeige sei keine Folge zu leisten.

B. Begründung

1. Der Stadtrat genehmigte am 8. Februar 2021 den Kaufvertrag über das Grundstück Nr. 4794J zwischen der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona und der SinoSwiss Holding AG mit Rückkaufs- und Vorkaufsrecht zu einem Kaufpreis von Fr. 2'400'000.—. Der Stadtrat hielt fest, dass mit dem Verkehrswert im Anhang der Gemeindeordnung der amtlich geschätzte Steuerwert und nicht der Marktwert gemeint sei. Das Grundstück Nr. 169J sei im Jahr 2011 mit einer Fläche von ursprünglich 4'663 m² und einem Quadratmeterpreis von Fr. 170.— geschätzt worden. Eine Neuschätzung des Grundstückes Nr. 4794J solle erst nach der definitiven Mutation bzw. Aufnahme des Grundstückes Nr. 4794J im Grundbuch erfolgen. Dies erfolge unmittelbar nach Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung. Die Schätzung des amtlichen Steuerwerts erfolge mit einer gewissen Zurückhaltung auf den Marktwert. Auch werde der Wert des Grundstücks bei der Schätzung auf den Realisierungshorizont des Bauvorhabens abgezinst. Es sei deshalb nicht davon auszugehen, dass der Verkehrswert Fr. 2'000'000.— übersteigen wird (Beschluss-Nr. 2021-71 vom 8. Februar 2021).



21. November 2023 57.01 2020-275
Seite 2

2. 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 Preis von Fr. 170/m² aus. Am 20. April 2021 erfolgte die periodische Neuschätzung des Grundstücks. Dabei wurden 3'407 m² mit Fr. 2,38 Mio. geschätzt (knapp Fr. 700/m²). Es findet sich keine Verpflichtung, vor einem Grundstücksverkauf durch die Gemeinde eine Neuschätzung durchzuführen.
3. Die periodische Neuschätzung des Grundstücks Nr. 169J erfolgte nach der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.11). Dafür ist kein Auftrag seitens des Stadtrates nötig. Zudem zeugt es von keinem besonderen Vertrauen in die Tätigkeit des Grundbuchamtes und seiner Mitarbeitenden, wenn deren Arbeit derart in Zweifel gezogen wird, sogar von einer Gefälligkeitsschätzung gesprochen wird (S. 4, Mitte). Die Schätzung vom 20. April 2021, die vom Grundbuchamt formell am 23. Juni 2021 eröffnet wurde, ist in Rechtskraft erwachsen.
4. Der amtliche Verkehrswert für die an die SinoSwiss Technopark (Switzerland) AG verkauften 2'000 m² liegt bei rund 1,4 Mio. Franken, mit dem im Zeitpunkt der Genehmigung des Kaufvertrages gültigen amtlichen Verkehrswert gar bei rund Fr. 340'000.—, und damit weit unter der Schwelle, ab welchem das fakultative Referendum gemäss Anhang 2 Finanzkompetenzen zur Gemeindeordnung zur Anwendung gelangt.
5. Der Beschwerdeführer behauptet, dass die Berechnungsgrundlagen zur Schätzung der Steuerwerte für das verkaufte Grundstück einen Wert von 2 Mio. Franken für 2'000 m² ausweist. Das ist unzutreffend. Das neu zu bildende Grundstück 4794J wird zwar 2'000 m² umfassen, davon stammt aber lediglich ein Teil, nämlich 1'682 m², vom in der zitierten Schätzung genannten Grundstück Nr. 169J. Die übrigen 318 m² entstammen vom Strassengrundstück Nr. 4396J. Mit der Unterteilung des Rohbaulandes auf Seite 2 der Berechnungsgrundlagen wurde vielmehr die eingeschränkte Bebaubarkeit des nördlichen Bereiches des Grundstückes Nr. 169J berücksichtigt (die Schlaufe des Strassengrundstückes Nr. 4396J). Die Annahme des Beschwerdeführers, dass es sich bei den 2'000 m² um das verkaufte Grundstück handelt, entspricht seiner (falschen) Interpretation der Schätzung bzw. der Berechnungsgrundlagen.
6. Der Stadtrat hält daran fest, dass für die Veräusserung von Grundstücken nicht der vertraglich ausgehandelte Preis Massstab der Abgrenzung, sondern eine objektive Grösse ist. Massgebend ist der Verkehrswert des Grundstücks oder – wenn die Anlagekosten den Verkehrswert übersteigen – die Höhe der Anlagekosten. Bei Grundstücken wurde daher auf deren wirklichen Wert bzw. auf die von der Gemeinde erbrachten Aufwendungen, nicht auf den vertraglich ausgehandelten Preis, abgestellt. Beim Verkehrswert handelt es sich um den steuerrechtlich relevanten Verkehrswert nach Art. 57 des Steuergesetzes (sGS 811.1; StG). Es wird auf die Vernehmlassung des Departements des Innern vom 29. Juni 2023 verwiesen (Ziffer 2 der Begründung).



21. November 2023 57.01 2020-275
Seite 3

7. Sämtliche Schätzungen im Kanton St. Gallen weisen auf Seite 1 den Verkehrswert und im Rahmen der Berechnungsgrundlagen den Marktwert aus. Es steht ausser Frage, dass damit stets der amtliche Verkehrswert gemeint ist. Darüber, dass der Verkehrswert dem Marktwert entspricht, wird jede Grundeigentümerin und jeder Grundeigentümer mit einer Erläuterung, die der Schätzung bei der Eröffnung beiliegt, informiert.
8. Die externe Grundstückerbewertung von Alexander Krebs, Russikon, vom 2. Juni 2020, war Bestandteil des Gesuches der SinoSwiss Holding AG an den Stadtrat betreffend Zustimmung zum Verkauf von 2'000 m² Gewerbebauland. Sie wurde weder vom Stadtrat in Auftrag gegeben noch dem Departement des Innern oder der Bevölkerung unterschlagen. Eine private, von der Käuferschaft in Auftrag gegebene Schätzung ist nicht relevant für die Festlegung der Zuständigkeit. Es soll auf einen objektiven Wert, den der amtlichen Schätzung, abgestellt werden.
9. Zur Rüge, die Stadt habe gegen Art. 7 Gemeindeordnung verstossen, indem sie nicht «zeitgerecht» informiert habe, wird auf Ziff. 2 in der Vernehmlassung des Stadtrates vom 3. April 2023 zur aufsichtsrechtlichen Anzeige sowie auf Ziffer 3 der Vernehmlassung des Departements des Innern vom 29. Juni 2023 verwiesen. Art. 7 der Gemeindeordnung wurde nicht verletzt, weil der Stadtrat mit einer Information zum Projekt zuwarten wollte, bis die Käuferin verschiedene Punkte geklärt hatte und mit einer Realisierung gerechnet werden konnte. Die Käuferin hat das vollständige Baugesuch im August 2023 eingereicht.
10. Auch der Vorwurf, wonach die Anfrage des Departements des Innern durch die Stadtkanzlei als «politische Abteilung» beantwortet wurde, zielt ins Leere. Als Vorgesetzter des Leiters des Grundbuchamtes hat der Stadtschreiber die Schätzungen aus den Jahren 2011 und 2021 samt Berechnungsgrundlagen sowie den Kaufvertrag dem Departement des Innern weitergeleitet. Die Gemeinde ist verpflichtet, einer Rechtsmittelinstanz die von dieser verlangten Vorakten zur Verfügung zu stellen (siehe Art. 52 VRP).
11. Die Ausführungen zu dem vom Bruno Hug angestrebten Verfahren nach Öffentlichkeitsgesetz (sGS 140.2; OeffG) werden bestritten. Der Stadtrat hat die von ihm gestellten 26 Fragen und Forderungen am 24. Mai 2023, soweit möglich, beantwortet und ihm die vom Gesetz vorgegebene Frist für den Erlass einer Verfügung eröffnet.
12. Die Ausführungen in der Zusatzeingabe vom 13. Oktober 2023 bringen im Wesentlichen die gleichen Punkte erneut, einfach in einer anderen Reihenfolge vor. Sie enthält aber nichts neues, das nicht schon vom Departement in seinem Entscheid abgehandelt und aufgrund der Akten als nichtzutreffend erstellt wäre. So ist es für den Stadtrat nicht nachvollziehbar, warum es keine Bewertung des gesamten veräusserten Grundstücks geben soll, wie Hanspeter Raetzo auf S. 2, Mitte, seiner Zusatzeingabe behauptet.



21. November 2023 57.01 2020-275
Seite 4

13. Zusammenfassend weist der Stadtrat die Vorwürfe, wonach mit dem Geschäft die demokratischen Rechte in einem Rechtsmissbrauch umgangen worden sind, erneut zurück. Insgesamt bringt Hanspeter Raetzo nichts vor, was Zweifel an der Richtigkeit des Entscheids des Departements des Innern bzw. des Stadtrates aufkommen lassen könnte.

Freundliche Grüsse

Stadtrat Rapperswil-Jona

Martin Stöckling
Stadtpräsident

Stefan Eberhard
Stadtschreiber

3-fach

Beilage:

- Beschluss-Nr. 2021-71 vom 8. Februar 2021

Kopie an:

- Stadtkanzlei/A