



Beschluss

Grundstück Nr. 4794J (Teilflächen von Grundstück Nr. 169J und 4396J), Jonerhof; Kaufvertrag mit SinoSwiss Holding AG; Genehmigung

Sitzung vom 8. Februar 2021

Ressort: Präsidiales

Registrier-Nr.: 57.01

Beschluss-Nr.: 2021-71

Geschäftslaufnummer: PRS 2020-275

A. Sachverhalt

1. Die SinoSwiss Holding AG möchte von der Stadt eine Baulandfläche von 2'000 m² erwerben. Das Bauland soll der SinoSwiss Holding AG zum Zwecke des Baus und Betriebens eines Gebäudes, das als Inkubationszentrums dient, verwendet werden. Die Nutzung dieses Gebäudes dient insbesondere der Forschung und Entwicklung, der Förderung von Handel und damit zusammenhängender Zusammenarbeit. Für diese Zwecke und für die Administration des Inkubationszentrums sollen auch Büroflächen zur Verfügung gestellt werden.
2. Das Grundstück Nr. 169J befindet sich in der Gewerbe- und Industriezone und ist für das Bauvorhaben der SinoSwiss Holding AG geeignet.
3. Unter Berücksichtigung des künftigen Strassenprojektes Druckerstrasse wurde in einem Mutationsvorschlag des Geometers ein Grundstück Nr. 4764J (Teilflächen von Nr. 169J und 4396J) ausgeschieden und nach intensiven Verhandlungen ein Kaufvertrag vorbereitet.
4. Die Stadtkanzlei hat eine Stellungnahme der kantonalen Standortförderung zum beabsichtigten SinoSwiss Incubation Center eingeholt. Die kantonale Standortförderung kommt zum Schluss, dass sich für Rapperswil-Jona und den Kanton St. Gallen kurz wie auch langfristig positive ökonomische Effekte ergeben.
5. Die Mitglieder des Stadtrates erhalten mit der Einladung für die heutige Sitzung folgende Unterlagen:
 - Entwurf Kaufvertrag mit Mutationsvorschlag;
 - Stellungnahme der kantonalen Standortförderung vom 29. Januar 2021 zum beabsichtigten SinoSwiss Incubation Center.
6. In den Verhandlungen haben sich die Parteien auf einen Kaufpreis von Fr. 2'400'000.— geeinigt.
7. Der Kaufvertrag enthält noch einige Vorbehalte, soll aber möglichst bald unterzeichnet werden, weil sich bei der SinoSwiss Holding AG momentan folgendes



Sitzung vom 8. Februar 2021
Beschluss-Nr.: 2021-71
Seite 2 von 4

Problem in Zusammenhang mit dem Zahlungsablauf stellt: China setzt einen beurkundeten Kaufvertrag für den Geldtransfer voraus. Die Überweisung von China in die Schweiz (auf ein Schweizer Bankkonto) dauert ca. vier Wochen. Bei der SinoSwiss Holding AG besteht jedoch zusätzlich die Gefahr, dass im Chinesischen Neujahr (12. Februar 2021) neue Gesetze erlassen werden, die sich negativ auf den Geldtransfer und die Realisierung des Projekts auswirken könnten. Aus diesem Grund müsste das Geld bereits vor dem 12. Februar 2021 in der Schweiz (auf einem Schweizer Bankkonto) sein.

8. Das Projekt Druckerstrasse ist noch nicht definitiv. Eine Anpassung des Strassenprojektes hätte Auswirkungen auf die Lage des Grundstückes Nr. 4794J. Diese Problematik ist im Kaufvertrag berücksichtigt. Die Käuferschaft ist einverstanden mit der Anpassung der Lage des Kaufgrundstückes, wenn diese zu keiner Verschlechterung führt.
9. Die Eigentumsübertragung auf die SinoSwiss Holding AG erfolgt erst nach Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung für den Neubau. Die SinoSwiss Holding AG möchte deshalb zur Sicherung des Grundstückes während der Planungsphase bis zur Eigentumsübertragung ein Kaufsrecht zulasten des Grundstückes Nr. 4794J vereinbaren und im Grundbuch vormerken. Der Kaufvertrag kann bspw. dahinfallen, wenn kein unwiderrufliches Zahlungsverprechen übergeben wird. Die Bedingungen des Kaufrechts entsprechen jenen des Kaufvertrages. Auch das Kaufsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn der Rechtsgrund noch gültig ist. Die Sicherung bzw. die Vormerkung soll bis am 31. Januar 2026 erfolgen. Sollte das Grundstück Nr. 4794J bei der Vormerkung des Kaufsrechts noch nicht bestehen, erfolgt die Vormerkung auf den heutigen Teilflächen der Grundstücke Nr. 169J und 4396J.
10. Das Grundstück soll der SinoSwiss Holding AG zum Zweck der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG dienen. Dem Grundbuchamt kann bei Vertragsunterzeichnung noch nicht die entsprechende rechtskräftige Baubewilligung oder den positiven Vorbescheid zum Bauermittlungsgesuch vorgelegt werden. Die SinoSwiss Holding AG muss deshalb innert 30 Tagen seit der Vertragsunterzeichnung das Gesuch um Bewilligung bei der Bewilligungsbehörde einreichen. Wird das Gesuch nicht innert 30 Tagen (vgl. Art. 17 Abs. 1 BewG) bei der Bewilligungsbehörde eingereicht, die Bewilligung rechtskräftig verweigert oder liegt der für die Grundbucheintragung notwendige Entscheid nicht innert 24 Monaten seit der Beurkundung des Vertrages vor, fällt der Vertrag entschädigungslos dahin.
11. Zur Sicherung des Baulandgrundstückes und Einhaltung des vereinbarten Zeitplans und Zwecks erhält die Stadt bis 31. Januar 2046 ein Rückkaufsrecht und ein nicht limitiertes Vorkaufsrecht, welche im Grundbuch vorgemerkt werden.
12. Gemäss Anhang 2 zur Gemeindeordnung ist der Stadtrat zuständig für Veräusserungen von Grundstücken bis zu einem Verkehrswert Fr. 2'000'000.—. Der Stadtrat hält fest, dass mit dem Verkehrswert im Anhang der Gemeindeordnung der



Sitzung vom 8. Februar 2021
Beschluss-Nr.: 2021-71
Seite 3 von 4

amtlich geschätzte Steuerwert und nicht der Marktwert gemeint ist. Das Grundstück Nr. 169J wurde im Jahre 2011 mit einer Fläche von ursprünglich 4'663 m² und einem Quadratmeterpreis von Fr. 170.— geschätzt. Eine Neuschätzung des Grundstückes Nr. 4794J erfolgt erst nach der definitiven Mutation bzw. Aufnahme des Grundstückes Nr. 4794J im Grundbuch. Dies erfolgt unmittelbar nach Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung. Die Schätzung des amtlichen Steuerwerts erfolgt mit einer gewissen Zurückhaltung auf den Marktwert. Auch wird der Wert des Grundstückes bei der Schätzung auf den Realisierungshorizont des Bauvorhabens abgezinst. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass der Verkehrswert Fr. 2'000'000.— übersteigen wird.

B. Erwägungen

Dem Kaufvertrag kann zugestimmt werden. Im Vorfeld sind umfassende Abklärungen erfolgt. Zudem besteht aufgrund der Bestimmungen im Kaufvertrag kein Risiko für die Stadt. Aufgrund der Abklärungen überwiegen die Vorteile bzw. die Risiken können nach Abwägung der Vor- und Nachteile in Kauf genommen werden. Mit dem Projekt kann Steuersubstrat gewonnen und Arbeitsplätze geschaffen werden.

C. Beschluss

1. Der Stadtrat genehmigt 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.—.
2. Der Stadtrat genehmigt das Kaufsrecht über das Grundstück Nr. 4794J zwischen der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona und der SinoSwiss Holding AG zur Sicherung des Grundstückes bis zur Eigentumsübertragung (nach Erhalt Baubewilligung).
3. Die Kommunikation erfolgt zum gegebenen Zeitpunkt.
4. Mitteilung mit separatem Schreiben an:
 - a) SinoSwiss Holding AG, Hinterbergstrasse 18, 6330 Cham
5. Mitteilungen an:
 - a) Herr Martin Stöckling, Stadtpräsident
 - b) Herr Hansjörg Goldener, Stadtschreiber
 - c) Grundbuchamt
 - d) Stadtkanzlei/A



Sitzung vom 8. Februar 2021
Beschluss-Nr.: 2021-71
Seite 4 von 4

Versand: 12. Februar 2021

Stadtrat Rapperswil-Jona

Martin Stöckling
Stadtpräsident

Hansjörg Goldener
Stadtschreiber