

Notizen zur Lage

## **Problematik**

Das Departement des Inneren schrieb in seiner ersten Stellungnahmen am 29. Juni 2023 unter 1b) „Hinsichtlich unseres Schreibens vom 11. März 2023 bleibt festzustellen, dass wenn die Aufsichtsbehörde einer aufsichtsrechtlichen Anzeige keine Folge gibt, der Entscheid nach Lehre und Rechtsprechung nicht anfechtbar ist.“

Falls das Verwaltungsgericht dieser Auffassung folgt, wird die Beschwerde abgelehnt, obwohl der Entscheid des Departementes des Inneren Fakten verkennt und falsche Angaben des Stadtrates Rapperswil-Jona unbesehen übernimmt.

Das Departement des Inneren schreibt weiter: „Es liegt eine „Schätzung der Steuerwerte“ vom 20. April 2021 für das betroffene Grundstück für eine Fläche von 3'407 m<sup>2</sup> über den Verkehrswert von Fr. 2'380'000 vor.“

Der Schätzungsbericht stammt vom 23. Juni 2021, hatte dazu eine 30-tägige Einsprachefrist und konnte deshalb am 20. April 2021 gar nicht rechtsgültig sein. Das geht aus dem Dokument „Schätzung der Steuerwerte“, auf das sich das Departement des Innern bezieht, eindeutig hervor.

Das Department der Inneren schreibt im Folgenden: “Wie bereits in unseren Schreiben vom 11. Mai 2023 aufgezeigt, lag der Verkehrswert für die an die SinoSwiss Technopark (Switzerland) AG verkauften 2'000 m<sup>2</sup> somit bei Fr. 1'397'123.57 und damit unter der Schwelle, ab welchem das fakultative Referendum zur Anwendung gelangt.“

Aus der Beilage zum Dokument „Schätzung der Steuerwerte“ geht eindeutig hervor, dass die 2'000 m<sup>2</sup> auf genau zwei Millionen Franken geschätzt wurden, nicht wie vom Departement des Inneren behauptet auf Fr. 1'397'123.57.

(Später hat die Stadt diese, ihre eigene, Information über die 2'000 m<sup>2</sup>, auf die sich das Departement des Inneren beruft, öffentlich dementiert.)

Das Departement des Inneren hat also ihre Ablehnung meiner Beschwerde mit falschen Angaben begründet und verlangt nun, dass das Verwaltungsgericht dies sanktioniert und nicht eingreift. Falls das Verwaltungsgericht dem Departement des Inneren folgt, würden Fehlurteile, die sich gegen die Demokratie richten, für Rechtsens erklärt.

## **Falscher Standard**

Die Standard-Aussage des Stadtrates zum China-Deal geht so:

„Am 20. April 2021 erfolgte eine Neuschätzung des Grundstücks. Dabei wurden 3'407 m<sup>2</sup> mit 2,38 Mio. Franken geschätzt (rund Fr.700.-/m<sup>2</sup>), Mit dem Kaufvertrag veräussert die Stadt 2'000 m<sup>2</sup> ab diesem Grundstück.“

Die ist in jeder Hinsicht falsch:

Am 20. April 2021 gab es keine rechtsgültige Schätzung. Der Schätzungsbericht stammt vom 23.06.2021

Kein einziger m<sup>2</sup> wurde mit „rund Fr. 700.-“ bewertet.

In der vorliegenden Schätzung (Bericht vom 23.06.2021), auf die sich der Stadtrat beruft, wurden

nicht 3'407 m<sup>2</sup>, pauschal mit 2,38 Mio. Franken geschätzt, sondern 2'000 m<sup>2</sup>, mit zwei Millionen und die restlichen 1'407 m<sup>2</sup> mit 703'000 Franken, also nicht „Fr.700./m<sup>2</sup>“ für die gesamte Fläche, sondern CHF 1'000 für 2'000 m<sup>2</sup> und CHF 500 für 1'407 m<sup>2</sup>.

Die Stadt veräusserte auch nicht 2'000 m<sup>2</sup> ab diesem Grundstück, sondern, wie sich aus einem später veröffentlichten Dokument (Gegendarstellung) ergab, lediglich 1'682 m<sup>2</sup>.

Das bedeutet, dass es gar nie eine Bewertung des gesamten verkauften Grundstückes gab und bis heute nicht gibt. Und das heisst wiederum, dass der einzig verfügbare Wert für die Beurteilung, ob das Referendum ergriffen werden kann, der Verkaufspreis ist.

## **Begriffe**

Es herrscht ein munteres Durcheinander, einmal heisst es amtlicher Verkehrswert, dann Marktwert oder Steuerwert und der Stadtrat schreibt: „Bei der Grundstücksschätzung wird als Steuerwert der Miet- oder Verkehrswert ermittelt.“

gemeint ist immer der geschätzte Wert des an Sinoswiss verkauften Grundstückes.

## **amtlicher Verkehrswert / Berechnung**

Gemäss Stadtpräsident wurde eine Schätzung vorgenommen und der Verkehrswert auf CHF 1'397'123.57 festgelegt.

Präziser, bis auf die zweite Nachkomma-Stelle, bis auf den letzten Rappen, kann man einen Wert nicht schätzen.

Doch dieser Verkehrswert war eine Rechnungsfantasie. Er existierte nie.

Die Stadt liess ein Gelände von 3'407 m<sup>2</sup> schätzen und rechnete dann den Anteil des Sinoswiss-Grundstückes aus. Die Fantasierechnung: CHF 2'380'000 berechnet auf die 2'000 Sinoswiss m<sup>2</sup> ergibt CHF 1'397'123.57.

Der Verkehrswert stammt aus dem Dokument „Eröffnung der Steuerwerte“.

Die Berechnungsgrundlagen zu dieser Schätzung bekam die Stadt als Beilage. Auf diese Beilage wird auf dem Formular deutlich hingewiesen.

In den Berechnungsgrundlagen, werden die m<sup>2</sup> aufgeteilt, in den Sinoswiss-Anteil und den Rest.

Der Wert des Sinoswiss-Grundstückes wird im Schätzungsbericht ohne jede Kommastelle und ohne jede Scheingenauigkeit mit ganz genau CHF 2'000'000, also CHF 1'000 pro m<sup>2</sup> angegeben.

Der „Fachdienst für Grundstücksschätzung“, der die 2'000 m<sup>2</sup> mit CHF 2'000'000 bewertete, wurde sowohl vom Stadtrat wie auch vom Departement des Inneren als fachkundig und vertrauenswürdig eingestuft.

Gleichwohl korrigieren sowohl Stadtrat wie das Departement des Inneren den ermittelten Wert von CHF 1'000.0 auf CHF 700.00 hinunter.

..

Fragwürdig bleibt weiterhin, warum der Rest des Grundstückes vom 1'407 m<sup>2</sup> nur noch mit CHF

500 pro m<sup>2</sup> bewertet wurde, also mit CHF 703'000.

Aus der Mischkalkulation von CHF 2'000'000 und CHF 703'000 ergibt sich der Gesamtwert von CHF 2'703'000, (gewichtet CHF 2'380'000) aus dem der Stadtpräsident die CHF 1'397'123.57 berechnet hat. ohne die separate Bewertung des SinoSwiss-Grundstückes zu berücksichtigen.

Die Manipulation ist offensichtlich.

Sowohl der Stadtrat wie das Departement des Inneren folgten blindlings dem Stadtpräsidenten, verbreiteten dessen Falschangaben von den CHF 1'397'123.57, nutzen sie gar für ihre Entscheidungen.

### **Das Dokument**

Auf dem Dokument wird die Stadt Rapperswil-Jona genannt, Ressort Präsidiales, dasjenige, dem Martin Stöckling vorsteht.

Datiert ist es mit: 23. Juni 2021.

Genannt wird es: „Schätzung der Steuerwerte – Berechnungsgrundlage“

Bewertet wurden total 3'407 m<sup>2</sup>, der Gesamtwert wird mit CHF 2'380'000 beziffert.

Der Wertanteil des an die Sinoswiss verkauften Landanteils wird separat ausgewiesen mit 2'000 m<sup>2</sup> und mit CHF 1'000 pro m<sup>2</sup>, also mit Total auf CHF 2'000'000.

### **Datum der Schätzung**

Gemäss Stadtpräsident wurde die Schätzung einen Tag vor der Unterzeichnung des Vertrages vorgenommen.

Der Schätzungs-Bericht stammt vom 23. Juni 2021, er wurde also zwei Monate nach dem 20. April 2021, dem vorgeblichen Schätzungsdatum, erstellt.

Für den Stadtpräsidenten ist der 20. April 2021 wichtig, weil dieses Datum – wenn auch nur einen Tag - vor dem Verkauf liegt.

Die Schätzung war am 20. April 2021 nicht gültig. Auch am 23. Juni 2021 noch nicht, es gab eine Einsprachfrist von 30 Tagen.

Der Stadtrat schreibt es in seinem Beschluss (Nr. 2023-165, Pt.4) selbst: Der Verkauf des Grundstücks, für den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein (amtlicher) Verkehrswert ...galt, liegt in der Kompetenz des Stadtrates.“

Am 20. April 2021 galt dieser Verkehrswert also noch nicht.

Im Beschluss des Stadtrates vom 3. April 2023 wird auf eine „Schätzung vom 23. April 2021“ verwiesen. Auch diese wäre zu spät gewesen. Ein entsprechendes Dokument wurde nicht veröffentlicht, liegt, wenn es denn existiert, nur den Mitgliedern des Stadtrates vor.

Wann der Schätzungsauftrag erteilt wurde, ist nicht bekannt. Auch nicht, warum es zwei Monate gedauert haben soll, bis er Bericht erstellt wurde. Bei der letzten Bewertung vergingen zwischen Bewertung und Bericht acht Tage.

### **Schätzungsgrund**

Der Stadtpräsident gibt an, dass es sich um die Schätzung eine periodische Neubewertung gehandelt haben soll. Damit behauptet er, dass es nur Zufall war, dass die periodische Neubewertung genau einen Tag vor dem Grundstückverkauf vorgenommen worden sein soll.

Alle zehn Jahre werden die städtischen Grundstücke neu bewertet. Die letzte Bewertung fand am 15.02.2011 statt. Damals ging es schneller, der Bericht wurde bereits kurz danach, am 23.02.2011 erstellt.

Die neue Bewertung im Jahr 2021 für die neue 10-Jahres-Periode galt nur für eine extrem kurze Zeit, sie endete abrupt - wenn man vom 20. April ausgehen möchte - bereits am nächsten Vormittag, Punkt 10.45h, war das Grundstück verkauft.

Offenbar hat man 10 Jahre nach der Schätzung vom 15.02.2011, also am 15.02.2021 noch auf eine Neubewertung verzichtet, weil der Verkauf unmittelbar bevorstand. Dies soll am 20.04.2021 nachgeholt worden sein. Als der Bewertungsbericht erstellt wurde, war das Land längst verkauft.

Am Tag der vorgeblichen Bewertung, dem 20. April 2021, erst recht als der Bericht erstellt wurde, war der Verkaufspreis von CHF 2'400'000 bekannt, ebenso die „Schätzung Krebs“ über CHF 2'282'500. Diese Werte hätten bei der Schätzung berücksichtigt werden müssen.

### **Departement des Inneren**

Das Departement schreibt „es liegt eine „Schätzung der Steuerwerte vom 20. April 2021 für das betroffene Grundstück für eine Fläche von 3'407 m<sup>2</sup> über den Verkehrswert von Fr 2'380' 000 vor. ...Wie bereits in unserem Schreiben vom 11. Mai 2023 aufgezeigt, lag der Verkehrswert für die an die SinoSwiss Technopark (Switzerland) AG verkauften 2'000 m<sup>2</sup> somit bei Fr, 1'397'123.57...“

Das Departement des Inneren fragte per e-mail bei der Stadtverwaltung, beim Grundbuchamt nach, das Grundbuchamt verweigerte die Auskunft und verwies an die Stadtkanzlei. Stefan Eberhard (damals noch stellvertretender) Stadtschreiber verwies auch hier auf die Schätzung und erklärte die stadtpräsidiale Rechnung. Auch er hat auf die summarische Schätzung Bezug genommen: „Im April 2021 erfolgte eine Neuschätzung des Grundstücks. Dabei wurden 3'407 m<sup>2</sup> mit 2.38 Mio geschätzt (rund Fr. 700/m<sup>2</sup>). Die Stadt veräussert der SinoSwiss 2'000 m<sup>2</sup> ab diesem Grundstück.“

Nicht erwähnt hat er die Berechnungsgrundlage, die einen m<sup>2</sup>-Preis von CHF 1'000 für die 2'000 m<sup>2</sup> ausweist. Ohne die Berechnungsgrundlage zu kennen, ohne danach zu fragen, übernahm das Departement des Inneren die falschen Wertangaben der Stadt.

Das Departement sah „keinen Anlass, diese Schätzung in Zweifel zu ziehen...“

### **Stadtrat**

Für die Stellungnahme an das Departement des Inneren wurden dem Stadtrat am 3. April 2023 folgende Dokumente vorgelegt:  
Schätzung vom 23.02.2011

Schätzung vom 23.04.2021  
und meine Anzeige.

Auf die Schätzung vom 23. April 2021 wird im Beschluss kein Bezug genommen. Sie taucht hier zum ersten und letzten Mal auf.

Auch in der Stellungnahme des Stadtrates steht wieder: „Dabei wurden 3'407 m<sup>2</sup> mit 2.38 Mio. Franken geschätzt (rund Fr. 700.-/m<sup>2</sup>). Mit dem Kaufvertrag veräussert die Stadt 2'000 m<sup>2</sup> ab diesem Grundstück.“

Auch gegenüber den Mitgliedern des Stadtrates wird die Berechnungsgrundlage für die „Schätzung der Steuerwerte“ mit keinem Wort erwähnt.

Der Stadtrat schreibt denn auch in seiner Stellungnahme: „Der Verkauf des Grundstückes, für den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein (amtlicher) Verkehrswert von 1.4 Mio. Franken galt, liegt in der Kompetenz des Stadtrates.“

## **Schätzung**

Wann die Schätzung vorgenommen wurde, ist nicht klar. In Dokumenten wird der 20. April 2021 genannt. Der Stadtpräsident selbst schreibt in einem Stadtratsbeschluss vom 23. April 2021. Der Bericht zur Schätzung wurde erst zwei Monate nach dem Verkaufsdatum erstellt.

Zweifel, ob die Schätzung wirklich am 20.04.2021 erfolgte, wurden bisher nicht ausgeräumt.

Im St.Galler Steuerbuch StB 57 Nr 1 wird festgehalten:

„Das steuerbare Vermögen wird grundsätzlich zum Verkehrswert (= Marktwert) bewertet (Art. 54 StG). Der Verkehrswert von Grundstücken entspricht dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden, der also bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.“

Hier liegt der Veräusserungspreis bei CHF 2.4 Millionen und wurde im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt. Zum Zeitpunkt der Schätzung, unbesehen davon, ob er nun am 20.04.2021 oder erst nach dem 23.06.2021 gültig wurde, war der Verkaufspreis bekannt. Er hätte also bei der Schätzung berücksichtigt werden müssen.

Unbekannt ist, ob der „Fachdienst für Grundstücksschätzung“ über die Schätzung „Krebs“, bzw. über den Verkaufspreis informiert war.

Bekannt war ihm offensichtlich, dass vom geschätzten Grundstück 2'000 m<sup>2</sup> verkauft werden sollten, deshalb wies er sie separat aus.

## **Hinweis**

Mit Berufung auf das Öffentlichkeitsgesetz hat Bruno Hug am 31.03.2023 die Resultate der Schätzung verlangt (Punkt 11).

Der Stadtpräsident verweigerte die Herausgabe und schrieb stattdessen am 24.05.2023:

„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 m<sup>2</sup> einen

Quadratmeterpreis von Fr. 170.-/ m<sup>2</sup> aus. Am 20. April 2021 erfolgte eine Neuschätzung des Grundstücks. Dabei wurden 3'407 m<sup>2</sup> mit 2,38 Mio. Franken geschätzt (rund Fr.700.-/m<sup>2</sup>). Mit dem Kaufvertrag veräussert die Stadt 2'000 m<sup>2</sup> ab diesem Grundstück.

Die periodischen Neuschätzungen erfolgten durch den Fachdienst für Grundstückschätzung, der sich aus Vertretern der Gebäudeversicherungsanstalt und des Grundbuchamtes zusammensetzt.“

## **Dementi des Stadtrates**

Dann aber wird es grotesk, der Stadt dementiert mittels Gegendarstellung seine eigenen Aussagen..

Nachdem der Stadtrat am 24.05.2023 gegenüber Linth24 schrieb: „Am 20. April 2021 erfolgte eine Neuschätzung des Grundstücks. Dabei wurden 3'407 m<sup>2</sup> mit 2,38 Mio. Franken geschätzt (rund Fr.700.-/m<sup>2</sup>) Mit dem Kaufvertrag veräussert die Stadt 2'000 m<sup>2</sup> ab diesem Grundstück.“

In der Gegendarstellung lässt der Stadtrat an das Medien-Portal Linth24 am 05. Oktober 2023 schreiben: Es „stammt lediglich ein Teil, nämlich 1'682 m<sup>2</sup>, vom in der verwendeten Schätzung genannten Grundstück.“

Der Stadtrat dementiert seine eigene Aussage ausgerechnet gegenüber Linth24, obwohl sich Linth24 auf die Aussage des Stadtrates berief.

Der Stadtrat dementiert damit die Aussage, die er so auch der Öffentlichkeit, den Medien, dem Departement des Innern und dem Verwaltungsgericht vorgelegt hatte.

Jetzt bezeichnet der Stadtrat diese – seine – Aussage als Fehlinformation.

Üblicherweise wird mit Gegendarstellungen auf Journalisten und Informationsmedien eingepöbeln. Hier ist es anders. Der Stadtrat berichtigt seine eigenen Aussagen. Er will für Falschinformationen zwar andere prügeln, trifft aber nur sich selbst.

## **Fazit**

Alle Aussagen des Stadtrates waren falsch

Einen Tag vor dem Verkauf, am 20. April 2021 lag keine rechtsgültige Bewertung vor. Der angebliche Verkehrswert für die verkauften 2'000 m<sup>2</sup> von CHF 1'397'123.57 wurde herbeimanipuliert.

Der „Fachdienst für Grundstückschätzung“ hatte eben diesen Grundstück-Teil mit CHF 2'000'000 bewertet.

Der Stadtrat bezog sich auf angeblich 2'000 verkaufte m<sup>2</sup>, die er dann auf 1'682 m<sup>2</sup> „korrigierte“.

Diese falschen Zahlen und Daten wurden durch den Stadtpräsidenten verbreitet. Über die Medien und eine Mitteilung des Stadtrates gelangte sie an die Bevölkerung. Über eine Stellungnahme zu meiner aufsichtsrechtlichen Beschwerde an das Departement des Inneren.

Das hätte das Ende sein können, wenn ich auf den Weiterzug verzichtet hätte. Denn erst jetzt kam in den Akten, die dem Verwaltungsgericht vorliegen, die Wahrheit ans Licht.

Alle, die Einwohner der Stadt Rapperswil-Jona, die Mitglieder des Stadtrates, das Departement des Inneren und nun auch das Verwaltungsgericht wurden vom Stadtpräsidenten mit der falschen Wertangabe bedient. Die Dokumente mit den richtigen Zahlen und Daten lagen – mindestens dem Stadtpräsidenten – immer vor.

## **offene Fragen**

Warum hat niemand Stöckling gestoppt?

Warum hat der „Fachdienst für Grundstückschätzung“ nicht interveniert, als ihr Dokument missbraucht wurde?

Warum gab es keinen Widerspruch vom Grundbuchamt und warum verweigerte das Amt die Auskunft als das Departement des Inneren fragte?

Warum dauerte es zwei Monate vom vorgeblichen Schätzungsdatum bis zum Schätzungsbericht?

Was geschah in dieser Zeit?

War dem „Fachdienst für Grundstückschätzung“ der Verkaufswert und die Schätzung „Krebs“ bekannt?

Was war mit der Schätzung vom 23.04.2021?

Warum liess die Geschäftsprüfungskommission dies alles geschehen?

Warum verliessen sich das Departement des Inneren und die anderen Mitglieder des Stadtrates einfach auf Aussagen des Stadtpräsidenten?

Hatten sie Angst vor dem Machtmenschen Stöckling, fürchteten sie Nachteile, seine weitreichenden Beziehungen?

Offenbar wagte es niemand, die Stöckling-Zahl in Frage zu stellen.

Kurz bevor dem Stadtrat an der Sitzung vom 03.04.2023 der falsche Schätzwert vorgelegt worden ist, wurde der Stadtschreiber freigestellt. Der zeitliche Zusammenhang ist frappant. Ist das ein Zufall?

Und vor allem – warum hat der Stadtpräsident die falsche Zahl vorgelegt?

Denn ein Wert von CHF 2 Millionen hätte nicht dazu geführt, dass das fakultative Referendum ergriffen werden kann. Er hätte den China-Deal durchziehen können weil ein einzelner Rappen fehlte.

Steckt mehr dahinter und wenn ja, was?

## **Schlussfolgerung**

Es braucht – ausserhalb der juristischen Aufarbeitung – eine politische Untersuchung durch eine unabhängige Instanz. Es braucht Klarheit, warum das alles möglich wurde und vor allem, was dahinter steckt.

## **Anmerkung**

Ich war zweimal beim Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen um die Akten einzusehen, am 15. und am 22. September 2023. Die Akten stammen aus dem Bestand des Verwaltungsgerichtes. Kopiert habe ich sie nicht selbst, das wurde von den Kanzlei-Angestellten erledigt. Eine Manipulation bei den von mir veröffentlichten Akten ist deshalb ausgeschlossen.

## **Weiteres zum Departement des Inneren – gegen die Demokratie**

Als ich bei der Klima-Beschwerde mitmachte, weil sich der Stadtrat nicht an einen Entscheid der Bürgerversammlung hielt, entschied das Departement des Inneren ebenfalls -so wie jetzt - gegen die Demokratie, gegen die Bürger:innen, gegen die Bürgerversammlung.

Die Bürgerversammlung nahm einen Antrag an, gemäss dem Klimaziele im Jahr 2040 erreicht werden sollen. Der Stadtrat verschob dieses Ziel eigenmächtig ins Jahr 2050.

Damals schrieb das Departement des Inneren dazu:

„Beim Antrag in der allgemeinen Umfrage handelt es sich um eine Sonderform der Initiative, wobei die Besonderheit im Verfahrensablauf bei Einreichung des Antrages, nicht aber in seiner Wirkung liegt.“

Und „Stellt der angenommene Antrag in der allgemeinen Umfrage somit eine Sonderform der Initiative da, so ist für die Ausarbeitung des Beschlussentwurfs ... nach dem Gesetz über Referendum und Initiative vorzugehen.“

Dazu muss festgehalten werden: Gültige Initiativen dürfen nie abgeändert werden. Der Stadtrat hat dies getan. Er kann einem Initiativbegehren lediglich zustimmen oder es ablehnen. Bei Ablehnen steht es ihm frei, einen Gegenvorschlag auszuarbeiten. Er ist aber nicht befugt, den Abstimmungstext einer Initiative abzuändern.

Die Änderung des Abstimmungstextes aber erlaubte das Departement des Inneren und versties damit gegen die Rechte der Bürger:innen, gegen die Rechte der Bürgerversammlung, gegen die Demokratie.

Kantons- und Bundesgericht gingen auf die Klage nicht ein, sie sahen eine Fristverletzung bei der Einreichung. Das Departement des Inneren sah dies anfangs noch anders.