



**Einschreiben**

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

25. Januar 2024 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 20. Dezember 2023 haben Sie den Stadtrat Rapperswil-Jona eingeladen, zur Stellungnahme des Rechtsvertreters von Hanspeter Raetzo vom 15. Dezember 2023 betreffend Rechtsverweigerungsbeschwerde und aufsichtsrechtliche Anzeige (Grundstücksverkauf der politischen Gemeinde Rapperswil-Jona) Stellung zu nehmen.

Der Stadtrat nimmt diese Gelegenheit innert der gewährten Frist wahr und nimmt zur Eingabe 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.
3. Dem Antrag um Anordnung einer vorsorglichen Massnahme betreffend der Veräusserung des Grundstückes sei keine Folge zu leisten.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.

**B. Begründung**

1. An unseren bisherigen Ausführungen, insbesondere an der Stellungnahme vom 10. Oktober 2023, wird vollumfänglich festgehalten und jene Argumente werden nachstehend nicht erneut vorgetragen.
2. Die Ausführungen in der Zusatzeingabe des Beschwerdeführers vom 15. Dezember 2023 bringen im Wesentlichen die gleichen Punkte erneut auf, mit dem zusätzlichen Antrag, die Veräusserung des Grundstückes vorsorglich zu untersagen. Der leichteren Verständlichkeit und Vergleichbarkeit wegen folgen die nachfolgenden Ausführungen soweit möglich dem Aufbau der Zusatzeingabe vom 15. Dezember 2023.



25. Januar 2024 57.01 PRS 2020-275  
Seite 2

### Vorsorgliche Massnahme

3. Der Beschwerdeführer beantragt die Veräusserung des Grundstückes, Liegenschaft Nr. 4794, vorsorglich zu untersagen, weil ansonsten mit der Erteilung der Baubewilligung die Voraussetzung zur Übertragung des Grundstückes auf die SinoSwiss Technopark (Switzerland) AG geschaffen und damit das vorliegende Verfahren gegenstandslos werden würde.
4. Aufgrund der Akzessorietät der vorsorglichen Massnahme kann vorsorglich nicht mehr erreicht werden, als auch in der Hauptsache zugesprochen werden könnte (vgl. GVP 2013 Nr. 48, E. 3). Jede vorsorgliche Massnahme muss verhältnismässig und im Ergebnis durch ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse gerechtfertigt sein.
5. Der Kaufvertrag zum Grundstück, Liegenschaft Nr. 4794, von 21. April 2021 hält ausdrücklich fest, dass der Vertrag ersatzlos dahinfällt, wenn bis zum 31. Januar 2024 keine Baubewilligung erteilt wurde oder nicht in Kraft erwachsen ist. Sollte eine Baubewilligung wegen einer Einsprache nicht vor dem 31. Januar 2024 in Rechtskraft erwachsen, verlängert sich die Frist um die Länge des Einspracheverfahrens resp. bis zum 31. Januar 2026.

Beweis: Kaufvertrag vom 21. April 2021, Ziffer 2. S. 4 oben

6. Gegen die Bauanzeige «Druckerstrasse», veröffentlicht am 22. November 2023, wurde während der Auflagefrist eine Einsprache erhoben. Somit fehlt es weiterhin an der Voraussetzung einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Übertragung des Grundstückes. Entsprechend wird sich auch der Kaufvertrag über den 31. Januar 2024 hinaus verlängern. Die Einsprache wurde sodann zur Stellungnahme bis am 18. Januar 2024 der Gesuchstellerin unterbreitet, welche wiederum auch dem Einsprecher zu unterbreiten wäre. Sodann ist der Ausgang des Einspracheverfahrens gegen das Baugesuch zum heutigen Zeitpunkt noch offen. Weiter steht beiden Parteien auch ein Rechtsmittel gegen einen Einspracheentscheid offen. Es kann daher ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass das Baubewilligungsverfahren eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen wird. Entsprechend kann keine Rede davon sein, dass eine Baubewilligung in absehbarer Zeit resp. vor dem Entscheid des Verwaltungsgerichts in dieser Sache erteilt werden würde und damit irgendwelche Rechte verirken würden, geschweige denn, das vorliegende Verfahren als gegenstandslos zu erklären wäre. Es fehlt somit vorliegend bereits an der Dringlichkeit, welche eine vorsorgliche Massnahme betreffend Grundstückverkauf rechtfertigen könnte.
7. Es obliegt sodann der Bau- und Umweltkommission Rapperswil-Jona das Baugesuch sowie die daraufhin eingegangene Einsprache von sich aus zu prüfen; auch vor dem Hintergrund des vorliegend laufenden Verfahrens. Es wäre folglich nicht verhältnismässig und würde dem Vorwegnahmeverbot (vgl. MÄRKLI, VRP-Praxiskommentar, Art. 18 N 25; MÄRKLI, Die aufschiebende Wirkung im öffentlichen Recht des Bundes und der Kantone, S. 59) zuwiderlaufen, würde man dem Verfahren vor der Bau- und





25. Januar 2024 57.01 PRS 2020-275  
Seite 3

Umweltkommission Rapperswil-Jona und somit dem in ihrer Kompetenz liegendem Entscheid mittels einer vorsorglichen Massnahme in diesem, eine ganz andere Rechtsfrage betreffenden Verfahren vorweggreifen.

### **Bewertung von Vermögenswerten**

8. Entgegen den Darstellungen des Beschwerdeführers ist zur Feststellung der Zuständigkeit für den Veräusserungsbeschluss nicht der vertraglich ausgehandelte Preis, sondern eine objektive Grösse massgebend, wofür der amtliche Verkehrswert dient. Etwas anderes können sodann auch nicht die Ausführungen des Beschwerdeführers darlegen, zumal dieser selbst feststellt, dass im Grundsatz auf den amtlichen Verkehrswert abzustützen ist. Der amtliche Verkehrswert bestimmt sich wiederum nach dem amtlich geschätzten Steuerwert und nicht nach einem frei verhandelbaren Verkaufspreis. Dies ist sodann im Umkehrschluss auch Art. 8 Abs. 1 lit. a VGS (Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung; sGS 814.11) zu entnehmen, demgemäss bei der Grundstückschätzung als Steuerwert der Verkehrswert ermittelt wird.
9. Dieser Haltung widerspricht sodann auch nicht der vom Beschwerdeführer zitierte Entscheid GVP 1993 Nr. 81 vom 18. Oktober 1993, demgemäss nicht auf eine willkürliche Schätzung abgestellt werden darf, die den tatsächlichen Wert nicht widerspiegelt. Die amtliche Schätzung muss demzufolge die tatsächlichen Gegebenheiten abbilden. Entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers hat sich der Stadtrat in seinem Beschluss vom 8. Februar 2021 keineswegs auf eine «willkürliche» Schätzung abgestützt – sondern wie die nachträgliche Schätzung vom 20. April 2021, die vom Grundbuchamt formell am 23. Juni 2021 eröffnet wurde, gerade verdeutlicht – entspricht es den tatsächlichen Gegebenheiten, dass «nicht davon auszugehen [ist], dass der Verkehrswert Fr. 2'000'000.– überstiegen wird.» (Beschluss-Nr. 2021-71 vom 8. Februar 2021). Die in Ziff. 6.2 des Anhangs 2 zur Gemeindeordnung vorgesehene Grenze, wofür wiederum der Verkehrswert oder die Anlagekosten massgebend sind, wurde somit offenkundig nicht überschritten, weshalb der Grundstücksverkauf richtigerweise nicht dem fakultativen Referendum zu unterstellen war.
10. Der Argumentation, bei einer Schätzung des Steuerwerts durch das Grundbuchamt Rapperswil-Jona handle es sich um eine willkürliche Schätzung, kann vorliegend nicht weiter gefolgt werden. Es ist keinesfalls zutreffend, dass der amtlich geschätzte Steuerwert dem Verkaufspreis zu entsprechen hat. Vielmehr hat der Steuerwert den tatsächlichen Wert zu widerspiegeln. Es gibt zahlreiche Gründe, insbesondere standortspezifische, strategische oder wirtschaftliche Überlegungen des Käufers selbst, welche es rechtfertigen, einen höheren, den amtlich geschätzten Steuerwert übersteigenden Verkaufspreis zu zahlen. Solche Faktoren kann der Verkehrswert gerade nicht widerspiegeln. Ein den Verkehrswert übersteigender Verkaufspreis alleine begründet bei weitem nicht, dass die Schätzung in irgendeiner Weise unzutreffend sein sollte oder auf einer unsachlichen Begründung basieren würde. Es handelt sich bei der Schätzung vom 23. Juni 2021 wohlbemerkt um eine amtliche Grundstückschätzung, deren Schätzwert von grosser Tragweite ist und auf





25. Januar 2024 57.01 PRS 2020-275  
Seite 4

einer fundierten Berechnungsgrundlage basiert, welche unbestrittenermassen den vom Beschwerdeführer sämtlich aufgeführten Schätzregeln folgt.

11. Der Vorwurf des Beschwerdeführers, es würde sich bei der Schätzung vom 23. Juni 2021 gar um eine «Gefälligkeitsschätzung» handeln, ist nicht nur komplett haltlos, sondern unterstellt den verantwortlichen Personen in unbegründeter und geradezu ehrenrühriger Art und Weise auch noch die Verletzung von Amtspflichten, was ein Fehlverhalten, wenn nicht sogar eine Straftat impliziert. Für die unterschiedliche Schätzungen der beiden Teilflächen (1'407 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 500.—/m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 1'000.—/m<sup>2</sup>) gibt es entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers durchaus sachliche Gründe, welche eine solche rechtfertigen und den hierfür massgeblichen Schätzregeln folgt. Wie bereits in der Stellungnahme vom 10. Oktober 2023 ausführlich dargelegt, wurde die kleinere Teilfläche von 1'407 m<sup>2</sup> wegen der eingeschränkten Bebaubarkeit des nördlichen Bereiches des Grundstückes Nr. 169J tiefer bewertet. Es gibt demzufolge keinerlei Anhaltspunkte, die Richtigkeit der Schätzung anzuzweifeln. Würde man sogar davon ausgehen, dass es sich bei der verkauften Grundstückfläche von 2'000 m<sup>2</sup> ausschliesslich um die höher geschätzte Teilfläche handeln würde, was vorliegend nicht der Fall ist und einzig der falschen Interpretation des Beschwerdeführers zufolge behauptet wird, würde auch dann der vorliegend im Streit liegende Grundstückverkauf zu einem Preis von Fr. 1'000.—/m<sup>2</sup> (total Fr. 2'000'000.—) noch nicht dem fakultativen Referendum unterliegen.
12. Die gemäss Traktandum 3 der Medienorientierung vom 15. November 2023 präsentierte Änderung des Anhangs 2 zur Gemeindeordnung ist für die Beurteilung des vorliegenden Grundstückverkaufs nicht von Bedeutung. Massgebend hierfür ist Ziff. 6.2 des Anhangs 2 der Gemeindeordnung vom 23. Dezember 2005, demgemäss für die Veräusserung von Grundstücken der Verkehrswert (oder die Anlagekosten) heranzuziehen ist. Im Übrigen ist die Änderung auf einen Antrag einer Partei zurückzuführen, dem die Bürgerversammlung am 1. Juni 2023 zustimmte. Der Stadtrat setzte diesen Beschluss um und unterbreitete der Bürgerversammlung am 7. Dezember 2023 Bericht und Antrag für einen 7. Nachtrag zur Gemeindeordnung.
13. Zusammenfassend weist der Stadtrat die Vorwürfe, wonach mit dem Geschäft die demokratischen Rechte in rechtsmissbräuchlicher Art und Weise umgangen worden seien, erneut zurück. Es wird daran festgehalten, dass für die Veräusserung von Grundstücken nicht der vertraglich ausgehandelte Preis, sondern der amtliche resp. der steuerrechtlich relevante Verkehrswert für die Abgrenzung massgeblich ist. Entgegen des Beschwerdeführers gibt es keinerlei Anhaltspunkte, die Zweifel an der Richtigkeit der Schätzung vom 23. Juni 2021 begründen könnten. Hierzu wird auch nochmals auf die Vernehmlassung des Departements des Inneren vom 29. Juni 2023 verwiesen. Insgesamt bringt Hanspeter Raetzo resp. dessen Rechtsvertreter nichts vor, was Zweifel an der Richtigkeit des Entscheids des Departements des Innern bzw. des Stadtrates aufkommen lassen könnte.



25. Januar 2024 57.01 PRS 2020-275  
Seite 5

Freundliche Grüsse

Stadtrat Rapperswil-Jona

Martin Stöckling  
Stadtpräsident

Stefan Eberhard  
Stadtschreiber

3-fach

Kopie an:

- Stadtkanzlei/A