

Stellungnahme Stadtrat	Bemerkungen
Finde die Fehler	
<p>1. Der Stadtrat genehmigte am 8. Februar 2021 den Kaufvertrag über das Grundstück Nr. 4794J zwischen der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona und der SinoSwissHolding 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.</p> <p>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. 4794] solle erst nach der definitiven Mutation bzw. Aufnahme des Grundstückes Nr. 4794J im Grundbuch erfolgen.</p> <p>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).</p>	<p>Der Verkehrs-, Markt- und Steuerwert ist gemäss Bewertung genau gleich hoch; CHF 2'380'000 – es gibt keinen Unterschied (siehe Schätzung der Steuerwerte – Ressort Präsidiales der Stadt Rapperswil-Jona)</p> <p>Hier wird bereits deutlich, dass die Stimmbürger:innen nicht einbezogen werden sollen. Eine Neuschätzung sollte erst erfolgen, nachdem die Stimmbürger:innen ihre Recht nicht mehr geltend machen können.</p> <p>Die Höhe des Verkehrswertes zu schätzen, ist nicht Sache des Stadtrates. Dass der Stadtrat davon ausging, dass er CHF 2'000'000 nicht übersteigt ist der Gemeindeordnung geschuldet, die vorsieht, dass bei einem Wert von über CHF 2'000'000 das Referendum ergriffen werden kann. (siehe Protokoll des Stadtrates zum Verkaufs-Beschluss). Zu diesem Zeitpunkt hatte der Stadtrat bereits eine Schätzung mit einem Wert von CHF 2'282'500 („Schätzung Krebs“)</p>
<p>2. Grundlage für die Genehmigung des Kaufvertrages war die Schätzung des Grundstücks Nr. 169) aus dem Jahr 2011. Diese weist für eine Fläche von ursprünglich 4'663 m2 einen Preis von Fr. 170/m2 aus.</p> <p>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.</p>	<p>Die Schätzung aus dem Jahr 2011 ist irrelevant.</p> <p>Die Verpflichtung ergibt sich daraus, dass die Limiten für referendumsfreie, oder -pflichtige Grundstückverkäufe in der Gemeindeordnung festgehalten sind. Ob diese Limiten eingehalten werden, kann nur mit einer Schätzung oder durch den Verkaufspreis belegt werden. (Siehe auch Entscheid vom 18. Oktober 1993 des Departement des Innern - GVP 1993 Nr. 81, 157)</p>
<p>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</p>	<p>Berücksichtigt werden muss, dass die politische Vorgabe des Stadtrates gemäss Stadtratsbeschluss vom 08. Februar 2021, (12.) dem Grundbuchamt mitgeteilt wurde: „12. Gemäss Anhang 2 zur Gemeindeordnung Ist der Stadtrat zuständig für Veräusserungen von Grundstücken bis zu einem Verkehrswert Fr. 2'000'000.-.“ und „Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass der</p>

Stellungnahme Stadtrat	Bemerkungen
<p>einer Gefälligkeitsschätzung gesprochen wird (S. 4, Mitte).</p> <p>Die Schätzung vom 20. April 2021, die vom Grundbuchamt formell am 23. Juni 2021 eröffnet wurde, ist in Rechtskraft erwachsen.</p>	<p>Verkehrswert Fr. 2000'000.- übersteigen wird.,</p> <p>Die Bewertung folgt den stadträtlichen Vorgaben, wies letztlich einen Wert von genau CHF 2'000'000 aus. Sie wurde vom Stadtrat auf rund CHF 1'400'00 geändert. „Die Tätigkeit des Grundbuchamtes“ wurde also vom Stadtrat selbst „derart in Zweifel gezogen“, dass die Bewertung massiv korrigiert wurde-</p>
<p>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.</p>	<p>Der Wert von CHF 340'000 aus dem Jahr 2011 ist völlig irrelevant. Siehe auch Entscheid vom 18. Oktober 1993 des Departement des Innern - GVP 1993 Nr. 81, 157</p> <p>Der Verkehrswert liegt ausweislich der Schätzung bei CHF 2'000'000 - siehe Dokument des Ressorts Präsidiales vom 23. Juni 2021</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<p>siehe Bewertungs-Dokument des Ressorts Präsidiales vom 23. Juni 2021 - der Wert wird mit CHF 2'000'000 ausgewiesen.</p> <p>Dass vom geschätzten Grundstück von 3'407 m2 nur 1'682 m2 an die Sinowiss verkauft wurde, schrieb der Stadtrat zum ersten Mal am 5. Oktober 2023.</p> <p>In der Stellungnahme vom 03. April 2023 an das Departement des Inneren schrieb der Stadtrat gem. Beschlussprotokoll: „Dabei wurden 3'407 m2 mit 2.38 Mio. Franken geschätzt (rund Fr. 700.--/m2). Mit dem Kaufvertrag veräussert die Stadt 2'000 m2 ab diesem Grundstück.“</p> <p>Dies war bis zum 5. Oktober 2023 die Standard-Auskunft des Stadtrates. Entsprechend wurde auch die Schätzung vorgenommen. Die 2'000 m2 wurden von den 3'407 m2 getrennt und separat geschätzt.</p> <p>Auch heute noch basiert die stadträtliche Schätzung des verkauften Grundstückes auf der Basis, dass die 2'000m2 Teil des geschätzten Grundstückes über 3'407m2 ist.</p>
<p>6. Der Stadtrat hält daran fest, dass für die Veräusserung von Grundstücken nicht der vertraglich ausgehandelte Preis Massstab der Abgrenzung, sondern</p>	<p>Siehe auch Entscheid vom 18. Oktober 1993 des Departement des Innern -GVP 1993 Nr. 81, 157</p>

Stellungnahme Stadtrat	Bemerkungen
<p>eine objektive Grösse ist. Massgebend ist der Verkehrswert des Grundstücks oder- wenn die Anlagekosten den Verkehrswert übersteigen - die Höhe der Anlagekosten.</p> <p>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).</p>	<p>Der steuerrechtlich relevante Verkehrswert betrug CHF 2'000'000.– ausgehend davon, dass die Stadt bisher behauptet hat, dass die 2'000 m2 Teil des 3'407 m2 Grundstückes sind.</p>
<p>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.</p> <p>Darüber, dass der Verkehrswert dem Marktwert entspricht, wird jede Grundeigentümerin und jeder Grundeigentümer mit einer Erläuterung, die der Schätzung bei der Eröffnung beiliegt, informiert.</p>	<p>Ausweislich der Schätzung sind in diesem Fall Verkehrs, Steuer und Marktwert identisch</p>
<p>8. Die externe Grundstücksbewertung 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.</p> <p>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.</p>	<p>Die externe Grundstücksbewertung, die Bestandteil des Verkaufsgesuches war, bezifferte den Wert auf CHF 2'282'500. Umso bemerkenswerter ist, dass der Stadtrat in seinem Beschluss einfach davon ausging, dass der Wert tiefer als CHF 2'000'000 sein muss.</p> <p>Wenn man auf die amtliche Schätzung abgestellt hätte, wären es CHF 2'000'000 gewesen - ausgehend davon, dass die Stadt bisher behauptet hat, dass die 2'000 m2 Teil des 3'407 m2 Grundstückes sind.</p>
<p>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</p>	<p>Unter anderem schrieb der Stadtrat im Beschluss-Protokoll vom 08. Februar 2021: „7. Der Kaufvertrag enthält noch einige Vorbehalte, soll aber möglichst bald unterzeichnet werden, weil sich bei der SinoSwiss Holding AG momentan folgendes Problem in Zusammenhang mit dem Zahlungsablauf stellt: China setzt einen beurkundeten Kaufvertrag für den Geldtransfer voraus. Bei der SinoSwiss</p>

Stellungnahme Stadtrat	Bemerkungen
<p>Punkte geklärt hatte und mit einer Realisierung gerechnet werden konnte. Die Käuferin hat das vollständige Baugesuch im August 2023 eingereicht.</p>	<p>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.“</p> <p>Die Stadt scheint dazu bereit zu sein, neue chinesische Gesetze zu umgehen.</p>
<p>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.</p> <p>Die Gemeinde ist verpflichtet, einer Rechtsmittelinstanz die von dieser verlangten Vorakten zur Verfügung zu stellen (siehe Art. 52 VRP).</p>	<p>Nach wie vor ist unklar wie es zur Schätzung vom 20. April 2021 - einen Tag vor Vertragsunterzeichnung – gekommen ist.</p> <p>Der Stadtrat beruft sich darauf, dass es eine ganz normale periodische Schätzung gewesen sein soll. Also reiner Zufall.</p>
<p>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.</p>	<p>Da diese Aussage nicht näher spezifiziert wird, ist eine Antwort darauf nicht möglich.</p> <p>Sicher ist, dass Bruno Hug die Schätzung vom 23. Juni 2021 nicht erhielt, sondern lediglich die „Schätzung Krebs.“</p> <p>Dazu die Standard-Auskunft :“Am 20. April 2021 erfolgte eine Neuschätzung des Grundstücks. Dabei wurden 3'407 m2 mit 2,38 Mio. Franken geschätzt (rund Fr.700.-/m2), Mit dem Kaufuertrag veräussert die Stadt 2'000 m2 ab diesem Grundstück.“</p>
<p>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.</p>	<p>Der Stadtrat kennt offensichtlich seine Stellungnahmen nicht.</p> <p>Wie er schreibt, wurden „3'407 m2 mit 2,38 Mio. Franken geschätzt (rund Fr.700.-/m2), Mit dem Kaufuertrag veräussert die Stadt 2'000 m2 ab diesem Grundstück.“</p> <p>Später meldete er, dass nur 1'682 m2 davon verkauft wurden. Das bedeutet, dass auch höchstens 1'682 m2 Teil der Schätzung waren. Für die restlichen 318 m2 legte der Stadtrat keine Schätzung vor.</p>

Stellungnahme Stadtrat	Bemerkungen
	<p>Daraus folgt, dass es keine Schätzung für das gesamte Grundstück gibt.</p> <p>Und der Stadt beharrt weiterhin auf dem Schätzwert, den er auf der Basis der 2'000m² als Teil des geschätzten Grundstückes von 3'407m² errechnet hat.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Umgehung der Volksrechte ergibt sich aus dem Stadtratsbeschluss zum Verkauf. Da wird festgehalten, dass die Bewertung erst nach Abschluss der Transaktion und nach dem Eintrag ins Grundbuch erfolgen soll und dass der Wert nicht über CHF 2'000'000 liegen kann.</p> <p>Zusammenfassend: Die Dokumente, auf die ich mich beziehe habe ich veröffentlicht.</p> <p>Auch den Entscheid es Departemnt des Inneren unter: GVP 1993 Nr. 81, 157</p>