

Argumentation des Stadtrates vom 25.01.2024	Beurteilung
<p>A. Antrag</p> <p>1. Die Rechtsverweigerungsbeschwerde von Hanspeter Raetzo sei abzuweisen, sofern darauf einzutreten ist.</p> <p>2. Der aufsichtsrechtlichen Anzeige sei keine Folge zu leisten.</p> <p>3. Dem Antrag um Anordnung einer vorsorglichen Massnahme betreffend der Veräusserung des Grundstückes sei keine Folge zu leisten.</p> <p>4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.</p>	<p>Grundsätzlich hält der Stadtrat natürlich an seinen bisherigen Aussagen fest, inkl. den kürzlich geänderten Aussagen zum verkauften Grundstück,</p> <p>Anderes war nicht zu erwarten.</p> <p>Feststellen lässt sich, dass die Ausführungen des Stadtrates nicht nur unvollständig, sondern auch grob irreführend sind.</p>
<p>B. Begründung</p> <p>1. An unseren bisherigen Ausführungen, insbesondere an der Stellungnahme vom 10. Oktober 2023, wird vollumfänglich festgehalten und jene Argumente werden nachstehend nicht erneut vorgetragen.</p> <p>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 leichten Verständlichkeit und Vergleichbarkeit wegen folgen die nachfolgenden Ausführungen soweit möglich dem Aufbau der Zusatzeingabe vom 15. Dezember 2023</p>	
<p>Vorsorgliche Massnahme</p> <p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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</p>	
<p>6. Gegen die Bauanzeige «Druckerstrasse», veröffentlicht am 22. November 2023, wurde</p>	<p>Hier hat der Stadtrat natürlich Recht - einerseits.</p>

Argumentation des Stadtrates vom 25.01.2024	Beurteilung
---	-------------

<p>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 <i>offen</i>. 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 verwirken 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.</p>	<p>Andererseits ist bis heute nicht klar, was in der Einsprache steht und wie lange sie die Übertragung des Grundstückes zu verhindern vermag.</p> <p>Beim Entscheid hat das Verwaltungsgericht dies berücksichtigt und schrieb:</p> <p>„Die Gemeinde wird daher verpflichtet, dem Gericht eine Verfügung über das Baugesuch unmittelbar nach Erlass zur Kenntnis zu bringen. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich einstweilen ein Entscheid über die vorsorgliche Massnahme.“</p>														
<p>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; MARKI, Die aufschiebende Wirkung im öffentlichen Recht des Bundes und der Kantone, S. 59) zuwiderlaufen, würde man dem Verfahren vor der Bau- und Umweltkommission Rapperswil-Jona und somit dem in ihrer Kompetenz liegendem Entscheid mittels einer vorsorglichen Massnahme in diesem, eine ganz andere Rechtsfrage betreffenden Verfahren vorweggreifen.</p>	<p>Die „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.“</p> <p>Das vorliegende Verfahren betrifft die Volksrechte, die sind meines Erachtens höher zu gewichten, als die Rechte der Bau- und Umweltkommission.</p>														
<p>Bewertung von Vermögenswerten</p> <p>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.</p> <p>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 Grundstücksschätzung;</p>	<table border="1"> <tr> <td>Verkaufspreis gem. Vertrag vom 21.04.2021</td> <td>2'400'000</td> </tr> <tr> <td>Verkehrswert gem. Stadtrat</td> <td>1'397'124</td> </tr> <tr> <td>Schätzung „Krebs“ vom 02.06.2020</td> <td>2'285'500</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Amtliche Schätzung vom 20.04.2021</td> <td></td> </tr> <tr> <td>für 2 000 m²</td> <td>2'000'000</td> </tr> <tr> <td>für das Restgrundstück von 1 407 m²</td> <td>703'000</td> </tr> </table>	Verkaufspreis gem. Vertrag vom 21.04.2021	2'400'000	Verkehrswert gem. Stadtrat	1'397'124	Schätzung „Krebs“ vom 02.06.2020	2'285'500			Amtliche Schätzung vom 20.04.2021		für 2 000 m ²	2'000'000	für das Restgrundstück von 1 407 m ²	703'000
Verkaufspreis gem. Vertrag vom 21.04.2021	2'400'000														
Verkehrswert gem. Stadtrat	1'397'124														
Schätzung „Krebs“ vom 02.06.2020	2'285'500														
Amtliche Schätzung vom 20.04.2021															
für 2 000 m ²	2'000'000														
für das Restgrundstück von 1 407 m ²	703'000														

Argumentation des Stadtrates vom 25.01.2024	Beurteilung
<p>sGS 814.11) zu entnehmen, demgemäss bei der Grundstückschätzung als Steuerwert der Verkehrswert ermittelt wird.</p>	
<p>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.</p>	<p>Die stadträtliche Verkehrswert-Schätzung setzte den Wert der Liegenschaft auf CHF 1'397'124 fest.</p> <p>Alle anderen Angaben wurden ignoriert.</p> <p>Der Stadtrat rechnet so: „Im April 2021 erfolgte eine Neuschätzung des Grundstücks. Dabei wurden 3'407 m² mit 2.38 Mio. geschätzt (rund Fr. 700/m²). Die Stadt veräussert der SinoSwiss 2'000 m² ab diesem Grundstück.“</p> <p>Die Schätzung vom April weist einen Wert von 2 Millionen Franken für 2'000 m² und für das Restgrundstück von 1'407 m² einen Wert von CHF 703'000 aus.</p> <p>Von diesen Werten von Total CHF 2'703'000 wurden CHF 323'000 abgezogen. Begründung: Ein Realisierungshorizont von 5 Jahren.</p> <p>Eine amtliche Verkehrswert-Schätzung, ein Dokument in dem der Verkehrswert des an die SinoSwiss verkauften Grundstückes auf CHF 1'397'124 geschätzt wird, gibt es nicht.</p> <p>Dem Gericht wurde keines eingereicht.</p>
<p>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 wohlbermerkt um eine amtliche Grundstückschätzung, deren Schätzwert von grosser Tragweite ist und auf einer fundierten Berechnungsgrundlage basiert, welche unbestrittenermassen den vom Beschwerdeführer sämtlich aufgeführten Schätzregeln folgt.</p>	<p>Unzweifelhaft ist, dass der Stadtrat immer wieder feststellte; dass die verkaufte Fläche von 2'000 m² Teil der geschätzten Fläche von 3'407 m² sei.</p> <p>Unzweifelhaft ist, dass die Bewerter eine Fläche von 2'000 m² separat berechnet haben und einen Wert von CHF 2'000'000 auswiesen.</p> <p>Unzweifelhaft ist, dass bei Vertragsabschluss eine Schätzung von CHF 2'285'500 vorlag.</p> <p>Unzweifelhaft ist, dass der Stadtrat den Wert auf CHF 1'397'124 korrigierte und dies als amtlichen Verkehrswert ausgab.</p> <p>Unzweifelhaft ist, dass der Stadtrat keine amtliche Schätzung, die sich direkt auf das verkaufte Grundstück von 2'000 m² bezieht, vorlegt, die einen Wert von CHF 1'397'124 aufweist.</p> <p>Unzweifelhaft dürfte sein, dass ein Unternehmen nicht einfach eine Million Franken mehr für ein Grundstück bezahlt, wenn es nicht nötig ist.</p>
<p>11. Der Vorwurf des Beschwerdeführers, es würde sich bei der Schätzung vom 23. Juni 2021 gar um eine «Gefälligkeitsschätzung» handeln, ist nicht nur</p>	<p>Die Standard-Auskunft des Stadtrates war immer, dass eine amtliche Schätzung einen Wert von CHF 1'397'124 ergab.</p>

Argumentation des Stadtrates vom 25.01.2024	Beurteilung
<p>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 m² zum Preis von Fr. 500.-/m² und 2'000 m² zum Preis von Fr. 1'000.-/m²) 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 m² 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 m² 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 Grundstücksverkauf zu einem Preis von Fr. 1'000.-/m² (total Fr. 2'000'000.-) noch nicht dem fakultativen Referendum unterliegen.</p>	<p>Es gibt keine Schätzung mit diesem Wert.</p> <p>Der Stadtrat hat einfach aus der Schätzung der beiden Teil-Grundstücke von 2'000 m² und 1'407 m² einen Mittelwert errechnet, ohne dies offen zu legen.</p> <p>Und schrieb jeweils, dass ab der geschätzten Gesamt-Grundfläche 2'000 m² verkauft wurden. Der Stadtrat gab bis heute nicht bekannt, wie viele Quadratmeter von den zu CHF 2'000'000 und wie viele von den zu CHF 703'000 geschätzten Grundstück-Teilen verkauft worden sein sollen, wie die verkaufte Fläche auf die unterschiedlich geschätzten Teilflächen von 2'000 m² und 1'407 m² aufgeteilt worden sein soll.</p> <p>Nicht glaubwürdig und nachvollziehbar ist des Stadtrats Argumentation, warum genau 2'000 m² – also die angeblich verkaufte Grundstückfläche - ausgeschieden wurde, Wenn doch nur ein kleiner nördlicher Teil der Teilfläche von 1'407 m² eingeschränkt ist. Das hätte auch eine andere Aufteilung erlaubt. Aber nur, wenn der Stadtrat nicht darauf bestanden hätte, dass ab der Gesamtfläche 2'000 m² verkauft worden sein sollen.</p> <p>Anfangs Oktober 2023 änderte der Stadtrat seine Argumentation und erklärte plötzlich, dass nur ein Teil der 2'000 m² von der geschätzten Fläche stammen würden. Ein kleiner Teil stamme aus einem anderen Grundstück.</p>
<p>12. Die gemäss Traktandum 3 der Medienorientierung vom 15. November 2023 präsentierte Änderung des Anhangs 2 zur Gemeindeordnung ist für die Beurteilung des vorliegenden Grundstücksverkaufs 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.</p>	<p>Bisher hat der Stadtrat für das kleinere Grundstück keine Schätzung vorgelegt. Das heisst, dass es für die gesamte verkaufte Fläche keine Schätzung gibt.</p> <p>Am stadträtlichen Wert von CHF 1'397'124 hält der Stadtrat jedoch fest. Der kam nur zustande, weil der Stadtrat den Wert des verkauften Grundstück aufgrund der Schätzung vom 20.04.2021 errechnet und auch dort verortet.</p> <p>Da nicht die gesamten 2'000 m² - gemäss neuen Aussagen des Stadtrates - vom geschätzten Grundstück stammen, entfällt für die stadträtliche Rechnung jede Grundlage.</p>
<p>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.</p>	<p>Ein amtliches Dokument in dem der Steuerwert des wirklich an die SinoSwiss verkauften Grundstückes geschätzt wird, gibt es nicht.</p> <p>Dem Gericht wurde keines eingereicht.</p> <p>Das Argument des Stadtrates, dass der Wert von CHF 2'000'000 zu keinem Referendum berechtigt, ist einerseits richtig.</p> <p>Andererseits: Da sich die CHF 2'000'000 nicht auf die wirklich verkaufte Grundfläche beziehen, ist diese Argumentation hinfällig.</p>

Argumentation des Stadtrates vom 25.01.2024

Beurteilung

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.

Meine Zweifel betrafen nicht die Schätzung vom 23.06.2021, sondern den vom Stadtrat behauptete amtliche Verkehrswert, den er mit CHF 1'397'124 angab. Die stadträtliche Kritik geht damit ins Leere.

Meine Problematik besteht darin, dass ich anfangs aufgrund der unvollständigen Angaben des Stadtrates argumentieren musste.

Ein bisschen Licht ins Dunkle gab es, als Bruno Hug gestützt auf das Öffentlichkeitsgesetz die Herausgabe von Akten verlangte. Hier fehlte die amtliche Verkehrswert-Schätzung.

Erst vor dem Verwaltungsgericht sah wesentliche Akten das erste Mal – u.a die Verkehrswert-Schätzung und die Argumente des Stadtrates – die neues Licht in die Angelegenheit brachten.