



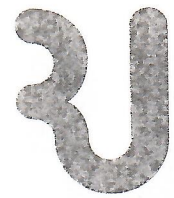
Beschluss

Grundstück Nr. 4794J (Teilflächen von Grundstück Nr. 169J und 4396J), Jonerhof; Kaufvertrag mit SinoSwiss Holding AG; Aufsichtsrechtliche Anzeige von Hanspeter Raetzo, Jona

Sitzung vom 3. April 2023
Ressort: Präsidiales
Registratur-Nr.: 57.01
Beschluss-Nr.: 2023-165
Geschäftslaufnummer: PRS 2020-275

A. Sachverhalt

1. Mit Schreiben vom 10. und 20. März 2023 erhebt Hanspeter Raetzo, Jona, beim Departement des Innern aufsichtsrechtliche Anzeige gegen den Stadtrat betreffend Grundstücksverkauf vom 21. April 2021 an die SinoSwiss Technopark (Switzerland) AG. Zusammenfassend wirft Hanspeter Raetzo folgende Punkte vor:
 - Der Kaufvertrag sei bereits im Jahr 2021 abgeschlossen worden. Die Mitteilung des Stadtrates im Jahr 2023 sei nicht vereinbar mit Art. 7 der Gemeindeordnung (SRRJ 111.001), wonach die Stadt aktiv, verständlich und zeitgerecht über die Tätigkeit der Behörden, soweit keine öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen, informiert.
 - Die SinoSwiss Technopark (Switzerland) AG sei im Mai 2021 neu in das Handelsregister eingetragen worden (Statutendatum: 22. Mai 2021). Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Vertrag mit der Stadt bereits am 21. April 2021 unterzeichnet worden sei.
 - Es widerspreche dem Anhang 2 der Gemeindeordnung, dass der Verkauf eines Grundstücks zu einem Preis von 2,4 Mio. Franken in der Kompetenz des Stadtrates liege.
 - Die Bestätigung des Stadtpräsidenten anlässlich der Bürgerversammlung vom 2. März 2023, wonach der Verkauf in der Kompetenz des Stadtrates liege, sei nicht verifizierbar.
2. Der Stadtrat erhält Gelegenheit, bis zum 17. April 2023 Stellung zu nehmen.
3. Die Mitglieder des Stadtrats erhalten mit der Einladung für die heutige Sitzung folgende Unterlagen:
 - Schätzung vom 23. Februar 2011;
 - Schätzung vom 23. April 2021;
 - Aufsichtsrechtliche Anzeige vom 10. und 20. März 2023.



Sitzung vom 3. April 2023
Beschluss-Nr.: 2023-165
Seite 2 von 3

B. Erwägungen

1. Es trifft zu, dass sich die SinoSwiss Technopark (Switzerland) AG im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung in Gründung befand. Sie wurde durch die Gründeraktionärin, die SinoSwiss Holding AG, vertreten. Eine Gesellschaft muss spätestens mit der Grundbucheintragung gegründet und im Handelsregister eingetragen sein. Dieses Vorgehen entspricht dem üblichen Geschäftsgang, fern der vorgeworfenen übertriebenen Eile.
2. Nach der Beurkundung des Kaufvertrages oblag es der Käuferin, diverse Abklärungen an die Hand zu nehmen. Dazu gehörte unter anderem die Bewilligungspflicht im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland oder die Ausarbeitung eines Baugesuches bzw. eines Gesuches für einen Vorbescheid. Voraussetzung für die Eigentumsübertragung ist unter anderem das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Die Bau- und Umweltkommission hat mit ihrem Vorbescheid vom 2. Dezember 2022 zum Projekt Stellung genommen. Die Käuferin wird das Baugesuch voraussichtlich Mitte April 2023 einreichen. Schliesslich führte auch die Pandemie zu Verzögerungen in der Kommunikation. Mit einer Information zum Projekt wollte der Stadtrat zuwarten, bis die Käuferin die erwähnten Punkte geklärt hat und mit einer Realisierung gerechnet werden kann.
3. 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 m² einen Quadratmeterpreis von Fr. 170.—/m² aus. 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 Kaufvertrag veräussert die Stadt 2'000 m² ab diesem Grundstück.
4. Bei der Finanzkompetenz des Stadtrats gemäss Ziffer 6.2 der Gemeindeordnung handelt es sich um den steuerrechtlich relevanten Verkehrswert gemäss Art. 57 Steuergesetz (sGS 811.1; StG). Nach Art. 57 Abs. 2 StG regelt die Regierung die Schätzung des Verkehrswertes durch Verordnung. Nach Art. 8 Abs. 1 Bst. a der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.11) wird bei der Grundstückschätzung als Steuerwert der Miet- oder Verkehrswert ermittelt. Der Verkauf des Grundstücks, für den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein (amtlicher) Verkehrswert von 1,4 Mio. Franken galt, liegt in der Kompetenz des Stadtrates.
5. Anlässlich der Bürgerversammlung vom 2. März 2023 hat Stadtpräsident Martin Stöckling im Rahmen der allgemeinen Umfrage bestätigt, dass der Verkauf in der Kompetenz des Stadtrates liegt. Das Protokoll lag bis am 29. März 2023 bei der Stadtkanzlei zur Einsicht auf und wurde mit einer Schwärzung der Personendaten auf der städtischen Webseite veröffentlicht.



Sitzung vom 3. April 2023
Beschluss-Nr.: 2023-165
Seite 3 von 3

C. Beschluss

1. Der Stadtrat nimmt zur Aufsichtsrechtlichen Anzeige von Hanspeter Raetzo im Sinne der Erwägungen Stellung.
2. Mitteilungen an:
 - a) Departement des Innern, Generalsekretariat, Regierungsgebäude, lic.iur. Marietta Imhof, 9001 St.Gallen (A-Post Plus, samt Beilagen)
 - b) Mitglieder des Stadtrates
 - c) Stadtkanzlei/A

Versand: 6. April 2023

Stadtrat Rapperswil-Jona

Martin Stöckling
Stadtpräsident

Stefan Eberhard
Stadtschreiber a.i.