

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation 2022/573 von Peter Riebli: «Rückbaustopp Villa Tschudy – Verstoss gegen Treu und Glauben oder schon Willkür?» 2022/573

vom 14. Februar 2023

1. Text der Interpellation

Am 20. Oktober 2022 reichte Peter Riebli die Interpellation 2022/573 «Rückbaustopp Villa Tschudy – Verstoss gegen Treu und Glauben oder schon Willkür?» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Ende Februar 2022 wollte die Eigentümerin Buess, Weinbau und Weinhandel AG, das Tschudy Haus in Sissach (Parzelle Nr. 527, Güterstrasse 17) zurückbauen lassen, was zu einer kurzfristigen Intervention der Kantonalen Denkmalpflege auf der Baustelle führte - obwohl sowohl der Kanton als auch die Gemeinde seit längerem über die Abbaupläne informiert waren und nie dagegen intervenierten - im Gegenteil (wie nachfolgend noch aufgezeigt wird).

Mit Schreiben vom 1. März 2022 hat die Kantonale Denkmalpflege gegenüber der Eigentümerin der Tschudy-Villa ein sofortiges Veränderungs- und Beseitigungsverbot verfügt und sich dabei auf § 19 Abs. 1 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) berufen. Die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission bestätigte das Veränderungs- und Beseitigungsverbot am 28. April 2022 und verfügte die provisorische Eintragung im Inventar der geschützten Kulturdenkmäler. Seit ca. Ende April 2022 steht die weitherum sichtbare Notüberdachung.

Die Tschudy-Villa ist gemäss dem geltenden kommunalen Zonenplan Siedlung nicht geschützt.

Sie ist jedoch seit dem 17. September 2003 im Bauinventar des Kantons Basellandschaft (BIB) als kantonal zu schützender Bau erfasst. Das BIB ist nur ein Hinweisinventar ohne jegliche Rechtsverbindlichkeit. Es kann von den Behörden und Planern als wertvolle fachliche Grundlage im Rahmen von Nutzungsplanungen beigezogen werden.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept «REK Sissach 2040» vom 10. Oktober 2019 ist das Gebäude als ortsbildprägend erwähnt und wird als erhaltenswertes Element aufgeführt, welches aber durch eine Überbauung ersetzt werden kann, da es sich in einem Gebiet mit Entwicklungspotential (Umstrukturierung und Verdichtung, gemischte Nutzung) befindet. Nur an der Hauptstrasse muss die Gebäudeflucht eingehalten werden. Zur Seite Güterstrasse wird nichts vorgeschrieben.

Im ISOS-Inventar (2008) ist die Liegenschaft Tschudy zwar abgebildet aber ohne Erhaltungsziel, ohne räumliche und architekturhistorische Qualität und ohne Bedeutung.

Im Buch «Kunstdenkmäler des Kantons Basel-Landschaft», Band 111, verfasst vom ehemaligen Denkmalpfleger des Kantons BL, Herrn Dr. Heyer, wird das Tschudy Haus mit keiner Silbe erwähnt.

In den 19 Jahre seit der Aufführung im BIB wurde die Eigentümerin bis zur vorgenannten Intervention nie betreffend eine Unterschutzstellung kontaktiert.

Im Gegenteil:

Aus einem Protokollauszug des GR Sissach vom 17.10.2016 geht klar hervor, dass ihm bekannt war, dass die Villa-Tschudy sowie sämtliche Nebengebäude abgebrochen werden sollen. Die Gemeinde machte keine Schutzwürdigkeit geltend.

Am 9. März 2017 verkaufte die Gemeinde Sissach der Eigentümerin 899 m2 Land, welches mit den Parzellen des Tschudy-Areals vereint wurde. Sinn und Zweck dieser Mutation war und konnte nur die Arrondierung für eine Gesamtüberbauung auf dem nun erweiterten Tschudy-Areal sein.

In ihrer gegen eine kommunale Verfügung betreffend Liegenschaftsentwässerung erhobenen Beschwerde vom 11. August 2017 an den Regierungsrat wies die Eigentümerin ausdrücklich darauf hin, dass sie alle auf der Parzelle Nr. 527 stehenden alten Gebäude abbrechen und auf dem durch den Zukauf von der Gemeinde vergrösserten Areal eine Neuüberbauung realisieren will. Für den Fall zuständig war die Bau- und Umweltschutzdirektion (zu der auch das Amt für Denkmalpflege gehört). Die BUD hat die Beschwerde studiert und am 06.10.2017 die verfahrensleitende Verfügung erlassen. Trotz Kenntnis der BUD von der umfassenden Neuüberbauungsabsicht der Eigentümerin erfolgte keine Reaktion von Seiten der kantonalen Denkmalpflege.

Am 13. März 2018 fragte die Eigentümerin die Gemeinde Sissach betreffend Neuüberbaumungsmöglichkeiten des Tschudy-Areals mittels Quartierplan an, welche vom GR am 9.4.2018 positiv beantwortet wurde. Voraussetzung ist die Beachtung der Ziele des REK.

Die Eigentümerin lässt daraufhin im April 2019 das Eingangsportale der Tschudy-Villa abbrechen, was vom Gemeindepräsident als legal bezeichnet wurde, da das Haus nach dem aktuell rechtsgültigen Zonenplan weder geschützt noch in der Kernzone ist. Es erfolgte wiederum keine Reaktion der Kantonalen Denkmalpflege.

Obwohl aufgrund der oben erwähnten Korrespondenz und Aktivitäten bekannt ist, dass die Eigentümerin die Liegenschaft abbrechen und keine Unterschutzstellung will, blieb die Kantonale Denkmalpflege jahrelanger untätig. Nach der Mitte April 2022 fortgesetzten Abbrucharbeiten wurde die Denkmalpflege durch eine Verfügung des Rechtsdienstes von Regierungsrat und Landrat trotzdem ermächtigt, alle für die Verhinderung weiterer Schäden notwendigen Massnahmen zu ergreifen, worauf ein Notdach errichtet wurde.

Die Verfügung der kantonalen Denkmalpflege vom 01. März 2022 verstösst gegen Treu und Glauben, da die Eigentümerin davon ausgehen konnte, dass der Kanton und die Gemeinde von seinen Plänen wusste und damit auch einverstanden waren. Ein Baustopp und eine provisorische Unterschutzstellung mit verfügten Erhaltungsmassnahmen stellt einen massiven Eingriff ins Eigentümerrecht dar.

Erschwerend kommt hinzu, dass eine Unterschutzstellung letztlich gemäss § 8 DHG nur mit Zustimmung der Eigentümerin erfolgen kann und die Eigentümerin immer klar kommunizierte, dass sie keine Unterschutzstellung wünscht. Trotzdem wurde der Denkmalpflege durch den Rechtsdienst von Regierungsrat und Landrat mit der Verfügung vom 21.04.2022 freie Hand für Massnahmen zu Lasten der Eigentümerin gegeben.

Vor diesem Hintergrund ersuche ich den Regierungsrat um Antwort auf folgende Fragen:

- ***Erachtet der Regierungsrat in Anbetracht der oben geschilderten Fakten den Eingriff in das Eigentum (provisorische Unterschutzstellung und angeordneten Massnahmen) als angemessen und verhältnismässig?***
- ***Wer übernimmt im Fall, dass keine Unterschutzstellung erfolgt, die Kosten für die von der BUD angeordneten Massnahmen?***
- ***Die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission stellt fest, dass nur eine vertiefte Untersuchung der Liegenschaft klären könne, ob die Villa zu schützen sei. Wie wird sichergestellt, dass es sich bei einer solchen Untersuchung um eine unabhängige von beiden Seiten akzeptierte Expertise handelt?***
- ***Wer käme für die Kosten einer solchen vertieften Untersuchung auf?***
- ***Gemäss Aussage der Alt RR Sabine Pegoraro ist die Haltung des Eigentümers für eine Unterschutzstellung entscheidend (Landrats-Beschluss Nr. 185:4 vom 11.01.2018). Wie stellt sich da der Regierungsrat das weitere Vorgehen vor, da die Eigentümerin mehrmals klar und deutlich mitteilte, dass sie keine Unterschutzstellung will?***
- ***Da davon ausgegangen werden kann, dass das Tschudy-Haus nicht unter Schutz gestellt werden kann, wer übernimmt all die der Eigentümerin durch die Aktionen der Denkmalpflege entstandenen Kosten (Rückbau- und Neubauverzögerung, Anwaltskosten, etc.)?***
- ***Ist der Regierungsrat auch der Meinung, dass das Vorgehen der Denkmalpflege gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (um nicht zu sagen willkürlich) war und ist?***
- ***Erachtet der Regierungsrat das Vorgehen der Denkmalpflege insgesamt als verhältnismässig?***

2. Einleitende Bemerkungen

Im vorliegenden Fall laufen zwei Rechtsverfahren. Die Fragen werden gemäss dem aktuellen Verfahrensstand beantwortet. Soweit sich die Interpellation allerdings inhaltlich auf die aktuell beim Regierungsrat hängigen Beschwerdeverfahren bezieht, können keine Aussagen gemacht werden.

Festzuhalten gilt es zunächst, dass der Eigentümer nach der Anordnung der provisorischen Schutzmassnahmen zur Tschudy Villa damit begann, die Villa abzureissen. In der Folge wurden diese Arbeiten durch die kantonale Behörde eingestellt. Durch den bereits durch die Abbrucharbeiten am Gebäude verursachten Schaden, mussten Sicherungsmassnahmen ergriffen werden, um Folgeschäden durch Witterungseinflüsse am teilweise zerstörten Gebäude zu verhindern. Ohne die entgegen den provisorischen Schutzmassnahmen durchgeführten Abrissarbeiten, wären diese Massnahmen gar nicht erforderlich gewesen.

Der Interpellant bezieht sich in seinen Ausführungen auf ein Beschwerdeverfahren, das die Buess Weinbau und Weinhandel AG im August 2017 gegen eine Verfügung des Gemeinderats Sissach angestrebt hatte. Darin wurde sie verpflichtet, ihre defekte Liegenschaftsentwässerung zu sanieren. Die kantonale Denkmalpflege war in diesem Verfahren nicht involviert, weil es um eine abwasserrechtliche Thematik ging und nicht um eine denkmalpflegerische. Da die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde zurückzog, nachdem ein von ihr vorgelegtes Sanierungsprojekt vom Gemeinderat gutgeheissen wurde, musste das Beschwerdeverfahren materiell nicht behandelt werden und konnte als gegenstandslos abgeschrieben werden.

3. Beantwortung der Fragen

1. *Erachtet der Regierungsrat in Anbetracht der oben geschilderten Fakten den Eingriff in das Eigentum (provisorische Unterschutzstellung und angeordneten Massnahmen) als angemessen und verhältnismässig?*

Gestützt auf § 19 Abs. 1 DHG kann die kantonale Fachstelle für gefährdete schützenswerte Kulturdenkmäler provisorische Rettungs- und Schutzmassnahmen verfügen, wie etwa Veränderungs- und Beseitigungsverbote sowie die provisorische Eintragung im Inventar. Provisorische Rettungs- und Schutzmassnahmen sind gemäss § 19 Abs. 2 DHG innert 2 Monaten durch die Denkmal- und Heimatschutzkommission (vgl. § 13 DHG) zu genehmigen. Sie fallen 1 Jahr nach ihrer Genehmigung dahin. In Ausnahmefällen kann sie der Regierungsrat um 1 Jahr verlängern.

Die von der Eigentümerschaft beauftragten Massnahmen betrafen den vollständigen Abbruch der schützenswerten Liegenschaft, nachdem die provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen angeordnet worden sind. Das schützenswerte Kulturdenkmal war deshalb in seiner Existenz höchst gefährdet. Die aus dem als widerrechtlichen zu bezeichnenden Verhalten der Eigentümerschaft geschaffenen Tatsachen und die daraus resultierenden notwendigen Schutzmassnahmen sind angemessen und verhältnismässig.

2. *Wer übernimmt im Fall, dass keine Unterschutzstellung erfolgt, die Kosten für die von der BUD angeordneten Massnahmen?*

Die von der BUD angeordneten Massnahmen zur Sicherung des schützenswerten Gebäudes erfolgten ausschliesslich in Folge der bewussten widerrechtlichen Handlung der Eigentümerschaft. Ob die Kosten von ihr als Verursacherin zu tragen sind, hängt vom Ausgang der hängigen Rechtsmittelverfahren ab bzw. von der Frage, ob der unbewilligte Teilabbruch rechtswidrig war oder nicht.

3. *Die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission stellt fest, dass nur eine vertiefte Untersuchung der Liegenschaft klären könne, ob die Villa zu schützen sei. Wie wird sichergestellt, dass es sich bei einer solchen Untersuchung um eine unabhängige von beiden Seiten akzeptierte Expertise handelt?*

Die erforderliche Fachexpertise dient der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission zur Entscheidungsfindung betreffend die Frage einer möglichen Unterschutzstellung. Mit der Fachexpertise ist eine unabhängige Fachperson beauftragt worden, welche mit der Baselbieter Baukultur gut vertraut ist. Sollte die Schutzwürdigkeit durch das Gutachten festgestellt werden und wird darauf basierend eine Unterschutzstellung angestrebt, hat die Eigentümerschaft die Möglichkeit, sich im Rahmen des rechtlichen Gehörs auch zur Frage der Schutzwürdigkeit zu äussern.

4. *Wer käme für die Kosten einer solchen vertieften Untersuchung auf?*

Das erforderliche Fachgutachten für die Klärung des Schutzwertes ist erstellt. Die Kosten laufen über das Budget der Kantonalen Denkmalpflege.

5. *Gemäss Aussage der Alt RR Sabine Pegoraro ist die Haltung des Eigentümers für eine Unterschutzstellung entscheidend (Landrats-Beschluss Nr. 185:4 vom 11.01.2018). Wie stellt sich da der Regierungsrat das weitere Vorgehen vor, da die Eigentümerin mehrmals klar und deutlich mitteilte, dass sie keine Unterschutzstellung will?*

Die schützenswerte «Tschudy-Villa» kann prinzipiell über zwei Verfahren geschützt werden. Die Aufnahme in das kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler regelt das 2019 revidierte kantonale Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz. § 8 Abs. 1 DHG hält dazu fest, dass das Einverständnis des Eigentümers notwendig sei. Die jüngere Rechtsprechung des Bundesgerichts zu einem gesetzlich geregelten Zustimmungsvorbehalt der Eigentümerschaft zur

Unterschutzstellung lässt darauf schliessen, dass ein solcher gegen übergeordnetes Recht verstösst. So hat das Bundesgericht eine Bestimmung des Zuger Denkmalschutzgesetzes, das die Zustimmung der Eigentümerschaft zur Unterschutzstellung vorsieht, in einem Urteil aus dem Jahr 2021 kassiert. Inwieweit § 8 Abs. 1 DHG im Streitfall vor Gericht im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Bestand haben wird, ist gegenwärtig noch offen.

Abgesehen von der Möglichkeit einer kantonalen Unterschutzstellung ist auch ein kommunales Verfahren zur Unterschutzstellung über das Nutzungsplanungsverfahren der Gemeinde möglich. Darüber entscheidet die Gemeindeversammlung. Der Entscheid der Gemeindeversammlung ist, wie jedes Nutzungsplanungsverfahren, über ein vorgegebenes Rechtsmittelverfahren anfechtbar. Im kommunalen Nutzungsplanungsverfahren ist die Zustimmung der Eigentümerschaft zur Unterschutzstellung keine Voraussetzung.

6. Da davon ausgegangen werden kann, dass das Tschudy-Haus nicht unter Schutz gestellt werden kann, wer übernimmt all die der Eigentümerin durch die Aktionen der Denkmalpflege entstandenen Kosten (Rückbau- und Neubauverzögerung, Anwaltskosten, etc.)?

Die provisorische Unterschutzstellung der Tschudy-Villa hatte direkt keine Kosten zur Folge. Erst der entgegen dieser Anordnung veranlasste Teilabbruch durch den Eigentümer selbst führte zu Schutzmassnahmen, um den noch nicht vernichteten Gebäudeteil vor Witterungseinflüssen schützen zu können. Wie zuvor erwähnt, hängt die Kostenverlegung vom Ausgang der beim Regierungsrat hängigen Rechtsmittelverfahren ab, weshalb an dieser Stelle die Frage nicht beantwortet werden kann/darf.

Ein Baugesuch für einen Neubau auf dem Standort der Tschudy-Villa liegt gegenwärtig nicht vor. Somit ist auch nicht erkennbar, dass in der Hinsicht irgendwelche Kosten entstehen würden. Es ist darauf hinzuweisen, dass am Standort der Tschudy-Villa gegenwärtig gemäss der Nutzungsplanung nur ein Gewerbebau erstellt werden könnte.

7. Ist der Regierungsrat auch der Meinung, dass das Vorgehen der Denkmalpflege gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (um nicht zu sagen willkürlich) war und ist?

Ein Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben würde bedingen, dass die Denkmalpflege dem Eigentümer in ihrem Zuständigkeitsbereich irgendwelche Zusagen gemacht oder Auskünfte erteilt hätte, auf die der Eigentümer sich bei seinen Vorkehren stützte. Auch dieser Aspekt wird im Rahmen des hängigen Beschwerdeverfahrens zu prüfen sein, weshalb der Regierungsrat, der in der Angelegenheit Beschwerdeinstanz ist, diese Frage im Rahmen der Interpellation nicht beantworten kann und darf.

8. Erachtet der Regierungsrat das Vorgehen der Denkmalpflege insgesamt als verhältnismässig?

Frage der Verhältnismässigkeit ist ebenfalls eine Rechtsfrage, die im laufenden Beschwerdeverfahren geprüft wird. Dem kann und darf mit der Beantwortung der Interpellation nicht vorgegriffen werden. An dieser Stelle ist immerhin festzuhalten, dass sich die Anordnung von provisorischen Schutzmassnahmen durch die kantonale Denkmalpflege auf eine gesetzliche Grundlage, nämlich § 19 DHG, abstützte.

Liestal, 14. Februar 2023

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Kathrin Schweizer

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich