

Parlamentarischer Vorstoss

2022/573

Geschäftstyp:	Interpellation
Titel:	Rückbaustopp Villa Tschudy – Verstoss gegen Treu und Glauben oder schon Willkür?
Urheber/in:	Peter Riebli
Zuständig:	—
Mitunterzeichnet von:	—
Eingereicht am:	20. Oktober 2022
Dringlichkeit:	—

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 III, 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 einer 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 Neuüberbaumöglichkeiten 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 verfügbaren 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. 1854 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?**