



Restaurierung Restaurant Sichternhof



von René Steinle, Bürgerrat Departement Depo-
nien und Stiftung Pflegezentrum Brunnmatt

«Es ereignet sich nichts Neues. Es sind immer
dieselben alten Geschichten, die von immer
neuen Menschen erlebt werden.»

William Faulkner

Sehr geehrte Leserinnen und Leser

Seit bald fünf Jahren bin ich nun im beruflichen Ruhezustand und gleichzeitig im Bürger-
rat. Meine vorherige berufliche Tätigkeit als
Projekt- und Bauleiter im Bereich Generalplan-
nung stand ganz im Zeichen von Projekten in
der Lebensmittelindustrie sowie in der Diag-
nostik- und Forschungsbranche. Auch wenn
einige Projekte nahezu im fünfzig Millionen-
bereich standen, so sind das Informationen
über das Volumen und Komplexität der jewei-
ligen Projektaufgaben. Doch jedes Projekt, egal
wie gross, ist wieder anders zu bewerten. Die
Anforderungen, die Rahmenbedingungen und
die Zeit- und Kostenfaktoren sehen jedes Mal
anders aus und müssen wieder von neuem
entwickelt und berechnet werden.

Dieser Leitartikel soll nicht die einzelnen
Arbeitsgattungen «Sichternhof» umschreiben,
sondern soll einen überschaubaren Einblick in
die wichtigsten Aufgaben der umfangreichen
Gebäudesanierung verschaffen. Wenn Sie die-
sen Bericht lesen, ist von all dem nichts mehr
zu sehen, das bisherige Gebäude «Restaurant
Sichternhof» strahlt in neuem Glanz, ich hoffe
es gefällt ihnen. Apropos Sanierungszeitpunkt:
Manche werden sich sagen – endlich – und wie-
der andere – wieso nicht schon viel früher.

Zum Inhalt

- Die Geschichte
- Der richtige Zeitpunkt
- Zielsetzung
- Entscheidungen
- Gesetzgebung
- Gebundenheit

Die Geschichte

Der «Sichternhof», wie er im Volksmund
genannt wird, war ursprünglich ein Land-
wirtschaftsbetrieb mit Pächter-Wohnhaus,
wo auch das Gesinde wohnte. Dazu gehörten
die Stallungen, Scheunen und Remisen sowie
vieles mehr. Im Jahr 1952 wurde das Grund-
gebäude (Bauernhaus Grundriss 9 x 13 m) erst-
mals umfangreich mit Gaststube, Nebenstube
(Säli) und Toilette erweitert. Im Laufe der Jahre
1952 / 1971 / 1981 / 1992 wurden weitere Verän-
derungen vorgenommen. Auch die Küchen-
ausstattung wurde erneuert und den erwei-
terten Bedürfnissen, im Zusammenhang mit
der Chornschüre, angepasst.

Allmählich wurde der Landwirtschaftsbetrieb
ganz eingestellt, heute dienen die landwirt-
schaftlichen Nebengebäude dem Forstbetrieb.
Im Jahr 2008 wurde durch den neuen Saalan-

bau mit Toiletten, das Platzangebot erwei-
tert. So begann die vielseitige und bewegte
Geschichte vom «Restaurant Sichternhof» zu
blühen und wurde zum beliebten Liestaler
Ausflugsrestaurant.

Der richtige Zeitpunkt

Der Bürgerrat wusste schon längst, dass eine
umfangreiche Gebäudesanierung ansteht
und nicht mehr allzu lange zugewartet wer-
den darf. Doch wann ist der richtige Zeit-
punkt – eigentlich nur bei einem Pächterwech-
sel. Eine flächendeckende Gebäudesanierung
während laufendem Betrieb ist ein Ding der
Unmöglichkeit und für alle Beteiligten, Bür-
gergemeinde, Pächter und Gäste und nicht
zuletzt für die Unternehmer ein unhaltbarer
Zustand. Oft wird eine solche Gebäudesanie-
rung falsch angepackt, es fehlt das Konzept.
Man kann nicht «vo dr Hand ins Muul plane»
und anpacken, was einem gerade in den Sinn
kommt. Dazu gehört zuerst eine Gesamtbeur-
teilung der Liegenschaft. Diese Arbeiten haben
wir an das Liestaler Unternehmen AZ Holz AG
Planen und Bauen mit den folgenden Aufga-
ben übertragen: Projekt-Entwicklung, Submis-
sionen, Projekt- und Bauleitung. Für die rich-
tigen Lösungen in der Gastroplanung konnten
wir zusätzlich auf die Unterstützung von Gas-
tro Baselland zählen. Durch die im September
2013 unerwartete Kündigung der langjährigen
Pächter war klar: jetzt ist der Zeitpunkt gekom-
men, dieses Vorhaben zu realisieren. Ideal wäre,
wenn während der Vorbereitungsphase auch
ein neuer Pächter gefunden werden könnte.
So könnte man die Planung im Gastrobereich
zielgerechter angehen und zusammen mit dem
Pächter das eine oder andere Detail frühzeitig
mit ihm besprechen. Diese Wunschvorstellung
ging in Erfüllung.



Bauzustand: Chaos pur



Deckenuntersicht 1. OG

Zielsetzung

- Gute Planung:
Kosten, Termine und Qualität
- Finanzierung
- Anwendung der Zonenvorschrift:
Eingeschränkte Nutzung
- Energie und Haustechnik: Neuster Stand
- Wohnen und Arbeiten: Optimale Nutzung
- Gebäudehülle: Fassade und Dach
- Umfeld: Anpassung der Umgebung

Schon bei der Submission kam die mangel-
hafte Gebäudestatik zum Vorschein, doch im
Laufe der Abrissarbeiten im Innenbereich gab
es noch mehrere Überraschungen, die vor allem
den Zeitplan, die Kostensituation und die Qua-
litätsansprüche zusätzlich belasteten. Man
kann noch so gut und überlegt planen, doch
bei solchen Umbauarbeiten kommen immer
wieder unverhoffte Dinge zum Vorschein –
und sie kamen – mehr als uns lieb war. Sol-
che unverhofften Ereignisse brauchen einen
lösungsorientierten und unkomplizierten Ent-
scheidungsweg. Ich bin ein Mensch, der bei
solchen Entscheidungen eine rasche Lösung
anstrebt und auch die Verantwortung über-
nimmt, schliesslich habe ich den Auftrag über-
nommen und deshalb stehe ich auch immer zu
meinen Entscheidungen, ohne wenn und aber.
Es bleibt oft keine Zeit, sich lange im Kreis zu
drehen. Die Unternehmer müssen weiter arbei-
ten können, sie stellen sonst den Terminplan

in Frage, auch sie müssen die internen Abläufe
planen und die Abhängigkeiten mit anderen
Kundenaufträgen berücksichtigen. Was man
auch nie unterschätzen darf, sind die Materi-
albestellungen mit den dazugehörigen Lie-
ferfristen. Selbstverständlich kann und darf ich
nicht alles alleine entscheiden, der gesamte
Bürgerrat und die Verwaltung standen mir
stets zur Seite. Vielen Dank für das Vertrauen!

Entscheidungen

Ausgenommen der Pellet-Heizung (sie wurde
vor wenigen Jahren erneuert) kam die gesamte
Haustechnikinstallation an ihre Grenzen der
Funktionalität. Die vorhandene Kühlung
von Lebensmittel gab neue Probleme auf,
man einigte sich im Laufe der Bauzeit, die
bestehenden alten Kühlräume stillzulegen
und durch eine zeitgemässe Mehrfachkühl-
zelle zu ersetzen. An zwei Stellen war die Kan-
alisation unter der Bodenplatte defekt und
musste stückweise ersetzt werden. An der
bestehenden Restaurantlüftung mit Zu- und
Abluft (unsichtbare Kanäle) wurden klei-
nere Kontrollarbeiten durchgeführt, anson-
sten wurden die Kanäle gründlich gereinigt.
Das Restaurant wurde grundlegend aufge-
frischt und mit einer neuen Beleuchtung
bestückt. Das Ausschankbuffet wurde kom-
plett erneuert, es entsprach nicht mehr den
heutigen Normen. Die Kühlschlubladen waren
zu klein für die heutige Flaschenlagerung

und sonst war vieles nicht mehr in Ordnung.
Bei einigen Küchengeräten war ein Service
dringend nötig, ungeachtet der Investitio-
nen. Dank der guten Planung, der terminge-
rechten Zusammenarbeit aller Unternehmer,
der präsenten Bauleitung vor Ort und den sau-
ber erarbeiteten Detailgrundlagen wurde
der ambitionierte Eröffnungstermin vom
2. Juni 2014 eingehalten.

Gesetzgebung (Die Vorschriften – ein klarer Auftrag)

Bei jeder Aufgabe, die man angeht, müssen
die heutigen gesetzlichen Bestimmungen und
Vorschriften eingehalten werden. Da gibt es
keine Kompromisse. Gebäudestatik, Wärme-
dämmung, Schallschutz, Brandschutz, Altlasten,
Asbest, vorschriftsgemässe Installation
der gesamten Haustechnik wie Heizung /
Lüftung / Klima / Kälte / Sanitär / Elektro, kurz
genannt (HLKKSE), gehören dazu. Wenn man
bedenkt, dass wir für dieses Vorhaben eine
Planungs- und Vorbereitungszeit von nahezu
4 Monaten eingeplant haben, ergab sich dar-
aus eine effektive Bauzeit von bis zu 16 Mona-
ten. Die Sanierungsmassnahmen wurden in
zwei Etappen durchgeführt.

- Etappe 1: Lager UG / Gaststube EG / Päch-
terwohnungen 1. OG / neues Treppenhaus
- Etappe 2: Gebäudehülle (Fassade und Dach)
- Jede Etappe hatte einen eigenen Termin-
und Kostenplan.

Vorbereitungs- und Planungsarbeiten Etappe 1 Bauphasen:

Phase 1: September / Oktober / November / Dezember 2013; 4 Monate (ohne Betrieb)

Bauarbeiten Etappe 1

Phase 2: Januar / Februar / März / April / Mai 2014; 5 Monate (ohne Betrieb)

Phase 3: Juni / Juli / August / September / Oktober 2014; 5 Monate (Restaurant in Betrieb)

Terminsituation

1. Restaurant Treppenhaus und Wohnung 1.OG	
Beginn der Planung	3.10.2013
Baueingabe 1	19.12.2013
Baubeginn 1 (Innenarbeiten)	28.11.2013
Baueingabe erhalten (Treppenhaus)	14.4.2014
Eröffnung	2.6.2014
Wohnungsbezug (Pächterwohnung)	25.9.2014
Bauende 1	30.10.2014

Zugänglichkeit

Der damalige Treppenaufgang zur einzigen Pächterwohnung im 1.OG ging über eine interne Treppe zwischen Gang und Gastroküche, heute undenkbar. Aus diesem Grund konnte der Pächter auch das ganze Haus für sich alleine in Anspruch nehmen: das Wohnhaus mit einer Wohnfläche im 1. OG (Grundriss) von ca. 175.50 m² und einem Dachbereich von nochmals einer Wohnfläche von ca. 156.80 m², allerdings verringert sich die eigentliche Stellfläche durch die Dachschräge (Kniestöcke) auf ca. 130.00 m². Neu soll das Wohnhaus in drei Wohnungen unterteilt werden. Aus dieser Überlegung entstand auf der Ostseite ein neues offenes Treppenhaus mit mehreren Zugängen, einerseits via Laubengang zur Gastroküche im EG und andererseits zu den beiden Wohnungen 1+2 mit Terrasse ins 1.OG. Das Treppenhaus wirkt sehr diskret, als wäre es immer dort gestanden. Rein theoretisch bietet das Haus Platz für 3 Wohnungen. Eine Wohnung über dem Restaurant, sie

wurde zur Pächterwohnung und die zweite Wohnung daneben, bleibt im Moment im Rohbauzustand. Im Dachgeschoss hat es ebenfalls Platz für eine Wohnung. Der Zugang wäre über eine interne Treppe möglich. Für die zusätzliche Wohnung im 1. OG wurden alle Hauptleitungen bereits installiert.

Vorbereitungs- und Planungsarbeiten Etappe 2 Bauphasen:

Phase 1: September / Oktober / November / Dezember 2014; 4 Monate (Restaurant in Betrieb)

Bauarbeiten Etappe 2

Phase 2: Dezember / Januar / Februar / März / April / Mai 2015; 6 Monate (Restaurant in Betrieb)

Terminsituation

2. Gebäudehülle (Fassade und Dach)	
Baubeginn	12.12.2014
Baueingabe 2 (Fassade und Dach)	5.1.2015
Eröffnung (vor Ostern)	2.4.2015
Bauende 2	29.5.2015

Etappe 2

Nachdem am 5. Januar 2015 die Baubewilligung für die Etappe 2 (Gebäudehülle) eingetroffen war, begannen die Arbeiten an der Fassade und an der Dachkonstruktion. Es begann eine schwierige Zeit, das ganze Haus war eingerüstet und mit einer Schutzhülle gegen Nässe und Kälte eingepackt. Aber auch der Maschinenlärm, der Abtransport von Bauschutt und die Staubemissionen waren erheblich, die Gäste mussten aus Sicherheitsgründen via Tunnelzugang ins Restaurant gelangen. Obwohl der Winter verhältnismässig erträglich war, sanken die Temperaturen vielmals in den Bereich um die +5°C – für Fassadenarbeiten eine zu tiefe Temperatur, mehrmalige Arbeitsunterbrüche waren die Folgen. Der Eröffnungstermin der Terrasse war auf Ostern 2015 festgelegt, am 2. April musste das Gerüst mindestens auf der Terrassenseite entfernt sein, damit die Gäste dort bewirtet werden könnten. Es hat

geklappt – doch leider waren die Ostertage viel zu kühl, als dass man sich auf der Terrasse hätte verwöhnen lassen können. Aber wir haben unser Ziel erreicht. Das Fassadengerüst blieb auf der Ost- und Südfassade noch zwei Wochen länger stehen. Die ganze Fassade wurde mit einem Marmoran-System aufeinander abgestimmt. Das System beinhaltet mehrere Arbeitsgänge und -gattungen. Auch das ganze Dach wurde komplett erneuert, nur gerade das Dachgebälk war noch in Ordnung. Die Projektleitung, sprich Architekt und Bauherrenvertretung, haben das Gesuch für den Förderpreis über das Baselbieter Energiepaket beim Kanton eingereicht und die notwendigen Grundlagen, Berechnungen und Gebäudedokumentation dazu mitgeliefert, eine Voraussetzung damit das Fördergeld ausbezahlt werden kann.

Gesamte Planungs- und Bauzeit ca. 20–21 Monate (davon ca. 12 Monate während dem Restaurant-Betrieb)

Mit der Strategie, am Restaurant Sicherternhof festzuhalten, wurden erhebliche Investitionen getätigt und somit wurde das ganze Gebäude stark aufgewertet und für die folgenden Jahre gesichert – ein richtiger Entscheid. Ein Werterhaltungsplan gibt Aufschluss, wie in Zukunft weitere zeitgerechte Investitionen getätigt werden müssen, damit der Gebäudewert auch in Zukunft gesichert ist.

Ortsgebundenheit

Das ganze Gebiet mit dem Restaurant und den landwirtschaftlichen Gebäuden, inklusiv dem etwas versteckten freistehenden Pächterhaus, liegt in der Spezialzone «Sichertern». Deshalb ist die Vermietung der einzelnen Wohnungen im Restaurantgebäude an die Ortsgebundenheit verknüpft. Eine Überprüfung der verbesserten Nutzungsmöglichkeit wird zurzeit mit den zuständigen kantonalen Stellen geprüft – wir werden sehen!

Aus dem Bürgerrat

An seiner Sitzung am 23. Juni 2015 wurde dem Bürgerrat das Investorendossier der Überbauung «Grammetstrasse» detailliert vorgestellt. Er nahm Kenntnis von der Höhe der gesamten Investition und den unterschiedlichen Möglichkeiten der Finanzierung durch die Bürgergemeinde selber an diesem Projekt. Wenn alles nach Plan läuft, kann dieses Geschäft an der Novemberversammlung den Bürgern zur Abstimmung vorgelegt werden. Eine Anfrage um finanzielle Beteiligung an der Neuauflage des Liestaler Kulturkalenders hat der Bürgerrat positiv beantwortet. Neu soll der Kalender im LiMa integriert werden und

fünfmal jährlich erscheinen. Im Gegensatz zum Liestal aktuell, welches in rund 7'000 Haushaltungen verteilt wird, werden durch die Neuausrichtung rund 25'000 Haushalte auch in angrenzenden Gemeinden bedient. Der Bürgerrat ist der Meinung, dass dies ein sinnvolles Engagement im Rahmen der Kulturförderung auf verschiedenen Ebenen darstellt und klar auf der strategischen Ausrichtung der Bürgergemeinde liegt. Weitere Themen in der Bürgerratssitzung waren die Planung sowie die Gebührenentscheide i.S. Einbürgerungen sowie die Genehmigung der internen Leistungsaufträge. Mit den internen

Leistungsaufträgen werden Aufgaben, welche der Forstbetrieb für die Öffentlichkeit erbringt, klar definiert, im Umfang umschrieben und ausgewiesen. Spätestens beim Budget 2016 soll es das erste Mal zum Einsatz kommen und dann auch in der Rechnung entsprechend eingebaut werden. Dadurch soll auch ein transparenter Leistungsausweis der Dienstleistungen für die Allgemeinheit entstehen. Da es sich um interne Leistungsaufträge handelt, hat es keinen direkten Einfluss auf das Endergebnis der laufenden Rechnung, sämtliche Leistungen erhalten aber ein klares Preisschild.

Terminverschiebung Bürgergemeindeversammlung 14.9.2015

Die Bürgergemeindeversammlung vom 14.9.2015 findet definitiv statt. Allerdings wird diese aus organisatorischen und logistischen

Gründen verschoben. **Neu: Bürgergemeindeversammlung, 21.9.2015, im Kirchgemeindehaus Martinshof**

Herzliche Gratulation



Jeremias Heinimann

Wir gratulieren Jeremias Heinimann, unserem Forstwart-Lernenden, zur erfolgreich bestandenen Lehrabschlussprüfung. Er wird noch bis im Frühjahr 2016 in unserem Forstbetrieb bleiben.