



## Bauprojekt Grammet – Zwischenbericht, Ausblick



Von Daniel Sturzenegger, Bürgerrat Departement Finanzen, Liegenschaften und Personalwesen

### Rückblick

Entsprechend der Bedeutung des Projekts hat der Bürgerrat die Planung mit Sorgfalt begleitet. Hier eine kurze Beschreibung der wichtigsten Stationen in der Projektentwicklung:

- Über Jahrzehnte war die Fläche als ÖW-Zone für einen Schulhausbau reserviert, bis der Einwohnerrat eine Umzonung des Gebiets bewilligt und für die Parzelle eine Bebauung mit Quartierplanpflicht definiert hat. Im Sinne einer Zwischennutzung war das Land über 40 Jahre an den Familiengartenverein Chaibacher verpachtet.
- Der Bürgerrat hat diese Änderung des Quartierplans zum Anlass genommen, die Machbarkeit einer Überbauung konkret zu prüfen. Es zeigte sich rasch, dass das Projekt zwar nicht ohne Stolpersteine realisiert werden kann, aber hoch interessant ist, und so wurde 2012 der Vertrag mit dem Verein «Familiengarten» vorsorglich per 2014 gekündigt. Eine Bepflanzung wurde nachträglich bis Ende 2016 bewilligt.
- Seit Jahren besteht die Einsicht, dass der Bürgerrat für die strategischen Entscheide einsteht und dass in Verwaltung und Betrieb nicht in jedem Fachgebiet alles nötige Fachwissen bei betriebsfernen Themen verfügbar sein kann. Dementsprechend hat der

Bürgerrat die Zusammenarbeit mit Immobilienspezialisten gesucht und in Form der Firma Piora AG einen Partner gefunden, der in der Entwicklung vergleichbarer Projekte nachweislich Erfahrung und Erfolge vorweisen kann.

- Die Bürgergemeindeversammlung hat im Herbst 2013 der Absichtserklärung (Letter of Intent) zugestimmt, wonach der Bürgerrat mit der Piora AG, Basel, die Planung an die Hand nehmen kann und die Handlungskompetenz erhält, das Projekt umzusetzen.
- Als nächstes wurde ein eingeladenen Architekturwettbewerb (nach SIA Norm 142) mit 10 Teams durchgeführt. Das Resultat wurde im späten Herbst 2014 öffentlich publiziert. Damit war der äussere Rahmen und der Inhalt der Wohnsiedlung für den Quartierplan «Grammet» definiert.
- Im Sommer 2015 wurde der Stadtbaukommission das Wettbewerbsresultat präsentiert.
- Im Herbst 2015 wurde der Entwurf Quartierplan ausgearbeitet, im Winter erfolgte eine erste Vorprüfung.
- Im Winter 2015 wurden der Stadtbaukommission das Projekt und der Quartierplan vorgelegt. Die Stadtbaukommission hat das grüne Licht für die Ausarbeitung des Quartierplans erteilt. Damit war die Hürde des Tatbeweises für das Erfüllen der Quartierplanpflicht erbracht.

### Finanzierung

- Im Frühling 2015 begannen die ersten Verhandlungen betreffend Finanzierung des Projekts. Im November 2015 wurden der Bürgergemeindeversammlung (BGV) fünf Varianten für die Finanzierung des Bauvorhabens vorgestellt, drei davon wurden priorisiert und weiterbearbeitet. Über das Projekt wurde an diesem Anlass ausgiebigst orientiert.
- Angesichts der Tragweite des Entscheids informierte der Bürgerrat im April 2016 die Bürgergemeindeversammlung nochmals detailliert über drei verbleibende Varianten der Finanzierung.

- Anlässlich der BGV im Juni 2016 verabschiedeten die Bürger das Finanzierungskonzept, wonach die Bürgergemeinde das eine Haus selber realisiert und das zweite Haus durch einen Investor finanziert wird. Der Landanteil für das zweite Haus wird verkauft, der Erlös bildet einen Teil der Finanzierung für das Haus der Bürgergemeinde.
- Anschliessend wurde das Haus 2 (plus Anteil UNG) in einem eingeladenen Investorenwettbewerb von Piora /FSI ausgeschrieben (ausschliesslich Schweizer Investoren). Aus den eingereichten Angeboten wurde Ende 2016 die Crédit Suisse, Zürich ausgewählt.
- Am 19. Januar 2017 wurde zwischen der Bürgergemeinde und Piora AG vertreten durch FSI AG, Basel, die Vereinbarung über die Projektentwicklung im Hinblick auf den Abschluss des Totalunternehmer-Werkvertrages abgeschlossen.

Die Art und Weise der Finanzierung war also definiert, das Vorhaben nahm jetzt vollen Schub auf. Während die bisherigen Planungen eher grundsätzlicher Natur waren, wurden nun die «inneren Werte» der Liegenschaft konkretisiert. Hierbei zeigte sich die Zusammenarbeit zwischen dem Bürgerrat, dem beauftragten Bautreuhänder der Bürgergemeinde sowie den Immobilienspezialisten der Crédit Suisse von der besten Seite. Da das zweite Gebäude Bestandteil eines Immobilienfonds der Crédit Suisse werden soll, werden von dieser Seite höchste Anforderungen an die Qualität gestellt, damit deren Gebäude auch mit «Green-Property» zertifiziert wird. Der Qualitätsstandard des Gebäudes der Bürgergemeinde Liestal ist ebenfalls auf diesem Level festgelegt.

### Quartierplan und Bauprojekt

- Im Frühling 2016 folgte die kantonale Vorprüfung, im September der Stadtratsabschluss zur Überweisung des Quartierplans an den Einwohnerrat.

- Im Dezember 2016 besprach der Einwohnerrat den Quartierplan in erster Lesung, im Januar 2017 verabschiedete er den Quartierplan in seiner zweiten Lesung einstimmig.
- Dabei verlangt der Einwohnerrat vom Stadtrat «in den Verhandlungen (zum Quartierplanvertrag) darauf hinzuwirken, dass sich die Investoren am Doppelkindergarten substantiell finanziell beteiligen».
- Im Quartierplanvertrag mit der Stadt wurde in der Folge ausgehandelt, dass die Stadt die Räumlichkeiten zu Konditionen des Rohbaus mietet. Zudem tragen die Bürgergemeinde und die Crédit Suisse die Ausbaukosten. Der abgetrennte Aussenbereich wird mietkostenfrei durch den Kindergarten benutzt werden können. Die Investoren tragen überdies die Investition für eine Erstausrüstung des Aussenspielplatzes mit Spiel- und Klettergeräten.

### Ausblick

- Am 16. August 2017 gingen die gesamten Unterlagen zum Kanton in Erwartung des Regierungsratsbeschlusses (RRB) zum Quartierplan. Im vierten Quartal 2017 dürfte dieser Beschluss zum Quartierplan vorliegen.
- Ende August Anfangs September 2017 wird das «Gestaltungskonzept aussen» bzw. die Aussenraumgestaltung den zuständigen

- Kommissionen des Stadtrates unterbreitet.
- Im Oktober 2017 erfolgt die Finalisierung der Grundlagen im Hinblick auf die Realisierung. Insbesondere werden die Gestaltungs-, Farb- und Material-Konzepte von der Bürgergemeinde und Crédit Suisse verabschiedet.
- Mit der Baubewilligung darf Ende 2017 gerechnet werden.
- Die Ausschreibung der Bauarbeiten durch den Totalunternehmer erfolgt anfangs 2018.
- Die Realisierung beginnt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2018 und dauert zwanzig Monate.

Der Bürgerrat ist erfreut über den bisherigen Verlauf der Planungsarbeiten und wird auch die Bauphase mit gleichem Elan begleiten.

## Aus dem Bürgerrat

An seiner ersten Sitzung nach den Sommerferien vom 15. August 2017 hat sich der Bürgerrat ein erstes Mal mit dem Budget 2018 beschäftigt. Die Aufgabenbereiche der Bürgergemeinde und die Anforderungen haben in den letzten Jahren stark zugenommen und es ist sehr wichtig, dass sich nun der Bürgerrat auf die Gestaltung der Zukunft konzentriert. Die Finanzflüsse aus der Deponie Höli ermöglichen der Bürgergemeinde ein sehr solides Fundament in Bezug

auf das Eigenkapital aufzubauen. Es ist aber wichtig, dass wir uns auch bezüglich der Organisationsstruktur den neuen Gegebenheiten und Herausforderungen anpassen. Das Budget 2018 widerspiegelt diese Stossrichtung und auch der Finanzplan wurde überarbeitet. Insbesondere mit der voraussichtlichen Realisierung der Grammetüberbauung erhält dieses Instrument eine neue, sehr wichtige Funktion. Im Weiteren hat der Bürgerrat auch die neue Ver-

einbarung bezüglich finanzieller Beteiligung am Waldstrassenunterhalt mit der Stadt Liestal genehmigt. Mit der Inkraftsetzung des WEP wurde dieses Dokument angepasst. Die Höhe des Beitrages der Stadt an den Strassenunterhalt wurde unverändert bei CHF 75'000.00 pro Jahr belassen, es gab aber bezüglich der Berichterstattung ein paar Änderungen. Wie an jeder Sitzung wurden auch wieder diverse Protokolle zu Einbürgerungsgesprächen genehmigt.

## Einladung zur Bürgergemeindeversammlung

**Montag, 18. September 2017, 19 Uhr, im Stadtsaal** (Rathaus Liestal, 3. Stock; bitte Eingang Salzgasse benutzen!)

### Traktanden

1. Protokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 12. Juni 2017
2. Antrag: Sponsoring Sport- und Volksbad Gitterli AG
  - a) Teilübernahme Investitionen der Sanierung (Vorlage Nr. 30/2017)
3. Einbürgerungswesen
  - a) Einbürgerungsgesuche (Vorlagen Nr. 21-29/2017)
4. Informationen aus dem Bürgerrat und der Verwaltung der Bürgergemeinde
5. Verschiedenes

Am Schluss der Versammlung findet die Übergabe der Bürgerbriefe an die Neubürgerinnen und Neubürger statt. Zum anschliessenden Begrüssungsumtrunk sind alle Teilnehmenden der Bürgergemeindeversammlung herzlich eingeladen. An der Bürgergemeindeversammlung sind alle mündigen Personen mit Liestaler Bürgerrecht und Wohnsitz im Kanton Basel-Landschaft stimmberechtigt. Bitte tragen Sie einen gültigen, amtlichen Ausweis mit eingetragenem Bürgerrecht mit sich. Das Protokoll der letzten Bürgergemeindeversammlung kann bei der Bürgergemeindeverwaltung an der Rosenstrasse 14 (Büros im Mehrfamilienhaus im 1. Stock) eingesehen werden. Die schriftlichen Unterlagen erhalten Sie bei der Bürgergemeindeverwaltung oder am Informationsschalter im Rathaus. Liestal, im September 2017. Der Bürgerrat

## Sichternhof Es ist wieder Wildsaison

Der Herbst nähert sich in grossen Schritten. Langsam färbt sich der Wald bunt und die Jäger sind auf der Pirsch. In diesen Tagen eröffnen wir unsere Wildsaison. Aus regionaler Jagd (Jagdgesellschaft Kutzenkopf) haben wir auf unserer Speisekarte: Rehschnitzel, Rehpfleger, Rehrücken, Wildsauragout, Wildsau-Steak und Wildsau-Kotelett. Wir hoffen auf einen goldenen Herbst und freuen uns auf Ihren Besuch.

Patrick Class und Verena Hofer vom Restaurant Sichternhof

