



Entwicklungs- und Finanzplan 2025-209 – Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Grundlage

Das Büro hat an der Sitzung vom 24. Oktober 2024 die Vorlage EP 2025-2029, Nr. 2024-9 zur Vorberatung an die Bau- und Planungskommission überwiesen.

2. Einführung EP an gemeinsamer Sitzung

Die Einführung in den EP 2025-2029 fand als gemeinsame Sitzung der FIKO, SBK und BPK zusammen mit dem Stadtrat statt.

Die Vorstellung des aktuellen EP wurde vorwiegend durch den Stadtpräsidenten vorgenommen. Der EP orientiert sich wiederum an den folgenden 9 strategischen Handlungsfelder:

- «Energie, Klima und Umwelt»
- «Positionierung, Innovation und Standortförderung»
- «Wohn- und Aufenthaltsqualität»
- «Soziale Sicherheit»
- «Mobilität»
- «Öffentliche Sicherheit»
- «Bildung»
- «Finanzielle Sicherheit»
- «Fortschrittliche Verwaltung»

Dabei wurde die Lebensqualität in der Kantonshauptstadt Liestal herausgestrichen. Diese Lebensqualität beruht vor allem auf den folgenden 5 Pfeilern:

- Mobilität
- Wirtschaft
- Bildung
- Gesundheit
- Kultur, Sport und Freizeit

Die folgenden Stichworte sind dabei massgebend:

- Technologische Entwicklung und Digitalisierung
- Nachhaltiger Einsatz der Ressourcen
- Schutz der Umwelt
- Soziale Sicherheit

Für die Stadt ist in allen Bereichen die finanzielle Sicherheit und Stabilität von grösster Bedeutung. Das Geld muss vorhanden sein, dass die angestrebten Ziele erreicht werden können. Dazu gehört natürlich auch das angestrebte Bevölkerungswachstum, dass die neu geschaffene Infrastruktur entsprechend genutzt werden kann. Das Wachstum der Bevölkerung ist jedoch schwer abzuschätzen. Die entsprechenden Szenarien liegen vor und es wird sich zeigen, welches für die nächsten Jahre zum Tragen kommt. Es kann jedoch mit einer weiteren Zunahme von 0.7% pro Jahr gerechnet werden.

Die Verbesserung der Finanzen der Stadt Liestal ist auch in den nächsten Jahren die grösste Herausforderung. Eine konsequente Aufgabenüberprüfung muss durchgezogen werden, dass die gesteckten finanziellen Ziele der Stadt für die nächsten Jahre erreicht werden können. Trotzdem muss damit gerechnet werden, dass mit den anstehenden Investitionen weiteres Fremdkapital aufgenommen werden muss und somit die Verschuldung wie auch die Zinslast noch weiter ansteigen wird.

Die Fragen an den Stadtpräsidenten zielten somit auch auf folgenden Kernthemen:

- Verschuldung
- Masterplan Rheinstrasse
- Zukunft Kantonsspital
- Bevölkerungswachstum
- Auslastung der Schulhäuser

Zum Thema Verschuldung erklärt der Stadtpräsident, dass die momentanen und zukünftigen Kredite günstig aufgenommen werden können und Zahlungsunfähigkeit kein Thema ist. Ebenso ist die Stadt bezüglich der freien Flächen an der Rheinstrasse mit dem Kanton in intensivem Kontakt. Hingegen wäre der Weggang des Kantonsspitals ein herber Schlag für die Stadt und das Gewerbe. Der Stadtrat setzt sich intensiv für den Erhalt ein.

Das Bevölkerungswachstum ist von sehr unterschiedlichen Punkten abhängig. Vor allem sind gewisse Baubewilligungen wegen Einsprachen noch hängig. Das angestrebte Wachstum sei auf jeden Fall nachhaltig und qualitativ gut verkräftbar. Der Einfluss auf die zukünftige Auslastung der Schulhäuser ist noch schwieriger einzuschätzen, weil die Verschiebungen durch Neuzugänge und Abgänge auf die nächsten Jahre nicht vorhersehbar sind.

3. Beratungen der BPK

Die BPK behandelte den EP an 2 Sitzungen. Die BPK behandelte wiederum vorwiegend die Bereiche Hochbau/Planung und Tiefbau. An den Sitzungen erläuterten die zuständige Stadträtin und der Stadtrat ihre Bereiche. Für die Detailerläuterungen wurden sie von den jeweiligen Bereichsleitern unterstützt.

3.1 Bereich Hochbau

Im Bereich Hochbau/Planung drehten sich die Fragen um die folgenden Themen:

- ISOS und die Auswirkungen
- Verkauf von Land oder Liegenschaften
- Perimeter Rheinstrasse
- Wohnungsbau und Wohnqualität
- Verkehrskonzepte
- Schulanlagen
- Parkhaus Altstadtblick
- Deponie Höli
- Klimazwischenbericht II
- Neuer Stadtsaal
- Feuerwehrmagazin

Zu den einzelnen Themen sind die folgenden Bemerkungen zu machen.

3.1.1 ISOS und die Auswirkungen

Aktuell läuft in Liestal die Überprüfung der im ISOS ausgeschiedenen Gebiete. Die Gebiete werden durch eine Fachkommission begangen und es werden Fachgutachten einzelner Objekte erstellt. Daran beteiligt ist der Denkmalschutz, der Heimatschutz, eine Kunsthistorikerin und ein historischer Landschaftsgärtner. Es handelt sich aktuell um ca. 50 Gebäuden, die betrachtet werden.

Das Ziel dieser ISOS-Überprüfung ist, die rechtlichen Grundlagen zu verbessern, dass nicht jeder mann Einsprache gegen Baugesuche machen kann, nur weil er das Gefühl hat, es entspreche nicht

dem ISOS. Die Arbeiten sind in vollem Gange und es wird daraus eine eigentümerverbindliche Mutation des ISOS-Zonen-Reglementes geben. Dieses Vorgehen sollte zu weniger langwierigen Gerichtsprozessen führen.

3.1.2 Verkauf von Land oder Liegenschaften

Die BPK ist grundsätzlich gegen einen Verkauf von Land oder Liegenschaften. Die BPK wartet gespannt auf die Liegenschaftsstrategie der Stadt, die ausgearbeitet wird. Für Liegenschaften wie dem Feuerwehrmagazin, der SA Mühlmatt und dem Kindergarten Gräubern müssen gute Alternativen für die weitere Nutzung gefunden werden, dass es der Stadt finanziell etwas bringt.

3.1.3 Perimeter Rheinstrasse

Die Stadt ist in engem Kontakt mit dem Kanton, dem dieses Gebiet im Wesentlichen gehört. Es gibt eine Planungsvereinbarung mit dem Kanton, die ausgehandelt ist und demnächst unterschrieben wird. Auch die Pfrund gehört in diesen Perimeter und auch für diese Liegenschaft existieren noch keine konkreten Ideen für eine Nutzung ab 2026.

3.1.4. Wohnungsbau und Wohnqualität

Die Stadt ist sehr daran interessiert, dass einerseits der Wohnungsbau gefördert wird und auch die Wohnqualität hochgehalten wird. In den Unterlagen der Masterplanung Rheinstrasse und dem Pflichtenheft für die Arealentwicklung Gräubern ist klar festgehalten, dass eine soziale und funktionale Durchmischung sowie eine hohe Lebensqualität für Nutzende und Bewohnende angestrebt wird. Die BPK erwartet, dass bei neuem Wohnraum darauf geachtet wird, auch bezahlbare Wohnungen zu erstellen.

Aktuell haben wir in Liestal keinen Leerstand an Wohnungen, was bezüglich moderater Mietzinsen nicht optimal ist. Mit den neu geplanten Wohnungen könnte sich das zukünftig etwas entspannen.

3.1.5 Verkehrskonzepte

Die neue Erschliessungsstrasse als Teil des QP Bahnhofcorso wird von der SBB geplant und gebaut. Für dieses Projekt wurde im QP ein Kostenteiler zwischen SBB, Kanton und Stadt vereinbart. Dies wurde im EP nicht korrekt abgebildet. Der Kredit für den Anteil der Stadt am Bauprojekt wird dem Einwohnerrat mit einer Sondervorlage vorgelegt werden. Die BPK zieht jedoch in Zweifel, ob das Projekt tatsächlich im 2026 und 2027 umgesetzt werden muss. Auch das Kosten-Nutzenverhältnis wurde hinterfragt. Von Seiten SBB gibt es bezüglich des Hochhauses noch keinerlei Informationen für das weitere Vorgehen.

Ein weiteres Stichwort bezüglich Verkehrs ist das Tunnelprojekt der A22. Dieses Projekt wird als Stadt-Renaturierung gehandelt und somit stehen praktisch alle Parteien sowie der VCS und der TCS dahinter. Leider ist beim Bund dieses Projekt noch nicht weit fortgeschritten. Das ASTRA hat jedoch zugesichert, dass im Jahr 2026 mit ersten Studien gestartet wird.

3.1.6 Schulanlagen

Die finanzielle Belastung der Stadt in Bezug auf Schulanlagen wird für die längere Zukunft sehr hoch bleiben. Deshalb muss auch die Gesamtsanierung der SA Rotacker zurückgestellt werden. Leider müssen auch ökologische und energetische Überlegungen wie PV-Anlagen zurückgestellt werden. Zudem handelt es sich bei der SA Rotacker um ein historisches Gebäude, bei dem auch die Denkmalpflege ein Wort mitzureden hat. Trotz allem ist zu hoffen, dass nach der Neubesetzung der offenen Projektleiterstellen im Hochbau eine Sondervorlage erarbeitet werden kann.

3.1.7 Parkhaus Altstadtblick

Der Mietvertrag ist mit dem Investor ausgehandelt und unterschrieben worden, mit dem Vorbehalt des Finanzierungsbeschlusses durch den Einwohnerrates. Dieser Beschluss ist noch nicht gefällt und die rechtlichen Abklärungen laufen noch. Der Text im EP ist somit noch als Absicht zu verstehen.

3.1.8 Deponie Höli

In den Verhandlungen mit der Bürgergemeinde war es für die Stadt sehr wichtig, dass eine maximale jährliche Ablagerungsmenge festgelegt werden konnte und dass die Stadt finanziell in Form einer Inkonvenienzentschädigung auch etwas davon hat.

3.1.9 Klimazwischenbericht II

Im Klimazwischenbericht II werden die Analyseresultate der Klimagasbilanz für das Gemeindegebiet (Territoriale Bilanz) in Aussicht gestellt, was bisher noch nicht geschehen ist. Die BPK ist sehr interessiert an diesen Resultaten und hätte von diesen auch einen Einfluss auf den vorliegenden EP erwartet.

3.1.10 Neuer Stadtsaal

Nicht nur die BPK wartet sehnlichst auf den neuen Stadtsaal im Engel. Nach der Einreichung des Baugesuchs ist nun zu hoffen, dass die Eröffnung im November 2025 stattfinden kann und nicht noch weitere Verzögerungen zu erwarten sind. Belegung 200-350 Personen.

3.1.11 Feuerwehrmagazin

Der Budgetkredit von CHF 300'000 gibt der Verwaltung den notwendigen finanziellen Handlungsspielraum. In einem ersten Schritt wird geprüft, ob der Werkhof im Gebäude oder auf dem Gelände Platz hätte und ob ein Umzug machbar und sinnvoll wäre. Je nach Resultat der ersten Abklärungen könnte mit diesem Kredit eine vertiefte Machbarkeitsstudie erstellt werden. Die BPK setzt sich dafür ein, das Areal im Eigentum zu behalten.

Bereich Tiefbau

In einem ersten Teil wurden die Investitionen im 2025 und 2026 erläutert. Dabei sind die folgenden Schwerpunkte besprochen worden:

- Sanierung Mattenstrasse: ist mittlerweile an die BPK überwiesen worden.
- Sanierung Weiermattbrücke: Projekt im Jahr 2025 und Realisierung im Jahr 2026
- Parkleitsystem: Abklärungen bezüglich Aufstellung der Panele dauern noch an. Datum für die Umsetzung kann noch nicht angegeben werden.
- Unwetterschäden Sichternstrasse: Vorlage wird voraussichtlich bis Mitte 2025 kommen.
- Helgenweidleitung: Für die Wasserversorgung ist das eine «Angststrecke» und muss noch im 2025 ersetzt werden.
- Sanierung Fussgängersteg Grammet: Projekt im 2025 und Realisierung im 2026

Weitere Projekte werden in Absprache mit der ebl und dem Kanton angegangen, so dass die Synergien voll ausgeschöpft werden können.

Ein wichtiges Projekt für die Wasserversorgung ist das Reservoir Burg, das bis Ende 2026 fertig gestellt werden soll.

Es wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Unternehmer aktuell und bis auf weiteres gut ausgelastet sind und sich daraus höhere Offertpreise ergeben. Auch Preissteigerungen beim Material und bei den Löhnen wirken sich aus. Die Projekte müssen genauer geplant werden und die Kostenermittlung mittels Ausschreibungen müssen noch vor dem Kreditantrag durchgezogen werden. Das hat zur Folge, dass eine Projektleiterstelle ausgeschrieben werden musste.

Zu Diskutieren waren die hohen Kosten der Erschliessungstrasse zum Bahnhofcorso. Obwohl bezüglich des Hochhauses von der SBB noch nichts bekannt ist, ist die Realisierung im EP in den Jahren 2026 und 2027 eingestellt. Nach Meinung der BPK sollte der Zeitpunkt für diese Umsetzung überdacht werden.

4. Würdigung

Die BPK würdigt und unterstützt die gewählte Strategie der letzten Jahre und die kostenbewusste Planung und Umsetzung der Bauvorhaben für die Zukunft. Für die meisten BPK-Mitglieder ist der EP gut nachvollziehbar und verständlich. Man ist sich des beschränkten Einflusses bewusst. Es wird angeführt, dass die Schwerpunkte und die Prioritätensetzung fehlen oder schwer erkennbar ist. Es wird zudem sehr positiv angemerkt, dass bei den vielen laufenden und zukünftigen Projekten der Überblick vorhanden ist und die Planung der Investitionen für die nächsten Jahre aufgezeigt werden kann. Die benötigte Personalsituation für die Umsetzung muss sehr gut im Auge behalten werden.

Ganz allgemein kann beim Tiefbau der rote Faden besser aufgezeigt werden. Zudem besteht dort auch die Möglichkeit, Synergien mit anderen Unternehmen und mit dem Kanton zu nutzen, was bezüglich Finanzen einen positiven Effekt hat.

Die grossen finanziellen Belastungen ergeben sich im Hochbau mit den Grossprojekten wie dem Bahnhof, den Neubauten und den Altlasten bei den Schulhäusern. Auch zukünftig ist die finanzielle Lage im Hochbau und somit bei der Stadt angespannt. Umso mehr muss darauf geachtet werden, Alternativen aufzuzeigen damit die gesamthaft besten Lösungen umgesetzt werden können.

5. Antrag

Die Bau- und Planungskommission (BPK) beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, die beratenen Abschnitte des Entwicklungsplans 2025-2029 zur Kenntnis zu nehmen.

Peter Bürgin, Präsident BPK Liestal

Liestal, 11. Februar 2025