



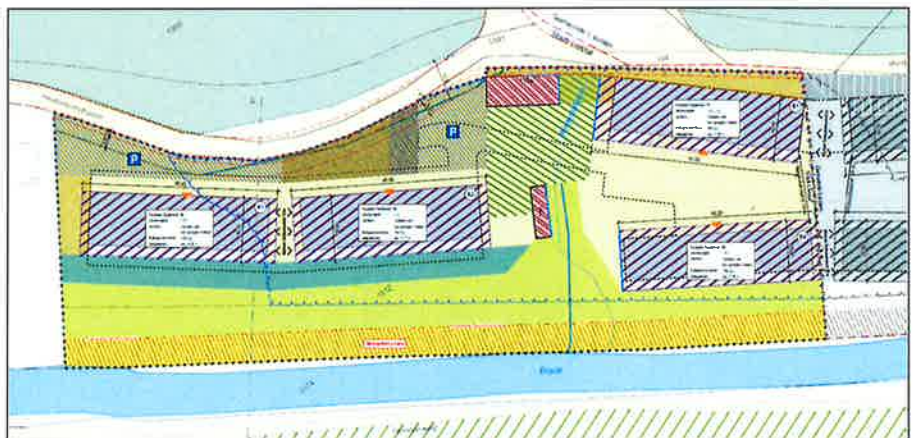
**Quartierplan Cheddite II  
Kenntnisnahme der überarbeiteten Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem denkmalpflegerischen Gutachten Hanak und erneute Beschlussfassung**

**Kurzinformation**

Das Kantonsgericht Basel-Landschaft hat in seinem Urteil vom 15. Mai 2019 die Beschwerde des Baselbieter Heimatschutzes gutgeheissen und die Genehmigung der Quartierplanvorschriften "Cheddite II, Teilgebiet Stadt Liestal" verweigert. Begründet wurde dieses Urteil primär mit der rechtsungenügelichen Interessenabwägung. Gemäss Erwägungen des Kantonsgerichtes fehlt das Fachgutachten zur Schutz- und Erhaltenswürdigkeit der bestehenden Gebäude innerhalb des Planungssperimeters. Die Interessenabwägung konnte mangels Fachgutachten zu diesem Aspekt nicht vollumfänglich durchgeführt werden.

Gestützt auf die erneute Interessenabwägung, welche auf den Erkenntnissen aus dem seither erstellten Fachgutachten Hanak zur Schutzwürdigkeit des Industriebaus Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal basiert, überwiegen die Interessen am Abbruch des Verwaltungsgebäudes und des Wohngebäudes den Interessen des Schutzes.

Der Stadtrat beantragt dem Einwohnerrat deshalb, gestützt auf die Interessensabwägung, die unveränderte Quartierplanung Cheddite II zu beschliessen.



*Quartierplan Cheddite II – Teilgebiet Stadt Liestal*

**Antrag/**

Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanung Cheddite II bestehend aus :

- Quartierplanreglement „Cheddite II, Teilgebiet Liestal“, Stand 06.09.2016, inklusive Zusatzanträge 4.1 der BPK vom 29. März 2017
- Quartierplan „Cheddite II“, (Teilgebiet Stadt Liestal), Situation und Schnitte 1:500 vom 06.09.2016
- Mutation Zonenplan Siedlung, Liestal (Parz. Nr. 2402 und 3227), Stand 06.09.2016

Liestal, 30. Juni 2020

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer

# DETAILINFORMATIONEN

## 1. Ausgangslage

Der Quartierplan QP Cheddite II wurde am 29.3.2017 vom Einwohnerrat beschlossen und am 19. Juni 2018 vom Regierungsrat genehmigt. Grundlage hierfür war unter anderem der vom Stadtrat am 14. November 2017 beschlossene Planungsbericht.

Die Erwägungen zur **Siedlungsentwicklung nach innen und der Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen an diesem Ort** sowie die Zielsetzung einer **kompakten Siedlung** sind im Kapitel 6 des Planungsberichts zur Quartierplanung Cheddite II ausführlich dargelegt.

Am 29. Juni 2018 reichte der Verein Baselbieter Heimatschutzes folgende Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft ein:

„Es sei der Entscheid Nr. 2018-962 des Regierungsrats vom 19. Juni 2018 aufzuheben und dem Quartierplan <Cheddite II, Teilgebiet Stadt Liestal> so- wie Mutation <Parzellen Nrn. 2402 und 3227> zum Zonenplan Siedlung, die Genehmigung zu verweigern.“

In der ergänzenden Beschwerdebegründung vom 5. Oktober 2018 beantragt der Beschwerdeführer zusätzlich, „die Stadt Liestal sei anzuweisen, gestützt auf ein noch zu erstellendes Gutachten eine rechtsgenügende Interessenabwägung zwischen Schutz- und Erhaltenswürdigkeit der Chedditefabrik einerseits und dem Interesse an der möglichst hohen baulichen Nutzung des Areals andererseits vorzunehmen und entsprechend dem Ergebnis dieser Interessenabwägung den Quartierplan so zu ändern, dass die schützens- und erhaltenswerten Bauten und Anlagen erhalten blieben. Verfahrensmässig beantragt der Beschwerdeführer, es sei bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) ein Gutachten zur Schutz- und Erhaltenswürdigkeit der Chedditefabrik einzuholen.“

Das Kantonsgericht Basel-Landschaft hat in seinem Urteil vom 15. Mai 2019 die Beschwerde des Baselbieter Heimatschutzes gutgeheissen und die Genehmigung der Quartierplanvorschriften "Cheddite II, Teilgebiet Stadt Liestal" verweigert. Begründet wurde dieses Urteil primär mit der rechtsungenügenden Interessenabwägung. Gemäss Erwägungen des Kantonsgerichtes fehlt das Fachgutachten zur Schutz- und Erhaltenswürdigkeit der bestehenden Gebäude innerhalb des Planungssperimeters. Die Interessenabwägung konnte mangels Fachgutachten zu diesem Aspekt nicht vollumfänglich durchgeführt werden.

Diese Interessenabwägung ist nun nachzuholen und der Einwohnerrat muss erneut über die Quartierplanung entscheiden.

## 2. Interessenabwägung

### 2.1. Gutachten zur Schutz- und Erhaltenswürdigkeit

Zunächst wurde durch die Stadt bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege abgeklärt, ob diese Kommission ein Gutachten zur Schutz- und Erhaltenswürdigkeit erstellen würde. Sie hat dies abgelehnt.

Die Stadt Liestal hat daraufhin einen neutralen Gutachter beauftragt mit der Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Industriebaus Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal und Lausen. Herr Michael Hanak, Kunst- und Architekturhistoriker lic. phil. I, Zürich hat sein Gutachten im Auftrag des Stadtbauamtes Liestal im Dezember 2019 (im Folgenden: Bericht Hanak) erstattet. Gemäss diesem Gutachten sind auf dem Gemeindegebiet Liestal das Verwaltungs- und Wohngebäude, Heidenlochstrasse 112 und das Transformatorenhaus und Wasch- und Badehaus, Heidenlochstrasse 116 schützenswert. Die übrigen vier schützenswerten Gebäude befinden sich alle auf dem Gemeindegebiet Lausen im sogenannten Windental. Das Windental liegt ausserhalb des Planungssperimeters, weshalb die vom Gutachter als schützenswerte Gebäude bezeichneten Bauten nicht schwergewichtig in die Interessenabwägung einfließen dürfen.

Im umstrittenen Quartierplan Cheddite II wird der Erhalt des Transformatorenhauses und Wasch- und Badehauses (Gebäude Nr. 116) in seiner Substanz erhalten. Ebenso ist vorgesehen, die Garage (Gebäude Nr. 112a) zu erhalten. Nicht erhalten wird gemäss Quartierplan Cheddite II hingegen das Verwaltungs- und Wohngebäude (Gebäude Nr. 112). Damit besteht ein Konflikt zwischen den denkmalpflegerischen Anliegen und dem vorgesehenen Sondernutzungsplan.

## **2.2. Planungsziele / Planungsgrundsätze**

Die **Ziele** der Raumplanung sind in Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, vom 22. Juni 1979) festgehalten. Danach stehen der Bund, die Kantone und die Gemeinden in der Pflicht, dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Die genannten Gemeinwesen stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die gewünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei wird auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft geachtet. Mit den Mitteln der Raumplanung wird insbesondere angestrebt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und vor allem werden mit den Mitteln der Raumplanung die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und damit kompakte Siedlungen geschaffen, ausserdem sind die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 RPG).

Das Erreichen dieser Ziele wird erreicht mit der Beachtung der Planungsgrundsätze. Diese sind in Art. 3 RPG in den Grundzügen festgehalten. Neben der Sicherstellung von genügend Flächen für die Landwirtschaft, dem Freihalten von See- und Flussufern sowie dem Erhalt naturnaher Landschaften und Erholungsräume sowie der Wälder, sind die Siedlungen, sowie Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen. Die Siedlungen sind erstens nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und zweitens in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Dazu sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind und es sind Massnahmen zu treffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und zur Verdichtung der Siedlungsfläche. Diese Anforderungen an den Erhalt des Kulturlandes sowie die Verdichtung der Siedlungen, also die Innenentwicklung, ist ein Grundsatz, welcher bei der Revision im Jahr 2012 angenommen wurde und seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist. Mit dieser letzten RPG-Revision wurde der Auftrag erteilt für die innere Siedlungsentwicklung (dieser Begriff wird als Synonym zur Verdichtung verwendet).

Aus den verschiedenen Planungszielen, wie auch aus den verschiedenen Planungsgrundsätzen nach Art. 3 RPG ergibt sich, dass Raumplanung immer Interessenabwägung bedeutet. Ohne eine Interessenabwägung ist eine Raumplanung nicht denkbar. Jeder Nutzungsplan, ob allgemeiner Nutzungsplan oder Sondernutzungsplan, setzt zwingend eine Interessenabwägung voraus. Dies ergibt sich aus dem Bundesrecht, wie auch aus dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG). In dieser kantonalen Rechtsgrundlage wird in § 15 RBG explizit die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und die verdichtete Bauweise verlangt, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder anderer übergeordneter Planungsziele entgegenstehen. Als Instrument für diese Siedlungsentwicklung werden die Quartierpläne erwähnt sowie die Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.

### 2.3. Ermittlung der Interessen

Wie bereits festgehalten, ist Raumplanung immer Interessenabwägung. Die oft entgegenstehenden Interessen sind zu ermitteln, zu beurteilen und dabei die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen. Die so ermittelten und beurteilten Interessen sind möglichst umfassend zu berücksichtigen [Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000].

Als Methode der Interessenabwägung verlangt die Raumplanungsverordnung also Folgendes:

- Ermitteln der rechtlichen und tatsächlichen Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung sind;
- Bewerten dieser Interessen mit Hilfe ausgewiesener Massstäbe und
- Abwägung und Optimierung der ermittelten und bewerteten Interessen (AEMISEGGER/KISSLING, Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung, in Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.) Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung Zürich 2016, N 10 ff.).

Die möglichen betroffenen Interessen werden häufig anhand der Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und Art. 3 RPG) ermittelt. Neben diesen öffentlichen Interessen sind aber auch weitere, ausserhalb des Planungsrechtes relevante Interessen zu ermitteln. Dazu gehören insbesondere die Interessen der betroffenen Grundeigentümer oder Investoren und zu diesen letzteren Interessen gehört auch der Vertrauensschutz, als Teilaspekt des Grundsatzes der Planbeständigkeit (Art. 21 RPG).

Im konkreten Fall lassen sich folgende betroffenen Interessen ermitteln:

- Siedlungsentwicklung nach innen, also Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen
- Kompakte Siedlung
- Angemessene Wohnqualität
- Einordnung in die Landschaft
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Natur- und Heimatschutz
- Gewässerschutz
- Vertrauensschutz der privaten Betroffenen (Grundeigentümer, Investoren)
- Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten mit der benachbarten Gemeinde Lausen und dem Kanton.

Die Übereinstimmung des vorliegenden Quartierplanes "Cheddite II, Teilgebiet Stadt Liestal" mit den Interessen der inneren Siedlungsentwicklung, der Wohnqualität sowie die Erschliessungssituation und die Sicherstellung eines angemessenen Gewässerraums nach den Grundsätzen der Gewässerschutzgesetzgebung wurden im Rahmen der Planungsarbeiten geprüft und beurteilt. Die Ausführungen sind im Planungsbericht zusammengefasst wiedergegeben.

Der Umgang mit den bestehenden Bauten wurde zwar ebenfalls thematisiert, jedoch nicht in der erforderlichen Vertiefung. Dies wird nun anhand des Berichtes Hanak und der Eingaben der Verfahrensbeteiligten vorgenommen.

#### **2.4. Abwägung der Interessen Heimatschutz und Siedlungsentwicklung nach innen**

Der Gutachter führt zutreffend aus, dass die Cheddite-Fabrik ein wesentlicher Bestandteil der Liestaler Ortsgeschichte ist (Bericht Hanak, S. 17). Sie ist in sozial- und wirtschaftlicher Hinsicht wie auch bezüglich des Städtebaus, der zeittypischen Architektur und der architekturgeschichtlichen Aspekte von kommunaler Bedeutung.

Vorerst ist festzuhalten, dass der Gutachter nicht einen umfassenden Schutz des gesamten Ensembles / Industrieareals vorschlägt. Gemäss Beurteilung durch den Gutachter ist nicht das gesamte Areal schutzwürdig. Hinzu kommt, dass auf dem Gebiet Lausen (östliche Fortsetzung des Planungssperimeters) der Quartierplan Cheddite Lausen rechtskräftig und bereits vollzogen ist. In diesem angrenzenden Gebiet sind also bereits die neuen Bauten gemäss Quartierplan realisiert.

In städtebaulicher Hinsicht ist für das Industrieareal der Cheddite das Windental mit seinen vielen freistehenden, in zwei Reihen angeordneten Bauten prägend (Bericht Hanak, S. 19). Was mit den im Windental liegenden, vom Gutachter als kommunal schützenswert bezeichneten Gebäuden passiert, liegt ausserhalb der Kompetenz der Stadt Liestal. Hingegen hat sich die Gemeinde Lausen bereits dazu geäussert und gemäss dieser Stellungnahme beabsichtigt die Gemeinde Lausen nicht, die Gebäude im Windental integral unter Schutz zu stellen.

Nach der Beurteilung des Gutachters ist die Cheddite-Fabrik ein wesentlicher Teil der Liestaler Ortsgeschichte sowie der Industriegeschichte im Kanton Basel-Landschaft. Die Fabrikanlage ist im Kanton Basel-Landschaft einzigartig. Aus diesem Grund sind einige Gebäude der Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal und Lausen aufgrund des hohen sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Wertes, der besonderen städtebaulichen Bebauungsform und der zeittypischen architektonischen Gestaltung sowie auch der architekturgeschichtlichen Einschätzung kommunal schützenswert. Nach Auffassung des Gutachters sollen zumindest die bedeutendsten Kernbereiche und die wenig veränderten Gebäude des Ensembles in der typologischen Eigenart und Varietät der Fabrikanlage erhalten bleiben (Gutachten Hanak, Seite 17).

Die bezeichneten Gebäude sind gemäss Fachgutachter von kommunaler, aber nicht von kantonaler Bedeutung. Dies erklärt wahrscheinlich, weshalb sich die kantonale Denkmalpflege weder in der Zonenplanung, noch im Rahmen der Quartierplanung Cheddite I und Cheddite II bisher für den Erhalt der nun als schützenswert bezeichneten Gebäude geäussert hat. Offenbar wird der Stadt Liestal und der Gemeinde Lausen überlassen, ob einzelne Gebäude und welche Gebäude erhalten bleiben sollen.

Der Interessenkonflikt besteht nur in Bezug auf das Verwaltungs- und Wohngebäude. Das Transformatorenhaus und Wasch- und Badehaus soll gemäss streitigem Quartierplan erhalten bleiben. In Bezug auf dieses Transformatorengebäude ist der Interessenkonflikt minim und besteht lediglich darin, dass der Erhalt zwar mit dem Quartierplan gewährleistet ist, die Bezeichnung als kommunal schützenswertes Kulturdenkmal (§ 5 Abs. 1 lit. a DHG) formell aber nicht vorgenommen wird. Da es sich um Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung handelt, wird die Umgebung nicht einbezogen (§ 9 DHG gilt nur für kantonal schützenswerte Kulturdenkmäler). Mit der Quartierplanung und dem beabsichtigten Freiraum ist aber die Qualität der Umgebung raumplanerisch sichergestellt, so dass das Transformatorengebäude (und auch das Garagengebäude) gebührend in ihrer Einzigartigkeit zur Geltung kommen. Insofern ist dieser geringfügige, auf einen formellen Aspekt beschränkte Unterschied nicht entscheiderelevant.

Wird das Verwaltungs- und Wohngebäude unter kommunalen Schutz gestellt oder dessen Erhalt mit der Quartierplanung gewährleistet, so hat eine solche Massnahme Auswirkungen auf die übrigen Planungsgrundsätze und ermittelten Interessen. Am Standort des Verwaltungs- und Wohngebäudes sind zwei Baufelder für Neubauten bezeichnet. Damit wird eine Siedlungsverdichtung ermöglicht, welche in der Bauzone angestrebt wird. Die Verschiebung der vorgesehenen Baufelder unter gleichzeitiger Beibehaltung des Verwaltungs- und Wohngebäudes ist nicht möglich.

**Es stellt sich daher die Frage, ob das Interesse am Erhalt des Verwaltungs- und Wohngebäudes die raumplanerischen Interessen der inneren Siedlungsentwicklung überwiegt.**

Es ist unbestreitbar, dass mit dem Vollzug des vorliegenden Sondernutzungsplanes das Gebäude unwiderruflich verloren geht. Zu prüfen sind die Auswirkungen dieses Abbruches auf das Industrieareal und auf die Überbaubarkeit und Nutzung des Perimeters.

Die Planung sieht anstelle des Verwaltungs- und Wohngebäudes Neubauten vor. Auf der Fläche des Verwaltungs- und Wohngebäudes sind Baufelder für Neubauten platziert. Die geplante Konzentration der Hochbauten bringt den Vorteil mit sich, dass ein zentraler Freiraum zwischen den neuen Baufeldern östlich und westlich im Planungssperimeter und zwischen den beiden erhaltungswürdigen Bauten Garage und Transformatorengebäude realisiert werden kann. Zudem wird die Parkierung und die Zufahrt zur Parkierung zentral geregelt. Neben diesen Vorteilen ermöglicht der Abbruch des Verwaltungs- und Wohngebäudes einen ansprechenden Uferschutz entlang der Ergolz. Würde auf den Abbruch des Verwaltungs- und Wohngebäudes verzichtet, wäre eine solche Verdichtung nicht möglich.

Im Gesamtkontext schafft der mögliche Abbruch des Verwaltungs- und Wohngebäudes die Voraussetzungen für eine verdichtete Bauweise, eine zentrale Erschliessung für den MIV wie auch für den öffentlichen Verkehr sowie einen angemessenen Schutz des Uferbereichs eines öffentlichen Gewässers. Mit dieser planerischen Massnahme kann die weitgehend brachliegende Fläche genutzt werden für die innere Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig wird der Freiraum konzentriert in einer zentralen Fläche und dem Natur- und Gewässerschutz wird Rechnung getragen. In Anbetracht der Tatsache, dass gewichtige öffentliche Interessen für eine verdichtete Überbauung des Planungssperimeters sprechen, ist es vertretbar, wenn der Erhalt des Verwaltungs- und Wohngebäudes nicht gewährleistet wird und vom Schutz dieses Gebäudes abgesehen wird. Als Kompensation wird das Garagengebäude erhalten, welches zentral liegt und als Bindeglied zu den schutzwürdigen Bauten im Windental dient.

Zudem kommt hinzu, dass eine sinnvolle Nutzung des bestehenden Verwaltungs- und Wohngebäudes sowie dessen Aussenraums nicht möglich ist, dies insbesondere aufgrund der Lärmbelastung.

Müsste das Verwaltungs- und Wohngebäude erhalten bleiben, müsste der zentrale Freiraum geopfert werden und die Baufelder für die Neubauten würden zwischen das Verwaltungs- und Wohnhaus sowie zwischen das ebenfalls schützenswerte Transformatorengebäude platziert werden. Damit wäre der Zusammenhang mit den zu erhaltenden Gebäuden unterbrochen. Ablesbar wäre diese Verbindung nicht mehr, wenn Neubauten zwischen den bestehenden Gebäuden realisiert würden.

Ein Verzicht auf Neubauten auf den westlichen Flächen des Planungssperimeters wäre mit dem bundesrechtlichen Auftrag zur Verdichtung nicht vertretbar.

Hingegen ermöglicht der Erhalt des Garagengebäudes die Verbindung zum Windental mit den weiteren schutzwürdigen und prägenden Bauten. Damit wird ein Bezug geschaffen, welcher die wirtschaftliche und kulturhistorische Bedeutung weiter erleben lässt. Aus diesem Grund wurde, entgegen dem Quartierplan Cheddite I, nicht das Pächterhaus als erhaltenswürdig bezeichnet, sondern das Garagengebäude. Damit der Bezug zum Windental und damit zum Ensemble erhalten bleibt.

Dem Verzicht auf Neubauten in der westlichen Hälfte des Planungssperimeters kann aus raumplanerischen Überlegungen nicht zugestimmt werden. Die öffentlichen Interessen an der Verdichtung und inneren Siedlungsentwicklung sprechen für das Schaffen der rechtlichen Möglichkeiten, um in naher Zukunft im Planungssperimeter Cheddite II Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten realisieren zu können.

**Im konkreten Fall sprechen die Interessen im Konflikt Erhalt Verwaltungs- und Wohngebäude und Verdichtung zu Gunsten der Verdichtung. Dieses Interesse wiegt gegenüber dem Erhalt des Verwaltungs- und Wohngebäudes schwerer.**

Dieses Ergebnis der Interessenabwägung ist nachvollziehbar, wenn die Auswirkungen auf das übrige Planungsgebiet beachtet werden. Nicht nur dem Planungsgrundsatz der Verdichtung würde widersprochen, es würde auch der Gewässerschutz darunter tangiert sowie das Konzept des zentralen Freiraumes. Dieser zentrale Freiraum ist unter anderem Kernelement der Quartierplanung und als Kompensation für die Verdichtung erforderlich. Zudem werden zwei Gebäude, darunter ein vom Gutachter als schützenswert bezeichnetes Transformatorengebäude erhalten. Damit wird dem Heimatschutz im konkreten Fall genügend Rechnung getragen.

## **2.5 Untersuchung von Varianten**

Der Konflikt wurde mit der Planung zum QP Cheddite II, soweit möglich und vertretbar, gelöst und es wurde versucht, die gegensätzlichen Interessen möglichst zu optimieren und in die Planung zu integrieren.

Zu diesem Ergebnis hat ein umfassendes Variantenstudium geführt. Bereits bei der Erarbeitung der Planung wurden in Workshops die verschiedenen Überbaumöglichkeiten skizziert und diskutiert. Zudem wurden nach Vorliegen des Berichts Hanak erneut die Planung und mögliche Alternativen umfassend geprüft. Die entsprechende Zusammenstellung, inklusive der Auflistung der betroffenen Interessen und deren Bewertung ist vom Stadtbauamt Liestal aufgrund der Vorakten und der neuen Erkenntnisse aus dem Gutachten Hanak



aufgearbeitet und zusammengestellt worden. Es wird auf diese Zusammenstellung (Ergänzung zum Planungsbericht, Beilage 1) verwiesen.

Unter Bezugnahme auf diese Zusammenstellung wird auf den Unterschied zwischen der Variante 2 und 1 hingewiesen. Die Variante 1 beinhaltet den Quartierplan Cheddite II, wie er vom Einwohnerrat beschlossen wurde und der Streitgegenstand ist. Die Variante 1 b unterscheidet sich lediglich in Bezug auf die explizite Unterschutzstellung des Transformatorgebäudes und der Garage. Da jedoch lediglich eine kommunale Unterschutzstellung aufgrund der Bedeutung möglich ist, und der Umgebungsschutz bei kommunalen Objekten nicht explizit verlangt wird, ist eine formelle Unterschutzstellung der beiden Gebäude nicht erforderlich. Dies umso mehr, als die Qualität der Umgebung mit dem Quartierplan bereits sichergestellt ist.

**Die Interessenabwägung spricht für den Abbruch des Verwaltungs- und Wohngebäudes und die Festlegung von zwei Baufeldern für verdichtetes Bauen sowie für den zentralen Freiraum und die Schaffung einer Uferschutzzone.**

## **2.6 Private Interessen der Grundeigentümer**

Daneben machen auch die Grundeigentümer ihre privaten Interessen geltend. Die Privaten haben aufgrund der bisherigen Erkenntnisse darauf vertraut, dass sie das Planungsgebiet gemäss Quartierplan Cheddite II realisieren können. Das Verwaltungs- und Wohngebäude wurde im Zonenplan nicht als kommunal schützenswert bezeichnet. Im ISOS finden sich keine Erwähnung des Fabrikareals und allfälliger schutzwürdiger Bauten. Auch im Planungsverfahren für den gültigen Quartierplan Cheddite I war der Schutz des Verwaltungs- und Wohngebäudes nicht verlangt worden. Die kantonale Denkmalpflege als beratende Fachstelle hat im Planungsverfahren für die Quartierplanung Cheddite II keine Unterschutzstellung verlangt. Aufgrund dieser Vorgeschichte durften die Privaten in die Planbeständigkeit, zumindest in Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Gebäude, vertrauen.

Aus Sicht der Privaten sind die wirtschaftlichen Konsequenzen ebenfalls relevant. Eine Unterschutzstellung des Verwaltungs- und Wohngebäudes hätte finanzielle Folgen für die Betroffenen.

Diese privaten Interessen sind zwar nicht ausschlaggebend für die Interessenabwägung, gleichwohl aber wird damit das Ergebnis der Interessenabwägung bestätigt.

## **3. Fazit**

Gestützt auf die erneute Interessenabwägung, welche auf den Erkenntnissen aus dem Fachgutachten Hanak zur Schutzwürdigkeit des Industriebaus Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal basiert, **überwiegen die Interessen am Abbruch des Verwaltungsgebäudes und des Wohngebäudes den Interessen des Schutzes.** Der Stadtrat beantragt deshalb dem Einwohnerrat, die Quartierplanung Cheddite II, zu beschliessen und diese dem Regierungsrat nach erfolgter Planaufgabe zur erneuten Genehmigung zu unterbreiten.

#### **4. Beilagen / Anhänge**

##### Rechtsverbindlich und Bestandteile des Beschlusses:

- Quartierplanreglement „Cheddite II, Teilgebiet Liestal“, Stand 06.09.2016 inklusive Zusatzanträge 4.1 der BPK vom 29. März 2017
- Quartierplan „Cheddite II“, (Teilgebiet Stadt Liestal), Situation / Schnitte 1:500 vom 06.09.2016
- Mutation Zonenplan Siedlung, Liestal (Parz. Nr. 2402 und 3227), Stand 06.09.2016

##### Orientierend / nicht Bestandteil des Beschlusses:

- Planungsbericht vom 06.09.2016 inkl. Anhänge 1 – 4 und separate Berichte
- Ergänzung zum Planungsbericht vom 30.6.2020 inkl. Beilagen 1 – 4.

##### Alle Unterlagen auf der Homepage:

[www.liestal.ch](http://www.liestal.ch) > Departemente/Bereiche > Verwaltung > Stadtbauamt > Planungen/ Plan-  
aufgaben



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Cheddite – II, Teilgebiet Liestal"

## **Quartierplan-Reglement**

---

**Beschlussfassung**

**Impressum**

Arealentwicklung



Städtebau

**DIENER & DIENER ARCHITEKTEN**

Quartierplanung



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)

[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Ralph Christen

Datei-Name

37435\_Reg01\_TG\_Liestal\_Beschlussfassung.docx

**Inhaltsverzeichnis**

	Erlass .....	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung .....	1
§ 2	Geltungsbereich .....	1
§ 3	Art der baulichen Nutzung .....	1
§ 4	Mass der baulichen Nutzung .....	2
§ 5	Bebauung .....	3
§ 6	Gestaltung der Bauten .....	3
§ 7	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes .....	4
§ 8	Gefahrenzonen .....	6
§ 9	Erschliessung und Parkierung .....	6
§ 10	Nachweis zur Umgebungsgestaltung .....	7
§ 11	Ver- und Entsorgung .....	7
§ 12	Lärmschutz .....	7
§ 13	Realisierung und Parzellierung .....	8
§ 14	Ausnahmen und Abweichungen .....	8
§ 15	Schlussbestimmungen .....	8
	Beschlüsse und Genehmigung .....	9

**Erlass**

Die Stadt Liestal erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplan-Vorschriften "Cheddite - II, Teilgebiet Liestal". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

**§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung**

- Zweck* <sup>1</sup> Der Quartierplan "Cheddite - II, Teilgebiet Liestal" bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung zur Realisierung einer Wohnüberbauung in Beachtung der Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2.
- Ziele* <sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a) Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung in Beachtung der speziellen Lage zwischen der Ergolz und dem Waldareal;
  - b) Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung;
  - c) Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck;
  - d) Ausbildung einer attraktiven Aussenraumgestaltung durch eine differenzierte und vernetzende Grün- und Freiraumgestaltung;
  - e) Renaturierung des Windentalbächlis als Kleingewässerstruktur mit dazugehörigem Uferbereich;
  - f) Sicherstellung des Raumbedarfs für Fliessgewässer sowie des Schutzes vor Naturgefahren;
  - g) Sicherstellung einer hohen Wohnqualität unter Berücksichtigung des Lärmschutzes.

**§ 2 Geltungsbereich**

- Geltungsbereich* Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

**§ 3 Art der baulichen Nutzung**

- Nutzungsart* <sup>1</sup> Für das Quartierplan-Areal bzw. für die Hauptbauten gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG. Neben der Wohnnutzung sind auch nicht störende Nutzungen zulässig.
- Nebenbauten* <sup>2</sup> Die Art der Nutzung für Nebenbauten sowie für die beiden Bestandbauten Nr. 112a und Nr. 116 richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

#### § 4 Mass der baulichen Nutzung

Definition der baulichen Nutzung

<sup>1</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet. Bei den Nebenbauten gilt der äussere Gebäudeumriss als Nutzfläche.

nicht zur Nutzfläche zählend

<sup>2</sup> Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden nicht gerechnet:

- a) Sockelgeschosse, ausser Räume und Erschliessungsflächen in den Sockelgeschossen, welche zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden;
- b) Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.0 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 20 % der Fassadenabwicklung betragen;
- c) Unterirdische Geschosse, Einstellhallen, die Überdachung von Einstellhallenrampen und Räume im Erdgeschoss, die der Erschliessung der Einstellhalle dienen;
- d) Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 5;
- e) Überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, Loggias, soweit sie nicht als Laubengänge dienen (Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit einfach verglasten Elementen versehen werden (Windschutzverglasungen));
- f) Bestehend bleibende Bauten (Gebäude Nr. 112a und Nr. 116);
- g) Eingangshallen sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume für Kinderwagen, Velos, Spielgeräte sowie Waschküchen, Trockenräume, Schutzzräume, Containerräume, auch wenn sie sich in Vollgeschossen befinden;
- h) Reduit ohne Fenster mit einer Grundfläche von maximal 5 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit;
- i) Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolierverglasung – oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden) mit maximal 15 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit, wenn
  - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinterliegenden Innenräumen voll isoliert sind;
  - natürliche Belüftungen und Belichtungen sowohl für die Zwischenklimaräume als auch für die dahinter liegenden Innenräume sichergestellt sind;
  - die Zwischenklimaräume mit keinerlei Einrichtungen versehen werden, welche sich für die Raumbeheizung eignen. Als solche gelten (unabhängig vom Energieträger):
    - Fussbodenheizungen jeglicher Art;
    - statische oder mobile Heizkörper;
    - Schwedenöfen, feste oder mobile Cheminées etc.

Nutzungsmaass

<sup>3</sup>

a) Bruttogeschossfläche Baubereich A1:	2'400 m <sup>2</sup>
b) Bruttogeschossfläche Baubereich A2:	2'400 m <sup>2</sup>
c) Bruttogeschossfläche Baubereich B1:	3'850 m <sup>2</sup>
d) Bruttogeschossfläche Baubereich B4:	1'550 m <sup>2</sup>
e) Nutzfläche Veloabstellanlagen:	200 m <sup>2</sup>
f) Nutzfläche Bestandbaute Nr. 112a:	270 m <sup>2</sup>
g) Nutzfläche Bestandbaute Nr. 116:	50 m <sup>2</sup>
h) Nutzfläche für weitere Nebenbauten:	100 m <sup>2</sup>

Nutzungstransport

<sup>4</sup> Zwischen den Baubereichen ist ein Nutzungstransport von maximal 10 % der Bruttogeschossfläche zulässig (Abtretungsfläche und Übertragungsfläche).

---

## § 5 Bebauung

---

*Definition Bebauung  
mit Hauptbauten*

<sup>1</sup> Die Bebauung des Areals ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) mit Baubereichen für Hauptbauten definiert. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

Die Baubereiche definieren Lage, Ausdehnung, Höhe, Geschossigkeit und Dachform für die einzelnen Hauptbauten der Bebauung.

Der Abstand zwischen den Baubereichen B1 und B4 (ohne Balkone/Loggias) muss mindestens 18.0 m betragen. Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) werden die seitlichen Mindestabstände zwischen den direkt aneinander angrenzenden Baubereichen definiert.

In den einzelnen Baubereichsgruppen (A und B) sind die Hauptbauten in der Lageanordnung der Fassadenfluchten aufeinander abzustimmen.

*Bauteile, ausserhalb  
Baubereichsbegrenzung*

<sup>2</sup> Balkone und Vordächer (Gebäudezugang und Hauptdach) dürfen die Baubereiche um maximal 1.5 m überschreiten, sofern sie nicht in die Uferschutzzone hineinreichen. Ausserhalb der Bauten liegende Treppen/Rampen, Autoeinstellhalleneinfahrten sowie Lichtschächte dürfen ausserhalb des Baubereiches angeordnet werden, sofern sich nicht in die Uferschutzzone hineinreichen.

*Messweise der  
Gebäudehöhe*

<sup>3</sup> Die Gebäudehöhe der Baubereiche wird gemessen vom tiefsten Punkt des bestehenden bzw. abgegrabenen Terrains bis zur Oberkante des fertigen Dachrandes.

*unterirdische Bauten*

<sup>4</sup> Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

*Nebenbauten*

<sup>5</sup> Als Nebenbauten gelten unbeheizte Bauten wie überdachte Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze u. dgl. Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen (nicht überdacht) gelten nicht als Nebenbauten.

Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 3 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 7 im Areal der Quartierplanung frei platziert werden. Veloabstellanlagen sind beim Gebäudeeingangsbereich (innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes) anzuordnen. In Ergänzung dazu können weitere Veloabstellanlagen an zweckmässigen Sammelstandorten im Aussenraum eingerichtet werden.

---

## § 6 Gestaltung der Bauten

---

*Gestaltung allgemein*

<sup>1</sup> Die Hauptbauten sind hinsichtlich der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden aufeinander abzustimmen oder nachvollziehbar zu differenzieren.

Die Hauptbauten müssen im Hauptvolumen rechteckig ausgebildet werden.

*Sanierungen / Ergänzungen  
an Bauten*

<sup>2</sup> Allfällige spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.

*Mitspracherecht*

<sup>3</sup> Dem Stadtrat Liestal steht ein Mitspracherecht betreffend Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten zu.

*Dachgestaltung*

<sup>4</sup> Für Hauptbauten und für Nebenbauten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (Neigung maximal 5°) zulässig.



<i>Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente</i>	5	Hauptdachflächen haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Retention oder Ähnliches). Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss aufeinander abgestimmt erfolgen. Die nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen darf das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.
<i>Hindernisfreie Wohnungen</i>	6	Es sind hindernisfreie Wohnungen im Sinne von § 108 Abs. 2 RBG zu erstellen.
<i>Technische Einrichtungen</i>	7	Technisch bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile Lüftungsanlagen, Liftüberbauten, Oblichter u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.
<i>Vogelsichere Glasflächen</i>	8	Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese keine Kollisionsgefahr für Vögel darstellen (keine Übereck-Verglasungen, keine spiegelnden Glasflächen).

## § 7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

<i>Nutzung des Aussenraumes</i>	1	Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Er gliedert sich in folgende Teilbereiche: a) Uferschutzzone; b) Grünflächenbereich; c) Freiraumbereich A; d) Freiraumbereich B. Für die Konkretisierung des Aussenraums sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.
<i>Uferschutzzone</i>	2	Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Innerhalb der Uferschutzzone sind alle Massnahmen untersagt, welche diesem Schutzzweck zuwiderlaufen. Davon ausgenommen sind bauliche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sowie die Erstellung eines Uferweges.  Die Abgrenzung der Uferschutzzone ist mit geeigneten naturnahen Gestaltungselementen nachhaltig zu markieren. Vorhandene Uferbereiche entlang der Ergolz sind bei Bedarf ökologisch aufzuwerten. Mit der Renaturierung des Windentalbächli sind für das Gewässer angemessene Uferbereiche zu gestalten. Dazu ist ein Mosaik aus ufertypischen Gehölzen, krautiger Vegetation und vegetationslosen Flächen anzulegen.
<i>Grünflächenbereich</i>	3	Die Grünflächenbereiche sollen offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnahe gestaltet werden. In den Grünflächenbereichen sind Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit entsprechenden Einrichtungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Veloabstellanlagen u. dgl.) sowie Fusswegverbindungen zulässig.
<i>Freiraumbereich A</i>	4	Der Freiraumbereich A dient zur Erschliessung der Baubereiche und als Spiel- und Aufenthaltsflächen. Zulässig ist die Erstellung von Erschliessungsanlagen und Gebäudezugängen, die Erstellung von Ausseninfrastruktur-Einrichtungen (Spiel- und Verweilflächen, multifunktionale Plätze, Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Veloabstellanlagen u. dgl.) und die Erstellung von Grünflächen sowie Baumpflanzungen.

- Freiraumbereich B* <sup>5</sup> Der Freiraumbereich B umfasst Arealzufahrten und –zugänge, Standorte von Ein- und Ausfahrten von Einstellhallen, Parkierungsflächen, Gehbereich entlang der Heidenlochstrasse, Veloabstellanlagen, Standorte von Entsorgungseinrichtungen sowie Grünflächen und Bepflanzungen. Zur Fortsetzung nördlich angrenzenden Waldstruktur ist der Freiraum B bereichsweise mit Strauchpflanzungen zu gestalten. Nicht zur Erschliessung, als Gehbereich, zur Parkierung (Autos / Velos) oder für Entsorgungseinrichtungen beanspruchte Flächen sind zu begrünen.
- Spiel- und Aufenthaltsnutzungen* <sup>6</sup> Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit den entsprechenden Einrichtungen müssen mit der Realisierung der Überbauung erstellt werden. Diese Einrichtungen sind primär im dafür im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Aufenthaltsbereich vorzusehen. Es ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Spiel- und Aufenthaltsnutzungen vorzunehmen und zu unterhalten. Art, Umfang und Standort sind in Absprache mit dem Stadtrat Liestal vor Eingabe des Baugesuches festzulegen. Bei veränderten Bedürfnissen können die Spiel- und Aufenthaltsnutzungen, in Absprache mit dem Stadtrat Liestal, angepasst werden.
- Standorte für Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen* <sup>7</sup> Nebenbauten (z. B. gedeckte Veloabstellanlagen) sowie Entsorgungseinrichtungen (z.B. Abfallsammelstelle) müssen an zweckmässigen Standorten, platziert werden. Art und Standorte sind in Absprache mit dem Stadtrat Liestal vor Eingabe des Baugesuches nachzuweisen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen* <sup>8</sup> Für die neue Terraingestaltung, mit Ausnahme der Uferschutzzone, sind Aufschüttungen bis 3.0 m und Abgrabungen sowie Stützmauern bis 4.0 m zulässig. In der Uferschutzzone sind Terraingestaltungsmassnahmen nur im Zusammenhang mit dem Schutzzweck der Uferschutzzone sowie im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser und zur Erstellung eines Uferweges zulässig.
- Wege und Plätze* <sup>9</sup> Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
- Grundsätze zur Bepflanzung* <sup>10</sup> Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:
- a) Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische Arten (Bäume, Sträucher etc.) zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
  - b) Werden Flachdächer begrünt, so ist diese extensiv und mit einer Saatmischung aus einheimischen Arten auszuführen.
  - c) In der Uferschutzzone ist eine ufertypische Vegetation anzulegen.
  - d) Die Bepflanzung ist zu unterhalten und zu pflegen.
- Kleintierdurchlass* <sup>11</sup> Die Passierbarkeit für Kleintiere in einem Korridor (Wald – Gewässer) ist zu gewährleisten. Fallen für Kleintiere sind zu vermeiden.
- Ökologische Massnahmen* <sup>12</sup> Zusätzlich zur Uferschutzzone sind ökologische Massnahmen im Umfang von mindestens 5 % der Fläche des Quartierplan-Areals zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:
- a) Das Anlegen von begrünter Flächen ausserhalb der Uferschutzzone zu 100 %;
  - b) Hecken und Ruderalbepflanzungen zu 100 %;
  - c) Extensive Dachbegrünung (Basler Mischung oder vergleichbare Mischung), Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %;

- d) Kronenbildende Bäume zu 10 m<sup>2</sup> pro Baum;
- e) Nisthilfen für Vögel sowie Schlafquartiere für Fledermäuse zu 2 m<sup>2</sup> pro Element;
- f) Kleinstrukturen (Ast- oder Steinhaufen) zu 100% ihrer effektiven Fläche;
- g) Ausserhalb der Uferschutzzone und begrünten Flächen liegende Kleintierdurchlässe zu 100%.

Die Massnahmen sind zur Aufrechthaltung der ökologischen Funktion zu erhalten und zu pflegen.

## § 8 Gefahrenzonen

Anforderungen Gefahrenzone Überschwemmung

<sup>1</sup> In der Gefahrenzone Überschwemmung (mittlere Gefährdung) sind Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen.

Bauten und Bauteile sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Bauten und Bauteile unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen und den direkten Auswirkungen bei Hochwasser (Wasserdruck, Nässe Schwemmmaterial) genügen bzw. standhalten. Öffnungen (Lichtschächte, Fensteröffnungen, Treppenabgänge u. dgl.) unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind baulich vor Hochwasser zu schützen

Hochwasserhöhen

<sup>2</sup> Für die in der Gefahrenzone Überschwemmung liegenden Baubereiche oder Baubereichsteilflächen gelten folgende potentielle Hochwasserhöhen:

- a) Baubereiche A1 und A2: Terrain\* 0 - 25 cm
- b) Baubereich B1: Terrain\* plus 0 - 50 cm
- c) Baubereich B4: Terrain\* plus 0 - 75 cm

Als Terrain\* gilt das Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis geringer Eintretenswahrscheinlichkeit überschwemmt werden kann. Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnittandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

Nachweis und Abstimmung der Massnahmen

<sup>3</sup> Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sind im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben. Bei Anwendung von verschiedenen Schutzmassnahmen sind die Massnahmen aufeinander abzustimmen.

Innerhalb oder ausserhalb des Quartierplan-Areals vorgenommene Massnahmen, welche nachweislich zu einer Veränderung der Gefahrenausdehnung und der Gefahrenstufe sowie der Fliesstiefen innerhalb des Quartierplan-Areals führen, sind im Rahmen des Baugesuches für die Realisierung der Quartierplan-Überbauung zu berücksichtigen.

## § 9 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung des Quartierplan-Areals

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung erfolgt über die Heidenlochstrasse.

interne Erschliessung sowie Parkierung

<sup>2</sup> Die interne Erschliessung sowie oberirdische Parkierung wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) sowie den Bestimmungen gemäss § 7 Abs. 4 und 5 festgelegt.

Stammparkplätze werden primär in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Besucherparkplätze werden primär oberirdisch, ein Teil davon falls notwendig unterirdisch angeordnet. Die Realisierung des erforderlichen Bedarfs an Parkplätzen hat auf dem jeweiligen Gemeindeteilgebiet zu erfolgen, dies auch bei einer Realisierung in Etappen.

Die unterirdische Einstellhalle ist gegenüber einer oberirdischen Einstellhalle auf dem Teilgebiet der Stadt Liestal baulich zu trennen. Der Freiraumbereich A darf nicht als Durchfahrtsmöglichkeit zum angrenzenden Teilgebiet der Gemeinde Lausen verwendet werden.

*Ausnahmefahrten*

- <sup>3</sup> Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis vor den Gebäudezugang der Hauptbauten sicherzustellen.

## § 10 Nachweis zur Umgebungsgestaltung

*Nachweis zur Umgebungsgestaltung*

Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden.

Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:

- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain (inkl. der bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke) sowie allfällige Stützmauern;
- b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Standort von Bepflanzungen;
- c) Lage und Dimensionierung der internen Erschliessungsanlagen und der oberirdischen Parkierungsflächen;
- d) Renaturierung des Windentalbächlis;
- e) Einhaltung der ökologischen Massnahmen gemäss § 7 Abs. 12;
- f) Lage, Dimensionierung und Definition des Nutzungszweckes von Nebenbauten sowie von Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen;
- g) Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen (Abfall-Sammelstelle etc.);
- h) Standort von Aussenbeleuchtungen.

## § 11 Ver- und Entsorgung

*Energiekonzept*

- <sup>1</sup> Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches eine Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität zum Ziel hat.

*Koordination*

- <sup>2</sup> Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit dem Stadtrat Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

*Energiestandard*

- <sup>3</sup> Neubauten sind im MINERGIE-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.

*Abfallentsorgung*

- <sup>4</sup> Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Baubewilligungsverfahren sind Standorte für die Abfallentsorgung aufzuzeigen.

## § 12 Lärmschutz

*Lärm-Empfindlichkeitsstufe*

Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II.

---

### § 13 Realisierung und Parzellierung

---

- Etappierung* <sup>1</sup> Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
- Parzellierung* <sup>2</sup> Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals oder die Abgabe von Wohnungen im Stockwerkeigentum ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden. Zum Zeitpunkt der Parzellierung sind die erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eintragen zu lassen.

### § 14 Ausnahmen und Abweichungen

---

- Ausnahmen* <sup>1</sup> In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.
- Voraussetzung für Ausnahmen* <sup>2</sup> Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Abweichungen* <sup>3</sup> Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

### § 15 Schlussbestimmungen

---

- Überwachung des Vollzugs* <sup>1</sup> Der Stadtrat Liestal überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Inkrafttreten* <sup>2</sup> Die Quartierplan-Vorschriften "Cheddite – II, Teilgebiet Liestal" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Quartierplan-Vorschriften "Cheddite" (RRB Nr. 1833 für das Teilgebiet der Stadt Liestal vom 15. November 2005) sowie die Zonenvorschriften der Stadt Liestal für das Areal der Quartierplanung aufgehoben.

**Beschlüsse und Genehmigung**

**Stadt Liestal**

Beschluss des Stadtrates: .....

Beschluss des Einwohnerrates: .....

Referendumsfrist: .....

Urnenabstimmung: .....

Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. ....: .....

Auflagefrist: .....

**Namens des Stadtrates**

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

*Lukas Ott*

*Benedikt Minzer*

---

**KANTON**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. .... vom .....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Der Landschreiber

://: Dem Zusatz-Antrag 4.1 der Bau- und Planungskommission gemäss Vorlage Nr. 2016/13a, Seite 6, wird einstimmig zugestimmt und die Quartierplanvorschriften wie folgt angepasst:

▪ § 6 Abs. 3: Ergänzung mit Satz „Vor der Einreichung des Baugesuchs sind dem Stadtbauamt Varianten einzureichen und zu diskutieren.“

▪ § 9 Abs. 4 (neu, in Kommentarspalte: Mobilitätskonzept):

*Mit dem Parkplatznachweis ist ein Mobilitätskonzept (z.B. Car-Sharing / E-Bikes) einzureichen.*

▪ § 11 Abs. 1 - Neuformulierung:

*Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:*

a) *Die Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Nutzung von Abwärme, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung).*

b) *Prioritäten für die Energieversorgung:*

1. *Einsatz erneuerbarer Energien*

2. *Anschluss ans Fernwärmenetz*

3. *Anschluss ans Gasnetz*

*Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit umgesetzt. Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuchs abzusprechen. Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht.*

://: Dem Antrag 4.2 der Bau- und Planungskommission gemäss Vorlage Nr. 2016/13a, Seite 7 sowie dem stadträtlichen Antrag gemäss Vorlage Nr. 2016/13 wird mit 35 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung zugestimmt und die Quartierplanvorschriften Cheddite II, bestehend aus dem Quartierplanreglement vom 06.09.2016 sowie Quartierplan, Teilgebiet Stadt Liestal, Situation und Schnitte 1:500 vom 06.09.2016 beschlossen.

://: Dem Antrag 4.3 der Bau- und Planungskommission gemäss Vorlage Nr. 2016/13a, Seite 7, sowie dem stadträtlichen Antrag gemäss Vorlage Nr. 2016/13 wird einstimmig zugestimmt und die Mutation Zonenplan Siedlung Liestal, Parz. 2402 und 3227, Stand vom 06.09.2016, beschlossen.











Stadt Liestal  
Kanton Basel-Landschaft

**Zonenvorschriften Siedlung  
Mutation Zonenplan Siedlung (Parz. Nrn. 2402 und 3227)**

Situation, 1:500

**Beschlussfassung**

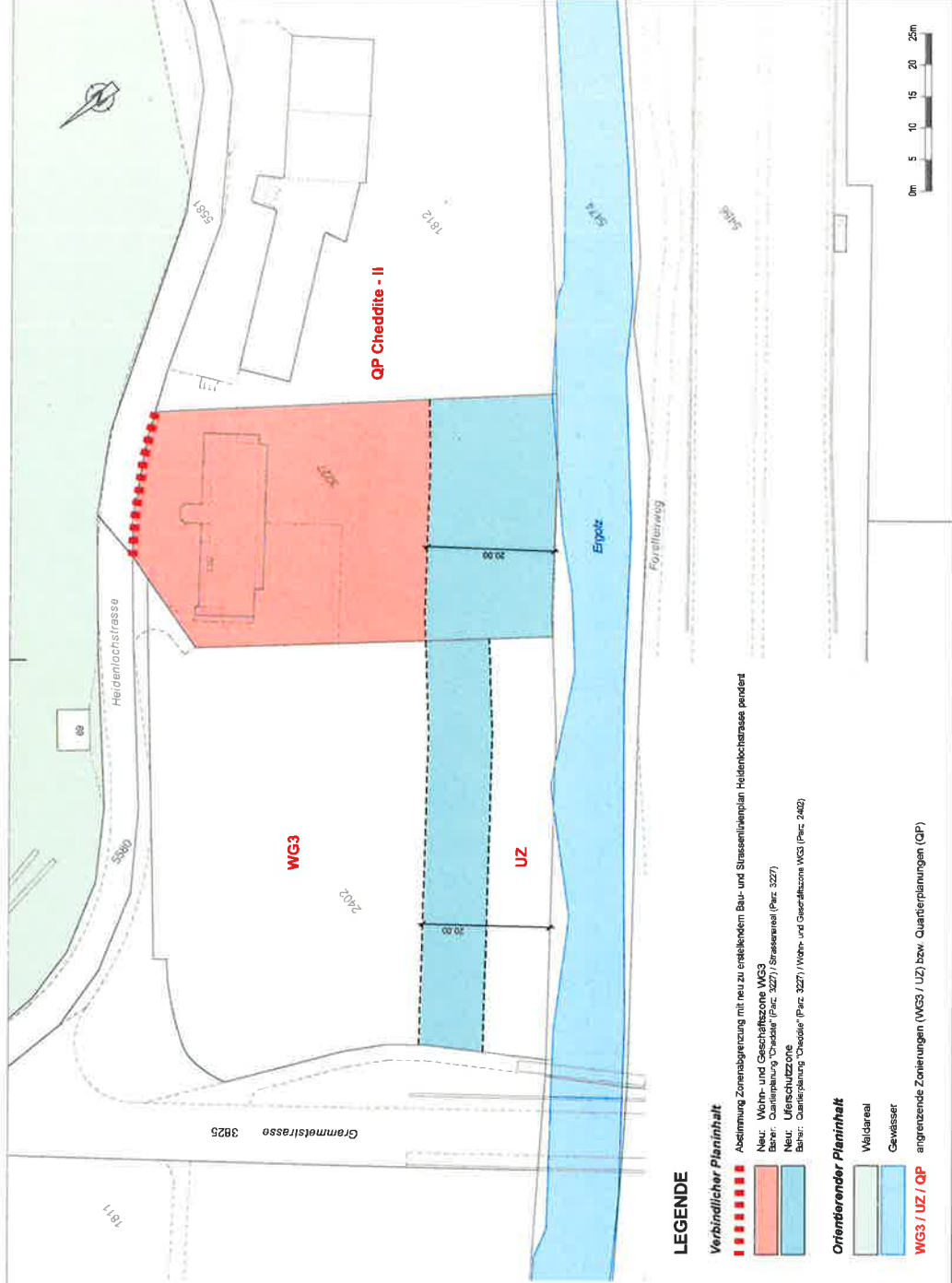
Beschluss des Stadtrates:  
Beschluss des Einwohnersrates:  
Referendum:  
Umenabstimmung:  
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_  
Aufgabenst. \_\_\_\_\_

Namens des Stadtrates  
Der Stadtpräsident: \_\_\_\_\_  
Der Stadtverwalter: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_  
Der Landschaftsreiber: \_\_\_\_\_

	Stern+Ruggli		Ingenieur + Raumplaner AG		Untere Strasse 38 Postfach		4415 Liestal 061 / 826 84 30		
	Plan: S. Projekt: 10013142, QP: Cheddite, UZ: Pflanzzone, WG: WG, Parz. Nrn. 2402, 3227, Lokal: Beschlusserfassung '20								
	GB: Ländliche, Gutsbau des Kantons Basel-Landschaft (Beschluss vom 01.09.2016) (Beschl. Nr. 27.01.2014, L. 15.05.2014)								
	Datum		Projekt		Ort		Umfang		Projekt
10.11.2015		SC		L		12		SC	
06.02.2016		SC		L		15		SC	



- LEGENDE**
- Verbindlicher Planinhalt**
- Abstimmung Zonenabgrenzung mit neu zu erstellendem Bau- und Strassenüberplan Heidenlochstrasse pendelt
  - Neu: Wohn- und Geschäftszone WG3
  - Beer: Quartierung "Cheddite" (Parz. 3227) Strassenareal (Parz. 3227)
  - Neu: Uferschutzzone
  - Beer: Quartierung "Cheddite" (Parz. 3227) Wohn- und Geschäftszonen WG (Parz. 2402)
- Orientierender Planinhalt**
- Waldareal
  - Gewässer
- WG3 / UZ / QP** angrenzende Zonierungen (WG3 / UZ) bzw. Quartierungen (QP)





Stadt Liestal  
Gemeinde Lausen

Quartierplanung "Cheddite - II" (Liestal / Lausen)

## **Planungsbericht**

Berichterstattung zur Quartierplanung

---

**Beschlussfassung der Quartierplanung für das Teilgebiet der Stadt Liestal**

**Impressum**

Arealentwicklung



Städtebau

**DIENER & DIENER ARCHITEKTEN**

Quartierplanung



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)  
[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Ralph Christen

Datei-Name

37435\_Ber01\_Planungsbericht\_Beschlussfassung.docx

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Ausgangslage .....	1
1.1	Verortung .....	1
1.2	Absichten .....	1
2.	Vorgehensweise .....	2
3.	Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes .....	3
3.1	Städtebau .....	3
3.2	Freiraum .....	3
3.3	Erschliessung .....	4
4.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung .....	5
4.1	Beteiligte .....	5
4.2	Planungsablauf Quartierplan-Verfahren .....	5
5.	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung .....	6
5.1	Bestandteile .....	6
5.2	Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung .....	7
5.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte) .....	7
6.	Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen .....	14
6.1	Generelle raumplanerische Vorgaben .....	14
6.2	Erschliessung .....	16
6.3	Kulturgüter und Naturwerte .....	17
6.4	Umweltschutz .....	19
6.5	Sicherheit .....	21
6.6	Abstandsvorschriften .....	24
7.	Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung .....	27
7.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen .....	27
7.2	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen .....	28
7.3	Strassen- und Infrastrukturerschliessung .....	28
7.4	Schulraumplanung .....	28
7.5	Infrastrukturbeitrag .....	29
7.6	Privat-rechtlicher Regelungsbedarf .....	29
8.	Planungsverfahren .....	29
8.1	Kantonale Vorprüfung .....	29
8.2	Mitwirkungsverfahren .....	30
8.3	Beschlussfassung .....	31
8.4	Auflageverfahren .....	31
9.	Genehmigungsantrag .....	31

**Anhang**

Anhang 1	Protokoll der gemeinsamen Kommissionsberatung (Stadtbaukommission Liestal und Bau- und Planungskommission Lausen) vom 20. August 2014
Anhang 2	Freigabe städtebauliches Konzept durch den Gemeinderat Lausen
Anhang 3	Gewässerraumbedarf (Bilanzierung)
Anhang 4	Übersicht über die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens

**Separate Berichte** (ergänzende Fachberichte zu diesem Planungsbericht)

- Teilbeitrag Verkehr, Gruner AG, Basel, 23. Mai 2016
- Entscheidung betr. Bau Lärmschutzwand Quartierplan Cheddite, Gruner AG, Basel, 17. Juni 2014
- Kultur- und Bauhistorisches Inventar Chedditefabrik, Stadt Liestal, 8. August 2014
- Schattengutachten Projekt Cheddite, Osterwalder, Lehmann – Ingenieure und Geometer AG, Männedorf, 11. April 2016
- Behandlung der Vorprüfungsergebnisse, 19. November 2015
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV (BL)

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Verortung

Das Areal der Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 1812 in Liestal und die Parzelle Nr. 384 in Lausen mit einer Fläche von rund 28'300 m<sup>2</sup>. Es befindet sich zwischen der Ergolz und der Heidenlochstrasse (Liestal) sowie der Weidmattstrasse (Lausen) bzw. am Fusse der bewaldeten Hügelzüge des Sigmunds (Liestal) und des Chilchbergs (Lausen). Die Gemeindegrenze verläuft in ungefähr mittlerer Lage und unterteilt somit das Areal in fast zwei gleich grosse Teilflächen.



Abb.1: Luftbild, Quelle: Google Earth; QP-Areal = schwarze Umrandung

### 1.2 Absichten

Das gemeindeübergreifende Areal diente bis ins Jahr 1999 als gewerblicher Produktionsstandort der Sprengstoff-Fabrik "Cheddite". Nach Betriebsschliessung des Standorts Liestal/Lausen lag das Areal brach. Die Aufrechterhaltung bzw. Fortführung einer gewerblichen Nutzung war an diesem Standort für die beiden Gemeinden aus raumplanerischer Sicht keine sinnvolle Option. Die Stadt Liestal und die Gemeinde Lausen unterstützten daher eine von der Grundeigentümerschaft geplante Nachnutzung des Areals mit einer Wohnüberbauung. Im Jahr 2005 wurden für beide Gemeindeteilgebiete die Quartierplan-Vorschriften "Cheddite" für eine Wohnüberbauung erlassen.

Die Realisierung der Wohnüberbauung auf Grundlage der Quartierplanung von 2005 konnte jedoch aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgenommen werden. Dies veranlasste die Grundeigentümerschaft der Parzellen Nrn. 1812 (Liestal) und 384 (Lausen), vertreten durch die Losinger Marazzi AG, bei der Stadt Liestal und der Gemeinde Lausen anzufragen, ob sie eine Neukonzipierung für eine Wohnüberbauung unterstützen würden, welche auch eine neue Quartierplanung zur Folge hätte.



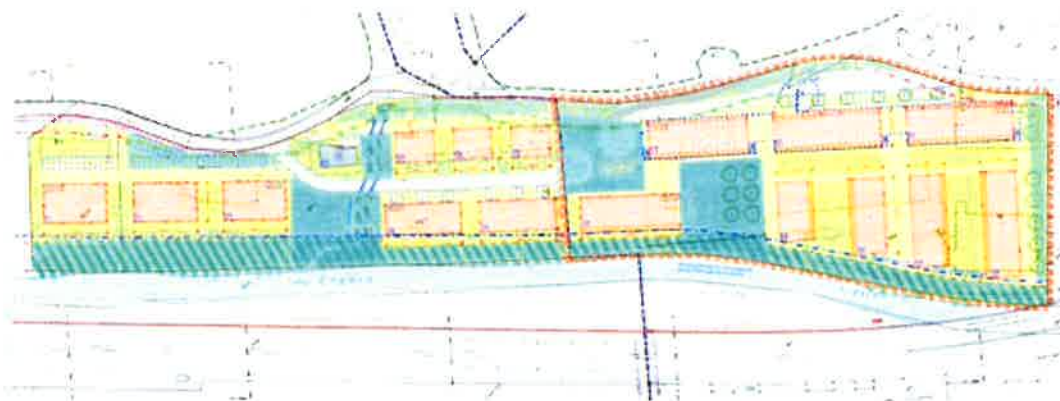


Abb. 2: Bisheriger Quartierplan "Cheddite" (Teilplan 1), Quelle Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG

Der gesetzliche Rahmen nach § 47 Abs. 3 RBG erfordert zudem, dass fünf Jahre nach Inkraftsetzung einer Quartierplanung bei Nichtrealisierung oder Teilrealisierung eine Überprüfung des Quartierplans vorgenommen werden muss. Die Wohnüberbauung wurde gemäss dem bisherigen Quartierplan von 2005, wie vorgehend erwähnt, nicht realisiert und es sind immer noch die Gebäulichkeiten der ehemaligen Cheddite-Fabrik vorhanden. Die somit vorhandene Gewerbebrache angrenzend zu Wohngebietslagen stellt ausserdem für die beiden Gemeindewesen eine unbefriedigende Situation dar. Die Nachnutzung des Areals in Form einer Wohnüberbauung wird nach wie vor aus raumplanerischer Sicht sinnvoller und zweckmässiger erachtet, als die Fortführung einer gewerblichen Nutzung.

Die Stadt Liestal wie auch die Gemeinde Lausen unterstützen daher die Absichten der Neukonzeption des Areals für eine neue Wohnüberbauung. Diese Ausgangslage ermöglichte es, die Entwicklung eines neuen städtebaulichen Ansatzes für eine künftige Wohnüberbauung anzugehen.

## 2. Vorgehensweise

Im Vorfeld zur Erarbeitung eines neuen städtebaulichen Konzepts wurden zahlreiche unterschiedliche Varianten mittels Referenzprojekten auf dem Cheddite-Areal geprüft. Es wurde ein mehrstufiges Workshop-Verfahren als Quartierplan-Vorbereitungsverfahren unter Einbezug der beiden Gemeinden durchgeführt. Im Workshop vom 24. April 2014 wurden unter Beteiligung ausgewählter kommunaler und kantonaler Mitglieder aus der Verwaltung und beigezogenen Fachplanern umfangreiche Rahmenbedingungen für den Städtebau festgelegt. Daraus resultierte ein erster Entwurf für ein städtebauliches Konzept, welcher am 18. Juni 2014 der Stadtbaukommission Liestal sowie der Bauplanungskommission Lausen anlässlich eines dafür einberufenen gemeinsamen Beratungstermins präsentiert wurde.

Das städtebauliche Konzept wurde nachfolgend weiterentwickelt und optimiert. Anlässlich einer Präsentation an einer weiteren gemeinsamen Sitzung der Stadtbaukommission Liestal und der Bauplanungskommission Lausen am 20. August 2014 wurde das städtebauliche Konzept gutgeheissen und zur Ausarbeitung von Quartierplan-Vorschriften verabschiedet. Im Weiteren kommen die beiden Kommissionen zum Schluss, dass in Anbetracht der vorgenommenen Beurteilung durch die beiden kommunalen Fachkommissionen eine weitere Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission nicht mehr vorgenommen werden muss (siehe Anhang 1: Protokoll vom 20. August 2014).

### 3. Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes

#### 3.1 Städtebau

Die Anordnung der neuen Wohnhäuser, ihre Typologien und ihre landschaftsarchitektonische Einbettung orientieren sich an den gebauten Strukturen, die durch langgezogene Fabrikhallen definiert sind. Das neue Wohnquartier wird vor allem durch zwei Landschaftsräume geprägt, dem Wald und dem Flussraum. So entsteht eine lineare Anordnung der Wohnhäuser, die nord-östlich entlang der Waldgrenze und süd-westlich dem Flussraum der Ergolz folgt. Das Wohnen ist in drei Clusters gegliedert, einer in Richtung Liestal, einer in der Mitte, einer in Richtung Lausen. Als historische Zeitzeugen der ehemaligen Nutzung des Areals bleiben die Trafostation mit angebautem Wasch- und Badehaus und das Garagengebäude bestehen bzw. werden die Neubebauung und Aussenraumkonzeption integriert. Es entsteht eine offene Bebauung, die unterschiedlich zugeschnittene Aussenräume vereint, die fließend ineinander übergehen.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept, Situation (Stand Präsentation 2. Kommissionsberatung 20. August 2014)

**Hinweis zum städtebaulichen Konzept:** Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde das städtebauliche Konzept im Teilgebiet der Gemeinde Lausen betreffend Geschossigkeit und Abstand gegenüber dem angrenzenden Wohnquartier angepasst (siehe dazu Kapitel 8.2).

#### 3.2 Freiraum

Die Umgebungsgestaltung nimmt die beiden starken landschaftlichen Räume, den Wald und den Flussraum der Ergolz auf. Am Waldrand entlang der Heidenlochstrasse finden sich Bäume heimischer Waldbaumarten. Treppen und Rampen geleiten von der Strasse zur Bebauung und auf die unteren Niveaus. Die Mitte des Quartiers zwischen den Gebäuden bildet mit zahlreichen Obstbäumen und Hecken einem grosszügigen Stadtgarten. Die Flächen sind gepflastert und durchgängig nutzbar. Im südlichen Bereich nimmt der Freiraum Bezug auf die Flusslandschaft der Ergolz. Alle Dachflächen sind extensiv begrünt.

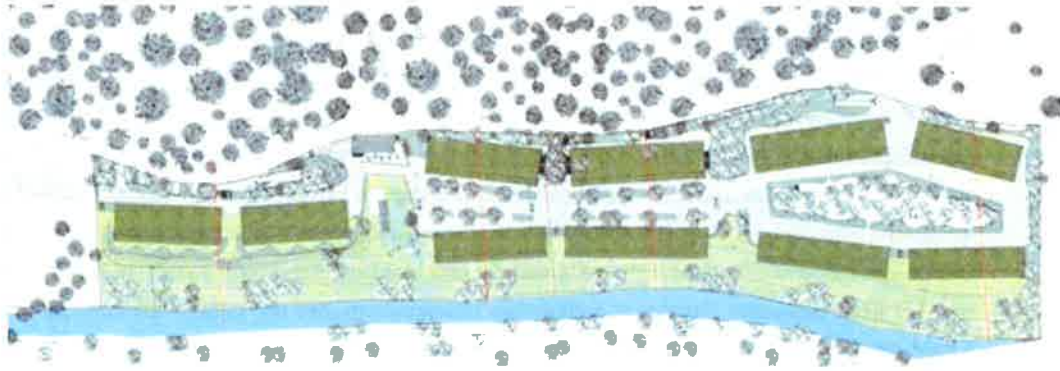


Abb. 4: Aussenraumkonzept, Situation (Stand Präsentation 2, Kommissionsberatung 20. August 2014)

Die Garage (1917) und das Trafohaus mit angebautem Wasch- und Badehaus (1912/1918) sollen von der industriellen Bebauung der Historie des Ortes zeugen und als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Spielbereich genutzt werden. Die beiden Gebäude verleihen dem Areal eine identitätsstiftende Wiedererkennbarkeit, die über die landschaftliche Besonderheiten hinausweist.

### 3.3 Erschliessung

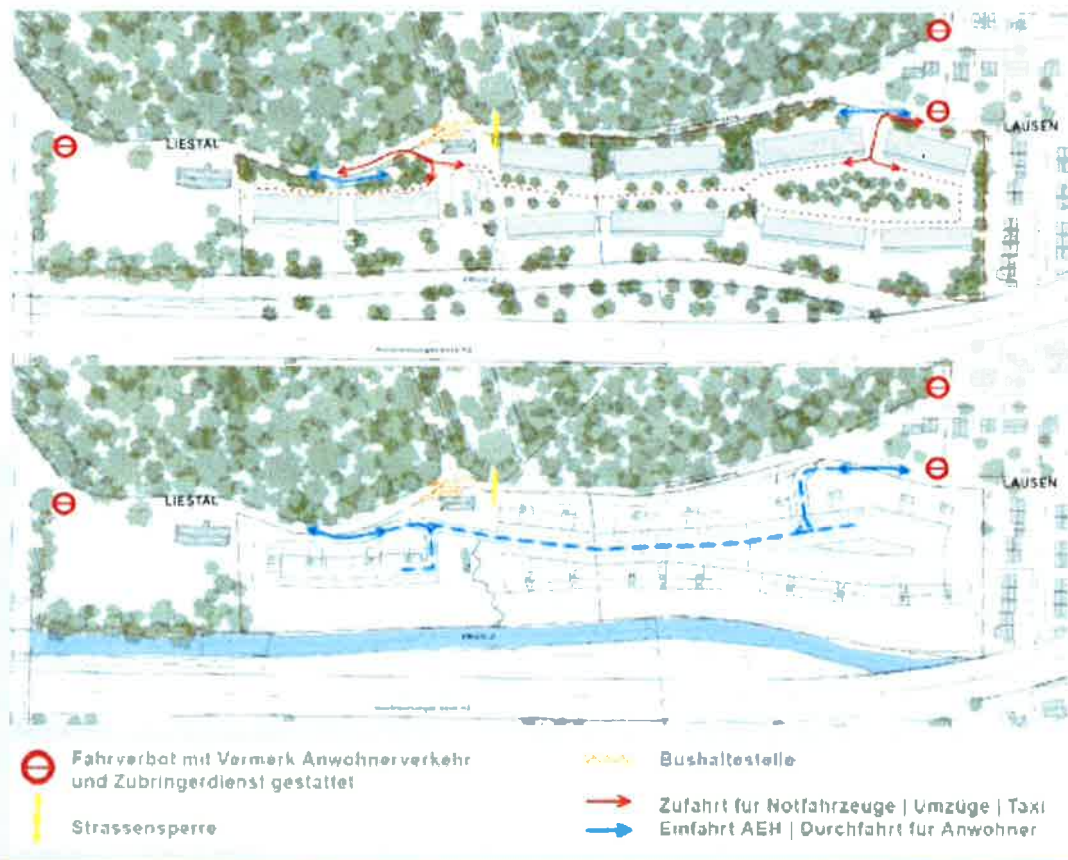


Abb. 5: Erschliessungskonzept, Situation (Stand Präsentation 2, Kommissionsberatung 20. August 2014)

**Hinweis zum Erschliessungskonzept:** Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde auch das Erschliessungskonzept betreffend Durchfahrtsmöglichkeit über die Grenze der beiden Teilgebiete angepasst (siehe dazu Kapitel 8.2).

Zwischen den Wohnhäusern entlang des Waldes und den Wohnhäusern entlang des Flussraums befindet sich eine Zone, die sowohl der Erschliessung als auch zum Aufenthalt dient. Die Bebauung wird von der am Wald entlangführenden bestehenden Heidenlochstrasse in Liestal bzw. Weidmattstrasse in Lausen für den im jeweiligen Gemeindegebiet liegenden Teil der Bebauung erschlossen. Die Durchfahrtsperre auf der Weidmattstrasse und der Heidenlochstrasse bleibt bestehen. Die Parkierung erfolgt mittels einer gemeindeübergreifenden Einstellhalle sowie Parkierungsflächen entlang der beiden Strassen. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wird die ursprünglich vorgesehene Durchfahrtsmöglichkeit via unterirdische Einstellhalle über die Grenze der beiden Teilgebiete nicht weiterverfolgt bzw. die Durchfahrtsmöglichkeit wird explizit ausgeschlossen. Mit einer geplanten Haltestelle entlang der Heidenlochstrasse der darauf verkehrenden Buslinie wird zudem die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verbessert.

## 4. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

### 4.1 Beteiligte

Eigentümer Parzelle Nr. 1812 (Liestal)	Schweizerische Sprengstoff-Aktiengesellschaft Cheddite, Isleten
Eigentümer Parzelle Nr. 384 (Lausen)	Cheddite-Plastic SA, Lausen
Arealentwicklung	Losinger Marazzi AG, Immobilienentwicklung, Niederlassung Basel
Städtebauliches Konzept	Diener & Diener Architekten, Basel
Landschaftskonzept	Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Lärmschutz und Verkehr	Gruner AG, Ingenieure und Planer, Basel
Gewässerraum und Naturgefahren	Hintermann & Weber AG, Reinach
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen
Fachkommission Stadt Liestal	Stadtbaukommission
Fachkommission Gemeinde Lausen	Bauplanungskommission
Behörden Stadt Liestal	Stadtrat Liestal
Behörden Gemeinde Lausen	Gemeinderat Lausen
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung

### 4.2 Planungsablauf Quartierplan-Verfahren

Freigabe städtebauliches Konzept durch die beiden Fachkommissionen der Stadt Liestal und der Gemeinde Lausen		20. August 2014
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung (ARP-Schreiben vom:)		7. Oktober 2015
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	Stadt Liestal	4. – 23. Dezember 2015
	Gemeinde Lausen	4. – 23. Dezember 2015
Beschlussfassung	Stadtrat Liestal	..... ausstehend
	Einwohnerat Liestal	..... ausstehend
	Gemeinderat Lausen	..... ausstehend
	Gemeindeversammlung Lausen	..... ausstehend
Referendumsfrist	Stadt Liestal	..... ausstehend
	Gemeinde Lausen	..... ausstehend
Auflageverfahren	Stadt Liestal	..... ausstehend
	Gemeinde Lausen	..... ausstehend

## 5. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

### 5.1 Bestandteile

Die Quartierplanung umfasst folgende Dokumente:

Planungsinstrumente (Gegenstand der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und der regierungsrätlichen Genehmigung)

- \*Quartierplan-Reglement
- \*Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)
- Mutation zum Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal (Parzellen Nrn. 2402 und 3227)

Vertragsdokumente (Privatrechtliche Vertrag als Ergänzung zu den öffentlichrechtlichen Planungsinstrumenten)

- \*Quartierplan-Vertrag

Berichte (orientierend)

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (Bund) bzw. § 39 RBG (BL)
- \*Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV (BL)
- Teilbeitrag Verkehr, Gruner AG, Basel, 23. Mai 2016
- Entscheidung betr. Bau Lärmschutzwand QP Cheddite, Gruner AG, Basel, 17. Juni 2014
- Kultur- und Bauhistorisches Inventar Chedditefabrik, Stadt Liestal, 8. August 2014
- Schattengutachten Projekt Cheddite, Osterwalder, Lehmann – Ingenieure und Geometer AG, Männedorf, 11. April 2016

*\* Dokumente, welche zur Beschlussfassung, für das Auflageverfahren und für die regierungsrätliche Genehmigung separat für das Teilgebiet der Gemeinde Lausen und für das Teilgebiet der Stadt Liestal ausgefertigt wurden (Lausen: Quartierplanung "Cheddite – II, Teilgebiet Lausen; Liestal: Quartierplanung "Cheddite – II, Teilgebiet Liestal). Zur Erläuterung der Schwerpunkte sowie zur Erläuterung der planerischen Rahmenbedingungen usw. werden jedoch die beiden Quartierplangebiete (Lausen/Liestal) zwecks des inhaltlichen und räumlichen Zusammenhangs in diesem Planungsbericht immer gesamthaft als Quartierplanung "Cheddite – II" bezeichnet bzw. Plan und Reglement räumlich als Einheit, d.h. als ein Quartierplan-Gebiet behandelt.*

Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens sowie des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates. Der Quartierplan-Vertrag umfasst die Regelung der privatrechtlichen Belange, welche zur Sicherstellung der Realisierung und Funktionalität der Quartierplanung erforderlich sind (siehe dazu Kapitel 7.6). Neben den Quartierplan-Vorschriften bedarf es im Zusammenhang mit der Ablösung der bisherigen Quartierplanung auch einer Mutation zum Zonenplan Siedlung (siehe dazu Kapitel 5.3.1). Der vorliegende Planungsbericht umfasst die gesetzlich geforderte Berichterstattung zu Nutzungsplanungen und Sondernutzungsplanungen (= Quartierplanungen nach BL-Recht).<sup>1</sup> In Ergänzung zum Planungsbericht liegen separate Sachberichte vor, welche die Themen Verkehr und Lärmschutz auf Stufe der Quartierplanung behandeln.

Der Mitwirkungsbericht gibt Auskunft über die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens sowie die Resultate aus dem Mitwirkungsverfahren (Eingaben und diesbezügliche Stellungnahmen, siehe dazu auch Kapitel 8.2).

<sup>1</sup> Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund): Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht. Die Berichterstattung umfasst insbesondere den Verfahrensablauf und deren Ergebnisse, die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach RPG, die Berücksichtigung der übergeordneten Planungen (kantonale Richtplanung) sowie die Berücksichtigung der Umweltschutzgesetzgebung. Der Bericht ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Der Begleitbericht nach § 39 RBG entspricht dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

Berichterstattung nach § 39 RBG (BL): Der Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht. Nach der ARP-Planungshilfe "Die Quartierplanung" entspricht der Begleitbericht gemäss RBG § 39 dem Planungsbericht nach Bundesgesetzgebung (RPG).

## 5.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Der Quartierplan "Cheddite - II" bezweckt, neben der Neunutzung des betreffenden Areals für eine Wohnüberbauung, eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung der Realisierung einer Wohnüberbauung nach folgenden Zielsetzungen.

- Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung in Beachtung der speziellen Lage zwischen der Ergolz und dem Waldareal;
- Sicherstellung einer quaterverträglichen Siedlungsverdichtung;
- Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck;
- Ausbildung einer attraktiven Aussenraumgestaltung durch eine differenzierte und vernetzende Grün- und Freiraumgestaltung;
- Renaturierung des Windentalbächlis als Kleingewässerstruktur mit dazugehörendem Uferbereich (Teilgebiet Liestal);
- Sicherstellung des Raumbedarfs für Fliessgewässer sowie des Schutzes vor Naturgefahren;
- Sicherstellung einer hohen Wohnqualität unter Berücksichtigung des Lärmschutzes

Der Zweck und die Zielsetzungen der zukünftigen Bebauung sind im Quartierplan-Reglement aufgeführt. Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) wird die entsprechende Umsetzung des Zwecks und der Zielsetzungen vorgenommen bzw. planungsrechtlich sichergestellt.

## 5.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht behandelt.

### 5.3.1 Perimeter / Geltungsbereich

Der Perimeter und der damit verbundene Geltungsbereich der Quartierplanung umfassen die beiden Parzellen Nrn. 1812 (Liestal) und 384 (Lausen), ausgenommen davon sind bestehende Strassenareallflächen der Heidenlochstrasse (Liestal) resp. der Weidmattstrasse (Lausen). In der bisherigen Quartierplanung war auch die nordwestlich liegende Parzelle Nr. 3227 (Liestal) einbezogen. Diese Parzelle ist in der neuen Quartierplanung nicht mehr enthalten.

Der Nichteinbezug der Parzelle Nr. 3227 in das neue städtebauliche Bauungskonzept sowie in die neue Quartierplanung ist unter anderem durch die Eigentumsverhältnisse begründet. Während die Parzellen Nrn. 1812 (Liestal) und 384 (Lausen) hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse in Zusammenhang mit der ehemaligen Cheddite-Fabrik stehen, befand sich die Parzelle Nr. 3227 (Liestal) bis im Dezember 2015 im Besitz eines Eigentümers mit Auslandsadresse<sup>2</sup>. Zur Realisierung der neuen Wohnüberbauung sollen formale und funktionale Abhängigkeiten von "Drittparteien" möglichst vermieden werden. Zudem kann eine bauliche Entwicklung dieser Parzelle auch ohne Quartierplanung erfolgen und auch städtebaulich zwingt sich der Einbezug nicht auf. In Absprache mit der Stadt Liestal erfolgte somit die städtebauliche Neukonzeption für eine Wohnüberbauung und die anschliessende Quartierplan-Erarbeitung ohne Einbezug der Parzelle Nr. 3227 (Liestal).

Verbunden mit der Ablösung der Quartierplanung von 2005 muss daher diese Parzelle wieder einer Grundnutzungszone im Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal zugewiesen werden. Der Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal weist die nordwestlich liegende Nachbarparzelle Nr. 2402 der 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone (WG3) sowie einen Bereich entlang der Ergolz der Uferschutzzone zu. Diese zonenplanerische

<sup>2</sup> Auslandsadresse in Israel; Kontaktierungen seitens Stadt Liestal, Losinger Marazzi AG, Diener & Diener blieben erfolglos.

Festlegung der Nachbarparzelle wird für die Parzelle Nr. 3227 mit der Entlassung aus dem Quartierplan-Perimeter übernommen. Die Uferschutzzone für die Parzelle Nr. 3227 wird dabei jedoch, wie bei der neuen Quartierplanung, auf 20 m festgelegt. Um eine durchgehende Uferschutzzone von 20 m zwischen Grammetstrasse und der Gemeindegrenze zu Lausen zu erhalten, wird mit der Mutation zum Zonenplan Siedlung auch die Parzelle Nr. 2402 einbezogen und bei dieser Parzelle die Uferschutzzone ebenfalls auf 20 m ausgeweitet.

Mit der Zuweisung in die Zone WG3 ergibt sich für die betreffende Parzelle Nr. 3227 kein Verlust des baulichen Nutzungsmasses gegenüber der Quartierplanung, sondern eine Nutzungserhöhung.<sup>3</sup> Die baulichen Möglichkeiten betreffend Nutzungsmass sowie betreffend Gebäudeanordnung werden gegenüber der bisherigen Quartierplanung verbessert, was bleibt, ist die Begrenzung einer 3-geschossige Bauweise.

### 5.3.2 Bebauung

#### Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Die Bebauung des Areals mit Hauptbauten erfolgt ausschliesslich in den festgelegten Baubereichen.

Die Baubereiche definieren folgende Parameter der Bebauung:

- Anzahl Hauptbauten
- Lage und Ausdehnung
- Höhe und Geschossigkeit
- Nutzungsmass (BGF)
- Dachform
- Minimale seitliche Abstände zwischen den einzelnen Hauptbauten
- Abstimmung der Anordnung der Hauptbauten betreffend Fassadenfluchten der einzelnen Baubereichsgruppen (A, B und C)

Das Gesamterscheinungsbild hinsichtlich des baulichen Volumens wird somit durch die Baubereiche abschliessend in der Quartierplanung definiert. Für die beiden bestehend bleibenden Bauten (Garage: Nr. 112a und Trafostation mit angebautem Wasch- und Badehaus: Nr. 116 auf dem Teilgebiet der Stadt Liestal) wurden ebenfalls Baubereiche definiert, da sie integrativer Bestandteil des Bebauungskonzeptes sind und zur Erinnerung an die ehemalige Arealnutzung bestehen bleiben sollen. Dazu wurde im Reglement definiert, dass die Bestandbauten im Bauvolumen und in der vorhandenen Typologie zu erhalten sind.

Die seitlich nebeneinander liegenden Hauptbauten der jeweiligen Baubereichsgruppen sollen so angeordnet werden, dass keine Versatzsprünge von Baute zu Baute entstehen. Die Fassadenfluchten sollen "fliessend" aneinander anschliessen. Diesbezüglich ist diese Bestimmung zur Anordnung der Hauptbauten anzuwenden.

#### Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der maximal erlaubten Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgte mittels Masshöhen. Gemessen wird die Gebäudehöhe ab dem tiefsten Punkt des bestehenden bzw. abgegrabenen Terrains bis zur Oberkante des fertigen Dachrandes. Bei einem flach geneigten Pultdach, als andere zulässige Dachform, ist der obere Messpunkt der höheren Fassade massgebend.

Mit Ausnahme von technischen Bauteilen (Entlüftungsbauteile, Lüftungsbauten, Liftüberbauten u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Eine Begrenzung der Überschreitung wurde nicht festgelegt, um die Platzierung von erforderlichen Einrichtungen nicht einzuschränken.

<sup>3</sup> BGF gemäss bisheriger Quartierplanung: 1'400 m<sup>2</sup>; BGF gemäss Zone WG3 (AZ von 80 %): 1'937 m<sup>2</sup> mit Parz.-Fl. von 2'421 m<sup>2</sup>

Für Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaik) gelten abschliessend die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung von § 104a RBG. In den Quartierplan-Vorschriften können daher zur Gestaltung und Anordnung keine Bestimmungen erlassen werden.

**Hinweis:** Die Länge der Masslinien der Gebäudehöhen kann von den Massangaben bzw. maximalen Masszahlen für die Gebäudehöhen bei den Schnittdarstellungen abweichen. Massgebend und verbindlich sind die Masszahlen, da diese im Rahmen der Projektentwicklung in Beachtung der Terrainsituation sowie der im Quartierplan-Reglement enthaltenen Messpunktdefinitionen ermittelt wurden. Die Abweichungen sind mit der Definition der jeweiligen Schnittlage begründet.

### 5.3.3 Nutzung der Bauten

#### Nutzungsart

Das Bebauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung für rund 200 Wohneinheiten<sup>4</sup>. Dementsprechend wird das Quartierplan-Areal der Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG zugewiesen.

Die Art der Nutzung der Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen und umfasst somit ausschliesslich siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur (Veloabstellanlagen, Einrichtung für Spiel- und Aufenthalt).

#### Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird gemäss § 49 Abs. 3 RBV zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden. Die Berechnungsdefinition orientiert sich an der Berechnungsdefinition des Zonenreglements Siedlung der Stadt Liestal mit Ergänzungen.

Bei den Nebenbauten wurde in den Quartierplan-Vorschriften definiert, dass der äussere Umriss als Nutzfläche zählt.

#### Nutzungsmass Hauptbauten

Den einzelnen Baubereichen wurden in den Quartierplan-Vorschriften maximale Bruttogeschossflächen zugewiesen. Damit ist das bauliche Nutzungsmass pro Baubereich klar definiert. Für die Quartierplanung ergibt sich eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 25'050 m<sup>2</sup>. Für den Teilbereich der Stadt Liestal beläuft sich die BGF auf 10'200 m<sup>2</sup> und für den Teilbereich der Gemeinde Lausen auf 14'850 m<sup>2</sup>.

Daraus resultieren folgende Ausnützungsziffern (zum Vergleich sind auch die Kennwerte der bisherigen Quartierplanung aufgeführt):

	QP Cheddite – II (neu)			QP Cheddite (bisher)		
	Bezugsfläche	BGF	AZ	Bezugsfläche	BGF	AZ
Gesamthaftes QP-Areal	28'189 m <sup>2</sup> *	25'050 m <sup>2</sup> *	88.9 %*	30'816 m <sup>2</sup>	16'900 m <sup>2</sup>	55 %
Teilbereich Stadt Liestal	11'629 m <sup>2</sup> *	10'200 m <sup>2</sup> *	87.7 %*	14'209 m <sup>2</sup> **	7'700 m <sup>2</sup> **	54 %*
Teilbereich Gemeinde Lausen	16'560 m <sup>2</sup> ***	14'850 m <sup>2</sup>	89.7 %	16'607 m <sup>2</sup> ***	9'200 m <sup>2</sup>	55 %

\* Vorbehältlich Perimeterbereinigung aufgrund ausstehendem neuen Bau- und Baulinienplan Heidenlochstrasse (Liestal)

\*\* inkl. Parzelle Nr. 3227

\*\*\* inkl. Teilfläche der Parzelle Nr. 1004

Um eine gewisse Flexibilität in Beachtung einer noch ausstehenden Detailprojektierung zu gewährleisten, wurde in den Quartierplan-Vorschriften definiert, dass ein BGF-Nutzungstransport von maximal 10 % möglich ist. Davon ausgenommen ist ein Nutzungstransport über die Gemeindegrenze hinweg sowie eine Nutzungsübertragung in die Bereiche C2 und C3 im Teilgebiet der Gemeinde Lausen. Der Maximalwert der Nutzungsübertragung gilt sowohl für den abgebenden Baubereich wie auch für den übernehmenden Baubereich.

<sup>4</sup> Teilgebiet Lausen: 115 Wohneinheiten; Teilgebiet Liestal: 89 Wohneinheiten



#### Vergleich Nutzungsmass zum bisherigen Quartierplan

Die Ausnützungsziffer der neuen Quartierplanung beträgt rund 89 %. Bei der bisherigen Quartierplanung lag die Ausnützungsziffer bei 55 %. Bei der Beurteilung des Bebauungskonzeptes durch die beiden Fachkommissionen war die Anhebung der baulichen Dichte gegenüber dem bisherigen Quartierplan unbestritten.

Auf der anderen Seite wird mit dem neuen Quartierplan eine deutlich grössere Uferschutzzone ausgewiesen. Im bisherigen Quartierplan umfasste die Uferschutzzone eine Fläche von rund 4'410 m<sup>2</sup> (entspricht rund 14 % bei einer Bezugsfläche von 30'816 m<sup>2</sup>). Die Uferschutzzone im neuen Quartierplan beläuft sich insgesamt auf eine Fläche von 6'950 m<sup>2</sup> (entspricht rund 25 % bei einer Bezugsfläche von 28'189 m<sup>2</sup>). Somit wird rund ein Viertel der Fläche des Quartierplan-Areals künftig der Uferschutzzone zugewiesen.

#### Nutzungsmass Veloabstellanlagen, Bestandbaute Nr. 112a und Nr. 116 und weitere Nebenbauten

Für den Teilbereich der Stadt Liestal wurde das Nutzungsmass dieser Bauten insgesamt auf 620 m<sup>2</sup> beschränkt und für den Teilbereich der Gemeinde Lausen insgesamt auf 450 m<sup>2</sup>. Dies entspricht 5.3 % bzw. 2.7 % der jeweiligen Bezugsflächen. Die Differenzierung dieser Nebenbauten in Veloabstellanlagen, Bestandbauten (Nr. 112a und Nr. 116) und übrige Nebenbauten wird im Kapitel 5.3.5 erläutert.

#### 5.3.4 Gestaltung der Bauten

Folgende Festlegungen wurden u. a. zur Gestaltung der Bauten in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen:

- Die Fassaden sind hinsichtlich Gestaltung und Materialisierung aufeinander abzustimmen oder nachvollziehbar zu differenzieren (Eine einheitliche Gestaltung aller Hauptbauten soll nicht zwingend vorgeschrieben werden, da ist aufgrund der Grösse der Überbauung allenfalls auch eine Gestaltungsdifferenzierung der Hauptbauten sinnvoll ist. Eine solche Differenzierung muss jedoch nachvollziehbar bzw. begründet werden);
- Hauptbauten müssen im Hauptvolumen rechteckig ausgebildet werden (Damit soll vermieden werden, dass keine Baukörper mit Rundungen erstellt werden);
- Sanierungen und Änderungen an Bauten sowie ein nachträgliches Anbringen von Bauten und Bauteile dürfen das Gesamtbild der Überbauung nicht beeinträchtigen;
- Definition der maximalen Geschossigkeit in den einzelnen Baubereichen;
- Definition der Dachgestaltung (Flachdach oder flach geneigtes Pultdach);
- Bestimmungen für die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen;
- \*Vogelsichere Gestaltung von Glasflächen.

\* *Hinweis: Ergebnis aus Mitwirkungsverfahren*

Eine weitergehende Definition der architektonischen Gestaltung der Bauten wurde in den Quartierplan-Vorschriften bewusst nicht vorgenommen.

Elemente des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzes haben einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltungswirkung. Daher wurde in den Quartierplan-Vorschriften definiert, dass die Erstellung der einzelnen Elemente einheitlich erfolgen muss. Da im Laufe der Zeit aufgrund Bedürfnisse der Bewohnerschaft neue oder ergänzende Elemente hinzukommen können, wurde in den Quartierplan-Vorschriften zusätzlich definiert, dass die nachträgliche Erstellung solcher Elemente nur auf der Grundlage eines Konzeptes erfolgen darf. Dieses Gestaltungskonzept bedarf zudem der Zustimmung der Gemeinde Lausen bzw. der Stadt Liestal.

Mit diesen Bestimmungen soll sichergestellt werden, dass die einheitliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung bei späteren Sanierungen oder Änderungen an den Hauptbauten sowie auch bzgl. der Elemente des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzes gewährleistet wird und keine spätere "Verwilderung" durch Individualgestaltung entstehen kann.

### 5.3.5 Aussenraum

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Der Aussenraum ist unterteilt in vier unterschiedliche Bereiche: Uferschutzzone, Grünflächenbereich, Freiraumbereich A und Freiraumbereich B.

#### Uferschutzzone

Die Uferschutzzone umfasst den Bereich entlang der Ergolz. Zudem wurde für eine Ausdolung des Windentalbächlis ebenfalls eine Uferschutzzone festgelegt. Die definierte Uferschutzzone umfasst rund 25 % der Quartierplanfläche (Teilgebiet Lausen rund 20 %; Teilgebiet Liestal rund 30%)<sup>5</sup>. Entlang der Ergolz erstreckt sich die Uferschutzzone mit einer Bandbreite von 13 m bis 20 m. Mit der Uferschutzzone wird einerseits ein dem Gewässer adäquater Bereich zur ökologischen Vernetzung und zur Entstehung einer gewässergerechten Ufervegetation zugestanden. Andererseits wird mit der Uferschutzzone auch der gesetzlich geforderte Gewässerraum sichergestellt (siehe Kapitel 6.4.2).

Zudem soll in der Uferschutzzone die Erstellung eines Uferweges zur Herstellung einer attraktiven Fusswegverbindung, analog wie der bestehende Weg auf der gegenüberliegenden Uferseite der Ergolz, realisiert werden. Die aufgrund des Gewässerraumbedarfs breit ausgeschiedene Uferschutzzone entlang der Ergolz bietet ausreichende Platzverhältnisse zur Erstellung eines Uferweges. Aus diesen Überlegungen sowie aufgrund diesbezüglicher Anliegen eines Uferweges aus dem Mitwirkungsverfahren wurde im Reglement die Erstellung einer Uferweges in der Uferschutzzone als zulässige bauliche Massnahme aufgenommen.

#### Grünflächenbereich

Für die Bereiche zwischen den Hauptbauten bzw. vor den Hauptbauten sind Grünflächen festgelegt worden. Damit wird ein Übergangsbereich von der Uferschutzzone zur Bebauung bzw. zum innenliegenden Freiraum A sowie ein "räumlicher Abstandpuffer" gegenüber der angrenzenden Bebauung an der Ziegelmattstrasse hergestellt. Spiel- und Aussenraumnutzungen mit entsprechenden Einrichtungen sind dabei zulässig. Gegenüber der Uferschutzzone, in welcher Spiel- und Aussenraumnutzungen nicht zulässig sind, sollen die Grünflächen dafür beansprucht werden können.

#### Freiraumbereich A

Der Freiraumbereich A umfasst den Aussenraum zwischen den beiden Baubereichszeilen bzw. den rückseitigen Aussenraum des Baubereichs A. Dieser Freiraum dient zur internen Erschliessung. In erster Linie soll dieser Bereich als Begegnungs- und Aufenthaltsraum für die Wohnerschaft der Überbauung dienen und entsprechend ausgestaltet werden. Für gemeinschaftliche Aussenraumnutzungen sind zwei grosszügige Bereiche ausgeschieden worden. Die beiden bestehend bleibenden Bauten im Bereich des Windentalbächlis sollen für den Bedarf an gemeinschaftlichen Nutzungen einbezogen und genutzt werden. Die grosszügige Bereichsfestlegung bietet ausreichend Platz für verschiedene Einrichtungen bzw. Aussenraumnutzungen und lässt zudem zweckmässige Anordnungsspielräume offen.

#### Freiraumbereich B

Der Bereich entlang der Heidenlochstrasse bzw. der Weidmattstrasse ist als Freiraumbereich B definiert worden. Dieser Bereich übernimmt für Arealzufahrten, Parkierungsflächen, Veloabstellanlagen, Standorte von Entsorgungseinrichtungen, Gehbereich entlang der Heidenlochstrasse sowie als Übergang zur Waldstruktur verschiedene Aufgaben. Aufgrund der vielfältigen Funktionen wurde definiert, dass nicht zur Erschliessung und zur Parkierung oder für Entsorgungseinrichtungen beanspruchte Flächen zu begrünen sind. Zur Präzisierung der Parkierung sowie der Arealzufahrt wurden entsprechende Anordnungsbereiche im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt.

<sup>5</sup> Der grössere Flächenanteil der Uferschutzzone in Liestal ergibt sich durch die Renaturierung des Windentalbächlis.

### Gestaltung und Bepflanzung

Im Reglement sind zur Konkretisierung des Aussenraums verschiedene Anforderungen zur Nutzung sowie zur Gestaltung bzw. zur Bepflanzung definiert worden. Damit soll eine qualitativ gute Gestaltung des Aussenraums auf Stufe der Quartierplanung sichergestellt werden.

### Nebenbauten sowie Spiel- und Aufenthaltsnutzungen

Standorte von Nebenbauten sind im Quartierplan bewusst nicht festgelegt worden. Damit soll eine flexible und zweckmässige Anordnung von Nebenbauten gewährleistet werden. Da der Bereitstellung von Veloabstellanlagen als qualitatives und wichtiges Ausstattungsmerkmal für eine Wohnüberbauung besonderer Beachtung geschenkt werden soll, wurde im Reglement eine Differenzierung von Veloabstellanlagen und übrigen Nebenbauten vorgenommen und festgelegt, dass Veloabstellanlagen im Bereich der Gebäudeeingänge angeordnet werden müssen. Dabei können Veloabstellanlagen innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes erstellt werden. In Ergänzung dazu wurde definiert, dass weitere Veloabstellanlagen an dafür zweckmässigen Standorten im Aussenraum erstellt werden können. Nebenbauten sind gemäss dem im Reglement definierten Umfang zulässig.

Zudem ist im Reglement definiert, dass im Aussenraum auch Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit entsprechenden Einrichtungen zulässig sind. Zur Sicherstellung einer zweckmässigen Ausstattung wurde im Reglement definiert, dass Art, Umfang und Standorte dieser Einrichtungen vor Eingabe des Baugesuchs mit der Gemeinde Lausen bzw. der Stadt Liestal festzulegen sind.

## 5.3.6 Erschliessung und Parkierung

### Erschliessung

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt für den Teilbereich der Stadt Liestal über die Heidenlochstrasse und für den Teilbereich der Gemeinde Lausen über die Weidmattstrasse.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens darf keine quartierplaninterne Durchfahrtsmöglichkeit (via unterirdischer Einstellhalle oder oberirdisch via des Freiraumbereiches A) von einem Gemeindegebiet zum anderen Gemeindegebiet bestehen. Im Reglement wurden diesbezügliche Bestimmungen aufgenommen. Somit ist die Benutzung der Ein-/Ausfahrten bzw. der Arealzufahrt nur über das jeweilige Teilgebiet (Lausen oder Liestal) möglich.

### Parkierung

Die Stammparkplätze werden primär in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Besucherparkplätze sollen in erster Linie oberirdisch, ein Teil falls notwendig, unterirdisch angeordnet werden.

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen Rechts (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Der Bedarf an Parkplätzen wurde durch die Firma Gruner AG ermittelt und beurteilt (siehe Teilbeitrag Verkehr, Gruner AG, Basel, 23. Mai 2016).

## 5.3.7 Nachweis zur Umgebungsgestaltung

In den Quartierplan-Vorschriften werden verschiedene Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes gemacht. Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Nachweis zur Umgebungsgestaltung verlangt. Im Reglement ist der Mindestinhalt dieses Nachweises zur Umgebungsgestaltung definiert. Mit diesem Nachweis kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen in den Quartierplan-Vorschriften definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchsverfahrens überprüft werden. Zudem kann mit diesem Nachweis die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen von der Stadt Liestal bzw. von der Gemeinde Lausen geprüft und durchgesetzt werden.

### 5.3.8 Lärmschutz

#### Zuweisung Empfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV, Bund) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) festzulegen. Durch die geplante Wohnüberbauung mit Zuweisung in die Wohnzone nach § 21 Abs. 1 RBG, wird gestützt auf die LSV für das Areal die ES II festgelegt.

#### Massgebender Grenzwert

Das Quartierplan-Areal ist erschlossen und somit kommen nach Art. 29 bis Art. 31 der LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3<sup>6</sup> und Anhang 4<sup>7</sup> der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

- LES II; IGW, tags: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

#### Einhaltung der Grenzwerte

Auf der südlichen Seite zum Quartierplan-Areal verläuft die Hochleistungsstrasse A22. Infolge der Verkehrsbelastung der A22 mit einem DTV von 15'400 Fahrzeugen gilt das Quartierplan-Areal als lärmvorbelastet.

Die Einhaltung der Grenzwerte wurde durch die Firma Gruner AG untersucht (siehe Bericht Entscheidpapier betr. Bau Lärmschutzwand Quartierplan Cheddite, Gruner AG, Basel, 17. Juni 2014). Die Untersuchung ergab, dass entlang der A22 eine Lärmschutzwand von 2.5 m auf einer Länge von rund 360 m erforderlich ist. Mit dieser Massnahme können Grenzwertüberschreitungen an einzelnen Gebäuden auf maximal 5 dB reduziert werden. An den betreffenden Fassaden bzw. Geschossen kann mit Massnahmen am Gebäude auf die verbleibende Grenzwertüberschreitung reagiert werden.

In der Quartierplanung müssen somit keine Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes definiert werden. Es sind jedoch mittels Quartierplan-Vertrag die Realisierung und der Realisierungszeitpunkt der erforderlichen Lärmschutzwand entlang der A22 sicherzustellen sowie der Kostenträger zu definieren.

### 5.3.9 Energetischer Gebäudestandard und Energiekonzept

In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass der energetische Baustandard dem MINERGIE-Standard oder einem mindestens gleichwertigen Standard (ausländische Labels) entsprechen muss. Des Weiteren ist für das Quartierplan-Areal ein Energiekonzept zu erstellen, welches grundsätzlich die Minimierung des Energiebedarfs zum Ziel hat.

### 5.3.10 Schlussbestimmungen

Die üblichen Schlussbestimmungen wurden dahingehend ergänzt, dass neben der bisherigen Quartierplanung auch die Zonenvorschriften der Stadt Liestal und der Gemeinde Lausen mit der Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften für das Quartierplan-Areal aufgehoben werden. Dies ist damit begründet, dass der Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal mit dem Planteil überlagernde Gebiete, Zonen und Objekte rechtsverbindliche Festlegungen für das entsprechende Quartierplan-Teilgebiet enthält (archäologisches Objekt, Bachausdolung). Im Zonenplan Siedlung der Gemeinde Lausen werden keine Festlegungen für den betreffenden Arealteil vorgenommen. Vollständigkeitshalber und auch aus formellen Gründen wird jedoch im Quartierplan-Reglement betreffend Aufhebung der Zonenvorschriften neben der Stadt Liestal auch die Gemeinde Lausen aufgeführt.

<sup>6</sup> LSV Anhang 3: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

<sup>7</sup> LSV Anhang 4: Belastungsgrenzwerte für Eisenbahnlärm

## 6. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

### 6.1 Generelle raumplanerische Vorgaben

#### 6.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanung unterstützt folgende Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG):

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung);
- Schaffung von Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen.

#### 6.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgedehnt werden.

Das Quartierplan-Areal ist bereits der Bauzone zugewiesen. Mit der Quartierplanung "Cheddite – II" wird somit keine Erweiterung des Baugebietes vorgenommen, sondern eine lagegerechte Nachnutzung einer Gewerbebrache sichergestellt. Ein Bedarfsnachweis für Einzonungen hinsichtlich der baulichen Eignung gemäss Art. 15 RPG muss somit bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

#### 6.1.3 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz

Das Kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG BL) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

Die Aufhebung des bisherigen Quartierplans mit gleichzeitigem Erlass eines neuen Quartierplans lässt sich aus § 47 Abs. 3 RBG BL ableiten.

##### *§ 47 Abs. 3 RBG BL*

*Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Gegebenenfalls ist die Genehmigung des Quartierplans auf Antrag der Gemeinde oder anderer am Quartierplan beteiligter Personen vom Regierungsrat zu widerrufen.*

Die Realisierung der Wohnüberbauung gemäss dem heutigen Quartierplan ist nicht erfolgt, auch nicht teilweise. Eine Überprüfung des im Quartierplan definierten Bebauungskonzeptes hat ergeben, dass die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist. In Absprache mit der Gemeinde Lausen sowie der Stadt Liestal kann eine neue Quartierplanung für das Areal ausgearbeitet und in Rechtskraft gesetzt werden, welche auf der Grundlage eines neuen Bebauungskonzeptes erarbeitet werden soll.

Dieses Vorgehen unterstützt auch das Amt für Raumplanung. Im Rahmen der Bekanntgabe der Rahmenbedingungen (Schreiben vom 26. September 2012) wird insbesondere aus Gründen der Rechtssicherheit, Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit von einer Mutation der bestehenden Quartierplanung abgeraten und die Ausarbeitung und Beschlussfassung einer neuen Quartierplanung empfohlen.

#### 6.1.4 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan (KRIP)<sup>9</sup> befindet sich das Areal im Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet. Eine neue Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Weitere Planungsfestlegungen im kantonalen Richtplan sind für das Quartierplan-Areal nicht vorhanden.

Folgende Planungsvorgaben aus den raumplanungsthematischen Objektblättern des kantonalen Richtplans sind für die Quartierplanung zu berücksichtigen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung Nutzung).	S2.1-PG-b	– Wird mit der Quartierplanung vorgenommen.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	– Das Quartierplan-Areal ist mit den beiden Haltestellen "Heidenloch" und "Kirchstrasse" der Buslinie 78 durch den ÖV erschlossen (siehe Kap. 6.2.1).
– Die Gemeinden schaffen im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen, dass die Fließgewässer in ihrem natürlichem Zustand erhalten oder wieder hergestellt werden (z.B. mittels Uferschutzonen)	L1.1-PA	– Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt bzw. umgesetzt (siehe Kapitel 6.4.2).
– Freiräume für Fließgewässer sind von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten.	L1.2-PG-b	– Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt bzw. umgesetzt (siehe Kapitel 6.4.2).
– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	– Wird mittels der Quartierplanung berücksichtigt bzw. umgesetzt (siehe Kapitel 6.5.1).
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	– Wird mit Quartierplanung sichergestellt (Anforderung MINERGIE-Standard, Erarbeitung Energiekonzept auf Stufe Baugesuch).
– Nutzung ortsgebundener Abwärme.	VE2.1-PG-b/c	– Quartierplan-Areal befindet sich nicht im Anschlussbereich von Wärmeverbundanlagen.
– Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.	VE2.1-PG-e	– Mit Quartierplanung wird Prüfung verschiedener Energieträger gefordert (Prüfung auf Stufe Baugesuch).

#### 6.1.5 Zonenvorschriften der Stadt Liestal

Im Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal werden unter Art. 38 die Voraussetzungen und Anforderungen an Quartierplanungen definiert. Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone zulässig. Resultiert aus der Realisierung einer Quartierplanung ein Infrastrukturbedarf (z.B. Kindergarten, Quartierzentrum u.dgl.) sind innerhalb des Planungsgebietes die entsprechend dafür benötigten Flächen auszuscheiden. Des Weiteren sind im Rahmen von Quartierplanungen grundsätzlich hindernisfreie Wohnungen zu erstellen und es ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches eine möglichst sparsame und umweltschonende Energieerzeugung zum Ziel hat.

Aus der Quartierplanung "Cheddite – II" resultiert gemäss Kenntnisstand zum aktuellen Zeitpunkt kein spezifischer Infrastrukturbedarf. Im Zusammenhang mit verschiedenen Quartierplanungen mit Wohnnutzung im Gebiet Heidenloch (Quartierplanung "Heidenloch", Quartierplanung "Grammet" und Quartierplanung "Cheddite – II") besteht jedoch der Bedarf nach einem Kindergarten. Im Quartierplan "Grammet" ist eine Kindergartennutzung vorgesehen. Die Ausscheidung von speziellen Quartierinfrastrukturflächen bei der Quartierplanung "Cheddite – II" muss somit nicht vorgenommen werden.

<sup>9</sup> Der kantonale Richtplan ist ein Planungsinstrument gemäss § 9 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998. Er legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Der kantonale Richtplan dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden. Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich.

Die Erstellung von hindernisfreien Wohnungen richtet sich grundsätzlich nach den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG BL). Zur Sicherstellung des geforderten Energiekonzeptes wurden in den Quartierplan-Vorschriften entsprechende Bestimmungen formuliert.

#### 6.1.6 Zonenvorschriften der Gemeinde Lausen

Im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Lausen werden unter § 28 die Voraussetzungen und Anforderungen an Quartierplanungen definiert. Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone zulässig. Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird. Ein allfälliger vom Gemeinderat gewährter Nutzungsbonus darf max. 15 % (relativ) der Grundnutzung betragen. Zudem sind verschiedene Kriterien definiert, welche von Projektierenden und dem Gemeinderat bei der Erarbeitung von Quartierplanungen zu berücksichtigen sind. Im Weiteren wird verlangt, dass Quartierplanungen vor der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung durch die kantonale Arealbaukommission zu begutachten sind.

Das städtebauliche Konzept wurde anlässlich von gemeinsamen Sitzungen der Bauplanungskommission Lausen und der Stadtbaukommission Liestal beurteilt. Im Rahmen dieser Sitzungen der beiden Fachkommissionen sind auch die verschiedenen Kriterien in die Beurteilungen eingeflossen. Zudem wurde, wie bereits bei der Vorgehensweise (Kap. 2) erläutert, auf eine Beurteilung des Bebauungskonzeptes durch die kantonale Arealbaukommission verzichtet.

## 6.2 Erschliessung

### 6.2.1 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Quartierplan-Areal befindet sich in Fusswegdistanz von rund 500 m zur Bus-Haltestelle Heidenloch (Liestal) bzw. rund 370 m zur Bus-Haltestelle Kirchstrasse (Lausen). Die beiden Bushaltestellen werden von der Buslinie 78 bedient. Mit der Buslinie 78 kann in Fahrtrichtung Liestal der Bahnhof Liestal und in Fahrtrichtung Lausen der Bahnhof Lausen erreicht werden. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Buslinie 78 über die Weidmattstrasse bzw. Heidenlochstrasse und somit direkt neben dem Quartierplan-Areal vorbei führt.

Aufgrund der bevorstehenden baulichen Entwicklungen durch Quartierplanungen im Gebiet Heidenloch der Stadt Liestal sowie auch für das Areal Cheddite soll eine zusätzliche Haltestelle der Buslinie 78 eingerichtet werden. Klärungsbedarf besteht noch betreffend Lage der Haltestelle sowie betreffend Realisierungszeitpunkt. Die Lage von neuen Haltestellen wird im Rahmen der bevorstehenden Bau- und Strassenlinienplanung Heidenlochstrasse geprüft und festgelegt.

Der Bahnhof Lausen ist eine Haltestelle der S-Bahnlinie S3 der SBB. Der Bahnhof Liestal bildet mit der S-Bahnhaltestelle, den Interregio-Verbindungen der SBB und der Endhaltestelle der Waldenburgerbahn sowie den verschiedenen Buslinien einen regionalen Hauptverkehrsknotenpunkt.

### 6.2.2 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Die verkehrsmässige Anbindung des Quartierplan-Areals an das öffentliche Strassennetz ist vorhanden. Für das Teilgebiet in Liestal erfolgt die Anbindung über die Heidenlochstrasse. Die Anbindung für das Teilgebiet in Lausen erfolgt über die Weidmattstrasse. Diese Anbindungen entsprechen den Festlegungen des Strassennetzplans der Stadt Liestal bzw. der Gemeinde Lausen.

Die bestehende Durchfahrtssperre zwischen Lausen und Liestal wird nicht aufgehoben, sondern bleibt bestehen. Von der Durchfahrtssperre ausgenommen ist die Buslinie 78, welche über die Heidenlochstrasse und die Weidmattstrasse verkehrt. Im Weiteren führt eine Radroute über die Heidenlochstrasse und die Weidmattstrasse. Die Radwegverbindung bleibt somit auch gewährleistet.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens darf keine quartierplaninterne Durchfahrtsmöglichkeit (via unterirdischer Einstellhalle oder oberirdisch via des Freiraumbereiches A) von einem Gemeindegebiet zum anderen Gemeindegebiet bestehen. Im Reglement wurden daher diesbezügliche Bestimmungen aufgenommen. Somit ist die Benutzung der Ein-/Ausfahrten bzw. der Arealzufahrt nur über das jeweilige Teilgebiet (Lausen oder Liestal) möglich.

#### 6.2.3 Anbindung an das Rad- und Fusswegnetz

Entlang der Heidenlochstrasse und der Weidmattstrasse verläuft eine kantonale Radwegroute. Zudem verläuft auf diesen beiden Strassen auch eine Wanderwegverbindung. Das Quartierplan-Areal ist somit direkt an das Rad- und Fusswegnetz angebunden.

#### 6.2.4 Notzufahrt (Feuerwehr, Sanität)

Die Notzufahrt ist in der Abbildung Nr. 5 (Seite 4) in der oberen Plandarstellung konzeptionell ausgewiesen. Der Freiraum B dient auch als Zufahrtsfläche in Notfallsituationen (Feuerwehr, Sanität). Somit ist die Notzufahrt bei allen Gebäuden auf der Längsfassade mit den jeweiligen Gebäudehauptzugängen gewährleistet.

### 6.3 Kulturgüter und Naturwerte

#### 6.3.1 Denkmal- und Ortsbildschutz

Gemäss dem kantonalen Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) sind zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz im Rahmen der Nutzungsplanung entsprechende Schutz- und Schonzonen zu erlassen. Im kantonalen Bauinventar (BIB) sind die bestehenden Gebäude auf dem Cheddite-Areal nicht erfasst worden. Im ARP-Schreiben vom 26. September 2012 wird empfohlen, dass eine Beurteilung der bestehenden Gebäude vorgenommen wird.

Die Stadt Liestal liess eine Inventarisierung der bestehenden Gebäude auf dem Cheddite-Areal vornehmen. Bei der Inventarisierung wurden die Kriterien des Bauinventars (BIB) angewendet (siehe Kultur- und Bauhistorisches Inventar Chedditefabrik, 8. August 2014).

Beurteilung der Stadtbaukommission Liestal und der Bauplanungskommission Lausen (Auszug Protokoll vom 20. August 2014):

*Das Ensemble spiegelt die Firmenphilosophie und –geschichte in interessanter Weise wieder. Es bestehen ein einheitliches Gestaltungskonzept und sorgfältig ausgeführte Bauten mit interessanten architektonischen Details. Die Einzelbauten haben aus Sicht der Kommissionen nicht die Bedeutung, dass ein Substanzschutz angemessen wäre. Der Schutz des kulturhistorisch interessanten Gesamtensembles wäre ein grosser Eingriff in die Eigentumsfreiheit und würde dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung widersprechen. Auch würde durch das Belassen des Gesamtensembles eine sinnvolle, zusammenhängende Überbauung erschwert. An dieser peripheren Lage zwischen zwei Gemeinden wäre es zudem mit einer geringeren Ausnutzung schwierig, die notwendige Dichte für ein funktionierendes Quartier zu erreichen. Das angepasste Projekt sieht entlang des Windentalbächlis den Erhalt der Trafostation und des Garagengebäudes vor.*

Entscheid der Stadtbaukommission Liestal und der Bauplanungskommission Lausen (Auszug Protokoll vom 20. August 2014):

*Dem Erhalt der beiden Gebäude (Garagengebäude und Trafostation) sowie dem Abbruch der restlichen Cheddite-Gebäude kann nach Abwägung zwischen der Schutzwürdigkeit sowie der Eigentumsfreiheit und dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung sowie in Anbetracht des wesentlich verbesserten städtebaulichen Konzepts zugestimmt werden.*



Das ISOS führt keine Objekte oder Baugruppen innerhalb des Quartierplan-Areals auf. Jedoch wird die östlich angrenzende W2-Überbauung in der Gemeinde Lausen als Baugruppe mit dem Erhaltungsziel A ausgewiesen (Objekt Nr. 5.1: Kleinsiedlungen am Hangfuss). Durch die geplante Neuüberbauung des Quartierplan-Areals wird eine die angestrebte Erhaltung der betreffenden Kleinsiedlung nicht verhindert.

### 6.3.2 Naturwerte

Nach § 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind schützenswerte Naturobjekte raumplanerisch zu sichern.

In der bisherigen Quartierplanung sowie in den Zonenvorschriften Siedlung sind für das Quartierplan-Areal keine schützenswerte Naturobjekte definiert worden.

### 6.3.3 Archäologie

Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL (RBV) sieht zur Sicherung von archäologischen Stätten und Zonen eine archäologische Schutzzone vor (§ 19).

Im Quartierplan-Areal im Teilgebiet der Stadt Liestal ist ein archäologisches Objekt vorhanden. Dabei handelt es sich um die römische Wasserleitung Sutenberg – Wolfshalden. In den Zonenvorschriften der Stadt Liestal ist dieses Objekt als "archäologisches Objekt" im verbindlichen Inhalt aufgeführt (Objekt 4). In der bisherigen Quartierplanung wurde dieses Objekt jedoch nicht behandelt bzw. nicht als Schutzobjekt ausgewiesen. Im Inventar der geschützten archäologischen Stätten und Zonen ist dieses Objekt nicht aufgeführt.<sup>9</sup>

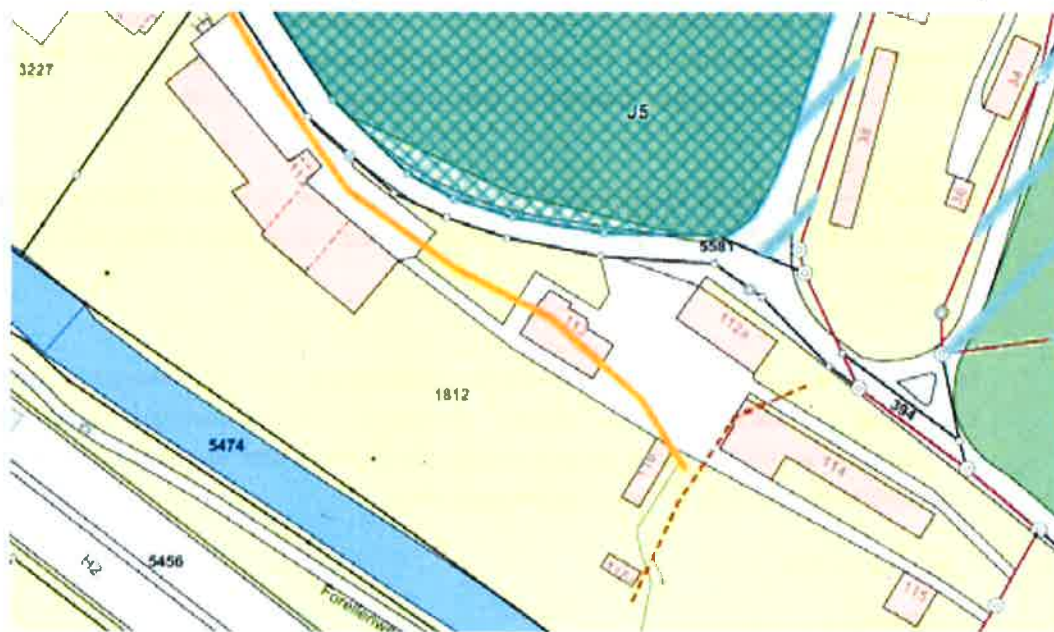


Abb. 9: Verlauf der römischen Wasserleitung (Sutenberg – Wolfshalden, gelbe Linie), Quelle: Geoview BL

Die Verpflichtung der Gemeinden zur Ausscheidung von archäologischen Schutzzonen nach § 19 RBV war Gegenstand eines Entscheides des Kantonsgerichts (10. April 2013, 810 12 270). Bei Objekten, welche nicht in das Inventar der schützenswerten ortsfesten Schutzobjekte aufgenommen sind, besteht keine rechtliche Verpflichtung zur Ausscheidung einer solchen Schutzzone.

Bezugnehmend auf den Entscheid des Kantonsgerichts wird die Ausscheidung einer archäologischen Schutzzone nach § 19 RBV in den neuen Quartierplan-Vorschriften nicht vorgenommen.

<sup>9</sup> Telefonische Auskunft Abteilung Archäologie vom 30. Oktober 2014

## 6.4 Umweltschutz

### 6.4.1 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen einer Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen.

Erläuterung zum Lärmschutz siehe Kapitel 5.3.8.

### 6.4.2 Gewässerschutz / Gewässerraumbedarf

Gestützt auf Art. 21 der Wasserbauverordnung des Bundes ist der Raumbedarf von Gewässern bei der Nutzungsplanung (d.h. auch bei Quartierplanungen) zu berücksichtigen. Zudem gelten die Uferbereiche entlang von Gewässern gemäss der Gesetzgebung von Bund und Kanton als schützenswert und es müssen entsprechende raumplanerische Massnahmen zu deren Schutz ergriffen werden. Zur Umsetzung sieht die kantonale Gesetzgebung die Uferschutzzone gemäss § 29 Abs. 2 lit. d RBG bzw. gemäss § 13 RBV vor.

Der Gewässerraumbedarf ist im Anhang 3 dargestellt. Ab Gewässerachse der Ergolz ist ein beidseitiger Gewässerraum von 23.5 m erforderlich.<sup>10</sup> Für eine Ausdolung des Windentalbächlis bedarf es eines beidseitigen Gewässerraumes von 11.0 m.<sup>11</sup>

#### Ergolz

Durch die Anordnung der Bebauung bzw. der entsprechenden Baubereichsdefinitionen im mittleren Bereich des Quartierplans (Situation und Schnitte, 1:500) ergibt sich gegenüber der Ergolz eine Flächenreduktion von 613 m<sup>2</sup>. Auf der anderen Gewässerseite können an den beiden äusseren Bereichen grössere Abstandflächen generiert werden. Insgesamt ergibt dies zusammen mit einer erweiterten Abstandsfläche auf der südlichen Seite der Ergolz eine praktisch ausgeglichene Flächenbilanz mit einem Plus von 5 m<sup>2</sup>.

#### Windentalbächli

Im oberen Abschnitt wird der Gewässerraum um 41 m<sup>2</sup> unterschritten. Durch eine Verbreiterung der Uferschutzzone im unteren Abschnitt wird der Gewässerraum vergrössert, sodass eine Flächenbilanz von plus 14 m<sup>2</sup> resultiert.

#### Fazit

Die Sicherung des Gewässerraums erfolgt mittels Uferschutzzone. Mit ausgewiesenen Kompensationsflächen, welche ebenfalls im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) der Uferschutzzone zugewiesen sind, wird gesamthaft der Flächenumfang des erforderlichen Raumbedarfs unter Einbezug der Fläche auf der südlichen Seite der Ergolz für beide Gewässer sichergestellt.

### 6.4.3 Grundwasserschutz

#### Schutzzonen

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone und liegt demzufolge auch nicht im Zuströmbereich eines Pumpwerks. Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbunden baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

<sup>10</sup> Gemäss Schreiben Amt für Raumplanung vom 26. September 2012 (Bekanntgabe der Vorgaben und Rahmenbedingungen)

<sup>11</sup> Gemäss Schreiben Amt für Raumplanung vom 26. September 2012 (Bekanntgabe der Vorgaben und Rahmenbedingungen)

### Bauten und Anlagen

Nach § 20 Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels in der Regel nicht gestattet. Der Grundwasserspiegel ist im Quartierplan (Situation und Schnitte; 1:500) eingetragen. Tieferreichende Untergeschosse bzw. Einstellhallen reichen gemäss Projekt nicht in den Grundwasserspiegel hinein.

#### 6.4.4 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Liestal bzw. der Gemeinde Lausen. Im Quartierplan sind daher keine Festlegungen zur Entwässerung vorzunehmen.

*Hinweis Liestal: Für den Teilbereich der Stadt Liestal muss gemäss ARP-Schreiben vom 26. September 2012 der GEP ergänzt werden (GEP-Revision durchzuführen).*

#### 6.4.5 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden in der Quartierplanung wie folgt berücksichtigt:

- Ausscheidung einer durchgängigen Uferschutzzone (siehe Kapitel 5.3.5) entlang der Ergolz, welche im Durchschnitt dem erforderlichen Gewässerraumbedarf entspricht (siehe Anhang 3);
- Ausscheidung einer beidseitigen Uferschutzzone für eine Renaturierung des Windentalbächlis, welche auch im Durchschnitt dem erforderlichen Gewässerraumbedarf entspricht (siehe Anhang 3);
- Anforderungen an Strukturausbildung des Uferbereiches: Anlegen eines Mosaikes aus ufertypischen Gehölzen, krautiger Vegetation und vegetationslosen Flächen<sup>12</sup> (**Hinweis: Ergebnis aus Mitwirkungsverfahren**);
- Definition eines Flächenanteils von 5 % des Quartierplanareals zur Erstellung von ökologischen Massnahmen mit damit verbundenerer Anrechnungsdefinition (in Ergänzung zur ausgeschiedenen Uferschutzzone); **Hinweis: Als Ergebnis aus dem Mitwirkungsverfahren wurde die Massnahmenliste erweitert und definiert, dass diese ökologischen Massnahmen zu erhalten und zu pflegen sind (siehe Mitwirkungsbericht).**
- naturnahe Gestaltung und Strukturierung bzw. Gliederung der Grünflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen);
- Bepflanzung mittels standortgerechten, einheimischen Arten;
- Gewährleistung Passierbarkeit für Kleintiere mittels Korridor (**Hinweis: Ergebnis aus Mitwirkungsverfahren**).

Mit diesen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung wird sichergestellt, dass der ökologischen Vernetzung auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird.

#### 6.4.6 Altlasten

Das Areal der Quartierplanung ist im kantonalen Altlastenkataster als belasteter Standort ausgewiesen. Davon betroffen sind sowohl das Teilgebiet der Stadt Liestal wie auch das Teilgebiet der Gemeinde Lausen.

<sup>12</sup> Für die Biodiversität des Ufers optimal ist eine Mischung (Mosaik) aus ufertypischen Gehölzen, krautiger Vegetation und einigen vegetationslosen Flächen (Anforderungen an Ökotyp Uferbereich (Bundesamt für Landwirtschaft BLW, 21. Febr. 2011).



Gemäss den Gefahrenkarten ist das Planungsgebiet teilweise von gravitativen Naturgefahren durch Überschwemmung und spontane Rutschungen betroffen.

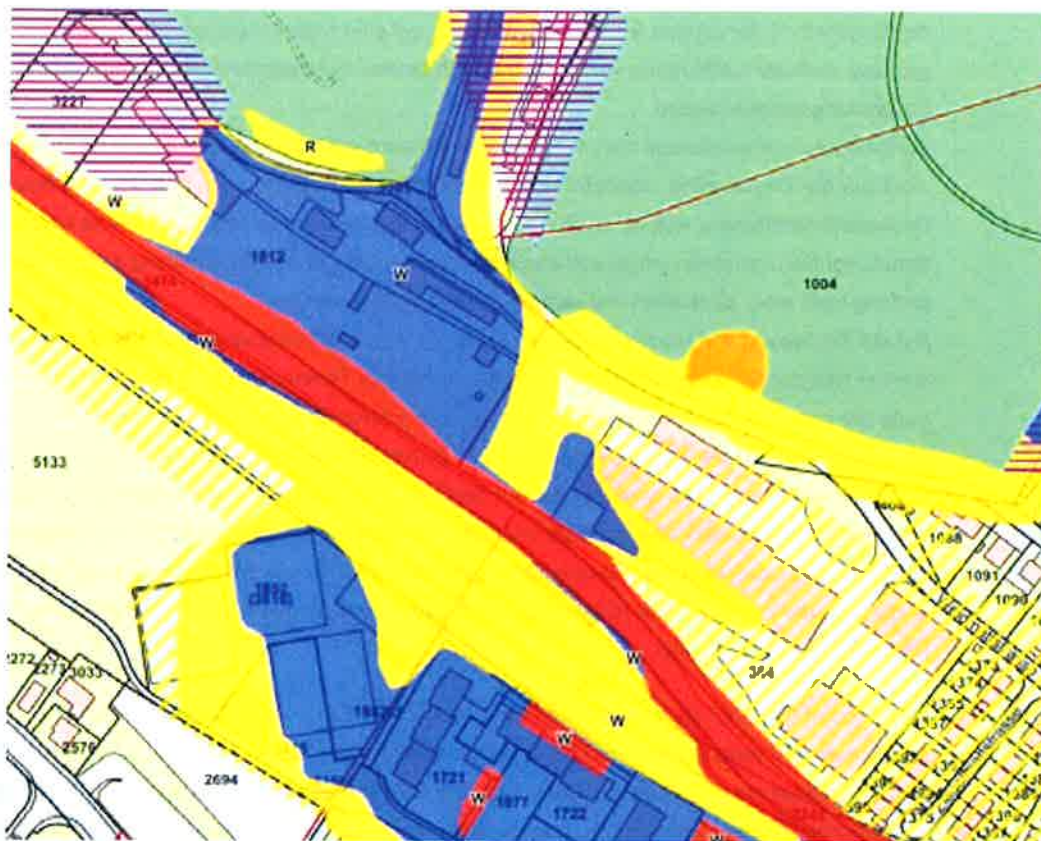


Abb. 8: Naturgefahren im Gebiet des Quartierplan-Areals, Quelle: Geoview BL

Bei der Überschwemmung geht die Gefährdung durch die Ergolz (erhebliche Gefährdung) sowie durch eine mögliche Verklauseelung oder eine Begrenzung der Durchlasskapazität der bestehenden Dole des Windentalbächlis aus (mittlere sowie geringe Gefährdung). Zudem ist ein Bereich entlang der Weidmatrasse in Lausen gefährdet durch Rutschungen (geringe Gefährdung).

Auf Empfehlung des Amtes für Raumplanung wurden Naturgefahrenzonen auf Basis der Naturgefahrenkarten im Quartierplan ausgeschieden und entsprechende Bestimmungen zum Schutz vor Naturgefahren formuliert. Zudem wurden Fliesstiefenkarten im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dargestellt. Betreffend der Umsetzung der Naturgefahren in die Quartierplanung nachfolgende Bemerkungen:

- Die vorhandenen Naturgefahrenkarten sowie die Fliesstiefenkarten zeigen jedoch den Gefahrenzustand vor der Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes durch den Kanton entlang der Ergolz auf. Entlang der Ergolz entspricht das in den Naturgefahrenkarten dargestellte Gefahrenpotential somit nicht mit dem aktuellen und betreffend Hochwassergefährdung verbesserten Zustand. Aus diesem Grunde wird an diese Stelle auf die Querprofile "Ergolz Lausen / Liestal, Hochwasserschutz und Revitalisierung" vom 20. November 2006 sowie den dazugehörigen Technischen Bericht verwiesen.
- Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass mit einer Ausdolung des Windentalbächlis innerhalb des Quartierplan-Areals die Überschwemmungsgefährdung nicht entschärft wird. Um die Gefährdung wesentlich zu reduzieren, muss der Durchlass und die Fassung der verbleibenden Dole vergrössert werden.

- Die erhebliche Gefährdung durch Überschwemmung entlang der Ergolz befindet sich vollständig in der Uferschutzzone. Gemäss kantonalen Vorprüfung konnte aufgrund dessen auf die Ausscheidung einer entsprechenden Gefahrenzone verzichtet werden.
- Auf Empfehlung der kantonalen Vorprüfung wurde auf eine Unterscheidung von Gefahrenzone mit geringer bzw. mittlerer Gefährdung verzichtet bzw. die beiden Gefahrenstufen als Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung ausgeschieden.
- Da die Baubereiche teilweise nicht vollständig innerhalb einer Gefahrenzone liegen, wurden im Reglement nicht nur die Baubereiche, sondern explizit Baubereichsteiflächen aufgeführt. Für die Baubereich bzw. Baubereichsteiflächen, welche nicht in einer Naturgefahrenzone liegen, sollen keine Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren umgesetzt werden müssen (Entgegen der Empfehlung gemäss kantonalen Vorprüfung nach einer generellen Ausweitung auf ganze Baubereiche).
- Auf die Festlegung von Hochwasserkoten (m ü. M.) wurde bewusst verzichtet. Das Areal befindet sich in leichter Hanglage. Mit der Quartierplanung ist die genaue Terraingestaltung sowie effektive Höhenanordnung der geplanten Bauten noch nicht definiert. Die erforderlichen Schutzmassnahmen stehen zudem in Abhängigkeit zur neuen Terraingestaltung sowie zum konkreten Bauprojekt. Aus diesen Gründen ist daher eine Festlegung von Hochwasserkoten auf Stufe Quartierplanung nicht zweckmässig. Damit die unterschiedlichen Fliesstiefenhöhen und die erforderlichen Schutzmassnahmen nicht an eine starre Höhenlage in Abhängigkeit des konkreten Bauprojektes gebunden sind, wurde daher eine Festlegung von Hochwasserschutzhöhe mit effektiven Höhenmassen in Beachtung der jeweiligen Fliesstiefen für die einzelnen Baubereiche vorgenommen.

Für die Parzelle Nr. 3227 (Liestal) sind für den Bereich der Wohn- und Geschäftszone WG3 aufgrund der Naturgefahrenkarte keine gravitativen Gefahrenpotentiale vorhanden, für welche entsprechende Gefahrenzonen ausgeschieden werden müssten. Die erhebliche Gefährdung entlang der Ergolz wird mit der Ausscheidung einer Uferschutzzone abgedeckt. Zudem fehlen in den aktuellen Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal entsprechende Vorschriften zur Ausscheidung von Gefahrenzonen.

#### 6.5.2 Störfall

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StfV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bei einem bestimmten Gefahrenpotential können durch einen Brand (Hitze, toxische Brandgase), eine Explosion (Druck, Trümmerwurf) oder die Freisetzung von gefährlichen Substanzen Personen oder die Umwelt gefährdet werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen. Als Grundlage zur Beurteilung dient die Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfall".<sup>14</sup> Nachfolgend wird eine einfache Beurteilung der Gefahrenrelevanz vorgenommen.

#### Konsultationsbereich und Anlagen innerhalb des Konsultationsbereichs

Nach der Planungshilfe gilt für Betriebe, bei welchen keine grösseren Freisetzungen zu erwarten sind, ein Konsultationsabstand von 100 m. Bei Betrieben mit möglichen grösseren Freisetzungen gilt ein Konsultationsabstand von 300 m.<sup>15</sup> Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich zwei Störfallbetriebe. Zum einen handelt es sich um die Firma Ronda in Lausen (Parzelle 350, Hauptstrasse 10a) und zum anderen um die Swisscom in Liestal (Altmarkt, Parzelle 3051, Lausenerstrasse 6).<sup>16</sup> Die Ronda weist einen räumlichen Abstand von rund 280 m und die Swisscom einen Abstand von rund 400 m zum QP-Areal auf.

<sup>14</sup> Ausgabe: Oktober 2013, ARE/BAFU/BAV/BFE/ASTRA

<sup>15</sup> Kapitel 3.2, Abschnitt Konsultationsbereich (Seite 15 der Planungshilfe)

<sup>16</sup> Quelle: Geoview BL (Themenfenster: Chemische Risiken)

Beide Betriebe liegen ausserhalb des Konsultationsbereichs von 100 m. Die Firma Ronda weist einen Gefahrenpotential-Index  $\geq 2$  und  $\leq 4$ , Leck flüssig auf. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Firma Ronda nicht um einen Betrieb mit grösserem Freisetzungspotential handelt.

Zum anderen verläuft südlich entlang der Ergolz die Hochleistungsstrasse A22. Die A22 ist eine Transportanlage, welche ebenfalls unter der Störfallverordnung zu betrachten ist. Das Quartierplanareal liegt innerhalb einer Distanz von 100 m zur A22. Die Transportanlage ist mit einer geringen Risikogefährdung für Wasser, Luft und Boden eingestuft.<sup>17</sup>

#### Massnahmen zur Gefahrenminderung

- Lärmschutzwand entlang der A22  
Zur Sicherstellung des Lärmschutzes für die Wohnüberbauung muss entlang der A22 eine Lärmschutzwand mit einer durchgehenden Höhe von 2.5 m erstellt werden. Eine Lärmschutzwand gilt als gefahrenmindernde Massnahme im Quellbereich.
- Keine Anordnung von empfindlichen Nutzungen im Nahbereich zur A22  
Der Bereich zwischen der Ergolz und der Bebauung muss im Zusammenhang der Sicherung des Gewässerraumes als Uferschutzzone festgelegt werden. Empfindliche Nutzungen (beispielsweise Spiel- und Aufenthaltsnutzungen im Aussenraum) dürfen aufgrund der Bestimmungen zur Uferschutzzone nicht in diesem Bereich angeordnet werden. Diese Aussenraumnutzungen werden zwischen den beiden Gebäudezeilen bzw. auf der rückseitigen Seite der Bebauung angeordnet. Andere empfindliche Nutzung wie beispielsweise ein Kindergarten sind in der Quartierplanung nicht vorgesehen.

#### Beurteilung der Gefahrenrelevanz

Mit den durch den Quartierplan resultierenden Massnahmen kann dem Gefährdungspotential, welches von der A22 ausgeht, insbesondere mit der Lärmschutzwand, wirkungsvoll begegnet werden. Im Weiteren handelt es sich mit einer Wohnnutzung nicht um eine verkehrs- oder publikumsintensive Nutzung, welche zu grösseren Personenansammlungen führen.

## **6.6 Abstandsvorschriften**

### **6.6.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen**

Unter § 95 RBG sind gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwegen), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen die einzuhaltenden Gebäudeabstände festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien mittels separater Baulinienfestsetzung oder im Rahmen einer Quartierplanung reduziert werden.

Auf das Quartierplan-Areal wirken folgende Abstände und Baulinien:

- Gesetzlicher Waldabstand (20 m)
- Gesetzlicher Gewässerabstand (6 m) entlang des Windentalbächlis (offen fliessend, eingedolt)
- Gewässerbaulinie entlang der Ergolz
- Strassenbaulinien (Heidenlochstrasse / Weidmattstrasse)

Mit der Quartierplanung werden folgende Baulinien neu definiert:

#### Teilgebiet Lausen

- Waldbaulinie für Hauptbauten (siehe Kapitel 6.6.2)
- Waldbaulinie für eingeschossige Nebenbauten und unterirdische Bauten (siehe Kapitel 6.6.2)

<sup>17</sup> Quelle: Geoview BL (Themenfenster: Chemische Risiken)

### Teilgebiet Liestal

- Waldbaulinie (siehe Kapitel 6.6.2)
- Strassenbaulinie (siehe Kapitel 6.6.3)

Mit der Festlegung dieser Baulinien werden die anderen bzw. vorbestandene Baulinien, sofern nicht als bestehende Baulinien im Quartierplan dargestellt, aufgehoben.

#### 6.6.2 Waldabstand

Die Reduktion des gesetzlichen Waldabstandes ist mit dem städtebaulichen Konzept, unter Berücksichtigung der Sicherstellung des Gewässerraums gegenüber der Ergolz begründet. Zudem bedingen auch der Lärmschutz sowie die Störfallvorsorge ein Abrücken mit der Bebauung gegenüber der Hochleistungsstrasse A22. Es ist dabei zu beachten, dass der gesetzliche Abstand von 20 m nur bei den Baubereichen A1, B1 und B2 sowie geringfügig beim Baubereich C1 unterschritten wird.

Zwecks Differenzierung der Bebauungs- und Nutzungsstruktur gegenüber dem gesetzlichen Waldabstand wurden im Teilgebiet der Gemeinde Lausen zwei unterschiedliche Waldbaulinien festgelegt. Die Waldbaulinie für Hauptbauten verläuft in der Lagedefinition den Baubereichen für Hauptbauten entlang. Dadurch ergeben sich Abstände von etwas über 10 m bis über 20 m. Die Waldbaulinie für eingeschossige Nebenbauten und unterirdische Bauten gilt u. a. für Nebenbauten sowie auch für unterirdische Bauten und Bauteile. Damit wird auch § 69 RBV berücksichtigt, welcher einfordert, dass unterirdische Bauten und Bauteile Wald- und Gewässerbaulinien bzw. die gesetzlichen Abstände einhalten müssen. Diese Waldbaulinie wurde auf den gesetzlich zulässigen Minimalabstand von 10 m gelegt. Davon ausgenommen ist der Abschnitt vom Baubereich B1 bis B2, mit welcher der Waldabstand durch die Waldbaulinie für Hauptbauten teilweise gegen 10 m reduziert wird bzw. nur geringe Abweichungen gegenüber einer Waldbaulinie für Nebenbauten und unterirdische Bauten mit 10 m entstehen (siehe Kap. 7.1.2).

Im Teilgebiet der Gemeinde Liestal wurde nur eine Waldbaulinie definiert. Der Baulinienabstand beträgt 10 m und entspricht somit dem gesetzlich zulässigen Mindestmass. Damit wird auch § 69 RBV berücksichtigt, wonach unterirdischen Bauten und Bauteile den Wald- und Gewässerbaulinien bzw. die gesetzlichen Abstände einhalten müssen (siehe Kap. 7.1.2).

Gemäss kantonaler Vorprüfung kann der Waldbaulinie mit verkürztem Waldabstand unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass der angrenzende Wald entsprechend unterhalten wird. Die Pflege des Waldes muss folgendermassen sichergestellt sein. Ausbildung eines stammzahlreichen Waldsaumes, der gleichzeitig die Anforderungen an den Schutzwald zu erfüllen mag.<sup>18</sup>

#### 6.6.3 Strassenbaulinie entlang Heidenlochstrasse

Die Stadt Liestal beabsichtigt die Heidenlochstrasse auszubauen. Damit verbunden soll die Linienführung optimiert werden und eine Fusswegverbindung eingerichtet werden. Die geplante Linienführung ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) orientierend dargestellt. In Absprache mit dem Stadtplanungsamt kann von einem Gehbereich als Fusswegverbindung entlang des Quartierplan-Areals von 1.5 m ausgegangen werden. Daran anschliessend wurde mit der Quartierplanung eine Baulinie mit Abstand von 3.0 m definiert (siehe Kap. 7.1.2).

<sup>18</sup> Zudem wird darauf verwiesen, dass der Mehraufwand aufgrund allfälliger, durch die Realisierung des Quartierplans notwendigen Massnahmen nicht durch forstliche Programme abgedeckt sind und die Lasten der kommunalen Planungsbehörden (Stadt Liestal resp. Gemeinde Lausen) geht. Den Planungsträgern ist es freigestellt, mit den Nutznießern entsprechende Vereinbarungen zu treffen.



#### 6.6.4 Gewässerabstand

Entlang der Ergolz verläuft eine Gewässerbaulinie im mehrheitlichen Abstand von 10 m bis 15 m ab der Gewässerparzelle. Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegte Uferschutzzone ist breiter als der Abstand der Gewässerbaulinie. Die definierten Baubereiche grenzen teilweise direkt an die Uferschutzzone bzw. teilweise sind die Baubereiche durch vorgelagerten Grünflächen noch weiter zurückversetzt angeordnet. Die Abgrenzung der Uferschutzzone ist mit dem Gewässerraumbedarf begründet (siehe Anhang 3). Dadurch entsteht ein grosszügiger Freiraum entlang der Ergolz.

#### 6.6.5 Grenzabstände

Aus folgenden Gründen wird im Rahmen der Quartierplanung auf eine Anpassung der Baubereiche zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzelle bzw. die Einholung von allfälligen Näherbaurechten verzichtet (aufgrund des Mitwirkungsverfahrens betrifft dies nur noch die Parzelle Nr. 3227 in Liestal):

- Es ist festzuhalten, dass die Umsetzung der Quartierplanung bzw. die bauliche Realisierung durch die Nichteinhaltung der Grenzabstände bzw. durch aktuell nicht vorhandene Näherbaurechte nicht gefährdet ist. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände bei voller Ausschöpfung der Geschossigkeit bringt es mit sich, dass die davon betroffenen Baubereiche nur bis zum gesetzlichen Abstandmass beansprucht werden können.
- Bei einer Umsetzung mit reduzierter Geschossigkeit und/oder reduzierten Fassadenbreiten würde sich der erforderliche gesetzliche Grenzabstand reduzieren und die Baubereiche könnte damit entsprechend beansprucht werden.
- Möglicherweise kann auch zu einem späteren Zeitpunkt bzw. bei einer Realisierung in Etappen mit der Nachbarschaft über ein Näherbaurecht erfolgreich verhandelt werden, welche die Realisierung mit vollständiger Geschossigkeit mit entsprechender Baubereichsbeanspruchung zuliesse.
- Die Baubereiche wurden so festgelegt, dass für die definitive Anordnung der Bebauung noch ein zweckmässiger Spielraum vorhanden ist, ohne dass damit das städtebauliche Konzept umgangen werden kann.

Die Flexibilität bei der Präzisierung der Bebauungsanordnung auf Baugesuchstufe soll durch die entsprechende Ausscheidung von Baubereichen gewährleistet sein. Dies jedoch unter Bewusstsein, dass ohne Näherbaurechte die Grenzabstände gegenüber benachbarten Bauparzellen einzuhalten sind.

#### 6.6.6 Schattenwurf

Aufgrund der Lage des Quartierplan-Areals bzw. den räumlichen Distanzen zur umgebenden Bebauung sowie der Anordnung des Gebäudes innerhalb des Quartierplan-Areals bzw. die erforderliche Grenzabstandseinhaltung ergibt sich keine Dauerbeschattung auf die umliegende benachbarte Bebauung.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde ein Schattengutachten erstellt. In diesem Gutachten wurde für die Nachbargebäude im Teilgebiet der Gemeinde Lausen die Beschattungsauswirkung aufgrund der Quartierplan-Überbauung untersucht. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine massive Beschattung der bestehenden Bauten durch die Quartierplan-Überbauung entsteht (siehe dazu Schattengutachten Projekt Cheddite, Osterwalder, Lehmann – Ingenieure und Geometer AG, Männedorf, 11. April 2016).

## **7. Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen**

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlini- enpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen erläutert.

#### **7.1.1 Zonenvorschriften**

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Cheddite - II" werden für das Areal der Quartierplanung eigenstän- dige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) sowohl der Stadt Liestal wie auch der Gemeinde Lausen vollständig abgekoppelt.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Cheddite - II" werden die bisherigen Quartier- plan-Vorschriften vom 15. November 2005 für das QP-Areal abgelöst und ausser Kraft gesetzt.

Wie bereits in Kapitel 5.3.1 erwähnt, ist die Parzelle Nr. 3227 nicht mehr Gegenstand der neuen Quartierpla- nung. Die Parzelle Nr. 3227 muss demzufolge wieder einer Grundnutzungszone gemäss dem Zonenplan Siedlung zugewiesen werden. Dies erfolgt mittels einer Mutation zum Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal, in welcher die Parzelle Nr. 3227 der Wohn- und Geschäftszone WG3 sowie der Uferschutzzone zugewiesen wird.

#### **7.1.2 Baulinienplanung**

Mit der Quartierplanung "Cheddite – II" folgende Baulinien neu festgelegt:

- Gewässerbaulinien für Bauten sofern diese innerhalb des gesetzlichen Gewässerabstandes beim Winden- talbächli (eingedolt/renaturiert) liegen. Dies betrifft die beiden Bestandbauten sowie teilweise die Bauten im Baubereich B1 und B4. Für die Ergolz muss keine Gewässerbaulinie neu definiert werden, da mit der entsprechenden Breite der Uferschutzzone kein Baubereich innerhalb des gesetzlichen Gewässerabstan- des zu liegen kommt bzw. entlang der Ergolz bereits eine Gewässerbaulinie verläuft.
- Waldbaulinie für Hauptbauten (nur Teilgebiet Lausen)
- Waldbaulinie für eingeschossige Nebenbauten und unterirdische Bauten (nur Teilgebiet Lausen)
- Waldbaulinie (nur Teilgebiet Liestal)
- Strassenbaulinie (nur Teilgebiet Liestal),

Mit der Festlegung dieser Baulinien werden die anderen bzw. vorbestandenen Baulinien, sofern nicht als be- stehende Baulinien im Quartierplan dargestellt, aufgehoben.

#### **7.1.3 Erschliessungsplanung**

Die Erschliessung des Areals entspricht den Festlegungen des Strassennetzplans der Stadt Liestal und des Strassennetzplans der Gemeinde Lausen.

#### **7.1.3 Generelle Entwässerungsplanung (GEP)**

Für den Teilbereich der Stadt Liestal muss gemäss ARP-Schreiben vom 26. September 2012 der GEP ergänzt werden (GEP-Revision durchzuführen).

#### 7.1.4 Weitere Planungen

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

### 7.2 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Die Auswirkungen auf das kommunale Strassennetz der Stadt Liestal und der Gemeinde Lausen wurden im Bericht "Teilbeitrag Verkehr" der Firma Gruner AG ermittelt und beurteilt. Auf Erläuterungen zu dieser Thematik wird deshalb an dieser Stelle verzichtet und auf dieses Fachgutachten verwiesen.

### 7.3 Strassen- und Infrastrukturerschliessung

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2012" als baureif und ist somit vollständig erschlossen. Mit der Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung für das entsprechende Areal hergestellt. Mit der bestehenden Heidenlochstrasse (Stadt Liestal) bzw. Weidmattstrasse (Gemeinde Lausen) ist die Strassenerschliessung des QP-Areals vorhanden.

Die Stadt Liestal beabsichtigt aufgrund von verschiedenen Quartierplanungen (u.a. neben der Quartierplanung Cheddite – II, Teilgebiet Liestal), welche über die Heidenlochstrasse erschlossen sind und auch aufgrund des vorhandenen Zustandes, einen Ausbau der Heidenlochstrasse vorzunehmen. Als Grundlage dazu soll ein neuer Bau- und Strassenlinienplan erlassen werden. Die geplante Linienführung ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) für das Teilgebiet der Stadt Liestal orientierend dargestellt. Das Teilgebiet der Gemeinde Lausen ist davon nicht betroffen.

In der Gemeinde Lausen soll die Weidmattstrasse saniert werden. Die entsprechende Vorlage soll am 14. September 2016 der Gemeindeversammlung zu Beschlussfassung unterbreitet werden. Der Gemeinderat hat betreffend Sanierungszeitpunkt beschlossen, dass die Strassensanierung vor Beginn der Realisierung der Quartierplan-Überbauung ausgeführt werden soll.

### 7.4 Schulraumplanung

#### 7.4.1 Stadt Liestal

Im Zusammenhang mit den beiden Quartierplanungen für Wohnüberbauungen (Quartierplanung "Altbrunnen" und Quartierplanung "Grammet") im näheren Umfeld zur Quartierplanung "Cheddite – II" ergibt sich bei der Stadt Liestal ein Bedarf für einen Kindergarten. Es ist vorgesehen, dass bei der Quartierplanung "Grammet" dieser zusätzliche Kindergarten planerisch sichergestellt werden soll (siehe Protokoll der ersten Präsentation vom 18. Juni 2014).

#### 7.4.2 Gemeinde Lausen

Das Kindergartenkonzept der Gemeinde Lausen sieht die räumliche Verschiebung der Kindergärten ins Zentrum der Gemeinde vor. Innerhalb der Quartierplan-Überbauung muss daher kein Kindergarten erstellt werden. Durch die Erstellung von rund 115 neuen Wohnungen im Teilgebiet der Gemeinde Lausen werden die Schülerzahlen beeinflusst. Es ist daher gut möglich, dass ein zusätzlicher Kindergarten oder zusätzlicher Schulraum benötigt wird.

## 7.5 Infrastrukturbeitrag

Die Stadt Liestal<sup>19</sup> wie auch die Gemeinde Lausen<sup>20</sup> erheben bei Quartierplanungen einen sogenannten Infrastrukturbeitrag. Die Erhebung wird im Quartierplan-Vertrag geregelt (siehe Kapitel 7.6).

## 7.6 Privat-rechtlicher Regelungsbedarf

Zur Sicherstellung der Realisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird. Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

Für die Quartierplanung ist u.a. folgender privat-rechtlicher Regelungsbedarf vorhanden:

- Grenzbereinigungen/Landabtretungen;
- Näherbaurechte;
- Bushaltestelle (Grundsatzvereinbarung);
- Realisierung Lärmschutzwand entlang A22;
- Infrastrukturbeitrag für Einwohnergemeinde Lausen / Stadt Liestal;
- Haftungsausschluss Waldeigentümerin (Unterschreitung gesetzlicher Waldabstand);
- \*Koordination Baustellenverkehr;
- \*Gewährleistung Zugangs- und Durchgangsmöglichkeit (für Nicht-Bewohner der QP-Überbauung);
- Nichtigkeit Rechte / Pflichten im Quartierplan-Vertrag zur bisherigen Quartierplanung "Cheddite" sowie diesbezüglicher Regelungen mit Parzelle Nr. 3227 (Liestal);

*\* Hinweis: Vertragsinhalte als Ergebnis aus Mitwirkungsverfahren*

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften muss der Regelungsbedarf geklärt sein und der Quartierplan-Vertrag muss von den Vertragspartnern in unterzeichneter Form vorliegen. Der Stadtrat Liestal und der Gemeinderat Lausen werden eine unterschriftsreife Vertragsfassung im Rahmen der Beschlussfassung einfordern. Aus diesen Gründen wurde in den Reglementsbestimmungen auf einen Verweis auf den Bedarf eines Quartierplan-Vertrages sowie auf eine detaillierte Aufführung der Regelungsinhalte verzichtet.

## 8. Planungsverfahren

### 8.1 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der neuen Quartierplanung "Cheddite – II" wurde dem Amt für Raumplanung zu kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfungsergebnisse wurden an den Stadtrat Liestal und den Gemeinderat Lausen mit Schreiben vom 7. Oktober 2015 durch das Amt für Raumplanung mitgeteilt. Das Amt für Raumplanung begrüsst vorab die gute Qualität des zur Vorprüfung eingereichten Quartierplan-Entwurfes und machte keine grundsätzlichen Vorbehalte zur Nutzung und zur Bebauungskonzeption. Die Vorprüfungseinwände beschränkten sich somit ausschliesslich auf "technische Inhalte" des Quartierplan-Entwurfes. Zur Klärung einzelner Vorprüfungseinwände fand am 23. Oktober 2015 eine Besprechung mit dem Amt für Raumplanung, dem Stadtbauamt Liestal, der Bauverwaltung Lausen sowie Losinger Marrazi AG statt.

<sup>19</sup> Stadtratsbeschluss vom 13. Dezember 2011

<sup>20</sup> Gemeinderatsbeschluss vom 17. Juni 2014

In Koordination mit dem Stadtbauamt Liestal und der Bauverwaltung Lausen erfolgte anschliessend eine Überarbeitung des Quartierplan-Entwurfes (Plan und Reglement). Zudem wurde der Planungsbericht entsprechend ergänzt und aktualisiert. Die Vorprüfungsergebnisse und diesbezüglichen Stellungnahmen sind im Dokument "Behandlung der Vorprüfungsergebnisse, 19. November 2015 zusammengestellt. Die überarbeitete bzw. vorprüfungsbereinigte Fassung des Quartierplan-Entwurfes ist vom Stadtbauamt Liestal sowie von der Bauverwaltung Lausen für die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens freigegeben worden.

## 8.2 Mitwirkungsverfahren

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG) führten der Stadtrat Liestal und der Gemeinderat Lausen für die Quartierplanung "Cheddite - II" ein gemeinsam zeitlich koordiniertes Mitwirkungsverfahren durch (siehe Anhang 4).

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gingen 6 Stellungnahmen aus der Gemeinde Lausen und 2 Stellungnahmen aus der Stadt Liestal ein. Bei 2 Stellungnahmen aus der Gemeinde Lausen handelte es sich um Sammeleingaben. Die Mitwirkungsangaben wurden für eine koordinierte Stellungnahme gemeinsam von der Bauabteilung Lausen und dem Stadtplanungsamt behandelt. Der Mitwirkungsbericht gibt Auskunft über Einwendungen und die abgestimmte Stellungnahme zu den einzelnen Einwendungen. Der Mitwirkungsbericht wird den Mitwirkenden zugestellt<sup>21</sup>. Zudem wird der Mitwirkungsbericht zur Einsichtnahme veröffentlicht und die Veröffentlichung wird vorgängig publiziert.<sup>22</sup>

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde u.a. auch das städtebauliche Konzept im Teilgebiet der Gemeinde Lausen betreffend Geschossigkeit und räumlichem Abstand der geplanten Neubauten gegenüber dem angrenzenden Wohnquartier angepasst (siehe Abbildung 9). Die Geschossreduktionen bei 3 von 6 geplanten Baukörper auf dem Teilgebiet der Gemeinde Lausen hatte, neben einer damit verbundenen Reduktion des baulichen Nutzungsmasses, auch eine Reduktion der Anzahl Wohneinheiten von 20 % (von 144 auf 115 Wohneinheiten) zur Folge. Dadurch ergibt sich für das Teilgebiet der Gemeinde Lausen auch ein um 20 % tieferer Parkplatzbedarf für die Quartierplan-Überbauung und auch das generierte Verkehrsaufkommen wird dadurch ebenfalls um 20 % reduziert.

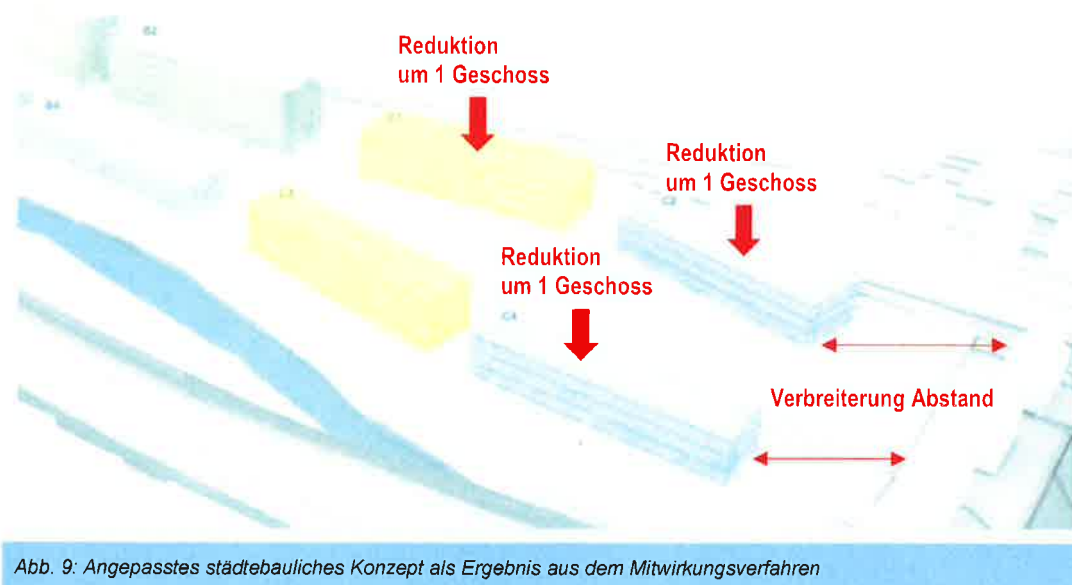


Abb. 9: Angepasstes städtebauliches Konzept als Ergebnis aus dem Mitwirkungsverfahren

<sup>21</sup> Eingabeadressat bei Sammeleingaben

<sup>22</sup> Der Gemeinderat Lausen und der Stadtrat Liestal definieren unabhängig voneinander den Publikationszeitpunkt bzw. die Frist zur Einsichtnahme.

Zudem wurden weitere folgende aufgeführte Hauptanliegen berücksichtigt:

- Ausschluss einer Durchfahrtsmöglichkeit über die Gemeindegrenze via der unterirdischen Einstellhalle;
- \*Sanierung der Weidmattstrasse (Gemeinde Lausen) vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung;
- \*Koordination des Baustellverkehrs;
- Gewährung Zugangs- und Durchgangsmöglichkeit für Nicht-Bewohner der Quartierplan-Überbauung;
- Ergänzungen bei den ökologischen Massnahmen

\* **Hinweis:** Regelungen im Quartierplan-Vertrag (siehe Kapitel 7.6)

Die aus dem Mitwirkungsverfahren resultierenden Anpassungen am Quartierplan (Plan und Schnitte, 1:500) und am Quartierplan-Reglement oder resultierenden Ergänzungen im Quartierplan-Vertrag unter den jeweiligen Themen in diesem Planungsbericht aufgeführt bzw. dort entsprechend vermerkt.

### **8.3 Beschlussfassung**

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

### **8.4 Auflageverfahren**

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

## **9. Genehmigungsantrag**

..... erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes.

Anhang 1 Protokoll der gemeinsamen Kommissionsberatung (Stadtbaukommission Liestal und Bau- und Planungskommission Lausen) vom 20. August 2014



Rathausstrasse 16  
CH-4410 Liestal  
Tel. 061 927 92 79  
d.stadt@kommune.liestal.ch

Stadtbaukommission / Bau- und Planungskommission Lausen

Protokoll vom **Mittwoch, 20. August 2014**  
Ort: **Liestal, Rathaus, Stadtsaal (3. Stock)**

Projekt: **Losinger Merazzi, QP Cheddite, Parzelle Nr. 1612**  
Thema: **Beurteilung städtebauliches Konzept (Überarbeitung seit SBK / BPK Lausen vom 16.06.14)**

- Teilnehmer:**
- |                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| Stadtbaukommission Liestal         | Peter Reinbuch<br>Noruz Palfrey<br>Rita Conz<br>Werner Hartmann<br>Markus Ruggli<br>Doris Frommen<br>Birgitte Bauer                     | Stadtrat Präsident<br>Abteilungsleiter Planung Stadtbauamt (Vizepräsident)<br>Mitglied<br>Mitglied<br>Mitglied<br>Mitglied<br>Projektleiter Stadtbauamt |
| Bau- und Planungskommission Lausen | Sybille Gabler<br>Marcel Brunner<br>Urs Eggmann<br>Stephan Gerber<br>Simon Hasellinger<br>Andreas Neuenschwander<br>Martin Senikowitsch | Kommunalspräsidentin Gemeinderat<br>Mitglied<br>Mitglied<br>Mitglied<br>Mitglied<br>Leiter Bau und Unterhalt<br>Sachbearbeiter Bau und Unterhalt        |
| Diener & Diener Architekten        | Gaetano Pies<br>Andreas Ruedi   |   |
| Losinger Merazzi AG                | Daniel Baumhart<br>Armin Hummel<br>Jakob Zepfomission   |   |
| Vogel Landschaftsarchitekten       | Ralf Voss   |   |

Liestal, 20. Aug. 2014 ddb

Stadt Liestal

Seite 2

Antrag/Absicht Bauherrschaft	Diskussion	Entscheid SBK und BPK
<b>Rechtliche Grundlage</b> Raumplanungs- und Baugesetzgebung St. weitere relevante gesetzliche Grundlagen		
Das städtebauliche Konzept wurde der SBK und der BPK Lausen am 18.06.14 vorgestellt. Folgende Punkte wurden thematisiert		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Gebäude (einheitlichere Gestaltung)</li> </ul>	Das Projekt hat sich sehr positiv entwickelt. Durch den Wegfall von Geschossen auf verschiedenen Gebäuden und der Umverteilung der dadurch entfallenen Gebäudeflächen auf teilweise längere und breitere Gebäude wird die Geschossigkeit ruhiger und einheitlicher.	Der Entwicklung der Gebäude hinsichtlich Geschossigkeit und Höhenentwicklung wird zugestimmt.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausnutzung im mittleren Teil der Überbauung</li> </ul>	Trotz gleichbleibender Nutzfläche positive Entwicklung. Durch das Verschieben der Gebäude an den minimalen Waldabstand und den Verzicht auf ein Geschoss bei den vorderen Gebäuden wird der Hofraum dazwischen grösser und wirkt leichter.	Der Ausnutzung im mittleren Teil wird zugestimmt.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bachraum des Windentalbächli</li> </ul>	Der Raum im Bereich des Windentalbächli profitiert vom Wegfall des Bauernhauses und der Rückverschiebung der Gebäude gegen den Wald auf der nach Liestal gerichteten Seite. Das Windentalbächli soll entlang des Trafogebäudes ausgedockt werden. Nutzung: Spiel- und Freizeitmäde.	Der konzeptionellen Gestaltung des Bachraums wird zugestimmt.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgang mit alter Bausubstanz der Cheddite-Fabrik</li> </ul>	Gemäss Empfehlung der Kant. Denkmalpflege hat die Stadt Liestal ein bauhistorisches Inventar Cheddite in Auftrag gegeben. Dann werden die historischen Gebäude als erhaltenswert bezeichnet. Im kantonalen Bauinventar wurde das Ensemble nicht aufgenommen.	Dem Erhalt der beiden Gebäude (Garagen und Trafostation) sowie dem Abbruch der restlichen Cheddite-Gebäude kann nach Abwägung zwischen der Schutzwürdigkeit sowie der Eigentümersfreiheit und Gebot der häuslichen Bodennutzung und in Anbetracht des wesentlich verbesserten städtebaulichen Konzepts zu-

Anhang 1 Protokoll der gemeinsamen Kommissionsberatung (Stadtbaukommission Liestal und Bau- und Planungskommission Lausen) vom 20. August 2014

Stadt Liestal

Seite 1

	<p>Das Ensemble spiegelt die Firmenphilosophie und -geschichte in interessanter Weise wider. Es bestehen ein einheitliches Gestaltungskonzept und sorgfältig ausgeführte Bauten mit interessanter architektonischen Details.</p> <p>Die Einzelbauten haben aus Sicht der Kommissionen nicht die Bedeutung, dass ein Substanzschutz angemessen wäre. Der Schutz des kulturhistorisch interessanten Gesamtensembles wäre ein grosser Eingriff in die Eigenbestimmtheit und würde dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung widersprechen. Auch würde durch das Beibehalten des Gesamtensembles eine sinnvolle, zusammenhängende Überbauung erschwert. An dieser peripheren Lage zwischen zwei Gemeinden wäre es zudem mit einer geringeren Ausnutzung schwierig, die notwendige Dichte für ein funktionierendes Quartier zu erreichen.</p> <p>Das angepasste Projekt sieht entlang des Windenröschbächli den Erhalt der Trafostation und des Garagengebäudes vor. Diese sind schön in den Grünraum Windenröschbächli eingebettet.</p>	<p>gestimmt werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschliessung Cheddite-Areal von Lausen und Liestal:</li> </ul>	<p>Die Erschliessung erfolgt über die jeweilige Standortgemeinde. Die Heidenlochstrasse wird für Durchgangsverkehr zwischen Liestal und Lausen ausser für den Bus gesperrt. Die Bushaltestelle bleibt am häufigen Ort vor dem bestehenden Garagengebäude. Die Einseitigkeit ist unendlich in beide Richtungen befahrbar.</p>	<p>Der vorgeschlagenen Erschliessung des Cheddite-Areals wird zugestimmt. Die Details, wie z.B. die Ausprägung der Durchfahrtsperre, müssen im Laufe der weiteren Planungsarbeiten ausgearbeitet werden.</p>

Stadtbau

Stadt Liestal

Seite 2

<p><b>Antrag:</b> Das städtebauliche Konzept wird gut geheissen.</p>		<p>Die Stadtbaukommission und die Bau- und Planungskommission Lausen stimmen dem städtebaulichen Konzept zu.</p>
<p><b>Weiteres Vorgehen:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>In Anbetracht der beiden Fachkommissionen aus Lausen und Liestal erubigt sich aus Sicht der Kommissionen eine weitere Beurteilung durch die Ansbaukommission.</li> <li>Ausarbeiten der Quartierplanvorschriften.</li> <li>Kommunale Vorprüfung.</li> <li>Kantonale Vorprüfung und öffentliches Mitwirkungsverfahren.</li> </ol>		

www.liestal.ch





## Anhang 2 Freigabe städtebauliches Konzept durch den Gemeinderat Lausen



Lausen, 8. September 2014/bs

**Auszug aus dem Protokoll vom 02. September 2014****Nr. 484 – B1.6.2, Ausz.****BAUPLANUNGSKOMMISSION: LOSINGER MARAZZI / QUARTIERPLAN CHEDDITE / PROTOKOLL VOM 20.08.2014**

Am 20. August 2014 fand im Stadtsaal in Liestal die zweite gemeinsame Sitzung der Stadtbaukommission Liestal und der Bauplanungskommission Lausen statt. Das Planerteam, bestehend aus Vertretern der Losinger-Marazzi AG, Diener & Diener Architekten und Vogt Landschaftsarchitekten, hatten die Einwände der Kommissionen aus der letzten Sitzung aufgenommen und umgesetzt. Das überarbeitete Projekt wurde vorgestellt. Das Protokoll der Sitzung liegt nun vor.

Gemeinderätin Sibylle Galster erläutert anlässlich der Gemeinderatssitzung die Präsentation zum vorgestellten Projekt.

- ://: 1. Der Gemeinderat Lausen nimmt das Protokoll und die Präsentation vom 20. August 2014 zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt dem städtebaulichen Projekt zu.
3. Auf eine Beurteilung des Projektes durch die kantonale Arealbaukommission kann verzichtet werden.

Freundliche Grüsse

**Gemeinde Lausen****Gemeinderat**

Der Präsident:

Peter Aerni

Der Verwalter:

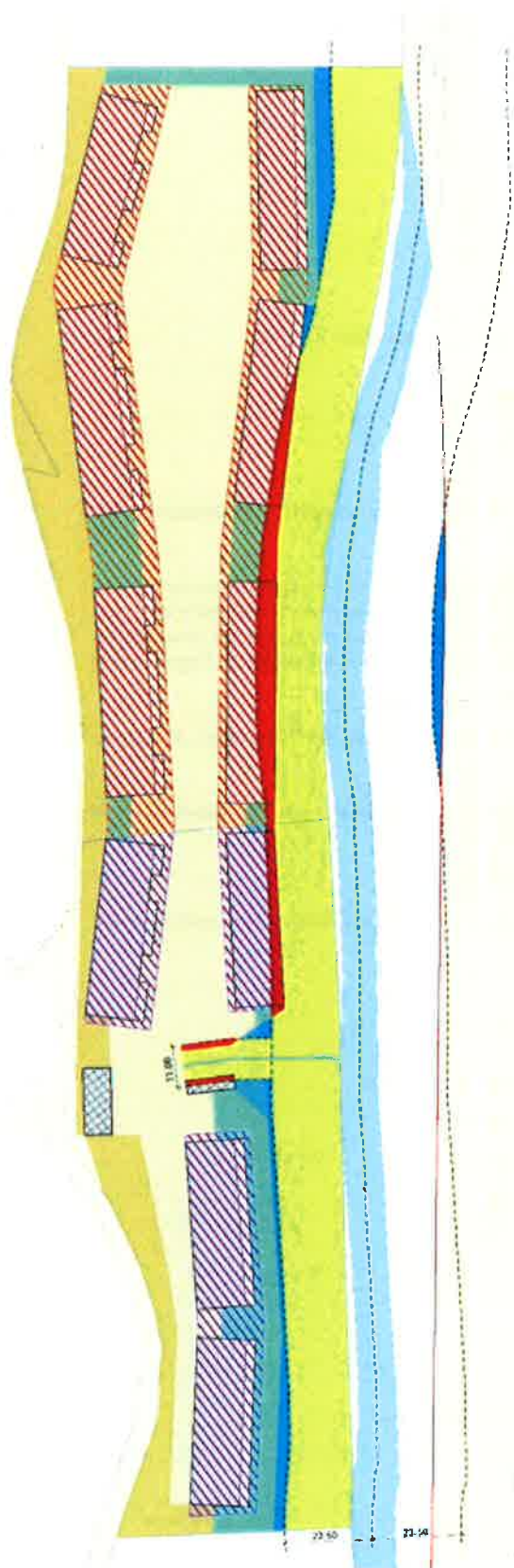
Thomas von Arx

**Auszug geht an:**

- Stadt Liestal, Doris Thommen, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
- Daniel Baumann, Firma Losinger Marazzi, Viaduktstrasse 3, 4051 Basel

**Gemeinde Lausen****Gemeinderat**Grammontstrasse 1  
4415 LausenTel 061 926 92 60  
Fax 061 926 92 61info@lausen.bl.ch  
www.lausen.ch

Anhang 3 Gewässerraumbedarf (Flächenbilanzierung)



<b>Bilanz Windentalbächli</b>	
-	41 m <sup>2</sup> (reduzierter Gewässerraum = rot)
+	55 m <sup>2</sup> (erweiterter Gewässerraum = hellblau)
<b>+ 14 m<sup>2</sup></b>	
<b>Bilanz Ergolz</b>	
-	613 m <sup>2</sup> (reduzierter Gewässerraum = rot)
+	618 m <sup>2</sup> (erweiterter Gewässerraum = blau, inkl. 147 m <sup>2</sup> extern entlang A22)
<b>+ 5 m<sup>2</sup></b>	

## Anhang 4 Übersicht über die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens

<b>Publikation Mitwirkungsverfahren</b>	Stadt Liestal	
	Liestal aktuell Nr. 800	3. Dezember 2015
	Homepage der Stadt Liestal (Rubrik "Publikationen")	3. Dezember 2015
	Gemeinde Lausen	
	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 49:	3. Dezember 2015
	Lausner Anzeiger Nr. 23/2015:	27. November 2015
	Homepage der Gemeinde Lausen (Rubrik "Aktuelles")	3. Dezember 2015
<b>1. Anwohnerinformation Gemeinde Lausen</b>	1. Dezember 2015	
<b>Mitwirkungsfrist</b>	4. Dezember – 23. Dezember 2015	
<b>Mitwirkungseingaben</b>	Stadt Liestal:	2 Eingaben
	Gemeinde Lausen:	6 Eingaben*
	* wovon 2 Sammeleingaben	
<b>Gespräch mit Mitwirkenden Stadt Liestal</b>	Wurde an zwei Terminen durchgeführt	
<b>2. Anwohnerinformation Gemeinde Lausen</b>	21. Juni 2016	





**QP Cheddite II,  
Ergänzung zum Planungsbericht**

**6.3 Kulturgüter und Naturwerte**

**6.3.1 Denkmal- und Ortsbildschutz**

**Erneute Interessenabwägung zum Erhalt, bzw. Abbruch der Gebäude der Sprengstofffabrik Cheddite, basierend auf den Erkenntnissen aus dem Fachgutachten Hanak zur Schutzwürdigkeit des Industriebaus Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal**

**1. Gutachten zur Schutz- und Erhaltenswürdigkeit**

Zunächst wurde durch die Stadt bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege abgeklärt, ob diese Kommission ein Gutachten zur Schutz- und Erhaltenswürdigkeit erstellen würde. Sie hat dies abgelehnt.

Die Stadt Liestal hat daraufhin einen neutralen Gutachter beauftragt mit der Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Industriebaus Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal und Lausen. Herr Michael Hanak, Kunst- und Architekturhistoriker lic. phil. I, Zürich hat sein Gutachten im Auftrag des Stadtbauamtes Liestal im Dezember 2019 (im Folgenden: Bericht Hanak) erstattet. Gemäss diesem Gutachten sind auf dem Gemeindegebiet Liestal das Verwaltungs- und Wohngebäude, Heidenlochstrasse 112 und das Transformatorenhaus und Wasch- und Badehaus, Heidenlochstrasse 116 schützenswert. Die übrigen vier schützenswerten Gebäude befinden sich alle auf dem Gemeindegebiet Lausen im sogenannten Windental. Das Windental liegt ausserhalb des Planungssperimeters, weshalb die vom Gutachter als schützenswerte Gebäude bezeichneten Bauten nicht schwergewichtig in die Interessenabwägung einfließen dürfen.

Im umstrittenen Quartierplan Cheddite II wird der Erhalt des Transformatorenhauses und Wasch- und Badehauses (Gebäude Nr. 116) in seiner Substanz erhalten. Ebenso ist vorgesehen, die Garage (Gebäude Nr. 112a) zu erhalten. Nicht erhalten wird gemäss Quartierplan Cheddite II hingegen das Verwaltungs- und Wohngebäude (Gebäude Nr. 112). Damit besteht ein Konflikt zwischen den denkmalpflegerischen Anliegen und dem vorgesehenen Sondernutzungsplan.

**2. Planungsziele / Planungsgrundsätze**

Die **Ziele** der Raumplanung sind in Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, vom 22. Juni 1979) festgehalten. Danach stehen der Bund, die Kantone und die Gemeinden in der Pflicht, dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Die genannten Gemeinwesen stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die gewünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei wird auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft geachtet. Mit den Mitteln der Raumplanung wird insbesondere angestrebt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und vor allem werden mit den Mitteln der Raumplanung die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und damit kompakte Siedlungen geschaffen, ausserdem sind die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 RPG).

Das Erreichen dieser Ziele wird erreicht mit der Beachtung der Planungsgrundsätze. Diese sind in Art. 3 RPG in den Grundzügen festgehalten. Neben der Sicherstellung von genügend Flächen für die Landwirtschaft, dem Freihalten von See- und Flussufern sowie dem Erhalt naturnaher Landschaften und Erholungsräume sowie der Wälder, sind die Siedlungen, sowie Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen. Die Siedlungen sind erstens nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und zweitens in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Dazu sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind und es sind Massnahmen zu treffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und zur Verdichtung der Siedlungsfläche. Diese Anforderungen an den Erhalt des Kulturlandes sowie die Verdichtung der Siedlungen, also die Innenentwicklung, ist ein Grundsatz, welcher bei der Revision im Jahr 2012 angenommen wurde und seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist. Mit dieser letzten RPG-Revision wurde der Auftrag erteilt für die innere Siedlungsentwicklung (dieser Begriff wird als Synonym zur Verdichtung verwendet).

Aus den verschiedenen Planungszielen, wie auch aus den verschiedenen Planungsgrundsätzen nach Art. 3 RPG ergibt sich, dass Raumplanung immer Interessenabwägung bedeutet. Ohne eine Interessenabwägung ist eine Raumplanung nicht denkbar. Jeder Nutzungsplan, ob allgemeiner Nutzungsplan oder Sondernutzungsplan, setzt zwingend eine Interessenabwägung voraus. Dies ergibt sich aus dem Bundesrecht, wie auch aus dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG). In dieser kantonalen Rechtsgrundlage wird in § 15 RBG explizit die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und die verdichtete Bauweise verlangt, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder anderer übergeordneter Planungsziele entgegenstehen. Als Instrument für diese Siedlungsentwicklung werden die Quartierpläne erwähnt sowie die Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.

### 3. Ermittlung der Interessen

Wie bereits festgehalten, ist Raumplanung immer Interessenabwägung. Die oft entgegenstehenden Interessen sind zu ermitteln, zu beurteilen und dabei die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen. Die so ermittelten und beurteilten Interessen sind möglichst umfassend zu berücksichtigen [Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000].

Als Methode der Interessenabwägung verlangt die Raumplanungsverordnung also Folgendes:

- Ermitteln der rechtlichen und tatsächlichen Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung sind;
- Bewerten dieser Interessen mit Hilfe ausgewiesener Massstäbe und
- Abwägung und Optimierung der ermittelten und bewerteten Interessen (AEMISEGGER/KISLING, Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung, in Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.) Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung Zürich 2016, N 10 ff.).

Die möglichen betroffenen Interessen werden häufig anhand der Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und Art. 3 RPG) ermittelt. Neben diesen öffentlichen Interessen sind aber auch weitere, ausserhalb des Planungsrechtes relevante Interessen zu ermitteln. Dazu gehören insbesondere die Interessen der betroffenen Grundeigentümer oder Investoren und zu diesen letzteren Interessen gehört auch der Vertrauensschutz, als Teilaspekt des Grundsatzes der Planbeständigkeit (Art. 21 RPG).

Im konkreten Fall lassen sich folgende betroffenen Interessen ermitteln:

- Siedlungsentwicklung nach innen, also Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen
- Kompakte Siedlung
- Angemessene Wohnqualität
- Einordnung in die Landschaft
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Natur- und Heimatschutz
- Gewässerschutz
- Vertrauensschutz der privaten Betroffenen (Grundeigentümer, Investoren)
- Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten mit der benachbarten Gemeinde Lausen und dem Kanton.

Die Übereinstimmung des vorliegenden Quartierplanes "Cheddite II, Teilgebiet Stadt Liestal" mit den Interessen der inneren Siedlungsentwicklung, der Wohnqualität sowie die Erschliessungssituation und die Sicherstellung eines angemessenen Gewässerraums nach den Grundsätzen der Gewässerschutzgesetzgebung wurden im Rahmen der Planungsarbeiten geprüft und beurteilt. Die Ausführungen sind im Planungsbericht zusammengefasst wiedergegeben.

Der Umgang mit den bestehenden Bauten wurde zwar ebenfalls thematisiert, jedoch nicht in der erforderlichen Vertiefung. Dies wird nun anhand des Berichtes Hanak und der Eingaben der Verfahrensbeteiligten vorgenommen.

#### **4. Abwägung der Interessen Heimatschutz und Siedlungsentwicklung nach innen**

Der Gutachter führt zutreffend aus, dass die Cheddite-Fabrik ein wesentlicher Bestandteil der Liestaler Ortsgeschichte ist (Bericht Hanak, S. 17). Sie ist in sozial- und wirtschaftlicher Hinsicht wie auch bezüglich des Städtebaus, der zeittypischen Architektur und der architekturgeschichtlichen Aspekte von kommunaler Bedeutung.

Vorerst ist festzuhalten, dass der Gutachter nicht einen umfassenden Schutz des gesamten Ensembles / Industriareals vorschlägt. Gemäss Beurteilung durch den Gutachter ist nicht das gesamte Areal schutzwürdig. Hinzu kommt, dass auf dem Gebiet Lausen (östliche Fortsetzung des Planungsperrimeters) der Quartierplan Cheddite Lausen rechtskräftig und bereits vollzogen ist. In diesem angrenzenden Gebiet sind also bereits die neuen Bauten gemäss Quartierplan realisiert.

In städtebaulicher Hinsicht ist für das Industrieareal der Cheddite das Windental mit seinen vielen freistehenden, in zwei Reihen angeordneten Bauten prägend (Bericht Hanak, S. 19). Was mit den im Windental liegenden, vom Gutachter als kommunal schützenswert bezeichneten Gebäuden passiert, liegt ausserhalb der Kompetenz der Stadt Liestal. Hingegen hat sich die Gemeinde Lausen bereits dazu geäußert und gemäss dieser Stellungnahme beabsichtigt die Gemeinde Lausen nicht, die Gebäude im Windental integral unter Schutz zu stellen.

Nach der Beurteilung des Gutachters ist die Cheddite-Fabrik ein wesentlicher Teil der Liestaler Ortsgeschichte sowie der Industriegeschichte im Kanton Basel-Landschaft. Die Fabrikanlage ist im Kanton Basel-Landschaft einzigartig. Aus diesem Grund sind einige Gebäude der Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal und Lausen aufgrund des hohen sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Wertes, der besonderen städtebaulichen Bebauungsform und

der zeittypischen architektonischen Gestaltung sowie auch der architekturgeschichtlichen Einschätzung kommunal schützenswert. Nach Auffassung des Gutachters sollen zumindest die bedeutendsten Kernbereiche und die wenig veränderten Gebäude des Ensembles in der typologischen Eigenart und Varietät der Fabrikanlage erhalten bleiben (Gutachten Hanak, Seite 17).

Die bezeichneten Gebäude sind gemäss Fachgutachter von kommunaler, aber nicht von kantonaler Bedeutung. Dies erklärt wahrscheinlich, weshalb sich die kantonale Denkmalpflege weder in der Zonenplanung, noch im Rahmen der Quartierplanung Cheddite I und Cheddite II bisher für den Erhalt der nun als schützenswert bezeichneten Gebäude geäußert hat. Offenbar wird der Stadt Liestal und der Gemeinde Lausen überlassen, ob einzelne Gebäude und welche Gebäude erhalten bleiben sollen.

Der Interessenkonflikt besteht nur in Bezug auf das Verwaltungs- und Wohngebäude. Das Transformatorenhaus und Wasch- und Badehaus soll gemäss streitigem Quartierplan erhalten bleiben. In Bezug auf dieses Transformatorengebäude ist der Interessenkonflikt minim und besteht lediglich darin, dass der Erhalt zwar mit dem Quartierplan gewährleistet ist, die Bezeichnung als kommunal schützenswertes Kulturdenkmal (§ 5 Abs. 1 lit. a DHG) formell aber nicht vorgenommen wird. Da es sich um Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung handelt, wird die Umgebung nicht einbezogen (§ 9 DHG gilt nur für kantonale schützenswerte Kulturdenkmäler). Mit der Quartierplanung und dem beabsichtigten Freiraum ist aber die Qualität der Umgebung raumplanerisch sichergestellt, so dass das Transformatorengebäude (und auch das Garagengebäude) gebührend in ihrer Einzigartigkeit zur Geltung kommen. Insofern ist dieser geringfügige, auf einen formellen Aspekt beschränkte Unterschied nicht entscheidend relevant.

Wird das Verwaltungs- und Wohngebäude unter kommunalen Schutz gestellt oder dessen Erhalt mit der Quartierplanung gewährleistet, so hat eine solche Massnahme Auswirkungen auf die übrigen Planungsgrundsätze und ermittelten Interessen. Am Standort des Verwaltungs- und Wohngebäudes sind zwei Baufelder für Neubauten bezeichnet. Damit wird eine Siedlungsverdichtung ermöglicht, welche in der Bauzone angestrebt wird. Die Verschiebung der vorgesehenen Baufelder unter gleichzeitiger Beibehaltung des Verwaltungs- und Wohngebäudes ist nicht möglich.

**Es stellt sich daher die Frage, ob das Interesse am Erhalt des Verwaltungs- und Wohngebäudes die raumplanerischen Interessen der inneren Siedlungsentwicklung überwiegt.**

Es ist unbestreitbar, dass mit dem Vollzug des vorliegenden Sondernutzungsplanes das Gebäude unwiderruflich verloren geht. Zu prüfen sind die Auswirkungen dieses Abbruchs auf das Industrieareal und auf die Überbaubarkeit und Nutzung des Perimeters.

Die Planung sieht anstelle des Verwaltungs- und Wohngebäudes Neubauten vor. Auf der Fläche des Verwaltungs- und Wohngebäudes sind Baufelder für Neubauten platziert. Die geplante Konzentration der Hochbauten bringt den Vorteil mit sich, dass ein zentraler Freiraum zwischen den neuen Baufeldern östlich und westlich im Planungssperimeter und zwischen den beiden erhaltungswürdigen Bauten Garage und Transformatorengebäude realisiert werden kann. Zudem wird die Parkierung und die Zufahrt zur Parkierung zentral geregelt. Neben diesen Vorteilen ermöglicht der Abbruch des Verwaltungs- und Wohngebäudes einen ansprechenden Uferschutz entlang der Ergolz. Würde auf den Abbruch des Verwaltungs- und Wohngebäudes verzichtet, wäre eine solche Verdichtung nicht möglich.



Im Gesamtkontext schafft der mögliche Abbruch des Verwaltungs- und Wohngebäudes die Voraussetzungen für eine verdichtete Bauweise, eine zentrale Erschliessung für den MIV wie auch für den öffentlichen Verkehr sowie einen angemessenen Schutz des Uferbereichs eines öffentlichen Gewässers. Mit dieser planerischen Massnahme kann die weitgehend brachliegende Fläche genutzt werden für die innere Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig wird der Freiraum konzentriert in einer zentralen Fläche und dem Natur- und Gewässerschutz wird Rechnung getragen. In Anbetracht der Tatsache, dass gewichtige öffentliche Interessen für eine verdichtete Überbauung des Planungssperimeters sprechen, ist es vertretbar, wenn der Erhalt des Verwaltungs- und Wohngebäudes nicht gewährleistet wird und vom Schutz dieses Gebäudes abgesehen wird. Als Kompensation wird das Garagengebäude erhalten, welches zentral liegt und als Bindeglied zu den schutzwürdigen Bauten im Windental dient.

Zudem kommt hinzu, dass eine sinnvolle Nutzung des bestehenden Verwaltungs- und Wohngebäudes sowie dessen Aussenraums nicht möglich ist, dies insbesondere aufgrund der Lärmbelastung.

Müsste das Verwaltungs- und Wohngebäude erhalten bleiben, müsste der zentrale Freiraum geopfert werden und die Baufelder für die Neubauten würden zwischen das Verwaltungs- und Wohnhaus sowie zwischen das ebenfalls schützenswerte Transformatorengebäude platziert werden. Damit wäre der Zusammenhang mit den zu erhaltenden Gebäuden unterbrochen. Ablesbar wäre diese Verbindung nicht mehr, wenn Neubauten zwischen den bestehenden Gebäuden realisiert würden.

Ein Verzicht auf Neubauten auf den westlichen Flächen des Planungssperimeters wäre mit dem bundesrechtlichen Auftrag zur Verdichtung nicht vertretbar.

Hingegen ermöglicht der Erhalt des Garagengebäudes die Verbindung zum Windental mit den weiteren schutzwürdigen und prägenden Bauten. Damit wird ein Bezug geschaffen, welcher die wirtschaftliche und kulturhistorische Bedeutung weiter erleben lässt. Aus diesem Grund wurde, entgegen dem Quartierplan Cheddite I, nicht das Pächterhaus als erhaltenswürdig bezeichnet, sondern das Garagengebäude. Damit der Bezug zum Windental und damit zum Ensemble erhalten bleibt.

Dem Verzicht auf Neubauten in der westlichen Hälfte des Planungssperimeters kann aus raumplanerischen Überlegungen nicht zugestimmt werden. Die öffentlichen Interessen an der Verdichtung und inneren Siedlungsentwicklung sprechen für das Schaffen der rechtlichen Möglichkeiten, um in naher Zukunft im Planungssperimeter Cheddite II Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten realisieren zu können.

**Im konkreten Fall sprechen die Interessen im Konflikt Erhalt Verwaltungs- und Wohngebäude und Verdichtung zu Gunsten der Verdichtung. Dieses Interesse wiegt gegenüber dem Erhalt des Verwaltungs- und Wohngebäudes schwerer.**

Dieses Ergebnis der Interessenabwägung ist nachvollziehbar, wenn die Auswirkungen auf das übrige Planungsgebiet beachtet werden. Nicht nur dem Planungsgrundsatz der Verdichtung würde widersprochen, es würde auch der Gewässerschutz darunter tangiert sowie das Konzept des zentralen Freiraumes. Dieser zentrale Freiraum ist unter anderem Kernelement der Quartierplanung und als Kompensation für die Verdichtung erforderlich. Zudem werden zwei Gebäude, darunter ein vom Gutachter als schützenswert bezeichnetes Transformatorengebäude erhalten. Damit wird dem Heimatschutz im konkreten Fall genügend Rechnung getragen.

## 5 Untersuchung von konzeptionellen Bebauungsvarianten

Der Konflikt wurde mit der Planung zum QP Cheddite II, soweit möglich und vertretbar, gelöst und es wurde versucht, die gegensätzlichen Interessen möglichst zu optimieren und in die Planung zu integrieren.

Zu diesem Ergebnis hat ein umfassendes Variantenstudium geführt. Bereits bei der Erarbeitung der Planung wurden in Workshops die verschiedenen Überbaumöglichkeiten skizziert und diskutiert. Zudem wurden nach Vorliegen des Berichts Hanak erneut die Planung und mögliche Alternativen umfassend geprüft. Die entsprechende Zusammenstellung, inklusive der Auflistung der betroffenen Interessen und deren Bewertung ist vom Stadtbauamt Liestal aufgrund der Vorakten und der neuen Erkenntnisse aus dem Gutachten Hanak aufgearbeitet und zusammengestellt worden. Es wird auf diese Zusammenstellung (Beilage 1) verwiesen.

Unter Bezugnahme auf diese Zusammenstellung wird auf den Unterschied zwischen den Varianten 1a und 1b hingewiesen. Die Variante 1a beinhaltet den Quartierplan Cheddite II, wie er vom Einwohnerrat beschlossen wurde und der Streitgegenstand ist. Die Variante 1b unterscheidet sich lediglich in Bezug auf die explizite Unterschutzstellung des Transformatorgebäudes und der Garage. Da jedoch lediglich eine kommunale Unterschutzstellung aufgrund der Bedeutung möglich ist, und der Umgebungsschutz bei kommunalen Objekten nicht explizit verlangt wird, ist eine formelle Unterschutzstellung der beiden Gebäude nicht erforderlich. Dies umso mehr, als die Qualität der Umgebung mit dem Quartierplan bereits sichergestellt ist.

**Die Interessenabwägung spricht für den Abbruch des Verwaltungs- und Wohngebäudes und die Festlegung von zwei Baufeldern für verdichtetes Bauen sowie für den zentralen Freiraum und die Schaffung einer Uferschutzzone.**

## 6 Private Interessen der Grundeigentümer

Daneben machen auch die Grundeigentümer ihre privaten Interessen geltend. Die Privaten haben aufgrund der bisherigen Erkenntnisse darauf vertraut, dass sie das Planungsgebiet gemäss Quartierplan Cheddite II realisieren können. Das Verwaltungs- und Wohngebäude wurde im Zonenplan nicht als kommunal schützenswert bezeichnet. Im ISOS finden sich keine Erwähnung des Fabrikareals und allfälliger schutzwürdiger Bauten. Auch im Planungsverfahren für den gültigen Quartierplan Cheddite I war der Schutz des Verwaltungs- und Wohngebäudes nicht verlangt worden. Die kantonale Denkmalpflege als beratende Fachstelle hat im Planungsverfahren für die Quartierplanung Cheddite II keine Unterschutzstellung verlangt. Aufgrund dieser Vorgeschichte durften die Privaten in die Planbeständigkeit, zumindest in Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Gebäude, vertrauen.

Aus Sicht der Privaten sind die wirtschaftlichen Konsequenzen ebenfalls relevant. Eine Unterschutzstellung des Verwaltungs- und Wohngebäudes hätte finanzielle Folgen für die Betroffenen.

Diese privaten Interessen sind zwar nicht ausschlaggebend für die Interessenabwägung, gleichwohl aber wird damit das Ergebnis der Interessenabwägung bestätigt.

## 7. Fazit

Gestützt auf die erneute Interessenabwägung, welche auf den Erkenntnissen aus dem Fachgutachten Hanak zur Schutzwürdigkeit des Industriebaus Sprengstofffabrik Cheddite II in

Liestal basiert, überwiegen die Interessen am Abbruch des Verwaltungsgebäudes und des Wohngebäudes den Interessen des Schutzes.

**Beilagen:**

## Beilage 1:

Konzeptionelle Bebauungsvarianten mit unterschiedlicher Berücksichtigung der Schutzinteressen aus dem Gutachten Hanak, Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen und Vergleich der Beurteilung der Interessen.

## Beilage 2:

Denkmalpflegerisches Gutachten Industrieareal Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal und Lausen; Michael Hanak, Kunst- und Architekturhistoriker lic. phil. I, Zürich

## Beilage 3:

Stellungnahmen zum denkmalpflegerischen Gutachten Hanak

- Baselbieter Heimatschutz
- Schweizerische Sprengstoff Aktiengesellschaft Cheddite SSC (Vertreten durch Wenger-Plattner)
- Vaudoise Générale, Compagnie d'assurance SA ; Caisse de pensions de l'Etat de Vaud ; Caisse intercommunale de pensions ; Retraites Populaires (vertreten durch Häusermann +Partner)
- Amt für Raumplanung, Kanton Basel-Landschaft (Ortsplanung OP und Kantonale Denkmalpflege KD)
- Gemeinde Lausen

## Beilage 4:

Vernehmlassungen zu den Stellungnahmen

- Baselbieter Heimatschutz zu diverse
- Schweizerische Sprengstoff Aktiengesellschaft Cheddite SSC (Vertreten durch Wenger-Plattner) zu BL Heimatschutz und Gemeinde Lausen
- Vaudoise Générale, Compagnie d'assurance SA ; Caisse de pensions de l'Etat de Vaud ; Caisse intercommunale de pensions ; Retraites Populaires (vertreten durch Häusermann +Partner) zu BL Heimatschutz
- Gemeinde Lausen zum BL Heimatschutz und SSC

Liestal, den **30. Juni 2020**

Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer



**Stadt Liestal**

Stadtbauamt

Rathausstrasse 36  
CH - 4410 Liestal  
Tel. 061 927 52 72  
thomas.noack@liestal.bl.ch

## Beilage 1

### QP Cheddite II

1. Ermittlung der relevanten Interessen
2. Bewertung (Relevanz) Interessen nach ihrem Stellenwert im konkreten Fall
3. Konzeptionelle Bebauungsvarianten mit unterschiedlicher Berücksichtigung der Schutzinteressen aus dem Gutachten Hanak und Berücksichtigung der Interessen in den konzeptionellen Bebauungsvarianten
4. Fazit: Vergleich der Beurteilung der Interessen in den konzeptionellen Bebauungsvarianten

Stadtbauamt Liestal, 22.6.2020



## 1. Ermittlung der relevanten Interessen

Aus «Ergänzung zum Planungsbericht, 6.3.1 Denkmal- und Ortsbildschutz»

«...

- *Siedlungsentwicklung nach innen, Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen*
- *Kompakte Siedlung*
- *Angemessene Wohnqualität*
- *Einordnung in die Landschaft*
- *Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten mit der benachbarten Gemeinde Lausen und dem Kanton*
- *Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr*
- *Natur- und Heimatschutz*
- *Gewässerschutz*
- *Vertrauensschutz der privaten Betroffenen (Grundeigentümer, Investoren)*

*Die Übereinstimmung des vorliegenden Quartierplans Cheddite II, Teilgebiet Stadt Liestal mit den Interessen der inneren Siedlungsentwicklung, der Wohnqualität sowie die Erschliessungssituation und die Sicherstellung der Gewässerschutzgesetzgebung wurden im Rahmen der Planungsarbeiten geprüft und beurteilt. Die Ausführungen sind im Planungsbericht zusammengefasst wiedergegeben.*

*Der Umgang mit den bestehenden Bauten wurde zwar ebenfalls thematisiert, jedoch nicht in der erforderlichen Vertiefung. Dies wird nun anhand des Berichts Hanak vorgenommen.»*

## 2. Bewertung (Relevanz) der Interessen nach ihrem Stellenwert im konkreten Fall

Für die Beurteilung der unterschiedlichen konzeptionellen Bebauungsvarianten lassen sich die Interessen zusammenfassen, bzw. präzisieren. Die Relevanz der betroffenen Interessen stellt sich wie folgt dar.

Das Interesse der **Siedlungsentwicklung nach innen, Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen** und die Zielsetzung einer **kompakten Siedlung** lässt sich unter dem Titel **Innenentwicklung / Verdichtung** zusammenfassen. Die Relevanz dieses Interesses ist auf der Grundlage der Zielsetzungen des revidierten Raumplanungsgesetzes als hoch einzustufen. Im Kapitel 6 des Planungsberichts zur Quartierplanung Cheddite II sind die Erwägungen zu diesen Interessen ausführlich dargelegt.

[www.liestal.ch](http://www.liestal.ch)

K:\Planung\Aktuelle Geschäfte - in Bearbeitung\136 - QP Cheddite II\20 Interessenabwägung\11 Ergänzung Planungsbericht\Beilage 1 Interessenabwägung\_Varianten\_2020-06-20.docx



Im Interesse einer anzustrebenden **angemessenen Wohnqualität** sind im Rahmen der konzeptionellen Bebauungsstudien folgende Aspekte relevant:

- Das auf die Bebauung abgestimmte Freiraumkonzept bzw. die Umgebungsgestaltung.
- Der Lärmschutz für zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Davon betroffen sind sowohl die Bauten wie auch der Freiraum. Sie sind im Blick auf die Nachhaltigkeit der Bebauung und die anzustrebende Qualität des Wohnraums als hoch einzustufen. Die hohe Qualität des Wohnraums und des Wohnumfelds ist der Stadt ein wichtiges Anliegen, da sie angesichts der derzeit intensiven Wohnbautätigkeit befürchtet, dass ein grösserer Leerstand zu einer Abwertung des Wohnstandorts führen könnte.

Das Interesse der **Einordnung in die Landschaft** ist im Kapitel 3 «Beschreibung des Städtebaulichen Konzepts» des Planungsberichts zur Quartierplanung Cheddite II dargelegt und wird hier unter dem Titel Städtebau zusammengefasst. Im Blick auf die Nachhaltigkeit der Bebauung und ihre Einordnung in die Siedlungsentwicklung der Gemeinden Liestal und Lausen wird das Interesse als hoch eingestuft.

Die **Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten mit der benachbarten Gemeinde Lausen** und dem Kanton ist ein wichtiges Anliegen der koordinierten Siedlungsentwicklung. Das Areal befindet sich am Siedlungsrand der Gemeinde Liestal. In einer übergeordneten Betrachtungsweise, bei der die Gemeindegrenzen ausgeblendet werden, ist es ein verbindendes Teilelement des zusammenhängenden und gut erschlossenen Siedlungsgebietes, das sich heute bereits von Lausen über Liestal bis nach Frenkendorf und Füllinsdorf erstreckt. Das Interesse im Rahmen der konzeptionellen Bebauungsstudien für ein mit Lausen abgestimmtes Bauprojekt ist als hoch zu bewerten. Da der kantonale Richtplan keine spezifischen Aussagen zum betroffenen Gebiet macht, ist das Interesse der Abstimmung mit dem Kanton nicht relevant.

Das Interesse der **Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr** ist für die Untersuchung der Bebauungsvarianten nicht relevant, da die Heidenlochstrasse mit den Bushaltestellen ohnehin ausgebaut wird. Die Taktverdichtung der Buslinie 78 ist teilweise bereits umgesetzt. Eine weitere Taktverdichtung ist in den kommenden Generellen Leistungsaufträgen des Kantons vorgesehen. In Bezug auf die Erschliessung ist einzig die Lösung der Parkierung auf dem Areal in Bezug auf die Bebauungsvarianten relevant. Das Interesse ist aber als vergleichsweise gering einzustufen.

Zum Interesse des **Natur- und Heimatschutzes** lässt sich bemerken, dass das Interesse des Naturschutzes untergeordnet ist. Nach §11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind schützenswerte Naturobjekte raumplanerisch zu sichern. In der bisherigen Quartierplanung sowie in den Zonenvorschriften Siedlung sind für das Quartierplan-Areal keine schützenswerten Naturobjekte definiert worden. Hingegen wurden Massnahmen zur Vernetzung und zum ökologischen Ausgleich im Rahmen des Quartierplans festgelegt. Das Interesse ist als mittel einzustufen.

[www.liestal.ch](http://www.liestal.ch)



In Bezug auf die Interessen des **Heimatschutzes** stellt das Gutachten Hanak eine neue Ausgangslage dar. Das Gutachten stellt die kommunale Schutzwürdigkeit des Verwaltungsgebäudes und des Trafohauses fest. Zudem sei auch das Ensemble der ehemaligen Sprengstofffabrik kommunal schützenswert. Die Relevanz ist somit im Rahmen eines kommunalen Nutzungsplanungsverfahrens als hoch zu bewerten.

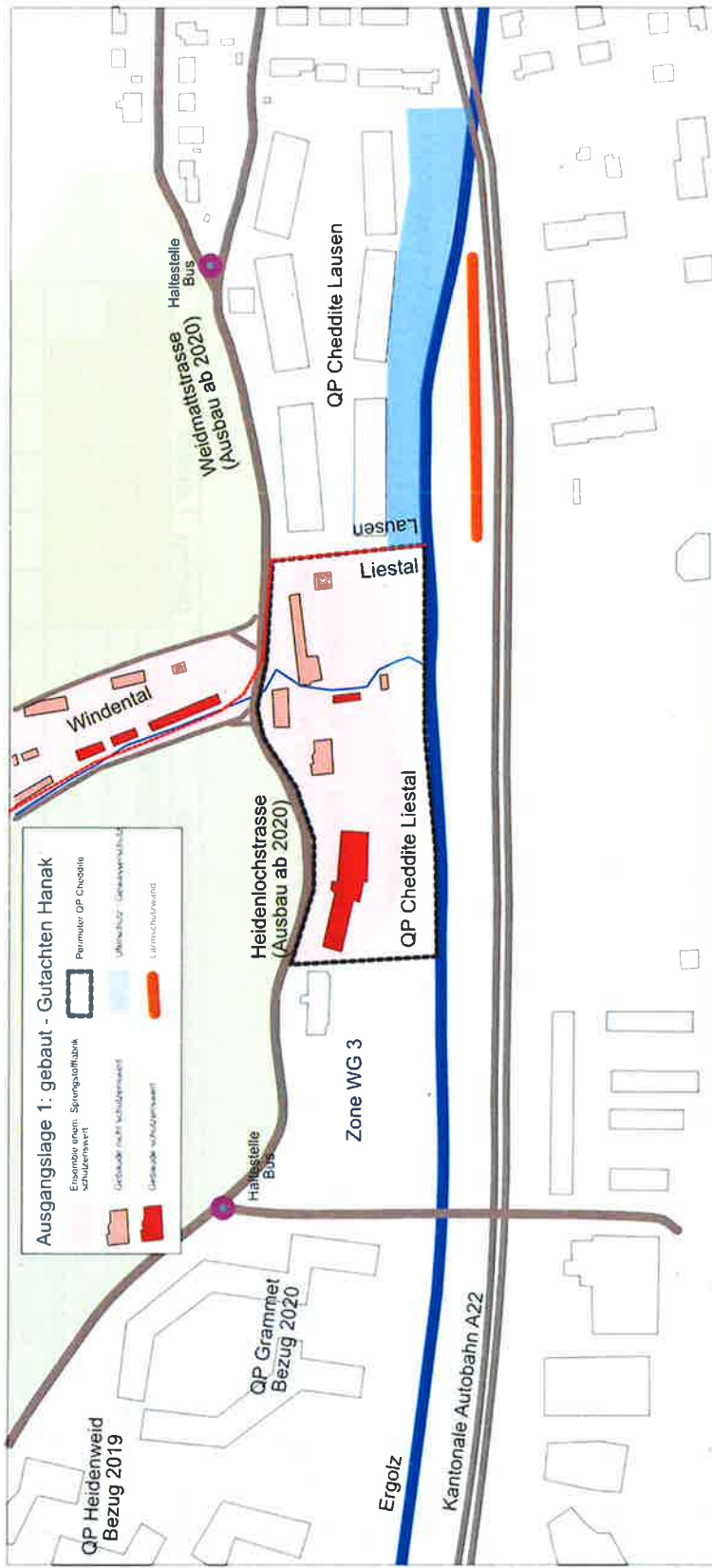
Das Interesse des **Gewässerschutzes** ist im Rahmen der Ausscheidung eines Uferschutz- bzw. Gewässerschutzbereichs und den entsprechenden Massnahmen zur Aufwertung zu beurteilen. Die Berücksichtigung des Interesses ist im Rahmen des Ausgleichs zur Verdichtung als hoch zu bewerten.

**Vertrauensschutz und wirtschaftliche Interessen** der privaten Betroffenen (Grundeigentümer, Investoren). Sie haben aufgrund der bisherigen Erkenntnisse darauf vertraut, dass sie die Planung gemäss dem Quartierplan Cheddite II umsetzen können. Aufgrund der Vorgeschichte durften die Privaten in die Planbeständigkeit, zumindest in Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Gebäude, vertrauen. Aus Sicht der Investoren sind die wirtschaftlichen Konsequenzen ebenfalls relevant. Eine Unterschutzstellung des Verwaltungs- und Wohngebäudes hätte finanzielle Folgen für die Betroffenen.

Die wirtschaftlichen Interessen sind insofern relevant, als die Umsetzung von Massnahmen, z.B. zum Erhalt der Gebäude, zur Verbesserung des Lärmschutzes oder zum ökologischen Ausgleich dann erfolgt, wenn auch ein wirtschaftliches Interesse besteht. Sie werden deshalb als mittel eingestuft.

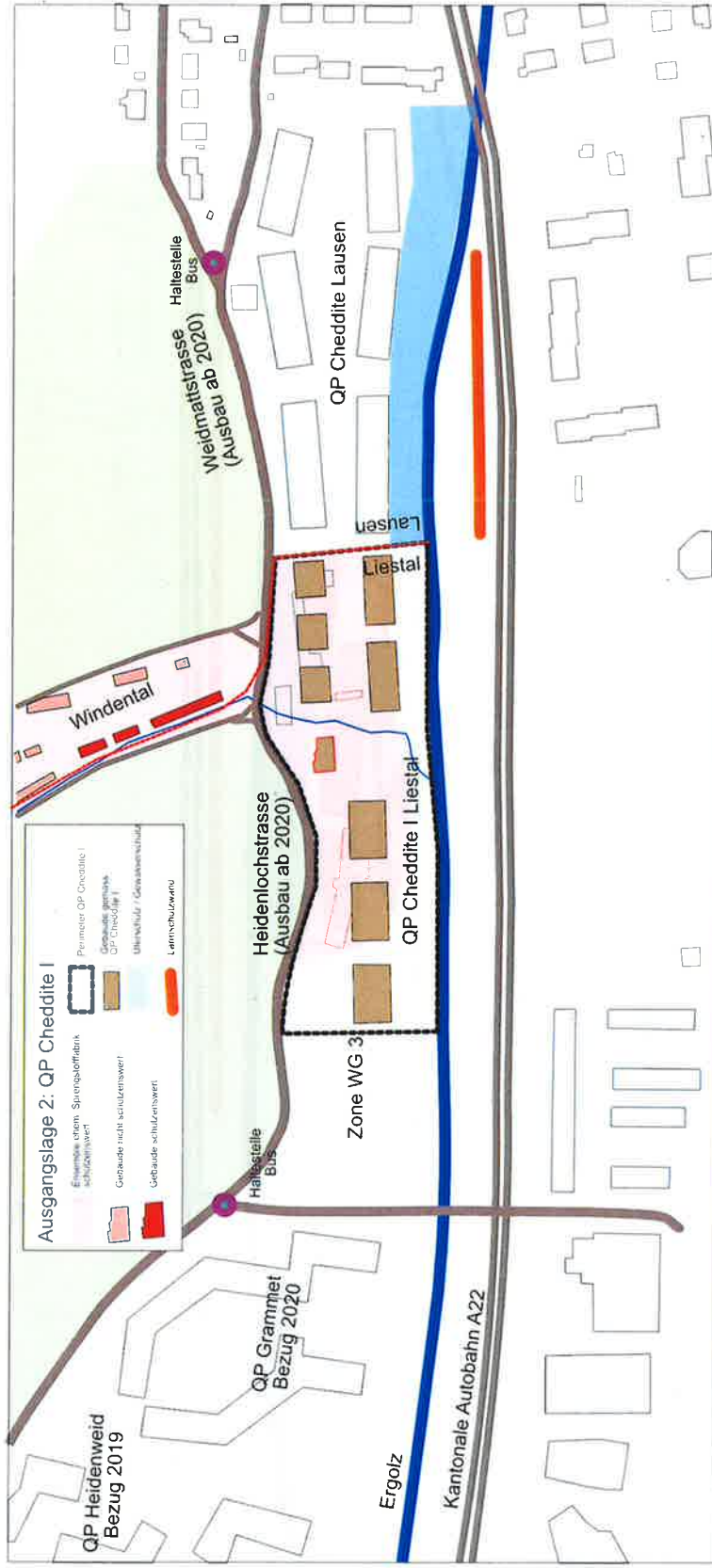
Interessen in Bezug auf die konzeptionellen Bebauungskonzepte	gering	mittel	hoch
Siedlungsentwicklung nach innen, Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen			
Angemessene Wohnqualität, Freiraumkonzept, Lärmschutz			
Einordnung in die Landschaft, Städtebau			
Abstimmung mit der Gemeinde Lausen			
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr			
Parkierung			
Naturschutz			
Heimatschutz			
Gewässerschutz			
Vertrauensschutz und wirtschaftliche Interessen			

**3. Konzeptionelle Bebauungsvarianten mit unterschiedlicher Berücksichtigung der Schutzinteressen aus dem Gutachten Hanak und Berücksichtigung der Interessen in den konzeptionellen Bebauungsvarianten**  
**3.1. Ausgangslage 1:**  
Gebaute Gebäude heute, Schutzwürdigkeit und Erhalt gemäss Gutachten Hanak

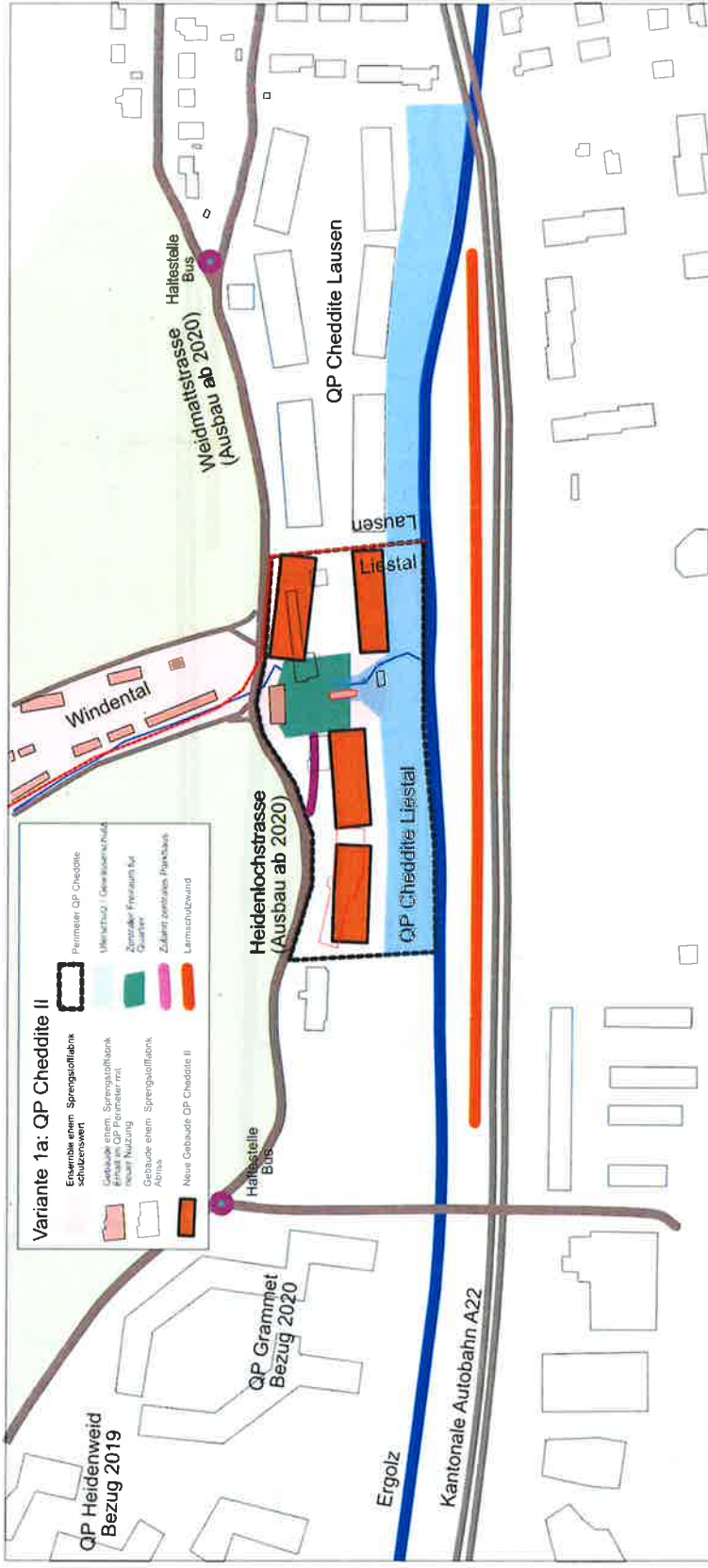




**3.2. Ausgangslage 2:**  
 QP Cheddite I: 2005 vom Einwohnerrat beschlossen, vom Regierungsrat genehmigt.  
 Gemäss § 47, Abs.3 RPG ist nach 5 Jahren eine Überprüfung notwendig



### 3.3. Bebauungsvariante 1a: Realisierung QP Cheddite II, wie vom Einwohnerrat beschlossen



Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Öffentliche Interessen Innenentwicklung Verdichtung	X			<p>Das revidierte RPG fordert die Innenentwicklung und eine haushälterische Nutzung des Bopdens.</p> <p>Gemäss den beschlossenen und teilweise in den vergangenen Jahren gebauten Quartierplänen Heidenweid, Grammet, QP Cheddite I Liestal und QP Cheddite II Lausen wird das Gebiet zwischen Liestal und Lausen gezielt verdichtet. Dies entspricht dem gültigen Zonenplan der Stadt Liestal aus dem Jahr 2010.</p> <p>Als notwendige Infrastruktur wird die Heidenlochstrasse ausgebaut. Dies entspricht der Vorgabe aus dem 2017 beschlossenen Strassennetzplan der Stadt Liestal.</p> <p>Der hierzu notwendige Baukredit wurde 2019 in einer Volksabstimmung mit grossem Mehr beschlossen. Zudem wird die Buslinie 78 mit neuen Haltestellen ergänzt und der Takt verdichtet.</p> <p>Die Ausnützungsziffer der neuen Quartierplanung beträgt rund 89 %. Bei der bisherigen Quartierplanung Cheddite I lag die Ausnützungsziffer bei 55 %. Bei der Beurteilung des Bebauungskonzeptes durch die beiden Fachkommissionen war die Anhebung der baulichen Dichte gegenüber dem bisherigen Quartierplan unbestritten.</p> <p><b>Der Quartierplan erfüllt die Vorgaben aus dem RPG und den gültigen Planungsinstrumenten der Stadt Liestal.</b></p>
Einordnung in die Landschaft, Städtebau	X			<p>Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts wurden zahlreiche unterschiedliche Varianten mittels Referenzprojekten auf dem Cheddite-Areal geprüft. Es wurde ein mehrstufiges Workshop-Verfahren unter Einbezug der beiden Gemeinden durchgeführt. Das städtebauliche Konzept wurde von der Stadtbaukommission Liestal und der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Lausen gutgeheissen.</p> <p><b>Die Quartierpläne auf dem Gemeindegebiet von Liestal und Lausen setzen das erarbeitete städtebauliche Konzept um. Die städtebauliche Qualität wird mit der Ausarbeitung des Quartierplans Cheddite II im Vergleich zum heute rechtsgültigen Quartierplan Cheddite I verbessert.</b></p>

www.liestal.ch



Interesse	Berücksichtigung		Bemerkungen
	Gut	Mittel Schlecht	
Abstimmung mit Lausen	X		Die Quartierplanung wurde als Gesamtkonzept über die Gemeindegrenze hinweg geplant. Somit ist eine optimale Abstimmung mit der räumlichen Entwicklung mit der Nachbargemeinde gegeben.
Freiraumkonzept	X		Der auf Liestaler Boden gelegene Weidmattplatz als «Zentraler Freiraum» ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Gesamtüberbauung. Er steht der Gesamtüberbauung als Quartiertreffpunkt zur Verfügung.
Lärmschutz	X		Mit dem Bau der Lärmschutzwand wird der Lärmschutz für das gesamt Areal, inklusive dem Lärmschutz für den «Zentralen Freiraum» gewährleistet.
Parkierung	X		Eine zentrale Parkierung in einer Einstellhalle ist gewährleistet.
Gewässerschutz	X		Der gesetzlich geforderte Gewässerschutz- / Uferschutzbereich wird ausgedehnt. Im Rahmen des Quartierplans wurden ökologische Aufwertungsmassnahmen festgelegt.
Naturschutz	X		Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden in der Quartierplanung mit diversen Massnahmen berücksichtigt. Gemäss Planungsbericht werden mit den Vorgaben zur Aussenraumgestaltung sichergestellt, dass der ökologischen Vernetzung auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird.
<b>Öffentliches Interesse Denkmalschutz</b>			
Schutz Ensemble		X	<p><b>Das Ensemble wird nicht als Ganzes geschützt.</b>                      Mit der Nutzung als zentraler Freiraum für das Quartier wird der Bereich des Trafohauses aufgewertet und für das Quartier zugänglich gemacht.  <b>Die Lesbarkeit des zentralen Teils der Sprengstofffabrik bleibt mit dem Erhalt und der zukünftigen Nutzung des schützenswerten Trafohauses und der Garage als Quartiertreffpunkt erhalten. Sie wird durch den «Zentralen Freiraum» als wesentliches Element des Quartierplans aufgewertet.</b>                      So könnte z.B. die Geschichte der Sprengstofffabrik in den erhalten bleibenden Bauten Trafohauses und Garage erläutert werden.  <b>Als Verbesserung im Vergleich zum heute gültigen Quartierplan Cheddite I wird das schützenswerte Trafohauses und der Garagenbau erhalten.</b></p> <p>Die Gebäude im Windental befinden sich ausserhalb des Quartierplanperimeters und somit nicht Teil des Verfahrens.</p>

www.liestal.ch

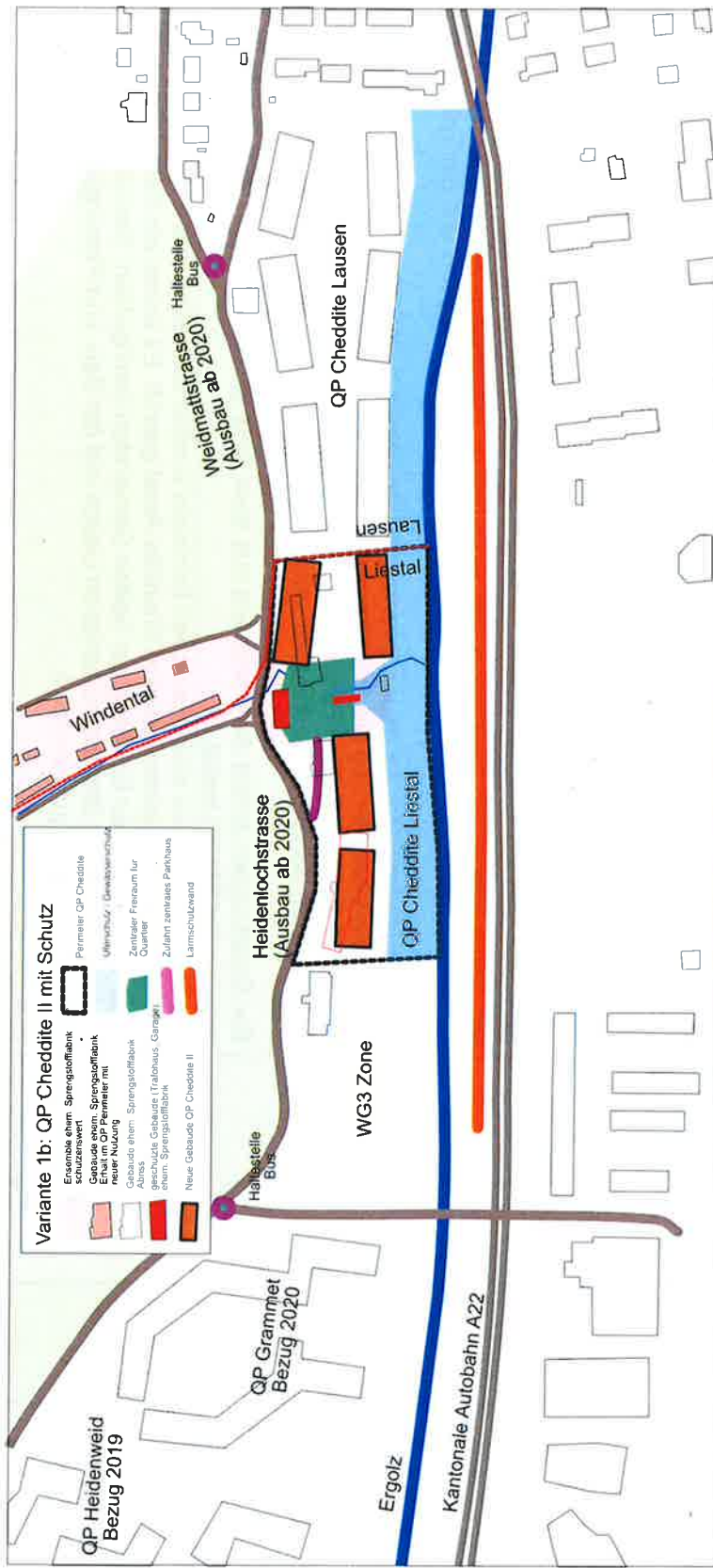


Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Schutz Einzelobjekte		X		<p><b>Als Verbesserung im Vergleich zum vom Regierungsrat 2005 genehmigten Quartierplan Cheddite I wird das schützenswerte Trafohaus und der Garagenbau erhalten und einer langfristigen Nutzung zugeführt.</b></p> <p>Durch die vorgesehene Nutzung als Quartiertreffpunkt wird der bauliche Erhalt des schützenswerten Trafohauses und der Garage sichergestellt.</p> <p>Der gemäss Gutachten Hanak beschriebene Schutzzumfang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Satteldach und Pyramidendach mit Ziegeleindeckung</li> <li>- Kranzgesimse</li> <li>- Fassaden mit Fenstern und Türen</li> <li>- Geschweifte Giebelfront an der Nordfassade mit Bauschmuck (Voluten und Bekrönung)</li> </ul> <p>kann mit der Realisierung des Quartierplans und der vorgesehenen Nutzung auch ohne expliziten Schutz sichergestellt werden.</p> <p><b>Der schützenswerte Verwaltungsbau wird abgerissen.</b></p> <p>Gemäss Gutachten Hanak wäre der Schutzzumfang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Drei Gebäudeteile: Verwaltungs- und Wohngebäude, Anbauten und neuer Verwaltungstrakt</li> <li>- Stutzwalmdach mit Biberschwanziegeleindeckung, Flachdach und Pultdach</li> <li>- Gekehrter Dachrand am Verwaltungs- und Wohngebäude</li> <li>- Fassaden mit Fenstern und Türen, Balkonen, Lisenen und Felderrahmungen</li> <li>- Gläserner Eingang am neuen Verwaltungstrakt mit Windfang und Vordach</li> <li>- Bauschmuck in der Rahmung des Eingangs in das Verwaltungs- und Wohngebäude</li> <li>- Wandbrunnen mit Drachenmosaik und Schriftzug „Cheddite“ im Annexbau</li> </ul> <p>Die Gebäude im Windental befinden sich ausserhalb des Quartierplanperimeters und sind somit nicht Teil des Verfahrens.</p>
<b>Private Interessen</b>				
Vertrauensschutz	X			Die mit dem Gutachten Hanak als erhaltenswert und schützenswert beurteilten Gebäude im Perimeter des Quartierplans wären, mit Ausnahme des im Rahmen des Ensembles als

www.liestal.ch

Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
				erhaltenswert eingestuftes Pächterhauses, bei der Realisierung des genehmigten Quartierplans Cheddite I aus dem Jahr 2005 legal abgerissen worden. Weder die Gebäude noch das Ensemble sind in einem Inventar (BIB, ISOS) als schützenswert aufgeführt. Die Grundeigentümerschaft konnte davon ausgehen, dass diese Ausgangslage auch bei einer Überarbeitung des Quartierplans gelten würde.
Wertschöpfung	X			Die Ausnutzungsziffer der neuen Quartierplanung beträgt rund 89 %. Bei der bisherigen Quartierplanung Cheddite I lag die Ausnutzungsziffer bei 55 %. Bei der Beurteilung des Bebauungskonzeptes durch die beiden Fachkommissionen war die Anhebung der baulichen Dichte gegenüber dem bisherigen Quartierplan unbestritten. Der Erhalt des Trafoshauses und der Garage ist durch den im Quartierplan festgelegten Erhalt und die Nutzung langfristig sichergestellt, und leistet mit der vorgesehenen Nutzung als Quartierinfrastruktur zusammen mit dem Weidmattplatz als «Zentraler Freiraum» einen Beitrag zur Attraktivität und damit zum Marktwert der Überbauung.

3.4. Bebauungsvariante 1b: Realisierung QP Ceddite II, mit expliziter Unterschutzstellung des Trafohauses und der Garage



Interesse	Berücksichtigung		Bemerkungen
	Gut	Mittel Schlecht	
Öffentliche Interessen Raumentwicklung / Verdichtung	X		Das revidierte RPG fordert die Innenentwicklung und eine haushälterische Nutzung des Bodens. Gemäss den beschlossenen und teilweise in den vergangenen Jahren gebauten Quartierplänen Heidenweid, Grammet, QP Cheddite I Liestal und QP Cheddite II Lausen wird das Gebiet zwischen Liestal und Lausen gezielt verdichtet. Dies entspricht dem gültigen Zonenplan der Stadt Liestal aus dem Jahr 2010. Als notwendige Infrastruktur wird die Heidenlochstrasse ausgebaut. Dies entspricht der Vorgabe aus dem 2017 beschlossenen Strassennetzplan der Stadt Liestal. Der hierzu notwendige Baukredit wurde 2019 in einer Volksabstimmung mit grossem Mehr beschlossen. Zudem wird die Buslinie 78 mit neuen Haltestellen ergänzt und der Takt verdichtet.  Die Ausnützungsziffer der neuen Quartierplanung beträgt rund 89 %. Bei der bisherigen Quartierplanung Cheddite I lag die Ausnützungsziffer bei 55 %. Bei der Beurteilung des Bebauungskonzeptes durch die beiden Fachkommissionen war die Anhebung der baulichen Dichte gegenüber dem bisherigen Quartierplan unbestritten.  <b>Der Quartierplan erfüllt die Vorgaben aus dem RPG und den gültigen Planungsinstrumenten der Stadt Liestal.</b>  Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts wurden zahlreiche unterschiedliche Varianten mittels Referenzprojekten auf dem Cheddite-Areal geprüft. Es wurde ein mehrstufiges Workshop-Verfahren unter Einbezug der beiden Gemeinden durchgeführt. Das städtebauliche Konzept wurde von der Stadtbaukommission Liestal und der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Lausen gutgeheissen.  <b>Die Quartierpläne auf dem Gemeindegebiet von Liestal und Lausen setzen das erarbeitete städtebauliche Konzept um. Die städtebauliche Qualität wird mit der Ausarbeitung des Quartierplans Cheddite II im Vergleich zum heute rechtsgültigen Quartierplan Cheddite I verbessert.</b>
Einordnung in die Landschaft, Städtebau	X		

www.liestal.ch





Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Abstimmung mit Lausen	X			Die Quartierplanung wurde als Gesamtkonzept über die Gemeindegrenze hinweg geplant. Somit ist eine optimale Abstimmung mit der räumlichen Entwicklung mit der Nachbargemeinde gegeben.
Freiraumkonzept	X			Der auf Liestaler Boden gelegene Weidmattplatz als «Zentraler Freiraum» ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Gesamtüberbauung. Er steht der Gesamtüberbauung als Quartiertreffpunkt zur Verfügung.
Lärmschutz	X			Mit dem Bau der Lärmschutzwand wird der Lärmschutz für das gesamt Areal, inklusive dem Lärmschutz für den «Zentralen Freiraum» gewährleistet.
Parkierung	X			Eine zentrale Parkierung in einer Einstellhalle ist gewährleistet.
Gewässerschutz	X			Der gesetzlich geforderte Gewässerschutz- / Uferschutzbereich wird ausgedehnt. Im Rahmen des Quartierplans wurden ökologische Aufwertungsmaßnahmen festgelegt.
Naturschutz	X			Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden in der Quartierplanung mit diversen Massnahmen berücksichtigt. Gemäss Planungsbericht werden mit den Vorgaben zur Aussenraumgestaltung sichergestellt, dass der ökologischen Vernetzung auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird.
<b>öffentliches Interesse Denkmalschutz</b>				
Schutz Ensemble		X		<p><b>Das Ensemble wird nicht als Ganzes geschützt.</b>                      Mit der Nutzung als zentraler Freiraum für das Quartier wird der Bereich des Trafohauses aufgewertet und für das Quartier zugänglich gemacht.  <b>Die Lesbarkeit des zentralen Teils der Sprengstofffabrik bleibt mit dem Schutz und der zukünftigen Nutzung des schützenswerten Trafohauses und der Garage als Quartiertreffpunkt erhalten. Sie wird durch den Freiraum als zentrales Element des Quartierplans aufgewertet.</b>                      So könnte die Geschichte der Sprengstofffabrik in den erhalten bleibenden Bauten Trafohauses und Garage erläutert werden.  <b>Als Verbesserung im Vergleich zum heute gültigen Quartierplan Cheddite I wird das schützenswerte Trafohauses und der Garagenbau erhalten.</b>                      Die Gebäude im Windental befinden sich ausserhalb des Quartierplanperimeters und somit nicht Teil des Verfahrens.</p>



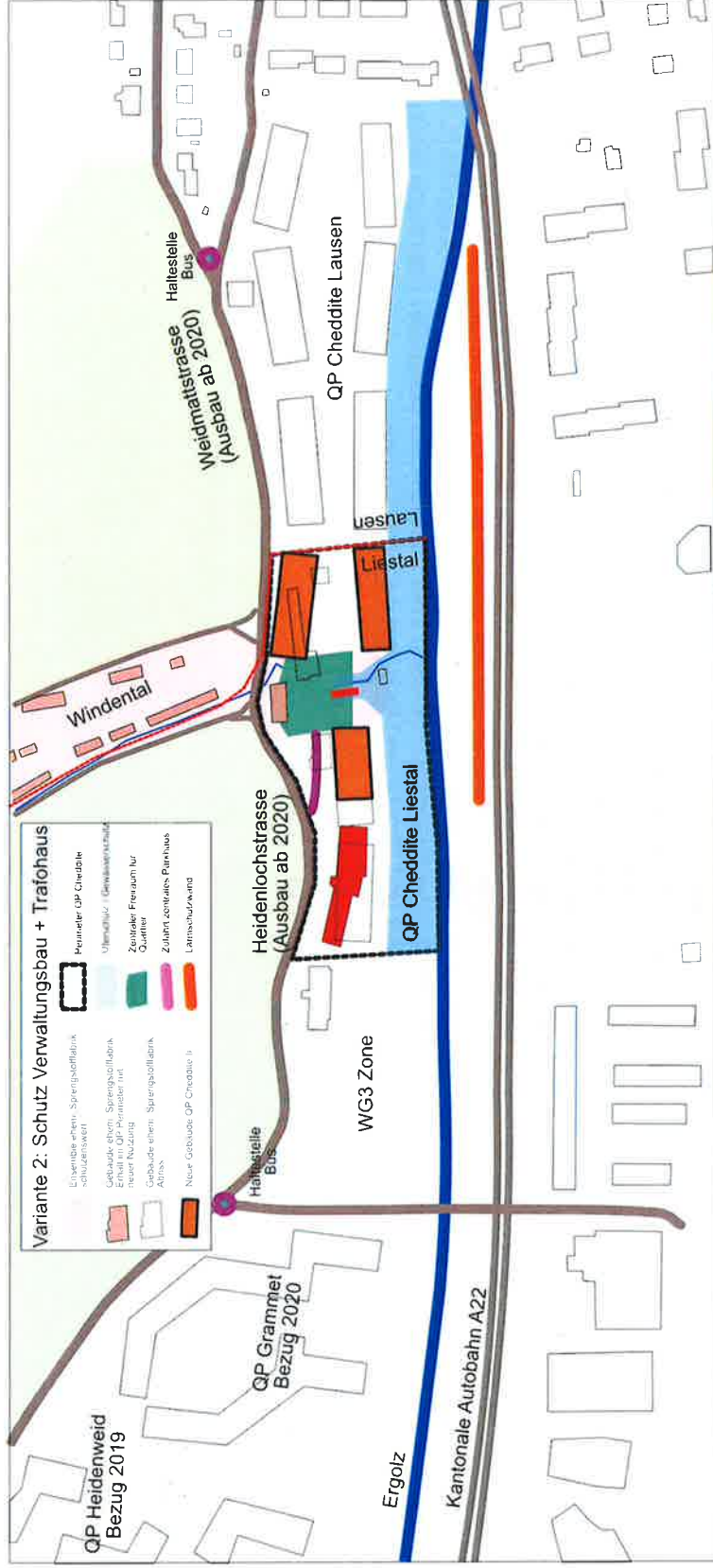
Interesse	Berücksichtigung		Bemerkungen
	Gut	Mittel Schlecht	
Schutz Einzelobjekte	X		<p>Als Verbesserung im Vergleich zum genehmigten Quartierplan Cheddite I wird das schützenswerte Trafohaus und der Garagenbau explizit unter Schutz gestellt und einer langfristigen Nutzung zugeführt.</p> <p>Der gemäss Gutachten Hanak beschriebene Schutzzumfang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Satteldach und Pyramidendach mit Ziegeleindeckung</li> <li>- Kranzgesimse</li> <li>- Fassaden mit Fenstern und Türen</li> <li>- Geschweifte Giebelfront an der Nordfassade mit Bauschmuck (Voluten und Bekrönung) ist damit sichergestellt.</li> </ul> <p>Durch die vorgesehene Nutzung als Quartiertreffpunkt wird der bauliche Erhalt des schützenswerten Trafohauses und der Garage auch ohne expliziten Schutz sichergestellt.</p> <p><b>Der schützenswerte Verwaltungsbau wird abgerissen.</b></p> <p>Gemäss Gutachten Hanak wäre der Schutzzumfang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Drei Gebäudeteile: Verwaltungs- und Wohngebäude, Anbauten und neuer Verwaltungstrakt</li> <li>- Stutzwalmdach mit Biberschwanzziegeleindeckung, Flachdach und Pultdach</li> <li>- Gekehlter Dachrand am Verwaltungs- und Wohngebäude</li> <li>- Fassaden mit Fenstern und Türen, Balkonen, Lisenen und Felderrahmenungen</li> <li>- Gläserner Eingang am neuen Verwaltungstrakt mit Windfang und Vordach</li> <li>- Bauschmuck in der Rahmung des Eingangs in das Verwaltungs- und Wohngebäude</li> <li>- Wandbrunnen mit Drachenmosaik und Schriftzug „Cheddite“ im Annexbau</li> </ul> <p>Die Gebäude im Windental befinden sich ausserhalb des Quartierplanperimeters und sind somit nicht Teil des Verfahrens.</p>
<b>Private Interessen</b>			
Vertrauensschutz		X	Die mit dem Gutachten Hanak als erhaltenswert und schützenswert beurteilten Gebäude im Perimeter des Quartierplans wären, mit Ausnahme des im Rahmen des Ensembles als

www.liestal.ch



Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Wertschöpfung	X			<p>erhaltenswert eingestuftes Pächterhaus, bei der Realisierung des genehmigten Quartierplans Cheddite I aus dem Jahr 2005 legal abgerissen worden. Weder die Gebäude noch das Ensemble sind in einem Inventar (BIB, ISOS) als schützenswert aufgeführt. Die Grundeigentümerschaft konnte davon ausgehen, dass diese Ausgangslage auch bei einer Überarbeitung des Quartierplans gelten würde.</p> <p>Die Ausnützungsziffer der neuen Quartierplanung beträgt rund 89 %. Bei der bisherigen Quartierplanung Cheddite I lag die Ausnützungsziffer bei 55 %. Bei der Beurteilung des Bebauungskonzeptes durch die beiden Fachkommissionen war die Anhebung der baulichen Dichte gegenüber dem bisherigen Quartierplan unbestritten.</p> <p>Der Erhalt des Trafohauses und der Garage ist durch den im Quartierplan festgelegten Erhalt und die Nutzung langfristig sichergestellt, und leistet mit der vorgesehenen Nutzung als Quartierinfrastruktur zusammen mit dem Weidmattplatz als «Zentraler Freiraum» einen Beitrag zur Attraktivität und damit zum Marktwert der Überbauung.</p>

**3.5. Konzeptionelle Bebauungsvariante 2: Schutz und Erhalt Verwaltungsbau und Trafohaushaus**  
 (Kein Neubau an Stelle des Verwaltungsbaus und im Vergleich zum QP Cheddite II Reduktion des Volumens des daneben liegenden Neubaus)



Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Öffentliche Interessen Innenentwicklung Verdichtung		X		Das revidierte RPG fordert die Innenentwicklung und eine haushälterische Nutzung des Bodens.  <b>Mit dem Erhalt des Verwaltungsbaus und der Unterschutzstellung resultiert eine Mindernutzung des Areals im Vergleich zum Quartierplan Cheddite II. Die geforderte Innenentwicklung und die haushälterische Nutzung des Bodens sind aber auch mit der geringeren baulichen Dichte gewährleistet.</b>
Einordnung in die Landschaft, Städtebau		X		Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts wurden zahlreiche unterschiedliche Varianten mittels Referenzprojekten auf dem Cheddite-Areal geprüft. Es wurde ein mehrstufiges Workshop-Verfahren unter Einbezug der beiden Gemeinden durchgeführt. Das städtebauliche Konzept wurde von der Stadtbaukommission Liestal und der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Lausen gutgeheissen. Der Wegfall des Neubaus am Standort des Verwaltungsbaus und die Reduktion des Gebäudevolumens des danebenstehenden Neubaus entspricht nicht mehr dem städtebaulichen Gesamtkonzept. <b>Eine teilweise Realisierung ist aber möglich und steht nicht im Widerspruch zum Gesamtkonzept.</b>
Abstimmung mit Lausen		X		Möglicherweise wäre die Realisierung des Liestaler Quartierplans Cheddite II auf Grund der Mindernutzung aus wirtschaftlichen Gründen in Frage gestellt. <b>Damit würde das Gesamtkonzept der Überbauung nicht fertiggestellt und die damit zusammenhängenden städtebaulichen Zielsetzungen der Gesamtüberbauung nicht erreicht.</b> Die Quartierplanung wurde als Gesamtkonzept über die Gemeindegrenze hinweg geplant. Somit ist eine optimale Abstimmung mit der räumlichen Entwicklung mit der Nachbargemeinde gegeben. <b>Eine teilweise Realisierung im Rahmen des Gesamtkonzepts wäre aber möglich</b>

www.liestal.ch



Interesse	Berücksichtigung		Bemerkungen
	Gut	Schlecht	
			Möglicherweise wäre aber die Realisierung des Liestaler Quartierplans Cheddite II auf Grund der Mindernutzung aus wirtschaftlichen Gründen in Frage gestellt. Damit würde die Zielsetzung der mit der Entwicklung auf dem Gemeindegebiet von Lausen abgestimmten Siedlung nicht erreicht.
Freiraumkonzept		X	Der auf Liestaler Boden gelegene Weidmattplatz als «Zentraler Freiraum» ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Gesamtüberbauung. Er steht der Gesamtüberbauung als Quartiertreffpunkt zur Verfügung. <b>Er könnte mit dieser Bebauungsvariante realisiert werden.</b>
Parkierung	X		Möglicherweise wäre aber die Realisierung des Liestaler Quartierplans Cheddite II auf Grund der Mindernutzung aus wirtschaftlichen Gründen in Frage gestellt. <b>Damit würde der im Rahmen des Gesamtkonzepts der Überbauung für die Qualität des Areals wichtige Weidmattplatz als «Zentraler Freiraum» nicht fertiggestellt und die damit zusammenhängenden Anforderungen an die Wohnqualität nicht erfüllt.</b>
Lärmschutz		X	Eine zentrale Parkierung in einer Einsteilhalle ist gewährleistet. Wenn der Quartierplan aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert wird, fällt auch die Zufahrt zur zentralen Parkierung weg. Mit dem Bau der Lärmschutzwand wird der Lärmschutz für die neue Gebäude und den Weidmattplatz gewährleistet. Ohne wertschöpfende Nutzung für den Verwaltungsbau würde der Bau der Lärmschutzwand im Bereich des Verwaltungsbaus aus wirtschaftlichen Gründen keinen Sinn machen und vermutlich nicht realisiert werden.
Gewässerschutz	X		Der gesetzlich geforderte Gewässerschutz- / Uferschutzbereich kann ausgeschrieben werden. Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung könnten nur im Rahmen eines überarbeiteten Quartierplans festgelegt werden.
Naturschutz	X		Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden in der Quartierplanung mit diversen Massnahmen berücksichtigt. Gemäss Planungsbericht werden mit den Vorgaben zur Ausraumgestaltung sichergestellt, dass der ökologischen Vernetzung auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird. Die Massnahmen könnten nur im Rahmen eines überarbeiteten Quartierplans weitgehend umgesetzt werden.

www.liestal.ch



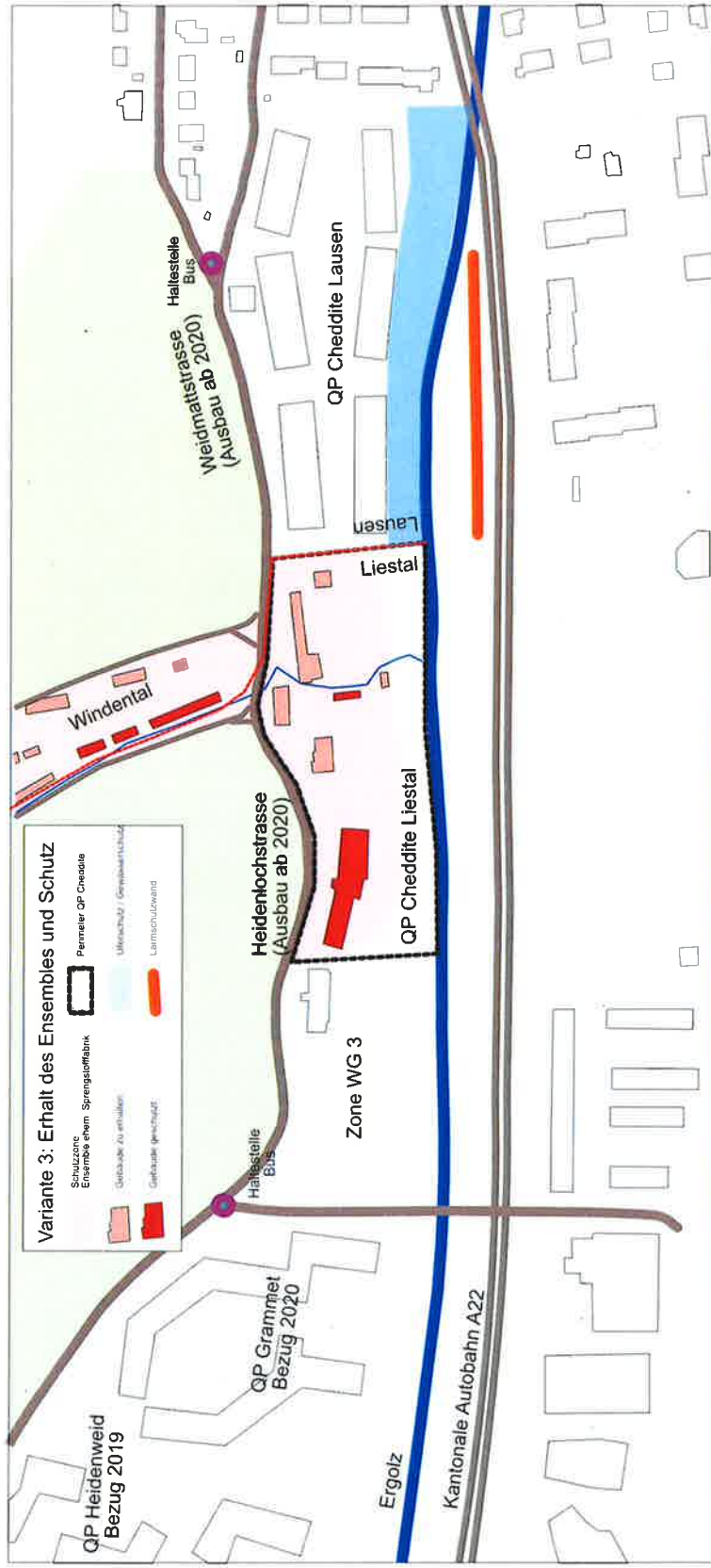
Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Öffentliches Interesse Schutz Ensemble		X		<p><b>Das Ensemble wird nicht als Ganzes geschützt.</b> Der Neubau im Bereich des Pächterhauses mindert die Lesbarkeit des Ensembles und insbesondere die Verbindung des Verwaltungsbau zum Fabrikationsteil im Windental.</p> <p>Mit der Nutzung als «Zentraler Freiraum» für das Quartier wird der Bereich des Trafohauses aufgewertet und zugänglich. Die Geschichte der Sprengstofffabrik könnte in den erhalten bleibenden Bauten Trafohauses und Garage erläutert werden. <b>Die Lesbarkeit des zentralen Teils der Sprengstofffabrik bleibt erhalten.</b></p> <p>Die Gebäude im Windental befinden sich ausserhalb des Quartierplanperimeters und somit nicht Teil des Verfahrens. <b>Der schützenswerte Verwaltungsbau wird geschützt.</b></p>
Schutz Einzelobjekte	X			<p>Gemäss Gutachten Hanak wäre der Schutzzumfang: - Drei Gebäudeteile: Verwaltungs- und Wohngebäude, Anbauten und neuer Verwaltungstrakt - Stutzwalmdach mit Biberschwanziegeleindeckung, Flachdach und Pultdach - Gekehrter Dachrand am Verwaltungs- und Wohngebäude - Fassaden mit Fenstern und Türen, Balkonen, Lisenen und Felderrahmungen - Gläserner Eingang am neuen Verwaltungstrakt mit Windfang und Vordach - Bauschmuck in der Rahmung des Eingangs in das Verwaltungs- und Wohngebäude - Wandbrunnen mit Drachenmosaik und Schriftzug „Cheddite“ im Annexbau</p> <p>Da der Lärmschutz nicht gewährleistet ist, ist der bauliche Erhalt durch eine zukünftige Nutzung fraglich. <b>Das schützenswerte Trafohauses wird geschützt.</b></p>

Interesse	Berücksichtigung		Bemerkungen
	Gut	Mittel Schlecht	
			<p>Durch die vorgesehene Nutzung im Rahmen des QP wird der bauliche Erhalt des schützenswerten Trafohauses und der Garage sichergestellt.</p> <p>Sollte der QP aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert werden, bleibt auch der bauliche Erhalt des Trafohauses und der Garage durch eine Nutzung fraglich.</p> <p>Die Gebäude im Windental befinden sich ausserhalb des Quartierplanperimeters und sind somit nicht Teil des Verfahrens.</p>
<b>Private Interessen</b>			
Vertrauensschutz		X	<p>Die mit dem Gutachten Hanak als erhaltenswert und schützenswert beurteilten Gebäude im Perimeter des Quartierplans wären, mit Ausnahme des im Rahmen des Ensembles als erhaltenswert eingestuftes Pächterhauses, bei der Realisierung des genehmigten Quartierplans Cheddite I aus dem Jahr 2005 legal abgerissen worden. Weder die Gebäude noch das Ensemble sind in einem Inventar (BIB, ISOS) als schützenswert aufgeführt. Die Grundeigentümerschaft konnte davon ausgehen, dass diese Ausgangslage auch bei einer Überarbeitung des Quartierplans gelten würde.</p>
Wertschöpfung		X	<p>Die Ausnützungsziffer der neuen Quartierplanung beträgt rund 89 %. Bei der bisherigen Quartierplanung Cheddite I lag die Ausnützungsziffer bei 55 %. Bei der Beurteilung des Bauungskonzeptes durch die beiden Fachkommissionen war die Anhebung der baulichen Dichte gegenüber dem bisherigen Quartierplan unbestritten.</p> <p>Die mögliche Wertschöpfung aus dem Erhalt des Verwaltungsbaus ist im Vergleich zu einem Neubau geringer, zumal auch für den langfristigen Erhalt dieses Gebäudes grössere Investitionen nötig wären.</p> <p><b>Mit dem Erhalt und der Unterschutzstellung des Verwaltungsbaus resultiert eine Mindernutzung des Areals. Die Realisierung des Liestaler Quartierplans Cheddite II wäre auf Grund der Mindernutzung aus wirtschaftlichen Gründen möglicherweise in Frage gestellt.</b></p>



Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
				Ohne wertschöpfende Nutzung für den Verwaltungsbau würde der Bau der Lärmschutzwand in diesem Bereich des Verwaltungsbaus aus wirtschaftlichen Gründen keinen Sinn machen und würde möglicherweise nicht realisiert.

**3.6. Bebauungsvariante 3: Schutz Verwaltungsbau und Trafohaushaus sowie Erhalt der übrigen Bauten**  
 (Entspricht baulich der Ausgangslage 1. Der QP Cheddite II Liestal würde gemäss dieser Variante nicht realisiert)



Interesse	Berücksichtigung		Bemerkungen
	Gut	Mittel Schlecht	
Öffentliche Interessen Raumplanung / Stadtentwicklung Innenentwicklung Verdichtung		X	Das revidierte RPG fordert die Innenentwicklung und eine haushälterische Nutzung des Bodens.  Mit dem Erhalt der bestehenden Bauten kann der QP Cheddite II nicht realisiert werden. Dies widerspricht dem 2005 vom Regierungsrat genehmigten Quartierplan Cheddite I und den übergeordneten Zielsetzungen der Nutzungsplanung und des Raumplanungsgesetzes.  Die städtebauliche Struktur bleibt, so wie sie heute ist, erhalten.
Einordnung in die Landschaft, Städtebau		X	Der Liestaler Quartierplan Cheddite II kann nicht realisiert werden. Damit würde das Gesamtkonzept der Überbauung nicht fertiggestellt und die damit zusammenhängenden städtebaulichen Zielsetzungen nicht erreicht.
Abstimmung mit Lausen		X	Die Quartierplanung wurde als Gesamtkonzept über die Gemeindegrenze hinweg geplant. Somit wäre eine optimale Abstimmung mit der räumlichen Entwicklung mit der Nachbargemeinde gegeben.
Freiraumkonzept		X	Der Liestaler Quartierplan Cheddite II kann nicht realisiert werden. Damit würde das mit der Gemeinde Lausen abgestimmte Gesamtkonzept der Überbauung nicht fertiggestellt und die mit der Gemeinde Lausen abgestimmten Zielsetzungen nicht erreicht.  Die Umgebung kann so bestehen bleiben wie sie heute ist. Sie würde allenfalls in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Interessen eine Änderung erfahren, mit grosser Wahrscheinlichkeit als privater Aussenraum der Gebäude.
			Der Liestaler Quartierplan Cheddite II kann nicht realisiert werden. Damit würde der im Rahmen des Gesamtkonzepts der Überbauung für die Qualität des Areals wichtige Weidmattplatz als «Zentraler Freiraum» nicht fertiggestellt und die damit zusammenhängenden Anforderungen an die Wohnqualität der Überbauung nicht erreicht.



Interesse	Berücksichtigung		Bemerkungen	
	Gut	Mittel		Schlecht
Parkierung			X	Wenn der Quartierplan nicht realisiert wird fällt auch der Bau der zentralen unterirdischen Parkierung weg. Die oberirdische Parkierung für die zukünftige Nutzung der bestehenden Gebäude muss gelöst werden.
Lärmschutz			X	Ohne wertschöpfende Nutzung der bestehenden Bauten macht der Bau einer Lärmschutzwand aus wirtschaftlichen Gründen keinen Sinn. Die Lärmbelastung der Bauten und der Umgebung bleibt hoch. Die Grenzwerte werden nicht eingehalten
Gewässerschutz			X	Der gesetzlich geforderte Gewässerschutzbereich wird erst im Rahmen einer kommenden Zonenplanrevision ausgedehnt.
Naturschutz		X		Die Umgebung kann so erhalten bleiben, wie sie ist. Es gibt aber keine Vorgaben in Bezug auf die zukünftige Gestaltung oder allfällige Aufwertungsmaßnahmen
<b>Öffentliches Interesse Denkmalschutz</b>				
Schutz Ensemble	X			<b>Das Ensemble bleibt vorläufig als Ganzes erhalten.</b> Ohne zukünftiges Nutzungskonzept ist allerdings der langfristige bauliche Erhalt nicht sichergestellt. Da im Kanton Basel-Landschaft keine Abbruchbewilligung erforderlich ist, können die nicht geschützten Bauten jederzeit ohne Bewilligung legal abgerissen werden. Für den Schutz des Ensembles müsste im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens eine Schutzzone ausgedehnt werden.
Schutz Einzelobjekte	X			<b>Die schützenswerten Gebäude bleiben vorläufig erhalten.</b> Um den längerfristigen Schutz sicherzustellen müssten sie explizit unter kantonalen oder kommunalen Schutz gestellt werden. Da der Lärmschutz ohne den Bau der Lärmschutzwand nicht gewährleistet ist, ist der bauliche Erhalt durch eine zukünftige Nutzung fraglich.
<b>Private Interessen</b>				
Vertrauensschutz			X	Die mit dem Gutachten Hanak als erhaltenswert und schützenswert beurteilten Gebäude im Perimeter des Quartierplans wären, mit Ausnahme des im Rahmen des Ensembles als erhaltenswert eingestuftes Pächterhauses, bei der Realisierung des genehmigten Quartierplans Cheddite I aus dem Jahr 2005 legal abgerissen worden. Weder die Gebäude noch das Ensemble sind in einem Inventar (BIB, ISOS) als schützenswert aufgeführt. Die Grundeigentümerschaft konnte davon ausgehen, dass diese Ausgangslage auch bei einer Überarbeitung des Quartierplans gelten würde.

www.liestal.ch



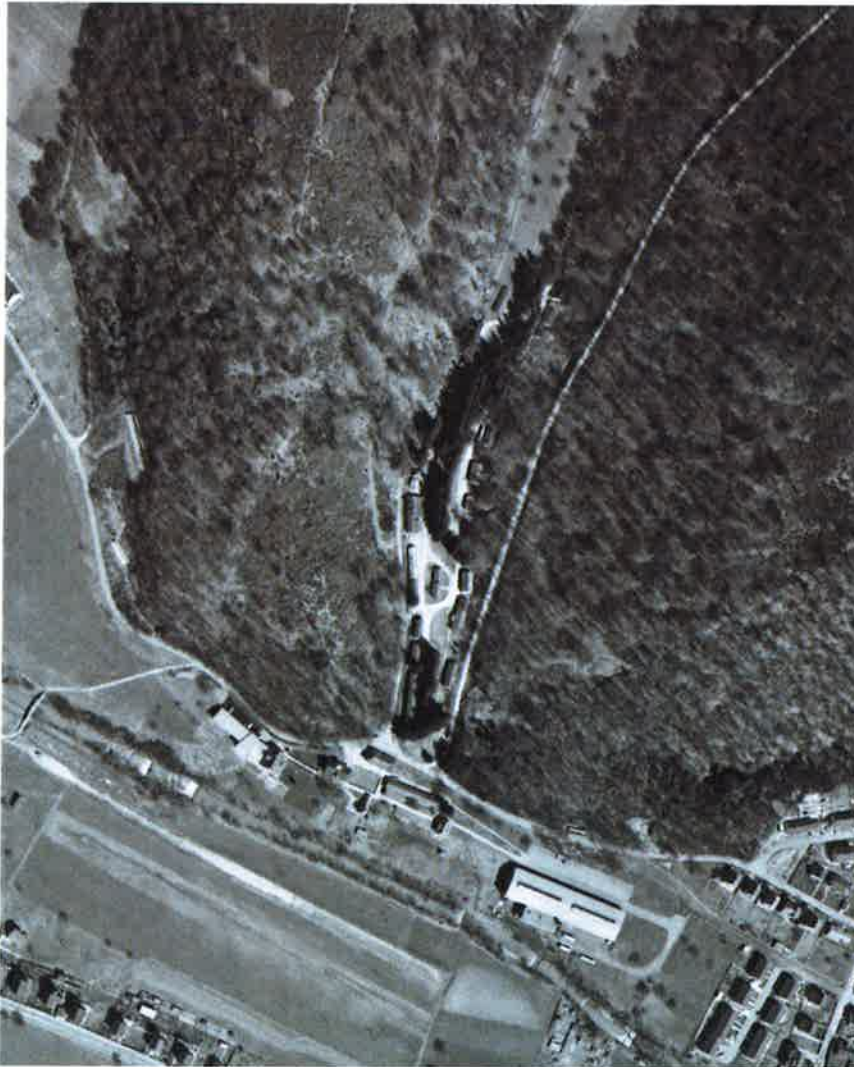
Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Wertschöpfung			X	<p>Die Ausnützungsziffer der neuen Quartierplanung beträgt rund 89 %. Bei der bisherigen Quartierplanung Cheddite I lag die Ausnützungsziffer bei 55 %. Bei der Beurteilung des Bauaußenskonzeptes durch die beiden Fachkommissionen war die Anhebung der baulichen Dichte gegenüber dem bisherigen Quartierplan unbestritten.</p> <p><b>Es werden keine neuen Bauten erstellt.</b> Damit entfällt die mögliche Wertschöpfung aus den Neubauten. Für den langfristigen Erhalt der geschützten oder erhaltenen Gebäude sind grössere Investitionen nötig.</p> <p>Ohne wertschöpfende Nutzung für die bestehenden Bauten würde der Bau der Lärmschutzwand aus wirtschaftlichen Gründen keinen Sinn machen und nicht realisiert werden.</p>

4. Fazit: Vergleich der Beurteilung der Interessen in den konzeptionellen Bebauungsvarianten



Interesse	Variante 1a			Variante 1b			Variante 2			Variante 3		
	Gut	Mittel	Schlecht	Gut	Mittel	Schlecht	Gut	Mittel	Schlecht	Gut	Mittel	Schlecht
Innenentwicklung Verdichtung	X			X				X				X
Einordnung in die Landschaft, Städtebau	X			X				X				X
Abstimmung mit Lausen	X			X				X				X
Freiraumkonzept	X			X				X				X
Parkierung	X			X			X					X
Lärmschutz	X			X				X				X
Gewässerschutz	X			X			X					X
Naturschutz	X			X			X				X	
Schutz Ensemble		X			X			X		X		
Schutz Einzelobjekte		X			X		X			X		
Vertrauensschutz	X					X						X
Wertschöpfung	X			X								X

# **Denkmalpflegerisches Gutachten Industrieareal Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal und Lausen**



Luftaufnahme 1962 (Bildarchiv ETH Zürich)

Michael Hanak, Kunst- und Architekturhistoriker lic. phil. I, Zürich  
Im Auftrag des Stadtbauamts Liestal  
Dezember 2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>Anlass und Ziel</b>	4
<b>Bauaufgaben zum Industrieareal</b>	6
<b>Chronologie</b>	8
<b>Baugeschichte</b>	10
Zur industriellen Entwicklung in Liestal	10
Zur Firmengeschichte der Sprengstofffabrik Cheddite	11
Bauliche Entwicklung auf dem Cheddite-Areal	13
<b>Denkmalpflegerische Beurteilung</b>	17
Gesamtwürdigung und Schutzwürdigkeit	17
<b>Schützenswerte Bauten</b>	22
Verwaltungs- und Wohngebäude, Heidenlochstrasse 112, Liestal	23
Transformatorhaus und Wasch- und Badehaus, Heidenlochstrasse 116, Liestal	28
Werkstatt Nr. 18, Weidmattstrasse 34, Lausen	30
Lagerhaus für Zündschnüre Nr. 19, Weidmattstrasse 36, Lausen	33
Refektorium Nr. 3, Weidmattstrasse 38, Lausen	35
Rohstofflager Nr. 4 und Nr. 5, Weidmattstrasse 40 und 42, Lausen	38
<b>Nicht schützenswerte Bauten</b>	40
Garagengebäude, Heidenlochstrasse 112a, Liestal	42
Pächterhaus, Heidenlochstrasse 113, Liestal	44
Werkstatt Nr. 2 mit Schuppenanbau, Heidenlochstrasse 114, Liestal	46
Kantine (Chalet), Heidenlochstrasse 115, Liestal	48
Pumpenhäuschen, Heidenlochstrasse 115a, Liestal	50
Kartuschenabfüllgebäude Nr. 15 und Nr. 16, Heidenlochstrasse 117/117a, Liestal	51
Verpackungsgebäude Nr. 14, Heidenlochstrasse 117c, Liestal	52
Kleines Sprengstoffdepot Nr. 10, Heidenlochstrasse 117d (ehem. 121), Liestal	53
Fabrikationsgebäude, Heidenlochstrasse 118, Liestal	54
Materialschuppen Nr. 29, Heidenlochstrasse 118a, Liestal	56
Schiessstand, Heidenlochstrasse 118b, Liestal	57
Sprengstoffmagazin, Heidenlochstrasse 118c, Liestal	58
Magazingebäude Nr. 17, Heidenlochstrasse 119, Liestal	59
Fabrikationsgebäude Nr. 12, Heidenlochstrasse 120, Liestal	60
Sprengstoffdepot Nr. 8 und Nr. 9, Heidenlochstrasse 123 und 122, Liestal	61
Magazin Nr. 24 und Nr. 25, Heidenlochstrasse 125 und 124, Liestal	63
Magazin und Schuppen, Weidmattstrasse 40a, Lausen	65
Bürobaracke Nr. 28 und Schuppen Nr. 27, Weidmattstrasse 42a und 44, Lausen	66
Schuppen, Weidmattstrasse 46, Lausen	67
Schuppen Nr. 26, Weidmattstrasse 48, Lausen	68
Kesselhaus und Trocknungsgebäude, Weidmattstrasse 50, Lausen	70
WC-Gebäude, Weidmattstrasse 52, Lausen	72
Magazingebäude, Weidmattstrasse 54, Lausen	73
Knetmaschinengebäude Nr. 20, Weidmattstrasse 56, Lausen	74



Fabrikations- und Magazingebäude Nr. 21, Weidmattstrasse 58, Lausen	75
Fabrikationsgebäude Nr. 22, Weidmattstrasse 60, Lausen	76
Neues Kesselhaus Nr. 31, Weidmattstrasse 66, Lausen	77
<b>Quellen- und Literaturverzeichnis</b>	<b>78</b>
Archivalien	78
Literatur	78

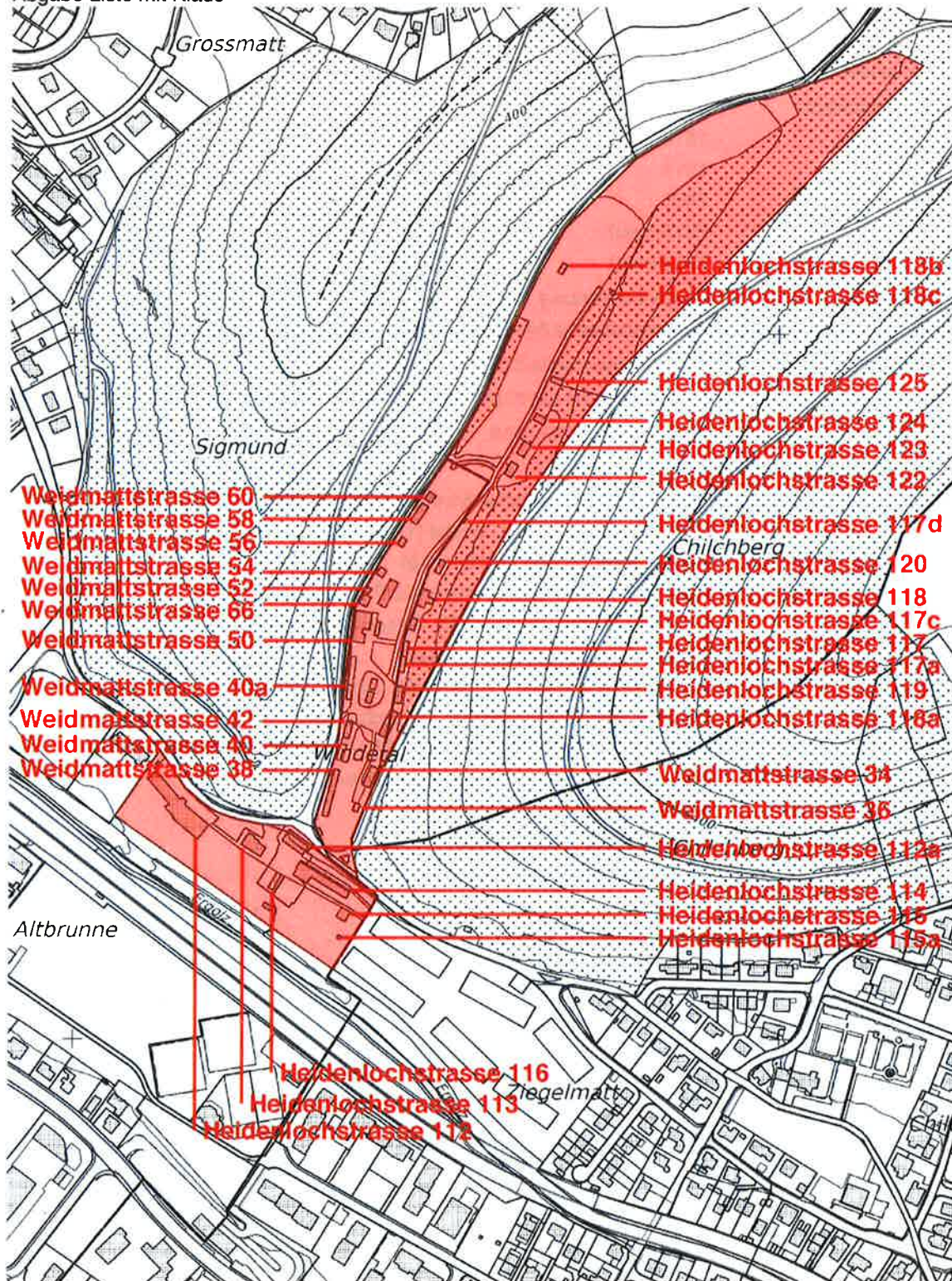
## Anlass und Ziel

Der Einwohnerrat Liestal beschloss am 29. März 2017 die Quartierplanvorschriften „Cheddite II, Teilgebiet Stadt Liestal“. Dagegen erhob der Baselbieter Heimatschutz Einsprache. Auf die Abweisung des Regierungsrats vom 19. Juni 2018 reichte der Baselbieter Heimatschutz Beschwerde ein. In der ergänzenden Beschwerdebegründung vom 5. Oktober 2018 beantragt er zusätzlich, die Stadt Liestal sei anzuweisen, gestützt auf ein noch zu erstellendes Gutachten eine rechtsgenügende Interessenabwägung zwischen Schutz- und Erhaltenswürdigkeit der Chedditefabrik einerseits und dem Interesse an der möglichst hohen baulichen Nutzung des Areals andererseits vorzunehmen und entsprechend dem Ergebnis dieser Interessenabwägung den Quartierplan so zu ändern, dass die schützens- und erhaltenswerten Bauten und Anlagen erhalten blieben.

Insbesondere wurde festgehalten, dass mit dem vorgängig verfassten Inventar keine vertiefte Analyse des architektur- und industriegeschichtlichen Werts und der Bedeutung der Bauten und der gesamten Anlage erfolgt sei. Im Auftrag der Stadt Liestal hatte die Kunsthistorikerin Doris Huggel im August 2014 ein Inventar erarbeitet unter dem Titel „Kultur- und Bauhistorisches Inventar Chedditefabrik, Heidenlochstrasse 112–117d, Liestal, und Kunststofffabrik, Weidmattstrasse 31–37, Lausen“. Dieses Inventar dokumentiert die auf dem Fabrikgelände stehenden Bauten auf den Parzellen 1812 in Liestal und 384 in Lausen und behandelte das eigentliche Fabrikationsareal der Sprengstofffabrik im Windental auf den Parzellen 548 in Lausen und 1812 in Liestal nur sehr pauschal.

Vorliegendes Gutachten hat zum Ziel, die Fabrikgebäude und Aussenräume auf dem Areal der ehemaligen Chedditefabrik auf den Parzellen 548, 1812, 1813, 7461, 7512, 7513 in Lausen und Liestal auf ihre denkmalpflegerische Schutzwürdigkeit zu überprüfen. Ausschlaggebend dafür sind die Kriterien des Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB). Nicht Gegenstand der Schutzabklärung sind die bereits abgetragenen Gebäude der Kunststofffabrik. Auch das benachbarte und im Auftrag der Schweiz. Sprengstoff AG Cheddite errichtete Mehrfamilienhaus Heidenlochstrasse 110 auf der Parzelle 3227 wurde nicht dem Industrieareal zugerechnet. Während mehrerer Begehungen im August, September und Oktober 2019 konnten alle Gebäude aussen, im Windental jedoch nicht alle innen besichtigt werden. Dicht an die Gebäude reichende Bepflanzung und starke Belegung durch Mieter im Innern erschwerten teils die Sichtbarkeit. Dennoch konnten die wesentlichen Bestandteile eingesehen und beurteilt werden. Zudem stand die im April 2018 von Martin Zeller angefertigte Fotodokumentation des vorderen Cheddite-Areals zur Verfügung.

Abgabe Liste mit Klaus



Perimeterplan: Grundstücke 548 in Lausen und 1812, 1813, 7461, 7512, 7513 in Liestal (Grundlage geoview.bl.ch).

## Bauangaben zum Industrieareal

<b>Gemeinden</b>	Lausen und Liestal
<b>Grundstücks-Nr.</b>	548 1812 1813 7461 7512 (neu) 7513 (neu)
<b>Adresse</b>	Heidenlochstrasse 112–125, Liestal Weidmattstrasse 34–66, Lausen
<b>Bauherrschaft</b>	Société Universelle d'Explosifs, Paris Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite, Zürich
<b>Bauzeit</b>	1912–1913, 1916–1918, 1924, 1930, 1938–1940, 1951, 1956–1958, 1960, 1964
<b>Architekten/Baumeister</b>	J. Bräm, Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite, Liestal (1912) E. Sauer, Baugeschäft, Liestal (1912) August Arter, Zürich (1916–1918) Gebr. Singeisen, Liestal (1916–1917) K. und E. Bohny Baugeschäft, Sissach (1917–1918) Wilhelm Brodtbeck, Liestal (1924) A. Attinger-Eggmann Baugeschäft, Liestal (1930) Bohny & Keller, Baugeschäft, Sissach (1938) J. Frutiger's Söhne, Baugeschäft, Oberhofen bei Thun (1939–1940) Gebr. Heid Baugeschäft, Lausen (1951–1964) Marcel Chevillat, Basel (1957) Bohny & Otto, Liestal (1958) Ernst Stooss, Liestal (1960)

Detaillierte Bauangaben zu den einzelnen Bauten folgen.



Bauphasenplan: ab 1912 gelb, ab 1916 orange, ab 1938 rosa, ab 1951 violett (Grundlage geoview.bl.ch).

## Chronologie

- 1863 Erfindung des Initialzünders für Nitroglyzerin durch den Schweden Alfred Nobel
- 1866 Erfindung des Gurdynamits durch Alfred Nobel
- 1866/67 Patentierung des Dynamits, weltweite Firmengründungen zu dessen Produktion
- 1873 Bau der Dynamitfabriken in Isleten und in Ascona
- 1875 Erfindung des Gelatinedynamits, auch Sprenggelatine genannt, durch Alfred Nobel
- 1875 Integration der *Schweizerische Dynamit- und Chemische Producten-Fabrik AG Isleten* in die neu gegründete *Société Générale pour la Fabrication de Dynamite* in Paris, eine Holding unter Alfred Nobel und Paul Barbe
- 1880 Fusion der Dynamitfabriken in Isleten und Avigliana (Italien) zur *Dynamit Nobel AG (Italo-Suisse)*
- 1897 Erfindung des Sprengstoffs Cheddite durch Ernest Auguste George Street
- 1899 Bau der Chedditefabrik der Firma Bergès, Corbin & Cie. in Jussy bei Genf
- 1908 Gründung der *Société Universelle d'Explosifs – La Cheddite*, Paris (als Nachfolgerin der Firma Bergès, Corbin & Cie.)
- 4.7.1911 Baugesuch für eine Sprengstofffabrik in Liestal und Lausen durch die *Société Universelle d'Explosifs*, Paris
- 17.11.1911 Gründung *Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite* in Genf, als Tochterfirma der *Société Universelle d'Explosifs – La Cheddite*, Paris<sup>1</sup>
- 27.12.1911 Baubewilligung des Kantons Basel-Landschaft für die Sprengstofffabrik in Liestal/Lausen
- 1912 Baubeginn der Chedditefabrik in Liestal und Lausen
- 1912/13 Produktionsbeginn der Chedditefabrik in Liestal und Lausen
- 1916 Liquidierung der Chedditefabrik in Jussy
- 1.9.1916 Übernahme der Dynamitfabrik in Isleten durch die *Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite*
- 10.4.1917 Tödliche Explosion in der Chedditefabrik in Liestal/Lausen<sup>2</sup>
- 1954 Tödlicher Betriebsunfall in Isleten
- 1956 Bau der Kunststofffabrik in Lausen durch die *Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite*
- 1.1.1960 Übertrag der Kunststofffabrik in Lausen an die kurz zuvor gegründete Tochtergesellschaft *Cheddite-Plastic AG*
- 1978 Einstellung der Sprengstoffproduktion in Liestal und Lausen<sup>3</sup>
- 1982 Tödlicher Betriebsunfall in Isleten
- 1995 Übernahme der *Cheddite-Plastic AG* durch die französische *Plastohm-Gruppe* unter dem Namen *Cheddite-Plastohm AG*<sup>4</sup>
- 2001 Einstellung der Sprengstoffproduktion in Isleten

<sup>1</sup> Hansjakob Burkhardt, *Dynamit am Gotthard – Sprengstoff in der Schweiz*, Baden 2012, S. 13, 93.

<sup>2</sup> Ort der Explosion im Knetmaschinenbau gemäss Hans-Peter Bärtschi, *Industriekultur beider Basel. Unterwegs zu 333 Zeugen des produktiven Schaffens*, Zürich 2014, S. 245 oder im Schiessbaumwollmagazin und Patronierhaus gemäss *Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850–1920 (INSA)*, Bd. 5: *Grenchen, Herisau, Lausanne, Liestal*, hg. von der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Zürich 1990, S. 449.

<sup>3</sup> Jahr der Betriebseinstellung 1968 gemäss *Heimatkunde Lausen*, hg. von der Gemeinde Lausen, Liestal 1997, S. 120.

<sup>4</sup> *Heimatkunde Lausen*, hg. von der Gemeinde Lausen, Liestal 1997, S. 120.



Baaderkarte 1838/39 (geoview.bl.ch)



Landeskarte 1911 (geoview.bl.ch)



1916 (map.geo.admin.ch)



1940 (map.geo.admin.ch)



1965 (map.geo.admin.ch)



2000 (map.geo.admin.ch)

## Baugeschichte

### Zur industriellen Entwicklung in Liestal und Lausen

Bereits im 14. Jahrhundert wird im Grenzgebiet zwischen Liestal und Füllinsdorf eine Mühle erwähnt. Hier entwickelte sich ab dem 18. Jahrhundert an einem Gewerbekanal eine Industriesiedlung mit Schmieden, Giesserei, Eisenkonstruktionswerkstätte, Webereien und Spinnereien. Am gleichen Kanal entstand in Liestal um 1825 die Färberei, Bleicherei und Walke von Ambrosius Rosenmund (ab 1920 Tuch- und Deckenfabrik Schild AG), im Oristal ab 1826 die von Michael Spinnler gegründete Weberei und an der Frenke ab 1862 die Firma Schwarz (1884 übernommen von Carl Albert Handschin, später Hanro AG). Die Textil- und Bekleidungsindustrie, wozu auch Bandfabriken und eine Schuhfabrik zählten, entwickelte sich neben dem Metall- und Maschinenbau zum wichtigsten Wirtschaftszweig der Region. Als erste schweizerische Kleinstadt erhielt Liestal 1854 Anschluss an das internationale Bahnnetz, womit die Grundlage für eine Expansion der Industrie gelegt war.<sup>5</sup> Die aufkommenden Industriebetriebe veränderten die Beschäftigungsstruktur: Waren die Einwohner bis anhin vor allem Ackerbauern, Handwerker und Gastwirte, zählte Liestal 1878 neun Fabriken mit 325 Arbeitern.<sup>6</sup> Wenn auch die Bekleidungs- und Textilfabrikation in Liestal vorherrschte, so entwickelte sich daneben eine erstaunlich vielfältige Industrie.<sup>7</sup>

Liestal blieb bis 1940 der am stärksten industrialisierte Ort im Kanton Basel-Landschaft. Um die Mitte des 20. Jahrhunderts arbeiteten mehr als die Hälfte der im Zweiten Sektor Beschäftigten in der Bekleidungs- oder Textilindustrie sowie in der Metall- und Maschinenindustrie. Veränderte Wirtschaftslagen und Strukturbereinigungen führten ab den 1980er Jahren zur Schliessung oder Verlegung fast aller angestammten Industriebetriebe. Die teils ausgedehnten Fabrikanlagen der Textil-, der Maschinen- und Gerätebauindustrie wurden abgerissen oder umgenutzt. Im Jahr 2000 war noch knapp ein Drittel der Beschäftigten im Zweiten Sektor tätig.<sup>8</sup>

In Lausen entstand im jüngeren Siedlungskern am linken Ergolzufer ab 1318 eine Getreidemühle und 1571 eine Papiermühle (in Betrieb bis 1983), ein Mühlenkomplex, der heute als industriegeschichtliches Denkmal von nationaler Bedeutung gilt.<sup>9</sup> Im 18. Jahrhundert kam wie überall im Kanton Basel-Landschaft auch in Lausen die Band- und Tuchweberei auf. Nach Eröffnung der Bahnlinie von Basel nach Olten 1858 wurden in deren Nähe mehrere Fabrikanlagen errichtet, und beidseits der Gleise begann sich ein Industriegebiet auszudehnen. Ab 1872 baute man in Lausen Tonerde ab und brannte sie zu Ziegeln oder Kacheln. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurden zwei Keramikwerke und eine Zementfabrik am Fuss der Steinbrüche gegründet, ab 1910 der Lausener Kalkstein industriell verwertet.<sup>10</sup> In Lausen bestand also nebst früher Papier- und Textilindustrie später eine ausgeprägte Keramische Industrie und Zementindustrie.<sup>11</sup>

<sup>5</sup> Fritz Klaus, *Heimatkunde von Liestal*, Liestal 1970, S. 205.

<sup>6</sup> Dominik Wunderlin „Liestal. Wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung“, in: hls-dhs-dss.ch, aufgerufen am 26.11.2019.

<sup>7</sup> Fritz Klaus, *Heimatkunde von Liestal*, Liestal 1970, S. 211.

<sup>8</sup> Dominik Wunderlin „Liestal. Wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung“, in: hls-dhs-dss.ch, aufgerufen am 26.11.2019.

<sup>9</sup> Brigitte Frei-Heitz „Lausen“, in: hls-dhs-dss.ch, aufgerufen am 26.11.2019.

<sup>10</sup> Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS): Lausen, S. 10, in: map.geo.admin.ch, aufgerufen am 26.11.2019.

<sup>11</sup> Max Bürgin, „Industrie und Gewerbebetriebe im Lauf der Zeit“, in: *Heimatkunde Lausen*, hg. von der Gemeinde Lausen, Liestal 1997, S. 112–131; Martin Meier, *Die Industrialisierung im Kanton Basel-Landschaft. Eine Untersuchung zum demographischen Wandel 1820–1940*, (Quellen und Forschungen zur Geschichte und Landeskunde des Kantons Basel-Landschaft, Bd. 60), Liestal 1997.



### Zur Firmengeschichte der Sprengstofffabrik Cheddite

Der Sprengstoff „Cheddite“ wurde 1897 vom französischen Chemiker Ernest Auguste George Street in Zusammenarbeit mit der Firma Bergès, Corbin & Cie. entwickelt und ist nach der französischen Ortschaft Chedde benannt, wo er erfunden wurde. Als Cheddite wird eine bestimmte Sprengstoffmischung bezeichnet, die sich durch hohe Beständigkeit und relativ grosse Unempfindlichkeit gegenüber Schlägen und Stössen auszeichnet. Cheddite besteht aus einer Mischung von zirka 80 Prozent Kaliumchlorat mit einem Gemenge von Dinitrotoluol, Nitronaphtaline und Rizinusöl (als sogenanntes Phlegmatisierungsmittel). Später wurden anstelle von Kaliumchlorat hauptsächlich Perchlorate oder Natriumchlorat verwendet, zusammen mit Binitrotoluol und Rizinusöl. Die Sprengstoffmischung setzt sich also aus Chloraten und Binde- und Lösungsmitteln wie Ölen, Harzen oder Nitrocellulose (Schliessbaumwolle) unter Zusatz von Nitroverbindungen zusammen. Es handelt sich demnach um einen Chloratsprengstoff, dessen Reibungsempfindlichkeit durch Zusatz von Nitronaphthalin, dicken Ölen und anderem herabgesetzt wird.<sup>12</sup>

Zur Herstellung des Sprengstoffs Cheddite erstellten der Chemiker Paul Corbin und der Elektrospezialist Georges Bergès 1895/96 in Chedde, in der Gemeinde Passy bei Le Fahy in den Hochsavoyen, die damals weltweit grösste elektrolytische Chloratfabrik.<sup>13</sup> 1899 baute Bergès, Corbin & Cie. mit Sitz in Grenoble die erste Sprengstofffabrik für die Produktion des Chloratsprengstoffs Cheddite in der Schweiz in Jussy bei Genf.<sup>14</sup> Die Standortwahl im „Bois de Jussy“ auf Schweizer Territorium nahe der französischen Grenze war durch die damaligen Monopolbestimmungen für die Sprengstofffabrikation in Frankreich begründet.<sup>15</sup> Mit steigender Produktion und Nachfrage erwies sich die Fabrik in Jussy als zu klein und zu peripher gelegen und wurde schliesslich 1916 liquidiert.

Für den Bau einer neuen Fabrik in der Schweiz gewann die *Société Universelle d'Explosifs – La Cheddite* den aus Thun stammenden Chemiker Carl Rubin. Dieser schlug das Windental bei Liestal als Fabrikstandort vor. Er leitete nicht nur Planung und Bau der Fabrik sondern anschliessend auch deren Betrieb. Er war Direktor und Delegierter des Verwaltungsrats.

Carl Rubin-Scholer (1877–1953), ältester Sohn von Eduard Rubin, des Direktors der Eidgenössischen Munitionsfabrik in Thun – welche ihm später bei der Planung der Sprengstofffabrik sicherlich als Vorbild dienen konnte: Er hatte nach der Matura in Basel an der Technischen Hochschule Stuttgart bei Professor Häusermann studiert, einer Kapazität auf dem Sprengstoffgebiet und Erfinder des Trotyl. Nach dem Abschluss des Studiums als technischer Chemiker promovierte Carl Rubin 1903 an der Universität Bern. 1904 trat er in die zum Nobel-Konzern gehörende Dynamitfabrik Förde in Grevenbrock ein, um schlagwettersichere Sprengstoffe zu erarbeiten. Bis Ende 1908 war er dazu in verschiedenen Sprengstoffbetrieben in Deutschland und England tätig, zum Teil als Betriebsleiter. Als er 1909 in die Schweiz zurückkehrte, wurde ihm eine aussichtsreiche Stelle in einer bedeutenden nordamerikanischen Fabrik in Wilmington, USA, angeboten. Doch er entschloss sich, die ihm von der *Société Universelle d'Explosifs – La Cheddite* offerierte Stelle in Paris anzunehmen.<sup>16</sup> Als Chefchemiker der Gesellschaft übernahm er die Kontrolle sämtlicher Chedditefabriken in Europa.<sup>17</sup>

<sup>12</sup> *Schweizerische Bauzeitung*, Nr. 15, 12.4.1913, S. 199. Vgl. [www.chemie-schule.de/KnowHow/Chloratsprengstoffe](http://www.chemie-schule.de/KnowHow/Chloratsprengstoffe), aufgerufen am 26.11.2019.

<sup>13</sup> Hansjakob Burkhardt, *Dynamit am Gotthard – Sprengstoff in der Schweiz*, Baden 2012, S. 98.

<sup>14</sup> Ebd. S. 87.

<sup>15</sup> Ebd. S. 98.

<sup>16</sup> Ebd. S. 104.

<sup>17</sup> Dossier Carl Rubin, Schweizerisches Wirtschaftsarchiv, Basel.

Im Juli 1911 reichte die *Société Universelle d'Explosifs* das Baugesuch für eine Sprengstofffabrik in Liestal und Lausen ein. Nach der Baubewilligung durch den Kanton Basel-Landschaft am 27. Dezember 1911 konnte der Bau beginnen. Bereits Mitte Juli 1912 bat Direktor Carl Rubin darum, „den Betrieb im Laufe des nächsten Monats eröffnen zu dürfen“<sup>18</sup>. Der Produktionsbeginn der Chedditefabrik erfolgte wohl schrittweise und wird in anderen Quellen, so in der *Heimatkunde von Liestal* von 1970, mit 1913 angegeben.<sup>19</sup> Dort heisst es weiter: „Im Verhältnis des zum Betrieb gehörenden Areals von 610 Aren nimmt sich die Anzahl der 16 Angestellten und 7 (ungelernten) Arbeiter bescheiden aus. Produziert werden jährlich 150 bis 200 Tonnen Sprengstoffe, chemische Produkte und Kunststoffe. Die Zivilsprengstoffe machen den Hauptanteil aus. Die 150 bis 200 Tonnen Rohstoffe werden ausschliesslich aus dem Inland bezogen.“<sup>20</sup> In der *Heimatkunde Lausen* von 1997 ist zu lesen: „Während die Fabrik im allgemeinen Zivilsprengstoffe (Cheddite) herstellte, konnte sie während der beiden Weltkriege durch Umstellung der Produktion wesentlich dazu beitragen, den Sprengstoffbedarf der Schweizer Armee zu decken.“<sup>21</sup>

1916 übernahm die *Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite* die Chedditefabrik in Jussy, die sie liquidierte, sowie durch Fusion mit der *Dynamit Nobel AG* die Sprengstofffabrik in Isleten. „Bedingt durch die wirtschaftliche Lage der beiden Firmen *Dynamit Nobel AG* mit der Dynamitfabrik in Isleten und der *Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite* mit der Cheddite-Fabrik in Liestal inmitten des Ersten Weltkriegs, waren beide Firmen gezwungen, nach Lösungen zu suchen. Während die Dynamitfabrik Isleten Mühe hatte, die für die Nitroglyzerinproduktion notwendigen Rohstoffe zu beschaffen, hatte die Cheddite-Fabrik diesbezüglich für den Chloratsprengstoff weniger Schwierigkeiten. Das Werk Isleten konnte sich faktisch nur über Wasser halten, indem der Bund ihm Aufträge zur Herstellung von Chloratsprengstoff für die Genietruppen erteilte und dazu das entsprechende Rohstoffkontingent zur Verfügung stellte.“<sup>22</sup> Durch die Chloratsprengstoff-Produktion für den Staat war die *Dynamit Nobel AG*, eine Tochterfirma der *Société Centrale de Dynamite*, in die Domäne der *Société Universelle d'Explosifs Cheddite* eingedrungen. Bei der Fusion verpflichtete sich die *Dynamit Nobel AG*, jegliche Produktion und jeglichen Handel mit Dynamit in der Schweiz zu unterlassen. Doch die *Société Suisse d'Explosifs Cheddite* behielt sich vor, frei in den ausländischen Markt zu exportieren und zudem neue Fabrikanlagen im Ausland erstellen zu können, mit Ausnahme von Italien und Frankreich und deren Kolonien.<sup>23</sup> Dadurch stieg die „Cheddite“ mit Sitz in Liestal zum führenden Unternehmen ihrer Branche in der Schweiz auf. Cheddite wurde vor allem im Berg- und Tunnelbau, aber auch zu militärischen Zwecken eingesetzt.

Zur Diversifizierung erstellte die Chedditefabrik ab 1956 auf dem angrenzenden Grundstück in Lausen eine Fabrik zur Herstellung von Kunststoffartikeln. Diese Kunststofffabrik wurde auf Jahresbeginn 1960 an die kurz zuvor gegründete Tochtergesellschaft *Cheddite-Plastic AG* übertragen.<sup>24</sup> Zunehmende Sprengstoffimporte, strengere gesetzliche Vorschriften, schwindender Sprengstoffbedarf durch Veränderungen im Tunnelbau (mechanische Vortriebe) führten schliesslich zu Überkapazitäten.<sup>25</sup> 1978 wurde die Sprengstoffproduktion in Liestal eingestellt. Der Geschäftssitz der *Schweizerischen Sprengstoff AG Cheddite* wurde nach Isleten verlegt. Daraufhin wurde die sogenannte schweizerische Sprengstoffkonvention von 1923 – nichts anderes als ein Preiskartell – aufgelöst.

<sup>18</sup> Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

<sup>19</sup> Fritz Klaus, *Heimatkunde von Liestal*, Liestal 1970, S. 209.

<sup>20</sup> Ebd.

<sup>21</sup> *Heimatkunde Lausen*, hg. von der Gemeinde Lausen, Liestal 1997, S. 119.

<sup>22</sup> Hansjakob Burkhardt, *Dynamit am Gotthard – Sprengstoff in der Schweiz*, Baden 2012, S. 93–94.

<sup>23</sup> Ebd. S. 96.

<sup>24</sup> *Heimatkunde Lausen*, hg. von der Gemeinde Lausen, Liestal 1997, S. 119.

<sup>25</sup> Archivbestand Cheddite AG, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

### **Bauliche Entwicklung auf dem Cheddite-Areal**

Beim Bau der Fabrikanlage im Windental (heute auch Windetel) zwischen Liestal und Lausen und am Ausgang des Tals vor dem Flusslauf der Ergolz ab 1912 waren die betreffenden Grundstücke noch nahezu unbebaut. Einzig ein Bauernhaus, das sogenannte Pächterhaus, bestand bereits, das sich ungefähr in die Mitte 19. Jahrhundert datieren lässt, und das zu Abwartwohnungen umgebaut wurde.<sup>26</sup>

Am Abhang der Ergolz entstanden zunächst 1912 die Werkstatt Nr. 2 (Zündschnurfabrik) und das Transformatorenhaus, im Windental die Werkstatt Nr. 18, die Lager Nr. 4, 5, 8, 9, 10, 14, 15/16, 17, 19, das Kesselhaus, ein Schuppen und das Refektorium Nr. 3. 1913 folgte das Knetmaschinengebäude Nr. 20. Die Planverfasser sind kaum angegeben oder dokumentiert, offenbar hatte die Firma eigene Bauzeichner und arbeitete mit lokalen Baugeschäften wie E. Sauer in Liestal zusammen. Zwischen manchen Gebäuden wurden Schutzwälle, von Betonmauern umgebene Erdaufschüttungen, errichtet. Zur kaum dokumentierten Infrastruktur gehörten Dampfleitungen, kleine Wasserkanäle und eine Rollbahn.

Während dem Ersten Weltkrieg expandierte die Fabrik bereits. Auslöser hierfür war womöglich die Explosion am 10. April 1917 im Windental, in dessen Folge die meisten Fabrikgebäude von der Versicherung ausgeschlossen wurden.<sup>27</sup> Auf das Verwaltungsgebäude mit der Direktionswohnung und einen ersten Büroanbau folgte der Bau des nahe gelegenen Garagengebäudes und eines Chalets als Remise. Das Pächterhaus wurde zu einem Wohnhaus umgebaut. An das Transformatorenhaus wurde ein Wasch- und Badehaus angebaut. Im Windental kamen die Fabrikationsgebäude Nr. 12, 13 und 22, ein Sprengstoffmagazin, zwei Magazingebäude und ein Schuppen hinzu. Es folgten das Pumpenhäuschen, das Trocknungsgebäude, das WC-Gebäude und der Verbindungsbau zwischen Nr. 15 und 16. In dieser Bauperiode zog man den bekannten Zürcher Architekten August Arter bei, und zwar sowohl für die repräsentativen Bauaufgaben wie das Verwaltungsgebäude, als auch für die Fabrikationsgebäude. Weiteres planten offenbar die beauftragten Baugeschäfte aus der Region direkt: K. und E. Bohny, Gebrüder Singeisen und A. Attinger-Eggmann.

Während dem Zweiten Weltkrieg kam im Windental eine Reihe weitere Bauten hinzu: Die Magazine Nr. 24 und 25, die Schuppen Nr. 26, 27, 28, 29. Letztere einfache Holzschuppen stammen vom ebenso bekannten wie umtriebigen Baugeschäft J. Frutiger's Söhne aus Oberhofen bei Thun.

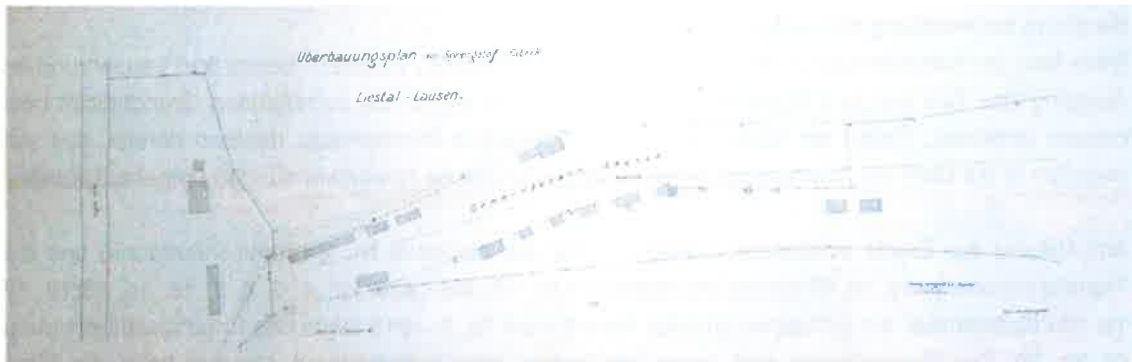
Nach dem Zweiten Weltkrieg folgten einige Ergänzungen. 1951 wurde das Garagengebäude durch das Baugeschäft Gebrüder Heid in der Art des Bestandes erweitert.<sup>28</sup> 1956 erhielt das Verwaltungs- und Wohngebäude einen kleinen Anbau und 1960 den grossen Anbau für Büros und Magazin. 1957 kamen im Pächterhaus neue Badzimmer hinzu. 1958 wurde am Werkstattgebäude Nr. 2 ein Schuppen angebaut und das Chalet wurde in eine Kantine umgebaut. 1964 erstellte das Baugeschäft Gebrüder Heid ein neues Kesselhaus. Für alle anderen Einzelbauten wurden verschiedene Architekten beauftragt.

Insgesamt lassen sich vier Bauphasen unterscheiden: die Gründungsbauten ab 1912, die erste Expansion ab 1916, die zweite Expansion ab 1938 und Ergänzungen ab 1951.

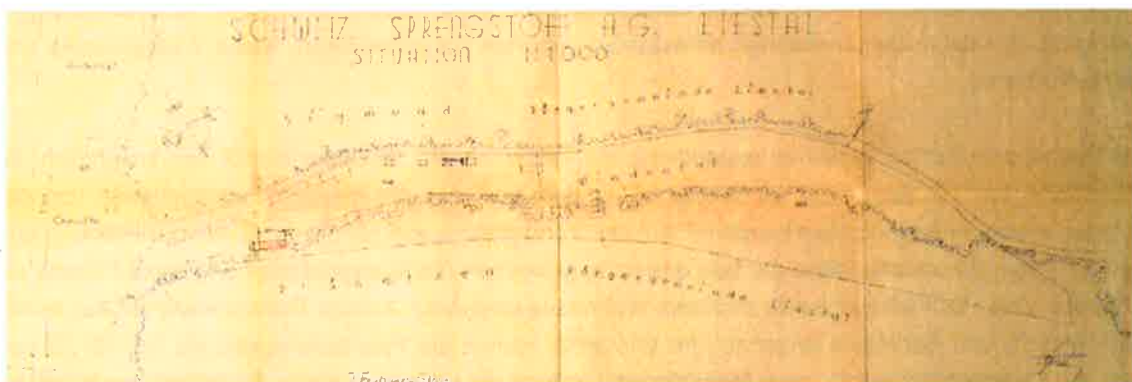
<sup>26</sup> Siegfriedkarte, Blatt 30, 1877, geoview.bl.ch, aufgerufen am 26.11.2019.

<sup>27</sup> *Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850–1920 (INSA)*, Bd. 5: *Grenchen, Herisau, Lausanne, Liestal*, hg. von der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Zürich 1990, S. 449.

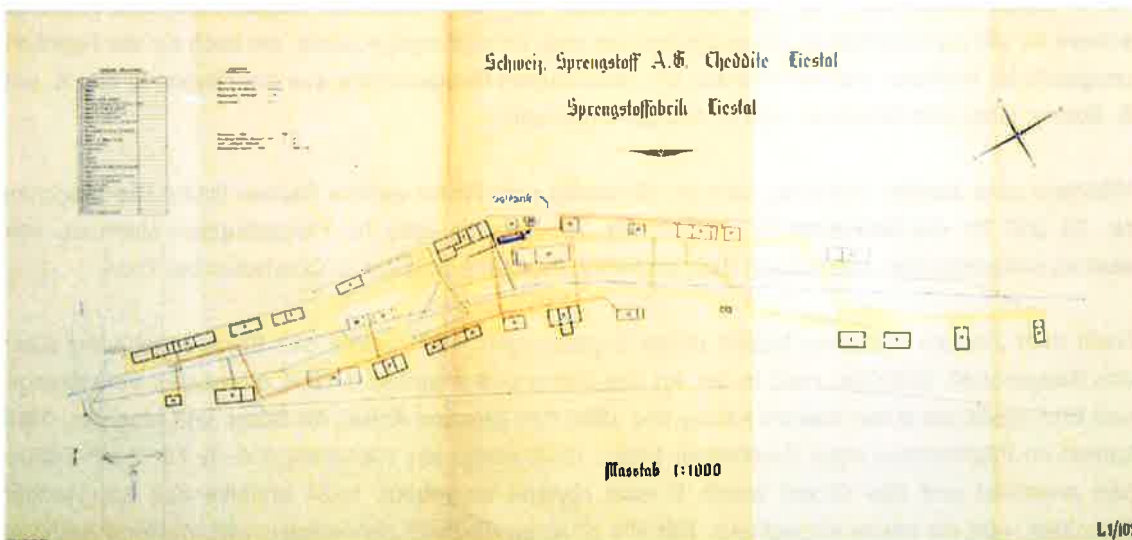
<sup>28</sup> Zum Baugeschäft Gebrüder Heid vgl. *Heimatkunde Lausen*, hg. von der Gemeinde Lausen, Liestal 1997, S. 120–121. – 1937 übernahmen die vier Söhne von Jakob Heid, Jakob, Hans, Emil und Karl, das Geschäft unter der Bezeichnung Gebrüder Heid, das mit dem Bauboom Ende der 1940er und in den 1950er Jahren stark anwuchs.



Bebauungsplan, 1911 (Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal)



Bebauungsplan, 1939 (Archiv Gemeinde Lausen)



Bebauungsplan Windental, 1955 (Archiv Stadtbauamt Liestal)



Ansicht von Süden, um 1913 (Burkhardt 2012, S. 106)



Gebäude im Windental, um 1913 (Burkhardt 2012, S. 106)



Gebäude im Windental, um 1913 (Burkhardt 2012, S. 106)



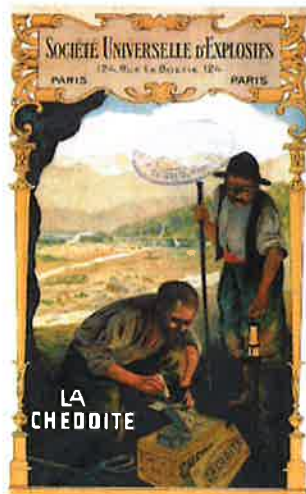
Nach der Explosion vom 10.4.1917  
(Burkhardt 2012, S. 109)



Verwaltungsgebäude, 1955  
(Burkhardt 2012, S. 109)



Firmenlogo  
(Burkhardt 2012, S. 93)



Werbroschüre, um 1912  
(Burkhardt 2012, S. 101)



Werbroschüre, um 1912  
(Burkhardt 2012, S. 102)

## Denkmalpflegerische Beurteilung

### Gesamtwürdigung und Schutzwürdigkeit

Die Chedditefabrik ist ein wesentlicher Teil der Liestaler Ortsgeschichte sowie der Industriegeschichte im Kanton Basel-Landschaft. Auf Kantonsgebiet finden sich keine direkt vergleichbaren Fabrikanlagen, die Sprengstofffabrik Cheddite ist im Kanton Basel-Landschaft einzigartig.<sup>29</sup> Wie im Folgenden dargelegt sind einige Gebäude der Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal und Lausen aufgrund des hohen sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Werts, der besonderen städtebaulichen Bebauungsform und der zeittypischen architektonischen Gestaltung sowie auch der architekturgeschichtlichen Einschätzung schützenswert von kommunaler Bedeutung. Dadurch sollen zumindest die bedeutendsten Kernbereiche und wenig veränderte Gebäude des Ensembles in der typologischen Eigenart und Varietät der Fabrikanlage erhalten bleiben.

Bisher fand die Chedditefabrik in Liestal/Lausen Aufnahme im *Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850–1920 (INSA)*<sup>30</sup> und in die Informationsplattform für Schützenswerte Industriekulturgüter der Schweiz (ISIS), das als Online-Inventar *Industriekultur Schweiz*<sup>31</sup> des Verein Schweizerische Gesellschaft für Technikgeschichte und Industriekultur verfügbar ist und dessen Bestand in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft unter dem Titel *Industriekultur beider Basel* publiziert wurde.<sup>32</sup> Die Chedditefabrik fand jedoch weder Aufnahme im *Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)* der Gemeinde Liestal noch in demjenigen der Gemeinde Lausen. Auch im *Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)* ist das Industrieareal nicht aufgeführt, da es ausserhalb der Ortskerne liegt.

Die Gebäude der Fabrikanlage sind weitgehend bauzeitlich erhalten. Einzelne Gebäude wurden im Lauf der Zeit ersetzt, eines (westlich von Heidenlochstrasse 122) ersatzlos abgetragen. Die Aussenräume, also die Wege, Gärten und Bepflanzungen sowie die Schutzwälle wurden in den letzten Jahren kaum unterhalten und sind mittlerweile verwildert und in schlechtem Zustand. Sie bieten keinen Schutzgegenstand mehr.

### Sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung

Die Industrialisierung hatte im Kanton Basel-Landschaft zunehmend an Bedeutung gewonnen. Bis 1900 hatte sich der industrielle und gewerbliche Sektor auf einen Anteil von 58 Prozent der Beschäftigten ausgeweitet.<sup>33</sup> Im Jahr 1910 sind von den 2557 berufstätigen Liestalern 60 Prozent in Industrie und Gewerbe, 19 Prozent in Handel, Gastgewerbe und Verkehr und nur noch 8 Prozent in der Landwirtschaft tätig.<sup>34</sup> Das Baselbiet zeichnete sich im 20. Jahrhundert durch eine vielfältige Industriestruktur aus.<sup>35</sup> Neben der angestammten Textil- und der Uhrenindustrie dominierten die Maschinenindustrie und die chemische Industrie. Daneben existierte aber eine Vielzahl spezialisierter Industriebe-

<sup>29</sup> Vgl. Brigitte Frei-Heitz, *Industriearchäologischer Führer Baselland*, hg. vom Baselbieter Heimatschutz, Basel 1995; Mirjam Brunner, „Basler Industriebauten. Ausgewählte Beispiele 1890–1940“, in: *Freiwillige Basler Denkmalpflege 1996–1999*, Basel 2000, S. 58–72.

<sup>30</sup> *Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850–1920 (INSA)*, Bd. 5: *Grenchen, Herisau, Lausanne, Liestal*, hg. von der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Zürich 1990, S. 449. – Fälschlicherweise wird hier der Verwaltungstrakt mit Baujahr 1938 angegeben.

<sup>31</sup> Datenblatt 4410-15 und 6466-02, [www.industriekultur.ch](http://www.industriekultur.ch), aufgerufen am 26.11.2019.

<sup>32</sup> Hans-Peter Bärtschi, *Industriekultur beider Basel. Unterwegs zu 333 Zeugen des produktiven Schaffens*, Zürich 2014, S. 245.

<sup>33</sup> Bernard Degen, „Basel-Landschaft, Baselland“, in: [hls-dhs-dss.ch](http://hls-dhs-dss.ch), aufgerufen am 26.11.2019.

<sup>34</sup> *Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850–1920 (INSA)*, Bd. 5: *Grenchen, Herisau, Lausanne, Liestal*, hg. von der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Zürich 1990, S. 393. – Die übrigen 12 Prozent waren in anderen Berufen tätig.

<sup>35</sup> Ruedi Epple, *Basel-Landschaft in historischen Dokumenten*, Bd. 4: *Eine Zeit der Widersprüche 1915–1945*, Liestal 1993, S. 34.

triebe der unterschiedlichen Sparten. Sprengstofffabrik gab es nur eine: Cheddite in Liestal/Lausen. Sie ist ein Spiegelbild der starken industriellen Wachstumsphase zu Beginn des 20. Jahrhunderts und der damals zunehmenden Diversifizierung in der Industrie.

Der älteste und bekannteste Explosivstoff ist Schwarzpulver. 1846 entdeckte Ascanio Sobrero Nitroglycerin, ein Reaktionsprodukt der Salpetersäure, das eine enorme Sprengkraft entfaltet. 1864 baute Alfred Nobel in Schweden eine erste Nitroglycerinfabrik und kurz darauf eine weitere in Krümmel an der Elbe, 30 Kilometer entfernt vom bedeutenden Seehafen Hamburg. Nobels zweite wichtige Erfindung war 1866 Dynamit, für das er Nitroglycerin mit Kieselgur verband.<sup>36</sup> Ebenfalls Nobel erfand 1875 die Gelatinedynamite oder Sprenggelatine, bei denen die aufsaugende Substanz für das Nitroglycerin mit Kollodiumwolle kombiniert wurde.<sup>37</sup> Schwerwiegende Unfälle bei Produktion und Anwendung führten zur Erfindung einer Vielzahl verschiedener Sicherheitssprengstoffe, mitunter Gamsit, Roburit, Telsit, Westfalit sowie Cheddite.

Cheddite wurde 1897 erfunden und zuerst in Frankreich hergestellt. Zwei Jahre später wurde eine Fabrik in Jussy bei Genf erstellt, um das Produkt in der Schweiz zu vermarkten. Im Schweizer Markt stand Cheddite in Konkurrenz mit den Dynamitfabriken in Iselten (Kanton Uri), 1873 eröffnet für den Bau des Gotthardtunnels, und in Gamsen (Kanton Wallis), 1895 gegründet vor allem zur Belieferung des Simplontunnelbaus. Um die Jahrhundertwende kamen weitere kostengünstige Sprengstoffe auf den Markt und der Konkurrenzdruck stieg. 1908 erstellte die Westfalit AG in Urdorf (Kanton Zürich), als Filiale der Westfälisch-Anhaltischen Sprengstoff AG (WASAG), eine Sprengstofffabrik und begann 1909 mit der Lieferung von Gelatine-Westfalit an die Baustelle des Lötschbergtunnels.<sup>38</sup> In Iselten musste die Dynamitproduktion ab 1902 zeitweise reduziert und eingestellt werden; doch auch in der dortigen Fabrik wurde der sicherere Gelatinesprengstoff weiterentwickelt und ab 1910 als Telsit auf den Markt gebracht.<sup>39</sup> Eine Entlastung zur Konkurrenz aus dem Ausland brachte der schweizerischen Sprengstoffindustrie der Bundesratsbeschluss vom 7. Dezember 1918 betreffend „Verbot der Einfuhr von Sprengstoffen und Zündmitteln“.<sup>40</sup> Die 1911 ins Leben gerufene Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal/Lausen, dessen Standortwahl möglicherweise der 1907 beschlossene Bau des Hauenstein-Basistunnels begünstigte, entstand demnach in einem äusserst aktuellen und dynamischen wirtschaftlichen Umfeld und in einer Schlüsselphase der Sprengstoffindustrie.

#### Städtebauliche Bedeutung

In der Bebauungsstruktur folgen die Gründungsbauten von 1912 den spezifischen Bedürfnissen der Fabrik und den Sicherheitsvorkehrungen. Wie in der Sprengstoffindustrie üblich wurde die Fabrikanlage durch Vorkehrungen zur Sicherheit der Angestellten und Anrainer bestimmt. Aus Angst vor Explosionen strebte man eine abgelegene und vereinzelte Situierung der Bauten für die einzelnen Produktionsschritte an. De facto kam es in der Sprengstoffbranche immer wieder zu Unfällen und Explosionen. Allerdings war die Unfallhäufigkeit vor allem in Pulverfabriken hoch, nicht aber in solchen die neuere Sprengstoffe herstellten.<sup>41</sup> Einzelne besonders gravierende Katastrophen wie die Explosion in der Sprengstofffabrik in Witten, Deutschland, im Jahr 1906 liessen auf hohe Sicherheitsbestimmungen pochen. Beim Bau von Sprengstofffabriken war es von Beginn an allgemein üblich, sie abseits von

<sup>36</sup> Frank Ahland, Stefan Nies, Ingrid Telsemeyer (Hg.), *Sprengstoff! Die Explosion der Wittener Roburit-Fabrik 1906*, (Quellen und Studien Westfälisches Industriemuseum Bd. 13), Essen 2006, S. 53–55.

<sup>37</sup> Bruno Zschokke, „Über neuer Sprengstoffe“, in: *Schweizerische Bauzeitung*, Nr. 15, 12.4.1913, S. 198–201.

<sup>38</sup> Hansjakob Burkhardt, *Dynamit am Gotthard – Sprengstoff in der Schweiz*, Baden 2012, S. 87.

<sup>39</sup> Ebd., S. 87.

<sup>40</sup> Ebd., S. 97.

<sup>41</sup> Dies galt zumindest für Deutschland. Vgl. Frank Ahland, Stefan Nies, Ingrid Telsemeyer (Hg.), *Sprengstoff! Die Explosion der Wittener Roburit-Fabrik 1906*, (Quellen und Studien Westfälisches Industriemuseum Bd. 13), Essen 2006, S. 63.



anderen Häuser zu erstellen, sie in mehrere Gebäude für die einzelnen Fabrikationsschritte aufzugliedern und zwischen den Gebäuden Erdwälle aufzuschütten, um die Gefahr bei einer allfälligen Explosion einzudämmen. In diesen ausschlaggebenden Punkten folgte die Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal/Lausen den Standards der Sprengstoffindustrie.

Prägend für das Industrieareal der Cheddite sind die vielen freistehenden, in zwei Reihen angeordneten Bauten im Windental. Zwischen einigen Gebäuden liegen Schutzwälle. Dies und die Lage am Talboden abseits der übrigen Besiedelung sollte Folgen möglicher Unfälle minimieren. Der kleine Wasserlauf im Tal wurde kanalisiert und diente möglicherweise ebenfalls der Sicherheit, da in der Sprengstofffabrikation oft die Fussböden benetzt wurden. Die Quelle im Heidenloch am rechten Ergolzufer zwischen Lausen und Liestal hat im Übrigen historische Bedeutung, da hier die römische Wasserleitung nach Augusta Raurica begann.<sup>42</sup> Die Fabrikanlage ist in ihrer Unterteilung in kleine, eingeschossige Einzelbauten und deren Situierung in einem Talboden exemplarisch. Die Bauten sind völlig auf die ebenso spezifische wie seltene Bauaufgabe ausgerichtet und Ausdruck des besonderen Industriezweigs. Andere im sonstigen Industriebau übliche Kriterien wie nahes Rohstoffvorkommen, gute Transportmöglichkeiten und ausreichende Arbeitskräfte spielten hier untergeordnete Rollen. Eigene Arbeiterwohnungen wurden erst im Zuge der Expansion in den 1960er Jahren angelegt. Auch fehlen andere im Industriebau übliche bauliche Merkmale wie Hochkamin, lange Fensterreihen und Sheddächer bei der Chedditefabrik.

#### Architektonische Bedeutung

„Die seit dem Ende des 18. Jahrhunderts einsetzende Mechanisierung, Industrialisierung und Konzentrierung der Arbeit forderte neue Raumformen und Gebäudetypen.“<sup>43</sup> Dies schreibt Brigitte Frei-Heitz zu Beginn des historischen Rückblicks auf den Fabrikbau in der Publikation *Industriearchäologischer Führer Baselland*. Für die Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal/Lausen wurde eine der Bauaufgabe entsprechende Architektur gefunden: in kleinen, einfach konstruierten und gestalteten Einzelbauten. Die Zweckgerichtetheit äussert sich in einer schlichten Konstruktion und einer schmucklosen Gestaltung. Einzig mit groben Putz aufgetragene Lisenen an den Fassadenenden ziehen sich als gestalterische Gemeinsamkeit durch die Fabrikanlage. Dies entspricht durchaus dem zeitgenössischen Usus in der Industriearchitektur.

Die Satteldächer werden durch einen Holzbalkendachstuhl (einfacher stehender Pfettendachstuhl) oder ein Eisenfachwerk (belgischer Binder, Fachwerkträger aus Winkelprofilen) getragen. Die Dacheindeckung mit Eternitplatten (Glatt-Eternit), einem damals relativ neuen Produkt, ist der Feuer-sicherheit geschuldet. Beton wurde für die Fundamente und die Fussböden benutzt, einzelne Sprengstoffdepots wurden komplett in Beton aufgebaut. Konstruktion und Baustoffe wurden gemäss den Sicherheitsbestrebungen ausgewählt, teils um Feuer oder Explosionen standzuhalten, teils um im Fall einer Explosion in ungefährlichere Bruchstücke zu zerfallen.<sup>44</sup>

Die 1912 erstellten Fabrikbauten sind eingeschossige, massive Satteldachbauten. Sie entsprechen der um die Jahrhundertwende Verbreitung findenden Zweckarchitektur. Ihre Schmucklosigkeit respektive die Reduktion des Bauschmucks auf das Notwendige und Nützliche ist gleichsam Pro-

<sup>42</sup> Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS): Lausen, S. 10, in: [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch), aufgerufen am 26.11.2019.

<sup>43</sup> Brigitte Frei-Heitz, *Industriearchäologischer Führer Baselland*, hg. vom Baselbieter Heimatschutz, Basel 1995, S. 9.

<sup>44</sup> Frank Ahland, Stefan Nies, Ingrid Telsemeyer (Hg.), *Sprengstoff! Die Explosion der Wittener Roburit-Fabrik 1906*, (Quellen und Studien Westfälisches Industriemuseum Bd. 13), Essen 2006, S. 79. Vgl. auch Forderungen der Baubehörde bei der Baueingabe von 1911, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

gramm. Lediglich Lisenen wurden zur Gliederung und Proportionierung der Fassaden eingesetzt und bilden ein durchgehendes Stilmittel. Wie bei vielen Industrieensembles üblich zeichnet sich das Verwaltungsgebäude durch eine höhere architektonische Gestaltung im Sinn der Repräsentation aus.

#### Architekturgeschichtliche Bedeutung

Das 1916 errichtete Verwaltungsgebäude und in einem geringeren Mass auch das im Folgejahr zu Abwartwohnungen umgebaute Bauernhaus sowie das Wasch- und Badehaus von 1918 entsprechen dem Heimatstil. Dieser Stil fand in den ersten Jahren des 20. Jahrhunderts in der Schweiz Verbreitung und ist als eine Spielart der internationalen Bestrebungen zu einer Reformarchitektur zu verstehen, welche die Zeit des Umbruchs und der Lebensreformen widerspiegelt. Der Heimatstil, der sowohl national als auch regional geprägt war, und fand auch im Kanton Basel-Landschaft einige Verbreitung.<sup>45</sup> Die in der ersten Expansionsphase ab 1916, mitten im Ersten Weltkrieg, hinzugekommenen Fabrikbauten orientierten sich in Konstruktion und Gestaltung weitgehend an den Gründungsbauten. In Anlehnung an den Heimatstil tragen sie teils Walmdächer. Die Heimatstilbauten gehen auf den Architekten August (Jakob) Arter (1874–1963) zurück, der zuerst mit Emil Meier (1876–1930), dann alleine und ab den 1920er Jahren mit Martin Risch zusammen ein Büro in Zürich führte. Ein vergleichbarer Bau von Arter & Meier ist beispielsweise das Wohnhaus des Direktors der Waschanstalt Zürich von 1908, an der Seestrasse 467 in Zürich.<sup>46</sup> Arter & Risch wurden bekannt mit Bauten wie der Pauluskirche in Zürich, 1932–1934, und dem Umbau des Rathauses Bern, 1940–1942; auch beteiligten sie sich in der Arbeitsgemeinschaft AKZ bei der Projektierung des Kantonsspitals Zürich 1938–1953.<sup>47</sup>

In der zweiten Expansionsphase ab 1938, mitten im Zweiten Weltkrieg, was wahrscheinlich wiederum mit einem kriegsbedingten Anstieg der Nachfrage an Sprengstoffen zu tun hat, kamen die in dieser entbehrensreichen Zeit oft anzutreffenden Holzbaracken und -schuppen zur Anwendung. Diese wurden typischerweise modular vorgefertigt. Das ausführende Baugeschäft der Holzbaracken und Holzschuppen im Windental war J. Frutiger's Söhne in Oberhofen bei Thun, die eine Chaletfabrik betrieb und standardisierte Elementbauten herstellte.<sup>48</sup> Nach dem Zweiten Weltkrieg kam im Wesentlichen 1960 die grosse Erweiterung des Verwaltungsgebäudes hinzu, für die der Liestaler Architekt Ernst Stooss verantwortlich zeichnete. In zeittypischer architektonischer Gestaltung wird damit der gestiegene Bedarf an Verwaltungstätigkeit vor Augen geführt. Damit ist auch die Architektur der Nachkriegsmoderne im Gebäudeensemble vertreten.

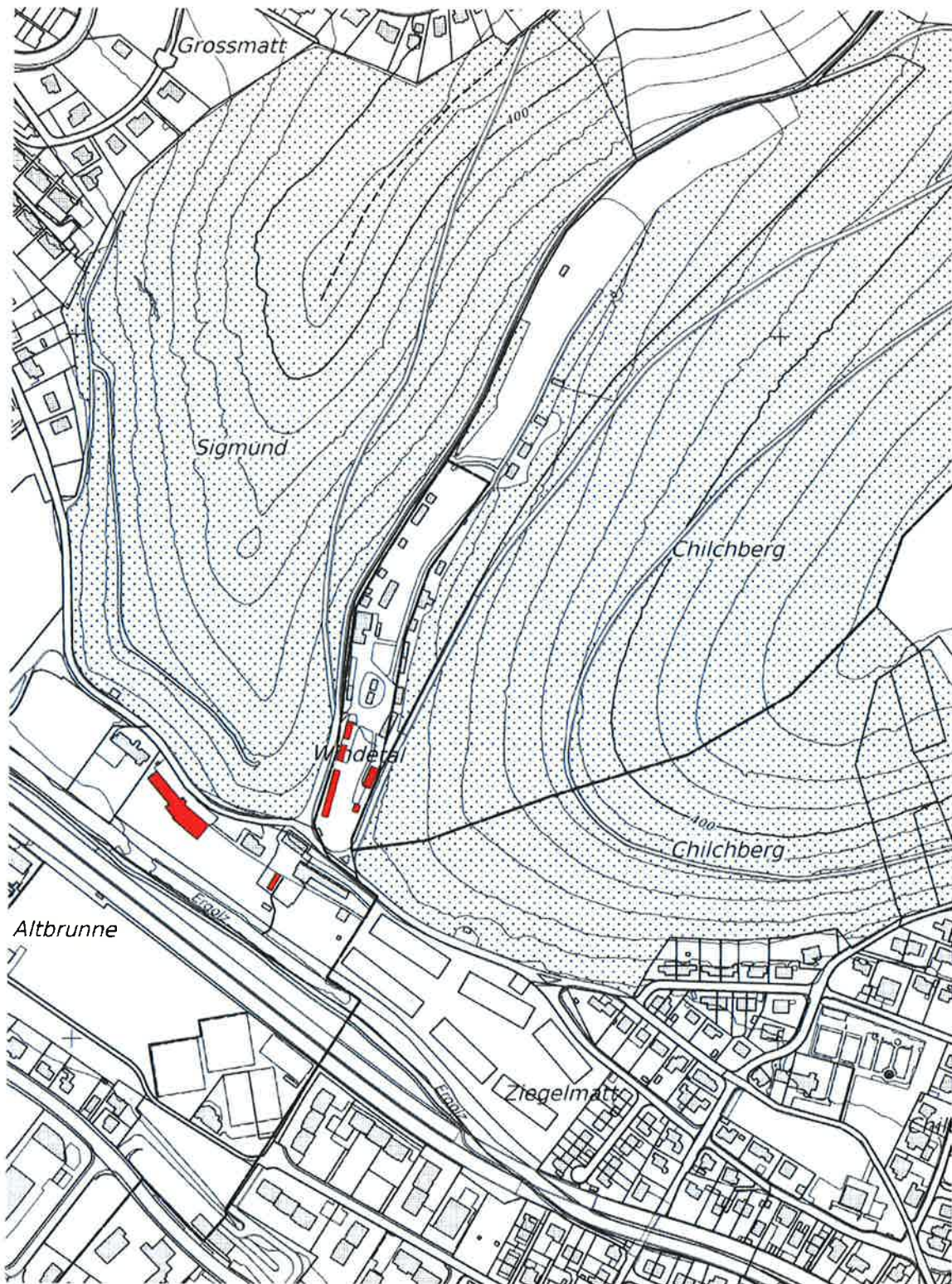
Architekturhistorische Vergleiche mit den Sprengstofffabriken in Isleten (1873 umgebaut), Gamsen (1895 gegründet) und Dottikon (1913 gegründet) bestätigen einige Grundzüge dieses Fabriktyps. Typologische Architekturmerkmale sind die Situierung abseits der Ortschaften, an natürlich geschützten Lagen wie einem Talgrund oder Waldrand, die Aufgliederung in einfache Kleinbauten und der gegenseitige Schutz der Bauten durch Schutzwälle. Im Vergleich weist sich die Chedditefabrik in Liestal/Lausen als typologisch ausgeprägte, typische und gut erhaltene Sprengstofffabrik aus.

<sup>45</sup> Vgl. Brigitte Frei-Heitz, „Reformarchitektur in der Nordwestschweiz. Heimatstil im Kanton Basel-Landschaft und im angrenzenden Solothurn“, in: Elisabeth Crettaz-Stürzel, *Heimatstil. Reformarchitektur in der Schweiz 1896–1914*, Frauenfeld/Stuttgart/Wien 2005, Bd. 2, S. 68–79.

<sup>46</sup> *Die schweizerische Baukunst*, Nr. 7, 1910, S. 100–101; *Schweizerische Bauzeitung*, Nr. 13, 30.3.1912, S. 175–176; Elisabeth Crettaz-Stürzel, *Heimatstil. Reformarchitektur in der Schweiz 1896–1914*, Frauenfeld/Stuttgart/Wien 2005, S. 405. – August Arter war 1908 ein Gründungsmitglied des BSA.

<sup>47</sup> *Werk*, Nr. 3, 1943, S. 81; *Schweizerische Bauzeitung*, Nr. 28, 14.7.1951, S. 385–400; Isabelle Rucki, Dorothee Huber (Hg.), *Architektenlexikon der Schweiz 19./20. Jahrhundert*, Basel/Boston/Berlin 1998, S. 247, 477–478 (kein eigener Artikel zu August Arter, aber mehrere Erwähnungen).

<sup>48</sup> *Schweizerische Bauzeitung*, Nr. 42, 16.10.1969, S. 847; Christoph Kohler, *Vom Baumeister zur Baugruppe. 150 Jahre Frutiger*, hg. von der Frutiger AG, [Thun 2019].



Schutzplan: Gebäude Heidenlochstrasse 112 und 116, Weidmattstrasse 34, 36, 38 und 40 (Grundlage geoview.bl.ch).

**Schützenswerte Bauten**

<i>Gebäude<sup>49</sup></i>	<i>Adresse</i>	<i>Grund- stücks-Nr.</i>	<i>Bauzeit, Gebäudebezeichnung und Architekt/Baumeister<sup>50</sup></i>
Verwaltungs- und Wohngebäude	Heidenlochstrasse 112, Liestal	1812	1916 Verwaltungsgebäude, August Arter, Zürich 1917 Anbau Büros und Magazin (im Untergeschoss), August Arter, Zürich 1956 Anbau Büros und Magazin, vermut- lich K. Gnemmi, Baumeister, Liestal 1960 Anbau Verwaltungstrakt, Ernst Stooss, Liestal
Transformatorienhaus und Wasch- und Badehaus	Heidenlochstrasse 116, Liestal	7461, neu 7512	1912 Transformatorienstation, J. Bräm 1918 Wasch- und Badehaus, August Arter, Zürich
Werkstatt Nr. 18	Weidmattstrasse 34, Lausen	548	1912 Werkstatt o. J. Anbau eines offenen Unterstands in Holzkonstruktion an der Nordseite
Lager Nr. 19	Weidmattstrasse 36, Lausen	548	1912 Lagerhaus für Zündschnüre, E. Sauer, Baugeschäft, Liestal
Refektorium Nr. 3	Weidmattstrasse 38, Lausen	548	1912 Refektorium o. J. Umnutzung zur Feinmechanikwerk- statt
Rohstofflager Nr. 4 und Nr. 5	Weidmattstrasse 40 und 42, Lausen	548	1912 Rohstofflager

<sup>49</sup> Die Nummerierung vieler Gebäude entspricht dem Gebäudeinventar der Cheddite (Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal) sowie der meist noch vorhandenen Beschriftung über den jeweiligen Eingängen.

<sup>50</sup> Die mutmassliche Bauzeit wird so genau als möglich gemäss den Bauakten angegeben. Die Gebäudebezeichnung folgt hier in erster Linie den Planbeschriftungen und Baueingabeakten.

**Verwaltungs- und Wohngebäude, Heidenlochstrasse 112, Liestal**Baugeschichte

1916 Verwaltungsgebäude / Gebäude für Büros und Wohnung, durch Architekt August Arter, Zürich

1917 Anbau für Büros und Magazin (im Untergeschoss an der Nordwestecke), durch Architekt August Arter, Zürich

1956 Anbau an Verwaltungsgebäude (an der Südwestecke, für Büros und Magazin), vermutlich durch Baumeister K. Gnemmi, Liestal

1960 Neubau Verwaltungsgebäude, durch Architekt Ernst Stooss, Liestal

Beschreibung

Das Verwaltungs- und Wohngebäude setzt sich aus drei Teilen zusammen, die zugleich ihre Entstehung in drei Schritten verdeutlichen: Der zweigeschossige Gründerbau von 1916, an den 1917 seitlich nach Nordwesten und 1956 nach Südwesten ein eingeschossiger Bürotrakt angebaut wurde, an den wiederum abgewinkelt der Annex von 1960 anschliesst. Diese drei Gebäudeteile reihen sich südlich entlang der leicht gekrümmten Heidenlochstrasse. Da das Gelände zur Ergolz nach Süden abfällt, liegt das Untergeschoss an der Südseite ebenerdig. Den verputzten und gelblich gestrichenen Gründerbau prägt zum einen das hohe, geschweifte Stutzwalmdach mit Biberschwanzziegeleindeckung, das bis ins erste Obergeschoss hinabreicht und seitlich mit Zwerchhäusern versehen ist. Zum anderen einige Rundbogenöffnungen, für einzelne Fenster und auch für die Eingänge auf der Strassen- wie auf der Gartenseite. Der anschliessende Bürotrakt ist einfach und sachlich gehalten. Dazu gehören grosse, quadratische Fenster und ein leicht geneigtes Flachdach. Der weitere Annexbau unter leicht geneigtem Pultdach wird durch seine klare, repetierte Gliederung charakterisiert, die plastisch und farblich hervorgehoben ist. Hellrote Lisenen zeichnen die Tragstruktur nach, graue Rahmen umgeben weiss gestrichene Brüstungsfelder und Bandfenster. Der trapezförmige Eingangs- und Empfangstrakt zeichnet sich durch den gläsernen Windfangvorbau, den gartenseitigen Balkon und das höher liegende und weiter vorstehende Dach aus.

Bedeutung von Stellung und Gliederung

Von der Liestaler Innenstadt herkommend bildet das Verwaltungs- und Wohngebäude den Auftakt im Cheddite-Areal und hat damit die Bedeutung eines Kopfbaus. Seiner Funktion entsprechend weist es die repräsentativste Architektur auf. Zugleich verweisen die drei aneinandergefügten, stilistisch erkennbaren Bauetappen auf das schrittweise Wachstum des Unternehmens hin. Im Erdgeschoss sind die drei Gebäudeteile miteinander zu einer funktionalen Einheit verbunden.

Erhaltungszustand

Alle drei Gebäudeteile befinden sich in intaktem und weitgehend bauzeitlichem Zustand. Am Gründerbau sind die meisten Sprossenfenster erhalten, nur im Erdgeschoss wurden sie an der Süd- und Ostfassade erneuert. Erhalten sind auch der Riemen- oder Fischgratparkett, Türen und Einbauschränke sowie Beschläge (u.a. Türdrücker), ebenso die Schmiedeisengitter der Eingangstüre und des Balkons im ersten Obergeschoss. Am ersten Anbau wurde einiges verändert und ist wenig Ursprüngliches zu nennen. Am grösseren Annex ist sowohl das prägende sichtbare Betonskelett sowie die Befensterung und die gläserne Eingangspartie erhalten, und in der Eingangshalle der bunte Steinboden und der Wandbrunnen mit Drachenmosaik und Schriftzug „Cheddite“.

### Typologischer Stellenwert

Das schrittweise erweiterte Verwaltungs- und Wohngebäude widerspiegelt die Expansion des Unternehmens, wie dies bei so manchem florierenden Betrieb der Fall ist. Zunehmender Bedarf an Büros und Repräsentationsräumen führten auch in diesem Fall zu einer qualitativ ansprechenden Vervielfachung des Verwaltungsgebäudes. Im Gründerbau gesellte sich zu den im Erdgeschoss untergebrachten Direktions-, Besprechungs- und Büroräumen im Obergeschoss die Direktorenwohnung, eine Kombination von Nutzungen, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts durchaus verbreitet war.<sup>51</sup>

### Historischer Denkmalwert

In der Konstruktion folgen die Bauschritte der Zeit. Auf den Mauerwerksbau folgen ein Betonbau und eine Betonskelettkonstruktion. Im Innenausbau zeugen einige wenige Details noch vom Repräsentationsanspruch des Direktors, Carl Rubin: So die verglaste und vergitterte Eingangstüre mit der steinernen Rahmung, die in der Eingangshalle folgende verglaste zweiflügelige Türe sowie die verbliebenen dekorativen Holzelemente vor den Radiatoren unter den Fenstern.

### Kunsthistorische Bedeutung

Wichtig für den repräsentativen Charakter des Verwaltungsgebäudes ist zunächst der künstlerische Bauschmuck am Gründerbau, der zeitbedingt zurückhaltend ist, doch in typischer Weise dem zeitgenössischen Heimatstil entspricht. Stilelemente sind die reiche Dachgestaltung mit Stutzwalmen und Zwerchhäusern sowie gekehltm Dachrand, prägend wirken zudem die verschiedenen Rundbogenöffnungen. Am Annextrakt, der in ausgeprägter Art der Architektur der Nachkriegsmoderne folgt, übernimmt die differenzierte und verfeinerte Fassadengliederung den repräsentativen Anspruch. Die gliedernden Lisenen und das Rahmungsmotiv sind im Relief der Fassade sowie in der Farbgebung sinngebend herausgearbeitet.

### Qualität der Umgebung

Das Gebäude fügt sich gut in das Gelände ein. Eine Freitreppe vor der Ostseite verbindet den strassenseitigen Vorplatz mit dem flussseitigen Gartenbereich. Grossgewachsene Bäume trennen den eingeebneten Garten vom Flussufer. Der im Osten an das Haus anschliessende Garten wird durch eine ziegelgedeckte Stützmauer terrassiert.

### Schutzumfang

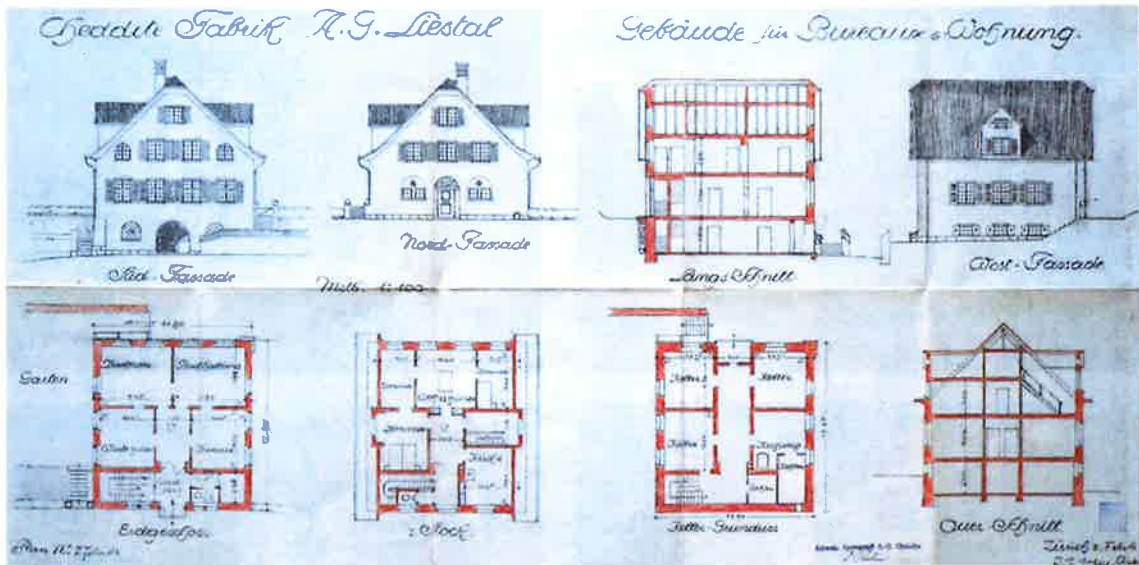
- Drei Gebäudeteile: Verwaltungs- und Wohngebäude, Anbauten und neuer Verwaltungstrakt
- Stutzwalmdach mit Biberschwanzziegeleindeckung, Flachdach und Pulldach
- Gekehltm Dachrand am Verwaltungs- und Wohngebäude
- Fassaden mit Fenstern und Türen, Balkonen, Lisenen und Felderrahmungen
- Gläserner Eingang am neuen Verwaltungstrakt mit Windfang und Vordach
- Bauschmuck in der Rahmung des Eingangs in das Verwaltungs- und Wohngebäude
- Wandbrunnen mit Drachenmosaik und Schriftzug „Cheddite“ im Annexbau

---

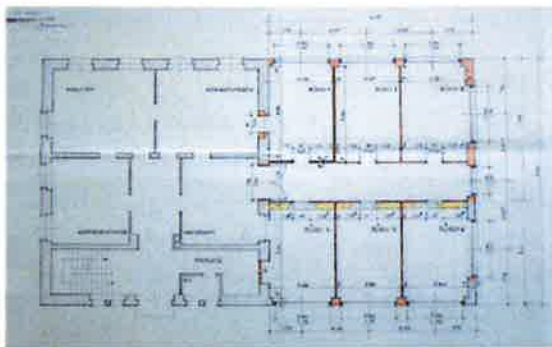
<sup>51</sup> Fabrikdirektor Carl Rubin wohnte nach seiner Heirat vorübergehend in Liestal, dann in Basel und Zürich und schliesslich auf dem Riedhügel ob Thun. Vgl. Dossier Carl Rubin, Schweizerisches Wirtschaftsarchiv, Basel.



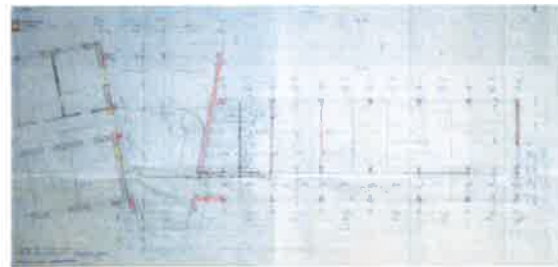
Fotos 2019



Baueingabeplan 1916



Baueingabeplan 1956



Baueingabeplan 1960



Baueingabeplan 1960



Baueingabeplan 1960



## **Transformatorenhaus und Wasch- und Badehaus, Heidenlochstrasse 116, Liestal**

### Baugeschichte

1912 Transformatorenstation, durch J. Bräm (Mitarbeiter Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite)

1918 Wasch- und Badehaus, durch Architekt August Arter, Zürich

### Beschreibung

Am Ausgang des Windentals neben dem Wasserrinnal des Windentals am Hang vor der Ergolz gelegen. Zwei Baukörper gleicher Breite liegen in der Hanglinie: der Turmbau des Transformatorenhauses (3,60 x 3,60 m, 7,20 m Traufhöhe) und das liegende Volumen des Wasch- und Badehauses (3,60 x 9,00 m). Ein Pyramidendach und ein Satteldach schliessen die beiden Gebäudeteile ab, beide mit Biberschwanzziegeln gedeckt. Eine Wetterfahne bekrönt die Turmspitze. Ein Kamin steht neben dem First. Die massiven Aussenwände mit Kratzputz und beige Anstrich weisen an den Längsseiten je zwei Rechteckfenster auf. Am Turm dienen hochliegende Öffnungen, eine mit Lamellen auf der Westseite und drei Bullaugen auf der Ostseite, der Lüftung. Die beiden Eingangstüren liegen an der Westseite. Aufgrund der Hangneigung ist hangseitig nur das Dachgeschoss zugänglich, unter geschweiftem Giebel durch ein Rundbogentor – das kürzlich entwendet wurde.<sup>52</sup> In der Transformatorenstation, in der noch Überreste der Elektrotabelleaus vorhanden sind, führt eine Leiter auf die in Metall konstruierte Zwischendecke. Die Turmdecke wird durch Metallprofile unterstützt. Im Wasch- und Badehaus betritt man zuerst die Waschküche mit altem Waschtrog und durch eine Stichbogenöffnung den zweiten Raum, in dem einst durch Zwischenwände abgetrennt zwei Badewannen standen – erhalten ist eine freistehende Emailbadewanne.

### Bedeutung von Stellung und Gliederung

Der Bau mit Transformatorenhaus und Wasch- und Badehaus nimmt auf dem Cheddite-Areal eine zentrale Position und auffällige Erscheinung ein. Er wurde inmitten der lockeren Bebauung längs der Ergolz sowie am Ende des Windentals situiert. Der kirchenartige Aufbau mit aufrechtem Turm und liegendem Trakt verleiht den Gebäude eine zeichenhafte Gestalt.

### Erhaltungszustand

Das Gebäude ist weitestgehend bauzeitlich und gut erhalten. Mangelnder Unterhalt macht es dringend renovationsbedürftig.

### Typologischer Stellenwert

Die Besonderheit liegt in der Aneinanderfügung zweier völlig verschiedener Gebäudetypen: Transformatorenhaus sowie Wasch- und Badehaus. Die beiden nacheinander erbauten eigenständigen Baukörper sind zu einem einheitlichen Gebäude zusammengefügt. Damit werden Nutzungen der Infrastruktur und der Wohlfahrt in seltener Art kombiniert. Diese typologische Vermengung stellt im Industriebau eine einzigartige Ausnahme dar.

### Historischer Denkmalwert

Die ursprüngliche Nutzung wird in der Ausstattung nachvollziehbar. Von den elektrischen Schaltanlagen, die hier den Strom für Maschinen und Licht regelten, sind Überreste erhalten. Anhand des Waschtrogs und der erhaltenen Badewanne lassen sich die einstigen Arbeitsbedingungen vorstellen.

<sup>52</sup> Das nordseitige Tor wurde nach Aussagen der Eigentümer 2019 entwendet und an dessen Stelle ein provisorischer Ersatz eingebaut.

### Kunsthistorische Bedeutung

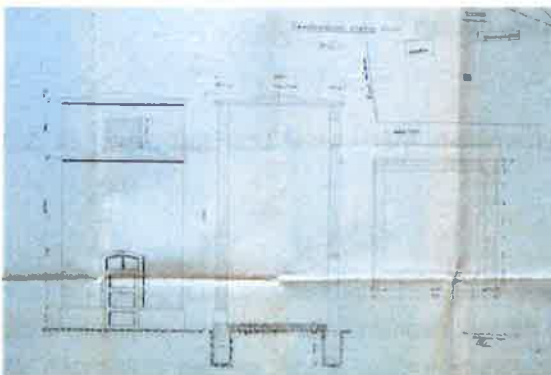
Turm und Längstrakt sind in einer ausgewogenen Gesamterscheinung zusammengefasst. Beim Anbau des Wasch- und Badehauses 1918 setzte der Architekt August Arter dem 1912 erstellten Transformatorhaus ein deutlich höheres Pyramidendach auf, um eine ästhetische Einheit der Gebäudeteile zu erreichen. Die Gestaltung ist zurückhaltend und sachlich. Prägnante Kranzgesimse bilden den äusserst knappen Dachvorsprung. Die Holztüre zum Wasch- und Badehaus ist mit profilierten Holzleisten in gezacktem Muster optisch hervorgehoben. Der künstlerische Schmuck konzentriert sich auf der Nordfassade, wo sich einst das von schmiedeisernen Beschlägen gehaltene zweiflügelige Rundbogentor befand. Der aus gekehlten und scharrierten Steinen gefügte geschweifte Giebel mit bekrönendem Schlussstein und seitlichen Voluten verleihen diesem baukünstlerisch gelungen ausformulierten Bau eine dezidiert repräsentative Note.

### Qualität der Umgebung

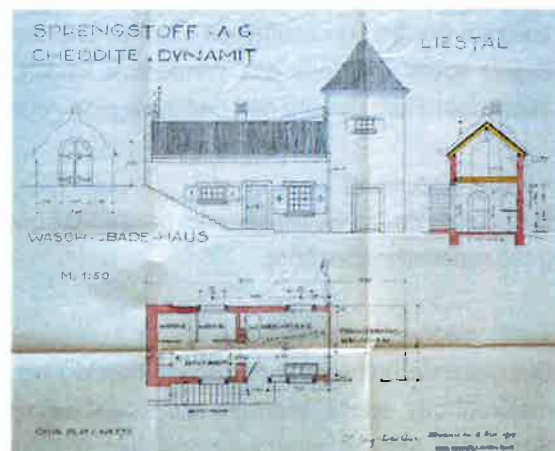
Erschlossen wird das Transformatorhaus und Wasch- und Badehaus durch einen unbefestigten Weg, der auf der Höhe des nordseitigen Tors am Dachgeschoss vorbeiführt. Eine Betontreppe leitet vor der Westseite zu den im Geschoss darunter liegenden Eingängen. Entsprechend wurde der Hang beidseits des Gebäudes terrassiert. Somit bettet sich dieses gut in den Gartenbereich beim Pächterhaus ein.

### Schutzumfang

- Satteldach und Pyramidendach mit Ziegeleindeckung
- Kranzgesimse
- Fassaden mit Fenstern und Türen
- Geschweifte Giebelfront an der Nordfassade mit Bauschmuck (Voluten und Bekrönung)



Baueingabeplan 1911



Baueingabeplan 1918



Fotos 2019

**Werkstatt Nr. 18, Weidmattstrasse 34, Lausen**Baugeschichte

1912 Werkstatt, durch unbekanntes Architekten/Baumeister<sup>53</sup>  
o. J. Anbau eines offenen Unterstands in Holzkonstruktion an der Nordseite

Beschreibung

Der eingeschossige Bau über längsrechteckiger Grundfläche mit Satteldach ist schlicht und zweckmässig gestaltet. Einen architektonischen Anspruch erheben die durch einen deutlich gröberen Putz in der Art von Lisenen hervorgehobenen Ecken und der ebenso nachgezeichnete Dreiecksgiebel. Das Gebäude setzt sich aus zwei Teilen zusammen. Beide haben einen Eingang an der Westseite, mit kassettierte Holztüren und darüberliegendem vierteiligen Oberlicht. Türen und Türnischen sind weinrot gestrichen und heben sich dadurch vom goldgelben Anstrich der Aussenwände reizvoll ab. Am südlichen Gebäudeteil gibt es zwei Fenster beidseits des Eingangs sowie ein Fenster an der Südseite. Es sind dies alles gleiche Sprossenfenster mit Riegel und insgesamt vier mal fünf Feldern. Am nördlichen Gebäudeteil wurde je ein Fenster an der Nordseite und an der Ostseite eingefügt, der Fensterrahmen innen aufgesetzt – ursprünglich war er wohl fensterlos. Das Dach ist mit Eternitplatten flächig eingedeckt. Stirnseitig stehen die Pfetten mit gekehlten Enden vor. An den Längsseiten bilden die Sparren einen sehr knappen Dachvorsprung.

Bedeutung von Stellung und Gliederung

Die Werkstatt Nr. 18 ist das zweite in der ostseitigen Gebäudereihe im Windental. In seiner Gestaltung fügt er sich in das Ensemble sehr ähnlicher Fabrikbauten am Talausgang ein. Der schlichte längliche Bau hat zwei Eingänge und zwei Innenräume mit einer Verbindungstüre. Der grössere südliche Gebäudeteil ist symmetrisch befenstert, der nördliche war ursprünglich wahrscheinlich fensterlos. Im nördlichen Raum ist eine ebene Decke eingezogen, im südlichen ist sie trapezförmig gewölbt, über sichtbarem Querbalken.

Erhaltungszustand

Das Gebäude ist weitgehend bauzeitlich und intakt erhalten. Der Verputz blättert stellenweise ab und muss ausgebessert werden. Das Eternitdach ist stellenweise stark bemoost. Erhalten sind auch die beiden kassettierten Eingangstüren mit acht Feldern sowie die drei mehrteilige Sprossenfenster. Im Innern weist der nördliche Raum einen alten Holzplankenboden und der südlichen Raum einen Fliesenboden in diagonalen Verlegung auf. Links neben dem südlichen Eingang ist an der Aussenwand ein Ablagekästchen mit Maschendrahtfront montiert. Zwei Fenster am nördlichen Gebäudeteil wurden sichtlich nachträglich eingefügt, beeinträchtigen das Gesamtbild hingegen kaum.

Typologischer Stellenwert

Im als Werkstatt bezeichneten Gebäude, in dem ein Teil der Sprengstofffabrikation stattfand, unterscheidet sich nur geringfügig von anders genutzten Gebäuden auf dem Areal. Es gibt fast keine bautypologische Spezifizierung. Später diente es als Laboratorium.<sup>54</sup>

<sup>53</sup> Bauakten nicht eindeutig zuordenbar, aber das Gebäude bestand schon vor demjenigen an der Weidmattstrasse 36.

<sup>54</sup> Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

### Historischer Denkmalwert

Der Massivbau besteht aus Backsteinmauerwerk – bei stellenweise abgeplatziertem Putz sind rote Backsteine sichtbar. Der Dachstuhl ist in Holz konstruiert. Beides zeugt von einer möglichst einfachen Konstruktion.

### Kunsthistorische Bedeutung

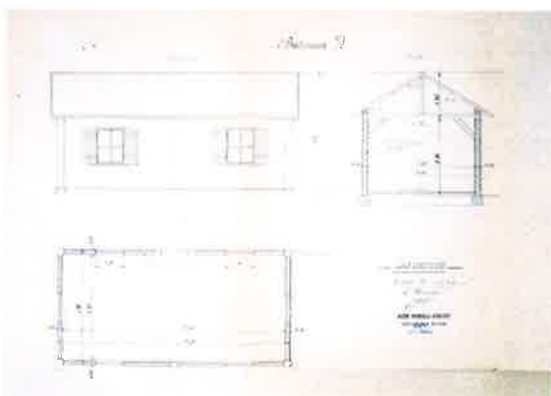
Die Architektur ist dem zeitgenössischen Neoklassizismus gemäss betont schlicht, die Gestaltung gradlinig und gut proportioniert. Dementsprechend betonen Putzwände und Eterniteindeckung die Flächigkeit.

### Qualität der Umgebung

Da der Talboden nach Süden abfällt, gewinnt der vorstehende Gebäudesockel an Höhe. Ist der nördliche Eingang über eine Trittstufe zugänglich, so ist beim südlichen Eingang eine vierstufige Freitreppe nötig. Erschlossen wird das Gebäude wie die Nachbargebäude durch einen Kiesweg. Damit fügt sich das Gebäude gut in seine Umgebung ein.

### Schutzumfang

- Satteldach mit Eterniteindeckung
- Fassaden mit Fenstern und Türen
- Ecklisenen aus grobem Putz
- Fliesenboden (im südlichen Hausteil)



Baueingabeplan 1911  
(von der Ausführung abweichend)



Fotos 2019

## **Lagerhaus für Zündschnüre Nr. 19, Weidmattstrasse 36, Lausen**

### Baugeschichte

1912 Lagerhaus für Zündschnüre, durch E. Sauer, Baugeschäft, Liestal  
o. J. Anbau in Holzkonstruktion an der Südseite

### Beschreibung

Es ist ein kleines, eingeschossiges Satteldachhaus über rechteckiger Grundfläche (6,00 x 4,00 m) in schlichter Gestaltung. Der Eingang liegt in der Mitte der Westfassade, zu beiden Seiten davon symmetrisch zwei Fenster – ursprünglich die einzigen am Gebäude. An der Nordfassade wurde ein weiteres Fenster eingelassen. Die hölzerne Eingangstüre ist mit acht Feldern kassettiert und hängt an schmiedeisernen Beschlägen. Das ursprüngliche hochrechteckige Sprossenfenster ist in drei mal drei Scheibfelder unterteilt, das andere Fenster wurde notdürftig ersetzt. Die verputzten Aussenwände sind weiss gestrichen, bei abgeblättern Stellen kommt der darunterliegende gelbe Anstrich zum Vorschein. Durch einen deutlich gröberen Putz sowie einen dunkelgelben Anstrich sind die Ecken in der Art von Lisenen abgesetzt, ebenso wird der Dreiecksgiebel nachgezeichnet. Das Satteldach zeigt eine flächige Eindeckung mit diagonal verlegten Eternitplatten. Die vorstehende Pfetten sind an den Enden gekehlt.

### Bedeutung von Stellung und Gliederung

Das Lagerhaus für Zündschnüre bildet den Anfang der ostseitigen Reihe von Gebäuden im Windental und gewinnt dadurch einen hohen Situationswert. Der kleine, kompakte Bau steht einem langgestreckten Bau der westseitigen Reihe gegenüber. Gemeinsam ist den Nachbarbauten die einfache, sachliche Formensprache.

### Erhaltungszustand

Der bauliche Zustand des weitgehend bauzeitlich erhaltenen Gebäudes ist gut. Dieses Haus wird unterhalten. Erhalten sind die kassettierte Holztüre am Eingang und das Sprossenfenster rechts des Eingangs. Diverse kleinere Veränderungen. Beim schlichten Lagergebäude ist nicht von einer besonderen Ausstattung auszugehen.

### Typologischer Stellenwert

Für jeden Vorgang der Produktion wurden eigene, separate Gebäude erstellt. Das Lagerhaus für Zündschnüre ist ein solch kleines, spezialisiertes Gebäude. Auch bei der Lagerung sollten die verschiedenen Produkte offensichtlich nicht gemischt werden, sondern erhielten je ein eigenes Gebäude. Es zeigt keinerlei spezifische Züge und unterscheidet sich kaum von anderen Gebäuden auf dem Fabrikareal. Das nur aus einem Raum bestehende Haus passt sich formal in das Ensemble der benachbarten Gebäude ein.

### Historischer Denkmalwert

Massives Mauerwerk und in Holz konstruierter Dachstuhl zeugen von einer möglichst einfachen Konstruktion. Putzwände und Eterniteindeckung betonen die Schlichtheit in flächiger Gestaltung.

### Kunsthistorische Bedeutung

Die architektonische Gestaltung ist in der Gesamtform und im Detail betont reduziert und zweckgerichtet. So bleiben die Fenster ohne Einfassung. Masse und Proportionen erscheinen aber stimmig.

Gestalterische Extras beschränken sich auf die lisenenartige Auszeichnung der Ecken. Dadurch erhält die Architektur doch einen Anflug von klassischem Aufbau.

#### Qualität der Umgebung

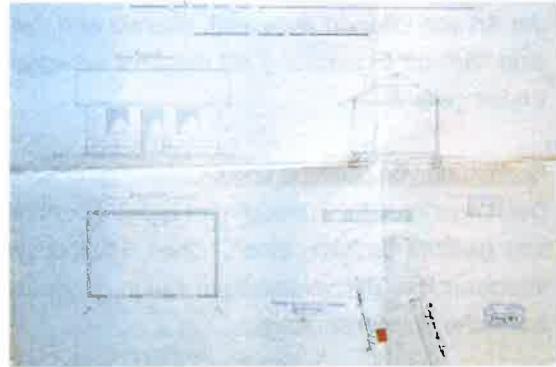
Die Aussenräume der Gebäude im Windental wurden anscheinend nur wenig gestaltet und sind von einer natürlichen Bepflanzung, mit Sträuchern und Bäumen, durchsetzt. Zugangswege erschliessen die beiden Gebäudereihen. Der Vorplatz direkt vor dem Lagerhaus für Zündschnüre wurde in jüngerer Zeit mit Platten ausgelegt.

#### Schutzumfang

- Konstruktiver Aufbau
- Satteldach mit Eterniteindeckung
- Fassaden mit Sprossenfenstern und Türe
- Ecklisenen aus grobem Putz



Foto: Michael Hanak, 2019





### **Refektorium Nr. 3, Weidmattstrasse 38, Lausen**

#### Baugeschichte

1912 Refektorium (Speisesaal) und Garderobe („Réfectoire, Vestiaire“), durch unbekanntes Architekten/Baumeister<sup>55</sup>

o. J. Umnutzung zur Feinmechanikwerkstatt

#### Beschreibung

Die lange, eingeschossige Zeile besteht aus zwei aneinander anschliessenden, gleich dimensionierten Trakten (4,00 x 16,80 m), die entsprechend dem ansteigenden Terrain in der Höhe etwas versetzt sind. Die Putzfassaden sind jeweils identisch aufgebaut. Jeder Trakt weist an der Ostseite zwei Eingänge auf und zu beiden Seiten jedes Eingangs jeweils ein vierflügeliges Sprossenfenster. An den beiden Stirnseiten findet sich jeweils ein mittiges dreiflügeliges Sprossenfenster. Die Häuser am südlichen und nördlichen Ende der Zeile haben an der Westseite je ein mittig platziertes Sprossenfenster, die mittleren beiden Häuser jedoch drei Sprossenfenster. An den Enden der beiden Trakte bilden Streifen aus groben Putz eine Art Lisenen. Ein gleichartiger Putzstreifen folgt den Giebeln. Der nördliche Trakt ist goldgelb gestrichen und weist ein Eternitschieferdach auf. Der südliche hat einen Anstrich in hellem Gelb-Grün, ausserdem wurde hier das Dach mit Trapezblech neu eingedeckt. Die stirnseitig vorstehenden Pfetten haben gekahlte Enden.

#### Bedeutung von Stellung und Gliederung

Die Werkstatt Nr. 3 bildet den Anfang der westseitigen Reihe von Gebäuden entlang des Windentals und gewinnt dadurch einen hohen Situationswert. Es ist der längste Bau im Windental und erhält damit die grösste optische Präsenz in diesem Arealbereich. Durch die Aneinanderreihung von vier gleichartigen Gebäudeteilen in einer Zeile nimmt es gleichsam die mehrfache Wiederholung gleichartiger Bauten talaufwärts vorweg. Die Gebäudeteile an den Ende fassen jeweils einen Raum, die mittleren beiden zusätzlich eine kleine Kammer.

#### Erhaltungszustand

Das vierteilige Gebäude ist grundsätzlich gut erhalten, doch wurden einzelne Bereiche bereits erneuert und ersetzt. Das Dach des südlichen Häuserpaar wurde – nach einem Brand<sup>56</sup> – in anderer Materialität ersetzt und die Fassaden neu gestrichen. Die Sprossenfenster und kassettierten Türen sind jedoch erhalten. Die Holzböden sind teils erhalten und teils erneuert; im südlichsten Gebäudeteil findet sich ein Zementboden. Die charakteristische trapezförmig gewölbte Decke besteht ebenfalls noch.

#### Typologischer Stellenwert

Die Art der ursprünglichen Nutzung und die Typologie eines Wohlfahrtsgebäudes sind dem Gebäude nicht anzusehen. Vielmehr weist die vierfache Repetition der Gebäudeteile auf eine nutzungsunabhängige, gleichsam neutrale Gestaltung hin. Hierin, in der vierfachen Wiederholung innerhalb einer Zeile, liegt die typologische Besonderheit.

<sup>55</sup> Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal. – Bauakten sind nicht überliefert, das Gebäude bestand aber schon vor demjenigen an der Weidmattstrasse 36.

<sup>56</sup> Auskunft des Hauswarts Domenico Ricci während der Begehung am 23.9.2019.

### Historischer Denkmalwert

Die Aussenwände aus Backsteinen wurden verputzt, die in Holz konstruierten Satteldächer mit Eternitplatten eingedeckt. Dies entspricht einer zweckgerichteten, kostengünstigen Industriearchitektur ohne Repräsentationscharakter.

### Kunsthistorische Bedeutung

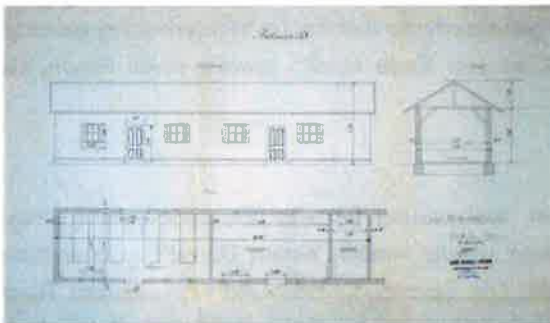
Einzige architektonische Schmuckform verkörpern die lisenenartig verputzten Gebäudeenden. Indem die Rechteckfenster ohne Einfassungen ausgeschnitten und die Türen aussen aufgesetzt sind, wurde eine reduzierte Sachlichkeit eingeschlagen. In der gleichmässigen Gestaltung wird zudem die Sachlichkeit der neoklassizistischen Architektur besonders deutlich. Im repetitiven Takt der vier Gebäudeteile widerspiegelt sich der serielle Produktionsablauf in der Fabrikanlage.

### Qualität der Umgebung

Das Gebäude fügt sich gut in seine Umgebung ein. Freitreppen mit drei bis fünf Stufen führen zu den Eingängen. Der Erschliessungsweg ist zumindest noch teilweise mit Pflastersteinen ausgelegt. Davor verläuft die kleine Wasserrinne des Bewässerungskanals.

### Schutzumfang

- Konstruktiver Aufbau
- Satteldächer mit Eterniteindeckung (nördlicher Gebäudeteil)
- Fassaden mit Fenstern und Türen
- Eck- und Endlisenen aus grobem Putz
- Gewölbte Deckenverkleidungen



Baueingabeplan 1911



Fotos 2019

**Rohstofflager Nr. 4 und Nr. 5, Weidmattstrasse 40 und 42, Lausen**Baugeschichte

1912 Rohstofflager („Magasin des Matières premières“), durch unbekanntem Architekten/Baumeister

Beschreibung

Unter dem mit Eternitplatten gedeckten Satteldach mit wenig vorspringendem Dachrand erstreckt sich der eingeschossige Massivbau über rechteckigem Grundriss (4,00 x 12,00 m). Die verputzten Aussenwände sind goldgelb gestrichen. Mit grobem Putz sind Ecklisene hervorgehoben, die sich als Bänder unter dem Giebel fortsetzen. Die mittelsymmetrisch aufgebaute Ostfassade zeigt zwei breite, doppelflügelige Metalltüren (wohl ehemals in einem Rotton) und dazwischen ein Metallsprossenfenster in liegendem Format. Dessen Oberkannte liegt etwas höher als die der Türen. An der Westfassade sind zwei Fenster eingelassen. Die Schmalseiten sind fensterlos. Der Sockel steht rundum etwas vor.

Bedeutung von Stellung und Gliederung

Die beiden gleichartigen Lagergebäude Nr. 4 und Nr. 5 stehen im Windental in der Fortsetzung des langen, repetitiv gegliederten Gebäudes Weidmattstrasse 38 und bilden zusammen mit diesem eine geradlinige Serie. Dadurch entsteht ein einprägsames, formal geschlossenes Ensemble am Ende des Windentals. In der Höhe sind die beiden Bauten dem ansteigenden Talboden entsprechend versetzt, analog zu den beiden Gebäudehälften der Weidmattstrasse 38.

Erhaltungszustand

Die beiden Bauten sind gut und weitestgehend bauzeitlich erhalten. Das eine Dach ist stark bemoost, das andere wurde davon befreit.

Typologischer Stellenwert

Es handelt sich um simple Lagergebäude für Paste, Ricinusöl und Binitrotoluol,<sup>57</sup> die aber den Fabrikationsgebäuden soweit formal angepasst sind, dass sie sich kaum unterscheiden lassen. Insofern ist die Architektur nutzungsneutral gestaltet. In der Konstruktion bestehen nutzungsspezifische Unterschiede. In diesem Fall zeigt der formal identische Aufbau den gleichen Zweck an.

Historischer Denkmalwert

Die Aussenwände aus Backsteinen wurden verputzt, die in Metall konstruierten Satteldächer mit Eternitplatten eingedeckt. Für den Fussboden wurde Beton vorgesehen. Dies entspricht einer zweckgerichteten, kostengünstigen Industriearchitektur ohne Repräsentationscharakter.

Kunsthistorische Bedeutung

Die einzige architektonische Schmuckform verkörpern die lisenenartig verputzten Gebäudeecken. Indem die Rechteckfenster und Türen ohne Einfassungen eingeschnitten sind, wurde eine sachliche, neoklassizistische Architektursprache gewählt. In der Wiederholung an den beiden gleich gestalteten Häusern wird die Sachlichkeit und Zweckhaftigkeit besonders deutlich.

Qualität der Umgebung

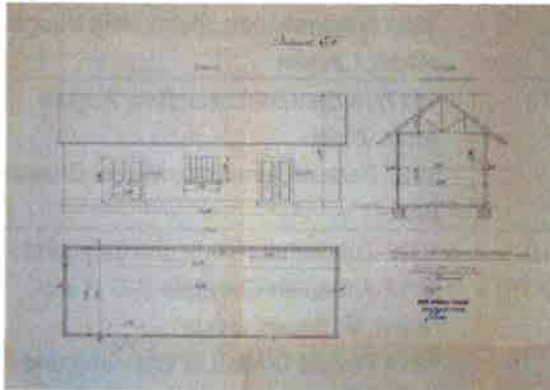
Die gut in ihre Umgebung eingefügten beiden Bauten sind durch einen ansteigenden Kiesweg unmittelbar vor der Ostseite und über ein bis zwei Stufen vor den Eingängen erschlossen.

---

<sup>57</sup> Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

Schutzumfang

- Konstruktiver Aufbau
- Satteldächer mit Eterniteindeckung
- Fassaden mit Fenstern und Türen
- Ecklisenen aus grobem Putz



Baueingabeplan 1911



Fotos 2019



**Nicht schützenswerte Bauten**

<i>Gebäude</i>	<i>Adresse</i>	<i>Grund- stücks-Nr.</i>	<i>Bauzeit, Gebäudebezeichnung<sup>58</sup> und Architekt/Baumeister</i>
Garagengebäude	Heidenlochstrasse 112a, Liestal	7461	1917 Holzschuppen und Autogarage, K. und E. Bohny Baugeschäft, Sissach 1951 Garageanbau, Gebr. Heid Baugeschäft, Lausen
Pächterhaus	Heidenlochstrasse 113, Liestal	1812	1917/18 Bauernhausumbau, August Arter, Zürich 1957 Badzimmeranbau, Marcel Chevillat, Basel
Werkstatt Nr. 2 mit Schuppenanbau	Heidenlochstrasse 114, Liestal	1812, neu 7512	1912 Zündschnurfabrik und Zimmerei 1912 Anbau an Gebäude B-C (Teer- raum), E. Sauer, Liestal 1914 Projekt Umbau in Wohnung und Büro, Meier & Arter, Zürich 1958 Werkstatthanbau, Gebr. Heid, Lausen
Kantine (Chalet)	Heidenlochstrasse 115, Liestal	1812, neu 7512	1918 Remise, K. und E. Bohny Baugeschäft, Sissach 1958 Kantine / Speisehaus, Bohny & Otto, Liestal
Pumpenhäuschen	Heidenlochstrasse 115a, Liestal	1812, neu 7512	Um 1918 Pumpenhäuschen, vermutlich August Arter, Zürich
Kartuschenabfüllge- bäude Nr. 15 und Nr. 16	Heidenlochstrasse 117/117a, Liestal	1813, neu 7513	1912 Kartuschenabfüllgebäude 1930 Verbindungsbau, A. Attinger- Eggmann Baugeschäft, Liestal
Verpackungsgebäude Nr. 14	Heidenlochstrasse 117c, Liestal	1813, neu 7513	1912 Verpackungsgebäude
Kleines Sprengstoff- depot Nr. 10	Heidenlochstrasse 117d (ehem. 121), Liestal	1813, neu 7513	1912 Kleines Sprengstoffdepot
Knet- und Mischge- bäude Nr. 13	Heidenlochstrasse 118, Liestal	548/1813, neu 7513	1917 Knet- und Mischgebäude, K. und E. Bohny Baugeschäft, Sissach
Materialschuppen Nr. 29	Heidenlochstrasse 118a, Liestal	1813, neu 7513	1939 Materialschuppen (Kohlenlager, Lagerraum), J. Frutiger's Söhne, Baugeschäft, Oberhofen bei Thun
Schiessstand	Heidenlochstrasse 118b, Liestal	1813	Evt. 1912 Schiessstand Evt. 1954 Schiessstand für Jagdpatronen
Sprengstoffmagazin	Heidenlochstrasse 118c, Liestal	1813	1916 Sprengstoffmagazin, August Arter, Zürich
Magazingebäude Nr. 17	Heidenlochstrasse 119, Liestal	1813, neu 7513	Evt. 1918 Magazingebäude, durch Baugeschäft K. & E. Bohny, Sissach

<sup>58</sup> Die Gebäudebezeichnung folgt hier in erster Linie den Planbeschriftungen und den Baueingabeakten.

Knetereigebäude Nr. 12	Heidenlochstrasse 120, Liestal	1813, neu 7513	1917 Fabrikgebäude (Mischraum mit Knet- und Mischmaschine), K. und E. Bohny Baugeschäft, Sissach
Sprengstoffdepot Nr. 8 und Nr. 9	Heidenlochstrasse 123 und 122, Liestal	1813, neu 7513	1912 Sprengstoffdepot
Magazin Nr. 24 und Nr. 25	Heidenlochstrasse 125 und 124, Liestal	1813, neu 7513	1938/39 Magazinneubau, Bohny & Keller, Baugeschäft, Sissach
Magazin und Schup- pen	Weidmattstrasse 40a, Lausen	548	1916 Wellblechschuppen, Gebr. Singei- sen, Liestal 1917 Wellblechschuppen-Verlängerung, Gebr. Singeisen, Liestal
Bürobaracke Nr. 28 und Schuppen Nr. 27	Weidmattstrasse 42a und 44, Lausen	548	1939 Holzschuppen/Lagerbaracke, Frutiger's Söhne, Baugeschäft, Oberh- ofen bei Thun 1940 Bürobaracke, J. Frutiger's Söhne, Baugeschäft, Oberh- ofen bei Thun
Schuppen	Weidmattstrasse 46, Lausen	548	Evt. um 1924 Schuppen
Schuppen Nr. 26	Weidmattstrasse 48, Lausen	548	1939 Holzbaracke, Frutiger's Söhne, Baugeschäft, Oberhofen bei Thun
Kesselhaus und Trocknungsgebäude	Weidmattstrasse 50, Lausen	548	1912 Kesselhaus 1924 Erweiterung der Tröckneanlage, Wilhelm Brodtbeck, Liestal
WC-Gebäude	Weidmattstrasse 52, Lausen	548	1924 Abortanlage, Wilhelm Brodtbeck, Liestal
Magazingebäude	Weidmattstrasse 54, Lausen	548	1917 Magazingebäude
Knetmaschinenge- bäude Nr. 20	Weidmattstrasse 56, Lausen	548	1913 Neubau für Knetmaschinen
Fabrikations- und Magazingebäude Nr. 21	Weidmattstrasse 58, Lausen	548	1916 Fabrikationsgebäude, August Arter, Zürich 1938 Magazinanbau, Bohny & Keller, Baugeschäft, Sissach
Fabrikationsgebäude Nr. 22	Weidmattstrasse 60, Lausen	548	1916 Fabrikationsgebäude, August Arter, Zürich
Neues Kesselhaus Nr. 31	Weidmattstrasse 66, Lausen	548	1964 Neues Kesselhaus, Gebrüder Heid, Baugeschäft, Lausen
Nicht behandelte, unrelevante Kleinstbauten:			
Trafostation	Heidenlochstrasse 111, Liestal	1812	1985 Elektra Baselland, Liestal
Hühnerhaus	Heidenlochstrasse 116a, Liestal	1812, neu 7512	1958 Hühnerhaus

**Garagengebäude, Heidenlochstrasse 112a, Liestal**Baugeschichte

1917 Holzschuppen und Autogarage, durch Baugeschäft K. und E. Bohny, Sissach

1951 Garageanbau (um zwei Garagen nach Osten), durch Baugeschäft Gebr. Heid, Lausen

o. J. Vermauerungen in zwei der Stichbogenöffnungen im unteren Geschoss

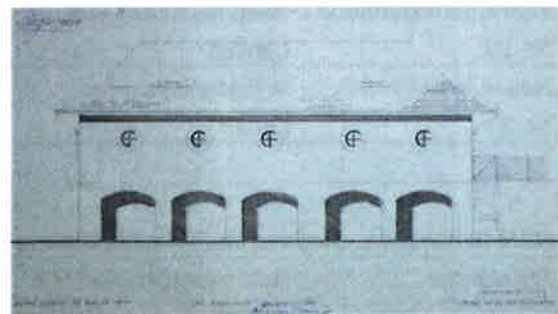
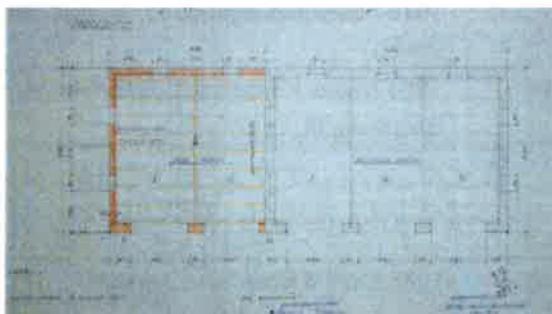
o. J. Einbau von grösseren Garagentoren (in der zweiten und vierten Achse, mit rechteckigen statt stichbogigen Öffnungen)

Beschreibung

Das Garagengebäude ist an der Heidenlochstrasse eingeschossig, hangabwärts aber zweigeschossig. Im längsrechteckigen Grundriss (7,35 x 16,81 m) sind oben fünf Autoabstellplätze und unten Abstellräume untergebracht. Entsprechend öffnen sich zur Strasse hin fünf Kipptore, zur Gartenseite fünf Stichbogenöffnungen mit Holzgittertoren, allerdings ist die südlichste Öffnung ganz und die nächste zur Hälfte zugemauert. Auch an den Schmalseiten gibt es Stichbogentore, an der Ostseite verbindet eine Freitreppe die beiden Niveaus. Die Kratzputzwände sind gelb gestrichen. Ansonsten sind im Obergeschoss eine Reihe von Bullaugen eingelassen: fünf an der Südseite und je zwei an den beiden Schmalseiten. Abgeschlossen wird der längliche Baukörper mit einem leicht geknickten Walmdach, das mit Biberschwanzziegeln eingedeckt ist. Der Dachvorsprung ist an der Untersicht mit Holzleisten verkleidet.

Bedeutung

Die Sprengstofffabrik war auf den An- und Abtransport mit Fuhrwerken und dann mit Lastwagen angewiesen, da am abgelegenen Fabrikstandort andere Transportmöglichkeiten mit Bahn oder Schiff entfallen. An zentraler, gut erschlossener Stelle des Fabrikareals, an der Abzweigung der Weidmattstrasse von der Heidenlochstrasse, ist das 1917 errichtete und 1951 erweiterte Garagengebäude als solches in seiner Gebäudetypologie klar erkennbar. In seiner repetitive fünfteiligen Gliederung ist es weitgehend bauzeitlich erhalten. Bullaugenfenster und steinerne, scharrierte Voluten um mittigen runden Schild über den Kipptoren (bei den vergrösserten Toren entfernt) verleihen der Fabrik hier gleichsam ein Gesicht. Die konstruktive Ausbildung mit massiven Aussenmauern (40 cm resp. beim Anbau 25 cm Mauerstärke), der Stahlträgerdecke (T-Balken) resp. Eisenbetondecke im Anbau sowie der hölzerne Dachstuhl (mit eisernen Zugstangen unter dem First) entspricht in zeittypischer Weise der Bauaufgabe des Infrastrukturbaus, der nicht spezifisch für die Sprengstofffabrikation ist.



Baueingabepläne 1951





Fotos 2019

**Pächterhaus, Heidenlochstrasse 113, Liestal**Baugeschichte

1917/18 Bauernhausumbau (für Abwartwohnungen), durch Architekt August Arter, Zürich

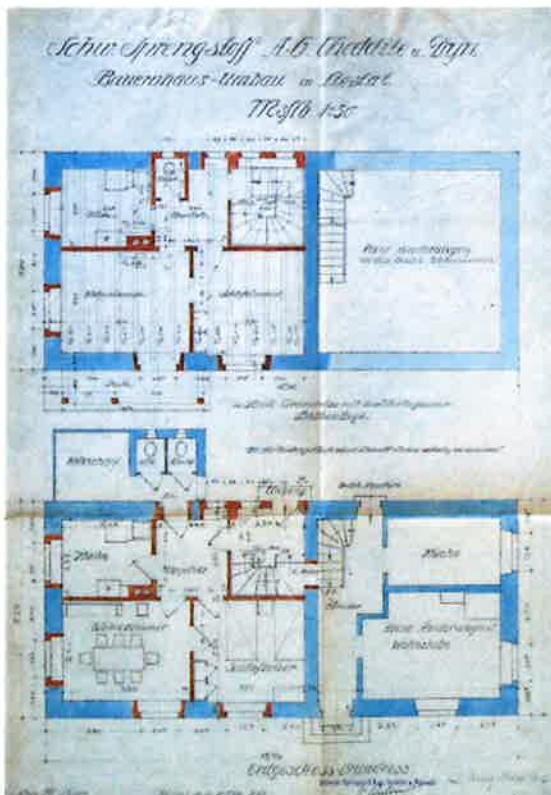
1957 Badzimmeranbau (westlich des Treppenhauses), durch Architekt Marcel Chevillat, Basel

Beschreibung

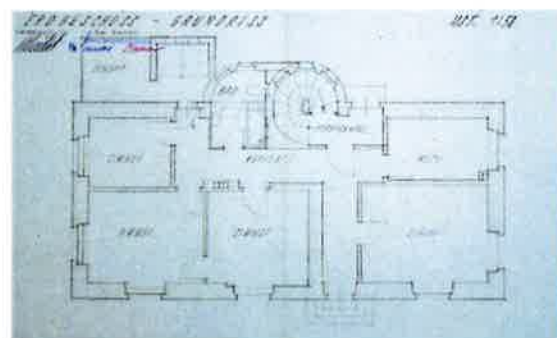
Über rechteckigem Grundriss erhebt sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss unter ziegelgedecktem Satteldach mit südseitigem Zwerchhaus. Ein Eingang mit schmiedeisernem Gitter findet sich in der zweitöstlichsten der vier Achsen an der Südfassade, ein weiterer ebenfalls verglaster Eingang in einer Rundbogenöffnung an der Nordseite, östlich des gerundet vorstehenden Treppenhauses. Im westlichen Bereich der Nordfassade ist im Erdgeschoss ein Schopf angebaut, in dem sich die einstigen Aborte des Bauernhauses befanden.

Bedeutung

Das auf dem Grundstück übernommene ehemalige Bauernhauses wurde 1917/18 durch den Architekten August Arter zum Abwarthaus umgebaut. Anstelle des östlichen Wohnteils und westlichen Ökonomiebaus traten drei Geschosswohnungen. Allerdings wurden die Baueingabepläne von August Arter nicht wie vorgesehen umgesetzt: Die an der Südfassade eingezeichnete Laube in der westlichen Hälfte wurde nicht realisiert, dafür das mittige Zwerchhaus, auf der Nordseite ein halbrund vorstehendes anstatt einem integrierten Treppenhaus und eine Rundbogenöffnung für den neuen Hauseingang. In der architektonischen Gestaltung zeigte August Arter ein Bestreben, das Äussere dem Heimatstil des Verwaltungsgebäudes anzugleichen. Im sichtlich veränderten Innern sind Zimmertüren, Einbauschränke und an einzelnen Stellen das Brusttäfel erhalten.



Baueingabeplan 1917



Baueingabeplan 1957



Fotos 2019

**Werkstatt Nr. 2 mit Schuppenanbau, Heidenlochstrasse 114, Liestal**Baugeschichte

1912 Zündschnurfabrik und Zimmerei („Menuiserie“), durch unbekanntes Architekten/Baumeister

1912 Anbau an Gebäude B-C (Teerraum), durch Baugeschäft E. Sauer, Liestal

1914 Projekt Umbau in Wohnung und Büro, durch Architekten Meier & Arter, Zürich (nicht ausgeführt)

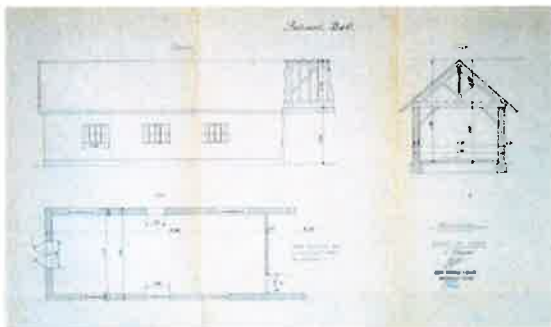
1958 Werkstattanbau, durch Baugeschäft Gebr. Heid, Lausen

Beschreibung

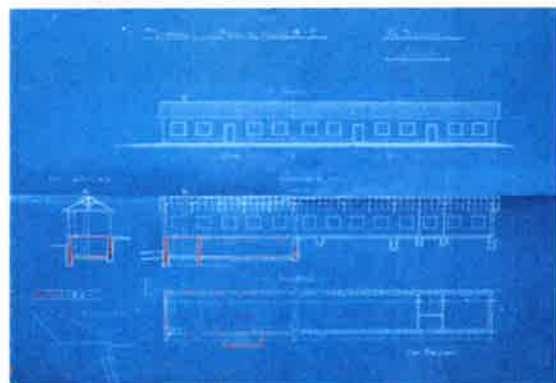
Der langgestreckte, schmale Bau (5,00 x 24,20 m) folgt der Höhenlinie längs der Ergolz und stellt sich quer vor den Ausgang des Windentals. Er schliesst damit die vielzählige Gebäude im Windental ab und hat mit diesen einige Gestaltungsmerkmale gemeinsam. Unter dem mit Eternitplatten gedeckten Satteldach sind in die gelb gestrichenen eingeschossigen Putzfassaden regelmässig Sprossenfenster eingelassen, hier allerdings mit Einfassungen. Nach Westen öffnet sich an der Stirnseite ein doppelflügeliges Tor unter einem Vordach auf geschwungenen Holzkonsolen. Hangseitig finden sich drei Türen und ein doppelflügeliges Tor. Am östlichen Ende gibt es ein Untergeschoss mit hangseitigem Eingang unter einem Vordach und talseitigen Fenstern. Am westlichen Ende ist südseitig ein Schuppen mit talseitig sich öffnenden drei doppelflügeligen Toren angebaut. Im Innern ist der hölzerne Dachstuhl sichtbar.

Bedeutung

Im ersten Baugesuch 1911 wurde der westliche Gebäudebereich als Zimmerei bezeichnet. Im Baugesuch 1912 für den folgenden Bereich ist die Rede von Büros und einer Zündschnurfabrik sowie einem im Osten angefügten Werkstatterweiterung mit einem Teer-Raum. In dem am nächsten beim Verwaltungsgebäude gelegenen Fabrikbau war nicht die Sprengstofffabrikation selbst, sondern waren wichtige vorbereitende Funktionen versammelt. Die verschiedenen und später wechselnden Nutzungen sind in der architektonischen Gestaltung jedoch nicht abzulesen. Es handelt sich um eine neutrale Zweckarchitektur, die mit den Bauten im Windental korrespondiert.



Baueingabeplan 1911



Baueingabeplan 1912



Fotos 2019

**Kantine (Chalet), Heidenlochstrasse 115, Liestal**

Baugeschichte

1918 Remise, durch Baugeschäft K. und E. Bohny, Sissach

1958 Kantine / Speisehaus, durch Architekten Bohny & Otto, Liestal

Beschreibung

Dieser Holzbau in der Art eines Chalets über kompaktem Grundriss (7,20 x 7,85 m) zeigt im Erdgeschoss eine Blockbauweise mit horizontal geschichteten Balken und im Dachgeschoss darüber eine vertikale Bretterverkleidung. Das ziegelgedeckte geknickte Krüppelwalmdach weist an den Giebelseiten Ründen (Bogengiebel) nach Berner Bautradition auf und an den seitlichen breite Schleppegauben.

Bedeutung

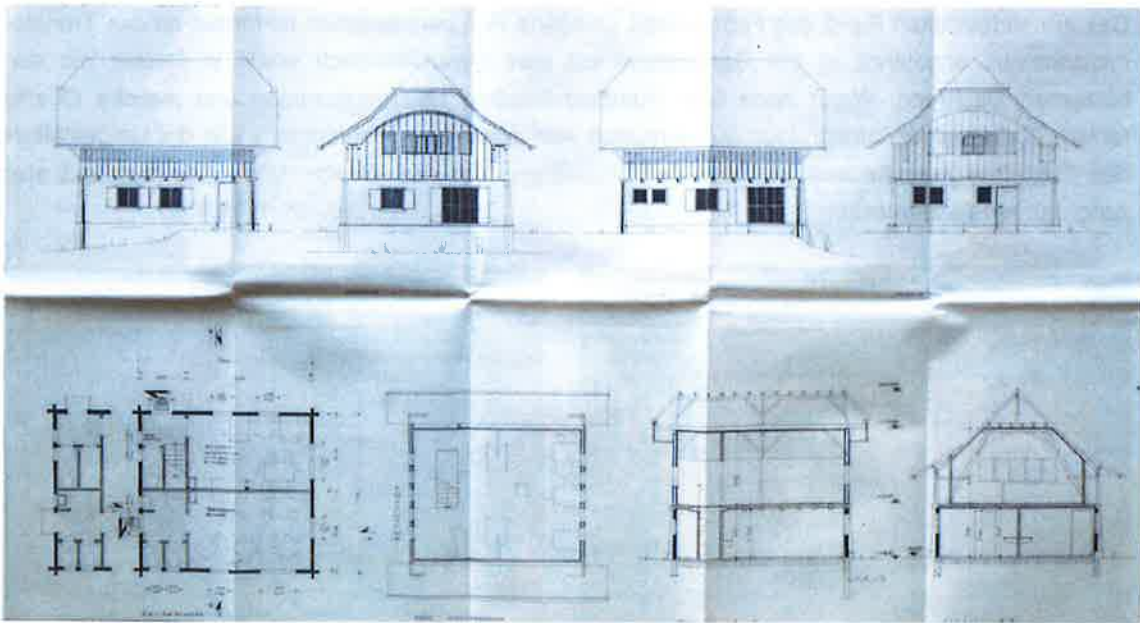
Das Chalet wurde 1918 als Remise erstellt und 1958 zur Kantine umgebaut, wozu die Tore und Fenster stark verändert und Schleppegauben hinzugefügt wurden. Im Erdgeschoss hälftige Trennung in Speiseraum für Männer (im Osten) und für Frauen (im Westen), in der Mitte Spültische und Wärmeschränke. Seither wurde vor allem das Innere sichtlich erneuert. Die Ründen und schmuckvoll beschnitzte Balkenköpfe zeichnen das Chalet, zu Beginn des 20. Jahrhunderts in der ganzen Schweiz massenweise industriell errichtet, aus.



Fotos 2019



Baueingabeplan 1918



Baueingabeplan 1958

**Pumpenhäuschen**, Heidenlochstrasse 115a, LiestalBaugeschichte

Um 1918 Pumpenhäuschen, vermutlich durch Architekt August Arter, Zürich<sup>59</sup>

Beschreibung

Der verputzte Kleinbau über quadratischer Grundfläche und mit ziegelgedecktem Pyramidendach weist zwei stichbogenförmige Öffnungen auf: an der Westseite die Eisentüre und an der Ostseite ein Metallsprossenfenster. Im Innern finden sich Reste der Pumpenanlage auf einem Betonsockel montiert.

Bedeutung

Das am südöstlichen Rand des Fabrikareals gelegene Pumpenhäuschen ist formal an das Transformatorhaus angelehnt, in der Gesamtform mit dem Pyramidendach sowie in Details wie dem hölzernen Dachrand. Wenn auch vom Pumpenhäuschen Baueingabeakten und jegliche Quellen fehlen, dürfte dieser Infrastrukturbau vermutlich von denselben Planfertigern wie die Umgestaltung des Transformatorhauses im Zuge der Erweiterung um das Wasch- und Badehaus und etwa zeitgleich entstanden sein.



Fotos 2019

---

<sup>59</sup> Baueingabeakten und -pläne fehlen.



**Kartuschenabfüllgebäude Nr. 15 und Nr. 16, Heidenlochstrasse 117/117a, Liestal**Baugeschichte

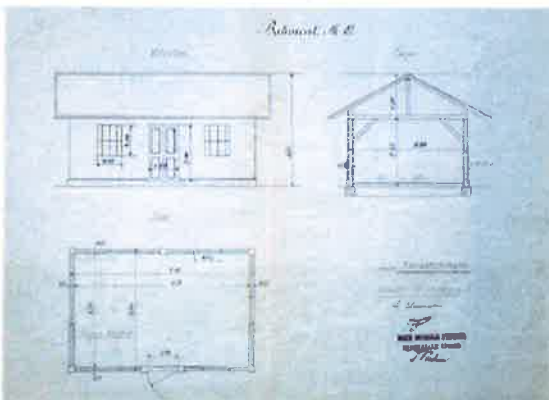
1912 Kartuschenabfüllgebäude („Encartouchage“), durch unbekanntem Architekten/Baumeister  
 1930 Verbindungsbau zwischen Gebäude 15 und 16, durch Baugeschäft A. Attinger-Eggmann, Liestal

Beschreibung

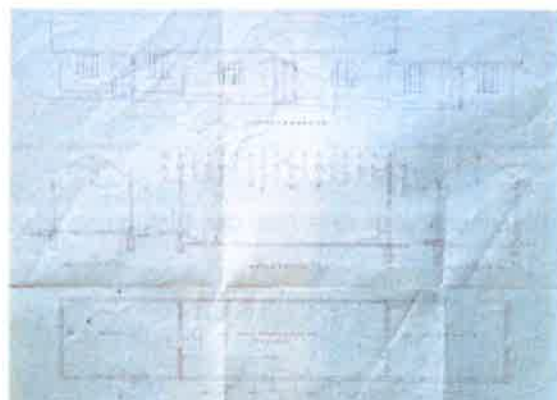
Die zusammenhängende Häuserzeile besteht aus drei Teilen: zwei ursprünglich gleichen kleinen, eingeschossigen Häusern (4,00 x 6,00 m) an den Enden und einem längeren Verbindungsbau (4,00 x 10,16 m) dazwischen. Alle drei Gebäudeteile weisen westseitig eine mittige Türe und beidseits davon zwei Fenster auf. An der gesamten Ostseite befinden sich vier Fenster, stirnseitig je ein Fenster. Die Backsteinwände sind verputzt und gelb gestrichen, Eckkissen sind in gröberem Putz hervorgehoben. Das Satteldach ist anstelle der ursprünglichen Eternitdacheindeckung durchgängig durch Trapezblech eingedeckt. Nordseitig wurde ein Garagentor eingebaut. Die Fenster sind teils mit Holzpatzen verschlossen. Im Innern ist die Holzbalkenkonstruktion des Dachs und der Betonboden sichtbar. Die drei im Innern verbundenen Gebäudeteile sind in der Höhe versetzt, wobei am Verbindungsbau das Dach dem oberen und der Fussboden dem unteren Anschlussbau entspricht.

Bedeutung

Das Fabrikationsgebäude diente der Kartuschenabfüllung. Im südlichsten Gebäudeteil Nr. 16 stand ein Automat zur Herstellung von Papierhülsen. Der Verbindungsbau wurde als Magazin zur Aufbewahrung von Papier und Kartonage, das als Verpackungsmaterial diente, erstellt. Die architektonische Formensprache entspricht den anderen Gründungsbauten.



Baueingabeplan 1911



Baueingabeplan 1930



Fotos 2019



**Verpackungsgebäude Nr. 14, Heidenlochstrasse 117c, Liestal****Baugeschichte**

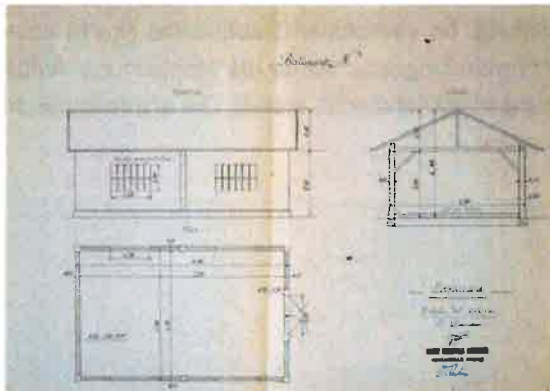
1912 Verpackungsgebäude („Emballage“), durch unbekanntem Architekten/Baumeister

**Beschreibung**

Eingeschossiges Satteldachgebäude mit massiven Putzwänden über längsrechteckiger Grundfläche (5,00 x 8,00 m), Trapezblech eingedeckt. Es öffnet sich mit einem zweiflügeligen Tor an der südlichen Giebelseite und drei zweiflügeligen Fenstern an der westlichen Längsseite. Mit groben Putz sind Ecklisenen ausgebildet. Das einst gelbe Gebäude wurde grösstenteils weiss überstrichen.

**Bedeutung**

Der Baueingabeplan für das Verpackungsgebäude zeigt nebst dem südseitigen Tor an der West- und Ostfassade jeweils zwei Metallsprossenfenster in liegendem Rechteckformat. Westseitig wurde dazwischen (zu unbekanntem Zeitpunkt) ein drittes gleiches Fenster hinzugefügt, das südseitige Tor wurde vergrössert. Mit Betonboden und hölzernem Dachstuhl entspricht die Bauweise einigen anderen Gründungsbauten. Später diente das Verpackungsgebäude der Jagdschrotpatronen-Fabrikation.<sup>60</sup>



Baueingabeplan 1911 (von der Ausführung abweichend)



Fotos 2019

<sup>60</sup> Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

**Kleines Sprengstoffdepot Nr. 10, Heidenlochstrasse 117d (ehem. 121) , Liestal**Baugeschichte

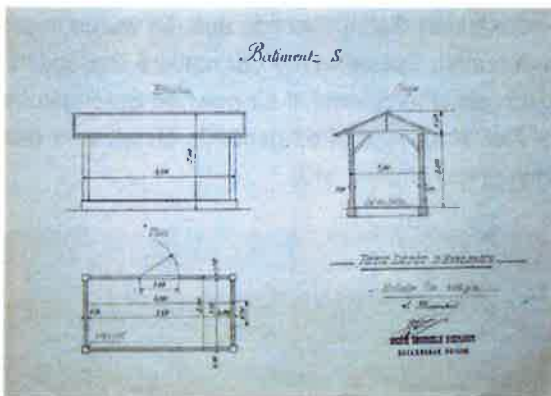
1912 Kleines Sprengstoffdepot („Petit Dépôt d'Explosifs“), durch unbekanntem Architekten/Baumeister

Beschreibung

Eingeschossiger Kleinbau (2,00 x 4,00 m) mit eternitgedecktem Satteldach. Einzige Öffnung ist die Türe an der östlichen, zum Hang hingewandten Längsseite (das Fenster an der Schmalseite auf dem Plan wurde offensichtlich weggelassen). Die Putzwände sind gelb gestrichen und die Ecken mit Putz als Lisenen ausgezeichnet.

Bedeutung

Das Kleine Sprengstoffdepot (Magazin für Kollodiumwolle)<sup>61</sup> ist noch kleiner als die anderen Gründungsbauten. Sowohl in der Konstruktion mit Betonboden, Backsteinwänden und Holzdachstuhl als auch in der Gestaltung mit Ecklisenen entspricht es aber den anderen ersten Gebäuden auf dem Fabrikareal.



Baueingabeplan 1911



Fotos 2019



<sup>61</sup> Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

**Knet- und Mischgebäude Nr. 13, Heidenlochstrasse 118, Liestal**Baugeschichte

1917 Knet- und Mischgebäude („Pétrisage & Malaxage»), durch Baugeschäft K. und E. Bohny, Sissach

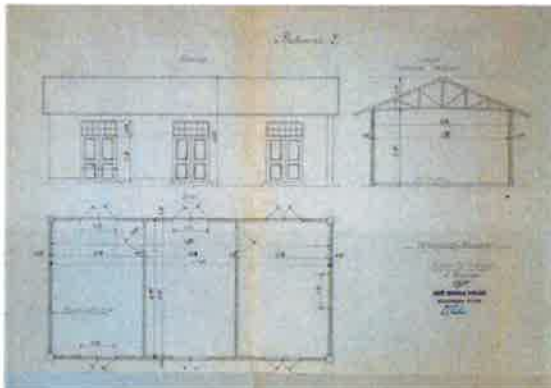
1920er/30er Jahre Anbau nach Osten

Beschreibung

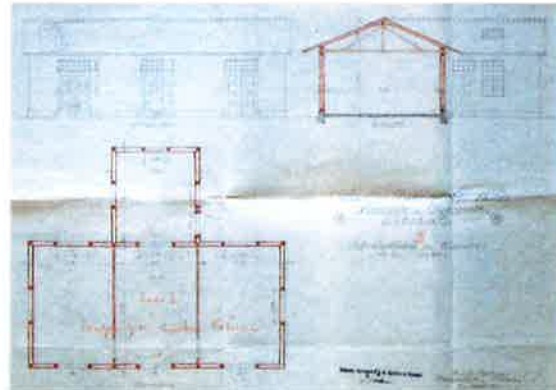
Das Besondere an diesem länglichen, eingeschossigen Satteldachbau (6,00 x 12,00 m) sind die drei doppelflügeligen Tore an der Westfassade. Diese sind mit kassettierten Holztüren und je einem Oberlichtsprossenfenster versehen. Das mittlere Tor wurde nachträglich um einem dritten Flügel erweitert. An den Schmalseiten öffnen sich grosse Sprossenfenster.

Bedeutung

Das Gebäude für das Kneten und Mischen entstammt der zweiten Bauphase, die zu einem grossen Teil das Baugeschäft K. und E. Bohny aus Sissach verantwortet. Diese führten das Gebäude wie andere auch mit einem Beton aus Boden, Backsteinwänden und einem Dach in Eisenkonstruktion und mit Eterniteindeckung aus. Ecklisenen zeichnen die verstärkten Gebäudeecken aus. Es wurde in drei gleich grosse Räume unterteilt, die mit Türen verbunden sind. Später wurde der mittlere Gebäudeteil nach Osten erweitert. Die Gebäudefunktion wurde dann als „Patronierlokal für pulvrige Sprengstoffe“ angegeben, gemeint ist das Abfüllen der Patronen.<sup>62</sup> Das Knet- und Mischgebäude ähnelt sehr dem weiter nördlich gelegenen Magazingebäude Nr. 17 (Heidenlochstrasse 119).



Baueingabeplan 1911



Baueingabeplan 1917

<sup>62</sup> Cheddite Gebäudeinventar, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.



Fotos 2019

### **Materialschuppen Nr. 29, Heidenlochstrasse 118a, Liestal**

#### **Baugeschichte**

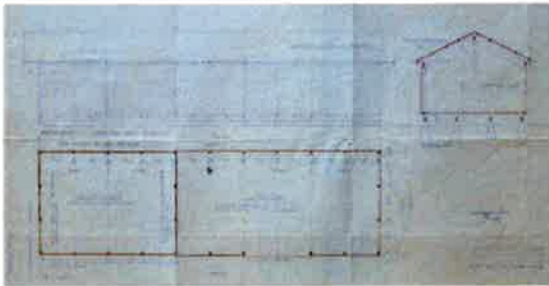
1939 Materialschuppen (Kohlenlager, Lagerraum), durch Baugeschäft J. Frutiger's Söhne, Oberhofen bei Thun

#### **Beschreibung**

Langgestreckter, eingeschossiger Holzbau (6,16 x 20,14 m) mit grösstenteils vertikaler Bretterverschalung, Satteldach mit Wellleterniteindeckung. Vermutlich nachträglich eingebaute, weiss gestrichene Sprossenfenster und zweiflügeliges Schiebetor an der Westfassade, ein weiteres Sprossenfenster an der Südfassade, im Norden ein Schopfanbau.

#### **Bedeutung**

Der Materialschuppen mit zwei Räumen unter anderem für Verpackungsmaterial gehört zu einer Reihe von Holzbauten, mit denen die bestehende Fabrikanlage in der Bauphase während dem Zweiten Weltkrieg ergänzt wurde. Geplant und ausgeführt wurden diese vorfabrizierten Holzbauten durch das Baugeschäft J. Frutiger's Söhne aus Oberhofen bei Thun.



Baueingabeplan 1939



Fotos 2019



**Schiessstand, Heidenlochstrasse 118b, Liestal**

Baugeschichte

Evt. 1912 Schiessstand, durch unbekanntem Architekten/Baumeister<sup>63</sup>

Evt. 1954 Umbau zu Schiessstand für Jagdpatronen, durch unbekanntem Architekten/Baumeister

Beschreibung

Der schmale, längliche Backsteinbau erhebt sich eingeschossig über rechteckigem Grundriss und schliesst mit einem Satteldach mit Welleterniteindeckung ab. Hochrechteckige Fenster finden sich an der Ost- und Südfassade, an der Ostseite zudem ein Kipptor und an der Nordseite eine Eingangstüre. Spätere Vorbauten verdecken die Nordhälfte der Ostfassade und die Westhälfte der Nordfassade.

Bedeutung

Bei diesem Bau sind die Backsteinaussenwände ausnahmsweise unverputzt und nur weiss gestrichen. Die Fenster sind mit Holzläden ausgestattet. Des Weiteren verweist das Kipptor auf die besondere Nutzung dieses Gebäudes.



Fotos 2019

<sup>63</sup> Baueingabeakten und -pläne fehlen.

## **Sprengstoffmagazin, Heidenlochstrasse 118c, Liestal**

### Baugeschichte

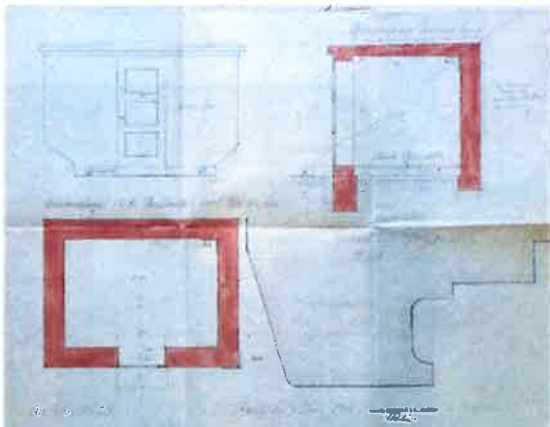
1916 Sprengstoffmagazin, durch Architekt August Arter, Zürich

### Beschreibung

Der im Waldboden am Osthang des Windentals eingegrabene zweiteilige Bunker ist am zerfallen. Die Armierungseisen des Sichtbetons treten an vielen Stellen zum Vorschein. Es handelt sich um zwei kleine, voneinander abgesetzte Räume. Der ist eine parabelförmig überwölbt, der andere ist wahrscheinlich quaderförmig.

### Bedeutung

Die bestehenden Bauten entsprechen nicht den Baueingabepläne von 1916: Entweder wurden sie damals anders gebaut oder später ersetzt. Die Bunker dienten zu Versuchszwecken.



Baueingabeplan 1916 (von der Ausführung abweichend)



Fotos 2019





**Magazingebäude Nr. 17, Heidenlochstrasse 119, Liestal****Baugeschichte**

Evt. 1918 Magazingebäude, durch Baugeschäft K. & E. Bohny, Sissach<sup>64</sup>

**Beschreibung**

Ein gewöhnlicher eingeschossiger Satteldachbau mit Wellblecheindeckung und Putzwänden. Das Besondere an diesem länglichen Massivbau (5,20 x 16,24 m) sind die zwei zweiflügeligen Tore an der Westfassade. Diese sind mit kassettierten Holztüren und je einem Oberlichtsprossenfenster versehen. Das nördlichste Tor wurde nachträglich zugemauert und stattdessen ein kleines Fenster eingesetzt. An der Nordseite gibt es ein weiteres, nachträglich eingesetztes Tor.

**Bedeutung**

Backsteinmauerwerk, Betonboden und genietete Eisendachkonstruktion weisen das Gebäude als Zweckbau aus. Im Gebäudeinventar der Cheddite wird es als Magazin für Jagdmunition (Löterei und Malerei) bezeichnet.<sup>65</sup> Es ähnelt sehr dem weiter nördlich gelegenen Knet- und Mischgebäude Nr. 13 (Heidenlochstrasse 118).



Baueingabeplan 1918 (von der Ausführung abweichend); Fotos 2019

<sup>64</sup> Die entsprechenden Baueingabepläne weichen u.a. in der Konstruktion von diesem Bau ab, wodurch die Zuordnung unsicher ist. Archiv Gemeinde Lausen.

<sup>65</sup> Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

**Knetereigebäude Nr. 12, Heidenlochstrasse 120, Liestal**Baugeschichte

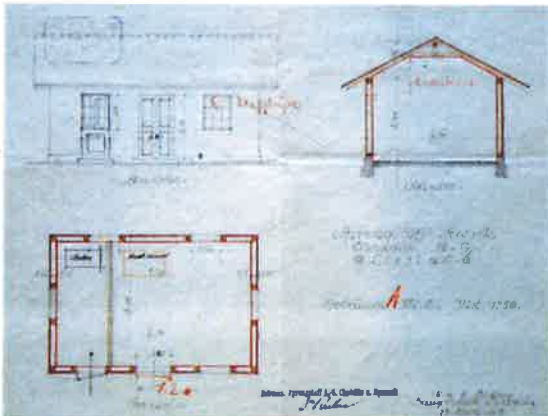
1917 Fabrikgebäude (Mischraum mit Knet- und Mischmaschine), durch Baugeschäft K. und E. Bohny, Sissach  
o. J. Anbau nach Westen

Beschreibung

Die starke Bewachsung rund um das Gebäude macht dessen Aufbau und Aussehen schwer erkennbar. Zudem befindet es sich in einem verfallenen, ruinösen Zustand. Zwei eingeschossige Gebäudeteile mit je einem Satteldach sind aneinandergefügt: ein Massivbau und ein Anbau in Holzkonstruktion.

Bedeutung

An dieser Stelle muss sich am 10. April 1917 die Explosion ereignet haben, die den Vorgängerbau zerstörte.<sup>66</sup> Der Neubau des Fabrikationsgebäude fällt in die erste Expansionsphase und diente (wiederum) als Kneterei, wie bereits das im Talboden gegenüberliegende Gebäude (Weidmattstrasse 56) von 1913 und das zeitgleich erstellte Nachbargebäude im Süden (Heidenlochstrasse 118) von 1917 – und damit einem wichtigen Produktionsschritt.



Baueingabeplan 1917 (von der Ausführung abweichend)



Fotos 2019

<sup>66</sup> Ort der Explosion im Knetmaschinenbau gemäss Hans-Peter Bärtschi, *Industriekultur beider Basel. Unterwegs zu 333 Zeugen des produktiven Schaffens*, Zürich 2014, S. 245 oder im Schiessbaumwollmagazin und Patronierhaus gemäss *Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850–1920 (INSA)*, Bd. 5: *Grenchen, Herisau, Lausanne, Liestal*, hg. von der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Zürich 1990, S. 449. Vgl. historisches Foto S. 16.

**Sprengstoffdepot Nr. 8 und Nr. 9, Heidenlochstrasse 123 und 122, Liestal**Baugeschichte

1912 Sprengstoffdepot Nr. 8 („Dépôt d'Explosifs“), durch unbekanntem Architekten/Baumeister

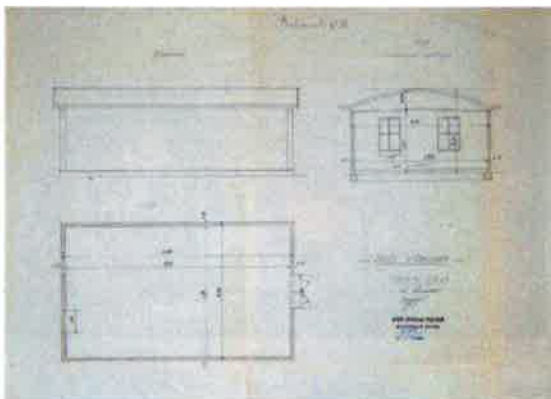
1912 Sprengstoffdepot Nr. 9 („Dépôt d'Explosifs“), durch unbekanntem Architekten/Baumeister

Beschreibung

Zwei sehr ähnliche eingeschossige Satteldachgebäude über längsrechteckiger Grundfläche (6,00 x 10,00 m), mit Eternitplatteneindeckung und gelb gestrichenen Putzwänden, die in einer Achse stehen. Das südliche Gebäude (Heidenlochstrasse 122) hat eine Türe an der nördlichen Giebelseite und die einzigen zwei Fenster an der südlichen Giebelseite. Das nördliche (Heidenlochstrasse 123), das sichtlich umgebaut wurde, weist eine Türe an der Westfassade und je ein Fenster an der Süd- und an der Nordfassade auf. Bei beiden Häusern wurden Dachflächenfenster eingesetzt.

Bedeutung

Auf den Baueingabeplänen waren die zwei Sprengstoffdepots mit Stichtonnendach aus Beton geplant (mit einer Türe an der einen und zwei Fenstern an der anderen Schmalseite). Die ausgeführten Bauten wurden als „Nr. 8 Magazin für fertige Sprengstoffe“ und „Nr. 9 Magazin für Sprengstoffe en vrac“<sup>67</sup> (unverpackt) bezeichnet. In der Materialisierung mit Backsteinwänden, Glatt-Eternitdach und Betonboden entsprechen sie anderen Gründungsbauten. Der betonierte Schutzwall zwischen den Bauten ist gut erhalten.



Baueingabeplan 1911  
(von der Ausführung abweichend)

<sup>67</sup> Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.



Fotos 2019

**Magazin Nr. 24 und Nr. 25, Heidenlochstrasse 125 und 124, Liestal**Baugeschichte

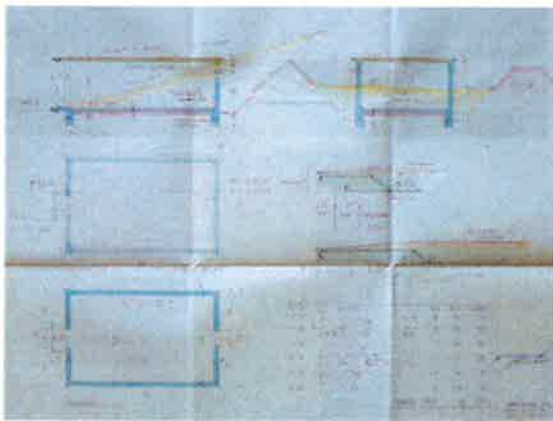
1938/39 Magazinneubau, durch Baugeschäft Bohny & Keller, Sissach<sup>68</sup>

Beschreibung

Zwei gleichartige eingeschossige Betonbauten mit Flachdach über rechteckiger Grundfläche (5,10 x 8,10 m). Eingang mit Eisentüre an der Westseite, kleines Lüftungsfenster an der Ostseite. Bei Nr. 24 (Heidenlochstrasse 125) Vorraum und Hauptraum mit Verbindungstüre. Bei Nr. 25 wurden nachträglich weitere grössere Fenster und Fenstertüren eingefügt.

Bedeutung

Sowohl Gebäudeform wie Konstruktion verweisen auf die besonders gefahrenvolle Nutzung. Hier bestehen die Aussenwände und die Decke aus armiertem Beton, der Betonboden wurde mit einem Holzriemenboden belegt. Die Gebäude wurden in den Hang geschoben respektive der Hang dahinter und auch seitlich als Schutzwälle angebösch.



Baueingabeplan 1939

<sup>68</sup> Zu Heidenlochstrasse 124 fehlen die Bauakten.



Fotos 2019

**Magazin und Schuppen, Weidmattstrasse 40a, Lausen****Baugeschichte**

1916 Wellblechschuppen, durch Baugeschäft Gebr. Singeisen, Liestal

1917 Wellblechschuppen-Verlängerung, durch Baugeschäft Gebr. Singeisen, Liestal

**Beschreibung**

Gelb gestrichener eingeschossiger Putzbau mit eternitgedecktem Satteldach (4,08 x 10,0 m) und langgestreckter Anbau mit Holzbretterwänden und Wellblechdach auf Stahlstützen (gemäss Plan 3,13 m Achsmass). Am massiven Magazingebäude ostseitig mittiges zweiflügeliges Eisentor und beidseits je ein Metallsprossenfenster in liegendem Rechteckformat. Die Ecklisenen sind in groben Putz hervorgehoben. Unter dem Dach in Eisenkonstruktion zeigt sich eine gewölbte Gipsdecke. Nördlich ist ein langer Schuppen in Holzkonstruktion und mit Wellblechdach angebaut (4,05 x 8,87 m).

**Bedeutung**

Das Gebäude diente als Magazin.



Baueingabeplan 1916; Fotos 2019

**Bürobaracke Nr. 28 und Schuppen Nr. 27, Weidmattstrasse 42a und 44, Lausen**Baugeschichte

1939 Holzschuppen/Lagerbaracke, durch Baugeschäft J. Frutiger's Söhne, Oberhofen bei Thun

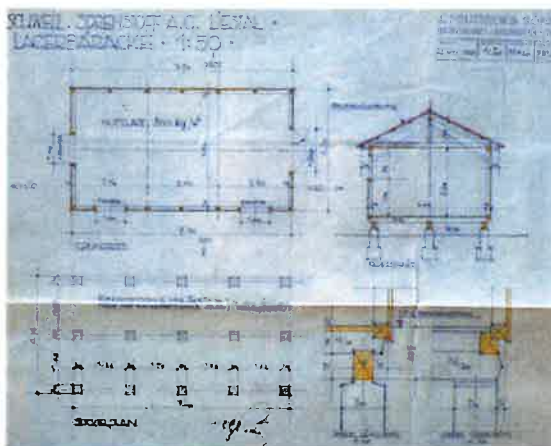
1940 Bürobaracke, durch Baugeschäft J. Frutiger's Söhne, Oberhofen bei Thun

Beschreibung

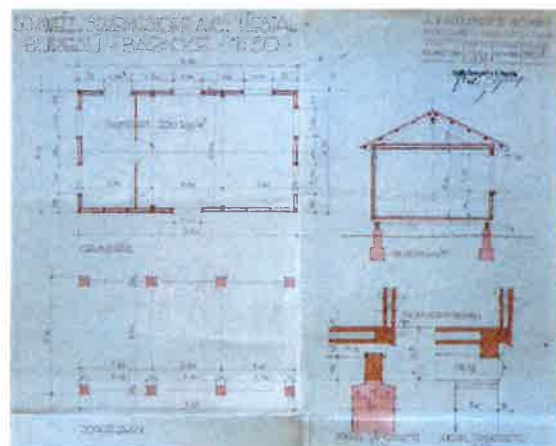
Einfache eingeschossige Holzbauten mit Satteldach und Welleterniteindeckung. Bürobaracke (4,16 x 7,66 m): Türe und zwei Fenster an der Ostseite, zwei Fenster an der südlichen und eines an der nördlichen Schmalseite. Schuppen (4,20 x 7,70 m): Zweiflügeliges Tor an der Nordseite, zwei Fenster an der Ostseite und eines an der Südseite.

Bedeutung

Zwei sehr ähnliche Holzbaracken, einer für Büros und einer als Lagerschuppen. Sie gehören zu einer Reihe von Holzbauten, mit denen die bestehende Fabrikanlage in der Bauphase während dem Zweiten Weltkrieg ergänzt wurde. Geplant und ausgeführt wurden diese vorfabrizierten Holzbauten durch das Baugeschäft J. Frutiger's Söhne aus Oberhofen bei Thun.



Baueingabeplan 1939



Baueingabeplan 1940



Fotos 2019





### **Schuppen, Weidmattstrasse 46, Lausen**

#### Baugeschichte

Evt. um 1924 Schuppen, durch unbekanntem Architekten/Baumeister<sup>69</sup>

#### Beschreibung

Kleiner Holzschuppen mit Pultdach. Die vertikalen Holzlattenwände sind grösstenteils luftdurchlässig.

#### Bedeutung

Wahrscheinlich Lagerschuppen zum nahen Kesselhaus.



Foto: Michael Hanak, 2019

---

<sup>69</sup> Baueingabeakten und -pläne fehlen.

**Schuppen Nr. 26, Weidmattstrasse 48, Lausen**Baugeschichte

1939 Holzbaracke, Baugeschäft J. Frutiger's Söhne, Oberhofen bei Thun

Beschreibung

Eingeschossiger Holzbau mit vertikaler Holzbretterverschalung, Satteldach gedeckt mit Trapezblech (6,16 x 20,14 m). Zwei Türen und sechs Fenster an der Ostseite, acht Fenster an der anderen Längsseite. Die beiden grossen Fenster und die Fenstertüre dazwischen an der Südseite wurden nachträglich eingebaut.<sup>70</sup> Im Innern als Wohnhaus ausgebaut.

Bedeutung

Die Holzbaracke enthielt ursprünglich zwei Räume und diente als Magazin für Material von Jagdmunition.<sup>71</sup> Wände (äusseres und inneres Fastäfer, genutet), Boden (genutete Riemen), Decke (Fastäfer, genutet) und Dach (stehender Dachstuhl) sind aus Holz konstruiert. Ursprünglich mit Welleternitbedachung. Die Holzbaracke gehört zu einer Reihe von Holzbauten, mit denen die bestehende Fabrikanlage in der Bauphase während dem Zweiten Weltkrieg ergänzt wurde. Geplant und ausgeführt wurden diese vorfabrizierten Holzbauten durch das Baugeschäft J. Frutiger's Söhne aus Oberhofen bei Thun. Die vorgefertigten Teile wurden mit der Bahn angeliefert und vor Ort montiert.<sup>72</sup>

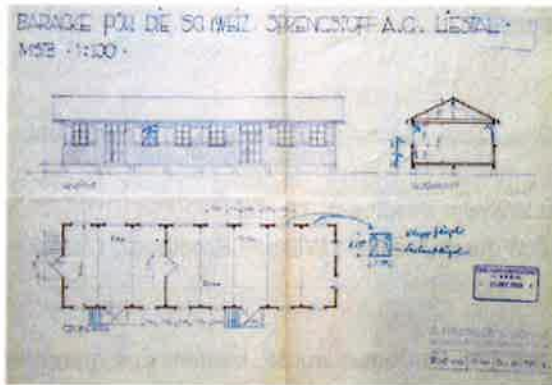


Fotos 2019

<sup>70</sup> Auf den Plänen zwei Fenster auf der einen und eine Tür auf der anderen Schmalseite. Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

<sup>71</sup> Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

<sup>72</sup> Baubeschreibung, 20.10.1939, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.



Bauingaboplan 1939

**Kesselhaus und Trocknungsgebäude, Weidmattstrasse 50, Lausen**Baugeschichte

1912 Kesselhaus, Trocknung und Beschichtung („Chaudière, Séchage et Tamisage“), durch unbekanntem Architekten/Baumeister

1924 Erweiterung der Tröckneanlage, durch Architekt Wilhelm Brodtbeck, Liestal

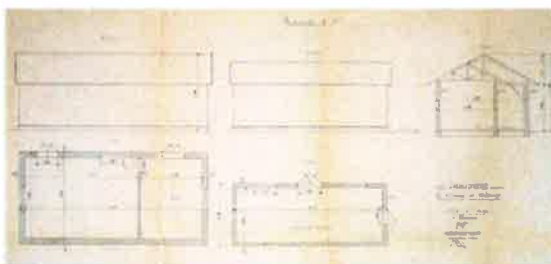
Evt. um 1924 Anbau an das Kesselhaus, wahrscheinlich durch Architekt Wilhelm Brodtbeck, Liestal

Beschreibung

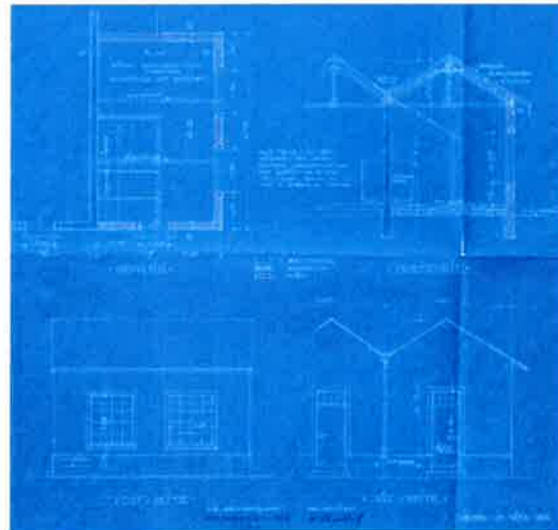
Dieser eingeschossige Gebäudekomplex, der erweitert und verändert wurde, besteht aus mehreren Teilen. Zu unterscheiden sind vier Gebäudeteile über jeweils rechteckiger Grundfläche: Im Nordwesten das Kesselhaus mit Schornstein (6,00 x 12,00 m), im Südwesten das Trocknungsgebäude (4,00 x 10,00 m), im Südosten der Anbau an das Trocknungsgebäude (4,25 x 6,75 m) und im Nordosten der Anbau an das Kesselhaus (ca. 5,00 x 12,00 m). Sie haben verputzte Aussenwände und je ein Satteldach mit Eterniteindeckung, letzterer ein Pultdach mit Well eternitplatten. Zwei Türen liegen auf der Südseite, zwei auf der Westseite. Vor den Eingängen Weg mit Pflastersteinen. Ansonsten gibt es verschieden grosse Sprossenfenster.

Bedeutung

Verschiedene Zweckbauten wurden aneinandergesetzt. Das Kesselhaus lieferte den Strom für die Fabrikanlage; Antriebswellen und Elektroinstallationen sind teils noch vorhanden. Im Bau daneben wurden wohl unter Ausnutzung der Abwärme aus dem Kesselhaus Tröckneöfen installiert, zur Trocknung des Chlorats; Überreste der Tröckneanlage sind noch vorhanden. Der Anbau an das Trocknungsgebäude führt die Formensprache des bestehenden Baus fort. Der simple Anbau an das Kesselhaus diente vermutlich als Kockslager.<sup>73</sup>



Baueingabeplan 1911



Baueingabeplan 1924

<sup>73</sup> Vgl. Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.



Fotos 2019

**WC-Gebäude, Weidmattstrasse 52, Lausen**Baugeschichte

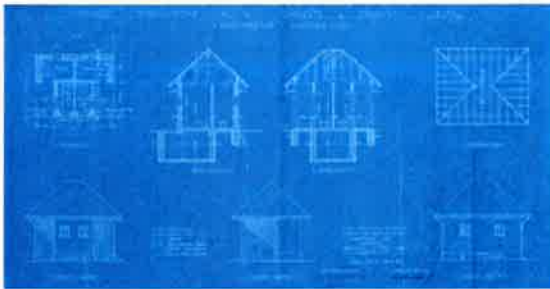
1924 Abortanlage, durch Architekt Wilhelm Brodtbeck, Liestal

Beschreibung

Der Aufbau des WC-Gebäudes unter dem mit (teils erneuerten) Eternitplatten gedeckten Walmdach ist symmetrisch: Zwei Frauen-WCs in der nördlichen Hälfte, das Herren-WC und das Pissoir in der südlichen Hälfte. Die Eingänge liegen geschützt an den zwei einspringenden Vorplätzen in den beiden Gebäudeecken an der Ostseite, bei denen Holzstützen die Ecken markieren.

Bedeutung

Für den Bau des WC-Gebäudes 1924 wurde der bekannte Liestaler Architekt Wilhelm Brodtbeck (1873–1957) engagiert. Dieser hatte an der Technische Universität in Stuttgart studiert und bei Karl Moser gearbeitet, bevor er 1901 sein Büro in Liestal eröffnete, bevor er sich um 1925 mit Fritz Bohny zusammenschloss.<sup>74</sup> Die neoklassizistische Formensprache lehnt sich an die Architektur der bisherigen Fabrikgebäude an. Der eingeschossige Kleinbau ersetzte ein an derselben Stelle 1911 vom Baugeschäft Bohny erstelltes WC-Gebäude.<sup>75</sup>



Bauingabeplan 1924



Fotos 2019

<sup>74</sup> Schweizerische Bauzeitung, Nr. 26, 29.6.1957 S. 423–424; Von Brodtbeck und Bohny zu Otto + Partner. Architektur aus Liestal seit 1901, (Ausstellungskat. Dichter- und Stadtmuseum Liestal), Liestal 2007.

<sup>75</sup> Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

## Magazingebäude, Weidmattstrasse 54, Lausen

### Baugeschichte

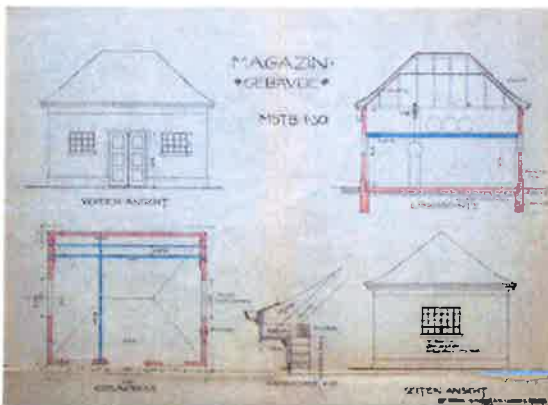
1917 Magazingebäude, durch unbekanntem Architekten/Baumeister

### Beschreibung

Der eingeschossige Walmdachbau mit hellgelb überstrichenen Putzwänden besitzt besondere Öffnungen: Das in der Mitte der Ostfassade platzierte Tor ist doppelflügelig, die beidseits davon befindlichen Metallsprossenfenster weisen liegende Querformate auf (4 x 2 Felder) und dasjenige an der Südfassade ein grosses Hochrechteck (4 x 5 Felder). Am bemoosten Eternitdach wurden nachträglich Dachflächenfenster eingesetzt.

### Bedeutung

An diesem Bau sind Walmdach und Eterniteindeckung kombiniert. Die sonst üblichen Eckkisen an den Backsteinwänden fehlen. Der wenig gestaltete Bau scheint ganz auf die funktionalen Bedürfnisse ausgerichtet. Am Dachstuhl war eine Hebevorrichtung und unter der Decke eine Lagerbühne installiert.



Baueingabeplan 1917



Fotos 2019



**Knetmaschinengebäude Nr. 20, Weidmattstrasse 56, Lausen**Baugeschichte

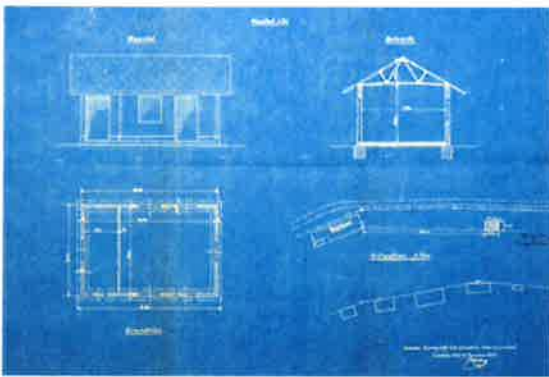
1913 Neubau für Knetmaschine, durch unbekanntem Architekten/Baumeister

Beschreibung

Schmalrechteckiges, eingeschossiges Gebäude unter Satteldach (4,00 x 6,00 m) mit massiven gelben Aussenwänden und Ecklisenen. An der Süd- und an der Nordfassade je ein Fenster, an der Westfassade zwei asymmetrisch nach Norden gerückte Fenster, an der Ostfassade zwei Türen und dazwischen ein Fenster. Die nördliche Tür wurde erneuert, vor dem südlichen Ostfassade ein Schopf angebaut. Die Fenster wurden teils erneuert und teils mit Holzplatten verschlossen.

Bedeutung

Die beiden Türen zeigen an, dass dieses Gebäude zwei Räume enthielt. Im kleineren (1,50 m breit) an der Südseite war der Motor aufgestellt, im grösseren die Knetmaschine. Massive Backsteinwände und eine Dachkonstruktion in Stahl mit Eternitendeckung umschliessen den Zweckbau.



Baueingabeplan 1913



Fotos 2019



**Fabrikations- und Magazingebäude Nr. 21, Weidmattstrasse 58, Lausen**Baugeschichte

1916 Fabrikationsgebäude, durch Architekt August Arter, Zürich

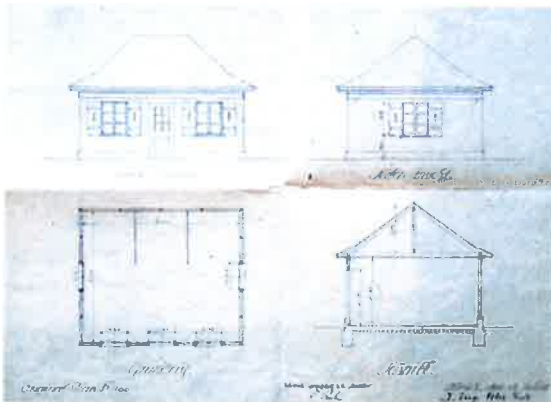
1938 Magazinanbau, durch Baugeschäft Bohny & Keller, Sissach

Beschreibung

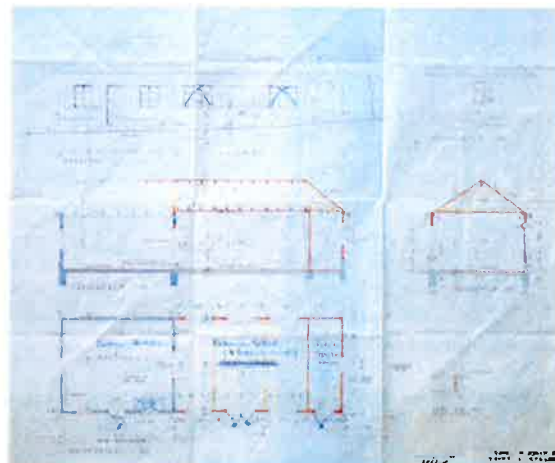
Das langgestreckte, eingeschossige Walmdachgebäude mit Eterniteindeckung und Putzwänden zeigt nach Osten drei Türen und vier Fenster. Es wiederholt sich das Motiv der mittigen Türe mit beidseits symmetrisch angeordneten Fenstern, wobei im Südteil zweiflügelige Fenster und eine einflügelige Türe und im Nordteil dreiflügelige Fenster und eine zweiflügelige Türe zu unterscheiden sind. Den Abschluss im Norden bildet eine aufgrund des ansteigenden Terrains höher platzierte Türe. Die Schmalseiten und die Ostseite sind auch befenstert und ebenfalls mit Fensterläden ausgestattet.

Bedeutung

Das Fabrikations- und Magazingebäude Nr. 21 entstand in zwei Etappen. Zuerst baute August Arter 1916 ein Fabrikationsgebäude (5,25 x 6,22 m), das gleich aussah wie das nördlichen Nachbargebäude (Weidmattstrasse 60). Daran baute das Baugeschäft Bohny & Keller im Norden ein Magazin (5,25 x 9,17 m) an, der sich formal sehr an den ersten Bau anlehnt. Danach diente der erste Bau als Packerei und der Anbau als Patronierlokal, am Nordende war ein Antriebsmotor installiert. Damit liegt ein Beispiel eines adaptierenden Wachstums vor.



Baueingabeplan 1916



Baueingabeplan 1938



Fotos 2019



**Fabrikationsgebäude Nr. 22, Weidmattstrasse 60, Lausen****Baugeschichte**

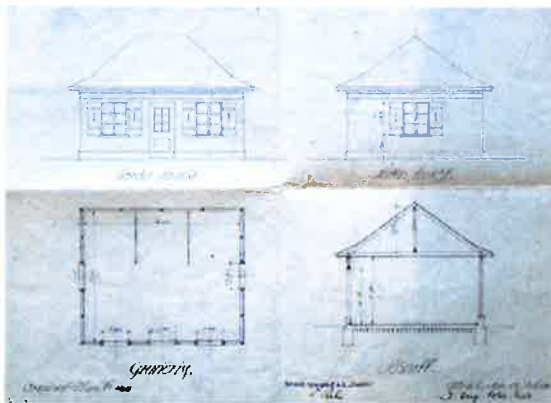
1916 Fabrikationsgebäude, durch Architekt August Arter, Zürich

**Beschreibung**

Der eingeschossige Einraumbau erhebt sich über rechteckiger Grundfläche (5,00 x 6,00 m) und unter einem Walmdach. In die verputzten Wände mit vorstehendem Sockel sind an der Ostseite mittig eine verglaste Türe und beidseits davon zwei hochrechteckige Sprossenfenster eingelassen. Das Fenster an der Südfassade wurde zugemauert, dasjenige an der Nordfassade zu einem Tor erweitert. Gegenwärtig ist das gesamte Dach mit einer Plastikfolie überdeckt.

**Bedeutung**

Das Fabrikationsgebäude Nr. 22 war eines der ersten Fabrikationsgebäude (zusammen mit Heidenlochstrasse 118c) des Architekten August Arter, der zeitgleich das Verwaltungs- und Wohngebäude projektierte. Seine Architektur nimmt Bezug auf die Gründungsbauten bezüglich kompakter Volumetrie und symmetrischem Fassadenaufbau. Unterschiede sind das geknickte Walmdach, die Fenstergehänge und die Fensterläden. Mit der gleichen Baueingabe wurde ein zweites, identisches Gebäude eingereicht, das später erweitert wurde (Weidmattstrasse 58).



Baueingabeplan 1916



Fotos 2019



**Neues Kesselhaus Nr. 31, Weidmattstrasse 66, Lausen**Baugeschichte

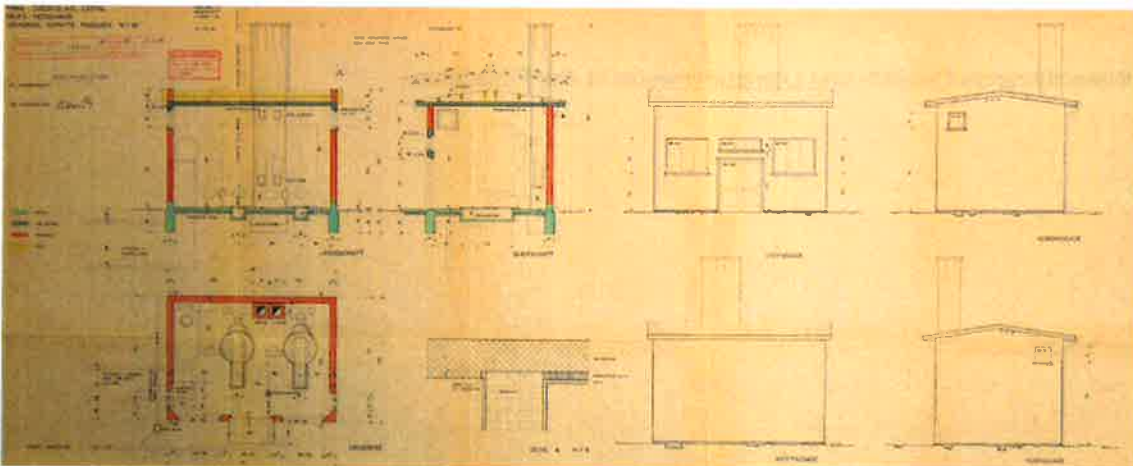
1964 Neues Kesselhaus, durch Baugeschäft Gebrüder Heid, Lausen

Beschreibung

Das eingeschossige, im Vergleich zu den Nachbargebäuden etwas höhere ehemalige Kesselhaus hat ein flaches, knapp vorstehendes Satteldach. Für den (heute veränderten) Eingang wurde an der Ostfassade mittig eine breite Rechtecköffnung ausgeschnitten und darüber ein niedriges Fensterband. Auf gleicher Oberkante wie dieses sind zu beiden Seiten des Eingangs zwei gleich grosse, dreiteilige Fenster eingelassen. Sowohl an der Süd- wie an der Nordfassade gibt es jeweils nur ein hochliegendes, asymmetrisch angeordnetes kleines Fenster. Die Westfassade ist völlig geschlossen.

Bedeutung

Gleich nördlich des bisherigen Kesselhauses wurde eine neues erstellt. An dieser Stelle stand zuvor ein kleines Fabrikationsgebäude. Aufgrund der höheren Dimension unterscheidet sich das Neue Kesselhaus von den Nachbargebäuden und verweist auf seine spezielle Funktion. Im Innern standen einst zwei stehende Kessel. Der aufragende Kamin – charakteristisch für jedes Kesselhaus – wurde entfernt. Bedeutung hatte das Infrastrukturgebäude als Energiequelle der Fabrikation.



Baueingabeplan 1964



Fotos 2019

## Quellen- und Literaturverzeichnis

### Archivalien

Archiv Gemeinde Lausen: Bauakten.

Archiv Stadtbauamt Liestal: Bauakten ab 1951.

Schweizerisches Wirtschaftsarchiv, Basel: Dossiers zur Cheddite AG und zu Carl Rubin.

Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal: Bauakten, historische Fotos, Archiv der Cheddite AG.

### Literatur

Fritz Klaus, *Heimatkunde von Liestal*, Liestal 1970.

*Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850–1920 (INSA)*, Bd. 5: *Grenchen, Herisau, Lausanne, Liestal*, hg. von der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Zürich 1990, S. 449.

*Heimatkunde Lausen*, hg. von der Gemeinde Lausen, Liestal 1997.

Jürg Ewald, Lukas Ott, *Liestal – eine neue Heimatkunde*, hg. von der Bürgergemeinde Liestal, Liestal 2004.

Dorothee Rippmann, *Liestal*, hg. vom Kuratorium Historischer Städteatlas der Schweiz, Zürich 2009.

Hansjakob Burkhardt, *Dynamit am Gotthard – Sprengstoff in der Schweiz*, Baden 2012.

Hans-Peter Bärtschi, *Industriekultur beider Basel. Unterwegs zu 333 Zeugen des produktiven Schaffens*, Zürich 2014, S. 245.

Weiterführende Quellen- und Literaturhinweise in den Fussnoten.

Stadt Liestal  
Eingang:

23. MRZ. 2020

Stadtbauamt

Stadt Liestal  
Stadtrat  
Rathausstrasse 36  
4410 Liestal

Liestal, 20. März 2020

### **Stellungnahme zum Fachgutachten über die schützenswerten Bauten der Sprengstofffabrik Cheddite**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die Zustellung des Fachgutachtens über die schützenswerten Bauten der Sprengstofffabrik Cheddite, welches durch Michael Hanak erstellt wurde. Gerne unterbreiten wir Ihnen unsere untenstehende Stellungnahme.

Mit Michael Hanaks denkmalpflegerischem Gutachten liegt eine sorgfältige Analyse zur Wertigkeit der Chedditefabrik in Liestal und Lausen vor, die nicht nur die Häuser «auf der grünen Wiese», sondern verdienstvollerweise auch die zurzeit nicht zur Diskussion stehenden beziehungsweise gefährdeten Fabrikationsanlagen im Windental thematisiert.

Hanak legt anhand seiner sorgfältigen Darlegungen zur Industriegeschichte Liestals und Basellands, zur Geschichte der Sprengstofffabrikation in der Schweiz und im angrenzenden Ausland, zu den zeitbedingten wirtschaftlichen Höhen- und Tiefflügen der Produktion sowie der spezifischen Geschichte der Chedditefabrik bis hin zur Herstellung von Kunststoffartikeln eine verlässliche Basis für die Einordnung des Gebäudeensembles. Dabei tritt auch der prägende Initiator und Fachmann Carl Rubin-Scholer, Sohn des Direktors der Eidgenössischen Munitionsfabrik in Thun, gebührend hervor sowie die beauftragten Architekten und die meist lokalen Bauunternehmer. Archivarisch erschloss Hanak die Entstehungsabfolge der Bauten sowie die Produktionsabläufe und -veränderungen, beschreibt fast jedes Gebäude innen und aussen und arbeitet die Güte, den Anspruch oder die reine Zweckmässigkeit der diversen Bauten heraus. Er stellt die «besondere städtebauliche Bebauungsform» (Reihen in Windental, weilerartige Verteilung auf der zur Ergolz abfallenden Wiese) sowie die zeittypische architektonische Gestaltung (Heimatstil) fest.

Es erstaunt nicht, dass der Architekturhistoriker zum Schluss kommt, die Chedditefabrik sei ein wesentlicher Teil der Liestaler Ortsgeschichte und der Industriegeschichte im Kanton Basel-Landschaft, als Fabrikanlage einzigartig. Er deklariert einige Gebäude der Fabrik «aufgrund des hohen sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Werts, der besonderen städtebaulichen Bebauungsform und der zeittypischen architektonischen Gestaltung sowie auch der architekturgeschichtlichen Einschätzung» als kommunal schützenswert. «Dadurch sollen zumindest die bedeutendsten Kernbereiche und wenig



#### **BASELBIETER HEIMATSCHUTZ**

Präsident  
Ruedi Riesen  
Spitzackerstrasse 26  
4410 Liestal  
Telefon 061 921 07 56  
praesident@heimatschutz-bl.ch

Geschäftsstelle  
Julia Stalder-Kümin  
Jurastrasse 16  
4242 Laufen  
Telefon 079 792 57 18  
info@heimatschutz-bl.ch  
www.heimatschutz-bl.ch

PC 40-19808-2

veränderte Gebäude des Ensembles in der typologischen Eigenart und Varietät der Fabrikanlage erhalten bleiben.»

Hanak arbeitet also mit drei Kriterien für die Erhaltungs- oder Abbruchwürdigkeit der verschiedenen Bauten: den sozial- und wirtschafts-geschichtlichen Wert, die zeittypische architektonische Gestaltung sowie die geringe Veränderung des Baus seit Beginn. Darüber legt er als weiteres Kriterium «die besondere städtebauliche Bebauungsform», also die Art der Geländebebauung, die Erscheinungsart des Ensembles, von dem «zumindest die bedeutendsten Kernbereiche» erhalten werden sollten.

Aus dieser Herangehensweise entstanden zwei Listen; die eine nennt er die erhaltenswürdigen, die andere die nicht erhaltenswürdigen Bauten. Während zu Ersteren neben der Beschreibung ausführliche Kommentare existieren, bleibt es bei Letzteren bei den Beschreibungen. Ein tieferer Grund für deren Klassifizierung als nicht schützenswert wird nicht aufgeführt oder nahegelegt. Aus den Fotos der Bebauung im Windental, auf die im Weiteren nicht mehr eingetreten wird, kann die Preisgabe einzelner Bauten zwar einigermaßen nachvollzogen werden, nicht jedoch bei einigen in freier Lage. Überraschend und nicht verständlich ist, dass das Garagengebäude sowie das Pächtergebäude nicht erhaltenswürdig sein sollen. Beide sind stilistisch in der vorherrschenden Architektursprache gehalten, wenn auch das Pächterhaus vor Jahren nicht mehr den alles verbindenden Ockeranstrich erhielt. Im einstigen Bauernhof, dem ältesten, ersten Gebäude auf der Wiese, vor dem noch immer die früher für Bauernhöfe typischen schattenspendenden Bäume stehen, nahm die Chedditefabrik ihren Anfang. Beim baldigen Umbau zum Pächterhaus wurde es dem Verwaltungsgebäude stilistisch angeglichen, wenn auch der Funktion gemäss einfacher gehalten. Spätere Veränderungen wurden auch im gewählten Stil vorgenommen. Ein Rundfenster über der Eingangstür korrespondiert mit denen des repräsentativ gestalteten Garagengebäudes, welches das Gelände gegen die Strasse würdig rahmend abschliesst. Die nicht sehr feingühlig vorgenommenen Änderungen jüngerer Zeit (z.B. Garagentüren) sind leicht zu verbessern.

Ohne diese beiden strukturell gut erhaltenen und prägenden Gebäude fiel der weilerartige Zusammenhalt der locker angeordneten Gebäudegruppe auseinander, den Hanak als ein spezielles Merkmal («städtebauliche Bebauungsform») hervorstreicht.

#### **FAZIT :**

*Aus diesem Grund sind zu den von Hanak als schützenswert eingestuften Bauten – das **Verwaltungs- und Wohngebäude** mit seinen zwei späteren Anbauten und das **Transformatorienhaus mit dem Wasch- und Badehaus**– ebenfalls die **Garage sowie das Pächterhaus** unbedingt zu erhalten. Sie gewährleisten den inneren Zusammenhalt des Weilers und die Körnigkeit dieser historischen Anlage zwischen Weidmattstrasse und Ergolz, welche neben ihrer objektiven historischen Bedeutung auch emotional ein sehr spezieller "Lieu de mémoire" für viele Menschen in Liestal und Lausen ist.*

Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme wohlwollend zu prüfen und zu berücksichtigen. Für ergänzende Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Besten Dank und freundliche Grüsse

Ruedi Riesen



Präsident

Julia Stalder



Geschäftsstelle

Per Email

**Stadtbauamt Liestal**

Herren Dr. Thomas Noack,  
Heinz Plattner und Armin Plüss  
Rathausstrasse 36  
4410 Liestal

Basel, den 31. Januar 2020

**Quartierplan Cheddite II, Teil Liestal**

Sehr geehrte Herren,

Wir unterbreiten Ihnen hiermit die Stellungnahme und die Anträge der Schweizerische Sprengstoff-Aktiengesellschaft Cheddite ("SSC") zum Denkmalpflegerischen Gutachten von Herrn Michael Hanak, lic. phil. I, vom Dezember 2019 ("Hanak-Gutachten"), welches Sie uns am 22. Januar 2020 zugestellt hatten:

**A. Schützenswerte und nicht schützenswerte Bauten**

1. Transformatoren-/Waschhaus (Heidenlochstrasse 116, Liestal)

Die SSC stellt mit Genugtuung fest, dass die Autoren des QP Cheddite II mit dem Entscheid, das Transformatoren-/Waschhaus als Zeitzeuge der industriellen Vergangenheit zu bewahren, einen ausgezeichneten Entscheid gefällt haben, handelt es sich doch bei diesem Objekt in der Beurteilung durch den Gutachter um ein weitestgehend bauzeitlich und gut erhaltenes Objekt, um eine im Industriebau einzigartige Ausnahme und um einen baukünstlerisch gelungen ausformulierten Bau mit dezidiert repräsentativer Note.<sup>1</sup>

2. Fünf Objekte im Windental (Weidmattstrasse 34, 36, 38, 40 und 42, Lausen)

Die SSC nimmt ohne weiteren Kommentar davon Kenntnis, dass in der Beurteilung des Gutachters die obgenannten, auf der Parzelle 548 des Grundbuchs Lausen gelegenen Objekte schützenswert sind, und überlässt die diesbezügliche Stellungnahme der Einwohnergemeinde Lausen, welche gemäss Quartierplanvertrag vom 31. Januar 2017 betreffend Teil Lausen die Parzelle Nr. 548 demnächst von der SSC zu erwerben haben wird.

<sup>1</sup> Hanak-Gutachten S. 27-28.



3. Garagengebäude (Heidenlochstrasse 112a, Liestal)

Das Garagengebäude wird gemäss Quartierplan Cheddite II erhalten.

Es erstaunt, dass der Gutachter dieses Objekt nicht ebenfalls als schützenswert einstuft,

- a) obwohl das exakt in der Linie zwischen dem Transformatoren-/Waschhaus einerseits und den obgenannten fünf Objekten im Windental andererseits gelegene Gebäude als Bestandteil eines Ensembles erkennbar wäre, und
- b) obwohl das 1917 errichtete Gebäude "weitgehend bauzeitlich erhalten" ist und dessen "Bullaugenfenster und steinerne, scharrierte Voluten ... der Fabrik hier gleichsam ein Gesicht" verleihen<sup>2</sup> und die industriegeschichtliche Bedeutung klar erkennbar ist.<sup>3</sup>

4. Verwaltungs- und Wohngebäude (Heidenlochstrasse 112, Liestal)

4.1 Es erstaunt noch stärker, dass der Gutachter anstatt das Garagengebäude das Verwaltungs-/Wohngebäude als schützenswert qualifiziert, obwohl dieses von den vorstehend unter Ziffern 1 und 2 erwähnten Objekten weiter entfernt ist und deshalb weniger leicht als Bestandteil eines schützenswerten Ensembles erkennbar ist. Es mag zwar sein, dass dieses Objekt an einzelnen Stellen eine repräsentative Architektur und anderswo nicht anzutreffende dekorative Elemente aufweist.

4.2 Unter dem hauptsächlich anzuwendenden industriehistorischen Kriterium hingegen fusst die Bevorzugung des Verwaltungs- und Wohnhauses gegenüber dem Garagengebäude auf einer störenden Fehlüberlegung des Gutachters:

- a) Der Gutachter hebt als einen die Schutzwürdigkeit rechtfertigenden industriehistorischen Aspekt hervor, "*die drei aneinandergefügten, stilistisch erkennbaren Bauetappen*" (ursprünglicher Bau von 1916/1917, kleiner Anbau von 1956 und grosser Anbau von 1960) seien als Hinweis "*auf das schrittweise Wachstum des Unternehmens*" zu verstehen.<sup>4</sup>
- b) In Wirklichkeit kann keine Rede davon sein, dass die schrittweise Erweiterung die "*Expansion des Unternehmens*" widerspiegelt, "*wie dies bei so manchem florierenden Betrieb der Fall ist*". Dieser "*typologische Stellenwert*"<sup>5</sup> kommt dem Verwaltungs- und Wohngebäude nicht zu. Nach dem Zweiten Weltkrieg und damit in der Periode der Erstellung der beiden Anbauten von 1956 und 1960 befand sich das Sprengstoff-Unternehmen nicht mehr im Wachstum; vielmehr stagnierte es infolge mehrerer Gründe,<sup>6</sup> so-

<sup>2</sup> Hanak-Gutachten S. 42.

<sup>3</sup> Hanak-Gutachten S. 42: "*Die Sprengstofffabrik war auf den An- und Abtransport mit Fuhrwerken und dann mit Lastwagen angewiesen, da am abgelegenen Fabrikstandort andere Transportmöglichkeiten mit Bahn oder Schiff entfallen.*"

<sup>4</sup> Hanak-Gutachten S.23.

<sup>5</sup> Hanak-Gutachten S. 23/24.

<sup>6</sup> Das Hanak-Gutachten (S. 12) verweist zu Recht auf "*zunehmende Sprengstoffimporte, strengere gesetzliche Vorschriften, schwindender Sprengstoffbedarf durch Veränderungen im Tunnelbau (mechanische Vortriebe).*"

dass 1968,<sup>7</sup> spätestens 1978 die Sprengstoff-Produktion in Liestal eingestellt wurde und zur Diversifizierung "ab 1956 auf dem angrenzenden Grundstück in Lausen eine Fabrik zur Herstellung von Kunststoffartikeln" erstellt wurde.<sup>8</sup> Diese völlig neue Unternehmenstätigkeit wurde in der Folge durch die Ende 1959 gegründete Cheddite-Plastic AG, einer Schwestergesellschaft der SSC, betrieben.<sup>9</sup>

- c) Wie der hiavor geschilderte zeitliche Zusammenhang nachweist, wurde das Verwaltungs-/Wohngebäude in den Jahren 1956 und 1960 nicht wegen Wachstums des Sprengstoff-Unternehmens erweitert, sondern um Büro- und Magazinräumlichkeiten für die in Lausen errichtete Kunststoff-Fabrik zu schaffen.

## B. Interessenabwägungen

1. Es stehen öffentliche Heimatschutzinteressen den privaten Interessen der SSC als Grundeigentümerin, den privaten Interessen der Eigentümer und (zukünftigen) Bewohner der sich im Teil Lausen im Bau befindlichen Wohnliegenschaften und dem öffentlichen Interesse an wertvollem Wohnraum in der Stadt Liestal gegenüber.
2. Die Unterschutzstellung des Verwaltungs-/Wohngebäudes hätte zur Folge, dass das im QP Cheddite II vorgesehene Mehrfamiliengebäude A1 mit einer BGF von 2'400m<sup>2</sup> überhaupt nicht und das anschliessende Mehrfamiliengebäude A2 mit einer BGF von ebenfalls 2'400m<sup>2</sup> nur in reduzierter Form errichtet werden könnte.
  - a) Abgesehen von der daraus resultierenden Beeinträchtigung der Balance des städtebaulichen Gesamtkonzepts, hätte die Unterschutzstellung eine massive Reduktion (approximativ um die Hälfte) der Ausnützung zur Folge. Die Reduktion der Ausnützung würde einen derart massiven Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Grundeigentümerin SSC darstellen, dass dieser ohne Zweifel Anspruch auf Entschädigung für materielle Enteignung in Millionenhöhe zustehen würde.
  - b) Die aus der Unterschutzstellung resultierende Notwendigkeit, den QP Cheddite II im Teil Liestal fundamental zu überarbeiten, würde nicht nur für die Grundeigentümerin SSC, sondern auch für die Eigentümer und Bewohner der im Teil Lausen in Bau befindlichen Wohnliegenschaften in unerträglichem Umfang zu weiteren Verzögerungen führen. Es sei an dieser Stelle erneut daran erinnert, dass der im Teil Liestal vorgesehene Weidmattplatz wichtige Funktionen für die Bewohner im Teil Lausen zu erfüllen bestimmt ist.

<sup>7</sup> Gemäss Heimatkunde Lausen (vgl. Fussnote 3 im Hanak-Gutachten) war 1968 das Jahr der Betriebseinstellung.

<sup>8</sup> Hanak-Gutachten S. 12.

<sup>9</sup> Hanak-Gutachten S. 12 sowie Hansjakob Burkhardt, Dynamit am Gotthard - Sprengstoff in der Schweiz, Baden 2012, S. 158, mit Hinweis auf die Cusi AG, die 1930 in Basel gegründete Holdinggesellschaft der beiden Cheddite-Gesellschaften.

3. Angesichts dieser enormen Beeinträchtigung schützenswerter Interessen könnte die Unterschutzstellung des Verwaltungs-/Wohngebäudes im jetzigen Zeitpunkt nur dann befürwortet werden, wenn dieses Objekt einen ganz herausragenden denkmalpflegerischen Stellenwert aufweisen würde. Dies ist klarerweise aus mehreren Gründen zu verneinen:
  - a) Das ursprüngliche Gebäude aus dem Jahre 1916/1917 ist nicht mehr bauzeitlich vorhanden, sondern wurde wiederholt und in eher trivialer Architektur erweitert. Die im Hanak-Gutachten angeführte industriehistorische Begründung für diese Erweiterung (Wachstum des Sprengstoff-Unternehmens) ist schlicht nicht gegeben, wie in Ziffer A.4 hiavor dargelegt.
  - b) Hätte das Objekt einen herausragenden denkmalpflegerischen Stellenwert, so wäre es im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) der Gemeinde Liestal verzeichnet oder im vom Baselbieter Heimatschutz im Jahre 1995 herausgegebenen Industriearchäologischen Führer Baselland von Dr. Brigitte Frei-Heitz (zurzeit Kantonale Denkmalpflegerin Basel-Landschaft) erwähnt. Beides ist nicht der Fall. Die Kantonale Denkmalpflege hat auch zu keinem Zeitpunkt, auch nicht im Rahmen der Vorbereitung des hier zur Diskussion stehenden Quartierplanes, irgendwelche Initiativen zur Unterschutzstellung oder auch nur zur Prüfung der Schutzwürdigkeit unternommen.
4. Die Abwägung der relevanten Interessen führt demgemäss mit seltener Klarheit zum Ergebnis, dass die Unterschutzstellung des Verwaltungs-/Wohngebäudes abzulehnen und der Quartierplan Cheddite II, Teil Liestal, unverändert erneut zu genehmigen ist.

#### C. Verfahrensantrag

1. Die SSC würde es als zweckmässig erachten, dass der Stadtrat Liestal den Quartierplan ohne Involvierung des Einwohnerrates direkt dem Regierungsrat zur erneuten Genehmigung unterbreitet.
2. Sollte der Stadtrat diesen direkten Weg einschlagen wollen, so ersucht die SSC den Stadtrat, dem Baselbieter Heimatschutz vorgängig Gelegenheit zu geben, sowohl zu dieser Verfahrensfrage als auch inhaltlich zum Hanak-Gutachten Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüssen

  
Dr. Werner Wenger

  
Fabian Aebi, MLaw

Kopien zur Orientierung an

- Herrn Stadtrat Franz Kaufmann, Präsident der Stadtbaukommission
- Herrn Dr. Nicola Inglese, Rechtskonsulent des Stadtrates
- Herrn Andreas Neuenschwander, Gemeindeverwaltung Lausen
- Herrn Michael Kunz, lic. iur., Rechtsvertreter des Baselbieter Heimatschutzes
- Herrn Oliver Reinhardt, lic. iur., Häusermann + Partner, Rechtsvertreter von vier Miteigentümern der Weidmattplatz-Parzelle
- Herrn Armin Hummel, Losinger Marazzi AG
- Herrn Andreas Rüedi, Diener & Diener Architekten AG
- Herrn Ralph Christen, Stierli+Ruggli Ingenieure+Raumplaner AG



# Häusermann+Partner

Rechtsanwälte | Notare

Franco Crespi | Notar  
Anna-Lynn Fromer | Rechtsanwältin  
Cornelia Gfeller | Rechtsanwältin und Notarin, FA Bau- und Immobilienrecht  
Markus Gysi | Rechtsanwalt, Notar und Mediator SAV  
Kathrin Häcki | Rechtsanwältin, LL.M.  
Simon Hänni | Rechtsanwalt und Notar  
Markus Häusermann | Rechtsanwalt und Notar  
Corina Ingold | Rechtsanwältin  
Christoph Käser | Rechtsanwalt und Notar  
Roger Käsermann | Notar  
Claude Monnier | Rechtsanwalt und Notar  
Michelle Oswald | Notarin  
Oliver Reinhardt | Notar  
Natalie Siegenthaler | Rechtsanwältin und Notarin  
Thomas J. Wenger | Notar  
Andreas Grimm | Konsulent

Stadtbauamt Liestal  
Herr Heinz Plattner  
Rathausstrasse 36  
4410 Liestal

Anwälte/Notare sind im Anwalts-/  
Notariatsregister eingetragen

Vorab per E-Mail an: [heinz.plattner@liestal.bl.ch](mailto:heinz.plattner@liestal.bl.ch)

Bern, 21. Februar 2020

G:\01 H+P\Cheddite Liestal-Lausen\Denkmalpflege\StellungnahmeGutachten20200220def-bc.docx

**Corina Ingold-Berger | MLaw, Rechtsanwältin**  
T 031 326 51 30 | [corina.ingold@haeusermann.ch](mailto:corina.ingold@haeusermann.ch)

## Quartierplan Cheddite – II, Teilgebiet Liestal: Stellungnahme zum Denkmalpflegerischen Gutachten

Sehr geehrter Herr Plattner

Besten Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum denkmalpflegerischen Gutachten "Industrieareal Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal und Lausen" von Michael Hanak, lic. phil. I, vom Dezember 2019 (nachfolgend: "Gutachten"), die wir namens und im Auftrag der Miteigentümer (Vaudoise Générale, Compagnie d'assurance SA; Caisse de pensions de l'Etat de Vaud; Caisse intercommunale de pensions; Retraites Populaires; nachfolgend: "Miteigentümer") hiermit innert der angesetzten Frist gerne wahrnehmen.

Unsere Klientschaft schliesst sich im Grundsatz den Ausführungen der Rechtsanwälte Dr. Werner Wenger und Fabian Aebi gemäss Stellungnahme vom 31. Januar 2020 an. Entsprechend werden namens und im Auftrag der Miteigentümer folgende **Anträge** gestellt:

- 1. Im Rahmen der von der Stadt Liestal vorzunehmenden Interessenabwägung sei auf die Unterschutzstellung des Verwaltungs- und Wohngebäudes (Heidenlochstrasse 112, Liestal) sowie des Transformatorenhauses und Wasch- und Badehauses (Heidenlochstrasse 116, Liestal) entgegen dem denkmalpflegerischen Gutachten "Industrieareal Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal und Lausen" von Michael Hanak, lic. phil. I, vom Dezember 2019 zu verzichten.*
- 2. Der Quartierplan Cheddite – II, Teilgebiet Liestal sei entsprechend in seiner aktuellen Fassung ohne Involvierung des Einwohnerrats direkt dem Regierungsrat zur erneuten Genehmigung zu unterbreiten.*

## Begründung:

Für die Begründung der gestellten Anträge kann zunächst auf die Ausführungen der Rechtsanwälte Dr. Werner Wenger und Fabian Aebi gemäss Stellungnahme vom 31. Januar 2020 verwiesen werden. In Ergänzung dazu seien folgende Ausführungen erlaubt:

### 1. Denkmalschutz

Kulturdenkmäler, an deren Erhaltung wegen ihres kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen, kunsthistorischen, städtebaulichen, volkskundlichen oder wissenschaftlichen Wertes ein erhebliches öffentliches Interesse besteht, sollen geschützt werden (§ 1 bis 3 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992 (DHG)). Dazu erlassen Kanton und Einwohnergemeinden gemäss § 6 DHG im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen.

Die Unterschutzstellung eines Gebäudes stellt eine Eigentumsbeschränkung dar, die mit Art. 26 BV nur vereinbar ist, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist; kommt die Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleich, ist der Eigentümer voll zu entschädigen. Entsprechend sorgfältig ist die Unterschutzstellung von Gebäuden zu prüfen. Dabei sind die Schutzinteressen gegenüber den privaten und öffentlichen Interessen, die gegen eine Unterschutzstellung sprechen, abzuwägen. Es hat eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung stattzufinden, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (BGE 120 Ia 270 E. 3; BGE 118 Ia 384 E. 4a mit Hinweisen; Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 15.05.2019, 810 18 176, E. 3.4.2.).

Für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit kann es angezeigt sein, ein denkmalpflegerisches Gutachten einer Fachperson einzuholen. Basierend auf dem Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft Nr. 810 18 176 vom 15.05.2019 hat sich das Stadtbauamt Liestal für die Einholung eines Gutachtens entschieden und Herrn Michael Hanak, lic. phil. I, mit der Erstellung eines solchen beauftragt. Er legte dieses per Dezember 2019 vor. Gutachten von Fachpersonen ist bei der Prüfung der Unterschutzstellung von Gebäuden unbestrittenermassen ein gewisses Gewicht einzuräumen; alleine mit dem Gutachten ist allerdings noch nicht über die Schutzwürdigkeit der begutachteten Objekte entschieden. Auch das Gutachten unterliegt der freien Prüfung der entscheidenden Behörde. Ihr kommt somit sowohl die Kompetenz wie auch die Verantwortung über den Schutzentscheid zu. Stellt eine Behörde unbesehen auf ein nicht schlüssiges Gutachten ab, verstösst sie damit gegen Art. 9 BV (BGE 128 I 81 E. 2 mit Hinweisen; BGer 1A\_168/2012 vom 2.11.2012, E. 6.3.1). Die entscheidende Behörde hat das Gutachten insbesondere daraufhin überprüfen, ob es vollständig, klar, gehörig begründet und widerspruchsfrei ist und ob der Experte über ausreichende Sachkenntnisse verfügt und unbefangen ist.

Die grundsätzliche Schutzwürdigkeit eines Objekts vorausgesetzt, hat die Behörde schliesslich im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zu entscheiden, ob Denkmalschutzmassnahmen angeordnet werden (d.h. einem überwiegenden öffentlichen Interessen entsprechen und verhältnismässig sind; vgl. Ziffer 3 hiernach).

### 2. Schutzanträge gemäss Gutachten

#### 2.1. Transformatorienhaus und Wasch- und Badehaus (Heidenlochstrasse 116, Liestal)

Das im Gutachten als schützenswert qualifizierte Transformatorien- und Wasch- und Badehaus (vgl. S. 27 ff. Gutachten) wird gemäss Entwurf Quartierplan Cheddite – II, Teilgebiet Liestal (hiernach "QP Cheddite – II, Liestal") bewahrt. Dessen historischer Bedeutung wird damit Rechnung getragen und der Bestand gesichert. Das Transformatorienhaus und Wasch- und Badehaus wird bei der Realisierung des QP Cheddite – II, Liestal stehen bleiben und in die künftige Überbauung integriert. Eine explizite denkmalpflegerische Unterschutzstellung erscheint jedoch weder notwendig noch verhältnismässig. Sie ist

für den Erhalt der Bauten schlicht nicht erforderlich. Ausserdem würde dadurch der künftige Handlungsspielraum unverhältnismässig eingeschränkt (bspw. für notwendige Renovation), was einen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV) der Eigentümer des Grundstücks Liestal, Nr. 7461 (Miteigentum unserer Klientschaft sowie der Schweizerischen Sprengstoff-Aktiengesellschaft Cheddite AG) darstellen würde.

## 2.2. Fünf Objekte im Windental (Weidmattstrasse 34, 36, 38, 40, 42, Lausen)

Die im Gutachten behandelten fünf Objekte im Windental (vgl. S. 30 ff. Gutachten) liegen ausserhalb des Perimeters der Quartierpläne Cheddite I und II auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Lausen. Sie sind nicht im Eigentum unserer Klientschaft und sollen auch nicht von dieser erworben werden. Vielmehr soll gemäss Quartierplanvertrag vom 31.01.2017 die Gemeinde Lausen diese Gebäude von der heutigen Grundeigentümerin erwerben. Die gutachterlichen Feststellungen zu diesen Gebäuden werden zur Kenntnis genommen; eine Stellungnahme wird der Einwohnergemeinde Lausen überlassen. Festzuhalten ist an dieser Stelle lediglich, dass deren mögliche Schutzwürdigkeit auf das vorliegende Quartierplanverfahren QP Cheddite – II, Liestal keinen Einfluss hat.

## 2.3. Verwaltungs- und Wohngebäude (Heidenlochstrasse 112, Liestal)

Die im Gutachten vorgenommene Qualifikation des Verwaltungs- und Wohngebäudes als schützenswert ist erstaunlich und insbesondere unter Berücksichtigung des industriehistorischen Kriteriums nicht nachvollziehbar. Dies umso weniger als in der im Gutachten vorgenommenen Gesamtwürdigung darauf hingewiesen wird, dass "die bedeutendsten Kernbereiche und wenig veränderte Gebäude des Ensembles in der typologischen Eigenart und Varietät der Fabrikanlage" erhalten bleiben sollen. Zwar mag es nachvollziehbar und plausibel sein, dass das Verwaltungsgebäude aus dem Jahr 1916 und sein Anbau für Büros und Magazin aus dem Jahr 1917 (erstellt durch Architekt August Arter) als Zeitzeuge des Heimatstils denkmalpflegerisch wertvoll sind.

Allerdings gehört das Verwaltungs- und Wohngebäude weder zum Kernbereich des Ensembles noch kann es als wenig verändertes Gebäude bezeichnet werden. Vielmehr besteht das Gebäude als solches längst nicht mehr: es wurde wiederholt durch architektonisch als trivial und wenig wertvoll zu bezeichnende Erweiterungen (kleiner Anbau im Jahr 1956 und grosser Anbau 1960) massgeblich verändert, die soweit erkennbar hauptsächlich durch Zweckmässigkeitsgedanken getragen wurden (sie dienten dem "gestiegenen Bedarf an Verwaltungstätigkeit", vgl. S. 13 und 20 Gutachten). Der heute im Vordergrund stehende Zweckbau aus den Jahren 1956 und 1960 ist nicht als denkmalpflegerisch wertvoll zu bezeichnen.

Ausserdem widerspiegelt die schrittweise Erweiterung des Verwaltungs- und Wohngebäudes anders als im Gutachten wiederholt ausgeführt (vgl. S. 23 und 24 Gutachten) nicht die Expansion des Unternehmens. Das schrittweise Wachstum der Unternehmung fand nicht wie dargestellt statt. Im Gegenteil stagnierte das Unternehmen nach dem zweiten Weltkrieg und die Sprengstoffproduktion wurde 1968, spätestens 1978 eingestellt. Die Erweiterungen des Verwaltungs- und Wohngebäudes in den Jahren 1956 und 1960 erfolgten nicht aufgrund des florierenden Sprengstoffunternehmens sondern um Büro- und Magazinräumlichkeiten für die in Lausen errichtete Kunststofffabrik (neue Unternehmenstätigkeit der 1956 gebauten Kunststofffabrik; Cheddite-Plastic AG; vgl. S. 12 Gutachten) zu schaffen. Die im Gutachten angeführte industriehistorische Begründung für diese Erweiterung ist schlicht nicht gegeben.

Hinzu kommt, dass sich das Verwaltungs- und Wohngebäude am Rande des Perimeters des seinerzeitigen Cheddite-Areals und damit ziemlich weit von den anderen gemäss Gutachten als schützenswert zu qualifizierenden Gebäuden entfernt befindet. Es bildet nicht Bestandteil eines "schützenswerten Ensembles". Dies im Unterschied bspw. zum Garagengebäude (Heidenlochstrasse 112a, Liestal), welches exakt in der Linie zwischen dem Transformatoren- und Wasch- und Badehaus sowie den fünf Objekten im Windental liegt und damit ohne weiteres als Bestandteil dieses Ensembles erkennbar ist. Unverständlicherweise wurde dieses Garagengebäude jedoch gerade nicht als schützenswert qualifiziert, obwohl es gemäss Gutachten bauzeitlich weitgehend erhalten ist und mit der "repetitiven fünfteiligen Gliederung",

seinen "Bullaugenfenster und steinernen, scharrierten Voluten um mittigen runden Schild über den Kipptoren" der Fabrik ein Gesicht verleiht und industriegeschichtlich von Bedeutung ist (vgl. S. 42 Gutachten).

### 3. Interessenabwägung betreffend Verwaltungs- und Wohngebäude

#### 3.1. Denkmalpflegerische Schutzinteressen

Basierend auf vorstehenden Ausführungen sowie den Ausführungen der Rechtsanwälte Dr. Werner Wenger und Fabian Aebi ist vorab festzuhalten, dass die denkmalpflegerischen Schutzinteressen zwar im Grundsatz nachvollzogen werden können, im Gutachten jedoch verschiedene unpräzise Grundlagen verwendet und nicht nachvollziehbare Schlüsse gezogen wurden. Entgegen dem Gutachten ist im Ergebnis das Verwaltungs- und Wohngebäude als nicht resp. nur in geringem Ausmass schutzwürdig zu qualifizieren. Das öffentliche Interesse am Erhalt dieses Gebäudes ist somit lediglich gering.

Demgegenüber sind, wie einleitend erwähnt, Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eingriffen in die Eigentumsfreiheit der Grundeigentümer verbunden. Aufgrund dessen dürfen sie nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden sondern müssen breiter, d.h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien, abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (BGE 120 Ia 270 E. 4.a; BGE 118 Ia 384 E. 5a mit Hinweisen). Der Umstand, dass die Gebäude im Perimeter der QP Cheddite I und II, Teilgebiete Liestal und Lausen, weder im Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB) noch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen sind, weist darauf hin, dass kein allgemeines Interesse am Schutz besagter Gebäude besteht. Auch besteht kein kommunaler Schutz. Lediglich auf der Informationsplattform für schützenswerte Industriekulturobjekte in der Schweiz (ISIS) ist wohl ein Eintrag über die "Cheddite" zu finden; dies jedoch mit dem Hinweis, dass eine Wohnüberbauung realisiert werden solle. Würde das Verwaltungs- und Wohngebäude tatsächlich den im Gutachten erwähnten Wert besitzen, wäre es wie unzählige andere Objekte bereits ein Schutzobjekt. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Darüber hinaus wurde während der gesamten Planung, welche vor mehr als fünf Jahren startete, eng mit den zuständigen Behörden zusammengearbeitet und das Gesamtkonzept wurde sowohl bezüglich Städtebau wie auch bezüglich Aussenraum den Behörden von Lausen und Liestal mehrfach präsentiert. Involviert war dabei insbesondere auch die Denkmalpflege. Weder von der Denkmalpflege noch von einer anderen der involvierten Behörden wurde eine Unterschutzstellung besagter Gebäude gefordert (auch nicht nachdem das Cheddite-Inventar ("Kultur- und Bauhistorisches Inventar Chedditefabrik, Heidenlochstrasse 112- 117d, Liestal, und Kunststofffabrik, Weidmattstrasse 31-37, Lausen") von Kulturhistorikerin Doris Huggel erstellt worden war).

Die Qualität der geplanten Gesamtüberbauung und der Planungsfortschritt wurden von den Behörden somit jeweils bestätigt und freigegeben. Die Stadt Liestal hat sich dabei (wie im Übrigen auch die Gemeinde Lausen) stets zum Projekt bekannt und dieses für "städtebaulich gut" befunden. Es wäre für unsere Klientschaft und die Projektentwickler/Investoren absolut unverständlich und würde deren Vertrauen in die Behörden enttäuschen resp. gegen Treu und Glauben verstossen, wenn die Behörden ihre Meinung dazu nun ändern und das Projekt und dessen Qualität anders beurteilen würden.

#### 3.2. Private Interessen Grundeigentümer/Investoren/Miteigentümer und (künftige) Bewohner an der Überbauung gemäss QP Cheddite – II, Liestal

Ein wesentliches Ziel der Projektentwicklung war und ist die Einheitlichkeit des Konzepts über beide Arealteile (Gemeinde Liestal und Lausen). Von Beginn weg wurde der Fokus auf die Realisierung eines solchen einheitlichen Gesamtkonzepts gelegt. Insgesamt wurden 10 Gebäude geplant, wovon 8 eine Einheit bilden. Der Weidmattplatz, der auf Gemeindegebiet Liestal zentral im Planungsperimeter des QP Cheddite – II, Liestal liegt, übernimmt wichtige gesellschaftliche, soziale und verbindende Funktionen



für das gesamte Quartier. Er soll das Quartier beleben und Treffpunkt für die Bewohner sein. Als Begegnungsraum des Quartiers soll er Gemeinschaftsräume (Bestandsliegenschaften) und Flächen für gemeinschaftliche Aktivitäten schaffen (Quartieranlässe, E-Bikes, Gemeinschaftsgärten etc.). Damit stellt der Weidmattplatz offensichtlich ein zentrales Element der Einheitlichkeit des Gesamtkonzepts dar.

Zu beachten ist denn auch, dass nur aufgrund der durch das Gesamtareal führenden Gemeindegrenze für die Arealteile in Liestal und Lausen je ein separates Quartierplanverfahren notwendig war. Die beiden Planungsprozesse wurden zeitlich so aufeinander abgestimmt, dass beide Quartierplanungen mit möglichst geringem zeitlichem Verzug aufeinander bewilligt werden können und eine gleichzeitige bzw. zeitlich kurzfristig gestaffelte Realisation möglich ist. Auch auf diese Weise sollte die Einheitlichkeit des Quartiers (inkl. Weidmattplatz) gewährleistet werden.

Durch eine Unterschutzstellung des Verwaltungs- und Wohngebäudes wäre gerade der für das Quartier zentrale Weidmattplatz nicht mehr in der Form realisierbar. Die aktuelle Planung und das ausgewogene, von den Behörden mehrfach bestätigte, Gesamtkonzept würden damit hinfällig. Es müsste ein grundlegend neuer Quartierplan in einem neuen, mehrjährigen Verfahren erstellt werden. Dies widerspricht nicht nur dem ursprünglichen Ziel eines einheitlichen Gesamtkonzepts sondern auch der ursprünglich geplanten gleichzeitigen bzw. zeitlich kurzfristig gestaffelten Realisierung (wobei der Weidmattplatz in der 1. Etappe zu realisieren gewesen wäre, was aufgrund der grossen zeitlichen Verzögerungen bereits nicht mehr möglich ist). Eine grundlegende Überarbeitung des QP Cheddite – II, Liestal würde für unsere Klientschaft zu weiteren einschneidenden Verzögerungen sowie für die künftigen Bewohner im Teil Lausen zu einer konzeptlosen Wohnsituation führen.

Schliesslich würde eine grundlegende Neubepanung des Perimeters mit Unterschutzstellung des Verwaltungs- und Wohngebäudes und Berücksichtigung der weiteren Rahmenbedingungen (wie Waldabstand, Gewässerabstand, Nachbarn, Qualitätsvorstellungen) kaum zu einem raumplanerisch und städtebaulich zufriedenstellenden Ergebnis führen und dürfte dadurch für Investoren/Entwickler deutlich weniger interessant sein. Unsere Klientschaft, die bereits heute investiert hat (Gemeindegebiet Lausen), wäre damit konfrontiert, dass ihre Investitionen an Wert verlieren, da das Gesamtkonzept nicht mehr realisierbar wäre. Mietern der Wohnungen der 1. Etappe in Lausen kann die versprochene Infrastruktur nicht vollumfänglich zur Verfügung gestellt werden, was womöglich zu einer schlechteren Vermietbarkeit und evtl. Ansprüchen der Mieter gegen die Grundeigentümer führt. In diesem Zusammenhang werden verschiedene Schnittstellen aufzuarbeiten und Ansprüche gegenüber Dritten zu prüfen sein.

Dementsprechend haben also unsere Klientschaft, weitere Investoren/Grundeigentümer und insbesondere die dereinstigen Bewohner ein grosses privates Interesse an der Genehmigung und Realisierung gemäss dem bestehenden Entwurf des QP Cheddite – II, Liestal.

### 3.3. Öffentliche Interessen an der Überbauung gemäss QP Cheddite – II, Liestal

Quartierpläne dienen der haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer architektonisch und erschliessungsmässig guten, der Umgebung angepassten und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichteten Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebiets der Bauzonenfläche (§ 37 Abs. 1 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)). Mit Quartierplänen soll insbesondere den seit Inkrafttreten der ersten Etappe der RPG-Revision am 1. Mai 2014 in den Vordergrund gerückten und heute für das Raumplanungsrecht als fundamental anerkannten Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach Innen Rechnung getragen werden (Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG; vgl. Aemisegger/Kissling, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Vorb. N 40). Die haushälterische Bodennutzung und die kompakte Besiedlung stellen gewichtige, anerkannte öffentliche Interessen im Raumplanungsrecht dar (Aemisegger/Kissling, a.a.O., Art. 15a N 11). Quartierpläne sollen dazu beitragen, diese zu verwirklichen und städtebaulich, wohnhygienisch und raumplanerisch hochwertige, verdichtete Überbauungen realisierbar zu machen.

Mit den erarbeiteten Quartierplänen Cheddite – II, Teilgebiete Liestal und Lausen, wird eine Gesamtüberbauung vorgesehen, welche den aktuellen und wichtigen Grundsätzen des Raumplanungsrechts (Haushälterische Bodennutzung; Siedlungsverdichtung nach Innen; Schaffung kompakter Siedlungen)

Rechnung trägt und eine städtebaulich und wohngygienisch moderne und gelungene Überbauung ermöglicht, mit Fokus auf die Umgebungsqualität. Im Planungsprozess wurden nicht nur seitens Grundeigentümer/Investoren/Entwickler sondern auch auf Behördenseite grosse Aufwendungen geleistet. So gab es verschiedene Vorgaben, aufgrund derer umfassende Ansprüche an die Überbauung formuliert wurden. Das aufwändige Konzept für die Umgebungsqualität war einer dieser Ansprüche, die gemeindeübergreifende Einheitlichkeit des Quartiers ein anderer, der sämtlichen Verfahrensbeteiligten äusserst wichtig war. Beide Punkte wurden von den Investoren/Entwicklern berücksichtigt und umgesetzt. Der ausgearbeitete Vorschlag mit dem Weidmattplatz als Zentrum und Begegnungszone sowie dem Abbruch des Verwaltungs- und Wohngebäudes wurde den Behörden vorgelegt, in der Qualität mehrfach gewürdigt und von diesen in keiner Phase kritisiert.

Hinzu kommt, dass mit der geplanten Überbauung wertvoller Wohnraum in Liestal geschaffen wird. Wie bereits ausgeführt, würde eine Unterschutzstellung des Verwaltungs- und Wohngebäudes eine grundlegende Neubepanung des Perimeters QP Cheddite – II, Liestal notwendig machen, welche kaum zu einem raumplanerisch und städtebaulich zufriedenstellenden Ergebnis führen wird und entsprechend für Investoren/Entwickler nicht interessant sein dürfte. Durch die Unterschutzstellung des Verwaltungs- und Wohngebäudes würde die Schaffung von wertvollem Wohnraum in Liestal, die klarerweise im öffentlichen Interesse liegt, verunmöglicht. Sollte sich wider Erwarten ein Investor/Entwickler finden, der eine solche grundlegende Neubepanung in Angriff nimmt, so wären zumindest massive Einbussen in der Ausnützung hinzunehmen, was dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung widerspricht.

Zusammenfassend besteht also auch ein grosses öffentliches Interesse an der Genehmigung und Realisierung gemäss dem bestehenden Entwurf des QP Cheddite – II, Liestal.

#### 4. Schlussfolgerung

Mit den vorstehenden Ausführungen sind gewichtige private und öffentliche Interessen an einer Realisierung der Gesamtüberbauung, wie in den Quartierplänen Cheddite – II, Teilgebiete Liestal und Lausen vorgesehen, ausgewiesen. Die Unterschutzstellung des Verwaltungs- und Wohngebäudes steht der Genehmigung des QP Cheddite – II, Liestal entgegen und verunmöglicht somit die Realisierung der Gesamtüberbauung. Die Unterschutzstellung stellt einen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsfreiheit unserer Klientschaft und weiterer Grundeigentümer dar.

Aufgrund der gewichtigen schützenswerten privaten und öffentlichen Interessen, welche gegen eine Unterschutzstellung sprechen, könnte eine solche nur dann gerechtfertigt werden, wenn das Objekt einen ganz herausragenden denkmalpflegerischen Stellenwert aufweisen würde. Dies ist zu verneinen. Wie dargelegt ist das ursprüngliche Gebäude aus den Jahren 1916/1917 nicht mehr bauzeitlich vorhanden, sondern wurde wiederholt mit wenig wertvollen Anbauten erweitert, womit das Gebäude insgesamt seine Schutzwürdigkeit verloren hat. Die im Gutachten angeführte industriehistorische Begründung für diese Erweiterung ist zudem schlicht nicht gegeben.

Weiter ist an dieser Stelle noch einmal festzuhalten, dass keines der Gebäude des Cheddite-Areals im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) der Stadt Liestal oder im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt oder sonstwie bereits denkmalpflegerisch geschützt wird. Ausserdem hat auch die kantonale Denkmalpflege im bisherigen Planungsverfahren zu keinem Zeitpunkt Initiativen zur Unterschutzstellung resp. weitergehenden Prüfung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes unternommen.

Was das Transformatoren- und Wasch- und Badehaus anbelangt, so ist zusammenfassend festzuhalten, dass dieses in die geplante Gesamtüberbauung integriert wurde und dessen Bestand durch die Genehmigung des QP Cheddite – II, Liestal gesichert wird. Eine explizite denkmalpflegerische Unterschutzstellung ist entsprechend weder notwendig noch verhältnismässig.

Auch eine erneute Interessenabwägung nach Einholung des Gutachtens führt damit klar zum Ergebnis, dass auf eine Unterschutzstellung des Verwaltungs- und Wohngebäudes (Heidenlochstrasse 112,

Liestal) sowie des Transformatoren- und Wasch- und Badehaus (Heidenlochstrasse 116, Liestal) zu verzichten ist. Unsere Klientschaft beantragt dementsprechend, dass der QP Cheddite – II, Liestal ohne Anpassungen und ohne Involvierung des Einwohnerrats direkt dem Regierungsrat zur erneuten Genehmigung unterbreitet wird.

Freundliche Grüsse

HÄUSERMANN + PARTNER



Corina Ingold-Berger



Oliver Reinhardt

**Kopie an (E-Mail):**

- Klientschaft
- Herren Dr. Thomas Noack und Armin Plüss, Stadtbauamt Liestal
- Herrn Stadtrat Franz Kaufmann, Präsident der Stadtbaukommission
- Herren Dr. Werner Wenger, Advokat, und Fabien Aebi, Advokat, Rechtsvertreter der Schweizerischen Sprengstoff-Aktiengesellschaft Cheddite
- Herrn Armin Hummel, Losinger Marazzi AG

## Plattner Heinz G25

---

**Von:** Stucki, Oliver BUD <Oliver.Stucki@bl.ch>  
**Gesendet:** Donnerstag, 13. Februar 2020 12:45  
**An:** Plattner Heinz G25  
**Cc:** Allemann, Philippe BUD; Niederberger, Walter BUD  
**Betreff:** RE: Quartierplanung Cheddite II, Teilgebiet Liestal - Stellungnahmen Gutachten

Lieber Heinz

Gerne teilen wir Dir unsere Stellungnahme zum Gutachten bzw. dessen Berücksichtigung mit (ARP/OP und ARP/KD). Gutachten:

- Das Gutachten ist detailliert verfasst. Die Schlussfolgerungen sind in allen Punkten nachvollziehbar. Aufgrund dieser genaueren Betrachtung wird aufgezeigt, welche geschichtliche Bedeutung die Cheddite für Liestal und die ganze Schweiz hat und welche Gebäude schutzwürdig sind.
- Diese neuen Erkenntnisse aus dem Gutachten, die der Denkmalpflege bisher nicht bekannt waren, sind in der Planung zu berücksichtigen und umzusetzen.

Berücksichtigung des Gutachtens in der (Quartier-)Planung:

- Das Gutachten führt zu neuen Erkenntnissen, die bisher nirgends berücksichtigt sind – weder in den Entwicklungszielen und -absichten der Stadt Liestal, den konkreten Vorgaben für das Areal noch in der Quartierplanung selbst.
- Die im KGE monierte «rechtsfehlerhafte Interessenabwägung» zwischen Schutz- und Erhaltenswürdigkeit der Cheddite und dem Interesse an der möglichst hohen baulichen Nutzung des Areals bezieht sich u.E. nicht nur auf die Quartierplanung selbst, sondern auch auf die kommunalen Entwicklungsziele und -absichten für das Areal. Diese sind damals erwiesenermassen ohne Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Bauten formuliert worden. Mit anderen Worten: Wäre die Schutzwürdigkeit vor Beginn der Umnutzung des Areals bereits bekannt gewesen (d.h. bereits vor Quartierplanung Cheddite I), hätte die Stadt wohl (?) andere Entwicklungsziele und Vorgaben ausgearbeitet.
- Die Quartierplanung ist aufgrund der Erkenntnisse aus dem Gutachten neu aufzurollen. Das heisst, es ist zu prüfen, wie die schützenswerten Bestandesbauten und Elemente der Cheddite in die Neuüberbauung des Areals integriert werden können. Dazu gehört insbesondere auch die Prüfung verschiedener Alternativen und Varianten.
- In der Folge sind diese Alternativen und Varianten als Teil der Interessenabwägung zu prüfen und gegeneinander abzuwägen.

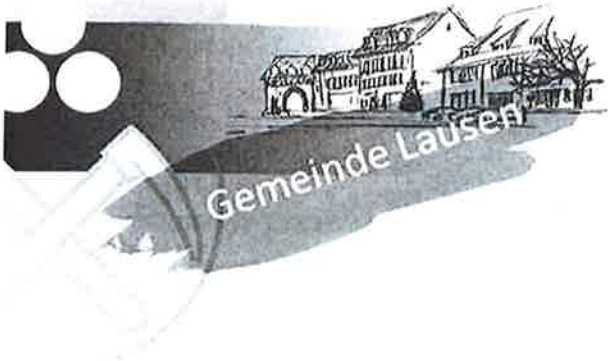
Wir danken für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Liebe Grüsse  
Oliver  
Kreisplaner

**Kanton Basel-Landschaft**  
**Bau- und Umweltschutzdirektion**  
**Amt für Raumplanung**

Kreuzbodenweg 2  
4410 Liestal

T 061 552 55 88  
[oliver.stucki@bl.ch](mailto:oliver.stucki@bl.ch)  
[www.arp.bl.ch](http://www.arp.bl.ch)



Stadtbauamt Liestal  
Herren Dr. Thomas Noack,  
Heinz Plattner und Armin Plüss  
Rathausstrasse 36  
4410 Liestal

Archiv-Nr.: B1.6.2

Lausen, 28.02.2020/an

#### QUARTIERPLAN "CHEDDITE II": DENKMALPFLEGERISCHES GUTACHTEN

Sehr geehrte Herren

Bezugnehmend auf das Gespräch vom 13. Februar 2020 zwischen Mitarbeitenden des Stadtbauamtes Liestal und dem Leiter Bau und Unterhalt Andreas Neuenschwander, möchten wir Ihnen mitteilen, dass der Gemeinderat an der Sitzung vom 25. Februar 2020 die Thematik der Unterschutzstellung der Liegenschaften Weidmattstrasse 34, 36, 38, 40 und 42 auf der zukünftigen gemeindeeigenen Parzelle Nr. 548 nochmals beraten hat.

Nach eingehender Beratung im Zusammenhang mit dem denkmalpflegerischen Gutachten stützt der Gemeinderat den Entschluss vom 4. Februar 2020. Die Gemeinde Lausen ist mit der Unterschutzstellung der Liegenschaften Weidmattstrasse 34, 36, 38, 40 und 42 auf der zukünftigen gemeindeeigenen Parzelle Nr. 548 nach wie vor nicht einverstanden.

In Anbetracht dieser Sachlage wird die Übernahme des Areals trotz vertraglicher Vereinbarung nach wie vor in Frage gestellt.

Freundliche Grüsse

**Gemeinde Lausen**

**Gemeinderat**

Der Präsident:

Peter Aerni

Der Verwalter-Stv.:

Andreas Neuenschwander

c:

Wenger Plattner, Dr. Werner Wenger, Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel  
Bau und Unterhalt (Geschäft Nr. 840)

Stadt Liestal  
Eingang:

27. MRZ. 2020

Stadtbauamt



**BASELBIETER HEIMATSCHUTZ**

Präsident  
Ruedi Riesen  
Spitzackerstrasse 26  
4410 Liestal  
Telefon 061 921 07 56  
praesident@heimatschutz-bl.ch

Geschäftsstelle  
Julia Stalder-Kümin  
Jurastrasse 16  
4242 Laufen  
Telefon 079 792 57 18  
info@heimatschutz-bl.ch  
www.heimatschutz-bl.ch

PC 40-19808-2

Stadt Liestal  
Stadtrat  
Rathausstrasse 36  
4410 Liestal

Liestal, 24. März 2020

**Vernehmlassung des Baselbieter Heimatschutzes zu den Stellungnahmen zum «Quartierplan Cheddite», Liestal**

Sehr geehrter Stadtrat  
Sehr geehrter Herr Plattner

Gerne ergreifen wir die Gelegenheit, einen kurzen Kommentar zu den anderen Stellungnahmen abzugeben. Die Stellungnahme des Baselbieter Heimatschutzes zeigt deutlich, dass wir der Argumentation der anderen Parteien nicht folgen können. Aus dem Wortlaut der anderen Stellungnahmen ist auch zu entnehmen, dass eine Kompromissbereitschaft zugunsten der bauhistorischen Werte, beschrieben im Gutachten Hanak, nicht vorhanden ist.

Es liegt nun an der Stadt Liestal, welche die Planungshoheit besitzt, die Interessensabwägung im Areal Cheddite zu erarbeiten und die Gewichtung vorzunehmen zwischen dem öffentlichen Interesse am historischen Areal und der wirtschaftlichen Nutzung der neuen Bebauung auf dem diesem Gelände.

Nach Ansicht des Baselbieter Heimatschutzes überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieser speziellen und einmalig historischen Gebäudegruppe die rein privaten Interessen an bestmöglicher baulicher Ausnutzung und Gewinnmaximierung klar. Zumal die Überbauung nicht in nennenswertem Ausmass sondern bloss verhältnismässig gering eingeschränkt wird.

Nach wie vor ist der Baselbieter Heimatschutz bereit zu einem Gespräch mit allen Parteien.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Vernehmlassung.

Ruedi Riesen

Präsident

Julia Stalder

Geschäftsstelle

**Per Email****Gemeinderat Lausen**

Herrn Peter Aerni, Präsident und  
Herrn Andreas Neuenschwander, Verwalter-Stv.  
Grammontstrasse 1  
4415 Lausen

Basel, den 12. März 2020

**Quartierplan "Cheddite II", Teil Liestal / Denkmalpflegerisches Gutachten**

Sehr geehrte Herren,

Namens der Schweizerischen Sprengstoff-Aktiengesellschaft Cheddite ("SSC") als Eigentümerin der Parzelle Nr. 548 des Grundbuchs Lausen danken wir Ihnen für die Zustellung einer Kopie Ihres Schreibens vom 28. Februar 2020 an das Stadtbauamt Liestal mit beigefügtem Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 25. Februar 2020.

1. Wir beziehen uns einerseits auf die im Protokollauszug aufgeworfene Frage des Einverständnisses der Grundeigentümerschaft mit der vorgeschlagenen Unterschutzstellung der Liegenschaften Weidmattstrasse 34, 36, 38, 40 und 42. Andererseits nehmen wir auch Bezug auf die Bemerkung in Ihrem genannten Schreiben, wonach der Gemeinderat die Übernahme der Parzelle Nr. 548 trotz vertraglicher Vereinbarung im Hinblick auf das Risiko einer denkmalpflegerischen Unterschutzstellung der genannten Bauten in Frage stellt.
2. Unsere Mandantin hält das denkmalpflegerische Gutachten von Herrn Michael Hanak vom Dezember 2019, in welchem die erwähnte Unterschutzstellung befürwortet wird, in diesem Punkt nicht für überzeugend. Es ist unseres Erachtens kaum denkbar, dass die für eine Unterschutzstellung zuständigen Behörden in Abwägung aller relevanten Interessen und Umstände und gegen den Willen der Grundeigentümerschaft eine Unterschutzstellung der Liegenschaften Weidmattstrasse 34, 36, 38, 40 und 42 anordnen. Wir erachten mit anderen Worten das

Risiko, dass die Einwohnergemeinde Lausen als zukünftige Eigentümerin der Parzelle Nr. 548 gegen ihren Willen mit denkmalpflegerischen Unterhaltspflichten belastet werden könnte, als äusserst gering.

3. Unsere Mandantin SSC nimmt zur Kenntnis, dass die Einwohnergemeinde Lausen mit der Unterschutzstellung der genannten Bauten nicht einverstanden ist. Die SSC wird, solange sie als Grundeigentümerin von den Behörden hierzu konsultiert wird, sowohl aus Rücksicht auf diese Position der Gemeinde Lausen als auch aufgrund der eigenen Einschätzung der Schutzwürdigkeit ein Einverständnis mit der Unterschutzstellung dezidiert ablehnen.
4. Andererseits erwartet die SSC, dass die Einwohnergemeinde Lausen die im Quartierplanvertrag vom 23. Dezember 2016 übernommene Übernahmeverpflichtung nicht in Frage stellt, sondern auf erstes Verlangen ohne Verzug erfüllt. Die Einwohnergemeinde Lausen hat sich nämlich gegenüber der SSC in Ziffer 3.6 des genannten Vertrages vorbehaltlos verpflichtet, die Parzelle Nr. 548 zu übernehmen, und zwar ausdrücklich im "*dannzumaligen Zustand*", somit einschliesslich des allfälligen Risikos einer denkmalpflegerischen Unterschutzstellung von Bauten auf dieser Parzelle.

Wir bitten Sie deshalb, die angekündigte Absicht, die Übernahme trotz vertraglicher Vereinbarung in Frage zu stellen, in Wiedererwägung zu ziehen und uns zeitnah zu bestätigen, dass die Gemeinde Lausen die vertragliche Vereinbarung korrekt erfüllen wird.

Mit freundlichen Grüssen  
namens der SSC

  
Dr. Werner Wenger

  
Fabian Aebi, MLaw

cc: Stadtbauamt Liestal Herren, z.H. Herren Dr. Thomas Noack und Heinz Plattner



**Per Email**

**Stadtbauamt Liestal**

Herrn Heinz Plattner  
Rathausstrasse 36  
4410 Liestal

Basel, den 27. März 2020

**Quartierplan Cheddite II, Teil Liestal**

Sehr geehrter Herr Plattner,

Wir unterbreiten Ihnen hiermit fristgemäss die Stellungnahme der Grundeigentümerin Schweizerische Sprengstoff-Aktiengesellschaft Cheddite ("SSC") zur Eingabe des Baselbieter Heimatschutzes vom 20. März 2020 ("BH-Eingabe") betreffend das Denkmalpflegerische Gutachten von Herrn Michael Hanak, lic. phil. I, vom Dezember 2019 ("Hanak-Gutachten"). Die SSC äussert sich wie folgt:

1. Die BH-Eingabe beschränkt sich auf Ausführungen zur Schutzwürdigkeit der Objekte als isolierte Frage. Die Eingabe verfehlt damit das zur Entscheidung anstehende Thema.
2. Der Baselbieter Heimatschutz übersieht, dass der Entscheid über eine Unterschutzstellung im Lichte folgender Rechtsgüterabwägungen zu erfolgen hat:
  - a) Erstens hat eine Interessenabwägung zwischen der (allfälligen) Schutzwürdigkeit gewisser Objekte einerseits und den Interessen der Grundeigentümer an der Überbaubarkeit der Parzellen gemäss Quartierplan und den gleich gelagerten Interessen des Gemeinwesens an der Entwicklung des Weidmattquartiers als Wohnquartier andererseits zu erfolgen. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweist die SSC diesbezüglich auf den Abschnitt B.2 ihrer Stellungnahme vom 31. Januar 2020 und insbesondere auf die luziden und substantiierten Ausführungen in Ziffer 3 der Eingabe, welche Häusermann+Partner Rechtsanwälte Ihnen am 21. Februar 2020 namens der dort genannten Miteigentümer der Weidmattplatz-Parzelle ("Miteigentümer") zukommen liessen.
  - b) Zweitens ist unter dem Gesichtspunkt des Gutgläubensschutzes zu prüfen, ob eine Unterschutzstellung von Objekten im jetzigen Zeitpunkt überhaupt

zulässig sein könnte oder ob ein solcher Entscheid das berechnigte Vertrauen zahlreicher Beteiligten in die Verwirklichung des Quartierplans Cheddite II, Teil Liestal, in unerträglich Weise verletzen würde. Hierzu äussert sich die SSC nachfolgend in Ziffer 3.

3. Alle Beteiligten haben berechtigterweise auf die Einheitlichkeit des die beiden Teile Lausen und Liestal umfassenden Quartierplans Cheddite II vertraut: Nachdem der Teil Lausen im Sommer 2017 rechtskräftig genehmigt wurde, durften die Grundeigentümer, die Entwickler und die Planer sowie – was den Teil Lausen anbelangt - die Miteigentümer und die Mieter der demnächst bezugsbereiten Wohnungen darauf vertrauen, dass der Genehmigung des Teils Liestal (welcher das auch für den Teil Lausen konzipierte Quartierzentrum Weidmattplatz umfasst) keine grundsätzlichen Bedenken entgegenstehen werden.
  - a) Die Einheit gelangt unter anderem in der städtebaulichen/architektonischen Gestaltung der zehn Baukörper durch die renommierten Architekten Diener & Diener zum Ausdruck. Müssen im Teil Liestal ein oder gar zwei der insgesamt vier dort geplanten Baukörper infolge Unterschutzstellung der in der BH-Eingabe als schutzwürdig bezeichneten Bauten weggelassen werden, so wäre die Gesamtbalance zwischen den Teilen Lausen und Liestal unweigerlich zerstört.
  - b) Die Beteiligten waren auch auf Grund der Erfahrung mit dem QP Cheddite I von der Einheitlichkeit der beiden Teile Liestal und Lausen des QP Cheddite II überzeugt: der Regierungsrat Basel-Landschaft hat die beiden Teile des ersten QP Cheddite gleichzeitig am 15. November 2005 genehmigt.
  - c) Auch im Zusammenhang mit dem QP Cheddite II haben die Behörden des Kantons und der beiden Gemeinden in Übereinstimmung mit den Bemühungen des Entwicklers Losinger Marazzi AG zahlreichste Aspekte oft gleichzeitig behandelt, häufig in gemeinsamen Sitzungen, so z. B. die Verabschiedung des städtebaulichen Konzepts und des Umgebungskonzepts sowie Aspekte der Naturgefahren, der Lärmschutzwand, der Verkehrser-schliessung, der Besucherparkplätze, des öffentlichen Transportwesens (Haltestellen Bus) usw.
  - d) Das Vertrauen, dass der Teil Liestal in gleicher Weise wie der Teil Lausen genehmigungsreif ist, erscheint unter anderem auch deshalb berechnigt, weil in der jahrzehntelangen Vorbereitung der Quartierpläne Cheddite I (2000 bis 2005) und Cheddite II (seit 2010) die für eine Unterschutzstellung zuständige Behörde zu keinem Zeitpunkt auch nur das geringste Interesse an einer Prüfung der denkmalpflegerischen Aspekte der im Teil Liestal gelegenen Cheddite-Bauten zum Ausdruck gebracht hat. Ein solches Interesse haben diese Behörden nicht einmal dann zum Ausdruck gebracht, als ihnen das Kultur- und bauhistorische Inventar von Frau Dr. Doris Huggel vom 8. August 2014 zur Kenntnis gebracht wurde.
  - e) Bemerkenswert ist auch, dass der Baselbieter Heimatschutz sich erstmals im Zusammenhang mit Cheddite II, Teil Liestal, für die Prüfung denkmal-

pflegerischer Aspekte einzusetzen begonnen hat: Obwohl bereits der QP Cheddite I jetzt als schutzwürdig bezeichnete Objekte (so z.B. das Verwaltungsgebäude) ebenfalls nicht erhalten hätte, hat der Baselbieter Heimatschutz damals weder mit einer Einsprache noch in anderer Weise die Schutzwürdigkeit von Cheddite-Bauten zur Diskussion gestellt.

- f) Ebenso hat der Baselbieter Heimatschutz keine Bemühungen entfaltet, um den kürzlich erfolgten Bau einer neuen Transformatorenstation an der Weidmattstrasse 32 zu verhindern, obwohl diese Baute in modernster Zweckmässigkeitsarchitektur den Eingang in das Windental (in dessen unterem Teil angeblich schützenswerte Bauten stehen) verunstaltet (vgl. beigefügte Foto und Situationsplan).
4. Die in Ziffern 2 und 3 hiervor beschriebenen Rechtsgüterabwägungen zeigen mit unwiderlegbarer Deutlichkeit folgende Schlussfolgerung auf: Falls gewisse Bauten infolge denkmalpflegerischer Schutzwürdigkeit der Verwirklichung des Quartierplans Cheddite II, Teil Liestal, entgegenstehen würden, so könnte diese Schutzwürdigkeit niemals so bedeutend sein, dass sie stärker als die gegenteiligen Interessen und die berechtigten Erwartungen der Grundeigentümer und der übrigen Beteiligten gewichtet werden dürfte.
5. Die SSC lehnt auch hinsichtlich der beiden Bauten, welche gemäss Quartierplan Cheddite II erhalten bleiben werden (Transformatorhaus/Wasch- und Badehaus und Garagengebäude), eine denkmalpflegerische Unterschutzstellung ab, weil die entsprechenden Schutzauflagen die im Quartierplankonzept vorgesehene Verwendung dieser Bauten im Rahmen des Quartierzentrums ("Weidmattplatz") verhindern, jedenfalls unzumutbar erschweren würden.
6. Aus all diesen Gründen lehnt die SSC die Unterschutzstellung sämtlicher Bauten, die im Hanak-Gutachten und/oder in der BH-Eingabe als schutzwürdig bezeichnet werden, dezidiert ab.
7. Die SSC ersucht das Stadtbauamt hiermit, das Konsultationsverfahren betreffend das Hanak-Gutachten sehr zeitnah abzuschliessen und dem Stadtrat zu beantragen, nach Vornahme der obgenannten Rechtsgüterabwägungen den Quartierplan Cheddite II, Teil Liestal, unverändert erneut zu genehmigen und dem Regierungsrat zur erneuten Genehmigung zu unterbreiten.

Mit freundlichen Grüssen  
namens der SSC

  
Dr. Werner Wenger

  
Fabian Aebi, MLaw

2 Beilagen: Foto und Situationsplan betreffend Trafostation Weidmattstrasse 32, Lausen

Kopien zur Orientierung an

- Herrn Stadtrat Franz Kaufmann, Präsident der Stadtbaukommission
- Herrn Dr. Nicola Inglese, Rechtskonsulent des Stadtrates
- Herrn Andreas Neuenschwander, Gemeindeverwaltung Lausen
- Herrn Michael Kunz, lic. iur., Rechtsvertreter des Baselbieter Heimatschutzes
- Herrn Oliver Reinhardt, lic. iur., Häusermann + Partner, Rechtsvertreter von vier Miteigentümern der Weidmattplatz-Parzelle
- Herrn Armin Hummel, Losinger Marazzi AG
- Herrn Andreas Rüedi, Diener & Diener Architekten AG
- Herrn Ralph Christen, Stierli+Ruggli Ingenieure+Raumplaner AG







# Häusermann+Partner

Rechtsdienstleistungen

Franco Crespi | Notar  
Anna-Lynn Fromer | Rechtsanwältin  
Cornelia Gfeller | Rechtsanwältin und Notarin, FA Bau- und Immobilienrecht  
Markus Gysi | Rechtsanwalt, Notar und Mediator SAV  
Kathrin Häcki | Rechtsanwältin, LL.M.  
Simon Hänni | Rechtsanwalt und Notar  
Markus Häusermann | Rechtsanwalt und Notar  
Corina Ingold | Rechtsanwältin  
Christoph Käser | Rechtsanwalt und Notar  
Roger Käsermann | Notar  
Claude Monnier | Rechtsanwalt und Notar  
Michelle Oswald | Notarin  
Oliver Reinhardt | Notar  
Natalie Siegenthaler | Rechtsanwältin und Notarin  
Thomas J. Wenger | Notar  
Andreas Grimm | Konsulent

Stadtbauamt Liestal  
Herr Heinz Plattner  
Rathausstrasse 36  
4410 Liestal

Anwälte/Notare sind im Anwalts-/  
Notariatsregister eingetragen

per E-Mail an: [heinz.plattner@liestal.bl.ch](mailto:heinz.plattner@liestal.bl.ch)

Bern, 27. März 2020

G:\01 H+P\2891.35 Losinger Marazzi AG, Cheddite Liestal-Lausen\Denkmalpflege\StellungnahmeHeimatschutz20200326-bc.docx

**Oliver Reinhardt | lic.iur., Notar**  
T 031 326 51 84 | [oliver.reinhardt@haeusermann.ch](mailto:oliver.reinhardt@haeusermann.ch)

## **Quartierplan Cheddite – II, Teilgebiet Liestal: Eingabe des Baselbieter Heimatschutzes vom 20.03.2020**

Sehr geehrter Herr Plattner

Besten Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Eingabe des Baselbieter Heimatschutzes vom 20. März 2020 zum denkmalpflegerischen Gutachten "Industrieareal Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal und Lausen" von Michael Hanak, lic. phil. I, vom Dezember 2019 (nachfolgend: "Gutachten"), die wir namens und im Auftrag der Mitelgentümer (Vaudoise Générale, Compagnie d'assurance SA; Caisse de pensions de l'Etat de Vaud; Caisse intercommunale de pensions; Retraites Populaires; nachfolgend: "Miteigentümer") innert der angesetzten Frist gerne wahrnehmen.

Vorab ist dazu festzuhalten, dass unsere Klientschaft vollumfänglich an der Stellungnahme vom 21. Februar 2020 festhält und sich weiterhin der Stellungnahme der Rechtsanwälte Dr. Werner Wenger und Fabian Aebi vom 31. Januar 2020 anschliesst. Darüber hinaus erhalten Sie heute auch eine Stellungnahme der Kollegen Dr. Werner Wenger und Fabian Aebi zur Eingabe des Baselbieter Heimatschutzes vom 20.03.2020. Unsere Klientschaft schliesst sich den darin enthaltenen Ausführungen vollumfänglich und vorbehaltlos an und verzichtet darauf, diese zu wiederholen.

In Ergänzung dazu bringen wir folgende punktuellen Hinweise an:

- Im Gutachten werden insgesamt sieben Objekte (Verwaltungs- und Wohngebäude; Transformatorhaus und Wasch- und Badehaus; fünf Objekte im Windental) als grundsätzlich „schützenswert“ aufgeführt (S. 22 ff.); demgegenüber werden mehr als dreissig Objekte als „nicht schützenswert“ qualifiziert (S. 40 ff.). Das Gutachten lässt damit mit aller Deutlichkeit erkennen, dass lediglich eine punktuelle Unterschutzstellung einzelner Gebäude in Frage kommt.
- Der Forderung des Baselbieter Heimatschutzes, wonach auch die Garage und das Pächterhaus unter Schutz zu stellen sind, wird ausdrücklich widersprochen. Im Gutachten werden diese Gebäude als „nicht schützenswerte Bauten“ qualifiziert (S. 40 ff.). Der Baselbieter Heimatschutz vermag weder darzulegen, inwiefern das Gutachten bei dieser Qualifikation nicht schlüssig ist

oder gar Widersprüche aufweist, noch vermag er seinerseits die Schutzwürdigkeit plausibel zu begründen.

- Weder die im Gutachten als „schützenswert“ bezeichneten noch weitere möglicherweise als „schützenswert“ zu qualifizierende Objekte können zudem ohne weiteres unter Schutz gestellt werden. Vielmehr ist der Unterschutzstellungsentscheid basierend auf einer umfassenden Interessen- und Rechtsgüterabwägung zu treffen. Dass bei dieser Abwägung die öffentlichen und privaten Interessen an einer Nichtunterschutzstellung überwiegen, wurde bereits mehrfach dargelegt (vgl. Stellungnahme vom 21. Februar 2020 sowie die Stellungnahme der Kollegen Dr. Werner Wenger und Fabian Aebi vom 27. März 2020).
- Im Übrigen wird das Garagengebäude (Heidenlochstrasse 112a) wie auch das Transformatorenhaus und Wasch- und Badehaus (vgl. Stellungnahme vom 21. Februar 2020) bei der Realisierung des QP Cheddite – II, Liestal stehen bleiben und in die künftige Überbauung integriert. Eine explizite denkmalpflegerische Unterschutzstellung wäre somit auch bei Bejahung der Schutzwürdigkeit weder zum Erhalt des Gebäudes notwendig noch verhältnismässig. Ausserdem würde dadurch der künftige Handlungsspielraum unverhältnismässig eingeschränkt (bspw. für notwendige Renovationen).

Basierend darauf ersucht unsere Klientschaft Sie, den Schriftenwechsel abzuschliessen und den QP Cheddite – II zeitnah ohne Anpassung und ohne Involvierung des Einwohnerrats dem Regierungsrat zur erneuten Genehmigung zu unterbreiten.

Freundliche Grüsse

HÄUSERMANN + PARTNER

Oliver Reinhardt

**Kopie an (E-Mail):**

- Klientschaft
- Herrn Dr. Thomas Noack, Stadtbauamt Liestal
- Herrn Stadtrat Franz Kaufmann, Präsident der Stadtbaukommission
- Herrn Dr. Nicola Inglese, Rechtskonsulent des Stadtrates
- Herr Andreas Neuenschwander, Gemeindeverwaltung Lausen
- Herrn Michael Kunz, Rechtsvertreter des Baselbieters Heimatschutzes
- Herrn Ruedi Riesen, Präsident Baselbieter Heimatschutz
- Herren Dr. Werner Wenger, Advokat, und Fabien Aebi, Advokat, Rechtsvertreter der Schweizerischen Sprengstoff-Aktiengesellschaft Cheddite
- Herrn Armin Hummel, Losinger Marazzi AG





Stadt Liestal  
Eingang:

25. MRZ. 2020

Stadtbauamt

Stadtbauamt Liestal  
Heinz Plattner  
Rathausstrasse 36  
4410 Liestal

Archiv-Nr.: B1.6.2

Lausen, 23.03.2020/an

**QUARTIERPLAN "CHEDDITE II": VERNEHMLASSUNG ZUR STELLUNGNAHME DES BASELBIETER  
HEIMATSCHUTZ**

Sehr geehrte Herren

Bezugnehmend auf das Schreiben des Baselbieter Heimatschutzes vom 20. März 2020 hält der Gemeinderat Lausen an seiner Stellungnahme vom 28. Februar 2020 fest.

Vielen Dank für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

**Gemeinde Lausen**  
**Gemeinderat**

Der Präsident:

Peter Aerni

Der Verwalter-Stv.:

Andreas Neuenschwander

c:

Wenger Plattner, Dr. Werner Wenger, Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel  
Bau und Unterhalt (Geschäft Nr. 840)



Stadtbauamt Liestal  
Herren Dr. Thomas Noack,  
Heinz Plattner und Armin Plüss  
Rathausstrasse 36  
4410 Liestal

Archiv-Nr. :B1.6.2

Lausen, 07.02.2020/bs

#### QUARTIERPLAN "CHEDDITE II": DENKMALPFLEGERISCHES GUTACHTEN

Sehr geehrte Herren

Wir nehmen Bezug auf das Schreiben von Wenger Plattner vom 31.01.2020 welches der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 04.02.2020 unter Geschäft-Nr. 50 behandelt und wie folgt beschlossen hat:

Im Zusammenhang mit dem denkmalpflegerischen Gutachten ist festzuhalten, dass die Gemeinde Lausen mit der Unterschutzstellung der Liegenschaften Weidmattstrasse 34, 36, 38, 40 und 42 auf der zukünftigen gemeindeeigenen Parzelle Nr. 548 nicht einverstanden ist.

In Anbetracht dieser neuen Tatsache wird die Übernahme des Areals trotz vertraglicher Vereinbarung in Frage gestellt. Es ist zwingend ein Gespräch mit der Stadt Liestal zu führen, um diese Angelegenheit zu bereinigen.

Freundliche Grüsse

**Gemeinde Lausen**  
**Gemeinderat**

Der Präsident:

Peter Aerni

Der Verwalter:

Thomas von Arx

c:

Wenger Plattner, Dr. Werner Wenger, Aeschenvorstadt 55, 4010 Basel  
Bau und Unterhalt