



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 Überbaumungsmöglichkeiten 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



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

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

In Bezug auf die die Interessen des **Heimatschutzes** stellt das Gutachten Hanak eine neue Ausgangslage dar. Das Gutachten stellt die kommunale Schutzwürdigkeit des Verwaltungsgebäudes und des Trafoshauses 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.

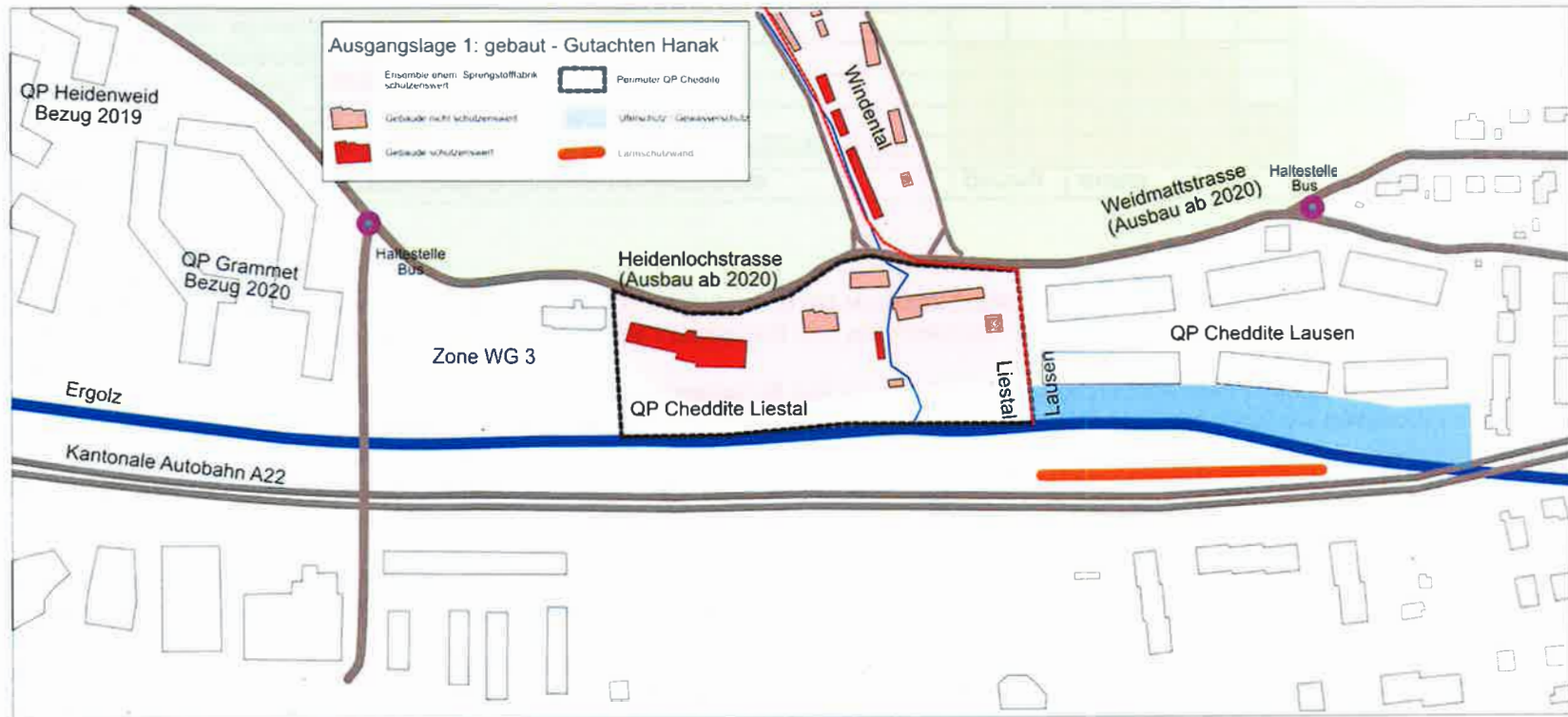
Die wirtschaftlichen Interessen sind insofern relevant, als die Umsetzung von Massnahmen, z.B. zum Erhalt der Gebäude, zur Verbesserung des Lärmschutzes oder zum ökologischen Ausgleich dann erfolgt, wenn auch ein wirtschaftliches Interesse besteht. Sie werden deshalb als mittel eingestuft.

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

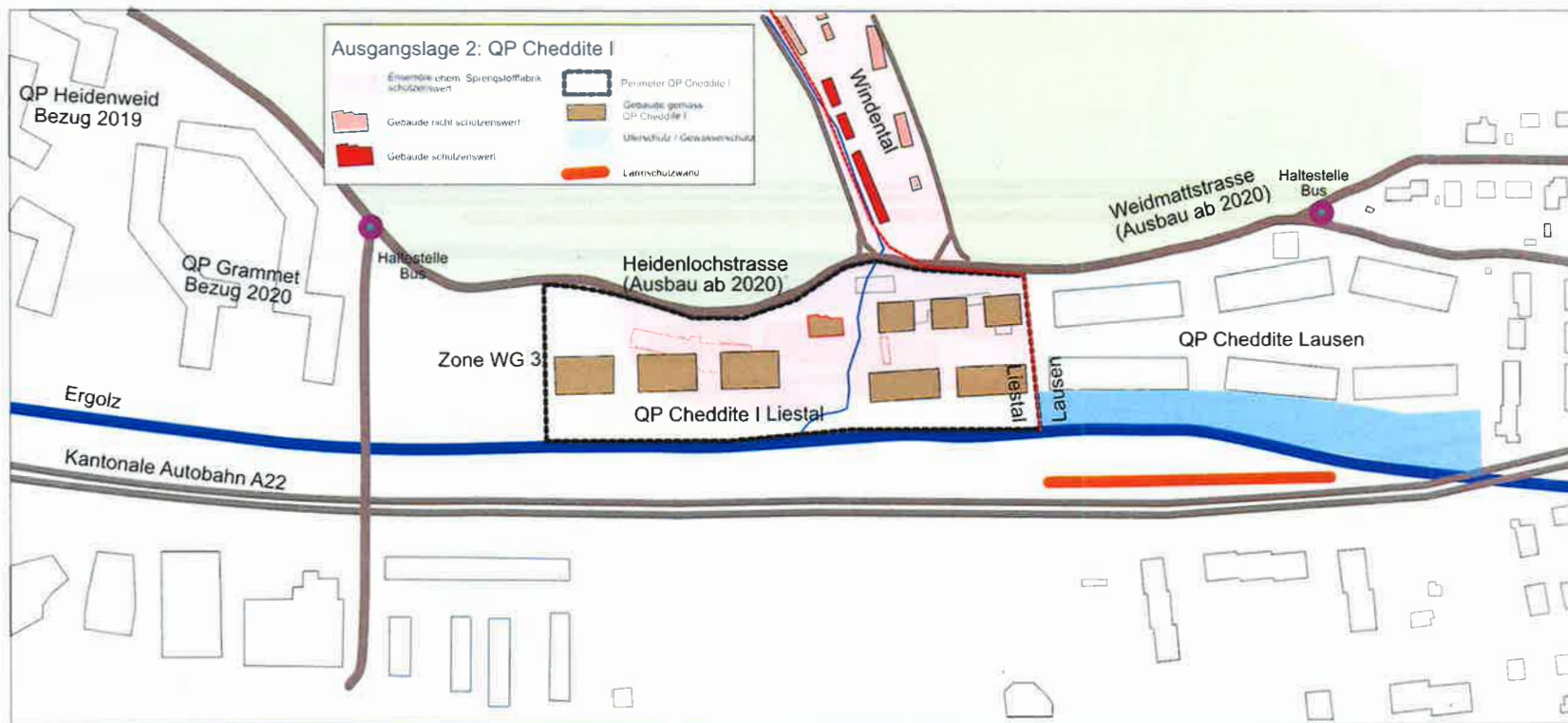
3.1. Ausgangslage 1:

Gebaute Gebäude heute, Schutzwürdigkeit und Erhalt gemäss Gutachten Hanak

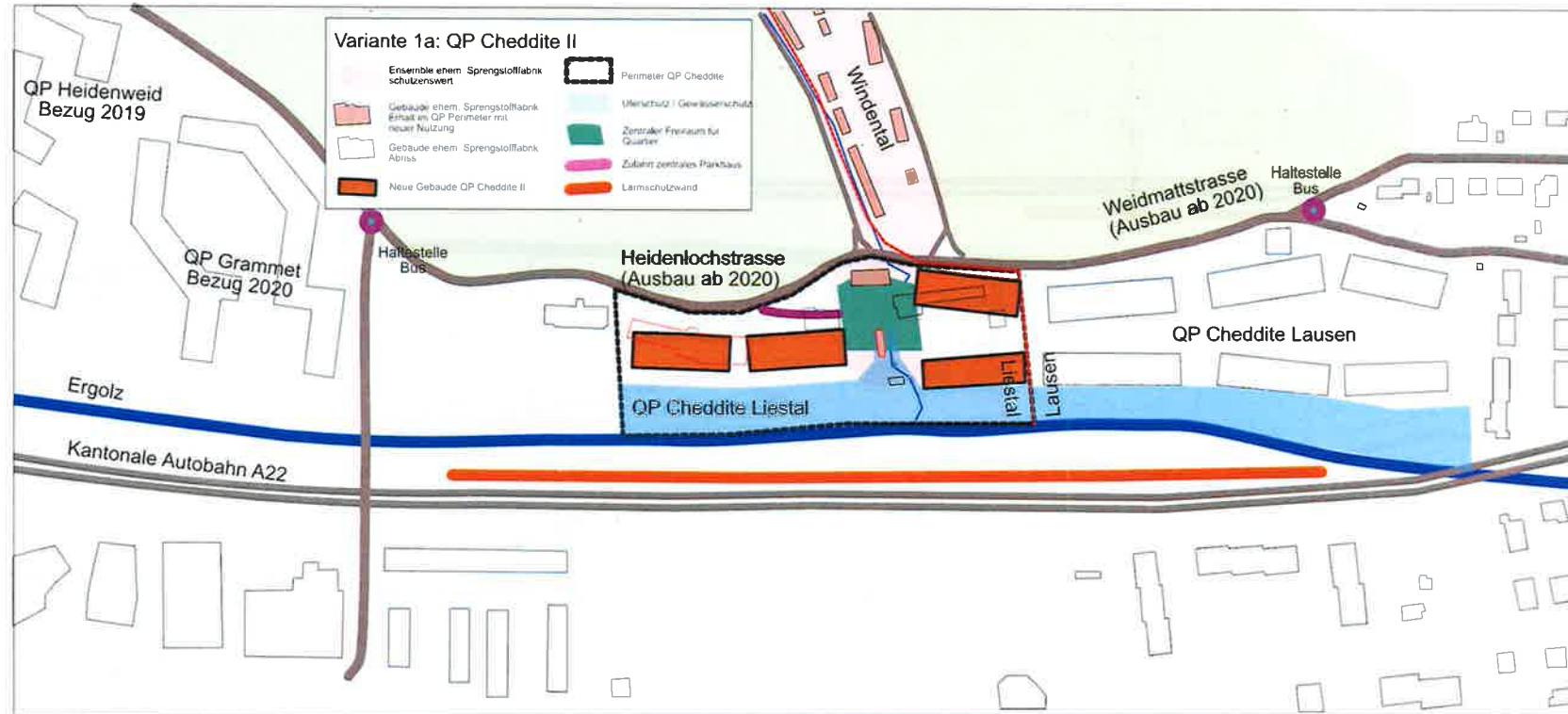


3.2. Ausgangslage 2:

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 Raumplanung / Stadtentwicklung				
Innenentwicklung Verdichtung	X			<p>Das revidierte RPG fordert die Innenentwicklung und eine haushälterische Nutzung des Bodens.</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>Der Quartierplan erfüllt die Vorgaben aus dem RPG und den gültigen Planungsinstrumenten der Stadt Liestal.</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>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.</p>

www.liestal.ch

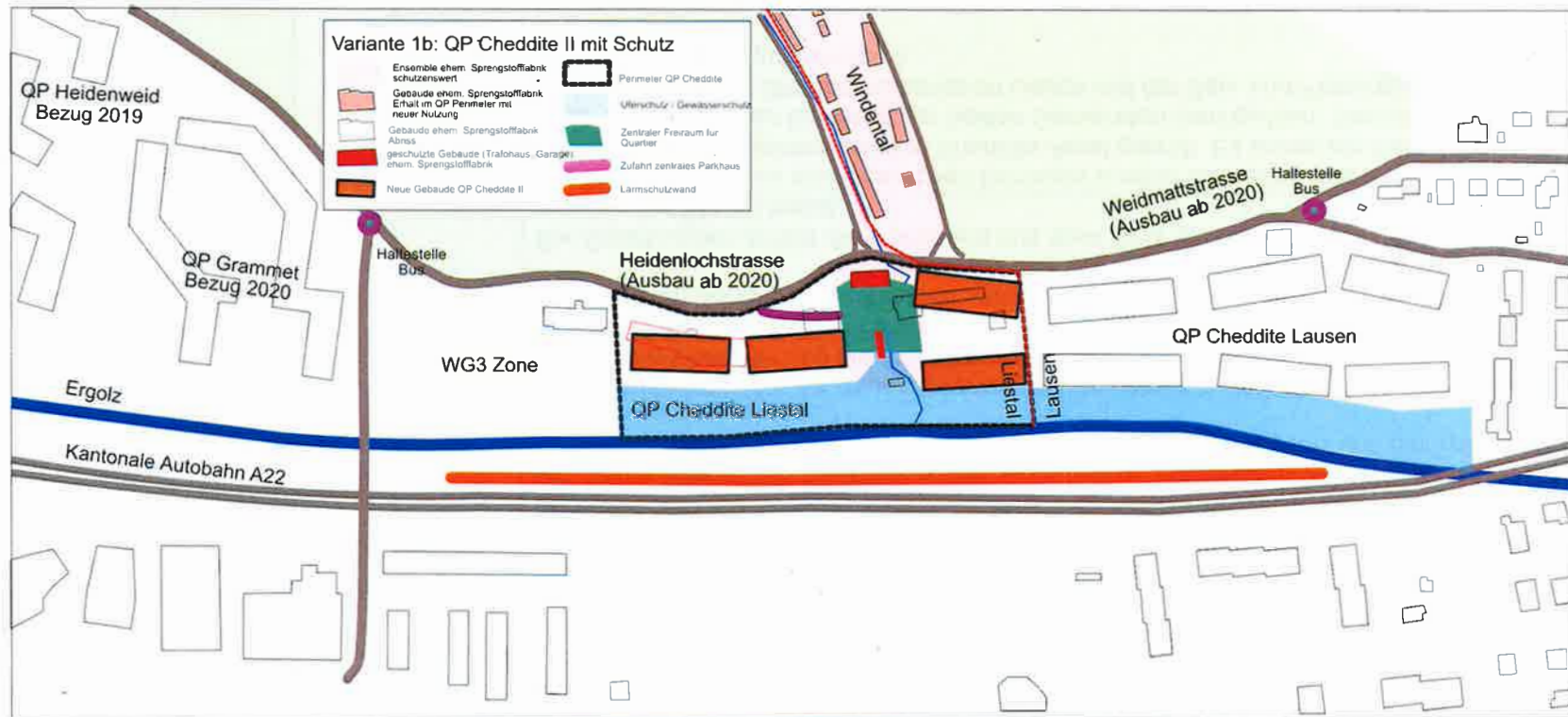
Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Abstimmung mit Lausen	X			Die Quartierplanung wurde als Gesamtkonzept über die Gemeindegrenze hinweg geplant. Somit ist eine optimale Abstimmung mit der räumlichen Entwicklung mit der Nachbargemeinde gegeben.
Freiraumkonzept	X			Der auf Liestaler 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 gesamte 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 ausgeschieden. 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.
Öffentliches Interesse Denkmalschutz				
Schutz Ensemble		X		<p>Das Ensemble wird nicht als Ganzes geschützt.</p> <p>Mit der Nutzung als zentraler Freiraum für das Quartier wird der Bereich des Trafohauses aufgewertet und für das Quartier zugänglich gemacht.</p> <p>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.</p> <p>So könnte z.B. die Geschichte der Sprengstofffabrik in den erhalten bleibenden Bauten Trafohaus und Garage erläutert werden.</p> <p>Als Verbesserung im Vergleich zum heute gültigen Quartierplan Cheddite I wird das schützenswerte Trafohaus und der Garagenbau erhalten.</p> <p>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 vom Regierungsrat 2005 genehmigten Quartierplan Cheddite I wird das schützenswerte Trafohaus und der Garagenbau erhalten und einer langfristigen Nutzung zugeführt.</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"> - Satteldach und Pyramidendach mit Ziegeleindeckung - Kranzgesimse - Fassaden mit Fenstern und Türen - Geschweifte Giebelfront an der Nordfassade mit Bauschmuck (Voluten und Bekrönung) <p>kann mit der Realisierung des Quartierplans und der vorgesehenen Nutzung auch ohne expliziten Schutz sichergestellt werden.</p> <p>Der schützenswerte Verwaltungsbau wird abgerissen.</p> <p>Gemäss Gutachten Hanak wäre der Schutzzumfang:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drei Gebäudeteile: Verwaltungs- und Wohngebäude, Anbauten und neuer Verwaltungstrakt - Stutzwalmdach mit Biberschwanzziegeleindeckung, Flachdach und Pultdach - Gekehlter 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>Die Gebäude im Windental befinden sich ausserhalb des Quartierplanperimeters und sind somit nicht Teil des Verfahrens.</p>
Private Interessen				
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 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. 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.

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



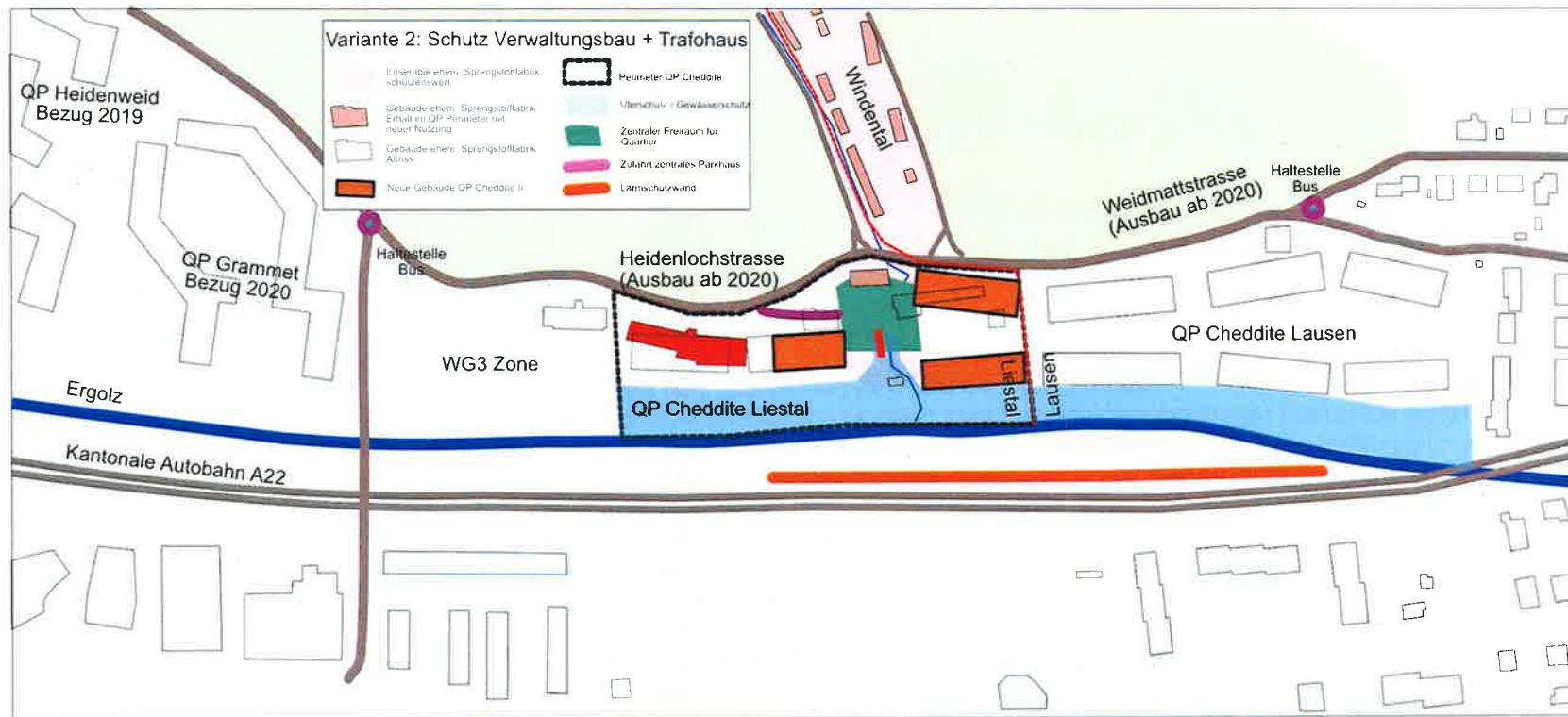
Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Öffentliche Interessen Raumplanung / Stadtentwicklung				
Innenentwicklung Verdichtung	X			<p>Das revidierte RPG fordert die Innenentwicklung und eine häusliche Nutzung des Bodens.</p> <p>Gemäss den beschlossenen und teilweise in den vergangenen 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>Der Quartierplan erfüllt die Vorgaben aus dem RPG und den gültigen Planungsinstrumenten der Stadt Liestal.</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>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.</p>

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 gesamte 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 ausgeschieden. 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.
öffentliches Interesse Denkmalschutz				
Schutz Ensemble		X		<p>Das Ensemble wird nicht als Ganzes geschützt.</p> <p>Mit der Nutzung als zentraler Freiraum für das Quartier wird der Bereich des Trafohauses aufgewertet und für das Quartier zugänglich gemacht.</p> <p>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.</p> <p>So könnte die Geschichte der Sprengstofffabrik in den erhalten bleibenden Bauten Trafohaus und Garage erläutert werden.</p> <p>Als Verbesserung im Vergleich zum heute gültigen Quartierplan Cheddite I wird das schützenswerte Trafohaus und der Garagenbau erhalten.</p> <p>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: - Satteldach und Pyramidendach mit Ziegeleindeckung - Kranzgesimse - Fassaden mit Fenstern und Türen - Geschweifte Giebelfront an der Nordfassade mit Bauschmuck (Voluten und Bekrönung) ist damit sichergestellt.</p> <p>Durch die vorgesehene Nutzung als Quartiertreffpunkt wird der bauliche Erhalt des schützenswerten Trafohauses und der Garage auch ohne expliziten Schutz sichergestellt.</p> <p>Der schützenswerte Verwaltungsbau wird abgerissen.</p> <p>Gemäss Gutachten Hanak wäre der Schutzzumfang: - Drei Gebäudeteile: Verwaltungs- und Wohngebäude, Anbauten und neuer Verwaltungstrakt - Stutzwalmdach mit Biberschwanzziegeleindeckung, Flachdach und Pultdach - Gekehlter 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>Die Gebäude im Windental befinden sich ausserhalb des Quartierplanperimeters und sind somit nicht Teil des Verfahrens.</p>
Private Interessen				
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

Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
				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.
Wertschöpfung	X			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. 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.

3.5. Konzeptionelle Bebauungsvariante 2: Schutz und Erhalt Verwaltungsbau und Trafohaus
 (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 Raumplanung / Stadtentwicklung				
Innenentwicklung Verdichtung		X		Das revidierte RPG fordert die Innenentwicklung und eine haushälterische Nutzung des Bodens. 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.
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. Eine teilweise Realisierung ist aber möglich und steht nicht im Widerspruch zum Gesamtkonzept. Möglicherweise wäre die Realisierung des Liestaler Quartierplans Cheddite II auf Grund der Mindernutzung aus wirtschaftlichen Gründen in Frage gestellt. Damit würde das Gesamtkonzept der Überbauung nicht fertiggestellt und die damit zusammenhängenden städtebaulichen Zielsetzungen der Gesamtüberbauung nicht erreicht.
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 Nachbar-gemeinde gegeben. Eine teilweise Realisierung im Rahmen des Gesamtkonzepts wäre aber möglich

www.liestal.ch

Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	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. Er könnte mit dieser Bebauungsvariante realisiert werden. Möglicherweise wäre aber die Realisierung des Liestaler Quartierplans Cheddite II auf Grund der Mindernutzung aus wirtschaftlichen Gründen in Frage gestellt. 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.
Parkierung	X			Eine zentrale Parkierung in einer Einstellhalle ist gewährleistet. Wenn der Quartierplan aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert wird, fällt auch die Zufahrt zur zentralen Parkierung weg.
Lärmschutz		X		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 ausgeschieden 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 Aussenraumgestaltung 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.

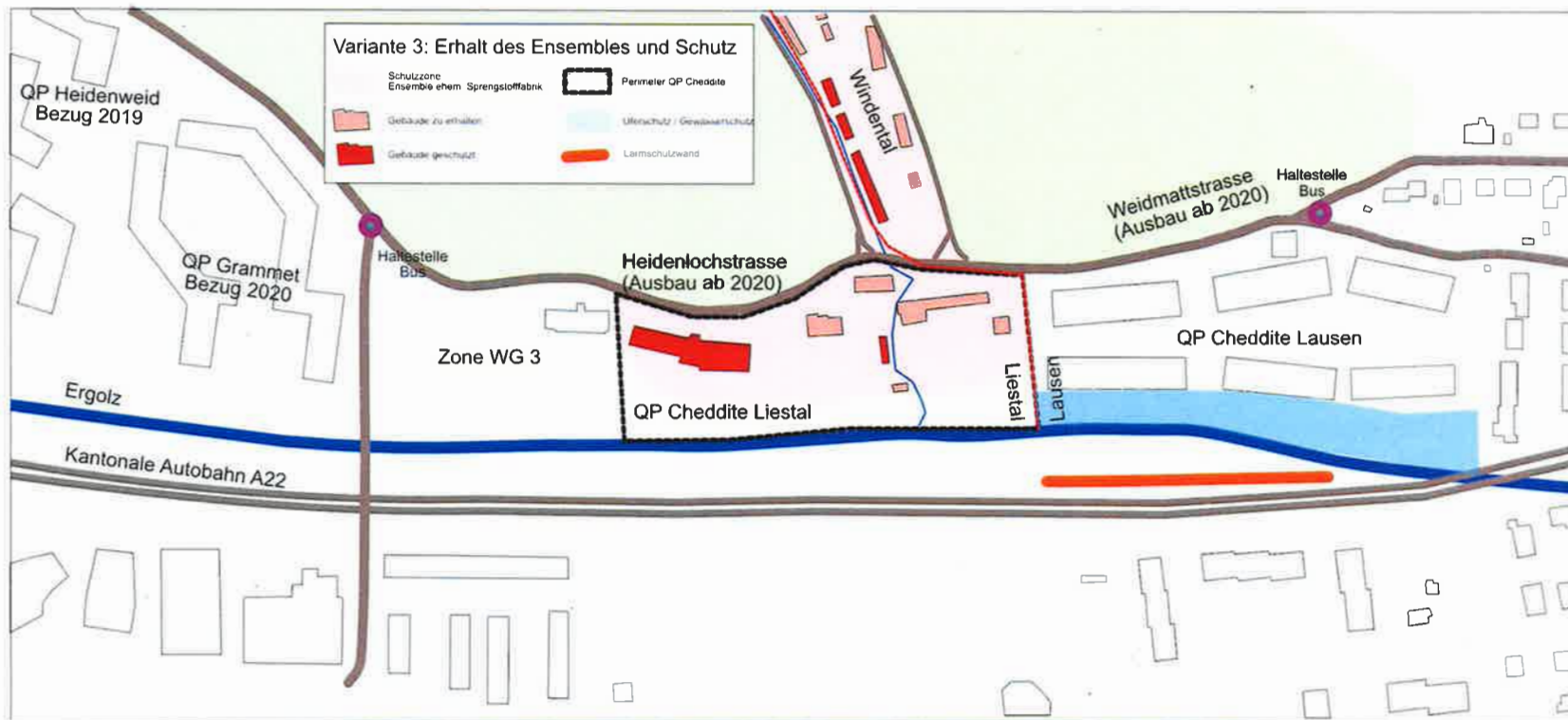
www.liestal.ch

Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Öffentliches Interesse Denkmalschutz				
Schutz Ensemble		X		<p>Das Ensemble wird nicht als Ganzes geschützt. Der Neubau im Bereich des Pächterhauses mindert die Lesbarkeit des Ensembles und insbesondere die Verbindung des Verwaltungsbaus 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 Trafohaus und Garage erläutert werden. Die Lesbarkeit des zentralen Teils der Sprengstofffabrik bleibt erhalten.</p> <p>Die Gebäude im Windental befinden sich ausserhalb des Quartierplanperimeters und somit nicht Teil des Verfahrens.</p>
Schutz Einzelobjekte	X			<p>Der schützenswerte Verwaltungsbau wird geschützt.</p> <p>Gemäss Gutachten Hanak wäre der Schutzzumfang:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drei Gebäudeteile: Verwaltungs- und Wohngebäude, Anbauten und neuer Verwaltungstrakt - Stutzwalmdach mit Biberschwanzziegeleindeckung, Flachdach und Pultdach - Gekehlter 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>Da der Lärmschutz nicht gewährleistet ist, ist der bauliche Erhalt durch eine zukünftige Nutzung fraglich.</p> <p>Das schützenswerte Trafohaus wird geschützt.</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>
Private Interessen				
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 Ausnutzungsziffer der neuen Quartierplanung beträgt rund 89 %. Bei der bisherigen Quartierplanung Cheddite I lag die Ausnutzungsziffer 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>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.</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 Trafohaus sowie Erhalt der übrigen Bauten
 (Entspricht baulich der Ausgangslage 1. Der QP Cheddite II Liestal würde gemäss dieser Variante nicht realisiert)



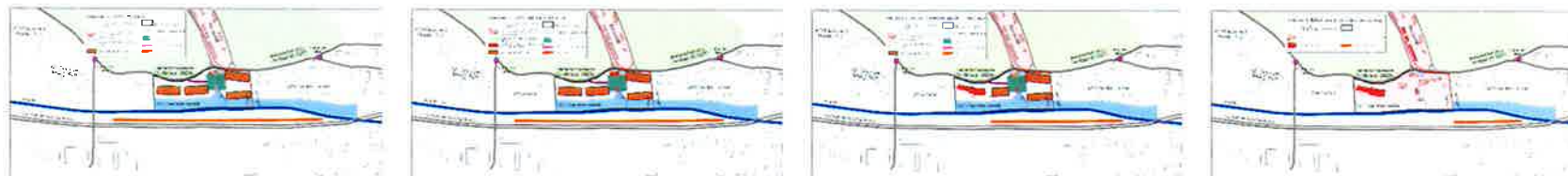
Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Öffentliche Interessen Raumplanung / Stadtentwicklung				
Innenentwicklung Verdichtung			X	Das revidierte RPG fordert die Innenentwicklung und eine haushälterische Nutzung des Bodens. Mit dem Erhalt der bestehenden Bauten kann der QP Cheddite II nicht realisiert werden. Dies widerspricht dem 2005 vom Regierungsrat genehmigten Quartierplan Cheddite I und den übergeordneten Zielsetzungen der Nutzungsplanung und des Raumplanungsgesetzes.
Einordnung in die Landschaft, Städtebau			X	Die städtebauliche Struktur bleibt, so wie sie heute ist, erhalten. 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. 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.
Freiraumkonzept			X	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 ausgeschieden.
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
Öffentliches Interesse Denkmalschutz				
Schutz Ensemble	X			Das Ensemble bleibt vorläufig als Ganzes erhalten. 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 ausgeschieden werden.
Schutz Einzelobjekte	X			Die schützenswerten Gebäude bleiben vorläufig erhalten. 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.
Private Interessen				
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 eingestuften 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 Ausnutzungsziffer der neuen Quartierplanung beträgt rund 89 %. Bei der bisherigen Quartierplanung Cheddite I lag die Ausnutzungsziffer bei 55 %. Bei der Beurteilung des Bauungskonzeptes durch die beiden Fachkommissionen war die Anhebung der baulichen Dichte gegenüber dem bisherigen Quartierplan unbestritten.</p> <p>Es werden keine neuen Bauten erstellt. 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			X
Wertschöpfung	X			X					X			X