

# Planaufgabe 04.02. - 05.03.2021

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 feinfühlig 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.

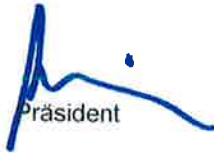
#### **FAZIT :**

*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 Unterschützstellung 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 Unterschützstellung 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 Unterschützstellung 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.

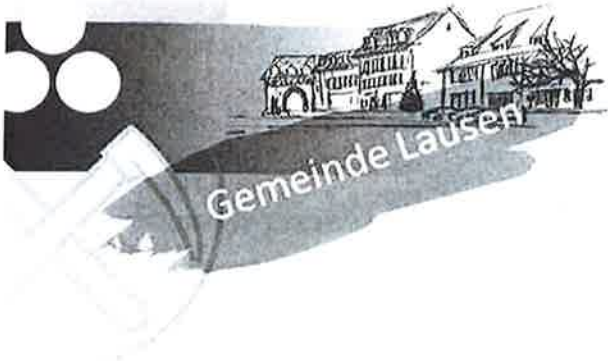
Wir danken für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

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 Gutglaubensschutzes 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. Müssten 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

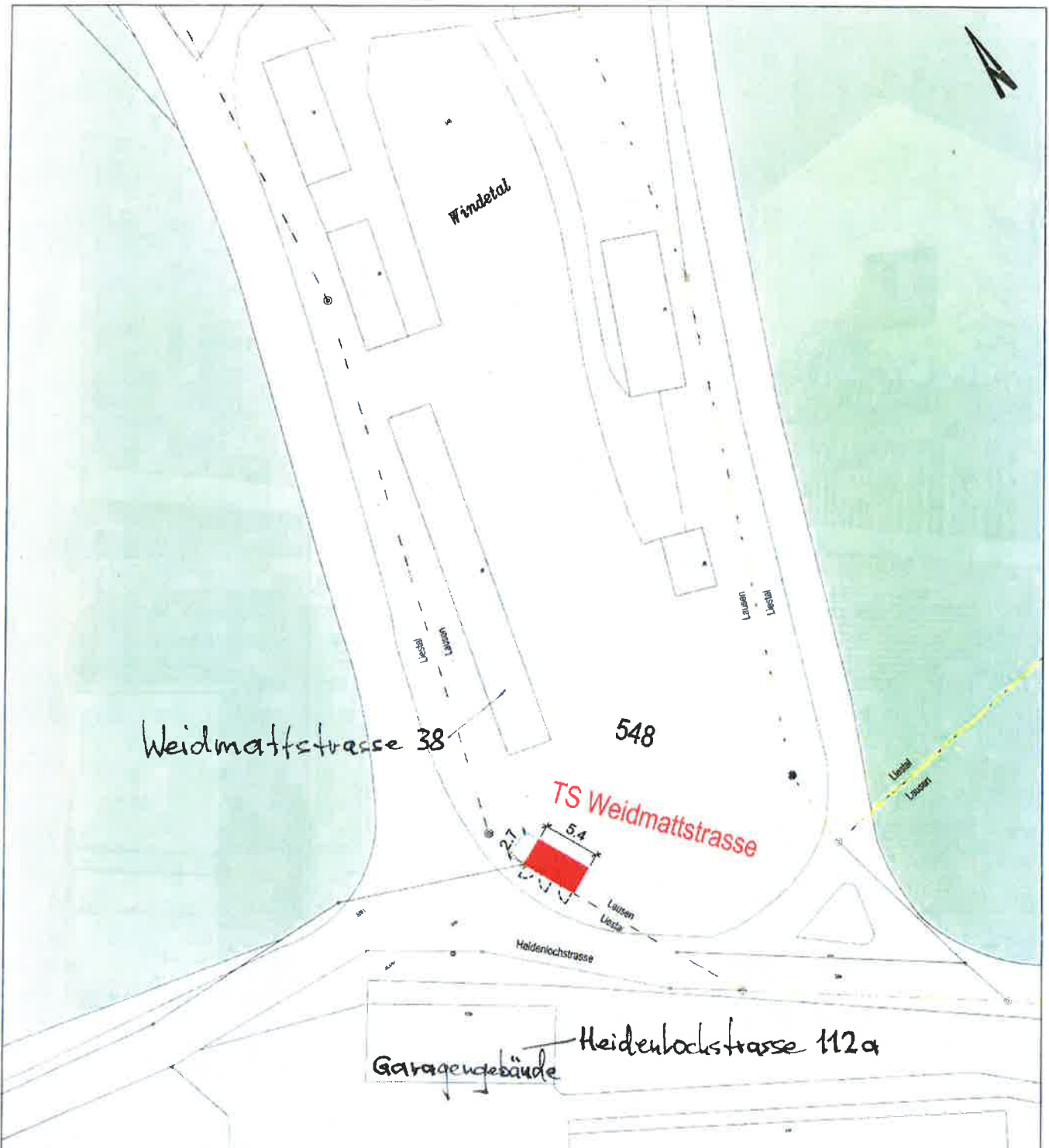
Kopien zur Orientierung an

- 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









Bemerkung:			<b>Lausen</b> <b>Trafostation Weidmattstrasse Situation</b>			
	Datum	Name				
Erstellt	06.02.18	jhd				
Geprüft	09.02.18	dru				
Freigegeben			Projekt-Nr.:	EBL002059	Massstab:	1:500
			<b>EBL (Genossenschaft Elektra Baselland)</b> Mühlemattstrasse 6 4410 Liestal			
			Tel +41 (0)61 926 11 11 Fax +41 (0)61 926 11 22		www.ebl.ch info@ebl.ch	
			<b>SP002059</b>		<b>00</b>	



# 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