



**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 Gemeinden 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 Planungssperimeters) der Quartierplan Cheddite Lausen rechtskräftig und bereits vollzogen ist. In diesem angrenzenden Gebiet sind also bereits die neuen Bauten gemäss Quartierplan realisiert.

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

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

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

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

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

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 Transformatorenggebäude realisiert werden kann. Zudem wird die Parkierung und die Zufahrt zur Parkierung zentral geregelt. Neben diesen Vorteilen ermöglicht der Abbruch des Verwaltungs- und Wohngebäudes einen ansprechenden Uferschutz entlang der Ergolz. Würde auf den Abbruch des Verwaltungs- und Wohngebäudes verzichtet, wäre eine solche Verdichtung nicht möglich.

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Untersuchung von konzeptionellen Bebauungsvarianten

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

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

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

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

6 Private Interessen der Grundeigentümer

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

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

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

7. Fazit

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

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

Beilagen:**Beilage 1:**

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

Beilage 2:

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

Beilage 3:

Stellungnahmen zum denkmalpflegerischen Gutachten Hanak

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

Beilage 4:

Vernehmlassungen zu den Stellungnahmen

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

Liestal, den

30. Juni 2020

Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer



Stadt Liestal

Stadtbauamt

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

Beilage 1

QP Cheddite II

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

Stadtbauamt Liestal, 22.6.2020



1. Ermittlung der relevanten Interessen

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

«...»

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

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

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

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

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

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

www.liestal.ch

K:\Planung\Aktuelle Geschäfte - in Bearbeitung\136 - QP Cheddite II\20 Interessenabwägung\11 Ergänzung Planungsbericht\Beilage 1 Interessenabwägung_Varianten_2020-06-20.docx



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

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

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

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

Da der kantonale Richtplan keine spezifischen Aussagen zum betroffenen Gebiet macht, ist das Interesse der Abstimmung mit dem Kanton nicht relevant.

Das Interesse der **Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr** ist für die Untersuchung der Bebauungsvarianten nicht relevant, da die Heidenlochstrasse mit den Bushaltestellen ohnehin ausgebaut wird. Die Taktverdichtung der Buslinie 78 ist teilweise bereits umgesetzt. Eine weitere Taktverdichtung ist in den kommenden Generellen Leistungsaufträgen des Kantons vorgesehen.

In Bezug auf die Erschliessung ist einzig die Lösung der Parkierung auf dem Areal in Bezug auf die Bebauungsvarianten relevant. Das Interesse ist aber als vergleichsweise gering einzustufen.

Zum Interesse des **Natur- und Heimatschutzes** lässt sich bemerken, dass das Interesse des Naturschutzes untergeordnet ist. Nach §11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind schützenswerte Naturobjekte raumplanerisch zu sichern. In der bisherigen Quartierplanung sowie in den Zonenvorschriften Siedlung sind für das Quartierplan-Areal keine schützenswerten Naturobjekte definiert worden. Hin- gegen 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 Interessen des **Heimatschutzes** stellt das Gutachten Hanak eine neue Ausgangslage dar. Das Gutachten stellt die kommunale Schutzwürdigkeit des Verwaltungsgebäudes und des Trafohauses fest. Zudem sei auch das Ensemble der ehemaligen Sprengstofffabrik kommunal schützenswert. Die Relevanz ist somit im Rahmen eines kommunalen Nutzungsplanungsverfahren 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.

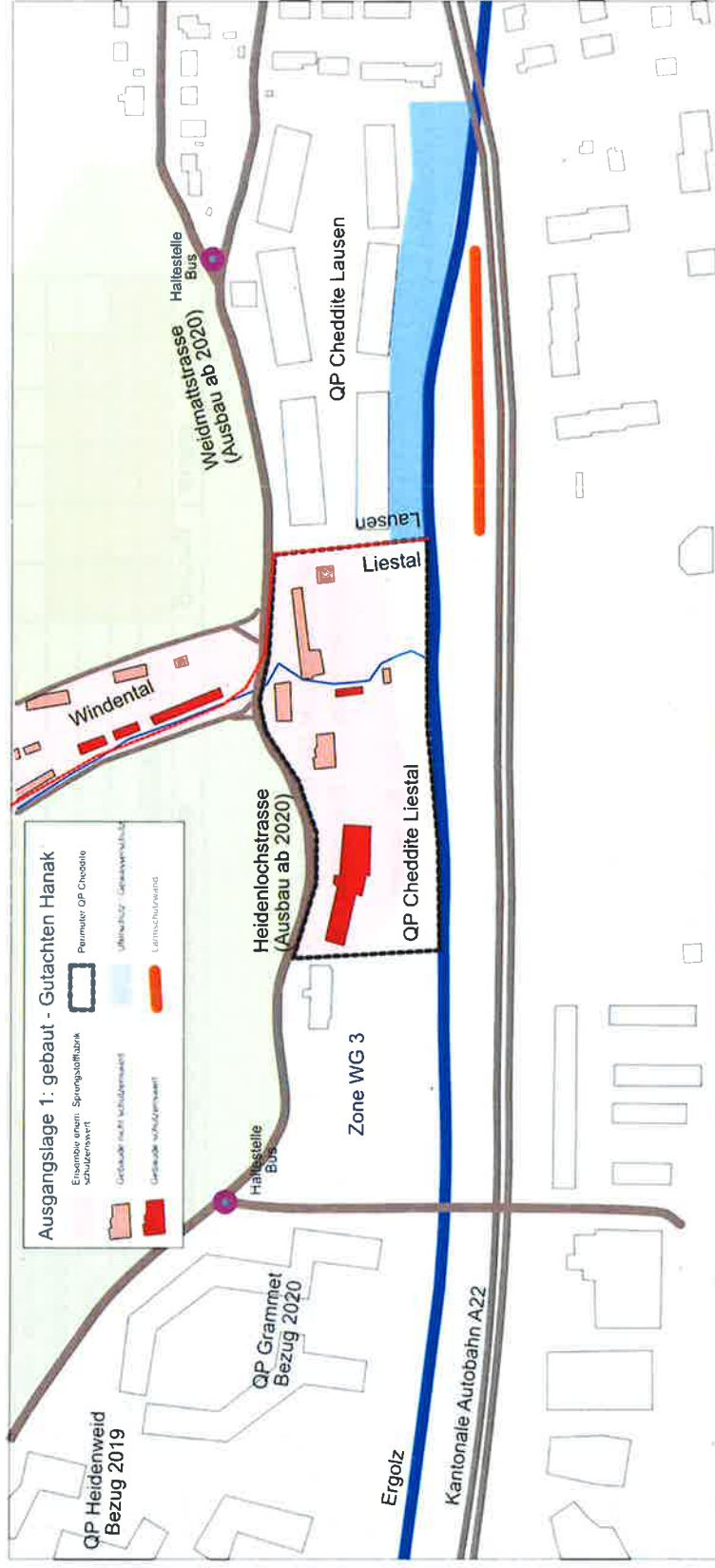
Die wirtschaftlichen Interessen sind insofern relevant, als die Umsetzung von Massnahmen, z.B. zum Erhalt der Gebäude, zur Verbesserung des Lärmschutzes oder zum ökologischen Ausgleich dann erfolgt, wenn auch ein wirtschaftliches Interesse besteht. Sie werden deshalb als mittel eingestuft.

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

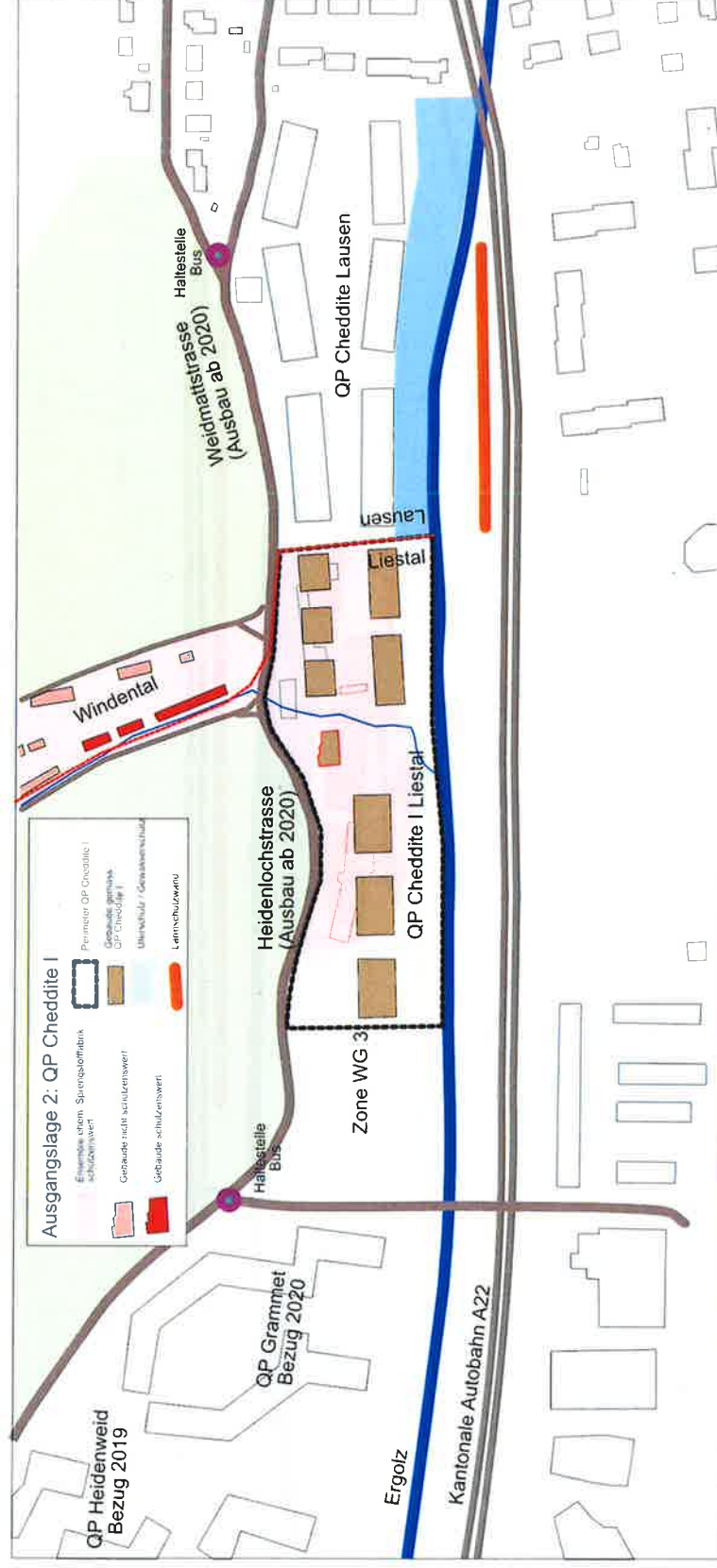
3.1. Ausgangslage 1:

Gebaute Gebäude heute, Schutzwürdigkeit und Erhalt gemäss Gutachten Hanak



3.2. Ausgangslage 2:

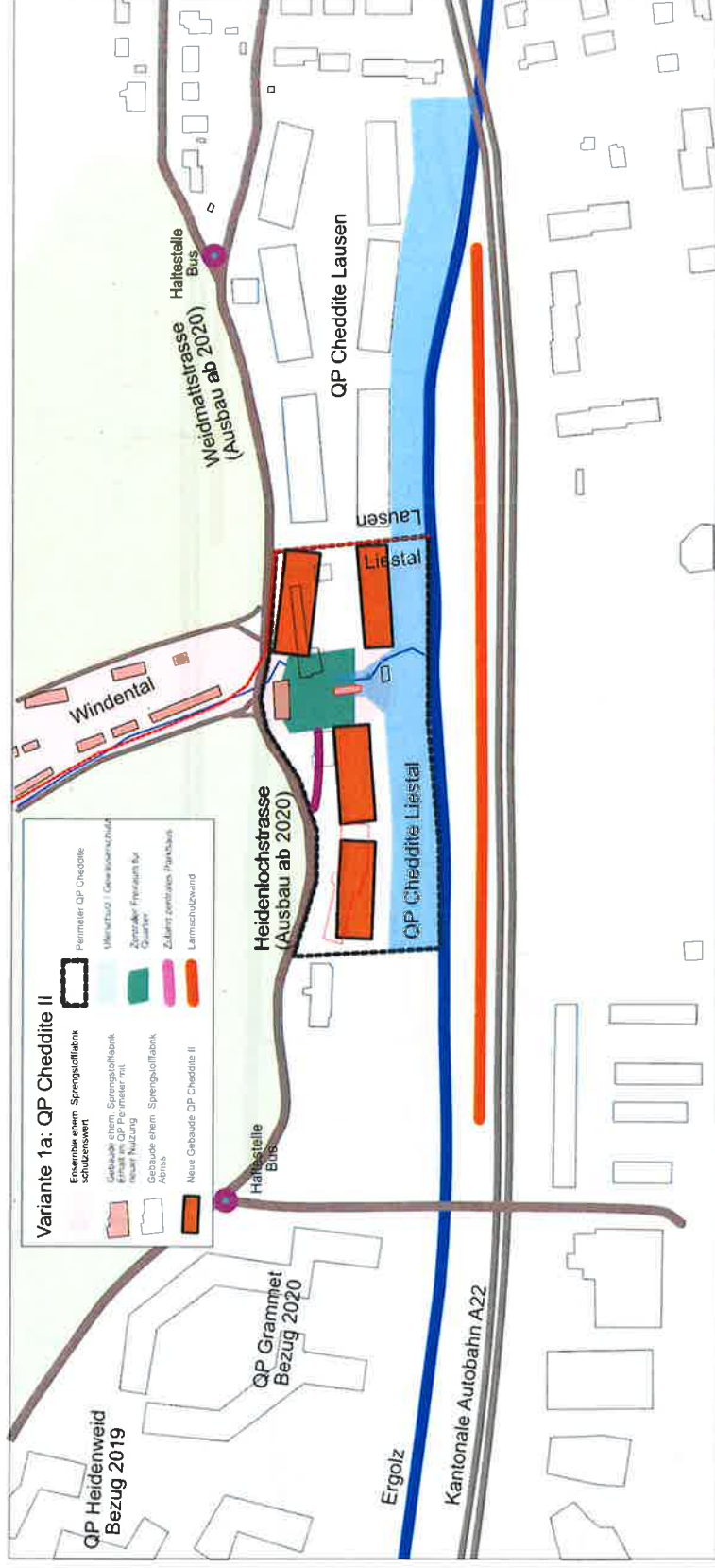
QP Cheddite I: 2005 vom Einwohnerrat beschlossen, vom Regierungsrat genehmigt.
Gemäss § 47, Abs.3 RPG ist nach 5 Jahren eine Überprüfung notwendig



www.liestal.ch



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



Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Öffentliche Interessen				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

K:\Planung\Aktuelle Geschäfte - in Bearbeitung\136 - QP Cheddite II\20 Interessenabwägung\11 Ergänzung Planungsbericht\Beilage 1 Interessenabwägung_Varianten_2020-06-20.docx



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 ausgedehnt. Im Rahmen des Quartierplans wurden ökologische Aufwertungsmassnahmen festgelegt.
Naturschutz	X			Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden in der Quartierplanung mit diversen Massnahmen berücksichtigt. Gemäss Planungsbericht werden mit den Vorgaben zur Aussenraumgestaltung sichergestellt, dass der ökologischen Vernetzung auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird.
Öffentliches Interesse Denkmalschutz				
Schutz Ensemble		X		<p>Das Ensemble wird nicht als Ganzes geschützt. 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. 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>

www.liestal.ch



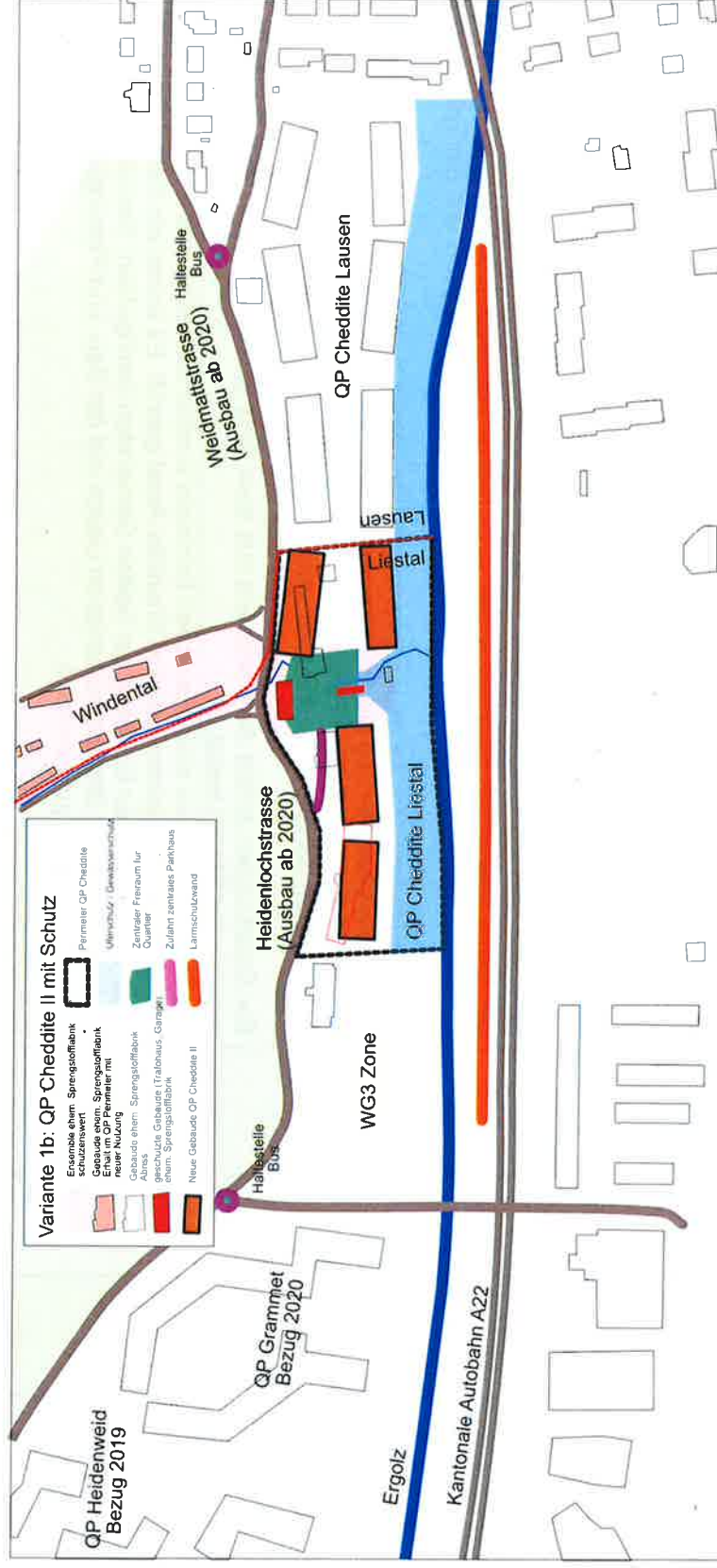
Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Schutz Einzelobjekte		X		<p>Als Verbesserung im Vergleich zum vom Regierungsrat 2005 genehmigten Quartierplan Cheddite I wird das schützenswerte Trafohaus und der Garagenbau erhalten und einer langfristigen Nutzung zugeführt.</p> <p>Durch 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 Biberschwanziegeleindeckung, Flachdach und Puttdach - 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 Ceddite II, mit expliziter Unterschutzstellung des Trafohauses und der Garage



Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Öffentliche Interessen 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> <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>
Einordnung in die Landschaft, Städtebau	X			

www.liestal.ch

K:\Planung\Aktuelle Geschäfte - in Bearbeitung\136 - QP Cheddite II\20 Interessenabwägung\11 Ergänzung Planungsbericht\Beilage 1 Interessenabwägung_Varianten_2020-06-20.docx



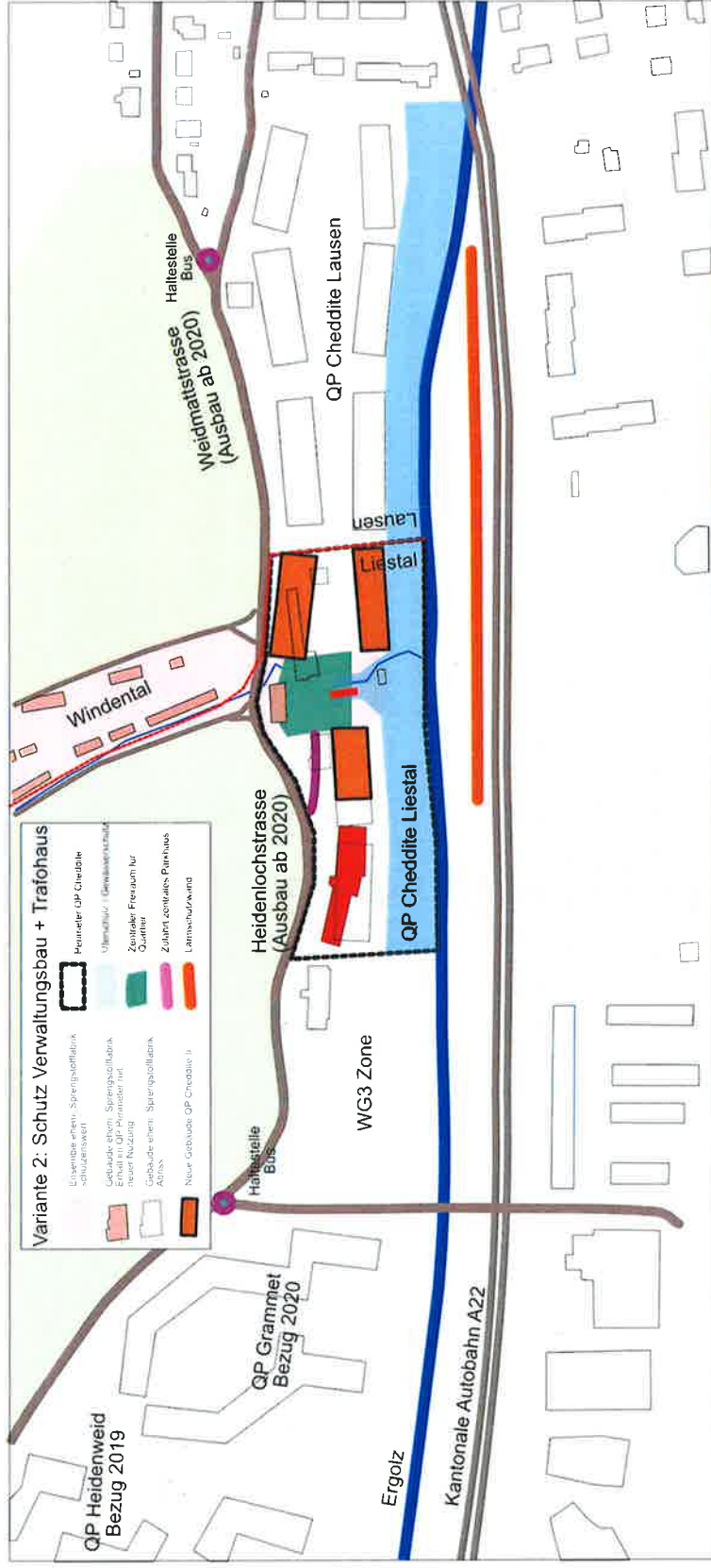
Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Abstimmung mit Lausen	X			Die Quartierplanung wurde als Gesamtkonzept über die Gemeindegrenze hinweg geplant. Somit ist eine optimale Abstimmung mit der räumlichen Entwicklung mit der Nachbargemeinde gegeben.
Freiraumkonzept	X			Der auf Liestaler 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 ausgeschrieben. 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. 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. So könnte die Geschichte der Sprengstofffabrik in den erhalten bleibenden Bauten Trafohauses und Garage erläutert werden.</p> <p>Als Verbesserung im Vergleich zum heute gültigen Quartierplan Cheddite I wird das schützenswerte Trafohaus und der Garagenbau erhalten. Die Gebäude im Windental befinden sich ausserhalb des Quartierplanperimeters und somit nicht Teil des Verfahrens.</p>

Interesse	Berücksichtigung		Bemerkungen
	Gut	Mittel Schlecht	
Schutz Einzelobjekte		X	<p>Als Verbesserung im Vergleich zum genehmigten Quartierplan Cheddite I wird das schützenswerte Trafohaus und der Garagenbau explizit unter Schutz gestellt und einer langfristigen Nutzung zugeführt.</p> <p>Der gemäss Gutachten Hanak beschriebene Schutzzumfang:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satteldach und Pyramidendach mit Ziegeleindeckung - Kranzgesimse - Fassaden mit Fenstern und Türen - Geschweifte Giebelfront an der Nordfassade mit Bauschmuck (Voluten und Bekrönung) <p>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:</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 Felderrahmenungen - 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 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 Nachbargemeinde gegeben. Eine teilweise Realisierung im Rahmen des Gesamtkonzepts wäre aber möglich

www.liestal.ch

K:\Planung\Aktuelle Geschäfte - in Bearbeitung\1136 - QP Cheddite II\20 Interessenabwägung\11 Ergänzung Planungsbericht\Beilage 1 Interessenabwägung_Varianten_2020-06-20.docx



Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Freiraumkonzept		X		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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		<p>Mit dem Bau der Lärmschutzwand wird der Lärmschutz für die neue Gebäude und den Weidmattplatz gewährleistet.</p> <p>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.</p>
Gewässerschutz	X			Der gesetzlich geforderte Gewässerschutz- / Uferschutzbereich kann ausgetauscht 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 Ausgestaltung 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

K:\Planung\Aktuelle Geschäfte - in Bearbeitung\136 - QP Cheddite II\20 Interessenabwägung\11 Ergänzung Planungsbericht\Beilage 1 Interessenabwägung_Varianten_2020-06-20.docx

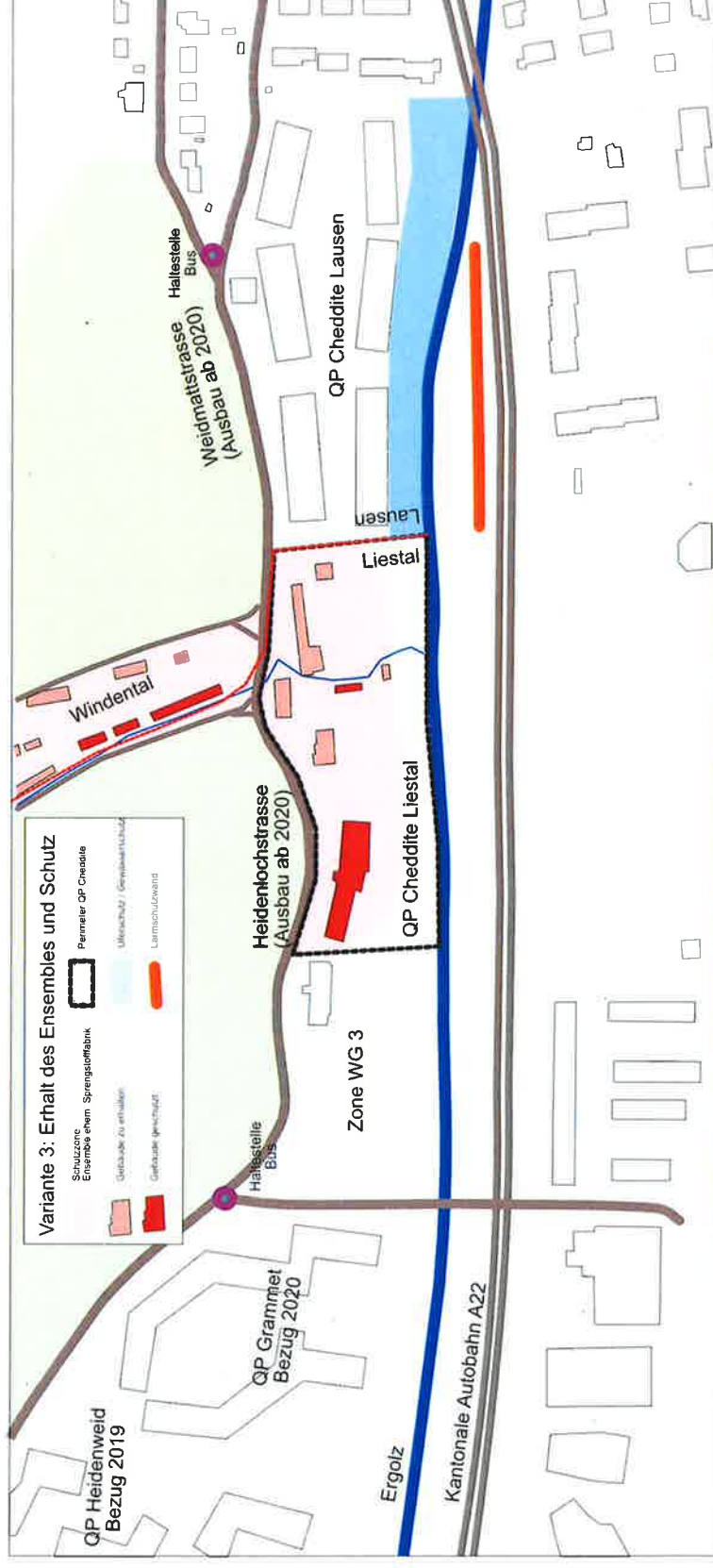


Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Öffentliches Interesse Denkmalschutz				
Schutz Ensemble		X		<p>Das Ensemble wird nicht als Ganzes geschützt.</p> <p>Der Neubau im Bereich des Pächterhauses mindert die Lesbarkeit des Ensembles und insbesondere die Verbindung des Verwaltungsbaus zum Fabrikationsteil im Windental.</p> <p>Mit der Nutzung als «Zentraler Freiraum» für das Quartier wird der Bereich des Trafohauses aufgewertet und zugänglich.</p> <p>Die Geschichte der Sprengstofffabrik könnte in den erhalten bleibenden Bauten Trafohaus und Garage erläutert werden.</p> <p>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> <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- Gekehrter Dachrand am Verwaltungs- und Wohngebäude- Fassaden mit Fenstern und Türen, Balkonen, Lisenen und Felderrahmungen- Gläserner Eingang am neuen Verwaltungstrakt mit Windfang und Vordach- Bauschmuck in der Rahmung des Eingangs in das Verwaltungs- und Wohngebäude- Wandbrunnen mit Drachenmosaik und Schriftzug „Cheddite“ im Annexbau <p>Da der Lärmschutz nicht gewährleistet ist, ist der bauliche Erhalt durch eine zukünftige Nutzung fraglich.</p> <p>Das schützenswerte Trafohaus wird geschützt.</p>
Schutz Einzelobjekte	X			

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 Ausnützungsziffer der neuen Quartierplanung beträgt rund 89 %. Bei der bisherigen Quartierplanung Cheddite I lag die Ausnützungsziffer bei 55 %. Bei der Beurteilung des Bauungskonzeptes durch die beiden Fachkommissionen war die Anhebung der baulichen Dichte gegenüber dem bisherigen Quartierplan unbestritten.</p> <p>Die mögliche Wertschöpfung aus dem Erhalt des Verwaltungsbaus ist im Vergleich zu einem Neubau geringer, zumal auch für den langfristigen Erhalt dieses Gebäudes grössere Investitionen nötig wären.</p> <p>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 Trafostation sowie Erhalt der übrigen Bauten (Entspricht baulich der Ausgangslage 1. Der QP Cheddite II Liestal würde gemäss dieser Variante nicht realisiert)



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

Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Parkierung			X	Wenn der Quartierplan nicht realisiert wird fällt auch der Bau der zentralen unterirdischen Parkierung weg. Die oberirdische Parkierung für die zukünftige Nutzung der bestehenden Gebäude muss gelöst werden.
Lärmschutz			X	Ohne wertschöpfende Nutzung der bestehenden Bauten macht der Bau einer Lärmschutzwand aus wirtschaftlichen Gründen keinen Sinn. Die Lärmbelastung der Bauten und der Umgebung bleibt hoch. Die Grenzwerte werden nicht eingehalten
Gewässerschutz			X	Der gesetzlich geforderte Gewässerschutzbereich wird erst im Rahmen einer kommenden Zonenplanrevision ausgedehnt.
Naturschutz		X		Die Umgebung kann so erhalten bleiben, wie sie ist. Es gibt aber keine Vorgaben in Bezug auf die zukünftige Gestaltung oder allfällige Aufwertungsmassnahmen
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 ausgedehnt 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 eingestuftes Pächterhauses, bei der Realisierung des genehmigten Quartierplans Cheddite I aus dem Jahr 2005 legal abgerissen worden. Weder die Gebäude noch das Ensemble sind in einem Inventar (BIB, ISOS) als schützenswert aufgeführt. Die Grundeigentümerschaft konnte davon ausgehen, dass diese Ausgangslage auch bei einer Überarbeitung des Quartierplans gelten würde.

www.liestal.ch



Interesse	Berücksichtigung			Bemerkungen
	Gut	Mittel	Schlecht	
Wertschöpfung			X	<p>Die Ausnützungsziffer der neuen Quartierplanung beträgt rund 89 %. Bei der bisherigen Quartierplanung Cheddite I lag die Ausnützungsziffer bei 55 %. Bei der Beurteilung des 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
Einordnung in die Landschaft, Städtebau	X			X								X
Abstimmung mit Lausen	X			X								X
Freiraumkonzept	X			X								X
Parkierung	X			X			X					X
Lärmschutz	X			X								X
Gewässerschutz	X			X			X					X
Naturschutz	X			X			X					
Schutz Ensemble		X			X			X		X		
Schutz Einzelobjekte		X			X		X			X		
Vertrauensschutz	X					X						X
Wertschöpfung	X			X								X

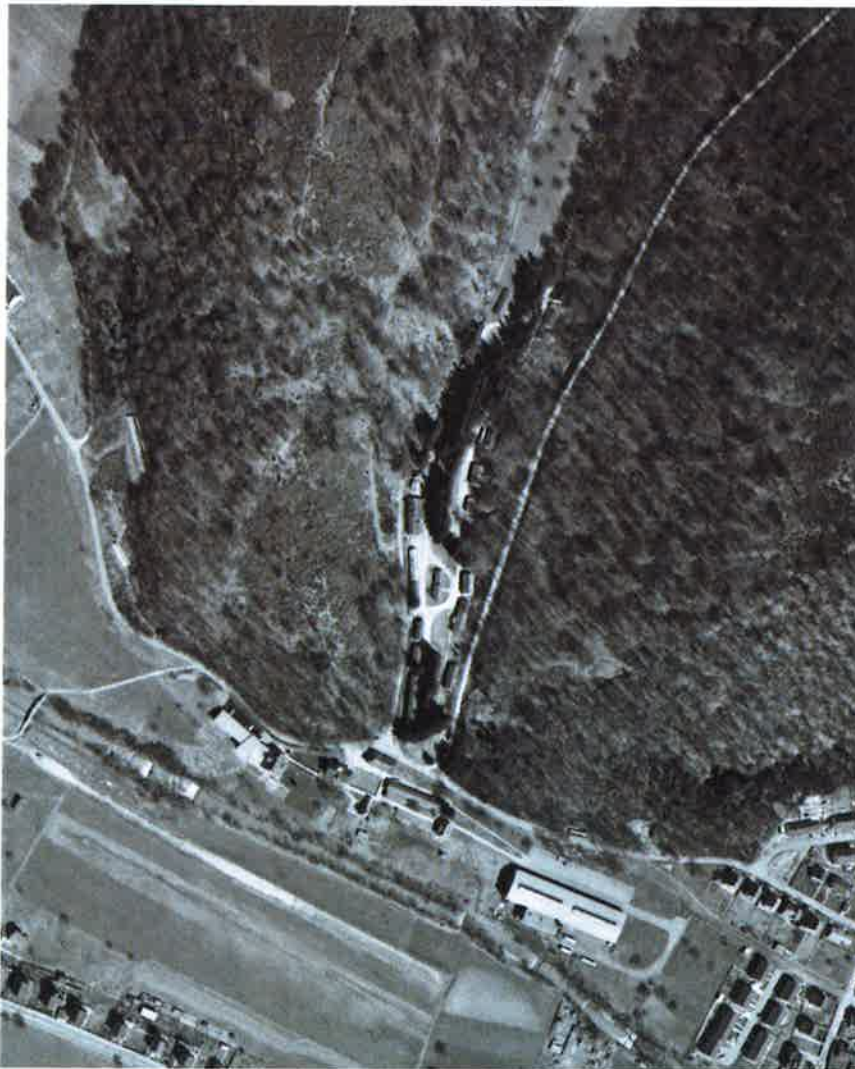
www.liestal.ch



Denkmalpflegerisches Gutachten

Industrieareal Sprengstofffabrik Cheddite

in Liestal und Lausen



Luftaufnahme 1962 (Bildarchiv ETH Zürich)

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

Inhaltsverzeichnis

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

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

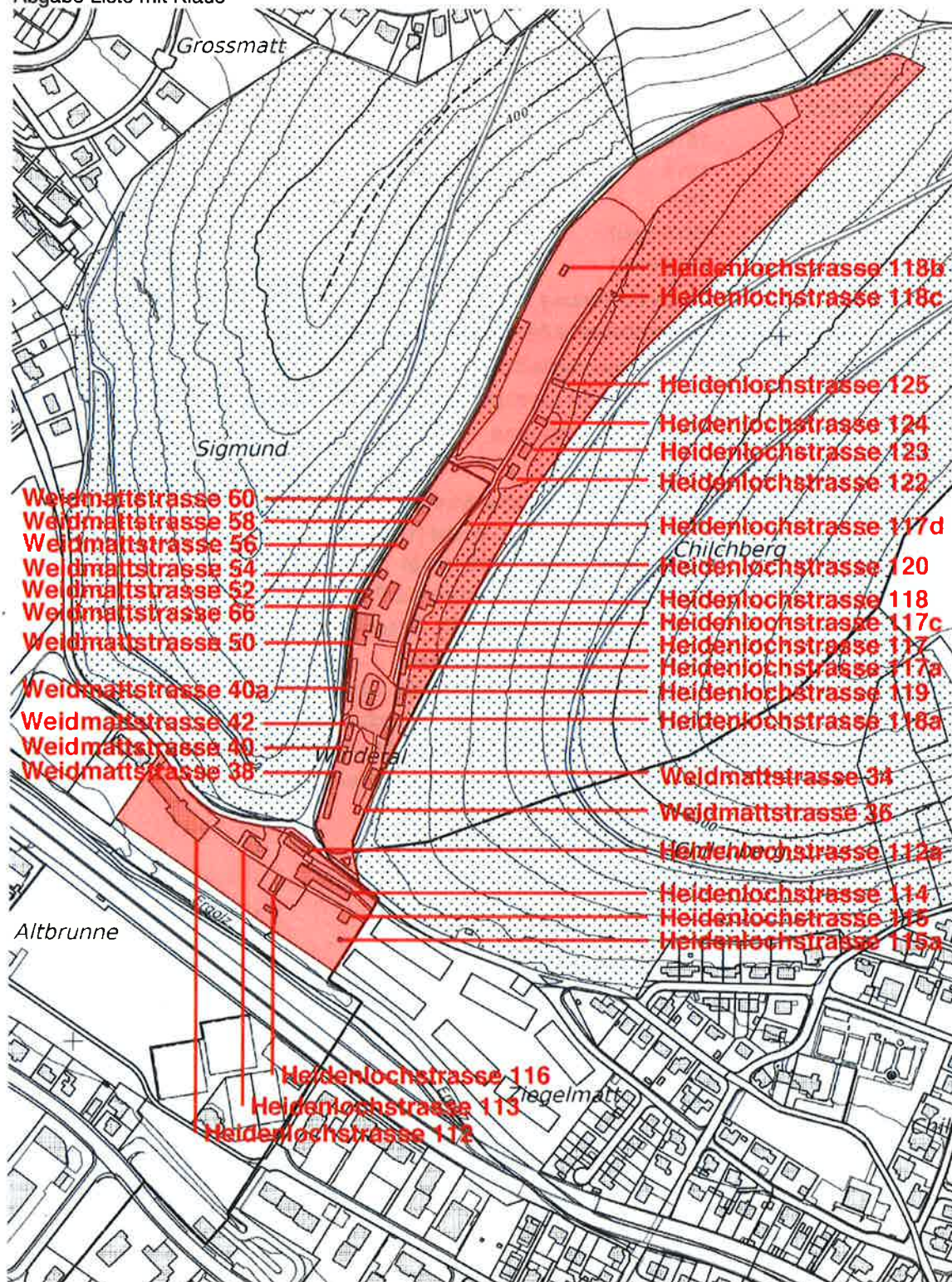
Anlass und Ziel

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

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

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

Abgabe Liste mit Klaus



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

Bauangaben zum Industrieareal

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

Detaillierte Bauangaben zu den einzelnen Bauten folgen.



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

Chronologie

- 1863 Erfindung des Initialzünders für Nitroglyzerin durch den Schweden Alfred Nobel
- 1866 Erfindung des Gurdynamits durch Alfred Nobel
- 1866/67 Patentierung des Dynamits, weltweite Firmengründungen zu dessen Produktion
- 1873 Bau der Dynamitfabriken in Isleten und in Ascona
- 1875 Erfindung des Gelatinedynamits, auch Sprenggelatine genannt, durch Alfred Nobel
- 1875 Integration der *Schweizerische Dynamit- und Chemische Producten-Fabrik AG Isleten* in die neu gegründete *Société Générale pour la Fabrication de Dynamite* in Paris, eine Holding unter Alfred Nobel und Paul Barbe
- 1880 Fusion der Dynamitfabriken in Isleten und Avigliana (Italien) zur *Dynamit Nobel AG (Italo-Suisse)*
- 1897 Erfindung des Sprengstoffs Cheddite durch Ernest Auguste George Street
- 1899 Bau der Chedditefabrik der Firma Bergès, Corbin & Cie. in Jussy bei Genf
- 1908 Gründung der *Société Universelle d'Explosifs – La Cheddite*, Paris (als Nachfolgerin der Firma Bergès, Corbin & Cie.)
- 4.7.1911 Baugesuch für eine Sprengstofffabrik in Liestal und Lausen durch die *Société Universelle d'Explosifs*, Paris
- 17.11.1911 Gründung *Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite* in Genf, als Tochterfirma der *Société Universelle d'Explosifs – La Cheddite*, Paris¹
- 27.12.1911 Baubewilligung des Kantons Basel-Landschaft für die Sprengstofffabrik in Liestal/Lausen
- 1912 Baubeginn der Chedditefabrik in Liestal und Lausen
- 1912/13 Produktionsbeginn der Chedditefabrik in Liestal und Lausen
- 1916 Liquidierung der Chedditefabrik in Jussy
- 1.9.1916 Übernahme der Dynamitfabrik in Isleten durch die *Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite*
- 10.4.1917 Tödliche Explosion in der Chedditefabrik in Liestal/Lausen²
- 1954 Tödlicher Betriebsunfall in Isleten
- 1956 Bau der Kunststofffabrik in Lausen durch die *Schweizerische Sprengstoff AG Cheddite*
- 1.1.1960 Übertrag der Kunststofffabrik in Lausen an die kurz zuvor gegründete Tochtergesellschaft *Cheddite-Plastic AG*
- 1978 Einstellung der Sprengstoffproduktion in Liestal und Lausen³
- 1982 Tödlicher Betriebsunfall in Isleten
- 1995 Übernahme der *Cheddite-Plastic AG* durch die französische *Plastohm-Gruppe* unter dem Namen *Cheddite-Plastohm AG*⁴
- 2001 Einstellung der Sprengstoffproduktion in Isleten

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

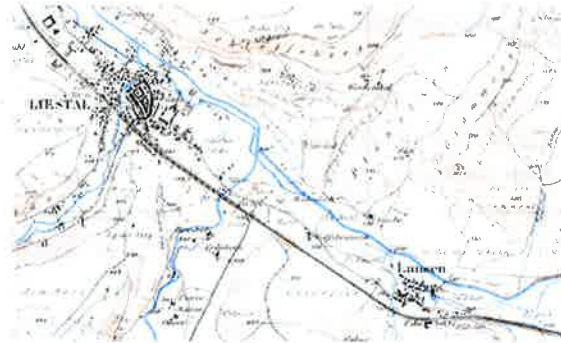
² Ort der Explosion im Knetmaschinenbau gemäss Hans-Peter Bärtschi, *Industriekultur beider Basel. Unterwegs zu 333 Zeugen des produktiven Schaffens*, Zürich 2014, S. 245 oder im Schiessbaumwollmagazin und Patronierhaus gemäss *Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850–1920 (INSA)*, Bd. 5: *Grenchen,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

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

⁴ *Heimatkunde Lausen*, hg. von der Gemeinde Lausen, Liestal 1997, S. 120.



Baaderkarte 1838/39 (geoview.bl.ch)



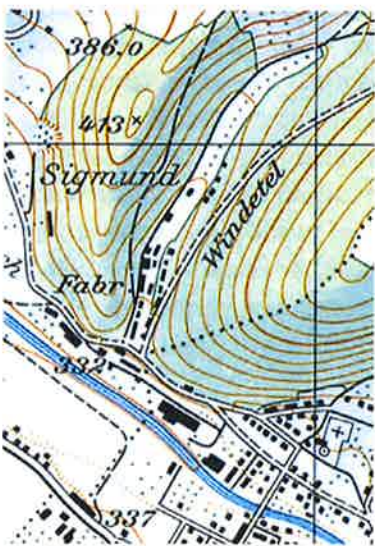
Landeskarte 1911 (geoview.bl.ch)



1916 (map.geo.admin.ch)



1940 (map.geo.admin.ch)



1965 (map.geo.admin.ch)



2000 (map.geo.admin.ch)

Baugeschichte

Zur industriellen Entwicklung in Liestal und Lausen

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

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

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

⁵ Fritz Klaus, *Heimatkunde von Liestal*, Liestal 1970, S. 205.

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

⁷ Fritz Klaus, *Heimatkunde von Liestal*, Liestal 1970, S. 211.

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

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

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

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

Zur Firmengeschichte der Sprengstofffabrik Cheddite

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

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

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

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

¹² *Schweizerische Bauzeitung*, Nr. 15, 12.4.1913, S. 199. Vgl. www.chemie-schule.de/KnowHow/Chloratsprengstoffe, aufgerufen am 26.11.2019.

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

¹⁴ Ebd. S. 87.

¹⁵ Ebd. S. 98.

¹⁶ Ebd. S. 104.

¹⁷ Dossier Carl Rubin, Schweizerisches Wirtschaftsarchiv, Basel.

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

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

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

¹⁸ Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

¹⁹ Fritz Klaus, *Heimatkunde von Liestal*, Liestal 1970, S. 209.

²⁰ Ebd.

²¹ *Heimatkunde Lausen*, hg. von der Gemeinde Lausen, Liestal 1997, S. 119.

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

²³ Ebd. S. 96.

²⁴ *Heimatkunde Lausen*, hg. von der Gemeinde Lausen, Liestal 1997, S. 119.

²⁵ Archivbestand Cheddite AG, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

Bauliche Entwicklung auf dem Cheddite-Areal

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

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

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

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

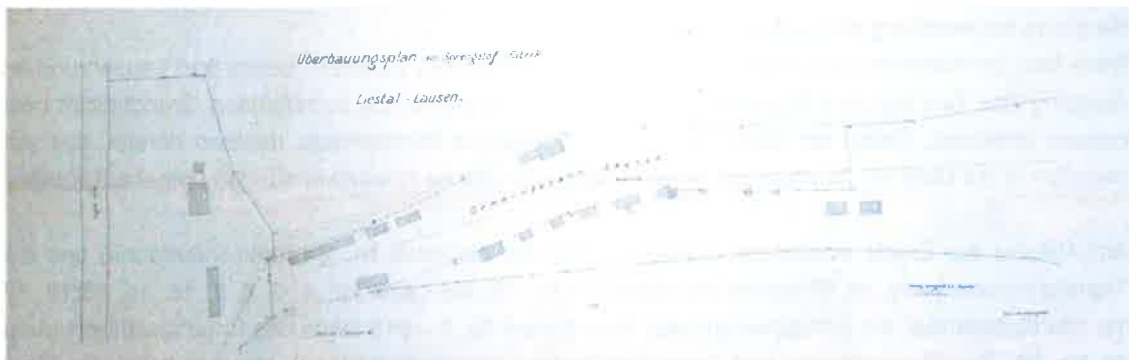
Nach dem Zweiten Weltkrieg folgten einige Ergänzungen. 1951 wurde das Garagengebäude durch das Baugeschäft Gebrüder Heid in der Art des Bestandes erweitert.²⁸ 1956 erhielt das Verwaltungs- und Wohngebäude einen kleinen Anbau und 1960 den grossen Anbau für Büros und Magazin. 1957 kamen im Pächterhaus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

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

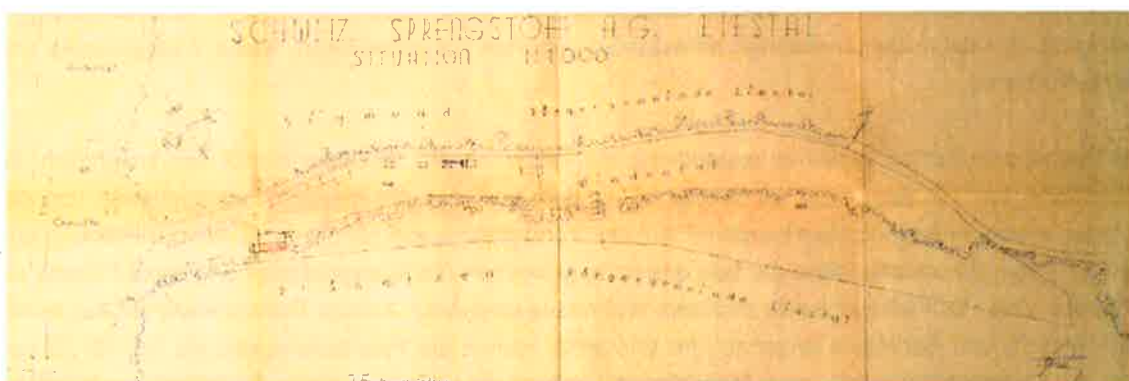
²⁶ Siegfriedkarte, Blatt 30, 1877, geoview.bl.ch, aufgerufen am 26.11.2019.

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

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



Bebauungsplan, 1911 (Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal)



Bebauungsplan, 1939 (Archiv Gemeinde Lausen)



Bebauungsplan Windental, 1955 (Archiv Stadtbauamt Liestal)



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



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



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



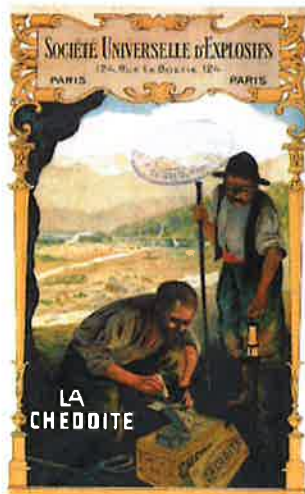
Nach der Explosion vom 10.4.1917
(Burkhardt 2012, S. 109)



Verwaltungsgebäude, 1955
(Burkhardt 2012, S. 109)



Firmenlogo
(Burkhardt 2012, S. 93)



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



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

Denkmalpflegerische Beurteilung

Gesamtwürdigung und Schutzwürdigkeit

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

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

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

Sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung

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

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

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

³¹ Datenblatt 4410-15 und 6466-02, www.industriekultur.ch, aufgerufen am 26.11.2019.

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

³³ Bernard Degen, „Basel-Landschaft, Baselland“, in: hls-dhs-dss.ch, aufgerufen am 26.11.2019.

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

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

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

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

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

Städtebauliche Bedeutung

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

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

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

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

³⁹ Ebd., S. 87.

⁴⁰ Ebd., S. 97.

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

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

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

Architektonische Bedeutung

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

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

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

⁴² Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS): Lausen, S. 10, in: map.geo.admin.ch, aufgerufen am 26.11.2019.

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

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

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

Architekturgeschichtliche Bedeutung

Das 1916 errichtete Verwaltungsgebäude und in einem geringeren Mass auch das im Folgejahr zu Abwartwohnungen umgebaute Bauernhaus sowie das Wasch- und Badehaus von 1918 entsprechen dem Heimatstil. Dieser Stil fand in den ersten Jahren des 20. Jahrhunderts in der Schweiz Verbreitung und ist als eine Spielart der internationalen Bestrebungen zu einer Reformarchitektur zu verstehen, welche die Zeit des Umbruchs und der Lebensreformen widerspiegelt. Der Heimatstil, der sowohl national als auch regional geprägt war, und fand auch im Kanton Basel-Landschaft einige Verbreitung.⁴⁵ Die in der ersten Expansionsphase ab 1916, mitten im Ersten Weltkrieg, hinzugekommenen Fabrikbauten orientierten sich in Konstruktion und Gestaltung weitgehend an den Gründungsbauten. In Anlehnung an den Heimatstil tragen sie teils Walmdächer. Die Heimatstilbauten gehen auf den Architekten August (Jakob) Arter (1874–1963) zurück, der zuerst mit Emil Meier (1876–1930), dann alleine und ab den 1920er Jahren mit Martin Risch zusammen ein Büro in Zürich führte. Ein vergleichbarer Bau von Arter & Meier ist beispielsweise das Wohnhaus des Direktors der Waschanstalt Zürich von 1908, an der Seestrasse 467 in Zürich.⁴⁶ Arter & Risch wurden bekannt mit Bauten wie der Pauluskirche in Zürich, 1932–1934, und dem Umbau des Rathauses Bern, 1940–1942; auch beteiligten sie sich in der Arbeitsgemeinschaft AKZ bei der Projektierung des Kantonsspitals Zürich 1938–1953.⁴⁷

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

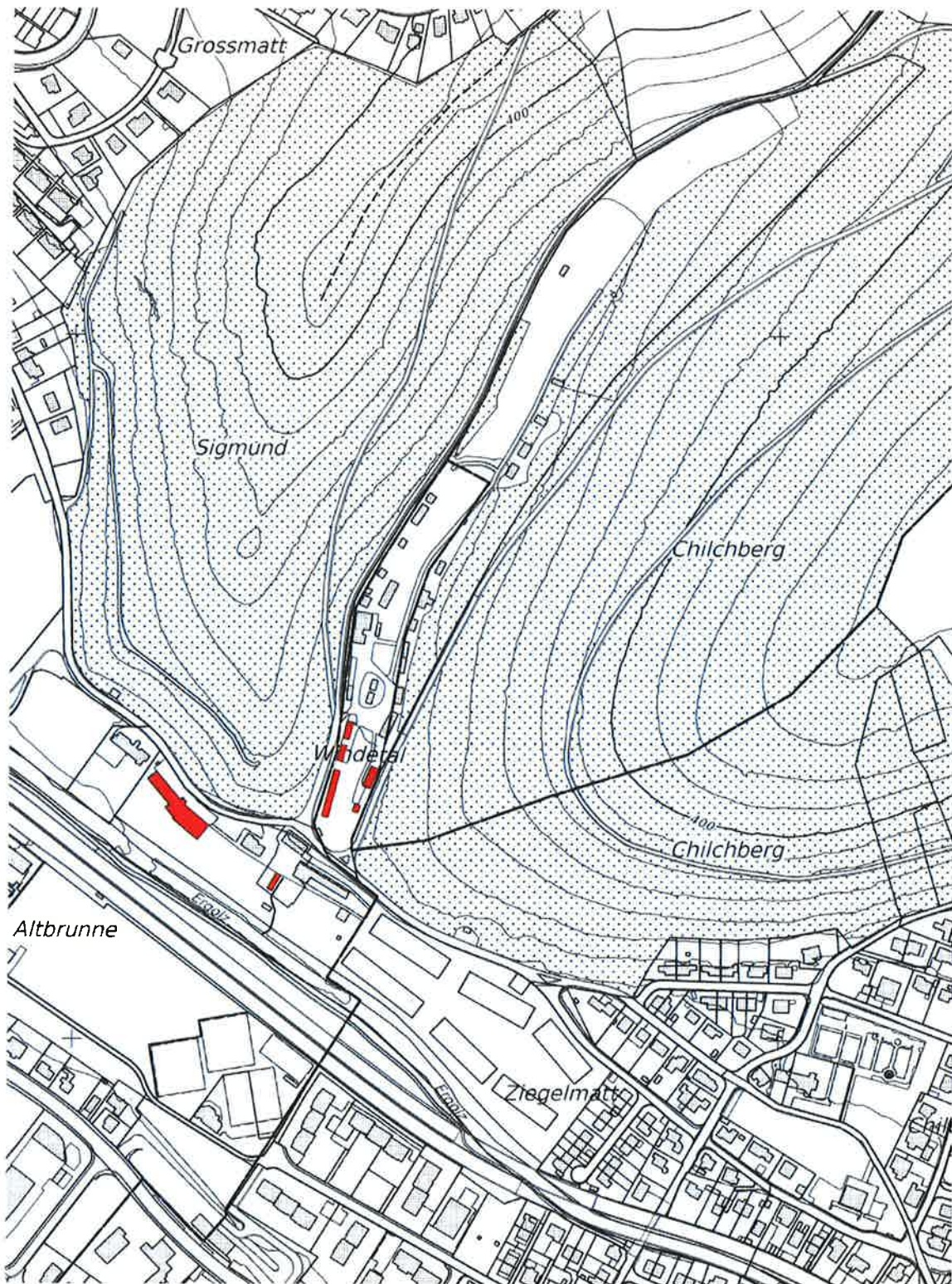
Architekturhistorische Vergleiche mit den Sprengstofffabriken in Isleten (1873 umgebaut), Gamsen (1895 gegründet) und Dottikon (1913 gegründet) bestätigen einige Grundzüge dieses Fabriktyps. Typologische Architekturmerkmale sind die Situierung abseits der Ortschaften, an natürlich geschützten Lagen wie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

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

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

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

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



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

Schützenswerte Bauten

<i>Gebäude⁴⁹</i>	<i>Adresse</i>	<i>Grund- stücks-Nr.</i>	<i>Bauzeit, Gebäudebezeichnung und Architekt/Baumeister⁵⁰</i>
Verwaltungs- und Wohngebäude	Heidenlochstrasse 112, Liestal	1812	1916 Verwaltungsgebäude, August Arter, Zürich 1917 Anbau Büros und Magazin (im Untergeschoss), August Arter, Zürich 1956 Anbau Büros und Magazin, vermut- lich K. Gnemmi, Baumeister, Liestal 1960 Anbau Verwaltungstrakt, Ernst Stooss, Liestal
Transformatorienhaus und Wasch- und Badehaus	Heidenlochstrasse 116, Liestal	7461, neu 7512	1912 Transformatorienstation, J. Bräm 1918 Wasch- und Badehaus, August Arter, Zürich
Werkstatt Nr. 18	Weidmattstrasse 34, Lausen	548	1912 Werkstatt o. J. Anbau eines offenen Unterstands in Holzkonstruktion an der Nordseite
Lager Nr. 19	Weidmattstrasse 36, Lausen	548	1912 Lagerhaus für Zündschnüre, E. Sauer, Baugeschäft, Liestal
Refektorium Nr. 3	Weidmattstrasse 38, Lausen	548	1912 Refektorium o. J. Umnutzung zur Feinmechanikwerk- statt
Rohstofflager Nr. 4 und Nr. 5	Weidmattstrasse 40 und 42, Lausen	548	1912 Rohstofflager

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

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

Verwaltungs- und Wohngebäude, Heidenlochstrasse 112, LiestalBaugeschichte

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

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

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

1960 Neubau Verwaltungsgebäude, durch Architekt Ernst Stooss, Liestal

Beschreibung

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

Bedeutung von Stellung und Gliederung

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

Erhaltungszustand

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

Typologischer Stellenwert

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

Historischer Denkmalwert

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

Kunsthistorische Bedeutung

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

Qualität der Umgebung

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

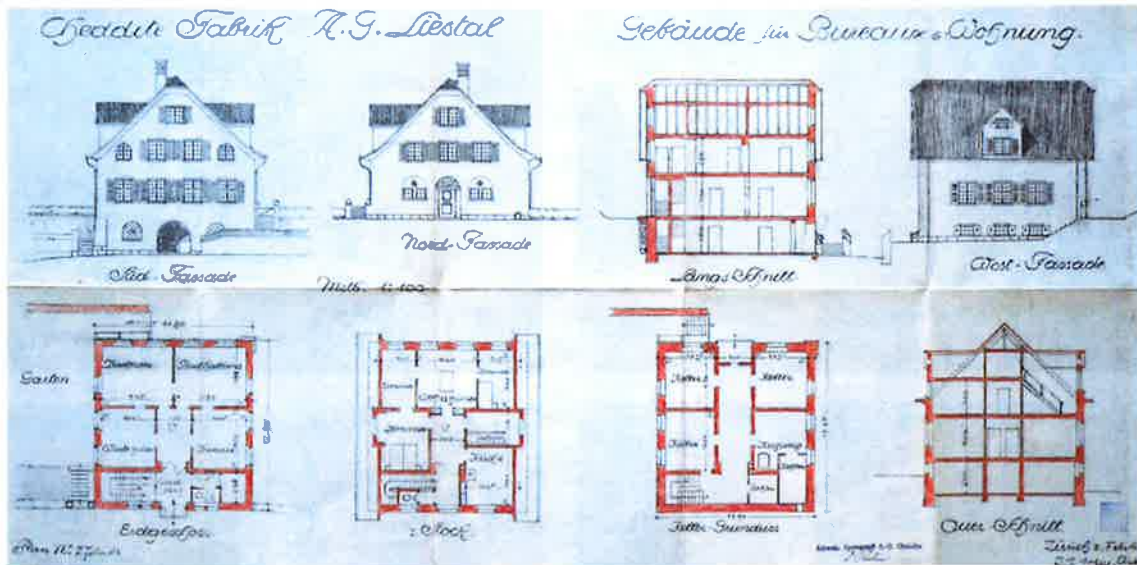
Schutzumfang

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

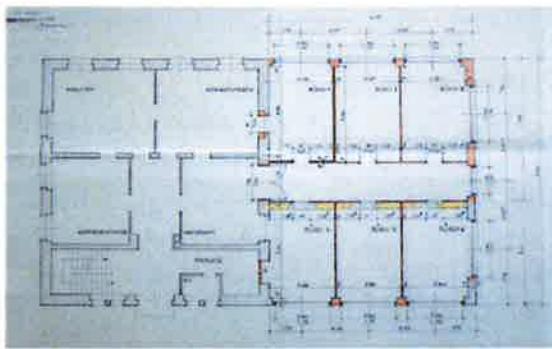
⁵¹ Fabrikdirektor Carl Rubin wohnte nach seiner Heirat vorübergehend in Liestal, dann in Basel und Zürich und schliesslich auf dem Riedhügel ob Thun. Vgl. Dossier Carl Rubin, Schweizerisches Wirtschaftsarchiv, Basel.



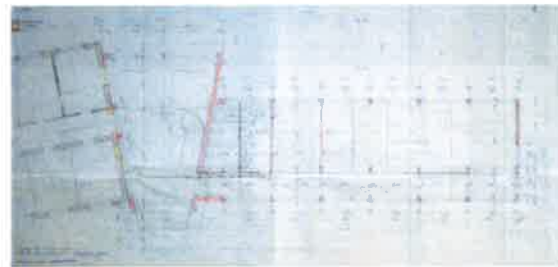
Fotos 2019



Baueingabeplan 1916



Baueingabeplan 1956



Baueingabeplan 1960



Baueingabeplan 1960



Baueingabeplan 1960

Transformatorenhaus und Wasch- und Badehaus, Heidenlochstrasse 116, LiestalBaugeschichte

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

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

Beschreibung

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

Bedeutung von Stellung und Gliederung

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

Erhaltungszustand

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

Typologischer Stellenwert

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

Historischer Denkmalwert

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

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

Kunsthistorische Bedeutung

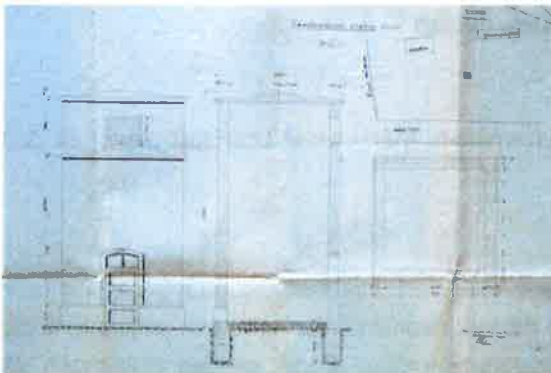
Turm und Längstrakt sind in einer ausgewogenen Gesamterscheinung zusammengefasst. Beim Anbau des Wasch- und Badehauses 1918 setzte der Architekt August Arter dem 1912 erstellten Transformatorenhaus ein deutlich höheres Pyramidendach auf, um eine ästhetische Einheit der Gebäudeteile zu erreichen. Die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

Qualität der Umgebung

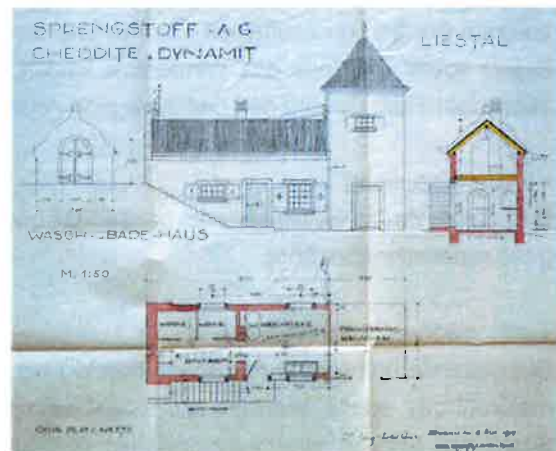
Erschlossen wird das Transformatorenhaus und Wasch- und Badehaus durch einen unbefestigten Weg, der auf der Höhe des nordseitigen Tors am Dachgeschoss vorbeiführt. Eine Betontreppe leitet vor der Westseite zu den im Geschoss darunter liegenden Eingängen. Entsprechend wurde der Hang beidseits des Gebäudes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

Schutzumfang

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



Baueingabeplan 1911



Baueingabeplan 1918



Fotos 2019

Werkstatt Nr. 18, Weidmattstrasse 34, LausenBaugeschichte

1912 Werkstatt, durch unbekannten Architekten/Baumeister⁵³

o. J. Anbau eines offenen Unterstands in Holzkonstruktion an der Nordseite

Beschreibung

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

Bedeutung von Stellung und Gliederung

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

Erhaltungszustand

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

Typologischer Stellenwert

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

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

⁵⁴ Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

Historischer Denkmalwert

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

Kunsthistorische Bedeutung

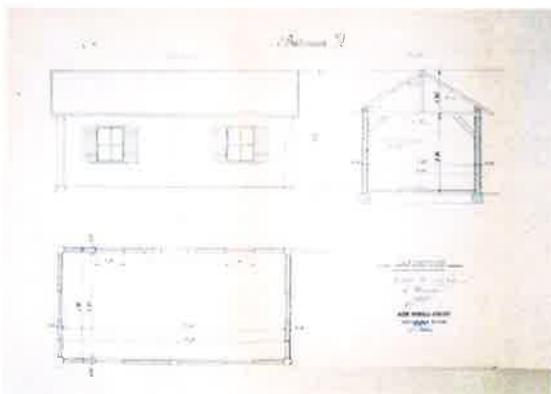
Die Architektur ist dem zeitgenössischen Neuklassizismus gemäss betont schlicht, die Gestaltung gradlinig und gut proportioniert. Dementsprechend betonen Putzwände und Eterniteindeckung die Flächigkeit.

Qualität der Umgebung

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

Schutzumfang

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



Baueingabeplan 1911
(von der Ausführung abweichend)



Fotos 2019

Lagerhaus für Zündschnüre Nr. 19, Weidmattstrasse 36, LausenBaugeschichte

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

Beschreibung

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

Bedeutung von Stellung und Gliederung

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

Erhaltungszustand

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

Typologischer Stellenwert

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

Historischer Denkmalwert

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

Kunsthistorische Bedeutung

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

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

Qualität der Umgebung

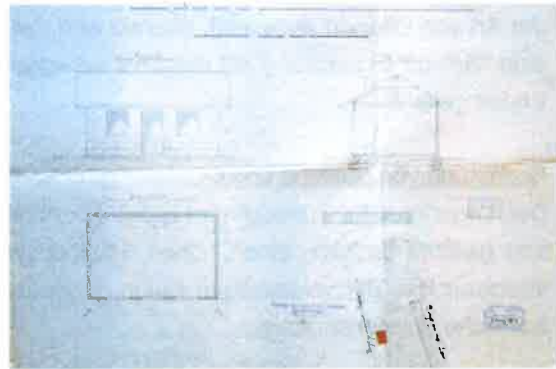
Die Aussenräume der Gebäude im Windental wurden anscheinend nur wenig gestaltet und sind von einer natürlichen Bepflanzung, mit Sträuchern und Bäumen, durchsetzt. Zugangswege erschliessen die beiden Gebäudereihen. Der Vorplatz direkt vor dem Lagerhaus für Zündschnüre wurde in jüngerer Zeit mit Platten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

Schutzumfang

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



Foto: Michael Hanak, 2019



Refektorium Nr. 3, Weidmattstrasse 38, LausenBaugeschichte

1912 Refektorium (Speisesaal) und Garderobe („Réfectoire, Vestiaire“), durch unbekannten Architekten/Baumeister⁵⁵

o. J. Umnutzung zur Feinmechanikwerkstatt

Beschreibung

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

Bedeutung von Stellung und Gliederung

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

Erhaltungszustand

Das vierteilige Gebäude ist grundsätzlich gut erhalten, doch wurden einzelne Bereiche bereits erneuert und ersetzt. Das Dach des südlichen Häuserpaar wurde – nach einem Brand⁵⁶ – in anderer Materialität ersetzt und die Fassaden neu gestrichen. Die Sprossenfenster und kassettierten Türen sind jedoch erhalten. Die Holzböden sind teils erhalten und teils erneuert; im südlichsten Gebäudeteil findet sich ein Zementboden. Die charakteristische trapezförmig gewölbte Decke besteht ebenfalls noch.

Typologischer Stellenwert

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

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

⁵⁶ Auskunft des Hauswarts Domenico Ricci während der Begehung am 23.9.2019.

Historischer Denkmalwert

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

Kunsthistorische Bedeutung

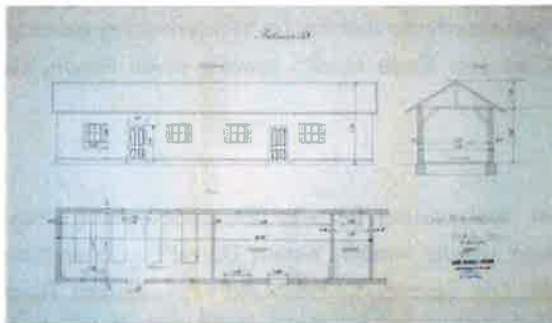
Einzige architektonische Schmuckform verkörpern die lisenenartig verputzten Gebäudeenden. Indem die Rechteckfenster ohne Einfassungen ausgeschnitten und die Türen aussen aufgesetzt sind, wurde eine reduzierte Sachlichkeit eingeschlagen. In der gleichmässigen Gestaltung wird zudem die Sachlichkeit der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

Qualität der Umgebung

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

Schutzumfang

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



Baueingabeplan 1911



Fotos 2019

Rohstofflager Nr. 4 und Nr. 5, Weidmattstrasse 40 und 42, LausenBaugeschichte

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

Beschreibung

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

Bedeutung von Stellung und Gliederung

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

Erhaltungszustand

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

Typologischer Stellenwert

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

Historischer Denkmalwert

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

Kunsthistorische Bedeutung

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

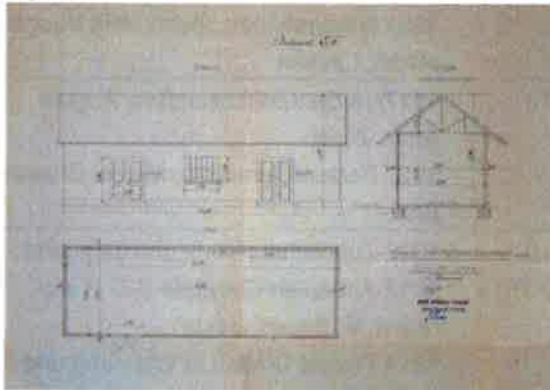
Qualität der Umgebung

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

⁵⁷ Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

Schutzzumfang

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



Baueingabeplan 1911



Fotos 2019

Nicht schützenswerte Bauten

<i>Gebäude</i>	<i>Adresse</i>	<i>Grund- stücks-Nr.</i>	<i>Bauzeit, Gebäudebezeichnung⁵⁸ und Architekt/Baumeister</i>
Garagengebäude	Heidenlochstrasse 112a, Liestal	7461	1917 Holzschuppen und Autogarage, K. und E. Bohny Baugeschäft, Sissach 1951 Garageanbau, Gebr. Heid Baugeschäft, Lausen
Pächterhaus	Heidenlochstrasse 113, Liestal	1812	1917/18 Bauernhausumbau, August Arter, Zürich 1957 Badzimmeranbau, Marcel Chevillat, Basel
Werkstatt Nr. 2 mit Schuppenanbau	Heidenlochstrasse 114, Liestal	1812, neu 7512	1912 Zündschnurfabrik und Zimmerei 1912 Anbau an Gebäude B-C (Teer- raum), E. Sauer, Liestal 1914 Projekt Umbau in Wohnung und Büro, Meier & Arter, Zürich 1958 Werkstattanbau, Gebr. Heid, Lausen
Kantine (Chalet)	Heidenlochstrasse 115, Liestal	1812, neu 7512	1918 Remise, K. und E. Bohny Baugeschäft, Sissach 1958 Kantine / Speisehaus, Bohny & Otto, Liestal
Pumpenhäuschen	Heidenlochstrasse 115a, Liestal	1812, neu 7512	Um 1918 Pumpenhäuschen, vermutlich August Arter, Zürich
Kartuschenabfüllge- bäude Nr. 15 und Nr. 16	Heidenlochstrasse 117/117a, Liestal	1813, neu 7513	1912 Kartuschenabfüllgebäude 1930 Verbindungsbau, A. Attinger- Eggmann Baugeschäft, Liestal
Verpackungsgebäude Nr. 14	Heidenlochstrasse 117c, Liestal	1813, neu 7513	1912 Verpackungsgebäude
Kleines Sprengstoff- depot Nr. 10	Heidenlochstrasse 117d (ehem. 121), Liestal	1813, neu 7513	1912 Kleines Sprengstoffdepot
Knet- und Mischge- bäude Nr. 13	Heidenlochstrasse 118, Liestal	548/1813, neu 7513	1917 Knet- und Mischgebäude, K. und E. Bohny Baugeschäft, Sissach
Materialschuppen Nr. 29	Heidenlochstrasse 118a, Liestal	1813, neu 7513	1939 Materialschuppen (Kohlenlager, Lagerraum), J. Frutiger's Söhne, Baugeschäft, Oberhofen bei Thun
Schiessstand	Heidenlochstrasse 118b, Liestal	1813	Evt. 1912 Schiessstand Evt. 1954 Schiessstand für Jagdpatronen
Sprengstoffmagazin	Heidenlochstrasse 118c, Liestal	1813	1916 Sprengstoffmagazin, August Arter, Zürich
Magazingebäude Nr. 17	Heidenlochstrasse 119, Liestal	1813, neu 7513	Evt. 1918 Magazingebäude, durch Baugeschäft K. & E. Bohny, Sissach

⁵⁸ Die Gebäudebezeichnung folgt hier in erster Linie den Planbeschriftungen und den Baueingabeakten.

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

Nicht behandelte, unrelevante Kleinstbauten:

Trafostation	Heidenlochstrasse 111, Liestal	1812	1985 Elektra Baselland, Liestal
Hühnerhaus	Heidenlochstrasse 116a, Liestal	1812, neu 7512	1958 Hühnerhaus

Garagengebäude, Heidenlochstrasse 112a, LiestalBaugeschichte

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

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

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

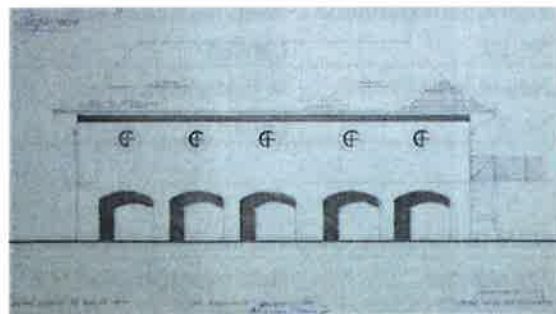
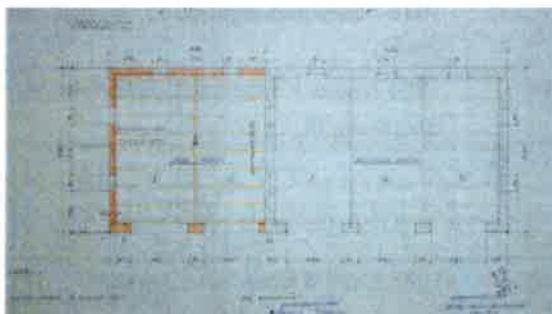
o. J. Einbau von grösseren Garagentoren (in der zweiten und vierten Achse, mit rechteckigen statt stichbogigen Öffnungen)

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Baueingabepläne 1951



Fotos 2019

Pächterhaus, Heidenlochstrasse 113, LiestalBaugeschichte

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

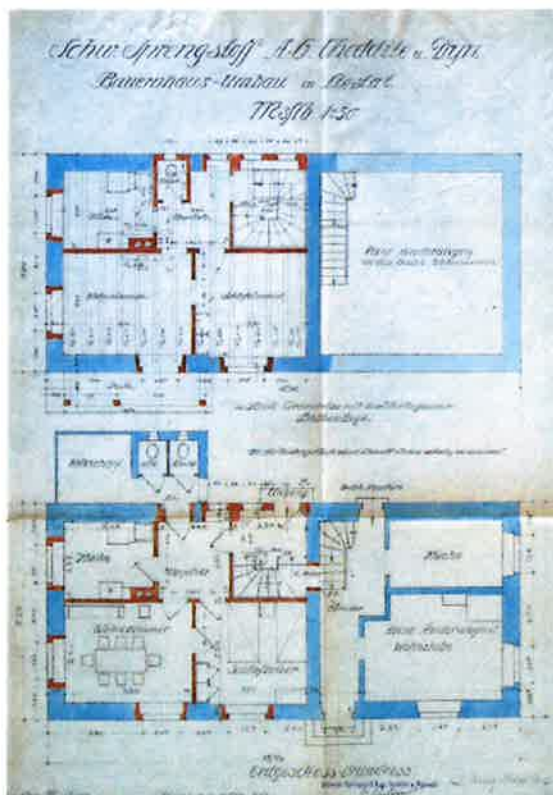
1957 Badzimmeranbau (westlich des Treppenhauses), durch Architekt Marcel Chevillat, Basel

Beschreibung

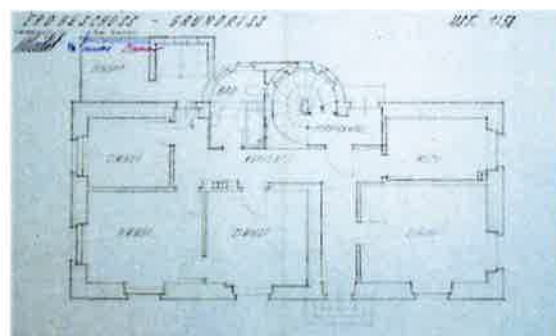
Über rechteckigem Grundriss erhebt sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss unter ziegelgedecktem Satteldach mit südseitigem Zwerchhaus. Ein Eingang mit schmiedeisernem Gitter findet sich in der zweitöstlichsten der vier Achsen an der Südfassade, ein weiterer ebenfalls verglaster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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1917



Baueingabeplan 1957



Fotos 2019

Werkstatt Nr. 2 mit Schuppenanbau, Heidenlochstrasse 114, LiestalBaugeschichte

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

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

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

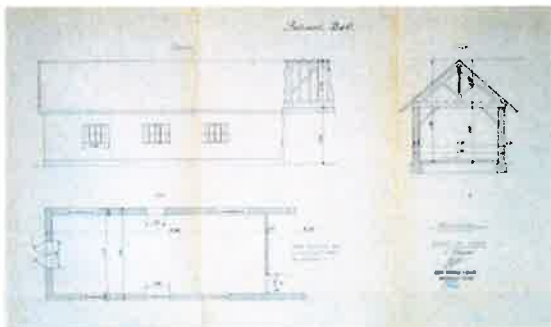
1958 Werkstattanbau, durch Baugeschäft Gebr. Heid, Lausen

Beschreibung

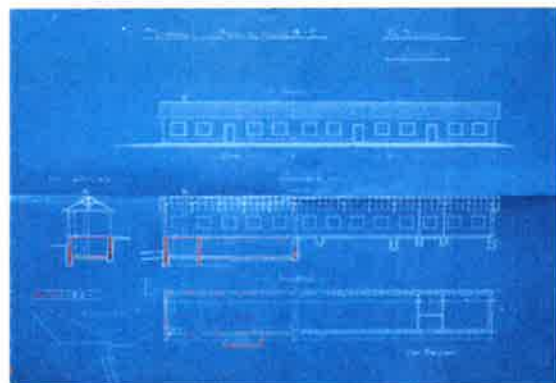
Der langgestreckte, schmale Bau (5,00 x 24,20 m) folgt der Höhenlinie längs der Ergolz und stellt sich quer vor den Ausgang des Windentals. Er schliesst damit die vielzählige Gebäude im Windental ab und hat mit diesen einige Gestaltungsmerkmale gemeinsam. Unter dem mit Eternitplatten gedeckten Satteldach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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1911



Baueingabeplan 1912



Fotos 2019

Kantine (Chalet), Heidenlochstrasse 115, LiestalBaugeschichte

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

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

Beschreibung

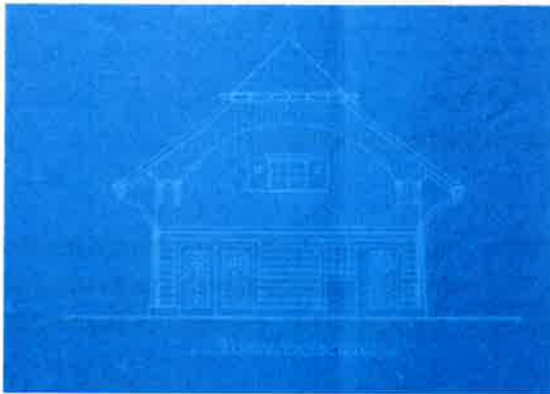
Dieser Holzbau in der Art eines Chalets über kompaktem Grundriss (7,20 x 7,85 m) zeigt im Erdgeschoss eine Blockbauweise mit horizontal geschichteten Balken und im Dachgeschoss darüber eine vertikale Bretterverkleidung. Das ziegelgedeckte geknickte Krüppelwalmdach weist an den Giebelseiten Ründen (Bogengiebel)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

Bedeutung

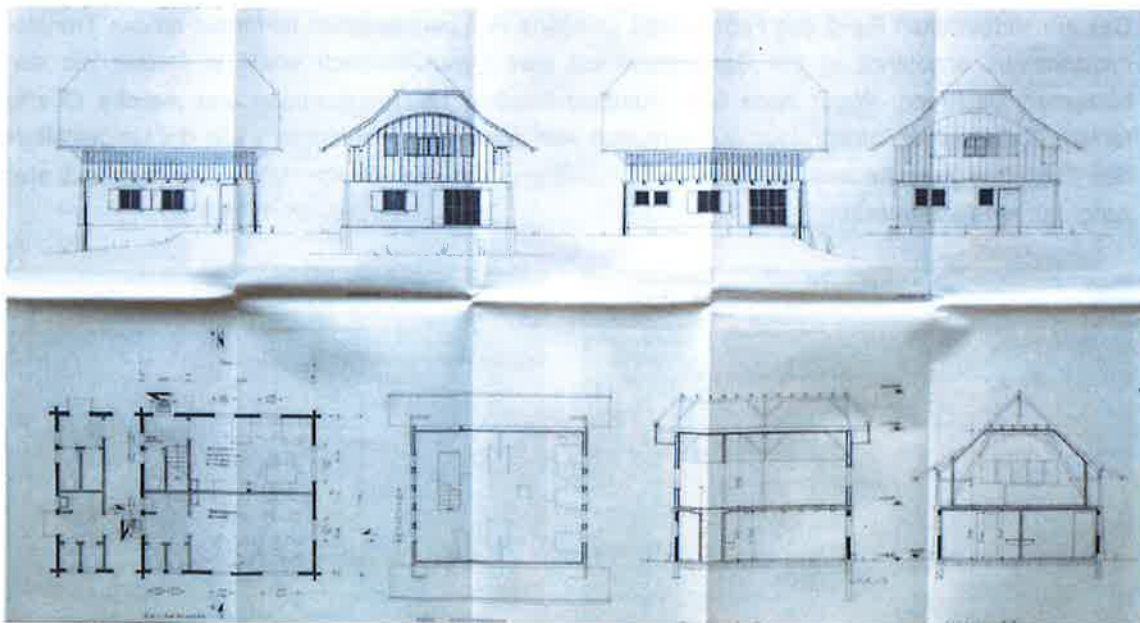
Das Chalet wurde 1918 als Remise erstellt und 1958 zur Kantine umgebaut, wozu die Tore und Fenster stark verändert und Schleppgauben hinzugefügt wurden. Im Erdgeschoss hälftige Trennung in Speiseraum für Männer (im Osten) und für Frauen (im Westen), in der Mitte Spültische und Wärmeschränke. Seither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



Fotos 2019



Baueingabeplan 1918



Baueingabeplan 1958

Pumpenhäuschen, Heidenlochstrasse 115a, LiestalBaugeschichte

Um 1918 Pumpenhäuschen, vermutlich durch Architekt August Arter, Zürich⁵⁹

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Fotos 2019

⁵⁹ Baueingabeakten und -pläne fehlen.

Kartuschenabfüllgebäude Nr. 15 und Nr. 16, Heidenlochstrasse 117/117a, LiestalBaugeschichte

1912 Kartuschenabfüllgebäude („Encartouchage“), durch unbekannten Architekten/Baumeister

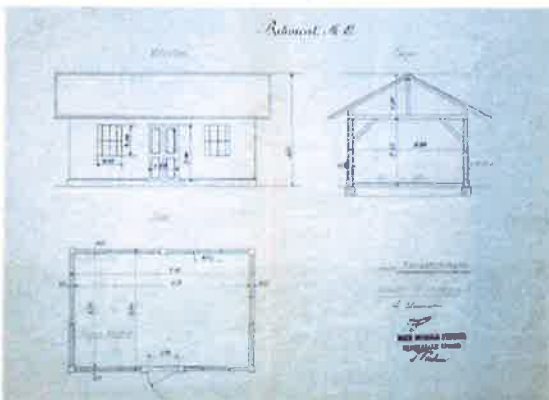
1930 Verbindungsbau zwischen Gebäude 15 und 16, durch Baugeschäft A. Attinger-Eggmann, Liestal

Beschreibung

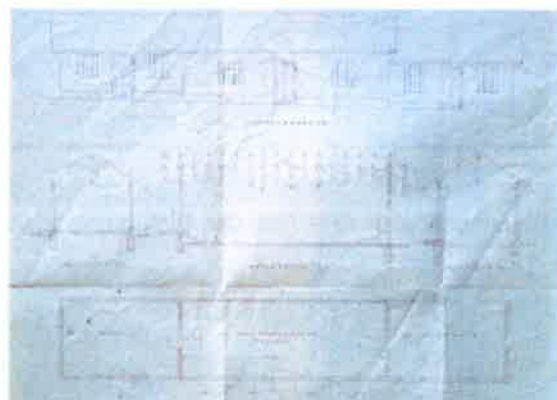
Die zusammenhängende Häuserzeile besteht aus drei Teilen: zwei ursprünglich gleichen kleinen, eingeschossigen Häusern (4,00 x 6,00 m) an den Enden und einem längeren Verbindungsbau (4,00 x 10,16 m) dazwischen. Alle drei Gebäudeteile weisen westseitig eine mittige Türe und beidseits davon zwei Fenster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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1911



Baueingabeplan 1930



Fotos 2019



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

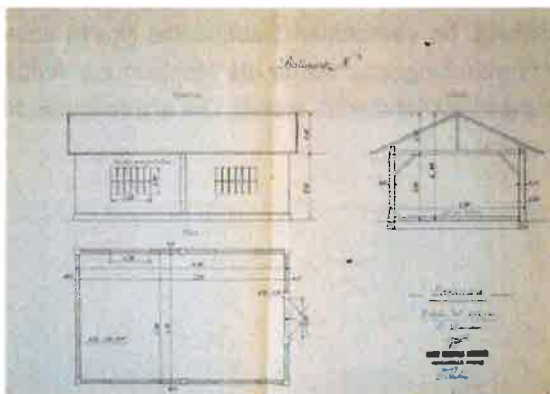
1912 Verpackungsgebäude („Emballage“), durch unbekannten Architekten/Baumeister

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1911 (von der Ausführung abweichend)



Fotos 2019

⁶⁰ Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

Kleines Sprengstoffdepot Nr. 10, Heidenlochstrasse 117d (ehem. 121) , LiestalBaugeschichte

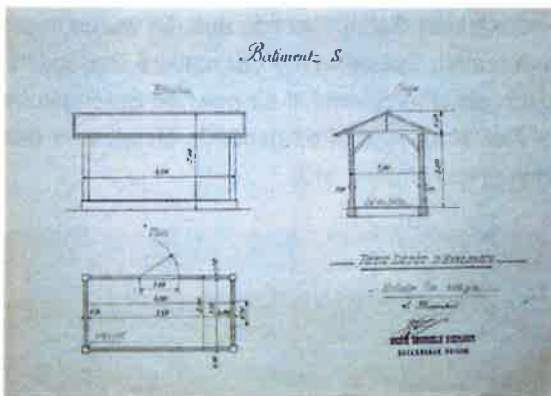
1912 Kleines Sprengstoffdepot („Petit Dépôt d'Explosifs“), durch unbekannten Architekten/Baumeister

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1911



Fotos 2019

⁶¹ Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

Knet- und Mischgebäude Nr. 13, Heidenlochstrasse 118, LiestalBaugeschichte

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

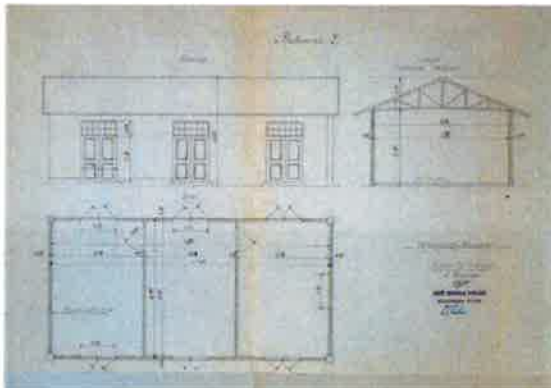
1920er/30er Jahre Anbau nach Osten

Beschreibung

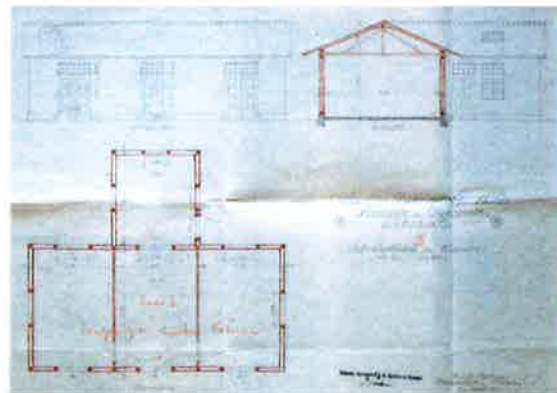
Das Besondere an diesem länglichen, eingeschossigen Satteldachbau (6,00 x 12,00 m) sind die drei doppelflügeligen Tore an der Westfassade. Diese sind mit kassettierten Holztüren und je einem Oberlichtsprossenfenster versehen. Das mittlere Tor wurde nachträglich um einem dritten Flügel erweitert. An den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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1911



Baueingabeplan 1917

⁶² Cheddite Gebäudeinventar, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.



Fotos 2019

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

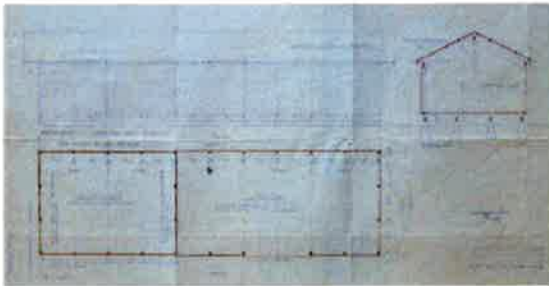
1939 Materialschuppen (Kohlenlager, Lagerraum), durch Baugeschäft J. Frutiger's Söhne, Oberhofen bei Thun

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1939



Fotos 2019



Schiessstand, Heidenlochstrasse 118b, LiestalBaugeschichte

Evt. 1912 Schiessstand, durch unbekannten Architekten/Baumeister⁶³

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

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Fotos 2019

⁶³ Baueingabeakten und -pläne fehlen.

Sprengstoffmagazin, Heidenlochstrasse 118c, Liestal**Baugeschichte**

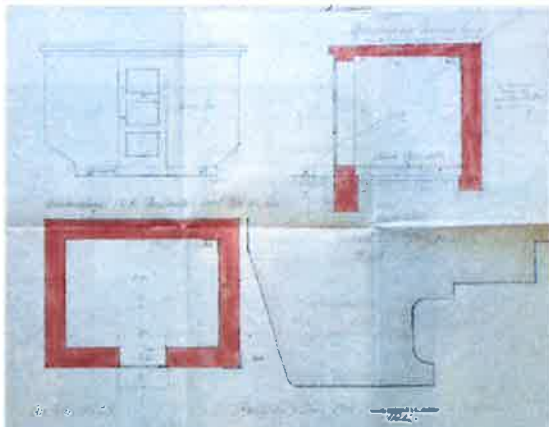
1916 Sprengstoffmagazin, durch Architekt August Arter, Zürich

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1916 (von der Ausführung abweichend)



Fotos 2019

Magazingebäude Nr. 17, Heidenlochstrasse 119, LiestalBaugeschichte

Evt. 1918 Magazingebäude, durch Baugeschäft K. & E. Bohny, Sissach⁶⁴

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1918 (von der Ausführung abweichend); Fotos 2019

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

⁶⁵ Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

Knetereigebäude Nr. 12, Heidenlochstrasse 120, LiestalBaugeschichte

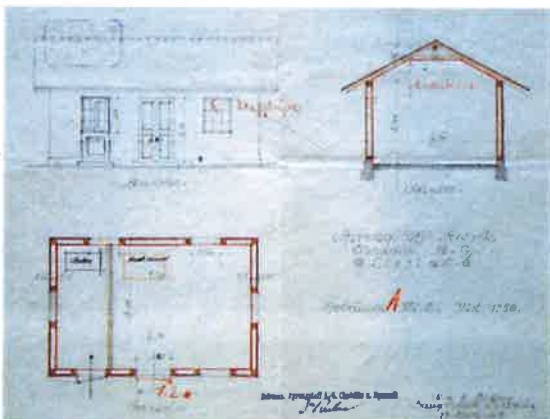
1917 Fabrikgebäude (Mischraum mit Knet- und Mischmaschine), durch Baugeschäft K. und E. Bohny, Sissach
o. J. Anbau nach Westen

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1917 (von der Ausführung abweichend)



Fotos 2019

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

Sprengstoffdepot Nr. 8 und Nr. 9, Heidenlochstrasse 123 und 122, LiestalBaugeschichte

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

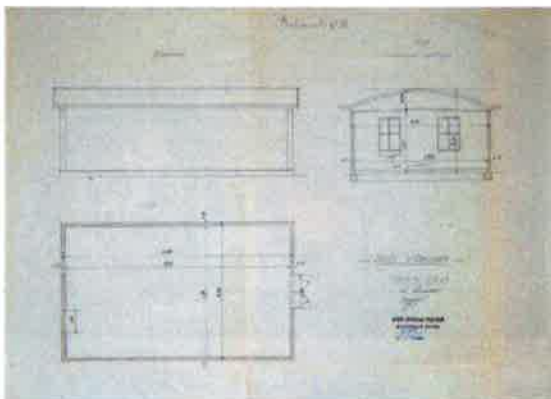
1912 Sprengstoffdepot Nr. 9 („Dépôt d'Explosifs“), durch unbekannten Architekten/Baumeister

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1911
(von der Ausführung abweichend)

⁶⁷ Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.



Fotos 2019

Magazin Nr. 24 und Nr. 25, Heidenlochstrasse 125 und 124, LiestalBaugeschichte

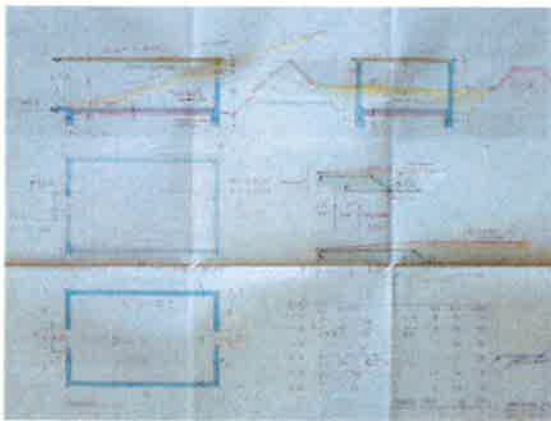
1938/39 Magazinneubau, durch Baugeschäft Bohny & Keller, Sissach⁶⁸

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1939

⁶⁸ Zu Heidenlochstrasse 124 fehlen die Bauakten.



Fotos 2019

Magazin und Schuppen, Weidmattstrasse 40a, LausenBaugeschichte

1916 Wellblechschuppen, durch Baugeschäft Gebr. Singeisen, Liestal

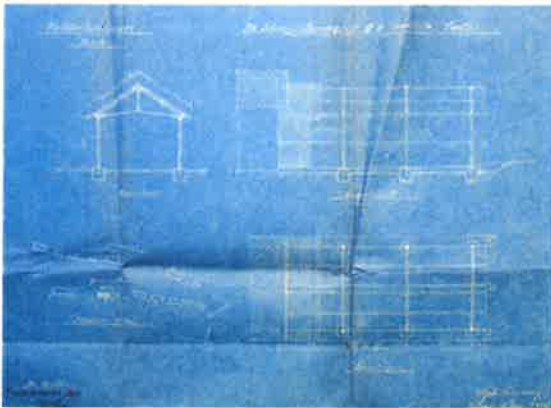
1917 Wellblechschuppen-Verlängerung, durch Baugeschäft Gebr. Singeisen, Liestal

Beschreibung

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

Bedeutung

Das Gebäude diente als Magazin.



Baueingabeplan 1916; Fotos 2019

Bürobaracke Nr. 28 und Schuppen Nr. 27, Weidmattstrasse 42a und 44, LausenBaugeschichte

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

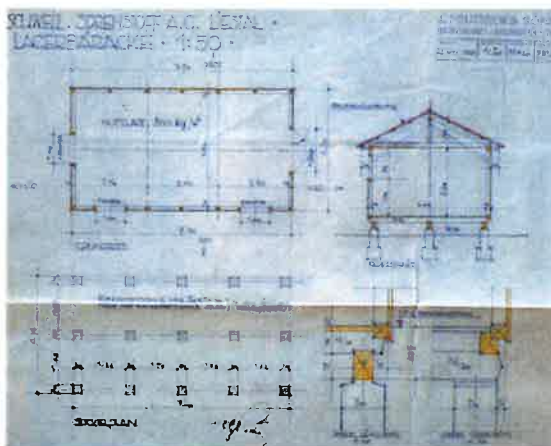
1940 Bürobaracke, durch Baugeschäft J. Frutiger's Söhne, Oberhofen bei Thun

Beschreibung

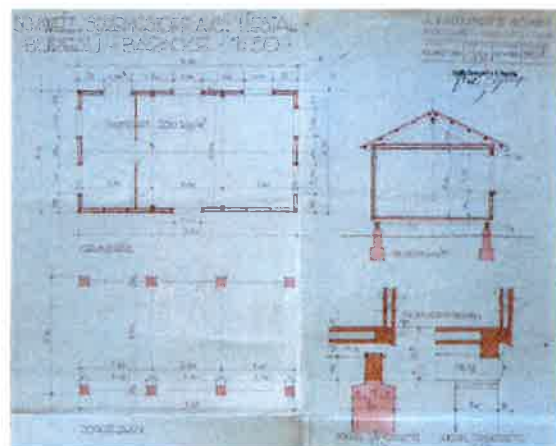
Einfache eingeschossige Holzbauten mit Satteldach und Welleterniteindeckung. Bürobaracke (4,16 x 7,66 m): Türe und zwei Fenster an der Ostseite, zwei Fenster an der südlichen und eines an der nördlichen Schmalseite. Schuppen (4,20 x 7,70 m): Zweiflügeliges Tor an der Nordseite, zwei Fenster an der Ostseite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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1939



Baueingabeplan 1940



Fotos 2019



Schuppen, Weidmattstrasse 46, Lausen

Baugeschichte

Evt. um 1924 Schuppen, durch unbekannten Architekten/Baumeister⁶⁹

Beschreibung

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

Bedeutung

Wahrscheinlich Lagerschuppen zum nahen Kesselhaus.



Foto: Michael Hanak, 2019

⁶⁹ Baueingabeakten und -pläne fehlen.

Schuppen Nr. 26, Weidmattstrasse 48, LausenBaugeschichte

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

Beschreibung

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

Bedeutung

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

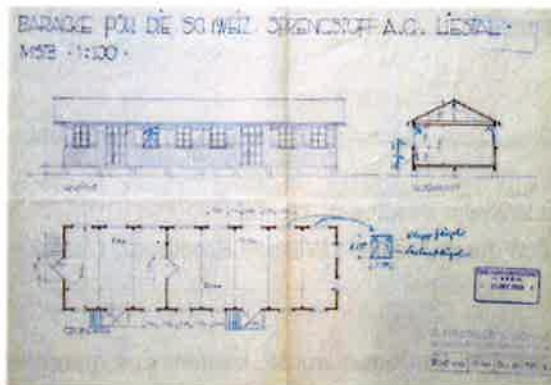


Fotos 2019

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

⁷¹ Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

⁷² Baubeschreibung, 20.10.1939, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.



Baueingabepan 1939

Kesselhaus und Trocknungsgebäude, Weidmattstrasse 50, LausenBaugeschichte

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

1924 Erweiterung der Tröckneanlage, durch Architekt Wilhelm Brodtbeck, Liestal

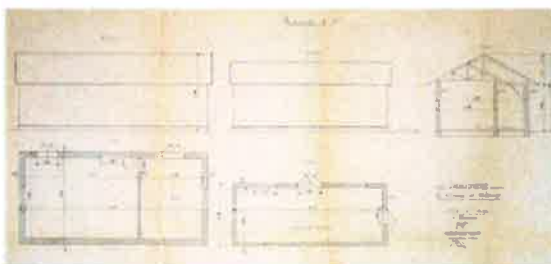
Evt. um 1924 Anbau an das Kesselhaus, wahrscheinlich durch Architekt Wilhelm Brodtbeck, Liestal

Beschreibung

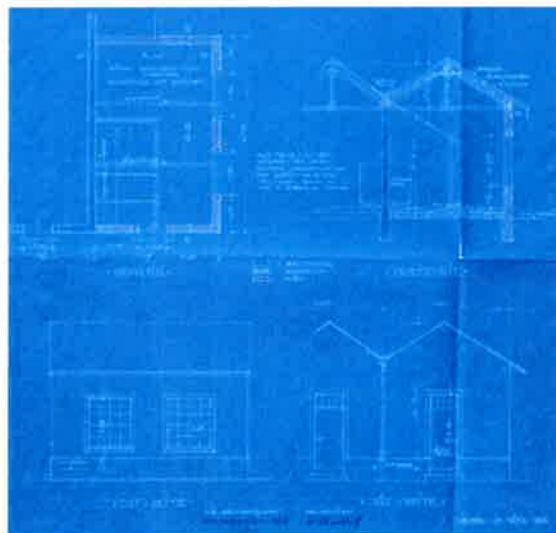
Dieser eingeschossige Gebäudekomplex, der erweitert und verändert wurde, besteht aus mehreren Teilen. Zu unterscheiden sind vier Gebäudeteile über jeweils rechteckiger Grundfläche: Im Nordwesten das Kesselhaus mit Schornstein (6,00 x 12,00 m), im Südwesten das Trocknungsgebäude (4,00 x 10,00 m), im Südosten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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1911



Baueingabeplan 1924

⁷³ Vgl. Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.



Fotos 2019

WC-Gebäude, Weidmattstrasse 52, LausenBaugeschichte

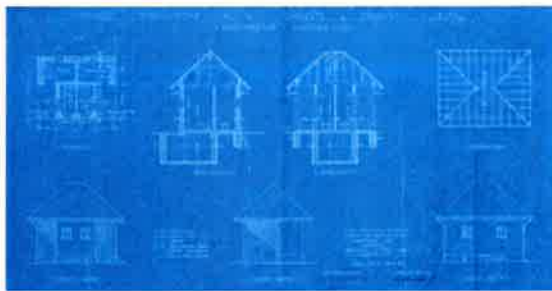
1924 Abortanlage, durch Architekt Wilhelm Brodtbeck, Liestal

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1924



Fotos 2019

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

⁷⁵ Gebäudeinventar Cheddite, Staatsarchiv Basel-Landschaft, Liestal.

Magazingebäude, Weidmattstrasse 54, LausenBaugeschichte

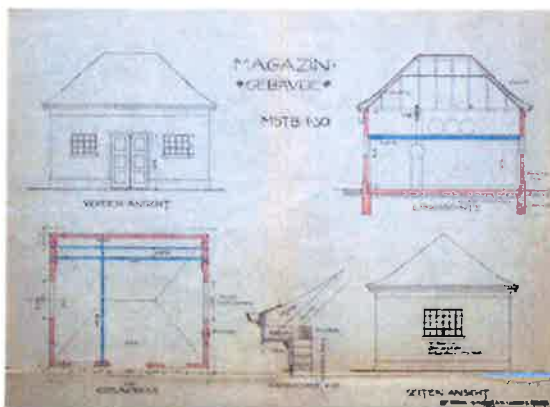
1917 Magazingebäude, durch unbekannten Architekten/Baumeister

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1917



Fotos 2019



Knetmaschinengebäude Nr. 20, Weidmattstrasse 56, LausenBaugeschichte

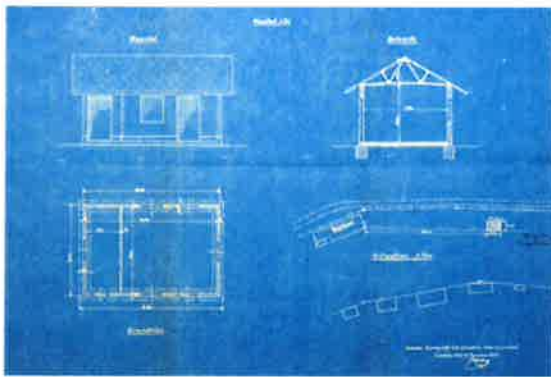
1913 Neubau für Knetmaschine, durch unbekannten Architekten/Baumeister

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1913



Fotos 2019

Fabrikations- und Magazingebäude Nr. 21, Weidmattstrasse 58, LausenBaugeschichte

1916 Fabrikationsgebäude, durch Architekt August Arter, Zürich

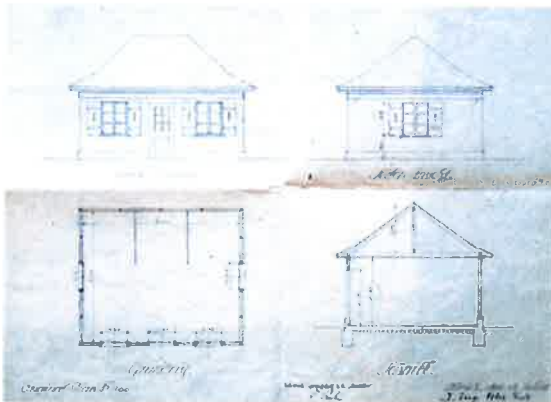
1938 Magazinanbau, durch Baugeschäft Bohny & Keller, Sissach

Beschreibung

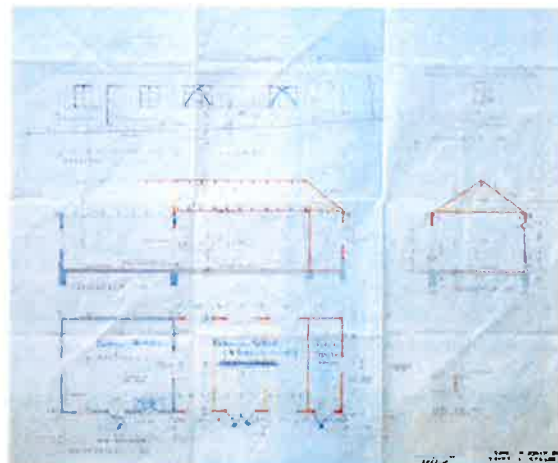
Das langgestreckte, eingeschossige Walmdachgebäude mit Eterniteindeckung und Putzwänden zeigt nach Osten drei Türen und vier Fenster. Es wiederholt sich das Motiv der mittigen Türe mit beidseits symmetrisch angeordneten Fenstern, wobei im Südteil zweiflügelige Fenster und eine einflügelige Türe und im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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1916



Baueingabeplan 1938



Fotos 2019



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

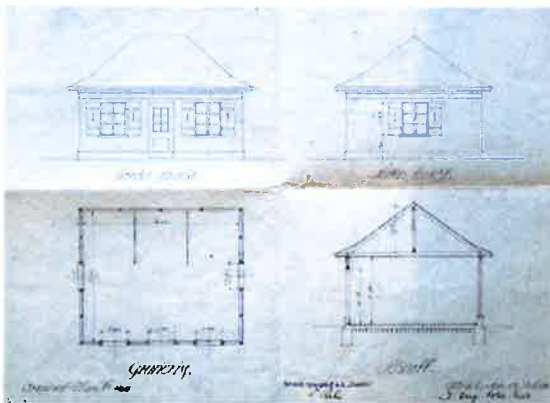
1916 Fabrikationsgebäude, durch Architekt August Arter, Zürich

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1916



Fotos 2019

Neues Kesselhaus Nr. 31, Weidmattstrasse 66, LausenBaugeschichte

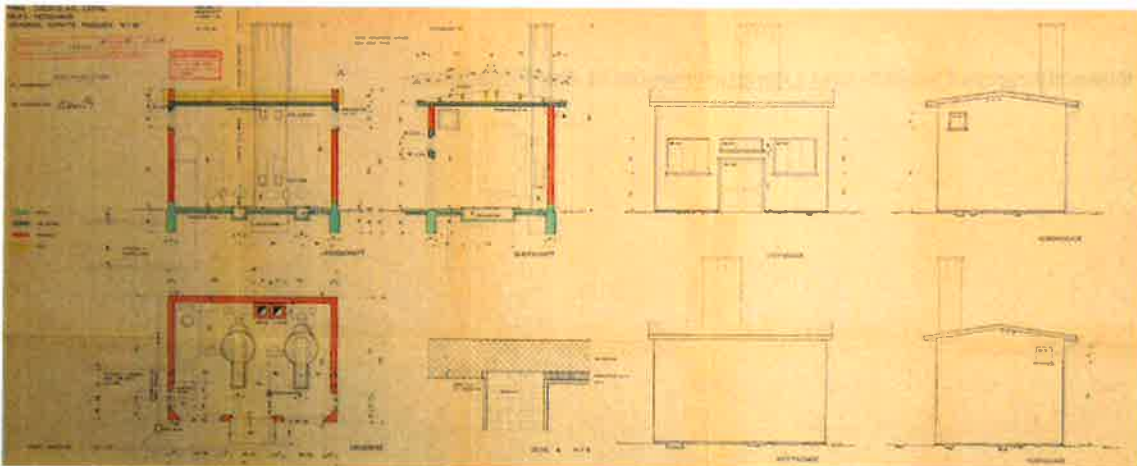
1964 Neues Kesselhaus, durch Baugeschäft Gebrüder Heid, Lausen

Beschreibung

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

Bedeutung

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



Baueingabeplan 1964



Fotos 2019

Quellen- und Literaturverzeichnis

Archivalien

Archiv Gemeinde Lausen: Bauakten.

Archiv Stadtbauamt Liestal: Bauakten ab 1951.

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

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

Literatur

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

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

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

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

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

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

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

Weiterführende Quellen- und Literaturhinweise in den Fussnoten.

Stadt Liestal
Eingang:

23. MRZ. 2020

Stadtbauamt



Stadt Liestal
Stadtrat
Rathausstrasse 36
4410 Liestal



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

Liestal, 20. März 2020

Stellungnahme zum Fachgutachten über die schützenswerten Bauten der Sprengstofffabrik Cheddite

Sehr geehrte Damen und Herren

Wird 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

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 Geländebauung, 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 Bauung 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 **Transformatorenhaus 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.¹

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.

¹ 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" verleihen² und die industriegeschichtliche Bedeutung klar erkennbar ist.³

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.⁴
- 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*"⁵ 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,⁶ so-

² Hanak-Gutachten S. 42.

³ 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.*"

⁴ Hanak-Gutachten S.23.

⁵ Hanak-Gutachten S. 23/24.

⁶ Das Hanak-Gutachten (S. 12) verweist zu Recht auf "*zunehmende Sprengstoffimporte, strengere gesetzliche Vorschriften, schwindender Sprengstoffbedarf durch Veränderungen im Tunnelbau (mechanische Vortriebe).*"

dass 1968,⁷ 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.⁸ Diese völlig neue Unternehmenstätigkeit wurde in der Folge durch die Ende 1959 gegründete Cheddite-Plastic AG, einer Schwestergesellschaft der SSC, betrieben.⁹

- c) Wie der hiavor geschilderte zeitliche Zusammenhang nachweist, wurde das Verwaltungs-/Wohngebäude in den Jahren 1956 und 1960 nicht wegen Wachstums des Sprengstoff-Unternehmens erweitert, sondern um Büro- und Magazinräumlichkeiten für die in Lausen errichtete Kunststoff-Fabrik zu schaffen.

B. Interessenabwägungen

1. Es stehen öffentliche Heimatschutzinteressen den privaten Interessen der SSC als Grundeigentümerin, den privaten Interessen der Eigentümer und (zukünftigen) Bewohner der sich im Teil Lausen im Bau befindlichen Wohnliegenschaften und dem öffentlichen Interesse an wertvollem Wohnraum in der Stadt Liestal gegenüber.
2. Die Unterschutzstellung des Verwaltungs-/Wohngebäudes hätte zur Folge, dass das im QP Cheddite II vorgesehene Mehrfamiliengebäude A1 mit einer BGF von 2'400m² überhaupt nicht und das anschliessende Mehrfamiliengebäude A2 mit einer BGF von ebenfalls 2'400m² nur in reduzierter Form errichtet werden könnte.
 - a) Abgesehen von der daraus resultierenden Beeinträchtigung der Balance des städtebaulichen Gesamtkonzepts, hätte die Unterschutzstellung eine massive Reduktion (approximativ um die Hälfte) der Ausnützung zur Folge. Die Reduktion der Ausnützung würde einen derart massiven Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Grundeigentümerin SSC darstellen, dass dieser ohne Zweifel Anspruch auf Entschädigung für materielle Enteignung in Millionenhöhe zustehen würde.
 - b) Die aus der Unterschutzstellung resultierende Notwendigkeit, den QP Cheddite II im Teil Liestal fundamental zu überarbeiten, würde nicht nur für die Grundeigentümerin SSC, sondern auch für die Eigentümer und Bewohner der im Teil Lausen in Bau befindlichen Wohnliegenschaften in unerträglichem Umfang zu weiteren Verzögerungen führen. Es sei an dieser Stelle erneut daran erinnert, dass der im Teil Liestal vorgesehene Weidmattplatz wichtige Funktionen für die Bewohner im Teil Lausen zu erfüllen bestimmt ist.

⁷ Gemäss Heimatkunde Lausen (vgl. Fussnote 3 im Hanak-Gutachten) war 1968 das Jahr der Betriebseinstellung.

⁸ Hanak-Gutachten S. 12.

⁹ 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

Bern, 21. Februar 2020

G:\01 H+P\Cheddite Liestal-Laufen\Denkmalpflege\StellungnahmeGutachten20200220def-bc.docx

Corina Ingold-Berger | MLaw, Rechtsanwältin
T 031 326 51 30 | 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 Laufen" 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 Laufen" 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 Involvement 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; BGE 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 Unterschützstellung 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 Unterschützstellung 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^{bis} 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 wohnhygienisch 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 Neubeplanung 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 Neubeplanung 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.

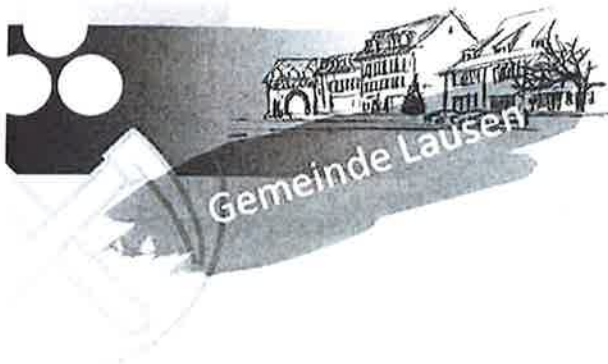
Wir danken für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

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
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)

Gemeinde Lausen

Gemeinderat

Grammontstrasse 1
4415 Lausen

Tel. 061 926 92 66

andreas.neuenschwander@lausen.ch
www.lausen.ch

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 Unterhaltsverpflichtungen 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 unerträglicher 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 hiavor 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 (Transformatorenhaus/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

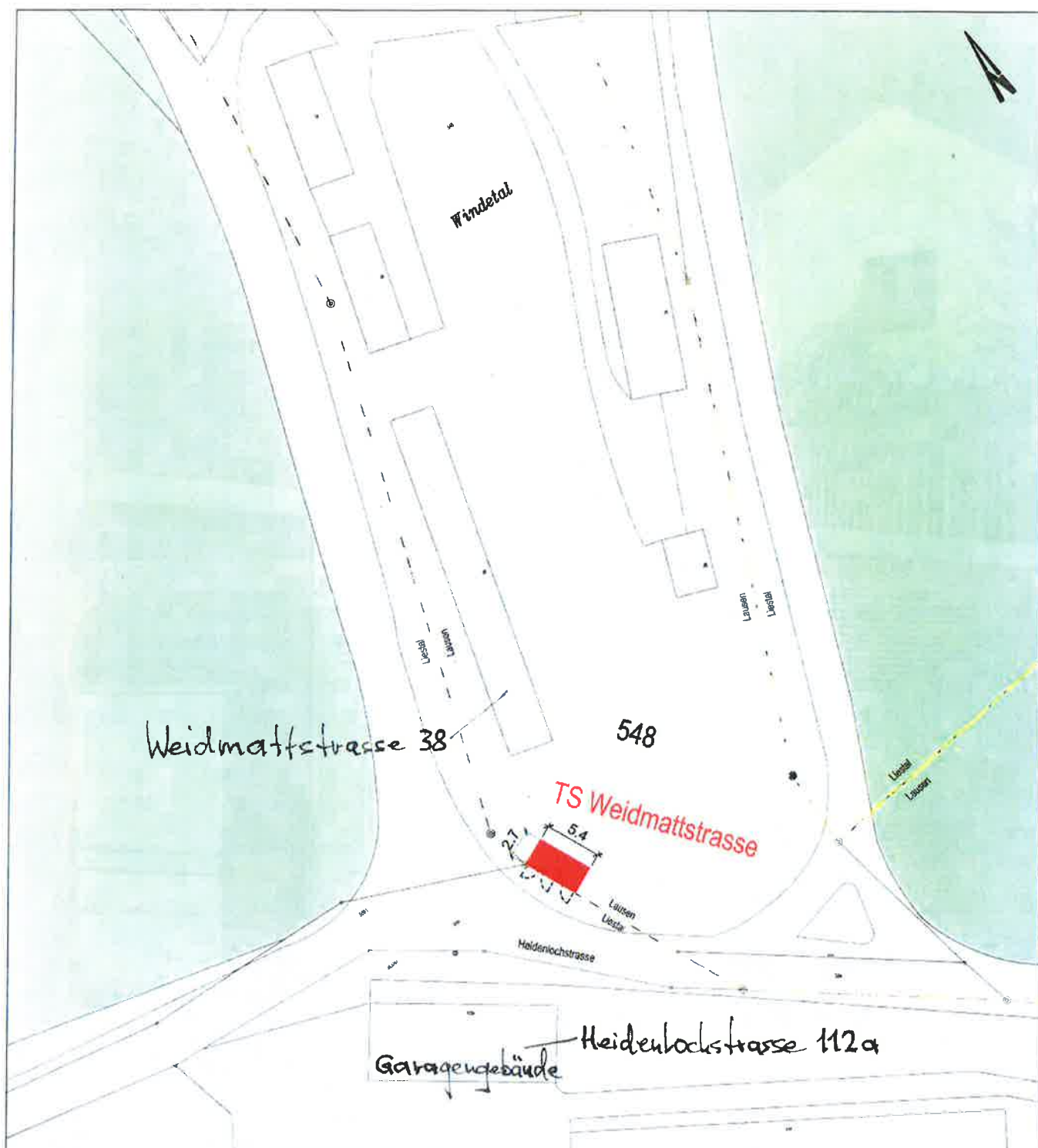
Fabian Aepli, MLaw

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



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

Anwälte/Notare sind im Anwalts-/
Notariatsregister eingetragen

Stadtbauamt Liestal
Herr Heinz Plattner
Rathausstrasse 36
4410 Liestal

Bern, 27. März 2020

per E-Mail an: heinz.plattner@liestal.bl.ch

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@hausermann.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 Miteigentümer (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

Gemeinde Lausen

Gemeinderat

Grammontstrasse 1
4415 Lausen

Tel. 061 926 92 77
Fax 061 926 92 61

barbara.schaub@lausen.ch
www.lausen.ch