



Stadt Liestal

Einwohnerrat
BPK Bau- und Planungskommission

2020-6a

Quartierplan Cheddite II – Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Grundlage

Gestützt auf § 19 Abs. 2 Bst. I, im ER-Geschäftsreglement überweist das Büro die Vorlage: Quartierplan Cheddite II

Kenntnisnahme der überarbeiteten Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem denkmalpflegerischen Gutachten Hanak und erneute Beschlussfassung an die BPK.

Bis anhin gilt immer noch der QP Cheddite I, der vom Regierungsrat genehmigt wurde und der als Ausgangslage für die Ausarbeitung des QP Cheddite II vorliegt. Der vorliegende QP II wurde am 15.03.2017 bereits schon einmal beschlossen. Deshalb soll nun der damalige Beschluss im Licht des nun vorliegenden Gutachtens Hanak und der Interessensabwägung des Stadtrats diskutiert werden.

2. Sitzungsablauf und Anhörung der Parteien

Die BPK hat sich sorgfältig mit dem Quartierplan, der Interessenabwägung und den vorliegenden Argumenten auseinandergesetzt.

Das Geschäft wurde ausführlich an 2 Sitzungen behandelt, zusätzlich traf sich die Kommission vor Beginn der 1. Sitzung vor Ort, auf dem Areal der Cheddite, so konnte sichergestellt werden, dass die BPK Mitglieder mit der aktuellen Situation vor Ort vertraut waren. Der Leiter des Stadtbauamtes, Thomas Noack, führt die Kommissionmitglieder über das Areal der Quartierpläne Cheddite II auf Liestaler und Lausener Boden. Er erläutert das Ensemble, die als kommunal schützenswerten Bauten auf Liestaler Boden sowie auch das Bauprojekt. Der Rundgang führt auch zum bereits gebauten Teil des Quartierplans auf Lausener-Seite.

Die BPK traf sich im Sitzungszimmer im Verwaltungsbau der ehemaligen Cheddite Sprengstofffabrik SSC zu einer Anhörung der beiden Parteien, Grundeigentümerschaft und BL Heimatschutz. Diese Anhörung wurde im Beisein beider Parteien geführt.

Anwesend sind die Herren Wenger, Hummel und Corraia als Vertreter der Grundeigentümerschaft und die Herren Stalder und Hemmig, Vorstandsmitglieder und Herr Kunz, Anwalt, vom Heimatschutz BL

Herr Dr. Werner Wenger, Rechtsvertreter der SSC, erläuterte uns die aktuellen Besitzverhältnisse. Der Lausener-Teil gehört 4 Pensionskassen mit Sitz in Lausanne 3 Gebäude gehören der Vaudoise Générale die anderen Gebäude gehören den drei anderen Investoren (Compagnie d'assurance SA, Caisse pensions de l'Etat de Vaud, Caisse intercommunale de pensions). Die Umgebung ist im Miteigentum der 4 Parteien.

Der Weidmattplatz auf Liestaler Boden gehört zu 60% den vier Investoren der Gebäude in Lausen. Die restlichen 40% und der Liestaler Teil des Quartierplans gehört der SSC (Schweizerische Sprengstoff-Aktiengesellschaft Cheddite).

Das ganze Projekt bildet eine gestalterische Einheit. Die Firma SSC möchte sich von Liestal mit ihrem hohen Qualitätsanspruch verabschieden, den sie schon immer hatte. So habe sie als Arbeitgeberin zu ihrer Zeit vorbildlich gewirtschaftet. Das Waschhaus ist dafür ein gutes Beispiel. Es wurde 1918 für die Mitarbeitenden gebaut, damit sie sich nach der Arbeit den Staub abwaschen konnten.

Der QP Cheddite II ist ein überaus anspruchsvolles Projekt. Es war den Projekt- und Arealentwicklern bewusst, dass der Standort eher am Siedlungsrand ist. Daher war eine hochwertige Gestaltung des Aussenraums von Anfang an ein wichtiges Kriterium, um auch gegenüber anderen Überbauungen einen Marktvorteil zu haben. Es werden konkrete Mehrwerte angeboten, wie z.B. E-Bikes für die Bewohnenden, Fotovoltaikanlage oder die Belebung und Bespielung des Quartiers. Einige dieser Mehrwerte konnten bereits realisiert werden, z.B. auch die Lärmschutzwand und der Spielplatz. Ein verbindendes Element ist der Weidmattplatz, dieser kann nur realisiert werden, wenn die zweite Etappe gebaut werden kann.

Der Bezug zur Geschichte des Areals ist ein wichtiges Thema. Mit dem Erhalt der beiden Bestandes Liegenschaften ergibt sich ein ansprechendes Ensemble. Beide Gebäude werden mit der Integration in den Quartierplatz genutzt und vor allem auch instand gestellt und unterhalten.

Gemäss der Aussage des Heimatschutz BL, ist er nicht gegen das Bauen. Die Abwägung immaterieller Werte gegen materielle Werte ist immer eine schwierige Aufgabe, dessen ist sich der Heimatschutz sehr bewusst. Der Heimatschutz ist auch nicht gegen verdichtetes Bauen. Auch er sieht darin sogar gewisse Chancen, eben Schützenswertes auch zu schützen und dies durch Kompensation durch Mehrnutzung an anderen geeigneten Orten zu ermöglichen. Aus der Sicht des BL Heimatschutz wurde das Gutachten Hanak in der Interessenabwägung zu wenig gewichtet.

Warum sollen jetzt diese Häuser geschützt werden? Diese waren vorher noch nie in einem Inventar aufgeführt worden.

Der Stadtrat sieht die Qualität der Überbauung und steht hinter dem Quartierplan. Der Reputationsschaden gegenüber der Gemeinde Lausen wäre bei einer Ablehnung sehr gross. Mit dem Quartierplan haben Liestal und Lausen die Möglichkeit grenzüberschreitend ein gutes, gemeinsames Projekt zu realisieren, zudem ist der Teil Lausen bereits fertiggestellt, Die Nähe zu den Sportanlagen und dem Wald ist gegeben. Die ÖV-Erschliessung ist gut. Der Mehrwert der Quartierplanung für die Stadt ist gross. Der Stadtrat hat weder die Planung, noch die Interessenabwägung einfach durchgewunken, sondern sie nach sorgfältiger und intensiver Beratung dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt

Die Lebensqualität steht im Fokus. Das Gesamtprojekt hat eine sehr gute Qualität und dies ist ein wichtiger Teil der Abwägung.

Es wurden vom Heimatschutz verschiedene Fragen in Bezug auf eine allfällige Mehrwertabschöpfung, bzw. die Erhebung eines Investitionsbeitrags gestellt.

3. Beratung der BPK

Die Quartierplanung Cheddite war ein längeres Verfahren, in dem unter anderem auch der Quartierplanvertrag ausgehandelt wurde. Im Quartierplanvertrag wurde eine Infrastrukturabgabe in Abhängigkeit der realisierten Bruttogeschossfläche vereinbart. Dies wurde noch nach nach nach dem «Alten Regime» ausgehandelt.

Es wurde also von der Eigentümer- und Bauherrschaft ein substantieller Beitrag in die Entwicklung und Aufwertung des Perimeters «Heidenloch» investiert.

Es wurde auch diskutiert, welche Massnahmen an den zusätzlich zu schützenden Gebäuden notwendig würden. Eine Erdbebenertüchtigung ist nutzungsabhängig, vermutlich sind keine Massnahmen nötig. Hingegen müssten energetische Massnahmen im Rahmen einer Sanierung umgesetzt werden. Es müsste sicher viel Geld für eine sinnvolle Nachnutzung investiert werden.

Zu einer möglichen Alternativnutzung ist derzeit nichts Konkretes bekannt.

Es liegt ein Gutachten vor, das die kommunale Schutzwürdigkeit des Ensembles und einzelner Gebäude aufzeigt. Es wurden die unterschiedlichen öffentlichen Interessen diskutiert und gewichtet. Auf der einen Seite steht das im Denkmal- und Heimatschutz verfasste Interesse des Schutzes und auf der anderen Seite das im Raumplanungsgesetz verfasste Interesse der Entwicklung mit verdichtetes Bauen. Dieses wird unter anderem durch die Zonenplanung der Gemeinde und die Beschlüsse zu den Quartierplänen Cheddite I und Cheddite II konkretisiert. Zudem wird die Entwicklungsabsicht der Stadt durch den Ausbau der Heidenlochstrasse zusätzlich weiter unterstützt.

Der Stadtrat hat in der Ergänzung zum Planungsbericht die Interessenabwägung vorgenommen: «Gestützt auf die erneute Interessenabwägung, welche auf den Erkenntnissen aus dem seither erstellten Fachgutachten Hanak zur Schutzwürdigkeit des Industriebaus Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal basiert, überwiegen die Interessen am Abbruch des Verwaltungsbaus die Interessen des Schutzes.»

Gemäss Gutachten Hanak müsste die Industriegeschichte erlebbar gemacht werden. Der QP I ist damals in Rechtskraft getreten und hätte einen weitgehenden Abbruch aller alten Gebäude beinhaltet. Wenn das Verwaltungsgebäude stehen bleibt, ist das Ensemble durchbrochen und schwieriger erlebbar.

Macht es Sinn, hier den neuen Quartierplan anzupassen, nur um weitere Gebäude zu schützen? Es müssten dann die anderen Gebäude noch höher werden. Aber gerade die Ausgewogenheit der Grösse und Anordnung der Gebäude des Quartierplans Cheddite II wird von der BPK als wichtig und gut gelungen eingestuft.

Mehrere Kommissionsmitglieder erachten den Quartierplan Cheddite II als einen der besten Quartierpläne in Liestal in den vergangenen Jahren: Gute Architektur und die Biodiversität wird gefördert.

Abstimmung:

Die BPK beschliesst mit 7:0 Stimmen die Quartierplanung Cheddite II zur Annahme.

4. Anträge

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig:

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

zu beschliessen.

Werner Fischer, Präsident BPK Liestal, 7. November 2020