

# **BGer 1C 75/2023 vom 15. August 2024**

Bundesgericht, 2024-08-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_75\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_75_2023)

FR: TF 1C 75/2023 du 15 août 2024

IT: TF 1C 75/2023 del 15 agosto 2024

## **Regeste**

Quartierplanvorschriften Cheddite II, Teilgebiet Stadt Liestal sowie Mutation Parz. Nr. 2402 und 3227 zum Zonenplan Siedlung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die beiden Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Kantonsgerichts vom 2. November 2022 und hängen inhaltlich eng zusammen. Es rechtfertigt sich daher, die Verfahren 1C\_75/2023 und 1C\_77/2023 zu vereinen und die Sache in einem einzigen Urteil zu behandeln ( Art. 71 BGG i.V.m. Art. 24 BZP [SR 273]).

### **E. 2**

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG ). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Stadt Liestal ist zur Beschwerde berechtigt, zumal sie eine Verletzung ihrer Autonomie geltend macht (vgl. Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG ). Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung. Dasselbe gilt für die Frage, ob die Autonomie im konkreten Fall tatsächlich verletzt wurde ( BGE 146 I 83 E. 1.2 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerinnen im Verfahren 1C\_77/2023 haben als Beigeladene am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Eigentümerinnen der im Quartierplan-Perimeter liegenden Parzellen durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und damit zur Beschwerde berechtigt ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

### **E. 3.1**

Mit der Beschwerde an das Bundesgericht kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, welche die beschwerdeführende Person vorbringt und begründet, sofern die rechtlichen Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG ; BGE 144 V 388 E. 2). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten namentlich, soweit die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) gerügt wird ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 143 I 1 E. 1.4 ; 142 I 99 E. 1.7.2 ; 139 I 229 E. 2.2).

### **E. 3.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer

Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG ). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (vgl. Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 I 1 E. 3.5).

#### **E. 4**

Vorab sind die Gehörs- und Sachverhaltsrügen der Beschwerdeführerinnen im Zusammenhang mit der Ensemblewirkung der vom Gutachter als schützenswert eingestuften Fabrikbauten zu prüfen. Die Beschwerdeführerinnen beanstanden, die vorinstanzliche Behandlung des Verwaltungs- und Wohngebäudes als Teil eines schützenswertes Ensemble verletze nicht nur ihren Anspruch auf rechtliches Gehör, sondern beruhe auch auf einer offensichtlich falschen Sachverhaltsfeststellung. Die Vorinstanz stützt sich im angefochtenen Entscheid auf die Einschätzung des von der Stadt Liestal beauftragten Gutachters lic. phil. I F. \_\_\_\_\_, Kunst- und Architekturhistoriker, weshalb nachfolgend zunächst die wesentlichen gutachterlichen Erkenntnisse dargestellt werden.

#### **E. 4.1**

Das von F. \_\_\_\_\_ erstellte denkmalpflegerische Gutachten vom Dezember 2019 bezeichnete von 33 untersuchten Gebäuden des Industrieareals der ehemaligen Sprengstofffabrik Cheddite sechs Fabrikbauten als schützenswert. Vier davon stehen auf dem Gemeindegebiet Lausen nördlich des Quartierplan-Perimeters im Windental und dienten der eigentlichen Sprengstoffproduktion. Von den sieben auf Liestaler Boden befindlichen Gebäuden im Quartierplangebiet (Heidenlochstrasse 112 bis 116) bewertete der Gutachter zwei Bauten als schützenswert; einerseits das Verwaltungs- und Wohngebäude (Heidenlochstrasse 112) und andererseits das Transformatorenhaus mit Wasch- und Badehaus (Heidenlochstrasse 116). Das Gutachten hält zusammenfassend fest, die Cheddite-Fabrik sei ein wesentlicher Teil der Liestaler Ortsgeschichte sowie der Industriegeschichte im Kanton Basel Landschaft. Auf dem Kantonsgebiet befänden sich keine direkt vergleichbaren Fabrikanlagen, die Sprengstofffabrik Cheddite sei im Kanton Basel Landschaft einzigartig. Einige Gebäude der Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal und Lausen seien aufgrund des hohen sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Werts, der besonderen städtebaulichen Bebauungsform und der zeittypischen architektonischen Gestaltung sowie auch der architekturgeschichtlichen Einschätzung als schützenswert von kommunaler Bedeutung zu bezeichnen. Dadurch sollten zumindest die bedeutendsten Kernbereiche und wenig veränderten Gebäude des Ensembles in der typologischen Eigenart und Varietät der Fabrikanlage erhalten bleiben. Die Aussenräume sollen hingegen keinen Schutzgegenstand mehr bieten, da sie kaum unterhalten worden und mittlerweile verwildert seien. Der gutachterlich empfohlene Schutzzumfang beschränkt sich (mit Ausnahme der Eingangshalle im Annexbau des Verwaltungs- und Wohngebäudes) zudem auf das Äussere der bezeichneten Gebäude.

#### **E. 4.2**

Im angefochtenen Entscheid stellt die Vorinstanz klar, es gehe im vorliegenden Verfahren um den planerischen Schutz eines Ensembles (§ 4 lit. c des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992 [DHG/BL; SGS 791]) und nicht um den Schutz des Verwaltungs- und Wohngebäudes als Einzelbaute (§ 4 lit. a DHG). Dies werde im denkmalpflegerischen Gutachten festgehalten, von den Parteien aber teilweise übersehen. Als Ensemble im Sinne des Natur- und Heimatschutzes bezeichne man eine Gruppe von Gebäuden und Aussenräumen, die im Zusammenhang eine besondere

denkmalkundliche Qualität aufwiesen und als Gruppe wahrgenommen würden. Konstitutiv für das Schutzobjekt Ensemble sei das Zusammenwirken von Baukörpern und Freiräumen an einem bestimmten Ort, wodurch ein unverwechselbares charakteristisches und siedlungsgestalterisch besonderes architektonisches Gepräge entstehe. Zeugenqualität komme nach den gutachterlichen Ausführungen vorliegend der Sprengstofffabrik Cheddite als solcher zu.

### **E. 4.3**

In Bezug auf die Gehörsverletzung bringen die Beschwerdeführerinnen vor, die Frage der Ensemblewirkung des Verwaltungs- und Wohngebäudes mit den übrigen vom Gutachter als kommunal schützenswert eingestuften Gebäuden der ehemaligen Sprengstofffabrik sei erstmals anlässlich des Augenscheins aufgeworfen worden. Da die Vorinstanz den Ensembleschutz überraschend bzw. in Abweichung zum denkmalpflegerischen Gutachten vom Dezember 2019 derart hoch gewichtet habe, hätte sie den Parteien vor der Urteilsfällung die Gelegenheit geben müssen, sich in einer ergänzenden Stellungnahme nochmals konkret zur Frage eines Ensembleschutzes zu äussern, ein ergänzendes Gutachten einholen oder einen Antrag auf Einholung eines Obergutachtens stellen zu können.

#### **E. 4.3.1**

Entgegen den Beschwerdeführerinnen handelt es sich beim Ensembleschutz nicht um ein erstmals anlässlich des Augenscheins vom 2. November 2022 aufgeworfenes Thema. Selbst wenn der Ensembleschutz aus dem schriftlichen Gutachten zu wenig deutlich hervorgehen sollte, ist vorliegend gestützt auf die Akten davon auszugehen, dass sich die Beschwerdeführerinnen darüber im Klaren sein mussten, dass es sich beim Verwaltungs- und Wohngebäude um einen Bestandteil eines Ensembles handelt. Indem die Stadt Liestal den Ensembleschutz bereits im Rahmen ihrer Interessenabwägung im ergänzenden Planungsbericht explizit aufgegriffen hat und den räumlichen Zusammenhang der Gebäude untereinander thematisiert hat, gibt sie selbst zu erkennen, dass sie sich der Relevanz des Ensembleschutzes durchaus bewusst war. Wenn sie diesem allerdings eine andere Bedeutung beigemessen bzw. eine andere Auswahl in Bezug auf die schutzwürdigen Bauten getroffen hat (Erhalt des Garagengebäudes anstatt des Verwaltungs- und Wohngebäudes), betrifft dies jedenfalls nicht die Frage des rechtlichen Gehörs. Ihr Einwand, wonach gestützt auf das schriftliche Gutachten kein Anlass bestanden habe, einen Ensembleschutz zu prüfen, greift daher zu kurz. Auch den Grundeigentümerinnen war die Ensemblewirkung keineswegs unbekannt, sondern sie haben ebenfalls die Konsequenzen daraus bzw. deren (rechtliche) Tragweite anders eingestuft bzw. verkannt. So äusserten sie sich im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs zum schriftlichen Gutachten vom Dezember 2019 dahingehend, es erstaune, dass der Gutachter anstatt des Garagengebäudes das Verwaltungs- und Wohngebäude als schützenswert qualifiziert habe, obwohl dieses von den anderen schutzwürdigen Gebäuden weiter entfernt liege und deshalb weniger leicht bzw. nicht als "Bestandteil eines schützenswerten Ensembles" erkennbar sei (vgl. Stellungnahme der Schweizerische Sprengstoff-Aktiengesellschaft vom 31. Januar 2020 und der Miteigentümerinnen vom 21. Februar 2020). Die Grundeigentümerinnen können sich in ihrer Beschwerde nun nicht auf den Standpunkt stellen, sie hätten keine Veranlassung gehabt, sich zur Frage zu äussern, ob das Verwaltungs- und Wohngebäude nicht bloss als Einzelobjekt, sondern mit entsprechend grösserem Gewicht als Bestandteil eines Ensembles in der Interessenabwägung zu würdigen sein könnte (zur in diesem Zusammenhang gerügten Verletzung der Gemeindeautonomie vgl. E. 7.2 hiernach).

### **E. 4.3.2**

Schliesslich wurde die Thematik des Ensembleschutzes anlässlich des kantonsgerichtlichen Augenscheins vom 2. November 2022 nochmals hervorgehoben und dem Gutachter wurden entsprechende Fragen gestellt. Dieser hat im Wesentlichen näher erläutert bzw. konkretisiert, was aus dem Ensembleschutz resultiert und welche Tragweite diesem im zu beurteilenden Fall zukommt. Er unterstrich, der besondere Zeugenwert liege nicht primär in den Qualitäten der einzelnen Gebäude, sondern in ihrem Zusammenwirken als Ensemble. Damit vollzog er - entgegen der Behauptung der Stadt Liestal - keineswegs eine Kehrtwende. Am Augenschein waren sämtliche Parteien anwesend. An der daran anschliessenden Parteiverhandlung wurde ihnen die Möglichkeit eingeräumt, Ergänzungsfragen an den Gutachter zu richten, wovon sie allerdings keinen Gebrauch gemacht haben. Sodann hatten sie Gelegenheit, Verfahrens- und Beweisanträge zu stellen und sich im Rahmen der Parteivorträge zum Beweisergebnis, insbesondere den gutachterlichen Äusserungen im Zusammenhang mit dem Ensembleschutz, und zu den sich stellenden Rechtsfragen zu äussern. Unter diesen Umständen ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz vor Entscheidfällung nicht nochmals die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme gewährt hat. Im Übrigen verlangt der Anspruch auf rechtliches Gehör nicht, dass die verfahrensbeteiligten Parteien Gelegenheit erhalten müssen, sich zu jedem möglichen Ergebnis, das von der entscheidenden Behörde ins Auge gefasst wird, zu äussern. Die Behörde hat in diesem Sinne nicht ihre Begründung den Parteien vorweg zur Stellungnahme zu unterbreiten. Es genügt, dass sich die Parteien zu den Grundlagen des Entscheids, insbesondere zum Sachverhalt sowie zu den anwendbaren Rechtsnormen, vorweg äussern und ihre Standpunkte einbringen können ( BGE 132 II 257 E. 4.2). Über diese Gelegenheit haben die Beschwerdeführerinnen im vorliegenden Verfahren vollumfänglich verfügt. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass das Kantonsgericht die Parteien nicht speziell auf den entscheidenden Charakter der - im Übrigen schon früher thematisierten - Ensemblewirkung hingewiesen hat (vgl. BGE 130 II 35 mit Hinweisen). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ( Art. 29 Abs. 2 BV ) liegt nach dem Gesagten nicht vor.

### **E. 4.4**

Weiter sind die Sachverhaltsrügen zu prüfen.

#### **E. 4.4.1**

Die Schutzwürdigkeit des Transformatorenhauses samt Wasch- und Badehaus bestreiten die Beschwerdeführerinnen vor Bundesgericht nicht. Entgegen der Vorinstanz sei es jedoch nicht das Verwaltungs- und Wohngebäude, das mit dem Transformatorenhaus samt Wasch- und Badehaus ein Ensemble bilde, sondern wenn schon das im Zentrum gelegene Garagengebäude. Sie begründen dies damit, dass sowohl der funktionale als auch der räumlich-optische Bezug zwischen dem Garagengebäude sowie dem Transformatorenhaus mit Wasch- und Badehaus und den Fabrikations- und Lagergebäuden im Windental viel enger sei als hinsichtlich des Verwaltungs- und Wohngebäudes.

#### **E. 4.4.2**

Soweit die Beschwerdeführerinnen den funktionalen sowie räumlich-optischen Zusammenhang des Verwaltungs- und Wohngebäudes zu den übrigen als schützenswert eingestuften Gebäuden auf dem Industrieareal der ehemaligen Sprengstofffabrik in Frage stellen, begnügen sie sich im Wesentlichen damit, ihre eigene Auffassung derjenigen der

Vorinstanz gegenüberzustellen, ohne sich hinreichend mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen. Soweit die Beschwerden in diesem Punkt überhaupt den Rüge- und Begründungsanforderungen genügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG ; E. 3.2 hiervor), erweisen sie sich auch als unbegründet. Gestützt auf die Ausführungen des Gutachters erachtet es die Vorinstanz als schlüssig dargetan, dass das Verwaltungs- und Wohngebäude von der Liestaler Innenstadt herkommend den Auftakt im Cheddite-Areal bilde und ihm die Bedeutung eines Kopfbaus zukomme. Dieses Gebäude sei die wichtigste Baute auf dem Areal ("Hauptbaute") und das Gesicht der Produktionsstätte. Seiner Funktion entsprechend weise es die repräsentativste Architektur auf und sei daher als Erkennungsbau zu bezeichnen. Inwiefern diese fachliche Einschätzung bzw. die darauf gestützten vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen offensichtlich unrichtig sein sollen, ist mit Blick auf die Rügen der Beschwerdeführerinnen nicht erkennbar (zur Bindungswirkung an gutachterliche Feststellungen vgl. E. 7.2.3 hiernach). Die vorinstanzlichen Erwägungen werden dadurch bestärkt, dass das Verwaltungs- und Wohngebäude bereits im Cheddite-Inventar vom 8. August 2014 als repräsentatives Herzstück der ehemaligen Sprengstofffabrik bezeichnet wird. Das Garagengebäude stufte der Gutachter hingegen nicht als schützenswert ein, da dieser Infrastrukturbau "nicht spezifisch für die Sprengstofffabrikation" sei. Der Gutachter hat den Fokus auf die Zeugenhaftigkeit der Gebäude vor dem Hintergrund ihrer gemeinsamen industriegeschichtlichen Vergangenheit gelegt (vgl. Augenscheinprotokoll, S. 6: "Was ist typisch für ein Fabrikareal?") und nur die in dieser Hinsicht wichtigsten Bauten als schützenswert eingestuft. Dass er dabei nicht den räumlich-optischen Bezug in den Vordergrund gestellt hat, ist nicht zu beanstanden, zumal entgegen den Beschwerdeführerinnen nicht ersichtlich ist, dass überhaupt kein räumlicher Bezug zwischen den erhaltenswerten Fabrikbauten bestehen soll. Daran ändert auch nichts, dass sich das Verwaltungs- und Wohngebäude am Rand des Quartierplan-Perimeters und damit etwas weiter entfernt von den eigentlichen Produktionsanlagen im Windental befindet als beispielsweise das Garagengebäude. So vermag eine gewisse Distanz auch nach der Einschätzung des Gutachters nicht dazu zu führen, - selbst bei Wegfall des nicht als schutzwürdig bezeichneten Pächterhauses - die Verbindung der Gebäude untereinander zu beseitigen. Auch wenn das Verwaltungs- und Wohngebäude von den vier schützenswerten Produktionsgebäuden im Windental aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht uneingeschränkt einsehbar ist, wird damit der räumliche Bezug nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

## **E. 5**

Weiter machen die Beschwerdeführerinnen geltend, die Vorinstanz habe eine rechtsfehlerhafte Interessenabwägung vorgenommen. Die von der Stadt Liestal identifizierten Interessen seien, wenn überhaupt, völlig ungenügend in die vorinstanzliche Interessenabwägung einbezogen worden (E. 6 hiernach). Zudem beanstanden sie die vorinstanzliche Abwägung der (entgegenstehenden) Interessen (E. 7 hiernach). Gemäss Art. 3 Abs. 1 RPV (SR 700.1) haben Behörden, denen bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessen gegeneinander abzuwägen, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln (lit. a), diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen (lit. b), sowie diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen (lit. c). Die Interessenabwägung ist gemäss Art. 3 Abs. 2 RPG (SR 700) in der Begründung

des Entscheids darzulegen (zum Ganzen: BGE 134 II 97 E. 3.1). Während es sich bei der Frage, ob die Interessen vollständig erfasst worden sind, um eine Rechtsfrage handelt, ist die relative Gewichtung der potenziell widerstreitenden Interessen weitgehend eine Ermessensfrage, in die das Bundesgericht nur eingreift, wenn sie rechtsfehlerhaft ausgeübt wurde (vgl. BGE 147 I 450 E. 3.2.5; Urteile 1C\_522/2022 vom 25. März 2024 E. 7.2 und 9.4; 1C\_470/2021 vom 24. April 2023 E. 4.4; je mit Hinweisen).

## **E. 6**

Die Beschwerdeführerinnen beanstanden die von der Vorinstanz vorgenommene Beurteilung der ermittelten Interessen. Der planerische Zielkonflikt beschränke sich im vorliegenden Fall entgegen der Vorinstanz nicht auf die Interessen an einer hochwertigen Innenentwicklung des Cheddite-Areals und den diesen entgegenstehenden denkmalpflegerischen Schutzanliegen. Vielmehr seien auch die übrigen, von der Stadt Liestal im ergänzenden Planungsbericht vom 30. Juni 2020 ermittelten öffentlichen und privaten Interessen in die Abwägung miteinzubeziehen. Indem die Vorinstanz diese ausser Acht lasse, missachte sie relevante Interessen.

### **E. 6.1**

Die Ermittlung der Interessen schliesst einen Selektionsvorgang mit ein. Es sind nur die "relevanten" Interessen zu ermitteln ( Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV ), d.h. nur diejenigen, die aus rechtlicher und tatsächlicher Sicht für das Vorhaben bedeutsam sind (vgl. PIERRE TSCHANNEN, in: Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, 2019, N. 24 zu Art. 3 RPG ; EspaceSuisse, Interessenabwägung, in: Raum & Umwelt, März 1/2020, S. 13). In einem zweiten Schritt sind die ermittelten Interessen zu bewerten und zu gewichten. Interessen, die sich in der Beurteilung als nebensächlich erwiesen haben, dürfen für den letzten Schritt, dem Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen, aus der Argumentation entlassen werden (vgl. TSCHANNEN, a.a.O., N. 27 und 32 zu Art. 3 RPG ; EspaceSuisse, Interessenabwägung, in: Raum & Umwelt, März 1/2020, S. 13).

### **E. 6.2**

Die Stadt Liestal bemängelt zunächst, die Vorinstanz habe die Interessen an einer kompakten Siedlungsentwicklung, an einer angemessenen Wohnqualität, an der Einordnung in die Landschaft sowie an einer Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu Unrecht nicht separat bzw. als eigenständige Interessen betrachtet.

#### **E. 6.2.1**

Die Vorinstanz erwägt hierzu, bei den im ergänzenden Planungsbericht separat ausgewiesenen Interessen an der kompakten Siedlungsentwicklung, der angemessenen Wohnqualität und der Einordnung in die Landschaft handle es sich im Prinzip um die Wiedergabe der gesetzlichen Anforderungen an einen Quartierplan, der aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus überzeugen müsse (vgl. § 37 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 [RBG/BL; SGS 400]). Nach dieser Bestimmung bezwecken Quartierpläne "eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung". Diese Begriffe beschrieben als Planungsgrundsätze Qualitätsmerkmale der Siedlungsentwicklung. Die Teilaspekte des einwandfreien Städtebaus seien zwar Ausdruck unterschiedlicher öffentlicher Interessen, vorliegend harmonisierten sie jedoch, so dass es sich erübrige, sie separat zu betrachten und

gegeneinander abzuwägen. Wie bei der Erschliessung mit dem öffentlichen und privaten Verkehr handle es sich um mitzudenkende Aspekte der mit dem Quartierplan anzustrebenden hochwertigen Innenentwicklung, die nur bei einer gesamtheitlichen Berücksichtigung im konkreten Fall ein gewichtiges Interesse an der baulichen Verdichtung zu begründen vermögen. Die vorliegend angefochtene Quartierplanung beruhe unbestrittenermassen auf einem planerischen Gesamtkonzept und beachte die genannten Planungsgrundsätze. Die Stadt Liestal habe dementsprechend dem Interesse an der Ausschöpfung der inneren Nutzungsreserve mittels Umnutzung des Areals zu Recht einen hohen Stellenwert eingeräumt.

### **E. 6.2.2**

Entgegen der Stadt Liestal sind diese vorinstanzlichen Erwägungen nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz anerkennt den hohen Stellenwert des Interesses an einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen, fasst deren einzelne Teilaspekte jedoch nicht als separat auszuweisende Interessen auf, sondern als mitzuberücksichtigende Gesichtspunkte der mit dem Quartierplan anzustrebenden hochwertigen Innenentwicklung. Dies rechtfertigt sich vorliegend, da die genannten Interessen gemäss unbestritten gebliebener vorinstanzlicher Annahme hier harmonisieren. Wie die Stadt Liestal in der Beilage 1 zum ergänzenden Planungsbericht selbst festhält, lässt sich das Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen, der Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen und die Zielsetzung einer kompakten Siedlungsentwicklung unter dem Titel "Innenentwicklung/Verdichtung" zusammenfassen. Soweit sie aber moniert, die Vorinstanz habe das Interesse an einer angemessenen Wohnqualität und einer Einordnung in die Landschaft als bloss mitzudenkende Aspekte bezeichnet, legt sie nicht dar, inwiefern diesen Interessen vorliegend eine über die mit der Quartierplanung anzustrebende, qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen hinausgehende Bedeutung zukommen soll, sodass es gerechtfertigt wäre, diese als eigenständige Interessen separat auszuweisen. Im Übrigen ist weder hinreichend dargetan noch ersichtlich, dass diesen Interessen mit einem reduzierten Projekt unter gleichzeitigem Erhalt des Verwaltungs- und Wohngebäudes nicht bzw. nicht genügend nachgekommen werden könnte (vgl. zur Abwägung der entgegenstehenden Interessen E. 7.3 hiernach). In Bezug auf das Interesse an einer Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist von vornherein nicht ersichtlich, weshalb die Vorinstanz dieses als eigenständiges Interesse separat zu berücksichtigen gehabt hätte, zumal diesem Interesse gemäss Beilage 1 der Stadt Liestal zum ergänzenden Planungsbericht ohnehin keine Relevanz zukommen soll.

### **E. 6.3**

In Bezug auf das von den Beschwerdeführerinnen angerufene Interesse an einer Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten mit der benachbarten Gemeinde Lausen hält die Vorinstanz fest, der in zwei Hälften aufgeteilte Quartierplan wäre nicht nur inhaltlich, sondern auch verfahrensmässig zu koordinieren gewesen, da das Firmengelände der Cheddite-Fabrik auf dem Gebiet zweier Gemeinden liege. Indem das Teilgebiet Lausen überbaut worden sei, ohne die rechtskräftige Genehmigung für das inhaltlich mit Lausen abgestimmte Teilgebiet Liestal abzuwarten, sei im vorliegenden Fall gerade die raumplanungsrechtlich geforderte Verfahrenskoordination unterblieben. Dass die Zielsetzung der einheitlichen Gesamtüberbauung möglicherweise nicht mehr erreicht werden könne, hätten die beiden Planungsgemeinden und die Investorinnen bzw. Investoren als Bauherrschaft sich selber zuzuschreiben. Die aus der Verletzung des

Koordinationsgebots im vorliegenden Fall resultierenden Sachzwänge könnten ihnen nicht zum Vorteil gereichen und jedenfalls nicht dazu führen, dass dem öffentlichen Interesse an der Genehmigung der streitgegenständlichen Planung verstärktes Gewicht beigemessen werde. Die Einwände der Beschwerdeführerinnen sind nicht geeignet, diese vorinstanzlichen Erwägungen als bundesrechtswidrig in Frage zu stellen. Sie behaupten zwar, die Gemeinden hätten ihre Quartierplanung sehr wohl koordiniert und zwar so lange, als dies überhaupt möglich gewesen sei. Allerdings zeigen sie nicht einmal auf, dass die (kommunale) Beschlussfassung der beiden Quartierpläne und deren öffentliche Auflage zeitlich koordiniert bzw. gleichzeitig erfolgt sein sollen (vgl. Art. 25a Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 RPG). Es fand unbestrittenermassen auch keine verfahrensrechtliche Koordination der kantonalen Genehmigungen der beiden kommunalen Quartierpläne statt. Dass eine solche nicht möglich bzw. zumutbar gewesen sein soll, wird von den Beschwerdeführerinnen nicht nachvollziehbar dargetan. Daran ändert auch nichts, dass der Quartierplan der Stadt Liestal im Unterschied zu demjenigen der Gemeinde Lausen angefochten wurde und der Regierungsrat neben der Genehmigung auch einen Rechtsmittelentscheid aussprechen musste. Es obliegt den zuständigen Behörden, eine ausreichende verfahrensrechtliche Koordination sicherzustellen. Wie weit die (verfahrensrechtliche) Koordination gestützt auf Art. 25a RPG im konkreten Einzelfall genau geht, braucht vorliegend nicht abschliessend beurteilt zu werden (zur formellen bzw. verfahrensrechtlichen Koordination vgl. BGE 116 Ib 50 E. 4a; Urteil 1C\_238/2021 vom 27. April 2022 E. 1.3.2 und 1.5.2 mit Hinweisen, in: ZBl 124/2023 S. 486 ff., URP 2023 S. 42 ff.). Es ist jedenfalls nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz in der vorliegenden Konstellation annimmt, in Bezug auf das im Rahmen eines Gesamtkonzepts erarbeitete Quartierplanprojekt der beiden Gemeinden habe keine verfahrensrechtliche Koordination stattgefunden. Ein Gemeinwesen verhält sich widersprüchlich, wenn es sich auf eine Abstimmung von raumwirksamen Aufgaben im Sinne einer materiellen Koordination beruft, ohne überhaupt eine verfahrensrechtliche Koordination zu gewährleisten. Insoweit würde es dem Grundsatz von Treu und Glauben zuwiderlaufen und wäre mit der Koordinationspflicht nicht vereinbar, wenn die aus einer fehlenden verfahrensrechtlichen Koordination resultierenden Sachzwänge im Rahmen der Interessenabwägung zu Gunsten des Interesses an der Genehmigung der Quartierplanung und damit zu Ungunsten des Denkmalschutzes berücksichtigt würden.

#### **E. 6.4**

In Bezug auf die im ergänzenden Planungsbericht separat ausgewiesenen Interessen am Natur- und Gewässerschutz erwägt die Vorinstanz, es bleibe unklar, was mit diesen Interessen genau ausgesagt werden sollte. Die angefochtene Quartierplanung stehe unwidersprochen im Einklang mit dem Bundesumweltrecht. Ein hinreichender Lärmschutz wie auch die Achtung des Gewässerraums seien unabhängig von der Nutzungsdichte sowieso Voraussetzung für die Realisierung einer Neuüberbauung. Der angefochtene Entscheid hält auch in diesem Punkt vor Bundesrecht stand. Die Beschwerdeführerinnen begründen die öffentlichen Interessen am Natur- und Gewässerschutz primär mit ihren wirtschaftlichen Interessen. Ihre Argumentation, die im westlichen Bereich geplanten beiden Gebäudekomplexe - mithin die Hälfte der vier Wohnbauten mit rund 90 Wohnungen - könnten nicht mehr gebaut werden, ohne dass in den Gewässerraum eingegriffen werden müsste, greift somit zu kurz. Dasselbe gilt für ihren Einwand betreffend den Lärmschutz. Die Lärmschutzvorschriften können aufgrund der südlich des Quartierplan-Areals verlaufenden Hochleistungsstrasse A22 nur mit der Errichtung einer Lärmschutzwand eingehalten werden. Es trifft zwar zu, dass bei Erhalt des Verwaltungs- und Wohngebäudes

die beiden im westlichen Bereich geplanten Gebäudekomplexe nicht mehr gebaut werden könnten. Die nicht näher substantiierte Behauptung der Beschwerdeführerinnen, wonach auf eine Nutzung des Verwaltungs- und Wohngebäudes (mit schätzungsweise maximal zehn Wohnungen) verzichtet werden müsste, weil sich der Bau einer Lärmschutzwand entlang der A22 in diesem Bereich des Grundstücks wirtschaftlich nicht lohnen würde, läuft jedoch ins Leere. Ihre Kritik läuft letztlich wiederum auf ihr wirtschaftliches Interesse an einer Realisierung einer Überbauung ohne Nutzungseinbussen hinaus und nicht primär auf das Interesse am Lärmschutz. Die Beschwerdeführerinnen bestreiten denn auch nicht, dass ein überarbeitetes Projekt ohne Abbruch des Wohn- und Verwaltungsgebäudes unter Einhaltung der Interessen am Gewässer- und Lärmschutz möglich wäre, auch wenn daraus Einbussen in Bezug auf die nutzbare Geschossfläche resultierten. Die Vorinstanz durfte somit zum Schluss kommen, die vorliegend abstrakt bleibenden Interessen am Natur- und Gewässerschutz sprächen weder speziell für noch gegen das Quartierplanprojekt, und durfte diese in der Interessenabwägung unberücksichtigt lassen.

### **E. 6.5**

Schliesslich berufen sich die Beschwerdeführerinnen auf ein ihnen angeblich durch den Grundsatz der Planbeständigkeit vermitteltes Vertrauensschutzinteresse. Sie machen geltend, im Rahmen des rechtskräftigen Quartierplans "Cheddite" aus dem Jahr 2005 sei auf die Einholung eines Gutachtens und die Prüfung einer Unterschutzstellung verzichtet worden, weshalb sie darauf hätten vertrauen dürfen, die streitgegenständliche Quartierplanung könne ebenfalls ohne entsprechende Einschränkungen umgesetzt werden.

#### **E. 6.5.1**

Die Nutzungsplanung ist auf einen bestimmten Zeithorizont ausgerichtet. Dieser beträgt für Bauzonen 15 Jahre (Art. 15 Abs. 1 und Abs. 4 lit. b RPG). Sondernutzungsplanungen, die auf eine rasche Umsetzung ausgerichtet sind, können einen kürzeren Zeithorizont aufweisen (Urteile 1C\_408/2019 vom 11. März 2020 E. 3.4.2; 1C\_543/2016 vom 13. Februar 2017 E. 2.2 mit Hinweisen). Nach Ablauf des Planungshorizonts sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (vgl. BGE 140 II 25 E. 5.1 mit Hinweisen). Das kantonale Recht kann nach Ablauf einer gewissen Mindest-Geltungsdauer des Nutzungsplans einen Anspruch auf Überprüfung der Nutzungsplanung unabhängig von erheblich geänderten Verhältnissen einräumen (Urteil 1C\_543/2016 vom 13. Februar 2017 E. 2.3).

#### **E. 6.5.2**

Vorliegend enthält das kantonale Recht eine Bestimmung, wonach der Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen ist, wenn mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen wird oder sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht ist (§ 47 Abs. 3 RBG/BL). Die Anwendung und Auslegung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht im Wesentlichen nur unter dem Gesichtswinkel der Willkür und nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird ( Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG ). Seit der ersten (rechtskräftigen) Quartierplanung "Cheddite" im Jahr 2005 sind deutlich mehr als fünf Jahre vergangen. Es hält jedenfalls vor dem Willkürverbot stand,

wenn die Vorinstanz zum Schluss gelangt, nach Ablauf dieser Frist müsse der Quartierplan überprüft werden und dürfe sich die Grundeigentümerschaft nicht mehr auf das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans berufen. Wenn die Vorinstanz erwägt, nach kantonalem Recht gelte beim Quartierplan eine gesetzlich exakt festgelegte Lebensdauer, wendet sie dieses nicht geradezu willkürlich an. Die Beschwerdeführerinnen rügen sodann weder eine willkürliche Anwendung von § 47 Abs. 3 RBG/BL noch tun sie dar, inwiefern diese Bestimmung nicht mit Bundesrecht (insbesondere Art. 15 und Art. 21 Abs. 2 RPG) vereinbar sein soll. Es ist auch nicht als willkürlich zu beanstanden, dass sich die Vorinstanz unabhängig von einer erheblichen Änderung der massgeblichen Verhältnisse auf § 47 Abs. 3 RBG/BL stützt. Das Vorbringen der Beschwerdeführerinnen, wonach der Quartierplan analog zu Art. 15 Abs. 1 RPG eine Planbeständigkeit von 15 Jahren habe, sofern mangels Veränderung der Verhältnisse nach fünf Jahren keine Anpassung nötig sei, verfängt daher nicht.

### **E. 6.5.3**

Im Übrigen scheidet die Berufung auf den Vertrauensschutz auch an einer fehlenden Vertrauensgrundlage. Die Vorinstanz stellt fest, die Belange des Denkmal- und Heimatschutzes seien im ursprünglichen Quartierplanverfahren "Cheddite" 2005 unbeachtet geblieben und es seien hierzu - soweit bekannt - auch keine behördlichen Abklärungen erfolgt. Die Rügen der Beschwerdeführerinnen vermögen diese vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung nicht als offensichtlich unrichtig umzustossen (vgl. Art. 97 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG; E. 3.2. hier vor). Daran ändert auch ihre unbelegte Behauptung nichts, wonach im Rahmen des ersten Quartierplanverfahrens weder die kantonale Denkmalpflege noch die Denkmal- und Heimatschutzkommission anlässlich der Vorprüfung eine denkmalpflegerische Abklärung der betroffenen Gebäude verlangt bzw. für erforderlich erachtet hätten. Ebenso wenig vermag der Umstand, dass keine Gebäude des Cheddite-Areals im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) erfasst sind, ein berechtigtes Vertrauen der Grundeigentümerschaft und die Erwartung zu erwecken, die streitbetroffenen Parzellen könnten bebaut werden, ohne dass irgendwelche Gebäude der ehemaligen Sprengstofffabrik erhalten werden müssten. Aus einem blossen Verzicht auf die Einholung eines Gutachtens bzw. auf die Prüfung einer Unterschutzstellung kann jedenfalls nicht geschlossen werden, dass denkmalpflegerische Anliegen berücksichtigt worden und die kantonalen Behörden nicht einfach untätig geblieben seien. Die Vorinstanz kommt zu Recht zum Ergebnis, durch die Untätigkeit der Planungs- und Genehmigungsbehörden sowie der kantonalen Denkmalpflege werde kein in die heutige Zeit nachwirkender spezieller Vertrauenstatbestand für die Grundeigentümerschaft begründet (vgl. in diesem Sinne auch Urteil 1C\_2/2023 vom 2. Juni 2023 E. 4.2 f.).

### **E. 6.6**

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zum Schluss kommen durfte, bei der Ermittlung und Gewichtung der verschiedenen Interessen seien diverse kleinere Unzulänglichkeiten erkennbar. Mit der Vorinstanz besteht der planerische Zielkonflikt im zu beurteilenden Fall zwischen den öffentlichen und privaten Interessen an einer hochwertigen Innenentwicklung des ehemaligen Sprengstoffareals und den diesen entgegenstehenden denkmalpflegerischen Schutzinteressen.

### **E. 7**

Im Zusammenhang mit der Güterabwägung rügen die Beschwerdeführerinnen, die Vorinstanz habe praktisch ausschliesslich auf das Interesse des Denkmalschutzes fokussiert, was zu einem Missverhältnis bei der Abwägung der Interessen und somit zu einer rechtsfehlerhaften Interessenabwägung geführt habe. Dabei habe die Vorinstanz insbesondere die Gemeindeautonomie ( Art. 50 Abs. 1 BV ) und das Willkürverbot ( Art. 9 BV ) verletzt.

### **E. 7.1**

Vorab ist festzuhalten, dass nicht nur die Vorinstanz, sondern auch die kantonalen Fachbehörden das detaillierte denkmalpflegerische Gutachten und dessen Schlussfolgerungen für nachvollziehbar und schlüssig erachtet haben. Dies wird auch von den Beschwerdeführerinnen - abgesehen vom Ensembleschutz - nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Sie bestreiten auch nicht, dass zumindest Teile des Cheddite-Areals erhaltenswert sind. Ihre Rügen betreffen im Wesentlichen den Ensembleschutz als solchen sowie die Bedeutung des Verwaltungs- und Wohngebäudes innerhalb der als schützenswert eingestuften Gruppe von Gebäuden (zu den in diesem Zusammenhang erhobenen Sachverhaltsrügen vgl. E. 4.4 hiervor). Die Vorinstanz habe dem Erhalt dieses Gebäudes bzw. dem öffentlichen Interesse am Denkmalschutz zu Unrecht ein derart bedeutendes Gewicht beigemessen.

### **E. 7.2**

Die Beschwerdeführerinnen sind der Ansicht, die Frage, ob ein als schutzwürdig eingestuftes Gebäude als Bestandteil eines Ensembles oder als Einzelobjekt zu erhalten sei, falle ins ausschliessliche Ermessen der Gemeinde und damit unter die Gemeindeautonomie.

#### **E. 7.2.1**

Bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, hat eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Ein Schutzobjekt soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben ( BGE 135 I 176 E. 6.2; 120 Ia 270 E. 4a; Urteil 1C\_128/2019 vom 25. August 2020 E. 5.1, nicht publ. in: BGE 147 II 125 ). Da die Entscheidorgane, bei planungsrechtlichen Instrumenten - wie vorliegend - die Legislative, in der Regel nicht über besondere denkmalpflegerische Sachkenntnisse verfügen, sind sie im Einzelfall auf Fachgutachten angewiesen, um die vom Gesetz geforderten Abwägungen vornehmen zu können (vgl. WALTER ENGELER, § 7 Natur- und Heimatschutz, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, 2020, S. 211).

#### **E. 7.2.2**

Das denkmalpflegerische Gutachten erfasst zwei von drei konstitutiven Denkmaleigenschaften (zum materiellen Baudenkmalbegriff: ENGELER, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Diss. 2008, S. 28 und 48 f.) : Die materielle Existenz (Authentizität) einerseits und den kulturgeschichtlichen Zeugniswert (Denkmalbeweis) eines bestimmten Objekts andererseits. Da bei diesen beiden ersten Merkmalen des Begriffs "Denkmal" fachliche Aspekte überwiegen, besteht höchstens fachlicher, aber kaum staatspolitisch begründeter Beurteilungsspielraum. Ein autonomierelevanter Spielraum der Gemeinde ist hingegen bei Objekten kommunaler Bedeutung bezüglich der dritten Denkmaleigenschaft - das öffentliche Interesse am Schutz des kulturellen Werts - zu

bejahen (vgl. CHRISTOPH ROHNER, § 12 Gemeindeautonomie im Heimatschutz, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, 2020, S. 425 f.).

### **E. 7.2.3**

Die kommunalen Planungsbehörden dürfen sich - wie auch die Rechtsmittelinstanzen - nicht ohne triftige Gründe über die Feststellungen eines Fachgutachtens zu den denkmalpflegerischen Qualitäten eines Schutzobjekts hinwegsetzen (vgl. Urteil 1C\_75/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 7.3). Die Bindungswirkung eines Gutachtens erstreckt sich nur auf die darin enthaltenen Feststellungen tatsächlicher Art und beschränkt sich zudem auf Fachfragen (vgl. BGE 136 II 539 E. 3.2; Urteil 1C\_123/2022, 1C\_133/2022 vom 3. Juli 2023 E. 5.4 mit Hinweis).

### **E. 7.2.4**

Die Beantwortung der hier relevanten Frage, ob sich der besondere kulturgeschichtliche Wert eines Objekts - hier insbesondere des Verwaltungs- und Wohngebäudes - aus seiner Zugehörigkeit zu einem Ensemble oder aus seinem Eigenwert herleitet, bedingt Fachkompetenz. Die entsprechenden tatsächlichen Feststellungen zu den denkmalpflegerischen Qualitäten eines Schutzobjekts stellen Gutachterfragen dar (zur Schwierigkeit der Abgrenzung zwischen (gutachterlicher) Sachverhaltsabklärung und Rechtsfrage vgl. DOMINIK BACHMANN, Denkmalgutachten, PBG aktuell 3/2017, S. 18 ff.; ANNINA NAOMI FEY, Die Interessenabwägung im Denkmalschutzrecht, Diss. 2023, Rz. 246 ff., 254). In Bezug auf das Wohn- und Verwaltungsgebäude hielt der Gutachter fest, einzigartig sei nicht die Architektur des Gebäudes, sondern dessen repräsentative Funktion im Rahmen der industriekulturhistorisch wertvollen Gesamtanlage der ehemaligen Sprengstofffabrik. Gemäss gutachterlicher Einschätzung liege der besondere Zeugenwert weniger in den Qualitäten der einzelnen Gebäude, sondern vielmehr in ihrem Zusammenwirken als Ensemble. Davon hätte die Stadt Liestal nicht ohne triftigen Grund abweichen dürfen. Es kann den Beschwerdeführerinnen somit nicht gefolgt werden, wenn sie einwenden, die Frage, ob dem streitgegenständlichen Gebäude in der Interessenabwägung das Gewicht eines Einzelobjekts oder das möglicherweise höhere Gewicht eines Ensemblebestandteils zukomme, liege ausschliesslich in der Autonomie der Gemeinde. Ob und in welchem Grad das Baudenkmal (Einzelobjekt oder Gebäudegruppe als solche) tatsächlich schutzwürdig und unter Schutz zu stellen ist, ist hingegen als Rechtsfrage durch die Behörde bzw. durch die Gerichte zu beurteilen (vgl. Urteil 1C\_123/2022, 1C\_133/2022 vom 3. Juli 2023 E. 5.2 ff.).

### **E. 7.2.5**

Der streitgegenständliche Quartierplan sieht den Abbruch des Verwaltungs- und Wohngebäudes zugunsten von zwei Baufeldern für Mehrfamilienhäuser vor. Die Beschwerdeführerinnen erachten den dadurch bewirkten Eingriff in das denkmalpflegerisch schutzwürdige Objekt für vertretbar, weil die übrigen als erhaltenswert eingestuften Gebäude und zusätzlich das Garagengebäude beibehalten würden. Gemäss denkmalpflegerischer Feststellung bzw. Einschätzung des Gutachters sollte mit der Auswahl der sechs als schützenswert erachteten Gebäuden des Fabrikareals "zumindest die bedeutendsten Kernbereiche", d.h. die für die Zeugnissfunktion aussagekräftigsten und bedeutendsten Fabrikbauten als Ensemble erhalten bleiben. Das Industriedenkmal verlöre mit einem Abbruch des Verwaltungs- und Wohngebäudes seinen zentralen räumlichen Bezugspunkt und damit seinen Gesamtcharakter, wodurch es entscheidend an Aussagekraft

einbüßen würde. Die Vorinstanz hält hierzu zutreffend fest, den mündlichen gutachterlichen Ausführungen zufolge würde der Abriss des Verwaltungs- und Wohngebäudes als zentraler räumlicher Bezugspunkt und Hauptbaute die Erkennbarkeit der Gesamtanlage und damit das Schutzobjekt Cheddite-Areal praktisch zerstören, zumindest aber so stark beschädigen, dass der Schutz der übrigen Gebäude - und damit des Ensembles - keinen Sinn mehr ergäbe. Die Beschwerdeführerinnen verkennen, dass sich der Verlust der Hauptbaute denkmalpflegerisch nicht mit dem Erhalt anderer historischer Fabrikbauten kompensieren lässt. Den kommunalen Planungsbehörden steht in solchen Konstellationen kein Auswahlermassen unter verschiedenen schutzwürdigen Bauten aus Gründen der Verhältnismässigkeit zu. Soweit die Beschwerdeführerinnen monieren, die Vorinstanz habe den Denkmalschutzanliegen in Bezug auf das Verwaltungs- und Wohngebäude zu Unrecht ein bedeutendes Gewicht zuerkannt, kann ihnen somit nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz durfte dem Erhalt des Schutzobjekts Cheddite-Areal als Ensemble mit sechs erhaltenswerten Fabrikgebäuden ein erhebliches öffentliches Interesse beimessen, zumal auch die Stadt Liestal den denkmalpflegerischen Interessen im ergänzenden Planungsbericht eine hohe Relevanz eingeräumt hat. Eine Verletzung der Gemeindeautonomie liegt diesbezüglich nicht vor.

### **E. 7.3**

Schliesslich ist der Vorwurf der Beschwerdeführerinnen zu prüfen, die vorinstanzliche Beurteilung der Interessenabwägung beruhe auf einem offensichtlichen Missverhältnis der sich entgegenstehenden Interessen.

#### **E. 7.3.1**

Die Vorinstanz kommt zusammengefasst zum Schluss, die Stadt Liestal habe den planerischen Zielkonflikt zwischen den ebenbürtigen Interessen an einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und am Erhalt eines Kernbereichs der Cheddite-Fabrik in einer Weise aufgelöst, die das Anliegen des Denkmalschutzes im Ergebnis vollkommen verdränge, weil die angefochtene Planung zu einer Zerstörung des Schutzobjekts führe.

#### **E. 7.3.2**

Die Vorinstanz anerkennt zu Recht das gewichtige öffentliche Interesse am haushälterischen Umgang mit dem Boden und an der Verdichtung. Sie gibt die bundesgerichtliche Rechtsprechung zutreffend wieder, wenn sie festhält, es sei nicht generell unzulässig, bei der Suche nach Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung nach innen und für eine bauliche Verdichtung auch den Abbruch denkmalpflegerisch interessanter Objekte in Betracht zu ziehen. Gerade in Fällen, wo es um die Unterschützstellung eines grösseren Areals geht und zudem ein erhebliches Verdichtungspotential besteht, dürfen solche Möglichkeiten nicht vorweg ausser Betracht fallen. Allerdings trifft es auch zu, dass ältere Siedlungen regelmässig eine geringere Nutzungsdichte aufweisen als Neubauten. Insofern könnte das Argument der Verdichtung fast immer zu Ungunsten des Denkmalschutzes angefügt werden, was - bei hoher Gewichtung dieses Elements - einer sachgerechten Interessenabwägung widerspräche (vgl. BGE 147 II 125 E. 9.3). Der Erhalt historischer Bausubstanz bedingt fast immer den Verzicht auf eine maximale Ausnutzung des Bodens. Zudem wird hier nicht bestritten, dass in der Stadt Liestal andere Möglichkeiten der inneren Verdichtung bestehen, die nicht in einem derart ausgeprägten Konflikt mit dem Denkmalschutz stehen (vgl. BGE 147 II 125 E. 12).

### **E. 7.3.3**

Die Beschwerdeführerinnen argumentieren gerade umgekehrt. Ihrer Auffassung nach führe die Interessenabwägung bzw. das Abstellen auf das Fachgutachten der Vorinstanz im Ergebnis dazu, dass die Interessen des Denkmal- und Heimatschutzes immer höher gewichtet und eine umfassende Interessenabwägung daher verunmöglicht würde. Diese Sichtweise greift jedoch zu kurz, zumal sie auch nicht auf einer rechtsgenügenden Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid beruht. Massgebend war für die Vorinstanz nämlich insbesondere, dass eine zweckmässige und hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen unter gleichzeitigem Erhalt des Ensembles weiterhin möglich sei, obschon damit ein gewisser Nutzungsverzicht einhergehe. Die Vorinstanz bezieht sich hierbei auf die von der Stadt Liestal in der Beilage 1 zum ergänzenden Planungsbericht untersuchte "Bebauungsvariante 2", die eine Reduktion des Volumens des neben dem Verwaltungs- und Wohngebäude geplanten Neubaus vorsieht und das konzeptionelle Kernelement des zentralen Freiraums beibehält. In diesem Zusammenhang wird festgehalten, "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" (Beilage 1 zum ergänzenden Planungsbericht, S. 18).

### **E. 7.3.4**

Es ist daher gemäss vertretbarer Annahme der Vorinstanz davon auszugehen, dass dem Interesse an einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen auch mit einem redimensionierten Projekt Rechnung getragen werden kann. Die Vorinstanz geht schätzungsweise von einer Einbusse von rund einem Drittel der nutzbaren Geschossfläche aus, was von den Beschwerdeführerinnen nicht bestritten wird. Die blosser Mutmassung, Investoren könnten aufgrund der Mindernutzung aus wirtschaftlichen Gründen vollständig auf eine Realisierung verzichten, lässt entgegen den Beschwerdeführerinnen jedenfalls nicht den Schluss zu, die gewünschte Siedlungsverdichtung könnte nicht auch mit einem neuen, redimensionierten Projekt erreicht werden (vgl. Urteil 1C\_118/2016 vom 21. März 2017 E. 6, in: URP 2018 S. 16 ff.). Auch vor Bundesgericht legen die Beschwerdeführerinnen nicht nachvollziehbar dar, dass ein Projekt unter diesen Bedingungen wirtschaftlich geradezu verunmöglicht würde.

### **E. 7.3.5**

Das private Interesse der Grundeigentümerinnen an einem rentablen Projekt ist zwar ebenfalls von Bedeutung. Wie die Vorinstanz aber in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Praxis zutreffend ausführt, können rein finanzielle Interessen bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit eines Objekts für sich genommen nicht ausschlaggebend sein (BGE 147 II 125 E. 10.4). Selbst sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümerschaft müssen gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes weichen, weil sonst das Gemeinwesen kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte (Urteil 1C\_136/2023 vom 27. Dezember 2023 E. 5.5.3 mit Hinweisen). Die Vorinstanz durfte daher zum Schluss kommen, den monetären Interessen der Grundeigentümerinnen werde kein das Abwägungsergebnis massgeblich beeinflussendes Gewicht zuerkannt.

### **E. 7.3.6**

Im Übrigen kann das erhebliche öffentliche Interesse an der Erhaltung des Industriedenkmals (als Ensemble) mit der Vorinstanz auch nicht dadurch relativiert werden, dass ihm der Gutachter kommunale und nicht etwa regionale oder kantonale Bedeutung zugeschrieben hat. Für die Beurteilung des Schutzwerts und den Grad der Schutzwürdigkeit ist grundsätzlich nicht von Belang, ob dem Schutzobjekt kommunale oder überkommunale Bedeutung beigemessen wird. Diese Klassierung bestimmt lediglich die Zuständigkeiten für den Erlass allfälliger Schutzmassnahmen (vgl. Urteil 1C\_571/2020, 1C\_573/2020 vom 2. Juni 2022 E. 6.2; MARCO KOLETISIS, Baudenkmal - Voraussetzungen der Unterschutzstellung, Diss. 2022, Rz. 252; etwas relativierend hingegen ANNINA NAOMI FEY, a.a.O., Rz. 326). Damit verfängt auch das Argument der Beschwerdeführerinnen nicht, im vorliegenden Fall stünden sich ein allfälliges, nur kommunales Interesse an der Erhaltung des Verwaltungs- und Wohngebäudes und das nationale sowie kantonale Interesse insbesondere an der Siedlungsentwicklung nach innen entgegen, weshalb die Stadt Liestal letzteres Eingriffsinteresse höher gewichten dürfe.

### **E. 7.3.7**

Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, ist das Ziel der Interessenabwägung, das Projekt so zu optimieren, dass alle Interessen möglichst umfassend berücksichtigt werden (vgl. Art. 3 Abs. 1 lit. c RPV ). Zwar stand der Stadt Liestal in diesem Zusammenhang ein Planungsermessen zu und kann es bei Unvereinbarkeiten dazu kommen, dass ein Interesse bevorzugt und das andere zurückgestellt wird; anzustreben ist jedoch eine ausgewogene Lösung, die den beteiligten Interessen ein Maximum an Geltung einträgt und ein Minimum an Wirkungsverzicht aufnötigt (vgl. BGE 148 II 36 E. 13.5 mit Hinweisen). Dies gilt jedenfalls dann, wenn - wie vorliegend - eine sinnvolle Umnutzung und bauliche Verdichtung mit hoher städtebaulicher Qualität realisierbar erscheint, ohne dass eines der als erhaltenswert eingestuften Fabrikgebäude des Ensembles abgebrochen werden müsste. Umso mehr muss dies gelten, wenn mit dem Abriss einer Baute die Erkennbarkeit der Gesamtanlage und damit das Schutzobjekt als solches praktisch zerstört bzw. so stark beschädigt würde, dass der Schutz der übrigen Gebäude - und damit des Ensembles - keinen Sinn mehr ergäbe. Die Vorinstanz kommt zu Recht zum Ergebnis, dass die von der Stadt Liestal vorgesehene Lösung unausgewogen sei, den bundesrechtlich geforderten Interessenausgleich verfehle und damit rechtsfehlerhaft sei. Darin ist entgegen den Beschwerdeführerinnen auch keine Verletzung der Gemeindeautonomie oder eine willkürliche Kognitionsüberschreitung der Vorinstanz zu erblicken. Soweit auch der Regierungsrat der Vorinstanz in diesem Zusammenhang eine Überschreitung der Kognitionsbefugnis gemäss § 45 Abs. 1 lit. a der Verwaltungsprozessordnung des Kantons Basel-Landschaft vom 16. Dezember 1993 (VPO/BL; SGS 271) vorwirft, kann ihm nicht zugestimmt werden. Zusammenfassend durfte die Vorinstanz die von der Stadt Liestal vorgenommene Interessenabwägung als rechtsfehlerhaft bezeichnen.

### **E. 8**

Nach dem Ausgeführten sind die Beschwerden abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführerinnen im Verfahren 1C\_77/2023 kostenpflichtig, wobei sie solidarisch haften (vgl. Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG ). Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis unterliegenden Stadt Liestal im Verfahren 1C\_75/2023 werden keine Kosten auferlegt (vgl. Art. 66 Abs. 4 BGG ). Die Beschwerdeführerinnen haben jedoch dem Baselbieter Heimatschutz unter solidarischer Haftbarkeit eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (vgl. Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.