

Mutation Gebäudeschutzkategorie Unterdorfstrasse Nr. 64b

PLANUNGSBERICHT

Planaufgabe (5. Januar bis 4. Februar 2026)





Impressum



STIERLI + RUGGLI
INGENIEURE + RAUMPLANER AG



Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen

061 926 84 30
info@stierli-ruggli.ch

www.stierli-ruggli.ch



Bearbeitung	Alena Hänger, Ralph Christen
Datum	4. Dezember 2025
Datei-Name	37631_PLANUNGSBERICHT_Planauflage.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	1
1.1	Absichten	1
1.2	Ergebnis Voranfrage	2
1.3	Nutzungsplanerischer Handlungsbedarf	2
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Erfassung im ISOS	3
2.2	Erfassung im Bauinventar Basel-Landschaft.....	4
2.3	Nutzungsplanung	4
3	Interessenabwägung	5
3.1	Ausgangslage	5
3.2	Beurteilung der Eingriffsintensität	5
3.3	Ermittlung	5
3.4	Bewertung und Gewichtung	6
4	Planungsverfahren	9
4.1	Mitwirkungsverfahren	9
4.2	Kantonale Vorprüfung	9
4.3	Beschlussfassung	9
4.4	Auflageverfahren	9
5	Genehmigungsantrag	9

Angang 1 Aktennotiz der Besprechung vom 10. April 2025

Angang 2 Ergebnis der kantonalen Vorprüfung, Schreiben vom 11. April 2025

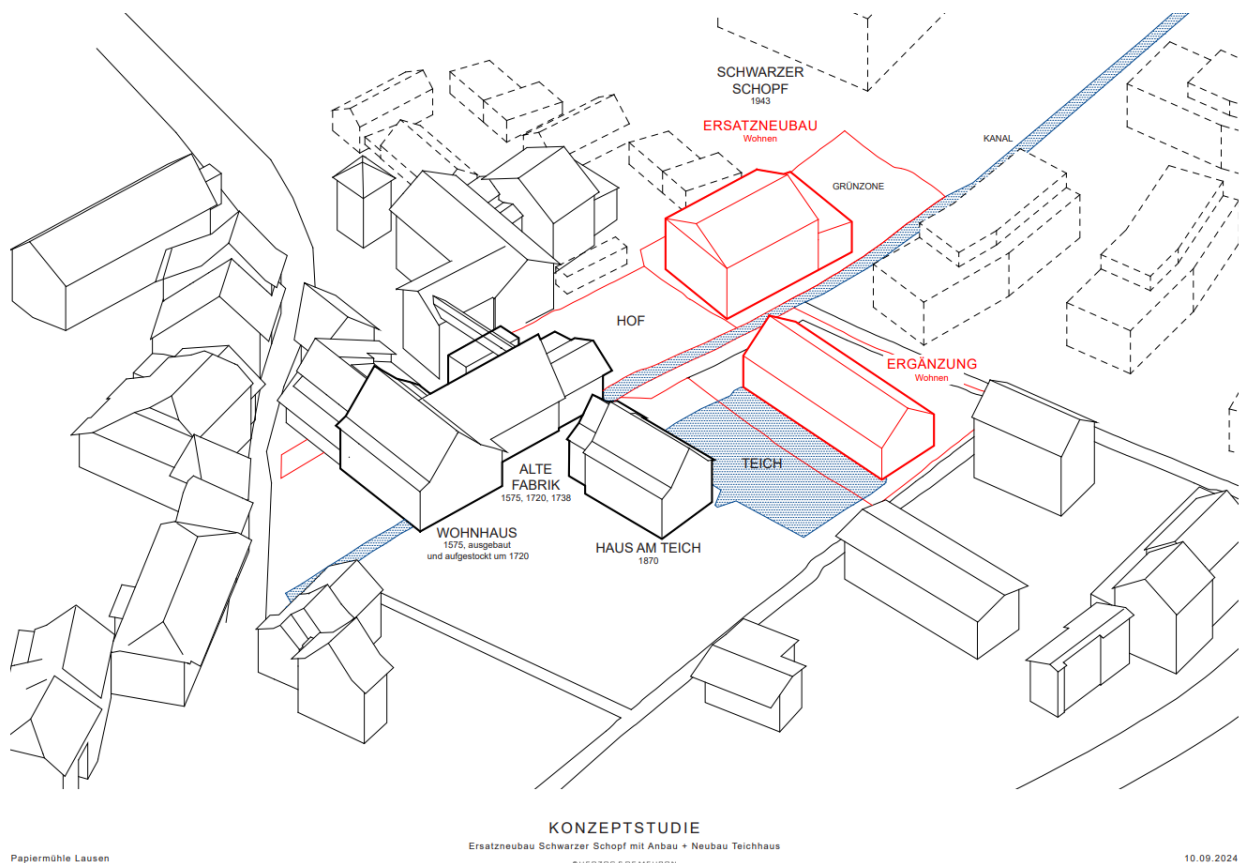
Angang 3 Vereinbarung zwischen Eigentümerschaft und Gemeinde Lausen

1 Ausgangslage

1.1 Absichten

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 3215 beabsichtigt die historischen Produktionsgebäude der alten Papiermühle in Lausen zu sanieren und das Areal mit einem zusätzlichen Bau am Teich weiterzuentwickeln. Der Gemeinderat Lausen begrüsst dieses Vorhaben, welches wieder Leben und Nutzungen in die historischen Bauten der alten Papiermühle Lausen kommen lässt. Mit diesem Vorhaben wird der östliche Dorfkern von Lausen zudem aufgewertet. Bei der Zonenplanrevision im Jahre 2004 wurden sämtliche Bauten auf dem Areal der Papiermühle ohne eine detaillierte Aufnahme, die aufgrund des Zutrittsverbots der damaligen Eigentümerschaft nicht möglich war, aufgrund den vorhandenen Inventare (ISOS, BIB) als geschützte Bausubstanz festgelegt.

Durch die neue Eigentümerschaft wurde das Areal im Jahre 2023 für die Gemeinde wie auch für die kantonalen Fachstellen zugänglich. Die einzelnen Bauten konnten besichtigt und beurteilt werden. Das neue Nutzungskonzept sieht neben der Sanierung einen Neubau am Teich und einen Ersatzneubau innerhalb des bestehenden Volumens (Unterdorfstrasse 64b) mit einem seitlichen Anbau vor. Das heisst, dass die Volumetrie der heutigen Baukörper ausser dem Neubau am Teich beibehalten wird.



Die prägenden Elemente des Konzeptes sind der offene zentrale Bereich, der Einbezug des Kanals und des Teichs sowie die Erschliessung und Durchgängigkeit des Areals. Das Amt für Raumplanung Baselland kommentierte die aktuelle Nutzungsstudie an der gemeinsamen Sitzung vom 10. September 2024 positiv und stellten fest, dass die Bauvolumen dem Bestand und dem Ort entsprechen und für das Dorfbild verträglich sind. Die architektonische Gestaltung der Bauvolumen wird im Rahmen der Vorprojektplanung in Begleitung der zuständigen Behörden erfolgen.

Die Eigentümerschaft will, wie bereits erwähnt, die sehr baufällige Alte Fabrik sanieren und neu nutzen. In diesem Zusammenhang bietet es sich an, die brachliegenden Flächen auf dem Grundstück ebenfalls zu nutzen, nicht zuletzt, um aus dem Ertrag dieser Nutzung die finanziellen Mittel für die teure Sanierung und den aufwändigen Unterhalt generieren zu können.

Zur Abklärung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeit liess die Eigentümerschaft mehrere Nutzungsstudien erstellen, aus denen in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden der vorgängig in einer Isometrie dargestellte Bebauungsvorschlag hervorgegangen ist.

1.2 Ergebnis Voranfrage

Mit Schreiben vom 25. September 2024 formulierte der Gemeinderat eine Voranfrage bezüglich der Möglichkeit einer Schutzanpassung des Gebäudes Unterdorfstrasse 64b (fortan: Schwarzer Schopf). Die Anpassung der Schutzkategorie sollte gemäss Voranfrage als Ausnahmeantrag im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorgenommen werden. In der Stellungnahme vom 13. Januar 2025 teilte das Bauinspektorat mit, dass eine Rückstufung von «geschützte Bausubstanz» zu «erhaltenswerte Bauvolumen» nicht über eine Ausnahme im Baugesuchsverfahren erfolgen kann. Dazu sei es eine Änderung resp. Anpassung des Zonenplans Siedlung inkl. Planungsbericht mit Interessenabwägung erforderlich.

In der Stellungnahme des Bauinspektorates ist auch eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege mit folgendem Wortlaut enthalten: *«Der Eigen- und Substanzwert des Gebäudes ist aufgrund seiner Konstruktionsweise und Gebäudetypologie weniger hoch einzuschätzen als der Situationswert. Dem Antrag des Gemeinderates, dass der "Schwarze Schopf" neu als "erhaltenswertes Bauvolumen" eingestuft werden soll und diese Einstufung verbunden mit den dazu gehörenden reglementarischen Bestimmungen im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens als verbindliche Beurteilungsgrundlage gelten soll, können wir aus fachlicher Sicht zustimmen. Für ein allfälliges Bauvorhaben sollen für den "Schwarzen Schopf" die kommunalen Reglementsbestimmungen der Schutzkategorie "erhaltenswertes Bauvolumen" gelten.»*

1.3 Nutzungsplanerischer Handlungsbedarf

Aufgrund der Rückmeldung zur Voranfrage (Kapitel 1.2) nimmt die Gemeinde die Anpassung am Zonenplan vor. Mit diesem Planungsbericht wird die damit verbundene erforderliche Berichterstattung vorgenommen. Damit sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für einen Ersatzbau innerhalb des Gebäudevolumens gemäss Erläuterungen in der Ausgangslage (Kap. 1.1) hergestellt werden.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Erfassung im ISOS

Das betroffene Gebäude "Schwarzer Schopf" befindet sich in einem ISOS A Gebiet.



**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Unterdorf, Ortskern mit zu zentralem Strassenraum zusammengebauten Dreisässenhöfen, z. T. erhaltene Gärten und Nebengebäude, 18./19. Jh., z. T. in der 2. H. 20. Jh. stark renoviert und umgenutzt	B	/	/	X	B			5-13
	1.0.1	Durch dreigeschossige giebelseitige Häuserzeile definierter Strassenraum, Brunnen						o		5,6
B	1.1	Räumlich intakter, reich gegliederter Abschnitt mit Mühle, Papierfabrik und Gehöften, A. 17.-19. Jh.	A	X	X	X	A			7-13
	1.1.1	Brunnen, dat. 1933						o		
	1.1.2	Strassenraum, zwei- und dreigeschossige traufseitige Satteldachbauten mit Vorplätzen und Gärten						o		7,9

Abbildung 1

Auszug Aufnahmeplan ISOS Lausen

(Quelle: BAK)

Das 1943 erbaute Gebäude dokumentiert die letzte Betriebsphase der seit dem 16. Jahrhundert an diesem Standort betriebenen Papierproduktion. Das Ensemble der Papiermühle umfasst mehrere Produktions-, Wohn- und Lagergebäude aus rund 400 Jahren. Diese sind aufgrund ihrer Funktion, ihrer Bauweise, ihrer historischen Zeugenschaft usw. von unterschiedlicher kulturgeschichtlicher Bedeutung. Dem für die Trocknung von Papier und Karton erstellte einfache Bau des "Schwarzen Schopfes" kommt in erster Linie eine ortsbauliche Bedeutung innerhalb des Gebäudeensembles zu.

2.2 Erfassung im Bauinventar Basel-Landschaft

Das Gebäudeensemble Papiermühle wird im Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) gesamthaft als kantonal schützenswert aufgeführt. Das BIB erwähnt eine südöstlich im Ensemble gelegene Lagerhalle (Nr. 68a) mit Baujahr 1943. Damit ist der hier thematisierte Schwarze Schopf gemeint. Die Diskrepanz der Hausnummer, im BIB Nr. 68a und in den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung mit Nr. 64b, geht auf einen Änderungswunsch der heutigen Eigentümerschaft zurück.

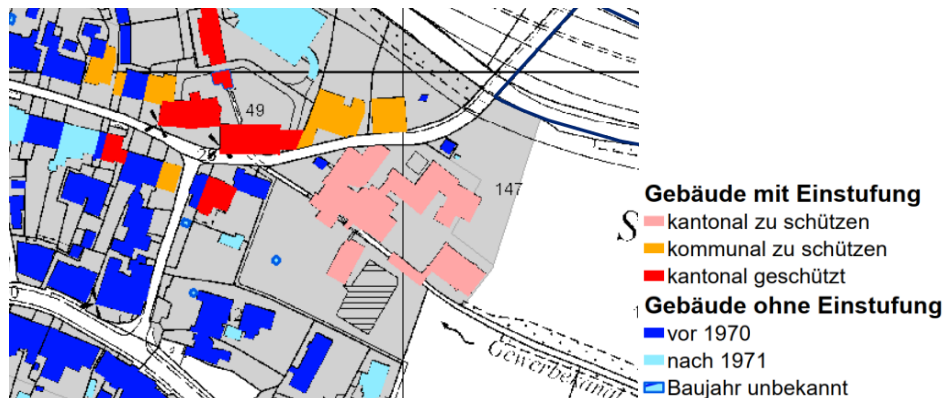


Abbildung 2

Auszug Bauinventar BL

(Quelle: Bauinventar BL – Gemeinde Lausen)

2.3 Nutzungsplanung

Im Zonenplan Siedlung ist der Schwarze Schopf als kommunal geschützte Bausubstanz festgelegt. Die Aufnahme als Schutzobjekt in den Zonenplan erfolgte im Rahmen der Revision 2004. Vorher war das Gebäude nicht geschützt. Mit der Festlegung als geschützte Bausubstanz ist aufgrund der Zonenbestimmungen (§ 30) ein Ersatzbau nicht möglich. Gestützt auf die Formulierung im Zonenreglement der Gemeinde Lausen (§ 30) wird bei geschützter Bausubstanz ein hoher Stellenwert für das gewachsene Dorfbild attestiert, wobei ein Abbruch ausgeschlossen wird und bauliche Massnahmen nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig sind und im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen haben. Innere bauliche Veränderungen sind soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.



Abbildung 3

Auszug Teilbereich Ortskern-Zonenplan

(Quelle: Gemeinde Lausen)

3 Interessenabwägung

3.1 Ausgangslage

Die drei Stufen der Interessenabwägung sind in der Raumplanungsverordnung verankert (Artikel 3 Absatz 1 RPV):

- Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung sind
- Bewerten dieser Interessen, mithilfe ausgewiesener Massstäbe
- Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Es fallen nur rechtlich anerkannte Interessen in Betracht. Die Interessen müssen sachlich erheblich sein. Sie müssen im Wirkungsbereich der jeweiligen Planung liegen und von der Planungsmassnahme betroffen sein. Interessen, die vom Entscheid gar nicht beeinträchtigt werden können, fallen ausser Betracht. Gleiches gilt für Interessen, die allenfalls erst in einer nachgelagerten Planung stufengerecht aufgegriffen werden können. Die Interessen müssen auch aus zeitlicher Sicht beachtlich sein. Dies trifft grundsätzlich nur auf aktuelle Interessen zu. Potenzielle, später in Frage kommende Interessen sollen nur soweit berücksichtigt werden, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist.¹

3.2 Beurteilung der Eingriffsintensität

Damit die Interessenabwägung sachgerecht durchgeführt werden kann, ist auch die Eingriffsintensität des geplanten Vorhabens auf die Ortsbildqualitäten zu beurteilen. Dabei können drei Arten von Eingriffsintensitäten unterschieden werden:

- «ohne Beeinträchtigung» – das heisst Eingriffe, die mit den Erhaltungszielen vereinbar sind und damit das Ortsbild nicht beeinträchtigen;
- «geringfügige Beeinträchtigung» – das heisst Eingriffe, die das Ortsbild nur leicht beeinträchtigen;
- «schwerwiegende Beeinträchtigung» – das heisst Eingriffe, die von besonderer Tragweite sind und die Qualitäten, die Eigenart oder prägende Elemente des Ortsbilds in bedeutendem Ausmass zerstören und damit das Ortsbild dauerhaft beeinträchtigen.

Der Unterschied zwischen einer geringfügigen und einer schwerwiegenden Beeinträchtigung kann nicht generell festgelegt werden. Eine geringfügige Beeinträchtigung liegt grundsätzlich dann vor, wenn der Eingriff in das Schutzziel mit einem eher geringfügigen Nachteil verbunden ist, während eine schwerwiegende Beeinträchtigung eine auf das Schutzziel ausgerichtete, umfangreiche und nicht wieder rückgängig zu machende Beeinträchtigung darstellt. Zur Ermittlung der Eingriffsintensität braucht es stets eine Beurteilung im Einzelfall, bei der die ISOS-Erhaltungsziele und der aktuelle Zustand des Ortsbilds berücksichtigt werden. Dafür ist vorgängig zu prüfen, ob die vom ISOS beschriebenen Qualitäten noch vorhanden sind.

3.3 Ermittlung

Bei der vorliegenden Frage auf Herabsetzung des Schutzstatus des Schwarzen Schopfes stehen sich vordergründig das Interesse an der Beibehaltung der Schutzkategorie und damit einhergehend dem Erhalt des Gebäudes in seiner aktuellen Erscheinung und Zustand und dasjenige an der Herabsetzung der Schutzkategorie bzw. an der Errichtung eines Ersatzneubaus in gleicher Volumetrie und mit Erhalt der wichtigsten Stilelemente gegenüber. Anders als dies bei raumplanerischen Interessen-abwägungen oft der Fall ist, gilt es hier keine Vielzahl von unterschiedlichen Interessen zu ermitteln. Es stellt sich viel mehr die Frage, ob eine rechtlich und sachlich zulässige Rechtfertigung

¹ Wegleitung Interessenabwägung im Bericht zu Nutzungsplanungen gemäss Arti. 47. RPV, Amt für Raumplanung BL, August 2023.

für die Herabsetzung der Schutzkategorie bzw. den erwähnten Ersatzneubau und den damit einhergehenden Abbruch des bestehenden Schwarzen Schopfes gefunden werden kann.

3.4 Bewertung und Gewichtung

3.4.1 Bezugnahme ISOS

Der Erläuterungstext zur Gemeinde Lausen enthält den Abschnitt «Die Ortskerne», wo vom interessantesten Teil der Ortskerne die Rede ist, nämlich dem «Konglomerat der ehemaligen Papiermühle». Der Schwarze Schopf wird aber weder textlich noch als Abbildung aufgeführt. Für das Areal der ehem. Papiermühle wird vom ISOS das Erhaltungsziel A festgelegt, womit alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind.

Aufgrund der fehlende Erwähnung des Schwarzen Schopfes kann angenommen werden, dass dessen Bedeutung innerhalb des sogenannten Konglomerates von untergeordneter Bedeutung ist. Besondere Bedeutung wird vielmehr der ältesten Papiermühle des Kantons mit Gehöften (siehe Text Nr. 1.1.4) zugesprochen. Zwar gehört der Schwarze Schopf zu dieser Umgebung und entsprechend zum Konglomerat, allerdings ist fraglich, ob der Schwarze Schopf hierbei in seinem heutigen, wohlgemerkt eher schlechten, Zustand bestehen bleiben muss, oder ob es auch durch einen Neubau, der sowohl Volumen, Setzung wie auch Stil- und Gestaltungselemente aufnimmt, ersetzt werden kann.

Im Rahmen der Prüfung der Eingriffsintensität (vgl. Ziff. 3.2) ist Folgendes zu erwähnen:

- Das ISOS spricht von einem Konglomerat und somit von einem Ensemble aus verschiedenen Gebäuden und deren Umgebung. Durch den beabsichtigten Ersatzneubau wird dieses Konglomerat nicht beeinträchtigt, denn es verliert keinen seiner Bestandteile.
- Das bestehende Ortsbild wie auch das Erscheinungsbild des Ensembles wird durch den vorgesehenen Ersatzneubau nicht beeinträchtigt. Für die architektonische und gestalterische Ausbildung des Ersatzneubaus wird bewusst ein qualifiziertes Architekturbüro beigezogen, welches mit dem Wert des Ensembles und seinen Bestandteilen umzugehen weiss.
- Die besondere Bedeutung der Umgebung wird durch einen Ersatzneubau mit gleichem Fussabdruck nicht angetastet. Es werden weder einzelne Natur- oder Gestaltungswerte zerstört noch würde Umgebungsflächen beeinträchtigt werden.
- Das vom ISOS, als Hinweisinventar, festgelegte Erhaltungsziel wird auch durch die Schutzkategorie «erhaltenswertes Bauvolumen» berücksichtigt. Vorliegend stellt sich nicht die Frage der «Nichtberücksichtigung» des ISOS, sondern diejenige der angemessenen Berücksichtigung der ISOS-Hinweise auf nutzungsplanerischer Ebene. Wie das bereits die kantonale Denkmalpflege erklärt hat, ist der Eigen- und Substanzwert des Gebäudes weniger hoch einzuschätzen als der Situationswert. Mit der Schutzkategorie «erhaltenswertes Bauvolumen» wird dieser Zustand festgelegt und gegenüber dem heutigen bereinigt.
- Alle anderen Gebäude innerhalb des Ensembles bleiben der Schutzkategorie gemäss § 30 Zonenreglement unterstellt, was in Bezug auf die nutzungsplanerischen Möglichkeiten der stärksten Festlegung entspricht.
- Es ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass das ISOS primär dazu dient, die baukulturellen Werte der jeweiligen Ortsbilder zu erkennen, um diese im Rahmen einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung langfristig sichern zu können. Wie es das Wort «Siedlungsentwicklung» per se bereits ausdrückt, soll das ISOS nicht wie eine Käseglocke jegliche Entwicklung verhindern, sondern eine eben solche mit einem Verständnis für den Bestand ermöglichen. Vorliegend soll mit der Herabsetzung der nutzungsplanerischen Schutzkategorie eben dies umgesetzt und die Möglichkeit einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung und mit Verständnis des Bestandes geschaffen werden.

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Eingriffsintensität keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erkennen.

3.4.2 Bezugnahme BIB BL

Das BIB BL sieht in seiner Gesamtkarte der Gemeinde Lausen zwar vor, dass das ganze Ensemble inkl. der Schwarze Schopf kantonal zu schützen ist, wobei aber der Schwarze Schopf im detaillierteren Beschrieb völlig ohne beschreibende, seinen Wert erahnen lassende Adjektive nur kurz erwähnt wird.

Das BIB erwähnt, dass einst das Wohngebäude aufgestockt wurde und der zweigeschossige Estrich als Trocknungsraum diente, bevor dann im Jahr 1870 südlich des Mühlekanals das Trocknungsgebäude Nr. 60 errichtet wurde. Die baukulturelle Verwirklichung des historischen Arbeitsschrittes der Trocknung wird demnach in den beiden erwähnten Gebäuden ablesbar. Entsprechend kann nicht argumentiert werden, dass einzig der Schwarze Schopf den historischen Vorgang baulich konservieren würde. Als Zeitzeuge einer bestimmten Nutzung (der Trocknung) innerhalb der ehem. Papiermühle kommt dem Schwarzen Schopf daher kein Alleinstellungsmerkmal zu, das die oberste Schutzkategorie begründen würde.

3.4.3 Bezugnahme kommunale Zonenvorschriften

Mit Schreiben vom 25.9.2024 hält der Gemeinderat Lausen Folgendes fest: *«Der historische und substanzielle Wert der einzelnen Bauten, die zu unterschiedlichen Zeiten und für unterschiedliche Nutzung in der Papierherstellung erstellt worden sind, ist sehr unterschiedlich. Dem repräsentativen Wohnhaus, Gebäude Nr. 62 aus den Jahren 1575 / 1720, und der Alten Fabrik Nr. 64a aus den Jahren 1575 / 1720 / 1738 mit baulichen Elementen, welche die ehemalige Produktion nachvollziehbar machen, steht der in einfachster Holzbauweise erstellte, aus dem Jahre 1943 entgegen, der nur wenige Jahre zur Trocknung von Karton genutzt worden ist. Den historischen und substanziellen Wert des Stufen die kantonale Denkmalpflege und die Gemeinde Lausen in diesem Umfeld auch als erheblich tiefer und die Bausubstanz als nicht erhaltenswert ein.»*

Gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG kann die Gemeinde Lausen als Planungsträgerin im Sinne von Art. 2 Abs. 1 RPG und § 5 RBG von ihrem Recht und ihrer Pflicht zur Anpassung der Nutzungspläne Gebrauch machen, sollten sich die Verhältnisse seit deren Erlass erheblich geändert haben.

Wie bereits eingangs erwähnt, konnte im Rahmen der Planungsarbeiten zur Revision der Siedlungsplanung von 2004 das Areal der ehem. Papiermühle nicht begangen werden. Die nun gewonnenen Erkenntnisse haben den Gemeinderat erkennen lassen, dass die Zuweisung des höchsten Schutzstatus gemäss Zonenvorschriften nicht gerechtfertigt war. Folglich wurde bei der nutzungsplanerischen Festlegung von einem Zustand ausgegangen, der faktisch gar nie existiert hat. Durch die Herabsetzung des Schutzstatus soll die Anpassung an die richtigen Verhältnisse bzw. Bedeutung nachgeführt werden.

Durch die Neufestlegung des Schutzstatus als erhaltenswertes Bauvolumen gemäss § 31 des Zonenreglements würden Lage und Volumen des Schwarzen Schopfes beibehalten werden müssen. Weiter sind gestützt auf § 31 Abs. 1 des Zonenreglements bei einem Um- oder Neubau die wichtigsten Stilelemente wieder anzuwenden. Auf diese Weise würde der «Schopf-Charakter» auch bei einem Ersatzneubau weiterhin ablesbar sein. Zusammenfassend erachtet der Gemeinderat die Ortsbauliche Bedeutung des Schwarzen Schopfes für sehr wichtig, wobei sich diese Wichtigkeit viel mehr aus der Ensemblewirkung und dem Bauvolumen des Gebäudes, anstelle der vorhandenen Bausubstanz ableitet.

3.4.4 Zwischenfazit

Das bauliche Ensemble mit dem Gebäude Nr. 64b bzw. dem Schwarzen Schopf ist in der im ISOS, BIB und den Zonenvorschriften beschriebenen Situation bestehend. Der Ersatzbau des Schwarzen Schopfes wird an gleicher Lage und in den gleichen Abmessungen erstellt. Somit wird die räumliche Anordnung der Bauten und die damit verbundene Raumgliederung nicht verändert. Das Gebäude wurde wesentlich später als die übrigen Bauten erstellt und befindet sich auf der «Rückseite» in räumlicher abgesetzter Lage vom übrigen Ensemble. Die Erhaltungsziele des Ortsbildes werden für den wesentlichen und wertvollen Gebäudekomplex mit dem Ersatzbau für das bauliche Ensemble der Papierfabrik nicht beeinträchtigt.

3.4.5 Bezugnahme Bausubstanz und Gebäudestruktur

Die Bauqualität ist ausschliesslich auf die Trocknung von Karton zugeschnitten. Das heisst auf leichte Nutzlastenlasten (250 kg/m² gemäss Plan des Statikers), ohne Anforderungen an Brandschutz, Wärmedämmung, Schalldämmung, geschweige denn an Erdbebensicherheit. Anforderungen in dieser Hinsicht müssten im Falle einer Neunutzung mit sehr hohen Kosten für die Ertüchtigung des ganzen Gebäudes erfüllt werden. Durch diese Massnahmen würde die als schützenswert eingestufte Architektur und Struktur derart verfälscht, dass ein Aufrechterhalten des heutigen Schutzstatus nicht gerechtfertigt wäre. Durch einen Ersatzneubau, der die im ersten Satz vorerwähnten technischen Anforderungen - welche den heute geltenden gesetzlichen Auflagen entsprechen - können Volumen und Setzung erhalten werden.

3.4.6 Nutzungsmöglichkeiten

Die Ertüchtigungsmassnahmen, die für die Realisierung einer Neunutzung erforderlich würden, müssten Aussteifungen, Verstärkungen und Verkleidungen fast aller Bauteile bedingen. Dies würde einerseits den historischen Charakter des Schwarzen Schopfes unkenntlich machen und andererseits zu Raumhöhen von unter 2.20 m im Licht führen. Eine neue Nutzung, sei es für Wohnungen oder Dienstleistungsbetriebe, wären aus nutzungshygienischen, aber auch finanziellen Gründen nicht realisierbar. Ein Ersatzneubau, mit gleicher Volumetrie, Setzung und Stilelementen kann dagegen nicht nur alle Anforderungen an eine zeitgemässe Nutzungen und an bautechnische Anforderungen erfüllen, sondern auch den ortsbaulichen Anforderungen und dem Stellenwert des Schwarzen Schopfes im Ensemble gerecht werden und zudem zu einer qualitätvollen Siedlungsentwicklung beitragen.

3.4.7 Schlussfolgerung durch den Gemeinderat

Aufgrund der Interessenabwägung kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass mit einem Ersatzneubau für den Schwarzen Schopf bzw. für Gebäude Nr. 64b sowohl die Volumetrie als auch die Typologie der Bauten des gesamten Areals unverändert bleiben. Durch die Herabsetzung der Gebäudeschutzkategorie kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes.

4 Planungsverfahren

4.1 Mitwirkungsverfahren

In der Frist vom 17. März bis 4. April 2025 wurde das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Im Amtsblatt Nr. 22 vom 17. März 2025 erfolgte die Publikation des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens. Die Planungsakten konnte auf der Gemeindeverwaltung sowie auf der Homepage der Gemeinde Lausen eingesehen werden.

Im Rahmen der Mitwirkungsfrist ging eine Stellungnahme des Baselbieter Heimatschutzes ein. Zur Behandlung der Eingabe fand am 10. April 2025 eine Besprechung mit Vertretung des Baselbieter Heimatschutzes, Vertretung der Bauherrschaft, Vertretung der kantonalen Denkmalpflege und der Gemeinde statt. Die Aktennotiz der Besprechung ist im Anhang 1 enthalten. Mit der Besprechung konnte eine Klärung zum Verständnis herbeigeführt werden, mit welcher die Mitwirkungeingabe behandelt werden konnte. Aufgrund dessen kann die Mutation so weiterverfolgt werden. Die im Protokoll erwähnte privatrechtliche Vereinbarung zur Verknüpfung der beiden Bauvorhaben ("Alte Fabrik" und "Schwarzer Schopf" liegt vor und ist im Anhang 3 enthalten.

Auf die Erstellung eines separaten Mitwirkungsberichts wird verzichtet. Die Information über die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens erfolgt mit der Veröffentlichung der Traktanden für die Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung und der damit verbundenen Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planungsakten.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 11. April 2025 übermittelte das Amt für Raumplanung dem Gemeinderat Lausen die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung gab es gestützt auf die Interessenabwägung keine Einwände zur Anpassung der Gebäudeschutzkategorie für das Gebäude Unterdorfstrasse 64b. Das Schreiben ist im Anhang 2 enthalten.

4.3 Beschlussfassung

Die Mutation der Gebäudeschutzkategorie Unterdorfstrasse Nr. 64b wurde vom Gemeinderat am 29. April 2025 und von der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2025 beschlossen. Die Referendumsfrist dauerte bis am 11. Juli 2025. Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung wurde das Referendum nicht ergriffen.

4.4 Auflageverfahren

Wird nach Verfahrensabschluss verfasst.

5 Genehmigungsantrag

Wird mit Endfassung des Planungsbericht verfasst.

Anhang 1

Aktennotiz der Besprechung vom 10. April 2025



Archiv-Nr.: B2.2.2

Lausen, 10.04.2025/ms

Aktennotiz: Mutation Gebäudeschutzkategorie, Unterdorfstrasse 64b, Lausen

Sitzung vom 10.04.2025, 09.00 Uhr

Anwesend: Angelo Tomaselli, Präsident Baselbieter heimatschutz
Georg Stebler, Vorstandsmitglied Baselbieter heimatschutz
Ulrich Beyeler, Vertreter Bauherrschaft
Frank Puetz, Stv. Denkmalpfleger
Daniel Mühlethaler, Gemeinderat Lausen, Hochbau und Raumplanung
Martin Senekowitsch, Leiter Bau und Unterhalt, Aktennotiz

Traktanden:

1. Begrüssung, Vorstellungsrunde
2. Ausgangslage
3. Erläuterungen zum Planungsprozess
4. Stellungnahme Baselbieter Heimatschutz
5. Weiteres Vorgehen

1. Begrüssung, Vorstellungsrunde

Gemeinderat Daniel Mühlethaler begrüsst alle Anwesenden und dankt für den sehr kurzfristig angesetzten Besprechungstermin. Es folgt eine kurze Vorstellungsrunde.

2. Ausgangslage

Der Baselbieter Heimatschutz hat mit Datum vom 31. März 2025 im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Mutation Gebäudeschutzkategorie, Unterdorfstrasse 64b eine Eingabe eingereicht und um ein persönliches Gespräch gebeten, um weitere Infos zum vorliegenden Geschäft zu erhalten.

3. Erläuterung zum Planungsprozess

Den Vertretern des Baselbieters Heimatschutzes wird der Ablauf der vergangenen Jahre aufgezeigt und warum heute die publizierte Mutation vorliegt:

- Vor ca. fünf Jahren wurde das ganze Papiermühleareal unter den drei Erben Aufgeteilt.
- Frau Bähler hat bereits ein Gebäude, Unterdorfstrasse 66, saniert und vermietet. Aktuell ist sie an der Sanierung von zwei weiteren Liegenschaft, Unterdorfstrasse 68 und 68a.

Gemeinde Lausen
Bau und Unterhalt
Grammontstrasse 1
4415 Lausen

Tel. 061 926 92 66

martin.senekowitsch@lausen.ch
www.lausen.ch

Anhang 1

Aktennotiz der Besprechung vom 10. April 2025

- Ebenfalls wurde von Erwin Christen das Dach der Liegenschaft Unterdorfstrasse 60a erneuert, da das alte Dach in sich zusammenstürzte.
- Für Thomas Christen war klar, dass er die «Alte Fabrik» sanieren und einer neuen Nutzung zu führen will. Dies ist aber nur mit Einbezug des «Schwarzen Schopfs» finanzierbar.
- Er hat schon früh mit den Abklärungen begonnen, was aus der Bausubstanz der Liegenschaft Unterdorfstrasse 64b, «Schwarzer Schopf» gemacht werden kann. Anfragen bei mehreren Architekturbüros haben gezeigt, dass eine Umnutzung vom «Schwarzen Schopf» ausfolgenden Gründen nicht möglich ist.
 - Statischer Zustand (sehr hohe Kosten für die statische Ertüchtigung der Tragkonstruktion)
 - Brandschutz
 - Raumhöhe
 - Gebäudetiefe im Verhältnis zur Raumhöhe (Belichtung, Wohnhygiene)
 - Bausubstanz etc.
- Man kam zum Schluss, dass nur ein Ersatzneubau zielführend ist.
- Im Jahr 2023 wurde ein erster Entwurf der Denkmalpflege, der Denkmal- und Heimatschutzkommission, dem Kantonsplaner und der Gemeinde Lausen vorgestellt.
- Es folgten mehrere Sitzungen mit der Bauherrschaft, dem Planer, dem Kantonsplaner, der Denkmalpflege und der Gemeinde, in welchen die Studie weiterentwickelt wurde.
- Gemeinsam kam man zu Schluss, dass in der heute vorhandenen Baustuktur keine zeitgemässe Umnutzung möglich ist. Von Seiten der Denkmalpflege wurde eine Herabstufung der Schutzkategorie von geschützter Bausubstanz auf erhaltenswertes Bauvolumen als möglicher Lösungsansatz vorgeschlagen. Somit könnte ein Ersatzneubau in formgleichen Volumen erstellt werden. Mit diesem Lösungsansatz konnten sich alle Beteiligten einverstanden erklären und die Gemeinde Lausen hat die notwendige Zonenplanmutation in die Wege geleitet. Der Gebäude-Charakter des heutigen «Schwarzen Schopfs» soll am Ersatzneubau wieder erkennbar sein. Ebenfalls soll am umliegenden Terrain keine grösseren Veränderungen vorgenommen werden. Das Areal soll künftig auf öffentlichen Fusswegen durchquert werden können.

- Für die Gemeinde Lausen ist die Papiermühle ein wesentlicher Bestandteil des Dorfkerns, darum ist sie bestrebt, dass die alten Gebäude in Stand gestellt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein weiterer Zerfall der Gebäude muss verhindert werden. Die Gemeinde stellt aber die Bedingung, dass ein Ersatzneubau für den «Schwarzen Schopf» nur erstellt werden darf, wenn die alten Fabrikgebäude gleichzeitig saniert werden. Diese beiden Bauvorhaben müssen eng miteinander verknüpft werden.

Die Verknüpfung der beiden Bauvorhaben könnte mit einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft, dem Kanton und der Gemeinde sichergestellt werden.

4. Stellungnahme Baselbieter Heimatschutz

Die Vertreter des Baselbieter Heimatschutzes danke für die Ausführungen. Diese sind aus dem laufenden Mutationsverfahren nicht zu entnehmen.

Für sie sind folgende drei Punkte wichtig, welche im Verlauf des weiteren Planungsprozesses berücksichtigt werden müssen:

1. Raumplanerische Abklärungen. Diese sind mit der vorliegenden Mutation bereits getätigt.
2. Historische Aufnahme: Das Gebäude muss vor dem Rückbau mit Plänen sowie Fotos inventarisiert und dokumentiert werden.

Gemeinde Lausen
Bau und Unterhalt
Grammontstrasse 1
4415 Lausen

Tel. 061 926 92 66

martin.senekowitsch@lausen.ch
www.lausen.ch

Anhang 1

Aktennotiz der Besprechung vom 10. April 2025

3. Im weiteren Planungsverfahren bei der Entwicklung des Ersatzneubaus soll eine Qualitätssicherungs-Verfahren zur Anwendung kommen. (z.B. Workshop-Verfahren mit Denkmalpflege, Gemeinde und ev. externen Fachleuten)

5. Weiteres Vorgehen

Ulrich Beyeler wird dem Baselbieter Heimatschutz noch Unterlagen zum bisherigen Studienverlauf zustellen.

Das heutige Gespräch kann als Mitwirkungsgespräch angeschaut werden. Die Eingabe des Baselbieter heimatschutzes im Mitwirkungsverfahren ist somit behandelt.

Die wichtigsten Punkte aus diesem Protokoll werden von Stierli + Ruggli AG in den Mitwirkungs- resp. Planungsbericht übernommen.

Gemäss heutigem Stand wird der Baselbieter Heimatschutz das Geschäft an seiner nächsten Vorstandsitzung noch besprechen, aber mit einer weiteren Eingabe oder einer Einsprache in der abschliessenden Planaufgabe ist nicht zu rechnen.

Die Gemeinde Lausen hat weiterhin das Ziel das Geschäft an der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2025 zu traktandieren.

Ausstehend ist aber noch die Rückmeldung der kantonalen Vorprüfung.

Für die Richtigkeit:

Der Protokollführer:

Martin Senekowitsch

Gemeinde Lausen
Bau und Unterhalt
Grammontstrasse 1
4415 Lausen

Tel. 061 926 92 66

martin.senekowitsch@lausen.ch
www.lausen.ch

Anhang 2

Ergebnis der kantonalen Vorprüfung, Schreiben vom 11. April 2025

Ableitung Ortsplanung
Andreas Güntert
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal
061 552 55 87
andreas.guentert@bl.ch
www.arp.bl.ch

BASEL
LANDSCHAFT
BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Lausen
Grammontstrasse 1
4415 Lausen

Liestal, 11. April 2025
BUD/ARP/100155/e

Gemeinde Lausen, Mutation Zonenplan Siedlung, «Schutzkategorie Unterdorfstrasse 64b» Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 6. März 2025 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach einer Rechtmässigkeitskontrolle und Prüfung der raumplanerisch relevanten Inhalte können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Mutation Zonenplan Siedlung «Gebäudeschutzkategorie Unterdorfstrasse Nr. 64b»

Gestützt auf den Planungsbericht mit der vorliegenden Interessenabwägung können wir der Mutation des Zonenplans Siedlung zustimmen.

2. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung»¹. Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist.

Freundliche Grüsse



Andreas Güntert

¹ www.arp.bl.ch > Raumplanung > Ortsplanung > «Allgemeine Bedingungen zur Vorprüfung»

Vereinbarung zwischen Eigentümerschaft und Gemeinde Lausen

VEREINBARUNG

Dr. Thomas Christen
Eigentümer der Parzelle Nr. 3215, GB Lausen
Thurgauerhof
4410 Lietzli

Gemeinderat Lausen
vertreten durch
Peter Aerni, Gemeindepräsident
Andreas Neuenschwander, Gemeindeverwalter
4415 Lausen

PRAAMBEL

Vertragsgegenstand

Objekte der Vereinbarung sind die folgenden zwei Gebäude auf der Parzelle Nr. 3215, GB Lausen:

- Gebäude Unterdorfstrasse 64a, bezeichnet als Alte Fabrik;
- gemäss Zonenplan als 'Geschützte Bausubstanz' qualifiziert (Zonenreglement Lausen, §30)
- Gebäude Unterdorfstrasse 64b, bezeichnet als Schwarzer Schopf;
- gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.06.2025 neu als 'Erhaltenswertes Bauvolumen' qualifiziert (Zonenplanänderung / Zonenreglement Lausen §31)

Stand des Zonenplanmutationsverfahrens

Die Zonenplanänderung ist noch nicht rechtskräftig. Ausstehend sind die öffentliche Planaufgabe, so wie die Genehmigung durch den Regierungsrat Basel-Landschaft.

Vorbereitung der Gemeinde Lausen

Die Gemeinde Lausen hat bereits während der Verhandlungen, die zur Zonenplanänderung führten, zur Bedingung gemacht, dass die Sanierung der Alten Fabrik sichergestellt sein muss, bevor der Schwarze Schopf abgebrochen werden kann. Mit der vorliegenden Vereinbarung soll die Erfüllung dieser Bedingung durch Dr. Thomas Christen sichergestellt werden. Mit der allseitigen Unterschrift dieser Vereinbarung verpflichtet sich die Gemeinde Lausen, die Zonenplanänderung unverzüglich öffentlich aufzulegen.

GRUNDSATZ

Herr Dr. Thomas Christen verpflichtet sich, das Gebäude 'Alte Fabrik' zu sanieren und damit die Vorbereitung der Gemeinde zu erfüllen. Der Begriff «Sanieren» wird abschliessend verstanden als:

- Durchführen baulicher Massnahmen, die für den Erhalt der Baustruktur und der tragenden und schützenden Bauteile der Gebäudehülle erforderlich sind und die ausschliessen, dass am Gebäude durch Witterungseinflüsse Schäden entstehen. Der Begriff Sanierung richtet sich nach dem Schutzgedanke des Denkmal- und Heimatschutzgesetzes resp. des Zonenreglements Siedlung. Als Sanierungsstätigkeiten gelten bauliche Massnahmen, die dem Erhalt der

geschützten Bausubstanz dienen, insbesondere den tragenden Bauteilen, der schützenswerten Gebäudehülle sowie sämtliche bauliche Massnahmen, die erforderlich sind, das Gebäude vor Witterungsschäden zu schützen.

- Damit wird gleichzeitig die Grundlage gelegt für den Ausbau der Alten Fabrik, basierend auf der Nutzungsstudie Herzog & de Meuron / Fatima Blötzer.
- Erfasst werden die Gebäudeteile, die im Nutzungskonzept vom 19.09.2024 (Herzog & de Meuron / Fatima Blötzer) als Teil des Konzeptes definiert worden sind (Erhalt des ursprünglichen Baukörpers, ohne Anbauten). Nicht eingeschlossen ist der schmale, eingeschossige Baukörper, der eine abgetrennte und unabhängig vom Hauptbau nutzbare Einheit bildet.
- Nicht eingeschlossen sind Arbeiten im Bereich der haustechnischen Installationen, des Innenausbaus, der Umgebungsarbeiten und der Gebäudeschliessung.

ABLAUF

Im Zeitpunkt der Unterschrift der vorliegenden Vereinbarung bestehen weder betreffend Planungs- noch Bauarbeiten an den beiden Gebäuden (*«Alte Fabrik» und Ersatzneubau «Schwarzer Schopf»*) Zeitvorgaben.

Herr Dr. Thomas Christen beabsichtigt aber, die vorerwähnten baulichen Massnahmen zeitnah zu planen und auszuführen, allenfalls etappenweise. Er verpflichtet sich, die Gemeinde über die geplanten Massnahmen zu orientieren und ihr den begleiteten Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Sobald mit den baulichen Massnahmen der Erhalt der vorerwähnten Bauteile sichergestellt ist, erfolgt auf Einladung von Dr. Thomas Christen eine gemeinsame Begehung der Alten Fabrik, an der protokolliarisch festgehalten wird, dass nach Durchführung der baulichen Massnahmen der Erhalt des Gebäudes sichergestellt ist. Kann darüber keine Einigung erzielt werden, bestimmen die Parteien gemeinsam einen Experten oder eine Expertin für eine abschliessende Beurteilung dieser Frage. Die Kosten des Experten tragen die Parteien gemeinsam.

Wird festgestellt, dass die Verpflichtung erfüllt ist, verpflichtet sich die Gemeinde Lausen, Herrn Dr. Thomas Christen im Rahmen eines Baugesuches die Abbruchbewilligung für den Schwarzen Schopf zu erteilen, respektive auf eine Einsprache bei der kantonalen Bewilligungsbehörde dagegen zu verzichten oder eine allfällig bereits vorgängig eingereichte Einsprache unverzüglich zurückzuziehen.

PLANUNG DES SCHWARZEN SCHOPFES

Die Parteien einigen sich darauf, während der Planungsarbeiten des Schwarzen Schopfes ein Begleiteteam einzusetzen. Dem Team wird eine Mitsprache ausschliesslich bei der Gestaltung der Fassaden eingeräumt.

Mitglieder des Begleitetams sind die Vertreter von:

- Eigentümer
- Architekt
- Gemeinde
- Kantonale Behörden (Denkmalschutz und Ortsbildpflege), deren Teilnahme zwingend ist.

Ebenfalls eingeladen werden kann der kantonale Heimatschutz.

Das Begleiteteam tagt erstmals, wenn erste Fassadenstudien der Architekten zur Begutachtung vorliegen. Weitere Besprechungen werden fortlaufend nach Bedarf vereinbart.

Anhang 3

Vereinbarung zwischen Eigentümerschaft und Gemeinde Lausen

KOSTEN

Allfällige Kosten, die aus dieser Vereinbarung entstehen, werden von den Parteien selbst getragen.
Diese Vereinbarung wird 2-fach ausgestellt und unterzeichnet (je 1 Exemplar pro Partei).

Ort / Datum: Etz. 1.1.2025 LAUSEN
Ort / Datum: 2.12.2025 GEMEINDE LAUSEN


Dr. Thomas Christen


Peter Aerni, Gemeindepräsident


Andreas Neuwand, Gemeindeverwalter

