



Antrag Nr. 49

**2597**

des Gemeinderates

an den Einwohnerrat

Pratteln, 31. März 2009

## Zonenplan Siedlung, Mutation Nr. 14, Lindenhof - Verabschiedung zuhanden des Einwohnerrates

---

### 1. Rechtliche Grundlagen

- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG)
- Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBV)
- Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Pratteln vom 24. November 1987 und Entwurf Teilrevision Zonenreglement Siedlung und Teilzonenplan Pratteln Mitte

### 2. Erwägungen

#### Mitwirkung

Die Bevölkerung ist über die Auflage dieser Mutation zu informieren. Gemäss GRB Nr. 675 vom 9. Dezember 2008 und basierend auf § 7 des Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes lag der Zonenplan Siedlung, Mutation Nr. 14, Lindenhof, vom 5. bis 15. Januar 2009 öffentlich auf.

Gemäss § 2 RBV prüfen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht (Mitwirkungsbericht) zusammen. Der Bericht ist öffentlich aufzulegen. Da im Rahmen der Mitwirkung keine Eingaben eingegangen sind, ist die Ausarbeitung eines Mitwirkungsberichts nicht erforderlich.

#### Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Amt hat mit Bericht vom 15. Dezember 2008 die Vorprüfung eröffnet. Gegen die Aufhebung des Schutzstatus sind keine Einwände vorzubringen. Die Mutation Lindenhof muss im Rahmen der Änderung des Teilzonenplans (TZP) "Pratteln Mitte" einbezogen werden.

#### Weiteres Verfahren

Der Zonenplan Siedlung, Mutation Lindenhof, wird zuhanden des Einwohnerrates verabschiedet. Nach Genehmigung durch den Einwohnerrat erfolgt die öffentliche Auflage. Während der Auflagefrist können dagegen Einsprachen eingereicht werden. Nach Abschluss des Verfahrens wird die Mutation dem Regierungsrat zur Genehmigung zugestellt.



Gemeinde pratteln

Teilzonenplan "Pratteln Mitte"  
Mutation Nr. 14, Lindenhof

**Planungsbericht**

Entwurf 11. Februar 2009

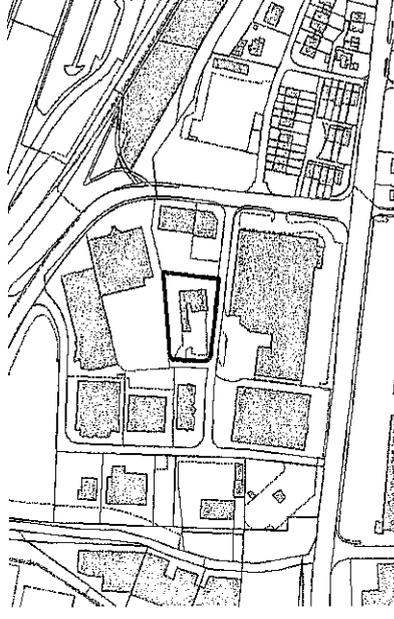
## 1 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

### Ausgangslage

Die Parzelle 4924 an der Zurlindenstrasse 23, Pratteln, liegt in der Gewerbezone G1. Sie ist mit einem Gebäude bebaut, welches zur Kategorie der besonders schützenswerten Bauten zählt. Eigentümerin der Liegenschaft ist die Credit Suisse in Zürich.

Herr Otto Zeller, Brunnenrainstrasse 19, 4132 Muttenz, beabsichtigt, die erwähnte Liegenschaft zu erwerben. Er möchte das Gebäude umnutzen oder ersetzen, was aber durch den kommunalen Schutz stark eingeschränkt resp. verunmöglicht wird. Aus diesem Grund hat er sich mit Brief vom 07. November 2007 (siehe Anhang 1) an die Abteilung Bau der Gemeinde Pratteln gewendet, um zu klären, ob der Schutz noch gerechtfertigt ist oder allenfalls aufgehoben werden könnte.

### Räumliche Lage



Parzelle 4924, Zurlindenstrasse 23, Pratteln

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

Der kommunale Schutz der Kategorie A "besonders schützenswerte Baute" wird sowohl für das Gebäude als auch den Brunnen aufgehoben. Ebenso wird der Schutz für den nicht mehr vorhandenen Baum entfernt.

Die für die Aufhebung des Schutzstatus erforderlichen Anpassungen erfolgen mittels Mutationsplan Nr. 14, Lindenhof. Da das Areal Lindenhof innerhalb des Perimeters der laufenden Planung "Pratteln Mitte" liegt, ist der Mutationsplan entsprechend als Änderung des Teilzonenplans "Pratteln Mitte" zu bezeichnen und in dieser Form vom Einwohnerrat zu beschliessen. Ferner ist er zusammen mit den Teilzonenvorschriften "Pratteln Mitte" zur Genehmigung einzureichen.

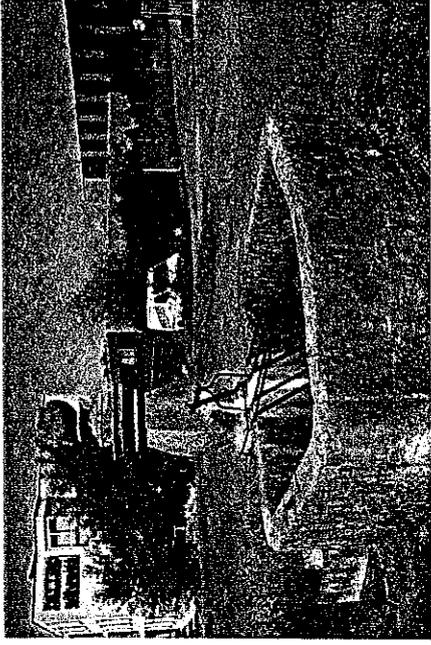
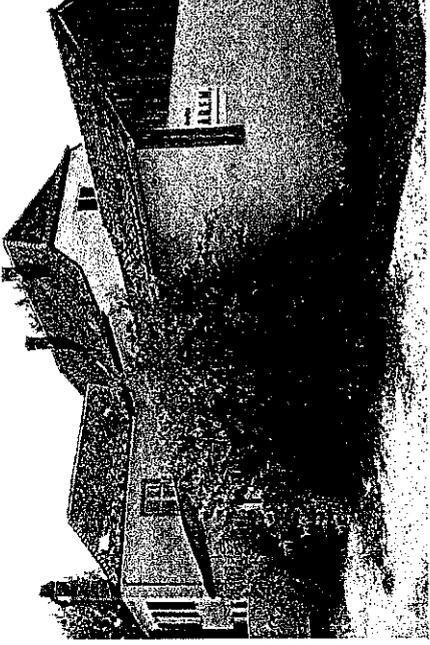
### 4 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Gemäss § 7 des Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes lagen folgende Unterlagen der Mutation Lindenhof vom 05. bis 15. Januar 2009 bei der Bauabteilung Pratteln zur öffentlichen Mitwirkung auf:

- Mutationsplan Nr. 14, Lindenhof
- Planungsbericht

Innerhalb dieser Frist sind beim Gemeinderat weder Einwendungen erhoben noch Vorschläge eingereicht worden. Auf die Erstellung eines separaten Mitwirkungsberichts wird demzufolge verzichtet.

Die Unterlagen konnten während dem gleichen Zeitraum im Internet eingesehen werden. Das Mitwirkungsverfahren wurde im Prattler Anzeiger vom 19. Dezember 2008 sowie im Kantonsblatt Nr. 51 vom 18. Dezember 2008 bekannt gemacht.



Otto Zeller  
Brunnrainstrasse 19  
CH 4132 Muttenz

Sehr geehrte Bauverwaltung  
der Gemeinde Pratteln.

Muttenz den 07.11.2007

Betr.: Die Liegenschaft des Herrn R.H.Marx  
Grundbuchnummer 4924 / 4133 Pratteln

Da wir Interesse für obig genannte Liegenschaft bekunden  
aber den Passus des Erhaltungswertes Gebäude / Brunnen /  
und Linde sehen ersuchen wir Sie höflichst um eine  
genaue Information dieser Sache.

Da das Gebäude in der Nutzungsart sehr beschränkt ist  
sowie das Erhalten ~~es~~ und Instandstellen des Gebäudes  
( Dachstuhl usw ) eine Liebhabersache werden kann ist meine  
Frage ob dieses Haus alleine in einer Industriezone noch  
die Berechtigung des Erhaltens zugeschrieben werden kann.  
Wir möchten auf eine andere Nutzung / neues Gebäude zugehen  
und wären über eine Prüfung und Auflösung diese Passuses  
sehr froh.

mit freundlichen Grüßen

Otto Zeller



geschichtlichen wertvollen Gebäude, Hof, Brunnen, ... das Inventar der geschützten Baudenkmäler gemäss § 9 der Kant. Verordnung betreffend den Natur- und Heimatschutz vom 30. April 1964.

Die mit der Initiative verlangte Zonenplan-Änderung ist in Plan-skizze A dargestellt. Die Umzonung von Gewerbezone in Grünzone würde das ganze Gebiet der Parzelle 2159 (grob- und feinpunktierte Fläche) betreffen. Das Gebiet der feinpunktierten Fläche wäre zudem in das Inventar der geschützten Baudenkmäler aufzunehmen.

§ 22 Baugesetz Paragraph 22 des Baugesetzes sagt aus, dass Grünzonen Gebiete umfassen, die in öffentlichem Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind.

§ 9 Natur- und Heimatschutz-Verordnung Paragraph 9 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 30. April 1964 lautet wie folgt:

1 Alle beweglichen und unbeweglichen, mit oder ohne menschliches Zutun entstandenen Objekte, die sich in der freien Natur be-

finden und denen an sich oder in ihrem Zusammenhang ein besonderer kultureller, ästhetischer, geschichtlicher oder wissenschaftlicher Wert zukommt, sind in ein Inventar aufzunehmen.

2 Als solche Objekte fallen insbesondere in Betracht: geologische Naturdenkmäler; stehende Gewässer und Wasseläufe; einzelne Bäume und Baumbestände; Orts-, Strassen-, und Landschaftsbilder sowie Aussichtspunkte; Baudenkmäler und einzelne Gebäude-telle; Tiere und Pflanzen; Reservate.

3 Über die Aufnahme ins Inventar stellt die Natur- und Heimatschutzkommission nach Rücksprache mit dem Gemeinderat der Baudirektion zuhanden des Regierungsrates Antrag. Mit denjenigen Personen, die durch eine Eintragung in ihren privaten Rechten betroffen würden, ist vorher durch die Geschäftsstelle Rücksprache zu nehmen. Von diesem Moment an bis zur Beschlussfassung durch den Regierungsrat über die Aufnahme ins Inventar dürfen ohne Bewilligung der Baudirektion an den in Betracht fallenden Objekten keine Veränderungen mehr vorgenommen werden.

4 Das Inventar wird durch die Geschäftsstelle geführt.

## Stellungnahme des Gemeinderates zur Initiative

### Auswirkungen der verlangten Umzonung auf die Firma Buss AG

Die Firma Buss AG als Eigentümerin der Parzelle 2159 hat zur Frage, was ihr das Areal «Hohennrain» bedeutet, in einem Brief an den Gemeinderat, der vom 31. Oktober 1983 datiert, in grundsätzlicher Art Stellung genommen. In der Meinung, dass der Standpunkt der Landeigentümerin bei der Beurteilung der Initiative ebenfalls mitberücksichtigt werden muss, gehen wir die Ausführungen der Firma Buss AG hiernach im Wortlaut wieder:

Das Areal Hohennrain ist von der Geschäftsleitung der Firma Buss AG über Jahrzehnte hinaus als eiserner Baulandreserve betrachtet worden. Diesen Gedanken gilt es grundsätzlich und auf lange Sicht auch heute noch hochzuhalten, wenn bedingt durch äussere Umstände auch in etwas gewandelter Form.

Im vergangenen Jahr haben wir eine Randparzelle des Areals Hohennrain an die Glatt AG verkauft. Der Käuferin wurde dadurch ermöglicht, die Raumprobleme in Pratteln zu lösen. Diese Parzelle wird zur Zeit bereits überbaut.

Ferner haben wir mit der Prodega AG einen Baurechtsvertrag abgeschlossen, der einen Teil des Hohennrain-Areals umfasst. Auch hier wird durch dieses Vorgehen der Baurechtsnehmerin der Verbleib in Pratteln ermöglicht.

Unser Vorgehen zur Nutzung des Hohennrains fasst auf der langfristigen Unternehmensplanung und den seit Jahren mit der Gemeinde geführten Besprechungen und Beschlüssen.

Bekanntlich ist die schweizerische Industrie vor die grosse, schwer zu bewältigende Aufgabe gestellt, in unserem Land erheblich teurer produzieren zu müssen, als dies in anderen Ländern der Fall ist. Dass hierfür unser hoher Lebensstandard eine massgebende Ursache bildet, dürfte unbestreitbar sein. Allerdings ist nicht zu verkennen, dass auch andere Faktoren mitbestimmend sind. Die Schweiz kann nur dank einer hohen Exportleistung existieren, aus deren Erlös die Einfuhren an lebensnotwendigen Gütern bezahlt werden können. Dazu hat die schweizerische Maschinenindustrie und in diesem Rahmen die Buss AG ihren Teil beizutragen. Ohne Export ist die Buss AG aber nicht lebensfähig.

Um einer solchen Herausforderung genügen zu können, wird es nötig sein, einerseits die Qualität unserer Erzeugnisse noch zu heben, andererseits deren Fertigung möglichst rationell und damit kostengünstig zu gestalten.

Um zu Marktpreisen produzieren und somit unsere Erzeugnisse verkaufen zu können, ist eine laufende Modernisierung des Maschinenparks, der Gebäude und der Abkühlorganisationen unumgänglich. Dazu werden zur Zeit jährliche Vorinvestitionen in Millionen-löhe notwendig. Die zur Zeit erzielbaren Margen erlauben es nicht, diese hohen Beträge aus den laufenden Einnahmen zu erwirtschaften. Eine Fremdfinanzierung dieser Investitionen kommt wegen der hohen Zinslast höchstens teilweise in Frage.

Unser Bestreben, das Werk Pratteln unseres Unternehmens und damit dessen entscheidende Substanz zu erhalten, liegt im wohlverstandenen Interesse nicht nur der Gesellschaft selbst, sondern ebenso sehr ihrer Mitarbeiter, aber auch der Gemeinde. Werden wir daran gehindert, die für die Modernisierung und damit Erhaltung des Betriebes notwendigen Ressourcen zu nutzen, so werden dadurch Arbeitsplätze erheblich gefährdet.

Eine rasche Anpassung an die sich ändernden, wirtschaftlichen Existenzbedingungen ist unumgänglich. Durch Abgabe von Baurechtsparzellen im Hohennrain soll ein jährlicher Beitrag an diese unumgänglichen Investitionen erzielt werden. Die Baurechtsabgabe erlaubt es uns, das Land langfristig dem Unternehmen zu erhalten und für spätere Bedürfnisse, die heute kaum im Detail vorausgesehen werden können, trotzdem zur Verfügung zu halten.

### Bausperre

Oegen das Baugesuch der Firma Prodega AG hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 19 vom 10. Januar 1984 mit folgender Begründung Einsprache erhoben:

«Mit dem Bauvorhaben wird die Verwirklichung der vom Einwohnerrat beschlossenen Ortsplanungsrevision der Gemeinde Pratteln und die Erhaltung des Hofgutes Hohennrain inkl. Umgebung gemäss der am 17. Oktober 1983 eingereichten Volksinitiative verunmöglicht. Demzufolge hat der Gemeinderat gestützt auf § 7 des Baugesetzes beschlossen, über die Parz. Nr. 2159 eine Bausperre zu verhängen. Eine detaillierte Prüfung des Baugesuches ist deshalb erst möglich, wenn die Ortsplanungsrevision vom Regierungsrat genehmigt ist, resp. der Entscheid über die Volksinitiative «Rettet den Hohennrain» vorliegt.»

Die Bausperre bewirkt, dass alle Massnahmen auf dem erwähnten Grundstück untersagt sind, für die eine Baubewilligung erforderlich ist. Die Bausperre dauert längstens zwei Jahre.

### Unterschutzstellung

Für die Aufnahme des Hofgutes «Hohennrain» inklusive Brunnen, Linde und Park in das Inventar der geschützten Baudenkmäler ist nicht die Gemeinde, sondern der Kanton zuständig. Am 15. Februar 1984 hat die Kantonale Kommission für Natur- und Heimatschutz der Firma Buss AG den folgenden Brief geschrieben:

Unterschutzstellung des ehemaligen Landstrasses Hohennrain mit Herrschaftshaus, Ökonomiegebäude und Park, Linde und Brunnen, gelegen auf Parzelle Nr. 2159 in Pratteln

Bekanntlich hat die Prodega AG ein Baugesuch eingereicht, das den Abbruch des Ökonomiegebäudes auf dem Hohennrain versteht. Die Heimatschutzkommission hat dagegen Einsprache erhoben, und der Gemeinderat Pratteln hat eine Bausperre erlassen. Alle diese Massnahmen garantieren aber nicht den Schutz der Gebäude vor Abbruch, wie es die zustandgekommene Volksinitiative in Pratteln verlangt.

Aus diesem Grunde sehen wir uns dazu gezwungen, gestützt auf § 9 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz Ihnen mitzuteilen, dass wir beabsichtigen, das oben erwähnte Gebäudeensemble inklusive Park mit dem Baumbestand unter Denkmalschutz stellen zu lassen. Unsere Absichtserklärung ist eine provisorische Schutzmassnahme im Blick auf die Zonenplanrevision der Gemeinde Pratteln und die Volksinitiative zum Schutz des Hohennrains.

Gleichzeitig machen wir Sie darauf aufmerksam, dass gemäss § 9 der oben genannten Verordnung von diesem Moment an bis zur Beschlussfassung durch den Regierungsrat über die Aufnahme ins Inventar der geschützten Baudenkmäler ohne die Bewilligung der Baudirektion keine Veränderungen an den Liegenschaften und am Park vorgenommen werden dürfen. Auch Abbrüche sind daher ausgeschlossen.

### Finanzielle Folgen der Initiative

Zur Frage, ob der Firma Buss AG im Falle einer Umzonung der Parzelle 2159 eine Entschädigung wegen materieller Enteignung ausgerichtet werden müsste, wurde ein Rechtsgutachten von Advokat Dr. Peter Berger, Basel, eingeholt. In diesem Rechtsgutachten kommt Dr. Berger zu folgendem Schluss:

Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 59 33  
Telefax 061 552 69 82  
ortsplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion

Kanton Basel-Landschaft

Amt für Raumplanung

Ortsplanung  
Dr. Oliver Stucki  
oliver.stucki@bl.ch  
Tel. direkt: 061 552 55 88

KOPIE

Gemeinderat Pratteln  
4133 Pratteln

<b>E</b>	<b>16. Dez. 2008</b>	
ERLED. KENNT. ABLEG.		

Reg.Nr. 45.05.10  
GK-Nr. 08.32553/e  
Seiten 1 / 2

Liestal, 15. Dezember 2008

## Gemeinde Pratteln; Zonenplan Siedlung, Mutation "Lindenhof" Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

In Ihrem Auftrag hat uns das Büro Raumplanung Holzemer GmbH mit Schreiben vom 5. November 2008 die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsin-  
ternen Vernehmlassung können wir Ihnen Folgendes mitteilen (*Kursiv = zwingende Änderung bzw. Vorgabe*):

### 1 Teilzonenplan

Gegen die Aufhebung des Schutzstatus für das Gebäude und den Baum auf Parzelle Nr. 4924 haben wir nichts einzuwenden.

### 2 Abhängigkeit zu den Teilzonenvorschriften "Pratteln Mitte"

Die vorliegende Mutation wird als Änderung des rechtskräftigen Zonenplans Siedlung dargestellt. Dies macht insofern aber keinen Sinn, weil die betroffene Parzelle im Perimeter der Teilzonenvorschriften "Pratteln Mitte" liegt, für welche das kommunale Beschluss- und Auflageverfahren bereits abgeschlossen ist. Gemäss diesem neuen Teilzonenplan "Pratteln Mitte" sind aber das Gebäude wie auch der Baum noch immer mit einem kommunalen Schutzstatus belegt. Insofern ist die vorliegende Mutation als Abänderung des (noch nicht genehmigten) Teilzonenplans "Pratteln Mitte" zu betrachten.

*Der Mutationsplan "Lindenhof" ist entsprechend als Änderung des Teilzonenplans "Pratteln Mitte" zu bezeichnen und in dieser Form vom Einwohnerrat beschliessen zu lassen. Weil der Mutationsplan "Lindenhof" Bestandteil der laufenden Planung "Pratteln Mitte" ist, bitten wir Sie, diesen auch zusammen mit den Teilzonenvorschriften "Pratteln Mitte" zur Genehmigung einzureichen.*

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.  
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70 und 78 befindet sich direkt vor dem Haus.