



Quartierplanreglement

Quartierplanung Seniorenzentrum Rosengarten

Mutation betreutes Wohnen

Inhalt des Beschlusses sind lediglich die gegenüber dem rechtsgültigen Quartierplanreglement grau markierten Änderungen.

Die Nummerierung der Artikel inkl. der Verweise, des Inhaltverzeichnisses sowie der Seitenzahlen des Quartierplanreglements sind entsprechend den Änderungen anzupassen, weshalb hier nicht näher darauf eingegangen wird.

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00238

Datum
31. Juli 2026

Inhalt

Quartierplanreglement

1	Erlass	3
2	Zweck und Ziele der Planung	4
3	Geltungsbereich und Inhalt.....	5
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	6
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	7
6	Art und Mass der Nutzung	8
7	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....	9
8	Erschliessung und Parkierung	10
9	Ver- und Entsorgung.....	11
10	Lärmschutz.....	12
11	Realisierung / Quartierplanvertrag	13
12	Ausnahmen.....	14
13	Schlussbestimmungen	15
14	Beschlussfassung.....	16

1 Erlass

Beschluss

- 1 Die Stadt Laufen erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet „Rosengarten“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:
→ Plan Nr. 1 Bebauung / Schnitt; 1:500
→ Plan Nr. 2 Erschliessung / Freiräume; 1:500
→

Verbindlichkeit

- 2 Alle Teilpläne sind grundeigentumsverbindlich, wobei die Fassaden und das Modell lediglich richtungsweisenden Charakter haben.

Grundlage

- 3 Die Pläne des Wettbewerbs-Siegerprojektes „Semiramis“ sowie deren Weiterentwicklungen bilden die Grundlage für die Quartierplanvorschriften. Insbesondere die Fassadengestaltung und das Aussenraumkonzept sind im Baugesuchsverfahren zu berücksichtigen.

Das Mutationsprojekt basiert auf der städtebaulichen Studie von Ackermann Architekten. Die architektonische Ausformulierung muss mit dem Bestandesprojekt harmonisieren.

2 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck*
- 1 Der Quartierplan Seniorenzentrum Rosengarten bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele*
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
 - Realisierung eines qualitativ guten Seniorenzentrums unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse betagter Menschen
 - Ermöglichung der Errichtung einer neuen Baute mit Wohnungen für betreutes Wohnen
 - Erweiterung des Angebots an Wohnformen des Seniorenzentrums Rosengarten
 - Realisierung einer quatiervetraglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung
 - Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
 - Schaffung attraktiver, parkartiger, naturnaher Aussenräume
 - Erhaltung qualitätsvoller Aussenraumflächen
 - Anwendung zukunftsorientierter Energiekonzepte und schonender Umgang mit Energieressourcen
 - Bewahrung der Ver- und Entsorgung, insbesondere der Feuerwehrzufahrt
 - Anpassung der Parkierungsmöglichkeiten an den vorhandenen und neuen Bedarf
 - Ermöglichung einer unter- und gegebenenfalls oberirdischen Verbindung zum bestehenden Gebäude
 - Siedlungsverdichtung nach innen und haushälterische Nutzung des Bodens

3 Geltungsbereich und Inhalt

- | | |
|------------------------|---|
| <i>Geltungsbereich</i> | 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter. |
| <i>Inhalt</i> | 2 Die Vorschriften regeln insbesondere: <ul style="list-style-type: none">→ die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten→ die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten→ die Gestaltung des Aussenraumes→ die Erschliessung und Parkierung→ die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten→ die Ver- und Entsorgung |

4 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

- | | |
|---|--|
| <i>städtebauliche
Einpassung</i> | 1 Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung. |
| <i>Umsetzung im
Baugesuchsverfahren</i> | 2 Architektonische Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu bestimmen und der Stadt Laufen zur Bewilligung vorzulegen. |

5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

<i>Lage und Grösse</i>	1	Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Teilplan Nr. 1 «Bebauung / Schnitt» enthalten sind. Ausgenommen sind Klein-, An- und Nebenbauten gem. Ziffer 5.8
<i>Anordnung und Volumen</i>	2	Die Grösse der Bauten (Flächen, Bauprofil) geht aus den Plänen hervor. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtrates. Die Anordnung der Bauten kann innerhalb des Baubereichs frei erfolgen. Allfällige Unterschreitungen der gesetzlichen Grenzabstände erfordern die Zustimmung der betroffenen Nachbarn.
<i>Gebäudehöhe</i>	3	Für die maximale Gebäudehöhe sind die Koten des Teilplans 1 «Bebauung / Schnitt» massgebend.
<i>Fassadengestaltung</i>	4	Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben.
<i>Dachform</i>	5	Es sind nur Flachdächer zulässig.
<i>Dachaufbauten</i>	6	Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren, weitere technische Anlagen, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten.
<i>Materialisierung und Farbgebung der Dächer</i>	7	Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Bereiche mit Solaranlagen, Dachaufbauten sowie notwendige Betriebs- und Unterhaltswege. Wo möglich ist eine Kombination dieser mit der extensiven Begrünung anzustreben. Die Erstellung von Solaranlagen ist möglich. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Stadtrat rechtzeitig zur Begutachtung und Bewilligung zu unterbreiten.
<i>Klein-, An- und Nebenbauten</i>	8	Unbewohnte Klein-, An- und Nebenbauten wie Pavillons, Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Vordächer, Trafhäuschen und dergleichen, dürfen insgesamt max. 7 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen.

6 Art und Mass der Nutzung

<i>Nutzungsart</i>	1	Im Quartierplanareal ist der Betrieb eines Seniorenzentrums zulässig. Dies umfasst u.a. Wohnnutzung für Senioren, betreutes Wohnen, öffentlich zugängliche Einrichtungen zur Betreuung und Pflege sowie ein Restaurationsbetrieb.
<i>Nutzungsmaass</i>	2	Die maximal zulässige Geschossfläche für Hauptbauten des Seniorenzentrum im Quartierplanperimeter beträgt 9'000 m ² und für das Gebäude für betreutes Wohnen 1'900 m ² .
<i>Definition Geschossfläche</i>	3	Die Definition der Geschossfläche richtet sich nach Art 20 des Zonenreglements der Stadt Laufen: Als Geschossfläche gelten die tatsächlichen Flächen aller Geschosse einschliesslich Sockel-, Dach- und Attikageschosse mit mehr als 1.50 m lichter Raumhöhe inklusive Mauer- und Wandquerschnitte, aber ohne die in Abs. 4 genannten Flächen. Nur teilweise oberirdische Geschosse werden entsprechend der aus dem ausgemittelten gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrain herausragenden Aussenfläche angerechnet.
<i>nutzungsfrei</i>	4	Nicht angerechnet werden folgende Flächen: → sämtliche unterirdische Geschossflächen (z.B. Einstellhalle mit Erschliessungsanlagen, Keller, etc.) → Kleinbauten gem. Ziff. 5.8 → Dachaufbauten
<i>behindertengerechte Bauweise</i>	5	Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise). Das ganze Gebäude ist Das Seniorenzentrum und das Gebäude für betreutes Wohnen sind behindertengerecht zu erstellen.

7 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- | | | |
|-----------------------------------|---|--|
| <i>Gestaltung</i> | 1 | Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Teilplan Nr. 2 «Erschliessung / Freiräume» ersichtlich. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig. Die Umgebungsgestaltung hat möglichst naturnah mit durchlässigen Belägen, Trockenmauern, Kleinstrukturen etc. zu erfolgen. |
| <i>Umgebungsplan</i> | 2 | Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren stufengerecht in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Er beinhaltet insbesondere die Lage und die Art von Strassen, Wegen und Plätzen, der Grünflächen, der Bepflanzung, der Art der Beläge, der Stützmauern, der Velo- und Autoparkplätze, der Anlieferung, der Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container etc.) sowie die Zufahrt zu einer möglichen Einstellhalle den Einstellhallen. |
| <i>Zweck und Nutzung</i> | 3 | Der parkähnliche Aussenraum dient den Bewohnern als Aufenthalts- und Erholungsraum. Geringfügige Änderungen sind zulässig. Bedeutende Änderungen, welche jedoch das Konzept nicht verändern, bedürfen der Zustimmung des Stadtrates. Darüber hinaus gehende Veränderungen erfordern eine Quartierplanänderung. |
| <i>Pflege und Unterhalt</i> | 4 | Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Grünflächen und Anlagen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache des Grundeigentümers. |
| <i>Aufschüttung und Abgrabung</i> | 5 | Terrainveränderungen, die über die übliche Gartengestaltung hinausgehen, sind bewilligungspflichtig. Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen. |

8 Erschliessung und Parkierung

<i>Lage</i>	1	Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist Teilplan 2 «Erschliessung / Freiräume» massgebend.
<i>Parkplatzberechnung</i>	2	Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV.
<i>Parkplatzzahl</i>	3	Es werden maximal 36 5 oberirdische Parkplätze realisiert. Allfällige weitere Parkplätze sind innerhalb des Gebäudes der Gebäude anzuordnen.
<i>E-Mobilität</i>	4	Bei Neubauten sind die Grundinfrastruktur für die nachfragegesteuerte, etappenweise Nachrüstung von Ladestationen für Elektroautos für alle Parkplätze Rohre und Tragesysteme für Kabelleitungen sowie geeignete Platzreserven für die Elektroverteilung (für Zähler und Absicherung) einzubauen. Ergänzend zur Grundinfrastruktur ist die elektrische Zuleitung bereits so zu dimensionieren, dass sie für die Versorgung der Ladeinfrastruktur ausreicht. Mindestens 20% aller Parkplätze sind mit betriebsbereiten Ladestationen für Elektroautos auszustatten.
<i>Oberirdische Parkplätze</i>	5	Oberirdische Parkplätze dürfen nicht versiegelt werden. Für diese sind möglichst durchlässige und bewuchsfähige Beläge zu verwenden.
<i>Anlieferung</i>	6	Die Anlieferung zum Seniorenzentrum erfolgt über den Schützenweg an der Nordfassade des Gebäudes.
<i>Veloabstellplätze</i>	7	Es werden ca.30 gedeckte Veloabstellplätze in der Nähe des Eingangs bereitgestellt.

9 Ver- und Entsorgung

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| <i>Energiekonzept</i> | 1 | Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
→ Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität)
→ rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien) |
| <i>Energiestandard</i> | 2 | Die Wohnungen des Neubaus werden mit einer Komfortlüftung nach Minergie-Standard ausgestattet.
Die eingebauten Elektrogeräte haben mindestens der Gerätekategorie B nach EU-Rahmenverordnung (EU) 2017/1369 anzugehören. |
| <i>Sonnenenergie</i> | 3 | Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten. |
| <i>Wasser und Abwasser</i> | 4 | Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Stadt. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. |
| <i>Abfallentsorgung</i> | 5 | Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen des Konzepts des Seniorenzentrums und der ordentlichen Verfahren der Stadt Laufen. |

10 Lärmschutz

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 | Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. |
| <i>Schallschutz</i> | 2 | Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181. Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 und 32 LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. Bezüglich Lärmimmissionen von Parkieranlagen ist die Schweizer Norm SN 640 578 massgebend. |

11 Realisierung / Quartierplanvertrag

- Parzellierung* 1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- Quartierplanvertrag* 2 Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Servitute einzuräumen.
- Massnahmen Naturgefahren* 3 Bei in der Gefahrenzone gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der Naturgefahr Wasser (Überschwemmung) hinreichend schützen. Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor Überschwemmungen geplant sind, sind in den Baugesuchunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

12 Ausnahmen

- | | | |
|------------------------------|---|--|
| <i>Abweichungen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 | Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. |
| <i>grössere Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

13 Schlussbestimmungen

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| <i>Umsetzung</i> | 1 | Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 2 | Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |
| <i>Aufhebung der Quartierplanung</i> | 3 | Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben. |

14 Beschlussfassung

Beschluss des Stadtrates:

Namens des Stadtrates

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Der Präsident

Referendumsfrist: bis

Urnenabstimmung:

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. vom

Die Stadtverwalterin

Planauflage:

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

Mit Beschluss Nr. vom

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. vom