



Stellungnahme Vorprüfungsbericht

QP Seniorenzentrum Rosengarten

Mutation betreutes Wohnen



Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00238

Datum
31.07.2026

Impressum

Auftraggeber Seniorenzentrum Rosengarten
Schützenweg 11, 4242 Laufen

Auftragnehmer



Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Andreas Ballmer

Inhalt

1	Vorprüfungsverfahren.....	4
1.1	Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahren.....	4
2	Kantonale Stellungnahme.....	5
2.1	Allgemeines zu den Quartierplanvorschriften.....	5
2.2	Quartierplan.....	6
2.3	Quartierplanreglement.....	7
2.4	Planungs- und Begleitbericht.....	11
2.5	Verkehrsgutachten	12

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bog	30.04.2026	Entwurf
1.1	baa	26.05.2026	Anpassungen aufgrund Besprechung mit Stadt
1.2	baa	19.06.2026	Anpassungen aufgrund Besprechung mit Kanton

Stellungnahme Vorprüfungsbericht

1 Vorprüfungsverfahren

1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zur Mutation der Quartierplanvorschriften «Seniorenzentrum Rosengarten» bestehend aus:

- Mutation Quartierplan Rosengarten «Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte»
- Mutation Quartierplanreglement Seniorenzentrum Rosengarten
- Planungsbericht inkl. Verkehrsgutachten und Factsheet Rückstau Einstellhalle

wurden am 18.12.2025 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 15.04.2026.

2 Kantonale Stellungnahme

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gelegenheit genutzt, eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung an den Gemeinderat einzureichen. Diese wird im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Bericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Stadtrat vor.

2.1 Allgemeines zu den Quartierplanvorschriften

Zwingende Vorgabe	Das Quartierplanareal liegt im Gewässerschutzbereich Au. In diesem Bereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Es ist in den Planungsunterlagen darzulegen, dass das dem Quartierplan zugrundeliegende Baukonzept mit der Gewässerschutzgesetzgebung vereinbar respektive umsetzbar ist.
Stellungnahme	Es wird auf die Seiten 20 und 21 des Planungsberichts verwiesen. Das Kapitel wird mit einer Abbildung ergänzt, auf welcher ersichtlich ist, dass die Unterkante der Einstellhalle über dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommt.
Zwingende Vorgabe	Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss liegt der gesamte Projektperimeter im Bereich einer Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Zudem liegt das Areal gemäss Naturgefahrenkarte im Bereich einer Gefährdung durch Hangwasser, welches dem Prozess Oberflächenabfluss gleichgestellt werden kann. Dementsprechend ist der Planungs- und Begleitbericht mit Angaben zum Thema Naturgefahren zu ergänzen und allfällige Erkenntnisse daraus sind in den Vorschriften umzusetzen. Schutzmassnahmen, die empfohlen werden (z.B. Objektschutzmassnahmen), sind im Bericht zu ergänzen.
Stellungnahme	Der Planungsbericht wird in Absprache mit dem Tiefbauamt, Geschäftsbereich Wasserbau ergänzt. Allfällige Massnahmen werden in den Quartierplanvorschriften festgelegt, falls dies notwendig ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Areal bereits ein Sickerkörper besteht.
Zwingende Vorgabe	Für den späteren Nachvollzug ist die Mutation zu bezeichnen.
Stellungnahme	Die Planung wird «Mutation betreutes Wohnen» zu den Quartierplanvorschriften «Seniorenzentrum Rosengarten» genannt.

Empfehlung	Die Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung in Plan und Reglement beschränken sich auf wenige Vorgaben. Es fehlen insbesondere Festlegungen zu den Themen Vernetzung, ökologischer Ausgleich und Schwammstadt. Wir bitten, dies zu überprüfen und die Erkenntnisse in den Vorschriften umzusetzen.
Stellungnahme	In der vorliegenden Planung wird ein bestehender Quartierplan mutiert. Dieser wurde 2012 genehmigt und ist bereits umgesetzt. Daher betrifft die Mutation nur einen Teilperimeter. Demnach wird auch der Detaillierungsgrad der Aussenraumgestaltung vom bestehenden Reglement übernommen. Allfällige Änderungen hätten ansonsten Auswirkungen auf den bereits realisierten Teil.

2.2 Quartierplan

Zwingende Vorgabe	Die rechtskräftige Quartierplanung «Seniorenzentrum Rosengarten» besteht aus zwei Teilplänen. Die Darstellung der Inhalte in einem kombinierten Plan ist nicht zweckmässig. Die verbindlichen und orientierenden Inhalte sind kaum voneinander unterscheidbar. Entweder es sind die beiden Pläne einzeln / separat zu mutieren oder es ist die Quartierplanung für das gesamte Areal neu zu beschliessen.
Stellungnahme	Die Darstellung der Inhalte in einem kombinierten Plan wurde gewählt, um eine übersichtliche Ansicht zu erstellen und da keine rechtsverbindlichen Inhalte überdeckt werden, wird dies als zweckmässig erachtet. Die Darstellung wird entsprechend beibehalten. Es ist des Weiteren nicht klar, weshalb die rechtsverbindlichen von den orientierenden Inhalten nicht unterscheidbar wären. Die Darstellung des Plans orientiert sich an der standardmässigen Darstellung einer Mutation. Die rechtsverbindlichen Inhalte sind aus dem als «Mutation (rechtsverbindlich)» gekennzeichneten Planausschnitt abzulesen. Zudem sind die rechtsverbindlichen Inhalte in der Legende als solche gekennzeichnet. Demnach sind sämtliche Inhalte rechtsverbindlich, welche im Planausschnitt «Mutation (rechtsverbindlich)» und zudem unter dem Legendentitel «rechtsverbindlicher Inhalt» enthalten sind. Der Quartierplan soll nicht gesamthaft neu beschlossen werden, auch wenn die ursprüngliche Planung bereits ein gewisses Alter erreicht hat. Die ursprünglichen Quartierplanvorschriften sind beschlossen, genehmigt und umgesetzt. Eine Änderung ist demnach nicht angezeigt.
Zwingende Vorgabe	Mit der vorliegenden Darstellung ist unklar, ob die Schnitte ebenfalls zum verbindlichen Inhalt gehören oder nicht. Der Plan ist entsprechend anzupassen.
Stellungnahme	Die Schnitte sind Teil des rechtsverbindlichen Inhalts. Der Plan wird entsprechend angepasst.

Rechtsverbindlicher Inhalt

Zwingende Vorgabe	oberirdischer Baubereich: Es ist dieselbe Bezeichnung wie im rechtskräftigen Plan zu verwenden. Dieser unterscheidet nicht zwischen ober- oder unterirdischen Baubereichen.
Stellungnahme	Der Plan wird entsprechend angepasst.
Zwingende Vorgabe	Aussenraumfestlegungen: Die Bezeichnungen der Aussenraumflächen unterscheiden sich von den Bezeichnungen im rechtskräftigen Plan.
Stellungnahme	Der Plan wird entsprechend angepasst.
Zwingende Vorgabe	maximal zulässige Geschossfläche: Die maximal zulässige Geschossfläche ist im Reglement definiert. Da zudem der ursprüngliche Plan keine entsprechenden Vorgaben enthält, ist auf die Festlegung im Plan zu verzichten.
Stellungnahme	In den ursprünglichen Quartierplanvorschriften sind im Plan keine Angaben enthalten, da lediglich ein Baubereich festgelegt war und demnach eine zusätzliche Festlegung im Plan obsolet gewesen wäre. Da nun aber zwei Baubereiche bestehen, ist eine Zuweisung der maximal zulässigen Geschossflächen zum jeweiligen Baubereich notwendig. Der Plan wird demnach insofern angepasst, als dass die 9'000 m ² auf dem bestehenden Baubereich ergänzt werden.

2.3 Quartierplanreglement

Zwingende Vorgabe	Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Bau- und/oder Rückbaubewilligung von Bauten und Anlagen sind im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt. Die Bestimmungen in den Ziffern 4 Absatz 2, 5 Absatz 7 und 7 Absatz 5 sind entsprechend anzupassen.
Stellungnahme	Die genannten Ziffern und Absätze sind nicht Teil der Mutation und verbleiben somit gemäss RRB Nr. 331 vom 06. März 2012 in Rechtskraft.

Ziffer 1 Erlass

Zwingende Vorgabe	Absatz 1: Mit der vorliegenden Mutation wird das bestehende Reglement angepasst. Dementsprechend fliessen die Anpassungen in das ursprüngliche Reglement ein, weshalb es auch künftig nur ein Dokument bzw. Reglement rechtskräftig sein wird. Der Satzteil «..., der Mutation zum Quartierplanreglement ...» ist zu streichen. Zudem ist auch der dritte Pfeil zu streichen (siehe dazu die Vorgabe in Punkt 2 des vorliegenden Berichts).
Stellungnahme	Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

Zwingende Vorgabe	Absatz 2: Es ist unklar, welche Fassaden und welches Modell richtungsweisenden Charakter haben bzw. was damit gemeint ist. Die Vorgaben in Ziffer 5 zur Fassadengestaltung sind verbindlich. Die Bestimmung ist zu überprüfen und allenfalls anzupassen.
Stellungnahme	Absatz 2 bezieht sich auf den rechtskräftigen Quartierplan «Seniorenzentrum Rosengarten». Er wird nicht mutiert und steht auch nicht im Widerspruch zu den Festlegungen der Mutation resp. Ziffer 5, welche ebenfalls nicht mutiert wird und bereits gemäss RRB Nr. 331 vom 06. März 2012 genehmigt wurde. Die Formulierung wird belassen.

Ziffer 4 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Empfehlung	Wir empfehlen, Ziffer 4 wie folgt zu ergänzen: «Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.» Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491.
Stellungnahme	Ziffer 4 ist nicht Bestandteil der Mutation. Sie verbleiben somit gemäss RRB Nr. 331 vom 06. März 2012 in Rechtskraft.

Ziffer 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Zwingende Vorgabe	Absatz 1 und 3: Auf die Ergänzung ist zu verzichten (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 2 des vorliegenden Berichts).
Stellungnahme	Siehe dazu die Ausführungen zur Ziffer 1.
Zwingende Vorgabe	Absatz 3 und 6: Die Formulierung «Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren, weitere technische Anlagen, etc.) ...» kann als für den Betrieb der Gebäude notwendige Ausbauten und folglich Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Mobilfunksendeanlagen) ausschliessend betrachtet werden. Dementsprechend ist Absatz 3 unter Berücksichtigung der Vorgaben in §§ 52a und 104a RBG anzupassen.
Stellungnahme	Absatz 6 wird nicht mutiert. Zudem schliesst die Formulierung das Erstellen von Mobilfunkanlagen nicht aus. Gemäss Telefonat mit dem Kreisplaner Simon Käch vom 23. April 2026 hat eine erneute Prüfung der zwingenden Vorgabe ergeben, dass diese obsolet ist und nicht zu behandeln ist.

Ziffer 6 Art und Mass der Nutzung

Zwingende Vorgabe	Absatz 2: Im Quartierplan ist nicht bezeichnet, welcher Baubereich für das Seniorenzentrum ist und welcher für das Gebäude für betreutes Wohnen. Die Bestimmung oder der Eintrag im Plan sind entsprechend zu präzisieren.
Stellungnahme	Im Plan werden die jeweiligen maximal zulässigen Geschossflächen für das Seniorenzentrum sowie für das betreute Wohnen festgelegt. Im Hinblick auf die Zuweisungen der maximal zulässigen Geschossflächen für das Seniorenzentrum sowie für das betreute Wohnen ist demnach klar, bei welchem Baubereich es sich um das Seniorenzentrum und bei welchem es sich um das betreute Wohnen handelt.
Zwingende Vorgabe	Absatz 2 und 3: Es ist grundsätzlich eine Bruttogeschossfläche gemäss § 49 RBV oder § 49 IVHB RBV festzulegen und auf die Festlegung einer Geschossfläche ist zu verzichten, zumal in Beachtung der anstehenden Gesamtrevision der Zonenvorschriften ein Verweis auf Art. 20 des Zonenreglements ohnehin nicht sinnvoll ist. Die Vorgaben in den Absätzen 2 und 3 sind entsprechend zu überprüfen.
Stellungnahme	Die genannten Inhalte sind nicht Teil der Mutation. Ein Verweis auf ein weiteres Planungsinstrument, dass zudem in absehbarer Zukunft gesamtrevidiert werden muss, ist jedoch nicht zweckmässig. Es wird auf den Verweis verzichtet und stattdessen die entsprechende Bestimmung aus dem Zonenreglement in das Quartierplanreglement überführt.

Ziffer 7 Gestaltung und Nutzung des Aussenraums

Zwingende Vorgabe	Absatz 1: Der Absatz ist wie folgt zu ergänzen (Art. 15 Absatz 1, Absatz 2 und Absatz 2 ^{bis} Freisetzungsverordnung): «Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.» Zudem bitten wir im Kommentar zu ergänzen, dass sich der Begriff «invasive Neophyten» hierbei auf die «Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz» von infoflora bezieht.
Stellungnahme	Das Freisetzen invasiver gebietsfremder Organismen wird bereits durch die Freisetzungsverordnung des Bundes verboten. Ergänzende Bestimmungen sind demnach nicht notwendig.
Zwingende Vorgabe	Absatz 1: Auf die Ergänzung im ersten Satz ist zu verzichten (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 2 des vorliegenden Berichts).
Stellungnahme	Siehe dazu die Ausführungen zur Ziffer 1.

Zwingende Vorgabe	Absatz 2: Grundsätzlich steht es der Gemeinde frei, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen Umgebungsplan einzufordern (§ 87 Absatz 3 Buchstabe k RBV). Es handelt sich hierbei allerdings um einen Nachweis, welcher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben der Quartierplanvorschriften darzustellen hat. Insofern können die in den verschiedenen Bestimmungen genannten Themen und Aspekte der Umgebungsgestaltung nur dann als massgebende Inhalte für einen Umgebungsplan vorgegeben werden, wenn sie in den Quartierplanvorschriften rechtsverbindlich festgelegt wurden und deren Umsetzung somit im Umgebungsplan nachzuweisen ist. Die Bestimmungen zum Aussenraum beinhalten nur wenige konkrete Vorgaben zu den im Quartierplan festgelegten Aussenraumflächen, die nachgewiesen werden können. Eine Ergänzung ist entsprechend zu prüfen.
Stellungnahme	Absatz 2 ist nicht Bestandteil der Mutation. Zudem werden in Absatz 1 konkrete Angaben zum Aussenraum gemacht: «einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher» sowie «möglichst naturnah mit durchlässigen Belägen, Trockenmauern, Kleinstrukturen etc.». Um diese Vorgaben prüfen zu können, ist ein Umgebungsplan notwendig.

Ziffer 8 Erschliessung und Parkierung

Zwingende Vorgabe	Absatz 1: Auf die Ergänzung ist zu verzichten (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 2 des vorliegenden Berichts).
Stellungnahme	Siehe dazu die Ausführungen zur Ziffer 1.
Zwingende Vorgabe	Absatz 2: Die kantonale Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas ist aufgrund diverser Änderungen in der übergeordneten Gesetzgebung nicht mehr aktuell und daher auch schon länger nicht mehr gültig bzw. erhältlich. Der erste Satzteil ist daher zu streichen.
Stellungnahme	Es wird lediglich auf den Anhang der RBV verwiesen.

Ziffer 9 Ver- und Entsorgung

Zwingende Vorgabe	Absatz 2: Grundsätzlich ist nichts gegen den Einbau von energieeffizienten Elektrogeräten einzuwenden. Es stellt sich allerdings die Frage, ob die Bestimmung im zweiten Satz stufengerecht ist und nicht eine allgemeinere Formulierung gewählt werden sollte. Sie ist entsprechend zu überprüfen.
Stellungnahme	Die Anforderung an die Energieeffizienz von Elektrogeräten wurde in Gesprächen zwischen der Stadt Laufen und dem Seniorenzentrum Rosengarten so vereinbart und wird demnach beibehalten.

2.4 Planungs- und Begleitbericht

Kapitel 4 Planungsinhalte

Zwingende Vorgabe	Kapitel 4.4.3 Untergeschosse und unterirdische Bauten: Die Bestimmungen im Reglement sind nicht IVHB-konform. Dementsprechend kann auch nicht die Definition eines Untergeschosses gemäss § 52g IVHB RBV zur Anwendung kommen.
Stellungnahme	Der Absatz wird gestrichen.
Hinweis	Kapitel 4.4.1 Hauptbauten: Die Vorgaben in § 52 RBV sind zu berücksichtigen. Eine abschliessende Prüfung kann erst nach Vorliegen sämtlicher Angaben bzw. im Baubewilligungsverfahren erfolgen.
Stellungnahme	Der Planungsbericht wird im zweiten Absatz ergänzt mit «Unter Vorbehalt der abschliessenden Prüfung im Baugesuchsverfahren, wird die Einhaltung der Grenzabstände überprüft.». Das Grenzpolygon soll lediglich aufzeigen, dass die Grenz- und Gebäudeabstände überprüft wurden.

Kapitel 5 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Zwingende Vorgabe	Das Quartierplanareal tangiert den Ablagerungsstandort «Altersheim Schützenweg». Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss ein abfallrechtliches Entsorgungskonzept (einzureichen beim AUE, Ressort Ressourcenwirtschaft und Anlagen) und eine altlastenrechtliche baubedingte Gefährdungsabschätzung (einzureichen beim AUE, Ressort Altlasten und nachhaltige Entwicklung) erstellt und den genannten Stellen zur Genehmigung eingereicht werden. Der Bericht ist mit entsprechenden Erläuterungen zu ergänzen.
Stellungnahme	Der Planungsbericht wird mit einem Kapitel zum Kataster belasteter Standorte und einem entsprechenden Verweis auf die Anforderungen im Baubewilligungsverfahren ergänzt.
Zwingende Vorgabe	Kapitel 5.4 Lärmempfindlichkeitsstufe: Einstellhalle: Mit einem Lärmschutznachweis ist der Beurteilungspegel (Lr) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) Kapitel 3 bis 7 und Anhang 6 aufzuzeigen. Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten sind.
Stellungnahme	Gemäss Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz ist eine Beurteilung gemäss VSS-Norm 40 578 ausreichend. Der Nachweis wird im Planungsbericht ergänzt.

2.5 Verkehrsgutachten

Zwingende Vorgabe	Quartierpläne bezwecken gemäss § 37 Absatz 1 RBG eine erschliessungsmässig gute Überbauung. Die erwartete Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz sind darzustellen und ihre Verträglichkeit ist zu beurteilen. Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist der in der zulässigen BGF maximal plausible ungünstigste, also am meisten Verkehr erzeugende Fall bezüglich Nutzungen und zugehörigen Parkplätzen zu Grunde zu legen. Ausserdem ist darzulegen, inwiefern die offenbar beabsichtigte Erstellung einer verhältnismässig grossen Parkplatzanzahl einer guten Abstimmung von Siedlung und Verkehr entspricht. Es wird empfohlen, die ergänzten Darlegungen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr mit ausreichend Vorlauf vor der Beschlussfassung mit dem kantonalen Tiefbauamt zu koordinieren.
Stellungnahme	Das Verkehrsgutachten schlussfolgert auf Seite 12, dass der erwartete Mehrverkehr zu keinen Kapazitätsproblemen auf dem umliegenden Strassennetz oder beim öffentlichen Verkehr führen wird. Dabei bildet es schon den ungünstigsten Fall ab. Aufgrund der Nutzungseinschränkungen im Reglement gibt es kein Szenario, dass noch mehr Mehrverkehr auslösen könnte (z.B. Büroräumlichkeiten). Es wird keine verhältnismässig grosse Anzahl Parkplätze erstellt. Heute sind auf dem Gelände 56 Parkplätze vorhanden. 30 oberirdische Parkplätze fallen aufgrund des Neubaus weg. Zudem wird auf 6 zugemietete Parkplätze ausserhalb des Areals künftig verzichtet. Die 54 Parkplätze, welche in der Autoeinstellhalle und oberirdisch durch den Neubau erstellt werden, ersetzen also 36 wegfallende Parkplätze. Die Anzahl neu erstellter Parkplätze beläuft sich somit auf lediglich 18. Das Verkehrsgutachten zeigt auf S. 9 ff. die entsprechende Argumentationskette auf.

Kapitel 1 Einleitung

Zwingende Vorgabe	Kapitel 1.3 Grundlagen: Die Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas aus dem Jahr 2001 ist schon seit langem nicht mehr gültig und erhältlich. Sie ist dementsprechend nicht als Grundlage zu verwenden.
Stellungnahme	Das Kapitel wird entsprechend angepasst.