

Witterswil – Chrummi Jurten & Gebiet Burgweg – Bättwilerstrasse

**Strategie für die
Nutzungsplanung:
Verdichten in Bahnhof-
nähe, Einzelstrategien
und Erhalt der Reserve-
zone**

Legende

- 1) Aufzoning auf 3-geschossige Wohnzone
- 2) Parzelle Nr. 1250 weiter entwickeln
- a) Einzelstrategie Sternenbergweg Ost und Im Rainacker Ost
- b) Einzelstrategie Landskronweg West
- c) Bestand Landskronweg Ost und Im Rainacker West
- d) Erhalt der Reservezone, Einzonung zu einem späteren Zeitpunkt

Grundnutzung

- Angedacht ist eine 3-geschossige Wohnzone beim Bahnhof, 2-geschossige Wohnzone Burgweg – Bättwilerstrasse erhalten.

Dort verdichten, wo gut erschlossen

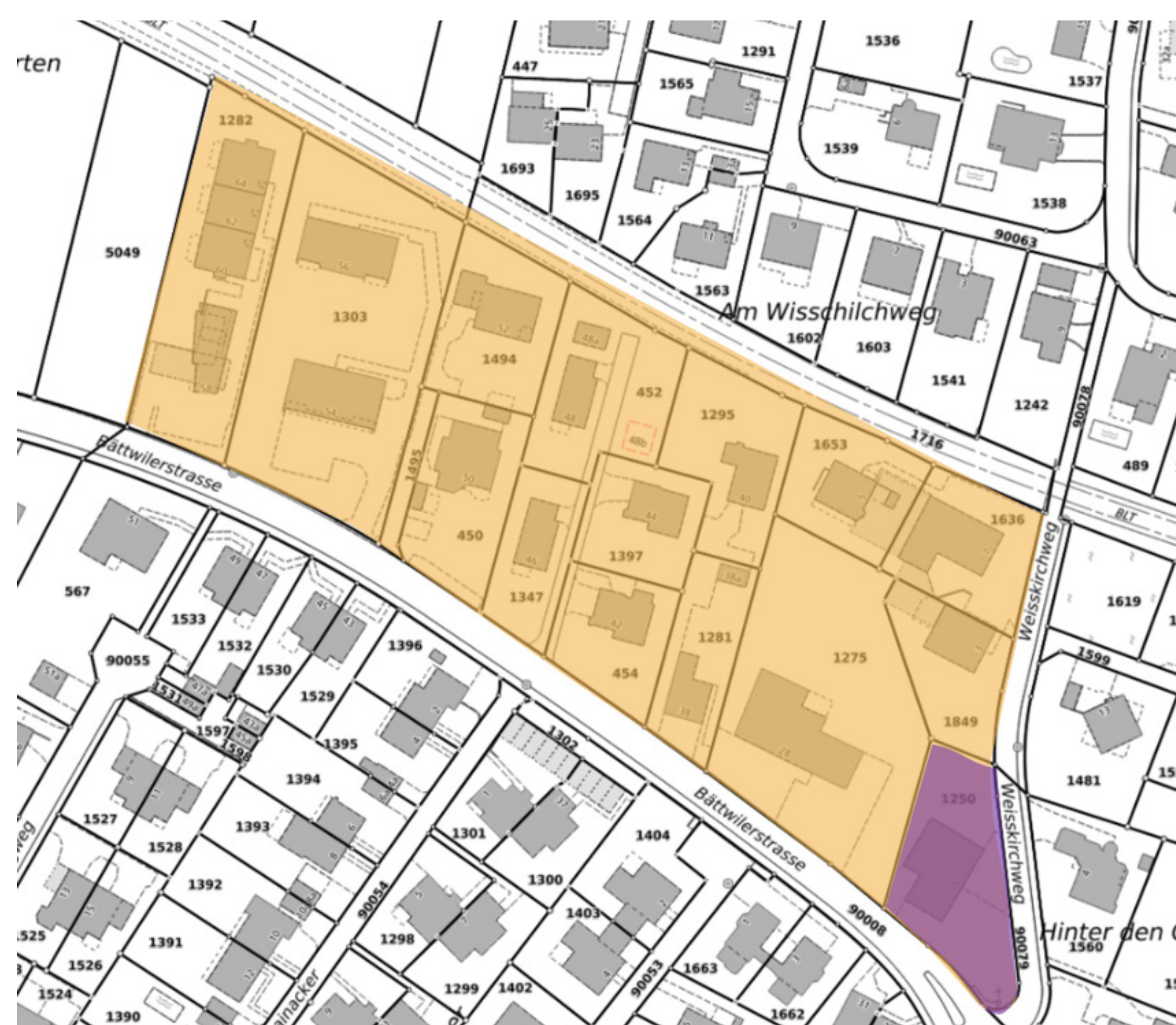
- 15-Minuten-Takt in beide Richtungen, ÖV-Erschliessung innerhalb 300m.
- Zusätzliche Mobilität mit ÖV auffangen bzw. abwickeln.
- Gebiet Chrummi Jurten heute eher locker bebaut, aber gleich neben Bahnhof bzw. Tramhaltestelle.



Das räumliche Leitbild Witterswil wurde von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2015 verabschiedet.

«Die **ortsbauliche und gestalterische Grundlage** ist das Bindeglied zwischen dem behördenverbindlichen räumlichen Leitbild mit einer hohen Flughöhe und der grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung. Sie beinhaltet konkrete, qualitative Aussagen zur Ortsentwicklung.»

Im Gebiet Chrummi Jurten sind folgende ortsbauliche Massnahmen vorgesehen:



Strategie für die Nutzungsplanung Chrummi Jurten: Verdichten in Bahnhofnähe

1) Grundnutzung Chrummi Jurten

Wegen der Nähe zum Bahnhof erscheint eine Verdichtung des Gebiets sinnvoll. Die von den neuen Bewohner:innen zusätzlich nachgefragte Mobilität soll nach Möglichkeit mit dem ÖV abgewickelt werden. So kann im Idealfall die Zahl der zusätzlichen Autofahrten auf Gemeindegebiet minimiert werden.

(2) Parzelle Nr. 1250

Die Gemeinde sucht mit der Eigentümerschaft den Kontakt, um die Baute wieder zu beleben, da sie eine wichtige Funktion als Bindeglied zwischen der Bättwilerstrasse und der Bahnhofstation Witterswil, Station, hat. Mit einer höheren Ausnutzung kann eine Weiterentwicklung dieser Parzelle mit der erhaltenswerten Baute attraktiver

(a) Sternenbergweg Ost und Im Rainacker Ost

Die Doppelreihenfamilienhäuser können wegen der Grenzabstände nur gegen Süden hin erweitert werden. Damit die Bewohnenden der Nachbarbaute bei einer Erweiterung nicht benachteiligt werden (Schattenwurf, Aussicht), gibt es aus heutiger Sicht folgende Möglichkeiten, wobei diese anhand eines Konzepts zu validieren wären:

- Aufstockung in die Höhe, wobei die Ausrichtung der Giebel resp. Neigung der Dächer entweder beizubehalten oder mit Flachdächern denkbar sind.

(b) Landskronweg West

Die Bauten stehen nicht nur räumlich, sondern auch nutzungsplanerisch und grundeigentümergebunden in engem Zusammenhang. Für deren Weiterentwicklung sind verschiedene Optionen denkbar (Auswahl):

- Neuüberbauung durch Investoren, die den gesamten Strassenzug überbauen und dann als Mietwohnungen oder Stockwerkeigentum auf dem Markt gebracht würden.
- Weiterentwicklung mittels einer Einzelstrategie analog der Überbauung im Hofacker auf Initiative der Gemeinde.

Eine Einzelstrategie empfiehlt sich aus mehreren Gründen (Auswahl):

- Die Bauten unterschreiten gegen Norden resp. Süden den Grenzabstand. Würden sie einzeln ersetzt, müssten sie diesen berücksichtigen (siehe auch Spalte links).

- Die Überbauung dieser tendenziell eh schon kleinen Parzellen würde so weiter eingeschränkt.



Strategie für die Nutzungsplanung Burgweg – Bättwilerstrasse: Einzelstrategien und Erhalt Reservezone

Grundnutzung Burgweg – Bättwilerstrasse

Für das heterogene Gebiet zwischen Burgweg und Bättwilerstrasse erscheint die heute geltende 2-geschossige Wohnzone korrekt. Für ausgewählte Bebauungen entlang der Strassen können individuelle Entwicklungsstrategien erar-

(c) Landskronweg Ost und Im Rainacker West

Diese Überbauungen sind recht neu. Es wird daher innerhalb des Planungshorizontes der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung von keinem Weiterentwicklungsbedarf ausgegangen. Wäre dies jedoch der Fall, wäre analog dem Vorgehen zum Sternenbergweg Ost und Im Rainacker Ost vorzugehen.

(d) Reservezone südlich des Burgwegs

Die Reservezone bleibt erhalten. Dank der Nähe zur Bahnhofstation kann sie zu einem späteren Zeitpunkt die Bauzone optimal ergänzen. Die Bedingungen für eine Einzonung sind zum entsprechenden Zeitpunkt zu klären. Aus heutiger Sicht ist bereits bekannt, dass für die betroffene Fruchtfolgefläche ein flächengleicher Ersatz zu finden ist.

