

Ortsbauliche Grundlagen Witterswil (SO)



Mitwirkungsveranstaltung zu den ortsbaulichen Grundlagen

Fotoprotokoll

16. Mai 2022

Witterswil (SO)

Impressum

Auftrag	Ortsplanung Witterswil
Auftraggeberin	Gemeinde Witterswil, Bättwilerstrasse 23, 4108 Witterswil
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, dipl. Geografin, Raumplanerin MAS ETH / FSU / SIA barbara.wittmer@planteam.ch
Fotoprotokoll	Claudio Birnstiel, MA Politikwissenschaft Uni Bern claudio.birnstiel@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	wit_Fotoprotokoll_Mitwirkungsanlass_220516
Auftragsnummer	512.210
Version	1.1

Inhaltsverzeichnis

1.	Mitwirkungsanlass	4
2.	Historischer Ortskern	5
3.	Bohnacker und Hofacker	9
4.	In den Reben	11
5.	Ob den Reben / Ob den Langgärten & Im Kirschgarten / Im Höchiacker	15
6.	Chrummi Jurten & Gebiet Burgweg – Bättwilerstrasse	17



1. Mitwirkungsanlass

Am 12. Mai 2022 fand in Witterswil der Mitwirkungsanlass zu den ortsbaulichen Grundlagen statt, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vom Gemeinderat erarbeitet wurden. Auf einem gut 75-minütigen Rundgang durch verschiedene Ortsteile wurden an insgesamt fünf Posten die Überlegungen den zirka 50 Teilnehmenden vorgestellt und erläutert.

Im Anschluss fand in der Mehrzweckhalle in Form eines Workshops eine Diskussion über die Vorschläge des Gemeinderates statt. An sieben Tischen tauschten sich die Teilnehmenden in drei Runden über die verschiedenen Themen aus. Ihre Anliegen und Anregungen wurden auf Plakaten festgehalten.

Diskutiert wurden die angestrebten Entwicklungen in folgenden Gebieten:

- Historischer Ortskern
- Bohnacker & Hofacker
- In den Reben
- Ob den Reben, Ob den Langgärten & Kirschgarten / Im Höchiacker
- Chrummi Jurten & Gebiet zwischen Burgweg und Bättwilerstrasse



2. Historischer Ortskern

Strategie für die Nutzungsplanung

- Neue Zonierung finden
- Grünräume erhalten
- Umgang mit unbebauten Parzellen finden
- Anpassung Temporegime



ORTSKERN 2



- Dorfladen nicht ins Gyrenhaus!
- Tempo 30 → Ziel (Kant. Strassen)
- Erschliessung Parzelle 1561 über Parzellen 1560 und 1485 gemäss Grundbuch (nicht nur 1485) → ist Erschliessung über Bhf.-Str. möglich?
- Verdichtung bzw. Überbauung → vieles noch unklar
- Tempo 30: nicht primäres Ziel
↳ hat auch Nachteile
- Gyrenhaus:

ORTSKERN 2

2

- Hofstattzone: Aufheben, Sicht gibt's heute eh nicht
 - ↳ Wohnzone (aufzonen)
 - ↳ Widerspricht verdichteten Bauen
- Parzelle Gemeindehaus: so belassen
 - ↳ Parkplätze wichtig
- Parzelle 1254 → W3/verdichten
- Gythenhaus + Pfarrhaus gemeinsamer Gestaltungsplan + Dreier-Haus
- Rebberg BLT → W2
 - ↳ muss nicht zwingend Rebberg sein

ORTSKERN 1



Kompromissbereitschaft

Vorgärten erhalten
was heisst Vorgarten (Pflanzern, Pflanzern, ...)

Vorgarten ↔ Parkplätze

Parkplatzersatzfond fördern, erweitern

Tiefgarage braucht Rampe (Platz)

Tiefgarage unter Hofstattzone ermöglichen

Hofstattzone abschaffen, reduzieren

Erschliessungen prüfen für MFH

keine Durchsicht bei Grünräumen

Prozentualer Anteil des Grünzone zu Parzelle

3. Bohnacker und Hofacker

Strategie für die Nutzungsplanung

- 2-geschossige Wohnzone erscheint korrekt
- Sanfte bzw. wenig Entwicklung in den beiden Gebieten



BOHN- & HOFACKER

①

- Parkplatzsituation - keine Benutzungsspflicht für Garage; Umnutzung Garage
- Nicht alles reglementieren (Zaunhöhe $< 90\text{cm}$; Hauptplatz $< 1/3$ Partzellengrenze/-länge)
- Grundflächevergrößerung 3m wird gewünscht (gegen Süden + gegen Norden (Etingerstrasse))
- Kleinbauten situationsbedingt beurteilen.
→ Wie wichtig sind Grenzabstände?
- Carport/Garage nicht an Ausnützungs- bzw. Behauungsritter anrechnen.
- Keine (Wahl-) Plakate aufhängen
Kreuzung Bohnerweg/Etingerstrasse

4. In den Reben

Strategie für die Nutzungsplanung

- Neueres Wohngebiet in der Ebene fertig bauen und massstabs-gerecht verdichten



IN DEN REBEN 2

①

- Marbach soll Naturzone werden, keine Begegnungszone
- Fehlende Treffpunkte für Junge + Alte im Dorf

IN DEN REBEN 2

②

- Marbachgebiet → Erholungszone?
Nicht nötig da rund ums Dorf vorhanden
- Dorf laden erweitern ^(Alterswohnungen) → gute Idee, Genossenschaftsbau
2018 W3: Machbarkeit? (Anzahl Wohnungen = finanziierbarkeit) →
- Einige der Bauzellen sind bereits verplant (grün)
- Blau Zone → W3
(viele Häuser rund um sind bereits 2,5 geschossig)
- Parzelle skizzieren dazu kaufen (Möglichkeiten prüfen)
- Verbesserung der Möglichkeiten
- Dorf Laden moderat vergrössern
(+ 1 Stockwerk), nicht dringend geeignet für Alterswohnungen)
- Problem: freie Zonen werden nicht verkauft, die Entwicklung des Dorfes wird gebremst
→ Gemeinde kann evtl. steuerliche schaffen

IN DEN REBEN 1 ①

- Neubauten mit Tiefgarage (grosse Parzellen)
- Dorfäden mit max. 1 Geschoss zusätzlich (Nachbar)
- Alterswohnungen auf Parzellen neben "alter Post" ideal
 - 3-Geschossig
 - Tiefgarage
- Dorfäden mit zusätzlich min. 2-3 Geschoss
 - evtl. Laden abreißen
 - neues Mehrfamilienhaus erstellen
- Anreize schaffen für Grundeigentümer bzw. Investor/Bauherr
- Begegnungszone am Bach
-

IN DEN REBEN 1

(2)

- Gestaltungsplan mit
 - Freiflächen
 - Mehrnutzung regeln
- Naturschutzzone am Bach = keine Begegnungzone
↳ schützenswert
- sanfter Gestaltungsplan, welcher mehrere Interessen berücksichtigt
↳ z.B. 3-geschossige Mehrfamilienhäuser in Einfamilienhaus-Quartieren
- Mehrfamilienhäuser mit 3 Geschossen idealer auf Parzelle neben "im Dorf"-MFH für Dorfbild
- Zus. Erschliessungsstrasse nötig

5. Ob den Reben / Ob den Langgärten & Im Kirschgarten / Im Höchiacker

Strategie für die Nutzungsplanung

- Fertig bauen und Übergänge gestalten



REBEN, LANGGÄRTEN
KIRSCHGARTEN, HOCHÄCKER

(2)

↳ max. W2, Siedlungsgebiet

- Moderate Bebauung Haschtet
↳ Wertvolle Haschtet → gut für Siedlungsqualität
- Fahrzeuge weg von der

Strasse

↳ Reservezone in Bauzone umwandeln

- Bäume als Siedlungsrand nicht zwingend nötig (Pächter nicht verärgeren)

↳ Beschattung

↳ Windschutz

- 1a dichtere Überbauung,
(Parz.Nr. 1362) aber nicht höher als 2
Stockwerke.

↓
Einfamilienhaus-
Quartier

6. Chrummi Jurten & Gebiet Burgweg – Bättwilerstrasse

Strategie für die Nutzungsplanung

- Verdichten in Bahnhofsnähe
- Einzelstrategien und Erhalt Reservezone



RUND UM DIE BATTWILER- STRASSE

①

- Bienenal lässt sich umsetzen?
- Anreize \leftrightarrow Zugang bezüglich Grundeigentümer
- Muss Witterswil mehr Einwohner haben?
- GB 1250 \rightarrow was heisst weiter entwickeln? \rightarrow Zwang durch Gemeinde
- Landstron West: Einzelstrategie = Flickenteppich?
 - wegen Grenzabstand = kein Hindernis
- Reservezone beibehalten
- Einfluss der Immob.-Blase?
- Landtausch für Gesamtüberbauung (Problem: Grundst.-
Gesamsteuer)
- MFH forcieren, ev. aus grossen EFH
- Chronne Furte \rightarrow W3 = 3geschossig ohne Zwästel.
Aufbau
- Reservezone Burgweg beibehalten