

Ortsbauliche und gestalterische Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung



Gemeinde Witterswil
Gesamtrevision der Ortsplanung

26. Mai 2023

Impressum

Auftrag	Ortsbauliche und gestalterische Grundlagen für die Nutzungsplanung
Auftraggeberin	Gemeinde Witterswil, Bättwilerstrasse 23, 4108 Witterswil
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, dipl. Geografin, Raumplanerin MAS ETH, barbara.wittmer@planteam.ch Lydia Gonthier, dipl. Architektin ETH, lydia.gonthier@planteam.ch Katrin Keiser, BSc FHO in Raumplanung, katrin.keiser@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	wit_Ortsbauliche Themen_Überarbeitung aufgrund Mitwirkung_230526.docx
Auftragsnummer	510.210
Version	4

Inhaltsverzeichnis

1.	Die ortsbauliche und gestalterische Grundlage	4
1.1	Vom räumlichen Leitbild zur Nutzungsplanung	4
1.2	Herangehensweise für die ortsbauliche und gestalterische Grundlage	5
2.	Was Witterswil ausmacht – eine räumliche Analyse	6
2.1	Der Ort	6
2.1.1	Witterswil ist ein Haufendorf im hinteren Leimental	6
2.1.2	Witterswil ist ein bäuerliches Dorf	7
2.2	Witterswil ist ein Dorf der Agglomeration mit ihren typischen Auffüllungen	9
2.3	Witterswil hat verschiedene Quartiere	10
3.	Strategien für die Nutzungsplanung pro Quartier	11
3.1	Die Quartiere von Witterswil	11
3.2	Historisch gewachsener Kern mit angrenzenden Wohngebieten	12
3.2.1	Oberdorf	17
3.3	Wohngebiet Im Bohnacker	20
3.4	Wohngebiet Im Hofacker: Weiterentwicklung mit Einzelstrategien	23
3.5	In den Reben: Neues Wohngebiet in der Ebene fertig bauen und massstabgerecht verdichten	26
3.6	Ob den Reben / Ob den Langgärten: Grosszügiges Wohngebiet am Hang mit prägenden Bauten	31
3.7	Kirschgarten / Höchiacker: Wohngebiet im Bestand weiterentwickeln	33
3.8	Chrummi Jurten: Verdichtung in Bahnhofsnähe	35
3.9	Gebiet zwischen Bättwilerstrasse und Burgweg: Einzelstrategien für die Weiterentwicklung	38
4.	Gestaltung Strassenraum entlang der Kantonsstrassen	42
4.1	Tempo 30 auf den Kantonsstrassen	42
4.2	Bahnhofstrasse	43
4.3	Ettingerstrasse	44
4.4	Ettinger- und Bättwilerstrasse im Dorfkern	45

1. Die ortsbauliche und gestalterische Grundlage

1.1 Vom räumlichen Leitbild zur Nutzungsplanung

Das räumliche Leitbild Witterswil wurde von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2015 verabschiedet. Es ist die «Navigationshilfe» für die zukünftige Entwicklung von Witterswil.

Zwischenzeitlich ist der neue kantonale Richtplan in Kraft getreten (Genehmigung durch den Bundesrat am 24. Oktober 2018). Der Fokus des neuen kantonalen Richtplans liegt auf der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen. In Absprache mit dem kantonalen Amt für Raumplanung ist als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung das räumliche Leitbild mit konzeptionellen und gestalterischen Überlegungen zu präzisieren resp. zu ergänzen.

Die vorliegende ortsbauliche und gestalterische Grundlage ist das Bindeglied zwischen dem behördenverbindlichen räumlichen Leitbild mit einer sehr hohen Flughöhe und der grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung. Dies kann schematisch folgendermassen dargestellt werden:

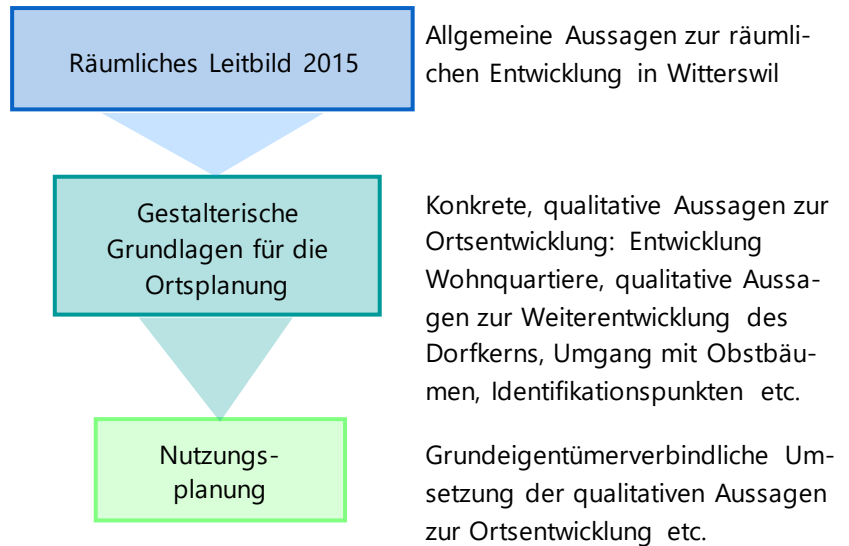


Abbildung 1: Vom räumlichen Leitbild zur Nutzungsplanung: Die Aussagen werden pro Instrument konkreter, bis hin zur grundeigentümergebundenen Umsetzung in der Nutzungsplanung

1.2 Herangehensweise für die ortsbauliche und gestalterische Grundlage

Die sogenannte «Analyse des Siedlungsgebiets» bildet die Grundlage der ortsbaulichen und gestalterischen Grundlage. Dies entspricht auch der kantonalen Vorgabe der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin¹), die in der vorliegenden Analyse wie folgt definiert wird: «Im Vordergrund steht das ‹Lesen und Verstehen› des Vorhandenen. Bei der Analyse des Siedlungs- und Baugebietes geht es um das Ermitteln von Potenzialen²», wobei zwischen quantitativen und qualitativen Analysen unterschieden wird:

- Qualitative Analyse: Die qualitative Analyse analysiert den Raum vor Ort. Grünräume und -strukturen, Bauten, Strassen, Mobiliar, die Unterleitung in öffentliche, halböffentliche und private Räume geben Auskunft über ein Quartier.
- Quantitative Analyse: Anhand diverser GIS-Analysen wie der Einwohnerdichte, dem Durchschnittsalter der Bevölkerung, diversen Ziffern wie der Geschoss- oder Grünfläche werden die qualitativen Analysen der verschiedenen Quartiere unterlegt.

Die Kombination der beiden Untersuchungen ergibt die Analyse der einzelnen Quartiere. Die Methoden werden in Kapitel 2 erläutert.

Das räumliche Leitbild 2015 inkl. Erläuterungsbericht beinhaltet diverse übergeordnete Grundlagen: Es handelt die kantonalen und regionalen Planungen ab, macht Aussagen zu den Arbeitsplätzen, zum Verkehr, zur Umwelt etc. Diese Analysen werden an dieser Stelle nicht wiederholt. Falls relevant, werden sie selbstverständlich für die Quartieranalysen resp. die nachfolgenden Ziele verwendet.

Auf der Grundlage der Quartieranalyse werden die Zielbilder der einzelnen Quartiere erläutert. Sie zeigen pro Quartier die verschiedenen gestalterischen Handlungsmöglichkeiten auf. Diese Handlungsmöglichkeiten werden dann im nächsten Schritt der Ortsplanung, nämlich der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in den Planungsinstrumenten massstabsgerecht vertieft, geprüft und umgesetzt.

1. Kanton Solothurn, Amt für Raumplanung, Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), Leitfaden für die Gemeinden, https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Nutzungsplanung/pdf/LQ_Broschuere_Siedlungsentwicklung.pdf, 2018, download: 20.4.2021.
2. Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), Leitfaden für die Gemeinden, S. 14.

2. Was Witterswil ausmacht – eine räumliche Analyse

2.1 Der Ort

2.1.1 Witterswil ist ein Haufendorf im hinteren Leimental

Witterswil befindet sich im hinteren Leimental, der weitläufigen Ebene nördlich des Blauen resp. dessen Ausläufer Witterswilerberg die sich bis zu den sanften Hügelzügen des Sundgaus erstreckt.

Witterswil ist, wie einige andere Dörfer in der Region, ein sogenanntes strassenorientiertes Haufendorf: Der Dorfkern besteht aus einer unregelmässigen Parzellenstruktur hinsichtlich Grösse und Form. Die sich in diesem Gebiet befindenden Landwirtschaftsbetriebe hatten entlang der Strassenseite ihre «Vorderseiten» mit dem Haus- resp. Arbeitsplatz, dem Bauerngarten und dem Miststock. Die Rückseite, also die von der Strasse abgewandte Seite wurde als Hofstatt mit teils beträchtlichen Hochstammobstbäumen, später auch als Abstellfläche resp. Fläche für An- und Neubauten genutzt.

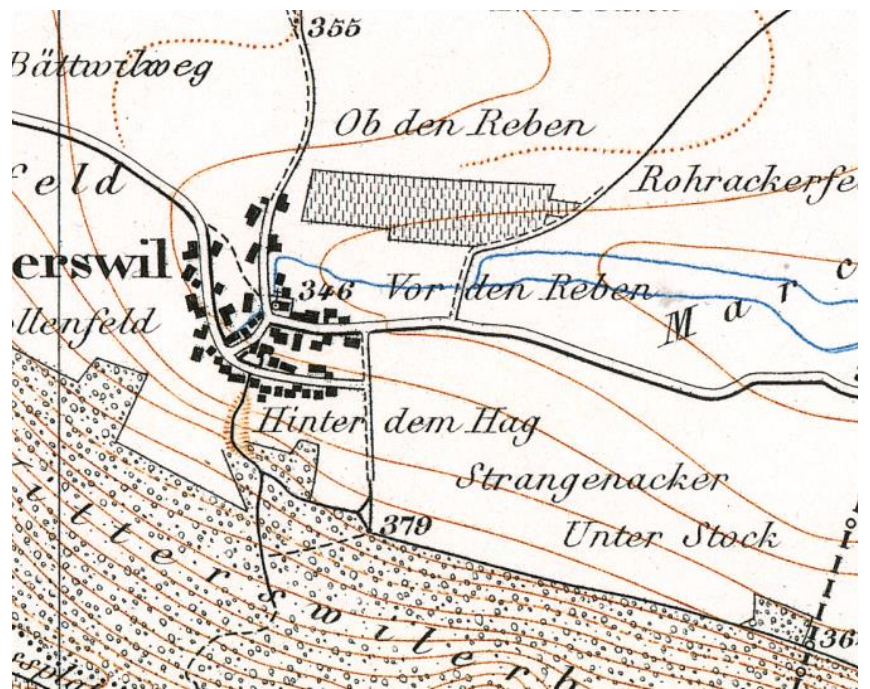


Abbildung 2: Witterswil auf der Siegfriedkarte von ca. 1880. Gut ersichtlich sind die grösseren Landwirtschaftsbetriebe entlang der Strassen mit den hinterliegenden Freiräumen.³

3. Zeitreise, map.geo.admin.ch, download am 20.4.2021

Diese Strukturen, also der grosszügige Strassenraum mit der Abfolge Fassade – Vorplatz – Strasse – Vorplatz – Fassade sowie den Hochstammobstbäumen prägten das Dorf während langer Zeit.



Abbildung 3: Witterswil in den 1950er-Jahren: Die ursprünglichen Strukturen sind noch gut erkennbar.⁴

Die historischen Strassen, es sind die Ettinger- und Bättwilerstrasse, die Oberdorfstrasse und die Bahnhofstrasse sind auch heute noch orts- und identitätsprägend.

Mit dem Beginn des Baus der Einfamilienhausquartiere um den historisch gewachsenen Ortskern haben sich die Gesichter der Einfallsachsen deutlich geändert: Während diese Strassen früher von Bäumen gesäumt waren, dominieren insbesondere entlang der Bättwiler- und Ettingerstrasse seit den 1970-er Jahren Mauern, Lärmschutzwände und Einfriedungen den Strassenraum. Die ursprüngliche Torwirkung ist nicht mehr vorhanden.

2.1.2 Witterswil ist ein bäuerliches Dorf

Im Dorfkern sind die historischen Strukturen immer noch gut erkennbar: Viele historische Bauten befinden sich in einem schrägen Winkel zur Strasse. Der Raum zwischen Garten, Arbeits- und Stallbereich weist eine unterschiedliche Tiefe auf. Diese Gebäude mit den tiefen, vornehmlich dunkeln Giebeldächern prägen bis heute das Dorfbild. Sie sind wichtig für die Identifikation mit dem Dorf. Sie bedeuten für viele Menschen in Witterswil «Heimat». Bereich

4. Luftaufnahme 1950, ETH Bildarchiv, http://ba.e-pics.ethz.ch/#1618919435295_15, download: 211.4.2021.



Abbildung 4: Landwirtschaftsbauten, gut ersichtlich ist die schräge Ausrichtung auf die Ettingerstrasse (links) und die Bahnhofstrasse (rechts)

Auch die hinterliegenden, von der Strasse aus nicht sofort einsehbare Grünräume sind wichtig für die Identifikation mit der Gemeinde, denn sie weisen auf die bäuerliche Vergangenheit hin. Auch, wenn diese Hofstetten teilweise überbaut sind, sind sie immer noch recht gut erkennbar und geben dem Dorfkern dank ihrer Durchgrünung eine gewisse Leichtigkeit mit schönen Sichtbeziehungen auf den Witterswilerberg.



Abbildung 5: Links: Rückwärtiger Bereich zwischen dem Litzlersgängli und der Ettingerstrasse
Rechts: Ansicht auf den durchgehenden Grünstreifen südlich des Oberdorfs

2.2 Witterswil ist ein Dorf der Agglomeration mit ihren typischen Auffüllungen

Das starke Bevölkerungswachstum der 1970-er Jahre ist auch in Witterswil erkennbar, wie dies die Zeitreise anhand der unten abgebildeten Karten veranschaulicht. Auch, wenn rund um den historisch gewachsenen Ortskern ein fast durchgehender Ring von Einfamilienhausquartieren besteht, weist das Dorf immer noch eine verhältnismässig kompakte Struktur auf. Grössere Grünräume grenzen es räumlich von den umliegenden Dörfern ab, auch wenn sie sozialräumlich und organisatorisch (Feuerwehr, Zweckverbund Schulen Leimental etc.) eng miteinander verbunden sind.



Abbildung 6: Kartografische Zeitreise zwischen 1960 und 2020⁵

5. Zeitreise, map.geo.admin.ch, download: 21.4.2021

Obwohl sich Witterswil im äusseren Korridor der Agglomeration Basel befindet und auch noch heute einen sehr ländlich-intakten Eindruck vermittelt, wurden nicht überbaute Bauzonen im Verlaufe der Zeit mit unterschiedlichen Gebäudetypologien überbaut. Diese Bauten weisen oftmals einen geringen Bezug zum Strassenraum auf und treten optisch nur wenig in Austausch mit den umliegenden Bauten und Freiräumen.



Abbildung 7: Mehrfamilienhaus (links) und Lärmschutzwand eines Einfamilienhauses entlang der Bättwilerstrasse (rechts)

2.3 Witterswil hat verschiedene Quartiere

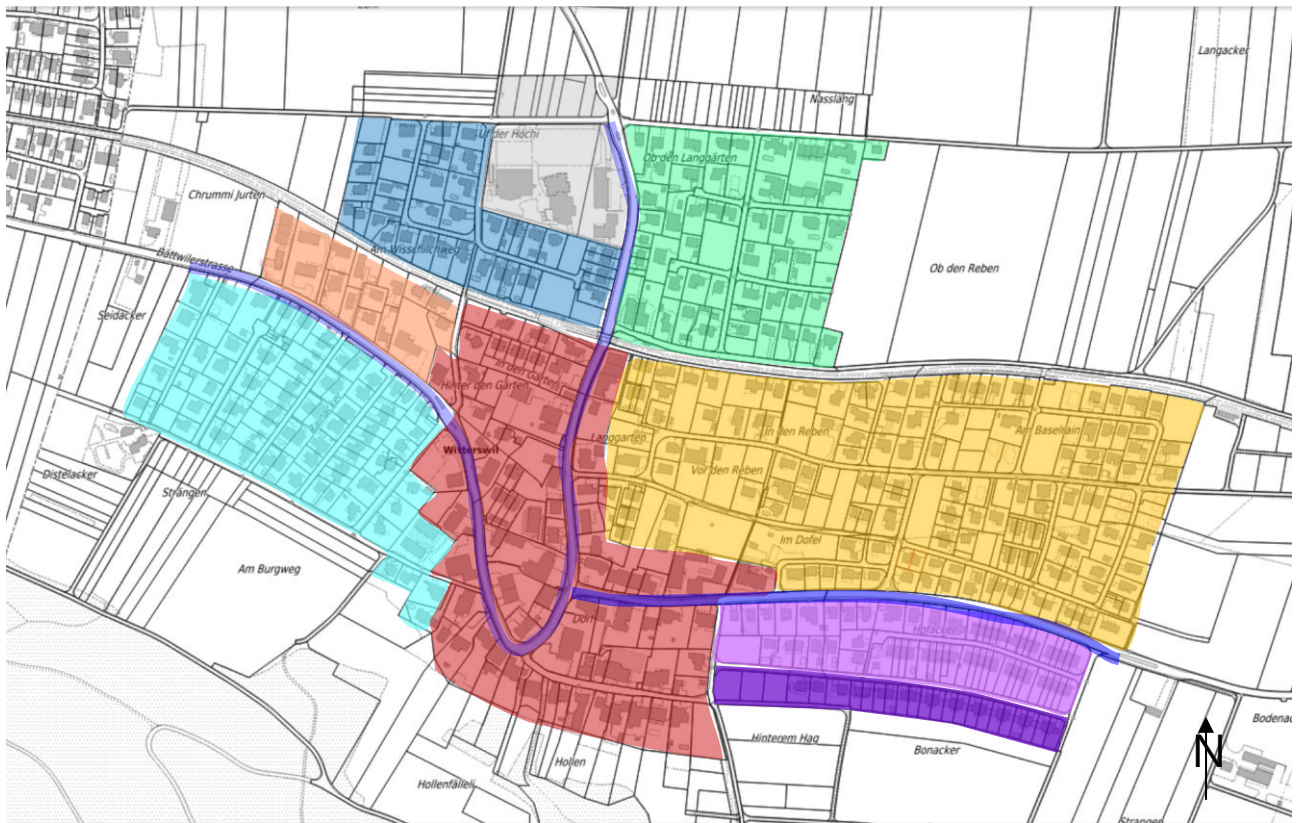
Aus den unterschiedlich vorherrschenden Quartiertypologien lassen sich folgende Gesetzmässigkeiten in Witterswil ablesen:

- Es gibt einen historisch gewachsenen Ortskern.
- Es gibt verschiedene Wohnquartiere, die in unterschiedlichen Epochen erstellt wurden und entsprechend unterschiedliche Strukturen aufweisen.
- Die dichteren Wohnquartiere sind vornehmlich kleinere «Arealüberbauungen» der damaligen Bauzeit.
- Die Wohnquartiere weisen häufig ähnliche Dichten auf, haben aber andere räumliche Eigenschaften.

3. Strategien für die Nutzungsplanung pro Quartier

3.1 Die Quartiere von Witterswil

Anhand der historischen Entwicklung und der Auswertung von GIS-Analysen können die verschiedenen Quartiere für die ortsbauliche und gestalterische Grundlage eruiert werden.



Legende

- | | |
|---|--|
| Historisch gewachsener Kern mit angrenzenden Wohngebieten (Oberdorf und Weisskirchweg) | Ob den Reben / Ob den Langgärten: Grosszügiges Wohngebiet am Hang mit prägenden Bauten |
| Wohnquartier Bohnacker | Kirschgarten / Höchiacker: Wohngebiet am Hang |
| Wohnquartier Hofacker: Weiterentwicklung mit Einzelstrategie | Chrummi Jurten |
| In den Reben: Neueres Wohngebiet in der Ebene fertig bauen und massstabgerecht verdichten | Gebiet zwischen Bättwilerstrasse und Burgweg |
| Schulanlage und Mehrzweckhalle | Kantonsstrassen |

Abbildung 8: Die verschiedenen Gebiete von Witterswil gemäss räumlicher Analyse (Hinweis: Die Darstellung entspricht nicht dem Zonenplan)

3.2 Historisch gewachsener Kern mit angrenzenden Wohngebieten



Abbildung 9: Neu gestaltete Bahnhofstrasse mit Mäuerchen / Zäunen und offenen Platzräumen (links) und Ettingerstrasse mit Vorplätzen und Bauerngarten (rechts)



Abbildung 10: Blick auf das Gyrenhaus inkl. Zufahrt auf die Bättwilerstrasse (links) und vom Litzlersgängli aus (rechts)

Bauliche Entstehung

- Intakter Dorfkern mit stattlichen, regionstypischen 3-teiligen Bauernhäusern mit Wohnteil, Tenne und Stall. Sie sind teils direkt auf den Strassenraum ausgerichtet, wobei die Bauten häufig in einem schrägen (abfallenden) Winkel zur Strasse stehen. Der Bauerngarten und die Vorplätze zur Tenne und zum Stall sind unterschiedlich gross und haben unterschiedliche Materialisierungen und Abgrenzungen (Mäuerchen mit Zaun).
- Einige dieser Bauernhäuser werden effektiv noch für den Landwirtschaftsbetrieb genutzt, andere werden nur noch von einigen wenigen Personen bewohnt. Etliche, nicht mehr bäuerlich genutzte Bauernhäuser wurden in den vergangenen Jahren saniert und werden heute als Wohnbauten genutzt. Es gibt Bauten, deren bäuerliches Erbe noch sehr gut erkennbar ist, bei anderen ist dieses indes nur noch begrenzt sichtbar. Dies hängt auch von der Vorplatzgestaltung ab, z.B. ob

Mäuerchen oder Gärten erhalten oder wie die Vorplätze ausgestaltet sind oder ob sie zu Parkplätzen umfunktioniert wurden.

- In der prägnanten Kurve im Dorfkern resp. beim Übergang ins Oberdorf befinden sich das Gyrehuus, das Dreier Bauernhaus sowie das Pfarrhaus. Die beiden Bauernhäuser wurden um das Jahr 1735 gebaut. Für den Erhalt und die zeitgemässe Renovation der beiden Bauernhäuser sowie die Entwicklung der dazugehörigen Grundstücke ergibt sich ein anspruchsvoller Kontext.

Dichte und Körnung	Die Dichten sind, je nach Abhängigkeit der Parzellengrösse, unterschiedlich. Entlang der Strassen erscheint die Dichte wegen der grossen Volumina recht hoch. Sie wird wegen der teils grossen, rückwärtigen Freiflächen jedoch relativiert.
Ausrichtung der Bauten	Die Bauten im historischen Ortskern weisen eine mehrheitlich einheitliche räumliche Ausrichtung auf; entlang der Bahnhofstrasse in Nord-Süd-Richtung und entlang der Bättwiler- und Ettingerstrasse in Ost-West-Richtung.
Grün- und Freiräume	<p>Die Freiräume hinter den historischen Landwirtschaftsbauten befinden sich je nach Ausrichtung entweder im Norden oder im Süden der Baute. Die geografische Ausrichtung dieser Freiräume resp. Hofstetten scheint keine Rolle auf die Gestaltung und / oder Bepflanzung zu haben.</p> <p>Die Hochstammobstbäume in den rückwärtigen Hofstetten sind teils noch erhalten, teils nicht mehr. Die Nutzung dieser Grünräume ist verschieden: Gartenräume, Abstellflächen, Kleinbauten etc.</p> <p>Die nicht überbauten Grünräume ergeben zusammen einen rückwärtigen zusammenhängenden Grünraum in der zweiten Bautiefe. Dieser ist heute teilweise durch die Hofstattzone geschützt, teils könnte er theoretisch gemäss rechtsgültigem Zonenreglement allerdings überbaut werden.</p>
Öffentliche Räume	<p>Der öffentliche Raum wird im historisch gewachsenen Ortskern durch die beiden Kantonsstrassen Bahnhofstrasse und Bättwiler-/Ettingerstrasse definiert. Diese Räume haben dank dem Miteinbezug der halböffentlichen Vorplätze eine starke Wirkung: Der Strassenraum wird im Dorfkern von Fassade zu Fassade definiert. Je mehr begrünte und eingefriedete Vorbereiche es gibt, desto grösser erscheint das Mass an Dörflichkeit. Wenn jedoch zu viele Vorbereiche versiegelt werden und diese als Strassenerweiterung gelesen werden (durch gleiche Materialisierung und Farbgebung) verliert Witterswil seinen dörflichen und charmanten Charakter. Dieser Entwicklung ist mit entsprechenden Vorschriften (Grünflächenziffer, Regelung zur Parkierung, etc.) entgegenzuwirken.</p> <p>Mehrere kleine Fusswege wie das «Litzlersgängli» oder das «Konsumgängli» leisten ebenfalls einen Beitrag für die Qualität der öffentlichen Räume. Diese Wege abseits der Verbindungsachsen tragen zur</p>

Verbindung der öffentlichen und privaten Räume bei. Dies aufgrund der Einsehbarkeit in die rückwärtigen Grünräume, die von den kleinen Wegen aus besteht.

Rechtsgültige Ortsplanung

Der rechtsgültige Bauzonenplan regelt die Nutzung im Dorfkern durch die Festlegungen der unterschiedlichen Zonen und Gebiete. Der Hofstattbereich ist auf den Erhalt ausgerichtet, die Kernzone auf die Entwicklung.

Strategie für die Nutzungsplanung

Für die Nutzungsplanung sind folgende ortsbaulichen Massnahmen vorzunehmen:

- Legende
- (1a) Hofstattbereiche aufheben, andere Zonierung finden
 - (1b) Grünräume mit Durchsicht erhalten
 - (2) Überbauung der Parzellen GB Nr. 1237, 1486 und 693
 - (3) Überbauung der Parzelle GB Nr. 1254
 - (4) Parzelle GB Nr. 1619 nicht überbauen
 - (5) Erschliessung der Parzelle GB Nr. 1561
 - (6) Weiterentwicklung Areal der Gemeindeverwaltung Parzelle GB Nr. 691
 - (7) Entwicklung Areal Gyrenhaus
 - (8) Anpassung Geschwindigkeitsregime, Ziel Tempo 30 Zone
 - Hofstattbereiche Kern
 - Erweiterter Bereich Kern



Abbildung 11: Strategie für die Nutzungsplanung: Historisch gewachsener Kern mit angrenzenden Wohngebieten

■ **(1) Zonierung des Zonenplans Dorfkern anpassen:**

- *(1a) Die Zone Hofstattbereich gemäss rechtsgültiger Ortsplanung besteht heute so nicht mehr. Vielmehr sind es Gärten bzw. die Hoschteten sind nicht mehr vorhanden, z.B. auf der Parzelle GB Nr. 1254. Es ist zu klären, ob die Zone Hofstattbereich aufgehoben werden soll und der Schutz der noch vorhandenen Gärten anderweitig gewährleistet werden kann.*
- *(1b) Die Grünräume sind zu erhalten. Diese Freiräume hinter den Bauernhäusern sind dahingehend zu erhalten, dass die Bauten von der rückwärtigen Bautiefe her ihre stattliche räumliche Wirkung entfalten können, resp. dass diese auch künftig erhalten bleibt.*

■ **Vorplätze**

- *Die Vorplätze werden weiterhin als solche ausgeschieden. Es werden zusätzliche Gestaltungsvorschriften zur Vorplatzgestaltung und Materialisierung (unterschiedliche Materialisierung zwischen dem Tenn und dem Stall) gemacht, Überprüfung der Sicherung der Vorgartenbereiche inkl. Begrünung.*
- *Entlang der Bahnhofstrasse sind die Vorplätze beidseitig ebenfalls grundeigentümerverbindlich auszuscheiden. Die Gestaltungsvorschriften werden so formuliert, dass sie auch für Neubauten zweckmässig sind.*
- *Die Bauten werden im Erschliessungsplan zusätzlich mit den Vorplatzbereichen mit Gestaltungsbaulinien gesichert.*

■ **Belebung des Dorfkerns:** Nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude können in der Kernzone zu Wohnraum umgenutzt werden. Mit zusätzlichen Wohnungen wird der Dorfkern auch vermehrt belebt. Dies ist wichtig für das Dorf als Ganzes.

■ **Gestaltung Dächer:** Es ist eine Abwägung zwischen der vollständigen Ausnutzung der Geschosse unter den grossen Dächern und einer Veränderung der Dachlandschaften vorzunehmen. Dies hat in enger Zusammenarbeit mit Fachpersonen oder den zuständigen kantonalen Fachstellen zu geschehen.

■ **(2) Überbauung der Parzellen GB Nr. 1237, 1486 und 693:** Die Parzelle GB Nr. 1719 ist bereits überbaut, die ehemalige Durchsicht zwischen dem Konsumgängli in Richtung Norden ist nicht mehr gegeben. Diese Durchsicht ist bei der Überbauung der Parzellen GB Nr. 1237, 1486 und 693 zu berücksichtigen, da so eine Verbindung zum Ursprung des Dorfkerns, nämlich den hinterliegenden Gärten / Hoschteten erhalten bleibt.

■ **(3) Überbauung der Parzelle GB Nr. 1254:** Die Qualitäten dieses Gebiets als Grünraum sind nicht mehr vorhanden. Diese Parzelle soll überbaut werden.

- **(4) Parzelle GB Nr. 1619 nicht überbauen:** Der Rebberg auf, der im Eigentum der BLT stehenden Parzelle, prägt die Einbettung der Haltestelle in das Siedlungsgebiet. Diese räumliche Wirkung und der grüne Charakter der Parzelle sollen erhalten werden.
- **(5) Erschliessung nicht erschlossener Parzellen:** Folgende Parzellen sind nicht erschlossen, ihre Erschliessung ist über eine Privaterschliessung sicherzustellen:
 - *Parzelle GB Nr. 1561 über die Parzelle GB Nr. 1485 (Weisskirchweg)*
 - *Parzelle GB Nr. 1327 über die Parzelle GB Nr. 705 (Bahnhofstrasse).*
- **(6) Mögliche Weiterentwicklung Gemeindeareal prüfen Parzelle GB Nr. 691:** Diese Parzelle ist recht gross, die Fläche beträgt 2'090 m², davon sind ca. 500 m² durch die Gemeindeverwaltung (erhaltenswertes Kulturobjekt) genutzt. Die restliche Fläche von ca. 1'600 m² wird als Parkplatz oder Wiese genutzt. Die Option einer Weiterentwicklung des Gebiets für Wohnzwecke insbesondere mit Mehrfamilienhäusern soll geprüft werden.
- **(7) Gyrenhaus (Parzelle GB Nr. 1227) und angrenzende Parzelle GB Nr. 679:** Die Entwicklung der beiden Parzellen im Zusammenhang mit dem Erhalt und der Renovation der beiden Bauernhäuser ist in den Rahmen eines Gestaltungsplans zu stellen. Dabei ist die gute Einbindung dieses Gebietes in die benachbarte Umgebung sicherzustellen, so dass eine öffentliche Wirkung für eine Steigerung der Siedlungsqualität / Aufenthaltsqualität im Dorfkern entsteht.
 - *Eine sorgfältige Gesamtplanung des Areals schafft Entwicklungsmöglichkeiten unter Einbezug der bisherigen Hofstatt.*
 - *Die Zufahrt zum Gyrenhaus ab der Kantonsstrasse hat eine Öffnung von ca. 25 m, befindet sich aber in der «grossen Kurve». Die Gestaltung der Zufahrt hat in enger Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) zu erfolgen, auch im Hinblick auf die angestrebte Geschwindigkeitsreduktion im Dorfkern.*
- **(8) Anpassung Geschwindigkeitsregime, Ziel Tempo 30 Zone:** vgl. Kapitel 4.1 Tempo 30 auf den Kantonsstrassen

3.2.1 Oberdorf



Abbildung 12: Oberdorfstrasse von Osten hergesehen (links) und Ansicht auf die nicht überbaute Parzelle GB Nr. 663 resp. die ersten Gebäude von Westen herkommend (rechts)

Bauliche Entstehung

Das Oberdorf befindet sich parallel zum Hang nördlich des Witterswilerbergs und der Ettingerstrasse. Im Oberdorf befinden sich neben den Bauten im Dorfkern die ältesten Bauten.

Es sind hauptsächlich sanierte ehemalige Bauernhäuser mit einigen Abweichungen von der ursprünglichen Bebauungsweise. Ein Grossteil dieser Bauten wurde in den letzten ca. 20 Jahren saniert. Trotzdem ergibt sich ein Bild einer in sich stimmigen Strasse.

Dichte und Körnung

Entlang der Strasse ist eine verhältnismässig hohe Dichte ersichtlich. Die meisten Bauten sind 2.5-geschossig mit grossen Dachflächen. Da die Parzellen in der zweiten Bautiefe recht gross sind (ehemalige Gärten, Hoschteten), ist die durchschnittliche Dichte trotzdem recht tief.

Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die Kantonsstrasse resp. ab der östlich angrenzenden Strasse «Hinter dem Hag».

Ausrichtung der Bauten

Die Bauten sind von der Strasse abgewandt. Ersichtlich sind die alten Vorplätze, die als Arbeitsfläche dienten. Diese sind teils noch als solche erkennbar, teils werden sie als Abstellplätze verwendet.

Grün- und Freiräume

Entlang der Strasse gibt es die privaten Vorplätze. Sie stehen häufig in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem ehemaligen Bauernhaus und der Strasse. Dies ergibt eine in sich stimmige Wirkung. Die Vorplätze sind aber klar als Teil der privaten Parzellen ersichtlich.

In der zweiten Bautiefe befinden sich grössere Grünflächen resp. Gartenanlagen, z.B. auf den Parzellen GB Nr. 5011, 5012, 5013. Hervorzuheben sind die grossen Gärten in Richtung Süden, die bis zum Waldrand reichen.



Ansonsten bestehen keine öffentlichen Grün- und Freiräume.

Öffentliche Räume

Ausser den Strassen gibt es keine öffentlichen Räume.

Strategie für die Nutzungsplanung

Für die Nutzungsplanung sind folgende ortsbaulichen Massnahmen vorzunehmen:

- Legende
- (1) Integrale Strassenraumgestaltung 
 - (2) Überbauung Parzelle GB Nr. 663 

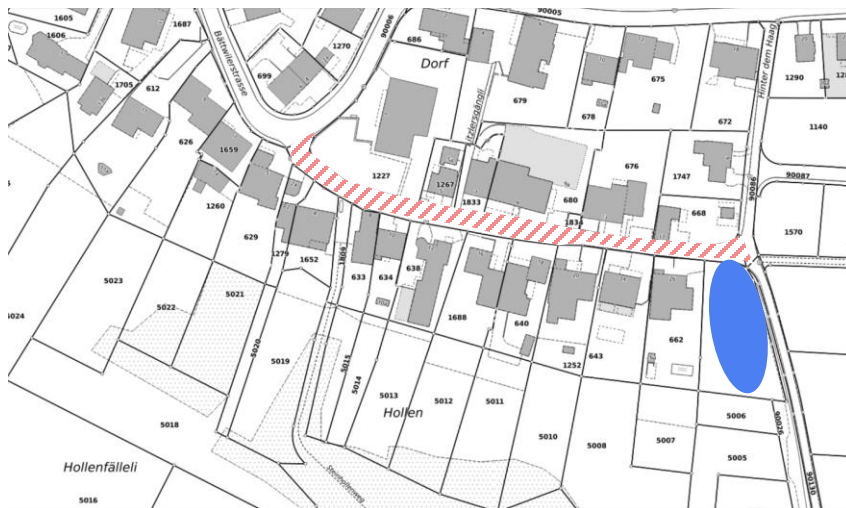


Abbildung 13: Strategie für die Nutzungsplanung: Oberdorf mit Gyrenhaus

- **Grundnutzung:** Die Grundnutzung Kernzone / Hofstattbereich ist beizubehalten. Die Zonenvorschriften sind hinsichtlich Gestaltung zu präzisieren, so sind z.B. keine ortsfremden Elemente zugelassen (Türmli o.ä.).
- **(1) Integrale Strassenraumgestaltung Oberdorf:** Im Hinblick auf eine Sanierung (Ersatz Werkleitungen etc.) sollen Synergien genutzt und dabei die Neugestaltung der Strasse in die Planung miteinbezogen werden. Durch die Führung als Stichstrasse (Zubringerdienst gestattet) und die Lage im Kern können erhöhte Anforderungen an die Gestaltung des Strassenraums geltend gemacht werden. Die integrale Strassenraumgestaltung ist als überlagernde Fläche in den Erschliessungsplan aufzunehmen.
Bei einer Planung sind nachfolgende Punkte zu beachten:
 - *Betrachtung von Fassade zu Fassade*

- *Möglichkeiten für Begegnung und Belebung fördern z.B. «Spielstrasse»*
 - *Beitrag zu einem angenehmem Mikroklima (Begrünung, Entsiegelung).*
-
- **(2) Überbauung Parzelle GB Nr. 663:** Die Parzelle ist so zu überbauen, dass die Baute den Auftakt für die Oberdorfstrasse bildet. Aus heutiger Sicht ist analog den anderen Bauten auf die Gestaltungsbaulinie resp. den Vorplatzbereich zu setzen. Der Grüngürtel ist bis an die Strasse zu ziehen.

3.3 Wohngebiet Im Bohnacker



Abbildung 14: Häuserzeile im Bohnacker)

Bauliche Entstehung

Die Überbauung Im Bohnacker datiert aus den 1990-er Jahren.

Im westlichen Teil des Gebiets Bonacker gibt es diverse neuere Einfamilienhausbauten, die die Ausrichtung und Abstände ab den Strassen analog den älteren Überbauungen übernommen haben. Ansonsten weisen sie keine räumliche Verbindung mit dem östlichen Quartierteil auf.

Dichte und Körnung

Beide Gebiete (Im Bohnacker / Im Hofacker) weisen, trotz unterschiedlicher architektonischer Sprache, ähnliche Eigenschaften auf:

- Zusammenbau der Bauten
- Konsequente Ausrichtung der Bauten nach Süden resp. nach Norden entlang der Ettingerstrasse
- Einheitlich gestaltete Strassenräume
- Gärten mit durchgehenden Grünräumen, die nicht durch hohe Mauern o.ä. unterbrochen werden.

Erschliessung

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist mit der Tramhaltestrasse Sonnenrain recht gut, die «öV-Erschliessungsgüte» ist C⁶. Das heisst, dass die Tramhaltestelle zu Stosszeiten im 7,5 Minuten-Takt, ansonsten im 15 Minuten-Takt bedient wird und zwischen 300 m bis 500 m vom Wohngebiet entfernt liegt.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt via Ettingerstrasse – Hinter dem Hag bzw. Bohnackerweg über die Strasse Im Bohnacker.

6. https://geo.so.ch/docs/ch.so.arp.oev_gueteklasse/Oev_Gueteklassen_Erlaeuterung.pdf, download: 12.7.21

<p>Ausrichtung der Bauten</p>	<p>Die südlichste Häuserzeile im Bohnacker ist nach Süden ausgerichtet auf die grosse Hoschtet.</p> <p>Die Ein- und Doppelfamilienhäuser im westlichen Teil dieses Gebiet weisen keine einheitliche Ausrichtung auf.</p>
<p>Grün- und Freiräume</p>	<p>Ausser den Gartenanlagen gibt es keine Grün- und Freiräume.</p> <p>Südliche der letzten Bautiefe befindet sich eine grosse, den Landschaftsraum prägende Hoschtet.</p>
<p>Öffentliche Räume</p>	<p>Ausser den Strassen gibt es keine öffentlichen Räume.</p> <p>Die Strasse Im Bohnacker wurden entlang der Baulinie erstellt, die Situation, vor allem im Zusammenhang mit der einheitlichen Bauweise, wirkt ruhig.</p>
<p>Strategie für die Nutzungsplanung</p>	<p>Für die Nutzungsplanung sind folgende ortsbaulichen Massnahmen vorzunehmen:</p>

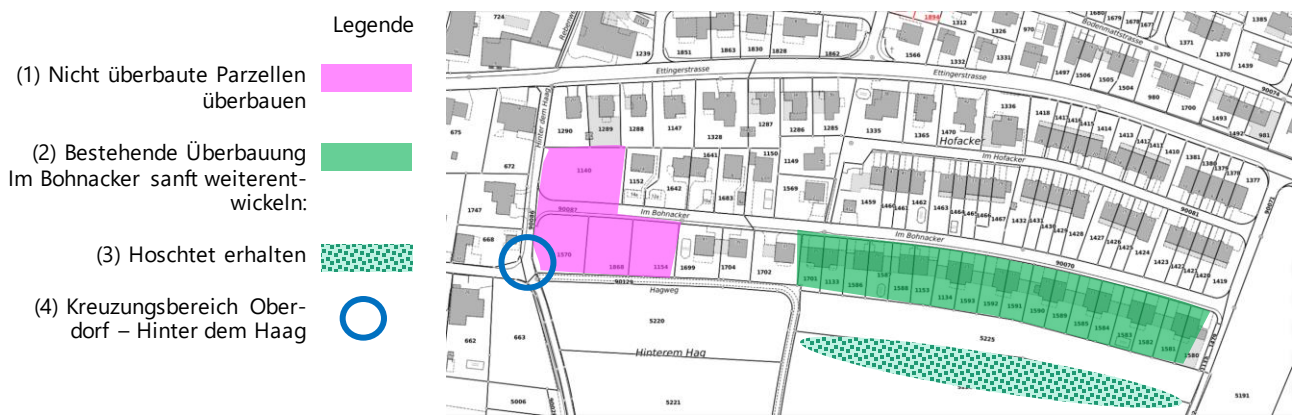


Abbildung 15: Strategie für die Nutzungsplanung: Wohngebiet Im Bohnacker

- **Grundnutzung:** Die Zonierung mit der 2-geschossigen Wohnzone erscheint korrekt.
- **(1) Nicht überbaute Parzellen überbauen**
 - Nicht überbaute Parzellen (Parz. GB Nr. 1140, 1570, 1868, 1154, insgesamt ca. 3'100 m²) analog den bestehenden Strukturen fertig bauen. Das heisst, die Baulinie ist gegen die Erschliessungsstrasse Im Bohnacker hin zu berücksichtigen.

- *Zäune Höhe geringer als 0.9 m zwischen den Parzellen und zu den Strassen hin*
 - *Hausplätze dürfen max. $\frac{1}{3}$ der Parzellenlänge einnehmen, die restliche Fläche ist als Grünraum zu gestalten.*
- **(2) Bestehende Überbauung Im Bohnacker sanft weiterentwickeln:** Diese Überbauung ist recht neu. Es wird deshalb von keinem grossen Weiterentwicklungsbedarf ausgegangen, der parzellenübergreifend zu regeln ist. Falls dies trotzdem der Fall ist und damit die Bewohnenden der Nachbarbaute bei einer Erweiterung nicht benachteiligt werden (Schattenwurf, Aussicht), gibt es folgende Möglichkeiten:
- *Gegen die Erschliessungsstrasse im Bohnacker hin sollen Erweiterungen möglich sein, z.B. auf den Garagen.*
 - *Kein Zusammenbau (keine geschlossene Bauweise).*
 - *Erweiterung in Richtung Süden um max. 3 m, damit der durchgehende Grünraum erhalten bleibt und die Nachbarschaften der Doppeleinfamilienhäuser nicht benachteiligt werden (Bautiefe der bestehenden Bauten: ca. 9.5 m).*
 - *Die durchgehende Gartenlandschaft ist zu erhalten. Sichtdurchlässige Zäune dürfen max. 90 cm hoch sein. Sichtschutzzäune sind nicht zugelassen.*
- **(3) Hoschtet erhalten:** Die grosse Hoschtet in der Landwirtschaftszone ist zu erhalten. Sie leistet einen grossen Beitrag zur Identifikation mit dem Quartier, wenn nicht sogar mit der gesamten Gemeinde.
- **(4) Abzweiger Oberdorf – Hinter dem Haag:** Bei der Überbauung der nicht überbauten Parzellen (Parz. GB Nr. 1140, 1570, 1868, 1154) ist darauf zu achten, dass die Erschliessung im Kreuzungsbereich weiterhin gewährleistet bleibt.

3.4 Wohngebiet Im Hofacker: Weiterentwicklung mit Einzelstrategien



Abbildung 16: Häuserzeile im Hofacker

Bauliche Entstehung

Die Überbauung Im Hofacker datiert aus den 1960er Jahren.

Dichte und Körnung

Beide Gebiete (Im Bohnacker / Im Hofacker) weisen, trotz unterschiedlicher architektonischer Sprache, ähnliche Eigenschaften auf:

- Zusammenbau der Bauten
- Konsequente Ausrichtung der Bauten nach Süden resp. nach Norden entlang der Ettingerstrasse
- Einheitlich gestaltete Strassenräume
- Gärten mit durchgehenden Grünräumen, die nicht durch hohe Mauern o.ä. unterbrochen werden.

Erschliessung

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist mit der Tramhaltestrasse Sonnenrain recht gut, die «öV-Erschliessungsgüte» ist C⁷. Das heisst, dass die Tramhaltestelle zu den Stosszeiten im 7,5-Minuten- und ansonsten im 15 min-Takt bedient wird und in einer Entfernung zwischen 300 m und 500 m vom Wohngebiet liegt .

Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt via Ettingerstrasse bzw. Bohnackerweg über die Strasse Im Hofacker. Die Strasse im Hofacker ist ein in sich stimmiger, ruhiger Strassenraum mit Möglichkeiten zum Begegnen und Spielen.

Das Gebiet ist nicht direkt über die Ettingerstrasse (= Kantonsstrasse) erschlossen.

7. https://geo.so.ch/docs/ch.so.arp.oev_gueteklasse/OeV_Gueteklassen_Erlaeuterung.pdf, download: 12.7.21

Ausrichtung der Bauten	Die Häuserzeile südlich der Ettingerstrasse ist gegen Norden ausgerichtet, also gegen die Kantonsstrasse hin, die andere Häuserzeile nach Süden, also in Richtung Bohnacker.
Grün- und Freiräume	Ausser den Gartenanlagen gibt es keine Grün- und Freiräume.
Öffentliche Räume	Ausser den Strassen gibt es keine öffentlichen Räume. Die Strasse Im Hofacker ist quasi als Gasse ausgestaltet, die Bauten sind einheitlich auf eine Flucht ausgerichtet: Fassade – Vorplatz – Strasse – Vorplatz - Fassade. Hier besteht eine recht grossen Aufenthaltsqualität. Sie dient zeitgleich auch als Begegnungs- und Spielraum.
Strategie für die Nutzungsplanung	Für die Nutzungsplanung sind folgende ortsbaulichen Massnahmen vorzunehmen:

(1) Einzelstrategie Hofacker Legende



Abbildung 17: Strategie für die Nutzungsplanung: Wohngebiet Im Hofacker

- **Grundnutzung:** Die Zonierung mit der 2-geschossigen Wohnzone lässt gemäss heutigem Kenntnisstand nur beschränkt Erweiterungsmöglichkeiten zu.
- **(1) Einzelstrategie Hofacker:** Für die Strassenzeilenbebauung Hofacker ist eine Einzelstrategie vorgesehen.
Das heisst, dass die Gemeinde als Auftraggeberin gemeinsam mit den Eigentümerschaften ein Weiterentwicklungskonzept erarbeitet. Die Gemeinde initiiert diesen Prozess kurzfristig gemeinsam mit den Eigentümerschaften.
- Ziel ist das Schaffen zusätzlichen Wohnraumes unter Berücksichtigung der heutigen Strukturen und Qualitäten. Aus heutiger Sicht sind folgende Themen zu vertiefen resp. zu klären:
 - Erweiterung der Bauten in Richtung Garten um max. 3 m wegen des Schattenwurfes und der Beeinträchtigung des durchgehenden Grünraums resp. der Aussicht.

- Falls statisch möglich, Aufstockung um 1 Vollgeschoss hinsichtlich einer besseren Ausnutzung der Parzellen, wobei die Dachform – also das Giebeldach und dessen Neigung – zu klären ist.
- Vom Fussabdruck der Gebäude darf nur wegen der zusätzlichen Isolation aus energetischen Gründen abgewichen werden.
- Die durchgehende Gartenlandschaft ist zu erhalten. Sichtdurchlässige Zäune dürfen max. 90 cm hoch sein. Sichtschutzzäune sind nicht zugelassen.
- Diese Einzelstrategie hat neben Parkierungslösungen für Autos auch Ansätze für zeitgemässe Mobilitätsformen aufzuzeigen wie beispielsweise Carsharing-Möglichkeiten, Ladestationen für E-bikes etc. Die Erschliessung für die Überbauung Hofacker hat nicht über die Erschliessungsstrasse im Bohnacker zu erfolgen.

Falls von der Regelbauweise abgewichen wird, kann ein Gestaltungsplan erstellt werden.



Abbildung 18: Weiterentwicklung in die Höhe bei einer Reihenhausbebauung in Luzern (Mozartstrasse). Ansicht von der Strasse her (links) und Ansicht vom Garten aus (rechts)

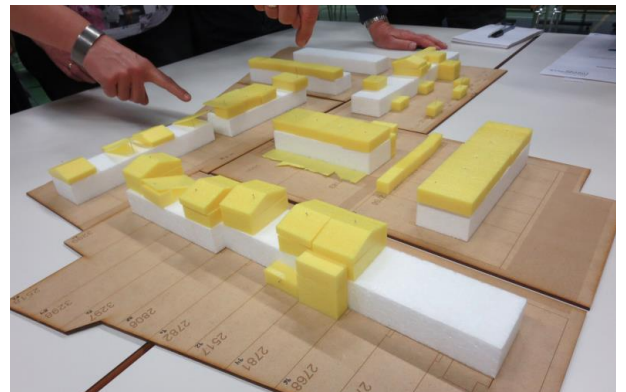


Abbildung 19: Weiterentwicklung in die Höhe bei einer Reihenhausbebauung Im Egg Aesch BL. Ansicht von der Strasse (noch nicht umgesetzt) (links) und Modell (rechts)⁸

8. Quelle Foto links: Google Street View, download am 8.6.2021

Quelle Foto rechts: Bundesamt für Raumentwicklung, Modellvorhaben, <https://www.are.admin.ch/>, download am 8.6.2021

3.5 In den Reben: Neuere Wohngebiet in der Ebene fertig bauen und massstabgerecht verdichten



Abbildung 20: Nicht überbaute Bauzone als Teil des Entwicklungsgebiets «In den Reben» (links) und Ansicht auf den hohen Versiegelungsanteil entlang der Bodenmattstrasse (rechts)

Bauliche Entstehung Wohngebiet, das in den letzten 40 Jahren mit vornehmlich Ein- und Doppelfamilienhäusern erstellt wurde. Entstanden ist ein ruhiges Wohnquartier, mit meist heterogenen Bauten.

Es bestehen etliche Baulücken. Teils sind es einzelne kleinere Parzellen, teils grössere resp. mehrere, aneinandergrenzende Parzellen. Diese nicht überbauten Bauzonen geben dem Quartier eine gewisse Leichtigkeit mit Obstbäumen, Wiesen etc.

Dichte und Körnung Teils sind die Bauten recht dicht, v.a. im Gebiet Dofelmattweg, Amselweg und dann wieder im östlichen Sonnenrain. Teils befinden sich grössere Einfamilienhäuser inmitten einer grösseren Parzelle. Dies ist v.a. in Richtung Bahnlinie der Fall.

Fast jedes Haus hat seine eigene Erschliessung mit Hausplatz, Zufahrt etc. Oftmals entsteht der Eindruck, dass entlang der Strassen recht wenig grün vorhanden ist. Viele Bauten haben keine Grünbereiche zwischen der Baute und dem Strassenraum, sondern nur Vorplätze.

Erschliessung Das Gebiet ist mit der Tramhaltestelle Sonnenrain mit dem öV bestens erschlossen, die «öV-Gütekategorie» ist B⁹. Das heisst, dass die Tramhaltestelle zu Stosszeiten im 7,5 Minuten-Takt, ansonsten im 15 Minuten-Takt bedient wird und weniger als 300 m vom Wohngebiet entfernt liegt.

9. https://geo.so.ch/docs/ch.so.arp.oev_guetekategorie/OeV_Gueteklassen_Erlaeuterung.pdf, download: 12.7.21

Die Erschliessung erfolgt entweder von Süden her, also über die Burgunderstrasse, oder die Strasse In den Reben.

<p>Ausrichtung der Bauten</p>	<p>Die Wohnbauten haben eine übliche Ausrichtung: Die Gärten sind nach Süden oder Südwesten ausgerichtet. Sie sind auf sich bezogen und treten nicht mit dem öffentlichen Strassenraum oder miteinander in einen Austausch.</p>
<p>Grün- und Freiräume</p>	<p>Es gibt «zwei Kategorien» von Grünräumen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Die privaten Grünräume, also die Gärten, geben dem Quartier einen durchgrüntem Eindruck. ■ Die nicht überbauten Parzellen werden als Wiesen genutzt. Sie geben dem Quartier einen lockeren Eindruck und kühlen es ab.
<p>Öffentliche Räume</p>	<p>Bis auf die Strassen gibt es keine öffentlichen Räume.</p>
<p>Strategie für die Nutzungsplanung</p>	<p>Für die Nutzungsplanung sind folgende ortsbaulichen Massnahmen vorzunehmen:</p>

- Legende
- (1) Grössere Einzelparzellen überbauen
 - (2) Aneinandergrenzende, nicht überbaute Bauzonen
 - (3) Entwicklungsgebiet Vor den Rebeninkl. optionaler Miteinbezug Parzelle Alte Post
 - (3) Marchbach als Naturschutzzone & Begegnungsmöglichkeit
 - (4) Dorfladen mit Mehrfamilienhaus ergänzen / ersetzen
 - (5) Verkehrsregime überprüfen

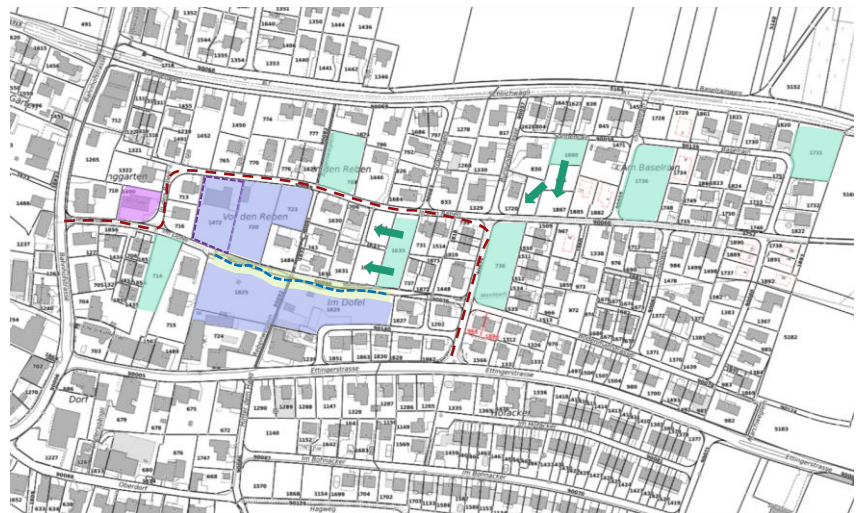


Abbildung 21: Strategie für die Nutzungsplanung: In den Reben: Neues Wohngebiet in der Ebene fertig bauen und massstabgerecht verdichten

- **Grundnutzung:** Die 2-geschossige Wohnzone, verbunden mit der sehr guten Erschliessung durch die Nähe zur Tramhaltestelle, erscheint nicht mehr zeitgemäss. Die Dichte (= Geschossflächenziffer) soll gegenüber der heutigen Dichtevorgaben erhöht werden. Ange-dacht ist eine 3-geschossige Wohnzone. Das heisst, dass drei Vollge-schosse und eine höhere Dichte möglich sein sollen.
- **Wohnquartier fertig bauen**, wobei die Dichte unter Berücksichti-gung der heutigen Quartierstrukturen erhöht werden kann. Alle Par-zellen sollen in den kommenden 20 Jahren überbaut sein.
- **Mindestdichten in den Wohnzonen festsetzen:** Dies ist in diesem Quartier von Bedeutung, da es etliche grössere, nicht überbaute Par-zellen gibt: Entweder wird ein Einfamilienhaus auf einer Parzelle er-stellt, oder es können drei bis vier Wohneinheiten auf derselben Par-zelle mit einer Einfamilienhaus-ähnlichen Qualität erstellt werden.
- **Gestaltung zum Strassenraum:** Die Gestaltung zum Strassenraum hin ist zu klären. Die Hausplätze sollen eine klare Struktur zur Strasse hinaufweisen. Sie sind nicht vollständig zu versiegeln (Abkühlung, Versickerung, Gestaltung).
- **(1) Grössere Einzelparzellen (ab ca. 1'000 m²):**
 - *Überbauung mit mehreren Wohnungen (z.B. Reihen- oder Mehr-familienhäuser) mit Einfamilienhaus-ähnlichen Eigenschaften er-stellen.*
 - *Falls die Mindestausnutzung gemäss künftigem Zonenreglement nicht erreicht wird, ist in einem Konzept aufzuzeigen, dass die Überbaubarkeit der Parzelle mit der Baute nicht eingeschränkt wird, also dass die Mindestausnutzung mit einer Erweiterungs-baute oder einer zusätzlichen Baute erreicht werden kann.*
 - *Wenn nicht überbaute, kleinere Parzellen angrenzen: Anstreben, dass diese Parzellen in die Planung miteinbezogen werden, v.a. hinsichtlich Erschliessung («Zufahrtssträsschen teilen», Gestaltung von Fassade zu Fassade etc.).*
 - *Parzelle GB Nr. 738: Auf die Gestaltung zur Burgunderstrasse und der Verzweigung Burgunderstrasse / Bodenmattstrasse ist wegen der Ankunftssituation ins Quartier zu achten.*
 - *Parzelle GB Nr. 714: Auf den rückwärtigen Bereich hinter der Kir-che ist Rücksicht zu nehmen und eine gestaltete Grünfläche zu be-lassen.*

- **(2) Aneinandergrenzende, nicht überbaute Bauzonen** sind gemeinsam zu entwickeln, v.a. hinsichtlich einer möglichst landsparenden Erschliessung. Falls möglich: Überbauungsverpflichtungen abschliessen.
Falls die Parzellen gemeinsam überbaut werden und die Mindestfläche mehr als 1'300 m² beträgt, kann die Geschossflächenziffer um 10 % erhöht werden.
Bei einer Zusammenlegung der Parzellen entfällt zudem der Grenzabstand gemäss kantonaler Bauverordnung § 22.
- **(3) Entwicklungsgebiet «Vor den Reben»:** Das sich über die Parzellen GB Nr. 720, 723, 1825, 1825, 724 (nördlicher Teil mit der Scheune, 1829) erstreckende Gebiet soll gemeinsam entwickelt werden.
 - *Ziel ist eine Überbauung, die dichter ist als die umliegenden Wohngebiete, aber sich darin integriert.*
 - *Gemeinsames Verbindungsstück innerhalb der Überbauung, aber auch als Treffpunkt für das gesamte Quartier, ist der Marchbach, welcher als landschaftsgestalterisches und identitätsstiftendes Element ausgestaltet werden soll. Das Rebenweglein soll mit dem Dofelmattweg verbunden werden, so dass dieser auch über eine kommunale Strasse erreicht werden kann.*
 - *Der rechtsgültige Erschliessungs- und Gestaltungsplan Marbach / Im Dofel soll aufgehoben werden, da er grundsätzlich umgesetzt ist. Es soll ein neuer Gestaltungsplan mit ortsbaulichen und landschaftsgestalterischen Aussagen erstellt werden. Die anschließende Überbauung kann in zwei oder drei Etappen erfolgen.*
 - *Gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan kann die Erschliessung ab der Strasse In den Reben oder dem Dofelmattweg oder über den Wendehammer Im Dofel erfolgen.*
 - *Falls der Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle GB Nr. 724 noch aktiv ist, ist dieser in die Überbauung miteinzubeziehen, soll aber zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden können (Etappierung). Die Erschliessung dieser Parzelle erfolgt ebenfalls von Norden her.*
 - *Die Integration der Parzelle mit der ehemaligen Post (Parzelle GB Nr. 1472) in den Gestaltungsplan ist wegen des grossen Gartens erwünscht.*
- **(4) Dorfladen:** Für den Dorfladen bestehen aus räumlicher Sicht mehrere Optionen:
 - *Der Dorfladen in der zweiten Bautiefe würde von einer höheren Laufkundschaft profitieren, wenn er sich im Zentrum bzw. an einer der Hauptachsen befinden würde.*
 - *Entlang der Bahnhofstrasse bis zur S-Kurve (Knoten Bahnhofstrasse / Ettingerstrasse) können sich allenfalls die grossvolumigen Bauten für Gewerbenutzungen im Erdgeschoss eignen.*

- *Der Laden verbleibt an der heutigen Lage im Erdgeschoss. Die Baute könnte durch ein Haus für Menschen in der Nachfamilienphase ersetzt werden, die innerhalb von Witterswil vom Einfamilienhaus in eine Wohnung umziehen möchten. So könnten in freiwertenden Einfamilienhäuser Familien einziehen. Bei einer Weiterentwicklung dieser Parzelle ist die Gestaltung zum Strassenraum durch die ortsbildprägende Lage in der Kurve sehr wichtig. Bei einer Neugestaltung ist die Situation mit den Parkplätzen zu prüfen (Anordnung, Materialisierung, Sichtverhältnisse, Auftakt zum Quartier).*
- (5) Das Verkehrsregime ist im Wohnquartier In den Reben zu überprüfen, insbesondere auf den Strassen In den Reben – Burgunderstrasse. Ein Einbahnregime sowie als Ausweichroute für Notfälle auf der Kantonsstrasse könnte ein Lösungsansatz sein. Ziel ist, dass kein Ausweichverkehr von den Kantonsstrassen ins Quartier hineingelangt und die Verkehrssicherheit für die Kinder hoch bleibt.

3.6 Ob den Reben / Ob den Langgärten: Grosszügiges Wohngebiet am Hang mit prägenden Bauten



Abbildung 22: Lockere Wohnformen entlang der Rosenstrasse (links) und Siedlungsrand entlang der Strasse ob den Reben (rechts)

Bauliche Entstehung	Die einzelnen Wohnbauten weisen ein sehr unterschiedliches Alter auf. Die Bebauung entstand vornehmlich von Süden her.
Dichte und Körnung	Das Wohnquartier beinhaltet vornehmlich Einfamilienhäuser mit grösserem Umschwung.
Erschliessung	Das Gebiet ist mit der Tramhaltestelle Sonnenrain mit dem öV bestens erschlossen, die «öV-Güteklasse» ist B / C ¹⁰ . Das heisst, dass die Tramhaltestelle zu Stosszeiten im 7,5 Minuten-Takt, ansonsten im 15 Minuten-Takt bedient wird weniger als 300 m resp. bis 500 m vom Wohngebiet entfernt liegt. Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über den Bahnweg, die Rosenstrasse und der Strasse Ob den Reben. Die anderen Stichstrassen haben kaum Verkehrsaufkommen.
Ausrichtung der Bauten	Die Gärten sind konsequent nach Süden ausgerichtet. So entstand in den Quergassen mit Ost-West-Ausrichtung ein recht regelmässiger Strassenraum. Fast alle Bauten befinden sich entlang des Gempenwegs und des Dorneckwegs mehr oder weniger auf der Baulinie.
Grün- und Freiräume	Das Gebiet ist wegen der grossen Gärten sehr grün. Deren Fokus liegt auf der Erholung der Eigentümerschaften, nicht auf einem ortsbaulichen oder ökologischen. Der Übergang in die Landwirtschaftszone Ob den Reben ist nicht gestaltet.

10. https://geo.so.ch/docs/ch.so.arp.oev_gueteklasse/OeV_Gueteklassen_Erlaeuterung.pdf, download: 12.7.21

Öffentliche Räume

Bis auf die Strassen gibt es keine öffentlichen Räume und somit keine entsprechenden Begegnungsmöglichkeiten.

Strategie für die Nutzungsplanung

Für die Nutzungsplanung sind folgende ortsbaulichen Massnahmen vorzunehmen:

Legende
(1) Grössere Einzelparzellen überbauen



Abbildung 23: Strategie für die Nutzungsplanung: Ob den Reben / Ob den Langgärten: Grosszügiges Wohngebiet am Hang mit prägenden Bauten

- **Grundnutzung:** Die 2-geschossige Wohnzone erscheint korrekt. Die Minstdichten sind bei Weiterentwicklungen (Anbauten, Ersatzbauten) einzuhalten.
- **(1) Noch nicht überbaute Parzellen:** Es besteht nur noch eine nicht überbaute Parzelle. Sie ist gemäss der Nutzungsplanung mit der 2-geschossigen Wohnzone zu überbauen.
- **(2) Aufhebung der Reservezone Ob den Reben:** Gemäss § 27 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind Reservezonen der Landwirtschaftszone gleichgestellt. Falls sich zu einem späteren Zeitpunkt zeigen würde, dass sie sich für eine Einzonung eignen, haben sie dasselbe Einzonungsverfahren wie eine Landwirtschaftszone zu durchlaufen. Aus diesem Grund wird diese Reservezone der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Hinzu kommt, dass die schmalen, langen «Hosenträgerparzellen» einer Vielzahl Personen resp. Erbgemeinschaften gehören. Eine Überbauung wäre nur möglich, wenn alle mitmachen. Dies ist erfahrungsgemäss eine Herausforderung.

3.7 Kirschgarten / Höchiacker: Wohngebiet im Bestand weiterentwickeln



Abbildung 24: Ansicht auf die gemeinsam zu überbauenden Parzellen GB Nr. 1647, 490 und 491 mit Aussicht auf den Witterswilerberg (links) und Zugang zum Bahnhof Witterswil Station über die Weisskirchstrasse.

Bauliche Entstehung	Wohngebiet, in dem in den letzten ca. 60 Jahren vornehmlich Ein- und einigen Doppelfamilienhäusern errichtet wurden. Entstanden ist ein ruhiges Wohnquartier, mit meist heterogenen Bauten.
Dichte und Körnung	Die Bauten weisen eine mittlere Dichte auf.
Erschliessung	Das Gebiet ist mit der Tramhaltestelle Witterswil, Station, mit dem öV bestens erschlossen, die «öV-Gütekategorie» ist B ¹¹ . Das heisst, dass die Tramhaltestelle im zu Stosszeiten im 7,5 Minuten-Takt, ansonsten im 15 Minuten-Takt bedient wird und weniger als 300 m vom Wohngebiet entfernt liegt. Die Erschliessung erfolgt von Norden her ab der Strasse Auf der Höhe. Von der Bahnlinie resp. der Benkenstrasse ist der Zugang nur für zu Fuss Gehende oder für Velofahrende möglich.
Ausrichtung der Bauten	Die Wohnbauten haben eine übliche Ausrichtung: Die Gärten sind nach Süden oder Südwesten ausgerichtet. Sie sind auf sich bezogen und treten nicht mit dem öffentlichen Strassenraum oder miteinander in einen Austausch.
Grün- und Freiräume	Die privaten Grünräume, also die Gärten, geben dem Quartier einen durchgrüntem Eindruck.

11. https://geo.so.ch/docs/ch.so.oev_guetekategorie/OeV_Gueteklassen_Erlaeuterung.pdf, download: 12.7.21

Das grosszügige Schulareal ist durchgrünt.

Auf den nicht überbauten Parzellen G Nr. 490 und 491 entlang der Bahnlinie besteht eine schöne, grosse Hoschtet.

Öffentliche Räume

Das Schulhaus mit der Mehrzweckhalle und dem grossen Spiel- und Pausenplatz ist ein beliebter Treffpunkt für Kinder und für Jugendliche.

Strategie für die Nutzungsplanung

Für die Nutzungsplanung sind folgende ortsbaulichen Massnahmen vorzunehmen:

- Legende
- (1) Grössere Einzelparzellen gemeinsam überbauen
1a: Parzelle GB Nr. 491
1b: Parzelle GB Nr. 490
 - (1) Hoschtet / Obstbäume als Gestaltungselement prüfen

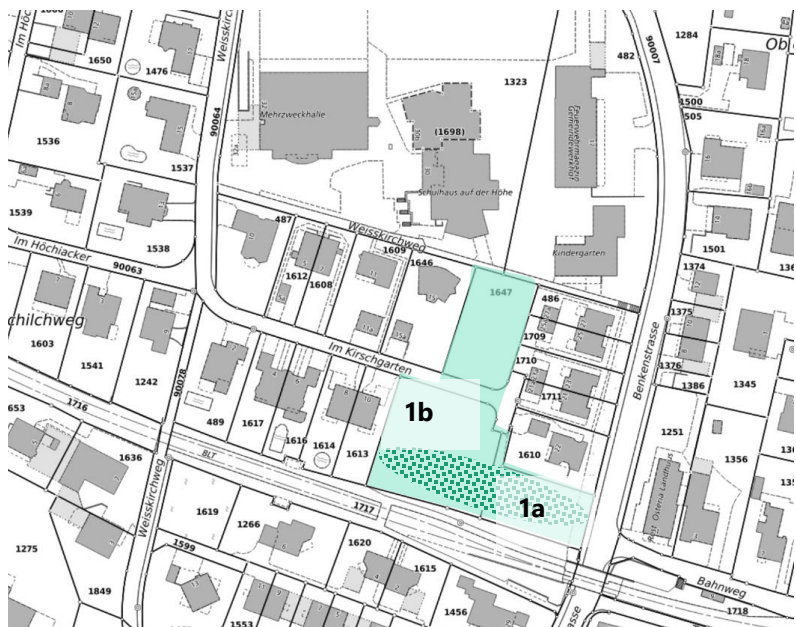


Abbildung 25: Strategie für die Nutzungsplanung:

- **(1) Gemeinsame Überbauung der Parzellen GB Nr. 491 (1a) und 490 (1b)**
 - Die Parzellen GB Nr. 1647 sowie die Parzellen GB Nr. 490 und 491 sind im Idealfall gemeinsam zu überbauen.
 - Die **Hoschtet nördlich der Bahnlinie** ist eine Qualität. Falls diese Parzellen überbaut werden, wäre zu prüfen, ob das Thema Obstbaum als Gestaltungselement aufgenommen werden kann.

3.8 Chrummi Jurten: Verdichtung in Bahnhofsnähe



Abbildung 26: Das erhaltenswerte Gebäude bei der Einmündung Bättwilerstrasse – Weisskirchweg (links) und Mehrfamilienhaus entlang der Bättwilerstrasse (rechts)

Bauliche Entstehung

Dieses Wohngebiet befindet sich in Bahnhofsnähe zwischen der Weisskirchweg, der Bättwilerstrasse resp. der Ettingerstrasse bis ungefähr auf die Höhe Sternenbergegweg.

In diesem Gebiet befinden sich Bauten unterschiedlichsten Alters. Es besteht dementsprechend eine Heterogenität: Neben Bauten mit Schutzstatus gibt es Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Mehrfamilienhäuser sind auch die neusten Bauten (erstellt nach 2000).

Dichte und Körnung

Die Körnung ist dementsprechend unterschiedlich: Wegen der teils grossen Grundstücke sind die Dichten tendenziell unter dem Durchschnitt verglichen mit anderen Wohnquartieren in Witterswil.

Erschliessung

Das Gebiet ist mit der Tramhaltestelle Witterswil, Station, mit dem öV bestens erschlossen, die «öV-Gütekategorie» ist B¹². Das heisst, dass die Tramhaltestelle zu Stosszeiten im 7,5 Minuten-Takt, ansonsten im 15 Minuten-Takt bedient wird und weniger als 300 m vom Wohngebiet entfernt liegt.

Die Erschliessung erfolgt in kleinen Stichstrassen ab der Bättwilerstrasse.

12. https://geo.so.ch/docs/ch.so.arp.oev_guetekategorie/OeV_Gueteklassen_Erlaeuterung.pdf, download: 12.7.21

Ausrichtung der Bauten	<p>Die Bauten sind unterschiedlich ausgerichtet, grösstenteils jedoch nach Süden oder Westen.</p> <p>Zur Bättwilerstrasse sind die Bauten eher zurückgezogen, teils gibt es sogar Lärmschutzwände.</p>
Grün- und Freiräume	<p>Wegen der geringen Dichte weist das Quartier eine hohe Durchgrünung, zurückzuführen auf die privaten Gärten, auf.</p> <p>Einige der Vorplätze sind mehrheitlich versiegelt.</p> <p>Der Übergang zur Landwirtschaftszone ist nicht gestaltet, er erfolgt abrupt.</p>
Öffentliche Räume	<p>Bis auf die Strassen gibt es keine öffentlichen Räume.</p> <p>Die Haltestelle Witterswil, Station, ist sehr nah.</p>
Strategie für die Nutzungsplanung	<p>Für die Nutzungsplanung sind folgende ortsbaulichen Massnahmen vorzunehmen:</p>

- Legende
- (1) Aufzoning auf 3-geschossige Wohnzone
 - (2) Parzelle GB Nr. 1250 weiter entwickeln
 - (3) Fussweg abseits der Kantonsstrasse erstellen



Abbildung 27: Strategie für die Nutzungsplanung: Chrummi Jurten: Verdichtung in Bahnhofsnähe

- **(1) Grundnutzung:** Alle Parzellen sind überbaut. Das Gebiet soll, auch wegen der Nähe zur Bahnhaltestelle Witterswil, Station, der 3-geschossigen Wohnzone zugeteilt werden. Im Idealfall sollen mittelfristig Mehrfamilienhäuser erstellt werden.

- **(2) Parzelle GB Nr. 1250:** Die Gemeinde sucht mit der Eigentümer-schaft den Kontakt, um die Baute wieder zu beleben, da sie eine wich-tige Funktion als Bindeglied zwischen der Bättwilerstrasse und der Bahnhofstabelle Witterswil, Station, hat. Mit einer höheren Ausnüt-zung kann eine Weiterentwicklung dieser Parzelle mit der erhaltens-werten Baute attraktiver gemacht werden.
- **(3) Fussweg abseits der Kantonsstrasse erstellen:** Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für zu Fuss Gehende und Schulkinder aus dem Wohngebiet zwischen Bättwilerstrasse und Burgweg in Richtung Tramhaltestelle und weiter in Richtung Schule soll ein Fussweg durch das Gebiet Chrummi Jurten zwischen der Tramhaltestelle dann auf der Stichstrasse beginnend auf der Parzelle GB Nr. 452 in Richtung Bättwilerstrasse geschaffen werden.

3.9 Gebiet zwischen Bättwilerstrasse und Burgweg: Einzelstrategien für die Weiterentwicklung



Abbildung 28: Strassenzeilenbebauung Landskronweg West (links) und Landskronweg Ost (rechts)

Bauliche Entstehung Das Gebiet ist geprägt von kleineren Überbauungen, wie beispielsweise entlang dem Sternenbergweg, Im Rainacker oder dem Landskronweg. Die Strassenzeilenbebauungen entlang dem Sternenbergweg, dem im Rainacker West und dem Landskronweg West sind zwischen 1960 und 1980 entstanden, die Überbauung mit Doppel-einfamilienhäusern entlang dem Landskronweg Ost entstand nach 2000. Einige Einfamilienhäuser im westlichen und östlichen Teil des Quartiers sind zu unterschiedlichen Zeiten entstanden. Entstanden ist, v.a. wegen diesen teils räumlich recht prägenden Überbauungen, ein interessantes Quartier. Die Bauten sind teils bereits etwas älter, einige Strassenzüge haben Erneuerungspotenzial. Die Reservezone südlich des Burgwegs ist – logischerweise – nicht überbaut. Die Fläche beträgt ca. 7'000 m².

Dichte und Körnung Das Gebiet erscheint recht dicht wegen der Überbauungen mit jeweils ungefähr zehn Wohnhäusern. Wegen ihrer geringen Gebäudehöhe sind die Dichtewerte jedoch teils recht tief. Die restlichen Bauten haben eine durchschnittliche Dichte, gemessen an den anderen Quartieren von Witterswil.

Erschliessung Das Gebiet ist mit der Tramhaltestelle Witterswil, Station, mit dem öV bestens erschlossen, die «öV-Gütekategorie» ist B / C¹³. Das heisst, dass die

13. https://geo.so.ch/docs/ch.so.arp.oev_guetekategorie/OeV_Gueteklassen_Erlaeuterung.pdf, download: 12.7.21

Tramhaltestelle zu Stosszeiten im 7,5 Minuten-Takt, ansonsten im 15 min-Takt bedient wird und weniger als 300 m resp. bis 500 m vom Wohngebiet entfernt liegt.

Die Erschliessung für Autos erfolgt ab dem Burgweg, die Quartierstrassen sind für Autos als Sackgassen gestaltet. Es besteht somit kein Durchfahrtsverkehr. Die Qualität dieser nahezu verkehrsfreien Strassen wird aber durch die parkierten Autos eingeschränkt.

Ausrichtung der Bauten

Die Bauten sind recht einheitlich ausgerichtet, z.B. entlang dem Sternenbergweg nach Süden, beim Landskronweg West nach Norden, beim Landskronweg Ost nach Osten.

Grün- und Freiräume

Das Gebiet weist wegen der zahlreichen längeren Hauszufahrten einen recht hohen Anteil an versiegelten Flächen auf. Von den Strassen her erscheint das Quartier nicht so fest durchgrünt.

Die einzigen Grünräume sind die Gärten, ansonsten gibt es keine weiteren Freiräume.

Öffentliche Räume

Bis auf die Strassen gibt es keine öffentlichen Räume. Die Wendehammer beim Sternenbergweg und beim Im Rainacker werden als Parkplätze und Spielfläche genutzt.

Generell erscheint das Gebiet recht «zuparkiert», da die privaten Abstellplätze zu wenig konsequent genutzt werden.

Strategie für die Nutzungsplanung

Für die Nutzungsplanung sind folgende ortsbauliche Massnahmen vorzunehmen:



Abbildung 29: Strategie für die Nutzungsplanung: Gebiet zwischen Bättwilerstrasse und Burgweg: Einzelstrategien für die Weiterentwicklung

- **Grundnutzung:** Für dieses heterogene Gebiet erscheint die 2-geschossige Wohnzone korrekt. Für ausgewählte Strassenzeilenbebauungen werden Einzelstrategien für deren Weiterentwicklung formuliert.
- **(1) 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.
 - Erweiterung nach Süden um max. 5 m
 - Gemeinsame Erweiterung über beide Parzellen.
- **(2) Landskronweg Ost und Im Rainacker West:** Diese Überbauungen sind recht neu. Es wird deshalb innerhalb des Planungshorizontes der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung von keinem Weiterentwicklungsbedarf ausgegangen. Wäre dies jedoch der Fall, wäre analog dem oben genannten Vorgehen zum Sternenbergweg Ost und Im Rainacker Ost vorzugehen.
- **(3) Landskronweg West:** Die Bauten stehen nicht nur räumlich, sondern auch nutzungsplanerisch und grundeigentümergebunden in

engem Zusammenhang.

Für deren Weiterentwicklung sind verschiedene Optionen denkbar:

- *Einzellösung: Garage aufstocken (Näherbaurechte)*
- *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:

- *Die Bauten unterschreiten gegen Norden resp. Süden den Grenzabstand. Würden sie einzeln ersetzt, müssten sie diesen berücksichtigen.*
- *Die Überbauung dieser tendenziell eh schon kleinen Parzellen würde weiter eingeschränkt.*
- *Eine Erweiterung zur Strasse ist wegen der Baulinie nicht möglich, die gesamte Strassenzeilenbebauung wurde auf die rechtsgültige Baulinie gebaut.*
- *Dichtere Wohnform als heute (Geschossigkeit einhalten). Keine Kleinst-Parzellenstruktur mehr.*
- *Einzelne Bauprojekte sind ein guter Nährboden für Nachbarschaftsstreitigkeiten, die eine mittel- bis langfristige Weiterentwicklung der Überbauung verhindern können.*

In einer Einzelstrategie ist zu klären, wie die Siedlungserneuerung von statten gehen kann:

- *Aufzeigen in einem separaten Konzept, wie die Siedlungserneuerung von statten gehen kann.*
- *Wichtig ist dabei, dass das westlich durchgehende Gartenareal erhalten bleibt.*
- *Das Konzept soll darlegen, wie einzelne Bauten ersetzt werden können, ohne die bestehenden Bauten zu beeinträchtigen.*
- *Klärung der Parkierung.*
- *Das Konzept kann sich an die Regelbauweise gemäss Zonenreglement halten oder, falls es spezifische Regelungen braucht, mit einem Gestaltungsplan gesichert werden.*

(4) Reservezone südlich des Burgwegs: Die Reservezone bleibt erhalten. Wegen der Nähe zur Bahnhofstabelle kann sie zu einem späteren Zeitpunkt die Bauzone optimal ergänzen. Die Bedingungen für eine Einzonung sind zu diesem Zeitpunkt zu klären.

4. Gestaltung Strassenraum entlang der Kantonsstrassen

4.1 Tempo 30 auf den Kantonsstrassen

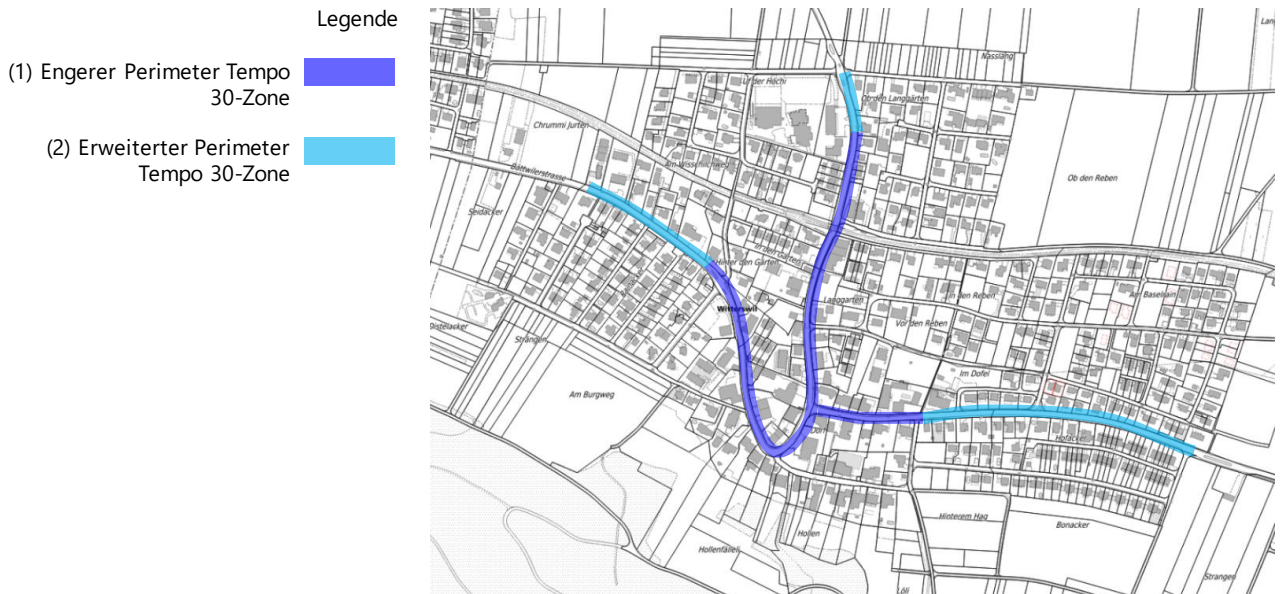


Abbildung 30: Perimeter Tempo 30-Zone auf den Kantonsstrassen

Die Gemeinde möchte innerorts auf den Kantonsstrassen Bahnhofstrasse, Bättwilerstrasse sowie auf Abschnitten der Benkenstrasse und der Ettingerstrasse Tempo 30-Zonen umsetzen. Der engere Perimeter umfasst die Abschnitte zwischen dem Weisskirchweg, der Strasse «Hinter dem Haag» und dem Feuerwehrmagazin resp. dem Schulhaus.

Dies soll vor allem aufgrund der Schulwegsicherheit und der Aufenthaltsqualität für zu Fuss Gehende erfolgen, aber genauso wichtig ist der sorgfältige Umgang mit dem Ortsbild. Auf den Kantonsstrassen findet der Alltag der Bevölkerung statt. Sie haben deshalb deutlich mehr Aufgaben als die reine Durchleitungsfunktion. Sie sind folglich gemäss den kommunalen Bedürfnissen auszugestalten.

Die Umgestaltung erfolgt gemeinsam und in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) als Eigentümerin der Strasse.

- **(1 / 2) Engerer / Erweiterter Perimeter Tempo-30-Zone:** Die Geschwindigkeit auf den Kantonsstrassen im historisch gewachsenen Dorfkern ist zu reduzieren, dies vor allem aus Gründen der Aufenthaltsqualität für Zu Fuss Gehende, der Maxime der Gestaltung von Fassade zu Fassade und der Schulwegsicherheit. Der Perimeter sowie die Ausgestaltung der Tempo-30-Zone sind in Absprache mit dem AVT festzulegen.

4.2 Bahnhofstrasse



Abbildung 31: Ansichten der Bahnhofstrasse mit gestalteten Vorplätzen und ehemaligen Bauerngärten (links) und mit der Kirche (rechts)

Räumliche Analyse

Die Bahnhofstrasse ist grösstenteils überbaut mit vornehmlich traufständigen ehemaligen Landwirtschaftsbetrieben oder älteren Wohnhäusern. Die sanierte Kantonsstrasse leistet einen Beitrag zu dieser stimmigen Verbindung, die Brunnen mit den Bänkli bieten die Gelegenheit für einen Schwatz etc.

Strategie für die Nutzungsplanung

Die Bahnhofstrasse als Verbindungsachse zwischen dem Dorfkern und dem Bahnhof wird so entwickelt, dass sie über die gesamte Länge eine hohe Spannung erhalten kann. Die Menschen sollen sich dieser historischen Achse jederzeit bewusst sein.

Gestalterische Elemente

Wichtige gestalterische Elemente für die Kantonsstrasse sind:

- Abgrenzung der Gärten resp. der ehemaligen Bauerngärten mit Mäuerchen und Zäunen (< 90 cm), wenn möglich Verzicht auf Thujahecken u.ä.
- Gestaltung der Vorplätze mit unterschiedlichen Materialien.

4.3 Ettingerstrasse



Abbildung 32: Ansichten der Ettingerstrasse mit Lärmschutzwänden (links) und offenerer Gestaltung in Richtung Dorfkern (rechts)

Räumliche Analyse Der Ortseingang von der Ettingerstrasse herkommend ist mit den hohen Lärmschutzwänden wenig herzlich. Der Charme von Witterswil ist nicht ersichtlich.

Dieser wird erst ersichtlich, wenn die Lärmschutzwände weniger werden und die Vorplätze offener.

Bei der Einmündung in die Bahnhofstrasse resp. die grosse Kurve beim Gyrenhaus ist dann ein freundlicher, schön gestalteter Kern erkennbar.

Strategie für die Nutzungsplanung

- Gemeinsam mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau ist eine Strategie zu finden, die langfristig eine Alternative zu den Lärmschutzwänden aufzeigt.
- Zudem ist die Verkehrssicherheit für zu Fuss Gehende (einseitiges Trottoir) und Velofahrende (keine Radstreifen) zu erhöhen.
- Als kurzfristige Massnahme zur Reduktion der Lärmbelastung soll eine Geschwindigkeitsreduktion angestrebt werden.

Gestalterische Elemente

Wichtige gestalterische Elemente für die Kantonsstrasse sind:

- Abgrenzung der Gärten resp. der ehemaligen Bauerngärten mit Mauerchen und Zäunen (< 90 cm), wenn möglich Verzicht auf Thujahecken u.ä.
- Gestaltung der Vorplätze mit unterschiedlichen Materialien.

4.4 Ettinger- und Bättwilerstrasse im Dorfkern



Abbildung 33: Strassenraum im Dorfkern (links) und Bättwilerstrasse am westlichen Dorfrand (rechts)

Räumliche Analyse

Der Dorfkern ist intakt, die Gestaltung der Kantonsstrassen hat einen räumlichen Ansatz (z.B. flache Trottoir-Randsteine).

Gegen Bättwil hin geht die Wirkung wiederum verloren, die Strasse als Durchleitungsachse dominiert.

Strategie für die Nutzungsplanung

- Gemeinsam mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau ist, wie bereits bei der Ettingerstrasse, eine Strategie zu finden, die langfristig einen anderen Umgang mit dem Lärm findet als Lärmschutzwände.

Gestalterische Elemente

Wichtige gestalterische Elemente für die Kantonsstrasse sind:

- Abgrenzung der Gärten resp. der ehemaligen Bauerngärten mit Mäuerchen und Zäunen (< 90 cm), wenn möglich Verzicht auf Thujahecken u.ä.
- Gestaltung der Vorplätze mit unterschiedlichen Materialien.