

Freiraumkonzept Hofstattbereich, Gemeinde Witterswil



ENTWURF
4. April 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Analyse	3
1.1	Gebiete	4
1.2	Übersicht Analysekarte	10
2.	Konzept Kernzone / Hofstattbereich	11
2.1	Allgemeine Ziele	11
2.2	Ziele der einzelnen Themen	11
3.	Entwicklung Gyrehus	14
3.1	Aktuelle Planung	14
3.2	Verortung grüner Hofstattbereich	15
3.3	Analyse Bauprojekt	17
3.4	Überlegungsansätze zur Verbesserung	18
4.	Kriterienraster Hofstattbereich	19
5.	Auswirkungen auf die Nutzungsplanung	21
5.1	Rechtskräftiger Zonenplan Dorfkern	21
5.2	Entwurf Zonenplan neu	22
5.3	Entwurf Zonenreglement neu	23
5.4	Weiterentwicklung und Belebung des Dorfkerns	25
6.	Anhang: Gesetzlicher Rahmen für eine Entwicklung	27

1. Analyse

Der Dorfkern ist das identitätsstiftende Zentrum von Witterswil. Im vorliegenden Konzept werden die verschiedenen Bereiche, ihre Siedlungsstruktur mit Gebäuden, Anlagen und Freiräumen und deren räumliche Abhängigkeiten analysiert, Besonderheiten genannt und auf Defizite hingewiesen.



Abbildung 1: Gebietseinteilung und Fotopunkte

1.1 Gebiete

Teilgebiet 1
Kurve Kantonsstrasse
Bättwilerstrasse - Ettingerstrasse:

Westlicher Zugang zum Dorfkern, Bereich geprägt von der Kantonsstrasse, z.T. ortstypischer, wertvoller Baubestand, z.T. wenig Bezug von den Gebäudefassaden zum Strassenraum, wenig Aufenthaltsqualitäten (Durchgangsverkehr)

- **Bezug zur Strasse**
 - **Strassenraum Bättwilerstrasse West / Bahnhofstrasse Süd**
oft kein Bezug Fassade – Vorzone – Strasse, viel versiegelte Fläche durch Parkfelder (funktionale Nutzung), hohe Einfriedungen und Lebhäge verdecken die Sicht in die Gärten und an die Fassaden der Häuser, Vorgärten meist ohne Bezug zum Strassenraum
 - **Strassenraum Ettingerstrasse**
neue Strassengestaltung, offener Strassenraum (Bezug Fassade – Vorzone – Strasse), vereinzelte wertvolle Vorgärten, einzelne Bäume entlang der Strasse
- **Durchlässigkeit - Verbindungsachse Konsumgängli**
Durchlässigkeit Fussverkehr, Sichtachse auf Kirche, stellt Durchwegung für Fussverkehr sicher, durch Durchwegung sind Freiflächen (Erschliessung, Höfe, Grünflächen) hinter den Gebäuden im Bewusstsein der Bevölkerung
- **Parzellenstruktur und Freiflächen**
Verwinkelte Parzellenstruktur ist für Erhalt der Grünflächen förderlich (Restflächen), Gartengestaltung, teilweise Bäume

- 1 Bättwilerstrasse Hecke
- 2 Bättwilerstrasse Hecke
- 3 Konsumgängli
- 4 Bättwilerstrasse Parkplatz



Teilgebiet 2
Hofstatt zentral:

Östlicher Zugang zum Dorfkern, zentraler, prägender Bereich des Dorfkerns, viel historische, erhaltenswerte Bausubstanz, Hofstatt-Struktur mit Vorbereichen entlang der Strasse, grosser innenliegender Freiraum

- **Gebäude**

Zustand erhaltenswerte Gebäude; teilweise stark sanierungsbedürftig (einstürzendes Dach)

Gyrehus, Gebäude an zentraler Lage mit Schlüsselfunktion für Dorfkern und Wahrnehmung (stark sanierungsbedürftig)

moderne, sanierte Gebäude mit mehr oder weniger ortsüblichen Bezug
- **Innenliegender Freiraum**

teilweise offene Rasenflächen mit Baumbestand, teilweise private Gärten

nachhaltige Störung des ursprünglichen Charakters und Hanggeländes durch die Einfahrt Tiefgarage und Mauern auf der Parzelle GB Nr. 1833/680

Beeinträchtigung des ursprünglichen, offenen Charakters durch Gestaltung der privaten Gärten im östlichen Bereich, Einfriedungen verhindern Durchsicht und gewisse Durchlässigkeit
- **Durchlässigkeit**

Nord-Süd / Litzlersgängli: hohe Bedeutung für die Wahrnehmung des Freiraums und innerörtliche Fusswegverbindung

Ost-West: keine Durchlässigkeit durch eingefriedete Privatparzellen im östlichen Bereich
- **Gefälle**

Topografiegefälle von Süden nach Norden von ca. 4m

ortsübliche Gestaltung im zentralen Freiraum durch leicht abfallendes Gelände, kleinere Mäuerchen, Terrassierung, Vorsprünge etc.

nachhaltige Störung durch Terraingestaltung bei Einstellhalle
- **Sichtbezüge**

identitätsstiftend für Charakter des Dorfkerns mit seiner grünen Mitte

Sichtachse in Ost-West-Richtung durch den zentralen Freiraum – Sichtbezug von Westen aus (Gyrehus), keine Durchsicht von Osten aus

Sichtbezug Litzlersgängli (Oberdorf – Kirche)

Sichtbezüge von der Ettingerstrasse in den zentralen Freiraum
- **Vorbereiche, Vorgärten zur Strasse**

klassische Struktur mit Erschliessungsflächen, Höfe, vereinzelt Gärten, Einzelbäume, viel asphaltierte Flächen (

Garten Gyrehus: ummauert, erhöhte Lage, verwilderter Zustand
- **Parzellenstruktur**

kleine, mittlere bis grosse Parzellen

klare Parzellengrenze längs des zentralen Freiraums (prüfen: Durchwegung möglich?)



- 5 Sichtbezug und Weg Litzlersgängli von Ettingerstrasse aus
- 6 Durchsicht Ettingerstrasse 12/18 in den zentralen Freiraum
- 7 Tiefgaragenzufahrt als Barriere im fliessenden Grünraum
- 8 Freifläche neben Gyrehus (Bezug Bahnhofstrasse – Freiraum)
- 9 sanierungsbedürftiges Dach Gyrehus

Teilgebiet 3
Kirche und angrenzende
nördliche Parzellen

Nördlich angrenzender Bereich des Dorfkerns, Kirche und grosser angrenzender Grünflächen mit Geländesprung, z.T. ortstypischer, wertvoller Baubestand, Übergangsbereich zum anschliessenden Wohnquartier

- **Gebäude Ettingerstrasse**
Kirche und ortstypische Gebäude an der Ettingerstrasse
- **zusammenhängender Freiraum/Hofstatt hinter Kirche und Bauten Ettinger Strasse 3,5,5a (Parzellen GB Nrn. 704, 714, 715)**
unbebaute Fläche mit teilweise grossen Bäumen sorgt für durchgrünter Charakter, Topografiesprung
Freiraum theoretisch einsehbar, aber nicht im Bewusstsein, kein öffentlicher Charakter
Wichtiger Grünpuffer für den Dorfkern zu den anschliessendem Wohngebieten

Teilweise ausserhalb Perimeter «Dorfkern» aber für Ortsbild relevant:

- **Typische Umgebungsflächen zwischen Ettingerstrasse und Im Dofel / Marchbach**
Parzellen GB Nrn. 714 Teilfläche, 1825
ortstypische Wiesenflächen mit Obstbäumen, typisch für den Dorfkerndarakter und das Wechselspiel aus Bebauung und Grünflächen
noch unbebaut, (Bauzone, GP-Gebiet)
- **Neue Bebauung im Dofel**
Parzellen GB Nrn. 706, 1852, 1853, 1854, 1855, 1435
neue Überbauung sehr dicht, profitiert aktuell von den angrenzenden unbebauten Parzellen
weitere Verdichtung in Nachbarschaft bedeutet Verlust der typischen Dorfkerndstruktur (Wechselspiel von Bauten und Freiräume)
- **Parzellen**
Durch kleinteilige, langgezogene Parzellenstruktur wird neue Bebauung erschwert und Erhalt der Freiflächen begünstigt
bei Neuparzellierung entfallen evtl. (regulierende) Begrenzungen.



10 Ettingerstrasse

11 Vorplatz Kirche

12 Sicht hinter Kirche auf zusammenhängenden Freiraum (unbebaute Höfe, Gärten, Bäume)

13 Wechselspiel Bebauung und Grünflächen (Parz. GB 715, 714)

14 neue Überbauung im Dofel

15 Blick in den Freiraum von der Kirche aus

Teilgebiet 4
Oberdorf -Wohnbauten
am Hang mit Gärten

Höchstgelegener Teil des Dorfkerns, grösstenteils ortstypische Bausubstanz, nicht vom Durchgangsverkehr betroffen. Bereich mit wenig Entwicklungsdruck (geschützte Bauten, Sanierung bereits erfolgt).

- Gebäude
belebter, gut unterhaltener Eindruck
- Vorbereiche, Vorgärten zur Strasse
Hofstattbereiche, Erschliessungsflächen, Höfe, Gärten, Einzelbäume
Brunnen
- Sichtbezug und Durchlässigkeit
Bebauung an der Strasse entlang recht dicht
wenig Durchblicke zu den Privatgärten am Hang bzw. den zentralen Freiraum im Dorfkern
- Privatgärten am Hang
kaum einsehbar, daher nicht in Wahrnehmung präsent



16 Oberdorf-Strasse mit Vorbereichen und Bebauung

17 Weganschluss Richtung Wald, öffentlicher Brunnen

18 Sicht von oben – keine Einsehbarkeit der Privatgärten

1.2 Übersicht Analysekarte



Abbildung 2: Analyseplan

Teilgebiet 1 – ortstypische Struktur und rückwärtige Hofstattbereiche in Relikten erhalten / Entwicklungsbedürfnisse absehbar

➔ Entwicklungsziel: grundsätzliche Qualitäten erhalten

Teilgebiet 2 – zentraler, identitätsprägender Bereich im Ortskern, wertvolle Bausubstanz und zentraler Hofstattbereich noch vorhanden / konkrete Entwicklungsbedürfnisse vorhanden, weitere Entwicklungsbedürfnisse absehbar

➔ Hauptaugenmerk der Qualitätssicherung bei der Entwicklung im Dorfkern liegt auf diesen Bereich (Kernareal)

➔ Benennung der Schutzziele, Erhalt des Hofstattbereichs, Ermöglichen einer massvollen Entwicklung

Teilgebiet 3 – heterogener Bereich, aktuell noch mit vorhandenem grünem Hofstattbereich / Entwicklungsbedürfnisse absehbar

➔ Entwicklungsziel: grundsätzliche Qualitäten erhalten, Grünpuffer erhalten

Teilgebiet 4 – weitgehend homogener Bereich, Sanierung in den letzten Jahren erfolgt / keine konkreten Entwicklungsbedürfnisse

➔ Entwicklungsziel: grundsätzliche Qualitäten erhalten

2. Konzept Kernzone / Hofstattbereich

2.1 Allgemeine Ziele

- **Erhalt der typischen Struktur im Dorfkern** mit seinen ortstypischen, historischen Gebäuden, Anbauten und Umgebungsbereichen (Hof- und Erschliessungsflächen, Gärten, Grünflächen, Obstgärten, Einzelbäumen), typischen Elementen (Brunnen) und kleinen Wegen
- **Erhalt der schützenswerten und erhaltenswerten Bausubstanz**
- **Behutsame Weiterentwicklung des Dorfkerns** unter Erhalt der identitätsstiftenden Qualitäten
- **Förderung von attraktiven Gärten und belebten Umgebungsbereichen** (Ortsbild, Begegnungsorte, Biodiversität)
- **Benennung der Ziele für die Neuentwicklung Bereich Gyrehus** (Wiederbelebung des zentralen Gebäudes im Dorfkern durch adäquate Nutzung und bauliche Entwicklung, Sicherung des Gebäudebestands bzw. Teilersatz unter Bewahrung der identitätsstiftenden Elemente, Belebung des Ortskerns)

2.2 Ziele der einzelnen Themen

Gebäude

- Erhalt der schützenswerten und erhaltenswerten Bausubstanz
- Kooperation mit Kanton (Möglichkeiten zur Renovation/Umnutzung/Nutzung der geschützten Gebäude)
- Neubauten müssen Prinzipien weiterführen (Vorzone, Fassade und Nutzung zum Strassenraum ausgerichtet, Sichtbezüge in den rückwärtigen durchgrünten Bereich, rückwärtige grüne Hofstattzone)
- Entwicklung der angrenzenden Flächen unter Bewahrung der typischen Struktur aus Bebauung und Freiflächen
(--> Mögliche Hinweise für angrenzenden GP)

Mögliche Bestimmung in ZR: Ausrichtung an Strasse, Berücksichtigung Vorzonen

Strassenraum und Vorzonen

- Förderung ortstypische Struktur und Gestaltung der Vorzonen, Nutzungsvielfalt durch Höfe, Erschliessungsflächen, Gärten, Einzelbäume
- Förderung Bezug Hausfassade – Strassenraum

- Erhalt bestehende Gärten mit Strassenbezug
- keine hohen Einfriedungen zur Strasse
- Parkfelder sollen Raum nicht dominieren (weniger Versiegelung, stärkere Durchgrünung, mehr Bäume)
- Betriebs- und Gestaltungskonzept in Zusammenhang mit Temporeduktion, Attraktivierung Strassenraum zur Belebung des Dorfkerns (Gestaltung Vorzonen, Temporegime, Erdgeschossnutzungen)

Mögliche Bestimmung in ZR: Erhalt Gärten, Versiegelung, Baumpflanzungen etc.

Erschliessung und Mobilität MIV

- Strassenraumgestaltung Kantonsstrasse mit allfälliger Temporeduktion
- Gestaltung Parkplatz entlang Strasse nicht versiegelt, Baumpflanzung

Mögliche Reglementierung: Anzahl PP (Möglichkeiten prüfen)

Mögliche Bestimmung in ZR: Keine rückwärtige TG-Einfahrt (beeinträchtigt grünen Hofstattbereich)

Erschliessung und Mobilität Fuss

- Erhalt und Aufwertung Konsumgängli
- Erhalt und Aufwertung Litzlersgängli
- Durchwegung Ost-West (grüner Hofstattbereich) prüfen

Sicherung Durchlässigkeit in EP

Hofstattbereich Freiraum: zentrale Hofstatt / Bereich 2

- Erhalt zentrale Grünfläche Hofstatt
- Offene, grüne Gartengestaltung der Privatgärten --> keine grossen Mauern, keine hohen Hecken, Sichtbarrieren
- Förderung ortstypische Gestaltung und Bepflanzung (Obstbäume, Nutzgärten, Blumenwiese)
- Förderung Durchlässigkeit, Durchwegung und Sichtbezüge
- Aufwertung als öffentlicher Grünraum am Litzlersgängli, Bank und Baum

Ausscheidung Hofstattzone in ZP

Sicherung Durchlässigkeit in EP

Mögliche Bestimmung in ZR: Definition Schutzziele

Hofstattbereich Freiraum: hinter Kirche / Bereich 3

- Sicherung der rückwärtigen Grünfläche als Puffer zwischen Dorfkern und anschliessendem Wohngebiet
- Mögliche Idee: Öffnung der Rückseite der Kirche (Bank, kleiner Aufenthaltsbereich)

Ausscheidung Hofstattzone in ZP

Hofstattbereich Freiraum: Oberdorf / Bereich 4

- Erhalt Gärten
- Berücksichtigung Siedlungsrand

Mögliche Ausscheidung Hofstattzone in ZP

Hofstattbereich Freiraum: Bereich 1

- Erhalt Mischung aus Erschliessungsflächen, Grünflächen, Bäumen
- Erhalt Konsumgängli

Sicherung Durchlässigkeit in EP

Mögliche Ausscheidung Hofstattzone in ZP

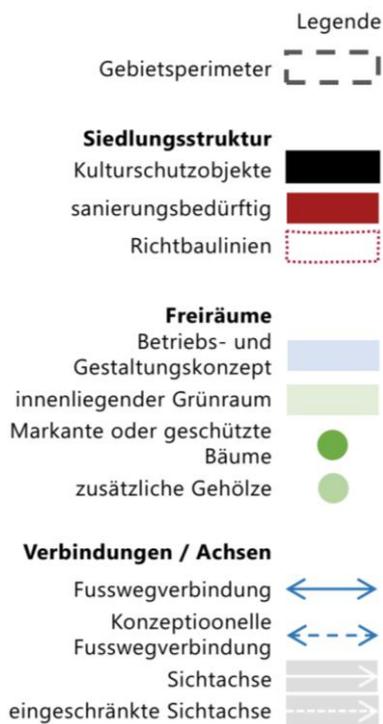


Abbildung 3: Konzeptplan

3. Entwicklung Gyrehus

3.1 Aktuelle Planung

Das eingereichte Bauprojekt für das Gyrehus wird von der Gemeinde grundsätzlich positiv gewertet. Die Gründe dafür liegen in der Sanierung der zerfallenden historischen Bausubstanz, den angedachten Alterswohnungen und der Relevanz des Gebiets für den Ortskern. Für die Scheune liegt eine Abbruchbewilligung vor.

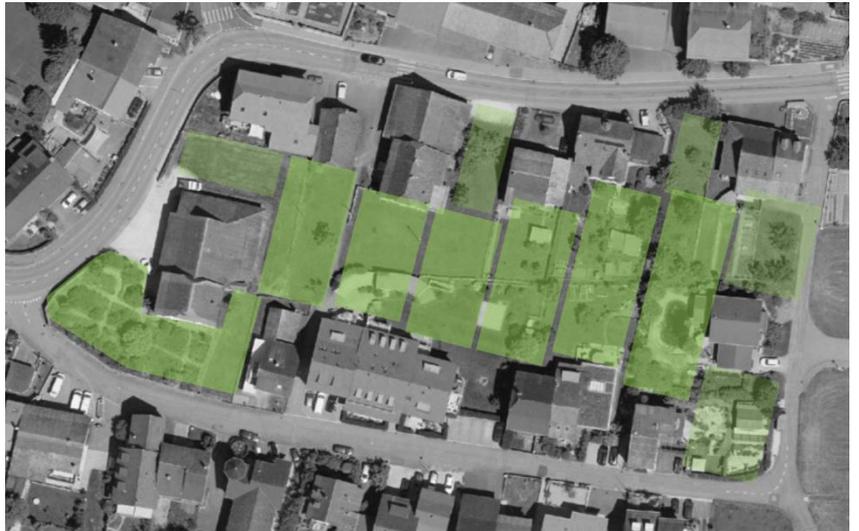


Abbildung 3: MBKS Dorfkern Witterswil, Machbarkeitsstudie,
Flubacher_Nyfelner_Partners_Architekten



Abbildung 4: Analyse ohne Berücksichtigung von Litzlersgängli und Hofstattbereich

3.2 Verortung grüner Hofstattbereich





Der Hofstattbereich ist v.a. im vorderen Bereich erlebbar durch das Litzlersgängli und den Sichtbezug von der Ettingerstrasse.

Im hinteren Bereich ist der Freiraum durch Bauten und Privatgärten kaum einsehbar und nicht zugänglich.

3.3 Analyse Bauprojekt



Abbildung 5: Projektierte Neubauten (rot dargestellt), Konsequenzen: Wegfall zentrale grosszügige Freiflächen, Sichtbezug Ost-West, direkte Verbindung/Sichtbezug Litzlersgängli. Zusätzliche Einstellhalleneinfahrt und Unterkellerung Hofstattbereich

Die aktuelle Planung beeinträchtigt mehrere der grundlegenden identitätsstiftenden Qualitäten im Dorfkern.

- Beeinträchtigung des noch am ehesten intakten grünen Hofstattbereichs
- Verbauung Weg- und Sichtbeziehung
- Beeinträchtigung der ortstypischen Struktur der äusseren Randbebauung (mit Strassenbezug) und inneren Grünraums
- Die Tiefgarageneinfahrt schneidet in den Hofstattbereich
- Der zentrale Grünraum ist flächig unterkellert
- Terraingestaltung zur Hofstatt ungeklärt
- Die Neubauten erscheinen im Modell sehr gross
- Sehr geringe Abstände zwischen den Gebäuden
- die Ortsbaulichen Proportionen können nicht erhalten werden

3.4 Überlegungsansätze zur Verbesserung

- Prüfung bessere Ausnutzung Bestandbauten / Zufahrt Einstellhalle durch Gebäude?
- Weniger Nutzfläche in Neubauten?
- Verzicht auf Scheune an Ettingerstrasse und Neubau für eine ortsbaulich ausgewogenere Struktur? Ersatzbauten? Zusatzbau Strasse Oberdorf?
- Andere Lage Tiefgarage? Weniger PP?
- Berücksichtigung Sichtbezug und Durchwegung zur inneren Hofstatt
- Aufwertung, Angebot öffentlicher Freiraum?
- Welches Angebot kann geschaffen werden, dass Bevölkerung profitiert?



Abbildung 6: Redimensionierung der Neubauten



Abbildung 7: Neuordnung der Bauvolumen

Durch die Neuordnung kann ein Grossteil der zentralen Freifläche / Hofstattbereich und das Litzlersgängli erhalten werden.

4. Kriterienraster Hofstattbereich

Grundsätzlich sollen eine verträgliche Weiterentwicklung und Umnutzung auch im Dorfkern möglich sein. Es ist unbedingt zu begrüssen, dass die zentralen Liegenschaften im Dorfkern wieder saniert und genutzt werden soll. Die Weiterentwicklung soll unter dem Planungsgrundsatz der Gemeinde erfolgen, dass der Dorfkern erhalten bleiben soll.

§ 2 Planungsgrundsätze	Die Gemeinde Witterswil verfolgt folgende Ziele: a) Den identitätsstiftenden Ortskern erhalten sowie unter Berücksichtigung der baulichen Aspekte, des Grün- und Freiraums massvoll weiterentwickeln
---------------------------	---

Aus dem Protokoll OPK (Februar 2023): zum «Bauprojekt Gyrehus»

ZITAT

- *Die OPK wünscht sich mehr Wohnungen in den bestehenden Gebäuden, damit allenfalls die innenliegenden Gebäude gemäss Machbarkeitsstudie verkleinert werden. Es wird diesbezüglich wohl auf einen Austausch zwischen der Gemeinde, der Auftraggeber-schaft und dem ARP /AfD hinauslaufen*
- *Es ist der OPK ein Anliegen, dass – auch wegen dem Gyrehus - die heutigen Hofstattbereiche zukünftig im Grundsatz bebaut werden dürfen. Die genaue Form der Bebauung, der Volumen ist jedoch genau zu verifizieren, ohne dass der GP Gyrehus ein Präjudiz schafft.*

Aus dem Protokoll OPK: zur Hofstattzone

ZITAT

- **Ziel: Sicherung der Freiräume in der Kernzone**
- *Der Sinn der rechtsgültigen Hofstattzone wird in Frage gestellt.*
- *Es ist es ein Anliegen, dass der östliche Teil der Hofstattzone in ähnlichen Dimensionen bebaubar sein soll, wie der westliche Teil mit dem GP Gyrehus.*
- *Damit die Qualitäten der grosszügigen Grünfläche des Gebiets zwischen der Kantonsstrasse und des Oberdorfs dennoch erhalten werden, wird von Seiten plan:team ein zusätzliches Konzept erstellt. Dies besteht aus einem Kriterienraster, räumlichen Überlegungen zur Bebaubarkeit, der Umgestaltung der Freiräume und der Topografie und einer fundierten Interessenabwägung.*

Kriterienraster

- Grundsatz Ausrichtung vorne Strasse
- Grundsatz Ausrichtung Rückwärtig Grün
- (Ausser bestehende Strukturen Sanierung bestehender Bauten)
- Ausnahmen müssten von der Baukommission bewilligt werden (Ausnahmen sind möglich, sie bestätigen die Regel)
- **Sie müssen aber einen Beitrag leisten für die Öffentlichkeit.**
- **Zentraler Freiraum ist essenziell!**
- **Ohne Reglementierung und Schutz verliert Hofstattbereich seine Qualitäten**
- Offene Umgebungsgestaltung im Hofstattbereich (Wiese, Rasen, Nutzgarten, Obstbäume, Ortstypisch)
- Weiterentwicklung im Sinne einer Belebung und mehr Nutzung durch Menschen ist möglich, keine Maximierung der Nutzflächen für wenige (bei zusätzlichem grossen Parkplatzbedarf...)
- **Die grosse bauliche Entwicklung/Verdichtung geschieht nicht im Dorfkern, denn der Dorfkern weist bereits eine hohe bauliche Dichte auf. Es geht im Dorfkern v.a. um eine «Wiederbelebung»!**

5. Auswirkungen auf die Nutzungsplanung

5.1 Rechtskräftiger Zonenplan Dorfkern



Abbildung 8: Rechtskräftiger Zonenplan Dorfkern

Grundsätzlich richtiger Ansatz, aber Auswirkung im Raum begrenzt

- Sicherung erhaltenswerte und schützenswerte Bauten
- Sicherung Hofstattbereich
- Sicherung Vorzone
- Ermöglichung von Entwicklung und Bauaktivität
- Erhalt Bausubstanz, Berücksichtigung Schutzgüter, Anbau
- Neubauten zur Stärkung des Dorfkerns gemäss Schutzziel
- Aber erhaltenswerte und schützenswerte Bauten z.T. in schlechtem Zustand
- Aber Gestaltung und Qualität der Bereiche z.T. zu optimieren
- Aber Eingliederung nicht unproblematisch, Neubauten nicht ortstypisch
- Aber bewilligte Tiefgarage ist problematisch
- Ausweisung konkreter Baufelder jedoch nicht zielführend

Entwicklungen

- ➔ Projekte brauchen Bewilligung/Beratung
- ➔ Austausch mit Kanton

5.2 Entwurf Zonenplan neu



Abbildung 9: aktueller Entwurf Zonenplan Dorfkern (als Entwurf mit überlagerter Hofstattzone, grün schraffiert)

§ 2

Planungsgrundsätze

¹ Die Gemeinde Witterswil verfolgt folgende Ziele:

- a) Den identitätsstiftenden Ortskern erhalten sowie unter Berücksichtigung der baulichen Aspekte, des Grün- und Freiraums massvoll weiterentwickeln

Wie kann Bewahrung des Hofstattbereichs gesichert werden?

- Klare Bestimmungen, die für alle gelten
- Qualität der Entwicklung liegt in öffentlichem Interesse
- Grundsatz: Umnutzung vor Neubau
- Begleitung der Bauprojekte durch Fachgremium (individuelle Lösungen)
- Einteilung der Bereiche (Vorzone, Bebauung, Grünzone)
- Berücksichtigung Durchlässigkeit / Sichtachsen
- Qualität Umgebung Gestaltung grüner Hofstattbereich
- Berücksichtigung Durchwegung innen

5.3 Entwurf Zonenreglement neu

Zusammenfassend empfehlen wir, den zentralen grünen Hofstattbereich (Teilbereich 2) weiterhin als **Hofstattbereich** im Zonenplan auszuscheiden. Im Gegensatz zum aktuell rechtsgültigen Zonenplan soll es sicher aber um eine **überlagernde Fläche** und keine Grundnutzung handeln.

Die **Schutzziele für den Hofstattbereich** und die anderen typischen Elemente werden im **ZR** definiert.

Der gesamte Dorfkern von Witterswil befindet sich in der **Ortsbildschutzzone**. Bei jedem Bauprojekt ist daher eine **Fachberatung** erforderlich. Grössere Projekte sollen im Austausch mit einem entsprechenden Fachgremium erarbeitet (bei grösseren Projekten erfordert dies mehrmalige Sitzungen) werden. Das **Fachgremium bewertet die Bauprojekte hinsichtlich der Schutzziele im ZR** für den Hofstattbereich und gibt der Baukommission eine Empfehlung ab. Die Schutzziele sind im ZR festgehalten und bleiben daher auch bei personellem Wechsel gleich.

Es wird darauf verzichtet, starre Ausnutzungsziffern oder Grünziffern zu definieren. Die Parzellenstruktur und die räumlichen Gegebenheiten sind im Perimeter sehr unterschiedlich. Allgemeine Ziffern werden daher als problematisch beurteilt und können die Qualität im Einzelfall nicht sichern. Als qualitätssichernde Massnahme dienen daher die Schutzziele und die Begleitung der Bauprojekte durch das Fachgremium.

Folgende Schutzziele wurden aus der Analyse eruiert, welche zusammengefasst ins Zonenreglement einfließen:

- Ortstypische Bauten und Materialisierung (...)
- Struktur Vorzone, Bebauung, Grünfläche
- Erhalt zentrale Grünfläche und qualitätsvolle Gestaltung
- Berücksichtigung Durchlässigkeit Blickachsen
- Berücksichtigung Durchwegung innen
- Ortsbildverträgliche Gestaltung PP
- *Die bauliche Entwicklung darf nicht auf maximale Ausnutzung zum Eigenprofit angelegt werden und auf Kosten der anderen Parzellen stattfinden (jede Parzelle muss ihren Anteil an Grünfläche beitragen)*

Zukünftig ist auch bedeutungsvoll, dass die rechtskräftigen Bestimmungen angewendet werden. Im Dorfkern finden sich aktuell diverse widerrechtliche Gestaltungen.

Kernzone K

Entwurf Kernzone §16 Abs.1

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des Orts- und Strassenbildes **und der ortstypischen Strukturen der Hofstattzone mit seinen Bauten und Freiflächen** sowie den Schutz der historisch und architektonisch wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung.

Entwurf Kernzone §16 Abs. 5

⁵ Hofstattbereiche:

Neue überlagernde Zone: § Hofstattzone

Zweck	<p>¹ Die Hofstattzone sichert die historischen Freiräume und leistet einen Beitrag zur Biodiversität und Ökologie in der Kernzone.</p> <p>Die Hofstattbereiche innerhalb des Dorfkerns sind von grosser Bedeutung für die Wohn- und Siedlungsqualität und haben bei entsprechender Gestaltung einen hohen ökologischen Wert</p>
Nutzung	² Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Schutzziele.
Gestaltung	³ Die Hofstattzone ist ortstypisch ansprechend zu gestalten und in angemessenem Masse mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Bauten und Anlagen	<p>⁴ Eine massvolle bauliche Entwicklung ist unter Berücksichtigung der Schutzziele und mit dem grundsätzlichen Erhalt des Grüngürtels zulässig. Es gilt insbesondere Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. In den Hofstattbereichen sind unbewohnte eingeschossige Bauten mit einer Fläche von gesamthaft bis zu 15 % der Hofstattfläche gestattet. Bewohnte Anbauten sind bis zur Hälfte dieser Fläche zulässig. Die Anbauten dürfen bis zu zwei Vollgeschosse aufweisen. Die Grundfläche der Hofstattbauten darf 40 m² nicht überschreiten. Die Gestaltung der Vorplätze und Hofstattbereiche ist im Rahmen von Baugesuchen in einem Umgebungsplan darzustellen.</p>
Schutzziele	<p>⁵ Bauvorhaben in den, die Hofstattzone umfassenden oder angrenzenden, Bauzonen dürfen den Charakter und Bestand der Hofstattzone nicht gefährden. Die Berücksichtigung folgender Schutzziele und Kriterien wird bei der Beurteilung der Bauprojekte bewertet:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ortstypische Bauten und Materialisierung b) Qualitätsvolle und offene Gestaltung zur Hofstattzone hin c) Berücksichtigung allfällige Durchwegung und Sichtachsen.

Weitere Anpassungen in §16 Abs. 4

Vorplätze Als Vorplätze werden alle strassenseitigen Bereiche vor dem Gebäude angesehen. Vorplätze

sind in ~~traditioneller~~ **ortstypischer** Art zu gestalten. Als Beläge sind **versickerungsfähige Beläge** ~~Natursteinpflaster, Mergel, Kies und dergleichen~~ zugelassen. Für kleinere Flächen ist aussergewöhnlich auch die Verwendung von Asphaltbelägen gestattet, wenn diese das Ortsbild nicht beeinträchtigen. **Ortstypische Vorgärten und Bäume** sind grundsätzlich zu erhalten ~~und dürfen nicht zweckentfremdet werden~~. Auf den Vorplätzen ist die dauernde Lagerung von Gütern nicht zulässig.

Hinweis: Aktuell überwiegt die Verwendung von Asphalt bei Vorplätzen im Dorfzentrum.

Hinweis: In den Bestimmungen des Zonenreglements zur Ortsbildschutzzone und Umgebungsgestaltung sind weitere relevante Absätze zu finden.

5.4 Weiterentwicklung und Belebung des Dorfkerns

Aktuell sind zahlreiche Gebäude bzw. Scheunen im Dorfkern (v.a. im Bereich des zentralen Hofstattbereichs) ungenutzt oder werden ungenügend unterhalten.

Da sich sämtliche Gebäude im Dorfkern in der Ortsbildschutzzone befinden und zu einem Grossteil als erhaltenswert eingestuft werden, unterliegen bauliche Massnahmen diversen Auflagen. Der finanzielle Aufwand für Umbauten im Verhältnis zum baulichen Mehrwert ergibt aus wirtschaftlicher Sicht meist keinen Gewinn. Deshalb werden diverse Gebäude ungenügend unterhalten.

Zudem ist die heutige Einwohnerdichte im zentralen Dorfkern sehr gering. Ein Generationenwechsel ist absehbar und das Bedürfnis nach Veränderung und Anpassung an die heutigen Wohnstandards (Gebäudegrössen, Steildach, Aussenraumgestaltung, Parkierungsfläche) ist gegeben. Das sich diese nicht problemlos in die ortstypischen Strukturen des Dorfkerns einfügen lassen, ist gut sichtbar: Der zentrale Freiraum des Hofstattbereichs wurde bereits durch Neubauten, TG-Einfahrt geschwächt. Zudem erschweren die aktuellen Lärmrichtwerte das Wohnen im Dorfkern an der Kantonsstrasse.

Auch die aktuellen Planungen für Umbau und Neubauten beim Gyrehus erfordern Antworten auf die Frage, wie eine Entwicklung verträglich stattfinden kann.

Es ist daher offensichtlich, dass Lösungen für den Dorfkern erarbeitet werden müssen, die die Qualität in grösstmöglichen Mass sichern und zugleich das Bedürfnis nach angepasster Entwicklung ermöglichen.

Primäres Ziel für die Belebung des Dorfkerns ist, dass der bestehende bebaute Raum stärker genutzt und aktiviert werden kann und die Struktur der charakteristischen grünen Hofstattbereiche als zentrale Grünfläche erhalten bleibt. (Die Alternative, für eine Belebung/Verdichtung, Neubauten auf die bestehenden Freiflächen zu stellen, wird nicht angestrebt – da so der typischen Charakter des Dorfkerns sonst verlorengeht.)

Da viele Gebäude auch unter kantonalem Schutz stehen und die Thematik der «sich entleerenden Dorfkerne» auch andere Gemeinden betrifft - ist hierzu ein Austausch mit dem Kanton und die Erarbeitung von neuen Lösungsansätzen (Stichwort: Pilotprojekt) zu suchen.

Folgende Themen sind für eine Belebung des Dorfkerns zu behandeln.

- Möglichkeiten Umnutzung und Umbau von Scheunen
- Möglichkeiten Umnutzung und Umbau von Gebäuden
- Möglichkeiten Dachausbauten
- Möglichkeiten Lärmreduktion durch Temporeduktion
- Möglichkeiten Parkplatzreduzierung (autoreduziertes Wohnen, Mobilitätskonzept...)

6. Anhang: Gesetzlicher Rahmen für eine Entwicklung

Relevante Absätze aus der kantonalen Bauverordnung (KBV) für das Bauvorhaben Gyrehus

KBV § 64 Abs. 3
Dachaufbauten und -einschnitte

Die Flächen der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen bei Bauten in Ortsbildschutzzonen in der Regel die Mindestmasse nach § 57 Absatz 2 litera b) nicht übersteigen.* -> Fensterfläche 1/12 der Bodenfläche

Diverse Objekte verfügen zudem über eine kantonale Schutzverfügung mit Massnahmen wie Bau-, Abbruch- und Veränderungsverboten, Bauvorschriften ästhetischer Art, Nutzungsbeschränkungen, Leistungs- und Duldungspflichten der Grundeigentümer oder der Grundeigentümerinnen und der Bewirtschafter oder Bewirtschafterinnen.

Aufgrund der Innenentwicklung sollen mehr Personen im Dorfkern leben. Dies führt zu einem höheren Verkehrsaufkommen und einer gestiegenen Nachfrage an Parkfelder. Mehr Abstellplätze im Dorfkern werden jedoch als problematisch beurteilt. Der entscheidende Gesetzesartikel in der KBV lautet:

KBV § 42*
Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Die für die jeweilige Nutzung erforderlichen oder zulässigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden von der Baubehörde festgelegt.

[...]

³ Massgebend für die Festlegung des Angebotes an Abstellplätzen sind die im Anhang III aufgeführten Richtwerte und die jeweilige Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute sowie allfällige Regelungen der Gemeinde.*

⁴ Die Beseitigung oder Zweckänderung von Abstellplätzen bedarf der Bewilligung der Baubehörde.

⁵ Können oder dürfen die erforderlichen Abstellplätze nicht in geeigneter Lage erstellt werden, so hat der Grundstückseigentümer nach Vorschrift der Gemeinde

- a) sich entweder an einem Gemeinschaftsunternehmen zur Schaffung von Parkraum zu beteiligen;
- b) oder nach § 43 der Grundeigentümerbeitragsverordnung eine Ersatzabgabe zu entrichten, welche von der Gemeinde für öffentliche Abstellflächen und für Ausgaben des öffentlichen Verkehrs zu verwenden ist.