

**Strategie für die  
Nutzungsplanung:  
Neue Zonierung finden,  
Grünräume erhalten,  
Umgang mit unbebauten  
Parzellen finden, Anpas-  
sung Temporegime**

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

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

*Im historischen Ortskern sind folgende Massnahmen vorgesehen:*

## Legende

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

## Mindestdichten in den Wohnzonen festsetzen

- ... da es etliche grössere, nicht überbaute Parzellen gibt:
- Entweder wird ein Einfamilienhaus auf einer Parzelle erstellt, oder es können drei bis vier Wohneinheiten auf derselben Parzelle 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).



## (8) Tempo 30 auf den Kantonsstrassen

Die Gemeinde möchte im Bereich des historischen Ortskerns auf den Kantonsstrassen Bahnhofstrasse, Bättwilerstrasse sowie auf Abschnitten der Benken- und der Ettingerstrasse Tempo 30-Zonen umsetzen. Der engere Perimeter umfasst die Abschnitte zwischen dem Weisskirchweg, «Hinter dem Haag» und dem Feuerwehrmagazin resp. Schulhaus. Dies soll vor allem aufgrund der Schulwegsicherheit und der Aufenthaltsqualität für zu Fuss Gehende erfolgen. Genauso wichtig ist der sorgfältige Umgang mit dem Ortsbild. Auf den Kantonsstrassen findet der Alltag der Bevölkerung statt. Die Achsen haben deshalb deutlich mehr Aufgaben als die reine Durchleitungsfunktion. Sie sind folglich gemäss den kommunalen Bedürfnissen auszugestalten.



## Strategie für die Nutzungsplanung: historisch gewachsener Kern

### (1) Zonierung des Zonenplans Dorfkern anpassen

- 1a) Die Zone Hofstattbereich besteht heute so nicht mehr. Es sind 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 Grün- und Freiräume hinter den Bauernhäusern sind dahingehend zu erhalten, dass die Bauten von der rückwärtigen Bautiefe her ihre städtische räumliche Wirkung entfalten können, resp. dass diese auch künftig erhalten bleibt
- 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 grundeigentümergebunden 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.
- **Belegung 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 Parzellen GB Nrn. 1237, 1486 & 693

- Die Parzelle GB Nr. 1719 ist bereits überbaut, die ehemalige Durchsicht zwischen dem Konsumgässli 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 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

Die sich im Eigentum der BLT befindende Parzelle ist als Rebberg zu erhalten. Dessen räumliche Wirkung auf die Ankunftssituation beim Bahnhof ist von grosser Bedeutung. Die Parzelle (492m<sup>2</sup>) wird daher der Grünzone zugeteilt.

### (5) Erschliessung nicht erschlossener Parzellen

Folgende Parzellen sind nicht erschlossen, ihre Erschliessung ist über eine Privateerschliessung 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 2'090m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 500 m<sup>2</sup> durch die Gemeindeverwaltung genutzt. Die restliche Fläche von ca. 1'600 m<sup>2</sup> wird als Parkplatz oder Wiese genutzt. Es wird geprüft, ob das Gebiet als 3-geschossige Wohnzone entwickelt wird. So können kleinere Mehrfamilienhäuser mit einigen Wohnungen für Einzelpersonen oder ältere Menschen erstellt werden.

### (7) Gyrenhaus (Parzelle GB Nr. 1227) und angrenzende Parzelle GB Nr. 679

- Beim Gyrenhaus soll mit einer entsprechenden Neuzuteilung die Möglichkeit einer öffentlich zugänglichen Nutzung geschaffen werden. Die Bauten sind gemäss Studienauftrag weiterzuentwickeln. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist zu prüfen, ob dieses Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden soll.
- Die Integration dieser sanierten Bauten in die Umgebung ist von grosser Bedeutung:
- Nicht nur die Bauten, sondern auch der grosse, schöne Grünraum dazwischen ist zu beleben. Die Freifläche rund um das Gyrenhaus soll zu einem öffentlichen Treffpunkt mit Spielplatz und Sitzgelegenheiten werden.
- 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.

