

Witterswil - In den Reben

ORTSBAULICHE UND GESTALTERISCHE GRUNDLAGEN FÜR DIE NUTZUNGSPLANUNG

Strategie für die Nutzungsplanung: Neues Wohngebiet in der Ebene fertig bauen und masstabgerecht verdichten

Legende

- 1) Grössere Einzelparzellen überbauen 
- 2) Aneinandergrenzende, nicht überbaute Bauzonen 
- 3) Entwicklungsgebiet Vor den Reben inkl. optionaler Miteinbezug Parzelle Alte Post 
- 4) Marchbach als Quartier-treffpunkt und identitätsstiftender Freiraum 
- 5) Dorfladen mit Mehrfamilienhaus ergänzen / ersetzen 

Grundnutzung

- Angedacht ist eine 3-geschossige Wohnzone.

Wohnquartier fertig bauen

- ... wobei die Dichte unter Berücksichtigung der heutigen Quartierstrukturen erhöht werden kann.
- Alle Parzellen sollen in den kommenden 20 Jahren überbaut sein.

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 hin aufweisen. Sie sind nicht vollständig zu versiegeln (Abkühlung, Versickerung, Gestaltung).



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 grundeigentümergeleiteten Nutzungsplanung. Sie beinhaltet konkrete, qualitative Aussagen zur Ortsentwicklung.»

Im Gebiet Reben sind folgende ortsbauliche Massnahmen vorgesehen:



Strategie für die Nutzungsplanung: In den Reben: Neues Wohngebiet in der Ebene fertigbauen und masstabgerecht verdichten



(1) Grössere Einzelparzellen (ab ca. 1'000 m²)

- Überbauung mit **mehreren Wohnungen** mit Einfamilienhaus-ähnlichen Eigenschaften erstellen
- Falls die Mindestausnutzung gemäss künftigen Zonenreglement nicht erreicht wird, ist aufzuzeigen, dass sie mit einer **Erweiterungsbaute 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.).
- Auf die Gestaltung zur Burgunderstrasse und der Verzweigung Burgunderstrasse / Bodenmattstrasse ist wegen der **Ankunftssituation** ins Quartier zu achten.
- Auf den rückwärtigen Bereich hinter der Kirche ist **Rücksicht** zu nehmen und eine **gestaltete Grünfläche** zu belassen.

(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.
- Die Erschliessung der **Parzelle GB Nr. 1635** über die Privatstrasse 1633 ist zu klären. Die **Parzelle GB Nr. 1635** kann ab der Strasse In den Reben erschlossen werden.
- Im Idealfall werden diese Parzellen **gemeinsam überbaut** (Fläche total 2'354 m²) und über eine gemeinsame Erschliessung erschlossen, die platzsparender ist als diejenige gemäss Nutzungsplanung.



(3+4) Entwicklungsgebiet «Vor den Reben»

- Ziel: Überbauung, die **dichter** ist als die umliegenden Wohngebiete, sich aber darin **integriert**.
- **Marchbach als gemeinsames Verbindungsstück** und Treffpunkt für das gesamte Quartier. Er soll als landschaftsgestalterisches und identitätsstiftendes Element ausgestaltet werden.
- Erschliessungs- und Gestaltungsplan Marchbach / Im Dofel aufheben, da er grundsätzlich umgesetzt ist. Dafür: **Neuer Gestaltungsplan** mit ortsbaulichen und landschaftsgestalterischen Aussagen erstellen. Die anschliessende Überbauung kann in zwei oder drei Etappen erfolgen.
- **Erschliessung** ab der Strasse In den Reben oder dem Dofelmattweg oder über den Wendehammer Im Dofel
- Falls der **Landwirtschaftsbetrieb** auf der Parzelle GB Nr. 724 noch aktiv ist, diesen in die Überbauung miteinbeziehen, soll aber zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden können (Ettappierung).
- Die Integration der **Parzelle mit der ehemaligen Post** in den Gestaltungsplan ist wegen des grossen Gartens erwünscht.

(5) Dorfladen

Für den Dorfladen bestehen aus räumlicher Sicht zwei 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. Das Gebiet rund um das Gyrenhaus, das aufgewertet werden soll, würde sich diesbezüglich anbieten.
- 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 freiwerdenden Einfamilienhäuser Familien einziehen.
- Bei einer Weiterentwicklung dieser Parzelle ist die **Gestaltung zum Strassenraum** hin sehr wichtig. Sie bildet das Eingangstor zum Quartier. Bei einer Neugestaltung ist die Situation mit den **Parkplätzen** zu prüfen (Anordnung, Materialisierung, Sichtverhältnisse, Auftakt zum Quartier).

