



Gemeinde Ellikon an der Thur  
Kanton Zürich

Revision Ortsplanung Ellikon an der Thur

## STRUKTURANALYSE



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31108 – 21.12.2020

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsablauf	3
1.2	Fragestellungen	4
<b>2</b>	<b>STRUKTURMERKMALE IM QUERVERGLEICH</b>	<b>4</b>
2.1	Standortmerkmale	4
2.2	Statistische Auswertungen	5
<b>3</b>	<b>RÜCKBLICK BAULICHE ENTWICKLUNG</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>WACHSTUMSPROGNOSEN</b>	<b>9</b>
4.1	Langfristige räumliche Entwicklungsstrategie Kanton Zürich (LaRES)	9
4.2	Entwicklungsstrategie Region Winterthur und Umgebung	10
4.3	Statistische Daten	10
<b>5</b>	<b>FASSUNGSVERMÖGEN ZONENPLAN</b>	<b>11</b>
5.1	Bauzonenverbrauch	11
5.2	Berechnung	11
<b>6</b>	<b>QUARTIERANALYSEN</b>	<b>16</b>
6.1	Bevölkerungsverteilung	16
6.2	Ausbaugrad	18
6.3	Gebäudealter	19
6.4	Indizien für Strukturveränderungen	20
6.5	Eigentumsstruktur	21
6.6	Erkenntnisse aus der Strukturanalyse	22
<b>7</b>	<b>ENTWICKLUNGSGEBIETE</b>	<b>24</b>
7.1	Dunaspistrasse	24
7.2	Dunaspi	25
7.3	Huebackerstrasse	26
7.4	Trottenrebenstrasse	27
7.5	Kernzone	28
<b>8</b>	<b>KERNTHEMEN DER REVISION</b>	<b>29</b>
8.1	Kernthemen der Revision	29
8.2	Entwicklungsleitbild	30
8.3	Leitsätze	31

Auftraggeber

Gemeinde Ellikon an der Thur

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Fiona Mera, Pascal Strüby

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungsablauf

### Gesamtschau

Der Gesamtplan der Gemeinde Ellikon an der Thur stammt aus dem Jahr 1983 und wurde zwischenzeitlich nie angepasst. Die in die Jahre gekommene kommunale Richtplanung ist zu überprüfen und an die heutigen Bedürfnisse anzupassen.

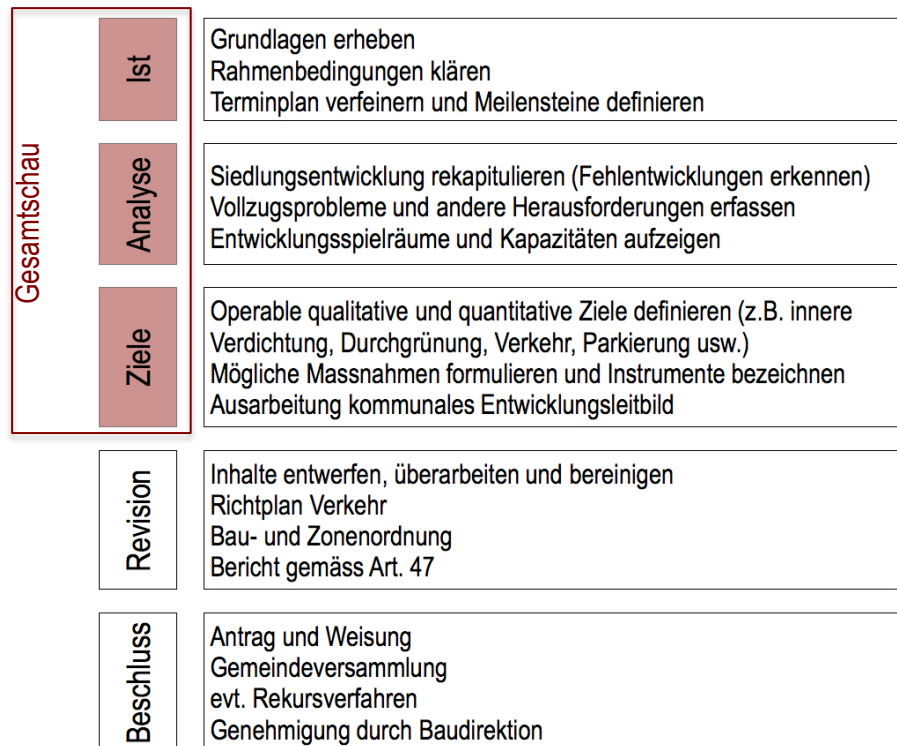
Die aktuelle Bau- und Zonenordnung BZO wurde im Jahr 2008 letztmals revidiert. Diese ist an das revidierte und auf den Begriffen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) basierende kantonale PBG anzupassen. Zudem sind Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich (MAG) aufzunehmen. Die Umsetzung der Gefahrenkarte kann weitere Ergänzungen der BZO bedingen.

Die Gemeinden sind zudem dazu aufgefordert, für alle kommunalen Gewässer innerhalb des Siedlungsgebiets einen Gewässerraum gemäss § 41 der nationalen Gewässerschutzverordnung (GSchV) festzulegen.

### Planungsablauf

Das nachstehende Schema gibt einen Überblick über den gesamten Planungsablauf.

Die ersten drei Bausteine (Grundlagen/Analysen/Ziele) sind Themen dieses Arbeitspapiers.



## 1.2 Fragestellungen

### Analyse des Siedlungsgebietes

Als Einstieg in den Planungsprozess wird der Ist-Zustand der Siedlungsentwicklung analysiert.

Folgende Fragestellungen stehen dabei im Vordergrund:

- Wie hat sich Ellikon an der Thur in den letzten 10 bis 15 Jahren entwickelt?
- Welche Strukturmerkmale besitzt Ellikon an der Thur im Quervergleich mit den Nachbargemeinden und dem regionalen Durchschnitt?
- Welche Gebiete sind stabil und in welchen Gebieten zeichnen sich Veränderungen ab (Gebiete mit veralteter Bausubstanz, Unternutzung, Aussichtslagen, Leerstände etc.)?
- Welche Kapazitätsreserven bestehen in den unüberbauten und überbauten Gebieten (Verdichtungspotenziale)?
- Welche baulichen Dichten sind unter besonderer Berücksichtigung der Höhenentwicklung, von Riegelwirkungen und Durchblicken an den jeweiligen Orten angemessen?
- Welche alten Werte sollen gepflegt und erhalten werden (z.B. Schutzobjekte, Bebauungsstrukturen (Weiler), Dorfkern, Landschaftsbilder)?
- Welchen Einfluss hat die Siedlungsentwicklung auf die Infrastruktur (Verkehr, Schulraum, Ver- und Entsorgung)?
- Bestehen Defizite bzw. Fehlentwicklungen in den Bereichen Siedlung und Landschaft, deren Behebung wünschbar ist?

## 2 STRUKTURMERKMALE IM QUERVERGLEICH

### 2.1 Standortmerkmale

Die Gemeinde Ellikon an der Thur ist eine ländliche Gemeinde in der Region Winterthur. 2019 lebten rund 901 Personen in der Gemeinde. Die Standortmerkmale der Gemeinde können wie folgt zusammengefasst werden:

### Stärken

- Ortsbezogenes Versorgungsangebot
- Dem ländlichen Charakter angemessene Verkehrserschliessung der Hauptsiedlungsgebiete (ÖV, MIV)
- Kompakter Dorfkern
- Attraktive Wohnlagen
- Landschaftliche Qualitäten und Naherholungsangebote (intakte zusammenhängende Kulturlandschaften, Wald mit Bachläufen)
- Schnelle Verbindungen nach Winterthur und Frauenfeld

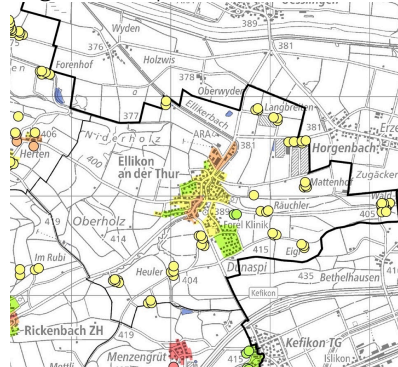
## Herausforderungen

- Umgang mit den Fragen der Quartier- und Siedlungsentwicklung (Verdichtung, Durchgrünung, Freiräume)
- attraktive Nutzungsdurchmischung (wohnen, arbeiten, einkaufen)
- Alterung der Gesellschaft und damit verbundene Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen / Aussenräumen
- Steigender Druck auf Naherholungsräume
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit tiefer ÖV-Güte

Regio ROK



Lageklassenplan



Erschliessungsgüte ÖV



## 2.2 Statistische Auswertungen

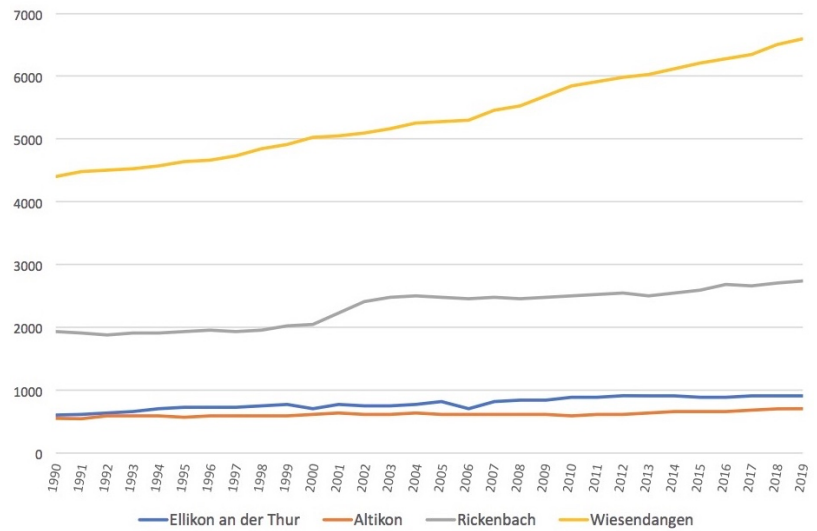
### Vergleich mit Nachbargemeinden

Basierend auf den statistischen Daten kann die Gemeinde Ellikon an der Thur im Quervergleich mit den Nachbargemeinden und den durchschnittlichen Werten in der Planungsregion Winterthur und Umgebung wie folgt weiter charakterisiert werden.

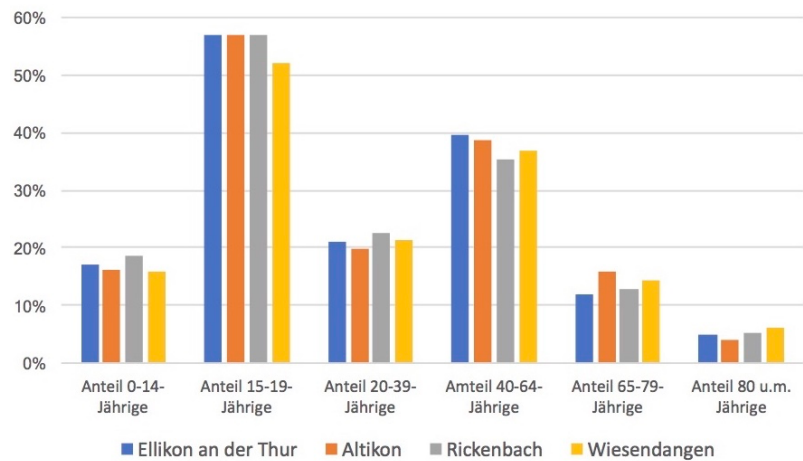
- Die Gemeinde Ellikon an der Thur verzeichnete in den letzten 30 Jahren ein eher gemässigttes Wachstum von ca. 33%, welches mit den Nachbargemeinden Rickenbach (32% Wachstum) und Altikon (21% Wachstum) vergleichbar ist. Die anderen Gemeinden haben ein Wachstum von ca. 40-50% verzeichnet.
- Die Bevölkerungsstruktur ist in Ellikon ähnlich wie in den Nachbargemeinden. In Ellikon an der Thur leben jedoch etwas weniger Menschen im Pensionierungsalter als in den Nachbargemeinden Wiesendangen, Rickenbach und Altikon.
- Mehr als die Hälfte der Wohneinheiten verfügen über 5 Zimmer oder mehr (57%), vergleichbar mit Altikon. In den beiden Nachbargemeinden Rickenbach und Wiesendangen ist dieser Anteil tiefer (rund 48%). In allen Nachbargemeinden gibt es wie auch in Ellikon nur einen kleinen Anteil an Ein- bis Zweizimmerwohnungen (8-10%). Der Geschossflächenbedarf für Wohnen liegt in Ellikon an der Thur mit rund 55 m<sup>2</sup> pro Person nahe beim durchschnittlichen Geschossflächenbedarf in der Region.
- Das durchschnittliche steuerbare Einkommen liegt bei rund Fr. 64'800.-, der Medianwert bei Fr. 55'400.-. Damit ist das Steuereinkommen vergleichbar mit den anderen Nachbargemeinden.
- Ellikon an der Thur verfügt über einen vergleichsweise hohen Anteil an industriell und gewerblich genutzten Gebäudevolumen.

- In Ellikon an der Thur herrscht ein relativ hohes Verhältnis von Arbeitsplätzen (650) zu Einwohnern (903), vor allem in den Sommermonaten (Gemüseanbau Kellermann).

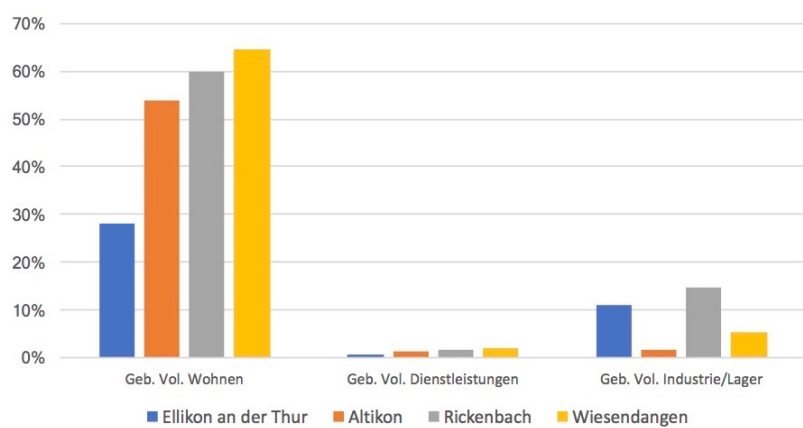
### Wachstum 1990 bis 2019



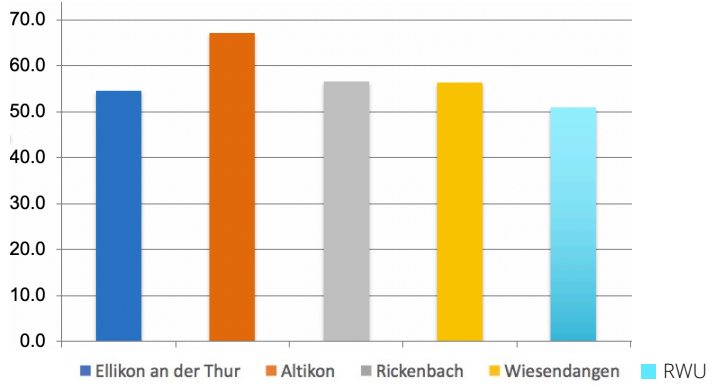
### Bevölkerungsstruktur 2019



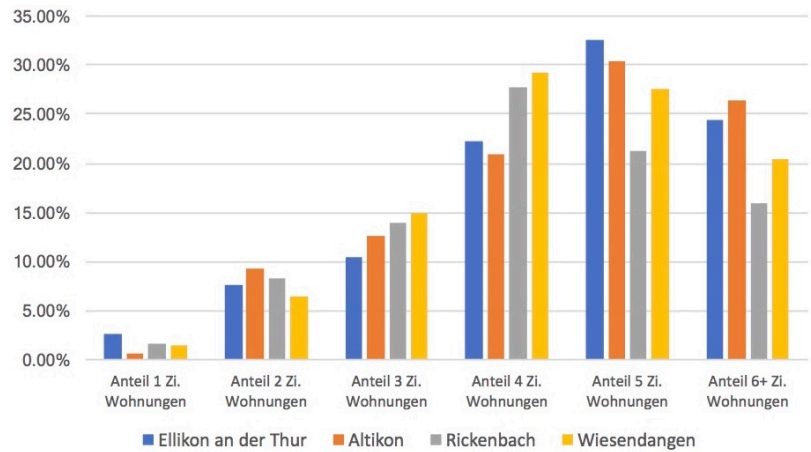
### Gebäudevolumen nach Nutzung 2019



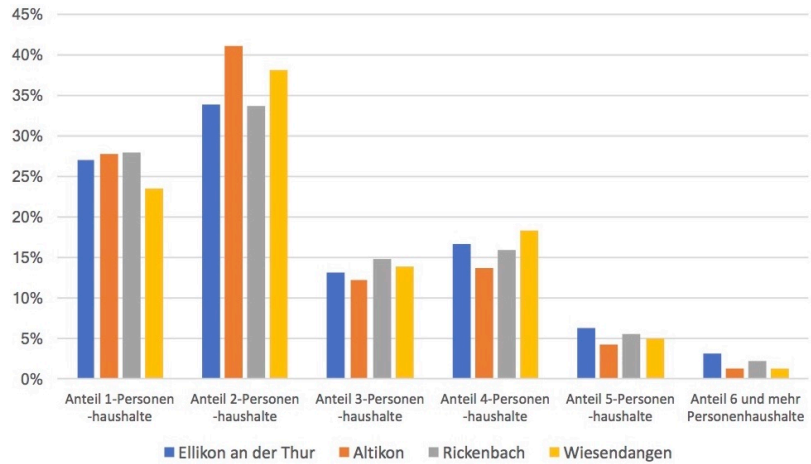
Flächenbedarf pro Kopf 2018



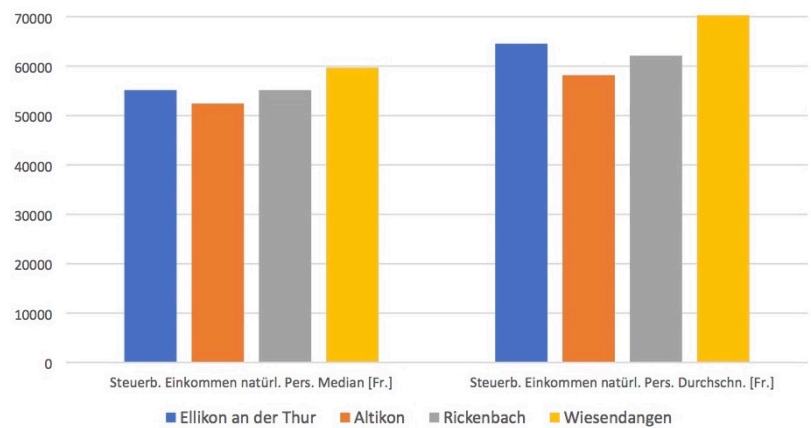
Wohnungsgrössen 2018



Haushaltsgrössen 2018



Steuerbares Einkommen 2019

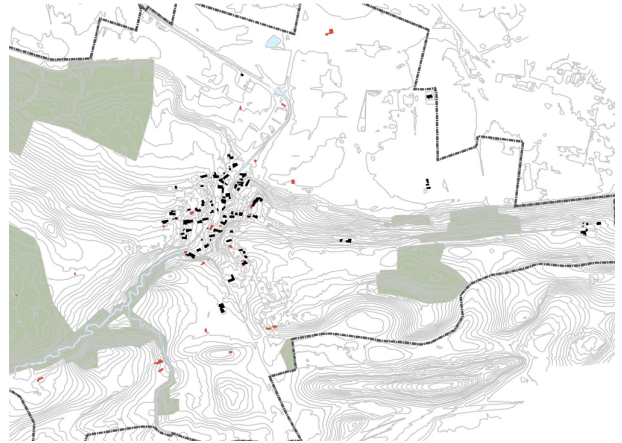


### 3 RÜCKBLICK BAULICHE ENTWICKLUNG

Bis 1925



1926 – 1950



1951 - 1970



1971 – 1990



1991 - 2010



2011 - heute



Quelle: ARE, GIS Kanton Zürich vom 30.1.2019



## 4 WACHSTUMSPROGNOSEN

### 4.1 Langfristige räumliche Entwicklungsstrategie Kanton Zürich (LaRES)

**Prognose 2040:  
Plus 340'000 Einwohner**

Das statistische Amt des Kantons Zürich rechnet auch in Zukunft mit einem markanten, jedoch geringeren Bevölkerungszuwachs.

Im Kanton Zürich wird mit zusätzlichen rund 340'000 Personen bis im Jahr 2040 gerechnet. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die momentan starke internationale Zuwanderung künftig abschwächen wird. Aus Sicht des statistischen Amtes sind die Annahmen für die Zuwanderung dementsprechend eher konservativ gewählt.

#### **Kantonale Entwicklungsstrategie**

Der Kanton Zürich ist im Richtplan in fünf Handlungsräume unterteilt: in die zwei städtischen Räume "Stadtlandschaft" und "Urbane Wohnlandschaft" sowie in die drei ländlich geprägten Räume "Landschaft unter Druck", "Kulturlandschaft" und "Naturlandschaft".

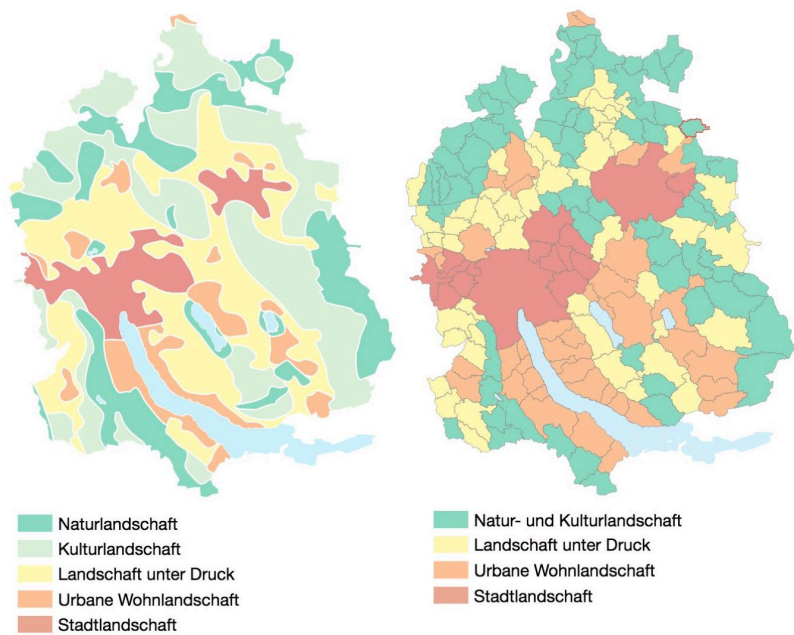
Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) sieht vor, dass 80% des erwähnten Bevölkerungszuwachses in den beiden städtischen Räumen erfolgen soll.

Die Gemeinde Ellikon an der Thur befindet sich im Handlungsraum "Natur- und Kulturlandschaft", für den gemäss kantonaler Entwicklungsstrategie insbesondere folgender Handlungsbedarf besteht:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten interkommunaler Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

## Die Gemeinde Ellikon an der Thur befindet sich im Handlungsraum „Natur- und Kulturlandschaft“

Quelle: LaRES Kanton Zürich



## 4.2 Entwicklungsstrategie Region Winterthur und Umgebung

Überarbeitung durch die RWU noch offen.

## 4.3 Statistische Daten

### Bevölkerungsprognose

Das kontinuierliche Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum im Kanton Zürich bedingt eine langfristige koordinierte Raumentwicklung, welche die Qualitäten des Kantons bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt. Mit der langfristigen Raumentwicklungsstrategie wird eine thematisch umfassende Perspektive auf die Raumentwicklung eingenommen, die im Vergleich zum Richtplan und dem ROK-ZH auf einen wesentlich längeren Zeithorizont ausgerichtet ist.

Gemäss aktueller Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wird bis ins Jahr 2040 mit 1.8 Millionen Einwohnerinnen im Kanton Zürich gerechnet. Mit der Einhaltung des theoretischen Bevölkerungszuwachses gemäss ROK-ZH (20% des Bevölkerungszuwachses in den Handlungsräumen „Landschaft unter Druck“ und „Natur- und Kulturlandschaft“) würden diese Räume bis 2040 um insgesamt etwa 65'000 Personen wachsen. Wird dieser theoretische Zuwachs prozentual für Ellikon an der Thur berechnet, müsste die Gemeinde mit einem Zuwachs bis ins Jahr 2040 von rund 170 Personen rechnen.

Mit der Realisierung der Neuüberbauung an der alten Horgenbachstrasse wird dieses Bevölkerungswachstum jedoch bereits im Jahr 2020 erreicht sein.

Neuüberbauung an der alten  
Horgenbachstrasse



## 5 FASSUNGSVERMÖGEN ZONENPLAN

### 5.1 Bauzonenverbrauch

#### Grundlage

Als Grundlage zur Berechnung des Fassungsvermögens des Zonenplans dient die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ellikon an der Thur. Diese wurde zuletzt im Jahr 2008 revidiert. Zudem dienen verschiedene Statistiken des Amts für Raumentwicklung des Kanton Zürichs als Datenbezugsquelle.

#### Langjährige Mittelwerte

Nachfolgend ist die durchschnittliche Bevölkerungszunahme, sowie der durchschnittliche Bauzonenverbrauch ausgewiesen:

	Ø der letzten 5 Jahre	Ø der letzten 15 Jahre
Bevölkerung	-2 E pro Jahr	10 E pro Jahr
Bauzonenverbrauch	0.1 ha pro Jahr	0.2 ha pro Jahr
Verbleibende Reserve	Wohn- und Mischzonen	1.9 ha

### 5.2 Berechnung

#### Berechnungsgang

In den nachfolgenden Betrachtungen werden ausschliesslich die rechtskräftigen Wohn- und Mischzonen betrachtet.

Das Fassungsvermögen dieser Zonen wird wie folgt berechnet:

1. Einwohner innerhalb der überbauten Bauzonen (Eichung)
2. Künftige Einwohner in den heute noch unüberbauten Bauzonen
3. Künftige Einwohner innerhalb der bereits überbauten Bauzonen aufgrund von Nachverdichtungen

**1. Schritt**  
**Einwohner innerhalb der bereits überbauten Bauzonen**

In diesem Berechnungsgang werden die variablen Parameter, Ausbaugrad und Geschossflächenbedarf pro Einwohner anhand der effektiven Einwohnerzahl gemäss Gemeindestatistik geeicht.

Es wird angenommen, dass der Geschossflächenbedarf pro Einwohner bei rund 60 m<sup>2</sup> und der Ausbaugrad bei 35% resp. 45% liegt.

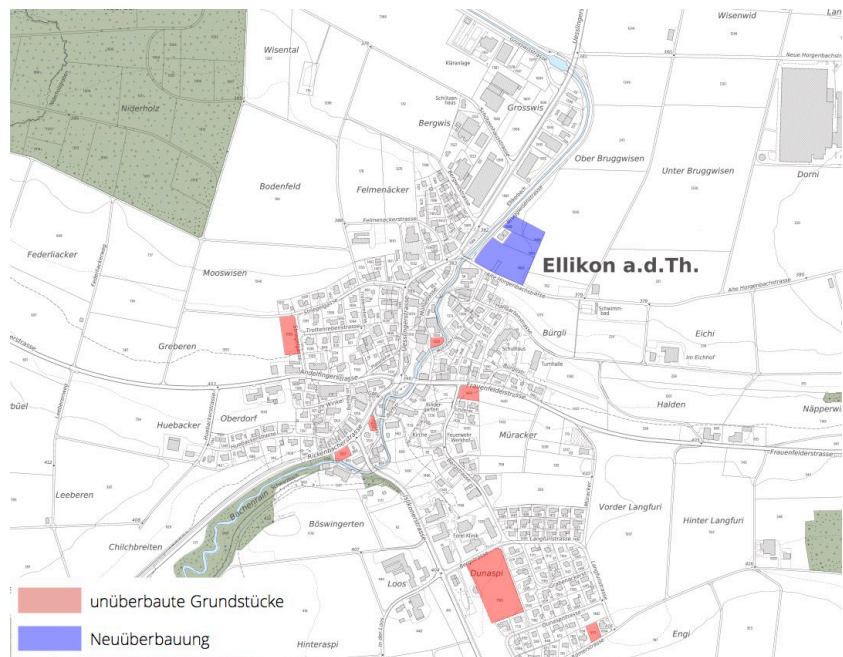
BZO-Bestimmungen				Total	
Zone		W1	W2	K	
UZ für Hauptbauten		20%	20%	40%	
Wohnanteil EG (geschätzt)		20%	20%	20%	
Anzahl Vollgeschosse		1.0	2.0	2.0	
Anzahl Dachgeschosse		1.0	2.0	2.0	
Berechnung für überbaute Gebiete (Eichung)					
überbaute Fläche	ha	8.4	0	17.1	25.5
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	ha	7.6	0.0	15.4	23.0
theoretische Geschossflächen	1000m <sup>2</sup>	22.7	0.0	135.4	158.1
BGF Wohnen / E	m <sup>2</sup> /E	60	60	65	
Ausbaugrad (Eichung)	%	45	0	35	
Einwohner		170	0	729	899
Einwohner total		<b>900</b>			
Vergleich Einwohner 2019		901			

## 2. Schritt Künftige Einwohner innerhalb der noch nicht überbauten Bauzonen

Der Geschossflächenbedarf ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. In der Berechnung wird angenommen, dass sich diese Entwicklung nicht fortsetzt, sondern sich der Geschossflächenbedarf auf hohem Niveau einpendelt.

Gemäss der kantonalen Statistik bestehen auf den noch nicht überbauten Wohn- und Mischzonen rund 9'500 m<sup>2</sup> Geschossflächenreserven.

### Unüberbaute Grundstücke



Quelle: Eigene Darstellung aufgrund Daten des Amtes für Raumentwicklung

BZO-Bestimmungen				Total	
Zone	W1	W2	K		
UZ für Hauptbauten	20%	20%	40%		
Wohnanteil EG (geschätzt)	20%	20%	20%		
Anzahl Vollgeschosse	1.0	2.0	2.0		
Anzahl Dachgeschosse	1.0	2.0	2.0		
Berechnung unüberbaute Gebiete					
unüberbaute Fläche	ha	1	0.3	0.6	1.9
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	ha	0.9	0.3	0.5	1.7
theoretische Geschossflächen	1000m <sup>2</sup>	2.7	1.1	4.8	8.5
BGF Wohnen / E	m <sup>2</sup> /E	55	55	55	
Ausbaugrad maximal	%	100	100	100	
Einwohner		49	20	86	155
Einwohner total		155			
Ausbaugrad realistisch	%	95	95	95	
Einwohner		47	19	82	147
Einwohner total unüberbaute Gebiete		147			
Einwohner in Neuüberbauung		150			
<b>Einwohner total</b>		<b>297</b>			

### 3. Schritt Verdichtungspotenzial

Die rund 4.8 ha Wohn- und Kernzonen, auf denen sich Bauten befinden, die zwischen 1950 und 1980 erstellt wurden, besitzen das grösste Verdichtungspotenzial bis 2040.

Werden diese Parzellen im Rahmen einer Neubebauung nachverdichtet, können rund 190 zusätzliche Personen in Ellikon an der Thur wohnen.

BZO-Bestimmungen				Total	
Zone		W1	W2	K	
UZ für Hauptbauten		20%	20%	40%	
Wohnanteil EG (geschätzt)		20%	20%	20%	
Anzahl Vollgeschosse		1.0	2.0	2.0	
Anzahl Dachgeschosse		1.0	2.0	2.0	
Verdichtungspotential überbaute Gebiete					
Bauzonen mit Bauten Jahr 1945 bis 1980	ha	3.1	0.0	1.3	4.4
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	ha	2.8	0.0	1.2	4.0
theoretische Geschossflächen	1000m <sup>2</sup>	8.4	0.0	10.3	18.7
BGF Wohnen / E	m <sup>2</sup> /E	55	55	55	
Ausbaugrad Stand 2018	%	45	0	35	
Ausbaugrad realistisch	%	95	95	95	
Einwohner		76	0	112	188
Einwohner total		<b>188</b>			

**Fazit**

Der rechtskräftige Zonenplan besitzt ein Fassungsvermögen für insgesamt ca. 1'390 Einwohner.

	Zuwachs	Einwohner
Einwohner überbaute Zonen (2019)	-	900
Einwohner unüberbaute Zonen	+ 300	1'050
Einwohner Verdichtung überbaute Zonen	+ 190	1'240
Kapazität Zonenplan (gerundet)		<b>1'390</b>

**Innere Reserven reichen noch für 35 Jahre**

Bei unveränderter Bautätigkeit wie in den letzten 15 Jahren, mit einem jährlichen Bauzonenverbrauch von 0.2 ha, reichen die noch nicht überbauten Wohn- und Mischzonen für maximal 10 Jahre.

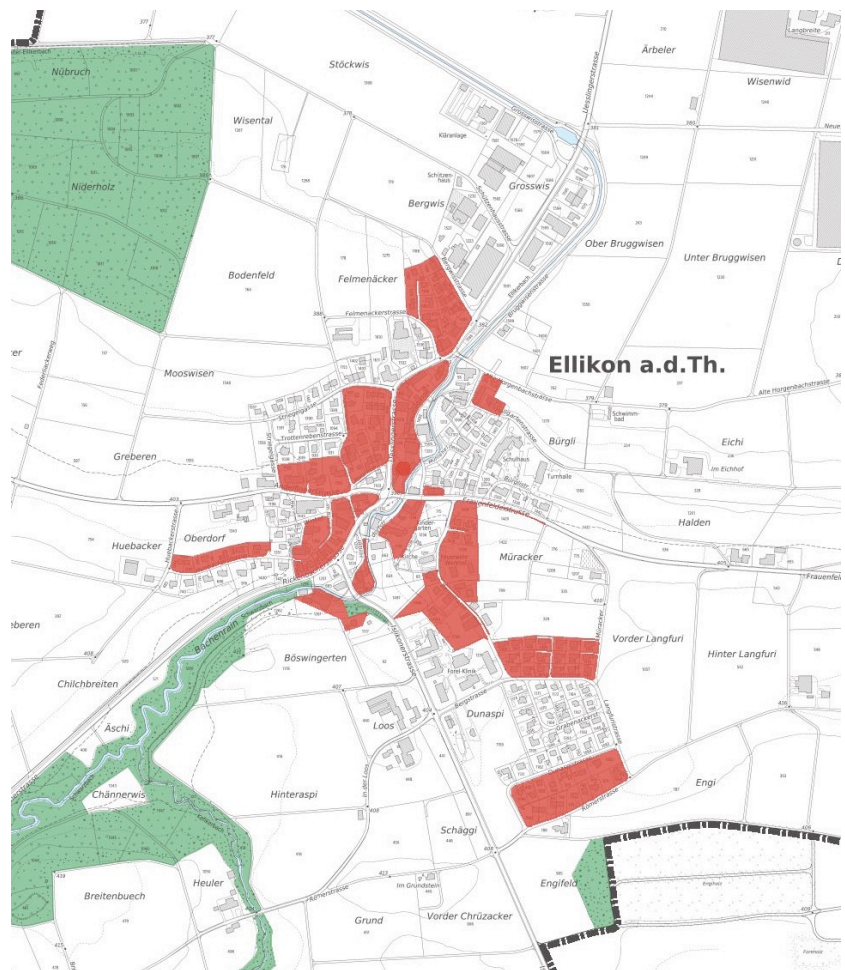
Extrapoliert man die durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten 15 Jahren und zieht in die Betrachtung die Nutzungspotenziale in den Quartieren mit älterer Bausubstanz sowie die Baulücken mit ein, so sind die inneren Reserven noch für rund 30 Jahre ausreichend (2050).

## 6 QUARTIERANALYSEN

### 6.1 Bevölkerungsverteilung

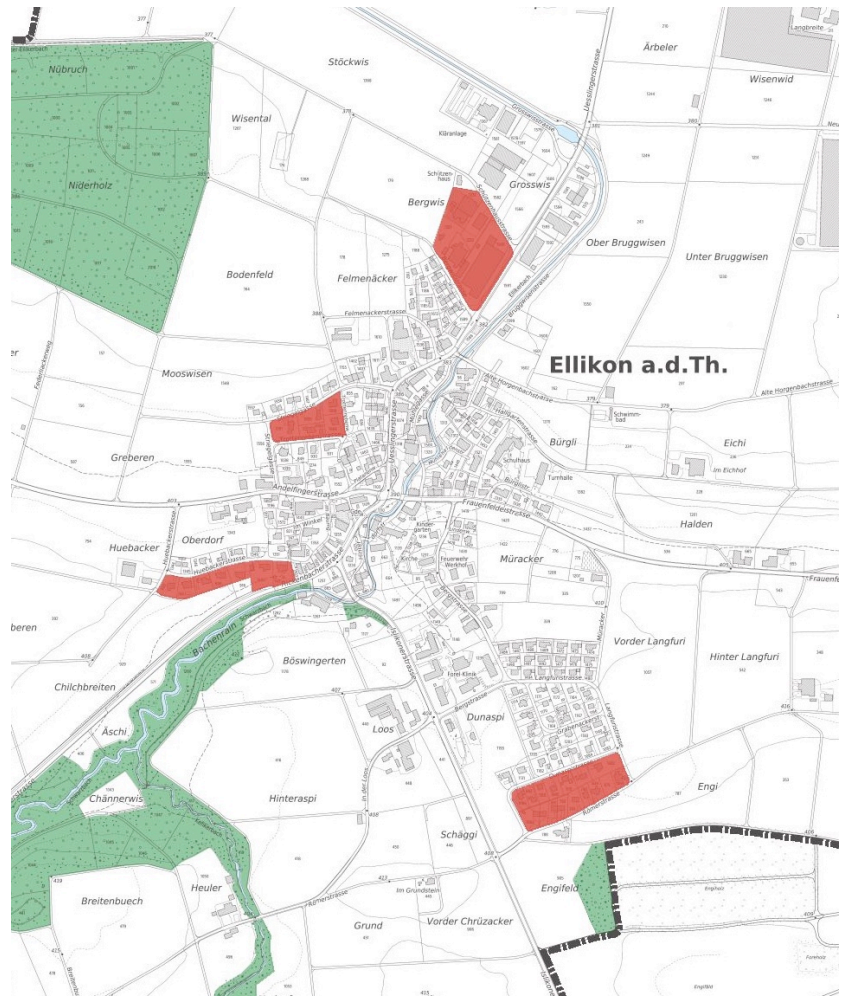
Die neu zur Verfügung stehenden Grundlagen des kantonalen Amtes für Statistik erlauben gewisse Aussagen zur räumlichen Verteilung bestimmter Altersgruppen. So lässt sich zeigen, in welchen Quartieren beispielsweise Familien einen hohen Anteil ausmachen und in welchen Quartieren viele Personen in später Pensionierungsphase leben.

Quartiere mit einem Anteil schulpflichtige Kinder grösser 25%





**Quartiere mit einem Anteil Per-  
sonen in später Pensionierungs-  
phase grösser 25%**



**Fazit**

Sowohl Gebiete mit einem hohen Anteil an Personen in später Pensionierungsphase als auch einem hohen Anteil Schulpflichtiger Kinder zeichnen sich oft als künftige Entwicklungsgebiete ab. Da die Verteilung jedoch dispers ist, lassen sich daraus nur beschränkt Rückschlüsse auf die künftigen Entwicklungsfragen ziehen.

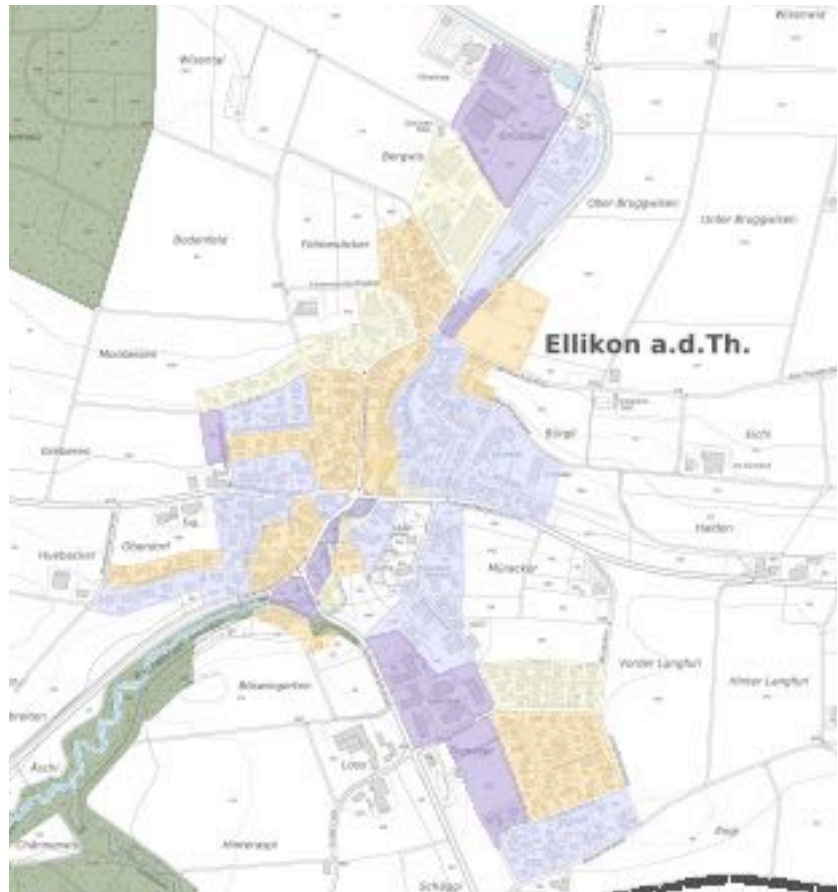
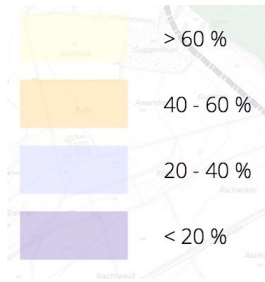
## 6.2 Ausbaugrad

### Tiefer Ausbaugrad / Hohe Geschossflächenreserven

Der Ausbaugrad definiert das Verhältnis zwischen der bestehenden und der zulässigen Ausnützung.

Gemäss der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad bei 40 – 50%.

Nachfolgender Plan zeigt die Situation in den Quartieren.



### Fazit

Rein rechnerisch bestehen in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen Geschossflächenreserven in der Grössenordnung von rund 100'000 m<sup>2</sup> (Angaben gemäss statistischem Amt).

In der Kapazitätsberechnung des Zonenplans wurde das Gebäudealter in den Quartieren berücksichtigt. Gestützt darauf ergibt sich ein deutlich geringeres Verdichtungspotenzial von rund 20'000 m<sup>2</sup> Geschossflächenreserven.

### 6.3 Gebäudealter

#### Hoher Anteil ältere Bausubstanz

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

Bei Gebäuden, welche zwischen 1950 und 1980 erstellt wurden (rot dargestellt), steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht nicht berücksichtigt wurde, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde. Grundlage der Auswertung war das Baujahr, welches in den Daten der kantonalen Quartieranalyse angegeben ist.



#### Fazit

Bei den älteren Bauten kann sich im Rahmen von Sanierungsmassnahmen (Energie, Bausubstanz) die Frage eines Ersatzbaus stellen. Der Entscheid dürfte massgeblich vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem vorhandenen Nutzungspotenzial, der Lage im Siedlungsgebiet und von der Eigentumsstruktur beeinflusst werden.

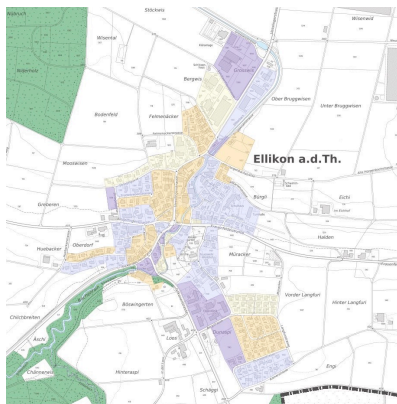
## 6.4 Indizien für Strukturveränderungen

### Gebiete mit hohem Veränderungsdruck

Einige Quartiere sind einer stärkeren Dynamik unterworfen als andere. Der Ausbaugrad der Grundstücke, das Gebäudealter und die Lageklasse sind Indizien für künftige strukturelle und bauliche Veränderungen.

Nachfolgender Plan zeigt die Gebiete mit hohem Veränderungsdruck. Diese Gebiete besitzen die gleichen Merkmale:

- die Grundstücke sind mehrheitlich unternutzt
- die Mehrheit des Gebäudebestandes wurde zwischen 1950 und 1980 erstellt
- es handelt sich um gute Wohnlagen



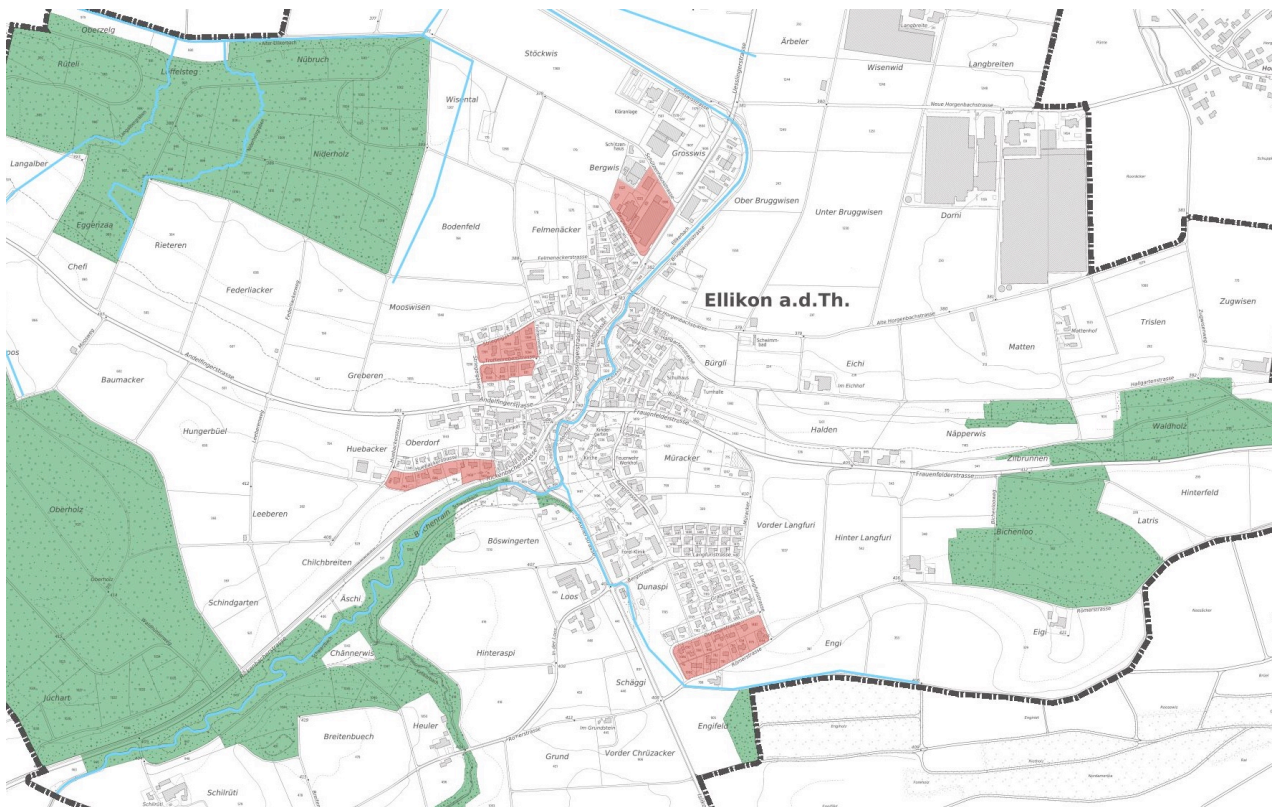
Tiefer Ausbaugrad



Ältere Gebäudesubstanzen



Top Lagen



**Fazit**

Einige Quartiere in Ellikon an der Thur weisen aufgrund der älteren Bausubstanz sowie den vorhandenen Nutzungsreserven einen erhöhten Veränderungsdruck auf. Eine Verdichtung in diesen Gebieten wirkt sich auch auf das Quartierbild und die Durchgrünung aus.

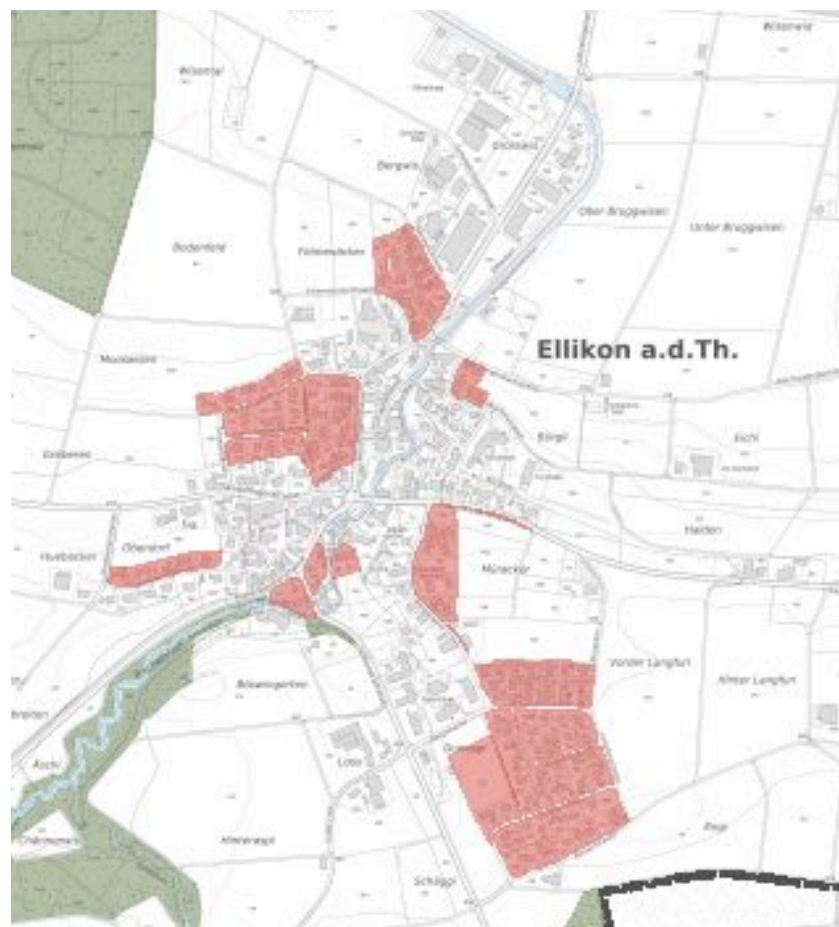
## 6.5 Eigentumsstruktur

**"Bremsende" Faktoren**

Die Eigentumsstruktur kann den beschriebenen Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken.

Nachfolgender Plan zeigt auf, in welchen Gebieten besonders viele Einfamilienhäuser bestehen:

**Gebiete mit über 66% Anteil Einfamilienhäuser**



**Fazit**

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Quartiere mit einem hohen Anteil Einfamilienhäuser sowie Gebiete mit einem hohen Stockwerkeigentumsanteil eher stabil sind, da sich Entwicklungen nur schwierig realisieren lassen. In Ellikon bestehen lediglich punktuelle Gebäude mit Stockwerkeigentum, wodurch diese für die Beurteilung kaum relevant sind.

## 6.6 Erkenntnisse aus der Strukturanalyse

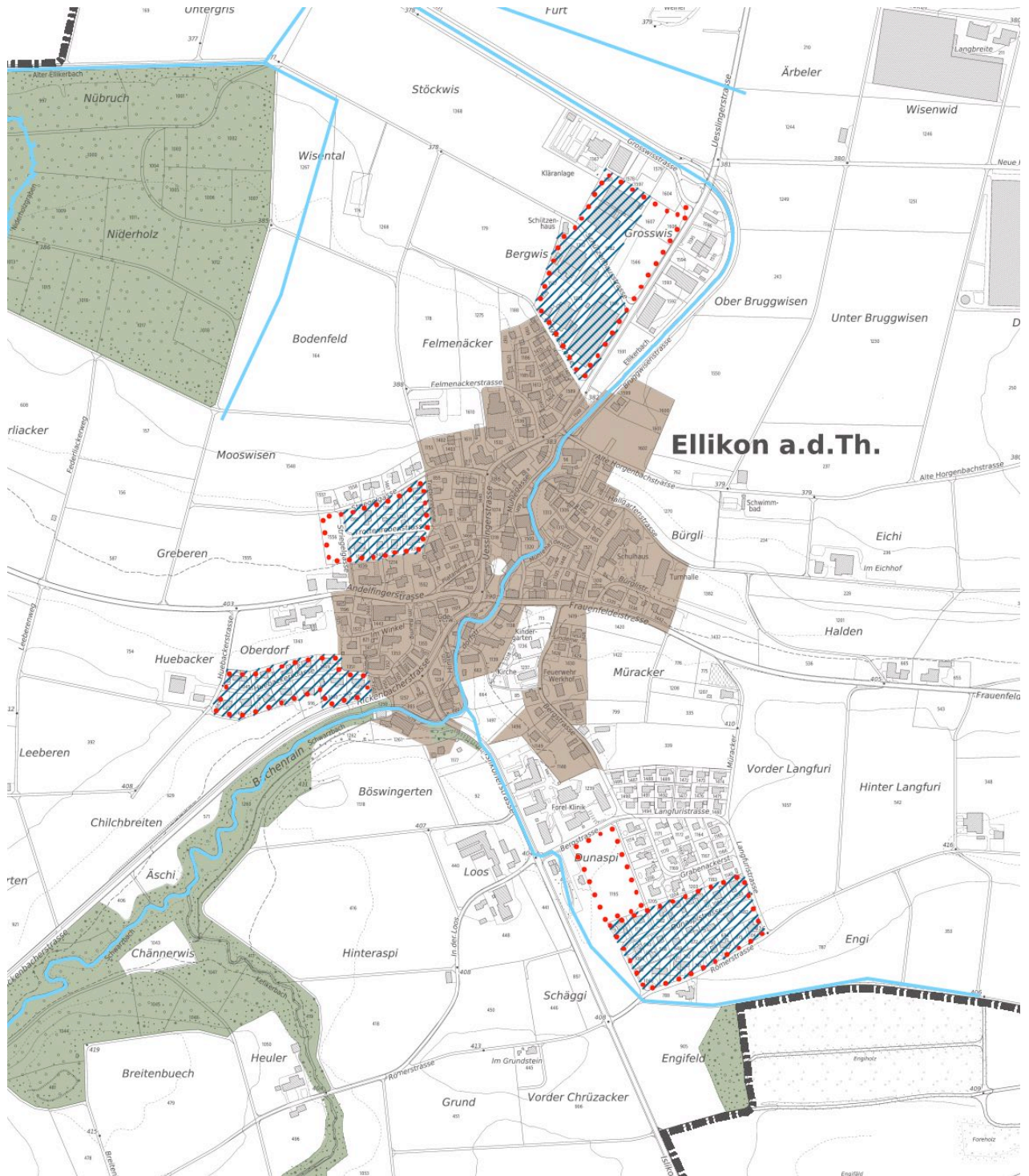
### Zusammenfassung

Die Erkenntnisse aus der Strukturanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ellikon an der Thur besitzt eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur.
- Gemäss Bevölkerungsprognose werden bis 2040 rund 1'250 Personen in Ellikon an der Thur leben.
- Unter Berücksichtigung der vorhandenen Innentwicklungspotenziale und dem durchschnittlichen Wachstum der letzten 15 Jahre sind die Zonenkapazitäten ausreichend, um das Bevölkerungswachstum bis ca. 2050 aufnehmen zu können.
- Der grösste Teil dieses Wachstums muss über die Verdichtung bereits überbauter Quartiere insbesondere auch der Kernzonen sichergestellt werden. Insbesondere für die Quartiere, in denen sich Strukturveränderungen abzeichnen, sind Strategien zur nachhaltigen Siedlungserneuerung zu entwickeln.
- Das Gewerbegebiet Grosswis weist gemäss kantonaler Quartieranalyse einen besonders tiefen Ausbaugrad aus. Aufgrund jüngster baulicher Entwicklungen wurden diese Reserven in den letzten Jahren stark beansprucht, wodurch der Stellenwert dieses Gebiets zu relativieren ist.

**Welche Quartiere stehen im Fokus?**

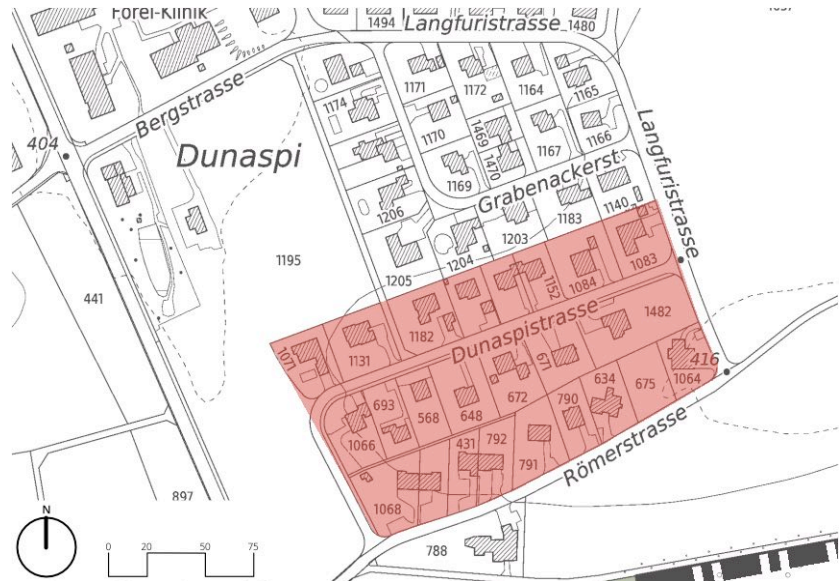
Aus planerischer Sicht stehen folgende Quartiere als Entwicklungsgebiete im Fokus der Nutzungsplanrevision (Abgrenzung schematisch):



- Siedlungsgebiet
- Kernzone
- Gebiete mit hohem Veränderungspotenzial
- Quartiere im Fokus
- öffentliche Oberflächengewässer (teilweise eingedolt)

## 7 ENTWICKLUNGSGEBIETE

### 7.1 Dunaspistrasse



#### Typologien

Bebauungstypologie

Am Siedlungsrand gelegen herrscht eine feinkörnige Wohnbaustruktur mit ausschliesslich freistehenden Einfamilienhäusern vor. Das Quartier liegt in der Wohnzone W 1.

Freiraumtypologie

Das Gebiet grenzt im Westen, im Süden und im Osten an landwirtschaftliche Bereiche. Die interne Freiraumstruktur wird mehrheitlich von privaten Gärten geprägt. Das Quartier verfügt über grössere zusammenhängende Aussenräume.

Strassenraumtypologie

Die Quartierstrassen verfügen teilweise über ein einseitiges Trottoir. Die Parkierung findet mehrheitlich auf den Privatparzellen statt. Der Strassenraum wirkt durch Einfriedungen und Bepflanzungen der Privatgärten zum Quartier hin relativ geschlossen.

#### Daten

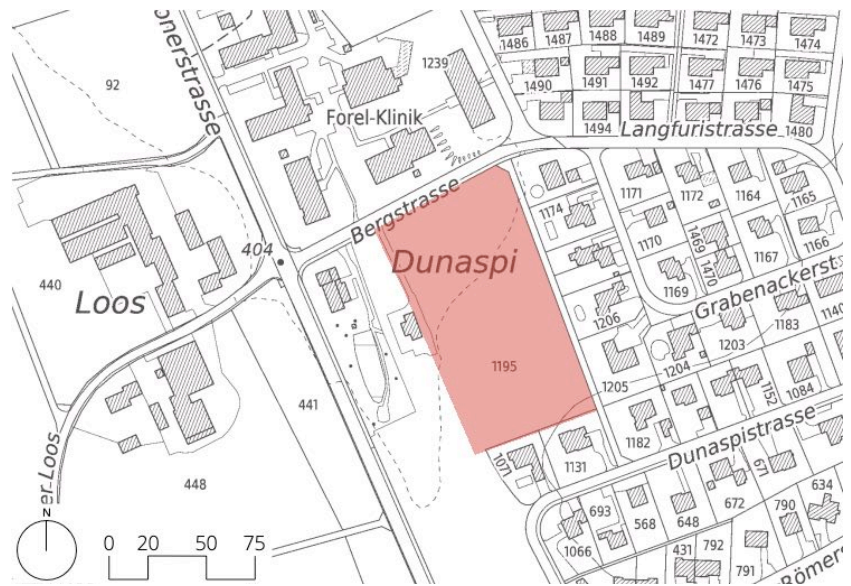
Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Bauperiode	Mehrheitlich 1945-1975
Ausbaugrad	37%
Dichte	Ca. 33 Personen/ha
Zonierung	Wohnzone W 1

#### Handlungsbedarf

Aufgrund des tiefen Ausbaugrads bietet die bestehende Zonierung bereits ein hohes Entwicklungspotenzial. Durch die gemeinsame Entwicklung benachbarter Grundstücke könnten vereinzelt grössere Baukörper entstehen, was zu einer punktuellen Veränderung der Gebäudetypologie führen würde. Es sollte eine mit der Lage am Siedlungsrand verträgliche Entwicklung angestrebt werden.



## 7.2 Dunaspi



### Typologien

Bebauungstypologie

Das Gebiet ist aktuell noch unbebaut. Es handelt sich um Ackerfläche, welche grösstenteils der Wohnzone W 1 bzw. entlang der Bergstrasse der Wohnzone W 2 zugeteilt ist.

Freiraumtypologie

Das Gebiet grenzt westlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Strassenraumtypologie

Die Bergstrasse verfügt über ein einseitiges Trottoir. Die Parkierung hat über die Bergstrasse zu erfolgen.

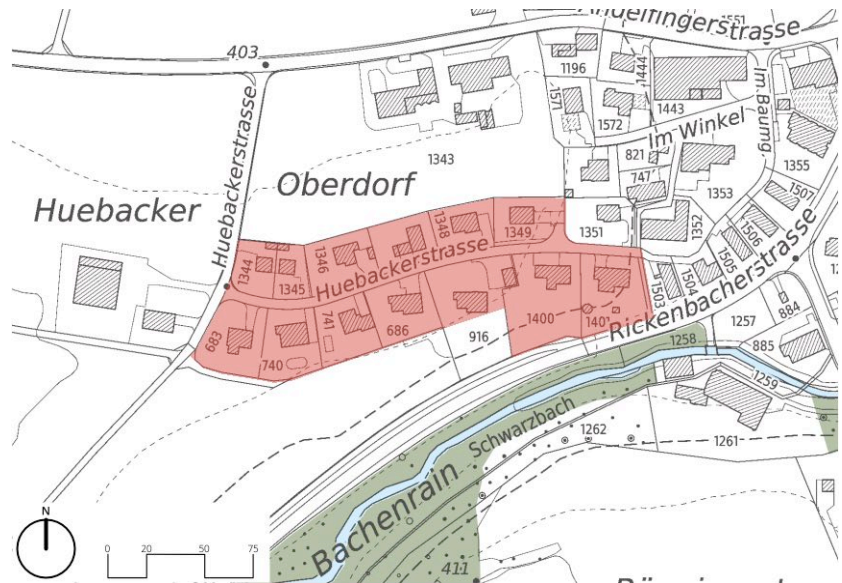
### Daten

Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Bauperiode	unbebaut
Ausbaugrad	0%
Dichte	keine Angabe
Zonierung	Wohnzone W 1, Wohnzone W 2

### Handlungsbedarf

Die bestehende Zonierung bietet insbesondere gegen Norden (W 2) genügend Entwicklungspotenzial. Es ist abzuwägen, ob eine einheitliche Bauweise mit Mehrfamilienhäusern angestrebt werden soll. In diesem Falle könnte die Fläche gesamthaft entwickelt und bebaut werden. Sollte dies beabsichtigt sein, so wäre eine einheitliche Zonierung für die Bebauung mittels Regelbauweise zweckmässig.

### 7.3 Huebacherstrasse



#### Typologien

Bebauungstypologie

Das langgestreckte, am westlichen Siedlungsrand gelegene Quartier besteht zu etwa der Hälfte aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern (kein Stockwerkeigentum). Das Gebiet ist der Wohnzone W 1 zugewiesen.

Freiraumtypologie

Das Gebiet grenzt im Süden an Landwirtschaftsflächen. Die interne Freiraumstruktur wird von privaten Gärten geprägt.

Strassenraumtypologie

Die Huebacherstrasse verfügt über kein Trottoir. Die Parkierung findet auf den Privatparzellen statt. Der Strassenraum wirkt durch Einfriedungen und Bepflanzungen der Privatgärten relativ geschlossen.

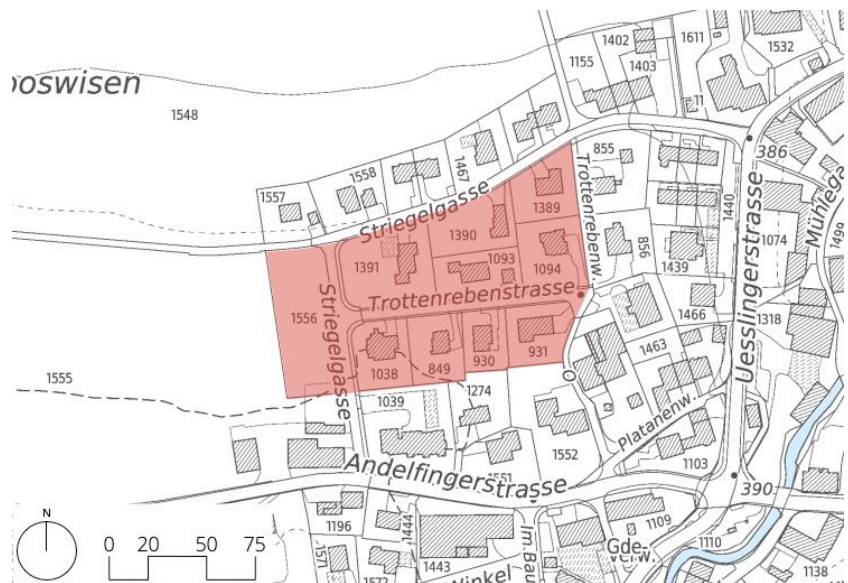
#### Daten

Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Bauperiode	1945 - 1975
Ausbaugrad	38%
Dichte	ca. 16 Personen/ha
Zonierung	Wohnzone W 1

#### Handlungsbedarf

Aufgrund des tiefen Ausbaugrads bietet die bestehende Zonierung bereits ein hohes Entwicklungspotenzial. Durch die gemeinsame Entwicklung benachbarter Grundstücke könnten vereinzelt grössere Baukörper entstehen, was zu einer punktuellen Veränderung der Gebäudetypologie führen würde. Es sollte eine mit der Lage am Siedlungsrand verträgliche Entwicklung angestrebt werden.

## 7.4 Trottenrebenstrasse



### Typologien Bebauungstypologie

Der bebaute Teil des Quartiers besteht zu ca. 90% aus freistehenden Einfamilienhäusern. Der westliche Teil des Quartiers, welcher am Siedlungsrand liegt und an Landwirtschaftsfläche grenzt, ist nicht bebaut. Das gesamte Quartier ist der Wohnzone W 1 zugeteilt.

### Freiraumtypologie

Das Gebiet grenzt im Westen an Landwirtschaftsflächen. Die interne Freiraumstruktur wird von privaten Gärten geprägt.

### Strassenraumtypologie

Alle Strassen verfügen über kein Trottoir. Die Parkierung findet auf den Privatparzellen statt. Der Strassenraum wirkt durch Einfriedungen und Bepflanzungen der Privatgärten relativ geschlossen.

### Daten

Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Bauperiode	Südlich Trottenrebenstrasse: 1976-2000 Nördlich Trottenrebenstrasse: mehrheitlich 1945 - 2000
Ausbaugrad	ca. 25%
Dichte	ca. 39 Personen/ha
Zonierung	Wohnzone W 1

### Handlungsbedarf

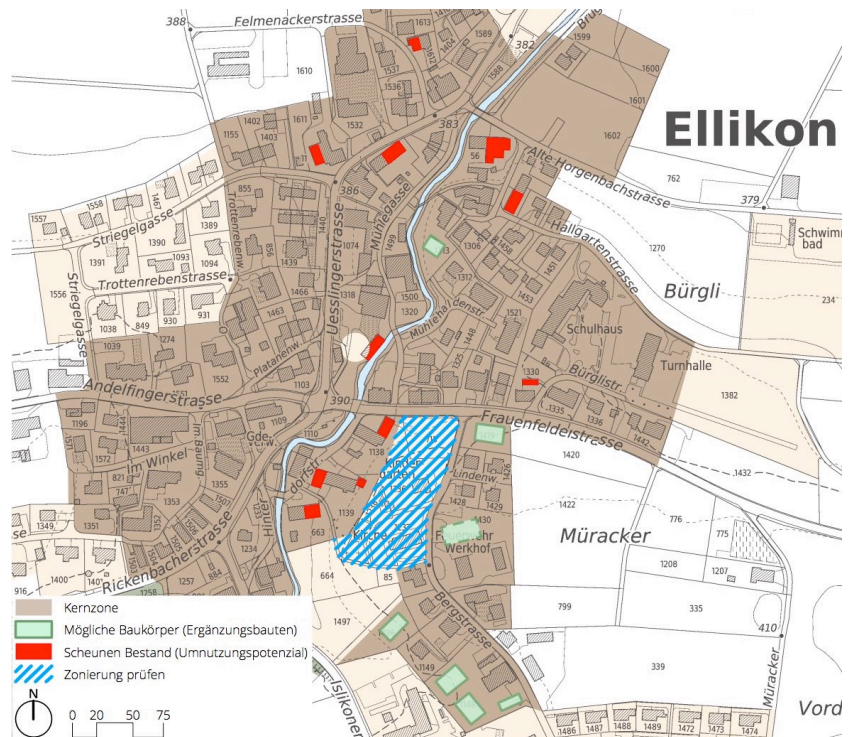
Aufgrund des tiefen Ausbaugrads bietet die bestehende Zonierung für die aktuelle Parzellenstruktur bereits ein hohes Entwicklungspotenzial. Durch die gemeinsame Entwicklung benachbarter Grundstücke könnten vereinzelt grössere Baukörper entstehen, was zu einer punktuellen Veränderung der Gebäudetypologie führen würde. Vor diesem Hintergrund ist die zulässige Ausnützung zu prüfen. Es sollte eine mit der Lage am Siedlungsrand verträgliche Entwicklung angestrebt werden.

## 7.5 Kernzone

### Typologien

Bebauungstypologie

In den Kernzonen bestehen sowohl grossmassstäbliche Baukörper wie auch kleinteilige Strukturen. Diese werden sowohl zum Wohnen als auch für Gewerbe genutzt. Die Umnutzung von leerstehenden Scheunen oder Stallteilen birgt teils grosse Verdichtungsmöglichkeiten. Weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen durch zusätzliche Neubauten unbebauter Teilparzellen. Es ist zu klären, wie mit der grosszügig ausgewiesenen Freihaltezone inmitten des Siedlungsgebiets umgegangen werden soll.



Freiraumtypologie

Die Bauten sind meist stark auf den Strassenraum ausgerichtet. Die Freiräume befinden sich meist strassenabgewandt.

Strassenraumtypologie

Die Nebenstrassen haben meist kein Trottoir. Die regionalen Verbindungsstrassen weisen mindestens einseitige Trottoir auf.

### Daten

Nutzungsschwerpunkt	Wohnen und Gewerbe
Bauperiode	Mehrheitlich vor 1945
Ausbaugrad	30-60%
Dichte	ca. 40-60 Personen/ha
Zonierung	Kernzone

### Handlungsbedarf

Die heutige Zonierung lässt eine beachtliche Entwicklung in den Kernzonen zu. Diese Entwicklung kann einerseits durch die Erstellung zusätzlicher Bauten, aber auch durch die Umnutzung leerer Scheunen erfolgen.

## 8 KERNTHEMEN DER REVISION

### 8.1 Kernthemen der Revision

**Welche Fragen gilt es zu klären?**

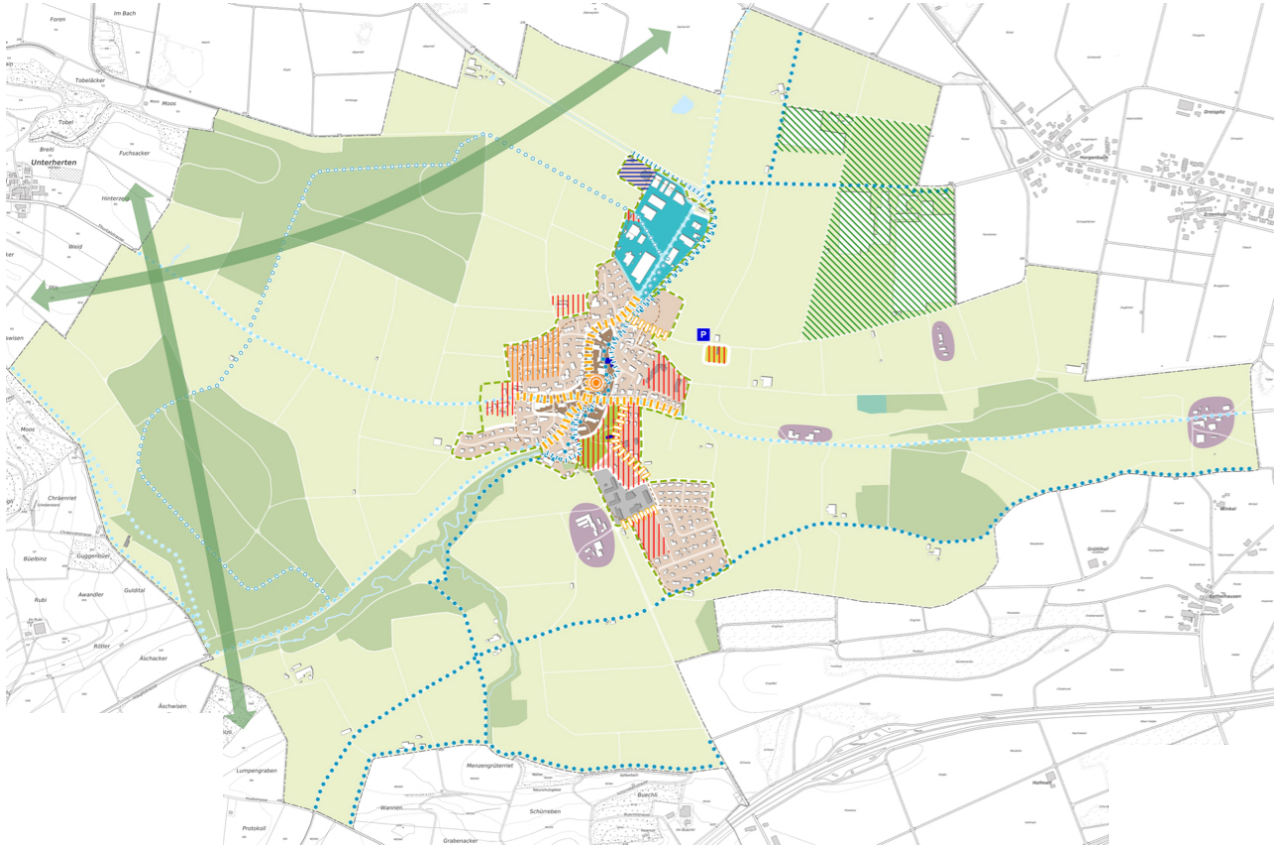
Aus planerischer Sicht stehen folgende Kernthemen im Vordergrund:

- Welche Qualitäten sind zu erhalten (Freiräume, Einzelbauten, Strassenräume)?
- Welche wertvollen Quartierstrukturen sollen erhalten bleiben? Welche Quartiere sind weiter zu entwickeln oder bewusst zu verändern? Unter welchen qualitätssichernden Massnahmen?
- Welche Strategien werden in den Quartieren mit einem höheren Veränderungsdruck verfolgt?
- Welches sind die Auswirkungen der Innenentwicklung auf die Erschliessung und die Ausstattung?
- Soll die Entwicklung der unüberbauten Parzellen gesteuert werden?
- Welche Strategie wird mit den gemeindeeigenen Grundstücken verfolgt?
- Welche Flächen sind für das Gewerbe zu sichern? Sollen zusätzliche Flächen für das Gewerbe gesichert werden und wo können diese geschaffen werden?
- Sollen und können zusätzliche Freiräume im Siedlungsgebiet geschaffen werden?
- Welcher Handlungsbedarf ergibt sich aufgrund der Wachstumsprognosen und der demografischen Entwicklung (Bedarf Schulen, Alterspflege, Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, etc.)?
- Bestehen Lücken im Fuss- und Radwegnetz, die zu schliessen sind?

## 8.2 Entwicklungsleitbild

### Grundlagen

Die Resultate der Strukturanalyse sowie der Auseinandersetzung mit den Kernfragen der Revision wurden in einem Entwicklungsleitbild zusammengefasst.



#### Siedlung

- Entwicklung Dorfkern
- Übriges Siedlungsgebiet
- Gebiet mit hohem Anteil öffentliche Bauten
- Gewerbegebiet erhalten
- Zonierung prüfen
- Leitlinien für Weiterentwicklung
- Hofstruktur erhalten
- Agrarproduktion gewährleisten
- Zusätzlichen Flächenbedarf prüfen
- Zentralen Freiraum erhalten & gestalten

#### Landschaft

- Siedlungs- und landschaftsprägende Freiräume
- Sport und Erholungsnutzung
- Siedlungsränder gestalten
- Gewässerräume festlegen
- Vernetzungskorridor

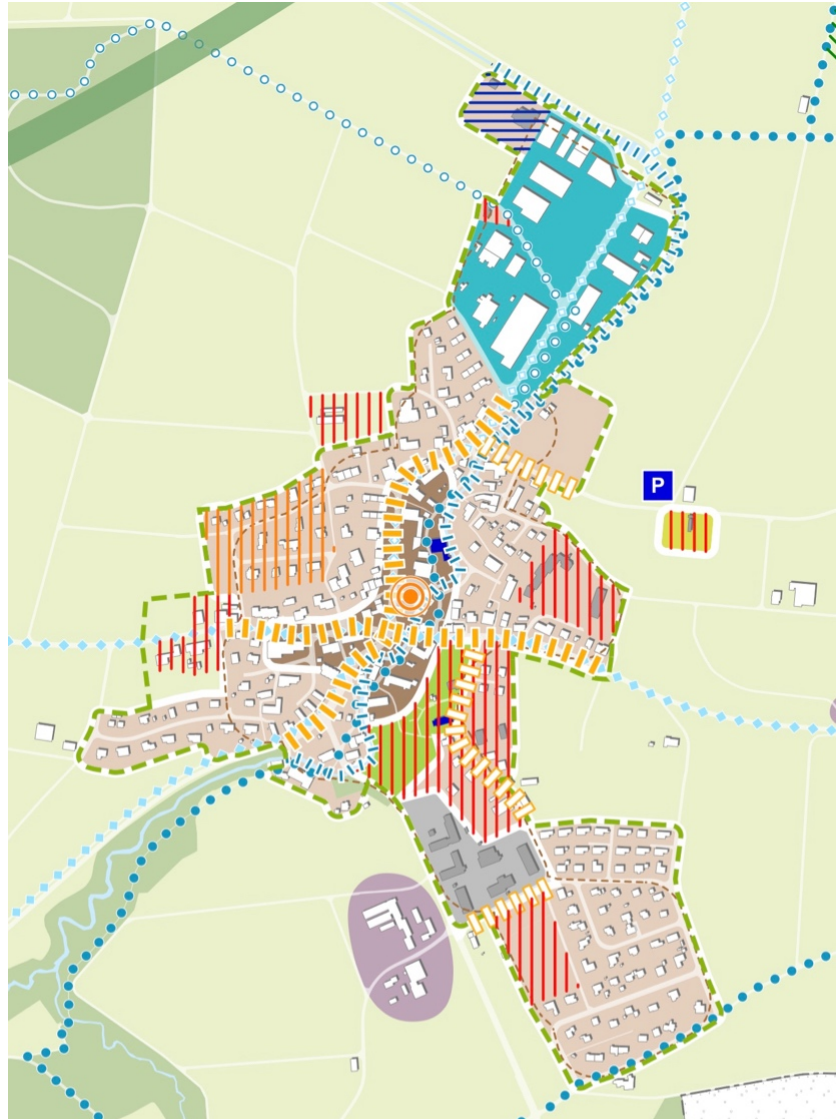
#### Verkehr

- Strassenraumgestalten
- Funktionalität und Kapazität prüfen
- Parkieranlagen
- Fussweg bestehend / geplant
- Radweg bestehend / geplant

#### Information

- Landwirtschaftsgebiet
- Wald
- Gewässer
- Naturschutzgebiet Kommunal
- Öffentliche Bauten / Übrige Bauten
- Schutzobjekte überkommunal /kommunal
- Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan
- Gemeindegrenze

Ausschnitt Bauzone



### 8.3 Leitsätze

#### Allgemein

Wohnqualität sichern

Die Gemeinde stärkt die Voraussetzungen für eine attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde in einer ländlichen Gegend. Die gute Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr soll für einen breiten Bevölkerungskreis gewährleistet bleiben und wo zweckmässig optimiert werden.

Moderates Wachstum anstreben

Die Gemeinde strebt eine moderate Bevölkerungsentwicklung an, mit welcher auch die Infrastrukturplanung Schritt halten kann. Die bauliche Entwicklung soll auf den heutigen Baulandreserven und mittels Verdichtung in bereits bebauten, zentralen Gebieten stattfinden.

#### Siedlung

Dorfbild entwickeln

Das ländliche Erscheinungsbild von Ellikon an der Thur soll, auch im Rahmen der inneren Verdichtung und noch unbebauten Parzellen, bewahrt werden.

Dorfkern erhalten	Der Dorfkerne von Ellikon an der Thur soll differenziert entwickelt werden unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz, den damit verbundenen Bau- und Aussenraumstrukturen sowie den verschiedenen Funktionen. Wo möglich und zweckmässig sollen auch in der Kernzone zeitgemässe Lösungen zugelassen werden.
Gemischte Nutzungen in der Kernzone fördern	Um im Ortskern eine gute Durchmischung von Wohnen und Kleingewerbe zu erreichen, sollen an geeigneten Lagen gewerbliche Nutzungen erhalten und gefördert werden.
Umnutzung von ehemaligen Ökonomiebauten ermöglichen	Die nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiebauten im Ortskern sollen zeitgemäss umgenutzt werden können.
Nutzungsreserven aktivieren	Die bestehende Nutzungsreserve soll entwickelt und genutzt werden. Es sind Massnahmen zu treffen, diese Nutzungsreserve zu mobilisieren. Zudem sind Leitlinien für die Weiterentwicklung des Quartiers „Trottenrebenstrasse/Striegelgasse“ zu formulieren.
Zonierung prüfen	Die Zonierung der bezeichneten Gebiete soll an die Siedlungsstruktur, die bestehenden Nutzungen und das künftige Potenzial angepasst werden.
Gewerbegebiet erhalten	Das bezeichnete Arbeitsplatzgebiet (Grosswis, regionales Arbeitsplatzgebiet) soll erhalten und vergrössert werden.
Hofstrukturen erhalten	Die bezeichneten Hofstrukturen ausserhalb des Siedlungsgebiets sollen in ihrem Bestand erhalten und weiterentwickelt werden.
Zusätzlicher Flächenbedarf prüfen (ARA)	Im Rahmen der Revision ist das Ausmass des zusätzlichen Flächenbedarfs der ARA zu überprüfen. Aktuell sind die Landreserven der ARA aufgebraucht, wobei bachabwärts am Ellikerbach in Richtung Altikon mehr Land benötigt wird. Die im Entwicklungsleitbild entsprechend bezeichnete Fläche bezeichnet das Gebiet der ARA zur Arrondierung.
Agrarproduktion gewährleisten	In den bezeichneten Gebieten ist der Fortbestand der bestehenden Agrarproduktion zu gewährleisten.
Zentralen Freiraum erhalten & gestalten	Der Freiheitsbaum und der umgebende Platz ist als wichtiger, siedlungsinterner Freiraum zu erhalten und aufzuwerten.



## **Verkehr**

Ortsdurchfahrten gestalten

Mit einer siedlungsverträglichen Umgestaltung der Ortsdurchfahrten soll die Geschwindigkeitsreduktion unterstützt werden.

Fuss- und Radwegnetz optimieren

Die Gemeinde setzt sich für ein attraktives und durchlässiges Fuss- und Radwegnetz ein und steigert dadurch ihre Attraktivität. Nach Möglichkeit sind die Fuss- und Radwege aufgrund des stetig wachsenden Konflikts durch E-Bikes getrennt zu führen.

Parkierung

Parkiermöglichkeiten im Dorfkern sind zu überprüfen, um ein Wildparkieren im Strassenraum zu verhindern.

Funktionalität und Kapazität prüfen

Die Funktionalität und Kapazität der bezeichneten Strassenzüge ist zu prüfen. Hinsichtlich der Erstellung eines Kreisels bei der Kreuzung Frauenfelder-/ Rickenbacher-/ Andelfinger-/ Uesslingerstrasse sind zudem Abklärungen mit dem Amt für Verkehr, dem ZVW sowie der Postauto AG im Gange.

## **Landschaft**

Freiräume im Siedlungsgebiet

Der zentrale Freiraum ist als strukturierendes Element des Siedlungsgebietes für das Ortsbild von grosser Bedeutung (Aussicht auf die Kirche) und soll daher erhalten bleiben, sofern die Erhaltung mit der Ortsplanung vereinbar ist. Dies gilt auch für den Freiraum um das Hauptgebäude der Forellinik (ortsbildprägendes Objekt mit wirtschafts- und bauhistorischen Qualitäten).

Siedlungsränder erhalten und gestalten

Wo neue Bauten am Siedlungsrand entstehen, muss besonderen Wert auf dessen Gestaltung gelegt werden. Die neuen Siedlungsränder sollen als Übergangsraum zwischen bebautem und unbebautem Gebiet gezielt gestaltet und aufgewertet werden.

Gewässerräume festlegen

Die im Entwicklungsleitbild bezeichneten Gewässerabschnitte liegen im Siedlungsgebiet oder tangieren dieses, weshalb die Gewässerraumfestlegung vorzunehmen ist.

## **Energie**

Nachhaltige Energienutzung sicherstellen

Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Solaranlagen sollen wo möglich auf grossflächigen Dächern konzentriert werden. Aus Rücksicht auf das empfindliche Ortsbild und die schützenswerte Dachlandschaft müssen sich die Anlagen gut einordnen.