



Gemeinde Ellikon an der Thur  
Kanton Zürich

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Fassung für die Gemeindeversammlung



**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 – 17.5.2023

**Auftraggeber**

Gemeinde Ellikon an der Thur  
Andelfingerstrasse 3  
8548 Ellikon an der Thur

**Arbeitsgruppe**

Beat Klein, Gemeindepräsident  
Martin Bühler, ehemaliger Gemeindepräsident  
Danny Van Duijvenbode, Vorsteher Hochbau  
Caroline Tendon-Rüegsegger, Gemeindeschreiberin

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Fiona Mera und Sibyl Kunz

**Titelbild**

Luftbilder Ellikon an der Thur (Google Maps)

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Harmonisierung Bauvorschriften ADER	5
1.3	Aufgabenstellung	5
1.4	Arbeitsschritte	6
1.5	Berichtinhalt	7
1.6	Wichtigste Grundlagen	7
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>8</b>
2.1	Nationale Rahmenbedingungen	8
2.2	Kantonale Rahmenbedingungen	9
2.3	Regionale Rahmenbedingungen	12
2.4	Kommunale Planungsinstrumente	14
<b>3</b>	<b>BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>16</b>
3.1	Allgemeines	16
3.2	Harmonisierung der Baubegriffe und allgemeine Anpassungen	16
3.3	Mehrwertausgleich	19
3.4	Einleitende Bestimmungen	24
3.5	Zonenordnung	25
3.6	Kernzone	26
3.7	Wohnzonen	35
3.8	Gewerbezone	39
3.9	Zonen für öffentliche Bauten	39
3.10	Erholungszone	41
3.11	Ergänzende Bauvorschriften	41
3.12	Schlussbestimmungen	46
<b>4</b>	<b>KERNZONENPLAN</b>	<b>47</b>
<b>5</b>	<b>ZONENPLAN</b>	<b>52</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>54</b>
6.1	Harmonisierung Bauvorschriften ADER	54
6.2	Kommunaler Mehrwertausgleich	54
6.3	Kantonaler Mehrwertausgleich	55
6.4	Bevölkerungskapazität	55
6.5	Ortsbild	55
6.6	Umwelt	56
<b>7</b>	<b>TERMINPLAN</b>	<b>58</b>
<b>8</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>59</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Regelmässiger Revisionsauftrag

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde im Jahr 2008 letztmals revidiert. Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung soll die Nutzungsplanung angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (§ 21 RPG). Für die Gemeinden ergibt sich daraus der Auftrag, ihre Ortsplanung einerseits den geänderten kommunalen Verhältnissen anzupassen und diese andererseits auf die übergeordneten Vorgaben abzustimmen.

In Ellikon an der Thur – wie auch in der gesamten Schweiz – hält der Siedlungsdruck an. Die Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes und der Revision des kantonalen Richtplans schränken Einzonungen von Siedlungsgebiet stark ein. Zusätzlicher Wohn- und Gewerberaum muss deshalb durch Umnutzung und Verdichtung entstehen.

### Interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das PBG für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 26. November 2010 in Kraft. Inzwischen sind 16 Kantone beigetreten.

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Änderungen des PBG, der ABV und von zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre BZO harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu acht Jahre Zeit (28. Februar 2025).

### Mehrwertausgleich (MAG)

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1 bis - 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese



wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Die Gemeinden sind angehalten, bis 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung zu verankern, ob sie einen kommunalen Mehrwertausgleich einführen möchten oder darauf verzichten.

### **Gewässerraumfestlegung**

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

Die Gemeinde Ellikon an der Thur legt den Gewässerraum für den Eigrietgraben, als kommunales Gewässer im Siedlungsgebiet fest. Die Gewässerraumfestlegung des Ellikerbachs/Schwarzbachs liegt in der Zuständigkeit des Kantons.

Die Gewässerraumfestlegung der beiden Gewässer im Elliker Siedlungsgebiet soll aufeinander abgestimmt werden und erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt.

## **1.2 Harmonisierung Bauvorschriften ADER**

Die Gemeinden Altikon, Dinhard, Ellikon an der Thur und Rickenbach ZH (ADER-Gemeinden) beabsichtigen mittelfristig insbesondere im Bereich der Bauämter und Werke näher zusammenzuarbeiten.

Die Gemeinden haben beschlossen ihre Bauvorschriften zu harmonisieren, um eine Zusammenarbeit bei der Baugesuchprüfung zu vereinfachen. Zu diesem Zweck haben die Gemeinden gemeinsame Mustervorschriften ausgearbeitet, die auf den bestehenden Bauordnungen der vier Gemeinden basieren. Im Rahmen der anstehenden Nutzungsplanungsrevisionen können diese Mustervorschriften von den Gemeinden übernommen werden. Den Gemeinden ist es dabei aber auch weiterhin möglich, individuelle Bestimmungen festzulegen um auf gemeindespezifische Besonderheiten bestmöglichst eingehen zu können.

Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung integriert die Gemeinde Ellikon an der Thur die Mustervorschriften als erste Gemeinde in ihre Bauordnung.

## **1.3 Aufgabenstellung**

### **Revisionsvorlage zur Nutzungsplanung**

Es ist eine genehmigungsfähige Revisionsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen der Gemeinde sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht.

Dies bedeutet, dass die bestehenden Unterlagen der Nutzungsplanung aktualisiert und wo nötig ergänzt werden müssen. Dabei ist der

Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben gebührend Beachtung zu schenken.

## 1.4 Arbeitsschritte

### Ablauf

Die Revision der Nutzungsplanung gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

### Grundlagen zusammentragen

Planungsgrundlagen erheben (Richtplanung, Zonenplan, BZO, Ergänzungspläne, Inventare, Schutzverordnungen, Richtpläne, amtliche Vermessung inkl. Mehranforderungen, Luftfotos usw.)

### Analyse erstellen

- Siedlungsentwicklung analysieren
- Entwicklungsspielräume aufzeigen

### Ziele formulieren

- Kernthemen der Revision definieren
- Entwicklungsleitbild erstellen
- Leitsätze formulieren
- Absegnung durch den Gemeinderat

### Entwurf Revisionsvorlage

- Revision Bau- und Zonenordnung
- Revision Zonenplan
- Entwurf Kernzonenplan
- Erstellung erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung

### Mitwirkung und Bereinigung

- Diskussion und Verifizierung der Ziele und Absichten des Revisionsinhalts anlässlich einer Informationsveranstaltung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen
- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)
- Auswertung und Behandlung der eingegangenen Einwendungen
- Erstellung Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Bereinigung der Revisionsvorlage mit Beschlussfassung im Gemeinderat

### Beschlussfassung und Genehmigung

- Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion
- Öffentliche Auflage des Gemeindeversammlungsbeschlusses und der kantonalen Genehmigung, Rekursmöglichkeit während 30 Tagen beim Baurekursgericht
- Behandlung allfälliger Rekurse

## 1.5 Berichtinhalt

### Information für die Genehmigungsbehörde

Der vorliegende Bericht zur Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)
- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Darüber hinaus sind die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen und ihre haushälterische Nutzung zu thematisieren.

Zudem werden die Änderungen des Zonenplans, die Inhalte des Kernzonenplans sowie die wichtigsten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

## 1.6 Wichtigste Grundlagen

### Übergeordnete Grundlagen

- Kantonaler Richtplan Zürich
- Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung (Beschluss des Regierungsrates vom 9. November 2016)
- Agglomerationsprogramm Winterthur und Umgebung (3. Generation)
- Schutzliste der kantonalen Denkmalpflege

### Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung vom 12. Dezember 2008
- Zonenplan von 2012
- Räumliches Entwicklungsleitbild der Gemeinde Ellikon an der Thur vom 25. August 2020

### Weitere Grundlagen

- Mustervorschriften für die Bau- und Zonenordnung der ADER-Gemeinden

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Nationale Rahmenbedingungen

#### ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

Ellikon an der Thur ist nicht im ISOS eingetragen.

#### BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

Ellikon an der Thur ist nicht Bestandteil eines BLN-Gebietes.

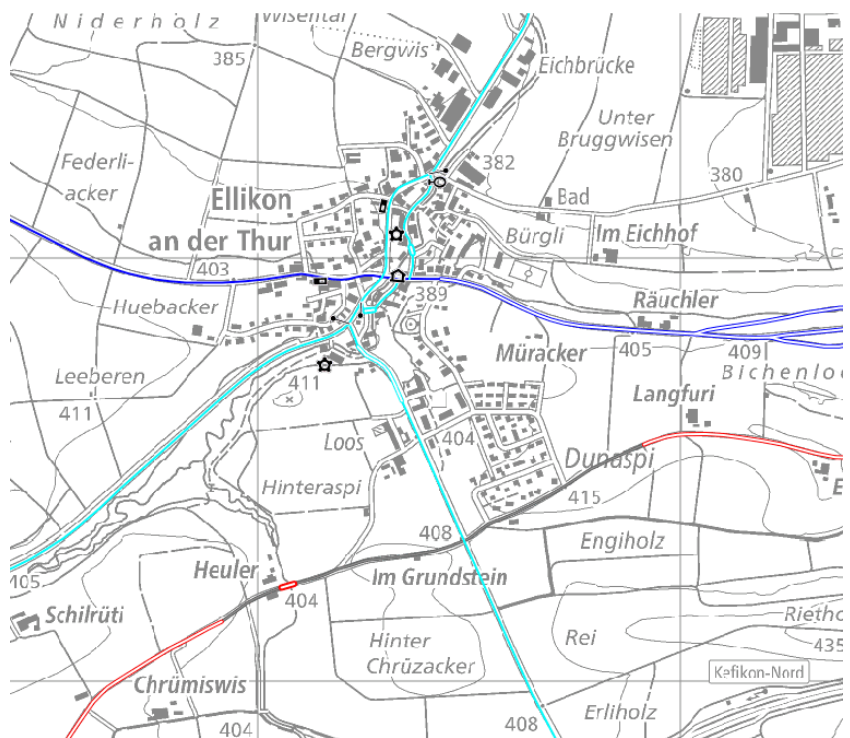
#### IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

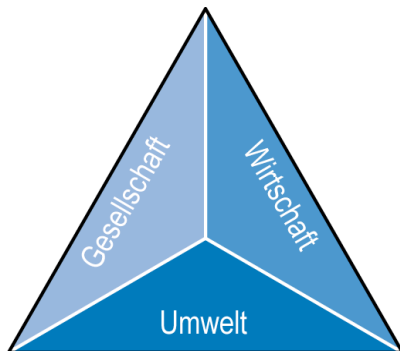
In Ellikon an der Thur sind sowohl historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung bezeichnet.

	Historischer Verlauf mit Substanz
	Historischer Verlauf mit viel Substanz
<b>Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung</b>	
	Historischer Verlauf
	Historischer Verlauf mit Substanz
	Historischer Verlauf mit viel Substanz
<b>Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung</b>	
	Historischer Verlauf
	Historischer Verlauf mit Substanz
	Historischer Verlauf mit viel Substanz



## ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



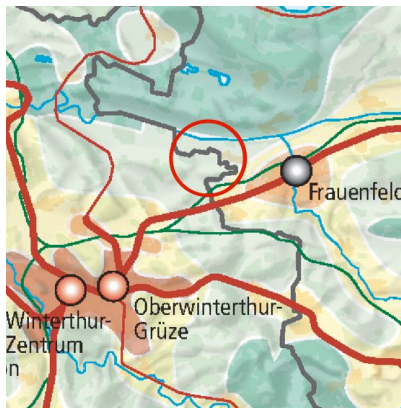
Dreieck der Nachhaltigkeit  
(Quelle: SKW)

## 2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den kantonalen Richtplan 2019 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im kantonalen Richtplan 2019, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

Handlungsräume	
<span style="color: red;">■</span>	Stadtlandschaft
<span style="color: orange;">■</span>	urbane Wohnlandschaft
<span style="color: yellow;">■</span>	Landschaft unter Druck
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Kulturlandschaft
<span style="color: green;">■</span>	Naturlandschaft

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen.

Ellikon an der Thur ist dem Raum "Kulturlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- 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 eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern




Die beiden Handlungsräume "Stadtlandschaft" sowie "urbane Wohnlandschaft" haben 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Die übrigen 20 % des Wachstums sollen die weiteren Handlungsräume "Kulturlandschaft", zu welcher Ellikon an der Thur gehört, "Naturlandschaft" sowie "Landschaft unter Druck" aufnehmen.

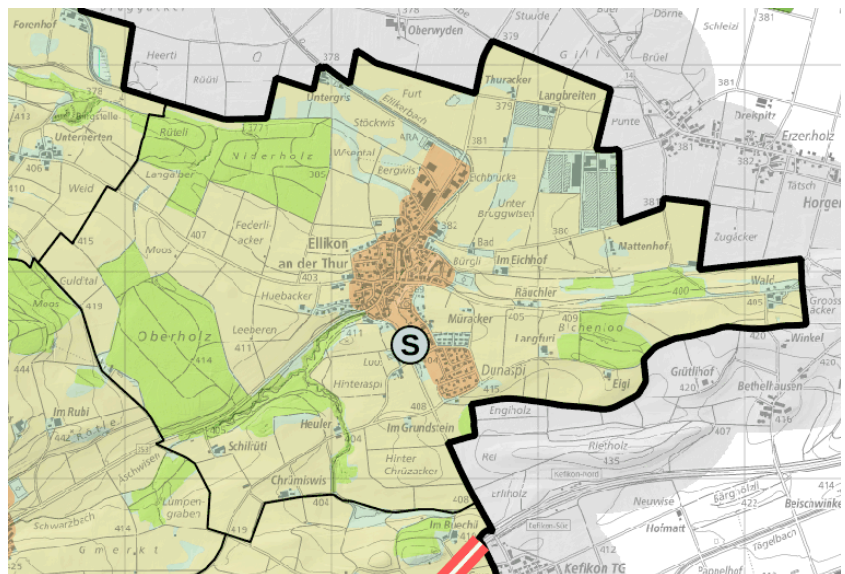
## Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde seit der letzten Gesamtüberprüfung 2014 teilrevidiert. Der revidierte Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrats vom 28. Oktober 2019 neu festgesetzt und am 3. März 2021 durch den Bundesrat genehmigt.

Im kantonalen Richtplan (Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen) ist in Ellikon an der Thur östlich der Südzufahrt via Islikonerstrasse die Forel-Klinik verzeichnet, welche als bestehende spezialisierte Klinik vermerkt ist. Abgesehen von der Forel-Klinik sind keine nennenswerten Inhalte bezeichnet.

Ausschnitt kantonalen Richtplan

<b>Siedlung</b>		
bestehend	geplant	
		Siedlungsgebiet
<b>Landschaft</b>		
bestehend	geplant	
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet Übriges Landwirtschaftsgebiet
<b>Verkehr</b>		
bestehend	geplant	
		Hochleistungsstrasse
<b>Öffentliche Bauten und Anlagen</b>		
bestehend	geplant	
		<b>Gesundheit</b> A = Akutversorgung mit Notfallsituation P = Allgemeine Psychiatrie S = Spezialisierte Klinik R = Rehabilitations



## Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

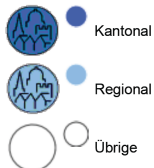
Ellikon an der Thur ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt.

## Objektliste der Denkmalpflege

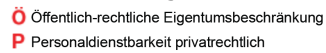
Die kantonale Denkmalpflege führt das "Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung" und ist zuständig für die darin enthaltenen Bauten. Sie berät und begleitet Bauwillige bei Inventarobjekten. Die bezeichneten Bauten gemäss Schutzliste können im Rahmen der Ortsplanungsrevision in den Kernzonenplan integriert werden. Das kommunale Inventar (2021) wurde auf das "Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung" abgestimmt.

#### Denkmalschutzobjekte

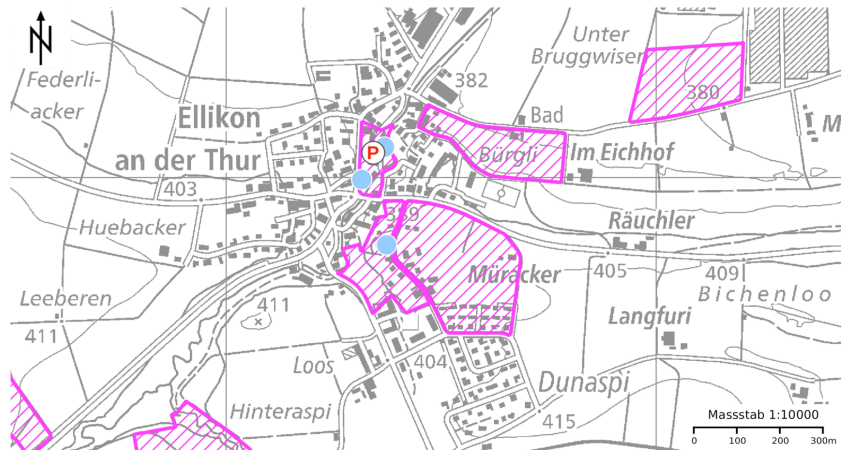
##### Einstufung PBG-Klassierung



##### Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich



##### Archäologische Zonen



### Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

In Ellikon befinden sich mehrere archäologische Zonen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die archäologischen Zonen bezeichnen im Sinne eines Verdachtsflächenkataster Zonen, in welchen archäologische Funde möglich sind. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb dieser Zonen sind auch durch den Kanton bewilligungspflichtig und es ist frühzeitig mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen. Die Baubewilligung erfolgt im koordinierten Bewilligungsverfahren (Gemeinde und Kanton).

Zudem befinden sich mehrere Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung in der Gemeinde:

- Ensemble Untere Mühle (Mühlescheune; Mühlegasse 8.1) mit dem ehemaligen Speicher (letzteres kein überkommunales Denkmalschutzobjekt)
- Ensemble ehemaliges Gemeindehaus und Freiheitsbaum (Uesslingerstrasse 2.1)
- Einzelobjekt Reformierte Kirche



## 2.3 Regionale Rahmenbedingungen

### RegioROK

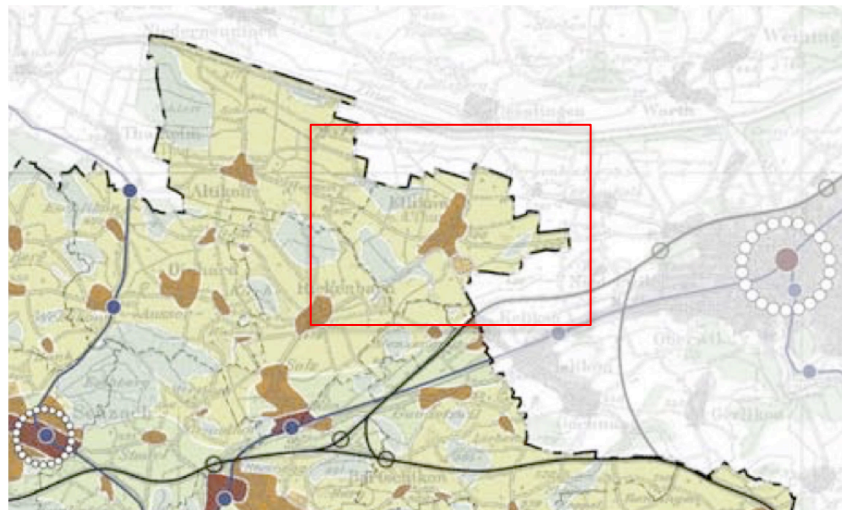
Regionales Raumordnungskonzept Region Winterthur und Umgebung

Die Delegiertenversammlung der RWU verabschiedete am 22. Juni 2011 das Regionale Raumordnungskonzept für die Region Winterthur und Umgebung (RegioROK), welches als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans diente. Das RegioROK beinhaltet primär Leitsätze für die Weiterentwicklung der RWU-Region und legt die Funktionen der einzelnen Gemeinden fest.

Die Gemeinde Ellikon an der Thur wird darin als Siedlungsgebiet mit lockerer und mitteldichter Dichte bezeichnet. Dies bedeutet:

- "Siedlungsdichte locker": Hanglagen und Einfamilienhausquartiere
- "Siedlungsdichte mitteldicht": zentrale Gebiete der Dörfer

Auszug RegioROK  
Region Winterthur und Umgebung  
(Zukunftsbild)



Landschaft	Siedlung	Verkehr
Wald	Siedlungsdichte urban	Hochleistungsstrasse mit Anschlüssen
Gewässer	Siedlungsdichte semiurban	Hochleistungsstrasse Tunnelstrecke
Siedlungsorientierte Freiräume	Siedlungsdichte mitteldicht	Kantonsstrassen (HVS / VS)
Landschaftsorientierte Freiräume	Siedlungsdichte locker	S-Bahn-Netz
Landschaftsräume	Siedlungsgebiet ausserhalb des Perimeters	Haltestellen S-Bahn Takt < 15min
Erholungsräume von überregionaler Bedeutung intensiv / extensiv genutzt	Streusiedlungsgebiet	Haltestellen S-Bahn Takt 16-30min
Wildtierkoridore	Regionalzentrum	Busnetz
	Subzentrum	Radrouten Veloland

### Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung (RWU) Allgemein

Der regionale Richtplan der Region Winterthur und Umgebung übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht ergänzend weitergehende Festlegungen vor.

Der regionale Richtplan RWU wurde im Jahr 2016 gesamthaft revidiert und im Jahr 2019 teilrevidiert (Festsetzung am 17. November 2021). Er besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Richtplantext
- Richtplankarte Siedlung und Landschaft
- Richtplankarte Verkehr



- Richtplankarte Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen
- Erläuterungsbericht

Siedlung

Das gut erhaltene alte Gemeindehaus mit Platz um Platane mit historischer Bedeutung ist als regional schutzwürdiges Ortsbild bezeichnet. Zudem ist das Gebiet Grosswis als Gewerbegebiet vermerkt, welches primär produzierendes Gewerbe beherbergt und sekundär Dienstleistungsnutzungen ohne Detailhandel aufweist.

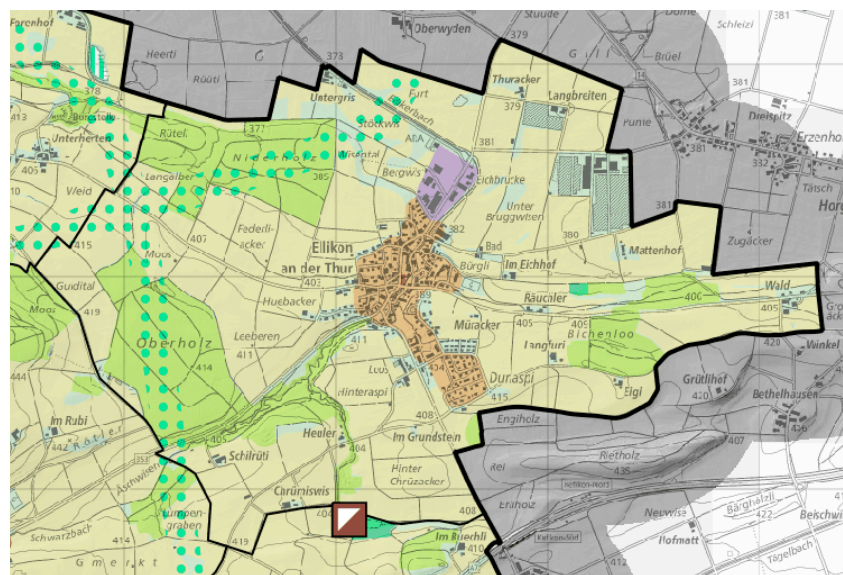
Landschaft

In den regionalen Landschaftsplan aufgenommen werden alle Objekte, die eine grössere Fläche bedecken und von überkommunaler Bedeutung sind. Als Naturschutzgebiet von regionaler Bedeutung wird das Gebiet Näpperwis (Schilfwiese Rächler) festgelegt.

Vernetzungskorridore bezeichnen die wichtigsten grossräumigen Ausbreitungskorridore für Wildtiere zwischen den Lebensraum-Kerngebieten. Die Korridore enthalten naturnahe Bereiche als Trittstein-Biotop und weisen möglichst wenige Hindernisse auf. Als Vernetzungskorridore werden in Ellikon an der Thur festgelegt:

- Altikon – Ellikon an der Thur – Rickenbach – Wiesendangen – Elgg – Elsau
- Altikon – Ellikon an der Thur

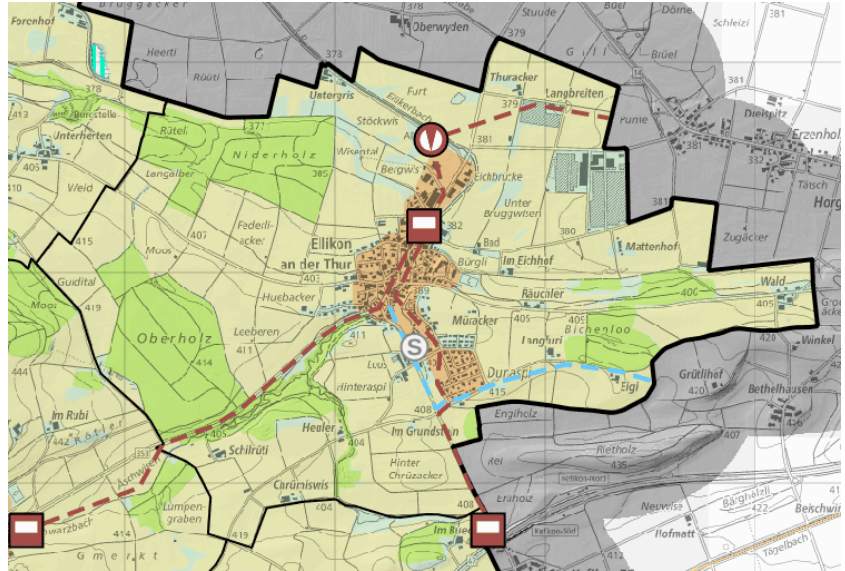
Kantonal bestimmt	Regional bestimmt	Siedlung
[Symbol]	[Symbol]	Siedlungsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Zentrumsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Schutzwürdiges Ortsbild
[Symbol]	[Symbol]	Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
[Symbol]	[Symbol]	Arbeitsplatzgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Mischgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
[Symbol]	[Symbol]	Hohe bauliche Dichte
[Symbol]	[Symbol]	Niedrige bauliche Dichte
[Symbol]	[Symbol]	Gebiet für stark verkehrserschwingende Nutzung
[Symbol]	[Symbol]	Stand- / Durchgangplatz für Fahrende
[Symbol]	[Symbol]	
[Symbol]	[Symbol]	Landschaft
[Symbol]	[Symbol]	Fruchtfolgen im Landschaftsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Übriges Landschaftsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung
[Symbol]	[Symbol]	Erholungsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Aussichtspunkt
[Symbol]	[Symbol]	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
[Symbol]	[Symbol]	Gruben- und Ruderalbiotop
[Symbol]	[Symbol]	Gewässerrevitalisierung
[Symbol]	[Symbol]	Landschaftsschutzgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Landschaftsförderungsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Vernetzungskorridor
[Symbol]	[Symbol]	Landschaftsverbinding
[Symbol]	[Symbol]	Schützenswertes Einzelobjekt
[Symbol]	[Symbol]	Freizeitanlage
[Symbol]	[Symbol]	Übriges Gebiet
[Symbol]	[Symbol]	Streusiedlungsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Hochwasserrückhaltebecken
[Symbol]	[Symbol]	Langlaufloipe, Ski- oder Schiftellinie
[Symbol]	[Symbol]	
[Symbol]	[Symbol]	Informationsinhalt
[Symbol]	[Symbol]	Materialgewinnungsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Wald
[Symbol]	[Symbol]	Gewässer
[Symbol]	[Symbol]	Landschaft (BLN), Moorlandschaft (ML) oder Auengebiet (AG) von nationaler Bedeutung (übergeordnete Festlegung)
[Symbol]	[Symbol]	Regionengrenze
[Symbol]	[Symbol]	Gemeindegrenze



Ver-/ Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinden der Region sind in einer regionalen Gruppenwasserversorgung zusammengeschlossen. Westlich des Gewerbegebiets Grosswis ist die Abwasserreinigungsanlage vermerkt, welche neben Ellikon an der Thur auch die Gemeinden Dinhard, Rickenbach und Wiesendangen bedient. Im Zentrum der Gemeinde Ellikon an der Thur liegt zudem ein unterirdisches Regenbecken.

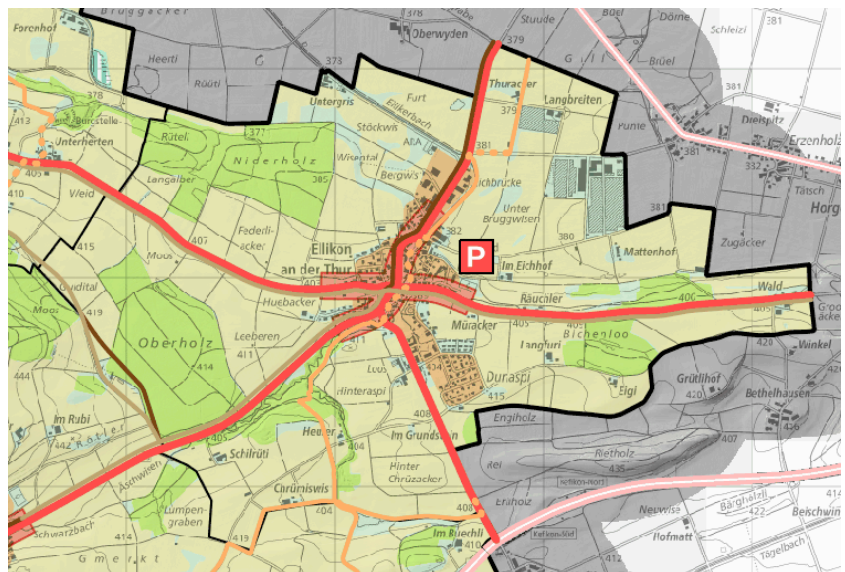
Kanton		Region		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Abwasserreinigungsanlage
				Regenbecken
				Schmutz- oder Mischwasserleitung
				Wassertransportleitung



### Verkehr

Im Ortszentrum ist die siedlungsverträgliche Umgestaltung des Strassenraums geplant (Andelfinger-, Rickenbacher-, Frauenfelder- und Uesslingerstrasse). Ab der Kreuzung im Ortszentrum ist entlang der Uesslingerstrasse in Richtung Norden die Erstellung eines Radweges geplant. Zudem sollen bestehende Lücken im Fusswegnetz geschlossen werden.

Region		
bestehend	geplant	
		Hochleistungsstrasse
		Verbindungsstrasse
		Umgestaltung Strassenraum
		Parkierungsanlage
		Radweg
		Fuss- / Wanderweg
		Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag



## 2.4 Kommunale Planungsinstrumente

### Genereller Aufbau Ortsplanung

Die Instrumente der kommunalen Ortsplanung gliedern sich in drei Teile. Während die Gemeinde bei der Ausgestaltung der konzeptionellen Vorgaben frei ist (Inhalte und Form), sind bei der Richt- und Nutzungsplanung die Anforderungen des PBG zu erfüllen.

Übersicht der gemeindlichen Planungsinstrumente nach PBG

Inhalte	Konzeptionelle Vorgaben	Richtplanung	Nutzungsplanung
<b>Bauen:</b> wo, was, wie, wie viel	Leitbild Schwerpunktprogramm	Siedlungs- und Landschaftsplan  (Inventare)	Bau und Zonenordnung: - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften
<b>Schützen:</b> Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht			
<b>Verbinden:</b> (Verkehr) Strassen / Wege / Velo / öffentliche Verkehrsmittel			
<b>Versorgen:</b> (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall			
<b>Ausstatten:</b> Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.			
		Verkehrsplan	Erschliessungsplan Baulinien Quartierpläne
		Versorgungsplan (Energieplan)	
		Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen	Werkpläne

### Richtplanung

Der kommunale Gesamtplan stammt aus dem Jahre 1983 und wurde seither nicht aktualisiert. Im Rahmen dieser Richt- und Nutzungsplanungsrevision soll der veraltete Gesamtplan aufgehoben und ein neuer Verkehrsplan festgesetzt werden.

### Bau- und Zonenordnung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahr 2008. Sie wurde seither nicht mehr nachgeführt. Im Rahmen dieser Richt- und Nutzungsplanungsrevision soll sie an die veränderten übergeordneten Vorgaben angepasst werden und die Entwicklung der künftigen Jahre abdecken.

### Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte

Der Gemeinderat Ellikon an der Thur hat ihr kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte im Jahr 2021 aufgestellt und verabschiedet. Das Inventar listet alle Bauten, welche aufgrund ihrer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baulichen Epoche erhaltenswert und potenziell zu schützen sind. Die aufgeführten Objekte sind damit lediglich potenziell schützenswert, jedoch nicht formell geschützt. Das Inventar stellt somit lediglich ein behördenverbindliches Instrument dar.

Die Eigentümerschaft kann mit einem Gutachten den definitiven Schutzstatus bestimmen lassen. Kommt das Gutachten zum Schluss, dass ein Objekt schützenswert ist, wird dieses als Denkmalschutzobjekt aufgenommen. Der Schutzstatus wird damit grundeigentümerverbindlich. Andernfalls wird das Objekt aus dem Inventar entlassen.

### Kommunale Schutzobjekte

Auf kommunaler Stufe bestehen keine kommunalen Natur- und Kulturschutzobjekte.

## 3 BAU- UND ZONENORDNUNG

### 3.1 Allgemeines

#### Übersicht

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der Bau- und Zonenordnung erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der Bau- und Zonenordnung in der synoptischen Darstellung dargestellt und erläutert.

#### Neue Struktur

Zur Harmonisierung der Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden Altikon, Dinhard, Ellikon an der Thur und Rickenbach ZH wurden unter Einbezug der beteiligten Gemeinden Mustervorschriften erarbeitet, welche von allen Gemeinden möglichst übernommen werden.

Die Gemeinde Ellikon an der Thur übernimmt in ihrer Bau- und Zonenordnung die Struktur und Bestimmungen der Mustervorschriften unter Beibehaltung von individuellen Lösungen. Die Bestimmungen werden somit gegenüber der rechtskräftigen Fassung inhaltlich und redaktionell angepasst, neu eingeführt oder aufgehoben.

Die Bau- und Zonenordnung ist wie bis anhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen, ergänzende Bauvorschriften und Schlussbestimmungen eingeteilt. Neu werden einleitende Bestimmungen eingeführt. Die weiteren Bestimmungen werden in die ergänzenden Bauvorschriften integriert.

#### Neue Nummerierung

Mit der Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die Mustervorschriften der ADER-Gemeinden werden Artikel gestrichen, ergänzt und neu strukturiert. Die Nummerierung der Mustervorschriften wird übernommen. Die Bau- und Zonenordnung umfasst neu 64 Artikel. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die neue Nummerierung gemäss synoptischer Darstellung.

### 3.2 Harmonisierung der Baubegriffe und allgemeine Anpassungen

#### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat aber dennoch entschieden, die Harmonisierung umzusetzen.

Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) an die neuen Begriffe angepasst.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in einer Gemeinde jedoch erst wirksam, wenn die nötigen Anpassungen in der Bau- und Zonenordnungen (BZO) vorgenommen werden. Dies wird mit der vorliegenden Revision erreicht.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

### Anpassung an IVHB-Begriffe (Übersicht)

In der Bau- und Zonenordnung von Ellikon an der Thur sind die folgenden Begrifflichkeiten betroffen:

Bisher:	Neu:
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain
Besondere Gebäude	Klein- und Anbauten
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
	Fassadenlinie
	Vorspringende Gebäudeteile
	Rückspringende Gebäudeteile
	Gesamthöhe
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Grundabstand	Grenzabstand
Freiflächenziffer	Grünflächenziffer

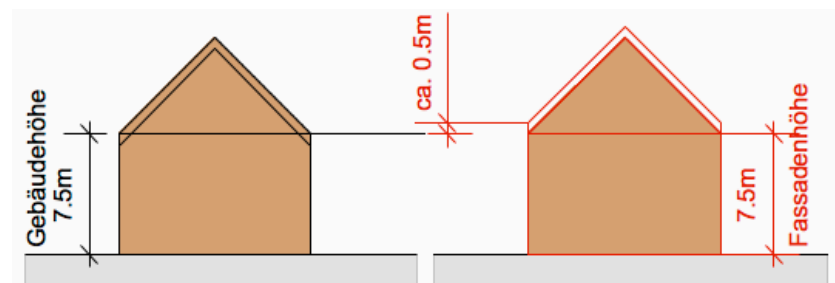
### Fassadenhöhe (traufseitige Messweise)

Der bisherige Begriff "Gebäudehöhe" wird gemäss IVHB durch den Begriff "Fassadenhöhe" in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Abbildung Beispiel Schrägdach  
Gebäudehöhe (alt) / Fassadenhöhe (neu)



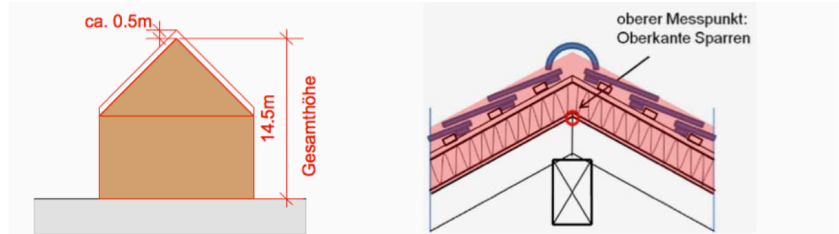
### Gesamthöhe IVHB

Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe (bisher i.d.R. 7 m) und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis



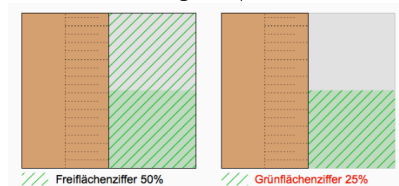
zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Der sichtbare Gebäudefirst (oberster Punkt der Dacheindeckung) kann nach neuem Recht also um bis zu 50 cm höher werden als die Gesamthöhe dies ausweist.



### Grünflächenziffer

§ 257 PBG

Veranschaulichungsbeispiel



Neu wird eine Grünflächenziffer gemäss § 257 PBG eingeführt.

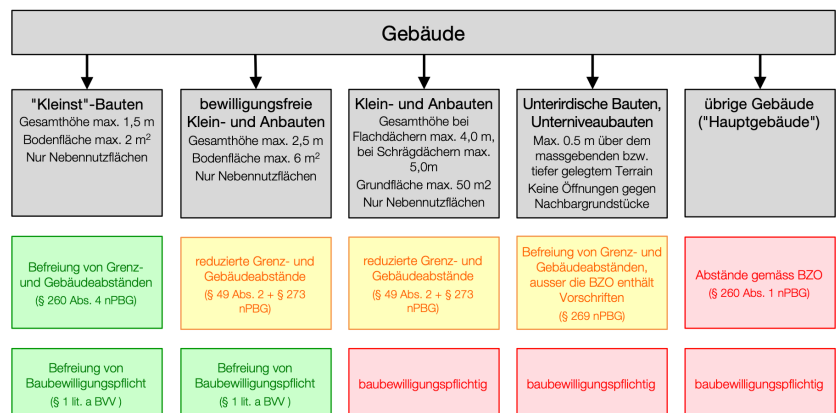
- 1 Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Die Grünflächenziffer löst die Freiflächenziffer ab. Sie kann in allen Zonen eingeführt werden.

### Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff "Hauptgebäude" ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff "Hauptgebäude" auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss IVHB und PBG bzw. BVV  
(Quelle: SKW)



#### **Klein- und Anbauten**

Der Begriff "Klein- und Anbauten" ersetzt den bisher verwendeten Begriff "besondere Gebäude".

Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, gelten baurechtlich als "Hauptgebäude".

#### **Massgebendes Terrain**

Der bisherige Begriff "gewachsener Boden" wird durch den Begriff "massgebendes Terrain" ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Das kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

#### **Weitere Begriffe**

Weitere spezifischere Begriffsanpassungen werden nachfolgend beim jeweiligen Artikel erläutert.

### **3.3 Mehrwertausgleich**

#### **Mehrwertausgleichsgesetz**

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz und -verordnung (MAG/MAV) haben die Gemeinden bis 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung festzulegen, ob eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, erhoben oder darauf verzichtet wird. Erhebt eine Gemeinde eine Mehrwertabgabe, ist ein Abgabesatz zwischen 0 und 40 % sowie eine Freifläche zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet festzulegen.

Die Mehrwertabgabe fliesst in einen eigens dafür eingerichteten Fonds (Mehrwertausgleichsfonds). Dieser Fonds steht der Gemeinde für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 23 MAG zur Verfügung. Alternativ können Ausgleichsleitungen auch über Städtebauliche Verträge gemäss Art. 21 MAG direkt geregelt werden.

#### **Ausgleich von Mehrwerten welche durch Planungsmassnahmen entstehen**

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümerverbindlich die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

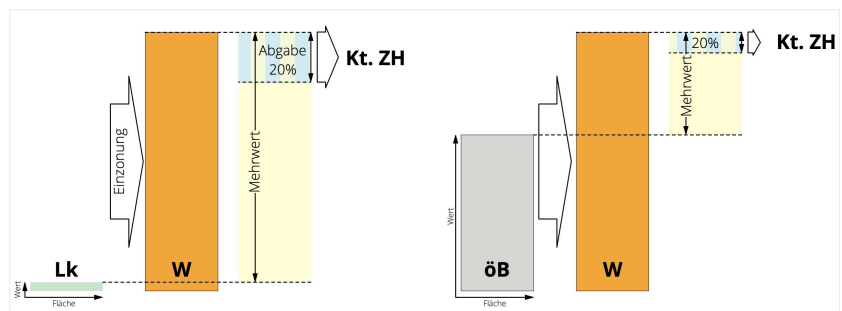
- Einzonungen  
(→ kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen  
(→ kantonaler Mehrwertausgleich)

- Umzonungen
- Aufzonungen
- Sondernutzungsplanungen

### Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

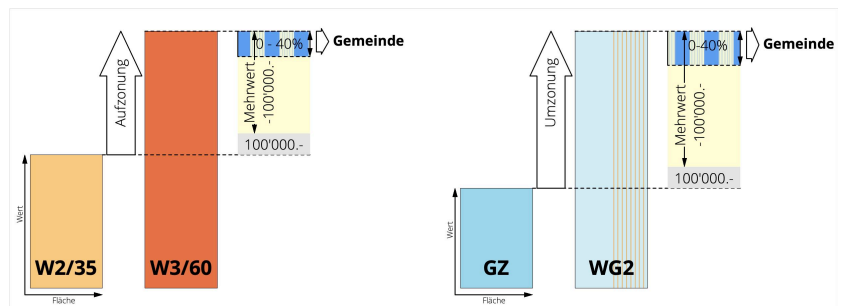


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

### Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.



Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzonung verstanden?

Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnutzung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen



gen Geschosszahl bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzönungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

**Freifläche bei einem Mehrwert unter Fr. 250'000.-**

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen.

Die Freifläche kann zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

**Wie ist der Mehrwert definiert?**

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt seit März 2021 vor. Das Landpreismodell kann indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden.

Daher kann ein planerischer Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, derzeit lediglich approximativ abgeschätzt und nicht näher bestimmt werden.

**Mehrwertprognose**

Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 2 MAV).

**Städtebauliche Verträge**

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen.

Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Da bis anhin die Rechtsgrundlagen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe fehlten, nutzten viele Zürcher Gemeinden das Instrument der städtebaulichen Verträge zur Abgeltung von Mehrwerten auf freiwilliger Basis. Ohne die Regelung des Mehrwertausgleichs in der Bauordnung ist dies jedoch ab dem 1.1.2021 nicht mehr möglich.

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

Der Inhalt der Verträge kann grundsätzlich von den Vertragsparteien im Rahmen der Vertragsgestaltungsfreiheit bestimmt werden, wobei die gesetzlichen Vorgaben gemäss § 21 MAG und § 29 MAV bezüglich möglicher Vertragsinhalte und Mindestinhalte zu beachten sind. Insbesondere wird verlangt, dass ein sachlicher Zusammenhang zwischen den Gegenständen des Vertrags und der Planungsmassnahme besteht. Die Rechtmässigkeit, Angemessenheit und Zweckmässigkeit kommunaler Mehrwertausgleichsregelungen werden durch den Kanton im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Nutzungsplänen überprüft. Die Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme gemäss obigem Verfahren veröffentlicht und aufgelegt. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

#### Städtebauliche Vorverträge

Zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag regelt die MAV in § 28 städtebauliche Vorverträge. Diese regeln die Absichten aller Beteiligten während der Phase von der Aufnahme der Vertragsverhandlungen bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags. Damit kann eine gewisse Rechts- und Planungssicherheit gewährt werden. Im Gegensatz zu städtebaulichen Verträgen sind Vorverträge nicht zu publizieren.

#### Einsatz von städtebaulichen Verträgen

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen wie von Vorverträgen nach MAV ist freiwillig. In Gebieten von hoher städtebaulicher Bedeutung empfiehlt es sich, stets ein zweistufiges Verfahren (Vorvertrag und städtebaulicher Vertrag) zu verlangen. Gleichzeitig ist dem Aspekt Rechnung zu tragen, dass nicht jeder private Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag erfordert. In diesem Fall erfolgt die Mehrwertabgabe mittels Einzahlung in den kommunalen MAG-Fonds.

#### **Zeitpunkt der Anwendung des MAG**

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabebeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

#### **Verwendung der Einnahmen**

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

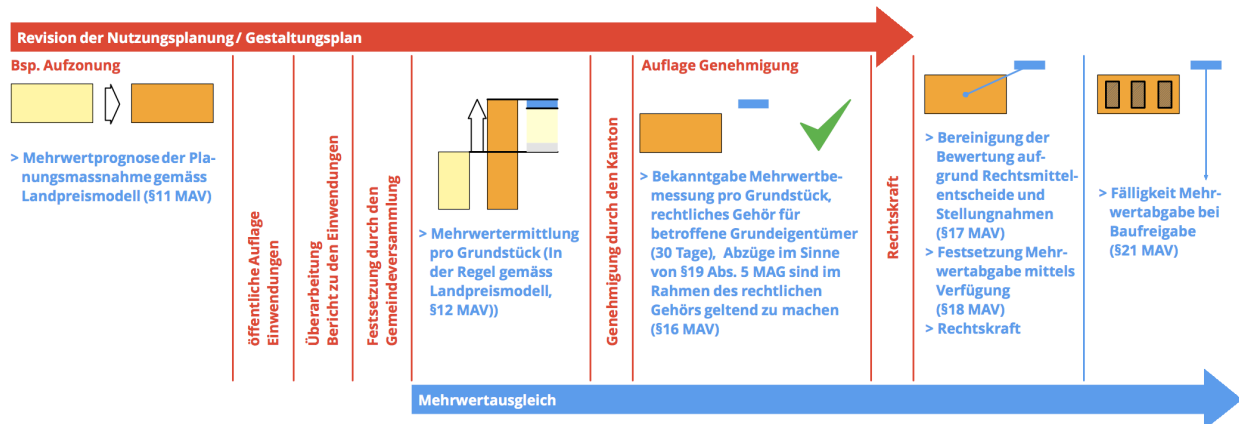
Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur BZO-Vorlage erarbeitet und der Gemeindeversammlung gleichzeitig vorgelegt.

## Verfahren

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



Das Planungsverfahren für eine Auf- oder Umzonung (Nutzungsplanung) und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

## Ziel der vorliegenden Revision – Schaffung der Möglichkeit einen Teil des Mehrwertes abzuschöpfen und weiterhin städtebauliche Verträge abzuschliessen

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert.

Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen oder weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

Dank der jetzigen Verankerung der Regelungen zum Mehrwertausgleich in der BZO besteht eine verlässliche Basis zur Feststellung allfälliger im Rahmen nachgelagerter Revisionen entstehenden Mehrwertabgaben.

### 3.4 Einleitende Bestimmungen

#### Übergeordnetes Recht

Artikel 1 (neu)

Einleitend wird neu auf das übergeordnete Recht Bezug genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bau- und Zonenordnung auf dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) aufbaut und eidgenössisches und kantonales Recht vorgeht.

#### Erhebung einer Mehrwertabgabe

Artikel 2 (neu)

Abgabesatz

Die Gemeinde Ellikon an der Thur legt den Abgabesatz auf 40 % fest und beabsichtigt mittels städtebaulicher Verträge eine möglichst hohe Qualität in betroffenen Projekten zu erreichen.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 40% des planungsbedingten Mehrwertes, der Grundeigentümer 60%.

Freifläche

Für die Gemeinde Ellikon an der Thur geht es nicht primär darum kleinere Mehrwerte auszugleichen. Gerade bei grösseren Bauvorhaben, welche durch Planungen der Öffentlichkeit (Nutzungsplanung) ermöglicht werden, entstehen jedoch oftmals auch grössere Belastungen des Gemeindehaushaltes und der Bevölkerung, während für den begünstigten Grundeigentümer grosse Mehrwerte entstehen. Die Freifläche wird daher auf 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt.

Es ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000.- je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

Konkretes Beispiel

Untenstehend ist ein konkretes Beispiel für eine Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> und eine Mehrwertabgabe von 40 % anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

**Festlegung BZO:**  
**Abgabesatz: 40%**  
**Freifläche: 2'000 m<sup>2</sup>**

	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
Fläche / Mehrwert pro m <sup>2</sup>	5'000 m <sup>2</sup> / Fr. 120.-	2'000 m <sup>2</sup> / Fr. 120.-	1'500 m <sup>2</sup> / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 600'000.-	Fr. 240'000.-	Fr. 750'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 500'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 650'000.-
Abgabe	Fr. 200'000.-	Fr. 0.-	Fr. 260'000.- (obwohl < Freifläche!)

Fondsreglement -  
Einnahmen sind zweckgebunden

Die Gemeinden müssen nebst der Revision der Bau- und Zonenordnung auch ein Reglement für den Mehrwertaufgleichsfonds erlassen. Die Fondseinnahmen fliessen damit nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt, sondern stehen exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet, welche gestützt auf § 42 MAV möglichst offengehalten sind. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben regelt das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und die Frage, welches Gemeindeorgan für die Fondsentnahmen zuständig ist.

Der Erlass des kommunalen Fondsreglements erfolgt gleichzeitig mit der BZO-Anpassung.

### **3.5 Zonenordnung**

#### **Zoneneinteilung**

Artikel 3

Die Zoneneinteilung und die Empfindlichkeitsstufen gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) werden neu in einem Artikel zusammengefasst.

Inhaltlich werden an der bestehenden Zoneneinteilung und den zugehörigen Lärmempfindlichkeitsstufen für die Bauzonen keine Änderungen vorgenommen.

Neu wird jedoch die Erholungszone mit der Empfindlichkeitsstufe III aufgeführt (bezüglich Erholungszone siehe auch Kapitel 3.10 und Kapitel 5).

Die Freihaltezone wies bis anhin die Empfindlichkeitsstufe ES II auf. Zumal die Freihaltezone auf drei Seiten von der Kernzone umgeben ist – in welcher die Immissionsgrenzwerte bezüglich Lärm der ES III gelten – und in der Freihaltezone lediglich die Kirche und der alte Kindergarten (heute Wohnnutzung) liegen, wird die Freihaltezone neu ebenfalls der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Damit gelten für diese beiden Gebäuden, welche sich ohnehin in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gebäuden in der Kernzone befinden, ebenfalls die höheren Immissionsgrenzwerte der ES III und somit die gleichen Grenzwerte wie in der Kernzone.

#### **Zonenplan und Ergänzungspläne**

Artikel 4

Neu werden neben dem Verweis auf den genehmigten Zonenplan 1:5'000 auch die rechtskräftigen Ergänzungspläne aufgeführt. Der Artikel wird mit dem Verweis auf den Kernzonenplan 1:1'000 und auf die Waldabstandslinien- sowie kommunalen Baulinienpläne ergänzt.

## 3.6 Kernzone

### Struktur

Das Kapitel Kernzone wird neu in folgende Unterkapitel strukturiert:

- Allgemeine Bestimmungen
- Kernzonenplan
- Neubauten
- Dächer
- Fassaden
- Umgebung

### Kernzonenbestimmungen und Kernzonenplan

Für die Kernzone besteht neben den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung auch ein Kernzonenplan, welcher diese im Plan verortet. Bezüglich Kernzonenplan wird auch auf das Kapitel 4 "Kernzonenplan" verwiesen.

### Zweck

Artikel 5 (neu)

#### 3.6.1 Allgemeine Bestimmungen

Gemäss Art. 50 Abs. 1 PBG bezwecken Kernzonenbestimmungen den Erhalt sowie die Erweiterung von schutzwürdigen Ortsbildern in ihrer Eigenart.

Die Kernzonenvorschriften bezwecken demnach die Erhaltung und die sorgfältige Erneuerung des Ortskerns. Sie sollen ortsbildgerechte Um-, Ersatz und Neubauten und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur gewährleisten. Neu wird einleitend auf diese Zweckbestimmungen hingewiesen.

### Gestaltungsgrundsatz

Artikel 6 (neu)

In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung höhere Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen haben sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten gut in die Umgebung einzuordnen.

Mit diesem Artikel wird die gute Einordnung für alle Bauten und Anlagen in der Kernzone verlangt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann seitens Baubehörde auch bezüglich einzelner Aspekte wie Materialisierung und Farbgebung im Sinne einer guten Gestaltung Einfluss genommen werden. Die bisher zahlreichen Verweise auf eine gute Gestaltung und Einordnung in den einzelnen Kernzonenbestimmungen entfallen damit.

Der Hinweis auf die Fachberatung, welche Bauherren und Architekten seitens Baubehörde zur Verfügung gestellt wird, wurde bisher in einem eigenen Artikel behandelt und wird neu mit dem Gestaltungsgrundsatz in einem Artikel zusammengefasst. Mit der Fachberatung wird Bauherren und Architekten bereits im Planungsstadium eine kompetente Beratung zur Verfügung gestellt, welche massgeblich dazu beitragen kann, dass die verlangte Qualität bezüglich Gestaltung und Einordnung erreicht wird und der Prozess bis zur Baubewilligung

möglichst reibungslos verläuft. Die Fachberatung wird durch den Gemeinderat eingesetzt.

### **Nutzung**

Artikel 7

In der Kernzone sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Die Bestimmung wird unverändert übernommen.

### **Denkmalpflege und Ortsbildschutz**

Artikel 8 (neu)

Der neue Artikel legt die Abgrenzung des Ortsbildschutzes und des Denkmalschutzes dar, bei welchen es sich um zwei verschiedene öffentliche Interessen handelt. Die Abgrenzung ist für Laien oft nicht einfach zu verstehen. Auch wenn der neue Artikel nur festhält, was ohnehin gilt, dient die Bestimmung der Klärung dieser beiden öffentlichen Interessen. Bei Bauvorhaben werden Laien mit dem Hinweis in der Bau- und Zonenordnung frühzeitig auf diesen Umstand hingewiesen und können die erforderlichen Abklärungen und den Einbezug der zuständigen Fachstelle frühzeitig vornehmen. Dies wird insbesondere in der Gemeinde Ellikon an der Thur als zweckmässig erachtet, da es sich bei einem erheblichen Anteil der Bauzonen um Kernzone handelt.

Die Kernzonenvorschriften und der dazugehörige Kernzonenplan sind Instrumente des Ortsbildschutzes. Sie regeln unter anderem für das Ortsbild wichtige Freiräume sowie die Stellungen, Volumetrien und Gestaltung von Bauten. Dadurch kann sichergestellt werden, dass das Ortsbild in seiner Qualität erhalten und sorgfältig erneuert werden kann.

Der Denkmalschutz regelt den Schutz von Einzelobjekten und betrifft vor allem den Substanzschutz. Der Denkmalschutz ist nicht Bestandteil der Bau- und Zonenordnung. Für den Denkmalschutz besteht einerseits ein übergeordnetes Denkmalschutzinventar und andererseits hat die Gemeinde Ellikon an der Thur ihre potenziellen kommunalen Denkmalschutzobjekte in einem eigenen kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte erfasst. Bestehende oder auch künftige Anordnungen zum Schutzzumfang dieser Objekte in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen den Kernzonenvorschriften vor. Es gilt also jeweils die strengere Regelung. Für die überkommunalen Schutzobjekte ist die kantonale Denkmalpflege zuständig.

### **Abweichungen von der Regelbauweise**

Artikel 9 (neu)

Geringfügige Abweichungen von der Regelbauweise, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen, konnten bis anhin nur für Um- und Ersatzbauten bewilligt oder angeordnet werden. Neu können Abweichungen von der Regelbauweise (Kernzonenvorschriften) vor diesem Hintergrund sowohl bei Um- und Ersatzbauten als auch bei Neubauten bewilligt werden, sofern es sich dabei um ein besonders gutes Projekt mit zeitgenössischer Architektur handelt, welches das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt. Solche Abwei-

chungen dürfen jedoch nur die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung oder den Strassen- und Wegabstand betreffen. Weitergehende Abweichungen sind nicht zulässig.

Die Beurteilung, ob es sich um ein besonders gutes Projekt handelt, welches das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickelt, und ob die Abweichungen mit dem Ortsbild verträglich sind, erfolgt durch ein Fachgremium oder eine Fachberatung. Das Fachgremium oder die Fachberatung werden durch den Gemeinderat eingesetzt, damit die erforderliche Qualität sichergestellt werden kann.

Indem Abweichungen bei Projekten mit einer positiven Beurteilung durch ein Fachgremium oder eine Fachberatung zugelassen werden können, kann bei besonders guten Projekten situativ die bestmögliche Lösung gefunden werden.

### **Aussenrenovationen / Fassadenänderungen**

Artikel 10

Die Bewilligungspflicht betrifft wie bis anhin alle nach Aussen in Erscheinung tretende bauliche Veränderungen (Renovationen und Umbauten). Inhaltlich werden somit keine Änderungen vorgenommen.

Die gute Gestaltung und Einordnung wird über den Gestaltungsgrundsatz (Artikel 6 BZO) sichergestellt.

### **Abbrüche**

Artikel 11

Neben Abbrüchen von Gebäuden und Gebäudeteilen ist auch der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung wie Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw. bewilligungspflichtig. Die Bestimmung wird entsprechend präzisiert. Abbrüche dürfen nur bewilligt werden, wenn dadurch einerseits das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und andererseits, im Falle eines Gebäudeabbruchs, die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

## **3.6.2 Kernzonenplan**

### **Bezeichnete Bauten**

Artikel 12 (neu)

Mit dem neuen Kernzonenplan werden Gebäude in der Kernzone entweder rot, grau oder nicht bezeichnet. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen im Kapitel 4 Kernzonenplan verwiesen.

### **Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen**

Artikel 13 (neu)

In Kernzonenplan werden bei grau bezeichneten Bauten teilweise Fassaden und Firstrichtungen bezeichnet, welche aufgrund ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung das Ortsbild massgeblich prägen. Um-, Ersatz- und Neubauten müssen die bezeichneten Fassaden bezüglich Lage, Länge sowie den prägenden Fassadenelementen und die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich Lage einhalten. Diesbezüglich wird ebenfalls auf die Erläuterungen im Kapitel 4 Kernzonenplan verwiesen.

### **Bezeichnete Freiräume und Bezeichnete Bäume**

Artikel 14 (neu) und Artikel 15 (neu)

Im Kernzonenplan werden ebenfalls ortsbildprägende Freiräume und Bäume bezeichnet. Sie tragen massgebend zum ländlichen Ortsbild



der Gemeinde Ellikon bei und sollen daher möglichst erhalten bleiben. Bezüglich Bestimmungen zu den bezeichneten Freiräumen und bezeichneten Bäumen wird auf die Erläuterungen in Kapitel 4 Kernzonenplan verwiesen.

### **Umnutzungen von Ökonomiebauten**

Artikel 16 (neu)

Im Sinne der Innenverdichtung und der Aktivierung von bestehenden Nutzungsreserven sollen künftig vermehrt auch nicht mehr landwirtschaftlich genutzte und leerstehende Ökonomiebauten für Wohn- und Arbeitszwecke umgebaut werden. Beim Umbau solcher Gebäude für Wohn- und Arbeitszwecke ist besonders sorgfältig umzugehen und der Charakter der Ökonomiebaute ist zu wahren.

### **Ersatzbauten**

Artikel 17

Die Bestimmungen für Ersatzbauten erhalten neu einen eigenen Artikel. Ersatzbauten waren bisher unter Um- und Ersatzbauten geregelt.

Das Mass des Umbau- und Ersatzbaus wird in der Kernzone für rot, grau oder nicht bezeichnete Gebäude unterschiedlich geregelt (vgl. dazu die Bestimmungen in Artikel 12 und 13). Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen können bei Ersatzbauten wie bis anhin bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen. Neu können solche Abweichungen auch bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese für den Gewässerraum erforderlich sind. Damit wird Rücksicht auf das übergeordnete nationale Interesse genommen, wonach den Gewässern genügend Platz zur Erfüllung des Hochwasserschutzes und seiner ökologischen Funktionen eingeräumt werden soll. Zudem wird präzisiert, um welche Art von Abweichungen es sich handeln darf. Demnach sind geringfügige Abweichungen nur zulässig, sofern sie die Stellung, die äusseren Abmessungen oder die herkömmlichen Fassadengestaltung betreffen.

Zur Gewährleistung der minimalen erforderlichen lichten Höhe von Räumen kann bei Ersatzbauten, unter Beibehaltung der bestehenden Baumasse (Gebäudevolumen) von den äusseren Abmessungen geringfügig abgewichen werden. Dies bedeutet, dass Bauten mit niedrigen Raumhöhen zur Realisierung von zweckmässigen Raumhöhen leicht von den äusseren Abmessungen abweichen können. Das Gebäudevolumen bleibt dadurch das Gleiche.

### **3.6.3 Neubauten**

### **Neubauten**

Artikel 18

Die ADER-Musterbestimmungen werden für Ellikon nicht direkt übernommen und an den bestehenden Grundabständen sowie am Mehrlängenzuschlag wird festgehalten. Dadurch werden die wohnzonenähnlichen Bestimmungen in der Kernzone von Ellikon an der Thur weitergeführt. Dies ist insbesondere zweckmässig, da sich ein erheblicher Anteil der Bauzonen in der Kernzone befinden und mit dem Verzicht auf einen grossen Grundabstand sowie den Mehrlängenzuschlag eine erhebliche Verdichtung in der Kernzone möglich wäre.

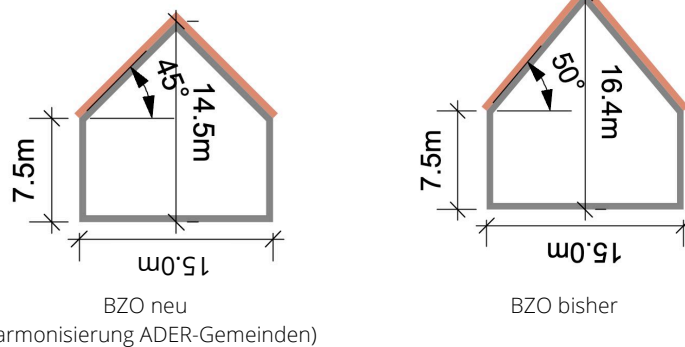
Der nachbarschaftlichen Privatsphäre wird dadurch gebührend Rechnung getragen. Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten (Artikel 49).

Giebel- und traufseitige Fassadenhöhe

Von den ADER-Musterbestimmungen übernommen wird jedoch die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Diese wird unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudebreite und der maximalen Dachneigung, welche im Sinne der ADER-Harmonisierung angepasst werden, auf maximal 14.5 m festgelegt. Bezüglich Dachneigung wird auch auf die Erläuterungen zu Artikel 19 verwiesen.

Die traufseitige Fassadenhöhe entspricht der bisherigen Gebäudehöhe. Der Begriff der traufseitigen Fassadenhöhe wird gemäss IVBH übernommen.

Maximal mögliche giebelseitige Fassadenhöhen (Gesamthöhen)



Zweites anrechenbares Dachgeschoss

Sofern die gesetzlich vorgeschriebene Belichtung und Belüftung ab der Giebelseite erfolgt oder über in Solaranlagen oder Lichtbänder integrierten Dachflächenfenstern, ist das zweite anrechenbare Dachgeschoss weiterhin zulässig.

Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung hat wie bis anhin parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Vorbehalten bleiben neu die bezeichneten Firstrichtungen im Kernzonenplan mit den zugehörigen Bestimmungen in Artikel 13 "Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen". Wo im Kernzonenplan Firstrichtungen bezeichnet sind, sind diese auch bei Neubauten bezüglich ihrer Lage grundsätzlich einzuhalten. Geringfügige Abweichungen gemäss Artikel 13 Abs. 4 sind möglich.

Grenzabstand bei Ökonomiebauten

Im Zuge der ADER-Harmonisierung wird neu eingeführt, dass Ökonomiebauten die maximale Gebäudelänge von 30.0 m ebenfalls einzuhalten haben. Dies ist insofern zweckmässig, als dass in Ellikon an der Thur nur vereinzelt Ökonomiegebäude mit einer Gebäudelänge über 30.0 m vorhanden sind (z.B. Andelfingerstrasse 5) und Neubauten über 30.0 m nicht mehr möglich sein sollen. Für die bestehenden Gebäude gilt die Bestandesgarantie.

### 3.6.5 Dächer

#### **Dachform und Dachneigung**

Artikel 19

Bisher wurden auf Bauten Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 36–50° verlangt. Im Sinne der Harmonisierung der Bauvorschriften der ADER-Gemeinden soll die zulässige Neigung auf 35–45° festgesetzt werden. Damit können Satteldächer auf Hauptbauten neu ungefähr gleich flach, jedoch weniger steil ausfallen. Eine maximale Dachneigung von 45° ist mit Blick auf die ADER-Gemeinden in der Region durchaus ortstypisch (Altikon und Dinhard beide maximal 45°; Rickenbach maximal 43°). Die Gemeinde Ellikon an der Thur liess als einzige Gemeinde eine maximale Dachneigung bis 50° zu. Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 45°–50° sind jedoch auch in Ellikon an der Thur nur sehr vereinzelt vorhanden.

Für untergeordnete Bauten waren bisher zudem Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung zulässig. Im Sinne der Harmonisierung der Bauvorschriften der ADER-Gemeinden sind für untergeordnete Bauten neu auch Flachdächer gestattet.

#### **Bedachungsmaterial**

Artikel 20

Die Bestimmungen zum Bedachungsmaterial werden im Zuge der Harmonisierung der Bauvorschriften der ADER-Gemeinden konkretisiert.

Neu werden Ortgangziegel explizit verboten, da Ortgangziegel in der Kernzone grundsätzlich ortsunüblich sind. Zudem wird eine Bestimmung zu Glasziegeln eingeführt. Glasziegel sind demnach nur in kompakten Gruppen und als Bänder zulässig.

#### **Dachvorsprünge**

Artikel 21

Die Bestimmungen zu den Dachvorsprüngen werden im Zuge der ADER-Harmonisierung konkretisiert und um die zulässigen Masse ergänzt. Die Dachvorsprünge haben demnach traufseitig mindestens 60 cm und giebelseitig mindestens 40 cm zu betragen.

#### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Artikel 22

Eine ruhige, möglichst geschlossene Dachlandschaft ist für die Erscheinung des Ortsbilds von hoher Bedeutung. Gleichzeitig besteht heute das Bedürfnis nach gut belichteten Räumen und im Sinne der Innenverdichtung sollen auch die Dachgeschosse, wo sinnvoll, genutzt werden können.

Neu werden die Bestimmungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte in einem Artikel vereint. Wie bis anhin sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge von mehr als 10.0 m zulässig. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf dabei gesamthaft ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die bisherige Regelung zur maximal zulässigen Frontfläche entfällt jedoch im Zuge der ADER-Harmonisierung. Die gute Einordnung der Dachaufbauten wird über den Gestaltungsgrundsatz (Artikel 6) und die Gestaltungsanforderungen in Artikel 22 Absatz 3 und 4 geregelt und sichergestellt.

Im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft wird neu für alle ADER-Gemeinden verlangt, dass Dacheinschnitte mit einer Giebellukarne oder Schleppegaube zu überdachen und seitlich zu schliessen sind. Optisch orientieren sich Dacheinschnitte somit stark an Dachaufbauten und es kann dem Ziel einer ruhigen, möglichst geschlossenen Dachlandschaft Rechnung getragen werden.

Lifte, welche bis ins Dachgeschoss reichen, bedingen nach aussen in Erscheinung tretende Aufbauten. Solche Aufbauten sind als Dachaufbauten anzurechnen und können nicht zusätzlich zu Dachaufbauten für die Belichtung und Belüftung erstellt werden.

### **Dachflächenfenster**

Artikel 23

Dachflächenfenster sind in Form und Grösse wie bis anhin zulässig. Sofern Dachflächenfenster in Solaranlagen und Lichtbänder integriert werden, sind neu auch grössere Glasflächen möglich. Dies ermöglicht eine dem Dach angepasste Gestaltung. Lichtbänder sind jedoch nur im Firstbereich gestattet. Tieferliegende Lichtbänder werden nicht bewilligt. In der Kernzone sind im Sinne einer guten Gestaltung und ruhigen, möglichst geschlossenen Dachlandschaft alle flächigen Elemente dachflächenbündig in das Dach einzubauen.

Die gute Gestaltung des Daches wird über die bestehenden Bestimmungen (z.B. Bedachungsmaterial, Dachvorsprünge, Dachform) hinaus über den Gestaltungsgrundsatz in der Kernzone (Artikel 6) geregelt. Der Gestaltungsgrundsatz schreibt vor, dass sich Bauten in ihrer Gesamtwirkung und auch bezüglich einzelner Aspekte wie beispielsweise der Gliederung und Dachform, Materialisierung und Farbgebung gut in die Umgebung einzuordnen haben. Inwiefern eine gute Dachgestaltung vorliegt (z.B. Umfang und Verhältnis von Glasziegeln und Lichtbändern auf demselben Dach, Aussenbeschattung von Dachflächenfenstern, etc.) ist situativ mit dem konkreten Baugesuch durch die Baubehörde zu beurteilen.

### **Technische Aufbauten**

Artikel 24 (neu)

Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft und zum Schutz des Ortsbilds sind technische Dachaufbauten auf ein Minimum zu beschränken.

## **3.6.6 Fassaden**

### **Fenster Artikel 25**

Um zeitgemässe Lösungen zu ermöglichen, sind Fenster nur noch bei traditionellen Wohnteilen als stehendes Rechteck auszuführen und mit Gewänden und Fensterläden auszustatten. Alle Fenster – auch solche von nicht traditionellen Wohnteilen – haben grundsätzlich in ihrer Gesamtwirkung als auch in ihrer Gestaltung zur herkömmlichen Erscheinung zu passen. Dies bedeutet, dass sie sich an der näheren baulichen Umgebung orientieren und in diesem Sinne gestaltet werden müssen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiebauten sind auch andere Fensterformen zulässig und es kann auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen verzichtet werden.

Um das traditionelle Ortsbild bestmöglich zu bewahren, können von der Gemeinde wie bis anhin spezifische Gestaltungselemente verlangt werden. Diese werden dahingegen konkretisiert, als dass eine aussenliegende Sprosseneinteilung und Fensterläden aus Holz verlangt werden können.

### **Türen und Tore**

Artikel 26

Die Gestaltung der Türen und Tore ist von der herkömmlichen Erscheinung abzuleiten.

Die gute Einordnung wird über den Gestaltungsgrundsatz (Artikel 6 BZO) sichergestellt.

### **Lauben, Balkone und Loggias**

Artikel 27

Mit der Übernahme der ADER-Musterbestimmungen dürfen Lauben und Balkone nur noch traufseitig erstellt werden und wie bis anhin nicht über den Dachvorsprung hinauskragen. Auf die Ergänzung, wonach unter der Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einordnung eine Auskragung über den Dachvorsprung hinaus bis anhin bewilligt werden konnte, wird neu verzichtet. Grundsätzlich werden in der Kernzone die ortstypischen Lauben und Balkone, welche sich innerhalb der Dachabmessungen befinden, angestrebt.

Sollen giebelseitig private Aussenflächen geschaffen werden, sind diese im Sinne der ADER-Harmonisierung als Loggien auszubilden. Bei Loggien handelt es sich um Lauben, die mindestens auf zwei Seiten vom Gebäude gefasst werden.

### **Wintergärten**

Artikel 28

Wintergärten sind zulässig, sofern sie auf die Gebäudestruktur und Gebäudeumgebung abgestimmt sind. Die gute Gestaltung und Einordnung wird über den Gestaltungsgrundsatz (Artikel 6 BZO) sichergestellt.

## **3.6.7 Umgebung**

### **Umgebungsgestaltung**

Artikel 29

Eine traditionelle Gestaltung der Umgebung, insbesondere die Ausgestaltung mit Vorplätzen und eingefriedeten Vorgärten, soll auch zukünftig in der Kernzone den Charakter der Kernzone und das Ortsbild prägen. Diese traditionelle Erscheinung ist bei Ersatzbauten und Umbauten in ihrer Eigenart möglichst zu erhalten oder – falls sie nicht mehr vorhanden ist – wieder herzustellen. Bei Neubauten in der Kernzone ist die traditionelle Gestaltung der Umgebung sinngemäss zu übernehmen. Inhaltlich nimmt Artikel 29 BZO Bezug auf den bestehenden Artikel 17 BZO (alt). Die Bestimmung wird jedoch präzisiert.

Die Anforderungen an die Einfriedungen werden neu in einem eigenen Artikel bezüglich Stützmauern und Einfriedungen geregelt (vgl. Artikel 31 BZO).

Die gute Gestaltung und Einordnung wird über den Gestaltungsgrundsatz (Artikel 6 BZO) sichergestellt.

### **Terrainveränderungen**

Artikel 30

Terrainveränderungen jeglicher Art, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend vorzunehmen. Der ursprüngliche und natürliche Terrainverlauf soll möglichst beibehalten oder wieder hergestellt werden. Terrainveränderungen sind vor diesem Hintergrund nur bei einer harmonischen Einpassung und einem möglichst naturnahen Geländeverlauf zulässig. In der Kernzone sollen Veränderungen am Terrain in der Regel nicht mehr als 0.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain betragen. Terrainveränderungen von mehr als 1.0 m gegenüber dem massgebenden Terrain sind nicht gestattet. Grössere Terrainveränderungen sind nur für einzelne funktionell erforderliche Zufahrten und Zugänge, insbesondere bei Bauten in Hanglagen bewilligungsfähig. Sie sind möglichst auf ein Minimum zu reduzieren.

Grundsätzlich sind Böschungen, welche sich harmonisch in den Geländeverlauf einpassen, gegenüber Stützmauern zur Sicherung des Terrains bei Terrainsprüngen vorzuziehen. Bezüglich Ausgestaltung von Stützmauern wird auf Artikel 31 BZO (neu) verwiesen.

### **Stützmauern und Einfriedungen**

Artikel 31 (neu)

Mit der Übernahme der Musterbestimmungen der ADER-Gemeinden werden neu auch Stützmauern explizit geregelt. Sie haben sich bezüglich Materialien, Höhe, Gliederung und Bepflanzung an der herkömmlichen Gestaltung zu richten. Dabei sind sie besonders sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo möglich dauerhaft zu begrünen. Neu wird auch eingeführt, dass Vorgärten entlang von Wegen, Strassen und Plätzen einzufrieden sind. Diese Einfriedungen sind offen zu gestalten. Unter einer offenen Gestaltung werden Gartenhage traditionell mit Lattung verstanden.

### **Garagen und Abstellplätze**

Artikel 32

Bis anhin waren 2/3 der Abstellplätze in den Gebäuden zu erstellen (z.B. in Garagen). Neu sollen für ein ruhiges Ortsbild und aufgrund der engen Platzverhältnisse in der Kernzone alle Pflichtabstellplätze – sofern möglich – in Gebäuden angeordnet werden. Werden Garagen im Untergeschoss erstellt, sind die erforderlichen Rampen und Abfahrten zu überdecken oder ebenfalls im Gebäude zu integrieren.

### **Reklamen und Beschriftungen**

Artikel 33

Reklamen und Beschriftungen dürfen neu nicht, wie bis anhin nur im Erdgeschoss, sondern am ganzen Gebäude angebracht werden, sofern sie zurückhaltend eingesetzt werden und sich gut einordnen. Für eine gute und unaufdringliche Einordnung werden wie bis anhin nur indirekt und gleichbleibend beleuchtete Reklamen verlangt. Die bisherige Grössenbeschränkung von Reklametafeln auf maximal 1.5 m<sup>2</sup> bleibt unverändert, es wird jedoch auf die Vorgabe einer maximalen Buchstabengrösse verzichtet.

## 3.7 Wohnzonen

### Struktur

Das Kapitel Wohnzonen wird in folgende Unterkapitel strukturiert:

- Allgemeine Bestimmungen
- Dächer
- Umgebung

### Grundmasse

Artikel 35;  
Klein- und Anbauten

#### 3.7.1 Allgemeine Bestimmungen

Klein- und Anbauten bis 30 m<sup>2</sup> überbauter Fläche waren bis anhin für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar. Neu wird auch für diese in Abstimmung mit den Mustervorschriften der ADER-Gemeinden eine zusätzliche Überbauungsziffer von maximal 5 % eingeführt. Dies gilt jedoch nur für Grundstücke grösser als 700 m<sup>2</sup> anrechenbarer Fläche. Bei kleineren Grundstücken darf die maximale anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten einheitlich 35 m<sup>2</sup> betragen. In der Praxis bedeutet dies, dass Klein- und Anbauten bei Grundstücken unter 700 m<sup>2</sup> anrechenbarer Fläche neu generell 5 m<sup>2</sup> mehr Bodenfläche in Anspruch nehmen können. Bei grösseren Grundstücken darf für Klein- und Anbauten in Abhängigkeit der Grundstücksgrösse auch etwas mehr Bodenfläche überbaut werden. Gemäss Artikel 2a der allgemeinen Bauverordnung (ABV) dürfen Klein- und Anbauten höchstens eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 4.0 m (bei Schrägdächern eine solche von 5.0 m) nicht überschreiten sowie nur Nebennutzflächen enthalten.

### Grünflächenziffer

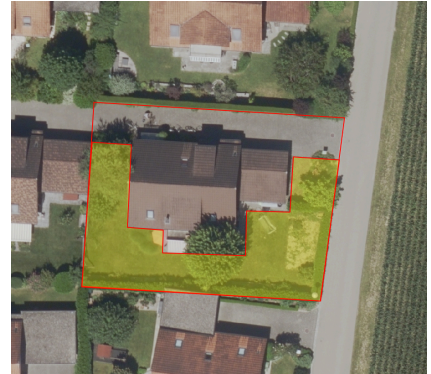
Für die Erhaltung der Vielfalt der wild lebenden einheimischen Pflanzen und Tiere innerhalb des Siedlungsgebiets sowie für das lokale Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Aufenthaltsqualität wird für die Wohnzonen W1 und W2 neu eine Grünflächenziffer von mindestens 35 % eingeführt. Dies bedeutet, dass mindestens 35 % der Grundstücksfläche grün auszugestaltet ist (Wiese, Bepflanzung). Gesteine oder versiegelte Flächen werden nicht angerechnet.

Die Grünflächenziffer wurde für die eingeschossige Wohnzone W1 anhand verschiedener Grundstücke im Gebiet Langfuristrasse ermittelt, welches bereits fast vollständig ausgenutzt ist (Ausbaugrad von rund 99%).

Beispiel W1 Langfuristrasse (1)  
Ausbaugrad: 99%  
Grünfläche = 35%



Beispiel W1 Langfuristrasse (2)  
Ausbaugrad: 99%  
Grünfläche = 46%



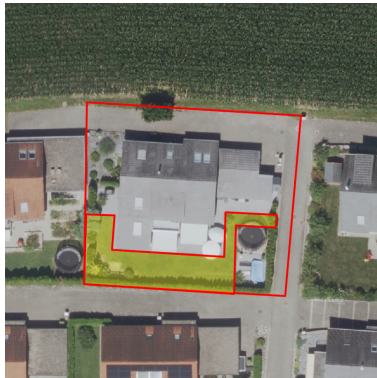
Beispiel W1 Langfuristrasse (3)  
Ausbaugrad: 99%  
Grünfläche = 46%



Beispiel W1 Langfuristrasse (4)  
Ausbaugrad: 99%  
Grünfläche = 35%



Beispiel W1 Langfuristrasse (5)  
Ausbaugrad: 99%  
Grünfläche = 20%



Beispiel W1 Langfuristrasse (6)  
Ausbaugrad: 99%  
Grünfläche = 51%



Heute weisen die meisten Grundstücke in den Wohnzonen W1 bereits eine Grünfläche von 35% oder höher auf. Die bereits bebauten Grundstücke geniessen Bestandesgarantie. Mit der neu eingeführten Grünflächenziffer wird sichergestellt, dass sich Neubauten bezüglich Aussenraum in die Umgebung eingliedern und ein Beitrag zur Siedlungsökologie sowie zum Lokalklima geleistet wird.



Die zweigeschossige Wohnzone W2 im Dunaspi ist heute noch nicht bebaut. Für die W2 wird die ermittelte Grünflächenziffer für die W1 übernommen, da beide Zonierungen eine Überbauungsziffer für Hauptgebäude von maximal 20 % und eine solche für Klein- und Anbauten von maximal 5% aufweisen.

Fassadenhöhe

Im revidierten PBG wird die Bemessung der Fassadenhöhe nicht mehr definiert. Die Fassadenhöhe ist daher für alle Zonen zwingend in der BZO zu regeln. Die Grundmasse der Wohnzonen werden daher um die Angaben einer traufseitigen und giebelseitigen Fassadenhöhe ergänzt. Dabei berechnen sich die festgelegten Fassadenhöhen gemäss den bisher geltenden Vorgaben im alten PBG § 279.

Mit der Umsetzung der IVHB-Begrifflichkeiten und einer damit einhergehenden Einführung einer maximalen Fassadenhöhe ~~Gesamthöhe~~ entfallen die Bestimmungen zu den anrechenbaren Dach- und Untergeschossen.

Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand von 8.0 m und der kleine Grundabstand von 5.0 m werden wie bis anhin so belassen. Der grosse Grundabstand gilt von der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag gilt mit der Annäherung an die ADER-Musterbestimmungen neu ab 20.0 m. In den Wohnzonen erhöht sich der Grundabstand für längere Gebäude um 1/3 der Mehrlänge, anstelle bisher lediglich 1/5. Gebäude mit einer Gebäudelänge zwischen 16.0 m und 20.0 m müssen nicht mehr weiter von der Parzellengrenze zurückweichen und haben lediglich den Grundabstand einzuhalten. Im Gegenzug müssen Gebäude, welche länger als 20.0 m ausfallen, etwas weiter als bis anhin von der Parzellengrenze abzurücken. Die Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen bei einem Gebäudeabstand von weniger als 7.0 m für den Mehrlängenzuschlag nicht mehr zusammengerechnet werden.

**Dachform und Dachneigung**  
Artikel 36

### 3.7.2 Dächer

Bisher wurden auf Hauptbauten Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30–50° verlangt. Im Sinne der Harmonisierung der Bauvorschriften der ADER-Gemeinden soll die zulässige Neigung auf 25–45° festgesetzt werden. Damit können Satteldächer auf Hauptbauten neu leicht flacher und weniger steil ausfallen.

Für Nebenbauten sowie für Klein- und Anbauten können unter der Voraussetzung einer guten Einordnung auch Abweichungen davon bewilligt werden.

Im Sinne der ADER-Harmonisierung wird neu auf den allseitigen Dachvorsprung in der Wohnzone verzichtet. Ein allseitiger Dachvorsprung respektive ein Dachvorsprung überhaupt wird im Sinne einer

modernen Gestaltung der Bauten und ihrer Dächer in der Wohnzone als nicht mehr zeitgemäss beurteilt und soll nicht mehr zwingend vorgeschrieben werden. Ein allseitiger Dachvorsprung kann aus Überlegungen des Fassadenschutzes oder aus gestalterischen Überlegungen jedoch weiterhin freiwillig umgesetzt werden.

### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Artikel 37

Basierend auf dem neuen PBG dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte in den Wohnzonen neu bis zur Hälfte der Fassadenlänge in Anspruch nehmen. Bis anhin war lediglich 1/3 zulässig. Mit der Anpassung wird auf die neue Gesetzeslage Rücksicht genommen. In den Kernzonen gilt nach wie vor eine zulässige Gesamtlänge der Dachaufbauten von einem Drittel.

Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Dachaufbauten sind ebenfalls zulässig, wenn sie für technische Anlagen notwendig sind. Dachaufbauten und Dacheinschnitte im zweiten Dachgeschoss sind nicht bewilligungsfähig. Dadurch wird auf die bestehende Dachstruktur Bezug genommen. Dacheinschnitte sind auch in den Wohnzonen, wo möglich, grundsätzlich zu überdachen. Dachaufbauten haben sich zudem optimal in die Dachfläche einzuordnen und sind gestalterisch auf das Gebäude und die Fassaden abzustimmen. Es sind sinnvolle Materialien, Abmessungen und Farben zu wählen. Dasselbe gilt für die Überdachung von Dacheinschnitten.

### **Dachflächenfenster und Lichtbänder**

Artikel 38 (neu)

Einzelne Dachflächenfenster und Lichtbänder sind zugelassen, sofern sie sich gut in die Dachfläche einordnen. Damit wird eine zeitgemässe Belichtung unter der Voraussetzung einer einwandfreien Einordnung ermöglicht.

### **Bedachungsmaterial**

Artikel 39 (neu)

Das zulässige Bedachungsmaterial wird neu vorgegeben. Es sind farblich dezente und ortsübliche Materialien zu verwenden.

## **3.7.3 Umgebung**

### **Stützmauern**

Artikel 40 (neu)

Mit der Übernahme der Mustervorschriften der ADER-Gemeinden wird neu geregelt, dass Stützmauern in Wohnzonen wenn möglich dauerhaft zu begrünen sind. Eine entsprechende Bestimmung kennt beispielsweise bereits die Gemeinde Dinhard. Mit der dauerhaften Begrünung von Stützmauern wird einerseits sichergestellt, dass sich diese möglichst zurückhaltend einordnen und andererseits, dass ein Beitrag ans Lokalklima geleistet wird. Stützmauern werden oftmals gegenüber Strassen und Wegen erstellt. Eine Begrünung kann dazu beitragen, dass sich das Material der Stützmauer (oftmals Beton oder Stein) im Sommer bei hohen Temperaturen nicht zu sehr erhitzt und die Wärmeabstrahlung vermindert wird. Zudem kann die Bepflanzung durch die Transpiration der Pflanzen die Umgebung aktiv kühlen.

### 3.8 Gewerbezone

**Grundmasse**  
Artikel 42  
Baumassenziffer

Die Baumassenziffer regelt, wie viel oberirdisches Bauvolumen (Baumasse über dem massgebenden Terrain) im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche erstellt werden darf. Die Baumassenziffer wird von  $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  auf  $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erhöht, um den aktuell bestehenden Bedürfnisse gerecht zu werden und langfristig genügend Reserven in der Gewerbezone anbieten zu können.

Grünflächenziffer

Gemäss revidiertem PBG wird die ehemalige Freiflächenziffer von der Grünflächenziffer abgelöst. Da im Gegensatz zur Freiflächenziffer bei der Grünflächenziffer nur begrünte und nicht versiegelte Flächen berechnet werden dürfen, wird der minimale Prozentsatz etwas reduziert, um den in der Gewerbezone nötigen Verkehrsflächen Rechnung zu tragen. Die Grünflächenziffer wird neu einheitlich auf 10 % festgelegt.

Gesamthöhe

Im Zuge der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird neu die Gesamthöhe und nicht die Gebäudehöhe definiert. Die Gesamthöhe entspricht der Summe der bisherigen Gebäudehöhe plus der Firsthöhe. Bei Flachdachbauten entsprach die Gebäudehöhe von 9.5 m bisher auch der Gesamthöhe. Bei Satteldachbauten waren höhere Bauten mit einer giebelseitigen Fassadenhöhe von 9.5 m plus ein Satteldach von max. 7 m Höhe möglich. Als verträgliche Gesamthöhe der Bauten in der Gewerbezone von Ellikon an der Thur wird neu 12.5 m festgelegt. Dies ermöglicht, unter Voraussetzung der zulässigen Baumassenziffer, bei Flachdachbauten bis zu einem Geschoss mehr. Grosse Satteldächer sind nicht mehr möglich. Solche wurden in der Gewerbezone jedoch auch nie verlangt

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge für Bauten in der Gewerbezone wird neu auf 60.0 m erhöht. Damit wird darauf Rücksicht genommen, dass mit der Übernahme der ADER-Musterbestimmungen die geschlossene Bauweise in der Gewerbezone künftig nicht mehr zulässig ist. Bis anhin war die geschlossene Bauweise bei Hauptgebäuden mit einer schriftlichen Zustimmung des Nachbarn in der Gewerbezone bis max. 60.0 m bereits gestattet. Neu können nun Bauten etwas länger erstellt werden, auch ohne Einwilligung des Nachbarn. Die geschlossene Bauweise ist jedoch nicht mehr zulässig. Die Gebäude treten optisch bezüglich Gebäudelänge ähnlich in Erscheinung wie bis anhin.

### 3.9 Zonen für öffentliche Bauten

**Grundmasse**  
Artikel 44

Inhaltlich werden bezüglich Grundmasse – mit Ausnahme der Neueinführung einer Grünflächenziffer – keine Änderungen vorgenommen. Die bisherigen Bestimmungen werden jedoch mit einer maximalen trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhe, wie gemäss IVHB vorgesehen und für die übrigen Zonen ebenfalls eingeführt, ergänzt.

Die giebelseitige Fassadenhöhe entspricht bei Satteldachbauten, wie diese in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für alle Hauptbauten verlangt werden, der Gesamthöhe.

Für die Erhaltung der Vielfalt der wild lebenden einheimischen Pflanzen und Tiere innerhalb des Siedlungsgebiets sowie für das lokale Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Aufenthaltsqualität wird für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neu eine Grünflächenziffer von mindestens 35 % eingeführt. Dies bedeutet, dass mindestens 35 % der Grundstücksfläche grün auszugestaltet ist (Wiese, Bepflanzung). Gekieste oder versiegelte Flächen werden nicht angerechnet.

In der Gemeinde Ellikon an der Thur befindet sich mit der Forell-Klinik lediglich ein Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der heute vorhandene Grünflächenanteil liegt bei knapp 50 % der Grundstücksfläche.

Mit der neu eingeführten Grünflächenziffer wird sichergestellt, dass sich Neubauten bezüglich Aussenraum in die Umgebung eingliedern und ein Beitrag zur Siedlungsökologie sowie zum Lokalklima geleistet wird.

### **Dachform und Dachneigung Dachaufbauten und -einschnitte**

Artikel 45 und Artikel 46

Die Mustervorschriften der ADER-Gemeinden sehen keine Regelung der Dachform vor, da Bauten in der Zone für öffentliche Bauten einem öffentlichen Zweck dienen und deren Gestaltung sich nach deren Nutzung richtet. Meist werden für Neubauten in der Zone für öffentliche Bauten qualitätssichernde Massnahmen ergriffen und die Bevölkerung kann sich angemessen einbringen (bspw. via Gestaltungsplan, Konkurrenzverfahren, Projektkredit etc.).

In Ellikon stellt die Zone für öffentliche Bauten einen Sonderfall dar, da in dieser eine Suchtklinik angeordnet ist, welche keinem öffentlichen Zweck für die Gemeinde dient. Die Gemeinde hält daher an ihren bisherigen Bestimmungen fest und verlangt für Bauten in einer Zone für öffentliche Bauten im Sinne einer einheitlichen Dachlandschaft für Hauptbauten weiterhin ausschliesslich Satteldächer.

Auf den allseitigen Dachvorsprung wird indes, analog zur Wohnzone, im Sinne einer modernen Gestaltung der Bauten und ihrer Dächer verzichtet und somit nicht mehr zwingend vorgeschrieben. Ein allseitiger Dachvorsprung kann aus Überlegungen des Fassadenschutzes oder aus gestalterischen Überlegungen freiwillig weiterhin umgesetzt werden.

Bisher wurden auf Hauptbauten Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30–50° verlangt. Im Sinne der Harmonisierung der Bauvorschriften der ADER-Gemeinden soll die zulässige Neigung auf 25–45° festgesetzt werden. Damit können Satteldächer auf Hauptbauten neu leicht flacher und weniger steil ausfallen.

Für Klein- und Anbauten gemäss Artikel 2a ABV können unter der Voraussetzung einer guten und sorgfältigen Einordnung auch Abweichungen davon bewilligt werden.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf neu bis maximal die Hälfte der Fassadenlänge betragen. Die Bestimmungen werden damit entsprechend den Vorgaben in den Wohnzonen angepasst und eine bessere Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht.

### 3.10 Erholungszone

#### Zweck und Nutzung / Grundmasse

Artikel 47 (neu) und Artikel 48 (neu)

Das Freibad von Ellikon und der Sportplatz beim Schulhaus Bürgli waren bisher der Freihaltezone zugeteilt. Diese Nutzungen entsprechen jedoch vielmehr dem Zweck einer Erholungszone, weshalb diese neu der Erholungszone zugeteilt werden. Für die neuen Erholungszone werden ihr Zweck und ihre Nutzung sowie die zulässigen Bauten und Anlagen mit den zulässigen Massen definiert.

Demnach sind in der Erholungszone Freibad Ellikon Bauten und Anlagen erlaubt, welche für den Betrieb des Freibads notwendig sind. Dazu gehören beispielsweise Garderoben und Duschen, das Schwimmbecken, Spielmöglichkeiten und Gebäude für die Verpflegung und Organisation des Betriebs.

In der Erholungszone Sportplatz Schulhaus Bürgli sind ungedeckte Sportplätze mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig. Dazu gehören beispielsweise Garderoben und Duschen und spezifische Sportinstallationen.

Ein Ausbau des Freibads und des Sportplatzes ist kurz- bis mittelfristig nicht vorgesehen.

### 3.11 Ergänzende Bauvorschriften

#### Struktur

Das Kapitel Ergänzende Bauvorschriften wird neu in folgende Unterkapitel strukturiert:

- Abstandsvorschriften
- Abstellplätze
- Diverses

#### 3.11.1 Abstandsvorschriften

#### Grenz- und Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten

Artikel 50

Die Begriffsdefinition zum grossen und kleinen Grundabstand sowie zum Grenzabstand entfallen im Rahmen der harmonisierten Bauvorschriften der ADER-Gemeinden.

Der Grenzabstand für Klein- und Anbauten wird auf 3.0 m reduziert.

#### Mehrlängenzuschlag

entfällt

neu: Artikel 18 und Artikel 35

Für die Kernzone und die Wohnzone wird der Mehrlängenzuschlag neu unter den jeweiligen Bestimmungen der Kernzone und der Wohnzone aufgeführt (vgl. Artikel 18 und Artikel 35).

### **Strassen- und Wegabstand**

Artikel 51

Fehlen Baulinien und wird in der BZO nichts geregelt, haben oberirdische Gebäude gemäss § 265 PBG in Verbindung mit § 267 PBG einen Abstand gegenüber Strassen und Plätzen von mindestens 6 m und gegenüber Wegen einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Artikel 51 ermöglicht es, dass oberirdische Gebäude – sofern Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen – in allen Zonen neu auf maximal 5.0 m an kommunale Strassen und maximal 3.5 m an öffentliche sowie private Wege und Plätze herangebaut werden können.

Für unterirdische Bauten reduziert sich der bisher gültige Strassen- und Wegabstand auf mindestens 2.0 m, sofern Baulinien entlang Gemeindestrassen fehlen. Dadurch können unterirdische Bauten neu näher an Strassen und Wege heranrücken.

### **Geschlossene Bauweise**

Artikel 52

Die maximale Gebäudelänge gibt vor, wie lang ein Gebäude in Erscheinung treten darf. Die geschlossene Bauweise ist bis zu dieser maximalen Gebäudelänge in allen Zonen zulässig. Längere Gebäude sind auch mit der schriftlichen Zustimmung der Nachbarn ausgeschlossen.

Bis anhin war mit der schriftlichen Zustimmung der Nachbarn die geschlossene Bauweise über die maximale zonengemässe Gebäudelänge hinaus bis zu einer maximalen Gesamtlänge erlaubt. In den Wohnzonen und der Gewerbezone wird die maximale Gebäudelänge im Zuge der Harmonisierung der Bauvorschriften der ADER-Gemeinden jedoch ohnehin erhöht.

### **Berechnung Gebäudelänge**

entfällt

Klein- und Anbauten bis 6.0 m Länge wurden bis anhin bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteinbezogen. Dieser Artikel entfällt neu und es gelten die maximal zulässigen Gebäudelängen inklusive Klein- und Anbauten der jeweiligen Zonen.

### **3.11.2 Abstellplätze**

#### **Personenwagen-Abstellplätze**

Artikel 53

Die bisherige Bau- und Zonenordnung verlangt einen Abstellplatz für Personenwagen pro 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mindestens aber einer pro Wohnung.

Die Anzahl Abstellplätze soll neu nicht mehr über die Wohnfläche, sondern die Wohneinheit geregelt werden. Es sind neu ein Abstellplatz pro Wohnung und zwei Abstellplätze bei Wohnungen ab 3.5-Zimmer und Einfamilienhäusern zu schaffen. Mehr als zwei Abstellplätze pro Haushalt sind nicht zulässig. Diese Anzahl entspricht erfahrungsgemäss den örtlichen Verhältnissen.

Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen war die Zahl der Abstellplätze nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen) zu bestimmen. Die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) der Baudirektion des Kantons Zürich beruht ebenfalls auf diesen Grundlagen und leitet den massgeblichen Bedarf an Parkplätzen nachvollziehbar her. Die Zahl der Abstellplätze für alle Nutzungen, abgesehen von Wohnen, ist daher neu über die kantonale Wegleitung zu ermitteln.

### **Besucherparkplätze**

Artikel 54

Bis anhin waren bei Mehrfamilienhäusern 10 % der Personenwagenabstellplätze für Anwohnende zusätzlich als Besucherparkplätze zur Verfügung zu stellen. Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Wohneinheiten wird dieser Anteil in Abstimmung mit den Mustervorschriften der ADER-Gemeinden auf 20 % erhöht. Die 20 % Besucherparkplätze beziehen sich jedoch neu auf den reduzierten Bedarf, sofern ein solcher gemäss Artikel 55 BZO nachgewiesen werden kann.

Bei anderen Nutzungen wie beispielsweise bei Büros, Läden und Restaurants oder bei anderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen wird die Zahl der erforderlichen Besucherparkplätze, wie bereits auch die Personenwagenabstellplätze für Beschäftigte, über die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs im kommunalen Erlassen vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) der Baudirektion des Kantons Zürich bestimmt. Damit langfristig jederzeit genügend Besucherparkplätze zur Verfügung stehen, sind die Besucherparkplätze dauerhaft als solche zu bezeichnen und zu bewirtschaften.

### **Reduktion von Abstellplätzen**

Artikel 55 (neu)

Aufgrund der üblicherweise beschränkten Platzverhältnisse in der Kernzone und zum Schutz des Ortsbilds kann die Anzahl erforderlicher Abstellplätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden.

In den übrigen Zonen können Abstellplätze ebenfalls reduziert werden, sofern der reduzierte Bedarf mittels Mobilitätskonzept aufgezeigt und begründet werden kann.

### **Gestaltung**

Artikel 56 (neu)

Neu wird mit Artikel 56 BZO eine klimaangepasste Gestaltung der Parkplätze verlangt. Mit kleinen, aber wirkungsvollen Massnahmen kann so positiv zum Mikroklima und dem Wasserhaushalt im Siedlungsgebiet beigetragen werden. Parkplätze sind demnach möglichst mittels wasserdurchlässigen Belags wie Kies oder Rasengitterstein auszugestalten und das Wasser ist so direkt zu versickern.

### **Fahrräder und Kinderwagen**

Artikel 57 (neu)

Für Velos und Kinderwagen werden neu Abstellplätze und -flächen verlangt. Die Anzahl an Veloabstellplätzen richtet sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen

vom 15. Juni 2018 (Stand der Vernehmlassung) der Baudirektion des Kantons Zürich, welche auf der VSS Norm 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» basiert

Für Wohnnutzungen wird entsprechend ein Veloabstellplatz pro Zimmer verlangt. Bruchteile dürfen, müssen aber nicht, abgerundet werden. Bei anderen Nutzungen wie beispielsweise Verkaufsgeschäften, Schulen, Freibädern und Gewerbenutzungen richten sich die Richtwerte für die Veloabstellplätze nach der entsprechenden Nutzung (Nutzungsintensität oder Geschossfläche). Die erforderlichen Veloabstellplätze sind bei diesen Nutzungen individuell mittels "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) der Baudirektion Zürich zu ermitteln.

Bei grösseren Überbauungen sind zusätzlich Mobilitätsparkplätze für Spezialfahrzeuge wie Lastenvelos, Anhänger und Trottinets im Umfang von 5 % der zu erstellenden Veloabstellplätze bereitzustellen. Der Umfang bezieht sich dabei auf den Flächenbedarf. Dadurch wird dem zunehmenden Gebrauch von solchen Spezialfahrzeugen Rechnung getragen. Ab wann es sich um eine grössere Überbauung handelt, beurteilt die Baubehörde im Einzelfall.

Für Kinderwagen werden bezüglich der erforderlichen Abstellplätze keine konkreten Vorgaben gemacht. Die Baubehörde beurteilt diese im Einzelfall.

Die Abstellflächen sind auf dem Grundstück selbst und an gut zugänglicher und zweckmässiger Lage – beispielsweise in der Nähe der Hauseingänge – anzuordnen.

### 3.11.3 Diverses

#### **Abfallbeseitigung**

Artikel 58 (neu)

Die bisherige Praxis, dass bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 4 Wohneinheiten geeignete, eingewandte und gut zugängliche Plätze zur Zwischenlagerung des Abfuhrguts verlangt werden, wird in der BZO verankert.

#### **Spiel- und Ruheflächen**

Artikel 59 (neu)

Das Planungs- und Baugesetz PBG sieht bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern verkehrssichere Spiel- und Ruheflächen vor (§ 248 PBG).

Artikel 59 nimmt Bezug auf die übergeordnete Gesetzgebung und konkretisiert diese insofern, als dass die Spiel- und Ruheflächen den Bedürfnissen entsprechend auszurüsten und wo immer möglich zu begrünen sind. Die Spiel- und Ruheflächen sind zudem dauerhaft ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten.

#### **Begrünung von Flachdächern**

Artikel 60 (neu)

Wo Flachdächer erstellt werden, sind diese zu begrünen, sofern sie nicht für Terrassen oder technische Anlagen verwendet werden. Dies



gilt sowohl für Hauptgebäude – sofern Flachdächer auf Hauptgebäuden zulässig sind (z.B. Gewerbezone) – sowie für Klein- und Anbauten.

## **Umgebungsgestaltung**

Artikel 61 (neu)

Der Umschwung von Bauten und Anlagen ist für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (§ 238 PBG).

Mit den neuen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung in allen Zonen wird auf diese übergeordnete Gesetzgebung Bezug genommen und deren Inhalt konkretisiert. Die Umgebung ist in allen Zonen möglichst naturnah zu gestalten und die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes zu erfolgen. Die bestehenden Bäume sollen, wo möglich, erhalten bleiben und bei Umgestaltungen in die neue Umgebungsgestaltung integriert werden. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass Bäume über einen möglichst langen Zeitraum wachsen können und ihre ökologischen und natürlichen Funktionen (z.B. Hitzeminderung, Luftqualität, Wasserhaushalt, Lebensraum) bestmöglich erfüllen können.

Zur gestalterischen Einschätzung der gewählten Bepflanzung ist bei Neubauten, Ersatzbauten und grösseren Umbauten mit der Baueingabe der Baubehörde ein Bepflanzungsplan einzureichen. Grundsätzlich ist ein Umgebungskonzept gemäss Artikel 3 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV) Bestandteil des Baugesuchs und mit diesem einzureichen. Die Bestimmung hat daher informativen Charakter. Mit dem Hinweis auf den Umgebungsplan in der Bau- und Zonenordnung soll die Bevölkerung frühzeitig auf die Notwendigkeit des Umgebungsplans hingewiesen werden, was aus Sicht des Vollzugs als zweckmässig und sinnvoll erachtet wird. Damit kann ein frühzeitiger Austausch erfolgen, falls die Bepflanzung nicht den Anforderungen entspricht (z.B. nicht einheimische, standortgerechte Arten).

## **Empfangsanlagen**

Entfällt

Der Artikel zur guten Einordnung von nach aussen in Erscheinung tretende Empfangsanlagen ins Ortsbild entfällt allgemein.

Die gute Einordnung und Gestaltung von Empfangsanlagen wird über den Gestaltungsgrundsatz (Artikel 6) der Kernzone geregelt.

## **Terrainveränderungen**

Artikel 62

Terrainveränderungen jeglicher Art, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend vorzunehmen. Der ursprüngliche und natürliche Terrainverlauf soll möglichst beibehalten oder wieder hergestellt werden. Terrainveränderungen sind vor diesem Hintergrund nur bei einer harmonischen Einpassung und einem möglichst naturnahen Geländeverlauf zulässig. In allen Zonen – ausgenommen der Kernzone, für welche strengere Anforderungen bestehen – sind Terrainveränderungen von mehr als 1.50 m gegenüber dem massgebenden Terrain nicht gestattet. Grössere Ter-

rainveränderungen sind nur für einzelne funktionell erforderliche Zufahrten und Zugänge, insbesondere bei Bauten in Hanglagen bewilligungsfähig. Sie sind möglichst auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Abgrabungen dürfen neu gesamthaft entlang der Hälfte der projizierten Fassadenlinie vorgenommen werden (bisher auf zwei Drittel an der talseitigen Fassade respektive einem Drittel an den jeweils senkrecht dazustehenden Fassaden zulässig). Bei einer einfachen Gebäudegrundform kann damit in der Regel mehr der projizierten Fassadenlinie freigelegt werden, jedoch nicht mehr als bis in eine Tiefe von 1.50 m gegenüber den massgebenden Terrain. Grössere Abgrabungen sind nur für einzelne funktionell erforderliche Zufahrten und Zugänge, insbesondere bei Bauten in Hanglagen, zulässig. Bis zum Terrain reichende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden dabei der projizierten Fassadenlinie angerechnet.

Grundsätzlich sind Böschungen, welche sich harmonisch in den Geländeverlauf einpassen, gegenüber Stützmauern zur Sicherung des Terrains bei Terrainsprüngen vorzuziehen.

### **3.12 Schlussbestimmungen**

#### **Inkrafttreten**

Artikel 63

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss Artikel 6 Bau- und Planungsgesetz (PBG).

#### **Aufhebung bisherigen Rechts**

Artikel 64 (neu)

Neu wird darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten der neuen Bau- und Zonenordnung die bisherige Bau- und Zonenordnung ersetzt wird. Ab Inkrafttreten gelten die neuen Bestimmungen und die alten Bestimmungen werden nichtig.

## 4 KERNZONENPLAN

### Ausgangslage

Kernzonen sind im kantonalen Planungs- und Baugesetz folgendermassen definiert (§ 50 Abs. 1 PBG):

*"Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten und erweitert werden sollen."*

Der Zonenplan sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ellikon an der Thur (bisher und neu) sehen eine kommunale Kernzone K vor. Für Kernzonen kann ein Kernzonenplan festgelegt werden, welcher die Kernzonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung räumlich verortet. Der Kernzonenplan bildet diejenigen Objekte und Elemente ab, welche für das Ortsbild von grosser Wichtigkeit sind und massgeblich zu dessen Erhaltung beitragen. Dazu zählen Gebäude welche aufgrund ihrer Lage, Raumstellung oder aufgrund einer ortstypischen Fassadenstruktur das Ortsbild prägen, ortstypische und prägende Freiräume und markante Bäume. Für nicht bezeichnete Bauten gelten die Kernzonenbestimmungen für Neubauten sowie die Gestaltungsbestimmungen für Dächer, Fassaden und die Umgebung.

### Abgrenzung Ortsbildschutz und Denkmalschutz

Der Kernzonenplan regelt den Ortsbildschutz. Der Ortsbildschutz ist nicht zu verwechseln mit dem Denkmalschutz, welcher wichtige historische Zeitzeugen mit ihrer Substanz gemäss Schutzverträgen schützt (Schutzumfang wird mittels Schutzvertrags geregelt). Die überkommunalen Denkmalschutzobjekte und die inventarisierten kommunalen Denkmalschutzobjekte werden im Kernzonenplan als Information dargestellt. Sie bilden nicht Bestandteil des Kernzonenplans und werden nicht in den Kernzonenbestimmungen geregelt.

Es kann daher sein, dass ein Gebäude zwar einen hohen denkmalpflegerischen Wert hat, jedoch nicht explizit wichtig für das Ortsbild ist. Umgekehrt kann ein Gebäude wichtig für das Ortsbild sein, jedoch keinen vermuteten denkmalpflegerischen Wert aufweisen.

Diesbezüglich wird auch auf die Erläuterungen zu Artikel 8 "Denkmalpflege und Ortsbildschutz" verwiesen.

### Überkommunale Denkmalschutzobjekte

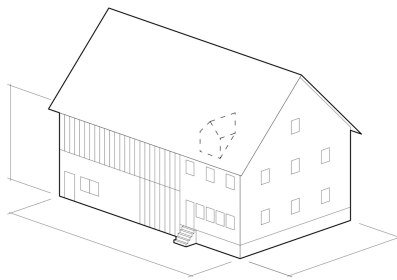
Bauvorhaben an Gebäuden, welche im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt sind, sind von der kantonalen Denkmalpflege zu prüfen und zu bewilligen. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten und gehen den Kernzonenbestimmungen vor.

## Kernzonenplaninhalte

Im Kernzonenplan werden folgende Festlegungen verortet:

- Rot bezeichnete Gebäude Artikel 12 Abs. 1
- Grau bezeichnete Gebäude Artikel 12 Abs. 2
- Nicht bezeichnete Gebäude Artikel 12 Abs. 4
- Bezeichnete Fassaden Artikel 13
- Bezeichnete Firstrichtung Artikel 13
- Freiraum Artikel 14
- Markanter Baum Artikel 15

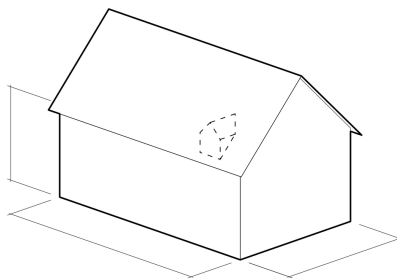
Rot bezeichnete Bauten  
(Artikel 12 Abs. 1 ff, neu)



Rot bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile (Artikel 12 Abs. 1 BZO) sind von ortsbildprägender Bedeutung und sind im Sinne des Ortsbildschutzes erhaltenswert. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente sowie unter Beachtung der weiteren Gestaltungsvorschriften in der Kernzone für Dächer, Fassaden und die Umgebung umgebaut oder ersetzt werden. Unter den prägenden Fassadenelementen wird die Gliederung und Materialisierung gemäss der ursprünglichen Nutzungsstruktur dieser Gebäudefassaden verstanden. Dazu zählen beispielsweise Fachwerkstrukturen, Steinsockel, Gebäudeöffnungen oder Holzverkleidungen.

Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den allgemeinen Gestaltungsvorschriften bezüglich Dächer neu zu beurteilen.

Grau bezeichnete Bauten  
(Artikel 12 Abs. 2 ff, neu)



Grau bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile (Artikel 12 Abs. 2 BZO) dürfen unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen sowie unter Beachtung der bezeichneten Fassaden- und Firstrichtungen umgebaut ersetzt werden. Damit ist auch ein Ersatzbau möglich, welcher nicht den gültigen Abstandsvorschriften entspricht, sondern die bestehenden Abstände des Gebäudes übernimmt. Die Gebäude dürfen aber auch an veränderter Lage und mit neuen Abmessungen neu erstellt werden. Dann gelten jedoch sämtliche Kernzonenvorschriften für einen Neubau insbesondere auch die Abstandsvorschriften.

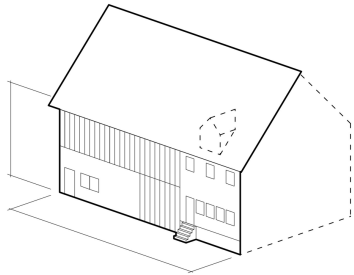
Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den Neubauvorschriften neu zu beurteilen.

Nicht bezeichnete Bauten  
(Artikel 12 Abs. 4, neu)

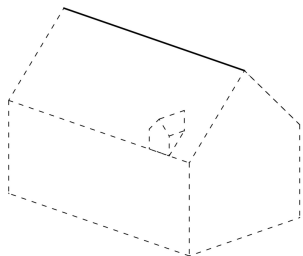
Für Gebäude und Gebäudeteile, welche nicht rot oder grau bezeichnet sind, gelten in der Kernzone die Bestimmungen für Neubauten und die Gestaltungsanforderungen für Dächer, Fassaden und die Umgebung.

Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen  
(Artikel 13, neu)

Prägende Fassaden:



Prägende Firstrichtung:



Bezeichnete Freiräume  
(Artikel 14, neu)



Bezeichnete Bäume  
(Artikel 15, neu)



Für das Ortsbild relevante Fassaden und Firstrichtungen werden ebenfalls im Kernzonenplan bezeichnet. Diese sind wegen ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.

Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Fassaden bezüglich ihrer Lage und Länge beizubehalten. Ebenfalls sind die prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur, sodass der ursprüngliche Fassadencharakter erhalten bleibt) bei bezeichneten Fassaden zu erhalten (vgl. dazu auch die Erläuterungen zu Artikel 12 Abs. 1).

Werden grau bezeichnete Gebäude in veränderter Lage und Abmessungen neu aufgebaut, ist – sofern eine Fassade bezeichnet ist – die Lage, Länge und die prägenden Elemente der bezeichneten Fassade weiterhin einzuhalten.

Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den Neubauvorschriften neu zu beurteilen.

Um-, Ersatz- und Neubauten haben zudem die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich ihrer Lage einzuhalten. Vorbehalten bleibt bei Ersatzbauten Artikel 17 BZO.

Die das Ortsbild prägenden Freiräume sind im Kernzonenplan bezeichnet und sind grundsätzlich von Bauten freizuhalten. Eine Ausnahme bilden Bauten, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1.50 m beträgt und eine Bodenfläche von höchstens 2.00 m<sup>2</sup> aufweisen. Dadurch bleibt die Erstellung von Geräteschuppen und Gartenhäuser sowie weitere funktionale Bauten im Umfang der vorgegebenen Masse möglich.

Anlagen sind zulässig, sofern der bestehende Charakter des Freiraums erhalten bleibt.

Bezeichnete markante Einzelbäume, welche ebenfalls massgeblich zum Ortsbild beitragen (z.B. der Freiheitsbaum im Zentrum oder ältere Bäume mit grosser Baumkrone), sind im Kernzonenplan bezeichnet und zu erhalten sowie bei Abgang zwingend zu ersetzen. Muss ein bezeichneter Baum neu gepflanzt werden, gilt ein gewisser Anordnungsspielraum.

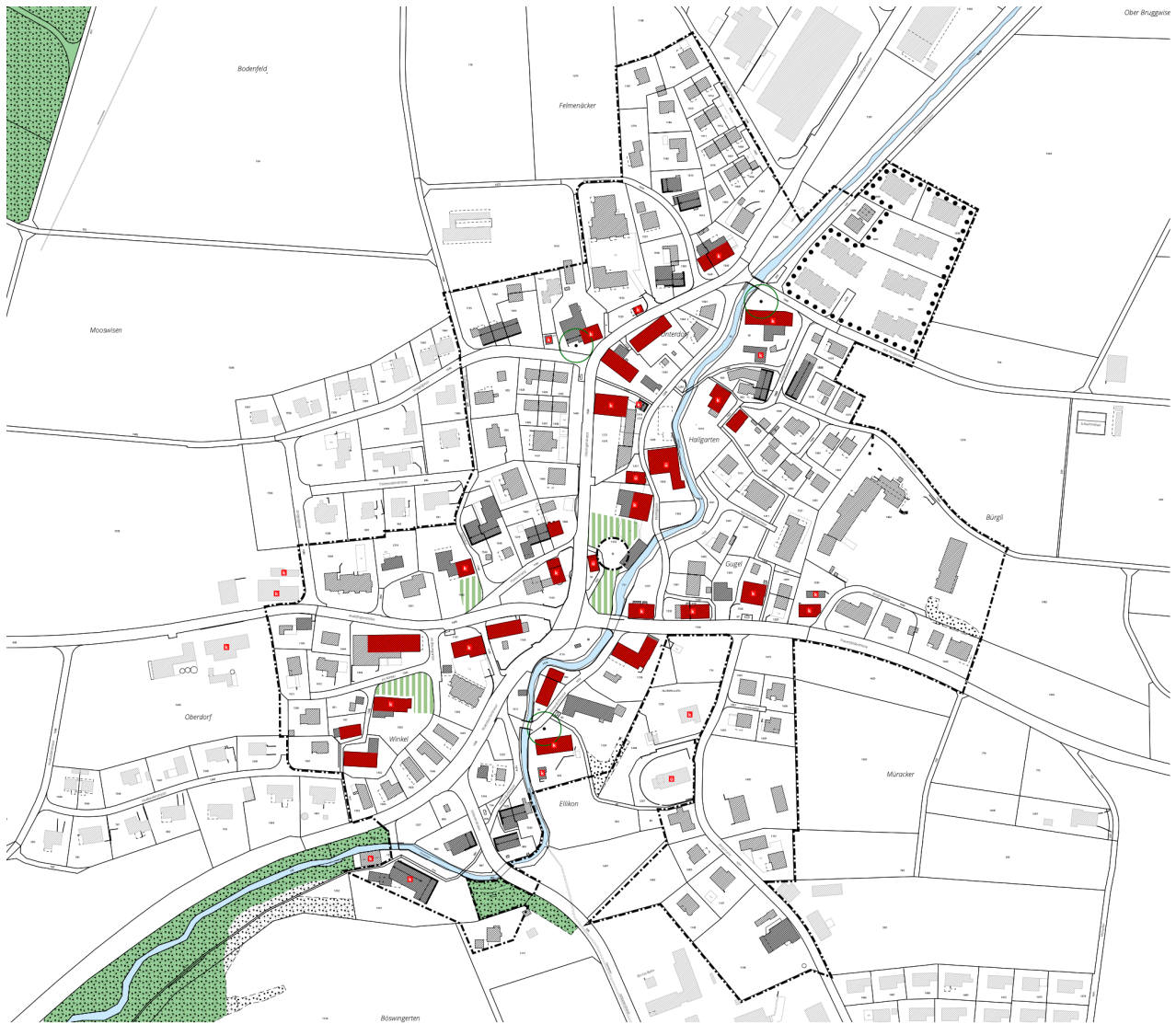
## Dorfkern Ellikon an der Thur

Zahlreiche Gebäude oder Gebäudeteile im Dorfkerne – insbesondere entlang der Uesslinger-, Rickenbacher-, Andelfinger- und Frauenfelderstrasse sowie entlang des Ellikerbachs – sind aus Gründen des Ortsbildschutzes erhaltenswerte Gebäude (rot bezeichnet). Viele dieser Gebäude sind zudem im kommunalen Inventar als potenzielle Denkmalschutzobjekte aufgeführt. Bei einzelnen dieser Gebäude handelt es sich darüber hinaus um bereits denkmalgeschützte Gebäude von überkommunaler Bedeutung.









Bei den grau bezeichneten Gebäuden handelt es sich um Gebäude, welche ebenfalls von ortsbildprägender Bedeutung sind. Wo deren Stellung für das Ortsbild prägend ist, sind Fassaden- und Firstrichtungen bezeichnet. Dies ist insbesondere entlang wichtiger Verbindungen durch das Dorf und an Wegknotenpunkten sowie Plätzen der Fall.

Die bezeichneten markanten Bäume an der alten Horgenbachstrasse und an der Ecke Uesslingerstrasse/Striegelgasse sowie jener an der Hinterdorfstrasse bei der Brücke über den Ellikerbach sind von ortsbildprägender und teilweise von historischer Bedeutung. Der Freiheitsbaum hinter dem alten Gemeindehaus an der Uesslingerstrasse ist der Freihaltezone zugeordnet und daher nicht Bestandteil des Kernzonenplans.

Die grosszügigen Freiräume um die alten Fachwerkgebäude im Winkel (Parzelle Nr. 1353), im Bereich Oberdorf (Parzelle Nr. 1552) und hinter dem alten Gemeindehaus respektive um den Freiheitsbaum (Parzelle Nr. 1318) sind als prägende Freiräume bezeichnet, dessen herkömmlicher Charakter es zu erhalten und zu stärken gilt.



Festlegungen

-  Kernzonengrenze
-  Rot bezeichnete Gebäude
-  Grau bezeichnete Gebäude
-  Nicht bezeichnete Gebäude
-  Bezeichnete Fassade
-  Bezeichnete Firstrichtung
-  Freiraum
-  Markanter Baum

Informationsinhalte

-  Inventarobjekt kommunal
-  Schutzobjekt überkommunal
-  Bestehende Gebäude ausserhalb Kernzone
-  Gewässer
-  Wald
-  bestockte Fläche
-  Privater Getsaltungsplan Bruggenwiesen



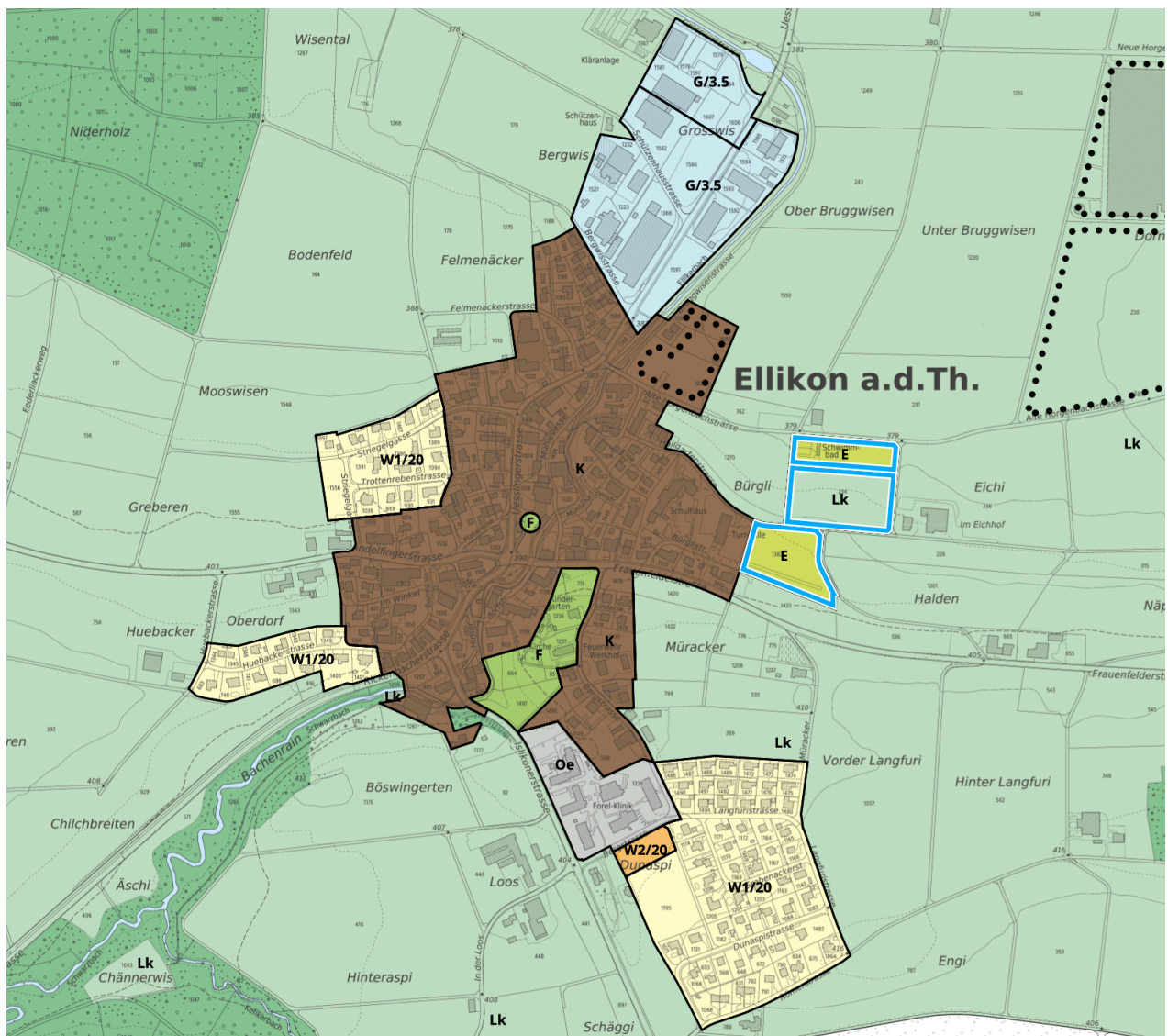
## 5 ZONENPLAN

### Ausgangslage

Die Erkenntnisse aus der Strukturanalyse sowie aus der Auseinandersetzung mit den Kernfragen der Revision sind direkt ins Entwicklungsleitbild eingeflossen. Das Entwicklungsleitbild definiert Gebiete, für welche die Zonierung zu überprüfen ist.

Diese Gebiete wurden einer vertieften Betrachtung unterzogen und es wurden drei Gebiete ausgemacht, für welche eine Änderung der Zonierung im Zonenplan vorgenommen werden soll.

Im Folgenden werden die beantragten Änderungen im Zonenplan gebietsweise aufgezeigt und erläutert.



Festlegungen	
<span style="background-color: #8B4513; color: white; padding: 2px;">K</span>	Kernzone
<span style="background-color: #FFD700; color: black; padding: 2px;">W1</span>	Wohnzone
<span style="background-color: #FF8C00; color: black; padding: 2px;">W2</span>	Wohnzone
<span style="background-color: #ADD8E6; color: black; padding: 2px;">G</span>	Gewerbezone
<span style="background-color: #A9A9A9; color: black; padding: 2px;">Oe</span>	Zone für öffentliche Bauten
<span style="background-color: #90EE90; color: black; padding: 2px;">E</span>	Erholungszone
<span style="background-color: #90EE90; color: black; padding: 2px;">F</span>	Kommunale Freihaltezone

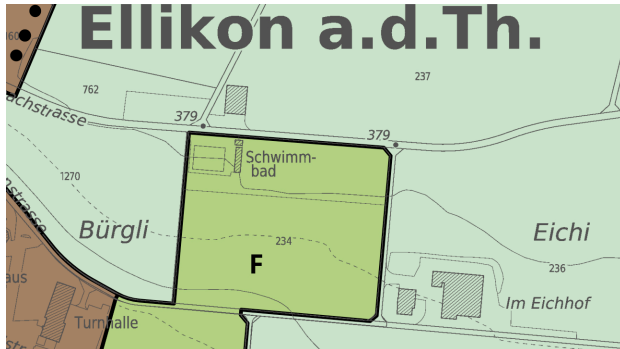
Informationsinhalte	
<span style="border: 1px dotted black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Gestaltungspläne bestehend
<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	beantragte Festlegungen
<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	kantonale Landwirtschaftszone
<span style="background-color: #90EE90; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Wald
<span style="background-color: #ADD8E6; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Gewässer



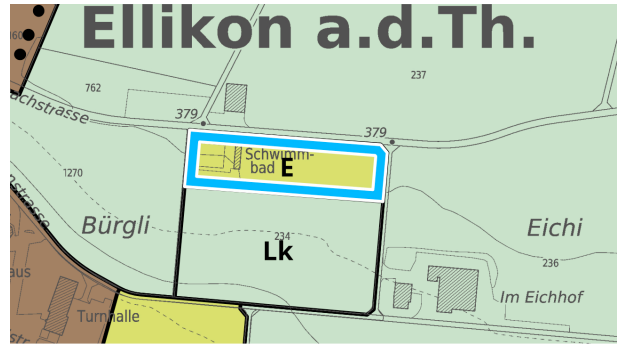
**Freibad Ellikon und  
Sportplatz Schulhaus Bürgli**  
Freihaltezone (F) zu Erholungszone (E)

Das Freibad von Ellikon sowie der Sportplatz des Schulhauses Bürgli befinden sich heute in der Freihaltezone, welche ihrem Zweck zufolge von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Damit zum Freibad und zum Sportplatz zugehörige Bauten und Anlagen umgebaut und erweitert werden dürfen sowie langfristig zur Erholung der Bevölkerung gesichert werden können, werden sie neu der Erholungszone zugewiesen.

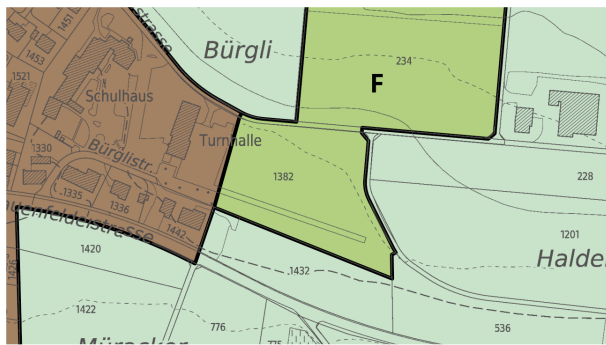
Bestehende Zonierung



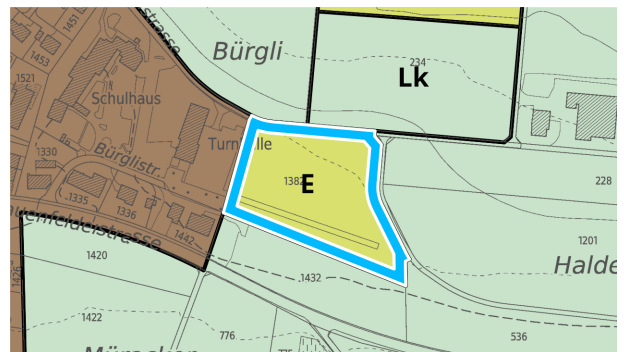
Beantragte Zonierung



Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung

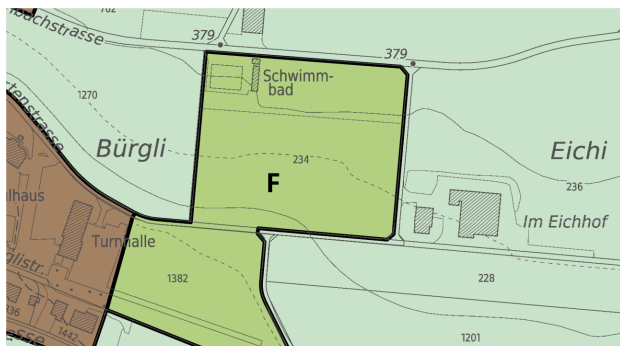


**Gebiet Bürgli**

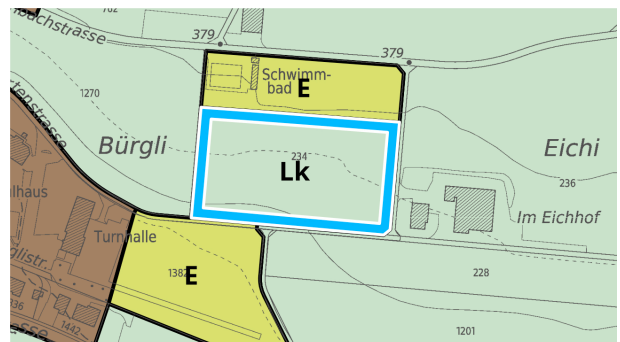
Freihaltezone (F) zu kantonale Landwirtschaftszone (Lk)

Auf der Parzelle Kat. Nr. 234 im Gebiet Bürgli befindet sich das Freibad der Gemeinde Ellikon an der Thur. Bisher war das ganze Grundstück der Freihaltezone zugewiesen. Die Flächen, welche nicht zum Freibad gehören, werden heute landwirtschaftlich bewirtschaftet. Eine andere Nutzung ist nicht vorgesehen, weshalb das Grundstück neu in die kantonale Landwirtschaftszone umgezont wird.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



## 6 AUSWIRKUNGEN

### 6.1 Harmonisierung Bauvorschriften ADER

#### Harmonisierung und gestärkte Zusammenarbeit

Mit der Übernahme der Mustervorschriften der ADER-Gemeinden macht Ellikon an der Thur den ersten Schritt in Richtung Harmonisierung der Bauvorschriften. Dadurch wird die Voraussetzung geschaffen, dass die Bauämter und Werke der ADER-Gemeinden mittelfristig vereinfacht zusammenarbeiten können. Damit wird eine effiziente Ressourcennutzung und stärkere Zusammenarbeit in der Region ermöglicht.

### 6.2 Kommunalen Mehrwertausgleich

#### Rechtliche Grundlage

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Sondernutzungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen, neu auf der Basis des MAG.

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Gemeinde Ellikon an der Thur seit dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen.

#### Städtebauliche Verträge werden bevorzugt

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags soll in Zukunft prioritär zum Einsatz kommen. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von Massnahmen zu Gunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

#### Erträge

Mit der vorliegenden Revision entstehen keine kommunalen Mehrwerte, welche ausgeglichen werden können. Die mittelfristig zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich abzuschätzen, ist schwierig, da die Höhe des Mehrwerts von vielen Faktoren abhängig ist.

#### Auswirkungen für Grundeigentümer

Für die Grundeigentümer entstehen vorerst keine Auswirkungen. Die Teilrevision definiert jedoch die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten. Erst wenn im Rahmen von Auf- oder Umzonungen oder Gestaltungsplänen Mehrwerte entstehen, wird eine Mehrwertabgabe bemessen.

### 6.3 Kantonaler Mehrwertausgleich

#### Kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz

Der kantonale Abgabesatz beträgt 20% bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-

#### Kantonaler Mehrwertprognose – Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen.

#### Kantonaler Mehrwert

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt Fr. 1'844'874.-

### 6.4 Bevölkerungskapazität

#### Erhöhung der Kapazität durch Aktivierung der bestehenden Nutzungsreserven

In der Gemeinde Ellikon an der Thur bestehen innerhalb der bestehenden Bauzonen noch ausreichende Nutzungskapazitäten, um das künftig erwartete mässige Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können. Der Fokus der Gemeinde liegt dabei auf der Aktivierung der brachliegenden Nutzungskapazitäten, namentlich durch die Schliessung von Baulücken, die Nutzung ehemaliger Ökonomiegebäude und die Aktivierung der bestehenden Reserven (Ausbaugrad).

### 6.5 Ortsbild

#### Kernzonenvorschriften

Die Anpassung der Kernzonenvorschriften dient dem Ziel einer erhöhten Qualitätssicherung. Vor diesem Hintergrund wurden die Kernzonenvorschriften wo nötig konkretisiert und ein allgemeiner Gestaltungsgrundsatz eingeführt.

Mit den revidierten Kernzonenvorschriften ist sicherzustellen, dass sich künftige Bauvorhaben gut in das Ortsbild einordnen und eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.

#### Kernzonenplan

Mit dem neu erstellten Kernzonenplan werden die für das Ortsbild prägenden Elemente definiert und gesichert. Diese räumlich konkreten Regelungen ermöglichen einen langfristigen Schutz des Ortsbildes.

Mit der Kennzeichnung der markanten Bäume und prägenden Freiräume werden diese für die Identität des Ortes wichtigen Räume langfristig für die Bevölkerung gesichert.

## 6.6 Umwelt

### Boden

Die bebaubare Fläche verändert sich gegenüber dem bisher rechtskräftigen Zonenplan nur minimal. Es wird kein zusätzliches Landwirtschaftsland in Anspruch genommen. Boden wird nur bei der Überbauung bestehender Baulücken oder der Vergrösserung bestehender Gebäude beansprucht.

Negative Auswirkungen auf den Boden sind daher keine zu erwarten.

### Fruchtfolgeflächen

Es werden keine Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht.

### Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Revision der Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden zu einem späteren Zeitpunkt parallel zur Festlegung des kantonalen Schwarzbaches in einem separaten Verfahren festgelegt. Bis dahin gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV).

### Naturgefahren

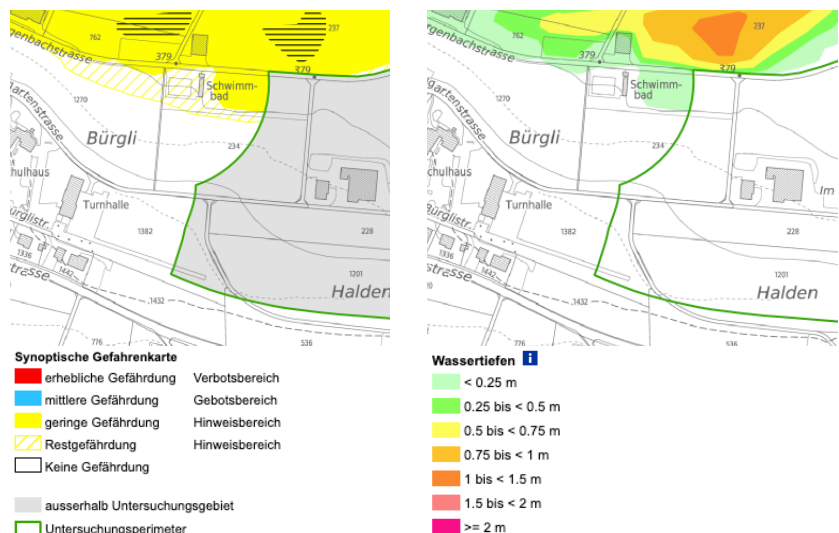
Hochwasser und Massenbewegungen

Das Schwimmbad Ellikon an der Thur und der Sportplatz des Schulhauses Bürgli, für welche eine Umzonung von der Freihaltezone in die Erholungszone vorgesehen ist, sind nur teilweise von der Gefahrenkartierung erfasst. Für die jeweils östlichen Bereiche dieser Zonen ist keine Naturgefahrenkartierung vorhanden.

Gemäss Naturgefahren besteht für das Schwimmbad Ellikon im Bereich der bestehenden Liegewiese eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (Wassertiefen bei einem HQ300 bis zu 25 cm; keine Gefährdung bei HQ100). Zudem besteht für die übrigen Bereiche eine Restgefährdung durch Hochwasser. Für den Sportplatz des Schulhauses Bürgli ist keine Gefährdung durch Hochwasser ausgewiesen.

In den betroffenen Gebieten ist zudem keine Gefährdung durch Massenbewegungen (z.B. Rutschungen) zu erwarten.

Synoptische Gefahrenkarte  
Hochwasser und Massenbewegungen  
(Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich)



Mit der Umzonung von der Freihaltezone in die Erholungszone steigt das theoretische Schadenspotenzial. Praktisch steigt das Schadenspotenzial jedoch nicht, da die beiden Gebiete wie bis anhin als Schwimmbad und als Sportplatz genutzt werden.

Objektschutzmassnahmen Hochwasser

Bei neuen Bauvorhaben, welche das Schwimmbad Ellikon betreffen, ist der Hochwasserschutz zu überprüfen und es sind bei Bedarf geeignete Hochwasserschutzmassnahmen zu ergreifen. Dies hat grundsätzlich mittels planerischer und permanenter Schutzmassnahmen wie Anordnung der Gebäudeeingänge, Terraingestaltung, Barrieren und nässeunempfindliche Fassaden zu erfolgen.

**Verkehr**

Die Revision der Nutzungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung in der Gemeinde.

## 7 TERMINPLAN

Juni – September 2020	Strukturanalyse und Erarbeitung Entwicklungsleitbild
August 2020 – Mai 2021	Entwurf der Revisionsunterlagen inkl. Beratung mit der Begleitgruppe
April – Oktober 2021	Erarbeitung der Musterbestimmungen der ADER-Gemeinden zur Harmonisierung der Bauvorschriften
November 2021 – Januar 2022	Anpassung der Revisionsunterlagen (Entwurf) inkl. Beratung mit der Begleitgruppe
Februar 2022	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung
März – Mai 2022	Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung
April 2022	Informationsveranstaltung
Mai 2022 – Januar 2023	Beratung der Einwendungen und Anträge und anpassen der Revisionsunterlagen
Mai 2023	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
28. September 2023	Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung
Oktober / November 2023	Genehmigung durch Baudirektion Rechtskraft

## 8 MITWIRKUNG

### **Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG**

Die Revisionsvorlage wurde vom Gemeinderat zur Beurteilung zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss Art. 7 PBG erfolgt während 60 Tagen zwischen dem 25. März 2022 und 23. Mai 2022. Während der Frist der öffentlichen Auflage konnte die Bevölkerung zur Planungsvorlage Stellung nehmen und Änderungsanträge einreichen.

### **Anhörung**

Ebenfalls wurden die Nachbargemeinden Altikon, Rickenbach, Wiesendangen, Uesslingen-Buch, Frauenfeld und Gachnang sowie die Region Winterthur und Umgebung (RWU) über die Auflage der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Ellikon an der Thur informiert.

### **Kantonale Vorprüfung**

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat mit Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2022 Stellung zur Revision des kommunalen Nutzungsplanung genommen.

### **Bericht zur Mitwirkung**

Über das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung sowie der öffentlichen Auflage und Anhörung gibt der separate Bericht zu den Einwendungen (Mitwirkungsbericht) Auskunft. In diesem Bericht werden sowohl die berücksichtigten als auch die nicht berücksichtigten Anliegen aufgeführt. Gemäss § 7 PBG sind die nicht berücksichtigten Einwendungen in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Wo der Gemeinderat sich den eingereichten Änderungsanträgen anschliessen kann, wird die Nutzungsplanung entsprechend angepasst.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden.

### **Bereinigung Nutzungsplanung**

Die Planungsvorlage wurde anschliessend zur kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage und der Anhörung bereinigt.

### **Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung**

Die bereinigte Revisionsvorlage inklusive Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Mitwirkungsbericht) wird der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt und ist durch diese zu verabschieden.