



Referenz-Nr.: ARE 17-1270

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 25, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/4

## **Privater Gestaltungsplan «Bruggwisen» – Genehmigung**

Gemeinde **Ellikon an der Thur**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 37, 38, 39, 1484, und 1549

Massgebende - Plan Situation 1:500 vom 22. Mai 2017

Unterlagen - Vorschriften vom 22. Mai 2017

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 22. Mai 2017

Weitere - Richtprojekt vom 8. März 2016

Unterlagen - Vorprojekt Freiraumgestaltung vom 3. März 2016

- Kurzbeschrieb Freiraumkonzept vom 20. August 2015

- Hochwasserschutzkonzept vom 8. März 2016

- Erläuterungen Objektschutzmassnahmen vom 4. März 2016

- Abklärung Uferstreifen Ellikerbach vom 8. Juli 2016

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung der Planung Im Jahre 2012 wurde mit dem Ziel, ein qualitätsvolles Bebauungskonzept für ein neues Wohnquartier zu entwickeln, ein Studienauftrag durchgeführt. Die mit Fabrikations- und Lagerhallen, Werkstatt-, Atelier- und Ausstellungsräumen, einem Büro- und Wohnhaus sowie landwirtschaftlichen Remisen überbauten Grundstücke Kat.-Nrn. 37, 38, 39, 1484 und 1549 liegen gemäss Bau- und Zonenordnung in der Kernzone. Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Konzept "Findlinge", welches eine ortsbaulich qualitätsvolle Wohnüberbauung mit zehn dreigeschossigen Wohngebäuden und insgesamt 80 Wohnungen vorsah, wurde jedoch nicht weiterverfolgt.

In der Folge wurde von der neuen Grundeigentümerin Fortimo AG, in Zusammenarbeit mit einem beauftragten Team von Landschaftsarchitekten, Hochwasserspezialisten und Raumplanungsfachleuten, ein neues Überbauungskonzept erarbeitet und mit dem vorliegenden Gestaltungsplan umgesetzt. Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt sieht ein zweigeschossiges und sechs dreigeschossige Wohngebäude mit insgesamt 86 Wohnungen vor. Mit dem Gestaltungsplan sollen die Voraussetzungen für eine zweckmässige und gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebettete Überbauung geschaffen werden.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Ellikon an der Thur stimmte mit Beschluss vom 22. Juni 2017 dem privaten Gestaltungsplan «Bruggwisen» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 15. August 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. August 2017 ersucht die Gemeinde Ellikon an der Thur um Genehmigung der Vorlage.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Nach dem kantonalen Raumordnungskonzept befindet sich Ellikon an der Thur im Handlungsraum Kulturlandschaft mit einer ÖV-Gütekategorie D. Die Chance der ländlichen Handlungsräume besteht darin, die bestehenden Qualitäten und die damit verbundenen Potenziale zu nutzen. Eine Abweichung von den Kernzonenbestimmungen im Sinne einer Verdichtung hat deshalb erhöhten qualitativen Anforderungen zu genügen.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Bruggwisen» wird die angestrebte ortsbaulich, architektonisch und freiraumgestalterisch hohe Qualität einer künftigen Überbauung ausreichend sichergestellt. Der Ortsbezug wird auf der Grundlage eines überzeugenden Freiraumkonzepts sowie durch differenziert angeordnete Baubereiche und die Rücksichtnahme auf die Massstäblichkeit der gewachsenen Bebauungsstruktur hergestellt. Durch die Verzahnung der Baubereiche mit dem Übergangsbereich Landschaft wird der Gestaltung des Siedlungsrandes Gewicht beigemessen. Mit dem Hochwasserschutzkonzept, der Festlegung des Uferstreifens für den Ellikerbach sowie der punktuellen Gefahrenabklärung und Objektschutzmassnahmen werden den Anliegen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften In Abweichung zu den geltenden Kernzonenvorschriften der Bau- und Zonenordnung werden Gebäudehöhe von max. 7.5 m auf max. 9.9 m und Vollgeschosszahl von max. 2 auf max. 3 erhöht. Der zulässige Rahmen für die Gebäudelängen und Gebäudebreiten von Hauptgebäuden werden durch die einzelnen Baubereiche unterschiedlich geregelt. Die Gebäudelänge wird von max. 25.50 m bis 36.65 m und die Gebäudebreite von max. 14.00 m bis 16.60 m festgelegt. Die Frontfläche der Dachaufbauten von 2.5 m<sup>2</sup> darf auf höchstens 4 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Zur Qualitätssicherung sind die Neubauten nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu gestalten, wobei das Richtprojekt vom 8. März 2016 als wegleitend gilt. Für die Freiraumgestaltung gelten das Freiraumkonzept vom 20. August 2016 und das Vorprojekt Freiraumgestaltung vom 3. März 2016 als wegleitend. Damit wird sichergestellt, dass der räumliche und optische Zusammenhang im Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone gewahrt wird.

Die für den Aufenthalt von Fussgängern vorgesehene Ausweitung des Strassenraums ist attraktiv und nach einheitlichem Konzept zu gestalten. Die Fahrzeugabstellplätze sind in einer Tiefgarage über die im Plan bezeichnete Ein- und Ausfahrt zu erstellen.

Ergebnis der Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 17. November 2015 und 4. Mai  
Genehmigungsprüfung 2016 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Ellikon an der Thur sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Bruggwisen», welchem die Gemeindeversammlung Ellikon an der Thur mit Beschluss vom 22. Juni 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'161.60 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Ellikon an der Thur wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen



V. Mitteilung an

- Gemeinde Ellikon an der Thur (unter Beilage von zwei Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Bachmann Stegemann + Partner AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle)
- Fortimo AG, Rorschacherstrasse 302, 9016 St. Gallen (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 20. NOV. 2017

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



**Amt für Raumentwicklung**  
Nr. 1

**Privater Gestaltungsplan Bruggwisen**  
Situation 1:500

Grundeigentümer/innen: St. Gallen, den 24.8.17

Kat.-Nr. 37  
Kat.-Nr. 38  
Kat.-Nr. 39  
Kat.-Nr. 1484  
Kat.-Nr. 1549

Fortimo Invest AG, 9016, St. Gallen,

*[Signature]*

22. Juni 2017

Zustimmung der Gemeindeversammlung am: Ellikon an der Thur, den 29.08.2017

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident

*[Signature]*

Der Gemeindevorsteher

*[Signature]*

Von der Baudirektion 20. Nov. 2017  
genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Von der Baudirektion  
BDV-Nr. 1270/17

Projektverfasser:	
<b>Bachmann Stegemann + Partner AG</b> Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesa.ch / www.ingesa.ch	Plan Nr.: 1 Projekt Nr.: 421.039.0011 Datum: 22.05.2017



Plotdatum:	21.06.2017
Format:	45 x 84
Pfad:	I:\4_plat\42_rp\421_ande\421_039_ELL\421_039_0011_fortimo\8_DATEN\800_dgn\421_039_0011sl_gestaltungsplan.dgn

Index	Revision	Datum	Zeichnung	Projektleiter	Visum
A	Erstellung	13.07.2015	vom	std	.
B	Überarbeitung	24.08.2015	vom	std	.
C	Eingabe zur Vorprüfung	15.09.2015	roc	std	.
D	Überarbeitung nach Vorprüfung	08.03.2016	roc	std	.
E	Öffentliche Auflage	17.10.2016	vom	std	.
F	Gemeindeversammlung	22.05.2017	uls	std	.

**Koordinatenliste:**

Nr.	X	/	Y	Nr.	X	/	Y
A1.1	704453.307	,	269195.941	C.1	704524.319	,	269223.100
A1.2	704483.766	,	269175.648	C.2	704556.368	,	269209.538
A1.3	704492.360	,	269188.548	C.3	704562.408	,	269223.812
A1.4	704461.901	,	269208.840	C.4	704530.360	,	269237.374
A2.1	704472.013	,	269217.724	D1.1	704549.739	,	269244.810
A2.2	704502.514	,	269197.404	D1.2	704573.223	,	269234.872
A2.3	704511.108	,	269210.303	D1.3	704578.679	,	269247.765
A2.4	704480.607	,	269230.624	D1.4	704555.195	,	269257.703
B1.1	704508.981	,	269164.657	D2.1	704515.315	,	269264.036
B1.2	704541.029	,	269151.095	D2.2	704536.537	,	269249.898
B1.3	704547.070	,	269165.369	D2.3	704544.299	,	269261.549
B1.4	704515.021	,	269178.931	D2.4	704523.077	,	269275.687
B2.1	704516.028	,	269194.141				
B2.2	704548.077	,	269180.579				
B2.3	704554.117	,	269194.854				
B2.4	704522.069	,	269208.416				

**Legende:**

**Informationsinhalt:**

- Neubauten
- Abbruch Gebäude
- Abgrenzung Uferstreifen
- Übergangsbereich Landschaft
- Fussgängerbrücke
- möglicher Standort Bushaltestelle

**Festlegungen:**

- Geltungsbereich
- Baubereich für Hauptbauten zweigeschossig
- Baubereich für Hauptbauten dreigeschossig
- Mantelbaulinie Hauptbauten
- Baubereich Nr.
- Mindestkoten HQ300 im Baubereich m.ü.M.
- Baulinie unterirdische Parkierungsanlage
- Baulinie Balkone
- Minimale Abstände Hauptbauten
- Maximale Gebäudelänge / -breite
- Aussenraumgestaltung
- Übergangsbereich Landschaft
- Aufweitung Strassenraum
- Zugangs- und Parkierungsflächen
- Notzufahrt und Hauptzugangsweg
- Fussweg
- Zufahrt unterirdische Parkierungsanlage
- Spielplatz und Aufenthaltsbereich
- Besucherparkplätze
- Entsorgung
- 5.2 Koordinatenpunkte



## Privater Gestaltungsplan Bruggwisen

### Vorschriften

Grundeigentümer:

St. Gallen, den 24.8.17

- Kat.-Nr. 37
- Kat.-Nr. 38
- Kat.-Nr. 39
- Kat.-Nr. 1484
- Kat.-Nr. 1549

Fortimo Invest AG, 9016, St. Gallen

*[Handwritten signature]*

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

Ellikon an der Thur, den 22.06.2017

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident:

*[Handwritten signature]*

Die Gemeindeschreiberin:

*[Handwritten signature]*

Von der Baudirektion **20. Nov. 2017**  
genehmigt am:

BDV-Nr. 1270117

Für die Baudirektion:

*[Handwritten signature]*

Ersteller	Besteller
 <b>Bachmann Stegemann + Partner AG</b> Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesa.ch / www.ingesa.ch	<b>Fortimo AG</b> Rorschacherstrasse 302, 9016 St. Gallen T 071 844 06 66 / F 071 844 06 67 www.fortimo.ch
28.07.2017, Daniel Steinlin	

## Impressum

### Revisionsverzeichnis

Datum	Revision, Status	Autor
25.06.2015	Entwurf	Daniel Steinlin (std)
13.07.2015	Anpassungen Entwurf	std
20.08.2015	Überarbeitung Entwurf	std
15.09.2015	Eingabe zur Vorprüfung	std
08.03.2016	Überarbeitung nach Vorprüfung	std
17.10.2016	Öffentliche Auflage	std
22.05.2017	Gemeindeversammlung	std
28.07.2017	Gültiges Dokument, Eingabe zur Genehmigung	std

### Kontakte

Ersteller	Besteller
Daniel Steinlin +41 52 305 22 55 daniel.steinlin@ingesa.ch	Fortimo AG 071 844 06 66 christian.hebes@fortimo.ch

Dateiablage:

I:\4\_pla\42\_rpl\42\_ande\421\_039\_ELLI\421\_039\_0011\_fortimo\421\_039\_0011tb\_vorschriften\_gp\_bruggwisen\_v08.docx

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>4</b>
1.1	Zweck.....	4
1.2	Geltungsbereich.....	4
1.3	Bestandteile und ihre Wirkung.....	4
1.4	Geltendes Recht.....	4
<b>2</b>	<b>Überbauung und Gestaltung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Zahl, Lage und horizontale Abmessungen der Gebäude.....	4
2.2	Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe.....	5
2.3	Dachgestaltung.....	5
2.4	Gestaltungsbestimmungen.....	5
2.5	Aussenraumgestaltung.....	5
2.6	Übergangsbereich Landwirtschaftszone.....	5
2.7	Aufweitung Strassenraum.....	5
2.8	Spielplatz und Aufenthaltsbereiche.....	5
<b>3</b>	<b>Erschliessung</b> .....	<b>6</b>
3.1	Verkehrerschliessung.....	6
3.2	Parkierung.....	6
3.3	Notzufahrt.....	6
3.4	Wegverbindungen.....	6
3.5	Entwässerung.....	6
3.6	Entsorgung.....	6
3.7	Wasserversorgung.....	6
<b>4</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b> .....	<b>7</b>
4.1	Hochwasserschutz.....	7
4.2	Grundwasserschutz.....	7
4.3	Uferstreifen.....	7
<b>5</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>7</b>
5.1	Inkrafttreten.....	7

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### 1.1 Zweck

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen zur zweckmässigen und gut in das Orts- und Landschaftsbild eingegliederten Überbauung, ordnet die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets und bezweckt eine haushälterische Nutzung der verfügbaren Fläche.

<sup>2</sup> Das Gestaltungsplangebiet dient dem Wohnen und höchstens nicht störendem Gewerbe.

<sup>3</sup> Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

### 1.2 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan Mst. 1:500 umgrenzte und als „Geltungsbereich“ bezeichnete Gebiet.

<sup>2</sup> Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sind allgemein verbindlich. Die übrigen Elemente sind richtungsweisend.

### 1.3 Bestandteile und ihre Wirkung

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:500	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Planungsbericht	informativ	3
Richtprojekt „7068, Ellikon an der Thur, ZH, Bruggwisen“, Fortimo AG, 08.03.2016	wegleitend	--
Konzept/Vorprojekt Freiraumgestaltung, Nik Alge Landschaftsarchitekten, 20.08.2015	wegleitend	--
Vorprojekt Freiraumgestaltung, 1:500, Nik Alge Landschaftsarchitekten, 03.03.2016	wegleitend	--
Erläuterungen zur punktuellen Gefahrenabklärung und zu den vorgeschlagenen Objektschutzmassnahmen, Hunziker, Zarn & Partner AG, 04.03.2016	wegleitend	--
Hochwasserschutzkonzept 1:500 Fortimo AG, 08.03.2016	wegleitend	--

### 1.4 Geltendes Recht

<sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts abweichend regelt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

<sup>2</sup> Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

## 2 Überbauung und Gestaltung

### 2.1 Zahl, Lage und horizontale Abmessungen der Gebäude

<sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten und durch Mantelbaulinien begrenzten Baubereiche (A1 bis D2) erstellt werden.

<sup>2</sup> Die zulässigen Gebäudebreiten und -längen ergeben sich aus den Dimensionen der Baubereiche.

<sup>3</sup> Vordächer dürfen die Mantelbaulinien für Hauptgebäude auf den Längsseiten um maximal 1.5 m überschreiten.

<sup>4</sup> Balkone dürfen in den durch die Baulinie für Balkone begrenzten Bereichen die Mantelbaulinien für Hauptgebäude überschreiten.

<sup>5</sup> Besondere Gebäude, unterirdische Retentionsanlagen, Fluchtröhren, Notausstiege, Trafostationen, Elektroverteilungen und dgl. sind unter Ausnahme des Uferstreifens auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

<sup>6</sup> Die maximale Ausdehnung für unterirdische Bauten wird ausserhalb der Baubereiche durch die Baulinie für die unterirdische Parkierungsanlage begrenzt. Treppenaufgänge, Rauch- und Wärmeabzüge oder dergleichen

chen sind unter Ausnahme des Uferstreifens auch ausserhalb die Baulinie für die unterirdische Parkieranlage zulässig.

<sup>7</sup> Die minimalen Gebäude- und Grenzabstände ergeben sich aus der Lage der Mantelbaulinien.

## 2.2 Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

In den Baubereichen gelten folgende Vorschriften bezüglich Geschossezahl und Gebäudehöhe:

Baubereich Nr.	A1	A2	B1	B2	C	D1	D2
OK FB EG* m ü. M.	382.90	382.30	381.45	381.25	381.05	381.05	381.40
Gebäudehöhe ab OK FB EG	7.5 m	9.9 m	9.9 m	9.9 m	9.9 m	9.9 m	9.9 m
Vollgeschosse max.	2	3	3	3	3	3	3
Dachgeschosse max.	2	2	2	2	2	2	2
Anrechenbare Untergeschosse	--	--	--	--	--	--	--

\* Oberkante fertig Boden Erdgeschoss

## 2.3 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Dachaufbauten dürfen höchstens je 4 m<sup>2</sup> Frontfläche aufweisen.

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten bezüglich der Dachgestaltung die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

## 2.4 Gestaltungsbestimmungen

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute und einheitliche Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erzielt wird. Dies gilt auch für die Materialisierung und Farbgebung.

<sup>2</sup> Die Bauten sind nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu gestalten. Das architektonische Richtprojekt „7068, Ellikon an der Thur, ZH, Bruggwisen“, Fortimo AG vom 08.03.2016 gilt bezüglich Gestaltung als wegleitend.

<sup>3</sup> Das Konzept/Vorprojekt Freiraumgestaltung, Nik Alge Landschaftsarchitekten vom 20.08.2015 sowie das Vorprojekt Freiraumgestaltung, 1:500, Nik Alge Landschaftsarchitekten vom 03.03.2016 gelten bezüglich Freiraumgestaltung als wegleitend.

## 2.5 Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup> Der als „individuelle Aussenraumgestaltung“ bezeichnete Bereich dient der Bereitstellung von privaten oder halbprivaten Aufenthalts-, Ruhe- und Grünflächen, Spielplätzen sowie der Anlage von Zugangswegen zu den Gebäuden. Parkplätze und Zufahrten sind nicht zugelassen, davon ausgenommen sind Notzufahrten.

<sup>2</sup> Die Gestaltung mit genauer Materialwahl sowie das Pflanzkonzept sind im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

## 2.6 Übergangsbereich Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Der räumliche und optische Zusammenhang zur Landwirtschaftszone ist zu wahren. Es sind nur transparente Einfriedungen in Form von Weidezäunen, Maschendrahtzäunen und dergleichen zulässig. Höhenunterschiede sind in Form von begrünnten Böschungen auszugleichen.

<sup>2</sup> Die Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren mittels Freiraumkonzept darzulegen.

## 2.7 Aufweitung Strassenraum

<sup>1</sup> Der aufgeweitete Strassenraum beim Baubereich A1 dient in erster Linie der Bewegung und dem Aufenthalt von Fussgängern. Besucherparkplätze sowie eine mögliche Bushaltestelle sind gut zu integrieren.

<sup>2</sup> Der Bereich ist attraktiv und nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Bezüglich Lage und Grösse sind die Angaben im Situationsplan 1:500 wegleitend.

## 2.8 Spielplatz und Aufenthaltsbereiche

Die bezeichneten Spielplätze und Aufenthaltsbereiche dienen der gesamten Überbauung des Gestaltungsplangebiets. Sie sind dauernd ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten. Bezüglich Lage sind die Angaben im Situationsplan 1:500 wegleitend.

### 3 Erschliessung

#### 3.1 Verkehrserschliessung

- <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr hat über die Alte Horgenbachstrasse zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der im Plan bezeichneten Stelle zu erstellen. Sie hat zwei Fahrspuren aufzuweisen.

#### 3.2 Parkierung

- <sup>1</sup> Die Fahrzeugabstellplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze.
- <sup>2</sup> Für Bewohner sind pro Wohnung mindestens 1.5 Fahrzeugabstellplätze zu schaffen. Bruchteile sind zu runden (0.5 wird aufgerundet).
- <sup>3</sup> Für Besucher sind mindestens 18 Fahrzeugabstellplätze an den im Plan bezeichneten Stellen zu erstellen.
- <sup>4</sup> Für Zweiräder sind geeignete Abstellplätze zu erstellen.

#### 3.3 Notzufahrt

- <sup>1</sup> Der Zugang für Notfahrzeuge ist dauernd zu gewährleisten. Die Notzufahrt ist für schwere Fahrzeuge auszubauen.
- <sup>2</sup> Die gestalterischen Anforderungen richten sich nach den Ziffern 2.4 und 2.5.

#### 3.4 Wegverbindungen

- <sup>1</sup> Die bezeichneten Fusswege und der Hauptzugangsweg dienen dem Langsamverkehr zur Feinerschliessung der Überbauung. Bezüglich Lage und Grösse sind die Angaben im Situationsplan 1:500 wegleitend.
- <sup>2</sup> Die gestalterischen Anforderungen richten sich nach den Ziffern 2.4 und 2.5.

#### 3.5 Entwässerung

- <sup>1</sup> Massgebend ist der GEP der Gemeinde Ellikon an der Thur. Die Entwässerung wird im Detail im Baugesuchverfahren bestimmt.

#### 3.6 Entsorgung

- <sup>1</sup> Für die Abfallentsorgung sind an den im Situationsplan bezeichneten Orten Containerstellplätze anzuordnen.
- <sup>2</sup> Überdachungen für Containerstellplätze sind ohne Berücksichtigung des Strassenabstandes zulässig. Vorbehalten bleiben die Anforderungen der Verkehrssicherheit mit der Gewährleistung der erforderlichen Sichtweiten.

#### 3.7 Wasserversorgung

- <sup>1</sup> Die Wasser- und Löschwasserversorgung wird im Detail im Baugesuchverfahren bestimmt.

## 4 Weitere Bestimmungen

### 4.1 Hochwasserschutz

<sup>1</sup> Der Schutz vor dem Hochwasser hat mit einer entsprechenden Terraingestaltung (Abflusskorridore) und Objektschutzmassnahmen zu erfolgen. Diesbezüglich sind die Erläuterungen zur punktuellen Gefahrenabklärung und den vorgeschlagenen Objektschutzmassnahmen, Hunziker, Zarn & Partner AG, Aarau vom 04.03.2016 wegleitend.

<sup>2</sup> Die Erdgeschosshöhen der Neubauten sind auf folgende Koten zu legen:

Baubereich Nr.	A1	A2	B1	B2	C	D1	D2
OK FB EG* m ü. M.	382.90	382.30	381.45	381.25	381.05	381.05	381.40

\* Oberkante fertig Boden Erdgeschoss

<sup>3</sup> Die Schutzmassnahmen bezüglich Untergeschosse sind mit dem Baugesuch auszuweisen und werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>4</sup> Der langfristige Bestand der Abflusskorridore ist zu gewährleisten. Die seitlichen Begrenzungen und die Sohle sind so auszubilden, dass sie nicht erodieren können. Bepflanzungen und Ausstattungen dürfen den Abfluss nicht behindern.

<sup>5</sup> Die ordentliche Gefahrenkarte löst nach Inkrafttreten die punktuelle Gefahrenabklärung als Grundlage ab.

### 4.2 Grundwasserschutz

Für Bauten, welche in den Schwankungsbereich des Grundwassers eintauchen, ist eine Bewilligung der Baudirektion erforderlich.

### 4.3 Uferstreifen

<sup>1</sup> Der im Situationsplan Nr. 1 abgegrenzte Uferstreifen ist frei zu halten und darf nicht mit ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen überstellt werden.

## 5 Schlussbestimmungen

### 5.1 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Bruggwisen wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



## Gestaltungsplan Bruggwisen

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Ersteller	Besteller
 <b>Bachmann Stegemann + Partner AG</b> Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesa.ch / www.ingesa.ch	<b>Fortimo AG</b> Rorschacherstrasse 302, 9016 St. Gallen T 071 844 06 66 / F 071 844 06 67 www.fortimo.ch
28.07.2017, Daniel Steinlin	

## Impressum

### Revisionsverzeichnis

Datum	Revision, Status	Autor
25.06.2015	Entwurf	Daniel Steinlin (std)
20.08.2015	Überarbeitung Entwurf	std
31.08.2015	Ergänzung nach Sitzung Gemeinde vom 27.08.2015	std
15.09.2015	Eingabe zur Vorprüfung	std
08.03.2016	Überarbeitung nach Vorprüfung	std
17.10.2016	Öffentliche Auflage	std
22.05.2017	Gemeindeversammlung	std
28.07.2017	Gültiges Dokument, Eingabe zur Genehmigung	std

### Kontakte

Ersteller	Besteller
Daniel Steinlin +41 52 305 22 55 daniel.steinlin@ingsa.ch	Fortimo AG 071 844 06 66 christian.hebes@fortimo.ch

Dateiablage:

I:\4\_pla\42\_rpl\421\_ande\421\_039\_ELLI\421\_039\_0011\_fortimo\421\_039\_0011tb\_gp\_bruggwisen\_v08.docx

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage .....	4
1.2	Zielsetzung .....	4
1.3	Berichterstattung nach Art. 47 RPV .....	4
<b>2</b>	<b>Planungs- und baurechtliche Situation</b> .....	<b>5</b>
2.1	Kantonaler Richtplan .....	5
2.1.1	Handlungsraum Kulturlandschaft .....	5
2.1.2	Kantonale Gesamtstrategie zur Siedlungsentwicklung .....	5
2.1.3	Festlegungen zum Siedlungsgebiet .....	5
2.2	Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung .....	6
2.2.1	Festlegungen zur baulichen Dichte .....	6
2.3	Kommunale Bau- und Zonenordnung .....	6
2.4	Verfahren .....	6
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Herleitung / Entwurfsschwerpunkte</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Inhalte Gestaltungsplan</b> .....	<b>8</b>
4.1	Bestandteile .....	8
4.2	Regelungstiefe .....	8
4.3	Gestaltungsplanvorschriften .....	9
4.3.1	Zahl, Lage und horizontale Abmessungen der Gebäude (Ziffer 2.1) .....	9
4.3.2	Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe (Ziffer 2.2) .....	9
4.3.3	Gegenüberstellung dreigeschossiges Richtprojekt zur Regelbauweise .....	9
4.3.4	Gestaltungsbestimmungen (Ziffern 2.4 – 2.8) .....	10
4.3.5	Verkehrerschliessung (Ziffern 3.1 – 3.4) .....	11
4.3.6	Ver- und Entsorgung (Ziffern 3.5 – 3.7) .....	11
4.3.7	Grundwasserschutz (Ziffer 4.2) .....	12
4.3.8	Uferstreifen (Ziffer 4.3) .....	12
<b>5</b>	<b>Weitere Auswirkungen und Hinweise</b> .....	<b>13</b>
5.1	Hochwasserschutz (Ziffer 4.1) .....	13
5.1.1	Hochwasserschutzkonzept .....	13
5.2	Ökologische Grundsätze .....	14
5.3	Fusswegverbindung .....	14
<b>6</b>	<b>Nachweise und Beurteilung</b> .....	<b>15</b>
6.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung .....	15
6.2	Prognose Bevölkerungszuwachs .....	15
6.2.1	Bedarfsanalyse nach Art. 15 RPG .....	15
6.3	Berücksichtigung überkommunale Richtplanung .....	15
6.4	Abweichungen von der kommunalen Bau- und Zonenordnung .....	15
6.5	Beurteilung des Projektteams .....	16
<b>7</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>17</b>
7.1	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung .....	17
7.2	Öffentliche Auflage .....	17
7.2.1	Informationsveranstaltung .....	17
7.3	Zustimmung der Gemeindeversammlung .....	17

## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet liegt östlich des Ellikerbaches, im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Das Gestaltungsplangebiet umfasst rund eine Hektare und liegt in der Kernzone. Das Areal ist groberschlossen, die Feinerschliessung erfolgt durch den Grundeigentümer.

Die ehemalige gewerbliche Produktion soll durch Wohnnutzungen abgelöst werden. Die leerstehenden und zum Teil zwischengenutzten Gebäude sollen abgebrochen werden. Aufgrund der Entwicklungsabsichten der neuen Grundeigentümer werden die Weichen für einen privaten Gestaltungsplan gestellt. Dieser wurde gemeinsam durch die Grundeigentümerin, ein beauftragtes Team von Landschaftsarchitekten, Hochwasserspezialisten und Raumplanungsfachleuten sowie in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeitet.

### 1.2 Zielsetzung

Mit dem Gestaltungsplan soll die bauliche Entwicklung des Areals definiert werden. Das Ziel ist die Erstellung von Wohnungen in einem gemischten Angebot von Miet- und Eigentumswohnungen in variierender Grösse. Der Gestaltungsplan soll eine städtebaulich, architektonisch und freiraumgestalterisch hohe Qualität einer künftigen Überbauung sicherstellen.

### 1.3 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen von Planungsverfahren zuhanden der Genehmigungsbehörde erstellt. Er gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, der Kantone und Regionale Richtplan berücksichtigt werden sowie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass je nach Planungsstufe nur die massgebenden Themen zu behandeln sind.

Der Erläuterungsbericht richtet sich grundsätzlich an die kantonale Genehmigungsbehörde. Daneben soll der Planungsbericht auch den Gemeindebehörden und der Gemeindeversammlung als Entscheidungsgrundlage sowie als Erläuterung zur öffentlichen Auflage dienen.

## 2 Planungs- und baurechtliche Situation

### 2.1 Kantonaler Richtplan

#### 2.1.1 Handlungsraum Kulturlandschaft

Die Gemeinde liegt im Handlungsraum Kulturlandschaft. Bezüglich Siedlungsgebiet ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten

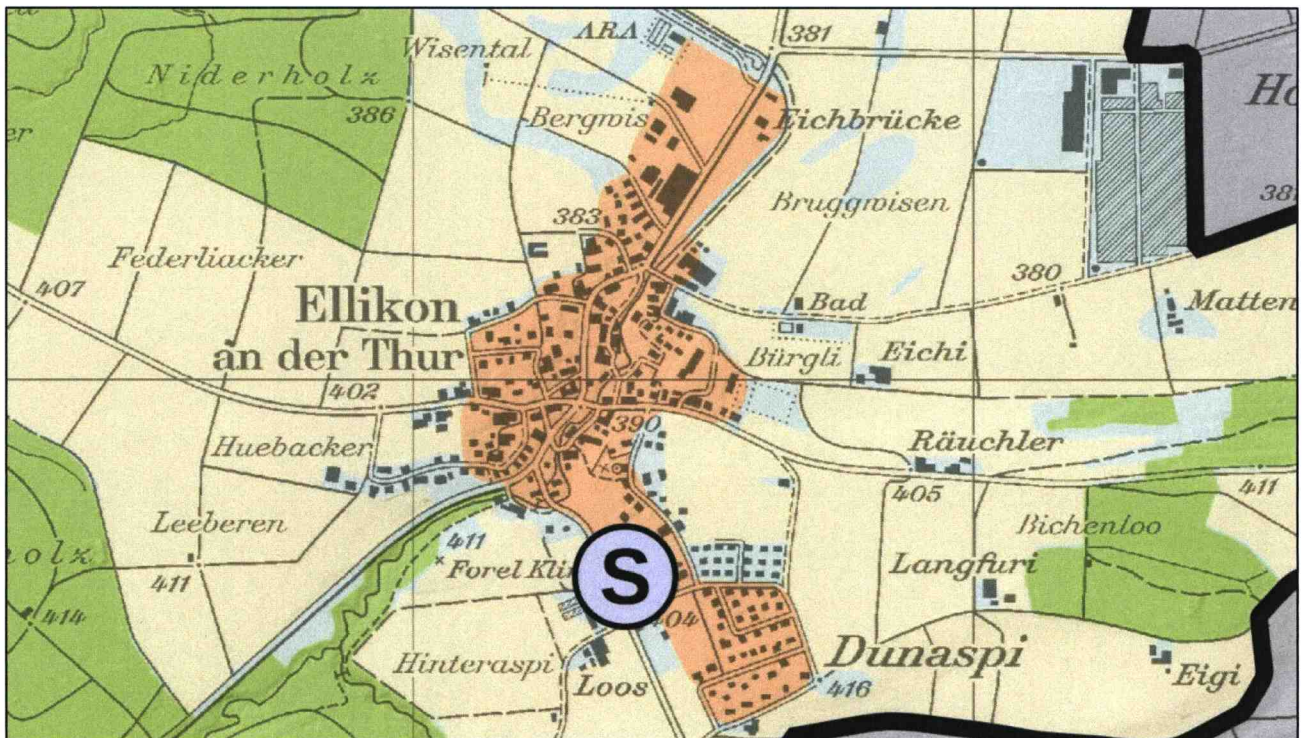
#### 2.1.2 Kantonale Gesamtstrategie zur Siedlungsentwicklung

Die Gemeinden richten ihre langfristige Entwicklungsstrategie auf das bestehende Siedlungsgebiet aus und sorgen mit den Nachbargemeinden für die Abstimmung ihrer Planungen. Sie pflegen eine enge interkommunale Zusammenarbeit, insbesondere bei der Planung grösserer öffentlicher Vorhaben.

Die Gemeinden erlassen Nutzungsvorschriften, die einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie eine gute Wohn- und Siedlungsqualität und ein funktionierendes Gewerbe unterstützen. Sie fördern die Siedlungsentwicklung nach innen, die Schliessung von Baulücken sowie eine angemessene Ausnutzung bestehender Gebäude und schaffen die Voraussetzungen für die Sanierung von Ortsteilen und für Arealüberbauungen. Sie legen im Rahmen ihrer Berichterstattung (vgl. Art. 47 RPV) dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

#### 2.1.3 Festlegungen zum Siedlungsgebiet

Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzonung an gut erschlossenen Lagen. Sie achten dabei auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume. Sie entwickeln orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen. Sie achten dabei auf den Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe, auf die Sicherung der Nahversorgung und auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst.



Ausschnitt kantonale Richtplankarte, die Kernzone des Gestaltungsplangebiets liegt im Anordnungsspielraum des Siedlungsgebiets

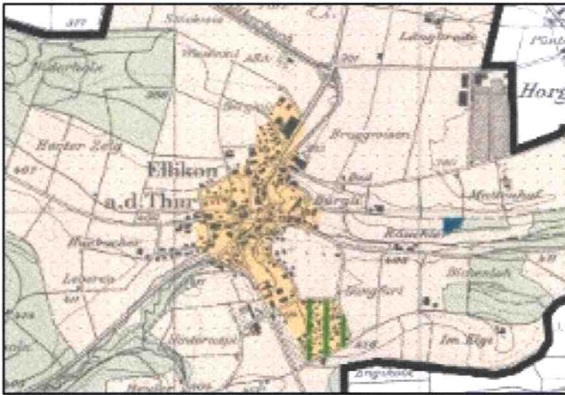
## 2.2 Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Stand RRB Nr. 2662/1997 / (Teilrevision Siedlung und Verkehr: RRB Nr. 1123/2014):

Hauptinhalt des regionalen Siedlungsplanes ist das Festlegen der anzustrebenden baulichen Dichte innerhalb des im kantonalen Plan ausgeschiedenen Siedlungsgebietes. Zudem bezeichnet der regionale Siedlungsplan Gebiete, die im regionalen Interesse einer bestimmten Nutzung zugewiesen werden sollen oder des Schutzes bedürfen.

### 2.2.1 Festlegungen zur baulichen Dichte

In Ellikon besteht insbesondere für das Gebiet Langfurri eine spezielle Festlegung zur baulichen Dichte: „Gebiet mit niedriger baulicher Dichte“ (Bereich mit grüner Schraffur).



Ausschnitt regionale Richtplankarte

Die Dichtevorgaben wurden im kommunalen Zonenplan umgesetzt. Das mit dem Gestaltungsplan realisierbare Bauvolumen nicht grösser, als es mit den Regelbauvorschriften der Kernzone möglich wäre.

## 2.3 Kommunale Bau- und Zonenordnung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt gemäss gültigem Zonenplan innerhalb der Kernzone K. In der jüngsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung (Regierungsratsbeschluss Nr. 30 vom 13. Januar 2010) wurde auf Antrag der damaligen Grundeigentümer das heutige Grundstück Kat.-Nr. 1549 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone eingezont. Dadurch entstand eine massgebliche Reserve für eine dichte Wohn- oder Mischnutzung.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 37, 38, 39, 1484 und 1549, welche eine Grösse von 10'002 m<sup>2</sup> aufweisen. Die bauliche Entwicklung der Grundstücke sieht Abweichungen von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vor und erfordert deshalb die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans. Die Abweichungen betreffen insbesondere Gebäudehöhe sowie die Anzahl Vollgeschosse.

## 2.4 Verfahren

Der private Gestaltungsplan beinhaltet noch keine Bewilligung für konkrete Bauprojekte. Er steckt den äusseren planungs- und baurechtlichen Rahmen für die Bebauung der Grundstücke ab. Ergänzende Baubewilligungsverfahren folgen später.

### 3 Städtebauliche Herleitung / Entwurfsschwerpunkte

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Kernzone von Ellikon, gerahmt vom Ellikerbach im Westen und der Alten Horgenbachstrasse im Süden, am Übergang zur Landwirtschaftszone.

Das Herstellen des Ortsbezuges durch Rücksichtnahme auf vorhandene Massstäblichkeit, regionale Materialisierung von Verputz und Holz sowie die Einbindung des Naturraumes sind prägende Merkmale des Entwurfs.

Die sieben differenziert modellierten Baukörper verbinden die gleiche Entwurfsphilosophie. Die Setzung und Ausrichtung folgt der Logik des Ortes. Das städtebauliche Muster der Reihung wird durch Versatz und Rotation modifiziert und bildet so spannungsvolle Zwischenräume und Blickbeziehungen. Nach der Brücke über den Ellikerbach spannt sich zwischen der leicht abgedrehten Wohnbaute des Baufeldes A1 und dem alten Bauernhaus ein grosszügiger Strassenraum auf, der als Begegnungsort dienen kann und von einer ehrwürdigen Platane gesäumt wird.

Die gewachsene Dorfstruktur verwebt sich mit dem neuen Quartier über Begegnungsbereich, der auch die Möglichkeit eines Bushaltes bietet.

Die Erschliessungssachse weitet sich im Süden als Begrüssungsort für Besucher auf und bildet den Auftakt in das Wohnquartier. Entlang des geschwungenen inneren Erschliessungsweges gliedern sich unterschiedliche beispielbare Aufenthaltsbereiche.

Die sich mit der Parzelle verzahnende bestehende Liegenschaft wird mit respektvollem Abstand in die Überbauung integriert.

Alle Bauten profitieren dank ihrer süd- west Ausrichtung von optimaler Besonnung.

Ein Versatz innerhalb der Baukörper rhythmisiert zum einen die Fassade und bricht deren Länge, zum anderen ist in diesem Gebäudeversatz die südliche Balkonschicht eingebettet.

Das Staffeln unterschiedlicher Raumschichten setzt sich in den Giebelfassaden als Neuinterpretation des Laubenganges fort.

Dieser hochwertige private Aussenraum nutzt die vorhandenen Qualitäten des Ortes von Besonnung sowie Ausblick. Eine Filterschicht aus unterschiedlich angeordneten vertikalen Holzplatten erzeugt ein variierendes Wechselspiel von Privatsphäre und Nachbarschaft.

## 4 Inhalte Gestaltungsplan

### 4.1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan „Bruggwisen“ umfasst folgende Bestandteile:

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:500	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Planungsbericht	informativ	3
Richtprojekt „7068, Ellikon an der Thur, ZH, Bruggwisen“, Fortimo AG, 08.03.2016	wegleitend	--
Konzept/Vorprojekt Freiraumgestaltung, Nik Alge Landschaftsarchitekten, 20.08.2015	wegleitend	--
Vorprojekt Freiraumgestaltung, 1:500, Nik Alge Landschaftsarchitekten, 03.03.2016	wegleitend	--
Erläuterungen zur punktuellen Gefahrenabklärung und zu den vorgeschlagenen Objektschutzmassnahmen, Hunziker, Zarn & Partner AG, 04.03.2016	wegleitend	--
Hochwasserschutzkonzept 1:500 Fortimo AG, 08.03.2016	wegleitend	--

### 4.2 Regelungstiefe

Die Regelungen in den Gestaltungsplanvorschriften beschränken sich auf die wesentlichen Inhalte. Dies sind insbesondere:

- Anordnung der Bauten (Baubereiche)
- Gebäudehöhen und zulässige Geschossanzahl
- Gestaltung der Aussenräume
- Erschliessung, (Zugang, Parkierung, Fusswege)
- Hochwasserschutz

### 4.3 Gestaltungsplanvorschriften

#### 4.3.1 Zahl, Lage und horizontale Abmessungen der Gebäude (Ziffer 2.1)

Die horizontale Ausdehnung der Bauten, deren Abstände untereinander und die Anzahl möglicher Bauten werden durch Mantelbaulinien begrenzt. Die Mantelbaulinien gewährleisten das Einhalten der angestrebten Überbauungsstruktur, wobei das architektonische Vorprojekt „Überbauung Bruggwisen“ wegleitend ist. Um einen gewissen Planungsspielraum offen zu halten, weisen die Mantelbaulinien einen minimalen Abstand zum Architekturprojekt auf. Auf der Südseite werden die Mantelbaulinien mit einer Baulinie für Balkone ergänzt. Diese Balkonschicht weist eine Tiefe von 1.5 m auf.

Weil die Planung des Hochbauprojekts schon fortgeschritten ist, wird die äussere Abgrenzung der Tiefgarage im Gestaltungsplan mittels Baulinie festgelegt. Treppenaufgänge oder Rauch- und Wärmeabzüge sind dabei auch ausserhalb der Baulinien möglich, da solche feuerpolizeilichen Anforderungen meist erst in der Ausführungsplanung definiert werden können.

Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, wobei der Uferstreifen von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen frei zu halten ist.

#### 4.3.2 Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe (Ziffer 2.2)

Die zulässigen Höhen je Baubereich sind in Ziffer 2.2 über die Angabe der Erdgeschosshöhen in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe festgelegt. Dieses Vorgehen wurde aufgrund der Erfordernisse des Hochwasserschutzes gewählt (vgl. Ausführungen Ziffer 5.1). Die im Gestaltungsplan definierte Gebäudehöhe wird somit ab OK FB EG (Oberkante fertig Boden Erdgeschoss) bis zur jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche gemessen.

Entsprechend der Hochwasserschutzmassnahmen (siehe Bericht Hunziker Zarn & Partner AG) wird das Gelände an die Höhenkoten der Schutzmassnahmen angepasst. Dieses neue „gewachsene Terrain“ erfährt eine Modellierung gemäss den Angaben zu den Abflusskorridoren des Hochwasserschutzes sowie der Massgaben des Freiraumkonzeptes zum Siedlungsrandübergang.

Im Gegensatz zur zweigeschossigen Bauweise nach der Bauordnung der Gemeinde ermöglicht der Gestaltungsplan in den Baubereichen A2 bis D2 eine dreigeschossige Bauweise. Im Baubereich A1 sind maximal 2 Vollgeschosse möglich. In allen Baubereichen sind zudem zwei anrechenbare Dachgeschosse, wie nach Bauordnung vorgesehen, zulässig. Anrechenbare Untergeschosse sind nicht erlaubt.

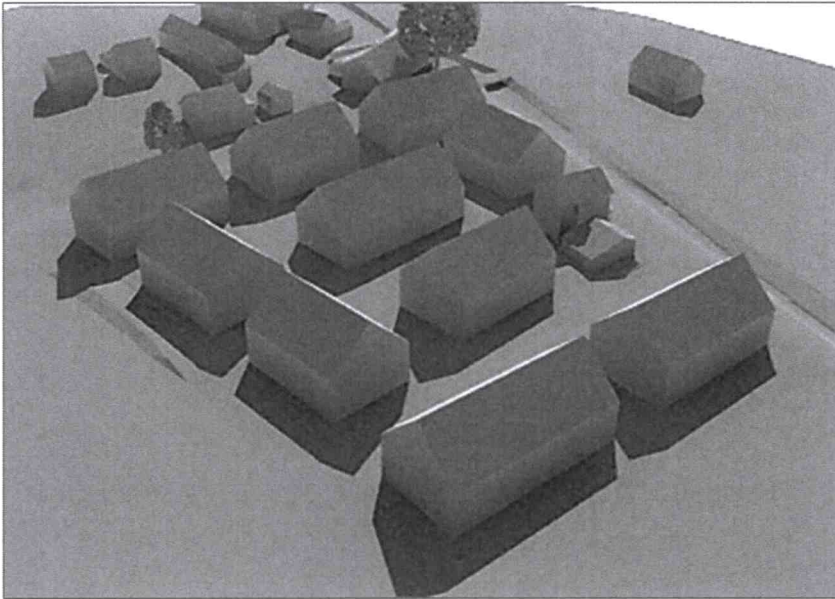
#### 4.3.3 Gegenüberstellung dreigeschossiges Richtprojekt zur Regelbauweise

Nach den Regelbauvorschriften der Kernzone können Hauptbauten 2 Vollgeschosse aufweisen. Das Richtprojekt sieht in seinem Konzept bis zu 3 Vollgeschosse vor. Diese Erhöhung von 2 auf 3 Vollgeschosse ermöglicht ein städtebaulich überzeugendes Bebauungskonzept zu entwickeln. Die Qualitäten des Freiraumkonzeptes, der harmonischen Siedlungsrandgestaltung sowie der hohen Wohnqualität werden somit sichergestellt.

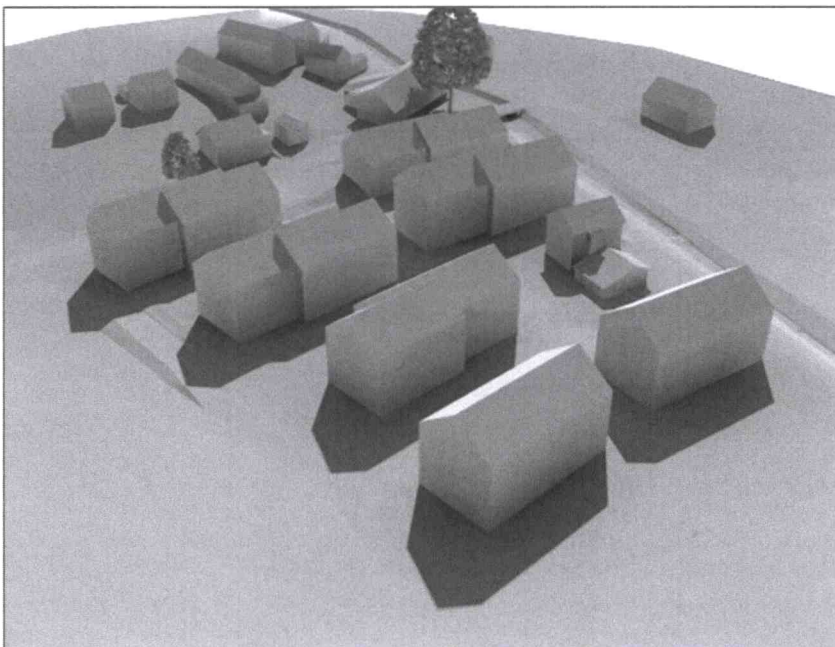
Bei nahezu gleicher Ausnützung kann die Freifläche von 60% auf 70% erhöht werden.

Die Überbauung in Regelbauweise kann in ihrer städtebaulichen Dichte diverse Qualitäten des Richtprojekts nicht umsetzen. Das Bebauungsmuster wirkt geschlossen und abgeschottet. Es fehlt zum einen an einladenden Platzsituation als Eingang zum Quartier, zum anderen kann die Zufahrt zur Tiefgarage nur am östlichen Ende der Alten Horgenbachstrasse erfolgen. Die Einfahrt würde baulich am Siedlungsrand in Erscheinung treten. Die Stellung der Baukörper am Siedlungsrand generieren einen harten Geländeübergang und entsprechen nicht dem Bestreben des harmonischen Siedlungsrandübergangs.

Die Anforderungen des Hochwasserschutzes HQ 300 lassen sich in Regelbauweise nur schwer umsetzen. Die Stellung der Volumina sowie ihre Abstände zueinander stehen im Widerspruch zum Konzept der Abflusskorridore.



Überbauung Regelbauweise



Überbauungskonzept „Bruggwisen“

#### 4.3.4 Gestaltungsbestimmungen (Ziffern 2.4 – 2.8)

Zusätzlich zu den Grundanforderungen der Bauordnung verlangt der Gestaltungsplan erhöhte Gestaltungsanforderungen. Dies sichert eine auf die besondere ortsbauliche Lage abgestimmte Überbauung und eine hohe architektonische Qualität. Die Überbauung des Gesamtareals ist einheitlich zu gestalten. Das architektonische Vorprojekt „Überbauung Bruggwisen“ gilt diesbezüglich als wegleitend.

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 17.11.2015 wird eine besonders gute Einordnung und Gestaltung im Sinne von § 71 PBG, der sonst nur für Arealüberbauungen gilt, gefordert. Das nach § 71 PBG mit zu berücksichtigende Orts- und Landschaftsbild ist gemäss Rechtsprechung so zu verstehen, dass bei der Beurteilung eines Bauvorhabens je nach Qualität des Umfeldes strengere oder mildere Massstäbe anzusetzen sind. Dabei kommt der Baubehörde aufgrund des unbestimmten Gesetzesbegriff eine erhebliche Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu. Das wegleitende architektonische Konzept entspricht den Anforderungen von § 71 PBG. Die Gestaltungsbestimmung (Ziffer 2.4, Abs. 1) wurde entsprechend formuliert.

Dem Übergangsbereich von der offenen Landschaft zur Überbauung wird grosse Bedeutung beigemessen. Die Detailgestaltung ist mittels Freiraumkonzept im Baubewilligungsverfahren darzulegen (Ziffer 2.6). Gegenüber der Fassung der 1. Vorprüfung wurde der Gestaltung des Siedlungsrandes noch mehr Gewicht verliehen:

- Der östliche Siedlungsrand wurde durch Vergrösserung der Abstände der Mantelbaulinien zum Gelungsbereich breiter gestaltet.
- Die ehemalige Flurwegparzelle Kat.-Nr. 39 wurde von der Grundeigentümerschaft erworben und zum Übergangsbereich Landschaft zugeschlagen.
- Durch einen Versatz der Baubereiche entsteht eine bessere Verzahnung der Bauten mit dem Übergangsbereich Landschaft.
- Abmachungen mit den nördlichen und östlichen Eigentümern der Landwirtschaftsparzellen sichern ein harmonisches Auslaufen des Geländes in den Landschaftsraum. Es ist gewährleistet, dass keine Absätze, Abstufungen oder dergleichen erstellt werden.

Die unterschiedlichen Aussenräume innerhalb der Überbauung sollen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen gerecht werden. Der vorgesehene Begegnungsbereich vor dem Baubereich A1 an der Alten Horgenbachstrasse stellt eine Aufwertung des Strassenraums dar und kann als möglicher Standort für eine Bushaltestelle dienen. Entlang der Hauptfusswegachse sind verschiedene Spiel- und Aufenthaltsbereiche angeordnet und dienen den Bewohnern der Überbauung als Treffpunkt im Freien. Die Plätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind über ein Netz von halbprivaten Fusswegen miteinander verbunden.

Als Resultat der 2. Vorprüfung wird zur Sicherung einer hohen Siedlungsqualität das Freiraumkonzept in den Gestaltungsplanvorschriften als begleitend festgesetzt.

#### **4.3.5 Verkehrserschliessung (Ziffern 3.1 – 3.4)**

Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes ist in den Ziffern 3.1 bis 3.4. der Gestaltungsplanvorschriften geregelt.

Die Alte Horgenbachstrasse bildet das Rückgrat für die Erschliessung der Überbauung. Von dort erfolgt über einen zentralen Erschliessungsbereich der Zugang in die verkehrsfreien Aussenräume und zu den Gebäuden sowie die Zufahrt in die Tiefgarage. Auch die Besucher-Parkplätze und die Stellplätze für Container werden zentral im Erschliessungsbereich angeordnet. Weitere Besucherparkplätze sind als Längsparkplätze entlang der Alten Horgenbachstrasse vor den Baubereichen A1 und B1 vorgesehen.

Der Zugang für Notfahrzeuge erfolgt ebenfalls ab der Alten Horgenbachstrasse über den Erschliessungsbereich und die interne Fusswegverbindung. Die Notzufahrt ist für schwere Fahrzeuge auszubauen und dauernd sicherzustellen. Sie ist so anzulegen, dass eine maximale Entfernung zu den Hauseingängen von 60 m nicht überschritten wird.

Die Fahrzeugabstellplätze für Bewohner sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Für Bewohner sind pro Wohnung mindestens 1.25 Fahrzeugabstellplätze zu erstellen. Im Richtprojekt sind für die 86 Wohnungen 117 Bewohnerparkplätze vorgesehen. Dies entspricht einem Faktor von 1.36. Als Minimalanforderung erscheint ein tieferer Faktor von 1.25 Parkplätze pro Wohnung als sinnvoll. Die Festlegung einer fixen Parkplatzzahl ist auf Stufe Gestaltungsplan zu starr. Mit einem Faktor kann die Anzahl besser auf die effektiv vorhandenen Wohnungen abgestimmt werden.

Die Besucherparkplätze sind oberirdisch an den im Plan bezeichneten Stellen zu erstellen. Die Anzahl wird auf 18 Besucherparkplätze festgelegt.

#### **4.3.6 Ver- und Entsorgung (Ziffern 3.5 – 3.7)**

Die Abfallentsorgung ist in Ziffer 3.6 geregelt und beinhaltet primär die Containerpositionen. Eine Überdachung ist im Strassenabstandsbereich möglich, sofern die Anforderungen der Verkehrssicherheit eingehalten sind.

Ziffer 3.5 regelt die Grundzüge der Entwässerung, die im Detail im Zuge des Baugesuchsverfahren zu präzisieren ist. Gemäss GEP ist das Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au. Ein Ausbau der öffentlichen Schmutzabwasserkanalisation ist aufgrund der vorgesehenen Überbauung nicht erforderlich.

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sind im Baugesuchsverfahren festzulegen. Gemäss der Richtlinie für die Ausführung der Löschwasserversorgung der GVZ vom 1. Mai 2010 muss jedes Gebäude von 2 Hydranten mit Schlauchmaterial von weniger als 100 m erreichbar sein.

#### 4.3.7 Grundwasserschutz (Ziffer 4.2)

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4, Ziffer 211, Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

- Mittelwasserstand: ca. 377.4 m ü. M.
- Hochwasserstand: ca. 378 m ü. M.

Für sämtliche Bauten, welche in den Schwankungsbereich des Grundwassers eintauchen, ist eine Bewilligung der Baudirektion erforderlich.

#### 4.3.8 Uferstreifen (Ziffer 4.3)

Nach Art. 36a Abs. 1 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) ist der Raumbedarf für Fliessgewässer, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Grundlage für die Festlegung dieses Raumbedarfs ist die Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) des Bundes. Seit dem 1. Juni 2011 sind die Änderungen vom 4. Mai 2011 der GSchV in Kraft. Gemäss deren Übergangsbestimmungen in Verbindung mit Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden.

Der Gewässerraum für den Ellikerbach ist noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV kommt die Übergangsbestimmung zur Anwendung. Für Gewässer mit einer Gerinnesohlenbreite von bis zu 12 m gilt es, einen beidseitigen Uferstreifen von jeweils 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle freizuhalten.

Als Grundlage für die Ermittlung des Uferstreifens wurde das Höhenmodell des Kantons Zürich (50 cm Auflösung) und die AV-Daten für den Sohlenbereich des Ellikerbachs verwendet. Der in den AV-Daten dargestellte Gewässerbereich des Ellikerbachs stimmt gut mit den im Höhenmodell ermittelten Böschungsfusspunkten überein:

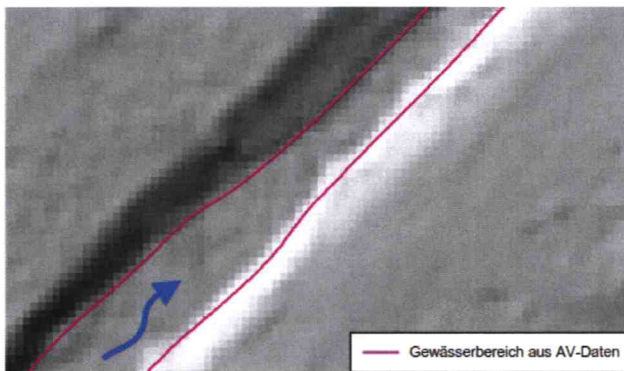


Abb. 1: Vergleich des Gewässerbereichs aus den Daten der Amtlichen Vermessung und der Schummerung des 50x50 cm Höhenmodells des Kantons Zürich.

Der Ellikerbach weist im Bereich der Parzellen 37, 38, 1484 und 1549 Gerinnebreiten von 2.5 - 5.5 m auf. Im Bereich unmittelbar unterhalb der Brücke ist die Sohle breit und es sind steile Ufer vorhanden. Nach rund 20 m wird die Sohle schmaler und die Ufer werden flacher. Der einzuhaltende Uferstreifen wird in Abschnitten von rund 20 - 30 m Länge mit der jeweils vorhandenen Sohlenbreite ermittelt (vgl. Beilage Plan Festlegung Uferstreifen Ellikerbach, Hunziker, Zarn & Partner, 30.06.2016).

Die Freihaltung des Uferstreifens von Bauten und Anlagen wird im Gestaltungsplan mittels Ziffer 4.3 in den Gestaltungsplanvorschriften gesichert. Unter „Informationsinhalt“ ist die entsprechende Abgrenzungslinie im Situationsplan eingetragen.

Die geplanten Baubereiche berücksichtigen den gemäss Übergangsbestimmung einzuhaltenden Gewässerabstand.

## 5 Weitere Auswirkungen und Hinweise

### 5.1 Hochwasserschutz (Ziffer 4.1)

Die punktuelle Gefahrenabklärung und der Vorschlag für Objektschutzmassnahmen wurde von Ingenieurbüro für Fluss- und Wasserbau, Hunziker, Zarn & Partner AG, 5000 Aarau erarbeitet. Der entsprechende Bericht vom 4. März 2016 ist bei der Umsetzung des Gestaltungsplanes zu berücksichtigen.

#### 5.1.1 Hochwasserschutzkonzept

- Abflusskorridore  
Ankommendes Wasser wird über ausreichend grosse Abflusskorridore über die Parzellen geleitet und wie bereits im Ist-Zustand an die Nachbarparzellen abgegeben.
- Strassen, Wege und Parzellengrenzen  
Die Kombination zwischen Durchleiten (Abflusskorridore) und Ableiten (Schutz entlang der Alten Horgenbachstrasse und der Bruggwisenstrasse) gewährleistet einen vollständigen Schutz der Gebäude bei einem HQ300.
- Schutzkonzept Tiefgarage  
Weil Terrainanpassungen nicht möglich sind, ist an der Tiefgarageneinfahrt eine Kombilösung mit einem Klappschott (bis mind. zur Schutzkote) und mit einer kleinen Schwelle (Ableitung von Niederschlagswasser auf der Strasse) vorgesehen.

Die Details des Schutzkonzepts und die erforderlichen Abflussprofile und Fliesswege sind aus dem Bericht von Hunziker, Zarn & Partner AG ersichtlich.



Hochwasserschutzkonzept

## 5.2 Ökologische Grundsätze

Der architektonische Entwurf trägt den ökologischen Gestaltungsprinzipien Rechnung. Die Wahl der Materialien, die bauphysikalischen Anforderungen als auch das Gestaltungskonzept der Naturbelassenheit der Grünraumgestaltung wurden dabei gleichermaßen berücksichtigt.

Energieeffiziente Bauteile senken den Energieverbrauch und schaffen ein gesundes Wohnklima. Für den Heiz- und Warmwasserbedarf sollen erneuerbare Energiequellen zum Einsatz kommen. Die Festlegung eines Energiestandards wurde mit der Gemeinde besprochen. Aus Sicht der Gemeindebehörde drängt sich keine Verschärfung der im Normalfall geltenden Vorschriften auf.

Das zusätzliche Wohngeschoss erhöht die Freiflächenziffer markant und trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem die überbaute Fläche gering gehalten wird.

Durch die präzise Setzung der Volumen spannen sich grosszügige Aussenräume zwischen den Bauten auf. Die Umgebungsgestaltung zeigt einen hochwertigen und ökologisch wertvollen Aussenraum auf. Ein Grossteil der Freifläche besteht aus naturbelassener Wiese, welche mit einheimischen Bäumen, Strauchgruppen und Staudenbepflanzungen durchsetzt ist. Dies trägt zu einer optimalen Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild bei und unterstreicht den hohen architektonischen Gestaltungswillen der Bauten Anlagen und Freiräume.

Im Aussenraum wird die Versiegelung von Flächen so gering als möglich gehalten. Das Wegenetz sowie die Spiel- und Begegnungsflächen bestehen aus versickerungsfähigem Material mit hohem Fugenanteil. Die anregenden Spielgeräte bestehen vorwiegend aus natürlichen Materialien wie Holz. Die Grünräume werden im Grossteil natürlich als Blumenwiese belassen um einer Vielfalt an Kleintierarten Lebensraum zu bieten. Ein weiterer wichtiger ökologischer Aspekt ist es, das neue Quartier autofrei zu halten. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist direkt an der alten Horgenbachstrasse angegliedert. Die Besucherparkplätze sind am Siedlungsrand und an zentraler Stelle, am Auftakt des Quartiers angeordnet.

Die gemeinsamen Entsorgungseinrichtungen können direkt von der alten Horgenbachstrasse angefahren werden.

Eine weitere ökologische Komponente ist die Möglichkeit einer ÖV Anbindung. Mit der Aufweitung des Strassenraumes an der Horgenbachstrasse kann der Raumbedarf für eine von der Gemeinde gewünschte Bushaltestelle sichergestellt werden.

## 5.3 Fusswegverbindung

Grundsätzlich kann die Gemeinde Auflagen zur Fussgängererschliessung von Gebieten mit über 30 Wohneinheiten erlassen (§ 6 und Anhang Zugangsnormen). Um einen sicheren Zugang ab dem Trottoir der Uesslingerstrasse zur Überbauung zu gewährleisten, soll eine neue Fussgängerbrücke über den Ellikerbach erstellt werden. Die Verbindung führt weiter über den Begegnungsbereich (beim Bushalt) zum internen Hauptfussweg.

Bezüglich Fussgängerbrücke wurde zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde eine Übereinkunft getroffen, eine einfache Brücke (möglichst in Holz) zu erstellen. Beabsichtigt ist eine lichte Breite von 1.80 m. Die Kosten werden mit ca. Fr. 40'000 veranschlagt, wobei der Anteil der Fortimo ca. Fr. 20'000 beträgt. Falls nötig, könnte dies auch noch schriftlich in einer Absichtserklärung festgehalten werden.

Im Plan wird Fussgängerbrücke unter dem Informationsinhalt aufgeführt.

## 6 Nachweise und Beurteilung

### 6.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Der Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung von Bund und Kanton Zürich sowie der Umweltgesetzgebung. Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er in einer der grösseren Bauzonenreserve der Gemeinde eine dichte und einheitliche Struktur ermöglicht.

### 6.2 Prognose Bevölkerungszuwachs

Für das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Ellikon an der Thur ergeben sich aufgrund eigener Analysen und aus Referenzobjekten geführten Statistiken von im ländlichen Gegenden erstellten Fortimo- Wohnüberbauungen folgende Überlegungen:

Das Richtprojekt weist eine Gesamtzahl von 86 Wohnungen mit einem möglichen Mix von 30 STWE und 56 Mietwohnungen auf. Betrachtet man die 4 ½ und 5 ½-Zimmer Wohnungen als Familienwohnungen, ergeben diese zusammen 26 Wohnungen. Die 2½ und 3½-Zimmer Wohnungen ergeben gesamthaft 60 Wohnungen. Mit einem variablen Anteil 3½-Zimmer Wohnungen als Familienwohnungen, liegt der Anteil gesamthafte Anteil Familienwohnungen bei ca. 40%. Die 2½ und der Hauptanteil der 3½-Zimmer Wohnungen werden erfahrungsgemäss mit je 50% Ein- und Zweipersonenhaushalten belegt. Dies ergibt ein Mittel von rund 170 Personen für die gesamte Wohnüberbauung Bruggwisen Ellikon an der Thur.

#### 6.2.1 Bedarfsanalyse nach Art. 15 RPG

In der jüngsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung (Regierungsratsbeschluss Nr. 30 vom 13. Januar 2010) wurde das heutige Grundstück Kat.-Nr. 1549 (2307 m<sup>2</sup>) von der Landwirtschaftszone in die Kernzone eingezont. Dadurch entstand eine massgebliche Reserve für eine dichte Wohn- oder Mischnutzung. Die Prüfung des Bauzonenbedarfes erfolgte mit der damaligen Planung. Die Ausnützung und damit die mögliche Anzahl an Bewohnern ist mit dem Gestaltungsplan nicht grösser, als mit den Regelbauvorschriften der Kernzone möglich wäre. Daher erübrigt sich eine detaillierte Bedarfsanalyse nach Art. 15 RPG.

Die Entwicklungsvorstellungen bezüglich Bevölkerungswachstum wurden intensiv mit der Gemeindebehörde diskutiert. Es wurde gemeinsam festgehalten, dass der prognostizierte Bevölkerungszuwachs zum einen verträglich für die Gemeinde ist und zum anderen die sozialen Einrichtungen der Gemeinde wie Kindergarten, Schule etc. diesen problemlos aufnehmen können.

### 6.3 Berücksichtigung überkommunale Richtplanung

Die Festlegungen zum Siedlungsgebiet der überkommunalen Richtplanung werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt:

- Mit dem Gestaltungsplan werden geeignete Rahmenbedingungen für eine raumplanerisch sinnvolle Überbauung der bestehenden Bauzonenreserve geschaffen. Das vorliegende ortsbauliche Konzept schafft zudem die Voraussetzung für eine hohe Qualität der künftigen Bauten und Aussenräume.
- Mit dem beabsichtigten Wohnungsmix von Miet- und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Grössen und Grundrisstypen entsteht ein ausgewogenes Wohnungsangebot, das den Bedürfnissen der Gemeinde entspricht. In der vorwiegend von Eigenheimen geprägten Gemeinde entstehen mit dem Gestaltungsplan zusätzlich attraktive und erwünschte Geschosswohnungen.

### 6.4 Abweichungen von der kommunalen Bau- und Zonenordnung

In der Kernzone sind nach der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung für Neubauten maximal zwei Vollgeschosse und zwei anrechenbare Dachgeschossen zulässig. Die Gebäude können max. 30 m lang und max. 15 m breit sein. Die Gebäudehöhe ist auf 7.5 m beschränkt. Die Gestaltungsvorschriften geben vor, dass Materialien, Formen und Farben so zu wählen sind, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 36°- 50° zulässig. Die Umgebungsgestaltung hat unter Berücksichtigung des alten Baumbestandes zu erfolgen. Wo die Verhältnisse es zulassen, sind neue Bäume, einige davon als hochstämmige, sowie Sträucher zu pflanzen. Es sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.0 m gegenüber dem gewachsenen Boden sind untersagt. Bei Um- und Neubauten sind 2/3 der Parkierung in Gebäuden zu erstellen.

Abweichungen zur kommunalen Bau- und Zonenordnung bestehen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Vollgeschosszahl, der Gebäudelänge und Fahrzeugabstellplätze:

Baubereich Nr.	A1	A2	B1	B2	C	D1	D2
Gebäudehöhe ab OK FB EG*	7.5 m	9.9 m	9.9 m	9.9 m	9.9 m	9.9 m	9.9 m
Gebäudehöhe nach Art. 6 BZO	7.5 m	7.5 m	7.5 m	7.5 m	7.5 m	7.5 m	7.5 m
Anzahl Vollgeschosse	2	3	3	3	3	3	3
Vollgeschosse nach Art. 6 BZO	2	2	2	2	2	2	2
Max. Gebäudelänge gem. Baubereich	36.60 m	36.65 m	34.80 m	34.80 m	34.80 m	25.50 m	25.50 m
Gebäudelänge gemäss Projekt	33.30 m	33.30 m	30.10 m	30.10 m	30.50 m	22.10 m	22.10 m
Gebäudelänge nach Art. 6 BZO	30.00 m	30.00 m	30.00 m	30.00 m	30.00 m	30.00 m	30.00 m
Max. Gebäudebreite gem. Baubereich	15.50 m	15.50 m	15.50 m	15.50 m	15.50 m	14.00 m	14.00 m
Gebäudebreite gemäss Projekt	15.00 m	15.00 m	15.00 m	15.00 m	15.00 m	13.50 m	13.50 m
Gebäudebreite nach Art. 6 BZO	15.00 m	15.00 m	15.00 m	15.00 m	15.00 m	15.00 m	15.00 m

\* Oberkante fertig Boden Erdgeschoss

Der Baubereich Nr. B1 unterschreitet gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 762 (Eigentümer: Politische Gemeinde Ellikon an der Thur) den kleinen Grundabstand von 5.0 m um 80 cm mit vorgesehenen 4.20 m. Gegenüber der öffentlichen Wegparzelle wird von den Baubereichen A1, A2 und D2 der Wegabstand von 3.50 m gemäss § 265 PBG mit 3.10 m bis 3.36 m unterschritten. Interessen von Nachbarn oder der Öffentlichkeit werden dadurch nicht verletzt.

Die gemäss Richtprojekt vorgesehenen Schlepplagen sind gemäss Art. 13 der Bauordnung nach den darunterliegenden Fenstern ausgerichtet. Sie dürfen eine maximale Frontfläche von 4 m<sup>2</sup> aufweisen.

Ein erhaltenswerter, für das Ortsbild von Ellikon prägender Baumbestand besteht auf dem Areal nicht.

Aufschüttungen sind aufgrund den Erfordernissen des Hochwasserschutzes bedingt. Diese erfolgen innerhalb des Gestaltungsplangebiets und sind besonders gut in die Umgebungsgestaltung integriert. Entsprechend der Objektschutzmassnahmen zum HQ300 (siehe Bericht Hunziker, Zarn & Partner AG) wird das Gelände an die Höhenkoten der Schutzmassnahmen angepasst.

Sämtliche Bewohnerparkplätze werden in der Unterniveaugarage angeordnet. Gemäss Bau- und Zonenordnung ist je ein Personenwagen-Abstellplatz für 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mindestens aber ein Abstellplatz pro Wohnung zu schaffen. Weil der geplante Wohnungsmix überwiegend Kleinwohnungen vorsieht (2 ½ und 3 ½ Zi.-Whg.), wird mit dem Gestaltungsplan die Abstellplatzzahl erhöht und auf 1.5 Personenwagen-Abstellplätze je Wohnung festgelegt. Für Besucher sind zudem mindestens 18 Fahrzeugabstellplätze zu erstellen. Gemäss Bauordnung wären je nach Wohnungsmix ca. 13 Abstellplätze erforderlich.

## 6.5 Beurteilung des Projektteams

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird eine Überbauung entstehen, die hohe Anforderungen an die Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung erfüllt. Zudem lässt er dem künftigen Bauprojekt genügend Spielraum, um verschiedene Interessen von zukünftigen Bewohnern aufzunehmen und eine attraktive Wohnsiedlung zu gestalten. Die vorgesehene Wohnnutzung lässt sich ohne Nachteile für die Umgebung realisieren.

## 7 Verfahren

### 7.1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Am 18. September 2015 wurde der private Gestaltungsplan Bruggwisen bei der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 17. November 2015 orientiert das Amt für Raumentwicklung über die Ergebnisse der raumplanerischen Vorprüfung. Das Amt für Raumentwicklung und die ins Mitberichtsverfahren einbezogenen kantonalen Fachstellen kommen zum Schluss, dass das Vorhaben gemäss den Auflagen und Hinweisen zu überarbeiten sei. Insbesondere sei der Gestaltungsplan hinsichtlich der verschiedenen Anliegen des Ortsbildes und Städtebaus, des Gewässerschutzes, der Energie, des Verkehrs und des Lärmschutzes zu überarbeiten. Der revidierte Gestaltungsplan sei zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

Am 18. Januar 2016 wurden die fraglichen Punkte in einer Sitzung mit dem Amt für Raumentwicklung und den kommunalen Behörden geklärt.

Die Änderungen aufgrund der Vorprüfung und der Sitzung sind in die vorliegende Fassung des Gestaltungsplanes eingeflossen. Hauptsächliche Änderungen waren:

- Harmonischere Gestaltung des Siedlungsrandes durch Reduktion von Gebäudelängen und Versatz der Baukörper
- Anpassung der EG-Höhen aufgrund des Hochwasserschutzes

Aufgrund der Resultate der ersten Vorprüfung und einer Sitzung mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde der überarbeitete Gestaltungsplan am 8. März 2016 zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Im zweiten Vorprüfungsbericht vom 1. Juni 2016 wurde festgehalten, dass der Gestaltungsplan insbesondere in gestalterischer Hinsicht zu überarbeiten sei. Die offenen Punkte der zweiten Vorprüfung wurden am 22. August 2016 mit dem Vertreter des ARE vor Ort besprochen. Die vorliegende Fassung des Gestaltungsplanes wurde bezüglich der kantonalen Anliegen bereinigt.

### 7.2 Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan lag vom 18. November 2016 bis am 16. Januar 2017 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein. Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erübrigt sich somit.

#### 7.2.1 Informationsveranstaltung

Am 11. Januar 2017 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Der Gestaltungsplan und die Projektunterlagen der neuen Überbauung lagen zur Einsicht auf. Die Projektverantwortlichen sowie Vertreter der Gemeinde standen dabei für Fragen zur Verfügung.

### 7.3 Zustimmung der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Ellikon an der Thur hat am 22. Juni 2017 den privaten Gestaltungsplan „Bruggwisen“ wie vorgelegt festgesetzt.

Die Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung wurde im Amtsblatt Nr. 26 vom Freitag, 30. Juni 2017 publiziert.

Andelfingen, 28.07.2017

**Bachmann Stegemann + Partner AG**



Daniel Steinlin  
Projektleiter

# Richtprojekt

Ellikon an der Thur, ZH  
Bruggwisen

08.03.2016

Grundstücksfläche: ca. 10'001 m<sup>2</sup>

geplant: 1/3 Eigentumswohnungen und  
2/3 Mietwohnungen

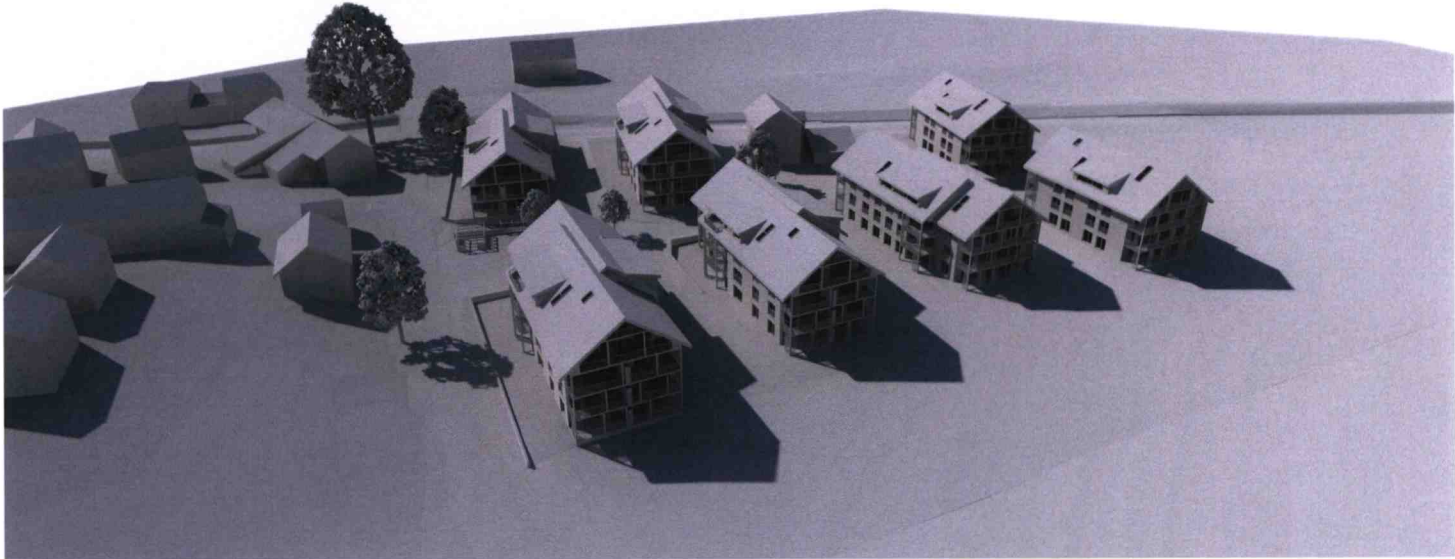


Lageplan

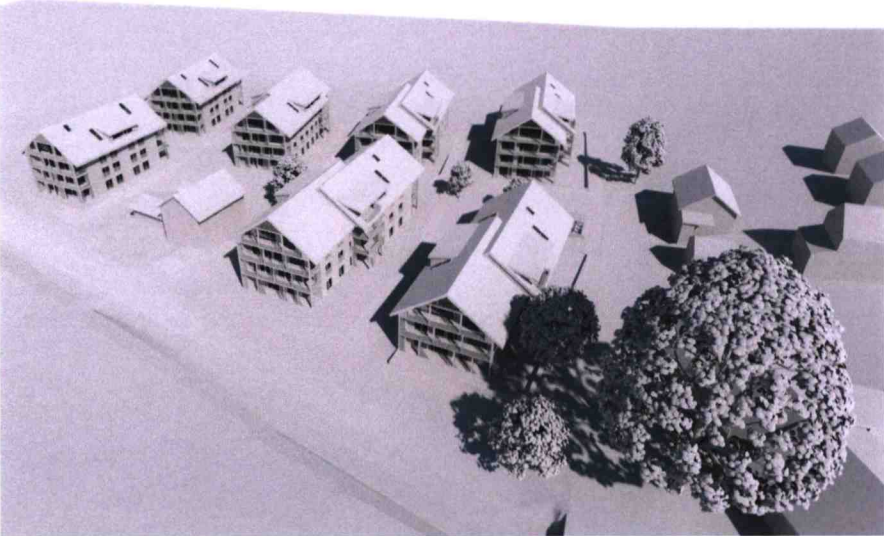


# Visualisierung

Blick Richtung Westen



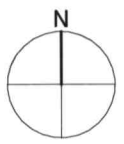
Blick Richtung Osten



Aufsicht mit Nachmittagssonne



Situation  
1:500

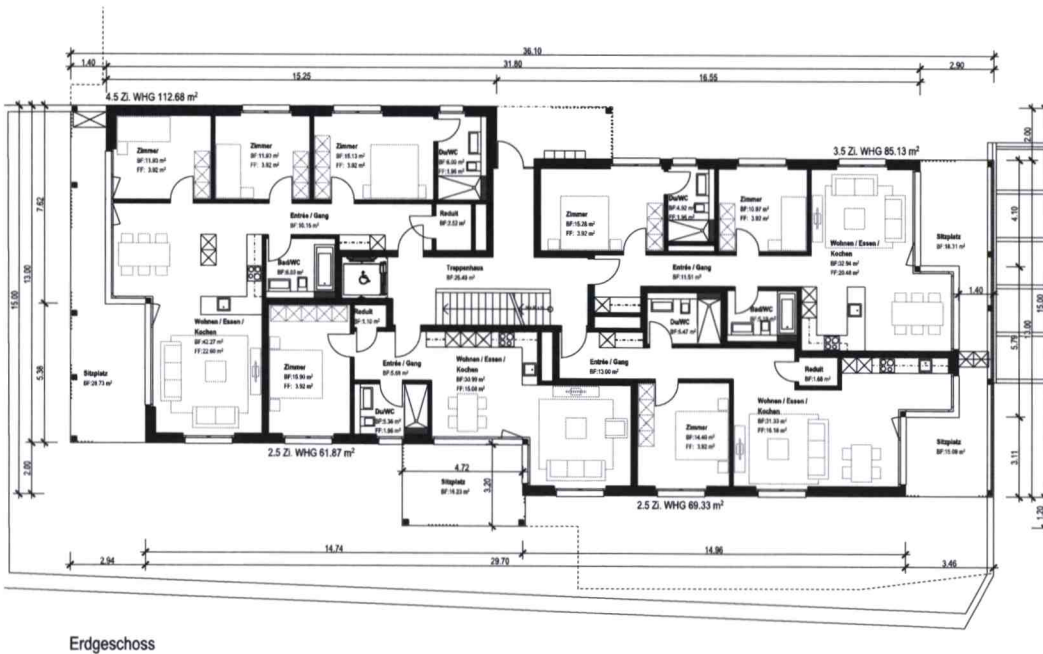
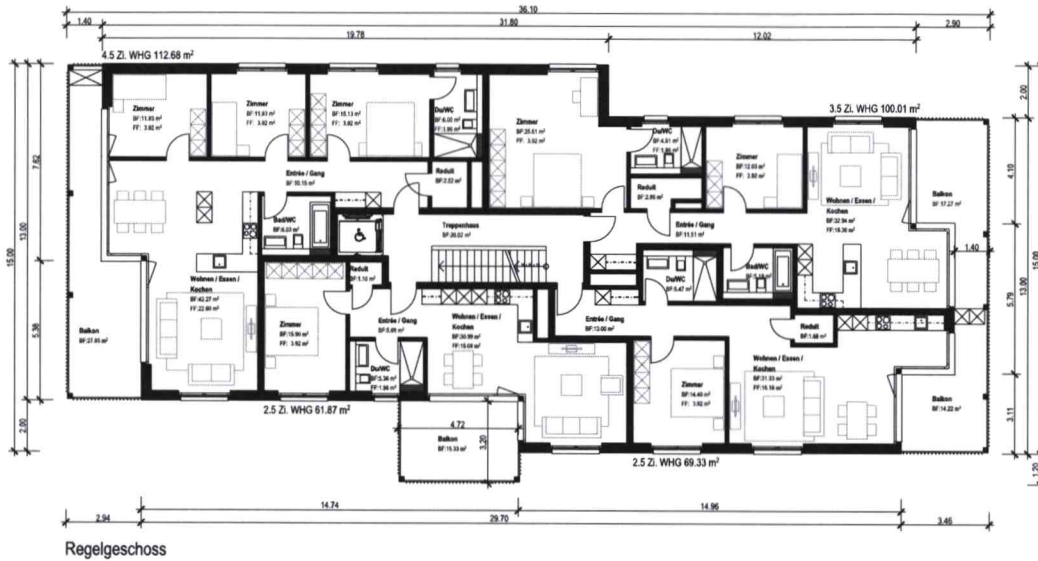




# Grundrisse Haus A Miete

## Regelgeschoss + Erdgeschoss

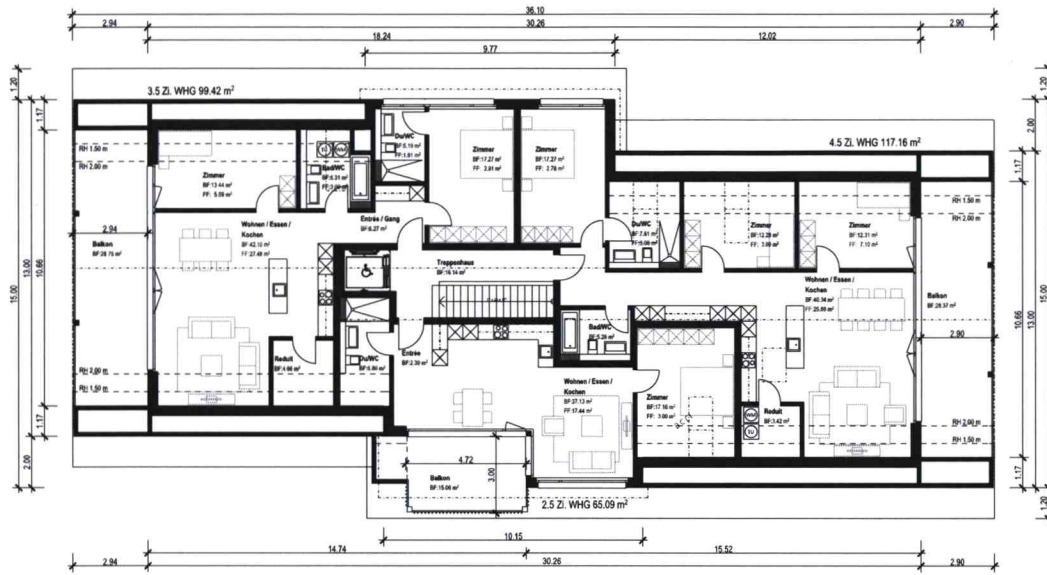
1:200



# Grundrisse Haus A Miete

## Dachgeschoss

1:200



Dachgeschoss

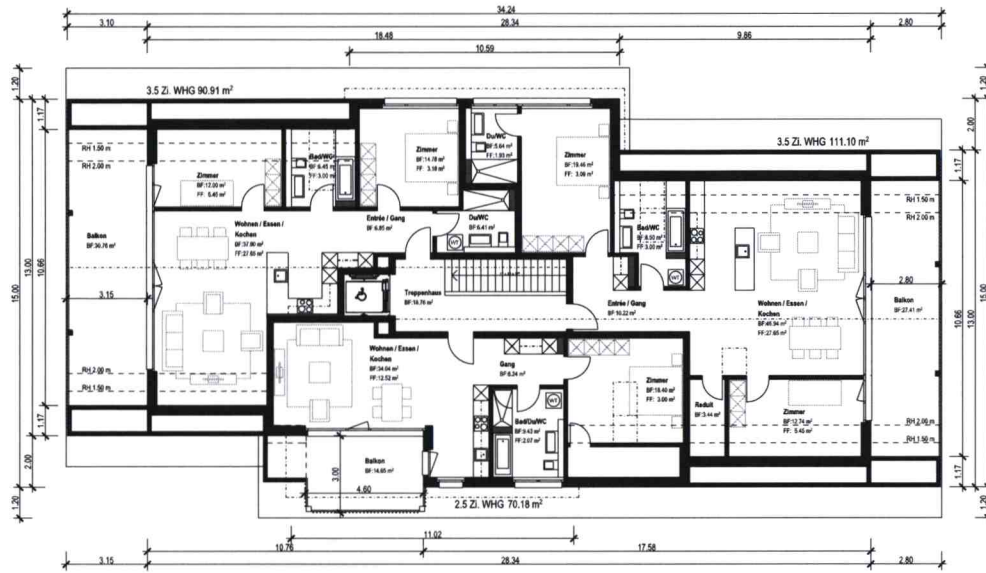




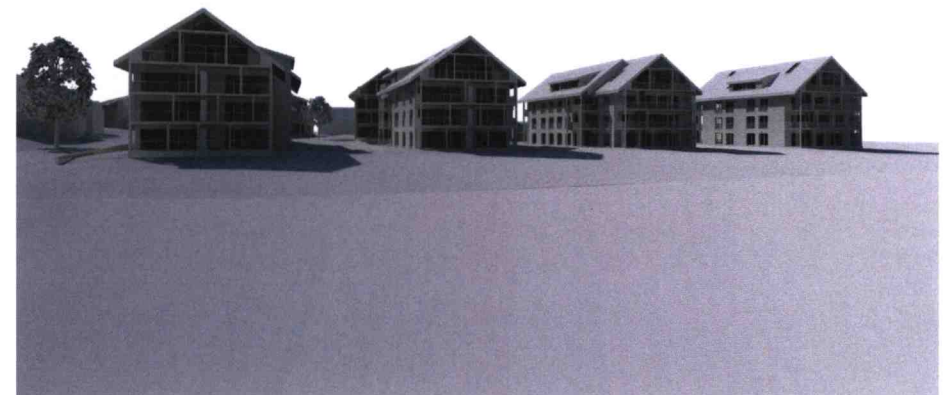
# Grundrisse Haus B Miete

## Dachgeschoss

1:200



Dachgeschoss



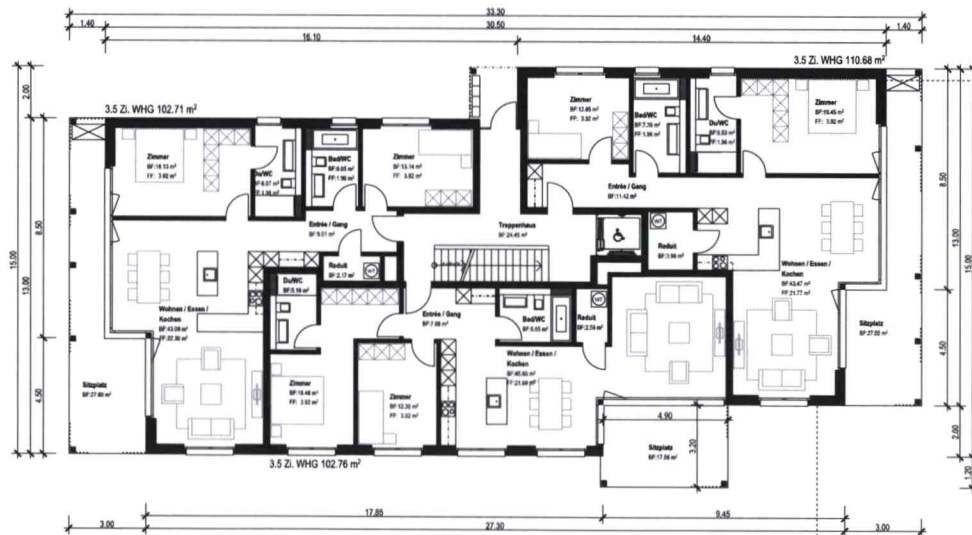
# Grundriss Haus C STWE

## Regelgeschoss + Erdgeschoss

1:200



Regelgeschoss



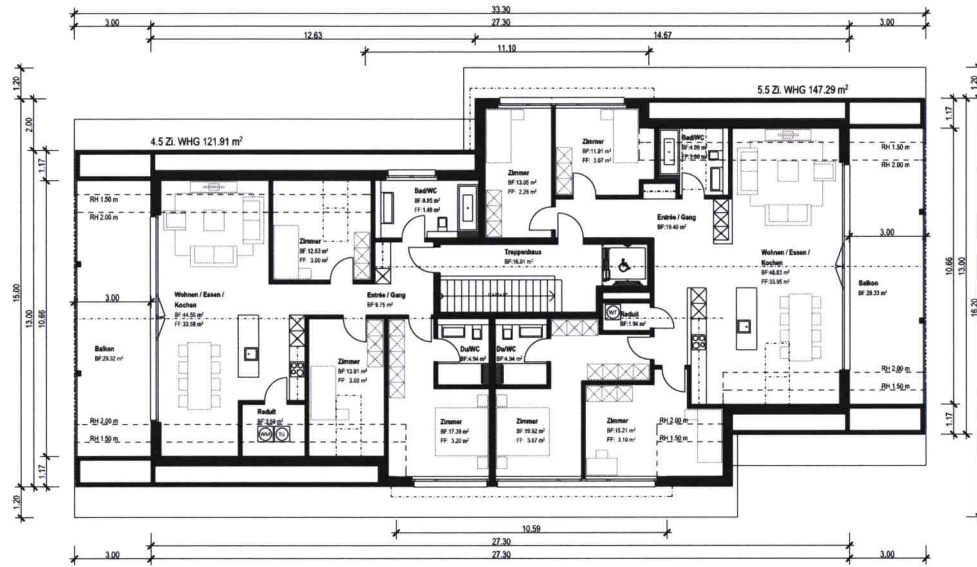
Erdgeschoss



# Grundrisse Haus C STWE

## Dachgeschoss

1:200



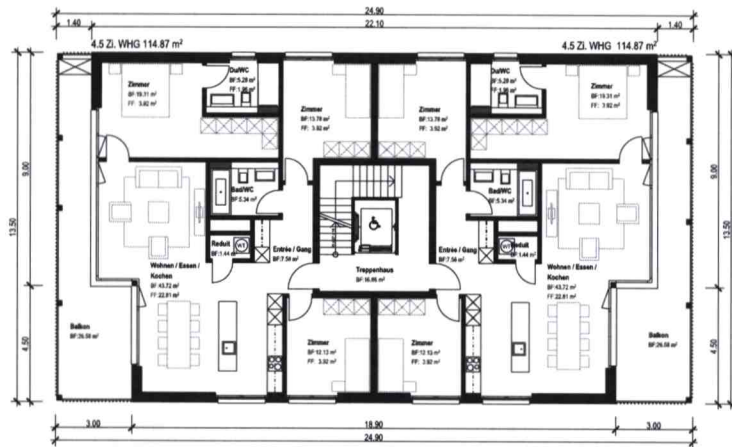
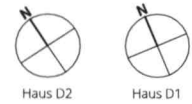
Dachgeschoss



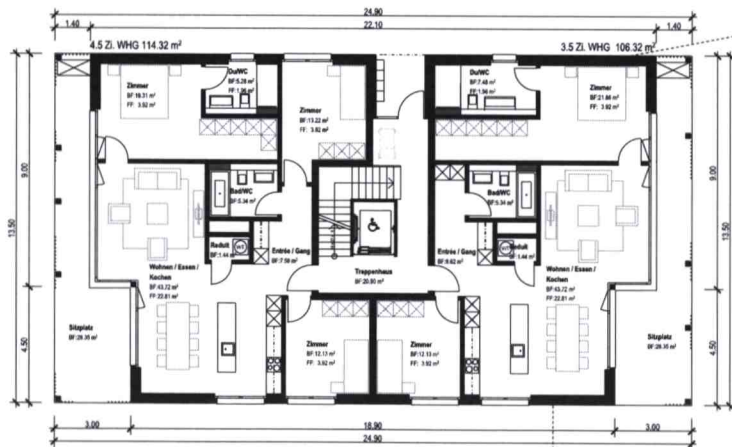
# Grundrisse Haus D STWE

## Regelgeschoss + Erdgeschoss

1:200



Regelgeschoss



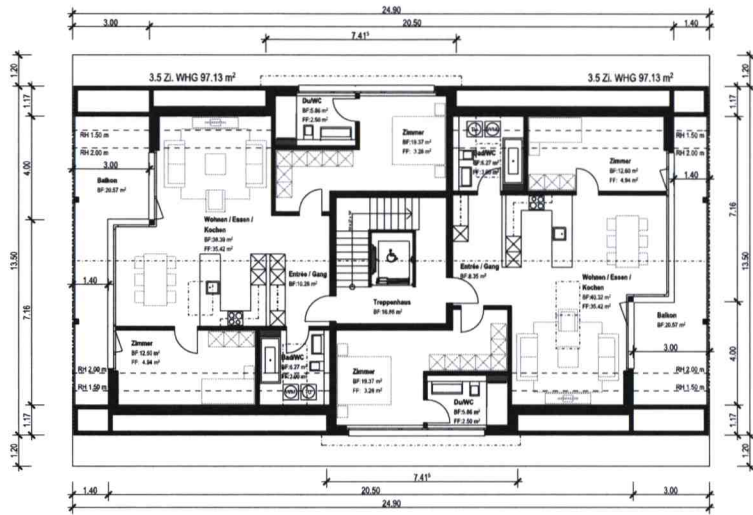
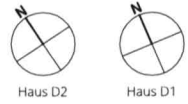
Erdgeschoss



# Grundrisse Haus D STWE

## Dachgeschoss

1:200

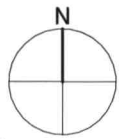


Dachgeschoss



# Grundriss Untergeschoss

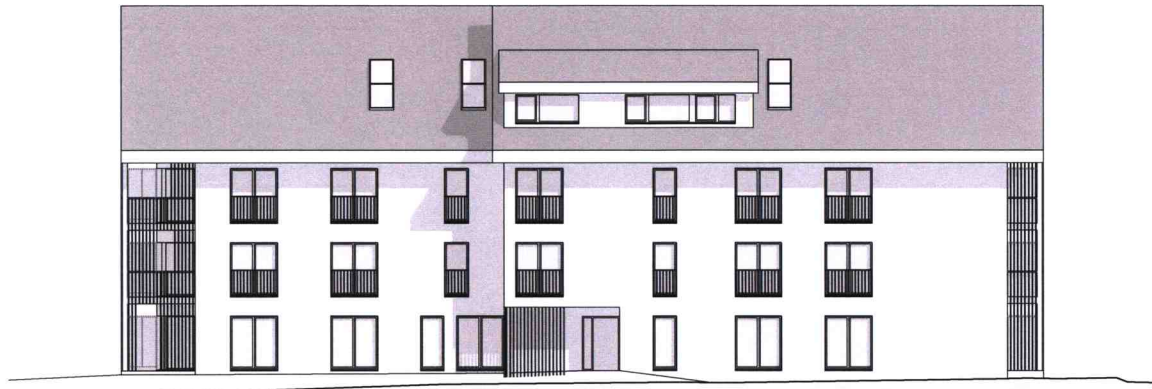
1:500



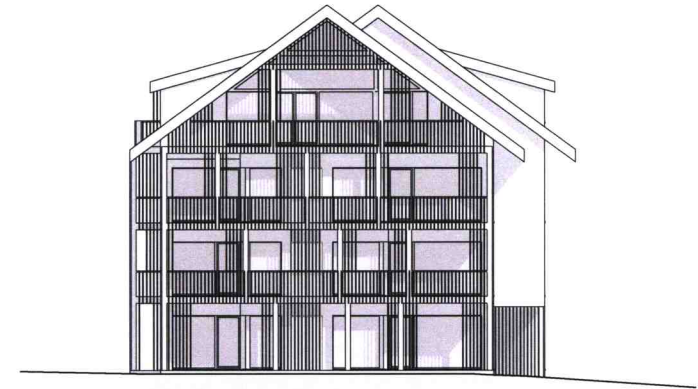
1550

# Fassadengestaltung

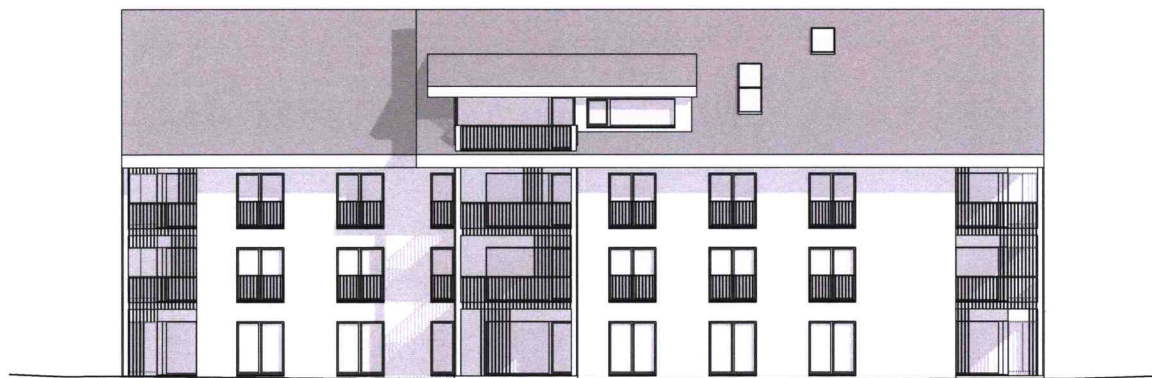
(Haus A)  
1:200



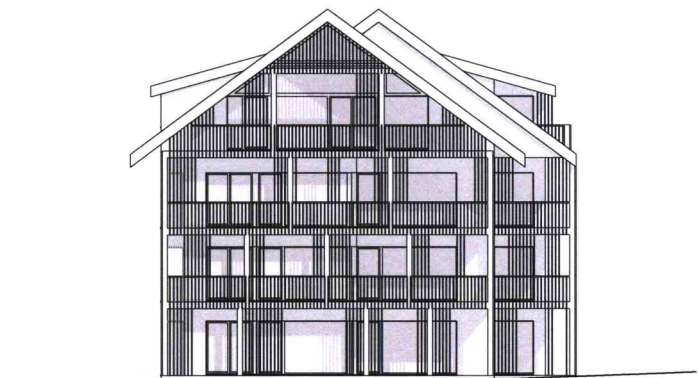
Nordfassade



Ostfassade



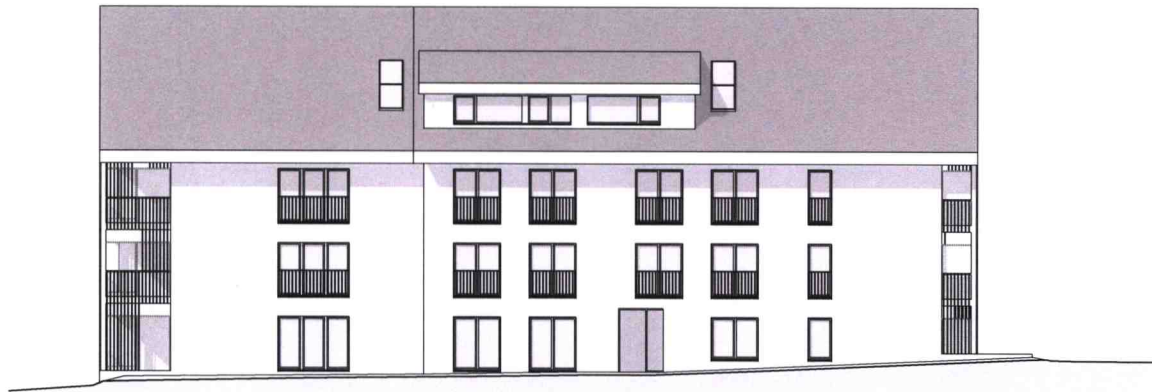
Südfassade



Westfassade

# Fassadengestaltung

(Haus B)  
1:200



Nordfassade



Ostfassade



Südfassade



Westfassade

# Fassadengestaltung

(Haus C)  
1:200



Nordfassade



Ostfassade



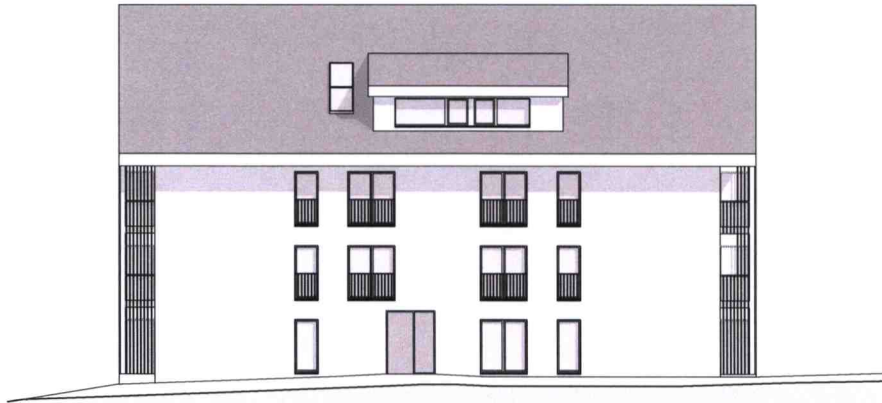
Südfassade



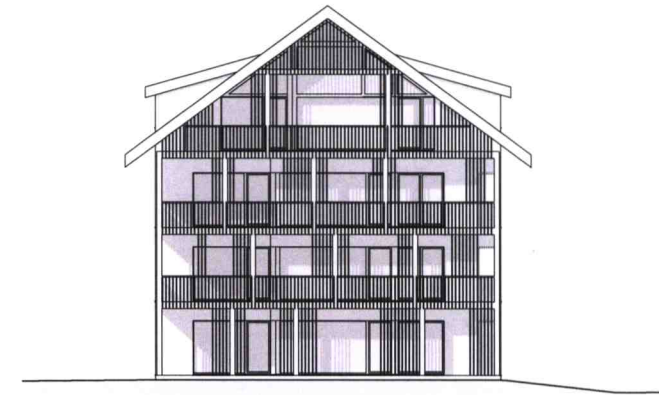
Westfassade

# Fassadengestaltung

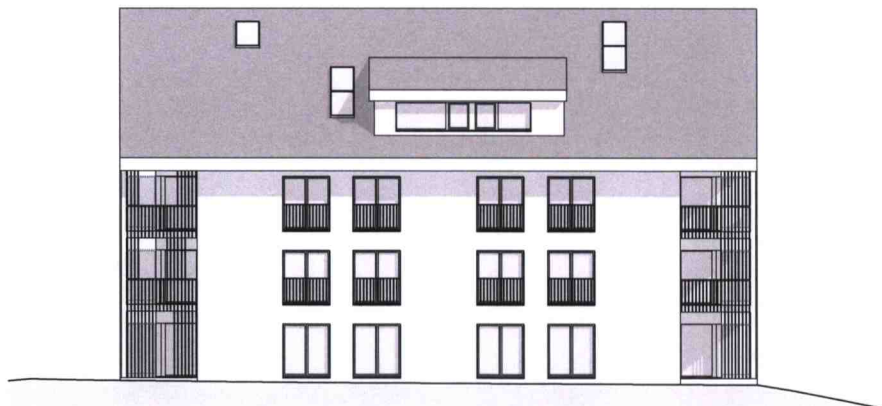
(Haus D)  
1:200



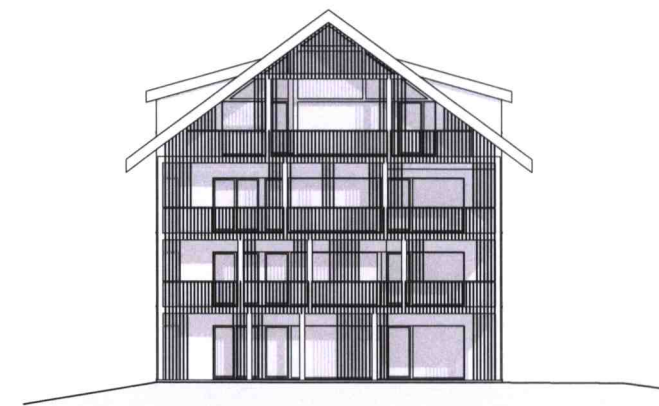
Nordfassade



Ostfassade



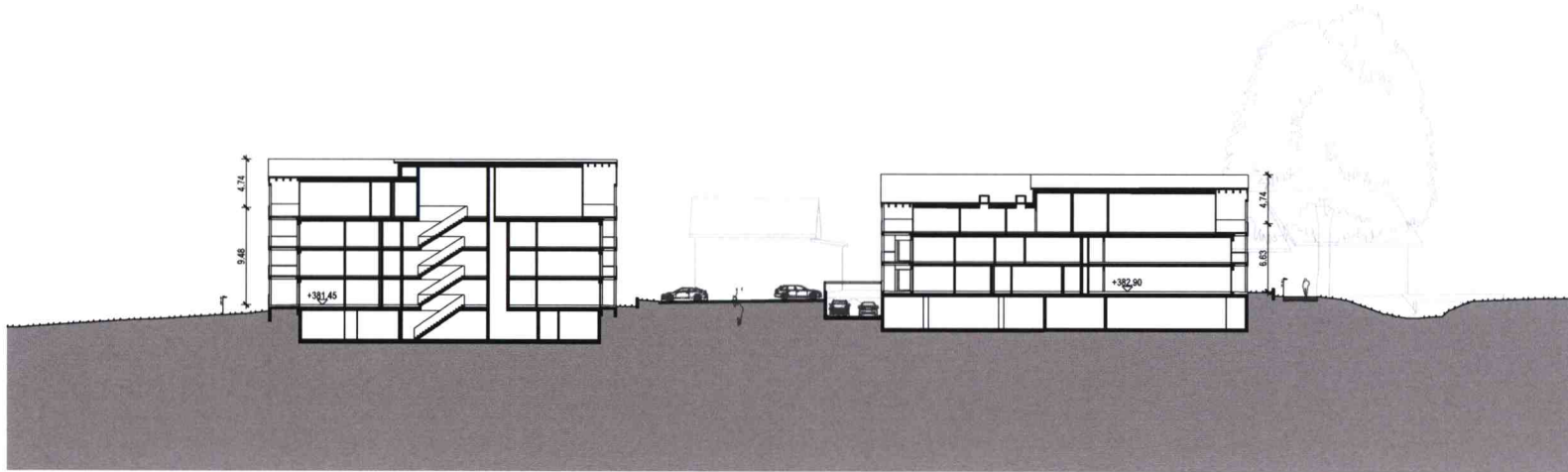
Südfassade



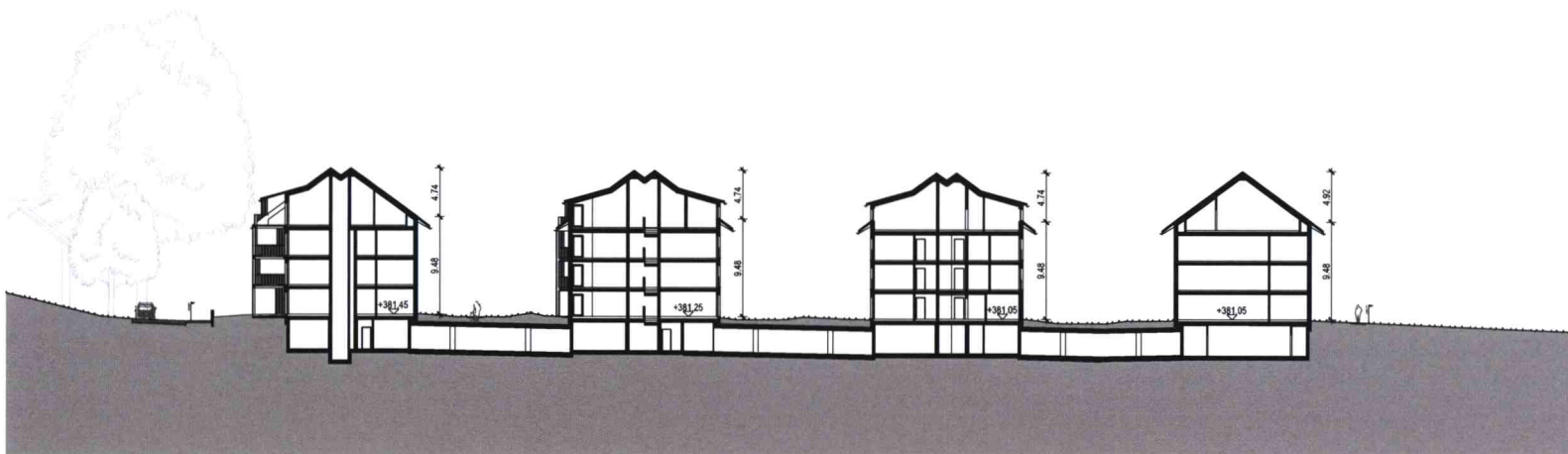
Westfassade

# Schnitte

1:500



Längsschnitt A



Querschnitt B





## Neubau Wohnüberbauung ' Ellikon - Bruggwiesen '

8548 Ellikon an der Thur

### Kurzbeschreibung Freiraumkonzept

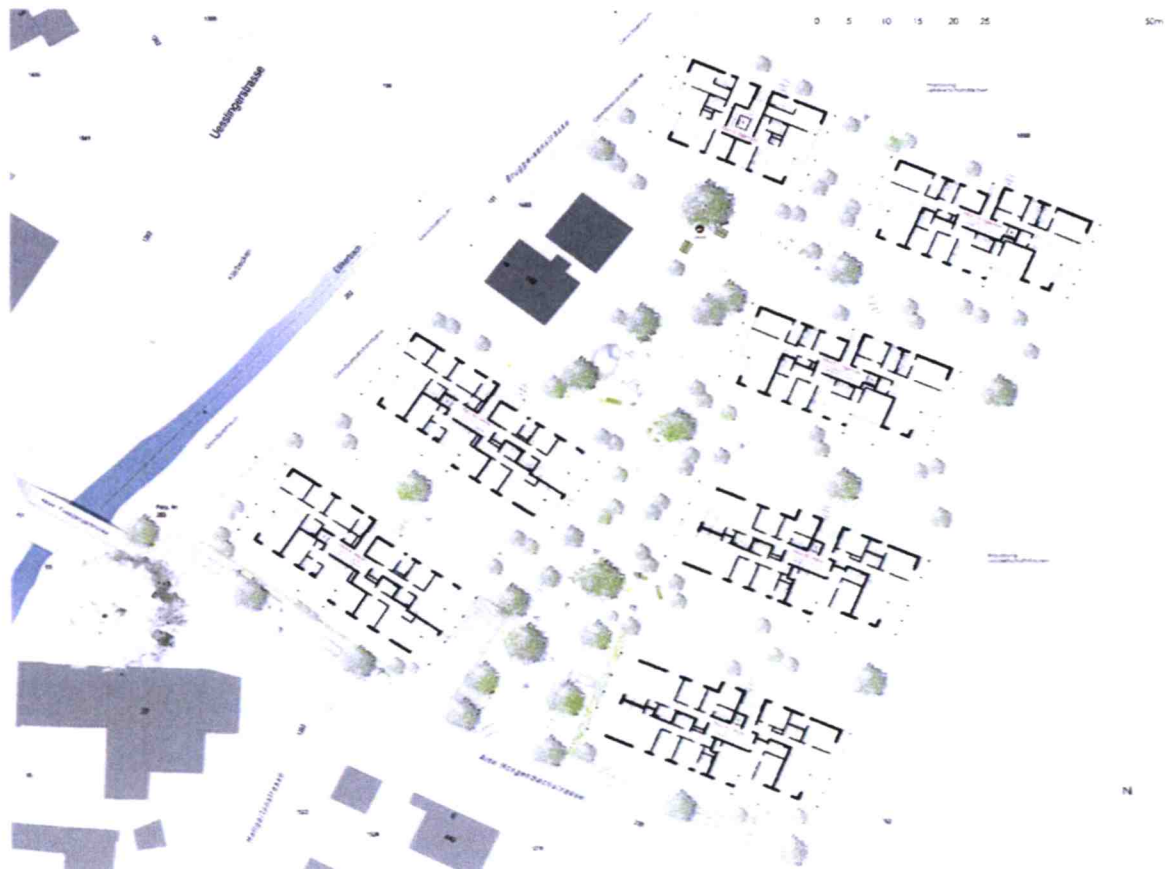
**Projekt:** Umgebungsgestaltung  
Neubau Wohnüberbauung ' Ellikon - Bruggwiesen '  
8548 Ellikon an der Thur

**Bauherr:** Fortimo ZH AG  
Rorschacherstrasse 302  
9016 St. Gallen



**Architektur :** Fortimo AG  
Rorschacherstrasse 302  
9016 St. Gallen

**Landschaftsarchitektur:** Alge Landschaftsarchitekten  
Fuchsgasse 21  
9443 Widnau



## Freiraumkonzept

Die Freiraumgestaltung der geplanten Wohnüberbauung besteht aus unterschiedlichen Schichten, die auf ästhetischen und ökologischen aber auch funktionalen Gesichtspunkten basiert, das Gestaltungskonzept strebt hinsichtlich Unterhalt zudem auch ökonomische Voraussetzungen an, um eine nachhaltige Entwicklung der Gesamtanlage zu gewährleisten.

### Erschliessung / Plätze - Wege

Die interne, autofreie Erschliessung zieht sich gewebeartig, durch die Wohnsiedlung. Dieses Geflecht aus Wegen und Plätzen bietet Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität, die wiederum wichtige Spiel- und Kommunikationsflächen darstellen.

Auftakt der Anlage bilden die Strassenaufweitung im Bereich der Ellikerbach-Brücke, welcher auch als Bushaltestelle dienen kann, sowie ein grosszügiger, baumbestandener Parkplatz. Diese Bereiche nehmen auch die Funktion als Quartier- und Begegnungsorte wahr.

Die innere Erschliessung bildet eine verbindende Wohn- und Spielstrasse mit hoher Aufenthaltsqualität. Entlang dieser Achse sind bunte Pflanzbereiche sowie Begegnungs- und Spielbereiche angegliedert.

Untergeordnete Anschlüsse an das bestehende Wegnetz der Gemeinde mit dem nahen Landschaftsraum Ellikerbach bilden Beläge mit natürlichen Kies / Chausseeroberflächen.





## Begrünungskonzept

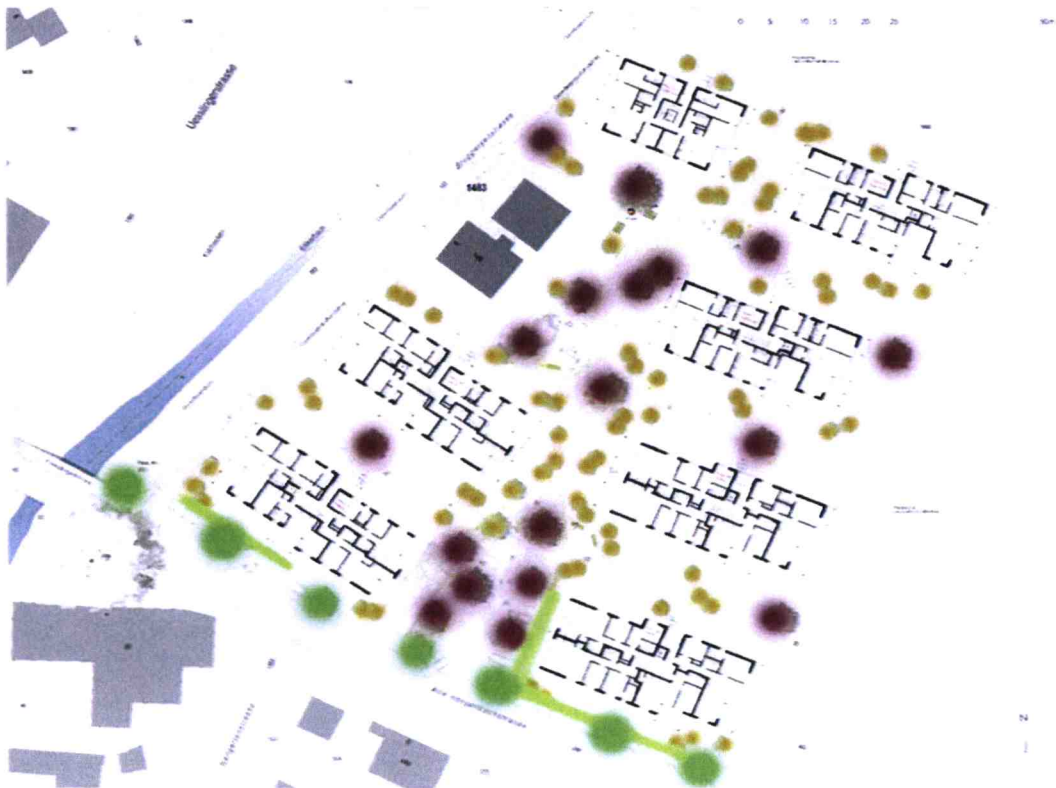
### Pflanzstrukturen

Während der Strassenraum der Alten Horgenbachstrasse von einer Baumreihe und einer Heckenzeile gegliedert wird, finden sich im inneren Siedlungsgebiet Bäume und Sträucher in gestreuter Anordnung und vermitteln ein parkähnliches Freiraumbild.

An den Wegkreuzungen und Wegbegleitend bilden flächige Staudenpflanzungen das ganze Jahr über attraktive Blickfänge.

### Rasenflächen

Zwischen den bepflanzten Bereichen und den festen, gebäudenahen Flächen fliessen Rasen und Blumenrasenflächen; hier sind auch punktuell Laubbäume eingestreut, die auch als Kletterbäume dienen.



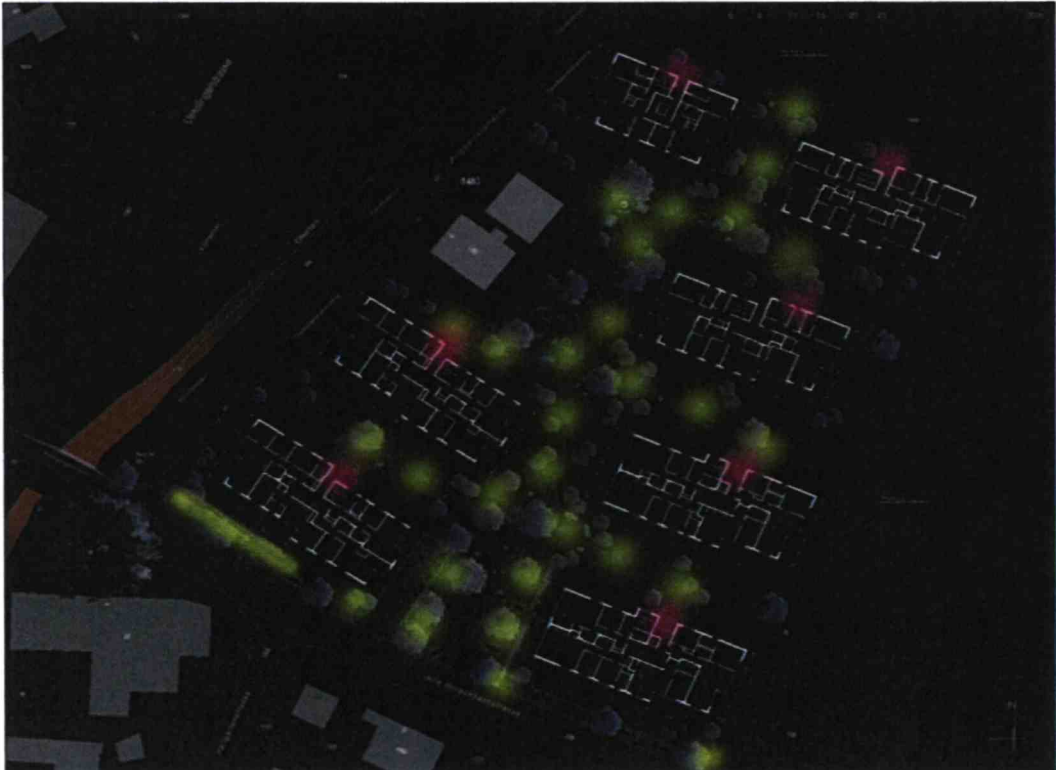


## Beleuchtung

### Weg- und Platzbeleuchtung

Entlang der internen Erschliessung gewähren Pollerleuchten ein sicheres Begehen der Plätze und Wege, wobei die Hauszugänge ebenfalls gut erkennbar ausgeleuchtet sind.

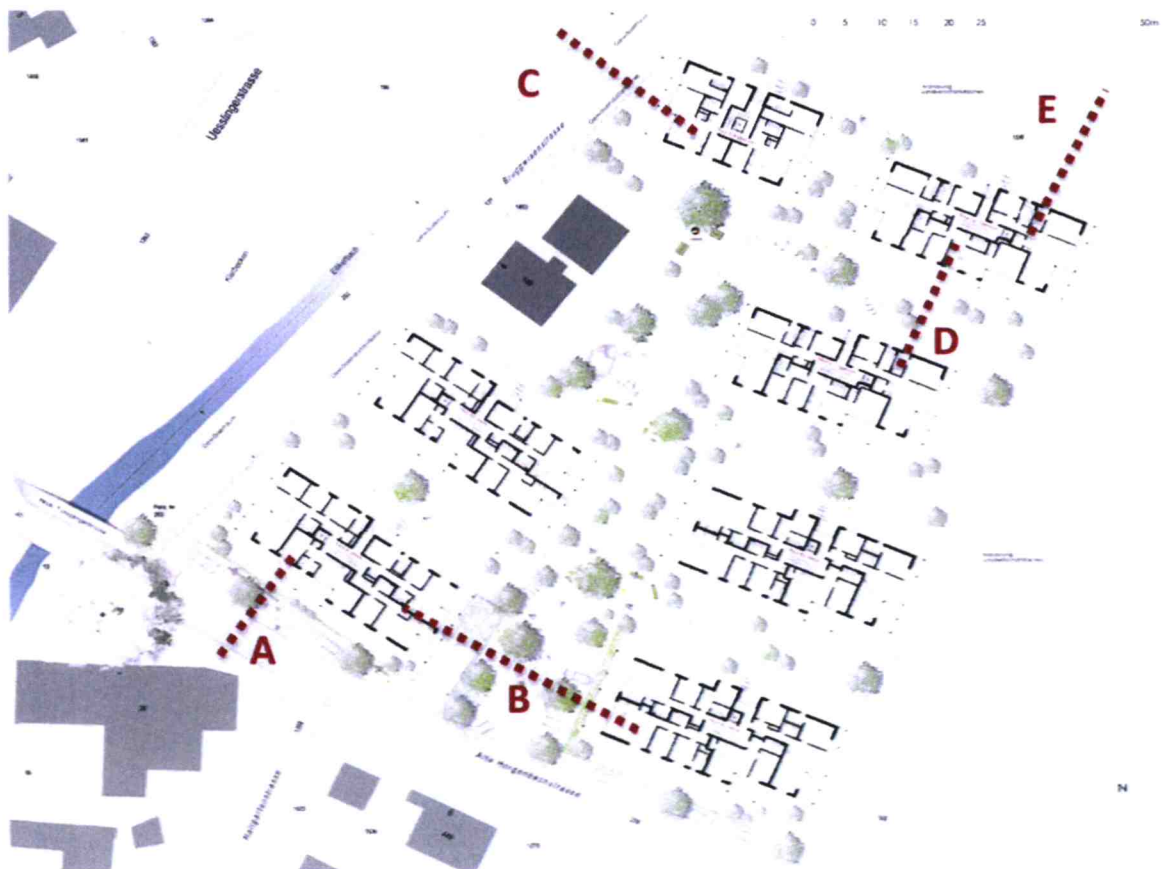
Das Beleuchtungsmuster dient auch als Orientierungshilfe innerhalb der Wohnüberbauung.



## Schemaskizzen

Übergänge / Hochwasserthematik

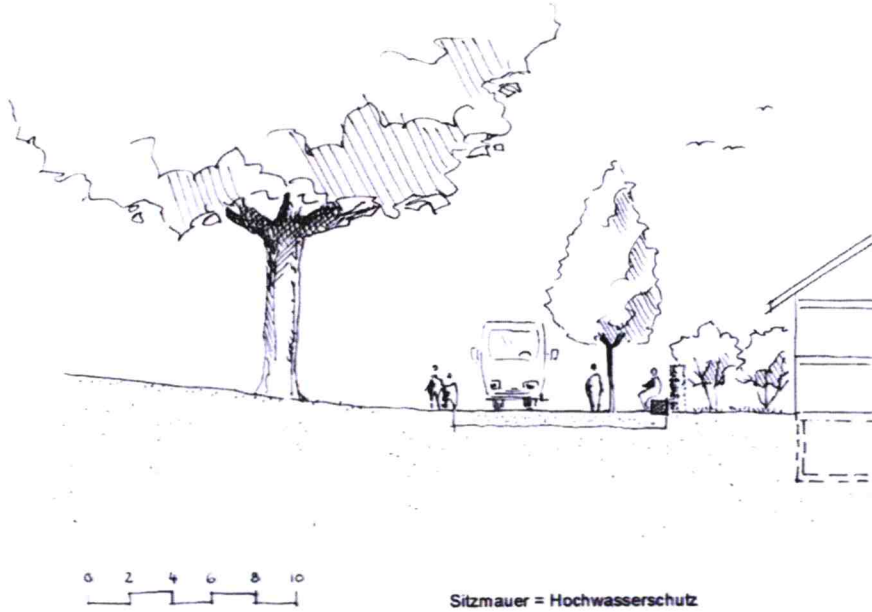
Nachfolgende Skizzen sollen vermitteln, wie gestalterisch mit den Areal-Übergängen umgegangen und wie die Hochwasserthematik gelöst wird.





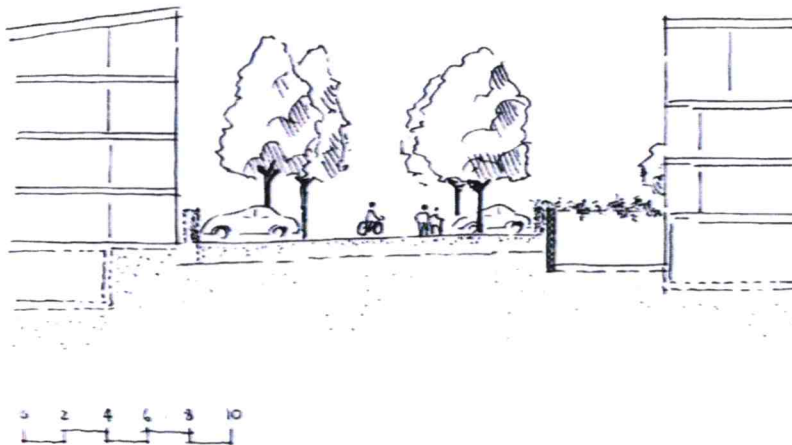
## Schnitt A

Alte Hagenbuchstrasse / Bushaltestelle / Vorgarten Haus A



## Schnitt B

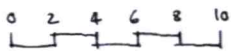
Haus B / Parkplatz / TG-Zufahrt / Haus A





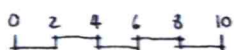
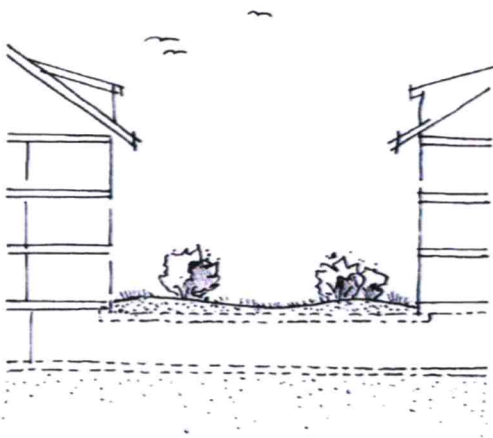
## Schnitt C

Haus D / Bruggwisenstrasse / Ellikerbach



## Schnitt D

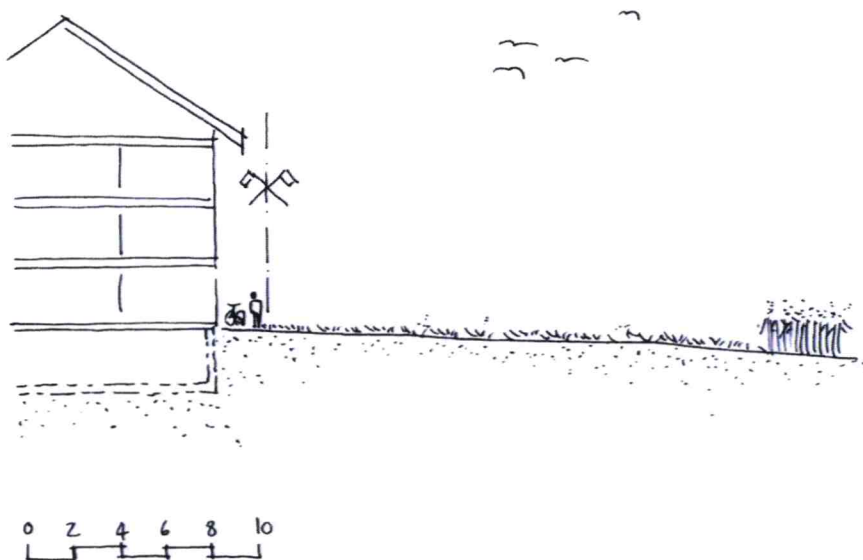
Haus C1 / Hochwassermulde / Haus C2





## Schnitt E

Haus C2 / Übergang Landschaft / Landwirtschaft



## Stimmungsbilder



individuell ausgestattete Spiel- und Ruhezonen



HW-Schutz mittels Sitzelementen mit Holzauflage



Begrünungen standortspezifisch - TG-Zufahrt mit 'Ranknetz' überdeckt



Fortimo AG  
Rorschacherstrasse 302  
9016 St. Gallen

Aarau, 04. März 2016 /mp,an

**Richtprojekt Bruggwisen, Ellikon an der Thur ZH (Parzellen 37, 38, 1484, 1549)  
Erläuterungen zur punktuellen Gefahrenabklärung und zu den vorgeschlagenen  
Objektschutzmassnahmen**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Hunziker, Zarn & Partner AG erarbeitet seit 2014 im Auftrag des AWEL die Gefahrenkarte Thur, deren Perimeter auch die Gemeinde Ellikon an der Thur (ZH) abdeckt.

In Ellikon an der Thur wird eine neue Überbauung auf dem Gebiet Bruggwisen geplant (Parzellen 37, 38, 1484 und 1549). Aufgrund der Nähe zum Ellikerbach und bekannter Austritte beim Hochwasser 2014 werden im Rahmen der Prüfung des Richtprojekts eine punktuelle Gefahrenabklärung und allenfalls Objektschutzmassnahmen verlangt.

Wir bedanken uns für den Auftrag, die erforderlichen Arbeitsschritte durchzuführen. Die wesentlichen Ergebnisse sind im Formular „Punktuelle Gefahrenabklärung Wasser“ (AWEL/ GVZ) eingetragen. Im vorliegenden Begleitschreiben finden Sie ergänzend zum Formular wesentliche Erläuterungen und Angaben. Als Schutzziel gilt das HQ<sub>300</sub>.

*Detaillierte Abklärung der Gefährdung*

Zur Beurteilung der punktuellen Gefahrenabklärung wurden die laufenden Arbeiten zur Gefahrenkarte Thur herangezogen, eine Begehung durchgeführt und Geodaten sowie aktuelle Projektpläne mit detaillierten Höhenangaben analysiert.

Verantwortlich für die Gefährdung ist der aus Südwesten kommende Ellikerbach, der ab einem HQ<sub>300</sub> (33 m<sup>3</sup>/s) über die Ufer tritt. Dabei ist einerseits die Brücke der Alten Horgenbachstrasse eine Schwachstelle als auch das Gerinne des Ellikerbachs. Für den Ellikerbach wurde im Rahmen der Gefahrenkarte Thur ein Staukurvenmodell erstellt. Die beiden Schwachstellen sind im Längenprofil (vgl. Abbildung 1) ersichtlich.

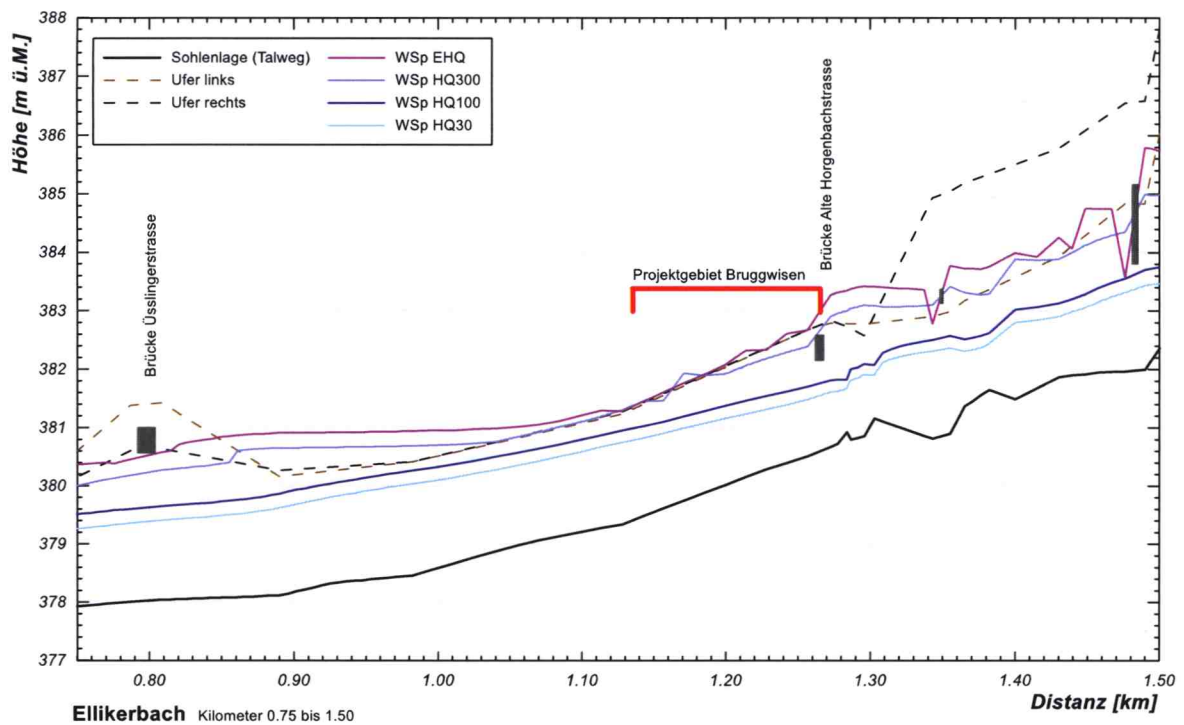


Abbildung 1: Längsprofil aus dem Staukurvenmodell des Ellikerbachs (km 0.75 - 1.50). Das Projektgebiet erstreckt sich auf einer Länge von ca. 130 m unterhalb der Brücke.

Aus den Schwachstellen ergeben sich für die Parzellen die folgenden Gefährdungsbilder:

- Ungenügende Kapazität an der Brücke der Alten Horgenbachstrasse: Es kommt zu Austritten von rund  $9 \text{ m}^3/\text{s}$ , wobei rund 50% des Wassers auf der linken Uferseite abfließt. Auf der rechten Uferseite fließen rund  $4 - 5 \text{ m}^3/\text{s}$  in Richtung Projektperimeter.
- Unterhalb der Brücke kommt es zu beidseitigen, seitlichen Austritten aus dem Ellikerbach. Es muss mit flächigen Überschwemmungen auf der gesamten Westseite des Projektgebiets gerechnet werden.

### Schutzkonzept

Das nachfolgende Schutzkonzept stellt einen umsetzbaren Vorschlag dar, um den geforderten Hochwasserschutz zu erreichen. Im Zuge der weiteren Projektierung müssen die exakten Abmessungen und Details noch näher spezifiziert werden. Wir empfehlen eine zeitnahe Bearbeitung des Hochwasserschutzes während des Bauprojekts.

### Abflusskorridore

Für die gefahrenlose Ableitung der Wasseraustritte von der Brücke oder der seitlichen Austritte vom Ellikerbach sind auf dem Projektgebiet verschiedene Objektschutzmassnahmen vorgesehen. Ankomendes Wasser wird über ausreichend grosse Abflusskorridore über die Parzellen geleitet und – wie bereits im Ist-Zustand – an die Nachbarparzellen abgegeben (vgl. Beilage 1). Gebäudeöffnungen, Zugänge, Lichtschächte und die Einstellhallenzufahrt werden ausreichend hoch angeordnet. Die Dimensionierungen der Korridore (Breite, Tiefe, Gefälle) sind in Tabelle 1 angegeben. Die Werte sind als minimale Anforderungen zu verstehen. Es können beispielsweise grössere Gefälle oder breitere Korridore gewählt werden. Dies wirkt sich positiv auf die Fliesstiefe aus.

Es ist darauf Acht zu geben, dass der langfristige Bestand der Abflusskorridore gewährleistet werden kann. Die seitlichen Begrenzungen der Korridore sollen durch beispielsweise flächige Anschüttungen, feste Elemente wie Mauern oder dergleichen ausgebildet werden und die Sohle der Korridore sollte nicht erodieren können.

Tabelle 1: Bemessung der Abflusskorridore (Bezeichnung der Korridore gemäss Beilage 1) auf dem Projektgebiet Bruggwisen. Die Fliesstiefen sind inkl. Freibord angegeben. Es ergeben sich Fließgeschwindigkeiten von rund 1 m/s, weshalb ein Freibord von 10 cm gewählt wurde.

	Abfluss (m <sup>3</sup> /s)	Gefälle (%)	Breite (m)	min. Abflusstiefe inkl. Freibord (cm)
D	1.0	1.0	13	0.20
G	0.8	1.5	5	0.25
H	0.2	1.2	5	0.20
I	1.2	1.3	5	0.35
K	1.0	1.0	6	0.30
L	1.0	1.0	5	0.35
J	1.0	1.0	7	0.25

### Strassen, Wege und Parzellengrenzen

Die Alte Horgenbachstrasse bildet bei Profil A einen Scheitel aus (383.20 m ü.M.). Über den Scheitel wird bei einem HQ<sub>300</sub> rund 1.5 m<sup>3</sup>/s abfliessen, was zu einer Fliesstiefe von rund 10 cm führt. Durch den Scheitel bildet sich zwischen der Brücke und dem Profil A ein Rückstau, was bedeutet, dass der Wasserspiegel bei Profil A bis zum Profil E übertragen werden muss. Zuzüglich einem Freibord von 10 cm wird die absolute Schutzkote an dieser Stelle zu 383.40 m ü.M. festgelegt.

Zwischen Profil A und B muss eine Schutzhöhe von 30 cm (20 cm Fliesstiefe zzgl. 10 cm Freibord) gegenüber der mittleren Strassenkote der Alten Horgenbachstrasse gewährleistet sein. Der Alten Horgenbachstrasse folgend beträgt die Fliesstiefe beim Profil C rund 15 cm. Die Schutzhöhe wird zu 25 cm festgelegt (15 cm Fliesstiefe zzgl. 10 cm Freibord). Eingänge, Lichtschächte und Kellerfenster müssen jeweils oberhalb dieser Schutzhöhe angeordnet werden.

Der Abflusskorridor D (zwischen der Tiefgarageneinfahrt und dem Haus B1) führt bei einer Breite von rund 13 m zu einer Abflusstiefe von 10 cm. Die Schutzhöhen entlang des östlichen Randes der Tiefgarageneinfahrt und dem westlichen Gebäude B1 betragen 20 cm über der Schutzhöhenbasis des Korridors.

Entlang der Bruggwisenstrasse werden die Schutzkoten durch die Wasserspiegellagen entlang des Ellikerbachs definiert. Dabei wurden Staukurvenmodelle ausgewertet und eine Fliesstiefe zzgl. einem Freibord bestimmt (vgl. Beilage 2).

#### Schutzkonzept Tiefgarage

Bei der Einfahrt in die Tiefgarage (Profil B) muss eine Schutzkote von 382.90 m ü.M. gewährleistet sein (20 cm Fliesstiefe zzgl. 10 cm Freibord).

Für die Tiefgarageneinfahrt sollte die Schutzkote, wenn möglich, durch Terrainanpassungen erreicht werden. Im vorliegenden Projekt wurde diese Möglichkeit geprüft, es bestehen jedoch folgende Randbedingungen:

- Die Lage der Tiefgarageneinfahrt ist aus verkehrstechnischen Gründen ideal und es besteht kein Spielraum, die Einfahrt zu verschieben (An der Bruggwisenstrasse wäre die Einfahrt im Gewässerraum).
- Eine Schwelle mit 70 cm Höhe ist an der Abfahrt nicht realisierbar.
- Gemäss der VSS-Normen sind keine steileren Abfahrten möglich. Die Tiefgaragen-Kote und die Rampenabfahrt sind bereits optimiert.

Anstelle von Terrainanpassungen ist an der Tiefgarageneinfahrt eine Kombilösung mit einem Klappschott (bis mind. zur Schutzkote) und mit einer kleinen Schwelle (Ableitung von Niederschlagswasser auf der Strasse) vorgesehen.

Die Kombination zwischen Durchleiten (Abflusskorridore) und Ableiten (Schutz entlang der Alten Horgenbachstrasse und der Bruggwisenstrasse) gewährleistet somit einen vollständigen Schutz der Gebäude bei einem HQ<sub>300</sub>.

#### *Beurteilung der Nachbargefährdung*

Mit dem Abflusskorridor zwischen der Tiefgarage und dem Haus B1 wird verhindert, dass das gesamte Wasser auf der Alten Horgenbachstrasse verbleibt. Die Nachbargefährdung in diesem Bereich bleibt somit unverändert.

Die Abflusskorridore für die Überflutungen aus dem Ellikerbach unterhalb der Brücke führen zu keinem zusätzlichen Aufstau des Gerinnes und erhöhen somit die Nachbargefährdung für die westlich liegenden Siedlungsteile nicht.

Die Abflusskorridore zwischen den Häusern A2 und D sind so dimensioniert, dass das ankommende Wasser nicht zu erhöhten Abflüssen auf der dazwischenliegenden Parzelle 1483 führt. Für dieses Gebäude kann somit eine Erhöhung der Nachbargefährdung ausgeschlossen werden.

Die Überbauungen auf den Parzellen 37, 38, 1484 und 1549 mit den dazu geplanten Objektschutzmassnahmen führen zu keiner Veränderung der Fliesswege bei einer Überflutung des Ellikerbachs. Das Wasser wird wie bereits im Ist-Zustand teilweise über die Parzellen und teilweise über die Alte Horgenbachstrasse resp. die Bruggwisenstrasse abgeleitet. Die Nachbargefährdung wird durch die gewählten Massnahmen somit nicht verändert.

*Haftungsausschluss*

Die punktuelle Gefahrenvorabklärung wurde nach bestem Wissen bearbeitet. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Rahmen der Gefahrenkartenbearbeitung noch Änderungen im Gefährdungsbild ergeben werden.

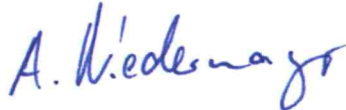
Bitte beachten Sie folgenden Hinweis des AWEL die provisorische Gefahrenkarte betreffend:

"Nur für den internen Gebrauch. Bitte beachten Sie, dass die gelieferten Daten aus einem noch nicht abgeschlossenen Projekt stammen. Definitiv wird das Dossier (Technischer Bericht inkl. aller Planbeilagen) erst mit dem Erlass der Baudirektion. Jegliche Haftung für fehlende, falsche oder auch nachträglich korrigierte Werte werden vom AWEL abgelehnt."

Wir hoffen, dass Ihre Fragen mit diesen Angaben beantwortet sind und stehen für ergänzende Auskünfte gerne zur Verfügung.

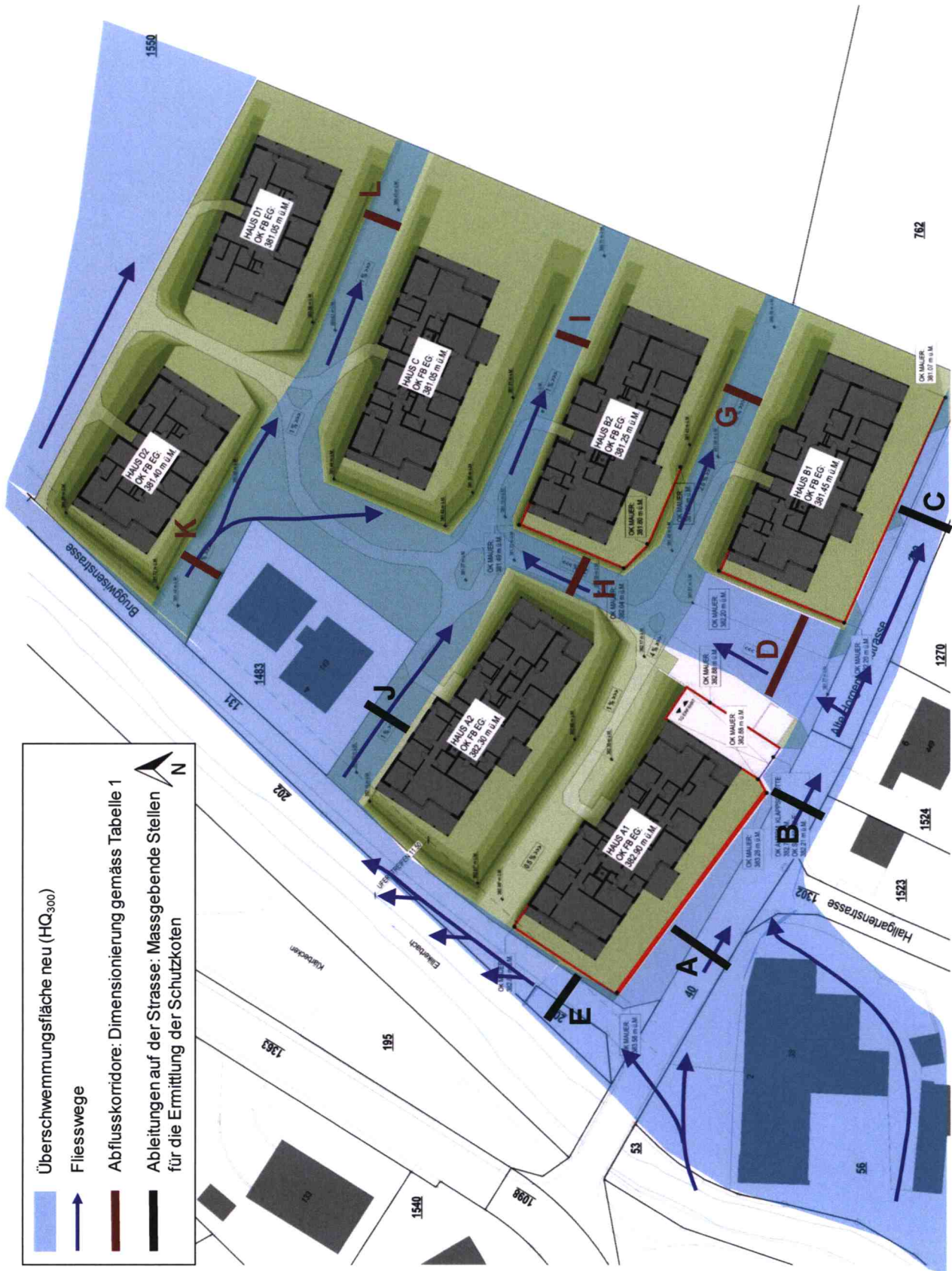
Freundliche Grüsse

Hunziker, Zarn & Partner AG  
Ingenieurbüro für Fluss- und Wasserbau

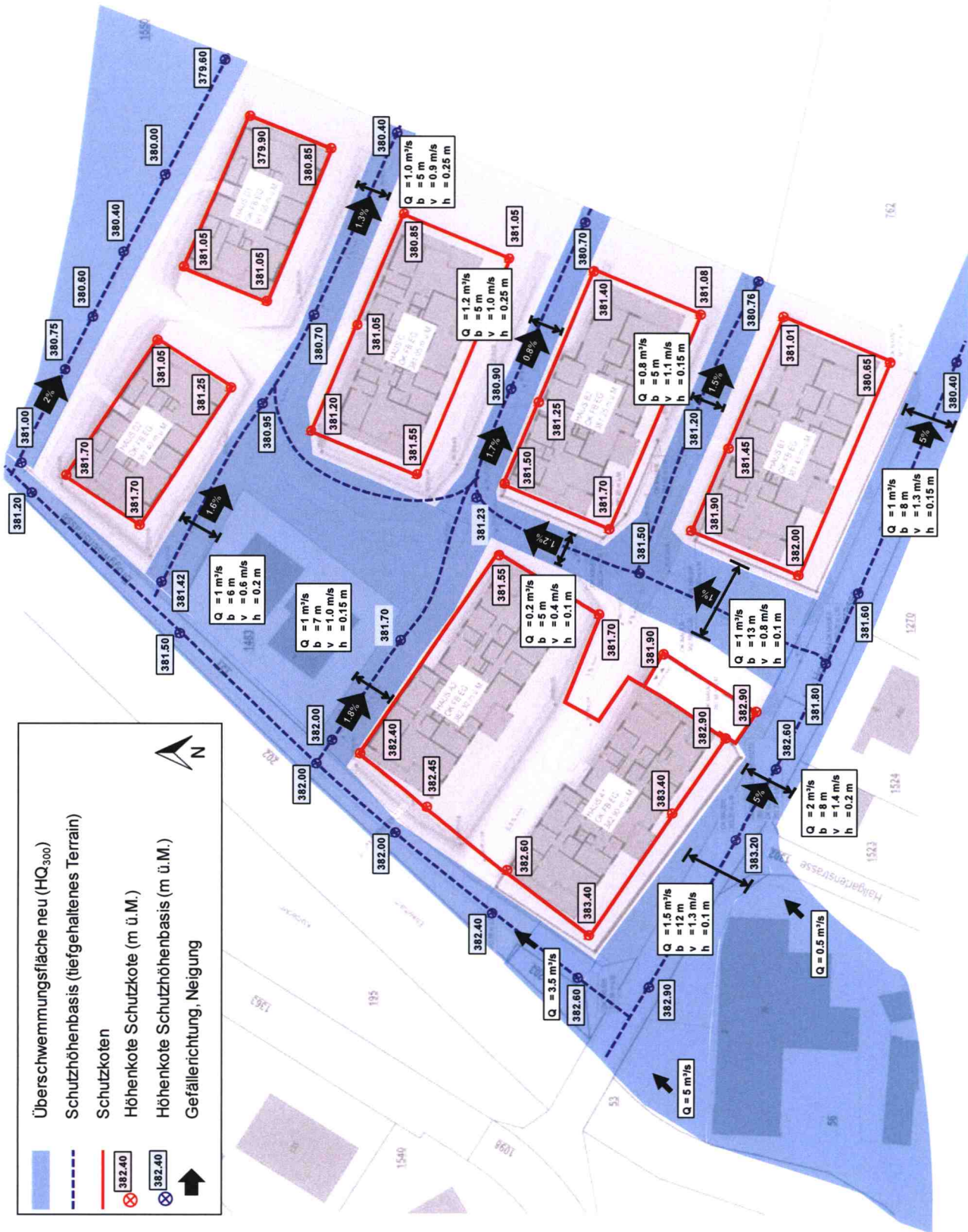


Dr. Andreas Niedermayr  
MSc. ETH Umwelt-Ing. Matthias Pfäffli

Beilage 1: Übersicht der massgebenden Abflussprofile im Projektgebiet (alphabetische Bezeichnung), der Fließwege (blaue Pfeile) und der überschwemmten Gebiete (blaue Flächen)



Beilage 2: Plan Hochwasserschutz für die Überbauung Bruggwisen in Ellikon an der Thur





## Bauten und baurechtliche Planungen

### Verschiedenes

#### ■ Privater Gestaltungsplan "Bruggwisen" Bekanntmachung des Inkrafttretens

**Ellikon an der Thur.** Der private Gestaltungsplan "Bruggwisen" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Ellikon an der Thur an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2017 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 20. November 2017 genehmigt. Gemäss Rechtskraft-bescheinigung des Baurekursgerichts vom 12. Januar 2018 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Bruggwisen" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.  
Gemeindeverwaltung Ellikon an der Thur

00225713