

Raumentwicklungskonzept 2040

Grundlagen- und Analysebericht



Durch den Gemeinderat genehmigt mit Beschluss vom 17. Juli 2023.

Kloten, 17. Juli 2023 / pu.1002 / Hem



member of
suisse.ing



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeberin
 Bearbeitung
 Version
 Versionsverlauf

Gemeinde Pfungen
 Gossweiler Ingenieure AG
 1.2

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	17.03.2023	Hem	Entwurf
1.1	06.06.2023	Hem	Überarbeitung gemäss Gemeinderatssitzung / Fassung für die Bevölkerungsinformation
1.2	17.07.2023	Hem	Genehmigung durch den Gemeinderat

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Kontext	5
1.2	Zweck des Raumentwicklungskonzepts	5
1.3	Aufbau und Ablauf	6
2	Rahmenbedingungen	7
2.1	Bund	8
2.1.1	Sachpläne	8
2.1.2	Bundesinventare	9
2.2	Kanton	10
2.2.1	Raumkonzept	10
2.2.2	Kantonaler Richtplan	11
2.2.3	Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung	14
2.3	Region	15
2.3.1	Regionaler Richtplan	15
2.4	Kommunal	29
2.4.1	Vision 2040 und Legislaturziele	29
2.4.2	Kommunaler Verkehrsrichtplan	30
2.4.3	Bau- und Zonenordnung	31
2.4.4	Rechtskräftige Sondernutzungspläne	33
2.4.5	Kernzonenplan	33
2.4.6	Kommunales Inventar der Heimat- und Denkmalschutzobjekte	34
2.4.7	Masterplan Bahnhof Pfungen / Entwicklungskonzept Keller AG Ziegeleien	35
2.4.8	Nachverdichtungsstudie Bahnhof- und Breiteackerstrasse	37
3	Analyse nach Sachthemen	38
3.1	Bevölkerung und Wirtschaft	38
3.1.1	Bevölkerung	38
3.1.2	Wirtschaft	40
3.2	Siedlungsentwicklung	41
3.3	Siedlungsnutzung und -struktur	43
3.4	Freiraum und Landschaft	48
3.5	Umwelt	49
3.6	Verkehr	52

4	SWOT-Analyse Gesamtgemeinde	58
5	Potenzialanalyse Teilgebiete	59
5.1	Teilgebiet A – Tössallmend	60
5.2	Teilgebiet B – Pfungen Nord	62
5.3	Teilgebiet C – Sportanlage Wani	64
5.4	Teilgebiet D - Wani	65
5.5	Teilgebiet E - Grosswisen	67
5.6	Teilgebiet F – Bahnhof / Ziegelei-Areal	69
5.7	Teilgebiet G – Wisacherrain / Schlosshalde	71
5.8	Teilgebiet H – Alter Ortskern	72
5.9	Teilgebiet I – Schibenacher / Bettlen	74
5.10	Teilgebiet J - Reckholderfeld	76
5.11	Teilgebiet K – Rebberg	78

1 Einleitung

1.1 Anlass und Kontext

Die aktuelle Nutzungsplanung der Gemeinde Pfungen stammt aus dem Jahr 2007. Die damaligen Entwicklungsabsichten hinter diesem Planungsinstrument sind noch auf die Zeit der Jahrtausendwende zurückzuführen. Wichtige raumplanerische Themen, wie die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr, Innenentwicklung, Umgang mit dem Ortsbild sowie dem Bevölkerungswachstum, genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Um den heute aktuellen Themen bestmöglich Rechnung zu tragen und eine qualitativ hochstehende Entwicklung sicherzustellen, sieht die Gemeinde eine Revision ihrer Richt- und Nutzungsplanung vor.

Als zentrale Grundlage für die bevorstehende Revision wurde ein Raumentwicklungskonzept (REK) mit einem Zeithorizont bis 2040 erarbeitet.

1.2 Zweck des Raumentwicklungskonzepts

Das REK gründet auf die "Vision 2040" des Gemeinderates, nimmt zu den heute aktuellen Themen Stellung und gibt die anzustrebende Entwicklung der Gemeinde bis ins Jahr 2040 wieder. Es befasst sich mit dem Standort- und Entwicklungspotenzial der Gemeinde, definiert Ziele und Strategien zu den Themenbereichen Siedlung, Freiraum und Landschaft, Umwelt sowie Verkehr und stellt so ein qualitativ hochwertiges Wachstum sicher. Mit dem Planungsinstrument werden die Grundzüge für die anschließende Revision der Bau- und Nutzungsordnung sowie sämtliche weitere Entscheide, die in einem Zusammenhang mit der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Pfungen stehen, dargestellt.

Für die Behörden der Gemeinde Pfungen ist das REK verbindlich (behördenverbindlich). Bei sämtlichen Projekten, welche die räumliche Entwicklung der Gemeinde betreffen, ist dieses beizuziehen. Für Grundeigentümer / Private ist das REK nicht verbindlich und hat keine rechtlichen Konsequenzen.

Die Ziele und Strategien sind nicht widerspruchsfrei. Bei der Umsetzung von Strategien im Rahmen einer Nutzungsplanungsrevision wie auch in weiteren Planungen und (Bau-) Projekten muss eine Interessenabwägung der verschiedenen Ansprüche und allenfalls neuen Erkenntnissen erfolgen.

1.3 Aufbau und Ablauf

Das REK besteht aus dem vorliegenden Grundlagen- und Analysebericht, dem Bericht zu den Zielen und Strategien und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:5'000, in welchem die verortbaren Strategien festgehalten sind.

Mittels einer umfassenden Analyse der Rahmenbedingungen und den heutigen Gegebenheiten wurden die Stärken, Schwäche, Chancen und Risiken (SWOT) für die Gemeinde Pfungen sowie deren Teilgebiete evaluiert. Basierend darauf wurden für die verschiedenen Teilgebiete der Handlungsbedarf definiert, ortsspezifische Ziele sowie zugrundeliegende Strategien formuliert und, wo möglich, ein räumlicher Bezug hergestellt.

Das REK wurde im Rahmen einer Bevölkerungsinformation mit den Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Pfungen gespiegelt. Auf Basis der Erkenntnisse und Inputs erfolgte eine Überarbeitung.

2 Rahmenbedingungen

Das schweizerische Planungssystem ist hierarchisch aufgebaut. Die Gemeinde Pfungen muss als untergeordneter Planungsträger die übergeordneten Planungen in ihre Planungsprozesse integrieren.



Abbildung 1 Übersicht Planungssystem Schweiz

Nachfolgend werden die wichtigsten Rahmenbedingungen auf Stufe Bund, Kanton, Region und Kommune wiedergegeben.

2.1 Bund

2.1.1 Sachpläne

Im Sachplan Militär des Bundes ist auf Höhe "Tössfeld" eine Übersetzstelle über die Töss eingetragen.

Quelle:
map.geo.admin.ch
Stand: 22. August 2022

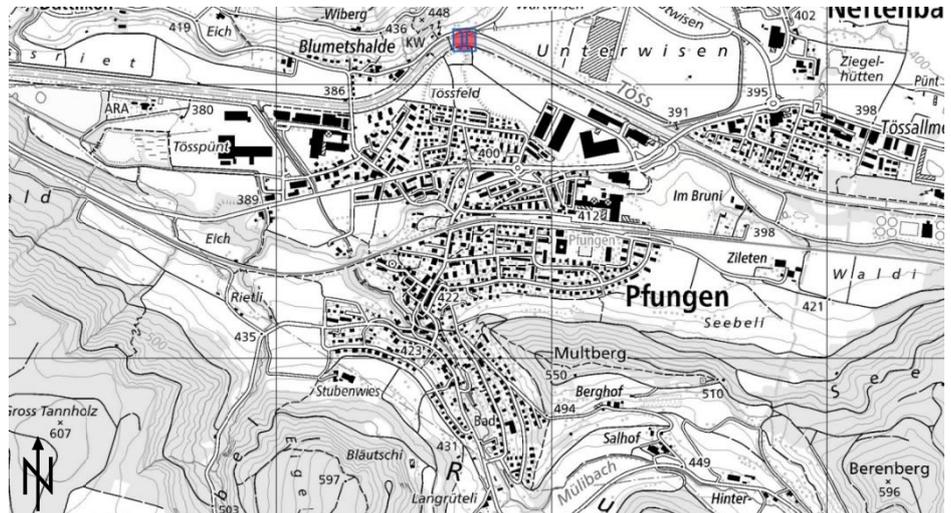


Abbildung 2 Ausschnitt Sachplan Militär

Von weiteren Sachplänen ist die Gemeinde Pfungen nicht betroffen.

2.1.2 Bundesinventare

Das Gemeindegebiet von Pfungen ist von den folgenden Bundesinventaren betroffen:

-  Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung
-  Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von regionaler und lokaler Bedeutung
-  Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
-  Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
-  Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung
-  Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung
-  Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

Quelle:
map.geo.admin.ch
Stand: 22. August 2022

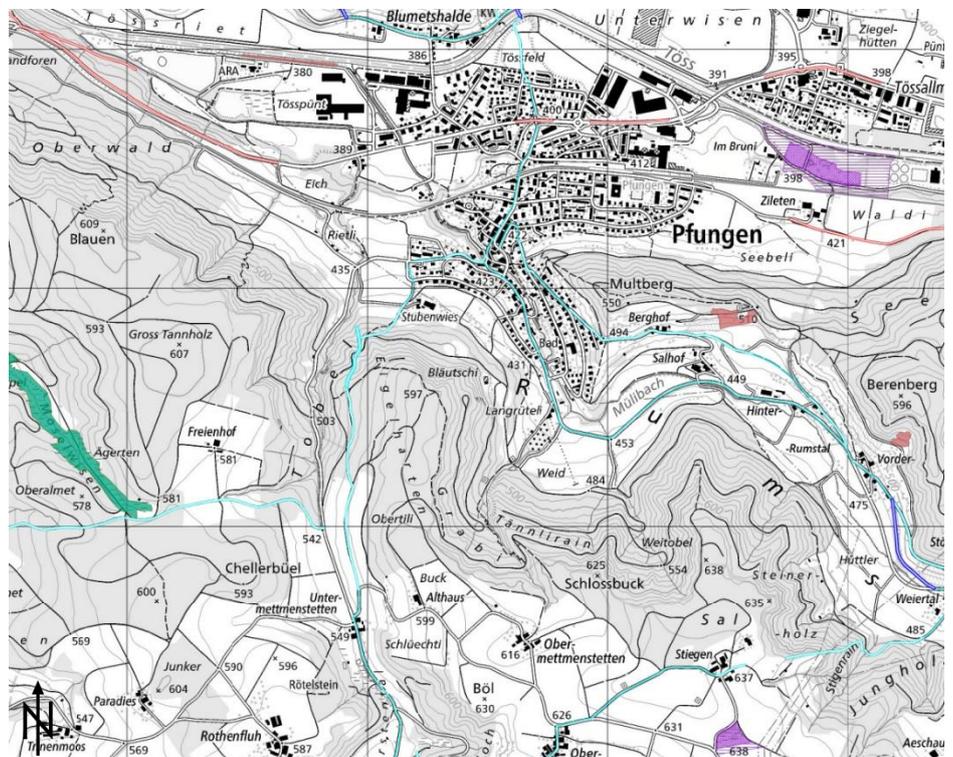


Abbildung 3 Ausschnitt Bundesinventare

Im Rahmen des REKs sowie bei weiteren Planungen sind die oben genannten Bundesinventare entsprechend zu berücksichtigen.

2.2 Kanton

2.2.1 Raumkonzept

Im Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans Zürich mit Stand 22. August 2022 ist das Gemeindegebiet Pfungen dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Es wird folgender Handlungsbedarf dafür ausgewiesen:

- ◆ Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs sind zu aktivieren,
- ◆ der Bauzonenverbrauch ist zu verringern,
- ◆ es sollen attraktive Ortszentren geschaffen und Ortsdurchfahrten gestaltet werden,
- ◆ die Zersiedlung ist einzudämmen und die Übergänge zur offenen Landschaft sind zu gestalten,
- ◆ die landschaftlichen Qualitäten sind zu erhalten und wiederherzustellen,
- ◆ Eingriffe in die Landschaft sind auf Notwendigkeit zu prüfen und zu koordinieren,
- ◆ die Landwirtschaftlichen Produktionsflächen sind zu sichern,
- ◆ auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität ist zu verzichten.

Quelle:
Richtplan Kanton Zürich,
Stand: 22. August 2022

Legende:

Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- Urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

- S-Bahnlinie als Rückgrat der Siedlungsentw.
- Andere Bahnlinie
- Hochleistungsstrasse

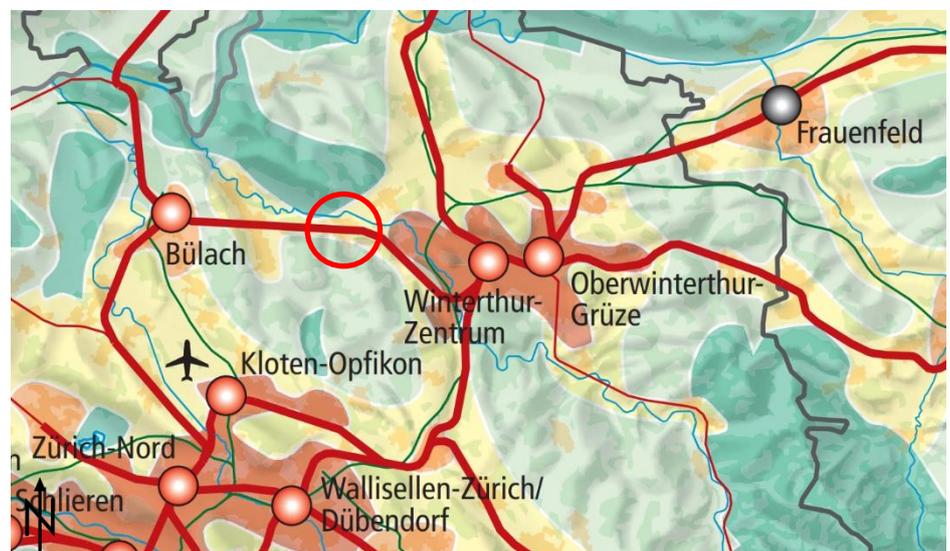


Abbildung 4 Ausschnitt Raumkonzept (roter Kreis: Gemeinde Pfungen)

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Bedeutung des kantonalen Richtplans

Der Kantonale Richtplan ist das zentrale Führungs- und Steuerungsinstrument in Bezug auf die Raumplanung. Dieser erlaubt es, die räumliche Entwicklung vorausschauend zu lenken und Nutzungskonflikte frühzeitig zu erkennen. Der Richtplan ist beim REK und der Nutzungsplanung vollumfänglich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die generellen Zielsetzungen als auch für die konkreten textlichen Inhalte des Richtplans und seine planerischen Festsetzungen.

Zeithorizont

Der kantonale Richtplan weist einen Planungshorizont von mindestens 25 Jahren auf. Bei den Festlegungen des kantonalen Richtplans wird zwischen den Zeithorizonten kurzfristig (innert 10 Jahren), mittelfristig (innert 10 – 20 Jahren) und langfristig (innert 20 – 30 Jahren). **Massgebend für das REK sind insbesondere die kurz- und mittelfristig terminierten Festlegungen.**

Quelle:

Richtplan Kanton Zürich,
Stand: 22. August 2022

Legende:

Bestehend

-  Siedlungsgebiet
-  Fruchfolgefläche
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Erholungsgebiet
-  Naturschutzgebiet (in Gewässern)
-  Landschaftsförderungsgebiet
-  Hauptverkehrsstrasse
-  Station / Haltestelle
-  Materialgewinnungsgebiet
-  Hochspannungsleitung
-  Gastransportleitung > 5 bar
-  Gastransportleitung < 5 bar
-  Deponie

Geplant

-  Gewässerrevitalisierung
-  Abklassierung/Rückbau Hauptverkehrsstrasse
-  Tunnel Hauptverkehrsstrasse
-  Zu prüfende Linienführung Autobahn
-  Ausbau Bahnlinie
-  Hochspannungsleitung

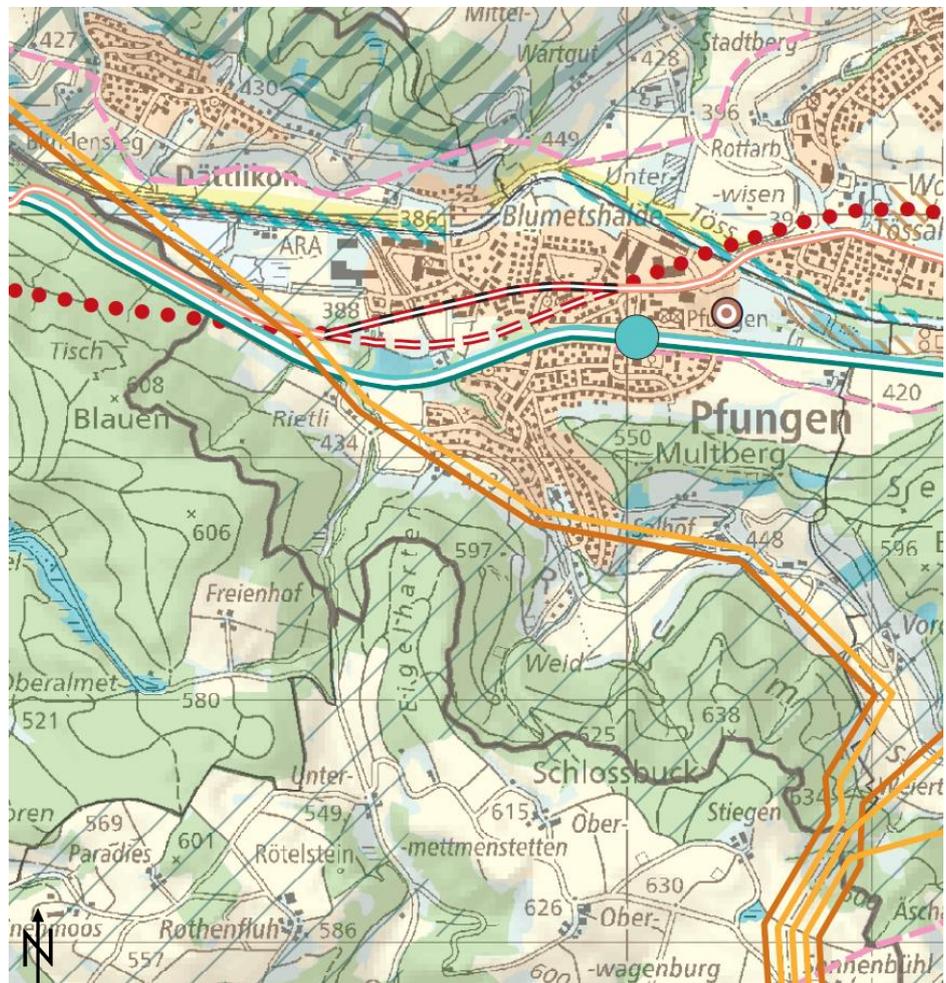


Abbildung 5 Ausschnitt kantonalen Richtplan

Ziele

Der kantonale Richtplan strebt die folgenden übergeordneten und allgemeinverbindlichen **Ziele** an:

Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> Mit dem Boden haushälterisch umgehen Siedlungen nach innen entwickeln (bspw. auch im Art. 1 RPG geregelt) Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken Siedlungsqualität erhöhen Gewerbe stärken
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Produktionsgrundlagen sichern Landschaft insgesamt erhalten und aufwerten Ausserhalb der Bauzonen nur landschaftsverträglich bauen Besonders wertvolle Landschaftsteile schützen und vernetzen Erholungsnutzung landschaftsverträglich gestalten und Erlebbarkeit der Landschaft stärken
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> Ressourcen schonen Öffentlichen Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr stärken Kurze Wege und Siedlungsqualität fördern Regionale Gesamtverkehrskonzepte erarbeiten
Ver-/ Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> Wasserversorgung und Abwasserentsorgung gewährleisten Rohstoffe umwelt- und siedlungsverträglich nutzen Zuverlässige und umweltfreundliche Energieversorgung sichern Grundversorgung mit Kommunikationssystemen siedlungsverträglich gestalten Abfälle verwerten und Deponiestandorte sichern Belastete Standorte nutzen

Folgende Massnahmen des kantonalen Richtplans sind **von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung** der Gemeinde Pfungen:

Gewässerrevitalisierung

Die Töss soll zugunsten des Hochwasserschutzes sowie zur ökologischen Aufwertung und zur besseren Erholungsnutzung revitalisiert werden.

Hauptverkehrsstrasse

Zwischen der Verzweigung Winterthur-Nord und der Verzweigung Bülach soll langfristig eine 4-streifige Autobahn erstellt werden. Die im Richtplan eingetragene Linienführung ist in Koordination mit dem Ausbau der Umfahrung Winterthur (A1) zu prüfen. Als Ersatzmassnahme ist langfristig die Untertunnelung der Weiacherstrasse (Hauptverkehrsstrasse) zwischen dem Ortseingang Pfungen und dem Industriegebiet Wani aufgeführt. Die Untertunnelung wäre mit einer Abklassierung des bestehenden Teilstücks der Weiacherstrasse verbunden.

S-Bahn, Ausbau Doppelspur

Zwischen Wülflingen und Pfungen soll die S-Bahnlinie mittelfristig doppelspurig ausgebaut werden. Der vollständige doppelspur Ausbau der Linie Winterthur bis Bülach (ausgenommen Dättenbergtunnel) soll langfristig erfolgen.

Hochspannungsleitung

Die bestehende Höchstspannungsleitung zwischen Beznau und Nürensdorf, Breite soll durch eine neue Höchstspannungsleitung ersetzt werden.

2.2.3 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Quelle:
GIS-ZH
Abgerufen am 30.11.2022

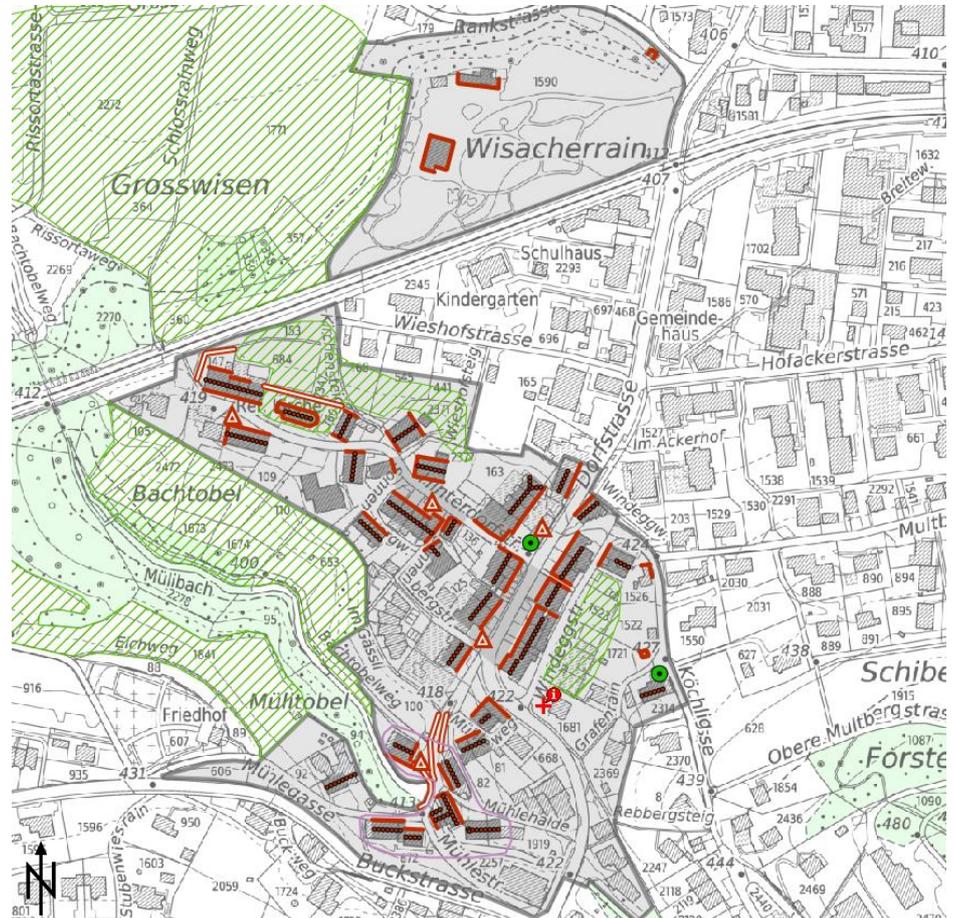


Abbildung 6 Ausschnitt Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Der Ortskern von Pfungen ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) aufgeführt. Das geschützte Ortsbild besteht aus einer zusammenhängenden Altbauzone auf einem Hügelplateau, der durch die Bahnlinie abgetrennten Villa Schlussalden sowie den Bauten im ehemaligen Mühle- und Sägebezirk um den Mühlbach. Ziel ist die Erhaltung und sinn gemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen.

Schutzziele

Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbilds sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten.

Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.

Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren.

Rechtliche Umsetzung

Die Zielsetzungen des KOBI sind behördenverbindlich und im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung entsprechend grundeigentümergebunden zu übernehmen.

2.3 Region

2.3.1 Regionaler Richtplan

Während der Erarbeitung des REK befand sich der regionale Richtplan in einer Teilrevision (öffentliche Auflage Februar / April 2023). Der Stand der öffentlichen Auflage dient als Grundlage für das vorliegende REK.

Bedeutung des regionalen Richtplans

Er dient als strategisches Führungsinstrument für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung von der Region Winterthur und Umgebung.

Zeithorizont und Struktur

Die regionale Richtplanung stellt eine Gesamtschau aller raumplanerischen Aktivitäten dar, stimmt diese aufeinander ab und setzt Prioritäten. Sie umfasst die Teile Siedlung und Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen. Der Zeithorizont ist auf 20 bis 25 Jahren ausgerichtet. Bei den Festlegungen wird zwischen den Zeithorizonten kurzfristig (innert 10 Jahren), mittelfristig (innert 10 – 20 Jahren) und langfristig (innert 20 – 30 Jahren) unterschieden. **Massgebend für das REK sind insbesondere die kurz- und mittelfristig terminierten Festlegungen.**

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Pfungen aufgezeigt.

2.3.1.1 Teil Siedlung und Landschaft

Quelle:
 Regionaler Richtplan Winterthur und
 Umgebung, Teil Siedlung und Land-
 schaft, Stand öff. Auflage Februar
 2023

Legende (nur regionale Inhalte):

Bestehend

-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Arbeitsplatzgebiet
-  Hohe bauliche Dichte
-  Niedrige bauliche Dichte
-  Gebiet für stark ver-
kehrserzeug. Nutzung
-  Aussichtspunkt
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vernetzungskorridor
-  Naturschutzgebiet
(in Gewässern)
-  Rebschutzgebiet

Geplant

-  Gewässerrevitalisierung

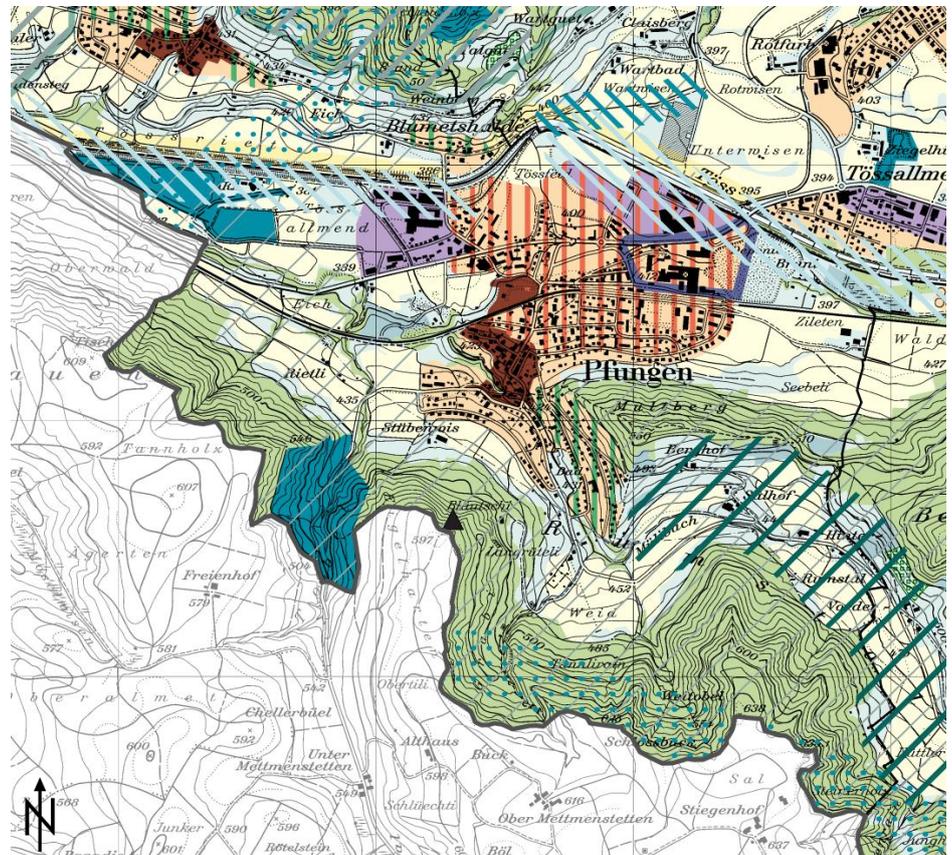


Abbildung 7 Ausschnitt regionaler Richtplan, Teil Siedlung und Landschaft

Siedlung

Folgende Inhalte des regionalen Richtplans sind **von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung** der Gemeinde Pfungen:

Dichte

Der regionale Richtplan unterscheidet zwischen den drei Veränderungs- und Verdichtungsstrategien "Stabile Gebiete", "Weiterentwickelte Gebiete" und "Neustrukturierte Gebiete".

Quelle:
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Stand öff. Auflage Februar 2023

Legende Abb. 7 links:

- Stabile Gebiete
- Weiterentw. Gebiete
- Neustrukturierte Gebiete
- Weiterentw. / Neustrukturierung prüfen

Legende Abb.8 rechts:

- Niedrige bauliche Dichte
- Hohe bauliche Dichte
- Sehr hohe bauliche Dichte

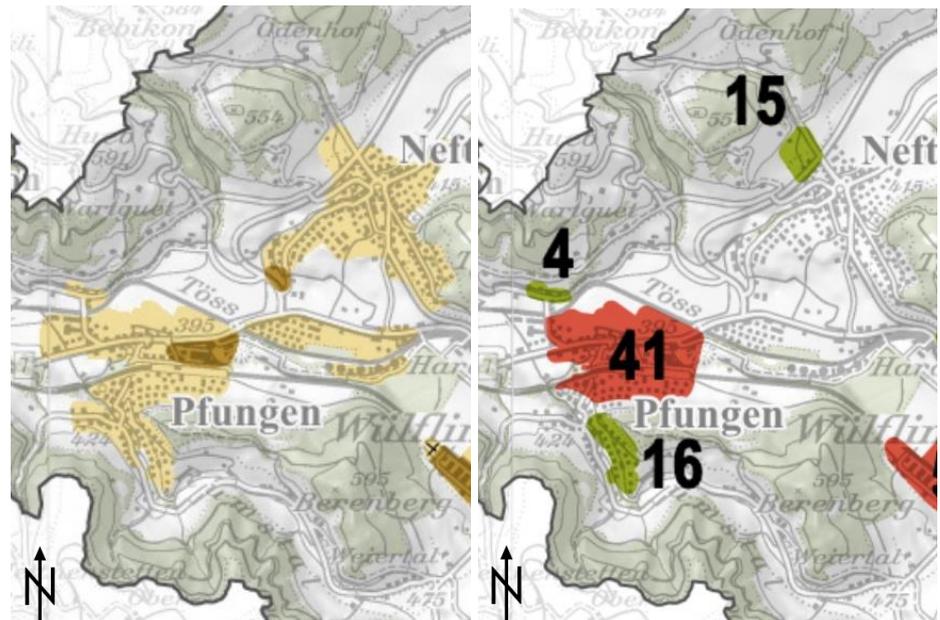


Abbildung 8 Ausschnitt Veränderungs- und Verdichtungsstrategie

Abbildung 9 Ausschnitt anzustrebende bauliche Dichte

Veränderungs- und Verdichtungsstrategie

Das Gemeindegebiet von Pfungen ist mehrheitlich den **"stabilen Gebieten"** zugewiesen. Ausnahmen sind Teile des **Industriegebiets "Wani"** und das **Bahnhofsareal**, welches der Dichtekategorie **"weiterentwickelte Gebiete"** zugeteilt werden.

In den **"stabilen Gebieten"** soll die vorhandene **Bebauung** (Dichte) und die Nutzung **erhalten bleiben**. Mit der Siedlungserneuerung soll eine moderate Veränderung und **Nachverdichtung** erfolgen und an dafür geeigneten Lagen eine akzentuierte Siedlungserneuerung stattfinden. Die bestehenden Nutzungskapazitäten sollen grundsätzlich erhalten bleiben.

In den **"Weiterzuentwickelnden Gebieten"** sollen im Rahmen der Siedlungserneuerung eine **Erhöhung der Nutzungskapazität** erfahren. Erhaltenswerte Merkmale und Qualitäten sollen dabei erhalten, gestärkt und falls nötig angepasst werden.

Dichtestufen

Die Gemeinden werden dazu angewiesen, die Dichtestufen wie folgt in der Nutzungsplanung umzusetzen:

Dichtestufe	Spielraum für die Umsetzung in der Ortsplanung
niedrig	Die gesetzlich vorgeschriebene minimale bauliche Dichte gemäss § 49a PBG (1.6 m ³ /m ² BMZ respektive entsprechende AZ oder ÜZ) kann unterschritten, jedoch nur bis max. 1.8 m ³ /m ² überschritten werden.
mittel	Die gesetzlich vorgeschriebene minimale bauliche Dichte gemäss § 49a PBG (1.6 m ³ /m ²) darf nicht unterschritten werden.
hoch	Es gilt eine minimale bauliche Dichte von 2.5 m ³ /m ² BMZ (respektive entsprechende AZ oder ÜZ). Für Arbeitsplatzgebiete gilt eine minimale bauliche Dichte von 4 m ³ /m ² BMZ (respektive entsprechende AZ oder ÜZ).

Abbildung 10 Anzustrebende bauliche Dichten

Gemäss regionalem Richtplan ist um den **Bahnhof Pfungen**, aufgrund der zentralen Lage und der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, eine **hohe bauliche Dichte** anzustreben.

In nicht speziell gekennzeichneten Gebieten ist eine **mittlere bauliche Dichte** anzuzielen.

Im **Gebiet "Rebberg"** ist, aufgrund der landschaftlich empfindlichen Hanglage, eine **niedrige bauliche Dichte** vorzusehen.

Die Grundmasse sind als anzustrebende bauliche Dichte zu verstehen. Bei der Umsetzung in der Nutzungsplanung ist den Grundsätzen gemäss regionalem Richtplan, Kapitel. 2.5.3 Rechnung zu tragen.

Quelle:
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Stand öff. Auflage Februar 2023

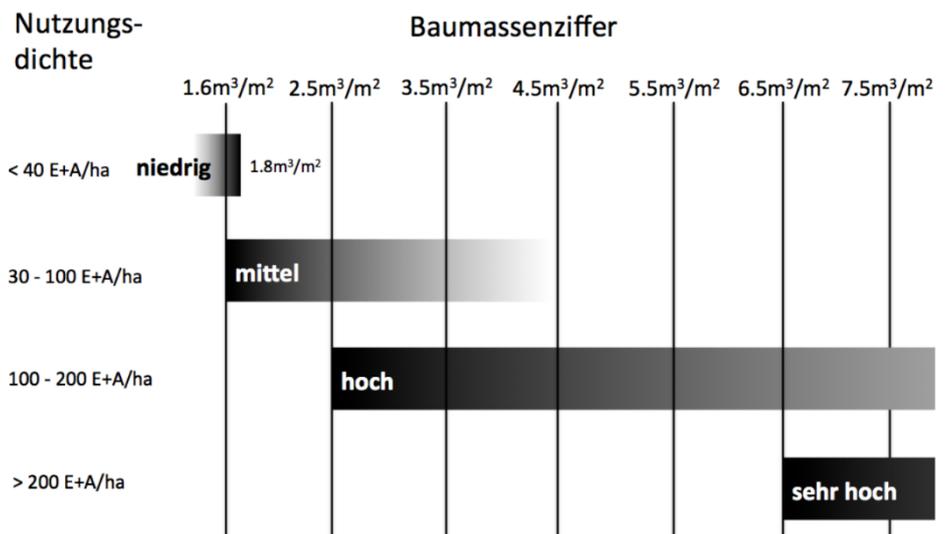


Abbildung 11 Schema Nutzungsdichten

Eine hohe bauliche Dichte entspricht einer Nutzungsdichte von 100-200 Köpfen (= Einwohner und Beschäftigte) pro Hektar (ha). Gebiete von niedriger baulicher Dichte sollen über eine Nutzungsdichte von unter 40 Köpfen pro ha verfügen. Gebiete mittlerer Nutzungsdichte, welche in der Richtplankarte nicht speziell gekennzeichnet sind, sollen eine Nutzungsdichte von 30 – 100 Köpfen pro ha aufweisen.

Nutzungsdichte:
Einwohner und Beschäftigte pro Hektare (ha) Siedlungsgebiet

Arbeitsplatzgebiete / Stark verkehrserzeugende Nutzungen

Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung sind gemäss regionalem Richtplan zu erhalten und zu fördern. Dafür sollen an gut erschlossenen und zentralen Lagen entsprechende Flächen bereitgestellt werden.

Stark verkehrserzeugende Nutzungen sind an den dafür geeigneten, gut erschlossenen Lagen, konzentriert und verträglich mit der bestehenden Siedlungsstruktur anzuordnen.

Quelle:
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Stand öff. Auflage Februar 2023

- Legende:
- Arbeitsplatzgebiet
 - Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen

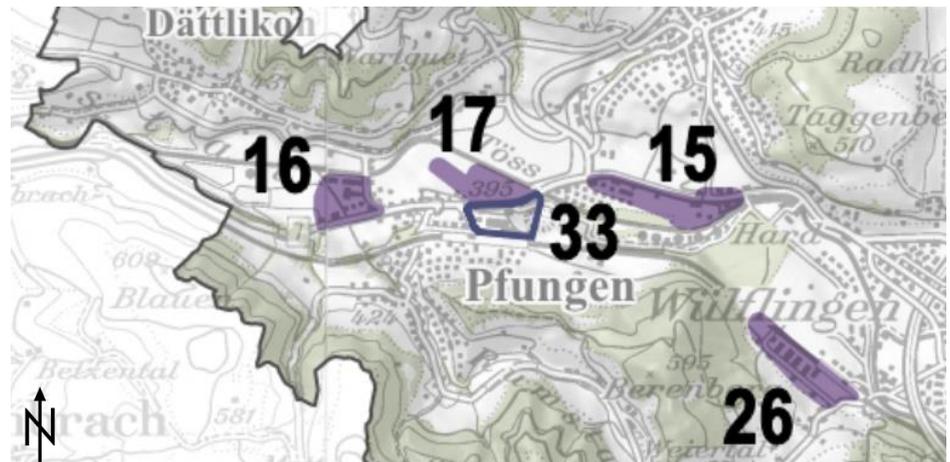


Abbildung 12 Ausschnitt Gebiete mit Nutzungsvorgaben

Arbeitsplatzgebiete

Die **Industrie- und Gewerbegebiete Tössallmend** (Nr. 16) und **Wani** (Nr. 17) dienen gemäss Festlegung des regionalen Richtplans primär der Produktion, dem Gewerbe und der Grossverteilung sowie sekundär der Bereitstellung von Dienstleistungen. Detailhandel ist nicht vorzusehen. Da sich die Arbeitsplatzgebiete ausserhalb der ÖV-Gütekategorie B befinden, ist die Nutzungsdichte grundsätzlich auf **maximal 150 Beschäftigte pro Hektare** zu beschränken, insofern die ÖV-Gütekategorie nicht verbessert werden kann.

Die Gemeinden sind dazu angewiesen, die Arbeitsplatzgebiete in ihrer Nutzungsplanung als Industrie- und Gewerbebezonen festzulegen und gute Rahmenbedingungen für die Gewerbebetriebe zu schaffen.

Stark verkehrserzeugende Nutzungen

Das Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen im **Ziegelei-Areal** (Nr. 33) dient gemäss regionalem Richtplan der Bereitstellung von Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Fachmärkten.

Auf kommunaler Ebene sind in der Nutzungsplanung die entsprechenden Vorschriften zur Zulassung von stark verkehrserzeugenden Nutzungen vorzusehen. Es ist sicherzustellen, dass diese nur vertretbare Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur entfalten.

Dorfkern

Der Dorfkerne von Pfungen ist im regionalen Richtplan als regionales schutzwürdiges Ortsbild eingetragen. Das schutzwürdige Ortsbild befindet sich teilweise ausserhalb des kantonal festgelegten Siedlungsgebiets (vgl. 2.2.3).

Die Gemeinden sind damit beauftragt, die Besonderheiten des Ortsbildes mit geeigneten planungsrechtlichen Massnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Vordergrund stehen dabei Kernzonen mit entsprechenden Bauvorschriften und den dazugehörigen Kernzonenplänen.

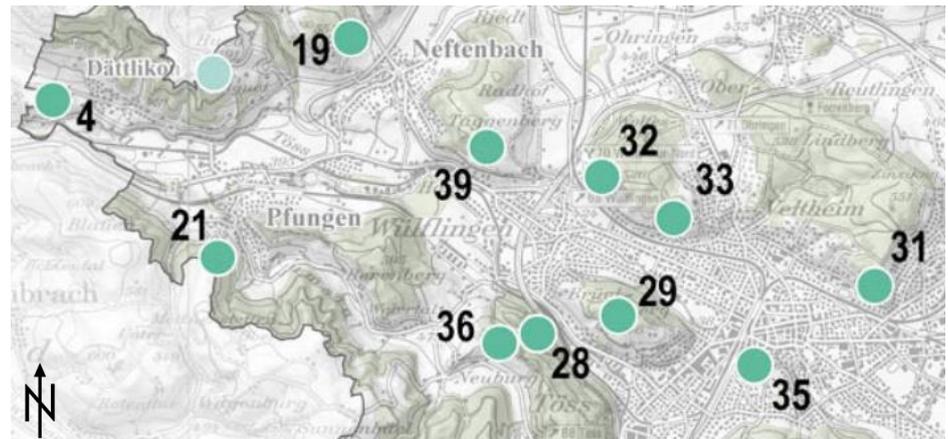
Landschaft

Folgende Ziele des regionalen Richtplans zum Handlungsfeld Landschaft sind **von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung** der Gemeinde Pfungen:

Aussichtspunkt

Von Aussichtspunkten besteht eine Weitsicht über die Landschaft. Regional bedeutende Standorte mit attraktiver Aussicht auf die Landschaft sind zu sichern. Die Aussicht soll weder durch bauliche Massnahmen noch durch Vegetation beeinträchtigt werden.

Quelle:
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Stand öff. Auflage Februar 2023



Legende:

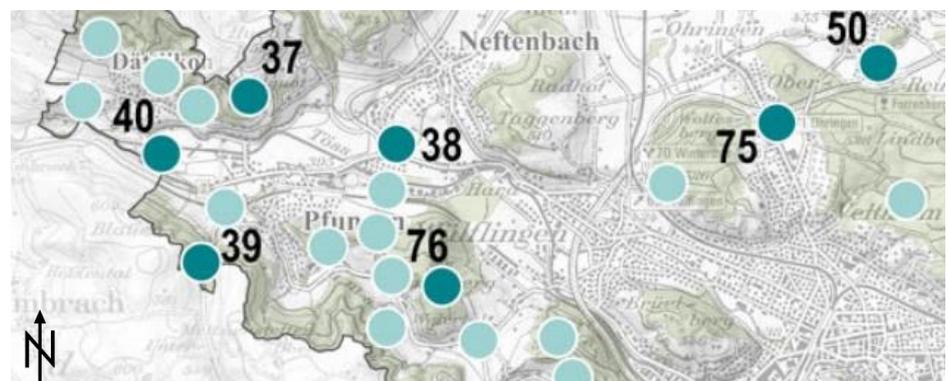
- Aussichtspunkt reg.
- Aussichtspunkt kant.

In der Gemeinde Pfungen ist der **Aussichtspunkt Bläutschli** (Nr. 21) von regionaler Bedeutung. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die bezeichneten kantonalen sowie regionalen Aussichtspunkte entsprechend zu berücksichtigen. Die Gemeinde kann zusätzlich Aussichtspunkte von kommunaler Bedeutung ausweisen.

Naturschutz

Von regionaler Bedeutung sind biologisch wertvolle Lebensräume. Zur Erhaltung der Vielfalt der Pflanzen und Tiere sind ausreichende, qualitativ gute und miteinander vernetzte Räume in der offenen Landschaft, im Wald sowie innerhalb des Siedlungsgebiets zur Verfügung zu stellen.

Quelle:
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Stand öff. Auflage Februar 2023



Legende:

- Naturschutzgebiet reg.
- Naturschutzgebiet kant.

Abbildung 13 Ausschnitt Naturschutzgebiete

Gemäss regionalem Richtplan befinden sich auf dem Gemeindegebiet von Pfungen zwei Naturschutzgebiete von regionaler Bedeutung. Aufgeführt sind die **Hangwiesen im Steinertobel** (Nr. 39) und der **Kiesweiher und Weiher in der Tössallmend** (Nr. 40). Die Pflege der Schutzgebiete erfolgt durch den Kanton. Die Gemeinde kann zusätzlich Naturschutzobjekte von kommunaler Bedeutung ausweisen.

Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiete sind bedeutende regionale Landschaftsräume, die wenig beeinträchtigt sind, einen hohen Wert und eine spezifische Eigenart aufweisen. Besonders wertvolle Landschaften sind in ihrer Schönheit, Vielfalt und Naturnähe zu erhalten sowie nachhaltig weiterzuentwickeln.

Quelle:
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Stand öff. Auflage Februar 2023

- Legende:
- Rebschutzgebiet reg.
 - ▨ Landschaftsschutzgebiet reg.
 - ▨ Landschaftsschutzgebiet kant.

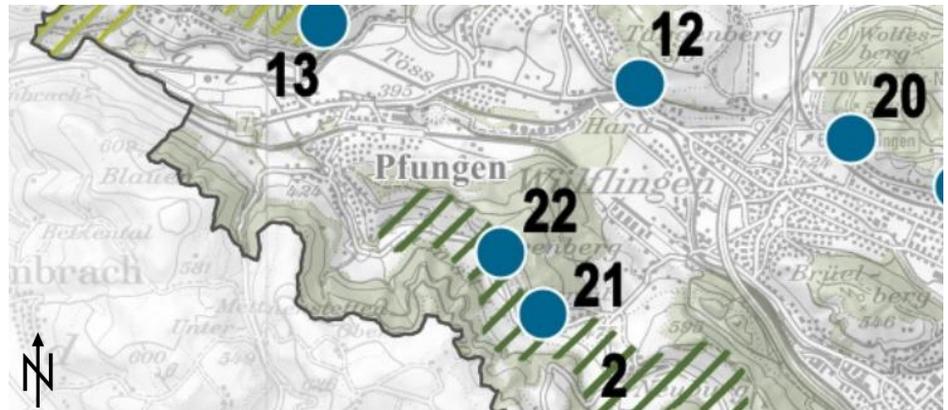


Abbildung 14 Ausschnitt Landschaftsschutzgebiete

In das Gemeindegebiet Pfungen mündet die **Schmelzwasserrinne Dättnaupfungen**. Die Gemeinde hat im Baubewilligungsverfahren darauf zu achten, dass sich Bauvorhaben bezüglich ihrer gestalterischen Qualitäten besonders gut einordnen. Für Bauvorhaben in Landschaftsschutzgebieten wird je nach Vorhaben ein Gestaltungsplan festgesetzt.

Landschaftsvernetzung

Vernetzungskorridore bezeichnen die wichtigsten grossräumigen Ausbreitungsachsen für Wildtiere zwischen einzelnen Lebensraumgebieten. Naturnahe Lebensräume sind über hindernisfreie Vernetzungskorridore grossräumig und dauerhaft miteinander zu vernetzen.

Quelle:
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Teil Siedlung und Landschaft, Stand öff. Auflage Februar 2023

- Legende:
- Vernetzungskorridor reg.
 - ▨ Landschaftsverbindung kant.
 - ▨ Wildtierkorridor kant.



Abbildung 15 Ausschnitt Vernetzungskorridore

Über das Gemeindegebiet von Pfungen verlaufen die Vernetzungskorridore **Pfungen – Dättlikon – Netftenbach – Hettlingen** (Nr. 13) und **Pfungen – Winterthur – Brütten** (Nr. 14) von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde hat den Elementen der Landschaftsvernetzung in den kommunalen Nutzungsplanung entsprechend Rechnung zu tragen.

2.3.1.2 Teil Verkehr

Quelle:
 Regionaler Richtplan Winterthur und
 Umgebung, Teil Siedlung und Land-
 schaft, Stand öff. Auflage Februar
 2023

Legende (nur regionale Inhalte):

Bestehend

-  Verbindungsstrasse
-  Parkierungsanlage
-  Veloweg
-  Fuss- und Wanderweg
-  Fuss- und Wanderweg
mit Hartbelag

Geplant

-  Umgestaltung Stras-
senraum
-  Parkierungsanlage
(MIV/Velo)
-  Veloweg

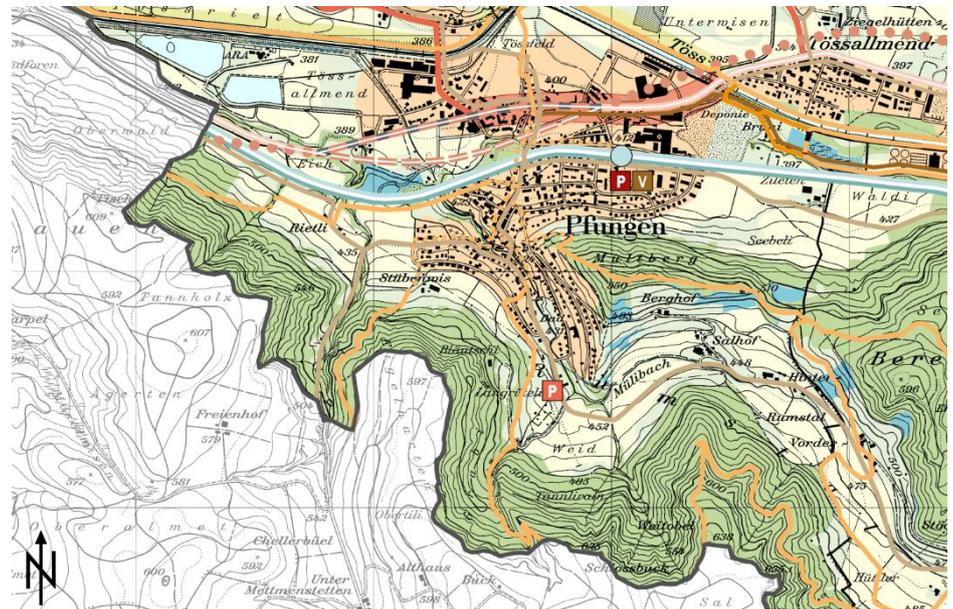


Abbildung 16 Ausschnitt regionaler Richtplan, Teil Verkehr

Strassenverkehr

Folgende Inhalte des regionalen Richtplans zum Handlungsfeld Strassenraum sind **von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung** der Gemeinde Pfungen:

Umgestaltung Strassenraum

Die Strategie Strassen des Kantons Zürich verfolgt das Ziel: "Erhalten und optimieren eines den vielschichtigen Anforderungen aller Strassenbenützer gerecht werdenden Strassennetzes".

Quelle:
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Stand öff. Auflage Februar 2023

Legende:

-  Umgestaltung Strassenraum Typ A
-  ÖV-Hochleistungskorridor
-  RVS-Dosierungsmöglichkeit
-  Strassennetz (informationseinhalt)

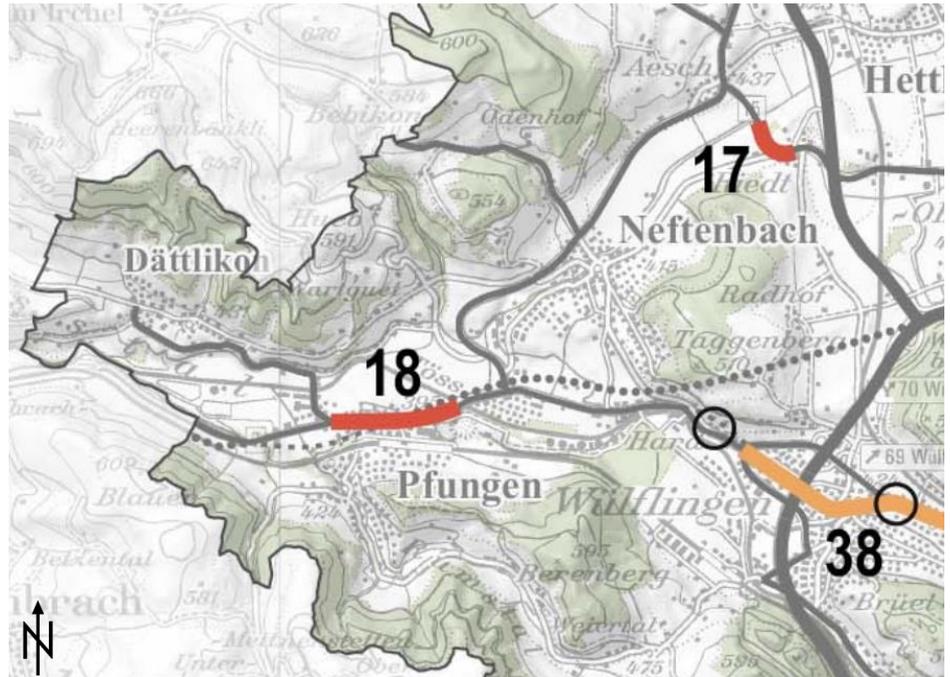


Abbildung 17 Ausschnitt Strassenverkehr

Auf dem Gemeindegebiet von Pfungen soll die **Weiachnerstrasse** (Nr. 18) mittelfristig saniert und aufgewertet werden. Die Umgestaltung des Strassenraums erfolgt aufgrund der Studie "Verträglichkeit Strassenraum" des Amtes für Verkehr.

Öffentlicher Personenverkehr

Folgende Inhalte des regionalen Richtplans zum Handlungsfeld öffentlicher Personenverkehr sind **von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung** der Gemeinde Pfungen:

Quelle:
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Stand öff. Auflage Februar 2023

Legende:

-  S-Bahnlinie mit Haltestelle
-  Buslinie mit Endhaltestelle
-  Autobahn mit Anschluss
-  Umsteigehaltestelle
-  Erschliessung S-Bahn (750 m)
-  Erschliessungsstandard 7.5 Minuten
-  Erschliessungsstandard 15 Minuten
-  Erschliessungsstandard 30 Minuten
-  Erschliessungsstandard 60 Minuten

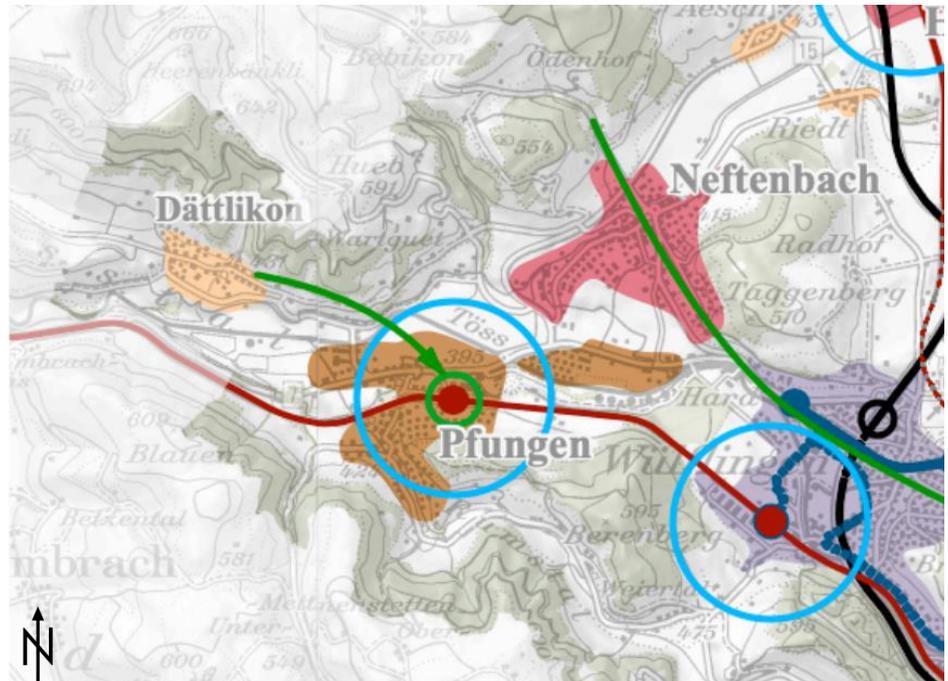


Abbildung 18 Ausschnitt Öffentlicher Personenverkehr

Die Gemeinde Pfungen verfügt über einen **Angebotsstandard** (Takt Bahn resp. Bus) von **30 Minuten**. Der Bahnhof Pfungen fungiert als **Umsteigehaltestelle** für die Bevölkerung von Pfungen und die der Gemeinde Dättlikon.

Auf regionaler Stufe sind keine Massnahmen zum ÖV geplant. Das Angebot des öffentlichen Verkehrs in der Gemeinde Pfungen wird unter Kapitel 3.6 analysiert.

Fussverkehr

Folgende Inhalte des regionalen Richtplans zum Handlungsfeld Fussverkehr sind **von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung** der Gemeinde Pfungen:

Quelle:
 Regionaler Richtplan Winterthur und
 Umgebung, Stand öff. Auflage Februar
 2023

Legende:

- Wanderweg bestehend
- Hindernisfreier
- Wanderweg geplant
- Weinwanderweg geplant
- Winterthurer Rundweg bestehend
- Tössegg-Klettgau-Weg bestehend
- Fuss- und Wanderweg geplant

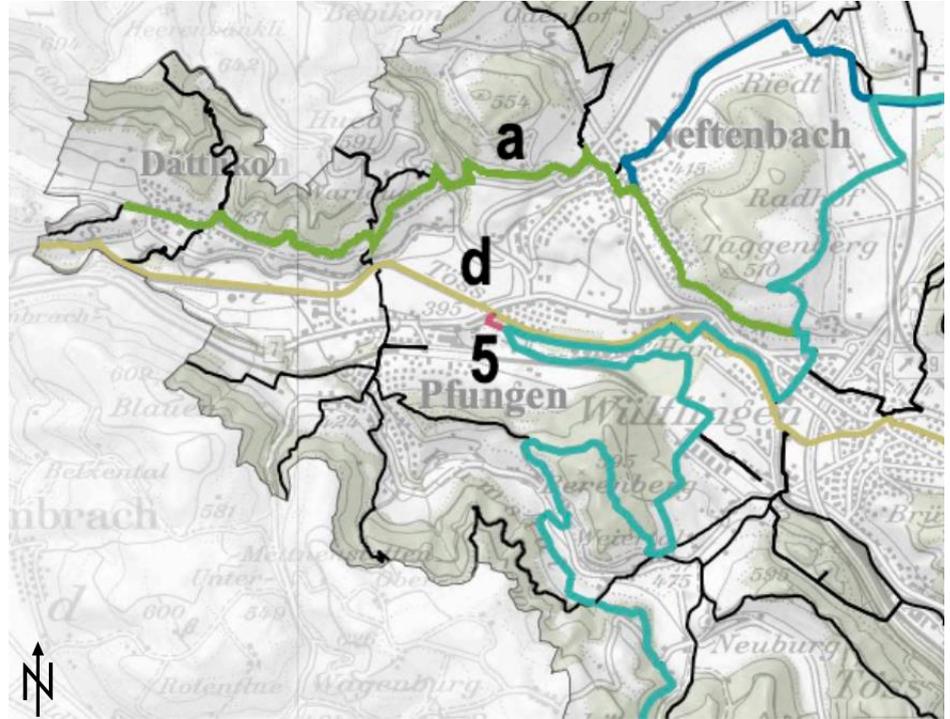


Abbildung 19 Ausschnitt Fussverkehr

Auf dem Gemeindegebiet von Pfungen bestehen verschiedenste regionale Fuss- und Wanderwege. Auf regionaler Stufe sind keine Fussverkehrsmassnahmen geplant. Die kommunalen Fusswege, welche unter Kapitel 3.6 analysiert werden, ergänzen das regionale Netz.

Wanderweg Bruni

Im **Gebiet Bruni (5)** ist kurzfristig die **Verlegung des Wanderwegs** vorgesehen. Dieser soll künftig nicht mehr durch das kantonale Schutzgebiet verlaufen.

Veloverkehr

Folgende Inhalte des regionalen Richtplans sind zum Handlungsfeld Veloverkehr **von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung** der Gemeinde Pfungen:

Quelle:
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Stand öff. Auflage Februar 2023

Legende:

- Schnellroute geplant (kurz-/mittelfristig)
- Hauptverbindung bestehend
- ⋯ Hauptverbindung geplant
- Nebenverbindung bestehend
- ⋯ Nebenverbindung geplant
- SchweizMobil-Route
- Regionale Freizeitrouten

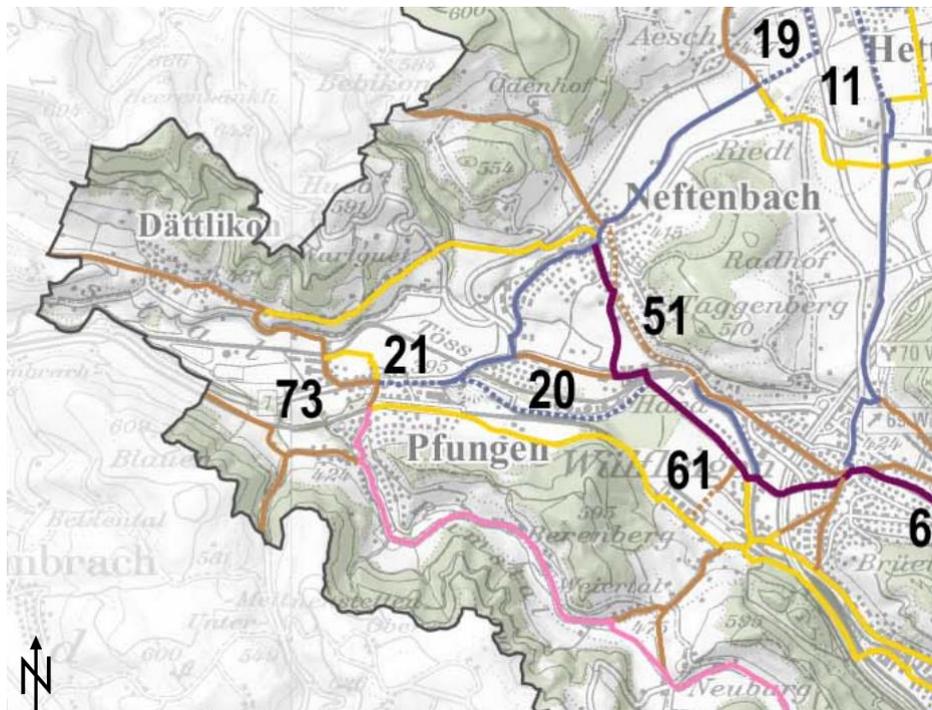


Abbildung 20 Ausschnitt Fussverkehr

Auf dem Gemeindegebiet von Pfungen bestehenden verschiedenste Velonetzverbindungen von überkommunaler Bedeutung.

Hauptverbindungen

Gemäss regionalem Richtplan ist langfristig eine Hauptverbindung zwischen der Veloschnellroute "**Neftenbach – Winterthur (Wülflingen)**" (Nr. 51) und dem Gebiet "**Im Bruni**" (Nr. 20) vorgesehen. Der Anschluss soll auf Höhe der ARA auf dem Gebiet von Winterthur erfolgen. Gemäss Velonetz Alltag des Kantons Zürich (vgl. GIS-ZH, abgerufen am 17. November 2022) wurde diese Route bereits realisiert.

Um die Anbindung an die Veloschnellroute "**Neftenbach – Winterthur (Wülflingen)**" (Nr. 21) auf dem Gebiet von Pfungen zu verbessern, soll mittelfristig die entsprechende Veloinfrastruktur entlang der Weiacherstrasse erstellt werden.

Nebenverbindungen

Entlang der **Dättlikonerstrasse** soll mittelfristig ein Velostreifen markiert werden.

Parkierung

Folgende Inhalte des regionalen Richtplans zum Handlungsfeld Parkierung sind **von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung** der Gemeinde Pfungen:

Quelle:
 Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Stand öff. Auflage Februar 2023

- Legende:
- Park + Ride-Anlage / Bike + Ride-Anlage
 - Parkierungsanlage für den Freizeitverkehr best.
 - Parkierungsanlage für den Freizeitverkehr gepl.

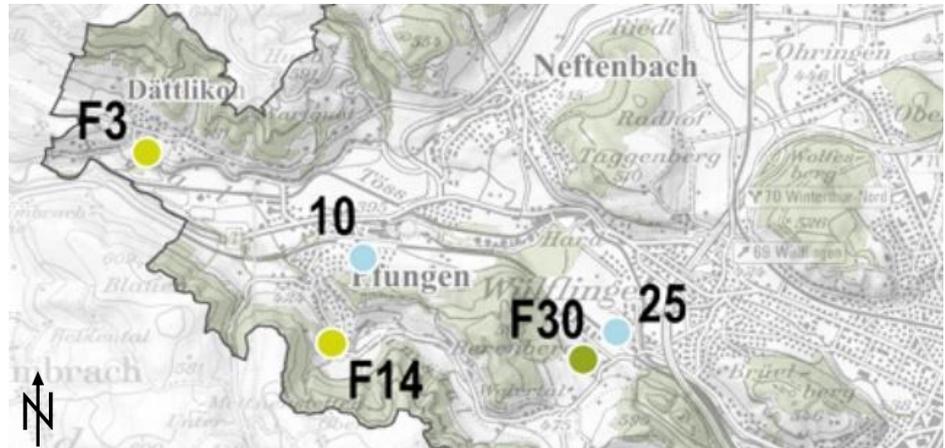


Abbildung 21 Ausschnitt Fussverkehr

Park + Ride-/ Bike + Ride-Anlagen

Abstellplätze an den ÖV-Haltestellen dienen der kombinierten Mobilität. Durch die Park + Ride-Anlagen (P+R) wird an S-Bahnstationen im Einzugsbereich von ländlichen Wohngebieten der öffentliche Verkehr gefördert.

Bike + Ride-Anlagen (B+R) fördern mit wettergeschützten und diebstahlsicheren Veloabstellplätzen die Nutzung des Velos als Zubringer zum ÖV.

Am **Bahnhof Pfungen** befindet sich eine P+R Anlage mit total 20 Parkplätzen für den MIV (Nr. 10) und eine B+R Anlage mit total 80 Abstellplätzen für Velos. Geplant sind weitere 20 Parkplätze für den MIV und weitere 80 Abstellplätze für Velos.

Parkierungsanlagen für den Freizeitverkehr

Parkplätze für den Freizeitverkehr dienen der gesteuerten Erschliessung der regionalen Erholungsgebiete und -anlagen. Die Parkplätze sind in der Regel durch Staatsstrassen erschlossen.

Auf dem Gemeindegebiet Pfungen besteht beim **Schiessstand** eine Parkierungsanlage mit 20 Abstellplätzen für den MIV (Nr. F14). Die Parkplätze dienen der Erschliessung des Erholungsgebiets Rumstal.

2.3.1.3 Teil Ver- und Entsorgung / öffentliche Bauten und Anlagen

Quelle:

Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Teil Versorgung, Entsorgung, öff. Bauten und Anlagen, Stand öff. Auflage Februar 2023

Legende (nur Regionale Inhalte):

Bestehend

-  Grundwasserfassung
-  Reservoir
-  Stufenpumpwerk
-  Wassertransportleitung
-  Wasserkraftwerk
-  Regler
-  Regenbecken
-  Abwasserreinigungsanlage
-  Pumpwerk
-  Schmutz- und Mischwasserleitung

Geplant

-  Hochdruckbehälter
-  Regenbecken
-  Schmutz- und Mischwasserleitung
-  Kultur, Sport, Messe, Kongresswesen (S = Sport)

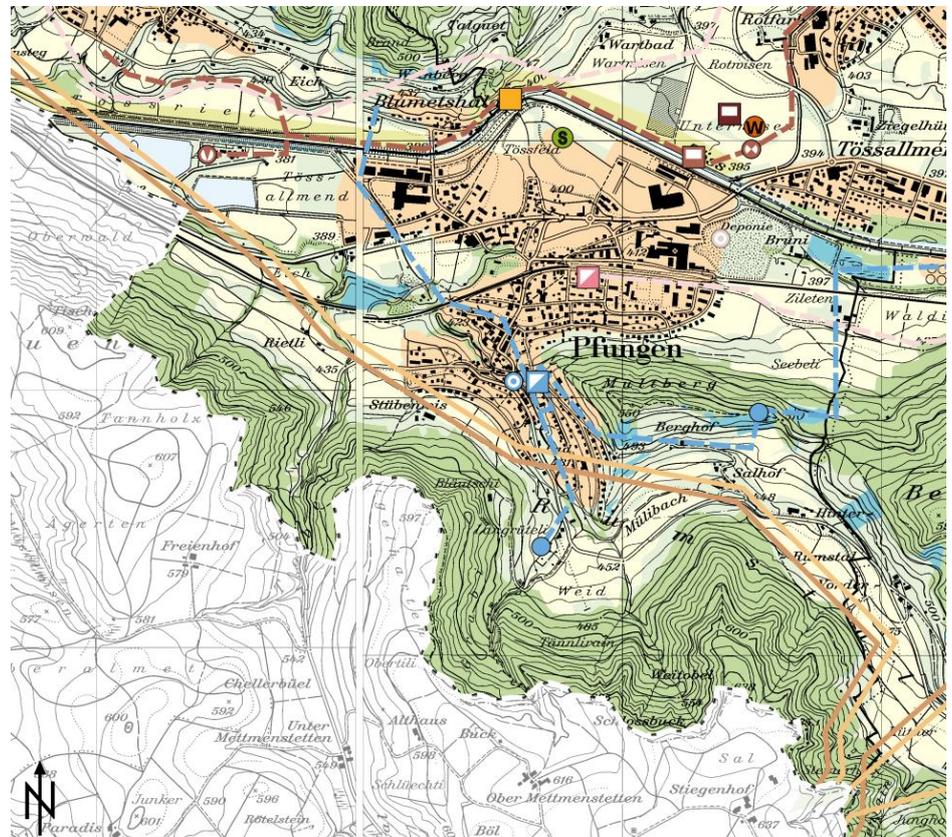


Abbildung 22 Ausschnitt regionaler Richtplan, Teil Versorgung, Entsorgung, öff. Bauten und Anlagen

Ver- und Entsorgung

Auf dem Gemeindegebiet von Pfungen sind zu diesen Themen keine raumwirksamen Massnahmen geplant, welche im REK zu koordinieren wären.

Öffentliche Bauten und Anlagen

Folgende Inhalte des regionalen Richtplans zum Handlungsfeld öffentliche Bauten und Anlagen sind **von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung** der Gemeinde Pfungen:

Kultur, Sport, Messe- und Kongresswesen

Gemäss regionalem Richtplan ist auf ist im Gebiet "**Wani**" eine **regionale Sportanlage** vorgesehen. In der BZO (vgl. Kapitel 2.4.3) der Gemeinde Pfungen sind die entsprechenden Flächen bereits der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. Die Gemeinde Pfungen strebt eine Öffnung für weitere öffentliche Nutzungen (z.B. Schulanlagen) an.

2.4 Kommunal

2.4.1 Vision 2040 und Legislaturziele

Vision 2040

Die Gemeinde Pfungen verfolgt eine Vision 2040, welche definiert, wie sich die Gemeinde bis ins Jahr 2040 entwickeln soll.

Übergeordneter Leitsatz

"Unser Handeln ist verantwortungsbewusst und richtet sich auch auf den Nutzen und die Bedürfnisse kommender Generationen aus."

Folgende Inhalte der Vision 2040 **sind für das REK von Bedeutung:**

Lebensqualität und Dorfleben

- ◆ Attraktive Begegnungsräume
- ◆ Vielfältige Freizeitangebote
- ◆ Attraktive Naherholungsgebiete
- ◆ Gute Anbindung an den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Verkehr
- ◆ Pfungen bietet attraktive Bedingungen für das Gewerbe. Im Gegenzug bietet das Gewerbe Arbeitsplätze am Ort.

Öffentliche Dienstleistungen

- ◆ Funktionierende Infrastruktur

Umwelt

- ◆ Pfungen trägt der Umwelt und der Natur Sorge

Legislaturziele

Der Gemeinderat Pfungen hat für die Amtsperiode von 2022 bis 2026 Legislaturziele definiert. Die folgenden Ziele sind von **Bedeutung** für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Pfungen / das REK:

- ◆ Die Entwicklung des Bahnhofareals bezüglich der Bedürfnisse an den Verkehr und die Aufenthaltsqualität wird aktiv begleitet.
- ◆ Die Liegenschaftsstrategie ist entwickelt.
- ◆ Die Revision der BZO ist abgeschlossen.
- ◆ Eine kommunale Energiestrategie ist erarbeitet.
- ◆ Auf der Dorfstrasse ist Tempo 30 eingeführt.
- ◆ Eine kommunale Entsorgungs- und Abfallstrategie ist erarbeitet.

2.4.2 Kommunalen Verkehrsrichtplan

Stand

Der aktuelle Verkehrsplan der Gemeinde Pfungen wurde am 25. November 2010 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt.

Bedeutung des kommunalen Verkehrsrichtplanes

Der kommunale Verkehrsrichtplan setzt dort an, wo die Verkehrsthemen des regionalen Richtplans auf Gemeindeebene konkretisiert und ergänzt werden. Gemäss § 31 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) legt er die angestrebte räumliche Entwicklung bezüglich des Verkehrs fest. Er zeigt auf, wie die raumwirksamen, verkehrlichen Tätigkeiten der Gemeinde mit jenen der Nachbargemeinden, der Region und dem Kanton aufeinander abgestimmt werden.

Quelle: Verkehrsplan Gemeinde Pfungen, festgesetzt am 25.11.2010

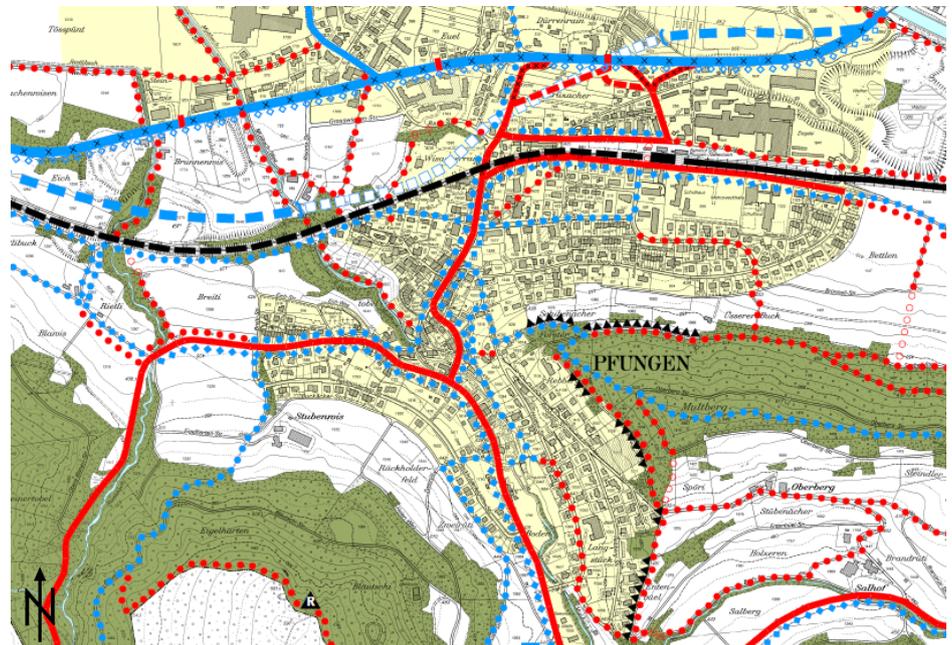


Abbildung 23 Ausschnitt Verkehrsplan

Abgrenzung

Einträge im Richtplan bilden auch die Basis für die Raumsicherung und einen möglichen Landerwerb. Angestrebt wird immer eine einvernehmliche Lösung auf dem Verhandlungsweg. Sollte die Verhandlung nicht zielführend sein, kann auch ein Werkplan im Sinne von §§ 114 ff PBG ausgearbeitet werden, um die benötigten Flächen zu sichern.

Revisionsbedarf

Seit der Genehmigung des rechtskräftigen Verkehrsplans wurden verschiedene übergeordnete Planungen (bspw. regionaler und kantonaler Richtplan) überarbeitet. Der Verkehrsrichtplan ist daher zu aktualisieren sowie einer Präzisierung aufgrund von geänderten Umständen und Anforderungen zu unterziehen.

2.4.3 Bau- und Zonenordnung

Stand

Die rechtsgültige BZO der Gemeinde Pfungen wurde am 14. Juni 2007 erlassen, trat am 17. September 2007 erstmals in Kraft und wurde im Jahr 2017 letztmals einer Teilrevision unterzogen.

Bedeutung der Bau- und Zonenordnung

Mit der BZO wird die zulässige Bau- und Nutzweise der Grundstücke geregelt. Übergeordnete Zielsetzungen der kantonalen sowie regionalen Richtplänen werden konkretisiert und grundeigentümerverbindlich in der BZO geregelt.

Quelle: GIS-ZH

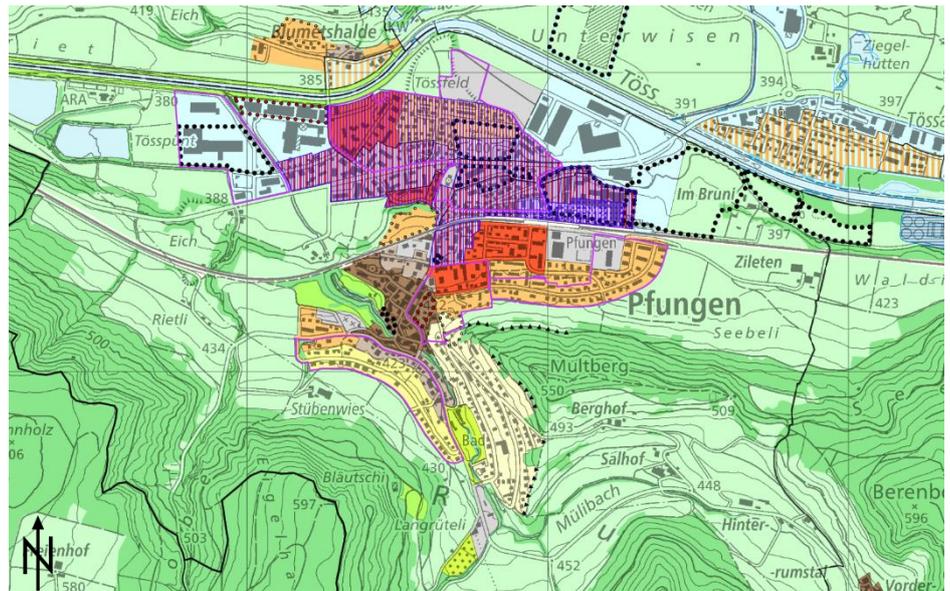


Abbildung 24 Ausschnitt Zonenplan

Zonenübersicht

Die BZO der Gemeinde Pfungen unterteilt das Gemeindegebiet in die folgenden Bauzonen:

Zone	BMZ *	Zone	BMZ *
Kernzone A, KA	2.0	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, WG 3.0	3.0
Kernzone B, KB	2.0	Industriezone, I 3.0	3.0
Zentrumszone, Z	4.0	Industriezone, I 5.0	5.0
Wohnzone, W 1.1	1.1	Zone für öffentliche Bauten OeB	-
Wohnzone, Wa 1.3	1.3	Erholungszone a	-
Wohnzone, Wb 1.3	1.3	Erholungszone b	-
Wohnzone, W 1.6	1.6	Kommunale Freihaltezone	-
Wohnzone, W 2.4	2.4	Reservezone	-
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, WG 2.4	2.4		

* Baumassenziffer

2.4.4 Rechtskräftige Sondernutzungspläne

In der Gemeinde Pfungen bestehen folgende rechtskräftige Gestaltungspläne (inkl. Jahr der Rechtskraft):

- ◆ Privater GP Keller AG Ziegeleien vom 26. Januar 2018 (Revision)
- ◆ Privater GP Tösspünt 2 vom 09. März 2012
- ◆ Privater GP Mühle vom 17. August 2010
- ◆ Privater GP Pfungen Nord vom 27. November 2007
- ◆ Öffentlicher GP Erweiterung Gemeindeverwaltung Pfungen vom 18. Februar 2004
- ◆ Kantonaler GP Inertstoffdeponie Tongrube Bruni vom 16. Juli 2001
- ◆ SBV Windeggstrasse Koechligasse vom 29. Januar 1997

2.4.5 Kernzonenplan

Stand

Der Kernzonenplan der Gemeinde Pfungen stammt von 1997 mit Revisionen in den Jahren 2003, 2004 und 2005. Detaillierte Festsetzungen sind im Ergänzungsplan Kernzonen dargestellt.

Quelle: Kernzonenplan Gemeinde Pfungen von 1997



Abbildung 26 Ausschnitt Ergänzungsplan Kernzonen

Revisionsbedarf

Der rechtsgültige Kernzonenplan ist entsprechend der übergeordneten Grundlagen und dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung zu überarbeiten / überprüfen.

2.4.6 Kommunales Inventar der Heimat- und Denkmalschutzobjekte

Stand

Das rechtsgültige kommunale Inventar der Heimat- und Denkmalschutzobjekte der Gemeinde Pfungen stammt aus dem Jahr 1988.

Quelle: Kommunales Inventar der Heimat- und Denkmalschutzobjekte

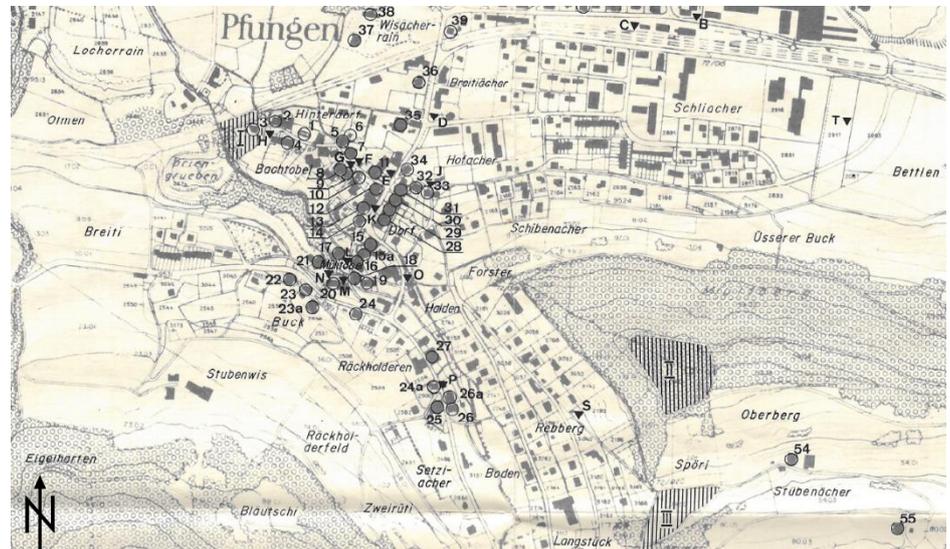


Abbildung 27 Ausschnitt kommunales Inventar der Heimat- und Denkmalschutzobjekte

Revisionsbedarf

Grundsätzlich ist das kommunale Inventar aktuell zu halten (Bindung des Gemeinwesens). Als Horizont für mögliche Bereinigung/Auffrischung bietet sich ein 10-15 Jahre-Turnus an. Einzelne Objekte können aber mit entsprechender Begründung jederzeit in das Inventar aufgenommen werden.

Das rechtsgültige Inventar der Heimat- und Denkmalschutzobjekte der Gemeinde Pfungen ist in die Jahre gekommen und in absehbarer Zeit zu überprüfen / aktualisieren.

2.4.7 Masterplan Bahnhof Pfungen / Entwicklungskonzept Keller AG Ziegeleien

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Pfungen ist das Bahnhofsareal von grosser Bedeutung. Ein Grossteil des Areals ist im Besitz der Keller AG Ziegeleien. Noch heute ist der ehemalige Produktionsstandort mit dem Hochkamin und der Ofenhalle klar erkennbar und prägt den Ort.

Masterplan Bahnhof Pfungen

In Zusammenarbeit mit der Keller AG Ziegeleien, der SBB und der Postauto AG wurde im Jahr 2013 ein Masterplan für den Bahnhof Pfungen erarbeitet.

Entwicklungskonzept Keller AG Ziegeleien

Seit 2008 wird das Areal im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans aus dem Jahr 2005 umgenutzt / transformiert. In der ehemaligen Ofenhalle fanden inzwischen verschiedenste Nutzungen Einzug. Westlich der ursprünglichen Gebäude entstanden mit dem Projekt "Ziegihof-West" inzwischen architektonisch hochwertige Wohnbauten, welche den Charakter der bestehenden Ziegelbauten aufnehmen.

Die Erkenntnisse des Masterplans flossen in das Entwicklungskonzept Keller AG Ziegeleien ein und wurden konkretisiert. Das Entwicklungskonzept stellt ein Zielbild für das Bahnhofsgebiet und das Areal der Keller AG Ziegeleien dar. Um den Gestaltungsplan den Entwicklungsbedürfnissen anzupassen, wurde dieser im Jahr 2017 einer Revision unterzogen.

Quelle: Revision privater Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien, festgesetzt am 5. September 2017

- Legende:
- Baufeld West
 - Baufeld Nord
 - Baufeld Mitte
 - Baufeld Ost

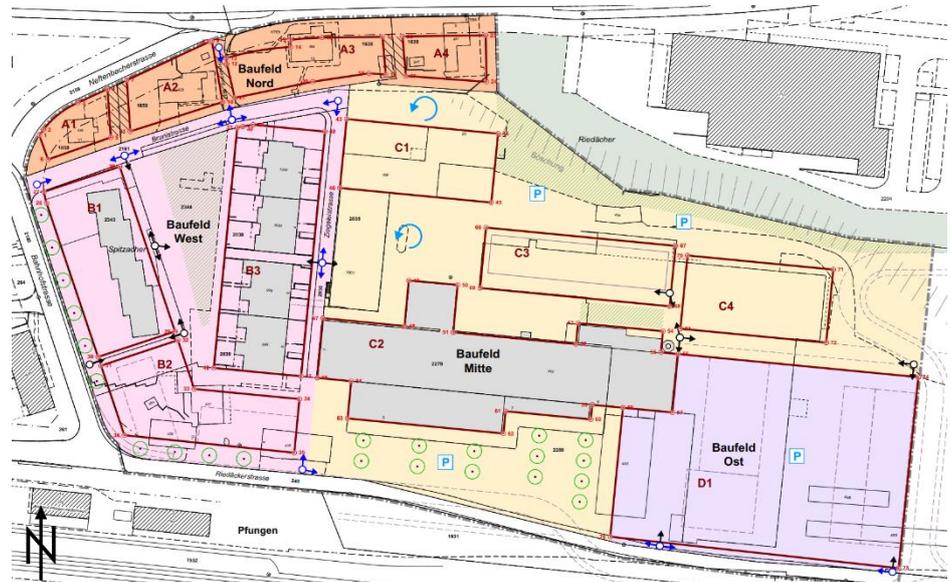


Abbildung 28 Revision Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien, Ausschnitt

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts wurde die weitere städtebauliche Ergänzung sowie die Erschliessung und Nutzung des Areals geklärt / konkretisiert. Die bereits bestehenden resp. realisierten Nutzungen / Umnutzungen bilden eine fundierte Basis für die künftig vorgesehene Zentrumsentwicklung. Der Ausschnitt des rechtsgültigen Gestaltungsplans gibt Aufschluss über den aktuellen Stand der Gebietsentwicklung.

Quelle: Revision privater Gestaltungsplan Ziegeleien und Entwicklungskonzept Arealerweiterung Ost, Stand: 14.03.2019

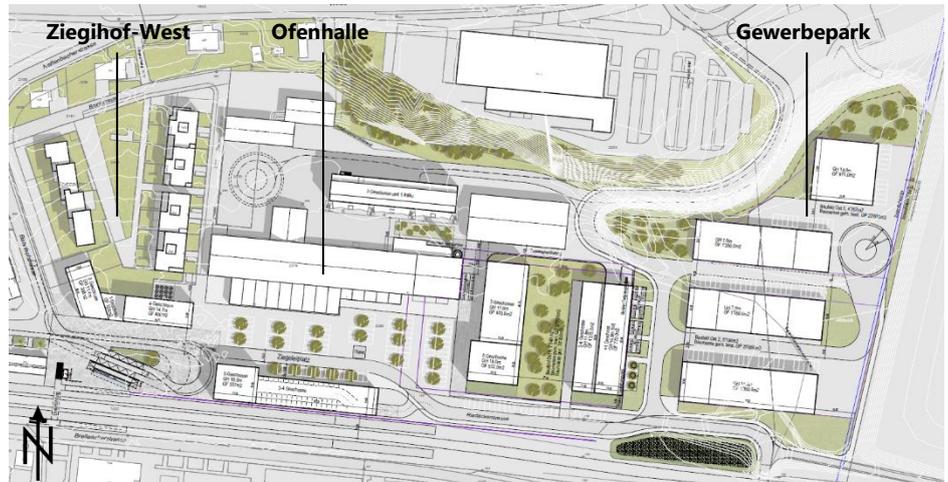


Abbildung 29 Ausschnitt Entwicklungskonzept A Keller Ziegeleien, Ausschnitt

Östlich des Ziegelei-Areals (ausserhalb des Gestaltungsplanes) soll ein Gewerbepark entstehen. Bei einem Vollausbau soll dieser über eine neue Zufahrt direkt an die Weiacherstrasse angeschlossen werden.

Entlang der Bahngeleise (ausserhalb des Gestaltungsplanes) und auf dem ehemaligen Ziegeleiareal sollen in Zukunft weitere Volumen entstehen und so eine Nachverdichtung an attraktiver Lage stattfinden. Es sind Wohn-, Gewerbe- und weitere Mischnutzungen vorgesehen.

Quelle: Revision privater Gestaltungsplan Ziegeleien und Entwicklungskonzept Arealerweiterung Ost, Stand: 14.03.2019



Abbildung 30 Ausschnitt Entwicklungskonzept A Keller Ziegeleien, Ausschnitt

2.4.8 Nachverdichtungsstudie Bahnhof- und Breiteackerstrasse

Auf Basis der im Masterplan Bahnhof und dem Entwicklungskonzept Keller AG Ziegeleien festgestellten Entwicklungspotenziale wurde im Rahmen der Teilrevision der BZO im Jahr 2017 eine Nachverdichtungsstudie für die Gebiete Bahnhof- und Breiteackerstrasse erstellt.

Es wurde festgestellt, dass auf vielen Grundstücken die maximale zulässige Ausnutzung nach rechtsgültiger BZO nicht umgesetzt wird. Weiter wurde festgehalten, dass sich das Gebiet aufgrund der Bahnhofsnähe für eine Erhöhung der baulichen Dichte auf eine BMZ von 3.0 eignen würde. Es wurden verschiedene Varianten erarbeitet.

In einem Workshop im März 2016 wurden die erarbeiteten Varianten der Bevölkerung vorgestellt und diskutiert. Eine grosse Mehrheit der Bevölkerung stützt die erkannten Potenziale.

Quelle: Teilrevision Nutzungsplanung, Bericht gemäss Art. 47 RPV, Oktober 2017

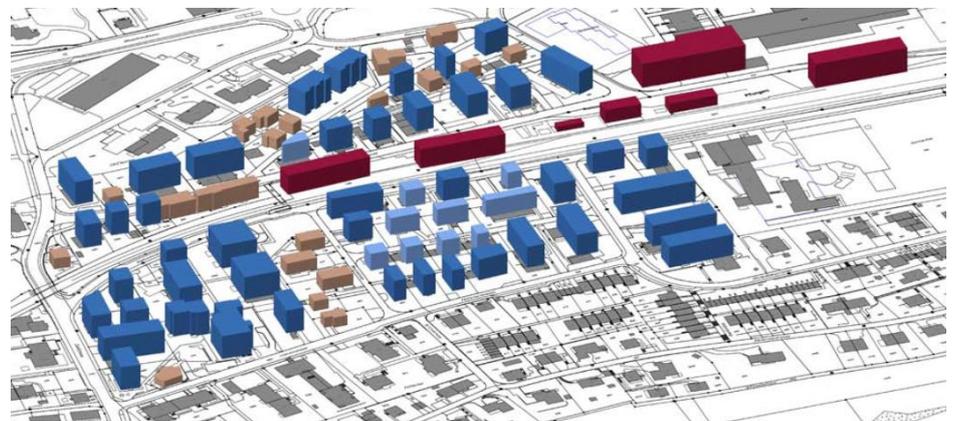


Abbildung 31 Nachverdichtungsstudie, Bauvolumen BMZ 3.0 mit Masterplan Bushof

3 Analyse nach Sachthemen

3.1 Bevölkerung und Wirtschaft

3.1.1 Bevölkerung

Vorliegend wird die Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung bis ins Jahr 2040 anhand der bisherigen Entwicklung der Gemeinde Pfungen unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben abgeschätzt.

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Pfungen wies mit Stand 2022 4'051 Einwohnerinnen und Einwohner auf.

Zwischen den Jahren 1980 und 2000 wuchs die Bevölkerung der Gemeinde stabil mit einer Wachstumsrate von 0.67 %. In den darauffolgenden Jahren zwischen 2000 und 2008 stagnierte das Bevölkerungswachstum und war teilweise sogar leicht rückläufig.

Das bisher stärkste Bevölkerungswachstum fand zwischen den Jahren 2009 und 2021 statt. Die Wachstumsrate betrug 3.19 %. Grundlage für dieses Wachstum bildete insbesondere der im Jahr 2007 genehmigte Quartierplan Pfungen Nord. In den letzten Jahren (ab 2015) flachte die Wachstumskurve wieder ab (1.23 % pro Jahr).

Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH
Stand: 2021



Abbildung 32 Diagramm Bevölkerungsentwicklung

Gemäss Bevölkerungsprognose, Szenario "Trend ZH 2021", des statistischen Amts des Kantons Zürich (STAT), ist bis ins Jahr 2040 in der Region Winterthur und Umgebung mit einer Bevölkerungszunahme um 21.5 % zu rechnen. Entsprechend dem kantonalen Richtplan resp. dem Raumkonzept soll dieses Wachstum grundsätzlich in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "urbane Wohnlandschaft" erfolgen. Nur 20 % des Bevölkerungswachstums sollen demnach in den restlichen Handlungsräumen stattfinden. Im Handlungsraum "Landschaft unter Druck", zu welchem auch Pfungen zählt (vgl. Kapitel 2.2.1), sollen die bestehenden Potenziale genutzt und der Bauzonenverbrauch verringert werden.

Fazit

Die Gemeinde strebt kein ausserordentliches Bevölkerungswachstum an. Aufgrund der teilweise guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, resp. der guten Anbindung an das kantonale Zentrum Winterthur ist mit einem Bevölkerungswachstum im bisherigen Rahmen zu rechnen.

Prognose

Projiziert man das Wachstum der letzten 15 Jahre entsprechend dem Horizont des vorliegenden REK bis ins Jahr 2040, so würde die Gemeinde dann **theoretisch** insgesamt ca. 6'600 Einwohnerinnen und Einwohner aufweisen (2.92 % / 75 Personen pro Jahr), also eine Zunahme um ca. 2'800 Einwohnerinnen und Einwohner. Berücksichtigt man die abnehmende Wachstumskurve der letzten Jahre, so scheint dieser Wert jedoch unrealistisch. Es kann daher wohl eher von einer Wachstumsrate im Bereich von max. 1.4 % (ca. 55 Personen im Jahr) ausgegangen werden. Dies würde bedeuten, dass die Gemeinde Pfungen bis **ins Jahr 2040 ca. 5'200 Einwohnerinnen und Einwohner** aufweisen könnte, was einer **Zunahme um ca. 1'100 Personen** entspräche.

Altersverteilung

Die Altersverteilung innerhalb der Bevölkerung der Gemeinde Pfungen entspricht grundsätzlich dem kantonalen Mittel. Insgesamt befindet sich 37.7 % der Bevölkerung in den Altersklassen zwischen 40 und 65 Jahren. Der Anteil 0 – 14 – jähriger Personen ist, verglichen mit dem Kanton Zürich, eher hoch.

Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH
Stand: 2021

- Legende:
- Gemeinde Pfungen
 - Kanton ZH
 - Personen im Erwerbsalter

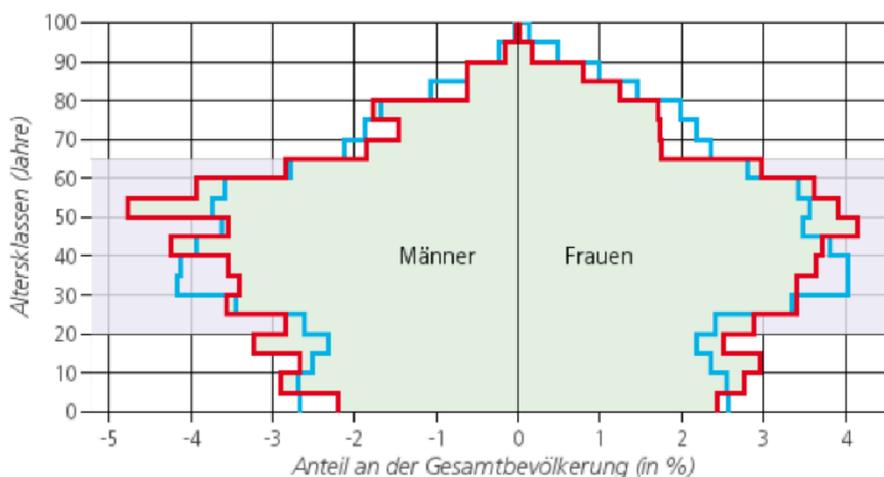


Abbildung 33 Bevölkerung nach Altersklassen

Haushaltsgrößen

Insgesamt über 65 % der Bevölkerung leben in 1- und 2-Personenhaushalten. Mehr als ³/₅ aller Haushalte sind von Ein- bis Zweipersonenhaushalten bewohnt. Dies deckt sich auch mit der Altersstruktur (vgl. Abbildung 33). Verglichen mit dem Durchschnitt des Bezirks Winterthur, wohnen in Pfungen jedoch überdurchschnittlich viele Familien (Mehrpersonenhaushalte).

Datenquelle: Bundesamt für Statistik
Stand: 2021

Pers.	1	2	3	4	5	>6
Anzahl	547	578	238	205	104	32
Prozent	32.1	33.9	14.0	12.0	6.1	1.9

Fazit

Die Altersklassen zwischen 40 und 65 Jahren bilden den ökonomisch aktivsten Teil der Bevölkerung und sind daher für die Gemeinde von Vorteil. Die Gemeinde verfügt über einen vergleichsweise hohen Anteil an Familien. Für die älteren Altersklassen sowie auch für junge Einzelpersonen und Familien sind die entsprechenden Infrastrukturen / der entsprechende Wohnungsmix bereitzustellen.

3.1.2 Wirtschaft

Wirtschaftsstandort

Die Gemeinde Pfungen befindet sich im Metropolitanraum von Zürich und profitiert von der Nähe zum Autobahnanschluss Wülflingen (A1 Richtung Ostschweiz, A4 nach Schaffhausen) sowie der Flughafennähe. Durch die gute Verkehrsanbindung (vgl. Kapitel 3.6) bietet die Gemeinde eine hohe Standortattraktivität für Transportgewerbe. Die Gemeinde beherbergt zudem verschiedene technisch spezialisierte Weltmarktführer, Arbeitsplätze des Gewerbes und des Dienstleistungsbereiches.

Beschäftigtenentwicklung

Die Gemeinde Pfungen wies mit Stand 2020 1'435 beschäftigte Personen auf.

Zwischen den Jahren 2011 und 2013 wuchs die Anzahl beschäftigter Personen um insgesamt ca. 10 % von 958 auf 1'054. Dieses Wachstum fand insbesondere im Sekundären- und Tertiärsektor statt.

In den Jahren zwischen 2013 und 2016 wuchs die Anzahl beschäftigter Personen in Relation mit der Entwicklung in den Kantonen Zürich und der Region Winterthur vergleichsweise stark. Die Anzahl an Beschäftigten nahm um insgesamt ca. 35 % (1'435 Beschäftigte) zu. Dieser Sprung ist zu einem Grossteil auf das Wachstum des Tertiärsektors zurückzuführen, welcher aus der baulichen Umsetzung des im Jahr 2012 genehmigten Quartierplans Tösspünt hervorging. Es entstanden mehrere neue Gebäude für Speditionsbetriebe.

Seit 2016 stagniert die Anzahl an Beschäftigten bei ca. 1'400 Personen.

Quelle: Bundesamt für Statistik
Stand: 2020

- Legende:
- Beschäftigte**
 - 2. Sektor
 - 3. Sektor
 - Beschäftigtenentw.**
 - Pfungen
 - Reg. Winterthur Land
 - Kanton ZH

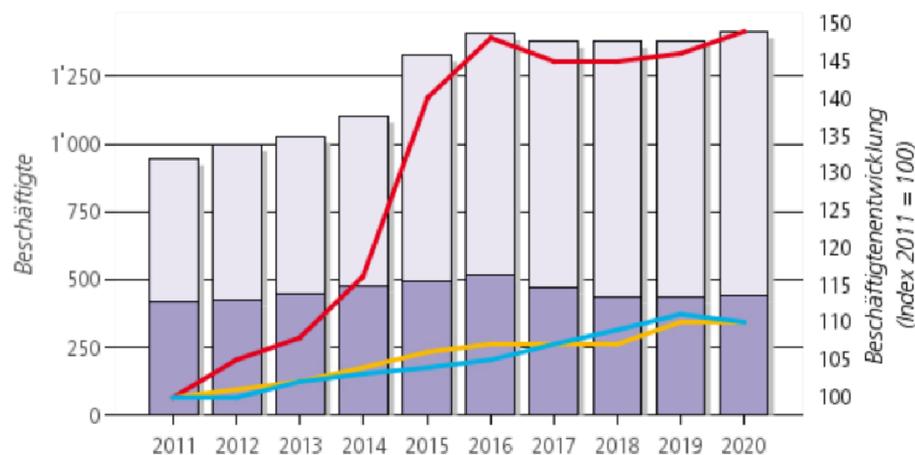


Abbildung 34 Diagramm Beschäftigtenentwicklung

Fazit

Die Gemeinde Pfungen verfügt über attraktive Arbeitsplatzgebiete. Zur Entwicklung der Beschäftigten Zahlen können keine richtungsweisenden Prognosen erstellt werden. Die Gemeinde strebt mindestens den Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze an.

3.2 Siedlungsentwicklung

Quelle: map.geo.admin.ch

Der alte Ortskern sowie die Keller AG Ziegeleien, die Fabriken an der Töss und der Bahnhof bestehen bereits im Jahr 1900.

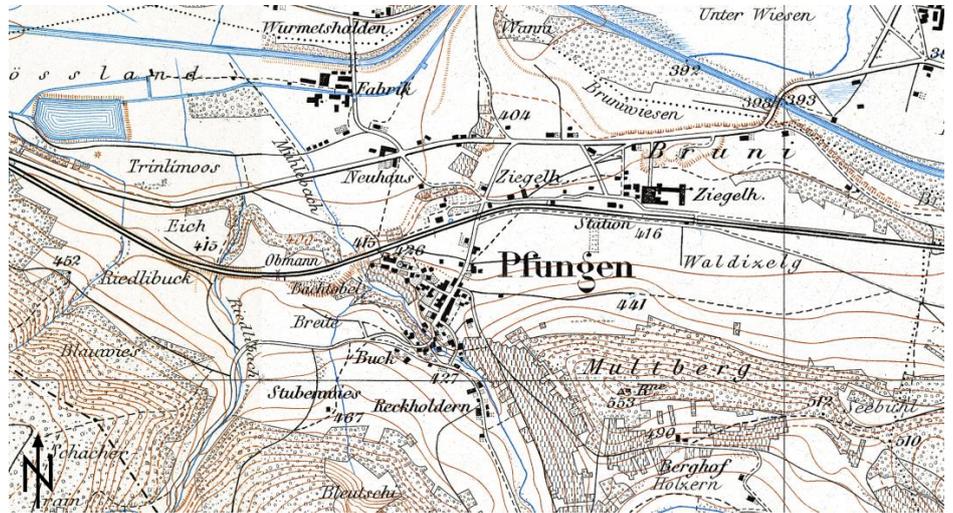


Abbildung 35 Ausschnitt Siegfriedkarte, 1900

Entsprechend der Industrialisierung wuchsen die Fabrikareale in den Jahren zwischen 1900 und 1950. Die Siedlungsentwicklung fand vermehrt um den Bahnhof und im Bereich der heutigen Weacherstrasse statt.

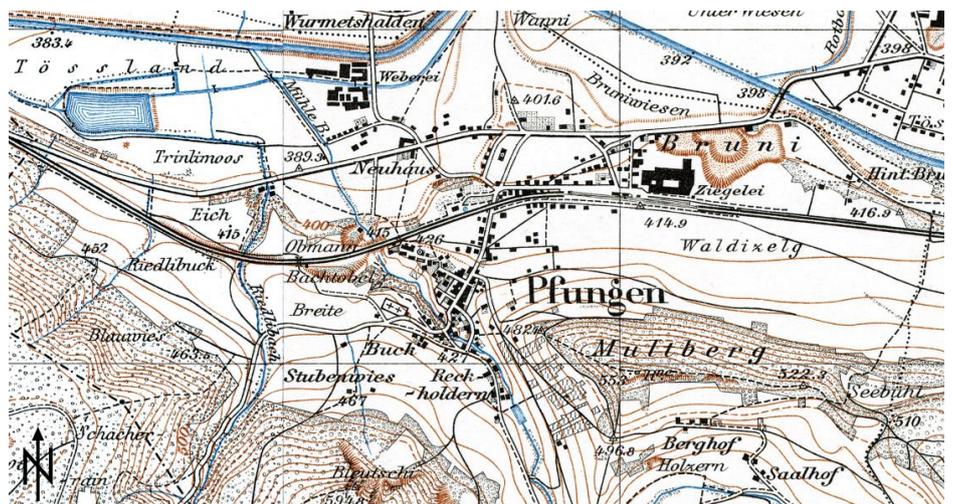


Abbildung 36 Ausschnitt Siegfriedkarte, 1950

Zwischen den Jahren 1950 und 2000 fand die Siedlungsentwicklung insbesondere in den Gebieten südlich der Bahngleise statt. Die Gebiete "Schibechner / Bettlen", "Rebberg" und "Reckholderfeld" wurden bebaut.

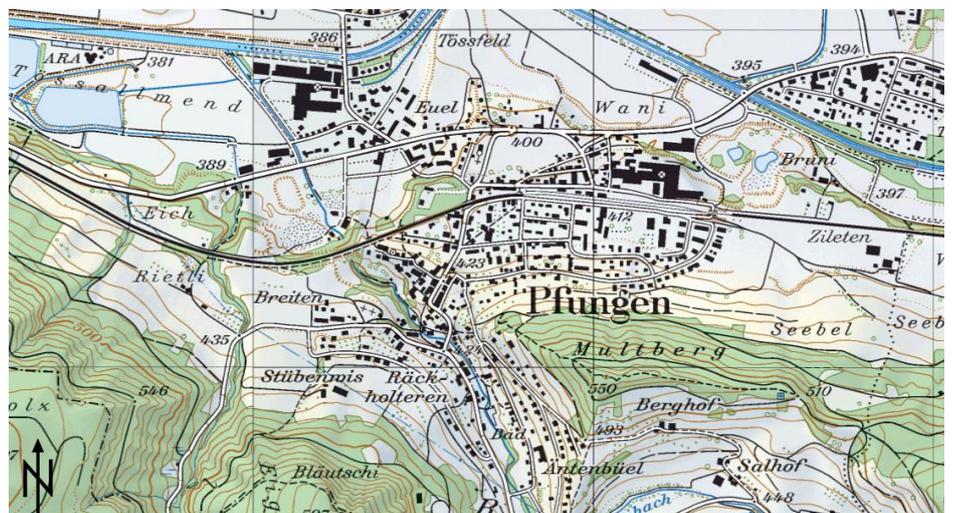


Abbildung 37 Ausschnitt Landeskarte der Schweiz, 2000

Zwischen den Jahren 2000 und 2010 fand keine nennenswerte Siedlungserweiterung nach "ausen" statt. Innerhalb des Siedlungsgefüge bestehende Baulücken wurden teilweise geschlossen.

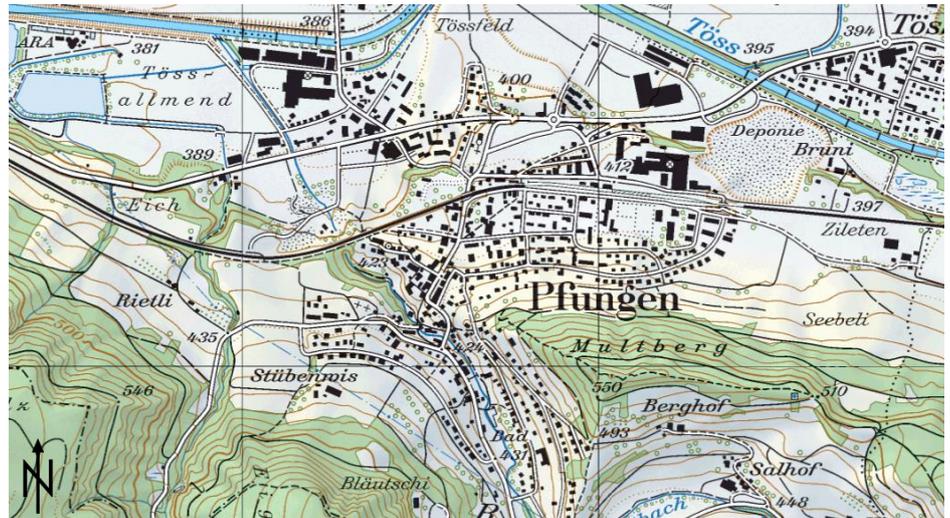


Abbildung 38 Ausschnitt Landeskarte der Schweiz, 2010

Zwischen den Jahren 2010 und 2015 fand die Siedlungsentwicklung insbesondere im Bereich des heutigen Gebiets "Pfungen Nord" statt. Innerhalb des Siedlungsgefüge bestehende Baulücken wurden teilweise geschlossen.

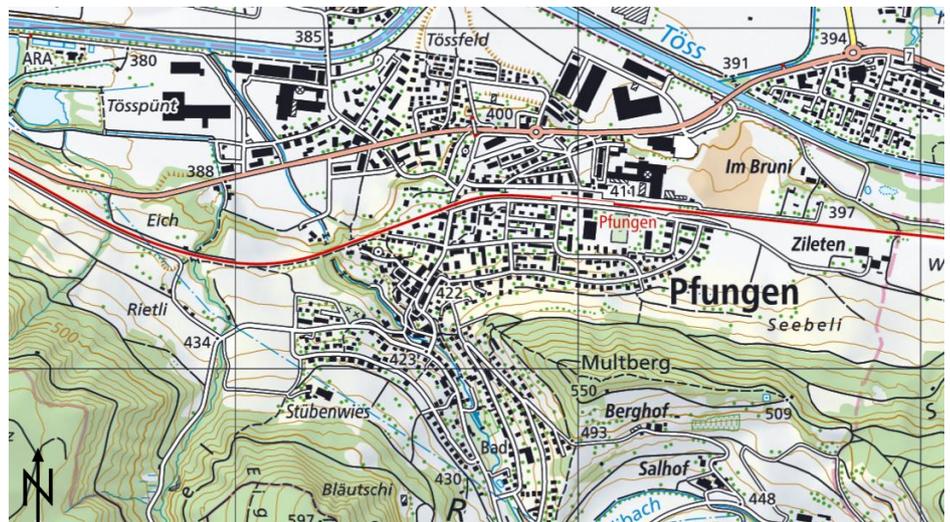


Abbildung 39 Ausschnitt Landeskarte der Schweiz, 2015

Zwischen den Jahren 2015 und 2021 fand die Siedlungsentwicklung insbesondere im Bereich des heutigen Quartiers "Pfungen Nord" statt. Innerhalb des Siedlungsgefüge bestehende Baulücken wurden teilweise geschlossen.

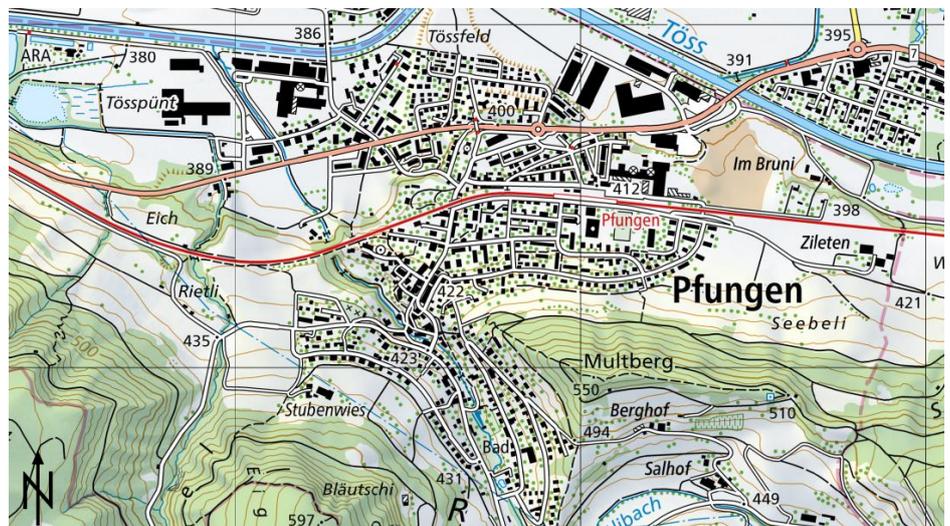


Abbildung 40 Ausschnitt Landeskarte der Schweiz, 2021

3.3 Siedlungsnutzung und -struktur

Aufteilung in Gebiete

Um eine bessere Übersicht über die Teilstruktur der Gemeinde Pfungen zu erlangen und in der Analyse auf verschiedene Gebiete besser eingehen zu können, wurde das Siedlungsgebiet nach Kriterien, wie der Bebauungsstruktur und den Siedlungsfunktionen, in die Teilgebiete A bis K unterteilt.

Siedlungsnutzungen

Die Gemeinde Pfungen ist stark geprägt durch die Bahnlinie der S-Bahn und die Hauptverkehrsstrasse (Weiacherstrasse), welche das Gemeindegebiet in drei Siedlungsteile unterteilt.

Der historische Ortskern der Gemeinde befindet sich südlich der Bahnlinie. Abgesehen von diesem historischen Kern, welcher einer Mischnutzung zugeschrieben ist, wird der südliche Teil des Siedlungsgebiets von Wohnnutzungen dominiert. Bestehende öffentliche Infrastrukturen wie Schulen, Gemeindeverwaltung, Kirchen, Freizeitangebote und dergleichen, befinden sich insbesondere im südlich der Weiacherstrasse gelegenen Siedlungsteil.

Im Siedlungsteil zwischen Bahnlinie und Hauptverkehrsstrasse überwiegen die Misch-, Industrie- und Gewerbenutzungen. Ausschliesslich die Villa Schlosshalde im Gebiet "Wisacherrain / Schlosshalde" und Teile des Gebiets "Grosswisen" sind der reinen Wohnnutzung zugewiesen. Entlang der Weiacherstrasse erstrecken sich keine reinen Wohnnutzungen. Der Bahnhof und dessen umliegendes Gebiet dient als funktionales Zentrum, ist aber als solches nicht erkennbar. Über ein städtebaulich klar erkennbares Zentrum verfügt die Gemeinde heute nicht.

Nördlich der Weiacherstrasse erstrecken sich in erster und zweiter Bautiefe Misch-, Industrie- und Gewerbenutzungen. Am östlichen und westlichen Gemeindeeingang reichen die Industrie- und Gewerbenutzungen bis an die Töss. Das Teilgebiet C "Sportanlage Wani" ist heute noch unbebaut.

Quelle Übersichtsplan: GIS-ZH

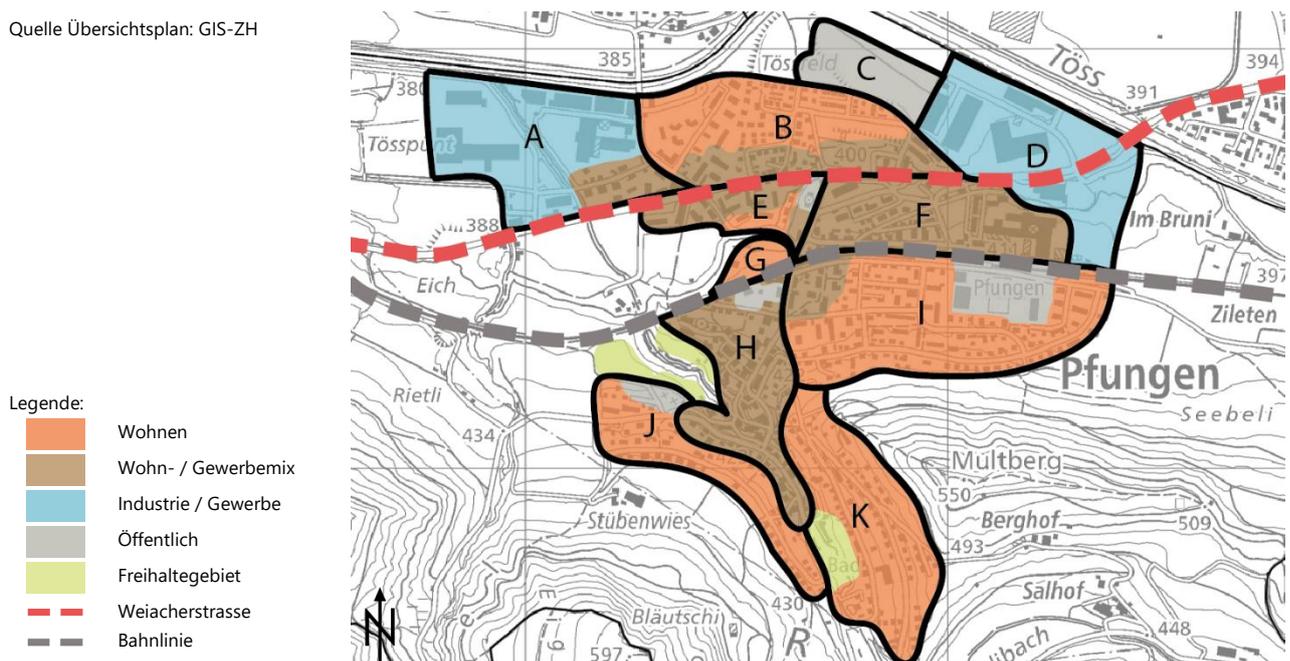


Abbildung 41 Analyseplan Siedlungsnutzungen

Quartiersanalyse / Ausbaugrad

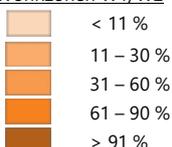
Der Ausbaugrad gibt den Anteil bereits gebauter Geschossfläche zur theoretisch rechtlich möglichen Geschossfläche wieder. Daraus kann abgeleitet werden, welche Teilgebiete resp. Siedlungsstrukturen die heute rechtlich möglichen Rahmenbedingungen (BZO) noch nicht ausschöpfen und wo zur weiteren Entwicklung eine Anpassung der Rahmenbedingungen angezeigt ist – insofern zweckmässig.

Grundsätzlich wird ein Ausbaugrad von 80 % als anzustrebender Zielwert definiert. Die entsprechenden Zielwerte können jedoch, je nach Lage im Siedlungsgebiet (z.B. schlecht durch den ÖV erschlossen / gut durch den ÖV erschlossen), variieren.

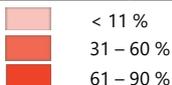
Quelle Grundlagen: GIS-ZH, abgerufen am 15.02.2022

Legende Ausbaugrad:

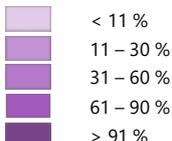
Wohnzonen W1/W2



Wohnzonen W3/höher



Mischzonen



Zone für öffentliche Bauten

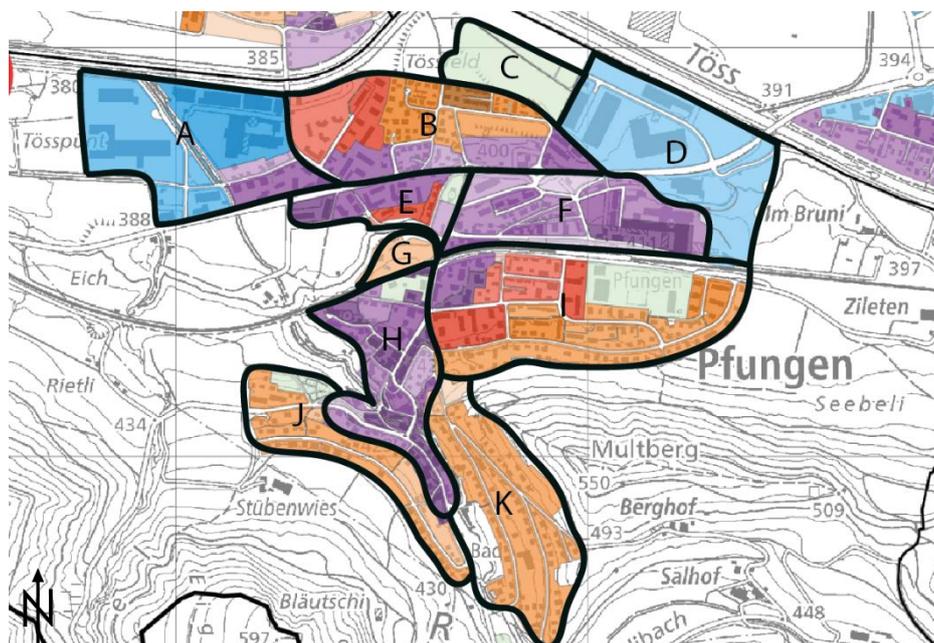


Abbildung 42 Analyseplan Ausbaugrad

Insbesondere die dezentral gelegenen Gebiete der Gemeinde Pfungen weisen einen tiefen Ausbaugrad auf. Es ist jedoch auch erkennbar, dass in Zentrumsnähe jeweils kaum ein Ausbaugrad von 60 % erreicht wird und somit ein Ausbau- resp. Innenentwicklungspotenzial besteht.

Gesamthaft betrachtet verfügt das Teilgebiet H mit über 70 % über den höchsten Ausbaugrad. Die Teilgebiete A, B, E und I verfügen allesamt über einen Ausbaugrad zwischen 55 und 65 %. In den Teilgebieten F, J und K beträgt der gemittelte Ausbaugrad zwischen 35 und 55 %. Die niedrigsten Kennzahlen und somit die am wenigsten ausgebauten Siedlungsstrukturen finden sich mit bis 30 % in den Teilgebieten D und G.

Ausbaugrad nach Gebiet

A – Tössalmend	55 %	G - Wisacherrain / Schlosshalde	13 %
B – Pfungen Nord	56 %	H – Alter Ortskern	74 %
C – Sportanlage Wani	-	I – Schibenacher / Bettlen	56 %
D – Wani	28 %	J – Reckholderfeld	37 %
E – Grosswisen	63 %	K – Rebberg	42 %
F – Bahnhof / Ziegelei-Areal	52 %		

Mittelwerte pro Gebiet ohne Zone für öffentliche Bauten

Quartiersanalyse / Nutzungsdichten

Die Quartiersanalyse gibt Aufschluss über die Einwohner/-innen- und Beschäftigtendichten sowie die daraus resultierenden Nutzungsdichten pro Teilgebiet.

Die höchsten Nutzungsdichten weisen, der Zonierung und der Lage im Siedlungsgefüge entsprechend, die Teilgebiete B, E, F und I auf.

In den Teilgebieten B "Pfungen Nord" und I "Schibenacher / Bettlen" lebt der grösste Teil der Bevölkerung der Gemeinde Pfungen. Die grösste Einwohnerdichte weist hingegen das Gebiet E auf. Die Beschäftigtendichte ist, verglichen mit den beiden Teilgebieten A und D, relativ hoch.

Entsprechend der im Zonenplan definierten Nutzungen, arbeiten in den Teilgebieten A "Tössallmend" und D "Wani" der Grossteil der Beschäftigten. Das bahnhofsnahe Teilgebiet F, welches der Mischnutzung zugeteilt ist, weist ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Einwohner /-innen und Beschäftigten auf.

Das Gebiet C ist der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt und ist unbebaut. Es sind dementsprechend keine Dichteziffern vorhanden.

Quelle Grundlagen: GIS-ZH, abgerufen am 15.02.2022

Legende Nutzungsdichten (P/ha):

Wohnzonen W1/W2

- unter 25
- 25 bis 50
- 50 bis 100
- über 100

Wohnzonen W3/höher

- unter 100
- 100 bis 150
- 150 bis 250

Mischzonen

- unter 50
- 50 bis 100
- 100 bis 150
- über 150

Industriezonen

- unter 75

Zone für öffentliche Bauten

- unter 25

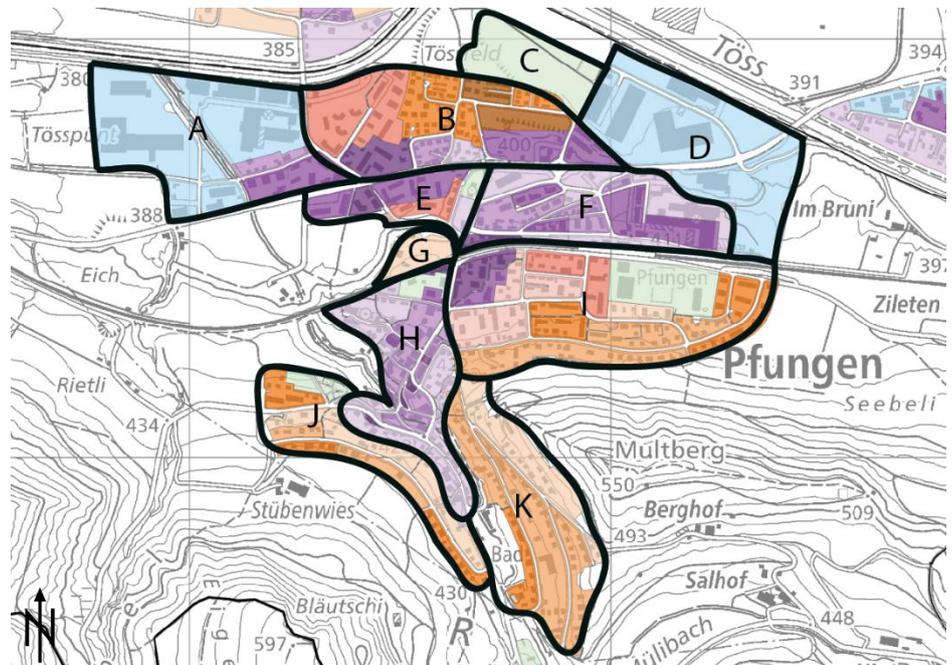


Abbildung 43 Analyseplan Nutzungsdichten

Nutzungsdichte nach Gebiet

- E = Einwohner/-innen
- E/ha = Einwohnerdichte
- B = Beschäftigte
- B/ha = Beschäftigtendichte
- K/ha = Nutzungsdichte (Köpfe/ha)

	E	E/ha	B	B/ha	K/ha	G	E	E/ha	B	B/ha	K/ha
A	198	14	527	38	52	G	4	3	0	0	3
B	1300	104	48	4	108	H	328	43	71	9	52
C	0	0	0	0	0	I	915	66	101	7	73
D	0	0	207	17	17	J	198	35	8	1	36
E	384	115	7	2	118	K	231	24	14	1	26
F	354	40	254	29	69						

Die zu Grunde liegenden Daten können von den Bevölkerungs- und Beschäftigten Zahlen gemäss Kapitel 3.1 abweichen.

Insbesondere in den Gebieten, welche gemäss regionalem Richtplan einer hohen baulichen Dichte zugeführt werden sollen und bereits ausreichend erschlossen sind, besteht, verglichen mit den anzustrebenden Dichten (vgl. Kapitel 2.3.1.1) ein relativ grosses Innenentwicklungspotenzial.

Bauzonenreserve

Quelle Grundlagen: GIS-ZH, abgerufen am 07.12.2022

Die Bauzonen der Gemeinde Pfungen sind mit 91.5 %, was einer Fläche von 103 ha entspricht, zu einem Grossteil bebaut.

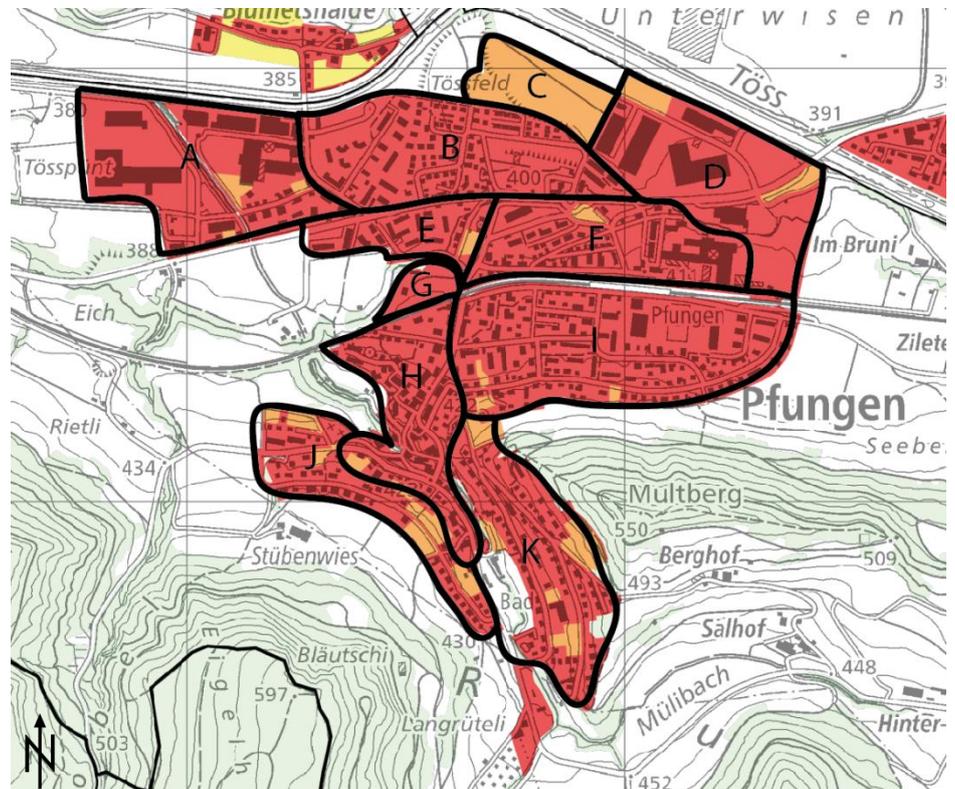


Abbildung 44 Analyseplan Bauzonenreserven

Die grösste bestehende Reserve liegt in der Zone für öffentliche Bauten (Teilgebiet C "Sportanlage Wani"). In den Misch- und den Arbeitszonen besteht kaum mehr eine Reserve. Insbesondere im südlichen Teil des Gemeindegebiets (Teilgebiete J "Reckholderfeld" und K "Rebberg") bestehen noch Reserven in den Wohnzonen (ca. 8 %).

Quelle: ARE ZH
Stand: 2021

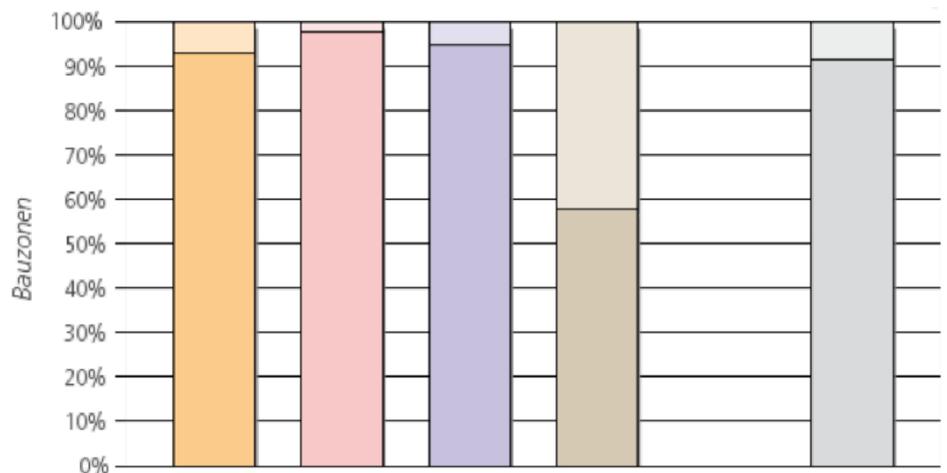


Abbildung 45 Diagramm Bauzonenstatistik

Gebäudealter

Im nördlich der Bahnlinie liegenden Teil von Pfungen ergibt sich bezüglich Gebäudealter grundsätzlich ein homogenes Gesamtbild. Der Grossteil der Bauten stammt aus den Bauperioden zwischen 1981 und heute. Insbesondere im Teilgebiet B "Pfungen Nord" ist eine starke Siedlungsentwicklung resp. Siedlungserneuerung erkennbar. Dies ist unter anderem auf den Quartierplan Pfungen Nord, welcher im Jahr 2007 genehmigt wurde, zurückzuführen. Im Teilgebiet F "Bahnhof / Ziegelei-Areal" sind vereinzelte Bauten in den Bauperioden bis 1950 entstanden.

Südlich der Bahnlinie ist bezüglich Gebäudealter eine heterogene Struktur erkennbar. Insbesondere im Ortskern, dem Teilgebiet H "Alter Ortskern", stammt ein Grossteil der bestehenden Gebäude aus den Jahren bis 1900. Die Gebäudestruktur im nahe dem Bahnhof gelegenen Teilgebiet I "Schibenacher / Betten" stammt grösstenteils aus den Jahren zwischen 1951 bis 1990. Selbes gilt für das Teilgebiet K "Rebberg" im Bereich des Rebbergs. Das Teilgebiet J "Reckholderfeld" wuchs insbesondere in den Jahren zwischen 1991 und 2000 in seine heutige Struktur.

Quelle Grundlagen: GIS-ZH, abgerufen am 07.12.2022

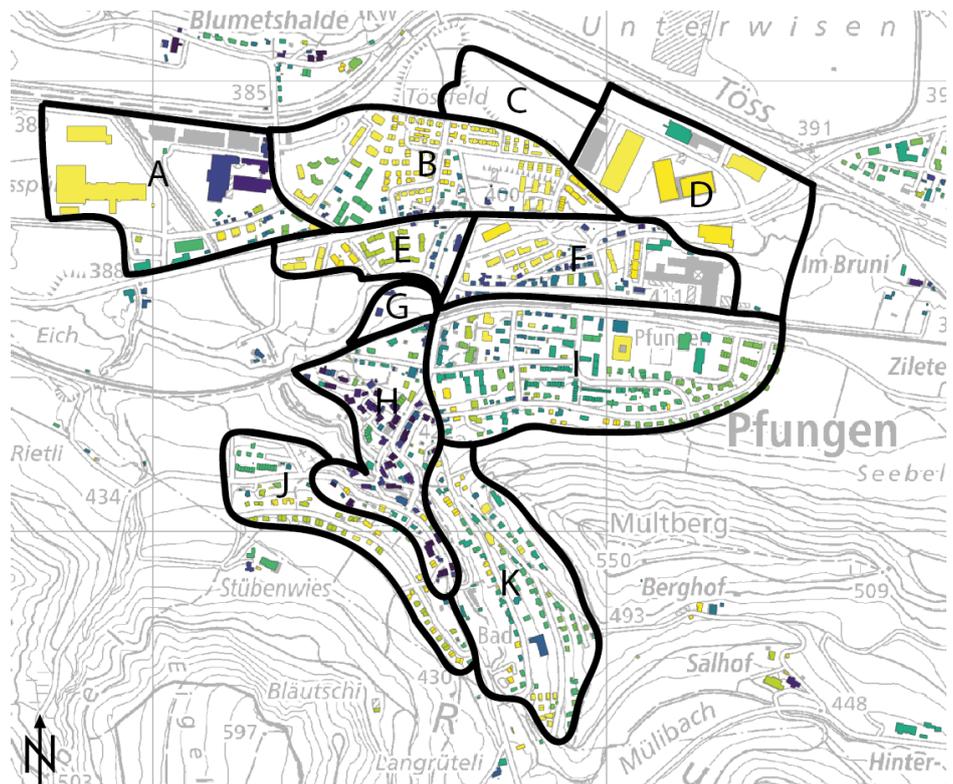
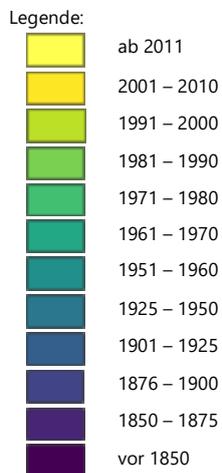


Abbildung 46 Analyseplan Gebäudealter

3.4 Freiraum und Landschaft

Private Grün- und Freiräume

Das Siedlungsgebiet von Pfungen weist in der visuellen Ansicht einen relativ geringen Versiegelungsgrad auf. Insbesondere in den südlich der Bahnlinie gelegenen Wohnquartieren, welche grösstenteils in Form von Punktbauten bebaut sind, sind grosse Flächen privater Grünräume erkennbar. Im Vergleich dazu weist die Siedlungsstruktur nördlich der Bahnlinie, aufgrund der verdichteten Bauweise und den Industrie- und Gewerbebauten, einen etwas geringeren Anteil privater Grünflächen auf. Südlich des Siedlungsgebiets befindet sich eine Ansammlung von Schrebergärten.

Öffentliche Grün- und Freiräume

Öffentliche Grün- und Freiräume, welche der Bevölkerung als Erholung dienen, weist die Gemeinde Pfungen insbesondere bei den öffentlichen Anlagen wie Schulen, Kirchen oder Friedhöfen auf. In den Quartieren selbst sind kaum öffentliche Grün- und Freiräume vorhanden.

Fliessgewässer

Die an die Gemeinde Pfungen angrenzenden und durch das Gemeindegebiet verlaufenden Fliessgewässer dienen der Naherholung der Bevölkerung. Im Norden wird das Siedlungsgebiet durch den Verlauf der Töss abgeschlossen. Der Mülibach verläuft quer durch das Siedlungsgebiet von und mündet in die Töss.

Siedlungsränder

Der Siedlungsrand umfasst den Übergangsbereich zwischen Siedlung und offener Landschaft. Attraktive Siedlungsräume tragen massgeblich zu einem identitätsstiftenden Lebensraum bei und die angrenzenden Naturlandschaften dienen der Bevölkerung als Naherholungsgebiet. Siedlungsränder gegenüber dem offenen Landschaftsraum treten in Pfungen insbesondere in Richtung Osten und Westen auf. Eine aktive Gestaltung des Siedlungsrandes ist heute nur teilweise erkennbar.

Wald

Das Siedlungsgebiet von Pfungen ist im Süden von Waldflächen umgeben, welche teilweise bis an die Siedlung reichen.

Quelle Grundlagen: GIS-ZH, abgerufen am 07.12.2022

- Legende:
- Öffentliche Grün- und Freiräume
 - Fliessgewässer
 - Siedlungsränder
 - Wald

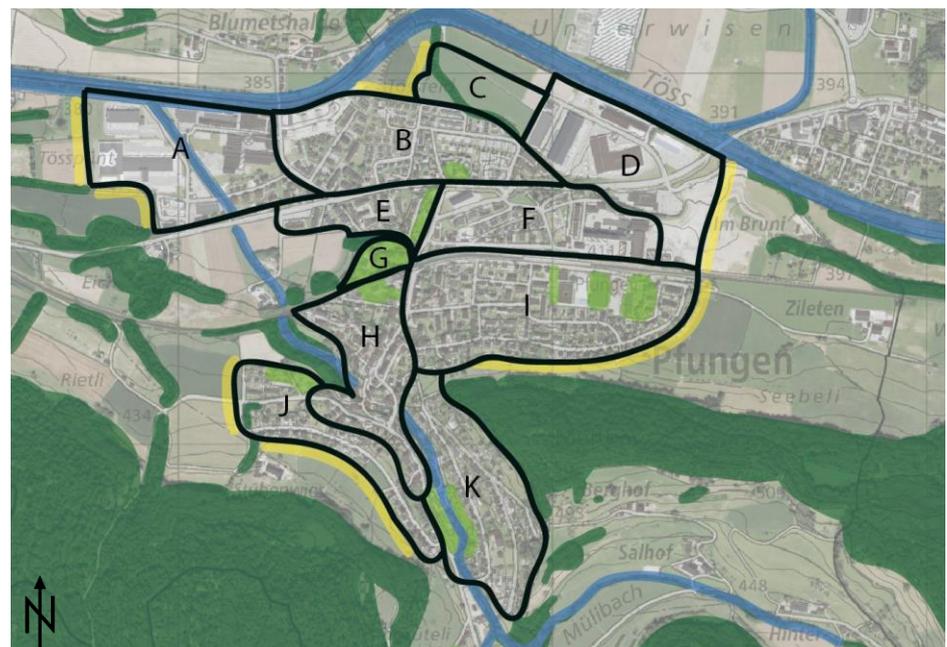


Abbildung 47 Analyseplan Freiraum- und Landschaftselemente

3.5 Umwelt

Strassenlärm

Entlang der Hauptverkehrsstrasse (Weiacherstrasse), der Dättlikonerstrasse, der Mühlegasse, der Buckstrasse und der Töbelstrasse sind, insbesondere am Tag, hohe Lärmimmissionen erkennbar. Dies lässt sich durch die meist höheren Geschwindigkeitsbegrenzungen und stärkere Befahrung erklären.

Quelle: map.geo.admin.ch, abgerufen am 12.12.2022

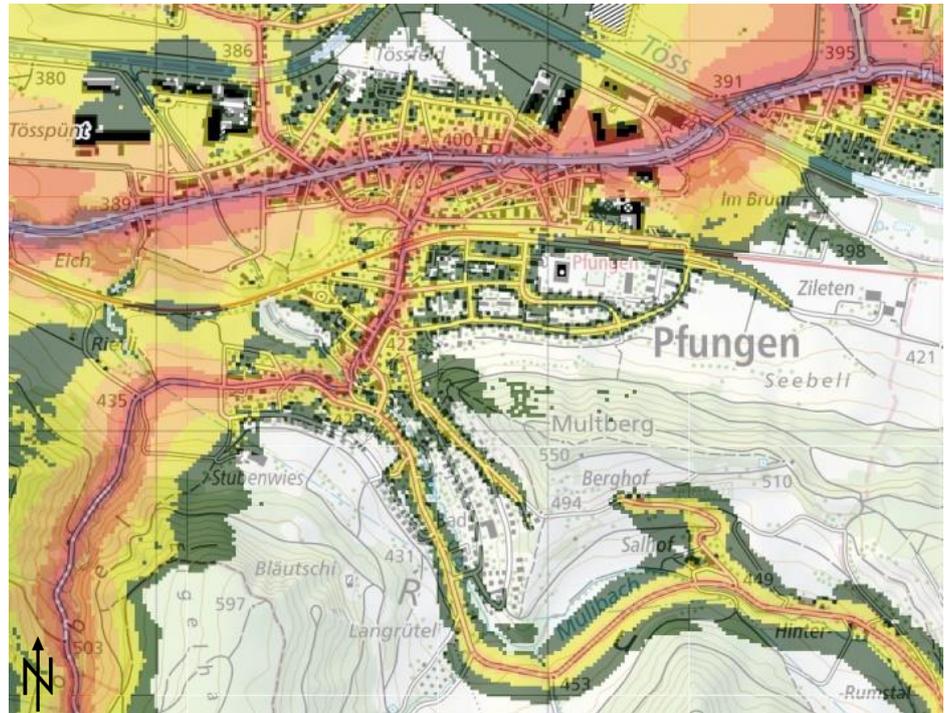


Abbildung 48 Strassenlärm Tag

Quelle: map.geo.admin.ch, abgerufen am 12.12.2022

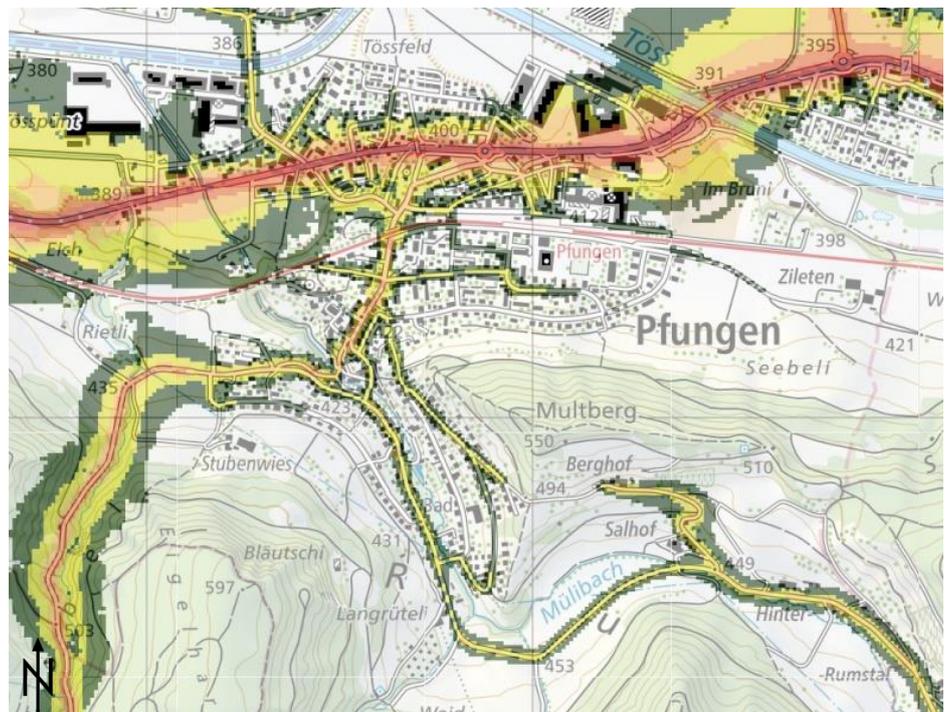


Abbildung 49 Strassenlärm Nacht

Bahnlärm

Durch Pfungen verkehrt die S-Bahnlinie S41. Die Hauptlärmquelle der Eisenbahn sind die Rollgeräusche, welche durch Schwingungen der Räder und Schienen verursacht wird. Die Lärmbelastung durch den Bahnverkehr fällt relativ gering aus.

Quelle: map.geo.admin.ch, abgerufen am 12.12.2022

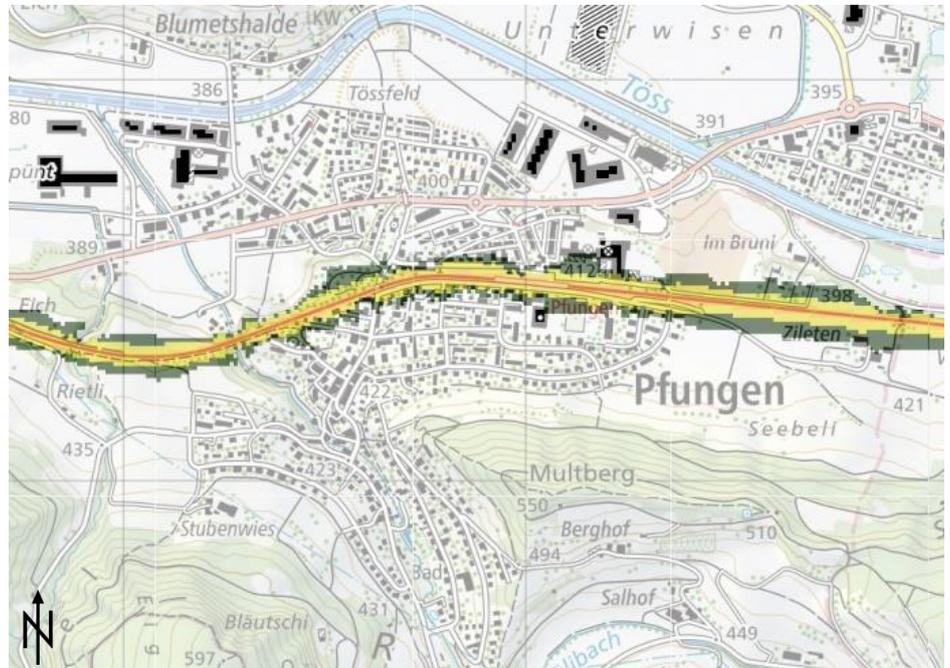


Abbildung 50 Bahnlärm Tag

Quelle: map.geo.admin.ch, abgerufen am 12.12.2022

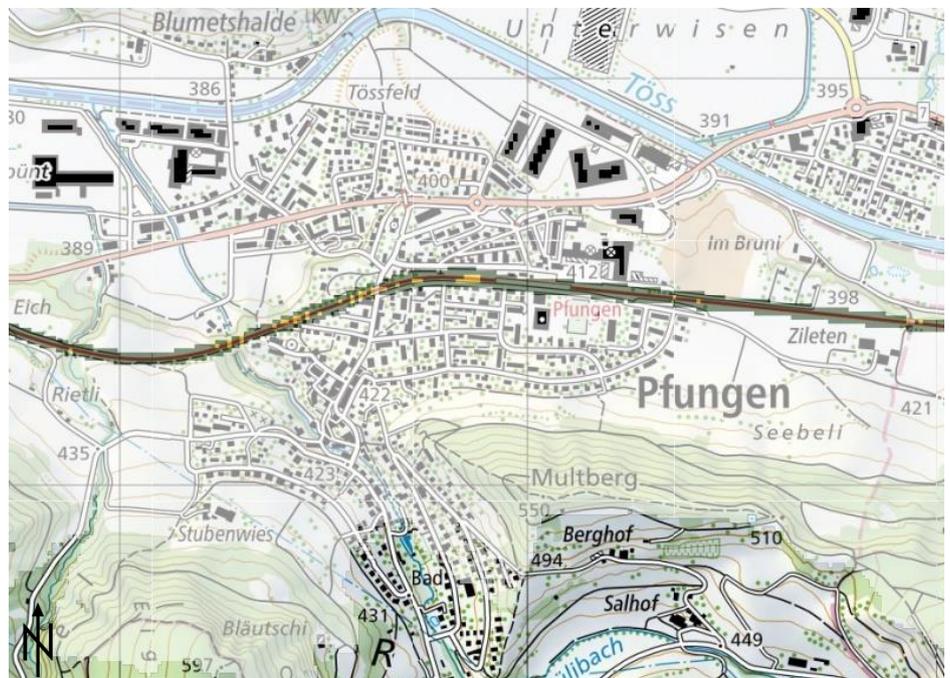


Abbildung 51 Bahnlärm Nacht

Naturgefahren

Die in der Gemeinde Pfungen vorhandenen Naturgefahren beschränken sich hauptsächlich auf die Gefahrenbereiche Wasser und Massenbewegungen.

Eine erhebliche Gefährdung durch Hochwasser ist ausschliesslich im Teilgebiet C (ausgehend von der Töss) und südlich des Teilgebiets K (ausgehend vom Mülibach) erkennbar. Innerhalb des Siedlungsgebiets bestehen insbesondere entlang des Mülibachs vereinzelt geringe bis mittlere Gefährdungen von Hochwasser und Massenbewegungen (Hangrutschungen). An der Hanglage im Teilgebiet K besteht eine geringe bis mittlere Gefährdungen von Massenbewegungen (Hangrutschungen).

Ökomorphologie Fließgewässer

Der ökomorphologische Zustand von Fließgewässern gibt deren Verbauungsgrad wieder. Starke Verbauungen beeinträchtigen die ökologische Funktionsfähigkeit von Gewässern. Damit ein Gewässer seine Funktion als Lebensraum erfüllen kann, sind naturnahe morphologische Bedingungen notwendig.

Die im Norden an die Gemeinde angrenzend verlaufende Töss weist eine starke Beeinträchtigung bis hin zu einem naturfremden Zustand auf. Gemäss Revitalisierungsplanung des Kantons Zürich weisen insbesondere die Töss und der südlich des Gemeindegebiets verlaufende Teil des Mülibachs einen grossen Revitalisierungsnutzen auf. Diese sind für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Quelle: map.geo.admin.ch, abgerufen am 04.01.2023

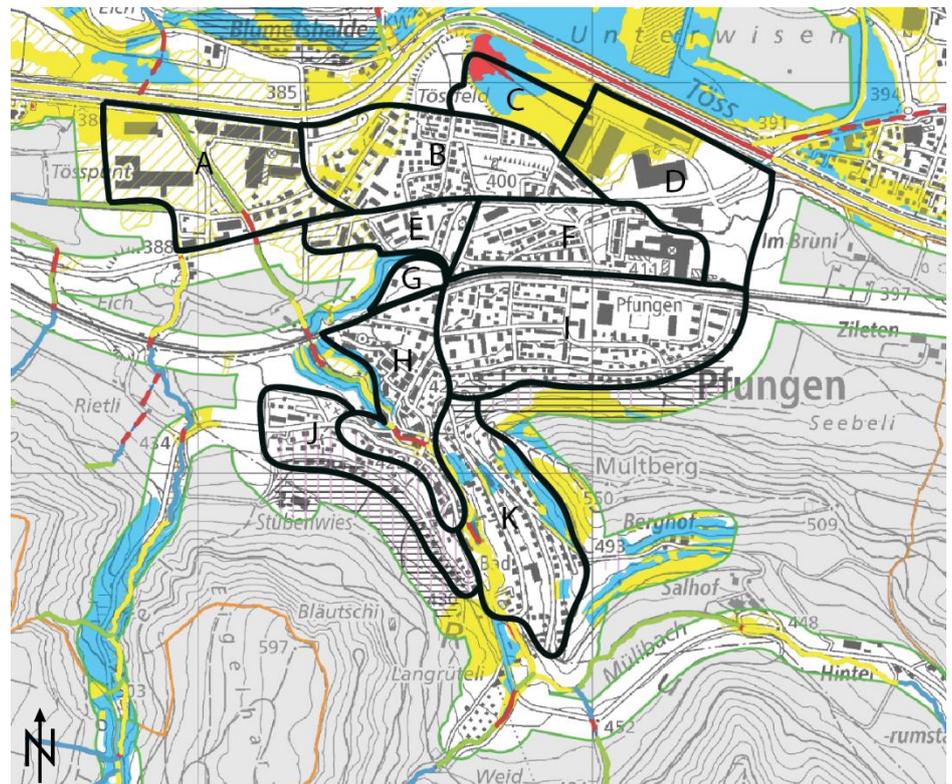
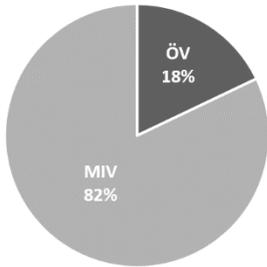


Abbildung 52 Naturgefahren und Ökomorphologie Fließgewässer

3.6 Verkehr

Verkehrsaufkommen



Quelle: Amt für Mobilität, Kt. ZH
Stand: 2018

In der Gemeinde Pfungen entwickelt sich der Modalsplit seit 2013 zugunsten des ÖV. Im Jahr 2018 wurden insgesamt 18 % aller Wege des Quell-, Ziel- und Binnenverkehrs mit dem ÖV zurückgelegt. Die restlichen 82 % werden durch den MIV zurückgelegt.

Insgesamt wurden im Jahr 2018 täglich 2'149 Wege mit dem ÖV und 9'856 Wege mit dem MIV zurückgelegt.

Daten zur Benützung des Fuss- und Veloverkehrs sind nicht vorhanden.

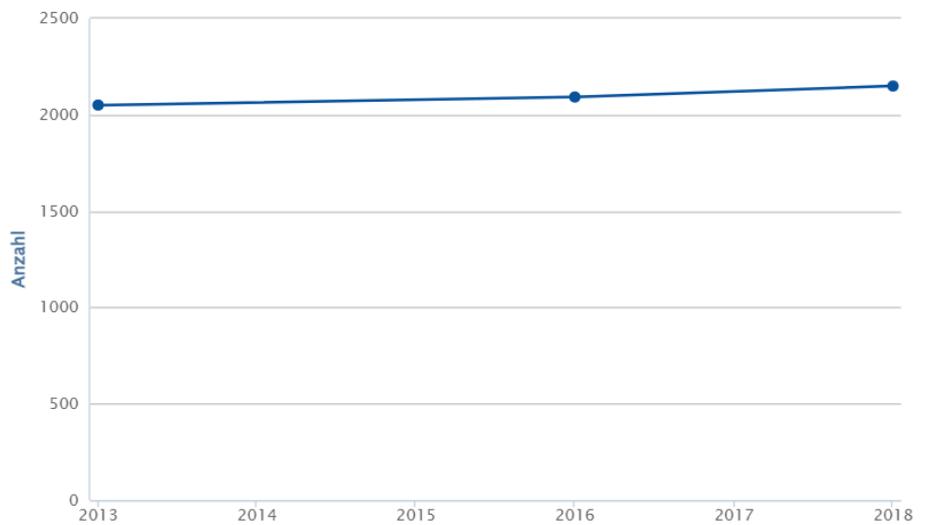


Abbildung 53 Diagramm, ÖV-Wege Quell-, Ziel- und Binnenverkehr

Quelle: Amt für Mobilität, Kt. ZH
Stand: 2018

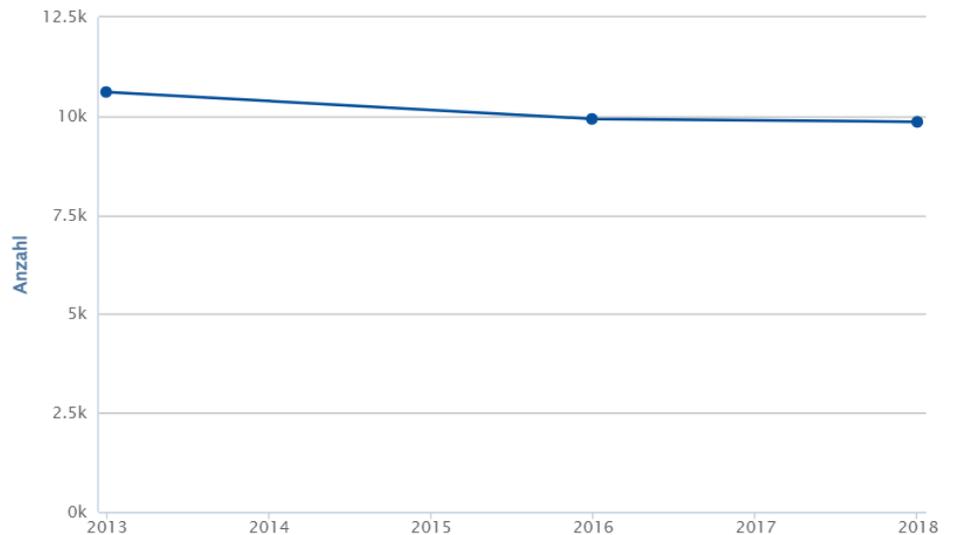
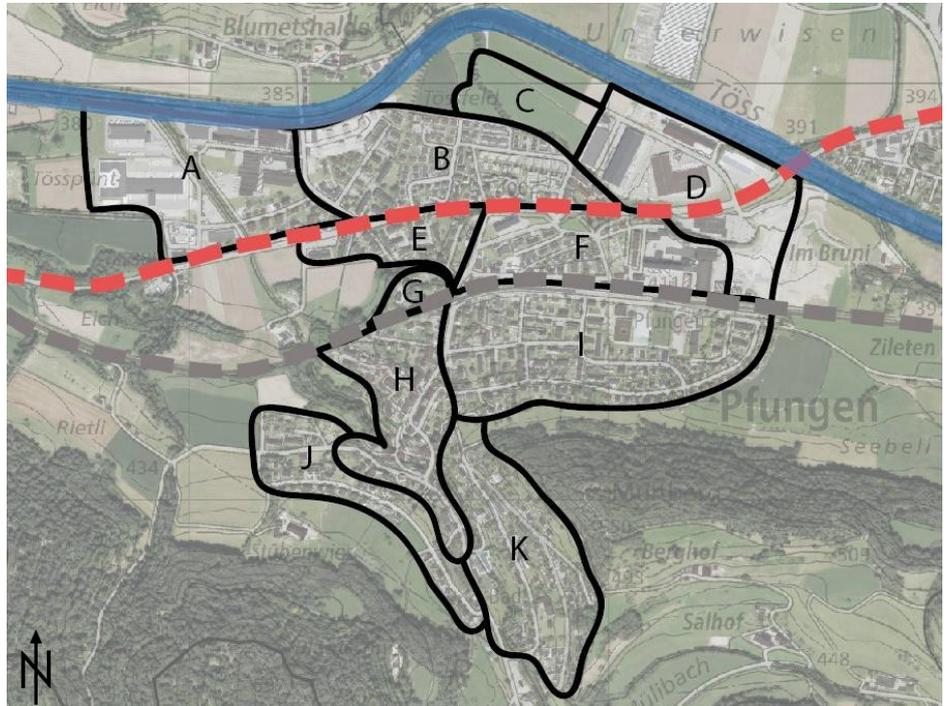


Abbildung 54 Diagramm, MIV-Wege Quell-, Ziel- und Binnenverkehr

Trennelemente

Das Gemeindegebiet von Pfungen wird von Trennelementen infrastruktureller und natürlicher Art in drei Gebietsteile unterteilt. Die Trennelemente stellen insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr, welcher auf kurze und direkte Wege angewiesen ist, ein Hindernis dar.

Quelle Grundlagen: GIS-ZH, abgerufen am 14.12.2022



- Legende:
- Fließgewässer
 - - - Weicherstrasse
 - - - Bahnlinie

Abbildung 55 Analyseplan Trennelemente

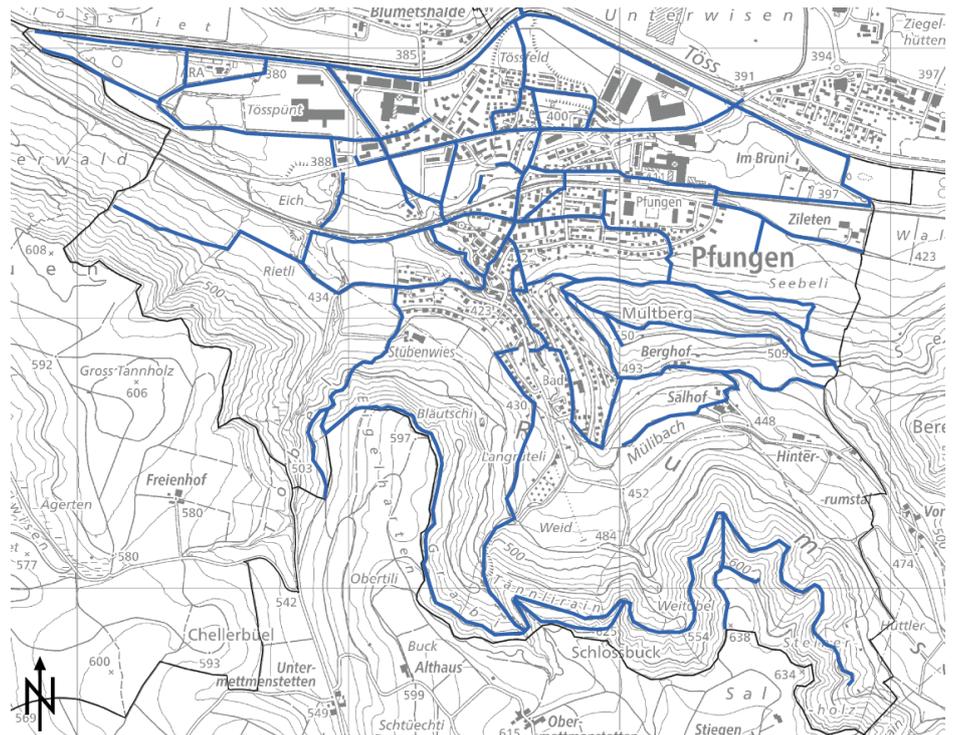
Aufnahmen Ortsbegehung vom 10. Januar 2023



Fussverkehr

Die Gemeinde Pfungen weist ein dichtes Netz an gesicherten Fusswegen auf. Innerhalb des Siedlungsgefüges kommt dem Fussverkehr als Zugang zum öffentlichen Verkehr eine wichtige Rolle zu (vgl. Abbildung 57). Der Bahnhof Pfungen ist vom nördlich der Bahnlinie gelegenen Siedlungsbereich innerhalb von max. 15 Minuten erreichbar. Ausgehend vom südlich der Bahnlinie gelegenen Siedlungsbereich benötigt man bis zu ca. 20 Minuten. Die Nord-Süd-Verbindung wird durch Trennelemente (Weiacherstrasse und Bahnlinie) erschwert.

Quelle Grundlagen: GIS-ZH, abgerufen am 14.12.2022



Legende:
 Fussweg

Abbildung 56 Analyseplan Fusswegnetz

Quelle Grundlagen: GIS-ZH, abgerufen am 14.12.2022

Legende:

Fussverkehrspotenzial	
	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8
8 = grösstes Potenzial	
Relevanz Netzabschnitt	
	1
	2
	3
	4
	5
5 = grösstes Potenzial	

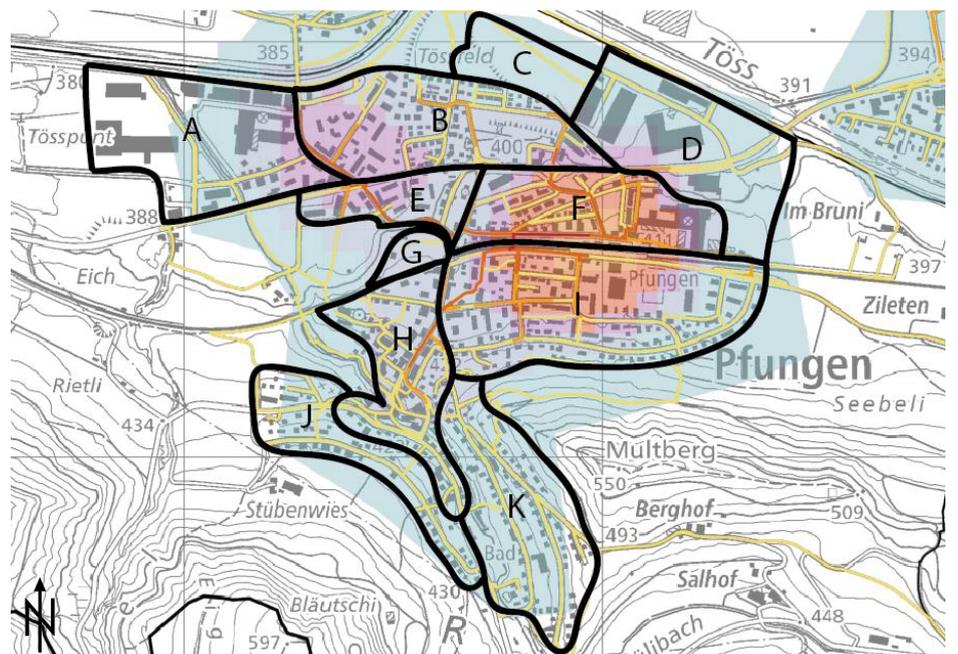


Abbildung 57 Analyseplan Fussverkehrspotenzial

Veloverkehr

Der Veloverkehr weist insbesondere auf kurzen bis mittleren Strecken bis 15 Kilometer ein hohes Potenzial auf. Pfungen verfügt über ein gutes Basisnetz an Velowegen, welches die Siedlungsbereiche und die angrenzenden Gemeinden miteinander verbindet.

Der Veloverkehr fungiert auch als Zubringer zum öffentlichen Verkehr. Der Bahnhof Pfungen ist vom nördlich der Bahnlinie gelegenen Siedlungsbereiche innerhalb von max. ca. 5 Minuten erreichbar. Ausgehend vom südlich der Bahnlinie gelegene Siedlungsbereich benötigt man ebenfalls ca. 5 Minuten. Für den Veloverkehr stehen am Bahnhof Pfungen insgesamt ca. 70 Veloabstellplätze zur Verfügung. Mit dem Umbau des Bahnhofs im Jahr 2023 verdoppelt sich diese Anzahl auf künftig ca. 140.

Die Strecke Embrach – Pfungen kann in ca. 20 Minuten zurückgelegt werden. Für die Strecke Pfungen – Winterthur werden ca. 26 Minuten benötigt.

Die Nord-Süd-Verbindung des Siedlungsgebiets wird durch die Trennelemente, die "Weiacherstrasse" und die Bahnlinie, erschwert.

Auf der Hauptverkehrsachse (Weiacherstrasse) zwischen Pfungen und Embrach besteht keine Veloinfrastruktur (Velostreifen / Veloweg).

Quelle Grundlagen: GIS-ZH, abgerufen am 14.12.2022

- Legende:
- Veloweg
 - Veloabstellanlage

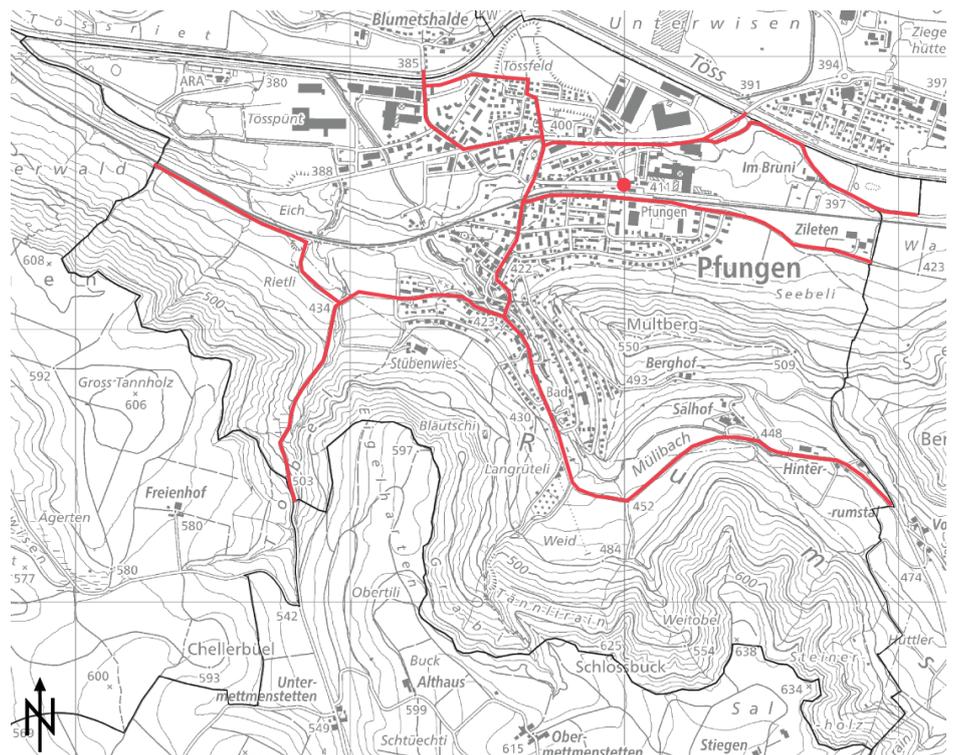


Abbildung 58 Analyseplan Velowegnetz

Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Pfungen liegt an der S-Bahnstrecke zwischen Winterthur und Bülach, auf welcher die S41 im Halbstundentakt verkehrt. Die Fahrzeit nach Winterthur beträgt 10 Minuten. Der Bahnhof wird im Jahr 2023 umgebaut. Es werden zwei neue Perrons erstellt, welche einen barrierefreien Zugang zu den Zügen ermöglichen. Zudem wird eine neue Personenunterführung gebaut, um vom einen Gleis zum anderen zu gelangen oder auch den Bahnhof resp. die Bahnanlage zu unterqueren.

Auf dem Gemeindegebiet von Pfungen bestehen zwei Bushaltestellen.

Die Haltestelle "Pfungen, Bahnhof" wird von den Buslinien 674 und 529 bedient. Die Buslinie 529 verkehrt im Stundentakt (morgens und abends im Halbstundentakt) in Richtung Rorbach, die Linie 674 im Halbstundentakt in Richtung Seuzach. Daraus resultiert für den Bahnhof Pfungen und die umliegenden Siedlungsteile eine ÖV-Güteklasse C. Die Haltestelle wird im Rahmen des Bahnhofumbaus neugestaltet und mit einem überdachten Wartebereich versehen. Die Bushaltestelle "Eskimo", welche sich im Gebiet "Neupfungen" befindet, wird von der Buslinie 529 bedient.

Das Angebot des öffentlichen Verkehrs ist grundsätzlich standortgerecht. Der südlich der Bahnlinie gelegene Siedlungsteil wird nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Quelle Grundlagen: GIS-ZH, abgerufen am 14.12.2022

- Legende:
- ÖV-Güteklasse C
 - ÖV-Güteklasse D
 - ÖV-Güteklasse E
 - Bushaltestelle
 - Bahnlinie
 - Bahnhof Haltestelle

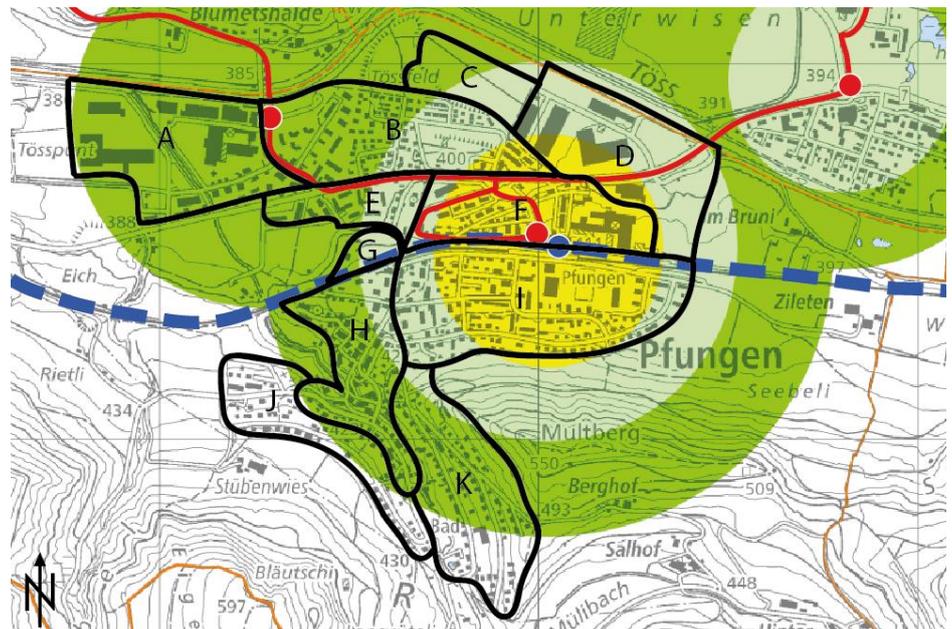


Abbildung 59 Analyseplan Öffentlicher Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Die Weiacherstrasse weist, in ihrer Funktion als Hauptverkehrsstrasse und Zubringer in Richtung Autobahnanschluss A1 und A4 Wülflingen, die grösste Verkehrsbelastung auf. Der durchschnittliche Werktagsverkehr beläuft sich auf rund 19'000 Fahrzeuge was einer hohen Verkehrsbelastung entspricht.

Die Dättlikonerstrasse und die Dorfstrasse sowie die Tobelstrasse weisen alleamt einen Werktagsverkehr von rund 2'000 Fahrten auf.

Nördlich der Bahngleise beim Bahnhof Pfungen befindet sich eine P+R-Anlage mit rund 30 Parkplätzen.

Temporegime

Ein Grossteil des Siedlungsgebiets der Gemeinde Pfungen, insbesondere der dem Wohnzweck dienende Siedlungsteil, ist den bestehenden Tempo-30-Zonen zugeteilt. Das Gebiet um den Bahnhof Pfungen sowie die Industrie und Gewerbegebiete sind grundsätzlich mit Tempo 50 belegt. Zudem gilt auf der Weiacherstrasse (Hauptverkehrsstrasse) und der Dättlikonerstrasse Tempo 50.

Quelle Grundlagen: GIS-ZH, abgerufen am 14.12.2022

Datengrundlage: ARE, Stand: 2017

Legende:

- Öff. Parkplätze
- Tempo 30
- DWV < 1'000
- 1'001 < DWV < 6'000
- DWV > 6'001
- DWV = Durchschnittlicher Werktagsverkehr

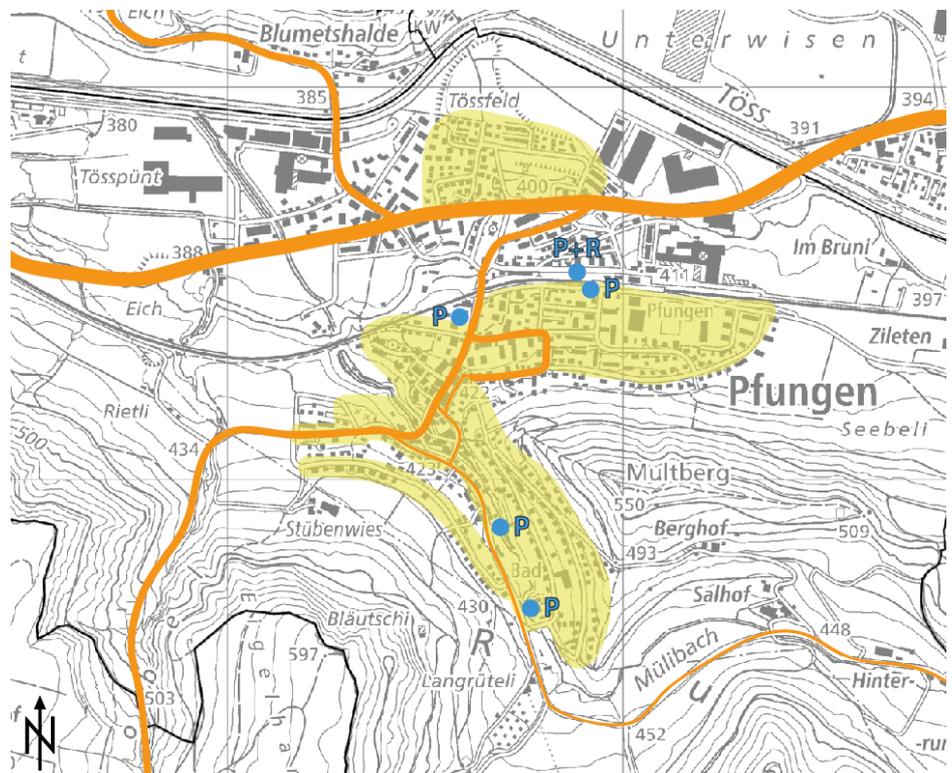


Abbildung 60 Analyseplan Verkehrsbelastung Strassennetz (MIV)

4 SWOT-Analyse Gesamtgemeinde

Aus der vorhergehenden Analyse können als Fazit die heutigen Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Gemeinde Pfungen aus den Analyse Sachthemen hergeleitet werden.

Stärken	Schwächen
<p>Bevölkerung und Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Vergleichsweise hoher Anteil an Familien ◆ Hohe Standortattraktivität ◆ Attraktive Arbeitsplatzgebiete vorhanden <p>Siedlung</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Identitätsstiftender Ortskern ◆ Gute Nutzungsdurchmischung ◆ Relativ hohe Nutzungsdichten an gut erschlossenen Lagen <p>Freiraum, Landschaft, Umwelt</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Töss und umgebende Wälder als Naherholungsraum ◆ Starke Durchgrünung des Siedlungsgebiets durch private Grünflächen <p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Gutes Grundnetz des Fuss- und Veloverkehrs ◆ Gute Anbindung ans Autobahnnetz ◆ Standortgerechtes Bahnangebot ◆ Abnahme der durch den MIV zurück gelegten Wege 	<p>Bevölkerung und Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ungleichmässige Verteilung des Bevölkerungsalters <p>Siedlung</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Zerschneidung des Siedlungsgebiets durch Trennelemente ◆ Kein erkennbares Siedlungszentrum ◆ Kaum Baulandreserven ◆ Teilweise veraltete Baustruktur (insbesondere südlich der Bahnlinie) <p>Freiraum, Landschaft, Umwelt</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Wenige öffentliche Frei- und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets ◆ Lärmbelastung entlang der Hauptverkehrsroute und der Bahnlinie ◆ Naturgefahren im Bereich der Fliessgewässer <p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Trennelemente verhindern direkte Fuss- und Veloverkehrsverbindungen ◆ Keine Buslinie im südlichen Gemeindegebiet ◆ Hohe Verkehrsbelastung entlang der Hauptverkehrsstrasse
Chancen	Risiken
<p>Bevölkerung und Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Stärkung der Arbeitsplatzgebiete ◆ Förderung von Infrastrukturausbauten zur Steigerung der Wohnattraktivität <p>Siedlung</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen ◆ Qualitätsbewusste Quartiererneuerungen ◆ Standortqualität und Identifikation stärken <p>Freiraum, Landschaft, Umwelt</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Bestehende Freiflächen und Uferbereiche aufwerten ◆ Schaffung eines attraktiven Siedlungsübergangs gegenüber der Kulturlandschaft ◆ Vernetzung von Naherholungsgebieten und Freiräumen <p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Durchgangsverkehr verlagern, Strassenraum beleben ◆ Identitätsstiftende Ortseingänge schaffen ◆ Ausbau des öffentlichen Verkehrs ◆ Verkehrssicherheit durch Ausweitung der Tempo-30-Zonen erhöhen ◆ Lärmbelastung entlang von Hauptverkehrsachsen / in Quartieren reduzieren ◆ Attraktivität des Fuss- und Veloverkehrs durch Ausbau der Infrastruktur fördern 	<p>Bevölkerung und Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Gentrifizierung / Verdrängung der ansässigen Bevölkerung durch steigende Wohnkosten <p>Siedlung</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Verlust des Siedlungscharakters durch bauliche Innenentwicklung und Gentrifizierung <p>Freiraum, Landschaft, Umwelt</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Verlust von bestehenden Freiflächen / Durchgrünung durch Innenentwicklung ◆ Zunahme der Versiegelung des Bodens <p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Verkehrszunahme durch Innenentwicklung und Bevölkerungswachstum sowie Ausbau von Arbeitsplatzstandorten

5 Potenzialanalyse Teilgebiete

Gestützt auf die vorhergehende Analyse wird mittels Charakterisierung der jeweiligen Teilgebiete in Form eines Steckbriefes sowie einer teilgebietspezifischen SWOT-Analyse das Potenzial abgeschätzt.

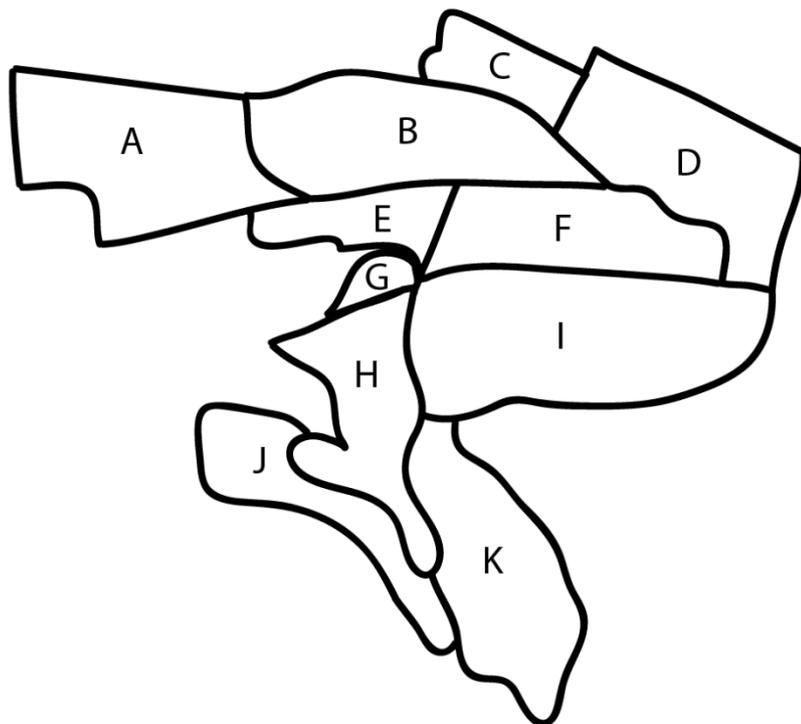
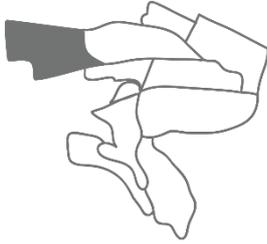


Abbildung 61 Übersicht Teilgebiete

5.1 Teilgebiet A – Tössallmend



Aufnahmen Ortsbegehung vom
10. Januar 2023



Steckbrief:

Nutzung	Arbeitsplatzgebiet
Zone	Industriezone, Wohn- /Gewerbe- zone
Ausbaugrad	55 %
Dichte	52 K/ha 198 Einwohner 527 Beschäftigte
ÖV	Güteklasse E



Beschreibung

Das Teilgebiet A "Tössallmend" umfasst das Industrie- und Gewerbegebiet "Tössallmend", welches im regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiete eingetragen ist (vgl. Kapitel 2.3.1.1) und bis auf die Mischnutzung im südöstlichen Teil entlang der Weiacherstrasse, gänzlich der Industrie- und Gewerbezone gewidmet ist. Der Mülibach verläuft als grüne Achse quer durch das Teilgebiet.

Im Industrie- und Gewerbegebiet befinden sich verschiedene Firmen des Transportgewerbes und weitere Industrie- und Gewerbebetriebe, welche insgesamt über 520 Personen beschäftigen. Die bauliche Struktur des Gebiets ist, entsprechend der Nutzung, durch grosse Lagerhallen und versiegelte Verkehrsflächen geprägt.

Der Mischzone zugewiesenen Siedlungsteil zwischen Weiacher- und Dättlikerstrasse dient hauptsächlich der Wohnnutzung.

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Gute Anbindung an das übergeordnete Strassennetz ◆ Hohe Anzahl an Arbeitsplätzen ◆ Nähe zum Naherholungsgebiet Töss und Mülibach ◆ Gute Anbindung an das Fusswegnetz 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Belastung durch Schwerverkehr / Strassenlärm ◆ Grosser Anteil versiegelter Flächen ◆ Nur ÖV-Güteklasse E ◆ Trennwirkung der Weiacherstrasse ◆ Tiefer Ausbaugrad
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Aktivierung der baulichen Reserven ◆ Stärkung / Förderung des ansässigen Gewerbes ◆ Teils Möglichkeiten zur Innenentwicklung bei Ersatz / Sanierung von veralteten Baustrukturen ◆ Temporeduktion zur Lärmreduktion / Verringerung der Trennwirkung ◆ Nachhaltige Entwicklung ◆ Hohes Potenzial für den Fuss- und Veloverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Nutzungskonflikte zwischen Industrie- / Gewerbeteil und der Mischzone ◆ Zunahme des Schwerverkehrs

Potenzial

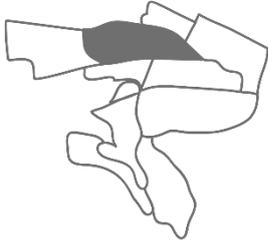
Das Arbeitsplatzgebiet Tösspünt soll sich in Zukunft als innovativer Industrie- und Gewerbestandort unter Berücksichtigung siedlungsökologischer Anforderungen sowie der Bedürfnisse und Ansprüche der ansässigen Betriebe weiterentwickeln. Die Grundlagen dafür sind durch die gute Anbindung an das Strassennetz und der Lage im Metropolitanraum Zürich gegeben.

Durch eine Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Veloverkehr sowie durch eine Reduktion der Trennwirkung der Weiacherstrasse mittels Temporeduktion oder Verlagerung des Verkehrs kann das Arbeitsplatzgebiet besser erschlossen und vernetzt werden.

Der aufgrund der ansässigen Transportgewerbe bestehende Schwerverkehr soll künftig möglichst siedlungsverträglich, bspw. durch Temporeduktionen, abgewickelt werden. Um Nutzungskonflikten zwischen den Industrie- resp. Gewerbenutzungen und den in der Mischzone ansässigen Wohnnutzungen zu vermeiden, ist die weitere Entwicklung der beiden Nutzungen aufeinander abzustimmen.

In der Mischzone bestehen aufgrund der teilweise veralteten Baustruktur vereinzelte Potenziale zur Innenentwicklung durch Sanierung resp. Ersatzneubauten und Aufstockungen. Die maximal zulässige bauliche Dichte wird nicht vollständig ausgenutzt.

5.2 Teilgebiet B – Pfungen Nord



Aufnahmen Ortsbegehung vom
10. Januar 2023



Steckbrief:

Nutzung	Wohngebiet
Zone	Wohnzone, Wohn- und Ge- werbezone
Ausbaugrad	56 %
Dichte	108 K/ha 1'300 Einwohner 48 Beschäftigte
ÖV	Güteklassen C - E



Beschreibung

Das Teilgebiet B "Pfungen Nord" umfasst den Perimeter des gleichnamigen Quartierplans und wurde in den Jahren nach 2007 entwickelt. Ein Grossteil der Gebäude wurde daher ab dem Jahr 2007 erstellt. Das Gebiet wird im regionalen Richtplan (vgl. Kapitel 2.3.1.1) als Gebiet mit hoher baulicher Dichte ausgewiesen.

Im nördlichen Teil erstrecken sich reine Wohnnutzungen. Im südlichen Teil entlang der Weiacherstrasse erstreckt sich eine Mischzone, welche jedoch grösstenteils Wohnnutzungen beherbergt. Das Teilgebiet weist mit 108 Köpfen/ha eine hohe Nutzungsdichte auf.

Der mittlere Teil der Wohnzone weist eine kleinteilige bauliche Struktur (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser) auf. Der östliche sowie der westliche Teil der Wohnzone ist von Mehrfamilienhausüberbauungen geprägt.

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Hohe Nutzungsdichte ◆ ÖV-Güteklasse C-E / Nähe zum Bahnhof ◆ Gute Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz ◆ Nähe zum Naherholungsgebiet Töss ◆ Gute Durchgrünung durch private Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Trennwirkung der Weiacherstrasse ◆ Belastung durch Strassenlärm ◆ Relativ geringe bauliche Dichte / geringer Ausbaugrad, trotz guter Erschliessung durch den ÖV
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Hohes Potenzial für den Fuss- und Veloverkehr ◆ Temporeduktion zur Lärmreduktion / Verringerung der Trennwirkung ◆ Erhöhung der baulichen Dichte bei nächstem Erneuerungs- / Sanierungszyklus ◆ Belebung durch Erhöhung von öffentlichen Freiflächen / Grünräume und Infrastruktur des alltäglichen Bedarfs 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Geringe Gefährdung durch Hochwasser ◆ Nutzungskonflikte Wohnen und Gewerbe ◆ Unternutzung von gut erschlossenem Siedlungsgebiet

Potenzial

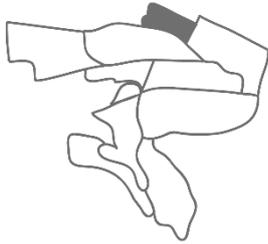
Das Teilgebiet "Pfunggen Nord" verfügt aufgrund seiner guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr resp. seiner Nähe zum Bahnhof, der guten Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz und trotz bereits hoher Nutzungsdichte, über ein hohes theoretisches Potenzial zur Innenentwicklung. Die maximal zulässige Dichte wird nicht vollständig ausgenutzt. Insbesondere der gut erschlossene mittlere Teil mit Einfamilienhäusern entspricht nicht den anzustrebenden sowie zeitgemässen Dichtezielen. Da die bestehende Gebäudestruktur jedoch grösstenteils nach 2007 entstand, ist das praktische Potenzial zur Innenentwicklung für den Planungshorizont des REK nicht gegeben. In einem nächsten Erneuerungszyklus (in ca. 80 Jahren) ist, insofern Bedarf besteht, eine Erhöhung der baulichen Dichte anzustreben. Ersatzbauten für bestehende Gebäude höheren Alters entlang der Weiacherstrasse / Tössfeldstrasse könnten bereits heute die notwendigen Akzente setzen.

Um Nutzungskonflikten zwischen Wohnnutzungen und der Mischzone resp. der östlich angrenzenden Industrie- und Gewerbenutzung zu vermeiden, ist die weitere Entwicklung aller Nutzungen aufeinander abzustimmen.

Innerhalb des Teilgebiets bestehen grossflächige private Frei- und Grünflächen. Mit einer möglichen Innenentwicklung bietet sich das Potenzial, öffentliche Frei- und Grünräume zu schaffen, welche als Quartiertreffpunkt dienen und die punktuelle Belebung des Raums fördern können. Eine Möglichkeit bietet unter anderem auch der Einbezug resp. das Herstellen einer Vernetzung / eines Bezugs zur geplanten regionalen Sportanlage im Teilgebiet "Tössfeld" (vgl. Kapitel 2.3.1.3).

Aufgrund der Bahnhofsnähe besteht für den Fuss- und Veloverkehr ein hohes Potenzial. Die notwendige Querverbindung in Richtung Bahnhof wird durch die Trennwirkung der Weiacherstrasse beeinträchtigt. Zwischen dem Teilgebiet und dem Bahnhof besteht nur eine direkte Querverbindung. Durch eine Temporeduktion oder Verlagerung des Verkehrs kann die Trennwirkung der Weiacherstrasse reduziert, das bestehende Potenzial weiter ausgeschöpft sowie zu gleich die Lärmbelastung reduziert werden.

5.3 Teilgebiet C – Sportanlage Wani



Quelle: GIS-ZH

Steckbrief:

Nutzung	Keine / Reserve
Zone	Zone für öff. Bauten
Ausbaugrad	0 %
Dichte	0 K/ha 0 Einwohner 0 Beschäftigte
ÖV	Güteklassen D - E



Beschreibung

Das Teilgebiet C "Sportanlage Wani" umfasst das Gebiet, auf welchem gemäss regionalem Richtplan (vgl. Kapitel 2.3.1.3) die regionale Sportanlage "Wani" geplant ist. Das Teilgebiet ist gänzlich der Zone für öffentliche Bauten zugeschrieben und ist heute noch unbebaut.

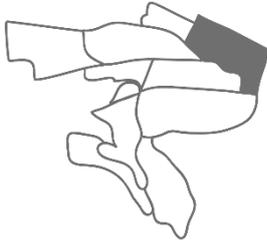
SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ ÖV-Güteklasse D-E / Nähe zum Bahnhof ◆ Nähe zum Naherholungsgebiet Töss 	-
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Ausbau Freizeitaktivitäten – Steigerung Wohnqualität ◆ Gute Einbindung in das Fuss- und Veloverkehrsnetz sicherstellen ◆ Synergien mit angrenzendem Wohnquartier nutzen 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Geringe bis erhebliche Hochwassergefährdung

Potenzial

Die bestehende Reserve soll gemäss dem regionalen Richtplan einer regionalen Sportanlage zugeführt werden. Das Gebiet verfügt daher über ein Potenzial zur Bereitstellung von siedlungsnahem Erholungs- resp. Sportraum.

5.4 Teilgebiet D - Wani



Aufnahmen Ortsbegehung vom
10. Januar 2023



Steckbrief:

Nutzung	Arbeitsplatzgebiet
Zone	Industriezone
Ausbaugrad	28 %
Dichte	17 K/ha 0 Einwohner 207 Beschäftigte
ÖV	Güteklasse C - D



Beschreibung

Das Teilgebiet D "Wani" umfasst das Arbeitsplatzgebiet, welches im regionalen Richtplan (vgl. Kapitel 2.3.1.1) als Arbeitsplatzgebiet mit hoher baulicher Dichte eingetragen ist. Die Industrie- und Gewerbefläche im Gebiet Riedächer, wird ebenfalls dem Teilgebiet "Wani" zugeteilt und ist heute grösstenteils noch ungebaut. Im regionalen Richtplan ist das Industrie- und Gewerbegebiet Riedächer (südlich der Weiacherstrasse) als Standort für stark verkehrserzeugende Nutzungen (Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs / Fachmärkte) eingetragen (vgl. Kapitel 2.3.1.1).

Das Arbeitsplatzgebiet setzen sich aus verschiedenen Fachmärkten, Transport- und Logistikunternehmen sowie Läden des täglichen Bedarfs zusammen. Insgesamt arbeiten im Teilgebiet D ca. 210 Beschäftigte. Die bauliche Struktur ist, entsprechend der Nutzung, durch grosse Lagerhallen und versiegelte Verkehrsflächen geprägt.

Vom Bahnhof aus erreicht man das Arbeitsplatzgebiet und insbesondere die Fachmärkte des alltäglichen Bedarfs nur über Umwege.

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Gute Anbindung an das übergeordnete Strassennetz ◆ ÖV-Güteklasse C-D / Nähe zum Bahnhof ◆ Gute Anbindung an das Velowegnetz 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Nicht ausgestalteter Übergang zwischen Bau- und Nichtbau-Gebiet ◆ Grosser Anteil an versiegelten Flächen ◆ Trennwirkung der Weiacherstrasse und der Bahnlinie ◆ Belastung durch Schwerverkehr / Strassenlärm ◆ Tiefer Ausbaugrad ◆ Schlechte Anbindung an das Fusswegnetz
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Schaffung eines attraktiven Übergangs zwischen Bau- und Nichtbau-Gebiet ◆ Schaffung eines erkennbaren, attraktiven Ortseingangstors ◆ Stärkung / Förderung des ansässigen Gewerbes ◆ Temporeduktion zur Lärmreduktion / Verringerung der Trennwirkung 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Nutzungskonflikte Industrie- / Gewerbenutzungen und angrenzende Wohn- und Mischnutzungen ◆ Geringe Hochwassergefährdung

Potenzial

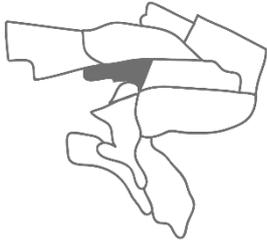
Das Arbeitsplatzgebiet "Wani" soll sich in Zukunft als innovativer Industrie- und Gewerbestandort unter Berücksichtigung siedlungsökologischer Anforderungen sowie der Bedürfnisse und Ansprüche der ansässigen Betriebe weiterentwickeln. Die Grundlagen dafür sind durch die gute Anbindung an das Strassennetz und der Lage im Metropolitanraum Zürich gegeben.

Durch eine Reduktion der Trennwirkung der Weiacherstrasse kann das Arbeitsplatzgebiet besser durch den Fussverkehr erschlossen und vernetzt werden. Dies könnte durch eine Temporeduktion und/oder Verlagerung des Verkehrs erreicht werden. Im Bereich der Weiacherstrasse bietet sich die Möglichkeit, ein erkennbares, attraktives und identitätsstiftendes Ortseingangstor zu schaffen.

Der durch das ansässigen Transportgewerbe verursachte Schwerverkehr soll künftig möglichst siedlungsverträglich (bspw. durch Temporeduktionen) abgewickelt werden. Um Nutzungskonflikte zwischen den Industrie- resp. Gewerbenutzungen sowie den angrenzenden Misch- und Wohnnutzungen zu vermeiden, ist die weitere Entwicklung aller Nutzungen aufeinander abzustimmen.

Gegenüber der offenen Landschaft (Kulturlandschaft) im Osten des Gebiets besteht das Potenzial zur Schaffung eines attraktiven Übergangs zwischen Siedlungsrand resp. Bau- und Nichtbaugebiet.

5.5 Teilgebiet E - Grosswisen



Aufnahmen Ortsbegehung vom
10. Januar 2023



Steckbrief:

Nutzung	Wohngebiet
Zone	Wohnzone, Wohn- und Ge- werbezone, Zone für öff. Bauten
Ausbaugrad	63 %
Dichte	118 K/ha 384 Einwohner 7 Beschäftigte
ÖV	Güteklasse D - E



Beschreibung

Das Teilgebiet E "Grosswisen", liegt zwischen der Weiacherstrasse und der Bahnlinie und ist hauptsächlich der Misch- und Wohnnutzung zugewiesen. Das Teilgebiet ist im regionalen Richtplan als Gebiet mit hoher baulicher Dichte eingetragen (vgl. Kapitel 2.3.1.1). Mit einer Dichte von 118 Köpfen/ha weist das Teilgebiet die höchste Nutzungsdichte aller Teilgebiete auf.

Die bestehende Siedlungsstruktur ist von grossen, zusammenhängenden Mehrfamilienhausüberbauungen geprägt und stammt grösstenteils aus den Jahren nach 1991. Die angrenzenden öffentlichen Frei- und Grünräume der Kirche und der Schlosshalde dienen als attraktive Erholungsräume in direkter Nähe.

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Hohe Nutzungsdichte ◆ Nähe zum Erholungsgebiet Schlosshalde / zur Freifläche Kirche ◆ Gute Durchgrünung durch private und öffentliche Grünflächen ◆ Gute Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz ◆ ÖV-Güteklasse D-E / Nähe zum Bahnhof ◆ Hoher Ausbaugrad 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Nicht ausgestalteter Übergang zwischen Bau- und Nichtbau-Gebiet ◆ Trennwirkung der Weiacherstrasse und der Bahnlinie ◆ Belastung durch Strassenlärm ◆ Grossflächige oberirdische Parkierung / versiegelte Flächen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Hohes Potenzial für den Fuss- und Veloverkehr ◆ Innenentwicklung bei Ersatz von veralteten Baustrukturen ◆ Entwicklung von Baulücken ◆ Schaffung eines attraktiven Übergangs zwischen Bau- und Nichtbau-Gebiet ◆ Schaffung eines erkennbaren, attraktiven Ortseingangstors ◆ Temporeduktion zur Lärmreduktion / Verringerung der Trennwirkung 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Nutzungskonflikte Wohnen und Gewerbe

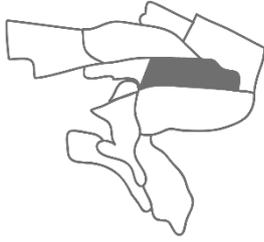
Potenzial

Das Teilgebiet E "Grosswisen" weist, wie der regionale Richtplan mit dem Eintrag einer hohen baulichen Dichte festhält (vgl. Kapitel 2.3.1.1), ein hohes theoretisches Potenzial zur Innenentwicklung auf. Dies ist insbesondere auf die gute Erschliessung des Gebiets zurückzuführen. Ein Grossteil der bestehenden Bebauung stammt aus den Jahren nach 1990. Das Teilgebiet ist bereits mit grösseren Mehrfamilienhäusern bebaut. Dem anzustrebenden Zustand wird somit bereits grösstenteils entsprochen. Die praktischen Innenentwicklungspotenziale umfassen sowohl die Baulücken im Bereich der Kirche, die als Parkplatz genutzte Fläche entlang der Weiacherstrasse sowie die veraltete Baustruktur im Osten des Gebiets.

Aufgrund der Bahnhofsnähe und der Nähe zur Bushaltestelle "Pfungen Eskimo" besteht für den Fuss- und Veloverkehr ein hohes Potenzial. Zwischen dem Gebiet und der Bushaltestelle besteht nur eine direkte Querverbindung. Die notwendige Querverbindung in Richtung Bushaltestelle "Pfungen Eskimo" ist heute durch die Trennwirkung der Weiacherstrasse beeinträchtigt. Durch eine Reduktion der Trennwirkung der Weiacherstrasse oder Verlagerung des Verkehrs kann das bestehende Potenzial weiter ausgeschöpft werden und zugleich die Lärmbelastung reduziert werden. In Richtung Bahnhof bestehen bereits mehrere Querverbindungen. Aufgrund des auf der Dorfstrasse herrschenden Verkehrsregimes (Tempo 50), besteht jedoch dennoch ein Potenzial zur Steigerung der Attraktivität des Fuss- und Veloverkehrs resp. dieser wichtigen Querverbindungen.

Gegenüber der offenen Landschaft im Süden und Westen des Gebiets besteht das Potenzial zur Schaffung einer attraktiven Siedlungsrandgestaltung sowie eines erkennbaren attraktiven und identitätsstiftenden Ortseingangstors nach Pfungen.

5.6 Teilgebiet F – Bahnhof / Ziegelei-Areal



Aufnahmen Ortsbegehung vom
10. Januar 2023

Steckbrief:

Nutzung	Mischgebiet
Zone	Wohn- und Gewerbezone, Zentrumszone
Ausbaugrad	56 %
Dichte	73 K/ha 915 Einwohner 101 Beschäftigte
ÖV	Güteklasse C - D



Beschreibung

Das Teilgebiet F "Bahnhof / Ziegelei-Areal" erstreckt sich zwischen Weiacherstrasse und Bahnlinie und umfasst das Bahnhofsareal Pfungen sowie das Ziegelei-Areal. Das Gebiet bildet das geografische Zentrum der Gemeinde Pfungen und ist gänzlich der Mischnutzung zugeschrieben. Aufgrund des Bahnhofs Pfungen dient dieser Siedlungsteil als funktionales Zentrum. Im regionalen Richtplan (vgl. Kapitel 2.3.1.1) ist das Gebiet mit hoher baulicher Dichte gekennzeichnet. Das Ziegelei-Areal ist als Standort für stark verkehrserzeugende Nutzungen (Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs / Fachmärkte) eingetragen. Eine grossflächige Parkierung prägt das den Vorplatz der ehemaligen Ziegelei. Das Areal um den Bahnhof Pfungen sowie der Bahnhof selbst, wird in der heutigen Situation nicht als Zentrum wahrgenommen.

Die Siedlungsstruktur besteht, abgesehen von grösseren Bebauungen wie das Ziegelei-Areal, grundsätzlich aus mittelgrossen und grossen Mehrfamilienhausüberbauungen sowie vereinzelt Einfamilienhäusern. Die Siedlungsstruktur um den Bahnhof stammt grösstenteils aus den Jahren vor 1970. Im Nordwesten sowie im Osten sind Neubauten aus den Jahren nach 2010 (vgl. dazu auch Kapitel 2.4.7) vorhanden.

Das Gebiet weist, für seine Nähe zum Bahnhof, mit 69 Köpfen/ha eine relativ geringe Nutzungsdichte auf.

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ ÖV-Güteklasse C-D / Nähe zum Bahnhof ◆ Gute Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz ◆ Gute Nutzungsdurchmischung ◆ Nähe zu Bildungsstätte 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Bebauung entspricht teilweise nicht der Zentrums Lage ◆ Trennwirkung der Weiacherstrasse und der Bahnlinie ◆ Belastung durch Strass- und Bahnlärm ◆ Grossflächige oberirdische Parkierung ◆ Tiefer Ausbaugrad
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Hohes Potenzial für den Fuss- und Veloverkehr ◆ Schaffung eines attraktiven Zentrums durch Entwicklung / Umstrukturierung ◆ Erhöhung der baulichen Dichte bei nächstem Erneuerungszyklus prüfen und ggf. weiterentwickeln ◆ Entwicklung von Baulücken ◆ Belebung durch öffentliche Freiflächen / Grünräume und Infrastruktur des alltäglichen Bedarfs 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Nutzungskonflikte Wohnen und Gewerbe ◆ Unternutzung von gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenem Siedlungsgebiet

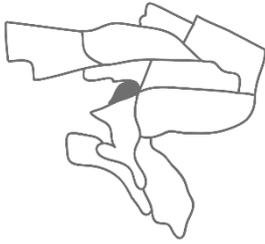
Potenzial

Wie bereits mit der Teilrevision der Nutzungsplanung im Jahr 2017 sowie in der Nachverdichtungsstudie erkannt, handelt es sich beim Gebiet Bahnhof / Ziegelei-Areal um ein Schlüsselgebiet der zukünftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Pfungen. Aufgrund der direkten Nähe zum Bahnhof und der guten Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz verfügt das Bahnhofs- und Ziegelei-Areal über ein sehr hohes theoretisches Potenzial zur Innenentwicklung. Gemäss regionalem Richtplan (vgl. Kapitel 2.3.1.1) ist eine hohe bauliche Dichte resp. Nutzungskapazität im Rahmen einer Weiterentwicklung / Siedlungserneuerung anzustreben. Auch aus praktischer Sicht besteht aufgrund der teilweise veralteten Baustruktur und den vorhandenen Baulücken ein grosses Potenzial zur Innenentwicklung.

Der Bahnhof Pfungen wird gemäss statistischen Daten täglich von ca. 2'200 Personen als Umsteigepunkt genutzt. Seiner zentralen Lage im Siedlungsgefüge und der bestehenden Mischzonierung entsprechend, dient das Gebiet heute zwar als funktionales Zentrum, ist aber als solches noch nicht erkennbar. Vorhandene Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfs befinden sich grösstenteils abseits des eigentlichen Bahnhofsgebiets und sind nur durch Umwege zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar.

Mit der weiteren Gebietsentwicklung bietet sich das Potenzial zur Schaffung eines erkennbaren und funktionalen Zentrums der Gemeinde Pfungen an. Unter anderem besteht die Chance, die unattraktiven / ungestalteten Flächen entlang der Bahnlinie sowie den Bahnhof selbst attraktiv und aufenthaltsfreundlich resp. der Zentrums Lage entsprechend zu gestalten. Durch sinn gemässe Erdgeschossnutzungen in neuen, verdichteten Bauten kann die Zentrumsfunktion des Gebiets gestärkt werden. Mit dem rechtsgültigen privaten Gestaltungsplan, welcher auf einem Entwicklungskonzept und dem Masterplan Bahnhof abstellt (vgl. Kapitel 2.4.7), wurde der Grundstein für eine attraktive Zentrumsentwicklung in Teilen des Gebiets bereits gelegt.

5.7 Teilgebiet G – Wisacherrain / Schlosshalde



Aufnahmen Ortsbegehung vom 10. Januar 2023



Steckbrief:

Nutzung	Erholungsgebiet
Zone	Wohnzone
Ausbaugrad	13 %
Dichte	3 K/ha 4 Einwohner 0 Beschäftigte
ÖV	Güteklasse D - E

Beschreibung

Das Teilgebiet G "Wisacherrain / Villa Schlosshalde" umfasst die Villa Schlosshalde und die umgebende Garten- / Parkanlage, welche als Teil des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung (vgl. Kapitel 2.2.3) aufgeführt ist. Gemäss Ortsbildbeschreibung prägt die Villa zusammen mit dem Park und der auf dem Hügelplateau silhouettenwirksam in Erscheinung tretenden Kirche die Ortsbildansicht auf der Nordseite. Die Garten- und Parkanlage dient als siedlungsnahes Erholungsgebiet. Das Gebiet ist gänzlich der Wohnnutzung zugeteilt.

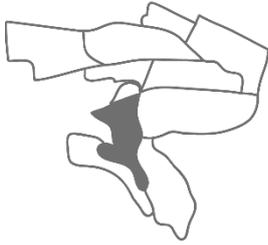
SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Naherholungsraum im Siedlungsgebiet ◆ Identitätsstiftende Gebäude / historisches Erbe ◆ ÖV-Güteklasse D-E / Nähe zum Bahnhof 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Neuentwicklungen / Innentwicklung nicht möglich
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Vernetzung mit anderen Frei- und Grünflächen ◆ Instandhaltung historischer Zeugschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Konflikte zwischen Ortsbildschutz und Siedlungsentwicklung

Potenzial

Im Fokus stehen der Erhalt und die Pflege des historischen Erbes und dessen schützenswerte ortsbildprägenden Struktur. In Anbetracht der möglichen Innenentwicklung im nördlich der Bahnlinie gelegenen Teil von Pfungen, bietet sich durch die Pflege und den Erhalt das Potenzial eine der Naherholung dienende Struktur zu erhalten.

5.8 Teilgebiet H – Alter Ortskern



Aufnahmen Ortsbegehung vom
10. Januar 2023



Steckbrief:

Nutzung	Mischgebiet
Zone	Wohnzone, Wohn- und Ge- werbezone, Kernzone, Zone für öff. Bauten
Ausbaugrad	74 %
Dichte	52 K/ha 328 Einwohner 71 Beschäftigte
ÖV	Güteklasse D - E



Beschreibung

Das Teilgebiet H "Alter Ortskern" umfasst den historischen Ortskern von Pfungen sowie die gegen Norden und Süden mit der Zeit gewachsene Kernstruktur. Das südlich der Bahnlinie gelegene Mischgebiet ist zu einem Grossteil im KOB (vgl. Kapitel 2.2.3) als Teil des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommener Bedeutung aufgeführt. Die bauliche Entwicklung des Gebiets hat sicherzustellen, dass die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume in ihrer Eigenart zu erhalten sind.

Die Siedlungsstruktur besteht zu einem Grossteil aus Punktbauten. Entlang der Dorfstrasse erstrecken sich zusammenhängende Zeilenbauten. Es sind stilistisch interessante Einzelobjekte aus verschiedenen Epochen vorhanden. Die Gebäude stammen, entsprechend der historischen Bedeutung, grösstenteils aus den Jahren vor 1950.

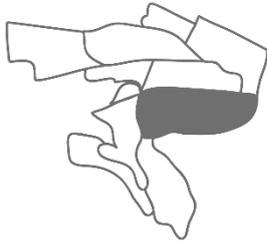
SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Vorhandene Bildungsstätte ◆ Identitätsstiftender Ortskern ◆ Hoher Ausbaugrad ◆ Gute Nutzungsdurchmischung ◆ Gute Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz ◆ ÖV-Güteklasse D-E / Teilweise Nähe zum Bahnhof 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Trennwirkung Bahnlinie ◆ Belastung durch Strassen- und Bahnlärm ◆ Neuentwicklungen / Innentwicklung nicht möglich aufgrund von baulichen Einschränkungen nur teilweise möglich
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Teils Möglichkeiten zur Innenentwicklung bei Ersatz von veralteten Baustrukturen ◆ Entwicklung von Baulücken ◆ Erhalt des Identitätsstiftenden Ortskerns ◆ Renaturierung und Erlebbarkeit Mülibach / Einbezug in Siedlungsentwicklung prüfen 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Konflikte zwischen Ortsbildschutz und Siedlungsentwicklung ◆ Nutzungskonflikte Wohnen und Gewerbe

Potenzial

Der historische Ortskern von Pfungen soll auch für künftige Generationen erhalten bleiben und ist daher entsprechend zu pflegen. Neubauten resp. Ersatzbauten sollen sich optimal in die bestehenden Strukturen einordnen und den Charakter des historischen Ortskerns wahren. Es ist zu prüfen, inwiefern eine Renaturierung des Mülibachs in die weitere Siedlungsentwicklung einbezogen werden kann.

5.9 Teilgebiet I – Schibenacher / Bettlen



Aufnahmen Ortsbegehung vom
10. Januar 2023



Steckbrief:

Nutzung	Wohngebiet
Zone	Wohnzone, Wohn- und Ge- werbezone, Zone für öff. Bauten
Ausbaugrad	56 %
Dichte	73 K/ha 915 Einwohner 101 Beschäftigte
ÖV	Güteklasse C - D



Beschreibung

Das Teilgebiet I "Schibenacher / Bettlen" umfasst die südlich des Bahnhofs resp. der Bahnlinie gelegenen Quartiere Schibenacher / Bettlen und ist mehrheitlich der Wohnnutzung zugeschrieben. Im regionalen Richtplan sind die Quartiere zu einem Grossteil als Gebiete mit hoher baulicher Dichte eingetragen (vgl. Kapitel 2.3.1.1). Im Gebiet befindet sich die Primarschule Pfungen.

Das Gebiet weist mit 73 Köpfen/ha eine für das Gemeindegebiet Pfungen mittlere Nutzungsdichte auf.

Die Siedlungsstruktur besteht aus kleineren Einfamilienhäusern im Osten des Gebiets und mittelgrossen Mehrfamilienhäuser im Zentrum und im Westen des Gebiets. Ein Grossteil der Gebäude besteht aus den Jahren zwischen 1960 und 1980.

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Vorhandene Bildungsstätte ◆ Nähe zu Naherholungsgebiet / Wald ◆ Gute Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz ◆ ÖV-Güteklasse C-D / Nähe zum Bahnhof ◆ Gute Durchgrünung durch private Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Trennwirkung Bahnlinie ◆ Belastung durch Bahnlärm ◆ Nicht ausgestalteter Übergang zwischen Bau- und Nichtbau-Gebiet ◆ Geringer Ausbaugrad
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Hohes Potenzial für den Fuss- und Veloverkehr ◆ Möglichkeiten zur Innenentwicklung bei Ersatz von veralteten Baustrukturen ◆ Förderung von Fuss- und Veloverkehr durch Reduktion der Trennwirkung ◆ Schaffung eines attraktiven Übergangs zwischen Bau- und Nichtbau-Gebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Nutzungskonflikte Wohnen und Gewerbe ◆ Unternutzung von gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenem Siedlungsgebiet

Potenzial

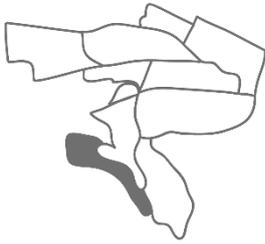
Das Teilgebiet "Schibenacher / Bettlen" verfügt aufgrund der Bahnhofsnähe über ein hohes theoretisches Potenzial zur Innenentwicklung. Wie im regionalen Richtplan festgehalten (vgl. Kapitel 2.3.1.1) ist eine hohe bauliche Dichte resp. Nutzungskapazität im Rahmen einer Weiterentwicklung / Siedlungserneuerung anzustreben. Aufgrund der teilweise in die Jahre gekommenen Baustruktur weist das Teilgebiet auch aus praktischer Sicht ein Potenzial zur Innenentwicklung auf.

Das Innenentwicklungspotenzial bezieht sich insbesondere auf den westlich der Schulanlage gelegenen Siedlungsteil. Wie bereits in der Nachverdichtungsstudie aus dem Jahr 2017 erkannt (vgl. Kapitel 2.4.8), weisen mehrere Grundstücke eine Unternutzung auf resp. erreichen mit dem heutigen Bestand nicht die derzeit geltenden maximal zulässigen Ausnutzungen. Aufgrund der Bahnhofsnähe und der Nähe zum künftigen Zentrumsgebiet "Bahnhof / Ziegelei-Areal" verfügt der westlich der Schulanlage gelegene Siedlungsteil sogar über ein höheres Dichtepotenzial als gemäss rechtsgültiger BZO vorgesehen.

Massgebend für die Innenentwicklung des Gebiets ist unter anderem eine bessere Fuss- und Veloverkehrsanbindung an den Bahnhof Pfungen resp. eine Reduktion der Trennwirkung der Bahnanlage. Heute bestehen lediglich zwei Quersungsmöglichkeiten, im Osten des Gebiets auf Höhe der Multbergstrasse und im Westen des Gebiets auf Höhe der Neugutstrasse.

Gegenüber der offenen Landschaft im Osten des Gebiets besteht das Potenzial zur Schaffung einer attraktiven Siedlungsrandgestaltung zwecks Übergangs zwischen Bau- und Nichtbaugesamtgebiet

5.10 Teilgebiet J - Reckholderfeld



Aufnahmen Ortsbegehung vom 10. Januar 2023



Steckbrief:

Nutzung	Wohngebiet
Zone	Wohnzone, Zone für öff. Bauten
Ausbaugrad	37 %
Dichte	36 K/ha 198 Einwohner 8 Beschäftigte
ÖV	Güteklasse E – keine



Beschreibung

Das Teilgebiet J "Reckholderfeld" umfasst das am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde gelegene Quartier Stubenwies, welches hauptsächlich der Wohnnutzung zugeschrieben ist. Die Siedlungsstruktur ist von Ein- und Zweifamilienhausbebauungen geprägt.

Das Gebiet weist mit 36 Köpfen/ha eine der Lage am Siedlungsrand entsprechende, niedrige Nutzungsdichte auf.

Es handelt sich um eine relativ neue Baustruktur. Ein Grossteil der Gebäude entwickelte sich nach den 1990er Jahren. Es bestehen grössere noch unbebauten Bauzonenflächen entlang der "Reckholderfeldstrasse".

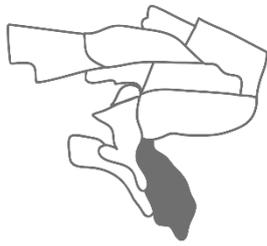
SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Attraktive Hanglage ◆ Nähe zu Naherholungsgebiet / Wald ◆ Gute Anbindung an das Velowegnetz 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Nicht ausgestalteter Übergang zwischen Bau- und Nichtbau-Gebiet ◆ Belastung durch Strassenlärm ◆ Nur ÖV-Güteklasse E bis keine ◆ Schlechte Anbindung an das Fusswegnetz ◆ Geringer Ausbaugrad
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Entwicklung bestehender Reserven ◆ Schaffung eines attraktiven Übergangs zwischen Bau- und Nichtbau-Gebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Künftige Siedlungsentwicklung beeinträchtigt das Landschaftsfördergebiet

Potenzial

Das Teilgebiet J "Reckholderfeld" befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Pfungen. Aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge und seiner Erschließung durch den öffentlichen Verkehr eignet sich das Gebiet nicht für eine Innenentwicklung. Das Quartier soll als Ein- und Zweifamilienhausgebiet erhalten bleiben und bestehende Reserven (Baulücken / ggf. unternutzte Grundstücke) aktiviert werden.

Gegenüber der offenen Landschaft im Süden und Westen des Gebiets besteht das Potenzial zur Schaffung einer attraktiven Siedlungsrandgestaltung zwecks Übergangs zwischen Bau- und Nichtbaugebiet



5.11 Teilgebiet K – Rebberg

Aufnahmen Ortsbegehung vom
10. Januar 2023



Steckbrief:

Nutzung	Wohngebiet
Zone	Wohnzone
Ausbaugrad	42 %
Dichte	26 K/ha 231 Einwohner 14 Beschäftigte
ÖV	Güteklasse D – keine



Beschreibung

Das Teilgebiet K "Rebberg" befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde und umfasst die Hangbebauung im Quartier Rebberg. Im regionalen Richtplan ist das Quartier, aufgrund der landschaftlich empfindlichen Lage, als Gebiete von hoher/niedriger Dichte eingetragen (vgl. Kapitel 2.3.1.1). Es dient hauptsächlich der Wohnnutzung. Der östlich angrenzende Wald sowie die sich südlich erstreckenden Kulturflächen sind im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte aufgeführt.

Das Gebiet weist mit 26 Köpfen/ha eine der Lage am Siedlungsrand entsprechende, niedrige Nutzungsdichte auf.

Angrenzend an die Reckholdernstrasse befindet sich die Badi Pfungen. Die Siedlungsstruktur ist von Einfamilienhausbebauungen geprägt. Ein Grossteil der Bebauungsstruktur entstand zwischen den Jahren 1950 und 2000. Es bestehen noch unbebauten Bauzonenflächen entlang der "Spörstrasse" und der "Haldenstrasse".

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Attraktive Hanglage ◆ Öffentliche Infrastruktur (Badi) ◆ Nähe zu Naherholungsgebiet / Wald ◆ Gute Anbindung an das Velowegnetz 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Mittlere Gefährdung durch Massenbewegungen ◆ Nur ÖV-Güteklasse E bis keine ◆ Geringer Ausbaugrad
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Renaturierung Mülibach / Einbezug in Siedlungsentwicklung ◆ Schaffung eines erkennbaren, attraktiven Ortseingangstors ◆ Entwicklung bestehender Reserven 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Künftige Siedlungsentwicklung beeinträchtigt das Naturschutz- / Landschaftsfördergebiet und die empfindliche Lage am Hang

Potenzial

Das Teilgebiet K "Rebberg" befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Pfungen. Aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge und seiner Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr eignet sich das Gebiet nicht für eine Innenentwicklung. Das Quartier soll als Ein- und Zweifamilienhausgebiet erhalten bleiben und bestehende Reserven (Baulücken / ggf. unternutzte Grundstücke) aktiviert werden.

Im Bereich der "Rumstalstrasse" bietet sich die Möglichkeit, ein erkennbares, attraktives und identitätsstiftendes Ortseingangstor zu schaffen.