

Raumentwicklungskonzept 2040

Ziele und Strategien



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

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



member of
suisse.ing



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

Auftraggeber
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	4
1.1	Anlass und Kontext	4
1.2	Zweck des Raumentwicklungskonzepts	4
1.3	Aufbau und Ablauf	5
1.4	Ziele 2040 und Strategien	5
2	Teil Siedlung	6
2.1	Qualitätsbewusste Innenentwicklung	6
2.1.1	Umstrukturierung / Zentrumsentwicklung	9
2.1.2	Starke Innenentwicklung	12
2.1.3	Massvolle Innenentwicklung	15
2.1.4	Weiterentwicklung im Bestand	18
2.1.5	Erhalt und Aufwertung historischer Strukturen	27
2.2	Weiterentwicklung Industrie- und Gewerbe	31
2.3	Vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik	33
2.4	Siedlungsqualität und Gestaltung	34
3	Teil Freiraum und Landschaft	35
3.1	Natur- und Erholungsräume / Siedlungsdurchgrünung	35
3.2	Attraktive Siedlungsränder	36
4	Teil Umwelt	38
4.1	Nachhaltige Siedlungsentwicklung und Ressourcenschonung	38
5	Teil Verkehr	39
5.2	Fuss- und Veloverkehr	40
5.3	Öffentlicher Verkehr	42
5.4	Motorisierter Verkehr	44
6	Umsetzung	46

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 Bericht zu den Zielen und Strategien, dem Grundlagen- und Analysebericht 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 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 einer Überarbeitung.

1.4 Ziele 2040 und Strategien

Auf Basis der hergeleiteten Analysen (vgl. Grundlagen- und Analysebericht) wurden die Sachthemen Siedlung, Freiraum und Landschaft, Umwelt und Verkehr definiert. In der Analyse erkannte Stärken sollen erhalten bleiben, Schwächen aufgehoben, Chancen genutzt und Risiken minimiert werden.

Die nachfolgend dargelegten Zielformulierungen und Strategien spiegeln den anzustrebenden räumlichen Zustand bis ins Jahr 2040 wider.

2 Teil Siedlung

2.1 Qualitätsbewusste Innenentwicklung

Entwicklungsarten

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Siedlungsteile der Gemeinde Pfungen nach ihrem Innenentwicklungspotenzial in die Entwicklungsarten "Umstrukturierung / Zentrumsentwicklung", "Starke Innenentwicklung", "Massvolle Innenentwicklung", "Weiterentwicklung im Bestand" und "Erhalt und Aufwertung historischer Strukturen" unterteilt. Entscheidend für die Zuteilung zur jeweiligen Entwicklungsart sind die in der Analyse erkannten Potenziale. Es werden gebietsspezifische Ziele und Strategien definiert. Einzelne Teilgebiete können dabei, je nach Analysefazit und erkanntem Potenzial, in weitere Teilstrukturen unterteilt werden. Ein Teilgebiet kann dementsprechend mehreren Entwicklungsarten gleichzeitig zugewiesen werden.

Legende:

-  Umstrukturierung / Zentrumsentwicklung
-  Starke Innenentwicklung
-  Massvolle Innenentwicklung
-  Weiterentwicklung im Bestand
-  Erhalt und Aufwertung historischer Strukturen



Abbildung 1 Übersichtsplan, qualitätsbewusste Innenentwicklung

Die Siedlungsentwicklung nach Innen ist ein im Raumplanungsgesetz verankertes Prinzip. Die Analyse des Siedlungsgebiets von Pfungen zeigt, dass verschiedene potenzielle Innenentwicklungsgebiete bestehen.

Die Innenentwicklung soll nach den folgenden **übergeordneten Zielen und Strategien** erfolgen:

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Im ganzen Gemeindegebiet soll sorgfältig mit dem vorhandenen Boden umgegangen werden. Das Bevölkerungswachstum soll nicht durch Einzonungen, sondern mittels geeigneten Innenentwicklungsmassnahmen abgefangen werden.

Abstimmung Siedlung und Verkehr	In zentrumsnahen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten sollen Möglichkeiten geschaffen werden, attraktiven, vielfältigen und nachfragegerechten Wohnraum für die wachsende Bevölkerung zu schaffen.
Abstimmung mit Baualter der Siedlungsstrukturen	Wohngebäude weisen einen theoretischen Sanierungszyklus von 25 bis 30 Jahren auf. In den ersten 25 – 30 Jahren nach Erstellung der Gebäude sind nur geringfügige Sanierungsmassnahmen angezeigt. Treten Gebäude jedoch 50 bis 70 Jahre nach Ihrer Erstellung in den zweiten Sanierungszyklus ein, so ist ein Ersatzbau oft eine lukrative Alternative. Für die Innenentwicklung sind Gebiete mit Gebäuden, welche den zweiten Sanierungszyklus erreichen daher besonders prädestiniert, da deren Erneuerung mit entsprechenden Innenentwicklungsmassnahmen resp. -anreizen verbunden werden kann.
Anreize zur Innenentwicklung	Die Umsetzung resp. Nutzung von Innenentwicklungsmassnahmen durch Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (bspw. Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte) erfolgt abhängig vom Alter der Gebäudestruktur, bei Eigentümerwechseln und dem Eintreten weiterer nicht vorhersehbarer äusserer Faktoren. Gemeinden können durch aktive Kommunikation, Infrastrukturmassnahmen (Neugestaltungen von Strassen- und Platzräumen / Verbesserung der Erschliessung) und den Abbau von Planungshemmnissen Anreize zur Mobilisierung der geschaffenen oder bestehenden Reserven erzeugen.
Übergeordnete Ziele und Strategien	<ol style="list-style-type: none"> 1. Es wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden angestrebt. Die Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets wird gefördert. <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bewertung bestehender Baulandreserven nach Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der angestrebten Siedlungsentwicklung</i> - <i>Rechtzeitige Mobilisierung von Reserven mittels geeigneter raumplanerischer Massnahmen</i> 2. Die Entwicklungspotenziale auf bebauten Grundstücken / bestehende Baulandreserven gehen einer Entwicklung mittels Neueinzonungen vor. <ul style="list-style-type: none"> - <i>Die Gemeinde setzt sich aktiv für einen begleiteten Prozess zur Entwicklung von bestehenden Reserven ein: Anregung von Grundeigentümern (z. B. Gesprächssuche, planerische Vorleistungen), Abbau von Hemmnissen (z. B. Investitionen in Siedlungsinfrastruktur, Erhöhung der möglichen Ausnützung), gezielte Information</i> 3. Die Entwicklung von Reserven und Potenzialen findet an geeigneten und gut erschlossenen Lagen statt. <ul style="list-style-type: none"> - <i>Raumplanerische Massnahmen zur Erhöhung der baulichen Dichte finden vorzugsweise in bereits gut erschlossenen Lagen statt. Wo die Erschliessung unzureichend ist, wird eine Verbesserung durch Infrastrukturausbauten angestrebt.</i>

Zusätzliche Kapazitäten durch
Innenentwicklung

Die Berechnung der künftig möglichen resp. angestrebten Einwohner- und Beschäftigtenzahl erfolgt nach den Kennwerten des regionalen Richtplans (vgl. Grundlagen- und Analysebericht, Kapitel 2.3.1.1 Dichte).

Um aufzuzeigen welche Reserven bestehen, wird der künftig mögliche Wert mit dem bestehenden Wert verglichen. Aufgrund der Komplexität und der langfristigen Wirkung von Innenentwicklungsmassnahmen können nicht alle theoretisch bestehenden oder durch Massnahmen entstehenden Reserven bis ins Jahr 2040 mobilisiert werden.

Mit den folgenden zusätzlichen Kapazitäten ist, bei einer Siedlungsentwicklung im Rahmen des REK, zu rechnen:

	Zunahme bis 2040		Zunahme bis 2040
A	40 E / 10 B	H	20 E / 5 B
B	40 E / 10 B	I	410 E / 40 B
E	40 E / 10 B	J	100 E / - B
F	400 E / 100 B	K	100 E / - B
		Summe:	1'150 E / 175 B

E = Einwohner-/innen, B = Beschäftigte

2.1.1 Umstrukturierung / Zentrumsentwicklung

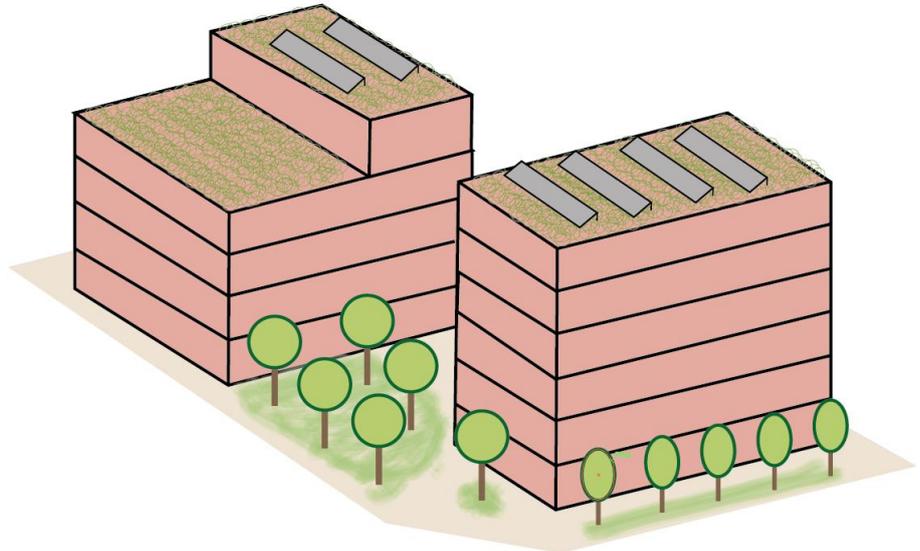


Abbildung 2 Konzeptskizze, Umstrukturierung / Zentrumsentwicklung

Erläuterung des Ansatzes

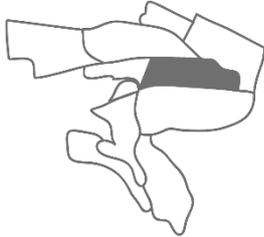
Die "Umstrukturierung / Zentrumsentwicklung" beschränkt sich auf Gebiete, welche gut bis sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sind und eine Zentrumsfunktion im Siedlungsgefüge übernehmen können.

Durch die Schaffung neuer ortsbaulicher Strukturen mittels Ersatzneubauten oder Arealentwicklungen soll eine starke Erhöhung der Dichte erzielt und ggf. neue Nutzungen zugeführt werden. Im Sinne der Förderung einer Siedlungsstruktur von kurzen Wegen, ist eine attraktive Nutzungsdurchmischung (Wohnen / Arbeiten) sowie soziale Durchmischung (vielfältige Wohnformen) anzustreben.



Abbildung 3 Übersichtsplan, Umstrukturierung / Zentrumsentwicklung

Anzustrebende Entwicklung



Teilgebiet F – Bahnhof / Ziegelei-Areal

Für das Teilgebiet F "Bahnhof / Ziegelei-Areal" wurde die anzustrebende Entwicklung im Rahmen der Masterplanung Bahnhof / des Entwicklungskonzepts Keller AG Ziegeleien und der Nachverdichtungsstudie "Bahnhof- und Breiteackerstrasse" grundsätzlich bereits definiert (vgl. Grundlagen- und Analysebericht, Kapitel 2.4.7 und 2.4.8).

Das Gebiet soll sich in Zukunft zu einem attraktiven und dichten Zentrum entwickeln. Essenzieller Bestandteil dieser Entwicklung bildet die Um- und Neugestaltung des Bahnhofs und des Strassenraums, die Umnutzung des Ziegelei-Areals sowie die bessere Nord-Süd-Verbindung zwischen dem Bahnhof und der "Breiteackerstrasse". Die Umgestaltung und der Ausbau des Bahnhofs inkl. neuer Personenunterführung, Bushof und Veloabstellplätzen erfolgt bereits im Jahr 2023.

Der anzustrebenden Zentrumsfunktion entsprechend soll das Gebiet einer Mischnutzung zugeführt werden. Durch eine lärmoptimierte Anordnung der Nutzungen kann unter anderem der Lärmproblematik, welche aufgrund der Bahnanlage besteht, entgegengewirkt werden. Gewerblich genutzte Erdgeschosse fördern die Attraktivität des Areals, beleben den Strassenraum und stärken die angestrebte Zentrumsfunktion. Entsprechend dem Standort am Bahnhof resp. der resultierenden guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet sich die Schaffung von Wohnraum für alle Altersklassen an.

Die Umnutzung des ehemaligen Ziegelei-Areals und die darin ansässigen Betriebe zeigen, dass ein erster Schritt in Richtung dieser Entwicklung bereits erfolgt ist. Die weitere Entwicklung des Ziegelei-Areals ist mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan, welcher auf dem zugrundeliegenden Entwicklungskonzept aufbaut, grundsätzlich geregelt.

Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters bietet sich das heute grösstenteils brachliegende Bahnhofsgebiet (Gebiet zwischen Bahnhofstrasse und Bahnanlage) für eine Neuentwicklung an. Eine qualitative und der Lage entsprechende Entwicklung ist mit der bestehenden Gestaltungsplanpflicht bereits gesichert. Entlang der Bahnhofstrasse bestehen zudem mehrere aneinander angrenzende Gebäudestrukturen, welche den zweiten Sanierungszyklus bereits erreicht resp. überschritten haben und sich für eine Innenentwicklung eignen. Auch in Richtung "Weiacherstrasse" bestehen mehrere Gebäude, welche den zweiten Sanierungszyklus bereits überschritten haben und einen tiefen Ausbaugrad aufweisen.

Um eine ansprechende Entwicklung des Gesamtareals sicherzustellen, ist die Entwicklung des Ziegelei-Areals und die des umliegenden Gebiets miteinander zu koordinieren. Als Bindeglied soll die Gemeinde die Koordination zwischen den einzelnen Stakeholdern übernehmen und die verschiedenen Interessen und Entwicklungsabsichten aufeinander abstimmen.

Anzustrebende Dichte

Durch die weitere Entwicklung des Teilgebiets Bahnhof / Ziegeleien-Areal resp. die laufende Umstrukturierung soll eine massgebliche Erhöhung der baulichen Dichte erfolgen.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters der Keller Ziegeleien erfolgt dies auf Basis des rechtsgültigen Gestaltungsplans resp. dem Entwicklungskonzept. Die

BZO bezeichnet dafür bereits heute in Teilen des Gebiets eine Zentrumszone, welche eine bauliche Dichte von $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zulässt. Im Rahmen der nächsten Revision der BZO sollen die der Zentrumszone zugrundeliegenden Vorschriften sowie deren Abgrenzung überprüft werden. Im weiteren Umfeld des Bahnhofs ist zudem zu verifizieren, ob das gemäss BZO mögliche Dichtemass der angestrebten Dichte von ca. 150 Köpfen / ha auch in Zukunft entspricht.

Abgeschätzte Reserven

Wird davon ausgegangen, dass das Gebiet, im Rahmen der heutigen Dichtevorgaben, mit einem Ausbaugrad von 80 % bebaut wird, so bestehen theoretisch Reserven für ca. 330 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte (Köpfe). Um das angestrebte Dichtemass von 150 Köpfen / ha erreichen zu können, ist jedoch eine Erhöhung der maximal zulässigen Dichte angezeigt. Bei einer Entwicklung im Rahmen dieses Dichtemasses bestehen Reserven für theoretisch bis zu 700 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte (Köpfe).

Durch die "Umstrukturierung / Zentrumsentwicklung" im Teilgebiet "Bahnhof / Ziegelei-Areal" kann bis ins Jahr 2040 mit einer Zunahme im Rahmen von bis zu 500 Köpfen gerechnet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die zusätzlichen Kapazitäten zu ca. 80 % auf Einwohner und Einwohnerinnen (400) und zu 20 % auf Beschäftigte (100) verteilen.

Ziele und Strategien

1. Stärkung des Zentrums mit vielfältigem Angebot an Nutzungen und Versorgungseinrichtungen

- *Es sind die Rahmenbedingungen für eine qualitativ hochstehende und zentrums-gerechte Bebauung sicherzustellen (BZO, Gestaltungspläne, etc.)*
- *Attraktive Erdgeschossnutzungen anstreben: Ansiedlung von zentrums-gerechten Gewerbenutzungen wie Läden des alltäglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und weitere Freizeitnutzung*
- *Grundstücksübergreifende Abstimmung der baulichen Entwicklung sicherstellen*
- *Schaffung von Begegnungsorte (öffentliche Strassenräume und Plätze): Definition von Gestaltungskriterien*
- *Identitätsstiftende Baelemente bewahren*

2. Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum für alle Alters- und Sozialklassen

- *Gute Voraussetzungen für vielfältige Wohnformen schaffen, soziale Durchmischung fördern und Lebensqualität in den Quartieren steigern*
- *In der nächsten Revision der BZO-Vorschriften prüfen und ggf. anpassen*

3. Innenentwicklung und Mobilisierung bestehender Reserven

- *Frühzeitige Partizipation: Einbezug der Grundeigentümerschaften und Stakeholdern bei Planungsvorhaben und Entwicklung gemeinsamer Strategien*
- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*
- *Überprüfung des bestehenden Dichtemasses und ggf. Erhöhung*

4. Schaffung und Aufwertung qualitätsvoller Aufenthalts- und Begegnungsorte für eine Attraktive Belebung des Zentrums

- *Attraktive Gestaltung des Strassen- und Bahnhofraums und Schaffung von nutzungsgerechten und gut erreichbaren Aufenthaltsflächen, welche der Belebung des Zentrums und der Naherholung dienen*
- *Bespielung von öff. Flächen durch attraktive Zwischen- und Teilzeitnutzungen*
- *Anforderungen an grössere / sensible Vorhaben definieren durch qualitäts-sichernde Verfahren, Masterpläne, Fachgutachten, Gestaltungspläne usw.*

2.1.2 Starke Innenentwicklung

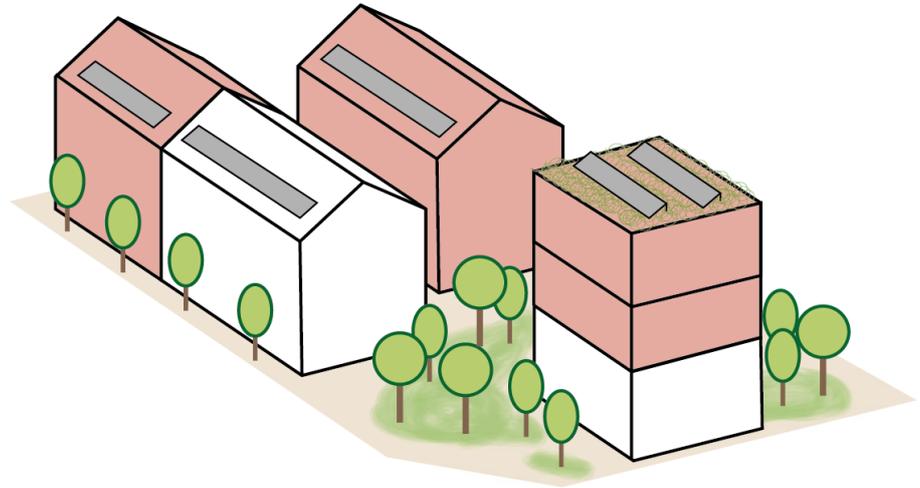


Abbildung 4 Konzeptskizze, starke Innenentwicklung

Erläuterung des Ansatzes

Die "Starke Innenentwicklung" beschränkt sich auf Gebiete, welche gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sind und über eine allgemeine Zentrumsnähe verfügen. Durch die Mobilisierung bestehender Baulandreserven, eine quantitative Anpassung und Erweiterung der Ursprungsnutzung und der bestehenden ortsbaulichen Grundmuster soll die Nutzungsdichte erhöht werden.



Abbildung 5 Übersichtsplan, Starke Innenentwicklung

Anzustrebende Entwicklung



Teilgebiet I – Schibenacher / Betteln

Wie in der Analyse erkannt, besteht westlich der Schulanlage nennenswertes Potenzial zur Innenentwicklung an gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossener Lage. Ein Grossteil der bestehenden Gebäudestruktur erreicht in der nächsten Zeit den zweiten Sanierungszyklus oder hat diesen bereits überschritten. Viele der bestehenden Bebauungsstrukturen nutzen die maximalen baulichen Möglichkeiten heute zudem nicht aus.

Bereits in Rahmen einer Nachverdichtungsstudie im Jahr 2017 wurden der Grundeigentümerschaft mögliche Entwicklungsszenarien vorgestellt.

Südlich der Bahnlinie soll zukünftig attraktiver, verdichteter Wohnraum in direkter Zentrumsnähe entstehen. Die Entwicklung soll entsprechend der anzustrebenden Dichte erhöht werden. Durch eine bessere Erreichbarkeit des Bahnhofs, eine Umgestaltung des Strassenraums entlang der "Breiteackerstrasse" und öffentliche Freiflächen können die Rahmenbedingungen für eine solche Entwicklung geschaffen werden. Entlang der "Breiteackerstrasse" und im Bereich des historischen Ortskernes sind vereinzelte Mischnutzungen vorzusehen resp. beizubehalten. Diese tragen erheblich zur Belebung des Quartiers "Schibenacher / Betteln" sowie dem historischen Ortskern bei und ermöglicht die Schaffung kurzer Wege.

Gegenüber der südlich liegenden und lockereren Siedlungsstruktur sowie der schützenswerten Struktur im historischen Ortskern soll ein attraktiver Übergang entstehen. Um eine aufeinander abgestimmte und ansprechende Entwicklung des Gebiets sicherzustellen, sind ggf. qualitätssichernde Massnahmen - wie das Erlassen von Gestaltungsplanpflichten - zu überprüfen.

Die heute eher kleinteilige Bebauungsstruktur mit vereinzelten Punkt- und kleineren Zeilenbauten widerspricht der angestrebten Dichteentwicklung. Um eine attraktive und aufeinander abgestimmte Entwicklung des Gebiets anzugehen, sind die betroffenen Grundeigentümerschaften bereits vorzeitig in die Planung miteinzubeziehen und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Anzustrebende Dichte

Die gemäss rechtsgültiger Bauzonenordnung vorgesehene Dichte scheint für die attraktive Lage direkt am Bahnhof zu gering. Mit einer qualitätsbewussten Innenentwicklung können in Teilen des Gebiets eine maximal zulässige Dichte bis zu 150 Köpfen / ha erreicht werden.

Abgeschätzte Reserven

Wird davon ausgegangen, dass das Gebiet, im Rahmen der heutigen Dichtevorgaben, mit einem Ausbaugrad von 80 % bebaut wird, so bestehen im gesamten Gebiet theoretisch Reserven für ca. 200 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte (Köpfe). Dieser Wert widerspiegelt den tiefen Ausbaugrad, welcher das Gebiet heute aufweist.

Unter der Annahme, dass das bahnhofsnahe Gebiet einer höheren Dichte von 150 Köpfen / ha zugeführt wird, belaufen sich die theoretischen Reserven auf ca. 300 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte.

Durch die "Starke Innenentwicklung" im Teilgebiet "Schibenacher / Betteln" kann bis ins Jahr 2040 mit einer Zunahme im Rahmen von bis zu 200 Köpfen gerechnet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die zusätzlichen Kapazitäten zu ca. 80 % auf Einwohner und Einwohnerinnen (160) und zu 20 % auf Beschäftigte (40) verteilen.

Ziele und Strategien

1. Mobilisierung bestehender Reserven
 - *Frühzeitige Partizipation: Einbezug der Grundeigentümerschaften und Stakeholdern bei Planungsvorhaben und Entwicklung gemeinsamer Strategien*
 - *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*
 - *Überprüfung des bestehenden Dichtemasses und ggf. Erhöhung*
2. Schaffung von zentrumsnahem, attraktivem und vielfältigen Wohnraum für alle Alters- und Sozialklassen
 - *Gute Voraussetzungen für vielfältige Wohnformen schaffen, soziale Durchmischung fördern und Lebensqualität in den Quartieren steigern*
 - *In der nächsten Revision der BZO-Vorschriften prüfen und ggf. anpassen*
3. Auf das Ortsbild abgestimmte Entwicklung
 - *Identitätsstiftende / historische Bauten bewahren und entsprechend bei Planvorhaben berücksichtigen*
 - *Qualitätssichernde Massnahmen im Rahmen der nächsten BZO-Revision prüfen (Gestaltungsplanpflicht, Gestaltungsanforderungen in der BZO)*
4. Gewerbenutzungen erhalten und fördern
 - *Attraktive Rahmenbedingungen für bestehende Erdgeschossnutzungen im westlichen Gebietsteil schaffen und neues Gewerbe fördern: Verbesserung der Zugänglichkeit und Einbindung ins Siedlungsgefüge, attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums / des Strassenraums, Schaffung von Anreizen*
5. Schaffung und Aufwertung qualitätsvoller Aufenthalts- und Begegnungsorte innerhalb der Quartiersstrukturen
 - *Attraktive Gestaltung des Strassenraums und Schaffung von nutzungsgerechten und gut erreichbaren öffentlichen Aufenthaltsflächen*
 - *Zur Erreichung von optimalen Projekten im Hinblick auf die Einordnung und Gesamtwirkung sind ggf. qualitätssichernde Verfahren durchzuführen*

2.1.3 Massvolle Innenentwicklung

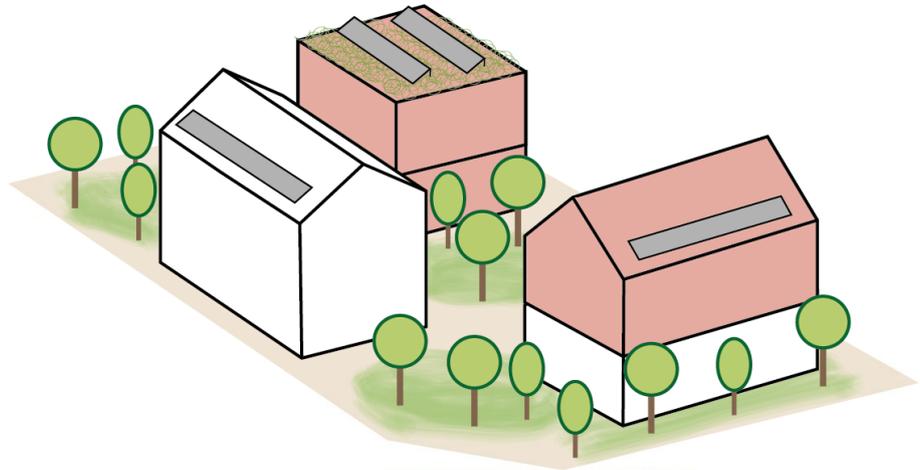


Abbildung 6 Konzeptskizze, massvolle Innenentwicklung

Erläuterung des Ansatzes

Gebiete, die einer massvollen Innenentwicklung unterzogen werden sollen, weisen ein Erweiterungs- und / oder Anpassungspotenzial auf. Unter Beibehaltung der Ursprungsnutzung und der ortsbaulichen Grundmuster gilt es, bestehende planungsrechtliche Reserven bestmöglich zu nutzen, mobilisieren oder diese vereinzelt zu erhöhen. Die Entwicklung soll dabei nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ erfolgen.



Abbildung 7 Übersichtsplan, massvolle Innenentwicklung

Anzustrebende Entwicklung



Teilgebiet I – Schibenacher / Bettlen

Der südliche an den Siedlungsrand angrenzende Teil des Gebiets "Schibenacher / Bettlen" soll in Zukunft eine massvolle Innenentwicklung erfahren. Aufgrund der Nähe zur Schulanlage sowie dem Bahnhof bietet sich das Gebiet zur Bereitstellung von attraktivem sowie vielfältigem Wohnraum an. Ein Grossteil der Gebäude erreicht einige Jahre nach dem Planungshorizont von 2040 den zweiten Sanierungszyklus.

Im inneren der Siedlungsstruktur, in welcher bereits vereinzelt Mehrfamilienhausstrukturen bestehen, kann die massvolle Innenentwicklung durch eine leichte Erhöhung der maximal zulässigen baulichen Möglichkeiten erfolgen. Die Grundstruktur (offene Bauweise, Durchgrünung) soll dabei erhalten bleiben.

Entlang des Siedlungsrandes und der leicht exponierten Hanglage bietet sich aufgrund bestehender Reserven, eine Entwicklung im Rahmen der heute geltenden Rahmenbedingungen an. Die heutige Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und Doppelfamilienhäusern in offener Bauweise mit Durchgrünung und Aussicht soll erhalten bleiben.

Der Gestaltung des Siedlungsrandes ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Durch die Definition von gestalterischen Anforderungen an Gebäude und Aussenraum soll ein attraktiver Übergang zum Nichtbaugelände sichergestellt werden.

Anzustrebende Dichte

Das Gebiet soll einer mittleren Dichte zugeführt werden. Durch die Mobilisierung bestehender Reserven sowie die leichte Erhöhung der baulichen Möglichkeiten im Innern des Gebiets soll eine massvolle Innenentwicklung erfolgen.

Abgeschätzte Reserven

Wird davon ausgegangen, dass das Gebiet, im Rahmen der heutigen Dichtevorgaben, mit einem Ausbaugrad von 80 % bebaut wird, so bestehen im gesamten Gebiet theoretisch Reserven für ca. 200 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte (Köpfe). Dieser Wert widerspiegelt den tiefen Ausbaugrad, welcher das Gebiet heute aufweist.

Unter der Annahme, dass das Gebiet einer mittleren Dichte von 100 Köpfen / ha zugeführt wird, belaufen sich die theoretischen Reserven auf ca. 400 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte.

Durch die "Massvolle Innenentwicklung" im Gebiet "Schibenacher / Bettlen" kann bis ins Jahr 2040 mit einer Zunahme im Rahmen von bis zu 250 Köpfen gerechnet werden. Da es sich bei den betroffenen Flächen um reine Wohnzonen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Kapazitäten hauptsächlich der Bereitstellung von Wohnraum für Einwohner und Einwohnerinnen dienen.

Ziele und Strategien

1. Mobilisierung bestehender Reserven
 - *Frühzeitige Partizipation: Einbezug der Grundeigentümerschaften bei Planungsvorhaben und Entwicklung gemeinsamer Strategien*
 - *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*
2. Leichte Erhöhung der Dichte
 - *Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Anreize schaffen: Vorschriften der BZO prüfen und ggf. anpassen*
3. Gestaltung entspricht der Lage am Siedlungsrand
 - *Gestaltungsvorschriften für den Übergang von Baugebiet zu Nichtbaugebiet prüfen*
 - *Bei konkreten Bauvorhaben: Grundeigentümerschaft über Möglichkeiten der Gestaltung informieren und beraten*
 - *Zur Erreichung von optimalen Projekten im Hinblick auf die Einordnung und Gesamtwirkung sind ggf. qualitätssichernde Verfahren durchzuführen.*
4. Einordnung in die exponierte Hanglage
 - *Bei konkreten Bauvorhaben: Grundeigentümerschaft über die Möglichkeit der Gestaltung informieren und beraten*
 - *Gestaltungsvorschriften zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbilds und der landschaftsschonenden Einordnung in die Hanglage prüfen*
 - *Zur Erreichung von optimalen Projekten im Hinblick auf die Einordnung und Gesamtwirkung sind ggf. qualitätssichernde Verfahren durchzuführen.*

2.1.4 Weiterentwicklung im Bestand

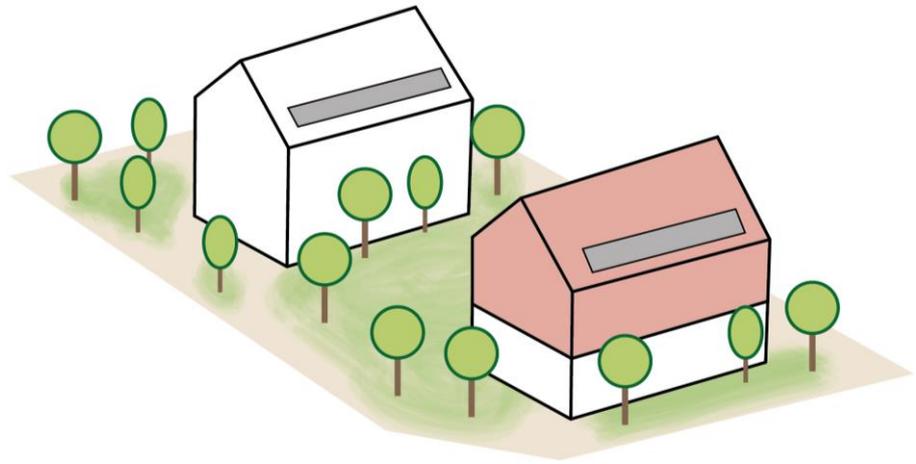


Abbildung 8 Konzeptskizze, Weiterentwicklung im Bestand

Erläuterung des Ansatzes

In Gebieten, welche im Bestand weiterentwickelt werden sollen, sind die bestehenden planungsrechtlichen Reserven, unter Beibehaltung der Ursprungsnutzung sowie der ortsbaulichen Grundmuster, zu nutzen. Bestehende und ortsbauliche Mängel sollen behoben werden und so nebst einer moderaten quantitativen Entwicklung auch eine qualitative Entwicklung stattfinden.



Abbildung 9 Übersichtsplan, Weiterentwicklung im Bestand

Anzustrebende Entwicklung



Teilgebiet A – Tössallmend

Die sich im südöstlichen Bereich des Teilgebiets A "Tössallmend", zwischen "Weiacherstrasse" und "Dättlikonerstrasse", befindende Mischzone weist verschiedenste Gebäudestrukturen auf. Ein Grossteil der Gebäudestrukturen werden in den nächsten Jahren den zweiten Sanierungszyklus erreichen resp. diesen bereits erreicht haben. Bestehende, grossvolumige Neubauten entlang der "Konradstrasse" zeigen, dass andere Grundstücke in diesem Bereich teilweise stark unternutzt sind.

In der weiteren Entwicklung des Gebiets sollen die bestehenden Reserven mobilisiert und auf Basis der heute geltenden Rahmenbedingungen entwickelt werden. Die neue Bebauungsstruktur entlang der "Konradstrasse" setzt bereits erste Akzente für eine mögliche Weiterentwicklung des Gebiets resp. der anzustrebenden Struktur.

Um Konflikte zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet sowie der Mischzone zu vermeiden, soll die bisherige Mischnutzung des Gebiets beibehalten werden. Zugleich soll der Strassenlärmbelastung entlang der "Weiacherstrasse" entgegengewirkt werden. Nebst dem vielfältigen Wohnraum soll auch weitere Gewerberäume entstehen, welche bei einer lärmoptimierten Anordnung der Wohnnutzung zugutekommt.

Anzustrebende Dichte

Das Gebiet soll die - gemäss geltenden Rahmenbedingungen - theoretisch mögliche Dichte (mittlere Dichte) in der weiteren Entwicklung erreichen. Eine Erhöhung der maximal möglichen Dichte ist aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge und der Erschliessung nicht anzustreben.

Abgeschätzte Reserven

Wird davon ausgegangen, dass das Gebiet im Rahmen der heutigen Dichtevorgaben, mit einem Ausbaugrad von 80 % bebaut wird so bestehen im gesamten Gebiet theoretisch Reserven für ca. 110 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte (Köpfe).

Für die Weiterentwicklung im Bestand kann bis ins Jahr 2040 realistisch mit einer Zunahme im Rahmen von bis zu 50 Köpfen gerechnet werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die zusätzlichen Kapazitäten zu ca. 80 % auf Einwohner und Einwohnerinnen (40) und zu 20 % auf Beschäftigte (10) verteilen.

Ziele und Strategien

1. Mobilisierung bestehender Reserven

- *Frühzeitige Partizipation: Einbezug der Grundeigentümerschaften bei Planungsvorhaben und Entwicklung gemeinsamer Strategien*
- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*

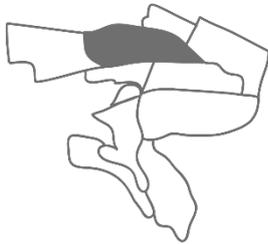
2. Vermeidung von Nutzungskonflikten Wohnen / Industrie- und Gewerbe

- *Bei Bedarf Vorschriften erlassen / anpassen*
- *Lärmoptimierte Anordnung von Nutzungen*

3. Lärmoptimierte Entwicklung

- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*

Entwicklung bis 2040



Langfristig anzustrebende Entwicklung

Langfristig anzustrebende Dichte

Abgeschätzte Reserven

Teilgebiet B – Pfungen Nord

Aufgrund der relativ neuen Gebäudestruktur, welche grösstenteils noch nicht einmal den ersten Sanierungszyklus erreicht hat, kommt dem Teilgebiet "Pfungen Nord" bezüglich Innenentwicklung innerhalb des Betrachtungshorizonts bis ins Jahr 2040 eine untergeordnete Rolle zu.

Die baulichen Strukturen innerhalb des Gebiets sollen sich im Bestand weiterentwickeln. Durch die bestehenden Reserven und veralteten Gebäudestrukturen westlich der "Tössfelderstrasse" sowie im Bereich der "Weiacherstrasse", können bereits kurz- bis mittelfristig Akzente der langfristig anzustrebenden baulichen Dichte gesetzt werden.

Es sollen insbesondere Massnahmen qualitativer Art vorgesehen werden und bereits Inputs / Vorarbeiten zur langfristig absehbaren Erhöhung der baulichen Dichte erfolgen. So bietet sich beispielsweise eine Verbesserung der Lärmsituation, die Schaffung sowie Aufwertung von nutzergerechten öffentlichen Freiflächen und Infrastruktur des alltäglichen Bedarfs sowie die weitere Verbesserung der Einbindung in das Fuss- und Velowegnetz an.

Das Gebiet eignet sich, wie bereits in Teilen der gebauten Siedlungsstruktur erkennbar, für eine Überbauung in verdichteter Mehrfamilienhausform. Entlang der "Weiacherstrasse" und somit näher am Zentrum gelegen bietet sich die Entwicklung von bis zu fünfstöckigen Gebäuden an, welche den Strassenraum fassen. Gegenüber der "Weiacherstrasse" kann durch attraktive Mischnutzungen eine Belebung des Strassenraums erzielt und der Lärmproblematik entgegengewirkt werden. In Richtung der Töss soll die Wohnnutzung dominieren und die Dichte - zur Schaffung eines ansprechenden Übergangs in die offene Landschaft / zum Naherholungsgebiet - entsprechend abnehmen.

Das Gebiet Pfungen Nord soll, aufgrund seiner Standortgunst, langfristig einer hohen baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan zugeführt werden. Gemäss der heutigen BZO gilt eine BMZ von $2.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Wie bereits im regionalen Richtplan festgehalten, eignet sich das Gebiet für eine hohe bauliche Dichte ab $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Eine grossflächige Anpassung der Zonierung kommt jedoch aufgrund des jungen Baualters der Siedlungsstruktur zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Frage. Auf langfristige Sicht soll in einer kommenden Revision der BZO die optimale Dichte für das Gebiet ermittelt werden.

Wird davon ausgegangen, dass das Gebiet, im Rahmen der heutigen Dichtevorgaben, mit einem Ausbaugrad von 80 % bebaut wird, so bestehen im gesamten Gebiet theoretisch Reserven für ca. 600 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte (Köpfe).

Würde das Gebiet einer Dichte von 150 Köpfen / ha zugeführt, so entstünden theoretisch Reserven für ca. 550 zusätzliche Köpfe.

Aufgrund des Baualters der bestehenden Siedlungsstruktur kann im Teilgebiet "Pfungen Nord" durch eine "Weiterentwicklung im Bestand" bis ins Jahr 2040, realistisch mit einer Zunahme im Rahmen von bis zu 50 Köpfen gerechnet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die zusätzlichen Kapazitäten zu ca. 80 % auf Einwohner und Einwohnerinnen (40) und zu 20 % auf Beschäftigte (10) verteilen.

Ziele und Strategien

1. Mobilisierung bestehender Reserven

- *Frühzeitige Partizipation: Einbezug der Grundeigentümerschaften bei Planungsvorhaben und Entwicklung gemeinsamer Strategien*
- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*

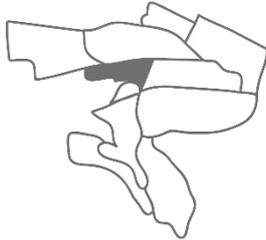
2. Schaffung und Aufwertung qualitätsvoller Aufenthalts- und Begegnungsorte

- *Attraktive Gestaltung des Strassenraums und Schaffung von nutzungsgerechte und gut erreichbaren Aufenthaltsflächen, welche der Belebung der Naherholung dienen*

3. Langfristige Erhöhung der baulichen Dichte

- *Überprüfung des bestehenden Dichtemasses und ggf. Erhöhung in Abstimmung mit dem Sanierungszyklus der Baustruktur*

Anzustrebende Entwicklung



Teilgebiet E – Grosswisen

Das Teilgebiet "Grosswisen" weist mit Abstand die höchste Nutzungsdichte der Gemeinde Pfungen auf. Das Gebiet soll sich, orientierend an der dichten Bauungsstruktur aus den Jahren zwischen 1991 und 2010, weiterentwickeln.

In vereinzelt Teilen des Gebiets bestehen Reserven, welche es im Rahmen der heute geltenden baurechtlichen Voraussetzungen und der heutigen Nutzungsstruktur in der Weiterentwicklung zu nutzen gilt. Darunter fallen unter anderem die die Baulücken im Bereich der Kirche, die als Parkplatz genutzte Fläche entlang der "Weiacherstrasse" sowie die veraltete Baustruktur im Osten des Gebiets.

Entlang der "Weiacherstrasse" bietet sich eine bauliche Entwicklung der grossflächigen, unattraktiv wirkenden oberirdischen Parkierung an. Durch die Entwicklung kann ein attraktives Eingangstor zum Siedlungsgebiet der Gemeinde geschaffen werden. Zudem bestehen im östlichen Bereich des Gebiets verschiedenste unternutzte Grundstücke, deren Bauungsstrukturen den zweiten Sanierungszyklus bereits überschritten haben und im Rahmen einer Weiterentwicklung einer dichteren Bebauung zugeführt werden können.

Um der Strassenlärmbelastung entlang der "Weiacherstrasse" entgegenzuwirken, soll die bisherige Mischnutzung des Gebiets beibehalten werden. Nebst vielfältigem Wohnraum sollen in der weiteren Entwicklung auch Gewerberäume entstehen, welcher bei einer lärmoptimierten Anordnung der Wohnnutzung zugutekommt.

In der weiteren Entwicklung ist dem Siedlungsrand entlang der "Grosswiesenstrasse" gebührend Rechnung zu tragen.

Anzustrebende Dichte

Das Gebiet soll die vorherrschende hohe bauliche Dichte beibehalten und die noch unternutzten / nicht entwickelten Flächen einer entsprechend hohen Dichte zugeführt werden.

Abgeschätzte Reserven

Wird davon ausgegangen, dass das Gebiet, im Rahmen der heutigen Dichtevorgaben, mit einem Ausbaugrad von 80 % bebaut wird, so bestehen im gesamten Gebiet theoretisch Reserven für ca. 100 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte (Köpfe).

Durch eine "Weiterentwicklung im Bestand" kann für das Teilgebiet "Grosswisen" bis ins Jahr 2040 realistisch mit einer Zunahme im Rahmen von bis zu 50 Köpfen gerechnet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die zusätzlichen Kapazitäten zu ca. 80 % auf Einwohner und Einwohnerinnen (40) und zu 20 % auf Beschäftigte (10) verteilen.

Ziele und Strategien

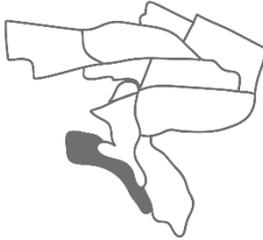
1. Mobilisierung bestehender Reserven

- *Frühzeitige Partizipation: Einbezug der Grundeigentümerschaften bei Planungsvorhaben und Entwicklung gemeinsamer Strategien*
- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*

2. Lärmoptimierte Entwicklung

- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*

Anzustrebende Entwicklung



Anzustrebende Dichte

Abgeschätzte Reserven

Teilgebiet J – Reckholderfeld

Das Teilgebiet "Reckholderfeld" bildet in der künftigen Entwicklung der Gemeinde Pfungen resp. in der anzustrebenden Innenentwicklung eine untergeordnete Rolle. Entsprechend der Lage am Siedlungsrand und der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr soll sich das Gebiet unter Beibehaltung der bestehenden Nutzungsart und Siedlungsstruktur als Ein- und Zweifamilienhausgebiet weiterentwickeln. Bestehende Baulücken sollen geschlossen und vorhandene Reserven aktiviert werden.

Obwohl aus quantitativer Sicht keine forcierte Entwicklung erfolgen soll, ist eine qualitative Siedlungsentwicklung zu fördern. Aufgrund der Hanglage tritt das Teilgebiet stark in Erscheinung und prägt das Siedlungsgebiet. In der zukünftigen Entwicklung des Gebiets sollen sich die Siedlungsstrukturen gut und ansprechend in die landschaftsempfindliche und exponierte Lage einordnen. Attraktive Gebäudestrukturen sowie eine ansprechende Gestaltung des Außenraums können eine ansprechende Einordnung sicherstellen.

Die heutige Dichte soll erhalten und **bestehende Reserven** genutzt resp. aktiviert werden.

Wird davon ausgegangen, dass das Gebiet, im Rahmen der heutigen Dichtevorgaben, mit einem Ausbaugrad von 80 % bebaut wird, so bestehen im gesamten Gebiet theoretisch Reserven für ca. 250 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte (Köpfe).

Unter der Berücksichtigung der dezentralen Lage am Siedlungsrand und der vorherrschenden Einfamilienhausstruktur, kann für das Teilgebiet "Reckholderfeld" bis ins Jahr 2040 realistisch mit einer Zunahme im Rahmen von bis zu 100 Köpfen gerechnet werden. Da es sich bei den betroffenen Flächen um reine Wohnzonen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Kapazitäten hauptsächlich der Bereitstellung von Wohnraum für Einwohner und Einwohnerinnen dienen.

Ziele und Strategien

1. Mobilisierung bestehender Reserven

- *Frühzeitige Partizipation: Einbezug der Grundeigentümerschaften bei Planungsvorhaben und Entwicklung gemeinsamer Strategien*
- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*

2. Gestaltung entspricht der Lage am Siedlungsrand

- *Gestaltungsvorschriften für den Übergang von Baugebiet zu Nichtbaugebiet festlegen*
- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*
- *Qualitätssichernde Massnahmen im Rahmen der nächsten BZO-Revision prüfen (Gestaltungsplanpflicht, Gestaltungsanforderungen in der BZO)*

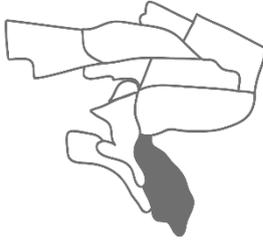
3. Einordnung in die exponierte Hanglage

- *Bei konkreten Bauvorhaben: Grundeigentümerschaft über die Möglichkeit der Gestaltung informieren und beraten*
- *Gestaltungsvorschriften zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbilds und der landschaftsschonenden Einordnung in die Hanglage prüfen*
- *Zur Erreichung von optimalen Projekten im Hinblick auf die Einordnung und Gesamtwirkung sind ggf. qualitätssichernde Verfahren durchzuführen.*

4. Wohnen mit Aussicht erhalten

- *Im Rahmen der nächsten BZO-Revision die Einführung entsprechender Vorschriften prüfen*
- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*

Anzustrebende Entwicklung



Anzustrebende Dichte

Abgeschätzte Reserven

Teilgebiet K – Rebberg

Das Teilgebiet "Rebberg" soll sich entsprechend der Lage am Siedlungsrand, der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und unter Beibehaltung der bestehenden Nutzungsart sowie Siedlungsstruktur als Ein- / Zweifamilienhausgebiet mit Aussicht weiterentwickeln. Bestehende Baulücken sollen geschlossen und vorhandene Reserven aktiviert werden.

Obwohl aus quantitativer Sicht keine forcierte Entwicklung erfolgen soll, ist eine qualitative Siedlungsentwicklung zu fördern. Aufgrund der Hanglage tritt das Teilgebiet stark in Erscheinung und prägt das Siedlungsgebiet. In der zukünftigen Entwicklung des Gebiets sollen sich die Siedlungsstrukturen gut und ansprechend in die landschaftsempfindliche und exponierte Lage einordnen. Attraktive Gebäudestrukturen sowie eine ansprechende Gestaltung des Außenraums können eine ansprechende Einordnung sicherstellen.

Die heutige Dichte soll erhalten und **bestehende Reserven** genutzt resp. mobilisiert werden.

Wird davon ausgegangen, dass das Gebiet, im Rahmen der heutigen Dichtevorgaben, mit einem Ausbaugrad von 80 % bebaut wird, so bestehen im gesamten Gebiet theoretisch Reserven für ca. 250 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte (Köpfe).

Unter der Berücksichtigung der dezentralen Lage am Siedlungsrand, der Hanglage und der vorherrschenden Einfamilienhausstruktur, kann im Teilgebiet "Rebberg" bis ins Jahr 2040 realistisch mit einer Zunahme im Rahmen von bis zu 100 Köpfen gerechnet werden. Da es sich bei den betroffenen Flächen um reine Wohnzonen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Kapazitäten hauptsächlich der Bereitstellung von Wohnraum für Einwohner und Einwohnerinnen dienen.

Ziele und Strategien

1. Mobilisierung bestehender Reserven

- *Frühzeitige Partizipation: Einbezug der Grundeigentümerschaften bei Planungsvorhaben und Entwicklung gemeinsamer Strategien*
- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*

2. Gestaltung entspricht der Lage am Siedlungsrand

- *Gestaltungsvorschriften für den Übergang von Baugebiet zu Nichtbaugebiet festlegen*
- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*
- *Qualitätssichernde Massnahmen im Rahmen der nächsten BZO-Revision prüfen (Gestaltungsplanpflicht, Gestaltungsanforderungen in der BZO)*

3. Einordnung in die exponierte Hanglage

- *Bei konkreten Bauvorhaben: Grundeigentümerschaft über die Möglichkeit der Gestaltung informieren und beraten*
- *Gestaltungsvorschriften zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbilds und der landschaftsschonenden Einordnung in die Hanglage prüfen*
- *Zur Erreichung von optimalen Projekten im Hinblick auf die Einordnung und Gesamtwirkung sind ggf. qualitätssichernde Verfahren durchzuführen.*

4. Wohnen mit Aussicht erhalten

- *Im Rahmen der nächsten BZO-Revision die Einführung entsprechender Vorschriften prüfen*
- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*

2.1.5 Erhalt und Aufwertung historischer Strukturen

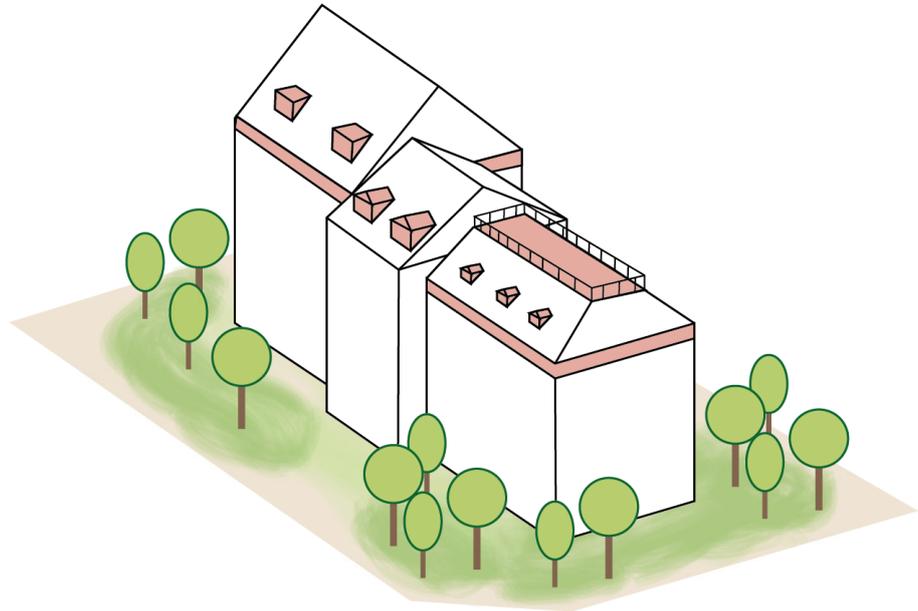


Abbildung 10 Konzeptskizze, Erhalt und Aufwertung historischer Strukturen

Erläuterung des Ansatzes

Gebiete mit wertvollen und identitätsstiftenden Siedlungsstrukturen, welche das Siedlungsbild prägen, sollen in ihrem heutigen Erscheinungsbild grundsätzlich erhalten bleiben. Es handelt sich hierbei um eine qualitative Entwicklung, in welcher die bestehenden Siedlungsstrukturen durch geeignete Massnahmen aufgewertet werden sollen.

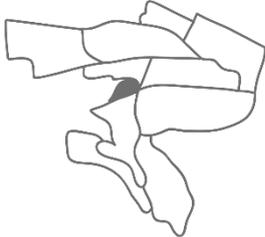
Aktualisierung der rechtlichen Grundlagen

Um eine aktuelle Übersicht über alle schutzfähigen Objekte zu erlangen und Eigentümerinnen und Eigentümern fundierte Aussagen zu ihren Liegenschaften liefern zu können, soll das bestehende kommunale Schutzinventar überarbeitet und überprüft werden. Die Entwicklung des schutzwürdigen Ortsbildes wird zum einen über die übergeordneten Vorgaben sichergestellt und zum anderen durch die Überarbeitung des Kernzonenplans und dessen zugrundeliegenden Vorschriften. Eine umfassende Überprüfung der Kernzone erfolgt im Rahmen einer Kernzonenplanrevision.



Abbildung 11 Übersichtsplan, Erhalt und Aufwertung historischer Strukturen

Anzustrebende Entwicklung



Anzustrebende Dichte

Abgeschätzte Reserven

Ziele und Strategien

Teilgebiet G – Wisacherrain / Schlosshalde

Die Villa Schlosshalde mit dem Gartenhaus und der Gartenanlage ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt. Das Teilgebiet "Wisacherrain / Schlosshalde" und die vorhandenen Bau-substanzen sollen in der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Pfungen erhalten bleiben.

Insbesondere in Anbetracht der bevorstehenden Innenentwicklung im Bereich des Bahnhofs, bietet sich durch die Pflege und den Erhalt der Anlage das Potenzial eine der Erholung dienende, schutzwürdige und das Ortsbild prägende Struktur zu erhalten.

Es wird keine Erhöhung der Dichte angestrebt.

Es bestehen keine Reserven.

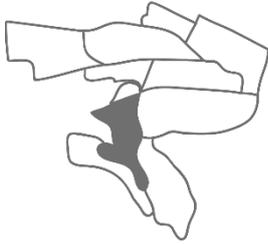
1. Erhalt des schützenswerten Ortsbildes

- *Überarbeitung, Überprüfung und Abstimmung kommunaler Inventare, der Kernzonenplanung (Ausdehnung der Kernzone / Baubereiche) und der zugrundeliegenden Vorschriften*
- *Frühzeitige Partizipation: Einbezug der Grundeigentümerschaften bei Planungsvorhaben und Entwicklung gemeinsamer Strategien*
- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*
- *Rücksprache und Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege*

2. Schaffung und Aufwertung eines qualitativ hochwertigen siedlungsnahen Erholungsraums

- *Erhalt und Pflege des bestehenden Freiraums*
- *Einbinden in kommunale Freiraum- und Erholungsplanungen*
- *Bespielung mit geeigneten Nutzungen / Veranstaltungen*

Anzustrebende Entwicklung



Teilgebiet H – Alter Ortskern

Das Teilgebiet H "Alter Ortskern" umfasst unter anderem das historische Zentrum der Gemeinde Pfungen, welches im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt ist. Die Siedlungsstruktur sowie das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortskerns sind in ihrer Eigenart zu erhalten und wo möglich resp. nötig angemessen aufzuwerten.

Im Rahmen von Sanierungen und möglichen Ersatzneubauten oder Ergänzungen kann eine Verdichtung, je nach Schutzgegenstand der jeweiligen Bausubstanz, erfolgen. Das bestehende Siedlungsmuster und die bestehende Dichte sollen sich, gegenüber dem Bestand, insgesamt jedoch nicht massgeblich erhöhen. Bauliche Massnahmen haben sich an den bestehenden Substanzen zu orientieren. Die ortsbildcharakteristischen zusammenhängenden Grünflächen mit Nutz- und Ziergärten, Wiesen sowie zahlreichen Bäumen prägen den historischen Ortskern. Ihre Präsenz ist in der weiteren Entwicklung des Gebiets zu berücksichtigen und entsprechend zu erhalten.

Ausserhalb des geschützten Ortsbildes bietet sich eine sanfte und auf das Ortsbild abgestimmte Innenentwicklung an. Zudem bestehen im Norden sowie im Süden des Gebiets verschiedenste Baulücken, welche sich für eine zeitnahe Entwicklung eignen.

Es wird keine massgebliche Erhöhung der Dichte angestrebt.

Anzustrebende Dichte

Abgeschätzte Reserven

Wird davon ausgegangen, dass das Teilgebiet, im Rahmen der heutigen Dichtevorgaben, mit einem Ausbaugrad von 80 % bebaut wird, so bestehen im gesamten Gebiet theoretisch Reserven für ca. 50 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte (Köpfe).

Unter der Berücksichtigung der Schutzgegenstände, kann im Teilgebiet "Alter Ortskern" bis ins Jahr 2040 mit einer Zunahme im Rahmen von bis zu 25 Köpfen gerechnet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die zusätzlichen Kapazitäten zu ca. 80 % auf Einwohner und Einwohnerinnen (20) und zu 20 % auf Beschäftigte (5) verteilen.

Ziele und Strategien

1. Erhalt des schützenswerten Ortsbildes

- *Überarbeitung und Abstimmung kommunaler Inventare, der Kernzonenplanung und der zugrundeliegenden Vorschriften*
- *Frühzeitige Partizipation: Einbezug der Grundeigentümerschaften bei Planungsvorhaben und Entwicklung gemeinsamer Strategien*
- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*
- *Rücksprache und Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege*
- *Anforderungen sensible Vorhaben definieren durch qualitätssichernde Verfahren, Masterpläne, Fachgutachten, Gestaltungspläne usw.*

2. Mobilisierung bestehender Reserven

- *Frühzeitige Partizipation: Einbezug der Grundeigentümerschaften bei Planungsvorhaben und Entwicklung gemeinsamer Strategien*
- *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*

2.2 Weiterentwicklung Industrie- und Gewerbe

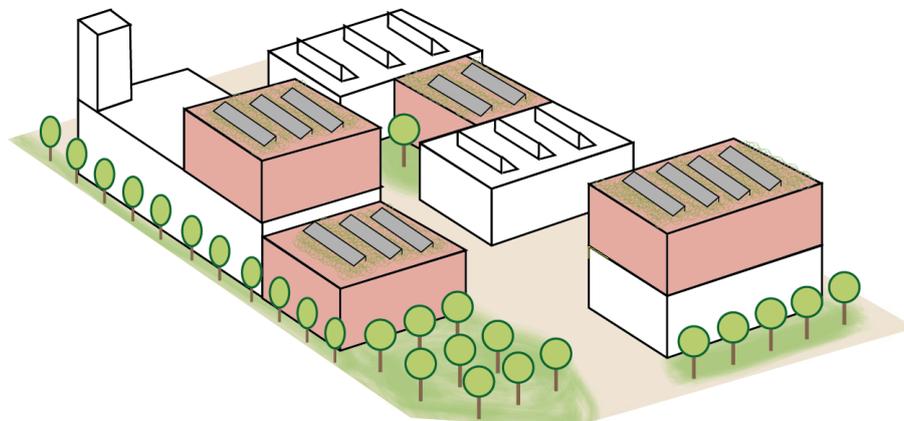


Abbildung 12 Konzeptskizze, Weiterentwicklung Industrie- und Gewerbe

Anzustrebende Entwicklung



Um den Standort Pfungen für die bestehenden Betriebe auch künftig attraktiv zu halten, ist die Weiterentwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete "Wani" und "Tössallmend" insbesondere auf deren Ansprüche auszurichten. Dies setzt eine zielführende Kommunikation zwischen der Gemeinde und den jeweiligen Betrieben voraus. Die vorhandenen Flächen sollen gemanagt werden. Eine gemeinsame Vision der Gemeinde und der ansässigen Betriebe soll als Grundlage für die Weiterentwicklung der Arbeitsplatzgebiete dienen.

Durch eine flächeneffiziente Bebauung resp. Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten kann auch in Arbeitsplatzgebieten Innenentwicklung betrieben werden. Eine Möglichkeit zur Bereitstellung weiterer Entwicklungsflächen bietet, nebst der Schaffung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen, eine Koordination und Bündelung von Funktionen.

Arbeitsplatzgebiete erzeugen, je nach Art und Weise der Nutzung, ein durchaus nennenswertes Verkehrsaufkommen. Durch eine integrierte und aufeinander abgestimmte Mobilität kann das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs längerfristig reduziert werden. Freiwerdende Flächen bieten sich für eine zusätzliche Innenentwicklung sowie Zwischennutzungen an.



Abbildung 13 Übersichtsplan, Weiterentwicklung Industrie- und Gewerbe

Ziele und Strategien

1. Entwicklung auf die Ansprüche der ansässigen Betriebe ausrichten
 - *Kommunikation mit ansässigen Betrieben; die Gemeinde steht im Kontakt mit den lokalen Firmen und Gewerbe und kennt deren Bedürfnisse*
 - *Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen / Hilfestellung*
 - *Flächenmanagement verhindert Abzug von Firmen und fördert die Entwicklung unternutzter / unbebauter Flächen*
 - *Gemeinsame Vision mit ansässigen Gewerbebetrieben erarbeiten*
 - *Potenzielle Flächen für Zwischennutzungen ausweisen und vermitteln*
2. Effiziente Bebauung
 - *Vorgaben von Mindestausnutzung / Qualitätssichernde Verfahren*
 - *Gemeinsames Parkraummanagement reduziert Parkplatzflächen*
 - *Aktualisierung von bestehenden Gestaltungsplänen*
 - *Nutzungsorientierte Bündelung von Funktionen*
 - *Nachverdichtung / Innenentwicklung durch entsprechende Vorschriften in der BZO*
3. Nachhaltige Entwicklung
 - *Optimierung von Energiekonzepten, gemeinsame Nutzung von Energie*
 - *Begrünung von Freiflächen und Gebäudeteilen, Reduktion versiegelter Flächen*
 - *Flexible Gestaltung von Bauten und Infrastruktur*
 - *Frühzeitige Partizipation: Gewerbetreibende und Anwohnerschaft*
 - *Gestaltung des Siedlungsrandes durch Information der Grundeigentümerschaft und festlegen von Gestaltungsvorschriften / Qualitätssichernde Verfahren*
4. Integrierte Mobilität
 - *Zentrale, flächensparende Parkplätze / Parkplatz-Sharing*
 - *Förderung von E-Mobilität (Lade- und Serviceeinrichtungen)*
 - *Unternehmen unterstützen ihre Mitarbeiter bei der Nutzung des Umweltverbundes*
 - *Individuell zugeschnittene Mobilitäts- und Logistikkonzepte*

2.3 Vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik

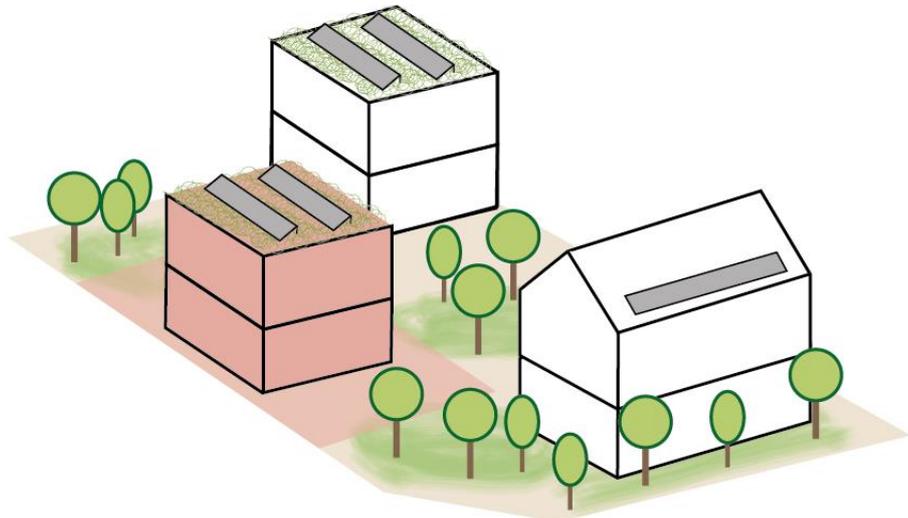


Abbildung 14 Konzeptskizze, vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik

Um das Wohnraumangebot, das Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Flächen für öffentliche Nutzungen bestmöglich auf die Nachfrage auszurichten, führt die Gemeinde eine zielgerichtete Liegenschafts- und Bodenpolitik. Dies dient einerseits der Wirtschaftsförderung, stellt aber auch sicher, dass im Rahmen des künftigen Bevölkerungswachstums genügend Raum / Flächen für Einwohnerinnen und Einwohner sowie die dafür notwendige öffentliche Infrastruktur besteht.

Mit dem Teilgebiet C "Sportanlage Wani", besteht eine grössere öffentliche Flächenreserve. Die Gemeinde pflegt an, das Gebiet für weitere öffentliche Nutzungen (z.B. Schulanlagen) zu öffnen.

Ziele und Strategien

1. Die Gemeinde führt eine Übersicht über die bestehenden Bauzonenreserven. Sie kennt den Bedarf nach Flächen und kann ein Angebot zur Entwicklung der Gemeinde vermitteln.
 - *Der Liegenschaftsmarkt wird kontinuierlich beobachtet. Die Gemeinde agiert vorausschauend, um den Bedarf bestmöglich decken zu können*
 - *Kommunikation; die Gemeinde steht im Kontakt mit den lokalen Firmen, Gewerbe und weiteren Stakeholdern und kennt deren Bedürfnisse*
 - *Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass unterschiedliche Wohnformen gefördert werden*
 - *Brach liegende und / oder nicht genutzte Flächen werden ggf. einer zweckmässigen Zwischennutzung zugeführt*
2. Zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben werden bei Bedarf strategisch wichtige Grundstücke erworben.
 - *Die Gemeinde führt eine vorausschauende Liegenschafts- und Schulraumplanung, welche auf die Nachfrage abgestimmt ist und die Grundlage für den frühzeitigen Erwerb von geeigneten Flächen bildet.*
 - *Der Raum für zusätzliche Freizeitangebote wird situativ geprüft.*

2.4 Siedlungsqualität und Gestaltung

Durch die steigende Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, welche durch die anzustrebende Innenentwicklung entsteht, steigt auch der Druck auf das Siedlungsgebiet. Die bestehenden Siedlungsqualitäten sollen deshalb auch in Zukunft gesichert und durch geeignete Massnahmen erhöht resp. aufgewertet werden. Durch eine Erhöhung der Siedlungsqualität steigt auch die Akzeptanz von Innenentwicklungsmassnahmen.

Ziele und Strategien

1. Die Ortszentren der Gemeinde (historisches Zentrum und Bahnhof) sind als solche erkennbar
 - *Belebung durch Mischnutzungen mit attraktiven Erdgeschossnutzungen / sicherstellen einer angemessenen und vielfältigen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen*
 - *Verkehrsberuhigung und Förderung des Fussverkehrs*
 - *Schaffung von Freiräumen in welchen Begegnungen stattfinden können*
 - *Bereitstellung von öffentlicher Infrastruktur, Dienstleistungen, soziokulturellen Angeboten und Nahversorgung*
 - *Ggf. Anforderungen an grössere / sensible Vorhaben definieren durch qualitätssichernde Verfahren, Masterpläne, Fachgutachten, Gestaltungspläne usw.*
2. Die Identität und Geschichte der Gemeinde bleibt erhalten und wird der Bevölkerung auf geeignete Art und Weise vermittelt
 - *Erhalt und Förderung der historisch bedeutenden Strukturen, welche der Siedlung ihre Identität und Geschichte verleihen (historischer Ortskern)*
 - *Ggf. Anforderungen an grössere / sensible Vorhaben definieren (qualitätssichernde Verfahren, Masterpläne, Fachgutachten, Gestaltungspläne usw.)*
3. Strategisch wichtige Siedlungsteile, ortsbildprägende Gebäude und Infrastrukturbauten weisen eine ansprechende Architektur auf
 - *Die Gemeinde geht als Beispiel voraus und stellt bei öffentlichen Bauten eine zeit- und zweckmässige Architektur sicher, welche das ortsbauliche Umfeld positiv prägt*
 - *Schaffung von planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und ggf. Anforderungen an grössere / sensible Vorhaben definieren (qualitätssichernde Verfahren, Masterpläne, Fachgutachten, Gestaltungspläne usw.)*
 - *Frühzeitige Partizipation: Einbezug der Grundeigentümerschaften bei Planungsvorhaben und Entwicklung gemeinsamer Strategien*
 - *Bei konkreten Bauvorhaben: Beratung von Grundeigentümerschaften und Unterstützung bei der Entwicklung von Bebauungsideen*
4. Dichte Siedlungsgebiete weisen eine Nutzungsdurchmischung auf, welche kurze Wege fördert und bieten Raum für alle Altersklassen
 - *Schaffung von planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und ggf. Anforderungen an grössere / sensible Vorhaben definieren (qualitätssichernde Verfahren, Masterpläne, Fachgutachten, Gestaltungspläne usw.)*
5. Schaffung / Förderung eines Siedlungsnahen Erholungsraums
 - *Anlegen von Frei- und Grünräumen die zum Verweilen einladen (vgl. Kapitel 3.1)*
 - *Bespielung von öff. Flächen durch attraktive Zwischen- und Teilzeitznutzungen*

3 Teil Freiraum und Landschaft

3.1 Natur- und Erholungsräume / Siedlungsdurchgrünung

Die Bedeutung von Natur- und Erholungsräumen innerhalb und ausserhalb der Siedlung wird, aufgrund der anzustrebenden Innenentwicklung, dem Bevölkerungswachstum und dem dadurch entstehenden Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet, in Zukunft zunehmen.

Natur- und Erholungsräume innerhalb des Siedlungsgebiets

Mittels Aufwertung von öffentlichen Räumen und Ruderalflächen kann die Aufenthaltsqualität von Frei- und Erholungsräumen gesteigert und die Biodiversität im Siedlungsgebiet gefördert werden. Die Gemeinde geht als Vorbild voran, pflegt und fördert bestehende öffentliche Freiräume wie Schulhausareale, Spielplätze und Strassenräume und setzt sich für die Schaffung neuer Freiräume ein. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden durch die Gemeinde beraten und mit planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechende Anforderungen an private Grünflächen geschaffen.

Natur- und Erholungsräume ausserhalb des Siedlungsgebiets

Natur- und Erholungsräume ausserhalb des Siedlungsgebiets sollen erhalten und gefördert werden. Die Vernetzung zwischen Natur- und Erholungsräumen ausserhalb und innerhalb des Siedlungsgebiets soll gefördert und so ökologisch wertvolle und zusammenhängende Lebensräume geschaffen werden.

Fliessgewässer

Fliessgewässer dienen der ökologischen Vernetzung, dem Mikroklima und können einen Beitrag zur Naherholung leisten. Durch eine Revitalisierung verbauter Fliessgewässer können bisher ungenutzte Potenziale im Bereich der Biodiversität genutzt und gleichzeitig ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet werden.

Ziele und Strategien

1. Erhalt und Förderung der Siedlungsdurchgrünung / Biodiversität im Siedlungsraum
 - *Ästhetische und ökologische Aufwertung von öffentlichen Freiräumen und Vernetzung untereinander*
 - *Schaffung von planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Grünflächenziffer) und ggf. Anforderungen an grössere / sensible Vorhaben definieren (qualitätssichernde Verfahren, Masterpläne, Fachgutachten, Gestaltungspläne usw.)*
 - *Freiraumkonzepte und Leitfäden für die Aufwertung von Gewerbearealen*
 - *Verwendung standortgerechter Pflanzen, Bekämpfung von Neophyten*
 - *Beratung und Information von Grundeigentümerschaften*
 - *Die Gemeinde geht als Beispiel voraus und stellt eine attraktive Begrünung und Gestaltung von öffentlichen Freiflächen sicher und plant öffentliche Erholungsräume vorausschauend*
2. Vernetzung zwischen den Natur- und Erholungsräumen innerhalb und ausserhalb der Siedlung
 - *Strassen als grüne Achsen; in Betriebs- und Gestaltungskonzepten / Bei der Umgestaltung von Strassen wird dem Grünraum eine hohe Bedeutung zugeschrieben*
 - *Siedlungsränder fungieren als Verbindungselement zu Natur- und Erholungsräumen ausserhalb der Siedlung (vgl. Kapitel 3.2)*
3. Fliessgewässer sind natürlich gestaltet und leisten einen Beitrag zur Naherholung
 - *Schaffung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen (Festlegung Gewässerraum)*
 - *Revitalisierung von Fliessgewässern (nach kantonaler Revitalisierungsplanung) unter Einbezug der Naherholungsfunktion und der ökologischen Vernetzung*

3.2 Attraktive Siedlungsränder

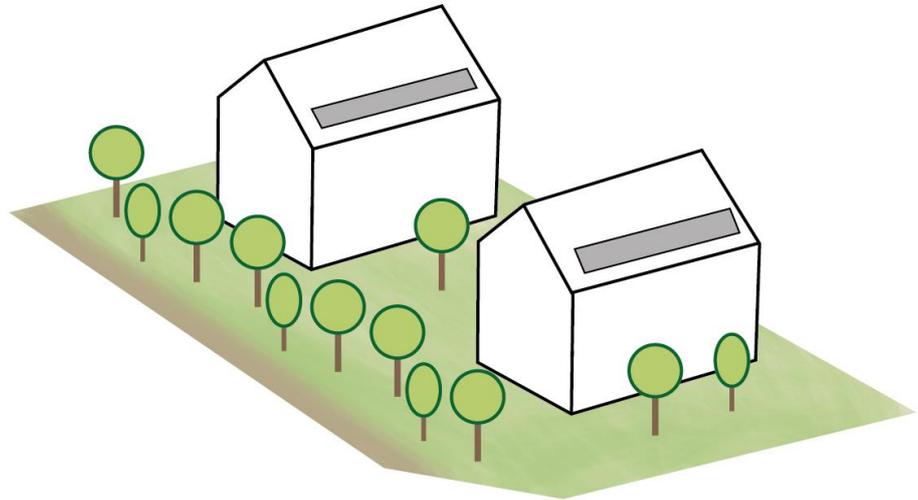


Abbildung 15 Konzeptskizze, attraktive Siedlungsränder

Ein angemessener und sanfter Siedlungsrandübergang von der offenen Landschaft zur Siedlung ist für ein ländlich geprägtes Landschaftsbild, wie in der Gemeinde Pfungen, von entscheidender Bedeutung.

Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild

Siedlungsränder prägen das Orts- und Landschaftsbild. Attraktive und charakteristische Orts- und Landschaftsbilder sind entscheidend für die Identität und Visitenkarten von Ortschaften.

Naherholung

Das Bedürfnis nach Erholung und Freizeitaktivitäten beansprucht, insbesondere aufgrund der Innenentwicklung, den Raum in Siedlungsgebiet und in Siedlungsnähe. An Siedlungsrändern können Aufenthaltsbereiche geschaffen werden, welche den Bedürfnissen der Naherholung entsprechen.

Biodiversität

Vielfältig gestaltete Siedlungsränder verfügen über das Potenzial zur Förderung der Biodiversität. Sie können Rückgänge von Artenvielfalt sowie mangelnde Vernetzungen entgegenwirken. In Verbindung mit Frei- und Grünräumen innerhalb der Siedlung kann innerhalb der Siedlung eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden.

Der Siedlungsrand soll daher möglichst mit standortgerechten Bäumen, Sträucher, gemeinschaftlich genutzten Flächen, Wegen oder extensiv genutzten Wiesen gestaltet werden.

Ziele und Strategien

1. Für die attraktive Siedlungsrandgestaltung werden die planerischen Grundlagen geschaffen
 - *Prüfung und ggf. Einführen von Vorschriften in der nächsten BZO-Revision*
 - *Anforderungen bei qualitätssichernden Verfahren definieren*
 - *Prüfung von Baugesuchen*
2. Die Gemeinde geht als Vorbild voran
 - *Sensibilisierung und Information der Bevölkerung durch die Gemeinde*
 - *Synergien werden genutzt; bei öffentlichen Projekten (Fusswege, Revitalisierungen, usw.) in Nähe des Siedlungsrandes wird dem Siedlungsrand die entsprechende Bedeutung zugeschrieben und eine attraktive Gestaltung angestrebt*
3. Private Grundeigentümerschaften sind sich der Bedeutung des Siedlungsrandes bewusst und gestalten ihre Grundstücke / Bauten entsprechend
 - *Gestaltung hochwertiger Übergänge zur unbebauten Landschaft mit entsprechender Architektur und Umgebungsgestaltung*
 - *Naturnahe Gartengestaltung*
4. Die Bewirtschaftende der Landwirtschaftsflächen sind sich der Bedeutung des Siedlungsrandes bewusst
 - *Sensibilisierung und Information der Bewirtschaftenden durch die Gemeinde*
 - *Ggf. Extensive Bewirtschaftung*
 - *Ggf. Biodiversitätsförderflächen gemäss Direktzahlungsverordnung des Bundes*

4 Teil Umwelt

4.1 Nachhaltige Siedlungsentwicklung und Ressourcenschonung

Definition energetischer Ziele	Die Gemeinde Pfungen setzt sich für eine Reduktion des gesamten Energieverbrauchs, eine Umlagerung von nichterneuerbarer auf erneuerbare Energie und eine Reduktion der Treibhausgasemissionen ein. Mit der Ausarbeitung eines Energieleitbildes sowie eines Energieplans, schafft die Gemeinde eine Strategie zur Erreichung energiepolitischer Ziele.
Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung	Die Siedlungsentwicklung wird auf eine Ressourcenschonung ausgerichtet. Innenentwicklung erfolgt vorzugsweise dort, wo gute Erschliessungen durch den ÖV und den Fuss- und Veloverkehr gegeben sind. Durch Motivation, Partizipation, Zusammenarbeit und Sensibilisierung der Bevölkerung kann die energetische Sanierung des Gebäudeparks vorangebracht werden.
Vorbildliche Energiepolitik	Die Gemeinde Pfungen geht mit ihrer Energiepolitik als Vorbild voran und motiviert Private und Unternehmen durch geeignete Massnahmen. Bei Bauprojekten öffentlicher Infrastruktur und Gebäuden setzt die Gemeinde grundsätzlich erhöhte Energiestandards um.
Klimaangepasste Siedlungsentwicklung	Die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Pfungen erfolgt klimaangepasst. Durch eine möglichst grossflächige Entsiegelung des Bodens resp. der Bewahrung des natürlichen Bodenaufbaus wird die Retention von Regenwasser gefördert und Überschwemmungen bei Starkniederschlägen verringert. Gleichzeitig dient der Boden als Wasserspeicher der vorhandenen Vegetation und kühlt die Siedlung durch Verdunstungskälte. Vernetzte und vielfältig begrünte Freiraumsysteme mit schattenspendenden Bäumen kühlen die Siedlung an heissen Tag und bieten eine angenehme Aufenthaltsqualität.
Ziele und Strategien	<ol style="list-style-type: none"> <li style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px;">1. Nachhaltige Energienutzung bei der Raumentwicklung einbeziehen <ul style="list-style-type: none"> - Anwendung des Energieleitbildes / Energieplans - Abstimmung zwischen Siedlung, Verkehr und Ökologie / Energie: Die Siedlungsentwicklung findet primär dort statt, wo die Bebauung nach ökologischen und energetischen Standpunkten sinnvoll ist (vgl. Kapitel 2.1) <li style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px;">2. Energieeffizienz bei Sanierung von Gebäuden und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> - Durch Beratung, Motivationsprogramme und Sensibilisierung der Bevölkerung steigt die Akzeptanz von energetischen Sanierungen - Im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren werden Anforderungen an den Energiestandart gestellt. <li style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px;">3. Vorbildliche Energiepolitik <ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde Pfungen führt eine vorbildliche Energiepolitik und motiviert dabei Private und Unternehmen - Bei öffentlichen Bauprojekten werden erhöhte Energiestandards umgesetzt. <li style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px;">4. Die Siedlungsentwicklung erfolgt klimaangepasst <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Versiegelung des Bodens wird achtsam umgegangen, wo diese nicht notwendig ist, wird auf eine Versiegelung verzichtet resp. der Boden entsiegelt und natürlich belassen, Schaffung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel (Grünflächenziffer, vgl. Kapitel 3.1)

- *Innerhalb der Siedlung besteht ein vernetztes, vielfältiges und durchgrüntes Freiraumsystem (vgl. Kapitel 3.1)*

5 Teil Verkehr

Es wird eine nachhaltige Entwicklung des Verkehrs angestrebt. Der Fuss- und Veloverkehr sowie der öffentliche Verkehr sind zu fördern und allfällige negative Auswirkungen des motorisierten Verkehrs zu minimieren.

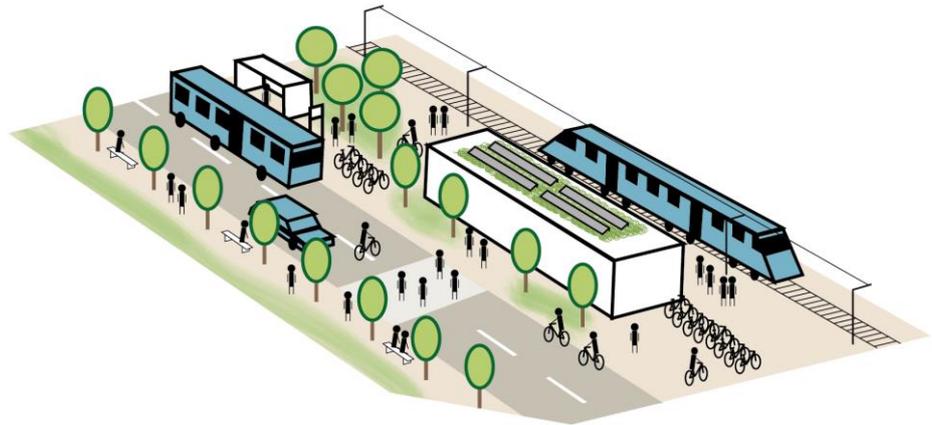


Abbildung 16 Konzeptskizze, Verkehr

Um die Verkehrsentwicklung in der Gemeinde Pfungen auf die Siedlungsentwicklung abzustimmen, werden mit der Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen.

Übergeordnete Ziele und Strategien

1. Förderung einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung

- *Schaffung von planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (Revision kommunaler Verkehrsrichtplan)*

5.2 Fuss- und Veloverkehr

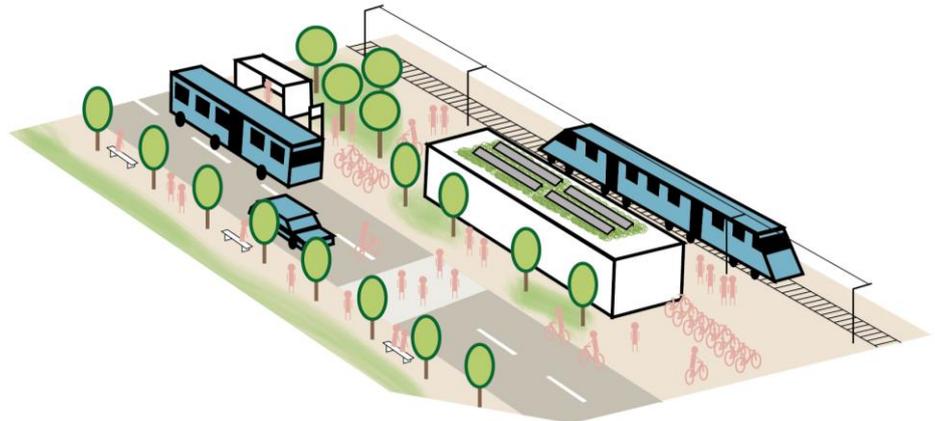


Abbildung 17 Konzeptskizze, Fuss- und Veloverkehr

Attraktive und sichere Netze

Die Gemeinde Pfungen setzt sich für die Förderung des Fuss- und Veloverkehrs ein und schafft sichere, lückenlosen, qualitativ ausgestaltete und barrierefreie Netze. Schwachstellen in den Fuss- und Veloverkehrsnetzen werden erkannt und behoben. Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass dem Fuss- und Veloverkehr in Strassenbauprojekten eine hohe Bedeutung zugeschrieben wird.

Vernetzung zwischen den Siedlungsteilen

Insbesondere zwischen Wohnquartieren, Arbeitsplatz- und Zentrumsgebieten / Einkaufsgebieten sowie Haltestellen des öffentlichen Verkehrs wird für eine möglichst direkte Verbindung mit kurzen Wegen gesorgt. Dies fördert den Anreiz, kurze Wege zu Fuss oder mit dem Velo zurückzulegen und entspricht dem Grundsatz der Ressourcenschonung. Durch eine gute Vernetzung mit den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, wird dessen Nutzung resp. dessen Zugänglichkeit attraktiver und barrierefrei gestaltet.

Auf den Fuss- und Veloverkehr ausgelegte Zentren

In Zentren wird dem Fuss- und Veloverkehr durch entsprechende Verkehrsregime und / oder Gestaltungsmaßnahmen eine hohe Bedeutung zugeschrieben. Dadurch werden Zentren und zentrumsnahe Gebiete belebt und die Ansiedlung attraktiver Erdgeschossnutzungen gefördert.

Reduktion der Auswirkungen von Trennelementen

Trennelemente wie stark befahrene Strassen und / oder Bahnlinien hemmen den Fuss- und Veloverkehr und behindern direkte Verbindungen. Mit einer Reduktion der Auswirkungen von Trennelementen, durch Verkehrsberuhigung und zusätzliche Querverbindungen wie Fussgängerstreifen, Unterführungen und dergleichen, kann eine bessere und attraktivere Verbindung zwischen den nördlich und südlich der Bahnlinie / der "Weiacherstrasse" gelegenen Siedlungsteile ermöglichen werden.

Abstellplätze Veloverkehr

Abstellplätze für den Veloverkehr sind insbesondere an Zielorten wie Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, bei Einkaufs- und Freizeitanrichtungen sowie Arbeitsplatzgebieten und Schulen zu fördern. Abstellanlagen sollen den verschiedenen Anforderungen genügen. Insbesondere sind sie Wetter- und Diebstahlschutz umzusetzen. Mögliche Zusatzangebote wie Ladeeinrichtungen, Schliessfächer etc., sind situativ zu prüfen.

Ziele und Strategien

1. Das Fuss- und Veloverkehrsnetz ist sicher, lückenlos und qualitativ aus gestaltet.
 - *Überarbeitung des kommunalen Fuss- und Velowegnetzes im Rahmen der Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans*
 - *Erkennen und Beheben von Schwachstellen im Fuss- und Veloverkehrsnetz*
 - *Dem Fuss- und Veloverkehr wird in Strassenbauprojekten eine hohe Priorität zugeschrieben*
2. Wohn-, Arbeitsplatz- und Zentrumsgebiete sind gut untereinander und mit den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs vernetzt
 - *Bereitstellen von möglichst direkten Verbindungen zwischen verschiedenen Nutzungen und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs*
3. In Zentren wird dem Fuss- und Veloverkehr eine besondere Bedeutung zugeschrieben
 - *Betriebs- und Gestaltungskonzepte, welche den Fuss- und Veloverkehr berücksichtigen und ihm eine, der Lage entsprechend, hohe Bedeutung zukommen lassen*
 - *Verkehrsberuhigungsmassnahmen, welche ein Flächendeckendes Queren des Fuss- und Veloverkehrs ermöglichen*
4. Siedlungstrennende Elemente, welche den Fuss- und Veloverkehr beeinträchtigen, werden durchlässig gestaltet
 - *Verkehrsberuhigung*
 - *Bereitstellen von zusätzlichen Querungsmöglichkeiten*
5. An Zielorten des Veloverkehrs sind genügend und den Ansprüchen gerecht werdende Abstellplätze für den Veloverkehr vorhanden
 - *Bereitstellung von öffentlichen Abstellanlagen an gut dafür geeigneten und zugänglichen Standorten*
 - *Schaffung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen / Bei Um- und Neubauten werden Vorgaben zur Anzahl und Qualität von Abstellanlagen definiert*

5.3 Öffentlicher Verkehr

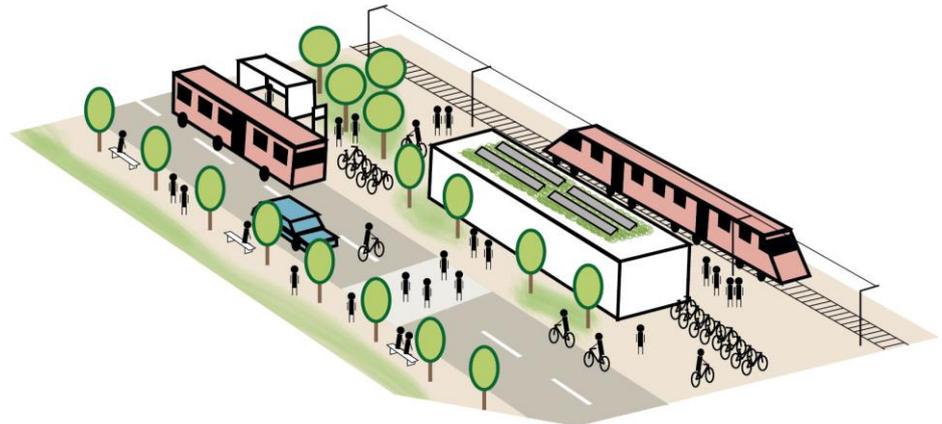


Abbildung 18 Konzeptskizze, öffentlicher Verkehr

Förderung des öffentlichen Verkehrs

Die Gemeinde Pfungen setzt sich für eine Förderung des öffentlichen Verkehrs ein und strebt ein attraktives und standortgerechtes Angebot an. Bei der Umgestaltung von Strassenräumen wird das Verkehrsmittel, wo möglich, bevorzugt behandelt. Zur Verbesserung der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr prüft die Gemeinde die Einführung eines Ortsbusses, welcher insbesondere die südlich der Bahnlinie gelegenen Quartiere "Alter Ortskern", "Schi-benacher / Bettlen", "Reckholderfeld" und "Rebberg" besser an den Bahnhof Pfungen anbindet.

Attraktive Haltestellen

Die Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs wird sicher und benutzerfreundlich ausgestaltet und möbliert. Insbesondere wird dafür gesorgt, dass alle Haltestellen des öffentlichen Verkehrs barrierefrei ausgestaltet werden. Durch eine lückenlose Einbindung ins Fuss- und Velowegnetz wird für eine gute Zugänglichkeit der Haltestellen gesorgt (vgl. Kapitel 5.2).

Bahnhof Pfungen

Mit der vorgesehenen Zentrumsentwicklung im Bereich des Bahnhofs Pfungen / des Ziegelei-Areals wird dessen Frequentierung und Bedeutung im Siedlungsgefüge zukünftig stark zunehmen. Die Entwicklung des Bahnhofs soll entsprechend ganzheitlich abgestimmt erfolgen und nebst verkehrstechnischen auch den ortsbaulichen Anforderungen gerecht werden. Der Masterplan Bahnhof Pfungen bildet die Grundlage der Entwicklung des Bahnhofareals. Dieser ist laufend zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren.

Als Drehscheibe des Verkehrs resp. als Umsteigepunkt, sollen für alle Verkehrsmittel die notwendigen Infrastrukturen bereitgestellt werden. Die Benutzung der Infrastrukturen soll intuitiv und für alle möglich sein. Mit dem Umbau des Bahnhofs im Jahr 2023 wird diesen Anforderungen Rechnung getragen. Nebst der barrierefreien Ausgestaltung der neuen Perrons, wird die Anbindung des Fuss- und Veloverkehrs durch eine neue Unterführung verbessert.

Die Dimensionierung der vorhandenen Park + Ride sowie Bike + Ride Anlagen wird fortlaufend überprüft. Zusätzlich zu dem bereits bestehenden Angebot wird die Einführung eines Carsharing-Angebots überprüft. Die Gemeinde setzt sich bei der SBB für die entsprechenden Bedürfnisse der Bevölkerung ein.

Ziele und Strategien

1. Der öffentliche Verkehr wird in seiner Attraktivität gefördert
 - *Der öffentliche Verkehr wird in der Umgestaltung von Strassen berücksichtigt und wo notwendig / möglich bevorzugt behandelt*
 - *Die Gemeinde setzt sich für eine Angebotsverbesserung ein und prüft alternative Möglichkeiten zur besseren Erschliessung des Siedlungsgebiets (bspw. Ortsbus)*
2. Haltestellen sind gut erreichbar und benutzerfreundlich gestaltet
 - *Barrierefreie Gestaltung von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs*
 - *Durchgängiges Fuss- und Velowegnetz*
3. Der Bahnhof Pfungen dient als multimodale Drehscheibe
 - *Bereitstellung von genügend attraktiven Park + Ride sowie Bike + Ride Anlagen*
 - *Gute Erreichbarkeit durch den Fuss- und Veloverkehr*
 - *Prüfung von Carsharing angeboten*
 - *Die Gemeinde setzt sich für eine attraktive und zeitgemässe Bahnhofinfrastruktur (Wartebereiche, sanitäre Anlagen, Verpflegung) ein*

5.4 Motorisierter Verkehr

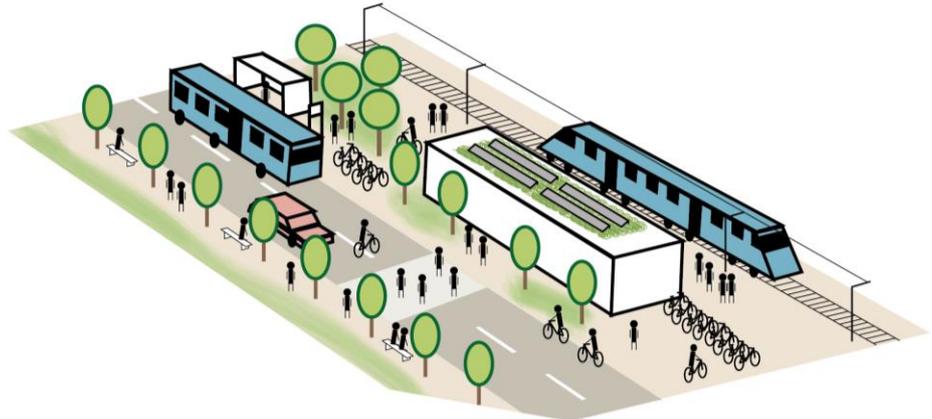


Abbildung 19 Konzeptskizze, motorisierter Individualverkehr

Siedlungsverträgliche Parkierung

Die Erstellung grösserer Parkierungsanlagen erfolgt koordiniert und konzentriert. Um eine siedlungs- und ortsbildverträgliche Parkierung zu gewährleisten resp. deren negativen Einfluss auf die Siedlungsqualität zu minimieren, werden Parkierungsanlagen, nach Möglichkeit unterirdisch angeordnet. Oberirdische Parkierungsanlagen fügen sich durch eine ansprechende Gestaltung gut in das Siedlungsbild ein. Den siedlungsökologischen Anforderungen (vgl. Kapitel 4.1) wird Rechnung getragen.

Gestaltung von Strassen

Die Gemeinde setzt sich für eine siedlungsorientierte Gestaltung von Strassen ein. Die Ausgestaltung und die Flächenzuteilung nach Verkehrsmittel erfolgt situativ anhand der Bedeutung der jeweiligen Strasse, der Lage im Siedlungsgefüge und dem Bedarf hinsichtlich des Bevölkerungswachstums und dessen Bedürfnissen. Auf Hauptverkehrsachsen ist der Durchleitfunktion des motorisierten Verkehrs Rechnung zu tragen.

Siedlungsverträgliche Abwicklung

Um die Verkehrssicherheit zu verbessern, die Querung für den Fuss- und Veloverkehr zu vereinfachen, Emissionen zu minimieren und die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verbessern, soll das Geschwindigkeitsregime überprüft und wo notwendig angepasst werden. Dadurch kann eine Reduktion der Trennwirkung erfolgen. In Gebieten, in welchen dem Fuss- und Veloverkehr eine hohe Bedeutung zugeschrieben wird, wie beispielsweise im Bereich des alten Ortskerns, bei Schulen oder in Zentrumsgebieten herrschen der Situation angemessene Fahrgeschwindigkeiten.

Ziele und Strategien

1. Die Parkierung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt siedlungsverträglich
 - *Grössere Parkierungsanlagen werden grundsätzlich konzentriert und insofern möglich, unterirdisch angeordnet*
 - *Die Parkierungsanlagen entsprechen dem tatsächlichen Bedarf und sind nicht überdimensioniert*
 - *Oberflächliche Parkierungsanlagen weisen eine siedlungsverträgliche Gestaltung auf*
 - *In Industrie- und Gewerbegebieten werden übergreifende und koordinierte Mobilitätslösungen angestrebt*
2. Der motorisierte Verkehr wird siedlungsverträglich abgewickelt
 - *Überprüfung und ggf. Anpassung der bestehenden Temporegime im Rahmen der Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans*
 - *Erarbeitung von Betriebs- und Gestaltungskonzepten, welche auf eine Reduktion der Trennwirkung von stark befahrenen Strassen abzielen*
 - *Prüfung und Umsetzung von Temporeduktionen innerhalb des Siedlungsgebiets, der Situation angepasste Fahrgeschwindigkeiten (Zentren, Schulen, Wohnquartiere)*

6 Umsetzung

Verankerung der Inhalte

Der Gemeinderat Pfungen beschliesst das REK. Mit diesem Beschluss verpflichtet sich der Gemeinderat dazu, die Inhalte des REK bei allen Bau- und Planungstätigkeiten zu berücksichtigen bzw. einzubringen.

Damit das REK seine volle Wirkung entfalten kann und sich die Gemeinde Pfungen entsprechend der definierten Vision 2040 entwickelt, berücksichtigt der Gemeinderat die folgenden Punkte:

- ◆ Das REK und die daraus resultierenden Erkenntnisse werden, bei privaten und öffentlichen Bau- und Planungsaufgaben, namentlich der Nutzungsplanung, kontinuierlich beigezogen.
- ◆ Die Gemeinde handelt aktiv und vorausschauend.
- ◆ Die im REK definierten Ziele und Strategien werden auf geeignete Art und Weise vertieft und die daraus gewonnenen Erkenntnisse umgesetzt.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Das REK dient als Grundlage für die nächste Revision der Bau- und Zonenordnung sowie des kommunalen Verkehrsrichtplans. Konzeptionelle Inhalte, insbesondere hinsichtlich der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung und der anzustrebenden Innenentwicklung, sollen in der kommunalen Nutzungsplanung und dem kommunalen Verkehrsrichtplan überprüft, konkretisiert und umgesetzt werden.

Anwendung bei Planungs- und Bautätigkeit

Die Gemeinde weist private und öffentliche Bauträger sowie Planer auf das REK hin und stellt dieses als Planungsgrundlage öffentlich zur Verfügung. Private werden bei Planungs- und Bauvorhaben im Sinne des REK beraten. Die Gemeinde prüft, ob die Planungen und Projekte die Inhalte des REK berücksichtigen.