

# Entwicklung Gewerbegebiet Böni Thalwil

## WG- Zone Böni

Diplomand



Marc Wüthrich

**Einleitung:** Für die Gemeinde Thalwil ist das heutige Arbeitsplatzgebiet Böni neu zu denken. Es soll mit einem den Städtebau und die Nutzungen beinhaltenden Entwicklungskonzept zukunftsfähig gemacht werden. In der Analyse hat sich gezeigt, dass das Böni aufgrund der vielen Qualitäten von Thalwil eine hervorragende Makrolage hat. Der Perimeter liegt in Thalwil selbst jedoch weit entfernt vom Zentrum. Dies ist in der Abbildung 1 "Lage in Thalwil" erkennbar. Das Böni ist zwar mit dem Bus erschlossen, jedoch nur mittelmässig. Gemäss Analyse eignet sich der Perimeter für Wohnen, Bildung und Forschung, aber auch Arbeiten. Die wichtigsten Megatrends sind die Globalisierung, Individualisierung und die Digitalisierung.

**Vorgehen / Technologien:** Die drei unterschiedlichen zu erstellenden Varianten, werden mit einer spezifischen Nutzung und jeweils einem Megatrend im Fokus bearbeitet. Aus der Analyse ergaben sich ausserdem grundlegende Mängel, die in allen drei Varianten behandelt werden. Bei der Gebäudestellung wurde beispielsweise auf Entlüftungskorridore geachtet, und bei der Erschliessung auf die Erholungszone.

In der Variante 1 liegt der Fokus weiterhin auf arbeiten. Hier wird der Megatrend der Digitalisierung mit einbezogen. Dieser existiert schon länger, wird aber in Bezug auf Industrie 4.0 immer stärker. Er ermöglicht dezentrales Arbeiten.

Variante 2 legt den Fokus auf Wohnen, in Verbindung mit dem demografischen Wandel. Hier soll ein altersdurchmischtes Quartier entstehen, in welchem Jung und Alt kooperieren und voneinander profitieren können.

Variante 3 widmet sich der Globalisierung. Fachwissen- und Fachkräfte sind immer einfacher erreichbar und austauschbar. Bildungseinrichtungen sind also nicht mehr auf Standorte mitten in Grossstädten angewiesen.

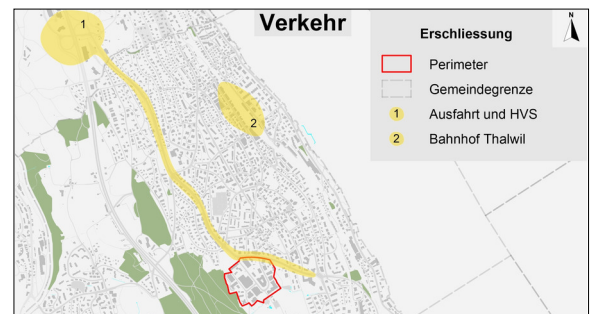
In der Abbildung 2 sieht man die beiden Entwürfe Hochschule und Wohnen, welche nicht umgesetzt wurden. In der Abbildung 3 sieht man die umgesetzte Variante WG- Zone.

**Ergebnis:** Für die vertiefte Variante Gewerbe wurde einerseits der Plan ausgearbeitet und unter anderem mit einem Grünkorridor in die Erholungszone ergänzt. Andererseits wurde das Nutzungskonzept vertieft. Es sollen im Böni Bürogebäude entstehen, welche von Anwohnern und Arbeitnehmern aus der Region genutzt werden. Das Richtkonzept empfiehlt, dass die Räumlichkeiten, gemäss der neuen Trends offen zu gestalten sind. Für die Resilienz wäre ein mix aus Kleinfirmen, und Anwohnern, welche Co-Working Spaces mieten von Vorteil. Grössere Arbeitgeber, die ganze Gebäude benötigen, sind aber auch willkommen. Mit dem auf Remote Work ausgelegten Böni verkürzen sich Arbeitswege und Thalwils

Wirtschaft wird weiter gestärkt. Ergänzend zu den Büronutzungen, ist auch ein Anteil an Wohnen vorgesehen. Um das Entwicklungskonzept behördenverbindlich zu machen, wird es im kommunalen Richtplan von Thalwil verankert.

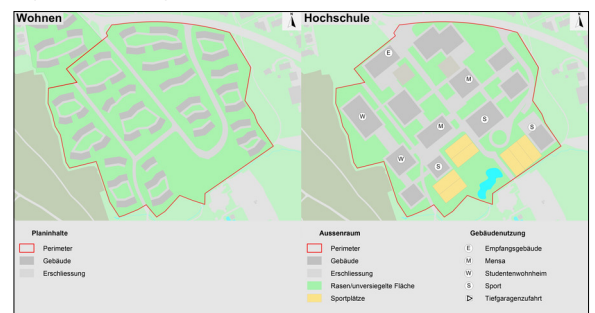
### Lage in Thalwil

Eigene Darstellung, Basis AV-Daten © GIS-ZH



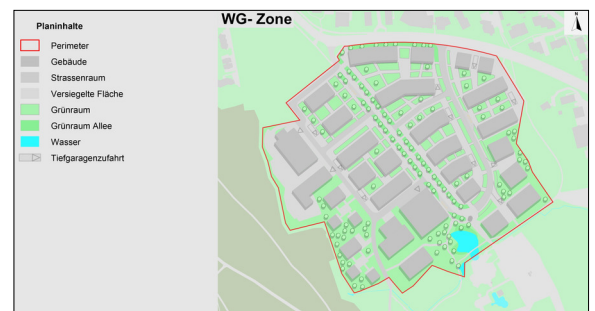
### Variante 2 Wohnen

Eigene Darstellung, Basis AV-Daten © GIS-ZH



### Entwicklungskonzept WG- Zone Böni

Eigene Darstellung, Basis AV-Daten © GIS-ZH



Referent

Prof. Dr. Donato Acocella

Korreferentin

Leyla Mirjam Erol, Stadt Langenthal, Basel, BS

Themengebiet

Raumplanung