

# Entwicklung Gewerbegebiet Böni Thalwil

Diplomandin



Nadine Zbinden

**Ausgangslage:** Am südwestlichen Rand der Gemeinde Thalwil liegt das Gewerbegebiet Böni. Es umfasst heute eine heterogene Unternehmensstruktur aus Dienstleistungsbetrieben und produzierendem Gewerbe. Durch diese zufällige Zusammensetzung fehlt eine Adressierung, ein Profil. Ein solches wird immer wichtiger, um sich in den laufenden Veränderungen der Arbeitswelt als wettbewerbsfähiger Standort behaupten zu können. Wichtige Treiber dieser Veränderungen sind Megatrends wie die fortschreitende Digitalisierung, die zunehmende Mobilität oder auch die Klimaerwärmung. Das Böni zeigt in diesen Bereichen noch Verbesserungspotential. Infolge des hohen Versiegelungsgrads wird es im Sommer zur Wärmeinsel. Seine Lage am südwestlichen Siedlungsrand erschwert die verkehrliche Erschliessung. Das Zentrum direkt am Bahnhof bietet dank Mischnutzungen ein attraktiveres Angebot für Dienstleistungsbetriebe. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich erst im Norden in der Nachbargemeinde Rüschlikon. Für das Böni soll deshalb eine zukunftsfähige Entwicklungsmöglichkeit aufgezeigt werden, welche diese Aspekte miteinbezieht und mitdenkt.

**Vorgehen:** In der Analyse wurde ersichtlich, dass auf raumplanerischer Ebene die Bedeutsamkeit des Bönis als Arbeitsplatzgebiet geklärt werden muss. Region und Gemeinde sehen eine regionale Bedeutsamkeit, der Kanton stuft das Böni als weniger relevant ein. Auf wirtschaftlicher Ebene existieren ein regionaler und kommunaler Gewerbeverband. Ihr Vorgehen oder ihre Ausrichtung gegenüber den aktuellen Entwicklungen in der Arbeitswelt erscheint jedoch ungerichtet. Für das Böni ist es aber wichtig, sich im Rahmen der vierten industriellen Revolution und der laufenden Megatrends zu positionieren. Um diese Positionierung festzulegen, wurden mithilfe unterschiedlicher Szenarien Entwicklungsmöglichkeiten ausgelotet. Unter Berücksichtigung der erkannten involvierten Interessen wurden die potentiell zielführendsten und chancenreichsten Teilaspekte schliesslich zu einem Bestszenario zusammengesetzt. Dieses wurde weiter konkretisiert, sodass ein Entwicklungskonzept mit Vorschlägen zur raumplanerischen Umsetzung auf kommunaler Stufe entstand.

**Ergebnis:** In Übereinstimmung mit den regionalen und kommunalen Absichten wird aus der grössten Gewerbezone Thalwils ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutsamkeit, was eine Anpassung des kantonalen Richtplanes bedeutet. Weiter wird der Gemeinde Thalwil eine kommunale Arbeitsplatzbewirtschaftung empfohlen, um Konkurrenzsituationen zu vermeiden. Das Böni eignet sich durch seine Grösse und konfliktarme Lage am Siedlungsrand besonders für produzierendes Gewerbe, weshalb dieses hier mittels Bauzonenordnung bevorzugt werden soll. Auf nächsttieferer Stufe soll eine Gebietsträgerschaft

für das Böni zuständig sein. Sie sorgt unter anderem für die Umsetzung der kommunalen Vorgaben und ist Schnittstelle zwischen Gemeinde, ansässigen Unternehmen und weiteren involvierten Akteuren. Zudem koordiniert sie ein Mobilitätsmanagement zur Vermeidung übermässigen Verkehrsaufkommens sowie gemeinsam nutzbare Infrastrukturen zur Synergiennutzung. Mit Blick auf die Wettbewerbsfähigkeit wird eine Clusterbildung aus bestehenden IT- und Software-Unternehmen angestrebt. Die Trägerschaft sensibilisiert ihre Mitglieder ausserdem in Bezug auf eine klimaangepasste Bauweise und eine ressourcenschonende Energienutzung.

## Übersicht Gewerbegebiet Böni

Eigene Darstellung, Luftbild: © swisstopo



## Weitere Gewerbebezonen in Thalwil

Eigene Darstellung, AV-Daten: © GIS-ZH



## Konzeptplan Gewerbegebiet Böni

Eigene Darstellung, AV-Daten: © GIS-ZH



Referent

Prof. Dr. Dirk Engelke

Korreferentin

Leyla Mirjam Erol, Stadt Langenthal, Basel, BS

Themengebiet

Raumplanung