

Entwicklung Gewerbegebiet Böni Thalwil

Diplomandin



Lisa Kammermeier

Aufgabenstellung: Das Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, eine zukunftsfähige Entwicklung für das Gewerbegebiet Böni in Thalwil auszuarbeiten. Dabei sind mögliche Entwicklungsszenarien zu erarbeiten. Aus diesen wird das Bestszenario ermittelt, welches in einem Entwicklungskonzept ausgearbeitet wird. In einer Vertiefung wird aufgezeigt, wie dieses raumplanerisch verankert werden kann.

Vorgehen: Um die Szenarien zu entwickeln, wurde eine umfassende Analyse über das betreffende Gebiet erarbeitet. Es wurden verschiedene Einflüsse, wie die Megatrends, beachtet. Aus der Analyse ergeben sich allgemein zu erreichende Ziele. Das Gebiet soll verdichtet und die Umgebungs- und Strassenraumgestaltung verbessert werden.

Die Szenarien zeigen drei verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten auf. Aufgrund verschiedener Kriterien werden die Szenarien analysiert und anschliessend hinsichtlich der Zielerreichung bewertet. Das Bestszenario wird weiterverfolgt und zum Entwicklungskonzept ausgearbeitet. Für dieses werden die verschiedenen Entwicklungsschritte aufgezeigt und die einzelnen Massnahmen zur Umsetzung des Konzepts im Massnahmenplan aufgeführt. Eine dieser Massnahmen wird beispielhaft umgesetzt.

Ergebnis: Das Böni soll zum Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzungen entwickelt werden. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen und dem nur leicht steigenden Gewerbeanteil in Thalwil ist das Mischgebiet zukunftsfähiger als die beiden anderen Szenarien. Zudem können die allgemeinen Ziele der Verdichtung und der Gestaltung der Umgebung und der Strassenräume gut umgesetzt werden. Die Entwicklung entspricht zudem den, mit den Megatrends zu erwartenden Veränderungen. Eine Vermischung von Wohnen und Arbeiten wird angestrebt.

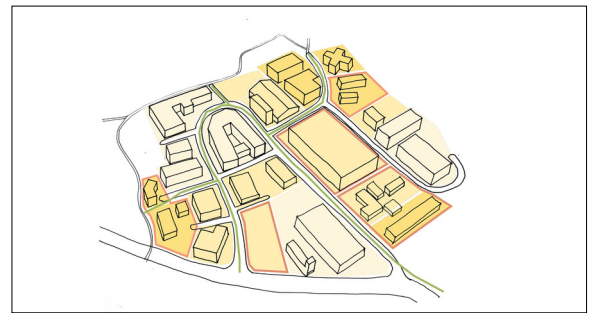
Im Gebiet soll der Bestand so gut es geht erhalten bleiben. Bestehende Gebäude sollen saniert, erweitert und umgenutzt werden können. Auf Parzellen mit einer ungenügenden Ausnutzung und alten Gebäuden sollen Ersatzneubauten entstehen. Das Böni soll zudem Platz bieten für neue Wohn- und Arbeitsformen. Das Böni-Center wird umgenutzt und zu einem Treffpunkt im Quartier werden.

Um die gewünschte Entwicklung zu erreichen, wird die BZO angepasst. Es soll eine neue Zone geschaffen werden, die Gewerbe- und Wohnnutzungen erlaubt. Zudem wird die Grünflächenziffer eingeführt. So können auch auf die Auswirkungen des Klimawandel eingegangen und das Gebiet mehr durchgrünt werden.

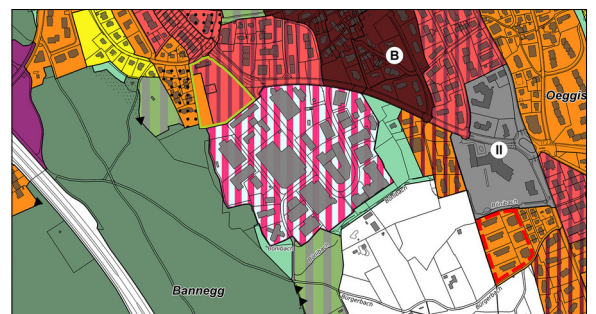
Für das Böni konnte eine zukunftsfähige Entwicklung

aufgezeigt werden. Künftige Herausforderungen, wie die Auswirkungen des Klimawandel und die wachsende Bevölkerung, können mit der erarbeiteten Entwicklung angegangen werden. Zudem wird das Böni als Standort aufgewertet und bekommt als Quartier eine neue Identität.

Szenario 2 - Mischgebiet
Eigene Darstellung



Angepasster Zonenplan
Kartengrundlage: © GIS-ZH



Entwicklungskonzept
Eigene Darstellung, Kartengrundlage: AV © GIS-ZH



Referent
Prof. Dr. Donato
Acocella

Korreferent
Christof Tscharland,
Panorama AG für
Raumplanung
Architektur Landschaft,
Bern, BE

Themengebiet
Raumplanung