

# Entwicklung Gewerbegebiet Böni Thalwil

Diplomand



Matthias Ziegler

**Ausgangslage:** Das Gebiet Böni liegt in Thalwil und ist von verschiedensten gewerblichen Nutzungen geprägt. Das Gebiet liegt in einer von drei Gewerbezonen in der Gemeinde und grenzt nördlich an das restliche Siedlungsgebiet von Thalwil an. Südlich schliesst das Gebiet an eine Erholungs- und eine Freihaltezone an und danach folgt eine Planungszone. Laut übergeordneten Planungen soll das Gebiet dieser Planungszone allerdings auch künftig als Erholungsgebiet, so ist es im Grundsatz auch heute schon genutzt, erhalten bleiben. Aufgrund verschiedener Entwicklungen, die in der Arbeit als Megatrends beschrieben werden, wirft sich die Frage auf, wie sich das Gebiet künftig entwickeln könnte beziehungsweise sollte. Diese Frage wird dadurch bestärkt, dass der künftige Bestand des Coop Bau und Hobbymarktes nicht gesichert ist (fiktive Annahme in der Aufgabenstellung).

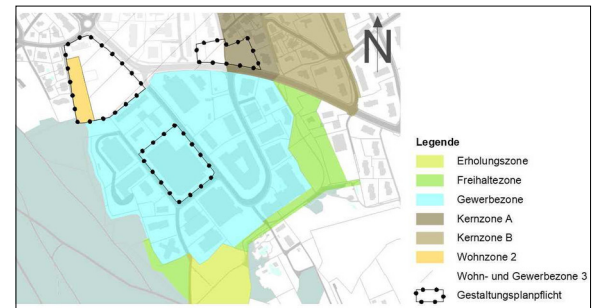
**Vorgehen:** Um diese aufgeworfene Fragestellung beantworten zu können, wurde eine dreistufige Analyse durchgeführt. Dabei wird zuerst auf die Situation von Thalwil im Allgemeinen eingegangen, denn sowohl die Entwicklung der Gesamtgemeinde als auch eine Übersicht, welche Nutzungen sich wo in der Gemeinde finden, sind essentiell für eine Bestimmung, wie sich das Gebiet entwickeln soll. Anschliessend wird konkret auf das Gebiet Böni eingegangen, wobei dabei die Nutzungsarten kategorisiert und die bestehenden Planungsgrundlagen betrachtet wurden. Weiter werden die Megatrends beschrieben, die einen erheblichen Einfluss auf die Raumentwicklung in der Schweiz haben können, und bewertet, welche davon auch einen entsprechend grossen Einfluss auf das Gebiet Böni haben. Diese dreistufige Analyse wird anschliessend durch eine SWOT-Analyse, die auch als eine Art Analysefazit fungiert, abgeschlossen. Anschliessend werden darauf aufbauend verschiedene Entwicklungsszenarien aufgezeigt und bewertet. Nach der Wahl eines Bestszenarios wurde ein Richtkonzept erarbeitet. Um dieses Richtkonzept auch umsetzen zu können, sind einige planerische Anpassungen notwendig. Diese Änderungen in den Planungsgrundlagen werden anschliessend aufgezeigt und es wird beschrieben, wie dadurch die gewünschte Entwicklung gesichert werden kann. Zuletzt wurde der dazu notwendige Gestaltungsplan vollständig ausgearbeitet.

**Fazit:** Mit der Erarbeitung von verschiedenen Szenarien und der Ausarbeitung der Bestvariante zu einem Richtkonzept, wird adäquat auf die künftigen Herausforderungen des Gebiets geantwortet. Insbesondere hervorzuheben sind dabei die Ermöglichung der Kaltluftströme in das Gebiet Böni hinein, um so einer Entstehung beziehungsweise Verschlimmerung des Wärmeinseleffekts in diesem Gebiet entgegen zu wirken. Weiter wird mit der

angestrebten Entseigelung auch der Überhitzung des Strassenraums entgegen gewirkt. Die entsprechenden Eckpunkte des Richtkonzepts werden in einem Gestaltungsplan rechtlich verankert und so gesichert, sodass die gewünschte Entwicklung garantiert werden kann. Das Gebiet soll künftig im westlichen Teil in einer Wohn- und Gewerbezone liegen und entsprechend eine gemischte Nutzung aufweisen, während im östlichen Teil des Gebiets die bestehende Gewerbenutzung erhalten wird.

## Geltender Zonenplan

Eigene Darstellung auf Grundlage der AV-Daten © GIS-ZH



## Nutzungstypen im Gebiet Böni

Eigene Darstellung auf Grundlage der AV-Daten © GIS-ZH



## Richtkonzept für das Gebiet Böni

Eigene Darstellung auf Grundlage der AV-Daten © GIS-ZH



Referent

Prof. Dr. Donato  
Acocella

Korreferentin

Leyla Mirjam Erol, Stadt  
Langenthal, Basel, BS

Themengebiet  
Raumplanung