

# Entwicklung Gewerbegebiet Böni Thalwil

## Leben und Arbeiten im Böni

Diplomandin



Melanie Vanessa Bless

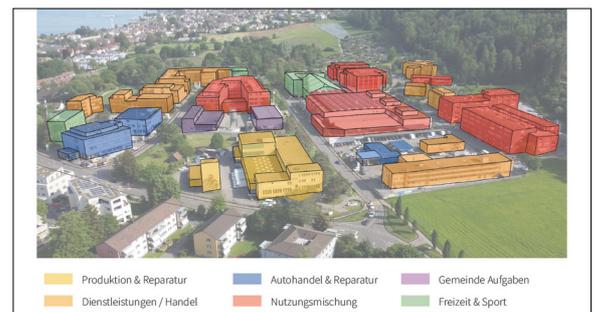
**Ausgangslage:** Das Gewerbegebiet Böni in Thalwil ist im Regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung aufgeführt und liegt am Siedlungsrand der wachsenden Seegemeinde. Insgesamt finden sich ca. 190 Unternehmungen aus den verschiedensten Branchen auf dem 10 ha grossen Areal. Im Laufe der Jahre haben sich zum produzierenden Gewerbe auch Unternehmen aus Forschung und Dienstleistung angesiedelt. Neben einigen Detailhändlern finden sich auch Sportangebote im «Böni». Eine Besonderheit ist, dass das Gebiet an zwei Naherholungsgebieten und mehreren Erholungsanlagen angrenzt.

**Vorgehen:** Die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes erfolgte in fünf Schritten. In einem ersten Schritt wurde ein Überblick über die Gemeinde und deren Wirtschaft erstellt. Das Gewerbegebiet Böni wurde dabei in einer ausführlichen Analyse vertiefter betrachtet. Im zweiten Schritt hat man sich mit den Megatrends auseinandergesetzt, welche alle Ebenen der Gesellschaft, Wirtschaft, Politik und somit auch die Raumplanung stark beeinflussen. In einem nächsten Schritt konnten mittels SWOT-Analyse die wichtigsten Handlungsfelder und daraus ableitend sechs Entwicklungsansätze festgelegt werden, welche zu drei möglichen Entwicklungsszenarien geführt haben. In diesen wurden Aussagen zur Nutzung, dem Umgang mit dem Bestand und wie diese jeweils umgesetzt werden sollen getroffen. Anhand einer Bewertungsmatrix wurde das beste Szenario für das Gewerbegebiet herauskristallisiert und in einem Entwicklungskonzept konkret ausgearbeitet. Im fünften und letzten Schritt wurde mittels Massnahmenplan aufgezeigt, mit welchen notwendigen raumplanerischen Instrumenten das erarbeitete Entwicklungskonzept umgesetzt werden kann. In der Vertiefung wurden die entsprechenden Anpassungen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung festgelegt, sowie der Zonenplan revidiert.

**Ergebnis:** Das Erstellte Entwicklungskonzept zeigt konkret auf, wie die optimale Nutzung des Gewerbegebietes Böni erreicht werden kann. So werden beispielsweise neu Wohnnutzungen zugelassen. Im Konzept werden Aussagen getätigt wie der Umgang mit Bestand erfolgen soll. Bei der angedachten Erschliessung wird der Strassenraum dahingehend angepasst, dass der MIV an Bedeutung, zugunsten von Fuss- und Radwegverbindungen, verliert. Für den Natur- und Klimaschutz, sowie zur Aufenthaltsqualität werden Verbesserungen bezüglich Versiegelung der Böden, der Grünflächen und des Baumbestandes aufgeführt. Damit die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erfolgen kann, werden in der Bau- und Zonenordnung die entsprechenden Artikel angepasst. Unter anderem werden die neue Wohn- und Gewerbezone WG4 und

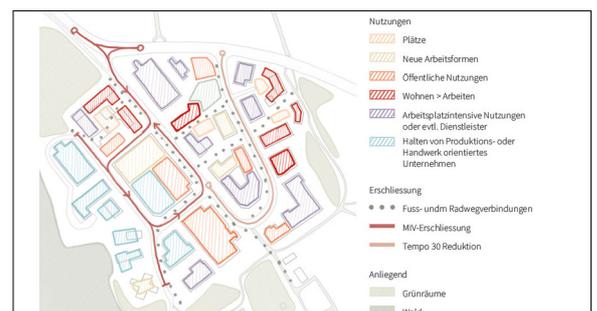
Grünflächenziffern eingeführt.

**Bestehende Tätigkeitsbereiche im Gewerbegebiet**  
Eigene Darstellung



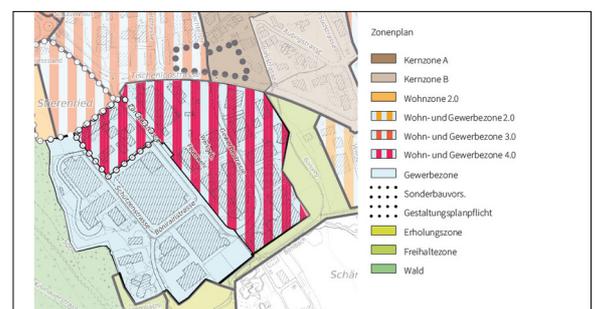
**Entwicklungsszenario «Leben und Arbeiten im Böni» mit den neuen Nutzungen**

Eigene Darstellung, Kartengrundlage: © GIS-ZH



**Revidierter Zonenplan**

Eigene Darstellung, Kartengrundlage: © GIS-ZH



**Referent**  
Prof. Dr. Donato  
Acocella

**Korreferent**  
Christof Tucharland,  
Panorama AG für  
Raumplanung  
Architektur Landschaft,  
Bern, BE

**Themengebiet**  
Raumplanung