

# Modell Gebietsentwicklung

am Beispiel Bösch-Rothus



20. August 2018

## Impressum

KEEAS AG

Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

044 252 85 45, [www.keemas.ch](http://www.keemas.ch)

Marcel Muri, Dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner FSU

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorgehen der Planung</b>	<b>3</b>
1.1	Analyse	3
1.2	Stärken-Schwächen Profil und Grobkonzeption	4
1.3	Einbindung Eigentümer und Nutzende	4
1.4	Entwicklungsvision	5
1.5	Massnahmen und weiteres Vorgehen	5
<b>2</b>	<b>Ergebnisse im Gebiet Bösch-Rothus</b>	<b>6</b>
2.1	Analyse	6
2.2	Stärken-Schwächen Profil und Grobkonzeption	6
2.3	Einbindung Eigentümer und Nutzende	7
2.4	Entwicklungsvision	9
2.5	Massnahmen und weiteres Vorgehen	13
<b>3</b>	<b>Fazit</b>	<b>14</b>

## Einführung

Der Verein Wirtschaftsregion ZUGWEST vernetzt regionale Unternehmen aus den Gemeinden Cham, Hünenberg und Risch. Er hat sich innert kurzer Zeit als bedeutende Wirtschaftsorganisation etabliert. Durch den Verein erfolgt eine effiziente Nutzung der Synergien, eine gemeinsame Standortprofilierung sowie die aktive Wirtschaftspflege. Im Sinne einer starken Wirtschaftsregion unterstützt der Verein ZUGWEST die Weiterentwicklung von Arbeitsgebieten. Er veranlasst aus diesem Grund die Ausarbeitung eines Modells für die gemeinsame Standortentwicklung und Aufwertung von Gewerbearealen. Dies ist am Beispiel Bösch-Rothus erfolgt.

## Aufgabe

KEEAS Raumkonzepte wurde damit beauftragt, ein Modell für die Entwicklung von Gewerbegebieten zu erarbeiten und am Beispiel Bösch-Rothus auszuführen. Die Herausforderung bestand darin, ein Vorgehen zusammenzustellen, das eine Entwicklungsvision und konkrete Handlungsmaßnahmen für das Gebiet ergibt und ebenso auf anderen Arealen angewendet werden kann.

## 1 Vorgehen der Planung

Mit dem Hintergrund, dass es sich bei diesen Arbeiten um ein Modell handelt, das auch für andere Gebiete angewendet werden soll, liegt der Kern der Aufgabe im Vorgehen.

Die essentiellen Arbeitsschritte, die sich für weitere Gebiete wieder anwenden lassen sind:

- Analyse
- Stärken-Schwächen Profil
- Grobkonzeption
- Einbindung Eigentümer und Nutzende
- Überarbeitung Konzept
- Massnahmen und weiteres Vorgehen

### 1.1 Analyse

In der Analyse wurden die raum- und entwicklungsrelevanten Aspekte untersucht:

- Eigentumsverhältnisse
- Art und Branchen der Nutzenden
- Grösse der ansässigen Betriebe
- vorhandene Bausubstanz
- baulichen Kapazitäten und Potentiale
- Erschliessungsangebote
- Infrastruktur der Erschliessung
- Gestaltung und Qualität des öffentlichen Raums
- vorhandene Dienstleistungen und Angebote
- bestehende oder potentielle Konflikte

Aus der Analyse zeigt sich, ob für bestimmte Bereiche baulicher oder thematischer Handlungsbedarf besteht und in welcher Dinglichkeit.

## 1.2 Stärken-Schwächen Profil und Grobkonzeption

Aus den Erkenntnissen der Analyse werden erstmal die Stärken, Schwächen, Potentiale und Risiken – soweit sie erkennbar sind – herausgeschält. Auf dieser Grundlage lässt sich eine erste Grobkonzeption skizzieren. Diese unterstützt und erhält die Stärken, zeigt einen Umgang für die Schwächen und setzt die Rahmenbedingungen so, dass Potentiale begünstigt und Risiken reduziert werden.

## 1.3 Einbindung Eigentümer und Nutzende

Für die Einbindung von Nutzern und Eigentümern sind persönliche Gespräche mit wichtigen Stakeholdern des Areals zu organisieren. Dabei bietet es sich an, kleinere Gruppen zu bilden, die Gespräche gestalten sich so oft lockerer, als bei einem eins zu eins Interview. Zudem regen die Aussagen der einen oft auch weitere Aussagen und Rückmeldungen an und es entstehen angeregte Diskussionen. Nachdem die Bedürfnisse und Zukunftsvorstellungen jedes einzelnen abgeholt wurden, kann die Grobkonzeption in der Kleingruppe besprochen werden.

Die Gespräche sind für unterschiedliche Aspekte wichtig. Sie helfen einerseits das Grobkonzept mit Insider Wissen zu verfeinern, decken Konflikte und Problematiken auf, die als Aussenstehenden teilweise gar nicht erkennbar sind. Zudem holt es die Nutzenden und Eigentümer frühzeitig ab, ermöglicht ihnen sich zu ihrer Situation zu äussern und Anliegen anzubringen. Teilweise lernen sich bestimmte Akteure aus dem Gebiet erst dadurch kennen und merken, dass sie dieselben Ziele verfolgen, was die Gemeinschaft zusammenschweissen kann. Mit dem persönlichen Gespräch kann man oft Akzeptanz und Vertrauen für eine spätere konkrete Planung schaffen. Grundsätzlich gilt, wenn die Leute vor Ort die Idee tragen und sich selber für eine spätere Umsetzung auch einsetzen, hat die Planung gute Chancen.

Durch die Gruppengespräche sollten mindestens folgende Themen bei den Akteuren aus dem Gebiet abgeholt werden:

- Wünsche für den Betrieb, das Grundstück und das gesamte Gebiet
- Anstehende Veränderungen, Pläne für die Zukunft
- Bedürfnisse
- Bestehende Konflikte
- Synergien
- Rückmeldung zur Grobkonzeption
- Wille und Überzeugung für die Entwicklung

#### 1.4 Entwicklungsvision

Die erste Konzeption wird überarbeitet, damit sie die Inputs und Bedürfnisse aus den Gesprächen soweit möglich und aus raumplanerischer Sicht sinnvoll integriert. Dabei sind Widersprüche zu vermeiden. Das Resultat ist eine Entwicklungsvision für das Gebiet. Sie entspricht noch keiner konkreten Planung und ist daher noch nicht detailliert ausgearbeitet oder direkt als solche umsetzbar. Sie vermittelt eine Zielvorstellung und eine Stossrichtung und beschreibt, welche Aspekte für die künftige Entwicklung wichtig sind und wie sich dadurch das Gebiet in Bezug auf die bauliche Substanz, die Atmosphäre, den Freiraum, das Image, die Nutzungen, die verkehrliche Anbindung etc. verändern soll.

#### 1.5 Massnahmen und weiteres Vorgehen

Um von der Entwicklungsvision den Weg der Umsetzung einzuschlagen, ist der Rückhalt der grundsätzlichen Idee aus dem Gebiet resp. den Betroffenen besonders wichtig. Sie müssen die Entwicklung tragen und wollen. Um dies zu unterstützen, ist es sinnvoll Vertreter zu einer Arbeitsgruppe oder einem Verein zusammen zu schliessen, sofern dies oder ein ähnliches Organ nicht bereits vorhanden ist.

Mit der gegründeten Arbeitsgruppe wird schliesslich eine konkrete Planung im Sinne der Entwicklungsvision ausgearbeitet. Die Anliegen der Ansässigen und Grundeigentümern werden gesammelt an die Gemeinde getragen, ebenso ist der Ansprechpartner für die Gemeinde klar. Im Gegenzug muss die Vision von der Gemeinde unterstützt werden, ein entsprechendes Commitment kommuniziert werden und eine Bereitschaft zur Unterstützung des Entwicklungsprozesses vorhanden sein. Ziel ist es, dass die Gemeinde hilft die Rahmenbedingungen für die Entwicklung zu schaffen, während die Privaten sich für die Umsetzung einzelner Projekte engagieren und im Sinne der übergeordneten Vision investieren.

## 2 Ergebnisse im Gebiet Bösch–Rothus

### 2.1 Analyse

Für die Gemeinde Hünenberg stellt das Areal Bösch–Rothus einen wichtigen Arbeitsplatzstandort dar. Das Gewerbegebiet ist sehr divergent. Neben namhaften Firmen befinden sich hier auch kleinere Gewerbetreibende. Die Reserven der Arbeitszonen Hünenberg sind beschränkt. Über die Hälfte davon liegt im Gebiet Bösch. Allerdings sind diese Flächen zurzeit nicht verfügbar, was die Expansionsmöglichkeiten der ansässigen Firmen stark einschränkt. Eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen ist der Gemeinde daher besonders wichtig. Dieses Begehren wird vom Kanton durch die Ausscheidung eines Verdichtungsgebiets unterstützen.

Das Areal Bösch–Rothus ist weitgehend überbaut. Grosse Flächen werden allerdings für offenen Parkierung genutzt. Die Parzellenstruktur ist für ein Arbeitsgebiet eher kleinteilig und die Zahl der Grund- und Stockwerkseigentümer hoch. Grosse zusammenhängende Flächen besitzen die International School of Zug and Luzern sowie die Firma Agromont AG. Gemäss dem Kantonalen Richtplan wären im Bösch–Rothus aufgrund des ausgeschiedenen Verdichtungsgebiets insgesamt knapp das Doppelte an Gebäudevolumen möglich.

Dabei haben die meisten der ansässigen Betriebe nicht nach dem Standort im Gebiet Bösch–Rothus gesucht, sondern sind aufgrund von Landverfügbarkeiten und –preisen der umliegenden Gebiete schlussendlich dort gelandet. Die Zufriedenheit vor Ort und über die Entwicklung des Bösch–Rothus ist sehr hoch. Dabei spielen die gute Anbindung für den motorisierten Verkehr und die zentrale Lage in der Innerschweiz eine wichtige Rolle sowohl im Bezug auf die Erreichbarkeit von und für Kunden wie auch für Arbeitnehmer.

Die Nutzer sind sehr heterogen. Es zeigt sich kein Branchencluster sondern ein breiter Fächer unterschiedlicher Branchen sowohl mit gewerblichem, handwerklichem Hintergrund wie auch aus dem Bereich der Dienstleistungsanbieter.

Die Gebäude weisen Baujahre von den 70er Jahren bis heute auf. Die Qualität der Bausubstanzen ist dadurch sehr divergent.

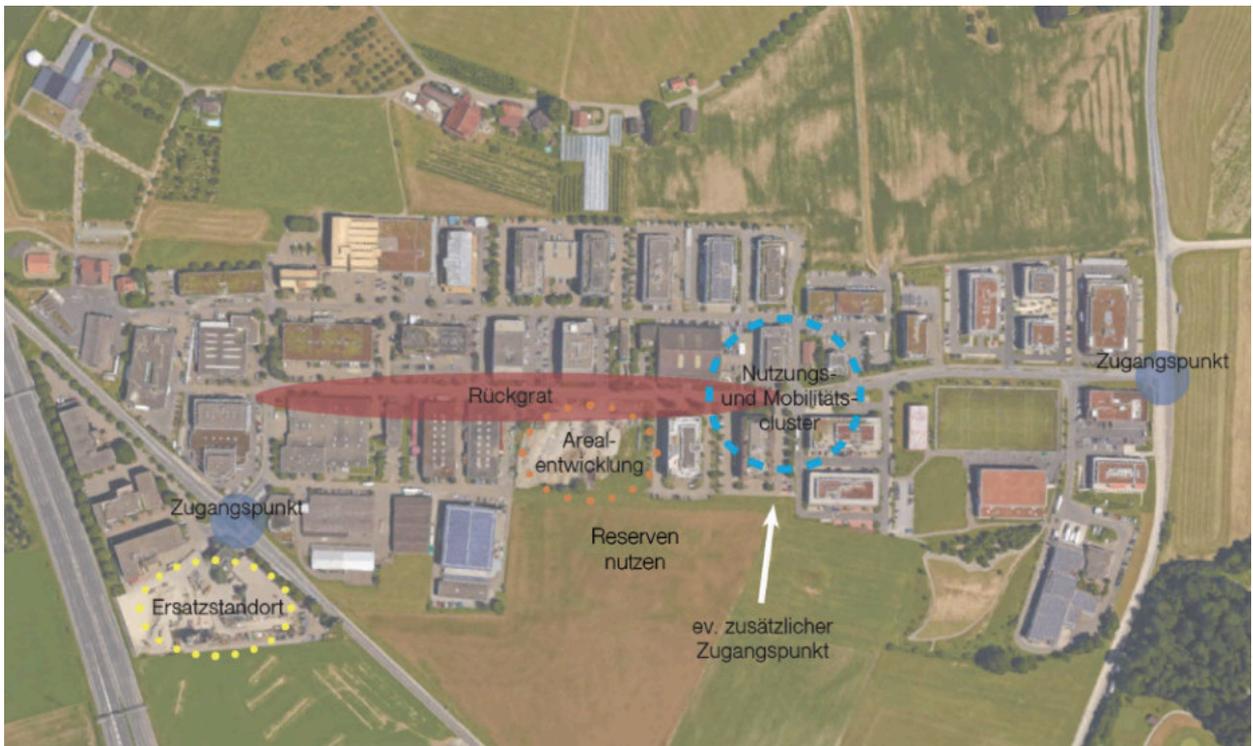
### 2.2 Stärken–Schwächen Profil und Grobkonzeption

Das Gebiet Bösch–Rothus profitiert insbesondere von seiner Lage und der hervorragenden Erschliessung für den Individualverkehr. Die vorhandene Diversität der Nutzenden und deren Branchen wird als bereichernd angeschaut. Die kleinteilige Parzellenstruktur kann eine Chance sein, auch künftig Nachfrager mit geringeren Flächenansprüchen anzusprechen. Die

unbebauten Flächen im Gebiet stellen Neuansiedlung und Erweiterung des Arbeitsstandorts in Aussicht. Bei Bauten mit älterem Baujahr und geringerer Qualität der Bausubstanz könnten Neubauten und Sanierungen für zusätzlichen Aufschwung im Gebiet sorgen.

Für das Gebiet Bösch-Rothus verfolgen wir aufgrund der Analyse folgende Ziele:

- Identität stiften, Charakter und Wiedererkennungswert bilden
- Zentrum schaffen
- Erweiterungen (temporär und permanent) ermöglichen und sichern
- Mobilität konzentrieren
- Aufenthaltsqualität verbessern
- Angebote professionalisieren und konzentrieren
- Versorgung sichern
- Erdgeschossflächen erweitern
- Verdichtungspotential nutzen



### 2.3 Einbindung Eigentümer und Nutzende

In Absprache mit der Gemeinde und dem Verein ZUGWEST wurden die wichtigen Meinungsmacher, aktive Grundeigentümer und engagierte Nutzende definiert. Trotz vereinzelter Absagen wegen Terminkollisionen konnten von den 18 Eingeladenen 13 zum persönlichen Gespräch begrüßt werden. Hierzu wurden vier Gruppen gebildet. Dabei waren neben Dienstleistungsfirmen auch Handwerker und Vertreter des produzierenden Gewerbes

anwesend sowie die International School und eine Gruppe an Eigentümern und Verwaltern vertreten.

Die Gespräche sind sehr positiv verlaufen. Dabei hat sich gezeigt, dass:

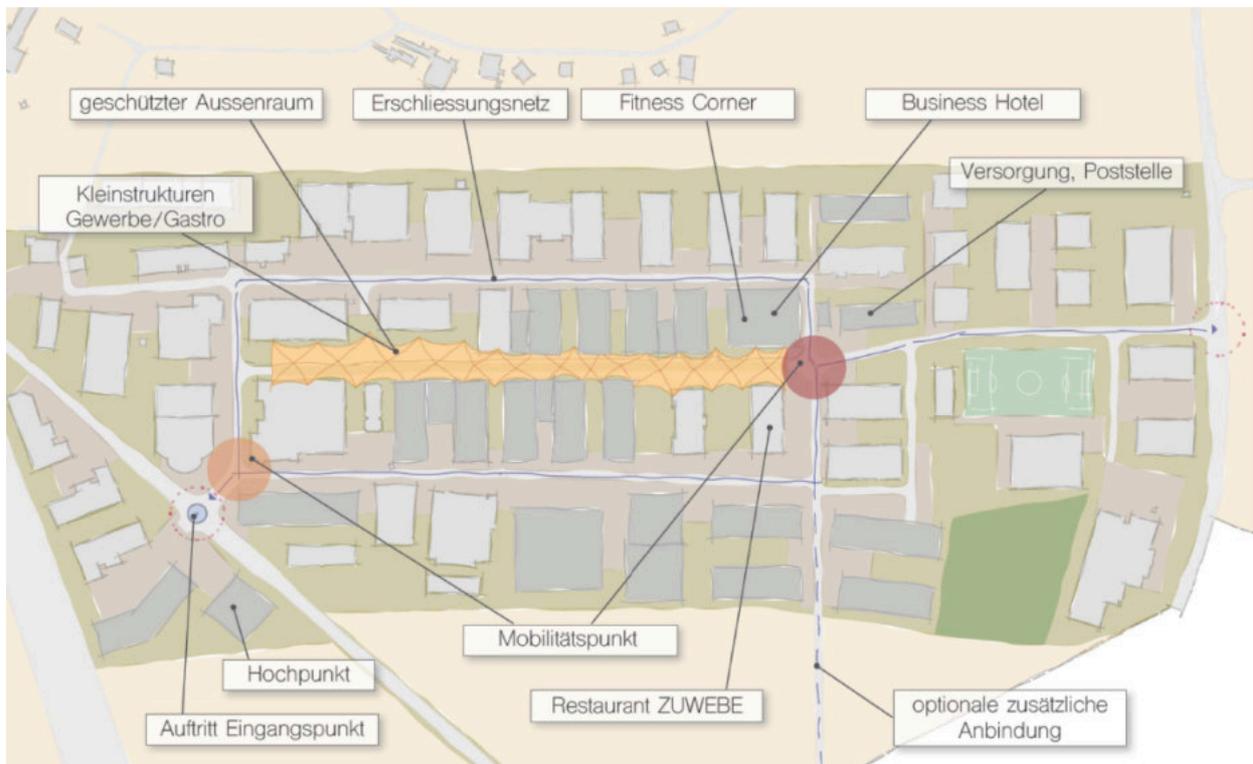
- die Ansässigen sich ursprünglich aufgrund der guten Verkehrsanbindung, moderater Mietzinse oder verfügbarer Landreserven ansiedelten ohne den Standort oder zu kennen.
- sich das Gebiet insgesamt positive entwickelt hat.
- die gute Verkehrsanbindung insbesondere für autoaffin in der Inner-schweiz mit dem motorisierten Individualverkehr
- eine grosse Parkplatzproblematik bestehe. Dies beinhaltet unterschiedliche Aspekte, wie Besucher, die ihre Fahrzeuge nach längerer Suche widerrechtlich auf fremde Vorplätze oder am Strassenrand abstellen, Anlieferer, die die Durchfahrt versperren, oder Angestellte, die zu den zugemieteten Abstellplätzen längere Distanzen vom Arbeitsplatz zurücklegen müssen.
- der öffentliche Verkehr bei Angestellten zunehmend an Bedeutung gewinne, eine entsprechende Anfahrt aufgrund der Umsteigepunkte aber noch nicht besonders attraktiv ist.
- dass es unabhängig von der Branche Schwierigkeiten gibt Angestellte zu finden und diese am Standort Bösch-Rothus zu halten.
- der Aussenraum und die Aufenthaltsqualität als unattraktiv empfunden werden und witterungsgeschützte Aussenbereiche sowohl von Angestellten wie auch von den Schülern vermisst werden.
- im Gebiet stark sanierungsbedürftige Altbauten vorhanden sind.
- es vereinzelt zu Konflikten zwischen benachbarten Nutzungen insbesondere aufgrund von Lärmimmissionen kommt.
- die Adressierung und Anschrift im gesamten Gebiet sehr unübersichtlich und unklar gestaltet ist.
- der Glaube an die Zukunft des Gebiets vorhanden ist und sich die Befragten auf eine Weiterentwicklung und Veränderung im Gebiet freuen.
- die Verkehrssicherheit insbesondere an der Gebietseinfahrt Holzhäuserstrasse bemängelt wird.
- die Erschliessungsinfrastruktur in puncto Strassenradien und fehlenden Abstellplätze für Anhänger kritisiert wird.

- die Eigentumsverhältnisse der Strassenflächen immer wieder zu Problemen insbesondere bei Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten führen.
- für ansässige Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden sollten.
- ein Interesse an Versorgungsangeboten wie einem kleinen Laden, einer Poststelle mit längeren Öffnungszeiten (heute eine Stunde abends), einem repräsentativen Hotel für Firmenkunden und einem angemessenen Restaurant für Geschäftsessen besteht.

Die Gespräche haben einen sehr guten Einblick in die Situation gegeben, viele Annahmen bestätigt sowie neue Erkenntnisse geliefert. Mit dem neuen Wissenstand konnte aufbauend auf die Grobkonzeption eine Entwicklungsvision für das Gebiet Bösch-Rothus ausgearbeitet werden.

## 2.4 Entwicklungsvision

Die Entwicklungsvision zeigt ein mögliches anzustrebendes Bild für das Gebiet auf, dabei wurden die Grobkonzeption weitergedacht und die Erkenntnisse der persönlichen Gespräche eingearbeitet. (vgl. Anhang)



### Identität und Zentrum

Dem Arbeitsgebiet fehlen heute sowohl identitätsstiftende Elemente wie auch ein erkenn- und spürbares Zentrum. Um diesen Aspekt zu verbessern, wird

die zentrale Strassenführung Bösch mit einem Zelt Dach überspannt, dadurch entsteht ein geschützter Aussenraum mit ganz besonderem Flair.



Unter dem Dach kann ggf. noch angeliefert werden, für den Durchgangsverkehr von Fahrzeugen dient die Fläche künftig aber nicht mehr. Dadurch entsteht Platz für umgenutzte Schiffscontainer, die sowohl als Imbiss, Showroom, Co-Working Spaces, Sitzungszimmer, kleine Gewerbeeinheiten und ähnliches dienen. So wächst ein spannend durchmischtes Angebot, das den Zentrumsbereich belebt, dem Gebiet als Ganzes Identität und Wiedererkennungswert spendet und damit auch das Image des Arbeitsgebiets positiv prägt.



Die Atmosphäre und die Aufenthaltsqualität werden damit verbessert und es entsteht der erste Bereich des neuen Zentrums. Bei diesem Ansatz ist die

Tatsache wichtig, dass sich die Vision relativ schnell, einfach und kostengünstig umsetzen lässt und somit bald eine Veränderung sicht- und spürbar ist.

### Mobilität

Im Gebiet werden zwei Punkte definiert, wo die Parkierung gesammelt wird und der Bus hält. Damit ist das Gebiet mit zwei Anlaufstellen für die täglichen Pendlerbedürfnisse ausgestattet, zudem sind so Besucherparkplätze klar ausgeschildert und einfach auffindbar. Im östlichen Mobilitätspunkt werden zusätzlich Sharing Angebote rund um die Mobilität konzentriert. Dabei handelt es sich beispielsweise um (Elektro-)Velos, Autos, Roller und Elektro Scooter, Für die Wege innerhalb des Arbeitsgebiets wird das Auto aufgrund dieser zeitsparenden und komfortablen Alternativen nicht mehr benötigt. Wer ohne eigenes Fahrzeug anreist, kann beispielsweise Auswärtstermine durch Car Sharing wahrnehmen. So können trotz einer künftigen Zunahme der Arbeitsplätze das Verkehrsaufkommen und die Abstellplätze im Rahmen gehalten werden.



### Angebotscluster

Wo sich Mobilitäts- und Sharing Angebote sammeln und das Zeltdach beginnt, sollen sich auch weitere Angebote konzentrieren, um ein spürbares Zentrum zu bilden. Dabei handelt es sich neben der Mobilität um Angebote aus den Bereichen Verpflegung/Versorgung, Gastronomie/Hotellerie, Sport/Fitness/Wellness und weitere Dienstleistungen. Die Entwicklungsvision sieht dabei ein Fitnesscenter, ein kleines Lebensmittelgeschäft mit integrierter Poststelle und ein Businesshotel mit Restaurantbetrieb vor. Auf diese Weise können alle möglichen – das Arbeiten ergänzenden – Dienstleistungen und Güter des täglichen Bedarfs angeboten werden. So kann man beispielsweise über Mittag zum Sport oder mit dem Geschäftskunden vor Ort gut

essen und am Abend noch das wichtigste Einkaufen. Für die Beschäftigten im Gebiet Bösch-Rothus wertet dies den Arbeitsort zusätzlich auf.



#### Bauliche und freiräumliche Entwicklung

Durch die Konzentration der Parkierung können Erdgeschossflächen freigespielt werden. Sie sollen teilweise für die Ergänzung wirtschaftlich genutzter Erdgeschossflächen bebaut und teilweise im Sinne der Attraktivitätssteigerung zur Begrünung im Gebiet bepflanzt werden. Damit kann sich die Aufenthaltsqualität im Arbeitsgebiet wesentlich verbessern und ein Teil der vom Kanton in Aussicht gestellten Verdichtungsmöglichkeiten genutzt werden.

#### Eingangspunkte und Verkehrsregime

Die Eingangspunkte in das Arbeitsgebiet sind unter der Berücksichtigung der Verkehrssicherheit umzugestalten. Sie sollen sowohl übersichtlicher werden und gleichsam die Portalfunktion als Eingang in das Arbeitsgebiet stärker wahrnehmbar machen.

Mit dem Zeldach im Kern des Arbeitsgebiets fällt die darunter liegende Strasse für den regulären Verkehr weg. Trotzdem sind sämtliche bestehenden und neuen Bauten durch den Strassenring erschlossen. Dieser bleibt auch weiterhin in beide Richtungen befahrbar. Im Gebiet gibt es lediglich die Strassennamen Bösch und Rothustrasse. Dies führt Regelmässig zu Verwirrung bei der Adresssuche. Mit dem neuen Verkehrsregime soll auch die Adressierung übersichtlicher gestaltet und die Adressfindung vereinfacht werden. Heute fehlt im Süden noch ein Stück des Strassenrings. Eine zusätzliche Stichstrasse von Süden her ist für das Gebiet denkbar, für die Gesamtentwicklung allerdings nicht massgebend.

## 2.5 Massnahmen und weiteres Vorgehen

Für eine Umsetzung im Sinne der Entwicklungsvision sind zwei übergeordnete Rahmenbedingungen im Gebiet Bösch-Rothus zu schaffen:

- Zustimmung zu einer Strassenplanung durch die Gemeinde
- Verankerung der Grundsätze der Entwicklungsvision vor Ort

Die Umsetzung ist davon abhängig, dass die heutige Strassensituation geklärt und «aufgeräumt» wird. Hierfür muss eine konkrete Strassenplanung angegangen werden. Die Gemeinde signalisiert damit den Akteuren im Gebiet, dass sie ihren Teil an die Entwicklung beiträgt. Wir empfehlen grundsätzlich die Erschliessungsstrassen in den Besitz der Gemeinde umzuwälzen, damit die Zuständigkeiten eindeutig geklärt sind. Zudem ist es zwingend, dass das fehlende Strassenstück für den Strassenrings ergänzt wird.

Ebenso wichtig ist es, die Entwicklungsvision und den Willen zur Veränderung bei den Akteuren vor Ort zu verankern und diese zu organisieren. Hierfür empfehlen wir die Gründung eines Vereins. Das Arbeitsgebiet erhält dadurch ein Sprachrohr. In einer Planung bewirken meist engagierte Einzelpersonen vor Ort den grössten Fortschritt. Zudem sind besonders wichtige Grundeigentümer beispielsweise der unüberbauten Parzellen, die für die bisherigen Gespräche noch nicht kontaktiert wurden, persönlich anzusprechen und über die Entwicklungsvision zu informieren.

### Aktuelle Planungen und Projekte integrieren

Im weiteren Vorgehen sind aktuell laufende Projekte im Gebiet im Auge zu behalten, den Austausch mit privaten Projektinitianten zu suchen und die Projekte so zu integrieren, dass die Entwicklung des Gebiets als Ganzes davon profitieren kann. Im Gebiet Bösch-Rothus sind dies zurzeit die geplante Asylunterkunft sowie das neue Restaurant der ZUWEBE, die mit der direkten Nähe zum neuen Zentrum das Ergebnis der Entwicklung massgeblich prägen können.

### Konkretisierung der Vision

Für die Umsetzung der Entwicklungsvision braucht jeweils konkrete Planungen. Die grobe Stossrichtung ist dann detaillierter auszuformulieren. Während die Idee bestehen bleibt, können sich die einzelnen Bestandteile und Einzelheiten verändern. Im Gebiet Bösch-Rothus sehen wir die Realisierung konkreter Projekte – bis auf die Strassenplanung – bei privaten Investoren.

### 3 Fazit

Das aufgezeigte Vorgehen lässt sich auf diese Art ebenso auf andere Gebiete anwenden. Dabei ist aber immer auf die lokalen Bedingungen und Gegebenheiten einzugehen. Die Entwicklungsvision gestaltet sich je nach Anwendungsgebiet sehr verschieden. Ebenso verändern sich die Gesprächsgruppen je nach Eigentümerstruktur. Das Vorgehen und die Ziele der einzelnen Arbeitsschritte bleiben jeweils dieselben.

Der Kerngedanke dieser Planung liegt darin, einen Zielzustand für das Gebiet aufzuzeigen und die investitionswilligen Akteure vor Ort zu aktivieren und mit der Gemeinde zu koordinieren. Mit dieser Grundlage können die organisierten Eigentümer und Nutzer detaillierte Projekte ausarbeiten und realisieren, während die Gemeinde die notwendigen Rahmenbedingungen schafft.

Anhang: Entwicklungsvision Bösch-Rothus  
(Plan A3)

Entwicklungsvision Bösch-Rothus

