

Zentrumsentwicklung

Den Anstoss für die Zentrumsentwicklung haben das Nationalstrassenprojekt (3. Gubiströhre) sowie die flankierenden Massnahmen auf der Limmattalstasse mit dem neuen Kreisel gegeben. Diese Chance wurde genutzt, um das Potenzial des Zentrum zu erhalten und weiter auszubauen, damit es auch für künftige Generationen attraktiv und lebenswert bleibt.

Mit einer ersten Studie wurden die verkehrstechnischen Möglichkeiten, deren Strassengeometrien und die Frei- bzw. Übergangsbereiche ausgelotet. Eine weitere Planungsstudie zeigte auf, wie das Zentrum bzw. die Baufelder und Freiräume sowie der heutige Dorfplatz schrittweise weiterentwickelt und überbaut werden können. Neben den Dichte- und Etappierungsfragen wurden auch die Nutzweisen bestimmt. Dabei wurden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Der Platzbildung auf den Zentrumsarealen West (heutige Busschlaufe) und Ost (Freihaltezone) mit Orientierung zur Ladenstrasse soll besondere Beachtung geschenkt werden.
- Auf dem Areal Ost ist ein grosszügiges Erdgeschoss mit Ladennutzungen vorzusehen. Die Huebwiesenstrasse als "High-Street" wird damit gestärkt.
- In den Obergeschossen sollen unterschiedliche Wohnformen ermöglicht werden.
- Auf dem Areal West ist zu prüfen, ob das Gemeindeareal jederzeit alleine oder erst zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit dem privaten Nachbargrundstück realisiert werden soll.
- Es ist zu prüfen, ob die Feuerwehr mittel- oder längerfristig an einen anderen Standort verlegt werden kann, damit das Sockelgeschoss des Gemeindehaus für Ladennutzungen zur Verfügung steht.
- Der Dorfplatz soll in seiner heutigen Form für zielorientierte Nutzungen erhalten bleiben.

Projekt

Im Sinne dieser Zielsetzungen wurden drei Varianten mit unterschiedlichen baulichen Dichten für eine Überbauung der Areale Zentrum Ost und West erarbeitet. Der Gemeinderat hat die bevorzugte Hauptvariante (Variante 2) mit einer mittleren Überbauungsdichte bestätigt und gutgeheissen. Die wichtigsten Elemente sind:

- Das Areal Ost wird mit vier winkelförmigen Wohngeschossen auf einem grossflächigen Ladengeschoss ortsbaulich gefasst.
- Im Gebiet West kann mit einem drei- bzw. fünfgeschossigen Wohnkörper auf einem Ladensockel eine Überbauung realisiert werden. Das Grundstück Kat.Nr. 306 (Gemeinde) kann unabhängig von der Kat.Nr. 319 (Privatbesitz) bebaut werden.
- Die Bebauungen der Areale Ost und West bilden mit der neu gestalteten Gemeindehausstrasse ein markantes Zugangstor zum Geroldswiler Zentrum. Die Gebäudehöhen sind etwa gleich hoch wie bei den bestehenden Gebäuden. Auf dem Vorplatz Ost kann der eingedolte Bach mit Bodenbelägen und/oder einem Wasserspiel thematisiert werden.
- Nachdem die neue Busschleife erstellt ist und solange das Areal West noch nicht überbaut werden kann, ist mit geringem Aufwand eine Zwischennutzung als öffentlich zugänglicher Freiraum möglich.
- Die Parkplätze sind in zwei unabhängigen Tiefgaragen "Ost" und "West" angeordnet. Es ist möglich, neben den Besucher- und Nutzerparkplätzen für die Neubauten, zusätzlich öffentliche Parkplätze zu erstellen.

Die Realisierungsstrategie ist in Phasen unterteilt:

Phase I	Realisierung Überbauung Ost als Initialprojekt
Phase II	Zwischennutzung der nicht mehr genutzten Buswendeschleife
Phase III	Realisierung Überbauung West
Phase IV	Abschlussbauten

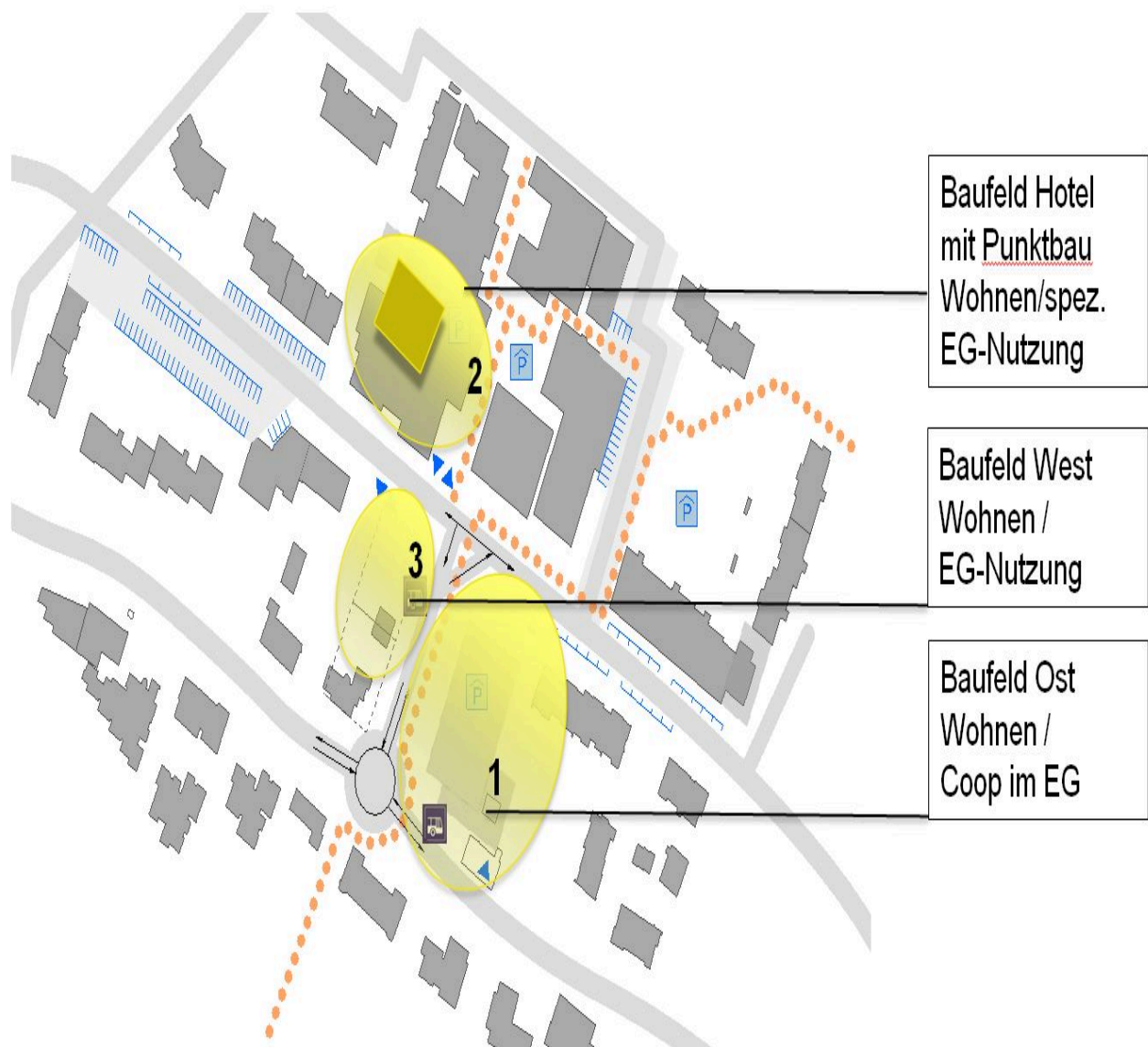
Es wurde festgelegt, auf dem heutigen Kiesplatz eine Überbauung als Initialprojekt auszulösen. Die parallel durchgeführte Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Hotel Geroldswil zeigte, dass ein Hotel in Geroldswil nur unter erschwerten Bedingungen und mit grossen Kraftanstrengungen betrieben werden kann. Eine ergänzende Machbarkeitsstudie zeigte ausserdem, dass eine Umnutzung der Hotelzimmer in Wohnungen baulich machbar wäre. Ein optimaler Wohnungsmix könnte mit einem siebenstöckigen sogenannten „Punktbau“ erreicht werden.

Im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung müssen die Bauordnung und der Zonenplan angepasst und auf die festgelegte Zentrumsstrategie/-entwicklung abgestimmt werden. Diese umfasst insbesondere die Einzonung des heutigen Kiesplatzes von der Freihalte- in die Zentrumszone mit einer Gestaltungsplanpflicht.

Die eingesetzte Begleitkommission Zentrumsentwicklung BKZ erarbeitete im Rahmen von Workshops zu den Themen Wohnungen, Alterswohnungen, Gemeindesaal, Restaurant, Dorfplatz, Verkehr, Aussenräume, Termine usw. zahlreiche Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates. Diese wurden allesamt übernommen und sind grösstenteils bereits in die weiteren Planungen eingeflossen.

Die gesamte Zentrumsentwicklung beinhaltet die Baufelder Ost und West sowie das Baufeld Hotel mit einem Punktbau als neuem Mehrfamilienhaus.

Die Begleitkommission hat dem Gemeinderat empfohlen, die drei Baufelder unabhängig voneinander und etappiert zu realisieren. Sie empfahl als erstes das Baufeld Ost mit unterirdischen Parkplätzen, einem Grossverteiler im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen zu überbauen und dazu einen Studienauftrag im selektiven Verfahren durchzuführen. Sie hat dem Gemeinderat ebenfalls empfohlen die Gemeindegrundstücke nicht zu veräussern.



[Zeitungsbericht vom 28. Oktober 2015](#)

[Präsentation Dialogveranstaltung zum Thema Finanzierung vom 26. Oktober 2015](#)

[Flyer Dialogveranstaltung Zentrumsentwicklung](#)

[Präsentation vom 27. Oktober 2014 Schlussbericht der Begleitkommission](#)

[Schlussbericht der Begleitkommission vom 8. Juli 2014](#)

[Flyer Begleitkommission 16. Dezember 2013](#)

[Projektentwurf Anordnung Bushaltekante 26. Juli 2013](#)

[Zeitungsbericht vom 26. Januar 2013](#)

[Präsentation Informationsveranstaltung vom 24. Januar 2013](#)

[Teilrevision Bau-/Zonenordnung](#)

[Zeitungsbericht vom 12. April 2012](#)

Aktuelle Meldung

Das Projekt Zentrumsentwicklung ist abgeschlossen und wird in den einzelnen Projekten [Baufeld Ost](#), Baufeld Hotel mit Punktbau und Baufeld West, weitergeführt.

Vergangene Projekt-Meilensteine

- | | |
|------------------|---|
| 8. Juli 2014 | Die BKZ hat ihren Auftrag erfüllt und mit der Überweisung des Schlussberichtes mit Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates ihre Arbeit abgeschlossen. Insbesondere empfiehlt sie dem Gemeinderat den Studienauftrag für die Überbauung auf dem Baufeld Ost auszulösen. |
| | Die Gesamtbevölkerung wird im Herbst 2014 über den Schlussbericht mit Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates an einer Informationsveranstaltung informiert. |
| März - Juli 2014 | Damit die BKZ dem Gemeinderat vor den Sommerferien einen Schlussbericht mit Empfehlung vorlegen kann, finden Workshops zu den Themen Wohnungen, Alterswohnungen, Gemeindesaal, Restaurant, Dorfplatz, Aussenräume, Termine usw. statt. Zum Thema Finanzierung konnte die BKZ noch keine Empfehlung abgeben. Zu diesem Thema wird diese zu einem späteren Zeitpunkt nochmals beigezogen. |
| 17. März 2014 | Die Begleitkommission Zentrumsentwicklung hat den Grundsatzentscheid getroffen, dass das Hotel umzunutzen und in Wohnungen umzubauen ist. |
| 10. März 2014 | Die Begleitkommission Zentrumsentwicklung (BKZ) wird formell gegründet und ein Kredit von CHF 40'000.00 für die Kommissionsarbeit bewilligt. Zudem wird das Pflichtenheft zur Bildung der Begleitkommission ohne selbständige Verwaltungsbefugnisse zur Mitwirkung der Bevölkerung bei der Zentrumsentwicklung Areal Ost genehmigt. |

Die BKZ hat den Auftrag, die Strategie für das Geroldswiler Zentrum der Zukunft mitgestalten und die Bedürfnisse, Wünsche und Anliegen der Bevölkerung einzubringen. Insbesondere soll sie dem Gemeinderat vor den Sommerferien einen Schlussbericht mit Empfehlungen vorlegen, damit bis im Spätsommer 2014 das Pflichtenheft für den Studienauftrag für die Überbauung auf dem Areal Ost erarbeitet und das Präqualifikationsverfahren eingeleitet werden kann.

- | | |
|-------------------|---|
| 2. Februar 2014 | Es haben rund 40 Personen ihr Interesse für die Mitwirkung in der Begleitkommission zur Zentrumsentwicklung bekundet. An der Informationsveranstaltung werden die Mitglieder über den bisherigen Verlauf und aktuellen Stand der Planungen, den weiteren Verlauf, die Aufgaben und Pflichten sowie die Stellung der Kommission informiert. Die Mitglieder bringen ihre Anliegen für die weiteren Veranstaltungen ein. |
| Dezember 2013 | Die Ergänzung und Erweiterung der Realisierungsstrategie auf die Liegenschaft Huebwiesenstrasse 36 liegt vor. Sie zeigt Chancen und Risiken für Geroldswil als Hotelstandort und den damit verbundenen Investitionsbedarf auf. Zudem wird das mögliche Nutzungspotenzial aufgezeigt. Eine Weiterführung des Hotels wie auch eine Umnutzung würde Investitionen von sieben bis zehn Millionen Franken bedeuten. |
| 16. Dezember 2013 | Die Bevölkerung, die Ortsparteien und der Gewerbeverein Geroldswil-Oetwil werden aufgerufen, aktiv in der Begleitkommission zur Zentrumsentwicklung mitzuwirken (Anmeldefrist 10. Januar 2014) |
| 2. Dezember 2013 | Die Gemeindeversammlung verlangt, dass die Bevölkerung in die Planung zur Zentrumsentwicklung einbezogen wird. Aus diesem Grund wird eine Begleitkommission gebildet. |
| 2. September 2013 | Die Realisierungsstrategie der Planpartner AG, wird auf die Liegenschaft Huebwiesenstrasse 36 ergänzt und |

	erweitert. Die Studie soll Aufschluss zur Zukunft des Hotel Geroldswil geben.
5. August 2013	Das Areal Ost soll als Initialprojekt auf der Basis eines Studienauftrages entwickelt werden. Mit der fachlichen und organisatorischen Begleitung des Studienauftrages mit Präqualifikation wurde die Planpartner AG, Zürich beauftragt.
Juli 2013	Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist rechtskräftig. Es konnte eine alternative Lösung für die Bushaltekante an der Gemeindehausstrasse gefunden werden. Es liegt ein Projektentwurf vor.
3. Juni 2013	Die Gemeindeversammlung genehmigt die revidierte Bau- und Zonenordnung und beauftragt den Gemeinderat mit dem Vollzug.
März 2013	Es werden mögliche Alternativen für die Anordnung der Bushaltestellen an der Gemeindehausstrasse mit der VBZ diskutiert.
25. Februar 2013	Da bei der Umsetzung der Realisierungsstrategie komplexe Fragestellungen (Vorgehensweise Investorensuche, Vermarktung, Wettbewerbsverfahren usw.) zu beurteilen sind, wird für die Umsetzung Areal Ost ein Immobilienreuhändler beigezogen. Der Gemeinderat hat dafür einen Kredit von CHF 160'000.00 bewilligt.
25. Januar - 27. März 2013	öffentliche Auflage, Vorprüfung und Anhörung Bau- und Zonenordnung
24. Januar 2013	Der Gemeinderat informiert gemeinsam mit der Planpartner AG, Zürich, über die Realisierungsstrategie Zentrumsentwicklung. Die Entwicklung des Zentrums gab zu keinen Einwendungen Anlass. Einzig die neue Bushaltekante auf der Gemeindehausstrasse wurde massiv kritisiert.
17. Dezember 2012	Der Gemeinderat genehmigt die Teilrevision der kommunalen Bauordnung und des Zonenplans und verabschiedet diese im Sinne von § 7 PBG zur öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung.

22. Oktober 2012	Der Gemeinderat genehmigt die Realisierungsstrategie für die Geroldswil Zentrumsentwicklung der Planpartner AG, Zürich mit der Hauptvariante (Variante 2) als bevorzugte Variante.
3. September 2012	Für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung wird ein Kredit von CHF 25'000.00 bewilligt. Die Planungsarbeiten werden der Landis AG, Geroldswil, vergeben.
9./10. Juli 2012	Die Planpartner AG, Zürich, stellt den Entwurf der Realisierungsstrategie vor. Der Gemeinderat legt die Stossrichtung im Grundsatz fest und definiert die Zielsetzungen.
2. April 2012	Der Gemeinderat bewilligt einen Kredit in der Höhe von CHF 29'500.00 für eine Studie zur Zentrumsentwicklung und vergibt den Dienstleistungsauftrag der Planpartner AG, Zürich.
27. Juni 2011	Der Gemeinderat informiert gemeinsam mit Vertretern der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich und der Metron AG, Brugg über die Studie Limmattalstrasse (Flama) und das Variantenstudium zur Optimierung der flankierenden Massnahmen sowie der Verkehrsführung an der Stetten-, Gemeindehaus- und der Huebwiesenstrasse (Teilstück Feldstrasse bis Gemeindhüsliweg).
2009 - 2011	Die Planungsarbeiten für die flankierenden Massnahmen auf der Limmattalstrasse und somit diejenigen für das Zentrum sind durch hängige Rechtsmittelverfahren im Projekt Ausbau Nordumfahrung Zürich blockiert.
27. April 2009	Der Gemeinderat bewilligt CHF 20'000.00 für eine Variantenstudie für die Optimierung der flankierenden Massnahmen sowie der Verkehrsführung an der Stetten-, Gemeindehaus- und der Huebwiesenstrasse (Teilstück Feldstrasse bis Gemeindhüsliweg)
