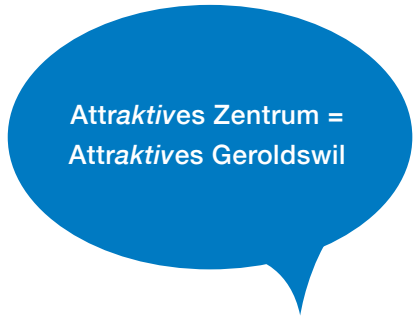


Baukredit für den Neubau der
**Zentrumsüberbauung
auf dem Baufeld Ost**

Urnenabstimmung vom
21. Mai 2017



Inhalts- verzeichnis



Antrag	04
Ausgangslage	05
Bauprojekt	09
Finanzierung und Rendite	15
Argumente des Gemeinderates	20
Antrag des Gemeinderates	25
Abschied Rechnungsprüfungskommission	26
Projektausstellung im Gemeindehaus	26
Anhang	27

Antrag

Für den Neubau einer Zentrumsüberbauung auf dem Baufeld Ost an der Limmattal-, Huebwiesen- und Gemein-dehausstrasse mit zweigeschossiger Unterniveaugarage, einem Grossverteiler im Sockelgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen wird

ein Baukredit im Finanzvermögen von CHF 34'890'800.00 bewilligt. Der Kredit verändert sich nach Massgabe des Baukostenindexes zwischen Erstellung des Kostenvoranschlages und der Bauausführung (Baukostenindex Stadt Zürich April 2016).



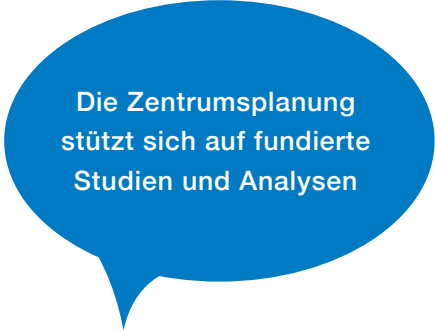
Sicht auf den neuen Platz und den Neubau (vom Treppenaufgang zum Dorfplatz)

Ausgangslage

Mit dem Ausbau der Nationalstrasse (3. Gubiströhre) haben Bund und Kanton flankierende Massnahmen auf der Limmattalstrasse vorgesehen. Der neue Kreisellimmattal- und Gemeindehausstrasse bildet dabei das Kernstück auf Geroldswiler Gemeindegebiet. Dies veranlasste den Gemeinderat, eine Zentrumsplanung auszulösen.

Als erstes wurde eine Verkehrsstudie in Auftrag gegeben. Diese zeigte auf, dass mit einer Umgestaltung der Gemeindehausstrasse und den neu angeordneten Bushaltestellen die heutige Busschleife nicht mehr benötigt wird. Mit dieser Ausgangslage wurde eine Planungsstudie zu einer schrittweisen Zentrumsentwicklung erarbeitet. Aufgrund der umfassenden Auslegeordnung legte der Gemeinderat die sog. Realisierungsstrategie fest, das Geroldswiler Zentrum weiter zu entwickeln und damit für die nächsten Generationen nachhaltig zu erhalten bzw. zu stärken.

Der Pachtvertrag für das Hotel und die Pizzeria wurde, wenn auch zu tieferen Konditionen, vom 1. Juli 2017



Die Zentrumsplanung stützt sich auf fundierte Studien und Analysen

bis 31. Dezember 2021 verlängert. Aufgrund des Zustandes der über 40-jährigen Hotelinfrastruktur und dem damit verbundenen Investitionsvolumen, des Konkurrenzdrucks im Seminar- und Veranstaltungsgeschäft sowie der Betriebsgrösse, wird der Hotelbetrieb nach Pachtabschluss eingestellt. Die Hotelzimmer sollen in altersgerechte Wohnungen umgenutzt werden. Eine Machbarkeitsstudie belegt, dass dies möglich ist. Mit einem Ergänzungsbau (sog. Punktbau) könnten weitere Familienwohnungen angeboten werden.

Coop teilte seinerzeit in Gesprächen mit, dass der heutige Standort am Dorfplatz mittelfristig aufgegeben wird, weil die örtlichen Verhältnisse (Lage, Grösse, Parkplätze, Anliefe-

zung usw.) ungünstig sind. Aufgrund einer betriebseigenen Standortanalyse zeigte der Retailer grosses Interesse an einem neuen Standort mit einer Verkaufsfläche von über 1'000 m². Mit einem Vormietvertrag wurde der Standort auf dem Baufeld Ost gesichert.

Der Gemeinderat setzte eine Begleitkommission für die Zentrumsentwicklung (BKZ) ein. Diese bestand aus über 30 interessierten Personen aus der Bevölkerung, Parteivertretern sowie der Exekutive. In sechs Workshops mit unterschiedlichen Schwerpunktthemen wurden die Strategie für das Geroldswiler Zentrum der Zukunft

Die Bevölkerung gestaltete die Zentrumsplanung aktiv mit

mitgestaltet und die Bedürfnisse, Wünsche und Anliegen der Bevölkerung eingebracht.

Als wichtigste Empfehlungen können festgehalten werden, dass die Gemeinde kein Land verkaufen, das Zentrum schrittweise in den drei



- 01 Baufeld Ost
Wohnen / Coop im EG
- 02 Baufeld Hotel mit Punktbau
Wohnen / gewerbliche
EG-Nutzung und Saal
- 03 Baufeld West
Wohnen / gewerbliche
EG-Nutzung

Die drei Baufelder der Zentrumsplanung auf einen Blick

Baufeldern Ost, Hotel und West entwickeln und als Initialprojekt eine Überbauung auf dem ehemaligen Kiesplatz (1) realisieren soll.

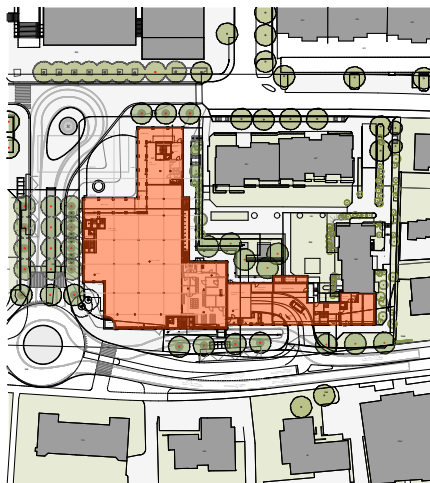
Am 1. Dezember 2014 bewilligten die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung drei Baukredite für die Sanierung und Umgestaltung der Limmattalstrasse, der Stettenstrasse sowie der Gemeindehausstrasse. Die Strassenprojekte sind Bestandteil der eingangs erwähnten flankierenden Massnahmen und zählen zu den wichtigen Rahmenbedingungen der Zentrumsentwicklung.

Das gemeinsame Projekt bringt viele Vorteile

Als nächstes wurde ein Studienauftrag im selektiven Verfahren ausgeschrieben. Das Projekt der Baumberger & Stegmeier AG, Zürich und Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich ging dabei als Sieger hervor. Für die weitere Projektierung hat die Gemeindeversammlung am

7. Dezember 2015 einen Kredit von CHF 1'978'000.00 bewilligt.

Im Laufe der Projektierung hat die Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank als Nachbarin entschieden, ihre Liegenschaft ebenfalls aufzuwerten und mit 12 Wohnungen zu erweitern. Die erarbeitete Machbarkeitsstudie und das Projekt der Gemeinde wurden in ein Richtprojekt vereinigt. Durch die Gesamtüberbauung können Synergien genutzt, die einzelnen Überbauungen optimiert und ein städtebaulich und architektonisch hochwertigeres Zentrumsgebiet gestaltet werden. Ein umfassendes Vertragswerk mit Landumlegungen und gegenseitigen Rechten und Pflichten ist bereits beurkundet.



Das Richtprojekt der Gemeinde und der Pensionskasse der ZKB

Parallel zur Projektierung wurde der private Gestaltungsplan Zentrum Ost erarbeitet. Die Stimmberechtigten haben diesen an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016 festgesetzt. Die Baudirektion Zürich hat den Sondernutzungsplan bereits genehmigt. Mit dem Gestaltungsplan wird eine besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher städtebaulicher Qualität sichergestellt.

Die Bevölkerung wurde an zahlreichen Informations- und Dialogveranstaltungen sowie Ausstellungen über die entsprechenden Studien- und Planungsschritte orientiert. Die hohen Teilnehmerzahlen sowie die positiven Voten zeugen von einer breiten Akzeptanz zur gesamten Zentrumsplanung als auch dem Initialprojekt auf dem Baufeld Ost.



Die Ansicht von der Limmattalstrasse aus Richtung Zürich/Weiningen

Bauprojekt

Mit dem Neubauprojekt wird ein Bezug zum bestehenden Zentrum geschaffen. Es wird nicht nur die Ladenstrasse weitergebaut, sondern das Dorfzentrum mit einem neuen Platz erweitert und ergänzt. Der Neubau umfasst eine zweigeschossige Unterniveaugarage, ein Sockelgeschoss mit dem Grossverteiler Coop sowie Wohnungen in den Obergeschossen.

Mit dem sechsstöckigen Kopfgebäude (sog. Platzhaus) und dem viergeschossigen Westhaus (sog. Hofhaus) wird der neue Platz mit seinen Arkaden, zusammen mit dem gegenüberliegenden Gemeindehaus bzw. Hotelgebäude, eingefasst und gemeinsam mit der Huebwiesenstrasse als Ladenstrasse und Allée sichtbar markiert.

Dank der publikumsorientierten Erdgeschossnutzung wird die Huebwiesenstrasse als sog. „High-Street“ mit attraktivem öffentlichem Charakter aufgewertet und das bestehende Einkaufs- und Dienstleistungsangebot erweitert.

Projektbeschreibung

Die Untergeschosse

In den zwei Untergeschossen sind die 148 Parkplätze angeordnet, die über eine Rampe ab der Limmattalstrasse erschlossen sind. Ferner sind die Technik-, Lager- und Nebenräume, die Kellerräume und Waschküchen der Wohnungen in den Untergeschossen eingeplant. Im ersten Untergeschoss befindet sich eine öffentliche, allgemein zugängliche Toilette.

Für die Mieter der Wohnungen sind 61 Parkplätze vorgesehen. Im ersten Untergeschoss werden 13 Parkplätze an die Nachbarin Pensionskasse ZKB verkauft. Die restlichen 74 Parkplätze stehen Besuchern der Wohnungen, Coop-Kunden, Zentrumsgästen sowie Angestellten zur Verfügung. Die öffentlichen Parkplätze sind jederzeit zugänglich.

Aus den Parkgeschossen führt ein zentrales Treppenhaus mit Lift auf den Platz bzw. auf das Einkaufsgeschoss. Die drei weiteren Treppenhäuser dienen der Erschliessung der Wohnungen.

Das Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wird geprägt durch die Nutzung von Coop mit einer Verkaufsfläche von über 1'000 m². Eine weitere vermietbare Fläche von etwa 100 m² kann für ein publikumsorientiertes und ergänzendes Einkaufs- oder Dienstleistungsangebot (Delikatessenladen, Reformhaus, Foodcourt, Pub, Blumen-geschäft, Geschenkecke, Weingeschäft, Parfumerie odgl.) verwendet werden.

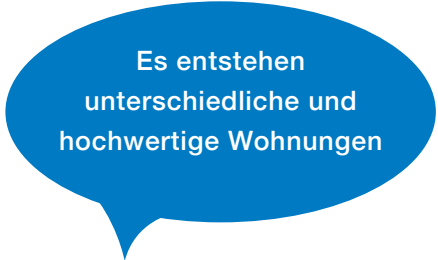
Die Wohngeschosse

In den Obergeschossen werden 27 Mietwohnungen in unterschiedlicher Grösse gebaut. Die Wohnungen sind, mit Ausnahme der kopfseitigen Wohnungen im Platzhaus, alle sowohl nach der urbanen Platzseite als auch der ruhigen, stillen Gartenhofseite ausgerichtet.

Die Wohnungen sind so eingeteilt, dass vielseitige Zirkulations- und Möblierungsmöglichkeiten und somit ein individuelles Wohnen möglich ist. Die Wohnungen sind allesamt optimal belichtet und sehr hell.

Die Aussenräume

Das Herzstück des neuen Zentrums bildet der neue offene, quadratische Platz in Asphalt mit einem Brunnen, einem Wasserspiel oder künstlerischem Schmuck. Die gesamte Platzwirkung wird ausgedehnt und verstärkt, indem die Huebwiesen- und die Gemeinde-



Es entstehen unterschiedliche und hochwertige Wohnungen

hausstrasse und künftig auch die heutigen Gebäudevorplätze gestalterisch mit einbezogen werden.

Der neue Platz dient multifunktional als Begegnungsort, Treffpunkt und Veranstaltungsort. Die Arkaden zum Platz unterstreichen die Bedeutung und generieren grosse, gedeckte öffentliche Aussenräume. Das Platanendach beim Kreisell dient als räumlicher Filter zwischen Platz und Limmattalstrasse. Die Ladenstrasse wird durch das Vervollständigen der bestehenden Baumallée fortgeführt.

Der Gartenhof mit seinen Laubenfenstern auf dem Sockel des Grossverteilers dient den Bewohnerinnen und Bewohnern. Dieser ist über die Treppenhäuser, über eine Aussentreppe und vereinzelt direkt über Wohnungen erreichbar. Die organisch geformten Flächen werden als Wegnetz und Spielfläche mit Kies, Sand und einigen Geräten gestaltet und ausgerüstet. Es werden Sträucher und Bäume gepflanzt. Damit wird ein gartenähnlicher Charakter erzielt.

Umwelt, Nachhaltigkeit, Behindertengerechtigkeit

Der Neubau wird im Minergie-Standard zertifiziert. Die gesamte Überbauung wird mit Fernwärme der Limeco beheizt und auch die überschüssige Energie

Das Minergie-Haus wird
mit CO₂-neutraler Fernwärme
der Limeco versorgt

des Grossverteilers wird genutzt. Aufgrund der exponierten Lage können bei wenigen lärmempfindlichen Räumen die Vorschriften der Lärmschutzverordnung nicht vollumfänglich eingehalten werden, was von der Bewilligungsinstanz akzeptiert wird. Die Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ausgerüstet.

Der neue Gemeindeplatz, die Wohnungen sowie die gesamte Umgebung werden behindertengerecht nach den Anforderungen der SIA 500 ausgeführt.



Treppenhaus

Die Fassaden

Die Fassaden werden mit einer hinterlüfteten Massivbaufassade aus vorgefertigten Beton- bzw. Klinkerelementen erstellt. Im Erdgeschoss sind verkleidete Betonstützen, in den Obergeschossen dagegen Pfeiler aus Klinkersteinen vorgesehen. Die grauen Betonriegel werden auf die Klinkerelemente abgestützt. Die Klinkerwände sind teils mit Öffnungen versehen.

In den Wohnungen werden Holz-/Aluminiumfenster mit einem horizontalen Kämpferprofil als Absturzsicherung eingebaut. Die Fenster zu den Terrassen, Loggias und in Hofrichtung sind bodeneben. Bei den grossflächigen Fenstern im Erdgeschoss wird ein thermisch getrenntes Pfosten-Riegel-System eingesetzt.



Die Nordostfassade

Die Baukosten

Der Kostenvoranschlag beruht auf dem Bauprojekt und weist phasengerecht eine Genauigkeit von +/- 10 % auf. Die

Kosten sind nach dem Baukostenplan (BKP-Katalog) gegliedert und beruhen auf dem Baukostenindex der Stadt Zürich (Stand April 2016).

	Bezeichnung	Total in CHF
BKP 0	Grundstück (ohne Landwert)	32'400.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	2'963'900.00
BKP 2	Gebäude	28'270'300.00
BKP 4	Umgebung	2'261'500.00
BKP 5	Baunebenkosten	1'536'900.00
BKP 6	Reserve	582'400.00
	Baukosten	35'647'400.00
	Verkauf von 13 Parkplätzen à CHF 55'000.00	-715'000.00
	Landabtausch	-41'600.00
	Nettobaukosten=Baukredit (inkl. MWSt)	34'890'800.00

Terminplan

Wird der Baukredit durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger gutgeheissen, wird im Frühjahr 2018 mit dem Bau begonnen.

Der Bauablauf für die Zentrumsüberbauung auf dem Baufeld Ost ist mit demjenigen auf der Limmattalstrasse

des Kantons abgestimmt. Die Bauarbeiten auf der Kantonsstrasse beginnen im April 2017 und dauern voraussichtlich ein Jahr. Somit ist sichergestellt, dass die Erschliessung des Baufeldes Ost mit dem Linksabieger nach dem neuen Kreisell gebaut ist, bevor der Neubau realisiert und eröffnet wird.

Der Terminplan präsentiert sich aus heutiger Sicht wie folgt:

Sanierung Limmattalstrasse und Gemeindehausstrasse	April 2017 – Sommer 2018
Bauarbeiten Zentrumsüberbauung Baufeld Ost	April 2018 – Sommer 2020
Bauarbeiten Huebwiesenstrasse und Gemeindeplatz	Sommer 2020
Eröffnung/Bezug Zentrumsüberbauung Baufeld Ost	3. Quartal 2020

Finanzierung und Rendite

Der Vorteil für die Bevölkerung ist mit einer Eigenfinanzierung am Grössten

Das Neubauprojekt wird durch die Gemeinde erstellt, finanziert und bewirtschaftet. Alternative Finanzierungsmodelle wie die Abgabe im Baurecht oder der Verkauf an Investoren wurden nach eingehender Analyse verworfen. Die Hauptgründe dafür sind:

- Die Gelegenheit ist einmalig, von langfristig abgesicherten, tiefen Zinssätzen zu profitieren.
- Die Gemeinde kann das Bauprojekt, die Mieterschaft und die Mietzinspolitik beeinflussen.
- Die aktuellen Konditionen bei Baurechten (z.B. tiefer Baurechtszins, Heimfallregelung usw.) sind unvorteilhaft und nachteilig.
- Ein einmaliger Verkaufserlös ist nicht nachhaltig.

Die Begleitkommission Zentrumsentwicklung befürwortet eine Projektrealisierung durch die Gemeinde ebenfalls. Sie hat die Empfehlung abgegeben, im Zentrum momentan und nach Möglichkeit kein Land zu verkaufen.

Wohnungsspiegel

Wohnungstyp	Haus	Anzahl	ca. Gesamtfläche
3.5 Zimmer Wohnung	Nord	5	82 m ²
3.5 Zimmer Wohnung	Nord	5	80 m ²
4.5 Zimmer Wohnung	Nord	5	100 m ²
5.5 Zimmer Wohnung	Ost	3	136 m ²
5.5 Zimmer Wohnung	Süd	3	128 m ²
3.5 Zimmer Wohnung	West	1	93 m ²
4.5 Zimmer Wohnung	West	5	107 m ²

Wohnungstyp	Mietzinse (Richtpreise) in CHF
3.5 Zimmer Wohnung	ab 2'250.00 pro Monat
4.5 Zimmer Wohnung	ab 2'550.00 pro Monat
5.5 Zimmer Wohnung	ab 2'950.00 pro Monat

Die Mietzinse sind abhängig von der Lage (Ausrichtung, Stockwerk), Zusatzflächen (z.B. Reduit) sowie den Wohnungsgrössen. Die definitiven

Wohnungsmietzinse werden aufgrund der effektiven Baukosten und einer Mietzinskalkulation später festgelegt.

Bauprojekt in Zahlen

Anlagekosten		Betrag in CHF
Landwert	Bilanzwert gerundet	3'300'000.00
Nettobaukosten		34'890'800.00
Total Anlagekosten		38'190'800.00

Mietertrag

Wohnungen		826'200.00
Ladenlokale	Coop und Ladenfläche	553'000.00
Unterniveaugarage	Parkplatzmiete Bewohner, Angestellte und öffentliche Parkplätze (Coop)	172'800.00
Bruttomiettertrag	Pro Jahr	1'552'000.00

Bruttorendite

Jahresmiettertrag		1'552'000.00
Anlagekosten		38'190'000.00
Bruttorendite		4.06 %

Nettomietrertrag		Betrag in CHF
Fremdkapitalzinsen	1.5 %	523'360.00
Betriebskosten	0.1 % der Nettobaukosten	34'890.00
Unterhaltskosten	1.0 % der Nettobaukosten	348'900.00
Verwaltungskosten	0.3 % der Nettobaukosten	104'670.00
Mietzinsausfälle	0.1 % der Nettobaukosten	34'890.00
Total Aufwand		1'046'710.00
Total Bruttomietrertrag		1'552'000.00
Nettomietrertrag		505'290.00
Nettomietrertrag in Steuerprozenten		3.37 %
<i>Fremdkapitalbedarf</i>	<i>(=Nettobaukosten)</i>	<i>34'890'800.00</i>

Coop

Mit Coop wurde ein Vormietvertrag mit einer sog. Kostenmiete-Methode vereinbart. Als Berechnungsgrundlage werden die für Coop anteiligen Anlagekosten (inkl. Verkehrswert des Landes) ermittelt. Diese sind einerseits zu verzinsen (Referenzzinssatz + 0.5 %) und andererseits ist eine Betriebsquote (4 %) zu entrichten. Nach der Urnenabstimmung wird auf dieser Basis ein definitiver, 10-jähriger Mietvertrag mit Optionsrecht auf Verlängerung abgeschlossen.

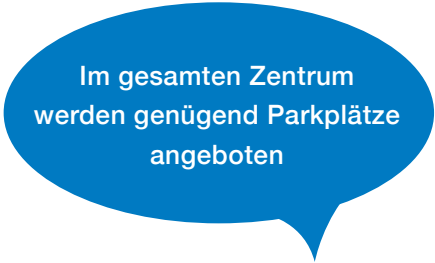
Die langfristig abgesicherten Zinsen garantieren eine gute, nachhaltige Ertragslage

Rendite

Die Baukosten für Untergeschosse sind erfahrungsgemäss hoch und ökonomisch wenig attraktiv. Trotz den zwei

Parkgeschoss wird gesamthaft mit einer Bruttorendite von gut 4 % gerechnet. Die Parkgarage wird grösser dimensioniert, als es für die Zentrumsüberbauung nötig wäre. Die Anzahl Parkplätze ist einerseits auf die Bedürfnisse von Bewohnern grösserer Wohnungen sowie von Kunden, Besuchern und Gästen ausgerichtet. Andererseits kann der Pflichtparkplatzbedarf für die weitere Zentrumsentwicklung auf dem Baufeld Hotel – zusammen mit den bestehenden Parkmöglichkeiten – abgedeckt werden.

Zudem verfügt das Geroldswiler Zentrum mit der sog. „High-Street“, im Gegensatz zu anderen Zentren in den umliegenden Gemeinden und Städten, über genügend Parkplätze. Dieses Qualitätsmerkmal ist als Standortvorteil zu werten und beizubehalten.



**Im gesamten Zentrum
werden genügend Parkplätze
angeboten**

Mit der zweigeschossigen Parkgarage ist sichergestellt, dass bei der Weiterentwicklung des Zentrums im Baufeld Hotel keine Investitionen für Parkplätze mehr getätigt werden müssen.

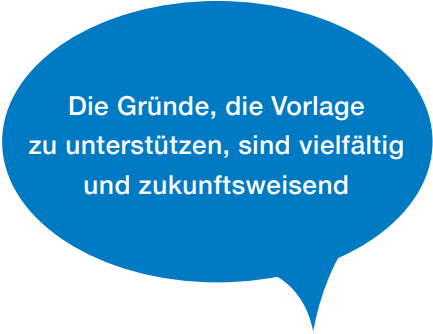
Finanzierung

Das Bauprojekt wird mit Fremdkapital finanziert. Das Interesse von Finanzinstituten ist gross und eine Finanzierungszusage liegt vor. Die finalen Verhandlungen mit potenziellen Kapitalgebern über die Konditionen, die Laufzeiten und Fälligkeitsstrukturen, die Amortisation usw. werden, zusammen mit einem unabhängigen Berater, nach der Urnenabstimmung fortgeführt. Aufgrund der vorliegenden Richtofferten und momentanen Marktlage kann von langfristig und historisch tiefen Zinskonditionen (bis zu 30 Jahren) ausgegangen werden. Damit ist über Jahre für eine gesicherte Ertragslage gesorgt.

Es besteht die Absicht, das Fremdkapital in den nächsten 15 Jahren um ca. 10 Millionen Franken abzubauen. Dafür sind in den kommenden Jahren Ertragsüberschüsse zu erwirtschaften. Ein Amortisationsplan ist noch nicht ausgehandelt. Da die Finanzierung zweckgebunden ist, würde ein Verkaufserlös bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft zur Deckung der Darlehen mitverwendet.

Gemeindehaushalt und Steuerfuss

Die jüngste Vergangenheit hat gezeigt, dass das Erreichen einer ausgeglichenen Erfolgsrechnung beim Gemeindehaushalt schwierig ist. Einerseits ist das Sparpotenzial grösstenteils ausgereizt, andererseits steigen die Ausgaben ständig an bzw. es entstehen neue Ausgaben. Es ist und bleibt ungewiss, wie sich der ordentliche Finanzhaushalt mittel- bis langfristig entwickeln wird. Unaufhörliche und unbeeinflussbare Kostensteigerungen im Gesundheitsbereich und in der sozialen Wohlfahrt, die Entwicklung der Gemeindesteuern (z.B. Unternehmenssteuerreform) und die Werterhaltung der Infrastrukturanlagen sind nur schwer abschätzbar.



Die Gründe, die Vorlage zu unterstützen, sind vielfältig und zukunftsweisend

Aus heutiger Sicht ist eine künftige Steuerfusserhöhung deshalb nicht auszuschliessen. Dank dem Nettomietenertrag in der Grössenordnung einer halben Million Franken aus dem Baufeld Ost, der erfolgswirksam in den allgemeinen Finanzhaushalt fliesst, führt dies zu einer finanziellen Entlastung. Die zusätzlichen Liegenschaftenerträge können somit dazu beitragen, dass der Steuerfuss später nur moderat oder gar nicht angehoben werden muss.

Argumente des Gemeinderates

Die Vielseitigkeit am Standort „Geroldswil Zentrum“ soll erhalten, ausgebaut und gestärkt werden

Im Zusammenhang mit den flankierenden Massnahmen präsentiert sich die einmalige Gelegenheit, dem Geroldswiler Zentrum eine neue, identitätsstiftende Adresse zu geben. Das Bauprojekt überzeugt durch eine angemessene, präzise und subtile städtebauliche Setzung, die zusammen mit den bestehenden Gebäuden und Nutzungen das Zentrum stärkt und mit neuen Aussenräumen belebt.

Die gesamte Zentrumsplanung wurde durch die Begleitkommission Zentrumsentwicklung von der Bevölkerung aktiv mitgestaltet. Die Empfehlungen, Bedürfnisse, Wünsche und Anliegen der Begleitkommission sind in die Planung eingeflossen. Mit der Zustimmung zu früheren Geschäften (Ein-

zonung Kiesplatz; Kreditbewilligung und Genehmigung von Strassenprojekten; Festsetzung Gestaltungsplan; Bewilligung Projektierungskredit für das Baufeld Ost; Kauf der ehemaligen Bankfiliale) hat der Souverän die schrittweise Zentrumsentwicklung bis heute befürwortet und wesentliche Grundlagen dafür geschaffen.

Standortattraktivität

Das heutige Zentrum ist in vielerlei Hinsicht einzigartig, weil es vor über 40 Jahren visionär gebaut wurde. Das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot ist vielfältig und geht über die Bedürfnisse zur Deckung des täglichen Bedarfes hinaus. Mit einem reichhaltigen Gewerbe- und Dienstleistungsmix sowie neuen Wohnungen positioniert sich die Gemeinde im Standortwettbewerb vorteilhaft. Das Bestehende wird zusätzlich gestärkt.

Grossverteiler

Mit Coop als Ankermieter kann das heutige Einkaufsangebot dank grösserer Verkaufsfläche und grösserem Sortiment ausgebaut und insbesondere sichergestellt werden, dass der

Retailer langfristig in Geroldswil eine Filiale betreibt.

Einkaufssituation

Die Huebwiesenstrasse als Einkaufspassage oder als sog. High-Street wird gestärkt. Das tolle Angebot mit Metzgerei, Bäckerei/Konditorei mit Café, VOI-Migros-Filiale, Drogerie, Textilreinigung, Coiffeur, Denner usw. wird mit einer weiteren publikumsorientierten Gewerbefläche – und neu dem Coop – ausgebaut. Das Einkaufen mit genügend Parkplätzen bleibt

bestehen und konzentriert sich künftig in erster Linie entlang der Huebwiesenstrasse.

Kiesplatz heute

Der heutige Kiesplatz dient in erster Linie als Parkplatz bei Grossanlässen im Hotel. Spätestens ab 2022 besteht dafür keine Verwendung mehr. Der brach liegende Kiesplatz im unmittelbaren Zentrum wirkt in keiner Weise einladend. Die Grundstücke sind als hochwertiges Bauland einzustufen.



Blick in den Gartenhof

Wertvolle Gesamtüberbauung

Mit der geplanten Gesamtüberbauung – zusammen mit der Pensionskasse Zürcher Kantonalbank, welche weitere 12 Wohnungen realisiert – können einmalige Synergien genutzt, die einzelnen Überbauungen optimiert und städtebaulich und architektonisch ein hochwertigeres Ensemble erstellt werden.

Wohnen

Der Leerwohnungsbestand liegt aktuell unter 0.4 % und die Nachfrage, speziell nach Mietwohnungen, ist ungebrochen. In den vier Baukörpern werden helle, lichtdurchflutete Wohnungen in unterschiedlicher Grösse, Lage und Besonnung gebaut. Sie dienen gleichermaßen Einzelpersonen, Paaren und Familien, welche auf zentrumnahes Wohnen Wert legen. Für mehr als die Hälfte der Wohnungen liegen bereits Interessebekundungen vor.



Blick von Küche/Essen ins Wohnen

Zusammen mit der Pensionskasse ZKB entstehen gesamthaft 39 neue, moderne Wohnungen

Mit Ausnahme vereinzelter Wohnungen sind alle sowohl auf eine urbane Seite (Platz, Strasse) als auch auf die ruhige, stille Gartenhofseite ausgerichtet. Ein solches Wohnen entspricht dem „urbanen Geschosswohnen im Grünen“, weil sich auch die Aussenlauben/Balkone beidseitig orientieren. Die Wohnungen überzeugen insgesamt durch ihren hohen und somit attraktiven Wohnwert.

Neuer Gemeindeplatz

Der neue Platz als Herzstück belebt das Zentrum mit seiner multifunktionalen Nutzung. Der Gemeindeplatz mit Sitzgelegenheiten, Arkaden und der schattenspendenden Baumallée an der Gemeindehaus- sowie Hübliwiesenstrasse dient als Treffpunkt und Begegnungsort. Der Platz kann künftig auch für Veranstaltungen genutzt werden.

Finanzen

Für das Neubauprojekt sind bisher Investitionen im Ausmass von über 2.5 Millionen Franken getätigt worden. Bei einer Ablehnung des Baukredites könnten diese grösstenteils nicht weiterverwendet werden und wertvolles, teures Land im Gemeindezentrum würde weiterhin brach liegen. Der gültige Gestaltungsplan verhindert während mindestens fünf Jahren, dass ein anderes Bauprojekt realisiert werden könnte.

Geroldswil ist und soll weiterhin attraktiv bleiben. Dazu gehören gute Infrastrukturanlagen, ein reichhaltiges Einkaufs-, Freizeit- und Dienstleistungsangebot sowie ein attraktiver Steuerfuss. Die Nettomietträge entlasten den Finanzhaushalt dank langfristig tiefen Darlehenszinsen nachhaltig.

Risiken

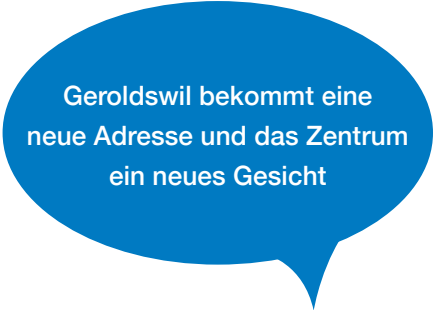
Mit dem geplanten Finanzierungsmodell ist das Zinsrisiko langfristig (bis zu 20 oder gar 30 Jahren) abgedeckt. Die übrigen Kosten für Unterhalt, Energie, Werterhaltung usw. sind abschätzbar und planbar. Steigen die Darlehenszinsen künftig an, erhöhen sich auch die Wohnungsmieten (je ca. 3 % bei einem Anstieg des Referenzzinssatz

um 0.25 %). Durch die Langfristigkeit der Gemeindedarlehen würde sich diese konjunkturelle Veränderung vorübergehend positiv mit einem höheren Nettomiettertrag auswirken.

Nach Fälligkeit der Darlehen ist mit einem höheren Zinsniveau zu rechnen. Die höheren Mietzinseinnahmen können einen Teil der zusätzlichen Zinsbelastung auffangen. Mit der geplanten Amortisation sinkt der Kapitalbedarf und die Fremdkapitalzinsen werden abgedeckt. Auch unter diesen Umständen kann eine vertretbare Rendite erzielt werden.

Ein mögliches Risiko besteht im Falle eines grösseren Leerwohnungsbestandes oder bei einem Ausfall des Ankermieters. Diese Wahrscheinlichkeit und somit nachteilige Folgen werden mittel- bis langfristig als gering eingestuft.

Die Baukosten sind aufgrund von Vergleichs- sowie Erfahrungswerten und teilweise aufgrund von Richtofferten ermittelt und beinhalten eine Ungenauigkeit von +/- 10 %. Die (konjunkturellen) Anzeichen stehen gut, dass der Kostenvoranschlag eingehalten werden kann.



Geroldswil bekommt eine neue Adresse und das Zentrum ein neues Gesicht

Ausblick

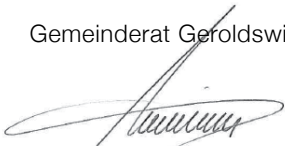
Das Neubauprojekt auf dem Baufeld Ost ist der erste Meilenstein in der Zentrumsentwicklung. Die Planung auf dem Baufeld Hotel, bei welchem die beiden Geschosse mit den Hotelzimmern in altersgerechte Wohnungen umgenutzt und mit weiteren Wohnungen in einem Neubau ergänzt werden soll, ist angestossen. Für das Baufeld West (heutige Busschleife) bestehen weiterhin keine konkreten Planungs- und Überbauungsabsichten.

Antrag des Gemeinderates

Aus all diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, die Vorlage für den Baukredit von CHF 34'890'800.00 im Finanzvermögen für den Neubau einer Zentrumsüberbauung auf dem Baufeld Ost an der

Limmattal-, Huebwiesen- und Gemein-dehausstrasse mit zweigeschossiger Unterniveaugarage, einem Grossverteiler im Sockelgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen anzunehmen.

Gemeinderat Geroldswil



Michael Deplazes
Gemeindepräsident



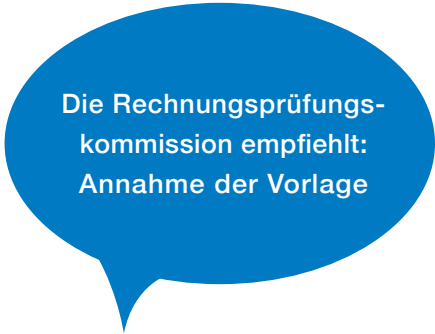
Beat Meier
Gemeindeschreiber



Sicht auf den neuen Platz und den Neubau (vom Treppenaufgang zum Dorfplatz)

Abschied Rechnungsprüfungs-kommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, den Baukredit von CHF 34'890'800.00 im Finanzvermögen für den Neubau einer Zentrumsüberbauung auf dem Baufeld Ost an der Limmattal-, Hubwiesen- und Gemeindehausstrasse mit zweigeschossiger Unterniveaugarage, einem Grossverteiler im Sockelgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen zu bewilligen.



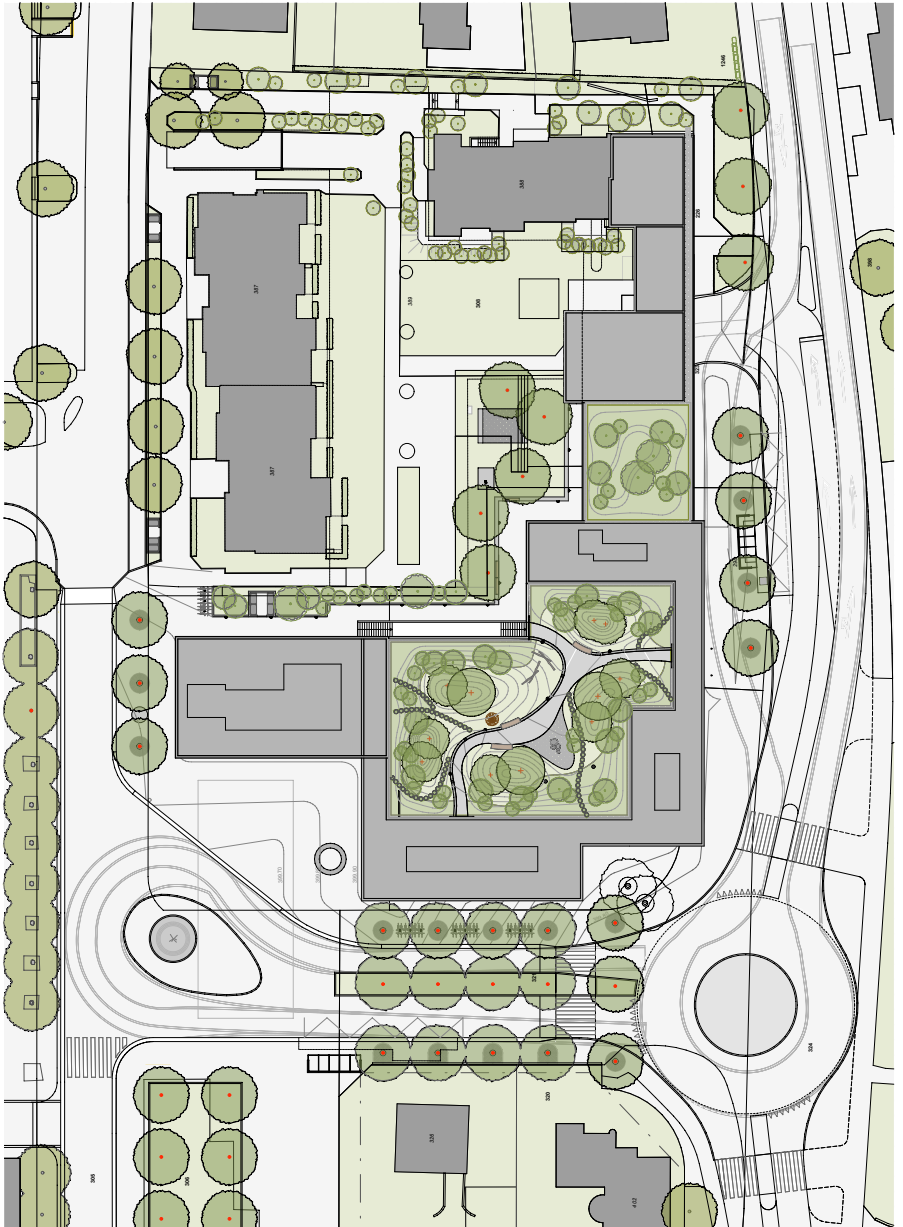
**Die Rechnungsprüfungs-kommission empfiehlt:
Annahme der Vorlage**

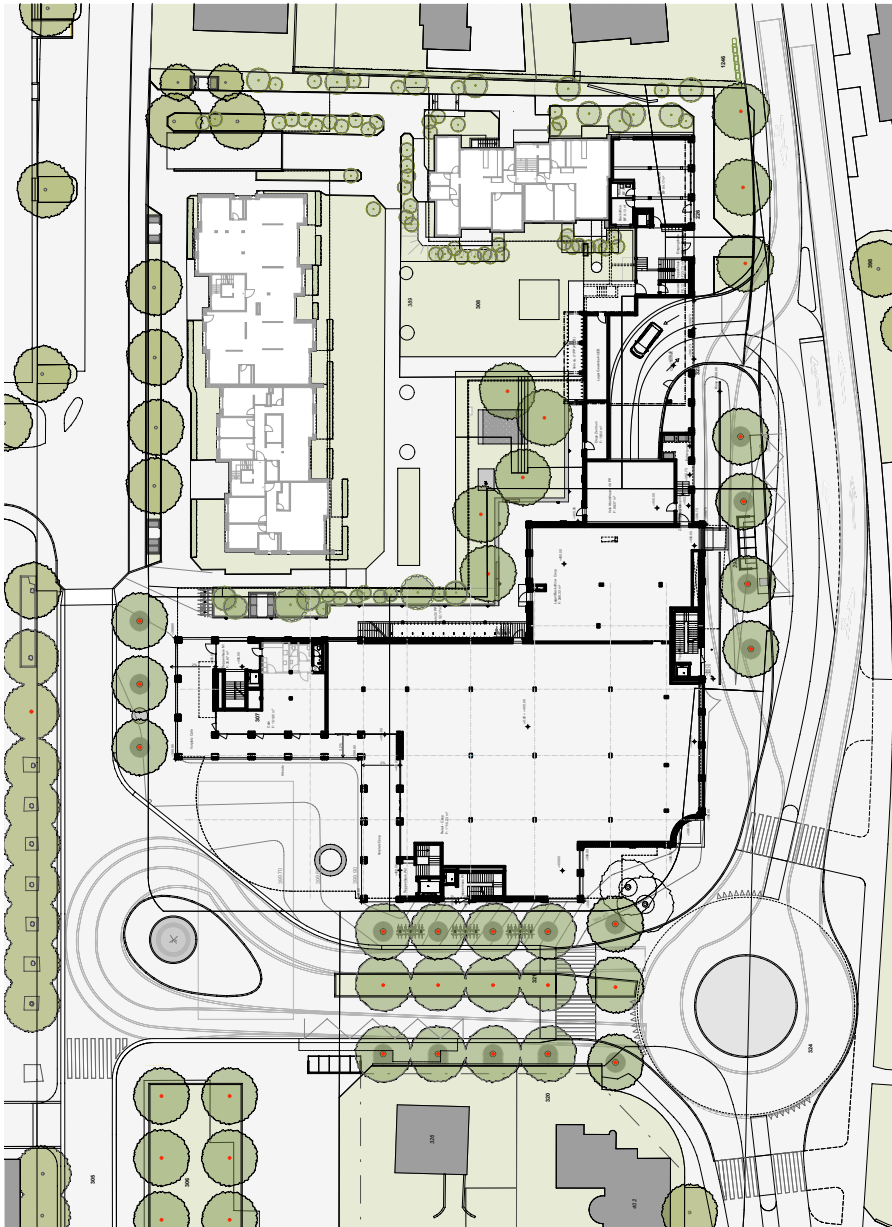
Projektausstellung im Gemeindehaus

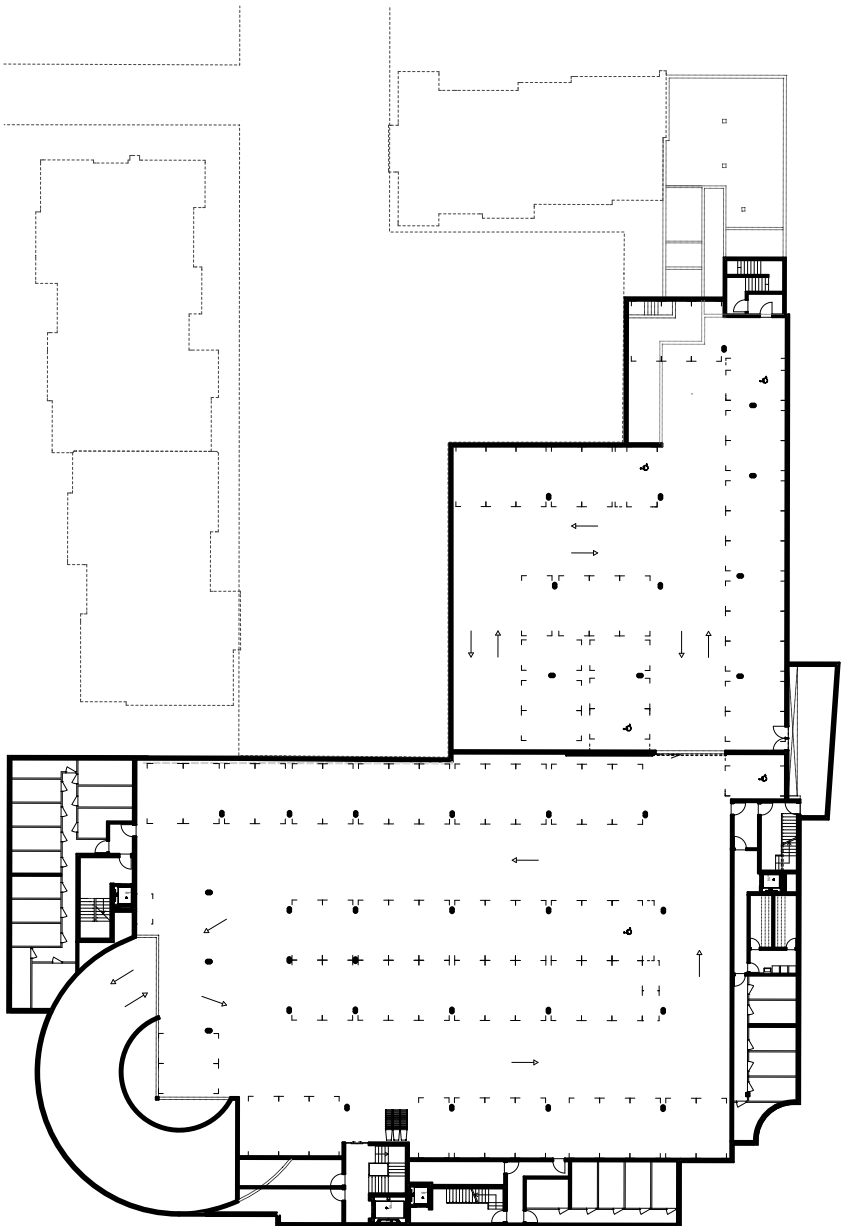
Ab dem 24. April 2017 ist das gesamte Bauprojekt für den Neubau der Zentrumsüberbauung auf dem Baufeld Ost im Gemeindehaus während den üblichen Schalteröffnungs-

zeiten ausgestellt. Am 3. Mai sowie am 8. Mai 2017 jeweils von 16.30 bis 18.30 Uhr stehen Behördenvertreter für Fragen zur Verfügung.

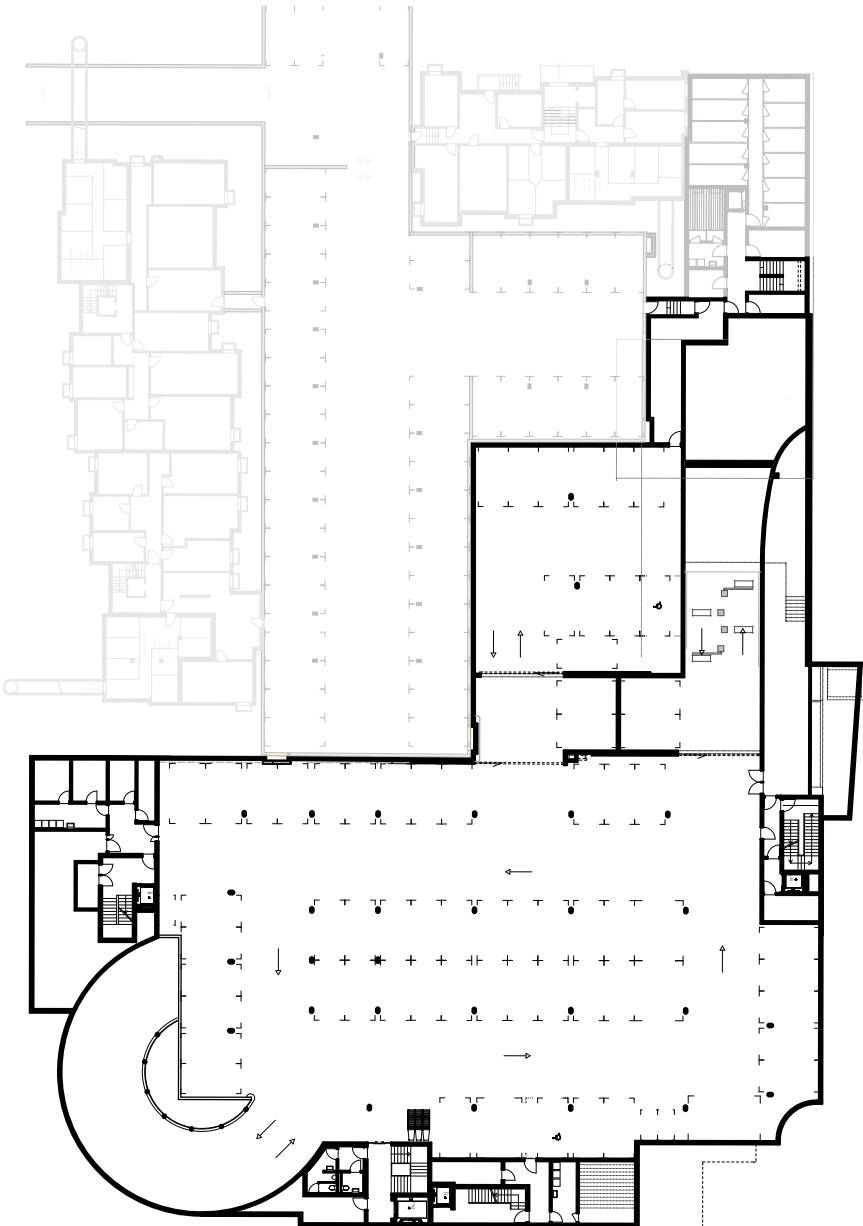




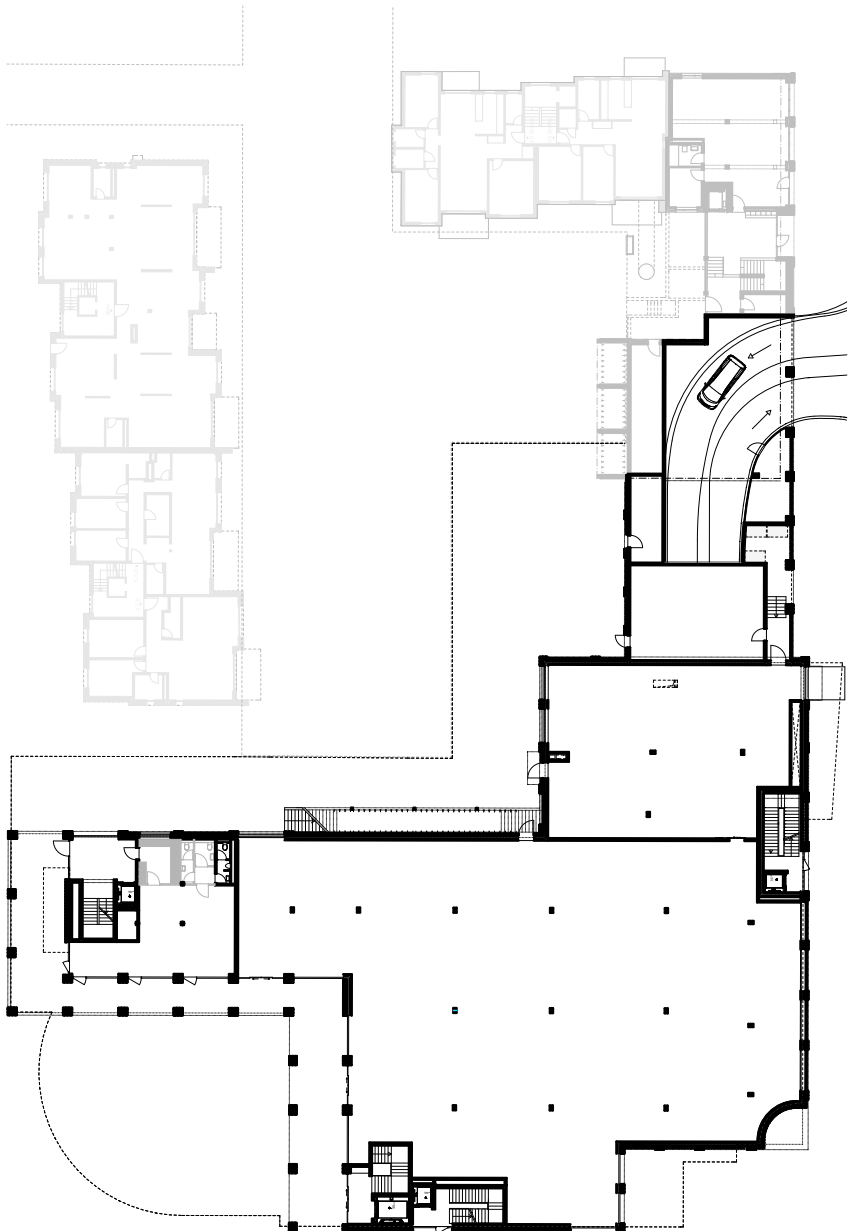




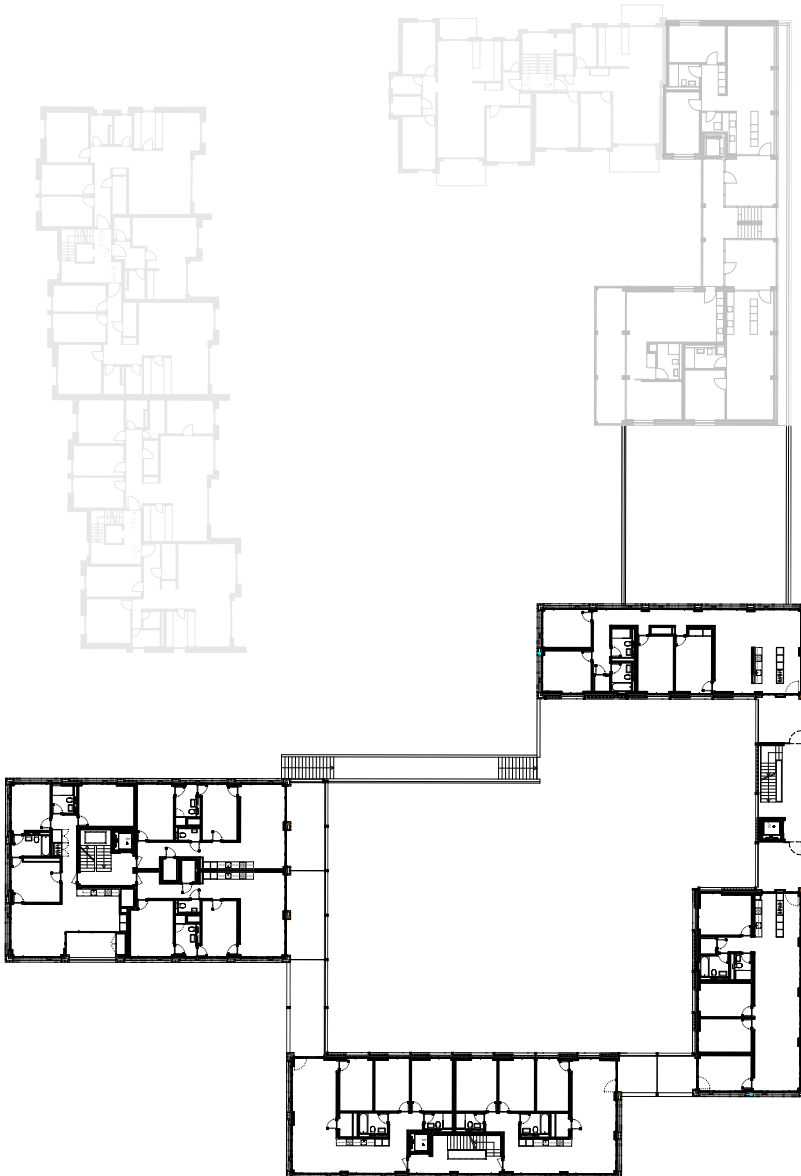
Grundriss 2. Untergeschoss

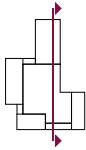
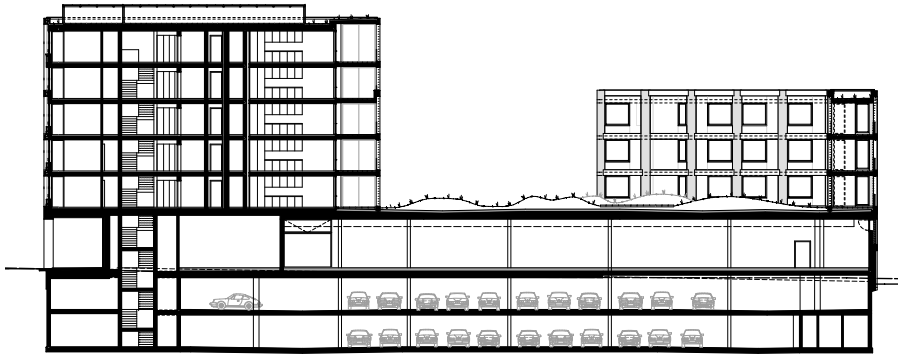


Grundriss 1. Untergeschoss

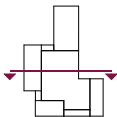
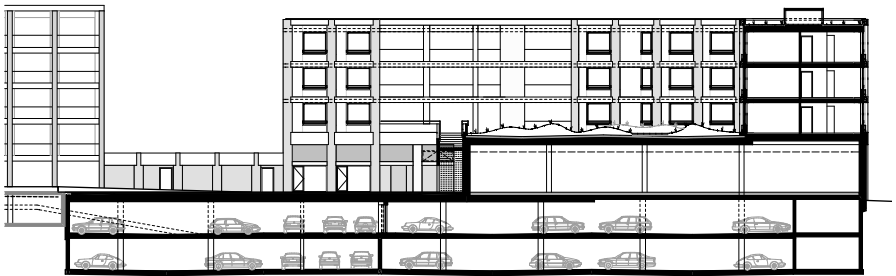


Grundriss Erdgeschoss

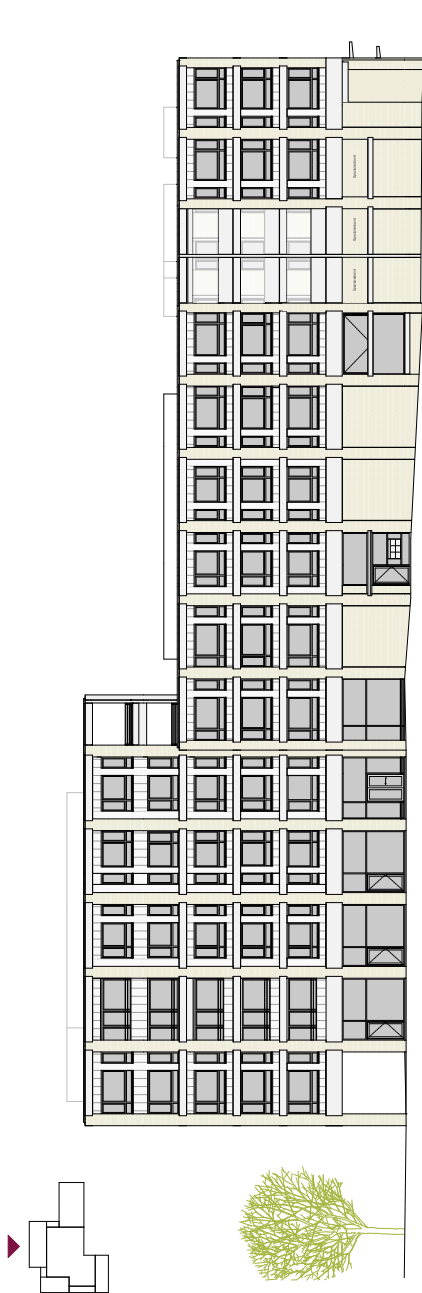




Längsschnitt



Querschnitt



Ansicht West (Gemeindehausstrasse)

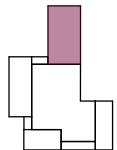


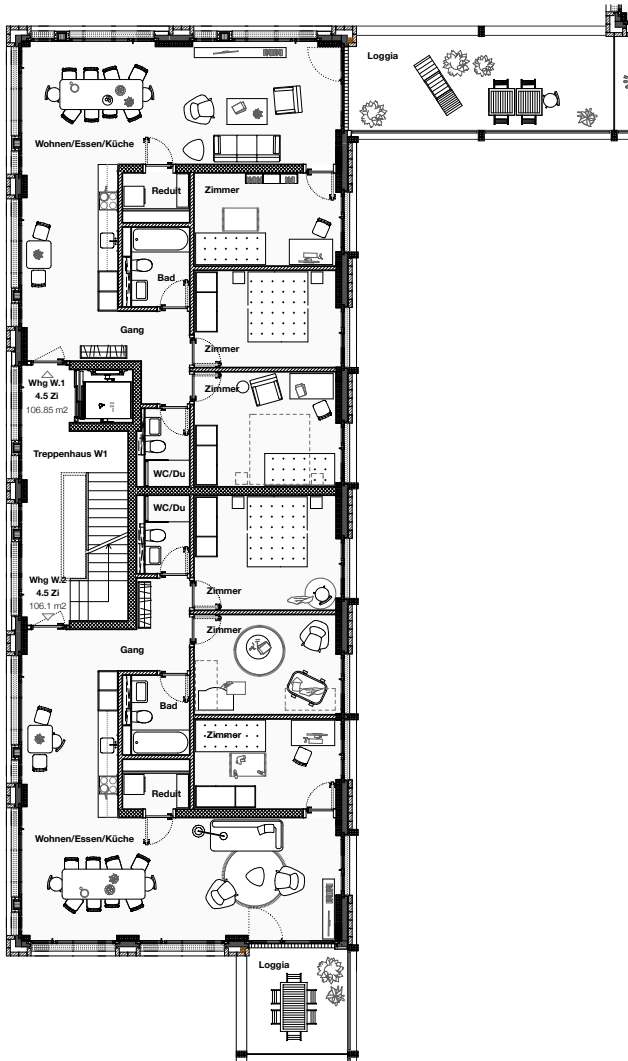
Ansicht Nord (Huebwiesenstrasse)



Grundriss 1.- 5. Obergeschoss - Wohnungen

- 5 x 4.5 Zimmer / Wohnung N1.1 bis N5.1 / ca. 100 m²
- 5 x 3.5 Zimmer / Wohnung N1.2 bis N5.2 / ca. 82 m²
- 5 x 3.5 Zimmer / Wohnung N1.3 bis N5.3 / ca. 80 m²



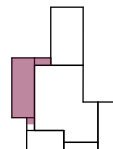


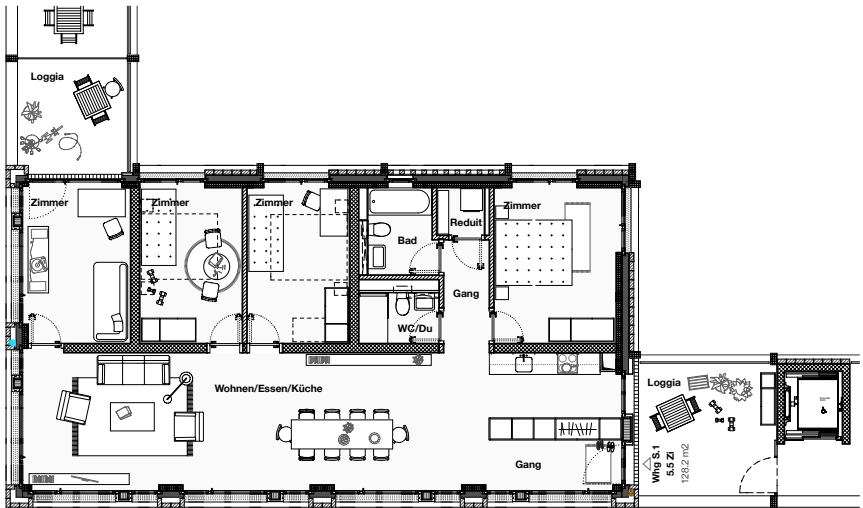
Grundriss 1.- 3. Obergeschoss - Wohnungen

2 x 4.5 Zimmer / Wohnung W2.1 bis W3.1 / ca. 107 m²

3 x 4.5 Zimmer / Wohnung W1.2 bis W3.2 / ca. 106 m²

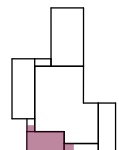
1 x 3.5 Zimmer / Wohnung W1.1 (1.OG) / ca. 93 m²

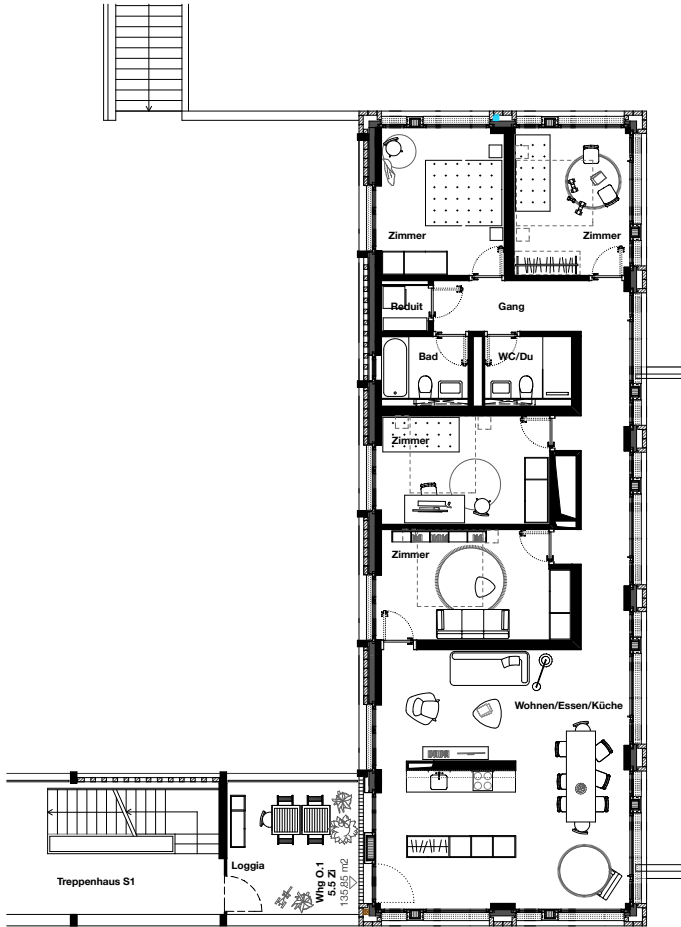




Grundriss 1.- 3. Obergeschoss - Wohnungen

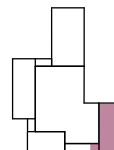
3 x 5.5 Zimmer / Wohnung S1.1 bis S3.1 / ca. 128 m²





Grundriss 1.- 3. Obergeschoss - Wohnungen

3 x 5.5 Zimmer / Wohnung O1.1 bis O3.1 / ca. 136 m²



Mit dem Neubauprojekt
«Baufeld Ost» als
erstem Meilenstein der
Zentrumsentwicklung,
werden das Zentrum
weitsichtig und zukunfts-
gerichtet gestärkt und
die Bedürfnisse der
Einwohnerschaft nach-
haltig gesichert.