

Protokoll

Thema	Zentrumsentwicklung Baufeld Hotel - Dialogveranstaltung
Sitzungsort	Hotel Geroldswil, grosser Saal
Sitzungsdatum	17. August 2020 / R-Nr. L2.01.2
Teilnehmende	ca. 100 Personen (Bevölkerung) Gemeinderat (7) Roger Strub, Kantonale Denkmalpflege Stephan Schubert, Planer Peter Baumberger, Architekt Sandro Zimmerli, Limmattaler Zeitung Gregor Jurt, Gemeinbeschreiber (Protokoll)
Entschuldigte	
Datum	25. August 2020
Kopie an	Michael Deplazes, Gemeindepräsident Peter Vogel, Hochbauvorstand Peter Christen, Liegenschaftenvorstand

1. Begrüssung

Gemeindepräsident Michael Deplazes begrüsst die ca. 100 Personen zur Dialogveranstaltung „Baufeld Hotel“ und weist darauf hin, dass ein Schutzkonzept aufgrund der Corona-Pandemie besteht. Das vorliegende Vorprojekt für die Umgestaltung des Hotels in altersgerechte Wohnungen ist ein Meilenstein der Zentrumsentwicklung. Nachfolgende Themen werden der Bevölkerung vorgestellt:

- Projektverlauf
- Schutzverordnung
- Gestaltungspläne
- Vorprojekt
- Wie weiter?

2. Projektverlauf

Peter Christen, Liegenschaftenvorstand erläutert den bisherigen Projektverlauf. Der Auslöser des Projekts Baufeld Hotel war der Ablauf des Pachtvertrags des Hotels per 31. Dezember 2021. Die Wohnungen sollen in altersgerechte Wohnungen umgenutzt werden. Der Studienauftrag wurde im Juni 2018 an das Architekturbüro Baumberger & Stegmeier vergeben. Das Architekturbüro hat aufgrund dessen ein Vorprojekt ausgearbeitet.

3. Schutzverordnung

Roger Strub, Stellvertretender Leiter der kantonalen Denkmalpflege (KDP) stellt fest, dass die Bevölkerung sehr stark wächst. Die Idee in der Vergangenheit war, ein Zentrum zu entwickeln, welches attraktiv, belebt und ansprechend für die Bevölkerung ist. Das Zentrum von Geroldswil ist einzigartig im Kanton Zürich. Diverse Neubauten im Zentrum sollen für ein modernes Zentrum sorgen.

Die Grundlagen für eine Unterschutzstellung sind im Planungs- und Baugesetz (PBG §302) geregelt. Es werden verschiedene bisherige Projekte der kantonalen Denkmalpflege mit ähnlichem Charakter wie das Projekt "Baufeld Hotel" aufgezeigt und erläutert. Im Weiteren werden die Anforderungen an eine Schutzverordnung erklärt. Die Schutzverordnung setzt sich aus Einleitung, Würdigung und Schutzmassnahmen zusammen. Bei den Schutzmassnahmen bzw. Schutzbestimmungen muss zwischen konzeptionellen und materiellen Schutz unterschieden werden. Im Zentrum von Geroldswil gelangt das Instrument der Schutzverordnung zur Anwendung. Die Verordnung wurde bereits durch die betroffenen Grundeigentümer vernehmlasst und steht nun kurz vor dem Erlass.

4. **Gestaltungspläne**

Stephan Schubert erläutert die Gestaltungspläne 1 und 2. Ein Gestaltungsplan gibt die Richtlinien für ein Bauprojekt vor. Es bestehen jedoch Spielräume, sofern die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Ziel des Gestaltungsplans ist die Sicherung des Richtprojekts. Er erläutert die drei Grundprinzipien eines Gestaltungsplans (Plan, Vorschriften zum Gestaltungsplan, Erläuternder Bericht nach RPV Art. 46). Der Gestaltungsplan 1 beinhaltet einen Punktbau, das Grundstück der Baugenossenschaft Schönheim, die ref. Kirche sowie das Hotelgebäude der Gemeinde Geroldswil. Es sollen neue Erschliessungen für Fussgänger und Velos geschaffen werden. Parkierungsmöglichkeiten müssen ebenfalls geschaffen werden. Die Qualitätssicherung eines Gestaltungsplans bestehen aus Definition von Zweck, Gestaltung, Arkaden sowie Freiraum. Beide Gestaltungspläne werden im Dezember 2020 der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

5. **Vorprojekt**

Peter Baumberger präsentiert den Anwesenden Auszüge aus dem Vorprojekt anhand einer Power-Point Präsentation. Mit dem Baufeld Hotel soll neuer Lebensraum geschaffen werden. Der grosse Saal des Hotels soll neu direkt betreten werden können. Er zeigt auf, wie die neuen Gassen geschaffen werden und aussehen sollen. Es sollen vorwiegend 2 ½ sowie 3 ½ Zimmer Wohnungen entstehen.

6. **Weiteres Vorgehen**

Liegenschaftenvorstand Peter Christen informiert, dass mit dem Ausarbeiten eines Bauprojektes fortgefahren werden kann, sofern der Zusatzkredit für die weitere Planung an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 angenommen wird. Sollte der Zusatzkredit angenommen werden, wird unverzüglich das Bauprojekt erarbeitet und es kann mit einer Abstimmung über einen Realisierungskredit im Juni 2021 gerechnet werden.

7. **Dialog / Fragen und Antworten**

Gemeindepräsident Michael Deplazes fasst die Präsentationen in Kurzform zusammen und eröffnet den Dialog mit der anwesenden Bevölkerung.

Frage 1:

Können Sie uns die finanziellen Zusammenhänge erklären?

Peter Christen erläutert, dass bisher lediglich ein Projektierungskredit im Dezember 2017 genehmigt wurde. Für das weitere Vorgehen wird ein Zusatzkredit zum Projektierungskredit benötigt.

Frage 2:

Wie hoch sind die Mieten?

Peter Christen erläutert, dass die genauen Mietzinse erst nach Erhalt des Kostenvoranschlags berechnet werden können. Es wird ein grösserer Ertrag erwartet.

Frage 3:

Weshalb führte es zu einem Zusatzkredit?

Peter Baumberger erläutert, dass der Umbau der beiden oberen Geschosse nicht geplant war.

Frage 4:

Welche Tiefe hat die Arkade auf der Ostseite?

Peter Baumberger erklärt, dass die Tiefe ca. 2 Meter beträgt. Die Arkade wird rollstuhlgängig gestaltet.

Frage 5:

Was geschieht mit den leer stehenden Räumen?

Peter Christen erklärt, dass die Bibliothek in die ehemalige Coop-Filiale verlegt wird. Das Restaurant soll erhalten bleiben und in der ehemaligen Pizzeria soll es ein Pub geben.

Frage 6:

Wie viele 2 ½ und 3 ½ Zimmer Wohnungen wird es geben? Wie hoch sind die Mietzinse?

Peter Baumberger informiert, dass die genaue Aufteilung der Wohnungszahl noch unklar ist. Im Ganzen wird es über dem Hotel 29 Wohnungen und im Punktbau 15 Wohnungen geben.

Peter Christen informiert, dass die Mietzinse noch unklar sind, da zuerst diverse Berechnungen gemacht werden müssen.

Frage 7:

Wird es eine Steuerfuss Erhöhung geben? Wie stämmt die Gemeinde Schulden in Höhe von rund Fr. 50'000'000.00?

Peter Christen teilt mit, dass es keine Steuerfusserhöhung gibt. Der Umbau wird mit Mieterträgen finanziert. Bei einem finanziellen Engpass könnte das Gebäude an einen Investor verkauft werden.

Paul Albrecht, Finanzvorstand teilt ebenfalls mit, dass die Gebäude an Investoren veräussert werden könnten. Der Steuerfuss soll stabil bleiben.

Frage 8:

Wie hoch sind die Kosten für den Bau?

Peter Baumberger sagt, dass der Bau +/- 20% Fr. 26 Mio. kosten wird.

Frage 9:

Sind die Wohnungen vom Huebegg vermietet? Weshalb wurde der Mietzins für die 5 ½ Zimmer Wohnungen gesenkt?

Peter Vogel, Hochbauvorstand informiert, dass sich die 5 ½ Zimmer Wohnungen nicht wie gewünscht vermieten lassen. Daher wurde der Mietzins gesenkt. Aktuell sind rund 60% aller Wohnungen vermietet. Ankermieter sind Coop und die Pill Group Apotheke, welche der Grossteil der Mietzinseinnahmen generieren. Die Eröffnung der Gewerbeflächen ist am 27. August 2020 vorgesehen. Die offizielle Eröffnung ist am 1. Oktober 2020. Das Fest für die Bevölkerung wird im Jahr 2021 stattfinden.

Frage 10:

Wird es im Huebegg eine Cafeteria geben?

Peter Vogel informiert, dass es keine Cafeteria geben wird, sodass es zu keinem Konkurrenzkampf kommt, sondern, zu einer gegenseitigen Ergänzung.

Frage 11:

Gibt es neben dem Huebegg eine weitere Fläche, welche genutzt werden könnte?

Peter Christen informiert, dass es keine weitere Fläche gibt.

Frage 12:

Wie soll der Dorfplatz wiederbelebt werden?

Stephan Schubert informiert, dass diese Frage seit längerem behandelt wird. Es wurde klar definiert, dass es wieder ein Restaurant geben muss. Er begleitete ein Projekt in Volketswil, wo sich gezeigt hat, dass die Bibliothek den Dorfplatz belebt.

Peter Christen ergänzt, dass die Gemeinde keinen Einfluss auf die Standortwahl von Coop hatte. Die Gemeinde stand vor der Wahl, ob der Coop ins Huebegg umziehen darf oder gar ganz von Geroldswil verschwindet, weshalb ihm die neue Ladenfläche zur Verfügung gestellt wurde.

Frage 13:

Weshalb wird die Bibliothek vergrössert, wenn heute alles digital wird?

Peter Christen informiert, dass die Bibliothek zu den gleichen Konditionen in ein grösseres Ladenlokal ziehen konnte.

Michael Deplazes informiert, dass die Primarschule (PSOG) jedes Jahr einen Pauschalbeitrag an die Bibliothek leistet. Die Bibliotheken sind weiterhin schweizweit sehr gefragt. Das Angebot erweiterte sich um die Onleihe, was ebenfalls sehr gefragt ist.

Frage 14:

Wo kann die Kundschaft von Coop parkieren, wenn die Tiefgarage noch nicht fertig ist?

Peter Baumberger erklärt, dass noch unklar ist, wann die Tiefgarage fertig ist.

Peter Vogel informiert, dass der Coop den alten Standort per 26. August 2020 verlassen muss. Der Bevölkerung von Geroldswil wollte nicht zugemutet werden, dass sie über einen Monat ohne Coop auskommen muss, weshalb man sich für diese Variante entschieden hat.

Frage 15:

Wird der Verkehr wegen der neuen Filiale Coop über die Dorfstrasse zunehmen?

Peter Christen erklärt, dass die Erschliessung der Coop-Tiefgarage über die Limmatalstrasse erfolgen wird.

Frage 16:

Wie sieht die Auswertung zum Altersleitbild aus? Wird diese auf den Wohnungsbau Einfluss haben?

Veronika Neubauer, Sozial- und Gesundheitsvorständin informiert, dass die Auswertung bis Ende Jahr abgeschlossen sein wird. Zurzeit können noch keine genauen Angaben gemacht werden. Die Auswertung wird beim Wohnungsbau entsprechend berücksichtigt.

Frage 17:

Was geschieht mit dem Brunnen auf dem Dorfplatz?

Peter Christen informiert, dass der Brunnen nicht verschwindet. Es kann sein, dass dieser einmal umgestaltet wird.

Was geschieht mit dem Hallenbad?

Das Hallenbad wurde vor einigen Jahren totalsaniert, weshalb es keinen Sinn macht, dass dieses verschwindet.

Frage 18:

Kann die Schutzverordnung eingesehen werden?

Stephan Schubert informiert, dass diese online eingesehen werden kann.

Frage 19:

Wird die Postfiliale Geroldswil geschlossen?

Michael Deplazes informiert, dass die Postfiliale bestehen bleiben soll.

Peter Christen ergänzt, dass der Bund den Abbau von Postfilialen zurzeit verboten hat.

Frage 20:

Wo wird der 2. Brunnen gebaut?

Stephan Schubert zeigt den Standort auf (in der Wendeschlaufe des neuen Kreisels).

Frage 21:

Was geschieht, wenn der Zusatzkredit zum Vorprojekt abgelehnt wird?

Peter Christen informiert, dass das Gebäude allenfalls verkauft werden kann. Weitere Möglichkeiten wurden bereits diskutiert. Das vorliegende Projekt ist mit der Ablehnung zu Ende.

Gemeindepräsident Michael Deplazes bedankt sich für den Dialog und weist auf die kommende Urnenabstimmung vom 27. September 2020 hin. Sollte der Zusatzkredit angenommen werden, wird ein wichtiger Meilenstein gemeistert und es kann mit dem Projekt fortgefahren werden. Das Hotel Geroldswil wird per 31. Dezember 2021 geschlossen. Den Referenten, dem Liegenschaftenvorstand Peter Christen, dem Gemeindeschreiber Gregor Jurt sowie der Abteilungsleiterin Bevölkerungsdienste, Selina Brücker werden ihre Arbeit dankt. Die Bevölkerung wird auf die nächsten, wichtigen Termine aufmerksam gemacht.

Für die Richtigkeit



Gregor Jurt
Gemeindeschreiber