

## Schlussbericht

vom 8. Juli 2014

der Begleitkommission Zentrumsentwicklung



**Inhaltsverzeichnis**

1.	Management Summary .....	4
2.	Ausgangslage .....	6
2.1	Einleitung .....	6
2.2	Begleitkommission Zentrumsentwicklung (BKZ) .....	7
2.2.1	Auftrag .....	8
2.2.2	Aufgaben .....	8
2.2.3	Kosten.....	8
3.	Vorgehen .....	8
4.	Schwerpunktthema Hotel und Wohnen .....	9
4.1	Hotel und Erweiterungsbau .....	9
4.2	Wohnungsmix und -form.....	10
4.3	Alterswohnen .....	11
4.4	Empfehlungen an den Gemeinderat zum Thema Hotel und Wohnen .....	11
4.4.1	Hotel und Neubau.....	11
4.4.2	Wohnungsmix und –form.....	11
4.4.3	Alterswohnen .....	11
5.	Schwerpunktthema Erdgeschossnutzungen auf Dorfplatzebene und Zukunft Dorfplatz .....	12
5.1	Restaurant .....	12
5.2	Gemeindesaal.....	12
5.3	Erdgeschossnutzungen .....	13
5.4	Dorfplatz .....	13
5.5	Empfehlungen an den Gemeinderat zum Thema Erdgeschossnutzungen auf Dorfplatzebene und Zukunft Dorfplatz .....	13
5.5.1	Restaurant .....	13
5.5.2	Gemeindesaal.....	13
5.5.3	Erdgeschossnutzungen .....	13
5.5.4	Dorfplatz .....	13
6.	Schwerpunktthema Verkehrsführung und Aussen-/Freiraumgestaltung .....	14
6.1	Verkehr .....	14
6.2	Aussenräume.....	15
6.3	Empfehlungen an den Gemeinderat zum Thema Verkehrsführung und Aussen-/Freiraumgestaltung.....	16
6.3.1	Verkehr .....	16
6.3.2	Aussenräume.....	17
7.	Schwerpunktthema Termine und Finanzierung.....	17
7.1	Etap pierung und Termine .....	17

7.2	Finanzierung .....	18
7.3	Empfehlungen an den Gemeinderat zum Thema Termine und Finanzierung.....	18
7.3.1	Etappierung .....	18
7.3.2	Finanzierung .....	19
8.	Schlusswort .....	19

## 1. Management Summary

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung und von vier Workshops wurden Empfehlungen für die strategische Entwicklung des Geroldswiler Zentrums erarbeitet und/oder die bisherige Haltung des Gemeinderates bestätigt. In manchen Themenbereichen konnte kreativ mitgewirkt werden; in anderen hingegen war die Mitwirkung aufgrund von Sachzwängen eingeschränkt. Alles in allem kann aber festgehalten werden, dass der Mitwirkungsprozess erfolgreich verlaufen ist und Bedürfnisse, Wünsche und Anliegen eingebracht werden konnten.

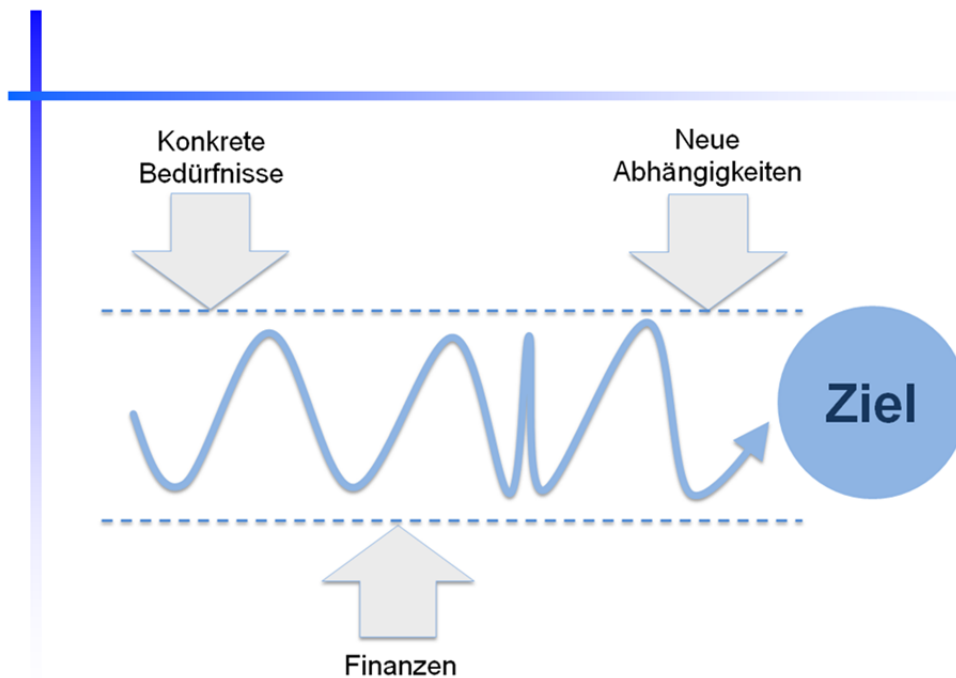


Der Auftrag, welcher sich aus den Voten der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2013 sowie dem Pflichtenheft ergeben hat, wurde erfüllt und die Kommissionsarbeit abgeschlossen. Die Begleitkommission traf sich insgesamt 6 Mal und befasste sich mit folgenden Schwerpunktthemen:

- Informationsveranstaltung
- Hotel und Wohnen
- Erdgeschossnutzungen auf Dorfplatzebene und Zukunft Dorfplatz
- Verkehr und Aussenräume
- Termine und Finanzierung
- Schlussveranstaltung

Die Begleitkommission Zentrumsentwicklung hat sich im Rahmen ihrer Tätigkeit von der professionellen, bisher vom Gemeinderat geleisteten Arbeit überzeugt. Die Zusammenhänge in den Themenfeldern sind äusserst komplex, voneinander abhängig und können sich wechselseitig aufeinander auswirken.

Beispielsweise hat der Gemeinderat kurzfristig eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, ob in statischer, substanzieller und struktureller Hinsicht die beiden Geschosse mit Hotelzimmer im Hotel Geroldswil in Wohnungen umgenutzt werden können. Dies zeigt, dass der Prozess- und Planungsablauf auch in Zukunft auf Veränderungen zu reagieren hat. Diese wiederum schaffen teilweise neue Abhängigkeiten.



Das Hotel Geroldswil soll längerfristig bzw. in einer zweiten Bauetappe aufgegeben und die beiden Geschosse mit den Hotelzimmern in Wohnungen umgenutzt werden. Die aufgrund der Baustatik und –struktur eher kleineren Wohnungen (2 ½ - 3 ½ Zimmer-Wohnungen) sind als Alterswohnungen zu konzipieren. Als Ergänzung soll im nordwestlichen Grundstücksteil ein Neubau mit Familienwohnungen (4 ½ Zimmer-Wohnungen) als sog. Punktbau erstellt werden. Die Gemeinde soll die Investitionen tätigen und die Mietwohnungen selbst bewirtschaften. Am heutigen Standort des Hotel Geroldswil können 35 – 45 Wohnungen geschaffen werden.

Der heutige Gemeindesaal soll abgebrochen und durch einen neuen, modernen und gut ausgerüsteten Gemeindesaal für 200 – 300 Personen als Verbindungstrakt zwischen dem heutigen Hotel Geroldswil und dem Mehrfamilienhaus realisiert werden. Am Dorfplatz sollen ein bis zwei Gastronomiebetriebe (Speiselokal, Bar/Lounge, Bar usw.) Platz finden, damit der Bevölkerung, der Region und den Gewerbe ein Gastronomieangebot zur Verfügung steht.

Die Erdgeschossflächen auf der Dorfplatzebene sollen gezielt genutzt werden. Es sind in erster Linie Nutzungen anzustreben, die auf keine Passantenlage angewiesen sind sondern gezielt aufgesucht werden. Der Dorfplatz selbst soll erhalten werden, besser ausgerüstet/möbliert und belebt werden. Er soll weiterhin als Treffpunkt, Begegnungs- und Veranstaltungsort dienen.

Als erste Bauetappe soll das Baufeld Ost mit dem heutigen Kiesplatz überbaut und dafür sofort ein Studienauftrag ausgelöst werden. Die Aufgabenstellung soll so gestellt werden, dass nebst ober- und unterirdischen Parkplätzen im Sockelgeschoss ein Grossverteiler mit einer Verkaufsfläche von 1'000 m<sup>2</sup> angesiedelt und in den Obergeschossen hindernisfreie Mietwohnungen geschaffen werden können. Es können insgesamt gegen 20 - 30 Wohnungen angeordnet werden und es stehen grundsätzlich drei Finanzierungsmodelle zur Diskussion: Eigenfinanzierung durch Gemeinde; Abgabe im Baurecht; Verkauf. Der Gemeinderat hat sich bereit erklärt, sobald die Entscheidungsgrundlagen vorliegen die Begleitkommission Zentrumsentwicklung nochmals einzuberufen, um die Finanzierung zu diskutieren. Gleichzeitig soll ein Gesamtkonzept als Leitidee für die Aussenraumgestaltung erarbeitet werden, welches auch für spätere Bauetappen wegweisend sein soll.

Ganz allgemein sollen attraktive Wohnungen mit einem eher hohen Ausbaustandard geschaffen werden. Als Zielgruppen gelten junge Erwachsene, Familien und Senioren gleichermaßen. Auf ein „Betreutes Wohnen im Alter“ im eigentlichen Sinne soll verzichtet, die Bedürfnisse der Senioren – speziell im Bereich der Alterswohnungen – aber abgedeckt werden.

Das Verkehrsprojekt für die Limmattal-, Gemeindehaus-, Huebwiesen- und Stettenstrasse wird unterstützt. Mit der neuen Anordnung der Bushalteschleife und –stelle im Zentrum wird eine optimale Situation für die Entwicklung des Zentrums geschaffen. Die Huebwiesenstrasse als Ladenstrasse und –passage soll weiter aufgewertet werden. Der erste Schritt ist mit der Umgestaltung im Bereich des VOI – Metzgerei bereits getan.

## **2. Ausgangslage**

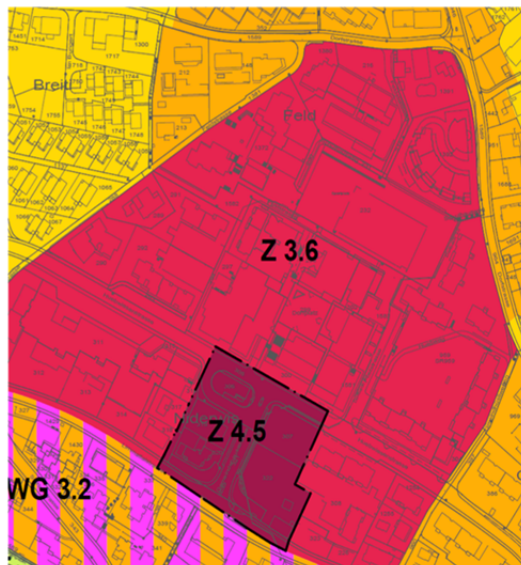
### **2.1 Einleitung**

Durch die verkehrlich flankierenden Massnahmen auf der Limmattalstrasse, im Zusammenhang mit dem Ausbau der Nordumfahrung, ist die gesamte Erreichbarkeit und Zugänglichkeit des Zentrums tangiert. Der Gemeinderat hat dies zum Anlass genommen, eine zusätzliche Planungsstudie in Auftrag zu geben, damit das Zentrum schrittweise weiterentwickelt und überbaut werden kann.

Über die neue Verkehrsführung sowie mögliche Überbauungen wurde die Bevölkerung an zwei Orientierungsveranstaltungen am 27. Juni 2011 und 24. Januar 2013 informiert. Die Entwicklung des Zentrums gab damals, mit Ausnahme der Bushaltestellen, zu keinen Bemerkungen Anlass. Auch die Realisierungsstrategie und das Vorgehen wurden nicht kritisiert. Daraus leitete der Gemeinderat ab, dass der eingeschlagene Weg weiter verfolgt werden kann.

Da bei der Umsetzung der Realisierungsstrategie komplexe Fragestellungen (Vorgehensweise, Investorensuche, Vermarktung, Wettbewerbsverfahren etc.) zu beurteilen sind, zog der Gemeinderat externe Fachleute bei. Aufgrund einer umfassenden Auslegeordnung legte er fest, in einem ersten Schritt das Areal Ost (heutige Kiesplatz) auf der Basis eines Studienauftrages zu entwickeln und zu überbauen.

In der Folge hiessen die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2013 die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung gut. Diese umfasste insbesondere die Einzonung des heutigen Kiesplatzes (ehemalige Chilbiwiese) von der Freihalte- in die Zentrumszone sowie die Aufzonung der Zentrumsgrundstücke in die Zentrumszone Z4.5 mit einer Gestaltungsplanpflicht.



Am 2. Dezember 2013 schloss der Gemeinderat mit dem Grossverteiler Coop als Ankermieter über die künftige Nutzung des Sockelgeschosses auf dem Areal Ost einen Vormietvertrag für eine Verkaufsfläche von 1'000 m<sup>2</sup> ab. Gleichentags forderten die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung, dass zur Mitwirkung der Bevölkerung für die Erarbeitung der Grundlagen für das Pflichtenheft eine temporär beratende Kommission eingesetzt werden soll.

## 2.2 Begleitkommission Zentrumsentwicklung (BKZ)

Der Gemeinderat hat die Bevölkerung aufgerufen, sich zur Mitwirkung in der Kommission zu melden. Nach der Informationsveranstaltung vom 5. Februar 2014 haben sich sieben Personen zurückgezogen. Mit GRB 68 vom 10. März 2014 hat der Gemeinderat die Begleitkommission Zentrumsentwicklung (BKZ), bestehend aus 36 Personen aus der Bevölkerung sowie den Mitgliedern der Exekutive, im Sinne von § 55 Gemeindegesetz und Art. 14 Gemeindeordnung gebildet.

Die Zusammensetzung, Aufgaben, Rechte und Pflichten, Termine, Entschädigung etc. der beratenden Kommission wurden im Pflichtenheft zur Bildung einer Begleitkommission ohne selbständige Verwaltungsbefugnisse zur Mitwirkung der Bevölkerung bei der Zentrumsentwicklung Areal Ost geregelt.

### 2.2.1 Auftrag

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

### 2.2.2 Aufgaben

Nebst dem Entwickeln von Visionen bzw. einer Gesamtstrategie für das Geroldswiler Zentrum, mit welcher die Standortattraktivität gefestigt und ausgebaut werden soll, kamen der Begleitkommission folgende Aufgaben zu:

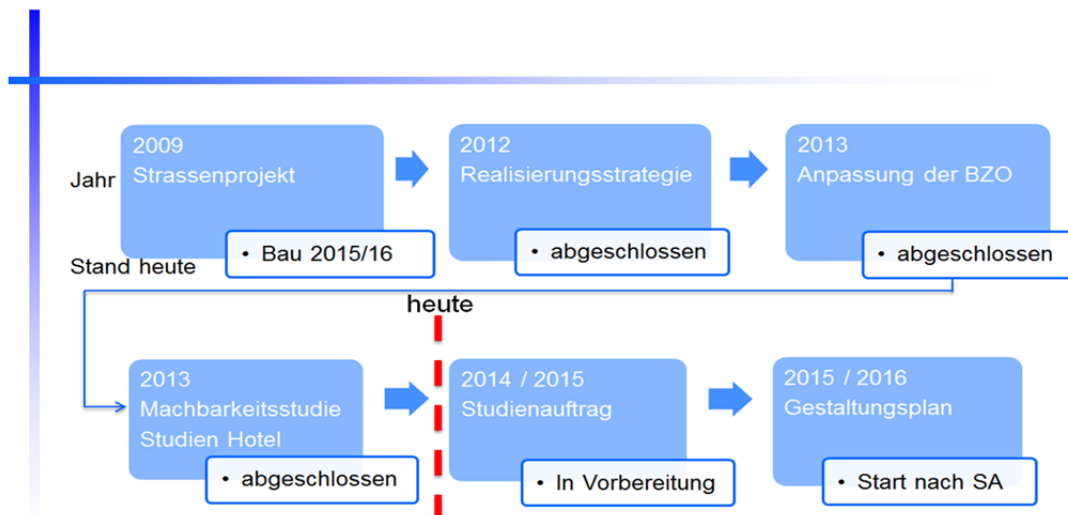
- Erarbeitung von Empfehlungen und Anträgen zu einzelnen Projektschritten zuhanden des Gemeinderates
- Vernetzung von Bevölkerung und Gemeinderat
- Sicherstellung, dass die Interessen und Bedürfnisse der Bevölkerung angemessen vertreten und gewahrt werden.

### 2.2.3 Kosten

Für die Arbeit der Begleitkommission wurde ein Kredit von Fr. 40'000.00 bewilligt. Darin sind sämtliche Ausgaben für externe Fachplaner, Sitzungsgelder, Raumkosten usw. enthalten.

## 3. Vorgehen

Die Kommissionsmitglieder wurden am 5. Februar 2014 vom Gemeinderat umfassend über den bisherigen Verlauf und den aktuellen Stand der Planungen informiert.



In vier themenspezifischen Workshops (WS) zwischen März und Juni 2014 wurden Schwerpunktthemen diskutiert und bearbeitet. Die von den Kommissionsmitgliedern eingebrachten Themen konnten grösstenteils besprochen und diskutiert werden. Es sind dies:

Zeitachse	WS Termine
Nutzung „alter Coop“	WS Dorfplatz
Bushaltestellen	WS Verkehr
Feuerwehr	-
Gestaltung Ladenstrasse	WS Aussenräume
Säle (Nutzungsmöglichkeiten)	WS Hotel und Wohnen
Mieter- und Wohnungsmix	WS Hotel und Wohnen
Pflichtenheft Studienauftrag	dauernd
Alterswohnungen	WS Hotel und Wohnen
Finanzierung	WS Finanzierung
Hotel	WS Hotel und Wohnen
Verkehrsführung Dorf	-
Zukunft Gemeinde/Leitbild	-

Die Kommissionsmitglieder wurden jeweils rechtzeitig eingeladen und die Unterlagen für die Vor- oder Nachbearbeitung auf einer elektronischen Plattform aufgeschaltet.

Die einzelnen Workshops wurden durch den Gemeinderat organisiert, vorbereitet und moderiert. Der Gemeinderat hielt jeweils ein Einstiegsreferat, zeigte damit die aktuelle Situation auf und begründete die eigene Sicht und Haltung. Zu einzelnen Themen wurden externe Fachleute beigezogen. Die Themeninhalte wurden teils in Gruppenarbeiten bearbeitet und allen Anwesenden tischweise zusammengefasst vorgestellt und/oder im Plenum diskutiert.

#### 4. **Schwerpunktthema Hotel und Wohnen**

##### 4.1 **Hotel und Erweiterungsbau**

Das Hotel weist eine unbefriedigende Umsatz-/Ertragssituation, eine unterdurchschnittliche Auslastung auf und ist einem starken Konkurrenzdruck im Seminar- und Veranstaltungsgeschäft ausgesetzt. Die über 40-jährige Infrastruktur ist veraltet, nicht mehr marktkonform und somit wenig konkurrenzfähig. Mit dem Einbau eines zweiten Treppenhauses wäre es möglich, die beiden Geschosse mit den heute 71 Hotelzimmer in eher kleinräumigere Wohnungen umzunutzen. Mit einem neuen Mehrfamilienhaus als Ergänzungsbau (Punktbau) – nordwestlich des heutigen Gebäudekomplexes gelegen - könnte der Wohnungsmix attraktiv ergänzt und abgerundet werden.

Zur Verdichtung im Zentrum und um den Wohnungsmix attraktiv zu ergänzen und abzurunden, ist aufgrund einer vorliegenden Machbarkeitsstudie denkbar, einen Neubau eines sieben- bis achtstöckigen Mehrfamilienhauses im nordwestlichen Grundstücksteil (sog. Punktbau) beim heutigen Hotel Geroldswil anzuordnen.

Investitionen in die bestehende Gebäudesubstanz, -infrastruktur sowie die Haustechnik sind in naher Zukunft sowieso zu tätigen. Es stellt sich dabei die Frage, ob die finanziellen Mittel in einen Hotelbetrieb oder in eine Umnutzung in gemeindeeigene Wohnungen investiert werden sollen.

Das Hotel ist langfristig aufzugeben und das Gebäude bzw. die zwei Geschosse mit den 71 Hotelzimmern in Wohnungen umzunutzen. Es lässt sich nicht vertreten, Investitionen von gegen CHF 7 Mio. Franken in die veraltete Infrastruktur und Technik bzw. Innenausstattung sowie die Hotelzimmer zu tätigen und damit ein potentiell finanzielles Risiko für die Gemeinde und/oder die Pächterschaft einzugehen. Die starke und angespannte Konkurrenzsituation und insbesondere die auf etwa eine Anzahl von 50 zu reduzierenden Hotelzimmer lassen einen wirtschaftlichen Betrieb des Hotels wohl auch künftig nicht zu.



Städtebaulich, wirtschaftlich und organisatorisch dient ein Neubau in Form eines Mehrfamilienhauses einer massvollen, erwünschten Verdichtung auf der Dorfplatzebene. Der Neubau soll Familienwohnungen enthalten und im Unter- und/oder Erdgeschoss haben allenfalls Nebenräume (z.B. Foyer, Vereinslokal usw.) Platz.

#### 4.2 Wohnungsmix und -form

Im gesamten Zentrum können auf den gemeindeeigenen Parzellen etwa 70 bis 100 zusätzliche Wohnungen erstellt werden. Es ist ein ausgewogener Wohnungsmix mit einem eher hohen Ausbaustandard anzustreben. Die Wohnungen sollen alle Altersgruppen (Junge Erwachsene, Familien, Senioren) ansprechen, mehrheitlich als Mietwohnungen konzipiert werden und die Wohnungsgrößen sollen durchmischte und vielfältig sein. Der Wohnungsmix kann etwa so aussehen:

Wohnungsgrössen	Flächen	Verhältnis
Wohngemeinschaften	-	keine
1 ½-Zimmerwohnung	< 60 m <sup>2</sup>	nach Möglichkeit keine
2 ½-Zimmerwohnung	60 - 70 m <sup>2</sup>	~20 - 30 %
3 ½-Zimmerwohnung	80 - 90 m <sup>2</sup>	~20 - 30 %
4 ½-Zimmerwohnung	105 - 115 m <sup>2</sup>	~30 - 40 %
5 ½-Zimmerwohnung	> 120 m <sup>2</sup>	~10 - 15 %

#### 4.3 Alterswohnen

Für die ältere Bevölkerung sind geeignete, hindernisfreie Wohnungen im Zentrum erwünscht und unbedingt vorzusehen. Das Zentrum mit den Einkaufsmöglichkeiten, den Bushaltestellen, dem Dorfplatz mit Post, Gemeindehaus, Coiffeur und Restaurants eignet sich bestens dafür. Alles ist in unmittelbarer Nähe und gut erreichbar.

Als Wohnform ist von einem „Betreuten Wohnen im Alter“ abzusehen. Diese Wohnform wird wegen den hohen Infrastruktur-, Bereitstellungs- bzw. Bereitschaftskosten zu teuer. Trotzdem ist den Bedürfnissen älterer und betagten Menschen (z.B. Sicherheit, Bedienerfreundlichkeit, Wohnungsausbau wie Duschen anstelle von Badewannen und Waschmaschine/Tumbler, Hauswartung/TD usw.) besondere Beachtung zu schenken. Auch die Infrastruktur im Gebäude oder in unmittelbarer Nähe (z.B. medizinische Leistungen, Lift, Balkone, Mahlzeitdienst) ist angemessen sicherzustellen.

Die Alterswohnungen bzw. die Wohnungen für ältere Personen sind im Gebäude des heutigen Hotels zu konzipieren. Aufgrund der Tragstruktur und –konstruktion des Hotelkomplexes aus den 70-er Jahren kann die Raumeinteilung und –grösse nicht frei gewählt werden.

#### 4.4 Empfehlungen an den Gemeinderat zum Thema Hotel und Wohnen

##### 4.4.1 Hotel und Neubau

Das Hotel Geroldswil ist längerfristig aufzugeben und die zwei Geschosse mit Hotelzimmern sind in gemeindeeigene Mietwohnungen umzunutzen.

Nordwestlich vom Hotel soll ein Mehrfamilienhaus als sog. Punktbau mit gemeindeeigenen Mietwohnungen für Familien (mind. 4 ½ Zimmer-Wohnungen) erstellt werden, sofern die Wirtschaftlichkeit ausgewiesen ist.

##### 4.4.2 Wohnungsmix und –form

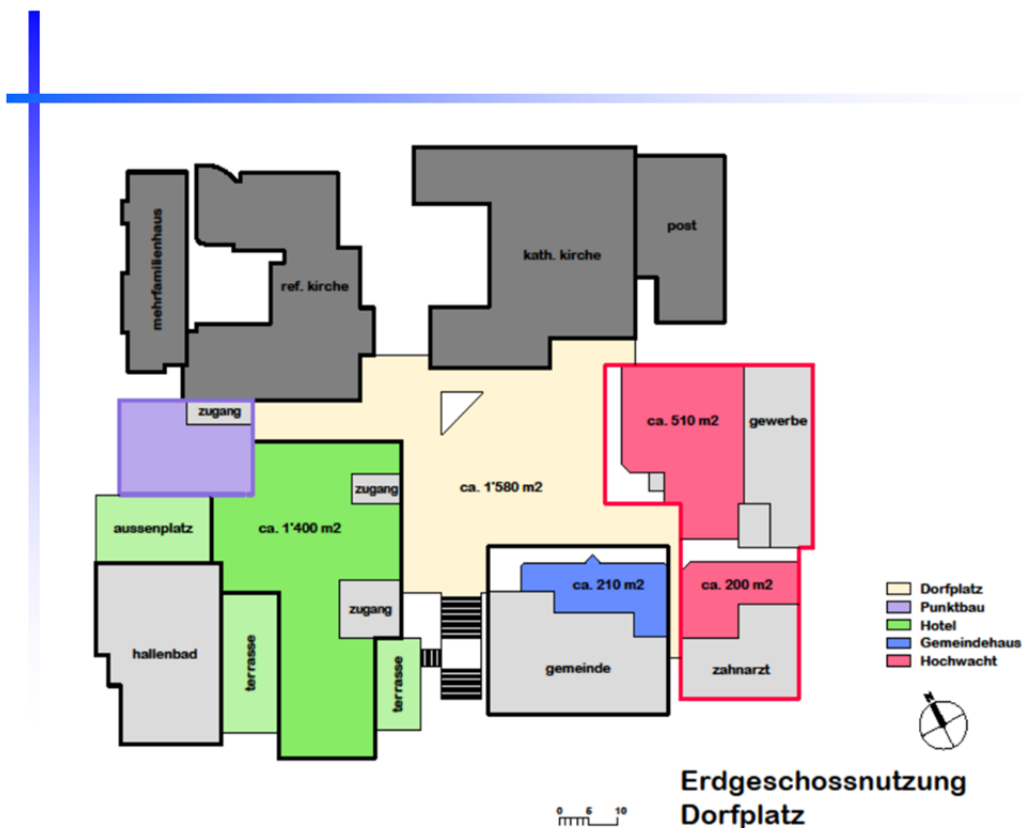
Über das gesamte Zentrum gesehen sind Wohnungen mit einem ausgewogenen Wohnungsmix für alle Zielgruppen (Junge Erwachsene, Familien, Senioren) zu erstellen. Der Ausbaustand soll eher hoch und ganz allgemein hindernisfrei sein. Es sollen Mietwohnungen erstellt werden.

##### 4.4.3 Alterswohnen

Es sind zwingend hindernisfreie Mietwohnungen für ältere/betagte Einzelpersonen und Ehepaare zu erstellen. Diese Wohnungen sollen mehrheitlich im ungenutzten Hotel angesiedelt werden. Die Bedürfnisse dieser Personengruppen sind angemessen abzudecken. Von einem „Betreuten Wohnen im Alter“ ist abzusehen.

## 5. Schwerpunktthema Erdgeschossnutzungen auf Dorfplatzebene und Zukunft Dorfplatz

Es befinden sich gegen 2'500 m<sup>2</sup> nutzbare Gewerbeflächen am Dorfplatz bzw. auf der Höhe des Platzgeschosses. Auf dieser Platzebene befinden sich auch die Pizzeria, das Hotelrestaurant (Brasserie) sowie die Gemeindesäle. Der Dorfplatz bzw. der Zweck des Dorfplatzes wird sich, wenn kein Hotel mehr betrieben wird und die freien Räumlichkeiten (z.B. heutiger Coop) neu genutzt sind, verändern. Die Themen Erdgeschossnutzungen, Restaurant, Gemeindesaal und Dorfplatz haben in sich Abhängigkeiten bzw. es können Zielkonflikte entstehen.



### 5.1 Restaurant

Am Dorfplatz befinden sich heute zwei Gastronomielokal. Die Pizzeria und die Brasserie im Hotel Geroldswil. Das Gastronomieangebot mit ein bis zwei Lokalen soll erhalten werden und am heutigen Standort angesiedelt bleiben. Es wurden einige Zielvorgaben erarbeitet, die bei der Planung zu beachten sind. Es sind dies:

- Zielgruppe: Dorfbevölkerung, Region, Gewerbe.
- Art: Dorfbeiz, Speiselokal, Bar/Lounge, Pub
- Nebenräume: Gartenrestaurant

### 5.2 Gemeindesaal

Der Gemeindesaal soll am heutigen Standort im Zentrum erhalten bleiben. Er soll künftig in erster Linie für Gemeindeversammlungen und öffentliche Anlässe verwendet werden, aber auch weiteren Personen- und Interessengruppen (z.B. Vereine, Gewerbe, Aussteller, Veranstalter usw.) zur Verfügung stehen. Für einen zweckmässigen, multifunktionalen Gemeindesaal wurden einige Zielvorgaben erarbeitet, die bei der Planung zu beachten sind. Es sind dies:

- Richtgrösse: 200 – 300 Personen in Konzertbestuhlung, unterteilbar.
- Ausrüstung: Tageslicht, moderne und zweckmässige Ausrüstung (Audio, Video usw.) sowie flexible Bühne mit der nötigen Bühnentechnik.
- Nebenräume: Terrasse, Foyer, Toiletten, Garderobe.

In einem späteren Zeitpunkt ist festzulegen, ob der Gemeindesaal durch die Gemeinde oder den Gastronomiebetreiber bewirtschaftet werden soll. Dies wirkt sich auch darauf aus, ob eine vom Restaurant unabhängige Saal-/Fertigungsküche vorgesehen werden soll.

### 5.3 Erdgeschossnutzungen

Von einem strategischem Ziel, in den Erdgeschossen am Dorfplatz eine sinn- und sachverwandete Nutzung bzw. einen eigentlichen Themenpark (z.B. Kultur, Bildung, Gesundheit, Dienstleistungen, Gastronomie odgl.) anzusiedeln, wird Abstand genommen. Vielmehr soll die bestehende, vielfältige Nutzung sichtbar gemacht, erhalten und gezielt ergänzt werden (z.B. Einkaufsangebot, Dienstleistungsangebot, Fachärzte odgl.).

### 5.4 Dorfplatz

Der Dorfplatz soll weiterhin als Treffpunkt, Begegnungs- und Veranstaltungsort dienen. Er soll belebt werden und kann deshalb nicht als Rückzugsort dienen. Dafür stehen die nahe gelegenen Erholungsgebiete (Wiesentäli, Limmat) zur Verfügung. Es wurden einige Zielvorgaben erarbeitet, die bei der Planung zu beachten sind. Es sind dies:

- Gestaltung: Aufwertung durch Pflanzen, Sitzgelegenheiten, Betätigungsgeräte/-spiele
- Belebung: vermehrte Attraktionen, Events und Veranstaltungen

## 5.5 Empfehlungen an den Gemeinderat zum Thema Erdgeschossnutzungen auf Dorfplatzebene und Zukunft Dorfplatz

### 5.5.1 Restaurant

Am Dorfplatz sind weiterhin ein bis zwei Gastronomielokalitäten anzusiedeln, die auf die Bevölkerung, die Region und das Gewerbe ausgerichtet sind.

### 5.5.2 Gemeindesaal

Am heutigen Standort ist ein multifunktionaler, unterteilbarer Gemeindesaal anzuordnen, der durch unterschiedliche Personen- und Interessengruppen genutzt werden kann und für 200 – 300 Personen Platz bietet.

### 5.5.3 Erdgeschossnutzungen

Die Erdgeschossflächen am Dorfplatz sollen vermietet werden und das heutige Angebot erhalten und ergänzen. Es ist wünschenswert, wenn die Nutzung sichtbar ist und einladend wirkt.

### 5.5.4 Dorfplatz

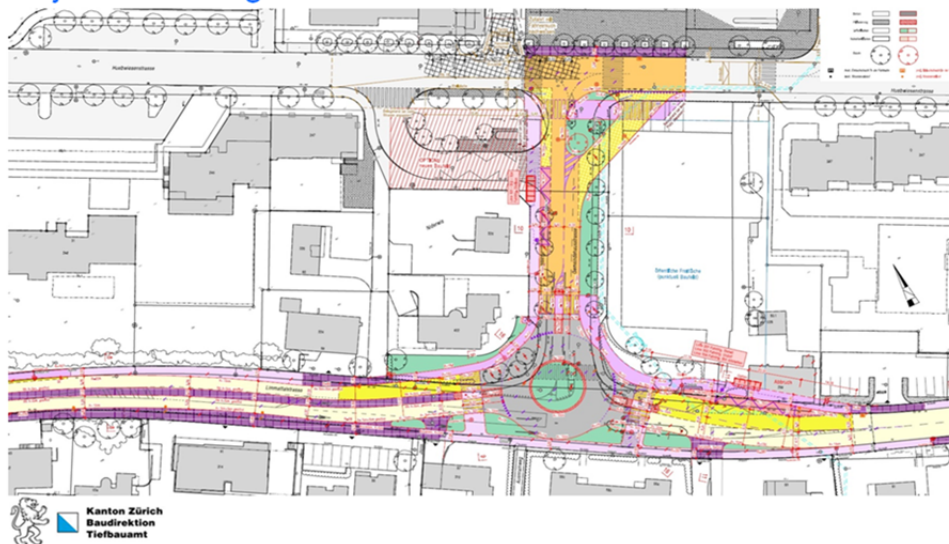
Der Dorfplatz ist weiterhin als Treffpunkt, Begegnungs- und Veranstaltungsort zu erhalten. Er ist aufzuwerten und zu beleben.

## 6. Schwerpunktthema Verkehrsführung und Aussen-/Freiraumgestaltung

### 6.1 Verkehr

Nach zwei Schwerpunktthemen, die sich auf die obere Platzebene (= Dorfplatzgeschoss) bezogen hat, befasste sich die BKZ auch mit dem Strassenprojekt für die Limmattal-, Gemeindehaus-, Huebwiesen- und Stettenstrasse. Dieses wurde in enger Zusammenarbeit zwischen dem Kanton und dem Gemeinderat erarbeitet und lag vom 2. Mai – 3. Juni 2014 bereits öffentlich auf. Im Zentrum der Diskussion stand der neu geplante Kreislauf an der Limmattalstrasse und die Umgestaltung der Gemeindehausstrasse mit der neuen Buswendeschleife.

#### Projektvorstellung Einzelmassnahmen: Kreislauf Gemeindehausstrasse



Die vorgeschlagene Verkehrslösung vermag als Ganzes zu überzeugen. Mit der neuen Anordnung der Bushaltekanten, welche sowohl an der Gemeindehaus- als auch der Limmattalstrasse vom motorisierten Verkehr ungehindert passiert werden können, ist dem grössten Anliegen der Bevölkerung Rechnung getragen. Mit dem Übergang in die Huebwiesenstrasse werden die Ideen und Vorstellungen für die Aufwertung der Ladenstrasse bzw. Ladenpassage fortgeführt.

Das gesamte Strassenprojekt wird vom Kanton im Spätsommer 2015 bis ca. Spätsommer 2016 ausgeführt. Die Gemeinde Geroldswil hat, je nach Interessenlage an der einzelnen Massnahme, einen Kostenbeitrag von insgesamt etwa CHF 1.5 Mio. Franken zu leisten. Der Zeitpunkt für die Strassensanierung und –umgestaltung ist ideal, weil:

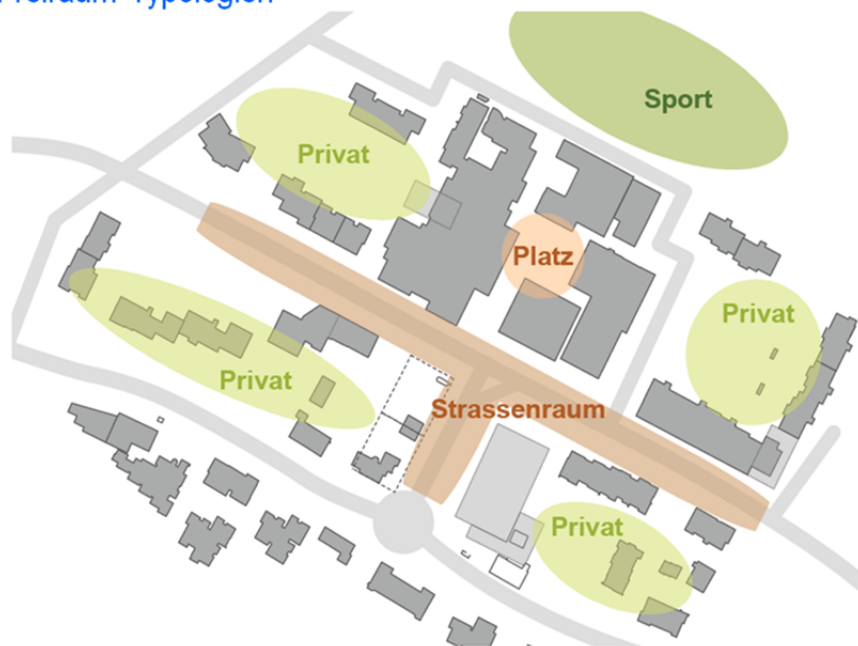
- Die übergeordneten Planungen zum Gubristausbau und die damit verbundenen flankierenden Massnahmen vorgezogen werden.
- Die bereits teilweise umgesetzte Umgestaltung an der Huebwiesenstrasse als Ladenstrasse/-passage fortgeführt werden kann.
- Die massiven Kosteneinsparungen bei etwa CHF 500'000 liegen.
- Die heutige Busschleife nicht auf eigene Kosten saniert und behindertengerecht umgerüstet werden muss.

- Die Entwicklungspotenziale im Baufeld Ost und West für Geroldswil bedeutend sind und das gemeindeeigene Land vom Souverän ein- bzw. aufgezont wurde.
- Die Standortattraktivität langfristig gesichert werden kann (z.B. ZKB, Post, Gewerbe).

## 6.2 Aussenräume

Den Aussenräumen wurde besondere Beachtung geschenkt. Sie prägen das Ortsbild und wirken, mit den Erdgeschossnutzungen sowie den Strassen- und Platzgestaltungen, zusammen. Sie beeinflussen das Erscheinungsbild und das Empfinden. Die heutige Situation hat besondere Qualitäten, weist aber auch Mängel auf. Im künftigen Zentrum sollen die Aussenräume auf die Zielgruppen „Einkaufende“ und „An-/Abreisende öV“ und die Aktivitäten schwergewichtig auf den Tag auszurichten.

### Freiraum Typologien



Mängel	Qualitäten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tankstelle stört</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der gesamte Raum wird offen wahrgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standort der Feuerwehr ist unvorteilhaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Parkplatzsituation ist komfortabel</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es fehlt ein öffentliches WC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumallee</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Veloparkplätze vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfbrunnen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die beiden Ebenen Huebwiesenstrasse und Dorfplatz sind nicht verbunden</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Baumart der Allee ist eintönig</li> </ul>	

Ideen	Elemente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offene, multifunktionale Fläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überdachte Vorbereiche bei den Läden (z.B. Arkaden)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Benutzerfreundliche Vielfalt für jedermann</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signaletik/Beschriftung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuerwehrvorplatz einbeziehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleuchtungselemente</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Künstlerische Elemente einbringen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sitzmöglichkeiten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbindung von öffentlichem und privatem Raum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trinkbrunnen</li> </ul>

Zusammen mit dem Studienauftrag für das Baufeld Ost ist ein Gesamtkonzept als Leitidee für die Aussenraumgestaltung zu entwickeln. Dieses dient als Richtvorgabe für die künftigen Bauetappen und Überbauungen und gewährleistet damit Flexibilität.

### Freiraum als „Kitt“



## 6.3 Empfehlungen an den Gemeinderat zum Thema Verkehrsführung und Aussen-/Freiraumgestaltung

### 6.3.1 Verkehr

Das Strassenprojekt Limmattal-, Gemeindehaus-, Huebwiesen- und Stettenstrasse wird befürwortet und unterstützt.

### 6.3.2 Aussenräume

Die Aussenräume auf der unteren Ebene sind auf die Zielgruppen „Einkaufende“ sowie „An-/Abreisende des öV“ auszurichten. Aktivitäten in der Nacht sind nicht erwünscht. Mit dem Studienauftrag für das Baufeld Ost ist ein Gesamtkonzept als etappierbare und flexible Leitidee zu entwickeln.

## 7. Schwerpunktthema Termine und Finanzierung

### 7.1 Etappierung und Termine

Die gesamte Zentrumsentwicklung beinhaltet drei Baufelder, die unabhängig voneinander und etappiert realisiert werden sollen, weil gemäss heutigem Wissensstand die Vertragsdauer für das Hotel Geroldswil bis 2022 dauern wird. Die Vorbereitungsarbeiten für den Studienauftrag auf dem Baufeld Ost sind zudem fortgeschritten. Der Studienauftrag soll nun ausgelöst werden.

### Etappierung



### Vorgehen Baufeld Ost



## 7.2 Finanzierung

Im heutigen Zeitpunkt stehen grundsätzlich drei Finanzierungsmodelle im Vordergrund: Eigenfinanzierung durch die Gemeinde; Abgabe im Baurecht; Verkauf (gesamthaft oder im Stockwerkeigentum). Jede dieser Finanzierungsmodelle hat seine Vor- und Nachteile und ist für jedes Baufeld separat sowie im Gesamtkontext zu betrachten. Im heutigen Zeitpunkt kann mangels Entscheidungsgrundlagen keine Empfehlung abgegeben werden.

Das zu wählende Finanzierungsmodell ist von mehreren Faktoren (z.B. Wohnungsanzahl; Entwicklungen Gemeindehaushalt und Zinsumfeld; Wirtschaftsprognosen, Investitionsprogramm usw.) abhängig, die nur bedingt beeinflusst werden können. Die Investitionsstrategie wird solche Risiken mit einschliessen.



Das Baufeld Hotel, Saal und Punktbau, bei welchem mit Anlagekosten von gegen CHF 23 Millionen gerechnet werden muss, ist aufgrund der heutigen Eigentumsverhältnisse und Gegebenheiten zwingend durch die Gemeinde zu finanzieren. Für die Baufelder Ost (Anlagekosten ca. CHF 26 Millionen) und West (Anlagekosten offen) stehen alle Finanzierungsmodelle zur Diskussion. Im Grundsatz wird ein Verkauf der Gemeindegrundstücke aber ganz allgemein in Frage gestellt.

## 7.3 Empfehlungen an den Gemeinderat zum Thema Termine und Finanzierung

### 7.3.1 Etappierung

Die Realisierung bzw. Überbauung der Baufelder ist wie folgt zu unterteilen und zu etappieren:

1. Baufeld Ost (Parkplätzen, Grossverteiler im Sockelgeschoss, Wohnungen in den Obergeschossen)
2. Baufeld Hotel (mit Umnutzung Hotelzimmer in Alterswohnungen, Neubau Punktbau mit Familienwohnungen und Umnutzung Erdgeschossflächen)
3. Baufeld West: noch keine konkreten Absichten

Der Studienauftrag zur Überbauung des Baufeldes Ost mit Parkplätzen, dem Grossverteiler im Sockelgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen ist sofort auszulösen und in Auftrag zu geben.

### 7.3.2 Finanzierung

Im heutigen Zeitpunkt wird keine Empfehlung zur Finanzierung abgegeben. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat die Begleitkommission in einem späteren Zeitpunkt nochmals beiziehen wird und die Finanzierung des Baufeldes Ost nochmals vorlegt.

## 8. Schlusswort

Die Begleitkommission Zentrumsentwicklung bedankt sich bei allen Beteiligten und dem Gemeinderat für die konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit.

Für die Richtigkeit

Beat Meier, Aktuar BKZ

### sowie die Mitglieder Begleitkommission

Andris Reto	Furrer Martin	Lehmann Eugen
Benz Karl	Furrer Peter	Lützelschwab Roland
Benz Markus	Gauss Hans-Jürg	Mayer Constantin
Bertschi Heinrich	Grandjean Bernard	Michel Beat
Bourquin Philippe	Hänggi Urs	Michel Raphael
Brändle Bettina	Hansen Dagmar	Polentarutti Bruno
De Fezza Claudio	Hartmann Peter	Rätz Olivier
Dieringer Mjriam	Heller Franz	Risler Raymond
Egli Markus	Hess Peter	Rochat André
Enz Willy	Holderegger Rolf	Wirth Kurt
Federer Heinrich	Kaufmann Robert	Zimmerli Cony
Flückiger Kurt	Olivier Lalive d'Épinay	Zweidler Silvia