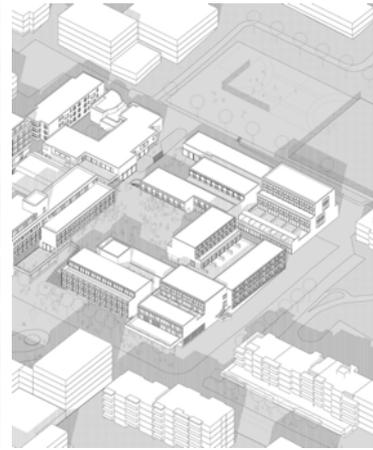


Gemeinde Geroldswil Privater Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 2»

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV,
23. September 2020



IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeindeverwaltung Geroldswil, Postfach 131, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil
Post Immobilien AG, Wankdorfallee 4, 3030 Bern
Röm.-kath. Kirchgemeinde St. Johannes Geroldswil, Poststrasse 5b, 8954 Geroldswil
Baugenossenschaft Hochwacht Zürich, Letzigraben 89, 8040 Zürich

Auftragnehmer:

Richtprojekt Architektur Post und kath. Kirche:
Baumberger & Stegmeier AG
Architekten BSA SIA
Badenerstrasse 156, 8004 Zürich

Richtprojekt Architektur Baugenossenschaft Hochwacht Zürich:
Choffat + Filipaj
Architekten GmbH
Hardstrasse 69, 8004 Zürich

Gestaltungsplan:
Planpartner AG
Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Stephan Schubert, Zeno Kupferschmidt

Titelbild

Luftaufnahme, 2015, Gemeindeverwaltung Geroldswil
Ausschnitt Axonometrie Baumberger und Stegmeier Architekten Zürich

Ablage Bilder
27258_05A_200000_Bericht_Bilder



INHALT

1	EINLEITUNG	5
1.1	Ausgangslage und Ziele	5
1.2	Planungsablauf	6
2	Rahmenbedingungen	7
2.1	Perimeter / Eigentumsverhältnisse	7
2.2	Bestehende Dienstbarkeiten	7
2.3	Übergeordnete Planungsgrundlagen	8
2.4	Gewässerraum	10
2.5	Denkmalschutz	12
2.6	Kommunale Planungsgrundlagen	15
3	Richtprojekte	17
3.1	Entwicklungsprozess	17
3.2	Kontext der Richtprojekte	21
3.3	Richtprojekt «Wohnhaus Post»	23
3.4	Richtprojekt «Aufstockung kath. Kirche»	25
3.5	Richtprojekt «BG Hochwacht Zürich»	26
3.6	Aussenraum	29
4	Gestaltungsplanvorschriften (GPV)	30
4.1	Geltungsbereich	30
4.2	Geltendes Recht	30
4.3	Bau- und Nutzungsvorschriften	31
4.3.1	Nutzweise	31
4.3.2	Gebäudemantel und Baubereiche	31
4.3.3	Abweichungen vom Gebäudemantel	32
4.3.4	Geschosse	34
4.3.5	Ausnützung	34
4.4	Gestaltung	35
4.5	Freiraum	35
4.6	Erschliessung	37
4.7	Umwelt	38
4.7.1	Lärmschutz	38
4.7.2	Energie	38
5	Sachthemen	39
5.1	Boden	39
5.2	Gewässer / Grundwasser	39
5.3	Naturgefahren / Lokalklima	39
5.4	Weiteres	40



6	Gestaltungsplanverfahren	41
6.1	Öffentliche Auflage und Anhörung	41
6.2	Stellungnahme ZPL	41
6.3	Vorprüfung	41
A	Anhang	42
A1	Richtprojekt «Wohnhaus Post»	42
A2	Richtprojekt «Aufstockung kath. Kirche»	42
A3	Richtprojekt «BG Hochwacht Zürich»	42

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Ziele

Planungsgebiet Das Gestaltungsplangebiet umfasst einen Teil des «Zentrums» der Gemeinde Geroldswil und ergänzt den Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1». Das Areal ist bereits heute überbaut. Es ist Teil einer weitgehenden von Grossformen geprägten Bebauungsstruktur. Direkt nördlich anschliessend befindet sich die Primarschulanlage Huebwies, welche zurzeit erweitert wird.

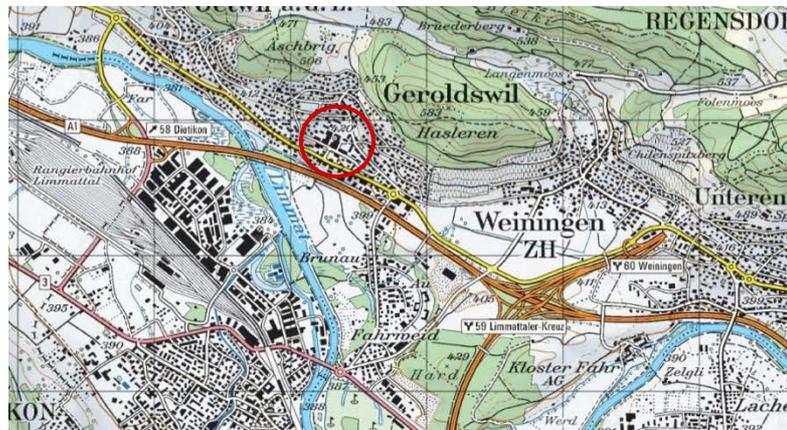


Abb. 1: Übersicht Landeskarte, verkleinert (Quelle: map.geo.admin.ch)



Abb. 2: Luftbild Sommer 2014/15 (Quelle: www.maps.zh.ch)

Zweck Der private Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 2» bezweckt die Sicherstellung einer architektonisch und städtebaulich besonders gut gestalteten Weiterentwicklung eines Teilbereichs des bestehenden Zentrums, welche im Einklang mit den Zielen des Erhalts und der Sanierung des Schutzobjektes stehen.

Ziele Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Aufwertung und Stärkung des Zentrums und damit auch die Sicherstellung des Erhalts des Zentrums
- Erhalt und Förderung eines attraktiver Begegnungs- und Versorgungsort für alle Einwohnerinnen und Einwohner
- Erweiterung des Wohnangebots in der Gemeinde (Ersatzneubau Post und Aufstockung kath. Kirche)
- Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Schutzzumfanges (Ersatzneubau Post und Aufstockung kath. Kirche)

1.2 Planungsablauf

Der Planungsablauf für die Erarbeitung und Festsetzung des privaten Gestaltungsplans sieht die folgenden Schritte vor:

was	wann (teilw. provisorisch)
Entwicklung Richtprojekte	Sommer 2019 bis Mai 2020
Öffentliche Auflage und Anhörung (60 Tage)	Juni 2020 bis August 2020
Kantonale Vorprüfung	Juni 2020 bis September 2020
Verabschiedung Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung	28. September 2020
Gemeindeversammlung	7. Dezember 2020

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Perimeter /
Eigentumsverhältnisse

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Grundstücke mit den Kat. Nrn. 299, 300 und 1582 (Anteil) (Grundeigentum der Gemeinde Geroldswil), der Kat. Nr. 302 (Grundeigentum der Post Immobilien AG), der Kat. Nr. 298 (Grundeigentum der röm.-kath. Kirchgemeinde St. Johannes Geroldswil) und der Kat. Nr. 1581 (Grundeigentum der Baugenossenschaft Hochwacht Zürich), welche gesamthaft eine Fläche von 8'439 m² aufweisen.



Abb. 3: Perimeter und Parzellen (Quelle: Eigene Darstellung)

2.2 Bestehende Dienstbarkeiten

Grundhaltung Die einzelnen Grundeigentümerinnen innerhalb des Geltungsbereichs beabsichtigen, sich gegenseitig die Rechte und Pflichten einzuräumen, welche aufgrund der Richtprojekte notwendig werden. Dies wurde bereits im Vorfeld mittels eines «Letter of Intent» (LOI) festgehalten.

Grunddienstbarkeiten Auf den Grundstücken im GP-Perimeter bestehen verschiedene Grunddienstbarkeiten und Anmerkungen. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen und wo erforderlich zu ergänzen oder zu löschen. Die beteiligten Eigentümerinnen haben sich gegenseitig zugestanden, sich die notwendigen Rechte und Pflichten einzuräumen.

2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Sachpläne Bund	keine Einträge
Kantonaler Richtplan	Der kantonale Richtplan weist das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet aus.

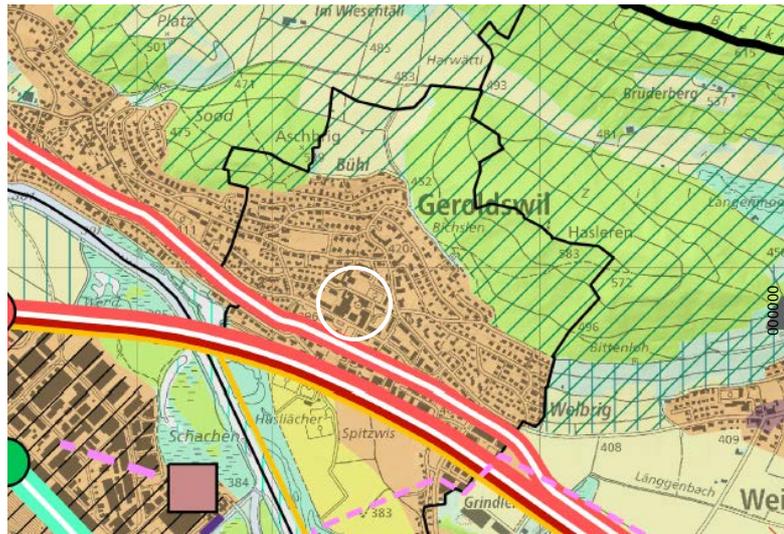


Abb. 4: Ausschnitt Kant. Richtplan, Festsetzung, Stand 22. Oktober 2018, (Quelle: www.maps.zh.ch, März 2019)

«Die bestehende Bausubstanz ist an die heutigen und künftigen Bedürfnisse anzupassen. Das Potenzial der unternutzten Bauten und Baulücken ist gezielt für die Stärkung der Ortskerne zu nutzen (Festsetzung, Stand 18.09.2015, 2.1.1.b).»

Der vorliegende Gestaltungsplan steht somit im Einklang mit der Zielsetzung des kantonalen Richtplans.

Kantonales Raumordnungskonzept (ROK)	Gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (Kapitel 1) gehört das Gestaltungsplangebiet zu den „urbanen Wohnlandschaften“. In diesen Gebieten sollen zusammen mit den „Stadlandschaften“ künftig mindestens 80% des Bevölkerungswachstums aufgenommen werden.
Regionaler Richtplan Limmattal	Das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) im Regionalen Richtplan weist das Planungsgebiet gemäss «Zielbild 2030» als Gebiet mit mittlerer Nutzungsdichte von 100 – 150 Köpfen pro ha aus. Es gehört zu den stabilen Gebieten, in welchen keine Strukturveränderung stattfinden und moderat an besonders geeigneten Lagen verdichtet werden soll.

Mit der angestrebten Verdichtung wird sich das Wohnangebot um 15 Wohnungen erhöhen. Dadurch wird der Wert der mittleren Nutzungsdichte von 100 – 150 Köpfen pro ha überschritten. Aufgrund der zentralen Lage und einer hohen Versorgungsgüte (ÖV-Güteklasse B, alle Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf in Gehdistanz von 100 bis 200 Metern) eignet sich das Gebiet für eine höhere Dichte.



Abb. 5: Ausschnitt Zielbild 2030, Reg. Richtplan, Richtplantext, Festsetzung, Stand 4. Oktober 2017, (Quelle: www.zpl.ch)

Der vorliegende Gestaltungsplan steht somit im Einklang mit der Zielsetzung des regionalen Richtplans.

2.4 Gewässerraum

- Dorfbach** Durch den Perimeter des Gestaltungsplans verläuft ein eingedolter Abschnitt des Dorfbachs. Er befindet sich direkt unter der Poststrasse, welche eine Erschliessungsfunktion für die dahinter liegende Schule und das Quartier hat. Des weiteren wird die Poststrasse als Zufahrtsstrecke (Signatur schwarz) für die rückwärtigen Gebäude des Gemeindezentrums sowie die Sammelgaragen (Signatur rot) der benachbarten Liegenschaften genutzt.
- Heutige Bestimmungen** Die Gewässerräume sind in Geroldswil – mit Ausnahme des Abschnitts des Dorfbachs südlich des Gestaltungsplanperimeters – noch nicht festgelegt. Damit gelten die Übergangsbestimmungen: ein 8.5 m breiter Uferstreifen beidseits des Dolenrands.

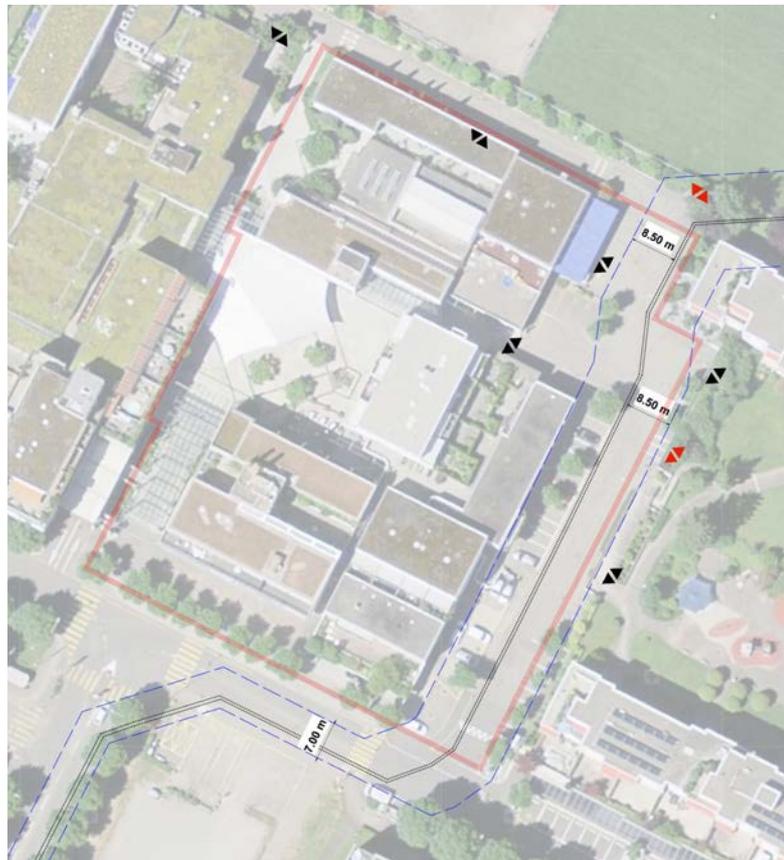


Abb. 6: Heutiger Uferstreifen mit den Zufahrten (Quelle: Eigene Darstellung)

- Öffnung geprüft** Eine Öffnung des Dorfbachs wurde im Vorfeld des Studienauftrags für das Baufeld Ost der Zentrumsüberbauung bereits geprüft und wird aufgrund der tiefen Lage nicht angestrebt.

Eine Anpassung resp. Aufhebung der Poststrasse ist nicht möglich. Dies aufgrund ihrer Erschliessungsfunktion, welche infolge

der Rahmenbedingungen (Schutzstatus Zentrum, bestehende Dienstbarkeiten) nicht angepasst werden kann.

Gewässerraumfestlegung Die Gewässerraumfestlegung in der Gemeinde Geroldswil (vereinfachtes Verfahren im Siedlungsgebiet) wird zurzeit erarbeitet und wurde dem AWEL zur Vorprüfung zugestellt¹. Für den Abschnitt des Dorfbachs im Gestaltungsplanperimeter ist ein reduzierter (9.10 m), symmetrisch angeordneter Gewässerraum vorgesehen. Die Festlegung durch den Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) wird voraussichtlich im Sommer 2021 erfolgen.

Die Festlegungen des vorliegenden Gestaltungsplans sind auf den oben genannten Vorschlag zur Gewässerraumfestlegung abgestimmt: Die Baubereiche – oberirdisch wie unterirdisch – sind ausserhalb eines künftigen Gewässerraums angeordnet.

Künftige Anpassungen der Beanspruchung des Gewässerraums bedürfen einer Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.



Abb. 7: Künftiger Gewässerraum gemäss dem Entwurf vom 31.1.2020
(Quelle: Eigene Darstellung)

¹ GRB 256

2.5 Denkmalschutz

Bedeutung / Ausgangslage Das Gemeindezentrum wurde von der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich im Jahr 2014 als Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG eingestuft. Die Grundlage dazu ist das Gutachten Nr. 34-2014 der KDK. Am 13. September 2019 wurde das Gemeindezentrum als kantonales Inventarobjekt festgesetzt (AREV Nr. 0848/2019).

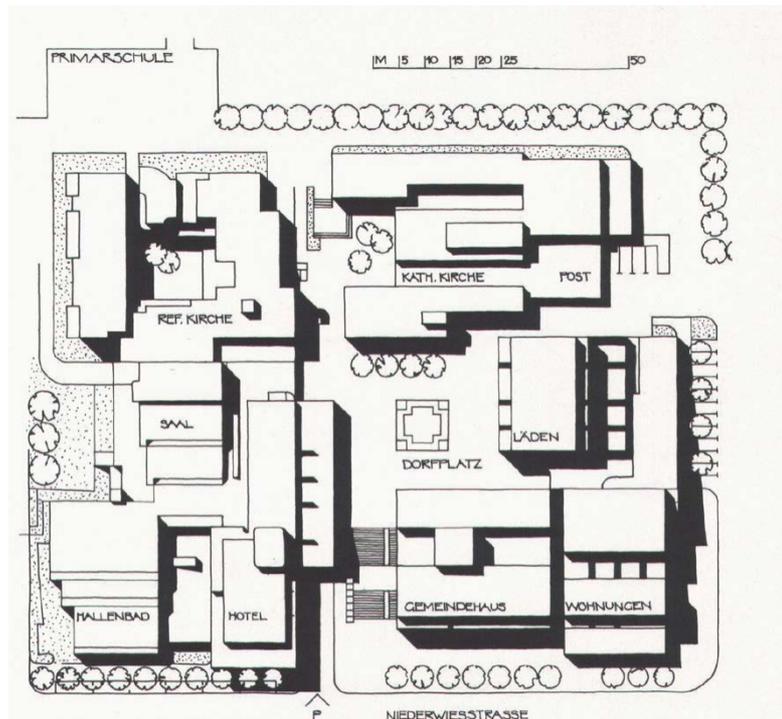


Abb. 8: Übersichtsplan 1975
(Quelle: Willkommen im Gemeindezentrum Geroldswil)

Würdigung «Seine denkmalpflegerische Schutzwürdigkeit basiert vor allem auf der ausserordentlich hohen planerischen und architektonischen Leistung.»² Das ab dem Jahr 1963 geplante Gemeindezentrum wurde vom Architekturbüro Walter Moser und Jakob Schilling, dipl. Arch. ETH/SIA/SWB, Zürich, entworfen und als Siegerprojekt eines im Jahr 1967 durchgeführten Ideenwettbewerbs prämiert. Unter der Leitung des Architekten Jakob Schilling wurde es in zwei Etappen von 1970 – 1977 erstellt.

Das Zentrum Geroldswil zählt zu einem der frühesten Zentrumsbauten im Kanton Zürich. Der Gebäudekomplex – bestehend aus Gemeindehaus mit Feuerwehr, Bauamt, Polizeiposten, vermietbaren Büros, Café-Restaurant, Coiffeur, Kiosk,

² Quelle: Gutachten Nr. 34-2014 der KDK vom 2. Dezember 2014

Kindergarten, Einkaufszentrum, Postbüro, Katholischer Kirche, Reformierter Kirche, Hotel, Parkgarage, Wohnungen, Saal, Hallenbad und Freizeitzentrum – bildet den Ortskern von Geroldswil und nimmt somit eine wichtige städtebauliche Funktion in der Gemeinde ein. Als Einheit projektiert, setzt sich der Gebäudekomplex aus mehreren Gebäudeteilen zusammen, welche die genannten unterschiedlichen Nutzungen beherbergen. Diese starke Nutzungsüberlagerung und Verflechtung der Funktionen unter sowohl wirtschaftlichen als auch sozialen Aspekten sind strukturprägende Merkmale. Gepaart mit der zeittypischen Architektursprache der 1960er- und frühen 70er-Jahre weist das Ensemble einen identitätsstiftenden Charakter auf. Die Beteiligung der durch die Gemeindeverwaltung, der beiden Kirchen und einer Baugenossenschaft an Planung und Nutzung stellt im Vergleich mit den stärker kommerziell ausgerichteten Zentren, beispielsweise in Spreitenbach (AG), Winterthur-Töss und Regensdorf, eine Besonderheit dar. Die hohen architektonischen Qualitäten zeigen sich in der einheitlichen Bauweise der einzelnen Gebäudeteile unter Verwendung weniger Baumaterialien in reduzierter Formensprache.



Abb. 9: Ausschnitt Luftaufnahme, Juni 1976, Hans Krebs, (Quelle: ETH Bildarchiv)

Fazit Das Zentrum Geroldswil zeigt sich als gut erhaltener und wichtiger wirtschafts- und architekturhistorischer Zeuge der Phase des Aufschwungs im Limmattal und des modernen, funktionellen Bauens der 1960er- und 1970er-Jahre. Trotz der einzelnen baulichen Veränderungen, welche die Einheit der Architektur beeinträchtigen, präsentiert sich das Zentrum Geroldswil grösstenteils intakt und in vielen Bereichen im ursprünglichen Erscheinungsbild.

Schutzverordnung Parallel zum Gestaltungsplan wird das Gemeindezentrum Geroldswil mittels Schutzverordnung³ unter Schutz gestellt. Die Festsetzung der beiden Verfahren (privater Gestaltungsplan und Schutzverordnung) sind aufeinander terminlich und inhaltlich in enger Begleitung durch die kantonale Denkmalpflege koordiniert und abgestimmt.



Abb. 10: Geltungsbereich Schutzperimeter: Beilage zur Schutzverordnung, Stand 8.1.2020 (Quelle: Kantonale Denkmalpflege)

³ Verordnung Nr. xx vom xx.xx.2020 (wird für Genehmigungsfassung ergänzt).

 Gemeindebaulinie rechtskräftig



Abb. 12: Ausschnitt Verkehrsbaulinien, (Quelle: www.maps.zh.ch, März 2019)

Verkehrsbaulinien Entlang der Huebwiesenstrasse verlaufen kommunale Verkehrsbaulinien.

3 RICHTPROJEKTE

3.1 Entwicklungsprozess

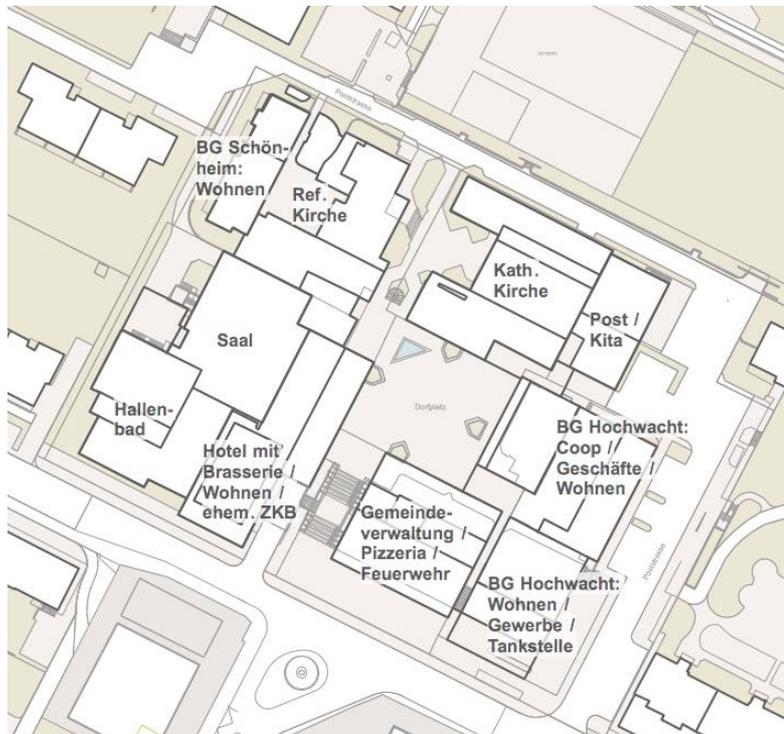


Abb. 13: Übersicht der heutigen Nutzungen im Gemeindezentrum
(Quelle: Eigene Darstellung)

Gemeindezentrum im Umbruch

Der künftige Umzug des Coops (voraussichtlich im 3. Quartal 2020), welcher sich heute am Dorfplatz befindet, ins «Baufeld Ost» und die Aufgabe des Hotelbetriebs (Pachtvertrag bis per 31. Dezember 2021) lösen einen Wandel rund um den Dorfplatz aus. Weitere Veränderungen sind absehbar, denn eine bauliche Erneuerung im Bereich des Postgebäudes zeichnet sich bereits heute ab. Die politische Gemeinde Geroldswil sieht in diesen Entwicklungen die Chance, das Gemeindezentrum stärken zu können und hat daher bereits im Jahre 2012 begonnen, eine Gesamtstrategie zu erarbeiten, welche auch die angrenzenden Gebiete einbezog.

Machbarkeitsstudien

Mit der Aufkündigung des Pachtvertrags im Jahr 2012 wurde durch die Gemeinde geprüft⁴, unter welchen Umständen eine Weiterführung des Hotels oder eine Umnutzung zu Kleinwohnungen möglich ist.

⁴ Architektonischen Machbarkeitsstudie Müller Sigrist Architekten, Zürich Dezember 2013; Wirtschaftliche Machbarkeitsstudie Swissness AG, Luzern Dezember 2013.

Die Machbarkeitsstudie von Müller Sigrist zeigte auf, wie das Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen und einen kleineren Saal, die oberen Geschosse für kleinere Wohnungen umgenutzt werden könnten. Dies unter der weitgehenden Wahrung der baulichen Struktur. Weiter wurde das Potential einer baulichen Ergänzung mit mittelgrossen Wohnungen geprüft.

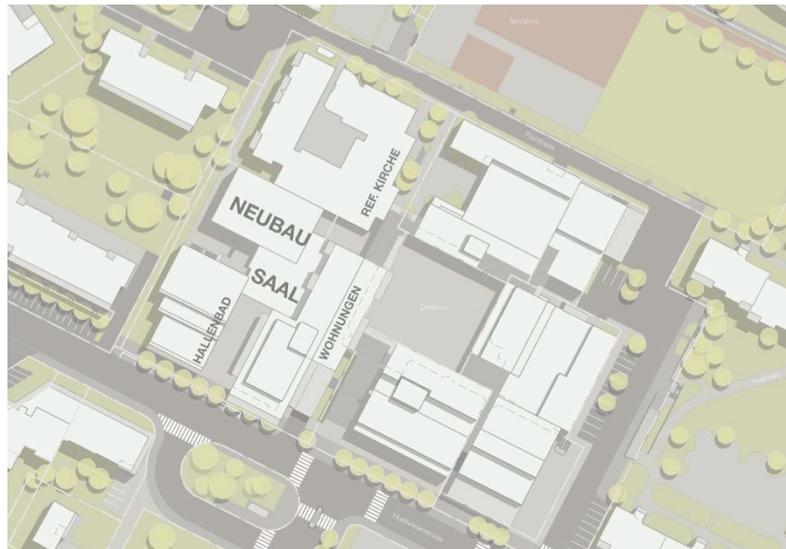


Abb. 14: Situationsplan aus der Machbarkeitsstudie 2013
(Quelle: Müller Sigrist Architekten)

- | | |
|--------------------------|--|
| Einbezug der Bevölkerung | Für den Einbezug der Bevölkerung wurde eine Begleitkommission gegründet, welche den Auftrag hatte, die Strategie der Zentrumsentwicklung mitzugestalten und die Bedürfnisse, Wünsche und Anliegen der Bevölkerung einzubringen. Es wurden themenspezifische Workshops im Rahmen von Halbtagesveranstaltungen durchgeführt und ein Schlussbericht erstellt. |
| Einbezug Nachbarschaft | Das Gemeindezentrum ist nicht nur ein architektonisches, sondern auch ein funktionelles Ensemble. So besteht eine Vielzahl von Abhängigkeiten insbesondere bezüglich der Erschliessung (Zufahrten, Haustechnik und Sammelparkierungsanlagen). Um die künftige Entwicklung als Ganzes anzugehen, prüfte die Gemeinde im Vorfeld des Studienauftrags den Einbezug der einzelnen Nachbarschaften. In der Folge konnten die reformierte Kirchgemeinde Weiningen und die Baugenossenschaft Schönheim, beide unmittelbare Nachbarinnen, in das Verfahren des Studienauftrags partnerschaftlich eingebunden werden. |
| Einbezug Denkmalpflege | Aufgrund der denkmalpflegerischen Bedeutung des Zentrums wurde die kantonale Denkmalpflege bereits im Vorfeld zum Konkurrenzverfahren in die Projektentwicklung und -definition einbezogen. In allen Stufen des Prozesses (Studienauftrag, Richtprojekte, Gestaltungspläne) wurde die Zusammenarbeit aktiv |

weitergeführt. Der Prozess wurde im April 2015 gestartet und dauert an.

Konkurrenzverfahren Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie, der Begleitkommission und der Auseinandersetzung mit dem Schutzobjekt hat die Gemeinde Geroldswil von Dezember 2017 bis Juni 2018 einen zweistufigen Studienauftrag durchgeführt. Damit sollte eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Lösung für die Weiterentwicklung des Gemeindezentrums erlangt werden. Dabei konnte auch das Entwicklungspotenzial des Postgebäudes volumetrisch miteinbezogen werden.

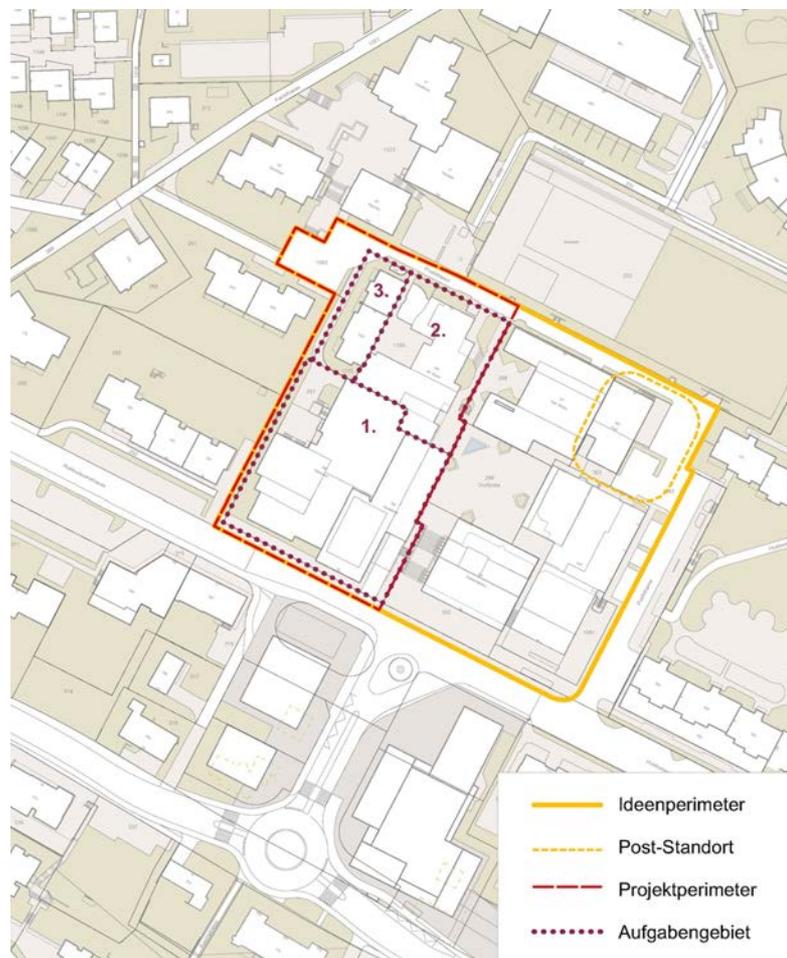


Abb. 15: Situationsplan aus dem Konkurrenzverfahren 2017-2018
(Quelle: Eigene Darstellung)

Siegerstudie Die Studie des Teams Baumberger & Stegmeier AG mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten und EBP Schweiz AG ging aus diesem Verfahren als einstimmiger Sieger hervor.

Privater Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1» Zur Umsetzung der Siegerstudie wurde von 2018-2020 mit den beteiligten Grundeigentümerinnen der private Gestaltungsplan

	«Gemeindezentrum Teil 1» erarbeitet. Die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Geroldswil soll am 7. Dezember 2020 erfolgen.
Privater Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 2»	Parallel zum Gestaltungsplanverfahren «Gemeindezentrum Teil 1» wurde mit der Erarbeitung der Schutzverordnung durch die kantonale Denkmalpflege begonnen, um das Gemeindezentrum Geroldswil unter Schutz zu stellen. Die Schutzverordnung betrifft dabei das gesamte Gemeindezentrum. Zur Klärung und Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten auch in diesem Zentrumsbereich wurde daher von 2019-2020 der private Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 2» erarbeitet. Die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Geroldswil soll am 7. Dezember 2020 erfolgen.
Richtprojekt Post	Im Hinblick auf die Erarbeitung des Gestaltungsplans «Gemeindezentrum Teil 2» entschloss sich die Post, den volumetrischen Ansatz des Wettbewerbs für einen Ersatzneubau in einem Richtprojekt detaillierter ausarbeiten zu lassen.
Auszüge aus dem Beurteilungsbericht ⁵ zum Post-Standort	<p><i>«Die vorgeschlagenen neuen Baukörper im Ideenperimeter an der Stelle der Post und für die Baugenossenschaft Schönheim gliedern sich gut ein und ergänzen das Konglomerat in der diesem zugrunde liegenden Logik.»</i></p> <p><i>«Das neu vorgeschlagene Volumen an Stelle der Post wird hingegen als volumetrisch sehr gelungene Ergänzung der Anlage verstanden.»</i></p>
Richtprojekt kath. Kirche	Auch das Entwicklungspotenzial der katholischen Kirche ist im Hinblick auf die Erarbeitung des Gestaltungsplans «Gemeindezentrum Teil 2» überprüft worden. Die volumetrische Untersuchung ergab, dass auf dem nördlichen Gebäudeteil eine teilweise Aufstockung um ein Geschoss möglich ist.
Richtprojekt Baugenossenschaft Hochwacht	Mit dem Umzug des Coops von der Liegenschaft der Baugenossenschaft Hochwacht ins «Baufeld Ost», galt es eine neue Nutzung für das Erdgeschoss am Dorfplatz zu finden. Mit der Gemeindebibliothek konnte eine angemessene Nutzung gefunden werden, die ihren heutigen Standort in der Liegenschaft der reformierten Kirche aufgrund der geplanten Umbauarbeiten aufgeben wird. Für die notwendigen Umbauarbeiten aufgrund der Nutzungsänderung sowie die Erdbenenertüchtigung der Liegenschaft und einem Lifteinbau wurde ein detailliertes Richtprojekt ausgearbeitet.

⁵ Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag Gemeindezentrum von 14. August 2018

3.2 Kontext der Richtprojekte

Lesart Schutzobjekt Das Gemeindezentrum gilt zu Recht als ein schützenswerter Zeitzeuge der Spätmoderne bzw. des Brutalismus in der Schweiz. In seiner Nutzung und Architektur sollte es sich von den Wohnbauten der Umgebung absetzen, um den Charakter und die Identität eines „neues Dorfzentrums“ zu prägen. Die Authentizität dieses spätmodernen Zeitzeugen ist noch immer spürbar. Im Folgenden sind die identitätsbestimmenden Eigenschaften zusammengefasst.

Das Zentrum ist als klar gefasstes Geviert ablesbar und lebt durch den Kontrast zwischen Innen und Aussen. Es wurde nicht als Grossform konzipiert, sondern weist ein Konglomerat aus ganz unterschiedlichen Nutzungen und einzelnen Häusern auf, an deren Planung verschiedene Architekten beteiligt waren. Das einzelne Haus, das auf einem gemeinsamen Ganzen fusst, kann als Metapher für die räumliche und soziale Mitte von Geroldswil dienen.

Erschliessungskonzept Als Umkehrung zum Strassenraum ist der fussläufige Aussenraum das Herzstück der Anlage. Mit dem Aussenraumvokabular von Plätzen, Gassen und Höfen wurde so eine bewusste Gegenwelt zur umgebenden Bebauung geschaffen. Die schmalen, gassenartigen Durchwegungen suchen dabei den Massstab des Fussgängers und knüpfen an die Dichte von historischen Dorfzentren oder Altstadtquartieren an. Dieses Aussenraumverständnis ist typisch für die Entstehungszeit des Gemeindezentrums und prägend für dessen Identität. Vergleichbar sind frühe Siedlungen von Atelier 5 oder Herman Herzberger sowie die Zentren in Witikon und Horgen.

durchgehendes Raster Entscheidend für den Zusammenhalt des Zentrumsgevierts ist dessen formale Homogenität. Diese wird geprägt durch das durchgehende Raster (Modulor von 226 cm) und die Schottenstruktur der einzelnen Häuser mit bemerkenswerten Schnitt- und Ansichtsfiguren. Durch das Wechseln der Schottenrichtung entsteht dabei, einem Teppichmuster gleich, ein offenes Ganzes.



Abb. 16: Ansicht Hotel, Foto 1977

Zentrale
architektonische Elemente

Das Zentrum wird, trotz plastischer Opulenz und diversen An- und Umbauten, noch immer als homogene Einheit wahrgenommen. Grund dafür ist die formale Reduktion auf zwei architektonische Elemente: Curtain-Wall-Fassadenflächen und rohe Sichtbetonschotten.

Transformation
& Nutzungswandel

Der Organismus des heutigen Baukörpers muss den sich wandelnden Bedürfnissen angepasst werden. Es ist daher keine Rekonstruktion des Originalzustandes vorgesehen, sondern ein Weiterbauen des Vorgefundenen. Dabei wird eine flächige Verdichtung des Bestandes angestrebt. Mit jedem notwendigen Eingriff sollen die vorgefundenen Eigenheiten und Qualitäten des ursprünglichen Zentrums reflektiert und gestärkt werden. In erster Priorität wurden für umzunutzende Räume daher neue Funktionen gefunden, die möglichst wenige Eingriffe in die Originalsubstanz erfordern. Die architektonischen Veränderungen bauen dabei auf dem Geist und Zeitverständnis des originalen Baus auf und tragen zu einer Verbesserung dessen Authentizität gegenüber dem vorgefundenen Zustand bei.

3.3 Richtprojekt «Wohnhaus Post»

Anhang 1 Das Richtprojekt «Wohnhaus Post» ist im Anhang dokumentiert.

Städtebauliche Ergänzung Ein Neubau gibt die Chance den bestehenden, untergeordneten Bau des Postgebäudes, durch einen, das Geviert des Zentrums fassenden Baukörper zu ersetzen. Im Sinne der Analyse wurde daher für das neue Wohngebäude ein Gebäudekörper entworfen, der in der Setzung, zusammen mit dem Punktneubau westlich des Gemeindesaals, eine gleichmässige volumetrische Verdichtung über das gesamte Zentrum erreicht. Die alternierende Orientierung der neuen Baukörper im Zusammenspiel mit dem Bestand trägt dazu bei, die Lesbarkeit des Zentrums als Einheit weiter zu stärken.

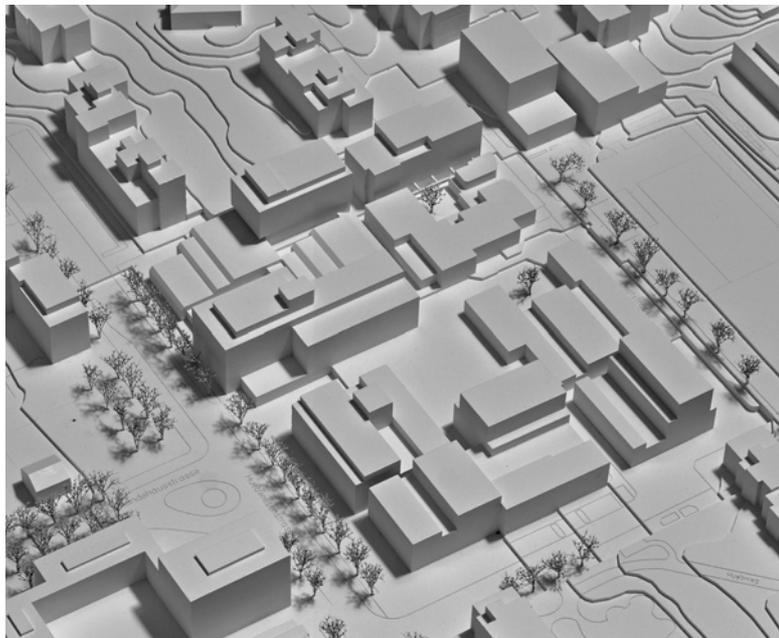


Abb. 17: Modellfoto Schlussabgabe Studienauftrag, (Foto: Roger Frei)

Ersatzneubau Der Bestandsanalyse folgend, weist der Ersatzneubau eine klare gerichtete Schottenstruktur auf, öffnet sich zur Gasse und fasst das Geviert. Das Sockelgeschoss besetzt ein Grossteil des Baufeldes und führt zu einer Fortsetzung der bestehenden Gassenstruktur.

Im Erdgeschoss sind Gewerbenutzungen und die Parkplätze und in den von Süden zurückversetzten Obergeschossen Wohnungen vorgesehen. Dadurch entsteht eine differenzierte Silhouette. Die Nutzung eines Teils des Erdgeschosses als Sammelgarage und das nördlich angegliederte Treppenhaus an der Poststrasse sind hier nicht nur als effiziente Anordnung von

Räumen, sondern durchaus als Referenz zu den Ideen der klassischen Moderne zu verstehen. Namentlich nimmt es Bezug zum freien Erdgeschoss und zum Prinzip der Trennung von Funktionen. Es ist offensichtlich und auch durch diverse Texte belegt, dass der Architekt des Zentrums, Jakob Schilling, sich massgebend durch die Arbeiten von Le Corbusier beeinflussen liess.

Neben dem vertikalen Erschliessungselement werden die Fassaden durch Rücksprünge in der Horizontalen gegliedert. Für die Position und Abmessung dieser wurden im Richtprojekt verschiedene Varianten erarbeitet. Die horizontale Erschliessung wäre mittels Laubengang möglich. Diese Gliederung kommt in der Ostfassade zur Geltung. Weitere prägende Charakteristiken sind die Nord- und Südseiten, welche dem architektonischen Ausdruck des bestehenden Zentrums folgen. Die Themen der architektonischen Ausgestaltung und der Varianten der Erschliessungsmöglichkeiten werden in Hinblick auf ein Bauprojekt unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege ausgearbeitet.

Eine vielseitige Wohnungsdurchmischung mit Maisonette- und Geschosswohnungen wurde im Richtprojekt untersucht. Mit langen Balkonen, Loggien und ortstypischen Dachterrassen werden unterschiedliche Aussenräume angeboten.



Abb. 18: Blick vom Obergeschoss des Hotels in Richtung Ersatzneubau
(Visualisierung: Baumberger & Stegmeier Architekten)

3.4 Richtprojekt «Aufstockung kath. Kirche»

Anhang 2 Das Richtprojekt ist im Anhang 2 dokumentiert.

Lesart katholische Kirche Die Katholische Kirche in Geroldswil gliedert sich in einen Baukörper zum Dorfplatz, einem Kirchenschiff und einem rückwertigen Flügel zur Poststrasse. Der Bau vom Architekten Walter Moser übernimmt diese Grundstruktur von den traditionellen dreischiffigen Kirchen. Anders als bei klassischen Sakralbauten betritt man die Kirche nicht in Längsrichtung.

Die Baukörper weisen eine klare Funktion und Situierung auf: die öffentlichen Räume wie Foyer und Gruppenräume im Gebäudetrakt gegen den Dorfplatz, das Kirchenschiff in der Mitte, die Büroräume und Wohnung des Pfarrers im rückwertigen Trakt.

Aufstockung Die architektonische Veränderung soll auf dem Zeitgeist und Verständnis des Originalbaus aufbauen. Eine Aufstockung auf dem rückwertigen Gebäudeteil zur Poststrasse bietet sich aufgrund der bestehenden Nutzung und der Gesamtfigur des Zentrums im Sinne einer zurückhaltenden Ergänzung an.

Durch das Weiterführen der bestehenden Fenstergliederung an der Nordseite und einen Rücksprung des Volumens zum Kirchplatz soll die Aufstockung nicht explizit als solche ausgezeichnet werden, vielmehr wird ein neues Ganzes angestrebt.

Der Zugang zu den neuen Wohnungen erfolgt über den Kirchenplatz, wobei das vorhandene Treppenhaus ein Geschoss höher geführt wird. Der Grundriss des Richtprojektes baut auf den vorgefundenen Raumstrukturen des Obergeschosses auf. Eine 2.5 und eine 3.5 Zimmerwohnung ergeben ausgewogene und qualitativ gute Grundrisse.



Abb. 19: Blick zum Vorplatz der kath. Kirche und der Aufstockung (Visualisierung: Baumberger & Stegmeier Architekten)

3.5 Richtprojekt «BG Hochwacht Zürich»

Anhang 3 Das Richtprojekt «Baugenossenschaft Hochwacht Zürich» ist im Anhang 3 dokumentiert.

Städtebauliche Einordnung Die Gebäude der Baugenossenschaft Hochwacht (Poststrasse 1, 3, und 5 sowie Huebwiesenstrasse 32) bilden den südöstlichen Abschluss am zentralen Platz der einheitlichen Anlage der Siedlung Zentrum Geroldswil. Das Haus A / Poststrasse 5 besetzt mit seiner markanten Westfassade eine der vier Fronten des Dorfplatzes. Mit den Gebäudezwischenräumen – intern sowie zu den Nachbarn – wird über Gassen und kleine Nebenplätze der Dorfplatz mit der restlichen Dorfstruktur vernetzt. Die Erschliessung findet auf mehreren Ebenen statt: das Sockelgeschoss mit der Tiefgaragenanbindung, das Platzgeschoss als öffentliches Hauptgeschoss mit gewerblichen Nutzungen und schliesslich das 1. Obergeschoss mit dem halböffentlichen Zugang zu den Wohnungen.

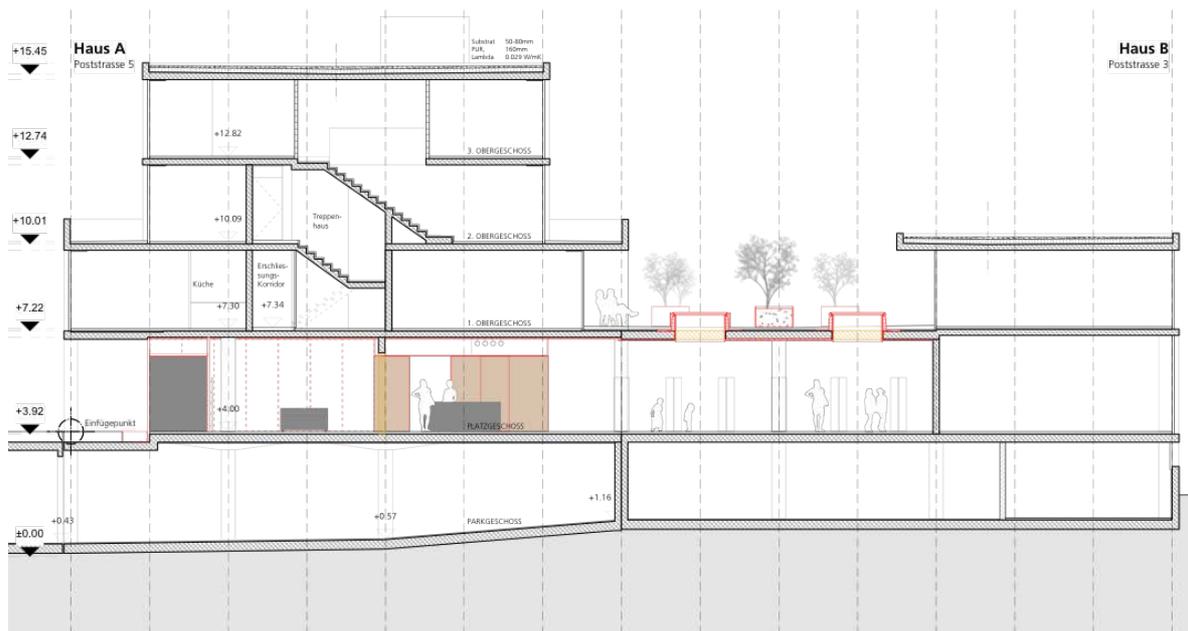


Abb. 20: Schnitt Baugenossenschaft Hochwacht Zürich (Schnitt: Choffat + Filipaj Architekten GmbH)

Fassaden Die bestehenden Fassaden ordnen sich in das Gesamtbild der Siedlung Zentrum mit der regelmässigen Betonschottenstruktur und den dazwischenliegenden Curtain-Wall-Elementen ein. Die Fassade besteht auf Platzebene aus grossflächigen Verglasungen. Geplante Sanierungs- oder Ersatzmassnahmen im Rahmen der Umnutzung und energetischen Verbesserungen respektieren das originale Erscheinungsbild.



Abb. 21: Fassade der Baugenossenschaft Hochwacht Zürich zum Dorfplatz
(Foto: Choffat + Filipaj Architekten GmbH)

- Nutzungsänderung
Platzgeschoss** Als neuer Ankermieter nach dem Wegzug der Coop-Filiale konnte die Schul- und Gemeindebibliothek Geroldswil gewonnen werden. Deren Perimeter wird die jetzige Mietfläche des Coop und die platzseitigen Gewerbeflächen umfassen. Die Bibliothek soll sich als öffentliche Nutzerin präsentieren und zur Belebung des Dorfplatzes einen wichtigen Beitrag leisten. Diese neue Nutzung in die bestehende Gebäudesubstanz zu integrieren, hat gewisse strukturelle Massnahmen zur Folge, die in enger Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege umgesetzt werden:
- Fassadeneingriffe** Die Einfügung eines Personenlifts in den 1980er Jahren haben die Beziehung des Gebäudes zum Platz hin geschwächt. Ausserdem wurde durch das Vorrücken der Coop-Eingangsfrente die Anbindung an den Durchgang zur Huebwiesenstrasse verunklärt. Die neue Verbreiterung der Verglasung gegen den Platz stärkt die Beziehung der neuen Bibliotheksnutzung zum öffentlichen Raum und vergrössert die attraktive Nutzfläche mit guter Einsicht und natürlicher Belichtung. Der Durchgang zur Huebwiesenstrasse wird aufgewertet und geklärt, indem die Fassade dort wieder auf die ursprüngliche Ebene zurückgeschoben wird.
- Innenraumanpassungen** Die bestehende Mietfläche Coop und die platzseitigen Gewerbeflächen sind durch eine strukturelle Betonscheibe, die lasttragende und aussteifende Funktionen erfüllt, getrennt. Um eine attraktive und betrieblich funktionale Anbindung der hinteren an die platzseitigen Flächen zu ermöglichen, soll diese Scheibe teils grossformatig durchbrochen werden. Dazu sind statische

Kompensationsmassnahmen erforderlich, die die Raumstruktur teilweise beeinflussen, um die bestehende Gebäudestruktur nicht zu schwächen.

Natürliche Belichtung Die jetzige Ladenfläche der Coop-Filiale, die später einen Hauptraum / Lesesaal der Bibliothek beinhalten wird, hat aktuell keine Fassadenöffnungen. Die natürliche Belichtung wird neu über grosszügige Oberlichter gewährleistet. Die Einführung der Oberlichter hat einen Einfluss auf die Zonierung der halböffentlichen Terrasse des 1. Obergeschosses, die im Zuge dieser Massnahme umgestaltet wird.

Übrige Gewerbeflächen Die peripheren kleineren Gewerbeflächen werden in Ihrer Aufteilung erhalten. Im Zuge der gesamthaften Strangsanierung erhalten sie neue Mitarbeiter-WCs. Der Gebäudeteil Huebwiesenstrasse 32 mit der Autowerkstätte und der Zahnarztpraxis wurde in den Jahren unmittelbar vor der Inventarisierung umfassend instand gestellt und erfahren keine Anpassungen.

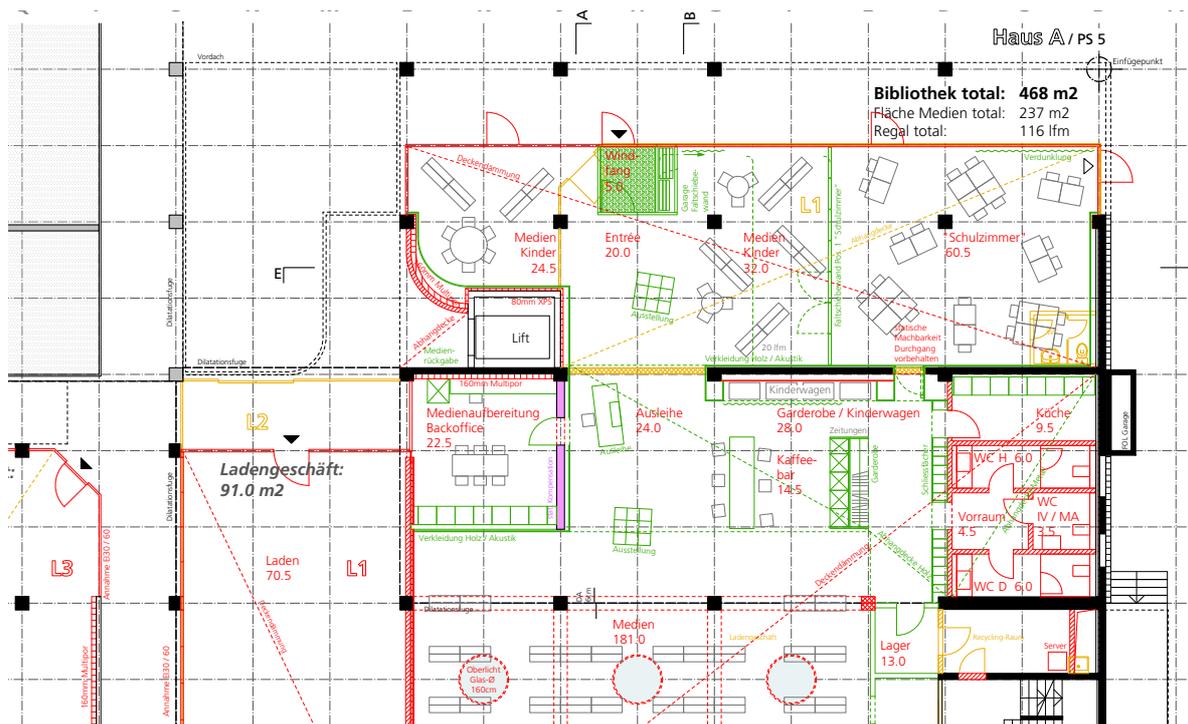


Abb. 22: Ausschnitt Platzgeschoss Baugenossenschaft Hochwacht Zürich (Plan: Choffat + Filipaj Architekten GmbH)

Wohnungen Obergeschosse In allen Wohnungen ist der Ersatz der Versorgungsleitungen für Küchen und Bäder und die Erneuerung dieser Räumlichkeiten geplant. Dabei werden allfällige Schadstoffvorkommen bei den Leitungen fachgerecht saniert. Zudem werden auch die Elektroinstallationen inkl. Haupt- und Unterverteilungen auf aktuellen Standard gebracht. Die Massnahmen in den Wohnungen haben keinen Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild der Anlage.

3.6 Aussenraum

Dorfplatz Der Dorfplatz bildet das Herzstück des Zentrums. Durch die Verschiebung des Grossverteilers an den neuen Platz bei der Zentrumsüberbauung «Baufeld Ost» wird er seine bisherige Geschäftigkeit verlieren. Als klar gefasster und geschützter Raum eignet er sich jedoch gut für spezifische Nutzungen und könnte, als Gegenstück zur kommerziellen Ausrichtung entlang der Huebwiesenstrasse, zum Kulturplatz werden. Mit den bereits anstossenden Nutzungen Gemeindesaal, katholische sowie reformierte Kirche sowie der Zuzug der Gemeindebibliothek sind die Voraussetzungen dafür gegeben.

Im Zuge der in den Kapiteln 3.3 bis 3.5 beschriebenen, baulichen Massnahmen sind keine materiellen Eingriffe auf dem Dorfplatz vorgesehen.

Sollte dereinst eine Neugestaltung vorgesehen werden, so hat dies in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.

Aussenraum Der übrige Aussenraum dient teilweise der Feinerschliessung der einzelnen Baubereiche. Über Gassen stehen die rückwärtigen Frei- und Strassenräume und der etwas verborgenen Vorplatz der katholischen Kirche in Verbund zueinander und werden an den Dorfplatz angebunden. Die nach aussen orientierten Freiraumbereiche entlang von Dorfplatz und Huebwiesenstrasse sollen die Gestaltungssprache von diesen aufnehmen und diese stärken.

Entlang der Huebwiesen- und Poststrasse gilt es den Strassenraum gezielt aufzuwerten. Die Baumreihen leisten dazu einen wichtigen Beitrag. Insbesondere entlang der Huebwiesenstrasse gilt es diese als ein Ganzes zu betrachten und im Zuge von Nutzungsänderungen den öffentlichen Raum bis an die Fassade zu denken.

4 GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN (GPV)

4.1 Geltungsbereich

Perimeter
Art. 2 Abs. 2 Die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan gelten für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter. Dieser umfasst die Grundstücke mit den Kat. Nrn. 298, 299, 300, 302, 1581 und 1582 (teilweise).

4.2 Geltendes Recht

Baubegriffe gem. PBG
Art. 3 Abs. 2 Für diesen Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) samt den dazugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28.02.2017.

Massgebende BZO
Art. 3 Abs. 3 Soweit dieser Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil (BZO) in der zum Zeitpunkt der Festsetzung dieses Gestaltungsplans geltenden Fassung. Dabei handelt es sich um die Bau- und Zonenordnung vom 20.6.1994 inkl. der am 17.1.2014 in Kraft gesetzten Änderungen.

Baulinien
Art. 3 Abs. 4 Durch die Zuordnung von Baubereichen wird die Baulinie an der Huebwiesenstrasse obsolet. Die Wirkung der Baulinie ist daher während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans in dessen Geltungsbereich suspendiert.

Abstände
Art. 3 Abs. 5 Die minimalen Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Wegabstände ergeben sich aufgrund der im Situationsplan definierten Baubereichen. Die kantonalen Abstandsvorschriften finden keine Anwendung.

Bereits heute werden die kantonalen Mindestabstände gegenüber Parzellen der Gemeinde: Poststrasse (Kat. Nr. 1582) und der Miteigentumsparzelle Dorfplatz (Kat. Nr. 299) nicht eingehalten. Mit der Zuordnung in einzelnen Baubereiche werden in erster Linie die schützenswerten Bauten ins Recht gesetzt.

4.3 Bau- und Nutzungsvorschriften

4.3.1 Nutzweise

- Veranstaltungsort Dorfplatz
Art. 4 Abs. 5 Der im Plan bezeichnete Bereich «Dorfplatz» dient unter anderem auch als Veranstaltungsort. Die Erstellung eines temporären Witterungsschutzes («Zeltdach») ist zulässig.
- Terrasse als Tankstellendach
Art. 4 Abs. 8 Der im Plan bezeichnete Bereich «Terrasse» dient nicht nur als Aufenthaltsbereich für die angrenzende Nutzungen, sondern auf der Ebene der Huebwiesenstrasse auch der Feinerschliessung und als Vordach für den Gebäudesockel. Heute wird dieser durch eine Autogarage mit Tankstelle genutzt.

4.3.2 Gebäudemantel und Baubereiche

- Oberirdischer Gebäudemantel
Art. 6 Abs. 1 Die Richtprojekte «Post» und «katholische Kirche» (vgl. Anhänge 1 und 2) bilden die Grundlage für die Festlegung des oberirdischen Gebäudemantels. Dieser wird durch Baubereichsgrenzen sowie eine maximale Höhenkote (m. ü. M.) bestimmt. Von darüber liegenden Dach- oder Attikageschossen wird abgesehen. Die Entwicklung fand unter Einbezug der GrundeigentümerInnen sowie der kantonalen Denkmalpflege statt.
- Unterirdischer Baubereich
Art. 8 Der Gestaltungsplanperimeter ist heute bereits weitgehend unterbaut. Daher sollen zugunsten des Erhalts der Baumreihen und einer künftigen Entwicklung von mikroklimatischen Aspekten die noch nicht unterbauten Bereiche entlang der Huebwiesenstrasse sowie des im Plan bezeichneten Bereichs «Poststrasse» weitestgehend vor einer Unterbauung gesichert werden.

4.3.3 Abweichungen vom Gebäudemantel

Bereich Dachaufbauten
Art. 7 Abs. 2 Bei den Dachaufbauten in den im Plan bezeichneten Bereichen handelt es sich um bestehende Anlagen.

Pergola
Art. 7 Abs. 3 Das Richtprojekt «Post» sieht eine Pergola entlang der Südfassade vor. In dem im Plan bezeichneten Baubereich G1 darf der Gebäudemantel daher von einer Pergola durchstossen werden.

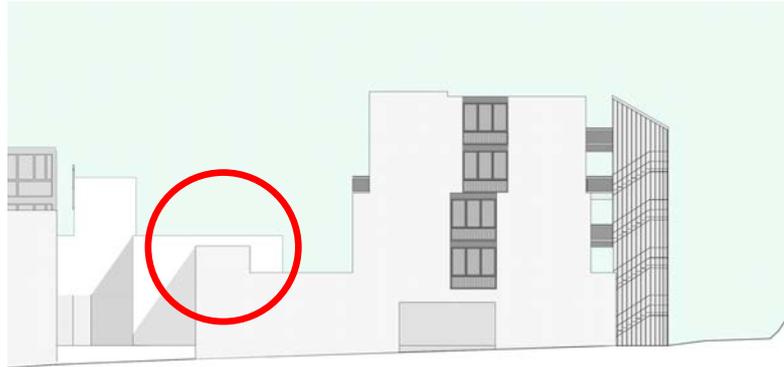


Abb. 23: Pergola in Baubereich G1
(Quelle: Baumberger & Stegmeier Architekten)

Trennende Elemente
Art. 7 Abs. 4 Die Dachflächen der im Plan bezeichneten Baubereiche G1, I2 und J2 werden als Aufenthaltsbereich für Wohnnutzungen genutzt. Dieser wird durch trennende Elemente wie Schotten, Mauern oder dergleichen in einzelne Aufenthaltsbereiche aufgeteilt. Diese dürfen den Gebäudemantel durchstossen.



Abb. 24: Trennendes Element im Baubereich J2
(Foto: Choffat + Filipaj Architekten GmbH)

- Balkone
Art. 7 Abs. 5
- Bei den Baubereichen I1 und J3 bestehen bereits heute einzelne auskragende Balkone, welche in die Huebwiesen- oder Poststrasse ragen. Die Erstellung von maximal 2,0 m tief auskragenden Balkonen ist zulässig, womit in erster Linie die schützenswerten Bauten ins Recht gesetzt werden.
- Bereich Terrasse
Art. 7 Abs. 6
- In dem im Plan bezeichneten Bereich Terrasse ist eine Terrasse, im Sinne des heutigen Bestandes, auf der Niveauebene Dorfplatz zulässig. Diese Ebene entspricht weitestgehend einer «Erweiterung» der Ebene der Fussgänger auf dem Dorfplatz (Angaben zur Bezugshöhe vgl. Schnitt A -A' im Plan).



Abb. 25: Die bestehende Terrasse (Foto: Planpartner AG)

- Witterungsschutz
Art. 7 Abs. 7
- Die Erstellung resp. die Beibehaltung eines Witterungsschutzes, im Sinne des heutigen Bestandes, ist bei den im Plan bezeichneten Bereichen «Aussenraum überdacht», beim Treppenabgang zur Sammelgarage und beim Anliefereneingang bei Baubereich I2 zulässig. Bei der Freitreppe und beim Treppenabgang zur Sammelgarage dient er vor allem der Sicherheit, da bei Regen oder Schnee Rutschgefahr besteht. Derjenige bei Baubereich H1 soll den Eingangsbereich der katholischen Kirche schützen. Der Witterungsschutz beim Baubereich I2 sichert einen Witterungsschutz für die Anlieferung, der in den Bereich Aussenraum ragt. Eine Anpassung oder ein allfälliger Ersatz des bestehenden Witterungsschutzes ist im Dialog mit der Kantonalen Denkmalpflege zu planen.



Abb. 26: Freitreppe mit Witterungsschutz heute (Quelle: Planpartner AG)

4.3.4 Geschosse

Geschosse Art. 9 Die Zahl der Vollgeschosse und anrechenbaren Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei.

4.3.5 Ausnützung

Ausnützung Art. 10 Die Ausnützung ist innerhalb des Gebäudemantels frei. Die massgebende Ausnützung zur Berechnung der Abstellplätze ergibt sich aus dem Gebäudemantel und der Geschosszahl.

4.4 Gestaltung

Richtprojekt Architektur wegleitend Art. 2 Abs. 3	Die Richtprojekte für den Ersatzneubau im Baubereich G1/G2 sowie die die Aufstockung in Baubereich H3 sind für die Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich Volumetrie, Stellung, Gliederung und Staffelung, Dachgestaltung sowie der daraus resultierenden Proportionen und Massstäblichkeit der Bauten wegleitend. Wesentliche Abweichungen sind nur zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.
Besonders gute Gestaltung (§ 71 PBG) Art. 11 Abs. 1	Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für die Dachfläche, die Farbgebung und Materialisierung und ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.
Dachbegrünung Art. 11 Abs. 2	Bei Neubauten ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Als ökologisch wertvoll gelten eine Begrünung mit einheimischer Wildflora über Ansaat oder Pflanzmassnahmen. Die Funktion, Regenwasser zu speichern oder möglichst lange zurückzuhalten, ist zu berücksichtigen.

4.5 Freiraum

Öffentliche Freiräume Art. 12 Abs. 1	Die im Plan bezeichneten Bereiche «Dorfplatz» und «Vorplatz Kirche» sind im Sinne öffentlicher Freiräume herzurichten. Diese haben für sich eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im Sinne von Art. 11 Abs. 1 aufzuweisen.
Bereich Aussenraum Art. 12 Abs. 2	Der Bereich Aussenraum grenzt an jeweils unterschiedliche, meist öffentliche, übergeordnete Freiräume (Poststrasse, Dorfplatz, Huebwiesenstrasse). Hinsichtlich Gestaltung hat der Bereich Aussenraum deswegen mit dem angrenzenden Freiraum eine einheitliche Gesamtwirkung aufzuweisen. Teile des Bereichs Aussenraum sollen mit der jeweiligen Bauetappe realisiert werden. Der Bereich Aussenraum ist von besonderen Bauten freizuhalten.

Aufhebung Erstellungspflicht von
Spiel-, Ruheflächen, Pflanzgärten
Art. 12 Abs. 3

Im überwiegend bebauten Perimeter können aufgrund der räumlichen Verhältnisse, kaum Spiel-, Ruheflächen und/oder Pflanzgärten angeordnet werden. Entsprechende öffentliche Flächen / Angebote sind im GP-Perimeter auf dem Dorfplatz oder unmittelbar in der Nähe des Perimeters auf dem Gelände der Schule Huebwies vorhanden. Der Art. 25 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil (BZO) kommt daher nicht zur Geltung.

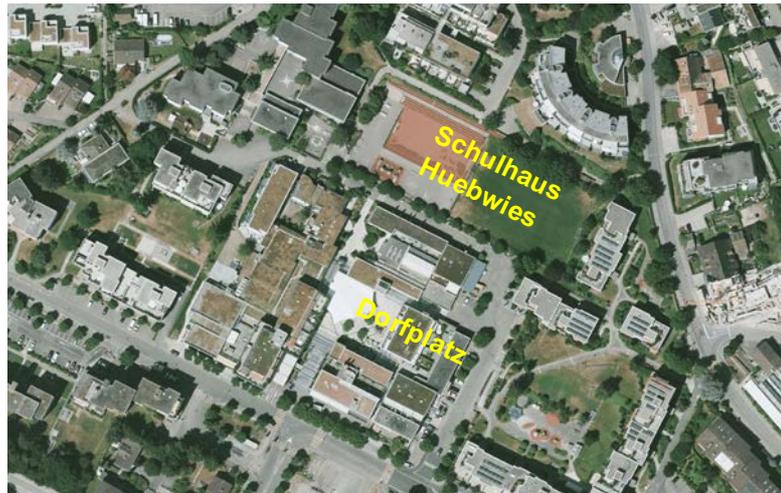


Abb. 27: Luftbild Sommer 2014/15 (Quelle: www.maps.zh.ch)

Baumreihe
Huebwiesen- und Poststrasse
Art. 12 Abs. 4

Der Aussenraum an der Huebwiesen- und Poststrasse soll sich – analog dem Gestaltungsplan Baufeld Ost – an der Strassenraumgestaltung des restlichen Zentrums orientieren. Die Baumreihen entlang der Huebwiesen- und Poststrasse sind daher dauerhaft zu erhalten und Einzelbäume sind bei deren Abgang zu ersetzen. Neben der gestalterischen Bedeutung tragen sie auch zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Lokalklima
Art. 12 Abs. 5

Die im Plan bezeichneten Bereiche «Poststrasse» und «Aussenraum» sind weitgehend von einer Unterbaubarkeit ausgenommen. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, diese Bereiche im Sinne des Lokalklimas zu optimieren. Darunter ist primär in diesen Bereichen die Entsiegelung von Flächen, ergänzende Pflanzmassnahmen.

4.6 Erschliessung

Ein- und Ausfahrt Sammelgarage Art. 14 Abs. 1	Die Ein- und Ausfahrt zu Sammelgaragen im GP-Perimeter erfolgt für diejenige unter dem Dorfplatz ausschliesslich von der Huebwiesenstrasse, für diejenige im Baubereich G1/G2 über den im Plan bezeichneten Bereich an der Poststrasse. Es sind im gesamten Perimeter keine zusätzlichen Strassen erforderlich.
Anlieferung Art. 14 Abs. 2	Die Anlieferung für die Baubereiche G1 und I1/I2/I3 ist an der im Plan bezeichneten Stelle zulässig. In Baubereich G1 handelt es sich um Anlieferungen für Nutzungen gemäss Art. 4 Abs. 1. In Baubereich I1/I2/I3 handelt es sich um Anlieferungen für Nutzungen gemäss Art. 4 Abs. 2.
Anlieferung Art. 14 Abs. 3	Die Zufahrt für die Baubereiche J3 und K3 ist in dem im Plan bezeichneten Bereich zulässig. Es handelt es sich um Zufahrten für Nutzungen gemäss Art. 4 Abs. 2. wie Feuerwehr, Werkstatt, Tankstelle, etc.
Anzahl Abstellplätze Personenwagen Art. 15 Abs. 1	Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil (BZO) ⁶ . Mehrfach- und Gemeinschaftsnutzung von Abstellplätzen gemäss Art. 24 Abs. 4 (BZO) sind zulässig. Der Bedarf für den Ersatzneubau «Post» kann innerhalb des Baubereichs G1/G2 gedeckt werden. Derjenige für die Aufstockung der kath. Kirche kann in umliegenden Sammelgaragen gedeckt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze nachzuweisen.
Anordnung Abstellplätze Personenwagen Art. 15 Abs. 2	Abstellplätze für Personenwagen von Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern sind in Sammelgaragen anzuordnen. Oberirdische Abstellplätze für Personenwagen sind an den im Plan bezeichneten Stellen im Bereich Poststrasse zulässig.
Anzahl Abstellplätze leichte Zweiräder Art. 15 Abs. 3	In der zum Zeitpunkt der Festsetzung dieses Gestaltungsplans geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil (BZO) gibt es keine konkreten Vorgaben zur Bemessung der erforderlichen Anzahl an Abstellplätzen für leichte Zweiräder. Für den Geltungsbereich wurde daher ein Mindestmass definiert. Abgesehen von dem Neubau «Wohnhaus Post» (gem. Richtprojekt sind innerhalb des Baubereichs 24 Abstellplätze und ausserhalb des Baubereichs weitere gedeckte Abstellplätze für leichte Zweiräder vorgesehen) und der Option «Aufstockung Kirche» sind keine Erweiterungen vorgesehen.

⁶ Die Gemeinde beabsichtigt ab 2021 die BZO zu revidieren. Teil dieser Revision ist es die erforderliche Anzahl an Pflichtparkplätzen zu überprüfen.

- Art. 15 Abs. 4 Für die heute teilweise noch unbekanntes Nutzungen soll der Bedarf an Abstellplätzen für leichte Zweiräder fallweise von der Baubehörde festgelegt werden können. Raum für solche Abstellplätze ist in der Sammelgarage unter dem Dorfplatz vorhanden.
- Fusswegverbindungen
Art. 16 Abs. 1 Die im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen sind zu realisieren und dauerhaft zu gewährleisten.
- Art. 16 Abs. 2 Die Fusswegverbindungen sind dauernd öffentlich zugänglich zu gestalten. Die notwendigen privatrechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Fusswegrechte, Unterhalt und dergleichen) werden parallel zum Gestaltungsplan festgeschrieben.
- Art. 16 Abs. 3 Die im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen haben eine Mindestbreite von 1,8 m aufzuweisen. Diese ergibt sich aus den bestehenden Gassen zwischen den Baubereichen J1/J2/J3 und K1/K2/K3. Diese weisen den geringsten und damit massgebenden Wert auf.

4.7 Umwelt

4.7.1 Lärmschutz

- Empfindlichkeitsstufe
Art. 17 Abs. 1 Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zugeordnet. Der lärmtechnische Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

4.7.2 Energie

- Energie-Standard
Art. 19 Neubauten sind nach Minergie®-Standard oder gleichwertigem Standard zu realisieren.

Massnahmen an den Bestandsbauten sind aufgrund des Schutzcharakters der Gebäude nur sehr eingeschränkt möglich und sollen im Rahmen der Projektierung geprüft werden.

Alle bestehenden Bauten im Gestaltungsplanperimeter sind heute an das Fernwärmenetz angeschlossen. Es ist vorgesehen auch die Neubauten daran anzuschliessen.

5 SACHTHEMEN

5.1 Boden

Belastete Standorte	Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte sind keine Einträge im Gestaltungsplanperimeter vorhanden, welche auf eine Bodenbelastung hinweisen (maps.zh.ch, Mai 2020).
Prüfperimeter Bodenverschiebungen (PBV)	Der Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen (maps.zh.ch, Mai 2020).

5.2 Gewässer / Grundwasser

Grundwasser	Ausgehend von der «Grundwasserkarte Mittelwasserstand» sind im Gestaltungsplanperimeter keine Grundwasserleiter vorhanden (maps.zh.ch, Mai 2020).
Gewässerschutz	Gemäss Gewässerschutzkarte liegt das Gestaltungsplangebiet im «übrigen Bereich üB» (maps.zh.ch, Mai 2020).
Öffentliche Gewässer	Im Gestaltungsplanperimeter ist das öffentlichen Gewässer Dorfbach als Klasse 4 Objekt (eingedolt ohne eigene Parzelle) vorhanden (maps.zh.ch, Mai 2020). (siehe Kap. 2.3, Gewässer-raumfestlegung)

5.3 Naturgefahren / Lokalklima

Naturgefahrenkarte	Die Naturgefahrenkarte stellt im Gestaltungsplanperimeter keine Naturgefahren dar (maps.zh.ch, Mai 2020).
Risikokarte Naturgefahren	Die Risikokarte Naturgefahren stellt im Gestaltungsplanperimeter keine Naturgefahren dar (maps.zh.ch, Mai 2020).
Lokalklima	Gemäss Klimakarten des Kantons Zürich handelt es sich beim Gestaltungsplanperimeter um eine lokalklimatische Wärmeinsel. Die Wärmebelastung auf dem Areal wird bereits heute als sehr stark eingestuft (maps.zh.ch, September 2020).

Die Situation im Gestaltungsplanperimeter ist auf die städtebauliche Situation zurückzuführen. Rund 50 % der Fläche ist mit Bauten belegt und ca. weitere 20 % sind unterbaut (insbesondere Dorfplatz). Die übrige Fläche ist nahezu komplett versiegelt, da es sich um Erschliessungsflächen (u.a. Poststrasse) handelt. Aufgrund des Schutzstatus des Gemeindezentrums und den nur punktuellen Veränderungsmöglichkeiten, sind Verbesserungen

nur beschränkt umsetzbar. Ein Beitrag zur lokalklimatischen Verbesserung bietet sich auf den Dachflächen, welche entsprechend den Vorschriften auszugestaltet sind, an. Weiter sind Einzelmassnahmen im Bereich der öffentlichen Strassenräume möglich.

5.4 Weiteres

Archäologische Zonen	Im Gestaltungsplanperimeter sind keine archäologischen Zonen ausgewiesen (maps.zh.ch, Mai 2020).
Nichtionisierende Strahlung	Im angrenzenden Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Gemeindezentrum Teil 1» befindet sich eine Mobilfunkantenne, von der hochfrequente, nichtionisierende Strahlung ausgeht. Die Mobilfunkbetreiberin ist verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, sofern die Grenzwerte bei einer Änderung der Überbauungssituation nicht mehr eingehalten würden.
Beleuchtung	Die Umgebungsbeleuchtung ist gemäss SIA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu planen.
Behindertengerechtigkeit	Die Anforderungen gemäss der Behindertengesetzgebung (BehiG) sind zu erfüllen. Ausnahmen sind mit Zustimmung der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich zulässig.
OEREB	In Geroldswil ist der OEREB-Kataster eingeführt.
Schweizer Wanderwege	Entlang der Huebwiesenstrasse und teilweise der Poststrasse befindet sich ein Wanderweg, welcher bei der weiteren Projektierung zu berücksichtigen resp. dessen Funktion zu gewährleisten ist.

-  Wanderweg bestehend
-  Wegweiser



Abb. 28: Schweizer Wanderweg, (Quelle: www.maps.zh.ch, September 2020)

6 GESTALTUNGSPLANVERFAHREN

6.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Der Gemeinderat Geroldswil hat die Gestaltungsplanentwürfe an seiner Sitzung vom 22. Juni 2020 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Diese wurde vom 26. Juni 2020 bis 24. August 2020 durchgeführt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

6.2 Stellungnahme ZPL

Die Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) hat die Gelegenheit zur Stellungnahme genutzt (Schreiben vom 19. August 2020). Diese begrüsst die geplante Weiterentwicklung des Zentrums von Geroldswil und hält fest, dass der Planungsprozess sorgfältig vorgenommen worden ist.

6.3 Vorprüfung

Der Gemeinderat Geroldswil hat die Gestaltungsplanentwürfe an seiner Sitzung vom 22. Juni 2020 zuhanden der kantonalen Vorprüfung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Der Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung zum privaten Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 2» liegt vor (datiert 8. September 2020). Unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht erwähnten Auflagen wird die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG beurteilt und eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Planungsentwürfe wurden, gestützt auf den Vorprüfungsbericht, soweit erforderlich angepasst.

A ANHANG

A1 Richtprojekt «Wohnhaus Post»

A2 Richtprojekt «Aufstockung kath. Kirche»

A3 Richtprojekt «BG Hochwacht Zürich»