

Der Gemeinderat begrüsst Sie herzlich zur
Informationsveranstaltung Zentrumsentwicklung

Agenda

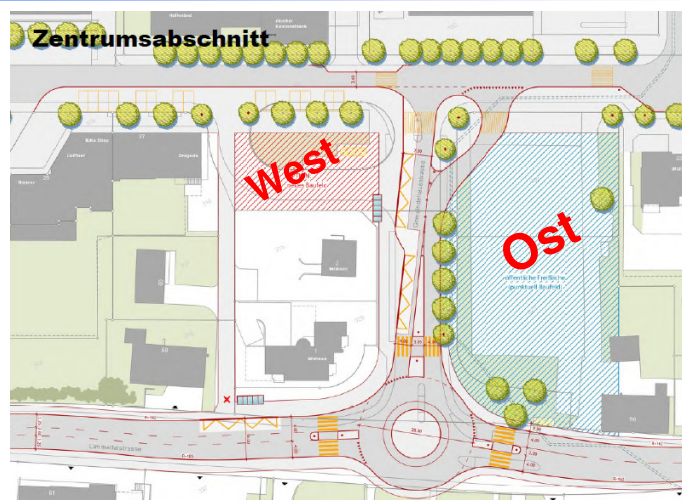
- Rückblick
- Vorstellung Planungsstudie
- Geroldswiler Zentrum in Zukunft
- Finanzierung
- Vorstellung Revision BZO
- Zeitplan
- Diskussion

Übergeordnete Planungen



- Ausbau der Nordumfahrung (Gubrist)
- Flankierende Massnahmen in Geroldswil
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Limmattalstrasse

Verkehrskonzept im Zentrum



Folgauftrag Planungsstudie

- Innere Verdichtung (Baulücken schliessen)
- Attraktivitätssteigerung im Zentrum
- Wohnungs- und Gewerbemix festlegen
- Möglichkeiten für Erdgeschossnutzungen prüfen
- Gestaltungsmöglichkeiten zum Strassenraum (inkl. Dorfbach)

- **Vorstellung Realisierungsstrategie**
Planpartner AG, Urs Meier

Ziel

- **Zentrumsentwicklung Geroldswil**
FLAMA soll 2015/16 gebaut werden
(flankierende Massnahmen: neuer Kreisell Limmattalstrasse)



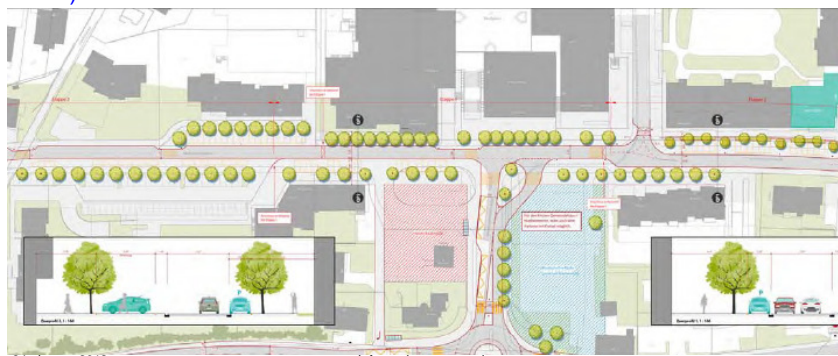
24. Januar 2013

Informationsveranstaltung

7

Auftrag / Vorgehen

- **Realisierungsstrategie**
 - a) Erarbeitung Grundsatzvarianten
 - b) Diskussion mit Gemeinde
 - c) Vertiefung von 3 Varianten
 - d) Gemeinderatsbeschluss vom 10. Juli 2012



24. Januar 2013

Informationsveranstaltung

8

Gestern → Heute → Morgen



Kiesplatz ist kein schöner Dorfeingang

24. Januar 2013

Informationsveranstaltung

Gestern (1973):

- Willkommen im Gemeindezentrum

Heute

- Veränderung absehbar

Morgen (2016 ff.)

- Chancen nutzen

9

Grundsatzvarianten



grosser Platz (A):

- wofür ?

kleiner Platz (B):

- zu einseitig

Mix (C) als Lösung:

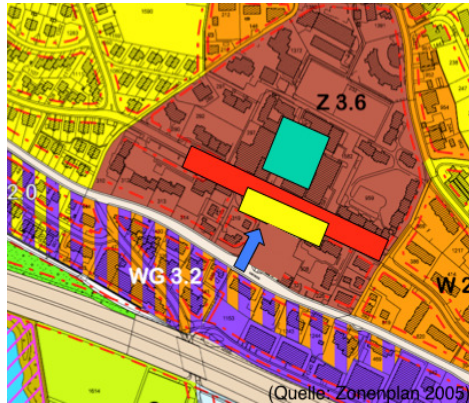
- Wohnen auf Ladensockel
- 2 Etappen Ost/West
- Vorplätze an Ladenstrasse

24. Januar 2013

Informationsveranstaltung

10

Nutzung



Huebwiesenstrasse = Ladenstrasse
Dorfplatz mit öffentlichen Nutzungen

Strategie:

- Ladenstrasse und Dorfplatz
- Läden Ost + West mit Vorplätzen

Wohnungsmix:

- zuerst Mietwohnen → Alterswohnen → Familien
- später auch STWE

Optionen / keine Bachöffnung

■ Areal West

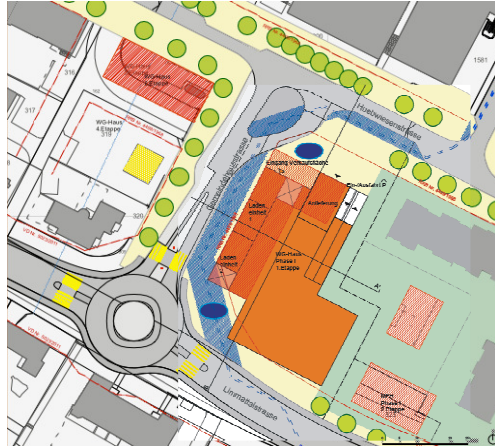
- Option für 1 oder 2 Gebäude
- entweder 1 Gebäude auf 2 Grundstücken
- oder 2 Gebäude auf 2 Grundstücken



■ Bachöffnung

- Kanton verlangt keine Bachöffnung
- Platzgestaltung mit Thema Wasser

Variante 1 (Nebenvariante)



Typ Zone 3,6:

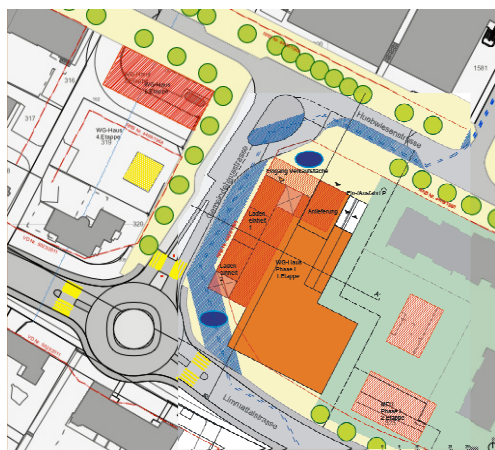
- Ost:**
ca. 15 Miet-Wghen
→ Alterswohnungen und
→ Familienwohnungen
max. 1'300 m² VF
ca. 120 PP
- West:**
STWE auf Laden
(1 oder 2 Gebäude)

24. Januar 2013

Informationsveranstaltung

13

Variante 2 (Hauptvariante)



Typ Zone 4,5:

- Ost:**
ca. 25 Miet-Wghen
→ Alterswohnungen und
→ Familienwohnungen
max. 1'300 m² VF
ca. 150 PP
- West:**
STWE auf Laden
(1 oder 2 Gebäude)

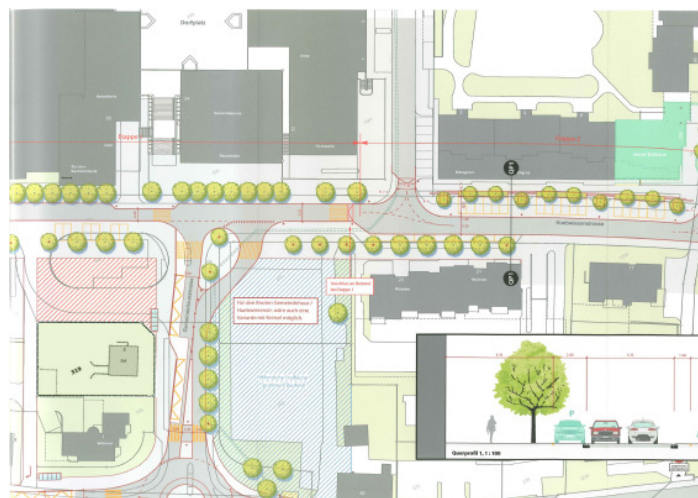
24. Januar 2013

Informationsveranstaltung

14

- **Geroldswiler Zentrum in Zukunft**
Hochbauvorstand, Willy Oswald

Huebwiesenstrasse „Ladenstrasse“

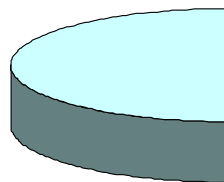


Feuerwehr

- Standort im Zentrum längerfristig falsch
- Alternativstandort Giessacker
- Zeitpunkt

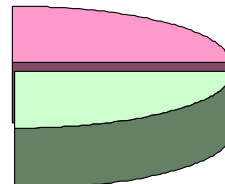
Wohnungsmix

Überbauung West



10 - 20 Eigentumswohnungen

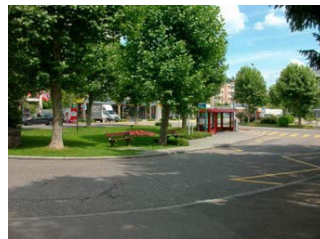
Überbauung Ost



10 - 15 Mietwohnungen

10 - 15 Alterswohnungen

Dorfplatz und Busschlaufe



24. Januar 2013

Informationsveranstaltung

21

Etappierung

Phase I	Überbauung Ost
Phase II	Umnutzung, Erweiterungen, Zwischennutzungen
Phase III	Überbauung West
Phase IV	Abschlussbauten

24. Januar 2013

Informationsveranstaltung

22

- **Finanzierung**
Finanzvorstand, Michael Deplazes

Finanzierungsvarianten

- Baukosten Überbauung Ost (Phase I):
gegen 30 Mio. Franken
- Eigeninvestition der Gemeinde
- Verkauf der Gemeindeparzellen
- Abgabe der Gemeindeparzellen im Baurecht

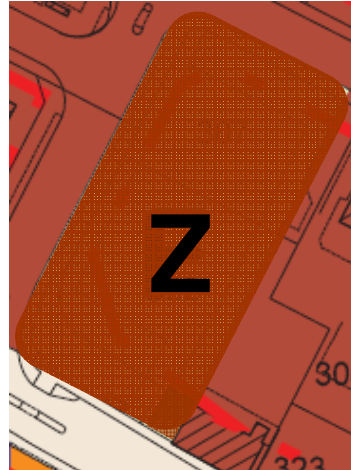
Investitionsträger

- Gemeinde
- Investor (privat oder institutionell)
- Baugenossenschaft

- **Vorstellung Revision BZO**
Gemeindeschreiber, Beat Meier

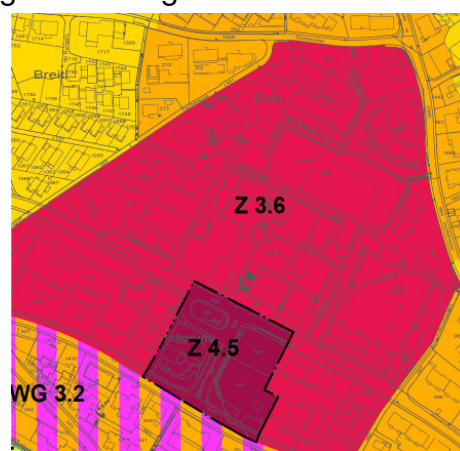
Einzonung

- Freihaltzone in Zentrumszone



Aufzonung

- Aufzonung Zentrumsgrundstücke in Zentrumszone Z 4.5



Gestaltungsplanpflicht

- Bedeutung Gestaltungsplan
 - besonders gute Gestaltung der Gebäude und des Freiraums
 - zweckmässig Erdgeschossräume für publikumsorientierte Nutzungen mit Bezug zur Ladenstrasse (Huebwiesenstrasse)
 - öffentlich zugängliche Vorplätze zur Huebwiesenstrasse
 - ortsbildgerechte Konzeption des Lärmschutzes an der Limmattalstrasse
 - Ablösung der Strassenbaulinien für zentrumsgerichte Gebäudeerstellungen
- Das Erstellen eines oder mehrerer „Gestaltungspläne Zentrum“ ist zulässig

Arealüberbauung

- Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig
 - **Z 4.5**, Z 3.6, W 1.6, W 2.6, WG 2.0, und WG 3.2
- Die Arealfläche muss min. die folgende Bauzonenfläche umfassen:

In der Zone Z 4.5

min. 2'000m²

In der Zone Z 3.6, W 1.6,
WG 2.0

min. 3'000m²

In der Zone W 2.6, WG 3.2

min. 5'000m²

Weiteres

- Verhinderung sexgewerbliche Einrichtungen in Wohnzonen
- Anpassungen der Parkplatzvorschriften
- Marginale Zonenplananpassungen

Ablauf BZO-Revision

Verabschiedung Gemeinderat	17. Dezember 2012
öffentliche Auflage, Vorprüfung und Anhörung	25. Januar bis 27. März 2013
Festsetzung durch die Gemeindeversammlung	3. Juni 2013

▪ Zeitplan

Hochbauvorstand, Willy Oswald

Umsetzung Phase I

Teilrevision BZO (Gebiet West und Areal Ost; Um- und Einzonung in Zentrumszone Z 4.5)	2012/2013
Definition Investorenmodell Ost (Mietwohnungen auf Grossverteiler, Ersatzparkplätze)	2013
Projekt- und Gestaltungsplanung Areal Ost (zzgl. Teilaufhebung Strassenbaulinie)	2013/2014
Realisierung Phase I - Kanton erstellt Kreisel - Neugestaltung Gemeindehausstrasse / Bushaltestelle - Zentrumsüberbauung Areal Ost	2015/2016
Phasen II - IV	später

▪ **Diskussion**



Der Gemeinderat lädt Sie herzlich zu einem Apéro
ein und wünscht Ihnen anschliessend eine gute
Heimreise