




Der Gemeinderat und die Mitglieder der Begleitkommission begrüßen Sie zur Informationsveranstaltung  
Zentrumsentwicklung



27. Oktober 2014



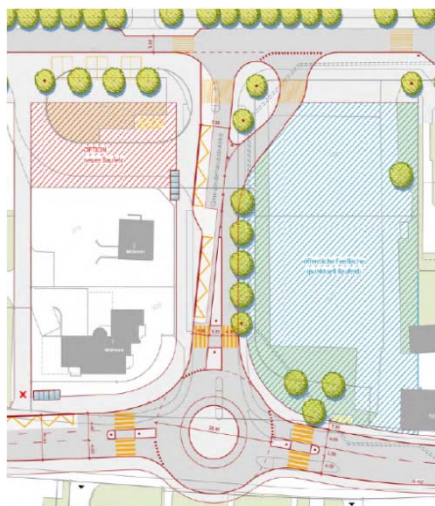
## Agenda

• Begrüssung, Einleitung	Michael Deplazes
• Rückblick bisheriger Planungsprozess	Michael Deplazes
• Präsentation Empfehlungen an den Gemeinderat	Robert Kaufmann Heinrich Federer Bernard Grandjean
• Weiteres Vorgehen	Michael Deplazes
• Plenumsdiskussion	Plenum

27. Oktober 2014

2

## Prozessauslöser



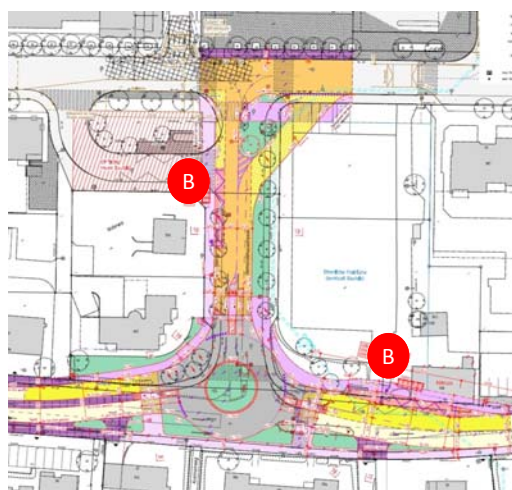
- Bundesamt für Strassen ASTRA: Ausbau der Nordumfahrung mit Erweiterung des Gubristtunnels (3. Röhre)
- Kanton ZH: Flankierende Massnahmen (FLAMA) sollen die Durchgangsstrassen entlasten  
→ Kreiselpjekt in Geroldswil
- Betriebs- und Gestaltungskonzept wurde ausgearbeitet und im Juni 2011 vorgestellt

Betriebs- und Gestaltungskonzept Metron AG

27. Oktober 2014

3

## Strassenprojekt Limmattalstrasse



- Bereinigung Strassenprojekt
- Neuordnung der Bushaltestellen

### Vorteile:

- keine Wartezeiten für MIV
- keine Umwegfahrten
- Reduktion der Fahrten im Zentrum

27. Oktober 2014

4

## Chancen



Betriebs- und Gestaltungskonzept Metron AG

- Veränderungen sind absehbar
- Es gilt, die Chancen für die Aufwertung des Zentrums zu nutzen
- Betriebs- und Gestaltungskonzept zeigt Potenzial im Bereich Ost und Buswendeschleife auf
- Strassenprojekte zeigen Potenzial für Aufwertung des öffentlichen Raums auf

27. Oktober 2014

5

## Zielformulierung



- Innere Verdichtung fördern (Baulücken schliessen)
- Attraktivität des Zentrums steigern (Begegnung und Aufenthalt)
- altersgerechter Wohnraum erstellen
- Nutzungsmix definieren (Wohnen und Gewerbe)
- Möglichkeiten für attraktive Erdgeschossnutzungen schaffen
- Gestaltungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum nutzen (Qualitäten wahren / stärken)

27. Oktober 2014

6

## Gesamtkonzept

Geroldswil

1. Etappe



Realisierungsstrategie Planpartner AG

- Erarbeitung Grundsatzvarianten (schrittweise mit Gemeinde)
- Weiterentwicklung von 3 Varianten
- Realisierungsstrategie mit Gemeinderatsbeschluss vom 10. Juli 2012 genehmigt

Zielsetzung:

- Freiraum (Dorfplatz, Ladenstrasse, öffentlicher Vorplatz)
- Nutzungen (Wohnformen und Gewerbe)
- Gesamtkonzept über Gebäude, Nutzungen, Aussenraumgestaltung
- Vorschlag zur Etappierung

2. Etappe



Realisierungsstrategie Planpartner AG


27. Oktober 2014

7

## Gesamtkonzept

Geroldswil

3. Etappe




Realisierungsstrategie Planpartner AG

Erkenntnisse:

- Erste Etappe auf Baufeld Ost
- Sockelgeschoss Baufeld Ost schwierig nutzbar → Grossverteiler optimal
- Bach muss nicht offengelegt werden
- Etappierung nach 1. Etappe flexibel
- Umzonung notwendig
- Vertiefungsarbeit als Basis für Zonierungsvorlage machen

4. Etappe



Realisierungsstrategie Planpartner AG

27. Oktober 2014

8

## Hauptvariante



- Baufeld Ost: Wohnen über Grossverteiler
  - ca. 25 alters- oder familiengerechte Mietwohnungen
  - max. 1'300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - ca. 150 Parkfelder
  - Sockelnutzung Grossverteiler
- Aufwertung Ladenstrasse
- Baufeld West: Wohnen über Gewerbe / Dienstleistung
- Aussenraumgestaltung
  - öffentlicher Raum
  - Bach muss nicht offengelegt werden
- Öffentliche Präsentation Januar 2013
- → Basis für Änderung der BZO 9

27. Oktober 2014

## Anpassung Bau- und Zonenordnung



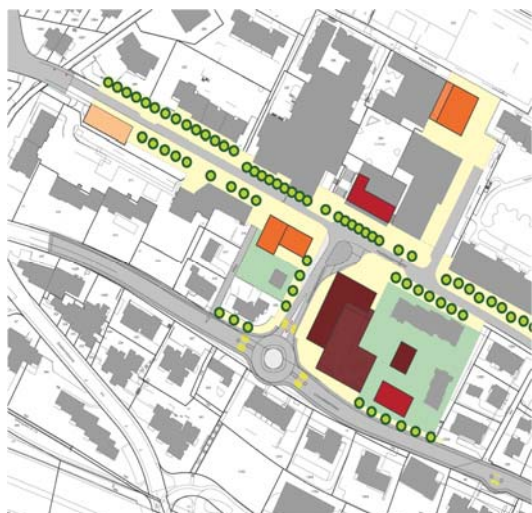
Zonenplanänderung Gemeinde Geroldswil

- Gemeindeversammlung vom Juni 2013
- Änderungen genehmigt im Herbst 2013

27. Oktober 2014

10

## Ergänzung Realisierungsstrategie



Neue Erkenntnisse:

- Sanierung BG Hochwacht
- Kurz-/mittelfristiger Sanierungsbedarf des Gebäudes mit Hotel, Sälen
- Fragestellung wie weiter, → lösen mittels Gebäude-/Nutzungsanalyse

27. Oktober 2014

11

## Hotelgebäude



Mittels einzelner Machbarkeitsstudien / Abklärungen sollten folgende Fragen beantwortet werden:

1. Chancen und Risiken für Geroldswil als Hotelstandort und der damit verbundene Investitionsbedarf.  
(Abklärungen: Swissness AG, Meggen)
2. Nutzungspotenzial des Gebäudes?  
(Machbarkeitsstudie: Müller Sigrist Architekten, Zürich)

27. Oktober 2014

12

## Hotelgebäude – Hotel

Geroldswil

Investitionsbedarf von 7 bis 10 Millionen Franken



Erkenntnisse aus den Untersuchungen:

- Ertragssituation ist für Eigentümerin und Mieterin unbefriedigend
- Starker Konkurrenzschwachs an Hotels mit Seminar- und Veranstaltungsangeboten
- schlechte, veraltete Infrastruktur
- geringe Anzahl Hotelzimmer
- kleine, nicht marktkonforme Hotelzimmer
- veraltete Technik und Innenausstattung Säle

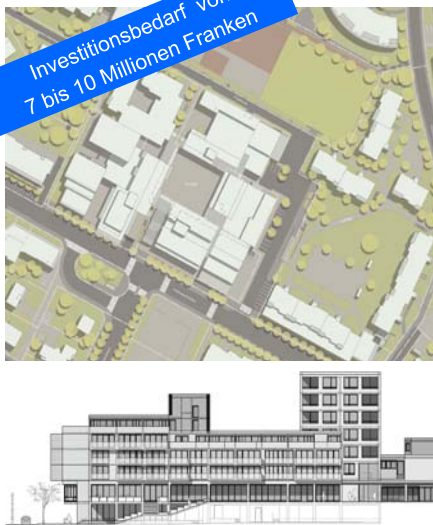
Standort bietet für einen Hotel- und Restaurationsbetrieb auch Chancen (Autobahnnähe, Parking, Hallenbad)

27. Oktober 2014 13

## Hotelgebäude - Wohnen

Geroldswil

Investitionsbedarf von 7 bis 10 Millionen Franken



Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie:

- Umnutzung in Wohnen / altersgerechtes Wohnen ist möglich
- Hotelumnutzung führt zu eher kleineren Wohnungen
- Um einen idealen Wohnungsmix erreichen zu können, wird ein Ergänzungsbau vorgeschlagen
- Aussenräume für Wohnen möglich
- Erdgeschoss publikumsorientiert weiternutzen: Bibliothek, Dorfbeiz, Gewerbe / Dienstleistung
- Verkleinerung des Saals möglich

27. Oktober 2014 14

## Begleitkommission

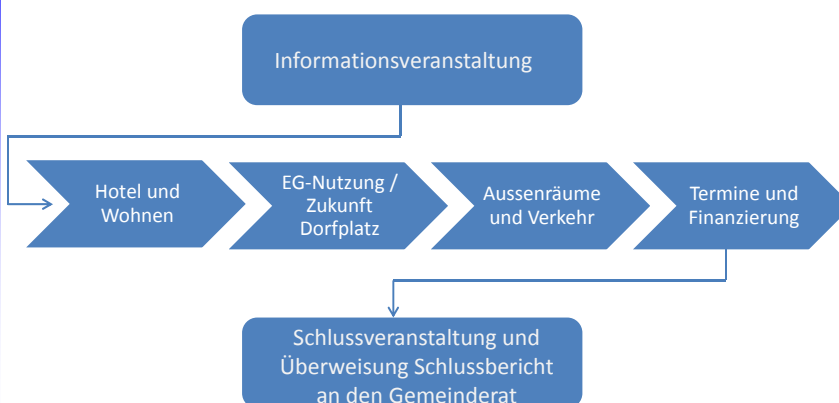


- Zusammensetzung
- Auftrag der beratenden Kommission (Schlussbericht)
- Aufgaben (Strategie, Vision, Gesamtbetrachtung)
- Mitgestaltungs- und Mitsprachemöglichkeiten
- Pflichten und Pflichtenheft

27. Oktober 2014

15

## Begleitkommission



27. Oktober 2014

16

- Schwerpunktthema Hotel und Wohnen  
Robert Kaufmann



- Informationsveranstaltung
- 4 themenspezifische Workshops
- Schlussveranstaltung und Überweisung Schlussbericht
- Vorgehen

## Hotel und Wohnen

Geroldswil



Investitionsbedarf von  
7 bis 10 Millionen Franken

# Hotel oder Wohnen?

27. Oktober 2014 19

## Hotel und Wohnen

Geroldswil

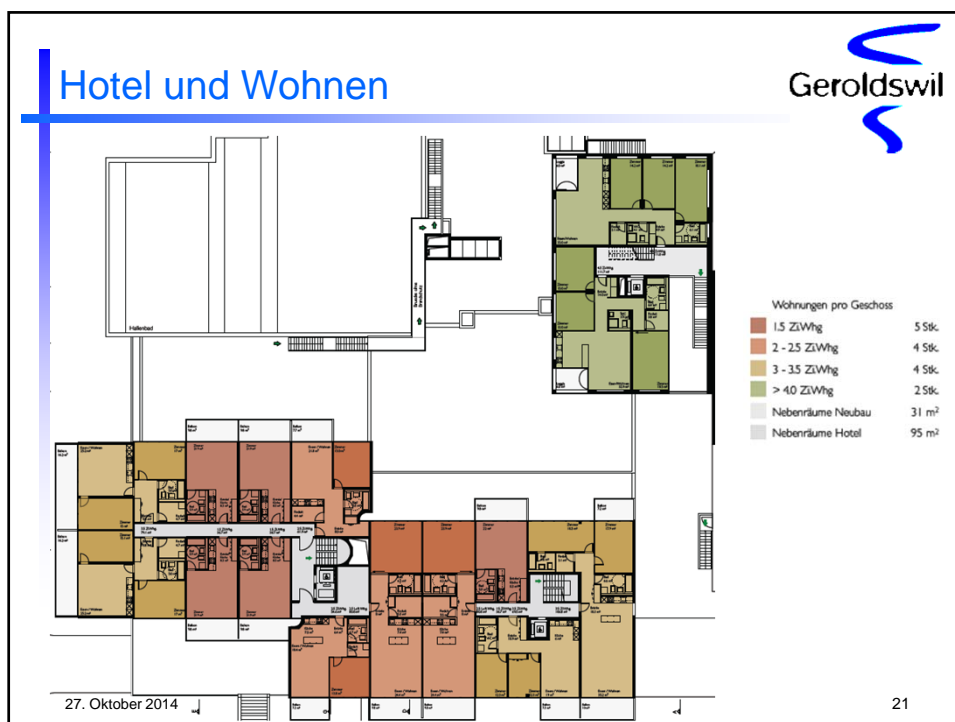
### Empfehlung an den Gemeinderat

- Das Hotel soll umgenutzt und die Hotelzimmer in Wohnungen umgebaut werden, weil...
  - starke und angespannte Konkurrenzsituation
  - Sanierung bedeutet auch eine Reduktion der Hotelzimmer
  - Investitionen = grosses finanzielles Risiko für Pächter und Gemeinde

**ABER**

  - das Zentrum benötigt weiterhin einen Saal
  - das Zentrum benötigt weiterhin ein Gastronomieangebot
- Es sollen Alterswohnungen ohne Betreuung im heutigen Hotelkomplex realisiert werden

27. Oktober 2014 20



## Hotel und Wohnen

Geroldswil

### Altersgerechtes Wohnen

- Hindernisfreiheit (keine Schwellen)
- Ausbaustandard (Küche und Bad)
- Spezifische Grundrissanforderungen (kurze Wege zwischen Schlaf- und Badezimmer)
- Abstellräume / -flächen (im Wohnbereich)
- Gute Anbindung an Grundversorgungen und öffentliche Nutzungsangebote

27. Oktober 2014

22

## Hotel und Wohnen

Geroldswil

### Punktbau



- Verdichtung im Zentrum durch Punktbau
- optimaler Wohnungsmix im Zentrum
- als Konsequenz ist der Saal baulich betroffen
- Optimaler Wohnungsmix über das ganze Zentrum

Empfehlung an den Gemeinderat

3. Es soll ein Punktbau realisiert werden, um das Zentrum zu verdichten und um einen optimalen Wohnungsmix zu erreichen
4. Im Zentrum ist ein breiter Wohnungsmix mit kleineres bis mittelgrossen Wohnungen anzustreben

27. Oktober 2014 23

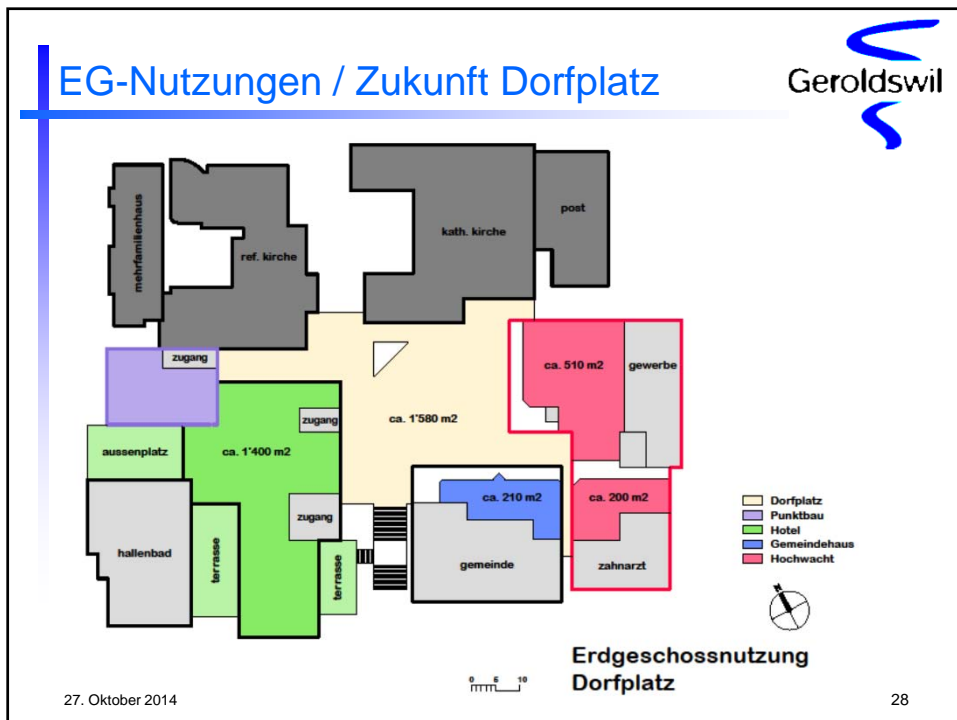
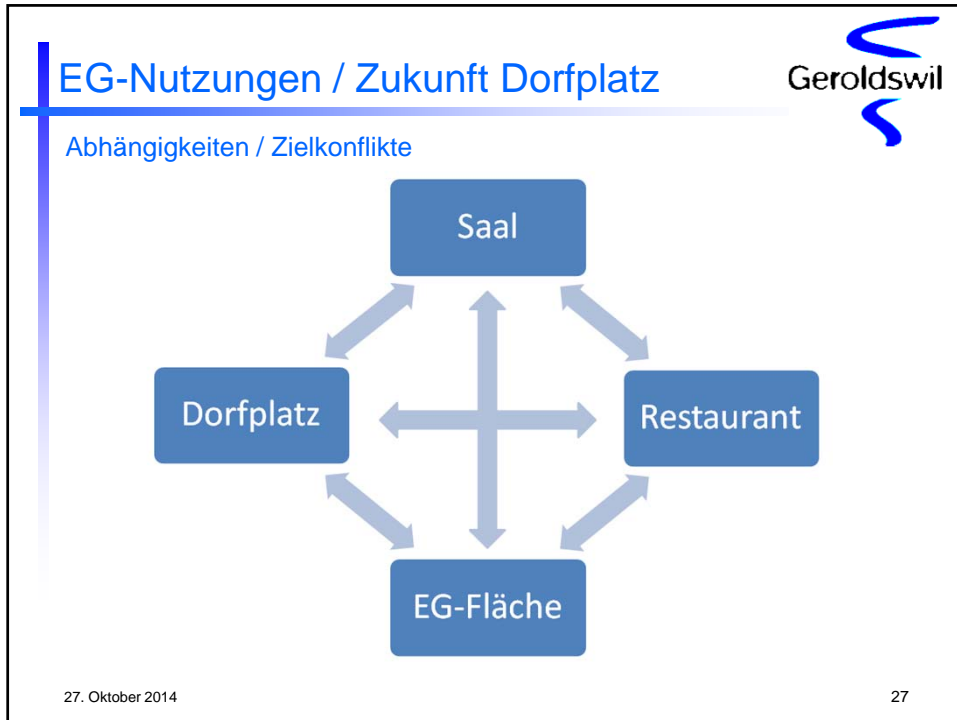
## Begleitkommission

Geroldswil

- **Schwerpunktthema**  
Erdgeschossnutzung auf  
Dorfplatzebene und Zukunft Dorfplatz  
**Heinrich Federer**

27. Oktober 2014 24





## EG-Nutzungen / Zukunft Dorfplatz







**Implikationen im Detail**

- **Saal erforderlich**
- Zweck/Zielpersonen
- Grösse
- Ausrüstung
- Standort
- **1-2 Gastronomiebetriebe**
- Zweck/Zielpersonen
- Art
- Ort
- Seitenideen
- **Dorfplatz**
- Zweck/Zielpersonen
- Gestaltung
- Belebung

27. Oktober 2014 29

## Begleitkommission

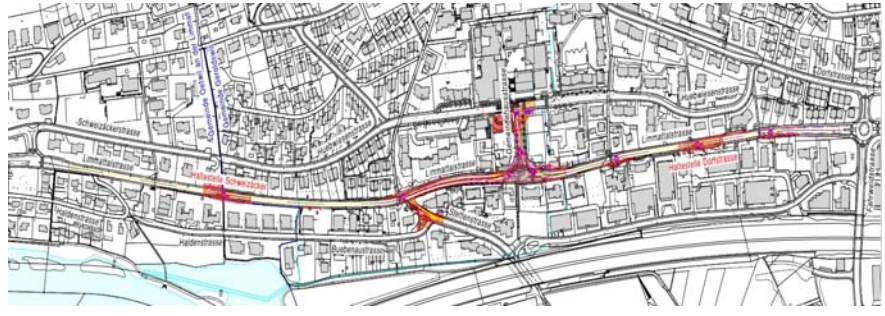


- **Schwerpunktthemen Verkehr, Aussenräume, Terminplan/Etappierung, Finanzierung**  
**Bernard Grandjean**

27. Oktober 2014 30

## Verkehr

### Strassenprojekte



Kanton Zürich  
Bauinspektion  
Tiefbauamt

27. Oktober 2014 31

## Verkehr

### Strassenprojekte

Die Begleitkommission und der Gemeinderat sind klar der Meinung, dass dem Strassenprojekt Limmattal-, Gemeindehaus-, Huebwiesen- und Stettenstrasse zuzustimmen ist. Der Zeitpunkt ist ideal weil,...

- Übergeordnete Planungen Gubrist / Flama
- bereits teilweise umgesetzte Umgestaltung Huebwiesenstrasse als Landenstrasse/-passage
- Massive Kosteneinsparungen
- sichere Fussgängerverbindungen auf der Limmattalstrasse
- kostenintensive Umrüstung der Bushaltestellen entfällt
- Entwicklungspotenzial Baufeld Ost und West
- Standortvorteile und –attraktivität sichern

27. Oktober 2014 32

## Strassenprojekt



Empfehlung an den Gemeinderat zum Thema Verkehr



Das Strassenprojekt Limmattal-, Gemeindehaus-, Huebwiesen- und Stettenstrasse wird von der Begleitkommission befürwortet und unterstützt

27. Oktober 2014

33

## Aussenräume



27. Oktober 2014

34

Aussenräume	
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>	

27. Oktober 2014 35

Aussenräume	
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>

27. Oktober 2014 36

## Aussenräume



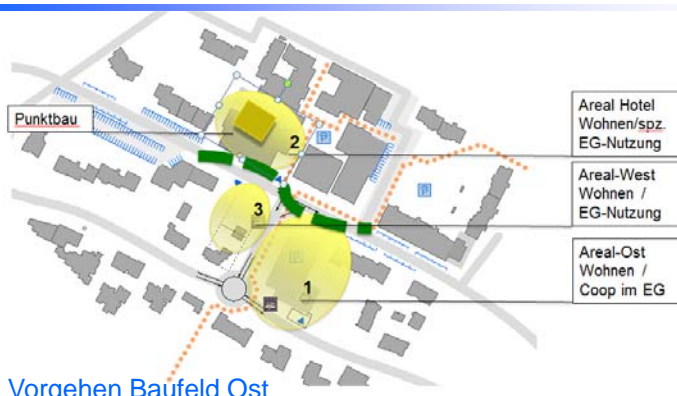
Empfehlungen an den Gemeinderat zum Thema  
Aussen-/Freiraumgestaltung

- 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.

27. Oktober 2014

37

## Etappierung



Nov. 13 - Aug. 14: • Workshops • Grundlagen	Aug. 14 - Mai 15: • Studienauftrag • Baufeld Ost	Juni 15 - Juni 16: • Gestaltungsplan	GV Juni 2016: • Finanzierungsmodell	Ab Juli 2016: • Projektierung • Realisierung
---	--	---	--	--

27. Oktober 2014

38

## Etappierung



### Empfehlung an den Gemeinderat zum Thema 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.

27. Oktober 2014

39

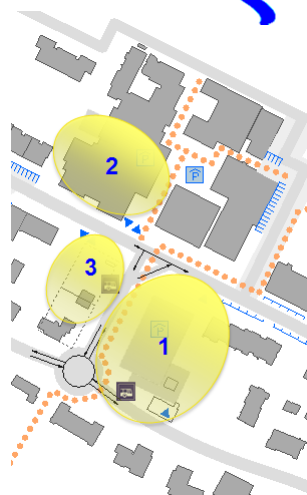
## Finanzierung - Finanzierungsmodelle



- Verkauf
- Baurecht
- Eigenfinanzierung
- Sale & lease back
- Stockwerkeigentum

Die Begleitkommission nimmt zur Kenntnis, dass im heutigen Zeitpunkt kein Beschluss zur Finanzierung gefällt werden kann.

Im Grundsatz wird eine Variante, die Gemeindegrundstücke zu verkaufen in Frage gestellt.



27. Oktober 2014

40

## Finanzierung



### Empfehlung an den Gemeinderat zum Thema 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.

27. Oktober 2014

41

## Fazit



- Erfolgreicher Mitwirkungsprozess
- Bedürfnisse, Wünsche und Anliegen wurden eingebracht
- Zusammenhänge und Themenfelder sind sehr komplex, voneinander abhängig und können sich wechselseitig aufeinander auswirken
- Begleitkommission hat sich von der professionellen, bisher vom Gemeinderat geleisteten Arbeit überzeugt
- Auftrag der Begleitkommission wurde mit dem Schlussbericht mit Empfehlungen an den Gemeinderat abgeschlossen

27. Oktober 2014

42

## Begleitkommission




Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



27. Oktober 2014 43

## Weiteres Vorgehen



Abschluss der Kommissionsarbeit und Überweisung des Schlussberichtes an den Gemeinderat	■	Juli 2014
Beizug der Begleitkommission zum Thema Finanzierung Baufeld Ost	■	offen
Studienauftrag für die Überbauung Baufeld Ost	■	Oktober 14 – Mai 15
Informationsveranstaltung für die Gesamtbevölkerung und Präsentation des Schlussberichtes durch die Begleitkommission	■	Oktober 2014

27. Oktober 2014 44

## Geroldswil

# Weiteres Vorgehen

Kredit- und Projektgenehmigung Verkehrskonzept	■	GV Dezember 2014
Gestaltungsplan	■	Juni 15 – Juni 16
Finanzierungsmodell	■	offen
Projektierung und Realisierung Baufeld Ost	■	ab Juli 2016

27. Oktober 2014 45

## Geroldswil

# Fragen an die Begleitkommission und/oder an den Gemeinderat und Plenumsdiskussion



27. Oktober 2014 46



Der Gemeinderat und die Mitglieder  
der Begleitkommission danken für  
Ihre Aufmerksamkeit und laden Sie  
herzlich zu einem Apéro ein.  
Kommen Sie anschliessend gut  
nach Hause.

27. Oktober 2014

47