



Referenz-Nr. ARE 21-0138

Kontakt: Aude Ratia-Brasier, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 43, www.are.zh.ch

1/5

Privater Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1» – Genehmigung

Gemeinde Geroldswil

Lage Areal »Zentrum«/ zwischen Post- und Huebwiesenstrasse; Grundstücke Kat.-Nrn. 294, 297, 1769 und 1770

- Massgebende - Situationsplan 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 3. Juni 2020
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 3. Juni 2020
- Richtprojekt Architektur und Innenhof vom 3. Juni 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Umzug des Supermarktes Coop 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.

Das Areal «Zentrum» ist bereits heute überbaut. Der private GP «Gemeindezentrum Teil 1» bezweckt die Sicherstellung einer architektonisch und städtebaulich besonders gut gestalteten Weiterentwicklung eines Teilbereiches des bestehenden Gemeindezentrums Geroldswil, welches als Schutzobjekt ausgewiesen ist. Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde das Gemeindezentrum Geroldswil mittels Schutzverordnung BDV Nr.1161/2020 vom 23. Oktober 2020 unter Schutz gestellt.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Geroldswil stimmte mit Beschluss vom 7. Dezember 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dietikon vom 29. Januar 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Entsprechend ersucht die Gemeinde Geroldswil um Genehmigung der Vorlage. An derselben Gemeindeversammlung wurde zudem der Beschluss für den privaten Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 2» verabschiedet.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Geroldswil dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. In diesem Raum ist die regionale Zentrumsfunktion der darin befindlichen Ortschaften sowie eine hohe Entwicklungsdynamik und eine sehr gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln charakteristisch. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» stattfinden. Im regionalen Richtplan Limmattal werden über zwei Drittel des Siedlungsgebietes in Geroldswil in der Struktur stabil gehalten und die grösseren Veränderungen beschränken sich auf das restliche Drittel. Das Areal «Zentrum» befindet sich im stabilen Gebiet ohne Strukturveränderung, wo die Bauungsstruktur erhalten und die Erneuerung der Bausubstanz lediglich zu moderaten Veränderungen und untergeordneten Nachverdichtungen führt. Einzelne Akzente mit etwas grösserer Verdichtung und Erneuerung der Bausubstanz sind an besonders geeigneten Lagen erwünscht. Mit der angestrebten Umnutzung und Verdichtung wird sich das Wohnangebot von heute 29 auf rund 70 Wohneinheiten erhöhen. Davon sind über 50% Klein- resp. altersgerechte Wohnungen, welche im Gebäude des Hotelbaus (Baufeld D1/D2) angeordnet sind. Dadurch wird der Wert der mittleren Nutzungsdichte von 100-150 Einwohner + Arbeitsplätze/ha überschritten. Aufgrund der zentralen Lage und der 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. Zur Sicherung des Erhalts der hohen planerischen und architektonischen Leistungen/Qualitäten und zur Gewährleistung einer strukturellen, qualitätsvollen Weiterentwicklung des Schutzobjekts war eine Unterschutzstellung des bestehenden Gemeindezentrums Geroldswil mittels Schutzverordnung angezeigt. Der in der Schutzverordnung definierte Schutzzumfang ist den Bestimmungen des Gestaltungsplans vorgestellt. Der Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1» orientiert sich an der rechtskräftigen Schutzverordnung. Die Realisierung der Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes BehiG sind immer unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Schutzverordnung und dem darin verzeichneten Schutzzumfang zu planen und auszuführen.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Dem Zentrum Geroldswil wird eine überkommunale Bedeutung beigemessen. Dies wurde von Beginn an gewürdigt und entsprechend früh wurde die kantonale Denkmalpflege in die Projektentwicklung und -definition einbezogen. Die Gebäude sind als wichtige Zeugen erhaltungswürdig und somit Schutzobjekte gemäss § 203 Abs. 2 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Der private Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Weiterentwicklung, welche im Einklang mit den Zielen des Erhalts und der Sanierung des Schutzobjektes stehen. Die Richtkonzepte für die Umnutzung des Hotelgebäudes, der reformierten Kirche und des Neubaus im Baubereich B ist für die Beurteilung der 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. Eine etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Damit die architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Weiterentwicklung auch während den einzelnen Etappen gewährleistet ist, ist es wichtig, den in sich verwo-



benen Gebäudekomplex nicht nur im Endzustand zu betrachten, weswegen eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG ebenfalls bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten ist.

Die Qualitäten des Richtprojekts werden im privaten Gestaltungsplan mit verschiedenen Festlegungen (Baubereiche, Bereiche Dachaufbauten, Terrasse, Innenhof und Aussenraum, Baumreihen und Arkadenbereiche) sichergestellt. Es sind maximale Höhenkoten pro Baubereich einzuhalten, wobei die Gebäude- und Gesamtlänge als auch die Gebäudebreite innerhalb der Baubereiche frei sind. Die zulässige Ausnützung innerhalb des Gebäudemantels ist frei und ergibt sich aus dem Gebäudemantel und der Geschoszahl. Die Dachgeschosse in den Baubereichen A und B sind um das Mindestmass von 3 Metern von der südlichen und 1.2 Metern von der restlichen Hauptfassade zurückzusetzen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Der zur Genehmigung eingereichte private Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1» vermag die übergeordneten Vorgaben und Ziele grundeigentümerverbindlich zu sichern. Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 1. Oktober 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen. Einzig auf den Antrag einer Konkretisierung in Art 7 Abs. 5 GPV wurde nicht eingegangen. Dort steht weiterhin vermerkt, dass die Erstellung eines Witterungsschutzes beim Treppenabgang zur Sammelgarage, bei dem im Plan bezeichneten Bereich «Terrasse» und bei Hauseingängen bei Baubereich A zulässig ist. Eine geschlossene Bauart, wie z.B. ein Wintergarten ist aus denkmalpflegerischer Sicht ausgeschlossen. Der Witterungsschutz ist entsprechend so zu gestalten, dass dieser seitlich offen ist. Da der in der Schutzverordnung definierte Schutzzumfang den Bestimmungen des Gestaltungsplans vorgestellt ist, der Gestaltungsplan sich an der rechtskräftigen Schutzverordnung orientiert und die Beurteilung des Baugesuches durch die kantonale Denkmalpflege erfolgt, erweist sich die Bestimmung trotzdem als rechtmässig.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1», welchem die Gemeindeversammlung Geroldswil mit Beschluss vom 7. Dezember 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 621.20	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 393.90	105 323 / 83100.41.273

Total **Fr. 1'015.10**

und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Geroldswil wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Geroldswil (unter Beilage von neun Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)



- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 26. MRZ. 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1»

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff PBG

Plan 1:500

Die Grundeigentümer:
Gemeinderat Geroldswil

Der Präsident: Der Schreiber:

(Kat. Nrn. 294 und 297, Gemeinde Geroldswil)

Unterzeichnet am:

22.12.2020

(Kat. Nr. 1769, Reformierte Kirchgemeinde Weiningen)

5.1.2021

(Kat. Nr. 1770, Baugenossenschaft Schönheim)

16.12.2020

07. Dez. 2020

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Gemeindepräsident:

Michael Deplazes

Gemeindeschreiber

Gregor Jurt

Von der Baudirektion genehmigt am:

26. März 2021

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 0138/21

Erstellungs- und Druckdatum: 3. Juni 2020

PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

Festlegungen

	Perimeter	Art. 2 Abs. 2
	Verkehrsbaulinie suspendiert	Art. 3 Abs. 4
	Baubereich	Art. 6 Abs. 1
	Bereich Dachaufbauten (Lage schematisch)	Art. 7 Abs. 3
	Bereich Terrasse	Art. 7 Abs. 4
	Kellerzugang (Lage schematisch)	Art. 7 Abs. 5
	Bereich Innenhof	Art. 12 Abs. 1
	Bereich Aussenraum	Art. 12 Abs. 2
	Baumreihe (Lage schematisch)	Art. 12 Abs. 4
	Arkadenbereich (Lage schematisch)	Art. 13 Abs. 1
	Eingangsbereich (Lage schematisch)	Art. 13 Abs. 2
	Ein- und Ausfahrt Sammelgarage (Lage schematisch)	Art. 14 Abs. 1
	Ein- und Ausfahrt Anlieferung (Lage schematisch)	Art. 14 Abs. 2



Schnitt 1:500 | A - A'

Privater Gestaltungsplan
«Gemeindezentrum Teil 1»
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff PBG

Plan 1:500

Die Grundeigentümer:

Unterzeichnet am:

(Kat. Nr. 294 und 297, Gemeinde Geroldswil)

(Kat. Nr. 1769, Reformierte Kirchgemeinde Weiningen)

(Kat. Nr. 1770, Baugenossenschaft Schönheim)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Gemeindepräsident:

Gemeineschreiber

Michael Deplazes

Gregor Jurt

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 3. Juni 2020

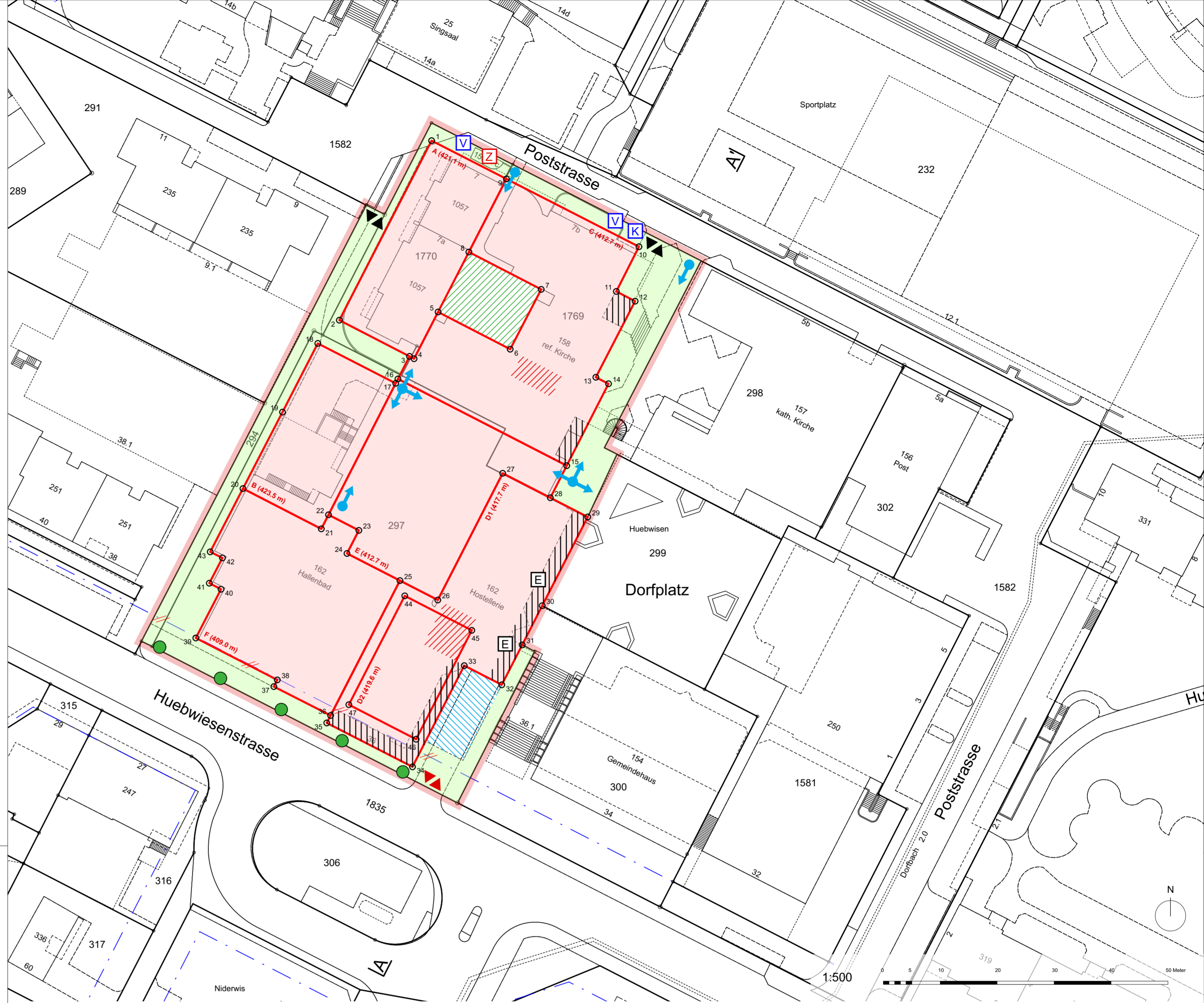
PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH - 8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

Festlegungen

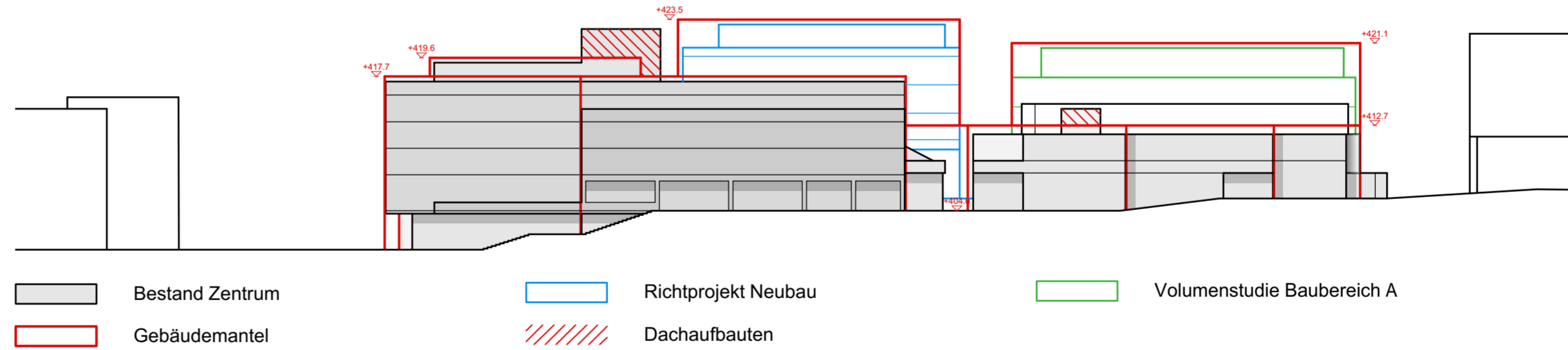
- Perimeter Art. 2 Abs. 2
- Verkehrsbaulinie suspendiert Art. 3 Abs. 4
- Baubereich Art. 6 Abs. 1
- Bereich Dachaufbauten (Lage schematisch) Art. 7 Abs. 3
- Bereich Terrasse Art. 7 Abs. 4
- Kellerzugang (Lage schematisch) Art. 7 Abs. 5
- Bereich Innenhof Art. 12 Abs. 1
- Bereich Aussenraum Art. 12 Abs. 2
- Baumreihe (Lage schematisch) Art. 12 Abs. 4
- Arkadenbereich (Lage schematisch) Art. 13 Abs. 1
- Eingangsbereich (Lage schematisch) Art. 13 Abs. 2
- Ein- und Ausfahrt Sammelgarage (Lage schematisch) Art. 14 Abs. 1
- Ein- und Ausfahrt Anlieferung (Lage schematisch) Art. 14 Abs. 2
- Gedeckte Abstellanlage Velos (Lage schematisch) Art. 15 Abs. 5
- Gedeckte Abstellanlage Kinderwagen (Lage schematisch) Art. 15 Abs. 5
- Fusswegverbindung (Lage schematisch) Art. 16

Informationsinhalt

- bestehende Gebäude
- Verkehrsbaulinie



Schnitt 1:500 | A - A'



Koordinatenverzeichnis Baubereiche (LV95)

Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate	Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate	Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2'673'268.91	1'252'919.77	17	2'673'262.60	1'252'877.16	33	2'673'274.64	1'252'827.60
2	2'673'252.70	1'252'888.25	18	2'673'248.92	1'252'884.17	34	2'673'265.55	1'252'809.83
3	2'673'265.02	1'252'881.90	19	2'673'242.72	1'252'872.11	35	2'673'250.49	1'252'817.54
4	2'673'265.83	1'252'881.48	20	2'673'235.77	1'252'858.69	36	2'673'251.17	1'252'818.85
5	2'673'270.05	1'252'889.69	21	2'673'249.53	1'252'851.61	37	2'673'241.20	1'252'823.92
6	2'673'282.71	1'252'883.16	22	2'673'250.80	1'252'854.08	38	2'673'241.81	1'252'825.09
7	2'673'288.16	1'252'893.66	23	2'673'256.13	1'252'851.34	39	2'673'227.49	1'252'832.45
8	2'673'275.45	1'252'900.21	24	2'673'254.04	1'252'847.29	40	2'673'231.92	1'252'841.01
9	2'673'282.05	1'252'913.05	25	2'673'263.35	1'252'842.53	41	2'673'229.87	1'252'842.07
10	2'673'305.33	1'252'901.15	26	2'673'269.99	1'252'839.12	42	2'673'232.17	1'252'846.51
11	2'673'301.35	1'252'893.29	27	2'673'281.39	1'252'861.37	43	2'673'230.02	1'252'847.57
12	2'673'304.66	1'252'891.59	28	2'673'289.76	1'252'857.07	44	2'673'264.19	1'252'839.85
13	2'673'297.75	1'252'878.22	29	2'673'296.33	1'252'853.71	45	2'673'275.97	1'252'833.80
14	2'673'299.98	1'252'877.09	30	2'673'288.33	1'252'838.12	46	2'673'266.18	1'252'814.67
15	2'673'292.64	1'252'862.71	31	2'673'284.82	1'252'831.23	47	2'673'254.37	1'252'820.74
16	2'673'262.99	1'252'877.93	32	2'673'281.23	1'252'824.23			



Privater Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff PBG

Vorschriften

Grundeigentümer:

Gemeinderat Geroldswil
Der Präsident: Der Schreiber:

~~_____~~ ~~_____~~ 22.12.2020
(Kat. Nrn. 294 und 297, Gemeinde Geroldswil)

_____ _____ 5.1.2021
(Kat. Nr. 1769, Reformierte Kirchgemeinde Weiningen)

_____ _____ 16.12.2020
(Kat. Nr. 1770, Baugenossenschaft Schönheim)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 07. Dez. 2020

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiber

~~_____~~ _____
Michael Deplazes Gregor Jurt

Von der Baudirektion genehmigt am: 26. März 2021

Für die Baudirektion: _____
BDV Nr. 0138/21

Erstellungs- und Druckdatum: 3. Juni 2020



Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Weiterentwicklung, welche im Einklang mit den Zielen des Erhalt und der Sanierung des Schutzobjektes stehen.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Der private Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.
- 2 Die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan gelten für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter.
- 3 Die Richtkonzepte für die Umnutzung des Hotelgebäudes, der reformierten Kirche und des Neubaus im Baubereich B 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.
- 4 Das Richtkonzept «Innenhof» gilt als wegleitende Vorgabe für die Realisierung. Abweichungen sind nur zulässig, sofern sich damit bezüglich den Anforderungen von Art. 11 Abs. 1 eine mindestens gleich gute oder bessere Lösung ergibt.

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes eidgenössisches und kantonales Recht bleibt vorbehalten.
- 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.
- 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.
- 4 Im Gestaltungsplangebiet ist die Wirkung der Baulinie an der Huebwiesenstrasse für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.
- 5 Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Wegabstände innerhalb des Geltungsbereichs unterschritten werden.
- 6 Das Gestaltungsplangebiet ist Teil der Schutzverordnung «Gemeindezentrum Geroldswil».



Art. 4 Nutzweise

- 1 In den gemäss Plan bezeichneten Baubereichen A und B sind Wohnnutzungen und mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbenutzung zulässig. Zudem sind im Baubereich B im untergeordneten Masse Nutzungen gemäss dem nachstehenden Absatz 4 zulässig.
- 2 In den gemäss Plan bezeichneten Baubereichen C und D1/D2 sind Wohnnutzungen, mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbenutzungen und öffentliche Nutzungen wie Bildung und Betreuung, Kirche oder andere Nutzungen mit einem öffentlichen Charakter zulässig.
- 3 In dem Baubereich E sind öffentliche Nutzungen wie Gemeinschaftssaal, Gastronomie oder andere Nutzungen mit einem öffentlichen Charakter zulässig.
- 4 In dem Baubereich F sind öffentliche Nutzungen wie Hallenbad, Gastronomie oder andere Nutzungen mit einem öffentlichen Charakter zulässig.
- 5 Die im Plan bezeichneten Bereiche Aussenraum und Innenhof dienen der Freiraumgestaltung, der Anordnung von Spiel- und Erholungsflächen sowie der Feinerschliessung.
- 6 Der im Plan bezeichnete Bereich Terrasse dient der Feinerschliessung sowie als Aufenthaltsbereich für Gastronomie oder einer öffentlichen Nutzung.

Art. 5 Grundmasse

- 1 In den gemäss Plan bezeichneten Baubereichen sind folgende Höhen einzuhalten:

Baubereich	maximale Höhenkote (m ü. M.)
A	421.1
B	423.5
C	412.7
D 1	417.7
D 2	419.6
E	412.7
F	409.0

- 2 Die Gebäude- und Gesamtlänge sowie die Gebäudebreite sind innerhalb der Baubereiche frei.

Art. 6 Oberirdischer Gebäudemantel

- 1 Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan eingetragenen, durch Mantellinien begrenzten Baubereichen sowie den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 5 Abs. 1.
- 2 Auf die Mantellinie darf gebaut werden.

Art. 7 Abweichungen vom Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel gemäss Art. 6 Abs. 1 darf von folgenden, Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden: Kamine, kleinere technisch bedingte Aufbauten, offene Absturzsicherungen und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe maximal um 1,2 m überragen.
- 2 In den im Plan bezeichneten Baubereichen B und D1/D2 darf der Gebäudemantel gemäss Art. 6 Abs. 1 vom Rückkühlgerät des Hallenbades durchstossen werden.
- 3 In den gemäss Plan bezeichneten Bereichen «Dachaufbauten» darf der Gebäudemantel gemäss Art. 6 Abs. 1 von betriebsnotwendigen Anlagen und Ausstattungen wie Liftschächten sowie Zugänge zu Fluchtwegen durchstossen werden.
- 4 In dem im Plan bezeichneten Bereich «Terrasse» ist eine Terrasse auf der Niveauebene Dorfplatz zulässig.
- 5 Die Erstellung eines Witterungsschutzes ist beim Treppenabgang zur Sammelgarage, bei dem im Plan bezeichneten Bereich «Terrasse» und bei Hauseingängen bei Baubereich A zulässig.
- 6 An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Kellerzugang zulässig.

Art. 8 Unterirdischer Baubereich

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie über dem gewachsenen Boden liegende Teile der Sammelgaragen sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans zulässig.

Art. 9 Geschosse

- 1 Die Zahl der Vollgeschosse und anrechenbaren Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei.
- 2 Nicht anrechenbare Untergeschosse sind unter dem Vorbehalt des Gewässerschutzrechts zulässig.

Art. 10 Ausnützung

Die zulässige Ausnützung innerhalb des Gebäudemantel ist frei und ergibt sich aus dem Gebäudemantel und der Geschoszahl.

Art. 11 Gestaltung

- 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.
- 2 In den Baubereichen A und B ist das oberste Geschoss im Sinne eines Dachgeschosses (Attika) auszubilden. Dieses muss um das Mindestmass von 3,0 m von der südlichen und 1,2 m von den restlichen Hauptfassaden zurückversetzt sein.
- 3 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.

Art. 12 Freiraum

- 1 Der im Plan bezeichnete Bereich «Innenhof» ist im Sinne eines halböffentlichen Freiraums herzurichten. Dieser hat für sich eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im Sinne von Art. 11 Abs. 1 aufzuweisen.
- 2 Der übrige Aussenraum hat hinsichtlich Gestaltung mit dem öffentlichen Freiraum eine einheitliche Gesamtwirkung aufzuweisen.
- 3 Es müssen keine Spiel-, Ruheflächen und/oder Pflanzgärten gemäss Art. 25 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil (BZO) erstellt werden.
- 4 Die Baumreihe entlang der Huebwiesenstrasse ist dauerhaft zu erhalten und Einzelbäume sind bei deren Abgang zu ersetzen.

Art. 13 Arkaden

- 1 In den gemäss Plan bezeichneten Arkadenbereichen sind mindestens 2,5 m Tiefe Arkaden zu erstellen und dauernd öffentlich zugänglich zu gestalten.
- 2 Davon ausgenommen sind die im Plan bezeichneten Eingangsbereiche, bei welchen eine Mindesttiefe von 1,5 m dauernd öffentlich zugänglich zu gestalten ist.

Art. 14 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Ein- und Ausfahrt zur Sammelgarage ist an der im Plan bezeichneten Lage anzuordnen.
- 2 Die Anlieferung für die Baubereiche E und C sind an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.
- 3 Weitere untergeordnete Ein- und Ausfahrten für Notzufahrten sind zulässig.

Art. 15 Abstellplätze

- 1 Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen bemisst sich aufgrund der jeweils geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil (BZO).
- 2 Abstellplätze für Personenwagen von Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern sind unterirdisch anzuordnen.
- 3 Für Wohnnutzung ist mindestens ein Abstellplatz für leichte Zweiräder pro 80 m² Geschossfläche erforderlich. Ein Reduktionsfaktor wird fallweise von der Baubehörde festgelegt.
- 4 Der Bedarf an Abstellplätzen für leichte Zweiräder für die übrigen Nutzungen gemäss Art. 4 wird fallweise von der Baubehörde festgelegt. Mehrfachnutzungen sind zulässig.
- 5 Abstellplätze für leichte Zweiräder und Kinderwagen sind mehrheitlich unterirdisch anzuordnen. Gedeckte oberirdische Abstellplätze sind an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.

Art. 16 Fusswegverbindungen

- 1 Die im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen sind zu realisieren und dauerhaft zu gewährleisten.
- 2 Die im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen sind dauernd öffentlich zugänglich zu gestalten.
- 3 Die im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen haben eine Mindestbreite von 1,8 m aufzuweisen.

Art. 17 Lärmschutzbestimmungen

- 1 Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zugeordnet.
- 2 Massgebend für die lärmschutzrechtliche Beurteilung ist der Immissionsgrenzwert gemäss eidg. Lärmschutzverordnung.
- 3 Zufahrten zu Parkieranlagen sind gemäss Art. 7 Lärmschutzverordnung, LSV zu optimieren.

Art. 18 Behindertengerechtigkeit

Die Anforderungen gemäss der Behindertengesetzgebung (BehiG) sind unabhängig der Anzahl Wohnungen zu erfüllen. Ausnahmen sind mit Zustimmung der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich zulässig.

Art. 19 Energie

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

Art. 20 Etappierung

Eine etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig.

Art. 21 Inkrafttreten

Der Gemeinderat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Gemeinde Geroldswil Privater Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1»

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV,
3. Juni 2020





IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Geroldswil, Postfach 131, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil
Reformierte Kirchgemeinde Weiningen, Regensdorferstrasse 12, 8104 Weiningen
Baugenossenschaft Schönheim, In der Ey 22, 8047 Zürich

Auftragnehmer:

Richtprojekt Architektur:
Baumberger & Stegmeier AG
Architekten BSA SIA
Badenerstrasse 156, 8004 Zürich

Richtprojekt Aussenraum:
Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten
Badenerstrasse 585, 8048 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
27257_05A_190000_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	Denkmalschutz	10
2.5	Kommunale Planungsgrundlagen	13
2.5.1	Kommunaler Richtplan	13
2.5.2	Bau- und Zonenordnung	13
3	Richtprojekt	15
3.1	Entwicklungsprozess	15
3.2	Richtprojekt Architektur	18
3.3	Richtprojekt Innenhof	24
3.4	Aussenraum	27
4	Gestaltungsplanvorschriften (GPV)	28
4.1	Geltungsbereich	28
4.2	Geltendes Recht	28
4.3	Bau- und Nutzungsvorschriften	29
4.3.1	Nutzweise	29
4.3.2	Gebäudemantel und Baubereiche	29
4.3.3	Abweichungen vom Gebäudemantel	30
4.3.4	Geschosse	31
4.3.5	Ausnützung	31
4.4	Gestaltung	32
4.5	Freiraum	33
4.6	Erschliessung	35
4.7	Umwelt	37
4.7.1	Lärmschutz	37
4.7.2	Energie	37
5	Sachthemen	38
5.1	Boden	38
5.2	Gewässer/Grundwasser	38
5.3	Weiteres	38



6	Gestaltungsplanverfahren	39
6.1	Öffentliche Auflage und Anhörung	39
6.2	Stellungnahme ZPL	39
6.3	Vorprüfung	39
A	Anhang	40
A1	Richtprojekt Architektur	
A2	Richtprojekt Innenhof	

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Ziele

Planungsgebiet Das Gestaltungsplangebiet umfasst einen Teil des «Zentrums» der Gemeinde Geroldswil. 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 1» bezweckt die Sicherstellung einer architektonisch und städtebaulich besonders gut gestalteten Weiterentwicklung eines Teilbereichs des bestehenden Zentrums, welche im Einklang mit den Zielen des Erhalt 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 der Gemeinde (Umnutzung Hotel in altersgerechte Wohnungen und Ergänzungsbau mit Familienwohnungen)

1.2 Planungsablauf

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

was	wann (teilw. provisorisch)
Machbarkeitsstudie Weiterführung / Umnutzung Hotel	2013
Durchführung Konkurrenzverfahren	Dezember 2017 bis Juni 2018
Entwicklung Richtprojekte	November 2018 bis März 2019
Öffentl. Auflage und Anhörung (60 Tage)	26. April 2019 bis 27. Juni 2019
Kantonale Vorprüfung	25. April 2019 bis 1. Oktober 2019
Verabschiedung in 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. 294 und 297 (Grundeigentum der Gemeinde Geroldswil), der Kat. Nr. 1769 (Grundeigentum der reformierten Kirchgemeinde Weiningen) und der Kat. Nr. 1770 (Grundeigentum der Baugenossenschaft Schönheim), welche gesamthaft eine Fläche von 6'112 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 des Richtprojektes notwendig werden. Dies wurde bereits im Vorfeld zum Studienauftrag mittels eines "Letter of Intent" 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.

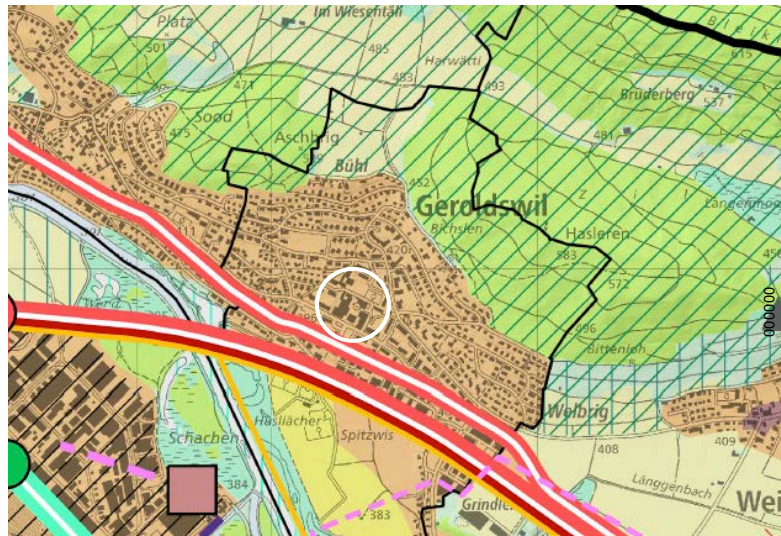


Abb. 4: Ausschnitt Kant. Richtplan, Festsetzung, Stand 22. Oktober 2018, (Quelle: www.maps.zh.ch, März 2019)

«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 22.10.2018, 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 „Stadtlandschaften« 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 Umnutzung und Verdichtung wird sich das Wohnangebot von heute 29 auf rund 70 erhöhen. Davon sind über 50% Klein- resp. altersgerechte Wohnungen, welche im Gebäude des Hotelbaus (Baufeld D1/D2) angeordnet sind. 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 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).

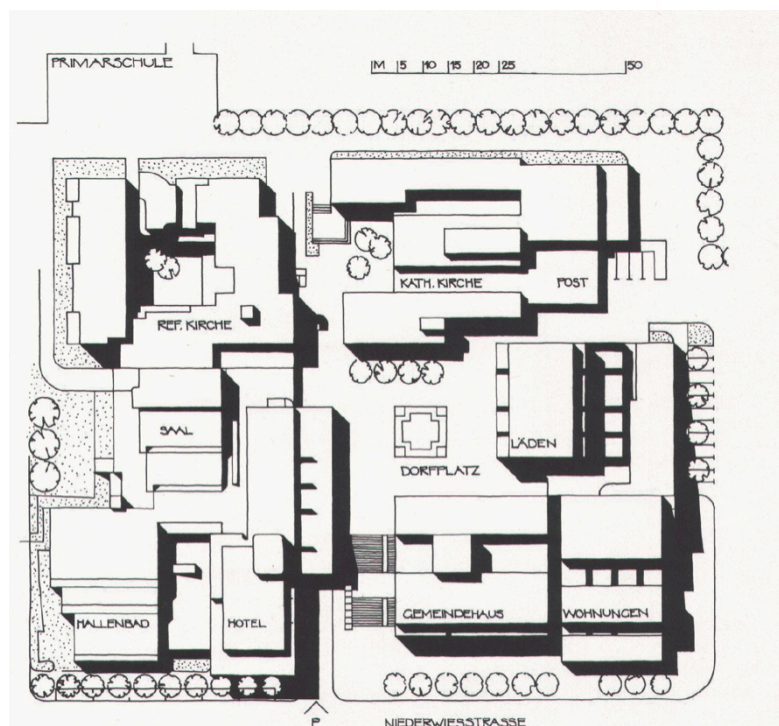


Abb. 6: Übersichtsplan 1975
(Quelle: Willkommen im Gemeindezentrum Geroldswil)

Würdigung «Seine denkmalpflegerische Schutzwürdigkeit basiert vor allem auf der ausserordentlich hohen planerischen und architektonischen Leistung.»¹ 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.

¹ Quelle: Gutachten Nr. 34-2014 der KDK vom 2. Dezember 2014

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, 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. 7: 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 Schutzverordnung² 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. 8: Geltungsbereich Schutzperimeter: Beilage zur Schutzverordnung, Stand 8. 1. 2020 (Quelle: Kantonale Denkmalpflege)

² Verordnung Nr. xx vom xx.xx.2020 (wird für Genehmigungsfassung ergänzt).

2.5 Kommunale Planungsgrundlagen

2.5.1 Kommunalen Richtplan

Kommunaler Verkehrsrichtplan

Die Huebwiesenstrasse ist im kommunalen Verkehrsrichtplan als kommunale Sammelstrasse und Radroute bezeichnet. Mit dem Gestaltungsplan werden keine zusätzlichen Ein- oder Ausfahrten festgesetzt, da die bestehende Sammelgarage den Parkplatzbedarf abzudecken vermag. Die Vorgaben des kommunalen Richtplans sind somit berücksichtigt.

2.5.2 Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung

Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil (BZO) in der zum Zeitpunkt der Festsetzung dieses Gestaltungsplans gültigen Fassung.

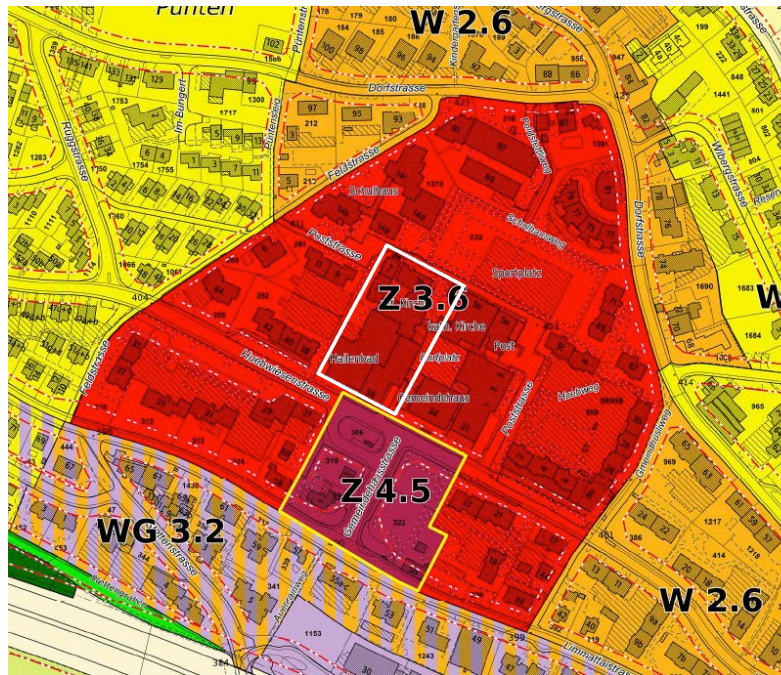


Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan, verkleinert, in Kraft seit 17. Januar 2014
Gestaltungsplanperimeter in Weiss

Der Gestaltungsplanperimeter ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Zentrumszone Z 3.6 zugewiesen. Der vorliegende Gestaltungsplan weicht gegenüber der Regelbauweise insbesondere dadurch ab, dass die Grundmasse wie Baumasse, Grenzabstände, Gebäudelängen und -breiten durch Baubereiche und einen daraus folgenden oberirdischen Gebäudemantel ersetzt werden.


 Gemeindebaulinie rechtskräftig



Abb. 10: Ausschnitt Verkehrsbaulinien, (Quelle: www.maps.zh.ch, März 2019)

Verkehrsbaulinien Entlang der Hueb- und Niderwisstrasse verlaufen kommunale Verkehrsbaulinien.

3 RICHTPROJEKT

3.1 Entwicklungsprozess

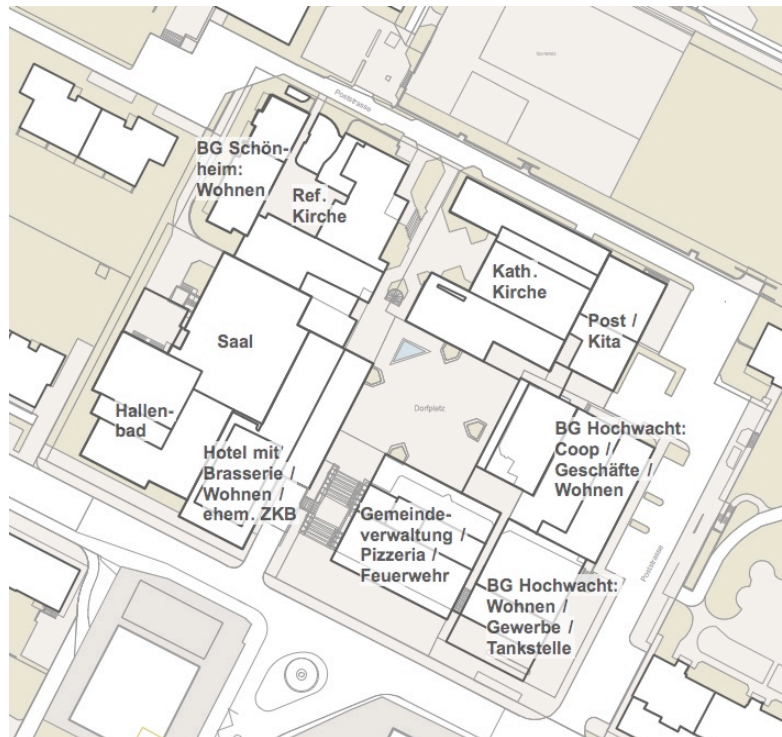


Abb. 11: Übersicht der heutigen Nutzungen im Gemeindezentrum
(Quelle: Eigene Darstellung)

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 geprüft ³ , unter welchen Umständen eine Weiterführung des Hotels oder eine Umnutzung zu Kleinwohnungen möglich ist.

³ 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.

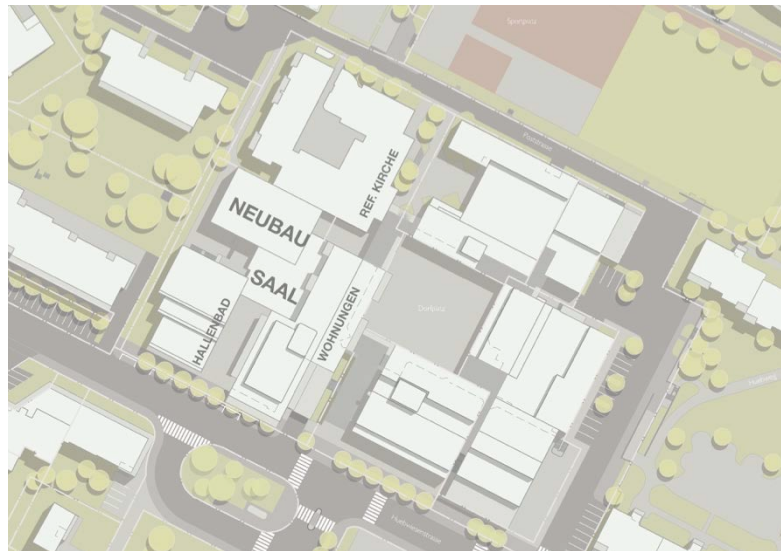


Abb. 12: Situationsplan aus der Machbarkeitsstudie 2013
(Quelle: Müller Sigrist Architekten)

- | | |
|--------------------------|--|
| 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 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, |

Richtprojekt, Gestaltungsplan) 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.
- Zentrale Fragestellung Anhand eines qualifizierten Verfahrens sollte ausgelotet werden, welche Eingriffstiefe bzw. welche Massnahmen die langfristige Nutzbarkeit sichern und gleichzeitig zum qualitätsvollen Erhalt des Ensembles und den integral schützenswerten Gebäudeteilen führen.
- Identität Weiterdenken Zur qualifizierten Klärung dieser Fragestellung wurde das Konkurrenzverfahren als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Die erste Stufe (bis und mit Zwischenbesprechung) diente dabei zur Eruiierung der "angemessenen" Eingriffstiefe. Der Handlungsspielraum wurde dabei bewusst offen formuliert.
- Optimale Dichte eruieren Die vertretbare Dichte für das Gemeindezentrum Geroldswil musste sorgfältig eruiert werden. Die Qualität des Bestehenden musste verbessert, nicht gemindert werden. Gleichzeitig wurde eine langfristige und wirtschaftlich tragbare Lösung angestrebt.
- Präzisieren der Aufgabenstellung Aufgrund der Erkenntnisse aus der ersten Stufen konnte die Aufgabenstellung für die zweite Stufe präzisiert werden. Erst in dieser Stufe wurden zuhanden der Aufgabenstellung konkrete Angaben zur Eingriffstiefe oder Dichtemass formuliert.
- Siegerstudie Die Studie des Teams Baumberger & Stegmeier AG mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten und EBP Schweiz AG ging aus diesem Verfahren als einstimmiger Sieger hervor.
- Auszug aus dem Beurteilungsbericht *«Der Vorschlag fusst auf einem klaren Analysefazit. Die präzisen und wirksamen Eingriffe im Hotelgebäude und in der reformierten Kirche führen zu hohen architektonischen und funktionalen Qualitäten. Der eingefügte Wohnkubus wird mit geschickten Eingriffen an die Poststrasse und den Dorfplatz angehängt. Mit den gewählten neuen Gebäudehöhen bleibt das städtebaulich fragile Gebäudekonglomerat im Gleichgewicht.»*

Das nachfolgend beschriebene Richtprojekt ist die Weiterentwicklung des Siegerprojektes zum Richtprojekt.

3.2 Richtprojekt Architektur

Anhang 1 Das Richtprojekt Architektur ist im Anhang dokumentiert.

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. 13: 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.

Städtebauliche Ergänzung

Im Sinne der Analyse wurde für das neue Wohngebäude ein Gebäudekörper entworfen, der in der Setzung und im Ausdruck einen starken Bezug zum Hotelgebäude an der Huebwiesenstrasse aufbaut. Die Ausrichtung, parallel zurückversetzt zum Volumen des Hotels, lässt den Blick aus der Ferne über die begrünte Dachlandschaft des Hallenbades in die Tiefe des Gevierts zu und ordnet sich den vorhandenen Bauten unter. Längerfristig ist ein Neubau, als weiterer Baustein für eine gleichgewichtete Verdichtung des Zentrums, im Osten auf der Parzelle der Post vorgesehen. Die alternierende Orientierung der neuen Baukörper im Zusammenspiel mit dem Bestand trägt dazu bei, die Lesbarkeit des Zentrums als Einheit weiter zu stärken.

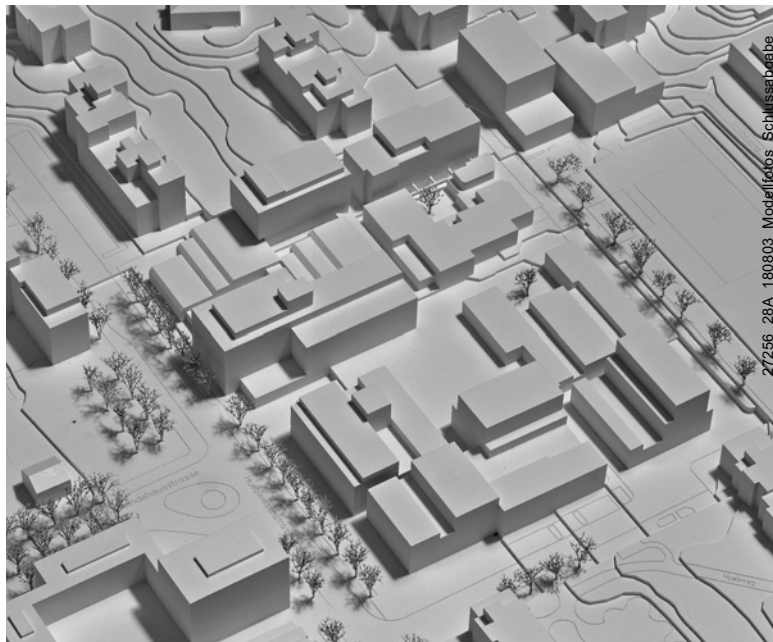


Abb. 14: Modellfoto Schlussabgabe Studienauftrag, (Foto: Roger Frei)

Umnutzung Hotel Im ehemaligen Hoteltrakt werden altersgerechte Wohnungen eingebaut. Der Zugang ist am Dorfplatz, zwischen Restaurant und Saalfoyer gelegen. Von dort wird der bestehende Treppenkern über einen grösseren, gemeinschaftlich genutzten Windfang erschlossen. In den beiden Obergeschossen wird der auch von aussen prägende Treppenturm freigespielt, sodass die Scharnierstelle, mit den diagonal versetzten Lichtschlitzen, im Grundriss erfahrbar wird. Die schmalen Hotelgänge erhalten eine räumliche Aufwertung durch Ausweitungen bei den Wohnungseingängen. Auf ein zweites Treppenhaus wird bewusst verzichtet, da dieses der plastischen Figur und der strukturellen Ordnung des Hauses widersprechen würde.

Grundsätzlich respektieren die Wohnungsgrundrisse die rigide Betonschottenstruktur. Lediglich bei einigen Wohnungen werden zwei grössere Durchgänge ausgeschnitten. Die Decken werden im Bereich der Ausschnitte mit Klebebewehrung verstärkt. Die zwischen den Öffnungen verbleibenden Wandstreifen werden an der Decke über Erdgeschoss durch eine Ergänzung des bereits vorhandenen Unterzugsystems abgefangen.

Um den originalen Charakter der gespannten Curtain-Wall-Fassade zu erhalten, werden die Aussenräume mittels sogenannter «Vierjahreszeiten-Zimmer» angeboten. Mit dem Körper des Vierjahreszeitenzimmers, des Küchen- und Garderobens sowie dem Bad werden für die Kleinwohnungen mit niedriger Raumhöhe möglichst grosszügige Raumabfolgen angestrebt.

Auch beim Umbau des Restaurants soll kein vorhandener Wert mit Umbaukosten vernichtet werden. Die Lage des Restaurants ist ein Glücksfall, befindet es sich doch als eine der wichtigsten Nutzungen direkt an der Schnittstelle zwischen altem und neuem Dorfplatz, ebenerdig vom alten Dorfplatz zugänglich und als «Belvedere» im Kopf des Hotelbaus. Auch die heutige Küche liegt an einer guten Stelle, da sie Saal und Restaurant bedienen kann; ein teurer Umbau kann daher vermieden werden. Vorgesehen ist ein Umbau der Terrasse vor dem Hotel, wodurch eine wichtige Stelle zwischen den beiden Dorfplätzen, der Garageneinfahrt und dem Haupteingang neu artikuliert wird. Die Zwischentreppe wird entfernt, ein neuer Zugang am Dorfplatz geschaffen, das Geländer ersetzt und der Zugangsweg zur Garage erneuert.

Umbau Gemeindesaal Der Gemeindesaal stellt das architektonische und soziale Kernstück inmitten des Konglomerats dar, dass dieses zusammenhält. Er wird daher nicht abgebrochen. Der heutige Saalzugang ist dagegen räumlich zu kompliziert sowie unattraktiv und schwächt die Belebung des Dorfplatzes. Er wird daher aufgegeben und durch ein neues Foyer zwischen Saal und Dorfplatz ersetzt, das beide in eine direkte Blickbeziehung stellt. Ein Oblicht am Ende des Foyers sorgt für zusätzliche Belichtung.



Abb. 15: Gemeindesaal heute (Foto: Baumberger & Stegmeier Architekten)

Umbau reformierte Kirche Die bestehende Treppe im Foyer der reformierten Kirche bildet eine räumliche Schlüsselstelle des Projektes. Sie bleibt unangetastet bestehen, wodurch der direkte Zugang vom Dorfplatz erhalten wird und der Betrieb des Cafés in der bestehenden Form weitergeführt werden kann. Mit dem Wegzug der Gemeindebibliothek in das Gebäude der Baugenossenschaft Hochwacht werden Räume für weitere öffentlich zugängliche

Nutzungen wie beispielsweise eine Kindertagesstätte frei. Um eine flexiblere Erschliessbarkeit und eine verbesserte Entfluchtung zu erlangen, wird in der Südwestecke ein neuer Eingang zur neuen Gasse erstellt.



Abb. 16: Treppe Foyer reformierte Kirche
(Foto: Baumberger & Stegmeier Architekten)

Einfügen Punktbau Der Neubau greift in seiner Setzung und Ausdruck die Haltung des Weiterbauens auf und nimmt sich gegenüber dem Bestand zurück. Er bildet somit keine neue Adresse für das Zentrum, sondern ergänzt die bestehende Struktur und profitiert von dieser. Während das Erd- und 1. Obergeschoss eine zweiseitige Ost-West Orientierung besitzen, sind die Obergeschosse dreiseitig orientiert und bilden mit der auskragenden Balkonschicht eine Hauptfassade zur Huebwiesenstrasse. Die Fassaden nehmen dabei das Raster der Bestandsbauten auf und setzen dieses fort.

Der Zugang zum neuen Wohnhaus erfolgt vom zentralen Dorfplatz über eine Gasse zum Eingangshof. Zugleich wird eine Gasse zum nördlich gelegenen Innenhof geöffnet, dieser damit aufgewertet und eine Erschliessung auch von Norden über die Poststrasse ermöglicht. Die Durchlässigkeit des Gemeindezentrums mit seiner durchfliessenden Durchwegung wird auf diese Weise erhalten und gestärkt.

Das Wohnungsangebot sieht eine heterogene Bewohnerschaft vor. Im Erdgeschoss befinden sich vier unterschiedlich grosse Maisonettwohnungen (2,5 bis 4,5-Zimmer) mit doppelgeschossigem Eingangsbereich, hochliegenden Fenstern und ebenerdigen Vorgärten nach Westen. Die Obergeschosse sind als Dreispänner organisiert, mit 3,5 und 4,5-Zimmer-Wohnungen sowie 2,5-Zimmer-Wohnungen im Attikageschoss. Dank vielfäl-

tiger Zirkulationsmöglichkeiten entlang der Fassade vermitteln die Wohnungen Grosszügigkeit und erlauben unterschiedliche Nutzungen. Alle Wohnungen verfügen über Tageslichtbäder und zum Wohnen offene Küchen. Dabei wird der offene Wohn-, Koch- und Essraum über die Setzung der Küchenzeilen zониert.

Der Neubau befindet sich über der Heizzentrale des Hallenbades und überspannt diese durch eine Wohnungstrennwand. Um den Aushub zu minimieren, sollen die Keller- und Waschräume sowie die Parkplätze im bereits vorhandenen Untergeschoss des Hotels untergebracht werden. Durch diese Massnahmen können die Baukosten niedrig gehalten werden. Das Treppenhaus verfügt über Tageslicht und wird im Untergeschoss ergänzt. Neben der Erschliessung der Kellerräume und Parkplätze dient es damit den übrigen Nutzungen im Untergeschoss als Fluchtweg.

- Neubau Schönheim Wie auch das jetzige Gebäude wird der Ersatzneubau weiterhin als Teil des Gevierts der reformierten Kirche verstanden. Die Volumenstudie schlägt einen viergeschossigen Bau mit vergrößerter Grundfläche vor. Dies ermöglicht, dass künftig beispielsweise ein 4-Spanner realisiert werden könnte. Ein kurz bis mittelfristiger Ersatzneubau ist nicht vorgesehen. Mittel bis langfristig sollen aber Wohnungen mit angemessener Wohnungsgrösse entstehen können, welche auch weiterhin ein Teil des Gesamtgefüges sein sollen. Die Volumenstudie dient als Grundlage für eine dereinst nachfolgende Projektentwicklung. Im Wesentlichen zeigt sie das Potential hinsichtlich Fussabdruck, Gebäudehöhe und der Gestaltung eines Attikageschosses auf.
- Hallenbad Das Hallenbad wurde im Jahr 2015 einer umfassenden Sanierung unterzogen und es sind keine weiteren Anpassungen vorgesehen. In Hinblick auf das vorliegende Richtprojekt wurde die Dachsanierung des Hallenbades aufgeschoben, um die Synergien bei der Erweiterung des Zentrums für die Ausbesserung des Daches nutzen zu können.

3.3 Richtprojekt Innenhof

Anhang 2 Das Richtprojekt Innenhof ist in Anhang 2 dokumentiert.

Hofgestaltung reformierte Kirche Die ursprüngliche Hofgestaltung von Architekt Eduard Neuenchwander weist eine sehr hohe Qualität auf. Wichtige Elemente sind das sorgfältige, organisch geformte Bodenmosaik, das aus unterschiedlichen Pflastersteinen besteht, sowie die grossen Natursteine (vermutlich Quartenschiefer), die treppenartig den hofseitigen Zugang auf den erhöhten Bereich überwinden.



Abb. 17: Innenhof von Eduard Neuenchwander
(Foto: Baumberger & Stegmeier Architekten)

Die Aufschüttung selber bildet die Grundlage für die Bepflanzung, die bis vor kurzem noch von einer charaktervollen, mächtigen Lärche dominiert wurde. Den Hintergrund bilden Blütenhartriegel und ein einzelner Rhododendronbusch, der darauf hindeutet, dass die Pflanzfläche ursprünglich wohl als Moorbeet mit entsprechend saurem Substrat ausgebildet wurde.



Abb. 18: Gasse zur Poststrasse (Foto: Baumberger & Stegmeier Architekten)

Der Hof entsprang aus der Naturgartenbewegung und verfügt sowohl materiell und konzeptionell über einen denkmalpflegerisch hohen Schutzwert. Diese Qualitäten, die eigens für diesen Ort geschaffen wurden, sollten der Nachwelt erhalten werden.

Bezug zum Schutzobjekt Der begrünte Innenhof bildet einer Oase gleich einen Kontrast zu den rohen Sichtbetonwänden des reformierten Kirchenzentrums. Ausgehend von der Gestaltung von Architekt Eduard Neuschwander soll das komplementäre Prinzip zwischen Bauten und Aussenräumen beibehalten und weitergepflegt werden.

Gestaltungsabsicht Die anstehenden Umgestaltungen, Ergänzungen und Sanierungen beim Dorfzentrum Geroldswil stellen eine Chance dar, den Charakter der ursprünglichen Hofgestaltung wiederherzustellen und gleichzeitig Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern. Das Pflasterbild soll dabei wiederhergestellt werden. Nach Möglichkeit sollen die originalen Materialien wiederverwendet werden. Die grossen Natursteinblöcke, welche als Sitzgelegenheiten genutzt werden können, sollen möglichst originalgetreu wieder eingebaut und durch neue Natursteinstufen ergänzt werden. Dadurch wird das erhöhte Plateau auch von der heutigen Bibliothek her erschlossen.

Die Überhöhung bietet wie bisher Grundlage für ausreichend Substrat, damit Rahmenbepflanzungen mit charaktervollen Sträuchern wie auch dem hofprägenden Solitärbaum wiederhergestellt werden können. Alternativ zur Lärche wäre auch eine ein- oder mehrstämmige Waldföhre passend. Auf Moorbeeterde soll zur Schonung von Torfmooren jedoch verzichtet werden.

Einrichtungen wie Veloabstellplätze und dgl. sind aus denkmalpflegerischen Gründen im Hofbereich zu vermeiden.

Umgang mit den Nutzungsansprüchen

Der Innenhof ist durch seine abgeschottete Lage ein ruhiger Ort. Als Vorzone der Wohnungen und als Aussenbereich der Kirche strahlt er heute einen rein privaten Charakter aus. Durch die Ergänzung der Fusswegerschliessung erfährt der Ort einen Wandel, welcher eine erhöhte Öffnung nach aussen zur Folge hat. Tagsüber kann er von der Konf- und Jugendarbeit in kleineren Gruppen für Freiluftunterricht genutzt werden. Die Quarzenschiefer und das zusätzliche Mobiliar bieten Sitzgelegenheiten für ungefähr 15 Personen. Die Kinder der Tagesstätte haben als Ergänzung zu den Spielplätzen der Umgebung die Möglichkeit sich hier spielerisch zu betätigen.

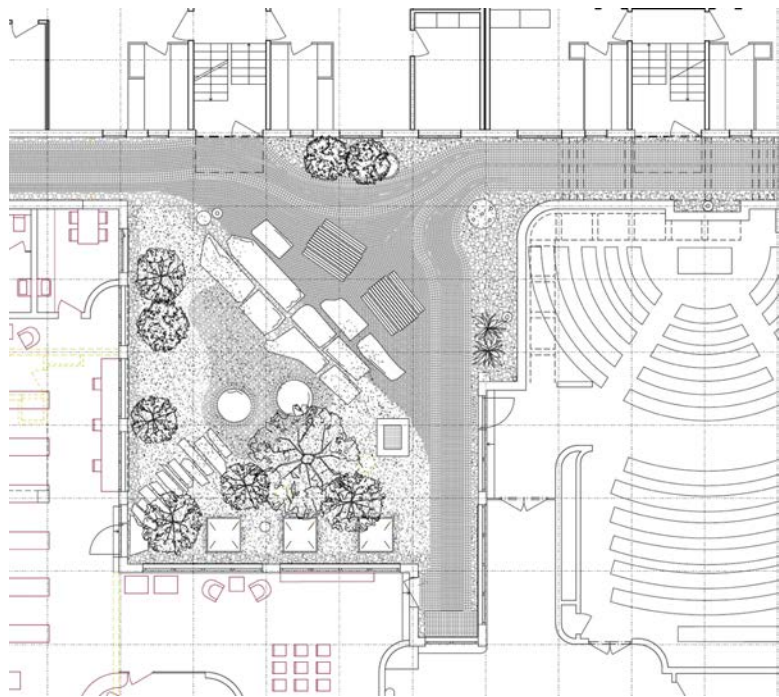


Abb. 19: Richtprojekt Innenhof,
(Quelle: Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten)

3.4 Aussenraum

Aussenraum Der übrige Aussenraum dient teilweise der Feinerschliessung der einzelnen Baubereiche. Über Gassen stehen die teils etwas verborgenen Innenräume in Verbund zueinander und werden zum Dorfplatz neu angebunden. Sie bilden passend zu den Wohnnutzungen Aussenräume mit erhöhter Intimität. Die nach aussen orientierten Freiraumbereiche entlang von Dorfplatz und Huebwiesenstrasse sollen die Gestaltungssprache von diesen aufnehmen und diese stärken. Entlang der Poststrasse gilt es Strassenraum gezielt zu fördern. Dazu ist der Raum von Fassade zu Fassade zu denken. Gestaltungs- und Pflanzmassnahmen sind trotz einer schrittweisen Umsetzung aufeinander abzustimmen.

Der Übergang zwischen Gemeindesaal und den Eingängen zu den neuen Wohnungen soll durch grosse Sträucher und mit Stauden eingewachsene Natursteinblöcke gliedert werden. Dadurch soll die Höhendifferenz überwunden und eine zweiseitig eine stimmungsvolle Kulisse aufgebaut werden.

Auf der Nordwestseite befinden sich private, den Wohnungen zugeordnete Gartenflächen.

Dorfplatz Der Dorfplatz, welcher das Herzstück des Zentrums bildet, ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

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. 294, 297, 1769 und 1770.

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 sie Bau- und Zonenordnung vom 20.6.1994 inkl. der am 17.1.2014 in Kraft gesetzten Änderungen.

Baulinien
Art. 3 Abs. 4 Die Baulinie an der Huebwiesenstrasse wird heute durch die Bestandsbauten überstellt. Die Wirkung der Baulinie ist daher während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans in dessen Geltungsbereich suspendiert. Dadurch und mit der Zuordnung in einen Baubereich wird die gebaute Situation in einen rechtmässigen Zustand überführt.

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.

Gegenüber den beiden Grundstücken auf der Westseite wird der kantonale Mindestabstand von 3.5 m gemäss §270 PBG eingehalten. Bereits heute werden die kantonalen Mindestabstände gegenüber Parzellen der Gemeinde: Poststrasse (Kat. Nr. 1582), Huebwiesenstrasse (Kat. Nr. 1835) und der Miteigentumsparzelle Dorfplatz (Kat. Nr. 299) nicht eingehalten. Mit der Zuordnung in einzelnen Baubereiche werden in erster Linie die schützenswerten Bauten in Recht gesetzt.

4.3 Bau- und Nutzungsvorschriften

4.3.1 Nutzweise

Wohnnutzung
in Baubereich A und B
Art. 4 Abs. 1

Im rückwärtigen Teil des Gemeindezentrums – Baubereiche A und B – soll primär gewohnt werden.

Hallenbadnutzung
in Baubereich B
Art. 4 Abs. 1

Der geplante Neubau im Baubereich B sieht eine Auskragung über dem bestehenden Hallenbad vor. Dementsprechend befindet sich im Baubereich B ein Teil des Hallenbades. Nutzungen gemäss Art. 4 Abs. 4 sind daher in untergeordnetem Masse zulässig.



Abb. 20: Der Teil des Hallenbades in Baubereich B

4.3.2 Gebäudemantel und Baubereiche

Oberirdischer Gebäudemantel
Art. 6 Abs. 1

Das zum Richtprojekt weiterentwickelten Siegerprojekt aus dem Studienauftrag bildet 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.

4.3.3 Abweichungen vom Gebäudemantel

Rückkühlgerät Hallenbad
Art. 7 Abs. 2

Das Rückkühlgerät des Hallenbades liegt heute auf demjenigen Teil des Gemeindezentrums, der gemäss Richtprojekt abgebrochen werden soll. Um die geplanten Wohnungen in den Baubereichen B und D1/D2 vor den Emissionen des Rückkühlgeräts zu schützen, sowie aus gestalterischen Gründen, ist das Rückkühlgerät künftig auf dem Dach der Gebäude in den Baubereichen B oder D1/D2 zu platzieren.



Abb. 21: Die Platzierung des Rückkühlgeräts heute (Foto: Planpartner AG)

Bereich Dachaufbauten
Art. 7 Abs. 3

Bei den Dachaufbauten in den im Plan bezeichneten Bereichen handelt es sich um bestehende Anlagen.

Bereich Terrasse
Art. 7 Abs. 4

In dem im Plan bezeichneten Bereich Terrasse ist eine Terrasse, im Sinne des heutigen Bestandes, auf der Niveauebene Dorfplatz zulässig.



Abb. 22: Die bestehende Terrasse 2012 (Foto: Planpartner AG)

Witterungsschutz Art. 7 Abs. 5 Der Witterungsschutz im Bereich Terrasse dient der Bewirtschaftung auf der Terrasse. Derjenige im Zusammenhang mit der Zugänglichkeit der Wohnnutzung im Baubereich A soll einem künftigen Projekt im Baubereich A ermöglichen einen Witterungsschutz zu erstellen, der in den Bereich Innenhof ragt. In beiden Fällen ist unter einem Witterungsschutz eine Überdachung, nicht aber ein kubisch geschlossenes Volumen wie z.B. einem Wintergarten oder dergleichen zu verstehen. Eine Anpassung oder ein allfälliger Ersatz des bestehenden Witterungsschutzes ist im Dialog mit der Kantonalen Denkmalpflege zu planen.

4.3.4 Geschosse

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

Ausbildung Dachgeschosse in den Baubereichen A und B Art. 11 Abs. 2 In den Baubereichen A und B ist das oberste Geschoss im Sinne eines Dachgeschosses (Attika) auszubilden. Dieses muss um das Mindestmass von 3,0 m von der südlichen und 1,2 m von den restlichen Hauptfassaden zurückversetzt sein. Dadurch soll die im restlichen Gemeindezentrum übliche Staffelung der Gebäude in Hangrichtung bei Neubauvorhaben sichergestellt werden.

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 Geschosshöhe.

4.4 Gestaltung

Richtprojekt Architektur begleitend Art. 2 Abs. 3	Die Richtkonzepte für die Umnutzung des Hotelgebäudes, der reformierten Kirche und des Neubaus im Baubereich B sind für die Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich Volumetrie, Stellung, Gliederung und Staffelung, Dachgestaltung sowie der daraus resultierenden Proportionen und Massstäblichkeit der Bauten begleitend. 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.
Arkaden Art. 13 Abs. 1	In den gemäss Plan bezeichneten Arkadenbereichen sind mindestens 2,5 m Tiefe Arkaden zu erstellen und dauernd öffentlich zugänglich zu gestalten. Der Bereich Terrasse ist von aussen über den Arkadenbereich zu erschliessen.
Ausnahmen im Arkadenbereich Art. 13 Abs. 2	Eingangsbereiche in den im Plan bezeichneten Stellen dürfen in den Arkadenbereich ragen. Eine Mindestdiefe von mindestens 1,5 m ist zu gewährleisten und dauernd öffentlich zugänglich zu gestalten.

4.5 Freiraum

Richtkonzept «Innenhof» wegleitend Art. 2 Abs. 4	Das Richtkonzept «Innenhof» gilt als wegleitende Vorgabe für die Realisierung. Abweichungen sind nur zulässig, sofern sich damit bezüglich den Anforderungen von Art. 11 Abs. 1 (Gestaltung) eine mindestens gleich gute oder bessere Lösung ergibt.
Bereich Innenhof Art. 12 Abs. 1	Der im Plan bezeichnete Bereich Innenhof ist im Sinne eines halböffentlichen Freiraums herzurichten. Dieser hat 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 auf allen Seiten an jeweils unterschiedliche, meist öffentliche, übergeordnete Freiräume (Poststrasse, Dorfplatz, Huebwiesenstrasse, Siedlungsfreiraum). 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 – abgesehen von der nachstehenden Ausnahme – von besonderen Bauten freizuhalten.
Gedeckte Abstellplätze für leichte Zweiräder / Kinderwagen Art. 15 Abs. 4	Gedeckte oberirdische Abstellplätze für leichte Zweiräder von Besuchern und Kinderwagen von NutzerInnen einer allfälligen Betreuungseinrichtung sind an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.
Kellerzugang Art. 7 Abs. 6	Einem künftigen Projekt in Baubereich A soll die Option offengehalten werden, einen Zugang zum ehemaligen Zivildienst Ortskommandoposten zu erstellen.

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 unmittelbar in der Nähe des Perimeters auf dem Dorfplatz oder auf dem Gelände der Schule Huebwies vorhanden. Der Art. 25 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil (BZO) kommt daher nicht zur Geltung.

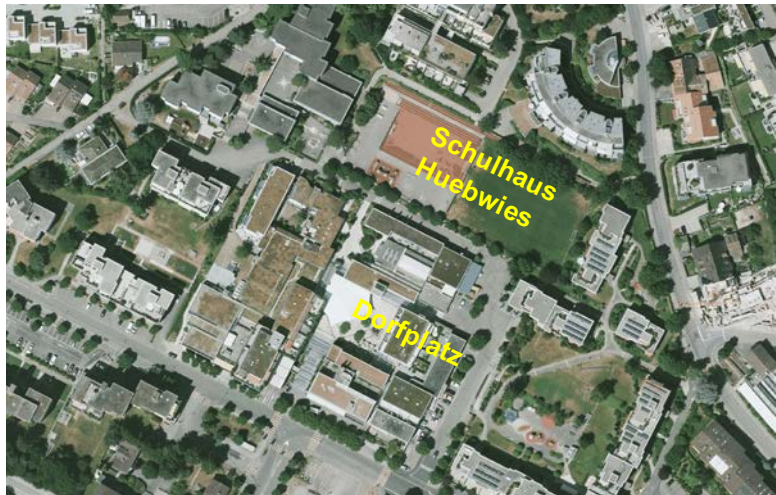


Abb. 23: Luftbild Sommer 2014/15 (Quelle: www.maps.zh.ch)

Baumreihe Huebwiesenstrasse
Art. 12 Abs. 4

Der Aussenraum an der Huebwiesenstrasse soll sich – analog dem Gestaltungsplan Baufeld Ost – an der Strassenraumgestaltung des restlichen Zentrums orientieren. Die Baumreihe entlang der Huebwiesenstrasse ist daher dauerhaft zu erhalten und Einzelbäume sind bei deren Abgang zu ersetzen.

4.6 Erschliessung

<p>Ein- und Ausfahrt Sammelgarage Art. 14 Abs. 1</p>	<p>Die Ein- und Ausfahrt zur Sammelgarage im GP-Perimeter erfolgt ausschliesslich von der Huebwiesenstrasse. Aufgrund der bestehenden Situation kann der Fahrverkehr innerhalb des Perimeters ausgeschlossen werden. Es sind im gesamten Perimeter keine zusätzlichen Strassen erforderlich.</p>
<p>Anlieferung Art. 14 Abs. 2</p>	<p>Die Anlieferung für die Baubereiche E und C sind an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig. In Baubereich E handelt es sich um Anlieferungen für Nutzungen gemäss Art. 4 Abs. 3 wie beispielsweise Instrumente oder Einrichtungsgegenstände für den Gemeinschaftssaal, etc. In Baubereich C handelt es sich um Anlieferungen für Nutzungen gemäss Art. 4 Abs. 2 wie kirchliche Veranstaltungen, Essensanlieferungen für Betreuungseinrichtungen, etc.</p>
<p>Anzahl Abstellplätze Personenwagen Art. 15 Abs. 1</p>	<p>Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil (BZO). Der rechnerische Bedarf⁴ beläuft sich gem. der aktuell gültigen BZO, ausgehend von den Nutzflächen des Richtprojekts und des Bestands, auf mindestens 75 Abstellplätze für Bewohner, 21 Abstellplätze für Beschäftigte und 74 Abstellplätze für Besucher. Dies unter der Berücksichtigung des Reduktionsfaktors gemäss Art. 24 Abs. 2 (BZO). Mehrfach- und Gemeinschaftsnutzung von Abstellplätzen gemäss Art. 24 Abs. 4 (BZO) sind zulässig. Der Bedarf für den Punktneubau und der Umnutzung des Hotels kann in der «Einstellhalle Hotel» nur teilweise gedeckt werden. Der gesamthaft erforderliche Bedarf an Abstellplätzen soll in den zwei Ebenen der bestehenden Sammelgarage (rund 80 Abstellplätze) und in umliegenden Sammelgaragen gedeckt werden. Mehrfach- und Gemeinschaftsnutzung von Abstellplätzen gemäss Art. 24 Abs. 4 (BZO) sind zulässig. Die Erstellung neuer Fahrzeugabstellplätze wird nicht beabsichtigt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze nachzuweisen.</p>
<p>Anordnung Abstellplätze Personenwagen Art. 15 Abs. 2</p>	<p>Abstellplätze für Personenwagen von Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern sind unterirdisch anzuordnen. Es sind keine oberirdischen Abstellplätze im Geltungsbereich vorgesehen.</p>

⁴ Die Gemeinde beabsichtigt ab 2020 die BZO zu revidieren. Teil dieser Revision ist es die erforderliche Anzahl an Pflichtparkplätzen zu überprüfen.

Anzahl Abstellplätze
leichte Zweiräder
Art. 15 Abs. 3, 4

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, welches insbesondere auf die künftige Nutzerstruktur (hoher Anteil an altersgerechten Wohnungen) berücksichtigt.

Für die übrigen, heute teilweise noch unbekanntem Nutzungen, soll der Bedarf an Abstellplätzen für leichte Zweiräder fallweise von der Baubehörde festgelegt werden können.

Fusswegverbindungen
Art. 16 Abs. 1, 2

Die im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen sind zu realisieren und dauerhaft zu gewährleisten. Die Fusswegverbindungen sind dauernd öffentlich zugänglich zu gestalten. Die notwendigen privatrechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Zeitpunkt der Umsetzung, Fusswegrechte, Unterhalt und dergleichen) werden parallel zum Gestaltungsplan festgeschrieben.

Die im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen haben eine Mindestbreite von 1,8 m aufzuweisen. Diese ergibt sich aus dem Richtprojekt, welches die Gassen aus dem Bestand und damit aufgrund der vorgefundenen Gebäudeabstände ableitet. Mit 1.88 m weist die neu zu erstellende Gasse zwischen den Baubereichen A und C den geringsten und damit massgebenden Wert auf. Die Anforderungen der Behindertengesetzgebung (BehiG) sind eingehalten. Die Gassenbreite zwischen der reformierten und dem Wohngebäude beträgt heute lediglich 1.83 m. In einem allfälligen Bauprojekt in Baubereich A könnte die Gasse an dieser Stelle künftig breiter ausgestaltet werden.

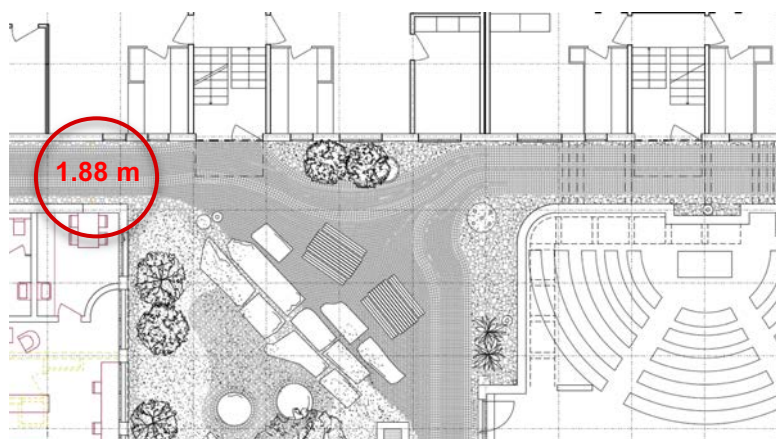


Abb. 24: Gassenbreiten zwischen den Baubereichen A und C,
(Quelle: Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten)

4.7 Umwelt

4.7.1 Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe
Art. 17 Abs. 1

Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zugeordnet. Die Immissionsgrenzwerte ES III können, gemäss der im Rahmen des Studienauftrages durchgeführten Untersuchung, eingehalten werden. Der lärmtechnische Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.



Abb. 25: Links: Lärmimmissionen am Tag, IGW 65 dB(A)
Rechts: Lärmimmissionen in der Nacht, 55 dB(A)
(Quelle: Ingenieurbüro Andreas Suter)

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. Es besteht keine Anschlusspflicht.

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, März 2019).
Prüfperimeter Bodenverschiebungen (PBV)	Der Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen (maps.zh.ch, März 2019).

5.2 Gewässer/Grundwasser

Grundwasser	Ausgehend von der „Grundwasserkarte Mittelwasserstand“ sind im Gestaltungsplanperimeter keine Grundwasserleiter vorhanden (maps.zh.ch, März 2019).
Gewässerschutz	Gemäss Gewässerschutzkarte liegt das Gestaltungsplangebiet im „übrigen Bereich üB“ (maps.zh.ch, März 2019).
Öffentliche Gewässer	Im Gestaltungsplanperimeter sind keine öffentlichen Gewässer vorhanden (maps.zh.ch, März 2019).

5.3 Weiteres

Naturgefahrenkarte	Die Naturgefahrenkarte stellt im Gestaltungsplanperimeter keine Naturgefahren dar (maps.zh.ch, März 2019).
Risikokarte Naturgefahren	Die Risikokarte Naturgefahren stellt im Gestaltungsplanperimeter keine Naturgefahren dar (maps.zh.ch, März 2019).
Archäologische Zonen	Im Gestaltungsplanperimeter sind keine archäologischen Zonen ausgewiesen (maps.zh.ch, März 2019).
Nichtionisierende Strahlung	Im Planungsgebiet 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.
OEREB	In Geroldswil ist der OEREB-Kataster eingeführt.

6 GESTALTUNGSPLANVERFAHREN

6.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Der Gemeinderat Geroldswil hat die Gestaltungsplanentwürfe an seiner Sitzung vom 23. April 2019 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Diese wurde vom 26. April 2019 bis 27. Juni 2019 durchgeführt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

6.2 Stellungnahme ZPL

Die Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) hat die Gelegenheit zur Stellungnahme genutzt (Schreiben vom 26. Juni 2019). Diese begrüsst die geplante Weiterentwicklung des Zentrums von Geroldswil und hält fest, dass der private Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1» sorgfältig und stufengerecht entwickelt worden ist.

6.3 Vorprüfung

Der Gemeinderat Geroldswil hat die Gestaltungsplanentwürfe an seiner Sitzung vom 23. April 2019 zuhanden der kantonalen Vorprüfung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung zum privaten Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1» liegt vor (datiert 1. Oktober 2019). 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 Architektur

A2 Richtprojekt Innenhof