# Immobilien : Aufbruch zu neuen Ufern

Autor(en): **Belart, David**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **21 (2008)**

Heft [7]: **Dietikon : eine Stadt schafft sich ihr Profil**

PDF erstellt am: **03.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-123525

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

**Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

**http://www.e-periodica.ch**

# Aufbruch zu neuen Ufern

Text: David Belart, Wüest & Partner

In Dietikon stehen weiterhin grosse Entwicklungen an. Es ist absehbar, dass sich der Ort damit endgültig aus dem Dilemma zwischen Dorf und Stadt befreien wird. Die scheinbar durchschnittliche Agglomerationsgemeinde hat die Herausforderungen des Strukturwandels bestens gemeistert und ist bereit für neue Horizonte.

: Dietikon ist eine typische Gemeinde im ‹Speckgürtel› Zürichs, im ‹inneren Agglomerationsgürtel einer Grossstadt›, wie ihn das Bundesamt für Statistik definiert. Im Unterschied zu Agglomerationsgebieten wie den Gemeinden am Zürichsee oder die Gegend der Albiskette sind Regionen wie das Limmattal oder das Glattal eher von Industrie und Infrastrukturen geprägt.

Der Blick von den Rebbergen zwischen Weiningen und Geroldswil aufs Limmattal zeigt ein durchgehendes Siedlungsband von Zürich über Altstetten, Schlieren und Dietikon bis über die Kantonsgrenze hinaus. Darin ist Dietikon ein nicht mehr klar abzugrenzendes Fragment; die Verwaltungsgrenzen haben wenig mit der Siedlungsstruktur zu tun. Andere Grenzen werden umso deutlicher: Die Autobahn, die Eisenbahn und die Limmat trennen das Tal gleich dreifach. Taucht man in dieses Tal ab und findet sich auf dem Bahnhofplatz von Dietikon wieder, stellt man fest: Hier ist ein Dorf zur Stadt geworden.

## Wachstum, dann Strukturwandel

Der Wandel hat mit dem Boom der Nachkriegsjahre seinen Anfang genommen: In den Fünfzigerjahren überschritt die Einwohnerzahl die Grenze von 10 000, zehn Jahre später lag sie bei 20 000. Angesichts dieser rasant wachsenden Bevölkerung erklärte sich Dietikon 1969 zur Stadt – wobei dies keineswegs der einhellige Wunsch aller Dietiker war: In der Volksabstimmung wurde die Vorlage nur knapp (entgegen der Empfehlung des Gemeinderates) angenommen, und das Selbstbild oszilliert bis heute zwischen der Dorf- und der Stadtwahrnehmung.

Von aussen wird Dietikon bereits seit etwa 1950 als Agglomerationsgemeinde wahrgenommen. Längst hat sich der Agglomerationsgürtel auf viele weitere Gemeinden über Dietikon hinaus entwickelt. Mit dem Bevölkerungsschub ging die Entwicklung der Industriegebiete einher, insbesondere entlang der Bahngleise Richtung Norden. Die Traktor- und Mäherherstellerin Rapid und der Stahlhändler Pestalozzi sind zwei der klingenden Namen, die für die industrielle Entwicklung Dietikons stehen. Unter anderen Vorzeichen ziehen diese beiden Namen die Aufmerksamkeit auch heute wieder nordwärts über die Gleise: in die Entwicklungsgebiete Limmatfeld und Silbern-Lerzen-Stierenmatt (Seite 28).

## Die Zukunft liegt vor der Tür

In den Entwicklungsgebieten Limmatfeld sowie Silbern, Lerzen und Stierenmatt (SLS) liegt die Zukunft Dietikons. Wo sich im Sog des benachbarten Spreitenbach verkaufsorientierte Nutzungen angesiedelt haben, soll mittelfristig ein Stück Stadt entstehen. Nachdem die Einzonung des Gebiets Niderfeld am 1. Juni 2008 an der Urne gutgeheissen wurde, steht auch hier der weiteren Planung nichts mehr im Wege. In diesem Spannungsfeld soll ein weiteres nationales Infrastrukturprojekt entstehen, der Gateway Limmattal von SBB Cargo. Langfristig werden die neuen Gebiete Raum für 7000 Bewohner und 6000 Arbeitsplätze bieten. Eine mittelfristige Bevölkerungszunahme von 3500 Bewohnern bis 2017 entspräche fast dem doppelten Wachstum des vorangegangenen Jahrzehnts.

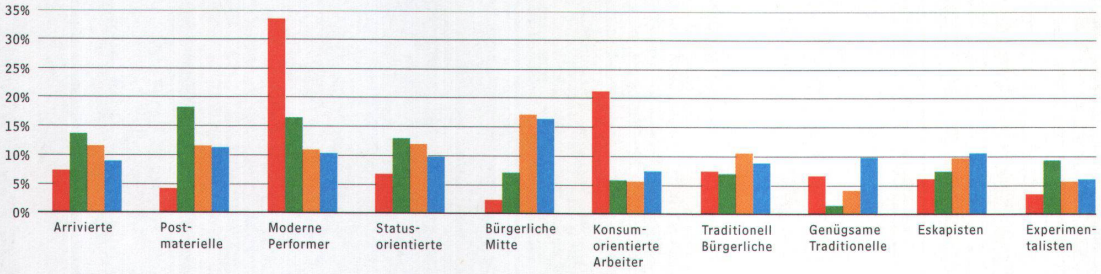
Nachdem in den vergangenen Jahren die Einwohnerzahl leicht überdurchschnittlich gewachsen ist, rechnet man in naher Zukunft mit einem deutlich höheren Zuwachs. Die derzeitige Bevölkerungsstruktur zeichnet sich durch einen relativ hohen Anteil von Personen im jugendlichen bis familienbildenden Alter von 15 bis 35 Jahren aus.

## 1 ‹Moderne Performer› als Leitmilieu

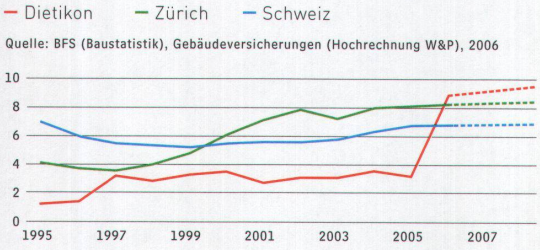
Ein Blick auf die Verteilung der Lebensmilieus zeigt mit rund zwanzig Prozent der gesamten Bevölkerung immer noch eine starke Präsenz der ‹konsumorientierten Arbeiter›. Diese sind meist zwischen dreissig und sechzig Jahre alt, häufig alleinerziehend, mit einfachem Bildungsniveau, und sie orientieren sich an den Konsumstandards der Mittelschicht. Es ist eine materialistisch geprägte moderne Unterschicht, deren gesellschaftliches Leben auf dem Fussballplatz oder am Stammtisch stattfindet. Mit mehr als einem Drittel noch stärker vertreten sind hingegen die ‹modernen Performer›, eine junge, erlebnis- und leistungsorientierte Elite mit ebenfalls starker materieller Prägung. Sie verfügen über eine mittlere bis höhere Ausbildung, verbinden beruflichen Erfolg mit intensivem Leben und orientieren sich an den neusten technologischen Entwicklungen. Eher untervertreten sind in Dietikon sowohl die Milieus der bürgerlichen Mitte, die in der Deutschschweiz und gesamtschweizerisch die Mehrheit bilden, als auch die in Stadt und Kanton Zürich vorherrschenden ‹postmateriellen Intellektuellen›.

Fragment eines diffusen Ganzen – der Limmattalstadt – oder eigenständiges regionales Zentrum oder doch nur eine austauschbare Agglomerationsgemeinde im Banne der Grossstadt? Dietikon wird sehr unterschiedlich wahrgenommen. Der Ausländeranteil von 40 Prozent ist markant, insbesondere weil der Anteil der Personen aus Ex-Jugoslawien und der Türkei deutlich höher ist als im kantonalen Durchschnitt. Das ist nicht nur problematisch. Die ‹Secondos› und ‹Terzos› übernehmen Verantwortung und Initiative und wandeln sich von einer für ein Imageproblem verantwortlichen Unterschicht zu aktiven, mitgestaltenden Marktteilnehmern. So erwerben immer mehr ausländische Personen Wohneigentum oder investieren in Neubauten.

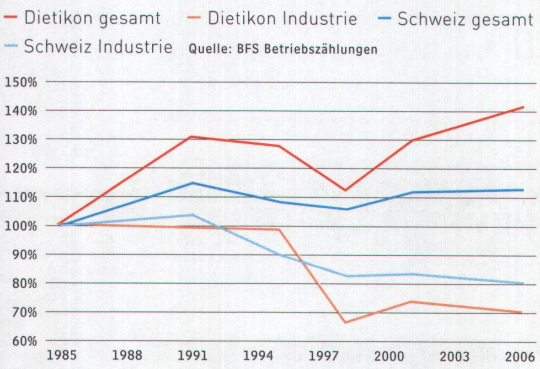
1 Lebensmilieus im Vergleich



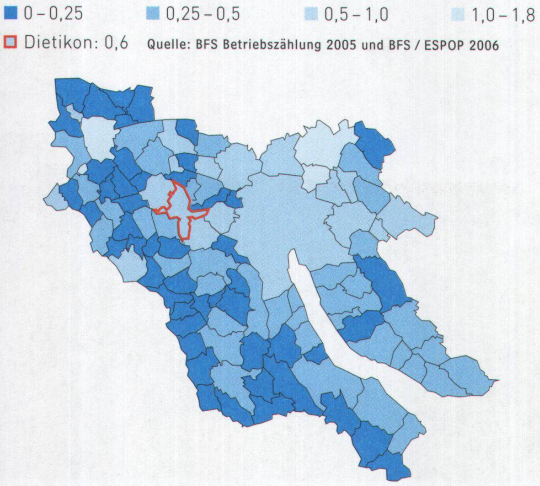

2 Hochbauinvestitionen total (in CHF pro m³ best. Bausubstanz)




3 Indexierte Beschäftigungsentwicklung




4 Verhältnis Beschäftigte zu Einwohnern




Heute ist das Limmattal eines der am stärksten multikulturell geprägten Gebiete der Schweiz und ein Treffpunkt verschiedener ausländischer Bevölkerungsgruppen.

## 2 Gute Aussichten

Das Preisniveau im Immobilienbereich liegt für alle Nutzungen im Bereich des schweizerischen Durchschnitts oder leicht darüber. Auch die Preisentwicklung entsprach in den vergangenen Jahren der gesamtschweizerischen Tendenz. Ein klarerer Trend nach oben kann einzig bei den Eigentumswohnungen festgestellt werden. Bei den Hochbauinvestitionen scheint die Dietiker Zukunft bereits begonnen zu haben. Im Jahr 2006 haben sie deutlich zugenommen, und vieles spricht dafür, dass dieses Niveau mindestens gehalten oder sogar gesteigert werden kann: Einerseits ist aufgrund des in den vergangenen Jahren eher tiefen Investitionsniveaus ein Nachholbedarf entstanden, andererseits kann mit einer erhöhten Bautätigkeit in den Entwicklungsgebieten gerechnet werden.

Die gute Verkehrserschliessung beschränkt sich nicht auf die Achse Zürich-Bern: Das Limmattaler Kreuz erlaubt eine schnelle Verbindung zum Flughafen und bald, dank des Üetlibergtunnels und der Autobahn durchs Knonauer Amt, auch Richtung Chur und Luzern.

Auch beim öffentlichen Verkehr bestehen neben der Hauptachse der SBB wichtige Querverbindungen wie die Bremgarten-Dietikon-Bahn BDWM oder das regionale Busnetz. Das Rückgrat ist jedoch nach wie vor die Limmattal-Achse, die mit der geplanten Stadtbahn Limmattal eine neue Dimension erhalten wird. Nach dem Vorbild der Glattalbahn entsteht eine neue Feinerschliessung, und wie auch im Glattal geht das neue städtische Verkehrskonzept einher mit der Siedlungsentwicklung.

## 3-4 Beschäftigung

Seit den Achtzigerjahren ging der Anteil der Industriearbeitsplätze stetig zurück und liegt heute unter einem Viertel aller Stellen. Die Beschäftigungssituation insgesamt hat sich in diesem Zeitraum hingegen positiv entwickelt: Seit 1985 nahmen die Arbeitsplätze um rund ein Viertel zu; gesamtschweizerisch und im Kanton Zürich lag dieses Wachstum knapp unter zehn Prozent. Heute arbeiten in Dietikon über 13 000 Personen. Damit liegt das Verhältnis der Beschäftigten zu den Einwohnern bei einem schon fast städtischen Wert von knapp sechzig Prozent.

Dietikon wagt den Aufbruch zu neuen Ufern. Die bevorstehenden Entwicklungen sind ansatzweise mit dem stürmischen Wachstum der Nachkriegsjahre vergleichbar. Auf die derzeit offenen Fragen – Dorf oder Stadt? Teil oder Ganzes? – werden Antworten folgen. •