Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 29 (2016)
Heft: [12]: Limmatfeld

Artikel: Grosser Gewinn trotz negativem Saldo
Autor: Fritschi, Bruno
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-633009

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

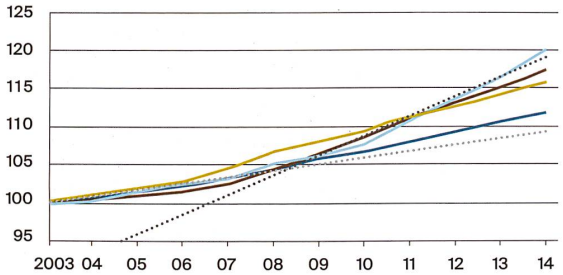
Download PDF: 25.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Grosser Gewinn trotz negativem Saldo

Wer profitiert vom Limmatfeld? Wer muss bezahlen? Eine Inzidenzanalyse zieht Bilanz und zeigt auf, wem die Arealentwicklung wie viel bringt.

Text: Bruno Fritschi, Wüest & Partner

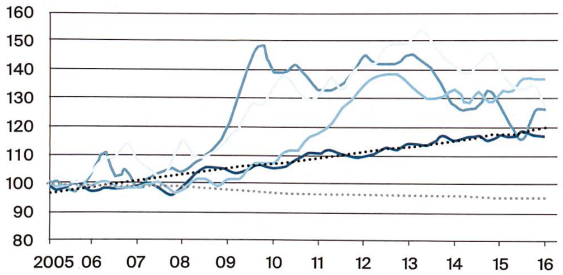


Indexierte Bevölkerungsentwicklung:
- Schweiz
- Gemeinde Dietikon
- Region Limmattal
- Kanton Zürich
- Trendlinie bis 2008 (Dietikon)
- Trendlinie ab 2008 (Dietikon)

Quelle ESPOP / BFS, 31. Dezember 2014

Gesamteffekt in der Bauphase

	Dietikon	Kanton Zürich	übrige Schweiz	Gesamtinzidenz
Zahlungsinzidenz	+	--	++	
Güterinzidenz	+	++	++	
Saldo	+	-	++	

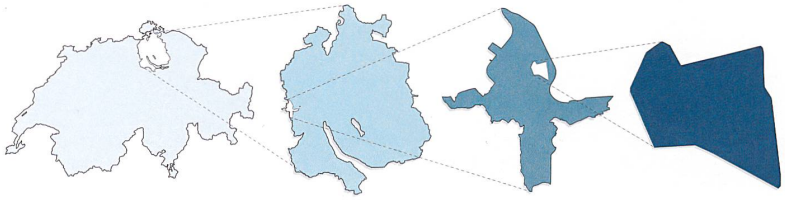


Indexierte Angebotspreisentwicklung:
- Mietwohnungen
- Verkauf
- Eigentumswohnungen
- Büro
- Trendlinie Mietwohnungen bis 2008
- Trendlinie Mietwohnungen ab 2008

Quelle Wüest & Partner, Stand, 1. Quartal 2016

Gesamte Betrachtung aller Inzidenzen

	Dietikon	Kanton Zürich	übrige Schweiz	Gesamtinzidenz
Zahlungsinzidenz	--	++	++	
Güterinzidenz	++	+	++	
Saldo	-	+	++	



Übrige Schweiz und Ausland — Kanton Zürich — Stadt Dietikon — Limmatfeld

Methodik
Eine Inzidenzanalyse ist vergleichbar mit einer Kosten- und Nutzenanalyse, erweitert um die Dimension Raum. Wert und Kosten eines Projekts werden dabei auf verschiedene Raumeinheiten aufgeteilt. Untersucht werden die Auswirkungen der Projekte im Gebiet Limmatfeld auf die Stadt Dietikon, den Kanton Zürich (ohne Dietikon) sowie den Raum übrige Schweiz und Ausland (ohne Kanton Zürich).
Die Analyse wird in drei Teile gegliedert: Zahlungs-, Güter- und Nutzeninzidenz. Die Zahlungsinzidenz untersucht die Geldströme, die mit dem Bau und Betrieb eines Projekts verbunden sind. Die Güterinzidenz befasst sich mit steuerlichen Konsequenzen. Die Nutzeninzidenz ermittelt nicht messbare Auswirkungen auf die Umgebung (Lärm, Imagegewinn etc.). Die Analysen werden für die Bauphase (Baubeginn bis Fertigstellung aller Baufelder) und für ein Musterjahr nach Fertigstellung durchgeführt (Betriebsphase).

Das Limmatfeld verändert Dietikon. Entsprechend wichtig ist für die Stadt, welche Effekte die Entwicklung auslöste und in Zukunft auslösen wird. Um diese Auswirkungen zu erfassen, führten Wüest & Partner eine Inzidenzanalyse durch siehe ‹Methodik›.

Zwischen 2003 und 2008 wuchs die Einwohnerzahl Dietikons um 3,2 Prozent – bescheiden im Vergleich zum Kanton Zürich, in dem die Bevölkerung in diesem Zeitraum um 4,6 Prozent zunahm. Ab 2007 wuchs die Dietiker Bevölkerung jedoch innerhalb von sieben Jahren um 14,5 Prozent (3300 Personen), und ab 2012 übertraf das Wachstum der Stadt sogar jenes des Kantons. Zwar sind andere Regionen ähnlich stark gewachsen, doch das Wachstum in Dietikon wäre ohne das neue Wohnungsangebot im Limmatfeld kaum möglich gewesen.

Für den Bau des Limmatfelds werden rund 834 Millionen Franken investiert. Davon fallen fast 100 Millionen Franken, die für Planungs- und Bauarbeiten ausgegeben wurden, in Form von Materialeinkäufen und Lohnauszahlungen in Dietikon an. Über die gesamte Bauzeit waren rund 1700 Arbeiter auf den Baustellen beschäftigt, das sind pro Jahr rund 140 Vollzeitstellen. Während der Bauphase sind die finanziellen Zuflüsse für Dietikon höher als die Aufwendungen; der volkswirtschaftliche Gesamteffekt ist also positiv (‹positive Zahlungsinzidenz›). Insbesondere profitiert die Gemeinde über die Löhne von rund 68 Millionen Franken für die im Ort wohnenden Bauarbeiter, die im Limmatfeld beschäftigt waren oder sind.

Ausserdem löst der Bau des Limmatfelds für die Stadt Dietikon ein Steuervolumen von rund 4 Millionen Franken aus. Dazu kommen die 16 Millionen Franken an Anschlussgebühren, die ebenfalls an die Stadt gehen.

Relativ zur Grösse profitiert die Stadt Dietikon am meisten von den Zuflüssen aus dem Limmatfeld. Der Kanton Zürich hingegen weist einen negativen Saldo auf, da von hier ein Grossteil der Finanzierung stammt. Aber auch dort zeigt sich durch die zusätzlichen Steuereinnahmen ein positiver Effekt. Am meisten profitiert in der Bauphase die übrige Schweiz: Hierhin fliessen ein Grossteil der Ausgaben für Material und Löhne und – gezwungenermassen – sämtliche Sozialabgaben sowie die Mehrwertsteuer.

Bleiben die Gewinne in Dietikon?

Durch den hohen Anteil an Wohnungen und die lokale Ausrichtung der Geschäfte stammt ein Grossteil der Ausgaben (Mieten, Ausgaben in den Verkaufsgeschäften) aus Dietikon. Die Investoren hingegen stammen nur zu einem kleinen Teil von dort. Die Abflüsse (primär Mietausgaben) sind deshalb deutlich höher als die Zuflüsse (Löhne, Materialkäufe etc.). Die durch die neuen Einwohner und teilweise durch Geschäfte generierten Steuereinnahmen (‹positive Güterinzidenz›) können den Abfluss nicht ausgleichen. Diese Effekte sind bei grösseren Arealentwicklungen üblich. So zeigt die Betrachtung aller Auswirkungen während der Betriebsphase auch für Dietikon ein negatives Bild. Obschon der absolute Saldo für Dietikon negativ ausfällt, kann man insgesamt ein positives Fazit ziehen. Dies hat mehrere Gründe: Einerseits werden durch die Nutzungen im Limmatfeld 550 Personen beschäftigt, wovon 270 auf die Stadt Dietikon entfallen; die Anzahl neu geschaffene Arbeitsplätze schätzt man auf rund 160.

Die jährlichen Gemeindesteuereinnahmen durch Unternehmen und Anwohner im Limmatfeld werden auf rund 7,4 Millionen Franken geschätzt. Etwa 6,6 Millionen davon dürften auf die Realisierung des Limmatfelds anfallen. Die Nutzung lokaler Dienstleistungen (Einkäufe, Arztbesuche etc.) löst nur schwer quantifizierbare Zahlungszuflüsse aus, die in der Analyse nicht berücksichtigt sind.

Attraktiver Wohnort

Der Bau neuer Wohnungen weitet das Dietiker Wohnangebot für die einheimische Bevölkerung und für Zuzüger nicht nur aus, sondern verbessert es, sind sie doch von höherer Qualität als ein Grossteil des Bestands. Damit wird Dietikon als Wohnort wieder attraktiv für Personen mit eher höherem Einkommen und höheren Ansprüchen ans Wohnen. Das zeigt sich bei der Zuwanderung von Schweizern nach Dietikon: Lange zogen mehr weg als zu. In den letzten Jahren hat sich das ausgeglichen, teilweise sogar in einen positiven Saldo gekehrt. Dazu hat das Wohnungsangebot des Limmatfelds, das einmal gut zehn Prozent des gesamten Angebots von Dietikon ausmachen wird, wesentlich beigetragen. Ein weiteres Indiz für Dietikons Attraktivität ist der grosse Anteil Deutscher bei der ausländischen Zuwanderung.

Seit 2005 sind die Preise auf dem Dietiker Immobilienmarkt angestiegen. Die starken Preissteigerungen, die mit dem Bezug des ersten Baufelds im Limmatfeld anfingen, sind sicher auch der Qualitätszunahme des Angebots durch die Neubauwohnungen zuzuschreiben. Dennoch kann aus den Daten geschlossen werden, dass zumindest bei den Wohnflächen der Immobilienmarkt durch das Grossprojekt Limmatfeld positive Impulse bekam.

Folgen für die öffentliche Infrastruktur

Mit Fertigstellung aller Baufelder werden in Dietikon rund 3000 Personen mehr leben als vor Baubeginn. Noch gibt es in unmittelbarer Nähe des Limmatfelds kein Schulhaus, was den Zuzug von Familien etwas bremsen könnte. Dennoch dürften bis in drei Jahren 200 bis 300 schulpflichtige Kinder im Quartier wohnen, was mittelfristig ein Schulhaus notwendig macht. Diese Investitionen, die primär von der Stadt Dietikon getragen werden müssen, sind in den Analysen nicht berücksichtigt.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Limmatfelds verstärken das Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Immissionen. Doch die Nähe zum Bahnhof wird den Individualverkehr unterproportional zum Bevölkerungswachstum zunehmen lassen. Zudem wird die Limmattalbahn ab 2022 die Anbindung des neuen Quartiers weiter verbessern, was vor allem beim Freizeitverkehr zu einer Abnahme führen wird. Durch die Lage des Limmatfelds abseits des alten Dietiker Siedlungskerns werden sich die negativen Folgen des Mehrverkehrs voraussichtlich in Grenzen halten.

Überregionale Ausstrahlung

Neben einem starken Austausch zwischen Dietikon und der Stadt Zürich zeigt die Pendlerbilanz der Stadt Dietikon vor allem lokale Pendlerströme. Dies verdeutlicht, dass Dietikon für die umliegenden Gemeinden ein wichtiges Zentrum ist, dessen Kraft mit der Entwicklung des Limmatfelds und damit der Erweiterung des Stadtzentrums auf die Nordseite der Bahngleise gestärkt wird.

Mit Hans Kollhoff hat ein international anerkannter Architekt den Masterplan für das Limmatfeld entworfen, die einzelnen Gebäude stammen von renommierten Architekturbüros, die meist über Wettbewerbsverfahren zu ihren Aufträgen kamen. Dadurch erhält Dietikon ein Quartier, dessen Architektur eine überregionale Ausstrahlung hat, die sich mit andern Projekten wie dem Richti-Areal in Wallisellen oder der Europaallee in Zürich messen kann. Dank dem Limmat-Tower und der Nähe zu den Bahngleisen ist das Quartier gut und weitherum sichtbar und wird in der Öffentlichkeit wahrgenommen. Der dadurch entstehende Imagegewinn ist zwar schwer messbar, aber nicht zu unterschätzen. ●