

Niderfeld

Die Entstehung eines neuen Stadtquartiers

109. Immobile Limmattal

18. Juni 2026



Zu meiner Person

Josef Wiederkehr

1970, verheiratet, aus Dietikon, 2 Kinder (Zwillinge) 10-jährig

Beruf

Maurer, Dr. oec. publ.

Unternehmer (4. Generation) Hochbau und Gerüstbau

Engagement

- Präsident Verein Grundeigentümer Niderfeld
- Präsident Industrie- und Handelsverein Dietikon (IHV)
- Vorstandsmitglied HEV Kanton Zürich
- Präsident Baugewerbegruppe KGV
- Kantonsrat (2005-2019), Vizepräsident CVP Kanton Zürich
- ehem. Vizepräsident der kantonsrätlichen Kommission für Planung und Bau (KPB)
- ehem. Vorsteher Kantonsratsgruppe «Wohn- und Grundeigentum» des HEV Kanton Zürich
- ehem. Präsident des Schweizerischen Gerüstbau-Unternehmer-Verbandes (SGUV) (2009 - 2018)
- Oberst aD, C KTVS ZH



Ausgangslage



Eckwerte:

- 400'000 m² (40 ha) Fläche
- An der Kantonsgrenze zum Kanton Aargau
- Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung
- Erschliessung durch die Limmattalbahn
- Rangierbahnhof

Blick in die Vergangenheit

Timeline Niderfeld – Entwicklung bis Anfang 20. Jahrhundert

- Bis 1890: Landwirtschaftlich genutzt
- 1895: Schweizerische Nordostbahn plante Werkstätte im Niderfeld und sicherte Landparzellen
- Um 1900: Erste Wohnhäuser an der Gallenmattstrasse
- Nach dem 1. Weltkrieg: Beginn Kiesabbau, Entstehung von Kiesgruben und weiteren Wohnbauten



Blick in die Vergangenheit

Entwicklung der Planung

- 1957: von Bauzone III → Zone U
- 1978: im kantonalen Gesamtplan Baugebiet
- 1983: Industrie + Grünstreifen
- 1988: Reservezone aufgehoben
- 1995: Richtplan → kantonales Zentrumsgebiet
- 2002: Start kooperativer Planungsprozess



Ein neues Stadtquartier soll entstehen



Parkfläche

Grosszügige Grünflächen für Erholung und Freizeit



Wohnraum

Zuhause für 3'700 Einwohner



Arbeitsplätze

2'700 neue Arbeitsplätze



Schulhaus

Bildungseinrichtung für das neue Quartier



Rolle des Vereins der Grundeigentümer

- Gegründet 2012
- Mandat
 - Begleitet und fördert die Entwicklung im Niderfeld
 - Koordiniert die Interessen der Grundeigentümer
 - Ansprechpartner gegenüber Stadt und Kanton

Aktueller Vorstand

- Josef Wiederkehr
Präsident (J. Wiederkehr AG)
- Balz Halter,
Vizepräsident (Halter Unternehmungen)
- Peter Baumgartner
Vorstand (Stadt Dietikon)
- Peter Fischer
Vorstand (Garage Fischer)
- Bruno Grod
(Vertreter Grundeigentümer Grabacker)
- Lukas Ricklin
Vorstand (Planzer Transport AG)
- Mikaela Carlsson
Vorstand (Swiss Prime Site Immobilien AG)
- Der Vorstand wird zusätzlich vom versierten Planungsfachmann Hansruedi Diggelmann unterstützt

Wo stehen wir heute?

Aktueller Planungsstand und bisherige Meilensteine

- 2012: Gründung Verein Grundeigentümer Niderfeld (VGND)
- 2013: Start breit angelegter kooperativer Masterplanprozess (Stadt + Grundeigentümer)
- 2015: Beginn Arbeiten am öffentlichen Gestaltungsplan
- Nov. 2023: Öffentliche Auflage Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsbericht
- Aktuell: Gestaltungsplan, städtebaulicher Vertrag und Quartierplan im Gemeinderat zur Beratung

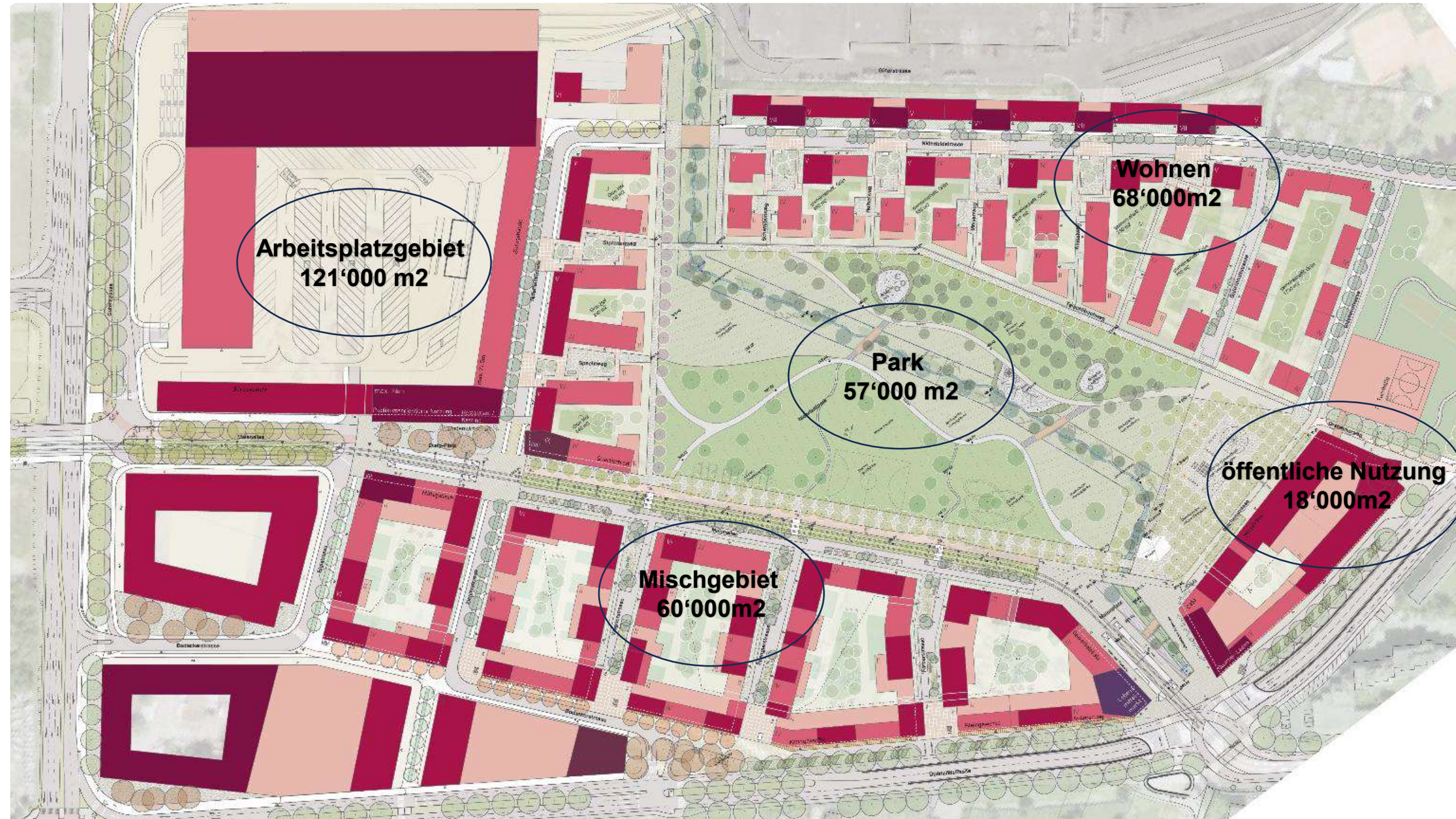


Zeitplan und nächste Schritte

Aktuell	Gestaltungsplan, städtebaulicher Vertrag und Quartierplan im Gemeinderat zur Beratung
2026/2027	Angestrebte Rechtskraft
Ab 2027	Voraussichtliche Volksabstimmung
Ab 2028	Geplanter Beginn der baulichen Umsetzung und der etappenweisen Realisierung
bis ca. 2032	Umsetzung der wesentlichen Entwicklungsetappen



Nutzungsstruktur



Chancen



Vorzeigequartier

Mit hoher Lebensqualität
und Dichte und viel Grünraum



Demografie

Verbesserung der Zusammen-
setzung Dietikons



Verkehr

Verbesserungen im
Verkehrsfluss



Arbeitsplätze

Ansiedlung neuer Arbeits-
plätze



Steuersubstrat

Steigerung des Steuer-
substrates



Infrastruktur

Verbesserung von Schulraum-
angebot und Sportanlagen

Herausforderungen und Stolpersteine



Zeitverlust bei Grossprojekten

Grossprojekte lassen sich kaum noch in nützlicher Frist realisieren



Planungsleiche im urbanen Gebiet

Eine weitere Planungsleiche im urbanen Gebiet



Raumplanung als Planwirtschaft

Die Raumplanung wird immer mehr zur Planwirtschaft, dies führt zu fehlender Marktnähe



Fehlende Güterabwägungen

z.B. Lärm- und Hochwasserschutz versus Verdichtung



Überregulierung

Verhindert marktnahe Lösungen – Diktat der Raumplanung



Verstaatlichung der Grünflächen

Führt zu Anonymität und Verlust lebendiger Gemeinschaftsräume



Grundeigentümer als Goldesel

Fehlender Wettbewerb infolge der Immobilität von Grundstücken

Eckpfeiler für den Erfolg

Zukunftsorientierung

Keine überholten Regulierungen

Flexibilität statt Planwirtschaft

Nur notwendige Regeln

Regelmässige Überprüfung

Wirksamkeit und Sinnhaftigkeit der
Regelungen prüfen

Zielorientierung

Ziele statt absolute Verbote → Wahrung der
unternehmerischen Freiheit

Pragmatische Güterabwägung

Kosten-Nutzen statt «Gärtlidenken»

Subsidiarität stärken

Lokale massgeschneiderte Lösungen
ermöglichen

Akzeptanz und Unterstützung



Politische Unterstützung

Gemeinderat berät Gestaltungsplan,
Vertrag und Quartierplan –
Volksabstimmung voraussichtlich 2027



Kooperativer Prozess

Breite Trägerschaft: Stadt, Kanton und
Grundeigentümer arbeiten seit 2002
zusammen



Öffentliche Mitwirkung

Öffentliche Auflage 2023:
137 Änderungsanträge eingereicht,
4 Parteien mit Verbesserungsanträgen



Kantonale Rückendeckung

Niderfeld als kantonales
Zentrumsgebiet im Richtplan verankert



Starke Privatinitiative

VGND als verlässlicher und
konstruktiver Partner der öffentlichen
Hand seit 2012



Überregionale Infrastruktur

Limmattalbahn schafft
Planungssicherheit und stärkt das
Vertrauen der Akteure

A watercolor sketch of a street scene. On the left, a multi-story building is shown with scaffolding and a balcony. A sign with the number '36' is visible on the building's facade. On the right, another building is partially visible, also with scaffolding. In the foreground, there are some trees and a small structure. The sky is a light blue color.

Herzlichen Dank!

Haben Sie Fragen?

Josef Wiederkehr, Präsident VGND