

NIDERFELD-QUARTIER

Es gibt noch viele Hürden auf dem Weg zum neuen Dietiker Stadtteil

von Gabriele Heigl — Schweiz am Wochenende • Zuletzt aktualisiert am 21.10.2017 um 18:52 Uhr



Quartierplan des Niderfelds

© Marco Tancredi

Die Planungen auf dem Dietiker Niderfeld haben eine neue Stufe erreicht. Der Quartierplan zeigt bereits detailliert, wie es im Viertel einmal aussehen könnte. Nun folgt eine besondere Herausforderung – vielleicht die grösste von allen.

Der Dietiker Stadtrat hält nichts von Gratis-Parktickets für Badigäste

18.10.2017

[MEHR ARTIKEL](#) ↓

Man spaziert durch den Park dem Bach entlang, flanierd dann über den Boulevard zum Quartierplatz und trinkt dort einen Kaffee, bevor man die Kinder von der neuen Schule abholt. Anhand der vom Zürcher Architekturbüro Ammann Albers StadtWerke erstellten Pläne sieht man das neue Viertel am Dietiker Niderfeld schon deutlich vor sich. Bis es allerdings so weit ist, müssen in den nächsten Jahren noch einige Hürden übersprungen werden.

Schliesslich handelt es sich beim 40 Hektaren umfassenden Niderfeld um ein komplexes Vorhaben auf der letzten grossen eingezonten Siedlungsreserve der Stadt. Mehrere Gutachten mussten eingeholt, verschiedene Planer einbezogen werden, neben Verkehrs-, Landschafts- und Städteplanern brauchte es auch Wasserbauer. «Die Entwicklungsplanung Niderfeld ist das grösste und wichtigste Vorhaben, das momentan bearbeitet wird», so Jürg Bösch, Stadtplaner von Dietikon.

Heikle Aufgabe: Landumlegung

Nun liegen also ein städtebauliches Konzept sowie das Wasserbauprojekt Teischlibach vor, auf deren Basis bereits am Gestaltungsplan gearbeitet wird. «Quartier- und Gestaltungsplan sind korrespondierende Gefässe. Beide Instrumente müssen parallel entwickelt und festgesetzt werden», so Bösch. Ende August leitete der Stadtrat das Quartierplanverfahren ein. Zurzeit liegt das Konzept bei der kantonalen Baudirektion, die über dessen Genehmigung zu befinden hat.

Das Quartierplanverfahren dient vor allem der Erschliessung des Gebiets sowie der Landumlegung. Mit dieser Neuverteilung der Flächen unter den Grundeigentümern folgt nun ein besonders heikles Kapitel in der Entwicklungsgeschichte des Quartiers. Erst mit der Umlegung wird eine

sinnvolle gestalterische Planung möglich. Dafür werden zunächst die Erschliessungs- und die öffentlichen Flächen ausgeschieden. Was verbleibt, wird anschliessend neu zugeteilt.

Am Quartierplanverfahren sind alle Grundeigentümer beteiligt. Um eine möglichst grosse Einigkeit zu erzielen, sind zwei Versammlungen vorgesehen, an denen die Eigentümer ihre Anliegen einbringen können. Bösch: «Wenn es Einwände gibt, wird man versuchen, diese zu bereinigen. Der Quartierplan ist das Instrument der Grundeigentümer. Ziel ist es, mithilfe der Fachplaner und der Stadt Lösungen zu finden, die möglichst alle Anliegen berücksichtigen.» Erst dann kann der Plan festgesetzt werden.

Klingt einfach, wird aber wohl kompliziert. Schliesslich sind die Wünsche von 45 Eigentümern und potenziellen Bauherren zu berücksichtigen, die je eine Stimme haben und von denen jeder noch Rechtsmittel einlegen kann. «Es wird immer Leute geben, die nicht mit allen Details restlos zufrieden sein werden», vermutet Bösch. Auch die Stadt ist von der Umlegung betroffen; das Areal des Schulgeländes ist noch nicht in städtischem Besitz.

Bösch ist überzeugt von der Qualität des Konzepts, das ein breites Spektrum aufweise und der Stadt zusammen mit den Grundeigentümern alle Möglichkeiten gebe, das Gebiet optimal zu gestalten. «Das ist nicht ganz einfach bei den vielen Vorgaben und Rahmenbedingungen, für die es nicht so viele verschiedene Lösungen geben kann. Der Vorschlag ist durch den kooperativen Planungsprozess gut abgestützt, nichts Wesentliches wurde vergessen.»

Die Pläne im Detail



Das Wirtschaftsgebiet - keine Einfahrt über den Boulevard

Auf diesem Areal wird Gewerbe mit höheren Emissionen als im Mischgebiet erlaubt sein. Die Stadt nennt es «Arbeitsplatzgebiet». Die Planzer AG wird der grösste Eigentümer sein mit zwölf Hektaren in der nordwestlichen Hälfte. Detaillierte Aussagen über das Wirtschaftsgebiet, das etwa ein Drittel des gesamten Quartiers umfasst, sind zum jetzigen Zeitpunkt wegen der unterschiedlichen Bedürfnisse der Eigentümer und Unternehmen noch nicht möglich.

Fest steht: Eine Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr vom Misch- und Wohngebiet zum Wirtschaftsgebiet und umgekehrt wird es nicht geben (siehe auch den Text zum Verkehrskonzept ganz am Ende).

Die Limmattalbahn - mit zwei Haltestellen

Von der Stadtseite her betrachtet, wird die Limmattalbahn am Dreispitz an der Ecke Badener- und Überlandstrasse, auch als Bunkerkreuzung bekannt, in das Gelände einfahren. Der dort entstehende Platz trägt den Arbeitstitel «Torplatz». Gleich bei der Einfahrt wird es auf Höhe des Schulhauses eine Haltestelle geben. Derzeit trägt sie den Arbeitstitel «Maienweg». Die Bahn wird den Park am «Boulevard», der Haupterschliessungsstrasse des Quartiers, auf eigenem Trassee entlangfahren bis zur zweiten Haltestelle «Niderfeld» an der Schnittstelle von Misch- und Wirtschaftsgebiet. Schliesslich verlässt sie das Quartier auf Höhe der Mutschellenstrasse wieder. Dort werden die Gleise aus Sicherheitsgründen über eine Brücke geführt werden.

Die ursprünglich geplante Führung der Bahn wurde in Rücksprache mit der Limmattalbahn AG geringfügig verändert, denn die vorherige Planung korrespondierte nicht mit dem Städtebauprojekt.

Interessant: Es wird ein Gefälle im Trassee geben, denn wie der Name schon sagt, liegt das Niderfeld niedriger als die Umgebung.

Grosszügiges Schulgelände

Im Bereich der Grabackerstrasse will sich die Stadt ein 14 000 Quadratmeter grosses Areal für eine Schulanlage sichern. Vorher muss aber eine Neuzuteilung sämtlicher Quartierflächen unter den 45 Grundeigentümern

stattfinden.



© Ammann Albers, StadtWerke Zürich

Das Mischgebiet - grüne Höfe und Erker

Das Areal, in dem gewohnt und gearbeitet werden soll, ist gekennzeichnet durch grosse, begrünte Innenhöfe und durch eine zur Überlandstrasse hin mehr oder weniger geschlossene Bebauung. Auf der Seite zur Überlandstrasse hin soll Gewerbe seinen Platz finden, für das die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt. Gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung gilt die Stufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen). Insgesamt führt das Gesetz vier Lärmempfindlichkeitsstufen auf.

Im Zuge des Quartierplanverfahrens für das Niderfeld wurde ein Lärmgutachten erstellt, mithilfe dessen der Plan hinsichtlich des Lärmschutzes nochmals optimiert wurde. Strassen werden verschwenkt (sie weisen einen leichten Knick auf), oder sie laufen nicht parallel zur Häuserfassade. Das Ziel: Der Lärm soll gebrochen werden und sich nicht aufschaukeln können. Dafür soll auch die Ausgestaltung der Fassaden mit Rücksprüngen und Erkern sorgen (siehe Skizze oben).



© Ammann Albers, StadtWerke Zürich

Das Wohngebiet - stufig und kleinstrukturiert

Auf diesem Areal wird ausser der Wohnnutzung auch Nutzung durch stilles Gewerbe möglich sein, etwa durch Arztpraxen, Treuhänder und Ähnliches. Das Gebiet ist zum überwiegenden Teil Richtung Südwesten zum Park hin ausgerichtet, es ist kleinstrukturierter und grüner als der Rest des Quartiers.

Typisch ist eine lockere, höhenmässig gegen den Park hin abgestufte Bebauung, die den Blick ins Grüne möglichst vielen Bewohnern erlaubt (siehe Skizze oben).

In das Gebiet integriert werden die bestehenden Gebäude an der Gallenmattstrasse. Deren Eigentümer wurden von Beginn der Planungen im Jahr 2012 an in das Verfahren einbezogen.



© Marco Tancredi

Kein Schleichverkehr durchs Wohngebiet

Die Erschliessung des Quartiers erfolgt ausser über die Limmattalbahn über die grossen Quartierstrassen (in der Grafik breiter eingezeichnet). Dabei gilt als oberstes Prinzip: Zwischen dem Wohn- und dem Wirtschaftsgebiet gibt es keine direkte Verbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV). Damit soll ein Schleichverkehr verhindert werden. Auch die Nahtstelle an der Limmattalbahn-Haltestelle «Niderfeld» ist nur für den Langsamverkehr passierbar.

Entlang dem Bahntrasse und dem zentralen Park wird eine Art Boulevardstrasse, die Haupteerschliessungsstrasse des gesamten Quartiers, verlaufen.

Die Hauptzufahrt in den Wohngebiet-Teil für den MIV erfolgt über den sogenannten Torplatz am Dreispitz bei der Limmattalbahn-Haltestelle «Maienweg». Eine weitere kleinere Zufahrt ist an der Viaduktstrasse. Die Hauptstrasse für den Langsamverkehr wird die Grabackerstrasse in Verlängerung der Bleicherstrasse sein (rechts vom Schulgelände).

Das Wirtschaftsgebiet wird über die Zufahrt von der Mutschellenstrasse erschlossen. Bei deren Querung wird die Limmattalbahn aus Sicherheitsgründen über eine Brücke geführt. Das gesamte Quartier wird als Tempo-30-Gebiet ausgewiesen. Da die Erschliessung den Fokus auf den öffentlichen sowie den Fuss- und Radverkehr legt, wird das Niderfeld mit nur wenigen Parkplätzen aufwarten. Es gilt die kantonale Wegleitung, die bei der Parkplatzbemessung sogar noch strenger ist als die Dietiker Bau- und Zonenordnung.

Der Park und der Teischlibach - das grüne Herz

Der Park gliedert sich in fünf Bereiche mit Angeboten für unterschiedliche Bedürfnisse. Diese reichen von naturnahen, teilweise auenartigen Bereichen entlang dem Gewässer über ruhige Parkinseln, Spielmöglichkeiten, grosszügige Rasenflächen bis zu Siedlungsgärten. Der Park soll das Highlight des neuen Quartiers bilden und mit seinen Angeboten ein Anziehungspunkt für die gesamte Stadt werden. Angrenzend zur Schule soll eine Art Quartierplatz oder -treff entstehen. Der Bereich wird befestigt werden wie der Rapidplatz, um Nutzungen für Veranstaltungen oder auch durch ein Café zu ermöglichen.

Der Park wird diagonal durchflossen vom Teischlibach. Hier gibt es drei wichtige Themenbereiche, die für die Planungen mithilfe eines

wichtige Themenbereiche, die für die Planungen mitunter eines Wasserbauprojektes in Einklang zu bringen waren:

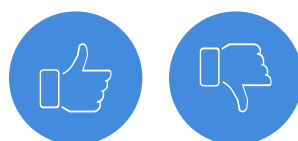
- > Die Renaturierung. Gemäss dem regionalen Richtplan muss der Bach renaturiert, also aufgewertet werden.
- > Die Ausscheidung von Gewässerraum entlang des Bachs gemäss dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer.
- > Der Hochwasserschutz. Ein besonders schwieriger Bereich. Hier ist nicht der Bach das Sorgenkind, sondern die viel weiter südöstlich fliessende Reppisch. Wenn sie Hochwasser führt, wird das Wasser durch die Grabackerstrasse an der Schule vorbei in den tiefsten Punkt der ganzen Region laufen: den Niderfeld-Park. Dieser wird wie ein grosses Retentionsbecken das Wasser auffangen. Ist dessen Kapazität erschöpft, läuft das Wasser an der Hochwasserschwelle im Norden (siehe grosser Plan) über, durch einen Korridor an der Bahn zur Mutschellenstrasse und von dort Richtung Silber in die Limmat. So wird verhindert, dass die Häuser im Wohngebiet im Wasser stehen.

Das Wasserbauprojekt liegt zurzeit beim Kanton zur Vorprüfung.

Verwandtes Thema:

[Niderfeld Dietikon](#)

War dieser Artikel lesenswert?



KOMMENTAR HINTERLEGEN

ERSTVERMIETUNG

**GROSSE
LEISTUNG,
FAIRER PREIS.**

Freie
Besichtigung
der Muster-
wohnungen:
Jeden Mittwoch
16 – 18 Uhr

**GLEIS
- 1 -
SUHR**

Ein Leben ohne Umwege.
www.gleis1-suhr.ch

UND JETZT

Lesen Sie ausserdem



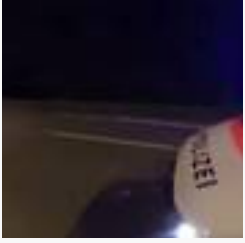
ZÜRICH

Warum verkauft der Coop-Letzigrund ein Nazi-Heft? Das möchte Coop selbst gerne wissen

STATISTIK

In Zürich stehen deutlich mehr Verkaufsflächen leer

23.10.2017 um 13:03 Uhr



DIETIKON

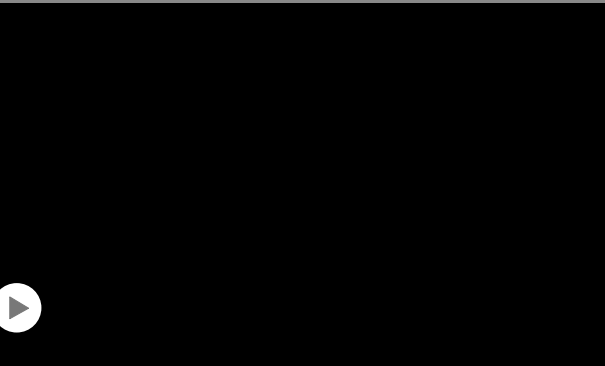
Avia-Tankstellenshop an der Überlandstrasse überfallen - Polizei sucht Täter 18.10.2017



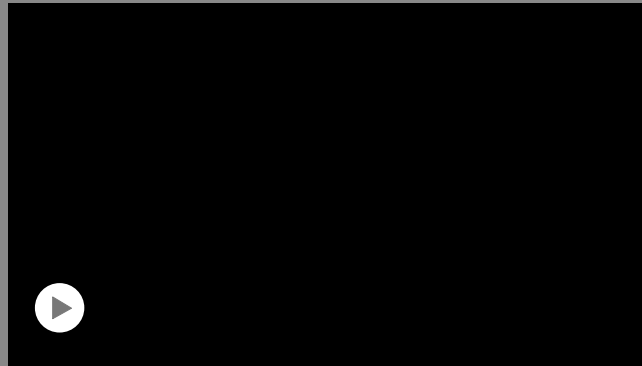
TIERSCHUTZ

Jurist Antoine F. Goetschel: «Der Zwang zum Verzicht löst Angst aus» 21.10.2017

Beliebte Videos



Protester 'Ryan Clayton' tosses Russian flags at Trump and screams 'Trump is treason'



So freut man sich in der Bäckerei Sollmerger in Gontenschwil über den Erfolg_ «Meister, Weltmeister, schalalalala... »

[Kontakt](#)
[Impressum](#)

[Inserieren](#)
[az Bonus](#)

[Immobilien](#)
[Jobs](#)
[Auto](#)
[Events](#)
[Vereine](#)

[E-Paper](#)
[Newsletter](#)
[Abonnement](#)

[AGB](#)
[Hilfe](#)

ANGEBOTE EINBLENDEN