

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

Artikel: Fruchtbare Zusammenarbeit : Interview
Autor: Neuhaus, Gabriela / Müller, Otto / Hänsenberger, Andreas
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-633010>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 01.04.2025

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



Otto Müller, Stadtpräsident von Dietikon.



Andreas Hänsenberger, Halter Entwicklungen.

Fruchtbare Zusammenarbeit

Stadtpräsident Otto Müller und Andreas Hänsenberger von Halter Entwicklungen sprechen über ihre Zusammenarbeit, das neue Quartier und seine Perspektiven.

Gespräch:
Gabriela Neuhaus
Fotos:
Peter Hauser

Stadtpräsident Otto Müller ist stolz auf das neue Quartier. Entwickler Andreas Hänsenberger findet die Umsetzung seiner Planung geglückt. Beide betonen, für ein abschliessendes Urteil sei es aber noch zu früh.

**Wann waren Sie das letzte Mal im Limmatfeld?
Was führte sie dorthin?**

Otto Müller: Ich bin oft im Limmatfeld. Beim letzten Mal habe ich einem Jubilar zum 95. Geburtstag gratuliert, der früher im alten Teil von Dietikon lebte. Jetzt wohnt er im Alters- und Pflegeheim Senevita im Limmatfeld und fühlt sich dort recht wohl.

Andreas Hänsenberger: Ich besuchte den italienischen Spezialitätenladen und die Weinhandlung am Rapidplatz. Das Limmatfeld liegt jedoch nicht direkt an meinem Heimweg.

Das Limmatfeld befindet sich auf der anderen Seite des Bahnhofs, es setzt sich deutlich vom übrigen Dietikon ab. Wie beurteilen Sie das Resultat dieser Arealentwicklung?

Otto Müller: Mir gefällt es sehr gut. Ich bin sogar stolz darauf, dass wir das Limmatfeld heute haben. Es war nicht einfach: Man hatte ja zu Beginn nur die Pläne, das Konzept - ich war auch nicht von Anfang an dabei, sondern bin erst 2006 dazugekommen. Selbstverständlich ist das Areal noch in einem Entwicklungsprozess, das sage ich auch jenen Leuten, die den einen oder anderen Mangel

beobachten. Beurteilen kann man das Ganze erst, wenn es wirklich belebt und fertig ist. Aber so, wie sich das Limmatfeld heute präsentiert, erfüllt es mich mit Zufriedenheit. Der Limmat-Tower ist ein Leuchtturm, auf den ich als Stadtpräsident stolz bin.

Andreas Hänsenberger: Es ist gelungen und so herausgekommen, wie wir es beabsichtigt hatten. Und ich glaube auch, wie es die Absicht der Stadt Dietikon war. Das klingt nach Eigenlob, aber auch für uns gilt: Wir können zwar Pläne lesen, Modelle betrachten und Visualisierungen ausarbeiten – das Ganze im Massstab 1:1 zu sehen, ist dann aber doch etwas anderes. Jetzt braucht es noch etwas Zeit, bis die Bäume Schatten werfen und die Menschen den öffentlichen Raum nutzen. Erste Kreidespuren von Kinderhüpfspielen auf den Quartierstrassen sind ein Zeichen – aber es braucht Geduld, wie andernorts auch. Zumal es im Limmatfeld noch nicht viele Kinder gibt – schätzungsweise achtzig Prozent der rund 2000 Bewohnerinnen und Bewohner leben in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Eine von uns in Auftrag gegebene Analyse zeigt jedoch, dass wir das angepeilte Zielpublikum angesprochen haben. Mit dem Motto «Unsere kleine Stadt» haben wir von Anfang an impliziert, dass man sich über den ganzen Lebenszyklus hinweg im Limmatfeld wohlfühlen kann. Wir gestalteten ein Angebot von unterschiedlichen Wohnungsgrundrissen und haben einzelne Baufelder jeweils bewusst auf ein bestimmtes Zielpublikum ausgerichtet. Zudem war uns wichtig, dass man den Tagesbedarf an Einkäufen vor Ort decken kann. Es gab auch schon früh einen Kinderhort und einen von der Gemeinde betriebenen Kindergarten. Das Schulhausprojekt hat sich leider zerschlagen, was mir persönlich sehr wehgetan hat. Natürlich muss man einen Volksentscheid akzeptieren, dadurch fehlt nun aber eine Facette des Angebots.

Der Plan eines «Mietschulhauses» im Weidenhof am Rapidplatz wurde im Oktober 2012 bachab geschickt. Warum hat die Stadt es im Limmatfeld verpasst, ein eigenes Schulhaus zu planen?

Otto Müller: Die Idee eines Mietschulhauses war an der Urne leider nicht mehrheitsfähig. Die Leute haben ein Schulhaus im Grünen erwartet, mit einem Biotop. Wir planten eine Art Bildungscluster, eingemietet, den man am Abend für Kurse hätte nutzen können, mit ergänzender Betreuung, etwas, das es so bei uns noch nicht gibt. Das wurde abgelehnt. Wir sind aber klar der Meinung, dass es im Limmatfeld ein Schulhaus braucht, damit das Gebiet

«Beurteilen kann man das Ganze erst, wenn es wirklich belebt und fertig ist.»

Otto Müller

auch für Familien attraktiv ist. Ich gehe davon aus, dass es mit den 220 Genossenschaftswohnungen, die auf den beiden letzten Baufeldern gebaut werden, im Quartier bald mehr Kinder geben wird. Wann und wo wir ein Schulhaus bauen können, ist im Moment noch Gegenstand von Abklärungen. Die Gemeinde besitzt zwar ein geeignetes Grundstück, das aber an ein Flachmoor grenzt. Bevor wir rechtsgültig geklärt haben, ob dort ein Schulhaus überhaupt möglich ist, dauert es noch einige Zeit. Vor 2022 wird das Limmatfeld kein eigenes Schulhaus haben.

Wer wohnt nun im Limmatfeld?

Otto Müller: Am Anfang kamen viele Junge. Wiederholt habe ich festgestellt, dass insbesondere jüngere Leute von jenseits der Gleise, also aus dem alten Teil von Dietikon, ins Limmatfeld gezogen sind. Mein Sohn ist so ein Beispiel. In letzter Zeit kommen aber auch viele Zuzüger aus der Stadt Zürich, weil es dort an Wohnraum mangelt. Eine Studie hat gezeigt, dass die Steuerkraft der Bewohnerinnen und Bewohner im Limmatfeld höher ist als im übrigen Dietikon. Das freut uns natürlich.

Andreas Hänsenberger: Die elf Baufelder sind unterschiedlich ausgerichtet. Wir haben davon profitiert, dass zwei Felder von Baugenossenschaften – BEP und Nest – übernommen wurden. Wir begrüssen deren Angebot als eine

«Man soll sich über den ganzen Lebenszyklus hinweg im Limmatfeld wohlfühlen können.»

Andreas Hänsenberger

Ergänzung, die wir selbst so nicht hätten realisieren können. Als Entwickler haben wir eher institutionelle Investoren als Kunden. Deshalb freuen wir uns darüber, wenn Wohnbaugenossenschaften ein Angebot erweitern.

War es eine Auflage der Stadt, dass diese Baufelder an Genossenschaften gingen?

Otto Müller: Wir haben in den letzten Jahren verschiedentlich eigenes Land im Baurecht an Genossenschaften abgegeben, um den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus, der in Dietikon zurzeit nur sechs Prozent beträgt, zu erhöhen. Im Limmatfeld spielte jedoch der Markt, die Wohnbaugenossenschaften wurden von sich aus aktiv – die Stadt begrüsst ihr Engagement.

Bei der Arealentwicklung Limmatfeld war Halter federführend. Was bedeutete dies für die Stadt Dietikon?

Otto Müller: Eine Gemeinde wie Dietikon hat nicht die notwendigen Ressourcen und auch keine eigenen Strukturen, um ein solches Grossprojekt bewältigen zu können. Mit der Entwicklungsfirma hatten wir einen kompetenten Ansprechpartner, einen «Kümmerer», der sich allem angenommen hat – darüber waren wir froh. Ich habe die Firma Halter auch als wichtigen Treiber und ausgesprochen kundenfreundlich erlebt.

Andreas Hänsenberger: Mich freut natürlich, dass man uns so wahrgenommen hat. Wenn ein solcher Prozess auf gemeinsamen Interessen basiert und die Partnerschaft von gegenseitigem Respekt geprägt ist, wenn man sich zuhört und die Argumente des anderen gelten lässt, erleichtert das nicht nur das Leben – dann gibt eins und eins vielleicht nicht gerade drei, aber bestimmt zweieinviertel. Das hat man hier gelebt und erreicht.

Die Firma Halter brachte das nötige Know-how und die Ressourcen für die Arealentwicklung, die Stadt Dietikon wurde zur Kundin von Halter – mit anderen Worten: Man legte die Stadtplanung in die Hände eines Investors?

Andreas Hänsenberger: Wir sind keine Investoren! Natürlich vertreten wir auch deren Interessen, aber für uns darf nicht bloss der kurzfristige Gewinn zählen. Für uns als Entwickler ist der Rapidplatz, der keinen direkten Gewinn abwirft, genauso wichtig für das Gesamtangebot wie für die Stadt. Zu guter Letzt muss man ein Objekt haben, →

→ mit dem man nicht bloss leben, sondern hinter dem man stehen kann – von dem man überzeugt ist und weiss, dass man damit etwas Gutes gemacht hat.

Otto Müller: Als Gesamtkonzept hatte man den Masterplan von Hans Kollhoff, auf dessen Basis ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen wurde. Bei seiner Ausarbeitung waren die Leute, die das Ganze schliesslich umsetzen mussten, noch nicht dabei. Im Nachhinein hätte man vielleicht gewisse Dinge anders gemacht. Für mich stellen sich heute gewisse Fragen: Hätte man zum Beispiel in einigen Bereichen weniger stark verdichten sollen? Oder hätte man die Eigentumsrechte der Strassenräume klarer regeln müssen? Trotzdem: Fachlich haben wir stets auf

«Es braucht einen symbolischen Brückenschlag über oder unter den Gleisen hindurch.»

Otto Müller

Augenhöhe zusammengearbeitet. Unser einziges Problem waren die fehlenden Ressourcen. Wir hatten verschiedene Schnittstellen-Gremien: Einen Beirat, der über die Einhaltung des Masterplans wachte, sowie ein strategisches Gremium mit Andreas Hänsenberger und dem CEO der Halter. Regelmässig trafen sie sich mit dem Stadtplaner von Dietikon und dem Stadtmarketingbeauftragten sowie mit mir – das war sehr wertvoll.

Andreas Hänsenberger: Etwa quartalsweise haben wir uns zusammengesetzt, uns über unsere Aktivitäten informiert und auch versucht, Projekte zur Belebung zu entwickeln.

Otto Müller: Fachlich lief es gut. Heute denke ich, dass wir vielleicht in der Stadtverwaltung hätten zusätzliche Ressourcen schaffen sollen und der Entwicklerin zudem eine einzige Ansprechperson zur Verfügung stellen müssen. Wir hatten auch eine grössere interne Reorganisation bei der Stadt, was zusätzlich erschwerend wirkte: 2010 haben wir ein eigenes Stadtplanungsamt aufgebaut.

War das eine Folge der Arealüberbauung Limmatfeld?

Otto Müller: Die Schaffung des Stadtplanungsamts war eine Folge der gesamten Stadtentwicklung, wovon das Limmatfeld ein wesentlicher Teil ist. Bis 2010 haben wir die gesamte Stadtplanung extern vergeben, an ein Gemeinde-Ingenieurbüro. Mit der Entwicklung des Limmatfelds wurde klar, dass wir mehr eigenes Know-how und Beratung in diesem Bereich brauchten. Das externe Mandat war weder finanziell noch politisch länger tragbar.

Trotzdem gab es auch Meinungsverschiedenheiten.

Bis heute ist der Streit, ob die Parkgebühren im Limmatfeld der Stadt oder den Liegenschaftsbesitzern gehören, nicht beigelegt. Hat man das Konfliktpotenzial bei dieser Art von Arealentwicklung unterschätzt?

Otto Müller: Solche Konflikte liegen in der Natur der Sache: Eine Gemeinde hat andere monetäre Interessen und muss eine langfristige Optik von mindestens zwanzig bis fünfzig Jahren einnehmen. Der Entwickler will möglichst vorwärtskommen und sich danach verabschieden. Die Gemeinde muss hier eine andere Sichtweise einnehmen und neben der langfristigen Perspektive auch das Gesamtsystem im Auge behalten: Bei der Bewirtschaftung der öffentlichen Räume und der Parkplätze brauchen wir eine einheitliche Lösung, die für die ganze Stadt gilt und nicht nur für das Entwicklungsgebiet.

Andreas Hänsenberger: Es gibt einige Punkte, bei denen man nicht ganz gleicher Meinung war. Ich glaube nicht, dass man das Konfliktpotenzial unterschätzt hat. Wenn man vor Baubeginn alles wasserdicht geregelt haben will, beginnt man nie mit einer Umsetzung. In einem bestimmten Moment muss man deshalb einfach entscheiden: Wir regeln, was wir jetzt regeln können, und nehmen in Kauf, dass wir gewisse Pendenzen noch während des Bewilligungsprozesses und der Realisierung klären müssen.

Die Wohnungen sind weitgehend verkauft oder vermietet. Anders sieht es mit den gewerblichen Parterre-Nutzungen rund um den Rapidplatz aus, wo es viel Leerstand gibt. Wie beurteilen Sie die Situation?

Andreas Hänsenberger: Es ist allgemein bekannt, dass öffentliche Erdgeschossnutzungen eine Herausforderung sind. Damit eine Anlage attraktiv ist, braucht es einen gesunden Mix. Um diesen zu fördern, haben wir einiges unternommen: Man weiss zum Beispiel, dass vielen Mietern von kleineren Ladenflächen oft die Ressourcen für den Ausbau fehlen. Deshalb boten wir ausgebauten Ladenflächen an und amortisieren diese Investitionen über den Mietpreis. Für die Mieter ist das einfacher, weil sie so nicht die ganzen Ausgaben auf einmal tätigen müssen. Trotzdem: Es gibt Leerstände. In den letzten Monaten hat das Interesse aber wieder etwas angezogen – vielleicht, weil der Rapidplatz jetzt auch als Platz erkennbar ist.

Otto Müller: Das ist das Henne-Ei-Problem. Die ersten waren Pioniere. Geschäfte, die auf Laufkundschaft angewiesen sind, hatten es besonders schwer. Ich bin froh, dass es am Platz zwei Grossverteiler gibt, die beide recht gut laufen. Auch ein Gesundheitscluster hat sich gebildet, mit einem Ärztezentrum, einer Walk-in-Praxis, die vom Kantonsspital Baden betrieben wird, sowie einer Augenklinik. Diese Einrichtungen könnten weitere Betriebe aus Nebengebieten wie Beauty und Wellness anlocken. Und auch im Gastrobereich tut sich etwas.

Andreas Hänsenberger: Vor vier Jahren haben wir aktiv für die Idee eines Medizinalclusters geworben. Damals konnten wir unter den Anbietern aber keine Begeisterung auslösen. Zwei, drei Jahre später kamen sie dann von selbst.

«Wenn man gut zusammenarbeitet, gibt eins und eins zwar nicht drei, aber zweieinviertel.»

Andreas Hänsenberger

Ob wir ihnen den Floh ins Ohr gesetzt haben oder ob sie auch ohne unsere Bemühungen gekommen wären, werden wir nie wissen. Es ist aber ein Zeichen dafür, dass solche Arealentwicklungen Zeit brauchen. Frequenzen müssen sich verlagern; die Leute kommen nicht einfach von heute auf morgen und wie vom Himmel geschneit. Das Limmatfeld ist Baufeld um Baufeld gewachsen – wir hatten mit einem Baufeld pro Jahr gerechnet, waren dann aber ein bisschen schneller.

Otto Müller: Wenn in drei Jahren die Genossenschaftswohnungen fertiggestellt sind, fehlt nur noch das Schulhaus. Was es dann noch braucht, ist ein symbolischer Brückenschlag über oder unter den Bahngleisen hindurch. Damit das neue und das alte Dietikon einander näherkommen. ●



Mailand? Nicht ganz, aber die Kolonnaden lassen tatsächlich vom Süden träumen.