

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 11. Mai 2026

0.8.4 Interpellation betreffend Wohnbauförderung Beantwortung

212-2026

1 Interpellation

Martin Christen (Die Mitte), Mitglied des Gemeinderates, und 14 Mitunterzeichnende haben am 4. Dezember 2025 (Eingang Stadtkanzlei 19. Dezember 2025) folgende Interpellation eingereicht:

"Das Bundesamt für Statistik hat Anfang September die aktuellen Zahlen zum Leerwohnungsbestand veröffentlicht. Wie im ganzen Kanton Zürich ist der Leerwohnungsbestand in Dietikon im historischen Durchschnitt tief. Der Grund für den aktuellen Wohnungsmangel ist neben dem Bevölkerungswachstum auch eine zu tiefe Bautätigkeit. Könnte mehr und schneller gebaut werden, würde dies zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen.

In diesem Zusammenhang wird der Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen gebeten:

- 1. Welche freien Flächen innerhalb der Bauzone könnten in den nächsten fünf Jahren überbaut werden?*
- 2. Sucht der Stadtrat den Kontakt mit Grundstück- und Liegenschaftsbesitzern bezüglich Nutzungs- und Ausbauplänen für ihre Immobilien?*
- 3. Mit welchen gemeinnützigen Wohnbauträgern, grösseren Immobilieneigentümern und Immobilienbewirtschaftern gibt es regelmässigen Austausch über die Bedürfnisse und Entwicklung des Wohnungsmarkts in Dietikon?"*

Mitunterzeichnende

Max Bodenmann	Ernst Joss	Jon Zehnder	David Steinegger
Kerstin Camenisch Schneider	Martin Keller	Matteo Casanova	Martin Steiner
Otilie Dal Canton	Katharina Kiwic	Philipp Sanchez	
Silvan Fischbacher	Aurora Melo Moura	Lea Sonderegger	

2 Antwort

Die Interpellation wurde am 5. Februar 2026 im Gemeinderat begründet. Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

2.1 Allgemeines

Vor der Beantwortung der drei Fragen der Interpellation verschaffte sich der Stadtrat Klarheit über die konkreten Zahlen betreffend der in der Einleitung erwähnten Themen wie Leerwohnungsbestand, Bevölkerungswachstum und Bautätigkeit in Dietikon.

Gemäss den am 9. September 2025 veröffentlichten Daten des Bundesamtes für Statistik verfügte die Stadt Dietikon am 31. Dezember 2025 über einen Bestand von insgesamt 13'113 Wohnungen. Bei einer Leerwohnungsziffer von 0.55 standen somit insgesamt 72 Wohnungen leer, davon 14 zum Verkauf und 58 Wohnungen

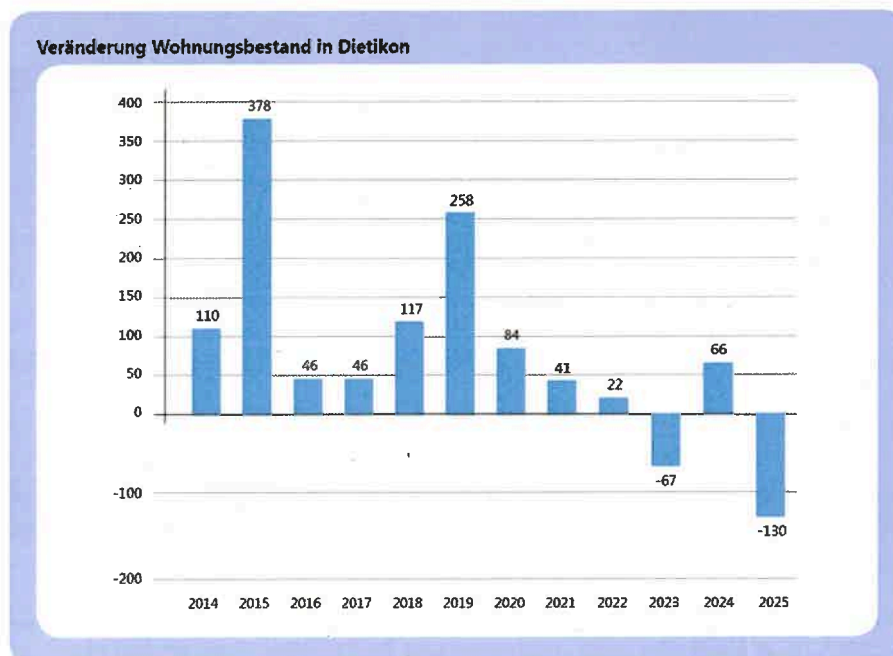
zur Miete. Angesichts einer Bevölkerungszahl von über 28'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist dies eine vergleichsweise geringe Anzahl leerstehender Wohnungen.

Wie im städtischen Geschäftsbericht 2025 auf Seite 78 festgehalten, lag die Leerwohnungsziffer bereits im Jahr 2012 bei 0,55. Seither bewegt sich diese Quote konstant auf einem tiefen Niveau. Gemäss der untenstehenden Tabelle schwankte die Leerwohnungsziffer in den Jahren 2012 bis 2025 zwischen 0,47% und 1,11%. Das bedeutet, dass selbst in den Jahren mit den höchsten Werten – namentlich 2018 und 2019 – durchschnittlich lediglich etwa eine von hundert Wohnungen leer stand. Im Jahr 2025 betrug der Leerstand sogar nur eine auf 182 Wohnungen.

Leerwohnungsstatistik

Jahr	Total	Zimmerzahl						Leerwohnungsziffer in %
		1	2	3	4	5	6+	
2012	65	3	4	17	26	11	4	0,55
2013	76	9	18	22	13	9	5	0,63
2014	86	7	19	24	25	9	2	0,70
2015	111	10	16	53	26	6	-	0,88
2016	102	8	23	41	22	5	3	0,80
2017	111	10	18	35	42	4	2	0,88
2018	142	7	21	59	47	7	1	1,11
2019	127	10	28	40	43	2	4	0,98
2020	82	7	14	29	28	4	0	0,63
2021	106	15	23	38	24	3	3	0,81
2022	89	11	21	33	22	1	1	0,68
2023	61	11	8	23	16	3	0	0,47
2024	80	5	20	33	15	4	3	0,61
2025	72	9	22	20	14	4	3	0,55

Als Grund für den Wohnungsmangel wird in der Interpellation neben dem Bevölkerungswachstum die tiefe Bautätigkeit genannt. Die Daten, welche ebenfalls dem Geschäftsbericht 2025 (S. 79) entnommen sind, bestätigen diese Aussage. Die Wohnbautätigkeit war, mit Ausnahme der Jahre 2015 und 2019, in den vergangenen zwölf Jahren stets auf einem bescheidenen Niveau. 2023 und 2025 wurden gar mehr Wohnungen abgebrochen als neue erstellt wurden.



Während der überdurchschnittliche Zuwachs des Wohnungsbestandes in den Jahren 2015 und 2019 primär mit den Entwicklungen und der erhöhten Wohnbautätigkeit im Limmatfeld erklärt werden kann, lässt die Stagnation in den letzten Jahren vermuten, dass viele Grundstückseigentümer, Entwickler und Investoren die Rechtskraft der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) abwarten, bevor sie Ihre Wohnbauprojekte planen, bewilligen lassen und ausführen. Denn die BZO-Revision ermöglicht zukünftig in vielen Gebieten der Stadt verglichen mit der aktuell geltenden Rechtsordnung eine erhöhte Ausnützung der Grundstücke. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach der Festsetzung und Rechtskraft der BZO-Revision sowie des Gestaltungsplans Niderfeld aufgrund der gewonnenen Planungs- und Rechtssicherheit eine erhöhte Wohnbautätigkeit einsetzen wird. Eine zeitnahe Rechtskraft der BZO-Revision und des Gestaltungsplans Niderfeld ist daher für alle Beteiligten wünschenswert.

Als Folge der oben dargestellten tiefen Wohnbautätigkeit stagnierte das Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren in Dietikon. Stieg die Einwohnerzahl von Dietikon wegen den diversen Neuentwicklungen wie im Limmatfeld vom Jahr 2000 bis 2020 von etwa 21'000 auf rund 27'400 Einwohnerinnen und Einwohner an, so lag der Zuwachs seit 2020 entsprechend der tiefen Wohnbautätigkeit nur noch bei rund 200 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Jahr. Heute zählt Dietikon etwas mehr als 28'400 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Prognose für das Jahr 2050 geht von etwa 37'000 Einwohnerinnen und Einwohner aus. Möglich machen wird diese Innenentwicklung der Stadt neben den neuen Chancen und Möglichkeiten, welche die BZO-Revision mit seinen Massnahmen (Aufzoning, Stadtboulevard etc.) schafft, insbesondere die anstehenden Entwicklungen im Niderfeld. Die untenstehende Darstellung der Entwicklung der Einwohnerzahl und Wohnungen seit dem Jahr 2000 wurde den Abstimmungsunterlagen der kommunalen Volksinitiative "Bezahlbares Wohnen in Dietikon" vom 18. Juni 2023 entnommen.

Entwicklung der Einwohnerzahlen und der Gesamtzahl der Wohnungen (2000 - 2050):

	2000	2010	2020	Prognose 2050
Einwohner/innen	21'060	23'424	27'431	37'000
Wohnungen	9'605	11'149	13'016	17'500

In dem Kontext, wie schon bei der Beantwortung der Interpellation "Abbruch von Liegenschaften, Unterstützung für Mieterinnen und Mieter" vom 2. Mai 2022, ist darauf hinzuweisen, dass der Abbruch von günstigem Wohnraum für die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner immer schwierig ist, insbesondere für Niedrigverdienende, sozial Benachteiligte, Rentnerinnen und Rentner sowie Alleinerziehende. Es ist aber nicht so, dass den Betroffenen nur die freien Wohnungen gemäss obiger Leerwohnungsstatistik zur Verfügung stehen. Gemäss dem Statistischen Amt des Kanton Zürichs weist Dietikon im Jahre 2020 den Wegzug von 2'606 Personen aus. Das entspricht rund 9,3 % der Bevölkerung von Dietikon. Entsprechend hoch ist die Anzahl der freiwerdenden Wohnungen pro Jahr. Das sind rund 1'200 Wohnungen aller Preiskategorien, welche pro Jahr neu verfügbar wurden. Da die Anzahl der Zu- und Wegzugerinnen und Wegzuger über die Jahre relativ konstant ist, kann davon ausgegangen werden, dass auch im Jahr 2026 eine ähnliche Anzahl an Wohnungen aufgrund von Wegzügen frei werden. Demnach werden pro Jahr gesamthaft rund 1'270 Wohnungen (Wegzug plus Leerstand) neu bezogen.

Auch Neubauten, selbst hochpreisige Wohnungen, leisten gemäss neuesten Studien ihren Beitrag zum Angebot an preisgünstigen Wohnungen. Was auf den ersten Blick paradox erscheint, hat seinen Grund in der dadurch ausgelösten Umzugskettenreaktion, die auch Einkommensschwachen Nutzen bringt. Wenn ein gut verdienender Haushalt in einen teuren Neubau zieht, wird seine alte Wohnung frei. Dort zieht oft ein nächster Haushalt mit mittlerem Einkommen ein, der wiederum eine Wohnung für einen Haushalt mit eher tiefem Einkommen frei gibt und so weiter. Gemäss neusten Studien sind dank diesen Umzugsketten Menschen mit niedrigem Einkommen gut vertreten. Für die Schweiz haben Lukas Hauck und Frédéric Kluser von der Universität Bern dieses Phänomen erstmals untersucht. Das Resultat bestätigt die Erkenntnisse aus internationalen Studien. Bereits in der dritten Runde der dadurch ausgelösten Umzüge liegt das Einkommen des nachrückenden Haushalts unter dem Schweizer Median, das heisst, er gehört zur einkommensschwächeren Hälfte der Bevölkerung. "Auch der Bau von teuren Neubauwohnungen schafft somit indirekt, aber schnell verfügbare und günstige

Wohnmöglichkeiten für tiefere Einkommenschichten" stellt der Studienautor Lukas Hauck fest. "Die Logik der Umzugsketten spiele auch in der Region Zürich", so Lukas Hauck.

Das Fazit und die zentrale Schlussfolgerung dieser Berner Studie: Neubauten nützen nicht nur den Wohlhabenden. Auch teure Neubauwohnungen tragen zur Entlastung des Wohnungsmarktes bei, selbst wenn sie nicht alle Probleme lösen können. Denn durch Ersatzneubauten oder Totalsanierungen verlieren häufig auch Haushalte mit tiefen Einkommen ihre bislang erschwingliche Wohnung. Würde jedoch nicht mehr gebaut, kämen zum einen die Umzugsketten zum Erliegen und der bestehende alte Wohnungsbestand würde unweigerlich seinem natürlichen Ende entgegengehen. Deshalb ist es wichtig, dass die BZO-Revision zeitnah in Rechtskraft tritt und damit die Grundlage für zukunftsgerichtete Bauprojekte vorliegt. Bauen ist im Vergleich zum aktuellen Stillstand die bessere Lösung.

2.2 Zu Frage 1: *Welche freien Flächen innerhalb der Bauzone könnten in den nächsten fünf Jahren überbaut werden?*

Die Frage nach den freien Flächen innerhalb der Bauzone, welche in den nächsten fünf Jahren überbaut werden könnten, sofern diese Absicht dem Willen der jeweiligen Eigentümerschaft entspricht, ist mit einem Blick ins Web GIS schnell und einfach zu beantworten. Es hat in Dietikon wie in den Zentren und den meisten Agglomerationsstädten nur noch sehr wenige vollständig unbebaute Grundstücke. Es sind dies zum Beispiel die beiden heute noch unbebauten Parzellen (Kat.-Nr. 12632 und 12633) nordwestlich vom Schulhaus Wolfsmatt, wo sich die Eigentümerschaft bereits dazu entschieden hat, mittels einer Arealüberbauung 73 neue Wohnungen zu erstellen. Diese beiden Grundstücke sind in einer W3/65 gelegen, und es entstehen dort sowohl Miet- wie auch Eigentumswohnungen. Gemäss Web GIS hat es auch zwei Grundstücke an der Weinbergstrasse (Kat.-Nr. 9741 und 9742), die in der W2/30 gelegen sind, welche noch unbebaut sind. Im Weiteren befindet sich an der Zürcherstrasse in der Wohnzone W3/65 eine Parzelle (Kat.-Nr. 9679), die nicht vollständig, aber grösstenteils unbebaut ist.

Der Grossteil der Verdichtung und zukünftigen Stadtentwicklung wird aber auch in Dietikon im Bestand erfolgen, gemäss den neuen baurechtlichen Rahmenbedingungen der BZO-Revision. Einzig im Gebiet Niderfeld können in Zukunft noch in einem substanziellen Ausmass viele vollständig freie Flächen um den neuen Park herum neu überbaut werden. Das Gebiet Niderfeld kann, bei Rechtskraft der dafür notwendigen Planungsinstrumente, bebaut werden und könnte zukünftig etwa 3'700 Menschen Wohnraum sowie ca. 2'700 Arbeitsplätze bieten.

Zum besseren Verständnis wird noch der allgemeine Hinweis gemacht, dass nicht in allen, sondern nur in der Wohn-, Zentrums-, Kern- und Quartiererhaltungszone Wohnraum erstellt werden kann, nicht hingegen in der Freihalte, Erholungs- oder Industriezone.

Betreffend die stadteigenen freien Flächen kann gesagt werden, dass diese primär als strategische Reserven für zukünftige Flächenbedürfnisse der Verwaltung wie Schulraum, Verwaltungsflächen und dergleichen gehalten werden. Wo das nicht der Fall ist, wie zum Beispiel bei den Restflächen des Areals Balteschwiler, welche nicht für die Schule Limmatfeld gebraucht werden, besteht die Möglichkeit, diese im Baurecht abzugeben und so einen wertvollen Beitrag zur Wohnraumbereitstellung zu leisten.

Der beigelegten Bauzonenstatistik (Stand 2024) des Amtes für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion des Kantons Zürich können die folgenden zusammenfassenden Aussagen entnommen werden: Stand 2024 gab es in Dietikon in allen Wohnzonen insgesamt 199.8 ha Land, 188.1 ha überbaut und 11.7 ha nicht überbaut. Das heisst, knapp 6 % der gesamten Wohnbaufläche ist nicht überbaut. In den Mischzonen sind von insgesamt 52.3 ha deren 44.7 ha überbaut und 7.6 ha nicht überbaut, das sind 14,5 %. Wobei es zu beachten gilt, dass in der Mischzone nur ein Teil für Wohnnutzung zur Verfügung steht.

Die zusammenfassende Tabelle des Amtes für Raumentwicklung (ARE) zeigt, dass von insgesamt 252.1 ha Dietiker Bauland für den Wohnungsbau (Wohn- und Mischzone) 232.8 ha überbaut und 19.3 ha nicht überbaut sind. Demzufolge sind Stand 2024 rund 7,6 % der Wohnbaufläche noch nicht überbaut.

2.3 Zu Frage 2: *Sucht der Stadtrat den Kontakt mit Grundstück- und Liegenschaftsbesitzern bezüglich Nutzungs- und Ausbauplänen für ihre Immobilien?*

Der Stadtrat von Dietikon hat bereits 2025 zusammen mit den Verantwortlichen der Stadt Schlieren einen sogenannten "Round Table" ins Leben gerufen. Im Rahmen dieser Treffen diskutieren Vertreter aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung Themen wie "Erdgeschossnutzungen" oder "Preisgünstiger Wohnraum" um gemeinsam Lösungsansätze zu erarbeiten. Denn diese Themen kann weder die Stadt noch die Wirtschaft allein lösen. Hier braucht es viel Kommunikation und Koordination, um die verschiedenen und oft stark divergierenden Interessen unter einen Hut zu bringen. Die „Round Tables“ verfolgen das Ziel, das gegenseitige Verständnis zu stärken, Vertrauen aufzubauen, gemeinsame Ziele zu definieren und die künftige Zusammenarbeit zu strukturieren. Nur so können bestehende Interessenkonflikte gelöst, die aktuellen Brennpunkthemen wie Zentrumsentwicklung und Steigerung der Aufenthaltsqualität angegangen, die Wohnungsnot gelindert und ein Beitrag zur qualitativen Stadtentwicklung geleistet werden. Die Teilnehmer sind zuversichtlich, dass den städtischen Entscheidungsträgern bei den Themen "Erdgeschossnutzungen" und "Preisgünstiger Wohnraum" bereits im laufenden Jahr gemeinsam erarbeitete Vorschläge unterbreitet werden können. Diese sollen zur Orientierung beitragen und allen Beteiligten eine Diskussions- und Entscheidungsgrundlage liefern. Dank derartigen Projekten und Aktivitäten nehmen Dietikon und Schlieren im Limmattal und darüber hinaus eine Vorreiterrolle ein und können dadurch zum Vorbild für weitere Gemeinden und Städte werden. Der Wille zum Bewältigen dieser Herausforderungen und zum erfolgreichen Handeln ist gegeben.

Ergänzend kann dazu erwähnt werden, dass die Stadt Dietikon in Fällen von Baurechtsvergaben oder Immobiliengeschäften immer wieder auf Baugenossenschaften, Eigentümer oder Entwickler zugeht und mit diesen generell ein gutes und offenes Verhältnis pflegt.

Bauwillige werden im Rahmen von Bewilligungsverfahren, zum Beispiel bei Arealüberbauungen durch das Bauamt oder im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren durch das Stadtplanungsamt, beraten und begleitet, wenn dies von Seiten der Bauherrschaft gewünscht ist.

2.4 Zu Frage 3: *Mit welchen gemeinnützigen Wohnbauträgern, grösseren Immobilieneigentümern und Immobilienbewirtschaftern gibt es regelmässigen Austausch über die Bedürfnisse und Entwicklung des Wohnungsmarkts in Dietikon?*

Die bei der Beantwortung der Frage 2 allgemein beschriebene Zusammenarbeit und Kooperationen, Stichwort "Round Tables", wird unter Frage 3 konkretisiert.

Vorab kann auf die vielen guten, langjährigen und auf Vertrauen basierenden Beziehungen zu den diversen Dietiker Immobilienakteuren hingewiesen werden. So pflegt die städtische Politik und Verwaltung seit Jahren sehr gute Kontakte und Beziehungen zur katholischen und reformierten Kirche, zu Wohnbaugenossenschaften wie der Schächli, Eigengrund und anderen, zu lokalen Baumeistern ebenso wie zu klassischen Investoren wie der Swiss Life, ZKB, Raiffeisen und UBS. Das faire und transparente Verhalten und die langjährigen Kontakte bilden die Basis für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Zudem ist die Stadt im Rahmen der bestehenden städtischen Baurechtsverträge seit Jahren respektive Jahrzehnten mit diversen Akteuren aus den Bereichen Wirtschaft und Wohnbauwesen eng verbunden.

In der aktuellen Phase, seit dem Start der erwähnten "Round Tables", ist die Stadt daran, diese Immobiliennetze proaktiv zu erweitern. So finden sich hier auf Seite der Wirtschaft namhafte Immobilienakteure wie die Allreal, RWD, Geistlich Immobilien, Baloise oder Swiss Life. Je nach Themenkreis sind aber auch Vertreter der Baugenossenschaften, Politik, Landeigentümer, Baumeister oder des Gewerbes anwesend. Diese Treffen finden regelmässig, etwa alle drei Monate statt. Durch diese Kontakte entstehen ein intensiver Interessensaustausch, ein besseres gegenseitiges Verständnis sowie die Einsicht, dass von allen Seiten ein Entgegenkommen nötig ist, um gemeinsam erfolgreich zu sein. Nur dank einem Mindestmass an Kompromissbereitschaft wird es möglich, dass man sich bei Projekten nicht gegenseitig blockiert oder gar vor Gericht zieht. Es ist das gemeinsame Ziel, dass gebaut werden kann und Dietikon erfolgreich in die Zukunft geführt wird. Trotz all dieser Bemühungen entscheidet letztlich jede Eigentümerin und jeder Eigentümer selbst, welcher Weg für sie bzw. ihn der richtige ist.

Stadtintern wurde die Bedeutung einer aktiven Boden-, Immobilien- und Wohnbaupolitik seit der Einführung des städtischen Portfoliomanagements im Jahre 2018 und der Erarbeitung der städtischen Immobilienstrategie erkannt. Als Folge dieser Einsicht hat der Stadtrat seither insgesamt elf Liegenschaften erworben und dadurch auch den städtischen Wohnungsbestand deutlich erweitert. Zudem werden grundsätzlich Flächen, welche nicht städtischen Verwaltungsnutzungen wie zum Beispiel dem Schulhausbau und ähnlichem zugeführt werden, im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften oder Investoren abgegeben. So werden zukünftig sowohl im Limmat- wie im Niderfeld neue Baurechtsverträge abgeschlossen und es wird dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Auch bezüglich des Tempos der Bewilligungsverfahren steht die Stadt Dietikon im kantonalen Vergleich gut da. Der Stadtrat fördert zudem mit der zuhanden des Gemeinderats verabschiedeten BZO-Revision eine qualitative Innenentwicklung. Die geltende Mehrwertausgleichsbestimmung in der rechtskräftigen BZO ermöglicht das Investieren in preisgünstigen Wohnungsbau im Rahmen von Gestaltungsplänen und Aufzonungen. Alle diese Massnahmen leisten einen wertvollen Beitrag zur Wohnbauförderung.

Auch ohne Vorliegen einer expliziten wohnpolitischen Strategie verfolgt der Stadtrat das Ziel, dass Dietikon heute und künftig eine Wohnstadt für alle ist. Hierfür sind entschlossenes Handeln und die Schaffungen von neuem und zusätzlichem Wohnraum im Bestand nötig. Dabei achtet er auf soziale Durchmischung. Die Erneuerung des Bestandes soll wo immer möglich sozialverträglich erfolgen. Er strebt wie aufgezeigt eine verstärkte Zusammenarbeit mit allen Akteuren im Wohnungsmarkt an und überprüft die Wirkung seiner Wohnpolitik. Damit verfolgt der Stadtrat eine aktive Wohn- und Immobilienpolitik, erwirbt Land und Liegenschaften und gibt diese, wenn nicht selbst genutzt, im Baurecht ab.

In diesem Sinne ist der Stadtrat der Meinung, dass er bereits heute und seit mehreren Jahren auf einem guten Weg ist und Einfluss nimmt, wo und soweit es ihm möglich ist.

Der Stadtrat beschliesst:

Die Interpellation von Martin Christen (Die Mitte) und 14 Mitunterzeichnenden betreffend Wohnbauförderung wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Stadtplanung;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 13.05.2026