

## Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 15. Dezember 2025

### 6.0.4.3

### Gebietsentwicklung Niderfeld ab 2024

568-2025

Verabschiedung zur Festsetzung, Antrag GR

#### 1 Das Niderfeld

Das Niderfeld ist ein Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung und mit rund 40 Hektaren Dietikons letzte grosse Siedlungsreserve. Es wird dereinst etwa 3'700 Menschen Wohnraum und 2'700 Arbeitsplätze bieten. Das Quartier Niderfeld als Wohn- und Arbeitsgebiet mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität wird zu einem lebendigen, integralen Teil der Stadt Dietikon. Das Herzstück des neuen Quartiers ist der grosszügige, zentrale Park. Dieser bietet zusammen mit den weiteren öffentlichen Plätzen der Bevölkerung eine Erholungsoase und Treffpunkte für jede Generation. Moderne, gut eingerichtete und zentrale Wohngelegenheiten im Misch- oder Wohngebiet laden Singles, Paare und Familien ein, sich dort niederzulassen und wohlfühlen. Dank der guten Verkehrserschliessung und dem Arbeitsplatzgebiet wird die Ansiedlung neuer Firmen ermöglicht und neue Arbeitsplätze entstehen, was den Wirtschaftsstandort Dietikon weiter stärkt.

##### 1.1 Stadtpark: Spielen, Sport treiben, sich treffen oder einfach die Natur geniessen im Park

Im Zentrum des neuen Quartiers befindet sich ein weitläufiger Park entlang des Teischlibachs. Der Park gliedert sich in verschiedene Bereiche mit Angeboten für unterschiedliche Bedürfnisse. Diese reichen von naturnahen, teilweise auenartigen Bereichen entlang des Gewässers, über ruhige Parkinseln, Spielmöglichkeiten, grosszügigen Rasenflächen bis zu Siedlungsgärten. Der Park bildet das Markenzeichen des neuen Quartiers und wird mit seinen Angeboten ein Anziehungspunkt für die Bevölkerung sein. Der im Park liegende Teischlibach wird im Rahmen der Überbauung des Areals revitalisiert.

##### 1.2 Quartierplatz: Ein Platz, um sich auszutauschen, zu verweilen und sich zu vergnügen

Südlich an den Park schliesst der grosszügige Quartierplatz an. Seine Grösse und Gestaltung laden zu verschiedensten Aktivitäten ein. Er dient den Quartierbewohnenden als Spiel- und Treffpunkt und bildet zusammen mit den benachbarten öffentlichen Nutzungen und dem Maienplatz das gesellschaftliche und kulturelle Zentrum des Quartiers.

##### 1.3 Erschliessung: Nachhaltig und schnell von einem Ort zu einem anderen dank guter Erschliessung

Die Erschliessung des neuen Quartiers legt den Fokus auf den öffentlichen sowie den Fuss- und Radverkehr. Die mit dem städtebaulichen Konzept abgestimmte Limmattalbahn erschliesst das Gebiet mit den beiden Haltestellen «Maienweg» und «Niderfeld» und fährt entlang des alleeartigen Strassenzugs auf eigenem Trasse. Zudem wird ein dichtes Netz an Wegen für den Rad- und Fussverkehr geschaffen. Die Wohn- und Mischzonen des Niderfelds werden als Tempo-30-Zone oder Begegnungszone ausgebildet. Das Strassennetz ist so angelegt, dass der Schleichverkehr vom Arbeitsplatzgebiet im Westen zum Misch- und Wohngebiet im Osten unterbunden ist.

##### 1.4 Moderne Urbanität: Wohnen, Arbeiten, Freunde treffen und Erledigungen machen an einem Ort

Zentral gelegen in der Nähe des Parks und umgeben von Plätzen bietet die Blockrandbebauung des Mischgebiets attraktiven Wohn- und Gewerberaum mit einer grossen Nutzungsvielfalt. Im Erdgeschoss der Gebäude finden die Gewerbe und Dienstleistungsanbieter ihren Platz. Die oberen Etagen bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern einen modernen und gut gelegenen Wohnraum.

### 1.5 Wohnquartier mit Charakter: Ruhig gelegen oder doch lieber urban? – die Wohnquartiere bieten für alle was

Angrenzend und mit Blick auf den Park werden vielfältige Wohnungstypen entstehen: Ruhiges Wohnen im Norden und Westen sowie urbanes Wohnen im Süden des Parks. Damit werden Wohnmöglichkeiten geschaffen, die auf verschiedene Bedürfnisse eingehen und unterschiedliche Charaktere anziehen.

### 1.6 Plätze und Aussenräume: Orte zum Flanieren und zum Begegnen

Nebst dem grossen und zentralen Quartierplatz werden noch weitere Plätze für die Bevölkerung entstehen. Einer davon ist der Maienplatz bei der Limmattalbahn-Haltestelle «Maienweg». Er markiert den Zutritt ins neue Stadtquartier. In den Gebäuden am Maienplatz sind Läden für die Quartiersversorgung sowie Restaurants, Cafés usw. vorgesehen. Ein weiterer Platz ist der Dietoplatz, welcher an der zweiten Haltestelle der Stadtbahn an der Schnittstelle von Arbeitsplatz- und Mischgebiet entsteht.

### 1.7 Industrie und Gewerbe: Arbeiten in zentraler Lage lässt mehr Zeit, um das Leben zu geniessen

Im nordwestlichen Teil des Geländes befindet sich hauptsächlich die Industrie, wobei darauf geachtet wird, dass mit Dienstleistungsanbietern und Mantelnutzungen, wie beispielsweise ein Logistik-Bildungszentrum, sanfte Übergänge in die Misch- und Wohngebiete hergestellt werden. Im südwestlichen Gebiet ist die Nutzung für klassisches Gewerbe vorgesehen.

### 1.8 Bildung und Sport: Neues Lernen und sich beim Sport austoben – beides hat seinen Platz

Im Niderfeld werden die diversen gesellschaftlichen Aspekte berücksichtigt, so wird es neben Wohnraum, Gewerbe, Freiräumen und ökologisch wertvollen Grünflächen auch Bildungseinrichtungen und Sportanlagen geben. Damit das neue Quartier ein attraktiver Wohnort für Familien wird, entstehen neue Schulen, Kindergärten und Tageseinrichtungen. Diverse Sportanlagen und eine Dreifachturnhalle tragen zu einem vielfältigen und spannenden Freizeit- und Sportangebot bei.

## 2 Planungs- und Entwicklungsprozess

- 2013 Studienverfahren mit 3 internationalen Teams
  - 2015 Verabschiedung Masterplan als Synthese des Studienverfahrens
  - 2016 Start Erarbeitung Gestaltungsleitbild zur Konkretisierung der städtebaulichen Idee
  - 2018 Einleitung des Quartierplanverfahrens
  - 2019 4 Workshops mit Grundeigentümerschaften des Gallenmattquartiers
  - 2020 1. kantonale Vorprüfung
  - 2021 Berechnung planerischer Mehrwert und Erarbeitung städtebaulicher Vertrag  
1. ordentliche Grundeigentümersammlung nach PBG bzw. QPV
  - 2023 Öffentliche Auflage Gestaltungsplan, Teilrevision BZO und Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)
  - 2024 2. kantonale Vorprüfung
  - 2025 Differenzbereinigung mit Amtschefs ARE, TBA und KaPo  
2. ordentliche Grundeigentümersammlung nach PBG bzw. QPV  
Unterzeichnung städtebaulicher Vertrag durch Grundeigentümerschaften
- 
- 2015 - 2023 11 orientierende Grundeigentümersammlungen
  - 2016 - 2020 6 Workshops mit Begleitgruppe aus Politik, Wirtschaft und lokalen Organisationen
  - 2016 - 2025 53 Sitzungen mit den Delegierten des VGND (Verein Grundeigentümer Niderfeld Dietikon)
  - 2021 - 2025 15 Sitzungen Lenkungsausschuss  
(paritätisches Gremium aus 3 Stadträten und 3 Vertretern VGND für strategische Entscheide)

### 3 Meilensteine

#### 3.1 1. kantonale Vorprüfung

Im Juni 2020 hat der Stadtrat das gesamte Planungsdossier zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Bis März 2021 haben die verschiedenen kantonalen Stellen ihre Vorprüfungsberichte verfasst und das Ergebnis dem Stadtrat mitgeteilt. Sämtliche Vorprüfungsberichte stellen der Gebietsentwicklung Niderfeld durchwegs ein gutes Zeugnis aus. So werden die Nachvollziehbarkeit, die Koordination unter den verschiedenen Planungsinstrumenten und die qualitativ hochstehenden Inhalte ausdrücklich gewürdigt. Das ARE anerkennt auch das klar ablesbare städtebauliche Prinzip, die differenzierten Bautypologien und die geeignete Setzung der Baufelder und Hochpunkte als Reaktion auf die unterschiedlichen und komplexen Parameter im Gebiet Niderfeld. Dem grosszügigen Park wird in Kombination mit den Strassenräumen, den Plätzen und den Innenhöfen ein wesentlicher Beitrag zum grossen städtebaulichen Potenzial und eine hohe funktionale Bedeutung attestiert. Nebst dieser sehr positiven Gesamtbeurteilung wurden die einzelnen Planungsinstrumente aber auch in ihren Details geprüft und die verschiedenen Ämter und Fachbereiche haben Anträge und Empfehlungen hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit geäussert. Insgesamt haben die kantonalen Ämter und Fachstellen 165 Anträge formuliert. Diese sind soweit zweckmässig und möglich in den weiteren Erarbeitungsprozess eingeflossen.

#### 3.2 1. ordentliche Grundeigentümerversammlung

Zwischen 2015 und 2021 fanden 10 informellen Grundeigentümerversammlungen, verschiedene spezifische Workshops zum Gallenmattquartier sowie zahlreiche Einzelgespräche mit verschiedenen Grundeigentümerschaften statt. Die Veranstaltungen dienten in erster Linie der Information, boten aber auch immer die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Anliegen einzubringen. Damit konnte einerseits sichergestellt werden, dass sämtliche Grundeigentümerschaften adäquat über den Stand der Planungen und deren Inhalt informiert waren. Andererseits erhielten die einzelne Grundeigentümerschaften eine Plattform, um ihre Wünsche und Anliegen möglichst frühzeitig und im laufenden Planungsprozess einzubringen.

Im November 2021 konnte die erste ordentliche Grundeigentümerversammlung gemäss § 152 PBG abgehalten werden. Die teilnehmenden Grundeigentümerschaften erhielten eine umfassende Erläuterung zum Entwurf des Quartierplans (§ 152 Abs. 3 PBG) sowie zu den übrigen Planungsinstrumenten mit Bezug zum Quartierplan. Während der Versammlung und innert einer Frist von 30 Tagen wurden die Wünsche und Anregungen entgegengenommen (§ 152 Abs. 3 PBG) und es wurde ein Protokoll gemäss § 39 QPV erstellt. Aufgrund des stetigen Miteinbezugs der Grundeigentümerschaften gingen kaum neue bzw. bisher nicht bekannte Wünsche und Anregungen ein. Vielmehr wurde die Gelegenheit genutzt, nicht oder nur teilweise in der Planung berücksichtigte Wünsche und Anliegen nun noch offiziell einzubringen und protokollieren zu lassen.

#### 3.3 Öffentliche Auflage

Im November 2023 wurde der öffentliche Gestaltungsplan Niderfeld (inkl. Umweltverträglichkeitsbericht und allen weiteren dazugehörigen Unterlagen) und die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage erfolgte gemäss § 7 Abs. 2 PBG während (etwas mehr als) 60 Tagen vom 9. November 2023 bis 19. Januar 2024. Zum besseren Verständnis der städtebaulichen Idee wurde das Gestaltungsleitbild ebenfalls öffentlich aufgelegt. Da es sich dabei um ein informelles Planungsinstrument handelt, besteht dafür jedoch kein formeller Rahmen bzw. keine gesetzliche Basis.

Während der öffentlichen Auflage sind Einwendungen von sieben Grundeigentümern, vier politischen Parteien, drei Verbänden und drei über-/nebeneordneten Planungsträgern mit insgesamt 137 Anträgen eingegangen. Im Grundsatz haben alle die Planung als positiv beurteilt. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft und gegebenenfalls im entsprechenden Planungsinstrument berücksichtigt. Dabei musste wiederum gewährleistet werden, dass die Planung in sich konsistent und die verschiedenen Planungsinstrumente widerspruchsfrei bleiben. In den Mitwirkungsberichten wird Rechenschaft bezüglich der Berücksichtigung (berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt) und der Umsetzung abgelegt. Bei nicht oder nur teilweise berücksichtigten Einwendungen wurde dies begründet. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung (§ 7 Abs. 3 PBG) entschieden.

**3.4 2. kantonale Vorprüfung**

Die Überarbeitung der Planungsinstrumente nach der öffentlichen Auflage wurde im engen Austausch mit dem Lenkungsausschuss und den Vertretern des Vereins der Grundeigentümer Niderfeld (VGND) vorgenommen. Mit Beschluss vom 6. Mai 2024 hat der Stadtrat die überarbeiteten Planungsdossiers zuhanden der 2. kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit den Schreiben vom Oktober 2024 haben die kantonalen Fachstellen zu den verschiedenen Planungsinstrumenten Stellung genommen. Trotz der grundsätzlich sehr positiven Würdigung wurde seitens Kantons die zusätzliche Erarbeitung eines Strassenprojekts Ueberland-/Bodackerstrasse (Basiserschliessung) eingefordert und eine dritte Vorprüfung empfohlen. Dazu räumte der Kanton der Stadt die notwendigen Rechte für die Anpassungen der Kantonsstrasse ein, damit die Stadt für die Basiserschliessung des Niderfeld in Zusammenarbeit mit dem TBA ein separates Strassenprojekt nach Strassenplangenehmigungsverfahren erarbeiten kann. Für die Genehmigung der Planungsinstrumente ist mindestens ein abgeschlossenes Vorprojekt, inkl. Begehrensäusserung und Mitwirkung (§12 und 13 StrG), notwendig. Die entsprechende Auflage fand vom 13. März bis zum 14. April 2025 statt.

In zahlreichen bilateralen Sitzungen mit den verschiedenen kantonalen Fachstellen wurden die beanstandeten Punkte besprochen und grossmehrheitlich geklärt. Es ist der Komplexität der Planung geschuldet, dass sich einzelne Forderungen der verschiedenen kantonalen Fachstellen widersprechen und es zu Zielkonflikten kommt. In diesen Fällen musste die Stadt eine Interessenabwägung vornehmen und Prioritäten setzen. Um weitere Verzögerungen und zusätzliche Forderungen der einzelnen kantonalen Fachstellen zu vermeiden, hat der Lenkungsausschuss entschieden, keine dritte Vorprüfung durchzuführen.

**3.5 Differenzbereinigung**

Trotz der zahlreichen bilateralen Sitzungen konnten einzelne Zielkonflikte und Widersprüche nicht geklärt werden. Diese verbliebenen Differenzen wurden am 24. März 2025 im Rahmen einer Sitzung mit den Amtschefs von ARE, TBA und KaPo bereinigt, wodurch schliesslich ein Konsens gefunden werden konnte, damit eine genehmigungsfähige Vorlage zuhanden der Festsetzungsinstanzen ausgearbeitet werden kann.

**3.6 2. ordentliche Grundeigentümerversammlung**

Die 2. ordentliche Grundeigentümerversammlung fand am 16. September 2025 in der Zehntenscheune statt. Die Quartierplangenossen erhielten im Vorfeld der Versammlung die Gelegenheit, schriftliche Begehren zu stellen. Dazu wurden die Quartierplanunterlagen vom 10. Juni bis am 4. August 2025 aufgelegt. Aufgrund des enormen Umfangs und der Komplexität wurde den Beteiligten deutlich mehr Zeit als die gesetzlich geforderten 30 Tage eingeräumt. Innert der Auflagefrist konnten gemäss § 155 Abs. 1 PBG Begehren zu folgenden Sachverhalten gestellt werden:

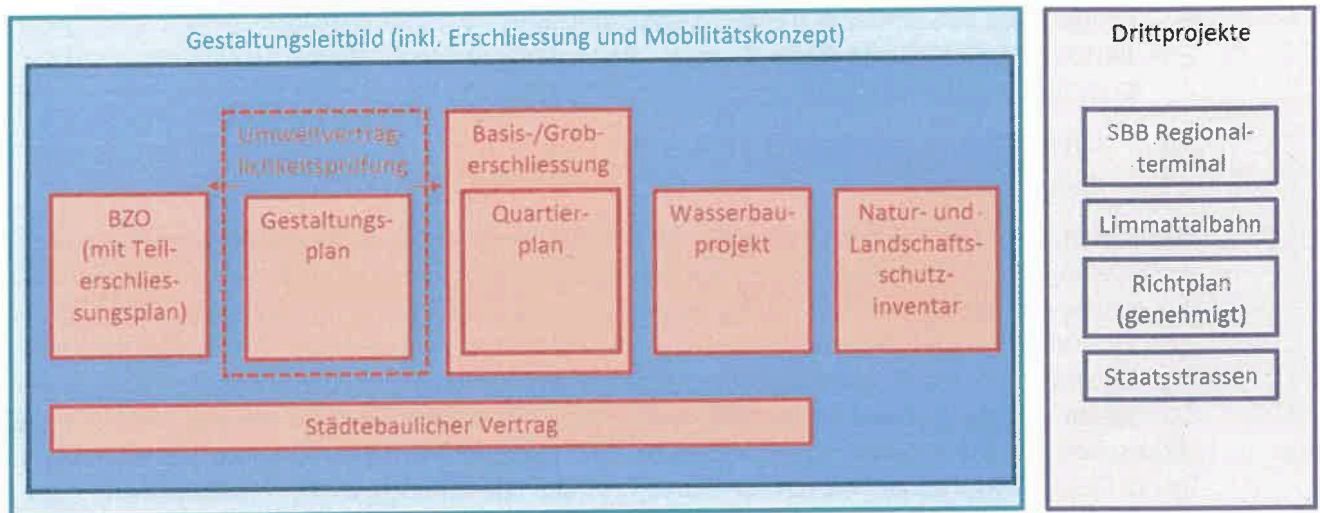
- Grundlagen der Erschliessungen sowie zu gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen,
- auf Entlassung aus dem Verfahren,
- um eine andere Neuzuteilung,
- auf Zurückweisung von Ersatzland eines Gemeinwesens ausserhalb des Quartierplangebiets.

Anderweitige Begehren konnten bzw. mussten direkt in der Quartierplanversammlung vorgebracht werden. Innerhalb der Auflagefrist sind insgesamt acht Schreiben mit Begehren eingegangen. Die Begehren wurden im Lenkungsausschuss beraten und der Umgang damit beschlossen. An der zweiten Grundeigentümerversammlung am 16. September 2025 wurde der überarbeitete Entwurf erläutert und zu den Begehren Stellung genommen. An der 2. Quartierplanversammlung wurden keine weiteren Begehren gestellt. Die ausserordentlich wenigen Begehren zeugen von der umfassenden Einbindung der Grundeigentümer in den Entwicklungsprozess und der allgemein sehr grossen Zufriedenheit mit der Planungsvorlage. Hierzu haben insbesondere die ausgewogene Planung, die über 50 Sitzungen mit den Delegierten des VGND sowie die 11 orientierenden Grundeigentümerversammlungen einen wesentlichen Beitrag geleistet.

### 4 Planungsinstrumente

#### 4.1 Übersicht

Das Niderfeld soll als neuer Stadtteil einen attraktiven und nachhaltigen Wohn-, Arbeits- und Freizeitraum für Dietikon und das Limmattal bilden. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, bedarf es verschiedener Planungsinstrumente, die parallel erarbeitet wurden und inhaltlich eng ineinandergreifen müssen. Die zentralen Planungsinstrumente sind dabei der Quartierplan und der öffentliche Gestaltungsplan. Als Grundlage dient das Gestaltungsleitbild, welches aus der Masterplanung hervorgegangen ist. Neben den nachfolgend aufgeführten Planungsinstrumenten sind auch verschiedene Fachgutachten und Vertiefungsstudien zu Themen wie Lärm, Störfall, Klima etc. notwendig.



#### 4.2 Quartierplan Niderfeld

##### 4.2.1 Quartierplan

Bei den zum Einsatz kommenden Planungsinstrumenten ist der Quartierplan das Leitverfahren. Das Quartierplanverfahren richtet sich nach den §§ 123 - 177 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kantonalen Quartierplanverordnung (QPV). Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende zweckmässige Nutzung (§ 123 Abs. 1 PBG). Zu diesem Zweck muss er zwei Hauptaufgaben erfüllen: Einerseits muss er mittels Grenzveränderungen und Landumlegungen dafür sorgen, dass Parzellen geschaffen werden, die sich für eine zonengemässe Nutzung eignen. Das Quartierplangebiet wird so eingeteilt, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmegewilligung und nachbarliche Zustimmung angemessen überbaut werden können, allenfalls erforderliche Lasten und Rechte werden mit dem Quartierplan begründet (§ 126 Abs. 1 PBG). Andererseits muss der Quartierplan dafür sorgen, dass alle Grundstücke feinergeschlossen werden und an den erforderlichen gemeinschaftlichen Ausrüstungen und Ausstattungen teilhaben (§ 128 Abs. 1 PBG). Dazu werden die Lage und Dimensionierung von Strassen, Wegen, Werkleitungen sowie die Ausstattung mit gemeinschaftlichen Anlagen festgelegt und die Übernahme der Kosten geregelt.

Das PBG räumt den betroffenen Grundeigentümern im Zusammenhang mit der Aufstellung des Quartierplans weitreichende Mitwirkungsbefugnisse ein. Sie können sich mehrfach zu den Entwürfen äussern und die Behörden sind gehalten, sich mit den vorgebrachten Begehren auseinanderzusetzen und Differenzen zu bereinigen. Andererseits obliegt den Quartierplanbeteiligten auch eine minimale Mitwirkungspflicht. Stellen sie ihre Begehren nicht rechtzeitig, so verirken sie die Möglichkeit, in einem späteren Rekurs gegen den Festsetzungsbeschluss entsprechende Rügen zu erheben.

Der Quartierplan ist nötig, weil die Grundstücke gemäss § 234 PBG noch nicht baureif sind. Die Quartierplan-einleitung wurde am 23. Februar 2018 mit Verfügung Nr. 1294/17 von der Baudirektion genehmigt. Der Perimeter wurde später geringfügig erweitert und der dahingehend revidierte Einleitungsbeschluss (SRB vom 28.2.22) wurde von der Baudirektion am 24. Mai 2022 mit Verfügung Nr. 0262/22 genehmigt. Am 24. Septem-

ber 2018 hat der Stadtrat zum Quartierplan gemäss § 25 QPV folgende Zwischenentscheide gefällt: Es wird gemäss § 25 Abs. 1 lit. a QPV ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, es findet eine Umlegung nach Werten statt (lit. b) und für die Neuzuteilung wird keine Mindestgrösse (lit. c) vorgeschrieben.

### 4.2.2 Unterlagen

Die Unterlagen des Quartierplans Niderfeld umfassen:

- Technischer Bericht inkl. Anhang, SKW, 10. Oktober 2025;
- Quartierplantabelle, SKW, 10. Oktober 2025;
- Pläne 1:1'000, SKW, 10. Oktober 2025;
- Mitwirkungsbericht QP, SKW, 10. Oktober 2025;
- Umgang mit den schriftlich gestellten Begehren, SKW, 10. Oktober 2025;
- Bericht Bodenbelastung, Sieber Cassina + Partner AG, 29. April 2025;
- Entwässerungskonzept Entwicklungsgebiet Niderfeld, SKW, 10. Oktober 2025.

### 4.3 Öffentlicher Gestaltungsplan Niderfeld

#### 4.3.1 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan ist gemäss den §§ 83 - 87 PBG ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch gelungene und umweltgerechte Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) abweicht und diese überlagert. Die Zahl, Lage und äusseren Abmessungen sowie die Nutzungsweise der Bauten werden bindend festgelegt. Dabei darf von der Regelbauweise der BZO und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Der Gestaltungsplan hat die Erschliessung sowie die gemeinschaftliche Ausstattung zu ordnen, soweit dies nicht schon durch den Quartierplan geregelt ist. Alle Grundeigentümer im Perimeter des Gestaltungsplans sind an die Festlegungen gebunden, d.h., sie können nur noch gestaltungsplankonform bauen und nicht nach der Grundordnung. Das PBG unterscheidet verschiedene Arten von Gestaltungsplänen. Die Voraussetzung für die Ausarbeitung und Festsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplans, wie im Gebiet Niderfeld vorgesehen, ist das Bestehen eines wesentlichen öffentlichen Interesses (§ 84 Abs. 1 PBG). Der Gestaltungsplan wird durch den Gemeinderat festgesetzt.

Der öffentliche Gestaltungsplan Niderfeld schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Bebauung des Niderfelds hin zu einem Zentrum von regionaler Bedeutung im Sinne des kantonalen Richtplans. Die grossen gegenseitigen Abhängigkeiten aufgrund der quer durchs Gebiet führenden Limmattalbahn, der gebietsübergreifenden Strassenerschliessung sowie des zentralen Parks erfordern einen integralen Gestaltungsplan für das ganze Niderfeld. Zwingend ist dies auch, weil das Wasserbauprojekt Teischlibach und der Hochwasserschutz der Reppisch zwingend über das ganze Gebiet zusammen realisiert werden müssen. Der Gestaltungsplan regelt die formalen planungs- und baurechtlichen Vorgaben, welche das Gestaltungsleitbild mit angestrebten städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten näher ausführt.

Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften, dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1000 und dem erläuternden Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV. Im Gestaltungsplan sind die Baubereiche, der Park und die Plätze ausgeschieden. Die Baubereiche weisen an wichtigen städtebaulichen Orten, insbesondere gegen den Park und die Maiallee, Pflichtbaulinien auf. Es bestehen weiter gebietsspezifische Bau- und Nutzungsvorschriften. Bei den Baubereichen des Mischgebietes (Baubereiche A bis F) ist jeweils ein begrünter Innenhof mit Spiel- und Ruheflächen mit einer öffentlich zugänglichen Durchwegung vorzusehen. Im Wohngebiet (Baubereiche G bis N) werden die Gebäude in offenerer Bauweise mit begrünter Zwischenräumen sowie Durchwegungen festgelegt. Dabei wird auf das bestehende Gallenmattquartier (Baubereiche M und N) Rücksicht genommen. Im Baubereich O ist Wohnen gegen das SBB-Gleisareal aus Lärmschutzgründen in geschlossener Bauweise vorgesehen. Im Mischgebiet ist neben Wohnnutzung mässig störende Gewerbenutzung zulässig, wobei Wohnen entlang der Erschliessungsstrasse, welche parallel zur Überlandstrasse verläuft, in den Baubereichen B bis E im Erdgeschoss ausgeschlossen ist. Generell sind ein Wohnanteil von mind. 50 % und ein Gewerbeanteil von mind. 15 % einzuhalten. Die maximal anrechenbare Geschossfläche und die maximale Anzahl Ge-

schosse ist pro Baubereich vorgeschrieben. Das Wohngebiet ist dem Wohnen vorbehalten, nicht störende Betriebe sind dort aber zulässig. Es ist ein Wohnanteil von mind. 80 % in den Baubereichen G bis N bzw. 50 % im Baubereich O einzuhalten.

Die Baubereiche Q und P bilden das Tor zum Niderfeld und leiten von der geschlossenen Gebäudetypologie des Mischgebiets zur offenen Bebauung des Wohngebiets über. Sie sind für öffentlichen Nutzungen (insbesondere einer siebten Schulanlage) reserviert. Die festgelegten Grundmasse dieser Baubereiche (max. Fassadenhöhe und max. Geschossfläche) wurde im Sinne eines möglichst grossen Spielraums hoch angesetzt. Zur Sicherung eines sorgfältigen Übergangs zum Wohngebiet (Gallenmatt) soll aber ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden, wie dies bei öffentlichen Bauten in der Stadt Dietikon üblich ist.

Auf der anderen Seite gegen Westen bildet das Arbeitsplatzgebiet (Baubereiche R bis V) mit Blockrand- und Hallenstruktur den Abschluss. Es sind maximal mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im Teilbereich U1.4 (Ecke Mutschellenstrasse - RBL) sind darüber hinaus auch stark störende Gewerbe-, Industrie-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Logistikknutzungen zulässig.

Der Bericht «Erschliessung und Mobilitätskonzept Niderfeld» definiert den Rahmen für die Festsetzungen im Gestaltungsplan bzgl. Erschliessung, Parkierung und Mobilität. Rückgrat für die Erschliessung des Niderfelds ist die Limmattalbahn. Die gute Erreichbarkeit mit dem ÖV bildet damit optimale Voraussetzungen für eine nachhaltige Gebietsentwicklung und die hier angestrebte hohe Nutzungsdichte. Mit der Nähe zum Zentrum Dietikon verfügt das Niderfeld zudem über sehr gute Voraussetzungen für einen attraktiven Velo- und Fussverkehr. Vor diesem Hintergrund wird die Anzahl Parkplätze im ganzen Gebiet und insbesondere nahe der Haltestellen der Limmattalbahn auf einem tiefen Niveau gehalten. Mit einem Mobilitätsmanagement kann die Anzahl Parkplätze zudem weiter reduziert werden. Sämtliche Parkplätze, mit Ausnahme der Kundenabstellplätze des Industriegebiets, sind in den Baubereichen unterirdisch anzulegen. Im öffentlichen Raum entlang der Überlandstrasse (Sideway) erstellt und bewirtschaftet die Stadt zudem öffentliche Parkplätze.

Der Gestaltungsplan macht auch gebietsspezifische Vorschriften in den Themenbereichen Umwelt, Ökologie und Energie. Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dietikon.

### 4.3.2 Umweltverträglichkeitsbericht

Für einige der Projekte im Perimeter muss gestützt auf die Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, vom 19. Oktober 1988, Stand 1. August 2022) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Das massgebliche Verfahren richtet sich fallweise nach der kantonalen Gesetzgebung. Aufgrund der Anzahl Parkplätze im Perimeter des Gestaltungsplans (> 500 Abstellplätze) ist ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erforderlich. Der UVB zeigt die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (Lärm, Luft, Boden, etc.) auf. Der UVB ist formell dem Gestaltungsplan zugewiesen. Dieser macht aber auch Aussagen zu umweltrelevanten Auswirkungen, die auf Massnahmen anderer Planungsinstrumente fussen (z.B. Entwässerungskonzept). In diesem Sinne handelt es sich um einen Umweltbericht zur gesamten Gebietsentwicklung Niderfeld. Während des Planungsprozesses wurden Massnahmen in unterschiedlichen Umweltbereichen vorgesehen, so dass letztlich ein Gestaltungsplan vorliegt, dessen Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering sind. Der vorliegende Entwurf des Gestaltungsplans ist mit der Umweltschutzgesetzgebung vereinbar.

### 4.3.3 Lärmgutachten

Aufgrund der Überschreitungen im Bereich Verkehrs- und Bahnlärm sowie Arbeitslärm wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches als Grundlage für die Festlegungen im Gestaltungsplan dient. Dabei wurden auch Nachweise in Form von Beispielgrundrissen erstellt, die zeigen, dass die Lärmgrenzwerte für Wohnen an den lärmkritischen Orten (insbesondere entlang Überlandstrasse) eingehalten werden können.

### 4.3.4 Risikobericht Störfall

In unmittelbarer Nähe zum Perimeter des Gestaltungsplans befinden sich diverse risikorelevante Anlagen (Mutschellen- und Überlandstrasse, Rangierbahnhof, etc.), welche Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen im

Gebiet Niderfeld haben. Im Rahmen des Gestaltungsplan Niderfeld wurden die Störfallrisiken gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» beurteilt und allfällige Massnahmen definiert. Die Ergebnisse sind im Risikobericht festgehalten.

### 4.3.5 Mehrwertausgleich / Städtebaulicher Vertrag

Mit der Erhöhung des Nutzungsmasses im Rahmen des Gestaltungsplans erfahren die Grundstücke im Niderfeld eine Wertsteigerung bzw. einen Mehrwert. Gemäss Art. 26h der Bau- und Zonenordnung ist eine kommunale Abgabe von 40% des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts festgelegt und wird entsprechend von der Stadt individuell verfügt. Alternativ können städtebauliche Verträge zwischen Grundeigentümerschaften und der Stadt abgeschlossen werden. Darin werden die Bemessung und die Verwendung der Mehrwertabgabe festgelegt. In enger Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss wurde auf Basis des Gutachtens «Mehrwertberechnung Niderfeld Dietikon» von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG vom 5. Juli 2021 ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

Das Gutachten von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG beziffert den planerischen Mehrwert im Gebiet Niderfeld auf rund 74 Millionen Franken. Im Städtebaulichen Vertrag bzw. in der dazugehörenden Mehrwertausgleichstabelle wird der zu leistende Mehrwertausgleich in der Höhe von ca. 29.2 Millionen Franken auf die einzelnen beitragspflichtigen Grundstücke verteilt. Die Verteilung erfolgt anteilmässig aufgrund der zulässigen Geschossflächen in den Misch- und den Wohngebieten. Für die Arbeitsplatzgebiete resultiert durch den Gestaltungsplan kein Mehrwert gegenüber der Grundordnung. Der Mehrwertausgleich erfolgt grundsätzlich monetär zugunsten der Stadt. Gemeinnützige Bauträgerschaften können den Mehrwertausgleich aber auch in Form von preisgünstigem Wohnraum leisten, was den monetären Ausgleich entsprechend reduziert oder ganz obsolet macht. Nebst den Ausgleichsleistungen durch die Grundeigentümer wurde im Vertrag auch deren Verwendungszweck festgelegt. Dieser umfasst namentlich die Refinanzierung der kommunalen Planungsinstrumente, die Finanzierung des Parks und des Quartierplatzes, die Plätze im Bereich der LTB-Haltestellen, die Groberschliessungsanlagen (Strassen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen) und Teile der übergeordneten Veloinfrastruktur. Am 27. November 2025 fand die Vertragsunterzeichnung durch die Grundeigentümer statt. Der Vertrag wurde mit einer Ausnahme von allen Grundeigentümern unterzeichnet. Für jene Grundeigentümerin, welche den städtebaulichen Vertrag nicht unterzeichnet hat, wird die Mehrwertabgabe individuell gemäss MAG verfügt. Die Ausgleichszahlungen werden jeweils mit der Baufreigabe für die einzelnen Grundstücke fällig.

### 4.3.6 Unterlagen

Die Unterlagen des öffentlichen Gestaltungsplans Niderfeld umfassen:

- Vorschriften, KEEAS, 10. Oktober 2025;
- Situationsplan, Massstab 1:1'000, KEEAS, 10. Oktober 2025;
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, KEEAS, 10. Oktober 2025;
- Mitwirkungsbericht GP, KEEAS, 10. Oktober 2025;
- Umweltverträglichkeitsbericht, SKW, 10. Oktober 2025;
- Mitwirkungsbericht UVB, SKW, 10. Oktober 2025;
- Lärmgutachten, EBP, 6. Mai 2024;
- Risikobericht (Störfallgutachten), EBP, 25. März 2025;
- Städtebaulicher Vertrag inkl. Anhang, SKW, 10. Oktober 2025;
- Mehrwertgutachten, Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, 5. Juli 2021.

## 4.4 Teilrevision Bau- und Zonenordnung Niderfeld

### 4.4.1 Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde für das Gebiet Niderfeld schon 2007 teilrevidiert, muss nun aber an das neue städtebauliche Konzept angepasst werden. Parallel zum Quartierplan und zum Gestaltungsplan wird deshalb die BZO im Sinne eines Nachvollzugs teilrevidiert. Dabei werden die bestehenden Zonen (Industriezone I, Wohn und Gewerbezone WG4, etc.) auf das städtebauliche Konzept angepasst. Weiter werden die drei Gestaltungsplanpflichten für die drei bisherigen Teilgebiete zusammengefasst, da ein Gestaltungsplan über das ganze Gebiet erarbeitet wurde.

Für die Bauvorschriften im Niderfeld ist primär der Gestaltungsplan massgebend, für die Ausgestaltung der öffentlichen Räume der Quartierplan und das städtebauliche Leitbild. Die BZO ist subsidiär und wird nur so weit angepasst, dass sie eine genügende Grundlage für den Quartier- und Gestaltungsplan bildet. Der Umfang der BZO-Vorschriften ist daher aufs Notwendigste beschränkt. Die Bau- und Zonenordnung wird durch den Gemeinderat festgesetzt. Die Teilrevision der BZO, der Gestaltungsplan und der Quartierplan bedingen sich gegenseitig und müssen zwingend zusammen in Kraft treten.

Mit der Teilrevision Bau- und Zonenordnung Niderfeld werden gebietsintern Ein-, Aus- und Umzonungen vorgenommen. Bei Einzonungen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. In einer ersten Prognose belief sich der kantonale Mehrwert durch die verschiedenen Einzonungen auf rund 18.8 Millionen Franken. Dieser hohe Wert war einer Einzelfallbetrachtung geschuldet, die jeden Quadratmeter Einzonung (z.B. von Erholungszone in Wohnzone) in Wert setzte, ohne die Auszonungen (z.B. von Wohnzone in Erholungszone) zu berücksichtigen. Nach vehementer Gegenwehr durch die Grundeigentümer und die Stadt konnte das ARE in mehreren Verhandlungsrunden von einer Gesamtbetrachtung mit Bauzonenverschiebungen überzeugt werden, in welcher Ein- und Auszonungen gegengerechnet werden, was zu einem signifikant geringeren Mehrwert und einer Abgabe von nunmehr rund Fr. 120'000.00 führt. Diese wird gemäss Entscheid des Lenkungsausschusses analog dem städtebaulichen Vertrag auf die mehrwertabgabepflichtigen Grundeigentümer überwältzt.

#### 4.4.2 Teilerschliessungsplan

Der Teilerschliessungsplan regelt die Massnahmen und die Finanzierung der Groberschliessung des Niderfelds, für welche die Stadt verantwortlich ist. Die Einzelmassnahmen umfassen sowohl die Verkehrserschliessung als auch Bauten und Anlagen für die Ver- und Entsorgung. Mit der Festsetzung durch den Gemeinderat gelten die entsprechenden Ausgaben als bewilligt (gebundene Ausgabe nach § 92 Abs. 2 PBG). Die Groberschliessungsanlagen werden via dem Mehrwertausgleich gemäss städtebaulichem Vertrag refinanziert.

#### 4.4.3 Unterlagen

Die Unterlagen der Teilrevision Bau- und Zonenordnung Niderfeld umfassen:

- Bauordnung, SKW, 10. Oktober 2025;
- Zonenplan, Massstab 1:5'000, SKW, 10. Oktober 2025;
- Teilerschliessungsplan, Massstab 1:5'000, SKW, 10. Oktober 2025;
- Waldabstandslinienplan, Massstab 1:500, SKW, 10. Oktober 2025;
- Aufhebung Gewässerabstandslinienplan, SKW, 10. Oktober 2025;
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, SKW, 10. Oktober 2025;
- Mitwirkungsbericht BZO, SKW, 10. Oktober 2025.

#### 4.5 Gestaltungsleitbild Niderfeld

##### 4.5.1 Gestaltungsleitbild

Das Gestaltungsleitbild dient der Konkretisierung und Erläuterung der städtebaulichen Idee bezüglich Bauten, Anlagen und Freiraum. Es stellt sicher, dass die öffentlichen Interessen hinsichtlich der gestalterischen Qualitäten umgesetzt werden. Es ordnet darüber hinaus die Entwicklung des Gebiets Niderfeld in den grösseren stadträumlichen Kontext ein und zeigt auf, welche wichtigen Vernetzungen für Fussgänger und Velofahrende und weitere funktionale, freiräumliche und städtebauliche Beziehungen in die Konzeption des Niderfelds eingeflossen sind. Aufbauend darauf werden die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Prinzipien für die verschiedenen Teilgebiete des Niderfelds (Mischgebiet, Wohngebiet, Arbeitsgebiet, Gebiet für öffentliche Nutzungen und der zentral gelegene Park) näher ausgeführt und mit anschaulichen Skizzen und Beispielen erläutert. Das Gestaltungsleitbild dient damit als Auslegungshilfe für die gestalterischen Qualitäten im Vollzug. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, inwieweit die entsprechenden Grundsätze des Gestaltungsleitbilds berücksichtigt sind. Hingegen dient es nicht zur Beurteilung der Gestaltung der Erschliessungsanlagen, des Parks und der wasserbaulichen Projekte. Deren gestalterische Qualitäten werden in separaten Verfahren gesichert. Das Gestaltungsleitbild bildet eine wichtige Grundlage für die Festlegungen im Gestaltungsplan. Es wird durch den Stadtrat verabschiedet und kann durch diesen bei Bedarf angepasst werden.

### 4.5.2 Erschliessung und Mobilitätskonzept Niderfeld

Der Bericht «Erschliessung und Mobilitätskonzept» zeigt die Eckpunkte für die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV), den öffentlichen Verkehr sowie den Velo- und Fussverkehr im Gebiet Niderfeld auf. Grundlage bildet das ermittelte Verkehrsaufkommen. Es führt zudem den Nachweis, wie der zusätzlich erzeugte Verkehr auf dem übergeordneten Netz aufgenommen werden kann und zeigt Lösungen für die Schnittstellen zum übergeordneten Netz auf. Basierend auf dem angestrebten Modal Split wurde der Parkplatzbedarf ermittelt. Die Eckpunkte des Konzepts sind in den Gestaltungsplan eingeflossen.

### 4.5.3 Leitfaden Lokalklima

Das Entwicklungsgebiet Niderfeld soll so gestaltet werden, dass einerseits möglichst wenig Treibhausgase entstehen und andererseits die Anpassung an den Klimawandel vorausschauend - abgestimmt auf den Lebenszyklus der Bauten und Anlagen - erfolgen kann. Für diese Zielerreichung wurde ein Leitfaden Lokalklima erstellt, welcher Massnahmen sowohl für das gesamte Gebiet Niderfeld wie auch für die einzelnen Grundstücke aufzeigt. Viele Massnahmen sind im städtebaulichen Konzept und Gestaltungsplan bereits eingeflossen, einzelne Massnahmen werden im Rahmen des Bewilligungsverfahrens noch eingefordert.

### 4.5.4 Unterlagen

Die Unterlagen des Gestaltungsleitbildes Niderfeld umfassen:

- Gestaltungsleitbild (Bericht inkl. Situationsplan), StadtWerke / Studio Vulkan / B&H, 10. Oktober 2025;
- Erschliessung und Mobilitätskonzept, Basler & Hofmann, 10. Oktober 2025;
- Leitfaden Lokalklima, SKW, 10. Oktober 2025.

### 4.6 Natur- und Landschaftsschutzobjekte

Im Gebiet Niderfeld liegen zwei Natur- und Landschaftsschutzobjekte, welche sowohl inventarisiert wie auch mit entsprechender Verordnung geschützt sind. Mit dem Wasserbauprojekt zur Revitalisierung des Teischlibachs wird dem Schutzziel des Objekts FG\_02 «Teischlibach im Niderfeld» Rechnung getragen. Allenfalls muss bei der nächsten Überarbeitung des Inventars das Schutzziel den neuen Gegebenheiten angepasst bzw. erweitert werden. Die Hecke entlang des Rangierbahnhofs würde bereits mit dem geplanten Regionalterminal der SBB stark reduziert und mit der Überbauung des Niderfelds gänzlich verschwinden. Das Objekt GH\_03 «Hecke entlang des Güterbahnhofs» ist daher aus dem Inventar zu entlassen und der Schutz aufzuheben. Die notwendigen Ersatzmassnahmen können innerhalb des Niderfelds realisiert werden.

## 5 Qualitäten der Gebietsentwicklung

Die vorgängig erwähnten Planungsinstrumente schaffen die Voraussetzungen für eine Gebietsentwicklung von besonders hoher Qualität. Dies wird insbesondere durch folgende Elemente erreicht:

- gute städtebauliche Einbindung des Quartiers in die Stadt Dietikon und Schaffung eines prägnanten Auftakts für den Stadtboulevard
- hohe Dichte in Wohn-, Misch- und Arbeitsgebiet basierend auf einem hochwertigen städtebaulichen Konzept mit vielfältigen baulichen Typologien und damit die Umsetzung der Vorgaben aus dem regionalen Richtplan
- durchmischte Nutzungsstruktur mit sehr unterschiedlichen Lagequalitäten
- hohe städtebauliche Qualität durch differenzierte und qualitätsvolle städtebauliche Strukturen
- hohe Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume sowohl hinsichtlich vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten als auch einer hochwertigen Gestaltung
- Einbindung der Bestandsbauten Gallenmatt in die Gesamtstruktur Niderfeld mit moderateren Dichten und der Möglichkeit einer schrittweisen und flexiblen Umsetzung
- sehr gute Voraussetzungen für unterschiedliche Arbeits- und Wohnangebote und damit auch für eine soziale Durchmischung und ein aktives Quartierleben
- ein Park, der sowohl für das Quartier als auch die angrenzenden Quartiere Erholungsmöglichkeiten schafft
- gute Einbindung, auch störender Industrien in ein durchmischtes Gebiet

- konkrete Vorschläge für den Umgang mit der zunehmenden Erwärmung
- freie Etappierbarkeit für die grosse Anzahl sehr heterogener Eigentümerschaften
- Hohe ökologische Qualitäten im Park durch den renaturierten Teischlibach

## 6 Festsetzungs- und Genehmigungsprozess

### 6.1 Durch den Gemeinderat festzusetzende Planungsinstrumente

#### 6.1.1 Zum Festsetzungsprozess

Der öffentliche Gestaltungsplan Niderfeld und die Teilrevision Bau- und Zonenordnung Niderfeld werden durch den Stadtrat verabschiedet und vom Gemeinderat festgesetzt, wobei jeweils zwischen den verbindlichen, den orientierenden und den ergänzenden Unterlagen zu unterscheiden ist.

Grundsätzlich kann der Gemeinderat die beiden Vorlagen eigenmächtig abändern. Im Fall des Niderfelds sind Änderungen aber äusserst heikel, da die verschiedenen Planungsinstrumente ineinandergreifen und sich zu grossen Teilen gegenseitig bedingen, ergänzen und beeinflussen. Werden Änderungen an einem der Planungsinstrumente vorgenommen, kann dies weitreichende Auswirkungen auf die übrigen Planungsinstrumente haben und damit die Konsistenz der ganzen Planungsvorlage negativ beeinflussen. Dies kann eine Überarbeitung der übrigen Planungsinstrumente notwendig machen, eine erneute öffentliche Auflage bedingen und/oder sogar eine Nichtgenehmigung zur Folge haben. Insbesondere das Verhältnis des öffentlichen Gestaltungsplans, des städtebaulichen Vertrags und des Quartierplans ist äusserst komplex und diffizil. In besonderem Masse gilt dies für sämtliche Regelungen, welche einen Impact finanzieller Art aufweisen.

Sowohl der öffentliche Gestaltungsplan wie auch die Teilrevision der BZO sind referendumsfähig. Die Festsetzung durch den Gemeinderat sollte daher vorbehaltlich eines allfälligen Referendums des jeweils anderen Planungsinstrumentes erfolgen, da ansonsten unklare bzw. sich widersprechende Rechtsverhältnisse im Niderfeld entstehen.

#### 6.1.2 Öffentlicher Gestaltungsplan Niderfeld

Verbindliche Dokumente:

- Vorschriften, KEEAS, 10. Oktober 2025;
- Situationsplan, Massstab 1:1'000, KEEAS, 10. Oktober 2025;
- Mitwirkungsbericht GP, KEEAS, 10. Oktober 2025;
- Mitwirkungsbericht UVB, SKW, 10. Oktober 2025.

Orientierende Dokumente:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, KEEAS, 10. Oktober 2025;
- Umweltverträglichkeitsbericht, SKW, 10. Oktober 2025.

Ergänzende Dokumente:

- Lärmgutachten, EBP, 6. Mai 2024;
- Risikobericht (Störfallgutachten), EBP, 25. März 2025;
- Mehrwertgutachten, Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, 5. Juli 2021.

#### 6.1.3 Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Verbindliche Dokumente:

- Bauordnung, SKW, 10. Oktober 2025;
- Zonenplan, Massstab 1:5'000, SKW, 10. Oktober 2025;
- Teilerschliessungsplan, Massstab 1:5'000, SKW, 10. Oktober 2025;
- Waldabstandslinienplan, Massstab 1:500, SKW, 10. Oktober 2025;
- Aufhebung Gewässerabstandslinienplan, SKW, 10. Oktober 2025;
- Mitwirkungsbericht BZO, SKW, 10. Oktober 2025.

Orientierendes Dokument:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, SKW, 10. Oktober 2025.

### 6.2 Durch den Stadtrat zu genehmigende bzw. festzusetzende Planungsinstrumente

#### 6.2.1 Zum Genehmigungs- und Festsetzungsprozess

Die informellen Planungsinstrumente wie das Gestaltungsleitbild, das Erschliessung und Mobilitätskonzept und der Leitfaden Lokalklima werden mit vorliegendem Beschluss durch den Stadtrat genehmigt. Ebenfalls mit diesem Beschluss wird, der von den Grundeigentümerschaften bereits unterzeichnete, städtebauliche Vertrag genehmigt.

Der Quartierplan und die Inventarentlassung werden mit vorliegendem Beschluss lediglich zu Kenntnis genommen. Die Festsetzung durch den Stadtrat erfolgt unmittelbar nach rechtskräftiger Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans und der Teilrevision Bau- und Zonenordnung im Rahmen eines separaten Beschlusses. Durch dieses Vorgehen kann verhindert werden, dass nicht konsistente formelle Planungsinstrumente festgesetzt werden, was Probleme bei der Genehmigung durch die kantonalen Stellen zur Folge hätte.

#### 6.2.2 Genehmigung informelle Planungsinstrumente und städtebaulicher Vertrag

Folgende Dokumente werden mit vorliegendem Beschluss durch den Stadtrat genehmigt:

- Städtebaulicher Vertrag inkl. Anhang, SKW, 10. Oktober 2025;
- Gestaltungsleitbild (Bericht inkl. Situationsplan), StadtWerke / Studio Vulkan / B&H, 10. Oktober 2025;
- Erschliessung und Mobilitätskonzept, Basler & Hofmann, 10. Oktober 2025;
- Leitfaden Lokalklima, SKW, 10. Oktober 2025.

#### 6.2.3 Kenntnisnahme formelle Planungsinstrumente

Folgende formelle Planungsinstrumente werden durch den Stadtrat zu Kenntnis genommen und zu einem späteren Zeitpunkt mit einem separaten Beschluss festgesetzt:

- Technischer Bericht inkl. Anhang, SKW, 10. Oktober 2025;
- Quartierplantabelle, SKW, 10. Oktober 2025;
- Pläne 1:1'000, SKW, 10. Oktober 2025;
- Mitwirkungsbericht QP, SKW, 10. Oktober 2025;
- Umgang mit den schriftlich gestellten Begehren, SKW, 10. Oktober 2025;
- Bericht Bodenbelastung, Sieber Cassina + Partner AG, 29. April 2025;
- Entwässerungskonzept Entwicklungsgebiet Niderfeld, SKW, 10. Oktober 2025;
- Entlassung Objekt GH\_03 «Hecke entlang des Güterbahnhofs».

### 6.3 Genehmigung durch kantonale Stellen

Wie vorgängig beschrieben, erfolgt die Festsetzung der Planungsinstrumente in unterschiedlichen Verfahren und zu unterschiedlichen Zeitpunkten sowohl durch den Stadt- wie auch den Gemeinderat. Nach der Festsetzung der verschiedenen Planungsinstrumente wird die Gebietsentwicklung Niderfeld als Gesamtpaket dem Kanton übergeben, wo die Genehmigung der einzelnen Planungsinstrumente wiederum durch verschiedene Stellen erfolgt. Nebst den Planungsinstrumenten werden dannzumal auch das «Wasserbauprojekt Teischli-bach» und das Strassenprojekt «Basis- und Groberschliessung Niderfeld» (Knoten Ueberland-/Bod-ackerstrasse) Teil des Gesamtpaketes sein. Im Anschluss an die Genehmigung durch die kantonalen Stellen erfolgen allfällige Rechtsmittelverfahren. Sind diese abgeschlossen oder werden gar nicht erst ergriffen, erlangen die verschiedenen Planungen ihre Rechtskraft.

### 6.4 Weiteres Vorgehen

Sind die verschiedenen Planungsinstrumente in Rechtskraft erwachsen, gilt es im Falle des Quartierplans die Landumlegung grundbuchlich zu vollziehen, die Ausgleichszahlungen abzuwickeln und die Planungskosten abzurechnen. Parallel dazu wird mit der Projektierung der Erschliessungsanlagen begonnen, damit möglichst zeitnah mit deren Realisierung begonnen werden kann. Sind die Erschliessungsanlagen realisiert, können auch die Eigentümerschaften mit der Erstellung ihrer Bauten beginnen. Der Zeitpunkt ist jedoch stark abhängig vom anstehenden politischen Prozess sowie den allfälligen Rechtsmittelverfahren. Stand heute ist frühestens ab Mitte 2032 mit einem Baubeginn für die involvierten Grundeigentümerschaften auf ihren Baufeldern zu rechnen.

**Referent:** Stadtpräsident Roger Bachmann

**Der Stadtrat beschliesst:**

1. Die Unterlagen gemäss Ziffern 6.1.2 und 6.1.3 dieses Beschlusses werden zuhanden der Festsetzung durch den Gemeinderat verabschiedet.
2. Die Unterlagen gemäss Ziffer 6.2.2 werden genehmigt und der Stadtpräsident sowie die Stadtschreiberin ermächtigt, den städtebaulichen Vertrag im Namen des Stadtrates zu unterzeichnen.
3. Die Unterlagen gemäss Ziffer 6.2.3 werden zu Kenntnis genommen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat des Gemeinderates;
- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Frau Stefanie Jakob;
- Verein der Grundeigentümer Niderfeld (VGND), Herr Josef Wiederkehr;
- Städtebaulicher Vertrag: Verein der Grundeigentümer Niderfeld, Herr Josef Wiederkehr (per Einschreiben);
- Kopie städtebaulicher Vertrag: alle Grundeigentümer (per E-Mail);
- Leiterin Bauamt;
- Leiter Immobilienmanagement;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann  
Stadtpräsident



Claudia Winkler  
Stadtschreiberin

Versand: 17.12.2025