

## Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 3. November 2025

### 6.0.4.2 Interpellation betreffend Quersubventionierter Stadtboulevard 472-2025 Beantwortung

#### 1 Interpellation

Andreas Wolf (Grüne), Mitglied des Gemeinderates, und 11 Mitunterzeichnende haben am 9. September 2025 folgende Interpellation eingereicht:

*"Mit der Umsetzung des Gestaltungsplans Post-/Zürcherstrasse wird am zukünftigen Stadtboulevard ein Pionierbau geschaffen, welcher Vorbild für die weitere Entwicklung der Badener-, Zentral- und Zürcherstrasse werden soll. Im Einwendungsbericht wird darauf hingewiesen, dass die Gewerbeflächen im Erdgeschoss über die Mietpreise der Wohnungen quersubventioniert werden müssen: «Damit keine unerwünschten Leerstände resultieren, die das Funktionieren des Stadtboulevards in Frage stellen, müssen diese Flächen in der Gesamtkalkulation quersubventioniert werden.» Dadurch seien keine preisgünstigen Wohnungen möglich: «Müsste zusätzlich auch noch ein erheblicher Anteil preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, würde dies die übrigen Wohnungen massiv verteuern und die notwendige Wirtschaftlichkeit für den Investitionsentscheid würde dadurch in Frage gestellt.» Eine Quersubventionierung soll insbesondere in der Anfangsphase des Stadtboulevards nötig sein, bis eine gewisse Anzahl Geschäfte genug Kundschaft anzieht.*

Meine Fragen an den Stadtrat:

1. Wie lange wird diese Anfangsphase der Quersubventionierung dauern?
2. Wie viele Gebäude werden davon betroffen sein?
3. Wieviel teurer werden die Wohnungen durch die Quersubventionierung?
4. Werden die Mietpreise der Wohnungen gesenkt, sobald eine Quersubventionierung nicht mehr nötig ist?
5. Wo sieht der Stadtrat Möglichkeiten, dass der preisgünstige Wohnraum, welcher am Stadtboulevard im Rahmen von Gestaltungsplänen nicht gebaut werden kann, an anderen Orten realisiert wird?"

#### Mitunterzeichnende

Max Bodenmann	Ernst Joss	Matteo Casanova	Sophie Winkler-Payot
Kerstin Camenisch Schneider	Katharina Kiwic	Philipp Sanchez	Catalina Wolf-Miranda
Beat Hess	Aurora Melo Moura	Martin Steiner	

#### 2 Antwort

Die Interpellation wurde am 2. Oktober 2025 im Gemeinderat begründet. Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

##### 2.1 Allgemeines

Der Stadtboulevard ist ein zukunftsweisendes städtebauliches Konzept, welches eine klare Antwort auf die herausfordernde Lage an einer hochfrequentierten Stadtachse liefert und national für Beachtung sorgte, was insbesondere auch dem Gewinn der "Stadtlandschau" im Jahre 2018 zu verdanken ist. Die Jury begründete ihren Entscheid wie folgt: "Dietikon legt in seinem dreiteiligen Planwerk den Grundstein für einen beherzten Städtebau."

*Der Stadtboulevard entdeckt als grosse Geste altbewährte städtebauliche Entwurfsprinzipien wieder und setzt Dietikons Mitte – einst Dorf, heute Agglomerationsort – als Stadt in Szene. Die Jury überzeugt hat zum einen der mutige Ansatz, die bauliche Dynamik, die die Limmattalbahn auslösen wird, nicht zaghaft zu verteilen, sondern in städtebaulich gefasste Bahnen zu lenken und die erste Baureihe an der neuen Achse gezielt zum Zentrum der Verdichtung zu erklären.*

*So kann sie sich von der Strasse zum Boulevard mausern, zu einem vielfältig nutzbaren Raum und Ort des Aufenthalts. Zum anderen lobt die Jury, dass die Stadt den Bau der Bahn nutzt, um Siedlung und Verkehr, die sich gegenseitig bedingen, auch gemeinsam zu denken. Dieses Vorgehen und das dreiteilige Konzept sind für ähnliche Aufgaben in der Agglomerationslandschaft exemplarisch." (Zitat aus Themenheft von Hochparterre, Juni 2018).*

Das Konzept reagiert dabei präzise auf die unterschiedlichen stadträumlichen und funktionalen Gegebenheiten entlang des Stadtboulevards. So variiert nicht nur die Geschossigkeit der Bebauung je nach Abschnitt sondern auch der Umgang mit dem Erdgeschoss. Im Zentrum und im Bereich der Limmattalbahnhaltestelle werden gewerbliche bzw. publikumsorientierte Nutzungen eingefordert. In peripherer gelegenen Abschnitten sind in den Erdgeschossen hingegen auch spezielle Wohnformen (z.B. Atelierwohnen) möglich. Die von den Interpellanten und den Verfassern des privaten Gestaltungsplans "Post-/Zürcherstrasse" suggerierte notwendige "Quersubventionierung des Stadtboulevards" betrifft demnach nicht den Stadtboulevard als städtebauliches Konzept als solches, sondern Mischnutzungen im Allgemeinen.

Mischnutzungen sind in der Stadt Dietikon grossmehrheitlich in den verschiedenen Zentrumszonen vorgeschrieben und dienen in erster Linie einem belebten und attraktiven Stadtraum. In zweiter Linie sind sie notwendig, um Wohnen auch an lärmbelasteten Orten zu ermöglichen, indem ein höherer Grenzwert zur Anwendung kommt. Die Quersubventionierung von gewerblichen bzw. publikumsorientierten (Erdgeschoss-) Nutzungen ist eine etablierte und weitverbreitete Praxis. Damit können auch an teuren Zentrumsanlagen kommerziell weniger profitable Nutzungen mit einem dafür umso höheren Publikumswert angesiedelt und der Nutzungsmix gezielt gesteuert werden. So geschieht dies bisweilen auch an der Europaallee in Zürich, wo die SBB die Erdgeschossnutzungen sorgfältig kuratiert und subventioniert. Dies zeigt eindeutig, dass es sich dabei nicht um ein dietikon- oder sogar stadtboulevardspezifisches Phänomen handelt, sondern um ein allgemein probates Mittel mit dem Zweck, einen Stadtteil oder ein Quartier mit attraktiven Nutzungen zu beleben. Daher kann eine Quersubventionierung durchaus im Interesse der Stadt bzw. der Allgemeinheit liegen.

Die Interpellanten zitieren die Aussagen einer einzelnen Grundeigentümerin, welche sich wiederum auf ihr konkretes Projekt bezieht. Diese Aussagen lassen sich daher nicht grundsätzlich auf andere Abschnitte des Stadtboulevards und/oder andere Projekte übertragen. In Bezug auf das vorliegende Projekt erachtet der Stadtrat eine Quersubventionierung des Erdgeschosses zugunsten einer hochwertigen publikumsorientierten Nutzung an dieser zentralen Lage durchaus als zweckmässig.

#### 2.2 Zu Frage 1

Ob und wie lange eine Querfinanzierung erfolgt, bestimmen die jeweiligen Liegenschaftenbesitzenden selbst und kann daher nicht beziffert werden.

#### 2.3 Zu Frage 2

Die Anzahl der betroffenen Gebäude kann nicht abgeschätzt werden, da die Stadt keine Kenntnisse der jeweiligen Vermietungspraxis bzw. des Geschäftsmodells hat.

#### 2.4 Zu Frage 3

Da die allfällige Höhe der Quersubventionierung von den jeweiligen Liegenschaftenbesitzenden selbst bestimmt wird, können auch dazu keine Angaben gemacht werden.

#### 2.5 Zu Frage 4

Ob die Mietzinsen gesenkt werden oder nicht obliegt ebenfalls alleinig den jeweiligen Liegenschaftenbesitzenden.

**2.6 Zu Frage 5**

Überall dort, wo die Rahmenbedingungen geeignet sind, soll preisgünstiges Wohnen realisiert werden. Dementsprechend wird das Anliegen bei allen privaten Projektentwicklungen frühzeitig eingebracht. Der Stadtrat erachtet aber insbesondere grössere Überbauungen an weniger zentralen Lagen als besonders geeignet dafür, da in der Regel die Mieten an zentralen Lagen per se höher ausfallen als in periphereren Gebieten. Aber auch dort braucht es grundsätzlich die Bereitschaft der jeweiligen Liegenschaftenbesitzenden, um preisgünstigen Wohnraum realisieren zu können.

**Der Stadtrat beschliesst:**

Die Interpellation von Andreas Wolf (Grüne), Mitglied des Gemeinderates, und 11 Mitunterzeichnenden betreffend Quersubventionierter Stadtboulevard wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann  
Stadtpräsident



Claudia Winkler  
Stadtschreiberin

Versand: 05.11.2025