

Dietikon erhält ein zweites 80-Meter-Hochhaus

2030 sollen die Bauarbeiten zum Projekt «Westspitz Dietikon» starten. Geplant sind vier Neubauten mit etwa 300 Wohnungen.



So soll das neue Quartier beim Zentrum Dreispitz aussehen. Visualisierungen: zvg/Baloise

Robin Walz

Lange war unklar, wie es um die Zukunft des Zentrums Dreispitz steht. Nun hat die Baloise ihre Pläne bekannt gegeben. Sie ist Eigentümerin der Liegenschaft, die sich an der Bunkerkreuzung befindet, wo die Badener- auf die Überlandstrasse trifft.

Beim Zentrum Dreispitz soll gemäss einer Medienmitteilung der Baloise ein neues Stadtquartier «Westspitz Dietikon» vorwiegend mit Wohnflächen entstehen. Zu diesem Zweck sollen vier neue Gebäude gebaut werden, darunter ein Hochhaus, das etwa 80 Meter hoch werden soll. Die Bauarbeiten sollen 2030 starten und bis 2032 dauern.

Die Baloise bestätigte Ende 2023 gegenüber der Limmattaler Zeitung, dass das Dreispitz-

Areal weiterentwickelt werden soll. Sie liess aber offen, ob zu diesem Zweck eine Sanierung der bestehenden Liegenschaft oder eine komplette Neubebauung erfolgen soll. Daraufhin schrieb sie einen Studienauftrag zur Entwicklung des Areals aus, der 2024 durchgeführt wurde. Wie die Baloise nun mitteilt, setzte sich aus sechs Bewerbern das gemeinsam erarbeitete Projekt der Architekturbüros «Penzel Valier» und «Robertneun» durch. Damit wird klar: Es gibt einen Neubau.

«Wir haben bei der Ausschreibung auch Vorschläge für eine Sanierung zugelassen», sagt Moreno Maconi, Projektleiter «Westspitz Dietikon» bei der Baloise. Tatsächlich hätten sich zwei der sechs Bewerbungen mit einer Sanierung beschäftigt. Am Ende sei die Jury

aber zum Schluss gekommen, dass sich die Lösungen mit

neuen Baukörpern besser umsetzen lassen als mit dem Bestand. Zentral sei nämlich gewesen, dass das Areal gut erschlossen ist.

«Beitrag gegen steigenden Wohnungsmangel»

Das Siegerprojekt sieht vier neue Gebäude mit Gewerbeflächen in den Erdgeschossen und Wohnflächen darüber vor. Beim 80 Meter hohen Hochhaus, das sich direkt neben der Bunkerkreuzung befindet, soll der Gewerbeanteil etwas grösser sein als bei den anderen drei Gebäuden, die jeweils zwischen fünf und sieben Stockwerke haben werden. Unter anderem sollen die Gewerbeflächen dazu dienen, die Erdgeschosszonen entlang der Badenerstrasse zu

«beleben», wie die Baloise schreibt.

Ein zentraler Bestandteil des Projekts sind zusätzliche Wohnungen. So sollen 80 bis 90 Prozent der Nutzfläche Wohnungen umfassen. In anderen Worten: Das Angebot soll von aktuell 60 auf rund 300 Wohnungen wachsen. «Wir möchten mit diesem Projekt einen Beitrag gegen den steigenden Wohnungsmangel leisten», sagt Jean-Pierre Valenghi, Leiter Immobilien bei der Baloise.

Die vier Neubauten sollen hinsichtlich des Wohnungsangebots verschiedene Aufgaben erfüllen. So ist eines der Gebäude eher für Familienwohnungen vorgesehen, während ein anderes eher kompakte Wohnungen für kleinere Haushalte anbieten soll. Im Hochhaus ist kein durchgängiger Wohnungstyp geplant. Hier

soll es gemäss Valenghi eine gewisse Flexibilität geben, um verschiedensten Bedürfnissen gerecht zu werden. «Ziel von diesem Projekt ist es, eine möglichst grosse Vielfalt für alle zu haben.»

Das neue Quartier erhält den Namen «Westspitz Dietikon». Der Name knüpfe gemäss der Baloise einerseits an das bestehende Dreispitz-Areal an und symbolisiere andererseits einen modernen Stadtteil, «der in den kommenden Jahren zu einem lebendigen, durchmischten und gut vernetzten Ort heranwachsen soll», schreibt die Baloise. So soll es auf dem Areal auch durchgrünte Innenhöfe und öffentliche Begegnungsräume geben.

Das Projekt entspreche den städtebaulichen Vorgaben der Stadt Dietikon und unterstütze deren Entwicklungsstrategie, heisst es in der Medienmitteilung der Baloise. Laut dem Hochhauskonzept der Stadt Dietikon sind an strategisch wichtigen und räumlich markanten Orten Gebäude mit einer Höhe von bis zu 80 Metern möglich – so hoch wie der Limmat

Tower. Zu solchen Orten gehört auch die Bunkerkreuzung, denn sie markiert den Übergang zum zurzeit noch grösstenteils unbauten Gebiet Niderfeld, in dem ein neuer Stadtteil für bis zu 3700 Einwohnerinnen und Einwohner und bis zu 2700 Arbeitnehmende entstehen wird.

Das sind die nächsten Schritte

Am Montag wurden die Ergebnisse des Studienauftrags der Hochbauabteilung der Stadt Dietikon sowie dem Stadtrat präsentiert. Ab Donnerstag kann sich die Dietiker Bevölkerung im «Forum Stadtentwicklung, Innovation und Kultur» im Rahmen einer Ausstellung über das Siegerprojekt sowie die anderen fünf Bewerbungen informieren.

Gemäss der Baloise beginnt der Gestaltungsplanprozess im Sommer 2025. Während zwei Jahren will die Baloise alle städtebaulichen, rechtlichen und umweltbezogenen Details des Projekts abklären. Gleichzeitig erfolgt die öffentliche Auflage des privaten Gestaltungsplans. Daraufhin müssen zuerst sowohl der Dietiker Gemeinderat als auch der Kanton Zürich den

Gestaltungsplan genehmigen. Läuft alles nach Plan, starten die Bauarbeiten im Jahr 2030.

Die neuen Mieterinnen und Mieter sollen ab 2033 einziehen können.

Was geschieht mit den aktuellen Mietern?

Der Wandel beim Zentrum Dreispitz hatte sich schon länger abgezeichnet. Im Herbst 2023 zog beispielsweise das Velo- und Sportfachgeschäft V-Sport aus dem Gebäude aus. Geschäftsführer Guido Grossenbacher nannte damals als einen der Gründe: «Die Verwaltung investiert hier nichts mehr. Das Gebäude sieht verwahrlost und marode aus.» Heute steht der grösste Teil der Ladenflächen im Erdgeschoss des Gewerbehäuses leer.

Aktuell befinden sich insbesondere das Ladies Gym, die Firma Swiss Shape und der Kleiderladen Matmazel im Zentrum Dreispitz. Seit Januar 2024 ist zudem der «Burek King» eingemietet, hat aber bisher noch nicht geöffnet. Zudem gibt es aktuell etwa 60 Wohnungen. Was geschieht nun mit den Mieterinnen und Mietern?

«Die heutigen Mieterinnen und Mieter werden regelmässig über das Projekt und die damit verbundenen Termine informiert», sagt Valenghi. Sie wolle die Mieterschaft dabei unterstützen, während der Bauzeit eine Zwischenlösung zu finden. Und danach? «Wir werden die Mieterinnen und Mieter frühzeitig informieren, damit sie eine Möglichkeit haben, wieder im Dreispitz einzuziehen», sagt Valenghi.

In einem Gespräch mit der Limmattaler Zeitung im März 2024 behauptete der Geschäftsführer von «Burek King», Fatmir Mehmedi, dass die Besitzer ihm gesagt hätten, bisherige Mieter würden bei einem Neubau des Areals Priorität haben. Dies war laut Mehmedi ein Grund dafür, dass er sich trotz der Aussichten auf einen Abriss dazu entschied, ins Zentrum Dreispitz zu ziehen.

Ob die bisherigen Mieterinnen und Mieter tatsächlich priorität behandelt werden, wird aus dem Gespräch mit der Baloise nicht ersichtlich. Valenghi antwortet auf die Frage: «Wir werden ein Konzept erarbeiten, mit dem wir den jetzigen Mietern Lösungen anbieten können.»



Vier neue Gebäude sollen bis 2032 gebaut werden. Auch durchgrünte Innenhöfe sind geplant.



So soll das neue Areal von innen aussehen.