

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 19. Mai 2021

526. Natur- und Heimatschutzfonds, Minigolfanlage Mühlematt, Dietikon (Subvention)

A. Sachverhalt

Der Stadtrat Dietikon beabsichtigt den Kauf der Liegenschaft Kat.-Nr. 11711, Dietikon, zwecks Erhaltung der Minigolfanlage. Das Grundstück ist Teil eines Natur- und Landschaftsschutzgebietes und grenzt direkt an den Marmor-Weiher, welcher der Kern eines wichtigen, oft besuchten Erholungsraums ist. Gemäss den ersten Verhandlungen zwischen der Stadt Dietikon und der Eigentümerschaft wird der Kaufpreis 3,2 Mio. Franken betragen. Der Stadtrat Dietikon ersucht den Kanton um eine Subvention in der Höhe der Hälfte des Kaufpreises, somit höchstens 1,6 Mio. Franken.

B. Status

Die Minigolfanlage auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 11711 in Dietikon wurde mit Verfügung des Amtes für Raumentwicklung Nr. 0848/2019 vom 13. September 2019 in das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Es ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1). Ihm ist regionale Bedeutung zuzumessen.

Das Grundstück liegt zum grösseren Teil (3313 m²) in der kommunalen Freihaltezone und zu einem kleineren Teil (1411 m²) in der Wohnzone W2.

C. Objektivwürdigung

Die Minigolfanlage Mühlematt ist ein Kleinod in der urbanen Landschaft des Limmattals und ein wichtiger sozial- und kulturgeschichtlicher Zeuge der Populärkultur der Nachkriegszeit. Sie entstand Ende der 1960er-Jahre, als sich das Limmattal und so auch Dietikon in einem rasanten Tempo urbanisierte. Abgeleitet vom Golfsport, der bis ins 16. Jahrhundert zurückgeht, entstanden in den 1920er-Jahren befestigte «Kleingolfanlagen» und verbreiteten sich rasch in ganz Europa. Bahngolf wurde zu einem Golf für jedermann. Die Erfindung des Minigolfs lässt sich schliesslich Anfang der 1950er-Jahre in der Schweiz verorten. Der Genfer Landschaftsarchitekt Paul Bongni hatte die Idee zu einem normierten System, bestehend aus 18 genormten Pisten, die in Bezug auf Form,

Grösse und Reihenfolge sowie auf die Art und Schwierigkeit der Hindernisse einheitlich bei jeder anderen Anlage anzutreffen sind. Dieses System liess Bongni unter dem Markennamen «Minigolf» patentrechtlich schützen.

In kurzer Zeit wurde die Dietiker Anlage von einem zeittypischen Freizeitangebot am Rand des Siedlungsraums zu einem innerstädtischen, niederschweligen Freiraum. Zum einen ist die Minigolfanlage in ihrer terrassierten Form wirkungsvoll und sorgfältig in den kleinen Abhang zum Marmor-Weiher eingebettet, zum anderen hat sie das Potenzial, zusammen mit dem Grünraum um den Marmor-Weiher und der Reppisch als grösserer Freiraum verstanden und gelebt zu werden. Zwar sind die beiden Anlagen nicht als Einheit gebaut worden. Die Minigolfanlage war schon rund fünf Jahre in Betrieb, als die Umgebung des Weihers zum parkartigen Erholungsraum mit einem Arboretum aus exotischen Bäumen, einer «japanischen Brücke» sowie Aufenthaltsbereichen mit Grillplatz und Ping-Pong-Tischen umgebaut wurde. Die räumliche Nähe und die gegenseitigen – inzwischen teilweise zugewachsenen – Blickverbindungen lassen sie aber heute als Ensemble erscheinen.

D. Vorgeschichte

Die bisherige Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 11711 plante dessen Entwicklung und die Erstellung eines Wohnhauses auf dem in der Zone W2 liegenden Grundstücksteil. Die Minigolfanlage, die fast vollumfänglich in der Freihaltezone liegt, sollte zurückgebaut werden. Im November 2019 war beim Kanton ein entsprechendes Baugesuch eingegangen (BVV 19-3296). Die Baudirektion teilte der Gesuchstellerin im Dezember 2019 mit, dass eine Schutzabklärung über die Minigolfanlage durch die Baudirektion durchzuführen sei und das Bauvorhaben sistiert werden müsse, wenn am Bauvorhaben festgehalten werde. Die Eigentümerin reichte daraufhin ein Provokationsbegehren ein (Eingang: 24. Januar 2020) und verlangte einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Minigolfanlage und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen.

Die Baudirektion beauftragte anlässlich der Bauabsichten der vormaligen Eigentümerin aufgrund der Bedeutung des Grundstücks im Frei- und Erholungsraum die Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) mit Mitbericht der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich (KDK) mit einer Begutachtung. Die NHK stuft die Minigolfanlage Mühlematt in ihrem Gutachten Nr. 06-2020 vom 27. Oktober 2020, welches das KDK-Gutachten Nr. 17-2020 als Mitbericht enthält, als Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung ein. Die Schutzzfähigkeit einer Minigolfanlage ist jedoch nach übereinstimmender Sicht aller beteiligten Parteien und auch der NHK und der KDK nur gegeben, wenn die Anlage ihrem ursprünglichen Bestimmungszweck entsprechend betrieben wird.

Die Minigolfanlage ist für die Bevölkerung im Limmattal von grossem Interesse. Einerseits ist diese im Minigolfsport als Wettkampfanlage bekannt und beliebt, andererseits hat sich auch die Bevölkerung von Dietikon und der umliegenden Region mit einer Petition mit 2471 Unterschriften beim Stadtrat stark für deren Erhalt eingesetzt. Daraufhin wurde der Stadtrat Dietikon mit einem Postulat aufgefordert, die Verkaufsgespräche nochmals aufzunehmen, um die Minigolfanlage als Freizeitanlage, sozialer Treffpunkt und als Anlage für den Breitensport zu retten und zu erhalten.

E. Subvention

Da eine Eigentümerschaft auch bei einer Unterschutzstellung nicht zum Betrieb einer Minigolfanlage angehalten oder verpflichtet werden kann, kann nur mit einem Erwerb durch die öffentliche Hand die Minigolfanlage erhalten und deren Betrieb gesichert werden.

Gemäss den ersten Verhandlungen der Stadt Dietikon mit der Eigentümerschaft ist für den Erwerb des Grundstücks Kat.-Nr. 11711 an der Hasenbergstrasse in Dietikon mit Kosten von 3,2 Mio. Franken zu rechnen.

Die Stadt Dietikon ersucht den Kanton um eine Entschädigung an die Kosten für den Kauf durch die öffentliche Hand zwecks Erhalt und Betrieb der Minigolfanlage auf Kat.-Nr. 11711 in Dietikon. Im Gegenzug wird sich die Stadt Dietikon im Rahmen eines Unterschutzstellungsvertrags (verwaltungsrechtlicher Vertrag) dazu verpflichten, den Unterhalt und Betrieb der Minigolfanlage sicherzustellen. Frühestens nach zehn Jahren kann die Angemessenheit dieser Verpflichtung überprüft werden. Weil mit dieser Verpflichtung eine erhebliche Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Nutzung des Grundstücks und das Risiko eines defizitären Betriebs einhergeht, ist die ersuchte Entschädigung in Form einer Subvention an den Kauf der Liegenschaft zu prüfen. Der Kauf muss vor Ablauf der bereits auf zwei Jahre verlängerten Frist für die genannte Schutzabklärung abgewickelt werden. Das Geschäft hat daher hohe Dringlichkeit. Kommt der Kauf durch die Stadt Dietikon nicht zustande, müsste die Baudirektion abschliessend über eine Unterschutzstellung des im Eigentum der heutigen Eigentümerschaft verbleibenden Grundstücks entscheiden. Weil der Betrieb der Minigolfanlage durch die heutige Eigentümerschaft nicht gewährleistet wäre, könnte eine Unterschutzstellung nicht erfolgen. Aufgrund der dokumentierten divergierenden Interessenlage der Eigentümerschaft und der Öffentlichkeit besteht ein erhöhtes Rekursrisiko und die Wahrscheinlichkeit einer Entschädigungsforderung bzw. die Ausübung des Heimschlagsrechts mit Entschädigungsfolgen.

Gemäss § 217 Abs. 2 lit. b PBG können Gemeinden für Massnahmen im Interesse von Objekten des Natur- und Heimatschutzes sowie von Erholungsgebieten Subventionen bis zur Hälfte der beitragsberechtigten Kosten gewährt werden. Im vorliegenden Fall würde der Kauf der Minigolfanlage zum Zwecke deren Rettung das Budget der Gemeinde übersteigen. Sie müsste auf einen Kauf verzichten und die Minigolfanlage würde voraussichtlich von der heutigen Eigentümerin abgebrochen. Der Stadt Dietikon ist somit eine Subvention von 50%, bis zum Höchstbetrag von 1,6 Mio. Franken an die Erwerbskosten der Liegenschaft Kat.-Nr. 11711 zuzusichern. Sollte der endgültige Kaufpreis höher als 3,2 Mio. Franken liegen, ist eine Erhöhung der Subvention ausgeschlossen.

Die Subvention an den Erwerb der Liegenschaft kann gestützt auf § 2 lit. a des Gesetzes über die Finanzierung von Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz und für Erholungsgebiete (LS 702.21) mit Mitteln des Natur- und Heimatschutzfonds finanziert werden. Andere Finanzierungsquellen stehen dafür nicht zur Verfügung. Insbesondere haben auch Abklärungen beim Bundesamt für Kultur ergeben, dass eine Beteiligung durch den Bund vorliegend nicht möglich ist. Die Ausgaben erfolgen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, und werden sofort abgeschrieben.

Gemäss § 5 der Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für kommunale Erholungsgebiete (LS 701.3) werden an die Beitragsgewährung die zur Sicherung des Schutzzweckes erforderlichen Bedingungen und Auflagen geknüpft. Schutzmassnahmen werden als Anmerkung im Grundbuch zugunsten des Kantons gesichert. Die Subvention an die Kaufsumme erfolgt unter der Bedingung, dass die Minigolfanlage und ihre Umgebung unter Schutz gestellt ist und diese Unterschutzstellung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich im Grundbuch angemerkt ist.

Beim beantragten Beitrag aus dem Natur- und Heimatschutzfonds handelt es sich um eine Subvention gemäss § 3 Abs. 2 lit. a des Staatsbeitragsgesetzes (LS 132.2). Folglich liegt eine gebundene Ausgabe vor. Die Subvention geht zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds.

Der Betrag ist nicht im Budget 2021 enthalten und kann voraussichtlich nur teilweise kompensiert werden. Soweit diese Ausgabe nicht innerhalb des Budgets 2021 kompensiert werden kann, ist eine Kreditüberschreitung nach § 22 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) zu bewilligen. Ein Verzicht auf die Subvention an die Stadt Dietikon würde dazu führen, dass die Minigolfanlage nicht von der Stadt Dietikon erworben werden könnte und aller Voraussicht nach durch die heutige Eigentümerschaft abgebrochen würde. Da das Kaufangebot seitens der Eigentümerschaft befristet ist, kann

die Subvention des Kantons zur dringlichen Rettung der Minigolfanlage nicht aufgeschoben werden. Die Kreditüberschreitung geht zulasten des Fondsbestands, der derzeit 10,2 Mio. Franken beträgt.

Da die Kaufverhandlungen der Stadt Dietikon noch laufen, ist dieser Beschluss bis zu deren Abschluss und dessen Kommunikation nicht öffentlich (§ 23 Abs. 2 lit. a Gesetz über die Information und den Datenschutz [LS 170.4]).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Stadt Dietikon wird an die subventionsberechtigten Kosten von Fr. 3 200 000 für den Kaufzweck Erhalt der Minigolfanlage eine Subvention von 50%, höchstens Fr. 1 600 000, als gebundene Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, unter den folgenden Auflagen und Bedingungen zugesichert:

1. Die Minigolfanlage auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 11711 in Dietikon ist durch die Baudirektion rechtskräftig unter Schutz gestellt. Die Unterschutzstellung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eingetragen.
2. Die Minigolfanlage wird während mindestens zehn Jahren betrieben und unterhalten.
3. Diese Zusicherung erlischt nach fünf Jahren.

II. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

III. Dieser Beschluss ist bis zur Medienmitteilung nach Abschluss des Kaufvertrags durch die Stadt Dietikon nicht öffentlich.

IV. Mitteilung an den Stadtrat Dietikon, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon (ES), sowie an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli