

**K4.01.04**      **Freizeitgestaltung, Uebriges**

**614-2020**

**Rettet die Minigolfanlage Mühlematt**

Bericht zum Postulat

Manuela Ehmann (EVP), Mitglied des Gemeinderates, und 15 Mitunterzeichnende haben am 24. Oktober 2019 folgendes Postulat eingereicht:

*"Ich ersuche den Stadtrat, die Verkaufsgespräche nochmals aufzunehmen und unter den neuen Vorzeichen über einen Kauf des Grundstückes oder über den Erhalt der Minigolfanlage zu verhandeln.*

**Begründung**

*Die Minigolfanlage Mühlematt ist ein wichtiger sozialer Treffpunkt für Jung und Alt. Im Jahr 1969 wurde die Anlage vom Gartenarchitekt Paul Bonigni erstellt. Seit diesem Zeitpunkt wird die Anlage für Wettkämpfe im Minigolf-Breitensport sowie als Freizeitanlage genutzt.*

*Nach meinem Rückzug des Postulates "Die Minigolfanlage Mühlematt muss erhalten bleiben!" im April 2019 ist vieles geschehen. Im Mai 2019 habe ich erfahren, dass bereits ein Projektplan für ein Mehrfamilienhaus vom Grundeigentümer erarbeitet worden ist und der Pachtvertrag frühzeitig aufgelöst wird. Daraufhin hat der Stadtrat mit den Grundeigentümer Gespräche über einen Landkauf und damit möglichen Fortbestand der Minigolfanlage geführt.*

*Im Juli 2019 hat die Immobilienkommission der Stadt das Thema behandelt und der Stadtrat hat den Entscheid gefällt, dass aus wirtschaftlichen (Höhe Kaufpreis) und zeitlichen Gründen (politischer Prozess mit Volksabstimmung vs. schneller Entscheid der Grundeigentümer) auf den Kauf des Grundstückes verzichtet wird.*

*Ich musste enttäuscht resignieren und das Thema Minigolf Mühlematt begraben.*

*Jetzt sieht jedoch alles wieder anders aus. Am 10. Oktober 2019 wurde in der Limmattaler Zeitung berichtet, dass die kantonale Denkmalpflege die Minigolfanlage Mühlematt per 13. September 2019 als Schutzobjekt in ihr Inventar aufgenommen hat. Siehe Inventarblatt zur Minigolfanlage in Dietikon AREV Nr. 0848/2019. Der im Inventarblatt aufgeführte Schutzzweck ist kein detaillierter Schutzzumfang. Ein solcher wird im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens, also beim Einreichen der Baubewilligung, festgelegt. Nach Rücksprache mit der Denkmalpflege ist es jedoch sehr wahrscheinlich, dass die Bewilligung zum Abriss nicht erteilt werden wird.*

**Erwägung**

*Die Minigolfanlage in Dietikon ist bei Jung und Alt sehr beliebt. Die Oase im Quartier Oberdorf ist nicht mehr wegzudenken. Die Freizeitanlage ist ein wichtiger sozialer Treffpunkt für die Quartierbewohner und die Bevölkerung von Dietikon und der ganzen Umgebung.*

*Es ist schade, dass gerade jetzt, wo die Bevölkerung über die Schaffung von Freiräumen diskutiert, ein solch etablierter Freiraum für ein Mehrfamilienhaus, die im Moment mannigfach in Dietikon gebaut werden, aufgegeben wird."*

Mitunterzeichnende:

Christiane Ilg-Lutz  
Peter Metzinger  
Olivier Barthe

Nadine Burtscher  
Johannes Küng  
Kerstin Camenisch

Ernst Joss  
Roland Schürch  
Andreas Wolf

Sitzung vom 8. Juni 2020

Michael Segrada  
Mike Tau

Martin Steiner  
Catalina Wolf-Miranda

Beat Hess  
Manuel Peer

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 5. Dezember 2019 das Postulat an den Stadtrat überwiesen, welches wie folgt beantwortet wird.

## *Ausgangslage*

Die im Jahre 1969 erstellte Minigolfanlage Mühlematt, westlich des Marmorweiher gelegen, befindet sich im Besitz einer Immobiliengesellschaft. Der 4'724 m<sup>2</sup> grossen Parzelle (Kat.-Nr. 11711), sind gemäss Zonenplan zwei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsarten zugeteilt. Die 1'411 m<sup>2</sup> grosse und bebaubare Fläche entlang der Hasenbergstrasse liegt in der Wohnzone W2/45%, während die 3'313 m<sup>2</sup> grosse Fläche hin zum Marmorweiher in der kommunalen Freihaltezone liegt. Die Minigolfanlage befindet sich nicht ausschliesslich, aber mehrheitlich in der Freihaltezone.

Die Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 11711 haben den Vertrag mit dem Betreiber der Minigolfanlage vorzeitig auf Herbst 2020 aufgelöst und planen auf ihrem Grundstück einen Neubau. Die Bauherrschaft hat am 24. Oktober 2019 ein Baugesuch für den Abbruch der Minigolfanlage sowie den Neubau eines 9-Familienhauses mit Fahrzeugeinstellhalle eingereicht. Am 9. Dezember 2019 erhielt die Bauherrschaft aber einen Hindernisbrief der Baudirektion des Kantons Zürich. Im Schreiben wurde der Bauherrschaft mitgeteilt, dass sich die Minigolfanlage Mühlematt im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung befindet. Daraufhin beantragte die Bauherrschaft mit Schreiben vom 23. Januar 2020 folgendes Provokationsbegehren:

"Es sei über die Schutzwürdigkeit der Minigolfanlage Mühlematt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11711 an der Hasenbergstrasse 19 in 8953 Dietikon sowie über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen ein Entscheid zu treffen."

Das Begehren wurde damit begründet, dass eine Abschätzung, ob das Bauprojekt aufgegeben oder allenfalls angepasst werden soll, angesichts der Unterlagen, auf welche sich die Inventarisierung stützt, kaum möglich sei und es deshalb einer Schutzabklärung bedürfe. Ferner hält die Bauherrschaft an ihrer Absicht fest, auf dem der Bauzone W2/45% zugewiesenen Teil des Grundstücks einen zonenkonformen Neubau zu erstellen, was eine Inventarentlassung der Minigolfanlage voraussetzt, da sich ein Teil der Minigolfanlage in der beanspruchten Bauzone befindet. Die Bauherrschaft hält somit uneingeschränkt an ihrem Bauprojekt fest.

Da die "Minigolfanlage Mühlematt" kantonal inventarisiert ist, überwies der Stadtrat von Dietikon am 29. Januar 2020 das erwähnte Provokationsbegehren der Baudirektion des Kantons Zürich zur Bearbeitung. Diese sistierte darauf das Baugenehmigungsverfahren und leitete die notwendige Schutzabklärung durch die kantonale Denkmalpflege ein. Der Kanton ist nun verpflichtet, innert Jahresfrist explizit eine definitive Unterschutzstellung oder die Entlassung der Minigolfanlage aus dem Inventar zu beschliessen. Dazu ist voraussichtlich ein Gutachten einer verwaltungsunabhängigen Kommission als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage erstellen zu lassen. Bei Bedarf oder infolge aussergewöhnlicher übergeordneter Umstände kann der Kanton diese Frist verlängern. Ein Entscheid kann somit ca. im Frühjahr 2021 erwartet werden. Im Falle einer Entlassung aus dem Inventar kann der Bauherr wie geplant sein Projekt realisieren. Das ist die aktuelle Ausgangslage und der momentane Stand des Verfahrens.

## *Interessen und Absichten der Beteiligten*

Die Ausgangslage ist insofern anspruchsvoll, als es bei dem Projekt mehrere Involvierte mit sehr unterschiedlichen Interessen gibt. Der Eigentümer, identisch mit der Bauherrschaft, will auf der bebaubaren Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 11711 ein Mehrfamilienhaus erstellen und als Immobilienfirma legitimerweise eine angemessene Rendite erzielen. Sehr wahrscheinlich stuft der Eigentümer den befürchteten Nutzungskonflikt zwischen der Wohn- und der Freizeitnutzung als Nachteil für die Ver-

Sitzung vom 8. Juni 2020

marktung und Vermietung der Wohnungen ein, weshalb er eine Entlassung aus dem Inventar anstrebt. Im Fall einer Unterschutzstellung kann zudem nicht davon ausgegangen werden, dass der Eigentümer die Minigolfanlage weiter betreiben wird, da die Erträge aus dem Betrieb als zu gering eingeschätzt werden.

Die kantonale Denkmalpflege ihrerseits hat im Rahmen des eingeleiteten Provokationsverfahrens die Schutzwürdigkeit der inventarisierten Anlage zu prüfen. Der Entscheid über die allfällige Unterschutzstellung bzw. die Entlassung aus dem Inventar fällt die Baudirektion des Kantons Zürich. Sie wird eine umfassende Interessensabwägung vornehmen müssen, in welcher die fachliche Beurteilung der Schutzwürdigkeit mit anderen Interessen abzuwägen sein wird. Die Weiterführung der bisherigen Nutzung scheint für die Zielsetzung der Erhaltung von grosser Bedeutung. Diese kann über eine Unterschutzstellung jedoch nicht erzwungen werden. Der Baudirektion wird es deshalb im Rahmen der Abwägungen ein zentrales Anliegen sein, die Frage des Betriebes klären zu können, da nur über diesen die Minigolfanlage langfristig und nachhaltig geschützt werden kann. Da der jetzige Eigentümer aufgrund seines Vorgehens nicht gewillt ist, die Anlage weiter zu betreiben, würde wohl nur ein Handwechsel der Parzelle und die Klärung der Betreiberfrage den Weiterbestand der Minigolfanlage sichern. Voraussetzung dazu wäre selbstredend die Bereitschaft der heutigen Eigentümerschaft zu einem Verkauf und die Einigung über einen Verkaufspreis.

Nach Einschätzung der Stadt ist es sehr unwahrscheinlich, dass die Baudirektion die Absicht hat, den Betrieb und Unterhalt der Minigolfanlage zukünftig übernehmen zu wollen.

Auf der Seite der Stadt und Dietiker Öffentlichkeit schliesslich gibt es diverse Kräfte, die den Erhalt der Minigolfanlage anstreben. Annähernd die Hälfte der städtischen Legislative (16 Mitglieder des Gemeinderates) befürworten den Erhalt der Anlage, was sie mittels des eingereichten Postulats bekennt. Auch in der Bevölkerung und im Umfeld der Minigolfzene geniesst die Anlage eine grosse Beliebtheit, was an der von 2'471 Personen unterzeichneten Petition ersichtlich ist, wobei anzumerken ist, dass lediglich 1'114 dieser Unterschriften effektiv aus Dietikon stammen. Das Anliegen der Petitionäre hat aber seinen Preis. Erhalten werden soll nicht nur die Minigolfanlage als beliebte Freizeitanlage, sondern auch die Mühlematt als wertvoller Freiraum. Da sich ein Grossteil der Parzelle in der Freihaltezone (3'313 m<sup>2</sup>) befindet, ist dieses übergeordnete Anliegen aus baurechtlicher Sicht aber bereits grösstenteils gesichert. In Bezug auf die restliche, sich in der Wohnzone befindliche Fläche (1'411 m<sup>2</sup>), stand bisher ein Verkaufspreis im Raum, der nach Einschätzung der Stadt Dietikon über deren Preisvorstellungen liegt.

### *Runder Tisch und Stand der Dinge*

Vor diesem Hintergrund haben Eigentümer, Kanton und Stadt am 27. Mai 2020 - nach Corona bedingtem Unterbruch und in Absprache mit dem Stadtpräsidenten - gemeinsam an einem runden Tisch eine erste Auslegeordnung vorgenommen und die verschiedenen Interessen, Absichten und Lösungsoptionen dargelegt, um im Idealfall eine gütliche Lösung für alle Parteien zu finden. Da es sich bei dem Geschäft aber um ein laufendes Verfahren handelt, haben die involvierten Parteien aus juristischen Gründen Stillschweigen vereinbart.

Es darf aber trotzdem festgehalten werden, dass alle Parteien offen und diskussionsbereit sind. Ob aber eine Lösung gefunden werden kann, die den Erhalt der Minigolfanlage ermöglichen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

Insbesondere der Kanton hat signalisiert, dass er weitere Gespräche suchen und führen möchte, sowohl mit dem Eigentümer und der Stadt, als auch mit potenziellen Betreibern. Der Stadtpräsident hat seinerseits anboten, dass er im Zusammenhang mit der Betreiberfrage der Baudirektion den Kontakt zur Interessensgemeinschaft IG Minigolf herstellen wird.

### *Fazit aufgrund der Ausgangslage*

Klar scheint bereits vor den weiteren Gesprächen, dass die Minigolfanlage nur erhalten werden kann, wenn der Eigentümer bereit ist, die Anlage zu verkaufen, der Kanton und/oder die Stadt bereit

Sitzung vom 8. Juni 2020

sind, den Preis dafür zu zahlen und die Fragen nach dem Betrieb und Unterhalt geklärt werden können. In den durch die Stadt schon früher getätigten Abklärungen stand ein Verkaufspreis im Raum, der zwar den aktuellen Marktpreisen entspricht, jedoch über den Vorstellungen der Stadt Dietikon liegt.

### *Die Haltung des Stadtrates*

Soweit ein Kauf der Parzelle Kat.-Nr. 11711 dem Erhalt von Freiraum dienen soll, sah der Stadtrat bis dato keine Notwendigkeit für einen Erwerb, da rund 70% der Fläche ohnehin baurechtlich gesichert sind und die nutzbare Restfläche nach bisherigem Kenntnisstand nur zu einem Preis erworben werden könnte, der über den Preisvorstellungen der Stadt Dietikon liegt. An dieser Einschätzung hat sich grundsätzlich nichts geändert. Bei der Minigolfanlage handelt es sich um eine private Freizeitanlage, die nach Meinung des Stadtrates auch künftig möglichst durch Private sichergestellt werden soll, zumal ja auch entsprechende Interessensbekundungen vorliegen. Der Stadtrat sieht den Betrieb einer Minigolfanlage denn auch nicht als städtische Kernaufgabe, wird aber weiterhin eine aktive Rolle als Vermittler zwischen den Parteien einnehmen, damit eine Lösung für den Weiterbetrieb der Minigolfanlage durch Private gefunden werden kann. Da es sich im Übrigen um ein laufendes Verfahren handelt, kann im Moment nicht mehr gesagt werden. Der Stadtrat wird den Gemeinderat zu gegebener Zeit über das Ergebnis der Gespräche und Verhandlungen informieren.

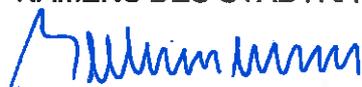
### **Der Stadtrat beschliesst:**

Zum Postulat von Manuela Ehmann (EVP) und 15 Mitunterzeichnenden wird im Sinne der Erwägungen Bericht erstattet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Hochbauvorstand;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann  
Stadtpräsident



Claudia Winkler  
Stadtschreiberin

versandt am: 10. Juni 2020  
pz