

Kurt Bieder
Mediator & Rechtsanwalt
Weggisgasse 29
6004 Luzern

Kurt.Bieder@iup.ch
Tel. 041 418 60 30
www.kurtbieder.ch

Fallbeispiel 1

Einsatz von mediativen Instrumenten bei der Entwicklung einer anspruchsvollen Stadtvilla

Die Planung eines Wohnhauses an privilegierter Lage mit sensibler Nachbarschaft und anspruchsvollen baugesetzlichen Bestimmungen beinhaltet naturgemäss zahlreiche Zielkonflikte. Bei einem exponiert gelegenen Seegrundstück in einer Wohnzone der Stadt Luzern hat sich dies eindrücklich manifestiert. Ein für viel Geld erwirktes Projekt wurde im Baubewilligungsverfahren genehmigt, auf von den Nachbarn erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde hin jedoch abgelehnt. Enttäuscht veräusserte der frühere Eigentümer die einzigartige Parzelle. Der neue Besitzer entschied sich, mich als Konfliktmanager beizuziehen mit dem Auftrag, ein Verfahren vorzuschlagen und durchzuführen, welches Auseinandersetzungen und entsprechende gerichtliche Weiterungen bestmöglich verhindert.

Angesichts der Tatsache, dass sich im damaligen Zeitpunkt die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern in Revision befand, mussten unter Miteinbezug der Behörden die massgebenden baugesetzlichen Bestimmungen sorgfältig verifiziert werden. Die in ihrer Interessenlage tangierte Nachbarschaft war in geeigneter Weise in den Planungsprozess miteinzubeziehen. Die landschaftliche Exponiertheit des Bauvorhabens setzte besondere Aufmerksamkeit beim Gebot der Eingliederung voraus. Überlagert wurden diese Herausforderungen mit dem selbstverständlichen Anspruch der Bauherrschaft, eine architektonisch gute, grosszügige Stadtvilla mit einem Annexgebäude für ein Family-Office zu entwickeln.

Auf dieser Basis wurde die Durchführung eines Studienauftrags mit der Beteiligung von vier Architekten vorgeschlagen und durchgeführt. Der Beizug von Fachpersonen stellte die professionelle Verfahrensabwicklung sicher. Sämtliche Nachbarn wurden eingeladen, den Prozess mitzugestalten. Bei der Definition der Wettbewerbsbedingungen wurden unter Mitwirkung von Spezialisten und der zuständigen Behörden sämtliche baugesetzlichen und geologischen Rahmenbedingungen akribisch zusammengetragen. Die Nachbarn wurden eingeladen, ihre Interessen zu deklarieren. Nach Klärung von Widersprüchen fanden deren berechnete Bedürfnisse Eingang in die Wettbewerbsbedingungen.

Auf diesen Grundlagen konnte ein Resultat erwirkt werden, welches sämtliche Beteiligte, insbesondere auch die Bauherrschaft, optimal zufriedenstellte. Beim Bewilligungsverfahren wurde keine einzige Einsprache erhoben und die Baubewilligung wurde ohne Weiterungen erteilt.

Mediative Erfolgsfaktoren: Angesichts der durchlebten Gerichtsverfahren war durch Befragung der Nachbarn eine Eskalationsdiagnose zu erstellen. Konnte unter Einbezug der Nachbarn ein gemeinsames Vorgehen gestaltet werden? Allein der vom neuen Eigentümer gewünschte partizipative Weg war vertrauensbildend. Die im Verfahren gemeinsam erlebten Herausforderungen, die zu überwinden waren, förderten das Verständnis für die jeweiligen Bedürfnisse. Der durchgeführte SIA-Wettbewerb, beinhaltend das gemeinsame Aushandeln und Aufstellen der Wettbewerbsvorgaben, war gleichbedeutend mit mediativem Handeln.