

**Kurt Bieder**  
**Mediator & Rechtsanwalt**  
**Weggisgasse 29**  
**6004 Luzern**

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

## **Fallbeispiel 10**

### **Mediative Prinzipien im Dienste einer komplexen Gebietsentwicklung unter Miteinbezug einer Vielzahl von Grundeigentümern**

Die Gemeinde Meggen hat im Rahmen einer umfassenden Ortsplanungsrevision im Gebiet Mühleweiher grosses Aufwertungspotential identifiziert. Dieses Quartier ist in der Nähe des Gemeindezentrums situiert und weist heute eher einen, wenn auch sympathischen, Hinterhofcharakter auf. Die Gemeinde hat dort nur wenig Grundeigentum, das meiste Land gehört Privaten. Der Gemeinde schwebt vor, ein „emotionales“ Gemeindezentrum zu schaffen. Kulturelles und kleingewerbliches Schaffen soll ebenso ermöglicht werden wie ein anregendes Zusammensein aller Bevölkerungskreise im Umfeld des idyllischen Mühleweiher. Danebst sollen verschiedenartigste Wohnformen geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat mich beauftragt, einerseits ein Konzept zu entwickeln, um die Gebietsentwicklung mit allen betroffenen Grundeigentümern anzugehen. Andererseits wurde ich mandatiert, den Prozess auf der Basis von mediativen Prinzipien zu moderieren.

Vorab ging es darum, bei den Grundeigentümern auszuloten, ob die Intentionen der Gemeinde eine Chance haben, mitgetragen zu werden. Es ging also darum, im Sinne des Schrittes 2 einer Mediation die Position bzw. die Anliegen der Gemeinde bei allen direkt Betroffenen bekannt zu machen. Sodann war in Einzelgesprächen mit den Eigentümerschaften deren jeweilige Landstrategie in Erfahrung zu bringen. – Diese Abklärungen ergaben, dass keine diametral unterschiedlichen Vorstellungen vorlagen. Gegenteilig durfte eine allseitige Motivation festgestellt werden, nebst den jeweiligen eigenen Zielsetzungen auch das öffentliche Interesse berücksichtigen zu wollen.

Es zeigte sich, dass die Eigentümerstrategien der einzelnen Landbesitzer sehr unterschiedlich weit gediehen waren. Um die einzelnen Bedürfnisse zu schärfen, wurde gemeinsam eine Quartierentwicklung mit Beispielcharakter besucht (Überbauung „Teiggi“ in Kriens). Auf dieser Grundlage konnten die berechtigten Interessen aller Beteiligten näher verifiziert werden. All diese Bemühungen stellen Bestandteile des 3. Schrittes einer Mediation dar.

Auf dieser Basis war das geeignete Instrument zur Lösungssuch zu finden. Die Beschäftigung mit den Lösungsoptionen stellt den 4. Schritt einer Mediation dar. Die Evaluation der möglichen Planungsinstrumente ergab, dass eine Testplanung gemäss SIA weiterführend ist.

Der Gemeinderat war bereit, dafür rund eine Viertel Million Franken im Budget einzustellen. Mit diesen Mitteln konnte die Testplanung installiert werden. Zahlreiche Fachleute waren im Rahmen dieses strukturierten Prozesses beauftragt, die beste Lösung für die angestrebte Gebietsentwicklung zu finden (Schritt 5 einer Mediation). Aufgrund des klaren Ablaufs einer Testplanung übernahmen diese damit beauftragten Personen die Federführung. Die Testplanung hat in der Folge ein Ergebnis gezeitigt, welches von allen Beteiligten mitgetragen wird.

**Mediative Erfolgsfaktoren: Der klassische Ablauf einer Mediation war geeignet, als Gerüst für das Vorgehen bei der Gebietsentwicklung zu dienen. Die einzelnen Sequenzen hatten als Richtschnur die Schritte 2 - 5 einer klassischen Mediation. Es ging darum, die einzelnen Interessenlagen der Beteiligten zu verifizieren, die jeweiligen Bedürfnisse aufeinander abzustimmen und auf dieser Basis die Lösungssuche mit professioneller Unterstützung anzugehen.**