

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

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

Fallbeispiel 7

Konflikt bei einem grossen Bauvorhaben wegen Verkehrserschliessung

Die Stadt Luzern hat bei der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2014 ein zentrumnahes, städtebaulich bedeutendes Grundstück mit einer markanten Mehrnutzung ausgestattet. So ist neu ein 35 m hohes Gebäude möglich (bisher 21 m), wobei für die Konsumation dieser Nutzungsdichte Qualitätssicherungsvorgaben wie Bewilligung eines Gestaltungsplanes bestanden werden müssen. Im Zuge der Planung kam der Investor zur Erkenntnis, dass für eine rechtsgenügende Verkehrserschliessung Nachbargrundstücke miteinbezogen werden müssen. Die Eigentümerschaft dieser Parzellen war in mehrfacher Hinsicht ungehalten. Einerseits war für sie nicht einsichtig, aus welchen Gründen einzelne Grundstücke eine derartige Mehrnutzung zugestanden bekamen. Andererseits war zu befürchten, dass eine Wegführung über ihren Grundbesitz (auf welchem sich Altbauten befinden) ihre zukünftigen Nutzungsoptionen einschränkt. Die Konfliktparteien zogen mich als Mediator bei.

In einer engagiert geführten Diskussion wurde unter Miteinbezug der städtischen Planungsbehörden die Logik der unterschiedlichen Behandlung der verschiedenen Parzellen aufgezeigt. Sodann gelang es bei der Verifizierung der Bedürfnisse der Nachbarliegenschaften, Mehrwerte bei einem allfälligen Neubau zu verifizieren. Das Architekturbüro, welches den Wettbewerb für das Grossbauvorhaben gewonnen hatte, wurde auf Kosten des Investors beauftragt, nach vorgängigen städtebaulichen Analysen volumetrische Studien für einen Neubau anzustellen. Diese überzeugten die betroffene Eigentümerschaft, machen allerdings eine Neudefinition der bisherigen Baulinien notwendig. Entsprechend wurden Verhandlungen mit der Stadtplanung aufgenommen, die sich nach mehreren Sitzungen ebenfalls überzeugen liess und sich bei der nächsten Revision für eine entsprechende Anpassung der BZO (Baulinien) stark macht. Auf dieser Basis konnte gegen eine ausgehandelte Entschädigung zugunsten des Grundbesitzes des Investors ein Fahrwegrecht abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen werden. Der Gestaltungsplan ist so bewilligungsfähig geworden und das entsprechende Gesuch wurde eingereicht.

Mediative Erfolgsfaktoren: Bereits bei der Themensammlung (Schritt 2 der Mediation) ergab sich eine Beruhigung der aufgeregten Situation. Bei der Prüfung der Bedürfnisse der Parteien (Schritt 3) konnten vorher nicht bekannte Perspektiven bei einer Neuüberbauung der Nachbarliegenschaften aufgezeigt werden. Ein Neubau profitiert auch von der neuen Verkehrserschliessung, welche durch das Grossbauvorhaben realisiert wird.