



Liebe Leserin
Lieber Leser

Im nebenstehenden Interview zum Thema Baumediation verwendet Susanna Sacchetti, Baumediatorin und Präsidentin der 2012 gegründeten Fachgruppe Baumediation, das prägnante Bild vom Bier, das man zusammen trinken könne, wenn man einen Streit beigelegt hat und wieder miteinander auskommt. Bei diesem Bier geht es selbstverständlich um mehr als ein Getränk. Es geht um ein Symbol für gutes Einvernehmen und Vertrauen.

Dies sind zentrale Stichworte in der Geschäftswelt, also auch in der Baubranche. Von der ersten Idee für ein Bauwerk über Skizzen und Entwürfe für die Pläne bis zum fertigen Werk sind Dutzende von Funktionen und Menschen beteiligt. Hand in Hand muss die Arbeit gehen, und es braucht nur eine einzige Fehlleistung oder ein Missverständnis, damit Pannen, Ärger und mitunter grosse finanzielle Schäden entstehen.

Der Gang zum Richter lässt sich nicht immer umgehen, ist Ultima Ratio, das Urteil fällt, einer gewinnt, einer verliert. Ganz anders die Mediation. «Wenn zwei sich streiten, können beide gewinnen», lautet eine Aussage von Susanna Sacchetti. Aus der überraschenden Formulierung spricht grosse Erfahrung, und der Einblick in diesen Arbeitsbereich ist eindrücklich.

Nicht mit einem Bier des wiedergefundenen Vertrauens, sondern mit einem Glas zur Pflege der guten Beziehung haben die Allco-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter kurz vor der Sommerpause mit zahlreichen Gästen und Partnern angestossen (Bericht Seite 8). Es war wie jedes Jahr ein Anlass, der allen Beteiligten Spass gemacht hat. Und wenn im Laufe des Jahres wieder harter Alltag einkehrt, so bleibt doch dieser Termin des Einvernehmens in guter Erinnerung.

Rolf Kaufmann
Inhaber Allco AG

Mediation: «...es können alle gewinnen»

Die Schweizerische Zivilprozessordnung sieht Mediation als Möglichkeit zur Konfliktlösung statt Gerichtsverfahren ausdrücklich vor. Das gilt auch für das Bauwesen. Susanna Sacchetti, Mediatorin SDM und Präsidentin der 2012 gegründeten Fachgruppe Baumediation, erklärt, worum es geht.

Bei Bauvorhaben ist heute oft so, dass bereits in der Planungsphase ein Anwalt beigezogen wird. Finden Sie das gut?

■ Susanna Sacchetti: Ich weiss, dass es so ist, aber dieser Trend läuft in die falsche Richtung, weil sich so Angst entwickelt, statt dass man Vertrauen aufbaut. Auch 200 Seiten dicke Verträge können verspieltes Vertrauen nicht ersetzen. Verschiedene Bauunternehmer, mit denen ich gesprochen habe, erachten diese Entwicklung ebenfalls als negativ.

Wäre es besser, wenn in dieser Phase eine Mediations-Fachperson dabei wäre?

■ Im Prinzip schon. Und es ist gar nicht so schwierig, denn es gibt viele Anwälte, die über eine Mediationsausbildung verfügen und je nachdem beratend oder als Mediatoren arbeiten. Sie unterscheiden klar zwischen diesen Tätigkeiten und stellen nicht die Frage, wie man vor Gericht gewinnen kann. Denn wo einer gewinnt, gibt es auch Verlierer. Und das ist oft der Keim für den nächsten Konflikt. Umgekehrt gilt: Wenn zwei sich streiten, können beide gewinnen.

Was bedeutet Mediation?

■ Mediation ist ein freiwilliges, aussergerichtliches Verfahren. Damit es funktionieren kann, ist absolute Offenheit von allen Beteiligten verlangt. Sie müssen verbindlich zusagen und nichts verheimlichen wollen. In dieser Atmosphäre ist es die Kunst des Mediators, aus seiner neutralen Position gegenseitiges Vertrauen zu schaffen.

Wie läuft ein Mediationsverfahren in der Regel ab?

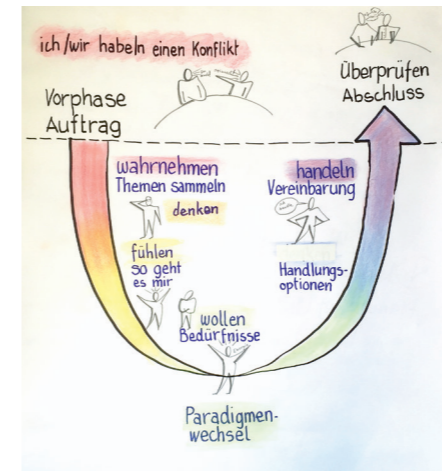
■ In der ersten Phase müssen sich alle Beteiligten mit der Mediation einverstanden



Susanna Sacchetti war viele Jahre als Architektin und Projektmanagerin für Grossprojekte tätig. Seit über 10 Jahren arbeitet sie als Mediatorin SDM (Schweizerischer Dachverband Mediation) und Organisationsberaterin NDS FH in der Einzelfirma beWirken (www.bewirken.ch) in Zürich. Bild: Ernst Hoch

Baumediation – darum geht es

Die Fachgruppe Baumediation (www.baumediation-sdm.ch), ein Verein des Schweizerischen Dachverbandes Mediation (SDM), hat sich zum Ziel gesetzt, Bau- und Immobilienmediation als Alternative zum Gerichtsverfahren bekannt zu machen. Konflikte entstehen vielfach durch mangelhafte Kommunikation. Die Gruppe setzt sich dafür ein, dass die Mediationsklausel, wie sie der SIA seit Jahren in seinen Vertragsvorlagen vorschlägt, häufiger angewendet wird. Die Dienstleistungen umfassen die Bereiche Planung/Bau, Erwerb/Finanzierung, Eigentum/Verwaltung/Miete, Nachbarschaft, Verkehr mit Behörden, Erhalten/Erneuern.



Vielfach eingesetzter Mediationsablauf nach dem österreichischen Konfliktforscher Friedrich Glasl. Bild: bewirken.ch

erklären, den Mediationsvertrag unterschreiben und u.a. ihr Einverständnis geben, dass laufende Gerichtsverfahren sistiert werden. Als nächstes hört der Mediator die Konfliktparteien an und listet die strittigen Punkte auf. Das findet in einem Raum in der Gegenwart aller Streitparteien statt. Als nächste Phase muss der Mediator die Parteien dazu motivieren können, der Gegenpartei aktiv zuzuhören, um die Interessen hinter den Positionen zu verstehen. Das ist gar nicht immer einfach, weil sich solche Haltungen oft hinter Vorwänden verbergen. Und schliesslich gilt es, einen Streitpunkt nach dem anderen abzuarbeiten und kreative Lösungsoptionen zu entwickeln. Ziel ist eine schriftliche Vereinbarung, wie der Konflikt gelöst werden soll.

Wie lange dauert ein solches Verfahren?

■ In der Regel sind es 10 bis 15 Stunden. Ich hatte aber auch einmal eine Mediation in dreieinhalb Stunden beendet – nachdem die Parteien 20 Jahre lang gestritten hatten.

Kaum zu glauben. Wie haben Sie das geschafft?

■ Ich konnte den Beteiligten aufzeigen, dass es nur noch um gegenseitige Feindbilder ging. In derart langen Streitereien weiss irgendeinmal gar niemand mehr, weshalb man miteinander eigentlich Krach hat.

Und mit welchen Kosten ist zu rechnen?

■ Mediatoren verrechnen zwischen 150 und 400 Franken pro Stunde – unabhängig vom Streitwert. Dies ist ein wichtiger Unterschied zu den Gerichtsverfahren, wo die Gebühren in Relation zum Streitwert festgelegt werden.

Ist der Eindruck richtig, dass Konflikte im Baubereich oft besonders kompliziert und damit teuer sind?

■ Erstaunlicherweise nicht. Sehr oft bewegt sich der Streitwert um 100 000 Franken oder weniger. Und interessanterweise ist Geld gar nicht immer im Vordergrund. Es geht häufiger um die Frage, wie man in Beziehung bleiben und weiter zusammenarbeiten kann, wenn das Vertrauen verloren ist. Ein Baustopp wäre für alle sehr teuer.

Kann eine Mediation ein juristisches Verfahren vor Gericht ersetzen?

■ Ganz klar: ja. In der neuen Zivilprozessordnung (Art. 213 ZPO) ist die Mediation ausdrücklich als Alternative für Schlichtungsverfahren erwähnt. Und im Vergleich zum Gerichtsverfahren sind die Kosten der Mediation verschwindend klein.

Gibt es noch andere Vorteile der Mediation?

■ Im Vordergrund steht, dass die Beziehungen verbessert werden. Das ist im Bauwesen sehr wichtig, da die Branche insgesamt überblickbar ist und man früher oder später wieder zusammenarbeiten muss. Eine Mediation kann ergeben, dass mehr als

eine Konfliktpartei Recht hat. Das hilft bei der Lösung enorm. Salopp gesagt, kommt die Mediation dann zum Ende, wenn die einstigen Streithähne wieder ein Bier zusammen trinken können.

Gibt es auch buchstäblich hoffnungslose Fälle?

■ Ja, wenn der Streit bereits zu stark eskaliert ist, Gewalt oder offensichtlicher Betrug im Spiel ist. Aber das habe ich noch nie erlebt.

Im März 2015 haben Sie zusammen mit dem Zürcher Rechtsanwalt Jürg Gasche Bühler einen ersten Crashkurs unter dem Titel «Bewusster Umgang mit Konflikten beim Planen und Bauen» durchgeführt. Wie lauten Ihre Erfahrungen?

■ Es war ein halbtägiger Kurs, an dem Bauherrenberater, Projektleiter und sogar ein Gleisbauingenieur teilnahmen. Alle Beteiligten haben überaus intensiv mitgearbeitet und bedauerten in ihren Beurteilungen, dass der Kurs zu kurz gewesen sei. Der nächste Kurs am 27. Oktober* wird jetzt einen Tag dauern. GM

* www.crb.ch → Schulung → CRB-Crashkurse

Mediation: drei konkrete Beispiele

Mängelrüge

• Ein Generalunternehmer hat einem Gipserunternehmen einen Auftrag erteilt. Dieser stellt nach Vertragsabschluss fest, dass er mit diesem und weiteren Aufträgen personell und terminlich überfordert ist. Er verpflichtet einen Subunternehmer aus dem Ausland, dessen Leistungen den schweizerischen Qualitätsansprüchen nicht genügen. Der Subunternehmer versteht die Mängelrüge nicht. Streitwert: 120 000 Franken. In der Mediation wird vereinbart, dass der Subunternehmer nachbessert. Die Aufwendungen werden zwischen den beiden Gipserunternehmen und der Versicherung des Subunternehmers geteilt. Alle drei beteiligten Parteien teilen die Kosten der Mediation zu gleichen Teilen.

Projektänderung

• Ein Investor plant ein Entwicklungsprojekt am Siedlungsrand. Die Nachbarn wehren sich, weil sie Lärm, Schattenwurf und eine Abwertung ihrer Liegenschaften befürchten. Zur Mediation beigezogen werden ausserdem die örtlichen Behörden und der Bauunternehmer. Es gelingt, das Projekt so abzuändern, dass sich die befürchteten Probleme lösen lassen.

Bauen ohne Verzögerung

• Eine Baugenossenschaft will ihre 70 bis 80 Jahre alten Mietwohnungen durch 200 neue Wohnungen ersetzen. Weil sich Generalunternehmer, Ingenieur und Baumeister zur Qualitätssicherung nicht einigen können, entstehen jahrelange Bauverzögerungen. Schliesslich wird ein Mediator beigezogen, der auch für laufende Reklamationen der Mieterschaft zuständig ist. Ziel: Streitigkeiten zwischen den Beteiligten am Bau und den Mietern laufend zu lösen. Sein Einsatz kostet 1,5 bis 2 Prozent der gesamten Baukosten.