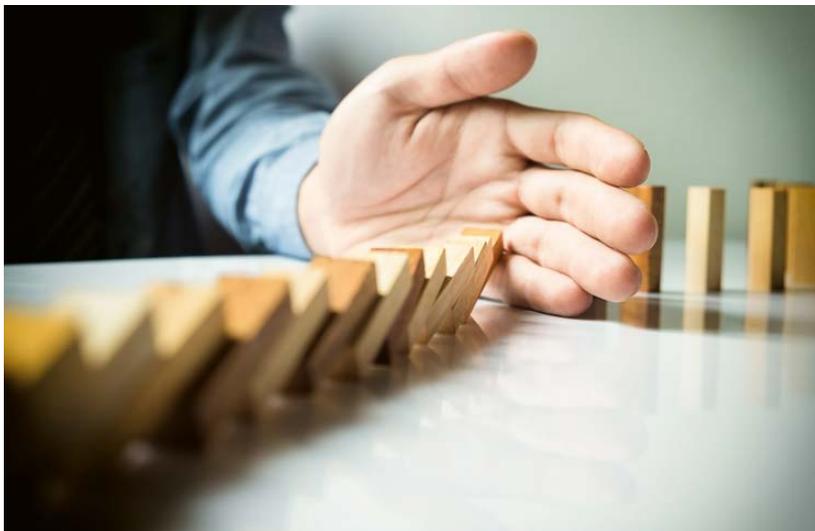


KONFLIKTE BEIM PLANEN UND BAUEN

Zwischen Expertise und Baumediation: die mediative Klärung

Um Schadenfälle zu klären, ziehen Bauherren immer häufiger und immer schneller externe Experten hinzu. Dadurch wird es oft schwierig, im offenen Gespräch einvernehmliche Lösungen zu finden. Die Wahl geeigneter Verfahren und Experten ist entscheidend. Bauexperten mit hoher Sozialkompetenz und mediativen Fähigkeiten können helfen.

Text: Jürg Fischer, Kristina Kröger



Der Baumediator wirkt deeskalierend, er ist Fachexperte und Mediator in einem.

Die kürzlich eingegangene Anfrage eines Architekten betrifft die eingeschossige Dachaufstockung in Holzbauweise auf ein mehrgeschossiges Wohnhaus. Die Montage sei nicht rund gelaufen, es gebe Risse in Wand- und Deckenverkleidungen. Die Bauherrschaft habe das Vertrauen in die Bauunternehmung verloren, sie spricht bereits vom Rückbau der Aufstockung. Mit der statischen Berechnung eines Experten solle nun das Vertrauen wiederhergestellt werden. Aufgrund der telefonisch verfügbaren Angaben steht rasch fest: eingeschossiger Holzbau, anerkannte Holzbauunternehmung, Bauherrschaft mit höchsten ästhetischen Ansprüchen und Vertrauensverlust im Projektteam. Auf den Websites der beteiligten Firmen finden sich folgende Statements:

«Handwerk auf höchstem Niveau», «Wir legen Wert auf faire und langfristige Zusammenarbeit», «Wir kümmern uns um Ihre Anliegen».

Mediative Klärung statt statische Berechnung

Der Schluss liegt nah: Da hilft keine statische Berechnung mit Tragfähigkeits- und Gebrauchstauglichkeitsnachweisen, vielmehr sind umfassende vertrauensbildende Massnahmen nötig. Anstelle einer statischen Berechnung schlägt der angefragte Experte eine «mediative Klärung» vor. Architekt, Bauherr und Unternehmer analysieren und klären zusammen mit dem Baumediator, der auch Holzbauexperte ist, die Situation und finden adäquate Lösungen. Mit dieser Methode kann die Aufgabe umfassend beurteilt

und das Wissen aller genutzt werden. Nach der ersten Besprechung sind die technischen Probleme erkannt: Grund für die Rissbildung sind die nicht systemgerechte Verarbeitung und Materialisierung der Verkleidungen. Erstmals wird von der Bauherrschaft die Lärmbelästigung von der Strasse angesprochen. Der beigezogene Bauphysiker ortet den Grund in Leckagen, entstanden bei der Montage der grossen Fenster. In der zweiten Besprechung werden die Verantwortlichkeiten bestimmt, Termine und Kostenteiler geregelt. Die Beteiligten sind erstaunt, wie schnell und einvernehmlich sich die Sache klären liess: «Ich hätte nicht gedacht, dass wir in dieser Form solche Resultate finden können.» «Ich bin froh, dass eine mediative Fachperson dabei war.» «Damit können wir für alle einen positiven Schlusstrich ziehen.»

Wie das Beispiel zeigt, werden Expertisen in Auftrag gegeben, um «urteilsbildend» zu wirken und zur Lösung des Konflikts beizutragen. An Mediation wird zu diesem Zeitpunkt meist nicht gedacht, da Mediation als aussergerichtliches Verfahren vermeintlich wenig Rechtssicherheit bietet. Dies hat sich mit der neuen Zivilprozessordnung (ZPO) von 2011 geändert. Mediation als gemeinsames Verfahren wird oft erst dann in Erwägung gezogen, wenn Expertisen oder Gutachten nicht zielführend sind und bereits Konflikte ausbrechen: gestörte Zusammenarbeit, Baustopp oder gar das Scheitern des Projekts, unklare Zusatzkosten oder Verzögerungen.

Wem kann ich heute noch vertrauen?

«Wir leben in einer Zeit der medialen und kommunikativen Verwirrung. Overnewsed but underinformed. Wem kann ich eigentlich noch trauen?», sagte kürzlich Markus Spillmann in einem Interview in der NZZ. Bauexperten, die Mediatoren sind, schätzen zunächst die Ausgangslage ein und schlagen erst dann das passende Verfahren vor, um den Konflikt zu lösen: Mal ist eine Expertise zielführend, mal eine Baumediation. Mit gezielten Fragen, Einfühlungsvermögen und mediativen Kompetenzen gewinnt der Mediator das Vertrauen der Beteiligten und findet gemeinsam mit ihnen den passenden Weg. Welche Fähigkeiten zeichnet eine Fachspezialistin und Mediatorin aus? Gut zuhören können, das Projekt in seiner Breite und seine Beteiligten erfassen, die angefragte Lösung hinterfragen und wenn nötig eine alternative Lösung anbieten. Das kann auch bedeuten, dass der Auftrag an eine geeignetere Fachperson weitergegeben wird.

Ein Beispiel aus dem Bereich Denkmalpflege zur Veranschaulichung: Eine geschützte Schulhausanlage aus den 1970er-Jahren sollte erweitert werden. Der ausgeschriebene Ideenwettbewerb wurde sistiert, da Zweifel an der richtigen Einschätzung der Anlage durch die öffentliche Denkmalpflege-Fachstelle laut wurden. Dies führte dazu, dass die geforderten neuen Raumprogramme nicht so umgesetzt werden konnten wie von der Gemeinde und den Nutzern gewünscht. Die Auflagen der Denkmalpflege wurden als zu restriktiv empfunden. Das Planungsbüro, das das Verfahren begleitete, fragte einen externen Denkmalpflegegutachter an, der auch Mediator ist, um die blockierte Situation zu lösen. Man entschied sich für ein externes Gutachten, bei dem nochmals die genauen Bedürfnisse der Gemeinde und Nutzer eruiert und die Positionen der Denkmalpflege erfragt wurden. Der Experte hörte alle Parteien an. Sein Gutachten sowie die darauf folgenden Gespräche mit allen Beteiligten schufen eine von allen Seiten ak-

KONFLIKTLÖSUNGSTOOLS UND IHRE MERKMALE

	Friedensrichteramt/Schlichtungsverfahren	Mediation/mediatives Handeln	Jurist/Rechtsvertreter	Gerichtsverfahren/Schiedsgericht
Form	Schlichtung	Vermittlung, Klärung	Verhandlung	Gerichtsverfahren
Rechtliche Grundlage	Vorladung	Freiwilligkeit	Freiwilligkeit	Vorladung
Konfliktsumme	Klein bis hoch	Klein bis hoch	Mittel bis hoch	Klein bis hoch
Preis	Tief	Tief	Mittel bis hoch	Hoch
Zeitdauer	Schnell	Schnell	Mittel bis lang	Lang
Lösungsfindung	Durch Friedensrichter	Durch Medianden	Durch Jurist / Rechtsvertreter	Durch Richter
Optik	Vergangenheit und Gegenwart	Gegenwart und Zukunft	Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft	Vergangenheit und Gegenwart
Resultat	Urteilsvorschlag, Klagebewilligung	Individuelle, sofort umsetzbare Lösung	Verhandlungsergebnis	Urteil, Schiedsspruch
Betroffenheit	Gewinner und Verlierer, Kompromisse	Gewinner	Gewinner und Verlierer, Kompromisse	Gewinner und Verlierer
Geschäftsbeziehung, Zusammenarbeit	Gefährdet	Gestärkt	Gefährdet bis gestört	Definitiv beendet

zeptierte fachliche Grundlage. Sie zeigte Varianten für eine Weiterentwicklung auf, die sowohl die Ansprüche der Nutzer als auch den denkmalpflegerischen Schutz berücksichtigte. Durch die mediative Position der Gutachterin konnte die Situation deblockiert und das Projekt fortgeführt werden.

Baumediator ist Experte und Mediator

Bei der Wahl zwischen Expertise oder Mediation zur Konfliktlösung ist das Profil der Fachperson zentral. Zielführend ist der Beizug einer Fachperson mit mediativem Hintergrund. Sie kann entscheiden, welches Vorgehen sich für eine Anfrage eignet. Sie weiss auch um die Bedeutung der eigenen Rolle: die des verlässlichen Experten, der professionell zwischen «knallharten» Fakten und den weichen Faktoren, die in den Konflikt hineinwirken, wechselt. Damit gibt es eine klare Aufgaben- und Rollentrennung: Experten, die Gutachten erstellen und wenn möglich mediativ auf die Beteiligten wirken, oder Mediatoren, die eine Mediation durchführen – eventuell auf Grundlage einer Expertise von Dritten. Die Mehrfachkompetenz, Fachspezialistin und Mediator,

sichert eine zielorientierte und passende Beratung. Damit können für alle Konflikte, vom bestrittenen Honorar bis zum blockierten Grossprojekt, massgeschneiderte und deeskalierende Lösungen gefunden werden. Dieses Vorgehen ist kostengünstig, beziehungsschonend und schnell. •

Jürg Fischer, Bauing. FH/SIA, Prof. ZFH, Baumediator SDM, Fischer Timber Consult, www.timberconsult.ch

Kristina Kröger, lic. phil I Architekturhistorikerin, Baumediatorin SDM, vestigia GmbH, www.vestigia.ch

Aus Gründen der Vertraulichkeit sind die Beispiele anonymisiert und verändert.



BAUMEDIATION

Bei Bedarf an bautechnischer Expertise im Streitfall lohnt es sich zu prüfen, welches Konfliktlösungstool geeignet ist, die fachtechnisch, rechtlich, finanziell und nachhaltig optimale Lösung zu finden. Gefragt ist dabei eine positive ethische Grundhaltung im Planungs- und Bauprozess. Mediative Methoden sind Teil unserer Baukultur.

www.baumediation-sdm.ch