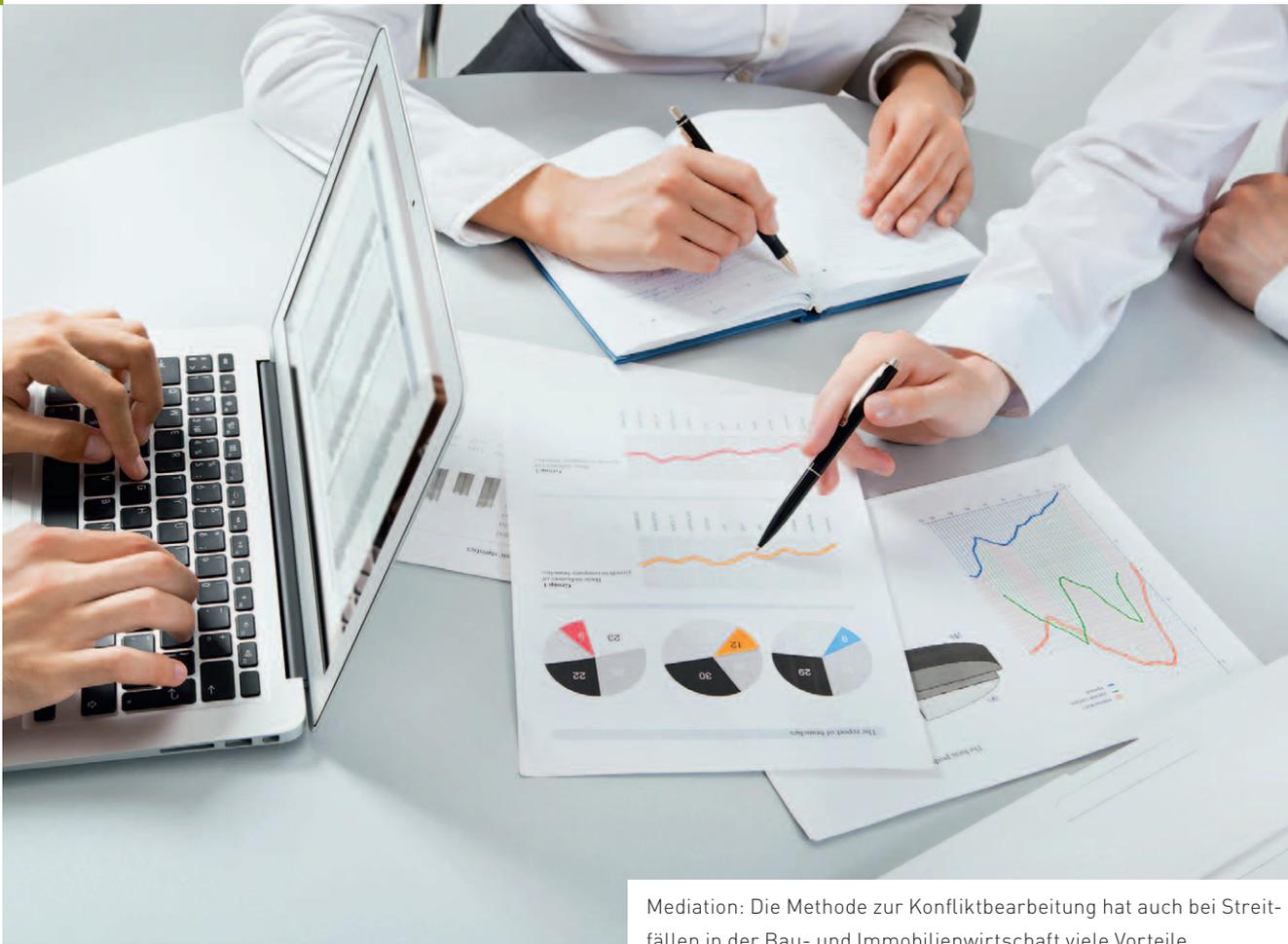


Professionelle Konfliktlösung spart Zeit – und Kosten

Mediation – Konflikte sind eine grosse Belastung für das Bau- und Immobilienwesen: kostenintensiv, zeitintensiv, belastend für Geschäftsbeziehungen. Dem will die Fachgruppe Baumediation des Schweizer Dachverbandes für Mediation SDM entgegenwirken.

Von Birgitt Wüst, Bilder: chagin/Fotolia.com, PD



Mediation: Die Methode zur Konfliktbearbeitung hat auch bei Streitfällen in der Bau- und Immobilienwirtschaft viele Vorteile

Baumängel, Kostenüberschreitungen, Ruhestörungen im nachbarschaftlichen Zusammenleben, Spannungen zwischen Vermietern und Mietern sowie unterschiedliche Auslegungen von Gesetzen und Richtlinien – all das sind Themen, die im Bau- und Immobilienbereich zur Tagesordnung zählen. «Solche Konflikte können rasch zu beträchtlichen Verzögerungen von Projekten und hohen Folgekosten führen, insbesondere dann, wenn sie vor Gericht enden. Zudem belasten sie

wichtige Beziehungen langfristig», sagt Susanna Sacchetti, Präsidentin der Fachgruppe Baumediation des Schweizer Dachverbandes für Mediation SDM.

Mediation statt Gerichtsverfahren

Dabei ist der Gang zum Richter längst nicht in jedem Fall der geeignete Weg, Konflikte und Probleme zu lösen. Eine Alternative bietet die Mediation, die

sich in dafür geeigneten Fällen im Vergleich zu Gerichtsverfahren als deutlich schneller und kostengünstiger erweist. Es empfiehlt sich vorausschauend die Aufnahme einer Mediationsklausel in Vertragswerken, meint Sacchetti.

Wie Mediation funktioniert? Bei diesem Konfliktbearbeitungsverfahren unterstützt ein unparteiischer Dritter – der Mediator – die Beteiligten darin, für ihren Streit eine einvernehmliche und nachhaltige Lösung zu finden. In ver-



«Das Einsparpotenzial durch kooperative Verfahren bei Planungsvorhaben der öffentlichen Hand kann nur erahnt werden.»

Susanna Sacchetti, Fachgruppe Baummediation SDM

traulichen Verhandlungen entscheiden die Parteien selbst, was sie klären und wie sie in Zukunft miteinander umgehen wollen. Es gibt also einen wesentlichen Vorteil: Die Beziehung zwischen den Konfliktparteien wird nicht unterbrochen, sondern gestärkt.

Die Methode kam in den 90er-Jahren insbesondere aus den USA in die Schweiz, wo sie anfänglich vor allem im Bereich der Familienmediation ihre Anwendung fand. Inzwischen hat sie in Europa auch im Bereich Bau- und Immobilienwirtschaft an Bedeutung gewonnen. «Seit der Inkraftsetzung

Fachgruppe Baummediation

Die Fachgruppe Baummediation SDM (Schweizer Dachverband Mediation), gegründet als Verein im Dezember 2012, unterstützt Institutionen, Unternehmen sowie Privatpersonen in den Bereichen Bau und Immobilien präventiv und bei allen zu erwartenden Konflikten. Unsere Fachspezialisten sind ausgewiesene Mediatorinnen und Mediatoren mit langjähriger Erfahrung in den Bereichen Wirtschaft, Planung, Bau, Immobilien, öffentlicher Raum, Umwelt, Verkehrsinfrastruktur sowie in der Gesetzgebung. Aktuell gehören dem Verein knapp 20 Aktivmitglieder aus der deutschen und französischen Schweiz an.

www.baummediation-sdm.ch

der neuen Zivilprozessordnung (ZPO) per 1.1.2011 können Gerichte und Schlichtungsstellen eine Mediation empfehlen», berichtet Sacchetti.

Mediation empfiehlt sich aus Sicht der Mediatorin längst nicht nur für das Lösen von Streitfällen im «privaten» Sektor der Bau- und Immobilienwirtschaft – etwa zwischen Bauherren und Planern, Vermieter und Mietern, Investoren und Projektentwicklern –, sondern auch bei Konflikten, die im Rahmen von Projekten der öffentlichen Hand auftreten. Die Baumediatorin nennt ein konkretes Beispiel: In einer kleinen Stadt dominierten die Kantonsstrassen, die sich mitten im Zentrum kreuzten und werktags regelmässig bis zum Autobahnzubringer verstopft waren. Ein Gemeindeexekutivmitglied forderte durch einen parlamentarischen Vorstoss zu prüfen, ob die Attraktivität des Zentrums durch einen Fussgängerbereich zwischen dem Bahnhof und der wichtigsten Strassenkreuzung gesteigert werden könnte, wobei die Umfassungsmauer der Kirche abzubauen sei. Der Gemeinderat stimmte einem «runden Tisch» im Sinne eines Antrages an die verantwortliche Behörde zum weiteren Verfahren zu, an welchem alle Beteiligten mitdenken und mitreden sollten. Zu diesem Zeitpunkt lag bereits eine Baubewilligung für eine Markthalle vor, welche gegenüber der Kirche entstehen sollte. Die Kirchenbehörde war damals aber nicht bereit, die Umschliessungsmauer abzubauen und ihren Aussenraum öffentlich zu machen. Eine Privatbahn, mit Endhaltestelle zwischen Markthal-

le und Bahnhof, meldete ebenfalls Ansprüche an. Zwei Grossverteiler klagten über zu viel Durchgangsverkehr, der die Bevölkerung vom Flanieren und Kaufen abhalten würde.

Kooperative Verfahren im Vorteil

Sacchetti zufolge hatte eine kleine Spurgruppe den «runden Tisch» als Grossgruppenkonferenz vorgeschlagen. Zusammen mit einer externen Moderatorin und Mediatorin hatte sie in zwei Sitzungen den Ablauf der zwei Abende (à je vier Stunden) strukturiert. Sie schlug vor, wer als Betroffene beteiligt werden sollte (ca. 40 Teilnehmende: Gemeinderäte, Gemeindepräsident, Vertreter der Bevölkerung, Bahnunternehmen, Anrainer und Grossverteiler). «Das zweiteilige Vorgehen erlaubte es, eigene Bedürfnisse einbringen zu können und schwelende Konflikte abzubauen, gar in die Zukunft zu denken», so Sacchetti. Im ersten Schritt seien Kriterien festgelegt worden und auch die Möglichkeit, «seinem Ärger Luft zu machen». Im zweiten Teil wurden dann die Lösungsoptionen entwickelt: «Diese wurden gegeneinander ausgelotet und zwischen den Teilnehmenden abgestimmt.» Im Verlauf der Sitzungen sei es den Mitwirkenden gelungen, sich gegenseitig – mit den individuellen Bedürfnissen und Meinungen – respektieren zu lernen, berichtet die Mediatorin: «Der Vertreter der Kirchgemeinde gab schliesslich die Kirchenmauer preis. Im Gegenzug bot die Stadtverwaltung Hand, den bisher versteckten Kircheneingang zur Fussgängerzone hin auf eigene Kosten so attraktiv und offen wie möglich zu gestalten.»

Der Umstand, dass nicht eine einzige Einsprache zur Projektvorlage getätigt wurde, scheint für den Erfolg des Verfahrens zu sprechen. «Das Einsparpotenzial durch kooperative Verfahren bei Planungsvorhaben der öffentlichen Hand kann nur erahnt werden», gibt Sacchetti zu bedenken. «Jede Einsprache verlängert die Planungsphase und führt zu höheren Kosten. Gefordert ist jedoch Offenheit von allen Beteiligten, damit ein kooperativer Prozess gelingt.» ▲