

# Wir bauen auf Kommunikation.

Im Gespräch mit der Präsidentin der Fachgruppe Baumediation SDM Susanna Sacchetti.

INTERVIEW: GABY JEFFERIES



**Susanna Sacchetti** war lange Zeit als Architektin und Projektmanagerin für Grossprojekte tätig. Seit 10 Jahren hat sich das Tätigkeitsfeld der Organisationsbera-

terin NDS und Mediatorin SDM in der Einzel-firma beWirken in Richtung Dienstleistungen für Coaching, Mediation und Moderation sowie Organisationsentwicklung bzw. Nach-folgeregulierung für KMU erweitert.

## Welche Aufgabe hat die vor fast zwei Jahren als Verein gegründete Fachgruppe Baumediation?

Unser Verein, der im September als vollwertige Mitgliederorganisation vom Schweizer Dachverband Mediation (SDM) anerkannt worden ist, hat sich das Ziel gesetzt, Bau- und Immobilienmediation als Alternative zum Gerichtsverfahren bekannt zu machen. Daran arbeiten wir laufend. Wir setzen uns u.a. dafür ein, dass die Mediationsklausel, wie sie der SIA seit Jahren in seinen Vertragsvorlagen vorschlägt, angewendet wird. Unsere Aktivmitglieder, insbesondere die Vorstandsmitglieder, engagieren sich in den Medien mit Beiträgen oder werben bei wichtigen Organisationen und Institutionen um eine Plattform für Referate oder Publikationen. Im Gegensatz zu den USA ist Mediation in der Schweiz noch zu wenig bekannt. Verschiedene Passivmitglieder sind bei Behörden und wichtigen Institutionen in Führungsfunktionen und setzen sich auf ihre Weise für mehr Mediationen im Bau- und Immobilienwesen ein.

## In welchen Bereichen werden Dienstleistungen angeboten?

Unsere Dienstleistungen umfassen die Bereiche Planung/Bau, Erwerb/Finanzierung, Eigentum/Verwaltung/Miete, Nachbarschaft, Verkehr mit Behörden, Erhalten/Erneuern. Konflikte entstehen häufig durch Missverständnisse, z.B. bei der Interpretation eines Werkvertrags.

## Wer gehört Ihrer Gruppe an und über welche Kompetenzen verfügen Ihre Mitglieder?

Unsere 22 Aktivmitglieder sind alle professionelle MediatorInnen. Sie sind entweder Baujuristen oder Bau- und Immobilienfachleute, die meisten arbeiten als Ingenieure, Architekten, Immobilienreuhändler, Geschäfts-

führende usw. – angestellt oder mit eigenem Büro. Wir sind in der deutschen und französischen Schweiz vertreten. Der SDM gibt ausser dem Anerkennungsreglement ethische Richtlinien vor. Diese haben wir übernommen. In der Vorgehensweise und im Honoraransatz ist jeder Mediator frei.

## Wie gehen Sie bei einem Konflikt, z.B. zwischen einer Bauherrschaft und einer Behörde, konkret vor?

Nehmen wir als Beispiel eine bauwillige Person/einen Investor, der eine Baueingabe einreichen will und dabei auf Schwierigkeiten stösst oder scheitert. Eines unserer Mitglieder hat soeben ein solches Verfahren abgeschlossen. Der Bauherrschaft waren die Schwierigkeiten nach den Rekursen, die es bei der ersten Eingabe gehagelt hatte, bewusst geworden. Der Mediator ist so vorgegangen, dass die Nachbarn und Planer sowie die zuständige Baubehörde in eine Art partizipativen Prozess einbezogen wurden. Der Spielraum, der sich aus der Bau- und Zonenordnung sowie der Lage des Grundstücks direkt am See ergeben hat, wurde gemeinsam ausgelotet. Die zweite Baueingabe ging dann ohne einen einzigen Rekurs über die Bühne.

## Welche Vorteile hat eine Mediation gegenüber einem rechtlichen Prozess?

Die Vorteile der Mediation sind Zeit- und Kosteneinsparungen. Im Schnitt rechnen wir mit drei bis vier Sitzungen für eine Mediation im Bauwesen à 1 bis 2 Stunden (plus Vorbereitungszeit). Immer häufiger bevorzugen die Medianden (Klienten), sich einen ganzen Tag für die Mediation zu reservieren. Am Abend ist der Konflikt meistens gelöst und eine Vereinbarung liegt im Entwurf vor. Bei Behördenverfahren oder bei partizipativen Verfahren zur Prävention kann der Zeitbedarf durchaus höher sein. Statistisch gesehen liegt die Erfolgsquote bei über 70%. Die Parteien entscheiden selbst, wann die Mediation abgeschlossen ist. Wenn alle Parteien einverstanden sind, kann weitergeplant oder -gebaut werden.

## Wann ist eine Mediation sinnvoll?

Sie ist dann sinnvoll, wenn die Parteien sich freiwillig bereit erklären und sich darauf einlassen wollen, selbstverantwortlich nach Lösungsoptionen für ihren Konflikt bzw. ihre Problemstellung zu suchen. Dies betrifft zum

Beispiel Konflikte zwischen TU/GU und Planenden oder Unternehmern, aber auch zwischen Bauherrschaft und Planenden oder Handwerkern. Im Bauwesen ist selbstverständlich nicht alles verhandelbar. Ein Versuch lohnt sich im Stadium der Vorprüfung auch bei Meinungsverschiedenheiten zur Auslegung der Bau- und Zonenordnung (BZO) zwischen Bauherrschaft und Behörden.

## CRB und Ihre Fachgruppe wollen zusammenarbeiten. Welchen Beitrag kann CRB in diesem Zusammenhang aus Ihrer Sicht leisten?

Konflikte können nie ganz vermieden werden, aber Missverständnisse lassen sich in den meisten Fällen durch eine klare und offene Kommunikation ausräumen. CRB entwickelt Standards zur unmissverständlichen und detailgenauen Leistungsbeschreibung sowie für ein effizientes und transparentes Kostenmanagement. Die in drei Landessprachen zur Verfügung stehenden Arbeitsmittel tragen damit zu mehr Rechtssicherheit und zur besseren Verständigung zwischen allen an Bauprojekten Beteiligten bei. Als klar strukturiertes Verfahren passt Mediation sehr gut in den NPK.

## Sie werden zusammen mit Jürg Gasche Bühler im Rahmen der CRB-Schulung im März 2015 erstmals einen Crashkurs zum Thema «Bewusster Umgang mit Konflikten beim Planen und Bauen» anbieten. An wen richtet sich dieses Angebot und was sind die konkreten Lernziele?

Unser Angebot richtet sich an in der Praxis stehende Projektleiter, BauherrenberaterInnen, Planende, Baumeister, Bauleiter oder Bauführer. Vorzugsweise haben diese zwei bis drei Jahre Erfahrung in dieser Funktion und bringen eigene Konfliktfälle aus der Praxis mit. Daraus wollen wir die Konfliktlösung anhand spezifischer Methoden erproben und für alle Anwesenden einen Lerneffekt generieren. Ziel- und Rollenklärung in Planungs- und Bauteams zu Beginn jedes Auftrags oder Werks ist ein Kriterium, um Konfliktpotenzial zu mindern, und daran wollen wir u.a. arbeiten.

Weitere Informationen zur Fachgruppe gibt es unter [baumediation-sdm.ch](http://baumediation-sdm.ch) und Details zum CRB-Crashkurs «Bewusster Umgang mit Konflikten beim Planen und Bauen» unter [crb.ch](http://crb.ch)