

Der ö.b.u.v. Sachverständige als Mediator Neue Wege und Möglichkeiten für Sachverständige

Konfliktprävention bei Planungs- und Bauvorhaben

Projektbegleitende Mediation als Chance für kooperative Planungs- und Bauabläufe.

Zu Planungs- und Bauteams gehören heute neben Architekten, Fachgutachtern und Sachverständigen, Stadtplanern inzwischen auch Juristen, die Streitigkeiten bearbeiten. Bauverfahren sind oft in sehr langwieriger Prozess. Der steigende Kosten- und Zeitdruck ist eine Chance für die Etablierung der Mediation zur Konfliktprävention im Planungs- und Bauwesen. In naher Zukunft werden auch Mediatoren wie selbstverständlich zum Projektteam gehören, ein neues Aufgabengebiet auch und gerade für Sachverständige.

Im Gegensatz zur Bauschlichtung werden Konflikte in der Mediation gemeinsam gelöst. So entsteht eine Win-win Situation bei der es im Gegensatz zur Bauschlichtung keine Verlierer gibt. Voraussetzung ist allerdings, dass beide Parteien es wollen. Mediation kann und sollte jedoch vor allem präventiv eingesetzt werden um möglichst Prozessstabilisierend zu wirken warum:

Konflikte gehören zum Planungsalltag

Konflikte im Planungs- und Bauwesen binden erhebliche personelle und finanzielle Kapazitäten in stetig anwachsenden Umfang. Bei der Durchführung von zum Beispiel planungsrechtlichen Verfahren für komplexe Bauvorhaben sind meistens unterschiedlich hohe Interessen verbunden. Die Themen Verkehr, Naturschutz, Lärmimmissionen, Bodenversiegelung, Gebäudehöhen führen immer wieder zu kontroversen Diskussionen. Die Betroffenen können in einem sogenannten Anhörungsverfahren ihre Einwände mündlich und schriftlich äußern.

Es ist dann Aufgabe der zuständigen Behörden im Rahmen des sogenannten Abwägungsprozesses diese Einwendungen zuzulassen oder abzulehnen. Die Verbände und Bürgerinitiativen, die sich kritisch gegenüber geplanten Vorhaben geäußert haben, werden meistens von Anwälten beraten.

Auch der Vorhabenträger und die planende Behörde haben ihren Jurist im Hintergrund - die Auseinandersetzung nimmt ihren Lauf, Schriftsätze wechseln von einer Seite zur anderen, Akten füllen sich, Jahre gehen ins Land dann wird endlich die planungsrechtliche Genehmigung erteilt ... und weiter geht's mit Bürgerbegehren oder juristischen Auseinandersetzungen auf der Ebene des Verwaltungsgerichts.

Klage, Anklage, mit Schriftsätzen gefüllte Akten, irgendwann wird ein Richter entscheiden, vielleicht zugunsten des Bauvorhabens ... der „Konflikt“ geht weiter. Die Gegner des Vorhabens werden den Baufortschritt kritisch beäugen und jede Möglichkeit nutzen das Projekt zu behindern.

Ein Generalunternehmer (GU) wird beauftragt das Vorhaben zu einem Festpreis zu realisieren. Um den Auftrag zu erhalten hat der GU zu einem Preis angeboten, der deutlich unter dem kalkulierten Aufwand liegt. Die Preisspanne wird bei der Auftragsvergabe an Subunternehmen ausgeglichen - Konflikte sind vorprogrammiert - die Subunternehmen bieten ebenfalls ein Preis- Leistungsverhältnis an, das schon bei der Auftragsvergabe nicht umzusetzen ist, kalkuliert wird mit Nachträgen; D. h. unvorhergesehene Leistungen, die nicht mit dem Angebot abgedeckt wurden.

Der Nährboden für Konflikte ist hier sehr reichhaltig. Der GU versucht durch Nachweis von Mängeln den Preis noch weiter zu drücken, während der Handwerker durch Leistungen, die nicht beauftragt wurden, versucht seine Aufwendungen zu decken, Rechnungen werden vom GU nicht bezahlt wegen Mängel oder nicht beauftragter Leistungen, Anwältinnen werden hinzugezogen, Schriftsätze verfasst die Klage wird bei Gericht eingereicht.

Der Auftragnehmer erhält für bereits erbrachte Leistungen vorerst keinen finanziellen Ausgleich und verweigert die noch ausstehenden Arbeiten durchzuführen, d.h. auch zeitliche Verzögerungen für die nachfolgenden Bauarbeiten sind zu erwarten. Als Ergebnis steht meistens der Vergleich, der

zähneknirschend hingenommen wird, um dem Ganzen ein Ende zu setzen. Es bleibt der Beigeschmack des „Verlierers“ und das auf beiden Seiten.

Die skizzierten Abläufe bei Planungs- und Bauvorhaben sind sozusagen „normal“ - es wird kaum noch hinterfragt, ob die vorauszusehenden Konflikte vermieden werden können - in der Verwaltung heißt es „Augen zu und durch“; „die Rechtsabteilung muss doch auch beschäftigt werden“ entgegen die Projektsteuerer. Ganz anders sind die Meinungen der Städteplaner, Ingenieure und Handwerker, die sich in Fortbildungsseminaren mit den Mediationsprinzipien befasst haben.

Die mediationserfahrenen StadtplanerInnen

Sind durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen Interessengegensätze zu erwarten, liegt es auf der Hand, mit den vom Projekt Betroffenen vor dem offiziellen Planverfahren zu kommunizieren. Das Verhandeln nach den Prinzipien und Strukturen der Mediation unter Anleitung und Hilfestellung von MediatorInnen ermöglicht frühzeitig eine neue Qualität des Umgangs und Miteinanders.

Da in dieser frühzeitigen Planungsphase noch keine verhärteten Konfliktsituationen zwischen den Betroffenen entstanden sind, kann die Verhandlung in einer entspannten Atmosphäre geführt werden. Die Betroffenen können gemeinsam Lösungen erarbeiten, die hohe Akzeptanz genießen und dem Vorhabenträger bereits in einem frühen Stadium Planungssicherheit geben.

Von den Stadtplanungsämtern durchgeführte Beteiligungsverfahren zur Konfliktprävention werden den nicht selten von den Betroffenen mit großem Misstrauen begegnet. Hier hat die/der StadtplanerIn Interessen der politischen Parteien, des Bürgermeisters, der Wirtschaftsförderung sowie sonstigen städtischen Belangen gegenüber den Interessen der Betroffenen zu vertreten und gleichzeitig die Interessen aller Beteiligten gegeneinander gerecht abzuwägen - sozusagen die Quadratur des Kreises. Es ist nicht verwunderlich, dass es bei dieser Konstellation leicht zu eskalierenden Konflikten kommt.

Mit Unterstützung allparteilicher Mediatoren können nicht nur Konflikte vermieden, sondern auch Interessengegensätze kreativ für die Planungen genutzt werden.

Die mediationserfahrenen ProjektsteuerInnen

Auf der Baustelle vergeht kaum ein Tag ohne Konflikte. In den Baubesprechungen sind die aufkeimenden Konflikte schon sehr früh zu erkennen. Die ProjektsteuerInnen können sich aber nicht ausreichend intensiv darum kümmern und sind auch oft selbst involviert. Ihre Aufgaben sind die Termin- und Kosteneinholung zu überwachen. Erst bei vertragswidrigen Verstößen werden JuristInnen eingeschaltet. Juristische Vorgehensweisen führen jedoch meistens zu Terminverzögerungen auf der Baustelle.

Mit Unterstützung von MediatorInnen können die Konfliktsituationen frühzeitig entschärft werden. Damit entfallen auch die Spannungen bei den Besprechungen und das ständige Misstrauen, in eine Falle zu tappen. Es sollte schon in den Verträgen zwischen den GU und den Subunternehmen eine Klausel aufgenommen werden, dass bei zu erwartenden Problemen sowie bei bereits verhärteten Konflikten MediatorInnen einzubeziehen sind. Leider ist der Vorteil einer Mediation im Baugewerbe noch nicht so verbreitet: der Weg zu Rechtsanwältinnen ist immer noch naheliegender. Bedeutend besser wäre die Verfügbarkeit eines MediatorInnenteams auf der Baustelle, so dass ohne Verzögerung sich anbahnende Konflikte direkt bearbeitet werden können. Damit kann das Vertrauen der Projektbeteiligten erheblich gestärkt werden und die Grundlage für eine zielorientierte - Einhaltung der Vorgaben für Kosten, Termine und Qualität - Teamarbeit sein.

Die mediationserfahrenen HandwerkerInnen

Bei dem heute vorherrschenden Kosten- und Zeitdruck haben HandwerkerInnen meistens nur auftragsgemäß zu erbringende Leistungen sowie mögliche zusätzliche Aufwendungen, die das Honorar am Ende erhöhen, im Blickwinkel. Die Baubeteiligten werden gegenseitig kritisch beäugt, denn die Schuld für Terminverzug oder Kostensteigerung wird gerne an vorausgegangenen Leistungen festgemacht.

Projektbegleitende MediatorInnen auf der Baustelle würden die Situation erheblich entspannen und von JuristInnen zu bearbeitende Streitigkeiten reduzieren. Außerdem kann bei der gemeinsamen Lösungssuche das brach liegende Kreativpotential für innovative schnelle und kostengünstige Problemlösungen aktiviert werden. Mit Unterstützung von MediatorInnen wird Transparenz und Vertrauen geschaffen. Das Interesse eines jeden Einzelnen - qualitative, termingerechte und kostensparende Leistungen zu erbringen sowie die Bedürfnisse nach Existenzsicherung und Anerkennung - kann bei gegenseitiger Anerkennung zu einem gemeinsamen Ziel werden.

Aus dem Gegeneinander wird ein Miteinander. Die bisher verschwendeten Energien für die Suche nach Schuldigen und die Angst Fehler zu machen kann in ideenreiche Umsetzungsprozesse fließen.

Resümee

Es gibt wohl kaum ein anderes Tätigkeitsfeld, das so konflikträchtig ist wie das Planungs- und Baugewerbe. Bevor überhaupt ein Spatenstich erfolgt ist, werden schon die „Messer geschärft“. Dabei sollten gerade in Zeiten knapper finanzieller Mittel die Planungs- und Bauvorhaben zügig und strukturiert durchgeführt werden.

Hier schreit es geradezu nach Konfliktprävention mit Unterstützung von sachverständigen MediatorInnen. Für die praktische Anwendung der Konfliktprävention durch Mediation bedarf es noch intensiver Pionierarbeit bei Verwaltung, InvestorInnen, Planer sowie UnternehmerInnen. Wichtig ist auch die Einbindung der Architekten- und Ingenieurkammern sowie der Industrie- und Handelskammern, die Mediation zur Konfliktprävention in ihre Fortbildungsprogramme aufnehmen sollten. Auch die Berufsverbände der Sachverständigen sollten sich hier nicht ausnehmen den hierin liegt ein wertvolles Potential an einem höchst sachkundigen und streiterfahrenen Personenkreis der sein Aufgabenpotential verantwortungsvoll nicht nur in der Bearbeitung von Gerichtsgutachten sehen sollte.

Der Verfasser hat seit April 2008 unter Genehmigung des Nds. Justizministerium in Kooperation mit einem Rechtsanwalt – Bau- und Architektenrecht- eine Beratungsstelle für Baurechtsfragen Mediation eingerichtet und ist autorisiert Streitigkeiten rechtsverbindlich einer geordneten Schlichtung zuzuführen. Dabei kommt der Schlichterspruch als Ergebnis der Verhandlungen gemäß § 794 ZPO einem richterlichen Urteil gleich. Gleichzeitig soll unter Berücksichtigung des zuvor ausgeführten die **Mediation** in Planen- und Bauen auch in gerichtlichen Auseinandersetzungen weiter etabliert werden.

Dieter Leukefeld,

Bad Nenndorf

Architekt Dipl.-Ing. (FH) Mitglied im VBD

Von der IHK Hannover

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Mediator BM Mitglied und ausgebildet nach den Richtlinien des Bundesverbandes Mediation BM

Kontakt: www.ArchitekturundTechnik.de

www.BFB-Stadthagen.de (In Vorbereitung)