

Bauwirtschaft und Mediation



Fehlende Kommunikation

1. Problemstellung

Dem Bauwesen sind komplexe und dynamische Sachverhalte eigen und erfordern in jeder Phase zwischen Planung, Realisierung, Vermarktung und Nutzung praktikable und sichere Lösungen. Konflikte in der Bau- und Immobilienwirtschaft sind an der Tagesordnung. Sie kosten viel Zeit, Kraft, Nerven und nicht selten viel Geld. Ungelöste Konflikte z.B. zwischen Auftraggebern, Auftragnehmern, Behörden und betroffenen Bürgern landen häufig vor Gerichten und werden dort erst nach langer Wartezeit verhandelt. Es entstehen zusätzliche Kosten und der Ausgang des Verfahrens liegt allein bei den Gerichten. Bauvorhaben können dadurch verzögert werden oder gänzlich scheitern. Spätestens in wirtschaftlich schlechten Zeiten sind die Entscheidungsträger gezwungen, über Einsparungen beim Kosten- und Zeitfaktor intensiv nachzudenken. Mögliche Konfliktfelder, schlechte Kooperations- und Kommunikationsbedingungen müssen frühzeitig erkannt und beseitigt werden. Eine wesentliche Verbesserung bei der Bewältigung solcher Situationen kann durch den gezielten Einsatz von Mediationsverfahren erreicht werden.

2. Was ist Mediation

Mediation ist eine Methode zur außergerichtlichen, kooperativen, transparenten und konsensualen Konfliktbewältigung. Ein neutraler, allparteilicher Dritter - der Mediator - unterstützt die Streitbeteiligten darin, eine praktikable und

tragfähige Lösung für die Zukunft zu finden. Hauptziel der Mediation ist eine schnelle und nachhaltige Beilegung des Konfliktes, indem für jeden Beteiligten eine akzeptable Lösung (sog. Win-Win-Lösung) erzielt wird. Um dieses zu erreichen, müssen alle Parteien mit ihren konkreten Interessen in das Verfahren einbezogen werden. Im Unterschied zum gerichtlichen Streitverfahren bestimmen die Konfliktpartner eigenverantwortlich den Ausgang. Der Mediator agiert nicht als Richter oder Schlichter, der eine autarke Entscheidung fällt. Vielmehr initiiert er mit den Konfliktparteien Konsenslösungen und verhilft ihnen zu einem kooperativen Verhalten. Die gemeinsame Erarbeitung einer zukunftsorientierten Vereinbarung steht am Ende des Mediationsverfahrens. Sie wird von allen Konfliktbeteiligten getragen. Neben den genannten Einsparungen stärkt sie die notwendigen Arbeitsbeziehungen und vermeidet Imageverluste der Geschäftspartner in der Öffentlichkeit.

3. Prinzipien der Mediation

- Freiwilligkeit
- Allparteilichkeit/Neutralität des Mediators
- Transparenz
- Informiertheit
- Kooperation

4. Wann ist der richtige Zeitpunkt für Mediation?

Mediation kommt zum einen als Methode zur Lösung akuter Konflikte und zum anderen als Methode zur Begleitung von Bau- und Planungsprozessen in Frage. Im letzteren Fall können durch die Einschaltung eines Mediators mögliche Konflikte schon im Vorfeld beseitigt werden. Der Mediator begleitet quasi den gesamten Prozess. Diese projektbegleitende Mediation sollte in einem möglichst frühen Stadium des Planungsprozesses beginnen. Generell gilt, dass Mediation so früh wie möglich eingesetzt werden soll. Mediation kann sich dann besonders fördernd auf die Durchführung von Bauvorhaben auswirken.

5. Wo kann Mediation eingesetzt werden?

Mediation kann sowohl im öffentlichen als auch im privaten Baurecht eingesetzt werden. Beide Bereiche sind für Investoren und Vorhabenträger gleichermaßen relevant.

Im privaten Baurecht macht der Einsatz vor allem dann Sinn, wenn es um die Konfliktbewältigung zwischen Bauherren, Firmen, Architekten, Ingenieuren und anderen am Bau Beteiligten geht. Breite Anwendung findet Mediation z.B. bei der Vertragsgestaltung und Vertragsdurchführung. Nicht selten sind weiterhin Konflikte während des Baugeschehens mit Anliegern, Mietern und Betroffenen. Erhebliches Konfliktpotenzial zwischen Vermietern und Mietern entsteht zudem bei größeren Modernisierungsmaßnahmen, bei Veränderungen des Wohnumfeldes oder bei Mietvertragsänderungen. Der Zeitpunkt für den Einsatz von Mediationsverfahren wird im privaten Baurecht in der Regel nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Baubeginn liegen. Ausnahmen bilden die Konflikte, die sich schon in der vorbereitenden Planungsphase ergeben können. Im Bereich des öffentlichen Bau- und Planungsrechts liegt der Zeitpunkt vor der rechtsverbindlichen Entscheidung der Behörde über eine Baumaßnahme. Die hier zugrunde liegende Rechtsmaterie ist das Baugesetzbuch, die jeweilige Bauordnung, die Umweltgesetzgebung und andere relevante Rechtsverordnungen. Konflikte können im Verhältnis von Vorhabenträgern auf der einen Seite und Behörden, Politik bzw. betroffenen Bürgern auf der anderen Seite auftreten. Insbesondere bei größeren Vorhaben, die nach § 34 BauGB oder im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans genehmigt werden sollen, kann Mediation effektiv eingesetzt werden. Dies trifft auch auf den Geltungsbereich des besonderen Städtebaurechts zu.

Investoren, Bauherren und Eigentümer sollten bei ihrem Vorgehen nicht nur auf die Rechtmäßigkeit ihres Vorhabens pochen, sondern frühzeitig die öffentlichen Belange der Behörden und der Politik bzw. die Interessen der Betroffenen einbeziehen. Durch flexibles und kooperatives Reagieren, bspw. durch die Einschaltung eines Mediators, können Zeit, Geld und Ressourcen gespart werden.

6. Die Rolle des Mediators – Brücken bauen



Im Unterschied zum Richter hat der Mediator keine Entscheidungsge-
walt in der Sache.
Er kann aber sehr
effektiv gemeinsam
mit den

Konfliktparteien mögliche Entscheidungsspielräume ausloten. Der Mediator sorgt weiterhin dafür, dass die genannten Verfahrensprinzipien der Mediation eingehalten werden. Er unterstützt jede Konfliktpartei dabei, eine tragfähige und kooperative Lösung gemeinsam mit den anderen Beteiligten zu erarbeiten.

Zu Beginn des Verfahrens steht die Herausarbeitung der konkreten Interessenlagen aller Parteien im Mittelpunkt. Erst nachdem diese Interessenlagen geklärt und jeder Partei bekannt sind, kann an einer passgenauen Lösung gearbeitet werden. Der Mediator ist weiterhin dafür verantwortlich, dass zügig und zielorientiert verhandelt wird, dass das Ergebnis im Rahmen geltender Gesetze bleibt und dauerhaft tragfähig ist. Weiterhin achtet der Mediator darauf, dass alle Personen die mitverhandeln, auch tatsächlich entscheidungsfähig sind. Ist ein Konflikt nicht mehr durch eine Mediation zu lösen, hat der Mediator das Verfahren zu beenden.

7. Vorteile der Mediation

- Mediation hilft Geld, Zeit und andere Ressourcen zu sparen.
- Mediation kann frühzeitig Schaden begrenzen und Konflikte kreativ lösen.
- Gerichtsverfahren können durch Mediation verhindert werden.
- Notwendige Arbeitsbeziehungen zu Geschäftspartnern bleiben in Takt.
- Imageverlusten in der Öffentlichkeit können vermieden werden.
- Zwischen Vorhabenträgern, Behörden, Politik und Betroffenen kann sich ein kooperatives Vertrauensverhältnis entwickeln.