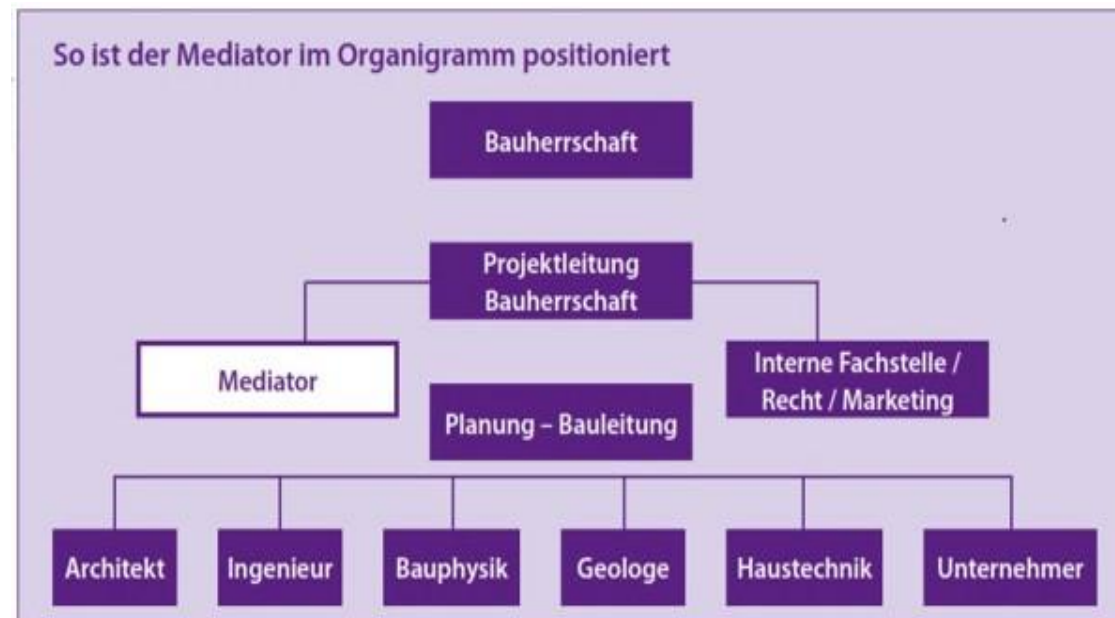


Der integrierte Mediator für Bausanierungen im bewohnten Zustand

Vortrag Walter A. Speidel, M. A., Kreuzplatz-Mediation[®], Zürich
14.45 bis 15.15 Uhr, Saal 2

Bitte stellen Sie mir einfach Ihre Frage, wenn Sie zusätzlich etwas wissen möchten...!

Meine Position als Baumediator im Organigramm.

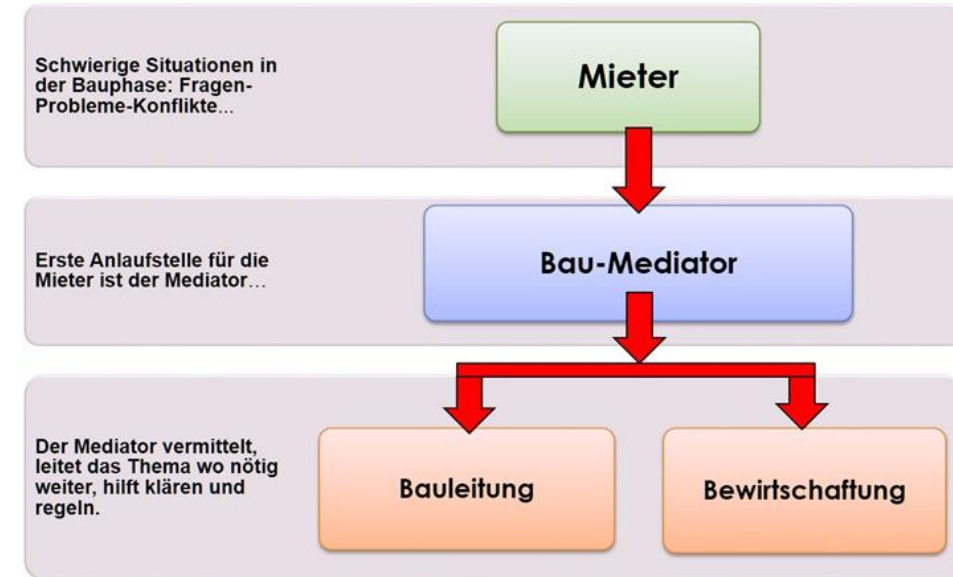


Oft auch Ebene Fachplaner...

- Mieterversammlung: *Ich stelle mich vor. Ich bin der Störfilter...*



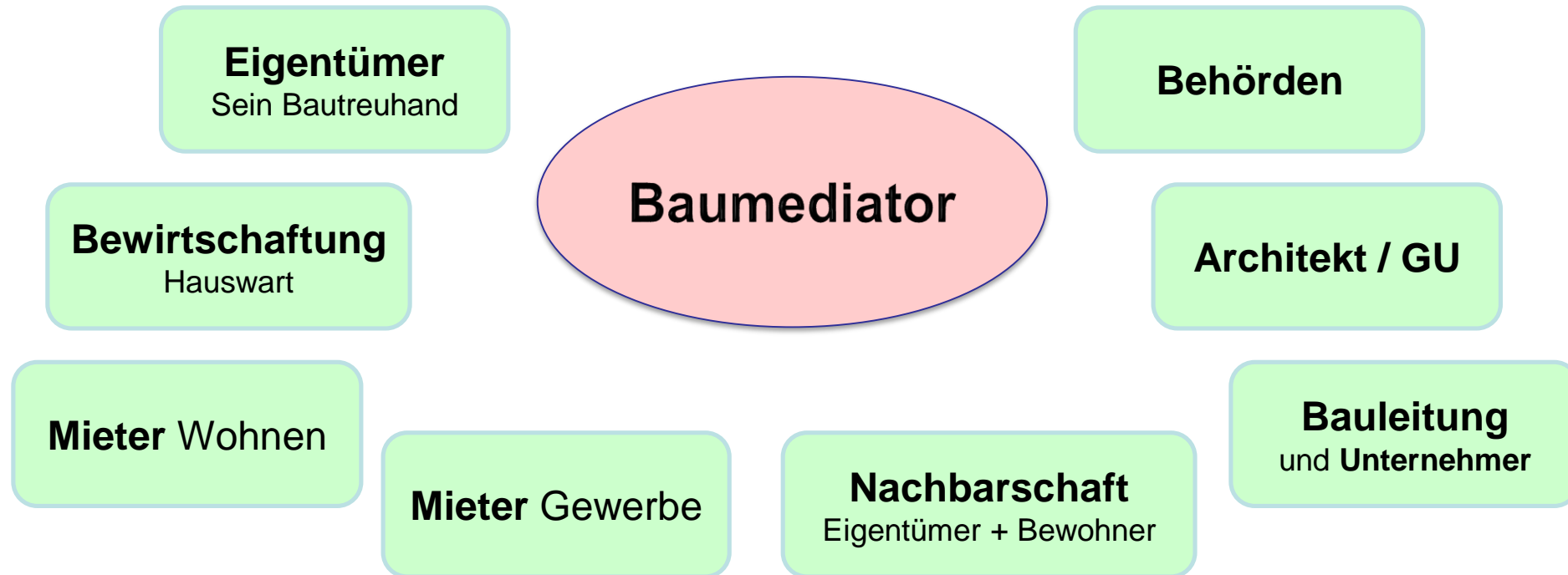
- Mieterversammlung: *Wie läuft die Kommunikation?*



An der Mieterversammlung bin ich aktiv und gehe auf die Mieter zu...

Meine 4 M = **M**an **M**uss **M**ieter **M**ögen

Die Kommunikationsfiguren im Kontext von Baustellen



Für eine bestimmte Zeit kommen unterschiedliche Menschen zusammen und gehen wieder auseinander, der integrierte Baumediator hat zu allen eine bestimmte Beziehung...

Mein Handeln als Baumediator zeigt sich wie folgt:

- Ich bin bei Bedarf auf der Baustelle.
- Ich stehe mit allen Beteiligten im Dialog.
- Ich bin der Übersetzer zwischen den Kulturen.
- Ich sehe mich als Kommunikator.
- Ich verfüge über bewusste Zugänge zu den Kommunikationskanälen.
- Ich beobachte, ohne zu bewerten oder zu deuten.
- Ich nehme die Bedürfnisse der Beteiligten entgegen.
- Ich bringe den Beteiligten Empathie entgegen.
- Ich achte auf Emotionen.
- Ich erkläre und vermittele die Goodies für die Mieter.

Als integrierter Baumediator entscheide


ICH


mein Handeln, wie ich es für richtig halte!


**Das Ziel ist immer, keine Mieter beim Mietgericht
oder kein Baustopp in der Sanierungsphase...**





Mit welchen Themen zur Klärung / Regelung, bin ich konfrontiert?

- 

Unzählige **Mikro-Mediationen**... Dialoge führen... Für die Menschen da sein...
- 


Laufende **Mieterinformationen** zu bestimmten Massnahmen wie Wasserabstellung, Wohnungszutritt für Handwerker (zB. Fensterersatz)... meine gelben Flyer...
- 

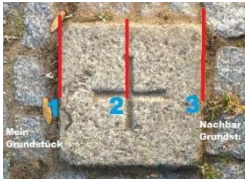
Inklusionsfälle ... Mieter an den Rollstuhl oder das Krankenbett gebunden...
- 


Umgang mit dem **Ableben † von Mieter** in der Sanierungsphase...
- 


Unterschiedliche **Kulturen**...


Mit welchen Themen zur Klärung / Regelung, bin ich konfrontiert?

- 

• **Umzugsorganisation** für Ersatzwohnungen...
- 


• **Nachbarschaftsthemen** wie **Überbaurechte** an Grenze für die neue Aussendämmung regeln... Die Dienstbarkeitsverträge für das Grundbuchamt vorbereiten und verfassen...
- 


• **Nachbarschaftsthemen** wie **Baulärm und Unordnung** durch die Baustelle...
- 


• Ordnung auf dem **Baugerüst** kontrollieren und wo nötig rügen...
- 


• **Schadensfälle**... Wassereintritt... Beschädigungen durch Handwerker an der Wohnungseinrichtung oder Umzugsschäden...


Mit welchen Aufgaben und Themen bin ich konfrontiert?


- 

Mieterunfälle infolge ungenügender Sicherungsmassnahmen auf der Baustelle...
- 

Umgang mit dem **Messie-Syndrom**... Schweizerfilm: 7 Mulden und eine Leiche...
- 

Haustiere... vom Hamster bis zum Riesenaquarium...
- 

Kommunikationsmängel im Gesamtkontext zwischen den Akteuren...
- 

Supervision mit dem Bewirtschaftungsteam zu deren Rolle in der Sanierungsphase...
- 

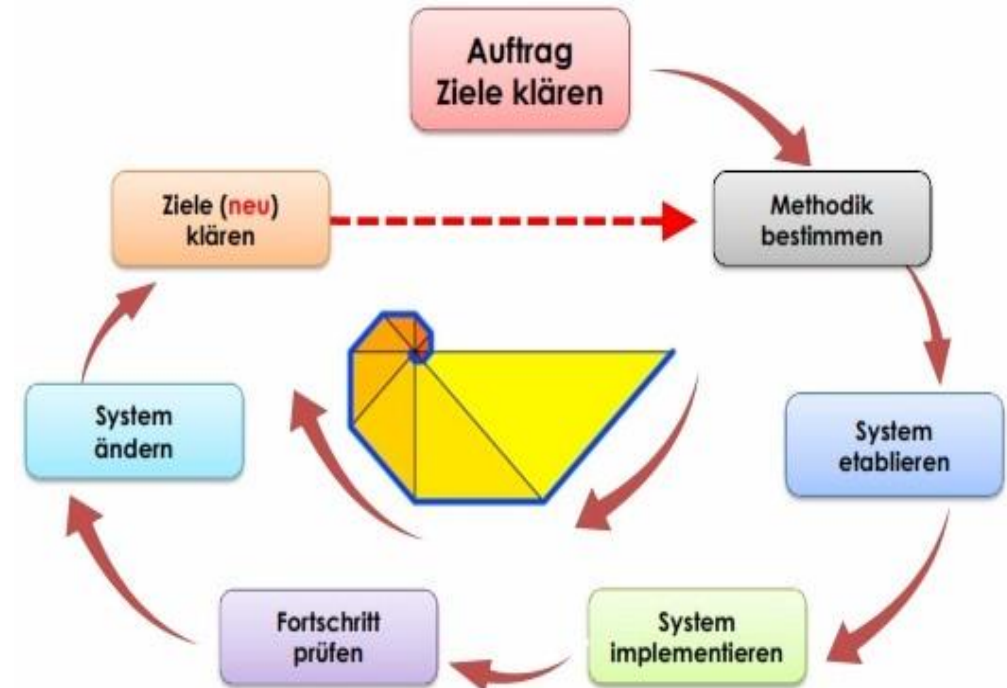
15-Minuten-Workshop für die Handwerker: «Wie gehen wir miteinander um?»...

Mein Handeln und Tun überprüfe ich laufend nach der Grounded Theory ¹

Meine laufende Forschung ist mir wichtig!

Unmittelbar nach der Mieterversammlung erhalten die Mieter **einen ersten wissenschaftlichen Fragebogen**. Fragen zu Wahrnehmungen an der Versammlung, Information, zu den Akteuren (inkl. Mediator...!).

Nach Bauende dann nochmals **einen zweiten Wissenschaftlichen Fragebogen**. Fragen zur Wahrnehmung der Sanierung, Zufriedenheit, Informationen, zu den Akteuren (inkl. Mediator und Bauleitung).



¹ STRAUSS, A.; CORBIN, J. (1996). Grounded Theory: Grundlagen Qualitativer Sozialforschung. Weinheim: Beltz, S. 5.

Aufwandvergleich einzelner Projekte im Rahmen meiner eigenen Forschung...

Projekte:

179 Wohnungen	pro Wohnung	1.92 Std. A)	
30 Wohnungen	pro Wohnung	2.03 Std.	
49 Wohnungen	pro Wohnung	2.22 Std.	
55 Wohnungen	pro Wohnung	2.38 Std.	
12 Wohnungen	pro Wohnung	2.42 Std. = Gute bis sehr gute Bauleitung	
14 Wohnungen	pro Wohnung	2.85 Std.	
66 Wohnungen	pro Wohnung	3.27 Std.	
69 Wohnungen	pro Wohnung	3.48 Std.	
24 Wohnungen	pro Wohnung	3.63 Std.	
27 Wohnungen	pro Wohnung	4.00 Std.	
45 Wohnungen	pro Wohnung	5.50 Std. = Weniger gute Bauleitung	
46 Wohnungen	pro Wohnung	6.20 Std. B)	
69 Wohnungen	pro Wohnung	6.25 Std.	
47 Wohnungen + Gewerbe	pro Wohnung/Gewerbe	6.98 Std.	

A) 2 Mieter betreffend Terrassenverglasung zu Mietgericht. **B)** 1 Mieter betreffend Ersatzwohnung zu Mietgericht.
Dies bei rund 732 Mieteinheiten = mindestens ca. 1'317 Menschen (= Faktor 1.8 gerechnet)

Einladung für Fragen an mich...



Lernforum Kreuzplatz-Mediation[®] = Mein Ausbildungsangebot zum **BAU-Konfliktlotse** für Bauhandwerker oder überhaupt, **kreativ** mediieren...!