

Das wäre beinahe schief gegangen

(Dieser Schilderung liegt ein echter Fall zugrunde. Allerdings habe ich bei der Darstellung einige Veränderungen gegenüber dem tatsächlichen Geschehen vorgenommen, damit die Anonymität des Projektes und der Projektbeteiligten gewährleistet bleibt.)

Ausgangssituation bei Auftragserteilung

Nach dem Krieg war beim Wiederaufbau eines teilweise zerstörten Gebäudes in historischer Umgebung der rückwärtige Anbau dreigeschossig erstellt worden. In den vorhandenen Unterlagen war hierfür keine Genehmigung zu finden. Jetzt sollte das Gesamtgebäude saniert und das Dachgeschoss ausgebaut werden. Die Räume im Hinterhaus sollten zu einer Wohnung zusammengelegt werden. Der Bauantrag war eingereicht.

Warum ich eingeschaltet wurde

Die Bauaufsichtsbehörde hatte festgestellt, dass für den vorhandene Anbau keine Genehmigung vorlag. Sie verweigerte nicht nur die Genehmigung des Umbaus, sie drohte auch mit einer Beseitigungsverfügung.

Bauherr und Architekt sahen im Rechtsweg wenig Aussicht auf Erfolg, obwohl das Gebäude seit fast fünfzig Jahren vorhanden und genutzt war, drohte im schlimmsten Fall der Abriss.

Der erste Eindruck

Das Studium der Aktenlage ergab: Für die Behörde gab es wenig Spielraum, eine Genehmigung gab es nicht. Auch wenn in den Jahren des Wiederaufbaus tausende vergleichbarer Objekte entstanden sind: die Rechtslage war relativ eindeutig.

Eine Hoffnung auf Erhalt des Gebäudes konnte es nur geben, wenn die Eigentümer der Nachbargebäude sich mit dem Erhalt des Hinterhauses und bestenfalls auch seiner Sanierung einverstanden erklären würden.

Das Vorgehen

Diese Ergebnis habe ich meinen Auftraggebern vorsichtig aber deutlich mitgeteilt und erklärt.

In zahlreichen Fällen habe ich gelernt: Es hilft keinem, die Dinge schön zu reden. Wenn die Lage schwierig ist, dann müssen das die Beteiligten wissen. Wichtig ist dabei allerdings, die Situation zu erklären. Und zwar so zu erklären, dass auch ein Laie (Bauherr) verstehen kann, weshalb es so ist wie es ist und wo genau die Probleme liegen.

Gemeinsam haben wir dann alle denkbaren Varianten des Vorgehens durchgespielt. Am Ende war klar: Mit den Nachbarn reden!

Das Ergebnis

Der Bauherr hat mit dem Nachbarn zur Rechten gesprochen, dieser hat sofort sein Einverständnis zum Erhalt des Gebäudes gegeben. Die Nachbarin zur Linken war zuerst ungehalten über die Kontaktaufnahme. Erst als der Architekt sie mit einem Strauß Blumen besucht hat, alles in Ruhe erklärt und durchgesprochen wurde, da hat auch sie dem Erhalt und der Sanierung zugestimmt.



Die Erfolgsfaktoren

- Ruhe bewahren
- Genau analysieren
- Alle Fakten auf den Tisch legen
- Eine klare und verständliche Sprache
- Lösungsvarianten erarbeiten
- Miteinander reden