

Der Weg geht weiter

Text: Thomas Stocker | Illustration: zvg

Das Pionierprojekt AllianzOne am Campus Sursee zeigt allen Allianzpartnern die Knacknüsse auf diesem Weg zum Ziel. Das Bauausbildungszentrum will aus den gemeinsamen Erfahrungen lernen, um auch diese Kompetenzen künftig vermitteln zu können.



Visualisierung des Campus Sursee, des grössten Bauausbildungszentrums der Schweiz, mit dem künftigen Gebäude «AllianzOne».

Wie bereits berichtet, ist der Vorvertrag unterzeichnet und damit der Teppich für den späteren Mehrparteienvertrag ausgerollt. Parallel dazu entwickelt die Allianz die Planung weiter, um die Zielkosten möglichst genau zu definieren. Damit nimmt das BIM-Modell täglich an Gestalt zu.

Die unterschiedlichen Gewerke werden im selben Modell geplant und mittels digitalen Workflows werden Schnittstellen gelöst. Als Bauherr ist es faszinierend zu sehen, wie die Kompetenz der Ausführenden zusammen mit den Planern zu tollen Lösungen führen. Toll auch zu verfolgen ist es, wie sich die Planenden auf die Zusammenarbeit mit den Ausführenden einlassen. Da ist keine Spur von Misstrauen oder Zurückhaltung festzustellen. Im Gegenteil, die gelebte Kultur der Zusammenarbeit hilft Entscheide «Best for Project» zu treffen und nicht die eigenen Vorteile zu stärken. Schlussendlich profitieren alle am gemeinsamen Projekterfolg.

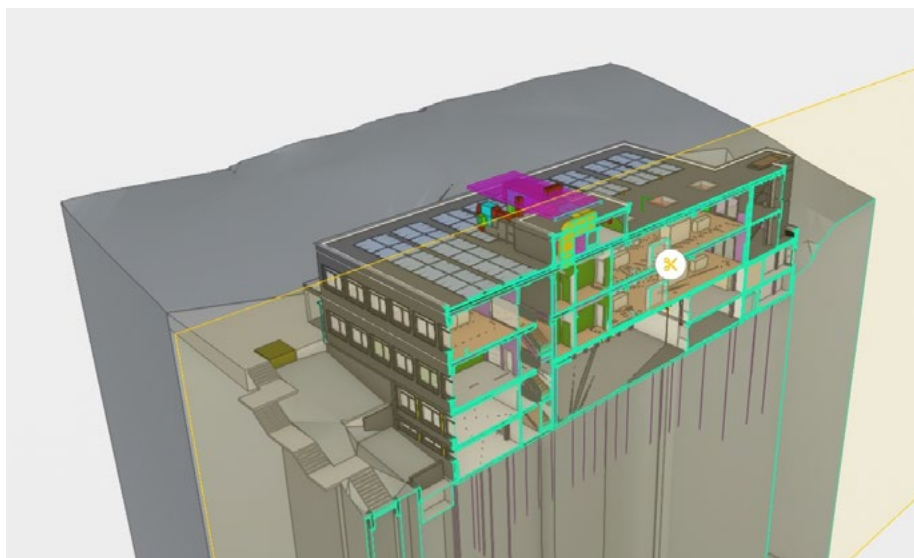
Selbstverständlich ist aber nicht alles nur rosarot und himmelblau. Meinungsverschiedenheiten gehören dazu, die gemeinsamen Lösungen zu suchen ist herausfordernd, aber auch spannend.

Aufgrund des Planungsstands wird es nun möglich, die gemeinsamen Zielkosten zu definieren. Dies weist ebenfalls auf einen Meilenstein hin. Vom Stiftungsrat wurde uns eine Budgetrahmen zugeteilt, welcher eingehalten werden muss. Dieser basiert auf einem Kostenvoranschlag des Architekten.

Kompromisse finden

Nach all den Optimierungen und Entscheidungen der Partner gilt es nun, die Selbstkosten für die einzelnen Gewerke zu definieren. An dieser Stelle quillt ein Interessenskonflikt auf. Während die Allianzpartner die Zielkosten eher hoch ansetzen möchten, um dann an der Unterschreitung dieser profitieren zu können, möchte der Bauherr die Zielkosten möglichst herausfordernd gestalten, damit die Mittel für die Risikobewältigung ebenfalls innerhalb des Projektbudgets abgebildet werden können.

Dieser Prozess fordert aktuell die Allianzpartner gehörig heraus und es benötigt mehrere Runden um die dazu notwendige Transparenz zu schaffen. Ein Prozess, der



Das BIM-Modell von AllianzOne.

bis anhin noch nie so stattgefunden hat, für alle komplett neu ist und deshalb einiges an Pionierarbeit verlangt. Aber die Allianz ist überzeugt, auch diese Hürde erfolgreich zu nehmen.

Ein Nebenschauplatz stellt der Bewilligungsprozess dar. Die Überarbeitung des Gestaltungsplans als Grundlage der Baubewilligung fordert die politischen Prozesse heraus und führt zu Unsicherheiten im Projektteam. Wir sind aber auch hier überzeugt, dank guter Zusammenarbeit mit den Behörden zu gemeinsamen Lösungen zu kommen.

Neudefinition von Versicherung und Gesellschaftsform

Eine weitere Fragestellung stellt die Versicherungssituation dar. Der Campus Sursee möchte für die Allianzpartner vor Unterzeichnung des Allianzvertrages eine integrale Projektpolice abschliessen, welche die gemeinsamen sowie individuellen Risiken der Allianzpartner, insbesondere, aber nicht ausschliesslich, gegenüber Dritten abdeckt (im Sinne einer Bauplatzrespektive der üblichen Berufshaftpflichtversicherungen).

Leider liegt aber aktuell kein standardisiertes Produkt einer Versicherungsgesellschaft vor, welches unsere Bedürfnisse abdeckt. Zudem scheint des Thema «Planen und Bauen in Allianzen» noch nicht bei den Versicherern angekommen zu sein.

Der vertraglich geregelte gegenseitige Haftungsausschluss – soweit dieser gesetzlich möglich ist – sowie der Verzicht auf juristische Massnahmen bei Meinungsverschiedenheiten stellen die Versicherer vor grosse Herausforderungen.

Zudem ist unklar, um welche rechtliche Gesellschaftsform es sich bei einer Allianz handelt. Ist der Bauherr ebenfalls Gesellschafter und wer ist dann Leistungserbringer und Leistungsempfänger? Mit der Fragestellung, wann der definitive Mehrparteienvertrag vorliegt und wie sich dieser während des Allianzprozesses verändert, muss sich der Versicherer ebenfalls auseinandersetzen. Eine weitere Herausforderung stellt der Umgang mit allfälligen Insolvenzen dar, aber auch bei einem Projektabbruch durch den Bauherrn. Dann stellt sich die Frage, wie mit den erbrachten Planungs- und Projektentwicklungsleistungen umgegangen wird.

AllianzOne ist ein Pilotprojekt und stellt sich all diesen Fragen. In der Hoffnung, dass künftige Allianzprojekte von den Erfahrungen des Campus Sursee profitieren können und die dazu notwendigen Kompetenzen dereinst im Campus Sursee auch vermittelt werden. ||

Thomas Stocker
Geschäftsführer Campus Sursee

campus-sursee.ch/