

# AllianzOne – die Allianz wächst

Text: Thomas Stocker | Grafik: zvg

## Das Gebäude 1 auf dem Campus Sursee geht in die nächste Phase – die Projektpartner finden sich zusammen, definieren gemeinsame Ziele und gewinnen Verständnis fürs Gesamtprojekt. Thomas Stocker beleuchtet die Aufgaben der Projektpartner.

Wie geplant waren Ende August die Allianzpartner bestimmt und informiert. Die Baukommission des Campus Sursee gab die entsprechenden Entscheide frei. Gemäss Organisationsreglement erfolgte der Zuschlag für den ausgewählten Baumeister durch den Stiftungsrat. Nun galt es, möglichst schnell die Projektorganisation auf die Beine zu stellen, denn die ersten Entscheide standen bereits an. Das SIA Merkblatt 2065 bot auch hier ausgezeichnete Unterstützung.

Das Allianz-Leitungsteam wurde bewusst schlank gehalten. Neben dem Projektverantwortlichen ist der Infrastrukturverantwortliche sowie ein Vertreter der Nutzer sowie der Architekt im Leitungsteam. Ergänzt wird das Gremium durch zwei Vertreter der ausführenden Unternehmen. Als externe Berater stehen zusätzlich Spezialisten der SIA, Juristen und das IPD Lab in Rotkreuz zur Verfügung. Das Leitungsteam kümmert sich um die strategischen Entscheide und trifft sich unregelmässig, je nach Bedarf.

Im Allianz-Managementteam sind alle Allianzpartner vertreten. Also die vier ausführenden Unternehmer, drei Fachplaner für Statik, Elektro und Haustechnik, der Architekt sowie der Bauherr mit dem Projektverantwortlichen, dem Leiter Infrastruktur und einem Nutzervertreter. Dieses Gremium trifft sich seit Ende September im Zweiwochenrhythmus zu halbtägigen Workshops.

### Workshop 1

In einem ersten Workshop verabschiedete die Allianz ihre Projektorganisation und bestimmte die Vertreter im Leitungsteam. Hauptthemen waren aber die Definition von Projektrisiken, Projektzielen und das Vergütungsmodell. Hier half der gemeinsame Dialog sehr zu einem gemeinsamen Verständnis. Neu für alle Teilnehmenden war

die Transparenz, mit der die Allianz miteinander umgeht. Wer weiss denn in einem traditionellen Projekt schon, was der Nebenunternehmer verdient? Unsere neue Schulrauminfrastruktur gehört nicht zu den Hochrisikoprojekten, trotzdem liessen sich einige Risiken identifizieren. Es sind dies:

- Materialpreisteuerung / Verfügbarkeit / Lieferengpässe
- Altlasten / Asbest
- Politische Rahmenbedingungen / Gesamtarbeitsverträge
- Witterung / Umwelt
- Baugrund
- Pandemie
- Streit im Projektteam

Zu allen Themen erarbeitete das Allianzteam eine Bewältigungsstrategie und bewertete die Eintretenswahrscheinlichkeit sowie die Auswirkungen auf die Projektziele. Die finanziellen Konsequenzen werden in die Zielkosten einfließen und so bewirken, dass unerwartete und kaum bewältigbare Überraschungen ausbleiben.

Die gemeinsamen Projektziele sind ein weiteres wichtiges Element einer Projektallianz. Schliesslich verfolgt eine Projektallianz, im Unterschied zu einer traditionellen Projektentwicklung, über gemeinsam definierte Ziele, welche gemeinsam erreicht und gefeiert werden. Gemeinsam hat das Allianzteam zu folgenden Themen Ziele und Messgrössen definiert, welche von der Baukommission des Stiftungsrates freigegeben werden:

- Ausführungsqualität
- Funktionalität des Gebäudes
- Arbeitssicherheit
- Umwelt / Nachhaltigkeit / CO<sub>2</sub>
- Kooperation / Zufriedenheit der Beteiligten
- Organisation

Selbstverständlich sind diese nichtmonetären Ziele auch Bestandteil des Vergü-

tungsmodells. Bereits in den Assessments hatte jeder der Allianzpartner seine Selbstkosten, die Gemeinkosten sowie den erwarteten Gewinn dokumentiert. Nun ging es darum, ein System zu entwickeln, das die Verantwortlichkeiten, die Beeinflussungsmöglichkeiten sowie den Einfluss auf die Projektinnovationen und damit die Zielkosten berücksichtigt.

Vor allem in der Projektentwicklung ist die Mitwirkung aller Beteiligten sehr wichtig, um die Zielkosten für den Bauherrn so tief als möglich zu gestalten. Diese Leistungen sowie die Erreichung der nichtmonetären Ziele muss dementsprechend mit Anreizen für alle Projektbeteiligten belohnt werden. Gemeinsam einigte sich die Allianz auf ein sehr einfaches und transparentes Vergütungssystem.

Jeder Allianzpartner hat die Garantie, dass seine Selbstkosten vergütet werden; falls die Zielkosten eingehalten werden, ist auch der Gewinnanteil zugesichert und wenn die nichtmonetären Ziele gemeinsam erreicht werden, kann die Gewinnsumme gar markant erhöht werden. Dies ist eine deutlich andere Ausgangslage und Motivation für alle Beteiligten als bei einer traditionellen Abwicklung.

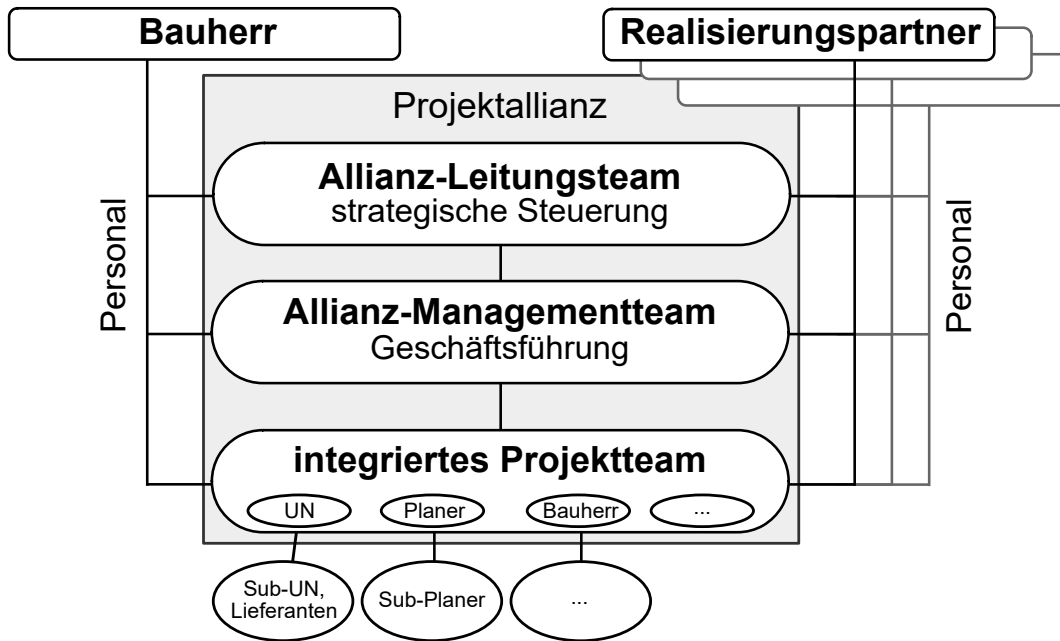
Lesen Sie mehr zu den folgenden Workshops zu den Themen:

- Zusammenarbeit
  - Digitale Planung
  - BIM
  - Zielkosten
  - Mehrparteienvertrag
- in einer der nächsten Ausgaben unseres Projektpartners «die baustellen». ||

Thomas Stocker,  
Geschäftsführer Bildung

[campus-sursee.ch/](http://campus-sursee.ch/)

### Organisation der Allianzpartner



### Das gemeinsame Vergütungssystem

