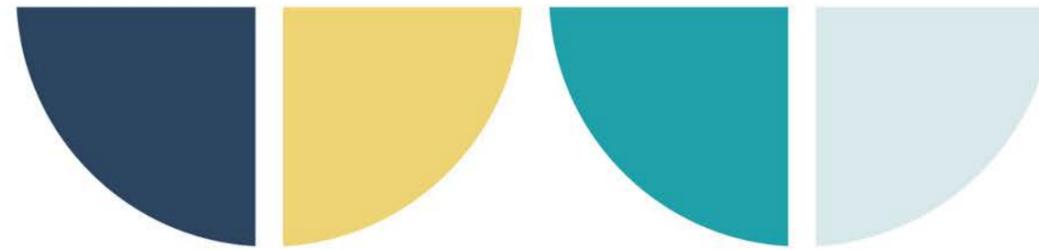


thebranch



# Design-Build – der Start

Wie beginne ich ein Design-Build-Projekt erfolgreich?

- Thematische Einführung
- DB-Wettbewerb
- Guideline

# Agenda

1. thebranch.ch
2. Design-Build
3. Praxisbeispiele
4. Design-Build-Wettbewerb
5. Guideline
6. Benefits



# FÜR EINE INTEGRIERTE IMMOBILIENWELT

Neue Prozesse und Lösungsansätze für die zukunftsgerichtete Weiterentwicklung der Bau- und Immobilienindustrie.



EVENT

25. November 2024

## Die Principal-Agent-Theorie im Kontext neuer Beschaffungs- und Projektabwicklungsformen

Nach jahrzehntelanger Prosperität, Bequemlichkeit und Starre, befinden wir uns nun in einer Phase des Wandels, der Krisen und des Abschwungs. In dieser Zeit ist es notwendig, klug zu handeln und aus den wiederholt schmerzhaft erlebten Fehlern zu lernen.

MEHR DAZU



## EVENT

18. Januar 2024

### **Design-Build – die Umsetzung. Erste Praxisbeispiele und deren Erfahrungen.**

Mit dem innovativen Prozessmodell von Design Build ergibt sich eine neue Perspektive für den Bau: Weg vom klassischen Modell Design-Bid-Build, hin zu Design-Build. Hier verschmelzen Planung und Ausführung, brechen Silos auf, und Unternehmen gestalten gemeinsam mit Planenden innovative Lösungen.

[MEHR DAZU](#)



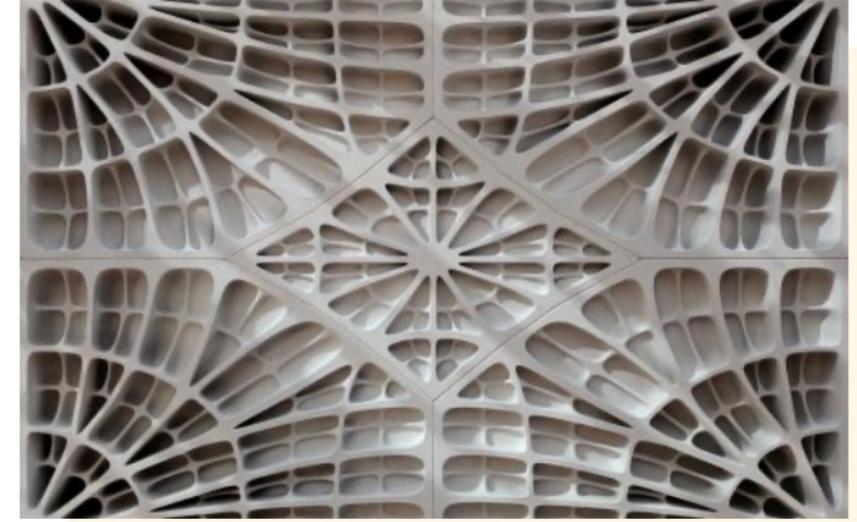
## EVENT

17. Januar 2024

### **Design-Build – der Start. Wie beginne ich ein Design Build Projekt erfolgreich.**

Der Design-Build-Wettbewerb oder Bestellung ermöglicht es, einen klaren Auftragsbeschreibung oder ein schlankes und attraktives Wettbewerbsprogramm zu etablieren, das ausführenden Unternehmer frühzeitig einbezieht und Raum für Innovationen schafft.

[MEHR DAZU](#)



## EVENT

16. Januar 2024

### **Keine Kreislaufwirtschaft ohne digitale Bauindustrie**

Bei Planung und Ausführung sämtlicher Bauprojekte ist die frühe Integration von System- und Produktherstellern und ausführenden Unternehmen wichtig. Ohne eingebrachte reale Daten über Baustoffe und Materialien, Herstellungs-, Bau- und Logistikprozesse bleibt Netto-Null 2050 graue Theorie!

[MEHR DAZU](#)

«Man muss Ziele sauber definieren und davon ableiten, wo wann was gemacht werden muss durch wen, um Verschwendung zu verhindern. So beugt man vor, Leute unnötig zu belasten oder Dinge zu konzipieren, die nicht funktionieren, auf dem Bau wieder rückgebaut werden müssen und so Material verloren geht.»

Anne Nyffeler  
Selbständig,  
sysTEAMatik GmbH



## AKTUELLE PODCAST EPISODE

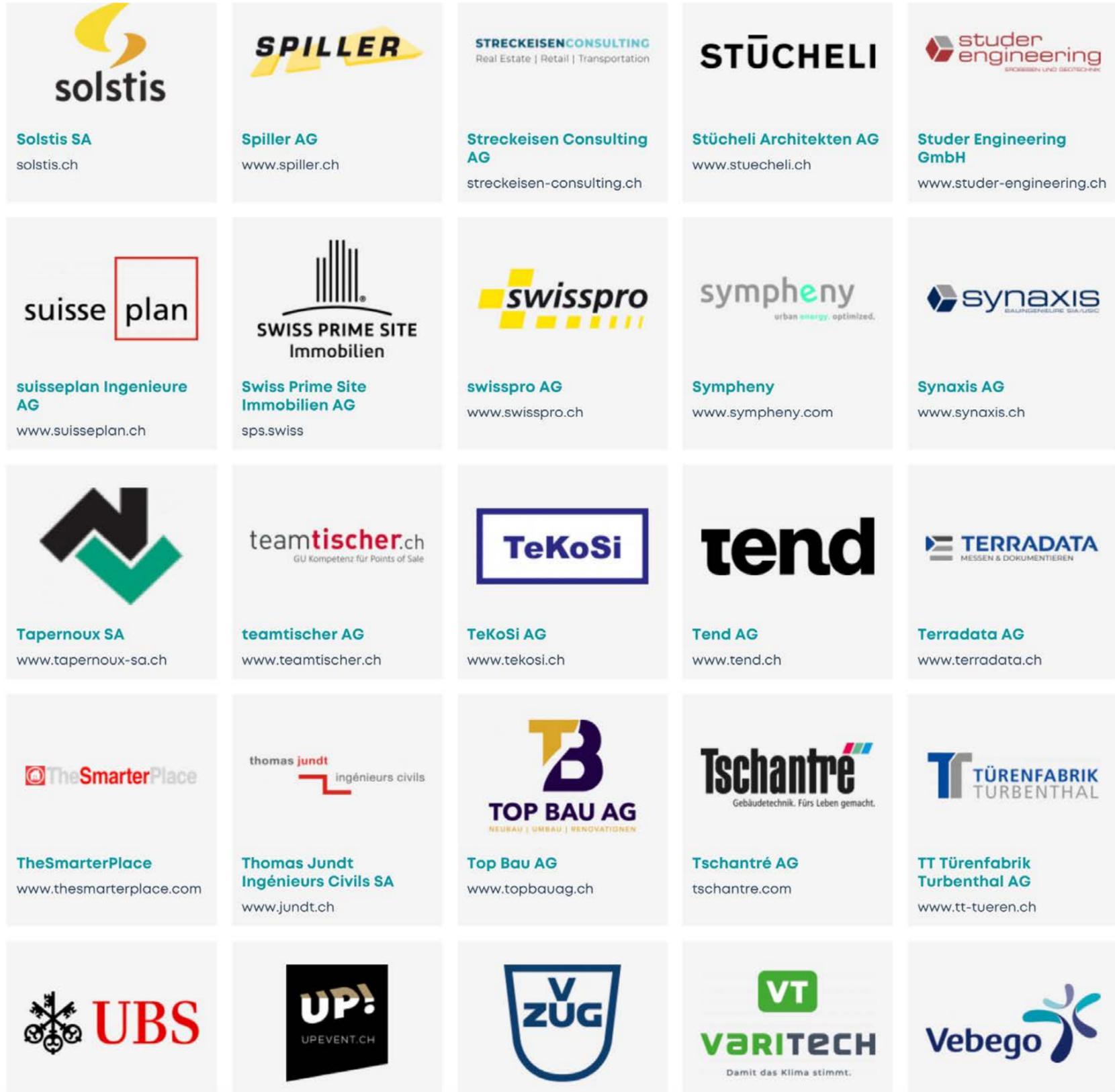
11.01.2024

### Zirkuläres Bauen & Re-Use: Nur neue Fachbegriffe oder Thema mit Substanz?

Seit vielen Jahren, verstärkt durch den Themenstrass, der aus der Klimadebatte hervorgeht, taucht am Horizont mit Galopp ein neues Thema auf.

▶ **ABSPIELEN**

**ALLE EPISODEN**





Vorstandsmitglied  
**Christof Glaus**  
Stücheli Architekten AG



Vorstandsmitglied  
**Daniel Erne**  
ERNE Holding AG



Vorstandsmitglied  
**Dominik Frei**



Vorstandsmitglied  
**Hannes Pichler**  
ETH Zürich



Vorstandsmitglied  
**Ivo Lenherr**  
fsp Architekten AG



Vorstandsmitglied  
**Joris Van Wezemaal**  
IVO Innenentwicklung AG



Vorstandsmitglied  
**Katharina Lehmann**  
Blumer-Lehmann AG



Vorstandsmitglied  
**Martin Strub**  
UBS Fund Management  
(Switzerland) AG



Vorstandsmitglied  
**Nadia von Veltheim**  
Post Immobilien  
Management und  
Services AG



Vorstandsmitglied  
**Paul Bühler**  
Marti AG,  
Bauunternehmung



Vorstandsmitglied  
**Philipp Peikert**  
p-4 AG



Vorstandsmitglied  
**Stefan Zanetti**  
Allthings Technologies  
AG



Vorstandsmitglied  
**Stephan Grau**  
Josef Meyer Stahl und  
Metall AG



Vorstandsmitglied  
**Wolf Seidel**  
Seidel & Partner



Vorstandsmitglied  
**Wolfgang Hardt**  
Burckhardt+Partner AG

Platz 8: Kölner Dom

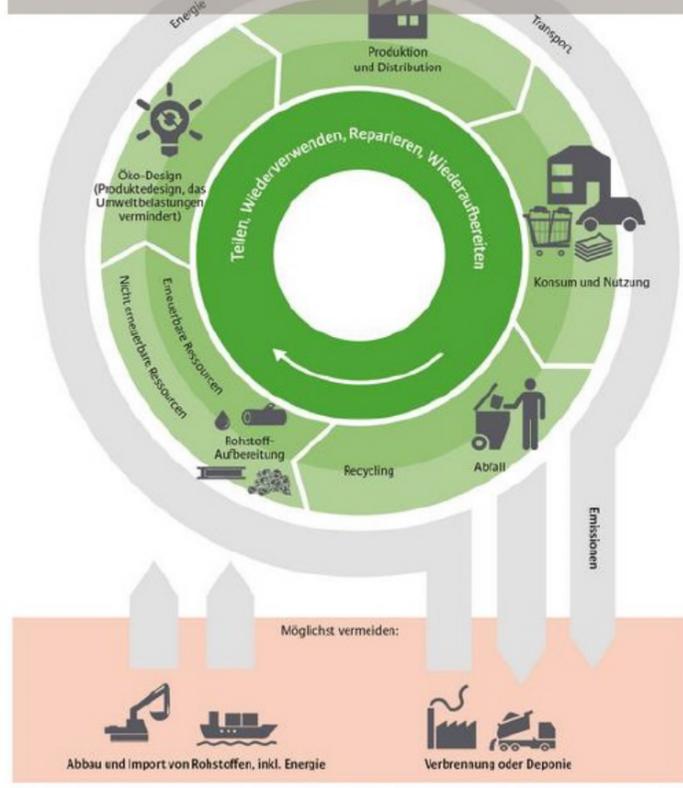


Design-Build; Geschichtlicher Rückblick

Japan, um 1950



Europa 2023



Implementation approach



TOYOTA and

LEAN Modern Project Production Modern Project  
Concept Idea Business Production Technology Strategy Innovation  
MANUFACTURING

**TOYOTA Production System (TPS)**

Target

Productivity #1  
Quality #1  
Cost #1

Just In Time      JIDOKA

**Standardized work**

**Kaizen**



改善  
KAIZEN

# Bekannte Projektabwicklungsmodelle

## Nicht integrierte Modelle (zweiphasig, Design-Bid-Build)

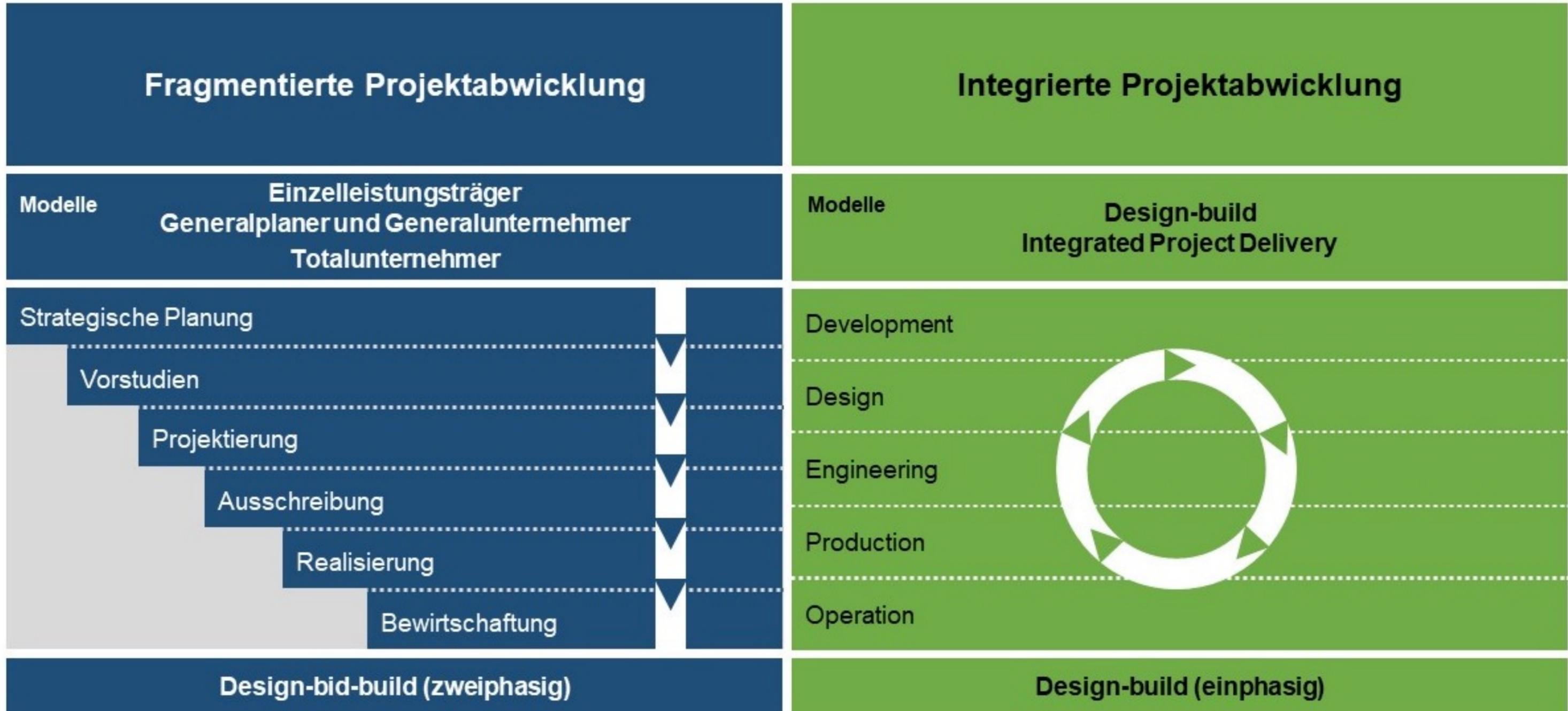
- EE Einzelleistungen Planer – Einzelleistungen Unternehmer
- GE Generalplaner – Einzelleistungen Unternehmer
- GG Generalplaner – Generalunternehmer – Unternehmer
- ET Einzelleistungen – Totalunternehmer – Planer/Unternehmer

## Integrierte Modelle (einphasig durchgehend, Bid-Design-Build)

- DB Design-Build
- IPD Integrated Project Delivery (IPD)

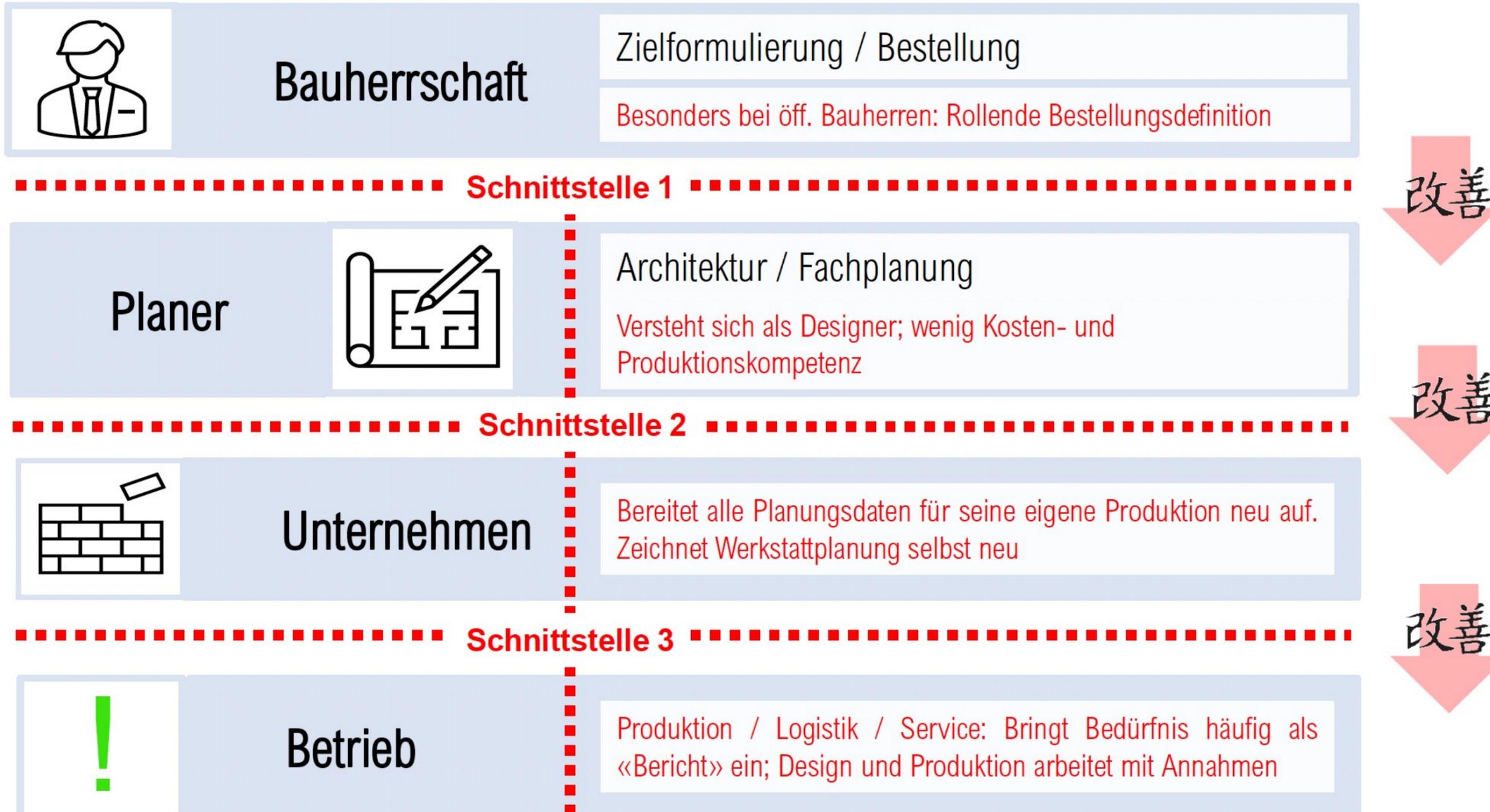
# Projektentwicklung

fragmentiert vs. integriert



# Projektentwicklung

Probleme durch sequenzielle Organisation und viele Schnittstellen



# Projektentwicklung

integriert

## Der Weg zu Netto-Null 2050: Kreislaufwirtschaft

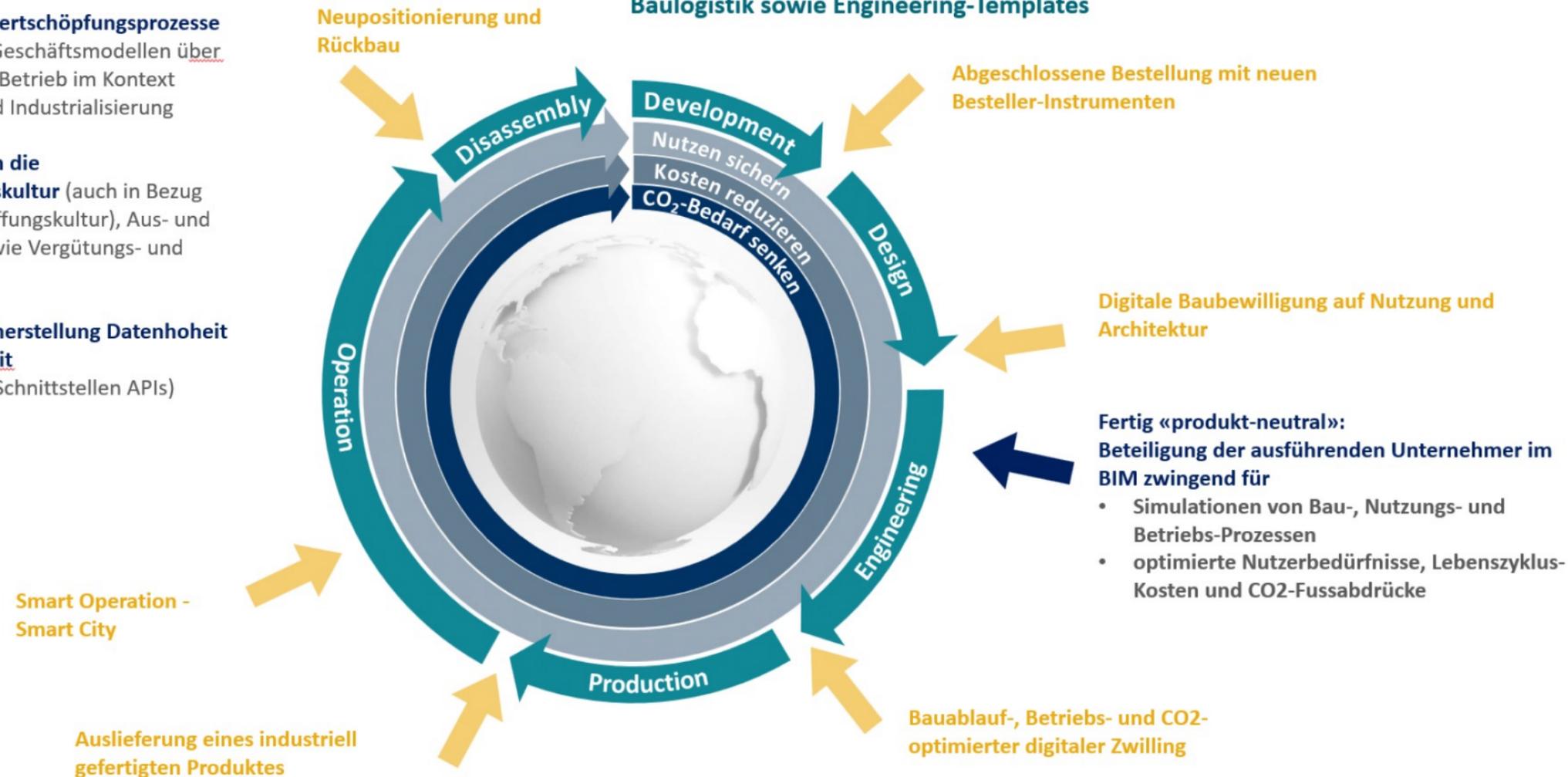
Integration von Planung, Ausführung und Betrieb über den Lebenszyklus



### Neue Leistungs- und Geschäftsmodelle über den Lebenszyklus

- Integration der Wertschöpfungsprozesse mit angepassten Geschäftsmodellen über Planung, Bau und Betrieb im Kontext Digitalisierung und Industrialisierung
- Anforderungen an die **Zusammenarbeitskultur** (auch in Bezug zur neuen Beschaffungskultur), Aus- und Weiterbildung sowie Vergütungs- und Vertragsformen
- **Regelung und Sicherstellung Datenhoheit und -verfügbarkeit** (offene Software-Schnittstellen APIs)

Durchgängige, wiederverwendbare Daten und Baustoffe - Aufbau und Verfügbarkeit von Business-Intelligenz über Bauprodukte, Bauprozesse und Bauleistungen sowie Engineering-Templates



# Integrierte Projektabwicklung

## Design-Build vs. IPD

«Rolle des Eigentümers»

«Klarheit, Engagement, Integrität, Respekt, Transparenz, Leadership»

«Ziel- und innovationsorientierte Entschädigungs- und Bonusmodelle»

«Vertrag» - Risikostruktur

DB

Design-Build

**Bauherr ist Besteller**

Gesamtleister DB oder ARGE DB ist voll integriert, führt das Projekt, geht ins Risiko und sichert den richtigen Mindset aller Beteiligten

Gemeinsame Werte und Kultur, Aufbau eingespielte, vertrauensvolle **Partnerschaften Anbieterteams**

Keine «interlocking contracts»  
**Eigenständigkeit:** Aufgabe, Kompetenz, Verantwortung eine Einheit und an einer Stelle

Gesamtleister / ARGE Design Build und Werkgruppen nehmen Chancen und Risiken für **dezidiert zugewiesene Chancen-/Risiken-Bereiche**

Zuschlag über Innovations-Wettbewerb, Marge über Innovationskraft

**Besteller mit TU-Werkvertrag**  
Bauherr gibt weitgehend Risiken ab, Anspruch auf umfassende Sicherheiten, Gewährleistungen

IPD

IPD

**Bauherr ist voll integriert**

führt das Projekt, geht ins Risiko und sichert den richtigen Mindset aller Beteiligten

Gemeinsame Werte und Kultur, Aufbau eingespielte, vertrauensvolle **Partnerschaften und Bauherrenteams**

Keine «interlocking contracts»,  
**Gleichberechtigung:** Gleichrangigkeit, Einstimmigkeit, solidarische Haftung

Bauherr, Unternehmer und Planer partizipieren solidarisch Chancen/Risiken (Bonus/Malus) und **gewinnen und verlieren alle gemeinsam**

Beauty Contest (Kompetenz, Innovationskraft, Stundensätze), Beteiligung bei Kostenunterschreitung (share pain and gain)

**Mehrparteienvertrag / Gesellschaftsvertrag / Zweiparteienverträge**

Bauherr mit Unternehmer / Planer Bauherr übernimmt zu einem wesentlichen Teil solidarisch das Risiko

# Integrierte Projektentwicklung

## Werkgruppen im integrierten Phasenmodell

### Business Development

Städtebau-Wettbewerb  
Investoren-Wettbewerb  
Ideen-Wettbewerb

Stakeholder-Analyse,  
Virtuell erlebbarer  
Städtebau (Baukörper,  
Nutzungen, Sozialraum),  
Datenraum und Markt,  
Quartierverträglichkeit,  
Bewilligungsfähigkeit,  
Businessplan auf Basis  
Nutzungsmix/Templates

**Bestellung**

### Design

Architektur-Wettbewerb  
Gesamtleistungs-Wettbewerb

Basis: Produkt-/Bauteil-  
templates für Beschrieb,  
Nutzungsfunktionalität,  
Komfort, Energie- und CO2-  
Effizienz; Umsetzung in  
BIM-Architekturmodell,  
Freiraumkonzept und  
Umgebungsgestaltung mit  
Materialisierung

**Baubewilligung**

### Engineering

Gesamtleister-Wettbewerb,  
Werkgruppen-Wettbewerb

Basis: strukturierte Produkt-  
und Bauteil-Daten (Produkt-  
Plattform); Umsetzung in ein  
in Bezug auf die Bau- und  
Betriebsabläufe technisch,  
ökologisch und ökonomisch  
optimiertes, virtuell  
realisiertes Gebäude mit BIM

**Digitaler Zwilling**

### Production

Bauablauf-Simulationen  
Betriebssimulationen

Digitale Supply Chain für  
Bauprodukte (City- und  
Bau Logistik), Vorfabrikation  
& Montage, Robotisierung,  
Automatisierung; Bauleitung  
und -management mittels  
Augmented Reality, Aufbau  
und Übergabe Building-  
Cloud

**Nutzer-Übergabe**

### Operation

Betriebsgruppen-Wettbewerb

Digitales Nutzersystem  
(Buchungsplattform, Digital  
Access to space, Operation  
Center), Datensicherheit  
und -verfügbarkeit (oAPI),  
Management-System via  
Building-Cloud und  
Portfolio-Cloud

**Rückbau**



Praxisbeispiel KYBURZ, embraport, mépp ag



Praxisbeispiel KYBURZ, embraport, mépp ag



Praxisbeispiel KYBURZ, embraport, mépp ag



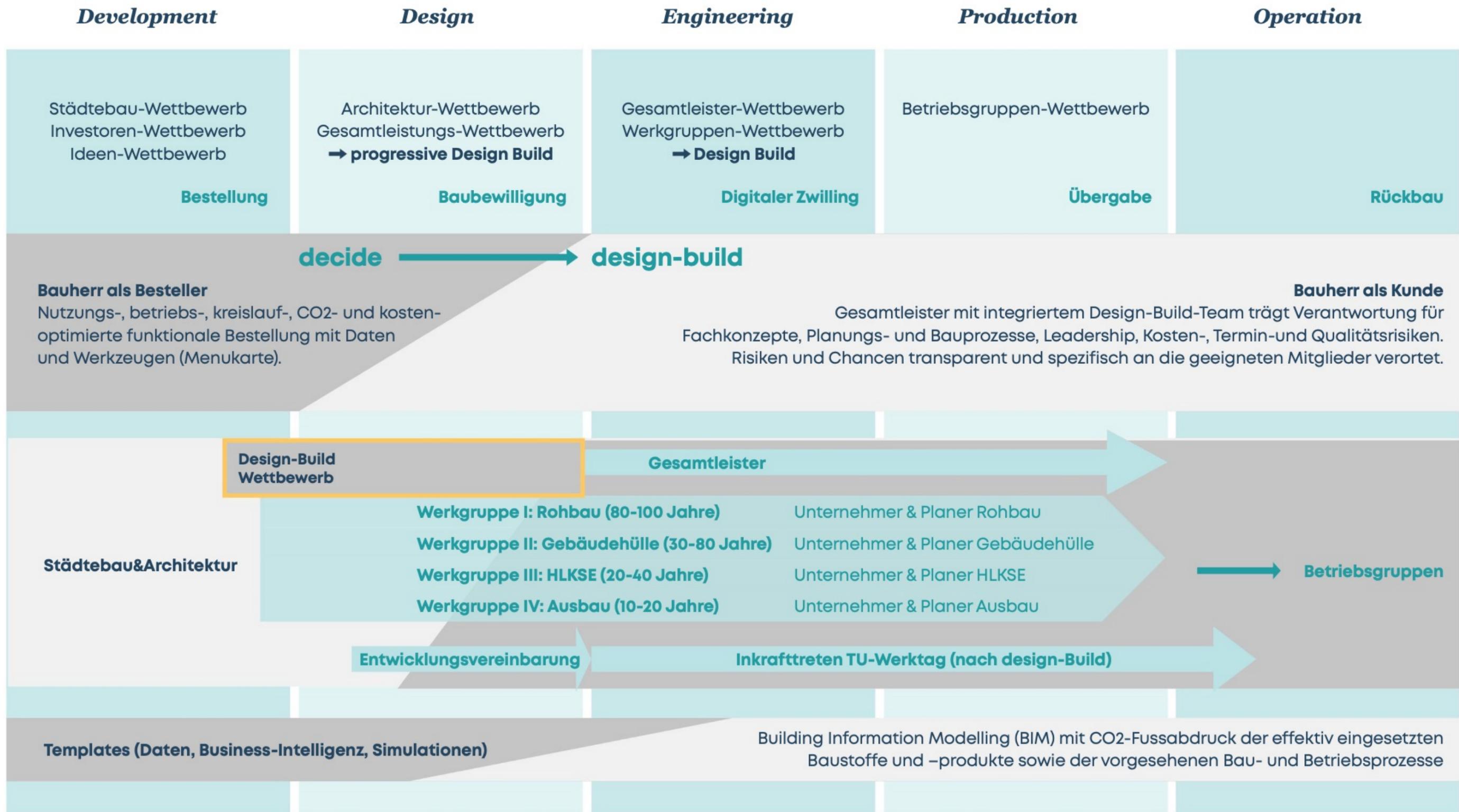
Praxisbeispiele: Attisholz, halter ag

# PUBLIKATIONEN

Der Branch Do Tank äussert sich punktuell und situativ zu politischen Aspekten, wirtschaftlichen Themen und gesellschaftlichen Fragen. Sachkundig und pointiert vertritt er die Interessen der Branche – vorwiegend dort, wo er der Meinung ist, dies erfolge nicht bereits durch andere Interessenverbände in seinem Sinne.

Kategorie ▾ Jahr ▾

<p>DESIGN-BUILD 01.11.2023</p> <p><b>Design-Build Wettbewerb - Guideline</b></p> <p> <b>HERUNTERLADEN</b></p>	<p>DESIGN-BUILD 01.11.2023</p> <p><b>Design-Build Wettbewerb - Programm &amp; Ablauf</b></p> <p> <b>HERUNTERLADEN</b></p>	<p>POSITIONSPAPIER 01.11.2023</p> <p><b>Wie Kreislaufwirtschaft erreicht werden kann</b></p> <p> <b>HERUNTERLADEN</b></p>
<p>DESIGN-BUILD 22.09.2023</p> <p><b>Decide Design-Build Wettbewerb Flyer</b></p> <p><b>MEHR DAZU</b></p>	<p>DATENSCHUTZGESETZ 08.03.2023</p> <p><b>Neues Datenschutzgesetz: Herausforderungen und Lösungen in der Immobilienbranche</b></p> <p><b>MEHR DAZU</b></p>	<p>POSITIONSPAPIER 03.03.2023</p> <p><b>Design-Build und Gesamtleistermodell</b></p> <p><b>MEHR DAZU</b></p>
<p>STELLUNGNAHME 12.12.2022</p> <p><b>Resolution des Schweizer Heimatschutzes</b></p> <p> <b>HERUNTERLADEN</b></p>	<p>POSITIONSPAPIER 03.11.2022</p> <p><b>Positionspapier Integrierte Projektentwicklungsmodelle</b></p> <p><b>MEHR DAZU</b></p>	<p>STELLUNGNAHME 21.09.2021</p> <p><b>Digitale Marktplätze</b></p> <p> <b>HERUNTERLADEN</b></p>





# **Programm & Ablauf**

## **Design-Build-Wettbewerb**

### **anhand eines Referenzprojektes**

Version 1.0

01. November 2023

Musterprogramm Design-Build-Wettbewerb



# **Guideline**

# **Design-Build-Wettbewerb**

**Der Leitfaden für Bestellende**

**Arbeitspapier**

Version 1.0

01. November 2023

Musterprogramm Design-Build-Wettbewerb



**BENEFITS**









# Integrierte Projektentwicklungsmodelle

---

## Es geht («neu») um

- Bündelung von Einzelinteressen und deren Ausrichtung auf den Projekterfolg.
- Gemeinsame Fokussierung der Ziele mit Bezug auf den gesamten Lebenszyklus.
- Der Weg führt über veränderte Prozesse und eine andere Arbeitskultur.
- Veränderte Anreize im Kontext der Geschäftsmodelle.

## Im konventionellen Ablauf («bisher»)

- haben die Beteiligten primär eigene Interessen gegenüber dem Auftraggeber im Blick.
- Gelöst werden bestellerseitig vorgegebene Teilaufgaben im Rahmen des Projektzieles.
- Anreiz: Eigene Risiken tief halten und persönlichen Nutzen maximieren.
- Eskalierende Konflikte, Bauhandwerkerpfandrechte, Gerichtsverfahren.

# Lizenzregelung

Alle Rechte an diesem Foliensatz und an der Darstellungsmethode sind vorbehalten. Diese Datei wird unter einer freien Creative Commons "Attribution-ShareAlike 4.0 International" (CC BY-SA 4.0) Lizenz zur Verfügung gestellt:

(<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>). Die Namensnennung muss auch einen Verweis auf den Link enthalten, über den die Original- und Master-Version dieser Datei bezogen werden kann.



# Immobilienwelt

Einfach machen.

