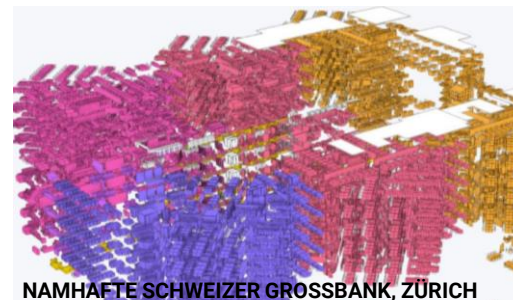


**Swissbau 2024**  
**Design Build – die Umsetzung**

Tossan Souchon, CEO

Basel, 18. Januar 2024





## General Construction Manager

- Generalplanung
  - Baumanagement
  - Projektmanagement
  - Planung/ Planungskoordination
  - Digitales Prozessmanagement
- 
- Steuerung komplexer Projekte,  
technisch und kaufmännisch
  - Digitalisierung

## Kollaboration

## 2 PRAXISBEISPIELE

- **Schweizer Grossbank**

Phase Vorprojekt / Bauprojekt 2022/23

- **Archipel Office Bern,**

11/2022 – 06/2023

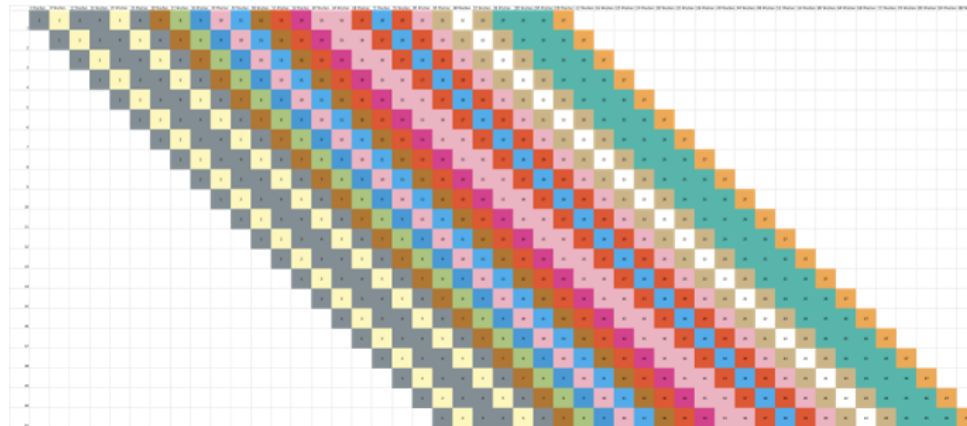
**Design-Bid-Build**  **Design-Build**  **IPD**



# STUFEN DER INTEGRATION

## BEISPIEL SCHWEIZER GROSSBANK

- Projektperimeter 140`000 qm
  - Sanierung im laufenden Betrieb, Sicherstellung Betrieb
  - Fokus wirtschaftliche Umsetzung
  - Fokus Projektdauer
- 
- Gesamtprozessanalyse
  - Taktung
  - BIM/Lean/Logistik

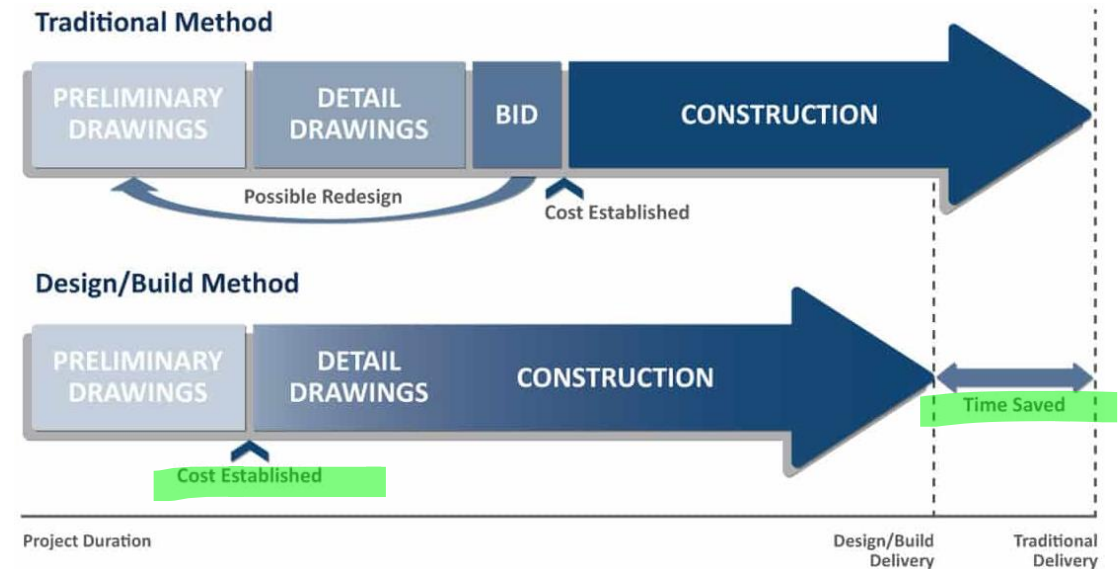


# STUFEN DER INTEGRATION

## BEISPIEL SCHWEIZER GROSSBANK

### Übergangsphase **Design-Bid-Build** zu **Design-Build**

- Integration Generalplaner und Werkgruppen
- Einbindung in Design/ Festlegung Qualität
- Fokus Kosten und Zeit



# BEISPIEL SCHWEIZER GROSSBANK

## PROZESSE ZUSAMMENARBEITSMODELLE

### DESIGN BUILD



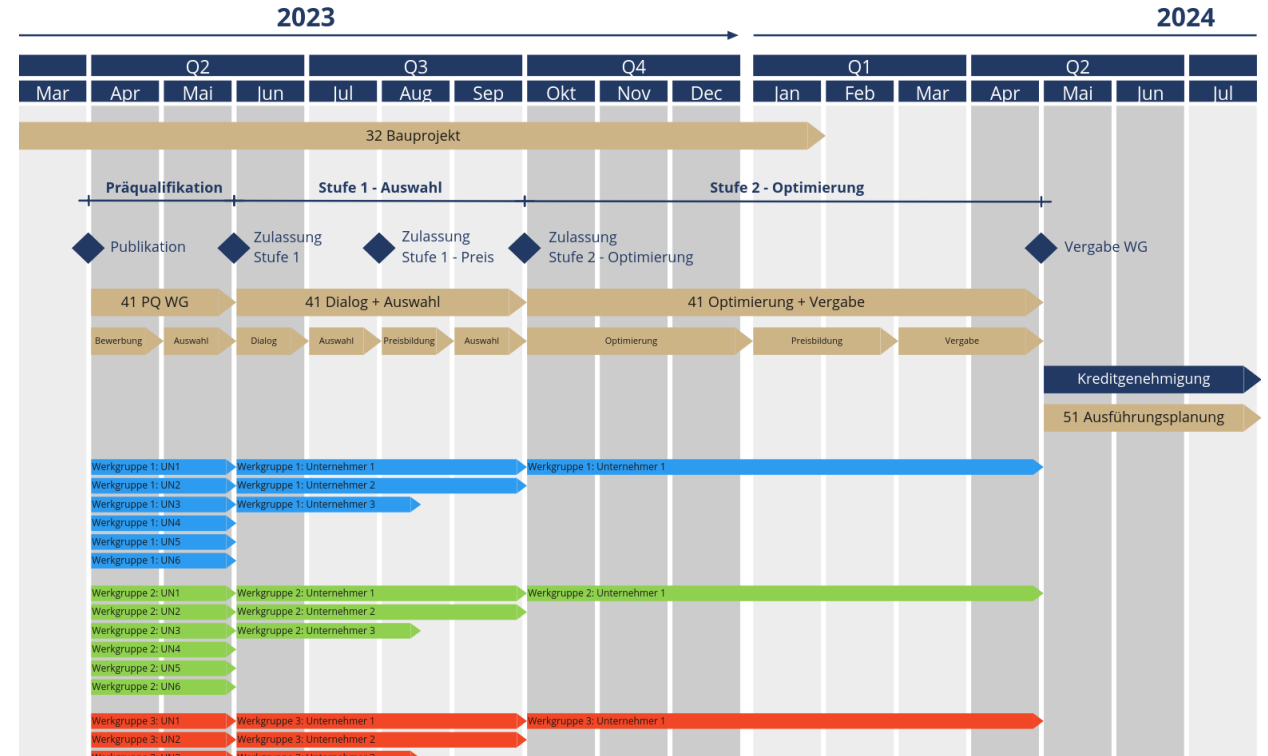
- Auswahl Unternehmer während Planung Bauprojekt
- Integration und Optimierung mit Unternehmer während Bauprojekt
- Preisbildung Unternehmer auf optimiertem Bauprojekt
- Verlängerung Phase Bauprojekt um 3 Monate
- Baustart gemäss Master Schedule realistisch

# BEISPIEL SCHWEIZER GROSSBANK

## PROZESSE ZUSAMMENARBEITSMODELLE

### DESIGN BUILD – DETAIL

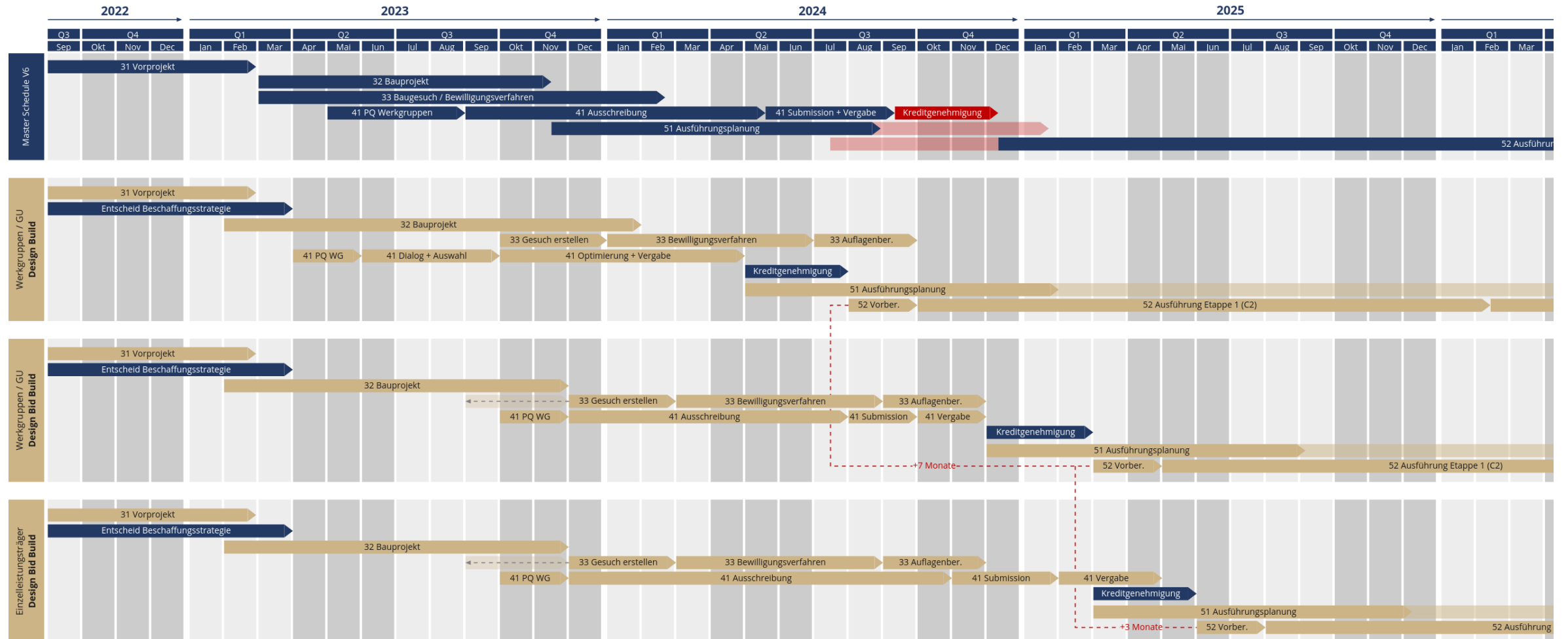
- Auswahl Unternehmer in 3 Stufen (PQ / Auswahl / Optimierung)
- PQ: Fokus auf Qualität (Prozesse, Referenzen)
- Stufe 1: Fokus auf Qualität + Wirtschaftlichkeit
  - Auswahl 3 Unternehmer für Dialog
  - Preisbildung mit 2 Unternehmern
  - Auswahl 1 Unternehmer für Stufe 2
- Stufe 2: Fokus Projektoptimierung



# BEISPIEL SCHWEIZER GROSSBANK

## PROZESSE ZUSAMMENARBEITSMODELLE

### DESIGN BID VS. DESIGN BID BUILD



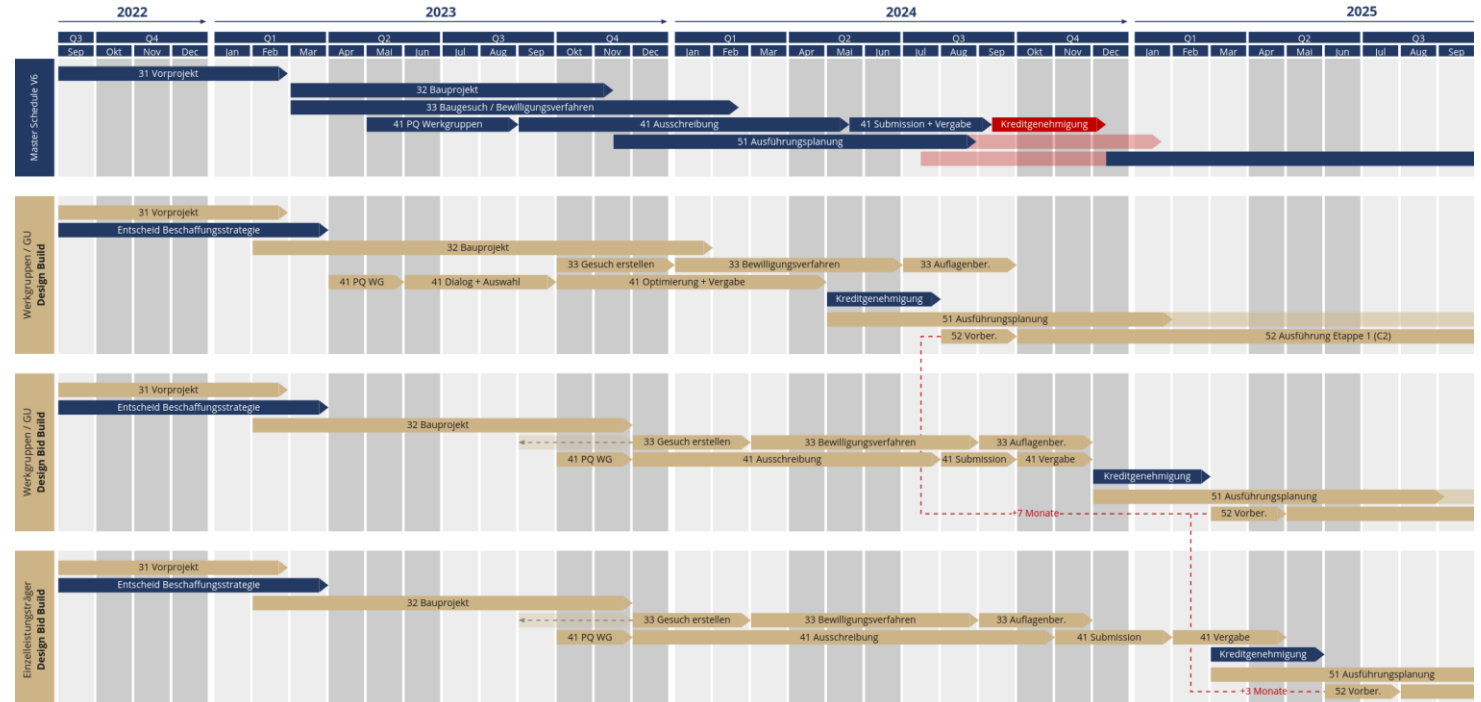


# BEISPIEL SCHWEIZER GROSSBANK

## PROZESSE ZUSAMMENARBEITSMODELLE

### DESIGN BID VS. DESIGN BID BUILD

- Frühzeitiger Input der Unternehmer
- Optimierung Planung und Prozesse
- Vergabe mit «richtigem» Preis
- Nachtragspotential durch frühzeitige Integration minimiert
- Planung / Realisierung bei Baustart komplett abgestimmt



# BEISPIEL SCHWEIZER GROSSBANK VOR-/NACHTEILE REALISIERUNGSMODELLE

## EINZELLEISTUNGSTRÄGER / WERKGRUPPEN / GENERALUNTERNEHMER

	+	-
ELT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexibler Umgang mit Anpassungen und Änderungen</li> <li>• Kein Klumpenrisiko</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher administrativer Aufwand (Ausschreibung, Werkverträge, Nachträge, etc.)</li> <li>• Komplette Übernahme der finanziellen und terminlichen Risiken durch Bauherrschaft</li> </ul>
WG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenige Ansprechpartner bei der Realisierung</li> <li>• Schnittstellenreduktion durch Zusammenfassung von Gewerken</li> <li>• Geringeres Klumpenrisiko als bei GU</li> <li>• Teilweise Übernahme der finanziellen und terminlichen Risiken</li> <li>• Optimierungen in Angebotsphase möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehr Verträge und mehr Schnittstellen als bei Generalunternehmen</li> </ul>
GU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinster administrativer Aufwand (Ausschreibung, Werkverträge, Nachträge, etc.)</li> <li>• Ein Werkvertrag / Ein Ansprechpartner</li> <li>• Weitgehende Übernahme der finanziellen und terminlichen Risiken</li> <li>• Optimierungen in Angebotsphase möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leistung muss zum Zeitpunkt der Ausschreibung möglichst vollständig und verbindlich geplant und beschrieben sein</li> <li>• Einschränkung bei Änderungen</li> <li>• Eventuelle Qualitätsrisiken (Preisoptimierung GU)</li> <li>• Kein Durchgriff auf Handwerker (Handwerker Pfandrecht)</li> <li>• Klumpenrisiko</li> </ul>

\* Teilweise Inputs aus „Organisations- und Vertragsmodelle“ von Righetti Partner Group AG

# BEISPIEL SCHWEIZER GROSSBANK EMPFEHLUNG GP

## FRÜHZEITIGE INTEGRATION DER WERKGRUPPEN



- + Know-How der Unternehmer wird frühzeitig abgeholt und kann in Planung einfließen
- + Planung und Prozesse werden vor Baustart optimiert und fließen in Preisbildung der Werkgruppen ein
- + Vergabepreis entspricht «wahrem» Preis – Potential für Nachträge geringer
- + Baustart kann deutlich früher erfolgen als bei klassischem Ausschreibungsverfahren
- Phasenabschluss Bauprojekt erfolgt später
- Parallele Bearbeitung Bauprojekt, Baueingabe und Ausschreibung

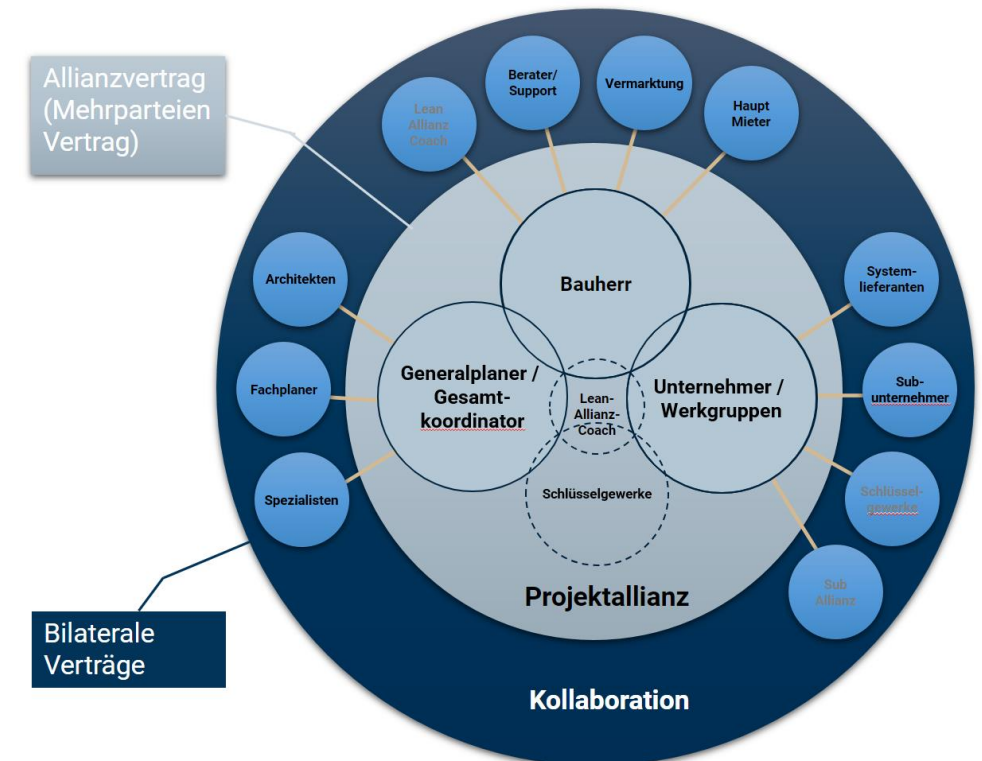
# STUFEN DER INTEGRATION

## ARCHIPEL OFFICE, BERN

### Integrated Project Delivery (IPD)

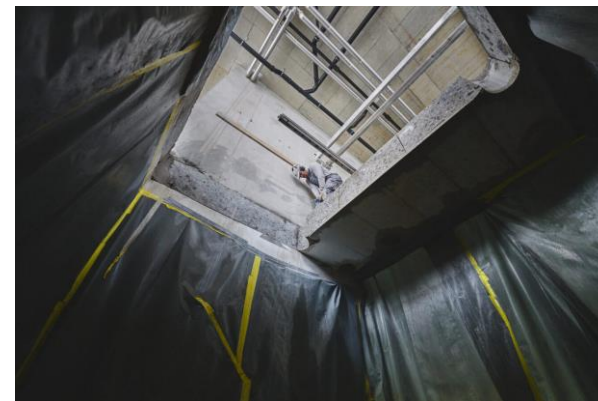
- Integration Auftraggeber, Planer und Unternehmer
- Einbindung in Entscheidungen
- Allianzvertrag und Unternehmerverträge
- Fokus Qualität

### Design Build als Zwischenschritt zur Erreichung von Lean Construction hinsichtlich Integration und Kommunikation



# AUSBAU ARCHIPEL OFFICE BERN IPD-PROJEKT

- Unternehmer von Anfang an eingebunden
- Auswahlprozess auf Basis Eignung
- Handshake agreements
- Formaler Allianz Vertrag später im Projekt





# AUSBAU ARCHIPEL OFFICE BERN

## IPD-PROJEKT

- Gemeinsame übergeordnete Werte und Ziele
- Kollaboration im Planungsprozess
- Transparenz für Auftraggeber
- Qualitätssteigerung



### Projekt & Team Ziele

Die Kostenziele sind erreicht. Bonus kann ausgeschüttet werden.

**Einhaltung des Termins.** Am 23.06.23 ist das Projekt fertig.

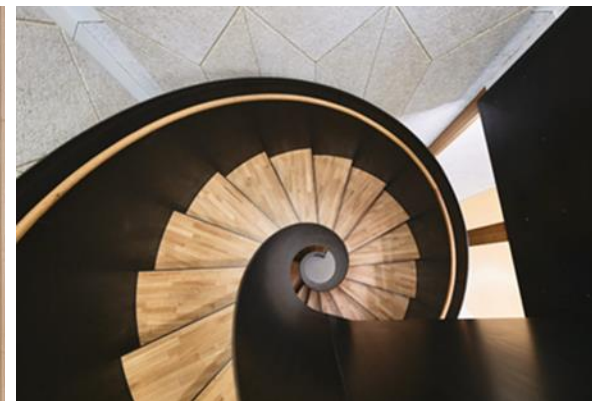
Eine Mitarbeiterbefragung zwei Monate nach Einzug zeigt, dass mehr als 2/3 der Mitarbeiter mit ihrem neuen Arbeitsplatz zufrieden sind.

**Haben wir die Logik/System IPD verstanden und umgesetzt?** (Umfrage)

Am ersten Arbeitstag können wir uns mit allen Mitarbeitern im Aperoom versammeln, aus dem Weinschrank ein Champus nehmen und auf unser Base camp anstossen.

Zur Move-In Party wurde es eingeladen und organisiert.

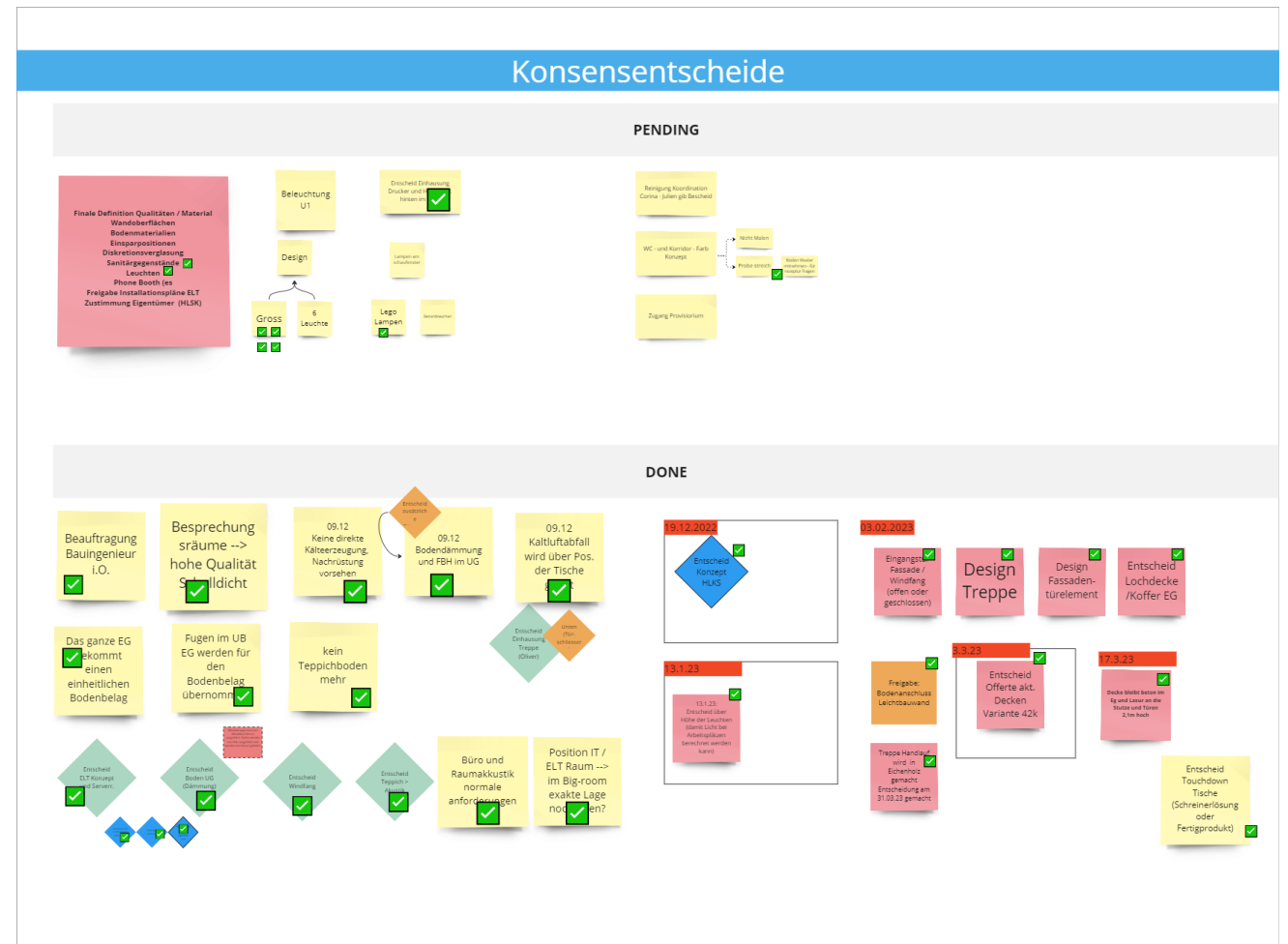
collaborate and create value 



# AUSBAU ARCHIPEL OFFICE BERN

## IPD-PROJEKT

- Konsensentscheide
- Planer/Unternehmer/Auftraggeber
- „Bestellung“ gemeinsame Ziele
- Kein Streit



# TAKEAWAYS

- Neue Abwicklungsmodelle bedingen Lernkurve
- Vorteile offensichtlich (Zeit, Kosten)
- Integration und Kollaboration reduzieren Komplexität
- Design-Build wichtiger Schritt auf dem Weg zu IPD

# #WEAREREADY

ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

[www.archipel-gp.ch](http://www.archipel-gp.ch)



## 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 unter [www.seidelpartner.ch](http://www.seidelpartner.ch) bezogen werden kann.

ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

[www.archipel-gp.ch](http://www.archipel-gp.ch)

