

thebranch



The Branch Talk

**Die Alternative: Mit Design-Build
von der Planung zur Fertigstellung**

...aus Bestellersicht

Schlieren, 19.04.2023

Andreas Campi

Geschäftsführer Halter Entwicklungen



What is Design-Build?

It's the fastest growing and most popular method used to deliver construction projects in America.

And what about Switzerland...?



Die Alternative: Mit Design-Build von der Planung zur Fertigstellung **Gut Ding will Weile haben - haste makes waste...**

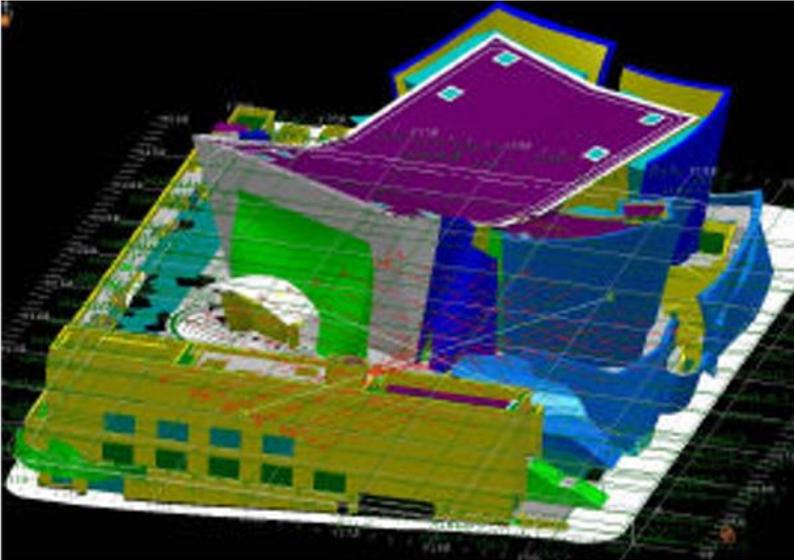


Figure 3: Surface models for all building elements.

Campus Hotel assignment for summer term 2002

University of Applied Sciences Aargau, Switzerland

ENTWURFSFASSUNG

A project in the framework of the Pole Europe course
of University of Applied Sciences Aargau, Switzerland

Die Alternative: Mit Design-Build von der Planung zur Fertigstellung

Die grossen Areale prägten die 10er Jahre bei Halter Entwicklungen...



Fragmentierte Projektabwicklung

Modelle
Einzelleistungsträger
Generalplaner und Generalunternehmer
Totalunternehmer

Strategische Planung

Vorstudien

Projektierung

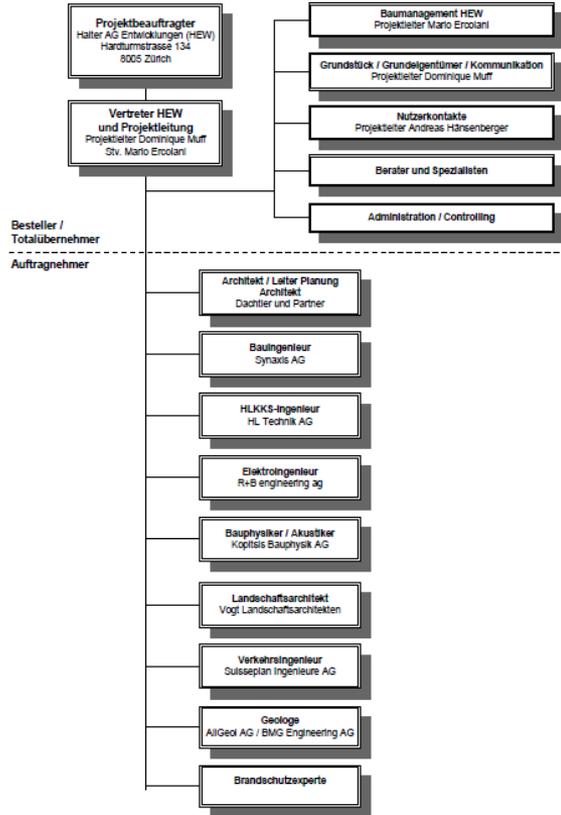
Ausschreibung

Realisierung

Bewirtschaftung

Design-Bid-Build (zweiphasig)

Die Alternative: Mit Design-Build von der Planung zur Fertigstellung ...und führten zu planungsintensiven Entwicklungen



Fragmentierte Projektabwicklung

Modelle
Einzelleistungsträger
Generalplaner und Generalunternehmer
Totalunternehmer

Strategische Planung

Vorstudien

Projektierung

Ausschreibung

Realisierung

Bewirtschaftung

Design-Bid-Build (zweiphasig)

Die Alternative: Mit Design-Build von der Planung zur Fertigstellung ...daraus resultierten umfangreiche TU-Vertragswerke



Vollständigkeit

Der Begriff „alle für die vollständige, qualitativ einwandfreie und rechtzeitige Planung und Herstellung des Werkes nach den öffentlichen Auflagen und nach den anerkannten Regeln der Baukunde notwendigen Arbeiten und Lieferungen“ (Ziff. 14.1) ist so auszulegen, dass damit alle Leistungen umfasst werden, die erforderlich sind, um den im vorliegenden Werkvertrag dargelegten Leistungsumfang zu erbringen und die Anlagen zu dem vorgesehenen Zweck benutzen zu können. Dies gilt aber auch **ausdrücklich für solche Leistungen, die in diesem Werkvertrag und seinen Beilagen nicht speziell enthalten und/oder mit „bauseits“ bezeichnet sind**, jedoch sinngemäss zu dem Leistungsumfang dieses Werkvertrages gehören.

H23.02.3 Beschriftungen Haupt- / Unterverteilungen

Allgemeines:

Die Beschriftungen der Felder müssen mit abriebfesten, wasserfesten, ca. 5cm hohen schwarzen Buchstaben / Zahlen gut leserlich beschriftet werden.

Bezeichnungen:

Für die Haupt- / Unterverteilungen (H23.02.1) gemäss obigem Beschrieb, muss vom Lieferant / Unternehmer für die Beschriftungen aller Felder ein Pauschalpreis eingesetzt werden.	PN404 00	1.00
---	----------	------

H23.02.3 Beschriftungen Haupt- / Unterverteilungen

H23.02.4 Messungen / Dokumentationen

Messungen:

Die kompletten Haupt-/ Unterverteilungen müssen geprüft, getestet und gemessen werden. Für diese Unterlagen, Abgabe 4-fach an die Bauherrschaft, muss vom Lieferant / Unternehmer ein Pauschalpreis eingesetzt werden. (H23.02.1)	PN405 09	1.00
---	----------	------

Die Alternative: Mit Design-Build von der Planung zur Fertigstellung ...welche ein umfassendes Baumanagement erforderten



Die Alternative: Mit Design-Build von der Planung zur Fertigstellung

Die Entzweigung von Planung und Ausführung



Strategische Planung
Vorstudien
Projektierung

Ausschreibung
Ausführung
Betrieb

Die Alternative: Mit Design-Build von der Planung zur Fertigstellung
Was sollte im Kern für einen Besteller relevant sein?



Rhyfall-Village, Neuhausen am Rheinfall



**«People don't buy the products you create,
they buy the stories you tell!»**

**«Don't care about the costs, care about income
first»**

Die Alternative: Mit Design-Build von der Planung zur Fertigstellung

Das Ergebnis sollte den Prozess bestimmen!

Development	Design	Engineering	Production	Operation
What		How	Do	Use
				
Produkt, Nutzung, Wirtschaftlichkeit	Freiraum & Architektur	Digitaler Zwilling, betrieboptimiert	Vorfabrikation & Bauleistungen	«Ready for Transaction»
Ziel Digitalisierung: Quantensprung Besteller-Kompetenz		Ziel Digitalisierung: Quantensprung Ersteller- und Betreiber-Kompetenz		

Die Alternative: Mit Design-Build von der Planung zur Fertigstellung

Tipping Point 2020



Die Alternative: Mit Design-Build von der Planung zur Fertigstellung
Anstehende Pipeline fokussiert in die Realisierung führen



**Pipeline von über 900
Eigentumswohnungen**



**Mit einem
Verkaufsvolumen von
rund 900 Mio. CHF**

«Don't care about the costs, care about income first»

Die Alternative: Mit Design-Build von der Planung zur Fertigstellung

Mindset-Change als grosse Chance



...what you see is what you get!

Die Alternative: Mit Design-Build von der Planung zur Fertigstellung

Reduce to the Max



Projekt- und Baubeschrieb

2322 – WÜB Heerenrainli, Hirzel



Besteller

Halter AG, Entwicklungen
Hardturmstrasse 134
CH-8005 Zürich

Im Folgenden „Besteller“

Totalunternehmer

Halter AG, Gesamtleistungen
Hardturmstrasse 134
CH-8005 Zürich

Im Folgenden „TU“

Version

3.0 vom 07.12.2020

...auf 18 Seiten

Die Alternative: Mit Design-Build von der Planung zur Fertigstellung **Verankerung in der strategischen Ausrichtung bei Halter Entwicklungen**

- Produkt ins Zentrum stellen: **fokussiert am Markt und präzise im Produkt**
Die Weichen in den Phasen Development und Design richtig Stellen.
- Mindset Change: **konsequent auf Bestellerkompetenz fokussieren**
Funktional beschreiben, Produkt schärfen, Produktmerkmale sichern.
- Bei **komplexen Projekten** muss auf «**what**» **fokussiert** und bei «how» und «do»
konsequent die Bestellerrolle eingenommen werden. **Unnötiges weglassen!**

Die Alternative: Mit Design-Build von der Planung zur Fertigstellung **And the result is: efficiency improvement!**



thebranch



The Branch Talk

**Die Alternative: Mit Design-Build
von der Planung zur Fertigstellung**

...aus Bestellersicht

Schlieren, 19.04.2023

Andreas Campi

Geschäftsführer Halter Entwicklungen

