

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

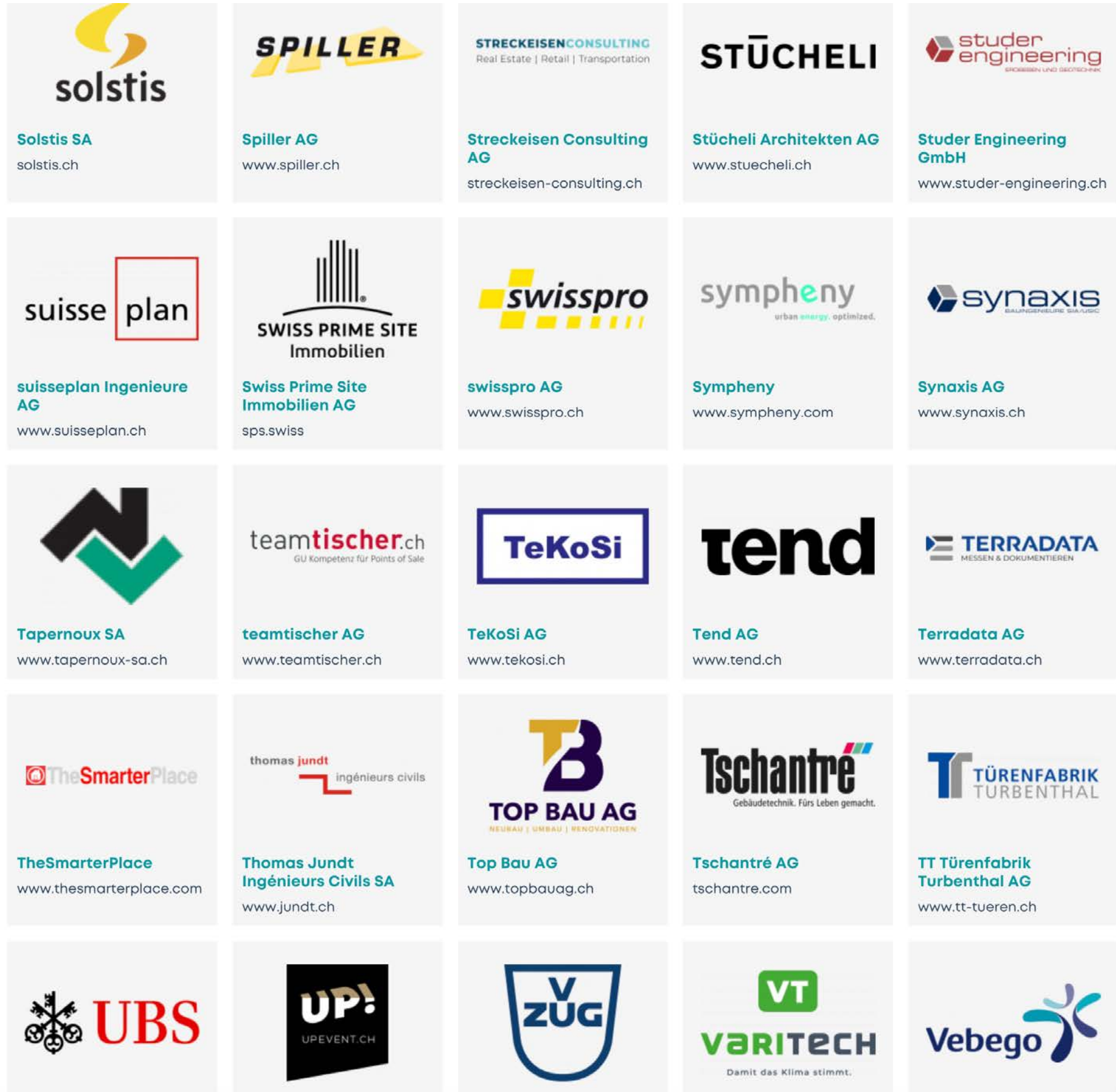
11.01.2024

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

Seit vielen Jahren, verstärkt durch den Themenstrauß, 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

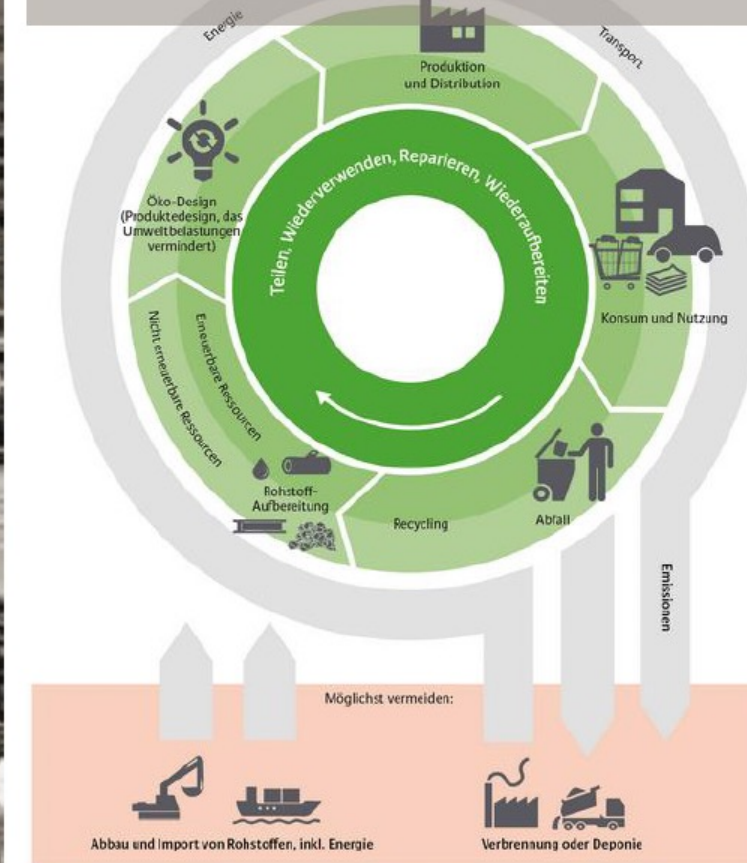


Design-Build; Geschichtlicher Rückblick

Japan, um 1950



Europa 2023



Implementation approach



TOYOTA and

LEAN MANUFACTURING

TOYOTA Production System (TPS)

Target



Just In Time

JIDOKA

Standardized work

Kaizen



改善

KAIZEN

Bekannte Projektentwicklungsmodelle

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

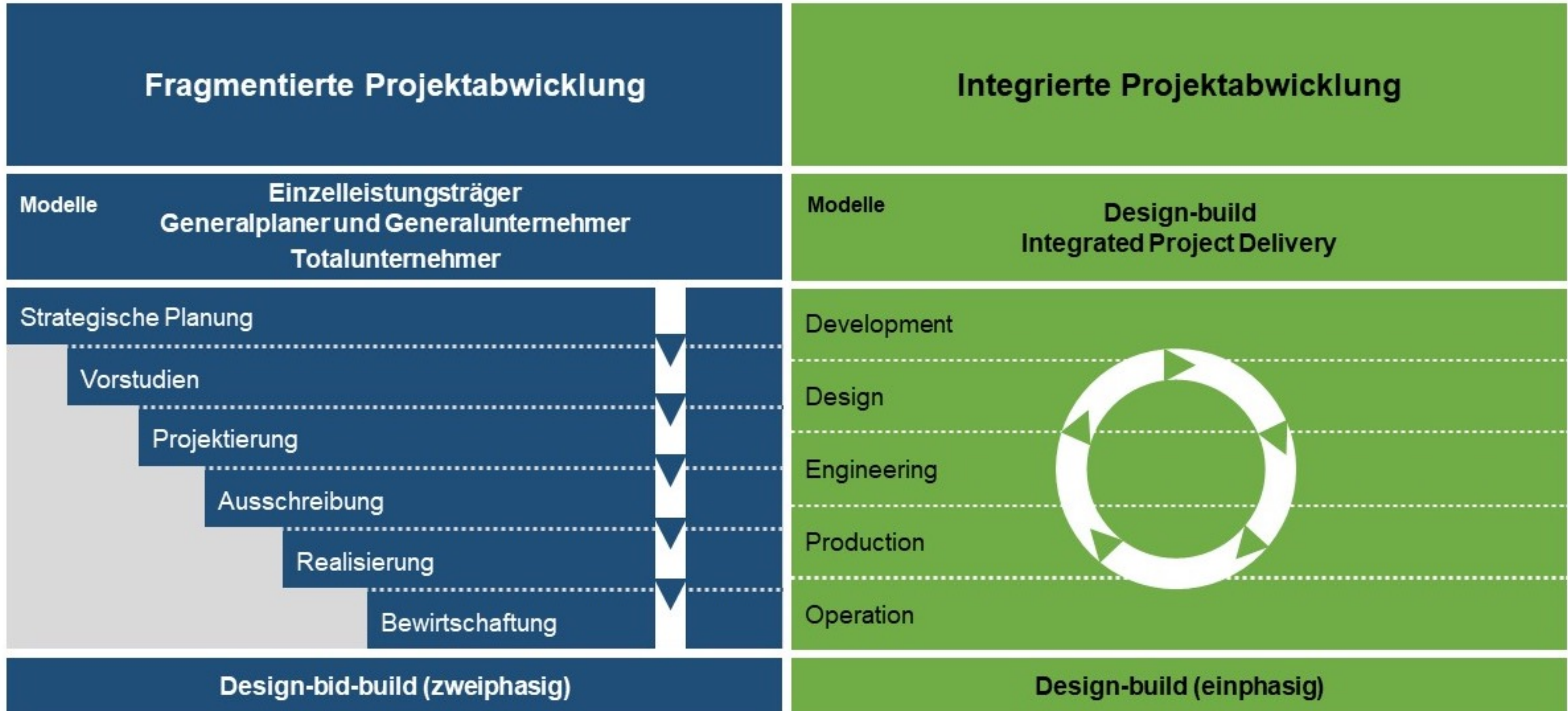
- EE Einzelleistungen Planer – Einzelleistungen Unternehmer
- GE Generalplaner – Einzelleistungen Unternehmer
- GG Generalplaner – Generalunternehmer – Unternehmer
- ET Einzelleistungen – Totalunternehmer – Planer/Unternehmer

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

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

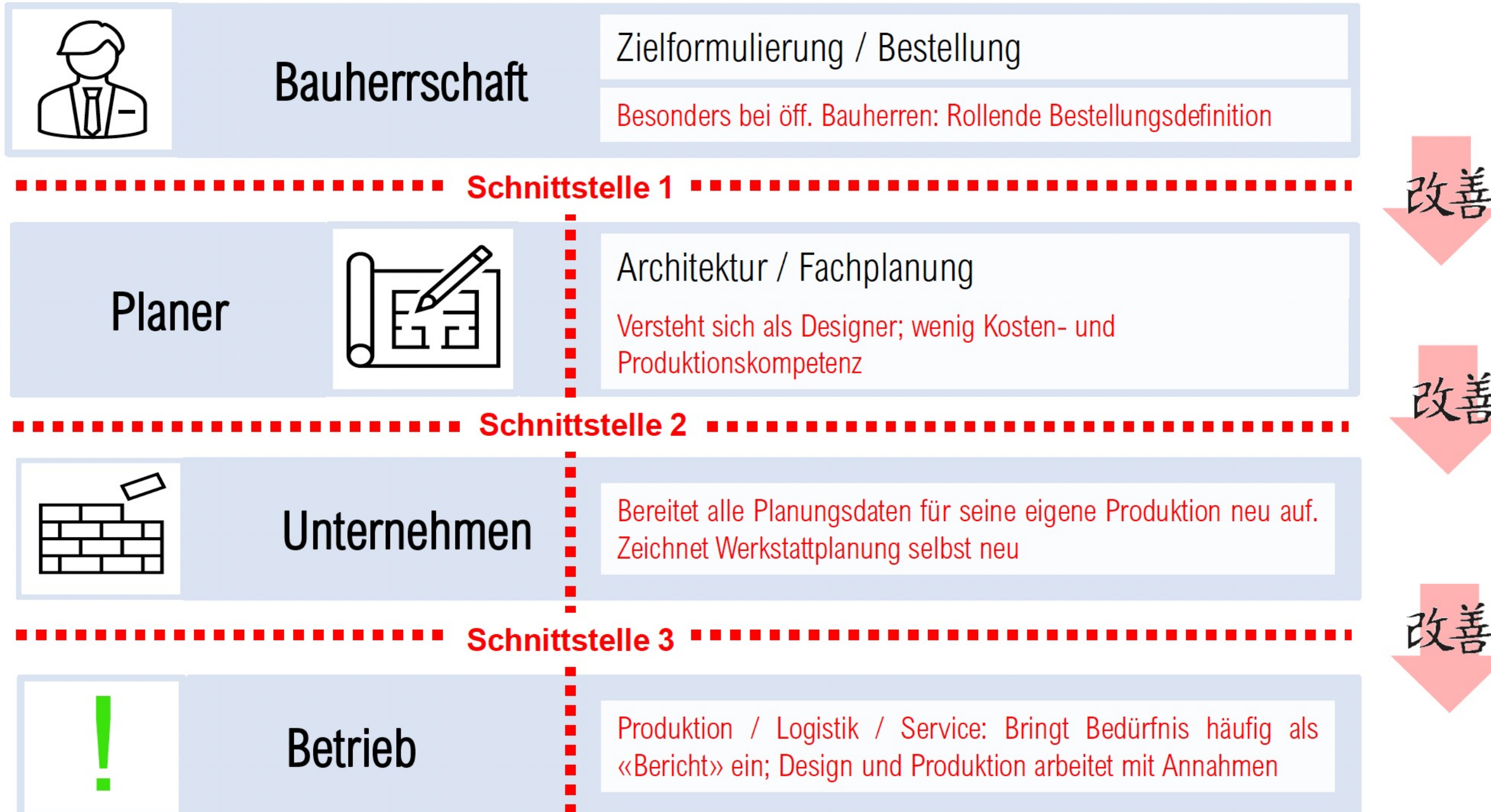
Projektentwicklung

fragmentiert vs. integriert



Projektentwicklung

Probleme durch sequenzielle Organisation und viele Schnittstellen



Projektentwicklung

integriert

Der Weg zu Netto-Null 2050: Kreislaufwirtschaft

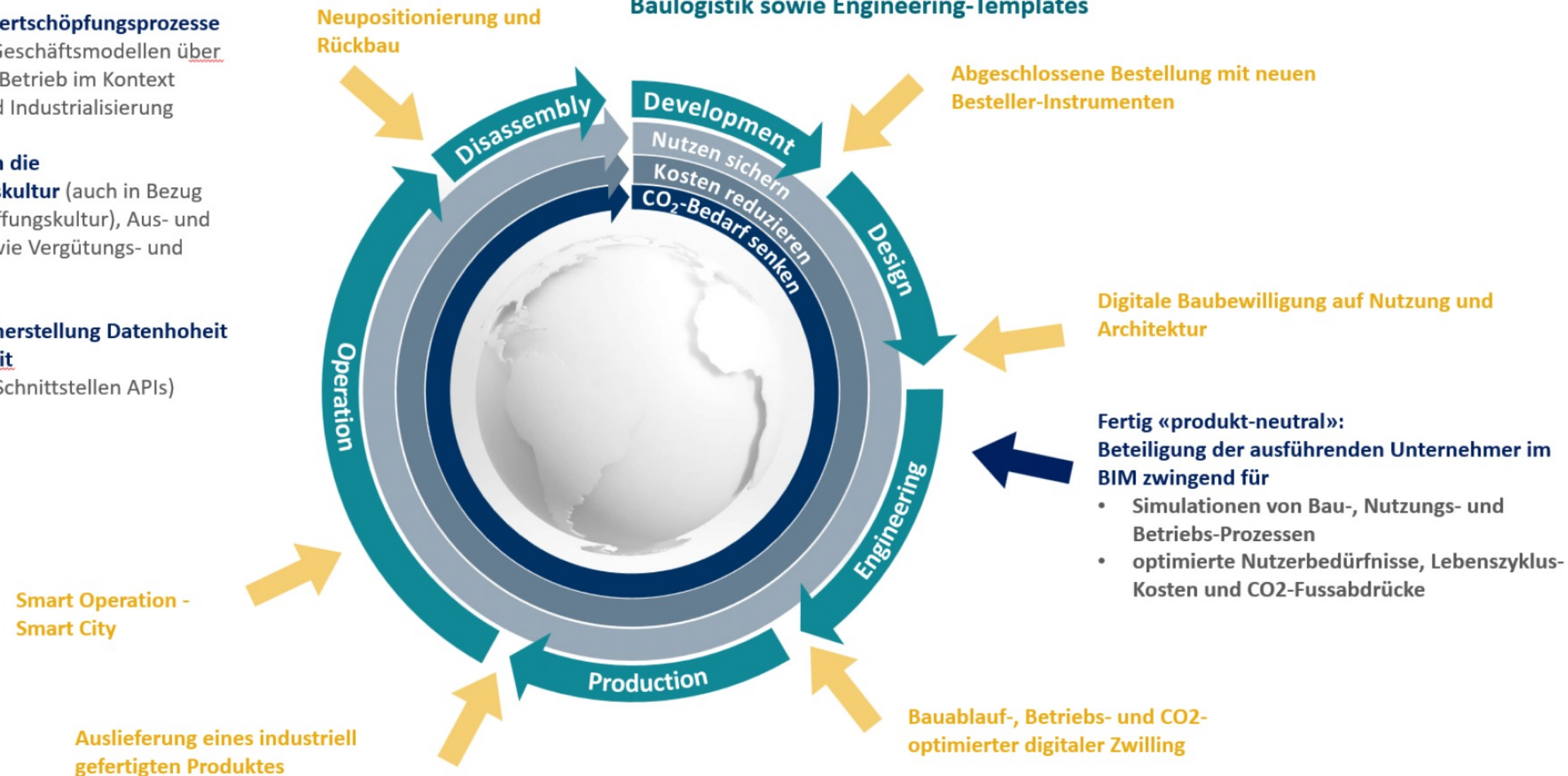
Integration von Planung, Ausführung und Betrieb über den Lebenszyklus



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: Gleich-rangigkeit, 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



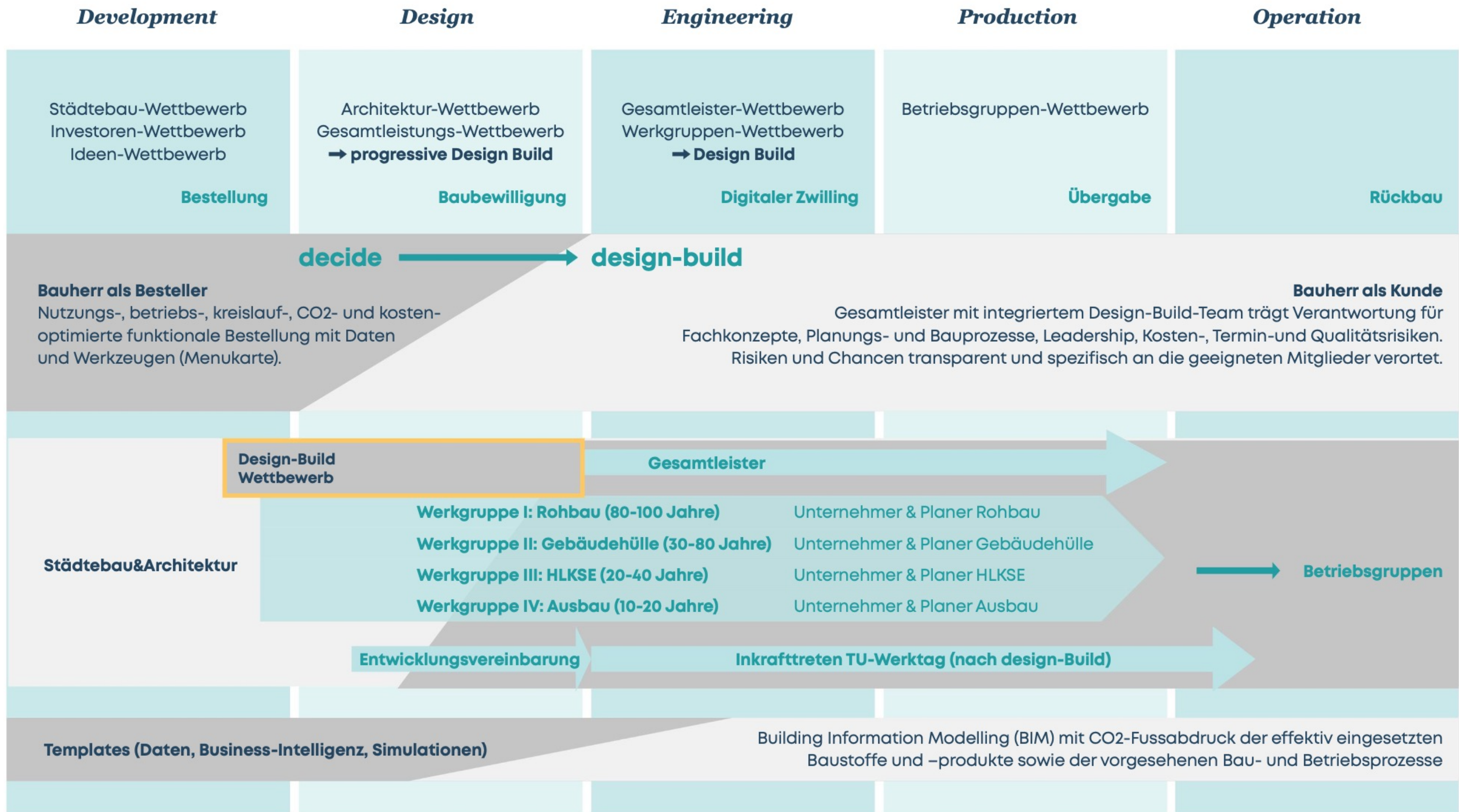
Praxisbeispiele: Attisholz, halter ag

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

