



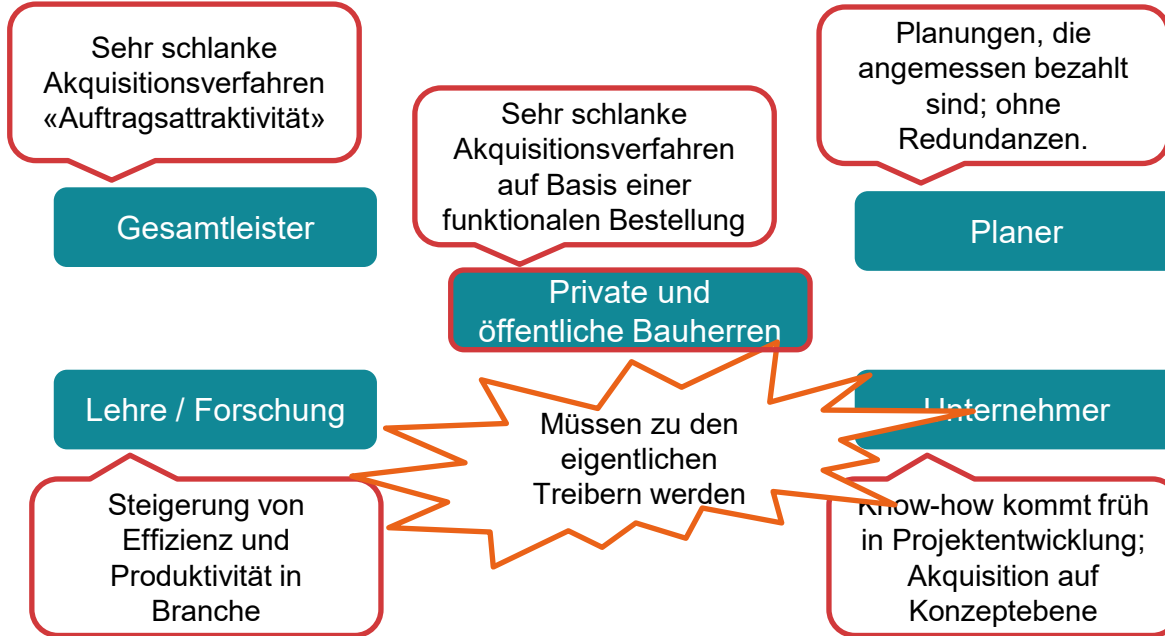
# Inputreferat: Design-Build Wettbewerb

Branch Talk, 25.01.2024

**Halter AG**





Robin Neuhaus MRICS

# Design-Build-Wettbewerb Einführung



# Design-Build-Wettbewerb

## Decide > Bestellung «What/Was»

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


«Das «Was» steht für mich im Zentrum - Was benötigen wir als Bauherrschaft, unter frühem Einbezug der Anspruchsgruppen? Das scheitert in der heutigen Prozesswelt oft, weil wir sehr siloartig und fragmentiert vorgehen.»

Hannes Pichler  
Direktor Immobilien,  
ETH Zürich



# Design-Build Wettbewerb

## Klassische Projektentwicklungsmodelle «Warum»



Strategische Planung  
Vorstudien  
Projektierung

Ausschreibung  
Ausführung  
Betrieb

# Design-Build-Wettbewerb

## Initiativen zur Verbesserung vom Wettbewerb «Warum»

### Qualitätskriterien in den Vordergrund stellen

Nicht nur Kostenwettbewerb sondern auch Qualitätskriterien. Detaillierung ist funktional und nicht spezifisch

### Integration der ausführenden Unternehmer

Zusammenbringen von Planer und Unternehmer ist Kern und Pflicht

### Innovationsförderung

Eine funktionale Bestellung lässt Raum für Innovation. Die Einbindung der Unternehmer bringt die notwendige Steigerung der Produktivität

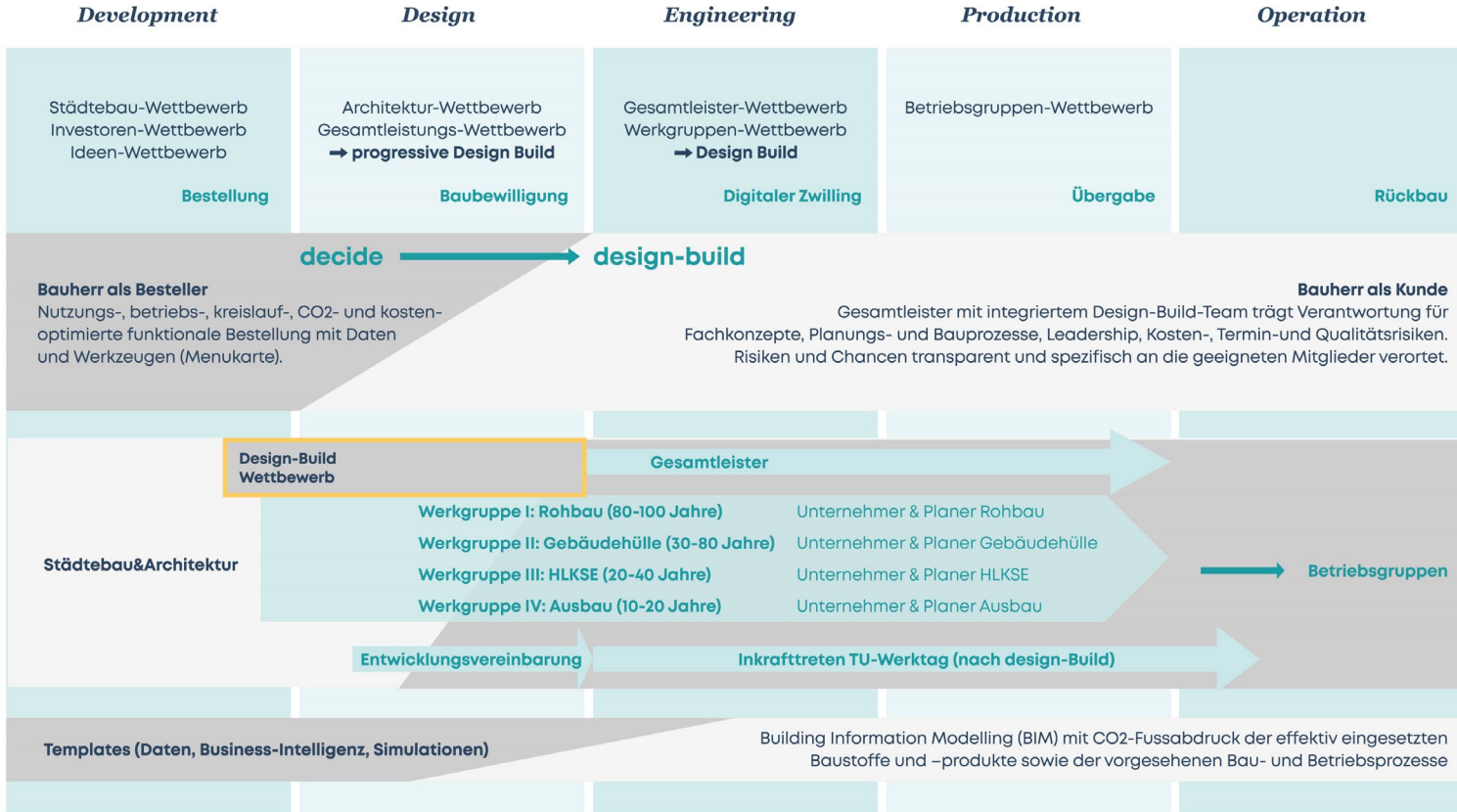
### Risikoabnahme und Garantieübernahme

Durch den Einbezug der Unternehmer steigt früh im Prozess die Kosten- und Ausführungssicherheit

### Effizienzsteigerung

Die Nutzung digitaler Möglichkeiten reduziert den Verfahrensaufwand von allen Beteiligten

# Design-Build-Wettbewerb Prozessübersicht «Wie»



# Design-Build-Wettbewerb

## Funktionale Produktdefinition Design-Build-Wettbewerb «Was»

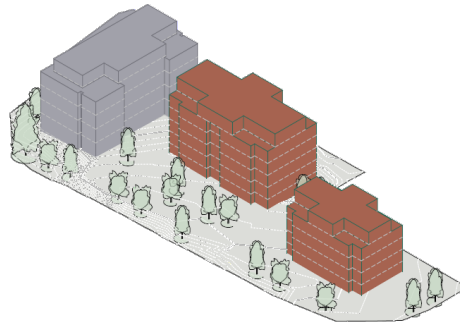
### Definition einer funktionalen Produktdefinition:

- Was soll die DNA des Projekts sein (so viel wie nötig, so wenig wie möglich)
- Produktdefinition
  - Zielgruppen, Positionierung, Nachhaltigkeits- und Betriebsanforderungen
  - Erwartete städtebauliche und architektonische Erscheinung
  - Nutzungsmix und Raumprogramm z.B. über Grundrissvorschlag
  - Erwartete Materialqualitäten z.B. über Referenzprojekt
  - Nutzerbezogene Ansprüche z.B. an Komfort in Bezug auf HLKKS-E
  - Weitere für den Bauherren wichtige funktionale Anforderungen

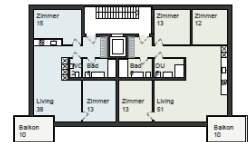


Halter AG

*Design-Visualisierung*



*3D-Nutzungsmodell*



*Grundrissvorschlag*

# Design-Build Wettbewerb

## Die wichtigsten Fragen und Antworten

### Was ist die Zielsetzung des Wettbewerbs?

Gesucht: Design-Build-Team für Planung und Realisierung nach Design-Build (gleich wie bekannte Verfahren)

### Wer ist Wettbewerbs-Teilnehmer?

Design-Build-Team mit Werkgruppen (Gesamtleister mit Unternehmer, Planer und Spezialisten)

### Wann erfolgt der Design-Build Wettbewerb?

Nach definierter Architektur und Städtebau

### Was ist eine funktionale Bestellung?

«Projekt-DNA», Produktdefinition, Nutzungsmix und Raumprogramm, wichtige Anforderungen

### Was beinhaltet ein Design-Build-Angebot?

Technische Umsetzbarkeit, Kosten, Termine, Nachhaltigkeits- und Qualitätsstandards, etc.

### Design-Build-Verträge, eine neue Erfindung?

Entwicklungsvereinbarung und danach bei Bestätigung Abschluss TU-Werkvertrag nach Design-Build





halter