

die allianz

**#WE  
ARE  
READY**

# Success Factors Design Build Switzerland

die allianz

ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

fsp<sup>\*</sup>  
a part of MIC.MIND.SET

KOHLBECKER  
Architectural Solutions from Gaggenau

AMBERG  
LOGLAY

refine

RoxxTech

VRP

# Programm

- 16:00 - 16:15**    **Begrüssung durch Peter Pfiffner** - Vorstellung des Programmes und des Referenten Rick del Monte
- 16:15 - 16:50**    **Erfolgsfaktoren und Best Practice Design Build Amerika – Rick del Monte**  
basierend auf dem Dokument DESIGN-BUILD DONE RIGHT  
Design-Build Best Practices (English)
- 16:50 - 17:00**    **Q&A (English)**
- 17:00 - 17:35**    **Best Practice #weareready der Fragestellungen und Potentiale der Gegenwart und Zukunft** durch Ivo Lenherr, Claus Nesensohn und Matthias Gehrig (**Deutsch**)
- 17:40 - 18:20**    **Deltabetrachtung mit dem Ziel des maximalen Design Build Lerneffektes**,  
take aways CH - USA und umgekehrt

**Anschliessend Apéro Riche**

die.allianz

# #WE ARE READY



die.allianz

ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

fsp<sup>\*</sup>  
a part of MIC.MIND.SET

KOHLBECKER  
Architectural Solutions from Gaggenau

AMBERG  
LOGLAY

refine

RoxxTech

VRP

# Roter Faden

IVO: Prototypen und  
wieso nicht neu  
denken  
↳ Altbewährtes  
(zu Film Porsche)  
neu angehen in  
Planning

Rosa Sau  
↳ Film Porsche  
„Julige“

10'

Mentimeter

Claus: Prozesse  
und Potenziale  
an Best Proch's  
zeigen ⇒ zusammen  
arbeit

Mentimeter

10'

Matthias:  
Umsetzung der  
Data + Software  
in Prozessen ⇒ MCC  
Sichtbarkeit der  
Abläufe und Potenziale

10'

Film  
„Anders Sein“  
Steve Jobs

Dis-  
ku-  
sion

# Wieso Design Build?

- Planung und Bau aus einer Hand
- Effizientere Prozesse und bessere Abstimmung
- Schnellere Projektabwicklung und reduzierte Kosten
- Produktionsdenken

die.allianz

ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

fsp<sup>\*</sup>  
a part of MIC.MIND.SET

KOHLBECKER  
Architectural Solutions from Gaggenau

AMBERG  
LOGLAY

refine

RoxxTech

VRP



# Willkommen in der Zukunft der Baubranche: Die Allianz. #weareready

Unser gemeinsamer Mindset ist es, die Norm herauszufordern und eine neue Ära in der Bau- und Immobilienindustrie zu schaffen. Wir sind nicht nur bereit, uns auf Veränderungen anzupassen, sondern wir suchen ständig nach neuen Wegen, um unseren Kunden das bestmögliche Erlebnis zu bieten.

Die Baubranche hat sich in der Vergangenheit oft als starr und claimorientiert erwiesen, denn jedes Projekt und sein Team wird als neuer Prototyp entwickelt und umgesetzt.

Unsere Firmen und Mitarbeiter sind Experten auf ihrem Gebiet und bringen einzigartige Perspektiven und Fähigkeiten ein. Gemeinsam sind wir stärker als allein. Wir sind keine herkömmliche Firma, wir sind eine Allianz. Und das bedeutet, dass wir mehr sind als die Summe unserer Teile. Wir sind eine Gemeinschaft von Menschen, die eine Vision teilen und zusammen am gleichen Ziel partizipieren.

Unsere Botschaft lautet: Wir sind hier, um jedes Bau- und Immobilienprojekt noch erfolgreicher umzusetzen und von den Vergangenen weiter zu lernen.

Wir sind eine eingespielte Allianz und arbeiten eng mit allen Stakeholdern zusammen, um die bestmögliche Lösung zu finden. Wir sind schnell, flexibel und bereit, uns jeder Herausforderung zu stellen.

# // WE ARE READY

**Unsere Überzeugung ist es, die Baubranche zu revolutionieren und das Bauen einfacher, schneller und effizienter zu gestalten. Wir erreichen dies, indem wir kollaborieren, unser Wissen und unsere Erfahrungen teilen und als first mover zusammenarbeiten.**





Ivo Lenherr exec. MBA HSG  
CEO MIC.MIND.SET  
Shaker and Entrepreneur



Prof. Dr. Claus Nesensohn  
Vorstand & Gründer  
refine Schweiz AG



Matthias Gehrig BOEK  
COO AMBERG LOGLAY AG  
Artist and Maker

# Projektbeispiele, Erfolgsfaktoren und Herausforderungen

die.allianz

ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

fsp<sup>\*</sup>  
a part of MIC.MIND.SET

KOHLBECKER  
Architectural Solutions from Gaggenau

AMBERG  
LOGLAY

refine

RoxxTech

VRP



**51 Schritte zum Erfolg.  
Mit der Hälfte der Bau-  
teile einer herkömmli-  
chen Uhr kostet die  
Swatch in der Produk-  
tion nur sieben Mark.**





*Die Swatch ist total schizo-  
phren. Sie ist ein Massen-  
produkt, aber luxuriös. Sie  
ist ein Designerobjekt, aber  
praktisch. Sie ist ein billiges Plastik-  
ding, aber edel wie eine Rolex.*

**Design Build ist total widersprüchlich  
Es ist ein schneller Prozess, aber  
durchdacht. Es ist effizient, aber  
individuell. Es ist ein integriertes System,  
aber flexibel. Es ist wirtschaftlich, aber  
hochwertig, dies wie ein Schweizer-  
Uhrwerk.**

A black and white photograph of Elon Musk. He is standing with his arms crossed, wearing a dark t-shirt. He is looking directly at the camera with a neutral expression. The background consists of vertical wooden planks.

**NICHTS IST UNANGEHMER  
ALS JEMANDEN ZU SEHEN,  
DER DAS TUT, WAS DU FÜR  
UNMÖGLICH HIELST**

fightbackclub



A woman in a red dress stands with her arms outstretched on a fallen log in a lush green forest. The background is filled with tall, thin trees and dense foliage.

Wie begeistern wir  
unsere **Kunden** und  
**Mitarbeiter**  
heute und morgen?





**ARCHIPEL**  
—GENERALPLANUNG

**fsp\***  
a part of MICAMMOSET

 **KOHLBECKER**  
Architectural Solutions from Gaggenau

 **AMBERG  
LOGLAY**

 **refine**

 **RoxxTech**

**VRP**



Think different.





Prototype

Prototype

Prototype

Prototype

Prototype

Prototype

Prototype

Prototype

Jedes Gebäude ist ein Prototyp



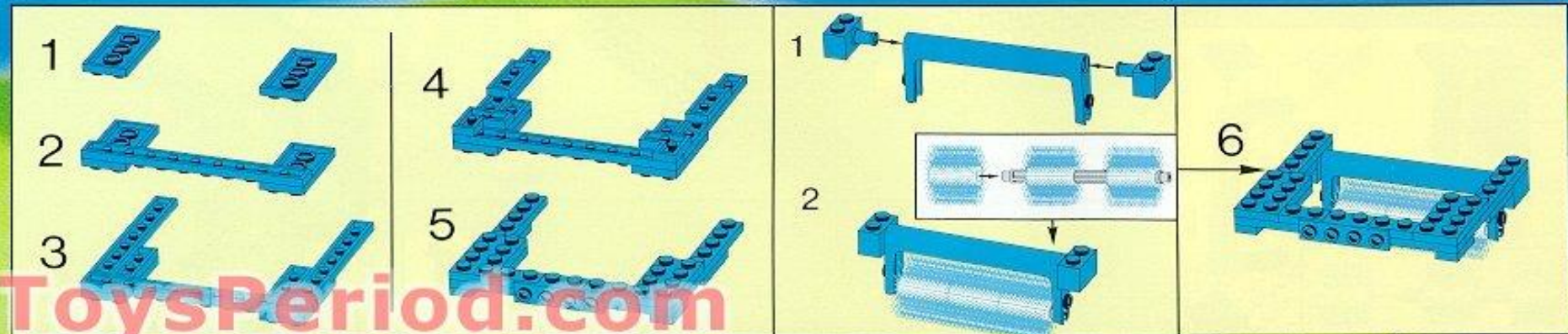
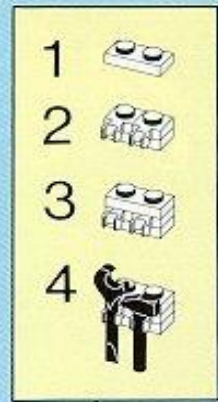
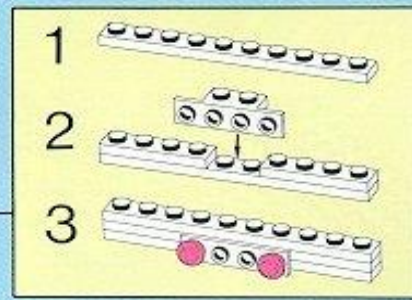
Kernelement:

Beschaffen,

Takten,

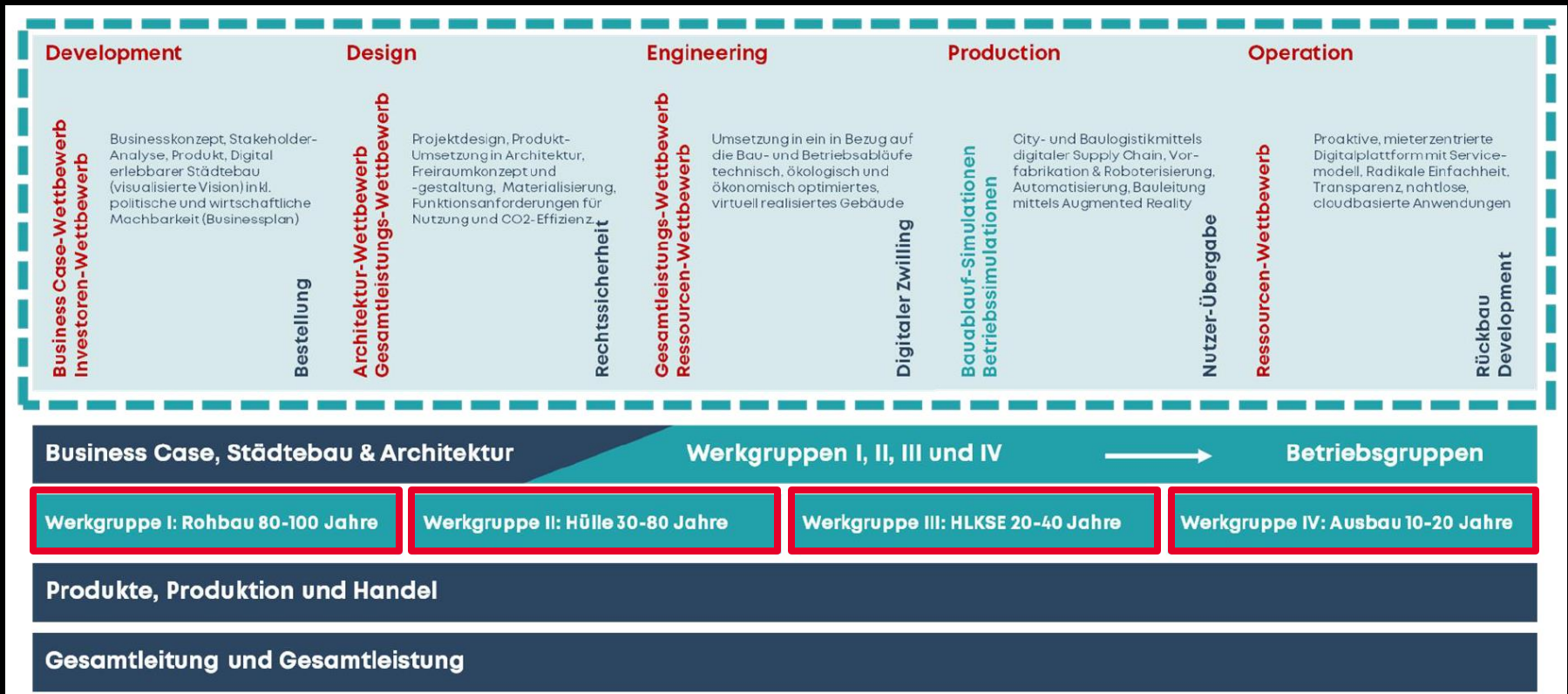
Zusammenbauen von

Ressourcenpaketen





# Phasenmodell - Design Build Switzerland



**Konventionell**  
**Design Build**

**Design - Bid - Build**

**Bid - Design - Build**

Unternehmer wird frühzeitig ins Projekt eingebunden

die.allianz

# Vorteile von Design Build

- Weniger Konflikte durch integrierte Zusammenarbeit
- Kürzere Bauzeiten und höhere Qualität
- Frühzeitige Kostenkontrolle und Budgeteinhaltung
- Produktionsexpertise in der Planung integriert

die.allianz

ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

fsp<sup>\*</sup>  
a part of MIC.MIND.SET

KOHLBECKER  
Architectural Solutions from Gaggenau

AMBERG  
LOGLAY

refine

RoxxTech

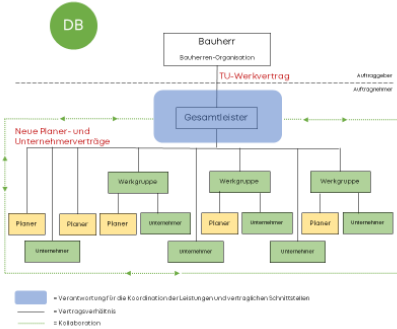
VRP

# Integrierte Projektentwicklung

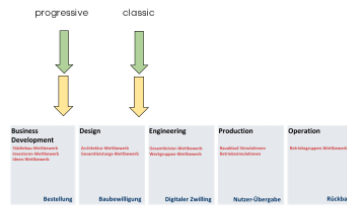
Rainer Schmitt



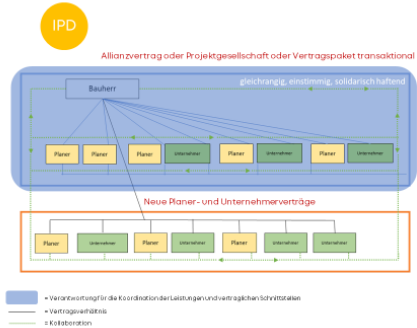
## Design-Build



### Bid Design-Build



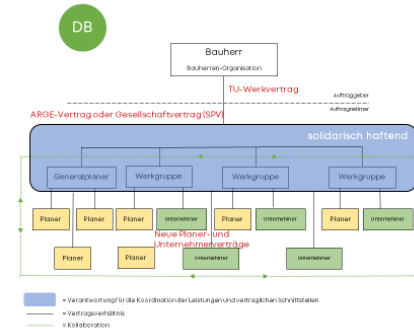
## Integrated Project Delivery (IPD)



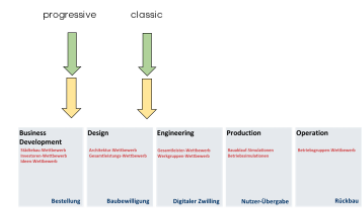
### Bid Design-Build



## Design-Build



### Bid Design-Build



## Zukunftsgerichtete, integrierte Modelle (einphasig durchgehend)

### «Rolle des Eigentümers»

#### 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

#### IPD

**Bauherr ist voll integriert**  
führt das Projekt, geht ins Risiko und sichert den richtigen Mindset aller Beteiligten

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

Gemeinsame Werte und Kultur, Aufbau eingespielte, vertrauensvolle **Partnerschaften** **Partnerschaften** **Anbierteams**  
keine «interlocking contracts» **Eigenständigkeit** Aufgabe, Kompetenz, Verantwortung eine Einheit und an einer Stelle

Gemeinsame Werte und Kultur, Aufbau eingespielte, vertrauensvolle **Partnerschaften** **Bauherrenteams**  
keine «interlocking contracts», **Gleichberechtigung**: Gleichberechtigung, Einstimmigkeit, solidarische Haftung

«Ziel- und innovationsorientierte, entschädigungs- und Bonusmodelle»

Gesamtleister / ARGE Design Build und Werkgruppen nehmen Chancen und Risiken für **dezidiert zugewiesene Chancen-/Risiken-Bereiche**  
Zuschlag über **Innovations-Wettbewerb** Marge über Innovationskraft

Bauherr, Unternehmer und Planer partizipieren solidarisch Chancen/ Risiken (Bonus/Malus) und **gewinnen und verlieren alle gemeinsam**  
**Beauty Contest** (Kompetenz, Innovationskraft, Stundenlohn), Beteiligung bei Kostenunterschreitung (share pain and gain)

«Vertrag» - Risikostruktur

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

**Mehrparteienvertrag / Gesellschaftsvertrag / Zweiparteienverträge**  
**Bauherr übernimmt** zu einem wesentlichen Teil **solidarisch** das Risiko

FÜR EINE INTEGRIERTE IMMOBILIENWELT.

## Design-Build Delivery Method



Design-Build  
is the best performing  
delivery system for  
schedule reduction

**102% faster**

than traditional  
Design-Bid-Build

Design-Build  
integrated process  
yields overall project

**cost savings  
of 3.8%**

compared to traditional  
Design-Bid-Build

## Traditional Design-Bid-Build Delivery Method





# Herausforderungen von Design Build

- Erhöhte Verantwortung für das Design-Build-Team
- Erfordert eine enge Zusammenarbeit aller Beteiligten
- Integration zu Schweizer Normen und Baugesetzen

die.allianz

ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

fsp<sup>\*</sup>  
a part of MIC.MIND.SET

KOHLBECKER  
Architectural Solutions from Gaggenau

AMBERG  
LOGLAY

refine

RoxxTech

VRP

# Projektinitiierung und Bedarfsanalyse

- **Frühzeitige Definition der Projektanforderungen**
- **Abstimmung mit Bauherrn und zukünftigen Nutzern**
- **Nutzung digitaler Tools für Produktionsmanagement**

die.allianz

ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

fsp<sup>\*</sup>  
a part of MIC.MIND.SET

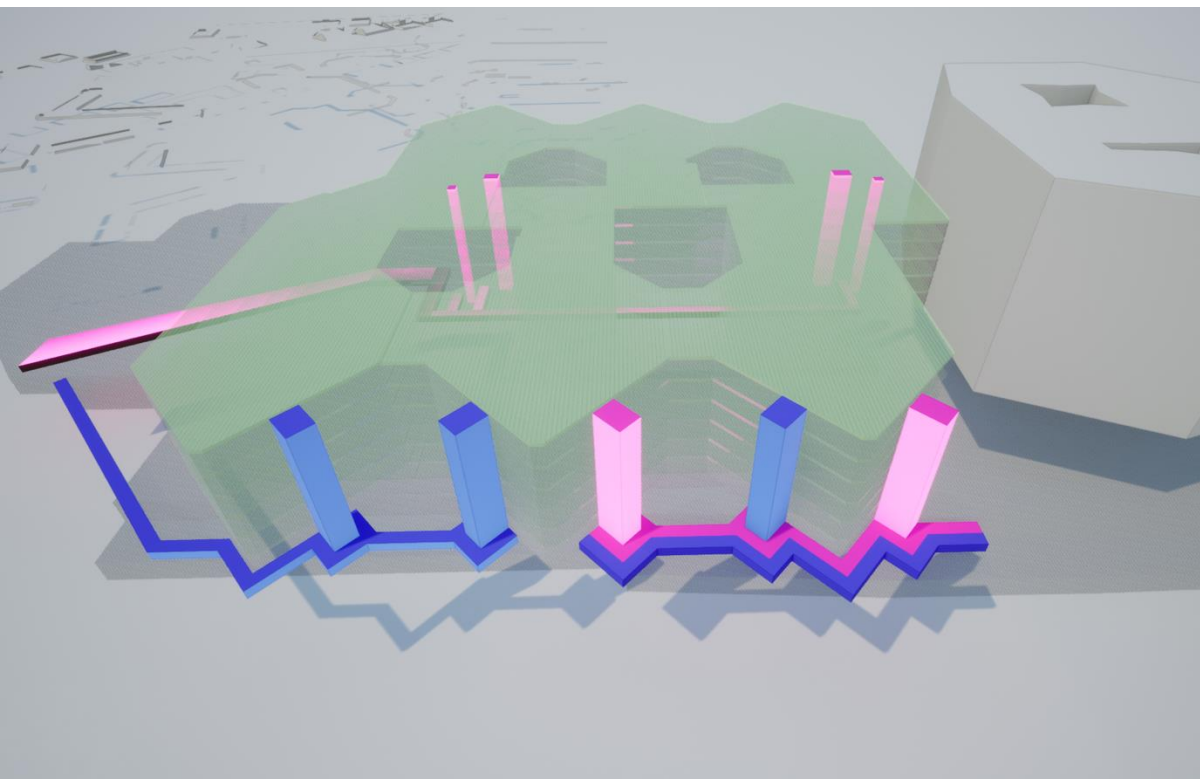
KOHLBECKER  
Architectural Solutions from Gaggenau

AMBERG  
LOGLAY

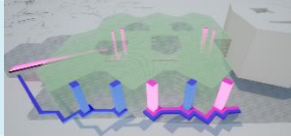
refine

RoxxTech

VRP



BIM



## Digitaler Zwilling – BIM Modell

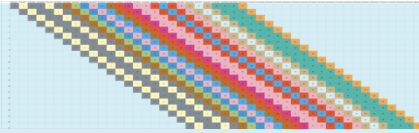
LEAN



## Gesamtprozessanalyse



LOGISTIK



## MPP Meilenstein-/Phasenplan

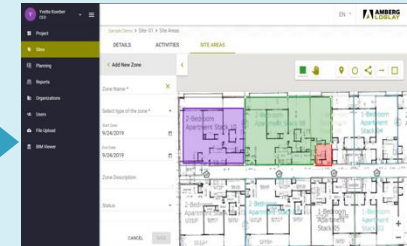
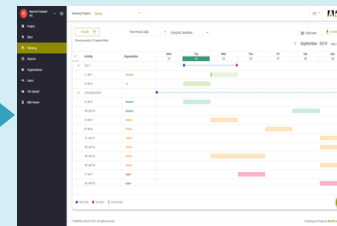
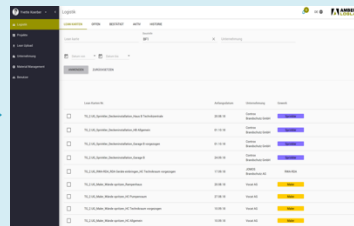
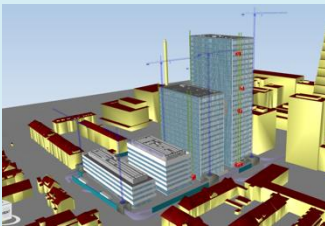


Modellbasierte LOG.  
Planung

Materialtaktsteuerung

1/6-Wochenvorschau

Flächen/Zonen



**BIM – LEAN – LOGISTIK – MENSCH** und **FÜHRUNG** sind dabei  
DIE zentralen Ankerpunkte.



# GESAMTLOGISTIK

**- 15%**

Emission im  
Umbau

**20%**

effizientere  
Prozesse

**- 35%**

Baustellenverkehr

**25%**

Lieferstabilität

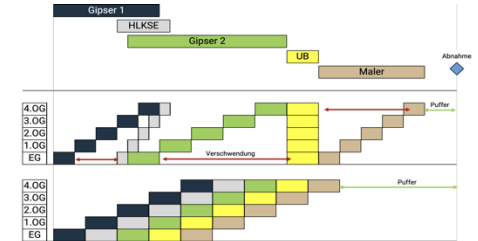
**- 85%**

Expresslieferungen

Konsolidierung    Materialtrennung  
/ Entsorgung

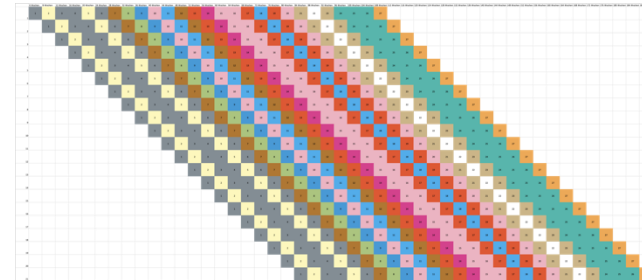
Zwischenlager    Vorfertigung

## Prozessanalyse CS



21 Zonen  
27 Prozesse pro Geschoss  
3000 m2 = 4 Wochen Pro Gewerk  
 $4 \text{ Wo} \times 27 \text{ Prozesse/Zone} = 108 \text{ Wo}$   
 $4 \text{ Wo} \times 20 \text{ Zonen} = 80 \text{ Wochen}$   
TOTAL:  $108 + 80 = 188 \text{ Wochen}$

## Visualisierung Taktplanungskalkulation CS





# Schweizer Grossbank Mehrwerte

- **Kollaborative Zusammenarbeit zw. BH und Projekt Team ab erster Stunde**
- **Bauen unter Betrieb** durch nahes Einbinden der Betriebsabteilungen
- **Hohe Massenbewegung in Bestand** durch BIM-LEAN-LOG Planung
- **keine Störungen der Betriebslogistik**
- **Reduzierter Verkehr** durch Just in Time Lieferung



Project Explorer Render View Heatmap

Task Biel - Baumeister - Floo Volume

Campus Biel

Summary

Total volume: 635.160 m³

Task Pieces

Biel - Baumeister - Floor 1 126 pcs

Total 126 pcs

10 (10 x 10 m²) Extended Tooltips

Timeline

03/12/2025

Filter...

2024 Apr Jul Oct 2025 Jan Apr Jul Oct 2026 Jan Apr Jul Oct

Biel - Baumeis Biel - Baumeis Biel - Baumeis Biel - Baumeis Biel - Baumeis Biel - Tür Biel - Tür Biel - Tür

Biel - Fasn Biel - Fasn Biel - Fasn Biel - Fasn Biel - Fasn

Biel - Unte Biel - Unte Biel - Unte Biel - Unte Biel - Unte Biel - Unte Biel - Unte Biel - Unte Biel - Unte

Biel - Tür Biel - Tür Biel - Tür Biel - Tür Biel - Tür Biel - Fasn Biel - Fasn Biel - Fasn Biel - Fasn

Biel - Möb Biel - Möb Biel - Möb Biel - Fasn Biel - Fasn

2024 Apr Jul Oct 2025 Jan Apr Jul Oct 2026 Jan Apr Jul Oct

ARCHIPEL GENERALPLANUNG

fsp a part of MICMINDSET

KOHLBECKER Architectural Solutions from Gaggenau

AMBERG LOGLAY

refine

RoxxTech

VR





# Campus Biel

## Mehrwerte

- **Durchgängige Zusammenarbeit auf hohem Niveau** durch frühzeitiges Einbinden der Unternehmen
- **Frühzeitige Etappenplanung** durch hohen Vorfertigungsanteil
- **Saubere Forecast-Planung der Materialien** durch digitale Planung
- **Reibungsloses Bewilligungsverfahren** durch frühzeitige Transparenz
- **Getakteter Verkehrsfluss** durch Softwaregestützte Baulegistik



# Planung und Zusammenarbeit im Team

- Architekten, Ingenieure und ausführende Unternehmen arbeiten eng zusammen
- BIM als zentrale Planungsdatenbank /-werkzeug
- Produktionssysteme – Lean Construction
- Transparente Kommunikation als Erfolgsfaktor

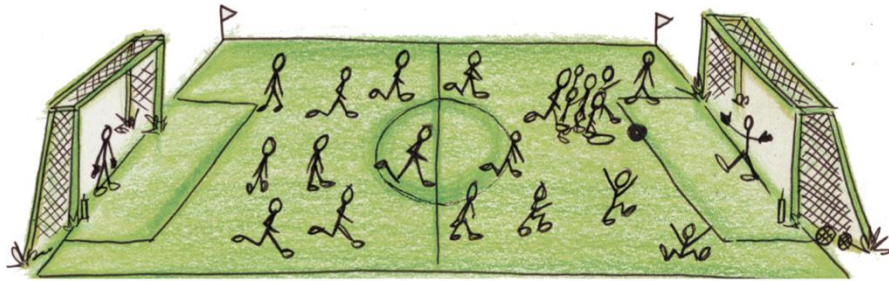
die.allianz

# DESIGN BUILD PERFORMANCE

## BIM-LEAN-LOGISTIK

Spielstand

1 : 0



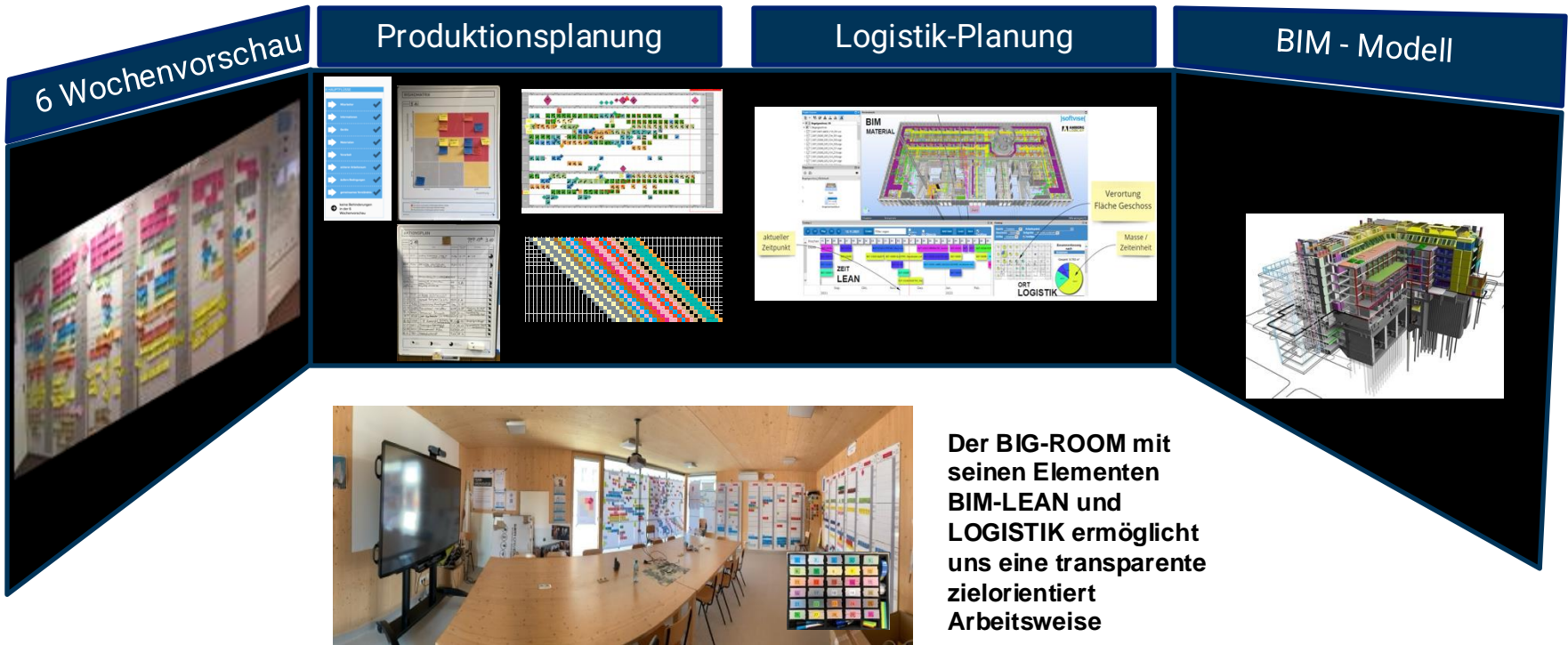
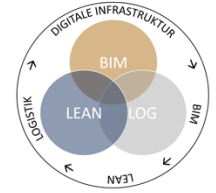
Spielstand

? : ?



# DESIGN BUILD TRANSPARENZ

## #PRODUKTIONSDENKEN



Der BIG-ROOM mit seinen Elementen BIM-LEAN und LOGISTIK ermöglicht uns eine transparente zielorientiert Arbeitsweise









# INSELSPITAL

UNIVERSITÄTSSPITAL BERN  
HÔPITAL UNIVERSITAIRE DE BERNE

ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

fsp<sup>\*</sup>  
a part of MIC.MIND.SET

KOHLBECKER  
Architectural Solutions from Gaggenau

AMBERG  
LOGLAY

 refine

 RoxxTech

VRP





# Insel BB12

## Mehrwerte

- **Die Komplexität der Vielzahl an Personen und Material** konnte durch LEAN Abstimmung aufgelöst werden
- **Transparenz ermöglicht schnelle Lösungsfindung**
- **Produktionsdenken reduziert Durchlaufzeiten** durch frühes Einbinden der Unternehmen
- **Synchronisation zwischen Zielvorgabe und Realisierung**



# Vertragsmodelle im Design Build

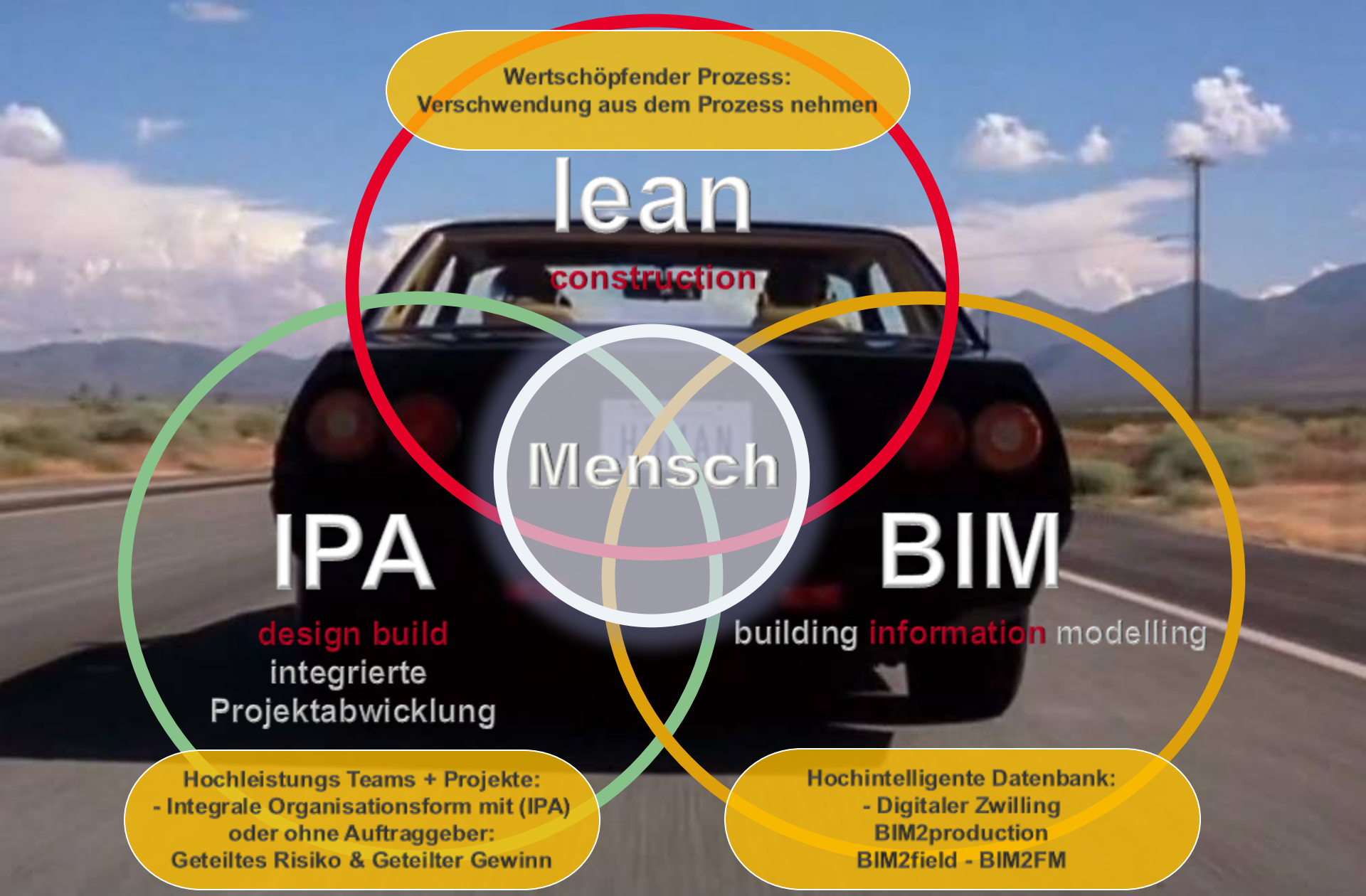
- **Integrierter Gesamtvertrag: Planer und Bauunternehmen als Konsortium**
- **GesamtleistermodeLL: Ein ausführendes Unternehmen beauftragt die Planung und Werkgruppen**
- **Allianzmodell: Partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Bauherr, Planer und Unternehmer**

die.allianz

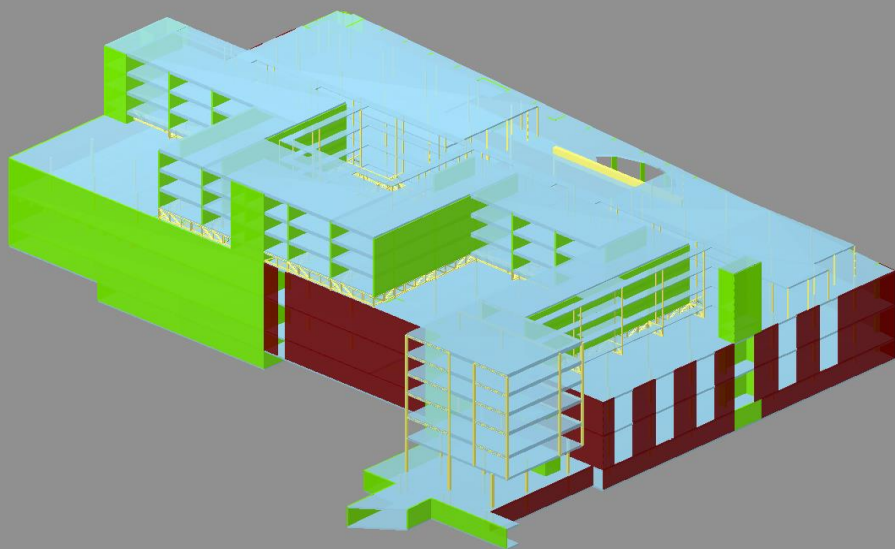
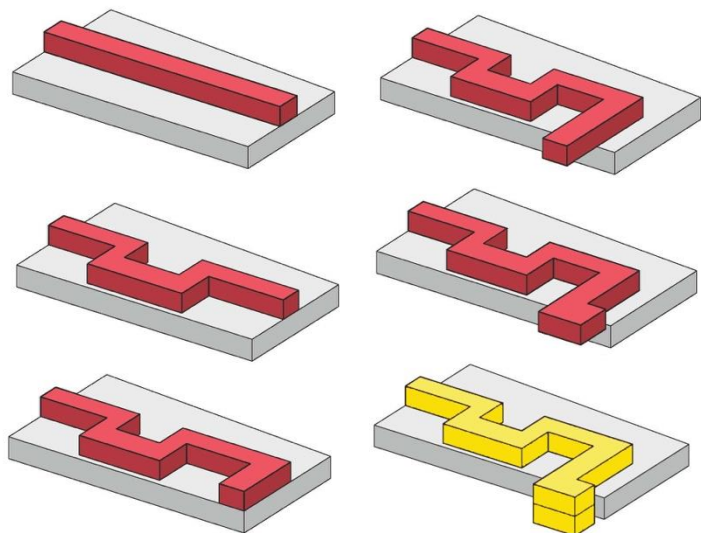
# Risiken und Chancen der Vertragsmodelle

- Klare Vertragsgestaltung minimiert Streitigkeiten
- Risiken durch enge Verzahnung von Planung und Bau besser kalkulierbar
- Chancen: Flexiblere Anpassungen während der Bauphase

die.allianz









# Lokwerk Winterthur Mehrwerte

- **Aufwertung des Einkaufszentrums**  
(Eingang gegen Bahnhof)
- **Statische Verstärkungen sind nicht notwendig**
- **keine Störungen des Centerbetriebs**
- **minimierte Bauplatzinstallation**  
durch Vorfabrikation
- **Zielgruppen Stärken Brand LOKwerk**





# Projekt «Turicum»

PRÄQUALIFIKATION

UBS PROPERTY FUND «SIMA»

Oktober 2022



STRATEGIE DER UBS

## Fokus

PLANET



PARTNERSHIPS



PEOPLE



<https://www.ubs.com/global/en/our-firm/our-purpose.html#our-focus>

INTEGRALE ERFOLGSSTRATEGIE

## Design Build

Integrale Projektorganisation



«Rolle des Eigentümers»	«Klarheit, Engagement, Integrität, Respekt, Transparenz, Leadership»	«Ziel- und innovationsorientierte Entscheidungs- und Bonusmodelle»	«Verträge» - Risikostruktur
<b>Bauherr ist Besteller</b> 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 gezielt 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

23



ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

fsp<sup>\*</sup>  
a part of MIC.MIND.SET

KOHLBECKER  
Architectural Solutions from Gaggeneu

AMBERG  
LOGLAY

refine

RoxxTech

VRP



## KPIs / Messbare Leistungskennzahlen

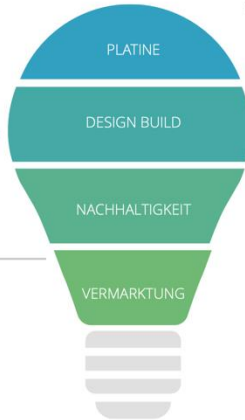
### SYSTEMATIK, PROZESS UND TEAM

#### DESIGN BUILD

- Emission im Umbau
- Effizientere Prozesse
- Baustellenverkehr
- Lieferstabilität
- Expresslieferungen

#### MIETERFOKUS

- Leerstandsquote
- Fluktuationsquote
- Rendite
- OPEX (Betriebskosten)
- Nettobetriebsergebnis (NOI)
- Mieterzufriedenheit



### GEBÄUDE- UND SIEDLUNGSPERFORMANCE

#### PLATINE

- Biodiversität
- Stadtklima

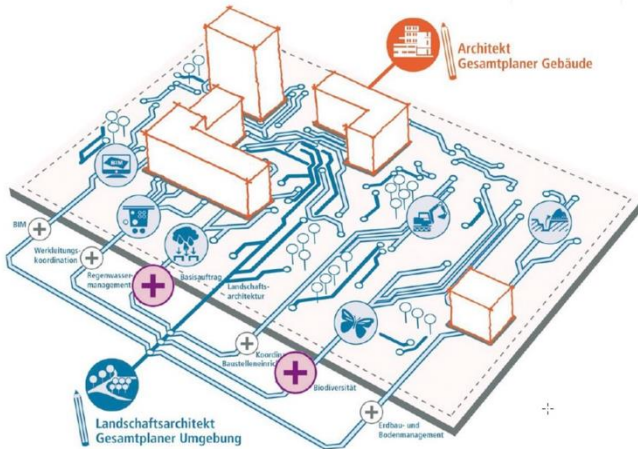
#### NACHHALTIGKEIT

- Graue Emissionen in der Erstellung
- Betriebsemissionen
- Anteil an erneuerbaren Energien am Gesamtverbrauch
- Flexibilität in der Nutzung

### POTENZIALANALYSE

## Integrale Erfolgsstrategie

### Platine-Prinzip



# Turicum Zürich Mehrwerte

- Clusterbetrachtung statt Einzelbetrachtung
- Synergieeffekte
- Einbezug der Unternehmer von Anfang an
- Integrierter Teamansatz als Basis für zukünftige Projekte
- KPI's -> Messwerte schaffen

# #WE ARE READY



die.allianz

ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

fsp<sup>\*</sup>  
a part of MIC.MIND.SET

KOHLBECKER  
Architectural Solutions from Gaggenau

AMBERG  
LOGLAY

refine

RoxxTech

VRP

# Programm

- 16:00 - 16:15**    **Begrüssung durch Peter Pfiffner** - Vorstellung des Programmes und des Referenten Rick del Monte
- 16:15 - 16:50**    **Erfolgsfaktoren und Best Practice Design Build Amerika – Rick del Monte**  
basierend auf dem Dokument DESIGN-BUILD DONE RIGHT  
Design-Build Best Practices (English)
- 16:50 - 17:00**    **Q&A (English)**
- 17:00 - 17:35**    **Best Practice #weareready der Fragestellungen und Potentiale der Gegenwart und Zukunft** durch Ivo Lenherr, Claus Nesensohn und Matthias Gehrig (**Deutsch**)
- 17:40 - 18:20**    **Deltabetrachtung mit dem Ziel des maximalen Design Build Lerneffektes**,  
take aways CH - USA und umgekehrt

**Anschliessend Apéro Riche**

die.allianz



# das team

die allianz







# General planer

all in one

KNOW-HOW

BEWERTS-  
BLUD

v/dlf

NEUSCH  
© in  
MITTelpunkt

WEITER-  
BILDUNG

man  
eco

Peter Diggelmann · Ivo Lenherr · Andreas Lüscher · Axel Paulus  
Boris Schlaeppi · Birgitta Schock · Daniel Stebler

ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

fsp<sup>\*</sup>  
a part of MICMINDSET

KOHLBECKER  
Architectural Solutions from Gaggenau

AMBERG  
LOGLAY

refine

RoxxTech

VR



# IPD

## Integrated Project Delivery – der Weg zur High Performance



Ivo Lenherr · Claus Nesensohn · Peter Scherer · Birgitta Schock · Patrick Suter

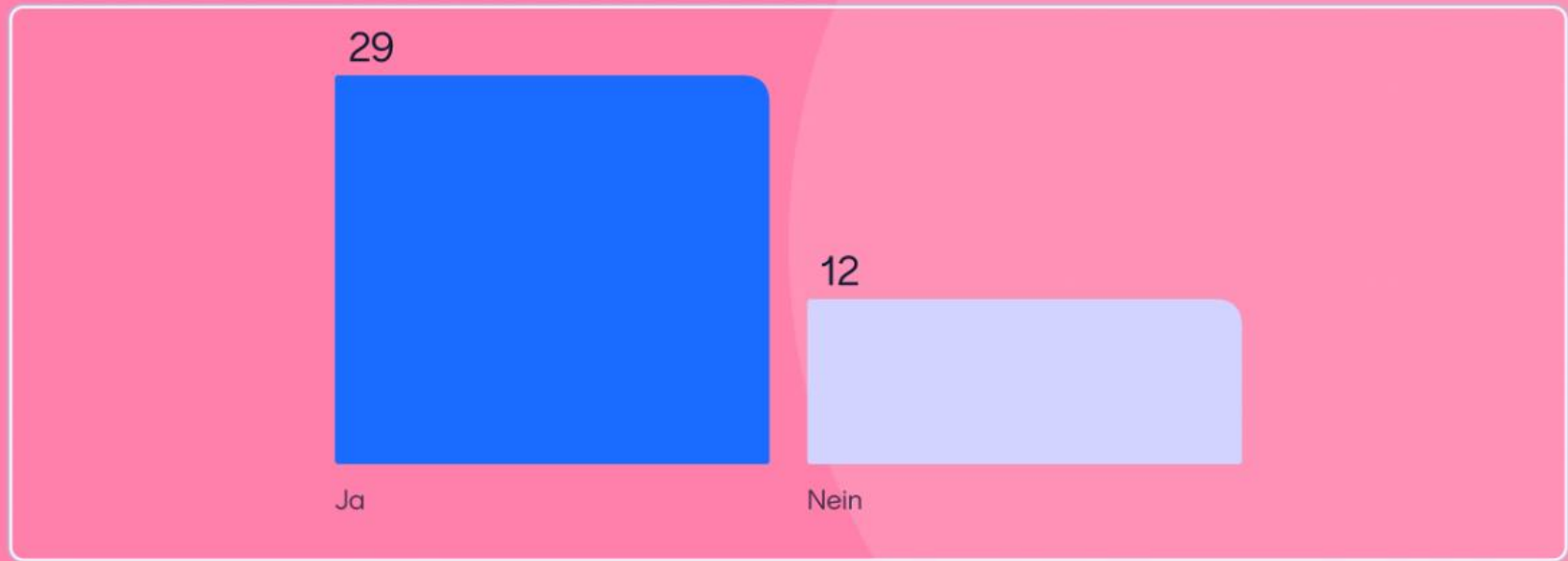


Join at menti.com | use code 2301 7570

Mentimeter

Weighing our options

# Werdet ihr das Design-Build-Prinzip heute und morgen anwenden?



die.allianz

ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

fsp<sup>\*</sup>  
a part of MIC.MIND.SET

KOHLBECKER  
Architectural Solutions from Gaggenau

AMBERG  
LOGLAY

refine

RoxxTech

VRP

# Was ist Euch bei Design Build wichtig?





die allianz

Let's talk about DESIGN BUILD

**#WE  
ARE  
READY**

die.allianz

ARCHIPEL  
— GENERALPLANUNG

fsp<sup>\*</sup>  
a part of MIC.MIND.SET

KOHLBECKER  
Architectural Solutions from Gaggenau

AMBERG  
LOGLAY

refine

RoxxTech

VRP