

# Neue Abwicklungs- methode

---

*Die Diskussion um neue Abwicklungsmodelle nimmt Fahrt auf. Letztes Jahr hat der SIA sein Merkblatt 2065 «Planen und Bauen in Projektallianzen» publiziert, diesen Sommer folgte eine Vertragsvorlage für einen Allianzvertrag (kostenlos abrufbar auf der Website des SIA). Verschiedene Bauherren haben in den letzten Monaten Projekte auf der Basis dieses neuen Abwicklungsmodells ausgeschrieben. Parallel zur Entwicklung des Allianzmodells wird vom Verein «Design Build Switzerland» das Design-Build-Modell propagiert.*

Was sind die wesentlichen Unterschiede dieser beiden Modelle?

- Das Modell «Design Build» ist im Kern ein TU-Modell. Aus Sicht des Bauherrn gilt: Ich will eine schlüsselfertige Baute zum fixen Preis, ohne dass ich mich um Details kümmern muss. Das Modell eignet sich deshalb zum Beispiel für professionelle Investoren im Hochbau: Diese wollen eine fixe Rendite für ihre Wohnüberbauung, wie diese zustande kommt, ist weniger im Fokus des Investors. Überall dort, wo der Bauherr umgekehrt mitgestalten will (oder muss), funktioniert dieses Modell nicht – dies trifft insbesondere auf Infrastrukturprojekte zu (die SBB z.B. ist ein Bauherr, der sehr stark im Projekt involviert ist und mitgestaltet, quasi das Gegenteil des reinen Finanzinvestors). Die Projektallianz legt einen grossen Fokus auf den Einbezug des Bauherrn: Dieser ist Teil der Allianz und in den entsprechenden Entscheidgremien vertreten. Das ist beim Design-Build-Modell nicht der Fall; der Lead liegt dort klar beim Gesamt-dienstleister (TU).

- Die unterschiedliche Rolle des Bauherrn manifestiert sich auch im Umgang mit den Risiken: Im Allianzmodell sollten möglichst viele Risiken von der Allianz gemeinsam getragen werden, also vom Bauherrn und den Allianzpartnern (Unternehmer, Planer). Mit anderen Worten: Der Bauherr trägt die Risiken mit. Beim Design-Build-Ansatz ist der Bauherr interessiert, möglichst viele Risiken an den Gesamtleister abzutreten: Er vereinbart einen fixen Preis für sein Bauwerk – die Risiken der Anbieter müssen in diesem Preis abgebildet sein und liegen dann allein bei den Anbietern. Design Build folgt damit dem traditionellen Ansatz der klaren Risikozuteilung, während das Innovative am Allianzmodell die gemeinsame Risikotragung ist.
- Unterschiedlich ist entsprechend auch das Vergütungssystem: Während die Projektallianz nach dem Modell win-win/lose-lose funktioniert, bleibt Design Build im alten Modell: Der Bauherr hat einen Fixpreis, der TU optimiert sein Projekt und ein allfälliger Gewinn wird allein beim TU anfallen (in der Regel wird ein solcher Gewinn auch nicht mit den Subunternehmer/ Planern geteilt, diese arbeiten grundsätzlich auch zum Fixpreis).



SIA



pro-allianz.ch



Design Build

Am 18. Juni 2025 gründeten die Trägerverbände SIA, suisse.ing und SBV in Luzern den «pro-allianz.ch Verein zur Förderung von Projektallianzen in der Schweiz». Dieser fördert das neue Projekt- abwicklungsmodell der Projektallianz gemäss SIA-Merkblatt 2065 und macht dieses im Schweizer Bauwesen bekannt.

Projektallianzen zeichnen sich dadurch aus, dass alle Projektpartner, insbesondere Bauherren, Planer und Unternehmer gleichberechtigt und partnerschaftlich auf ein gemeinsames Ziel hinarbeiten. Um das zu gewährleisten, unterliegen sie einem Anreizsystem, das ihre Interessen mit den Projektzielen ausrichtet. Erfahrungen im In- und Ausland zeigen: So lassen sich komplexe Bauvorhaben erfolgreicher, effizienter und mit weniger Konflikten realisieren.

Der Verein unterstützt den Wissensaustausch, begleitet die Weiterentwicklung des Merkblatts 2065 und schafft Grundlagen für Aus- und Weiterbildungen.

**Die Gemeinsamkeit** der beiden Modelle (Design Build / Allianz) liegt im frühen Einbezug des Unternehmers (Early Contractor). Bei Design Build erfolgt dies im Rahmen sog. Werkgruppen, in denen (Fach-)Planer und Unternehmer eng zusammenarbeiten. Gleches gilt in der Projektallianz, wo das Allianzteam (mit Unternehmer, Planer und Bauherr) das ganze Projekt integral bearbeiten und abwickeln.

Kurzum: Beide Modelle durchbrechen das traditionelle SIA-Phasenmodell, indem zuerst ein Planer plant und erst dann die Unternehmerleistung ausgeschrieben wird. Damit wird ein früher Einbezug des Unternehmers ermöglicht, was zu Effizienz- und Qualitätssteigerungen führen kann. Hier enden aber die Gemeinsamkeiten: In Bezug auf die Rolle des Bauherrn, den Umgang mit den Risiken sowie das Vergütungssystem unterscheiden sich die beiden Modelle fundamental.

Damit soll keine Wertung erfolgen: Beide Modelle haben ihre Berechtigung und werden sich am Markt durchsetzen. Letztlich ist der Bauherr und Auftraggeber gefragt: Welches Abwicklungsmodell passt am besten auf mein Projekt und meine Bedürfnisse?