

# Praxisplanung und Praxiseinrichtung

Die ersten Schritte auf dem Weg zu Ihrer neuen Praxis: der Architekt / die Architektin als Berater/in

P. Bellorini, S. Rufer

## Die Suche nach dem passenden Objekt

Noch bevor Sie sich auf die Suche nach Ihren zukünftigen Praxisräumlichkeiten machen, ist es ausgesprochen wichtig, dass Sie sich Gedanken machen über Ihren gewünschten Arbeitsablauf. Daraus erarbeiten Sie – vielleicht bereits in Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Planungsteam – ein Raumprogramm, welches die unterschiedlichen Nutzungseinheiten systematisiert, d. h. die gewünschten funktionalen Zusammenhänge und die erforderlichen Raumgrößen in einem Organigramm erfasst: Der Patientenbereich beinhaltet das Wartezimmer und die Patiententoilette, der Personalbereich gliedert sich in Empfang, Büroarbeitsplätze, Labor, Diagnostik- und Therapieräume, der Arztbereich verfügt über die Untersuchungs- und Sprechzimmer sowie vielleicht einen zusätzlichen Büroarbeitsplatz. Vor allem bei grösseren Praxen sollten Sie auch an Garderoben- und Putzräume, an Personaltoiletten, an einen Aufenthaltsraum und allenfalls sogar an ein Sitzungszimmer denken.

Wichtig ist zudem die Überlegung, ob Sie sich einen TARMED-anerkannten Praxis-OP einrichten möchten oder ob Sie gar daran denken, sich einen OP I planen zu lassen. Die neuesten Anforderungen an die entsprechenden Einrichtungen sind klar definiert. Deshalb lohnt es sich, bereits in einer frühen Phase die Möglichkeiten zur Realisierung eines Praxis-OP oder OP I abzuklären.

Oftmals stehen zu Beginn der Praxisplanung mehrere Objekte in der engeren Auswahl des Arztes oder der Ärztin. Bei der Beurteilung der Attraktivität der verschiedenen Angebote werden einerseits ganz objektive Kriterien zum Tragen kommen, wie die geographische Lage des Objektes, Grösse und bestehende Raumaufteilung, die verkehrstechnische Situation (Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Parkplatzsituation), die Rollstuhlgängigkeit und selbstverständlich der Miet- bzw. Kaufpreis. Daneben spielen aber auch subjektive Überlegungen eine entscheidende Rolle: Entsprechen Architektur und Umgebung den Vorstellungen des Arztes/

der Ärztin? Werden die Patienten/-innen sich hier wohl fühlen? Kann sich die gewünschte Arbeitsatmosphäre einstellen?

Bereits in dieser Phase kann Ihnen ein erfahrenes Planungsteam zur Seite stehen und die zur Auswahl stehenden Objekte zusätzlich auf der funktionalen Ebene im Hinblick auf folgende Fragestellungen beurteilen: Lässt sich in den Räumlichkeiten das gewünschte Raumprogramm realisieren? Welche Kompromisse müssen eingegangen werden? Welches Objekt bietet auf der Investitionsseite die attraktiveren Voraussetzungen?

Vor allem wenn die Räumlichkeiten vorgängig nicht als Praxis genutzt wurden, werden bei der Einrichtung einer Arztpraxis oftmals zusätzliche Waschbecken für die Untersuchungszimmer, das Labor und die Dunkelkammer (falls Sie noch nicht digital röntgen) benötigt. Vielleicht wünschen Sie eine zusätzliche Personaltoilette oder getrennte Sanitärräume für Damen und Herren. Bereits bei der ersten Besichtigung der Räumlichkeiten wird Ihr Architekt/Ihre Architektin die vorgefundene Situation zudem auch in bezug auf Schallschutz, elektrische Installationen und Hygieneanforderungen beurteilen. Oftmals genügen die bestehenden Verhältnisse den spezifischen Anforderungen einer Arztpraxis nicht vollumfänglich. In den meisten Fällen gehen diese Investitionskosten gänzlich zu Lasten des zukünftigen Praxisinhabers oder der zukünftigen Praxisinhaberin. Daher ist es wichtig, sich über die Höhe der notwendigen Investitionen zu informieren, bevor der Mietvertrag unterzeichnet wird.

## Planerisch-rechtliche und organisatorische Aspekte

Bereits zu Beginn der Planungsphase sollten Sie auf ein realistisches Terminprogramm achten. Ihr Planungsteam kann Sie auch diesbezüglich kompetent beraten und damit zur Festsetzung des idealen Termins für die Praxiseröffnung beitragen.

Korrespondenz:  
Pascale Bellorini  
dipl. Architektin ETH SIA  
aefa Design AG  
Hubelmattstrasse 3  
CH-3007 Bern  
Tel. 031 311 79 29  
Fax 031 312 36 26  
E-Mail: [bellorini@aefa.ch](mailto:bellorini@aefa.ch)  
Internet: [www.aefa.ch](http://www.aefa.ch)



Das aefa-Team in einer kürzlich umgebauten Arztpraxis (von links nach rechts): Tamara Bangerter, Hochbauzeichnerin; Stefan Rufer, dipl. Architekt ETH SIA; Ruth Menet, Baubiologin/Bauökologin; Patricia Nyfeler, Hochbauzeichnerin; Pascale Bellorini, dipl. Architektin ETH.

Die Planung Ihrer Arztpraxis bedeutet auch für Sie als Auftraggeber/in einen nicht zu unterschätzenden Zeitaufwand. Zu Ihren «Aufgaben» gehören zum Beispiel – selbstverständlich in Zusammenarbeit mit Ihrem Praxisplaner/Ihrer Praxisplanerin –, neben der bereits beschriebenen Formulierung und Konkretisierung Ihrer Wünsche und Ansprüche, die kritische Begutachtung der Vorschläge Ihres Architektenteams, die Verhandlungen mit dem Vermieter oder mit der Verkäuferin Ihrer Praxisräumlichkeiten, die definitive Auswahl von Produkten und Materialien, die Vergabe der Arbeiten usw.

Wichtig ist zusätzlich, dass Ihr Architekt/Ihre Architektin bereits frühzeitig die baurechtlichen Abklärungen für Sie trifft, d.h. in Erfahrung bringt, ob für Ihr Projekt eine Baubewilligung eingeholt werden muss, kann doch dieses Verfahren bei der Baubehörde ohne weiteres zwei bis drei Monate Bearbeitungszeit in Anspruch nehmen.

Eine Baubewilligung ist übrigens nicht nur bei Neubauten und Veränderungen an der Fassade eines Gebäudes nötig, sondern auch bei Nutzungsänderungen. Wurden Ihre zukünftigen Praxisräumlichkeiten vorgängig als Wohnung

genutzt, müssen Sie diese Änderung ebenfalls bewilligen lassen. In einigen Kantonen und Städten ist sogar die Umnutzung von Gewerberäumlichkeiten in Praxisräume bewilligungspflichtig.

### **Wirtschaftliche Aspekte**

Auf der Basis seriöser Vorprojektstudien lässt sich der Entscheid für ein Miet- oder Kaufobjekt fundierter fällen. Ihr Planungsteam erarbeitet aufgrund Ihrer Angaben und Wünsche zwei bis vier grundsätzlich unterschiedliche Vorprojektvarianten im Massstab 1:50. Diese Vorschläge erfolgen auf Basis der konkreten baulichen Gegebenheiten, wie tragenden Wänden, Stützen, Sanitärzonen, Installationsschächten, und berücksichtigen gegebenenfalls auch denkmalpflegerisch schützenswerte Bausubstanz.

Zu diesen Varianten wird zudem eine Grobkostenschätzung erstellt, welche in dieser Phase einen Genauigkeitsgrad von  $\pm 25\%$  aufweist. Diese dient Ihnen als Grundlage bei den Verhandlungen mit Ihrem Geldgeber und erlaubt Ihnen, die Investitionen für die baulichen Mass-

nahmen und die Möblierung abzuschätzen. Zusätzlich verfügen Sie damit auch über eine erste Verhandlungsbasis bezüglich einer allfälligen Kostenbeteiligung des Vermieters: Das periodische Auffrischen des Bodenbelages sowie das Erneuern des Anstriches gehören theoretisch zu den werterhaltenden oder gar wertvermehrenden Baumassnahmen. Über eine Beteiligung des Vermieters an diesen Kosten sollte deshalb auf jeden Fall verhandelt werden. Die Bereitschaft des Eigentümers, einen Beitrag an diese Kosten zu leisten, richtet sich jedoch nach der aktuellen Marktsituation und ist abhängig von der Höhe des Mietzinses.

Die Kosten, welche Sie in dieser Phase in ein Vorprojekt investieren, lohnen sich, zumal sie im Vergleich mit den gesamten Investitionen nicht hoch sind. Ihre neue Praxis ist in der Regel eine Investition fürs Leben; Sie werden hier einen Grossteil Ihrer Zeit verbringen. Daher lohnt es sich, nur ein Projekt weiterzuverfolgen, welches Ihren Anforderungen auf allen Ebenen vollumfänglich entspricht.



Die aefa Design AG ist seit 1987 Zusammenarbeitspartnerin der FMH Consulting Services und hat in den vergangenen Jahren gegen 300 Arzt- und Zahnarztpraxen planen und realisieren dürfen. Seit nunmehr 24 Jahren hat Frau Esther Rätz das Büro zusammen mit ihrem langjährigen Partner Andreas Fahrni geführt und betreute in dieser Zeit viele spannende Projekte für eine anspruchsvolle Bauherrschaft. Vergangenen Herbst hat Frau Rätz die aefa Design AG zwei jungen, hochmotivierten und bestens ausgebildeten Architekten übergeben, um sich einem neuen Interessengebiet zuzuwenden.

Pascale Bellorini und Stefan Rufer, dipl. Architekten ETH SIA, führen nun die Firma aefa mit dem Team langjähriger und erfahrener Mitarbeiter/innen in bewährter Manier und mit vielen neuen Ideen weiter.

Die Bauherrschaft kann damit in der bekannt seriösen und kompetenten Art und Weise beraten werden. Zusätzlich können wir Ihnen neben Umbau-, Renovations- und Einrichtungsfragen nun ebenfalls bei Neubaulprojekten mit Rat und Tat zur Seite stehen und engagiert auf Ihre spezifischen Wünsche eingehen.