

Praxisplanung und Praxiseinrichtung

Von der Ausführungsplanung bis zur Praxiseröffnung – der Architekt/die Architektin als Projektleiter/in

P. Bellorini, S. Rufer

In unseren letzten beiden Beiträgen in der SÄZ Nr. 18/2004 [1] sowie Nr. 23/2005 [2] haben wir Ihnen die Planungsschritte erläutert, welche der Realisierungsphase vorangehen. In diesem Bericht erhalten Sie nun wertvolle Informationen zur Ausführungsplanung, zur baulichen Umsetzung der Projektidee bis hin zu den Leistungen, die im Anschluss an die Praxiseröffnung vom Architekten noch zu erbringen sind.

Die Ausführungsplanung

Nachdem ein detaillierter Kostenvoranschlag auf der Basis der eingeholten Konkurrenzofferten vorliegt und die Unternehmer aufgrund verschiedener Kriterien wie zum Beispiel Preis, Qualität, Erfahrung und Kapazität ausgewählt worden sind, kann mit der Ausarbeitung der Ausführungspläne begonnen werden. In Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und den Handwerkern werden die Grundriss- und Ansichtspläne ein weiteres Mal überarbeitet und für schwierige Anschlusssituationen zusätzliche Detailpläne erstellt. Besondere Aufmerksamkeit muss dabei der optimalen Unterteilung und Ausstattung der Einbauten und/oder des Möbelsystems geschenkt werden. Damit in dieser Planungsphase auch die kleinste Verbesserungsmöglichkeit wahrgenommen werden kann, muss der Architekt bestens mit den Arbeitsabläufen der Bauherrschaft vertraut sein. Nachträgliche Anpassungen sind zwar meistens noch möglich, jedoch immer mit Mehrkosten und einem beträchtlichen Zeitaufwand verbunden. Nur wenn jedes Schrankelement, jeder Auszug und sämtliche Anschlüsse am Ende perfekt positioniert sind, kann ein optimal auf die Bedürfnisse des Praxisteam abgestimmtes Arbeitsumfeld geschaffen werden. Auf der Basis der Ausführungspläne wird der Kostenvoranschlag bereinigt und der Bauherrschaft zur Genehmigung vorgelegt. Sofern keine Änderungen mehr berücksichtigt werden müssen, kann die Architektin anschliessend mit sämtlichen am Bau beteiligten Unternehmern das Terminprogramm erarbeiten und festlegen.

Achten Sie darauf, dass Ihr Architekt mit sämtlichen Handwerkerinnen und Handwerkern Auftragsbestätigungen (bei kleineren Auftragssummen) oder Werkverträge (bei grösseren Be-

trägen) nach den Vorgaben des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA abgeschlossen hat. In diesen Verträgen sind die Preise für die auszuführenden Arbeiten und Lieferungen unter Einbezug allfälliger Rabatte und Skonti gemäss des bereinigten Kostenvorschlags aufgeführt. Zudem werden die Zahlungskonditionen, die Versicherungsbedingungen sowie die Terminvorgaben verbindlich geregelt.

Vor Baubeginn muss unter bestimmten Voraussetzungen eine Baubewilligung vorliegen, und die Baubehörde sollte zudem von der Architektin über den Beginn der Arbeiten informiert werden. Die Abbruch- und Rohbauphase ist unweigerlich mit einer Lärmbelästigung für die Umgebung Ihrer zukünftigen Praxis verbunden. Ihr Planungsteam wird sich daher bemühen, die Nachbarn im Gebäude frühzeitig über den genauen Bauablauf zu informieren und allfällige Lärmbelästigungen anzukündigen.

Bei Bedarf analysieren die Bauherrschaft und das Projektteam vor Baubeginn zudem die möglichen Risiken des Bauprozesses und erarbeiten gemeinsam mit einem Versicherungsberater ein Versicherungspaket, welches die Haftungsprobleme während der Bauphase optimal abdeckt (Bauwesenversicherung und Bauherrenhaftpflicht).

Die Ausführungsphase

Für die Projektleitung beginnt mit der Ausführungsphase eine Zeit starker Beanspruchung. Da die meisten Entscheide bereits während der Projektierungsphase getroffen worden sind, kann demgegenüber die Bauherrschaft nun weitgehend entlastet werden. Sie kann sich daher während der Bauarbeiten problemlos anderen wichtigen Aufgaben zuwenden.

Oftmals werden im Zusammenhang mit einem Umbau nur Teilbereiche einer Praxis tangiert. Einer sorgfältigen Bauvorbereitung kommt in diesem Fall eine besondere Bedeutung zu. Möbel und Einbauten, die wiederverwendet werden, sollten gut geschützt oder aber in Räume gebracht werden, die von den Umbaumaassnahmen ausgenommen sind. Zudem sollte mit Schmutz-

- 1 Bellorini P, Rufer S. Die ersten Schritte auf dem Weg zu Ihrer neuen Praxis: der Architekt / die Architektin als Berater/in. Schweiz Ärztezeitung 2004;85(18):947-9.
- 2 Bellorini P, Rufer S. Vom Bauprojekt zum bereinigten Kostenvoranschlag – der Architekt als Bauherrentreuhänder. Schweiz Ärztezeitung 2005;86(23):1414-6.

Korrespondenzen:

Pascale Bellorini, dipl. Architektin
ETH SIA
aefa Architekten AG
Wasserwerkstrasse 3
CH-3011 Bern
Tel. 031 311 79 29
Fax 031 312 36 26

E-Mail: bellorini@aefa.ch

Stefan Rufer, dipl. Architekt ETH SIA
aefa Architekten AG
Seefeldstrasse 231
CH-8008 Zürich
Tel. 043 321 79 29

E-Mail: rufer@aefa.ch

Internet: www.aefa.ch

schleusen die Verschmutzung auf die betroffenen Teilbereiche beschränkt werden.

Während der Bauzeit ist Ihr Architekt für die Koordination und Beaufsichtigung der Arbeiten auf der Baustelle als Bauleiter verantwortlich. Er wird zudem in Zusammenarbeit mit dem Unternehmer die termingerechte Bestellung der Materialien und Produkte vornehmen. Bei vielen Produkten muss vor allem über die Festtags- und Ferienzeit mit verlängerten Lieferfristen gerechnet werden. Diese müssen unbedingt frühzeitig abgeklärt und in das Terminprogramm eingearbeitet werden. Die angelieferten Materialien werden von der Architektin auf der Baustelle kontrolliert; daneben kann Ihr Planungsteam aber auch Werkstattkontrollen direkt beim Unternehmer vornehmen, um die Ausführungsqualität zu überwachen. Selbstverständlich werden auch sämtliche Werkstattpläne, beispielsweise diejenigen vom Schreiner, durch Ihren Architekten kontrolliert und allenfalls korrigiert.

Auch wenn es in komplexen Umbauprojekten oberstes Ziel sein muss, auf der Basis einer sorgfältigen Analyse des Bestandes und der vorhandenen Planunterlagen die Rahmenbedingungen möglichst lückenlos in Erfahrung zu bringen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass während der Bauarbeiten neue Erkenntnisse gewonnen werden, die gewisse Annahmen der Projektphase in Frage stellen. Für die Bauleitung und das Projektteam stellen solche Situationen eine besondere Herausforderung dar, zum Beispiel, wenn es darum geht, das Projekt innert kurzer Zeit den veränderten Voraussetzungen anzupassen. Manchmal geben diese neuen Erkenntnisse dem Planungsteam sogar die Gelegenheit, Kosten einzusparen oder das Projekt weiter zu verbessern. Es kann aber auch vorkommen, dass Zusatzleistungen notwendig werden, die im detaillierten Kostenvoranschlag noch nicht erfasst wurden. Deshalb besteht ein weiterer wichtiger Aufgabenbereich Ihrer Bauleiterin oder Ihres Bauleiters darin, die Regierapporte der erbrachten Zusatzleistungen sorgfältig zu kontrollieren. Bei sämtlichen Bauvorhaben hat es sich bewährt, einen Budgetposten für solche Arbeiten vorab einzuplanen (bei Neubauten etwa 5%, bei Umbauten mindestens 10% der Bausumme). Regiearbeiten dürfen nur auf ausdrückliche Anweisung der Bauleitung ausgeführt werden und die Rapporte müssen innerhalb einer im Werkvertrag genau definierten Frist dem Architekten zur Genehmigung vorgelegt werden.

Mit dem Baufortschritt sollte die Auftraggeberin oder der Auftraggeber zudem die Möglichkeit erhalten, gewisse Entscheidungen, die in

der Planungsphase getroffen worden sind, auf der Baustelle nochmals zu überprüfen. Denn was sich ihm in den Grundrissen und Ansichten nur in abstrakter Form zu erkennen gab, nimmt zunehmend dreidimensionale Gestalt an. Gerade Bauherrschaften, die wenig Routine im Lesen und Bewerten von Architekturzeichnungen haben, fällt es plötzlich leicht, auf der Baustelle eine Entscheidung zu treffen. Ist der Architekt flexibel genug, können im Interesse der Bauherrschaft auf diese Weise oftmals noch zahlreiche Verbesserungen erreicht werden.

Während der Bauphase hält die Architektin die Bauherrschaft über den Stand der Kosten auf dem laufenden. Mehrkosten werden unverzüglich angekündigt und mit der Bauherrschaft besprochen. Neben dieser Kostenkontrolle muss der Architekt zudem auch die Übersicht über das Terminprogramm behalten und allfällige nicht abwendbare Verzögerungen an die Bauherrschaft weiterleiten. Eine kosten- und terminbewusste Projektsteuerung ist nur dann möglich, wenn die vereinbarten Zielvorgaben mittels Soll-Ist-Vergleichen permanent überwacht werden. Ohne Kompromisse hinsichtlich Kosten und Qualität hat für sämtliche am Bau Beteiligten die Einhaltung des geplanten Eröffnungstermins Ihrer Praxis oberste Priorität.

Befindet sich der Bürostandort Ihres Planungsteams geographisch nicht in der Nähe des Projektierungsortes, kann eine Arbeitsteilung mit einem örtlichen Bauleiter eine ideale und unkomplizierte Lösung darstellen. Diese Aufgabenteilung hat sich in der Praxis sehr bewährt und ist für die Bauherrschaft mit keinerlei Zusatzkosten oder sonstigen Nachteilen verbunden. Die Teilleistungen lassen sich exakt zwischen dem Planungs- und dem Ausführungsteam aufteilen, so dass Doppelspurigkeiten zum vornherein ausgeschlossen werden können.

Die Praxiseröffnung

Nachdem die Bauarbeiten termingerecht abgeschlossen worden sind, müssen die gesamte Praxis und die Zugangsbereiche gründlich gereinigt werden, bevor die Geräte, Möbel, Leuchten, die Vorhänge und die Dekorationsgegenstände angeliefert und die Regale eingeräumt werden können. Die EDV- und Telefonanlage wird installiert und das Praxisteam kann sich während einiger Tage einarbeiten und mit den neuen Räumlichkeiten vertraut machen.

Ihre Architektin vereinbart nach Abschluss der Arbeiten mit sämtlichen Unternehmern einen Abnahmetermin. Im Anschluss an diese

gemeinsame Begehung wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, in welchem sämtliche Mängel aufgeführt sind und zudem eine Frist zu deren Behebung definiert wird.

Nicht vergessen sollten Sie die Beschriftung Ihrer Arztpraxis: aussen am Gebäude, im Lift und an der Eingangstüre muss Ihre Praxis gut erkennbar beschriftet werden. Zudem werden vielleicht auch gewisse Räume in der Arztpraxis zur besseren Orientierung für Ihre Patientinnen und Patienten gekennzeichnet. Sobald diese Arbeiten abgeschlossen sind, steht Ihrer Praxiseröffnung nichts mehr im Weg!

Die Betreuung Ihrer Praxis nach der Fertigstellung

Für Ihren Architekten ist die Arbeit jedoch noch nicht abgeschlossen. Es werden Revisionspläne erstellt, die eingehenden Rechnungen der Unternehmer werden kontrolliert, an die Bauherrschaft weitergeleitet und schlussendlich wird die detaillierte Bauabrechnung zusammengestellt. Zudem überwacht Ihre Architektin/Ihr Architekt die allfällige Mängelbeseitigung durch die am Bau Beteiligten. Ihr Planungsteam bleibt noch während weiterer Jahre Ihr Ansprechpartner: Denn bis zwei Jahre nach Bauvollendung können sichtbare Mängel gerügt werden, die Verjährungsfrist für verdeckte Mängel beträgt fünf

Jahre und diejenige für verschwiegene Mängel gar zehn Jahre. Der Unternehmer ist in diesen Fällen verpflichtet, die Mängel kostenlos und innert nützlicher Frist zu beheben.

Bauen ist sowohl für die Bauherrschaft als auch für die Unternehmer und den Architekten ein schöner, zuweilen aber auch nervenaufreibender Vorgang, besonders dann, wenn ein enger Termin- und Kostenrahmen eingehalten werden muss. Eine gute Architektin bzw. ein guter Architekt wird alles daransetzen, die Bauherrschaft vollumfänglich an der Freude am Entstehungsprozess teilhaben zu lassen, sie aber gleichzeitig von den Unannehmlichkeiten so gut es geht abzuschildern.

Die aefa Architekten AG ist seit 18 Jahren Zusammenarbeitspartner der FMH Consulting Services und hat bis heute über 300 Arzt- und Zahnarztpraxen in der gesamten Deutschschweiz planen und realisieren dürfen. Unter Anwendung modernster Methoden zur Qualitäts-, Kosten- und Terminkontrolle können wir unsere Kunden als qualifiziertes Architekturbüro in sämtlichen gestalterischen Fragen – von der punktuellen Einrichtungsberatung bis hin zu anspruchsvollen Neubauvorhaben – unabhängig und kompetent beraten.