

DIE RICHTIGE IMMOBILIE – EINE ENTSCHEIDUNGSHILFE

Mireille Allemann (echt.raum GmbH)

Die Wahl der Immobilie für die eigene Praxis ist ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg in die berufliche Selbstständigkeit. Die Immobilie muss nicht nur die richtige Lage aufweisen, auch andere Parameter müssen im Vorfeld sorgfältig eruiert und geprüft werden. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass die Ärztinnen und Ärzte von Anfang an durch ihr Praxisplanungsbüro über die Vor- und Nachteile sowie Risiken einer möglichen Immobilie aufgeklärt werden. Anhand eines Vorprojektes mit Grobkostenschätzung können Grundriss und Kosten bereits früh definiert werden, um den Ärztinnen und Ärzten noch vor einer verbindlichen Mietzusage Planungs- und Kostensicherheit zu garantieren.

Wenn nach einer Standortanalyse festgelegt wurde, wo eine neue Praxis eröffnet werden soll, beginnt die Suche nach einer optimalen Immobilie. Diese kann sich jedoch als schwierig erweisen. Für Ärztinnen und Ärzte ist nicht immer offensichtlich, nach welchen Kriterien sie suchen müssen. Um die Suche effizient zu gestalten und erfolgreich abzuschliessen, ist es zentral, schon im Vorfeld die wichtigsten Kriterien zu kennen und von Beginn weg bei der Suche zu berücksichtigen.

Die optimale Fläche

Eine optimale Praxisimmobilie für eine Neueröffnung ist grundsätzlich eine Mietfläche im Rohbau oder anders formuliert: im nicht ausgebauten Zustand. Das bedeutet nicht

zwangsläufig, dass es ein Neubau sein muss, es kann sich auch um eine Büro- oder Gewerbefläche handeln, die zum Beispiel nur über einen Teppichboden, eine Teeküche und ein WC verfügt. Diese können dann einfach und kostengünstig rückgebaut werden, und die gesamte Fläche kann neu bespielt werden.

Eine Fläche im Rohbau hat den Vorteil, dass die gesamte Raumaufteilung frei ist und ein möglichst optimaler Grundriss geplant werden kann, der exakt auf die Bedürfnisse der Ärztinnen und Ärzte abgestimmt ist.

Je nachdem, ob es sich bei der Praxis um eine Einzelpraxis oder um eine kleine Gruppenpraxis handelt, sollte in einem ersten Schritt eine Fläche von 150–250 m² gesucht werden. Hilfreich ist es dabei, wenn sich die Ärztin oder der Arzt bereits überlegt, wie viele Räume sie oder er langfristig ungefähr haben möchte und ob zu einem späteren Zeitpunkt zum Beispiel noch weitere Kollegen in der Praxis arbeiten sollen.

Auch eine Wohnung kann unter Umständen zu einer Praxis umgebaut werden. Allerdings muss im Vorfeld geklärt werden, ob baurechtlich eine Umnutzung von Wohnen zu Praxis an der Lage bewilligungsfähig ist.

Raumprogramm

Sobald eine mögliche Fläche gefunden wird, ist es ratsam, sich von einer Praxisarchitektin beraten zu lassen. Diese erarbeitet gemeinsam mit den Ärztinnen und Ärzten ein Raumprogramm – also eine Liste aller benötigten Räume mit deren Quadratmeterbedarf –, um zu überprüfen, ob die gewählte Fläche den

individuellen Bedürfnissen gerecht wird und ob die vom Arzt aufgestellte Hypothese betreffend Raumbedarf stimmt. Die Praxisarchitektin oder der Praxisarchitekt wird ausserdem sämtliche weiteren Voraussetzungen prüfen und möglicherweise Vorabklärungen mit dem Haustechnikplaner des Gebäudes und mit den Ämtern treffen. Der Ausbau einer Arztpraxis ist in (fast) jedem Fall bewilligungspflichtig.

Kriterien

Die Erschliessung der Praxis ist ein zentrales Thema, das immer wieder zu Problemen führt. Die Frage stellt sich, wie der Patient in die Praxis gelangen kann und ob der Zugang die Norm SIA 500 (Hindernisfreie Bauten) erfüllt. Insbesondere die Grösse eines vorhandenen Lifts oder Schwellen im Eingangsbereich können weitere Abklärungen nötig machen. Auch ein veraltetes Treppenhaus mit Geländern, welche die heutigen Normen

nicht mehr erfüllen, muss diskutiert werden, weil juristisch dadurch dem Bauherrn Risiken entstehen. Die Parkplatzsituation muss geklärt werden, sofern davon ausgegangen wird, dass die Patienten nicht ausschliesslich mit dem öffentlichen Verkehr anreisen.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Raumhöhe. Eine grosse Raumhöhe bietet viele Vorteile und sollte immer als erheblicher Pluspunkt gewertet werden, während umgekehrt eine niedrige Raumhöhe zu optischen und technischen Einschränkungen führt. Die Raumhöhe kann besonders bei Umnutzungen von Wohnungen zu Praxen eine Schwierigkeit darstellen.

Die vorhandenen Haustechnikinstallationen sollten im Vorfeld sorgfältig abgeklärt werden. Sind bereits Lüftungsgeräte vorhanden, die genutzt werden können? Gibt es eine Kälteanlage, an die angeschlossen werden muss? Wo kann ein allfälliges Aussengerät für eine Klimaanlage positioniert werden?



Das sind nur ein paar der Fragen, die schon möglichst früh geklärt werden sollten. Auch muss diskutiert werden, wie Sanitärabläufe geplant werden könnten. Die Lage einer Praxis im Erdgeschoss über einer Tiefgarage ist dabei meist optimal, weil die Abläufe an der Decke der Tiefgarage geführt werden können.

Die Lage und Anordnung der Fenster hat einen grossen Einfluss auf die spätere Grundrissgestaltung. Wenn eine Bauherrschaft aus Kostengründen auf eine Lüftungsanlage verzichten will, müssen gesetzlich die Fenster so angeordnet sein, dass alle Räume natürlich belüftet werden können.

Vorprojekt mit Grobkostenschätzung

Sobald eine Ärztin oder ein Arzt eine Immobilie ins Auge gefasst hat und mit einer Praxisarchitektin das Raumprogramm und die Grösse der Mietfläche überprüft hat, macht es Sinn, diese zu beauftragen, ein Vorprojekt mit einer Grobkostenschätzung zu erarbeiten. Dieses Vorprojekt ist fast der wichtigste Teil des gesamten Projekts, weil zu diesem Zeitpunkt die Weichen für die zukünftige Praxistätigkeit gestellt werden. Daher sollte das Vorprojekt mit grösster Sorgfalt erarbeitet werden, und die Qualität der Arbeit sollte im Vordergrund sein. Am Schluss des Vorprojekts sollte ein realisierbarer Grundrissplan und ein plausibles Budget stehen, anhand derer die Ärztin oder der Arzt sich entscheiden kann, die Immobilie zu mieten und bei der Bank einen Kredit zu beantragen.

Planungszeit

Die Dauer der weiteren Planung hängt von vielen Faktoren ab, unter anderem davon, welche Baubewilligung benötigt wird. Eine Baubewilligung kann bis zu drei Monaten dauern. Ausserdem sollte nach Möglichkeit Zeit eingeplant werden für eine saubere

Bauprojekts- und Kostenvoranschlagsphase, während derer die Ärztin oder der Arzt mit der Architektin oder dem Architekten gemeinsam das Projekt in allen Details entwickelt. Anschliessend wird das Praxisarchitekturbüro sämtliche Ausschreibungsunterlagen für alle Gewerke erstellen und mehrere Offerten pro Handwerk einholen. Sobald die Vergabe erfolgt ist, kann – bei eingetretener Baufreigabe – mit dem Bau begonnen werden. Die Planungszeit erfordert auch von der Bauherrschaft einen gewissen zeitlichen Aufwand. Meist finden wöchentliche Sitzungen mit dem Architekturbüro statt, um Entwurfsvarianten, Elektropläne, Sanitärapparate, Schreinerarbeiten, Farbkonzepte, Lichtkonzepte und Möblierungsvorschläge zu besprechen. Je früher sich die Ärztin oder der Arzt für ihre oder seine medizinischen Geräte, die Softwarefirma und weitere Zulieferer entscheidet, desto schneller und effizienter wird die Planungsphase sein. Für die Phase Bauprojekt und Ausschreibung sollten vier Monate eingeplant werden.

Bauzeit

Die Bauzeit ist beim Praxisbau sehr kurz und dauert in der Regel acht Wochen beim Ausbau einer Immobilie im Rohbau. Bei einem Umbau kann die Bauphase kürzer sein, wobei natürlich die Möglichkeiten meist begrenzter sind.

Kosten

Ein Praxisausbau kostet und sollte daher gut geplant werden. Es gilt, einen rücksichtsvollen und intelligenten Umgang mit den vorhandenen finanziellen Ressourcen der Bauherrschaft zu finden und gleichzeitig an den richtigen Stellen zu investieren. Bei einem Ausbau sind die Gesamtkosten der Architektur (inklusive Honoraren) meist einfach abzuschätzen und liegen in der Regel – je nach

Fachrichtung und Immobilie – zwischen 2 000 und 2 800 CHF/m². Eine erfahrene Praxisarchitektin bzw. ein erfahrener Praxisarchitekt kann meist schon bei einem Erstgespräch und nach Durchsicht der Vermietungsunterlagen und Pläne eine grobe Schätzung abgeben. Bei einem Umbau sind die Kosten schwerer abzuschätzen. Mögliche Schadstoffe wie Asbest im Altbau und alte Leitungen gelten als zusätzliche Kostenrisiken. Ein Umbau ist daher oft mit einem grösseren Planungsaufwand verbunden und muss sehr individuell geprüft werden.

Fazit

Die Auswahl der Immobilie hat grosse Auswirkungen auf die realisierbaren Grundrissoptionen, die optische Erscheinung der späteren Praxis sowie auf die Investitionskosten. Klare Vorstellungen von den eigenen Bedürfnissen und eine sorgfältige Beratung durch ein Praxisplanungsbüro tragen dazu bei, dass die richtige Wahl getroffen wird und einem erfolgreichen Start in den Praxisalltag nichts im Weg steht.



**Mireille Allemann,
dipl. Architektin ETH/SIA**

Inhaberin der echt.raum GmbH

Mireille Allemann schloss ihr Studium an der ETH Zürich 2009 mit dem Masterdiplom ab und arbeitete in Architekturbüros im In- und Ausland, bevor sie sich in Zürich mit ihrem Architekturbüro echt.raum GmbH selbstständig machte. Seit 2016 ist Tanja Wurmitzer zweites Mitglied der Geschäftsleitung. Gemeinsam führen Allemann und Wurmitzer ein Team von Architekten. Das Büro ist heute auf den Umbau und Ausbau von Arztpraxen spezialisiert, wobei ganz besonders Wert auf eine hohe Qualität des Designs gelegt wird.

echt.raum GmbH
Eichstrasse 29
8045 Zürich
043 333 06 77
allemann@echtraum.ch
www.echtraum.ch