

## **Durch ein Makeover zum Mehrwert: Expresssanierung über die Ferien**

Mireille Allemann, dipl. Arch. ETH / SIA

Die Arztpraxis ist der Arbeitsort für den Arzt oder die Ärzte und das medizinische Personal. Sie sollte deshalb möglichst angenehm gestaltet sein. Eine gute Atmosphäre, das richtige Licht und kurze Arbeitswege steigern das Wohlbefinden des Personals und infolgedessen auch die Effizienz der Arbeitsprozesse. Gleichzeitig ist eine Arztpraxis die Visitenkarte eines Arztes oder einer Ärztegemeinschaft. Noch bevor der Patient den Arzt kennenlernt, erhält er durch das Erscheinungsbild der Praxis eine erste Vorstellung von dessen Philosophie. Ein modernes Design zeigt, dass ein Arzt „up-to-date“ ist und entsprechend auf dem heutigen Stand der Technik arbeitet. Dies wiederum steigert das Sicherheitsgefühl des Patienten und somit sein Vertrauen in den Arzt. Ein freundliches Farb- und Materialkonzept entspannt zudem den Patienten, wodurch die Arzt-Patienten-Beziehung an Qualität gewinnt. Schliesslich darf man festhalten, dass die zeitgemässe Gestaltung einer Praxis auch deren Wert im Hinblick auf einen späteren Verkauf bei der Nachfolgeregelung entscheidend erhöht.

Viele Ärzte wünschen sich deshalb, ihre in die Jahre gekommene Praxis an die heutigen technischen und architektonischen Standards anzupassen. Die Renovation eines laufenden Betriebs ist jedoch - nur schon aus hygienischen Gründen - nicht möglich. Die Schliessung der Arztpraxis für eine Bauzeit von mehreren Wochen oder Monaten bedeutet einen betriebswirtschaftlichen Verlust von bis zu 25% des Jahresumsatzes, während die Fixkosten jedoch gleich bleiben: Mieten, Löhne und Versicherungen müssen ja auch während der Umbauzeit bezahlt werden. Zum Ungleichgewicht, das durch solche Umsatzverluste bei gleichbleibenden Fixkosten entsteht, kommen die Investitionskosten für die Renovation hinzu. Um dieser finanziellen Problematik besser zu begegnen, bietet sich als Lösung ein sogenannter Expressumbau während der Ferien an. Denn ein Umbau während der ein- bis dreiwöchigen Ferienzeit ist grundsätzlich möglich. Allerdings muss dabei einiges beachtet werden, damit der Ablauf reibungslos funktioniert und sich der erwünschte Erfolg einstellt.

Der erste Kontakt zum Architekten oder Praxisplaner sollte mindestens 5-6 Monate vor dem gewünschten Umbautermin hergestellt werden. Es ist von Vorteil, wenn der Bauherr bereits zu diesem Zeitpunkt genaue Ziele formulieren kann, die durch den Umbau erreicht werden sollen. Gemeinsam mit dem Architekten wird ein Vorprojekt erarbeitet. Sobald im Vorprojekt die Ziele zeichnerisch umgesetzt worden sind, können die Investitionskosten anhand einer Grobkostenschätzung eruiert werden. Für ein Vorprojekt mit Grobkostenschätzung werden ungefähr vier Wochen benötigt. Während der folgenden Phase (Ausarbeitung Bauprojekt) wird das Vorhaben weiter präzisiert. Für diese Phase sollten rund zwei Monate eingeplant werden. Für die Ausführungsplanung und die Ausschreibung sodann müssen mindestens zwei weitere Monate eingerechnet werden. Die anschliessende Bauzeit ist sehr kurz. Ein kleiner Umbau, bei dem neu gestrichen und der Empfang ersetzt wird, neue Möbel geliefert und neue Leuchten montiert werden, kann in wenigen Tagen vollzogen werden. Ein mittlerer Umbau, bei dem zusätzlich noch ein neuer Bodenbelag verlegt wird, dauert in der Regel eine Woche. Für grössere Umbauten, bei denen auch Elektro- und Sanitärinstallationen verändert werden, Oberflächen neu verputzt oder ganze Räume umgestaltet werden, sollten – je nach Grösse der Fläche, die umgebaut werden muss - ungefähr drei Wochen vorgesehen werden. Der ganze Zeitrahmen muss mit dem Architekten frühzeitig besprochen werden.

Eine gute und saubere Planung ist bei Expresssanierungen besonders wichtig. Nicht alle konzeptionellen Ideen sind in kurzer Zeit umsetzbar. Der Planer muss schon im Voraus die kurze Bauzeit im Blick haben. Nicht alle Materialien eignen sich gleich gut. Als Bodenbelag ist zum Beispiel ein mineralischer Spachtelbelag ungünstig, weil der Boden dann eine längere Trocknungsphase brauchen würde, bis er begehbar wäre. Ebenso ist von der Verwendung komplexer Einputzleuchten abzusehen. Schreinerarbeiten sind so zu planen, dass die Elemente grösstenteils vorgefertigt werden können, so dass sich lange Anpassungsarbeiten auf der Baustelle erübrigen. Ebenso müssen die Lieferzeiten beachtet werden.

Neben der richtigen Planung sollte schliesslich der Auswahl der Handwerker besondere Beachtung geschenkt werden. Diese müssen sich durch ihre Zuverlässigkeit bewährt haben, im Zeitraum des Umbaus über genügend Kapazitäten verfügen und flexibel sein. Das Erstellen eines Terminplans ist für den Architekten herausfordernd und die Arbeitseinsätze müssen bis ins letzte Detail geplant und koordiniert werden. Kurzfristige Änderungswünsche der Bauherrschaft sind dann nicht mehr möglich, weil sie den gesamten Ablauf und den Wiedereröffnungstermin der Praxis gefährden würden. Die Zwischenlagerung der medizinischen Geräte, Liegen, Stühle und Medikamente muss frühzeitig mit dem Planer besprochen werden. Die umzubauenden Praxisräume müssen geräumt sein, damit eine Beschädigung des Mobiliars und der medizinischen Geräte in jedem Fall vermieden werden kann. Manchmal – wenn zum Beispiel kein neuer Boden verlegt wird - können allerdings einzelne Praxis-Räume noch als Lagerraum verwendet werden.

Ein Expressumbau fordert von allen Beteiligten eine zielgerichtete Planung, Flexibilität und eine konstruktive Teamarbeit. Mit richtiger Planung und zuverlässigen Partnern sind Expressumbauten jedoch eine wirtschaftlich interessante und sehr befriedigende Lösung. Sie ermöglichen es, in die Jahre gekommene Praxisräumlichkeiten auf effiziente und finanziell tragbare Weise wieder konkurrenzfähig zu machen.

#### Über die Autorin

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.