

Warum es sich lohnt, (spezialisierte) Architekten einzubeziehen

Gesamtgesellschaftlich steigt die Alterskurve und dementsprechend auch das Alter der Ärzteschaft. Zudem werden Arztpraxen häufig im laufenden Betrieb an die Nachfolger weitergeben; denn es gibt auch wenige freie Flächen, die für neue und moderne Arztpraxen brauchbar sind. So ist die Zahl von sanierungsbedürftigen Praxen in Deutschland bereits jetzt auf einem sehr hohen Stand und er steigt stetig weiter. Eine Modernisierung ist sicher oftmals aus optischer Sicht zu empfehlen. Aber der Großteil der Notwendigkeiten liegt im Verborgenen.

Die Technik hat sich rasant weiterentwickelt und viele medizinische Geräte benötigen heute andere Anschlüsse; die Computertechnik mit Software und Speichermöglichkeiten hat ein völlig anderes Niveau und eine Klimatisierung der gesamten Flächen wird immer mehr in Betracht gezogen.

Wenn das Verborgene zum Vorschein kommt, ist der Handlungsbedarf offensichtlich. Es geht dabei nicht nur um die Herstellung des aktuellen Stands der Technik und der Hygiene. Es geht auch darum, eine gute und verlässliche Arbeit der gesamten Belegschaft zu gewährleisten. Das fördert ebenso eine gute Atmosphäre für Patient und Personal sowie auch für ein wirtschaftliches Arbeiten.

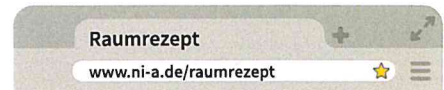
Warum sich ein spezialisierter Architekt für den Bauherrn lohnt

Eine Sanierung oder ein Umbau einer Arztpraxis ist ein sehr komplexes Unterfangen. Hier ist detailliertes Fachwissen in den bau- und planungsrechtlichen Vorgaben gefragt. Ein Laie, selbst mit guten Grundkenntnissen im handwerklichen Bereich,

kann schnell den Überblick verlieren. Die Berufsbezeichnung der Architektin bzw. des Architekten ist geschützt und die Qualifikation wird eingehend von der Kammer geprüft. Spezialisierte Architektinnen und Architekten haben zusätzlich die Kompetenz zur Beurteilung der Praxisfläche mit den praxisinternen Arbeitsabläufen und der Umsetzung der spezifischen Anforderungen der jeweiligen Fachbereiche. Die Bauherrschaft wird begleitet von der Bestandsaufnahme über die Planung bis hin zur Umsetzung der Baumaßnahme; in dem Umfang wie sie ihn benötigen. Dabei halten die Architektinnen und Architekten als Vertreter der Bauherren alle Zügel in der Hand und steuern den Planungs- und Bauprozess.

Fallbeispiel 1: Eine Gemeinschaftspraxis ging in den 60ern in Betrieb

Zu Projektbeginn wird die Fläche zuerst genau in Augenschein genommen und bei den Bauherren die Wünsche und Ziele abgefragt. Hier soll die Praxisfläche modernisiert werden – mit Klimatechnik, neuem



Ihre Praxis ist Ihre Visitenkarte!



Von Modernisierung und Umbau über Hygienemanagement bis hin zu Steuertipps –

Sie finden alles über die Gestaltung einer modernen Arztpraxis unter:

www.ni-a.de/raumrezept



Aktuelle Informationen zum Thema finden Sie unter: www.ni-a.de/raumrezept

Netzwerk und Server und neuen Möbeln. Während der ersten Gespräche wird klar, dass die Räume, so wie sie derzeit genutzt werden, ineffizient sind und teilweise überhaupt nicht genutzt werden. Damit werden auch kleine bauliche Eingriffe in die Gebäudesubstanz Teil der Umsetzung und die Praxis wird zum ersten Mal seit der Einweihung vor mehr als 50 Jahren für zwei Wochen geschlossen.

In dem Vorher-Nachher-Vergleich (s. Abb. 1 und 2) ist auf den ersten Blick alles beim Alten. Es gibt an der Anmeldung zwei Arbeitsplätze und dazwischen befindet sich der Drucker. Auf den zweiten Blick ist doch so vieles anders – der Kabelsalat im Fußraum ist verschwunden; die Bildschirme stehen nicht in zu kleinen Nischen; die Ablagefächer sind größer und flexibler und damit besser nutzbar; es sieht klarer, ruhiger und einheitlicher aus. Der Unterschied zwischen dem ursprünglichen und dem neuen Zustand ist in der gesamten Praxisfläche zu sehen.

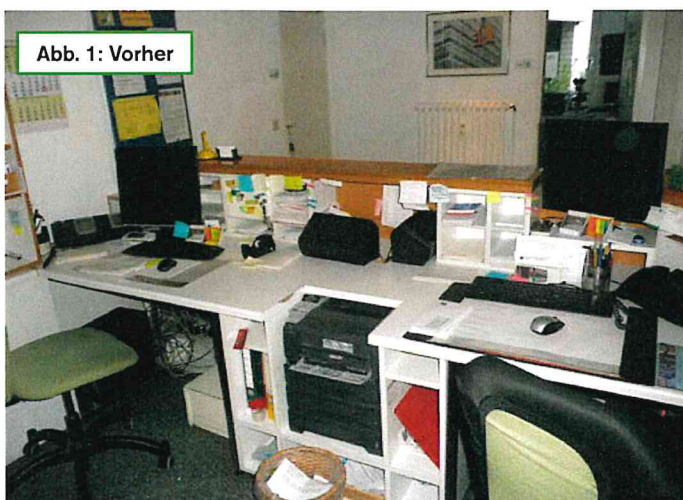


Abb. 1 und 2: Spätestens ein Blick unter den Anmeldetresen zeigt den Modernisierungsbedarf in diesem Beispiel an.

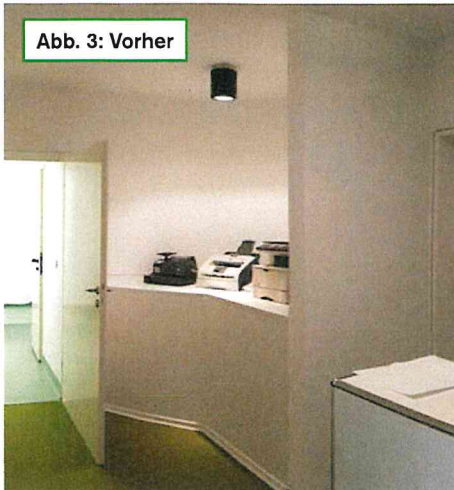


Abb. 3: Vorher



Abb. 4: Beim Schließen der Öffnung



Abb. 5: Nachher

Abb. 3, 4 und 5: In diesem Beispiel wurde eine alte Verkofferung geöffnet. Darunter fand sich eine Öffnung in der Decke, die aus Brand-schutzgründen geschlossen wurde.

Der Mehrwert für die Ärzteschaft ist ebenso vielfältig wie die Baumaßnahme an sich. In der Entwurfsphase werden die Themen wie Wünsche an die Gestaltung, Notwendigkeiten in Hinblick auf Hygiene, Technik, Arbeitsabläufe auf Papier gebracht. Mit einem verlässlichen Handwerker- und Fachplaner-Pool wird die Umsetzung in Kosten und Zeit abgestimmt. Während der Bauphase werden starke Nerven gebraucht, denn mit dem Abriss, sieht die Fläche schlimmer aus als vorher. Eine gute Koordination bewirkt aber mithilfe der Firmen die Realisierung der vorherigen Theorie in ein gutes Ergebnis.

Fallbeispiel 2: Im Bestand gibt es immer wieder Überraschungen

Manchmal kann ein Wunsch zur Veränderung klein und überschaubar sein. In der Anamnese-Phase oder erst in der Bauphase können auch neue und umfanglichere Themen entdeckt werden. Eine gute Kommunikation ist hierbei wesentlich.

Grundsätzlich gilt, dass die Bauordnung für alle ein einzuhaltendes Gesetz darstellt; auch für die, die Flächen vermieten oder betreiben. Für Arbeitgeberinnen und -geber gilt ebenso der Arbeitsschutz wie auch die Verantwortlichkeit der Patientenschaft gegenüber. Nur wenige Defizite können mit dem Thema „Bestandsschutz“ aus dem Weg geräumt werden und Bestandsgebäude sind auch nicht immer mängelfrei.

In Fallbeispiel 2 wurde in der Entwurfsphase eine Verkofferung geöffnet, weil über die Jahre der

Nutzung nicht mehr klar war, woher diese Form der Ablage kommt. Gefunden wurde eine Spindeltreppe in die darunter liegende Etage und die Verkofferung hatte die Höhe des noch vorhandenen Geländers. Mit diesem Wissen ergab auch die Form der Ablage einen Sinn.

Die Eigentümerin des Gebäudes hatte der neuen Mieterin mitgeteilt, dass es lange vor ihr eine Verbindung zweier Etagen gab. Die Öffnung in der Decke durfte selbstverständlich aus Brandschutz-Sicht nicht bestehen bleiben; sie stellte einen Brandüberschlag zwischen zwei getrennten Nutzungseinheiten dar, was nach der Bauordnung nicht zulässig ist. Die Eigentümerin musste auf ihre Kosten das Loch sach- und fachgerecht schließen lassen. Das Schließen konnte in den Bauablauf der Praxis-Modernisierung integriert werden und sorgte nicht für Verzögerungen. Dennoch gab es für die Mieterin einen Mehraufwand in der Kommunikation und der Koordination mit der Eigentümerin.

In der Regel finden Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter es nie gut, wenn unvorhergesehene Dinge auftauchen oder wenn Mängel am Bestandsgebäude entdeckt werden. Das ist aber leider nicht selten und die Architektinnen und Architekten werden in so einem Fall nicht immer mit offenen Armen empfangen. Aber oft genug sind diese Mängel schwerwiegend und müssen behoben werden. Sie ziehen einen Mehraufwand und damit Mehrkosten mit sich. Beispiele hierfür sind Mängel in

Fazit

Genau wie Sie in Ihrem Fachbereich, sind Architektinnen und Architekten Fachleute auf dem Gebiet des Bauens. Die Komplexität von Baumaßnahmen erfordert Fachwissen in bau- und planungsrechtlichen und auch medizinischen Vorgaben und einen großen Erfahrungsschatz. Das Wissen und die Leistungen reichen von entwerflichen und zeichnerischen Fähigkeiten über Kostenkalkulationen, Bauabläufe, Kommunikation und Koordination bis hin zu wichtigen Kontakten zu Firmen und Fachplanern. Architektinnen und Architekten sind der Dreh- und Angelpunkt jeden Bauvorhabens und helfen Ihnen bei der Realisierung Ihrer Wünsche. Sie bauen ein solides Fundament Ihrer Existenzgrundlage.

Bezug auf den Brandschutz wie fehlende Brandabschottungen zwischen den Etagen oder ein nicht nutzbarer zweiter Rettungsweg. Wer am Ende die Kosten für die Mängelbehebung finanziert, ist zwischen den Mietparteien zu klären; das beinhaltet neben der Ausführung an sich auch oft die Planungs- und Koordinationskosten.

Ihre Architektinnen und Architekten helfen Ihnen dabei, dass die neue oder modernisierte Fläche frei von Mängeln ist. Denn auch sie als Betreiber einer Arbeitsstätte haben klar formulierte Pflichten.



Anja Knoop
Dipl.-Ing. (FH) Architektin
atmosphäre bommert . knoop .
architekten PartGmbH
Moltkestraße 131, 50674 Köln
0221/16 89 61 50
info@atmo-architektur.de
www.atmo-architektur.de