



**DIE ACHT PHASEN DER
PRAXISPLANUNG MIT
HÖNIG ARCHITEKTEN AG**

WILLKOMMEN

Willkommen bei Hönig Architekten! Unser Praxisplaner zeigt Ihnen, was Sie bei der Planung und beim Bau Ihrer neuen Praxis erwartet. Wir freuen uns, Sie von der ersten Idee bis zur Inbetriebnahme professionell begleiten zu dürfen!

DIE ACHT PHASEN

- 1. DAS VORPROJEKT**
- 2. PRÄZISE ABKLÄRUNGEN UND VERTRÄGE**
- 3. PRAXISOPTIK UND FUNKTIONALITÄT**
- 4. PLANERTEAM UND BAUEINGABE**
- 5. WERKPLANUNG UND FACHPLANUNG**
- 6. DETAILPLANUNG UND AUSSCHREIBUNG**
- 7. BAUSTART UND AUSFÜHRUNG**
- 8. INBETRIEBNAHME UND ERÖFFNUNG**

01

VORPROJEKT UND
ENTSCHEIDUNG

WOCHE 2

KOSTEN 0%



ANALYSE, GRUNDKONZEPT, ERSTE KOSTENPROGNOSE

Nachdem wir uns kennengelernt haben, analysieren wir gemeinsam Ihre Bedürfnisse. Wenn möglich besichtigen wir die Liegenschaft und prüfen, ob technische, gesetzliche oder mietrechtliche Hindernisse bestehen. In der Folge erarbeiten wir ein Grundrisskonzept und darauf aufbauend eine Mengenermittlung. Beides bildet die Grundlage für die Grobkostenschätzung. Auf Basis von Grundriss und Kostenprognose entscheiden Sie, ob Sie die Praxis mit uns realisieren wollen.

Diese Phase verrechnen wir nach Aufwand. Sie dauert rund zwei Wochen und benötigt zwischen 10 und 30 Arbeitsstunden.

02

ABKLÄRUNGEN UND VERTRÄGE

WOCHE 8

KOSTEN 1%



KONKRETISIERUNG VON PROJEKT UND KOSTEN, ARCHITEKTURVERTRAG

Das Vorprojekt hat Sie überzeugt? Wir freuen uns über die Herausforderung und Ihre Projektfreigabe! Nun überarbeiten wir zusammen die bisherige Planung, optimieren den Betriebsablauf und verfeinern den Grundriss. Wir entwickeln Konzepte für die technischen Systeme, die Möbel und die Beleuchtung. Dann aktualisieren wir die Mengenermittlung, bringen die Kostenschätzung auf eine Genauigkeit von $\pm 15\%$ und erarbeiten einen Terminplan. Ergänzt mit Leistungsbeschreibung und Honorar wird daraus unser Architekturvertrag. Mit Hilfe Ihres Anwalts oder Treuhänders kümmern Sie sich jetzt um die Verträge mit der Bank, dem Vermieter, dem Lieferanten der Betriebseinrichtung, dem ICT- und weiteren Anbietern.

Diese Phase dauert rund sechs Wochen. Sie schliesst mit der Unterzeichnung unseres Architekturvertrages.

03

PRAXISOPTIK UND
FUNKTIONALITÄT

WOCHE 13

KOSTEN 2%



FORM, FARBE, LICHT. KURZ: DESIGN!

Jetzt geht es ums Design. Was stellen Sie sich vor? Mit Hilfe von Stimmungsbildern ermitteln wir Ihre Vorlieben und entwickeln ein Gestaltungskonzept. Auf dieser Grundlage legen wir sämtliche für den Gesamteindruck wichtigen Oberflächen und die Beleuchtung fest. Zusätzlich zu Farbe und Form wird auch die Funktion aller Einbauten genau bestimmt. Die Praxis wird in Plänen (gegen eine zusätzliche Gebühr auch im Digitalmodell) dargestellt und mit Originalmaterialien bemustert.

Diese Phase dauert rund fünf Wochen. Sie schliesst mit Ihrer Genehmigung der Praxisoptik.

04

PLANERTEAM UND BAUEINGABE

WOCHE 22

KOSTEN 4%



WAHL DER HAUSTECHNIKPLANER, BAUEINGABE

Zur Koordination und Auslegung der Praxistechnik holen wir nun die Fachplaner ins Boot. Wir schlagen Ihnen alle erforderlichen Spezialisten vor: Sanitär- und Elektroplaner, Klima-, Lüftungs-, Bau- und Umweltingenieure. Wir erarbeiten das Brandschutzkonzept, bringen Termine und Kosten auf den neuesten Stand und bereiten die Baueingabe vor. Die nächste Phase beinhaltet die Planung aller technischen Anschlüsse. Deswegen sollten die Verträge mit den Lieferanten der Betriebseinrichtung und des IT-Systems auf der Zielgeraden sein. Jetzt ist auch ein guter Zeitpunkt um mit der Öffentlichkeitsarbeit für die neue Praxis zu beginnen.

Diese Phase dauert rund neun Wochen. Sie schliesst mit Ihrer Genehmigung der Fachplanerauswahl und dem Unterzeichnen der Baueingabe.

05

WERKPLANUNG UND FACHPLANUNG

WOCHE 27

KOSTEN 8%



WERKPLANUNG UND HAUSTECHNIKPLANUNG

Nun geben Sie die Werkplanung im Massstab 1:50 frei. Zusammen mit den Fachplanern definieren wir jetzt alle Anschlüsse für die Behandlungsgeräte, die EDV, die Praxiskommunikation, die Sicherheits-, Beleuchtungs-, und Kühlanlage, die Audioverteilung und das Bezahlsystem. Die Lage sämtlicher Installationen wird exakt bestimmt und ihre Leistungs- und Verbrauchsdaten werden detailliert erfasst. Die resultierende Ausführungsplanung dient als Grundlage der Ausschreibung.

Diese Phase dauert rund fünf Wochen. Sie schliesst mit Ihrer Genehmigung der Werkplanung zwecks Übergabe an die Bauleitung.

06

DETAILPLANUNG UND AUSSCHREIBUNG

WOCHE 39

KOSTEN 10%



DETAILPLANUNG, AUSSCHREIBUNG UND VERGABE

Nachdem Sie die Ausführungspläne freigegeben haben, werden die einzelnen Arbeitsgattungen ausgeschrieben. Die zu erbringenden Leistungen werden in Plan und Text so genau wie möglich beschrieben und den Unternehmern abgegeben. Nach der Auswahl des jeweils besten Angebotes können die Kosten auf $\pm 10\%$ genau veranschlagt und der Terminplan definitiv festgelegt werden.

Weiter geht es mit der Ausarbeitung der Detailpläne 1 : 20. Sie enthalten von den Wänden über die Steckdosen bis zum Möbelgriff alles, was die Handwerker zur Umsetzung benötigen. Mittlerweile ist auch die Baubewilligung eingetroffen – mit der Übergabe an die Bauleitung beginnt jetzt die Bauzeit!

Diese Phase dauert rund zwölf Wochen. Sie schliesst mit Ihrer Unterzeichnung der Detailpläne und der Werkverträge.

07

**BAUSTART UND
AUSFÜHRUNG**

WOCHE 58

KOSTEN 70%



JETZT WIRD GEBAUT!

Nach dem Start der Bauarbeiten wächst Ihre Praxis stetig Raum um Raum. Die Bauleitung ist häufig vor Ort und sorgt für einen koordinierten und reibungslosen Ablauf. Sie prüft laufend Kosten und Termine und stellt Ihnen periodisch entsprechende Kontrollblätter zu. Mit der Montage von Möbeln und Betriebseinrichtung neigt sich die Bauphase langsam dem Ende zu. In dieser Zeit bereiten Sie die Inbetriebnahme vor. Spätestens jetzt sollte das Telefon zur Vereinbarung von Behandlungsterminen besetzt sein.

Diese Phase dauert rund neunzehn Wochen. Sie beinhaltet Ihre Genehmigungen von je drei Kosten- und Terminkontrollen.

08

**INBETRIEBNAHME UND
ERÖFFNUNG**

WOCHE 61

KOSTEN 100%



EINRÄUMEN, IN BETRIEB NEHMEN, ERÖFFNEN!

Nach dem offiziellen Bauende werden allfällige Nachbesserungen erledigt oder falls nötig, Mängel behoben. Sämtliches Verbrauchs- und Marketingmaterial wird angeliefert, die Praxis wird komplett bestückt und Ihr Personal erhält Instruktionen zum Betrieb. Mit dem Unterzeichnen der Schlussrechnung erhalten Sie eine umfassende Projektdokumentation.

Diese Phase dauert rund drei Wochen. Sie schliesst mit der Praxiseröffnung und der Betriebsaufnahme. Wir wünschen Ihnen einen erfolgreichen Start!



HÖNIG ARCHITEKTEN AG

ZUR KESSELSCHMIEDE 29

8400 WINTERTHUR

INFO@HOENIG.CH

WWW.HOENIG.CH

+41 52 203 11 80