

# Rationell planen, bauen und erweitern



Architekt Friedrich Haindl  
vom Büro Haindl + Partner,  
das im Team für die architektonische  
Planung verantwortlich zeichnet.

Die Alterspyramide spricht eine deutliche Sprache.

Der Anteil der über 65-Jährigen steigt dynamisch und damit auch der Bedarf an Plätzen in Alters- und Pflegeheimen, da der zunehmend hohe Single-Anteil in unserer Gesellschaft das traditionelle Altwerden im Schoße der Familie erschwert oder gar unmöglich macht.

So gilt es, Plätze in Alten- und Pflegeheimen zügig, in möglichst hoher Qualität und trotzdem kostengünstig zu schaffen.

## Mehr für weniger aus einer Hand

Unter diesem Motto sind zwei Expertengruppen, das auf Konzeption, Betriebswirtschaft und Projektorganisation spezialisierte Unternehmen „management Care“ und das „Entwurfs- und Planungsbüro Haindl + Kollegen“ eine Kooperation mit Ofra eingegangen.

Ziel dieses Netzwerkes ist es, beim Neubau wie auch bei der Erweiterung von Senioren- und Pflegeeinrichtungen

- durch Abstimmung von der ersten Planungsphase an, das angestrebte Planungsziel zu optimieren,
- Planungs-, Kosten-, Ertrags- und Terminalsicherheit zu gewährleisten,
- die Abläufe zu rationalisieren sowie
- als alleiniger Ansprechpartner für alle Gewerke und Institutionen den Auftraggeber zu entlasten.

Daraus ergeben sich für den Bauherrn eine

- Reduzierung der Verhandlungspartner von üblicherweise ca. 30 Firmen auf die mit einer Stimme sprechenden Systempartner und
- durch Systembau und gestraffte Organisation eine Reduzierung der Baukosten um 10–12%,
- gegenüber konventionell errichteten Objekten reduziert sich die Fertigstellungszeit bei gleichem Qualitätsstandard auf ca. 40%,
- wodurch sich der Vorfinanzierungsaufwand entsprechend verringert und
- zugleich die Erlösentwicklung dank deutlich früherer Inbetriebnahme in der Größenordnung rund eines Viertels der effektiven Baukosten verbessert.

## Vier Stufen-Plan

Die Projektrealisierung gliedert sich in vier Module. Am Anfang die Machbarkeitsstudie, die alle für die Umsetzung ausschlaggebenden Kriterien erfasst und analysiert. Dabei geht es unter anderem um Nutzungsprofile,

Markt- und Standortanalysen, Kostenprognosen und nicht zuletzt um die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Projektes. Modul 2 umfasst die Entwurfsplanung vom Architekturentwurf über Genehmigungs- und Finanzierungsfragen bis zur Vertragsvorbereitung.

Im Modul 3 geht es schließlich um den verbindlichen Architekturentwurf, die Genehmigungsplanung nebst Bauantrag und um das verbindliche Angebot. Das 4. Modul umfasst die Auftragsvergabe für die Bauausführung, die Gesamtkoordination der Gewerke und die Qualitätssicherung.

## Die architektonische Planung und Umsetzung

Die Aufgabe funktionale und ästhetische Ansprüche im Architekturdessign des zu planenden Objektes zu vereinen, liegt in den Händen des Münchner Architekturbüros Haindl + Kollegen, das auf eine 90jährige Firmengeschichte zurückblicken kann. Im Arbeitsfeld des Büros bilden Einrichtungen für Behinderte, Alten- und Pflegeheime sowie

Kliniken und Krankenhäuser neben dem Bau von Schulen und Kindergärten, dem Gewerbe- und Wohnungsbau sowie der Sanierung historischer Bauten einen markanten Schwerpunkt.

Ofra Generalbau & Co KG,  
Beverungen

Tel.: 05273/909-0  
Fax: 05273/909-90  
www.ofra.de

Architekturbüro Haindl,  
München

Tel.: 089/130788-0  
Fax: 089/130788-99  
h+k@haindl-kollegen.de  
www.haindl-kollegen.de

# Interview – Andreas Bausch sprach mit Friedrich Haindl über das Thema Planen und Bauen im Team

>> **medAmbiente:** Herr Haindl, Sie leiten ein erfahrenes Architekturbüro im Bereich Alten- und Pflegeheime. Was waren Ihre Beweggründe, sich in dieser Kooperation zu engagieren?

>> **F. Haindl:** Die tägliche Erfahrung zeigt, dass konventionelle Bauten – insbesondere mit Zuschüssen – wegen der hohen Kosten und langen Vorlaufzeiten kaum noch realisierbar sind. Das Risiko des Bauherrn, im Vorfeld hohe Planungskosten in ein Bauvorhaben zu investieren, um dann feststellen zu müssen, dass

das geplante Projekt unrentabel ist, war für uns als Planer eine Herausforderung, nach praktikablen Lösungen zu suchen, die ein besseres Angebot ermöglichen. Im Gespräch mit ausführenden Firmen stellen wir oft fest, dass diese über ein hervorragendes Know-how verfügen, das allerdings bei den üblichen Planungsabläufen nicht ausreichend genutzt wird.“

>> Wo sehen Sie die Hauptvorteile für den Bauherrn auf der einen und den Planer auf der anderen Seite?

Der Bauherr kommt bei unserem neuen Modell sehr viel schneller und genauer und vor allem mit deutlich geringerem finanziellem Aufwand zu den wirtschaftlichen Grunddaten für die Entscheidung über seine Investition.

Kürzere Planungs- und Bauzeiten sparen Kosten vor allem auf Seiten des Bauherrn, aber auch bei uns als Planer.

Die besseren Entscheidungsgrundlagen für den Bauherrn in der Anfangsphase reduzieren das Ausmaß der sonst üblichen späteren Änderungen. Das bedeutet

für uns als Planer ein viel zielgerichteteres, effizienteres Arbeiten.

>> Wie bewerten Sie die Zukunftsaussichten Ihres Team-Modells im Vergleich zum konventionellen Bauen?

>> Da knappere Budgets bei allen die Suche nach effizienterem Planen und Bauen intensivieren, bin ich der Meinung, dass nicht für alle Bauaufgaben, aber mit Sicherheit für viele Projekte integrierte Lösungen in Zukunft einen wachsenden Stellenwert gewinnen werden.