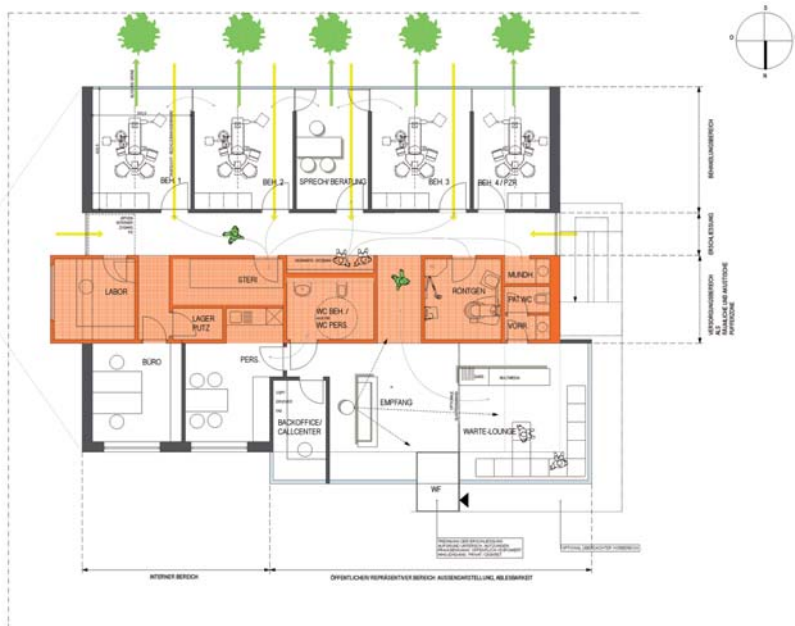


Viele Ärzte kennen das Problem: Für die neue Praxis lassen sich einfach nicht die richtigen Räume finden. Statt jahrelang weiter vergeblich zu suchen, sollten Sie in einem solchen Fall über den Neubau einer Immobilie nachdenken, empfiehlt unser Autor, Innenarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Rudi J. Kassel.

Was nicht passt, wird passend gemacht

Autor: Dipl.-Ing. (FH) Rudi J. Kassel



wie beispielsweise der Anschlüsse der Dentalstühle, spielen bei der Auswahl eine wichtige Rolle.

Anhand dieser Faktoren kann dann mit einem Planer oder Architekten entschieden werden, ob und wann sich ein Umbau oder Neubau rechnet oder ob die Entscheidung für ein Mietobjekt fällt. Überraschend für viele Ärzte ist dabei, dass ein Neubau durchaus die kostengünstigste Alternative sein kann, weil sie von Anfang an genau auf die Bedürfnisse der Bauherren zugeschnitten wird.



Der Neubau einer Zahnarztpraxis

Am Fall einer Zahnarztpraxis lässt sich dies gut verdeutlichen: Unser Bauherr benötigte für seine Praxis eine Fläche an einem attraktiven Standort. Zudem dachte er über die Investition in eine vermietbare Immobilie nach. Nach einer ausführlichen Analyse und der Ermittlung des gewünschten Raumprogramms kamen wir zu dem Schluss, dass es wirtschaft-

Immer wieder treffe ich auf Ärzte, die neue Praxisräume suchen, aber keine finden können. Sei es, dass die angebotenen Räume schlecht erschlossen sind oder der Immobilienmarkt nichts Passendes hergibt – auf Dauer wird das Fehlen geeigneter Räume auch wirtschaftlich zum Problem. Besonders schwierig scheint es, außerhalb der Ballungszentren, also im ländlicheren Raum, gute Immobilienangebote zu finden. Denn gerade hier mangelt es an Gebäuden, die für eine Praxis geeignet sind. Auch die Notwendigkeit hoher Eigeninvestitionen in ein Mietobjekt lassen manchen darüber nachdenken, ob er das Geld nicht in einen Umbau oder Neubau investiert. Dabei gelten für alle Praxen, Ärzte-

häuser oder Tageskliniken dieselben Grundvoraussetzungen: eine verkehrsgünstige Lage mit guter Parkplatzsituation und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, die bauliche Eignung sowie die Erfüllung wesentlicher räumlicher Anforderungen (wie zum Beispiel ausreichend Platz für Übernachtungsbetten). Aber auch baurechtliche Anforderungen spielen eine Rolle. So stellt der Gesetzgeber mit seiner Forderung nach Barrierefreiheit eine Hürde auf, die in Altbauten nicht immer ohne Weiteres genommen werden kann, weil der Einbau eines Aufzugs unmöglich ist. Und auch die Ausrichtung der Fenster, der Einfall von Tageslicht und die einfache Umsetzung technischer Lösungen,



Die neue XO-4 Einheit - Gibt Ihnen ein Vorsprung



Free to Focus ist unser Versprechen an Sie. Die neue XO-4 Einheit lässt Ihnen freien Fokus auf Ihre spezifische Bedürfnisse für klinische Effizienz, professionelle Kompetenz, Ergonomie und Patientenpflege.

Erfahren Sie mehr über die XO-4 Kollektion.
Fordern Sie unseren neuen Katalog an:

Eurotec Dental GmbH
Forumstraße 12
41468 Neuss
Tel: 02131 - 1 333 405
www.eurotec-dental.info / info@eurotec-dental.info

XO[®]
Your focus[™]
Our solution

lich und planerisch sinnvoll wäre, einen Neubau zu errichten, in dem sowohl die Praxis wie auch eine vermietbare Wohnung Platz finden würden.

Wichtige Grundregel, die es dabei zu beachten gilt: zu wenig Platz verursacht organisatorische Probleme – zu viel Platz treibt die Kosten schnell in ungewollte Höhe. Bedenken Sie deshalb schon vorher die späteren Unterhalts- und Betriebskosten (Stichwort: Energieeffizienz), den Kosten-Nutzen-Faktor sowie den Aspekt der Nachhaltigkeit. Es lohnt sich in jedem Fall, vor dem Neubau oder Umbau eines Objektes ganz genau nachzurechnen, ob das geplante Vorhaben in der Immobilie tatsächlich Sinn macht.

Im Zuge der weiteren Planung fanden wir dann ein Modell, das unserem Kunden größt-



mögliche Freiheit versprach. Vieles musste dabei bedacht werden: die Platzierung von Flächen, aber auch die baulichen Voraussetzungen, wie die Erfüllung von Hygieneverordnungen, Brandschutz-Richtlinien, Arbeitsrichtlinien, Fragen der Klimatisierung und des Sonnenschutzes und vieles mehr. Aus diesen Überlegungen resultierte schließlich ein Gebäude mit zwei unabhängig voneinander geplanten Teilen, die nur durch eine Außentreppe miteinander verbunden wurden. Im Erdgeschoss wurde die Praxis eingebaut, im Obergeschoss wurde eine davon völlig unabhängige Wohneinheit geschaffen. Unterhalb der Praxis, im Keller, fand die gesamte Technikzentrale der Praxis ihren Platz. Die Kosten für die benötigte Technik für Arbeiten und Wohnen flossen in die Gesamt-

baukosten mit ein und konnten steuerlich voll geltend gemacht werden. Auch die geforderte Barrierefreiheit konnte im Erdgeschoss mühelos verwirklicht werden.

Was die Grundrissplanung betrifft, so konnte in Praxis und Wohnung gleichermaßen eine optimale Orientierung der Räume erreicht werden. Idealerweise, wie bei diesem Neubau, bestimmt der Einfall des Tageslichts entscheidend den Grundriss eines Hauses. Falls möglich werden Wartezonen und Sprechzimmer in Bereiche mit viel Tageslichteinfall gelegt. Das ermöglicht den Patienten einen Bezug „nach draußen“ und unterstützt sie dabei, gedanklich am Leben außerhalb der Praxis teilzunehmen. Zudem vermittelt Tageslicht ein Empfinden von Normalität und gibt Besuchern mehr Sicherheit in einer fremden Situation. Aber auch für das Praxispersonal hat Tageslicht eine positive und motivierende Wirkung und unterstützt die tägliche Arbeit nachhaltig. Deshalb wurden innerhalb der Praxis alle Behandlungsplätze nach außen hin platziert. Im Obergeschoss folgt das Raumprogramm dagegen den Lichtverhältnissen der jeweiligen Tageszeit und den Bedürfnissen der Bewohner.

Und noch ein Vorteil bietet sich: sollten sich die beruflichen Gegebenheiten einmal ändern, so können durch Umnutzung, Rück- oder Umbau Ergänzungsflächen geschaffen werden (beispielsweise für eine stark wachsende Praxis). In letztem Fall müsste allerdings ein Aufzug angebaut werden, der bei der Planung des Hauses bereits gedanklich berücksichtigt wurde.

Bauen, nicht nur für sich selbst

Ein anderes Beispiel zeigt, dass der Gedanke an einen Neubau auch zur Initialzündung für ein ganzes Ärztehaus werden kann – dann nämlich, wenn ein tatsächlicher Bedarf für eine solche Struktur im öffentlichen Umfeld erkennbar ist. Hier lohnt es sich, über die Vernetzung mit anderen Disziplinen in einem Ärztehaus nachzudenken.

Ob die Zusammenarbeit mit Kollegen in einer größeren Struktur sinnvoll und individuell richtig ist, hängt dabei entscheidend von persönlichen Einstellungen ab: Bin ich Anfänger oder ein alter Hase? Komme ich aus einer bestehenden Praxis? Will ich mich neu etablieren, wachsen, meine Schwerpunkte verändern oder einfach umziehen? Stehen Einsparpotenziale an erster Stelle? Oder möchte ich lieber mit Kollegen zusammenarbeiten?

Wenn Sie feststellen, dass der Gedanke an ein Ärztehaus reizvoll für Sie ist, gibt es mehrere Wege, um ein solches Projekt anzustoßen: als Initiator und Investor, als Mitinvestor, der sich in die Entwicklung eines geplanten Ärztehauses (meist durch einen Planer oder Unternehmensberater) finanziell einbringt oder als Mieter. Möchten Sie selbst die Initiative ergreifen, haben Sie den Vorteil, das Konzept mitbestimmen zu können. Dafür tragen Sie aber auch ein höheres finanzielles Risiko. Zudem setzt die Finanzierung einer Großstruktur eine hohe Kreditwürdigkeit voraus, birgt aber auch die Chance des langfristigen Vermögensauf-



baus durch eine Immobilie. Deshalb ist es sinnvoll, sich zunächst genau zu überlegen, wie Ihre persönliche Lebensplanung aussieht.

Danach ist eine zielgerichtete Planung unter der Ägide eines erfahrenen Beraters un-

abdingbar. Je besser die Chancen und Risiken von Anfang an ausgelotet werden, umso weniger Ärgernisse, Verzögerungen, Unstimmigkeiten oder unangenehme Überraschungen sind zu erwarten. Dabei lässt sich sicherlich eines vorab sagen: als Initiator haben Sie Vorteile, wenn Sie bereits über Erfahrungen in einer Praxis verfügen. So kennen Sie Bedürfnisse und Abläufe besser und wissen auch, welche Strukturen Sie idealerweise benötigen.

Bedenken Sie aber: Ein gutes Ärztehaus steht und fällt mit der Auswahl der Praxen und Kollegen und einer guten und vertrauensvollen Zusammenarbeit untereinander. Seien Sie deshalb offen von Anfang an. Nehmen Sie sich Zeit, gemeinsame Ziele zu erarbeiten und zu fixieren. Sprechen Sie mit Ihrem Planer ausführlich über Ihre Erwartungen. Denken Sie dabei auch an das Thema Corporate Design und Ihre Wirkung nach außen. Vor allen Dingen aber – seien Sie anspruchsvoll. Schließlich sind Sie die Person, die jeden Tag in der Praxis arbeitet. Mit ein wenig Fingerspitzengefühl

und dem nötigen Fachwissen sollte es Ihrem Planer gelingen, alle wichtigen Faktoren angemessen zu berücksichtigen und in ein funktionierendes Gesamtkonzept zu übertragen. ◀

kontakt

Innenarchitekt Dipl.-Ing. (FH)
Rudi J. Kassel
herzog, kassel + partner
Innenarchitekten, Architekten,
Ingenieure
Kaiserallee 32
76185 Karlsruhe
Tel.: 07 21/83 14 25-0
Fax: 07 21/83 14 25-20
E-Mail: info@herzog-kassel.de
www.herzog-kassel.de

ANZEIGE



Flexibilität

in Form und Service

Medizin Praxis
Le-iS Stahlmöbel GmbH
Dental Labor



QUALITÄT

Die komplette Fertigung in Deutschland ist einer der wesentlichen Qualitätsmerkmale unserer Möbellinien. Hinzu kommen Langlebigkeit sowie zeitloses und unverwechselbares Design.



FLEXIBILITÄT

Ihre räumlichen Gegebenheiten sind für uns eine Herausforderung. Wir planen mit Ihnen gemeinsam, transportieren und montieren pünktlich zum gewünschten Termin.



SERVICE

Schaffen Sie in Ihrer Praxis ein individuelles Ambiente – unsere Mitarbeiter beraten Sie vor Ort. Wählen Sie aus 180 RAL Farben – nur bei uns und ganz ohne Aufpreis.