Dass für die Planung von Praxisräumen Architekten, ggf. auch Sonderfachleute hinzugezogen werden sollten, ist den meisten Bauherren klar und sogar ein Bedürfnis: Sinnvoll beginnt das Gespräch mit einem Architekten aber schon bei der Objektwahl vor Unterzeichnung des Mietvertrags.

Drum prüfe, wer sich mietend bindet …

… ob sich das Objekt zum Baurecht findet

Autorin: Anette Rabl

Weder Makler noch Vermieter besitzen in der Regel ausreichend Kenntnisse (oder das Mitteilungsbedürfnis), auf baurechtlich kritische Punkte dezidiert hinzuweisen. Oberste Priorität hat, sicherzustellen, dass die anvisierten Räume überhaupt für den Betrieb einer Arztpraxis zulässig sind. Allein ausreichende Raumhöhen, barrierefreier Zugang etc. genügen hierfür nicht.

Als wohl häufigster „Fehler" werden Räume angemietet, die zwar Gewerberäume darstellen, bis dato aber nicht medizinisch genutzt wurden. In diesem Fall wird zwingend ein *Antrag auf Nutzungsänderung* nötig, welcher bei der jeweiligen Baurechtsbehörde (Stadt, Gemeinde oder zuständiges Landratsamt) einzureichen ist. Diese Anträge werden gewöhnlich nicht abgelehnt, erfordern aber die Unterzeichnung durch einen sogenannten Bauvorlagenberechtigten: Architekten u. a.

Mit dieser Nutzungsänderung werden Nachweise verlangt für:

– eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen
– Nachweis der Standsicherheit (Statik)
– Brandschutz/Fluchtwegsicherheit.

Praxisklinik (380 m²): Hierbei müssen immer die Evaluierungsmöglichkeiten narkotisierter Patienten geklärt werden.

Die Stellplatzberechnung

Ein leidiges Thema! In Bayern darf jede Gemeinde – sofern sie das möchte – eine eigene Stellplatzsatzung erarbeiten. Oft sind die jeweils gültigen Richtlinien schon auf den Webseiten der Städte und Gemeinden einzusehen.

Als Richtwerte können angenommen werden:

– Büronutzung: 1 Stellplatz/40 m²
Flure, Lagerflächen, Nebenräume, WC-Anlagen usw. werden nicht mitgerechnet.
– Arztpraxen: mind. 3 Stellplätze bzw. 1 Stellplatz/30 m², wieder ohne Flure etc.

Sollte sich nun aus der neuen Berechnung ein höherer Stellplatzbedarf ergeben, sind diese Stellplätze entweder neu zu errichten oder müssen über eine entsprechende Ablösesumme an die Gemeinde „gekauft" werden. Dabei kommt schnell ein fünfstelliger Betrag zusammen: Aktuell liegt die Ablösesumme für einen Stellplatz in München, Innenstadt, bei 10.000,– €.

Nun wird sicher klar, warum im Mietvertrag darauf zu achten ist, dass „Praxisräume", nicht aber „Gewerberäume" angemietet werden: Somit ist der Vermieter in der Pflicht.

Während ein Stellplatznachweis *nur* bei einer Nutzungsänderung anfällt, sind die Standsicherheit und der Brandschutz bei allen Eingriffen in bestehende Räumlichkeiten zu beachten.

Bauer & Reif DENTAL

Persönlich. Praxisnah. Professionell.

Planung, Ausstattung, Einrichtung. Professionelle Lösungen von Bauer & Reif.

Mehr Arbeitsbeispiele finden Sie auf unserer Internetseite in der Rubrik Service unter Praxisplanung.

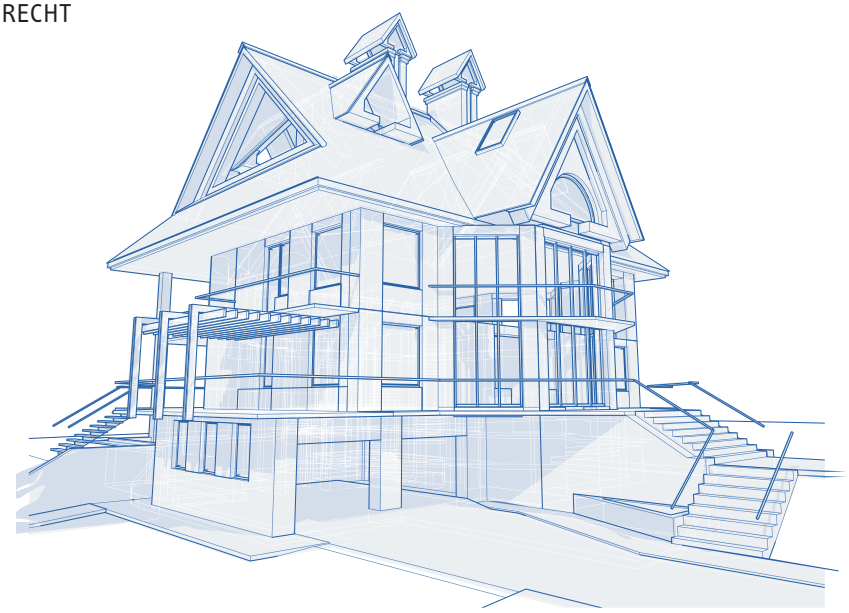
Lassen Sie Ihre Praxispläne faszinierende Formen annehmen. Bauer & Reif sorgt für pünktliche, zuverlässige Umsetzung aller Schritte: von nachhaltiger Planung bis zum anschaulichen 3D-Entwurf, von anspruchsvoller Ausstattung bis zum perfekten Praxisumzug in die schlüsselfertige Praxis. Genießen Sie die Tatkraft eines engagierten, sympathischen Teams. Und den Komfort, mit einem einzigen Ansprechpartner alles zu meistern.

- Detaillierte Praxisplanung, anschauliche 3D-Visualisierung
- Klärung von Mietvertragsfragen
- Zuverlässige Kalkulation, schlüsselfertiger Ausbau bzw. Umbau
- Ausstattung mit optimaler Behandlungs- und Datentechnik
- Perfekte Umzugsorganisation

München
Heimeranstr. 35
80339 München
Tel. 089/767083-0
Fax 089/767083-50
info@bauer-reif-dental.de

Augsburg
Auf dem Kreuz 14–16
86152 Augsburg
Tel. 0821/50903-0
Fax 0821/50903-1
augsburg@bauer-reif-dental.de

Pößneck
Lohstraße 2
07381 Pößneck
Tel. 03647/412712
Fax 03647/419028
poessneck@bauer-reif-dental.de



Die Statik

Prinzipiell sollte bei allen Eingriffen an massiven Wänden ein Statiker konsultiert werden. Selbst vermeintlich nicht tragende Wände können durch diverse Umbauten im Laufe der Standzeit eines Gebäudes „mittragen". Wer weiß als Mieter schon immer, was in den Etagen oberhalb oder unterhalb der eigen genutzten Fläche nicht bereits alles gegenüber der ursprünglichen Bauform verändert wurde. Selbst harmlose Setzungsrisse nach Abbruch einer nicht tragenden Wand können die „Obermieter" in Panik versetzen. Wie gut, wenn dann ein bereits vorliegendes Statiker-Gutachten einen Baustopp verhindert und die termingerechte Fertigstellung des Umbaus gewährleistet.

Architekt und Statiker sind ferner verpflichtet, darauf aufmerksam zu machen, wenn aufgrund der Größe oder Nutzungsart des Gebäudes (Einteilung in verschiedene Gebäudeklassen nach BayBo, Art. 2, Abs. 3) gemäß eines Vier-Augen-Prinzips ein sog. Prüfstatiker hinzugezogen und die Baubehörde informiert werden muss.

Der Brandschutz

Dieses Thema soll hier recht ausführlich erläutert werden, da relativ neu und für viele deshalb unbekannt ist, dass Ende 2008 die zulässigen Größen von Nutzungseinheiten geändert wurden. Praxisflächen werden nun nicht mehr analog einer Büro- oder Verwaltungsnutzung beurteilt, sondern laufen als *„wohnungsähnliche Nutzungseinheiten"*.

Konkret heißt dies: Praxen bis zu einer Fläche von 400 m² konnten bis 2008 als ein Brandabschnitt angesehen werden, ohne dass von Planerseite besondere Auflagen zu beachten waren (Ausnahme sind sog. Sonderbauten).

Seit 2009 stellt sich die Situation wie folgt dar:

– **≤ 200 m²:** Ausbildung offener Gänge, Empfangsbereiche und Wartezonen zulässig (BayBO, Art. 34, Abs. 1).
– **≥ 200 m²:** Sicherung von Fluchtwegen durch Ausbildung *notwendiger Flure* (BayBo, Art. 34, Abs. 1ff.):
  • Breite muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen
  • maximal 3 Stufen in Folge
  • alle raumabschließenden Bauteile müssen feuerhemmend sein (F 30): Achtung: Verglasung gilt nicht als feuerhemmend (F 0)!
  • alle Türen zu diesem Flur müssen dichtschließend sein: Glastüren sind bei dreiseitiger Gummidichtung zulässig, da es hier primär darum geht, eine rasche Ausbreitung von Rauchgasen zu verhindern. Achtung: Schiebetüren sind nicht dichtschließend!
  • Aufenthaltsbereiche (Empfang/Wartezone) sind aufgrund der damit einhergehenden Erhöhung der Brandlast in diesen notwendigen Fluren nicht zulässig.
  • Die notwendigen Flure sollen max. 30 m Länge aufweisen und sind ansonsten mit dichtschließenden Türen zu unterteilen.

Unabhängig von der Praxisgröße ist immer darauf zu achten, dass die Fluchtweglänge max. 35 m bis zum Treppenhaus (= erster Rettungsweg) beträgt.

Als zweiter Rettungsweg dienen

– Fenster (in ausreichender Größe), an die die Feuerwehr anleitern kann
– ein zweites Treppenhaus
– Fluchtbalkone etc.

Sonderbau: Schule für Dentalhygiene
Erhöhtes Personenaufkommen wegen Lehrbetrieb.

Sonderbau: Schule für Dentalhygiene
ca. 270 m²/Etage

Auch den Baubehörden ist klar, dass aus architektonischer Sicht und/oder organisatorischen Gründen die Ausbildung notwendiger Flure nicht überall möglich und erwünscht ist. Die Aufgabe des Planers ist es nun, einen ansprechenden Vorschlag mit möglichst wenig Konflikten zum Baurecht zu entwickeln und seinen Bauherren auf die Notwendigkeit hinzuweisen, einen *Antrag auf Abweichung* von den Anforderungen des Baugesetzes zu stellen (BayBo, Art. 63).

- Gesonderte schriftliche Beantragung bei der zuständigen Baurechtsbehörde (Stadt, Gemeinde oder Landratsamt)
- Bezeichnung des Bauabschnitts, in dem die Abweichung auftritt
- Umfang der Abweichung (z. B. Verglasungselement in feuerhemmender Wand)
- Beschreibung einer Ersatzmaßnahme (z.B. vernetzte Rauchmelder od. Rauchmelder + Warnsirene)
- Begründung (Wie wird das Schutzziel gewährleistet?)
- Unterschrift des Bauherren/Praxisbetreibers sowie des Entwurfsverfassers.

Dieser Antrag

- wird auf jeden Fall einer Prüfung durch die Behörde unterzogen (ist also nicht vergleichbar mit dem vereinfachten Prüfverfahren bei Bauanträgen) und
- muss schriftlich genehmigt werden.

Bei jeglichen Ersatzmaßnahmen/Abweichungen ist zu überprüfen, ob der 1. Rettungsweg aus der Nutzungseinheit bis vor das Gebäude den aktuell gültigen Vorschriften entspricht. Gegebenenfalls kann also eine Abweichung innerhalb einer Einheit bedeuten, dass unter Umständen auch eine Ertüchtigung des Treppenhauses von der zu ändernden Einheit abwärts nötig wird. Spätestens da wird jeder Vermieter hellhörig werden.

Fallstricke beim Brandschutz bei Einheiten ≥ 200 m²:
Auch bei kleinen Umbaumaßnahmen verlieren existierende Praxen ihren Bestandsschutz.

Beispiel 1:
Ein Arzt betreibt oder übernimmt eine Praxis, die mehr als 200 m², aber weniger als 400 m² groß ist. Um einen großzügigeren Raumeindruck zu erhalten, möchte er gerne eine zusätzliche Wandöffnung zum Flur schaffen (Wanddurchbruch/Einbau eines Glaselements). Hätte er diesen Umbau noch im Jahr 2008 durchgeführt, wäre das kein Problem gewesen. Seit Änderung der BayBo stellt diese Umbaumaßnahme aber eine Abweichung vom geltenden Baurecht dar und erfordert einen entsprechenden Antrag sowie den Einbau von Ersatzmaßnahmen.

Beispiel 2:
Situation wie oben:
Anstelle einer vorhandenen Tür soll eine Festverglasung eingesetzt werden: Türen in notwendigen Fluren sind zulässig (sofern dichtschließend), die Festverglasung unterliegt jedoch anderen Prüfkriterien. Also muss entweder ein feuerhemmendes Glas eingebaut oder ein Antrag auf Abweichung (von der BayBo) gestellt werden. *(Oder man nimmt einfach nur ein Glastürblatt, welches ja nicht zwingend als Durchgang genutzt werden muss – Anm. d. Verfassers.)*
Generell gilt auch beim Brandschutz, dass ab einer bestimmten Größe oder Nutzungsart des Gebäudes (Einteilung in verschiedene Gebäudeklassen nach BayBo, Art. 2, Abs. 3) ein Sachverständiger für Brandschutz zu beauftragen ist.
Wer nun der Eindruck hat, dass es schier unmöglich wäre, unter Beachtung deutschen Baurechts vernünftige Praxen zu planen, sollte beim Durchblättern des Sonderhefts „Designpreis 2010" eines Besseren belehrt werden.
Viel Erfolg bei der Suche nach den geeigneten Planungspartnern und viel Spaß bei der Umsetzung Ihrer „Praxisträume".

Anm.: Alle Angaben beziehen sich auf die Bayerische Landesbauordnung; in anderen Bundesländern wird ähnlich verfahren, können sich aber in einzelnen Detailpunkten Abweichungen ergeben.

kontakt

Anette Rabl
Freie Architektin
Schwanthalerstraße 102
80336 München
Tel.: 0 89/54 44 48 30
Fax: 0 89/54 44 48 38
E-Mail: info@rabl-architektur.de
www.rabl-architektur.de

ANZEIGE

RÄUME
FÜR
IDEEN

HARTWIG GÖKE
PRAXISKONZEPTE