

Die FÜNF häufigsten Fehler bei der Praxiswahl

Wer im Immobiliengeschäft Fehler macht, bezahlt meist drauf. Etwa, wenn eine Zahnärztin eine Praxis ohne Erweiterungsfläche langfristig mietet. Oder wenn die Lage zu wenig Frequenz bringt, um Zusatzleistungen anbieten zu können. Auch Vermieter, die nicht renovieren oder bei Wasserschäden die Füße still halten, können Geld, Nerven und letztlich sogar die Existenz kosten.

Ein Beitrag von Daniel Mudroh.

erstens.

Nutzungsfrage ungeklärt

Leider vernachlässigen angehende Praxisinhaber häufig, die Nutzbarkeit der vorgesehenen Räume als Praxis zu hinterfragen und im Vorfeld abzuklären. Ob die Altbauwohnung, das ehemalige Büro oder die Etage im Mehrfamilienhaus als Zahnarztpraxis nutzbar ist, weiß das örtliche Bauamt. Falls umgenutzt, erweitert oder umgebaut wird, sollte ein Architekt mit im Boot sein und eine informelle Bauvoranfrage stellen. Das kostet zwar, ist jedoch ratsam. Denn spätestens, wenn die zuständige Behörde auf einem Baugesuch besteht, können über den informellen Weg Hürden ausgeräumt werden.

zweitens.

Barrierefreiheit gilt auch im Altbau

Vergessen wird oft darauf zu achten, dass die Räume barrierefrei sind – das gilt insbesondere für Altbauten. Falls diese in einem höheren Stockwerk liegen, bedeutet das: Es braucht einen Aufzug. Gegebenenfalls müssen Rampen oder Treppenlifte eingebaut werden. Zudem sind Parkplätze und eine ÖPNV-Anbindung nötig. Denn: Fehlen Stellplätze, berechnen Städte und Gemeinden bis zu 20.000 Euro Ablöse. Zahnärzte haben zudem oft ästhetische Ansprüche an Gebäude, Eingang und Tiefgarage. Oft wird ein vom Wartezimmer getrennter Aufwach- oder Ruheraum gewünscht. Und für Klimaanlage, Kompressor und Absaugung wird Platz im Keller oder Dachgeschoss benötigt. Hinzu kommen Anforderungen an die Hygiene: Da operiert wird, müssen alle Oberflächen gut abwischbar sein.

drittens.

Nicht an Erweiterung und Rohre gedacht

Fehler werden oft bei der Grundriss-Betrachtung gemacht: Denn dieser sollte einen Sichtschutz beim Wechsel der Behandlungszimmer bieten, Diskretion (DSGVO) am Empfang gewährleisten. Sinnvoll können getrennte Eingänge und Wartezonen für Privat- und Kassenpatienten sein. Erweiterungsmöglichkeiten auf derselben Etage sind ideal, mit Flächen von 200 bis 400 Quadratmetern. Auch sollten tragende Wände bekannt sein und die Statik geprüft, damit Durchbrüche machbar sind. Weil der Zahnarztstuhl mittig steht, sollten die Behandlungsräume groß genug sein, ausgestattet mit Tageslicht. Ein Augenmerk verdienen die Rohrleitungen – sie beeinflussen die Wasserqualität. Liegen diese mit minderer Qualität im Estrich, drohen Wasserschäden. Zudem muss die Leitungsführung im Gebäude erlaubt sein, besonders im Teileigentum ist das oft schwierig umzusetzen.

viertens.

Umfeld und Infrastruktur vernachlässigt

Wer die Infrastruktur vernachlässigt, begeht einen weiteren Fehler. Liegt die Praxisimmobilie erstklassig, zieht dies Patienten und Personal an. Top-Lagen sind leicht erreichbare und frequentierte Ortsmitten. Kostenlose Parkplätze und Bus- oder Bahn-Stopps in der Nähe sind genauso wichtig wie eine Bankfiliale, ein Bäcker und Bistros im Umfeld. Eine Apotheke im Haus ist perfekt. Der Internet-Hausanschluss ist übrigens Vermietersache – am besten aus Glasfaser. Wer die Praxisräume mietet, sollte auf die Ausstattung Wert legen. Schalldichte Türen, rutschfeste und strapazierfähige Böden, versetzte Wände und zusätzliche Waschbecken können ins Geld gehen. Helfen kann, einen Mietpreiskorridor von zwei Euro pro Quadratmeter zu vereinbaren. Um diesen kann die ortsübliche Miete angepasst werden. Das liefert eine gewisse Freiheit, um noch während des Umbaus umplanen zu können.

fünftens.

Schallschutz & Raumhöhe ignoriert sowie WC vergessen

Laut Arbeitsschutzverordnung unterliegen Praxen dem Schallschutz. Maximal 85 Dezibel – was einem Rasenmähergeräusch entspricht – sind zulässig. Wer jedoch besser dämmt, kann eine Zimmerlautstärke von 45 Dezibel erreichen. Das ist in etwa so leise wie ein ruhiges Telefonat. Dazu sollten Schallbrücken wie Steckdosen entfernt und Türschlitze gedämmt werden. Geregelt ist zudem die Raumhöhe in Praxen. Die beträgt 2,5 Meter – bedeutet: Altbauten aus den 1970er-Jahren oder früher kommen mitunter nicht infrage.

Wird eine Praxis renoviert, müssen Fluchtwege und Notausgänge gut erkennbar sein. Das ist Sache des Vermieters. Auch Fenster sollten sich problemlos öffnen lassen. Im Eingangsbereich gehört ein Feuermelder montiert. Zum Datenschutz gehört, dass Wartezonen akustisch von der Anmeldung getrennt sind. Bei mehr als zehn Mitarbeitern ist ein Pausen- bzw. Büroraum vorzusehen und bei mehr als neun müssen die sanitären Anlagen nach Geschlechtern getrennt sein. Für Patienten ist ein barrierefreies WC ein Muss.

Fazit.

Damit neue Praxisräume nicht zum Reinform werden, gilt es einige Aspekte zu beachten. An erster Stelle steht ein passender Grundriss, und die Lage der Immobilie ist wichtig. Um Umbaukosten längerfristig zu verteilen, hilft ein Mietpreiskorridor. Oft vergessen werden die Parkplätze. Was teuer werden kann. Eine Bauvoranfrage hilft, Fettnäpfchen zu eliminieren. Mitunter unterschätzt wird der Standort bei der Personalfrage – eine zentrale Immobilie zieht Fachkräfte an.

Hinweis: Der Autor ist Geschäftsführer der Palm KG (Schorndorf). Weitere Informationen unter: www.palm-firmengruppe.de

ANZEIGE