

## 16 Räumliche und bauliche Voraussetzungen für Arztpraxen

Während bei einer Praxisübernahme die Strukturen meist vorgegeben sind, besteht bei der Neugründung oder Verlegung einer Praxis die Chance, die räumliche Struktur gemäß den Arbeitsprozessen zu gestalten. Dies umfasst auch die Möglichkeit, spätere Erweiterungsoptionen mit in Betracht zu ziehen.

Besonderes Augenmerk ist auf eine gute bauliche Praxisplanung zu legen:

- Größe, Lage, (zentral – peripher sowie Erreichbarkeit mit ÖPNV und PKW) und Ausstattung der Untersuchungs- und Behandlungszimmer sowie die Gestaltung von Eingriffsräumen sind den Bedürfnissen anzupassen.
- Entscheidend für die Attraktivität für die zunehmend ältere und multimorbide Bevölkerung ist auch die Barrierefreiheit (Rampen, Aufzugsanlagen, Türbreiten, elektrische Türöffner, behindertengerechte Toiletten).
- Oft vernachlässigt wird der Platzbedarf für Lagerflächen, Labor- und Diagnostikräumlichkeiten und deren sachgerechte Ausstattung, wie auch Beleuchtung und Belüftung.
- Die Wartebereiche sollten ansprechend gestaltet sein und die Privatsphäre berücksichtigen. Wartezeiten können auch für ein gezieltes Infotainment über das Leistungsspektrum und die Kompetenzen der Praxis genutzt werden, z. B. durch Wartezimmer-TV, die Bereitstellung eines W-LAN und die Auslage von schriftlichen Unterlagen.
- Auch an Sozialräume und die Wege für die Ver- und Entsorgung ist zu denken.

Für die in der Praxis tätigen Ärzte ist auch eine Verbindungstür zwischen den U&B-Räumen sinnvoll. So kann nach dem ärztlichen Abarbeiten eines Falles umgehend der nächste Patient

im Nebenraum behandelt werden, ohne beim Zimmerwechsel den „öffentlichen“ Praxisbereich betreten zu müssen.



Hohes Potenzial hat das Zusammenspiel von gut ausgebildeten MFAs, sinnvoller Raumgestaltung und eine die innere Logistik einer Praxis unterstützende Praxissoftware.

Sicherlich gibt es hier keine Patentrezepte, aber da es sich um entscheidende Faktoren für spätere effiziente Praxisabläufe und die eigene Zufriedenheit mit der räumlichen Gestaltung handelt, sollte hier eher mehr als zu wenig (auch finanzieller) Aufwand getrieben werden.

Es gibt spezialisierte Architekturbüros, die in der Thematik der Praxisplanung Erfahrungen aufweisen, wie auch Einrichtungsfirmen, die eine ansprechende Innengestaltung umsetzen können. Diese Professionalität in der Planung kommt besonders dann zum Tragen, wenn Einrichtungen mit erhöhten Anforderungen an Hygiene und Brandschutz (wie z. B. Einrichtungen zum ambulanten Operieren, Laborbereiche) oder Strahlenschutz (Röntgen, MRT usw.) geplant werden. Hier sind spezielle behördliche Vorgaben zu beachten, die sinnvollerweise bereits in der Planungsphase mit einzubeziehen sind.

Aufgrund des Klimawandels sind auch Überlegungen zur Kühlung/Lüftung der Räumlichkeiten zu bedenken, gerade wenn Räume mit vielen Menschen oder technischen Geräten, die eine hohe Abwärmelast produzieren, vorgesehen sind.

Niedrige Energieverbrauchswerte sollten heute bei Neubauten eine Selbstverständlichkeit sein. Nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht, denn die Energiekosten fallen über die gesamte Laufzeit einer Praxis an, sondern auch mit Rücksicht auf die kommenden Generationen, die ebenso fossile Energieträger benötigen und saubere Luft atmen wollen.

Möglicherweise besteht auch die Chance, die Praxis in einem Ärztehaus zu etablieren. Dies befördert die Möglichkeit zur

fachübergreifenden Versorgung der Patienten und die Nutzung von Synergieeffekten.

Ob eine Praxistätigkeit besser in gemieteten Räumlichkeiten oder in der eigenen Immobilie ausgeübt wird, hängt von mehreren Faktoren ab:

- Langfristigkeit der Planung
- aktuelles Zinsniveau
- Bau- und Immobilienpreise

### Beispielrechnung:

Praxisgröße 200 qm,  
Miete 14,- € pro qm,  
Mietdauer 15 Jahre:

$200 \times 14 \times 12 \times 15 = 504\,000,- \text{ €}$   
Mietausgaben (ohne Nebenkosten) in 15 Jahren,  
bei unverändertem Mietpreis,

das heißt

$200 \times 14 \times 12 = 33\,600,- \text{ €}$  Miete pro Jahr

Realistischerweise wird eine „Staffelmiete“ vereinbart, die eine Indexierung an der Inflationsrate oder Warenkörben vorsieht, so dass mit Mieterhöhungen im Betrachtungszeitraum von 15 Jahren auszugehen ist.

Finanziert der Praxisinhaber einen Betrag von 500 000,- €  
zu einem Zinssatz von 2,5 %  
über 15 Jahre fest,  
so resultiert daraus im ersten Jahr eine Belastung durch  
Zins- und Tilgung von:

Kreditbetrag:	500 000,00 €
Tilgung:	33 333,33 €
Zins:	12 500,00 €
Zins + Tilgung:	45 833,33 €

