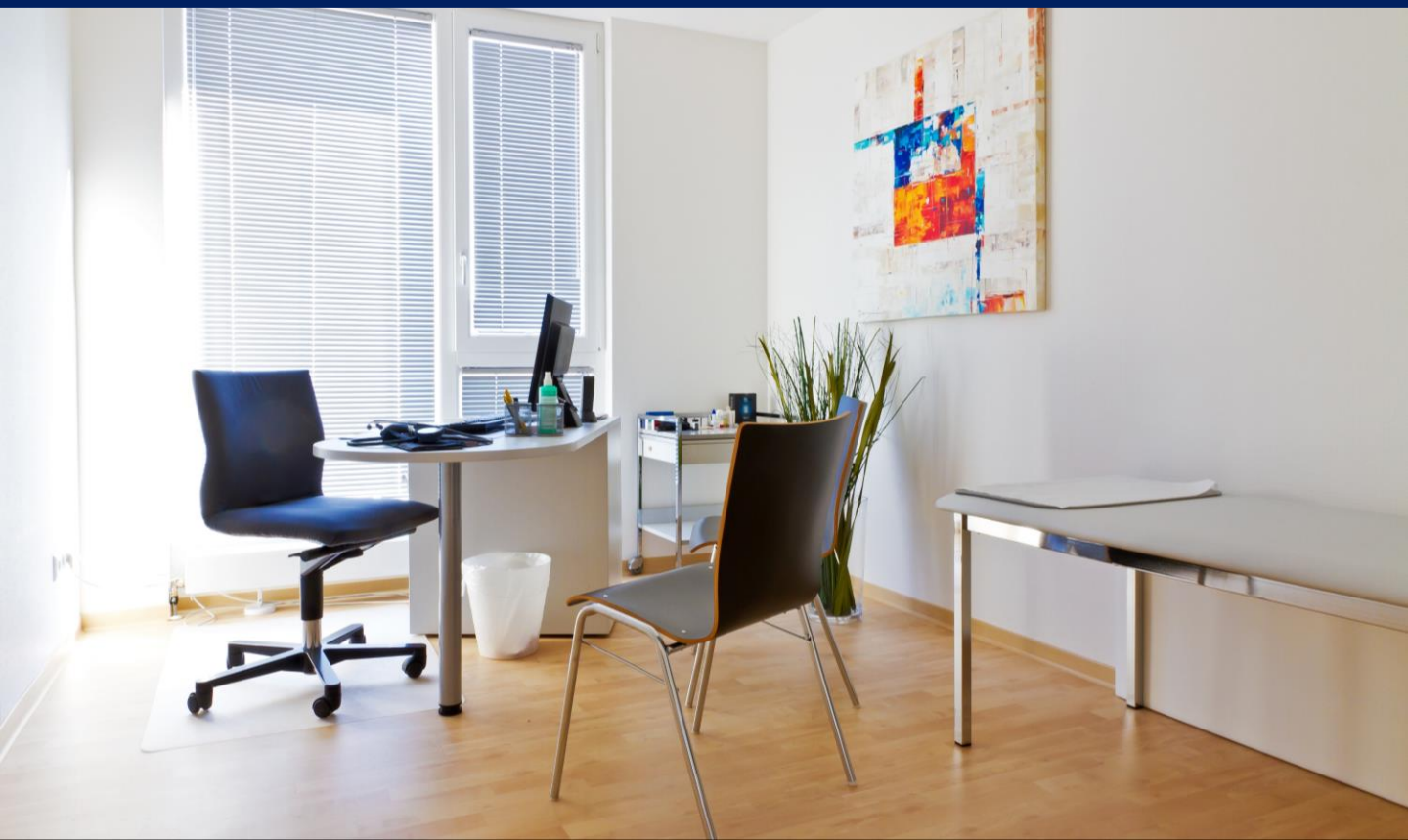


Von der Immobilie zur KVB-Eigeneinrichtung

Fachrichtung: Allgemeinmedizin

Anforderungen und Mindestvoraussetzungen – Ein Leitfaden zur Identifikation geeigneter Praxisräumlichkeiten



Bildnachweis: stock.adobe.com/Jürgen-Fälchle

Einführung

Die Verfügbarkeit geeigneter Praxisräumlichkeiten ist ein entscheidender Faktor für die Niederlassung und langfristige Sicherung der ambulanten medizinischen Versorgung.

Für die Planung und Realisierung von Eigeneinrichtungen der KVB stellt die Identifikation geeigneter Objekte eine wesentliche Voraussetzung dar. Kommunen und Partner können hierbei einen wertvollen Beitrag leisten.

Dieser Leitfaden unterstützt dabei, potenzielle Objekte systematisch zu identifizieren und hinsichtlich ihrer Eignung für eine Praxis mit maximal 2 bis 3 Ärzten im Rahmen einer KVB-Eigeneinrichtung zu bewerten. Er basiert auf den praktischen Erfahrungen und Erkenntnissen des Teams Eigeneinrichtungen der KVB aus der Planung, dem Aufbau und dem Betrieb bisheriger KVB-Praxisstandorte und fasst die wesentlichen Anforderungen, Mindestvoraussetzungen und praktischen Rahmenbedingungen für Praxisräume zusammen.

Inhalt

- I. Wichtige Hinweise zur Bewertung von Praxisräumen
- II. Mustergrundriss KVB- Eigeneinrichtung | Fachrichtung Allgemeinmedizin
- III. Fachrichtung Allgemeinmedizin
 - Übersicht: Raumbedarf - Mindestanforderungen
 - Bauliche und funktionale Grundanforderungen an Praxisräumlichkeiten
 - Anforderungen an Funktions- und Betriebsräume
 - Beispielbilder
- IV. Standortfaktoren und Umfeld
- V. Überblick relevanter Verordnungen

I. Wichtige Hinweise zur Bewertung von Praxisräumen

Die in diesem Leitfaden dargestellten Informationen dienen ausschließlich der ersten Orientierung bei der Identifikation und Bewertung potenzieller Praxisräumlichkeiten für KVB-Eigeneinrichtungen. Sämtliche Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Vollständigkeit oder rechtliche Verbindlichkeit. Die in diesem Leitfaden beschriebenen Kriterien stellen überwiegend Mindestanforderungen bzw. allgemeine Orientierungswerte dar, die auf den Erfahrungen des Teams Eigeneinrichtungen der KVB aus der Suche, Planung und Umsetzung eigener Praxisstandorte sowie auf dem fachlichen Austausch mit spezialisierten Praxisplanern beruhen. Dieser Leitfaden ersetzt keine fachliche, rechtliche oder behördliche Beratung und begründet keine verbindliche Aussage darüber, ob ein Objekt als Praxisstandort genehmigt werden kann oder tatsächlich geeignet ist.

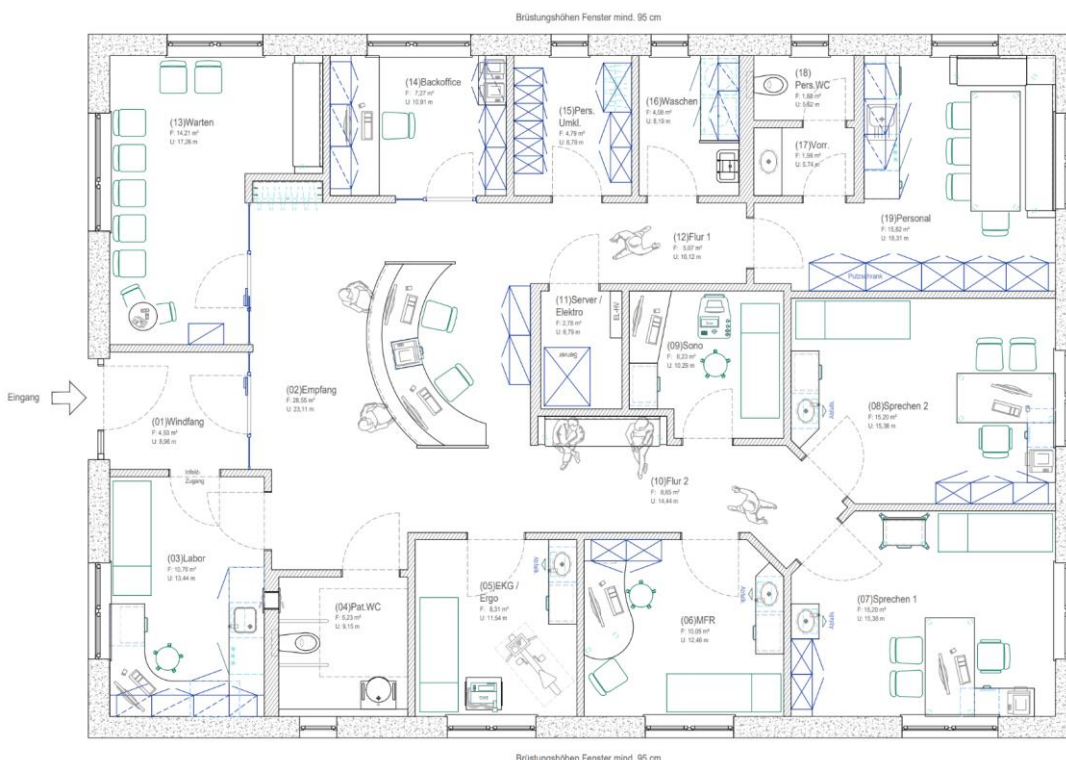
Je nach Fachrichtung, Praxiskonzept, Anzahl der Beschäftigten oder medizinischer Ausstattung können darüber hinausgehende Anforderungen bestehen. Eine abschließende Bewertung sollte daher immer unter Berücksichtigung der konkreten Nutzung erfolgen. Die Eignung eines Objekts für die Nutzung als Arztpraxis ist stets individuell zu prüfen. Insbesondere baurechtliche, brandschutzrechtliche, arbeitsschutzrechtliche, hygienische sowie Anforderungen an die Barrierefreiheit können je nach Standort, Gebäudeart und geplanter bzw. bisheriger Nutzung variieren.

II. Mustergrundriss KVB-Eigeneinrichtung | Fachrichtung Allgemeinmedizin

Um die Anforderungen an eine hausärztliche Praxis anschaulicher darzustellen, wurde ein Mustergrundriss entwickelt, in dem die wesentlichen Basisanforderungen einer Praxis für Allgemeinmedizin beispielhaft umgesetzt sind.

Der Mustergrundriss dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Raumzuschnitte und Funktionsbeziehungen. Die dargestellten Raumgrößen und Ausstattungen sind daher als Beispiele zu verstehen und stellen keine verbindlichen Vorgaben dar.

Auch die Anordnung der Räume ist nicht als Standardlösung zu betrachten, sondern zeigt eine mögliche Umsetzung. Bei der Planung wurden jedoch praxisorganisatorische Aspekte berücksichtigt, insbesondere effiziente Laufwege für Mitarbeitende und Patienten sowie sinnvolle funktionale Zusammenhänge zwischen einzelnen Bereichen, beispielsweise die räumliche Nähe bestimmter Funktionsräume.



III. Fachrichtung: Allgemeinmedizin

Übersicht Raumbedarf - Mindestanforderungen

Raumart	Anzahl	Größe in m ²	Hinweise
Sprechzimmer	2	15m ²	• Frisch- und Abwasseranschlüsse • Fenster
Wartezimmer	1	20m ²	• Fenster
Anmeldung / Empfangsbereich	1	15m ²	• Fenster
Eingangsbereich & Garderobe	1	12m ²	• Ggf. Windfang
Funktionsraum (Sonographie, EKG, Verbände, Infusion)	3	12m ²	• Fenster oder Lüftung / Klimatisierung
Labor	1	12m ²	• Frisch- und Abwasseranschlüsse
WC-Patienten	1	7m ²	• Barrierefrei, falls kein WC auf der Etage barrierefrei erreichbar und nutzbar ist
WC-Personal	1	4m ²	
Personalumkleide	1	6m ²	
Sozialraum	1	10m ²	• Frisch- und Abwasseranschlüsse
Lager- und Serverraum	1	6m ²	
Putzmittel / Wäsche	1	3m ²	
Lauf- und Verkehrsflächen			• Ca. 15% der Nutzungsfläche • Rollstuhlgerechte Breite • Mind. 90cm Türstöcke in Patientenräumen

Daraus ergibt sich ein Raumbedarf von mindestens **186m²** für eine hausärztliche Einzelpraxis.

Fachrichtung: Allgemeinmedizin

Bauliche und funktionale Grundanforderungen an Praxisräumlichkeiten

Für die erste Bewertung eines Objekts steht nicht die aktuelle Ausstattung im Vordergrund, sondern die Frage, ob die Räumlichkeiten die grundlegenden Voraussetzungen für eine spätere Nutzung als Arztpraxis erfüllen bzw. mit vertretbarem Aufwand geschaffen werden können.

Raumzuschnitt und Raumhöhe

- Räume sollten eine praktikable Nutzung als Behandlungs-, Verwaltungs- und Nebenräume ermöglichen.
- Lichte Raumhöhe mindestens **2,50 m**
- Bei geplanter Installation abgehängter Decken möglichst **2,70 m**
- Vorhandene Dachschrägen sind akzeptabel, wenn die Kniestockhöhe mindestens 90 cm beträgt

Erschließung und Barrierefreiheit

- Stufenloser Zugang oder Möglichkeit zur Schaffung eines barrierefreien Zugangs
- Ausreichende Tür- und Flurbreiten für Rollstühle, Rollatoren und Krankentransporte
- Barrierefreie Wegeführung innerhalb der Praxis
- Bei Räumen in oberen Geschossen idealerweise Aufzug vorhanden

Technische Voraussetzungen

Idealerweise bereits vorhanden oder mit vertretbarem Aufwand nachrüstbar:

- Wasser- und Abwasseranschlüsse
- ausreichende Elektroversorgung
- moderne IT- und Telekommunikationsanbindung
- Möglichkeiten für Lüftungs-, Klima- oder Sonnenschutzmaßnahmen

Fachrichtung: Allgemeinmedizin

Hygiene- und Reinigungsfähigkeit

- Böden, Wände und Arbeitsbereiche sollten grundsätzlich pflegeleicht und zweckmäßig beschaffen sein
- Oberflächen in Bereichen der Patientenversorgung sollten: glatt, leicht zu reinigen und desinfizierbar sein

Datenschutz und Vertraulichkeit

Die Raumstruktur sollte ermöglichen:

- einen Anmeldebereich, der Diskretion ermöglicht
- räumliche Trennung von Warte- und Behandlungsbereichen

Anforderungen an Funktions- und Betriebsräume

Neben den allgemeinen Anforderungen sollte geprüft werden, ob die Immobilie ausreichend Flächen für die wesentlichen Funktionsbereiche einer Arztpraxis bietet oder sich diese durch Umbauten schaffen lassen.

Empfangs- und Wartebereich

- Platz für Anmeldung und Patientenempfang
- Möglichkeit zur Wahrung von Datenschutz und Vertraulichkeit
- räumliche Trennung von Empfangs- und Wartebereich
- Ausreichend große Warteflächen für Patienten

Behandlungsräume

- Ausreichende Größe für Untersuchung und Behandlung
- Genügend Bewegungsfläche für Personal und Patienten
- Möglichkeit zur Installation von Handwaschbecken
- Idealerweise Wasseranschlüsse bereits vorhanden
- Idealerweise mit Fenster/ Lichtschächten für Tageslicht an Arbeitsplätzen

Fachrichtung: Allgemeinmedizin

Anforderungen an Funktions- und Betriebsräume

Labor- und Nebenräume

- Möglichkeiten für Labor-, Lager- oder Verwaltungsflächen
- Wasseranschlüsse vorhanden oder nachrüstbar
- Sinnvolle räumliche Anordnung, z.B. in unmittelbarer Nähe zur Patiententoilette, um gegebenenfalls eine Probenübergabe zu ermöglichen

Personalbereiche

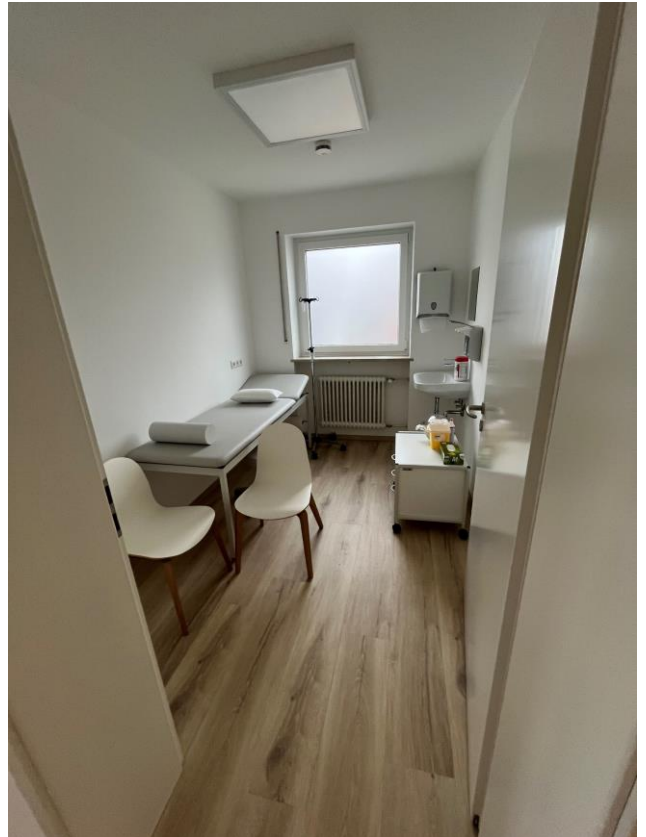
- Flächen für Personalaufenthalt und Umkleiden grundsätzlich darstellbar
- Personaltoilette muss getrennt von Patiententoilette möglich sein

Sanitärräume

- Möglichkeit zur Einrichtung eines Patienten-WCs
- Möglichkeit zur Einrichtung eines separaten Personal-WCs
- Barrierefreie Nutzung sollte grundsätzlich realisierbar sein

Fachrichtung: Allgemeinmedizin

Beispielbilder



Bilder: ehemalige hausärztliche KVB-Eigeneinrichtung Ehring

IV. Standortfaktoren und Umfeld

Neben den baulichen und funktionalen Anforderungen an die Räumlichkeiten selbst spielt auch das unmittelbare Umfeld eines potenziellen Praxisstandorts eine wichtige Rolle. Eine gute Erreichbarkeit und eine bedarfsgerechte Einbindung in die örtliche Infrastruktur können maßgeblich zur Attraktivität und langfristigen Nutzbarkeit eines Praxisstandorts beitragen.

Die nachfolgenden Faktoren stellen keine zwingenden Ausschlusskriterien dar, sollten jedoch bei der Suche und Bewertung potenzieller Objekte berücksichtigt werden.

- **Medizinische Infrastruktur im Umfeld**
 - Nähe zu Apotheken
 - Nähe zu weiteren Arztpraxen oder medizinischen Einrichtungen
 - Nähe zu Physiotherapie-, Ergotherapie- oder Logopädiepraxen
 - Synergieeffekte durch räumliche Nähe medizinische Versorgungszentren oder Gesundheitszentren
- **Erreichbarkeit**
 - Gute Erreichbarkeit für Patientinnen und Patienten mit verschiedenen Verkehrsmitteln
 - Gute Auffindbarkeit des Standorts
- **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**
 - Haltestellen in fußläufiger Entfernung
 - Regelmäßige Anbindung an das örtliche bzw. regionale Verkehrsnetz

- **Parkmöglichkeiten**
 - Ausreichende Parkmöglichkeiten für Patientinnen und Patienten
 - Parkflächen für Mitarbeitende
 - Platz für Krankentransporte und Lieferanten
- **Barrierefreie Erschließung des Standorts**
 - Möglichst stufenloser Zugang zum Gebäude
 - Ausreichende Bewegungsflächen im Eingangsbereich
 - Möglichkeit zur Schaffung barrierefreier Zugänge
- **Entwicklungs- und Zukunftsfähigkeit**
 - Langfristige Nutzbarkeit des Standorts
 - Positive demografische und infrastrukturelle Entwicklung im Umfeld
 - Keine erkennbaren Einschränkungen durch geplante bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen in der Nachbarschaft
- **Sichtbarkeit und Außenwirkung**
 - Gute Sichtbarkeit im Ortsbild
 - Möglichkeit zur Anbringung von Praxisbeschilderung
 - Seriöses und gepflegtes Erscheinungsbild des Gebäudes
- **Nahversorgung und sonstige Infrastruktur**
 - Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung
 - Bank, Post oder weitere Dienstleistungen in der Nähe
 - Gute Aufenthaltsqualität im Umfeld

Hinweis: Nicht jeder Standort wird sämtliche genannten Kriterien erfüllen. Für die Bewertung eines Objekts ist daher stets eine Gesamtabwägung erforderlich. Insbesondere in ländlichen Regionen stehen häufig die grundsätzliche Eignung und das Entwicklungspotenzial eines Objekts im Vordergrund

V. Überblick relevanter Verordnungen

Die Bewertung potenzieller Praxisstandorte erfolgt auf Grundlage verschiedener fachlicher, rechtlicher und planerischer Anforderungen. Die nachfolgend aufgeführten Regelwerke, Gesetze, Verordnungen und Richtlinien dienen als Orientierung bei der Einschätzung der grundsätzlichen Eignung der Immobilien für eine medizinische Nutzung. Diese Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Auflistung dient dabei in erster Linie der Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Kriterien, die bei der Suche und Bewertung von Objekten herangezogen werden. Für Kommunen und Partner besteht in der Regel keine Notwendigkeit, die genannten Regelwerke im Detail zu prüfen. Vielmehr sollen die nachfolgenden Kapitel die daraus abgeleiteten Anforderungen in praxisnaher und verständlicher Form zusammenfassen und als Orientierung für die Identifikation geeigneter Objekte dienen.

- Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG)
- Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)
- Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR)
- Medizinproduktebetreiberverordnung (MPBetreibV)
- Medizinproduktegesetz (MPG)
- KRINKO-/RKI-Empfehlungen zur Aufbereitung von Medizinprodukten
- Verordnung zur Hygiene und Infektionsprävention in medizinischen Einrichtungen (MedHygV)
- Infektionsschutzgesetz (IfSG)
- Medizinproduktegesetz (MPG)
- Biostoffverordnung (BioStoffV)