Passt diese Fläche zu Ihrer Praxis?

Praxisfläche vor Mietvertrag prüfen

Vom Exposé zur nächsten belastbaren Entscheidung.



Sie haben eine Fläche im Blick und möchten wissen, ob sie zu Ihrem künftigen Praxisbetrieb passt? Dieses Heft führt von Nutzung und Raumprogramm über das konkrete Objekt zu Ausbau, Kosten und offenen Entscheidungen.

Zwei Arbeitsblätter helfen, den Prüfstand festzuhalten und eine wichtige offene Frage weiterzubearbeiten: am Bildschirm ausfüllen, als eigene PDF-Kopie speichern oder ausdrucken.

Holger Brummer | Heilberufe Projekt GmbH · 09. November 2026

Eine Fläche wird interessant

Eine Praxis soll gegründet, übernommen, verlagert oder erweitert werden. Das Exposé sieht gut aus, der Grundriss passt scheinbar, und eine Reservierung steht im Raum. Jetzt hilft eine Frage mehr als ein schneller Haken: Was muss diese Fläche für Ihren tatsächlichen Betrieb können?

Beginnen Sie bei Ihrem Vorhaben

Welche Leistungen werden angeboten? Wer arbeitet gleichzeitig? Welche Geräte, Nebenräume und Wege braucht der Alltag? Diese Antworten entscheiden mit, ob Größe und Zuschnitt wirklich tragen. Bei einer Übernahme kommt hinzu, was vom bisherigen Betrieb übernommen wird und was sich ändern soll.

Prüfen Sie dann das konkrete Objekt

Zugang, Bestand, Technik, genehmigte Nutzung und mögliche Eingriffe setzen den Rahmen. Eine frühere Praxisnutzung ist ein Hinweis, aber kein Beleg für die Eignung Ihres Vorhabens. Auch eine angebotene Ausbauleistung muss zu den Anforderungen passen.

So nutzen Sie das Heft

Lesen Sie die Seiten 3 bis 7 als Weg durch die Vorprüfung oder schlagen Sie einzelne Themen nach. Auf Seite 8 halten Sie den Stand der Fläche fest; Seite 9 gibt einer offenen Frage einen konkreten nächsten Schritt. Sie entscheiden selbst, ob und mit wem Sie die ausgefüllten Blätter besprechen.

Der Leitfaden hilft beim Ordnen und Vorbereiten. Er gibt weder eine Eignungsfreigabe noch eine vollständige Planung oder Vertragsprüfung.

Was die Praxis im Alltag braucht

Ein Grundriss wird erst aussagekräftig, wenn klar ist, welche Abläufe er aufnehmen soll. Ein Behandlungsraum ist keine bloße Quadratmeterzahl: Tätigkeiten, Personen, Ausstattung, Hygiene und Wege bestimmen seine Anforderungen.

Betrieb und Gleichzeitigkeit beschreiben

Notieren Sie Leistungen, Behandlerinnen und Behandler, Mitarbeitende, erwartete gleichzeitige Nutzungen und mögliche Entwicklung. Wird diagnostiziert, behandelt, beraten oder werden Proben und Materialien bewegt? Daraus entstehen unterschiedliche Raum- und Technikfragen.

Räume und Beziehungen ableiten

Zum Raumprogramm gehören neben den sichtbaren Behandlungsbereichen auch Empfang, Warten, Personal, Lager, Reinigung, Entsorgung, Technik und gegebenenfalls besondere Gerätebereiche. Entscheidend sind die Beziehungen: Was muss nah beieinander liegen, was getrennt sein, wo kreuzen sich Wege?

Ein Beispiel aus der Flächensuche

Eine zusätzliche Behandlung erscheint im Exposé möglich. Im Betrieb braucht sie jedoch auch einen geeigneten Arbeitsplatz, Lagerung, Reinigung und Personalzeit. Wenn diese Nebenfunktionen den einzigen freien Raum belegen, ändert sich der tatsächlich nutzbare Flächenkorridor. Der konkrete Bedarf ist projektspezifisch herzuleiten.

Halten Sie Muss-Anforderungen, verhandelbare Wünsche und offene Annahmen getrennt fest. So kann eine Fläche geprüft werden, ohne dass jede spätere Detailplanung schon vorliegt.

Was das Gebäude tatsächlich hergibt

Ein Exposé beschreibt Möglichkeiten. Für die Entscheidung zählen die vorhandenen und belegbaren Eigenschaften des konkreten Objekts - einschließlich der Grenzen, die im Grundriss nicht zu sehen sind.

Bestand und Erschließung

Prüfen Sie Eingang und Wege, Geschosslage und Aufzug, Zuschnitt, Tageslicht, Raumtiefe, Deckenhöhen sowie mögliche Installationswege. Auch Nachbarnutzungen, Schall und die Lage von Sanitärsträngen können den Betrieb beeinflussen.

Technik und Genehmigung

Elektro, IT, Wasser, Abwasser, Lüftung, Kühlung und medizintechnische Vorleistungen müssen zum geplanten Betrieb passen. Barrierefreiheit, Brandschutz, Rettungswege, Stellplätze und eine mögliche Nutzungsänderung sind nach Vorhaben, Bestand und zuständigem Recht fachlich einzuordnen. Eine pauschale Freigabe aus dem Exposé ist nicht möglich.

Welche Unterlagen helfen?

- Aktuelle Grundrisse, Schnitte, Flächenangaben und Fotos mit erkennbarem Planstand.
- Angaben zu Bestand, genehmigter Nutzung, technischen Kapazitäten und Ausbauzustand.
- Mietangebot und Beschreibung des vorgesehenen Übergabe- und Ausbauumfangs.

Fehlende Angaben sind kein automatisches Ausschlusskriterium. Sie werden zu konkreten Nachfragen: Welche Information fehlt, wer kann sie belegen und bis wann wird sie für die Entscheidung benötigt?

Vom Plan zum Vor-Ort-Befund

Ein Ortstermin prüft nicht nur, ob ein Raum auf dem Plan existiert. Er zeigt, wie Patienten, Team, Material und Technik durch die Fläche gelangen - und welche Annahmen aus den Unterlagen vor Ort nicht mehr tragen.

Sehen, fragen, belegen

- Wo liegen Eingang, Aufzug, Treppe und mögliche Engstellen im tatsächlichen Weg zur Praxis?
- Welche Räume sind für die geplanten Tätigkeiten plausibel, und welche Nebenfunktionen fehlen?
- Wo liegen Anschlüsse, Schächte und technische Anlagen; was ist nur vermutet?
- Welche baulichen Eingriffe wären nötig, und wer kann ihre Machbarkeit fachlich bestätigen?

Ein Befund ist noch keine Lösung

Ein schmaler Zugang, eine niedrige Decke oder eine unklare Lüftung lässt sich nicht durch eine allgemeine Zusage wegformulieren. Halten Sie den Befund fest, ordnen Sie seine Bedeutung für den Betrieb ein und bestimmen Sie die nötige Fachprüfung. Manche Fragen ändern nur den Aufwand; andere können den Standort ausschließen.

Dokumentieren Sie den Stand

Vermerken Sie Datum, beteiligte Personen, verwendete Pläne und noch ungeprüfte Aussagen. So bleibt später nachvollziehbar, worauf eine Kalkulation oder Verhandlung tatsächlich beruhte.

Was vor der Bindung zusammenpassen muss

Die Mietvertragsentscheidung verbindet Nutzung, Objekt und Investition. Unklare Begriffe wie „bezugsfertig“ oder „praxistauglich“ sind erst hilfreich, wenn der geschuldete Zustand anhand von Plan und Leistungsbeschreibung erkennbar ist.

Mietzweck und Übergabezustand

Passt der vereinbarte Mietzweck zum geplanten Betrieb? Wird Rohbau, Grundausbau, teilausgebauter Bestand oder eine konkret beschriebene Leistung übergeben? Klären Sie, welche Unterlagen gelten und welche Eigenschaften noch geprüft werden müssen.

Leistung und Schnittstellen

Trennen Sie Vermieterleistung, Mieterausbau, feste Einbauten, Geräte und Sonderwünsche. Für Technik und bauliche Eingriffe zählt nicht nur, wer bezahlt: Wer plant, liefert, montiert, anschließt, prüft und dokumentiert? Offene Punkte brauchen eine zuständige Stelle und einen Entscheidungszeitpunkt.

Kosten und Zeit

Betrachten Sie Miete, Planung, Ausbau, IT, Medizintechnik, Einrichtung, Umzug, Inbetriebnahme und angemessene Reserven im Zusammenhang. Ein günstiger Mietpreis allein sagt wenig über den gesamten Weg bis zur nutzbaren Praxis. Termine hängen auch von Genehmigungen, Freigaben und Verfügbarkeit der Beteiligten ab.

Vor einer Unterschrift müssen nicht alle Ausführungsdetails feststehen. Entscheidende Voraussetzungen, Kostenfolgen und Bedingungen sollten jedoch so weit geklärt oder geregelt sein, dass die Bindung bewusst eingegangen wird.

Welche Entscheidung trägt der Stand?

Eine gute Vorprüfung liefert keine pauschale Ja-nein-Antwort. Sie zeigt, welche Grundlage belastbar ist, wo eine Annahme verwendet wurde und welcher Punkt vor der nächsten Zusage noch geklärt werden muss.

Weiterverfolgen

Die wesentlichen Anforderungen erscheinen im Objekt plausibel. Offene Fachfragen sind benannt und ihre Bearbeitung lässt sich in Planung, Kalkulation oder Verhandlung einordnen.

Unterlagen oder Prüfung nachfordern

Eine entscheidende Eigenschaft ist noch nicht belegt - etwa technische Kapazität, genehmigter Nutzungsstand oder Ausbaugrenze. Benennen Sie genau den fehlenden Nachweis und den Zeitpunkt, zu dem er benötigt wird.

Bedingungen verhandeln

Die Fläche kann passen, wenn Übergabe, Ausbauleistung, Kostenbeitrag, Frist oder eine Bedingung konkret vereinbart wird. Halten Sie fest, welche Annahme der Verhandlung zugrunde liegt.

Fläche verwerfen

Ein Muss-Kriterium lässt sich nicht erfüllen oder das verbleibende Risiko passt nicht zum Vorhaben. Ein nachvollziehbares Nein kann Zeit und Investition schützen.

Nutzen Sie das folgende Prüfblatt für den Überblick. Für eine einzelne offene Entscheidung ist das zweite Arbeitsblatt vorgesehen. Beide Blätter sind Arbeitsmittel für Ihr Vorhaben und keine Freigabebescheinigung.

Wo steht die Prüfung Ihrer Fläche?

Wählen Sie pro Frage einen Status. „Geklärt“ setzt eine nachvollziehbare Grundlage voraus; „Noch offen“ bezeichnet eine fehlende Prüfung; „Risiko erkannt“ einen bekannten Widerspruch oder ein mögliches Hindernis. Lassen Sie Ungeprüftes frei.

Projekt / Objekt	Planstand / Bezugsunterlage	Datum

Betrieb und Leistungen

Sind Tätigkeit, Team, Geräte und Entwicklung beschrieben?

☐ Geklärt ☐ Noch offen ☐ Risiko erkannt

Räume und Wege

Passen Funktionen, Nebenräume und wichtige Beziehungen?

☐ Geklärt ☐ Noch offen ☐ Risiko erkannt

Bestand und Zugang

Sind Zuschnitt, Erschließung und bauliche Grenzen geprüft?

☐ Geklärt ☐ Noch offen ☐ Risiko erkannt

Technik

Sind Anschlüsse, Anlagen und besondere Bedarfe eingeordnet?

☐ Geklärt ☐ Noch offen ☐ Risiko erkannt

Genehmigung und Nachweise

Sind Nutzungsstand und nötige Fachprüfungen zugeordnet?

☐ Geklärt ☐ Noch offen ☐ Risiko erkannt

Übergabe und Ausbau

Sind Leistungen, Kosten und Zuständigkeiten erkennbar?

☐ Geklärt ☐ Noch offen ☐ Risiko erkannt

Wichtigster Befund / fehlende Unterlage

Am Bildschirm ausfüllen und als eigene PDF-Kopie speichern. Dieses Formular sendet keine Daten.

Eine offene Frage weiterbearbeiten

Wählen Sie einen Punkt aus dem Prüfblatt. Dieses Blatt hilft, die nötige Antwort oder Unterlage zu benennen. Für weitere Fragen können Sie jeweils eine eigene PDF-Kopie speichern.

Thema / Raum / Planbezug

Was ist bereits bekannt und belegt?

Was fehlt, widerspricht sich oder könnte die Nutzung hindern?

Welche Antwort oder Unterlage ist für die Entscheidung nötig?

Wer klärt oder entscheidet?

Bis wann wird die Antwort gebraucht?

Nächster Schritt / neue Annahme

Fachlicher Hinweis und Impressum

Dieser Praxisleitfaden unterstützt die frühe Orientierung bei einer konkreten Flächensuche. Die Prüffragen helfen, Nutzung, Objekt, Ausbau und offene Entscheidungen zusammenzuführen. Sie ersetzen keine objektbezogene Architektur- oder Fachplanung, Genehmigungs-, Rechts-, Finanzierungs- oder Vertragsprüfung und erteilen keine Eignungsfreigabe.

Welche Anforderungen und Nachweise gelten, hängt von Tätigkeit, Gebäude, Bestand, Umbauumfang, Genehmigungslage und Standort ab. Für ein Vorhaben sind die aktuellen Objektunterlagen und die jeweils zuständigen Fachleute und Stellen heranzuziehen.

Impressum

Herausgeber
Heilberufe Projekt GmbH

Anschrift
Könneritzstraße 76
04229 Leipzig, Deutschland

Vertreten durch
Geschäftsführer Holger Brummer

Register
Amtsgericht Leipzig · HRB 36681

Kontakt
info@heilberufe-projekt.de

Redaktionell verantwortlich
Holger Brummer
Anschrift wie links

Internet
www.heilberufe-projekt.de
Vollständiges Website-Impressum