Prüfblatt Stellplätze Arztpraxis

Was ist zu klären, und wer übernimmt es?

Sie übernehmen eine Praxis, möchten bisherige Büro- oder Ladenräume nutzen oder planen einen Neubau? Dieses Heft hilft Ihnen, die Ausgangssituation zu benennen, vorhandene Unterlagen zusammenzutragen und konkrete Rückfragen an Planung und Vermieter vorzubereiten.



So verwenden Sie das Prüfblatt

Seite 2 unterscheidet die Ausgangslagen und Zuständigkeiten. Auf Seite 3 finden Sie sechs Gesprächspunkte. Die Notizseite bietet Platz für Fragen, erwartete Rückmeldungen und Termine. Nicht jeder Punkt betrifft jedes Vorhaben.

Die Arbeitshilfe ist keine Stellplatzberechnung und kein Eignungstest. Den erforderlichen Nachweis bearbeitet die zuständige Planung; mietvertragliche Fragen klären die Vertragsparteien mit ihrer rechtlichen Beratung.

AUSGANGSSITUATION UND ZUSTÄNDIGKEIT

Welche Situation liegt bei Ihnen vor?

Für den Einstieg ist wichtig, ob eine genehmigte Praxis unverändert fortgeführt, eine andere Fläche medizinisch genutzt oder ein neues Gebäude errichtet werden soll.

Genehmigte Praxis unverändert fortführen

Der bloße Betreiberwechsel löst grundsätzlich keinen neuen Stellplatznachweis aus, wenn eine rechtmäßig genehmigte Praxis in gleicher Nutzung fortgeführt wird. Bestehende Auflagen und notwendige Sicherungen bleiben relevant. Änderungen an Nutzung oder Fläche werden gesondert eingeordnet.

Bisher anders genutzte Räume übernehmen

Bei einer künftigen Praxis in Büro- oder Ladenräumen klärt die zuständige Planung, welche Nachweise benötigt werden und ob ein Mehrbedarf entsteht. Die unternehmerische Neugründung allein ist keine baurechtliche Nutzungsänderung; maßgeblich sind genehmigter Bestand und vorgesehene Nutzung.

Beim Neubau die Außenflächen mitplanen

Stellflächen, Zufahrten und Fahrgassen werden früh mit Gebäude und Grundstück abgestimmt. Architektur, Freianlagenplanung und weitere Fachbeteiligte berücksichtigen die geltenden Anforderungen und die übrigen Grundstücksfunktionen. Diese Aufgabe wird im Planungsumfang ausdrücklich zugeordnet.

Nachweis und Vertrag passend zuordnen

Die beauftragte bauvorlageberechtigte Planung klärt den erforderlichen Nachweis und die Anwendung örtlicher Regeln. Eigentümer und Vermieter stellen vorhandene Unterlagen bereit. Anzahl, Lage und Nutzungsrechte der mitvermieteten Plätze werden vertraglich abgestimmt. Die öffentlich-rechtliche Anerkennung und das private Nutzungsrecht sind getrennte Fragen.

Heilberufe Projekt weist innerhalb der vereinbarten Projektbegleitung auf den Klärungsbedarf hin. Stellplatzberechnung, Nachweisführung, Verkehrsplanung und rechtliche Vertragsprüfung sind keine eigenständigen Kernleistungen dieser Begleitung.

MIT PLANUNG UND EIGENTÜMERSEITE DURCHGEHEN

Was ist bekannt, was fehlt noch?

Markieren Sie den Stand nach vorhandenen Unterlagen oder Rückmeldungen. Nur anwendbare Punkte bearbeiten. Die Ergebnisse sind keine eigene fachliche Bestätigung.

Grün: Die konkrete Frage ist anhand einer passenden Grundlage geklärt. Blau: Eine Information oder Rückmeldung fehlt. Warmrot: Ein konkreter Änderungsbedarf wurde benannt. Die Markierungen ergeben keine Gesamtfreigabe.

01 Vorhaben und bisherige Nutzung

Ist die genehmigte Nutzung bekannt? Handelt es sich um unveränderte Fortführung, geänderte Nutzung, Erweiterung oder Neubau?

☐ geklärt ☐ zu klären ☐ Änderung nötig

02 Vorhandene Unterlagen

Welche Genehmigungen, Stellplatznachweise und Zuordnungspläne kann die Eigentümerseite bereitstellen?

☐ geklärt ☐ zu klären ☐ Änderung nötig

03 Örtliche Grundlage

Wer klärt, ob eine kommunale Satzung oder andere örtliche Regelung gilt und welche landesrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen sind?

☐ geklärt ☐ zu klären ☐ Änderung nötig

04 Erforderlicher Nachweis

Ist geklärt, ob ein Nachweis neu zu bearbeiten ist? Wer übernimmt gegebenenfalls Berechnung, Unterlagen und erforderliche Abstimmung?

☐ geklärt ☐ zu klären ☐ Änderung nötig

05 Mietvertragliche Zuordnung

Welche Plätze und Nutzungsrechte werden vereinbart? Wer übernimmt die dazu nötige rechtliche Klärung?

☐ geklärt ☐ zu klären ☐ Änderung nötig

06 Nur bei Neubau oder neuer Außenplanung

Ist die Planung von Stellflächen, Zufahrten und Außenflächen den zuständigen Fachbeteiligten zugeordnet?

☐ geklärt ☐ zu klären ☐ Änderung nötig

IHRE NOTIZEN

Welche Rückmeldung brauchen Sie?

Halten Sie die konkrete Frage fest. Ergänzen Sie, wer sie beantwortet und wann die Antwort für die nächste Entscheidung benötigt wird.

Beispiel: „Welche Stellplätze sind der bisherigen Nutzung zugeordnet?“ Die Eigentümerseite stellt die Unterlagen bereit; die beauftragte Planung ordnet deren Bedeutung für das Vorhaben ein.

Praxis / Objekt / Datum

1. Meine Frage / fehlende Unterlage

Rückmeldung von

Benötigt bis

2. Meine Frage / fehlende Unterlage

Rückmeldung von

Benötigt bis

3. Meine Frage / fehlende Unterlage

Rückmeldung von

Benötigt bis

VERÖFFENTLICHUNG

Fachlicher Hinweis und Impressum

Das Prüfblatt unterstützt die Gesprächsvorbereitung für Praxisvorhaben in Deutschland. Es beruht auf den Projekterfahrungen von Holger Brummer und ersetzt keine bauvorlageberechtigte Planung, Stellplatzberechnung, Rechtsberatung oder behördliche Entscheidung.

Für den Standort ist zu prüfen, ob eine kommunale Stellplatzsatzung oder andere örtliche Regelung gilt. Sie kann innerhalb der landesrechtlichen Befugnisse eigene Anforderungen festlegen. Ohne entsprechende örtliche Regelung sind die einschlägigen Landesvorgaben zu prüfen. Besondere Festsetzungen und vorhandene Genehmigungen werden ebenfalls berücksichtigt.

Fehlende Unterlagen bleiben ein offener Punkt. Die Arbeitshilfe trifft keine Aussage zur ausreichenden Anzahl, Zulässigkeit oder Qualität bestimmter Stellplätze. Verbindliche Anforderungen bleiben einzuhalten; die Entscheidung über die konkrete Nachweislösung liegt bei den dafür zuständigen Beteiligten und Stellen.

Quellen und fachliche Vertiefung

Fachartikel: Stellplätze Arztpraxis

REVOSax: Sächsische Bauordnung, insbesondere §§ 49 und 58

München: Stellplatzsatzung vom 1. Oktober 2025

Die amtlichen Beispiele gelten für Sachsen beziehungsweise das Stadtgebiet München. Sie sind keine bundesweit übertragbare Stellplatzformel. Quellenstand: 09.11.2026.

Herausgeber
Heilberufe Projekt GmbH

Anschrift
Könneritzstraße 76, 04229 Leipzig

Vertreten durch
Holger Brummer, Geschäftsführer

Kontakt
+49 341 24791696
info@heilberufe-projekt.de

Register
Amtsgericht Leipzig, HRB 36681

Redaktionell verantwortlich
Holger Brummer

Internet
www.heilberufe-projekt.de

Ausgabe
09.11.2026 | 5 Seiten
6 Gesprächspunkte | Notizseite

Vollständige Unternehmensangaben