

7 Fragen zum Umnutzungsantrag bei Veränderungen in der Praxis

Sie planen neue Flächen zu beziehen oder Ihre jetzige Praxisfläche zu verändern? Dann ist es notwendig, die gesetzlichen Bestimmungen wie beispielsweise das Baurecht im Vorfeld zu prüfen. Ihre Praxis ist Ihr wirtschaftliches Fundament und es sollte auf allen Pfeilern richtig gegründet sein. Nachfolgend führen wir Sie ein in die baurechtlichen Tiefen eines Umnutzungsantrags. Dieser ist in den meisten Fällen vor einer Praxisveränderung notwendig.

Wird mit Ihrem neuen Vorhaben die Nutzung der Fläche geändert, braucht es einen Umnutzungsantrag.



1. Wann muss ein Umnutzungsantrag gestellt werden?

Jede genutzte Fläche bedarf einer Baugenehmigung, in der die Art der Nutzung festgelegt ist. Das sind zum Beispiel Wohnung, Ladenlokal, Gaststätte, Büro und auch Arztpraxen. Bei Arztpraxen wird zusätzlich nach der Fachrichtung differenziert wie beispielsweise Praxis für Urologie, Dermatologie oder Augenheilkunde.

Wird mit Ihrem neuen Vorhaben die genehmigte Nutzung verändert, muss ein Umnutzungsantrag erfolgen; auch wenn Sie keine baulichen Veränderungen vornehmen werden.

2. Wer stellt den Umnutzungsantrag?

Der Umnutzungsantrag wird bei der Bauaufsicht der jeweiligen Gemeinde oder Stadt gestellt und beinhaltet alle Bestandteile eines Bauantrags. Für die Einreichung der Unterlagen benötigen Sie eine bauvorlageberechtigte Person. In der Regel sind das Architektinnen und Architekten, die in der Architektenkammer eingetragen sind.

Des Weiteren muss die Bauherrin oder der Bauherr genannt werden. Das ist diejenige Person, die offiziell den Umnutzungsantrag einreicht.

Wenn Sie eine Praxisfläche mieten, können Sie als Mieterin oder Mieter den Antrag stellen, oder aber auch die Vermieterin oder der Vermieter. Da gibt es viele Möglichkeiten, die im Mietprozess aufkommen und im Mietvertrag geregelt werden.

In dem Falle, dass Sie als Mieterin oder Mieter den Antrag einreichen, müssen Sie auf Vermieterseite das Einverständnis einholen. Der Kontakt mit der Vermieterin oder dem Vermieter wird Sie zudem begleiten, da für den Umnutzungsantrag diverse Unterlagen des Gebäudes benötigt werden.

3. Zeitlicher Ablauf Schritt 1: Die Grundlagenprüfung

Bevor Sie mit der konkreten Planung der neuen Fläche starten, benötigen Sie vorab ein gewisses Knowhow. Wie zuvor erwähnt, ist zunächst zu prüfen, für welche Nutzung Ihre Räumlichkeiten genehmigt sind. Wenn die anvisierte Fläche bereits als

Praxisfläche genehmigt wurde, wird es einfacher sein als eine Wohnung umzunutzen.

Die benötigten Unterlagen sollte Ihnen die Vermieterseite zur Verfügung stellen. Fehlen Unterlagen der einstigen Baugenehmigung, kann die Bauakte bei der zuständigen Baubehörde eingesehen und kopiert werden. Mit einer Vollmacht des Eigentümers können auch die Architektin oder der Architekt Ihres Vertrauens die Akteneinsicht vornehmen. Zuweilen sind Bauakten komplex und umfangreich. Fachwissen ist hier von Vorteil.

4. Zeitlicher Ablauf Schritt 2: Die Planung

Nachdem Sie nun wissen, auf welcher Grundlage Ihre neue Praxis entstehen kann, können Sie mit der Planung der Räumlichkeiten beginnen. In die Betrachtung werden die Ergebnisse der Bauakteneinsicht einbezogen wie beispielsweise Brandschutz, Barrierefreiheit und Statik sowie die Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Strom und Netzwerk und Ihr Raumprogramm.



In diesem Entwurfsprozess entwickelt sich sodann die erste Grundriss-Idee bis hin zu einem finalen Grundriss für die neue Praxis. Die Realisierung dieses Grundrisses mit seinen Nebenbedingungen wird im Umnutzungsantrag beantragt.

5. Zeitlicher Ablauf Schritt 3: Die Zusammenstellung und Einreichung der Unterlagen

Grundsätzlich sind alle Unterlagen, von der bauvorlageberechtigten Person (Architektinnen/Architekten) zusammenzustellen. Da neben dem Bauamt auch weitere Ämter einbezogen werden, wie etwa die Feuerwehr und das Gesundheitsamt, werden die Unterlagen mindestens in dreifacher Ausfertigung abgegeben. Je nach Umfang und Inhalt des Antrags können weitere Ausfertigungen vom Bauamt gefordert werden.

6. Zeitlicher Ablauf Schritt 4: Das Warten auf den positiven Bescheid

Die Zeit, in der das Bauamt Ihre Unterlagen prüft, wird genutzt, um den Entwurf im Detail auszuarbeiten. Diese Phase wird Ausführungsplanung genannt. Sie beinhaltet nicht nur die Detaillierung aller zu bauenden Punkte; es kommt auch zu einem intensiven Austausch mit anderen Fachplanerinnen und -planern aus Bereichen wie der Hygiene, dem Brandschutz, der Haustechnik usw. Deren Ergebnisse fließen in die Detailplanung ein und deren Konzepte müssen beim Bauamt ein-

gereicht werden, bevor Sie mit der Bauphase beginnen.

7. Was passiert nach der Genehmigung des Umnutzungsantrags?

Bestandteile des Umnutzungsantrags

Die Formulare

- Antragsformular
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung
- Angaben zum Artenschutz
- Statistikbogen

Die Zeichnungen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- amtlicher Lageplan vom Vermessungsbüro
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)

Die Berechnungen und Erläuterungen

- Nutzflächenberechnung Bestand/Neu
- Stellplatznachweis Bestand/Neu
- Aufstellung der Herstellungskosten
- Stellungnahme zur Barrierefreiheit (ggf. mit Kostenaufstellung)

Hinweis: Die aufgeführten Bestandteile sind mindestens abzugeben. Der Umfang kann je nach Bauvorhaben erweitert und muss individuell betrachtet werden.



Von Modernisierung und Umbau bis hin zu Steuertipps – Alles über die Gestaltung einer modernen Arztpraxis finden Sie unter: www.ni-a.de/raumrezept



In fast allen Städten und Gemeinden ist der Prozess der Baugenehmigung eine Geduldssprobe. Wir möchten daran erinnern, dass Sie aber nur über diesen Weg Ihre Arztpraxis auf rechtlich sichere Beine stellen können. Zudem benötigen Sie für Ihre Betriebserlaubnis oft die entsprechenden Abnahmen des Bauamts, Gesundheitsamts, der Bezirksregierung und der Hygieneprüfung.

Mit der Baugenehmigung erhalten Sie vom Amt Informationen zum weiteren Vorgehen. Das beinhaltet beispielsweise Aufforderungen zum Einreichen weiterer Unterlagen, der bereits genannten Fachplanerinnen und -planer der Statik, des Brandschutzes oder der Hygiene. Des Weiteren erhalten Sie Formulare, die Sie einreichen müssen. Vor dem Baustart muss die Baubeginnsanzeige ausgefüllt und eingereicht werden. Mit der Baubeginnsanzeige und den einzureichenden Fachplaner-Unterlagen kann dann die eigentliche Bauphase starten.

Bevor Ihr Bauvorhaben abgeschlossen ist, ist die Fertigstellungsanzeige mit allen Prüfberichten (sofern notwendig) einzureichen. Das Bauamt kann daraufhin eine Abnahmebegehung durchführen. Mit der offiziellen Bescheinigung über die „Bauzustandsbesichtigung“ der abschließenden Fertigstellung“ des Bauamts ist der Umnutzungsantrag abgeschlossen und genehmigt.

Fazit

Die beschriebenen Punkte scheinen auf den ersten Blick sehr umfangreich, komplex und damit kostspielig zu sein. Neben der gesetzlichen Notwendigkeit für die Stellung eines Umnutzungsantrags, ist es zudem Ihre berufliche Grundlage.

Suchen Sie sich Architektinnen und Architekten, zu denen Sie Vertrauen haben. Gemeinsam können Sie Ihr Projekt entwickeln und gestalten. Von der Idee einer neuen Fläche bis zu Ihrer neuen Praxis. Ich wünsche Ihnen viel Erfolg!

Anja Knoop

Dipl.-Ing. (FH) Architektin
atmosphäre bommert . knoop .
architekten PartGmbH
Moltkestraße 131, 50674 Köln
0221/16 89 61 50
info@atmo-architektur.de
www.atmo-architektur.de