Imposanter Flashback:
Die Glasdecke ermöglicht den Blick auf den erhaltenen Rundbogen der ehemaligen Theaterbühne.

MODERNE MEDIZIN

in alten Mauern

Wurden noch vor einigen Jahren reihenweise Neubauten aus dem Boden gestampft und zu Ärztehäusern und medizinischen Zentren ausgebaut, so zeichnet sich inzwischen, auch bedingt durch die immensen Leerstände bereits vorhandener Flächen, ein verstärktes Interesse an Bestandsräumen ab. Die Bandbreite reicht dabei von ehemaligen Post- und Bankfilialen über Geschäfte und Restaurants bis zum Theater. Der folgende Beitrag erläutert, welche Aspekte Praxisgründer bei der Altbausanierung mitbedenken müssen und stellt ein beeindruckendes Beispiel vor.

Ein Beitrag von Christine Göke

Rechtfertigt der Aufwand das Ergebnis? Diese Frage ist für das Projekt „Sanierung" zentral und sollte, wie ein roter Faden, jeden Schritt begleiten. Daher sollte der Zahnmediziner im Vorfeld klären, ob seine geplante Sanierung realistisch ist und ob er die Kosten tragen kann und auch tragen will. Auch ist es ratsam abzuklären, inwieweit der Vermieter in den Umbau investieren möchte. Stößt der potenzielle Interessent auf Gleichgültigkeit oder gar taube Ohren, empfiehlt es sich, von einer Anmietung Abstand zu nehmen – ausschließlich eine „alte Hütte" zu vergolden, ist dabei sicher nicht nachhaltig. Ein weiterer, nicht zu unterschätzender Nachteil eines Umbaus von Altbestand sind außerdem die unvorhersehbaren „Überraschungen" während der Sanierungsarbeiten. Je nach Alter und Zustand der Immobilie steht man schnell vor unkalkulierbaren Herausforderungen.

Gute Planung ist das A und O

Bereits zu Beginn der Planungsphase sollte eng mit dem Bauordnungsamt und Brandschutzingenieuren zusammengearbeitet werden – so spart man sich kostenintensive Nachrüstungen. Die Themen Brandschutz und Barrierefreiheit sind äußerst prekär, hier sind alle Auflagen zwingend einzuhalten. Mit der Entscheidung für ein solch umfassen-

ACHTUNG!

Aus Umbauten werden Unsummen

Je nach Gebäudezustand und Lage sind viele Vermieter durchaus gesprächs- und investitionsbereit, um langfristig solvente Mieter für sich zu gewinnen. Verhandlungen lohnen sich immer für beide Seiten, doch sollte die optionale Mietfläche grundsätzlich vorab sehr genau geprüft und im besten Fall ein sachverständiger Berater oder Gutachter hinzugezogen werden. Schnell verschlingen überdimensionierte Umbauten Unsummen, die gerade vor dem Hintergrund einer Neuniederlassung zusätzlich zu den üblichen Investitionen gestemmt werden müssen.

Bühne frei!
EINGRIFF 2

Noch nicht sattgesehen?

Hier gibt's mehr
Bilder.

Die **alte Theaterbühne** blieb auch nach dem Ausbau ein Highlight.

des Projekt sollte dem Zahnarzt klar sein, dass die umfangreiche Sanierung eines alten und ggf. sogar denkmalgeschützten Objektes nicht mit der Eröffnung der Praxis rentabel sein kann. Man stößt stets auf viele unbekannte Faktoren, die mit dem Zeitpunkt ihres unvorhersehbaren Auftauchens zusätzliches Geld verschlingen. Ein hohes Maß an persönlichem Engagement sowie ein guter Bankberater sind bei derartigen Projekten obligatorisch. Es lässt sich wunderbar mit der Restaurierung eines alten Oldtimers vergleichen: Man hat sofort eine Vorstellung des Ergebnisses vor Augen, wenn man das alte Schätzchen zum ersten Mal sieht, doch bis dahin ist es meist ein langer und steiniger Weg. Daher ist gründlich zu überlegen, ob man diesen tatsächlich auf sich nehmen möchte und ob hierfür die finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.

Christine Göke
[Infos zur Autorin]

Oralchirurgie im ehemaligen Volkstheater

Ein Beispiel für eine äußerst aufwendige, aber mehr als gelungene Sanierung ist seit diesem Jahr in der Velberter Innenstadt im Bergischen Land zu bestaunen. Hier wurde das über 100 Jahre alte Volkstheater innerhalb von zwei Jahren zu einer modernen 495 Quadratmeter großen Fachpraxis für Oralchirurgie umgebaut. Das Gebäude befand sich ursprünglich in einem sehr schlechten baulichen Zustand, was außerordentlich umfangreiche Sanierungs- und Bauarbeiten notwendig machte. Zudem gab es vonseiten des Bauordnungsamtes große Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes. Die gesamte Fläche wurde mit einem Systemboden ausgestattet, dessen Hohlräume, wie die gesamte Fläche, bei der Ausrüstung mit einer Brandmeldeanlage im Überwachungsumfang Vollschutz (Kat. 1) einbezogen wurden. Mittels hochfeuerhemmender Trennwände und einer Schachtwandkonstruktion wurden das Keller- und Erdgeschoss voneinander abgetrennt. Der barrierefreie Zugang wird durch einen Aufzug am Haupteingang, der die wenigen Stufen zum Empfang ausgleicht, und eine großzügige Rampe am Hintereingang gewährleistet. Im Ergebnis zeigen sich Räumlichkeiten, deren Design einer äußerst klaren und modernen Linie mit warmen Tönen im Zusammenspiel mit dem alten Charakter des Volkstheaters folgt.

Bilder: © Joachim Grothus

Symbiose von Alt und Neu

Die Praxis wurde als reine oralchirurgische Überweiserpraxis mit großzügigen Gängen und barrierefreien Behandlungsräumen konzipiert. Nach umfangreicher Rekonstruktion und Neukonzeption des Theatersaals konnten sieben Eingriffs- bzw. Behandlungsräume geschaffen werden, die sich teilweise unterhalb der Empore und im alten Bühnenbereich befinden. Durch den aufwendigen Einbau von Glasdeckenelementen entstand eine einzigartige Symbiose von altem Volkstheater und moderner Praxis.

Empfang und Wartebereich heißen die Patienten mit erdigen und pastelligen Farbspielen in Kombination mit mattem Schwarz willkommen – statt kühlem, klinischem Interior vermittelt dies eine wohlige Atmosphäre. Bewusst tritt hier die Oralchirurgie- und Zahnarztpraxis in den Hintergrund. Im Behandlungs- und OP-Bereich unterstreicht ein außergewöhnliches Lichtkonzept das beeindruckende Ambiente: Der Blick durch die Glasdeckenelemente in den offenen, alten Theaterbereich. Die Praxis bietet erwartungsgemäß auch auf medizinischer Ebene hochmoderne technische Ausstattung und ermöglicht so eine hervorragende Behandlungsqualität.

Das Gesamtkonzept ist stimmig, wie „aus einem Guss". Die gesamte Einrichtung und die Farbwahl unterstreichen die Wirkung der alten Theaterbühne als absoluten Blickfang. Zweifelsohne war dieses Investment die richtige Entscheidung – allerdings funktioniert eine so besondere Sanierung nur, wenn viele Rädchen ineinandergreifen: Ein Bauherr mit einer großen Portion Enthusiasmus und Risikobereitschaft, ein Vermieter, der bereit ist, in seine Räume zu investieren, und erfahrene Praxisplaner und Innenarchitekten, die nicht nur ein passendes Praxiskonzept erstellen, sondern auch während Bauphase vor Ort sind. Bei einer solchen umfangreichen und oftmals mit Schwierigkeiten behafteten Sanierung muss zu jeder Zeit der Überblick über die Baumaßnahmen sowie alle anfallenden Baukosten im Blick behalten werden. Das erfordert eine lösungsorientierte und kommunikative Zusammenarbeit aller involvierten Gewerke. Wenn alle Voraussetzungen gegeben sind, steht einem schlagkräftigen und zukunftsorientierten Praxisprojekt nichts im Weg!

GÖKE PRAXISKONZEPTE

Tel.: +49 211 86286-88
www.goeke-praxiskonzepte.de

ANZEIGE