

S4


Wohn- und Gewerbeobjekt

Staubörnchenstraße 4, Kaiserslautern

Auslobung



Nichtoffener Realisierungswettbewerb
gemäß § 3 Abs. 1 und 3 der Richtlinie
für Planungswettbewerbe RPW 2013



Auslobender

Kaiser Projekt UG (haftungsbeschränkt)
Franz-Xaver-Baumann-Straße 2
67663 Kaiserslautern

**Vorbereitung, Koordination und Durchführung
des Verfahrens**

3d-arc Architekten
Volker Braun-Hübsch Architekt AKS
Beethovenstraße 9
66663 Merzig

Layout/Illustrationen

EINDRUCK Visuelle Kommunikation GmbH
Kreuzstraße 3 B
66780 Rehlingen-Siersburg

Bildquellen

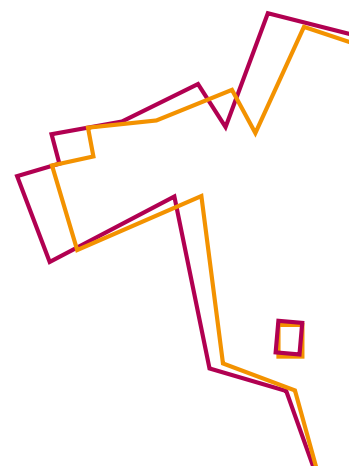
Seite 2: Luftbild Datengrundlage: © Stadt
Kaiserslautern/Referat Stadtentwicklung/Stadt-
vermessung
Seite 4: © OpenStreetMap-Mitwirkende
Seite 14: © Stadt Kaiserslautern
Seite 15: Luftbild Datengrundlage: © Stadt
Kaiserslautern/Referat Stadtentwicklung/Stadt-
vermessung
Seite 17-19: 3D-arc Architekten
Seite 18-19: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Disclaimer

Die in der Auslobung gewählte männliche Form
bezieht gleichermaßen weibliche Personen ein.
Auf eine Doppelbezeichnung wurde in der Regel
zugunsten besserer Lesbarkeit verzichtet.

Inhalt

A.	Allgemeine Wettbewerbsbedingungen	5
A.1	Anlass und Ziel	5
A.2	Beteiligte des Verfahrens	6
A.3	Verfahrensbedingungen	8
A.4	Abgabe der Wettbewerbsarbeiten	9
A.5	Beurteilungskriterien	10
A.6	Wettbewerbssumme	10
A.7	Weitere Bearbeitung, Nutzungsrecht	10
A.8	Wettbewerbsleistungen	11
A.9	Wettbewerbsunterlagen	13
A.10	Ablauf und Termine	13
B.	Ausgangssituation	14
B.1	Universitätsstadt Kaiserslautern	14
B.2	Wettbewerbsgrundstück	15
B.3	Planungsvorgaben für das Wettbewerbsgebiet	16
B.4	Bestandsgebäude	17
B.5	Gebäude im Umfeld	18
C.	Aufgabenstellung	20
C.1	Zielvorstellung	20
C.2	Allgemeine Vorgaben	20
C.3	Raumprogramm	21
C.4	Barrierefreiheit	22
C.5	Erschließung	22
C.6	Stellplätze/Garagenbauwerk	22
C.7	Realisierung, Kostenrahmen, Wirtschaftlichkeit	23
D.	Bestandspläne	24
	Wohnen und Gewerbe Staubörnchenstraße	24
E.	Bestandspläne	30
	Wohnen und Gewerbe Hinterhof	30
F.	Einrichtungsrichtlinien für Physiotherapiepraxen	32
G.	Vermaßung Grundstück	38



Infrastruktur Gesundheitswesen
Zentrumsnah Komfort Nachhaltig
Architektur **Projekt S4** Freizeit
Emissionsarm
Lebensraum Kulturangebot
Einkaufen **Holz** Physiotherapie
Hybridbauweise **Quartier** Urbanes Leben Gastronomie Stellplätze
Wohnqualität



A. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

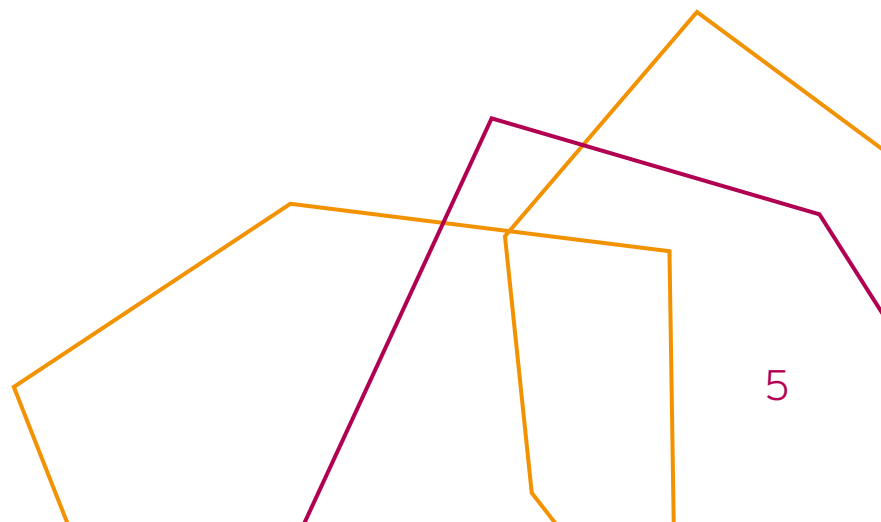
A.1 Anlass und Ziel

Kaiser Projekt ist eine Gesellschaft für Projektentwicklung, Planung und Steuerung von Hochbaumaßnahmen. Das Tochterunternehmen der Günther Kaiser GmbH & Co. KG, einem mittelständigen Familienunternehmen im allgemeinen Hochbau, Holzbau und Dachbau hat ihren Sitz in Beckingen/Saar und einen Zweitstandort in Kaiserslautern. Mit einem kompetenten Partner-Netzwerk aus Architekten, Tragwerksplanern, Immobilienvermarktung und Investoren wurden in den letzten beiden Jahrzehnten im Stadtgebiet Kaiserslautern zahlreiche Wohnbauprojekte von ca. 200 Wohneinheiten erfolgreich umgesetzt. Zur Aufwertung und Qualifizierung des Wohnungsbestandes beabsichtigt Kaiser Projekt zukünftig als privater Investor mit anerkannten Architektur-Wettbewerben innerstädtische Hochbaumaßnahmen in Kaiserslautern zu verwirklichen.

Zur Umsetzung eines zeitgemäßen und bestandsergänzenden, innerstädtischen Wohnbauprojektes in hoher Architekturqualität hat das Unternehmen beschlossen, diesen Wettbewerb auszuloben. Anlass ist der Erwerb des Grundstücks mit der Bestandsbebauung Staubörnchenstraße 4 im Zentrum von Kaiserslautern. Eigentümer und Bauherr des Grundstückes ist die Günther Kaiser GmbH & Co. KG. Sie beabsichtigt, das Gebäude als Eigentum zu vermarkten.

Ziel ist es, ein zusammenhängendes Gesamtkonzept zu entwickeln, das sich städtebaulich selbstbewusst in die gewachsene Umgebung integriert und eine anspruchsvolle Architektur bietet. Gegenstand des Wettbewerbs ist die Planung eines Hochbauprojektes als Neubau für die Schaffung von Wohnraum und Praxen im Gesundheitswesen. Die Synergie dieser Nutzungen soll u. a. die Voraussetzungen für seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen in der Innenstadt bieten.

Eine detaillierte Beschreibung der Entwurfsaufgabe für das Gebäude mit gemischter Nutzung ist in den Wettbewerbsunterlagen enthalten. Das Bestandsgebäude wird zurückgebaut. Für den Wettbewerb ist von einem ebenen, baureifen Grundstück auszugehen.



A.2 Beteiligte des Verfahrens

Auslobender

Kaiser Projekt UG (haftungsbeschränkt)
Franz-Xaver-Baumann-Straße 2
67663 Kaiserslautern
Telefon: 0631 41244103
E-Mail: info@kaiser-projekt.de
Web: www.kaiser-projekt.de

Ansprechpartner:

Marc Kaiser
Telefon 0163 3948962
E-Mail: marc.kaiser@kaiser-projekt.de

Wettbewerbsvorbereitung

Vorbereitung, Koordination und Durchführung des Verfahrens:
3d-arc Architekten
Beethovenstraße 9
66663 Merzig
Telefon 0170 38841 13
E-Mail: info@3d-arc.eu

Francoisstraße 36
66117 Saarbrücken
Telefon 0171 1476702

Ansprechpartner:

Volker Braun-Hübsch
Jörg Schweitzer

Wettbewerbsteilnehmer

In einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren werden 10–15 Teilnehmer mit besonderer fachlichen Erfahrung und Qualifikation von einem Auswahlgremium zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt.

Teilnahmeberechtigt sind Architekten. Die Teilnahmeberechtigung der Teilnehmer wurde im Vorfeld des Verfahrens überprüft. Bei der Auswahl der Teilnehmer wurde das Gremium von unabhängigen, neutralen Fachleuten beraten. Kleinere Büroorganisationen und Berufsanfänger wurden angemessen beteiligt.

Fachberater

Eine etwaige Zusammenarbeit mit Fachberatern liegt im Ermessen der Teilnehmer. Fachberater erbringen keine Leistungen nach HOAI § 34 – Objektplanung Gebäude und Innenräume. Sie unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen, für sie besteht jedoch auch keine Beauftragungsverpflichtung des Auslobers.

Preisgericht und Sachverständige

Das Preisgericht setzt sich aus 3 Fachpreisrichtern, 3 Sachpreisrichtern und deren Vertretern zusammen. Das Preisgericht wurde im Einvernehmen mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Fachpreisrichter (3)

- Marcus Hille, Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner BDA dwb
Hille Architekten, Ingelheim/Mainz
- Elke Franzreb, Dipl.-Ing.
Leitende Baudirektorin im Referat Stadtentwicklung Kaiserslautern
- Holger Klos, Dipl.-Ing. Architekt
Klos Projektsteuerung, Köln

Stellvertretende Fachpreisrichter (2)

- Kilian Schmitz-Hübsch, Dipl.-Ing. Architekt, Bingen
- Michael Kaiser, Dipl.-Ing. Architekt, Ensdorf

Sachpreisrichter (3)

- Tobias Götz, Dipl.-Ing. (FH) im konstruktiven Hochbau
Lehrbeauftragter im Fachbereich Holzbau der Universität KL
Pirmin Jung Deutschland GmbH, Sinzig
- Andreas Knappe, Immobilienwirt
Sachverständiger für Immobilienbewertungen
KL-Immobilienmanagement GmbH, Kaiserslautern
- Marc Kaiser, Dipl.-Ing. (FH) im konstruktiven Hochbau
Geschäftsführer Günther Kaiser GmbH & Co. KG
Geschäftsführer Kaiser Projekt UG, Kaiserslautern, Investor/Bauausführender

Stellvertretende Sachpreisrichter (2)

- Hans-Werner Ciukalo, KL-Immobilienmanagement GmbH, Kaiserslautern
- Jörg Kaiser, Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
Geschäftsführer Günther Kaiser GmbH & Co. KG

A.3 Verfahrensbedingungen

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch das betreuende Büro „3d-arc Architekten“. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Preisgericht vorgestellt. Die fachliche Bewertung der Arbeiten obliegt ausschließlich dem Preisgericht. Der Auslober behält sich vor, weitere Sachverständige/Vorprüfer zu benennen.

Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird als einstufiger, nicht offener Realisierungswettbewerb gemäß RPW 2013 ausgeschrieben. Dem Wettbewerb vorgeschaltet ist ein qualifiziertes Auswahlverfahren gemäß §3 (3) RPW 2013. Das Verfahren ist anonym. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Die teilnehmenden Architekturbüros, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und Gäste erklären sich durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Anwendung der RPW 2013 einverstanden. Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz war bei der Vorbereitung der Auslobung beratend tätig. **Der Wettbewerb ist dort unter der Nummer 4/15/18 registriert.**

Rückfragen

Rückfragen können vor dem Rückfragekolloquium bis 01.02.2019 per E-Mail an das Büro „3d-arc Architekten“ gesendet oder im Rahmen der geplanten Ortsbesichtigung mit Rückfragekolloquium am 08.02.2019 mündlich gestellt werden. Hierzu erfolgt eine gesonderte Einladung.

Die Fragen werden vom Auslober im Einvernehmen mit den Fachpreisrichtern beantwortet; die schriftlichen Antworten werden schnellstmöglich an die Teilnehmer versendet. Die Rückfragen und ihre Beantwortung werden zum Bestandteil der Auslobung.

Formale Anforderungen

Die beschriebenen Leistungen sind auf maximal 2 Plänen im Format DIN A0 Hochformat darzustellen.

Anregungen/verbindliche Vorgaben

In der Aufgabenstellung sind die Ziele und Wünsche des Auslobers benannt. Diese sind als Anregungen zu betrachten. Verbindliche Vorgaben im Sinne der RPW, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss aus dem Verfahren führen würde, gibt es nicht.

Kennzeichnung

Jeder Teilnehmer hat seine Wettbewerbsarbeit in allen Teilen nur durch eine Kennzahl zu bezeichnen. Die Kennzahl soll aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern bestehen und auf jedem Blatt und jedem Schriftstück in der rechten oberen Ecke angebracht sein. Wegen der Anonymisierung darf die Kennzahl das Maß von 6 x 1 cm nicht überschreiten.

Mehrleistungen

Das Leistungsbild für die Teilnehmer ist auf den folgenden Seiten formuliert. Über diese Anforderungen hinausgehende Leistungen (z. B. überzählige Perspektiven) werden durch die Vorprüfung im Vorfeld der Preisgerichtssitzung nach einheitlichen Kriterien abgedeckt und bei der Beurteilung durch das Preisgericht nicht berücksichtigt.

Abschluss des Wettbewerbs, Veröffentlichungen

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es im Anschluss daran öffentlich bekannt. Eine Ausstellung aller Arbeiten ist im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren vorgesehen. Der genaue Ort und die Öffnungszeiten werden noch bekannt gegeben.

Verfahrensdokumentation

Eine Verfahrensdokumentation als Datei im Format PDF ist geplant. Diese wird im Anschluss an das Verfahren allen Teilnehmern zugesendet. Der Auslober ist zur ersten Veröffentlichung der Wettbewerbsarbeiten unter Namensangabe der Wettbewerbsteilnehmer, bei juristischen Personen auch der Verfasser und ihrer Mitarbeiter, berechtigt. Der Auslober ist weiterhin berechtigt, Abbildungen der Wettbewerbsarbeiten an geeignete Medien zur Veröffentlichung weiterzugeben (z. B. Fachpresse, elektronische Medien) sowie für eigene PR und Marketing zu nutzen, sofern die Teilnehmer dies nicht ausdrücklich untersagen.

A.4 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten ist 29.03.2019

Die Wettbewerbsarbeiten sind unter folgender Anschrift abzugeben:

3d-arc Architekten
Volker Braun-Hübsch
Beethovenstraße 9
66663 Merzig

Das Büro ist am Abgabetermin bis 17.00 Uhr besetzt. Sollten die Wettbewerbsunterlagen vor dem Abgabetermin persönlich eingereicht werden, ist dies vorher telefonisch anzumelden.

Wird die Arbeit bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben, gilt das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit als Zeitpunkt der Abgabe. Wird die Arbeit bei der angegebenen Adresse der Wettbewerbsbetreuung persönlich abgegeben, gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datumsangabe als Zeitpunkt der Abgabe. Die Teilnehmer müssen Einlieferungsscheine bzw. Empfangsbestätigungen bis zum Abschluss des Verfahrens aufbewahren und auf Verlangen vorlegen. Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden. Auch bei persönlicher Abgabe ist auf die Wahrung der Anonymität zu achten. Die Arbeiten müssen für den Empfänger kostenfrei gestellt werden. Die Teilnehmer haben für die rechtzeitige und richtige Einlieferung aller Teile Sorge zu tragen. Die Teilnehmer werden gebeten, eine zügige Zustellung sicherzustellen.

A.5 Beurteilungskriterien

Die Kriterien des Preisgerichts zur Beurteilung der Arbeiten:

- Gestaltung und Architektur
- Städtebauliche Konzeption
- Räumliche Organisation und Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit in Realisierung und Betrieb
- Ökologie und Nachhaltigkeit

Die genannte Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar.

A.6 Wettbewerbssumme

Die Wettbewerbssumme wurde auf Basis der HOAI und der RPW ermittelt. Für Preise und Anerkennungen stehen insgesamt 22.000 € zur Verfügung. Als Preise sind vorgesehen:

1. Preis:	10.000 €
2. Preis:	5.000 €
3. Preis:	3.500 €
<hr/>	
	für Anerkennungen
z. B.	3.500 €

Sofern der Teilnehmer in Deutschland Mehrwertsteuer abführt, wird diese zusätzlich zu den Preisen und Bearbeitungshonoraren erstattet. Innerhalb der vorgesehenen Gesamtsumme ist eine Änderung der Höhe und Anzahl der Preise bei einstimmigem Beschluss des Preisgerichtes möglich.

A.7 Weitere Bearbeitung, Nutzungsrecht

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten werden auf Wunsch und nach Aufforderung innerhalb von 8 Wochen nach Ende der Wettbewerbsausstellung an die Teilnehmer zurückgesendet. Bezüglich der Nutzungsrechte gilt § 8 (3) der RPW 2013.

Der Auslober wird im Anschluss an die Preisgerichtssitzung alle Preisträger zu Verhandlungsgesprächen auffordern und unter Würdigung der Preisgerichtsempfehlung einen der Preisträger mit weiteren Leistungen beauftragen. Im Entwurfsbereich des Wettbewerbs sind dies die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs im Realisierungsteil notwendigen weiteren Planungsleistungen nach § 34 HOAI, sofern das Bauvorhaben realisiert wird und einer Beauftragung kein wichtiger Grund entgegensteht.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise nach den Leistungsphasen §33ff.

Stufe 1 umfasst die Leistungsphasen 2–4 sowie Lph 5 mindestens in Teilen (z. B. Leitdetails) und wird – wie oben geschildert – an einen der Preisträger vergeben.

Stufe 2 umfasst die Leistungsphase 6–9 und kann optional vergeben werden. Ein Auftragsversprechen wird hier jedoch nicht gegeben.

Im Falle der weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt wird.

A.8 Wettbewerbsleistungen

1. Plandarstellungen

Lageplan im Maßstab 1:500, genordet

- Darstellung der städtebaulichen Bezüge
- Darstellung der Dachaufsichten
- Gestaltung von Übergangs- und Zugangsbereichen
- Konzeptionelle Darstellung der Verkehrsflächen und der Erschließungskonzeption
- ggf. Darstellung der Feuerwehraufstellflächen

Geschossgrundrisse im Maßstab 1:200

- EG-Grundriss mit Anschlüssen an die Außen- und Freibereiche mit Höhenangaben
- Darstellung der Zufahrten
- Darstellung der PKW-Stellflächen, oder evtl. Garagengeschosse
- Darstellung der Praxen im Gesundheitswesen
- Darstellung der Wohngeschosse
- Darstellung der Nutz- und Verkehrsflächen
- Prinzipieller Nachweis der barrierefreien Erschließung

Ansichten im Maßstab 1:200

- alle zum Verständnis notwendigen Gebäudeansichten mit Umgebungsdarstellung
- wesentliche äußere Gestaltungsmerkmale des Gebäudes
- Angabe der N. N.-Höhen von Gebäudeteilen

Schnitte im Maßstab 1:200

- alle zum Verständnis notwendige Schnitte durch die Gebäudeteile
- Angabe von N. N.-Höhen von Geschossen und Bauteilen
(insbesondere in Bezug auf Gebäudehöhen umliegender Bebauungen)

A. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:50

- Fassadenschnitt mit Teilansicht und Grundrissausschnitten
- Aussagen zur Fassadengestaltung, Technik wie z. B. Fassadenmaterialien, Farben, Belichtung, Sonnenschutz, Konstruktion
- Prinzipielle und konzeptionelle Angaben zu Tragwerk, Konstruktion und Gründung
- Prinzipielle und konzeptionelle Angaben zu Kühl- und Lüftungskonzept

Perspektivische Darstellungen

Zur Verdeutlichung der stadträumlichen Qualitäten der Entwurfskonzepte sollen maximal zwei perspektivische Darstellungen angefertigt werden. Die Größe der perspektivischen Darstellungen sollen das Format DIN A3 nicht überschreiten. Alternativ ist auch eine Fotografie Ihres Modells mit den geforderten Ansichten zulässig.

- Vogelperspektive
- Fußgängeransicht

2. Erläuterungen

Der Erläuterungsbericht soll in knapper Form im Format DIN A4 beigegeben werden. Gewünscht sind stichwortartige Aussagen zu den nachfolgend genannten Punkten. Längere Fließtexte sollen vermieden werden. Die Angaben sind gemäß den nachfolgenden Bezeichnungen zu untergliedern.

- E1 Grundsätzliche Angaben zur gestalterischen Konzeption
- E2 Erläuterungen der TGA
- E3 Erläuterungen vorbeugender Brandschutz
- E4 Angaben zum Materialkonzept
- E5 Angaben zur Wirtschaftlichkeit in Errichtung und Betrieb

3. Berechnungen von Flächen- und Volumen Kennwerten

Berechnung von GFZ und GRZ gemäß BauNVO, Geschoss- und Gebäudehöhen, Geschossflächen und Bruttogrundflächen, Flächen gemäß DIN, Berechnung BRI, Berechnung des Verhältnisses BGF/NUF, Stellplatznachweis für KFZ und Fahrräder.

4. Kostenschätzung

Es wird eine Kostenschätzung gem. DIN 276 (1. Ebene) gefordert.

5. Prüfunterlagen

Folgende Prüfunterlagen sollen eingereicht werden:

- Abgabepläne als Verkleinerungen im Format DIN A3 sowie im Format PDF
- Textteile gemäß den Punkten 2., 3. und 4. in den jeweiligen Originalformaten (DOC und XLS) sowie als PDF-Dateien.

6. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Ein Anlagenverzeichnis ist vom Teilnehmer beizulegen

7. Verfassererklärung nach RPW Anlage V

A.9 Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsaufgabenstellung besteht aus:

Teil A – Verfahrensbedingungen

Teil B – Rahmenbedingungen

Teil C – Aufgabenstellung

Verwendung der Wettbewerbsunterlagen

Die für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen dürfen nur im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren verwendet werden. Alle Unterlagen sind von den Teilnehmern vertraulich zu behandeln. Die Veröffentlichung von Verfahrensunterlagen bzw. deren Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig.

A.10 Ablauf und Termine

14.12.2018	Versand der Ausschreibungsunterlagen
01.02.2019	schriftliche Rückfragen
08.02.2019	Rückfragekolloquium
29.03.2019	Abgabe der Arbeiten
10.04.2019	Preisgerichtssitzung

Ort: Rathaus Kaiserslautern
Kleiner Ratssaal
Willy-Brandt-Platz 1
67657 Kaiserslautern

N/A	Versand Bewertungsprotokoll der Preisvergabe
N/A	Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge (voraussichtlich ab 12. April 2019, Rathaus Kaiserslautern, Foyer)

B. Ausgangssituation

B.1 Universitätsstadt Kaiserslautern

Kaiserslautern ist eine kreisfreie Industrie- und Universitätsstadt mit derzeit rund 102.000 Einwohnern. Sie ist gleichzeitig Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Kaiserslautern sowie der Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd. Die nächsten größeren Städte im Umkreis von Kaiserslautern sind Ludwigshafen, Karlsruhe, Mainz und Saarbrücken.

Die Stadt bildet das Oberzentrum der Westpfalz und hat sich zugleich zu einem bedeutenden Industriestandort entwickelt. Eine besondere Entwicklung hat Kaiserslautern in der Informations- und Kommunikationstechnologie, Software-Entwicklung, Technologietransfers und der Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft auch weit über die regionalen Grenzen hinaus erreicht. Auch zu erwähnen ist die Kaiserslauterer Military Community mit rund 50.000 Militärangehörigen und Zivilisten. Dieser weltweit größte US-Militär-Stützpunkt, außerhalb der USA, wird bei der Einwohnerzahl nicht berücksichtigt.

Kaiserslautern liegt inmitten des Naturparks Pfälzer Wald, dem größten zusammenhängenden Waldgebiet Deutschlands. Mit ihrem ländlichen Umland verfügt die Stadt über umfangreiche Grünanlagen und Wanderwege für attraktive Freizeit-, Sportaktivitäten. Sie bietet zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, vielfältige Ausflugsziele, Museen, Lokale & Gaststätten und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten. Kaiserslautern ist Gastgeber der Landesgartenschau und verfügt über den größten Japanischen Garten Deutschlands.



B.2 Wettbewerbsgrundstück

Das Wettbewerbsgrundstück liegt in der Innenstadt von Kaiserslautern.

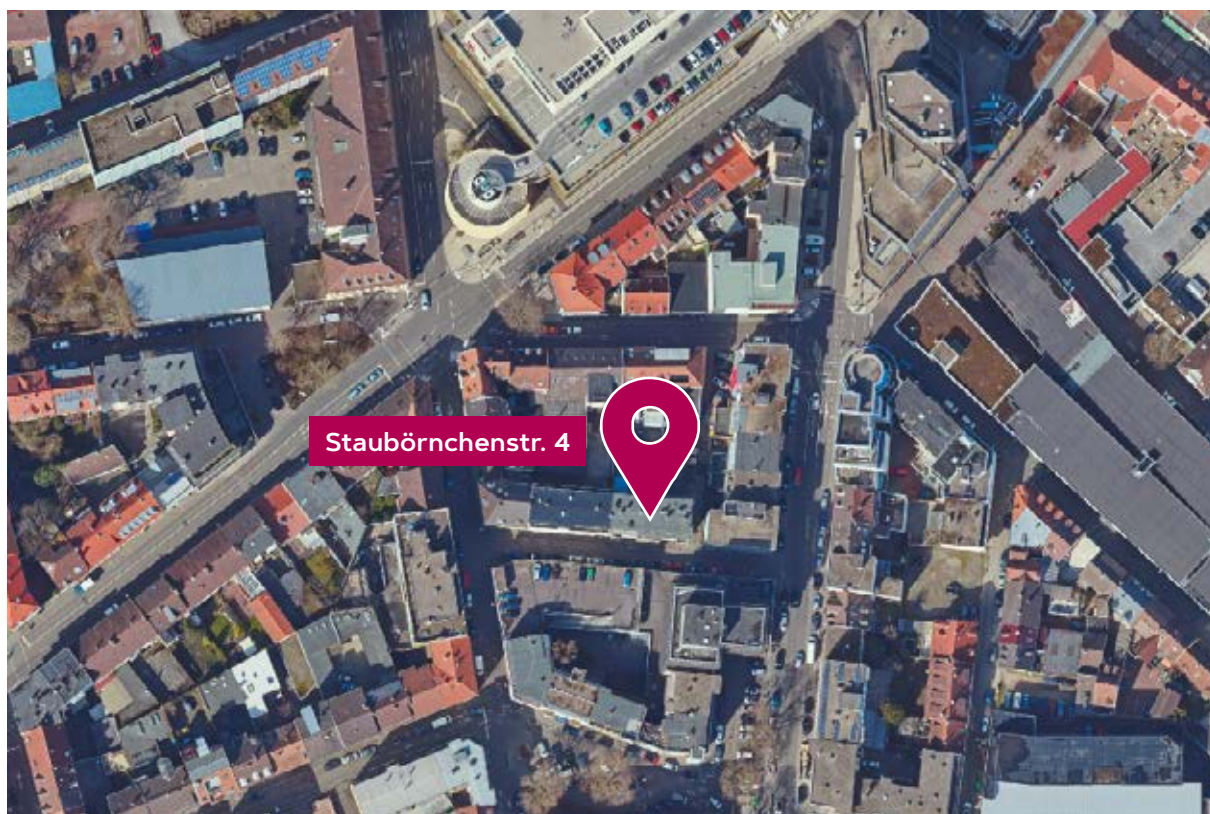
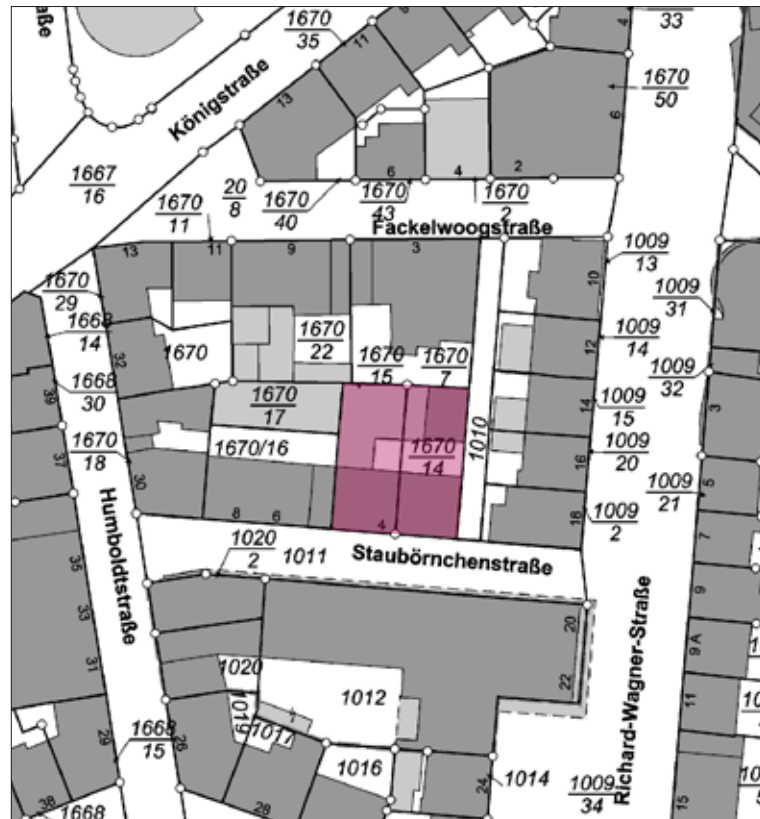
Objektanschrift

Staubörnchenstraße 4
67655 Kaiserslautern

Katasterdaten

Landkreis Stadt Kaiserslautern
Gemeinde Kaiserslautern
Gemarkung Kaiserslautern

Flurstücke 1670/14, 1670/15
Miteigentum an Flurstück 1010



B.3 Planungsvorgaben für das Wettbewerbsgebiet

Bauplanungsrechtliche Vorgaben:

- B-Plan „Kerngebiet Innenstadt, Zone III, rechtskräftig seit Nov. 1990 (einfacher Bebauungsplan, Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten)
- Flächennutzungsplan 2025: Darstellung als Kerngebiet
- Bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB:
 - Geschlossene Bauweise
 - Trauf bzw. Firsthöhe wie umliegende Bebauung, jedoch nicht wie Richard-Wagner-Straße 20-22 (ehem. Kaurisch-Gebäude)
 - Art der baulichen Nutzung nach § 7 BauNVO : Kerngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung:
 - Grundflächenzahl (GRZ) 1,0
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 3,0
 - Keine Garagentor-Anlage in der EG-Zone zur Staubörnchenstraße, jedoch Durchfahrt oder TG-Zufahrt erlaubt, evtl. hierfür Teilunterkellerung als TG mit < 1,0 m über Gehweg erlaubt

Bauordnungsrechtliche Vorgaben:

- Abstandsflächen reduziert von 0,4 x h auf 0,25 x h
 - bei Staubörnchenstraße als öffentliche Straße Abstandsfläche bis maximal Mitte Straße
- Stellplatznachweis / Fahrradabstellplätze:
 - 1,5 St/WE bei Wohnen, 1 St/je 25 qm Nutzfläche bei Praxen Gesundheitswesen. 16 Stellplätze sollen auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Alle weiteren notwendige Stellplätze werden vom Auslobenden andernorts nachgewiesen oder abgelöst
 - Fahrradabstellplatzrichtlinie: 1St/1 WE bei Wohnen, 1 St/75 qm Nutzfläche bei Arztpraxen
- Kinderspielplatz bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen nach LBauO
- Barrierefreies Bauen wie in der LBauO Rheinland-Pfalz § 51 gefordert (behindertengerechte Wohnung und Stellplätze)
- Kennzeichnung Müllstellplatz erforderlich



Kerngebiet Innenstadt
Ka 0/117, genehmigt 05.12.1991

B.4 Bestandsgebäude



Vorderansicht



Rückansicht

B.5 Gebäude im Umfeld



Linksseitiger Straßenzug:
Parkdeck des gegenüberliegenden
Gewerbehochhauses



Nachbarbebauung
Vorderseite links



Nachbarbebauung
Vorderseite rechts



Panorama rückseitiger Innenhof:
Rückfassaden Fackelwoogstraße



Rechtsseitiger Straßenzug:
Gewerbehochhaus gegen-
über Richard-Wagner-Str./
Ecke Staubörnchenstr.

C. Aufgabenstellung

C.1 Zielvorstellung

Anlass für das Bauvorhaben ist der Erwerb des Grundstücks mit der Bestandsbebauung Staubörnchenstraße 4 im Zentrum von Kaiserslautern.

Ziel ist es, ein zusammenhängendes Gesamtkonzept zu entwickeln, das sich städtebaulich selbstbewusst in die gewachsene Umgebung integriert und eine anspruchsvolle Architektur bietet. Eine derzeit vernachlässigte innerstädtische, zentrale Lage soll aufgewertet werden, indem durch die Aufhebung des „Hinterhofcharakters“ Licht und Freundlichkeit den Wohnwert und die Lebensqualität steigern. Somit könnte räumlich eine bessere Anbindung und Ausrichtung zur Richard-Wagner-Straße und Fackelwoogstraße erreicht werden.

Gestalterisch soll eine städtebaulich angemessene Lösung mit neuem Impuls für die umliegende Bebauung Richard-Wagner-Straße/Ecke Staubörnchenstraße entstehen.

Eine serielle Bauweise für einen wirtschaftlichen und schnellen Baufortschritt ist gewünscht. Da der Auslobende als Bauträger und Rohbauunternehmen fungiert und somit die Ausführung des Rohbaus selbst übernimmt, wird eine von ihm favorisierte Bauweise bzw. Bauverfahren wertgeschätzt. Der Baustoff Holz wird als raumabschließendes (Hybridbauweise) oder als tragendes Bauteil bevorzugt.

Der Auslober steht der Verwendung von ökologischen und emissionsarmen Baumaterialien sowie energieeffizienter und nachhaltiger Haustechnik positiv gegenüber. Hierbei sollte auch die Kosteneffizienz der Heizung, Kühlung und der Unterhalt des Gebäudes berücksichtigt werden.

C.2 Allgemeine Vorgaben

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Planung eines Hochbauprojektes für die Schaffung von Wohnraum und Praxen im Gesundheitswesen. Die Synergie dieser Nutzungen soll u. a. die Voraussetzungen für seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen in der Innenstadt bieten.

Die umliegende Bebauung ist bei der Wahl der Kubatur und der Gebäudehöhen zu berücksichtigen. Bestandspläne sind zur Verdeutlichung als Anlage beigelegt.

Es ist von einem ebenen, baureifen Baugrundstück auszugehen.

C.3 Raumprogramm

Raumprogramm für Wohnbebauung

Bei der Planung der gewerblich zu nutzenden Bereiche für Praxen im Gesundheitswesen ist zu berücksichtigen, dass diese ohne erheblichen baulich-technischen Aufwand für spätere Wohnraumzwecke umgenutzt werden können.

Wohngeschosse ab 1.-2. Obergeschoss

- Anzahl der Wohnungen: mindestens 10 Wohneinheiten
- Größe der Wohnungen: 50 bis 110 qm für 1 bis 4 Personenhaushalte

Kurzbeschreibung Wohnungen:

- Nach Möglichkeit nur Tageslichtbäder
- Jede Wohnung sollte angemessene Freiflächen mittels Terrassen, Loggien oder Balkonen erhalten
- Kellerräume oder Kellerersatzflächen in den unteren Geschossen je Wohnung gewünscht
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen
- Müllstandplatz
- 16 Stellplätze sind auf dem Grundstück einzuarbeiten

Raumprogramm der gewerbliche Nutzung, Praxen Gesundheitswesen

Praxis 1: Physiotherapiepraxis im Erd- oder Obergeschoss, ggf. über 2 Etagen, Nutzfläche gesamt ca. 250 qm

Die Vorgaben der angefügten Anlage „Einrichtungsrichtlinien für Physiotherapiepraxen“ (s. Anlage) sind zu berücksichtigen.

Hauptnutzfläche/Arbeitsräume

- Empfang mit Wartebereich
- 8 Behandlungszimmer, je ca. 10 qm
- Therapieraum, ca. 25 qm
- Gymnastikraum, ca. 40 qm, mit Lagermöglichkeit
- Büro mit 1 Arbeitsplatz und Aktenhaltung, ca. 25 qm
- Hauswirtschaftsraum, ca. 15 qm

Nebennutzflächen/Sozialräume

- WC für Patienten + Behinderten-WC nach DIN 18040 Teil 1
- Umkleieräume je 1 x Damen/Herren
- Separates WC für Personal
- Sozialraum mit Pantryküche für Personal

**Praxis 2: Arztpraxis im Erd- oder Obergeschoss, ggf. über 2 Etagen,
Nutzfläche gesamt ca. 220 qm**

Hauptnutzfläche/Arbeitsräume

- Empfang mit Wartebereich
- 2 Arztzimmer, je ca. 20 qm, Bildschirmarbeitsplatz, Behandlungsliege, Schränke, Regale, Bestuhlung
- 2 Behandlungszimmer, je 10 qm,
- EKG und Labor, je ca. 15 qm
- Nebenräume für Abstellmöglichkeiten und Aktenhaltung, je ca. 8 qm
- Diskreter Nebeneingang mit Zugang zu separater Patientenumkleide mit Waschmöglichkeit, ca. 20 qm

Nebennutzflächen/Sozialräume

- WC für Patienten + behindertengerechtes WC nach DIN 18040 Teil 1/separates WC für Personal
- Sozialraum mit Pantryküche für Personal

C.4 Barrierefreiheit

Alle gewerblich genutzten Bereiche sind behindertengerecht nach DIN 18040-Teil 1 auszuführen.

Die Wohnbereiche sind zumindest anteilig gemäß den Vorgaben der LBO behindertengerecht nach DIN 18040-Teil 2 auszuführen.

C.5 Erschließung

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Treppen und eine Aufzugsanlage nach DIN 18040 Teil 1, die wegen der gewerblichen Nutzung in den unteren Geschossen notwendig ist. Die Haupteerschließung und die Lage evtl. Flucht- Rettungswege kann der Teilnehmer frei bestimmen.

Die KFZ-Erschließung und die Anbindung zum Straßenverkehr erfolgt über die einseitig befahrbare Staubörnchenstraße. Die Verbindungsfahrspur zwischen Staubörnchenstraße und Fackelwoogstraße kann evtl. als Zu- und Abfahrt zu den PKW-Stellplätzen mit einbezogen werden.

C.6 Stellplätze/Garagenbauwerk

Die vom Auslober geforderten Stellplätze sind auf dem Wettbewerbsgrundstück nachzuweisen. Es steht dem Teilnehmer frei, ob er die notwendigen Stellplätze in einem Garagenbauwerk (z. B. Tiefgarage oder Parkgeschoss), oder auf den Freiflächen des Wettbewerbsgrundstücks plant.

C.7 Realisierung, Kostenrahmen, Wirtschaftlichkeit

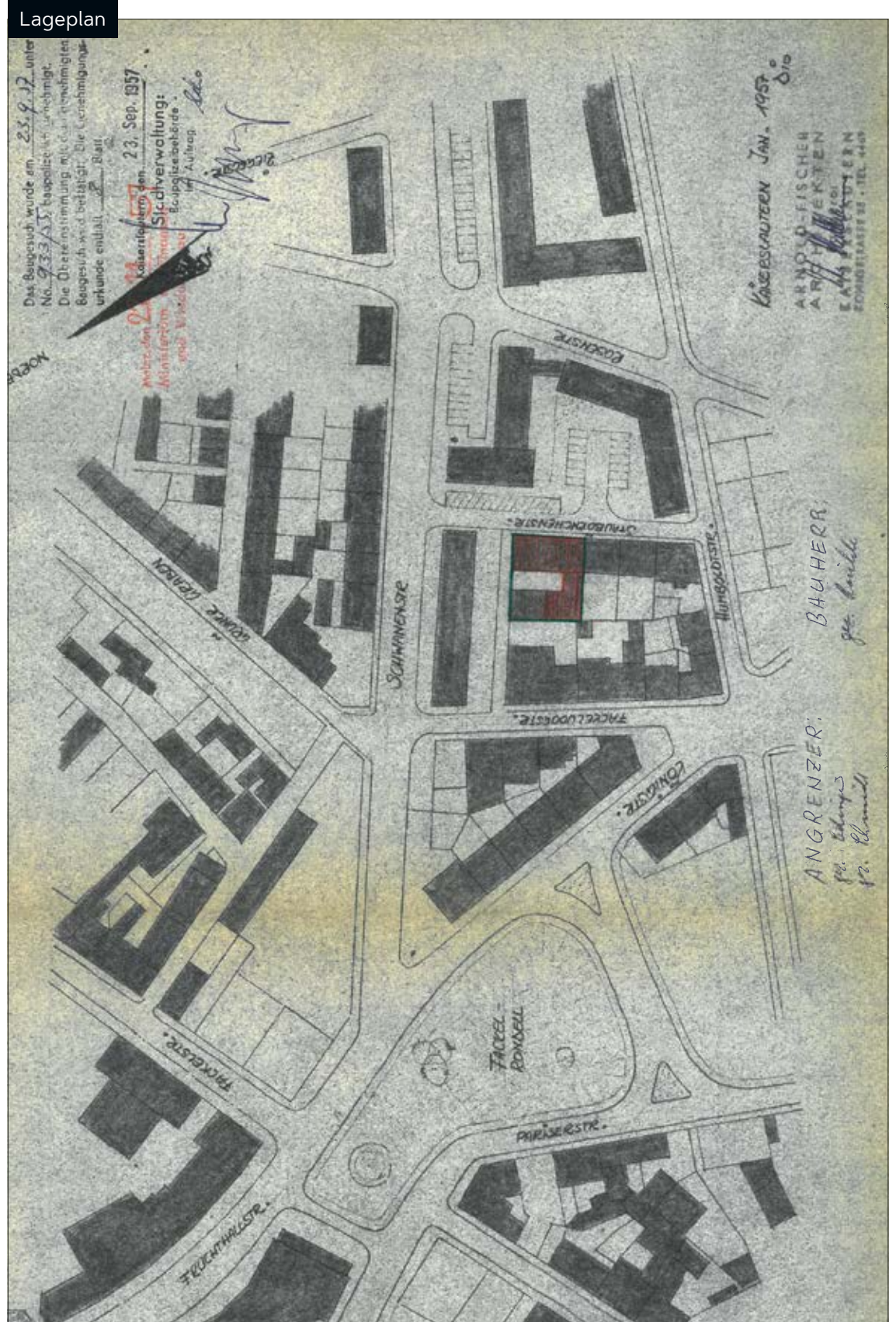
Der Auslober legt besonderen Wert auf eine angemessene und trotzdem kostengünstige, wirtschaftliche und nachhaltige Lösung, sowohl bei den Investitionen als auch bei den Kosten der Unterhaltung. Durch eine entsprechende Materialwahl und Gestaltung sollen möglichst geringe Unterhaltungskosten sichergestellt werden.

Für die Erstellungskosten sind folgende Richtwerte zu beachten:

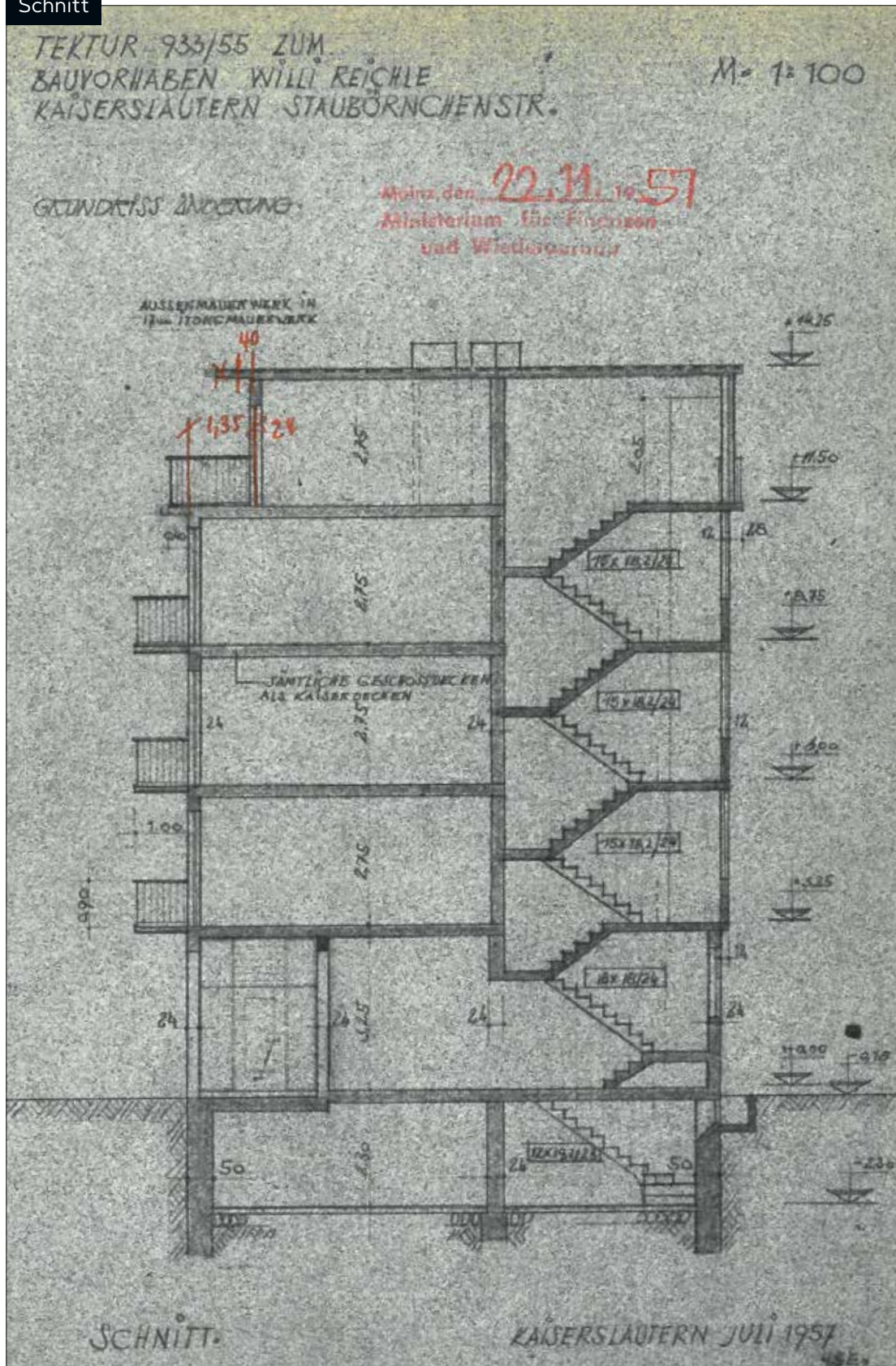
Wohnfläche	1.750 €/qm Brutto
Praxisflächen	1.950 €/qm Brutto

D. Bestandspläne

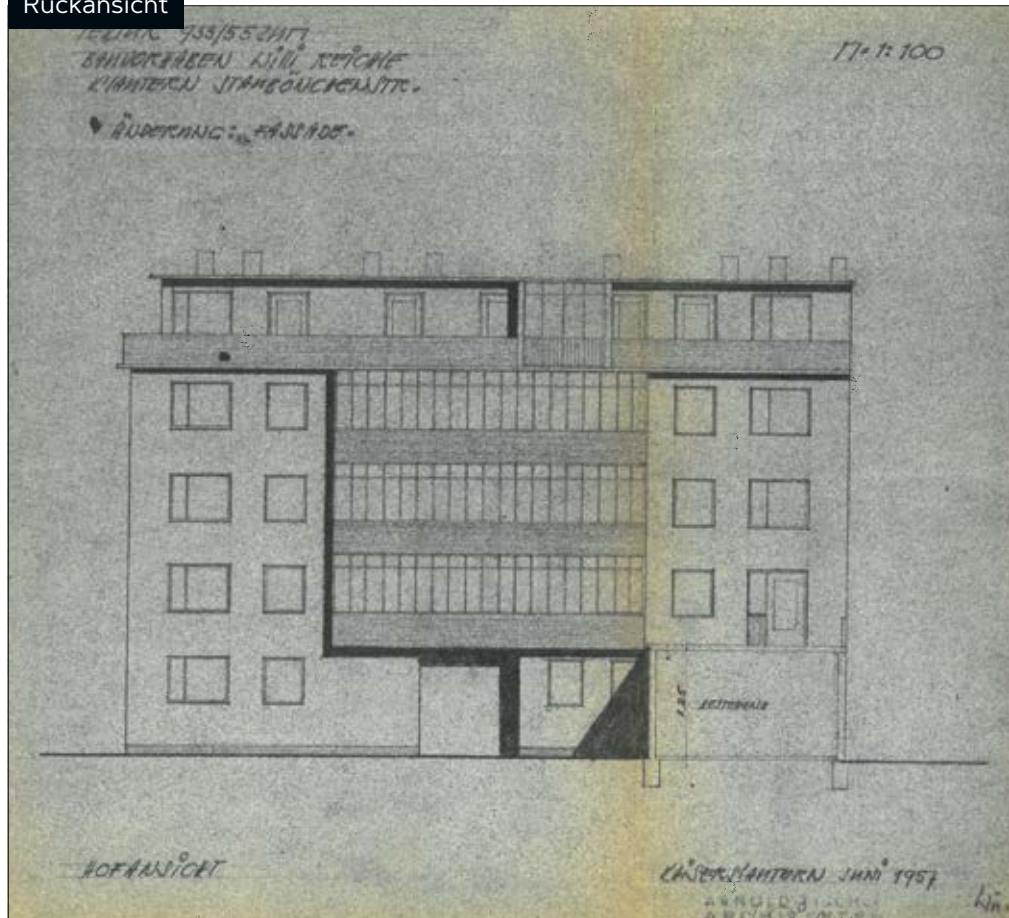
Wohnen und Gewerbe Staubörnchenstraße



Schnitt



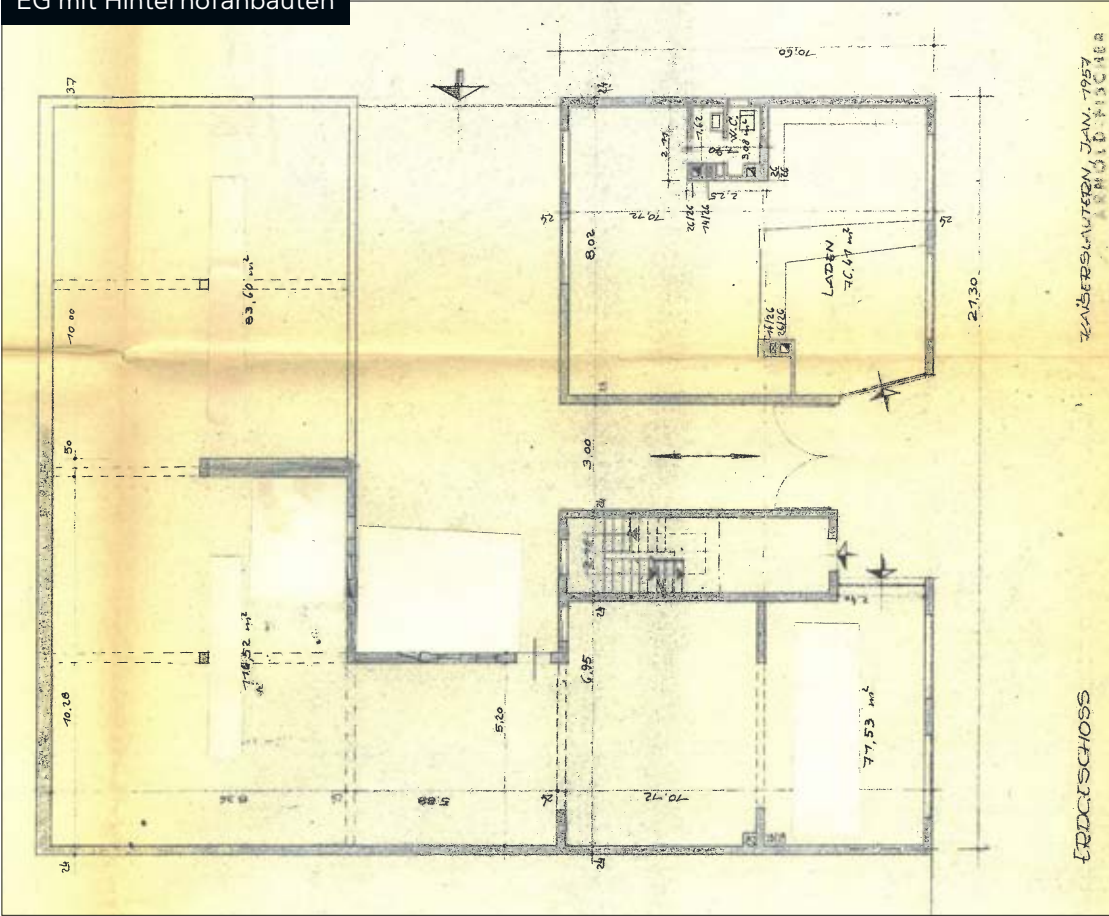
Rückansicht



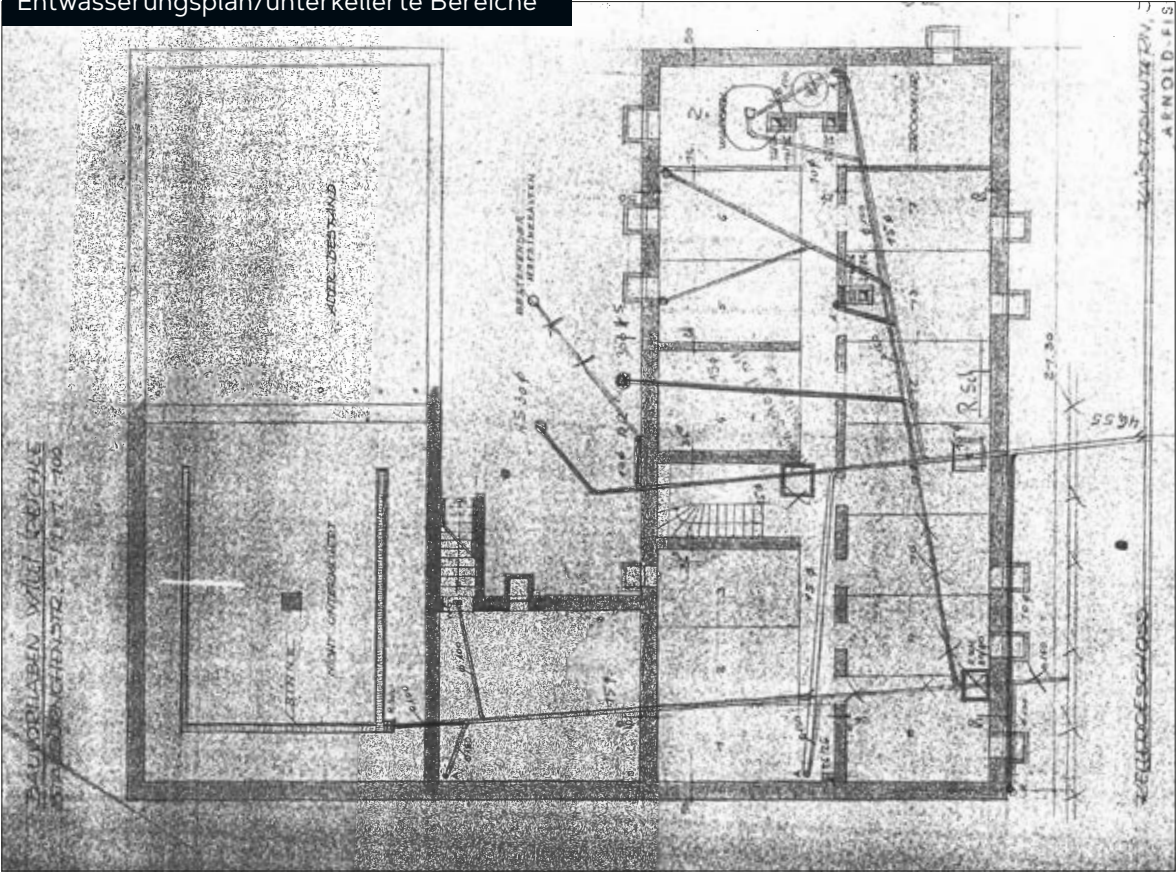
Straßenansicht



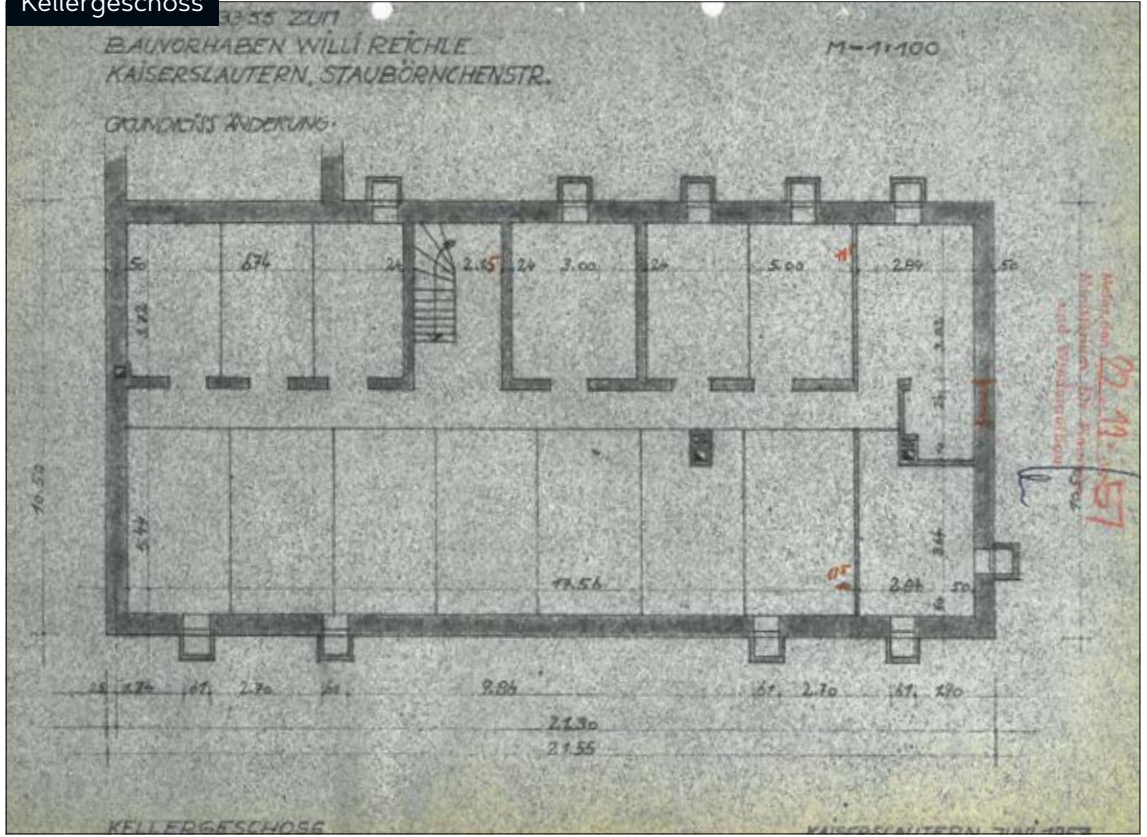
EG mit Hinterhofanbauten



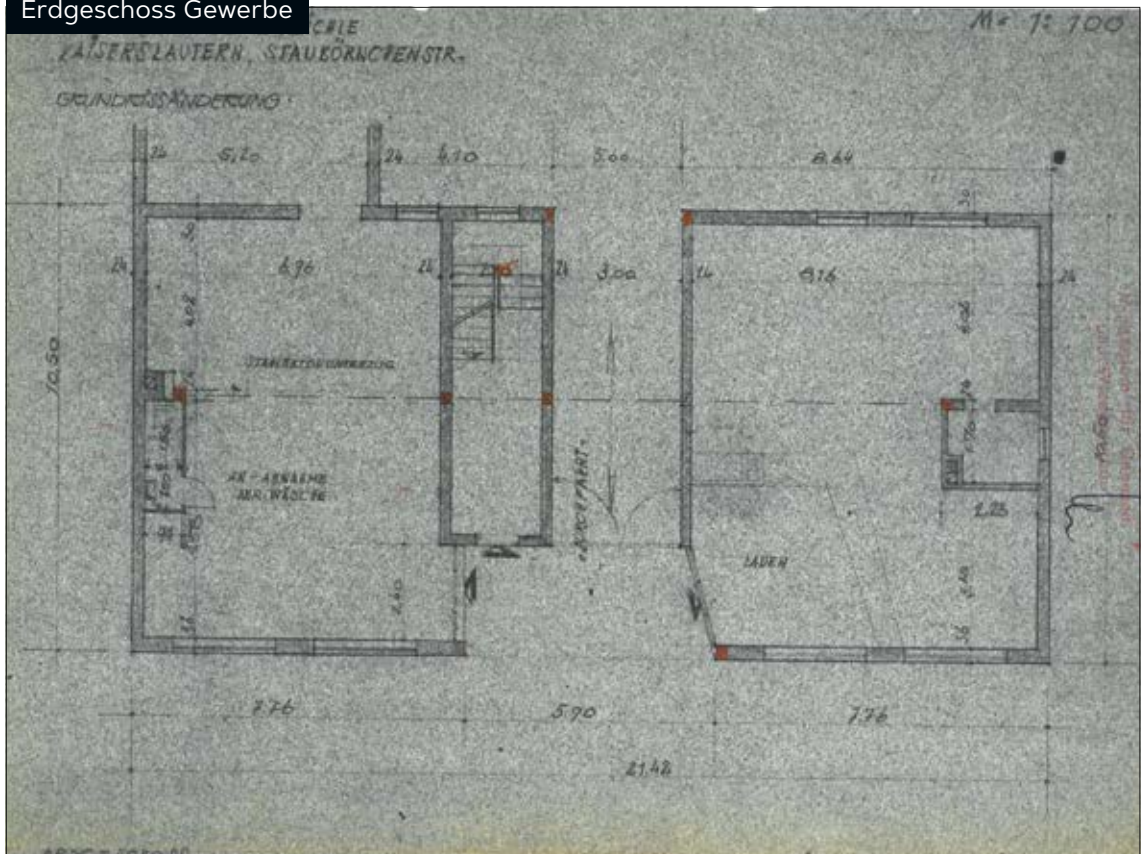
Entwässerungsplan/unterkellerte Bereiche



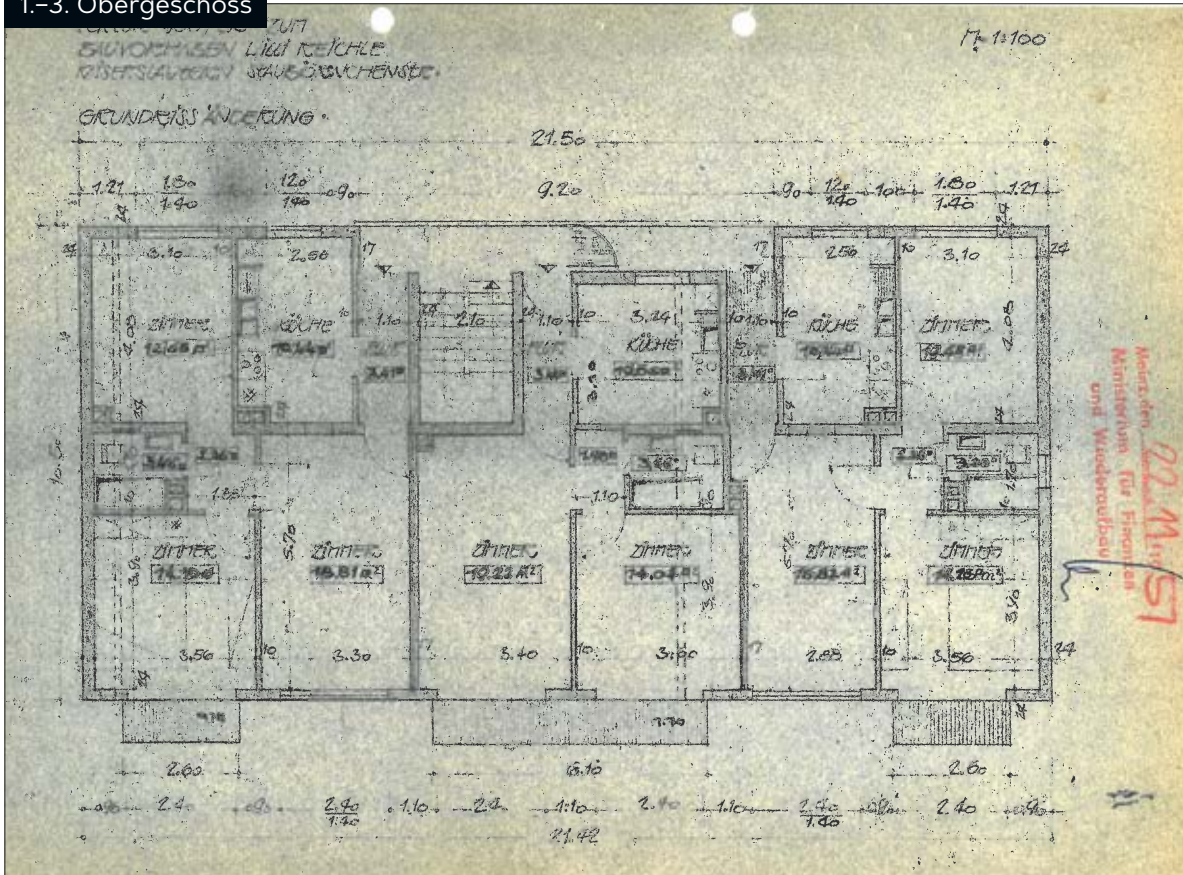
Kellergeschoss



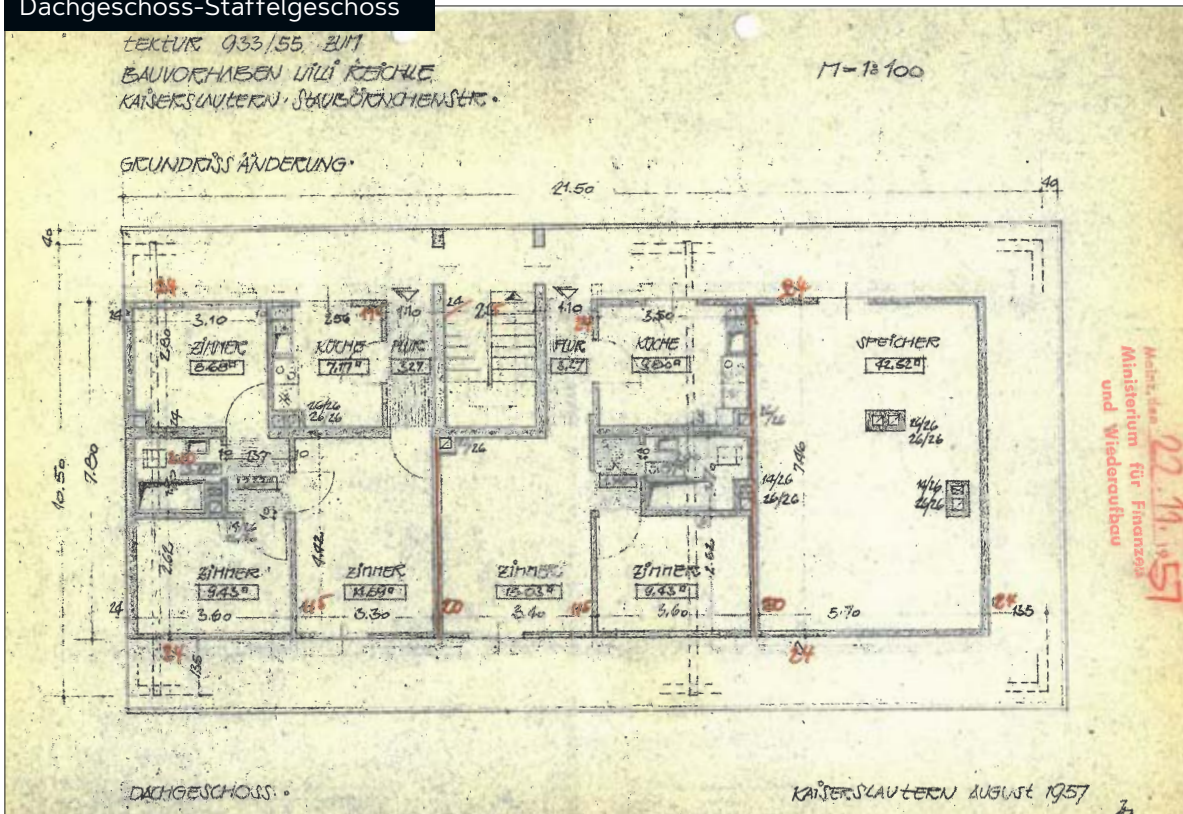
Erdgeschoss Gewerbe



1.-3. Obergeschoss

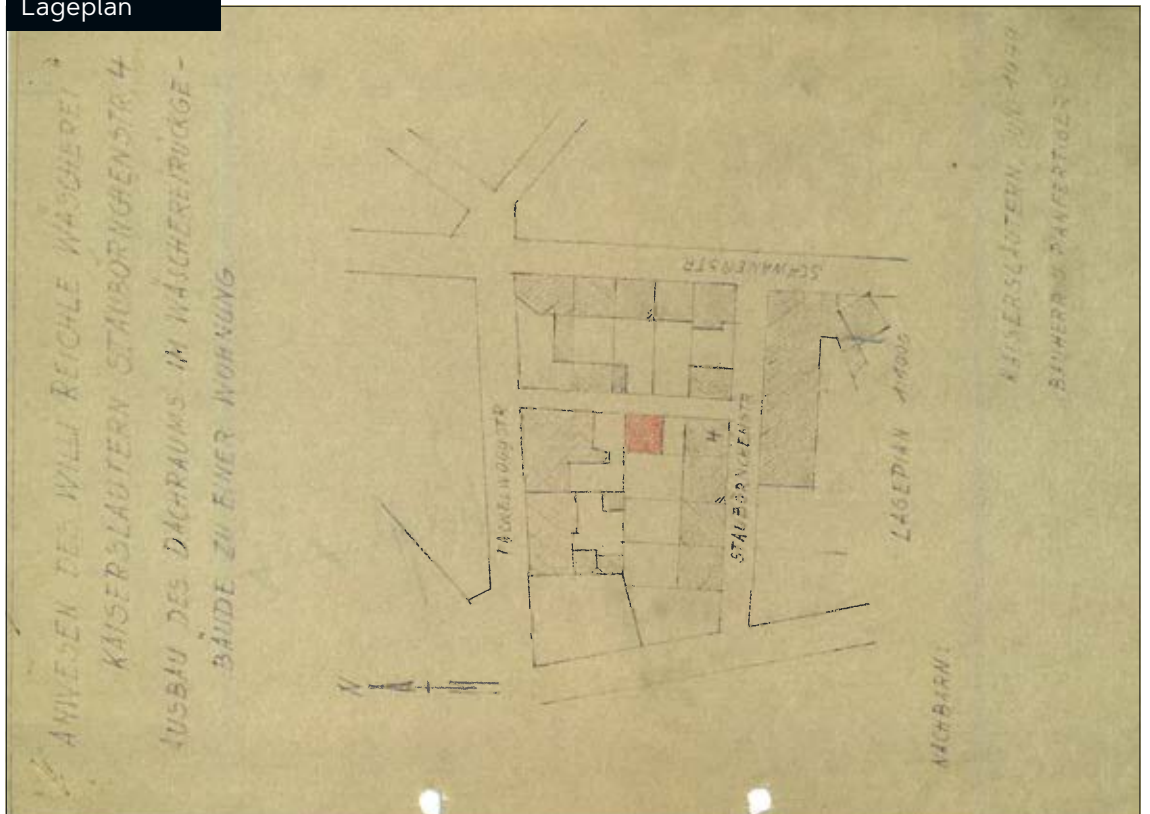


Dachgeschoss-Staffelgeschoss

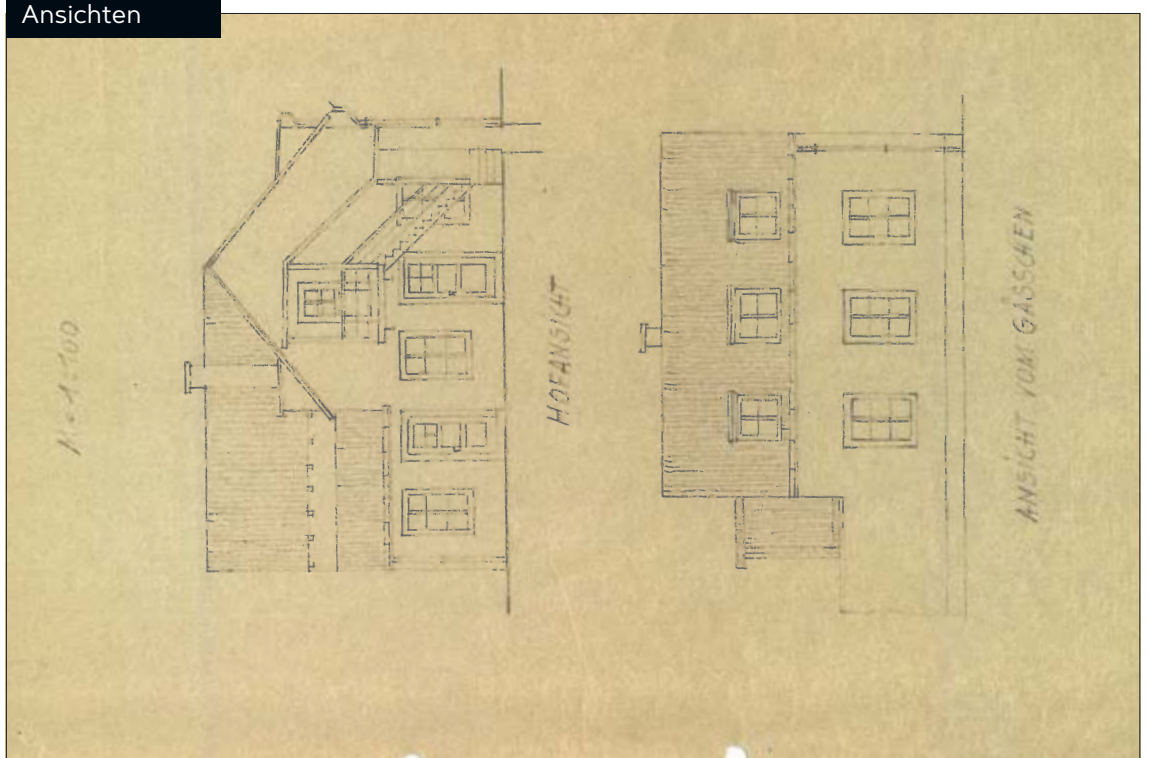


E. Bestandspläne Wohnen und Gewerbe Hinterhof

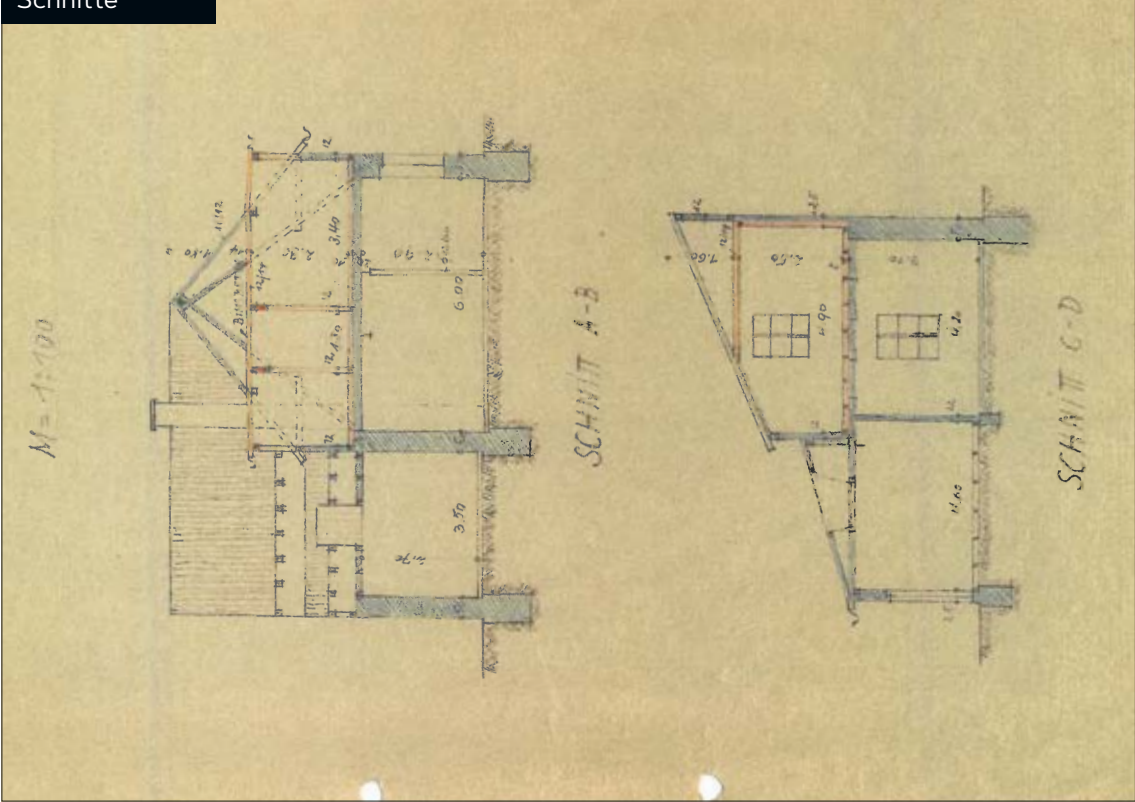
Lageplan



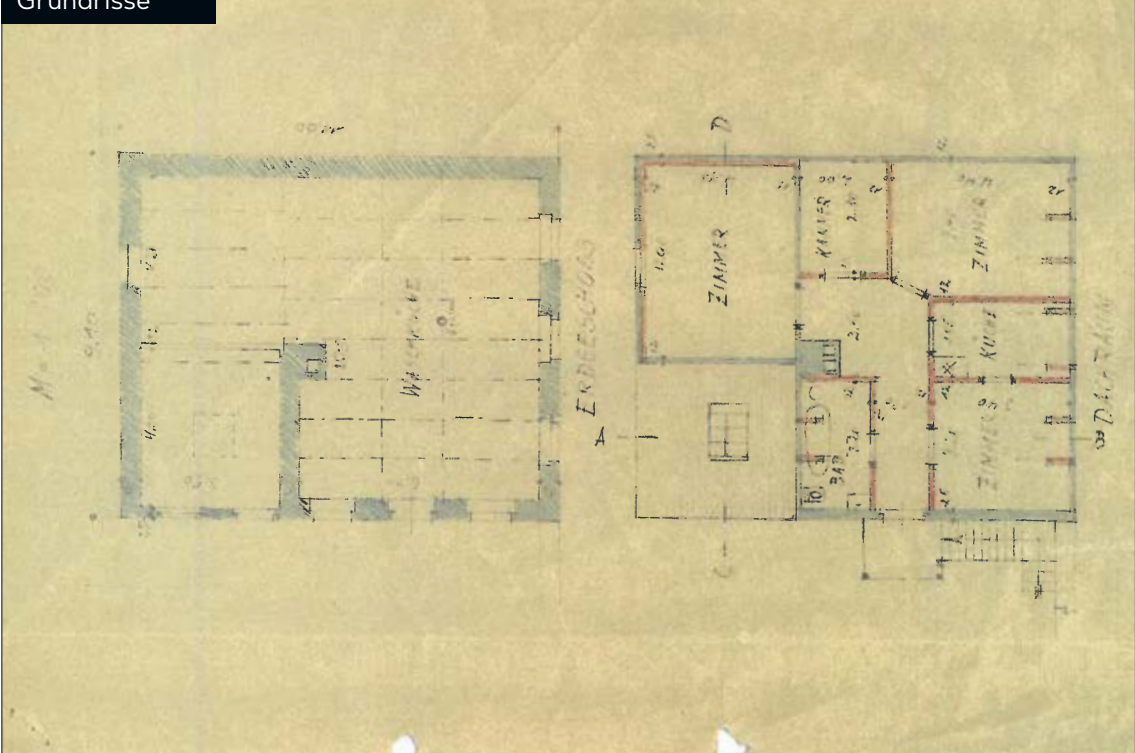
Ansichten



Schnitte



Grundrisse



F. Einrichtungsrichtlinien für Physiotherapiepraxen

-
-

Einrichtungsrichtlinien für Physiotherapiepraxen



(Gemeinsame Empfehlungen des GKV-Spitzenverbands
gem. § 124 Abs. 4 SGB V) in der Fassung vom 1. März 2012

■ Grundsätzliches

1. Für eine Physiotherapiepraxis ist eine **Nutzfläche von mindestens 50 m²** nachzuweisen.
2. Die Raumhöhe der Therapieflächen muss grundsätzlich durchgehend **mindestens 2,50 m lichte Höhe** betragen (übrige Nutzfläche mind. 2,40 m lichte Höhe). Alle Räume müssen ausreichend be- und entlüftbar sein. Für eine angemessene Raumtemperatur und technisch einwandfreie und ausreichende Beleuchtung muss gesorgt sein.
3. Die Praxis muss in sich abgeschlossen und von anderen Praxen sowie privaten Wohn- und gewerblichen Bereichen räumlich getrennt sein (betrifft nicht: interdisziplinäre Praxen).
4. Die Praxis sowie im erforderlichen Umfang auch die Behandlungsräume sollen behindertengerecht zugänglich sein, um insbesondere Gehbehinderten und Behinderten im Rollstuhl einen Zugang ohne fremde Hilfe zu ermöglichen (siehe auch IV. Sonstige Vorschriften).
5. Der Fußbodenbelag der Therapiefläche muss trittsicher, fugenarm und desinfizierbar sein. Im Interesse einer reibungslosen und schnellen Zulassung raten wir dazu, sich vor der Verwendung von bestimmten Holz- und Teppichböden im Vorhinein mit unserer Geschäftsstelle in Verbindung zu setzen.

■ Räumliche Mindestvoraussetzungen

Folgende Räumlichkeiten müssen in einer Physiotherapiepraxis vorhanden sein:

- a) Die Räumlichkeiten müssen eine **Gesamttherapiefläche von mindestens 32 m²** aufweisen, die wie folgt aufzuteilen ist:
Ein Behandlungsraum muss eine Therapiefläche von mindestens 20 m² umfassen. Es müssen zusätzlich 2 Behandlungsräume (Kabinen) mit Behandlungsbänken vorhanden sein. Die Größe der einzelnen Behandlungsräume muss eine ordnungsgemäße Behandlung am Patienten gewährleisten. Sie darf 6 m² nicht unterschreiten. Die Behandlungsräume müssen aus festen Wänden oder im Boden verankerten Stellwänden bestehen. Es ist sicherzustellen, dass kein Einblick möglich ist. Im Zutrittsbereich des Behandlungsraums können Vorhänge verwendet werden, die (ab)waschbar sind. Durchgangsräume mit Zugang zu anderweitig nicht zugänglichen Bereichen der Praxis

2

sind als Therapieraum oder Kabine nur zulässig, wenn sich dahinter kein weiterer Behandlungsbereich, keine anderen öffentlich zugänglichen Räume der Praxis (z. B. Empfangsbereich, Toilette, Wartebereich) oder keine für den Praxisbetrieb während der Therapie erforderlichen Räume befinden.

- b) Die räumlichen Mindestvoraussetzungen sind auf den Zugelassenen und höchstens eine Vollzeit-Fachkraft ausgerichtet. Für jede zusätzlich gleichzeitig (in der Praxis) tätige Fachkraft ist ein weiterer Behandlungsraum von mindestens 12 m² oder 2 Behandlungskabinen erforderlich.
- c) Warteraum mit ausreichender Bestuhlung.
- d) Sitzgelegenheit und eine ausreichende Kleiderablage in den Behandlungsräumen (Kabinen).
- e) Handwaschbecken für den Behandler mit fließend kaltem und warmem Wasser im Behandlungstrakt, gesondert von der Toilette.
- f) Toilette mit Handwaschbecken, Seifenspender und Einzelhandtüchern für die Patienten (siehe auch IV. Sonstige Vorschriften).
- g) Separater Arbeitsbereich mit der entsprechenden Einrichtung im Falle der Aufbereitung von medizinischen Wärmepackungen.
Soweit wiederverwendbare medizinische Wärmepackungen eingesetzt werden, ist ein zusätzliches Waschbecken mit fließend kaltem und warmem Wasser zu installieren.
- h) Vorrats- und Abstellraum.

Bitte beachten Sie:

Werden in einer Physiotherapiepraxis auch **Masseure** beschäftigt, müssen je tätigem Masseur zusätzlich zwei Behandlungsräume von jeweils mindestens 6 m² nachgewiesen werden.

Sofern **gerätegestützte Krankengymnastik** durchgeführt wird, ist zusätzlich ein Raum von mindestens 30 m² innerhalb der Praxis vorzuhalten. Werden neben der Gerätemindestausstattung weitere Geräte vorgehalten, erhöht sich der zusammenhängende Raumbedarf jeweils um 6 m² je Gerät. Zusätzlich ist zwischen den Geräten ein Sicherheitsabstand von 1 Meter erforderlich.

Folgende Grundausstattung ist Pflicht (Mindestausstattung):

- Zwei Behandlungsliegen in getrennten Behandlungsräumen oder Behandlungskabinen (Richtgröße für eine Kabine: 6 m²), zusätzlich eine zusammenklappbare, transportable Behandlungsliege für Hausbesuche. Für jede Behandlungsliege muss eine Nacken- und Knierolle vorhanden sein. Das Zulassungsverfahren bei den vdek-Kassen sieht lediglich vor, dass eine zusammenklappbare, transportable Behandlungsliege vorhanden sein soll. Auf Nacken- und Knierolle wird beim vdek verzichtet. Es muss allerdings Lagerungsmaterial in ausreichender Menge vorhanden sein.

Achtung:

Bitte beachten Sie bei der Anschaffung von **elektrisch höhenverstellbaren Therapieliegen**, dass diese der DIN EN 60601 entsprechen. Damit ist sichergestellt, dass ein versehentliches Betätigen der Steuerung durch Unbefugte nicht möglich ist. Sofern gebrauchte Liegen bereits zur Verfügung stehen, nehmen Sie bitte Rücksprache mit der Geschäftsstelle.

- Ein Gerät für Wärmeanwendung (Flächenstrahler, Heißluftkasten),
- eine Kurzzeituhr je Behandlungsraum (Kabine),
- eine **Notrufanlage** in den Behandlungsräumen (Kabine), in denen Leistungen abgegeben werden, die nicht die ständige Präsenz des Therapeuten erfordern. Die Notrufanlage muss einen akustischen Signalton abgeben, der vom Behandler abzustellen ist,
- Patientendokumentation,
- Erste-Hilfe-Kasten (mindestens ein kleiner Verbandkasten nach DIN 13157 C)
- Feuerlöscher (DIN-genormt)
- < bis 50 m² 6 Löschmitteleinheiten (z. B. ein 6-kg-Pulverlöscher) > ,
- < bis 100 m² 9 Löschmitteleinheiten (ein 12-kg-Pulverlöscher oder zwei 6-kg-Pulverlöscher) > .

Geräte zur Durchführung der Krankengymnastik

- Sprossenwand,
- Übungsgeräte (z. B. Gymnastikbänder, Gymnastikbälle, Keulen, Stäbe, Therapiekreisel – Das Zulassungsverfahren bei den vdek-Kassen sieht vor, dass diese Übungsgeräte nicht mehr zur Pflichtausstattung gehören. Der Praxisinhaber entscheidet selbst, welche Materialien zur Förderung der motorischen Grundfähigkeit eingesetzt werden sollen.)
- Therapiematten,
- Gymnastikhocker,
- Spiegel,
- Gerät zur Durchführung von Traktionsbehandlungen (Extensionen) für die Hals- und Lendenwirbelsäule,
- Technische Möglichkeiten für die Eisanwendung (Kryotherapie),
- Laken, Tücher, Lagerungskissen, Polster, Decken in ausreichender Menge.

Zusatzeinrichtungen

1. Elektrotherapie

Geräte (Mittel- und Niederfrequenzbereich) zur Durchführung von Elektrobehandlungen (z. B. Reizstrom Interferenzstrom, diadynamischer Strom).

Bestandsverzeichnis und Gerätebuch nach MedGV

4

2. Wärmepackungen

- a) VDE-geprüftes elektrisches Wärmegerät (Mindestfassungsvermögen 35 l) mit automatischem Rührwerk, das eine Desinfektion der Packungsmasse durch mindestens vierstündiges Erhitzen auf 130° C gewährleistet,
- b) eine geflieste Wandfläche von mindestens 1,5 x 1,5 m,
- c) eine kühlende Unterlage (Spezialkühltisch, Marmor- oder Fliesenplatte o. ä.),
- d) ausreichende Plastikfolien o. ä.,
- e) Spülbecken mit fließendem warmen und kalten Wasser im Packungsraum bzw. im unmittelbaren Bereich dieses Raumes,

oder

- 3. Wärmepackungen in Form von Einwegpackungen z. B. Naturmoorpackungen oder Paraffin- bzw. Paraffin-Peloidgemische (bei Naturmoorpackungen = ascend)

Es müssen folgende Einrichtungsgegenstände vorhanden sein:

- a) VDE-geprüftes Spezialerwärmungsgerät verschiedener Größen,
- b) Regal für den Tagesbedarf an Einmal-Packungen,
- c) Behälter für verbrauchte Einmal-Packungen,
- d) Arbeitstisch und Spender für Reinigungstücher mit Abwurfkorb.

- 4. Einrichtung zur Abgabe von Wärmetherapie: Ultraschallwärmetherapiegerät mit einer Frequenz zwischen 800 und 3.000 KHz.

5. Gerätegestützte Krankengymnastik:

- Universalzugapparat, doppelt (zwei Universalzugapparate nebeneinander im Abstand von ca. 1 Meter angeordnet als Möglichkeit zum gleichzeitigen Training beider Körperhälften) mit Trainingsbank
- Funktionsstemme
- Winkeltisch oder hinterer Rumpfeheber
- Vertikalzugapparat
- Zubehör je Zugapparat: Fußmanschette oder Fußgurt, Handmanschette oder Handgurt

Sämtliche in der Praxis eingesetzten Geräte müssen den Anforderungen des Medizinproduktegesetzes (MPG) in der jeweils gültigen Fassung entsprechen, soweit sie unter die Bestimmungen dieses Gesetzes fallen. Daneben sind die Medizinprodukte-Betreiberverordnung (MPBetreibV) sowie sonstige Sicherheitsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung vom Heilmittelerbringer zu beachten.

Richtlinien für Nassräume, Bewegungsbad und Unterwasserdruckstrahlmassage werden auf Anforderung zugesandt.

■ Sonstige Vorschriften

- Im Rahmen des **Medizinproduktegesetzes** und der zugehörigen **Medizinproduktebetreiberverordnung** finden sich Vorschriften für das Vorhalten und das Verwenden von Medizinprodukten. Besonders zu beachten in diesem Zusammenhang ist, dass ausschließlich Geräte mit einem CE-Zeichen in der Praxis benutzt werden dürfen. IFK-Mitgliedern steht diesbezüglich weiterführend das Merkblatt Z 5 aus unserem Physioservice zur Verfügung.
- Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Erfüllung der Voraussetzungen der Gemeinsamen Empfehlungen des GKV-Spitzenverbands gemäß § 124 Abs. 4 SGB V zur Erteilung einer Kassenzulassung abschließend sind. Die Vorschriften der zuständigen **Berufsgenossenschaft** enthalten zum Teil weitergehende Regelungen. Zum Beispiel reicht für die Kassenzulassung das Vorweisen einer Patiententoilette aus. Nach der einschlägigen Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft bzw. der Biostoffverordnung ist darüber hinaus eine gesonderte, für die Patienten nicht zugängliche **Toilette, für die Beschäftigten** zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren sind den Beschäftigten danach leicht erreichbare **Händewaschplätze** mit fließendem warmen und kalten Wasser, Direktspender für Händedesinfektionsmittel, hautschonende Waschmittel, geeignete Hautschutz- und -pflegemittel und Einmalhandtücher zur Verfügung zu stellen. Seitens der Krankenkassen werden im Rahmen der Praxisabnahme lediglich die eigenen Vorgaben geprüft. Die Einhaltung der BG-Vorschriften kann die Berufsgenossenschaft prüfen. Übereinstimmung mit der BioStoffV kann das Gesundheitsamt prüfen. Diese Prüfung erfolgt zumeist gesondert, manchmal aber auch im Zusammenhang mit der Abnahme durch die Kassen bzw. nach Anmeldung der Praxis beim zuständigen Gesundheitsamt.

Die **Unfallverhütungsvorschriften** können bei der Berufsgenossenschaft für Gesundheitsdienst und Wohlfahrtspflege (BGW), Schäferkampsallee 24, 20357 Hamburg oder online unter www.bgw-online.de angefordert werden.

- Weitere Auflagen an die **bauliche Ausgestaltung** der Praxisräume können die in Ihrem Bundesland geltenden baurechtlichen Vorschriften enthalten (z. B. Patientenparkplätze, behindertengerechter, barrierefreier Zugang etc.).

Die jeweiligen Landesbauordnungen sehen regelmäßig vor, dass eine Barrierefreiheit grundsätzlich zwingend gegeben sein muss. Abweichungen können vom örtlichen Bauamt jedoch zugelassen werden, wenn die Anforderungen z. B. wegen technischer Schwierigkeiten nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

- Beim Erfordernis einer Baugenehmigung oder Nutzungsänderung (gewerbliche Nutzung **speziell als Physiotherapiepraxis**) sind die baurechtlichen und auch sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. die oben genannte Biostoffverordnung zu berücksichtigen.

Bitte nehmen Sie insoweit in jedem Fall Rücksprache mit dem örtlichen Bauamt vor Abschluss des Mietvertrags.

6

Daneben können die staatlichen Ämter für Arbeitsschutz sowie das Gesundheitsamt prüfend tätig werden.

- Zum Betrieb einer Physiotherapiepraxis ist eine Genehmigung zur **gewerblichen Nutzung** für die Praxisräumlichkeiten erforderlich. Bitte kontrollieren Sie, ob eine derartige Genehmigung erteilt wurde.

Achtung:

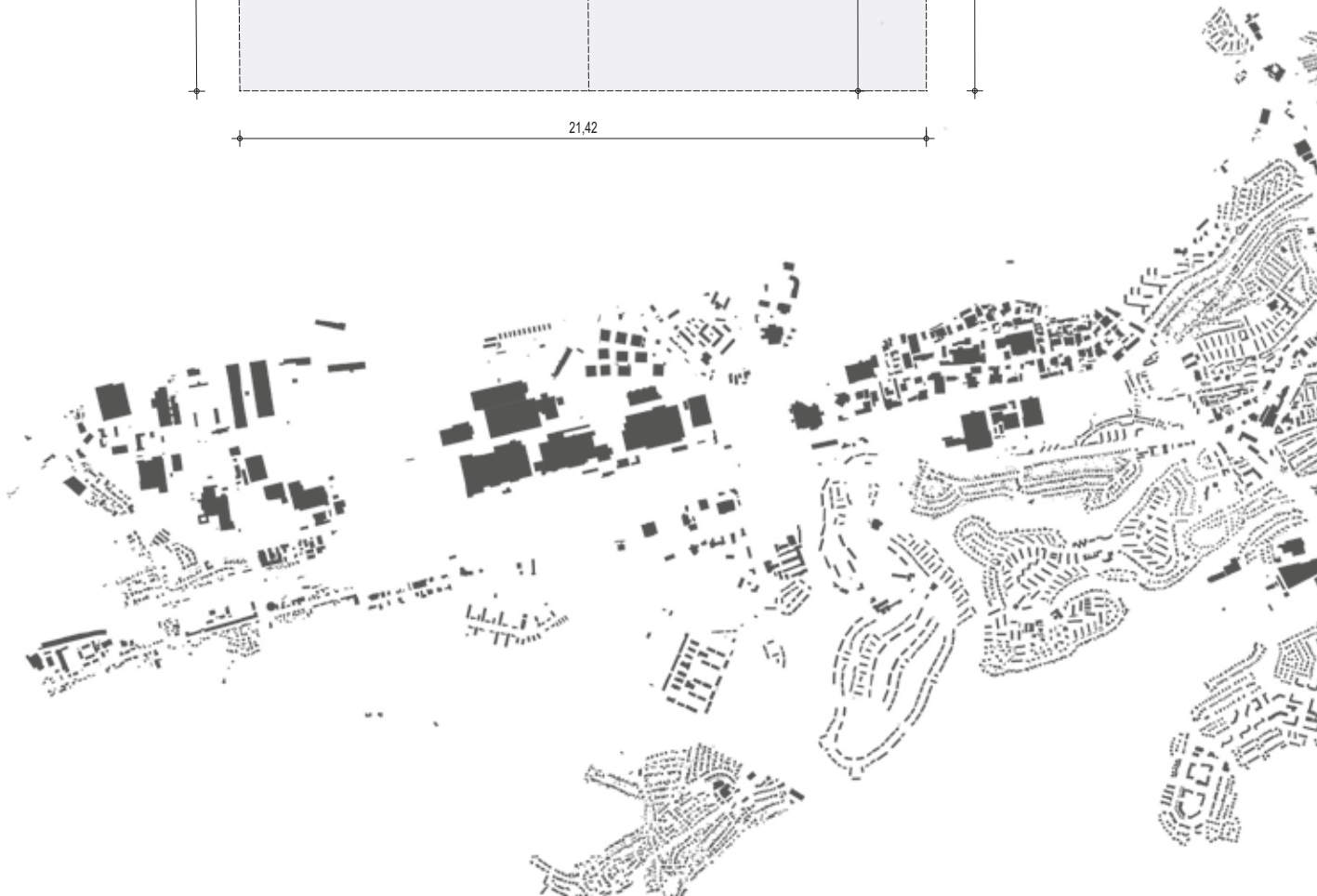
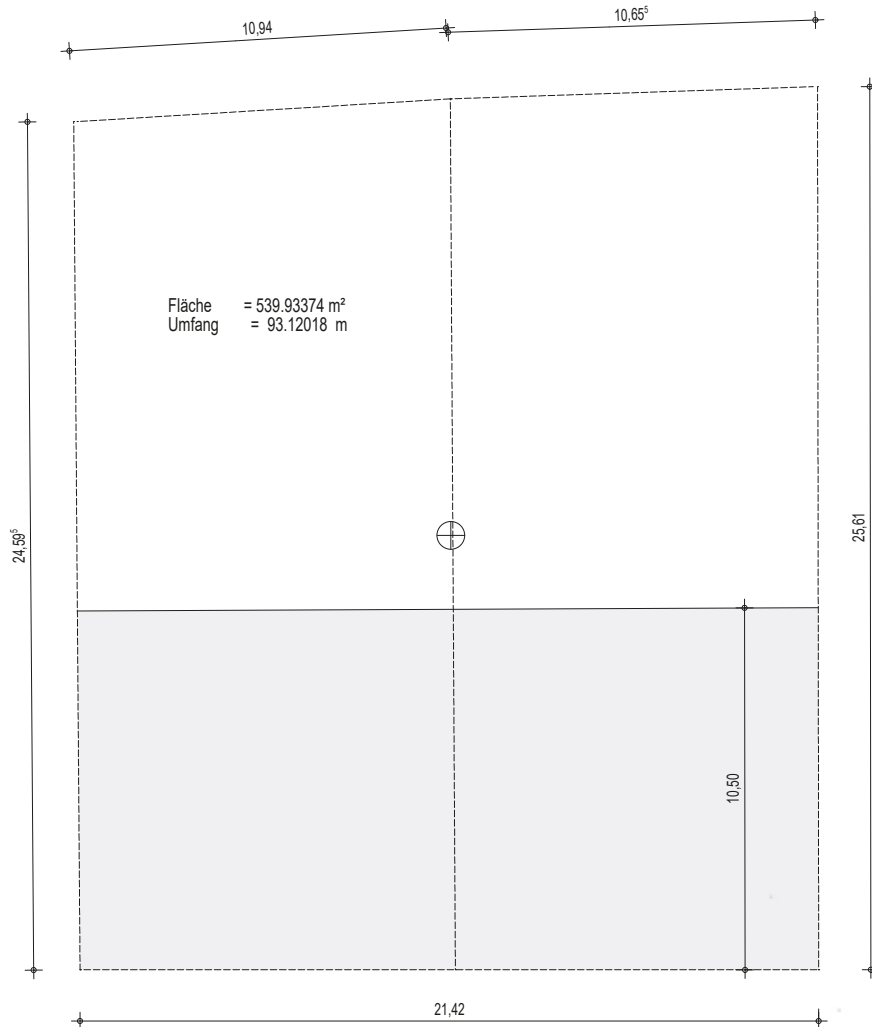
Aus der Genehmigung zur gewerblichen Nutzung lassen sich keine Rückschlüsse auf die Einstufung des Praxisbetriebs als „Gewerbe“ im steuerrechtlichen Sinne schließen. Es bleibt dabei: Physiotherapiepraxen bleiben in der Regel freiberuflich.

Wichtig:

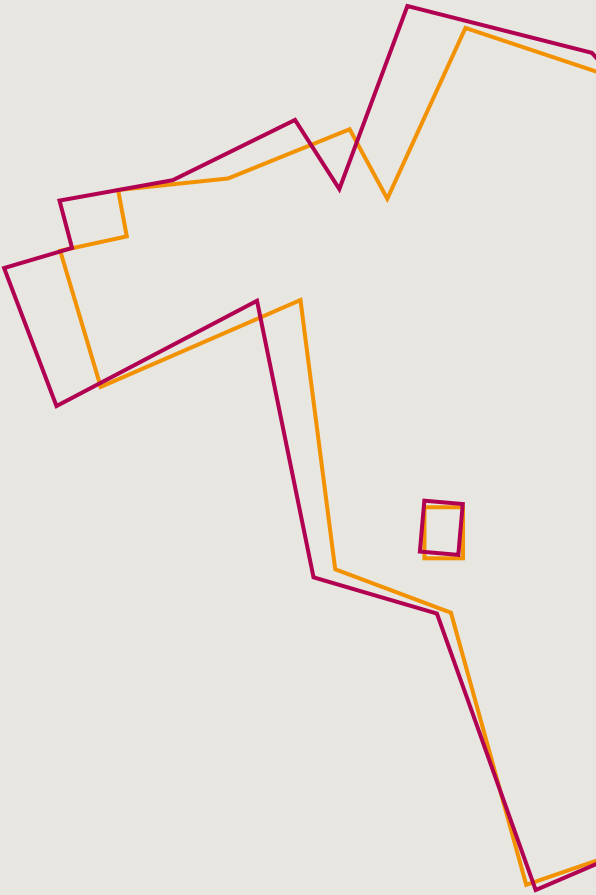
Sofern die künftigen Praxisräume zuvor anders genutzt wurden, muss eine Nutzungsänderung **vor** Einrichtung der Praxisräumlichkeiten beantragt werden. Zuständig ist auch insoweit das örtliche Bauamt.

Stand: 11/2014

G. Vermaßung Grundstück







KAISER



PROJEKT

Kaiser Projekt UG (haftungsbeschränkt)
Franz-Xaver-Baumann-Straße 2
67663 Kaiserslautern

www.kaiser-projekt.de