

# Ein grünes Ärztehaus am Waldrand

Oralchirurg Dr. med. dent. Maximilian Ohneis jun. hat sich seinen Traum von einem modernen, fachgruppenübergreifenden Ärztehaus im Abensberger Gewerbegebiet erfüllt – energieeffizient, nachhaltig und barrierefrei. Seit Fertigstellung im Herbst 2022 sind neben seiner eigenen Gemeinschaftspraxis unter anderem auch eine Allgemeinarztpraxis, eine Neurologin und ein Orthopäde mit an Bord.

„Junge Ärztinnen und Ärzte wollen sich fachübergreifend austauschen können.“ Das sagt Oralchirurg Maximilian Ohneis und baute dafür ein modernes Ärztehaus der kurzen Wege.



Die Zahnheilkunde wurde dem 38-Jährigen schon in die Wiege gelegt: Bereits sein Vater betrieb eine Zahnarztpraxis in der Abensberger Innenstadt. Nach 40 Jahren sollte der Sohn übernehmen – hatte jedoch seine ganz eigenen Vorstellungen, wie er die nächsten 30 Jahre seines Berufslebens verbringen wollte. Die Praxisgegebenheiten des Vaters hielten den Plänen des Juniors nicht stand: Die Räume waren für oralchirurgische Operationen zu klein, außerdem nicht klimatisiert. Auch eine vollkommene Barrierefreiheit war nicht gegeben. Zudem fehlten den Patientinnen und Patienten geeignete Parkmöglichkeiten. Relativ schnell spielten Vater und Sohn deshalb mit dem Gedanken eines Neubaus. Was dem 38-Jährigen vorschwebte: ein Ärztehaus der kurzen Wege – alles unter einem Dach, Zahnmedizin, Kieferchirurgie, Oralchirurgie am besten zusammen mit einer Praxis für Neurologie, einer Praxis für Orthopädie sowie einer Hausarztpraxis. Auch eine HNO-Praxis, so dachte sich Ohneis, würde gut ins Konzept passen. „Wir haben uns also im Kolleginnen- und Kollegenkreis umgehört, wer generell mitziehen würde.

Parallel haben wir nach einem Grundstück gesucht. Es gab da diese Fläche im Abensberger Gewerbegebiet am Rande eines Waldstücks, an dem wir interessiert waren.“ Aber wie so oft bei solchen Projekten, galt es zunächst, einige Stolpersteine zu überwinden. So waren nicht alle Abensberger von der Idee eines Ärztehauses begeistert, man sorgte sich, dass die Innenstadt aussterben könnte, wenn viele Praxen ins Gewerbegebiet ziehen. Aber genau das, so Ohneis, konnten einige der interessierten Ärztinnen und Ärzte gar nicht, weil sie an langfristige Mietverträge gebunden waren.

Ohneis ließ sich trotzdem nicht beirren und hielt an seiner Idee fest. Nach Erwerb des Baugrunds und dem Einreichen der Pläne traten jedoch neue Probleme auf: „Es gab Verzögerungen bei der Baugenehmigung und langwierige Auseinandersetzungen um die Themen Schall- und Emissionsschutz. Und dann kam ja auch noch die Corona-Pandemie,“ erinnert sich der junge Bauherr. Trotz dieser Belastungen und deutlichen Zusatzkosten bekam er dennoch am Ende grünes Licht für sein Grünes Ärztehaus. „Ich hatte Gott sei Dank viele Unterstützer, ohne sie wäre das Ganze gescheitert.“

All dies ist nun Vergangenheit: Inzwischen genießen Ohneis und seine Mieter – unter anderem eine Allgemeinarztpraxis, eine niedergelassene Neurologin und eine orthopädische Praxisgemeinschaft – die besondere Arbeitsatmosphäre im Grünen Ärztehaus. Auch eine Tagespflege ist dort ansässig, die montags bis freitags von 8 bis 16 Uhr pflegebedürftige Menschen betreut.

## Konzept der kurzen Wege

Was dem jungen Mediziner von Anfang an wichtig war – die Möglichkeit eines schnellen fachlichen Austausches der Praxen untereinander zu gewährleisten –, spiegelt sich nun in der Tat in der Architektur des Gebäudes wider: „Wir haben das Ganze baulich so umgesetzt, dass man zu jeder Praxis und Einrichtung sehr kurze Wege hat, sowohl für Begegnungen untereinander als auch für die Patienten, die wir an andere Fachgebiete im Haus überweisen.“ Der fachliche

Austausch vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen medizinischen Betrachtungsweise findet im Seminarraum des Grünen Ärztehauses statt. Technisch auf dem neuesten Stand bietet er darüber hinaus Platz für ärztliche Fortbildungen und Patientenseminare.

### Und was genau macht das Grüne Ärztehaus so besonders grün?

Das Thema Nachhaltigkeit, so der 38-Jährige, müsse auf verschiedenen Ebenen betrachtet werden. Einmal ganz klassisch: „Das Gebäude wurde nach dem aktuell höchsten Effizienzhaus-Standard KfW 40 Plus errichtet. Wir haben eine hervorragende Wärmedämmung und für ein optimales Raumklima überwiegend Holz verbaut. Das komplette Ärztehaus ist zugluftfrei klimatisiert und durchgehend sowohl mit Heiz- als auch mit Kühlelementen ausgestattet. Unseren Strom beziehen wir von unserer Photovoltaik-Anlage. Wir haben also bau-lich versucht, alles umzusetzen, um ein möglichst energieneutrales Gebäude zu errichten. Noch ist dies nicht zu hundert Prozent der Fall, aber wir arbeiten daran.“

Das Thema Nachhaltigkeit kommt auch in der Einkaufspolitik der einzelnen Mietparteien des Ärztehauses zum Tragen: „In der Kollegenschaft haben wir eine Einkaufsgemeinschaft gegründet, um Vieles rund um den täglichen Praxisbedarf gemeinsam kostengünstig und nachhaltig zu erwerben. Auch an diesem Konzept arbeiten wir kontinuierlich weiter, um es sukzessive unseren jeweiligen Praxisbedürfnissen anzupassen.“ Natürlich, so Ohneis, müsse dabei immer auf die Einhaltung sämtlicher Hygienevorschriften für Praxis- und OP-Bedarf geachtet werden. Nicht immer dürfe daher auf Plastik verzichtet werden. Und ja, aufgrund der entsprechenden Vorschriften produziere man einfach immer noch viel Müll. Aber zumindest sei es ein erster Schritt, sich ständig zu hinterfragen, und den Istzustand nach inzwischen verfügbaren nachhaltigeren Lösungen zu überprüfen. Dies sei auch der Anspruch an neue Mieter, dass sie sich dem Thema Nachhaltigkeit verpflichtet fühlen. „Auch, wenn ich da offiziell keine Auflagen machen will.“

### Apropos Mieter und freie Praxisräume...

Wie groß ist das Interesse am Grünen Ärztehaus und gibt es Bedarf für weitere Praxen? Ja, der Bedarf sei da, so Ohneis, daher sei das Gebäude auch modular aufgebaut und besitze ein zweites Treppenhaus, an das man anschließen könne. „Es gibt jetzt schon einen genehmigten Plan zur Erweiterung und wir sind



tatsächlich bereits auf der Suche nach neuen Mietern, die Lust haben, sich uns im Neubau anzuschließen. Aktuell sind wir mit einem Radiologen im Gespräch, wobei wir unsere jetzige Photovoltaik-Anlage für den Betrieb der Großgeräte vergrößern müssten. Wir würden zumindest in Teilen versuchen, die Radiologie ebenfalls nachhaltig zu betreiben.“ Weitere Wunschkandidaten wären eine HNO-Praxis, ein Sanitätshaus oder auch eine Apotheke. Eben, um den Patienten alles an einem Ort bieten zu können.

### Positives Feedback – auch von Patientenseite

Die anfänglichen Bedenken, Patienten könnten die Fahrt zu den Ärztinnen und Ärzten ins Gewerbegebiet scheuen, haben sich schnell verflüchtigt. Das Grüne Ärztehaus ist ein Erfolgsprojekt – für Mieter und Patienten. „Alle arbeiten gerne hier“, so Ohneis, „und auch die Patienten geben uns ein sehr positives Feedback.“ Es sei schön, Menschen aus verschiedenen medizinischen Disziplinen mit dem Konzept ansprechen zu können, und mitzuerleben, wie diese motiviert seien, hier ihre eigenen Ideen einzubringen. „Wir überlegen gerade, eine Kinderbetreuung für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einzurichten. Auch das wäre nachhaltig und würde ihnen lästige Wege ersparen.“ Es könnte, so der 38-Jährige, auch ein Projekt daraus werden, die Kinder mit den Senioren der Pflagetagesstätte zusammenzubringen, um so den großen Bogen zu spannen: von ganz klein bis pflegebedürftig – alle unter einem Dach.“

Marion Munke (KVB)

**Ein rundum gelungenes Projekt: Das Grüne Ärztehaus in Abensberg hat Vorbildcharakter, sowohl in Sachen Nachhaltigkeit als auch in Sachen fachgruppenübergreifender Zusammenarbeit. Näheres unter <https://aerztehaus-abensberg.de/>.**