



# 10. Betriebsräume und Einrichtung – der richtige Rahmen für gute Arbeit

Die meisten Handwerker benötigen für ihr Unternehmen eine feste Betriebsstätte, in der produziert, gelagert, verkauft und die erforderlichen Verwaltungsarbeiten durchgeführt werden können. Der notwendige Raumbedarf ergibt sich im Wesentlichen aus der Art des Gewerbes, dem Leistungsangebot des zukünftigen Betriebes und der angestrebten Betriebsgröße. Je klarer die Vorstellungen über den Betrieb sind, desto zielgerichteter können geeignete Räume gesucht und, wenn notwendig, Kompromisse geschlossen werden.



**Tipp**

Die Arbeitsstättenverordnung und die berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sind bei der Beschäftigung von Mitarbeitern immer zu beachten!

## Gesetzliche Vorschriften beachten

Bei der Auswahl und Gestaltung der Arbeitsräume gelten Regelungen, die zwingend beachtet werden müssen. Neben den baurechtlichen Vorgaben (dazu Näheres im Kapitel 11 „Grundstücke und Gebäude“) gibt es gesetzliche Vorgaben für das Innenleben eines Betriebes. Zusätzlich zur Arbeitsstättenverordnung gelten auch eine Vielzahl von berufsgenossenschaftlichen Vorschriften.

## Arbeitsstättenverordnung und technische Regeln für Arbeitsstätten

Geregelt werden z. B. Anforderungen an Arbeitsräume, Pausen-, Bereitschafts- und Sanitärräume, Beleuchtung, Belüftung und Raumtemperatur. In den technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) werden die Forderungen aus der Verordnung konkretisiert.

## Berufsgenossenschaftliche Vorschriften

Die Regelungen der berufsgenossenschaftlichen Vorschriften dienen dem Schutz der Gesundheit sowie der Vermeidung und Beseitigung von Unfallgefahren. Die verschiedenen, gewerkebezogenen Berufsgenossenschaften überwachen mit ihren technischen Aufsichtsbeamten die Einhaltung des Arbeitsschutzes. Die berufsgenossenschaftlichen Vorschriften verpflichten Arbeitgeber und Arbeitnehmer gleichermaßen, ihren Beitrag zur Unfallverhütung zu leisten.

## Arbeitsschutzgesetz und Arbeitssicherheitsgesetz

Weitere sehr wichtige Vorschriften sind das Arbeitsschutzgesetz und das Arbeitssicherheitsgesetz. Die zentralen Forderungen des Arbeitsschutzgesetzes sind:

- die Erstellung und Aktualisierung der Gefährdungsbeurteilung für den Betrieb
- (ggf.) die Einführung, Gewährleistung und regelmäßige Überprüfung von Maßnahmen zum Arbeitsschutz
- die Organisation der Ersten Hilfe
- die Organisation des Brandschutzes
- die Unterweisung von Mitarbeitern

Im Arbeitssicherheitsgesetz wird vorgeschrieben, wie und wann im Betrieb eine Fachkraft für Arbeitssicherheit oder ein Betriebsarzt zu bestellen ist. Neben den Berufsgenossenschaften achten auch die Gewerbeaufsichtsämter auf die Einhaltung dieser Vorschriften.

## Brandschutz

In vielen Betrieben besteht aufgrund der dort gelagerten und verwendeten Stoffe und Materialien ein zum Teil erhebliches Brand- und/oder Explosionsrisiko. Daher sollte man sich bereits im Vorfeld über die kritischen Bereiche im Betrieb im Klaren sein und sich über anzubringende Feuerlöscheinrichtungen, Flucht- und Rettungswege und einen entsprechenden Versicherungsschutz Gedanken machen.

## Diebstahlprävention

Maschinen, Geräte, Werkzeuge und Material sind beliebte Beute von Einbrechern. Wer sich unliebsame Überraschungen ersparen will, sollte die Sicherheit seines Werkstattgebäudes eingehend durchleuchten. Die kriminalpolizeilichen Beratungsstellen können dabei unterstützen.



## Bestehende Räume auf Zulässigkeit prüfen

Sind bereits Räumlichkeiten vorhanden, so ist zu prüfen, ob diese den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der baurechtlichen Nutzung, entsprechen. Für bestimmte Gewerke wird neben der baurechtlichen Prüfung auch eine Lärmprognose oder Lärmmessung gefordert. Zusätzliche Hinweise dazu im Kapitel 12 und in der Broschüre „Betriebsstättenplanung im Handwerk“.

## Vor- und Nachteile beim Mieten oder Pachten

Die Vorteile des Mietens oder Pachtens liegen in erster Linie im geringen Kapitaleinsatz. Dazu fällt das Investitionsrisiko weg. Ein Standortwechsel ist je nach Vertragsbestimmungen leichter zu realisieren.

Nachteilig kann sich auswirken, dass mit den Mietzahlungen kein eigenes Vermögen gebildet wird. Gegebenenfalls sind Umbau- und Renovierungskosten zu tragen, um die betrieblichen Erfordernisse zu erfüllen. Die Erweiterungsmöglichkeiten können beschränkt sein. Ein optimaler Arbeitsablauf kann durch die Gegebenheiten behindert werden.

Daher macht es Sinn, im Mietvertrag zu vereinbaren, dass Mietereinbauten zulässig sind. Sehr zu empfehlen ist die Vereinbarung einer angemessenen Entschädigung nach Vertragsende. Anders als im privaten Mietrecht gibt es im gewerblichen Bereich keine Schutzvorschriften für den Mieter. Es herrscht Vertragsfreiheit. Deshalb können bzw. müssen individuelle Vereinbarungen getroffen werden.

## **Vor- und Nachteile beim Kauf**

Durch den Kauf bestehender Räume kann die ersparte Miete über die Kreditrückzahlungen für die eigene Vermögensbildung verwendet werden. Auch Wertsteigerungen kommen dem Eigentümer zugute. Der Standort ist gesichert. Nachteilig kann sich die hohe Kapitalbindung auswirken, zumal häufig noch nicht betriebsnotwendige Teile (Raum- und Grundstücksreserven, privater Wohnanteil) mit zu erwerben sind, deren Finanzierungskosten das künftige Ergebnis stark belasten.

Darüber hinaus können bei den Umbau- und Renovierungskosten, den Erweiterungsmöglichkeiten und beim Arbeitsablauf die gleichen Nachteile wie bei der Miete entstehen.

## **Neubau schafft ideale Raumverhältnisse**

Wenn ein Neubau geplant ist, sind die Hinweise zu den Gesetzen und Vorschriften in der Planung und Ausführung gemeinsam mit dem Architekten zu berücksichtigen. Neben den baurechtlichen Vorgaben dürfen die Angaben zu den gewerblichen Anlagen und Betriebsweisen nicht vergessen werden, z. B. ob Gefahrstoffe bzw. wassergefährdende Stoffe gelagert werden sollen oder ob überwachungsbedürftige Anlagen wie Kompressoren oder Rolltore geplant sind.

Der Vorteil eines Neubaus liegt in erster Linie darin, dass die Räumlichkeiten optimal auf den Betrieb zugeschnitten und Investitionen bedarfsgerecht vorgenommen werden. Ein Neubau ist jedoch meistens teurer als ein Kauf und erfordert eine höhere Kapitalbindung. Sie haben das volle Investitionsrisiko zu tragen. Eine genaue Planung und Kostenermittlung sowie eine sichere Finanzierung verhindern teure Kostenüberschreitungen und Nachfinanzierungen.

Nehmen Sie bereits bei der Planung frühzeitig die Beratungsmöglichkeiten der Handwerkskammer oder Ihres Fachverbandes in Anspruch.

## Betriebseinrichtung

Die Betriebseinrichtung orientiert sich an den Notwendigkeiten der Konzeption. Prestigedenken sollte keinen Raum haben. Bei der Anschaffung von Gebrauchsmaschinen als kostengünstigere Alternative muss geprüft werden, ob diese den heutigen Vorschriften über Arbeitsmittel entsprechen. Zu groß dimensionierte Maschinen verursachen höhere Fixkosten. Zu kleine Maschinen können Engpässe verursachen und die künftige Entwicklung negativ beeinflussen. Vergessen Sie bei der Investitionsplanung auch nicht die notwendigen Zusatzwerkzeuge und Kleingeräte.

Planen Sie den erforderlichen Fuhrpark nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Bei gebrauchten Fahrzeugen gilt: Prüfen Sie, ob die zukünftigen Einsatzorte nicht von Einfahrbeschränkungen oder Dieselfahrverboten betroffen sind.

Für die kaufmännische Abwicklung und die Verwaltung des Betriebes richten Sie ein zweckmäßiges Büro ein. Sorgen Sie für eine rationelle, übersichtliche Organisation. Das Arbeiten im Büro sollte ohne äußere Störungen möglich sein.

