

Informationsvorlage

Bereich Amt Amt für Familie, Jugend und Senioren	Vorlagen-Nr. 50/39/2025	Anlagedatum 22.08.2025
Verfasser/in Risse-Hasenkamp, Nicole	Aktenzeichen	

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Hauptausschuss	15.09.2025	Ö	Kenntnisnahme
Bau- und Umweltausschuss	18.09.2025	Ö	Kenntnisnahme
Gemeinderat	25.09.2025	Ö	Kenntnisnahme

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Informationen zur Machbarkeitsstudie MVZ und zukünftiger Gesundheitsstandort Rheinfelden (Baden)

Erläuterungen

Rückblick – Ausgangspunkt

Das Kreiskrankenhaus Rheinfelden (Baden) wurde 1975 errichtet und am 19. April 2024 nach fast 49 Jahren Betrieb geschlossen. Die Entscheidung zur vorzeitigen Schließung wurde schließlich im November 2023 - entgegen anders lautender erster Beschlüsse - vom Kreistag des Landkreises Lörrach getroffen und basierte auf mehreren Faktoren, darunter finanzielle Herausforderungen, bauliche Mängel und strategische Überlegungen im Zuge der geplanten Zentralisierung der Klinikstandorte.

Im Zuge der Überlegung für eine neue Nutzung des Areals wurde zunächst die Variante einer Weiterführung des vorhandenen Gebäudes als Medizinisches Versorgungszentrum favorisiert. Hierzu meldete sich eine örtliche Investorengruppe mit einer Absichtserklärung, das vorhandene Krankenhausgebäude in ein Medizinisches Versorgungszentrum, in einen Pflegebereich, in ein Fachärzteezentrum sowie in ein Wohnobjekt für Rehabilitationszwecke umzubauen. Im Laufe eines ersten Diskussionsprozesses zog sich die Investorengruppe jedoch wieder zurück.

Daraufhin hat die Verwaltungsspitze zum Jahreswechsel die Geschäftsführung der Wohnbau hinzugezogen, die begonnenen Grundstücksverhandlungen wurden gemeinsam weitergeführt. Es folgten zahlreiche Gespräche mit den Kliniken und dem Landkreis. Um die Verhandlungen auf eine neue Basis zu stellen, verständigte man sich auf ergänzende neue Wertgutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen. Hierbei wurde neben der Variante des Erhalts des Krankenhausgebäudes auch die Möglichkeit untersucht, den Standort mittelfristig für eine Wohnnutzung zu entwickeln.

Als Folgeschritt an das Gutachten, wurde dann eine marktübliche Potenzialanalyse durch die Stadt Rheinfelden und die Wohnbau in Auftrag gegeben.

Ergebnis der Potenzialanalyse durch die alea real GmbH

Für die Einschätzung einer Nachnutzung der Immobilie sind insbesondere die baulichen Mängel von hoher Relevanz, da eine wirtschaftliche Nachnutzung nur möglich ist, wenn sich die Investitionskosten refinanzieren lassen. **Bei näherer Betrachtung ist festzustellen, dass eine Sanierung nicht wirtschaftlich möglich ist.**

Gründe hierfür sind:

- Trotz der zunächst passend erscheinenden Grundrisse sind **umfangreiche Eingriffe** notwendig. Die Gebäudeorganisation führt zu einem hohen Maß an Verkehrsflächen und größtenteils nicht belichteter Lagerflächen sowie zu einem zu hohen Anteil für Technikräume und damit schlussendlich zu einer **ineffizienten Nutzung der Flächen**.
- Die **Bausubstanz**, insbesondere das Tragwerk weist eine **kritische Historie** auf. (1975 -Unmittelbar nach Eröffnung traten bereits Risse im Fundament auf, welche auf bauliche Mängel zurückzuführen waren.) In der gesamten Nutzungszeit des Krankenhausgebäudes wurden über die Jahre keine elementaren Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt. Die vorgenommenen Investitionen beschränkten sich im Wesentlichen auf Verbesserungsmaßnahmen in der medizinischen Versorgung innerhalb des Gebäudes.
- Nahezu alle **Bauelemente** sind am **Ende der technischen Nutzungsdauer** und müssen aufwendig saniert oder erneuert werden.
- Im Zuge einer Sanierung ist ein aufwendiges **Energie- und Sicherheitskonzept zwingend** erforderlich, unabhängig von der Frage welche Nachnutzung eintreten könnte. Eine Beschränkung auf Einzelmaßnahmen bei Energieversorgung und Sicherheitskonzept sind nicht genehmigungsfähig.
- Im Zuge der Sanierung ist ein **neues Brandschutzkonzept** mit aufwendigen Maßnahmen erforderlich.
- Es wurden **Schadstoffbelastungen** im größeren Ausmaß festgestellt, deren Beseitigung speziell bei einem Umbau unverhältnismäßige zusätzliche Kosten nach sich ziehen würde.
- Es ist mit **erheblichen Investitionskosten (rund 68 Millionen Euro bei Zugrundelegung aller Kostengruppen nach HOAI)** zu rechnen. Die Betrachtung potenzieller Mieteinnahmen ist nicht annähernd ausreichend, um die erheblichen Investitionskosten aufzufangen. Dies ist im Wesentlichen auf den geringen Anteil von Hauptnutzflächen zurückzuführen.

Hierzu wird Herr Peter Gresens, Geschäftsführer der alea real GmbH, die beigefügte Machbarkeits-Studie im Wesentlichen vorstellen (siehe Anlage).

Abschließend sei der Hinweis erlaubt, dass in einer benachbarten Stadt der Umbau eines ehemaligen Krankenhausgebäudes in einen Gesundheitscampus eine Kostensteigerung von ursprünglich 28 Mio. Euro auf aktuell 51 Mio. Euro erfahren hat.

Gesundheitszentrum

Um die Gesundheitsversorgung der Bürger:innen von Rheinfeldern dennoch sicherzustellen, wurde parallel zu den Verhandlungen mit den Kreiskliniken der enge Austausch mit der Kassenärztlichen Vereinigung Baden- Württembergs gesucht und verstetigt und die Bedarfe für eine kassenärztliche Versorgung festgestellt.

Im Anschluss daran, wurden mögliche Partnerinnen und Partner, wie Allgemeinmediziner, Psychologen, Sanitätshaus, Sozialstation angesprochen.

Alternative Standortsuche für ein Gesundheitszentrum

Im Zuge der Suche nach geeignete Partnerinnen und Partner für ein Gesundheitszentrum wurde parallel nach einem geeigneten Grundstück gesucht.

Kriterien für ein geeignetes Grundstück

- gute Erreichbarkeit
- schnelle Umsetzbarkeit (Eigentumsverhältnisse)
- Erweiterungsperspektiven mittel- bis langfristig

Das städtische Grundstück neben der Feuerwehr und dem DRK erfüllt alle Kriterien.

Standortvorteile

- städtisches Grundstück mit ausreichender Größe (7.635 m²)
- gute Erreichbarkeit auch mit dem städtischen Busnetz
- Fläche für oberirdische Stellplätze

Nutzungskonzept – Gesundheitszentrum

Gebäude – Konzeption – Es ist ein Neubau in modularer Bauweise (Nutzfläche 4500 m²) geplant.

Das Nutzungskonzept folgt einem ganzheitlichen Ansatz:

Erdgeschoss: Empfang, integratives Quartierscafe , Apotheke, Sanitätshaus, Beratungsstellen, Multifunktionsraum.

1. und 2. OG: Arztpraxen und Büroräume – ggfs. ein kleiner OP- Saal der Raumklasse Ib

3. bis 7. OG: unter anderem Wohnungen für Bedienstete und Ärzte (Entwurf ©GJL+ Freie Architekten)

Umsetzung

Bauliche Entwicklung und Umsetzung durch die Wohnbau (nach den Erfordernissen und Wünschen der Ärzte und Institutionen- Raumbuch), eine Komplettvermietungsmöglichkeit an die Stadt besteht als Option. Überlassung des Grundstücks im Erbbaurecht.

Projektvolumen (inklusive Wohnraum) bis zu 20 Millionen Euro.

Bauleitplanung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Feuerwehr Römerstraße" und ist dort als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Daher ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, die im Herbst 2025 vom Stadtbauamt durchgeführt und dem Gemeinderat vorgelegt wird.

Zeithorizont

Am gewählten Standort ist eine kurzfristige bauliche Umsetzung durch die Wohnbau möglich. Aufgrund des Projektvolumens muss zunächst - nach dem Feststehen der Ankermietende - der Bauantrag final erstellt, eingereicht und genehmigt werden. Ebenso muss eine europaweite Ausschreibung der Arbeiten erfolgen.

Allgemeine Absichtserklärungen sind bereits von den Mietenden an die Stadt übergeben worden.

Bisher sind dies Erklärungen von Allgemeinmediziner, einer Institutsambulanz, Quartierscafe, Apothekenleistungen, Sanitätshaus, Sozialstation, DRK, Jobcenter, Kanzlei für Seniorenrechtsberatung, Case Management und Seniorenbüro der Stadt.

Gespräche mit einer Krankenkasse und einer Pflegefachschule werden derzeit geführt.

Aktuell finden Gespräche der Stadt/ Gesundheitswirtschaft mit den potenziellen Mietenden statt, um die exakten Raumbedarfe zu ermitteln und in die Planungen einzubeziehen.

Im Anschluss daran finden Detail-Gespräche mit den Mietenden und der Wohnbau/ Architekturbüro statt, um die Planungen witer voranzutreiben.

Ein gemeinsamer Runder Tisch mit allen Interessierten, der Wohnbau und der Stadt ist für den Spätherbst geplant.

Hinweis: Der Aufsichtsrat der Wohnbau hat in seiner Sitzung am 31.7.2025 unter den aufgeführten Bedingungen bereits die ungeteilte Zustimmung zum Erwerb, dem Rückbau und der Entwicklung zu einem Wohngebiet (Krankenhausareal) gegeben. Ebenso hat der Aufsichtsrat die Zustimmung zur baulichen Umsetzung eines neuen Gesundheitszentrums (Investitionsvolumen ca. 20 Mio. Euro) und der Komplettvermietung an die Stadt gegeben.

Anlage: Entwurfsplanung der ©GJL+ Freie Architekten.