

Rheinfelden (Baden)

NACHNUTZUNG

MVZ RHEINFELDEN BADEN

Untersuchung einer Nachnutzung für das
Medizinische Versorgungszentrum,
Am Vogelsang 4
79618 Rheinfelden (Baden)

Stand: 25.07.2025



1 **Rheinfelden (Baden)**

Ausgangssituation

Rheinfelden (Baden)

AUSGANGSSITUATION

Die betrachtete Entwicklungsfläche befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Rheinfelden (Baden), in der Straße Am Vogelsang 4. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von rund **29.443 m²** und befindet sich im Eigentum der **Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH**.

Auf dem Gelände befindet sich ein **ehemaliges Kreiskrankenhaus**, welches im **Frühjahr 2024 stillgelegt** wurde und seither nicht mehr betrieben wird. Die bauliche Struktur ist noch vorhanden und bildet den Ausgangspunkt für Überlegungen zur möglichen künftigen Nutzung der Fläche.

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, die **Potenziale und Perspektiven einer Nachnutzung** des bestehenden Gebäudebestands zu analysieren. Dabei steht insbesondere die Frage im Mittelpunkt, ob eine **wirtschaftlich tragfähige Weiterverwendung** der Immobilie möglich ist.

Neben der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit wird auch geprüft, ob eine **nachhaltige Nachfrage am Markt besteht** und ob das Objekt mit einer neuen Nutzung marktgerecht positioniert werden kann. Die Ergebnisse dieser Analyse sollen als **Grundlage für weiterführende Entscheidungen** zur künftigen Entwicklung des Standorts dienen.

2

Rheinfelden (Baden)

Datenaufnahme und Grundlagenermittlung

Rheinfelden (Baden)

ECKDATEN

GRUNDSTÜCK

Das zu untersuchende Grundstück befindet sich in der Straße Am Vogelsang 4, 79618 Rheinfelden (Baden). Die Fläche befindet sich nördlich vom Stadtzentrum in Rheinfelden. Das Flurstück ist mit Gebäude- und Freiflächen bebaut. Auf dem Grundstück befindet sich ein Kreiskrankenhaus, das seit April 2024 geschlossen ist.

Eigentümer	Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH
Anschrift	Am Vogelsang 4 79618 Rheinfelden (Baden)
Gesamtfläche Grundstück*	29.443 m ²
Betreffende Flurstücke*	3500 und Teilflächen von 3500/2

*gemäß Grundbuchauszug vom 21.05.2025



Rheinfelden (Baden)

ECKDATEN

FOTODOKUMENTATION



Rheinfelden (Baden)

ECKDATEN

BESTANDSFLÄCHEN

Nutzflächen

Arbeitsplätze	1.050 m ²
Patientenzimmer	1.940 m ²
Sanitärbereiche	700 m ²
Besprechung/Therapie	1.400 m ²
Lager	2.100 m ²
Sonstige	630 m ²
Flure	3.500 m ²
Treppen	160 m ²
Technikflächen	1.970 m ²
Summe der Nutzflächen	13.450 m²



Rheinfelden (Baden)

BAURECHT







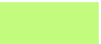
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

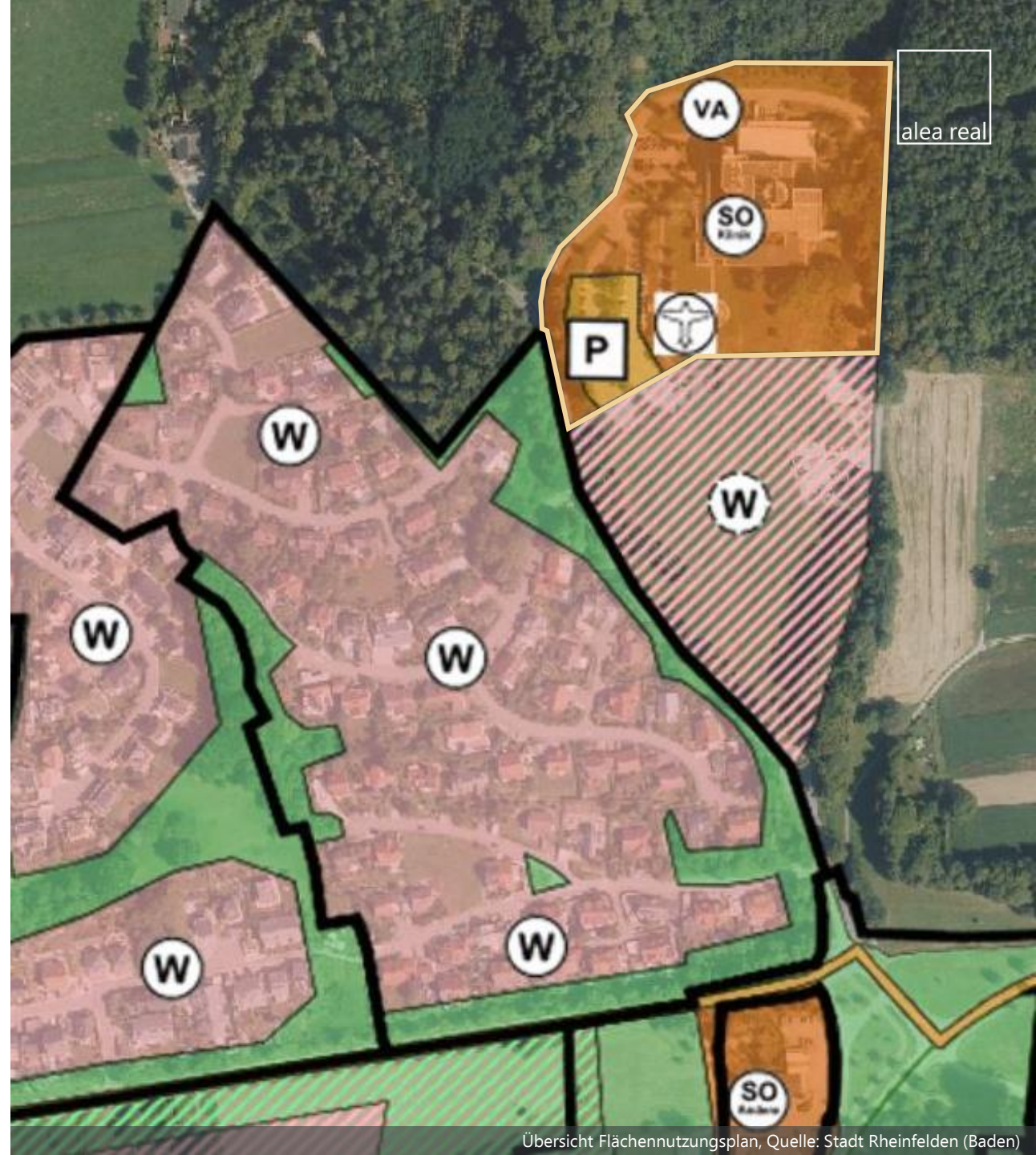
Flächennutzungsplan Rheinfelden

Gebietsart

Sondergebiet

Legende

Kennzeichnung	Art der baulichen Nutzung
	Sondergebiet
	Verwaltungsbezogene Nutzung
	Parkplätze
	Religiöse Nutzung
	Wohnfläche mit Wasserschutzgebiet
	Wohnbaufläche
	Grünflächen



Rheinfelden (Baden)

BAURECHT

DENKMALSCHUTZ, BAULASTEN

Denkmalschutz

- Es liegen keine Informationen zum Denkmalschutz vor. Es wird daher von keiner Wertbeeinflussung ausgegangen.

Baulasten

- Es liegen keine Informationen zu Baulasten vor. Es wird daher von keiner Wertbeeinflussung ausgegangen.



Rheinfelden (Baden)

BAURECHT

ALTLASTEN

- Im Außenbereich, Richtung Süden, befindet sich ein unterirdischer Öltank mit einem Fassungsvermögen von 60.000 l.
- Dieser ist aber nicht mehr in Betrieb und wurde nicht versandet bzw. ausgebaut.
- Weiterhin ist zu beachten, dass sich am Rande des Bewertungsgrundstücks eine Altlast mit dem Namen „AA Kippe Müssmattenstraße“ eingetragen ist. Vermutlich handelt es sich hierbei um eine Kippkante über die Müll- und organische Abfälle abgekippt wurden.
- Die Altlast ist als „Belassen zur Wiedervorlage bei Nutzungsänderung“ eingestuft. Das bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung / Untersuchung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern.



Rheinfelden (Baden)

BAURECHT DIENSTBARKEITEN

Dienstbarkeiten

- Grunddienstbarkeit: Duldung der Verlegung und Unterhaltung einer Wasserleitung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 988.
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit: Wasserleitungsrecht für Stadt Rheinfelden (Baden).

*gemäß Grundbuchauszug vom 21.05.2025



Rheinfelden (Baden)

ECKDATEN

HISTORIE

Das Kreiskrankenhaus Rheinfelden (Baden) wurde **1975 errichtet** und am 19. April 2024 nach nahezu **49 Jahren Betrieb** geschlossen. Die Entscheidung zur vorzeitigen Schließung wurde im November 2023 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. Für die weitere 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.

Presserecherche



Rheinfelden (Baden)

ECKDATEN

HISTORISCHE MÄNGEL

- **1975** Unmittelbar nach Eröffnung traten bereits Risse im Fundament auf, welche auf bauliche Mängel zurückzuführen waren.
- **1976** Aufwendige Nachbesserungen im Bereich des Tragwerks.
- **2000** Beginn der Diskussionen über Schließung zugunsten eines Neubaus und damit keine weiteren strategischen Investitionen in das Gebäude.
- **2011** Schließung des angrenzenden Schwesternwohnheims aufgrund Baulicher Mängel sowie spätere Nutzung als Feuerwehrübungsort und dadurch Erzeugung weiterer Mängel.
- **201X ff** Keine signifikanten Investitionen in die Bausubstanz. Lediglich Instandsetzung akuter Defekte, minimale Aus- und Umbaumaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs.

Presserecherche



Übersicht Lage Bestandsgrundstück, Quelle: Geoportal - bw

Rheinfelden (Baden)

ECKDATEN MODERNISIERUNGEN

- **2000** Physiotherapieräume im 1. UG sowie Ambulanz im EG.
- **2003** Heizungsanlage, Gas und Öl kombiniert in Teilen.
- **2004** Niederspannungsverteilung.
- **2010** Flachdach inkl. Prismengläser über Anlieferung und Großküche erneuert, neuer Blitzschutz.
- **2014** Kältemaschine in Teilen.
- **2017** Operationsäle.
- **2019** Mess- und Regelungstechnik Lüftungsanlage, Lüftungsanlagen aus 1974 – 2009 in Teilen.
- **2021** Technik des nördlichen Aufzugs, nicht Innenkabine.
- Flachdächer wurden lediglich stellenweise wenn nötig instand gesetzt.

Presserecherche



Rheinfelden (Baden)

ECKDATEN BAUSUBSTANZ

- 1975 in offener massiver Bauweise errichtet.
- Fassade auf der Nordseite mit Algen- und Schimmelbildung.
- Gaskessel aus 2003.
- Alter 60.000 l Öltank nicht mehr in Betrieb.
- Marode Flachdachstruktur am Ende der technischen Lebensdauer.
- Wassereintritte im Untergeschoss.
- Wasseraustritte an der Dosier- und Filterstation des ehemaligen Schwimmbades.
- Heizung, Sanitär und Elektrik zum großen Teil noch aus dem Baujahr.
- Keine Brandverhütungseinrichtungen wie BMA oder Sprinkleranlage.



Rheinfelden (Baden)

ECKDATEN

SCHADSTOFFVERDACHT

Übersicht

- Derzeit liegt keine Schadstoffuntersuchung vor.
- Aufgrund des Baujahrs ist die Wahrscheinlichkeit für schadstoffhaltige Materialien sehr hoch, da die Zeit der Errichtung sowie die Zeit in welcher Maßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden in die Zeitspanne der Hochkonjunktur der Gebäudeschadstoffe fallen.
- Empfehlung: Durchführung einer gezielten Schadstoffuntersuchung zur Risikoabschätzung und Maßnahmenplanung.



Rheinfelden (Baden)

ECKDATEN

SCHADSTOFFVERDACHT

Asbest (Eternit)

- verbaut in Fassadenplatten, Dämmstoffen und Bodenbelägen.
- verbaut im Jahr 1979 und 1993.
- Hauptzeitraum, in dem er in Deutschland verbaut wurde: 1950 bis 1980.
- verboten seit 1993 in Deutschland.



Beispielfoto, da keine Bauteilöffnungen stattgefunden haben. Schadstoffe statistisch Baujahresbedingt.

Rheinfelden (Baden)

ECKDATEN

SCHADSTOFFVERDACHT

Polychlorierte Biphenyle (PCB)

- verbaut in Fugendichtungen, Farben, Lacken und Leuchtmitteln.
- verbaut im Jahr 1983 und 1989.
- Hauptzeitraum, in dem er in Deutschland verbaut wurde: 1950 bis 1978.
- verboten seit 1989 in Deutschland, weltweit seit 2001.



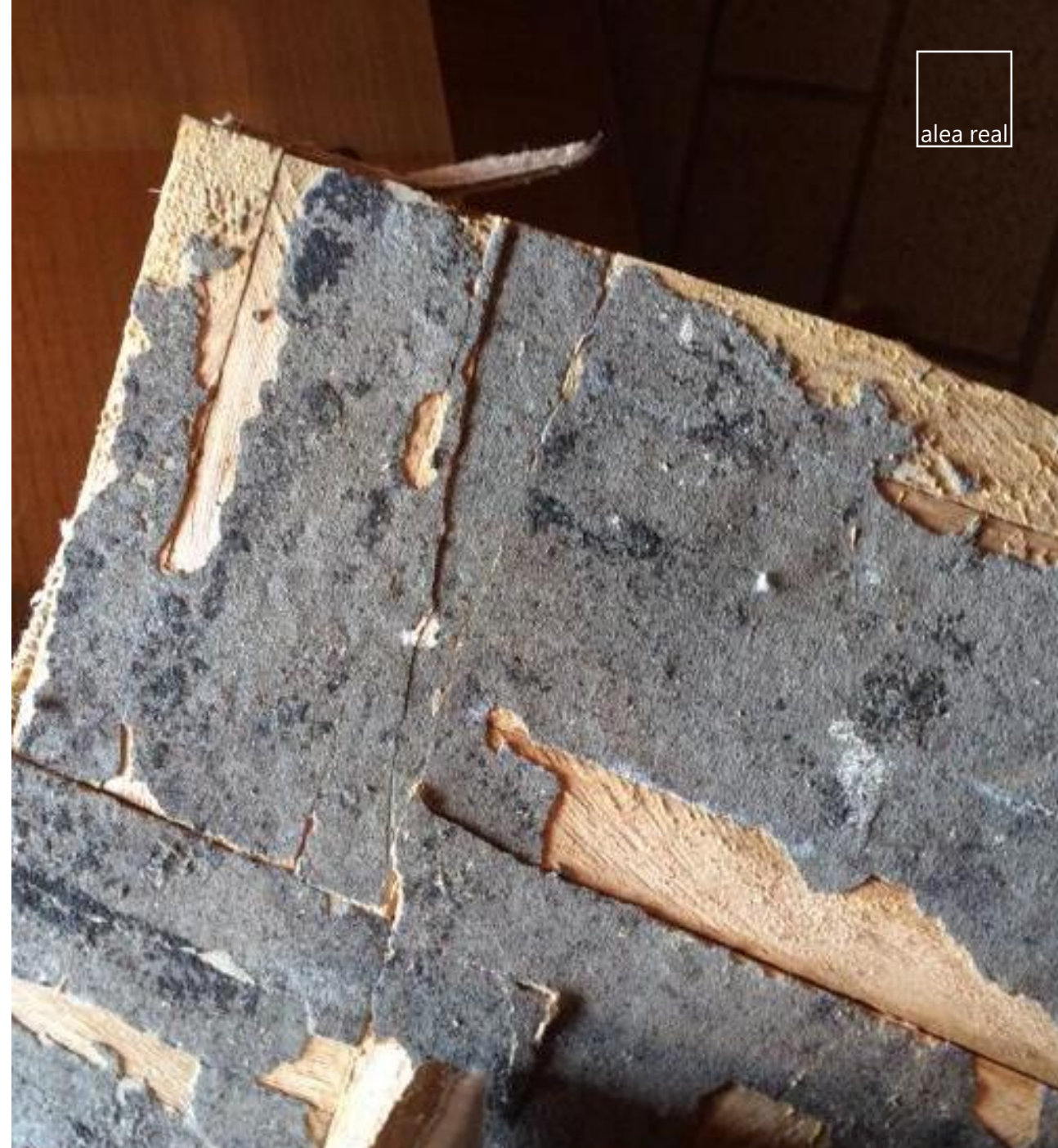
Rheinfelden (Baden)

ECKDATEN

SCHADSTOFFVERDACHT

Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)

- verbaut in Bitumen und Abdichtungsmaterialien.
- verbaut im Jahr 1981 und 2002.
- Hauptzeitraum, in dem er in Deutschland verbaut wurde: 1950 bis 1980.
- Kein generelles Verbot, aber Einsatz wurde stark eingeschränkt aufgrund seiner krebserregenden Eigenschaft.



alea real

Beispielfoto, da keine Bauteilöffnungen stattgefunden haben. Schadstoffe statistisch Baujahresbedingt.

Rheinfelden (Baden)

ECKDATEN

SCHADSTOFFVERDACHT

Künstliche Mineralfasern (KMF)

- verbaut in Dämmmaterial.
- Hauptzeitraum, in dem er in Deutschland verbaut wurde: 1960 bis 1995.
- Seit 1996 dürfen in Deutschland nur noch KMF verkauft und verbaut werden, die nicht als krebserzeugend gelten, biologisch abbaubar (biolöslich) sind und das RAL-Gütezeichen tragen.
- „Alte“ KMF (vor 1996), die nicht biolöslich sind, sind seitdem nicht mehr zugelassen.



Rheinfelden (Baden)

ECKDATEN

LIFECYCLE

Bauelement	Baujahr/Sanierung	Ende Technische Lebensdauer
Fassade (Eternit)	1975	2035 – 2055
Flachdach (Folie)	1975	1995 – 2015
Flachdach (Bitumen)	1975	2005 – 2025
Fenster	1975	2015 – 2035
Kälteanlagen	1975/2014	1995 – 2005
Lüftungsanlagen	1975/2009	1995 – 2005
Ölheizung	1975	1995 – 2005
Gasheizung	1975/2003	1995 – 2005/2033
NV / Elektroanlagen	1975/2004	2015 – 2035/2044
Aufzüge	1975/2021	2005



Rheinfelden (Baden)

ECKDATEN SANIERUNGSMASNAHMEN

- **Technische Gebäudeausrüstung** (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrotechnik) am Ende der technischen Lebensdauer. Ist zu erneuern.
- **Flachdächer** am Ende der technischen Lebensdauer, teilweise bereits geflickt, teilweise undicht. Sind zu erneuern.
- **Fassade** stark verwittert, nicht zeitgemäß gedämmt. Ist zu erneuern, insbesondere im Zuge eines neuen Energiekonzepts.
- **Boden und Wandoberflächen** sind stark abgenutzt. Sind zu erneuern.
- **Brandschutz** nur noch auf Basis des Bestandsschutzes. Bei einer Nachnutzung ist der gesamte Brandschutz zu ertüchtigen. Voraussichtlich wird eine BMA und Sprinkleranlage notwendig.
- Ggf. notwendige **Schadstoffsanierung**.

Infolgedessen ist von einer vollständigen Entkernung des Gebäudes und Komplettsanierung sämtlicher Bauelemente ggf. mit Schadstoffsanierung auszugehen. Aufgrund der Historie ist die Tragfähigkeit im Rahmen einer Sanierung zu prüfen.



Rheinfeld (Baden)

GRUNDRISSE

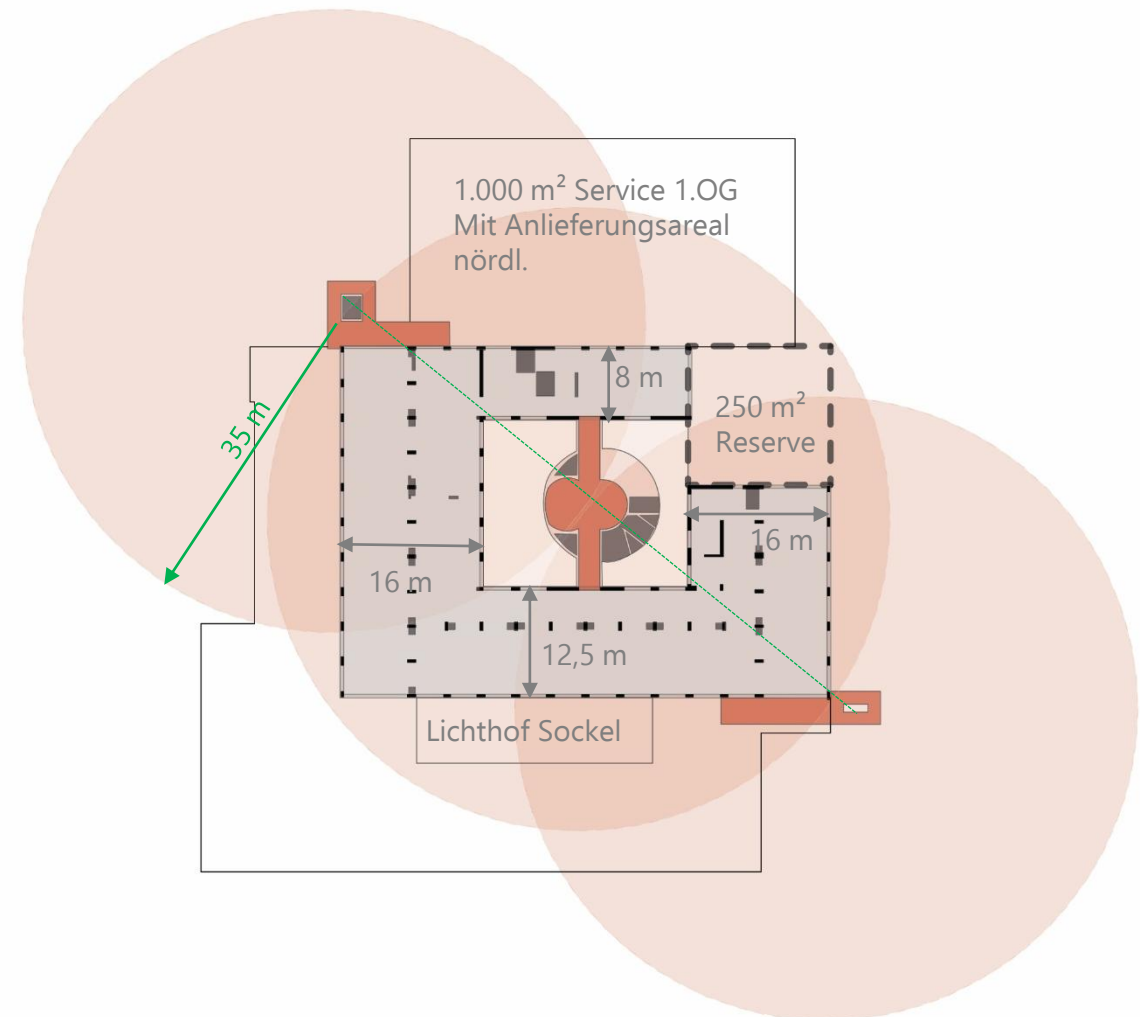
ANALYSE DER ROHBAUGRUNDRISSE

Die **Rohgeschoßhöhe** beträgt:

- | | |
|--|--------|
| ▪ Im Dachgeschoss | 2,75 m |
| ▪ In den mittleren 3 Geschosse (2.,3.,4. OG) | 3,00 m |
| ▪ In den unteren 3 Geschosse (1.UG,EG,1.OG) | 3,30 m |
| ▪ 2. UG | 3,00 m |

Die **3 Treppenhäuser** sind nicht im Grundriss eingegliedert sondern extern angeschlossen. Sie haben einen Abstand von etwa je **35 m Luftlinie** voneinander und liegen auf einer diagonalen Achse. Im **Zentrum** des Gebäudes befindet sich ein abgeschlossener, **runder Verteiler** mit einem natürlich belichteten Treppenhaus und 3 Aufzugschächten (~140 m² BGF). Die beiden anderen Treppenhäuser sind außenliegend und nicht geschlossen. Der nordwestliche Treppenturm mit Aufzug (5. OG - 1. UG), der süd-östliche ohne (4. OG - 2. UG).

Die Grundrisse liegen auf einem **3,9 m Raster**. Die **Tragweiten** zwischen den **Stützen** (0,3 x 0,9 m) liegen teilweise bei der doppelten Entfernung (7,8 m).



Rheinfeld (Baden)

GRUNDRISSE

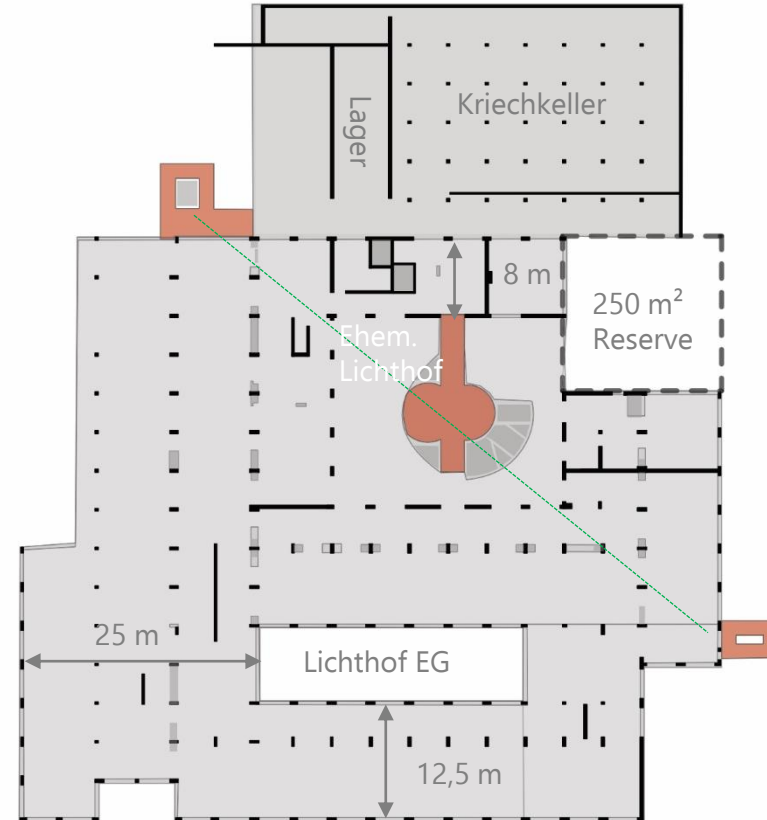
ANALYSE DER ROHBAUGRUNDRISSE

Die **mittleren Etagen** organisieren sich in einem Rechteck von etwa 40 m (West) mal 55 m (Süd) um den zentralen Verteiler. Die **Gebäudetiefen** liegen bei:

- Nördlicher Riegel 8,00 m
- Westlicher und Östlicher Teil 16,00 m
- Südlicher Riegel 12,50 m

Der **freie Grundriss** der mittleren Etagen hat eine Nutzfläche (ohne Stützen und ohne Steigstränge) von etwa $1.350 \text{ m}^2 + 1.350 \text{ m}^2 + 1.250 \text{ m}^2$

Die **unteren Geschosse** sind als Sockelgeschosse ausgebildet und ursprünglich im Erdgeschoss mit 2 **Lichthöfen** ausgestattet. Durch die später hinzugefügte Cafeteria neben dem zentralen Treppenturm besteht diese Lichtquelle nicht mehr.



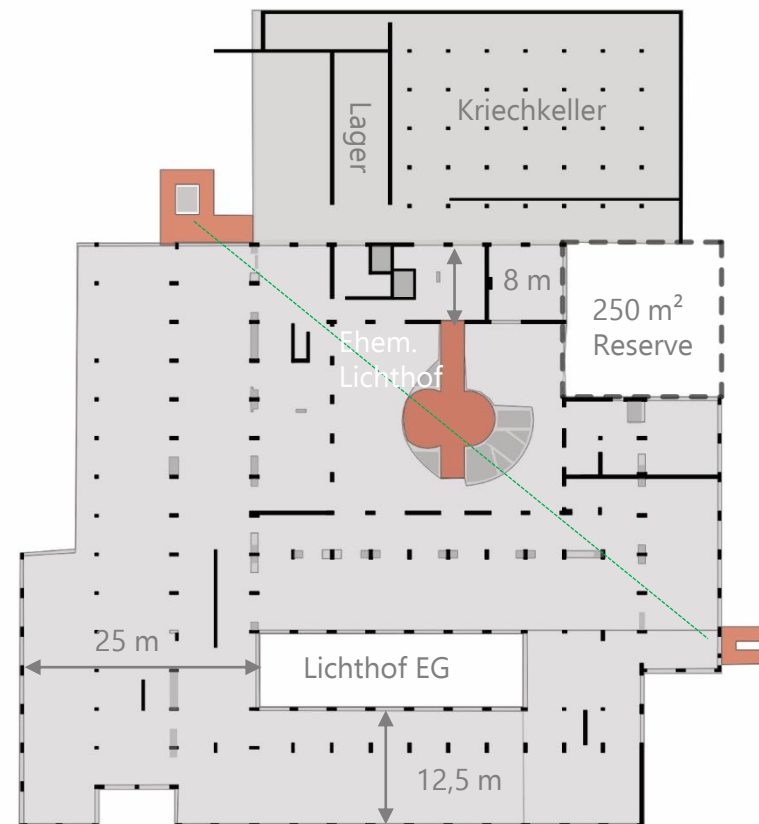
Rheinfelden (Baden)

GRUNDRISSE

ANALYSE DER ROHBAUGRUNDRISSE

Auch in den Sockelgeschossen ist der Grundriss frei. Durch die Wiederherstellung des zentralen Lichthofs wäre eine Belichtung auch in der Tiefe möglich. Er hat im **Erdgeschoss** eine Nutzfläche (ohne Stützen und ohne Steigstränge) von etwa 3.000 m² und im ersten **Obergeschoß** 2.000 m².

Auf allen Etagen verbleibt die nord-östliche Ecke ungebaut als spätere **Erweiterungsmöglichkeit** (250 m² / Geschoß).



Rheinfelden (Baden)

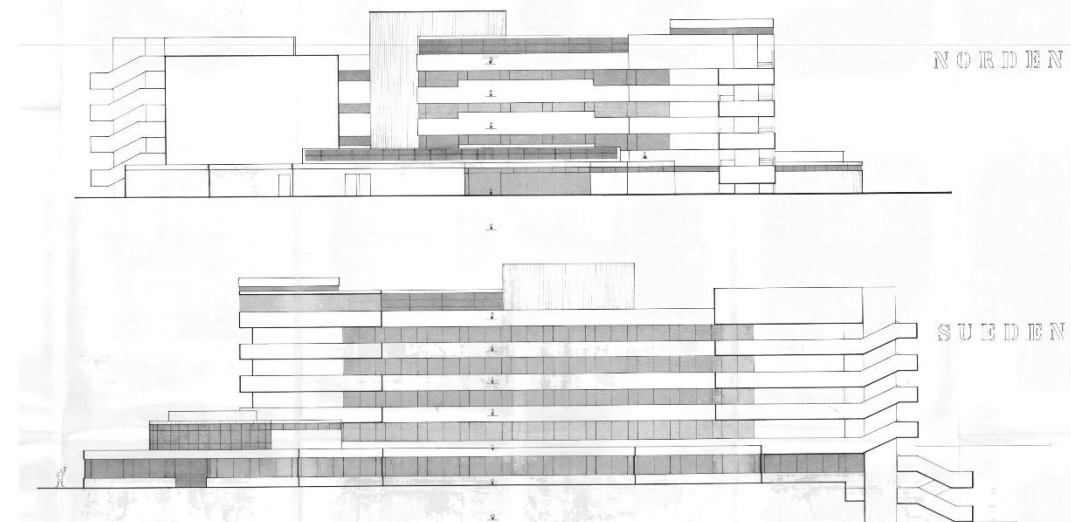
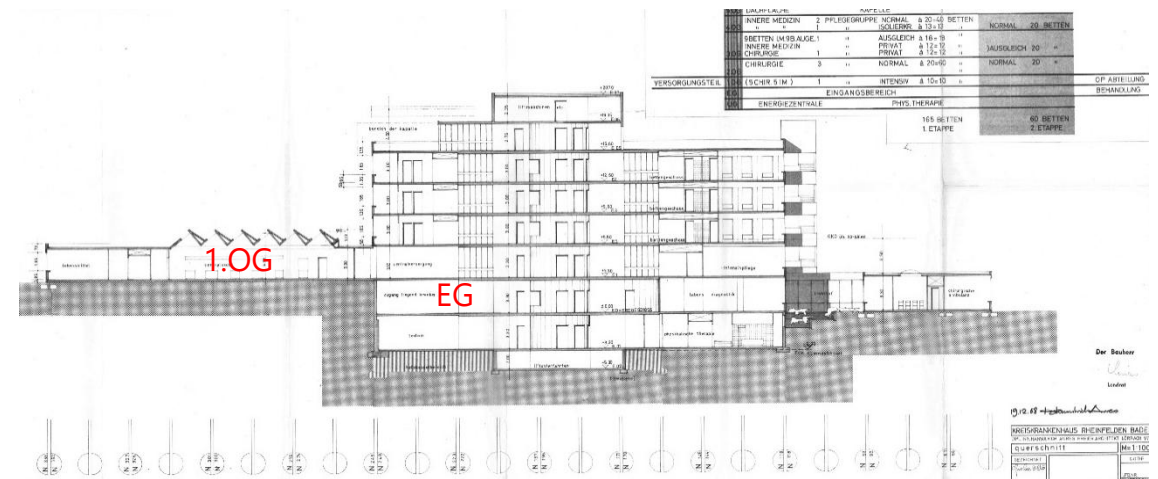
GRUNDRISSE

BAUSUBSTANZ

Erhalt des entkernten Gebäudes aus städtebaulicher architektonischer Sicht:

Pro

- Verankerung des Gebäudes in der Geschichte der Stadt (Stolz auf eigenes Krankenhaus 70er) Heute: Städtebaulicher Anker.
- Das Gebäude weist eine sehr hohe bauliche Dichte mit einem geringen Fußabdruck auf. Es ist zu prüfen inwiefern eine ähnliche Dichte bei einer Neubebauung im Zuge des §34 oder einem neuen Bebauungsplan möglich ist.
- Grundrissstruktur im 3,9 m Raster und externe Treppenhäuser ermöglichen unterschiedliche Nutzungen.
- Die Geschosshöhen ermöglichen einen zeitgemäßen Ausbau.
- Rückbau und Entsorgung der schadstoffhaltigen Baustoffe grundsätzlich möglich, offen bleibt die Frage der Kosten. Auch bei einem Abbruch sind die Schadstoffe zu entsorgen.



Rheinfelden (Baden)

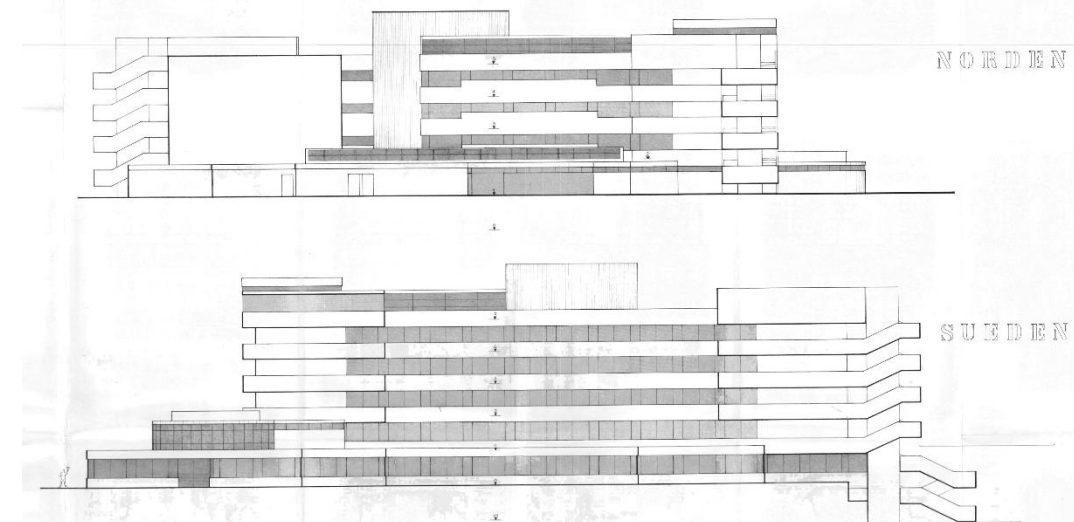
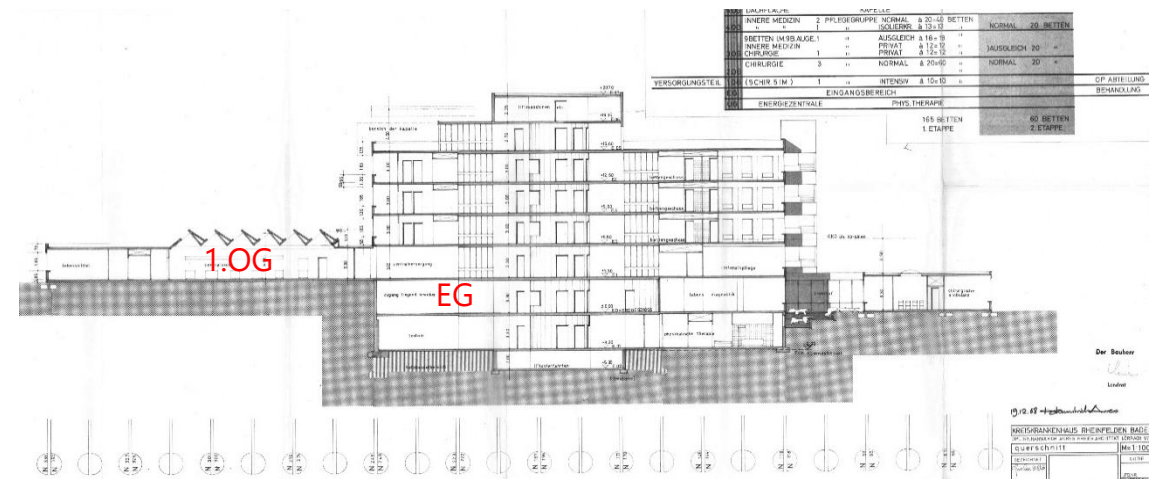
GRUNDRISSE

BAUSUBSTANZ

Erhalt des entkernten Gebäudes aus städtebaulicher architektonischer Sicht:

Contra

- Substanz Tragwerk und Konsolen zu untersuchen.
- Ein spezifisches Nutzungskonzept müsste für diese große Baumasse am Rande vom Wohngebiet gefunden werden.
- Als Mischnutzung ist das Gebäude auf Kompromisse in der Grundrissgestaltung angewiesen. Eine effiziente Nutzung der Flächen wird dadurch nur schwer möglich.
- Kompromisse sind bei den Höhen insbesondere im Bereich der technischen Installationen und konstruktiven Ausbauten einzugehen.
- Großer Aufwand für eine sorgfältige Entkernung ohne Beschädigung der Substanz und mit Entsorgung eventueller Schadstoffe.
- Teilweise viele „blinde Ecken“ die nur mit aufwendigen Nebenflächen zu erschließen sind.



3

Rheinfelden (Baden)

Entwicklungspotenziale und Massen

Rheinfelden (Baden)

NUTZUNGSDIEE

GESUNDHEITZENTRUM MIT MIKROAPARTMENTS

- Die Stadt erwirbt das Grundstück von den Kliniken des Landkreises Lörrach zu dem im Gutachten vom 11.11.2024 definierten Kaufpreis.
- UG 2 und UG 1 bleiben als Technikgeschosse und für Nebennutzungen wie Waschküche, Facility Management, Werkstatt sowie teilweise Physioräume und ähnliches erhalten.
- EG und OG 1 werden zu einem Gesundheitszentrum umgebaut.
- OG 2, OG 3, OG 4 und OG 5 werden zu Mikroapartments umgebaut für Mitarbeiter.
- Um die Nutzung als Gesundheitszentrum mit Mikroapartments zu ermöglichen ist eine Kernsanierung mit energetischer Sanierung und ggf. Schadstoffsanierung erforderlich.



4

Rheinfelden (Baden)

Grobe Kostenrahmenermittlung

Rheinfelden (Baden)

GROBE KOSTENRAHMENERMITTLUNG

GRUNDLAGEN

Der groben Kostenrahmenermittlung liegen die Annahmen aus den vorgeschalteten Kapiteln sowie die nachfolgend getroffenen Annahmen zu Grunde:

- Grundlagen sind die über die zur Verfügung gestellten **Bestandspläne** per groben digitalen Aufmaß dargestellten Flächen sowie die daraus **abgeleiteten Bauvolumina**.
- Die **Baukosten** wurden auf 100er-Ebene in Anlehnung an die **DIN 276** (Bau- und Baunebenkosten) auf Basis von Referenzprojekten und Referenzwerten des BKI ermittelt. Die Referenzwerte wurden auf den Standort, die Qualität und die Nutzungsverteilung angepasst. Projektspezifische Ziele wurden ebenfalls berücksichtigt.
- **Sonstige Baukosten** wurden als **Pauschale** aufgrund von Erfahrungswerten angesetzt.
- Der **Vorsteuerschaden** wurde anteilig der **Wohnnutzung** angerechnet.
- Die **Gemeinkosten** werden als **Pauschale** aufgrund von Erfahrungswerten bei Projekten ähnlicher Größenordnung angesetzt.
- Die **Finanzierungskosten** wurden zu aktuell **marktüblichen Konditionen** hinterlegt.
- Die bisher entstandenen **Projektvorlaufkosten** waren zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt und sind aktuell **nicht enthalten**.
- Zum Zeitpunkt der Kalkulation gab es keine Auskünfte zu **Kampfmittel, Gebäudeschadstoffen und Altlasten**. Es besteht jedoch der Baujahresbedingte Verdacht auf Gebäudeschadstoffe sowie unterirdischen Öltanks. Da aktuell noch keine weiteren Untersuchungen hierzu stattgefunden haben, fand hierzu **keine Berücksichtigung** in der groben Kostenrahmenermittlung statt.
- Aufgrund der **frühen Projektphase** sind Kosten lediglich als **grobe Rahmenkosten** zu betrachten und müssen in Abhängigkeit des konkreten Vorhabens präzisiert werden.
- Die Kostenrahmenermittlung hat den Stand **05/2025**.

Rheinfeld (Baden)

KOSTEN KERNSANIERUNG UND NACHNUTZUNG

GESUNDHEITZENTRUM MIT MIKROAPARTMENTS

KG 100 Grundstückskosten			1.935.000 €
Grundstückskauf			1.800.000 €
Erwerbsnebenkosten		7,50%	135.000 €
KG 200 Herrichten und Erschließen			2.750.000 €
Abbruch (ohne Schadstoffe)			2.500.000 €
Vorbereitung			250.000 €
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktion	1.716 €	14.251 m²	24.448.000 €
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.027 €	14.251 m²	14.640.000 €
KG 500 Außenanlagen	250 €/m²	6.000 m²	1.500.000 €
KG 600 Ausstattung	- Kein Ansatz Betreiber Ausbau -		0 €
KG 700 Baunebenkosten		25,00%	10.835.000 €
KG XXX Sonstige Kosten			7.294.000 €
Risikozuschlag		5,00%	2.805.000 €
Unternehmeranteil		8,00%	4.489.000 €
KG YYV Vorsteuerschaden	42,05%	19,00%	3.617.000 €
KG 800 Finanzierungskosten (ZwiFi)	24 Monate	3,50%	1.877.000 €
Investitionsvolumen			68.896.000 €

5 **Rheinfelden (Baden)**

Vermietungspotenziale

Rheinfelden (Baden)

ERLÖSPOTENZIALE

GRUNDLAGEN

Den Erlösen liegen die Annahmen aus den vorgeschalteten Kapiteln sowie die nachfolgend getroffenen Annahmen zu Grunde:

- Zur Ableitung der **Mietflächen** wurden die **Bestandspläne** zu Grunde gelegt und in Abhängigkeit der Nutzungsarten **Kennwerte** zur üblichen Planungseffizienz getroffen. Eine detaillierte planerische Ausarbeitung ist nicht erfolgt.
- Die **Mieten, Verkaufspreise und Renditen** wurden am Markt **über die Dauer des Bearbeitungszeitraums der Studie recherchiert** und analysiert. Projektspezifische Anpassungen wurden vorgenommen.
- Für **Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten** und **Mietausfallwagnis** wurden marktkonforme **Pauschalen** getroffen.
- Mieten, Verkaufspreise und Renditen haben den **Stand 05/2025**.

Rheinfeld (Baden)

ERLÖSE

GESUNDHEITSZENTRUM MIT MIKROAPARTMENTS

Jahresrohertrag			1.591.000 €
Lager	6,50 €/m ²	1.652 m ²	129.000 €
Reha	10,50 €/m ²	4.542 m ²	572.000 €
Wohnheim	16,50 €/m ²	4.495 m ²	890.000 €

Jahresreinertrag			1.341.000 €
Verwaltungskosten		3,00%	48.000 €
Nichtumlagefähige Betriebskosten		1,50%	24.000 €
Mietausfallwagnis		4,00%	64.000 €
Instandhaltungskosten	8,00 €/m ²	14.251 m ²	114.000 €

6 **Rheinfelden (Baden)**

Wirtschaftlichkeitsanalyse

Rheinfelden (Baden)

WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE

GRUNDLAGEN

- Die **statische Wirtschaftlichkeitsanalyse** wertet auf Basis der **Kostenrahmenermittlung** und der **Erlöspotenziale** in einer statischen Projektentwicklerkalkulation die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens aus.
- Für die **Einschätzung der Wirtschaftlichkeit** werden die folgenden **Werte** ausgewiesen:
 - Investitionsvolumen
 - Roherträge
 - Reinerträge
 - Bruttoanfangsrendite
 - Vervielfältiger (BAR)
 - Nettoanfangsrendite
 - Vervielfältiger (NAR)
 - Annuität
 - Cash-Flow nach Finanzierung

Rheinfelden (Baden)

WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE

ERGEBNIS

Wirtschaftlichkeit			
Investitionsvolumen			68.896.000 €
Roherträge			1.591.000 €
Reinerträge			1.341.000 €
Bruttoanfangsrendite			2,31%
Vervielfältiger BAR			43
Nettoanfangsrendite			1,95%
Vervielfälter NAR			51
Annuität @ 2,0 % Tilgung	EK	20%	3.031.000 €
Cash-Flow nach Finanzierung			-1.690.000 €

7 **Rheinfelden (Baden)**

Ergebnisse

Rheinfelden (Baden)

ERGEBNISSE

ZUSAMMENFASSUNG

- Eine **Sanierung** des MVZ scheint **zunächst eine valide und sinnvolle Option** zu sein. Dies vor dem Hintergrund der folgenden Aspekte:
 - Ein **Gesundheitszentrum mit Mikroapartments** könnte eine **sinnvolle Nachnutzung** sein.
 - Das Gebäude weist bereits eine **hohe Baumasse** mit einem **kleinen Fußabdruck** auf.
 - Die **Grundrisse** haben insbesondere im Bereich der Gästezimmer eine für Mikroapartments **angemessene Tiefe** und Versorgung mit technischen Strängen.
 - Es gibt **drei Erschließungsachsen**.
- Bei der **näheren Betrachtung** des MVZ ist jedoch festzustellen, dass eine **Sanierung nicht wirtschaftlich** möglich ist. Gründe hierfür sind:
 - Die baujahresbedingte **Bausubstanz** ist kritisch zu betrachten.
 - Nahezu alle **Bauelemente** sind am **Ende der technischen Nutzungsdauer** und müssen aufwendig saniert werden.
 - Im Zuge einer Sanierung ist ein aufwendiges **neues Energiekonzept** erforderlich, welches dazu führt, dass Einzelmaßnahmen nicht ausreichend sind.
 - Im Zuge der Sanierung ist ein **neues Brandschutzkonzept** mit aufwendigen Maßnahmen erforderlich.
 - Trotz der zunächst passend erscheinenden Grundrisse sind **umfangreiche Eingriffe** notwendig und die Gebäudeorganisation führt zu einem hohen Maß an Verkehrsflächen und damit zu einer **ineffizienten Nutzung der Flächen** und damit überproportional hohe Nebenkosten pro m².
 - Es ist mit **erheblichen Investitionskosten** zu rechnen, demgegenüber stehen **unzureichende potenzielle Mieteinnahmen** um diese zu refinanzieren.
 - Es ist somit **nicht möglich**, das Objekt auf diese Weise **wirtschaftlich am Markt zu platzieren**. Vielmehr entstünde aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit eine Unterdeckung des Kapitaldienstes und damit ein **negativer Cash-Flow**.

Rheinfelden (Baden)

NACHNUTZUNG

MVZ RHEINFELDEN (BADEN)



KONTAKT

alea real GmbH
Unterwerkstraße 5
79115 Freiburg

info@alea-real.de