Heilberufe
Projekt GmbH

GESUNDHEITSIMMOBILIEN

Checkliste Standortanalyse Gesundheitsimmobilien

Erstprüfung vor Entwicklung, Ankauf und Vermarktung



Diese Checkliste verbindet medizinische Nutzung, Standortqualität, Grundstück, Erreichbarkeit, Entwicklungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit zu einer strukturierten frühen Einordnung.

So wird die Checkliste verwendet

Die Prüffragen werden nicht nur abgehakt. Entscheidend ist, ob eine Antwort durch Daten, Unterlagen, Ortskenntnis, Planung oder eine zuständige Fachstelle gestützt wird.

☐ nachvollziehbar ☐ zu klären ☐ entscheidungsrelevant

Nachvollziehbar

Die vorliegenden Informationen passen zusammen und ergeben zunächst keinen erkennbaren kritischen Widerspruch.

Zu klären

Eine Aussage ist offen, beruht auf Annahmen oder benötigt eine fachliche beziehungsweise behördliche Prüfung.

Entscheidungsrelevant

Der Befund kann Nutzung, Grundstückswahl, Investition, Zeitplan oder Vermarktungsfähigkeit wesentlich beeinflussen.

Die Checkliste erzeugt kein automatisches Urteil. Mehrere offene Punkte können gemeinsam entscheidender sein als ein einzelner auffälliger Befund.

Angaben zum geprüften Standort

Projekt / Ansprechpartner

Datum der Prüfung

Adresse / Grundstück

Geplante Nutzung / Nutzergruppen

Entscheidungsphase

Vorliegende Unterlagen / Datenquellen

nachvollziehbar | zu klären | entscheidungsrelevant

Entscheidungsrahmen

Ist das Entwicklungsziel des Standorts eindeutig beschrieben?
Eigennutzung, Vermietung, Ärztehaus, Gesundheitszentrum oder gemischte Nutzung führen zu unterschiedlichen Prüfungen.

Ist bekannt, welche Entscheidung mit der Analyse vorbereitet wird?
Ankauf, Anmietung, Projektstart und Vermarktung benötigen jeweils eine andere Belastbarkeit der Grundlagen.

Sind Projektstand, Verantwortlichkeiten und Entscheidungswege geklärt?
Offene Rollen erschweren die Zuordnung von Annahmen, Fachprüfungen und Freigaben.

Werden realistische Standort- oder Nutzungsalternativen mitbetrachtet?
Ein Standort ist besser einzuordnen, wenn seine Grenzen nicht isoliert, sondern im Vergleich sichtbar werden.

Medizinische Nutzungslogik

Sind mögliche medizinische Nutzer oder Fachrichtungen nachvollziehbar hergeleitet?
Allgemeiner Versorgungsbedarf ersetzt keine konkrete Betrachtung von Fachrichtung, Betriebsmodell und Zielgruppe.

Sind Raum-, Funktions- und Technikbedarfe der Nutzung grundsätzlich bekannt?
Erst die medizinische Nutzung zeigt, welche Grundstücks- und Gebäudeeigenschaften tatsächlich relevant werden.

Sind Patientenfrequenz, Teamgröße und gleichzeitige Anwesenheiten plausibel?
Diese Größen wirken auf Erschließung, Stellplätze, Flächenbedarf und technische Anforderungen.

Sind unterschiedliche Nutzeranforderungen miteinander vereinbar?
Gemeinsame Flächen schaffen nur dann Synergien, wenn Abläufe, Zugänge und Schutzbedarfe zusammenpassen.

☐ nachvollziehbar ☐ zu klären ☐ entscheidungsrelevant

Einzugsgebiet und Versorgung

Ist das Einzugsgebiet für die vorgesehene Nutzung plausibel abgegrenzt? ☐ ☐ ☐
Entfernungen, Barrieren, Verkehrsachsen und tatsächliches Patientenverhalten sind gemeinsam zu betrachten.

Sind Bevölkerungsstruktur und regionale Entwicklung berücksichtigt? ☐ ☐ ☐
Der heutige Bedarf allein sagt wenig über die langfristige Tragfähigkeit eines Standorts aus.

Sind vorhandene medizinische Angebote und erkennbare Versorgungslücken eingeordnet? ☐ ☐ ☐
Eine Angebotsübersicht ist noch keine Bedarfsbestätigung und sollte fachlich interpretiert werden.

Sind Kooperationen, Zuweisungsbeziehungen und ergänzende Angebote mitgedacht? ☐ ☐ ☐
Medizinische Nutzungen wirken nicht isoliert, sondern innerhalb regionaler Versorgungsstrukturen.

Erreichbarkeit und Sichtbarkeit

Ist der Standort für unterschiedliche Patientengruppen erreichbar? ☐ ☐ ☐
Fußwege, ÖPNV, Fahrrad, Pkw und barrierefreie Wege sind als zusammenhängende Wegeketten zu prüfen.

Sind Stellplätze und Haltemöglichkeiten realistisch verfügbar? ☐ ☐ ☐
Planerisch dargestellte oder öffentlich vorhandene Stellplätze sind nicht automatisch dauerhaft nutzbar.

Sind Zufahrt, Eingang und Orientierung eindeutig lösbar? ☐ ☐ ☐
Eine gute Adresse kann durch unklare Erschließung, lange Wege oder schwer auffindbare Eingänge an Qualität verlieren.

Unterstützt die Sichtbarkeit die vorgesehene medizinische Nutzung? ☐ ☐ ☐
Nicht jede Fachrichtung benötigt dieselbe Präsenz, doch Auffindbarkeit und Orientierung müssen funktionieren.

nachvollziehbar | zu klären | entscheidungsrelevant

Grundstück und Planungsrecht

Sind Grundstückszuschnitt, Topografie und Erschließung ausreichend bekannt?
Form, Höhenlage, Zufahrten und Leitungsanschlüsse bestimmen die tatsächlich nutzbare Entwicklungsfläche.

Ist die planungsrechtliche Ausgangslage belastbar eingeordnet?
Bebauungsplan, Gebietsart, Baugrenzen und zulässige Nutzung benötigen eine objektbezogene Prüfung.

Sind Baulasten, Dienstbarkeiten und erkennbare Altlasten berücksichtigt?
Rechte Dritter oder belastete Flächen können Nutzung, Finanzierung und Zeitplan wesentlich beeinflussen.

Sind Ver- und Entsorgung sowie Medienanbindung grundsätzlich gesichert?
Leistung, Lage und Erweiterbarkeit der Anschlüsse müssen zur späteren Nutzung passen.

Entwicklungsfähigkeit

Lässt das Grundstück ein tragfähiges medizinisches Raumprogramm grundsätzlich zu?
Bebaubarkeit allein belegt noch keine funktionierende Erschließung oder wirtschaftliche Flächeneffizienz.

Sind Patienten-, Personal-, Liefer- und Entsorgungswege grundsätzlich lösbar?
Konflikte zwischen Wegen werden häufig erst sichtbar, wenn das Betriebsmodell mitgedacht wird.

Sind technische Flächen und Anlagen realistisch unterzubringen?
Lüftung, Kühlung, Strom, Wasser, IT und Medizintechnik benötigen Flächen, Wege und Reserven.

Bestehen nachvollziehbare Erweiterungs- oder Anpassungsreserven?
Eine Reserve ist erst belastbar, wenn sie räumlich, rechtlich und technisch tatsächlich nutzbar bleibt.

nachvollziehbar | zu klären | entscheidungsrelevant

Umfeld und Nachbarschaft

Passen benachbarte Nutzungen zur vorgesehenen Gesundheitsimmobilie?
Lärm, Gerüche, Lieferverkehr oder sensible Nachbarschaften können den Betrieb wechselseitig beeinflussen.

Sind Aufenthaltsqualität und tägliche Infrastruktur ausreichend?
Sichere Wege, Beleuchtung, Nahversorgung und ein verständliches Umfeld wirken auf Patienten und Beschäftigte.

Sind absehbare Veränderungen im Umfeld berücksichtigt?
Neue Verkehrsführungen, Bauvorhaben oder wegfallende Angebote können die Standortqualität verändern.

Sind Konflikte durch Betriebszeiten und Verkehrsaufkommen erkennbar?
Sprechstunden, Schichtwechsel, Lieferungen und Spitzenzeiten können andere Belastungen erzeugen als Büronutzung.

Wirtschaftlichkeit und Marktreife

Passen Grundstücks-, Miet- oder Investitionsannahmen zur medizinisch nutzbaren Fläche?
Entscheidend ist nicht nur die Gesamtfläche, sondern der Aufwand für eine tragfähige Nutzung.

Sind Kostenstand, Annahmen und noch offene Leistungen transparent?
Frühe Kennwerte benötigen klare Bezugsgrößen, Reserven und eine sichtbare Planungsreife.

Ist das Nutzerinteresse belastbar genug für den Projektstand?
Unverbindliche Gespräche dürfen nicht wie gesicherte Nachfrage oder Vermietung behandelt werden.

Ist der Standort für eine externe Ansprache ausreichend vorbereitet?
Zu frühe Vermarktung mit wechselnden Aussagen kann Vertrauen und Marktaufnahmefähigkeit beschädigen.

Ergebnis der frühen Standortprüfung

Die Auswertung bündelt den aktuellen Kenntnisstand. Sie ersetzt keine Fachprüfung und keine projektbezogene Entscheidung, sondern zeigt, welche Grundlagen tragen und wo Vertiefung erforderlich ist.

☐ **Standortbild erscheint grundsätzlich plausibel**

Nutzung, Erreichbarkeit, Umfeld und Entwicklungsmöglichkeiten passen im aktuellen Kenntnisstand grundsätzlich zusammen.

☐ **Vertiefung vor verbindlicher Entscheidung**

Wesentliche Aussagen benötigen Daten, Unterlagen, Planung, Fachprüfung oder Abstimmung mit Eigentümer beziehungsweise Behörde.

☐ **Entwicklungsansatz neu bewerten**

Mehrere Einschränkungen wirken zusammen. Nutzungskonzept, Grundstück, Projektumfang oder Vermarktungszeitpunkt sollten neu eingeordnet werden.

Zusammenfassender Befund

Erforderliche Unterlagen und Fachprüfungen

Empfohlener nächster Schritt

Fachlicher Hinweis und Impressum

Diese Checkliste ist ein redaktionelles Angebot der Heilberufe Projekt GmbH. Sie gehört zu einer wachsenden Fach- und Downloadreihe für Praxisstandorte, Praxisflächen und Gesundheitsimmobilien.

Redaktioneller Grundsatz

Die Veröffentlichungen schaffen fachliche Orientierung und verbinden einzelne Prüffragen zu einem nachvollziehbaren Wissenssystem. Sie sind kein automatisierter Marketing-Funnel und keine Aufforderung zu einer bestimmten Beauftragung. Maßgeblich bleiben Sachverhalt, Quellenlage und die im Einzelfall zuständigen Fachstellen.

Fachlicher Hinweis

Diese Checkliste dient der allgemeinen frühen Orientierung und strukturierten Vorbereitung. Sie ersetzt keine objektbezogene Standort-, Architektur-, Fach-, Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Bewertungs- oder Genehmigungsberatung. Sie erteilt keine Freigabe und trifft keine rechtsverbindliche Aussage zur Eignung, Genehmigungsfähigkeit oder Wirtschaftlichkeit eines konkreten Standorts.

Welche Anforderungen, Nachweise und Prüfungen tatsächlich erforderlich sind, hängt insbesondere von Grundstück, vorgesehener Nutzung, Projektumfang, Genehmigungslage, Bundesland, Betreiberkonzept und Vertragsverhältnissen ab. Offene Punkte sind den zuständigen Behörden, Planungsbeteiligten, Fachstellen oder rechtlichen und wirtschaftlichen Beratern zuzuordnen.

Impressum

HERAUSGEBER
Heilberufe Projekt GmbH

ANSCHRIFT
Könneritzstraße 76 | 04229 Leipzig | Deutschland

VERTRETEN DURCH
Holger Brummer

KONTAKT
+49 341 24791696 | info@heilberufe-projekt.de

REGISTER
Amtsgericht Leipzig | HRB 36681

UMSATZSTEUER-ID
DE326133936

REDAKTIONELL VERANTWORTLICH
Holger Brummer

INTERNET
www.heilberufe-projekt.de

Ausgabe: Checkliste Standortanalyse Gesundheitsimmobilien | Redaktion und Herausgabe: Heilberufe Projekt GmbH | Die jeweils aktuelle Fassung und weitere Fachveröffentlichungen finden Sie unter heilberufe-projekt.de.