Heilberufe Projekt GmbH

REDAKTIONELLE ARBEITSHILFE

Checkliste Standortanalyse Gesundheitsimmobilien

Möglichkeiten erkennen.
Die nächste Entscheidung vorbereiten.



Sie möchten eine freie Fläche medizinisch nutzen, eine Betreiberanfrage einordnen oder einen Standort weiterentwickeln? Diese Checkliste hilft, Objektressourcen, mögliche Nutzer und offene Fragen zusammenzuführen.

Für Eigentümer, Vermieter, Bestandshalter und Projektentwickler. Mit 32 Prüffragen und Schreibbereichen für Bestandsimmobilien und Grundstücke.

So unterstützt Sie die Checkliste

Ein erster Überblick kann zeigen, welche Nutzung weiter untersucht werden sollte.

Vielleicht liegt ein Exposé vor, eine Gewerbefläche wird frei oder ein medizinischer Betreiber fragt an. Zu diesem Zeitpunkt sind häufig erst einzelne Informationen verfügbar. Sie können die Checkliste trotzdem nutzen: für eine erste Eingrenzung, die Vorbereitung eines Gesprächs oder einen gezielten Prüfauftrag.

Beginnen Sie mit Ihrer anstehenden Entscheidung. Geht es um eine weitere Untersuchung, eine Nutzererkundung, eine Ausbauverhandlung oder bereits um eine verbindliche Investition? Davon hängt ab, welche Fragen jetzt beantwortet sein sollten und welche Nachweise zusätzlich benötigt werden.

Mit vorhandenen Informationen arbeiten

Halten Sie fest, was Unterlagen, Ortskenntnis oder Fachbeiträge bereits belegen. Benennen Sie Annahmen und lassen Sie fehlende Informationen sichtbar. Nicht jede offene Frage verlangt sofort eine Tiefenprüfung; eine wesentliche Schlüsselvoraussetzung kann jedoch bereits den nächsten Schritt bestimmen.

Die Prüffelder auf den Seiten 4 bis 7 sind keine starre Reihenfolge. Wählen Sie die für Ihr Vorhaben passenden Fragen und begründen Sie, wenn ein Punkt nicht anwendbar ist. Die Auswertung auf Seite 8 und das Aufgabenblatt auf Seite 9 unterstützen die weitere Bearbeitung.

Ihr Vorhaben

Objekt / Adresse / Ansprechpartner

Welche Entscheidung möchten Sie als Nächstes vorbereiten?

Datum, bekannte Frist und verwendete Unterlagen / Planstände

Prüfstand und Bedeutung getrennt erfassen

Ein wichtiger Punkt kann geklärt, offen oder konfliktbehaftet sein.

Wählen Sie je Prüffrage einen Bearbeitungsstand. Das zusätzliche Kästchen „!“ kennzeichnet unabhängig davon eine hohe Bedeutung für Ihre nächste Entscheidung. Es ist keine weitere Statusfarbe und keine Punktwertung.

- [ ] **G - Geklärt**
  Die Frage ist auf geeigneter Grundlage beantwortet. Quelle und Aussagegrenze sind nachvollziehbar. Eine geklärte Einzelangabe ist noch keine Gesamtfreigabe.

- [ ] **O - Offen**
  Informationen fehlen, beruhen auf Annahmen oder benötigen eine Bestätigung. Offen bedeutet weder geeignet noch ungeeignet.

- [ ] **K - Konflikt**
  Ein konkreter Widerspruch oder eine Einschränkung ist erkennbar. Auswirkungen und mögliche Lösungen werden benannt. Die Kennzeichnung allein ist noch kein nachgewiesener zwingender Ausschluss.

- [ ] **N - Nicht anwendbar**
  Der Punkt betrifft die betrachtete Variante nicht. Notieren Sie den Grund, damit die Einordnung später nachvollziehbar bleibt.

Wichtige Grenzen bleiben klar

Verbindliche Rechts- und Sicherheitsanforderungen gelten unabhängig von Zeitdruck oder Risikobereitschaft. Ein nachgewiesenes zwingendes Ausschlusskriterium für die betrachtete Nutzung lässt sich nicht durch andere positive Merkmale ausgleichen.

Vor einer weiteren Untersuchung können ausdrücklich benannte Annahmen ausreichen. Vor einer darauf angewiesenen Bindung sind die jeweils erforderlichen Nachweise und Freigaben einzuholen. Halten Sie deshalb auch fest, wofür der aktuelle Stand noch nicht ausreicht.

Prüffragen für Ihr Vorhaben

Themen 1 und 2 von 8. Bearbeitungsstand G / O / K / N; „!“ separat für hohe Entscheidungsrelevanz.

Entscheidung und Grundlagen

G O K N !

01 Welche Entwicklung möchten Sie mit dem Objekt ermöglichen?

Eigennutzung, Vermietung, Ärztehaus, Einzelpraxis oder gemischte Nutzung als Ausgangsidee beschreiben.

02 Welche konkrete Entscheidung steht als Nächstes an?

Weiter untersuchen, Nutzer erkunden, Ausbau abstimmen oder eine Bindung vorbereiten.

03 Welche Informationen sind bereits verlässlich verfügbar?

Grundriss, Flächen, Fotos, Bestandsunterlagen und Quellen mit Datum beziehungsweise Planstand benennen.

04 Welche Annahmen und Alternativen prägen die Betrachtung?

Vorläufige Angaben kennzeichnen; auch andere Nutzungen, Größen oder Standorte mitdenken.

Gebäude und nutzbare Flächen

G O K N !

05 Welche Fläche steht der medizinischen Hauptnutzung zur Verfügung?

Ebenen und Höhenversprünge erfassen; Keller, Terrassen und sonstige Nebenflächen getrennt ausweisen.

06 Welche Raumorganisation lässt der Zuschnitt grundsätzlich zu?

Gebäudetiefe, Tageslicht, Fensteraufteilung, Tragstruktur und mögliche Funktionsbeziehungen betrachten.

07 Wie ist der bauliche und technische Ausgangszustand einzuschätzen?

Vorhandene Praxis, Büro, Rohbau oder andere Nutzung unterscheiden; bekannte Schäden und Lücken benennen.

08 Welche Teilungs-, Anpassungs- oder Erweiterungsoptionen sind denkbar?

Zugänge, Versorgung und späteren Ausbau als Bedingungen mitführen; nutzbare Reserven gesondert prüfen.

Prüffragen für Ihr Vorhaben

Themen 3 und 4 von 8. Bearbeitungsstand G / O / K / N; „!“ separat für hohe Entscheidungsrelevanz.

Einzugsgebiet und Versorgungsumfeld

	G	O	K	N	!
09 Welches Einzugsgebiet erscheint für die betrachtete Nutzung plausibel? Bevölkerung, Altersstruktur, Fahrzeiten, Verkehrsachsen und bekannte Patientenwege zusammen betrachten.	☐	☐	☐	☐	☐
10 Wie wirken Nachbarorte und größere Versorgungszentren auf den Standort? Bestehende Angebote und regionale Bindungen berücksichtigen; Ergänzungsmöglichkeiten als Hypothese kennzeichnen.	☐	☐	☐	☐	☐
11 Welche Versorgungshinweise liegen vor und wie belastbar sind sie? Fachgruppe, Bezugsraum, Quelle und Datenstand benennen. Ein Versorgungshinweis belegt noch keine Mietnachfrage.	☐	☐	☐	☐	☐
12 Welche Kooperationen oder zusätzlichen Standorte könnten interessant sein? Mögliche Partner und Anlässe benennen; Interesse, Kapazitäten und nötige Verfahren bleiben zu klären.	☐	☐	☐	☐	☐

Nutzerprofile und betriebliche Perspektiven

	G	O	K	N	!
13 Welche Fachrichtungen und Betriebsgrößen passen grundsätzlich zum Objekt? Fläche, Zuschnitt, Technik und Leistungsprofil zusammenführen; bevorzugte Nutzer bleiben eine Arbeitshypothese.	☐	☐	☐	☐	☐
14 Welche konkreten Such- oder Veränderungsanlässe sind erkennbar? Gründung, Übernahme, Verlagerung, Wachstum oder äußere Zwänge unterscheiden; konkrete Hinweise dokumentieren.	☐	☐	☐	☐	☐
15 Welche Räume, Abläufe und technischen Funktionen wären erforderlich? Team, Geräte, Kapazitäten und Nebenfunktionen zunächst aus einem Szenario oder konkreten Betreiberangaben ableiten.	☐	☐	☐	☐	☐
16 Welche Verbesserungen könnte der Standort möglichen Nutzern bieten? Arbeitsabläufe, Erreichbarkeit, Team, Entwicklung und Infrastruktur greifbar machen; Nutzen vom Betreiber bestätigen lassen.	☐	☐	☐	☐	☐

Prüffragen für Ihr Vorhaben

Themen 5 und 6 von 8. Bearbeitungsstand G / O / K / N; „!“ separat für hohe Entscheidungsrelevanz.

Zugang, Erreichbarkeit und Umfeld

	G	O	K	N	!
17 Wie erreichen Patienten und Beschäftigte die vorgesehenen Räume? Fußwege, ÖPNV, Fahrrad, Pkw, Gebäudeeingang und gegebenenfalls Aufzug als Wegekette betrachten.	☐	☐	☐	☐	☐
18 Welche Anforderungen an barrierefreie Zugänge und Nutzung sind zu klären? Vorhandene Eigenschaften von Annahmen und erforderlichen baulichen Nachweisen unterscheiden.	☐	☐	☐	☐	☐
19 Wie sind Stellplätze, Haltemöglichkeiten und Orientierung einzuordnen? Verfügbarkeit, tatsächliche Nutzbarkeit und erforderliche Nachweise getrennt von bloßen Darstellungen betrachten.	☐	☐	☐	☐	☐
20 Welche Bedingungen aus Nachbarschaft und Umfeld beeinflussen den Betrieb? Lärm, Gerüche, Verkehr, Betriebszeiten und Infrastruktur sowie bekannte Veränderungen einbeziehen.	☐	☐	☐	☐	☐

Bauliche, technische und rechtliche Voraussetzungen

	G	O	K	N	!
21 Welche Nutzung ist genehmigt oder planungsrechtlich vorgesehen? Bei Bestand Unterlagen und Änderungsvorhaben abgleichen; beim Grundstück Bebaubarkeit und Erschließung klären.	☐	☐	☐	☐	☐
22 Welche baulichen Voraussetzungen benötigen einen Fachbeitrag? Zum Beispiel Tragwerk, Raumhöhen, Rettungswege, Brandschutz oder erforderliche Eingriffe und Durchdringungen.	☐	☐	☐	☐	☐
23 Welche technische Versorgung und Nachrüstung kommen infrage? Wasser, Abwasser, Elektro, Daten, Heizung, Lüftung und Kühlung mit Kapazitäten und Leitungswegen betrachten.	☐	☐	☐	☐	☐
24 Welche Rechte, Zustimmungen oder Bestandsrisiken sind zu berücksichtigen? Zum Beispiel Dienstbarkeiten, Baulasten, Eigentümerzustimmung, Schadstoffe oder Altlasten als konkrete Prüffragen erfassen.	☐	☐	☐	☐	☐

Prüffragen für Ihr Vorhaben

Themen 7 und 8 von 8. Bearbeitungsstand G / O / K / N; „!“ separat für hohe Entscheidungsrelevanz.

Ausbau, Investition und Konditionen

G O K N !

25 Welcher Ausbauumfang liegt der Betrachtung zugrunde?

Ausgangs- und Übergabezustand, Leistungen und wesentliche Qualitäten beschreiben; Fläche und Preisstand angeben.

26 Welche Beiträge übernehmen Eigentümer und Nutzer voraussichtlich?

Notwendigen Bedarf, vereinbarte Leistung und Kostentragung trennen; offene Zuordnungen benennen.

27 Wie werden vorläufige Kosten, unbewertete Positionen und Reserven geführt?

Bekannte Leistungen sichtbar halten; fehlende Ansätze nicht als kostenfrei oder durch Reserve erledigt behandeln.

28 Wie passen Mietannahmen und Gesamtbelastung zur möglichen Nutzung?

Eigentümerziele, Betriebskosten, Nutzerinvestition und Belegungsszenario betrachten; Einnahmen noch nicht als gesichert behandeln.

Nutzererkundung und nächste Schritte

G O K N !

29 Welche Aussagen können gegenüber Interessenten bereits vertreten werden?

Bestätigte Eigenschaften, vorläufige Möglichkeiten und wesentliche offene Bedingungen verständlich auseinanderhalten.

30 Welchen Stand hat das bisherige Nutzerinteresse?

Plausible Zielgruppe, Gespräch, konkrete Objektprüfung und Vereinbarung unterscheiden; Interessen und Fristen erfassen.

31 Welche Informationen verändern die bisherige Planung oder Bewertung?

Neue Betreiberanforderungen und Fachbefunde auf ihre räumlichen, technischen, Kosten- und Terminfolgen prüfen.

32 Welche Klärung bringt die nächste Entscheidung tatsächlich weiter?

Aufgabe, Zuständigkeit, benötigtes Ergebnis und Zeitpunkt festhalten; erforderliche Nachweise nicht verschieben.

Ihr aktuelles Standortbild

Die Auswertung verbindet Erkenntnisse, offene Bedingungen und den nächsten Schritt.

Übertragen Sie die wichtigsten Punkte in eigenen Worten. Eine Summe der Kästchen ergibt kein Eignungsurteil. Auch wenige offene Schlüsselvoraussetzungen können die weitere Entscheidung bestimmen.

Welche Nutzungsmöglichkeiten erscheinen derzeit plausibel?

Welche Grundlagen tragen diese Einordnung? Quellen / Planstand / Fragenummern

Welche Annahmen gelten noch? Welche Bedingungen sind wesentlich?

Gibt es nachgewiesene zwingende Ausschlüsse für die betrachtete Variante?

Welche Entscheidung ist jetzt vorbereitet - und wofür reicht der Stand noch nicht?

Die nächste Klärung vereinbaren

Wählen Sie die Aufgaben aus, die für Ihre nächste Entscheidung den größten Unterschied machen.

Beschreiben Sie eine konkrete Frage statt eines allgemeinen Prüfbedarfs. Wer benötigt welches Ergebnis, wer kann es liefern und bis wann? Halten Sie auch mögliche Folgen fest, falls die Annahme nicht bestätigt wird.

Aufgabe 1

Fragenummer / konkrete Aufgabe / benötigtes Ergebnis

Zuständige Person oder Stelle / Termin / betroffene Entscheidung

Annahme und mögliche Kosten-, Termin- oder Nutzungsfolgen

Aufgabe 2

Fragenummer / konkrete Aufgabe / benötigtes Ergebnis

Zuständige Person oder Stelle / Termin / betroffene Entscheidung

Annahme und mögliche Kosten-, Termin- oder Nutzungsfolgen

Weiteres Vorgehen

Die zuständige Auftraggeberseite entscheidet über weitere Bearbeitung und verbleibende Risiken innerhalb der verbindlichen Anforderungen. Ein geplanter Prüftermin beseitigt das Risiko bis zur Klärung nicht.

Nächster vereinbarter Schritt / Verantwortliche / Datum

Fachlicher Hinweis und Impressum

Diese Checkliste unterstützt die frühe Orientierung zu medizinischen Nutzungen von Bestandsimmobilien und Grundstücken in Deutschland. Sie enthält keine vollständige Prüfung und erteilt keine Freigabe für ein konkretes Vorhaben.

Welche Unterlagen, Fachbeiträge, Nachweise und Verfahren benötigt werden, hängt von Gebäude, Grundstück, Nutzung, Bundesland, Projektphase und anstehender Entscheidung ab. Verbindliche Rechts- und Sicherheitsanforderungen bleiben maßgeblich. Ein plausibles Szenario bestätigt weder Nachfrage noch Genehmigungsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit oder Vermietung.

Erforderliche Architektur-, Fach-, Markt-, Bewertungs-, Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- und Genehmigungsleistungen sind projektbezogen zu bestimmen. Die Checkliste ersetzt diese Leistungen und die Entscheidungen der zuständigen Stellen nicht.

Weiterführende Grundlagen

Fachartikel und bestehende Downloads zur Standortanalyse

KBV: Systematik der vertragsärztlichen Bedarfsplanung

G-BA: Bedarfsplanungs-Richtlinie

Die vertragsärztliche einschließlich psychotherapeutischer Bedarfsplanung gilt nicht pauschal für alle Gesundheitsberufe und belegt keine objektbezogene Mietnachfrage. Regionale Aussagen benötigen aktuelle Daten und Entscheidungen der zuständigen Stellen.

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

REDAKTIONELL VERANTWORTLICH
Holger Brummer

INTERNET
www.heilberufe-projekt.de

AUSGABE
05.11.2026 | 10 Seiten
32 Prüffragen | statisch / druckfähig