

Ärztelhäuser sollen Schrittmacher für ein Landstädtchen werden



Eine alte Fachwerkzeile und mehrere Neubauten sollen bei den Kirtorfer Höfen eine Einheit bilden. Die jetzige Baustraße entspricht etwa der zukünftigen Mittelachse. Diese wird eine Verbindung zwischen dem historischen Rathausplatz und dem örtlichen Nahversorger darstellen. Ein Café mit Außengastronomie soll diese kleinstädtische Interpretation eines Boulevards beleben. Quelle: Designplus Planungsgesellschaft mbH

Kirtorf. Ärztehäuser und ähnliche Gesundheitsimmobilien liegen als Assetklasse im Trend. Im Vogelsberg wird ein solches Projekt darüber hinaus zum Anstoß für die Revitalisierung eines ganzen Stadtkerns.

Wenn gleich zwei Staatsminister in einem Landstädtchen mit gerade einmal gut 3.000 Einwohnern zum Spaten greifen, dann entsteht wohl etwas Besonderes. Das war im Sommer 2021 in Kirtorf der Fall, als Helge Braun, damals Chef des Bundeskanzleramts, und Axel Wintermeyer (beide CDU), Chef der Hessischen Staatskanzlei, am symbolischen ersten Spatenstich für das Medzentrum Kirtorfer Höfe mitwirkten. Der damalige Bundestagswahlkampf mag seinen Anteil gehabt haben, aber das 15-Mio.-Euro-Projekt zwischen Fachwerkhäusern entfaltet auch aus sich heraus Innovationskraft.

Das gilt ebenso aus Perspektive des Projektentwicklers Medzentrum. Für ihn sind die Kirtorfer Höfe etwas Neues, obwohl das Unternehmen aus Gießen in der Region und zunehmend darüber hinaus Erfahrung mit gut einem Dutzend Ärzte- und Gesundheitszentren hat (siehe „Medzentrum geht auf Wachstumskurs“, IZ 44/2021, Seite 8). Das liegt vor allem an der Position des etwa 5.500 qm großen Projektgrundstücks im Stadtkern zwischen dem Rathaus aus dem 18. Jahrhundert und der örtlichen Tegut-

Filiale. „Normalerweise gehen wir lieber zu den Nahversorgern auf die grüne Wiese“, räumt Projektleiterin Nikola Bechtler ein.

In Kirtorf musste sich das Unternehmen nicht nur mit der Entwicklung der beiden Neubauten in einem gewachsenen Ortskern anfreunden. Es kamen noch drei Fachwerkhäuser an der Neustädter Straße dazu, die einbezogen werden mussten, teils unter der Bauherrschaft von Medzentrum, teils unter der der Kommune. Dieser Bestand soll um zwei Neubauten ergänzt werden, sodass eine Zeile aus fünf kleineren Häusern entsteht, zwischen denen sich eine Passage zu den beiden größeren Bauten des eigentlichen Ärztezentums und weiter zum Tegut-Markt öffnet.

Neben der technischen Herausforderung von Sanierung und Umnutzung der alten Bausubstanz bedeutet das eine erheblich größere Mitsprache des Denkmalschutzes als bei anderen Vorhaben. Außerdem wird in den Obergeschossen der Fachwerkhäuser sowie der Ergänzungsbauten Wohnraum entstehen, obwohl Wohnungen für Medzentrum ein eher ungewöhnliches Immobilienformat sind.

Bechtler berichtet, dass insbesondere der Abstimmungsbedarf mit dem Denkmalschutz dazu geführt hat, dass das Projekt mit einer Entwicklungsphase seit 2017 einen erheblich längeren Vorlauf als andere Medzentrum-Standorte hatte. „Aber das alles sind für uns Erfahrungswerte, die bei künftigen Projekten nützlich werden können“, sagt sie. Darüber hinaus half die öffentliche Förderung in Höhe von rund 1,9 Mio. Euro, die es für ein Ärztehaus auf der grünen Wiese nicht gegeben hätte. Das Geld entstammt dem hes-

sischen Programm zur Dorfentwicklung, das den Kirtorfer Stadtkern seit 2018 als strategischen Sanierungsbereich führt. „Die weitere Entwicklung wird in Kirtorf aber schon viel länger diskutiert“, berichtet die Projektleiterin. „Und da stellt sich, wie in vielen Kommunen auf dem Land, die Frage nach der Ärzteversorgung.“ Um dafür eine Lösung anzubieten, kümmert sich Medzentrum neben Immobilienentwicklung und Finanzierung auch um Fragen rund um die hierzulande stark regulierte und damit komplizierte Niederlassung von Ärzten.

Neben dem Zuschuss zur Dorfentwicklung war in Kirtorf die persönliche Initiative entscheidend. Der ehemalige, bis 2019 amtierende Bürgermeister Ulrich Künz (CDU) pochte immer wieder darauf, dass die medizinische Versorgung im

Rahmen der Dorferneuerung angegangen werden müsse. Die Umsetzung in Form des Medzentrums geht auf Karsten Jost (CDU) zurück. Der ehrenamtliche Stadtrat vertritt heute die Kommune als Co-Geschäftsführer der Projektgesellschaft. Er gab auch den Anstoß, die Sicherstellung der Medizinversorgung, die Zukunft der heruntergekommenen Fachwerkzeile direkt am Rathausplatz und die bessere städtebauliche Anbindung des örtlichen Nahversorgers an den historischen Stadtkern in einem Projekt zusammenzufassen. Bei einem Spaziergang

kam er vor Jahren auf diese Idee, ließ Architekten Entwürfe zeichnen, fragte bei den örtlichen Ärzten die Bereitschaft zum Umzug in neue Räume ab, gewann eine politische Mehrheit und holte über persönliche Kontakte schließlich das Unternehmen Medzentrum mit ins Boot. „Zwischendurch habe ich manchmal gedacht, es wäre besser gewesen, nach dem Spaziergang ein Bier zu trinken und die Idee wieder zu vergessen, statt sich die ganze Arbeit zu machen“, räumt Jost ein. Insgesamt ist er aber stolz auf das Geleistete, auch weil die Kirtorfer Höfe als Modellprojekt wahrgenommen würden – zumindest landes-, wenn nicht gar bundesweit. „Nachfolgeprobleme bei Ärzten, der Wegzug von Praxen, für medizinische Versorgung nicht mehr angemessene Räume: Diese Probleme gibt es überall im ländlichen Raum. Kirtorf gibt ein

Beispiel, dass man dagegen etwas tun kann“, sagt Jost selbstbewusst.

Für das Projekt kalkuliert Medzentrum mit gut 15 Mio. Euro Gesamtinvestment, von denen rund 5,5 Mio. Euro für Erschließung und die Häuser an der Neustädter Straße auf die Stadt Kirtorf entfallen. Für die Finanzierung greift Medzentrum, das zum Verbund der IWG Holding (Ideenwelt Gesundheitsmarkt) gehört, auf einen Investorenpool zurück, der vor allem aus privaten und semiprofessionellen Geldgebern besteht, die Kommanditisten werden. „Es sind oft Investoren aus Heilberufen, weil sie ein sehr gutes Verständnis für das Geschäftsmodell haben“, sagt Matthias Liebe-Kleymann, Senior Manager IWG Sales. „Aber wir bemerken ein wachsendes Interesse institutioneller Anleger.“

Für die teils aus Fachwerk bestehenden kleineren Häuser ist das Atelier Spitzner, Großseelheim, architektonisch zuständig, für die beiden Bauten des eigentlichen Medzentrums Designplus Planungsgesellschaft aus Gießen. Projektsteuerer ist IPF, Stuttgart. Die 2.700 qm Mietfläche in diesen beiden Baukörpern sind zu rund 70% belegt. Hausärzte, Physiotherapeuten, Zahnärzte, ein HNO-Arzt und eine Praxis für Intensiv-Beatmungspflege haben zugesagt. Mit einem Hörgeräteakustiker und einer Orthopädiepraxis wird verhandelt. Eine Apotheke kommt in die Untergeschosse an der Neustädter Straße. In dieser Zeile ist außerdem ein Café geplant. Ob und wie sich im Wohnanteil Mitarbeiterwohnen verwirklichen lässt, wird noch geprüft. Eine weitere Idee ist ein Coworkingspace, der den zahlreichen Pendlern aus der Region zugute kommen soll. **Volker Thies**

Die modernen Bauten sollen den Ärzten und ihrer Praxisausstattung eine zeitgemäße Wirkungsstätte bieten. Quelle: Designplus Planungsgesellschaft mbH

