



Ein Schmuckstück mit enormem Potenzial

Die Orbau-Firmengruppe entwickelt das Schloss Rothschild in Nordrach als Wohn- und Ferienresidenz. Die Sanierung des denkmalgeschützten historischen Gebäudes bietet eigene Herausforderungen und ist etwas für Liebhaber, die etwas Besonderes suchen.

VON MARKUS ADLER

Nordrach. Bei manchen Schmuckstücken werden selbst Bauprofis schwach: Das ehemalige Sanatorium Schloss Rothschild in Nordrach war immer wieder Gesprächsthema bei den Isenmanns, Vater und Sohn, beide Geschäftsführer der Orbau-Firmengruppe mit Sitz in Zell am Harmersbach. „Daraus müsste sich doch etwas machen lassen“, könnte der Tenor der Überlegungen gewesen sein. Gesagt, getan.

Sie erwarben das seit 2019 leer stehende historische Gebäude und werden darin in einer Projektentwicklung 22 Wohneinheiten als Wohn- und Ferienresidenz unterbringen.

Mehr als Wohnprojekt

„Die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude ist eine Spezialität der Orbau-Firmengruppe“, sagt Luca Isenmann, Junior-Geschäftsführer und Projektmanager für Schloss Rothschild.

Für ihn ist aber die Entwicklung dieses ortsbildprägenden Baus in Nordrach ein solches Herzensanliegen, dass er sich in seiner „Master Thesis“ eine eigene alternative Nutzungskonzeption für das Gebäude als Hotel überlegte.

„Das Unternehmen besteht seit genau 40 Jahren und hat heute etwa 150 Mitarbeiter“, erläutert Isenmann. „Wir haben jahrzehntelange Erfahrung, wie man alte Gebäude in die Gegenwart holt“, sagt der Architekt. „Unsere Kunden wissen unsere Qualität und Verlässlichkeit zu schätzen“, erklärt Isenmann.

Das Unternehmen mache alles selbst – dies betreffe sowohl die Planung als auch die Bauausführung bis zur späteren Verwaltung des Objekts.

Dazu zählt zusätzlich die Beratung und der Vertrieb der geplanten Wohnungen – sei es als selbst genutzte Wohnung, als Mietobjekt oder als reine Ferienwohnung.

„Wir sind früh genug mit den Verkäufen dran, dass auch noch Einfluss auf viele Details wie zum Beispiel auf den Grundriss genommen werden kann“, betont Isenmann, dass das Schloss Rothschild in Nordrach ein Projekt mit besonderem Charakter ist.



Das ehemalige Schloss Rothschild wird zum Wohn- und Ferienresidenz entwickelt. Von den 22 geplanten Wohnungen ist etwa die Hälfte noch zu haben.

Foto: Orbau-Firmengruppe

„Das ist mehr als ein Wohnprojekt. Das ist gleichzeitig eine Investition in Geschichte, Zukunft und Lebensqualität“, so der Junior-Geschäftsführer.

Finanzierungsmodelle

65 bis 70 Prozent der Gewerke laufen direkt über die Orbau-Firmengruppe, sodass es ein hohes Maß an Kontrolle über Kosten, Qualität und Ablauf gibt. Baubeginn wird im März 2026 sein, die Experten rechnen mit einer Bauzeit von genau 19 Monaten bis zur Fertigstellung, sagt Isenmann zu den aktuellen Planungen.

Von den 22 Wohnungen sind etwa die Hälfte verkauft, sodass noch rund fünf Monate Zeit sind, sich bei Interesse für eine der angebotenen Wohnungen zu entscheiden.

Das ist Voraussetzung, um beispielsweise in den Genuss von bestimmten Abschreibungsmodalitäten zu kommen, die mit dem im Sanierungsgebiet gelegenen Schloss Rothschild verknüpft sind.

Das Sahnestück von den 22 Wohnungen ist die sogenannte Frischlufthalle, die mit einer Grundfläche von 190 Quadratmetern das Premiumangebot darstellt, aber die meisten Wohnungen liegen bei einer Kaufsumme von 300.000 Euro aufwärts deutlich günstiger.

„Bei einem solchen Objekt gibt es schon einige Besonderheiten zu beachten“, sagt Luca Isenmann. „Es hat aber auch Vorteile, denn es gibt attraktive Finanzierungsmodelle über das Sanierungsgebiet sowie einen zinsgünstigen Kredit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)“, betont Isenmann.

Aus seiner Beratungspraxis weiß er aber, dass Interessenten einige Ratschläge befolgen sollten, wenn sie sich für eine Investition in ein Objekt wie das Schloss Rothschild entscheiden sollten.

„Die Käufer brauchen Lust auf ein Objekt mit Denkmalschutz und sollten offen sowie flexibel in der Gestaltung sein. Sie werden dafür mit ei-



Luca Isenmann (rechts) und Architekt Mustafa Alkan sind beide vom Schloss Rothschild begeistert und geben diese Gefühl auch an die Kunden weiter.

Foto: Orbau-Firmengruppe

nem besonderem Gebäude mit Charakter mit sehr individuellen Eigenschaften wie historischen Accessoires beschenkt“, erklärt Isenmann.

Zweitens sind Finanzierung, Abschreibungen und Kredit an klare Bedingungen, Zeitpläne und Auflagen geknüpft, an die der Käufer gebunden ist und die deutliches Hintergrundwissen erfordern,

um keine Überraschungen im Nachhinein zu erleben.

„Die Käufer müssen im Grunde vorher verstehen, worauf sie sich einlassen und sollten sich zusätzlich im Bedarfsfall von einem Steuerberater oder Finanzierungsexperten erkundigen, der ihnen zu ihrer individuellen Situation Auskunft geben kann“, ordnet er ein.

HINTERGRUND

Die Sicht des Architekten

Der Architekt der Orbau-Firmengruppe Mustafa Alkan erklärt: „Das Reizvolle dieser Aufgabe liegt darin, die Aura des Bestands von 1900 zu erhalten und gleichzeitig durch Veränderungen sowie technische Neuerungen zeitgemäß zu transformieren.“ Dabei gelte es behutsam vorzugehen und die Denkmalpflege als zentralen Aspekt zu berücksichtigen. Alle Änderungen seien bautechnischen Vorgaben und denkmalschutztechnischen Belangen geschuldet. Luca Isenmann ergänzt: „Wir gehen dabei so vor, dass die Substanz des Gebäudes sichtbar bleibt, aber dass sich die neuen Teile durch eine Gestaltung deutlich davon abheben.“ Zum Beispiel werden auch Anbauten abgebrochen, die keine Funktion mehr haben.

Wer aber in der Lage ist, die Abschreibungsmöglichkeit mit dem Kredit zu kombinieren, profitiert von sehr attraktiven Finanzierungsbedingungen, sagt Isenmann.

Mitgestalten

„Der dritte Punkt speziell bei diesem Objekt ist, dass Sie Lust darauf haben sollten, aktiv mitzugestalten“, weiß der Experte. Die Käufer erwerben zusätzlich ein Teil-Eigentum inklusive eines Gemeinschaftsraums.

Außerdem birgt ein solches historisches Gebäude selbst für die erfahrenen Projektträger immer Überraschungen, weil sie nicht alle Details kennen, die sich im Innern des Gebäudes verbergen. Das bedeutet auch für die Bauherren, dass sie sich auf neue Gegebenheiten einstellen und die Planung angepasst werden muss.

„Wir haben bei vielen Grundrissen sehr stark individuelle Wünsche der Kunden berücksichtigt können. Kaum ein solcher Grundriss ist so geblieben, wie er ursprünglich einmal vorgesehen war“, erläutert Isenmann das große Potenzial des Projekts.

- Abschreibungsmöglichkeiten der Extraklasse: Profitieren Sie von bis zu 100 % Abschreibung der Sanierungskosten, bei notarieller Beurkundung bis März 2026
- Wohnen mit individuellem Stil in natürlicher Lage im Schwarzwald
- Jetzt schnell sein: Schon über 50 % der 22 Wohnungen sind bereits verkauft!

Jetzt informieren & profitieren!

Tel. 07835.6398-40
immobilien@orbau.de
rothschild.orbau.de

**IMMOBILIEN INVEST –
WOHNEN IM SCHLOSS**



ISENMANN INGENIEUR GMBH

TRAGWERKSPLANUNG,
ENERGIEOPTIMIERTES BAUEN,
TIEFBAUPLANUNG,
VERKEHRSWEGEPLANUNG

Strickerweg 3d
77716 Haslach
www.isenmann-ingenieure.de

MOSER-Vermessung GmbH

MOSER
VERMESSUNG

- Bestandsaufnahme
- Lageplan zum Bauantrag
- Bauvermessung
- 3D-Laserscanning
- GIS

Allmendgasse 8 · 77716 Haslach
Tel. 07832/978662
E-Mail: info@moser-vermessung.de

Lokal. Schnell. Kurz.

x.com/mittelbadische