



Winterbach: Neues Quartier belebt Ortskern

Am Beispiel Winterbach wird deutlich, wie die Palm KG zentrale Quartiere entwickelt und belebt.

Der Ortskern von Winterbach gilt als einer der schönsten im Remstal. Dabei legt die 7.500-Einwohner zählende Gemeinde in den 1970-er Jahren den Grundstein für die Vitalisierung des Quartiers. Von Anfang an mit dabei ist die Palm KG aus dem benachbarten Schorndorf. „Prägend ist vor allem ein Gebäude-Ensemble zwischen Rathaus und S-Bahnstrecke“, so Palm Geschäftsführerin Monika Seckler-Fleischer. Auf 1.544 m² Nutzfläche entstehen mehrere Läden. Eine Apotheke, eine Parfümerie – die später durch eine Bäckerei ersetzt wird – und ein Modelfilialist sind die Kundenmagneten auf Ebene 0, dem Erdgeschoss. Darüber ziehen vier Praxen ein. Heute mieten die Räume Gynäkologen, Internisten sowie Zahnärzte und Physiotherapeuten. Sie alle dienen der örtlichen, medizinischen Versorgung und letztlich der Lebensqualität in Winterbach. 2006 wird das Quartier Richtung Osten erweitert. Ein Hektar großer Parkplatz wird bebaut. Wieder ist die Palm KG als Quartiers-

entwicklerin mit im Boot. Diesmal sollen 18 betreute Wohnungen, eine Tiefgarage, abermals zwei Handelsflächen sowie zwei Hausarztpraxen auf dem Grundstück direkt am S-Bahnhof entstehen. Bürgermeister Albrecht Ulrich treibt damals das Projekt voran. Sein Ziel: in einem Radius von 100 Meter bietet der Ort alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens. Als Umsetzer geht 30 Jahre nach dem ersten Spatenstich erneut die Palm KG ins Rennen. „Als gereifter Quartiersentwickler übernehmen wir neben Planung und Bau auch die Vermarktung der betreuten Wohneinheiten“, wie Palm-Geschäftsführer Daniel Mudroh erklärt. Bleibt jedoch bis heute Eigentümer aller anderen Flächen. Damit verbunden übernimmt die Firma aus der Daimlerstadt aus Eigeninteresse die Garantie, das Viertel dauerhaft zu beleben und die Gebäude zu vitalisieren. So prüft die Palm KG aktuell die energetische Sanierung im Komplex Oberdorf 5 – der Einkaufsmeile aus den 1970-er Jahren mit Bäckerei und Apotheke. Umsetzen will sie diese bis 2023. Fassadendämmung, Wärmepumpe und Photovoltaikanlage sind Optionen für Klimaschutz.

Liebe Leserin,

es ist gefragt wie eh und je: Das Quartier der kurzen Wege – fußläufig und zentral gelegen, ideal zum Einkaufen und um Behördengänge oder Arztbesuche zu erledigen. Danach in die Apotheke. Noch geschwind nebenan im Geschäft die Ständer mit bunter Frühjahrsmode durchstöbern. Nach der Mutter in der Pflegewohngruppe sehen, vorher die Enkelin aus dem Kindergarten holen. Zum Glück besteht unser Leben aus friedlichem Alltag – aber auch der will bewältigt sein.

In Zeiten der Pandemie gehen viele lieber ins Fachgeschäft vor Ort. Da findet sich Gewünschtes und das Nötige allemal. Das regionale Angebot bietet Sicherheit in der Versorgung, Qualität in der Beratung und ist unabhängig vom Verkehr – und den Spritpreisen – hin zur Großstadt. Örtliche Strukturen zu erhalten und zu fördern ist und bleibt das Anliegen der Palm KG. Das ist zukunftsfähig, weil bodenständig und lebensnah.

In der Krise merken wir: Die Menschen vor Ort kennen und helfen sich. Die vielbeschworene Zivilgesellschaft gibt es hier ganz naturwüchsig. Jede Milchkanne hat Internet, doch was im Flecken am Abend geboten ist, weiß sie trotzdem nicht. Die Nachbarin schon. Unspektakulär weil es funktioniert. Doch wenn es nicht mehr da ist, veröden Ortskerne. Nichts gegen Optiker, Handyläden und Geschenk-Artikler, doch Stangenware bringt kaum Leben.

Die gesunde und individuelle Mischung macht's: Ärzte, Apotheken, der Bäcker mit Café, genauso wie das Bürgerbüro, die Pflegewohngruppe in der Ortsmitte. Es trägt und rechnet sich, wenn Nahversorgung und soziale Dienstleistung aus einer Hand geplant und gebaut werden.

Idealerweise mit flexiblen Grundrissen, weil diese auf lange Sicht nutzbar sind, architektonisch eingepasst ins Umfeld. Jede Projektentwicklung ein Unikat, wie der Ort und seine Menschen.

Herzliche Grüße

Ihre

Monika Seckler-Fleischer

Was Winterbacher über die Palm KG sagen:

Projektentwickler hat sich als Kümmerer einen guten Ruf erarbeitet.



„Ich will das Angebot meiner Apotheke um Workshops erweitern und unsere Büro- sowie Labor-Situation ist sehr beengt. Als ich bei der Palm KG angefragt habe, ob im Quartier Flächen frei werden, hat Herr Mudroh schnell reagiert. Es ist zwar nichts frei, aber jetzt prüft mein Vermieter, ob ein bestehendes Technikgebäude umgenutzt und erweitert werden kann. Dann hätte ich 30m² mehr flexible Fläche mit separatem, barrierefreiem Zugang und könnte vom Impfangebot über Ernährungsworkshops bis zur Aromatherapie mein Portfolio erweitern. Ich denke, künftig müssen Apotheken noch mehr Service und Zusatzleistungen anbieten, um gegen Online-Konkurrenz zu punkten. Und gleichzeitig hätte ich durch die neue Mehrfläche Entlastung für Recherche- sowie Büroarbeiten. Ich freue mich auf die Pläne und deren Umsetzung, welche die Palm KG in enger Abstimmung und geübter Weise mit der Gemeinde vornimmt. Gleichzeitig kann ich kaum erwarten, dass es endlich los geht.“

Sigrid Dätsch-Lokies (58), Apothekerin im Palm-Quartier in Winterbach.

„Mit der Quartiersentwicklerin Palm KG hat die Gemeinde Winterbach einen Partner gefunden, der nicht nur ein paar Immobilien baut. Vielmehr ist die Firma als Kümmerer seit fast 50 Jahren mit dem Ort verbunden. Das Gebäudeensemble mit Apotheken, Ärztinnen, Physiotherapie, Einzelhandel sowie betreutem Wohnen in zentraler Lage ist gut in Schuss und wurde über die gesamte Zeit aktuellen Entwicklungen angepasst. In einer alternden Gesellschaft wird es für Bürgerinnen und Bürger immer wichtiger, dass sie in der Dorfmitte die Dinge des täglichen Bedarfs erledigen können. Dafür steht die Palm KG, mit ihr verhandelte die Gemeinde stets und verlässlich auf Augenhöhe. Man merkt, dass ein vitales Interesse besteht, langfristig zusammen zu arbeiten.“

Ulrich Wallkamm (68), von 1983–2018 Kämmerer der Gemeinde Winterbach



„Oberste Priorität ist die schnelle Beseitigung der Störung“

Bautechniker und Immobilienfachwirtin schildern wie sie technische Mängel managen.

Monika Seckler-Fleischer und Daniel Mudroh führen die Geschäfte der Palm KG. Das Duo ergänzt sich fachlich. Mudroh deckt als Bautechniker die Gebäudeseite ab und Seckler-Fleischer als Immobilienfachwirtin den kaufmännischen Teil. Im Interview schildern sie wie ein ideales Störungsmanagement abläuft.

Herr Mudroh, wie oft kommt es zu Schäden?

Daniel Mudroh: Unsere 30, zum Teil denkmalgeschützten, Gebäude weisen im Schnitt ein technisches Alter von 20 Jahren auf. Da kommt es immer wieder zu Störungen. Gefühlt am öftesten bei den 19 Aufzügen. Fakt ist aber, dass

die Ausfallquote je Aufzug pro Jahr bei unter einem Prozent liegt. Maximal drei Tage pro Jahr steht ein Aufzug still. Am anfälligsten sind die Laufschiene der Türen. Dort verkanteten Stifte oder Ohrstößel von Handykopfhörern.

► Seite 3

◀ Seite 2

Klingt nach guter Wartung ...

Monika Seckler-Fleischer: Vor allem wenn man bedenkt, dass Aufzüge in unseren Gewerbeimmobilien im Dauereinsatz sind. Sie fahren 200-mal pro Tag rauf und runter. Im Vergleich zu Wohnimmobilien, die sich 20-mal am Tag bewegen, ist die Nutzung enorm. Sie müssen wissen: Die Aufzüge sind das Entree des Hauses und liefern den ersten Eindruck. Und ohne Aufzug gibt es keine Patientinnen.

Wie funktioniert das Störungsmanagement?

Mudroh: Unabhängig vom Schaden, also Wasser oder Aufzug, sind wir an Werktagen binnen von Stunden vor Ort. Begutachten Leckagen oder Störung und stellen diese ab.

Wie geht es dann weiter?

Seckler-Fleischer: Unser Notfallteam kümmert sich noch am gleichen Tag um die Reparatur. Beim Wasserschaden

bedeutet das: Binnen 48 Stunden sollte alles geregelt sein. Dann dauert die Trocknung ein bis zwei Wochen. Parallel fangen wir mit der Wiederherstellung an.

Und beim Störfall im Aufzug ...?

Mudroh: Große Aufzugskonzerne haben wenig Interesse daran, die Ursache einer Störung zu beseitigen. Denn mit jedem Vorfall verdienen sie. Hinzu kommt: Immer mehr Teile sind aus Kunststoff und damit verschleifen sie schneller. Deshalb haben wir in den Verträgen die Wartungsqualität erhöht und das Beseitigen von Störungen inkludiert. Zudem arbeiten wir mit inhabergeführten Meisterbetrieben zusammen. Diese beheben gleich beim ersten Termin die Ursache der Störung. Auch hier gilt: Spätestens nach 24 Stunden funktioniert der Aufzug.

Das klingt in Zeiten des Handwerker-mangels nach paradisischen Zuständen ...

Seckler-Fleischer: Die Unternehmung

Palm besteht seit 50 Jahren. Wir haben Betriebe, die in zweiter Generation mit uns arbeiten. Diesen Pool aus 20 Firmen aller Baugewerke, plus die Aufzugsmonteure, pflegen wir. Das Vertrauen ist groß – und wir bezahlen unsere Rechnungen sofort. Unser Anspruch ist Barrierefreiheit, das gilt auch für die Gebäudetechnik.

Schäden bedeuten Verdienstaussfälle, wie regeln Sie das?

Seckler-Fleischer: Oberste Priorität ist die schnelle Beseitigung der Störung. In unseren Mietverträgen steht ein Passus, der Mietminderungen vorsieht – der aber noch nie beansprucht wurde.

Und wie viel investiert die Palm KG in Werterhaltung?

Mudroh: Wir investieren bis zu einer Million Euro jährlich. Ein saniertes Flachdach kostet schnell mal 300.000 Euro. Jährliche Aufzugwartungen und Umbauten nach Mieterwechsel sind große Posten. Denn wir passen die Räume immer individuell an.

Auch nach 20 Jahren glücklich

Mieter der Palm KG in Schorndorf gilt als Fachspezialist.

Die Praxis von Dr. med. dent. Roman Beniashvili und Prof. Dr. Dr. Konrad Wangerin liegt im Herzen Schorndorfs, Wallstraße 2. Im gleichen Haus hat die Palm KG ihren Firmensitz. Doch was sich im Geschoss unter den Büroräumen und des angrenzenden Fachwerkbau tut, ist in der Stadt kaum bekannt.

Dabei gilt Dr. Beniashvili in der Fachwelt als anerkannter Spezialist für Implantologie und Kieferchirurgie. Der 55-Jährige promoviert Ende der neunziger Jahre im Tübinger Sonderforschungsbereich Implantologie und spezialisiert sich früh. Nach seiner Facharztausbildung soll er an der J.W.-Goethe-Universität in Frankfurt am Main habilitieren, doch den Oralchirurgen und Implantologen zieht es zurück in die Heimatstadt. Als Sechsjähriger kommt er mit seinen Eltern aus der ehemaligen Sowjetunion nach Deutschland. Der Vater ist promovierter Sportwissenschaftler. Er unterrichtet Sport- und Russisch an örtlichen Gymnasien und beginnt als Cheftrainer beim damaligen Bundesligisten ASV

Bauknecht Schorndorf. „Mein Vater ist es auch, der den Kontakt zur Palm KG herstellt“, erinnert sich Beniashvili. Damals noch über Gründerehepaar Palm, die dem Junior die 260 m²-großen Praxisräume in der Wallstraße anbieten. Der Oralchirurg greift zu und richtet eine Tagesklinik mit zertifizierten Operationsräumen ein. Diese wird 2014 durch einen Anbau auf fast 400 m² erweitert. Zur selben Zeit steigt mit Prof. Wangerin ein angesehener Gesichtschirurg in die Praxis ein, das Behandlungsrepertoire erweitert sich. Die beiden Mediziner arbeiten an der Spitze ihres Fachs. Das durch eine enge Verzahnung mit der Goethe-Uni in Frankfurt stetig wachsende Know-how spricht sich in der (Zahn-) Ärzteschaft herum. Beniashvili hält monatlich Fachvorträge und beginnt mit Live-Operationen, die in einen Seminarraum übertragen werden. Bis zu 15 Kollegen pro Seminar reisen dafür nach Schorndorf und erfahren bis zu sechs Mal jährlich Neues zu Knochenaufbau im Kiefer, Sofortversorgung von Implantaten, Zahnfleischaufbau



Dr. med. dent. Roman Beniashvili

sowie zu parodontal-plastischer Chirurgie. Auch Materialkunde lehren die Mediziner. ...

Das ganze Porträt lesen auf:
www.palm-firmengruppe.de



Die Geschäftsführung der Palm KG, Daniel Mudroh und Monika Seckler-Fleischer

Die Geschäftsführung

Die Palm KG hat zum 1. Januar 2022 Daniel Mudroh (39 Jahre) zum weiteren Geschäftsführer bestellt. Gemeinsam mit Geschäftsführerin Monika Seckler-Fleischer

(60) bilden der Bautechniker und die Immobilienfachwirtin das Führungsduo der Schorndorfer Firma. Gleichzeitig ist damit die Nachfolge an der Unternehmensspitze geklärt.

Standort Sonnenhof

Ein verwaister Laden, daneben ein unfreiwilliger Wohnmobil-Parkplatz und ein Schlecker-Markt. Das Areal im Pforzheimer Sonnenhof ist 200 x, was man als „Quartier mit Potenzial“ bezeichnen könnte.

Wer das Quartier heute betrachtet stellt fest: Da hat eine Projektentwicklerin ihren Job gemacht. Über einer Bankfiliale ist ein betreutes Wohnen mit 18 Einheiten angesiedelt. Im gleichen Komplex finden sich zwei Intensivpflege-WGs, eine Apotheke sowie ein Supermarkt. Es herrscht reger Betrieb. Die Palm KG hat das Quartier mit einer Gesamtnutzfläche von 2.500 m² nachhaltig entwickelt und belebt.

Jüngster Meilenstein ist ein Holzbau, der 2021 an den Mieter, eine Intensivpflege-Gruppe, übergeben wird. „Dabei war der Start alles andere als einfach“, erinnert sich Monika Seckler-Fleischer. Beim Spatenstich hält sie einen Flickenteppich hoch. Er symbolisiert die Eigentümerverhältnisse, welche die Palm-Geschäftsführerin vorfindet,



als die Quartiersentwicklerin beschließt, das Nahversorgerzentrum zu revitalisieren.

Es gelingt aus Dutzend Einzelgrundstücken eine Einheit zu formen, Altbauten abzureißen und die Vision eines lebendigen Quartiers aufzubauen. 15 Jahre sind dafür nötig. Die Palm KG investiert bis heute in Summe 9,5 Millionen Euro und ist nach wie vor Teileigentümerin. Verkauft sind die betreuten Wohnungen samt Tiefgaragenplätzen. Die Immobilien der Pflegegruppen, der Apotheke und der Bank gehören der Palm KG. Die Standortentwicklung soll weitergehen. Bodenständig, nachhaltig und mit guter Qualität. Dafür steht die Palm KG – der Quartiersentwickler, der bleibt.

Der Unterschied

Die Palm KG hat eine Kompetenz, die sie von anderen Standortentwicklerinnen unterscheidet. Denn nach Neu- oder Umbau betreibt die Firma jedes Projekt weiter, findet passende Mieterinnen und gestaltet die Immobilie so, dass sie dem gesellschaftlichen Wandel genauso gerecht wird wie dem Klimaschutz. Die Palm'sche Besonderheit liegt in der Verbindung der Immobilien-Gesellschaft, der Palm KG, mit ihrer alleinigen Gesellschafterin, der Palm-Stiftung. Diese verfolgt u.A. zwei Ziele: Denkmalschutz, wie er erlebbar ist am Stammhaus der Apotheker-Familie Palm am Schorndorfer Marktplatz; sowie der Förderung von Meinungs- und Pressefreiheit.

Zahlen und Pläne

Die Palm KG betreibt an 13 Standorten 30 Gewerbeimmobilien. Mieter sind Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Lebensmittel- und Modehandel. In Zukunft soll pro Jahr ein Quartier dazukommen. Dafür sucht die Palm KG zentrale Liegenschaften und bestehende Quartiere, auf denen sie Immobilien mit medizinischer Versorgung entwickeln will. Neben Apotheken und Arztpraxen sollen verstärkt Pflegestationen als Mieterinnen gewonnen oder z.B. Wohnungen an Familien vermietet werden, die Kinder mit Behinderungen betreuen.

Impressum

Herausgeber:

Palm GmbH & Co. KG
Wallstraße 2, 73614 Schorndorf
Telefon: +49 7181 5081
Telefax: +49 7181 22010
E-Mail: info@palm-kg.de
www.palm-firmengruppe.de

Redaktion:

Michael Sudahl

Bildrechte:

Michael Sudahl, Palm KG

Satz:

Ronny Markert