



Liebe Leserin,

frühlingsfrisch kommt ein neuer, doch gut bekannter Apotheker und übernimmt die Dr. Palm'sche Apotheke als Nachfolger von Erich Poppe in Schorndorf am Marktplatz. Thorsten Leiter und Erich Poppe bauen dort gemeinsam um. Der jüngste Pharmazeut der Stadt übernimmt die älteste Apotheke der Stadt und modernisiert sie: neuer Grundriss, einladend und offen zum Marktplatz. Auf Marktplätzen haben die ersten Apotheker ihre Waren feil geboten. So trifft sich Tradition und Moderne, Sie dürfen gespannt sein!

Sie erinnern sich? Inzwischen fahren Kinderwagen im ehemaligen „Cabrio“ Textilgeschäft. Fünf Ärztinnen und ein Arzt der Fachrichtung Gynäkologie haben zusammen mit einer Hebamme und 13 Fachangestellten Platz auf zwei

Etagen. EG und 1. OG. Das UG, mit sauber renoviertem Gewölbekeller ist Reservefläche. Vielleicht für OP's – wer weiß? Es bleibt auch in der Wallstraße interessant.

Schwer hat es da die Buchhaltung – puh, eine trockene Angelegenheit. Wirklich? Für uns ist das Rechnungswesen zentral. Solide Grundlage und Abbild unserer lebendigen, höchst individuellen Grundstücksentwicklungen, mannigfaltiger Mieterwechsel und ständiger Umbauten. Das Standbein, das immer belastbar sein muss. Wenn wir Risiken eingehen, wissen wir ziemlich genau, was sie kosten dürfen und treffen eine bewusste Entscheidung. Wir kennen uns aktuell damit aus, was jedes Objekt verdienen muss, damit es hochwertig und von Nutzen bleibt.

Für alle (Nutzungs-) Fälle haben wir eine ehemalige Bankfiliale im Teil-

eigentum erworben. Der Tresor im UG ist – natürlich – völlig leer. Wir sind vorsichtig, dass fünf dazu gehörende, bequeme Parkplätze nur 200 m entfernt an der Stadtmauer, und ca. 337 penibel gepflegte Quadratmeter ihren Teil dazu verdienen werden.

Es gibt von drei Seiten Eingänge, gut für ggf. eine Unterteilung. Eine moderne Schaufensterfront zum Marktplatz genauso wie den Blick auf Denkmalgrün (ja, das gibt es auch!) und das romantische „Brünnele“. Nicht zu vergessen die Sicht auf die schönste und älteste Apotheke Schorndorfs schräg gegenüber, siehe oben ...

Ihnen wünschen wir Freude am Frühling mit allen Erneuerungen,

Ihre Monika Seckler-Fleischer
Geschäftsführerin Palm GmbH & Co. KG

Frauenärzte im Zentrum (FiZ) öffnen neue Räume

Facharzt für Gynäkologie und Geburtshilfe erweitert Praxis in Schorndorf.



Noyan und Iris Savasman

Foto: Sudahl

„Die ersten Tage bin ich einfach runter gegangen und habe mich gefreut“, sagt Noyan Savasman. Der Facharzt für Gynäkologie und Geburtshilfe und seine Frau Iris haben die zu-

sätzlichen Räume der Schorndorfer Frauenarztpraxis eröffnet. Seit Anfang Februar betreten Patientinnen das FiZ über den ebenerdigen Eckeingang in der Johann-Philipp-Palm Straße 31 –

da wo bis vor einem Jahr noch das Kleidergeschäft Cabrio war. Der alte Eingang im Obergeschoss, der über die Wallstraße 2 zu erreichen war, ist inzwischen geschlossen – eigentlich.

„Das haben bisher die wenigsten Frauen mitbekommen“, lacht Iris Savasman. Die meisten stünden nach wie vor oben vor der Tür. „Aber das wird sich einspielen“, vertraut die Praxismanagerin. Denn spätestens, wenn jede Frau zur jährlichen Routineuntersuchung im FiZ war, kenne sie den neuen Eingang. Wer den betritt, steht vor einer großzügigen Anmeldung. Tresen und Regale sind in edlem Schichtholz maßgefertigt, die Oberflächen glänzen in einem gebrochenen Weißton. Und auch der Boden in den 200 m² großen Räumen hat Holzcharakter – schickes Fischgrätenmuster im Farbton Eiche-hell durchzieht die Praxis im Erdgeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes mit der markanten Fassade.

► Seite 2

◀ Seite 1

Froh, Erweiterung gemacht zu haben
Einmal links ums Eck findet sich ein Wartebereich mit 20 Stühlen, rechts strahlt eine gelbgetünchte Wand. Ihr gegenüber beeindruckt eine Tapete mit einem hellgrauen Streifenmuster. „Ein Unikat“, wie Savasman erklärt. Das Muster stammt vom Leutenbacher Designer Claus Lämmle, mit dem das Ehepaar schon seit 20 Jahren zusammenarbeitet. Den Gang entlang und die fünf Stufen runter, auf die tiefer gelegene Ebene, finden sich vier Untersuchungsräume sowie das Labor und eine Teeküche. Die Räume wirken hell, trotz dass die Fenster zur schmalen Gasse hin gelegen sind. Doch die ehemaligen Cabrio-Schaufenster sind blickdicht beklebt und sorgen für Tageslichtatmosphäre. „Ich bin so froh, dass wir diese Erweiterung gemacht haben“, sagt ihr Mann, Noyan Savasman, und betont, wie schnell die Um- und Ausbauarbeiten gegangen sind. Binnen zehn Wochen war alles fertig – obwohl die Weihnachtsfeiertage dazwischen lagen. „Ohne unsere Vermieterin, die Palm KG, hätten wir das nie geschafft“, sagt auch Iris Savasman, die betont, dass auch die sechs Ärztinnen sowie die 13 Fachangestellten, die neuen Räume genießen. Sogar die anfänglichen Sorgen beim Personal, jetzt auf zwei Ebenen arbeiten zu müssen, sind gewichen.

Mooswand und CO²-Laser

„Wir haben endlich mehr Platz und Luft“, findet der Frauenarzt. Das würden auch die Patientinnen sagen. Und dass liege nicht nur am musikalischen Klangteppich, der den Praxisflur durchströmt. Oder an der deckenhohen Mooswand im Eingangsbereich, die das Raumklima verbessert – sobald sie nach rund acht Wochen wohl ausgewachsen ist. Der Hauptgrund für das nun entspanntere Arbeiten sei vor allem in der größeren Fläche zu finden. „Wir haben uns nahezu verdoppelt“, verdeutlicht der Arzt. Der damit auch das medizinische Angebot aufstockt. Neben der Winterbacher Hebamme Anja Junge, die demnächst an zwei Vormittagen in der Woche eine Sprechstunde anbietet (siehe Infokasten), ist seit Januar Dr. Eva Lindauer mit an Bord. Die Oberärztin kommt vom Esslinger Krankenhaus und bietet Dysplasie- und Endometriose-Sprechstunden an. Anfangs an mindestens je einem Vormittag pro Woche. Nicht neu, dafür intensiv im Einsatz ist der CO²-Laser, den die Ärztinnen zur Scheidenverjüngung bei Blasenschwäche und zur Rehabilitation nach der Geburt einsetzen. Nicht nur Frauen ab den Wechseljahren schätzen diese Therapieform, so Savasman. In der Region ist das FiZ die einzige Praxis, die einen CO²-Laser einsetzt. Patientinnen müssten nach Stuttgart oder gar München fahren, um sich Indikationen wie

Scheidentrockenheit, Blasenschwäche oder bei andauernden Infektionen behandeln zu lassen.

OP-Räume könnten dazukommen

Aktuell besuchen die Schorndorfer Frauenärzte im Zentrum rund 5.000 Patientinnen im Quartal, dem Abrechnungszeitraum der Mediziner. „Letztlich haben wir jetzt den Raum geschaffen, damit wir der wachsenden Anzahl an Patientinnen überhaupt gerecht werden können“, bilanziert Savasman. Ungeachtet des Angebots an ästhetischen Behandlungen etwa durch Botox- und Hyaluron-Injektionen, deren Nachfragen jährlich zunehmen würden und welche die FiZ nun anbieten.

Und ist mit dem jetzigen Ausbau das Maximale erreicht? Savasman betont, dass das FiZ immer noch eine Praxis und keine Frauenklinik sei. Aber dennoch könnten mittelfristig OP-Räume hinzukommen. Platz dafür gäbe es im Kellergeschoss des Gebäudes. „Die Palm KG würde uns auch sicher wieder helfen, diese Pläne umzusetzen“, sagt der 54-jährige Mediziner, der seit 2006 in Schorndorf praktiziert. „Aber wir müssen schauen, ob das von der Kostenseite her darstellbar ist“. Vermieter Daniel Mudroh von der Palm KG zeigt sich diesbezüglich offen. „Wir würden auch für diese Erweiterung einen Weg finden“, ist sich der Geschäftsführer und Bautechniker sicher.

Palm-Stiftung kauft ehemalige Commerzbank

Mieterinnen sind ab sofort gesucht. 337 m² Fläche in gepflegtem Zustand.



Zwei Jahre sind die Räume der ehemaligen Commerzbank am Schorndorfer Marktplatz verwaist. Nun kommt Bewegung in die Sache. Denn die örtliche Palm-Stiftung hat die Flächen der Bankfiliale vor kurzem gekauft. In einem Verfahren mit mehreren Bieterrinnen hat sich das Kreditinstitut für die Schorndorfer Stifter entschieden. Die Vermarktung der 337 m² großen Mietfläche übernimmt die Palm KG, wie für bundesweit alle 30 Gewerbeimmobilien der Apotheker-Stiftung.

Wer nun das Rennen um die Ladenfläche am Oberen Marktplatz 6 macht, ist

Mieterin gesucht: Am oberen Schorndorfer Marktplatz sind Gewerberäume frei. Foto: Sudahl

noch offen. Monika Seckler-Fleischer hat einige Anfragen zur Miete auf dem Tisch. „Vom Sportstudio über einen Bildungsanbieter bis zum Mediziner haben sich mehrere Interessenten gemeldet“, so die Geschäftsführerin der Palm KG.

Zur Ladenfläche, welche die Palm-Stiftung als Teileigentum erworben hat, gehört auch ein Tresor im Keller des Hauses. Der Raum ist allerdings deutlich kleiner als die Fläche im Erdgeschoss, die neben dem Haupteingang Richtung Marktplatz, auch über einen Nebeneingang verfügt, der auf die Friedrich-Fischer Straße „Am Brünnele“ führt. An die Stadtmauer angrenzend gehören nur zwei Häuser weiter

▶ Seite 3

◀ Seite 2

fünf Innenstadtparkplätze zum Objekt, vom Ordnungsamt überwacht, weil sehr begehrt.

Hochwertige Ausstattung

Das Gebäude an sich ist ähnlich wie die schräg gegenüberliegende Dr. Palm'sche Apotheke, die auch Stiftungsbesitz ist, mit einer denkmalgeschützten (Brotlauben)-Fassade ausgestattet. „Der Gebäudekern ist ebenfalls ein Betonbau aus den 1970er Jahren“, verdeutlicht Seckler-Fleischer. Und damit zeitgemäß nutzbar. Was auch an

der hochwertigen Ausstattung an EDV- und Elektrotechnik, inklusive Alarmanlage, sichtbar würde. Hier hat die Vermieterin massiv investiert.

Ansonsten seien die zentral gelegenen Räume sofort beziehbar. Zumal Wände und Teppichboden einen sehr gepflegten Zustand aufweisen. „Vielleicht müssten die neuen Mieterinnen einmal durchstreichen“, meint Seckler-Fleischer. Die Räume sind durch Fenster auf West- und Ostseite der Immobilie lichtdurchflutet und bieten nach vorne die Aussicht auf den umtriebigen und historischen Schorndorfer Marktplatz nebst Brunnen. Nach hinten raus

ruht der Blick auf einer romantisch anmutenden Hofplatzidylle „im Sack“.

Mit dem Kauf dieser Ladenfläche erweitert die Palm-Stiftung ihren Bestand in Schorndorf auf 1.800 m². Neben dem Markplatz 2 und 8 gehören das Gebäude in der Gottlieb-Daimler-Straße 5 der Stiftung, deren Zweck neben Denkmalschutz, Bildung und Demokratieförderung auch die Gesundheitsversorgung ist.

Mehr Infos:

Monika Seckler-Fleischer

Telefon: (07181) 256 828

E-Mail: seckler-fleischer@palm-kg.de

Mehr Transparenz pro Gewerbeinheit und Gebäude

Palm KG kalkuliert mit objektbezogenen Kostenstellen.



Foto: Freepik.com

„Wir kennen nun unsere Stellschrauben genau“, sagt Monika Seckler-Fleischer. Die Geschäftsführerin der Palm KG verdeutlicht, welche Effekte das erste Wirtschaftsjahr mit Kostenstellen bedeutet. Denn durch die Auswertung sämtlicher Erträge und Aufwendungen je Objekt ist es den Immobilienexperten möglich, jede der 30 Gewerbeimmobilien separat zu betrachten. Und zugleich deren Deckungsbeitrag zum Gesamtergebnis zu ermitteln.

Konkret bedeutet das, dass alle fixen und variablen Kosten jeder Immobilie

spezifisch zugerechnet werden. „Wir buchen jede Rechnung verursachungsgerecht, wie ein Industrieunternehmen“, so Daniel Mudroh. Der Palm KG-Geschäftsführer erläutert das System anhand eines Beispiels: „Jeder ausgetauschte Wasserhahn, jede Aufzugsreparatur und jeden neuen Anstrich können wir dem jeweiligen Haus und bei Bedarf dem jeweiligen Mietverhältnis zuordnen“. Allgemeinkosten wie Bankzinsen und Steuerberatungskosten werden nach praxisingerechten Verteilerschlüsseln wie Nutzfläche und auch nötiger Personaleinsatz auf alle Objekte verteilt.

Diese detaillierte Form des Rechnungswesens sorgt für Transparenz. Ziel ist, die Wirtschaftlichkeit grundsätzlich aus den aktuellen Ist-Werten belegen zu können. „Reale Zahlen sind nun mal harte Fakten“, sagt Seckler-Fleischer. Daraus sei zu analysieren, warum sich ein Objekt mal besser oder schlechter im Vergleich zu anderen rechne. Quersubventionen der Standorte untereinander sollen transparent sein, denn dies erfordere bewusste Entscheidungen. Beispielsweise strategische Leerstände zu finanzieren.

Vermögenserhalt mit individuellen Konzepten

Die klare Transparenz verfolgt zwei Absichten. Stiftungszweck ist der werthaltige Erhalt der Immobilien. Mit der Offenlegung des jeweiligen Ist-Zustandes der Kosten und Erträge kann die Palm KG genau dort investieren, wo Ertrag erwirtschaftet wird. Unrentable Standorte müssen überprüft und in der Folge entweder verkauft werden, „oder wir erarbeiten Konzepte und investieren, damit die schwachen Ertragsbringer wieder in die Gewinnspur finden“, so Seckler-Fleischer.

Denn Gewinne muss die Palm KG erwirtschaften, um ständig frisch investieren zu können. „Nur so können wir das technische Alter der Häuser modern halten und geeignete, engagierte Mieterinnen finden“, veranschaulicht Bautechniker Mudroh. Diese konzeptionelle Aufgabe ist per Stiftungszweck sogar definiert: als „aktiver“ Vermögenserhalt des Stiftungskapitals.

Natürlich auch zum Vorteil der Mieterinnen: die exakte Kostenstellenrechnung eröffnet intern Mietpreiskorridore. Je nachdem wie bedeutsam ein Mietverhältnis für das Standortkonzept des jeweiligen Gebäudes oder Quartieres ist, kann die Palm KG der Konkurrenz nun besser Paroli bieten. Diese gewonnene Flexibilität gilt für alle 13 Standorte.

Impressum

Herausgeber: Palm GmbH & Co. KG, Wallstraße 2, 73614 Schorndorf, Tel. +49 7181 5081, Fax +49 7181 22010, info@palm-kg.de, www.palm-firmengruppe.de

Redaktion: Michael Sudahl; **Satz:** Ronny Markert

Generationswechsel: Thorsten Leiter übernimmt Dr. Palm'sche Apotheke



Daniel Mudroh (Geschäftsführer Palm KG), die Apotheker Thorsten und Gerhard Leiter sowie Erich Poppe mit den Stiftungsvorständen Annette Krönert und Dr. Matthias Römer (v.l.) Foto: Sudahl

Neuer Mieter und Eigentümerin investieren massiv, um dem Strukturwandel zu trotzen und die Gesundheitsversorgung in Schorndorf zu sichern.

Thorsten Leiter übernimmt die Dr. Palm'schen Apotheke von Erich Poppe. Der 44-jährige Schorndorfer Leiter hat schon 2021 die Künkelin Apotheke beim Kino von Doris Pflanzler übernommen und ist damit ins Arnoldareal umgezogen. Mit dem Mieterwechsel zieht das ehemalige Stammhaus (Daimler Apotheke) ebenfalls ins Arnoldareal und wird mit der Künkelin Apotheke zusammengelegt. Die Daimler Apotheke hatte Vater Gerhard Leiter 1979 übernommen und entwickelt. „In den letzten Jahren zeichnete sich aber ab, dass die jetzigen Räume am unteren Marktplatz nicht mehr zukunftsfähig sind“, sagt Thorsten Leiter. Auch der wirtschaftliche Druck nehme immer mehr zu. „Wir gestalten nun die Standorte in der Innenstadt lieber selbst und machen aus ehemals vier zwei moderne Innenstadtapotheken“, so Leiter, der diese als offene Handelsgesellschaft (OHG) mit seinem Vater betreibt. Mancher erinnert sich: neben Künkelin-, Daimler- und Dr. Palm'sche- gab es in der Kernstadt bis 2022 auch

noch die Post-Apotheke am Karlsplatz gegenüber dem Bahnhof.

Sohn und Vater

„Ich bin froh und stolz, dass mein Vater diesen Wandel noch aktiv begleitet“, sagt Leiter. Die Dritte im Bunde ist die Uhland Apotheke mit ihrem Mutter-Kind-Schwerpunkt sowie 15 Parkplätzen hinterm Haus. Diese wird in den kommenden Monaten grundlegend modernisiert. Das steht nun auch bei der Dr. Palm'schen an. In Summe investieren Thorsten und Gerhard Leiter und deren Vermieterin, die Palm-Stiftung, einen hohen sechsstelligen Eurobetrag ins Gebäude mit der denkmalgeschützten Fassade. Diese wurde in den 1970-er Jahren Stück für Stück abgebaut und an den dahinter liegenden, freitragenden Baukörper aus Beton angehängt.

Der Umbau im laufenden Betrieb soll bis Ende Juni abgeschlossen sein. Bis es so weit gekommen ist, waren einige strategische Überlegungen und Handlungen nötig. Mit der Übernahme der Dr. Palm'sche Apotheke positioniert sich Thorsten Leiter gegen Versandapotheken, die auf einen Schub durch das E-Rezept hoffen. „Und in Bälde dafür kräftig im TV werben werden“, so vermutet der Pharmazeut und sagt: „Wir sind schneller, persönlicher

und besser als jeder Versand“. Denn im Gegensatz zu diesen könne das Unternehmen mit seinen 30 Fachkräften über Beratungskompetenz vor Ort punkten. Wobei die älteste Apotheke in Schorndorf gut ins jüngst entstandene Portfolio des umtriebigen Pharmazeuten passe, der von sich sagt: „Ich bin mit Leib und Seele Schorndorfer.“

50.000 Arzneimitteln am Lager

„Wir nehmen in der Krise viel Geld in die Hand“, so Thorsten Leiter, der das unternehmerische Risiko nicht scheut, einen weiteren Standort zu modernisieren. „Und ihn fit zu machen für die Zukunft und damit die einhergehende Digitalisierung“, wie er sagt. Wobei gebäudeseitig die Palm-Stiftung als Vermieterin alle Umbauleistungen trägt. Die Familie Leiter hingegen investiert in eine neue Ladeneinrichtung sowie einen digitalen Medikamentenvollautomaten, der im Kellergeschoss untergebracht wird. Fun Fact: alle drei Leiter-Apotheken haben in Summe mehr Arzneipackungen vorrätig, als Schorndorf Einwohner hat. „Wenn wir alles belegen, können wir bei Lieferengpässen mit bis zu 50.000 Arzneimitteln gegensteuern“, verdeutlicht der Apotheker, der zudem auf mehr Service setzen will, etwa mit einem 24-Stunden-Abholautomaten oder dem Ausbau des Lieferdienstes. Schon heute stellen mehrere Boten täglich Medikamente bis nach Adelberg und Berglen zu. Gleiches gelte für die Kernstadt sowie alle Stadtteile, Plüderhausen und Urbach. Auch die Palm-Stiftung ist froh, einen neuen Mieter gefunden zu haben. „Dadurch wird die Stadtbild-prägende Immobilie Markplatz 2 weiter als Apotheke geführt und damit unser Stiftungszweck erfüllt“, betonen Annette Krönert und Dr. Matthias Römer, die Vorstände der Palm-Stiftung. Dieser sei neben Denkmalschutz, Bildung und Demokratieförderung vor allem Gesundheitsversorgung – und somit ganz im Sinne der Stifter.