

## Die Planungsphase im Apothekenbau

Die Planungsphase ist der wichtigste Abschnitt bei der Neueinrichtung, Verlagerung oder dem Umbau einer Apotheke. Betrachtet am Beispiel der neu gegründeten Vallis-Apotheke in Oberstdorf. Die Apothekenwelt sprach mit dem Inhaber Dr. Holm Helge Schumann.

**Mitte November 2002 haben Sie die Apotheke eröffnet. Welche Gedanken haben Sie sich im Rahmen der Planungsphase zu dieser Neugründung gemacht?**

**Dr. Schumann** Da ich schon viele Jahre in Immenstadt eine Apotheke gepachtet hatte, wusste ich aus Erfahrung, auf welche Punkte ich im Vorfeld besonders zu achten habe. Für mich sind vier grundlegende Überlegungen im Vorfeld eines Neubaus Voraussetzung für den späteren Erfolg. Der erste und wichtigste Punkt ist der richtige Standort, dann eine durchdachte Finanzierung und natürlich die richtige Einrichtungs- und Marketingplanung. Diese steht wiederum in direktem Zusammenhang zur Größe des Mitarbeiterteams. Um hieraus ein erfolgreiches Konzept zu erarbeiten, habe ich mir entsprechende Beratungskompetenz hinzu geholt. Das war einmal mein Unternehmens- und Steuerberater mit langjähriger Marktkenntnis im Apotheken- und Finanzbereich und ein Innenarchitekt, der erfahren in der Umsetzung von Apothekenkonzepten in der Inneneinrichtung ist.

**Wann haben Sie diese Berater ins Boot geholt, und um welche Fragen ging es da im Einzelnen?**

**Dr. Schumann:** Es ist wichtig diese Berater frühzeitig zu kontaktieren, denn eine vergrößerte Offizinfläche und neue Möbel sind kein Erfolgsgarant. Es muß ein

Unternehmenskonzept erarbeitet werden, das der Apotheke die Möglichkeit gibt eigene Stärken zu entwickeln und eine Anpassung an Veränderungen gewährleistet. Allein schon der Standort wirft viele Fragen auf, die später Einfluß auf die Unternehmenskonzeption haben, wie Gebäude, Kundenfrequenz, Lauf- bzw. Fahrwege, Bebauungsplan, saisonale Schwankungen, Ärzte Konkurrenzsituation und soziales Umfeld. Nur um ein paar Themen zu nennen. Aus dieser Analyse heraus entsteht die Vorgabe für die weiteren Schritte. Nur als Beispiel, wir in Oberstdorf haben neben den Einheimischen einen großen Anteil an Feriengästen von Dezember bis Oktober. Beide Zielgruppen mußten in dem Konzept berücksichtigt werden. Ein wichtiger Punkt ist natürlich, daß meine Entscheidung für den Standort nochmals in den Gesprächen überprüft und bestätigt worden ist.

**Wie sind Sie dann weiter vorgegangen?**

Dr. Schumann: Zusammen mit dem Innenarchitekten und dem Unternehmensberater haben wir die Ziele definiert, die in der Einrichtung realisiert werden sollten. Im Einzelnen waren dies:

- Es sollte eine Atmosphäre zum Wohlfühlen entstehen, durch die auch der Gesunde angesprochen wird, in unserem Bereich besonders wichtig, da wir stark vom Tourismus geprägt sind.
- Eine übersichtliche Produktpräsentation sollte gewährleistet sein, die uns Raum lässt für weitere Aktivitäten.
- Die Gesamtorganisation der Apotheke unter Berücksichtigung der Gegebenheiten mußte Kosten-, Nutzenoptimiert sein.

Der Innenarchitekt hat diese Marketingziele in Grobentwürfen umgesetzt, die wir in gemeinsamen Gesprächen dann schnell zu einem Planungskonzept mit festem

Grundriss geführt haben, der alle wichtigen Punkte berücksichtigt hat. Ein entscheidende Prämisse war, dass wir die Apotheke von zwei Seiten her begehbar machen wollten, von der Parkplatzseite und den Arztbereichen, dadurch aber in Kauf nehmen mussten die Arbeitsbereiche zu trennen. Gerade bei einem Neubau ist die frühzeitige Einschaltung des Innenarchitekten von entscheidender Bedeutung, um in der Innenplanung noch Einfluß auf den Hochbau nehmen zu können. Ausserdem muss in dieser Phase die Kostensituation permanent überprüft werden um eine sichere Kostenabschätzung zu gewährleisten..

### **Welche Fragen wurden hierbei aufgeworfen?**

**Dr.Schumann:**In meinem Fall waren dies 2 Fragen.

1.) Welche Leistungen kann und will der Vermieter übernehmen und wie wirkt sich dies auf meinen Mietvertrag aus. In unserem Fall, wo das Objekt neu gebaut wurde, war dies ein wichtiger Aspekt, da wir noch sehr viel Einfluß nehmen konnten auf die Rohbauplanung.

2.) Wie finanziere ich dieses Objekt unter den Gesichtspunkten Eigen-, Fremdkapital und Existenzsicherung bei Unfall oder Tod. Hierzu war es natürlich notwendig einen Finanzierungsplan und eine Liquiditätsplanung zu erstellen. Dabei sollten die verwendeten Zahlen möglichst nah an der realen Gesamtinvestition liegen um eine teure Nachfinanzierung oder ein grundsätzliches Scheitern des Projekts zu vermeiden.

Durch unsere solide Vorbereitung kamen solche Fragen bei uns nie auf.

### **Wann wurde mit der eigentlichen Gestaltung der Apotheke begonnen.**

**Dr.Schumann:** Nachdem der Grundriss feststand erstellte der Innenarchitekt uns eine 3-

dimensionale Zeichnung der Offizin, sowie verschiedene Ansichtsvarianten wie das Grundkonzept der Offizin gestaltet werden könnte. Darüberhinaus haben wir uns schon im Vorfeld mit Ladenbau-einrichtungen, nicht nur Apotheken, befaßt um dadurch ein Gefühl für die Gestaltung unserer Apotheke zu bekommen. Diese Fragen die dadurch aufkamen haben wir im Vorfeld mit dem Innen-architekten diskutiert mit Ziel neben unseren konkreten Vorstellungen ihm den Raum zu geben unsere Apotheke zu entwickeln. So entstand auch die Wassersäule oder unser Hv-Tisch mit den beleuchteten Unterbauten.

Aber auch hier wurden die Einzelthemen technischer wie gestalterischer Art abgehandelt., wie die Einrichtung, das Farbkonzept, der Fußboden, Licht, Elektro- und Computerinstallation und noch mehr. Es erfordert Zeit, aber es lohnt sich weil man dadurch später Zeit spart, denn während der Baus, wie bei uns vom Rohbau bis zur Fertigstellung tauchen noch genügend andere Probleme auf.

Ein weiteres Schwerpunktthema, der Automat. Wichtig dabei dieses neue Element in der Apotheke vorher schon in laufenden Systemen bei Kollegen anschauen um die Vor- und Nachteile für den persönlichen Zweck festzustellen. Ein wichtiger Punkt die Auslagerung über Förderband und Rutschen, da in unserem Fall hier Einrichtung und Automaten Teile eng miteinander vernetzt sind. Diese technische Lösung reibungslos funktionieren.

### **Wie verteilten Sie die Kompetenzen während der eigentlichen Bauphase**

Die Gesamtkoordination lag bei mir, Finanzen bei meinem Steuerberater und der Innenarchitekt betreute neben dem Bauleiter die baulichen Aspekte.

### **Würden den Ablauf wieder so gestalten**

**Dr. Schumann:** Es war sehr anstrengend, hat aber sehr viel Freude gemacht und ich würde wieder auf das gleiche Team zurückgreifen, denn wir waren erfolgreich wie heute zu sehen ist.