

# Sächsische Zeitung

## SZ-ONLINE.DE

### Zwingers neue Nachbarn

Grundsteinlegung für 86 Eigentumswohnungen und 104 Appartements. Im Blick: eine ganz besondere Klientel.

23.10.2014 Von Bettina Klemm

Bild 1 von 2



Managerin Alice Horváth-Muska und CTR-Chefarchitekt Andrej Páles gehen Anfang November in die heiße Phase des Baus. Foto: Christian Juppe, Visualisierung: CTR

© sächsische zeitung

Seit den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg hat die Fläche gegenüber dem Zwinger brachgelegen. Jetzt sind dort schon seit einigen Monaten Bagger und Kräne aktiv. „Residenz am Zwinger“ nennt die aus Prag stammende Firma CTR Immo Dresden ihr Projekt im vorderen Teil der Fläche am Herzogin Garten. Bis zum Frühjahr 2016 entstehen dort 104 Miet- und 86 Eigentumswohnungen. Am 6. November wird der Grundstein gelegt.

Hinter der CTR-Gruppe steht Jiri Muska. Der Mann, der 1981 aus Tschechien nach Westdeutschland geflohen ist, hat mit dem Bau von Kaminen und Kachelöfen begonnen, später eine Zementfabrik aufgebaut und sich schließlich seit 1991 im Immobiliengeschäft einen Ruf erarbeitet. Das Kürzel CTR, das für Cement, Transport und Real Estate, also Immobilien, steht, umreißt das Spektrum. Die CTR-Gruppe hat bereits eine Reihe von Wohn- und Bürogebäuden errichtet und konzentriert sich vor allem auf vier Standorte: Prag in Tschechien, Kosice in der Slowakei sowie Dresden und Regensburg in Deutschland.

land.

Auf das Grundstück am Herzogin Garten aufmerksam geworden ist Muska durch die Firma Baywobau Dresden. Er kaufte das Grundstück im Juli 2012. Die Baywobau übernahm die Projektentwicklung, stieg dann aber aus. Beide Unternehmen sind jedoch weiterhin bei einem Wohnungsbauprojekt an der Wallstraße gemeinsam tätig. Dort sollen noch einmal 63 Wohnungen entstehen.

Muska lebt und arbeitet lieber im Hintergrund. Öffentliche Auftritte sind nicht so sehr sein Ding. Das Reden überlässt er lieber seiner Tochter Alice Horváth-Muska. Sie ist 28 Jahre alt und in Deutschland aufgewachsen. Als Produktmanagerin kümmert sie sich um das Bauprojekt am Herzogin Garten und pendelt zwischen Prag und Dresden. Jiri Muska ist sehr froh, dass sie in die Firma eingestiegen ist. Anfangs schien das nicht so: „Ich habe erst einmal eineinhalb Jahre Politikwissenschaften studiert“, sagt Horváth-Muska. Sie entschied sich dann doch für ein Studium der Betriebswirtschaft in Regensburg und Rosenheim.

Den Verkauf der ersten Wohnung hat sie in der vergangenen Woche beim Notar besiegelt. „Bei zehn weiteren Wohnungen warten wir auf die Notartermine. 18 Wohnungen sind vorreserviert“, sagt sie. Die Preise richten sich nach Größe und Lage der Wohnungen. Eine kleine 33 Quadratmeter große Wohnung kostet laut Preisliste rund 92000 Euro, für eine 146 Quadratmeter große Residenz im fünften Obergeschoss sind 624000 Euro zu bezahlen.

Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet, zu jedem Schlafzimmer gehört ein eigenes Bad, in der Regel mit zwei Wannen, Whirlpoolwanne, WC und Bidet. Selbst in einer Zweizimmerwohnung gibt es noch ein Gästebad mit Dusche. Wer es mag, erhält auch eine Sauna.

Die meisten Appartements, die in dem Komplex entstehen, sind jedoch Mietwohnungen. Diese sind aber nicht weniger luxuriös. „Wir bauen 104 vollmöblierte Wohnungen“, kündigt Horváth-Muska an. In etwa sechs Monaten, ein Jahr vor Fertigstellung, will sie die Musterwohnungen präsentieren. Zu dem Service für die künftigen Mieter und Eigentümer soll auch ein 24-Stunden-Service gehören – ähnlich einer Hotelrezeption. Die Mitarbeiter sollen sich um Probleme, aber auch um kleine Wünsche kümmern.

„Man kann die Wohnungen ab einer Woche mieten. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt neun Monate“, sagt Alice Horváth-Muska. Wissenschaftler, Geschäftsreisende, aber auch Familien im Urlaub und Studenten könnten typische Interessenten sein. Die Mietpreise sollen sich zwischen 8,50 und 16 Euro kalt pro Quadratmeter bewegen. CTR besitzt eine ähnliche Anlage mit Mietwohnungen in Prag und kümmert sich dort um alles direkt. Von Fremdfirmen hält Muska wenig. Die Qualität sei ihm wichtiger, sagt er. Albertov heißt das 2008 vollendete Projekt mit 269 Appartements.

Bis es auch in Dresden so weit ist, muss erst einmal gebaut werden. Die Baugrube ist bereits ausgehoben und abgesichert. In ihr entsteht zunächst eine Tiefgarage mit 213 Plätzen. Um diese zu errichten, muss das Grundwasser abgepumpt und über Leitungen bis zur Elbe befördert werden. In sieben, acht Metern Tiefe wird derzeit die Bodenplatte gegossen, erklärt der tschechische Chefarchitekt Andrej Páles. Danach kann der Grundstein gelegt werden. Die Architektur mit den Sandsteinfassaden und der terrassenförmigen Gestaltung hat das Dresdner Büro Meyer Bassin und Partner entwickelt.

Ursprünglich wollte Investor Reinhard Saal auf dem anderen Teil des Herzogin Gartens parallel ebenfalls Wohnungen errichten.

Doch, weil sich die Entscheidung im Stadtrat verzögerte, kann er erst im kommenden Juni mit dem Bau beginnen.

---

Artikel-URL: <http://www.sz-online.de/nachrichten/zwingers-neue-nachbarn-2957987.html>

---