

Ausgabe 175 | Juli/August 2014

sz-immo.de

# magazin

IMMOBILIEN | FINANZEN | BAUEN | EINRICHTEN | LEBEN

www.sz-immo.de

Meine Stadt. Mein Viertel. Meine WGJ.



## Grundsteinlegung bei der WGJ in Striesen

Lesen Sie mehr auf Seite 17.



**WGJ**

Wohnungsgenossenschaft  
Johannstadt eG



# „Koffer auspacken und loswohnen“

Visualisierungen: CTR Immo Dresden GmbH (4)

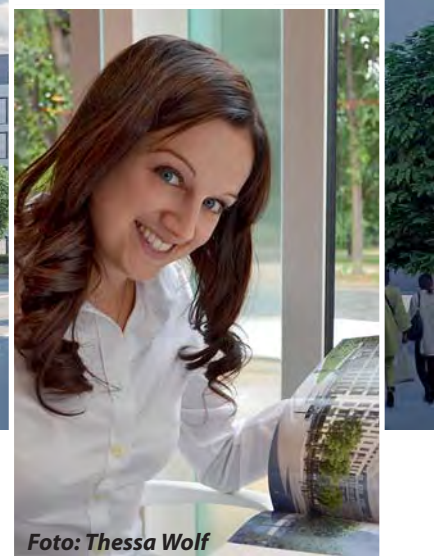


Foto: Thessa Wolf

## Alice Muska koordiniert Verkauf und Marketing des Projekts „Residenz am Zwinger“

Erst gab es Gerüchte, dann Fakten. In diesem Frühjahr nun wurde das Baustellenschild für die „Residenz am Zwinger“ an der Ostra-Allee aufgestellt und in der Zeitung über den Neubau von Eigentums- und Mietwohnungen berichtet. Seit wenigen Wochen arbeiten sich die Baufahrzeuge durch das Gelände gegenüber dem Dresdner Zwinger. Alice Muska, Produktmanagerin der Firma CTR Group AG und auch zuständig für Marketing und Verkauf, erklärt, warum die Firma sich für diesen Standort und ganz spezielle Wohnungen mit besonderer Ausstattung entschieden hat.

### Die CTR Group hat ihren Sitz in Prag und gehört zu einer österreichischen Holding. Warum bauen Sie in Dresden?

Wir haben derzeit 17 Projekte, darunter vier in Deutschland. Zu diesen gehören die drei Dresdner Bauvorhaben: zwei an der Wallstraße hinter der Altmarktgalerie und das hier gegenüber vom Zwinger. Bevor wir uns für diese Flächen entschieden haben, wurden verschiedene Investitionsstandorte ausgewertet und eine firmeninterne Marktforschung betrieben. Zu unserer Firmenphilosophie gehört: Wir planen nicht auf der grünen Wiese am Stadtrand, sondern an innerstädtischen Toplagen – an Stellen, an denen eine Wertsteigerung oder zumindest eine Konstante zu erwarten ist, da es diese Grundstücke nie wieder geben wird. Genau deshalb bauen wir hier an diesem Standort gegenüber dem Zwinger.

### Sie sind also hergekommen und durch die Stadt spaziert – auf der Suche nach freien Flächen?

So ungefähr. Mein Vater, Jiri Muska, Eigentümer der CTR Group, hat eine persönliche Beziehung zu Dresden. Er bat mich: Erkundige dich doch mal, was in zentralen Lagen Dresdens zu haben ist. Abgesehen davon hat unsere Marktforschung das große Potenzial Dresdens gezeigt. Ich habe mich an die Stadt gewandt und auch Herrn Dietze von der BayWoBau kennengelernt. Der machte unsere Firma dann auf das

Grundstück aufmerksam. Wir sind hingefahren und haben gesehen: Dieses Grundstück fällt genau in unser Beuteschema. Unglaublich, dass ein Grundstück in solch prominenter Lage noch nicht verkauft worden war.

### Sie haben es gekauft und bauen jetzt. Was genau?

Es entstehen 104 Mietwohnungen und 86 Eigentumswohnungen. Außerdem sind verschiedene Läden geplant – Bewerber dafür gibt es schon. Auch die ersten Interessenten für Eigentums- und Mietwohnungen haben reservieren lassen. Mit einigen potenziellen Käufern wird bald der Notartermin gemacht. Als wir das Projekt vor etwa anderthalb Jahren der Öffentlichkeit vorgestellt haben, war das Interesse sehr groß. Und es gab fast durchweg positive Reaktionen. Bis zur Baugenehmigung hat die BayWoBau das Vorhaben begleitet und uns mit ihren Erfahrungen unterstützt, jetzt machen wir allein weiter. Bei den beiden Projekten an der Wallstraße sind wir nach wie vor Partner.

### Wie schwierig ist es, sich im deutschen Paragrafendschungel zurechtzufinden?

Überhaupt nicht schwierig. Im Gegenteil. Die Zusammenarbeit mit der Stadt war sehr positiv und unkompliziert. Alles ging zügig. Kein Vergleich zu Prag etwa, wo jede Genehmigung deutlich länger braucht. Da wir in der tschechischen Hauptstadt gerade ein ähnliches Projekt haben, lassen sich solche Schlüsse ziehen. Dort stehen übrigens auch die Einwohner solchen Neubauprojekten viel skeptischer gegenüber. In Dresden fühlt man sich willkommen.

### Sie wohnen in Prag und arbeiten in Dresden. Was macht beide Städte aus?

Prag ist schön – und mir vertraut. Dresden hat die Atmosphäre einer historischen Stadt, die neu auferstanden ist. Mittlerweile habe ich mich auch in Dresden verliebt und schätze das riesige Kulturangebot sehr.

Ich pendele ja wöchentlich zwischen den beiden Städten und habe mir für Dresden gleich eine Jahreskarte für die Museen der Staatlichen Kunstsammlungen gekauft. Besonders liebe ich die Raritätensammlung im Grünen Gewölbe. Mir kommt natürlich sehr entgegen, dass ich zweisprachig aufgewachsen bin. Das war besonders für den Start des Projektes sehr günstig. Mittlerweile haben wir hier ein deutschsprachiges Team aufgebaut, und auch unsere Prager Kollegen lernen fleißig Deutsch.

**Derzeit kann man beim Aushub der Baugrube zusehen. Wann soll der Rohbau stehen? Wann werden die Wohnungen fertig?**

Der Aushub der Baugrube hat im Juni begonnen. Im Sommer nächsten Jahres wird der Rohbau fertig gestellt, und im Sommer 2016 sind die Wohnungen bezugsfertig.

**Sie vermieten ausschließlich möblierte Wohnungen. Warum?**

Wir haben an unserem Standort in Prag die Erfahrung gemacht: Möblierte Wohnungen vermieten sich besser. Dort haben wir einen Teil der Mietwohnungen eingerichtet und einen anderen Teil nicht. Letztendlich haben wir die leeren Wohnungen aufgrund des großen Interesses noch nachmöblieren lassen. Deshalb gibt es in Dresden von Anfang an voll ausgestattete Wohnungen. Also nicht etwa nur Tisch, Stuhl, Couch und Bett, sondern vom Schreiner angefertigte passgenaue multifunktionale Möbel. Wir legen auch sehr großen Wert auf eine stimmige Beleuchtung.

**Sieht dann nicht jede Wohnung gleich aus?**

Allein schon wegen der verschiedenen Grundrisse unterscheiden sich die Wohnungen. Individuell werden sie mit Accessoires, etwa Kissen, Bildern und anderem, welche sich die Bewohner selbst mitbringen und damit ihrer Wohnung In-

dividualität geben können. Die Grundfarben sind eher gedeckt, also Holz, Creme, Grau und Weiß. Vermietet wird eine Wohnung bereits ab einer Woche bis hin zu vielen Jahren. Wichtig ist uns: Man kann ankommen, die Koffer auspacken und loswohnen.



**Fast jede Wohnung hat zwei Bäder. Ist das nicht etwas übertrieben?**

Hier greift auch unsere Firmenphilosophie – und zwar die der Privatsphäre. Diese ist uns sehr wichtig, deshalb hat jedes Hauptschlafzimmer ein eigenes Bad. Außerdem gibt es mindestens ein zweites Bad, welches vom Flur zu erreichen ist. So benutzen Gäste nie das ganz private Bad. Auch gibt es immer ein Doppelwaschbecken, ein Bidet, eine Whirlpoolwanne und auf Wunsch eine Sauna.

**Das klingt eher nach Wellness-Hotel als nach Wohnung.**

Genau so soll es sein – die Wohnung wird zur privaten Wellness-Oase. Wenn wir schon an A-Standorten bauen, möchten wir auch eine A-Ausstattung bieten, die der Zeit einen Schritt voraus ist. Die Anforderungen der Menschen steigen in der Regel immer weiter, in Amerika zum Beispiel ist solch eine Ausstattung bereits Standard.

**Müssen die Käufer oder Mieter dann auch mit A-Preisen rechnen?**

Die Preise für die Eigentumswohnungen sind verschieden und reichen von 2 800 bis 4 500 Euro pro Quadratmeter. Sie richten sich nach Etage, Orientierung, Aussicht, Zuschnitt und anderem. Zwar gehört die Wahrung der Privatsphäre zu unserer Firmenphilosophie – wir selbst sind als Unternehmen jedoch völlig transparent. Auf unserer Homepage [www.residenz-am-zwinger.de](http://www.residenz-am-zwinger.de) kann man jede Wohnung in Bezug auf Grundriss, Ausstattung und Preis anschauen. Ab dem 1. August findet man uns die ganze Woche über in unserem neuen Beratungszentrum in der Sporergerasse 9 nahe dem Verkehrsmuseum.

Das Gespräch führte Thessa Wolf

## Sandstein an der Fassade

Man wird „fürstlich wohnen“ können. So verspricht es der Investor CTR Immo Dresden, der auf einem Teil des Grundstückes des ehemaligen Herzogingartens die „Residenz am Zwinger“ plant und baut. „Der Herzogin Garten“, früher auch „Kurfürstlicher Pomeranzgarten“ genannt, wurde bereits Ende des 16. Jahrhunderts unter Kurfürst Christian I. als Geschenk an seine Gemahlin Kurfürstin Sophie als Lustgarten angelegt. In den vergangenen Jahren war die Fläche eine Brache und verwilderte zusehends – bis Investoren sie entdeckten. Anfang März 2014 gab es die Baugenehmigung für das Projekt der CTR Immo Dresden – 190 Wohnungen, davon etwas mehr als die Hälfte zur Miete. Außerdem sind Flächen fürs Gewerbe geplant. Die CTR Immo Dresden wird im Ensemble eine eigene Büroeinheit haben, „an der am wenigsten schönen Ecke“, wie Alice Muska verrät. „Die schönen

Aussichten hat man natürlich aus den Wohnungen.“ Passend zum exklusiven Standort wird hochwertig gebaut. So ist eine komplette Sandsteinfassade geplant. Auch innen punktet das Projekt mit 2,80 Metern lichter Raumhöhe, edler Ausstattung mit Stein und Holz. Unter dem Gebäude wird sich eine zweigeschossige Tiefgarage befinden, „nicht flutbar“, so die Fachfrau. „Keller und Autos sind auch bei Hochwasser nicht gefährdet.“ Das Gebäudeensemble zieht sich an der Hertha-Lindner-Straße entlang wie auch je ein Stück an der Ostra-Allee und Am Queckbrunnen und besitzt fünf Eingänge. Der Innenhof wird parkähnlich begrünt und ist nur für die Residenten zugänglich. Auch haben die Erdgeschosswohnungen einen Gartenanteil von je 35 Quadratmetern. Die Dachgeschosswohnungen punkten mit großzügigen Terrassen im 5. Geschoss. (sz-immo)