

„Momentan ist Prag interessanter als Deutschland“

PZ-Gespräch mit Gerhard Schmidt, (Berliner Bauträger in Prag)

Viele Menschen kommen wegen der alten Gebäude nach Prag; um sie unterzubringen, müssen neue gebaut werden. Historisches Handwerk wird wiederentdeckt und fortschrittliche Berufszweige halten in der Stadt Einzug - beide brauchen Werkhallen, Büros, Wohnungen für ihr Personal. Die PRAGER ZEITUNG sprach mit Gerhard Schmidt, der seit vier Jahren Häuser für diejenigen baut, die lange in der tschechischen Hauptstadt bleiben oder kurzzeitige Besucher sind.

PZ: Herr Schmidt, warum engagieren Sie sich in der Tschechischen Republik?

Schmidt: Ganz einfach: die Tschechische Republik ist ein schönes Land, in dem es sich sehr gut leben und arbeiten läßt. Es gefällt mir hier.

PZ: Was bedeuten für Sie „gute Arbeitsbedingungen“?

Schmidt: Sehen Sie, für mich



Trotz der langjährigen Erfahrung im Berliner Immobiliengeschäft erlebt Gerhard Schmidt noch Überraschungen in Prag - glücklicherweise kaum negative.

PZ: Jetzt erstaunen Sie mich aber. Bisher hieß es, die tschechische Bürokratie sei schlimmer als die deutsche.

Schmidt: Das mag in manchen

nen Kniffe, die jeder Kaufmann auf seinem Gebiet beherrschen muß. Ich habe mir einen tschechischen Partner gesucht, mit dessen Hilfe ich mich relativ schnell zu recht fand.

PZ: Nach welchem Prinzip arbeiten Sie: erst das Grundstück kaufen und dann sehen, was Sie darauf bauen? Oder für einen bestimmten Bau das richtige Grundstück suchen?

Schmidt: Wenn wir ein gutes Grundstück für einen vernünftigen Preis kaufen können, tun wir dies. Wir wissen beim Kaufabschluß meist noch nicht, was wir damit machen. Wir wissen nur: das ist ein schönes Grundstück, das wollen wir uns nicht entgehen lassen. Nach dem Kauf versuchen wir zusammen mit unserem Architekten das „passende“ Gebäude bei der zuständigen Verwaltung „durchzudrücken“. Sobald es fertig ist, verkaufen wir es. Wir vermieten es nicht, wir ziehen



Hinterm Haus rauscht der Wind über den herrlichen Garten.

nicht selbst ein - wir gehen sofort die nächsten Bauten an.

PZ: Vielleicht erläutern Sie Ihre Arbeitsweise anhand des gerade fertiggestellten Baues in der Nähe des Prager Flughafens?

Schmidt: Die Grundidee war, nahe des Flughafens ein Hotel zu bauen. So etwas fehlt dort komplett. Wir hatten da ein schönes Grundstück, also konnten wir problemlos anfangen. Während des Bauens hörten wir jedoch von verschiedenen Firmen, daß es zu wenig Bürofläche in eben dieser Gegend gibt. Da sattelten wir spontan um und haben ohne große Mühe das Gebäude quasi multifunktionell erstellt. So, wie es jetzt dort steht, ist es gleichermaßen geeignet für Büros oder Luxuswohnungen.

PZ: Sie haben mit tschechischen Baufirmen gearbeitet?

Schmidt: Nicht nur an diesem Objekt haben tschechische Firmen gearbeitet. Wir sehen es als

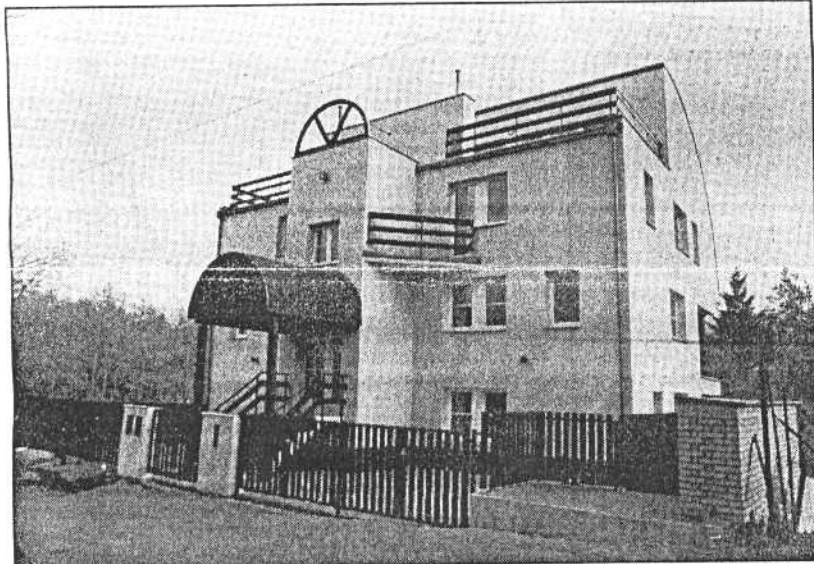
selbstverständlich an, einheimische Arbeiter zu beschäftigen und hiesige Produkte zu verwenden, wo immer es geht. Manche Markenprodukte sind jedoch als tschechische Waren nicht zu haben. Diese wurden von uns aus Deutschland eingeführt.

PZ: Wie hoch liegt der Verkaufspreis dieses Objektes bzw. was würde es in Deutschland, z.B. in Berlin, kosten?

Schmidt: Ich denke der Marktwert dürfte in Berlin je nach Lage, zwischen 2,0 und 3,0 Millionen DM betragen. Hier können wir es noch zu einem wesentlich günstigeren Preis anbieten.

PZ: Könnte ein Interessent aus dem Ausland das Objekt problemlos erwerben?

Schmidt: Dieser Interessent müßte eine Firma nach tschechischem Recht gründen oder bereits haben. Der Rest wäre absolut problemlos, nicht zuletzt dank unserer vorhandenen Kontakte.



Klassische Materialien in modernem Design: Die Form muß zwar immer der Funktion folgen, doch bei der Auswahl der Form beweist sich der Geschmack.

ist das ein interessanteres Arbeitsfeld, als in Deutschland tätig zu sein. Dort hat man bei allem lange mit der Bürokratie zu kämpfen. Für uns Bauträger ist aber jede Minute bares Geld.

Fällen stimmen. Ich habe andere Erfahrungen gemacht. Ob wir nun in Prag Grundstücke gekauft oder Neubauten hochgezogen haben - nie gab es ein Hindernis, das uns die örtliche Verwaltung mutwillig in den Weg gelegt hätte.

PZ: Und Sie bauen bevorzugt in Prag?

Schmidt: Wir bauen noch in Olomouc. Und auch dort haben wir mit den Behörden keine Probleme. Ich möchte das betonen, auch wenn ich mich wiederhole.

PZ: Sie sind nun seit vier Jahren in der Tschechischen Republik. Was haben Sie vorher gemacht?

Schmidt: Vor 1990 war ich in Berlin in der Immobilienbranche tätig. Das heißt, ich habe Objekte gekauft, renovieren lassen und verkauft. Als sich dann der ehemalige Ostblock öffnete, sah ich darin meine Zukunft.

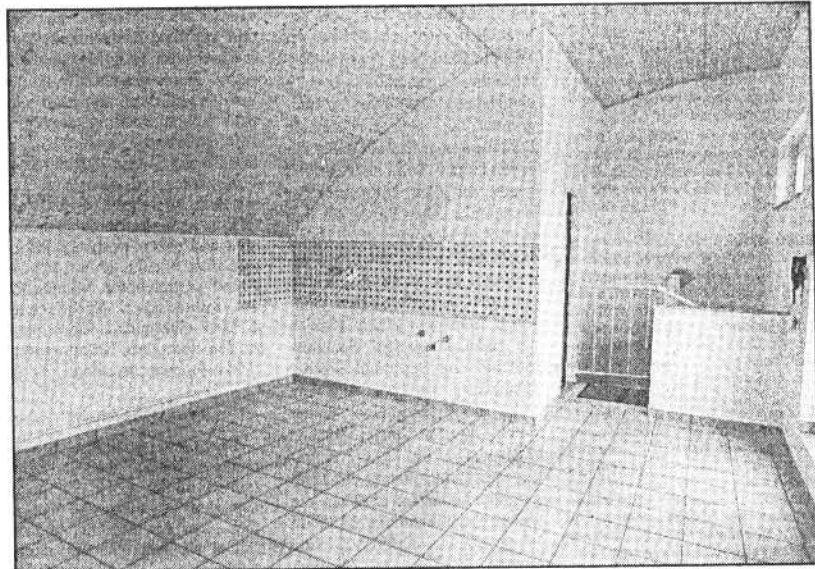
PZ: Und dann sind Sie nach Prag gekommen und alles hat gleich geklappt?

Schmidt: Mir fehlten natürlich die Ortskenntnisse und die klei-

IHR FIRMENSITZ IN PRAG IST BEZUGSFERTIG!

Parzellengröße 765 qm
Bebaute Fläche 165 qm
Geschoßzahl 5

Gesamtnutzfläche 520 qm
Parkplätze (umzäunt) 15
Gas, Kanalisation, Wasser und Strom sind ans öffentliche Netz angeschlossen.
Das Haus verfügt über 7 Telefonanschlüsse.
Vollwärmesolierung, Plastikfenster, Satellitenanlage und ein Alarmsystem. Nähere Angaben unter



Perfekte Symbiose architektonischer Formen: Unter dem Dach wird auch der spitzeste Winkel zum Bogen. Fotos: H. Pacltová

„Momentálně je Praha zajímavější než Německo“

Rozhovor PZ s Gerhardem Schmidtem, (berlínským stavitelem v Praze)

Hodně lidí přijíždí do Prahy kvůli starým budovám; aby mohli být ubytováni, musí se stavět nové. Historická řemesla jsou znovu objevena a pokroková odvětví zaměstnání působí přísun lidí do města - pro obojí jsou zapotřebí dílny, kanceláře a byty pro personál. PRAGER ZEITUNG hovořil s Gerhardem Schmidtem, který již čtyři roky staví domy pro ty lidi, kteří dlouhodobě pobývají v českém hlavním městě nebo jsou jen krátkodobí návštěvníci.

PZ: Pane Schmidt, proč se angažujete v České republice?

Schmidt: Je to jednoduché: Česká republika je pěkná země, ve které se dá dobře žít a pracovat. Líbí se mi zde.

PZ: Co pro Vás znamenají „dobré pracovní podmínky“?

Schmidt: Víte, pro mě to je zajímavější pracovní oblast, než v Německu. Tam se musí ještě ke všemu dlouho bojovat s byrokracií. Pro nás stavebníky znamená ale každá minuta peníze.

PZ: Teď jste mě ale udivil. Dosud se říkalo, že česká byrokracie je horší než německá.

Schmidt: To platí v některých případech. Já mám jiné zkušenosti. Ať už jsme v Praze pozemky kupovali nebo zvyšovali novostavby - nikdy nebyla žádná překážka, kterou by nám místní správní úřad svévolně nastavil do cesty.

PZ: A vy stavíte výhradně v Praze?

Schmidt: Stavíme ještě v Olomouci. A také tam nemáme s úřady žádné problémy. Chtěl

bych to zdůraznit, i když se opakuji.

PZ: Nyní je to čtyři roky, co jste v České republice. Co jste dělat předtím?

Schmidt: Před r. 1990 jsem pracoval v Berlíně v oboru nemovitostí. To znamená, že jsem nakupoval objekty, nechal je renovovat a prodával. Když se otevřel bývalý východní blok, viděl jsem v tom svou budoucnost.

PZ: A pak jste přijel do Prahy a všechno hned klapalo?

Schmidt: Scházela mi samozřejmě znalost místních podmínek a malých triků, které musí na svém území zvládat každý obchodník. Našel jsem si českého partnera, s jehož pomocí jsem se relativně brzy zorientoval.

PZ: Podle jakého principu pracujete: nejdříve koupíte pozemek a pak se díváte, co na něm postavíte? Nebo hledáte pro určitou budovu správný pozemek?

Schmidt: Když máme možnost koupit dobrý pozemek za rozumnou cenu, uděláme to. Většinou při koupi ještě nevíme, co s ním uděláme. Víme jen: je to pěkný pozemek, to si nenecháme ujít. Po koupi se snažíme společně s našim architektem „protlačit“ u příslušných správních orgánů „vhodnou“ budovu. Když je hotová, prodáme ji. Nepronajímáme, nenastěhujeme se tam - jdeme hned na další budovu.

PZ: Snad budete moci vysvětlit Váš způsob práce na příkladu právě stavěné budovy v blízkosti pražského letiště?

Schmidt: Základní myšlenka byla postavit v blízkosti letiště hotel. Něco takového tam zcela chybí. Měli jsme zde pěkný pozemek, takže jsme mohli bez problémů začít. Během stavby jsme se od různých firem doslechli, že na tomto území je příliš málo kancelářských prostor. Takže jsme se spontánně rozhodli a bez velké námahy jsme zhotovili quasi multifunkční budovu. Takže tak, jak vypadá nyní, je stejně tak vhodná pro kancelář i pro luxusní byty.

PZ: Spolupracovali jste s českými stavebními firmami?

Schmidt: Na tomto objektu stejně jako na ostatních pracovaly české firmy. Považujeme za samozřejmé zaměstnat místní pracovníky a využívat zdejší produkty. Některé značkové výrobky ale nejsou mezi českým zbožím k dispozici. Tyto jsme dováželi od nás z Německa.

PZ: Jak je vysoká prodejní cena tohoto objektu příp. co by stál v Německu, nařp. v Berlíně?

Schmidt: Myslím že by tržní hodnota mohla v Berlíně v závislosti na poloze činit mezi 2 až 3 milióny DM. Zde můžeme nabídnout ještě podstatně výhodnější cenu.

PZ: Mohl by tento objekt získat bez problémů i zájemce ze zahraničí?

Schmidt: Tento zájemce by musel podle českého práva založit firmu nebo již ji mít. Ostatní by bylo absolutně bezproblémové v neposlední řadě díky kontaktům, které jsou k dispozici.

SÍDLLO VAŠÍ FIRMY V PRAZE JE PŘIPRAVEN K NASTĚHOVÁNÍ!

Velikost parcely 765 m²

Zastavěná plocha 165 m²

Počet pater 5

Celková užitná plocha 520 m²

Místa k parkování (oplocené) 15

Plyn, kanalizace, voda a
proud jsou napojeny na veřejnou síť.

Dům má k dispozici přes 7 telefonních přípojek.

Plná tepelná izolace, plastická okna,
satelitní zařízení a alarm.

Text u obrázků:

vlevo nahoře: *I přes dlouholeté zkušenosti v berlínském obchodě s nemovitostmi zažil Gerhard Schmidt v Praze ještě překvapení - naštěstí žádné negativní.*

vlevo uprostřed: *Klasické materiály v moderním designu: Forma musí ale vždy sledovat funkci, přesto se při výběru formy prokazuje vkus.*

vpravo nahoře: *Za domem šumí krásnou zahradou vítr.*

vpravo dole: *Dokonalá symbióza architektonických forem: Pod střechou přechází také ten nejspičatější roh do oblouku.*