

Sie haben das Gebäude erst vor kurzem übernehmen können. Wie ist das Interesse?

Gut, es könnte aber noch besser werden. Da die Bezugfertigkeit des Gebäudes nicht feststand, wir aber unseren zukünftigen Mietern verlässliche Informationen geben wollten, hatte sich der Beginn unserer Vermarktung nach hinten verschoben. Im Juni dieses Jahres war dann sicher, dass das Haus ab August bezogen werden kann. Wir sind also noch nicht lange dabei. Aber es läuft gut an. Natürlich werden wir auch lokal Mieter akquirieren, aber unsere Fokusgruppe, also Unternehmen die den Schritt nach Russland noch vor sich haben, befindet sich eben in Deutschland. Deshalb sind wir besonders dort aktiv.

Wie sieht Ihre Arbeit aus, wenn die Mieter erst einmal da sind?

Wir haben mehrere Abteilungen, die sich um das Wohlergehen unserer Mieter kümmern. Wir haben eine Ansprechpartnerin, die nur für die Mieter zuständig ist. Sie betreut die Unternehmen in allen Mietbelangen vom Einzug bis zum Auszug. Dann haben wir eine Mitarbeiterin, später werden es mehrere werden, die für den Business Support zuständig ist, d.h. alle klassischen Business Center Dienstleistungen anbietet, Sekretariat, Telefon und Post. Ein wichtiger Teil ist unser Eventmanagement. Wir führen selbst Informationsveranstaltungen für deutsche Unternehmen durch, oft auch mit Partnern wie der Botschaft, der Auslandshandelskammer oder mit Verbänden. Networking-Veranstaltungen sind uns sehr wichtig. Wir wollen, dass sich die Firmen untereinander kennenlernen und miteinander austauschen. Unternehmen können unsere Räumlichkeiten für eigene Veranstaltungen nutzen, z.B. können

Rechtsanwälte Veranstaltungen zu Rechtsthemen anbieten etc. Unser erster Test war die Veranstaltung eines großen bekannten Küchengeräteherstellers, der seine neue Produktgruppe mit 200 Gästen bei uns gelauncht hat, und demnächst auch Mieter bei uns sein wird. Da viele unserer Mieter aus vertriebs-technischen Gründen nach Russland kommen, brauchen sie Konferenzräume, um Schulungen oder Präsentationen anbieten zu können. Wir liefern die ganze Veranstaltungsinfrastruktur und Service.

Wie lange wird es dauern bis Sie Ihr Haus voll haben?

Wir haben jetzt über zehn Mieter, und verhandeln mit vielen deutschen Firmen. Bei Prognosen sind wir aber eher vorsichtig und gehen davon aus, dass wir in ungefähr zweieinhalb Jahren nahezu voll ausgelastet sein werden.

Woher kam die Idee außerhalb Moskaus ein multifunktionales Bürozentrum zu bauen?

Der Gründer und Initiator des „Country Park“ ist ein EDV- und Elektroingenieur, der in den 90er Jahren eines der fünf größten IT-Systemhäuser Russlands aufgebaut hat. Auf zahlreichen Geschäftsreisen hatte er damals in den USA und in Europa erlebt, welche Qualitäts- und Kostenvorteile gerade IT-Firmen und deren Mitarbeiter von dezentralen und grünen „Campus“-Konzepten haben.

Er wollte damals auch mit seiner IT-Firma an den Moskauer Stadtrand ziehen, aber alle Immobilienentwickler und -experten

hielten den Gedanken eines „Class A“-Bürozentrams außerhalb des MKAD für unmöglich.

Was ihn aber offenbar nicht abgehalten hat?

Nein zum Glück nicht. Von den Vorteilen dezentraler Konzepte überzeugt, lies er sich von den Experten nicht beeindrucken und pachtete im Jahr 2001 auf 49 Jahre ein fünf Hektar großes Grundstück in Chimki an der Kreuzung des MKAD mit der Leninskoe Chaussee. Das stark verwilderte Grundstück und die komplett verschlammte Bucht wurden saniert, ein Park angelegt und der erste Büroturm „Country Park I“



Markus Mayer
Geschäftsführer
BPS Russland OOO

Multifunktionale Bürokomplexe verbinden die Arbeit mit hoher Lebensqualität

mittels einer eigens gegründeten Planungs- und Baufirma auf eigene Kosten und Risiko gebaut.

Die Kombination aus europäischem Konzept, hoher Bauqualität, fairen und langfristigen Mietverträgen sowie strategisch günstiger Lage zog gleich zur Eröffnung 2004 namhafte deutsche und internationale Mieter wie beispielsweise BMW, Volvo Trucks, Metro, Danone Nutricia etc. an. Weil wir unsere Projekte selbst planen, realisieren und betreiben, haben wir eine sehr langfristige und nachhaltige Sicht auf unsere Vorhaben. Unsere Mieter und Besucher profitieren davon, dass wir etwaige Planungs- und Baufehler selbst verantworten und quasi „ausbaden“ müssten. Transparenz und eine sich stetig verbessernde Infrastruktur haben uns auch über die Krise hinweg geholfen.

Ihre Pläne und laufenden Vorhaben sind sehr ambitioniert.

Ja, das kann man so sagen! Nach der Eröffnung des „Country Park 1“ im Jahr 2004 wurde umgehend der weitere Ausbau des Geländes initiiert. Zwischenzeitlich wurde ein Jachthafen angelegt, das Restaurant „Chalet“ eröffnet und das Bürogebäude „Country Park 2“ mit zahlreichen Geschäften, einem Coffee Shop und einer Galerie für Künstler aus Chimki fertig gestellt. Ende 2012 soll dann der 25.000 m² große Büroturm „Country Park 3“ fertig gestellt werden, der auch über ein Veranstaltungszentrum und einen 4.000m² großen Klinikbau verfügen wird.

Sie planen auch eine eigene Klinik?

Über unser Klinikprojekt freuen wir uns besonders, da private Investoren diesen komplexen, sozialen Bereich bislang stark vernachlässigen. Die neu gegründete BPS Medical wird hierbei in Kooperation mit namhaften deutschen Kliniken eine Poliklinik, ein modernes Diagnostik-Zentrum, ein auf Orthopädie spezialisiertes OP-Zentrum

mit 25 Betten sowie ein REHA-Zentrum nach deutschen Standards und Ansprüchen betreiben.

Hierzu wollen wir strategische „Win-Win“ Partnerschaften mit ausgewählten deutschen Kliniken u.a. der Charité Berlin entwickeln. Patienten, die wir in Moskau nicht oder nicht ausreichend behandeln können, z.B. schwere Krebserkrankungen, würden wir an unsere deutsche Partner-

„Es lohnt sich nicht immer nur ans schnelle Geld zu denken.“

kliniken überweisen. Die Nachbehandlung oder Rehabilitation kann dann wieder in Moskau in unserer Klinik erfolgen. Auch Trainings und Ausbildung für Ärzte sind Teil der Partnerschaft.

Wollen Sie noch weiter wachsen?

Im nächsten Jahr beginnt die BPS mit dem Bau eines 220 Zimmer großen Hotels der gehobenen Mittelklasse mit umfangreichen Tagungs- und Spa-Räumlichkeiten. Wir sind optimistisch, dass unser Angebot von bezahlbaren Übernachtungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten für die Gäste der zahlreichen internationalen Firmen im Nordwesten attraktiv sein wird.

Und dann gibt es noch das Projekt einer „Altstadt“. Auf dem sechs Hektar großen Nachbargrundstück wird eine Fußgängerzone nach dem Vorbild einer bayerischen Kleinstadt entstehen.

Das Country Park Gelände ist völlig offen. Im Gegensatz zu vielen geschlossenen Bürokomplexen in der Stadt kann hier jeder spazieren und in den Geschäften einkaufen gehen.

Richtig. Auch das ist ein Teil der Philosophie: Der Country Park versteht sich nicht

als geschlossene oder elitäre VIP Zone. Durch die ständige Weiterentwicklung der Grünanlagen, der Infrastruktur und der kulturellen und sozialen Angebote wollen wir für unsere Mieter und unsere Nachbarn ein positives, sicheres und hilfreiches Umfeld schaffen. Es ist schön zu sehen, wie viele Mütter hier mit dem Kinderwagen spazieren fahren und wie die Büromitarbeiter ihre Mittagspause am Ufer der Bucht genießen.

Und dadurch entstehen wiederum Werte. So hat zum Beispiel der CEO von Volvo Trucks, als es um die Verlängerung des Mietvertrags mitten in der Krise ging, eine Mitarbeiterbefragung zum Thema „Bleiben oder gehen“ durchgeführt. Das klare Votum seiner Mitarbeiter war „Bleiben“. Diese war einer der Gründe warum ein finanziell sicherlich attraktives Angebot eines Wettbewerbers damals ausgeschlagen wurde.

Dezentrale Konzepte wie der „Country Park“ bieten also vielseitige Vorteile?

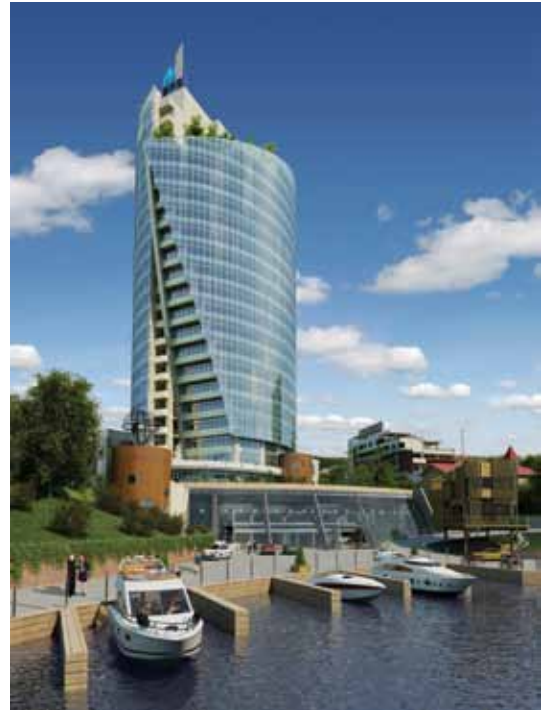
Ja, das kann ich aus eigener Erfahrung bestätigen. Eine der größten Herausforderungen Moskaus ist, dass es einen Außenbürgel gibt, in dem fast ausschließlich gewohnt wird und das Zentrum, in dem hauptsächlich gearbeitet und ausgegangen wird. Dadurch entstehen diese schrecklichen Staus, die einen Verlust an Lebensqualität, Planbarkeit volkswirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und Treibstoffvergeudung zur Folge haben. Dezentrale, multifunktionale Konzepte führen zu mehr antizyklischen Verkehr und reduzieren durch die Nähe zu bezahlbaren, grüneren Wohnmöglichkeiten das Fahrzeugaufkommen insgesamt.

Sie sprachen von einer „Altstadt“. Was hat es damit auf sich?

Wir haben vor kurzem von der Stadt ein anliegendes sechs Hektar großes Grundstück zur weiteren Entwicklung angeboten bekommen. Eigentlich sollte dort



„Der Countrypark versteht sich nicht als geschlossene und elitäre VIP Zone.“



ein anderer Projektentwickler zusätzlich zu zehn großen Wohntürmen mit über 4000 Wohneinheiten eine Infrastruktur mit Parkhäusern, Kindergärten und so weiter schaffen. Aber durch die Krise und ihre Folgen konnte und wollte er nur die Wohnhäuser fertig stellen und sich um die soziale Infrastruktur nicht mehr kümmern. Wir sind nun in der Endphase der Planungen für eine Art „Stadtkern“ mit einer Fußgängerzone, mit zentralem Platz mit Brunnen und Bachlauf, Kopfsteinpflaster, kleinteiligen Formaten für Einzelhandel und Gastronomie.

Was halten Sie von der Idee, Moskau nach Südwesten zu vergrößern und die gesamte Regierung, Ministerien, Stadtregierung samt Mitarbeiter dort anzusiedeln?

Um ehrlich zu sein: Nicht viel. Ich halte das für eine sehr künstliche, teure und unvollständige Lösung für die Verkehrsprobleme der Stadt. Erstens müssen inmitten grüner Wiesen und Wälder eine komplett neue Infrastruktur mit Ver- und Entsorgung,

Straßen, Schulen, Wohn- und Unterhaltungsmöglichkeiten usw. entwickelt werden. Die hierfür notwendigen finanziellen und organisatorischen Ressourcen, fehlen dann an anderer Stelle, beispielsweise beim weiteren Ausbau des öffentlichen Nahverkehrssystems in anderen Zonen Moskaus. Zweitens finde ich es wichtig, dass Beamte und Volksvertreter für ihre Bürger leicht und schnell zugänglich sind und in Kontakt mit der Gemeinschaft und ihren Problemen bleiben. Ich denke, es gibt bessere, billigere und gesellschaftlich tragfähigere Lösungen.

Die Bau- und Immobilienwirtschaft hat sich in der Krise stark verändert. Wohin geht die Entwicklung?

Die Krise hat die Immobilienbranche sehr verändert und erfreulicherweise die „Spreu vom Weizen“ getrennt. Mancher Projektentwickler musste erkennen, dass es sich nicht lohnt, immer nur ans schnelle Geld zu denken. Gute, nachhaltige Konzepte und eine solide Finanzierung haben sich gerade in der Krise bewährt. Tragfähige Projekte auf Basis eines gesunden Menschenver-

stands und deren qualitativ hochwertige Umsetzung werden sich sicherlich weiterhin durchsetzen können. Das kann man auch an dem für Russland neuen „Run“ auf nachhaltiges Bauen deutlich erkennen. Insgesamt bietet die Entwicklung also sehr gute Voraussetzungen gerade auch für deutsche Firmen.

Как выглядит Ваша работа, когда арендаторы наконец-то пришли?

У нас несколько отделов, которые работают о том, чтобы нашим арендаторам было хорошо. У нас есть контактное лицо, отвечающее только за арендаторов. Она оказывает поддержку предприятиям по всем вопросам аренды - от заселения до выезда. Затем у нас есть сотрудница, позднее их количество увеличится, отвечающая за поддержку бизнеса, т.е. предлагает все классические услуги бизнес-центра - услуги секретаря, телефон и почту. Важная часть - это наше управление мероприятиями. Мы сами проводим информационные мероприятия для не-

мецких предприятий, часто с партнерами - например, посольством, внешнеторговой палатой или с объединениями. Для нас очень важны сетевые мероприятия. Мы хотим, чтобы фирмы познакомились друг с другом и совершали взаимные обмены. Предприятия могут использовать наши помещения для проведения собственных мероприятий, например, адвокаты могут предлагать встречи по правовой тематике и т.д. Нашей первой проверкой был презентация крупного и известного производителя кухонного оборудования, который представил свою новую группу продукции 200 гостям, собравшимся у нас, в последний момент он станет нашим арендатором. Так

как наши арендаторы приходят в Россию, по техническим причинам, касающихся сбыта, им необходимы конференц-залы для того, чтобы они могли предлагать тренинги или презентации. Мы предоставляем всю инфраструктуру и сервис для проведения мероприятий.

Сколько нужно времени, чтобы заселить здание полностью?

У нас сейчас более десяти арендаторов, и мы ведем переговоры со многими немецкими фирмами. В прогнозах мы скорее осторожны и исходим из того, что почти полностью загружены мы будем примерно через два с половиной года.



Маркус Майер
Генеральный директор
ООО „Би-Пи-эС Руссланд“

Многофункциональные офисные центры позволяют наслаждаться высоким качеством жизни на работе

Как появилась идея строительства многофункционального офисного центра за пределами Москвы?

Основатель и инициатор „Country Park“ – инженер ЭВМ и инженер-электрик, который в 90-е годы построил в России одну из пяти крупнейших фирм по разработке и выпуску программного обеспечения. В ходе многочисленных командировок в США и Европу в то время он понял, какими качественными и финансовыми преимуществами обладают как раз IT-фирмы и их сотрудники в децентрализованных концепциях и концепциях „зеленый кампус“.

В то время он хотел переехать со своей IT-фирмой на окраину Москвы, но все разработчики и эксперты в области недвижимости были единодушны в том, что

офисный центр „Класса А“ за пределами МКАДа не возможен.

Но его это, очевидно, не остановило?

Нет, к счастью, нет. Полностью уверенный в преимуществах концепции децентрализации, он не послушался экспертов и в 2001 г. взял в аренду на 49 лет земельный участок размером 5 га в Химках на пересечении МКАД с Ленинградским шоссе. Была произведена санация сильно запущенного земельного участка и полностью заилленного залива, заложен парк и, за свой счет и на свой страх и риск, возведена первая офисная башня Country Park I силами собственной проектной и строительной фирмы. Сочетание европейской концепции, высокого качества строительства, безупречных и долгосрочных договоров аренды, а так-



же стратегически удобного положения уже на период открытия в 2004 году привлекло именитых немецких и международных арендаторов, например, BMW, Volvo Trucks, Metro, Danone Nutricia и т.д.

Так как мы сами планируем свои проекты, реализуем и используем их, мы располагаем долгосрочным и устойчивым видением своих намерений. Наши арендаторы и посетители выигрывают от того, что нам самим пришлось бы отвечать за возможные ошибки при планировке и строительстве и исправлять их. Прозрачность и постоянно улучшаемая инфраструктура также помогли нам в преодолении кризиса.

„Нет смысла постоянно думать только о быстрых деньгах.“

Ваши планы и текущие намерения очень амбициозны.

Да, можно так сказать! После открытия Country Park 1 в 2004 году возникла идея о дальнейшей застройке территории. За это время была заложена пристань для яхт, открыт ресторан Chalet и построено офисное здание Country Park 2 с многочисленными магазинами, кафе и галереей для худож-

ников из Химок. В конце 2012 года должно быть закончено строительство офисной башни Country Park 3 площадью 25.000 м², в которой также будет находиться развлекательный комплекс и к которой будет пристроено здание клиники площадью 4.000 м².

Вы планируете строительство собственной клиники?

Мы особенно радуемся нашему проекту строительства клиники, так как частные инвесторы до сих пор пренебрегают этой сложной социальной сферой. Вновь основанный центр BPS Medical будет при этом эксплуатировать, в сотрудничестве с известными немецкими клиниками, здание поликлиники, современный диагностический центр, специализирующийся на ортопедии операционный центр на 25 мест, а также центр реабилитации согласно немецким стандартам и требованиям. Для этого мы хотим создать стратегические обоюдовыгодные партнерские отношения с избранными немецкими клиниками, в т.ч. с Charité Berlin. Пациентов, которым мы не имеем возможности предоставить необходимые медицинские услуги в Москве, например, больным тяжелыми раковыми заболеваниями, мы бы направляли в клиники наших немецких партнеров. Затем последующее лечение или реабилитацию можно снова прохо-

дить в нашей клинике в Москве. Тренинги и обучение врачей - также часть наших партнерских отношений.

Вы собираетесь расти и дальше?

В следующем году BPS начинает строительство отеля на 220 номеров улучшенного среднего класса с просторными конференц-залами и Spa-зоной. Мы настроены оптимистично и надеемся, что наше предложение платных вариантов ночевки и организации мероприятий будет привлекательным для гостей многочисленных международных фирм на северо-западе. Кроме того, еще есть проект „Старого города“. На соседнем земельном участке площадью 6 га будет создана пешеходная зона по примеру баварского „маленького города“.

Территория Country Park полностью открыта. В отличие от множества закрытых офисных центров в городе сюда может прийти каждый и сделать покупки в магазинах.

Правильно. И это тоже часть философии: Country Park - это не закрытая или элитарная VIP-зона. За счет постоянного дальнейшего развития зеленой зоны, инфраструктуры, а также культурных и социальных предложений мы хотим создать для наших арендаторов и наших соседей положительное, надежное и полезное окружение.

Приятно видеть, как многие мамы гуляют здесь с колясками, и как офисные служащие проводят время своих обеденных перерывов на берегу залива. И это также создает свои ценности. Так, например, президент компании Volvo Trucks, когда в разгар кризиса зашла очень о продлении договора аренды, провел опрос сотрудников на тему „Уйти или остаться“. Его сотрудники единогласно ответили: „остаться“. Это была одна из причин, почему тогда было отклонено явно более привлекательное предложение конкурента.

„На соседнем земельном участке площадью 6 га будет создана пешеходная зона по примеру баварского „маленького города“.

То есть концепции децентрализации, например, Country Park, дают разнообразные преимущества?

Да, я могу подтвердить это по своему опыту. Одна из самых больших проблем Москвы в том, что есть внешний пояс, который является практически спальным районом, и центр, в котором в основном работают и куда выходят в свет. Из-за этого образуются эти ужасные пробки, следствием которых является потеря качества жизни, планируемости эффективности народного хозяйства и нецелеобразный расход горючего. Концепции децентрализации, многофункциональности приводят к более антициклическому дорожному движению и за счет близости к платному жилью, расположенному в более озелененной зоне, уменьшают количество автомобилей.

Вы говорили о „Старом городе“. Что это такое?

Недавно город предложил нам для дальнейшего развития соседний земельный участок площадью 6 га. Собственно говоря, другой проектировщик дополнительно к десяти большим домам-башням на более чем 4000 квартир должен был создать там инфраструктуру с парковками, детскими садами и т.п. Но из-за кризиса и его последствий он смог и захотел возвести только жилые дома и больше не заниматься социальной инфраструктурой. Мы оказались на конечном этапе планировки так называемого „центра города“ с

пешеходной зоной, с центральной площадью с фонтанами и ручьем, булыжной мостовой, небольшими помещениями для розничной торговли и предприятий общественного питания.

Что вы думаете об идее расширения границ Москвы на юго-западе и переезде туда всего правительства, министерств, городского правительства вместе с сотрудниками?

Честно говоря, я в нее не верю. Я думаю, это очень искусственное, дорогое и неполное решение транспортных проблем города. Во-первых, среди зеленых лугов и лесов необходимо будет возвести полностью новую инфраструктуру с системами жизнеобеспечения и утилизации, дорогами, школами, жилыми домами и развлекательными учреждениями и т.п. Тогда необходимые для этого финансовые

и организационные ресурсы будут отсутствовать в других пунктах, например, в случае дальнейшего расширения общественной системы местного сообщения в других зонах Москвы.

Во-вторых, я думаю, важно, чтобы государственные служащие и народные представители были легко и быстро доступны для своих граждан и оставались на связи с обществом и были готовы к разрешению его возможных проблем. Думаю, что есть лучшие, более дешевые и более приемлемые для общества решения.

Строительное хозяйство и сфера недвижимости сильно изменились во время кризиса. Каково направление развития?

Кризис сильно изменил отрасль недвижимости и, к счастью, отделил „зерна от плевел“. Некоторым проектировщикам пришлось признать, что нет смысла постоянно думать только о быстрых деньгах. Хорошие, устоявшиеся концепции и солидное финансирование хорошо показали себя именно во время кризиса. Приемлемые проекты на основе здравого

„Country Park - это не закрытая или элитарная VIP-зона.“

человеческого разума и их качественное, высококлассное исполнение, несомненно, будут реализовываться и в дальнейшем. Это можно отчетливо увидеть на примере нового для России „запуска“ экологического строительства. В целом развитие создает очень хорошие предпосылки именно для немецких фирм.