

Das «Münchhaldeneck» wird im Erdgeschoss Läden und in den Obergeschossen qualitativ hochstehende Wohnungen aufnehmen.



Neuer Glanz im Seefeld

Zürich – Eine lange Leidensgeschichte geht zu Ende. In Zürichs trendigem Seefeld-Quartier soll das markante Eckgebäude Münchhaldeneck in neuem Glanz erstrahlen (bis 2011). Auch das denkmalgeschützte Kino Razzia von 1922 wird aufgepäpelt.

Von Rolf Breiner

Staub, Lärm und Baumaschinen gehören seit Wochen zum Alltag im Zürcher Seefeld. Die Sanierung der Tramlinien bringt viel Umtriebe, Ärger der Anwohner und Umsatzeinbussen. Dezentler geht es auf der Baustelle an der Münchhalden- und Seefeldstrasse seit Juli zu. Hier entsteht die Überbauung Münchhaldeneck, ein markantes Eckgebäude mit Geschäfts- und

Wohnflächen. Eine attraktive Lage und exquisiter Wohnraum in den Obergeschossen und im Attikabereich – zwischen 53 und 115 Quadratmetern. Urs Ledermann startete das Vorhaben bereits vor 15 Jahren, als er die Liegenschaften an der Seefeldstrasse erwarb, das Grundstück an der Münchhaldenstrasse kam vor zwei Jahren hinzu.

Der Immobilienunternehmer Ledermann ist im Seefeld nicht unumstritten. Der 54jährige Zürcher hat viel in alte Liegen-

schaften investiert, um sie wieder in Schuss zu bringen und dem Seefeld zu altem neuen Glanz zu verhelfen. Das kostet. Und mache Kritiker werfen ihm vor, alteingesessene Mieter durch (Luxus-)Sanierung und Mieterhöhungen zu überfordern und zu vergraulen. Ledermann wehrt sich und sieht sich als verantwortungsbewussten Investor. In den letzten zwei Jahren hat er 120 neue Wohnungen geschaffen. Ihm liegt sehr viel an einer Wiederansiedlung im Quartier.

Mit dem Wildbachgut bietet er «Seefeld vom Feinsten» und gediegene Wohnqualität höchster Ansprüche. Der Wohnkomplex mit rotem nordischen Sichtbackstein und lichtreichem Atrium bewegt sich auf hohem Niveau und ist gegen Ende Jahr bezugsbereit. Architekt Christian Wegenstein, der dieses Projekt wesentlich gestaltet hat, spricht von einer «eigenen, in sich abgeschlossenen architektonischen Identität».

Neuen Wohnraum schaffen

Ähnlich verhält es sich mit dem Bau Münchhaldeneck, quasi dem «Tor zum Seefeld». Hier ist das Zürcher atelier ww, sprich Walter Wäschle, federführend. «Die Identität des bestehenden Blockrandes wird in die Gestaltung einbezogen», heisst es von ww. Das Projekt vereint drei Parzellen und saugt quasi bestehende Bausubstanzen in sich auf. Oder architektonisch auf den Punkt gebracht: «Im städtebaulichen Kontext handelt es sich um eine repräsentative Ecksituation im Umfeld einer

heterogenen Architektur aus verschiedenen Epochen. Unser Gebäude orientiert sich an seinem Blockrand und schliesst die heutige Lücke an der Seefeldstrasse.» Mit anderen Worten: Der alte etwas verspielte, verschnörkelte Bau mit rundlichem Erkerturm wird praktisch versachlicht, von klaren graden Linien geprägt. Die Flächen im Erdgeschoss sind gewerblichen Nutzern vorbehalten, die Wohnungen in den oberen Geschossen mehrheitlich eher kleinräumig (2 ½ bis 4 ½ Zimmer).

Dem Baubeginn in diesem Sommer ging eine lange Planungsphase voraus. Vor gut einem Jahr wurde die Baubewilligung erteilt und die Ledermann Immobilien AG konnte zupacken. Initiant Ledermann hatte endlich «grünes Licht» und will eine Marke setzen: «Das Münchhaldeneck hat das Potenzial, als neues Quartier-Wahrzeichen das ‚Tor zum Seefeld‘ zu werden.»

Und der rührige Seefeldler rührt weiter die Kelle im Quartier. Im Juni wurde der Neubau an der Zimmergasse abgeschlossen. Auf dem Areal einer ehemaligen Autowerkstatt wurde zusammen mit Meili Unternehmungen

ein Mehrfamilienhaus gebaut – mit 25 Mietwohnungen und anspruchsvoller Attikawohnung mit 120 Quadratmetern. Seit Juli sind fast alle Wohnungen bezogen worden.

Historische Substanzen

In unmittelbarer Nachbarschaft wurde ein Jugendstilgebäude aus dem Jahr 1924, das auch Urs Ledermann gehört, einer Gesamtsanierung unterzogen und wieder in klassische Altbauwohnungen verwandelt. Nicht Rendite, sondern Liebe zum Objekt und der Wille, alte historische Substanzen und architektonische Spuren zu sichern und heutigen Verhältnissen anzupassen, waren Ledermann Motivation genug. Der Bau mit den markanten Turmerkern und Bogenfenstern an der Seefeldstrasse ist Sitz des Hauseigentümergebietes (HEV) und der Ledermann Immobilien AG. Eine von aussen unscheinbare, aber gediegene Residenz dieses Unternehmens mit dem grossen Liegenschafts-Portfolio in und um Zürich.

Razzia: Es werde Licht...

Hinter diesem Objekt liegen 25 Jahre Leidensgeschichte und mehr. Das Lichtspieltheater Razzia im Zürcher Seefeld, 1922 erbaut und mit Jugendstil-Fresken ausgeschmückt, stand seit 1989 leer und dämmerte dahin. Immobilienunternehmer Urs Ledermann hatte es zusammen mit der angrenzenden Villa Mainau im Jahr 2007 erworben. Der Knackpunkt war die geschützte Villa. Und der Kinosaal Razzia wäre auch längst ein Opfer der Bagger geworden, wenn man nicht die zugemörtelten Fresken wiederentdeckt und freigelegt hätte.

Während der Fussball-EM letztes Jahr wurde das Razzia wiederbelebt – mittels Fussballübertragungen und allerlei musikalisch-musischen, aber auch kinematografischen Anlässen. Elmar Schäfer und die eventagentur.ch brachten Leben in den Bau. Der schillernde Kulturbetrieb fand Resonanz und könnte fortgesetzt werden. Das Kino Razzia bleibt erhalten und wird restauriert. In Absprache mit der Stadt Zürich und Bauvorsteherin Kathrin Martelli soll ein Restaurationsbetrieb aufgenommen werden, welcher der Öffentlichkeit auch tagsüber zugänglich ist. Ledermann schätzt die jetzigen Betreiber und Kulturtäter sehr und hofft auf eine Fortsetzung. Aber es geht nicht nur ums Razzia.

Ledermann ist es gelungen, das Denkmalschutzmäntelchen von der Villa Mainau abzuziehen. Die Denkmalpflege gab die Villa zum Abbruch frei. So soll hier ein fünfgeschossiger Neubau mit Mischnutzung entstehen (Läden, Büros, Wohnungen). Das dürfte über neun Millionen Franken kosten und die Mieten werden sich laut

Architekt Christian Wegenstein im mittleren bis höheren Segment bewegen. Mit dem Bau wird frühestens 2011 begonnen. Bis dahin können noch viele Auftritte und Happenings im Razzia erfolgen, etwa am 12. September mit einer Gangster-Mafia-Party oder am 19. September mit einem Sarda-Konzert. (rbr)



Es war einmal und wird wieder sein: Lichtspiele im Razzia.