

GZA/PP 8703 Erlenbach

72. Jahrgang 11. Januar 2007 Nr. 1/2

**Züriberg**  
Quartierzeitung für Fluntern,  
Hirslanden, Hoftingen, Oberstrass und Witikon

Fachkompetenz ist unsere Stärke!  
**Garage Johann Frei**

Verkauf - Eintausch  
Reparaturen - Spenglerei

**Garage Johann Frei AG** www.garage-johann-frei.ch  
Wildbachstrasse 31/33 · 8008 Zürich · Tel. 044 421 50 60 · Fax 044 421 50 69

Ihr Service Partner  
VW Service  
Audi Service  
VW Kundendienst Service

Erscheint 1-mal wöchentlich, am Donnerstag Herausgeber: Lokalinfo AG, Seestrasse 78, 9703 Erlenbach Verlag: Tel. 044 913 53 33, Fax 044 910 87 72 www.lokalinfo.ch

## Das «Razzia-Haus» ist kein Renditeobjekt

*Urs Ledermann hat das marode «Razzia»-Haus gekauft. Aus dem Schandfleck im Seefeld will der Immobilienmagnat wieder ein Bijou machen – ohne Eile und als Dankeschön ans Quartier.*

Andreas J. Minor

**Urs Ledermann, Sie gelten im Seefeld als Immobilienmagnat. Was finden dazu?**

Ich fühle mich nicht als Immobilienmagnat. Ich habe Freude am Seefeld als Quartier. Seit 30 Jahren bin ich dort tätig. Da ich in Zollikon aufgewachsen bin, hatte ich immer eine Nähe zum Seefeld und in meiner Jugend viele Freunde in diesem Quartier. Nicht zuletzt stammt meine Frau aus dem Seefeld und ist dort auch aktiv. Durch die chemische Reinigung aus der Familie meiner Frau sind wir seit über 50 Jahren mit dem Quartier eng verbunden.

**Sie besitzen über 60 Liegenschaften im Seefeld und andernorts. Wie behalten Sie die Übersicht?**

Das Baumanagement machen wir selbst in einer firmeneigenen Abteilung, die zum Beispiel die Entwicklung und den Entwurf zusammen mit anderen Unternehmen und Archi-



Urs Ledermann in seinem Büro in Zollikon – vor den Plänen seines neuen Backstein-Wohnhauses, welches ab kommendem Spätfrühling an der Wildbachstrasse 57/59 realisiert wird. Bild: (ajm.)

tektekten leiten. Das Portfolio-Management betreut die Mieter der Ledermann AG selbst. Alles andere ist an Verwaltungen abgegeben. Last but not least haben wir noch eine Finanzabteilung. Wir sind eine kleine, aber sehr dynamische Firma mit sehr, sehr guten Mitarbeitern. Die Hälfte davon sind Frauen. Darauf bin ich stolz. Auch in der Geschäftsleitung haben wir eine Dame.

**Ihr jüngster Streich ist der Kauf der ma-**

**roden Liegenschaft an der Seefeldstrasse 82, in dem sich das ehemalige Kino Razzia befindet. Wie kamen Sie zur Liegenschaft?**

Die Entwicklung um das frühere Kino Razzia verfolge ich schon seit geraumer Zeit. Es ist schade, dass ein so schönes Eck im Seefeld lange nicht mehr richtig betreut worden ist. Ich habe mich sehr gefreut, als ich vernahm, dass eine Gruppe etwas bewegen will. Schon damals wurde ich an-

gefragt, ob ich als Mitinvestor dabei wäre. Doch ich habe abgelehnt: Ich konnte mich damals nicht begeistern. Nicht etwa, weil ich das Projekt nicht gut gefunden hätte, sondern weil ich nicht an die Realisierungskraft grosser Gruppierungen glaube. Es waren aus meiner Sicht zu viele Parteien beteiligt. Leider hatte das Projekt «Otto e mezzo» keinen Erfolg. Die grosse Kraft, die Johannes Bösiger eingesetzt hat, ist verpufft. Ich hatte dann wie-

*Fortsetzung auf Seite 3*

### Unsere Auflage ist nun offiziell beglaubigt

Nun ist es offiziell: 121 200 Exemplare werden Woche für Woche durch die Lokalinfo AG als Herausgeberin der Zürcher Quartier- und Lokalzeitungen «Züriberg», «Zürich Nord» und «Küsnachter» in der Stadt Zürich und an der Goldküste kostenlos durch die Post verteilt oder auch an Abonnenten verschickt.

Die Lokalinfo AG ist der Wemf AG für Werbemittelforschung beigetreten. Die Wemf AG beglaubigt unter anderem Auflagen von Zeitungstiteln. Die beglaubigte Auflage wird immer wichtiger. Denn sie gibt den Inseratenkunden eines Zeitungstitels die Gewähr, dass wirklich so viele Exemplare gedruckt und verteilt werden, wie im Impressum einer Zeitung steht.

Für diese Sicherheit bürgt die Wemf AG, welche bei der Überprüfung der Daten auf professionelle Buchprüfer zurückgreift.

Für die Lokalinfo AG hat die Wemf AG eine provisorische Gesamtauflage von über 121 200 Exemplaren ermittelt. Für die jeweils am Mittwoch/Donnerstag erscheinenden Titel haben die Experten folgende Auflagen ermittelt: «Züriberg» (25 268), «Zürich West» (31 386), «Zürich Nord» (37 509), «Zürich 2» (17 886), «Küsnachter» (9170).

Redaktion und Verlag





Urs Ledermann will dem «Razzia»-Haus neues Leben einhauchen.

Bild: (aj/m.)

## «Wegen der Rendite hätte ich das «Razzia-Haus» nicht kaufen müssen»

### Fortsetzung von Seite 1

der Kontakt mit den Besitzern – und das Glück, dass die drei Familienstämme mir die Chance gaben, das «Razzia»-Haus zu übernehmen.

### Haben Sie konkrete Vorstellungen?

Momentan haben wir noch kein favorisiertes Nutzungskonzept. Das Interesse ist gross: Eine Galerie würde es gerne zwischennutzen. Eine andere Galerie würde gerne nach der Sanierung einziehen. Zwei Kinobetreiber haben ihr Interesse angemeldet. Ein Museum könnte sich vorstellen einzuziehen. Ausserdem liegen mehrere Anfragen von Restaurantbetreibern vor. Gegenwärtig sind rund 30 Vorschläge aus dem Quartier bei mir auf dem Tisch. Wir werden sie alle prüfen. Anschliessend müssen wir uns mit den Nachbarn, den Baubehörden, dem Quartierverein und der Denkmalpflege abstimmen. Das wird einige Zeit in Anspruch nehmen. Aber wir haben keinen Grund zur Eile. Am Ende zählt das Resultat.

### Das Seefeld scheint Ihnen am Herz zu liegen. Was begeistert Sie, immer wieder marode Objekte zu kaufen?

Ich kaufe nicht nur marode Objekte! Wir haben immer ans Seefeld geglaubt und schon sehr viel realisieren können. Noch vor 20 oder 25 Jahren war das Seefeld ein sogenannt

schlechtes Quartier, wenn man so sagen darf. Wir haben uns trotzdem schon damals engagiert. Inzwischen hat sich das Seefeld zu einem äusserst lebenswerten Stadtviertel entwickelt. Es macht Spass und auch stolz, einen Beitrag an diese Entwicklung geleistet zu haben.

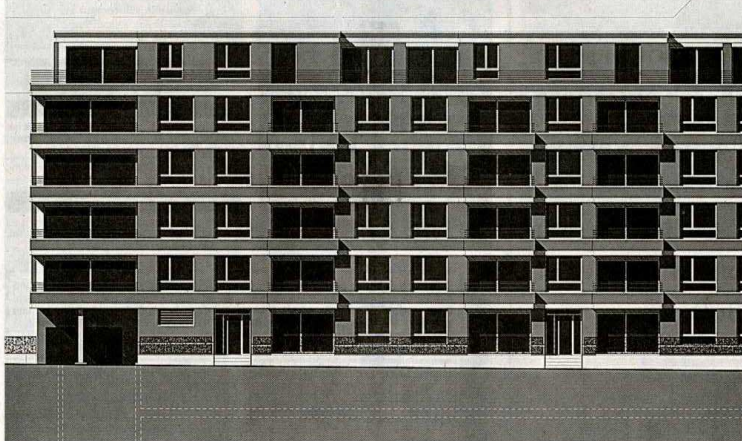
### Wie sieht es mit der Rendite bei Objekten wie dem «Razzia»-Haus aus?

(schmunzelt) Wegen der Rendite hätte ich das Haus nicht kaufen müssen. Geld verdienen wird erst die kommende oder übernächste Generation. Das «Razzia» war für viele im Quartier ein Dorn im Auge, war zum Schandfleck geworden. Es musste etwas passieren. Ich verdanke dem Seefeld sehr viel und möchte mit Hilfe der Bevölkerung und der Entscheidungsträger im Quartier etwas Gutes zustande bringen. Es wäre schön, wenn wir alle zusammen am Ende stolz auf das Erreichte sein könnten. Das ist meine Hauptmotivation.

### Vom Berner Unternehmen Marazzi haben Sie 2004 die Parzelle Wildbachstrasse 57/59 erstanden. Dort sollte Stararchitekt Santiago Calatrava bauen ...

Ich hatte das Glück, von Bruno Marazzi, den ich als äusserst fairen Verhandlungspartner kennen gelernt habe, die angesprochene Parzelle übernehmen zu können. Dies aller-

dings ohne eine konkrete Projektidee. Das Calatrava-Projekt war ursprünglich für eine gewerblichen Nutzung vorgesehen, wurde dann zu einem Wohnhaus umdesignt und sollte im Stockwerkeigentum verkauft werden. Meine Idee war es hingegen, dort Mietwohnungen zu realisieren. Wir kauften das Haus und haben dem Seefelder Architekturbüro Moser/Wegenstein den Auftrag erteilt, eine Wohnüberbauung von 40 bis 45 Einheiten zu planen. Durch den ständigen Dialog mit den Nachbarn ist es uns möglich geworden, weitere Grundstücke zu übernehmen. Wir planten noch einmal neu. Jetzt werden wir unter der Bezeichnung «Wildbachgut» eine Überbauung mit 65 Wohnungen realisieren. Geplant ist ein Backsteinhaus, das Klinker nicht nur als Verzierung der Fassade aufweist, sondern das richtig mit Backsteinen gebaut wird. Das Projekt lehnt sich an Backsteingebäude an, wie es sie im Seefeld schon gibt und wie man sie beispielsweise auch von historischen Industriebauten her kennt. Die Wohnungsgrössen werden zwischen zweieinhalb- und fünfeinhalb Zimmern liegen. Beginnen wollen wir im Frühsommer 2007. Die Baubewilligung liegt bereits vor. Die Bauzeit schätzen wir auf rund 20 Monate. Gegenwärtig läuft die Berechnungsphase und der Feinschliff an den Grundrissen.



Imposanter Backsteinbau an prominenter Lage im Seefeld: So soll das «Wildbachgut» nach seiner Fertigstellung einmal aussehen.

Computerbild: Architekturbüro Moser und Wegenstein