



BILD SOPHIE STIEGER

Die Ecke Münchhaldenstrasse und Seefeldstrasse...



VISUALISIERUNG ATELIER WW

... wird zur Überbauung Münchhaldeneck.

Ledermann baut gross und teuer im Seefeld

Seit 30 Jahren kauft der Investor Urs Ledermann im Seefeld Wohnhäuser auf, renoviert sie und vermietet sie. Jetzt reisst er an drei Orten alte Gebäude ab und baut selbst.

Von Daniel Suter

An der Ecke Münchhalden-/Wildbachstrasse wühlen Bagger und Trax den Boden auf. Hier entsteht die Wohnüberbauung Wildbachgut mit 65 Wohnungen. Das Projekt hat eine eigene Homepage, und die beginnt mit den Worten: «Im Seefeld, dem beliebtesten Wohnquartier der Stadt Zürich, befinden sich überdurchschnittlich viele Feinkostgeschäfte, Friseure und Anwaltskanzleien.»

Das sagt schon viel über die angepeilte Mieterschaft aus. Eine 2½-Zimmer-Wohnung ist ab 2650 Franken zu haben, 3½ Zimmer kosten mindestens 3350, 4½ Zimmer 5700 Franken. Ganz exklusiv wird die 9½-Zimmer-Attika für 16 800 Franken im Monat. Investor Ledermann spricht denn auch von «Mietwohnungen gehobenen Standards», die auf einem der letzten freien Baugrundstücke im Seefeld entstehen.

Drei Baugeschichten

Zwei Blöcke seewärts, an der Ecke Münchhalden-/Seefeldstrasse, wartet ein zweites Grossprojekt von Ledermann auf seine Verwirklichung: das Wohn- und Geschäftshaus Münchhaldeneck. Auf den alten Häusern stecken die Baugespanne. Und an der Zimmerecke, in der Nähe der Kreuzstrasse, soll bis in einem Jahr auf

dem Areal einer Autowerkstatt ein Neubau mit 25 Wohnungen stehen.

Seit rund dreissig Jahren kauft Urs Ledermann vor allem im Seefeld Wohnhäuser auf, renoviert sie und vermietet die Wohnungen. Als passionierter «Häusersammler» hat er sich einmal bezeichnet. Über 30 Adressen verzeichnet die Homepage seiner Firma (www.ledermann.com) allein im Kreis 8; darunter – etwas untypisch; weil kein Wohnhaus – das alte Kino Razzia.

Nun aber reisst Ledermann gleich auf drei Grundstücken bestehende Gebäude ab, um darauf selbst zu bauen. Ausdruck einer neuen Leidenschaft? Will Ledermann in Zukunft das Seefeld mit Neubauten prägen? «Nein», sagt Urs Ledermann, «es ist ein Zufall, dass sich diese drei Projekte gerade jetzt realisieren. Jedes hat seine eigene Geschichte.»

An der Zimmerecke kam an Stelle der alten VW-Garage nur ein Neubau in Frage. Das Wildbachgut war eine Baubrache, auf der einmal der Architekt Santiago Calatrava etwas Grossartiges hätte bauen sollen. Nachdem dieses Vorhaben gescheitert war, kaufte 2004 Ledermann das Grundstück – und durch sein Verhandlungsgeschick gelang es ihm, überdies ein Nachbargrundstück zu erwerben, das sein Vorgänger, der Berner Generalunternehmer Marazzi, nie bekommen hatte.

Die längste Geschichte hat das Projekt Münchhaldeneck. Die beiden Häuser Seefeldstrasse 188 und 190 sind seit rund 15 Jahren im Eigentum von Ledermann. Sie waren schon damals renovationsbedürftig; die Stadt Zürich mietete sie als Notwohnungen für Asylbewerber. Im vergangenen Jahr konnte Urs Ledermann seinen Besitz in diesem Geviert entscheidend erweitern und die Häuser Münchhaldenstrasse 15 und Säntisstrasse 21 erwerben.

Da er in unmittelbarer Nachbarschaft schon viele Häuser besitzt, reagierte das Quartier alarmiert auf die ersten Verkaufserlöse. Die beiden Häuser gehörten dem Schriftsteller und Psychoanalytiker Jürg Acklin, der sie geerbt hatte. Vor dem Verkauf wollten die Mieter ihm ein Angebot machen und riefen am Schluss die Genossenschaft Wogeno zu Hilfe. Quartiervereinspräsident Jon Nuotclà schrieb im Juli 2007 einen besorgten Brief an Acklin: «Aus der

Sicht des Quartiervereins Riesbach sollte für die Begünstigung einer nachhaltigen Quartierentwicklung ganz eindeutig die Eigentumsvielfalt und nicht die Kumulierung von Eigentum gefördert werden.» Doch Ledermann bekam beide Häuser. In einer öffentlichen Stellungnahme schrieb Jürg Acklin im Oktober 2007 in der Quartierzeitung «Kontakt»: «Ledermanns Philosophie der langjährigen Ren-

dite statt schnellem Geld, wie auch, gefährdete Liegenschaften im Quartier als Wohnraum zu erhalten, leuchtet mir ein. Die Verhandlungen verliefen fair und für beide Seiten erfolgreich.»

Ein roter Wehrturm

Mit den Acklin-Häusern hatte Urs Ledermann auch das Wegrecht erworben, das Acklin durch die Lücke zwischen den beiden Gebäuden an der Seefeldstrasse besass. Nun brauchte Ledermann die Lücke nicht mehr offen zu lassen, sondern konnte einen kompakten Neubau planen, den er Münchhaldeneck nannte.

Für dieses Projekt engagierte er das Architekturbüro Atelier ww. Der Entwurf ist im Internet zu sehen, ein massiger roter Bau mit vierschötigem Eckturn. Auch das alte Eckhaus besitzt ein Erkertürmchen, doch dieses ist rund und wirkt zierlich im Vergleich zur schweren Hand aus dem Hause ww. Die Stadt habe ihm die Auflage gemacht, ein markantes Kopfgebäude hinzusetzen, sagt Ledermann.

Neben den Ladenlokalen im Erdgeschoss und Büroräumen wird die Überbauung Münchhaldeneck vor allem 2½-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche von 50 bis 75 m² enthalten. Die Bauausschreibung ist abgeschlossen. Es habe keine Einsprachen gegen das Projekt gegeben, sagt Urs Ledermann.

Im Seefeld fürchten nun viele, dass Ledermann alles daran setzen wird, seinen Besitz zu arrondieren und das Wohnhaus Münchhaldenstrasse 11 zu erwerben, das sich wie ein Keil zwischen das Münchhaldeneck und das Haus Säntisstrasse 21 schiebt. Darauf angesprochen, wiegelt Urs Ledermann ab: «Es ist unwahrscheinlich, dass dieses Haus verkauft wird.»



«Es ist ein Zufall, dass sich diese drei Projekte gerade jetzt realisieren.»

INVESTOR URS LEDERMANN

Sicht des Quartiervereins Riesbach sollte für die Begünstigung einer nachhaltigen Quartierentwicklung ganz eindeutig die Eigentumsvielfalt und nicht die Kumulierung von Eigentum gefördert werden.»

Doch Ledermann bekam beide Häuser. In einer öffentlichen Stellungnahme schrieb Jürg Acklin im Oktober 2007 in der Quartierzeitung «Kontakt»: «Ledermanns Philosophie der langjährigen Ren-