

«Das Kino Razzia soll wichtiger Treffpunkt werden»

Das Zürcher Seefeld ist ein begehrtes Wohnquartier. Urs Ledermann ist der wohl wichtigste Immobilien-Player dort. Er hat das Wildbachgut mit 64 Wohnuniken hochgezogen und mit edlen Materialien ausgestattet.

Interview: Rolf Breiner

Wie läuft es mit dem Wildbachgut, das seit Dezember 2009 bezugsbereit ist? Welche Ziele verfolgen Sie als Bauherr und Initiant?

Urs Ledermann: Das Wildbachgut ist seit Januar 2010 teilbezugsbereit, bis Ende März werden wir mit den Arbeiten rund um die Überbauung komplett fertig sein. Bis dahin bleiben noch einige Kleinigkeiten zu erledigen. Bereits jetzt aber ist klar zu sehen, dass das Wildbachgut im Seefeld ganz neue Massstäbe setzt. Primäres Ziel war es, einen optisch schönen Neubau mit Mietwohnungen zu realisieren, der allein für das «konkurrenzlose Wohnen» genutzt wird und keine Nutzmischung aufweist, etwa durch die Integrierung eines Altersheimes, von Läden oder Büro- und Gewerberäumen. Diese Option hatte es zu Beginn unserer Planung noch gegeben. Die einzelnen Wohnungen, von der 2,5-Zimmer-Wohnung bis zur 7,5-Zimmer-Dachwohnung, begeistern durch die grosszügige Raumaufteilung und die hohen Räume. Es ist uns ein Anliegen, dass sich unsere Mieter hier durch und durch wohl fühlen und sich freuen, nach Hause zu kommen. Zudem haben wir durch die Verwendung edler Materialien sichergestellt, dass diese Wohnungen auch noch in 20, 30 oder 50 Jahren begehrt sind.

Auch äusserlich sticht das Wildbachgut hervor. Der rote Sichtbackstein erinnert an norddeutsche Häuser. Was hat Sie bewogen, diesen Baustil im Seefeld zu «implantieren»? Bauten aus rotem Sichtbackstein sind im Seefeld nichts Neues, man findet diesen traditionellen Baustil allerorten. Die Jahre um 1900 waren für das Quartier prägend, und deshalb wollten wir beim Wildbachgut gezielt auf Handwerkskunst und elegantes Design zurückgreifen, wie es in der Zeit der vorletzten Jahrhundertwende typisch war. So stand etwa früher in unmittelbarer Nachbarschaft des heutigen Wildbachgutes das alte Tramdepot, das leider abgerissen wurde. Wir verstehen das Wildbachgut als Referenz an das Tramdepot. Zudem ist dieser edle, glatte Backstein ein Material, das mit der Zeit immer schöner wird und als Naturprodukt richtiggehend ertastet und erfüllt werden kann.

Mit diesem Projekt unterstützen und realisieren Sie auch Kunst am Bau. Max Zuber hat die so genannte Wassertreppe kreiert. Was war die Absicht?

Kunst am Bau ist ein Thema, mit dem ich mich schon seit vielen Jahren intensiv auseinandersetze. Ich halte es für wichtig, lokale Künstler zu unterstützen und ihnen eine Plattform zu geben, damit sie ihre Ideen

verwirklichen können. Die Zusammenarbeit mit Max Zuber und dem Lichtkünstler Christian Herdeg war für mich ungemein inspirierend und faszinierend; es gab von unserer Seite her keinerlei Vorgaben oder Vorschriften, wir haben den Künstlern freie Hand gelassen. Zuber und Herdeg haben unsere kühnsten Vorstellungen weit übertroffen.

Das Wohnen im Wildbachgut hat seinen Preis. Was können Sie darüber sagen?

Die Preise der Wohnungen, die in der Öffentlichkeit kursieren, sind nicht korrekt. Eine 3,5-Zimmer-Wohnung kostet je nach Grösse zwischen 3 300 und 4 000 Franken, die Mieten für die Dachwohnungen mit bis zu 5,5 Zimmern betragen zwischen 5 550 und 6 000 Franken. Dabei gilt es aber festzuhalten, dass alle Wohnungen über grosse Räume verfügen und edel ausgestattet sind. Zudem haben wir im Vergleich zum Stockwerkeigentum die Preise sehr tief angesetzt. Mit der Nachfrage sind wir hochzufrieden, 70 Prozent der Wohnungen sind bereits jetzt vergeben. Interessant ist dabei, dass die grossen und teuren Wohnungen als erste vermietet waren. Bei der Auswahl der Mieter sind wir sehr selektiv; wir wollen verhindern, dass es eine Fluktuation gibt.



Das Kino Razzia lag lange brach und wurde nun wiedererweckt im Seefeld-Quartier.

Sie sind über 30 Jahren im Immobiliengeschäft tätig, mit Schwerpunkt im Zürcher Seefeld. Sie werden in den Medien angegriffen – als Mann, der alteingesessene Mieter vertreibt und Wohnpreise nach Sanierungen in die Höhe treibt? Wie beurteilen Sie diese Kritik? Die Vorwürfe, mit denen wir konfrontiert werden, sind nicht neu. Das macht sie aber nicht richtiger. Tatsache ist: Die LEDERMANN Immobilien AG hat allein in den vergangenen anderthalb Jahren über 100 zusätzliche Wohnungen im Seefeld geschaffen. Dieser zusätzliche Wohnraum kommt dem Quartier zugute, da es sich um ein sehr beliebtes Quartier im Herzen der Stadt Zürich handelt. Zudem haben wir sehr viele günstige Wohnungen im Angebot, die teilweise schon seit vielen Jahren vermietet sind und nicht auf den Markt kommen, weil sich die Mieter dort sehr wohl fühlen. Beim Projekt Münchhaldeneck haben wir Mietern, die vom Abriss der durch die Vorbesitzer stark verwahrlosten Gebäude betroffen waren, eine Wohnalternative angeboten. Die Stadt Zürich hat vor Jahren, als das Seefeld herunter gekommen war und viele

zweiichtige Gestalten anzog, den Anstoss zur Aufwertung des Quartiers gegeben. Im Zuge dessen hat sich die Situation in den vergangenen Jahren sehr verbessert, das Seefeld ist wieder zu einem Quartier geworden, in dem man gerne wohnt. Die gesunde Durchmischung des Quartiers konnte beibehalten werden, und das war und ist auch in unserem Interesse so geschehen! Die LEDERMANN Immobilien AG hat eine grosse Bandbreite an Mietern und bietet sowohl Liegenschaften für Handel und Gewerbe als auch günstige und teurere Wohnungen an.

Sie haben auch das ehemalige Kino Razzia unter Ihre Fittiche genommen. Wie geht es weiter? Was ist machbar und wünschbar? Die Baubewilligung für das ehemalige Kino Razzia liegt uns mittlerweile vor. In enger Zusammenarbeit mit den Behörden und dem Denkmalschutz haben wir nun ein Projekt erarbeitet, welches das ehemalige Kino würdigt. Durch den Neubau anstelle der Villa Mainau stellen wir die nötige Infrastruktur bereit, um im alten Kinosaal eine Location

zu betreiben, die im mittleren Seefeld zu einer Anlaufstelle und einem wichtigen Treffpunkt für das ganze Quartier werden soll. Zahlreiche renommierte Gastronomen haben uns ihre Konzepte zur Nutzung des Kinosaals präsentiert. Wir gehen davon aus, bis April die Vertragsunterzeichnung abschliessen zu können. Der Baubeginn ist für den Sommer 2011 geplant.

Sie wurden 2008 Verwaltungspräsident der Mobimo. Das Unternehmen setzt mit dem Mobimo Tower ein markantes Zeichen für Zürich: Wohnen in der Höhe. Wie verkaufen sich die Wohnungen im Luxussegment?

Der Mobimo Tower ist ein Objekt, das uns viele Optionen offen hält. Im unteren Bereich wird ein Hotelbetrieb einziehen, wir konnten mit dem SV Service und Marriott sehr kompetente und renommierte Unternehmen für uns gewinnen. Im oberen Teil des Mobimo Towers werden mindestens 53 Wohnungen entstehen, deren Verkauf voraussichtlich 2012 abgeschlossen sein wird. Derzeit sind wir dabei, mit Innenarchitekten die Detailplanungen für diese Wohnungen vorzunehmen. Diese Konzeptanpassung und intensive Zusammenarbeit mit Fachleuten aus Innenarchitektur und Verkauf zeitigt einen grossen Erfolg, die Nachfrage übersteigt unsere Erwartungen.

Wie schätzen Sie die immense Bautätigkeit in Zürich West ein? Schiessen die Zürcher nicht übers Ziel hinaus?

Die Entwicklung in Zürich West ist sehr interessant und geht in die richtige Richtung. Während Zürich-Nord zu schnell und zu formlos gebaut wurde, ist die Bautätigkeit in Zürich West das Ergebnis einer kontinuierlichen Weiterentwicklung des Quartiers in den vergangenen 15 Jahren. Zürich West hat enormes Potenzial und ist dabei, sich zu einer der spannendsten und attraktivsten Lagen in der Stadt Zürich zu entwickeln. ▲

ANZEIGE

GOLDINGER
Immobilien Treuhand AG

Gaiserwaldstrasse 6
9015 St. Gallen
Tel. 071 313 44 25
Fax 071 313 44 26
www.goldinger.ch

Das ganze Orchester
für den Verkauf Ihrer Immobilie!

ANZEIGE

Luzerner Universität of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug
IFZ

BILD: PRESSEDIENST
PH Zentralschweiz

www.immobiliengeschäft.ch

MAS Immobilienmanagement

Master of Advanced Studies (Nachdiplomstudium)



Sie lernen

- Immobilienportfolios kompetent zu führen und zu optimieren
- die Immobilie als Produktionsfaktor von Unternehmen optimal zu nutzen
- komplexe Entwicklungsprojekte erfolgreich zu initiieren und umzusetzen

Nächster Studienort: 15. September 2010

Info-Veranstaltungen: 11. März 2010, 10,00 Uhr am IFZ, Zug und
25. März 2010, 10,00 Uhr im Hotel Victoria, Basel

Weitere Informationen: www.hsl.ch/immobilien