

Überraschender Verkauf des Kinos Razzia im Zürcher Seefeld

Zürcher Investor übernimmt denkmalgeschützten Bau – künftige Nutzung noch offen

Die lokale Immobilienfirma Ledermann AG erwirbt das Gebäude des früheren Kinos Razzia im Zürcher Seefeld. Erst vor wenigen Wochen war das Vorhaben gescheitert, den denkmalgeschützten Bau in einen Kinokomplex mit Restaurants und Hotelzimmern umzuwandeln. Noch ist unklar, wie das «Razzia» künftig genutzt werden soll.

mju. 1989 ging im Gebäudekomplex des Kinos Razzia an der Zürcher Seefeldstrasse der letzte Film über die Leinwand, seither zerfällt das Gebäude. Im Jahr 2002 schien dann eine Lösung gefunden: Damals wurde ein Projekt bekannt, welches das Kino und die angrenzenden Wohnbauten in altem Glanz hätte wiederauferstehen lassen. Geplant waren neben dem Einbau eines zweiten, unterirdischen Kinosaals zwei Restaurants sowie Hotelzimmer für Langzeitaufenthalter. Doch vor wenigen Wochen musste das Projekt mit dem Namen Otto e mezzo definitiv begraben werden. Unerwartet schnell trifft aus dem Seefeld nun aber eine gute Nachricht ein: Der denkmalgeschützte Baukomplex Mainaustrasse 32/34 und Seefeldstrasse 82 wird vom Investor Urs Ledermann von der gleichnamigen Zürcher Familienfirma Ledermann AG übernommen.

Verkauf bereits vollzogen

Das Kino Razzia war bisher im Besitz einer Erbgemeinschaft. Diese hatte mit den Initianten des Projekts Otto e mezzo einen Vorverkaufsvertrag abgeschlossen. Doch der Verkauf wurde nie vollzogen, weil sich für das Vorhaben nicht genug Investoren fanden. Die Ledermann AG hat das Gebäude nun definitiv übernommen, die Beurkundung des Kaufvertrages hat gemäss einer Medienmitteilung bereits stattgefunden. Das Hochbaudepartement der Stadt Zürich ist über den Verkauf an Ledermann erfreut und erleichtert, wie Mediensprecher Urs Spinner auf Anfrage sagte. Der Käufer sei ein bekannter Investor und ein Immobilienprofi; man sei zuversichtlich, dass er eine Lösung für das «Razzia» finde.

Urs Ledermann ist alles andere als ein Unbekannter im Seefeldquartier. Seine Immobilienfirma besitzt hier rund dreissig Liegenschaften, weitere finden sich an anderen Orten im Grossraum Zürich. Mit dem Kino Razzia übernimmt Ledermann auch die bestehende Baubewilligung für das Projekt Otto e mezzo – eigentlich könnte

er morgen bereits die Bagger auffahren lassen. Ledermann hatte dieses ambitionierte Umbauprojekt mit Freude verfolgt, wie er sagt, obwohl er nicht als Investor mit dabei war. Die entsprechenden Pläne will er nun prüfen; noch ist aber vollkommen offen, wie es mit dem «Razzia» weitergeht. Neben dem bestehenden Projekt gibt es verschiedene andere Studien für mögliche Nutzungen, die nun ebenfalls zu Rate gezogen werden.

Umfassende Sanierung nötig

Das Projekt Otto e mezzo dürfte allerdings wohl wenig Realisierungschancen haben. Der vorgesehene unterirdische Kinosaal und der aufwendige Schutz der bestehenden Bausubstanz würden hohe Baukosten nach sich ziehen, die sich kaum rechnen dürften. Dazu kommt der hohe Verkaufspreis des Gebäudekomplexes: Dieser lag beim Projekt Otto e mezzo offenbar bei 4 Millionen Franken – ein Betrag in diesem Bereich hat nun auch Ledermann bezahlt. Dessen Firma ist primär im Wohnbau tätig, eine solche Nutzung wäre darum allenfalls auch beim «Razzia»-Gebäude möglich. Der Käufer nimmt sich nun bis zu eineinhalb Jahre Zeit, um eine Lösung zu finden.

Er will dabei das Gespräch mit allen involvierten Kreisen suchen. So müsse man etwa auf die Bedürfnisse des Seefeldquartiers Rücksicht nehmen, zum Beispiel in Sachen Lärm und Verkehr. Sorgen macht Ledermann der Zustand des über Jahre vernachlässigten Gebäudes. Es sei eine umfassende Sanierung nötig. Insgesamt ist der Kauf ein finanzielles Wagnis. «Wir rechnen damit, dass es 20 Jahre dauert, bis die Liegenschaft rentiert», so Ledermann. Seine Firma wolle das «Razzia» aber ohnehin langfristig im Portfolio behalten.

Das Hochbaudepartement will eng mit Ledermann zusammenarbeiten. So stellt sich laut Urs Spinner die Frage, ob am denkmalgeschützten Gebäude bereits in naher Zukunft Eingriffe nötig sind, um weitere Schäden zu verhindern. Rechtlich wäre es auch möglich, Forderungen an die früheren Besitzer zu stellen, denn sie hätten für die Erhaltung und Pflege des unter Denkmalschutz stehenden Hauses sorgen müssen; die Stadt könnte die nötigen Arbeiten selber vornehmen und in Rechnung stellen. Dieser Weg ist juristisch aber nur schwer gangbar, weshalb ihn das Hochbaudepartement derzeit nicht in Erwägung zieht.



Das zerfallende ehemalige Kino Razzia im Zürcher Seefeld ist verkauft worden.

CHRISTIAN MATHIS

LEDERMANN AG

BETEILIGUNGEN & IMMOBILIEN

Neue Zürcher Zeitung
Ausgabe vom Freitag, 24.11.2006