

IMMOBILIEN BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin



Der AXA- Akteur

ERNST SCHAUFELBERGER,
AXA REAL ESTATE

BAUBEGLEITUNG *Profit dank Planung* **BERNAPARK** *Auferstehung*
RIGI *Neustart mit Botta* **KONSTANZ** *Therme – See- und Seherlebnis*

WIEDERBELEBUNG DES KINOS RAZZIA

Kult, Kino, Kulinarisches



Anstelle der Villa Mainau: Luxuswohnen im Zürcher Seefeld.



(rbr) Nach 90 Jahren, scheint es, findet die Lichtspielstätte Razzia ihre Erfüllung. Das ursprüngliche Kino im Seefeld wird in ein Restaurant umgewandelt. Es war ein holpriger und weiter Weg von Charlie Chaplin und seinen Slapstick-Aktionen bis zu den geplanten Tafelfreuden. Das Razzia ist eine der ersten Filmstätten in Zürich. Es wurde 2007 von den Ledermann Immobilien aufgekauft, phasenweise als Fussball-Viewpoint (EM 2008), Kino und Kleinkunsthöhle genutzt. Einen Schlusspunkt setzte im schwer beschädigten Raum mit seinen Fresken von 1922, die der «Hotelmaler» Otto Haberer geschaffen hatte, die Aktion des «Begehbaren Buches» im September 2011. Nun wird ein neues Kapitel aufgeschlagen: Nachdem Investor Urs Ledermann von einem Hotelbau anstelle der Villa Mainau, direkt benachbart mit dem Razzia, Abstand genommen hatte, nachdem die «angeheuerte» Restaurantmieterin, die Höschgass Gastro AG, abgesprungen war und sich auch das Architekturbüro Moser Wegenstein verabschiedet hatte, waren neue Initiativen, Perspektiven und Macher gefragt. Die architektonische Leitung übernahm Petra Hemmi von der Hemmi Fayet Architekten AG. 400 000 Franken will die Ledermann Immobilien AG als Bauherrin allein in die Sanierung des Jugendstil-Innenraums stecken. Der schräge Boden des Kinosaals wird «begradigt», nach wie vor soll im ehemaligen Razzia ein Restaurant etabliert werden. Man wäre mit verschiedenen Gastro-Unternehmen im Gespräch, zeigte sich Michael Müller, CEO der Ledermann Immobilien

AG, optimistisch. Anstelle der benachbarten Villa Mainau wird ein Neubau errichtet mit Gewerbe- und Büroflächen, realisiert durch Allreal. Als Tüpfelchen auf dem i entstehen neun Wohnungen, eine davon als Attika-Schmuckstück. Die Mietpreise sollen dann zwischen 2700 Franken (2 ½-Zimmerwohnungen) und 5500 Franken (Attika) liegen. Insgesamt dürfte das Projekt Razzia/Mainau 13,8 Millionen Franken kosten. Fertigstellung des ganzen Komplexes ist im Frühjahr 2014 vorgesehen.



Relikte aus den Zwanzigerjahren: die Fresken im Kinosaal.

Identität wieder-erlangen

Fokus – Eines der ältesten Lichtspieltheater Zürichs soll nun seine gastronomische Erfüllung finden. Hemmi Fayet Architekten nehmen sich der Kultstätte Razzia an.



Architektin Petra Hemmi: «In einen spannenden Dialog treten.»

INTERVIEW: ROLF BREINER – *Nach 90 Jahren erlebt das ehemalige Kino Razzia im Zürcher Seefeld eine Wiedergeburt – nicht als Kino, sondern als Restaurant. Wie haben Sie die Projektentwicklung erlebt?*

PETRA HEMMI – Wir sind erst zu einem sehr späten Zeitpunkt zum Team dazugestossen. Bevor wir Ende letzten Jahres involviert wurden, hatte das Projekt bereits eine langjährige Geschichte hinter sich. Die Grundlagen für das jetzige Bauprojekt haben das Architekturbüro Moser Wegenstein zusammen mit Ledermann Immobilien AG, Allreal als Generalunternehmung und das türkische Büro Autoban, das für die Innenraumgestaltung zeichnete, entwickelt. Mit der architektonischen Strategie von Moser Wegenstein können wir uns sehr gut identifizieren, es bettet den denkmalgeschützten Kinosaal mit dem Ersatzneubau für die Villa Mainau städtebaulich auf eine sehr attraktive Art ins Quartier ein. Den Innenausbau, vor allem des Neubaus, haben wir so entwickelt, dass er den Gesamtgedanken des Ensembles unterstützt.

Das Projekt ist mit einigen denkmalschützenden Auflagen «belastet». Eine reizvolle Herausforderung?

Von «Belastung» kann für uns nicht die Rede sein. Dieser für Zürich sehr promi-

nente und im Innenausbau überraschende Saal ist der Ausgangspunkt für die Gesamtliegenschaft. Es ist eine spannende Aufgabe, sich mit dieser beeindruckenden Substanz zu beschäftigen und zusammen mit der Denkmalpflege der Stadt Zürich eine Strategie zu entwickeln, in welcher Art sie dem Publikum wieder zugänglich gemacht werden kann.

Innenarchitektur, Ausstattung (Fresken), Fenster- und Wandstruktur sind wesentliche Elemente der Umwandlung. Welche realen Visionen haben Sie von diesem Raum?

Die entwickelte Strategie sieht vor, den Innenraum, der auf dem Vorbild der griechischen Antike beruht, soweit instand zu stellen, dass er wieder lesbar ist und sein Alter spürbar bleibt. Technisch gesehen, stellen wir dem künftigen Nutzer ein sehr flexibles und breites Angebot an Infrastruktur und Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung, das im Raum aber nicht in Erscheinung treten wird. Ich hoffe, dass ein Nutzer gefunden wird, der die Einmaligkeit dieses Saales zu schätzen und zu nutzen weiss. Ich denke da an Vorbilder wie zum Beispiel das Restaurant La Salle in der Zürcher Schiffbauhalle, das auch mit seiner Küche ein Pendant zum Raum schafft.

Wie weit sind Sie in das Gesamtprojekt Razzia und Neubau involviert?

Glücklicherweise sind wir in alle Teile des Projektes involviert. Von der Verbundenheit der beiden Baukörper profitieren sowohl der denkmalgeschützte Saal, da für eine künftige Nutzung fehlende Nebenräume im Neubau untergebracht werden können, als auch der Neubau, der hinsichtlich der Stimmung vom Kinosaal enorm profitiert.

Einer Ihrer Leitsprüche lautet: Gestalten heisst Ordnung finden und Bilder kreieren. Inwiefern gilt das auch für das Razzia im Seefeld?

Diese Maxime gilt für jedes Projekt, nur so ist es möglich, mit adäquaten Mitteln ein lesbares Ganzes zu gestalten und das ist letztlich entscheidend für die Qualität. Im Falle des Razzia ist diese Strategie mehrschichtig, indem die einzelnen Teile in sich so behandelt werden müssen, dass sie ihre Identität wieder erlangen (wie im Falle des Saales) oder erhalten (wie im Falle des Neubaus) und gleichzeitig in einen spannenden Dialog treten können. ■