



chend unterschiedlich sind die Nachfrageeffekte. Je nach thematischer Ausrichtung der Kongresse können diese schwergewichtig einmal im gehobenen und ein anderes Mal im alternativ-szenigen Angebotssegment – und damit unter Umständen auch an unterschiedlichen Orten in der Stadt – anfallen.

Die im Rahmen der beiden Auswirkungsstudien gemachten Literaturrecherchen und Interviews ergeben folgende allgemeine Befunde:

- Über zwei Drittel der Kongressteilnehmenden nutzt den Aufenthalt auch zu touristischen Freizeitaktivitäten. Im Vordergrund stehen dabei kulturelle Angebote und Einkaufen. Angebote in Gegendistanz sind bei Kongressteilnehmenden beliebt.
- Eine Untersuchung zum Ausgabeverhalten von Kongressteilnehmenden in Wien ergab 2004 bei durchschnittlichen Tagesausgaben von 515 Euro folgende Verteilung: 29 % Hotel, 18 % Kongressgebühr, 15 % inlandwirksame Reisekosten, 11 % Shopping, 11 % Gastronomie, 6 % Stadtmobilität, 5 % Telekommunikation, 5 % Kulturaktivitäten. Die entsprechenden Nachfrageeffekte wirken nur zu einem kleinen Teil im Quartierumfeld und sind abhängig von der Zusammensetzung des Kongresspublikums.
- «Durchlässige» Kongresszentren, die auch öffentliche Nutzungen zulassen, sind eher selten. Selbst allgemein zugängliche Gastronomieangebote scheinen die Ausnahme zu sein.
- Das Wohnungsangebot im Umfeld verändert sich alleine wegen der Präsenz eines Kongresszentrums kaum. Relevant können aber indirekte Effekte durch die allgemeine Attraktivitätssteigerung via die Aufwertung öffentlicher Räume sein. Kongresszentren gelten allgemein als Impulsgeber für die Aufwertung öffentlicher Räume.
- Im Umfeld von Kongresszentren treten gelegentlich Konflikte zwischen unterschiedlichen sozialen Gruppen auf. Das Anspruchsniveau bezüglich Sicherheit und Sauberkeit im Umfeld von Kongresszentren ist erhöht (Bsp. Luzern).

### **Standort Vorderer Kreis 5**

Im angrenzenden Gewerbeschulquartier ist mit Preiseffekten auf dem Immobilienmarkt und gewissen strukturellen Veränderungen zu rechnen. Das Kongresszentrum dürfte aber auch zu einer Belebung der lokalen Ökonomie und insbesondere zu einer Ausweitung des Gastronomie- und Detailhandelsangebots führen. Die Neuschaffung attraktiver öffentlicher Räume und die Öffnung zum Flussraum hin stellen einen klaren Mehrwert für das Quartier dar.

### **Standort Areal Geroldstrasse**

Grosse eigenständige Effekte auf das Quartierumfeld sind nicht zu erwarten, da sich das Gebiet auch ohne Kongresszentrum weg von der Kreativ- und Clubszene hin zu einem modernen Dienstleistungs-, Freizeit- und Wohnquartier wandelt. Eine ökonomische Belebung des Umfelds ist wahrscheinlich, wobei bezüglich Gastronomie- und Unterhaltungsangeboten nur der Trend verstärkt wird. Die Neuschaffung von öffentlichen Räumen und Verbindungen kommt insbesondere der Arbeitsbevölkerung zugute.

### **Standort Kasernenareal**

Die Kaserne liegt an einer sensiblen Schnittstelle zwischen City und Cityrandgebieten. Von allen betrachteten Standorten ist hier mit den grössten Nachfrage- und Preiseffekten im benachbarten vielfältigen Mischquartier mit seinen kleingewerblichen Strukturen und auch mit der stärksten lokalen Opposition zu rechnen. Wenn die heikle Verzahnung zwischen Kongress- und Quartiernutzungen insbesondere bei den Zeughäusern 3 und 4 gelingt, ist das Kongresszentrum an diesem Standort vertretbar.

### **Standort Gebiet Hafen Enge**

Das Kongresszentrum dürfte die bestehenden Quartierstrukturen kaum nennenswert beeinflussen. Dagegen stellt es einen massiven Eingriff in einen stark frequentierten, überregional beliebten und identitätsstiftenden Erholungsraum dar. Eine Aktivierung des oft wenig belebten Quartierumfelds hinter der Uferzone ist nicht zu erwarten. Da eine Attraktivierung des öffentlichen Raums und des Gastronomie- und Unterhaltungsangebots wenig wahrscheinlich ist, ist dieser Standort kritisch zu beurteilen.

## 6 ASPEKTE DER UMWELT- VERTRÄGLICHKEIT

### **Lufthygiene/Lärmschutz**

Hinsichtlich der Vorbelastungen (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte Luftreinhalteverordnung LRV) sind die Voraussetzungen am Standort Kasernenareal am besten, bei allen anderen Standorten sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) leicht bis deutlich überschritten, insbesondere im Bereich der Hauptverkehrsachsen. Die Standorte Vorderer Kreis 5, Kasernenareal und Areal Geroldstrasse bieten aufgrund ihrer Nähe zum Hauptbahnhof bzw. Bahnhof Hardbrücke sowie dem Anschluss an das innerstädtische Tram- und Busnetz beste Voraussetzungen zur Vermeidung verkehrsinduzierter Zusatzbelastungen.

Am schlechtesten schneidet hier der Standort Gebiet Hafen Enge ab, aufgrund der längeren Fusswegdistanzen zu den nächstgelegenen Tramhalttestellen bzw. zum Bahnhof Enge. Die nahe der Innenstadt gelegenen Standorte Vorderer Kreis 5 und Kasernenareal sowie der Standort Gebiet Hafen Enge haben den Nachteil, dass der verbleibende Motorfahrzeugverkehr (inkl. Güteranlieferung) teilweise durch lärmsensible Gebiete führt (Gebiete mit Wohnanteil über 40 bis 80 %). Einzig beim Standort Areal Geroldstrasse lässt sich der regionale/überregionale Motorfahrzeugverkehr rasch auf das übergeordnete Strassennetz lenken (Nähe zu Autobahnanschluss) und die Belastung der in Richtung Innenstadt gelegenen Wohnquartiere durch Verkehrslenkungsmassnahmen relativ einfach vermeiden.

### **Gewässerschutz**

Alle Standorte liegen im Gewässerschutzbereich Au und/oder Ao, mit entsprechenden Einschränkungen bezüglich der Anzahl Untergeschosse (Beachtung mittlerer Grundwasserspiegel) oder erhöhten Anforderungen bezüglich der Entwässerung (Vermeidung von Schadstoffeinträgen in die Oberflächengewässer, z.B. über das Meteorwasser). Inwieweit die vorgesehenen Einbauten und Überbauungen von See (Standort Gebiet Hafen Enge) und Sihl (Standort Vorderer Kreis 5) bewilligungsfähig sind, ist offen (Ufervegetation, Flora/Fauna, Gewässerabstand, gewässerschutzrechtliches Überdeckungsverbot, Standortgebundenheit), auch hinsichtlich der während der Bauphase entstehenden Belastungen (Wassertrübung etc.).

### **Boden/Altlasten**

Der Oberboden (Humus) dürfte an allen Standorten mit Schadstoffen belastet sein, was bei Bodenverschiebungen zu beachten ist. An allen Standorten ist mit schadstoffbelastetem Baugrund zu rechnen (Kataster der belasteten Standorte KbS). Am risikobehaftetsten ist der Standort Areal Geroldstrasse (diverse KbS-Einträge und entsprechende Kostenfolgen).

### **Grünraum/Naturschutz**

Die Standorte Vorderer Kreis 5 und Areal Geroldstrasse weisen den höchsten Versiegelungsgrad auf. An den Standorten Kasernenareal und Gebiet Hafen Enge führt eine Überbauung zu einer Zunahme der Bodenversiegelung. An allen Standorten besteht die Möglichkeit, im Zusammenhang mit einer Überbauung die naturräumliche Qualität zu erhöhen (ökologische Aufwertung im Rahmen einer Umgebungsgestaltung). Der Standort Gebiet Hafen Enge führt zu einem sehr grossen Eingriff in das Landschaftsbild.

### **Energie**

An allen Standorten sind Bauten grundsätzlich auf die 2000-Watt-Zielsetzungen auszurichten (Standard Minergie-P-Eco, hoher Anteil erneuerbarer Energie, Energieproduktion am Gebäude, graue Energie Baustoffe). Alle Areale liegen ausserhalb bestehender Fernwärmegebiete. Beim Standort Areal Geroldstrasse dürfte ein Anschluss am ehesten realisierbar sein. Alle Standorte liegen in Grundwassergebieten, sodass ein Potenzial zur energetischen Nutzung des Grundwassers (Wärme, Kühlung) vorhanden ist. Diese Möglichkeit ist im Rahmen der Detailprojektierung eingehend zu prüfen. Beim Standort Vorderer Kreis 5 kommt allenfalls eine Option Wärmenutzung aus der Limmat oder Sihl infrage (allenfalls zu geringer Kapazität für Kühlung im Sommer). Beim Standort Gebiet Hafen Enge erscheint eine Seewassernutzung für Wärme-/Kälteversorgung grundsätzlich möglich.

### **Fazit aus Sicht Umweltverträglichkeit**

Aufgrund der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie der geringsten Beeinträchtigungen sensibler Wohngebiete durch induzierten Strassenverkehr ist der Standort Areal Geroldstrasse umweltseitig am besten geeignet. Die Standorte Vorderer Kreis 5 und Kasernenareal schneiden hinsichtlich der Verkehrsführung durch sensible Wohngebiete leicht schlechter ab. Der Standort Gebiet Hafen Enge ist wegen ungenügender Anbindung an den öffentlichen Verkehr, der Beeinträchtigung von Fauna und Flora sowie des Landschaftsbilds nicht weiter zu verfolgen.

## 7 KOSTEN

Anhand der Ergebnisse aus den Testplanungen wurde die PBK AG beauftragt, grob die Erstellungs- und Infrastrukturkosten zu schätzen. Die Schätzung der Grundstücke und Angaben zu speziellen Betriebskosten erfolgten durch die Liegenschaftenbewertung-Immobilienökonomie im Amt für Städtebau.

Die Gesamtkosten für ein Kongresszentrum beinhalten neben den eigentlichen Erstellungskosten die Kosten für Grundstücke und für zusätzliche Infrastrukturmassnahmen. Die Bandbreite der geschätzten Gesamtkosten unter Einbezug aller untersuchten Standorte liegt zwischen 340 Mio. und 470 Mio. CHF. Ein direkter Vergleich der Gesamtkosten an den einzelnen Standorten ist sehr schwierig. Die Kosten hängen stark von den Grundstückskosten, den zusätzlichen Infrastrukturmassnahmen und nicht zuletzt vom konkreten Bauprojekt und den dafür notwendigen Vorbereitungsarbeiten ab.

In den Grundstückskosten ist der grob abgeschätzte Marktwert der benötigten Grundstücke, inklusive der städtischen Grundstücke, enthalten. Ebenso enthalten sind Kosten betreffend Altlasten sowie Entschädigungen für Vertragsablösungen oder Rechte. Für die städtischen Grundstücke gilt, sofern der Marktwert nicht erheblich vom Buchwert abweicht, dass haushaltsrechtlich auf den tieferen Buchwert abgestützt werden kann. Beim Standort Gebiet Hafen Enge gilt zudem, dass auf die Aufwertung des heute in der Freihaltezone liegenden Lands verzichtet werden könnte.

In den Testplanungen variieren Flächen, Volumen und Gebäudeformen der Bauten, Anzahl Parkplätze und Hotelzimmer je Standort stark. Entsprechend unterschiedlich sind die Erstellungskosten.

Vereinzelte Standorte bedingen kostenintensive Infrastrukturmassnahmen, die sich entsprechend auf die Gesamtkosten niederschlagen. Während der Nutzungsphase jährlich anfallende, ausserordentliche Kosten, z.B. Konzessionsgebühren des Kantons, die bei Bauten im Bereich von Seeuferaufschüttungen oder Wasserflächen erhoben werden, oder allfällige Betriebskostenbeiträge für Massnahmen im Bereich des öffentlichen Verkehrs fallen bei den Betriebskosten ins Gewicht.

Im Gebiet Hafen Enge ist, durch die aufwändige Bauweise am Seeufer, mit hohen Erstellungskosten und, im Fall einer Verlängerung der Tramlinie, mit sehr hohen Investitionskosten und einem allfälligen Betriebskostenbeitrag zu rechnen. Beim Kasernenareal dürften durch den Einbezug bestehender Gebäude sehr hohe Erstellungskosten anfallen. Im vorderen Kreis 5 sind die Grundstückswerte lagebedingt sehr hoch, was sich, je nach Variante und Flächenbedarf, stark auf die Grundstückskosten auswirkt.

Allgemein kann der Standort Areal Geroldstrasse bezüglich der Gesamtkosten als günstig betrachtet werden.

## 8 ERGÄNZENDE STUDIEN UND BERICHTE

- Werkstattbericht; Workshop Profil Kongresszentrum Zürich.  
Stadt Zürich, Stadtentwicklung, Amt für Städtebau, 6.11.2009
- Kongresszentrum Zürich: Auswirkungen eines Kongresszentrums  
auf die Umfelder der vier potenziellen Standorte.  
Ernst Basler & Partner, Februar 2010.
- Abschätzung der Auswirkungen eines Kongresszentrums  
auf die Umgebung an vier Standorten in der Stadt Zürich.  
INURA Zürich Institut GmbH, Februar 2010.