



Strategie Kongressstadt Zürich

Stadt Zürich
Projektstab Stadtrat

Zürich, 24. Juni 2013

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Projektstab Stadtrat
Stadthausquai 17
Postfach, 8022 Zürich

Tel. +41 44 412 11 11
Fax +41 44 212 08 58
www.stadt-zuerich.ch/prd

Redaktionelle Bearbeitung

Sabine Wiedmer, Suzanne Steiner

Verfasser/in

Norbert Müller, Martina Glaser

Inhalt

1	Executive Summary	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Vorgehensweise und Zieldefinition	5
1.3	Veränderte Nachfragesituation	5
1.4	Beschreibung und Beurteilung der Szenarien	5
1.5	Strategie	8
2	Ausgangslage	9
2.1	Sanierung Kongresshaus	9
2.2	Standort für ein neues Kongresszentrum	9
2.3	Planung neuer Kongresszentren im Raum Zürich	10
2.4	Finanzlage der Stadt	10
2.5	Auftrag Strategie Kongressstadt Zürich	10
3	Organisation und Vorgehensweise	11
3.1	Organisation	11
3.2	Vorgehensweise	12
4	Nachfragestudie von SYMBIOS	14
4.1	Angebots- und Wettbewerbsanalyse	14
4.2	Nachfrage- und Potenzialanalyse zum Kongressmarkt	16
4.3	Hotelsituation Zürich	20
4.4	Potenzial für Zürich	21
5	Rahmenbedingungen für die Strategie Kongressstadt Zürich	23
5.1	Eckwerte für die Kongressstadt Zürich	23
5.2	Zielsetzungen der Kongressstadt Zürich	27
6	Beschreibung und Beurteilung der Szenarien Kongressstadt Zürich	30
6.1	Szenario 1) Minimal	31
6.2	Szenario 2) Maximal	33
6.3	Szenario 3) Circle +	36
6.4	Szenario 4) Fokus neues Kongresszentrum	38
6.5	Szenario 5) Kongresshaus +	42
6.6	Präferenzen der Workshopteilnehmenden	46
7	Strategie Kongressstadt Zürich	47
8	Weiteres Vorgehen	49
8.1	Kongresshaus	49
8.2	Neues Kongresszentrum	49

Inhalt

9	Anhänge	50
9.1	Bestandesanalyse: Grosse Veranstaltungsräume (> 500 Personen) in Zürich	50
9.2	Nachfragestudie von SYMBIOS	52
9.3	Morphologischer Kasten: Eckwerte und Varianten	52

1 Executive Summary

1.1 Ausgangslage

Vertiefte Abklärungen haben ergeben, dass die notwendige Instandsetzung von Tonhalle und Kongresshaus wesentlich teurer wird als ursprünglich angenommen. Diese hohen Ausgaben sind für eine Übergangsnutzung bis zur Inbetriebnahme eines neuen Kongresszentrums kaum zu rechtfertigen. Desweiteren konnte der Standort für den Bau eines neuen Kongresszentrums noch nicht gesichert werden. Vor diesem Hintergrund hat der stadträtliche Steuerungsausschuss den Auftrag zur Erarbeitung einer Strategie für die Kongressstadt Zürich erteilt. Die Strategie sollte im Rahmen einer Gesamtbetrachtung sowohl das neue Kongresszentrum als auch die langfristige Nutzung des bestehenden Kongresshauses am See unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen (Nachfragesituation, Projekt eines neuen Kongresszentrums am Flughafen Zürich, Finanzlage der Stadt) beinhalten.

1.2 Vorgehensweise und Zieldefinition

Für die Erarbeitung der Strategie wurden Workshops mit internen und externen Stakeholdern veranstaltet sowie bilaterale Gespräche mit potentiellen Nutzenden von Kongressräumlichkeiten, Kongressexperten und -expertinnen, Anbieterinnen und Anbietern sowie Vermittlerinnen und Vermittlern von Kongressräumen geführt. An den Workshops wurden in einem ersten Schritt Eckwerte für die zu erarbeitenden Szenarien festgelegt und Ziele für die Kongressstadt Zürich definiert.

Als wichtigste Ziele wurden die möglichst schnelle Realisierung einer Kongressinfrastruktur mit einem Plenarsaal für ca. 2500 Personen, die Positionierung von Zürich als Wissensstandort, die Steigerung der Standortattraktivität von Zürich, die Multifunktionalität der Räume sowie eine grösstenteils private Finanzierung des Bauprojekts gewertet.

Basierend auf den bestimmten Eckwerten und Zielen wurden fünf Szenarien für die Kongressstadt Zürich entwickelt.

1.3 Veränderte Nachfragesituation

Zur Eruiierung der Nachfragesituation im Kongresswesen wurde eine Nachfragestudie in Auftrag gegeben¹. Diese ergab im Wesentlichen, dass sich die Nachfrage in den letzten Jahren abgeflacht hat, während das Angebot an Kongressräumen in Kongresszentren, Hotels und Universitäten deutlich zugenommen hat. Entsprechend herrscht ein starker Wettbewerb zwischen den Kongressraumanbietenden, diese müssen sich strategisch gut positionieren und Kongresse aktiv akquirieren.

1.4 Beschreibung und Beurteilung der Szenarien

Vorbemerkung: Bei allen Szenarien kann zusätzlich und unabhängig von der Stadt Zürich am Flughafen Zürich je nach Entscheid des Verwaltungsrats der Flughafen Zürich AG im sogenannten Circle ein Kongresszentrum mit einem Plenarsaal für 1'500 Personen entstehen.

Szenario 1) Minimal: Das Szenario Minimal beschränkt sich auf eine Instandsetzung des Kongresshauses mit der heutigen Kapazität wie bisher geplant. Auf den Bau eines neuen Kongresszentrums wird verzichtet.

¹Dr. Thomas May, Symbios Beratungsgesellschaft, 2013: «Die Zukunft der MICE-Industrie und deren Auswirkungen auf die Stadt Zürich».

In Szenario 1) Minimal würde zwar das Kongresshaus saniert, das Angebot an Kongressinfrastrukturen in der Stadt Zürich würde sich dadurch jedoch nicht verbessern. Positive Effekte auf die im Rahmen der Workshops zur Strategie Kongressstadt Zürich definierten Ziele wie die Förderung der Standortattraktivität und die Positionierung als Wissensstandort könnten damit kaum erreicht werden. Auch widerspricht Szenario 1) den Strategien Zürich 2025, Handlungsfelder 1 und 6, welche einen Ausbau der Kongressinfrastruktur vorsehen.

Szenario 2) Maximal: Das bestehende Kongresshaus wird wie geplant saniert und weiterhin wie bisher für Kongresse, Kleinmessen, Seminare und kulturelle Anlässe genutzt. Zudem wird ein neues Kongresszentrum inkl. Kongresshotel mit einem Plenarsaal für 2500 Personen und entsprechenden Seminarräumen und Foyers auf Stadtgebiet gebaut. Ein Hauptfokus des Kongresszentrums sind mehrtägige, grosse Wissenschaftskongresse (>1500, <3000 Personen). Um die Räume auszulasten müssen diese multifunktional nutzbar sein.

Mit Szenario 2) Maximal würde Zürich über ein breitgefächertes Angebot an Kongressräumlichkeiten verfügen. Der Standort und die Finanzierung für die Realisierung des neuen Kongresszentrums sind aber noch nicht gesichert. Die Finanzierung sollte basierend auf den Resultaten der durchgeführten Workshops primär von privater Seite erfolgen. Der Bau eines neuen Kongresszentrums kostet mindestens 300 Mio. Franken. Gemäss Auskünften von Experten und Expertinnen weist der reine Betrieb von Kongresszentren in der Regel aber keine Rentabilität auf. Eine private Finanzierung könnte wohl am ehesten gefunden werden, wenn das Gebäude eine gewinnbringende Mantelnutzung einschliesst. Das Szenario kann nicht in absehbarer Zeit umgesetzt werden, so dass Zürich mindestens weitere zehn Jahre keine grösseren Kongresse beherbergen kann.

Szenario 3) Circle +: Im Szenario Circle + wird das geplante Kongresszentrum am Flughafen vergrössert, damit Anlässe in einem Plenarsaal für 2500 Personen durchgeführt werden können. Dafür wird auf den Bau eines neuen Kongresszentrums in der Stadt verzichtet. Das bestehende Kongresshaus wird wie geplant saniert und weiterhin für Kongresse, Kleinmessen, Seminare und kulturelle Anlässe genutzt.

Es ist noch unklar, ob ein Ausbau des Kongresszentrums im Circle möglich wäre, da hierzu noch keine Machbarkeitsstudie erstellt wurde. Die Stadt müsste sich finanziell massgebend am Bau des Kongressbereichs beteiligen, wofür eine Gemeindeabstimmung notwendig wäre. Aufgrund der aktuellen finanziellen und politischen Lage ist es fraglich, ob dieses finanzielle Engagement der Stadt ausserhalb der Stadt Zürich am Standort beim Flughafen Zürich in einer Gemeindeabstimmung gutgeheissen würde. Somit ist das Risiko, dass dieses Szenario nicht realisiert werden kann, gross.

Szenario 4) Fokus neues Kongresszentrum: Dieses Szenario sieht eine Umnutzung des bestehenden Kongresshauses nach Inbetriebnahme eines neu gebauten Kongresszentrums vor. Das neue Kongresszentrum wird wie in Szenario 2) Maximal beschrieben gebaut und positioniert. Die Veranstaltungen, die bis anhin im Kongresshaus stattfanden, werden neu im Kongresszentrum durchgeführt.

Beim Szenario 4) Fokus neues Kongresszentrum stellt sich die Herausforderung, eine sinnvolle Umnutzung für das heutige Kongresshaus zu finden. Aufgrund des Denkmalschutzes sind die Grundstrukturen des Gebäudes vorgegeben. Das Gebäude liesse allenfalls kulturelle Nutzungen zu: Es könnte beispielsweise in zusätzliches Konzerthaus oder ein Museum umgewandelt werden. Im Gegensatz zur Kongressnutzung besteht die Gefahr, dass kulturelle Nutzungen die Betriebskosten nicht decken und von der Stadt mit Subventionen unterstützt werden müssten. Da Zürich bereits heute über ein breites, umfangreiches Kulturangebot verfügt, das grösstenteils von städtischen und kantonalen Beiträgen profitiert, wird eine Umnutzung des bestehenden Kongresshauses in ein Kulturhaus gegenwärtig nicht angestrebt. Auch dieses Szenario kann nicht in absehbarer Zeit umgesetzt werden, so dass in Zürich mindestens weitere zehn Jahre keine grösseren Kongresse stattfinden können.

Szenario 5) Kongresshaus +: In diesem Szenario wird auf den Bau eines neuen Kongresszentrums in der Stadt durch die öffentliche Hand verzichtet. Damit grössere Kongresse trotzdem in Zürich stattfinden können, wird das bestehende Kongresshaus nicht nur saniert sondern auch umgebaut, so dass grössere Veranstaltungen durchgeführt werden können. Eine in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie² zeigt, wie die nutzbare Fläche des Gebäudes erhöht und gleichzeitig das äussere Erscheinungsbild verbessert werden kann. Der Panoramasaal im ersten Obergeschoss wird abgerissen und durch ein frei zugängliches Restaurant mit Seeblick und grossflächiger Terrasse ersetzt, die auch für die Stadtbevölkerung einen grossen Gewinn bringt. Durch den Rückbau des Panoramasaals erhalten das Konzertfoyer und der Kongresssaal direkten Zugang zur Terrasse und Seeblick. Im Erdgeschoss entstehen neue Seminarflächen. Durch das neue Erschliessungskonzept können zudem bisher peripher gelegene Seminarräume optimal eingebunden und Entfluchtungswege minimiert werden. Mit diesem Umbau können im Kongresshaus bereits ab 2018 Kongresse bis 2500 Personen durchgeführt werden. Plenarveranstaltungen können mit einer Liveübertragung vom Kongresssaal in die beiden im Erdgeschoss neu erstellten Säle oder in den Tonhallsaal stattfinden. Die Tonhalle würde nur ausnahmsweise für Kongresse genutzt. Um den Konzertbetrieb nicht zu beeinträchtigen, müssten die Abläufe zwischen der Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich AG und der Tonhalle-Gesellschaft klar geregelt werden. Die in der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Nutzungsvarianten zeigen, dass durch die Aktivierung der inneren Ressourcen die nutzbare Fläche je nach Veranstaltung zwischen 500 m² und 2100 m² erhöht werden kann³. Die Mehrkosten gegenüber der notwendigen Sanierung belaufen sich voraussichtlich auf rund 30 Mio. CHF (inkl. 15% Reserven). Der Umbau sollte keinen Einfluss auf den Zeitpunkt der Neueröffnung haben. Ein Kongresshotel kann aufgrund der Platzverhältnisse nicht hinzu gebaut werden. Dies könnte ein Nachteil für die Attraktivität des Kongresshauses sein. Im Raum Zürich entstehend jedoch bis 2015 rund 1600 zusätzliche Hotelzimmer. Zudem wird das Kongresshaus bereits heute mit beschränkter Mantelnutzung kostendeckend betrieben und der Umbau sollte die wirtschaftliche Situation eher noch verbessern.

² ARGE Boesch / Diener, 2013: «Kongresshaus und Tonhalle Zürich, Machbarkeitsstudie. Erweiterung des Kongressbetriebs – Restaurant mit Seeblick».

³ Die Hauptnutzfläche erhöht sich um rund 300m².

Dem Szenario 5) Kongresshaus + können die grössten Realisierungschancen attestiert werden. Es hat zudem den Vorteil, dass es in absehbarer Zeit umgesetzt werden kann und die Mehrkosten gegenüber der notwendigen Sanierung gemäss Szenario 1 vertretbar sind. Mit den zusätzlichen Kapazitäten und der erhöhten Attraktivität entstünden die Voraussetzungen, um bereits ab 2018 grössere Kongresse in Zürich durchführen zu können.

1.5 Strategie

Die Umsetzung von Szenario 5) Kongresshaus + ist die beste strategische Option. Die Stadt Zürich bringt die finanziellen Mittel ein, um das Kongresshaus zu renovieren und umzubauen. Damit stellt sie sicher, dass baldmöglichst Kongresse mit 2500 Personen in Zürich veranstaltet werden können. Dieses Szenario wird auch von potentiellen Nutzerinnen und Nutzern sowie Kongressexpertinnen und -experten befürwortet.⁴

Da diese Kongressinfrastruktur aus städtischer Sicht das erwartete Nachfragepotenzial weitgehend abdeckt und die Stadt Zürich dafür Investitionen in Höhe von 140 Millionen Franken tätigt, kann sie keine weiteren Ausgaben für den Bau eines neuen Kongresszentrums übernehmen. Zudem wäre es auch wenig sinnvoll, dass die Stadt das Kongresshaus für den internationalen Wettbewerb mit grossem finanziellem Engagement fit macht und gleichzeitig in dessen „Konkurrenz“ investiert. Die bisherige Planung für ein neues Kongresszentrum wird deshalb eingestellt. Private Investoren können jedoch in Eigeninitiative und auf eigenes Risiko ein neues Kongresszentrum realisieren und betreiben.

⁴ Aussage der Universität Zürich, der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich, Vertretende von Vereinen und Organisationen an Workshop zur Strategie Kongressstadt Zürich mit Stakeholdern.

2 Ausgangslage

2.1 Sanierung Kongresshaus

Im Jahr 2000 wurde die Idee eines neuen Kongresszentrums für Zürich lanciert. Fünf Jahre danach wurde schliesslich der Architekturwettbewerb für den Bau eines neuen Kongresszentrums am Standort des heutigen Kongresshauses am See durchgeführt. Zum Neubauprojekt des Wettbewerbsgewinners Architekt Rafael Moneo gehörte, wie von der Stadt gewünscht, auch ein Kongresshotel. Um dieses zu realisieren, musste die Stadt das Grundstück auf der Nachbarparzelle der Familie Roulet erwerben. An der Gemeindeabstimmung vom 1. Juni 2008 lehnte das Volk den Landkauf mit 57% Nein-Stimmen ab. Dies hatte zur Folge, dass einerseits der Weiterbetrieb des bestehenden Kongresshauses zu klären war, und andererseits auch die Frage eines alternativen Standortes für ein neues Kongresszentrum geklärt werden musste.

Aufgrund der Unsicherheiten bezüglich der Zukunft des Kongresshauses nach der Ablehnung des erwähnten Landkaufs wurden jahrelang nur dringende Reparaturen und Erneuerungen vorgenommen. Der dadurch aufgestaute Renovationsbedarf soll nun durch eine umfassende Sanierung behoben werden.

Für die Planungs- und Projektierungsarbeiten hat die Kongresshaus-Stiftung das Amt für Hochbauten (AHB) mit der Bauherren-Vertretung beauftragt. Eine vertiefte Bestandaufnahme zeigte, dass die beiden Häuser über die Infrastruktur (Haustechnik, Tragwerk und Brandschutz) sehr eng miteinander verbunden sind. Deshalb ist die Instandsetzung der gesamten Infrastruktur zwingend notwendig. Ende Juni 2012 wurde klar, dass die Instandsetzung des über 70 Jahre alten Kongresshauses und der 115-jährigen Tonhalle auf rund 100 Millionen Franken (inkl. 15 Prozent Reserven, Grobkostenschätzung +/- 25 Prozent) zu stehen kommen dürfte.

Da die notwendige Instandsetzung von Tonhalle und Kongresshaus teurer wird als bisher angenommen und entsprechend auf einen längeren Zeithorizont ausgerichtet sein sollte, ist im Rahmen einer Strategie Kongressstadt Zürich auch die langfristige Nutzung des Kongresshauses am See zu klären.

2.2 Standort für ein neues Kongresszentrum

Von Mitte 2009 bis Anfang 2010 führte das Amt für Städtebau Testplanungen für vier mögliche Standorte durch. Das Geroldareal wurde vom Stadtrat als bester Standort favorisiert, da es sich ausgezeichnet für ein zeitgemässes, funktionales, architektonisch und städtebaulich adäquates Kongresszentrum eignet. Die Wirtschaftlichkeit durch mögliche Zusatznutzungen wäre an diesem Standort am besten gegeben. Da die Stadt zu jenem Zeitpunkt nur im Besitz einer Parzelle des Areals war, hat sie Verhandlungen mit den anderen Grundeigentümern und –Eigentümerinnen aufgenommen. Parallel dazu wurden beim Alternativstandort Carparkplatz im Vorderen Kreis 5 Abklärungen zur Baulinie des Stadttunnels, welcher die Parzelle durchquert, vorgenommen. Da bis Herbst 2012 keiner der beiden Standorte gesichert werden konnte, drängte sich auch hier eine Überprüfung im Rahmen der Strategie Kongressstadt Zürich auf.

In der Zwischenzeit konnte die Stadt Zürich im Dezember 2012 die Parzelle der Bürke Immobilien AG erwerben. Die Verhandlungen mit dem Eigentümer des grössten Teils des Are-

als mussten jedoch aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen im März 2013 abgebrochen werden. Da sich das Projekt inkl. massgeblicher Zusatznutzung gemäss einer weiteren Machbarkeitsstudie⁵ auch ohne dessen Parzelle auf dem Geroldareal realisieren lässt, wird ein möglicher Landabtausch mit der dritten Eigentümerin, der Heilsarmee, angestrebt. Da für die Heilsarmee von Anfang an nur ein Realersatz und kein Verkauf in Frage kam, konnten die Verhandlungen noch nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

2.3 Planung neuer Kongresszentren im Raum Zürich

Gemäss aktueller Planung der Flughafen Zürich AG wird im sogenannten Circle am Flughafen Zürich bis ca. im Jahr 2018 ein neues Kongresszentrum mit einem Plenarsaal für 1500 Personen mit entsprechenden Foyers und Seminarräumen sowie zwei Hotels mit insgesamt 550 Zimmern gebaut. Aufgrund der Lage am Flughafen und der Ausrichtung auf das Premium-Segment bietet der Circle optimale Voraussetzungen für eher kürzere Business-Konferenzen, Generalversammlungen und Special Events (wie Corporate-, Lifestyle- und Gala-Events, Auktionen, Gastroevents) sowie kulturelle Anlässe.

Zudem bestehen in Schlieren Bestrebungen eine neue Kultur- und Eventhalle zu bauen, welche auch Kongresse beherbergen könnte. Ende 2013 soll der Stadtrat von Schlieren über den Planungskredit entscheiden.

2.4 Finanzlage der Stadt

Im Oktober 2012 informierte der Stadtrat, dass das Budget 2013 der Stadt Zürich in der laufenden Rechnung ein Minus von 84 Millionen Franken enthält und auch der Aufgaben- und Finanzplan für die Jahre 2014 bis 2016 Defizite zwischen 350 und 490 Millionen Franken aufweist. Diese angespannte Finanzlage der Stadt war ebenfalls in der Entwicklung der Strategie Kongressstadt Zürich zu berücksichtigen.

2.5 Auftrag Strategie Kongressstadt Zürich

Aufgrund der beschriebenen Änderungen der Ausgangslage erteilte der stadträtliche Steuerungsausschuss den Auftrag eine übergeordnete Strategie für Zürich als Kongressstadt zu entwickeln. Aufgrund der Interdependenzen zwischen dem bestehenden Kongresshaus und dem neuen Kongresszentrum wurden diese Projekte ganzheitlich betrachtet, um eine nachhaltige Strategie auszuarbeiten.

⁵ Erzmann + Fischer, 2013: «Standortevaluation Kongresszentrum Zürich. Machbarkeitsstudie Teilgebiet Geroldareal Zürich-West».

3 Organisation und Vorgehensweise

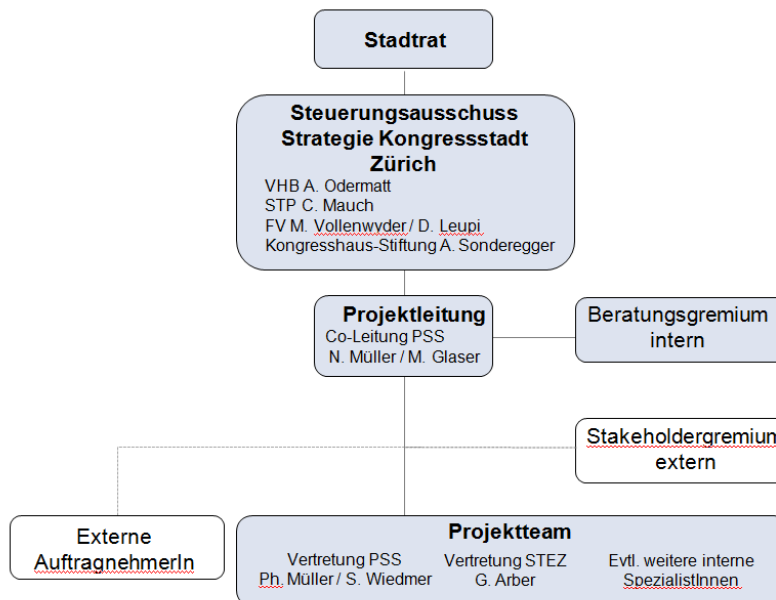
3.1 Organisation

Der Steuerungsausschuss des Projektes Strategie Kongressstadt Zürich bestand aus vier Mitgliedern: André Odermatt, Vorsteher des Hochbaudepartements (Vorsitz des Steuerungsausschusses); Corine Mauch, Stadtpräsidentin; Martin Vollenwyder und ab Juni 2013 Daniel Leupi, Vorsteher Finanzdepartement; Alfons Sonderegger, Präsident Kongresshaus-Stiftung Zürich. Das Projekt wurde vom Projektstab Stadtrat geleitet.

Wichtig für die Erarbeitung der Strategie war der Einbezug verschiedener Perspektiven. Zu diesem Zweck wurden zwei Gremien zusammengestellt, mit denen mehrere Workshops zum Thema Kongressstadt Zürich durchgeführt wurden. Das «Beratungsgremium intern» umfasste Vertreterinnen und Vertreter aus den folgenden Bereichen der Stadtverwaltung: Stadtentwicklung, Hochbaudepartement, Finanzverwaltung, Sportamt, Stadtspital Triemli und Kultur. Dies erlaubte bereits in den internen Diskussionen einerseits die Ansprüche, Interessen und Perspektiven von potentiellen Nutzerinnen und Nutzern (Medizin, Sport, Kultur) und andererseits den für das Projekt wichtigen Aspekt der Finanzen zu berücksichtigen.

Auch die Zusammenstellung des «Stakeholdergremiums extern» sollte eine breite Abdeckung der unterschiedlichen Interessen gewährleisten. Dieses Gremium bestand aus Vertreterinnen und Vertretern folgender Bereiche: Anbietenden von Kongress- und Kulturräumen, Betrieben der Umwegrentabilität (Hotellerie, Detailhandel, Gewerbe), potentiellen Nutzerinnen und Nutzern von Kongressräumen (Hochschulen, Vereine und Verbände, Finanzbranche, Industrie, Unterhaltungs- und Kreativwirtschaft), der kantonale Wirtschaftsförderung, der Tourismusförderung, sowie mehreren Kongressexpertinnen und -experten. Da es bewusst nicht um die Standortdiskussion für ein neues Kongresszentrum ging, wurde nur der Vertreter der Quartiervereinspräsidenten und keine weiteren Quartiervertreterinnen und -vertreter eingeladen.

Abbildung 1: Organigramm



3.2 Vorgehensweise

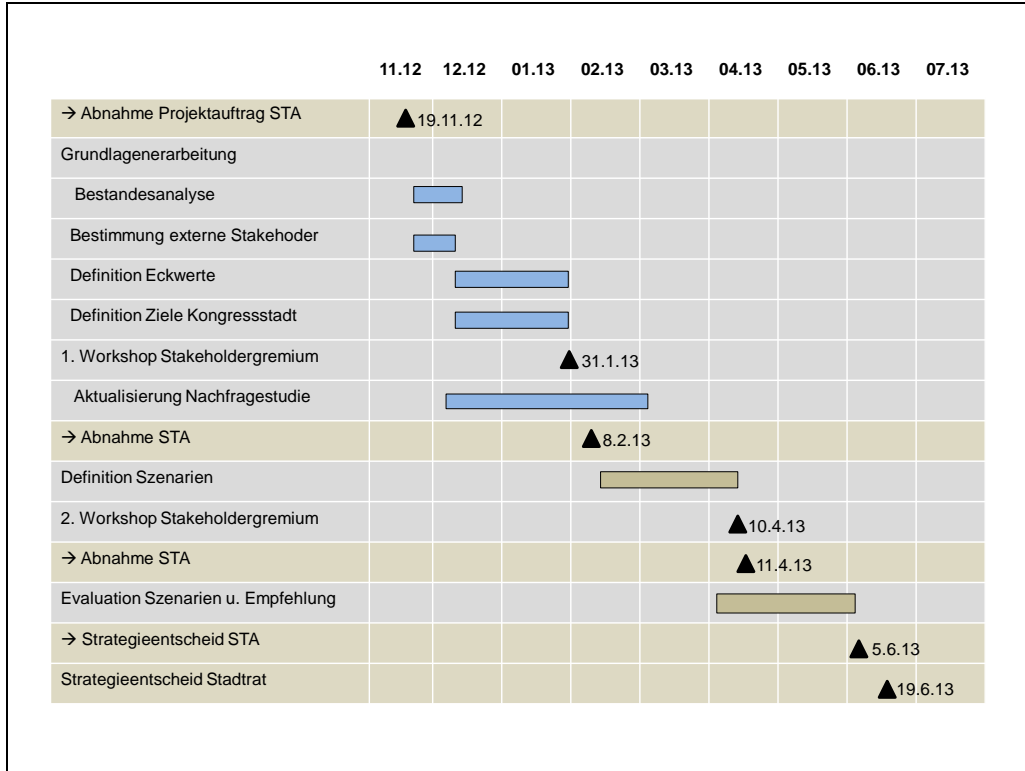
Die Strategie Kongressstadt Zürich wurde in drei Schritten entwickelt: 1) Grundlagenerarbeitung, 2) Definition von Szenarien, 3) Evaluation der Szenarien und Strategieempfehlung.

Im Rahmen der Grundlagenerarbeitung wurde eine Bestandesanalyse vorgenommen, die aufzeigt, wie viele grosse Kongress- und Kulturräume es gegenwärtig in der Stadt Zürich gibt (Siehe Anhang 9.2).

Da die Studien, die für das Moneo-Projekt verfasst wurden, teilweise schon ein Jahrzehnt alt sind, wurde eine Aktualisierung der Nachfragestudie extern in Auftrag gegeben (siehe Kapitel 4). Im Rahmen von Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern der wichtigsten Stakeholdergruppen sowie der Verwaltung wurden die Eckwerte sowie die Ziele der Kongressstadt Zürich festgelegt.

Sowohl die Workshops sowie bilaterale Gespräche mit relevanten Stakeholdern und Kongressexpertinnen und -experten lieferten die Grundlagen für die Definition von Szenarien. Diese wurden anschliessend wiederum in Workshops besprochen und gewichtet.

Abbildung 2: Projektablauf Strategie Kongressstadt Zürich



4 Nachfragestudie von SYMBIOS

Die ausführliche Studie von SYMBIOS zur Angebots- und Wettbewerbssituation inklusive Vertiefung zu einzelnen Kongresszentren, zur Nachfrage- und Potentialanalyse sowie einer Analyse der Hotelsituation in Zürich befindet sich im Anhang 9.2. Hier werden die wichtigsten, massgebenden Informationen zusammengefasst.

4.1 Angebots- und Wettbewerbsanalyse

Bestehendes und zukünftiges Angebot in Zürich

Kongresshaus Zürich

Das Kongresshaus Zürich ist heute die grösste klassische Kongressimmobilie der Stadt Zürich. Die wichtigsten Säle sind:

- Kongressaal: 945 m² für 1'760 Personen in Reihen (davon Galerie: 521 Personen)
- Gartensaal: 650 m² für 600 Personen in Reihen
- Panoramasaal: 610 m² für 580 Personen in Reihen
- Foyers: 1310 m² Gesamtfläche

Die Flächenaufteilung 1/3 für den Grossen Saal, 1/3 für Break-Out-Räume/Seminar- und Tagungsräume und 1/3 für Foyerflächen ist branchenüblich. Das Raumangebot ist für Veranstaltungen bis 1'700 Personen gut, die Infrastruktur ist jedoch deutlich veraltet. Auch sind weder die grossen Räume noch die Foyerflächen multifunktional oder aufteilbar.

Das Kongresshaus ist heute zu 60% gebucht. Dabei sind 80% der Veranstaltungen ein sogenanntes «Repeat Business», also wiederkehrende Veranstaltungen. Dies hat zur Folge, dass kurzfristige Anfragen nur schwer oder nicht zu befriedigen sind. 2011 wurden 791 Nutzungen registriert (50% Restauration, 41% Seminare/Konferenzen/Sitzungen/GVs, 3% Messe/Ausstellungen). Hinzu kommen 438 Proben (150 davon im grossen Tonhallsaal). In den Jahren 2008 bis 2012 schwankten die Besucherzahlen zwischen 360'000 und 380'000 Personen pro Jahr.

Messe Zürich und Theater 11

Kerngeschäft der Messe Zürich ist die Durchführung von Messen und Grossveranstaltungen. Zusätzlich zu den Messehallen bestehen folgende Konferenz- und Seminarfazilitäten:

- 7 Konferenz- und Seminarräume für max. 368 Personen (Theaterbestuhlung)

Das «Theater 11 Zürich» befindet sich direkt neben der Messe. Es wird hauptsächlich kulturell genutzt, kann aber auch für Kongresse, Tagungen oder Symposien gemietet werden:

- Theater (multifunktional): für 1'500 Personen Foyer auf zwei Etagen: ca. 1000 m²

In den gemeinsam vermarkteten Messe und «Theater 11» wurden im Jahr 2011 487 Veranstaltungen durchgeführt.

Hallenstadion Zürich

Das Hallenstadion Zürich ist eine klassische multifunktionale Arena mit Schwerpunkt Sport und Events. Es können aber auch Grosskongresse und -tagungen wie Jahreshauptversammlungen mit bis zu 13'000 Personen durchgeführt werden. Zusätzlich zur Haupthalle:

- 4 Räume (in 10 Räume unterteilbar) für 20-200 Personen
- Frontline (multifunktional nutzbares Restaurant) für 700 Personen
- Foyer für 500 Personen
- Forum für 3'000 Personen

2011 wurden insgesamt 279 Veranstaltungen durchgeführt. Allerdings liegen die Kosten eines Kongresses im Hallenstadion erheblich über den Marktpreisen und der Charakter einer Arena bleibt erhalten.

The Circle

The Circle ist ein Komplex aus sieben eigenständigen Modulen und zwei Hotels, mit Kongress- und Eventräumen, der am Flughafen Zürich 2018 fertiggestellt sein soll. Das Projekt wurde bereits grundsätzlich bewilligt, wird jedoch nur gebaut, wenn genügend Ankermiete vorgängig erreicht wird. Geplant sind ein Kongresshotel «Hyatt Regency» mit mindestens 250 Zimmern und den Kongressräumen sowie ein weiteres Hotel «Hyatt Palace» mit 300 Zimmern, Büros und Headquarters. Der Kongressteil ist wie folgt aufgegliedert⁶:

- Plenum: 1'584 m² für max. 1'500 Personen
- Foyer: 1'529 m²
- 18 Räume: 1'645 m²

Fazit

Die verschiedenen Veranstaltungsorte richten sich an unterschiedliche Kundensegmente. Die Messe und das Hallenstadion sind keine klassischen Kongress- und Tagungsimmobilien. The Circle würde künftig die «schnellen Geschäfte» übernehmen. Direkt konkurrieren würden sich jedoch das bestehende Kongresshaus und das neu zu bauende Kongresszentrum. Deshalb wäre hier ein Mit- und Nebeneinander anzustreben durch die Entwicklung unterschiedlicher Differenzierungs- und Alleinstellungsmerkmale (spezifische Angebotsstruktur). Eine wichtige Frage in diesem Zusammenhang ist auch, ob die beiden Zentren gemeinsam oder separat betrieben werden sollen.

Angebot überregional und international

The Swiss Tech Convention Center, Lausanne

Auf dem Campus der EPFL mit eigenem S-Bahnanschluss entsteht per Anfang 2014 «The Swiss Tech Convention Center, Lausanne» als Public Private Partnership mit der Credit Suisse. Neben dem Kongressteil entstehen auch Unterkünfte, Geschäfte, Dienstleistungsunternehmen und Restaurants. Das Kongresszentrum ist mit versenkbaren Bestuhlungs- und Wandsystemen ausgestattet und somit sehr flexibel und schnell umzubauen.

⁶ Aktuelle Zahlen gemäss Mail vom 14.05.2013 von Andrea Jörgler, Gesamtprojektleiter «The Circle».

Flächen und Kapazitäten:

Auditorium (inkl. Mezzanine, unterteilbar in drei Räume): 2700 m² für 3'000 Personen

Foyerfläche auf Saalebene: 1'316 m² Main Lobby

2'000 m² Grundfläche Auditorium, zum Foyer hin aufgemacht

Flexibles Untergeschoss: 3'780 m², in 5-15 Räume teilbar

Für die Benchmarks weiterer Konferenzzentren in Europa, Asien und im Nahen Osten siehe Kapitel 3.3.2 – 3.3.10 der Nachfragestudie im Anhang.

Rentabilität

Kongresslokalitäten sind gemäss Experten per se nicht rentabel. Es ist die Mantelnutzung (Quersubventionierung durch hauseigene Restauration und Hotel) sowie der Sekundärnutzen (lokale Gastronomie, Hotellerie und Detailhandel), die den Kongressmarkt attraktiv machen. Durchschnittlich geben Kongressteilnehmende im Jahr 2011 726 USD pro Tag⁷ aus.

Fazit

- Der Kongressmarkt generiert Umwegrentabilität, resp. Sekundärnutzen für die jeweilige Kongressdestination, deshalb ist der Markt stark umkämpft. Das zeigt sich auch darin, dass weltweit neue Kongressfazilitäten gebaut oder bestehende ausgebaut und modernisiert werden.
- Bereits heute herrscht ein Verdrängungswettbewerb auf dem Kongressmarkt.
- Reine Veranstaltungszentren hingegen sind nicht profitabel.
- Aussereuropäisch werden die Kongresszentren oft privat finanziert
- Die wirtschaftlichen Herausforderungen für den Betrieb eines neuen Kongresszentrums können von einer privaten Trägerschaft wesentlich besser bewältigt werden als von der öffentlichen Hand
- Unique Selling Points (USP) sind entscheidend für den Erfolg der Kongressfazilitäten (u.a. Architektur). Ein Konzept für ein neues Kongresszentrum muss die USP klar aufzeigen, um Kongresse akquirieren zu können, welche wiederum Umwegrentabilität erzeugen.
- Bei den Bauten darf die Nutzung des Raums durch die Öffentlichkeit nicht vergessen gehen. Nur so kann garantiert werden, dass keine toten Orte entstehen.

4.2 Nachfrage- und Potenzialanalyse zum Kongressmarkt

Zusammenfassung der wichtigsten Trends

Weltweit kann nach jahrelangem Wachstum im Kongressmarkt seit 2008/2009 eine Stagnation beobachtet werden. Gleichzeitig werden die Veranstaltungen kürzer und kleiner. Dies bewirkt wiederum, dass vermehrt Kongresse/Veranstaltungen in Hotels oder Universitäten durchgeführt werden. Dass der Markt trotzdem attraktiv ist, zeigen die weltweit zunehmenden Bauten oder Renovationen von Kongressfazilitäten und die kontinuierlich steigenden

⁷ Statistics Report 2002-2011, International Association Meeting Market, ICCA

durchschnittlichen Ausgaben pro Person und Tag. Auch die Saisonalität der Kongresse macht sie zur besseren Auslastung der Hotels in der Nebensaison attraktiv für die Destination, Kongresse werden auch als Vehikel zum Ausbau des Geschäfts- sowie des Privatreiseverkehrs benutzt. Kongressfazilitäten werden als Schaufenster einer Destination insgesamt und der lokalen Wirtschaft gesehen.

Der stagnierende Kongressmarkt wird hart umkämpft, es gibt bereits heute einen Verdrängungswettbewerb. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass eine automatische Nachfragesituation vorliegen wird. Kongressdestinationen müssen sich aktiv um Neuakquirierungen bemühen. Dabei ist zu beachten, dass eine hohe Auslastung keinen automatischen Rückschluss auf die Erlössituation des neuen Kongresszentrums zulässt (Mietpreiserlass und weitere «Goodies» um Kongresse akquirieren zu können sind normal).

Die MICE-Industrie

Zur MICE-Industrie (Meetings, Incentives, Conventions und Events) gehören neben den Kongresszentren und weiteren Veranstaltungsorten auch deren Zulieferer (Restaurantsbetriebe, Dolmetscher, Möbelvermieter, usw.) sowie einschlägig tätige Reisebüros und deren Kunden (Vereine, Verbände, NGOs, Ämter, etc.). In Europa wird die Messeindustrie nicht zur MICE-Industrie gerechnet, sondern als selbstständige Branche betrachtet.

Bei den Veranstaltern werden zwei Gruppen unterschieden: die Firmenanlässe, die in der Regel eintägig sind, sowie die Veranstaltungen (internationaler) Verbände/Organisationen, welche in der Regel mehrtägig sind.

Daten: ICCA-Statistik

Die Analyse des internationalen Kongressmarktes basiert auf der ICCA-Statistik. Diese erfasst nur die rotierenden, jährlich stattfindenden internationalen Verbandskongresse mit mindestens 50 Teilnehmenden. Es kann also hiermit nicht der gesamte Markt dargestellt werden. Entsprechend zeigen die Statistiken und Grafiken nur Tendenzen an und sind nicht als absolute Werte zu verstehen.

Analyse des Zürcher Kongressmarktes

Zürich konnte trotz zu geringer Kapazität, veralteter Kongressinfrastruktur, mangelnder freier Zeitfenster und zu teuren Alternativen (Messe, Hallenstadion) einen Anstieg der in der ICCA-Statistik aufgelisteten Veranstaltungen verbuchen. Im Jahr 2011 hat Zürich seine Position als Veranstaltungsort gegenüber Genf gefestigt: beide konnten 63 Veranstaltungen durchführen. Diese Entwicklung zeigt ein Potenzial für ein neues Kongresszentrum in Zürich auf.

Analyse des Schweizer Kongressmarktes

Im Jahr 2011 wurden in der Schweiz ca. 18'500 Veranstaltungen⁸ durchgeführt, zweidrittel davon in den grossen Städten. 42% der Veranstaltungen dauerten länger als einen Tag. Gesamtschweizerisch zeigt sich ein saisonaler antizyklischer Verlauf zum Logiernächteaufkommen mit den klassischen Veranstaltungsmonaten im Frühjahr und im Herbst. Mit den im

⁸ Daten zum Schweizer Kongressmarkt: Schweiz Tourismus/Switzerland Convention & Incentive Bureau «Meeting-Report Schweiz», September 2012, myswitzerland.com/meetings.

Jahr 2011 generierten 6,6 Mio. Logiernächten (19% aller Logiernächte), leistet der Veranstaltungstourismus einen wichtigen Beitrag zur Auslastung Schweizer Hotels. Der Gesamtumsatz der Schweizer Veranstaltungsbranche wird für 2011 auf 1,2 Mrd. Franken geschätzt, davon fallen 93% auf die Mehrtagesveranstaltungen. Gemäss ICCA-Statistik gaben Kongressteilnehmende weltweit im Jahr 2011 durchschnittlich 726 USD pro Tag aus.

Schweiz Tourismus geht von einem konstanten Volumen für das Tages- und Kongressgeschäft 2013 aus. Dabei wird mit einem grossen Zuwachs aus den neuen Märkten, einer konstanten Nachfrage aus den USA und einer rückläufigen Nachfrage aus Europa gerechnet. Somit ist in der Schweiz von einem Verdrängungswettbewerb auszugehen. Die wenigen internationalen, mehrtägigen Veranstaltungen sind nicht nur wegen des hohen Wertschöpfungspotenzials, sondern auch wegen den ihnen attestierten grossen Werbeeffekten für die Destination hart umkämpft.

Europäischer und internationaler Kongressmarkt

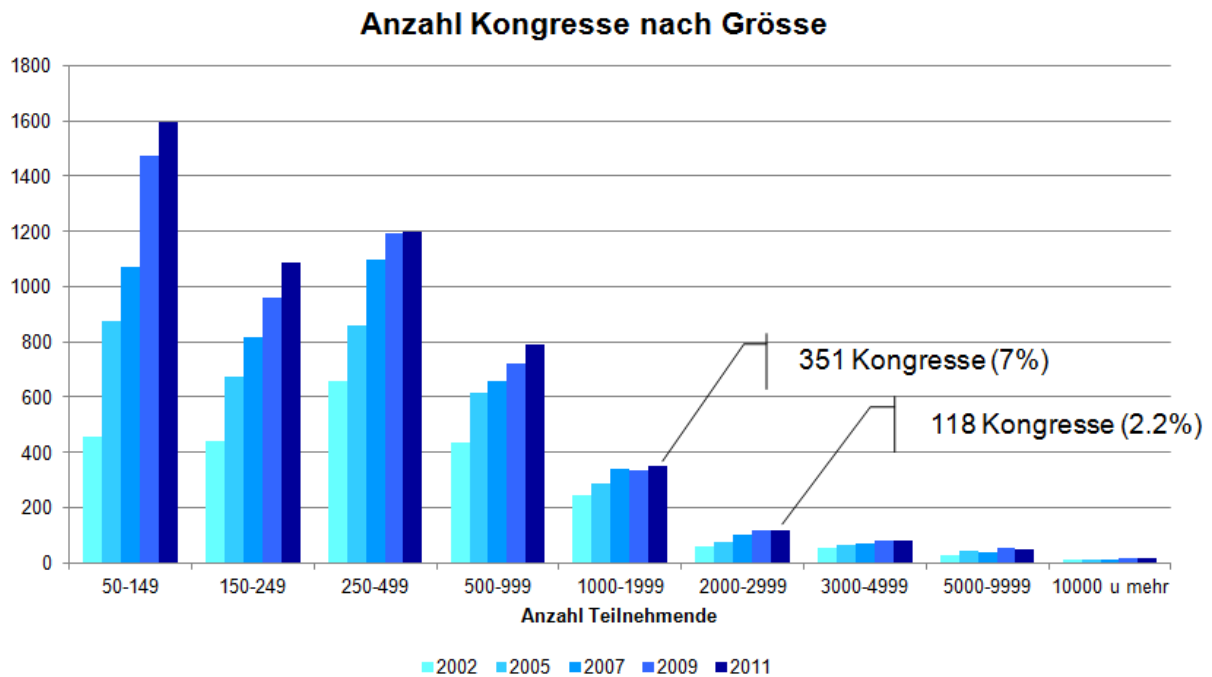
Von 2006 bis 2011 stieg die Zahl der in Europa durchgeführten Verbandskongresse⁹ um insgesamt 60%, wobei die Zahl seit 2009 gleichgeblieben, resp. leicht rückläufig ist. Auch international ist die Kurve seit 2008 abgeflacht, bzw. sogar leicht rückläufig. Insgesamt hat die Zahl der Kongressteilnehmenden seit 2002 zugenommen, wobei 2008 das Jahr mit den meisten Kongressbesuchenden war. Auch hier ist die Kurve seit 2008 abgeflacht und sogar rückläufig.

Die Anzahl der Personen pro Kongress nimmt im gleichen Zeitraum kontinuierlich ab (von 625 auf 509 Personen je Kongress). Auch die Dauer der Kongresse nimmt ab: von durchschnittlich 4,1 Tagen (4,2 international) je Kongress im Jahr 2002 auf 3,7 Tage (3,8 international). Dieser Wert ist seit 2006 konstant (international seit 2007).

Es gibt also eine Entwicklung hin zu mehr kleineren und kürzeren Kongressen. Die Statistik zeigt, dass sowohl die Tagungsgebühr als auch die persönlichen Ausgaben der Kongressteilnehmenden mit der Dauer des Kongresses abnimmt. Seit 2002 sind die Tagesgebühren pro Kongress wie auch die persönlichen Ausgaben pro Kopf und Kongress um 23% gestiegen.

⁹ Statistics Report 2002-2011, International Association Meeting Market, ICCA

Abbildung 3: ICCA Kongresse nach Grösse



Diese Entwicklung hat auch einen Einfluss auf die Durchführungsräumlichkeiten der Kongresse. Trotz einer absoluten Zunahme an Kongressen, welche in Kongressfazilitäten durchgeführt wurden, gingen ihnen Marktanteile v.a. der kleinen Veranstaltungen an Hotels und Universitäten verloren.

Europaweit führt Deutschland seit 2002 die Rangliste der Top-Kongressdestinationen an und konnte die Führung in den letzten 10 Jahren sogar beachtlich ausbauen. Die Schweiz ist hingegen von Platz 7 im Jahr 2002 auf Platz 8 im Jahr 2011 zurückgefallen (zu Gunsten Österreichs). Bei den Top-Destinationstädten liegt Zürich auf dem 19. Rang, zusammen mit Genf. International liegt Zürich auf Rang 29.

Ursprungsmärkte für in Europa veranstaltete Kongresse sind Europa selbst sowie der internationale Markt. Dies ist entsprechend auch für die Schweiz gültig. Zu erwarten ist, dass sich aus dem internationalen Ursprungsmarkt (aussereuropäisches Ausland) höhere Einnahmen generieren lassen. Schon aufgrund der weiteren Anreise der Teilnehmenden ist das Potenzial für zusätzliche Übernachtungen größer.

Sowohl international, wie auch national kann eine deutliche Saisonalität der Kongresse im Frühjahr und Herbst ausgemacht werden. International finden die meisten Kongresse im September/Oktober statt, gefolgt von einem zweiten Peak im Mai/Juni. In der Schweiz ist das Bild ähnlich. Hier können jedoch vier Peaks ausgemacht werden. Die meisten Kongresse werden im März und Mai durchgeführt, dann folgen September und November. Diese saisonale Verteilung ist für die Hotellerie günstig, da in der touristischen Nebensaison gelegen.

Die wichtigsten Themen der international durchgeführten Kongresse sind Medizin, Technologie und Naturwissenschaften. Diese machen 45% aller Veranstaltungen aus.

4.3 Hotelsituation Zürich

Angebot heute

Seit 2006 verzeichnet das Hotelangebot in Zürich¹⁰ eine konstante Zunahme von insgesamt 15% bei den Hotelbetten, resp. 12% bei den Hotelzimmern auf rund 7'500 Zimmer im Jahr 2011. Auch nahm die Betriebsgrösse der Hotels zu. Heute liegt die Durchschnittsgrösse bei 68 Zimmern pro Hotel. Dabei macht das Angebot im 4- und 5-Sternebereich zusammen knapp über 50% aller Hotelzimmer aus. Der 3-Sternebereich deckt nur einen Viertel des Angebots ab. Zürich liegt mit 71% Auslastung der Hotelzimmer verglichen mit ähnlich grossen europäischen Städten¹¹ auf Rang eins.

Angebotsentwicklung

Heute befinden sich im Raum Zürich 10 Hotels im Bau, bis 2015 entstehen so knapp 1'600 neue Hotelzimmer. Der grösste Zuwachs ist im 3-Sternebereich angesiedelt (plus 720 Zimmer im 3-; plus 484 im 4-, plus 347 im 5-Sternebereich). Zusätzlich sind 3 Hotelprojekte mit 720 Zimmern in Planung (geplante Realisierung bis 2017). Die Angebotsentwicklung birgt die Gefahr eines Angebotsüberhangs in den höherwertigen Segmenten.

Nachfrage

Von 2006 bis 2011 verzeichnet Zürich ein Wachstum an Logiernächten von ca. +14%. Gleichzeitig kann ein Trend zu mehr aber kürzeren Reisen festgestellt werden. Dabei werden im Jahr 2011 39% aller registrierten Ankünfte in den 4-Sterne-Betrieben verbucht, gefolgt von der 3-Sterne-Häusern mit 26%. Die Gäste kommen zu knapp 80% aus dem Ausland. Damit ist der Anteil der ausländischen Gäste im Vergleich zu anderen europäischen Städten wie Wien (75%), Barcelona (69%), Paris (63%) und Berlin (40%) als hoch einzuschätzen. 70% der Gäste sind Geschäftsreisende.

Die Auslastung der Zimmer ist seit 2006 konstant bei ca. 70% geblieben – dies bei einem Bettenzuwachs von 12%. Es wird davon ausgegangen, dass die Nachfrageentwicklung auch in den nächsten Jahren positiv ausfallen wird. Somit sollte sich die bis 2015 im Bau befindende zusätzliche Hotelkapazität auf gleichem Niveau ausgelastet werden können. Die weitere geplante Zunahme an Hotelzimmern bis 2017 dürfte jedoch das Nachfragevolumen übersteigen. Vor allem in den 4- und 5-Sternehäusern dürfte der Druck auf die Wirtschaftlichkeit zunehmen. Diese Hotels haben bereits in den letzten Jahren sinkende Auslastungszahlen aufgewiesen.

Saisonal sind die besten Auslastungsmonate die klassischen Tourismusmonate Juni bis September. Die schlechtesten Monate sind naturgemäss Dezember, Januar und Februar. Im

¹⁰ Alle Informationen in diesem Kapitel basieren auf Statistischen Daten der Stadt Zürich und des Bundesamtes für Statistik sowie Presse- und Internetrecherche.

¹¹ Es wurde mit folgenden Städten verglichen: Basel, Bern, Genf, Bonn, Frankfurt, Mailand, München und Wien.

Frühjahr und im Herbst zeigt die Auslastungsstatistik im 3-5-Sternebereich Zwischenpeaks, welche mit den klassischen Geschäftsreise- und Kongress-/Tagungsmonaten korrelieren.

Fazit

- Geschäftsreisen sind mit 70% aller Aufenthalte das dominierende Kundensegment in Zürich.
- Die Nachfrageentwicklung wird auch für die kommenden Jahre positiv bewertet, obwohl sich der Bereich Geschäftstourismus etwas abflacht.
- Der Kapazitätszuwachs v.a. der Betriebe der 4- und 5-Sterne Kategorie könnte ab 2015 die Nachfrage übertreffen. Der Druck auf die Wirtschaftlichkeit der Betriebe wird somit zunehmen.
- Saisonale Schwankungen erlauben einen weiteren Zuwachs an Kongresstouristen in den klassischen Kongressmonaten (März - Mai, Oktober - November)

Exkurs zur Hotelsituation für Grossbuchungen

Aufgrund der hohen Hotelauslastung in Zürich (71%) müssen für grössere Anlässe die Teilnehmenden in Hotels am Flughafen Zürich untergebracht werden, da die Hotels im Zentrum entweder ausgebucht sind oder es schwierig ist grosse Blockreservierungen vorzunehmen.¹²

4.4 Potenzial für Zürich

Zürich hat trotz weltweit stagnierenden Veranstaltungszahlen eine gute Chance, sich auf dem weltweiten Kongressmarkt weiter zu etablieren. Bereits heute, trotz fehlender räumlicher und zeitlicher Kapazität sowie veralteter Infrastruktur, verliert Zürich jährlich eine unbekannte Anzahl an Veranstaltungen.¹³ Zürich ist touristisch gut positioniert und wird mit Werten wie Stabilität, Sicherheit und Attraktivität verbunden. Weitere wichtige Punkte für eine erfolgreiche Kongressdestination sind: die Verfügbarkeit von Kongressdienstleistungen vor Ort, eine europaweite/internationale Vermarktung, gute Vernetzung, etc. Vereint man diese Punkte mit einer zukunftsfähigen Kongressstrategie, sind für die Kongressdestination Zürich durchaus Potenziale auszumachen.

Die Nachfrage nach einem neuen Kongresszentrum Zürich ist abhängig von seiner inhaltlichen und funktionalen Ausrichtung. Dazu müssen Themenschwerpunkte, für die die Stadt Zürich steht, mit zugkräftigen Mentoren, Promotoren und Multiplikatoren verbunden werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Standort, die Architektur und die Ausrichtung des neuen Kongresszentrums Zürich konsistent sein müssen.

Die drei internationalen Hauptkundensegmente/Branchen/Themenbereiche stammen aus den Bereichen Medizin, Technologie und Naturwissenschaften (insgesamt rund 45%). Dies sind Bereiche, für die Zürich u. a. mit der ETH und der Universität steht und sich damit identi-

¹² Gemäss bilateralem Gespräch mit Vertretern von Kuoni Events / Destination Europe.

¹³ In der Veranstaltungsbranche ist es weithin bekannt, dass Zürich eine begrenzte Kongressinfrastruktur besitzt, sodass eine «Dunkelziffer» nicht angefragter Kongresse existiert, d. h. Zürich als mögliche Wunschdestination wird diskutiert, es kommt aber schon von vornherein zu keiner Anfrage. Liste «verlorener» Veranstaltungen siehe Kap. 5.2.1 der Nachfragestudie im Anhang.

fizieren lässt. Es ist jedoch ratsam, aus diesen «Überbegriffen» Spezialsegmente herauszubrechen, um damit möglicherweise ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Konkurrenzdestinationen herauszubilden und somit die Chancen auf dem Kongressmarkt zu steigern.

Durch die Fokussierung des neuen Kongresszentrums Zürich auf den internationalen Association Markt bis zu einer Grössenklasse von 3'000 Personen (Konzertbestuhlung) kann ein erheblicher Werbeeffect erzielt werden, der für die Akquisition des nationalen und europäischen Kongressgeschäfts genutzt werden kann. Mit der entsprechenden Medienarbeit kann eine Sogwirkung entstehen, die Prestige-Veranstaltungen mit sich bringen.

5 Rahmenbedingungen für die Strategie Kongressstadt Zürich

5.1 Eckwerte für die Kongressstadt Zürich

Für die Entwicklung von verschiedenen Szenarien für die Kongressstadt Zürich wurden als erstes die massgebenden Rahmenbedingungen abgesteckt. Als Hilfsmittel wurde hierzu die Methode des Morphologischen Kastens hinzugezogen. Der Morphologische Kasten ist eine Kreativitätstechnik die zunächst ein Problem in seine elementaren Bestandteile zerlegt. Für jedes Problemelement bzw. jeden Parameter werden Lösungsmöglichkeiten bzw. Ausprägungen gesucht. Mit der Kombination dieser Ausprägungen können anschliessend verschiedene Szenarien entwickelt werden, welche Lösungsvorschläge für das Gesamtproblem aufzeigen.

Da die Anzahl Parameter im Morphologischen Kasten beschränkt sein muss, weil sonst zu viele Lösungsvarianten resultieren, wurden nachfolgende Parameter und ihre jeweiligen Ausprägungen für die Kongressstadt Zürich definiert. Die Beschreibung enthält auch die Rückmeldungen, welche an den internen und externen Workshops (siehe Kapitel 3) aufgenommen wurden. Eine tabellarische Übersicht inklusive Bewertung der einzelnen Ausprägung gibt Anhang 9.3.

Allgemeine Parameter

- **Kapazität des grössten Kongresssaals:** Massgebend für eine Kongressstadt ist das Kapazitätsangebot des grössten Saals. Grosse Kongresse haben üblicherweise mindestens eine Plenarveranstaltung, an welcher sich alle Teilnehmenden - sofern möglich - in einem Saal einfinden. Somit gibt die Grösse dieser Plenarveranstaltung einen Hinweis auf die grösstmöglichen Kongresse, die durchgeführt werden können. In diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass die Kapazitäten der weiteren Räumlichkeiten (Gruppenräume und Foyers) in Relation zur Kapazität des Plenarsaals sein müssen. Als mögliche Ausprägungen wurden drei verschiedene Saalkapazitäten definiert.
 - Die bereits vom bestehenden Kongresshaus am See abgedeckte Kapazität von **1500 Plätzen**. An den mit externen Stakeholdern durchgeführten Workshops kam zum Ausdruck, dass ab und zu Veranstaltungen nicht in Zürich durchgeführt werden können, weil der grösste Saal im Kongresshaus (effektiv 1700 Plätze) zu klein ist.
 - Die Workshopteilnehmenden befürworteten grundsätzlich einen Plenarsaal mit **2500 – 3000 Plätzen**. Gegenwärtig wird diese Kapazität nur im Hallenstadion und in der Messe Zürich angeboten, nicht aber im Rahmen eines Kongresszentrums.
 - Ein noch grösserer Saal mit **5000 Plätzen**, wurde allgemein als zu gross erachtet.
- **Anzahl Kongressstandorte:**
 - Gegenwärtig gibt es in Zürich **einen Kongressstandort**, nämlich das bestehende Kongresshaus am See.

- Künftig dürfte sich die Anzahl **Kongressstandorte** im Raum Zürich auf **zwei** erhöhen, falls das neue Kongresszentrum oder das am Flughafen geplante Kongresszentrum im Circle (siehe nächster Parameter) realisiert wird.
- Falls sowohl das neue Kongresszentrum in der Stadt Zürich wie auch jenes im Circle gebaut werden, würde der Grossraum Zürich neu über **drei Kongressstandorte** verfügen. Während sich die Workshopteilnehmenden vorstellen konnten, dass zwei Kongressstadtorte in Zürich parallel gut betrieben werden können, wurden bezüglich der Auslastung von drei Zentren vermehrt Bedenken geäussert.
- **Künftiger Anbieter Circle:** Gemäss aktueller Planung der Flughafen Zürich AG entsteht im Circle am Flughafen Zürich in rund fünf Jahren ein Kongresszentrum mit einem Plenarsaal für 1500 Personen mit entsprechenden Foyers und Seminarräumen. Da der Entscheid zur Realisierung erst im Herbst 2014 gefällt werden soll, hat dieser Parameter zur Zeit zwei Ausprägungen:
 - Das Kongresszentrum im Circle **wird gebaut**.
 - Das Kongresszentrum im Circle **wird nicht gebaut**.

Parameter in Bezug auf das bestehende Kongresshaus

- **Kongresshausgebäude:**
 - Wie in Abschnitt 2.1 erläutert muss das bestehende Gebäude des Kongresshauses zwingend saniert werden. Die bisher **geplante Sanierung** umfasst die Instandsetzung der bestehenden Räume inklusive Technik und bauliche Anpassungen zur Erfüllung der Brandschutzvorschriften.
 - Am ersten Workshop mit Stakeholdern wurde zum Kongressgebäude eine weitere Ausprägung vorgeschlagen, nämlich der **Abriss und Neubau des Gebäudes**, wie dies für das Moneo-Projekt vorgesehen war. Da die politische Durchsetzbarkeit dieser Variante als kaum realisierbar eingeschätzt wird, wurde sie in der vorliegenden Strategieentwicklung nicht weiter verfolgt.
 - Während den Projektarbeiten hat sich eine weitere Option herauskristallisiert. Das Kongresshaus wird grundsätzlich im Rahmen der bestehenden Räume **saniert**. Zusätzlich wird aber der in den 80er Jahren darauf gebaute Panoramasaal abgerissen und ersetzt. Mit diesem **beschränkten Umbau** soll zusätzliche Nutzfläche geschaffen werden, damit grössere Kongresse durchgeführt werden können.
- **Nutzung der Tonhalle:**
 - Aufgrund der grossartigen Akustik sowie des historisch und architektonisch bemerkenswerten Saals ist klar, dass die Tonhalle auch künftig primär als **Konzertsaal** genutzt wird. Für vereinzelte Plenarveranstaltung von Kongressen sollte auch die Tonhalle als Übertragungsraum maximal 4 – 6 Mal pro Jahr zur Verfügung stehen.
- **Nutzung des Kongresshauses:** Die Frage der Nutzung des Kongresshauses stellt sich insbesondere für die Zeit nach der Inbetriebnahme des neuen Kongresszentrums. Beim Moneo-Projekt stellte sich dieses Problem nicht, da das bestehende

Kongresshaus hätte abgerissen und durch das neue Kongresszentrum am gleichen Standort ersetzt werden sollen. Mit dem Bau eines neuen Kongresszentrums an einem anderen Standort gibt es grundsätzlich zwei Varianten:

- Das Kongresshaus wird auch nach der Inbetriebnahme des neuen Kongresszentrums wie bisher genutzt. Es werden **weiterhin Kongresse**, Kleinmessen, Seminare, kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen durchgeführt.
 - Das Kongresshaus wird nach der Inbetriebnahme des neuen Kongresszentrums einer **neuen Nutzung** zugeführt. Kongresse und Kleinmessen finden ausschliesslich im neuen Kongresszentrum statt.
- **Übergangsnutzung des Kongresshauses:**
 - Klar ist, dass bis zur Inbetriebnahme eines neuen Kongresszentrums das sanierte Kongresshaus seinen **heutigen Betrieb weiterführt**. Ansonsten würde Zürich während mehreren Jahren über keine grösseren Kongressfazilitäten verfügen. Das heisst, dass das Kongresshaus - auch wenn es später einer neuen Nutzung dienen sollte (siehe vorangehender Punkt) - die Sanierung nicht strikt auf diese neue Nutzung ausrichten kann, da es mindestens zeitweilig nach wie vor als Kongresshaus zu dienen hat.

Parameter in Bezug auf das neue Kongresszentrum

- **Bau eines neuen Kongresszentrums:** Der finale Entscheid zum Bau eines neuen Kongresszentrums ist noch nicht gefällt worden. Die gegenwärtigen Bestrebungen zielen vorerst auf die Sicherung eines Standortes ab. Für die Erarbeitung von Szenarien müssen somit die beiden nachfolgenden Optionen berücksichtigt werden:
 - Das neue Kongresszentrum **wird gebaut**.
 - Das neue Kongresszentrum **wird nicht gebaut**.
- **Hauptnutzung des neuen Kongresszentrums:** Bezüglich der Nutzung des Kongresszentrums gibt es verschiedene Möglichkeiten.
 - Das Kongresszentrum wird primär für **Kongresse** genutzt. Entsprechend werden die Räume und die Möblierung auf diese Nutzung zugeschnitten.
 - Das Kongresszentrum bietet flexible und multifunktionale Räume, die für **verschiedene Arten von Veranstaltungen** genutzt werden können. Die Workshopteilnehmenden äusserten sich klar für ein multifunktionales Kongresszentrum. Dies erlaubt eine grössere Auslastung der Räumlichkeiten, insbesondere auch an Wochentagen oder während Jahreszeiten, in denen Kongresse selten sind. Desweiteren kann man mit einem multifunktionalen Zentrum auch Angebote für die lokale Bevölkerung schaffen.
 - Eine weitere Option, die diskutiert und abgelehnt wurde, ist der Bau eines **grossen Saals** ohne die dazugehörigen Gruppenräume und Foyers. Die Idee war, dass Plenarveranstaltungen in diesem neuen Saal stattfinden könnten, und dann die weiteren Aktivitäten eines Kongresses im bestehenden Kongresshaus oder an den Hochschulen durchgeführt würden. Die Diskussionen zeigten, dass dies keine valable Option ist, da Veranstaltungen idealerweise nicht auf verschiedene Standorte aufgeteilt werden.

- **Zusätzliche öffentliche Nutzung:**
 - Das neue Kongresszentrum verfügt ausschliesslich über Kongressräumlichkeiten und bietet **keine zusätzliche öffentliche Nutzung**. Ein solches Zentrum hat den Nachteil, dass das Gebäude zu einem leblosen Ort verkommt, wenn keine Kongresse stattfinden.
 - Um das Kongresszentrum für die lokale Bevölkerung attraktiver zu gestalten, können verschiedene Arten **öffentlicher Zusatznutzungen integriert** werden, bspw. Gastrobetriebe, eine Bibliothek, eine Einkaufsebene, eine Stadterrasse, etc. Solche Zusatznutzungen wurden an den Workshops als wünschenswert bezeichnet. Ob man diese an einem Standort realisieren kann, hängt schlussendlich vom verfügbaren Platz ab.

- **Marktpositionierung:**
 - Der Bau eines attraktiven Kongresszentrums mit einer **low end Positionierung** ist nicht realistisch.
 - Eine **medium Positionierung** ist eher denkbar, könnte aber ebenfalls im Widerspruch zum gehobenen Preisniveau von Zürich stehen.
 - Eine **high end Positionierung** ist für ein Kongresszentrum in Zürich die wahrscheinlich passendste Variante.

- **Trägerschaftsmodell für die Realisierung des Kongresszentrums:**
 - Eine Option wäre, dass die **öffentliche Hand** das neue Kongresszentrum finanziert. Sowohl von der aktuellen Finanzlage der Stadt Zürich her, wie auch gemäss den Meinungen der Workshopteilnehmenden, ist eine hundertprozentige Finanzierung durch die öffentliche Hand nicht realistisch.
 - Das gleiche Fazit gilt für eine **Mehrheitsbeteiligung der Stadt Zürich** an einem Public Private Partnership.
 - Eher denkbar ist eine **Minderheitsbeteiligung der Stadt Zürich** an einem Public Private Partnership.
 - Stark favorisiert wurde die Option, die Finanzierung des neuen Kongresszentrums **privaten Investoren** zu überlassen. Für die zur Verfügungstellung eines öffentlichen Areals sind verschiedene Rechtsformen denkbar z.B. Baurecht, Minderheitsbeteiligung, Verkauf des Grundstücks usw.

- **Betrieb des neuen Kongresszentrums:** Beim Betrieb zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei der Finanzierung.
 - Die **öffentliche Hand** soll nicht die Verantwortung für den Betrieb des Kongresszentrums übernehmen.
 - Allenfalls könnte sich die öffentliche Hand an einer Betriebsgesellschaft **beteiligen**.
 - Stark favorisiert wurde die Option, den Betrieb einer **privaten Betriebsgesellschaft** zu überlassen.

- **Bau eines an das Kongresszentrum angeschlossenen Kongresshotels:**
 - Auf der gleichen Parzelle wie das Kongresszentrum oder in der unmittelbaren Umgebung soll ein **Kongresshotel gebaut** werden. Ein solches steigert die

Attraktivität des Kongresszentrums, da die Logistik vereinfacht wird. Kongressveranstalter und die Key Speakers können nahe den Kongressräumen logieren. Desweiteren ist es eine wichtige Mantelnutzung, welche den Betreibern des Kongresszentrums eine möglichst grosse Kostendeckung bzw. eine gewisse Rentabilität ermöglicht.

- Je nach Platzverhältnissen kann **kein Kongresshotel gebaut** werden. Dies führt zu entsprechenden Nachteilen für die Kongressveranstalter und die Kongresszentrum-Betreiber.
- **Zielpublikum des neuen Kongresszentrums:** Das Zielpublikum, an welches sich das Angebot des Kongresszentrums primär richtet, wurde von den Workshopteilnehmenden als wichtiger zusätzlicher Parameter bestimmt. In den Diskussionen wurde klar, dass insbesondere wissenschaftliche Kongresse als wichtige Nutzung des Kongresszentrums erachtet werden. Diese alleine vermögen aber das Zentrum nicht auszulasten. Deshalb muss es, wie oben erwähnt, multifunktional ausgerichtet sein, um verschiedenen Arten von Veranstaltungen und entsprechend unterschiedlichem Publikum gerecht zu werden.
- **Zeithorizont der Realisierung:** Auch dieser Parameter wurde von den Workshopteilnehmenden angefügt. Der Zeithorizont der Realisierung eines Szenarios spielt eine wichtige Rolle, da man möglichst bald grosse Kongresse in Zürich durchführen möchte.

5.2 Zielsetzungen der Kongressstadt Zürich

An den Workshops mit dem Beratungsgremium intern sowie mit dem Stakeholdergremium extern wurden mittels Brainstorming die wichtigsten Ziele eruiert, die man als Kongressstadt Zürich erreichen möchte. Die Resultate werden nachfolgend separat nach Gremium dargestellt.

Tabelle 1: Wichtigste Ziele der Kongressstadt Zürich

Priorität	Stakeholdergremium	Beratungsgremium intern
1	Dringlichkeit: Die Stakeholder sehen es als ein vorrangliches Ziel, dass eine grössere Kongressinfrastruktur möglichst schnell zur Verfügung steht. Als Schlagwort wurde «bis 2020» genannt.	Steigerung Standortattraktivität: Die Kongressinfrastruktur soll die Standortattraktivität von Zürich erhöhen. Idealerweise verfügt sie über eine Ausstrahlung mit internationaler Tragweite. Gleichzeitig darf es aber kein Fremdkörper im Quartier sein. Zudem sollte es für breite Bevölkerungsgruppen attraktiv sein.
2	Positionierung als Wissensstandort: Zürich soll international als Wissens-	Positionierung als Wissensstandort: Zürich soll international als Wissens-

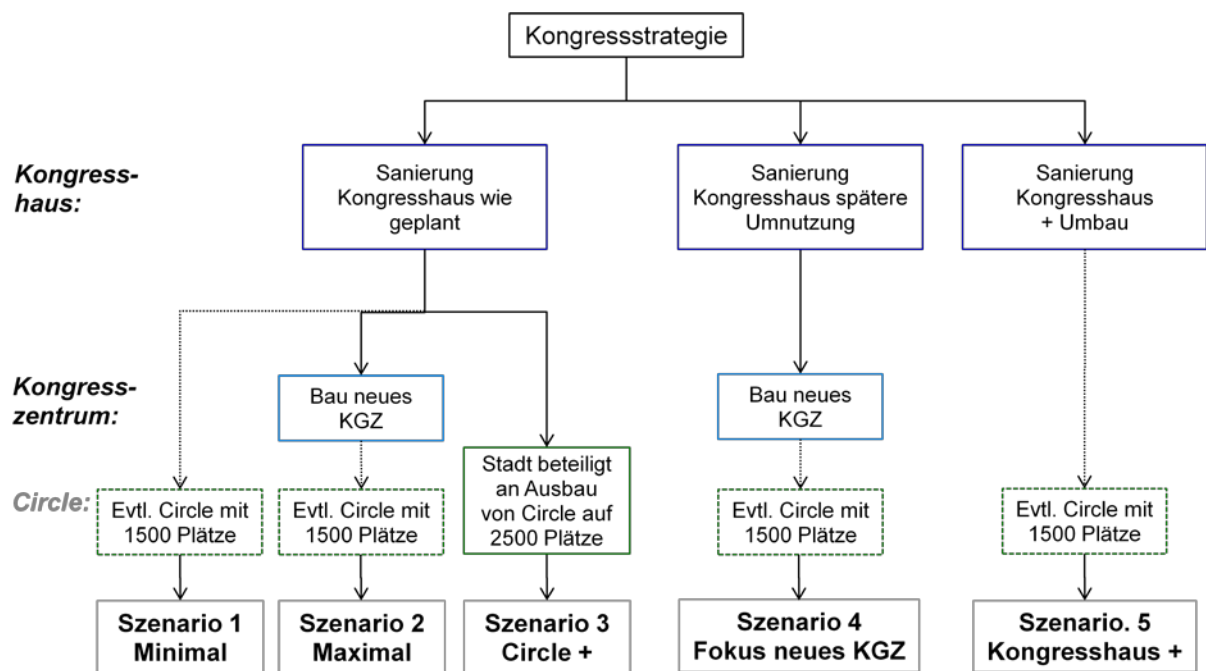
	standort wahrgenommen werden. Entsprechend spielen wissenschaftliche Kongresse eine wichtige Rolle für die Kongressstadt Zürich.	standort wahrgenommen werden. Entsprechend spielen wissenschaftliche Kongresse eine wichtige Rolle für die Kongressstadt Zürich. Dieses entspricht auch dem Ziel «Ausbau des Wissens- und Forschungsplatzes» aus der Strategie Zürich 2025.
3	Grösstenteils private Finanzierung: Die Finanzierung des neuen Kongresszentrums soll primär privaten Investoren überlassen werden.	Multifunktionalität: Die Kongressinfrastruktur soll sich für die Durchführung verschiedener Kongressarten und –Grössen aber auch für unterschiedliche Kulturveranstaltungen eignen. Damit soll ein möglichst breites Publikum angesprochen und eine hohe Auslastung der Räume erreicht werden.
4	Multifunktionalität: Die Kongressinfrastruktur soll sich für die Durchführung verschiedener Kongressarten und –Grössen aber auch für unterschiedliche Kulturveranstaltungen eignen. Damit soll ein möglichst breites Publikum angesprochen und eine hohe Auslastung der Räume erreicht werden.	Öffentliche Nutzung: Nebst den öffentlichen Kulturveranstaltungen, die in den Kongressräumen stattfinden, soll der Gebäudekomplex ein ständiges öffentliches Angebot für die Anwohnerschaft bieten (z.B. Gastrobetriebe, Stadterrasse, etc.).
5	Unverwechselbarer Ort / Gebäude: Das Zentrum soll entweder aufgrund der Lage oder der Architektur über eine spezielle Ausstrahlung verfügen.	Erfolgreiches Projekt: Die Strategie Kongressstadt Zürich soll innerhalb der künftigen Vorgaben bez. Zeit, Kosten und Zielsetzung umgesetzt werden.
6	Funktionalität / Nutzungsqualitäten: Die Kongressinfrastruktur soll für die Nutzenden sowie für den Betrieb optimal ausgestaltet sein.	Funktionalität / Nutzungsqualitäten: Die Kongressinfrastruktur soll für die Nutzenden sowie für den Betrieb optimal ausgestaltet sein.
7	Gehdistanz zu Innenstadt: Aus Wirtschaftlichkeits- und Attraktivitätsgründen soll die Kongressinfrastruktur in Gehdistanz zum Stadtzentrum gebaut werden.	Grösstenteils private Finanzierung: Die Finanzierung des neuen Kongresszentrums soll primär privaten Investoren überlassen werden.
8	Wirtschaftlichkeit: Das Zentrum soll mindestens Kosten-	Volkswirtschaftlicher Nutzen: Die Durchführung von Kongressen soll

	deckend betrieben werden können.	Zürich einen wirtschaftlichen Nutzen bringen. Der Kongressbetrieb schafft Beschäftigung. Zudem profitieren insbesondere die Betriebe der Umwegrentabilität (Hotel, Gastronomie, Detailhandel) vom Konsum der Kongressbesuchenden. Desweiteren ergibt sich ein indirekter wirtschaftlicher Nutzen aufgrund einer erhöhten Standortattraktivität.
--	----------------------------------	---

6 Beschreibung und Beurteilung der Szenarien Kongressstadt Zürich

Um verschiedene Szenarien zu entwerfen, wurden die massgebenden Ausprägungen für das bestehende Kongresshaus und das neue Kongresszentrum (siehe Abschnitt 5.1) kombiniert. Die untenstehenden Kombinationen ergaben sinnvolle Szenarien. Diese wurden an den internen und externen Workshops sowie auch in Expertenrunden ausführlich diskutiert. Diese Szenarien werden anschliessend beschrieben und beurteilt. Das Szenario, welches nach dem Strategieentscheid weiter verfolgt werden soll, muss zu einem späteren Zeitpunkt mit den weiteren Ausprägungen (z.B. Ausmass der öffentlichen Zusatznutzung, Art des Betriebes, etc.) verfeinert werden.

Abbildung 4: Szenarien für die Kongressstadt Zürich



6.1 Szenario 1) Minimal

Beschreibung Kongressinfrastruktur

Bestehendes Kongresshaus: Das bestehende Kongresshaus wird wie geplant saniert und steht weiterhin für die Durchführung von Kongressen, Kleinmessen und Seminaren zur Verfügung. Bezüglich der Positionierung des Kongresshauses gibt es verschiedene Optionen. Es könnte weiterhin für die gleichen Veranstaltungen genutzt werden wie heute, oder es könnte sich als Boutique-Zentrum positionieren und für seltenere, hochkarätige Veranstaltungen genutzt werden.

Neues Kongresszentrum: In diesem Szenario wird auf den Bau eines neuen Kongresszentrums verzichtet.

Kongresszentrum im Circle: Je nach Entscheid der Flughafen Zürich AG entsteht im Circle ein weiteres Kongresszentrum mit einem Plenarsaal für 1500 Personen am Flughafen Zürich.

Tabelle 2: Bedingungen für Szenario 1) Minimal

	Sanierung Kongresshaus	Bau neues Kongresszentrum
Voraussetzungen	Gemeindeabstimmung für Finanzierung der Sanierung	-
Kostenschätzung	Voraussichtlich rund 110 Mio. CHF ¹⁴	-
Zeithorizont Realisierung	Voraussichtlich bis Ende 2017	-

Vorteile von Szenario 1) Minimal

- **Realisierbarkeit und Umsetzungsdauer:** Dieses Szenario hat hohe Realisierungschancen. Es dürfte auch auf der politischen Ebene gut durchsetzbar sein. Es ist eines der zwei Szenarien, die am schnellsten umgesetzt werden können.
- **Klare Kosten und Finanzierung:** Da sich die Sanierung des Kongresshauses bereits in der Projektierungsphase befindet, können die Kosten deutlich besser eingeschätzt werden als jene für den Bau eines neuen Kongresszentrums. Es ist das kostengünstigste Szenario. Auch die Vorgehensweise für die Finanzierung ist bereits klar. Im Juni 2015 soll dem Volk die Vorlage zum städtischen Finanzbeitrag für die Sanierung des Kongresshauses vorgelegt werden.
- **Standort:** Der Standort des bestehenden Kongresshauses am See ist nach Ansicht vieler Stakeholder einer der schönsten in der Stadt Zürich.
- **Kein Überangebot:** Da in der Stadt nur das Kongresshaus einen Plenarsaal für 1700 Personen anbietet, besteht kein innerstädtischer Verdrängungswettbewerb.

Nachteile von Szenario 1) Minimal

- **Kein Wachstum:** Da das Gebäude lediglich saniert wird, bleibt die Nutzungsfläche in etwa gleich. Entsprechend ist es nur ausnahmsweise möglich Kongresse mit bis zu

¹⁴ Inkl. 15% Reserven.

2500 Personen durchzuführen. Dazu braucht es eine Übertragung der Plenarveranstaltung in die Tonhalle und es müssen im Umfeld Gruppen- und Seminarräume gesucht oder zugemietet werden z.B. an den Hochschulen oder im Hyatt.

- **Raumprogramm:** Das Gebäude entspricht nicht einem modernen Kongresszentrum, insbesondere bezüglich der Flexibilität der Räume und der Logistik.
- **Beschränkte Mantelnutzung:** Aufgrund der Platzverhältnisse ergibt sich mit den bestehenden beiden Restaurants im Parterre nur eine beschränkte Mantelnutzung. Ein neues Hotel kann nicht realisiert werden. Dies kann sich als Nachteil bei der Akquisition von neuen internationalen Kongressen erweisen, da die Veranstalter ein Kongresshotel unter gleichem Dach wünschen. Desweiteren kann das Kongresshaus nicht von einer Quersubventionierung durch das Hotel im Sinne einer Mantelnutzung profitieren.
- **Strategien Zürich 2025:** Auch widerspricht Szenario 1) den Strategien Zürich 2025, Handlungsfelder 1 und 6, welche einen Ausbau der Kongressinfrastruktur vorsehen.

Beurteilung von Szenario 1) Minimal

Grössere Kongresse können mit Szenario 1) kaum akquiriert werden. Somit ist das Potential für eine *Steigerung der Standortattraktivität, Positionierung als Wissensstandort* beschränkt, Auch eine *Optimierung der Funktionalität und der Nutzungsqualitäten des Gebäudes ist kaum möglich*. Das Kongresshaus hätte nach der Sanierung jedoch ein gewisses Potential, sich aufgrund der *unverwechselbaren Lage und des Gebäudes* sowie durch die *Gehdistanz zur Innenstadt* als Kongresszentrum für mittelgrosse Kongresse zu positionieren. Dieses Szenario steht zudem im Widerspruch zu den Strategien Zürich 2025 und stellt somit lediglich eine Rückfalloption für die Strategie Kongressstadt Zürich dar.

6.2 Szenario 2) Maximal

Beschreibung der Kongressinfrastruktur

Bestehendes Kongresshaus: Das bestehende Kongresshaus wird wie geplant saniert und steht weiterhin für die Durchführung von Kongressen, Kleinmessen und Seminaren zur Verfügung. Bezüglich der Positionierung des Kongresshauses gibt es verschiedene Optionen. Es könnte weiterhin für die gleichen Veranstaltungen genutzt werden wie heute, oder es könnte sich als Boutique-Zentrum positionieren und für seltenere, hochkarätige Veranstaltungen genutzt werden.

Neues Kongresszentrum: Auf dem Stadtgebiet wird ein neues Kongresszentrum mit einem Plenarsaal für 2500 Personen und entsprechenden Seminarräumen und Foyers gebaut. Ein Hauptfokus des Kongresszentrums sind mehrtägige, grosse Wissenschaftskongresse. Von Seiten der Universität Zürich und der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich dürften pro Jahr 2 bis 6 grosse, mehrtägige Kongresse organisiert werden¹⁵. Mit einer guten Vermarktung des Kongresszentrums können weitere Kongresse vom Association Market akquiriert werden. Klar ist, dass das Kongresszentrum mit diesen Kongressen nicht ausgelastet wird. Entsprechend müssen die Räume multifunktional ausgerichtet sein. Sie müssen die Durchführung verschiedener Arten von Veranstaltungen erlauben, wie Kongresse, Generalversammlungen, Kulturveranstaltungen, Anlässe für Mitarbeitende, Seminare etc. Zudem müssen auch mehrere kleine Veranstaltungen parallel durchgeführt werden können. Bei einer Neupositionierung des Kongresshauses können auch dessen Veranstaltungen ins Kongresszentrum transferiert werden.

Um die Logistik der Organisierenden zu vereinfachen und eine möglichst grosse Kostendeckung bzw. eine gewisse Rentabilität zu generieren, verfügt das Kongresszentrum über ein neues Hotel unter dem gleichen Dach oder in der unmittelbaren Umgebung. Falls es der Standort erlaubt, sollen auch weitere Mantelnutzungen wie Restaurants, Geschäfte, etc. mit eingeplant werden.

Die Stadt Zürich kann sich in unterschiedlichem Mass an der Realisierung des neuen Kongresszentrums beteiligen. Sie kann das neue Kongresszentrum im Rahmen eines Public Private Partnership gemeinsam mit privaten Investoren finanzieren und realisieren. Wie in den Workshops präferiert, kann sie sich auch lediglich auf die Sicherstellung des Standorts beschränken. Das Bauland würde dann bspw. im Baurecht an Private abgetreten, damit diese das Kongresszentrum realisieren können.

Kongresszentrum im Circle: Je nach Entscheid der Flughafen Zürich AG entsteht im Circle ein weiteres Kongresszentrum mit einem Plenarsaal für 1500 Personen am Flughafen Zürich.

¹⁵ Basierend auf bilateralen Gesprächen mit der Universität Zürich und der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich.

Tabelle 3: Bedingungen für Szenario 2) Maximal

	Sanierung Kongresshaus	Bau neues Kongresszentrum
Voraussetzungen	Gemeindeabstimmung zur Finanzierung der Sanierung	Sicherung des Standortes Sicherung der Finanzierung Gemeindeabstimmung bei einer finanziellen Beteiligung der Stadt von über 20 Mio. CHF
Kostenschätzung	Voraussichtlich rund 110 Mio. CHF. ¹⁶	Voraussichtlich mindestens 300 Mio. CHF
Zeithorizont Realisierung	Voraussichtlich bis Ende 2017	Voraussichtlich 10 Jahre nach Sicherung des Standortes

Vorteile von Szenario 2) Maximal

- **Diversifiziertes Angebot:** Das Szenario bietet mit dem neuen Kongresszentrum, dem sanierten Kongresshaus und evtl. dem Circle am Flughafen ein breitgefächertes Angebot an Kongressräumlichkeiten, das ganz verschiedene Bedürfnisse abdecken kann. Vom Angebot her hat die Stadt Zürich somit gute Chancen, sich als Kongressstadt zu positionieren. Das Angebot muss im umkämpften Kongressmarkt aber auf jeden Fall intensiv vermarktet werden. Es braucht beim Marketing eine angemessene Vorinvestition.
- **Standortmarketing:** Mit diesem Kongressinfrastruktur-Angebot kann Zürich seine internationale Bekanntheit steigern und sich als Geschäftsdestination anpreisen.
- **Raumprogramm:** Mit dem Bau eines neuen Kongresszentrums kann eine optimale und moderne Infrastruktur geschaffen werden. Die Anforderungen bezüglich Raumaufteilung, Logistik, Flexibilität und Technik kann bei einem Neubau am besten erfüllt werden.
- **Sekundärnutzen:** Dank dem Raumangebot im neuen Kongresszentrum können mittelgrosse internationale Kongresse nach Zürich geholt werden. Diese Kongresse bringen einer Destination zusätzliche Besuchende, welche in der Stadt logieren, sich verpflegen und einkaufen. Dadurch entsteht ein unmittelbarer wirtschaftlicher Nutzen für die Betriebe der Umwegrentabilität (Hotellerie, Gastronomie, Detailhandel) sowie ein wirtschaftlicher Nutzen für die Destination im Allgemeinen (Arbeitsplätze, Attraktivität der Destination, Steuersubstrat).
- **Angebot für die lokale Bevölkerung:** Die multifunktionale Ausrichtung des neuen Kongresszentrums ermöglicht die Durchführung von kulturellen Veranstaltungen. Auch die zusätzlichen öffentlichen Nutzungen im Gebäude erweitern das Angebot für die lokale Bevölkerung.
- **Nachfrage kommt mit Angebot:** Einige Stakeholder haben sich während des Workshops dahingehend geäußert, dass erst das Angebot die Nachfrage schaffen würde. Dieser Punkt ist a priori schwierig zu verifizieren. Desweiteren ist unklar, wie lange eine neue Kongressinfrastruktur diese Anziehungskraft aufgrund des «Neuigkeit»-Faktors ausübt.

¹⁶ Inkl. 15% Reserven.

Nachteile von Szenario 2) Maximal

- **Bedarf ist unklar:** Das Kongresswesen ist gemäss den aktuellen Statistiken (siehe Kapitel 4.2) in Europa zur Zeit kein Wachstumsmarkt mehr. Gleichzeitig ist die Konkurrenz zwischen den Kongresszentren und zwischen Kongresszentren und Hotels bzw. Universitäten gross. In Zürich besteht ein Bedarf an grossen Kongressräumen von Seiten der Hochschulen und Grossunternehmen. Die Anzahl Kongresse der Hochschulen ist aber voraussichtlich auf 2 - 6 grosse, mehrtägige Kongresse pro Jahr beschränkt und die grossen Veranstaltungen von Unternehmen dauern in der Regel nur einen Tag (bspw. Generalversammlungen).
- **Überangebot und Wirtschaftlichkeit:** Bei drei Kongresszentren im Raum Zürich besteht die Gefahr eines Überangebots: Sowohl dieser wie der vorangehende Punkt stellen die betrieblich notwendige Auslastung der Kongressinfrastruktur in Frage. Dies kann einerseits zu betriebswirtschaftlichen Verlusten führen, und birgt andererseits die Gefahr, dass die Kongressstandorte leblos wirken. Bei mehreren Kongresszentren müsste die Frage der Konkurrenz bzw. Kooperation zwischen den Zentren geklärt werden, um eine gegenseitige Kanibalisierung zu vermeiden.
- **Standortfrage:** Der Standort für das neue Kongresszentrum ist noch nicht gesichert. Auch wenn er gesichert ist, kann die Abgabe des Baulandes im Rahmen eines Baurechtsvertrags durch ein Referendum verhindert werden. Beide Punkte sind ein Risiko für die Umsetzung von Szenario 2).
- **Kosten und Finanzierung:** Die Kosten für den Bau eines neuen Kongresszentrums sind beachtlich und die Finanzierung ist noch nicht gesichert¹⁷. Gemäss Auskünften von Kongressexpertinnen und -experten ist der Betrieb von Kongresszentren in der Regel nicht rentabel. Eine private Finanzierung dürfte sich somit als schwierig erweisen, sofern das Gebäude keine gewinnbringende Mantelnutzung einschliesst oder keine Verlustdeckung durch die Stadt garantiert wird.
- **Politische Hürden:** Szenario 2) könnte aufgrund politischer Hürden scheitern.

Beurteilung von Szenario 2) Maximal

Das Szenario birgt grosse Chancen, aber auch grosse Risiken in Bezug auf die Realisierung. Durch den Bau eines neuen Kongresszentrums können viele der durch die Stakeholder definierten Ziele erfüllt werden (*Positionierung als Wissensstandort, Multifunktionalität, unverwechselbares Gebäude, Funktionalität und Nutzungsqualitäten*). Eines der Hauptziele der Stakeholder - die *möglichst rasche Realisierung* - kann aber nicht erreicht werden. Aufgrund der offenen Fragen in Bezug auf den Standort und die Finanzierung des neuen Kongresszentrums kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Szenarios nur langfristig möglich ist. Falls der Standort und die Finanzierung nicht gesichert werden können, ist das Szenario nicht umsetzbar. Desweiteren birgt es aufgrund des breiten Infrastrukturangebots Gefahren bezüglich der *Wirtschaftlichkeit* der einzelnen Kongresszentren. Aufgrund dieser Risiken und der Tatsache, dass Zürich noch mindestens 10 Jahre keine grossen Kongresse durchführen kann, ist es kein optimales Szenario für die Strategie Kongressstadt Zürich.

¹⁷ An der Generalversammlung des Zürcher Hotelierverbandes vom 11.04.2013 wurde eine Mitfinanzierung des neuen Kongresszentrums in der Grössenordnung von 40-50 Mio. Franken als möglich erachtet. Entsprechende Finanzierungsmodelle werden nun vom Vorstand ausgearbeitet. (Limmattaler Zeitung vom 12.04.2013)

6.3 Szenario 3) Circle +

Dieses Szenario wurde an den Workshops mit den Stakeholdern nicht besprochen, da zuerst Gespräche zwischen der Flughafen Zürich AG und der Stadt Zürich geführt werden mussten.

Beschreibung Kongressinfrastruktur

Bestehendes Kongresshaus: Das bestehende Kongresshaus wird wie geplant saniert und steht weiterhin für die Durchführung von Kongressen, Kleinmessen und Seminaren zur Verfügung. Bezüglich der Positionierung des Kongresshauses gibt es verschiedene Optionen. Es könnte weiterhin für die gleichen Veranstaltungen genutzt werden wie heute, oder es könnte sich als Boutique-Zentrum positionieren und für seltenere, hochkarätige Veranstaltungen genutzt werden.

Neues Kongresszentrum: In diesem Szenario wird auf den Bau eines neuen Kongresszentrums verzichtet.

Kongresszentrum im Circle: Die Flughafen Zürich AG plant im Circle am Flughafen Zürich ein Kongresszentrum zu bauen. Gemäss aktueller Planung sind ein Plenarsaal für 1500 Personen sowie Foyers und Seminarräume mit ca. den gleichen Flächen vorgesehen. Im Szenario 3) Circle + wird der Plenarsaal auf 2500 Plätze und die umliegenden Räume entsprechend ausgebaut. Damit verfügt der Grossraum Zürich über ein modernes Kongresszentrum an besterschlossener Lage. Die genaue Positionierung des Kongresszentrums muss noch definiert werden. Sowohl geschäftliche Anlässe wie wissenschaftliche Kongresse sollen angesprochen werden.

Um die Logistik der Organisatoren zu vereinfachen und eine möglichst grosse Kostendeckung zu generieren, verfügt das Kongresszentrum am Flughafen über zwei Hotels unter dem gleichen Dach.

Tabelle 4: Voraussetzungen für Szenario 3) Circle +

	Sanierung Kongresshaus	Bau neues KGZ	Ausbau Circle am Flughafen
Voraussetzungen	Gemeindeabstimmung für Finanzierung der Sanierung	-	Machbarkeitsstudie Sicherung Finanzierung Gemeindeabstimmung bei einer finanziellen Beteiligung der Stadt von über 20 Mio. CHF
Kostenschätzung	Voraussichtlich rund 110 Mio. CHF ¹⁸	-	Mehrkosten noch nicht eruiert
Zeithorizont Realisierung	voraussichtlich bis Ende 2018	-	Abhängig von Machbarkeitsstudie (bisherige Planung bis 2018)

Vorteile von Szenario 3) Circle +

- **Gute Verbindung:** Aufgrund der Lage am Flughafen ist das Kongresszentrum ausgezeichnet an den Flug- und Zugverkehr angebunden.

¹⁸ Inkl. 15% Reserven.

- **Raumprogramm:** Mit dem Bau eines neuen Kongresszentrums am Flughafen kann eine optimale und moderne Infrastruktur geschaffen werden. Die Anforderungen bezüglich Raumaufteilung, Logistik, Flexibilität und Technik kann bei einem Neubau am besten sichergestellt werden.
- **Standort ist gesichert:** Das Kongresszentrum ist ein Teil des Circles und somit ist der Standort bereits vorgegeben.

Nachteile von Szenario 3) Circle +

- **Machbarkeit:** Da die Machbarkeitsstudie noch nicht gemacht wurde, ist noch nicht klar, ob sich ein grosses Kongresszentrum mit einem Plenarsaal für 2500 Personen im Perimeter des Circles realisieren lässt.
- **Kosten und Finanzierung:** Die Kosten für den Bau eines neuen Kongresszentrums sind beachtlich und die Finanzierung ist noch nicht gesichert.
- **Lage am Flughafen:** Es ist unklar, ob für die Stadt Zürich mit einem Kongresszentrum an diesem Standort der gleiche Sekundärnutzen und eine Steigerung der Standortattraktivität resultiert, wie mit einem Kongresszentrum an einem innerstädtischen Standort. Desweiteren bevorzugen gemäss Kongressexpertinnen und -experten insbesondere wissenschaftliche Kongresse eine innerstädtische Lage.
- **Politische Hürden:** Szenario 3) könnte aufgrund politischer Hürden scheitern.

Beurteilung von Szenario 3) Circle +

Für die Umsetzung des Szenarios bedarf es einer massgebenden finanziellen Beteiligung der Stadt Zürich an den Baukosten des grösseren Kongresszentrums im Circle. Aufgrund der aktuellen politischen und finanziellen Lage ist es fraglich, ob dieses Engagement der Stadt am Standort beim Flughafen Zürich in einer Gemeindeabstimmung gutgeheissen würde. Somit ist das Risiko, dass dieses Szenario nicht realisiert werden kann zu gross, und das Szenario wird nicht weiterverfolgt.

6.4 Szenario 4) Fokus neues Kongresszentrum

Beschreibung Kongressinfrastruktur

Bestehendes Kongresshaus: Das bestehende Kongresshaus wird saniert, aber nur noch so lange als Kongresshaus genutzt bis das neue Kongresszentrum in Betrieb genommen wird. Nach diesem Zeitpunkt wird es einer neuen Nutzung zugeführt. Dem Umbau des Gebäudes für die Umnutzung sind jedoch Grenzen gesetzt, da es sich im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Objekte befindet.

Neues Kongresszentrum: Wie in Szenario 2) Maximal wird auf Stadtgebiet ein neues Kongresszentrum mit einem Plenarsaal für 2500 Personen und entsprechenden Seminarräumen und Foyers gebaut. Ein Hauptfokus des Kongresszentrums sind mehrtägige, grosse Wissenschaftskongresse. Von Seiten der Uni und ETH dürften pro Jahr 2 bis 6 grosse, mehrtägige Kongresse organisiert werden.¹⁹ Mit einer guten Vermarktung des Kongresszentrums könnten weitere Kongresse vom Association Market akquiriert werden. Klar ist, dass das Kongresszentrum mit diesen Kongressen nicht ausgelastet wird. Entsprechend müssen die Räume multifunktional ausgerichtet sein. Sie müssen die Durchführung verschiedener Arten von Veranstaltungen erlauben wie Kongresse, Generalversammlungen, Kulturveranstaltungen, Anlässe für Mitarbeitende, Seminare etc. Zudem müssen auch mehrere kleine Veranstaltungen parallel durchgeführt werden können. Um die Logistik der Organisatoren zu vereinfachen, und eine möglichst grosse Kostendeckung bzw. eine gewisse Rentabilität zu generieren, verfügt das Kongresszentrum über ein Hotel unter dem gleichen Dach oder in der unmittelbaren Umgebung.

Aufgrund der Umnutzung des Kongresshauses werden dessen Veranstaltungen auf jeden Fall ins Kongresszentrum transferiert.

Die Stadt Zürich kann sich in unterschiedlichem Ausmass an der Realisierung des neuen Kongresszentrums beteiligen. Die Stadt kann das neue Kongresszentrum im Rahmen eines Public Private Partnerships gemeinsam mit privaten Investoren finanzieren und realisieren. Wie in den Workshops präferiert, kann sie sich auch lediglich auf die Sicherstellung des Standorts beschränken. Das Bauland wird sodann bspw. im Baurecht an Private abgetreten, damit diese das Kongresszentrum realisieren können.

Kongresszentrum im Circle: Je nach Entscheid der Flughafen Zürich AG entsteht im Circle ein weiteres Kongresszentrum mit einem Plenarsaal für 1500 Personen am Flughafen Zürich.

¹⁹ Basierend auf bilateralen Gesprächen mit der Universität Zürich und der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich.

Tabelle 5: Bedingungen für Szenario 4) Fokus neues Kongresszentrum

	Sanierung Kongresshaus und Umnutzung	Bau neues Kongresszentrum
Voraussetzungen	Gemeindeabstimmung zur Finanzierung der Sanierung Eine Umnutzung muss gefunden werden, welche im bestehenden Gebäude funktioniert und kostendeckend ist Evtl. neue Gemeindeabstimmung zur Finanzierung der Umnutzung	Sicherung des Standortes Sicherung der Finanzierung Gemeindeabstimmung bei einer finanziellen Beteiligung der Stadt von über 20 Mio. CHF
Kostenschätzung	Voraussichtlich rund 100 Mio. CHF ²⁰ Zusätzliche Kosten in unbestimmter Höhe, abhängig von Art der Umnutzung	Voraussichtlich mindestens 300 Mio. CHF
Zeithorizont Realisierung	Voraussichtlich bis Ende 2017 Bei Bedarf zusätzlicher Umbau nach Inbetriebnahme des neuen Kongresszentrums	Voraussichtlich 10 Jahre nach Sicherung des Standortes

Vorteile von Szenario 4) Fokus neues Kongresszentrum

- **Standortmarketing:** Mit dem Bau eines neuen Kongresszentrums kann Zürich seine internationale Bekanntheit steigern und sich als Geschäftsdestination anpreisen. Das Kongresszentrum muss im umkämpften Kongressmarkt auf jeden Fall intensiv vermarktet werden, damit es diese Wirkung entfalten kann. Es braucht beim Marketing eine angemessene Vorinvestition.
- **Raumprogramm:** Mit dem Bau eines neuen Kongresszentrums kann eine optimale und moderne Infrastruktur geschaffen werden. Die Anforderungen bez. Raumaufteilung, Logistik, Flexibilität und Technik kann bei einem Neubau am besten erfüllt werden.
- **Sekundärnutzen:** Dank dem Raumangebot im neuen Kongresszentrum können grosse internationale Kongresse nach Zürich geholt werden. Diese Kongresse bringen einer Destination zusätzliche Besuchende, welche in der Stadt logieren, sich verpflegen und einkaufen. Dadurch entsteht ein unmittelbarer wirtschaftlicher Nutzen für die Betriebe der Umwegrentabilität (Hotellerie, Gastronomie, Detailhandel) sowie ein wirtschaftlicher Nutzen für die Destination im Allgemeinen (Arbeitsplätze, Attraktivität der Destination, Steuersubstrat).
- **Angebot für die lokale Bevölkerung:** Die multifunktionale Ausrichtung des neuen Kongresszentrums ermöglicht die Durchführung von kulturellen Veranstaltungen.

²⁰ Inkl. 15% Reserven.

Auch die zusätzlichen öffentlichen Nutzungen im Gebäude erweitern das Angebot für die lokale Bevölkerung.

- **Beschränkter lokaler Wettbewerb:** Da durch die Umnutzung des Kongresshauses nur das neue Kongresszentrum grössere Kongressräume in der Stadt anbietet, besteht kein innerstädtischer Verdrängungswettbewerb. Ein lokaler Wettbewerb besteht je nach Betriebs- und Kooperationsformen mit dem Kongresszentrum Circle am Flughafen Zürich.

Nachteile von Szenario 4) Fokus neues Kongresszentrum

- **Umnutzung des Kongresshauses:** Bei diesem Szenario stellt sich die Herausforderung eine zweckmässigen Umnutzung für das heutige Kongresshaus zu finden. Aufgrund des Denkmalschutzes sind die Grundstrukturen des Gebäudes vorgegeben. Es besteht die Gefahr, dass keine neue Nutzung für das bestehende Kongresshaus gefunden wird, welche das heutige kulturelle Angebot der Stadt Zürich sinnvoll ergänzt und selbsttragend ist.
- **Standortfrage:** Der Standort für das neue Kongresszentrum ist noch nicht gesichert. Auch wenn er gesichert ist, kann die Abgabe des Baulandes im Rahmen eines Baurechtsvertrags durch ein Referendum verhindert werden. Beide Punkte sind ein Risiko für die Umsetzung von Szenario 4).
- **Kosten und Finanzierung:** Die Kosten für den Bau eines neuen Kongresszentrums sind beachtlich und die Finanzierung ist noch nicht gesichert²¹. Gemäss Auskünften von Kongressexpertinnen und -experten ist der Betrieb von Kongresszentren in der Regel nicht rentabel. Eine private Finanzierung dürfte sich somit als schwierig erweisen, sofern das Gebäude keine gewinnbringende Mantelnutzung einschliesst oder nicht eine Verlustdeckung durch die Stadt garantiert wird.
- **Bedarf ist unklar:** Das Kongresswesen ist gemäss den aktuellen Statistiken (siehe Kapitel 4.2) in Europa zur Zeit kein Wachstumsmarkt mehr. Gleichzeitig ist die Konkurrenz zwischen den Kongresszentren und zwischen Kongresszentren und Hotels bzw. Universitäten gross. In Zürich besteht ein Bedarf nach grossen Kongressräumen von Seiten der Hochschulen und Grossunternehmen. Die Anzahl Kongresse der Hochschulen ist aber voraussichtlich auf 2 - 6 grosse, mehrtägige Kongresse pro Jahr beschränkt und die grossen Veranstaltungen von Unternehmen dauern in der Regel nur einen Tag (bspw. Generalversammlungen).
- **Politische Hürden:** Szenario 4) könnte aufgrund politischer Hürden scheitern.

Beurteilung von Szenario 4) Fokus neues Kongresszentrum

Das Szenario würde durch den Bau eines neuen Kongresszentrums einige der definierten Ziele für die Kongressstadt Zürich erfüllen (*Positionierung als Wissensstandort, Multifunktionalität, unverwechselbares Gebäude, Funktionalität und Nutzungsqualitäten*). Eines der Hauptziele der Stakeholder - die *möglichst rasche Realisierung* - kann aber nicht erreicht werden. Aufgrund der offenen Fragen in Bezug auf den Standort und die Finanzierung des neuen Kongresszentrums kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Sze-

²¹ An der Generalversammlung des Zürcher Hotelierverbandes vom 11.04.2013 wurde eine Mitfinanzierung des neuen Kongresszentrums in der Grössenordnung von 40-50 Mio. CHF als möglich erachtet. Entsprechende Finanzierungsmodelle werden nun vom Vorstand ausgearbeitet. (az Limmattaler Zeitung vom 12.04.2013)

narios nur langfristig möglich ist. Falls der Standort und die Finanzierung nicht gesichert werden können, ist das Szenario nicht umsetzbar.

Eine weitere Hauptschwierigkeit stellt die Umnutzung des Kongresshauses dar. Das Gebäude liesse allenfalls kulturelle Nutzungen zu. Es könnte beispielsweise in ein Konzerthaus oder ein Museum umgewandelt werden. Im Gegensatz zur Kongressnutzung besteht die Gefahr, dass diese kulturellen Nutzungen die Betriebskosten nicht decken, sodass sie von der Stadt mit Subventionen unterstützt werden müssten. Da Zürich bereits heute über ein breites und umfangreiches Kulturangebot verfügt, das grösstenteils von städtischen und kantonalen Beiträgen profitiert, wird eine Umnutzung des bestehenden Kongresshauses in ein Kulturhaus gegenwärtig nicht angestrebt. Somit wird dieses Szenario nicht weiter verfolgt.

6.5 Szenario 5) Kongresshaus +

Beschreibung Kongressinfrastruktur

Bestehendes Kongresshaus: Das bestehende Kongresshaus wird so ausgestattet, dass Plenarveranstaltungen bis 2500 Personen mit einer Liveübertragung vom Kongresssaal in zwei im Erdgeschoss neu erstellten Säle oder in den Tonhallsaal durchgeführt werden können. Die Anzahl Personen, die im Kongresshaus und der Tonhalle aufgenommen werden können, ist gegenwärtig aufgrund ungenügender Entfluchtung beschränkt. Mit der Sanierung wird diese Beschränkung behoben. Die Tonhalle würde nur ausnahmsweise für Kongresse genutzt. Um den Konzertbetrieb nicht zu beeinträchtigen, müssten die Abläufe zwischen der Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich AG und der Tonhalle-Gesellschaft klar geregelt werden. Die Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich verwaltet die Räume des Kongresshauses und der Tonhalle. Gemäss ihrer Belegungsstatistik war der grosse Tonhallsaal im Jahr 2012 an 150 Tagen durch Tagesproben belegt.

Für grössere Veranstaltungen würden jedoch auch zusätzliche Seminarflächen benötigt. Eine in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie²² zeigt, dass die nutzbare Fläche des Gebäudes erhöht und gleichzeitig das äussere Erscheinungsbild verbessert werden kann. Der Panoramasaal, der in den 80er Jahren gebaut wurde, wird abgerissen und durch ein frei zugängliches Restaurant und Bar (485 m²) mit Seeblick und grossflächiger Terrasse (925 m²) ersetzt, das auch für die gesamte Stadtbevölkerung einen grossen Gewinn ergibt. Dadurch öffnet sich auch der Blick vom Konzertfoyer zum See. Der Kongresssaal erhält eine durchgehende Fensterfront auf seiner ganzen Länge und die Entfluchtung des Obergeschosses wird über die Terrasse erleichtert. Das Gebäude gewinnt für Kongress- und Konzertbesucher sowie für die Restaurantgäste deutlich an Attraktivität.

Dafür entstehen im Erdgeschoss neue Seminarflächen. Beide bisherigen Restaurants werden zu flexiblen Seminarräumen umfunktioniert. Desweiteren wird ein unterteilbarer «Neuer Gartensaal» (615 m²) vor den heutigen Gartensaal angebaut. Dieser entspricht den modernen Anforderungen des Kongressbetriebs. Der heutige Gartensaal dient nun als neue Foyerfläche, die vom «Neuen Gartensaal» und einem neuen Konferenzsaal mit Oblichtern (460 m²) flankiert wird. Durch das neue Erschliessungskonzept können bisher peripher gelegene Seminarräume optimal für eine grosse Veranstaltung eingebunden werden. Die in der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Nutzungsvarianten zeigen, dass durch die Aktivierung der inneren Ressourcen die nutzbare Fläche je nach Veranstaltung zwischen 500 m² und 2100 m² erhöht werden kann.²³

Mit den zusätzlichen Kapazitäten und der erhöhten Attraktivität entstehen die Voraussetzungen um grössere Kongresse zu akquirieren und einen grossen Teil der lokalen Nachfrage (Hochschulen und Wirtschaft) zu befriedigen.

Aufgrund der Platzverhältnisse am Standort des Kongresshauses kann kein Kongresshotel gebaut werden. Da der Betrieb des Kongresshauses heute rentabel ist, kann davon ausgegangen werden, dass dies auch beim Szenario 5) Kongresshaus+ der Fall sein wird.

Neues Kongresszentrum: In diesem Szenario wird auf den Bau eines neuen Kongresszentrums verzichtet.

²² Machbarkeitsstudie wurde von ARGE Boesch / Diener erstellt.

²³ Die Hauptnutzfläche erhöht sich um rund 300m².

Kongresszentrum im Circle: Je nach Entscheid der Flughafen Zürich AG entsteht im Circle ein weiteres Kongresszentrum mit einem Plenarsaal für 1500 Personen am Flughafen Zürich.

Tabelle 6: Bedingungen für Szenario 5) Kongresshaus +

	Sanierung und Ausbau Kongresshaus	Bau neues Kongresszentrum
Voraussetzungen	Machbarkeit des Umbaus in Bezug auf Statik, Entfluchtung, Zeitplan, Denkmalschutz (vom Amt für Städtebau und vom kantonalen Denkmalschutz bereits das OK erhalten) Neue Abläufe / Absprachen zwischen dem Kongresszentrum und der Tonhalle Gemeindeabstimmung für Finanzierung der Sanierung	-
Kostenschätzung	Voraussichtlich rund 140 Mio. CHF für Sanierung und Umbau ²⁴	-
Zeithorizont Realisierung	Voraussichtlich bis Ende 2017	-

Vorteile von Szenario 5) Kongresshaus +

- **Standort:** Da das bestehende Kongresshaus am See optimiert wird, ist der Standort bereits gesichert und ist nach Ansicht vieler Stakeholder einer der schönsten in der Stadt Zürich.
- **Klare Kosten und Finanzierung:** Da sich die Sanierung des Kongresshauses bereits in der Projektierungsphase befindet, können die Kosten deutlich besser eingeschätzt werden und sind deutlich tiefer als für ein neues Kongresszentrum. Auch die Vorgehensweise für die Finanzierung ist bereits klar. Im Juni 2015 soll dem Volk die Abstimmung zum städtischen Finanzbeitrag für die Sanierung und den Umbau des Kongresshauses vorgelegt werden. Gemäss einer Medienmitteilung der Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich AG würde sie sich finanziell am Umbau beteiligen.²⁵
- **Realisierbarkeit und Umsetzungsdauer:** Dieses Szenario hat hohe Realisierungschancen. Es dürfte auch auf der politischen Ebene gut durchsetzbar sein. Da der Umbau im gleichen Zeitrahmen durchführbar ist wie die Sanierung in Szenario 1) Minimal, ist es eines der zwei Szenarien, die am schnellsten umgesetzt werden können.
- **Attraktivität:** Mit der Neueröffnung nach der Sanierung und dem Ausbau, ergibt sich die Chance das Kongresshaus neu zu positionieren. Durch den Abbruch des Panoramasaals und dem Neubau eines frei zugänglichen Restaurants und Bar (485 m²)

²⁴ Inkl. 15% Reserven, Schätzung gemäss Machbarkeitsstudie ARGE Boesch / Diener.

²⁵ Medienmitteilung der Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich AG vom 13.05.2013.

mit Seeblick und grossflächiger Terrasse (925 m²) ist dieses Szenario auch für die Stadtbevölkerung ein grosser Gewinn.

- **Kein Überangebot:** Da in der Stadt nur das Kongresshaus grössere Kongressräume anbietet besteht kein innerstädtischer Verdrängungswettbewerb.

Nachteile von Szenario 5) Kongresshaus +

- **Nur beschränktes Wachstum:** Die gesamte Nutzungsfläche ist aufgrund des Standorts auch mit einem Ausbau beschränkt. Entsprechend ist kein grosses Wachstum von Veranstaltungen, die bereits heute im Kongresshaus stattfinden, oder eine Zunahme an neuen Veranstaltungen möglich. Einige Stakeholder erachten die Akquisition von neuen Events auch in einem umgebauten Kongresshaus als schwieriger als bei einem neuen Kongresszentrum. Zudem ist das Kongresshaus bereits gegenwärtig sehr gut ausgelastet. Wenn neue Kongresse gewonnen werden können, werden eventuell bisherige Veranstaltungen verdrängt. Dies ist bei einer Neupositionierung aber normal.
- **Raumprogramm:** Aufgrund des Denkmalschutzes muss ein Grossteil der bestehenden Baustruktur beibehalten werden. Das Gebäude wird somit nicht vollständig einem modernen Kongresszentrum entsprechen, insbesondere bezüglich der Flexibilität der Räume und der Logistik. Desweiteren ist, wie bereits oben erwähnt, die maximale Nutzfläche beschränkt. Insbesondere die Ausstellungsflächen aber auch die Anzahl Seminarräume dürften für bestimmte Kongresse zu klein sein. Die Durchführung der Plenarveranstaltung mit Liveübertragung in zwei Säle ist zwar nicht optimal, es ist aber bei wissenschaftlichen Kongressen, die an Hochschulen mit beschränkten Raumkapazitäten durchgeführt werden, durchaus üblich.
- **Probleme beim Bau möglich:** Beim Kongresshaus handelt es sich um einen Bau von 1939. Probleme beim Umbau können somit nicht ausgeschlossen werden.
- **Beschränkte Mantelnutzung:** Aufgrund der Platzverhältnisse ergeben sich nur beschränkte Möglichkeiten für eine Mantelnutzung. Geplant ist zwar nach wie vor ein öffentlich zugängliches Restaurant. Ein neues Hotel kann hingegen nicht realisiert werden. Dies kann sich als Nachteil bei der Akquisition von neuen internationalen Kongressen erweisen, da sich die Veranstalter ein Kongresshotel unter gleichem Dach wünschen. Desweiteren kann das Kongresshaus nicht von einer Quersubventionierung durch das Hotel im Sinne einer Mantelnutzung profitieren. Allerdings ist der Betrieb des Kongresshauses dank des Restaurationsgeschäfts bereits heute kostendeckend.

Beurteilung von Szenario 5) Kongresshaus +

Szenario 5) ist zwar keine visionäre aber eine pragmatische Lösung mit guten Realisierungschancen. Die bestehende Infrastruktur wird so optimiert, dass sie in *absehbarer Zeit* Kongresse bis 2500 Personen aufnehmen kann, während die *Ausgaben* für die Kongressinfrastruktur verhältnismässig tief gehalten werden. Dadurch kann voraussichtlich die Nachfrage lokaler Veranstalter und Veranstalterinnen (Hochschulen, Wirtschaft) zu einem grossen Teil befriedigt werden. Um internationale Kongresse zu akquirieren, muss das Kongresshaus auf jeden Fall aktiv vermarktet werden. Wenn die Vermarktung erfolgreich ist, können weitere Ziele der Kongressstadt Zürich erreicht werden (*Positionierung als Wissensstandort, unverwechselbarer Ort / Gebäude, Gehdistanz zur Innenstadt*). Das sanierte und erweiterte

Kongresshaus wird jedoch insbesondere bezüglich der Grösse sowie der *Funktionalität und Nutzungsqualität* nicht in allen Bereichen einem modernen Kongresszentrum entsprechen. Das Szenario 5) lässt aber die Optionen offen, zu einem späteren Zeitpunkt ein neues Kongresszentrum zu realisieren.

6.6 Präferenzen der Workshopteilnehmenden

Am zweiten Workshop mit dem Stakeholdergremium extern wurden die Nachfragestudie und die erarbeiteten Szenarien präsentiert und intensiv diskutiert. Am Schluss des Workshops haben die Teilnehmenden über die verschiedenen Szenarien abgestimmt²⁶:

Dreizehn Stakeholder haben sich für das Szenario 2) Maximal ausgesprochen. Ebenfalls dreizehn Stakeholder befürworteten das Szenario 4) Fokus neues Kongresszentrum und eine entsprechende Umnutzung des bestehenden Kongresshauses. Wobei hier das Ausmass der Umnutzung sehr unterschiedlich interpretiert wurde. Dieses geht von einer Weiterführung der bisherigen Veranstaltungen jedoch ohne Kongresse, bis hin zu einer Umnutzung als Musikhaus. Die Befürworterinnen und Befürworter dieser beiden Szenarien stimmen also dem Bau eines neuen Kongresszentrums zu. Eindeutig dafür sind die Interessensgruppen der Umwegrentabilität, der Kongress- und Eventorganisatorinnen und -organisatoren, sowie Vertreterinnen und Vertreter der Standort- und Tourismusförderung.

Die wichtigsten Gründe, die für den Bau eines neuen Kongresszentrums angegeben wurden sind Kapazitätsgründe, das Standortmarketing, der resultierende Sekundärnutzen und das optimale Raumprogramm.

Siebzehn Stakeholder unterstützen das Szenario 5) Kongresshaus +. Dieses Szenario wurde insbesondere von den potentiellen Nutzerinnen wie den Hochschulen, Vereinen und Organisationen, den Anbietenden von Kongress- und Kulturräumen sowie von den Kongressexpertinnen und -Experten befürwortet. Zwei Stakeholder haben sich bei der Abstimmung enthalten.

Die wichtigsten Gründe, die für den Ausbau des bestehenden Kongresshauses angegeben wurden sind die Realisierbarkeit und die relativ kurze Umsetzungsdauer, der Standort, und die Klarheit bezüglich Kosten und Finanzierung.

Tabelle 7: Abstimmung der Workshopteilnehmenden zu den Szenarien der Kongressstadt Zürich²⁷

Szenario:	2 Maximal	4 Fokus neues Kongresszentrum	5 Kongresshaus +	Enthaltung
# Stimmen:	13	13	17	2

²⁶ Wobei das Szenario 3) Circle+ nicht in den Workshops diskutiert wurde.

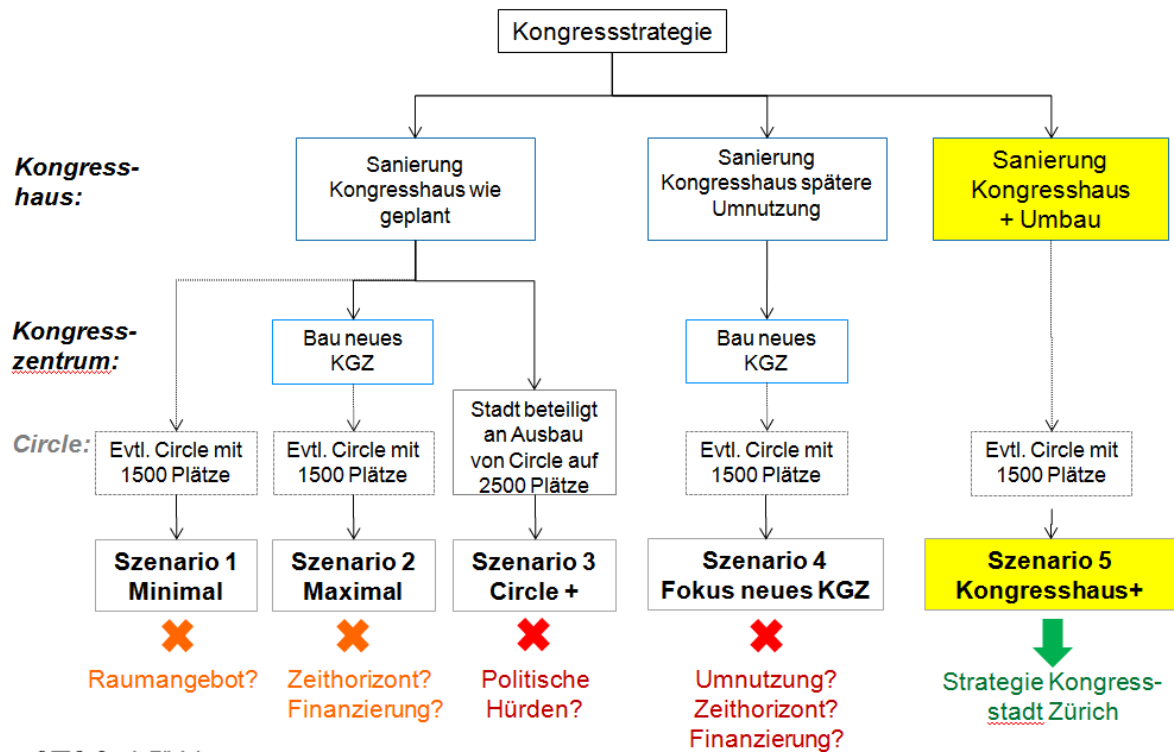
²⁷ Über Szenario 1 Minimal wurde nicht abgestimmt, da es keine neue Antwort für die Strategie Kongressstadt Zürich darstellt. Szenario 3 Circle + konnte am Workshop noch nicht besprochen werden.

7 Strategie Kongressstadt Zürich

Optimierung des bestehenden Kongresshauses

Die beste strategische Option ist die Umsetzung von Szenario 5) Kongresshaus +. Damit stellt die Stadt Zürich sicher, dass baldmöglichst Kongresse mit 2500 Personen in Zürich durchgeführt werden können.

Abbildung 5: Strategie Kongressstadt Zürich



Die Umsetzung von Szenario 5) Kongresshaus +, mit einer Optimierung des bestehenden Kongresshauses hat eindeutige Vorteile bezüglich der Realisierbarkeit, der Umsetzungsdauer und des Standorts. Die Sanierung und der Umbau des architektonisch interessanten Gebäudes bietet dem Kongresshaus die Chance einer Neupositionierung. Nebst der Befriedigung der lokalen Nachfrage nach vergrößerten und verbesserten Räumlichkeiten sollen auch vermehrt internationale Kongresse akquiriert werden können. Für letzteres sind im stark umkämpften Kongressmarkt auf jeden Fall verstärkte Vermarktungsanstrengungen notwendig. Der Ausbau des Kongresshauses erlaubt eine Neupositionierung in Richtung Wissensstandort durch die Neuakquisition grosser internationaler Kongresse zu Lasten heutiger Veranstaltungen, welche für die angestrebte Positionierung weniger wichtig sind. Um grosse Veranstaltungen durchführen zu können, müssen voraussichtlich die internen Abläufe für die Raumvermietung überdacht werden; bspw. indem das Gebäude für die Hochsaison der Kongresse im Mai/Juni und September/Oktober «vorreserviert» wird und entsprechende Absprachen zur gelegentlichen Nutzung der Tonhalle getroffen werden.

Nebst den neuen grösseren Veranstaltungen kann das Gebäude nach wie vor für bestehende Anlässe unterschiedlichster Art genutzt werden. Diese werden häufig von der lokalen Bevölkerung besucht und sind wichtig für einen ausgeglichenen Nutzungsmix. Auch für die Öffentlichkeit bestimmt ist das frei zugängliche Restaurant, welches durch die neue Lage im ersten Obergeschoss mit Seesicht und Terrasse deutlich aufgewertet wird.

Mit dem Umbau und der Sanierung des Kongresshauses realisiert die Stadt Zürich ein realistisches und in absehbarem Zeitraum umsetzbares Szenario und stellt dadurch sicher, dass die Kongressinfrastruktur in Zürich mittelfristig verbessert wird.

Das Szenario 5) Kongresshaus + verhindert nicht, dass zu einem späteren Zeitpunkt ein neues Kongresszentrum an einem anderen Standort ausgebaut wird. Da das umgebaute Kongresshaus aus städtischer Sicht in der gegenwärtigen Marktsituation das erwartete Nachfragepotenzial weitgehend abdeckt und die Stadt Zürich dafür Investitionen in Höhe von 140 Millionen Franken tätigt, kann sie keine weiteren Ausgaben für den Bau eines neuen Kongresszentrums übernehmen. Zudem wäre es auch wenig sinnvoll, dass die Stadt das Kongresshaus für den internationalen Wettbewerb mit grossem finanziellem Engagement fit macht und gleichzeitig in dessen „Konkurrenz“ investiert. Die bisherige Planung für ein neues Kongresszentrum wird deshalb eingestellt. Private Investoren können jedoch in Eigeninitiative und auf eigenes Risiko ein neues Kongresszentrum realisieren und betreiben. Für private Investoren dürfte insbesondere die mögliche Mantelnutzung im Zusammenhang mit einem Kongresszentrum eine wichtige Rolle spielen. Die Mantelnutzung in Form eines Hotels, von Gastrobetrieben, Läden, etc. trägt massgeblich zur Kostendeckung bzw. zur Rentabilität von Kongresszentren bei. Die Möglichkeiten hängen stark vom Standort ab. Die Grösse der Parzelle sowie die maximale Bauhöhe bestimmen das Ausmass der Mantelnutzung.

Der Entscheid der Flughafen Zürich AG über den Bau des Circles wird voraussichtlich im Herbst 2013 fallen. Dieser Entscheid hat einen wesentlichen Einfluss auf die langfristige Entwicklung der Kongressinfrastruktur im Grossraum Zürich. Falls verschiedene Zentren entstehen sollten diese idealerweise das Angebot aufeinander abstimmen und mögliche Synergien prüfen, so dass ein Verdrängungswettbewerb vermieden werden kann.

8 Weiteres Vorgehen

8.1 Kongresshaus

Die Sanierung und der Umbau Kongresshaus und der Tonhalle werden vorangetrieben. Der Stadtrat entscheidet Ende Juni 2013 über den Projektierungskredit und überweist die Vorlage nach den Sommerferien an den Gemeinderat. Die Gemeindeabstimmung zur Finanzierung des Baus findet voraussichtlich im Juni 2015 statt.

8.2 Neues Kongresszentrum

Da mit dem Umbau des bestehenden Kongresshauses die Kongressinfrastruktur aus städtischer Sicht das erwartete Nachfragepotenzial weitgehend abdeckt und die Stadt Zürich dafür Investitionen in Höhe von 140 Millionen Franken tätigt, kann sie keine weiteren Ausgaben für den Bau eines neuen Kongresszentrums übernehmen. Nachdem die Bestrebungen für eine Arealarrondierung mit Zukauf von privaten Grundstücken auf dem Geroldareal teilweise gescheitert sind und eine Überbauung der Bauabstandslinie auf dem Carparkplatz weiterer zeit- und ressourcenaufwändiger Abklärungen bedarf, stellt der Stadtrat die Planung für ein neues Kongresszentrum ein. Falls private Investoren auf eigenes Risiko ein neues Kongresszentrum realisieren und betreiben wollen, kann der Stadtrat eine solche Initiative verstehen und unterstützen, sieht sich aber unter anderem aus finanziellen Gründen ausserstande, dieses mit einer städtischen Beteiligung zu realisieren.

9 Anhänge

9.1 Bestandesanalyse: Grosse Veranstaltungsräume (> 500 Personen) in Zürich

17. Dezember 2012, Projektstab Stadtrat, Philipp Müller

Postleitzahl	Name (Grösster Saal)	Sitzplätze Konzertbestuhlung (Stehplätze)	m ² ca.	Nutzungen	Entwicklungen bis 2025	Besonderheiten	Adresse
	> 1500 Personen						
8050	Hallenstadion (Arena)	11 500 (13000)	3 900 + Tribüne	Multifunktional (Sport, Konzerte, Geschäftsvents, Kongresse)		Fixe Bestuhlung	Wallisellenstrasse 45 8050 Zürich
8050	Messe Zürich (Halle 2)	2500	4700	v.a. Messen		Zusammenlegbar mit Halle 1, dann ca. 9000 m2 (wenig Ausbau)	MCH Messe Schweiz AG Wallisellenstrasse 49 8050 Zürich
8050	ABB Halle 550 (Nordschiff)	unbekannt	2400	Multifunktional	Gekoppelt mit Entwicklung ABB 550	Kein Ausbau, diverse Metallsäulen	Birchstrasse 150 Riccarda-Huch-Strasse 8050 Zürich
8045	Saalsporthalle	2300	1200 + Galerie	v.a. Sport			Giesshübelstr. 41, 8045 Zürich
8002	Kongresshaus Zürich (Kongresssaal mit Galerie)	1700	900 + Galerie	v.a. Kongresse (aber auch Konzerte, Messe, Ausstellung, Firmenanlass, private Feier, Bankett)	Sanierung geplant ab 2016 Nutzung offen	Fixe Bestuhlung	Claridenstrasse 5 CH-8022 Zürich
8050	Theater 11	1 500	Unbekannt	Multifunktional (Theater, Musicals, Firmenevents, Kundenevent, Kongress, Tagung oder Symposium)		Fixe Bestuhlung Ausbau 2006	Thurgauerstrasse 7 8050 Zürich http://www.theater11.ch/vermietung/public-und-corporate-events/public-und-corporate-events.html
8045	Schützenhaus Albisgütli (Festsaal)	1500	1000	Multifunktional (Konzerte, Festivals, Versammlungen, Kongresse, Seminare, Hochzeiten, Bankette)			Uetlibergstrasse 341 8045 Zürich
	1000 - 1500 Personen						
8002	Tonhalle	1400	unbekannt	Konzerte, Events		Fixe Bestuhlung	Claridenstrasse 7 8002 Zürich
8005	Maag Halle (EventHall)	1300 (3000)	1450	Multifunktional			Hardstrasse 219 8005 Zürich
8008	Opernhaus	1100	unbekannt	Konzerte, Events		Fixe Bestuhlung	Falkenstrasse 1 8008 Zürich
8004	Volkshaus (Theatersaal)	1100 (1600)	500 + Galerie				Stauffacherstr. 60 8004 Zürich
8001	Hauptbahnhof Zürich (Haupthalle)	1000	1800 (Nutzfläche)	Multifunktional		Kein Ausbau	Bahnhofplatz 15 8001 Zürich

	500 - 1000 Personen						
8005	Maag Halle (Auditorium)	950	530	Shows, Musicals, Konzerte		Fixe Bestuhlung	Hardstrasse 219 8005 Zürich
8048	Neues Theater Spirgarten	900 (1500)	unbekannt	Konzerte, Musicals und Events			Lindenplatz 5 8048 Zürich
8005	Puls 5	950	1500	Multifunktional (Messen, Theater, Konzert, Galadinner)		Kein Ausbau	Giessereistrasse 18, CH-8005 Zürich
8005	Schiffbau (Halle)	800 (1300)	800	Multifunktional			Schiffbaustrasse 4 8005 Zürich
8050	Swissôtel Zürich (City Ballroom)	700	650	V.a. Konferenzen			Schulstrasse 44, 8050 Zürich Switzerland
8050	StageOne Event & Convention Hall Zurich Eventframe	700	1000	Multifunktional	Gekoppelt mit Entwicklung ABB 550?		Elias-Canetti-Strasse 146 8050 Zürich
8038	Werthhalle	700	1100	Nur Grundausbau und Veranstaltungstechnik vorhanden		Mai bis September (ohne August), Heizung nur bis 12 Grad, WC Container	Mythenquai 333 8038 Zürich
8006	ETH Auditorium (ETA F 5)	650	unbekannt	Hörsaal		Fixe Bestuhlung	Gloriastrasse 35, 8006 Zürich
8005	X-TRA (Grosser Saal)	650 (1100)	550	Multifunktional (V.a. Konzerte)			Limmatstrasse 118 8005 Zürich
8032	The Dolder Grand (Gallery)	600	700	Multifunktional			Kurhausstrasse 65 8032 Zürich
8006	Marriott Hotel (Millennium Ballroom ABCD)	600	460	Multifunktional (v.a. Geschäftsanlässe)			Neumühlequai 42 8006 Zürich
8008	Lake Side	600	600	Kongresse, Firmen- / Privatveranstaltungen, Parties.			Bellerivestrasse 170 8008 Zürich

Geplante / zukünftige Kongress- und Veranstaltungsräume

Postleitzahl	Name (Grösster Saal)	Sitzplätze Konzertbestuhlung (Stehplätze)	m ² ca.	Nutzungen	Jahr der Inbetriebnahme	Besonders	Adresse
8302	Circle (Grösster Saal)	1500	unbekannt	Multifunktional	Frühestens ab 2017		Butzenblüelring, 8302 Kloten Flughafen Zürich
8005	Toni-Areal		6'000		September 2013		ZhdK/Allreal
8048	Eishockey-Arena	9'000 (+ 3'000) Veranstaltungen für 4'000 – 7'000	29'000 Nutzungsfläche	v.a. Sport	2017/2018		Untere Iseren Zürich Altstetten
8048	Volleyball-Arena	3'000 + 150 Logenplätze, weitere Räume für 1'200	8'400 Nutzungsfläche	v.a. Sport	2017/2018		Untere Iseren Zürich Altstetten

9.2 Nachfragestudie von SYMBIOS

Siehe separater Bericht «Die Zukunft der MICE-Industrie und deren Auswirkungen auf die Stadt Zürich».

9.3 Morphologischer Kasten: Eckwerte und Varianten

	PARAMETER	AUSPRÄGUNGEN			Weitere?
Allgemein	Grösster Kongressaal	1500 Plätze	2500 - 3000 Plätze	5000 Plätze	
	Anzahl Kongressstandorte	1	2	3	
Künftiger Anbieter	Circle (1500 Plätze)	Wird gebaut	Wird nicht gebaut		
Bestehendes Kongresshaus und Tonhalle	Gebäude	Status quo (nur Sanierung)	Neubau		
	Nutzung Tonhalle	Status quo			
	Nutzung Kongresshaus (1700 Plätze)	Status quo	Neu (div. Optionen)		
	Übergangsnutzung	Status quo			
Neues Kongresszentrum	Bau neues KGZ	Ja	Nein		
	Nutzung	Fokus auf Kongresse	Multifunktional	Grosser Saal	
	Öff. Nutzung	Keine	Diverse		
	Marktpositionierung	High end	Medium	Low end	
	Trägerschaftsmodell Gebäude	Öffentliche Hand (ev. Beteiligung Kanton)	PPP (Stadt Mehrheitsbet.)	PPP (Stadt Minderheit)	Privat
	Betrieb	Öffentlich	PPP	Privat	
	Bau Kongresshotel	Ja	Nein		
Neues Kongresszentrum	Nutzende - Zielpublikum				
	Zeithorizont				

Grün = Ausprägung weiter verfolgen	Orange = Ausprägung weiter verfolgen, Umsetzung wenig wahrscheinlich
Rot = Ausprägung verwerfen	Blau = Neue Parameter oder neue Ausprägung