

# Strategie Kongressstadt Zürich

**Verfasser/in:**  
Norbert Müller, Martina Glaser

Zürich, 20. Juni 2013

# 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 gegeben<sup>1</sup>. 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.

---

<sup>1</sup>Dr. 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 Machbarkeitsstudie<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 2100 m<sup>2</sup> erhöht werden kann<sup>3</sup>. 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.

---

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

<sup>3</sup> Die Hauptnutzfläche erhöht sich um rund 300m<sup>2</sup>.

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.<sup>4</sup>

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.

---

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