

Zürich, 16.08.2017

ETH INTERVIEW MIT DANIEL SCHNEIDER ZUM THEMA KONGRESSZENTRUM ZÜRICH

POLITIK/AUSGANGSLAGE

[Braucht Zürich ein weiteres Kongresszentrum?](#)

Ganz eindeutig! Basel und Luzern machen es ja erfolgreich vor und Zürich sollte ein grosses Interesse haben sich hier klar und selbstbewusst zu positionieren und sich neue, zukunftsfähige Chance erschliessen. Als Standort in Europa und der Schweiz könnten wir ein attraktives Angebot für die Zürcher und unsere Gäste schaffen welches einzigartig in der Schweiz sein könnte.

[Die politische Diskussion über Zürichs Kongressinfrastruktur hat eine lange Geschichte. Hat Zürich etwas versäumt?](#)

Der Weg für und zu Grossprojekten ist immer «steinig» und auch von Rückschlägen geprägt. Es fehlt manchmal der Mut und der Wille innovative und zukunftsfähige Projekte voranzutreiben und zu realisieren. Hierbei ist von zentraler Bedeutung die Bevölkerung rechtzeitig und umfassend abzuholen und zu informieren und dann aber auch das Rückgrat zu haben für Ideen einzustehen.

Aus der Strategie Kongressstadt Zürich (2013) geht hervor, dass Zürich ein Saal mit einer Kapazität von 3'000 Plätzen fehlt. Nun gibt sich die Stadt mit der Sanierung des Kongresshauses und wesentlich geringeren Kapazität zufrieden. Wie kommt es zu diesem Wandel seitens der Stadt, und was halten sie davon?

Der Weg der Stadt zu einem Kongresscenter ist bekanntlich ein langer und auch ein von Rückschlägen geprägter. Dies verringert vielleicht den «Appetit» auf ein solches Projekt und gleichzeitig gab und gibt es die unstrittig notwendige Sanierung des Kongresshauses. Das zusammen hat sicher massgeblich zu einem Umdenken oder Umschwenken der Stadt bezüglich eines mit Steuergeldern finanziertem Kongresszentrums geführt.

FINANZIERUNG/MANTELNUZUNG

[Wie finanziert sich ein Kongresszentrum?](#)

Jedes Kongresszentrum ist immer in ein Gesamtprojekt eingebettet. Dies bedingt sich schon allein durch die notwendige Infrastruktur. Der Deckungsbeitrag zur Finanzierung kommt daher aus den angegliederten Hotel(s) und der begleitenden Sekundärnutzung, welche aber natürlich stark von der Kongressnutzung bzw. deren Gästen profitieren bzw. erst durch diese ermöglicht werden. Also eine klassische Win-Win Situation.

[Was macht den Kongressmarkt für die Stadt attraktiv?](#)

Zum einen gibt dies natürlich einen enormen Image-Schub und internationale Präsenz. Zum anderen aber gibt es auch ganz handfeste ökonomische, gesellschaftliche und städtebauliche Chancen für die Stadt und den ganzen Kanton. Neben Steuereinnahmen für die öffentliche Hand werden direkt und indirekt viele neue Stellen ausserhalb von Banken- und Versicherungswesen in allen Lohngefügen geschaffen. Die Stadt hat die Chance sich städtebaulich und architektonisch weiter zu entwickeln und das direkte Umfeld und Quartier würde enorm profitieren.

Handelsregister
Kanton Zürich
CHE – 114.438.308 MWST

Bankverbindung
UBS AG Zürich, Schweiz
KONTO 254-691 675.01E
IBAN CH 91 0025 4254 6916 7501E
BIC UBSWCHZH 80A

Die Immobiliengesellschaft Mobimo und die IG Kongress-Stadt Zürich, welcher auch Sie vorstehen, setzen sich für ein privat finanziertes Kongresszentrum von internationaler Ausstrahlung in Zürich ein. Nun sind Kongresslokalitäten gemäss Experten per se nicht rentabel. Können Sie uns kurz schildern, wie sie dieses Problem umgehen?

Wie bereits ausgeführt ist das ein wenig wie bei Huhn und Ei Dilemma. Ein Kongresszentrum allein kann nicht funktionieren aber im Rahmen einer Gesamtkonzeption. Diese bringt dann auch die gewünschte Rentabilität - funktioniert aber wiederum nicht ohne das Kongresszentrum. Somit muss man sehen welchen Beitrag (und der ist enorm) ein Kongresszentrum zur wirtschaftlichen Wertschöpfung einer Stadt und einer Entwicklung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes beitragen kann. Nimmt man Ihre Zahlen käme man auf eine Wertschöpfung von über SFr. 100'000'000,- pro Jahr für die Stadt Zürich nur durch das Kongresszentrum!

Ist die Mantelnutzung i.d.R. lediglich Quersubventionierung der Kongresseinrichtung, oder auch Versuch, das Kongresszentrum der Stadtbevölkerung zugänglich und damit attraktiver zu machen?

Auch hier beides. Eine Mantelnutzung ohne das Kongresszentrum kann allein nicht von der Quartiersnachfrage leben und somit eine Quersubventionierung aber zum anderen ist eben auch die Quartierung wichtig für die Mantelnutzung. Beides ist wichtig, damit die Mantelnutzung einen funktionierenden Mehrwert für das Quartier und das Kongresszentrum bilden kann.

Die Art der Mantelnutzung ist massgebend für den öffentlichen Charakter einer Kongresslokalität. Können Sie Beispiele verschiedenster Mantelnutzungen nennen?

Klassisch sind natürlich kleinere Einheiten von Einzelhändlern, Bäckerei, Caffe, Praxis oder Coiffure. Aber auch ein kleines Ärztehaus, Büros, Seniorenwohnungen oder eine Kindergrippe können eine solche Nutzung sein.

Durchschnittlich geben Kongressteilnehmende 726 USD pro Tag (Stand 2011) aus. Der daraus resultierende Sekundärnutzen (lokale Gastronomie, Hotellerie und Detailhandel) macht den Kongressmarkt für die Stadt attraktiv. Unter welchen Umständen würde aufgrund dieser Umwegrentabilität eine städtisch subventionierte Mantelnutzung (Konzert, Theater, sozialer Wohnungsbau) denkbar?

Wie bekannt vertreten wir die klare Meinung, dass es möglich ist in der Stadt Zürich ein privat finanziertes Kongresszentrum zu realisieren und wir haben dazu ja auch eine Lösung und Investor präsentiert. Unter der Prämisse des enormen Mehrwertes für die Stadt kann man aber zu Recht frage, ob die Stadt nicht auch einen Anteil leisten könnte oder müsste und auf diesem Weg bestimmte Mantelnutzungen mitträgt oder finanziert. Dies ist eine mögliche Option sofern dadurch die Funktionalität und der Ablauf eines Kongresszentrums nicht eingeschränkt wird.

AUSRICHTUNG/KAPAZITÄT

Die verschiedenen Kongresseinrichtungen in Zürich richten sich an unterschiedliche Kundensegmente: Das Hallenstadion und die Messe Sind keine klassischen Kongress- und Tagungsimobilien. The Circle übernimmt die "schnellen Geschäfte". Welche Klientel wird durch das Kongresshaus am See bedient, und welches nicht?

Ziel ist es vor allem die mittleren und grossen nationalen und internationalen Kongresse von Firmen, Institutionen und Verbänden nach Zürich zu holen. Hier haben wir eine grosse Chance mit unserer attraktiven Stadt, der perfekten Anbindung und HB, ÖV, Flughafen und Autobahn zu punkten und würden einen Markt erschliessen, der bisher komplett an Zürich vorbeigeht.

Direkt konkurrieren würden sich, gemäss Symbios, das Kongresshaus am See und das neu zu bauende Kongresszentrum. Wie liesse sich ein mögliches Überangebot durch eine weitere Kongresslokalität vermeiden?

Bei jedem Angebot gibt es Schnittmengen und Überschneidungen aber wir sind klar der Meinung, dass ein neues Kongresszentrum eine komplementäre Ergänzung zum Bestand und dem nach dem Umbau reduzierten Angebot des Kongresshauses darstellen wird und diesem ebenfalls Potenzial zum Wachsen als Kongress-Standort bieten würde welches Zürich bis dato nicht ist.

Welche Alleinstellungsmerkmale, bzw. welche Synergien wären zwischen den beiden Kongressimmobilien denkbar?

Es würde ein neuer Kongressstandort entstehen in Zürich entstehen der gemeinsam eine hohe Attraktivität für neue Gäste haben würde und so für beide Standorte attraktiv wäre. Die Lage am See und in der Innenstadt würde dabei alle Vorteile der Stadt vereinen und würde einen gemeinsamen internationalen Auftritt ermöglichen in der Vermarktung.

Die Studie der Stadt Zürich (2013) schliesst die Option aus, lediglich einen grossen Saal, ohne Mantelnutzung und Seminarräume (Seminare des Kongresses würden im bestehenden Kongresshaus abgehalten werden), zu bauen. Warum genau? Welche Rolle übernehmen die Seminarräume, und in welchem Szenario könnte man darauf verzichten?

Die Break-out Bereiche und Rückzugsflächen mit kleineren Einheiten und Seminarräume ist enorm wichtig für ein erfolgreiches und attraktives Konferenzgeschäft. Es ist wichtig, dass sich die Teilnehmer auch in einem kleineren Kreis oder Gruppen zurückziehen oder austauschen können.

Die Digitalisierung und VR mag hier ein neuer Weg oder ein Ausweg sein auf solche «Face-to-face» Meetings in Zukunft zu verzichten bzw. diese in einem virtuellen Rahmen zu ersetzen. Die Konferenz mit 3000 Teilnehmern hingegen weniger.

AUSNUTZUNG/VERMARKTUNG

Symbios hat in ihrer Kongressstudie konstatiert, dass der Stadt 12 Grosskongresse im Jahr entgehen. Ein durchschnittlicher Kongress dauert 3.8 Tage. Das wären 45 entgangene Kongresstage im Jahr. Gäbe es ein neues Kongresszentrum, würde man von einer so tiefen Belegung ausgehen?

Das ist sicher eine realistische Zahl auch wenn diese sicher schwanken wird. Wir sind der Meinung, dass die Anzahl eher steigen wird aber natürlich in einem internationalen Rahmen. Rechnet man das auf die zusätzlichen Gäste und Einnahmen für Zürich würde sich wie gesagt eine direkte Wertschöpfung von ca. SFr. 100'000'000,- bei ca., 36'000 zusätzlichen Gästen bzw. 136'000 zusätzlichen Logiernächten/Tagen ergeben - nur allein durch das Kongresszentrum.

Würde ein Kongresszentrum um nicht ein Grossteil vom Jahr leer zu stehen, weitere Nutzungen in den selben Räumlichkeiten zulassen? Gibt es Beispiele, bzw. Konzepte, welche eine dauerhafte Ausnutzung des Saals ermöglichen?

Nein, natürlich gibt es auch Möglichkeiten die Räumlichkeiten zu unterteilen (bewegliche Trennelemente) und somit auch andere Nutzungen zu ermöglichen. Dies ist aber nicht im Fokus. Hier verhält es sich ähnlich wie bei einer Presidential Suite eines Hotels: Diese grosse Einheit muss nicht oft verkauft werden. Jedes Mal, wenn Sie vermietet ist generiert sie einen grossen Deckungsbeitrag. Beim Kongresssaal verhält es sich genauso.

Die Studie der Stadt spricht sich für ein multifunktionales Kongresszentrum aus, das für verschiedene Arten von Veranstaltungen genutzt werden kann. Welche Anforderungen hat so ein flexibler Kongresssaal zu erfüllen?

Es muss eine flexible Raumgestaltung und Dimensionierung gewährleistet sein mit ausreichender Höhe und Bestuhlungsmöglichkeit sowie der Möglichkeit von zusätzlichen Räumen die erweitert oder angebunden werden können. Auch die Technik und Ausstattung muss dem Rechnung tragen.

PLANUNG/ENTWICKLUNG

Mit Ihrem Architekturbüro Monoplan sind Sie europaweit in Planung und Realisierung von Kongresslokalitäten involviert. Wie gehen Sie vor, wenn Sie beauftragt werden ein Raumprogramm für ein Kongresszentrum zu erstellen?

Die langfristige Strategie, Ausrichtung und Bedürfnisse des Nutzers ist der zentrale Ausgangspunkt - erst danach kommt die Architektur. Ein Kongresszentrum ist ein hochkomplexes Funktionsgebäude welches die Anforderungen erfüllen muss. Dies kann aber auch (je nach Strategie) die architektonische Gestaltung als «Landmark/Leuchtturm» sein. Die Analyse der Mitbewerber und des Potenzial ist natürlich ebenfalls wichtig bei der Strategie, dem Angebot, Nutzungsmix und letztlich dem Raumprogramm.

Stellen Sie Veränderungen bezüglich der räumlichen Anforderungen an ein Kongresszentrum fest, oder anders gefragt, wie würden sie das Raumprogramm für den Wettbewerb der Zürich Forum AG (2006) modifizieren um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden?

Effizienter, mehr Technik und das Thema Mobilität würden wir anders bewerten. Flächeneffizienz und Effizienz mit Ressourcen ist generell und im städtischen Raum ein grosses Thema. Auch hat das Thema Digitalisierung und Mobilität im ursprünglichen Raumprogramm kaum eine Rolle gespielt und muss sicher den heutigen Erkenntnissen und einer zukünftigen Nutzung angepasst werden.

Welche technologischen Entwicklungen haben ihrer Meinung nach einen relevanten Einfluss auf den Ablauf der Kongresse?

Mobilität und Digitalisierung sowie die demographische Entwicklung und das Wachstum in den Schwellenländern (China, Indien etc.) werden das Aufkommen und die Art der Kongresse massgeblich prägen. Die Häufigkeit, Grösse und Ort bzw. wie wir Kongress in Zukunft gestalten werden wird dadurch sicher stark beeinflusst werden.

INFRASTRUKTUR

Wenn 3'000 Personen sich zum gleichen Zeitpunkt in einem Kongresszentrum treffen, wie würden sie (in Zürich) vom Flughafen zum Kongresszentrum gelangen?

Vorzugsweise mit dem exzellenten ÖV oder einem direkten Shuttle.

Könnten Sie grob den Ablauf eines typischen mehrtägigen Kongresses schildern?

Das ist natürlich schwierig aber generell gibt es immer den Anreisetag mit Registrierung und Check in. Darauf folgen oft ein Hauptkongress und dann parallel oder nachgeschaltet kleinere Gefässe und Sitzungen/Kongresse oft eingebunden in 1-2 offizielle Abendanlässe und mit einem Rahmenprogramm (Kultur etc.) und einem Abreisetag.

Wie lange dauern Auf- und Abbauarbeiten?

Die Zeit ist sehr stark abhängig von der Art des Kongresses oder der Nutzung und reicht von einem Tag bis hin zu sicher einer Woche je nach Anlass. Der Abbau ist meist innerhalb von 1-2 tagen getan.

[Von welchem Warenumschlagsvolumen muss man bei derartigen Grosskongressen ausgehen?](#)

Das ist schwer zu sagen aber dieser ist punktuell natürlich enorm bzw. analog zu Grossanlässen mit dieser Anzahl von Personen.

[Was macht ein gutes Kongresszentrum aus oder anders gefragt, wann finden sie als Besucher ein Kongresszentrum gut?](#)

Wie immer geht es um Erwartungen und die Erfüllung bzw. Übererfüllung von der Erwartung. Daher muss man sich zuerst fragen was wird der Kongressteilnehmer in der Zukunft erwarten um zufrieden zu sein. Hierbei wird die Lage, die Anbindung, die Verfügbarkeit von Nebenangeboten in der direkten Umgebung, das F&B Angebot sowie der Service eine grosse Rolle spielen. Daneben aber auch immer mehr die technischen Ansprüche und Komfort (Check-In, Programm etc.).

GLOBUSPROVISORIUM

[Ein Kongresszentrum auf dem Papierwerd-Areal. Was halten sie von diesem Standort?](#)

Sehr spannend und anspruchsvoll. Der Standort erfüllt viele Anforderungen und bietet Potenzial für ein interessantes Kongresskonzept. Hierbei würde ich empfehlen, aus den «Schwächen» des Standortes (Anlieferung, Autoerschliessung, Parkierung) ein starkes Konzept für ein innovatives Kongresszentrum der Zukunft zu konzipieren. Die perfekte Integration in der Stadt und die Lage bietet hier ebenfalls Möglichkeiten und liesse sich mit der Frage wie und wo man in Zukunft arbeitet (und sich austauscht) kombinieren.