

## Das Shop Ville

### **Die wichtigste Laden- und Fussgängerpassage der Stadt Zürich beim bedeutendsten Bahnhof der Schweiz**

300'000 Passantinnen und Passanten durchqueren täglich die prominente Verbindung zwischen dem meist frequentierten Bahnhof der Schweiz und den Einkaufsmeilen Bahnhofstrasse und Löwenstrasse. Der städtische Teil des Shop Ville unter dem Bahnhofplatz ist 1970 als Fussgängerzone und Einkaufszentrum eröffnet worden. Drei Jahrzehnte Gebrauch haben Spuren hinterlassen. Drei Bauetappen führen bis vor Weihnachten 2003 zu einer umfassenden Erneuerung und Umgestaltung.

Im Entstehen ist ein öffentlicher Flaniererraum und ein erfolgversprechender Markt-Raum mit grosser urbaner Ausstrahlung. Der Abschluss der ersten Bau-Etappe kurz vor Beginn der Adventszeit macht zum ersten Mal die neu gewonnene unterirdische Weite und Grosszügigkeit der Halle, die klare Strukturierung der Ladenzonen, die Materialisierung und die Beleuchtung sichtbar.

Baubeginn war Herbst 2001. Die wichtigsten Neuerungen sind:

- Ausräumung der grossen Halle (Eliminierung von Läden und der Toilettenanlagen)
- neue seitliche Anordnung der Läden
- neue Ladenflächen über den beiden SZU -Abgängen
- Umwandlung von bestehenden Elementen wie Treppen und Wände in Licht- und Kunstobjekte, neue elegante Lichtstelen
- Neue Materialisierung von Boden und Decke

In der Mitte der neuen und offenen Halle steht künftig ein Platz von rund 300 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung; er lässt sich für zeitlich befristete kommerzielle und nicht kommerzielle Veranstaltungen nutzen.

### **Investition in ein elegantes und erfolgversprechendes, umfassend erneuertes Shop Ville**

Mit den Studienaufträgen von 1996 und mit der Weiterentwicklung des Konzeptes der Architekten Vrendli und Arnold Amsler aus Winterthur fiel die Wahl auf ein umfassendes Erneuerungskonzept, das in drei Etappen realisiert wird. Es kostet insgesamt 34 Mio. Franken. Am 28. März 2001 genehmigte der Stadtrat gebundene Ausgaben von 24,7 Mio. Franken. Am 27. Juni 2001 sprach der Gemeinderat einen zusätzlichen Objektkredit von 9,3 Mio. Franken.

Schon zu einem früheren Zeitpunkt (1991, 1996 und 1998) bewilligte der Stadtrat zusätzlich gebundene Aufwendungen für die Sanierung der Fahr-treppen sowie die Installation von Nachtabschlüssen (insgesamt rund 16,3

## Umbau des städtischen Shop Ville – Eröffnung der Haupthalle

Mio. Franken). Diese Arbeiten sind nun mit den Erneuerungsarbeiten koordiniert worden.

### **Die Dinge des täglichen Gebrauchs, hochwertige Verpflegung, und das Besondere: Der Ladenmix**

Was macht den Alltagsnutzen einer Ladenpassage aus? Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich hat neben der Beibehaltung der bewährten Mieter erfolgreich nach neuen Angeboten gesucht und geglückte Verbesserungen erreicht:

#### **Shop-in-Shop-Konzept bei Marinello**

Ein neues Shop-in-Shop-Konzept von Marinello mit hochwertigem Lebensmittelangebot erspart das umständliche Aufsuchen verschiedener Läden für den täglichen Bedarf mit entsprechendem Anstehen an der Kasse. Neu sind neben Gemüse und Früchten auch Milch- und Milchprodukte, Brot, Fleisch, Fisch und Spirituosen und auch verpackte Lebensmittel sowie Take Away in einem einzigen Laden zusammengefasst. Die Firma Marinello arbeitet mit unabhängigen Partnern zusammen, aber gegenüber den Kundinnen und Kunden mit einem einheitlichen Auftritt. Diese Lösung ermöglicht die Sicherstellung eines gleichwertigen Qualitätsniveaus durch eigenständige spezialisierte Anbieter und zudem Synergien in der Werbung. Die Marinello AG erstellt und betreut die gesamte Ladeninfrastruktur auf 500 m<sup>2</sup> Fläche.

#### **Zürident**

Neu in die Ladenpassage wird im Jahre 2003 am Ort der ursprünglichen UBS-Filiale auf 2 Etagen die Praxis Zürident einziehen; eine Walk-in-Zahnarztpraxis, wo man im Notfall unangemeldet und im Normalfall zu festen Konsultationszeiten behandelt wird. Sie ergänzt in idealer Weise die oberirdische Arztpraxis „Permanence“ bei der Bahnhofapotheke.

#### **Der Ladenmix**

Die nach Abschluss der dritten Etappe bestehenden Verkaufs- und Dienstleistungsflächen sind in nachfolgender Tabelle ersichtlich:

## Umbau des städtischen Shop Ville – Eröffnung der Haupthalle

| Mieter                   | Branche                                   | Fläche m2 |
|--------------------------|---|-----------|
| Barth Alfred AG          | Buchhandlung                              | 103       |
| Blumen Krämer            | Blumengeschäft                            | 100       |
| Confiserie Sprüngli AG   | Confiserie                                | 70        |
| Finsler AG               | Drogerie/Apotheke                         | 135       |
| FRS Mix AG               | Compact Disc                              | 60        |
| Grob Jeannette           | Coiffeurgeschäft                          | 80        |
| Korkmaz Erdal            | Imbisslokal Oriental Wave                 | 53        |
| Interdiscount            | Unterhaltungs- Elektronik                 | 140       |
| K Kiosk AG               | Pressecenter                              | 125       |
| Marinello                | Lebensmittel, Kolonialwaren               | 500       |
| Minit Ltd                | Fotolabor                                 | 30        |
| Ober Robert              | Damen-Oberbekleidung                      | 100       |
| PKZ Blue Dog             | Damen-Oberbekleidung.                     | 100       |
| Tiefenbacher Guerini     | Schuhhaus                                 | 160       |
| Candrian (Bahnhofbuffet) | Restaurant                                | 255       |
| Avant Card AG            | Papeterie                                 | 30        |
| Dolmetsch AG             | Messer/Souvenirs                          | 66        |
| Gyr Martin               | Schmuckwaren                              | 18        |
| Lolox AG                 | Süsswaren                                 | 26        |
| Ober Robert AG           | Herrenwäsche                              | 18        |
| Schefer Jan              | Switcher Shop                             | 40        |
| Swisscom AG              | Telefone, Zubehör, Abonnemente            | 130       |
| Telefoncorner            | Telefonie- und Internet- Dienstleistungen | 125       |
| Zürident AG              | Zahnarztpraxis                            | 291       |
| APG                      | Werbefläche, Plakatstellen                | -         |
| APG (E-advertising)      | Werbefläche, elektronisch                 | -         |
| UBS                      | Automatenbank                             | 145       |
| Kleiner AG               | Bäckerei-Konditorei                       | 81        |

Der Stadtrat hat die entsprechenden Mietverträge genehmigt.

### **21 Mietverträge sind erneuert, 7 Mietverträge sind neu**

Der Standort Shop Ville ist hervorragend: 21 der 28 bisherigen Mietern von Ladenflächen sind auch im erneuerten Shop Ville wieder vertreten.

## Umbau des städtischen Shop Ville – Eröffnung der Haupthalle

Für 648 m<sup>2</sup> Fläche sind mit 7 neuen Mietern Verträge abgeschlossen worden. Neue Mieter sind: Martin Gyr, *Schmuckwaren*, Lolex, *Süsswaren*, Robert Ober AG, *Herrenwäsche*, Jan Schefer, *Switcher Shop*, Swisscom, *Telefone etc.*, Telefoncorner, *Telefonie- und Internetdienstleistungen*, Zürident, *Zahnarztpraxis*.

Im Gastronomiebereich werden die Bahnhofbuffet-Betriebe von Herrn Candrian anstelle der Silberkugel ein neues Restaurant erstellen.

### **Läden und Verkaufsflächen**

Die Ladenflächen bewegen sich zwischen 18 m<sup>2</sup> (Gyr *Schmuck*, Ober, *Herrenwäsche*) und 291 m<sup>2</sup> (Zürident, *Zahnarztpraxis*). Das neue Shop Ville wird wie vorher 28 Läden, einen Kiosk und 3 Gastronomiebetriebe haben (Candrian, Oriental Wave, Espresso due seit 1998). Die durchschnittliche Grösse der Mietobjekte beträgt 100 m<sup>2</sup> (Marinello, 500 m<sup>2</sup>, wird dabei mit vier Anbietern berechnet).

### **Weiterhin eine öffentliche Toilette**

Für die in der Haupthalle abgebrochenen öffentlichen Toiletten wird bis im Sommer 2003 als Ersatz eine zwar verkleinerte, aber modern in Erscheinung tretende Anlage im Ostteil zur Verfügung stehen.

### **Ladenöffnungszeiten: Offen von 8 Uhr morgens bis 8 Uhr abends**

Alle Läden sind täglich spätestens von 08.00 bis 20.00 Uhr geöffnet. Im Einvernehmen mit den SBB ist am Abend eine Ausdehnung bis 21.00 Uhr vorgesehen.

Die dauernde Ladenöffnung an Sonntagen ist derzeit wegen hängigen Verfahren über die Beschäftigung von Personal offen. Zwar können nach kommunalen und kantonalen Vorschriften alle Läden auch am Sonntag offen halten; sie dürfen nach den eidgenössischen arbeitsrechtlichen Erlassen aber kein Personal beschäftigen. Auf Bundesebene bestehen erfolgversprechende Bestrebungen, die eisenbahnrechtlichen Erlasse bezüglich Läden in Bahnhofszentren entsprechend zu korrigieren.

### **Wirtschaftlichkeit und Erträge**

Liegenschaftsverwaltung und Mieterschaft gehen von einem künftigen Umsatzvolumen von 60 Mio. Franken pro Jahr aus. Das führt zu geschätzten Mietzinseinnahmen in der Höhe von 7,7 – 8,0 Mio. Franken (inkl. Lagerflächen und Werbung). Die Liegenschaftsverwaltung rechnet mit einem voraussichtlichen Überschuss von 2,5 bis 3,0 Mio. Franken zugunsten der Stadtkasse.

# Umbau des städtischen Shop Vile – Eröffnung der Haupthalle

## Facts and Figures

Eröffnung: 1. Shop Vile 1970

Wettbewerbsentscheid der Fachjury: Herbst 1996, aus 6 Bewerbern

Kosten:

- Erneuerung: Fr. 34'000'000.--
- Rolltreppen: Fr. 14'400'000.-- (bisher wurden 12 neue gepäckwägelgängige Rolltreppen eingebaut, ausstehend 2 Stück, Hersteller Schindler AG).
- Nachabschlüsse: Fr. 1'865'000.-- (nach dem Umbau kann das Shop Vile bei den Zugängen geschlossen werden, in Abgangsdecke integriert. Die Nachabschlüsse werden parallel mit den neuen Abgängen erstellt).

Bautermine:

- 1. Etappe Mitte                      Beginn 2001 - 18. November 02 (Eröffnung 1. Etappe Mitte)
- 2. Etappe Ost                        Januar 03 - Juni 03
- 3. Etappe West                      Juli 03 - November 03 **Fertigstellung** des ganzen Shop Vile zu Weihnachtsverkauf 2003

Flächen:

Total Ladenfläche:                    ca 3'000 m<sup>2</sup>  
Total Verkehrsfläche:                ca 4'000 m<sup>2</sup>

Beteiligte Firmen:                      ca 80 Firmen, teilweise aus andern Kantonen  
Grösster Auftrag:                      ca Fr. 3'200'000.00, Elektroinstallationen  
Kleinster Auftrag:                      ca Fr. 1'500.00  
Baustellenmitarbeiter:                Je nach Baustand zw. 50 - 150

Sicherheit:

- Das ganze Shop Vile (Läden und öffentl. Bereich) wird mit Sprinkler- und Brandmeldeanlage ausgerüstet;
- Alle technischen Einrichtungen sind über ein sog. Leitsystem kontrollierbar;
- Auf Überwachungskameras wird vorerst verzichtet (Datenschutz).