

## **Eckwerte des geplanten Projektes**

### **Nutzung**

- Kongresszentrum mit grossem Saal für Anlässe bis ca. 2'800 Personen, Gesamtnutzfläche ca. 22'000 m<sup>2</sup> (Vergleich: Heutiges Kongresszentrum ca. 15'000 m<sup>2</sup>)  
Grosser Saal: ca. 2'500 m<sup>2</sup> / 2'800 Personen
- Vierstern-Kongresshotel mit ca. 250 bis 300 Zimmern
- Neuer Hinterbühnenbereich und Nebenräume für die Tonhalle Zürich (ca. 4'400 m<sup>2</sup>)
- Parkhaus mit ca. 290 Parkplätzen
- Öffentliche Nutzungen für Gastronomie und Kultur; Gesamtnutzfläche ca. 10'000m<sup>2</sup>.

### **Projektperimeter / städtebauliche Vorgaben**

- Die Parzelle „Villa Rosau“ wird im Projektperimeter einbezogen. Der Projektperimeter erstreckt sich somit von der Beethovenstrasse bis zum Schanzengraben bzw. vom General Guisan-Quai bis zur Gotthardstrasse. Dieser erweiterte Perimeter eröffnet den Architekten einen grossen Freiraum. Es ergibt sich die einmalige Chance, Spitzenarchitektur zu verwirklichen und gleichzeitig städtebauliche und denkmalpflegerische Vorgaben zu berücksichtigen. Das Tonhallen-Gebäude bleibt integral erhalten; Der Hinterbühnenbereich und diverse Infrastrukturen für die Tonhalle werden aber ausgebaut.
- Aus den geplanten Nutzungen resultiert eine durchschnittliche Ausnützungsziffer von ca. 2.5, welche auf die städtebauliche Situation gebührend Rücksicht nimmt.

### **Betreiber / erwartete Erträge**

- Verschiedene nationale und internationale Hotel- und Kongress-Betreiber, darunter auch die Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich AG, haben ihr Interesse am Betrieb der verschiedenen Nutzungen bekundet. Die gebotenen Mietzinsansätze sind in die Wirtschaftlichkeitsbeurteilung eingegangen.

### **Anlagekosten und Bauzeit**

- Die Anlagekosten sind mit CHF 300 Mio. budgetiert (exklusive Land). Durch konsequentes „Design-to-Cost“ wird diese Vorgabe eingehalten.
- Die Planungs- und Bauzeit beträgt 4 Jahre, das heisst von 2007 bis 2010.

### **Wirtschaftliche Machbarkeit**

- Unter Berücksichtigung der von den interessierten Nutzern angebotenen Mietkonditionen sowie der in Aussicht gestellten Beiträgen der öffentlichen Hand (Einbringen der Grundstücke im Baurecht), kann die Wirtschaftlichkeit des Projektes bestätigt werden. Es wird mit einer Netto-Objektrendite von 5% gerechnet (Durchschnitt der ersten 10 Betriebsjahre).