

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 21 (2008)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Kein Dubai am See : Kongresshaus  
**Autor:** Loderer, Benedikt  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123485>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 06.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Kein Dubai am See

Text: Benedikt Loderer

Illustrationen: André Extracoin

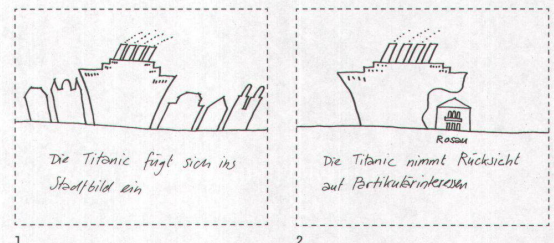
Am 1. Juni gehts um die Wurst. Das Stadtzürcher Volk stimmt ab, offiziell über 46 Millionen Franken für ein Grundstück und eine Million für die Reservation. Doch auf dem Spiel steht weit mehr: das bestehende Kongresshaus von Haefeli Moser Steiger. Hochparterre kämpft für seine Erhaltung und fasst noch einmal die Gründe für ein doppeltes Nein zusammen.

## 1 Die Spitzenarchitektur steht schon

Spitzenarchitektur sollte entstehen. Ein Gebäude wie das europäische Hauptquartier einer amerikanischen Versicherungsgesellschaft ist es geworden, so sieht die gebaute Ratlosigkeit aus. Wahr ist: Es geht nicht auf. Mit einem zu grossen Programm auf einem zu kleinen Grundstück lässt sich keine Spitzenarchitektur verwirklichen. Doch die Spitzenarchitektur steht schon dort, das Kongresshaus von 1939, der letzte Zeuge der «Landi», der einzige öffentliche Bau dieser Stadt mit internationaler Ausstrahlung. Man soll nicht das Tafelsilber verscherbeln, weil es schon lange nicht mehr geputzt wurde.

## 2 Eine finanzielle Fehlkonstruktion

Das vorgesehene Finanzierungsmodell ist eine Fehlkonstruktion. Elf Beteiligte schliessen 19 Verträge ab und niemand kann den Überblick bewahren. Später wird man in diesen Verträgen gefangen sein. Ein Familienzweig von Krachts Erben verkauft das Grundstück für 46 Millionen Franken an die Stadt. Der andere Zweig der Familie erhält anschliessend – zu günstig – im Baurecht wieder zurück, um darauf ein Hotel zu bauen. Warum haben Krachts Erben nicht von Anfang an selbst auf ihrem eigenen Grund-



stück gebaut? Die privaten Investoren lassen sich ihre Rendite garantieren. Das Risiko aber trägt die Stadt. Ist das eine gerechte Risikoverteilung?

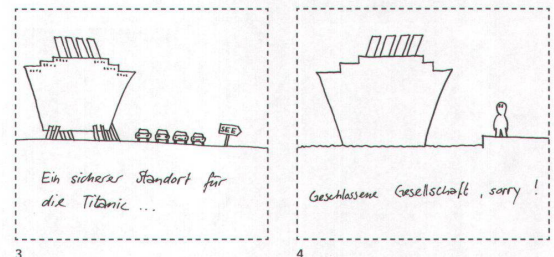
## 3 Der Standortunsinn

Ein neues Kongresszentrum, aber subito! Nach Jahrzehnten im Dornröschenschlaf pressiert nun plötzlich. So sehr, dass nur geht, was schnell geht. Doch wer jetzt Nein sagt, sagt Ja zu einem besseren Standort. Der Neuanfang ist der erste Schritt zu einer vernünftigen Lösung.

Das Grundstück ist zu klein. Das Bauprogramm geht auch nach der Reduktion um einen Drittel nur mit Würgen hinein. Würger kostet. Baut man anderswo, wird es grosszügiger und billiger. Vielleicht sogar schneller, denn Kunstdenkmäler abreißen kostet Zeit. 180 Millionen verdienen die Stadt durch indirekte Einnahmen aus dem Kongress-tourismus. Diese 180 Millionen verdient die Stadt auch, wenn das Kongresszentrum anderswo gebaut wird.

## 4 Eine geschlossene Gesellschaft

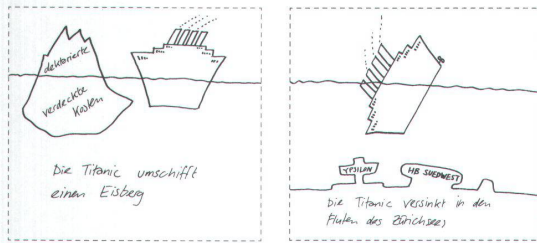
Rund 1000 Veranstaltungen finden im heutigen Kongresshaus jährlich statt. Für die ist kein Platz mehr im neuen Kongresszentrum, denn das ist für die Kongressteilneh-





## 5 Ein Fass ohne Boden

Wer zahlt die Folgekosten? Nie wird der Kongressbetrieb rentieren. Die Stadt wird das Kongresszentrum subventionieren müssen. Das ist aber nicht alles: Allein der Unterhalt des Gebäudes kostet 10 Millionen Franken im Jahr. In zehn Jahren sind das 100 Millionen, davon redet heute niemand. Dazu kommt: Das bestehende Kongresshaus ist



6 Auf den Elefantenfriedhof damit

Das Diagramm zeigt die rechtliche Struktur und die Beziehungen zwischen der Stadt Zürich und den Trägerschaften Kongresszentrum und Kongresshotel. Die Stadt Zürich steht im Zentrum und ist mit verschiedenen Vertragspartnern verbunden. Die Trägerschaft Kongresszentrum und die Trägerschaft Kongresshotel sind ebenfalls zentral und haben eigene Netzwerke von Vertragspartnern. Die Beziehungen sind wie folgt dargestellt:

- Stadt Zürich** (dargestellt als Kreis) ist verbunden mit:
  - Kongresshaus Stiftung** (Kreis) über einen **Nutzungsvereinbarung** (Rechteck).
  - Tonhalle Gesellschaft** (Kreis) über einen **Baurechtsvertrag** (Rechteck).
  - Landkauf 53,7 Mio** (Rechteck) über einen **Baurechtsvertrag** (Rechteck).
  - Reservierung 1 Mio** (Rechteck) über einen **Baurechtsvertrag** (Rechteck).
  - Familie Roulet Krachts Erben** (Kreis) über einen **Vetorecht Krachts Erben** (Rechteck).
  - Auswahl der Betreiber** (Rechteck) über einen **Vetorecht Krachts Erben** (Rechteck).
  - Trägerschaft Kongresszentrum** (Kreis) über einen **Unterbaurechtsvertrag** (Rechteck).
  - Trägerschaft Kongresshotel** (Kreis) über einen **Baurechtsvertrag** (Rechteck).
- Trägerschaft Kongresszentrum** (dargestellt als Kreis) ist verbunden mit:
  - Aktionäre** (Kreis) über einen **Aktionärsbindungsvertrag** (Rechteck).
  - Rahmenvertrag Planung/Bau** (Rechteck) über einen **Rahmenvertrag Planung/Bau** (Rechteck).
  - Rahmenvertrag Betrieb** (Rechteck) über einen **Rahmenvertrag Betrieb** (Rechteck).
  - Mietvertrag** (Rechteck) über einen **Mietvertrag** (Rechteck).
  - Projektverkaufsvertrag** (Rechteck) über einen **Projektverkaufsvertrag** (Rechteck).
  - Betreiber-gesellschaft Kongresszentrum** (Kreis) über einen **Mietvertrag** (Rechteck).
  - Zürich Forum AG** (Kreis) über einen **Zusammenarbeitsvertrag** (Rechteck).
  - Total-unternehmer Kongresszentrum** (Kreis) über einen **Totalunternehmervertrag** (Rechteck).
- Trägerschaft Kongresshotel** (dargestellt als Kreis) ist verbunden mit:
  - Aktionäre** (Kreis) über einen **Aktionärsbindungsvertrag** (Rechteck).
  - Rahmenvertrag Planung/Bau** (Rechteck) über einen **Rahmenvertrag Planung/Bau** (Rechteck).
  - Rahmenvertrag Betrieb** (Rechteck) über einen **Rahmenvertrag Betrieb** (Rechteck).
  - Hotelmanagementvertrag** (Rechteck) über einen **Hotelmanagementvertrag** (Rechteck).
  - Betreiber-gesellschaft Kongresshotel** (Kreis) über einen **Hotelmanagementvertrag** (Rechteck).
  - Zürich Forum AG** (Kreis) über einen **Zusammenarbeitsvertrag** (Rechteck).
  - Total-unternehmer Kongresshotel** (Kreis) über einen **Totalunternehmervertrag** (Rechteck).

Hochparterre 5 | 2008