

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 28. Oktober 2020

### **Immobilien Stadt Zürich, Schauspielhaus, Quartier Hottingen, Modernisierung Pfauen, Projektierungskredit, Abschreibung einer Motion**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Der Standort Pfauen des Schauspielhauses Zürich ist baulich in einem schlechten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden deshalb diverse dringliche Instandhaltungsmassnahmen durchgeführt, um den Betrieb zu gewährleisten. Publikum, Künstlerinnen und Künstler sowie das technische und kaufmännische Personal sind mit Mängeln konfrontiert, die eine erfolgreiche Zukunft des Pfauen behindern. Eine Instandsetzung des Bestands führt zu keinen Verbesserungen im Theaterbetrieb. Die Erfüllung der gesetzlichen Auflagen würde sogar zu einer Einschränkung der künftigen Nutzung führen.

Damit das Schauspielhaus die Rolle als führendes Theater in der Schweiz und als eines der wichtigsten Häuser im deutschsprachigen Raum auch in Zukunft wahrnehmen kann, muss es attraktiv bleiben, ökonomisch betrieben werden und die künstlerischen Entwicklungen aufnehmen und weitertreiben können. Mit einer Modernisierung des Pfauen soll das Schauspielhaus in eine erfolgreiche Zukunft geführt werden und zwar an dem Ort, der mit seiner Geschichte und Tradition unmittelbar verbunden ist.

Der Stadtrat entschied deshalb im Sommer 2018, das Gebäude aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte zu entlassen, sobald eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Modernisierungsprojekt vorliegt (STRB Nr. 583/2018). Der Zürcher Heimatschutz legte dagegen beim kantonalen Baurekursgericht Rekurs ein. Der Gemeinderat verlangt mit der Dringlichen Motion, GR Nr. 2018/399, eine Projektierungskreditweisung, in der mögliche Varianten einer Instandsetzung oder Modernisierung des Standorts Pfauen des Schauspielhauses Zürich unter entweder weitgehender Erhaltung des Zuschauerraums oder mittels teilweisem oder ganzem Rückbau des Zuschauerraums aufgezeigt werden.

Es wurden umfangreiche Zusatzabklärungen getätigt und Gespräche mit vielen Betroffenen geführt: Vertiefte Abklärung der Nutzerbedürfnisse, Initiierung eines «Dialogs Erinnerungsort» sowie Erstellung von zusätzlichen Machbarkeitsstudien (MBS) für die Modernisierung des Pfauen.

Mit der vorliegenden Weisung werden vier ausgearbeitete Varianten vorgestellt, womit die Motion erfüllt wird und somit abgeschrieben werden soll. Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag gemäss der vom Stadtrat favorisierten Variante «Umfassende Erneuerung» (siehe Kapitel 5.4) ist ein Projektierungskredit von 13,9 Millionen Franken erforderlich.

Die Erstellungskosten für die Modernisierung des Pfauen werden gemäss Variante «Umfassende Erneuerung» auf rund 115 Millionen Franken (Kostengenauigkeit  $\pm 25$  Prozent, ohne Reserven) geschätzt.

#### **2. Ausgangslage**

##### **2.1 Das Schauspielhaus Zürich und der Pfauen**

Das Schauspielhaus Zürich ist das grösste Sprechtheater der Schweiz und eine der führenden Bühnen Europas. Mit durchschnittlich rund 140 000 Besuchenden, davon 100 000 am Pfauen, ist es eine der wichtigsten Kulturinstitutionen der Schweiz. Innerhalb der Zürcher Kulturlandschaft hat es die Funktion eines Leuchtturms. Neben über 300 festangestellten Mitarbeitenden finden unzählige freie Mitarbeitende und Gäste Engagements. Das Schauspielhaus bildet in

den meisten der im Haus vertretenen Berufen Lernende aus und leistet damit einen wertvollen kulturellen Beitrag, der weit über den eigenen Betrieb hinausreicht.

Das deutschsprachige Stadttheater mit seiner Ensemble- und Repertoiretradition ist als kulturelles Phänomen weltweit einzigartig und hat eine entsprechende internationale Ausstrahlung. Das Zürcher Schauspielhaus spielt in der obersten Liga des deutschsprachigen Theaters. Die Stadt Zürich wie auch der Verwaltungsrat des Schauspielhauses haben die Ambition, diese Position auch in Zukunft zu halten und auszubauen. Gerade unter der jetzigen Intendanz erreicht das Schauspielhaus Zürich eine besondere internationale Aufmerksamkeit und wird als beispielhaft angesehen für den Umgang mit den Themen Teilhabe, Diversität, Interdisziplinarität und Führungskultur am Theater.

Damit das Schauspielhaus diese zentrale Rolle als wichtiges Zürcher und Schweizer Theater mit internationaler Ausstrahlung auch in Zukunft wahrnehmen kann, muss es für Publikum, Regisseurinnen und Regisseure, Künstlerinnen und Künstler sowie Mitarbeitende attraktiv bleiben, ökonomisch betrieben werden und die künstlerischen Entwicklungen aufnehmen und weitertreiben können. Besonders der Schiffbau ist bei Kunstschaffenden wegen der reizvollen Infrastruktur und den guten Arbeitsbedingungen beliebt. Der Pfauen verliert hingegen wegen seiner suboptimalen Infrastruktur mehr und mehr an Attraktivität. Dessen Zukunftsfähigkeit ist unter den momentanen Verhältnissen nicht mehr gegeben.

## **2.2 Baulicher Zustand**

Seit seiner Errichtung 1888/89 beherbergt der Pfauenkomplex einen Theaterbetrieb. Die Art des Theaters und die Anforderungen an den Betrieb haben sich im Lauf der Jahrzehnte gewandelt und weiterentwickelt. Dies erforderte immer neue räumliche Anpassungen für die Modernisierung des Theaterbetriebs. Der heutige Theatersaal im Innenhof der Blockrandüberbauung erinnert nur noch in seinen äusseren Umrissen an das ursprüngliche «Volkstheater am Pfauen».

Um die akustischen Verhältnisse des einstigen Volkstheaters mit Varieté-Programmen an das spätere Sprechtheater anzupassen, waren grosse bauliche Eingriffe nötig. Erwähnenswert ist v. a. der 1926 neu gestaltete Theatersaal. Insgesamt ist der Pfauen kein in sich kohärentes Bauwerk, sondern wuchs in unterschiedlichen Bauetappen: Folglich sind die einzelnen Gebäudeteile nur sehr bedingt aufeinander abgestimmt.

Die letzte umfassende Instandsetzung des Gesamtkomplexes erfolgte in den Jahren 1976/77. Neben der Fassadenrenovation wurden der Eingangsbereich und das Foyer vergrössert, Garderoben- und Verwaltungsräume sowie die Probe- und Kellerbühne eingebaut, das Gebäude zwischen Zeltweg 1 und 5 erstellt, das Gebäude Zeltweg 5 umgebaut und in den Theaterbetrieb integriert. Viele Gebäudekomponenten, v. a. die Gebäudetechnik, stammen noch aus dieser Zeit.

Altersbedingt mussten in den vergangenen 20 Jahren laufend dringende Massnahmen umgesetzt werden. Unter anderem wurde der Bühnenturm instandgesetzt und vergrössert, der Bühnenboden und die Obermaschinerie ersetzt, die Untermaschinerie an die gesetzlichen Anforderungen angepasst und die Tragsicherheit der Saaldecke geprüft. In den vergangenen zwei Spielpausen wurden die Heizungs-, Lüftungs-, Kühlungs-, Sanitär- und Elektroanlagen und der Warenlift instandgesetzt bzw. teilweise ersetzt, da keine Ersatzteile mehr lieferbar waren und die Gefahr eines Ausfalls der Anlagen während des Theaterbetriebs bestand.

In einer von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) in Auftrag gegebenen Zustandsanalyse (2011) wurde festgestellt, dass die primäre Gebäudestruktur grundsätzlich in einem guten Zustand ist, jedoch die gebäudetechnischen Anlagen am Ende ihrer Lebensdauer angelangt sind. Die Fenster, Fassaden und Dachflächen entsprechen nicht mehr den energetischen Anforderungen. Daraus resultiert ein sehr hoher Heizwärmebedarf, der 65 Prozent über den städtischen

Vorgaben liegt (7-Meilenschritte, Massstäbe zum umwelt- und energiegerechten Bauen). Zahlreiche behördliche Auflagen bezüglich Brand- und Gesundheitsschutz, Arbeitssicherheit, Erdbebensicherheit und Hindernisfreiheit sind zu erfüllen.

### **2.3 Mängel und Erschwernisse für Publikum, Kunst und Betrieb**

Publikum, Künstlerinnen und Künstler sowie das technische und kaufmännische Personal sind mit Mängeln konfrontiert, die eine erfolgreiche Zukunft des Hauses behindern. Die fünf wichtigsten Problemfelder sind:

**Zuschauersaal: Sicht, Akustik, Komfort, Zugänglichkeit.** Die Geschichte der wiederkehrenden räumlichen Eingriffe hat dazu geführt, dass im Pfauen Saal und Zuschauerraum nicht aufeinander abgestimmt sind. Ein «französischer» Saal (breit, ausladend, repräsentativ; auf wenig tiefe Bühne ausgerichtet) trifft auf eine «deutsche» Bühne (tief; auf schmalen Saal ausgerichtet). Dies führt zu schlechten Sicht- und Akustikbedingungen für einen beträchtlichen Teil des Publikums. Die Plätze sind von zu unterschiedlicher Qualität, als dass ein wirklich gemeinschaftliches Theatererlebnis entstehen kann. Die Hörverständlichkeit ist in der hinteren Hälfte des Saals problematisch. Komfort und Zugänglichkeit im Saal sind ungenügend. Im vorderen Teil schmälert die zu hohe Bühnenkante die Sicht auf das Geschehen.

**Repertoirebetrieb und Logistik.** Im Repertoirebetrieb, der charakteristisch ist für deutschsprachige Stadttheater, werden Bühnenbilder bis zu dreimal täglich ausgewechselt. Diese Wechsel gestalten sich im Pfauen ausgesprochen zeitaufwendig, weil die Anlieferung über die Neben- und teilweise Hauptbühne erfolgt und diese dann für den Probebetrieb gesperrt sind. Dadurch reduzieren sich die Probenzeiten auf der Bühne massiv im Vergleich zu anderen Theatern, was v. a. von Regisseurinnen und Regisseuren bemängelt wird.

Die knappen Lagermöglichkeiten u. a. für Bühnenbilder limitieren den Repertoirebetrieb beträchtlich, wodurch erfolgreiche Produktionen nicht ihrem Publikumspotenzial entsprechend lange und oft gezeigt werden können; das wirkt sich auf die Einnahmen und Produktionskosten ungünstig aus.

**Bühnenbereich: Künstlerische Möglichkeiten.** Das schmale Portal, die teilweise schlechten Sichtbedingungen und das Fehlen einer Hinter- und einer zweiten Nebenbühne schränken die künstlerischen Möglichkeiten von Regie, Ausstattung und Schauspiel ein. Zwischen den Akten können Bühnenbilder nicht ausgewechselt werden (keine Verwandlungen). Die engen Verhältnisse schränken Gastspiele und internationale Kooperationen ein, weil Bühnenbilder aus anderen Theatern im Pfauen oft keinen Platz finden. Das Fehlen einer zweiten Beleuchtungsebene führt dazu, dass ein Teil der Bühne ungenügend ausgeleuchtet ist. Neue technische Ausdrucksmittel können immer schwerer integriert werden.

**Publikumsbereich, Foyer.** Das Foyer ist eng und verfügt über ungenügende Pro-Kopf-Flächen, was die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigt. Das Publikum verlässt das Theater in der Regel gleich nach Vorstellungsende, was einem an Austausch und Begegnungen reichen Theatererlebnis widerspricht. Gastronomie und Publikumsinfrastrukturen (Garderobe, WC) sind ungenügend. Es fehlt ein zusätzlicher Veranstaltungsraum für Stückeinführungen, Vermietungen und Sponsorenanlässe.

**Erfüllung gesetzlicher Auflagen und Arbeitsbedingungen.** Anlässlich eines Bauvorhabens muss der Pfauen ohnehin an strengere gesetzliche Auflagen hinsichtlich Brand- und Gesundheitsschutz, Arbeitssicherheit, Erdbebensicherheit und Hindernisfreiheit angepasst werden. Im Falle einer reinen Instandsetzung, ohne Schaffung von Mehrflächen, würde dies die Nutzbarkeit des Gebäudes noch einmal verringern und betriebliche Abläufe zusätzlich erschweren. Die Arbeitsbedingungen sind für grosse Teile der Belegschaft nicht mehr zeitgemäss.

Verbesserungspotenzial besteht ausserdem in verschiedenen weiteren Bereichen, z. B. bei der Platznot bühnenaher Arbeitsbereiche (Maske, Ankleide, Requisite, Licht, Ton usw.), bei der Entflechtung von Wegen und Doppelnutzungen, bei den Sitzungs- und Projekträumen für das Ensemble, bei der Sichtbarkeit der Institution im Stadtbild, bei der Öffnung zum Heimplatz (inklusive einer sichereren Anbindung an den öffentlichen Verkehr) und bei der Verkehrssituation im Bereich der Anlieferung.

## **2.4 Erste Projektphase und Inventarentlassung**

Das Schauspielhaus erstellte 2014 ein Betriebskonzept, auf dessen Grundlage eine erste MBS erstellt wurde. In dieser wurde aufgezeigt, dass im gesteckten Rahmen (Einbezug nur bereits genutzter Flächen, geringe Eingriffstiefe im Zuschauersaal) lediglich eine Instandsetzung des Bestands, aber keine Verbesserungen im Theaterbetrieb möglich wären. Die Erfüllung der gesetzlichen Auflagen würde zudem sogar zu einer Einschränkung der künftigen Nutzung führen. 2016 wurden in der MBS II die Möglichkeiten eines Teilneubaus der Innenhofüberbauung aufgezeigt. Ende 2017 erstellte die Denkmalpflege ein vertieftes Gutachten hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Gebäudes (siehe auch Kapitel 4.1).

Im Sommer 2018 entschied der Stadtrat (STRB Nr. 583/2018) nach einer sorgfältigen Güterabwägung, das Gebäude aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte für einen Teilneubau zu entlassen, sobald eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Modernisierungsprojekt vorliegt. Die Randbebauung hingegen soll im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte verbleiben.

Gegen diesen Entscheid legte der Zürcher Heimatschutz vor dem kantonalen Baurekursgericht Rekurs ein. Um weitere Abklärungen zu ermöglichen, einigten sich die Parteien auf eine Sistierung des Verfahrens. Die Sistierung soll gelten, bis die Motion, GR Nr. 2018/399, im Gemeinderat behandelt worden ist.

## **2.5 Dringliche Motion, GR Nr. 2018/399**

Der Gemeinderat hat mit der Überweisung der Dringlichen Motion, GR Nr. 2018/399, auf die Teilentlassung des Pfauen aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte reagiert und den Stadtrat beauftragt,

dem Gemeinderat eine Projektierungskredit-Weisung zu unterbreiten, die aufzeigt, wie das Schauspielhaus entweder

- a) unter weitgehender Erhaltung des Zuschauerraums qualitätsbewusst auf kostengünstige und zweckmässige Art saniert oder
- b) mittels teilweisem oder ganzem Rückbau des denkmalgeschützten Zuschauerraums und weiteren Massnahmen für einen ökonomisch, künstlerisch und betrieblich sinnvollen zukünftigen Theaterbetrieb erweitert und modernisiert werden kann. Dabei soll das heutige Betriebskonzept (Repertoirebetrieb, Guckkastenbühne) beibehalten werden.

Es sollen die möglichen Lösungsvarianten, die geplanten Nutzungen, der notwendige Zeitbedarf für die Bauzeit mit dafür notwendigen betrieblichen Lösungen und die gesamten Kosten mit den Betriebskosten aufgezeigt werden. Dabei sollen die Möglichkeiten von Fremdmieten (insbesondere der Stadt selbst gehörender Flächen wie beispielsweise des aktuell an Dritte vermieteten Restaurants) und Möglichkeiten bei Land- und Immobilienerwerb einbezogen werden und ebenfalls dargelegt werden, weshalb kein Ersatzneubau der gesamten Liegenschaft angestrebt wird.

Die Dringliche Motion, GR Nr. 2018/399, des Gemeinderats und der Rekurs des Zürcher Heimatschutzes zielen teilweise in dieselbe Richtung. In der Folge wurden umfangreiche Zusatzabklärungen getätigt und Gespräche mit sämtlichen Betroffenen geführt. So wurden die Nutzerbedürfnisse vertieft abgeklärt, ein «Dialog Erinnerungsort» wurde initiiert, der sich mit der Frage auseinandersetzt, wie an das historische Gedächtnis des Pfauen erinnert werden kann, und es wurde eine zusätzliche MBS für die Modernisierung des Pfauen erarbeitet (mit Einbezug von Zusatzflächen).

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat nun den Projektierungskredit für die Modernisierung des Pfauen und gleichzeitig die Abschreibung der erfüllten Motion.

### **3. Nutzungsbedürfnisse und langfristige Entwicklungsperspektiven des Schauspielhauses**

#### **3.1 Betriebskonzept des Schauspielhauses**

Das Schauspielhaus hat 2019 das umfassende Betriebskonzept aus dem Jahr 2014, das über die jetzigen und künftigen Bedürfnisse des Schauspielhauses Auskunft gibt, überarbeitet und aktualisiert. Das Betriebskonzept stellt die Struktur des Betriebs sowie die wichtigsten Funktionen und Abläufe im Ist-Zustand dar und beschreibt detailliert den Soll-Zustand hinsichtlich Flächen, Infrastruktur usw. Es diene als Grundlage für die Erarbeitung der MBS.

Das Betriebskonzept geht von einem zusätzlichen Flächenbedarf von rund 2600 m<sup>2</sup> aus, wie auch von erhöhten Anforderungen insbesondere an den Publikumsbereich, an die Bühnenlogistik sowie an den ganzen technischen und kaufmännischen Betrieb. Der jetzige Betrieb kann seine Qualität nur halten und langfristig entwickeln, wenn die heutigen Schwächen und Mängel des Pfauen (siehe Kapitel 2.2 und 2.3) behoben werden.

#### **3.2 Erweiterte Bedürfnisklärung und Entwicklungsperspektiven**

Das Betriebskonzept spiegelt hauptsächlich die Betriebssicht. Deshalb wurde zusätzlich unter unabhängiger Leitung, aber in enger Zusammenarbeit mit der Dienstabteilung Kultur und dem Schauspielhaus, eine erweiterte Bedürfnisabklärung durchgeführt. Ziel war es, das Umfeld und die langfristigen Trends von international erfolgreichen Theatern zu betrachten und daraus Entwicklungsperspektiven für den Pfauen im 21. Jahrhundert zu ermitteln. Ausserdem sollten die im Betriebskonzept des Schauspielhauses gemachten Festlegungen einer kritischen Prüfung unterzogen werden. Diese Abklärungen erfolgten entlang der Hauptthemen «Kunst», «Publikum» und «Betrieb». Dabei wurden eine Reihe von Leitfadengesprächen mit Expertinnen und Experten geführt, Workshops mit Stakeholder- und Publikumsgruppen veranstaltet sowie eine repräsentative Publikumsumfrage durchgeführt. Ausserdem wurden Referenzbeispiele anderer Theater studiert.

Eine entscheidende Frage bei der Wahl der Variante war, wie der Repertoire- und Ensemblebetrieb in eine erfolgreiche Zukunft geführt werden kann. Der Erhalt des heutigen Betriebskonzepts (Repertoire, Guckkasten) ist auch eine Vorgabe des Gemeinderats (Dringliche Motion, GR Nr. 2018/399). Weitere wichtige Entscheidungsfaktoren waren die Erleichterung des Zugangs eines immer diverseren Publikums zum Theater, die Ermöglichung eines ganzheitlichen Theaterbesuchs und -genusses sowie die Möglichkeiten, den Pfauen stärker an den internationalen Theaterbetrieb anzubinden (z. B. mehr Austausch von Produktionen). Über allem stand die Bedingung, dass der Theaterbetrieb auch in Zukunft im Rahmen der jetzigen Subvention (hinsichtlich Betriebskosten) möglichst wirtschaftlich funktionieren kann.

Das Theater ist der Kulturort, an dem das Zeitgeschehen wie nirgends sonst verhandelt und abgebildet wird. Insgesamt muss also davon ausgegangen werden, dass das moderne Stadttheater auch in Zukunft auf stark wechselnde künstlerische und gesellschaftliche Strömungen eingehen muss und will. Das erfordert eine Modernisierungslösung, die auf grosse Agilität und Nutzungsflexibilität ausgerichtet ist und somit einen möglichst grossen Fächer an Möglichkeiten bietet, was künstlerische, aber auch betriebliche Modelle angeht.

#### **3.3 Angestrebte Verbesserungen**

Aus dem Betriebskonzept, den unter Kapitel 2.3 beschriebenen Problemfeldern und den langfristigen Entwicklungsperspektiven und Bedürfnissen eines modernen Stadttheaters ergeben sich folgende Zielsetzungen für die Modernisierung des Pfauen:

**Zuschauersaal.** Ein moderner Theatersaal – besonders in einem subventionierten Stadttheater – bietet möglichst allen Zuschauerinnen und Zuschauern gute Sicht und Akustik. Die Verhältnisse im Pfauen sollen so verbessert werden, dass auch Ältere, Menschen mit einer körperlichen oder kognitiven Beeinträchtigung oder Menschen mit beschränkten finanziellen Möglichkeiten am Kunstgeschehen gut teilnehmen können. Insgesamt wünscht sich das Schauspielhaus einen «demokratischen Saal», der die überholten sozialen Abstufungen nicht mehr fortsetzt, sondern integrativ wirkt und ein diverses Publikum anspricht. Für ein eindrückliches gemeinsames Theatererlebnis sind ein optimales räumliches Verhältnis zwischen Bühne und Saal, gute Bühnenauf- und -einsicht sowie ein ausreichend geneigtes Parkett wichtige Voraussetzungen.

**Repertoirebetrieb und Logistik.** Der Repertoirebetrieb soll langfristig sichergestellt und konsequent ausgebaut werden können. Dafür braucht es eine von der Arbeit auf der Bühne unabhängige Anlieferung der Bühnenbilder sowie grössere Lager. Ein modernes Theater verfügt ausserdem über genügend Flächen hinter und neben der Bühne, damit Bühnenbilder rasch ausgewechselt werden können. Der Pfauen soll in Zukunft agil und vielseitig funktionieren, um Künstlerinnen, Künstlern und Technikmitarbeitenden optimale Arbeitsbedingungen und dem Publikum ein vielseitiges Programm zu bieten. Ein baulich auf Repertoire ausgerichtetes Theater kann auch im En-suite-Betrieb (Spielen einer einzigen Produktion, bis sie «abgespielt» ist und eine nächste folgt) gut funktionieren, aber nicht umgekehrt.

**Bühnenbereich: Künstlerische Möglichkeiten.** Seit der Eröffnung der heutigen Pfauenbühne 1926 hat das Theater markante Veränderungen erlebt, die sich ab den 1960er- und dann ab den 1990er-Jahren nochmals beschleunigt haben. Ein sehr sprachbetonter Stil, der das Hauptgeschehen vorne an der Bühnenkante vor eher zweidimensionalen Bühnenbildern ansiedelte, wurde von einem raumfüllenden Theater abgelöst, das die gesprochene Sprache um Bewegung und auch multimediale Ausdrucksmittel ergänzte. Heute lösen sich Grenzen zu anderen Kunstformen, zu anderen Kulturen aber auch zum Publikumsraum immer stärker auf, was auch für das «klassische» deutschsprachige Stadttheater gilt. Dieses tritt in einen immer intensiveren Austausch mit dem gesamteuropäischen Theater. Ein internationaler Austausch erfordert deshalb u. a. eine international compatible Bühne. Auf all diese Faktoren muss der künftige Bühnenraum eingehen können: ein breiteres Portal, eine bessere Bühnenaufsicht aus dem Zuschauerraum und mehr Bühnennebenflächen (Hinter- und Nebenbühne). In technischer Hinsicht müssen Abläufe optimiert und moderne Technologien integriert werden können.

**Publikumsbereich, Foyer.** Das Stadttheater soll einen wichtigen Platz als Treffpunkt in der Gesellschaft einnehmen. Dafür müssen Begegnungen und Kommunikation auch ausserhalb des Theatersaals stattfinden können. Dem Publikumsbereich, also hauptsächlich dem Foyer und der Gastronomie, kommen deshalb eine wichtige Bedeutung für das Gesamterlebnis zu. Ausserdem braucht das Schauspielhaus einen Ort für die Vermittlung (Stückeführungen, Begleitveranstaltungen). Das Foyer soll auch tagsüber offen sein und vielseitig genutzt werden können, was auch der Entwicklung des Heimplatzes und Hochschulgebiets hin zu einem lebendigen, urbanen Ort entspricht. Eine bessere Einbindung in den Kultur-Cluster am Heimplatz ist elementar.

Auch aus ökonomischer Sicht soll der Publikumsbereich besser genutzt werden können. Eine attraktive Gastronomie bietet zusätzliche Einnahmemöglichkeiten, Sponsorinnen und Sponsoren sollen öfter und attraktivere Empfänge durchführen können, der Pfauen soll in beschränktem Umfang auch für Vermietungen offen sein. Eine hohe Nutzungsflexibilität soll sicherstellen, dass sich die Schauspielhaus Zürich AG an zukünftige Geschäftsmodelle anpassen kann.

**Zugänglichkeit, Sicherheit, Ökologie und Arbeitsplatzqualität.** Das Stadttheater als Leuchtturm der Zürcher Kultur- und Theaterszene ist ein wichtiger Arbeitsplatz für hoch qualifizierte Berufsleute und eine wichtige Ausbildungsstätte. Das soll auch in Zukunft so sein.

Technikerinnen und Techniker sowie Künstlerinnen und Künstler sollen die wertvollen Probenzeiten optimal nutzen können. Entflochtene, hindernisarme Wege sind auch eine Frage der Arbeitssicherheit. Eine optimale Zugänglichkeit des Zuschauersaals und der übrigen Zuschauerbereiche soll selbstverständlich sein. Grosszügige, flexible Raumverhältnisse können, insbesondere in einem Teilneubau, die hygienischen Bedingungen verbessern. Die Modernisierung soll auch aus ökologischer Sicht ein Gewinn sein. Das gilt für Heizung und Kühlung wie auch für energieeffiziente technische Anlagen (Licht, Gebäudetechnik usw.).

### **3.4 Wirtschaftlichkeit**

Die mit der Modernisierung verbundenen Investitionsausgaben führen zu höheren Mietkosten für die Schauspielhaus AG, die durch eine Erhöhung der städtischen Subvention gedeckt werden müssen (Art. 8 Abs. 2 Vertrag zwischen der Stadt Zürich und der Schauspielhaus Zürich AG, AS 444.130). Über die konkret erforderliche Erhöhung der Miete und deren Berechnung wird in der Weisung zum Baukredit informiert.

Hinsichtlich Betriebskosten gilt die Vorgabe, dass diese durch die Modernisierung nicht wachsen dürfen. Massnahmen hierfür sind:

- Eine Reduktion der Sitzplätze kann durch eine verbesserte Auslastung und eine ökonomischere Bewirtschaftung des Repertoires kompensiert werden (d. h. erfolgreiche Produktionen können länger gezeigt werden).
- Mehreinnahmen ergeben sich bei der Gastronomie und den Vermietungen (bei einem Erhalt oder Teilerhalt des Saals vorbehältlich der Verfügbarkeit des gesamten Blockrands).
- Wachsende Ausgaben im künstlerischen Bereich (z. B. durch mehr Probenzeit) können durch Optimierungen bei Bühnenlogistik und Technik kompensiert werden.
- Der durch den Flächenzuwachs steigende Gebäudeunterhalt kann – insbesondere bei einem Teilneubau – durch effizientere Abläufe und einen geringeren Energieaufwand aufgefangen werden.

Diese Massnahmen lassen sich bei der Variante «Umfassende Erneuerung» (Kapitel 5.4) am besten einhalten, da Optimierungen in einem Teilneubau besser zu erzielen sind und der Repertoirebetrieb nur durch diese Variante markant verbessert werden kann. Ausserdem würde sich die Qualität des Sitzplatzangebots (Sicht, Akustik, Komfort) v. a. in einem neuen Saal erhöhen. Bei einem Erhalt oder Teilerhalt des Saals sind die angestrebten Optimierungen im Publikumsbereich (Foyer, Gastronomie) von der Verfügbarkeit der privaten Zusatzflächen im Blockrand abhängig.

### **3.5 Pfauen und Schiffbau**

Der heutige Erfolg des Schauspielhauses gründet auch auf der Schaffung des Schiffbaus als einmalige Produktions-, Werk- und Aufführungsstätte vor 20 Jahren. Die Komplementarität von zwei Theatertraditionen (die sich *beide* weiterentwickeln und fortlaufend modernisieren) drückt sich dadurch aus, dass das Schauspielhaus sowohl über eine repertoirefähige «Guckkasten»-Bühne (Pfauen) sowie auf Projekte und En-suite-Betrieb ausgerichtete modulare Raumbühnen verfügt (Schiffbau).

Durch eine Modernisierung sollen beide Typen gestärkt und besser aufeinander abgestimmt werden – auch aus ökonomischer Sicht. Erfolgreiche Künstlerinnen und Künstler mit grossem Publikumspotenzial sollen den Pfauen wieder als ebenbürtige Aufführungsstätte mit ausgezeichneten Produktionsbedingungen wahrnehmen. Ihre Arbeiten sollen damit ins Repertoire aufgenommen und länger und vor einem grösseren Publikum gespielt werden können.

## **4. Erinnerungsort und Denkmalpflege**

### **4.1 Denkmalpflegerischer Standpunkt**

Die stadtbildprägende Blockrandfassade des Pfauenkomplexes am Heimplatz zeugt vom erwachenden nationalen Ausstrahlungsbewusstsein der Stadt am Ende des 19. Jahrhunderts, als Zürich durch die Eingemeindungen von 1893 zur prosperierenden und grössten Stadt der Schweiz angewachsen war. Mit verschiedenen Gymnasien, dem Schweizerischen Landesmuseum, der Zentralbibliothek, der Universität Zürich und der Erweiterung der ETH ist das Bauwerk am Pfauen eines von mehreren repräsentativen Kultur- und Bildungsbauten, die in jener Zeit entstanden. Der Bereich um Heimplatz und Bellevue entwickelte sich mit Schauspielhaus, Kunsthaus, Konservatorium, Opernhaus und Variététheater Corso zum Zentrum der bürgerlichen Kultur.

Die städtische Denkmalpflege kam in ihrem Gutachten von November 2017 zum Schluss, dass der Pfauenkomplex als eine der ersten Arealbebauungen im Blockrand und mit prägender Platzfront und breitem Nutzungsspektrum (Theater, Hotel, Wohnungen, Läden) ein wichtiger historischer Zeuge für den Zürcher Städtebau des 19. Jahrhunderts sei. Städtebauliche Bedeutung besitze er auch als einprägsame Wegmarke («landmark») und identitätsstiftender Ort am Übergang von der Innenstadt zum Wohnquartier Hottingen.

Der Pfauenkomplex zählt zu den Hauptwerken der Zürcher Historismusarchitekten Chiodera & Tschudy, die das Zürcher Stadtbild mit zahlreichen Bauten prägten. Der Bauschmuck der Hauptfassade sei von grosser Ausdruckskraft und ein seltenes Beispiel späthistoristischer «Stimmungsarchitektur». Der Theatersaal von 1926 sei einer der wenigen, historischen Theatersäle Zürichs mit zeittypischer, sehr gut erhaltener Raumgestaltung. Er zähle zum Spätwerk der Architekten Pflegard & Haefeli, die mit ihren Bauten das Zürcher Stadtbild im ersten Viertel des 20. Jahrhunderts prägten. Deshalb besitze der Pfauenkomplex eine hohe baukünstlerische Bedeutung.

Kulturhistorisch bedeutend sei der Pfauenkomplex, insbesondere der heute noch erhaltene Theatersaal von 1926, als «Lieu de mémoire», als Stützpunkt der Geistigen Landesverteidigung und Ort des Widerstands während des Zweiten Weltkriegs. Die Pfauenbühne war damals die bedeutendste deutschsprachige Bühne, bespielt von namhaften Künstlerinnen und Künstlern. Sie war Ort zahlreicher Uraufführungen bedeutender europäischer und amerikanischer Theaterliteratur und damit Ort von grosser Bedeutung für die europäische Kultur- und Theatergeschichte.

Aus diesen Gründen ist der Pfauenkomplex mit dem Schauspielhaus ein wichtiger historischer Zeuge und insbesondere auch eine wichtige historische Stätte (§ 203 Abs. 1 lit. c und d Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1]).

Die denkmalpflegerische Bedeutung des Pfauen basiere auf der städtebaulichen, identitätsstiftenden und baukünstlerischen Ausprägung des Blockrands einerseits sowie dem baukünstlerischen und historischen Wert des Zuschauersaals andererseits. Insgesamt betrachtet die Denkmalpflege den Ort als wichtigen «Lieu de mémoire» (Erinnerungsort).

### **4.2 «Dialog Erinnerungsort»**

Die Schutzwürdigkeit eines Gebäudes kann auf unterschiedlichen Faktoren beruhen. Politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Aspekte können gemäss § 203 PBG eine denkmalpflegerische Zeugenschaft begründen. Die durch die Inventarentlassung ausgelöste Debatte in Öffentlichkeit und Politik nahm v. a. auf die kultur- und sozialhistorische Komponente Bezug: Das Emigrantinnen- und Emigrantenensemble ab 1933, die geistige Landesverteidigung während dem Zweiten Weltkrieg und die literarische Blüte der Nachkriegszeit mit Uraufführungen von Bertolt Brecht, Friedrich Dürrenmatt und Max Frisch. Die Aura des Pfauen

als Ort des Widerstands gegen den Nationalsozialismus wird in der öffentlichen Debatte besonders stark betont.

Aus geschichtswissenschaftlicher Sicht sind Erinnerungsorte (und insbesondere das Phänomen des «Lieu de mémoire») jedoch nicht zwangsläufig oder nur bedingt an Standort und Bausubstanz gebunden. In einem interdisziplinären Dialog mit vielen Beteiligten wurde die Betrachtungsweise über die rein denkmalpflegerische hinaus auf andere Perspektiven ausgeweitet. Dabei standen folgende Fragen im Zentrum: Handelt es sich beim Pfauen/Schauspielhaus um einen kollektiven Erinnerungsort? Was macht ihn aus? Wie kann er vermittelt werden?

Der «Dialog Erinnerungsort» wurde breit geführt:

- Expertinnen- und Expertengespräche mit Geschichts- und Literaturwissenschaftlerinnen und -wissenschaftlern
- Interdisziplinäres Symposium (Geschichts- und Literaturwissenschaft, Architektur, Denkmalpflege, Politik, Kultur, Gesellschaft)
- Repräsentative Publikumsbefragung und Workshops
- Dialog mit dem Zürcher Heimatschutz
- Evaluation von Referenzbeispielen anderer historischer Theater

Die Frage, ob es sich beim Pfauen um einen kollektiven Erinnerungsort handelt, wurde mehrheitlich bejaht. Jedoch selbst die Hälfte des Stammpublikums (repräsentative Online-Umfrage) kann dem Ort keine *konkreten* historischen Ereignisse zuordnen. Die Vergangenheit drückt sich primär in der äusseren und inneren Anmutung und Atmosphäre aus, was vom Publikum auch gewünscht wird. In rund 20 Leitfadeninterviews mit kulturaffinen Zürcherinnen und Zürchern wurden die Stichworte «Emigrantenensemble» und «geistige Landesverteidigung» kein einziges Mal erwähnt.

Die Expertinnen- und Expertengespräche mit Vertretenden der Geschichts- und Literaturwissenschaft zeigten, dass die Voraussetzungen für einen «Lieu de mémoire» im strengen Sinne fehlen. Aus geschichtswissenschaftlicher Sicht ist für die Aktivierung und Pflege eines Erinnerungsorts der Erhalt historischer Bausubstanz nicht zwingend. Diese Sichtweise wurde anlässlich des interdisziplinären Symposiums von einem Teil der Architektinnen und Architekten sowie von den Denkmalpflegerinnen und Denkmalpflegern nicht geteilt. Wichtig sind der *Erinnerungswille* und eine *aktive Vermittlung* der historischen Inhalte; darüber scheinen sich alle beteiligten Expertinnen und Experten einig zu sein. Es hat sich ausserdem gezeigt, dass zwischen dem kollektiven und dem persönlichen Erinnerungsort (insbesondere für die ältere Generation) unterschieden werden muss.

Folgende Faktoren sind für die Aktivierung und Pflege des Erinnerungsorts und somit für die bauliche Modernisierung wesentlich:

**Standort.** Der heutige Standort Heimplatz ist ein elementarer Bestandteil des Erinnerungsorts. Für eine Mehrheit der Befragten und Diskussionsteilnehmenden ist es entscheidend, dass das Theater am Pfauen steht, dabei wird auch das Gebäude selber (äussere Anmutung, Atmosphäre) als hauptsächliche Trägerin der Institution Pfauen betrachtet. Eine Minderheit bezeichnete jedoch die Institution Schauspielhaus an sich als hauptsächliche Trägerin des Erinnerungsorts und könnte sich auch einen anderen Standort für das Theater vorstellen.

**Theaterbetrieb.** Entscheidend für die Pflege des Erinnerungsorts ist ein funktionierender Theaterbetrieb auf hohem Niveau. Wichtiger Teil des Erinnerungswerts ist die Auseinandersetzung mit dem Zeitgeschehen auf hohem künstlerischem Niveau. Die langfristige Aufrecht-

erhaltung dieses Betriebs an diesem Ort geniesst deshalb unter den Befragten breite Zustimmung. Die Meinungen gehen jedoch auseinander, was hierfür notwendig ist.

**Atmosphäre, Anmutung.** Für die Mehrheit des befragten Publikums gehört die historische, prunkvolle Anmutung und die festliche Atmosphäre des Gebäudes zu einem bereichernden Kulturerlebnis im Pfauen. Hier unterscheidet sich dieser Ort von anderen Theatern. Architektonische Abklärungen haben ergeben, dass eine wesensähnliche Anmutung auch in einen Teilneubau realisiert werden könnte.

**Erinnerungswille und Vermittlung.** Erinnerungsorte sind angewiesen auf eine aktive Vermittlung, die von einem expliziten Erinnerungswillen getragen wird. Dies ist heute im Pfauen nicht der Fall. Die politische Debatte anlässlich der Inventarentlassung 2018 war aber ein – zumindest momentaner – Ausdruck dieses Willens. Die Vermittlung kann sehr unterschiedliche Formen annehmen. Auch dafür ist ein Erhalt des Saals jedoch nicht zwingend nötig.

**Sichtbarkeit im Stadtbild als Chance.** Die Sichtbarkeit des Schauspielhauses im Stadtbild steht in einem ungleichen Verhältnis zur Bedeutung als Erinnerungsort und als kultureller Leuchtturm, die ihm zugeordnet wird. Eine Modernisierung könnte eine Chance sein, das Schauspielhaus prominenter im Stadtbild zu verankern.

#### **4.3 Pflege des Erinnerungsorts**

Der «Dialog Erinnerungsort» hat ebenfalls ergeben, dass in der breiten Wahrnehmung der geschichtlichen Inhalte Lücken, Missverständnisse und Widersprüche bestehen. Das Schauspielhaus als Symbol des antifaschistischen Widerstands von Zürich darzustellen, trifft die Wahrheit nur zum Teil. Ein Forschungsprojekt der Universität Bern zur Zürcher Theatergeschichte während der Zeit des Nationalsozialismus soll diesbezüglich neue Einsichten liefern; die Ergebnisse können allenfalls für die Vermittlung der Erinnerungswerte dienen.

Die aktive Vermittlung des Erinnerungsorts wird als verbindliche Aufgabenstellung in den Architekturwettbewerb aufgenommen. Zudem soll sie künftig im Vertrag zwischen der Stadt und dem Schauspielhaus (AS 444.130) verankert werden.

Die festliche und historische Anmutung des Gebäudekomplexes ist ein wichtiger Teil der Identität des Orts für Publikum und Bevölkerung. Diese Anmutung soll in einer zeitgemässen Form gewahrt bleiben, was ebenfalls als verbindliche Aufgabenstellung in den Architekturwettbewerb aufgenommen werden soll.

#### **5. Modernisierungsvarianten / Gegenstand der Projektierung**

Nach vertiefter Prüfung haben sich vier Varianten als grundsätzlich plausibel erwiesen. Sie antworten auf die verschiedenen Lösungsansätze, die mit der Dringlichen Motion, GR Nr. 2018/399, gefordert werden.

Alle vier Varianten umfassen den Erhalt und die Instandsetzung der denkmalgeschützten Blockrandbebauung aus dem 19. Jahrhundert, den Ersatzneubau der Liegenschaft Zeltweg 3 (Baujahr 1976), die energetische Ertüchtigung von Fassaden und Dächern, die Erneuerung der Gebäudetechnik und die Erfüllung der gesetzlichen Auflagen hinsichtlich Brand- und Gesundheitsschutz, Arbeitssicherheit, Erdbebensicherheit und Hindernisfreiheit. An dicht bebauter, zentraler Lage sind bei allen vier Varianten anspruchsvolle Bauarbeiten zu erwarten, zudem können während der Instandsetzung unvorhergesehene Komplikationen auftreten.

Die Varianten «Bestandessanierung», «Sanierung mit kleinen Eingriffen» und «Sanierung mit grossen Eingriffen» sehen in unterschiedlichem Ausmass den Erhalt des Zuschauersaals und der Bühne oder grossen Teilen davon vor. Zur Erfüllung des Brandschutzes gehört bei allen

drei Sanierungsvarianten die Erneuerung der Sitze und die Vergrösserung der Sitzreihenabstände. Bei gleichbleibenden Saaldimensionen gehen etwa 70 der aktuell vorhandenen 732 Sitzplätze verloren.

Der Einbau eines Lkw-Lifts an der Hottingerstrasse soll bei allen drei Sanierungsvarianten die Anlieferung im Untergeschoss (UG) ermöglichen. Zurzeit erfolgt die Anlieferung auf Strassenebene über die Nebenbühne und teilweise über die Hauptbühne, was den Probetrieb erheblich einschränkt.

Gemäss Betriebskonzept des Schauspielhauses werden rund 2600 m<sup>2</sup> zusätzliche Flächen benötigt (Kapitel 3.1). Die Sanierungsvarianten sind deshalb darauf angewiesen, zusätzlichen Raum in der Blockrandbebauung einzubeziehen. Falls die Verhandlungen zur Integration der Liegenschaften Rämistrasse 36 / Hottingerstrasse 2 sowie Hottingerstrasse 4 nicht erfolgreich sind (siehe Kapitel 6), ist es nicht möglich, die gewünschten Verbesserungen im Publikumsbereich umzusetzen. Ohne zusätzliche Flächen wären zudem die Betriebsabläufe, z. B. bühnennahe Werkstätten und entflochtene Wege, weiterhin unbefriedigend gelöst. Mit der Variante «Umfassende Erneuerung» können die Zusatzflächen hingegen weitgehend im vorhandenen Perimeter, einschliesslich Hottingerstrasse 6 und 8, jedoch ohne den Erwerb der Liegenschaften Rämistrasse 36 / Hottingerstrasse 2 sowie Hottingerstrasse 4, generiert werden.

	<b>Bestandes-sanierung</b>	<b>Sanierung mit kleinen Eingriffen</b>	<b>Sanierung mit grossen Eingriffen</b>	<b>Umfassende Erneuerung</b>
Erhalt / Denkmalpflege	+ Grösstmöglicher Substanzerhalt der prägenden Elemente aus den 1920er-Jahren	+/0 Zugunsten eines zukunfts-fähigen Theaterbetriebs möglich	- Grosse Eingriffstiefe kommt einer Rekonstruktion nahe, im vorliegenden Fall denkmalpflegerisch nicht zu rechtfertigen	- Verlust der Originalsubstanz des Zuschauersaals Weiterführung Theaterbetrieb am Standort Pfauen im Interesse der Fortschreibung der Tradition am Ort (Erinnerungsort)
Betrieb	- Kein Gewinn: künstlerische und betriebliche Einschränkungen Moderater Gewinn durch Lkw-Lift (Entflechtung Anlieferung und Probetrieb)	0 Verbesserung Regie und Licht Moderater Gewinn durch Lkw-Lift (Entflechtung Anlieferung und Probetrieb)	+ Moderater Gewinn durch Neuorganisation der Produktions- und Werkräume im UG Verbesserungen Regie und Licht Moderater Gewinn durch Lkw-Lift (Entflechtung Anlieferung und Probetrieb)	+ Lösung entspricht Anforderungen des Betriebskonzepts Anlieferung auf Strassenebene, keine Beeinträchtigung Betrieb
Publikum	- Kein Gewinn: Verlust von rund 70 Sitzplätzen Keine Qualitätssteigerung von Sicht- und Akustikverhältnissen	+ Bessere Sicht- und Akustikverhältnisse durch Tieferlegung Parkett	+ Bessere Sicht- und Akustikverhältnisse durch Tieferlegung Parkett und Bühnenniveau, Vergrösserung des Bühnenportals sowie Beseitigung der vier Pfeiler im Saal	+ Grosszügiges Foyer Zeitgemässe Gastronomie und Vermittlung Alle Plätze mit guter Sicht und Akustik durch neue Saalgeometrie, die auf die Bühne abgestimmt ist
Anzahl Plätze	666 Plätze	620 Plätze	740 Plätze	630 Plätze
Plätze mit guter Bühnensicht	Etwa 50 %	Etwa 65 %	Etwa 90 %	Gegen 100 %
Plätze mit guter Sprachverständlichkeit	Etwa 65 %	Etwa 75 %	Etwa 85 %	Gegen 100 %
Kosten (±25 %, ohne Reserven)	122 Mio. Fr.	126 Mio. Fr.	132 Mio. Fr.	115 Mio. Fr.

Zukunftsfähigkeit Pfauen	– Eingeschränktes Repertoire, hohe Betriebskosten Unbefriedigende Raumsituation Foyer, Gastronomie und Vermittlung	– Eingeschränktes Repertoire und schwierige Betriebsabläufe	0 Breiteres Repertoire infolge neuem Bühnenbereich Moderate Verbesserungen Foyer, Gastronomie und Vermittlung	+ Grosse Zukunftsfähigkeit dank Ausrichtung auf künstlerische und betriebliche Bedürfnisse
Risiken	Scheitern der Verhandlungen für Zusatzflächen und demzufolge unlösbare Platzprobleme Unterfangung Nachbargebäude (Lkw-Lift) Verlust von Attraktivität infolge künstlerischer Einschränkungen Unvorhergesehene Komplikationen bei Instandsetzung (Bausubstanz)	Scheitern der Verhandlungen für Zusatzflächen und demzufolge unlösbare Platzprobleme Unterfangung Nachbargebäude (Lkw-Lift) Ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis Unvorhergesehene Komplikationen bei Instandsetzung (Eingriffe in Tragstruktur)	Scheitern der Verhandlungen für Zusatzflächen und demzufolge unlösbare Platzprobleme Unterfangung Nachbargebäude (Lkw-Lift) Ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis Unvorhergesehene Komplikationen bei Instandsetzung (Eingriffe in Tragstruktur)	Gestaltungsplan nötig: Einspracherisiko Rekurs infolge Verlust Originalsubstanz Saal Unvorhergesehene Komplikationen bei Anschluss an die Bestandsbauten (Blockrand)

Tabelle: Übersicht der vier ausgearbeiteten Varianten

### 5.1 Variante «Bestandessanierung»: Minimale Eingriffe mit Zusatzflächen

Zusätzlich zu den in Kapitel 5 geschilderten Massnahmen sind für die Variante mit der geringsten Eingriffstiefe folgende **bauliche Massnahmen** geplant:

- Gesamtinstandsetzung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und «unter weitgehender Erhaltung des Zuschauerraums»: Ertüchtigung der Rabitzdecke aus dem Jahr 1926 der Architekten Pflughard & Haefeli, Renovation der Zuschauerränge
- Einführung einer zusätzlichen Beleuchtungsebene an herabgehängten Querträgern, sichtbar im Saal
- Diverse punktuelle Anpassungen zur Erreichung der gesetzlichen Vorgaben

**Vorteile und Mehrwerte.** Die Vorteile dieser Variante bestehen hauptsächlich im Erhalt von möglichst viel Originalsubstanz der saalprägenden Elemente des Umbaus von 1926.

**Nachteile und Risiken.** Die Variante mit der geringsten Eingriffstiefe bringt mit Ausnahme der Verlegung der Anlieferung ins UG keine betrieblichen Verbesserungen. Die Abläufe des Spielbetriebs sind weiterhin aufwendig und zeitintensiv, die Beispielbarkeit der Bühne sowie Probebetrieb und Repertoire bleiben begrenzt, die Zuschauerplätze erfahren keine Verbesserung der Sicht- und Akustikverhältnisse. Die mittelfristige Zukunftsfähigkeit als Spielort ist bei dieser Variante aus künstlerischer Sicht in Frage gestellt. Es besteht zudem das Risiko, dass bei den Instandsetzungsarbeiten mehr Originalsubstanz verloren geht als beabsichtigt.

**Denkmalpflegerische Einschätzung.** Bezüglich Substanzerhalt ist dies die optimale Variante.

**Fazit.** Die Variante «Bestandessanierung» basiert im Wesentlichen auf der vorgeschlagenen Lösung aus dem Jahr 2014. Die reine Gesamtinstandsetzung wurde damals verworfen, weil sie keinen betrieblichen und künstlerischen Mehrwert bringt und die Zukunftsfähigkeit des Spielorts Pfauen mittelfristig nicht gegeben wäre.

**Kosten.** Zur Umsetzung der Variante «Bestandessanierung» wäre eine Investition von geschätzten 122 Millionen Franken (ohne Reserven und Provisorium) nötig, inklusive Erwerb von

Zusatzflächen in der Blockrandbebauung (Rämistrasse 36 / Hottingerstrasse 2 sowie Hottingerstrasse 4).

## **5.2 Variante «Sanierung mit kleinen Eingriffen»: Geringe Eingriffstiefe im Saal, mit Zusatzflächen**

### **Bauliche Massnahmen:**

- Erstellung eines komplett neuen Dachs über der Rabitzdecke von 1926
- Einfügung einer zusätzlichen Ebene für die Bedienung der Bühnenbeleuchtung und die Lüftungstechnik
- Ertüchtigung und Zerteilung der Rabitzdecke zur Integration der Bühnenbeleuchtung und von Entrauchungsöffnungen
- Absenkung der Bühne, des Orchesters, der Unterbühne und des Lagers, Neuerstellung des Parketts mit ausreichender Neigung für die Sitzreihen
- Einbau der Regie im hinteren oberen Rang (statt seitlich auf dem Balkon)

**Vorteile und Mehrwerte.** Die Tieferlegung von Bühne, Orchester und Parkett bewirken bessere Akustik- und Sichtverhältnisse für viele Plätze. Die Anordnung von Regie und Beleuchtungsebene sind für das Publikum nicht störend integriert (keine sichtbaren Querbalken unter der Saaldecke) und bewirken Verbesserungen für den Spielbetrieb.

**Nachteile und Risiken.** Der Einbau einer zusätzlichen Beleuchtungsebene in die Rabitzdecke ist äusserst anspruchsvoll und aufwendig. Falls das neue Dach nicht über dem alten erstellt werden kann, muss ein temporäres Notdach für die Dauer der Arbeiten gebaut werden. Die historische Decke muss in diesem Fall durch ein Flächengerüst mit Luftkissen abgefangen werden. Zur Aufhängung der Rabitzdecke müssen zahlreiche neue Drähte gleichmässig gespannt werden; selbst wenn spezialisierte Handwerkerinnen und Handwerker diese Arbeit unter grösster Sorgfalt ausführen, besteht das Risiko, dass es zu Verlusten an Originalsubstanz kommt. Diese Variante bringt fast keine betrieblichen Verbesserungen: Das Repertoire bleibt aufgrund des unveränderten Portals und der fehlenden zweiten Nebenbühne weiterhin eingeschränkt.

**Denkmalpflegerische Einschätzung.** Bezüglich Substanzerhalt ist diese Variante denkbar.

**Fazit.** Die Variante «Sanierung mit kleinen Eingriffen» bietet moderate Verbesserungen für Publikum und Betrieb. Angesichts der Kosten ergibt sich jedoch ein ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis.

**Kosten.** Die Umsetzung dieser Variante benötigt geschätzte 126 Millionen Franken (ohne Reserven und Provisorium, inklusive Erwerb von Zusatzflächen in der Blockrandbebauung).

## **5.3 Variante «Sanierung mit grossen Eingriffen»: Grosse Eingriffstiefe im Saal, mit Zusatzflächen**

### **Bauliche Massnahmen:**

- Absenkung der Bühne, des Orchesters, der Unterbühne und des Lagers, Neuerstellung des Parketts mit ausreichender Neigung für die Sitzreihen
- Vergrösserung des Bühnenportals, entsprechende Anpassungsarbeiten am Bühnenturm und Neubau des gesamten Bühnenbereichs
- Ersatz der historischen Zuschauerlogen durch Neubau der seitlichen Balkone (infolge Vergrösserung Bühnenportal)
- Einbau der Regie im hinteren oberen Rang (statt seitlich auf dem Balkon)

- Abbruch der vier Pfeiler im Saal, die das Dach von 1889 stützen
- Neuer Dachstuhl und komplett neues Tragwerk
- Absenkung der Bodenplatten der UG auf ein einheitliches Niveau, Neuorganisation der Räume in den UG und Einrichtung einer gut gelegenen Technikzentrale

**Vorteile und Mehrwerte.** Der Abbruch der vier Pfeiler im Saal schafft mehr und bessere Plätze. Die Vergrösserung des Portals und der Neubau des Bühnenbereichs erweitern die Beispielbarkeit der Bühne und eröffnen neue Möglichkeiten für das Repertoire. Die Neuorganisation der UG schafft betriebliche Erleichterungen. Anordnung von Regie und Beleuchtungsebene sind für das Publikum nicht störend integriert (keine sichtbaren Querbalken unter der Saaldecke) und bewirken Verbesserungen für den Spielbetrieb.

**Nachteile und Risiken.** Das Entfernen der Pfeiler im Saal ist ein tiefer Eingriff in die statische Struktur und birgt entsprechende Risiken. Der Erhalt der Rabitzdecke aus dem Jahr 1926 kann nicht garantiert werden – die Decke ist auf die Pfeiler abgestimmt. Während den Abbrucharbeiten kann viel Originalsubstanz der Saaldecke verloren gehen. Schliesslich muss die Schlussform der Decke an den Leerstellen, die durch die Pfeilerentfernung entstehen, angepasst werden. Lange, nur teilweise entflochtene Wege im Publikumsbereich erschweren bei dieser Variante weiterhin die Betriebsabläufe.

**Denkmalpflegerische Einschätzung.** Diese Variante gilt aus Sicht der Denkmalpflege als Teilrekonstruktion. Eine solche Lösung ist im vorliegenden Fall kaum zu rechtfertigen: Eine Rekonstruktion widerspricht denkmalpflegerischen Grundsätzen.

**Fazit.** Diese Variante ist bautechnisch gesehen die komplexeste und risikoreichste. Trotz Verbesserungen aus betrieblicher und künstlerischer Sicht bleiben gewisse aktuelle Einschränkungen bestehen. So sind die Platzverhältnisse in der Eingangssituation und im Foyer weiterhin beengt, die Wege lang und nur teilweise entflochten. Im Bühnenbereich fehlt weiterhin eine zweite Nebenbühne, was das Repertoire limitiert.

**Kosten.** Mit geschätzten Investitionskosten von 132 Millionen Franken (einschliesslich Erwerb von Zusatzflächen in der Blockrandbebauung, ohne Reserven und Provisorium) ist diese Variante die teuerste.

#### **5.4 Variante «Umfassende Erneuerung»: Ersatzneubau Saal, keine Zusatzflächen**

##### **Bauliche Massnahmen:**

- Ersatz der heterogenen Hofbebauung durch einen Teilneubau
- Verschiebung des Zuschauerraums ins 1. Obergeschoss (OG)
- Neubau und Neuorganisation des Publikumsbereichs: Grosszügiges Foyer mit Zugängen zum ebenfalls neuen Veranstaltungsraum, dem gastronomischen Angebot und der Garderobe
- Neubau und Neuordnung der Bühnenbereiche mit Hauptbühne, Hinterbühne und zwei Nebenbühnen sowie Bühnenturm
- Anlieferung über Strassenniveau, vom Spiel- und Probebetrieb entflochten
- Neubau und Neuorganisation der UG

**Vorteile und Mehrwerte.** Zuschauersaal und Bühne sind optimal aufeinander abgestimmt; alle Plätze profitieren von guten Sicht- und Akustikverhältnissen. Die wünschbare Anordnung von Bühnenbereich, Zuschauerraum, Bühnenturm und Betriebsräumen ist im bestehenden Perimeter umsetzbar. Somit ist der Erwerb von zusätzlichen Flächen in der Blockrandbebauung nicht notwendig. Die Verschiebung des Zuschauerraums ins 1. OG schafft Platz für ein

angemessenes Foyer und ermöglicht eine Besucherführung, die zeitgemässen Bedürfnissen entspricht. Durch die Schaffung einer Hinter- und einer zweiten Nebenbühne können ein vielfältiges Repertoire gespielt und ein abwechslungsreicheres Programm geboten werden: Für die Inszenierungen und das Bühnenbild bietet diese Anordnung neue Möglichkeiten und Spielräume, die für zeitgemässes Theaterschaffen wünschbar sind. Beleuchtung, Saalakustik und Regieräume sind nach dem neusten Stand der Erkenntnisse ausgerichtet. Bühnenturm und Gebäudetechnik entsprechen einem zeitgemässen Stand der Technik.

**Nachteile und Risiken.** Die originalen Elemente aus der Saalgestaltung von 1926 gehen verloren. Da der Ersatzbau im Vergleich zur bestehenden Hofbebauung mehr anrechenbare Fläche aufweist, ist im Gegensatz zu den drei Sanierungsvarianten ein Gestaltungsplan erforderlich. Das Gesamtvolumen des Hofbaus mit Bühnenturm überragt die Blockrandbebauung und tritt vom Heimplatz aus in Erscheinung. Aufgrund der öffentlichen Funktion und Ausstrahlung des Schauspielhauses scheint dies angemessen und wünschenswert, birgt hingegen zusätzliche Rekursrisiken.

**Denkmalpflegerische Einschätzung.** Die Denkmalpflege bedauert den Verlust der erhaltenen Originalelemente von 1889, 1898 und 1926, namentlich des Zuschauersaals von 1926. Es ist unbestritten, dass am Standort Pfauen weiterhin Theater auf hohem Niveau gespielt werden soll. Das grosse öffentliche Interesse am Erhalt der Ausstrahlung des Pfauen und der Fortschreibung des Erinnerungsorts am Heimplatz ist auch ein denkmalpflegerisches Anliegen. Die Denkmalpflege begrüsst, dass die Gebäude des historischen Blockrands nicht ausgetrennt, sondern in ihrer Gesamtstruktur und nicht nur als Fassaden erhalten werden sollen.

**Fazit.** Ein Teilneubau bietet die grösste Zukunftsfähigkeit des Spielorts Pfauen. Das Bauvorhaben bietet den höchsten Mehrwert und das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis. Negativ ins Gewicht fallen der Verlust der Originalelemente der Saalgestaltung von 1926 und das Rekursrisiko.

**Kosten.** Für die Realisierung der Variante «Umfassende Erneuerung» wäre eine Investition von rund 115 Millionen Franken (ohne Reserven und Provisorium, mit Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der Liegenschaften Hottingerstrasse 6 und 8) nötig. Letztere werden bereits heute vom Schauspielhaus genutzt – bis auf Erdgeschoss (EG) und UG, die für die Umsetzung der Variante nicht notwendig sind. Der Erwerb von Zusatzflächen in der Blockrandbebauung ist nicht erforderlich.

## **5.5 Weitere geprüfte und verworfene Lösungsansätze**

**Totalersatzneubau am Pfauen.** Obwohl ein Ersatzneubau des ganzen Strassengevierts Chancen für mehr Nutzungsflexibilität und ein zukunftsweisendes Theatergebäude mit optimierter Anbindung an den Heimplatz bieten könnte, ist es nicht zu rechtfertigen, die architektonisch wertvolle, epochengeprägte und identitätsbildende Ensemblewirkung am Heimplatz zu zerstören. Zumal mit den MBS nachgewiesen wurde, dass sich das Betriebskonzept innerhalb des Blockrands erfüllen lässt.

**Neubau «Auf der grünen Wiese».** Das Schauspielhaus ist aus seiner Entwicklungsgeschichte heraus eng mit dem Standort Pfauen verbunden. Die unmittelbare Nähe zum Hochschulquartier und die Lage am «Platz der Künste» lässt mit der Eröffnung der Kunsthaus-erweiterung und der bevorstehenden Aufwertung der Verkehrssituation am Heimplatz eine Attraktivitätssteigerung und die Chance zur intensiven Nutzung von Synergien erwarten. Ein Neubau an peripherer Lage könnte diese Standortvorteile nicht bieten. Optionen für zentrale Alternativstandorte wurden bisher nicht gefunden.

**Rekonstruktion, Translozierung, Ausdehnung nach Südost.** Gemäss den Leitsätzen der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) sprechen Rekonstruktionen und Wie-

derherstellungen grundsätzlich gegen die Beachtung wichtiger Denkmalwerte. So sind zentrale Werte wie etwa der Bezug zur historischen Substanz und dem angestammten Ort, der Alterswert sowie die Forderung nach der zeugenhaften historischen Authentizität des Denkmals bei Rekonstruktionen nicht vorhanden. Im Fall des Pfauen sind die Voraussetzungen für die Befürwortung einer Rekonstruktion nicht gegeben.

Translozierungen werden aus denkmalpflegerischer Sicht nur in extremen Ausnahmesituationen als gerechtfertigt erachtet, wenn ein Bauwerk z. B. ursprünglich ohne spezifischen Ortskontext konzipiert wurde oder wenn aufgrund einer robusten Gebäudekonstruktion eine Verschiebung mit geringen Risiken von Substanzverlusten möglich ist. Beide Voraussetzungen sind im Fall des Zuschauersaals von 1926 nicht gegeben.

Einer Ausdehnung nach Südost in den angrenzenden Hofraum zwischen Hottingerstrasse und Zeltweg schliesslich stehen hohe denkmalpflegerische und zonenrechtliche Hürden entgegen. Abklärungen ergaben, dass das Rekursrisiko hoch wäre, ebenso die zusätzlichen Kosten. Eine Perimetererweiterung nach Südosten wurde deshalb nicht weiterverfolgt.

## **6. Zusatzflächen im Blockrand**

Gemäss der Dringlichen Motion, GR Nr. 2018/399, ist im Rahmen der Modernisierung des Pfauen der Einbezug stadteigener Zusatzflächen, der Erwerb von privaten Liegenschaften sowie die Möglichkeit von Fremdmieten zu prüfen.

Für einen Kauf oder einen tauschweisen Erwerb kommen die Liegenschaften Rämistrasse 36 / Hottingerstrasse 2 sowie Hottingerstrasse 4 in Frage, die sich in derselben Blockrandbebauung befinden wie der Pfauen. Es handelt sich dabei um die einzigen zwei Liegenschaften der Blockrandbebauung, die nicht im Eigentum der Stadt sind. Für die Sanierungsvarianten ist ein Erwerb der Liegenschaften von Vorteil. Bei der Erneuerungsvariante sind diese Flächen für das Schauspielhaus nicht betriebsnotwendig. Für die Stadt ist ein Erwerb der Liegenschaften denkbar.

Nachdem sich 2019 die Eigentümerin der Eckliegenschaft Rämistrasse 36 / Hottingerstrasse 2 an einem Verkauf interessiert gezeigt hatte, entschied sie sich Ende desselben Jahres gegen einen Verkauf. Die Eigentümerin signalisierte jedoch Bereitschaft, eine erneute Anfrage zu prüfen, falls von der Stadt im Gegenzug ein Realersatz in Form einer geeigneten Geschäftsliegenschaft angeboten werden kann. Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) evaluiert dazu passende Tauschobjekte aus dem städtischen Portfolio.

Die Eigentümerschaft der Liegenschaft Hottingerstrasse 4 ist grundsätzlich an einem Abtausch mit Liegenschaften aus dem städtischen Portfolio interessiert. LSZ befindet sich mit der Eigentümerschaft im Gespräch und prüft das städtische Portfolio auf geeignete Tauschobjekte.

Es ist vorgesehen, dass die bisher fremdvermieteten Flächen im EG und UG der städtischen Liegenschaften Hottingerstrasse 6 und 8 ab 2021 – zumindest temporär – für den Theaterbetrieb genutzt werden. Die bestehenden Mietverhältnisse wurden deshalb nur noch befristet verlängert. Der Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen erfolgt auch im Sinne einer Vereinheitlichung der Besitzverhältnisse innerhalb des Perimeters.

Falls eine der drei Sanierungsvarianten umgesetzt werden soll, sind im Rahmen des Bauprojekts folgende Vermögensübertragungen vorgesehen:

- Übertrag von Teilen der Liegenschaften Hottingerstrasse 6 und 8 (EG und UG) sowie Rämistrasse 34 (2. und 3. OG) vom Finanzvermögen von LSZ ins Verwaltungsvermögen der IMMO (ausgabenrelevanter Buchwert von voraussichtlich rund 2,8 Millionen Franken)

- Übertrag von Teilen der Liegenschaften Rämistrasse 32 (UG, EG und 1. OG) und Rämistrasse 34 (Büro im 3. OG) vom Verwaltungsvermögen von LSZ ins Verwaltungsvermögen der IMMO (nicht ausgabenrelevant)

Bei der Variante «Umfassende Erneuerung» ist lediglich die Übertragung der Teile der Liegenschaften Hottingerstrasse 6 und 8 vom Finanzvermögen von LSZ ins Verwaltungsvermögen der IMMO vorgesehen (ausgabenrelevanter Buchwert von rund 1,2 Millionen Franken).

Aufgrund des weiten Planungshorizonts kommen Mietlösungen, wie in der Dringlichen Motion, GR Nr. 2018/399, angedacht, nicht in Frage.

## **7. Fazit und Güterabwägung**

### **7.1 Gesamtbild: Welches Stadttheater für Zürich?**

Das zukünftige Stadttheater soll als Stätte der Kultur, der Begegnung und der Auseinandersetzung mit zeitlosen und aktuellen Themen und Stoffen in der offenen und vielfältigen Zürcher Gesellschaft weiterhin einen zentralen Platz einnehmen. Prägende Kulturmomente, die viele vergangene Generationen im Pfauen erlebt haben, sollen auch künftigen Generationen ermöglicht werden. Der Pfauen soll allen Gästen ein hochwertiges und ganzheitliches Theatererlebnis bieten. Dazu gehören hochstehende Kunst, Begegnungen sowie Genuss und Komfort.

Auch das traditionelle Sprech- und Repertoiretheater muss sich ständig weiterentwickeln. In den kommenden Jahrzehnten dürften die Integration von anderen Kunstdisziplinen, neuen Formaten und technologischen Ausdrucksmöglichkeiten weiter an Bedeutung zunehmen. Der wirtschaftliche Druck auf eine traditionsreiche, aber kostspielige Arbeitsweise wird möglicherweise zunehmen und das Schauspielhaus soll mit effizienten Produktionsbedingungen wirtschaften können. Das Publikum wird vielfältiger und – hinsichtlich Technik, Vermittlung und Erlebnisqualität – anspruchsvoller werden. Aber auch Traditionen wie Ensemble und Repertoire sollen sich in Zukunft noch besser entfalten können, denn sie entsprechen einem tief verankerten hiesigen Theaterverständnis. Gelungene Arbeiten sollen lange im Spielplan gehalten und auch mit anderen Theatern ausgetauscht werden können.

Die Modernisierung des Pfauen soll das komplizierte, historisch gewachsene «Flickwerk» in einen ausgewogenen Gebäudekomplex überführen, in dem Künstlerinnen und Künstler sowie Mitarbeitende zeitgemässe Arbeitsbedingungen vorfinden und sich auf die eigentlichen Inhalte konzentrieren können und sich das Publikum wohl fühlt. Die einzigartige «Theatermanufaktur» soll harmonisch und ohne unnötige Hindernisse arbeiten können.

### **7.2 Güterabwägung**

Bei der Güterabwägung des Stadtrats anlässlich der Inventarentlassung (STRB Nr. 583/2018) standen sich der denkmalpflegerische und der betriebliche Standpunkt gegenüber; die Bandbreite der baulichen Machbarkeiten – insbesondere unter Einbezug von Zusatzflächen – war noch nicht vollständig untersucht worden. Die Abklärungen wurden hinsichtlich Bedürfnisse und Entwicklungsperspektiven des Schauspielhauses einerseits und des Erinnerungsorts Pfauen andererseits ausgeweitet und weitere bauliche Varianten studiert. Dies war möglich, weil der Gemeinderat in seiner Motion signalisiert hatte, dass zusätzliche Flächen im Blockrand miteingeplant werden können.

Nachdem die Möglichkeiten einer gesamten Neuüberbauung des Perimeters sowie eines Neubaus «auf der grünen Wiese» bereits zu einem frühen Zeitpunkt verworfen worden waren und somit der Erhalt der denkmalgeschützten Blockrandbebauung als Vorgabe des Stadtrats definiert war, sind rund 20 Lösungsvarianten erarbeitet worden. Aus diesen wurden in einem sorgfältigen Verfahren vier Varianten ausgewählt, welche die Dringliche Motion, GR Nr. 2018/399, am besten erfüllen und zugleich die baulich und betrieblich plausibelsten sind.

Alle vier Varianten sind realisierbar. Zwei dieser Varianten erfüllen die Anforderungen der Denkmalpflege («Bestandessanierung», «Sanierung mit kleinen Eingriffen»), zwei nicht («Sanierung mit grossen Eingriffen», «Umfassende Erneuerung»). Insbesondere bei einem Erhalt des historischen Zuschauersaals ergeben sich potenziell erhebliche bauliche, terminliche und finanzielle Unsicherheiten, die beim Variantenentscheid berücksichtigt werden müssen.

Mit einer Nutzwertanalyse wurden die Varianten anhand von gewichteten Kriterien (u. a. betriebliche und künstlerische Bedürfnisse, Publikumsbedürfnisse, wirtschaftliche Erfolgsfaktoren) bewertet. Für die vier ausgearbeiteten Varianten ergeben sich folgende Werte (100 Prozent = vollständige Erfüllung des Betriebskonzepts und optimale Entwicklungsperspektiven):

Variante	Nutzwert
Bestandessanierung	41 %
Sanierung mit kleinen Eingriffen	48 %
Sanierung mit grossen Eingriffen	56 %
Umfassende Erneuerung	87 %

Die Investitionskosten (ohne Reserven) aller vier Varianten bewegen sich zwischen 115 und 132 Millionen Franken. Sollten die notwendigen privaten Liegenschaften nicht erworben werden können, reduzieren sich die Kosten der drei Sanierungsvarianten. Wobei auch der Nutzwert markant geringer wäre: Es könnte nur noch bedingt von einer Modernisierung, sondern vielmehr nur von einer Instandsetzung gesprochen werden. Der Einbezug der Liegenschaften Rämistrasse 36 / Hottingerstrasse 2 sowie Hottingerstrasse 4 ist notwendig, um mit den Sanierungsvarianten optimale und durchgehende Wege zu schaffen. Vor allem entfielen ohne die zusätzlichen Liegenschaften der gewünschte zusätzliche Raum für Vermittlung und wichtige Zuschauerinfrastrukturen. Aus Sicht des Stadtrats steht hinsichtlich Nutzwert nur die Variante «Umfassende Erneuerung» in einem günstigen Verhältnis zu den Kosten.

Die vertieften Abklärungen zum «Erinnerungsort» haben ergeben, dass

- wesentliche Faktoren wie Standort und Wahrung der betrieblichen Tradition an diesem Standort auch mit einem Teilneubau gewahrt bleiben;
- das interessierte Publikum v. a. die historische Anmutung und Atmosphäre schätzt, während der konkrete historische Gehalt selbst bei einer dem Schauspielhaus nahen Bevölkerung nur bedingt verankert ist;
- der Erhalt der Bausubstanz für die Pflege des Erinnerungsorts weniger ausschlaggebend ist als ein aktiver Erinnerungswille und eine Vermittlung, die auch mit einem neuen Saal möglich sind.

Der Stadtrat kommt nach sorgfältiger Prüfung zum Schluss, dass nur die Variante «Umfassende Erneuerung» einen künstlerischen und betrieblichen Erfolg langfristig ermöglichen kann. Aufgrund der Wahrung des Standorts Heimplatz, des historischen Blockrands sowie durch die Möglichkeit einer aktiveren und bewussteren Pflege des Erinnerungsorts betrachtet der Stadtrat eine Inventarentlassung des historischen Zuschauersaals nach wie vor als gerechtfertigt. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat demnach einen Projektierungskredit in der Höhe von 13,9 Millionen Franken für die Modernisierung des Pfauen nach der Variante «Umfassende Erneuerung».

## 8. Kosten

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag gemäss der vom Stadtrat präferierten Variante «**Umfassende Erneuerung**» ist ein Projektierungskredit von 13,9 Millionen Franken erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Fr.
Wettbewerb	970 000
Architektur-Leistungen	4 360 000
BauingenieurInnen-Leistungen	610 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	680 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	2 250 000
Voruntersuchungen Baugrund / Geologie	120 000
Aufnahmen / Vermessung	50 000
Bauphysik / Akustik	50 000
SpezialistInnen und Diverse	1 330 000
Projektmanagement Amt für Hochbauten	880 000
Nebenkosten	940 000
Reserve / Rundung	1 660 000
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>13 900 000</b>

Die Investitionen in das zu planende Bauvorhaben werden auf rund 115 Millionen Franken geschätzt (Kostengenauigkeit  $\pm 25$  Prozent, ohne Reserven, Provisorien und Entschädigungen Dritter, einschliesslich Mehrwertsteuer sowie Übertragung der Liegenschaften Hottingerstrasse 6 und 8 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen).

Falls entgegen des stadrätlichen Antrags eine andere Variante vom Gemeinderat präferiert wird, wäre mit Projektierungskosten zwischen 13,2 und 14,7 Millionen Franken zu rechnen.

Für die Variante «**Bestandessanierung**» wäre ein Projektierungskredit von 13,2 Millionen Franken erforderlich:

	Fr.
Wettbewerb / Planerwahlverfahren	970 000
Architektur-Leistungen	4 430 000
BauingenieurInnen-Leistungen	360 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	730 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	2 200 000
Voruntersuchungen Baugrund / Geologie	50 000
Aufnahmen / Vermessung	50 000
Bauphysik / Akustik	50 000
SpezialistInnen und Diverse	1 150 000
Projektmanagement Amt für Hochbauten	780 000
Nebenkosten	870 000
Reserve / Rundung	1 560 000
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>13 200 000</b>

Die Investitionen in das zu planende Bauvorhaben werden auf rund 122 Millionen Franken geschätzt (Kostengenauigkeit  $\pm 25$  Prozent, ohne Reserven, Provisorien und Entschädigungen Dritter, einschliesslich Mehrwertsteuer und Erwerb von Zusatzflächen).

Für die Variante «**Sanierung mit kleinen Eingriffen**» wäre ein Projektierungskredit von 13,9 Millionen Franken erforderlich:

	Fr.
Wettbewerb / Planerwahlverfahren	970 000
Architektur-Leistungen	4 820 000
BauingenieurInnen-Leistungen	410 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	740 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	2 250 000
Voruntersuchungen Baugrund / Geologie	100 000
Aufnahmen / Vermessung	50 000
Bauphysik / Akustik	50 000
SpezialistInnen und Diverse	1 190 000
Projektmanagement Amt für Hochbauten	810 000
Nebenkosten	910 000
Reserve / Rundung	1 600 000
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>13 900 000</b>

Die Investitionen in das zu planende Bauvorhaben werden auf rund 126 Millionen Franken geschätzt (Kostengenauigkeit  $\pm 25$  Prozent, ohne Reserven, Provisorien und Entschädigungen Dritter, einschliesslich Mehrwertsteuer und Erwerb von Zusatzflächen).

Für die Variante «**Sanierung mit grossen Eingriffen**» wäre ein Projektierungskredit von 14,7 Millionen Franken erforderlich:

	Fr.
Wettbewerb / Planerwahlverfahren	970 000
Architektur-Leistungen	5 200 000
BauingenieurInnen-Leistungen	460 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	750 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	2 300 000
Voruntersuchungen Baugrund / Geologie	100 000
Aufnahmen / Vermessung	50 000
Bauphysik / Akustik	50 000
SpezialistInnen und Diverse	1 260 000
Projektmanagement Amt für Hochbauten	850 000
Nebenkosten	950 000
Reserve / Rundung	1 760 000
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>14 700 000</b>

Die Investitionen in das zu planende Bauvorhaben werden auf rund 132 Millionen Franken geschätzt (Kostengenauigkeit  $\pm 25$  Prozent, ohne Reserven, Provisorien und Entschädigungen Dritter, einschliesslich Mehrwertsteuer und Erwerb von Zusatzflächen).

## 9. Termine

Für alle Varianten wird der folgende Terminplan verfolgt:

Abschluss Architekturwettbewerb	2022
Abschluss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	2023–2024
Volksabstimmung	2024
Baubeginn	2027
Inbetriebnahme / Bezug	Anfang 2030
Eröffnung	Herbst 2030

Die Eingabe des Gestaltungsplans für die Variante «Umfassende Erneuerung» soll parallel zur Projektierung 2023–2024 erfolgen. Vorbehältlich von Rekursen und Einsprachen ist eine Realisierung aller Varianten innerhalb desselben Zeitplans möglich.

## 10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Finanz- und Ausgabenplan 2021–2024 vorgemerkt und werden ab 2021 ordentlich budgetiert.

Der Gemeinderat ist gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (AS 101.100) zuständig für einmalige Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als 2 bis zu 20 Millionen Franken.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für die Modernisierung des Schauspielhauses (Pfauen), Zeltweg 5, 8032 Zürich, gemäss Variante «Umfassende Erneuerung» werden Projektierungsausgaben von Fr. 13 900 000.– bewilligt.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

- 2. Die Dringliche Motion, GR Nr. 2018/399, von Eduard Guggenheim (AL) und Stefan Urech (SVP) betreffend kostengünstige und zweckmässige Sanierung des Schauspielhauses unter weitgehender Erhaltung des Zuschauerraums wird als erledigt abgeschrieben.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie der Stadtpräsidentin übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**