



# Modernisierung Pfauen (Schauspielhaus)

## Ausgangslage

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 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.

Am 18. November 2020 präsentiert der Stadtrat die vier folgenden Varianten:

- 1 «Bestandessanierung»  
Minimale Eingriffe mit Zusatzflächen
- 2 «Sanierung mit kleinen Eingriffen»  
Geringe Eingriffstiefe im Saal, mit Zusatzflächen
- 3 «Sanierung mit grossen Eingriffen»  
Grosse Eingriffstiefe im Saal, mit Zusatzflächen
- 4 «Umfassende Erneuerung»  
Ersatzneubau Bühne und Saal, keine Zusatzflächen

---

## «Bestandessanierung»

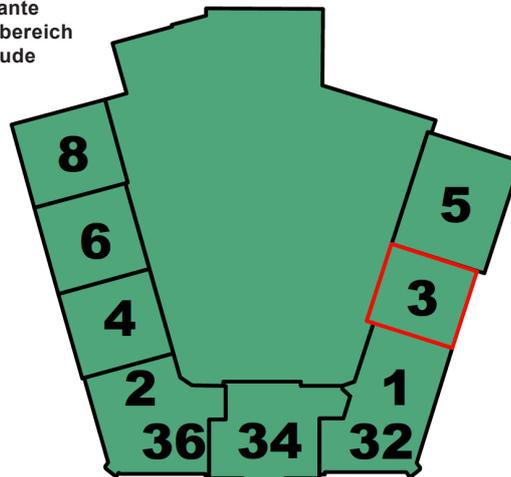
---

Die erste von vier Varianten sieht eine umfassende Instandsetzung des Status quo vor. Zuschauersaal und Bühnenbereich bleiben weitgehend unverändert. Durch die Nutzung zusätzlicher Flächen im Blockrand und eine Anlieferung mit LKW-Lift werden gewisse Mehrwerte geschaffen. Der ganze Komplex wird den gesetzlichen Normen angepasst.

---

### Flächenbedarf

- Perimeter Variante
- davon Neubaubereich
- Bestandsgebäude



### Allgemein

- Übertrag aller Flächen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)
- Wenn möglich: Ankauf privater Liegenschaften im Blockrand
- Instandsetzung gemäss Denkmalpflege
- Energetische Sanierung Fassade
- Neue Gebäudetechnikanlagen und -verteilung
- Anpassung Fluchtwege
- Auflagenbereinigung Hindernisfreiheit/ Brandschutz
- Neubau Zeltweg 3

### Bühnenbereich

- Anpassung Anlieferung für Sattelschlepper

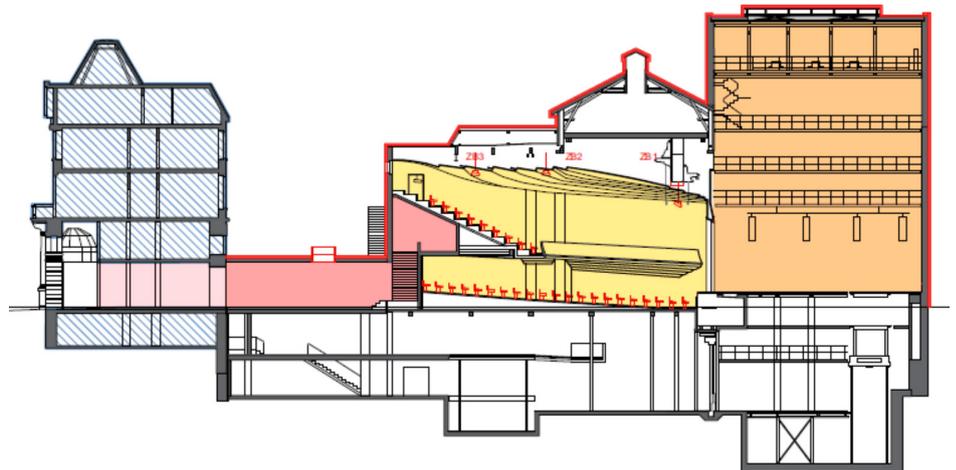
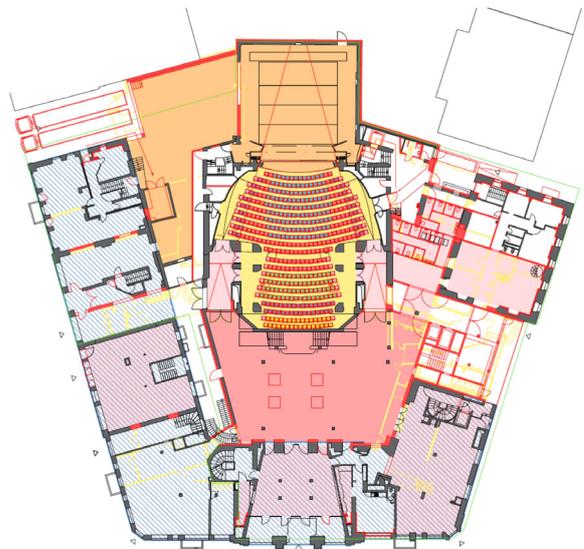
### Zuschauersaal

- Erneuerung Bestuhlung & Fluchtwege
- Neue, sichtbare Beleuchtungsebene unter Decke

### Foyer

- Neuorganisation Foyer aufgrund Zusatzflächen im Blockrand

- Hauptfoyer
- Foyer Zusatzflächen
- Zuschauersaal
- Bühnenbereich
- Zusatzflächen Mantel
- Neubau



### Sicht & Akustik

- Keine Verbesserung hinsichtlich Sichtlinien, Bühnenaufsicht, Akustik

### Publikumsbereich / Foyer

- Flächengewinn durch zusätzliche Liegenschaften im Blockrand.
- Grösseres Foyer, aber nicht zusammenhängend.
- Verbesserte Zuschauerinfrastrukturen.

### Künstlerische Möglichkeiten

- Keine Verbesserung für Regie & Bühnenbild
- Leichte Verbesserung durch neue Beleuchtungsebene.
- Weiterhin fehlende Hinter- und 2. Seitenbühne.

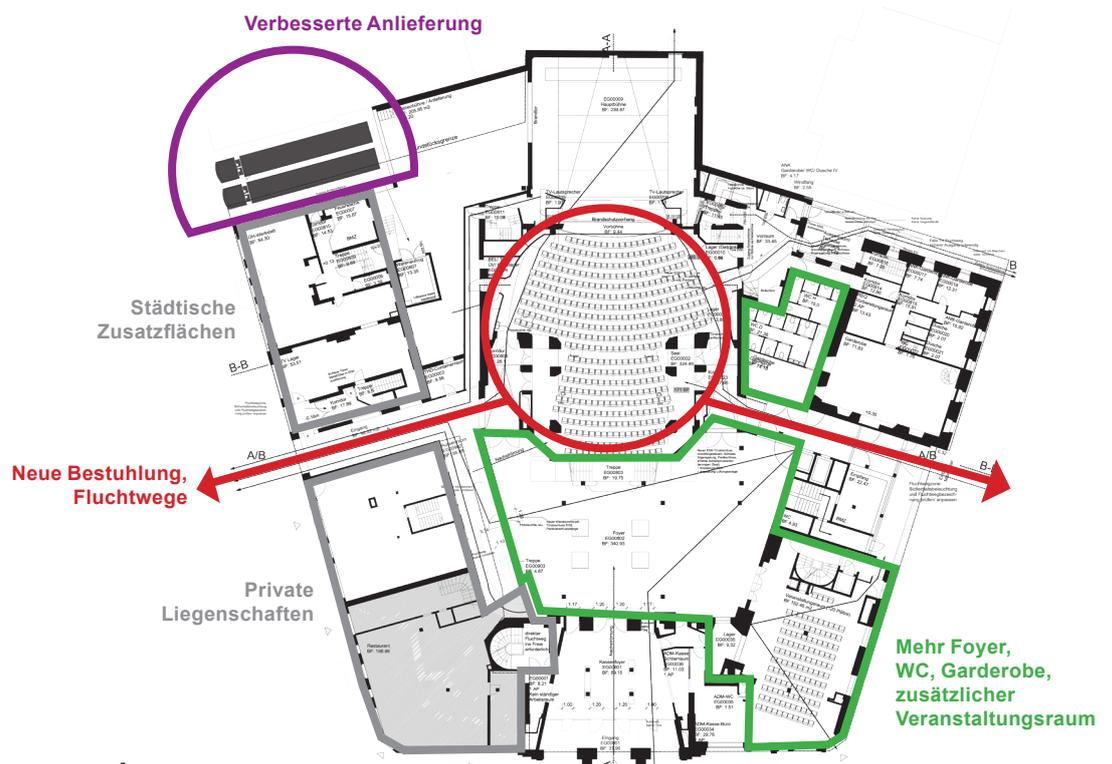
### Repertoire & Logistik

- Konflikt Probenbetrieb & Anlieferung abgeschwächt.
- Lager/Logistik: Flächenverlust durch Auflagenbereinigung
- Brandschutz und Mehrbedarf für nichtfossile Energieerzeugung

### Gesetzliche Auflagen & Arbeitsbedingungen

- Bessere Nutzbarkeit Foyer durch neue Fluchtwege.
- Sitzplatzverlust bei unveränderter Qualität durch neue Bestuhlung.
- Zunehmend komplizierte Arbeitsbedingungen.

- Gesetzliche Auflagen
- Publikumsbereich / Foyer
- Repertoire & Logistik



## Kennzahlen

Flächenbilanz	12'194 m <sup>2</sup> (+ 2650 m <sup>2</sup> / 27,8%)
Sitzplätze	666 (heute: 732)
Nutzwert	41 % der angestrebten Verbesserungen
Kosten	CHF 122 Mio. (ohne Reserven & Provisorium)
Projektierungskredit	CHF 13,2 Mio.

## Bewertung / Fazit

### 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 aufwändig 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.

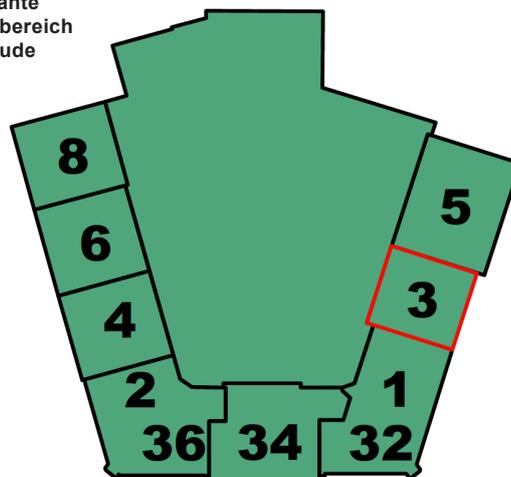
(Auszug aus dem Stadtratsbeschluss)

## «Sanierung mit kleinen Eingriffen»

Die zweite von vier Varianten sieht eine umfassende Instandsetzung des Status quo vor. Im historischen Zuschauersaal werden mittels geringer, denkmalpflegerisch verträglicher Eingriffe gewisse Verbesserungen erzielt. Der Bühnenbereich bleibt weitgehend unverändert. Durch die Nutzung zusätzlicher Flächen im Blockrand und eine Anlieferung mit LKW-Lift werden gewisse Mehrwerte geschaffen. Der ganze Komplex wird den gesetzlichen Normen angepasst.

### Flächenbedarf

- Perimeter Variante
- davon Neubaubereich
- Bestandsgebäude



# Sanierung mit kleinen Eingriffen

## Massnahmen

### Allgemein

- Übertrag aller Flächen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)
- Wenn möglich: Ankauf privater Liegenschaften im Blockrand
- Instandsetzung gemäss Denkmalpflege
- Energetische Sanierung Fassade
- Neue Gebäudetechnikanlagen und -verteilung
- Anpassung Fluchtwege
- Auflagenbereinigung Hindernisfreiheit/ Brandschutz
- Neubau Zeltweg 3

### Bühnenbereich

- Anpassung Anlieferung für Sattelschlepper
- Absenkung Bühne, Orchester, Unterbühne, Lager

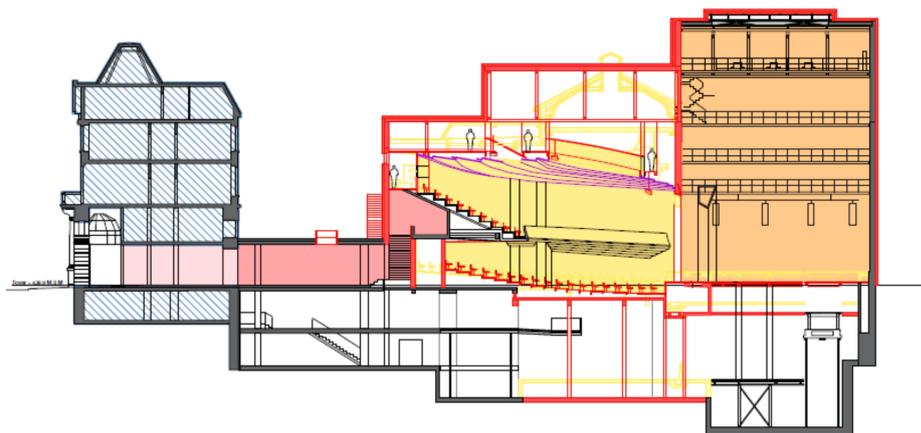
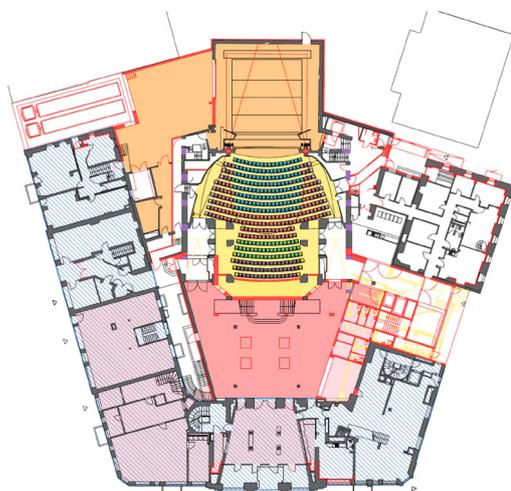
### Zuschauersaal

- Erneuerung Bestuhlung & Fluchtwege
- Anheben von Deckenfeldern für Beleuchtung (bestehende Decke eventuell erhaltbar)
- Parkett absenken & steiler
- Neue Regiekabine im hinteren Rang

### Foyer

- Neuorganisation Foyer aufgrund Zusatzflächen im Blockrand

- Hauptfoyer
- Foyer Zusatzflächen
- Zuschauersaal
- Bühnenbereich
- Zusatzflächen Mantel
- Neubau



# Sanierung mit kleinen Eingriffen

## Auswirkungen

### Sicht & Akustik

- Mässige Verbesserung von Sichtlinien und Bühnenaufsicht durch Absenkung Parkett/Bühne
- Leichte Verbesserung der Akustik durch Absenkung Parkett
- Keine Verbesserung hinsichtlich Portalöffnung.

### Publikumsbereich / Foyer

- Flächengewinn durch zusätzliche Liegenschaften im Blockrand.
- Grösseres Foyer, aber nicht zusammenhängend.
- Verbesserte Zuschauerinfrastrukturen.

### Künstlerische Möglichkeiten

- Neue Regiezone im oberen Rang
- Leichte Verbesserung durch neue Beleuchtungsebene (Einbau Traversen).
- Weiterhin fehlende Hinter- und 2. Seitenbühne.
- Weiterhin schwierige Saalgeometrie.

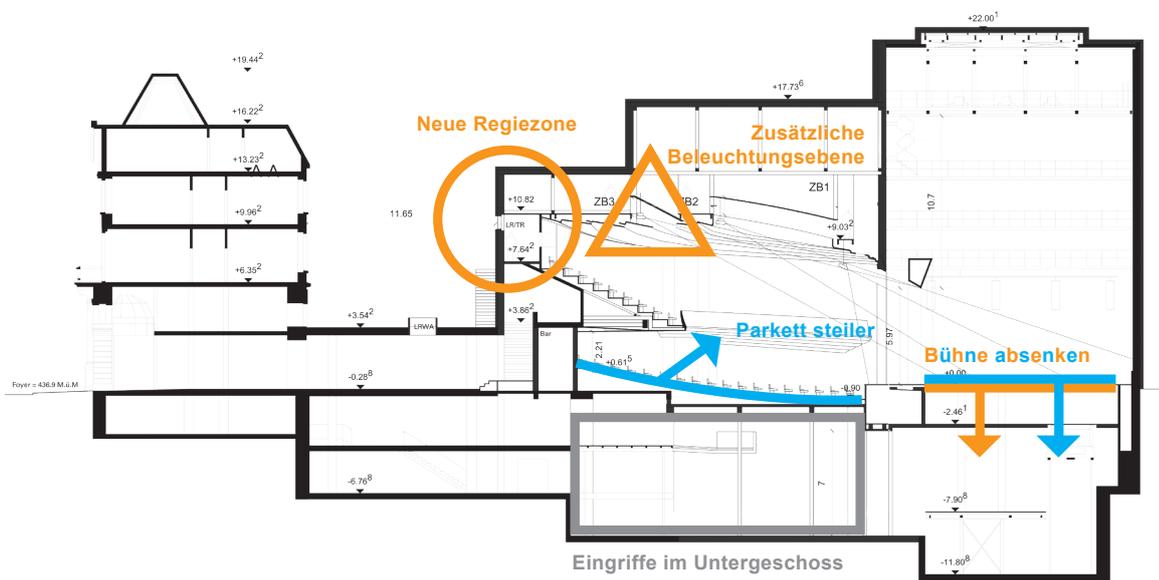
### Repertoire & Logistik

- Konflikt Probenbetrieb & Anlieferung abgeschwächt.
- Lager/Logistik: Flächenverlust durch Auflagenbereinigung Brandschutz und Mehrbedarf für nichtfossile Energieerzeugung

### Gesetzliche Auflagen & Arbeitsbedingungen

- Bessere Nutzbarkeit Foyer durch neue Fluchtwege.
- Sitzplatzverlust bei unveränderter Qualität durch neue Bestuhlung.
- Zunehmend komplizierte Arbeitsbedingungen.

- Sicht & Akustik
- Künstlerische Möglichkeiten



# Sanierung mit kleinen Eingriffen

## Kennzahlen

Flächenbilanz	12'539 m <sup>2</sup> (+ 2995 m <sup>2</sup> / 31,4 %)
Sitzplätze	620 (heute: 732)
Nutzwert	48 % der angestrebten Verbesserungen
Kosten	CHF 126 Mio. (ohne Reserven & Provisorium)
Projektierungskredit	CHF 13,9 Mio.

## Bewertung / Fazit

### 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 aufwändig. 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.

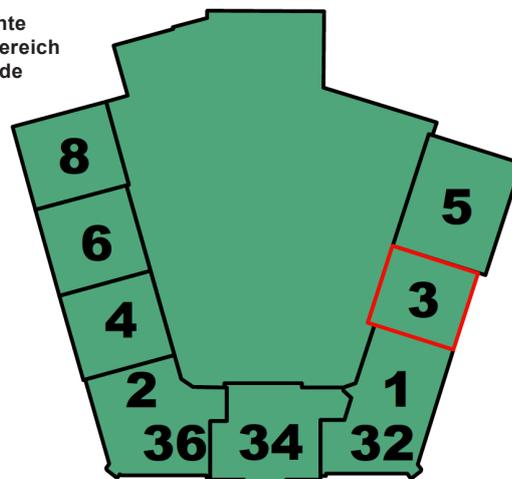
(Auszug aus dem Stadtratsbeschluss)

## «Sanierung mit grossen Eingriffen»

Die dritte von vier Varianten sieht eine umfassende Instandsetzung des Status quo vor. Zudem werden im historischen Zuschauersaal mittels zum Teil massiver, denkmalpflegerisch insgesamt problematischer Eingriffe die Sichtlinien und die Akustik verbessert. Der Bühnenbereich bleibt weitgehend unverändert. Durch die Nutzung zusätzlicher Flächen im Blockrand und eine Anlieferung mit LKW-Lift werden gewisse Mehrwerte geschaffen. Der ganze Komplex wird den gesetzlichen Normen angepasst.

### Flächenbedarf

- Perimeter Variante
- davon Neubaubereich
- Bestandsgebäude



# Sanierung mit grossen Eingriffen

## Massnahmen

### Allgemein

- Übertrag aller Flächen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)
- Wenn möglich: Ankauf privater Liegenschaften im Blockrand
- Instandsetzung Blockrand gemäss Denkmalpflege
- Energetische Sanierung Fassade
- Neue Gebäudetechnikanlagen und -verteilung
- Anpassung Fluchtwege
- Auflagenbereinigung Hindernisfreiheit/Brandschutz
- Neubau Zeltweg 3

### Bühnenbereich

- Anpassung Anlieferung für Sattelschlepper (LKW-Lift)
- Absenkung Bühne, Orchester, Unterbühne, Lager
- Vergrösserung Bühnenportal

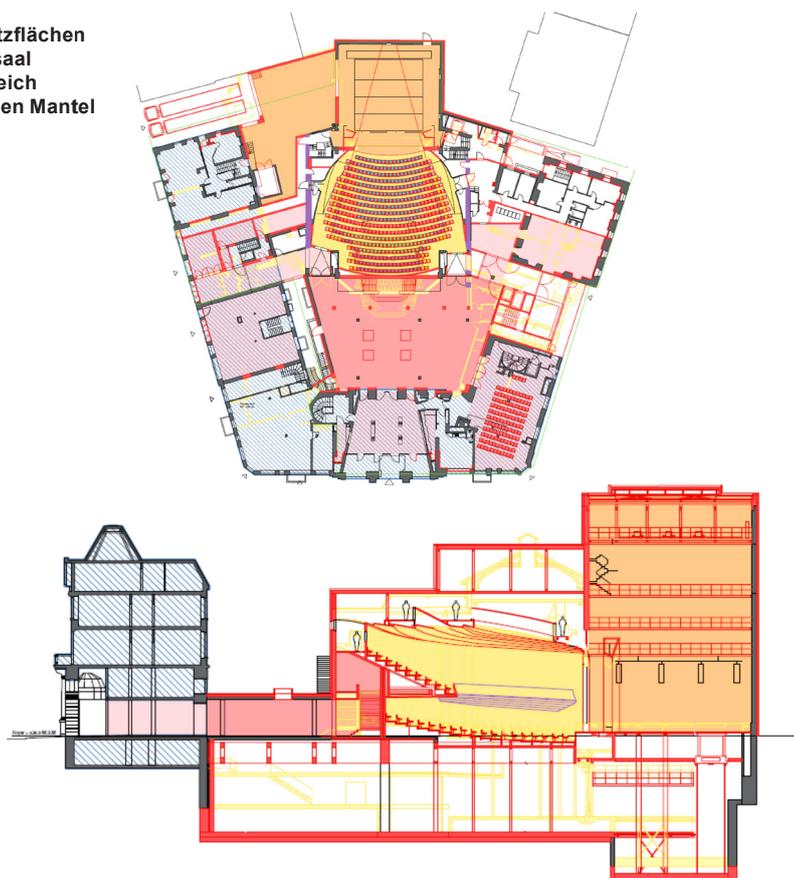
### Zuschauersaal

- Erneuerung Bestuhlung & Fluchtwege
- Ersatz Decke mit Anheben von Deckenfeldern für Beleuchtung
- Parkett absenken & steiler
- Neue Regiekabine im hinteren Rang
- Rückbau Logen und Ersatz durch einreihigen Balkon
- Rückbau Pfeiler in Rang und Parkett

### Foyer

- Neuorganisation Foyer mittels Zusatzflächen im Blockrand

- Hauptfoyer
- Foyer Zusatzflächen
- Zuschauersaal
- Bühnenbereich
- Zusatzflächen Mantel
- Neubau



# Sanierung mit grossen Eingriffen

## Auswirkungen

### Sicht & Akustik

- Deutliche Verbesserung der Sichtlinien durch Vergrößerung des Portals, Absenkung Parkett/Bühne, Beseitigung Pfeiler.
- Mässige Verbesserung von Bühnenaufsicht durch Absenkung Parkett/Bühne
- Leichte Verbesserung der Akustik durch Absenkung Parkett und Beseitigung Pfeiler.

### Publikumsbereich / Foyer

- Flächengewinn durch zusätzliche Liegenschaften im Blockrand.
- Grösseres Foyer, aber nicht zusammenhängend.
- Verbesserte Zuschauerinfrastrukturen.

### Künstlerische Möglichkeiten

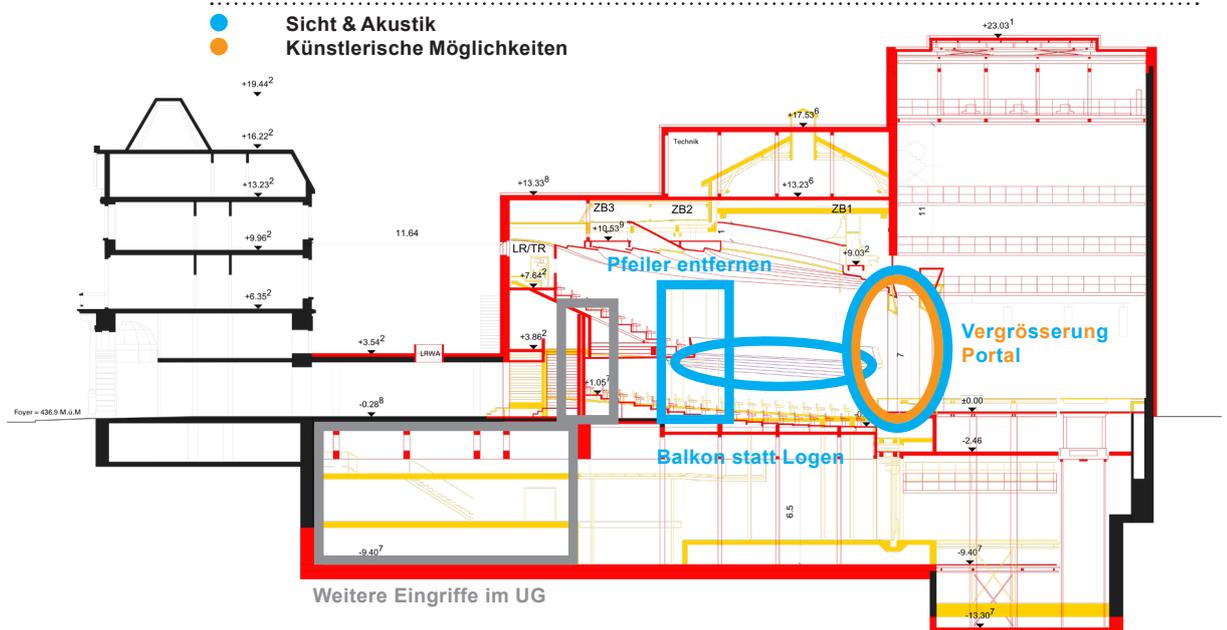
- Neue Regiezone im oberen Rang
- Leichte Verbesserung durch neue Beleuchtungsebene (Einbau Traversen).
- Weiterhin fehlende Hinter- und 2. Seitenbühne.
- Weiterhin schwierige Saalgeometrie.

### Repertoire & Logistik

- Konflikt Probenbetrieb & Anlieferung abgeschwächt.
- Lager/Logistik: Flächenverlust durch Auflagenbereinigung Brandschutz und Mehrbedarf für nichtfossile Energieerzeugung

### Gesetzliche Auflagen & Arbeitsbedingungen

- Bessere Nutzbarkeit Foyer durch neue Fluchtwege.
- Gewinn an mittel bis mässig guten Sitzplätzen durch Beseitigung Pfeiler.
- Zunehmend komplizierte Arbeitsbedingungen.



# Sanierung mit grossen Eingriffen

## Kennzahlen

Flächenbilanz	12'150 m <sup>2</sup> (+ 2606 m <sup>2</sup> / 27,3 %)
Sitzplätze	740 (heute: 732)
Nutzwert	56 % der angestrebten Verbesserungen
Kosten	CHF 132 Mio. (ohne Reserven & Prov.)
Projektierungskredit	CHF 14,7 Mio.

## Bewertung / Fazit

### 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 Bespielbarkeit der Bühne und eröffnen neue Möglichkeiten für das Repertoire. Die Neuorganisation der UGs 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.

(Auszug aus dem Stadtratsbeschluss)

---

## «Umfassende Erneuerung»

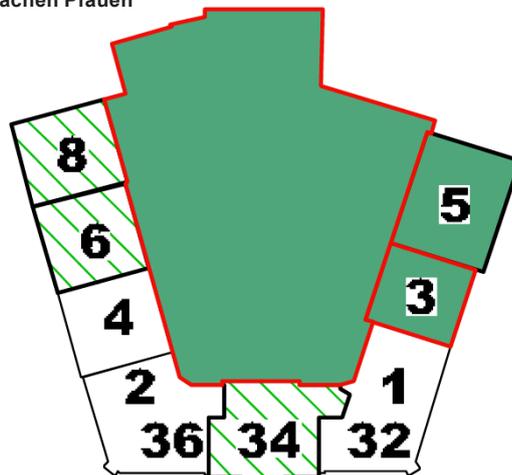
---

Die vierte Variante unterscheidet sich markant von den drei Sanierungsvarianten: Es wird die ganze Hofüberbauung, also Zuschauersaal und Bühnenbereich durch einen Neubau ersetzt. Der Blockrand und somit die äussere Anmutung bleibt bestehen. Hauptmerkmal dieser Variante besteht darin, dass der neue Zuschauersaal eine Etage höher zu liegen kommt, wodurch viel Fläche für Publikum und Technik geschaffen werden. Indem die Saal- / Bühnen-Geometrie verändert wird, entsteht zudem Platz für eine Hinter- und eine 2. Seitenbühne. Zusätzliche Flächen im Blockrand müssen nicht zugekauft werden, was sich positiv auf die Kosten auswirkt. Der Erinnerungsort wird durch eine Anlehnung an die jetzige klassische Anmutung und Atmosphäre im Neubau sowie durch aktive Vermittlungsangebote gepflegt.

---

### Flächenbedarf

- Perimeter Variante
- davon Neubaubereich
- Bestandsgebäude
- darin tw. Nutzflächen Pfauen



# Umfassende Erneuerung

# Massnahmen

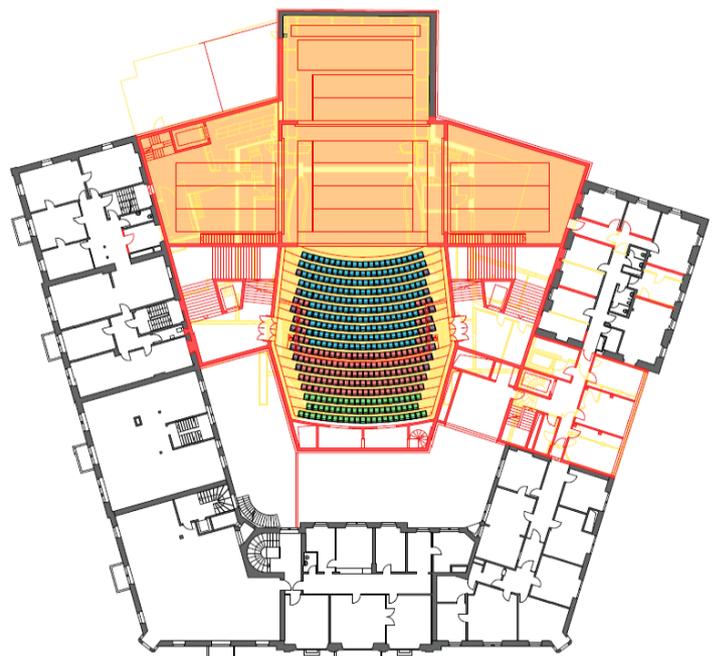
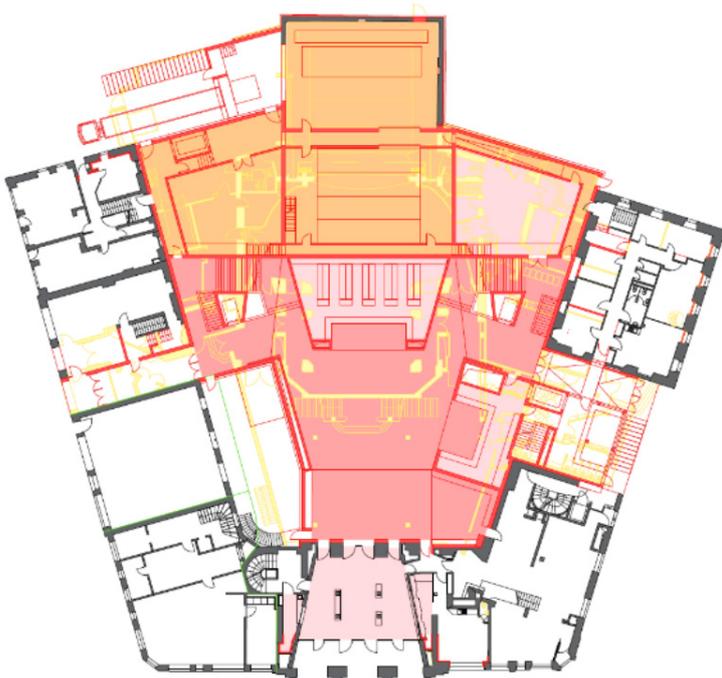
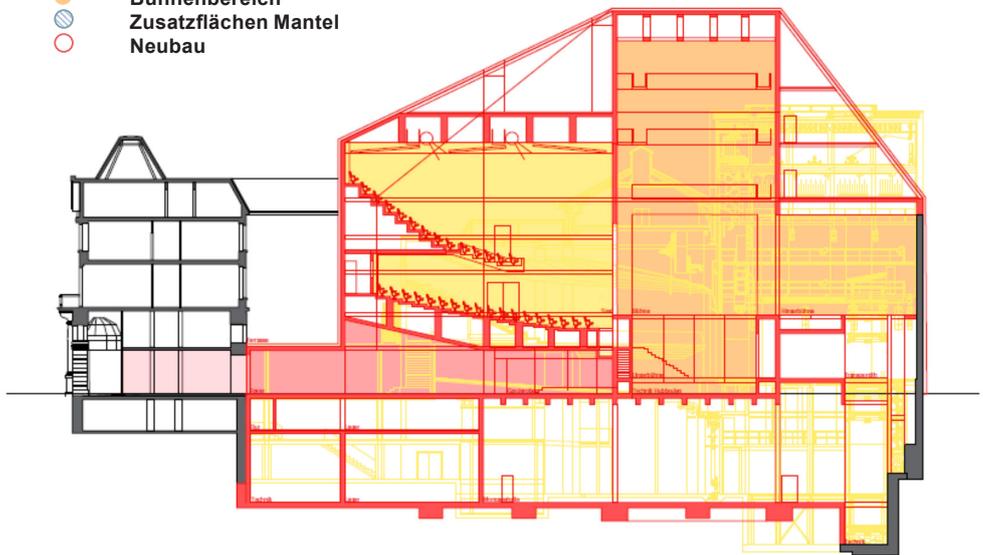
## Instandsetzung Blockrand

- Instandsetzung gemäss Denkmalpflege
- Energetische Sanierung Fassade
- Neue Gebäudetechnikanlagen und -verteilung
- Anpassung Fluchtwege
- Auflagenbereinigung Hindernisfreiheit/Brandschutz
- Neubau Zeltweg 3

## Neubau Hofbereich

- Ersatzneubau für Bühne, Saal, Foyer

- Hauptfoyer
- Foyer Zusatzflächen
- Zuschauersaal
- Bühnenbereich
- Zusatzflächen Mantel
- Neubau



## Auswirkungen

### Sicht & Akustik

- «Alle sehen alles»: Sichtlinien und Akustik sind optimal ausgelegt.
- Grössere Portalbreite und -höhe. Bühnenaufsicht ist gewährleistet.

### Publikumsbereich / Foyer

- Flächen optimiert organisiert, grösste zusammenhängende Fläche in EG möglich
- Gute Zuschauerinfrastrukturen.

### Künstlerische Möglichkeiten

- Durch Hinter- und 2. Seitenbühne sowie grösseres Portal viel mehr Spielraum hinsichtlich Bühnenbilder.
- Saal und Bühne innerhalb des räumlichen Korsetts optimal aufeinander abgestimmt.
- Integrale Gestaltung von Beleuchtung/Bühnentechnik/Saal und Bühne.
- Regiezone optimal auf Bühne abgestimmt.
- Ganze Bühne kann bespielt werden.

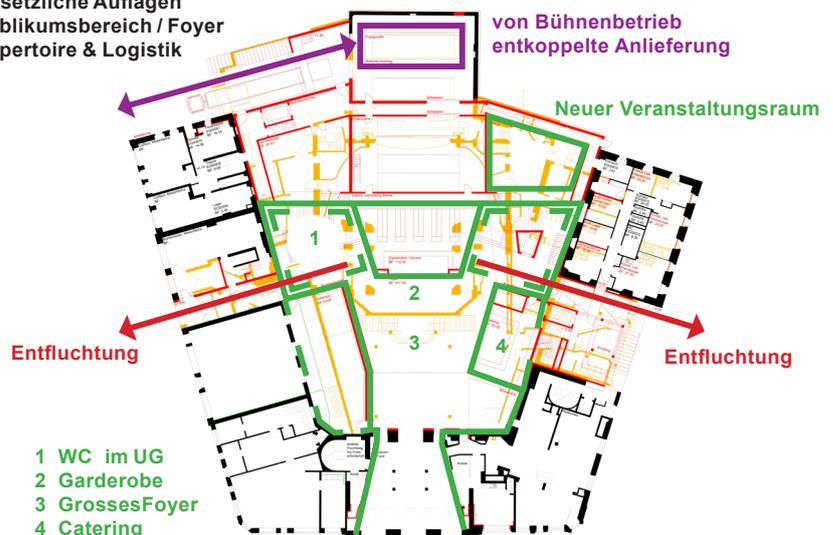
### Repertoire & Logistik

- 2 Seitenbühnen, 1 Hinterbühne
- Anlieferung neu organisiert, optimiert und von Bühne abgekoppelt.
- Lager/Logistik für Repertoire-Betrieb optimiert, grosse und zusammenhängende Lagerflächen, abgekoppelt von Bühnenbetrieb erschlossen.
- Besser Proben- und Aufführungsmöglichkeiten durch optimierte Umbauzeiten.

### Gesetzliche Auflagen & Arbeitsbedingungen

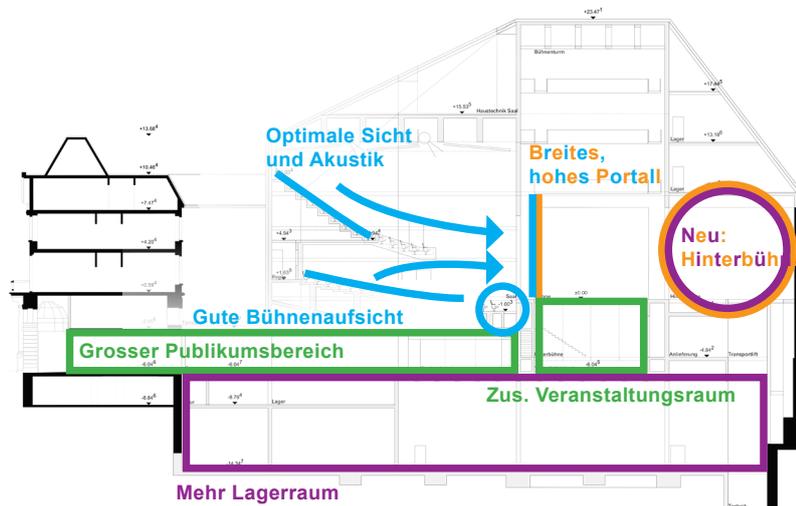
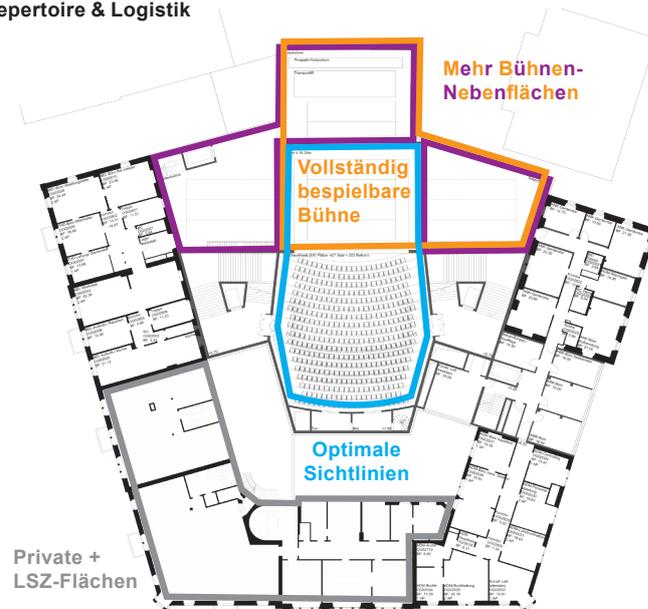
- Stark verbesserte Arbeitsbedingungen für Betrieb & Kunst.
- Entflochtene Wege, keine Doppelnutzungen von Flächen.
- Sehr gute Zugänglichkeit.

- Gesetzliche Auflagen
- Publikumsbereich / Foyer
- Repertoire & Logistik



# Umfassende Erneuerung

- Gesetzliche Auflagen
- Publikumsbereich / Foyer
- Sicht & Akustik
- Künstlerische Möglichkeiten
- Repertoire & Logistik



## Kennzahlen

Flächenbilanz:	10'416 m <sup>2</sup> (+ 877 m <sup>2</sup> / 9,2 %)
Sitzplätze:	630 (heute: 732)
Nutzwert:	87 % der angestrebten Verbesserungen
Kosten:	CHF 115 Mio. (ohne Reserven & Provisorium)
Projektierungskredit:	CHF 13,9 Mio.

## 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 erste 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 ausgekernt, 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.

(Auszug aus dem Stadtratsbeschluss)