



Nichts mehr ist zu spüren vom alten Mief des früheren Stadthof 11 in Zürich-Oerlikon: Das umgebaute und -getaufte Theater präsentiert sich heute innen wie aussen als zweckmässiger, architektonisch auffallender Bau.

# Theater im Bau - ein Bau ohne Theater

**THEATER 11 OERLIKON** Tradition und Modernität miteinander verbinden, betriebliche und betriebswirtschaftliche Rahmenbedingungen einhalten, einem engen Kostenrahmen und Terminplan folgen. Das richtige Team mit Spezialisten machte diese Zielsetzungen beim Stadthof-11-Umbau möglich.

PETER METTLER

Die Aufgabenstellung für den Umbau des Theaters 11 in Oerlikon (ehemals Stadthof 11) war eine anspruchsvolle, aber auch motivierende Herausforderung. Aufgrund der komplexen Ausgangslage und des ambitionierten Ziels hatte sich die Bauherrschaft des Theaters 11, die Messe Schweiz (Zürich) AG, für die Ausschreibung eines Gesamtleistungswettbewerbs entschieden. Sie hatte von der Eigentümerin, der Stadt Zürich, Grundstück und Gebäude des Theaters 11 im Bau recht übernommen und stellte drei verschiedenen Wettbewerbs-teams die Aufgabe, den ehemaligen Stadthof 11 in ein modernes, multifunktionales und internationales Musical-Theater umzuwandeln. Es sollte 1400 Sitzplätze bieten und höchsten technischen Ansprüchen entsprechen.

Dank der Bildung eines kompetenten und sich ergänzenden

Teams mit Spezialisten unterschiedlichster Bereiche und dank der konstruktiven Auseinandersetzung und Lösungsfindung innerhalb dieser Gruppe gewann die Bauengineering mit ihrem Projekt den Gesamtleistungswettbewerb. Die Jury, in der auch die Betreiberin Freddy Burger Management AG Einsitz hatte, liess sich vor allem von der städtebaulichen, betrieblichen und betriebswirtschaftlichen Eignung überzeugen.

## Klar definierter Kostenrahmen

Der Kostenrahmen von 25 Mio Fr. war von der Bauherrin klar definiert und die Ausgangslage überaus anspruchsvoll. Es ging darum, einen Teil der vorhandenen Bausubstanz zu sanieren, bestehende Grundrisse und Mauern zum Teil beizubehalten, neue Nutzungen in Neubauteilen einzuplanen und das Objekt zu einem gesamtheitlichen Bau zu komponieren. Betreffend Volumen, Maximalhöhe

und Ausdehnung des Gebäudes bestanden klare Rahmenbedingungen durch die Bauvorschriften.

## Aufgabe ist nur im Team lösbar

Um mit einem chancenreichen Projekt in den Gesamtleistungswettbewerb eintreten zu können, stellte die Bauengineering ein sorgfältig ausgewähltes Team von Spezialisten zusammen: Die jungen Architekten EM2N mit kreativen und unkonventionellen Ideen, den versierten Bühnenbauer Nüssli AG, Hüttwilen, der als Meister in seinem Fach gilt, den Beleuchtungs- und Tontechniker EBZ, Dübendorf, mit ebenfalls einschlägiger und spezialisierter Bühnenerfahrung, und die Statiker Aerni + Aerni aus Zürich, die über die Fähigkeit für innovative und geistreiche Lösungen für diese komplexe Aufgabe verfügten.

Entscheidend für den Erfolg des Projekts war die Tatsache, dass sich diese «illustre Gesellschaft»

von hoch spezialisierten Menschen im Dialog finden und gemeinsam eine optimale Lösung erarbeiten konnte. Dabei war die umsichtige und (sozial-)kompetente Führung des Teams ausschlaggebend. Durch den gegenseitigen Respekt der unterschied-

## Der Wettlauf gegen die Zeit wurde mit einem Vorsprung von zwei Monaten gewonnen.

lichen Perspektiven und Gewichtungen konnte die Gruppe die besten Komponenten für das Projekt herausarbeiten, hielt alle Vorgaben und den Kostenrahmen ein, überzeugte mit dem städtebaulichen Konzept, vorbildlichen Sicherheitsanlagen und vor allem: Sie übertraf mit 1500 Sitzplätzen die Vorgaben von 1400.

Durch diese Kapazitätserweiterung mit erhöhten Einspielergeb-

nissen pro Vorstellungstag schuf die Bauengineering mit ihrem Wettbewerbsteam einen massgeblichen Mehrwert für die Investoren und Mieter.

Das Theater 11 ist vergleichbar mit dem Theater an der Wien in Österreichs Metropole, dem Theater am Hamburger Hafen und dem Theater am Potsdamer Platz in Berlin. Es ist auf alle Unterhaltungsbereiche wie Musical, Comedy, Konzert und Tanz ausgerichtet und durch die Multifunktionalität auch ideal für Kongresse, Seminare oder freie Produzenten und Veranstalter.

## Alle Synergieeffekte genutzt

Mit dem Verfahren des Gesamtleistungswettbewerbs werden nicht nur Entwicklungs- und Planungsleistungen ausgeschrieben, sondern auch die Realisierung eines Projekts. Damit ist dasselbe Team für die Ausführung seiner eigenen Planung verantwortlich. Durch das gesamtheitliche Vorge-

hen und die Koordination zwischen Entwicklung, Planung und Ausführung entstehen hohe Synergieeffekte. Schnittstellenverluste fallen weg und der administrative Aufwand ist minimal. Dies alles sind entscheidende Punkte hinsichtlich bereits bewährter Zusammenarbeit und gemeinsamer Motivation.

Ein Vorteil, der sich auch klar im Projekt der Bauengineering gezeigt hat. Der Umbau des Theaters 11 war ein Wettlauf mit der Zeit. Aber dank der minuziösen Planung und der hohen Leistungsbereitschaft aller Beteiligten stand der Rohbau innerhalb eines Jahres. Ein Jahr später, im Dezember 2006, konnte das Theater 11 trotz erschwerten Umständen mit Engpässen von Zulieferanten zwei Monate früher als geplant eröffnet werden.

Peter Mettler, Verwaltungsratspräsident und CEO, Bauengineering AG, St. Gallen. [www.bauengineering.ch](http://www.bauengineering.ch)

# Umbauen ohne Ärger: Gut beraten ist halb saniert

**WERT-ERHALTUNG** Wenn der Zahn der Zeit an Immobilien nagt, dann sollten Liegenschaftsbesitzer über eine Sanierung nachdenken. Dabei lohnt es sich, diese Arbeiten gründlich zu planen. Bei grösseren Sanierungsvorhaben spielen die GU ihre «Heimstärke» aus. Wie aber saniert man richtig?

OTHMAR HELBLING

Bei der fachmännischen Sanierung erhöht sich zusätzlich der Wert des Gebäudes. Sanieren lohnt sich also immer. Aber wie?

**Ab wann muss ich als Eigentümer einer Immobilie mit Sanierungs- oder Umbauarbeiten rechnen?** Nicht alle Bauteile altern in den gleichen Zeitabschnitten. Das bedeutet vielfach verschiedene Unterhalts- und Sanierungsintervalle. Der Energiehaushalt eines Gebäudes soll optimiert werden, damit die Unterhaltskosten reduziert und der CO<sub>2</sub>-Ausstoss gesenkt werden. Die Raumaufteilung entspricht nicht mehr der aktuellen Familiensituation. Oder bauliche Anpassungen und Installationen für ein altersgerechtes Wohnen sollen berücksichtigt werden.

**In welchen zeitlichen Abständen**

**braucht eine Immobilie eine Renovation?** Grob unterscheidet man in Teilerneuerungen alle 12 Jahre sowie Gesamterneuerungen alle 25 Jahre. Bei einer Teilerneuerung werden Boden- und Wandbeläge, Sanitärapparate und Maschinen erneuert. Bei einer Gesamterneuerung werden die Fenster, die Sanitär- und Heizungsleitungen und die Küche erneuert.

**Wie stellt man einen Sanierungsbedarf fest?** Mittels einer Analyse des Gebäudezustandes durch einen Baufachmann. Er erkennt die Bauteile, die sofort erneuert werden müssen oder mittel- und langfristig unterhalten und später erneuert werden. Diese Analyse dient als Grundlage für die Planung der einzelnen notwendigen Arbeitsetappen.

**Wann braucht mein Eigenheim viel Energie?** Ein Verbrauch von 7 bis 10 l Heizöl pro m<sup>2</sup> beheizter Bodenfläche sollte ausreichen. Das ist ein Durchschnittswert und sollte auch angestrebt werden. Verbrauchen Sie deutlich mehr, sollten Sie etwas unternehmen. Eine solche Betrachtung muss aber für das gesamte Gebäude vorgenommen werden. Der Ersatz einer Heizung ist also nur ein Bestandteil einer einheitlichen Sanierung.

**Wie geht man bei einer Sanierung der Heizungsanlage vor?** Der bevorstehende Ersatz der Heizung sollte frühzeitig geplant werden.

Man muss zwischen einzelnen Energieträgern wählen. Danach sollte man sich Gedanken um eine vollumfängliche energetische Sanierung des Gebäudes machen. Damit Ihr Haus für die kommenden Jahre wieder fit gemacht werden kann, braucht es ein nachhaltiges Gesamtkonzept.

**Was sind neben einer neuen Heizungsanlage die wirksamsten energetischen Massnahmen?** Die Wärme in einem Einfamilienhaus verschwindet anteilmässig:

- 25–30% Dach,
- 30–35% Fassade,
- 15–20% Fenster,
- 10–15% Lüftung,
- 10–15% Kellerdecke.

Das Anbringen einer Isolation auf der Fassade ist die wirksamste Massnahme, um den Energieverbrauch zu senken. Je nach Konstruktions- und Materialwahl be-

steht die Möglichkeit, das Äussere des Gebäudes architektonisch umzugestalten.

**Wie hoch wird der finanzielle Aufwand bei einer Sanierung oder bei einem Umbau?** Es ist nicht in jedem Fall zwingend, dass sämtliche Bauteile gleichzeitig ersetzt werden müssen. Eine Sanierung oder ein Umbau kann gestaffelt auf ein paar Jahre verteilt werden. Das Geld kann so gezielt eingesetzt werden, wenn es vorhanden ist. Bei diesem Vorgehen ist es aber wichtig, dass solche Arbeiten gut geplant und abgestimmt sind. So entstehen keine zusätzlichen Mehrkosten und Überraschungen, wenn abgestimmte Bauteile plötzlich nicht mehr passen.

**Gibt es finanzielle Unterstützung bei Umbauarbeiten?** Eine energieeffiziente Gebäudesanierung

erhält in vielen Kantonen einen Förderbeitrag. Die Abklärung mit der kantonalen Energiefachstelle betreffend Beiträge sollte vor dem Beginn der Planung erfolgen. Die Stiftung Klimarappen unterstützt Erneuerungsbauten, die die Kriterien erfüllen, mit rund 10 bis 15% der Investitionssumme.

**Was gilt es zu beachten?** Mit einem gezielten Vorgehen können die langfristigen Energie- und Unterhaltskosten gesenkt und der Wert eines Gebäudes erhöht werden. Eine geschickte Etappierung und Verteilung der Arbeiten auf mehrere Jahre optimiert die steuerliche Belastung. Was sich für Ihr Portemonnaie lohnt, ist ebenfalls ein Gewinn für die Umwelt, da Sie weniger Energie verbrauchen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss reduzieren werden.

**Mit welchen Partnern soll man bei Umbauten und Sanierungen zusammenarbeiten?** Abgesehen von einer einfachen Pinselrenovation lohnt sich in jedem Fall der Beizug eines Architekten, eines Bauleiters oder eines Bauberaters. Der Bauexperte plant und koordiniert die Nahtstellen zwischen den einzelnen Arbeitsgattungen und Handwerkern. Er stellt die Qualität der Arbeiten einer erfolgreichen Sanierung für den Hausbesitzer sicher.

**Wie geht der Fachmann vor?** Der Baufachmann erstellt eine Diagnose des Gebäudezustandes. Auf



Sanierungen wollen geplant sein: GU spielen hier ihre Kompetenz aus.

diesen Grundlagen erarbeitet er ein Konzept für die Sanierung. Die Ausführungsplanung erfolgt abgestimmt auf die Möglichkeiten und Zielvorgaben des Gebäudeeigentümers. Der Baufachmann übernimmt die Planung und Koordination der einzelnen Handwerker und prüft fortlaufend die Qualität der ausgeführten Arbeiten. Die Kosten für nicht eingeplante Wärmedämmungen oder die Nichtbeachtung baupolizeilicher Auflagen können zu massiven Terminverzögerungen oder Kostenüberschreitungen führen.

**Welche Fehler passieren bei Sanierungen immer wieder?** Die unterschiedlichen Ausführungsetappen werden nicht präzise aufeinander abgestimmt; es entsteht ein Flickwerk am Gebäude. Durch Baupfusch entstehen Bauschäden, die zu einer Entwertung des Gebäudes führen. Das Sanierungskonzept wurde zu ungenau erstellt; dem Eigentümer entstehen zusätzliche Kosten durch nicht eingeplante Arbeiten. Die Terminplanung wurde zu optimistisch erstellt. Die Ausführung der Arbeiten vor Ort erfolgt zu wenig koordiniert; es ergeben sich Terminverzögerungen und zusätzliche Aufwendungen für den Gebäudebesitzer.

Othmar Helbling, Bauherrenberater und Geschäftsführer, hbq-Bauberatung, Rapperswil-Jona. [www.hbq.ch](http://www.hbq.ch)