



KREISGEBÄUDE 3

Zürich-Wiedikon

Umbau und Instandsetzung

Juni 2011

Das Kreisgebäude bietet bürgernahe Verwaltungsleistungen im Quartier. In seinen Räumen finden sich das Kreisbüro, das Friedensrichteramt und eine rund um die Uhr besetzte Regionalwache der Stadtpolizei. Der Architekt Nik Biedermann und der Innenarchitekt Michael Josef Heusi bauten es dem historischen Wert entsprechend mit Feinsinn um.

KREISGEBÄUDE 3

Zürich-Wiedikon



1 2

Als Aussenposten der Verwaltung im 1893 eingemeindeten Wiedikon wurde das Kreisgebäude 1910 vom damaligen Stadtbaumeister Friedrich Fissler erstellt. Das voluminöse Eckhaus mit seiner farbig ornamentierten Fassade und den hohen Dachgiebeln verbindet einen repräsentativen Auftritt mit einer wohnlichen Ausstrahlung: Dies hat damit zu tun, dass es ursprünglich in den oberen Geschossen Wohnungen enthielt. Die zeittypischen Formen und warmen Farben des Heimatstils unterstützen dieses Programm, das Bürgernähe zum Ausdruck bringt. Im Lauf der Jahre wuchs der Platzbedarf der Verwaltung, und die

Wohnungen in den oberen drei Geschossen wurden ohne Rücksicht auf die vorhandene Raumstruktur zu Büroräumen umgebaut. Im Inneren präsentierte sich das Kreisgebäude in einem abgenutzten Zustand, und der Fassadenputz war schadhaft. Den hauptsächlichen Anlass zum umfassenden Umbau gab jedoch der Ausbau des Polizeipostens zu einer Regionalwache, die wesentlich mehr Platz für Büros und Fahrzeuge benötigt. Bei dem nun abgeschlossenen Umbau wurde das Kreisgebäude innen und aussen bis auf die Grundstruktur zurückgebaut. Dies ergab die Möglichkeit, die ursprüngliche Qualität der Raumkonstellationen wiederherzustellen

und angenehme, wohnliche Arbeitsräume zu gestalten.

Aussen hat sich das Kreisgebäude kaum verändert, obwohl die Fassade einen neuen, mineralischen Putz erhalten hat. Das warme Gelbocker des Farbanstrichs und die Ornamente in Schablonenmalerei wurden wiederhergestellt. Sockelgeschoss, Erker und Ecklisenen aus Tuffstein dagegen wurden lediglich gereinigt. Die tiefgreifenden Massnahmen zur Energieeffizienz sind von aussen kaum sichtbar: Das Gebäude wurde von innen gesamthaft mit einem Wärmedämmputz versehen. Sämtliche Fenster wurden ersetzt, auch um die Anforderungen an den Lärmschutz zu er-



füllen. Mit der Modernisierung der Haustechnik und dem Einbau einer Grundwasser-Wärmepumpe konnte der Minergie-Standard für Umbauten erreicht werden. Die Lüftungskanäle fanden in den rekonstruierten Kaminzügen Platz. Im Inneren galt es, für die neue Regionalwache mit angegliedertem Detektivposten der Kriminalpolizei Platz zu schaffen. Die in einem Planerwahlverfahren erfolgreiche Arbeitsgemeinschaft interpretierte in ihrem Umbaukonzept die Gebäudestruktur der Entstehungszeit und nahm Bezug zur damaligen Wohnnutzung. Die geschlossene Raumstruktur konnte wiederhergestellt werden – nur im ersten Obergeschoss, das immer

schon Verwaltungsräume enthielt, wurde für das Kreisbüro eine offene Raumzone eingerichtet. Die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bauwerk schuf eine Qualität, die beim Rundgang mit einer selbstverständlichen, respektvollen Atmosphäre beeindruckt. Vom Haupteingang an der Zurlindenstrasse her ermöglicht ein dreiseitig orientierter Lift den behindertengerechten Zugang zu allen Geschossen. Der Windfang mit gewölbter Decke führt zum Hochparterre, wo sich die Wache befindet. Dort wurden robuste Materialien verarbeitet, wie Kunststeinverkleidungen an den Wänden und dunkle Bitumenterrazzoböden. Die sicherheitstechnischen Anforderun-

gen der Polizei wurden unauffällig umgesetzt.

Die beiden Treppenhäuser blieben bis heute weitgehend im Originalzustand erhalten und leisten mit ihren schmiedeeisernen Geländern einen wichtigen Beitrag zur Identität des Hauses. Die Haupttreppe führt die Besucherinnen und Besucher zu den einzelnen Dienststellen. Ihre breiten Eingangstüren aus dunkel gestrichenem Holz und geätztem Glas bilden deren neue Adresse. Im ersten Obergeschoss wurde für das grossräumige Kreisbüro eine zeitgemässe Raumstimmung gewählt. Das lange, gestaffelte Einbaumöbel dient als Arbeitsbereich der acht

- 3 Neu gestalteter Wartebereich
im 2. Obergeschoss
- 4 Treppenhaus mit Warteraum



Kundenschalter: Das Furnier aus edel wirkendem Schwarznussbaum ist mit frischem Grün kombiniert. Die Büroräume sind hell und eher neutral gestaltet, die Farbigkeit ist den Korridoren, Infrastrukturnischen und Wartebereichen vorbehalten, die anstelle der einstigen Wohndielen angeordnet sind. Im 2. und 3. Obergeschoss sind Einzelbüros für Detektive der Kriminalpolizei, Einvernahme und Kommissare eingerichtet. Das 4. Obergeschoss beherbergt das Friedensrichteramt. Der feinkörnige Putz der Wände ist mineralisch gestrichen, sandfarben oder grün, in Kombination mit ziegel-farbigem Linoleumboden oder dem dunklen Terrazzo. Alle Türen wur-

den in Anlehnung an die historischen Profilierungen neu interpretiert und mit brauner Ölfarbe gestrichen. «Die innere Stimmung in Einklang mit dem äusseren Gesicht des Gebäudes bringen», so formulieren die Architekten ihren Wunsch, welchen sie stilvoll umgesetzt haben.

Die künstlerische Intervention von Martin Kaufmann ist mit mehreren Arbeiten im Haus präsent. Sie spielt mit kosmischen, aber auch mit alltäglichen Motiven. Das bedruckte Ornamentglas, welches bei einigen Türen und in Diskretionsbereichen zum Einsatz kommt, zeigt den Querschnitt eines Apfels, eine Interpretation des Wiediker Wappens, dem

Reichsapfel mit goldenem Kreuz. Im Treppenhaus trifft man auf verschiedene Bildelemente, die mit dem rot oder blau karierten Stoff von Küchentüchern spielen: Ein geteilter Kreis mit den Zeichen für Venus und Mars, der volle und der halbe Mond, schliesslich auch der verfremdete Umriss des Zürichsees.

Text: Ina Hirschbiel Schmid
Bild: Roger Frei

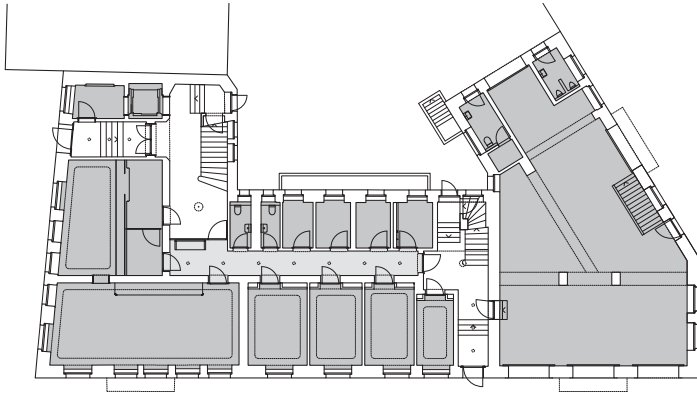
5 Grundriss EG. Mst 1:500

6 Schnitt. Mst 1:500

7 Grundriss 1. OG. Mst 1:500

8 Grundriss 2. OG von 2011
(neu: Büronutzung). Mst 1:500

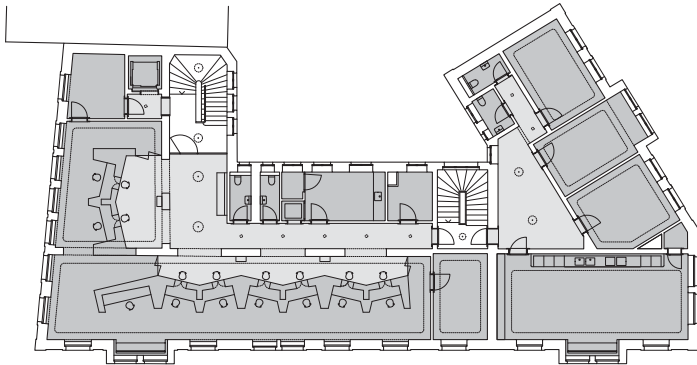
9 Historischer Grundriss 2. OG
von 1910 (damals: Wohn-
nutzung). Mst 1:500



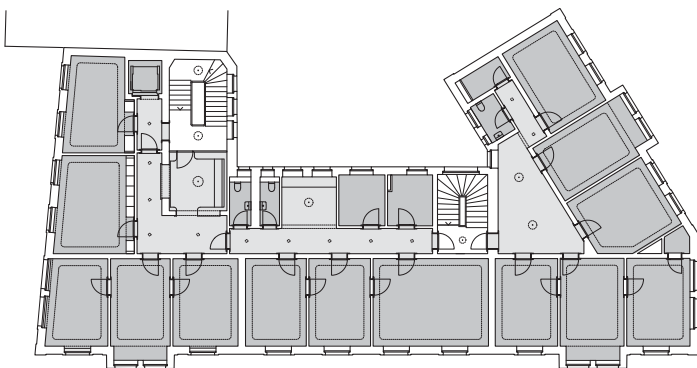
5



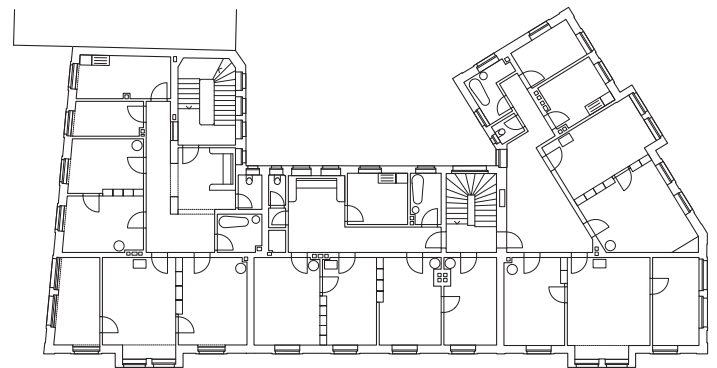
6



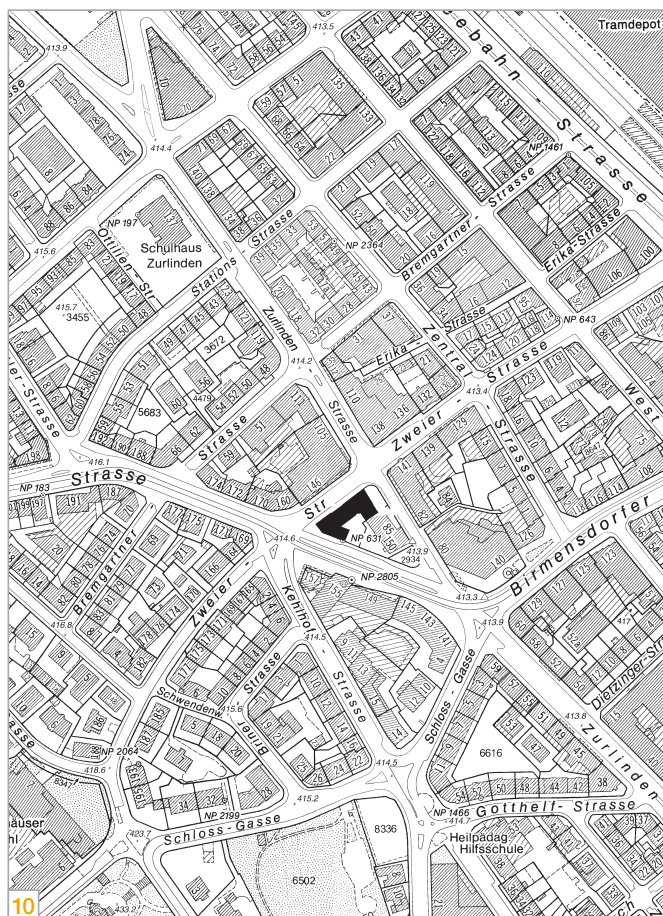
7



8



9

**Objekt**

Kreisgebäude 3
Eigentümerin
vertreten durch
Zurlindenstrasse 87, 8003 Zürich
Stadt Zürich, Immobilien-Bewirtschaftung
Amt für Hochbauten
Ueli Lindt, René Meier

Projektorganisation

Architektur
ARGE nik biedermann architekt,
Zürich (Federführung) / Michael Josef
Heusi GmbH, Zürich
Baurealisation
Bauingenieure
b+p baurealisation ag, Zürich
WGG Schnetzer Puskas Ingenieure AG,
Zürich
Elektroingenieure
Lichtplanung
HLKS-Ingenieure
Bauphysik
Kunst und Bau
Gutknecht Elektroplanung AG, Au
Michael Josef Heusi GmbH, Zürich
B&G Ingenieure AG, Zürich
Bauphysik Meyer AG, Zürich
Martin Kaufmann, Zürich

Termine

Planerwahl
Stadtratsbeschluss
Baubeginn
Bezug
Juni 2005
Mai 2009
Oktober 2009
Mai 2011

Raumprogramm

Regionalwache / Kreisbüro / Friedensrichteramt mit Kanzlei,
Verhandlungs-, Warte- und Büroräume, Schalterhalle, Büro-
und Aufenthaltsräume, Wache-, Einvernahme- und Schreib-
räume, Sitzungszimmer, Mannschafts-, Neben- und Technik-
räume

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstücksfläche	m ²	908
Gebäudegrundfläche	m ²	563
Umgebungsfläche	m ²	345
Bearbeitete Umgebungsfläche	m ²	345
Gebäudevolumen	m ³	12 172
Geschossfläche	m ²	3 864
Hauptnutzfläche (SIA d 0165)	m ²	1 872

Erstellungskosten BKP 1-5 / 1-9 inkl. MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	650 000
2	Gebäude	CHF	14 200 000
3	Betriebseinrichtungen	CHF	480 000
4	Umgebung	CHF	80 000
5	Nebenkosten	CHF	1 100 000
9	Ausstattung / Kunst und Bau	CHF	1 040 000
	Zwischentotal BKP 1-9	CHF	17 550 000
	Umbauten für Provisorien	CHF	850 000
	Erstellungskosten total	CHF	18 400 000

Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

20	Baugrube	CHF	120 000
21	Rohbau 1	CHF	1 940 000
22	Rohbau 2	CHF	1 850 000
23	Elektroanlagen	CHF	1 200 000
24	HLK-Anlagen	CHF	1 270 000
25	Sanitäranlagen	CHF	270 000
26	Transportanlagen	CHF	130 000
27	Ausbau 1	CHF	3 380 000
28	Ausbau 2	CHF	1 120 000
29	Honorare	CHF	2 920 000
	Gebäudekosten total	CHF	14 200 000

Kostenkennwerte inkl. MwSt.

Erstellungskosten/Gebäudevolumen	CHF/m ³	1 442.-
Erstellungskosten/Geschossfläche	CHF/m ²	4 542.-
Erstellungskosten/Hauptnutzfläche	CHF/m ²	9 829.-
Gebäudekosten/Gebäudevolumen	CHF/m ³	1 167.-
Gebäudekosten/Geschossfläche	CHF/m ²	3 675.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche	CHF/m ²	7 585.-

Energiekennwerte nach SIA 380/1 SN 520380/1

Energiebezugsfläche	m ²	3 270
Gebäudehüllzahl		1.14
Heizwärmebedarf	MJ/m ² a	49
Wärmebedarf Warmwasser	MJ/m ² a	7
Gewichtete Energiekennzahl Minergie	MJ/m ² a	38
Energiekennzahl Elektrizität (nur Beleuchtung)	MJ/m ² a	16.9
Wärmeerzeugung	Grundwasser-Wärmepumpe	

Kostenstand

Prognose	Datum	1.6.2011
----------	-------	----------