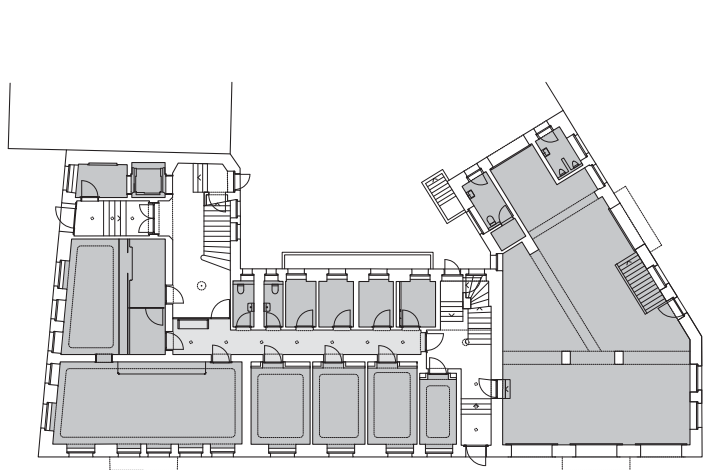
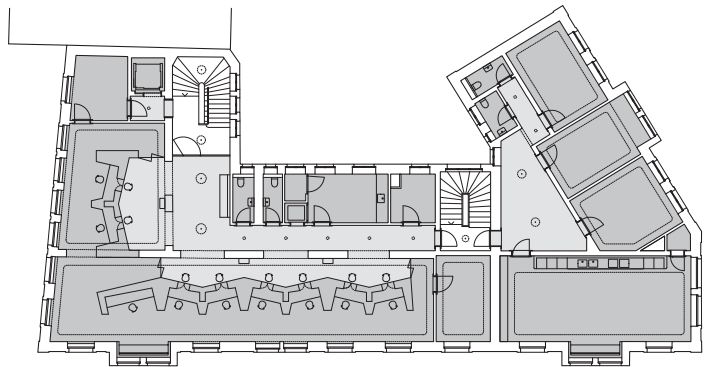


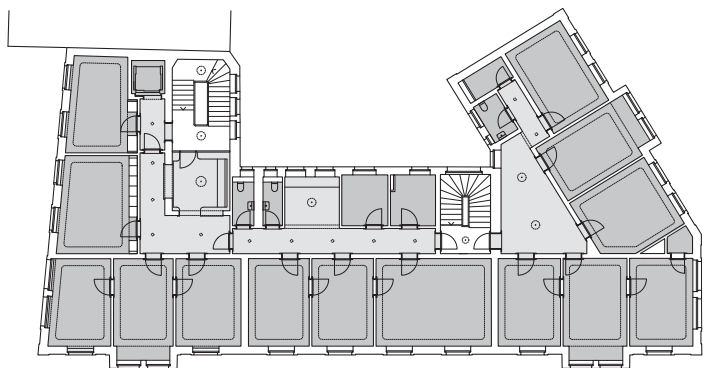
- 5Grundriss EG. Mst 1:500
- 6Schnitt. Mst 1:500
- 7Grundriss 1. OG. Mst 1:500



5

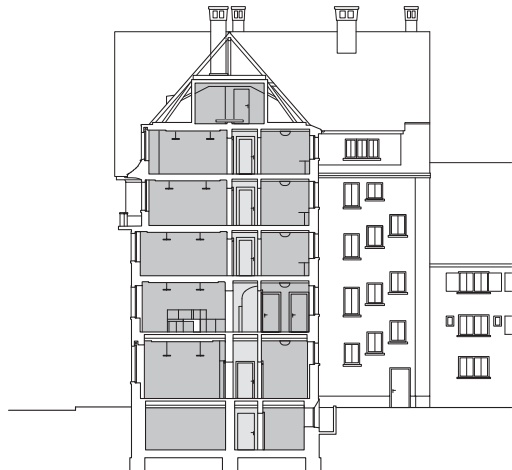


7

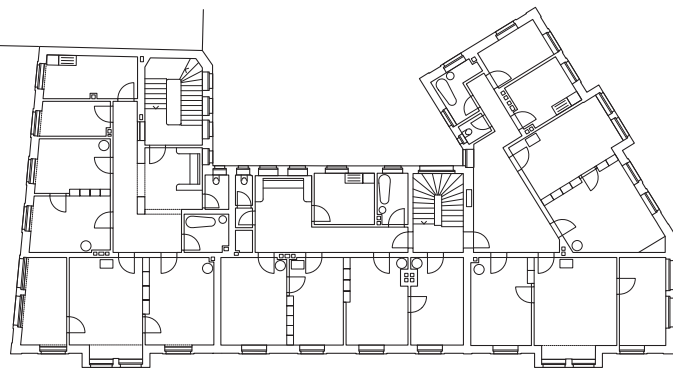


8

- 8Grundriss 2. OG von 2011
(neu: Büronutzung). Mst 1:500
- 9Historischer Grundriss 2. OG
von 1910 (damals: Wohn-
nutzung). Mst 1:500

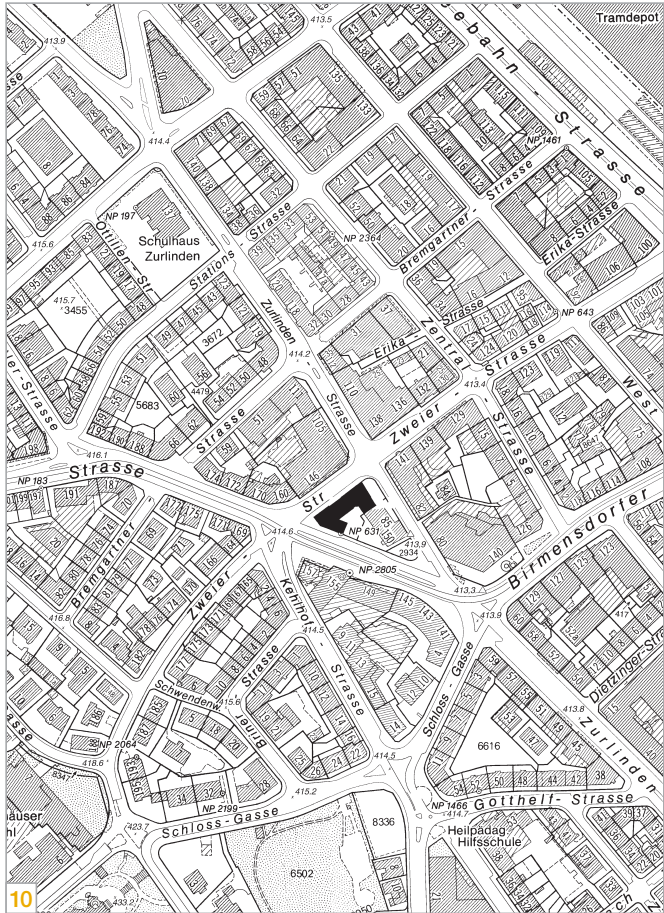


6



9

- 10Situation 1:5 000



10

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

Titelbild: Fassade an der
Zurlindenstrasse

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/m2a	49	
Wärmebedarf Warmwasser	MJ/m2a	7	
Gewichtete Energiekennzahl Minergie	MJ/m2a	38	
Energiekennzahl Elektrizität (nur Beleuchtung)	MJ/m2a	16.9	
Wärmeerzeugung	Grundwasser - Wärmepumpe		

Kostenstand	Datum	
Prognose	1.6. 2011	



KREISGEBÄUDE 3

Zürich-Wiedikon

Umbau und Instandsetzung

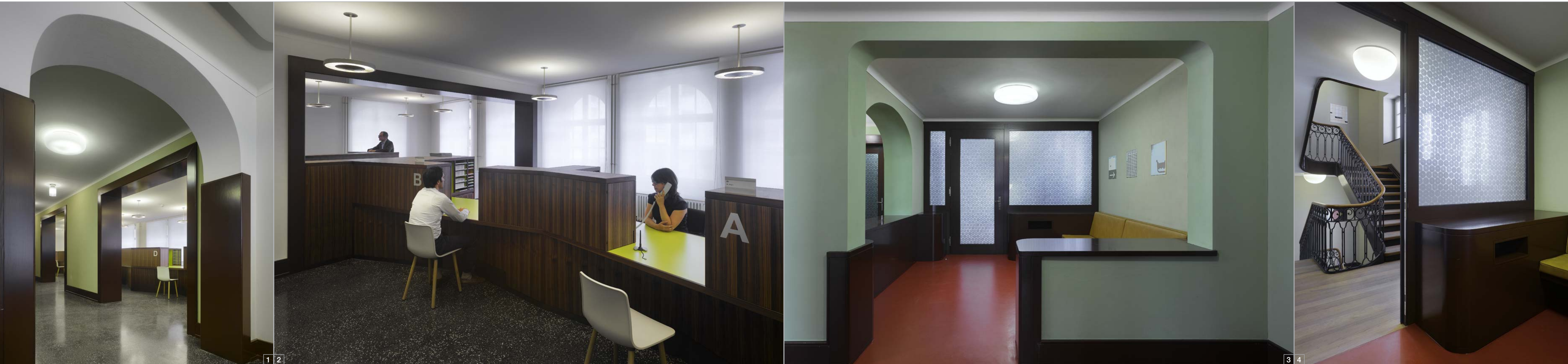
Juni 2011

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 Eingangsbereich Kreisbüro
- 2 Kundenschalter im Kreisbüro

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



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 wohllichen 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 schadhafte. Den hauptsächlichen Anlass zum umfassenden Umbau gab jedoch der Ausbau des Polizeipostens zu einer Regionalwache, die wesentlich mehr Platz für Büros und Fahr-nungen benötigte. Bei dem nun ab-geschlossenen Umbau wurde das Kreisgebäude innen und aussen bis auf die Grundstruktur zurück-gebaut. Dies ergab die Möglichkeit, die ursprüngliche Qualität der Raum-konstellationen wiederherzustellen

und angenehme, wohnliche Arbeits-räume zu gestalten.

Aussen hat sich das Kreisgebäude kaum verändert, obwohl die Fassade einen neuen, mineralischen Putz er-halten hat. Das warme Gelbocker des Farbanstrichs und die Ornamente in Schablonenmalerei wurden wieder-hergestellt. Sockelgeschoss, Erker und Ecklisenen aus Tuffstein dagegen wurden lediglich gereinigt. Die tief-greifenden Massnahmen zur Energie-effizienz sind von aussen kaum sicht-bar: Das Gebäude wurde von innen gesamthaft mit einem Wärmedämm-putz versehen. Sämtliche Fenster wurden ersetzt, auch um die Anfor-derungen an den Lärmschutz zu er-

füllen. Mit der Modernisierung der Haustechnik und dem Einbau einer Grundwasser-Wärmepumpe konnte der Minergie-Standard für Umbau-ten erreicht werden. Die Lüftungs-kanäle 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 Umbaukon-zept die Gebäudestruktur der Ent-stehungszeit und nahm Bezug zur damaligen Wohnnutzung. Die ge-schlossene 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 selbst-verständlichen, respektvollen Atmo-sphäre beeindruckt. Vom Hauptein-gang an der Zurlindenstrasse her ermöglicht ein dreiseitig orientierter Lift den behindertengerechten Zu-gang zu allen Geschossen. Der Wind-fang mit gewölbter Decke führt zum Hochparterre, wo sich die Wache befindet. Dort wurden robuste Mate-rialien verarbeitet, wie Kunststein-verkleidungen an den Wänden und dunkle Bitumenterrazzoböden. Die

sicherheitstechnischen Anforderun-gen der Polizei wurden unauffällig umgesetzt.

Die beiden Treppenhäuser blieben bis heute weitgehend im Originalzu-stand 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 gestrich-tem 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

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 Wohn-dielen angeordnet sind. Im 2. und 3. Ober-geschoss sind Einzelbüros für De-ktive der Kriminalpolizei, Einver-nahme 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 Archi-tekten 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 all-täglichen Motiven. Das bedruckte Ornamentglas, welches bei einigen Türen und in Diskretionsbereichen zum Einsatz kommt, zeigt den Quer-schnitt eines Apfels, eine Interpreta-tion des Wiediker Wappens, dem

Reichsapfel mit goldenem Kreuz. Im Treppenhaus trifft man auf ver-schiedene 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