

**Zeitschrift:** Schweizer Ingenieur und Architekt  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 114 (1996)  
**Heft:** 21

**Artikel:** Moderne Räume in alter Hülle  
**Autor:** Kraus, Bret / Haussmann, Trix  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-78976>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 05.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Bret Kraus, Dietlikon, und Trix Haussmann, Zürich

## Moderne Räume in alter Hülle

**Bauliche Eingriffe in geschützten Gebäuden sind dann besonders anspruchsvoll, wenn eine völlig andere Nutzung vorgesehen ist. Ein interessantes und gelungenes Beispiel einer solchen Umnutzung soll hier vorgestellt werden.**

Das Kaspar Escher-Haus wurde 1912 auf dem Limmatufer gegenüber dem Zürcher Hauptbahnhof erbaut. 1979 wurde es zu einem Schutzobjekt von überkommener Bedeutung erklärt. In dem ehemaligen Handelshaus war seit den zwanziger Jahren ein Teil der Verwaltung des Kantons Zürich untergebracht, so auch die Schalterräume für den Verkehr mit dem Publikum. Sie lagen aber nicht am zweckmässigsten Ort für Besucher, sondern dort, wo sich die entsprechenden Abteilungen befanden, meist auf verschiedene Obergeschosse verteilt.

Diese Situation war in mehrfacher Hinsicht unbefriedigend. Einerseits war es für Besucher nicht immer einfach, die gesuchten Räume auf Anhieb zu finden. Andererseits kreuzte sich der Publikumsverkehr mit dem Verwaltungsverkehr, was zu Sicherheitsproblemen führte. Eine sinnvolle Trennung in öffentlich zugängliche und beschränkt zugängliche Bereiche des Gebäudes war im bestehenden Bau undurchführbar. Zudem waren die meisten Schalter veraltet, so dass eine zeitgemässe und kundenfreundliche Bedienung nicht möglich war.

### Vom Kino zu Büros

Ursprünglich war in einer Ecke des Gebäudes ein Kino untergebracht. Dieses wurde später geschlossen, um einer Telefonzentrale für die gesamte Zentralverwaltung Platz zu machen. Mit dem Auszug der Telefonzentrale ergab sich die einmalige Gelegenheit, alle für die breite Öffentlichkeit bestimmten Räume neu und publikumsgerecht anzuordnen. Gemäss diesem Konzept konnten sämtliche bestehenden Schalter ins Erdgeschoss verlegt und von aussen zugänglich gemacht werden. Die neuen Räume sollten aber nicht nur funktionell sein, sondern auch durch ihr hohes gestalterisches Niveau die Rolle einer «Visitenkarte» der Kantonsverwaltung wahrnehmen.

1  
Der Eingang zu den Schaltern von innen her gesehen. Auffallend ist der grosse Kontrast des modernen Innenraumes zur steinernen Aussenfassade (alle Fotos: N. Brändli, Zürich)

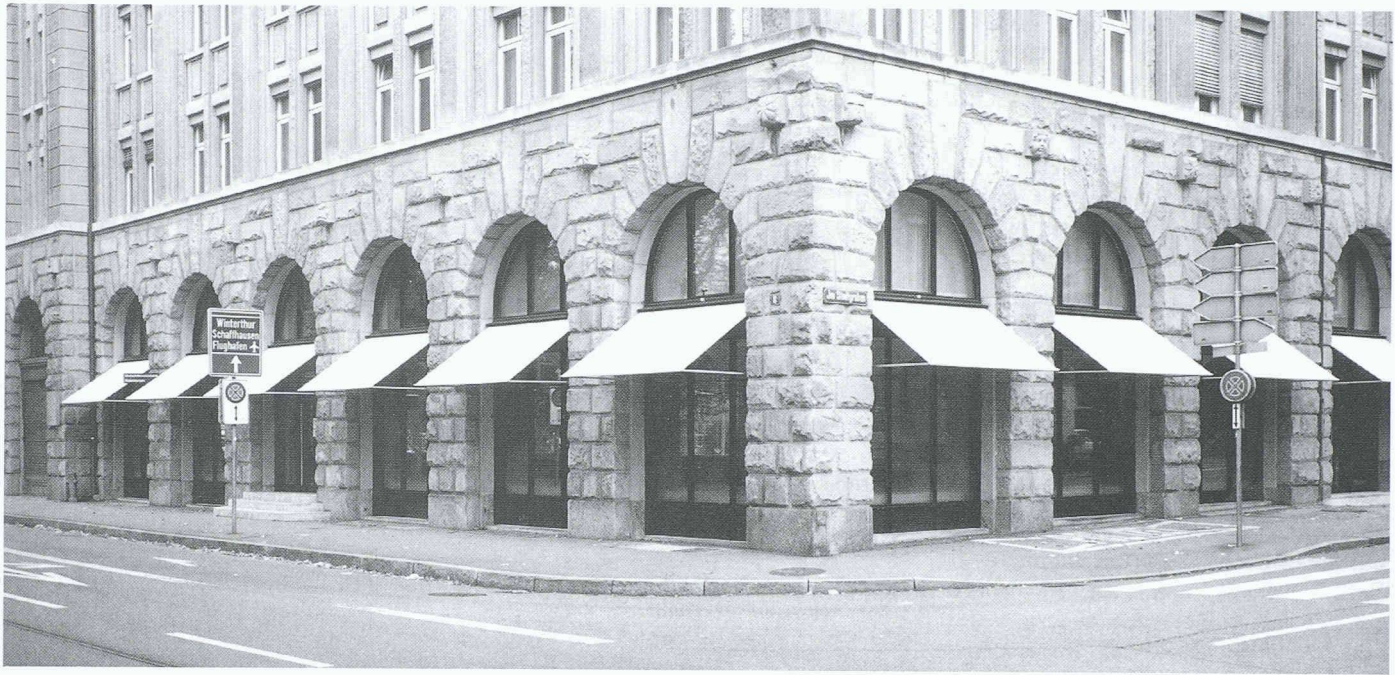
### Kenndaten

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Neu gestaltete Fläche: | 1100 m <sup>2</sup>         |
| Ausführungsdauer:      | 1994/95,<br>in zwei Etappen |
| Gesamtkosten:          | Fr. 5,1 Mio.                |
| Anzahl Arbeitsplätze:  | zirka 30                    |
| Anzahl Kunden pro Tag: | zirka 500                   |

### Einige Beteiligte

|                   |   |
|-------------------|---|
| Bauherrschaft:    | Hochbauamt des Kantons Zürich                         |
| Projektleitung:   | Brandenberger+  |
| Bauherr:          | Ruosch AG, Dietlikon                                  |
| Architektur:      | T. und R. Haussmann mit N. Abali, Zürich              |
| Bauingenieur:     | Ingenieurbüro Eichenberger AG, Zürich                 |
| Elektroingenieur: | Hefti, Hess, Martignoni Elektroengineering AG, Zürich |
| HLK-Ingenieur:    | Meier & Wirz AG, Zürich                               |





### Viele Anforderungen unter einem Hut

Die Aufgabe bestand nun darin, die sieben Schalter für das Passbüro, die Drucksachenausgabe, die Arbeits- und Gewerbebewilligungen sowie die Beglaubigungen an gut zugänglicher Lage im Erdgeschoss zusammenzufassen. Weil für das Passbüro aber spezielle Sicherheitsanforderungen gelten, konnten nicht alle Schalter in einer einzigen Halle untergebracht werden. Die dazugehörigen Büro- und Nebenräume mussten in unmittelbarer Nähe der Schalter plaziert werden, um eine effiziente Bedienung der Kunden zu ermöglichen. Ferner war von den weiter hinten angeordneten Arbeitsplätzen ein guter Überblick über die Schalterhalle zu ermöglichen, damit je nach Bedarf eine Bedienung an einem weiteren Schalterfenster gewährleistet werden kann. Zudem hatten der Zugang und die Schalterfenster einladend zu wirken, um die Bürgernähe der Verwaltung auch optisch zum Ausdruck zu bringen. Diesem Wunsch nach Offenheit standen jedoch die sicherheitsmässigen Anforderungen diametral gegenüber, denn die Schalter waren vandalen- und überfallsicher auszugestalten.

### Das Projekt

Sowohl im Innern als auch an der Fassade galt es, die alte Bausubstanz soweit als möglich zu berücksichtigen. Im Innern wurde in den ursprünglich zwei Geschosse hohen Kinosaal ein neues Galeriegeschoss eingebaut: Die Grosszügigkeit der doppelgeschossigen Anlage wird nun zumindest im Bereich einer Schalterhalle durch die Raumhöhe und die verglaste Treppe sichtbar.

Für alle Wandflächen wurde hellgrauer Sprenkellack gewählt, was eine relativ kostengünstige Ausführung zuliess, da alle (durch die Verwendung alter und neuer Bauelemente entstandenen) Unvollkommenheiten und Materialdifferenzen einheitlich überdeckt werden konnten. Als Bodenmaterial dienten anthrazitfarbendes Linoleum sowie Tessiner Granit in den Schalterhallen. Trotz grösster Sparsamkeit in der Anwendung aller Mittel bewirkt diese einheitliche Material- und Farbgebung eine zurückhaltende Eleganz.

Die qualitätvolle Fassade des Baus wurde sorgfältig wiederhergestellt: So wurden die Fensterteilungen, Sonnenstoren und Rolläden nach alten Plänen und noch vorhandenem Bestand gezeichnet und neu ausgeführt. Trotz Sicherheitsverglasung konnten die Fensterprofile in einer sorgfältigen Schlosserarbeit den ursprünglichen, filigranen Proportionen entsprechend realisiert werden. Heute erscheint das Erdgeschoss als integraler Teil des gesamten Gebäudes, obwohl neue Eingänge dazugekommen sind.

2

Die neuen Bogenfenster fügen sich harmonisch in die alte Fassade des Kaspar Escher-Hauses ein. Für die Bedienung der Sonnenstoren sorgt eine witterungsabhängige Steuerung

### Umbau auch als Herausforderung an das Projektteam

Neben dem Einsatz von klassischen Projektmanagement-Instrumenten wurden regelmässige Besprechungen mit den Spezialisten und Benützern durchgeführt. Damit konnten die betrieblichen Anforderungen präzisiert, abgeglichen und der Lösungsspielraum schrittweise eingegrenzt werden.

Umbau- und Abbrucharbeiten in alten Gebäuden sind immer mit Überraschungen verbunden. Weil im Kaspar Escher-Haus der Originalzustand und die späteren baulichen Änderungen nur unvollständig dokumentiert waren, mussten Sondieröffnungen ausgeführt werden. Trotzdem blieb das Planerteam während der Rohbauarbeiten von unerwarteten Störungen nicht verschont. Überraschende Wendungen und plötzlich eintretende neue Situationen verlangten einerseits von der Projekt- und der Bauleitung oft rasche Entscheide an Ort und Stelle, andererseits von der Bauherrschaft das nötige Vertrauen in die Projektleitung. Die Voraussetzung dazu bildet eine klare Projektorganisation mit willigen und fähigen Mitarbeitern sowie Beauftragten in allen Funktionen. Auf Seite Bauherrschaft wie bei den Auftragnehmern war diese nicht immer selbstverständliche Voraussetzung erfüllt.

Ein erst nach Teilabbruch sichtbarer Sanierungsbedarf der Tragstruktur sowie Nutzungs- und Gesetzesänderungen während der Ausführungsphase führten zu Projektänderungen. Dank einem konsequenten Änderungsmanagement konnten jedoch die Kosten trotzdem innerhalb des bewilligten Rahmens gehalten werden.

Hat sich das Konzept bewährt? Die neuen Schalterräume und -büros sind nun bereits seit mehreren Monaten in Betrieb. Eine erste Erfolgskontrolle ist also möglich. Wie beurteilen die Benützer und die Bauherrschaft das Projekt im Rückblick?

Im ganzen hat sich das Konzept der Schalterhallen gut bewährt. Während das Schalterpersonal die neuen Räume und Arbeitsplätze einhellig lobt, scheinen die Besucher Gefallen an den unkonventionell gestalteten Schaltern gefunden zu haben.

Adresse der Verfasser:

Bret Kraus, MBA/dipl. Arch. ETH/SIA, c/o Brandenberger+Ruosch AG, Industriestrasse 24, 8305 Dietlikon. Trix Haussmann, dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, c/o T. und R. Haussmann, Baurstrasse 14, 8034 Zürich



3

Blick von der Eingangstüre in die zweigeschossige Schalterhalle. Hinter der brandsicheren Glastrennwand stellt das Treppenhaus die interne Verbindung zum neuen Galeriegeschoss sicher