

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 99 (2012)
Heft: 1-2: Sonderbauten = Bâtiment spéciaux = Special buildings

Rubrik: werk-material

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: 22.01.2026

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

Erweiterungsbau Gemeindehaus, Regensdorf, ZH

Standort: Watterstrasse 116, 8105 Regensdorf ZH

Bauherrschaft: Gemeinde Regensdorf ZH

Architekten / Generalplaner: ARGE phalt Architekten AG, Jaeger Baumanagement GmbH, Zürich; Mitarbeit: Frank Schneider (Projektleitung Ausführung), Cornelia Mattiello-Schwaller (Projektleitung Projektierung), Mike Mattiello, Annette Reichlin, Guido Setzepfand, Janine Erzinger, Matthias Knuser, Claudia Nitsche Baumanagement: Maurus Jaeger, David Kral (Bauleitung)

Umgebung: Winogrond Landschaftsarchitekten, Zürich

Bauingenieur: WGG Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich

HLK-Planung, Koordination: Meierhans + Partner AG, Schwerzenbach

Sanitärplanung: Ingenieurbüro Bösch, Unterengstringen

Bauphysik: Bakus Akustik + Bauphysik GmbH, Zürich

Geologe: Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich

Signaletik: Bringolf Irion Vögeli GmbH, Zürich

Projektinformation

Das Gemeindehausareal liegt im Zentrum von Regensdorf und reiht sich als markanter Einzelkörper in die volumetrische Abfolge der Bauten zwischen dem alten Dorfkern und dem Bahnhof ein. Zusammen mit dem Bestand bildet der Neubau ein städtebauliches Ensemble, in dessen Mitte sich ein neuer Gemeindehausplatz aufspannt und das die Funktion einer Visitenkarte im gesamten Stadtbild übernimmt. Die kubische Gebäudeform des Neubaus reagiert auf die Umgebung und funktionale Gegebenheiten: Mittels Subtraktion raumgrosser Elemente aus dem Körpervolumen werden Höhen- und Sichtbezüge zum Ort aufgenommen und räumliche Qualitäten mit unterschiedlichen Funktionen erzeugt. Ein Skelett aus lasiertem Ortbeton gliedert die Fassade, die zusammen mit den tragenden Kernen die Gebäudestatik gewährleistet und eine maximal offene und flexible Innenraumgestaltung ermöglicht. Einzig die skulpturale Wendeltreppe bricht als Verbindungselement der einzelnen öffentlichen Zonen bewusst aus dem flexiblen System aus und erzeugt eine repräsentative Raumsituat-



Situation



tion. Die allseitig geschoss hohe Verglasung innerhalb des Betongitters der Fassade prägt das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes und versinnbildlicht eine moderne und transparente Verwaltung.

Raumprogramm

Erdgeschoss: Empfang, Meldeamt mit Schalterzone, Trauzimmer, Büro kombizone mit Erschliessungs- und Servicezonen, Sitzungszimmer; 1. Obergeschoss: Finanz- und Steueramt mit Schalterzonen, Büro kombizone mit Erschliessungs- und Servicezonen, Sitzungszimmer; 2. Obergeschoss: Zivilstandsamt mit Schalterzone, Präsidial- und Sicherheitsabteilung, Gemeinderatszimmer, Büro kombizone mit Erschliessungs- und Servicezonen; Untergeschoss: Autoeinstellhalle mit 23 Plätzen, Technik- und Archivräume

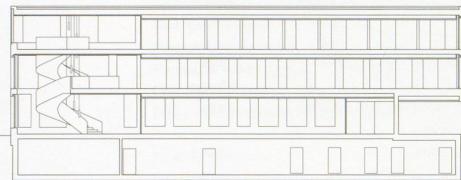
Konstruktion

- Monolithischer Skelettbau aus lasiertem Ortbeton, Innendämmung
- Lastabtragung via Fassade und Innenwände der Erschliessungskerne
- Auflagerung Geschossdecken mittels Chromstahldornen
- Geschoss hohe Holz-Metallfenster, aussenliegende Vertikalmarkisen mit Textilgewebe
- Dach extensiv begrünt ohne Gefälle

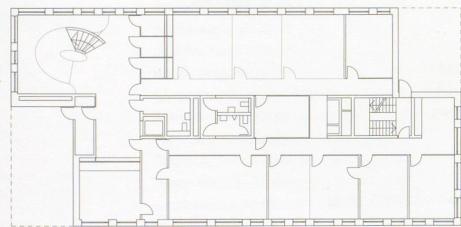


Bilder: Dominique Marc Wehrli

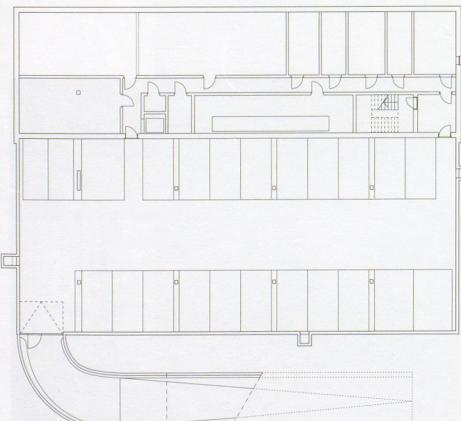
Neuer Gemeindehausplatz mit Verbindungsdach zum Altbau



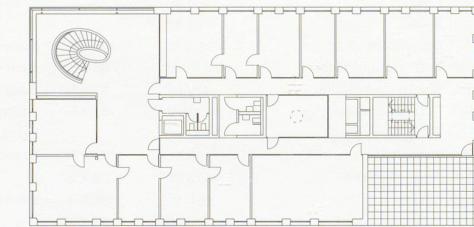
Längsschnitt



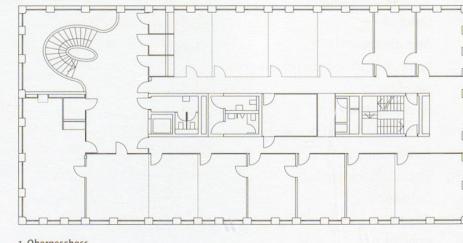
Erdgeschoss



Untergeschoss



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss

0 5 10
↗



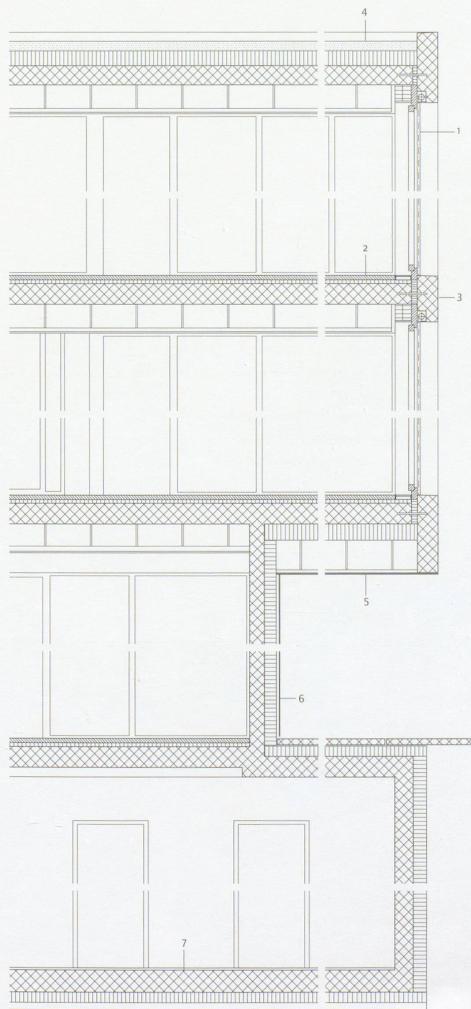
Bürokombizone 1. OG



Eckbüro Süd-Ost 1. OG



Erschließungsbereich 2. OG



1 Holzmetallfenster VSG
aussenliegender Sonnenschutz
Markise und Führungsschiene in
Beton eingelassen
Metallic Acryl-Gewebe

2 Anhydrit 60 mm
geschliffen und verseiegelt
Trittschall / Dämmung 40 mm
Betondecke 280 mm
Holz-Akustikdecke

3 Sichtbeton lasiert
Fensterbank hydrophobiert

4 Extensive Begrünung ohne Gefälle
Dachgartensubstrat 70 mm
Speicherelement 40 mm
Bitumenabdichtung
Dampfsperre
Betondecke 260 mm
Holz-Akustikdecke

5 Abgehängte Decke aus Metall
gedämmt und hinterlüftet

6 Fassadenverkleidung aus Metall
gedämmt und hinterlüftet

7 Hartbeton 30 mm
Betonbodenplatte 250 mm
XPS Dämmung 150 mm
Magerbeton

0 2,5

Gebäudetechnik

- Kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Minergie-Standard 2009 zertifiziert
- Grundwasserwärmepumpe und Flächenheizung in Boden und Decke (Nutzung der eigendynamischen Selbstregeleffekte)

23	Elektroanlagen	417 800.-	5.3 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	406 900.-	5.1 %
25	Sanitäranlagen	229 400.-	2.9 %
26	Transportanlagen	60 000.-	0.8 %
27	Ausbau 1	960 050.-	12.1 %
28	Ausbau 2	701 750.-	8.8 %
29	Honorare	1 817 400.-	22.8 %

Organisation

Auftragsart: Selektiver Projektwettbewerb 2007, Generalplanermandat
Auftraggeber: Gemeinde Regensdorf
Ausführung: Generalplaner ARGE phalt Architekten AG (federführend)
und Jaeger Baumanagement GmbH

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416**Grundstück:**

GSF	Grundstücksfläche	5 729 m ²
GGF	Gebäudegrundfläche	570 m ²
UF	Umgebungsfläche	5 159 m ²
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	3 244 m ²
UUF	Unbearbeitete Umgebungsfläche	1 915 m ²

Gebäude:

GV	Gebäu devolumen SIA 416	9 286 m ³
GF	UG	967 m ²
	EG	570 m ²
1.	OG	656 m ²
2.	OG	605 m ²
GF	Grundfläche total	2 798 m ²
NGF	Nettогeschossfläche	2 479 m ²
KF	Konstruktionsfläche	319 m ²
NF	Nutzfläche total	1 773 m ²
	Büro / Verwaltung	1 773 m ²
VF	Verkehrsfläche	598 m ²
FF	Funktionsfläche	108 m ²
HNF	Hauptnutzfläche	998 m ²
NNF	Nebennutzfläche	775 m ²

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416	858.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	2 847.-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	229.-
4	Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2009	110.9

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1**Gebäudekategorie und Standardnutzung:**

Energiebezugsfäche	EBF	2 140 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.19
Heizwärmebedarf	Q _h	122 MJ/m ² a
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		80 %
Wärmebedarf Warmwasser	Q _{ww}	25 MJ/m ² a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8°C		35 °C
Stromkennzahl gemäss SIA 380/4: total		8.20 kWh/m ² a
Stromkennzahl: Wärme		29.00 kWh/m ² a

Bautermine

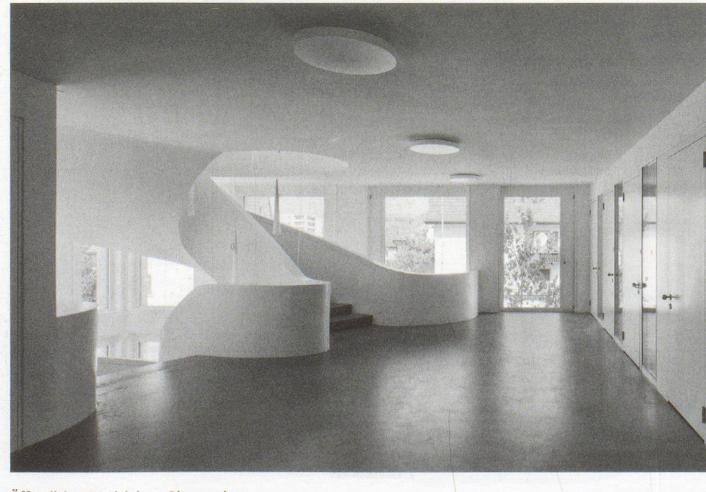
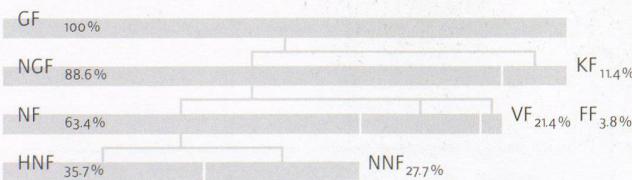
Wettbewerb: Dezember 2007
Planungsbeginn: März 2008
Baubeginn: September 2009
Bezug: Mai 2011
Bauzeit: 20 Monate
Siehe auch Beitrag in wbw 1-2 2012, S. 50-51

Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500

(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6 %) in CHF

BKP

1	Vorbereitungsarbeiten	66 000.-	0.7 %
2	Gebäude	7 965 600.-	80.3 %
3	Betriebskosten (ohne Produktionseinrichtungen)	189 800.-	1.9 %
4	Umgebung	742 500.-	7.5 %
5	Baunebenkosten	323 600.-	3.3 %
7	Zusätzliche Projektkosten	215 000.-	2.2 %
9	Ausstattung	415 300.-	4.2 %
1-9	Erstellungskosten total	9 917 800.-	100.0 %
2	Gebäude	7 965 600.-	100.0 %
20	Baugrube	265 000.-	3.3 %
21	Rohbau 1	1 915 100.-	24.0 %
22	Rohbau 2	1 191 400.-	15.0 %



Öffentlicher Bereich im 1. Obergeschoss

Regionales Verwaltungszentrum, Thusis, GR

Bauherrschaft: Gebäudeversicherung Graubünden GVG, Chur
Gesamtleister: Implenia Generalunternehmung AG, Chur
Architekt: Gredig Walser dipl. Architekten ETH FH SIA AG, Chur und Bad Ragaz; Mitarbeit: Melanie Haltmeier, Sara Bonderer
Bauingenieur: Placido Pérez, dipl. Bauingenieure GmbH, Bonaduz
Planung Elektroanlagen: A. Hegger und P. Disch, Chur
Planung Heizung / Sanitär / Lüftung: Kalberer und Partner AG, Chur und Bad Ragaz
Energie und Bauphysik: Pernette + Wilhelm Ingenieure, Maienfeld

Projektinformation

Das neue Verwaltungszentrum ergänzt als Solitärbau die typische Bebauungsstruktur entlang der Feldstrasse. In seiner Volumetrie und Ausrichtung, aber auch mit seinem präzise geformten Baukörper mit klar strukturierten Fassaden, orientiert sich das Verwaltungsgebäude an den vornehmen, vom nahen Italien geprägten Häusern des Neudorfs. Die weissen Pfeilerreihen zwischen den Fenstern stehen im Kontrast zum rauen, erdfarbenen Putz und verleihen dem Gebäude einen Ausdruck von Öffentlichkeit. Die Hanglage ermöglicht den Zugang von zwei verschiedenen Ebenen. Je ein Eingangsportal in hellbeigem Beton führt von der oberen Stallstrasse zur Kantonspolizei und von der Feldstrasse zu den übrigen Amtsstellen. Im Innern beeindruckt die ganz in weiß gehaltene Halle, ein langgezogener rechteckiger Raum über drei Geschosse mit Kaskadentreppen. Die dunkelroten Türen führen die Besucher zu den Räumen entlang der umlaufenden Laubengänge. Das Tageslicht inszeniert die Treppenhalle über acht Oberlichter in Form schlitzartiger Lichtfänger immer wieder aufs Neue. Die Halle lässt Blickbezüge zu, man trifft sich auf der Treppe zu einem Gespräch, und sie dient den Besuchern zur Orientierung. So wird die Treppenhalle zu einem gemeinschaftlichen inneren Kern, der die verschiedenen Amtsstellen zusammenführt.



Situation

Das neue regionale Verwaltungszentrum in Thusis ist das erste Verwaltungsgebäude in Graubünden mit der Zertifizierung Minergie-P-Eco. Der Neubau zeichnet sich durch einen geringen Energiebedarf und eine ökologische Bauweise aus. Das Gebäude hat den Entwurf mitgeprägt: Es ist ein Haus entstanden, das eine kompakte Form und eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle aufweist, in dem das Tageslicht optimal genutzt wird und dessen Materialwahl nach ökologischen Kriterien erfolgte.

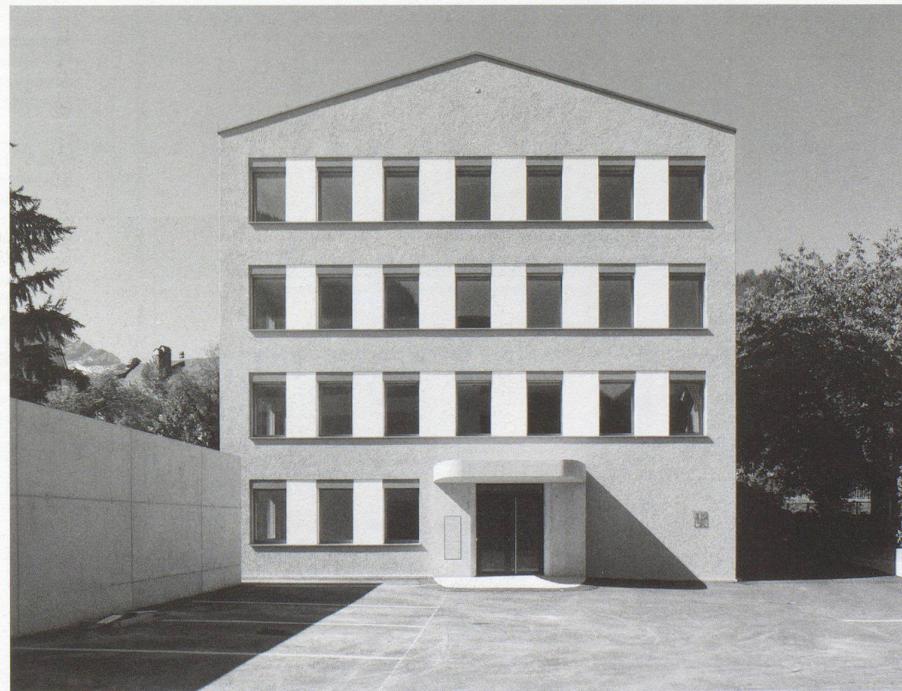
Raumprogramm

8 kantonale Dienststellen

Garage für Fahrzeuge der Kantonspolizei mit drei Einstellplätzen

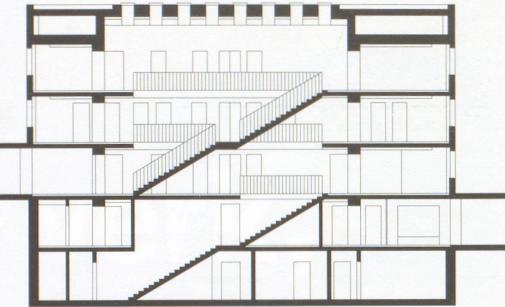
Konstruktion

Massivbauweise mit grob verputzter Außenwärmehämmung. Äußerer Stützenkranz aus vorgefertigten Betonstützen. Innerer Kern und Liftschacht aus Ort beton. Dach in Holzbauweise.

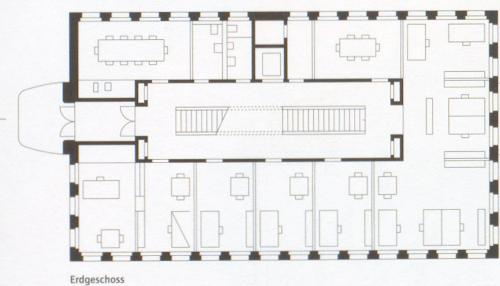


Ansicht von Osten

Bild: Ralph Feiner



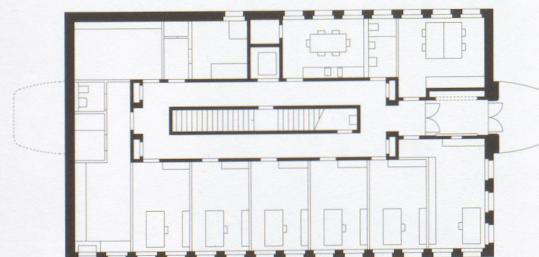
Längsschnitt



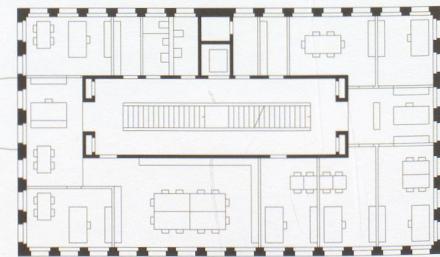
Erdgeschoss



2. Obergeschoss



1. Untergeschoss

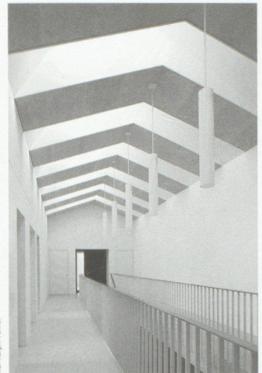


1. Obergeschoss

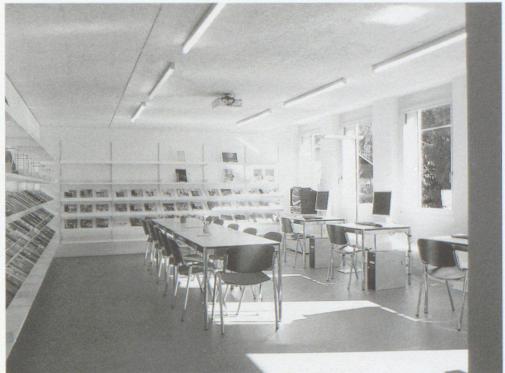
0 5 10



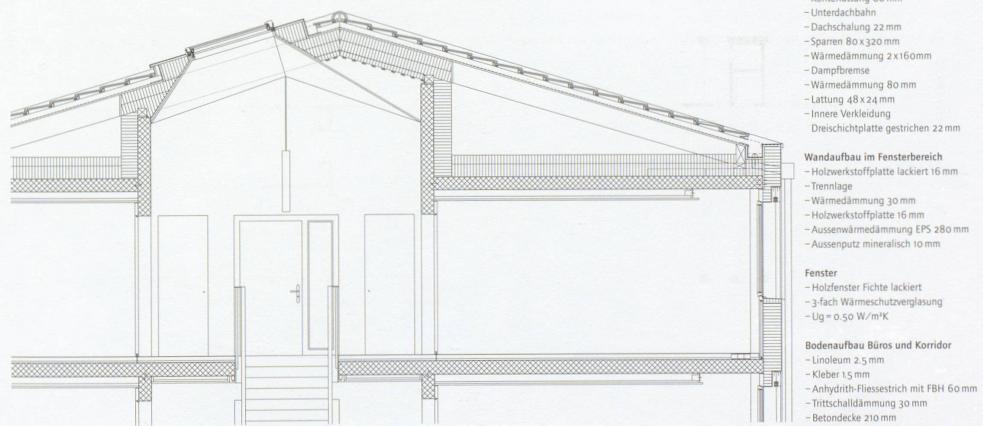
Halle und Kaskadentreppen



Halle im 2. Obergeschoss



Bibliothek



Dachaufbau im Oberflächenbereich

- Dacheindeckung Glattschiebeziegel
- Ziegelbettung 24 x 48 mm
- Konterbettung 80 mm
- Unterdrachbahn
- Dachschalung 22 mm
- Sparren 80 x 320 mm
- Wärmedämmung 2 x 160 mm
- Dampfbremse
- Wärmedämmung 80 mm
- Lattung 48 x 24 mm
- Innere Verkleidung
- Dreischichtplatte gestrichen 22 mm

Wandaufbau im Fensterbereich

- Holzwerkstoffplatte lackiert 16 mm
- Trennlage
- Wärmedämmung 30 mm
- Holzwerkstoffplatte 16 mm
- Außenwärmedämmung EPS 280 mm
- Außenputz mineralisch 10 mm

Fenster

- Holzfenster Fichte lackiert
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- $U_g = 0.50 \text{ W/m}^2\text{K}$

Bodenaufbau Büros und Korridor

- Linoleum 2.5 mm
- Kleber 1.5 mm
- Anhydrit-Fliestrich mit FBH 60 mm
- Trittschalldämmung 30 mm
- Betondecke 210 mm
- Luftraum / Lüftungsrohre 115 mm
- Schalldämmung 30 mm
- Zementgebundene Holzfaserplatte weiß gespritzt 25 mm

0 1 2



Gebäudetechnik

Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe mit Erdsonden

Komfortlüftung

Organisation

Auftragsart: Gesamtleistungswettbewerb mit gesamtem

Planungsteam

Auftraggeber: Gebäudeversicherung Graubünden GVG, Chur

Projektorganisation: Gesamtleistungsauftrag mit Federführung

Implenia Generalunternehmung

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416**Grundstück:**GSF Grundstücksfläche 1706 m²GGF Gebäudegrundfläche 420 m²UF Umgebungsfläche 1286 m²BUF Bearbeitete Umgebungsfläche 1286 m²UUU Unbearbeitete Umgebungsfläche 0 m²**Gebäude:**GV Gebäudevolumen SIA 416 5 331 m³GF 2. UG 322 m²1. UG inkl. Garage Kapo 420 m²EG 319 m²1. OG 321 m²2. OG 321 m²GF Grundfläche total 1704 m²NGF NettoGESCHOSSFÄLCE 1453 m²KF Konstruktionsfläche 251 m²NF Nutzfläche total 1 286 m²Büro 1 286 m²VF Verkehrsfläche 66 m²FF Funktionsfläche 101 m²HNF Hauptnutzfläche 1 180 m²NNF Nebennutzfläche 107 m²**Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500**

(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6%) in CHF

BKP

1 Vorbereitungsarbeiten 140 000.- 3.2%

2 Gebäude 3 766 130.- 86.2%

3 Betriebskosten 72 000.- 1.7%

(ohne Produktionseinrichtungen)

4 Umgebung 310 000.- 7.1%

5 Baunebenkosten 80 900.- 1.9%

1-5 Erstellungskosten total 4 369 030.- 100.0%

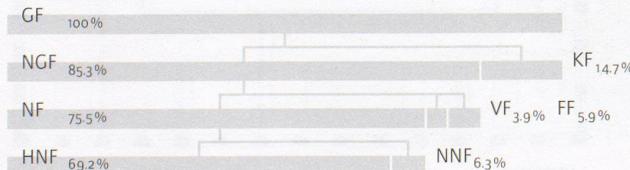
2 Gebäude 3 766 000.- 100.0%

20 Baugrube 45 000.- 1.2%

21 Rohbau 1 792 960.- 21.1%

22 Rohbau 2 525 483.- 14.0%

23 Elektroanlagen 311 675.- 8.3%



24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimateanlagen	415 390.-	11.0 %
25	Sanitäranlagen	144 718.-	3.8 %
26	Transportanlagen	45 621.-	1.2 %
27	Ausbau 1	357 629.-	9.5 %
28	Ausbau 2	254 619.-	6.8 %
29	Honorare	873 035.-	23.2 %

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416	706.-
2	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	2 210.-
3	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	241.-
4	Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2010	112.2

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1**Gebäudekategorie und Standardnutzung:**

Energiebezugsfläche	EBF	1 531.52 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	0.93
Heizwärmbedarf	Q _h	71.0 MJ/m ² a
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		75 %
Wärmebedarf Warmwasser	Q _{ww}	20 MJ/m ² a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8°C		35 °C
Stromkennzahl gemäss SIA 380/4: total		33.90 kWh/m ² a
Stromkennzahl: Wärme		17.80 kWh/m ² a

Bautermine

Wettbewerb: Oktober 2009

Planungsbeginn: Januar 2010

Baubeginn: April 2010

Bezug: Oktober 2011

Bauzeit: 18 Monate

