

**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:** Winogrand Landschaftsarchitekten, Zürich

**Bauingenieur:** WGG Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich

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

**Sanitärplanung:** Ingenieurbüro Bösch, Unterengstringen

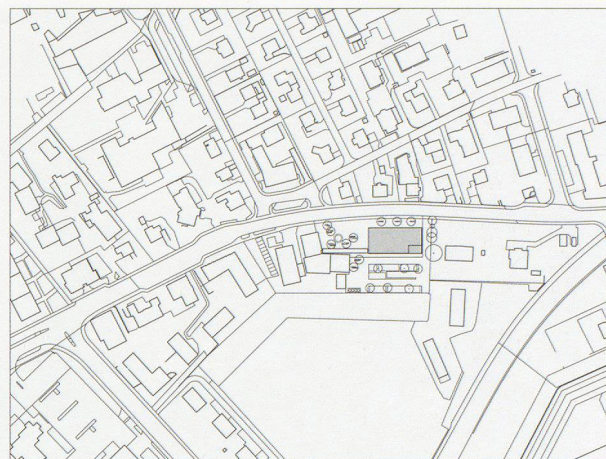
**Bauphysik:** Bakus Akustik + Bauphysik GmbH, Zürich

**Geologe:** Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich

**Signalistik:** 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 Innenausgestaltung ermöglicht. Einzig die skulpturale Wendeltreppe bricht als Verbindungselement der einzelnen öffentlichen Zonen bewusst aus dem flexiblen System aus und erzeugt eine repräsentative Raumsituation.



Situation



Die allseitig geschosshohe 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, Bürokombizone mit Erschliessungs- und Servicezonen, Sitzungszimmer; 1. Obergeschoss: Finanz- und Steueramt mit Schalterzonen, Bürokombizone mit Erschliessungs- und Servicezonen, Sitzungszimmer; 2. Obergeschoss: Zivilstandsamt mit Schalterzone, Präsidial- und Sicherheitsabteilung, Gemeinderatszimmer, Bürokombizone mit Erschliessungs- und Servicezonen; Untergeschoss: Autoeinstellhalle mit 23 Plätzen, Technik- und Archivräume

## Konstruktion

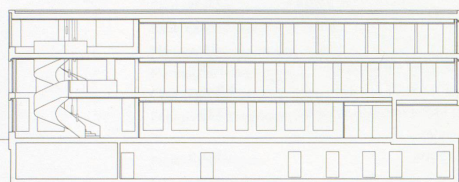
- Monolithischer Skelettbau aus lasiertem Ortbeton, Innendämmung
- Lastabtragung via Fassade und Innenwände der Erschliessungskerne
- Auflagerung Geschossdecken mittels Chromstahldornen
- Geschosshohe Holz-Metallfenster, aussenliegende Vertikalmarkisen mit Textilgewebe
- Dach extensiv begrünt ohne Gefälle



Neuer Gemeindehausplatz mit Verbindungsdach zum Altbau

Bilder: Dominique Marc Wehrli





Längsschnitt



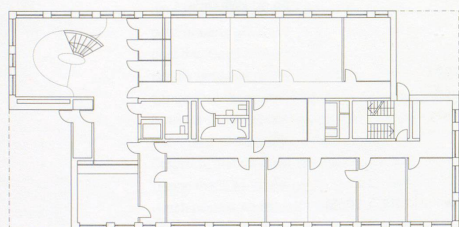
Bürokombizone 1. OG



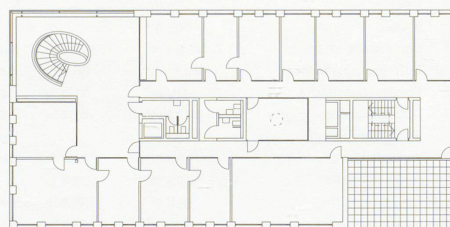
Eckbüro Süd-Ost 1.OG



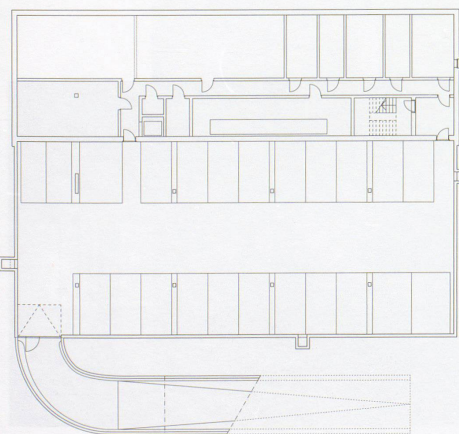
Erschliessungsbereich 2.OG



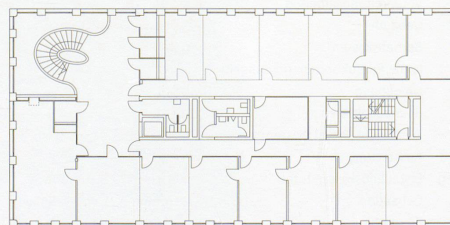
Erdgeschoss



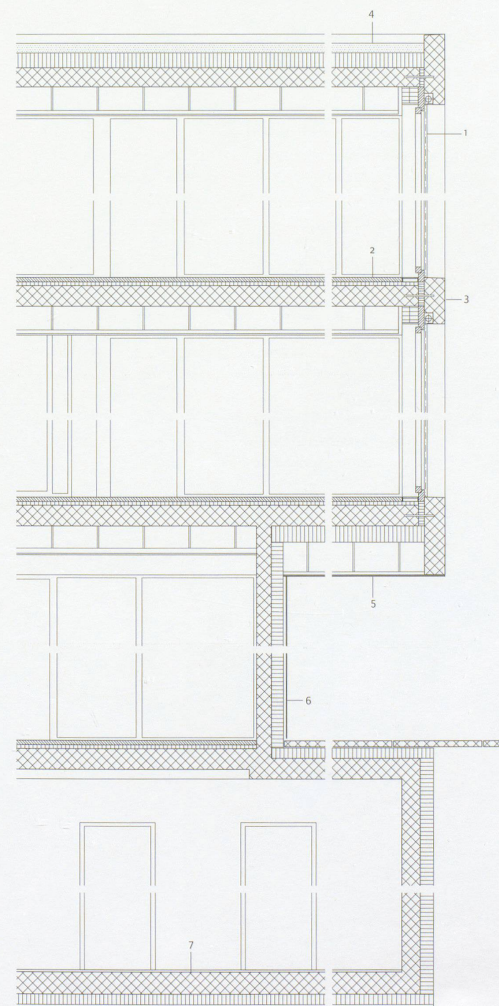
2. Obergeschoss



Untergeschoss



1. Obergeschoss



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

2 Anhydrit 60 mm  
geschliffen und versiegelt  
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





**Gebäudetechnik**

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

**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 <sup>2</sup>
GGF Gebäudegrundfläche	570 m <sup>2</sup>
UF Umgebungsfläche	5 159 m <sup>2</sup>
BUF Bearbeitete Umgebungsfläche	3 244 m <sup>2</sup>
UUF Unbearbeitete Umgebungsfläche	1 915 m <sup>2</sup>

**Gebäude:**

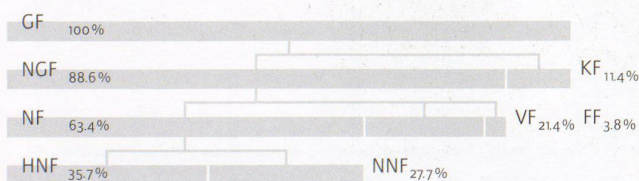
GV Gebäudevolumen SIA 416	9 286 m <sup>3</sup>	
GF UG	967 m <sup>2</sup>	
EG	570 m <sup>2</sup>	
1. OG	656 m <sup>2</sup>	
2. OG	605 m <sup>2</sup>	
GF Grundfläche total	2 798 m <sup>2</sup>	100.0 %
NGF Nettogeschossfläche	2 479 m <sup>2</sup>	88.6 %
KF Konstruktionsfläche	319 m <sup>2</sup>	11.4 %
NF Nutzfläche total	1 773 m <sup>2</sup>	63.4 %
Büro / Verwaltung	1 773 m <sup>2</sup>	
VF Verkehrsfläche	598 m <sup>2</sup>	21.4 %
FF Funktionsfläche	108 m <sup>2</sup>	3.8 %
HNF Hauptnutzfläche	998 m <sup>2</sup>	35.7 %
NNF Nebennutzfläche	775 m <sup>2</sup>	27.7 %

**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 %



23 Elektroanlagen	417 800.-	5.3 %
24 Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	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 %

**Kostenkennwerte in CHF**

1 Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	858.-
2 Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	2 847.-
3 Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> 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:**

Energiebezugsfläche	EBF	2 140 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.19
Heizwärmebedarf	Q <sub>h</sub>	122 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		80 %
Wärmebedarf Warmwasser	Q <sub>ww</sub>	25 MJ/m <sup>2</sup> a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8°C		35°C
Stromkennzahl gemäss SIA 380/4: total		8.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Stromkennzahl: Wärme		29.00 kWh/m <sup>2</sup> a

**Bautermine**

Wettbewerb: Dezember 2007

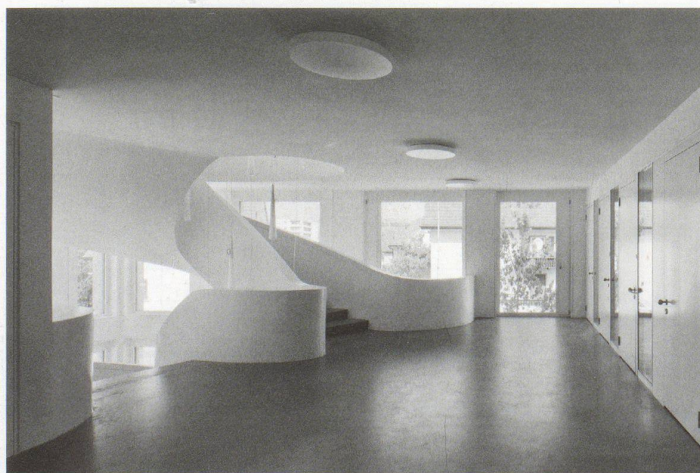
Planungsbeginn: März 2008

Baubeginn: September 2009

Bezug: Mai 2011

Bauzeit: 20 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 1-2 | 2012, S. 50-51



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 Kaskadentreppe. Die dunkelroten Türen führen die Besucher zu den Räumen entlang der umlaufenden Laubengänge. Das Tageslicht inszeniert die Treppenhalle über acht Oberlichter in Form schlitzzartiger 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 Gebäudelabel 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

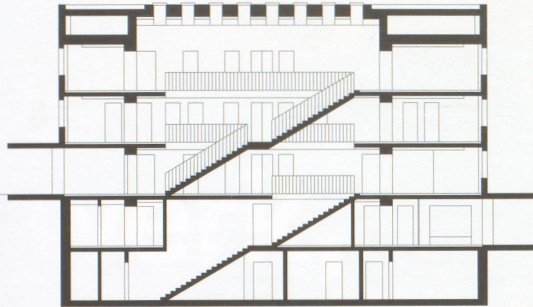
Massivbauweise mit grob verputzter Aussenwärmedämmung. Äusserer Stützenkranz aus vorfabrizierten Betonstützen. Innerer Kern und Liftschacht aus Ortbeton. Dach in Holzbauweise.



Ansicht von Osten

Bild: Ralph Feiner





Längsschnitt



Bild: Architekten

Halle und Kaskadentreppe

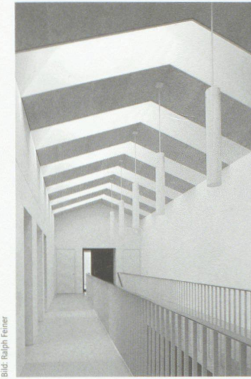


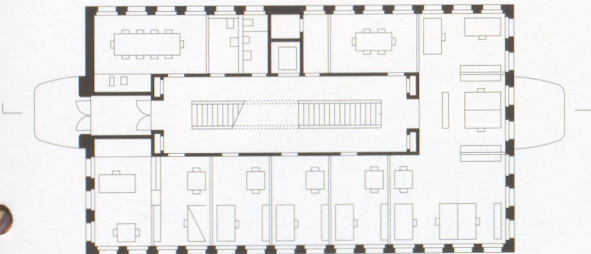
Bild: Ralph Finner

Halle im 2. Obergeschoss

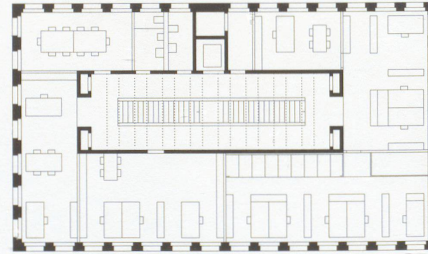


Bild: Architekten

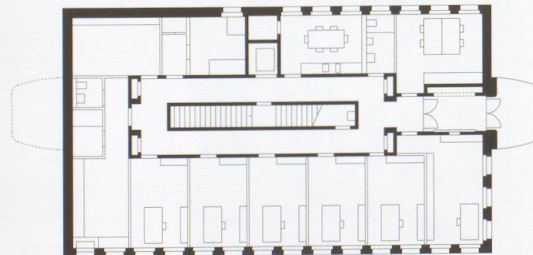
Bibliothek



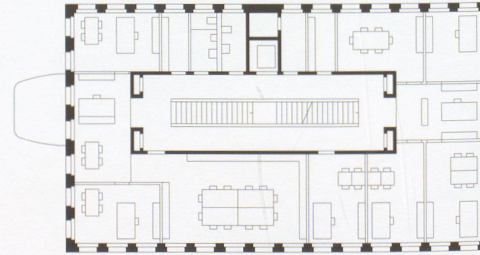
Erdgeschoss



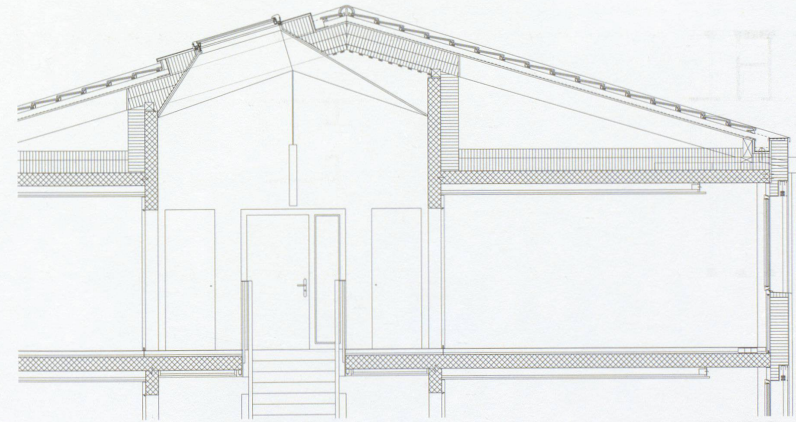
2. Obergeschoss



1. Untergeschoss



1. Obergeschoss



**Dachaufbau im Oberlichtbereich**

- Dachendeckung Glattschiebeziegel
- Ziegellattung 24 x 48 mm
- Konterlattung 80 mm
- Unterdachbahn
- 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
- Ug = 0,50 W/m<sup>2</sup>K

**Bodenaufbau Büros und Korridor**

- Linoleum 2,5 mm
- Kleber 1,5 mm
- Anhydrit-Fliesestrich 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

0 5 10





**Gebäudetechnik**

Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe mit Erdsonden  
Komfortlüftung

**Organisation**

Auftragsart: Gesamleistungswettbewerb mit gesamtem  
Planungsteam

Auftraggeberin: Gebäudeversicherung Graubünden GVG, Chur  
Projektorganisation: Gesamtleistungsauftrag mit Federführung  
Implema Generalunternehmung

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

GSF Grundstücksfläche	1 706 m <sup>2</sup>
GGF Gebäudegrundfläche	420 m <sup>2</sup>
UF Umgebungsfläche	1 286 m <sup>2</sup>
BUF Bearbeitete Umgebungsfläche	1 286 m <sup>2</sup>
UUF Unbearbeitete Umgebungsfläche	0 m <sup>2</sup>

*Gebäude:*

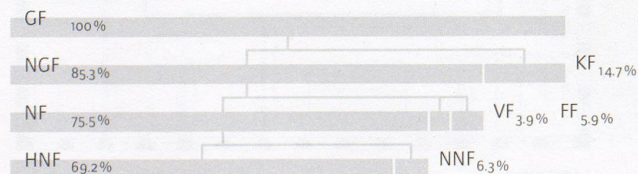
GV Gebäudevolumen SIA 416	5 331 m <sup>3</sup>	
GF 2. UG	322 m <sup>2</sup>	
1. UG inkl. Garage Kapo	420 m <sup>2</sup>	
EG	319 m <sup>2</sup>	
1. OG	321 m <sup>2</sup>	
2. OG	321 m <sup>2</sup>	
GF Grundfläche total	1 704 m <sup>2</sup>	100.0 %
NGF Nettogeschossfläche	1 453 m <sup>2</sup>	85.3 %
KF Konstruktionsfläche	251 m <sup>2</sup>	14.7 %
NF Nutzfläche total	1 286 m <sup>2</sup>	75.5 %
Büro	1 286 m <sup>2</sup>	
VF Verkehrsfläche	66 m <sup>2</sup>	3.9 %
FF Funktionsfläche	101 m <sup>2</sup>	5.9 %
HNF Hauptnutzfläche	1 180 m <sup>2</sup>	69.2 %
NNF Nebennutzfläche	107 m <sup>2</sup>	6.3 %

**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 (ohne Produktionseinrichtungen)	72 000.-	1.7 %
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 Klimaanlage	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 <sup>3</sup> GV SIA 416	706.-
2 Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	2 210.-
3 Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	A/EBF	0.93
Heizwärmebedarf	Q <sub>h</sub>	71.0 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		75 %
Wärmebedarf Warmwasser	Q <sub>ww</sub>	20 MJ/m <sup>2</sup> a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen -8°C		35°C
Stromkennzahl gemäss SIA 380/4: total		33.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Stromkennzahl: Wärme		17.80 kWh/m <sup>2</sup> a

**Bautermine***Wettbewerb:* Oktober 2009*Planungsbeginn:* Januar 2010*Baubeginn:* April 2010*Bezug:* Oktober 2011*Bauzeit:* 18 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 1-2 | 2012, S. 49-50

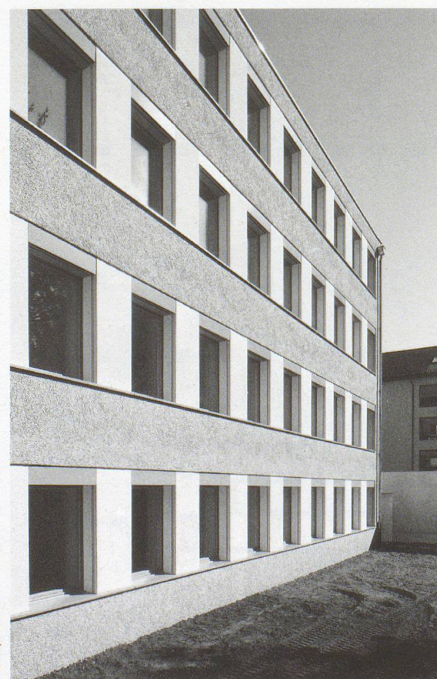


Bild: Ralph Feiner

Südassade