

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: 25.04.2026

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 Setzpfand, Janine Erzinger, Matthias Knuser, Claudia Nitsche

Baumanagement: Maurus Jaeger, David Kral (Bauleitung)

Umgebung: Winogron Landscapsarchitekten, Zürich

Bauingenieur: WGG Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich

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

Sanitärplanung: Ingenieurbüro Bösch, Unterengstringen

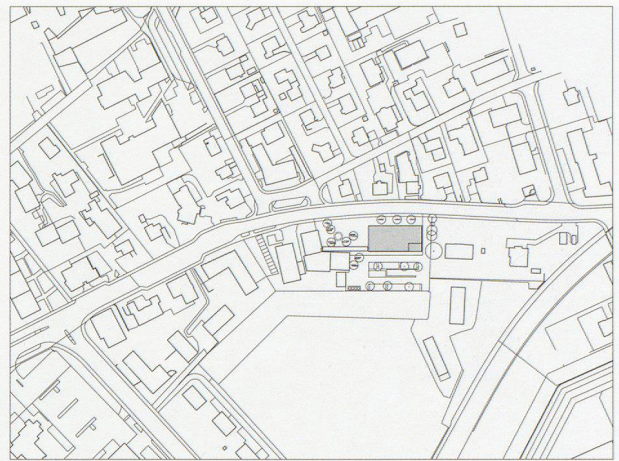
Bauphysik: Bakus Akustik + Bauphysik GmbH, Zürich

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 Innenraumgestaltung ermöglicht. Einzig die skulpturale Wendeltreppe bricht als Verbindungselement der einzelnen öffentlichen Zonen bewusst aus dem flexiblen System aus und erzeugt eine repräsentative Raumsitua-



Situation



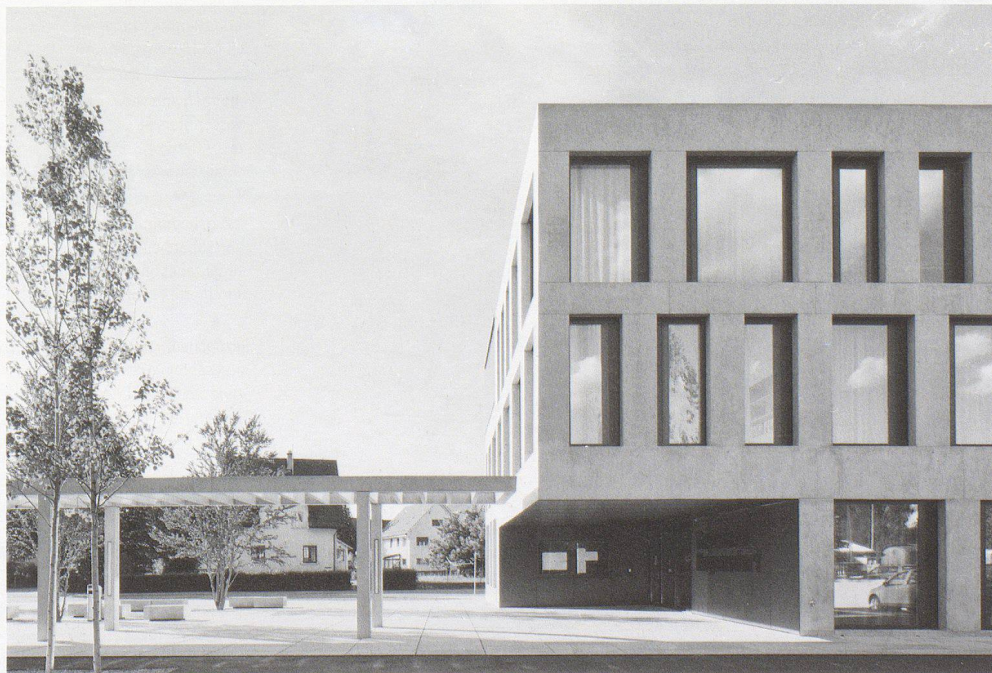
tion. Die allseitig geschosshohe Verglasung innerhalb des Betongitters der Fassade prägt das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes und versinnbildlicht eine moderne und transparente Verwaltung.

Raumprogramm

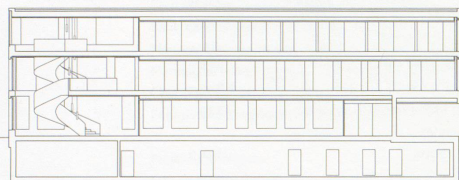
Erdgeschoss: Empfang, Meldeamt mit Schalterzone, Trauzimmer, Bürokombizone mit Erschliessungs- und Servicezonen, Sitzungszimmer; **1. Obergeschoss:** Finanz- und Steueramt mit Schalterzonen, Bürokombizone mit Erschliessungs- und Servicezonen, Sitzungszimmer; **2. Obergeschoss:** Zivilstandsamt mit Schalterzone, 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 Verbindungdach zum Altbau



Längsschnitt



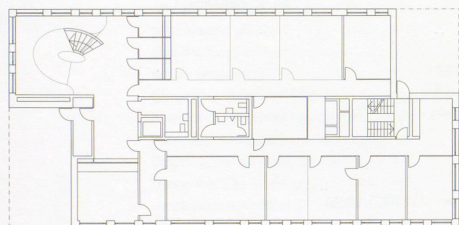
Bürokombizone 1. OG



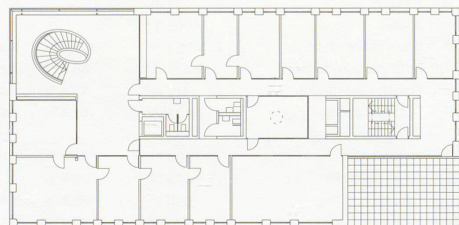
Eckbüro Süd-Ost 1. OG



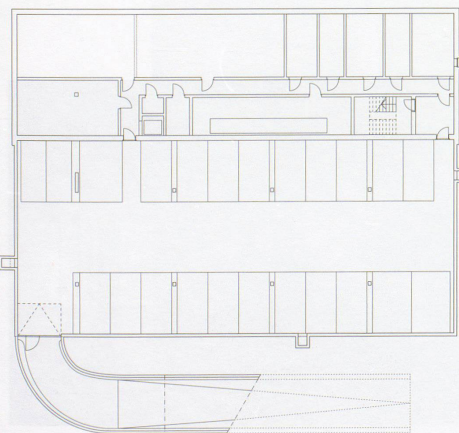
Erschliessungsbereich 2. OG



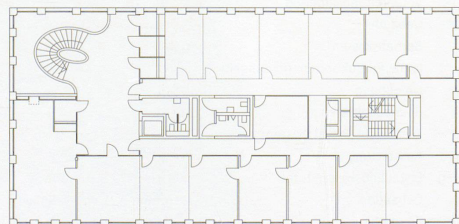
Erdgeschoss



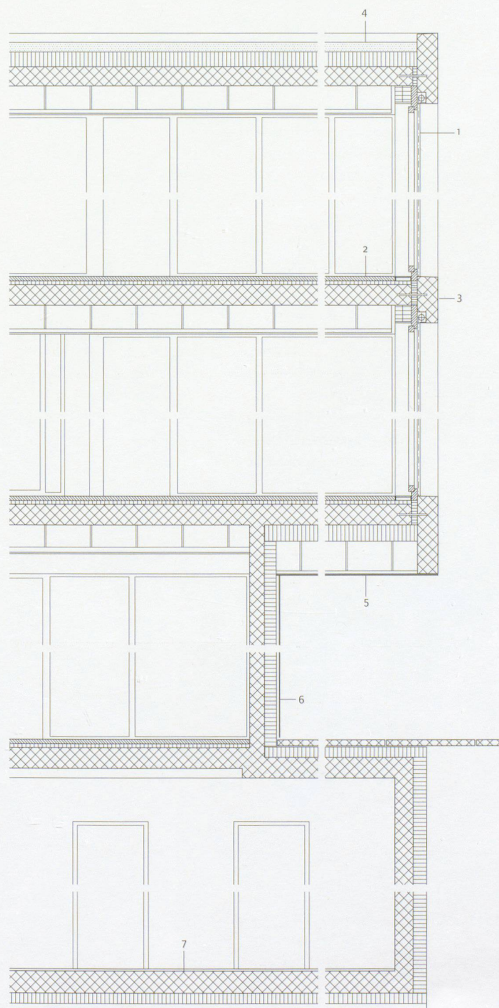
2. Obergeschoss



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 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:

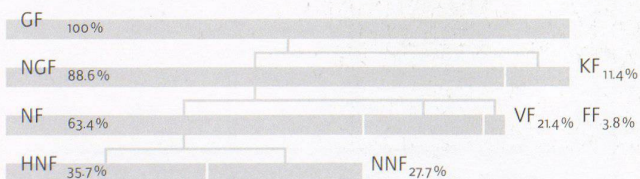
GV Gebäudevolumen SIA 416	9 286 m ³	
GF UG	967 m ²	
EG	570 m ²	
1. OG	656 m ²	
2. OG	605 m ²	
GF Grundfläche total	2 798 m ²	100.0%
NGF Nettogeschossfläche	2 479 m ²	88.6%
KF Konstruktionsfläche	319 m ²	11.4%
NF Nutzfläche total	1 773 m ²	63.4%
Büro / Verwaltung	1 773 m ²	
VF Verkehrsfläche	598 m ²	21.4%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

Energiebezugsfläche	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 wbv 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

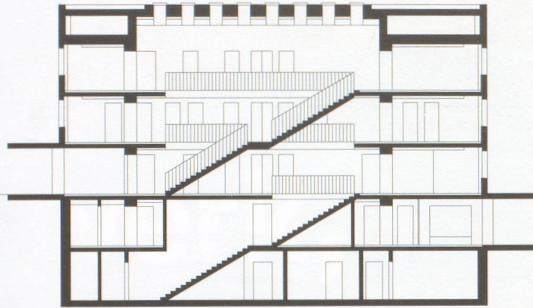
Garage für Fahrzeuge der Kantonspolizei mit drei Einstellplätzen

Konstruktion

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



Ansicht von Osten



Längsschnitt



Bild: Architekten

Halle und Kaskadentreppe

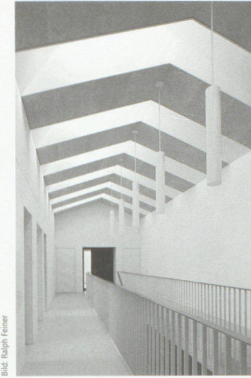


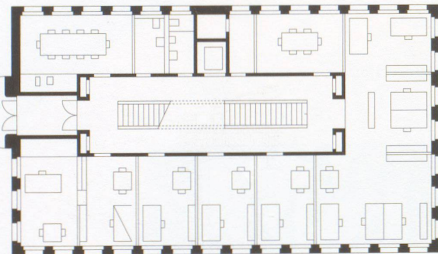
Bild: Bugli Partner

Halle im 2. Obergeschoss

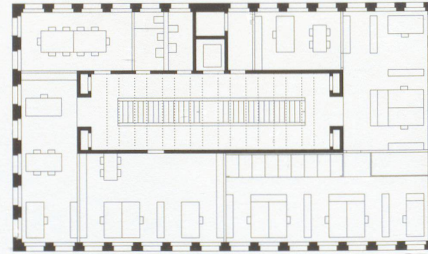


Bild: Architekten

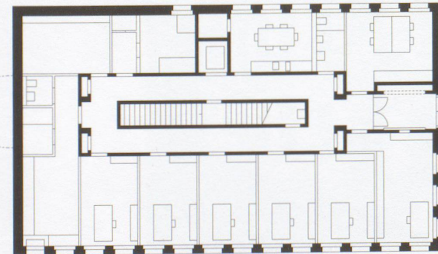
Bibliothek



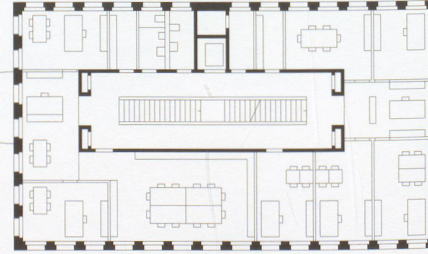
Erdgeschoss



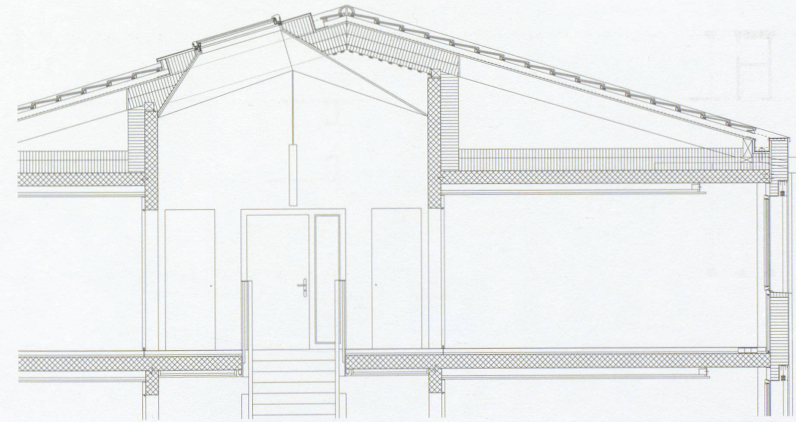
2. Obergeschoss



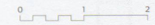
1. Untergeschoss



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 160mm
 - 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/m²K
- Bodenaufbau Büros und Korridor**
 - Linoleum 2,5 mm
 - Kleber 1,5 mm
 - Anhydrit-Fliesestrich mit FBH 60 mm
 - Trittschalldämmung 30 mm
 - Betondecke 210 mm
 - Lüftraum / Lüftungsrohre 115 mm
 - Schalldämmung 30 mm
 - Zementgebundene Holzfaserplatte weiss gespritzt 25 mm



Gebäudetechnik

Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe mit Erdsonden
Komfortlüftung

Organisation

Auftragsart: Gesamleistungswettbewerb mit gesamtem
Planungsteam

Auftraggeberin: Gebäudeversicherung Graubünden GVG, Chur
Projektorganisation: Gesamleistungsauftrag mit Federführung
Implemia Generalunternehmung

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

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

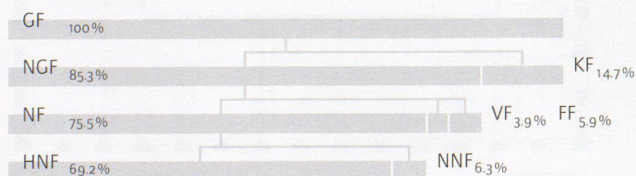
Gebäude:

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

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

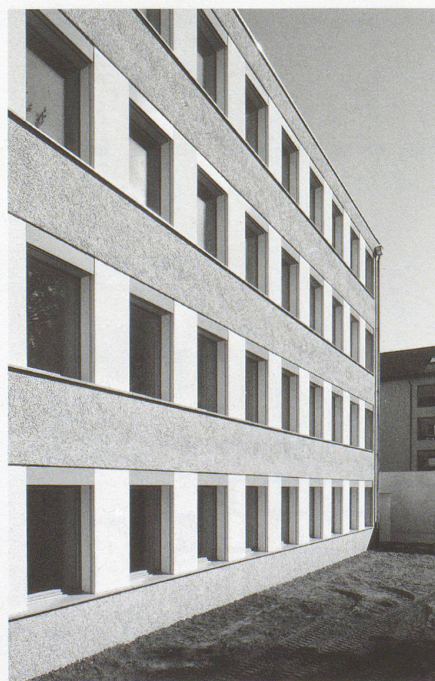


Bild: Ralph Feiner

Südfassade