

**An die Stimmberechtigten**

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und darüber brieflich oder an der Urne abzustimmen.

Regensdorf, 4. November 2014

**Gemeinderat Regensdorf**

Max Walter, Gemeindepräsident  
Stefan Pfyl, Gemeindegeschreiber

**VORLAGE**

**Bewilligung eines Objektkredites von Fr. 9 050 000.– inkl. MwSt. für den Neubau des Werkhofs der Gemeinde Regensdorf.**

**ANTRAG**

1. Für den Neubau des Werkhofs wird ein Objektkredit von Fr. 9 050 000.– inkl. MwSt. bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die Kosten, die durch die Veränderung des Schweizer Baupreisindex, Region Zürich, Hochbau, zwischen der Preisbasis des Kostenvoranschlages (April 2014) und der Ausführung entstehen.
3. Der Kredit geht zulasten der Investitionsrechnung der Jahre 2014 bis 2016.

**WIR  
STIMMEN  
AB  
8. MÄRZ 2015  
NEUBAU WERKHOF**



Projektiertes Neubaugebäude des Werkhofs an der Allmendstrasse.

## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Werkabteilung der Gemeinde Regensdorf erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Strassenunterhalt, Signalisation und Beleuchtung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Unterhalt von Grün- und Brunnenanlagen sowie Abfallbeseitigung.

Der heutige Werkhof in Regensdorf ist stark sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Aufenthaltsräume sind zu klein, die Sanitäreinrichtungen sind veraltet, Garderoben und Nasszellen für Damen fehlen genauso wie ein Werkstatt- und Lagerbereich für die Wasserversorgung. Zudem bietet insbesondere das Dach über der Werkhalle Anlass zur Sorge, da es undicht ist und grösseren Schneelasten nicht mehr standhält. Daher soll der Werkhof an einem neuen Standort durch einen Neubau ersetzt werden. Vorerst ohne die ursprünglich geplante Hauptsammelstelle, diese kann nachträglich und ohne wesentliche Mehrkosten ergänzt werden. Beim Neubau stehen Zweckmässigkeit, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Ausstattung und Materialisierung des Neubaus sollen den geforderten Nutzungen entsprechen und dem Standard anderer, zeitgemässer Werkhöfe in der Region entsprechen.

Die mit dem Neubauvorhaben verbundenen Baukosten sind mit Fr. 9 050 000.– inkl. MwSt. veranschlagt.

### Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Objektkredit von Fr. 9 050 000.– inkl. MwSt. für den Neubau des Werkhofs zu?

## WEISUNG

### VORGESCHICHTE

Das Werkhofgebäude an der Althardstrasse 170 wurde im Jahr 1963 erstellt und ursprünglich durch die Busbetriebe genutzt, bevor die Liegenschaft 1982 zum heutigen Werkhof umgebaut wurde. Seit dem Bezug des Werkhofs ist die Einwohnerzahl von 12 642 (Stand 31.12.1982) auf aktuell 17 346 Einwohner (Stand 30.9.2014) stark angestiegen. Im gleichen Masse gestiegen sind auch die Anzahl Werkarbeiter und deren Aufgaben.

Während der gesamten Nutzungsdauer wurde der Werkhof bisher nur geringfügigen Sanierungen unterzogen. So wurden beispielsweise im Jahr 2006, aus der Not heraus, zwei Stahlcontainer angeschafft, da die Umkleideschränke in der Werkhalle störten. Diese zwei Stahlcontainer dienen bis heute als Umkleideraum für mehr als die Hälfte der Mitarbeitenden.

Im 2010 wurde die ursprünglich im Werkhof integrierte Wohnung der Wasserversorgung zur Verfügung gestellt, und gleichzeitig konnte ein Archiv eingerichtet werden. Diese, aufgrund der engen Platzverhältnisse, notwendig gewordenen Umbauarbeiten wurden zum Teil von den Werkhofmitarbeitenden erledigt, wobei das Büromobiliar von der Kantonsverwaltung kostenlos übernommen werden konnte.

Andere, dringend anstehende Sanierungen (Dach Werkhalle, Sanitäreinrichtungen, Garderoben, Kipptore etc.) werden seit bald zehn Jahren immer wieder zurückgestellt, da nicht klar war und ist, ob ein Neubau je realisiert werden kann.

### AUSGANGSLAGE

Der Werkhof im heutigen Zustand ist stark sanierungsbedürftig und hat seine Kapazitätsgrenze längst erreicht. Die Aufenthaltsräume sind zu klein, die Sanitäreinrichtungen sind veraltet, Garderoben und Nasszellen für Damen fehlen genauso wie ein Werkstatt- und Lagerbereich für die Wasserversorgung. Die aktuelle Durchmischung der Bereiche und der Räumlichkeiten entsprechen weder den hygienischen Anforderungen noch den einschlägigen Vorschriften im Bereich Wasserversorgung.

Die bestehende Fahrzeugwaschanlage entspricht nicht den Vorschriften. In den nächsten Jahren müsste eine Spaltanlage eingebaut werden.

Anlass zur Sorge bietet zudem das Dach über der Werkhalle. Es ist undicht und hält nur noch rund 20 cm Nassschnee stand. Ab einer Schneehöhe von 15 cm muss das Dach vorsorglich von der Schneelast befreit werden. Dazu müssen die Gemeindefahrzeuge im Freien parkiert werden, und das Dach wird von Hand und durch die Heizung in der Halle vom Schnee befreit.

Inzwischen konnte mit einem potentiellen Käufer eine Kaufvereinbarung für das bisherige Werkhofgebäude getroffen werden, was den Weg frei macht für einen Neubau des Werkhofs auf einer gemeindeeigenen Parzelle an der Allmendstrasse.

### PLANUNGSVORGANG

Im März 2013 hat der Gemeinderat entschieden, die Bauabteilung mit der Durchführung einer funktionalen Ausschreibung für einen Werkhofneubau auf der Allmend zu beauftragen und das Land an der Althardstrasse 170 zum Verkauf freizugeben.

Am 3. Dezember 2013 wurde der Projektierungskredit für das Wettbewerbsverfahren mit einem Kredit von Fr. 196 020.– durch den Gemeinderat genehmigt.

Mit der Durchführung und Begleitung des Wettbewerbsverfahrens wurde die Lienhard Partner Bauherrenberatung AG aus Zürich beauftragt. Das Projekt sollte durch einen Totalunternehmer geplant und später realisiert werden. Dieser wurde im Rahmen eines Gesamtleistungswettbewerbes mit Präqualifikation ermittelt. Auf die Ausschreibung haben sich zehn Bietergemeinschaften beworben.

Im Mai 2014 hat der Gemeinderat schliesslich die vier Teilnehmer für die zweite Stufe des Gesamtleistungswettbewerbes festgelegt. Nach intensiver Vorprüfung konnte im September 2014 das Beurteilungsgremium den Wettbewerbsgewinner bestimmen. Das Ergebnis der Jurierung wurde am 30. September 2014 durch den Gemeinderat bestätigt. Die Erstellung des neuen Werkhofs wurde an die Piora AG Generalunternehmung aus Zürich mit dem wirtschaftlich günstigsten Angebot vergeben.

An der Sitzung vom 30. September 2014 hat der Gemeinderat zudem entschieden, den Werkhof ohne ursprünglich geplante Hauptsammelstelle zu erstellen; diese kann nachträglich ohne wesentliche Mehrkosten erstellt werden.

## PROJEKTANFORDERUNGEN

### QUALITÄT

Der Neubau war funktional und zweckmässig zu planen. In Bezug auf die Materialisierung, den Innenausbau und die technischen Anlagen sollte der Neubau einem «industriellen Standard» entsprechen.

### WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

Der Neubau war ausserdem wirtschaftlich und innerhalb eines vorgegebenen Kostenrahmens zu planen. Dazu gehörten eine einfache und flexible Grundstruktur, eine kompakte Gebäudeform sowie eine effiziente Ausnutzung des Wettbewerbsperimeters, der eine spätere Erweiterung ermöglicht.

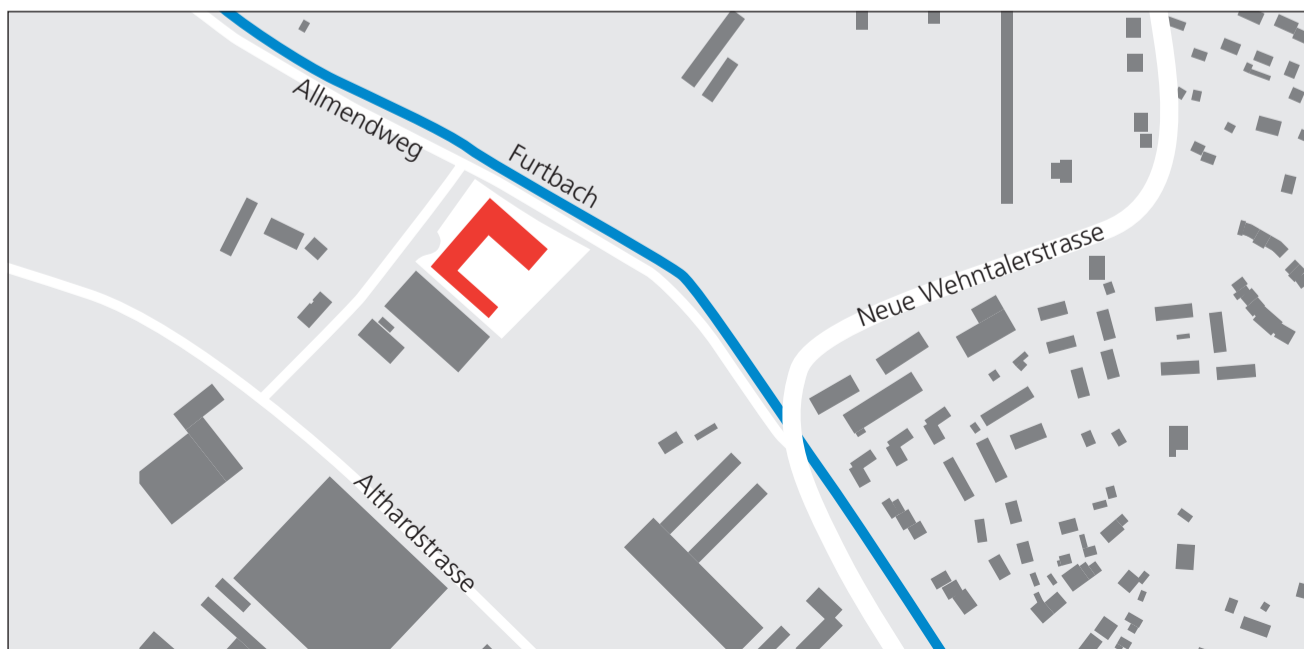
Im Rahmen der Wirtschaftlichkeit sollten nicht nur die Erstellungskosten, sondern die gesamten Lebenszykluskosten betrachtet werden. Der Neubau sollte dabei möglichst umweltfreundlich erstellt, betrieben und der-einst rückgebaut werden können. Es war auf den Einsatz umweltschonender und natürlicher Materialien mit geringem Unterhaltsaufwand zu achten. Eine einfache, unabhängige Erneuerung der verschiedenen Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer (Primär-, Sekundär- und Tertiärsysteme) war sicherzustellen.

### ENERGIEBEDARF

Grundsätzlich sollte ein behagliches und gesundes Raumklima mit minimalem Einsatz von Energie und Technik bereitgestellt werden. Auf Energieeffizienz wird Wert gelegt. Wärme sollte mittels erneuerbarer oder alternativer Energie erzeugt werden und die Dachflächen für die Erstellung einer externen Photovoltaikanlage zur Verfügung stehen. Eine Zertifizierung nach einem Energielabel soll jedoch bewusst nicht angestrebt werden.

### HINDERNISFREIES BAUEN

Das Gebäude sollte barrierefrei und für beeinträchtigte Menschen ohne Erschwernisse und ohne fremde Hilfe zugänglich sein.



Die zur Verfügung stehende, gemeindeeigene Parzelle Kat. Nr. 9346.

## PROJEKTBSCHRIEB

### KONZEPTIDEE

Die Konzeptidee der Projektverfasser wird aus dem Wort «Werkhof» abgeleitet, indem das Wort «Hof» zum Thema des Entwurfs gemacht wird. Die funktionalen Einheiten – Büro- und Personalbereich, Werkhalle und Aussenabstellfläche – umschliessen einen rechteckigen Hof. Dieser ist Dreh- und Angelpunkt für die zahlreichen Betriebsabläufe im Werkhof. Eine überdachte Vorzone als Zugang schliesst den Hof ab und öffnet ihn dabei gleichzeitig. Die torartige Zugangssituation lässt die Anlage auf einen Blick erfassen. Von hier erreicht man den Kunden- und Besuchereingang sowie am Waschplatz vorbei den abgeschlossenen Werkhof. Externe Nutzer und Besucher bleiben konsequent ausserhalb und werden durch diese natürliche Triage vom Betriebsverkehr geschützt.

### RAUMPROGRAMM

Der Werkhof folgt seiner inneren betrieblichen Logik. Zusammengehörige Bereiche und Klimazonen sind konsequent zusammengefasst. Die Büros des Werkmeisters und seiner Mitarbeiter bilden eine von aussen für Externe gut erschlossene und vom lärmigen Betrieb etwas geschützte Zone direkt beim Zugang. Die Werkstätten, Lager- und Einstellhalle sind zusammengefasst, auf den zentralen Hof orientiert und klimatisch differenziert (beheizt/unbeheizt).

Das obere Geschoss beherbergt den Personalbereich mit Pausenterrasse, Hauswartwohnung und einer Galerie mit Lagerflächen in der Einstellhalle, die über einen Hallenkran erschlossen sind.

Die Kadaverentsorgung ist etwas abseits der Personal- und Betriebsräume. Der Vorraum ist jederzeit, auch bei geschlossenem Werkhof, zugänglich.

### ERWEITERBARKEIT

Der Werkhof ist geometrisch so konzipiert, dass er funktional und technisch eine abgeschlossene Einheit bildet, welche später problemlos und unabhängig vom Betrieb erweitert werden kann.

## BAUBESCHRIEB

### ARCHITEKTUR UND KONSTRUKTION

Auch mit dem vorliegenden nüchternen Zweck handelt es sich beim Werkhof um ein öffentliches Gebäude einer grösseren Gemeinde. Die Projektverfasser sehen daher eine klare, einfache, funktionale und gerade in ihrer Beschränktheit edle Form- und Materialgebung als angebracht. Der enge Kostenrahmen macht eine sparsame, zweckdienlich-effiziente Konstruktionsweise unabdingbar.

### MATERIALKONZEPT

Architektur und Konstruktion sind einfach, kohärent und ablesbar. Metallverkleidete Gebäude in Mischbauweise und Hallen in sichtbarer Stahlkonstruktion, mit einer Hülle aus schimmernd blankem, teilweise gelochtem Alu-Trapezblech. Dies erlaubt, die zahlreichen untergeordneten Öffnungen so zu gestalten, dass das Gebäude ruhig und klar in Erscheinung tritt. Die Gebäudeteile definieren mit ihren verschiedenen hohen Vordächern den Hof und bilden mit den unterschiedlichen Höhen und Einschnitten eine unpräzise, jedoch spannende Figur.

### KONZEPT HEIZUNG

Die Wärme für das Heizen wird mittels erneuerbarer Energie vom EKZ bereitgestellt. Eine Wärmepumpe nutzt den kalten Energiering der Kläranlage ARA Wüeri als Quelle und liefert die erforderlichen Temperaturen. Die Wärmeabgabe erfolgt durch Heizkörper mit Thermostatventilen und Fussbodenheizung im Wohnbereich. Die Werkstätten werden mit Umlufterhitzer beheizt. Einstellhalle und Nebenbauten sind nicht aktiv beheizt.

### KONZEPT LÜFTUNG

Der Bürobereich, gefangene Räume sowie die Waschbox werden mit einer mechanischen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und einem hygienisch notwendigen Aussenluftvolumenstrom be- und entlüftet. Das Lüften der Wohnung und weiterer Räume erfolgt primär manuell über die Fenster. Farblager, Lackiererraum, Brennstofflager und Vorraum der Kadaversammelstelle werden gemäss behördlichen Vorschriften belüftet.

### KONZEPT KLIMA/KÄLTE

Das Gebäude wird grundsätzlich weder gekühlt noch be- und entfeuchtet. Einzig die Kühlung des Kadaverraumes erfolgt mit einem konventionellen Splitgerät und garantiert Temperaturen von 4 bis 8°C ohne Wärmerückgewinnung.

### KONZEPT SANITÄR

Die Wohnung sowie der Büro- und Personalbereich werden mit Kalt- und Warmwasser versorgt. Das Abwasser wird gesammelt und bis zum Kanalanschluss geführt. Für die Waschbox ist eine einfache Spaltanlage sowie ein Anschluss für einen Hochdruckreiniger vorgesehen. Im Werkstattbereich steht eine einfache Druckluftanlage und an geeigneten Stellen sind Schlauchventile angebracht. Eingerechnet sind Standardapparate. Die Versickerung des Meteorwassers erfolgt nach behördlichen Vorschriften.

### KONZEPT ELEKTRO UND BELEUCHTUNG

Eine wirtschaftliche und zweckdienliche Elektroversorgung ist vorgesehen. Die Beleuchtungen sollen so eingesetzt werden, dass diese der Nutzung und den Nutzungszeiten entsprechend eingesetzt und gesteuert werden. Helle Farben der angestrahlten Flächen bewirken eine hohe Lichteffizienz, sodass Leuchtmittel und Energie sparsam und ökologisch sinnvoll eingesetzt werden.

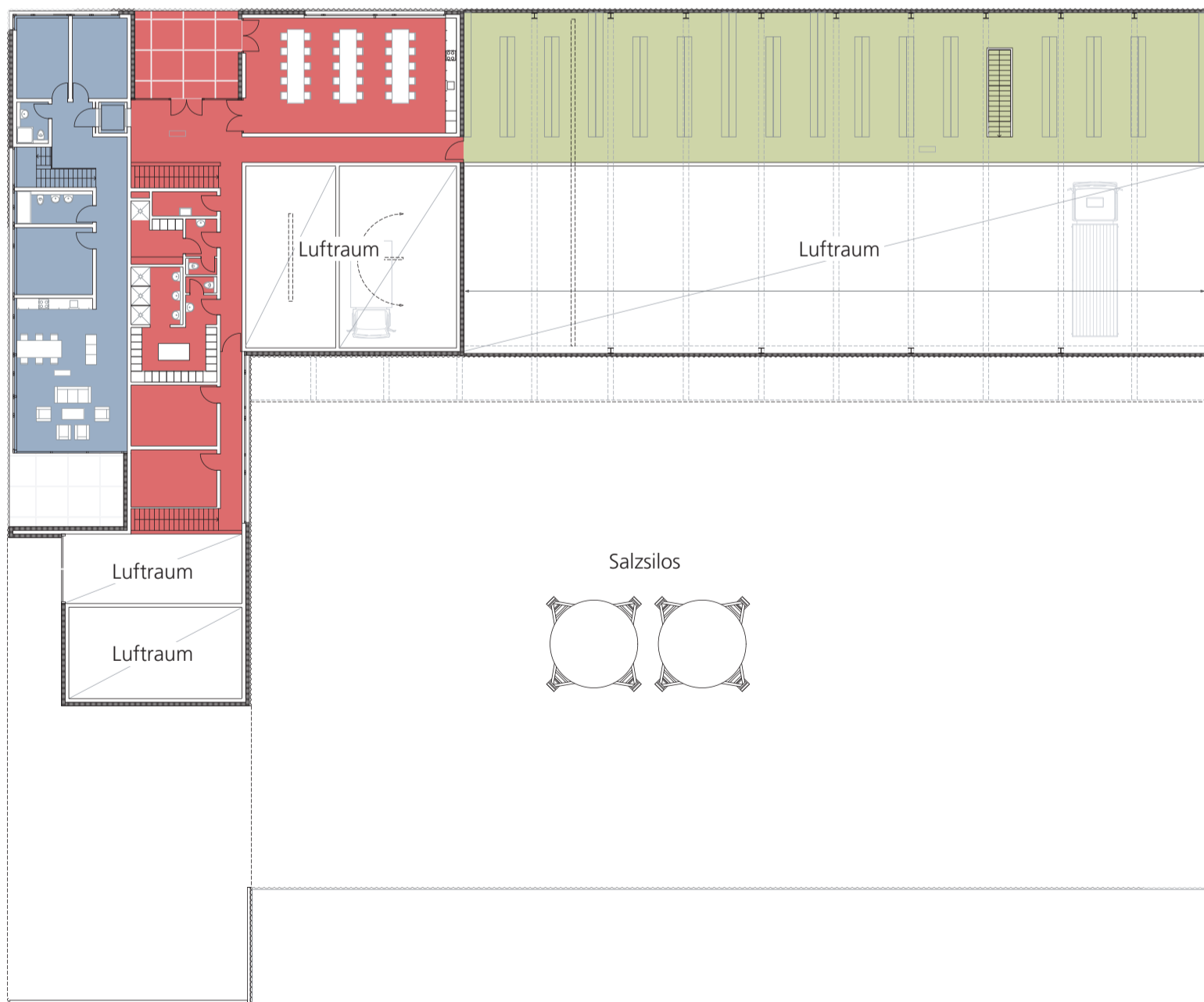


Der neue Werkhof aus der Vogelperspektive – einfach, klar, nüchtern und funktional.



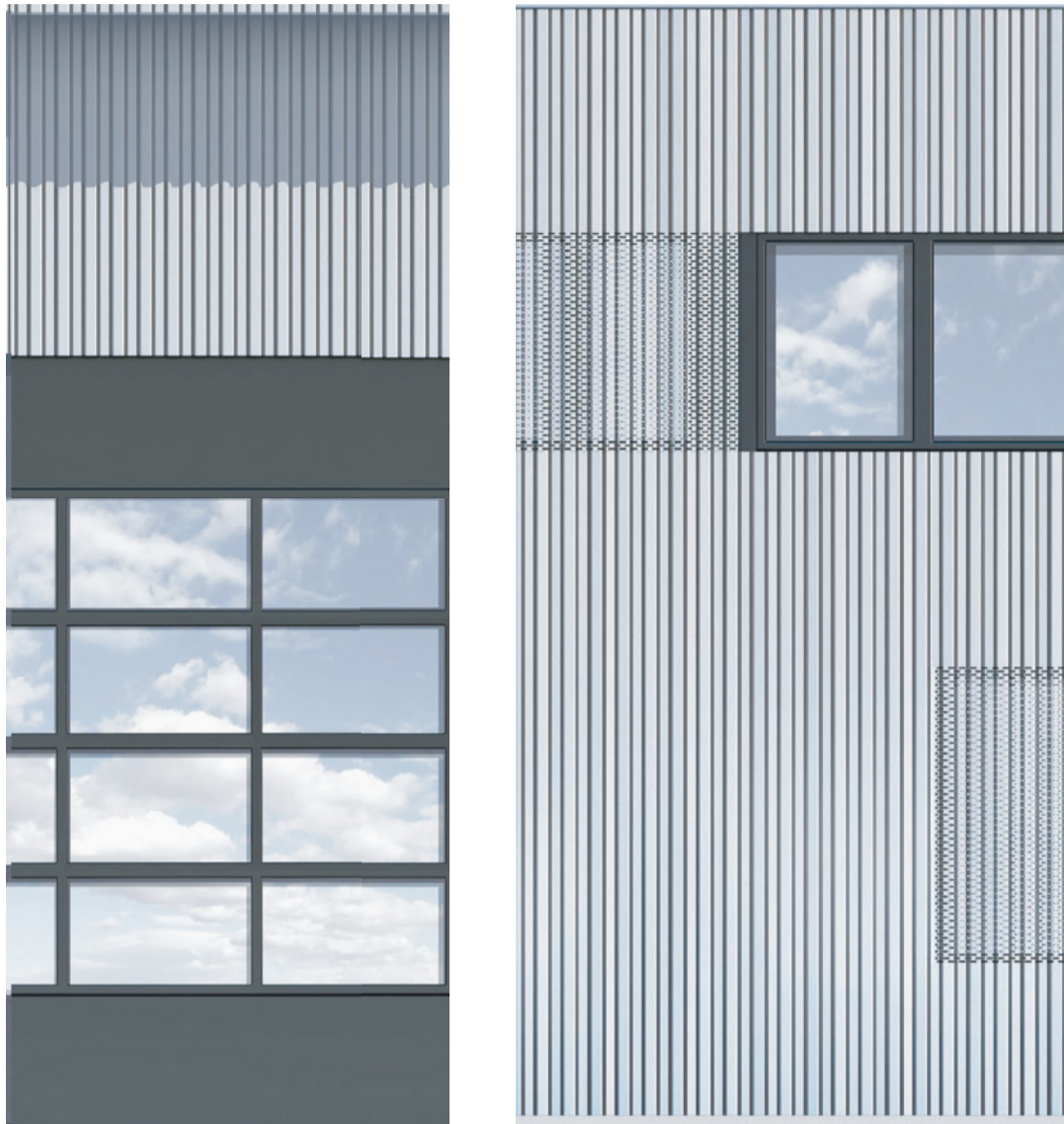
- Bürobereich
- Personalbereich
- Werkstätte
- Einstellhalle/Lagerfläche
- Hauswartwohnung
- Werkareal gedeckt
- Kadaversammelstelle

**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**





*Blankes Alu-Trapezblech definiert als glänzende Hülle den inneren und äusseren Perimeter.*

## SCHLUSSWORT

Nach Ansicht des Gemeinderates kann mit dem Neubau des Werkhofs ein lang erwartetes Anliegen von Gemeinde und Bevölkerung erfüllt, und die unhaltbaren Zustände im bestehenden Werkhofgebäude endlich beseitigt werden. Dazu gehören ein undichtes Dach, zu kleine Aufenthaltsräume, veraltete Sanitäreinrichtungen, fehlende Garderoben und Nasszellen für Damen sowie ein Werkstatt- und Lagerbereich für die Wasserversorgung. Mit dem Neubau des Werkhofs entsteht auf der gemeindeeigenen Landparzelle an der Allmendstrasse ein Gebäude, das punkto Zweckmässigkeit, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit den heutigen Bedürfnissen entspricht und zukünftigen Anforderungen gerecht wird, damit eine effiziente Erbringung der öffentlichen Aufgaben gewährleistet ist.

Darüber hinaus ist der Neubau so konzipiert, dass der Werkhof zu einem späteren Zeitpunkt und ohne wesentliche Mehrkosten um eine Wertstoffsammelstelle ergänzt und erweitert werden kann. Was die Werkabteilung bei ihren Bestrebungen unterstützt, ihre Dienstleistungen unter dem Aspekt «Arbeit statt Fürsorge» zugunsten der Bevölkerung weiter auszubauen.

rege Stadt  
reges Dorf  
Regensdorf