

# WIR STIMMEN AB 8. MÄRZ 2015 NEUBAU WATTERSTRASSE 117/121

## An die Stimmberechtigten

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und darüber brieflich oder an der Urne abzustimmen. Zudem ermöglichen wir Ihnen, im Rahmen einer Zusatzfrage über zusätzliche Kosten in der Höhe von Fr. 140 000.– inkl. MwSt. zur Einhaltung der Anforderungen des Minergie-Standards zu befinden.

Regensdorf, 4. November 2014

## Gemeinderat Regensdorf

Max Walter, Gemeindepräsident  
Stefan Pfyl, Gemeindegeschreiber

## VORLAGE

**Bewilligung eines Objektkredites  
von Fr. 7 900 000.– inkl. MwSt. für den  
Neubau Watterstrasse 117/121.**

## ANTRAG

1. Für den Neubau Watterstrasse 117/121 wird ein Objektkredit von Fr. 7 900 000.– 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 Kostenvoranschlags (April 2014) und der Ausführung entstehen.
3. Der Kredit geht zulasten der Investitionsrechnung der Jahre 2014 bis 2017.

## ZUSATZFRAGE

Soll der Objektkredit um Fr. 140 000.– inkl. MwSt. aufgestockt werden, damit die Anforderungen an den Minergie-Standard eingehalten werden können?



Projektiertes Neubaugebäude Watterstrasse 117/121 mit öffentlichem Platz vor der neuen Gemeindebibliothek.



## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die beiden gemeindeeigenen Liegenschaften Watterstrasse 117 und 121 sind baufällig und sollen einem Neubauprojekt weichen, da eine Sanierung der beiden Gebäude zu teuer ist und im jetzigen Zustand auch keine Möglichkeit für eine sinnvolle Nutzung der beiden Liegenschaften bietet.

Ziel des Gemeinderates ist es, im Neubau einerseits die Gemeindebibliothek an zentraler Lage unterzubringen. Andererseits sollen insgesamt zehn hinderisfreie 2- bis 4½-Zimmer-Wohnungen entstehen, die einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlich sinnvollen Finanzierung des Gesamtprojektes beitragen.

Die mit dem Neubauvorhaben verbundenen Baukosten sind mit Fr. 7 900 000.– inkl. MwSt. veranschlagt.

### Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Objektkredit von Fr. 7 900 000.– inkl. MwSt. für den Neubau Watterstrasse 117/121 zu?

### Zusatzfrage

Soll der Objektkredit um Fr. 140 000.– inkl. MwSt. aufgestockt werden, damit die Anforderungen an den Minergie-Standard eingehalten werden können?

## WEISUNG

### AUSGANGSLAGE

Die beiden gemeindeeigenen Liegenschaften Watterstrasse 117, in dem die Jugendarbeit untergebracht ist, und Watterstrasse 121, mit Notwohnungen, sind baufällig und müssen ersetzt werden. Die Sanierung der beiden Gebäude ist zu teuer, und im jetzigen Zustand besteht keine Möglichkeit für eine sinnvolle Nutzung der beiden Liegenschaften.

Ziel des Gemeinderates ist es, in diesem Neubau die Gemeindebibliothek und hinderisfreie Wohnungen an zentraler Lage unterzubringen. Die heutige Bibliothek an der Stationsstrasse ist für die Grösse der Gemeinde viel zu eng und muss dringend an einem geeigneteren Standort an guter Passantenlage untergebracht werden. Die neuen Wohnungen über der Bibliothek tragen wesentlich zur wirtschaftlich sinnvollen Finanzierung des Gesamtprojektes bei.

### PLANUNGSVORGANG

Im Juni 2012 hat der Gemeinderat einen Kredit für die Ausarbeitung eines Architekturwettbewerbes gesprochen. Im September 2012 wurde das provisorische, zweistufige Wettbewerbsprogramm genehmigt.

Schliesslich im Oktober 2012 konnte der Gemeinderat das definitive Wettbewerbsprogramm verabschieden sowie die definitive Jury-Zusammensetzung bestimmen. Anlässlich der Präqualifikation wurden am 5. Dezember 2012 aus total 25 Bewerbungen die fünf einzuladenden Teams für den eigentlichen Wettbewerb ausgewählt. Diese wurden am 18. Dezember 2012 durch den Gemeinderat bestätigt.

In der Jury-Sitzung vom 15. Mai 2013 wurden die fünf eingereichten Arbeiten beurteilt. Als Sieger wurde das Projekt «TANGO» von Egin Schweizer Architekten aus Baden prämiert. Dieser Entscheid wurde am 18. Juni 2013 durch den Gemeinderat bestätigt.

Anschliessend wurde das Projekt in Details überarbeitet und für die Gemeindeversammlung vorbereitet. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2013 ist der Projektierungskredit von Fr. 390 000.– genehmigt worden.

## PROJEKTBSCHRIEB

### STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der viergeschossige Neubau Watterstrasse liegt an einem sensiblen städtebaulichen Übergang, vom kleinkörnigen Wohnquartier zu öffentlicheren und grösseren Bauten.

Das aus der städtebaulichen Ordnung entwickelte Gebäudevolumen steht auf dem verkehrsberuhigten Platz und bildet zusammen mit dem Gemeindehaus einen öffentlichen Ort zwischen Dorfkern und Bahnhof.

Die neue Platzgestaltung bietet Aufenthaltsqualität unter einer Baumgruppe, welche die Situation aktiviert.

### ARCHITEKTUR

Die kubische Gliederung des Gebäudes nimmt Bezug auf die Bebauungsstruktur der beiden angrenzenden Strassen und passt sich präzise in die städtebauliche Situation ein.

Die Vor- und Rücksprünge ermöglichen eine feine Gliederung des Aussenraumes in unterschiedliche Zonen; Eingang zum Treppenhaus, Besucherparkplätze bei der Stationsstrasse und räumlicher Bezug zum Gemeindehausplatz bei der Watterstrasse.

Auf ein Attikageschoss wird aus städtebaulichen und architektonischen Gründen bewusst verzichtet. Die homogene, mit leicht strukturierten Faserzementelementen und grossformatigen Fenstern gebildete Aussenhülle verleiht dem kubisch differenzierten Baukörper eine angemessene architektonische Erscheinung.

### STRUKTUR UND NUTZUNGSFLEXIBILITÄT

Die Grundstruktur des Gebäudes ist multifunktional und lässt zahlreiche unterschiedliche Nutzungen zu; neben den Wohnungen in den oberen Geschossen ist im Erdgeschoss eine Nutzung wie Café, Büro, Laden oder Gemeindebibliothek möglich.

Es wurde entschieden, dass das Erdgeschoss künftig als Gemeindebibliothek genutzt wird.



0 5 10 15 m

## WOHNUNGEN

### Allgemein

Die Wohnungen sind so konzipiert, dass der Eingangs-, Wohn-, Ess- und Küchenbereich als Raumkontinuum – zwischen Zimmer und Nebenräumen – wahrgenommen wird. Dies ermöglicht spannende Quer- und Diagonalbezüge innerhalb der Wohnung.

Alle Wohnungen sind zwei- bis dreiseitig orientiert und bieten dadurch eine hohe Belichtungs- und Wohnqualität.

Jede Wohnung verfügt über eine Loggia, die Schutz vor Witterung und Aussenlärm bietet.

Die Wohnungen sind für verschiedene Lebensformen dimensioniert, hindernisfrei und entsprechen einem gehobenen Mietwohnungsstandard.

### Materialisierung

Im Ess-, Wohn- und Küchenbereich sowie in der Loggia ist ein einheitlicher Keramikplattenbelag vorgesehen. Als Kontrast werden die Zimmerböden mit einem Klötzliparkett aus Massivholz belegt. Alle Wände werden weiss gestrichen.

In den Nasszellen werden Böden und Wände, im Bereich der Sanitärapparate, mit Keramikfliesen ausgestattet. Die restlichen Wände erhalten einen wasserfesten Dispersionsanstrich.

Um einen guten Schall- und Wärmeschutz zu erreichen, sind die Holz-Metall-Fenster mit einer 3-fach-Verglasung ausgestattet. Die Fensterrahmen aussen sind in Aluminium eloxiert gehalten, innen deckend lackiert. Die Fenster haben jeweils einen grossen Flügel, welcher fest verschraubt als Putzflügel dient, und verfügen über einen kleineren Dreh-Kipp-Öffnungsflügel.

Als Absturzsicherung wird eine Glasbrüstung aus Verbundsicherheitsglas auf dem Rahmenprofil der Fenster montiert. Der Zugang zur Loggia ist durch ein Hebeschiebefenstersystem gewährleistet.

Die Einbauküchen sind aus belegten oder lackierten Holzwerkstoffen gefertigt, mit einer Abdeckung aus Chromstahl. Folgende Elemente sind in der Küche vorgesehen: ein Spültrog mit Tropfteil, ein Abfallsystem unter dem Spültrog, ein Glaskeramikkochfeld, ein Dampfzug mit Umluft, eine Geschirrspülmaschine, ein Backofen, ein Flaschenauszug und Hochschränke mit integrierter Kühl-/Gefrierkombination. Einige Wohnungen verfügen zudem über eine Kochinsel.

Im Bereich der Garderobe sind Einbauschränke aus beschichteten Holzwerkstoffen vorgesehen.

### BIBLIOTHEK

#### Allgemein

Durch die multifunktionale Struktur des Gebäudes verfügt die Bibliothek über einen grosszügigen und offenen Grundriss, der in zwei grosse Haupträume unterteilt ist. Mit dem Empfang in der Mitte, direkt beim Eingang, kann ein guter Überblick innerhalb der Bibliothek gewährleistet werden. Die Nebenräume der Bibliothek sind kompakt angeordnet.

#### Materialisierung

In der Bibliothek ist der Boden mit einem Klötzliparkett aus Massivholz belegt. In den Nebenräumen werden Böden und Wände, im Bereich der Sanitärapparate, mit Keramikfliesen ausgestattet. Die restlichen Wände in den Nebenräumen erhalten einen wasserfesten Dispersionsanstrich. Die raumhohen Fenster sind als Pfosten-

Riegelsystem aus Aluminium angedacht. Eine helle Akustikdecke sorgt zusammen mit der Beleuchtung für ein angemessenes Raumklima.

### WIRTSCHAFTLICHKEIT

Der kompakte und klar strukturierte Baukörper, die bestmögliche Ausnutzung des Grundstückes, die extensive Dachbegrünung sowie die optimale Tageslichtnutzung stellen eine nachhaltige und ökonomische Bauweise sicher.

### NACHHALTIGE BAUWEISE

Der gezielte und bestmögliche Einsatz von Materialien ermöglicht einen tiefen Grauenergiewert. Eine klare Systemtrennung zwischen Primär-, Sekundär- und Tertiärstruktur berücksichtigt die Lebenszyklen der einzelnen Bauteile; dadurch sinken auch die Unterhaltskosten.

Die hoch wärmedämmte Gebäudehülle und der vorgesehene sommerliche Wärmeschutz gewährleisten einen energieeffizienten Betrieb.

## BAUBESCHRIEB

### UMGEBUNG

#### 1. Bauetappe

Die Gestaltung der Umgebung des Neubaus Watterstrasse wird in zwei Bauetappen unterteilt. In einem ersten Schritt wird der Platz vor der Bibliothek mit grosszügigen Betonplatten ausgestattet.

Der Platz ist bewusst offen gehalten und wird nicht von Bäumen eingerahmt, sodass er mit der Umgebung des Gemeindehauses korrespondiert.

Um den Platz weiter in Szene zu setzen, sollte vor der Bibliothek ein Kunstobjekt aufgestellt werden.

Als Übergangslösung wird in der ersten Etappe das «Kopfende» der Aussenanlagen mit einem Mergelbelag ausgebildet und von niedrigen Hecken eingerahmt. In diesem Bereich werden drei Purpur-Erlen gepflanzt und einige Sitzmöglichkeiten aufgestellt.

#### 2. Bauetappe

Als Fernziel greift die Planung über den Perimeter hinaus und bezieht auch den zurzeit bestehenden Parkplatz zwischen Watter- und Stationstrasse mit ein.

Dieser Bereich soll während der zweiten Bauetappe durch zwei umlaufende Stufen leicht erhöht werden. Diese Massnahme verleiht dem Platz einen besonderen Charakter und gibt dem Besucher ein Gefühl von Sicherheit.

In diesem Bereich sollen Wald-Föhren gepflanzt werden. Der Mergelbelag wird mit besonderen Sitzmöglichkeiten ausgestattet, sodass dieser Raum nicht nur von den Bibliotheksbesuchern, sondern auch von der gesamten Dorfbevölkerung als öffentlichen Freiraum genutzt werden kann.

### STATIK

#### Tragstruktur

Das Gebäude weist ein konventionelles Untergeschoss mit Stahlbetonwänden und einzelnen Stützen auf.

Aufgrund der Nutzung ändert sich die Tragkonstruktion im Erdgeschoss. Vertikale Lasten werden hier über die Aussenstützen und die Stahlbetonwände im Kernbereich abgetragen.

Die drei darüber liegenden Wohngeschosse tragen die Lasten über Betonwände und Fassadenstützen ab.

Die Decke über dem Untergeschoss ist als Abfangdecke ausgebildet und leitet die Fassadenlasten auf die Aussenwände weiter. Alle Decken werden in Stahlbetonbauweise an Ort ausgeführt.

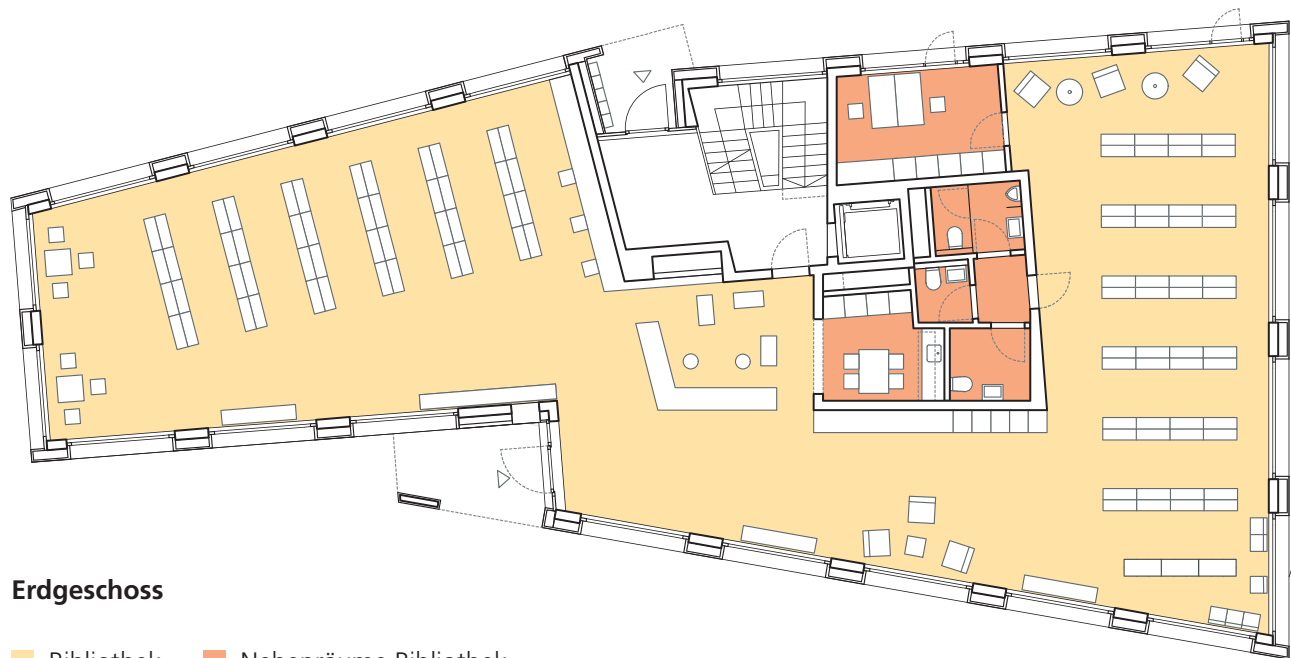
Horizontale Lasten (Erdbeben, Windkräfte) werden durch Stahlbetonwände im Kernbereich in den Baugrund geleitet.



Oben: Situationsplan Neubau zwischen Stations- und Watterstrasse.

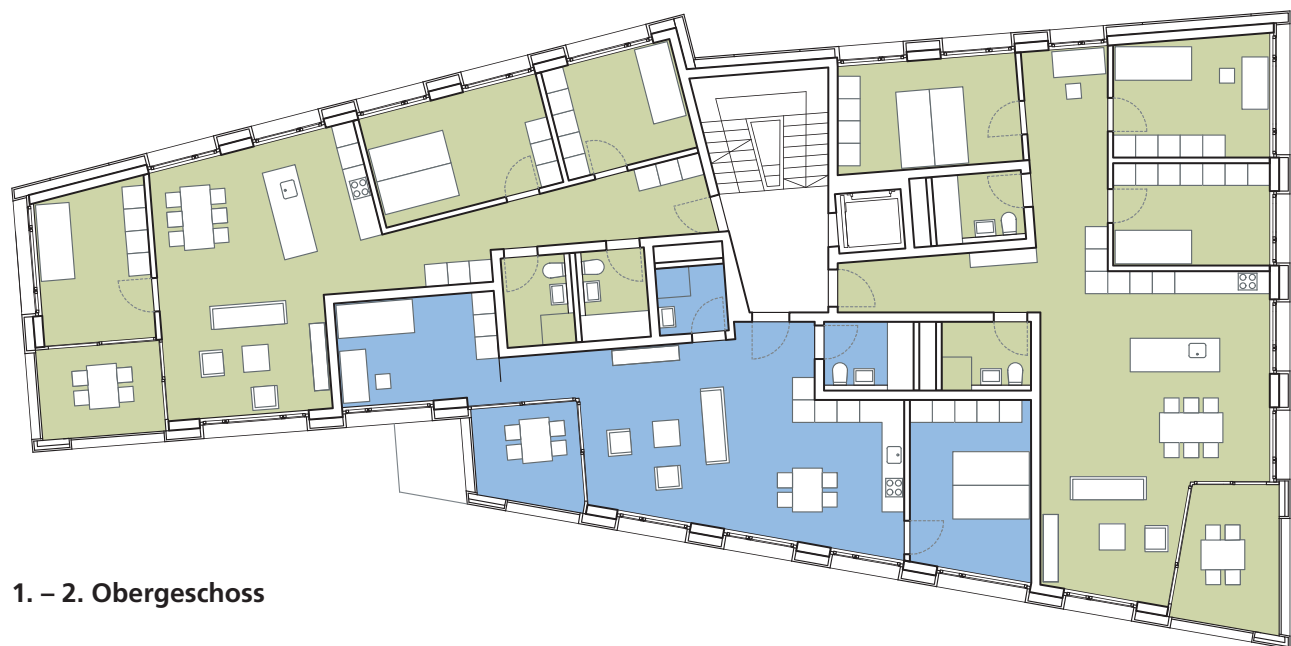
Unten: Die beiden baufälligen Liegenschaften sollen dem Neubau weichen.





**Erdgeschoss**

■ Bibliothek ■ Nebenräume Bibliothek



**1. - 2. Obergeschoss**

■ 3 1/2-Zimmer-Wohnung ■ 4 1/2-Zimmer-Wohnungen



**3. Obergeschoss**

■ 2-Zimmer-Wohnungen ■ 3 1/2-Zimmer-Wohnung ■ 4 1/2-Zimmer-Wohnung



Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist zur Fundation eine Bodenplatte in Stahlbeton – und je nach Geologie – mit einzelnen Verstärkungen vorgesehen. Aus wärmetechnischen Gründen werden die Kaltbereiche (Loggia) mit Kragplattenanschlüssen von den Decken im Wohnbereich getrennt.

**Baugrube**

Aufgrund der engen Platzverhältnisse erfolgt die Umrandung der Baugrube mit einer senkrechten Baugrubensicherung. Diese kann beispielsweise mit einer nicht rückverankerten Rühlwand erfolgen.

**ELEKTRO**

**Wohnungen**

Sämtliche Stark- und Schwachstromanlagen in den Wohnungen werden durch Rohreinlagen ab den zentral angeordneten Wohnungsverteiltern in den Garderoben erschlossen.

Die Wohnungsverteiler beinhalten alle notwendigen Überstromunterbrecher inklusive FI-Schutz sowie ein separates, integriertes Feld für die Multimedia-Verkabelung inklusive Patchpanel (Homewiring).

Pro Wohnung ist eine Türsprechanlage mit Türöffner für die Hauseingangstüre vorgesehen.

Für die Schwachstrommedien Telefon, Radio, TV und IT ist in jeder Wohnung eine sternförmig angeordnete Multimedia-Verkabelung vorgesehen.

**Bibliothek**

Die Haupterschliessung erfolgt ab Hauptverteilung Elektro, Amtsverteiler Swisscom und Verteiler Cablecom. Die Unterverteilung ist im Büroschrank vorgesehen.

Der Unterverteiler beinhaltet alle notwendigen Überstromunterbrecher inklusive FI-Schutz.

Telefon und IT-Verteilung erfolgen via universelle Gebäudeverkabelung (UKV) und werden dabei sternförmig auf ein UKV-Rack im Büroschrank geführt.

**HEIZUNG**

Das Gemeindehaus auf der gegenüberliegenden Strassenseite verfügt über eine bestehende Grundwasserwärmepumpe. Die Grundwassermenge beim bestehenden Entnahmehrunden reicht auch für den zusätzlichen Neubau Watterstrasse.

Lediglich die Grundwasserfassung bzw. -pumpe muss entsprechend den neuen Anforderungen mit einem leistungsfähigeren Modell ersetzt werden. Zudem müssen Leitungen vom bestehenden Brunnen in die Heizzentrale im Neubau gelegt werden.

Im Neubau wird eine separate Wärmepumpe mit Heizspeicher und Brauchwassererwärmer installiert. Zudem muss auf dem Grundstück ein neuer Grundwasserrückgabehrunden gebaut werden.

Die Raumheizung erfolgt mittels Fussbodenheizung, wobei die einzelnen Heizkreise mit Raumthermostaten ausgerüstet werden.

Pro Wohnung wird ein Wärmezähler eingebaut. Die Vorlauftemperatur wird abhängig von der Aussentemperatur geregelt.

**LÜFTUNG**

**Wohnungen und Gemeindebibliothek EG**

Für die Abluft wird das sogenannte Einrohrsystem vorgesehen. In jeder innen liegenden Nasszelle und den innen liegenden Reduiträumen ist ein Ventilator Unterputz eingelegt oder in der Decke montiert. Der Ventilator ist über den Lichtschalter gesteuert. Der Ventilator schaltet mit Verzögerung ein, um beim schnellen Ein- und Austritt einen unnötigen Betrieb zu vermeiden, und hat eine Nachlaufzeit von einigen Minuten, um eine genügende Durchlüftung der Nasszelle zu garantieren. Zusätzlich wird ein Intervallschalter eingebaut. In den Küchen sind Umlufthauben vorgesehen.





*Die homogene Fassadengestaltung des viergeschossigen Neubaus.*

## SCHLUSSWORT

Nach Ansicht des Gemeinderates ist mit dem stufenweisen Vorgehen – Architekturwettbewerb mit Präqualifikation und Weiterbearbeitung durch fünf anerkannte Planungsteams – ein sehr sorgfältig ausgearbeitetes Projekt mit vergleichsweise günstigen Investitions- und Nettofolgekosten entstanden.

Mit dem Ersatz der baufälligen Liegenschaften und der Realisierung des Neubaus an der Watterstrasse wird gleich mehreren Anliegen der Bevölkerung sinnvoll Rechnung getragen.

So kann einerseits an zentraler Lage dringend benötigter Raum für eine neue Gemeindebibliothek geschaffen werden; als Ersatz für die problematischen Platzverhältnisse in den Räumlichkeiten an der Stationsstrasse. Andererseits entsteht wertvoller Wohnraum, mit insgesamt zehn hindernisfreien und modernen 2- bis 4½-Zimmer-Wohnungen. Diese tragen zudem wesentlich zur wirtschaftlich sinnvollen Finanzierung des Gesamtprojektes bei.

Letztendlich wird mit der Realisierung des Neubaus und der Schaffung von öffentlichem Freiraum ein weiterer Meilenstein gesetzt, bei der Umgestaltung der Watterstrasse hin zu einer attraktiven und lebenswerten Begegnungsmeile für die gesamte Dorfbevölkerung.

rege Stadt  
reges Dorf  
Regensdorf