

# Zeughausareal WEST, Uster

## Einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

### Programm

Phase 1, 18. März 2026



Bearbeitung:

Archipel GmbH, Hardturmstrasse 261, CH-8005 Zürich  
Tel. +41 44 563 86 80, Fax +41 44 563 86 86  
info@archipel.ch, www.archipel.ch

Titelbild: Stadt Uster

<b>1.</b>	<b>Kurzfassung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Ausgangslage.....	6
2.2	Porträt GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur .....	6
2.3	Wettbewerbsperimeter .....	7
2.4	Zielsetzung des Projektwettbewerbes.....	8
<b>3.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>9</b>
3.1	Auftraggeberin / Bauträgerin .....	9
3.2	Ausschreibende Stelle und Organisation des Wettbewerbsverfahrens .....	9
3.3	Auftragsform und Art des Verfahrens .....	9
3.4	Grundlagen und Rechtsweg .....	9
3.5	Teilnahmebedingungen .....	10
3.6	Beurteilungsgremium .....	10
3.7	Preissumme (Entschädigungen).....	10
3.8	Optionale Bereinigungsstufe .....	11
3.9	Eigentums- und Urheberrechte .....	11
3.10	Vertraulichkeit und Kommunikation.....	11
3.11	Veröffentlichung und Ausstellung.....	11
3.12	Weiterbearbeitung.....	11
<b>4.</b>	<b>Präselektion</b> .....	<b>13</b>
4.1	Abgegebene Unterlagen Präselektion .....	13
4.2	Eignungskriterien Präselektion .....	13
4.3	Verlangte Bewerbungsunterlagen.....	13
4.4	Ablauf und Termine Präselektion.....	14
<b>5.</b>	<b>Projektwettbewerb</b> .....	<b>15</b>
5.1	Abgegebene Unterlagen Projektwettbewerb .....	15
5.2	Teilnahmebestätigung, Anforderung Teambildung.....	15
5.3	Einzureichende Unterlagen .....	16
5.4	Vorprüfung .....	18
5.5	Beurteilungskriterien.....	18
5.6	Ablauf und Termine Projektwettbewerb.....	18
<b>6.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>19</b>
6.1	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen .....	19
6.2	Denkmalschutz .....	20
6.3	Ökologische Nachhaltigkeit / Energie und Gebäudetechnik .....	21
6.4	Soziale Nachhaltigkeit .....	22
6.5	Wirtschaftlichkeit .....	22
6.6	Lärmschutz.....	23
6.7	Verkehr und Erschliessung .....	24
6.8	Sammelbauwerk.....	24
6.9	Baugrund .....	25
6.10	Altlasten.....	25

6.11	Schadstoffe .....	25
6.12	Hindernisfreies Bauen.....	25
6.13	Baurechtliche Beratung während des Verfahrens .....	26
<b>7.</b>	<b>Aufgabenstellung und Raumprogramm .....</b>	<b>27</b>
7.1	Aufgabenstellung.....	27
7.2	Wohnen .....	27
7.3	Gemeinschaftliche Nutzungen .....	29
7.4	Gewerbenutzung .....	30
7.5	Nebenräume.....	31
7.6	Freiraum .....	31
7.7	Mobilität / Parkierung.....	32
7.8	Zivilschutzanlage.....	33
<b>8.</b>	<b>Schlussbestimmungen.....</b>	<b>34</b>

# 1. Kurzfassung

## **Aufgabenstellung**

Projektierung von rund 180 Genossenschaftswohnungen und ca. 2'500 Quadratmetern Gewerbe- und Gemeinschaftsnutzungen in Neubauten und in zwei inventarisierten Zeughäusern im Gestaltungsplangebiet Zeughaus WEST in Uster.

## **Bauträgerin**

GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

## **Verfahren**

Die GWG führt einen einstufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durch. Neun Architekturbüros (davon maximal zwei Nachwuchsteams) werden über Referenzen für die Teilnahme am anonymen Projektwettbewerb ausgewählt. Sie schlagen vor Beginn des Projektwettbewerbs ein Landschaftsarchitekturbüro vor und bilden zusammen ein interdisziplinäres Team für die Erarbeitung eines Wettbewerbsbeitrages.

## **Preisgeld**

CHF 230'000.- (exkl. MwSt.)

## **Termine Phase 1 - Präselektion**

Publikation Präselektion	20. März 2026
Abgabe Bewerbung	24. April 2026
Mitteilung Präselektionsentscheid	Mitte Mai 2026

## **Termine Phase 2 - Projektwettbewerb (voraussichtliche Termine)**

Ausgabe Wettbewerb und Begehung	Anfang Juli 2026
Schriftliche Fragestellung	Mitte Juli 2026
Fragenbeantwortung	Ende Juli 2026
Abgabe Wettbewerbsprojekte	Ende Oktober 2026
Abgabe Modelleinsatz	Ende November 2026

## **Beurteilungsgremium**

### **Preisgericht mit Stimmrecht:**

#### **Sachpreisrichter:innen**

Doris Sutter, Präsidentin GWG  
Jann Wäckerli, Vorstand GWG  
Philipp Brunnschweiler, Vorstand GWG,  
Isabel Bernhard, Leiterin Bau GWG

#### **Fachpreisrichter:innen**

Anita Emele, Architektin, Vertretung Stadt Uster  
Ivar Heule, Architekt  
Astrid Staufer, Architektin  
Benjamin Thommen, Bereichsleiter Bauberatung Kantonale Denkmalpflege  
Gian Trachsler, Architekt  
Bernhard Zingler, Landschaftsarchitekt

### **Expert:innen und Moderation ohne Stimmrecht:**

#### **Expert:innen**

Catrin Kuchta-Schrader, Bauberaterin Kantonale Denkmalpflege  
Peter Frischknecht, PBK AG, Ökonomie  
Katrin Pfäffli, preisig:pfäffli, Ökologie

#### **Moderation**

Andreas Wirz, Archipel GmbH

Es wird eine öffentliche Beurteilung durchgeführt.

## 2. Einleitung

### 2.1 Ausgangslage

Die Stadt Uster erhoffte sich mit der Ansiedlung eines Mobilmachungsplatzes und Zeughäusern im Stadtzentrum jahrzehntelange Aufträge für das örtliche Gewerbe und eine Umsatzsteigerung im Gastgewerbe durch die stationierten Truppen. Deshalb kaufte sie 1936 das rund 32'000 m<sup>2</sup> grosse Stück Land für CHF 150'000 von Privaten, um es dem eidgenössischen Militärdepartement zu schenken. Dieses baute die vier Zeughäuser, welche 1938 eröffnet wurden. Sie waren bis 2005 militärisch genutzt und bestehen noch heute.

Auf der Grundlage des Richtprojektes von Morger Dettli Architekten, welche einen Studienauftrag 2013 für sich entscheiden konnten, wurde ein privater Gestaltungsplan erstellt, dem Ende 2016 Rechtskraft erwuchs. Er bildet die rechtliche Grundlage für das beabsichtigte Bauvorhaben.

Der Gestaltungsplan ist in einen Ost- und einen Westteil unterteilt.

Der Ostteil des Areals wurde 2017 von der armasuisse an die Stadt Uster verkauft. In der nördlichen Hälfte des Ostteils realisiert die Stadt nun ein Kultur- und Begegnungszentrum (Wettbewerbsieger 2019: EM2N Architekten mit Balliana Schubert Landschaftsarchitekten). Voraussichtlicher Baubeginn des Kultur- und Begegnungszentrums ist Oktober 2026.

Für den Westteil des Areals mit einer Grundstückfläche von 13'066 m<sup>2</sup> konnte die Stadt 2023 mit armasuisse Immobilien einen 100-jährigen Baurechtsvertrag abschliessen. Die GWG hat in einem Ausschreibungsverfahren 2025 den Zuschlag erhalten und konnte mit der Stadt Uster für den Westteil einen bis 2123 dauernden Unterbaurechtsvertrag abschliessen.

### 2.2 Porträt GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

Die GWG ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft aus Winterthur. Aktuell finden bei uns rund 3500 Menschen in 1452 Wohnungen ein sicheres und schönes Zuhause zu einem fairen Mietzins. Die GWG steht allen Menschen offen. Und jede unserer 42 Siedlungen hat ihren eigenen Charakter. Beides führt dazu, dass bei uns viele verschiedene Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Möglichkeiten eine passende Wohnung finden.

Unsere Häuser sind überdurchschnittlich gut unterhalten und die Mieten sind überdurchschnittlich günstig. Neben Wohnsicherheit bieten wir Möglichkeiten, sich einzubringen und sich für eine gute Nachbarschaft zu engagieren. Und wir setzen Ideen um, die zu tieferen Alltagskosten und mehr Lebensqualität führen. Wenn wir etwas planen, setzen wir die ökologische Brille auf und behalten auch die sozialen und ökonomischen Aspekte im Blick.

Unsere Neubauten sind für 100 Jahre gedacht und gemacht. Dank gemeinschaftsfördernder Architektur und der soliden, umweltverträglichen Bauweise bieten sie nicht nur eine hohe Wohnqualität; sie leisten auch einen wichtigen städtebaulichen Beitrag. Beim alle drei Jahre vergebenen Architekturpreis des Kantons Zürich waren 2019 beide Neubausiedlungen der GWG unter den 16 Finalist:innen. Einerseits die Siedlung Orenberg in Ossingen (BDE-Architekten und Krebs und Herde Landschaftsarchitekten), andererseits die Siedlung Flarzett (Stauer und Hasler Architekten und Mettler Landschaftsarchitektur), welche eine Anerkennung erhielt. Die Siedlung Vogelsang mit 156 Wohnungen in Winterthur erhielt beim Architekturpreis Region Winterthur 2024 eine Auszeichnung (Knapkiewicz & Fickert und Tremp Landschaftsarchitekten). Laufende Bauprojekte sind das Depot Deutweg in Winterthur zusammen mit den Genossenschaften Gaiwo und Talgut (Conen Sigl Architekt:innen und Schmid Landschaftsarchitekten) sowie das Regi-Areal in Eschlikon (Roider Giovanoli Architekten und Bernhard Zingler Landschaftsarchitektur). Nähere Informationen zu unseren Bauprojekten unter [www.gwg.ch/siedlungen/bauprojekte](http://www.gwg.ch/siedlungen/bauprojekte).

Wer teilt, hat mehr. Wir setzen deshalb auf gemeinschaftlich genutzte Räume, die Begegnungen ermöglichen und mithelfen, die individuelle Wohnfläche und damit auch die Miete tief zu halten. Bei

der GWG haben wir aber nicht nur Räume, sondern auch Gegenstände. Im GWG-Leihraum gibt es allerlei – von Stand-up-Paddles über Waffeleisen bis zu Reisebetten und Nähmaschinen; per Knopfdruck online und gratis reservierbar. Das macht Freude, ist ökologisch und schont erst noch das Portemonnaie.

Bei der GWG werden Dinge gut, wenn Menschen mit verschiedenen Fachkenntnissen, Erfahrungen und Perspektiven an einem Tisch sitzen. Von allem haben wir in unserem gut 25-köpfigen Geschäftsstellenteam jede Menge. Dazu gesellt sich ein Fachvorstand mit grosser Expertise in den Bereichen Architektur, Genossenschaftliches, Finanzen, Unternehmensführung, Projektentwicklung und Kommunikation.

Kurz gesagt: Die GWG ist eine erprobte Bauträgerin, die ihre Bauprojekte mit grosser Sorgfalt und viel Herzblut mitträgt. Wir sind offen für Neues und spinnen gerne Ideen. Und wir haben Freude an dem, was wir machen, und an der Zusammenarbeit mit unseren Partner:innen.

[www.gwg.ch](http://www.gwg.ch)

## 2.3 Wettbewerbsperimeter



Privater Gestaltungsplan «Zeughausareal Uster», Situationsplan (2016)

Rot umrahmt der Wettbewerbsperimeter, blau umrahmt das Sammelbauwerk mit Ein- und Ausfahrt.

Der Wettbewerbsperimeter umfasst das Teilgebiet WEST (Grundstück B7577).

Der Gestaltungsplan definiert für Neubauten die Baubereiche WEST A und WEST B mit je zwei Gebäuden (Gebäudehöhe von max. 25m). Die vier Gebäude auf den Baubereichen WEST A und WEST B bilden zusammen eine windmühlenartige Figur, die einen zentralen Freiraum umfassen. Der Freiraum ermöglicht die Durchquerung des Areals. Der dritte Baubereich WEST C führt die Struktur des anschliessenden Wohnquartiers fort (Gebäudehöhe von 11m).

Entlang der Grenze zwischen den Grundstücken der GWG (WEST) und der Stadt (OST) wird das Gestaltungsplangebiet für Fahrzeuge erschlossen. Der Baubereich WEST A nimmt das Sammelbauwerk für die ganze Tiefgaragenserschliessung des Gestaltungsplangebietes auf.

Die im überkommunalen Inventar der Denkmalschutz verzeichneten Zeughäuser WEST I und WEST II (Zeughaus und Verwaltungsbau) sollen langfristig und schonend ertüchtigt werden. Ihre Nutzung wird nicht der zulässigen Ausnutzung angerechnet.

Das Areal befindet sich im westlichen Teil des Stadtzentrums und liegt in Gehdistanz zum Bahnhof. Im Umkreis von wenigen hundert Metern befinden sich Schulen, vielfältige Einkaufsgeschäfte und Gastronomie, sowie ausgezeichnete Architektur und Parkanlagen.

⇒ Siehe Beilage PQ04, Publikation Zeughausareal Uster

## 2.4 Zielsetzung des Projektwettbewerbes

Gesucht wird ein Ort mit Identität – ein lebendiges Stück Stadt, das den Bewohner:innen ein angenehmes, praktisches und langfristig bezahlbares Zuhause bietet und zugleich für viele Menschen aus Uster zu einem selbstverständlichen Teil ihres Alltags wird. Die neue Siedlung soll so konzipiert sein, dass sie über Generationen hinweg Bestand hat und während mindestens hundert Jahren auf wechselnde Lebensweisen reagieren kann. Die Zeughäuser sollen nicht als isolierte Relikte bestehen bleiben, sondern zu integralen Bestandteilen eines neuen Quartierteils werden, der Vergangenheit und Zukunft des Ortes miteinander verbindet.

Der Gestaltungsplan legt bereits wichtige städtebauliche Rahmenbedingungen fest. Die Positionierung der Baubereiche und die volumetrische Grundstruktur sind vorgegeben. Dadurch verschiebt sich der Schwerpunkt der Entwurfsarbeit auf die räumliche Ausgestaltung der Bebauung und das Zusammenspiel zwischen den neuen Wohngebäuden und den historischen Zeughäusern. Es sollen Antworten darauf gefunden werden, wie die beiden Typologien verzahnt werden können, um den denkmalpflegerischen Anliegen gerecht zu werden und die Zeughäuser einer sinnvollen zukünftigen Nutzung zuzuführen. Dabei wird im Rahmen der Vorgaben des Gestaltungsplans ein möglichst hoher Wohnanteil angestrebt

Im Bereich des Wohnens sind Typologien gefragt, die den gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen. Unterschiedliche Lebensformen – von kleinen Haushalten über gemeinschaftliche Wohnmodelle bis hin zu grossen Familien – sollen innerhalb der Siedlung Platz finden. Gleichzeitig wird erwartet, dass die Wohnungen mit möglichst geringem Flächenverbrauch auskommen und damit eine hohe Zahl von Bewohner:innen zu fairen Mietkosten aufnehmen können. Die Entwürfe sollen zeigen, wie architektonische Qualität, Alltagstauglichkeit und Flächeneffizienz zusammengeführt werden können.

Der Freiraum spielt für die Identität der Siedlung eine zentrale Rolle. Während der östliche Teil des Areals mit dem geplanten Kultur- und Begegnungszentrum eine stark öffentliche Prägung erhalten wird, soll der Freiraum im Westen stärker auf das Leben in der Siedlung ausgerichtet sein. Gleichzeitig ist eine gute Durchlässigkeit und eine selbstverständliche Verbindung zum Quartier anzustreben. Gemeinschaftliche Nutzungen, Gewerbeangebote und sorgfältig gestaltete Aussenräume sollen Orte schaffen, an denen Begegnungen stattfinden und sich nachbarschaftliches Leben entwickeln kann.

Durch kompakte Baukörper, effiziente Grundrisse, eine reduzierte Untergeschossfläche sowie eine einfache und robuste Bauweise sollen günstige Erstellungskosten und langfristig niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten erreicht werden. Die Projekte sollen zeigen, wie sich nachhaltiges Bauen, architektonische Qualität und wirtschaftliche Vernunft zu einem stimmigen Ganzen verbinden lassen.

## 3. Verfahren

### 3.1 Auftraggeberin / Bauträgerin

GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

### 3.2 Ausschreibende Stelle und Organisation des Wettbewerbsverfahrens

Archipel – Planung und Innovation GmbH

### 3.3 Auftragsform und Art des Verfahrens

Einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren.

#### **Präselektion**

Unter den eingereichten Bewerbungsunterlagen aus dem Bereich Architektur (BKP 291) wird das Preisgericht eine Selektion vornehmen. Für die Phase 2 werden neun Teams, darunter maximal zwei Nachwuchsteams zugelassen:

#### **Projektwettbewerb (anonym)**

Die neun selektierten Architekturbüros schlagen zu Beginn des Projektwettbewerbs (Phase 2) ein Landschaftsarchitekturbüro ihrer Wahl vor und lassen die Wahl durch die Auftraggeberin genehmigen. Die Fachleute der Bereiche Architektur (BKP 291) und Landschaftsarchitektur (BKP 296.5) bilden zur Bearbeitung des Wettbewerbs zwingend ein interdisziplinäres Team. Mehrfachnennungen aus den Fachbereich Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig.

Die neun ausgewählten Teams können während der Bearbeitungsphase freiwillig Fachleute aus den Bereichen Bauleitung/Baumanagement, Bauingenieurwesen, Bauphysik und HLKSE-Planung beiziehen. Mehrfachnennungen aus diesen Bereichen sind zulässig.

Das Programm kann zum Start des Projektwettbewerbes noch untergeordnete Veränderungen erfahren.

#### **Weiterbearbeitung**

Bei einem positiven Entscheid werden die Mitglieder des siegreichen Teams aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur mit der Weiterbearbeitung beauftragt. Stellt das Preisgericht einen Beitrag von herausragender Qualität eines freiwillig beigezogenen Fachplaners fest, würdigt es dies im Bericht entsprechend. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fachplaner:innen des Gewinnerteams auch bei freiwilliger Teambildung direkt beauftragt werden können.

### 3.4 Grundlagen und Rechtsweg

Die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) gilt als verbindlich. Die GWG untersteht nicht den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Bauträgerin, die Teilnehmer:innen und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Gerichtsstand ist Winterthur, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Streitfälle werden nach Art. 28 SIA 142/Ausgabe 2009 behandelt (Schiedsgerichts- und Mediationsregeln). Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium erklären die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, das Programm und die Fragenbeantwortung als verbindlich.

### 3.5 Teilnahmebedingungen

Gesucht sind Architekturbüros, die die erwarteten Anforderungen auf hohem Niveau bewältigen können. Die teilnehmenden Büros bewerben sich mittels Angaben zum Unternehmen, den Schlüsselpersonen und Referenzprojekten.

Für den Fachbereich Architektur sind Teambewerbungen bestehend aus einem oder zwei Büros (ARGE) möglich.

Es werden ausschliesslich Bewerbungen aus dem Fachbereich Architektur zugelassen. Die Auftraggeberin behält sich vor, die Teilleistungen zum Baumanagement zu einem späteren Zeitpunkt separat zu vergeben.

Es ist gemäss SIA 142 (Wegleitung Befangenheit, SIA 142i\_202) Pflicht der Teilnehmer:innen, bei nicht zulässiger Verbindung zur Auftraggeberin oder zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums auf eine Teilnahme zu verzichten. Bei Zuwiderhandlung erfolgt der Ausschluss aus dem Verfahren.

Stichtag für die Erfüllung der Teilnahmebedingungen ist der Abgabetermin.

### 3.6 Beurteilungsgremium

#### **Preisgericht mit Stimmrecht:**

##### **Sachpreisrichter:innen**

Doris Sutter, Präsidentin GWG

Jann Wäckerli, Vorstand GWG

Philipp Brunnschweiler, Vorstand GWG

Isabel Bernhard, Leiterin Bau GWG

##### **Fachpreisrichter:innen**

Anita Emele, Architektin, Vertretung Stadt Uster

Ivar Heule, Architekt

Astrid Staufer, Architektin

Benjamin Thommen, Bereichsleiter Bauberatung Kantonale Denkmalpflege

Gian Trachsler, Architekt

Bernhard Zingler, Landschaftsarchitekt

#### **Expert:innen und Moderation ohne Stimmrecht:**

##### **Expert:innen**

Catrin Kuchta-Schrader, Bauberaterin Kantonale Denkmalpflege

Peter Frischknecht, PBK AG, Ökonomie

Katrin Pfäffli, preisig:pfäffli, Ökologie

##### **Moderation**

Andreas Wirz, Archipel GmbH

Es wird eine öffentliche Beurteilung durchgeführt. Die Teilnahme von Mitarbeitenden der beteiligten Büros ist nicht gestattet.

### 3.7 Preissumme (Entschädigungen)

Das Einreichen einer Bewerbung für die Präselektion (Phase 1) wird nicht entschädigt.

Die Preissumme beträgt CHF 230'000.- (exkl. MWST).

Für jedes zur Beurteilung zugelassene Team stehen CHF 20'000.- als feste Entschädigung zur Verfügung. Der Rest steht dem Preisgericht zur Verteilung für Preise und Ankäufe zur Verfügung.

Das Preisgericht kann einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen. Hierzu bedarf es einer Zustimmung von drei Vierteln der Mitglieder des Preisgerichts, wobei die Zustimmung aller Vertreter:innen der Auftraggeberin gegeben sein muss.

### **3.8 Modell**

Den Teams wird ein Modelleinsatz der Parzelle mit den vier bestehenden Zeughäusern und den eingeritzten Baubereichen zur Verfügung gestellt. Während der Bearbeitungszeit ist das Situationsmodell zugänglich, damit die Teams ihre Projektvorschläge städtebaulich überprüfen können.

### **3.9 Optionale Bereinigungsstufe**

Auf Grund der öffentlichen Beurteilung wird eine optionale Bereinigungsstufe ausgeschlossen.

### **3.10 Eigentums- und Urheberrechte**

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den teilnehmenden Teams. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Sie ist berechtigt, die eingereichten Projekte zu veröffentlichen.

### **3.11 Vertraulichkeit und Kommunikation**

Die teilnehmenden Teams verpflichten sich zur Vertraulichkeit bis zum Entscheid des Beurteilungsgremiums. Die Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit (insbesondere Medien) ist grundsätzlich Sache der Bauträgerin.

### **3.12 Veröffentlichung und Ausstellung**

Phase 1: Allen Bewerber:innen wird der Selektionsentscheid mitgeteilt.

Phase 2: Es wird ein Bericht des Beurteilungsgremiums erstellt.

Sämtliche zur Beurteilung zugelassenen Beiträge werden unter Namensnennung aller Verfasser:innen öffentlich ausgestellt.

### **3.13 Weiterbearbeitung**

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Diese beabsichtigt, vorbehältlich der Genehmigung des Projekts durch die entsprechenden Gremien, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben.

Die Auftraggeberin behält sich vor, das Siegerprojekt im Rahmen des Projektentwicklungsprozesses weiter optimieren zu lassen. Diese Überarbeitung findet phasengerecht im üblichen Auftragsverhältnis und im Rahmen der SIA-Honorarordnungen statt.

Alle Planer:innen werden Einzelleistungsverträge mit der Bauträgerin abschliessen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, ein Kostendach mit Anreizsystem für Kosteneinsparungen zu setzen. Sie vergibt die jeweiligen Phasen einzeln. Es besteht kein Anspruch auf Vergütung nicht ausgelöster Phasen.

Grundleistungen gemäss SIA-Ordnung 102/105 Ausgabe 2014, Faktoren gemäss Zusammenstellung

	Architektur	Landschaftsarchitektur
Schwierigkeitsgrad n für die Neubauten	1.0	1.0
Schwierigkeitsgrad n für die Bestandesbauten wird projektabhängig festgelegt	1.0 - 1.1	1.0
Anpassungsfaktor r	1.0	1.0
Teamfaktor i	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0
Teilleistungen %, q	100.0	100.0
bei separater Vergabe Baumanagement	58.5 – 60.5	59.5 – 65.5
Stundenansatz CHF/ h	137	137
Koeffizient Z1	0.062	0.062
Koeffizient Z2	10.58	10.58

Die Auftraggeberin behält sich vor, bei der Weiterbearbeitung Einfluss auf die Zusammensetzung des Fachplanungsteams zu nehmen und die Baumanagementleistungen separat zu vergeben.

Aufgrund der Beauftragung eines Landschaftsarchitekturbüros reduzieren sich die aufwandbestimmenden Baukosten der Umgebung bei dem Architekturbüro um 50%.

Allfällige Reisekosten werden nicht entschädigt.

Als Nebenkosten werden lediglich effektive Kopierkosten des zu vereinbarenden Planraums akzeptiert. Kostenübernahmen für Bemusterungen und dergleichen werden separat vereinbart.

## 4. Präselektion

### 4.1 Abgegebene Unterlagen Präselektion

Folgende Unterlagen werden für die Präselektion zur Verfügung gestellt und sind auf Konkurado abrufbar:

- PQ01 Wettbewerbsprogramm Phase 1
- PQ02 Gestaltungsplan
- PQ03 Formulare Präselektion:
  - .Selbstdeklaration Architektur
  - .Referenzliste
- PQ04 Publikation Zeughausareal Uster

### 4.2 Eignungskriterien Präselektion

- › Projektierungskompetenz/-potenzial und Ausführungskompetenz/-potenzial (Grundlage Referenzprojekte) mit Bezug zur Aufgabe.  
Bewertet werden Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität funktionale, nachhaltige und kostengünstige Bauten zu projektieren und auszuführen.
- › Organisatorische Eignung (Grundlage Selbstdeklaration)  
vorausgesetzt wird eine angemessene Büroorganisation und -infrastruktur, die der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.

Die Präselektion erfolgt gemäss diesen Eignungskriterien durch das Preisgericht.

Es werden maximal zwei Nachwuchsteams selektioniert. Die Nachwuchsteams können sich ohne umfassende Erfahrung bewerben und müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- › Alter aller geschäftsführender Personen maximal 40 Jahre (Jahrgang 1986 oder jünger)
- › Bestand des Unternehmens nicht länger als 5 Jahre (Gründung 2021 oder später)

### 4.3 Verlangte Bewerbungsunterlagen

#### **Selbstdeklaration**

Von den Unternehmen aus dem Bereich Architektur wird je ein ausgefülltes Formular «Selbstdeklaration/Angaben zum Unternehmen» verlangt. Sämtliche Mitglieder einer ARGE müssen eine separate Selbstdeklaration ausfüllen.

Nachwuchsteams beantworten auf dem Bewerbungsformular die entsprechende Frage mit «ja» und weisen das Alter der geschäftsführenden Partner und den Gründungszeitpunkt des Büros durch Kopien von ID/Pass und Handelsregister-Auszug nach.

#### **Referenzprojekte**

Von den Architekturteams sind maximum drei Referenzprojekte abzugeben, wobei pro Referenz ein A3 Blatt (Querformat) und das mit den Details zu den Referenzen ergänzte Formular «Referenzliste» verlangt wird. Überzählige Blätter werden nicht aufgehängt. Es sind Referenzen von Projekten oder Wettbewerbsbeiträgen vergleichbarer Komplexität und Grösse mit nahem Bezug zur Aufgabe auszuwählen. Die dabei selbst erbrachten Leistungen sind zu deklarieren. Die Projekte sind so darzustellen, dass deren Beurteilung hinsichtlich der genannten Eignungskriterien möglich ist.

⇒ Siehe Beilagen PQ03, Formulare Präselektion

## 4.4 Ablauf und Termine Präselektion

### Ausgabe der Unterlagen

Ab dem **20.03.2026** können die Ausschreibungsunterlagen auf <https://konkurado.ch> heruntergeladen werden.

### Eingabe der Bewerbungen

Die genannten Unterlagen sind vollständig, auf einseitig bedrucktem weissem Papier, in losen Bögen, auf A4 gefaltet in einem Umschlag C4 per A-Post Plus an untenstehende Adresse einzureichen. Nicht auf diesem Weg eingesandte Bewerbungen werden vom Präselektionsverfahren ausgeschlossen.

Archipel GmbH  
PQ Zeughaus Uster WEST  
Hardturmstrasse 261  
CH-8005 Zürich

Alle Bewerbungen müssen bis spätestens **24.04.2026** bei der ausschreibenden Stelle eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgeblich.

Die Unterlagen werden nach Abschluss des Verfahrens nicht zurückgesandt.

### Benachrichtigung zur Präselektion

Die Benachrichtigung über das Resultat der Präselektion durch das Beurteilungsgremium erfolgt bis **Mitte Mai 2026** an alle Bewerber:innen.

## 5. Projektwettbewerb

### 5.1 Abgegebene Unterlagen Projektwettbewerb

Folgende Unterlagen zum Projektwettbewerb werden den selektionierten Teams mit Entscheid zur Präselektion per E-Mail mit Link zum Herunterladen zur Verfügung gestellt:

- 01 Wettbewerbsprogramm Phase 2
- 02 Selbstdeklaration Landschaftsarchitektur
- 03 Fragenbeantwortung (sobald verfügbar)
- 04 Digitale Gebäudeaufnahmen der Bestandesbauten
- 05 Publikation Zeughausareal Uster
- 06 Baurechtliche Rahmenbedingungen
  - .Gestaltungsplan
  - .Oereb-Auszug
  - .BZO Uster rev. 2025
- 07 Unterlagen KUZU
  - .Freiraum
  - .Baueingabe
  - .Tiefgarage und Sammelbauwerk
  - .Mobilitätskonzept
  - .Betriebskonzept
- 08 Denkmalschutz
  - .Bauzeitliche Pläne
  - .Film Stadtarchiv Uster
  - .Fotos Stadtarchiv Uster
  - .Historische Pläne
  - .Inventarblatt (Entwurf)
- 09 soziale Nachhaltigkeit
  - .Ergebnisse Quartieranlass
- 10 Wirtschaftlichkeit
- 11 Lärmschutz
- 12 Sammelbauwerk
  - .Plangrundlagen
  - .Konzept Lastabtrag
  - .Tragwerksplan
  - .Baugrube Grundriss
  - .Baugrube Schnitte
- 13 Baugrund
- 14 Altlasten
  - .Technische Altlastenuntersuchung
- 15 Schadstoffe
  - .Gebäudecheck Asbest
  - .Ergänzender Gebäudecheck
- 16 Wohnbauförderung
  - .Beschluss Regierungsrat
  - .Synopsis Änderung Wohnbauförderung

### 5.2 Teilnahmebestätigung, Anforderung Teambildung

Die neun selektionierten Teams bestätigen vor dem Start des Projektwettbewerbes ihre Teilnahme per Mail. Tritt ein Team von der Teilnahme zurück, rückt ein Team der entsprechenden Kategorie (Team /Nachwuchsteam) nach.

Ebenso schlagen die Teams ein Landschaftsarchitekturbüro ihrer Wahl vor und lassen die Wahl durch die Auftraggeberin genehmigen. Von den Unternehmen aus dem Bereich Landschaftsarchitektur wird zu Beginn der Phase 2 je ein ausgefülltes Formular «Selbstdeklaration Landschaftsarchitektur» (Beilage 02) verlangt. Mehrfachnennungen aus dem Bereich Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig.

### 5.3 Fragenbeantwortung

Allfällige Fragen zum Wettbewerbsprogramm können schriftlich bis Mitte Juni 2026 eingereicht werden an:

Archipel GmbH  
PQ Zeughaus Uster WEST  
Hardturmstrasse 261  
CH-8005 Zürich

Die Fragen sollen sich nach Möglichkeit auf die Kapitel-Nummern des Wettbewerbsprogramms beziehen. Die Teams sind dafür besorgt, dass diese anonym erfolgt.

Die Beantwortung aller eingegangener Fragen erfolgt bis Ende Juni 2026 per Mail. Die Beantwortung der Fragen wird Bestandteil des Programms.

### 5.4 Einzureichende Unterlagen

- › Planabgabe mit Erläuterungsbericht, 6 Pläne A0
- › Verkleinerungen im Format A3 (3-fach)
- › Ausgefülltes Formular Kennwerte (siehe Beilage 10, Wirtschaftlichkeit) mit entsprechend eingefärbten Grundrissverkleinerungen nach SIA 416 (GF, GV, HNF, NNF, AGF, aGF, Gebäudehüll- und Umgebungsflächen) zur Nachvollziehbarkeit der Angaben.
- › Umschlag mit Kennwort mit zwei, je ebenfalls mit Kennwort versehenen, Umschlägen:
  - Umschlag mit einem USB-Stick der kompletten digitalen Planabgabe als PDF bzw. Excel für die Kennwerte. Die Teams sind für die Anonymisierung der digitalen Abgabe selber verantwortlich.
  - Umschlag mit den Angaben zu den Verfasser:innen (Aufstellung mit Bezeichnung der Urheberschaft, der Projektleitung und allen Mitarbeiter:innen). Bei freiwilliger Fachplanung Auflistung der beteiligten Unternehmen und Bezeichnung des entsprechenden Beitrages, Einzahlungsschein
- › Modelleinsatz des Projektvorschlages auf abgegebener Grundlage mit weiss dargestellter Volumetrie.

**Sämtliche Unterlagen ausser dem Modelleinsatz** sind anonym, mit einem Kennwort und dem Vermerk «Zeughausareal WEST» versehen, bis spätestens **Ende Oktober 2026** (Poststempel ist nicht massgebend) an folgende Postadresse einzureichen:

GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur  
Zeughausareal WEST  
Technikumstrasse 81  
CH-8400 Winterthur

Falls für den Versand ein Absender verlangt wird, ist die Auftraggeberin anzugeben.

Werden die Unterlagen persönlich überbracht, ist die direkte Abgabe bei oben genannter Postadresse am Abgabetag zwischen 14 und 16 Uhr möglich.

**Der Modelleinsatz ist Ende November 2026** mit dem Kennwort versehen unter Wahrung der Anonymität abzugeben:

Zeughaus Uster AG  
Berchtoldstrasse 10  
CH-8610 Uster

Eine postalische Abgabe des Modelleinsatzes ist möglich, wird aber wegen Bruchgefahr nicht empfohlen und hat bis zum 6. November 2026 an obige Adresse zu erfolgen (Poststempel ist nicht massgebend). Falls für den Versand ein Absender verlangt wird, ist die Auftraggeberin anzugeben.

**Sämtliche per Post eingereichten Beiträge müssen an den genannten Daten am Ankunftsort eingetroffen sein.** Die Postquittung mit dem QR-Code ist aufzubewahren. Die Teilnehmer:innen müssen den Verlauf der Sendung unter [www.post.ch](http://www.post.ch) verfolgen und, wenn sie das Eintreffen am Ankunftsort nach fünf Tagen noch nicht feststellen können, dies unverzüglich dem SIA-Generalsekretariat mitteilen. Dieses wird sich treuhänderisch und unter Wahrung der Anonymität mit entsprechender Meldung an die Auftraggeberin richten. Unterlassen die Teilnehmer:innen diese fristgerechte Rückmeldung, können sie bei Nichteintreffen ihrer Eingabe keinerlei Rechte geltend machen, auch wenn der Versand rechtzeitig erfolgt ist.

#### **Anforderungen an die Planabgabe**

- > max. sechs A0 (Querformat) auf weissem und festem, mind. 120g/m<sup>2</sup> Papier. Die Pläne dürfen nicht auf feste Materialien aufgezogen werden
- > Bei allen Plänen ist der Massstab anzugeben, bei den Grundrissen der Nordpfeil
- > Genordeter Situationsplan M. 1:500 mit den projektierten Bauten (Dachaufsicht) und dem übergeordneten Konzept zu Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessungen.
- > Sämtliche zum Verständnis notwendigen Grundrisse, genordet, M. 1:200
- > Erdgeschossplan, welcher den Freiraumplan enthält, M.1:200 inkl. der zentralen Aussenanlagen mit Markierung der Zugänge, Aussagen zu Materialisierung, Begrünung, Ausstattung, Beziehungen von Innen nach Aussen, Zufahrten, Plätze, relevanten Anschlüssen und Höhenkoten.
- > Gebäudeschnitte und Fassaden mit gewachsenem und projektiertem Terrain, Wegen und Hauszugängen, Geschossniveaus und Baubereichsgrenzen, M. 1:200
- > Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen zu beschriften, bei Wohnungen ist die Zimmerzahl und die Wohnungsgrösse festzuhalten
- > Ausgewählte Wohnungsgrundrisse im M. 1:100, von jeder Kategorie min. 1 Beispiel, eine Mikrowohnung ist möbliert darzustellen (mit Bett, Tisch, Schrank, Stauraum usw.)
- > Ein repräsentativer Schnitt der Fassade mit Ansicht, Grundriss und zugehöriger Materialisierung ist im M. 1:50 darzustellen und mit einem Beschrieb zu ergänzen
- > Erläuterungsbericht in Planform mit Schachtkonzept. Erläuterungen zu weiteren projektspezifischen Konzepten nach Bedarf.
- > Die geforderten PV-Flächen sind auf den Dachgeschossplänen nachzuweisen. Fakultativ darüberhinausgehend angebotene PV-Flächen sind in den entsprechenden Plänen sichtbar zu machen und im Erläuterungsbericht zu erwähnen.
- > Die Planunterlagen können in einer Mappe oder Rolle abgegeben werden. Sämtliche Bestandteile des Projektes sind mit einem Kennwort zu bezeichnen, ohne Hinweis auf die Autorschaft
- > Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig

#### **Anforderungen an das Formular Kennwerte**

Es sind die Grundmengen nach SIA 416 (GF, GV, HNF, NNF, AGF) auszufüllen und die entsprechend eingefärbten Grundrisse zur Nachvollziehbarkeit der Angaben beizubringen.

Weiter ist baurechtlich anrechenbare Geschossfläche nachzuweisen.

Weiter sind die Flächen der Gebäudehülle wie die Fläche Bodenplatte / Fundament FBF, die Außenwandfläche FAW, die Bedachungsfläche FB und die Bekleidungsfläche der Untersichten FBUS einzutragen.

Für Grundstücks- und Umgebungsflächen sind die Anteile Gebäudegrundfläche GGF, Umgebungsbawerke UBW, Hartflächen HFL, Grünflächen GFL und unbehandelter Fläche einzutragen.

## 5.5 Vorprüfung

Die Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge erfolgt durch die Archipel GmbH und die Expert:innen.

## 5.6 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht nimmt unter Abwägung der folgenden Kriterien eine Gesamtwertung vor. Die Reihenfolge der Kriterien enthält keine Gewichtung:

### Situation und Freiraum

- > Städtebauliche Entscheide im Rahmen des Gestaltungsplans
- > Zugangs- und Erschliessungskonzept
- > Aufenthalts- und Nutzungsqualität
- > Eingliederung in die Umgebung
- > Räumliche Vielfalt, Nutzungsmöglichkeiten, Biodiversität, Aneignungsfähigkeit
- > Einbindung der Erdgeschossnutzungen und deren Qualität in Bezug auf den Freiraum
- > Räumliche Struktur der Bepflanzung

### Architektur und Gesellschaft

- > Architektonische Idee und gestalterische Qualität
- > Auseinandersetzung mit der Identität des Ortes
- > Umgang mit geschützter und zu erhaltender Substanz
- > Übergänge zwischen Neubau und Bestand
- > Qualität Wohnungsgrundrisse, Wohnkonzept
- > Qualität Konzept Gewerbe, Flexibilität
- > Funktionalität
- > Materialisierung
- > Sozialräumliche Qualität, Orte der Begegnung und des Aufenthaltes, Gemeinschaftsförderung

### Ökonomie und Ökologie

- > Anzahl Kompaktheit und Effizienz
- > Untergeschossanteil
- > Inwertsetzung der Bestandsbauten
- > Anzahl Personen (1 Person pro abgeschlossenem Raum)

## 5.7 Ablauf und Termine Projektwettbewerb

Anfang Juni 2026	Wettbewerbsstart mit Begehung des Areals mit gleichzeitiger Ausgabe des Modelleinsatzes
Mitte Juni 2026	Schriftliche Fragestellung
Ende Juni 2026	Beantwortung der Fragen per E-Mail
Ende Oktober 2026	Abgabe der geforderten Unterlagen Phase 2
Ende November 2026	Abgabe Modelleinsatz

## 6. Rahmenbedingungen

### 6.1 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

#### Geltendes Recht

- > Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und dazugehörige Verordnungen
- > Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster vom 1. April 1999 (BZO) und dazugehörige Verordnungen
- > Privater Gestaltungsplan «Zeughausareal Uster»

#### Planerische Rahmenbedingungen (Gestaltungsplan)

Grundstück Katasternummer	B7577
Parzellenfläche	13'066 m <sup>2</sup>
Nutzung:	<p>a. Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, mässig störendes Gewerbe sowie im Baubereich WEST I Verkaufsnutzungen von insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup>;</p> <p>b. Mindestwohnanteile: Baubereiche WEST A und WEST B zusammen 80% und Baubereich WEST C 100%;</p> <p>c. Maximaler Wohnanteil Erdgeschoss: Baubereiche WEST A und WEST B zusammen 60%;</p> <p>d. Etwa die Hälfte der Wohnungen sind als Mietwohnungen durchgemeinnützige Wohnbauträger zu erstellen und zu betreiben. Die Bemessung der Wohnungsmiete richtet sich nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich. (Hinweis: die GWG wird als gemeinnützige Bauträgerin 100% gemeinnützige Wohnungen erstellen)</p>
Historische Bestandsbauten	<p>WEST I, 1 Zeughaus WEST II, 1 Verwaltungsgebäude jeweils keine Ausnutzungsbeschränkung Schutzobjekte im Sinne von 203 lit. c) PBG</p>
Neubauten	<p>WEST A, 2 Gebäude, anrechenbare Geschossfläche 7'200 m<sup>2</sup> WEST B, 2 Gebäude, anrechenbare Geschossfläche 7'800 m<sup>2</sup> WEST C, 1 Gebäude, anrechenbare Geschossfläche 1'000 m<sup>2</sup> In den Baubereichen für Neubauten müssen die Gebäude an die historischen Bestandsbauten angebaut werden. (Hinweis: Die Zeughausfassade muss zwischen den Gebäuden erlebbar bleiben, d.h. die Gebäude dürfen nicht zusammengebaut werden).</p>
Gebäudehöhen	<p>WEST A und WEST B, max. 25m WEST C, max. 11 m Technische Anlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sowie untergeordnete Bauteile wie Liftaufbauten, Dachausgänge, Absturzsicherungen von Terrassen und dergleichen dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.</p>
Anrechenbare Geschosse	im ganzen Perimeter im Rahmen der Gebäudehöhen frei
Untergeschoss	im ganzen GP-Perimeter max. 1

### Weitere baurechtliche Anforderungen (nicht abschliessende Hinweise)

Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in allen Voll- und Dachgeschossen. Reduits und Lagerflächen über dem gewachsenen Terrain zählen zur anrechenbaren Geschossfläche (§255 Abs. 1 PBG / Art.5 Abs.2 Gestaltungsplan).

«Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein» (§301 PBG).

⇒ Siehe Beilagen 06, Baurechtliche Rahmenbedingungen

## 6.2 Denkmalschutz

Das Zeughausareal ist Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung erfasst. Zudem wird es im Inventar der militärischen Hochbauten des Bundes (HOBIM) wie auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS, Art. G, Nr. 16) mit Erhaltungsziel C, Erhalten des Ortsbildteils mit ursprünglichem Charakter, geführt. Das Areal befindet sich im Besitz der armasuisse Immobilien (Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS), so dass im Sinne von § 204 Abs. 2 PBG die Selbstbindung des Bundes gilt, wonach das Objekt geschont und ungeschmälert zu erhalten ist. Im Sinne bestmöglicher Wettbewerbsbeiträge wird eine Unterschutzstellung gemäss dem privaten Gestaltungsplan «Zeughausareal» Art. 7 im Nachgang an den Wettbewerb auf Grundlage des Siegerprojektes erarbeitet.

Der Wettbewerb betrifft das Zeughausareal WEST, bestehend aus dem nördlich gelegenen Verwaltungsgebäude 1 (Vers.-Nr. 6821, HOBIM-Nr. 3378VG) und dem südlich gelegenen Zeughaus 4 (Vers.-Nr. 6824, HOBIM-Nr. 3378HD, letzteres in einigen Dokumenten auch als «K3» bezeichnet).

Das ganze Zeughausareal besteht aus drei Zeughäusern und einem Verwaltungsgebäude, welches einen seltenen Vertreter einer während der Weltwirtschaftskrise, am Vorabend des 2. Weltkrieges erstellten Zeughausanlage darstellt. Aufgrund ihrer hohen architektur- und militärgeschichtlichen Bedeutung stellen die Zeughausbauten ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c) PBG dar. Die einheitliche Positionierung an den Arealecken und die Materialisierung mit rotem Sichtbacksteinfassaden und voluminösen, geschlossenen Satteldächern verstärken den Ensemblecharakter. Die Hallenbauten orientieren sich mit ihren grossen Toröffnungen nach innen und verschliessen sich nahezu komplett nach aussen. Es gilt, der Nachwelt die für die 1930er- und 1940er-Jahre charakteristischen Normalplan-Bauten der Militärarchitektur in ihren architekturhistorischen Qualitäten zu erhalten. Die Bauten sind als zweckmässige, zweigeschossige Gebäude mit grossem Volumen konzipiert, welche sich durch ihre funktionale Architektur sowie den Verzicht auf Bauschmuck auszeichnen.

Die wesentlichen und prägendsten Eigenschaften (Struktur, Typologie, Material) der vier Gebäude sind Ausgangspunkt für die konzeptionellen Entwurfsansätze. Trotz der geplanten Verdichtung soll der Charakter des Ensembles erhalten bleiben, indem die Gebäudehülle, die Tragkonstruktionen, hallenartigen Strukturen und Volumetrie sowie Zeugnisse der militärischen Nutzung weiterhin ablesbar bleiben. Mit der Setzung der Neubauten und der Gestaltung des Freiraums sind auch die räumlichen Qualitäten des Ensembles zu bewahren. Dieser Umgang ermöglicht es, der Geschichte des Ortes mit Respekt zu begegnen und die Spuren der Zeughausarchitektur durch die notwendigen Interventionen nicht zu zerstören, sondern sie vielmehr als dialogischen Moment zu betrachten.

Die Kantonale Denkmalpflege war eng in die Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans von 2016 eingebunden, so dass die Ausführungen zum Leitbild, insbesondere der Abschnitt zum Denkmalschutz, die denkmalpflegerischen Anforderungen für das Projekt klar aufzeigen. Mit dem Gestaltungsplan ist sichergestellt, dass die Neubauten auf das bestehende Gebäudeensemble Rücksicht nehmen und mit diesem eine Symbiose eingehen, um direkte Nutzungsbeziehungen zu ermöglichen. Der Wettbewerb dient der Abwägung der Interessen zwischen dem Mehrwert für das Areal und den

baulichen Eingriffen in die schützenswerte Bausubstanz, um die Geschichte des Zeughausareals mit einem optimalen Beitrag für die Quartierentwicklung weiterzuschreiben.

⇒ Textbeitrag kantonale Denkmalpflege vom 04.12.2025, siehe dazu auch die Beilagen 08, Denkmalschutz.

### 6.3 Ökologische Nachhaltigkeit / Energie und Gebäudetechnik

Es sind ökologische und energetische Lösungsansätze gefragt, die das Gebäude als System betrachten. Neben einer ressourcenschonenden Erstellung ist ein energieeffizienter Betrieb gefragt. Gesucht sind robuste Konzepte, welche eine einfache Instandhaltung und Instandsetzung gewährleisten. Im Projektwettbewerb sollen explizit Lösungen zum einfachen und klimaschonenden Bauen gezeigt werden.

Das Projekt soll den Anforderungen und Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen. Die Einhaltung des SIA-Effizienzpfad Energie SIA 2040 ist die präferierte Methode, den Vorgaben des Unterbaurechtsvertrages (Gebäudestandard 2019.1) zu entsprechen. Diese Vorgabe verschärft die Minimalanforderungen des Gestaltungsplans. Die folgend aufgeführten Regeln helfen, das ressourcen- und klimaschonende Bauen zu unterstützen.

#### **Baukörper / Bauweise**

Es wird eine hohe Kompaktheit der Baukörper erwartet. Untergeschosse sind zu minimieren (siehe Bestandsbauten und Mobilitätskonzept) und vorteilhaft unter den Hochbauten anzuordnen. Ziel ist eine möglichst einfache Bauweise und eine Tragstruktur mit geringen Spannweiten und direkten Lastabtragungen. Eine modulare Bauweise und Systemtrennung nach Primär-, Sekundär und Tertiärstruktur steht im Vordergrund. Holz- oder Hybridkonstruktionen sind zu prüfen, wobei auf genügend aktivierbare Speichermasse geachtet werden muss. Anlagen, Bauteile und Materialien sind robust und einfach im Unterhalt zu planen, damit sie einen langen Werterhalt gewährleisten.

Die Nutzungen sollen so angeordnet werden, dass möglichst gleichartige Wohnungen übereinander liegen und Lastabtrag- und Schachtkonzept möglichst einfach gehalten werden können.

#### **Gebäudehülle**

Die Gebäudehülle soll gut gedämmt sein, geometrische Wärmebrücken sind zu vermeiden. Der Fensteranteil ist auf ein angemessenes Mass zu beschränken, um Wärmeverluste im Winter und Überhitzung im Sommer, zusammen mit einem wirksamen Sonnenschutz, zu vermeiden. Ebenso ist auf eine optimale Tageslichtnutzung zu achten. Die Materialisierung der Hülle soll eine hohe Beständigkeit aufweisen. Alle Verglasungen müssen von innen gereinigt werden können.

#### **Gebäudetechnische Anlagen**

Gebäudetechnische Anlagen sind möglichst einfach zu halten und auf Einlagen ist zu verzichten. Durch geschickte Anordnung der Technikräume und Steigzonen soll der wirtschaftliche Betrieb und Unterhalt der Gebäudetechnik sichergestellt werden.

Eine mechanische Lüftung soll lediglich der Bauschadensfreiheit dienen. Kostengünstige und robuste Lösungen, wenn möglich ohne Horizontalverteilung, werden bevorzugt.

Für die Wärmeversorgung des Areals soll für den Projektwettbewerb von Fernwärme ausgegangen werden. Eine allfällige Nutzung von Umweltwärme oder anderen Energieträgern kann sich in der späteren Projektierung ergeben.

Eine hohe Eigenproduktion von Strom ist selbstverständlich. Es soll konzeptionell und skizzenhaft dargestellt werden, wie die Einbindung der PV-Anlage in das Gesamtkonzept der äusseren Hülle unter Beachtung von Dach- oder Fassadenflächen gedacht ist. Als Mindestanforderung sind rund 6 m<sup>2</sup> optimal orientierter PV-Modulfläche pro 100 m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche vorzusehen.

## Klimaangepasstes Bauen

Die Gebäude müssen auf die Auswirkungen der Klimaveränderung reagieren. Zentral ist eine Maximierung der sickertfähigen, begrünten und nicht unterbauten Flächen. Grosse Bäume können einen entscheidenden Beitrag leisten zur Verschattung und Kühlung. Flachdächer sind zu begrünen, auch wenn sie der Stromproduktion dienen. Das Platz- und Dachwasser ist nach Möglichkeit auf dem Gestaltungsplanperimeter zu versickern. Die Oberflächen der Gebäude leisten durch Materialeigenschaften, Farben, Öffnungsmasse, Verschattung und ggf. Begrünung ebenfalls einen wichtigen Beitrag. Massnahmen zur Klimaanpassung lassen sich gut mit der Förderung von Biodiversität und Angeboten für Fauna und Flora verbinden (z.B. Nisthilfen für Vögel).

## 6.4 Soziale Nachhaltigkeit

Wichtige Voraussetzungen für die soziale Nachhaltigkeit von Bauprojekten sind Leistbarkeit, Teilhabe und Lebensqualität. Das äussert sich in zahlbaren Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen und in Konzepten, welche soziale Interaktionen begünstigen.

Kostenmiete, Raumprogramm sowie Vermietung und Betrieb sind Elemente, welche die Bauträgerin beisteuert. Der Beitrag des Planungsteams liegt darin, eine Architektur zu schaffen, die Identität stiftet, Begegnungen und Gemeinschaft zwischen den Bewohner:innen fördert sowie Beziehungen zwischen der Siedlung und dem Quartier schafft.

Im Vorfeld der Ausschreibung des Konkurrenzverfahrens (Januar 2026) wurden Quartierbewohner:innen, Vertreter:innen der Stadt Uster und lokale Genossenschaften sowie weitere Interessierte im Rahmen eines Workshops in den Prozess einbezogen. Absicht des Einbezugs war, das entworfene Raumprogramm und dessen zugrunde liegenden Annahmen zu überprüfen. Diskutiert wurden die Themen «Wohnen und ergänzende Nutzungen» und «Gewerbe, Freiraum und Quartier». Die Rückmeldungen wurden im Rahmen eines World Cafés erhoben. Zusätzlich wurden von den Teilnehmer:innen Briefe verfasst, in denen sie Wünsche an zukünftige Bewohner:innen formulierten oder von Geschichten und Erlebnissen rund ums Areal berichteten.

Die Ergebnisse zeigen eine grosse Übereinstimmung mit den erarbeiteten Eckpunkten des vorliegenden Wettbewerbsprogrammes.

⇒ Siehe Beilage 09, Soziale Nachhaltigkeit, Auswertung Nachbarschaftsanlass

## 6.5 Wirtschaftlichkeit

Ziel ist es, auf dem Areal preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Gefragt sind daher innovative Ideen zu kostengünstigem Wohnungsbau mit niedrigen Erstellungs- und geringen Unterhalts- und Betriebskosten.

Neben der Berücksichtigung der ökologischen Vorgaben zur Effizienz, welche erfahrungsgemäss auch zu Kostenreduktionen führen, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Eine geringe Anzahl Treppenhäuser ermöglicht erhebliche Bau- und Betriebskosteneinsparungen
- Die Mindestflächen der kantonalen Wohnbauförderung sind möglichst einzuhalten. Kostentreibende architektonische Elemente wie komplizierte Konstruktionen, teure Materialien und aufwändige Gebäudeformen sind zu vermeiden oder sehr bewusst einzusetzen.
- Klar strukturierte Grundrisse und die Stapelung gleichartiger Grundrisse vereinfachen die Statik und die haustechnischen Installationen.
- Die Reduktion des Untergeschossanteils leistet ebenfalls einen wesentlichen Beitrag.
- Fensteranteil und Gebäudehüllzahl sind wesentliche Stellschrauben.

Die Zielkosten für das Projekt Zeughaus WEST orientieren sich an den maximalen Erstellungskosten der neuen Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich, welche voraussichtlich Mitte 2026 in Kraft tritt.

Erfahrungsgemäss ist es anspruchsvoll, diese Vorgabe zu erreichen. Eine wesentliche Stell- schraube sind die Wohnungsflächen. Diese sollen deshalb möglichst den Mindestflächen der kanton- alen Wohnbauförderung entsprechen.

Die Planungsteams sind aufgefordert, ihre Konzepte sehr bewusst auf dieses Ziel hin auszurichten und bereits in einer frühen Wettbewerbsphase die Effizienz des Konzeptes zu überprüfen.

Die Projekte werden anhand von Kennwerten und Benchmarks untereinander verglichen und be- wertet. Diese sind von den Teams im Formular «Wirtschaftlichkeit – quantitative Angaben» zu er- mitteln.

- ⇒ Siehe Beilagen 10, Wirtschaftlichkeit
- ⇒ Siehe Beilagen 16, Wohnbauförderung

## 6.6 Lärmschutz

### Allgemeines

Beim Zeughausareal WEST befinden sich entlang der Zürichstrasse lärmexponierte Fassaden. Die Lärmsituation wurde deshalb mit einem Lärmgutachten überprüft.

### Empfindlichkeitsstufe und Immissionsgrenzwerte

Gemäss Gestaltungsplan gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die IGW müssen am offenen Fenster für mindestens ein Lüftungsfenster pro lärmempfindlichen Wohnraum eingehalten sein. Es sind somit folgende Immissionsgrenzwerte massgebend:

- > 65 dB (A) am Tag bzw. 55 dB (A) in der Nacht für Wohnnutzungen
- > 70 dB (A) am Tag für betriebliche Nutzungen

### Lärmsituation Baubereiche WEST A-C sowie Bestandesbauten WEST I und WEST II

In den Baubereichen WEST A-C und beim Bestandesbau WEST II werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) für die Wohnnutzungen entlang der Zürichstrasse am Tag (max. 61 dB(A)) sowie in der Nacht (max. 51 dB(A)) gut eingehalten. Beim Bestandesbau WEST I werden die IGW knapp eingehalten (max. 55 dB(A)).

Da die IGWs bei den Baufeldern West A-C für Wohnnutzungen sowie bei den Zeughäusern eingehal- ten sind, sind keine Vorgaben oder Massnahmen bezüglich des Lärmschutzes erforderlich. Es emp- fiehlt sich jedoch bei der Planung den Lärmschutz zu berücksichtigen und das Bauvorhaben ent- sprechend planen.

- ⇒ Siehe Beilagen 11, Lärmschutz

## 6.7 Verkehr und Erschliessung

### Verkehr

Das Areal grenzt südlich an die Zürichstrasse, eine Hauptverkehrs (HVS)- und Kantonsstrasse mit Tempo 50. Im Westen wird das Areal durch die Südstrasse (Quartierstrasse, Tempo 30) begrenzt. Im Norden schliesst es an die Zeughausgasse (Quartierstrasse, Tempo 30) an.

### Erschliessung

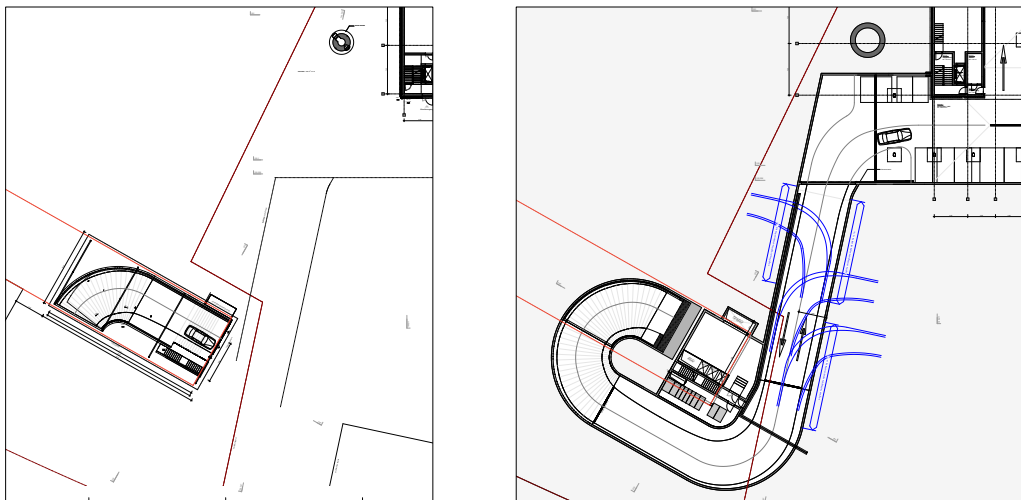
Das Areal Zeughaus WEST kann in den im Gestaltungsplan markierten Bereichen entlang der Südstrasse, der Zeughausgasse und der Zürichstrasse erschlossen werden. In nordsüdlicher und ostwestlicher Richtung sind Fuss- und Velowegverbindungen vorzusehen (Art. 10 Gestaltungsplan).

Mit dem Projekt KUZU auf dem Areal Zeughaus OST wird für die Erschliessung der Tiefgarage ein Sammelbauwerk im Baubereich WEST A erstellt. Dieses wurde bereits bewilligt und ist zwingende Erschliessung für alle unterirdischen Parkieranlagen auf dem Gebiet des Gestaltungsplans Zeughausareal Uster.

Über die anderen Erschliessungsbereiche können allfällige oberirdische Parkplätze (max. 15 Stück, Art. 11 Gestaltungsplan) erschlossen werden.

## 6.8 Sammelbauwerk

Das Sammelbauwerk kommt im östlichen Bereich des Baubereiches WEST A im Erd- und Untergeschoss zu liegen und nimmt die für das Areal notwendige Trafostation auf. Die Zufahrt erfolgt über die östliche Stirnseite des Baubereiches WEST A. Das Sammelbauwerk ist in das zu projektierende Gebäude zu integrieren.



Sammelbauwerk Erd- und Untergeschoss, Stand Bauprojekt 28.05.2025

Das Sammelbauwerk wird so ausgebildet, damit die Lasten eines darüber liegenden Gebäudes über drei Achsen in die Fundation abgetragen werden können.

Das zu projektierende Gebäude ist mit einem Unterzug über der Decke EG zu versehen, welche die Deckenlasten auf die Tragachsen abträgt. Im 1. und 2. Obergeschoss sind Schrägstützen oder Wandscheiben vorzusehen, um die Vertikallasten auf die Tragachsen zu übertragen.

Die Aussenwände des Sammelbauwerkes sind von der Baubereichskante zurückgesetzt vorgesehen, damit das Sammelbauwerk in die Fassadengestaltung des zu projektierenden Gebäudes integriert werden kann.

⇒ Siehe Beilagen 12, Sammelbauwerk.

## 6.9 Baugrund

### Gründungssituation

Für achtgeschossige Neubauten wird grundsätzlich eine Tiefgründung empfohlen. Geeignet sind Pfahlfundationen mit Lastabtragung in die Moräne oder den Molassefels. Flachfundationen sind nur in Bereichen mit ausreichend mächtigen, tragfähigen Bachschottern und nach objektspezifischem Nachweis denkbar. Detaillierte Setzungs- und Tragfähigkeitsnachweise sind im weiteren Projektverlauf erforderlich.

Da die Neubauten in den Baubereichen A und B direkt an die bestehenden Zeughäuser anschliessen, kann nicht auf allen Baugrubenseiten frei geböscht werden. Es wird deshalb empfohlen, die Baugrubenabschlüsse vertikal mit Spundwänden zu erstellen. Diese sind auch wasserdicht. Im Bereich der bestehenden Zeughäuser sind eventuell zusätzlich Unterfangungen notwendig.

Allfällige Untergeschosse sind wasserdicht auszuführen und der Erhalt des Grundwasserflusses ist konzeptionell zu berücksichtigen, zum Beispiel über Kiesdücker unter allfälligen Untergeschossen in Grundwasserfliessrichtung.

### Möglichst zurückhaltende Ausbildung von Untergeschossen

Aufgrund der oberflächennahen Grundwasserverhältnisse und der setzungsempfindlichen Baugrundsichten ist der Verzicht auf Untergeschosse aus geotechnischer und hydrogeologischer Sicht vorteilhaft. Untergeschossfreie Gebäude ermöglichen eine risikoarme Gründung, vereinfachen Bauablauf und Betrieb und leisten einen Beitrag zur langfristigen Robustheit und Wirtschaftlichkeit der Bebauung.

⇒ Siehe Beilage 13, Baugrund.

## 6.10 Altlasten

Altlastenrechtlich ist das Zeughausareal WEST weitestgehend als unbelasteter Standort einzustufen. Belastete Schutzgüter sind nicht vorhanden, der Untergrund ist unverschmutzt. Die Belastungen der Betonbodenplatten in u.a. Inert- und Reaktorstoffqualität in den Zeughäusern WEST I und WEST II haben auf die altlastenrechtliche Klassierung keinen Einfluss. Bei einem allfälligen Rückbau müssen die belasteten Materialien korrekt verwertet und entsorgt werden. Es wird empfohlen, die mit Kohlenwasserstoffen belasteten Betonplatten nach Möglichkeit vor einer Neunutzung abzufräsen, um das grösste Schadstoffpotential zu entfernen.

⇒ Siehe Beilagen 14, Altlasten.

## 6.11 Schadstoffe

Aufgrund von Lage, Zustand, Nutzung und Ausmass der angetroffenen Asbestanwendungen kann sowohl für die schwach gebundenen als auch für die fest gebundenen Asbestanwendungen ein dringlicher Sanierungsbedarf ausgeschlossen werden. Es sind Massnahmen bei einem Rückbau der Bauteile resp. einem Umbau der Gebäude vorzusehen (Dringlichkeitsstufe III).

⇒ Siehe Beilagen 15, Schadstoffe.

## 6.12 Hindernisfreies Bauen

Bei Bauten und Anlagen müssen die Bedürfnisse und Rechte behinderter Menschen nach dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) beachtet werden.

Es gelten ausnahmslos die Anforderungen der SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten». Insbesondere:

> Lichte Türbreiten: 80cm

- > Mindestens ein Schlafzimmer muss 14 m<sup>2</sup> gross sein mit einer minimalen Breite von 3 m.
- > Mindestens ein Bad pro Wohnung muss die Mindestgrösse für eine barrierefreie Zugänglichkeit erfüllen: Nutzfläche mind. 3.80 m<sup>2</sup>. In Kleinwohnungen mit einem Dusch-/WC-Raum als einzigem Sanitärraum genügt eine Nutzfläche von 3.60 m<sup>2</sup>. Keine Raumabmessungen weniger als 1.70 m.
- > Behindertengerechte und schwellenlose Ausgestaltung der Haus- und Liftzugänge: maximales Gefälle der Zugangswege 6%.
- > Für den Strassen- und Aussenraum gelten die Richtlinien «Behindertengerechte Fusswegnetze», Strassen-Wege-Plätze.

Bezug der kostenpflichtigen SIA 500 Norm:

<https://shop.sia.ch/normenwerk/architekt/sia500/d/D/Product>

Sämtliche Hilfsmittel zum hindernisfreien Bauen können kostenlos bestellt oder heruntergeladen werden unter:

<https://hindernisfreie-architektur.ch/>

### **6.13 Baurechtliche Beratung während des Verfahrens**

Baurechtliche Fragen müssen in der Fragerunde gestellt werden. Die ausschreibende Stelle klärt diese mit der Abteilung Bau, Baubewilligungen, ab und teilt die Antworten allen teilnehmenden Architekturteams in der Fragenbeantwortung mit. Direkte Anfragen können nicht beantwortet werden.

## 7. Aufgabenstellung und Raumprogramm

### 7.1 Aufgabenstellung

Auf dem Areal Zeughaus WEST entsteht ein vielfältiges Wohnungsangebot mit einem ausgewogenen, genossenschaftlich organisierten Mix aus Wohnen, gemeinschaftlichen Flächen und Gewerbenutzungen. Die maximal mögliche Ausnützung ist zu realisieren.

Die GWG priorisiert die Schaffung von Wohnraum und sieht daher vor, die Gewerbenutzungen in den Neubauten auf die im Gestaltungsplan definierten Mindestflächen zu beschränken. Die Gewerbeflächen können in geringem Umfang erhöht werden, wenn dies zu einer qualitativ besseren Lösung und besseren Nutzungsmöglichkeiten führt.

Das Wohnungsangebot umfasst verschiedene Wohnungsgrössen, die auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse zugeschnitten sind. Das vielfältige Raumangebot reicht von Mikrowohnungen für Einpersonenhaushalte über Wohnungen für Grosshaushalte bis hin zu familienorientierten und altersgerechten Wohnungen. Der Wohnungsmix richtet sich an eine heterogene Zielgruppe, deren Bedürfnisse je nach Lebensphase und Lebensentwurf variieren und sich im Verlaufe der Zeit verändern.

Die Wohnungen sind bewusst kompakt geschnitten. Dies wirkt sich positiv auf den Preis und die Ökologie aus. Dank den vielfältigen gemeinschaftlichen Nutzungen können dennoch alle Wohnbedürfnisse in einer hohen Qualität abgedeckt werden.

Die Erschliessungsräume sind Orte der Begegnung und zeichnen sich durch eine gemeinschaftsfördernde Architektur aus. Die Hauseingänge mit Treppenhaus und Briefkastenanlagen wenden sich den gemeinschaftlichen Nutzungen und den öffentlichen bzw. halböffentlichen Freiräumen zu.

Die beiden unter Schutz stehenden Zeughäuser sollen mit verschiedenen Nutzungen bespielt werden. Sie eignen sich für Gewerbe- oder Gemeinschaftsnutzungen, die sowohl für die Siedlung als auch für das Quartier attraktiv sind und das Angebot des benachbarten Kulturzentrums Uster (KUZU) auf dem Zeughausareal Ost sinnvoll ergänzen. Es soll geprüft werden, inwiefern sich die Zeughäuser ebenfalls zum Wohnen eignen.

Zur Reduktion der Untergeschossfläche in den Neubauten ist es zudem erwünscht, unbeheizte Bereiche der historischen Gebäude für Nebenräume wie Waschküchen, Veloräume und Keller zu nutzen.

Die neue Siedlung soll sich städtebaulich und architektonisch stimmig ins Quartier einfügen. Die Freiräume sind vielfältig zu gestalten und sollen fließende Übergänge zwischen Innen- und Aussenräumen schaffen. Besonderes Augenmerk ist auf eine sorgfältige sozialräumliche Zonierung zu richten – mit klar erkennbaren privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen sowie ihren Übergängen.

Sowohl Raum- als auch Nutzungsprogramm sind bewusst offen formuliert. Die GWG möchte sie im Vorprojekt gemeinsam mit dem Siegerteam weiterentwickeln.

### 7.2 Wohnen

Auf dem Areal Zeughaus WEST sollen unterschiedliche Menschen wohnen und arbeiten. Die Wohnungen sollen einen hohen Nutzwert aufweisen und gut möblierbar sein. Innovative Grundrisse mit optimierten Erschliessungsflächen, Arbeitsnischen und Stauraum in Form von Einbauschränken bzw. Garderoben sind erwünscht.

Bei sich ändernder Lebenssituation soll ein Umzug ermöglicht werden. Ziel ist ein tiefer Wohnflächenverbrauch und die Einhaltung der Belegungsrichtlinien (Anzahl Zimmer minus 1 = Mindestanzahl Personen).

Es sollen deshalb mehrheitlich Wohntypologien entwickelt werden, bei denen jedes Zimmer als Individualzimmer genutzt werden kann. Das bedingt grosszügige Wohnküchen und Wohnzimmer, welche auch als Individualzimmer genutzt werden können.

Am Beispiel einer 4 ½-Zimmerwohnung führt das zu einer Wohnküche mit mehr als 12 m<sup>2</sup>, welche als halbes Zimmer zählt und einen Esstisch für mindestens 6 Personen aufnehmen kann sowie vier Individualzimmern, wovon eines auch als Wohnzimmer nutzbar ist. Die optimale Belegung läge dann, wenn jede Person ein eigenes Zimmer für sich beansprucht, bei vier Personen. Wenn sich zwei Personen ein Zimmer teilen, kann in einer solchen Wohnung ein Individualzimmer als Wohnzimmer genutzt werden.

### **Wohnungsgrössen**

Die Wohnungsgrössen der Normtypen entsprechen den Mindestflächen der revidierten Wohnbauförderungsverordnung, welche voraussichtlich Mitte 2026 in Kraft tritt. Es wird keine kantonale Wohnbauförderung angestrebt, daher sind auch kleinere Wohnflächen möglich, wenn Wohnqualität und Funktionalität nachgewiesen werden können. Es ist darum eine Toleranz von +/- 5 m<sup>2</sup> auf die im Folgenden genannten Flächen zulässig.

### **Wohnungsspiegel**

Die projektspezifisch resultierende Gesamtfläche Wohnen wird folgendermassen in Sonder- und Normtypen aufgeteilt:

#### Sondertypen

Mikrowohnungen, 25 m<sup>2</sup>, 15 Stück

Grosshaushalte, 150-210 m<sup>2</sup>, 6 Stück

#### Normtypen

Die nach Abzug der Sondertypen verbleibende Wohnfläche wird gedrittelt:

1/3 der Wohnfläche soll Wohnungen für 1- und 2- Personen-Haushalte umfassen.

1/3 der Wohnfläche soll Wohnungen für 2-3-Personen-Haushalte umfassen.

1/3 der Wohnfläche soll Wohnungen für Haushalte ab 4 Personen umfassen.

Mit diesem Prinzip berücksichtigt die GWG die demografische Entwicklung und die damit verbundene erhöhte Nachfrage nach Kleinwohnungen. Gleichzeitig möchte sie Kleinhaushalten ermöglichen, welche mit wenig Wohnfläche auskommen. Dahinter steht die Absicht, innovative architektonische Antworten auf die zunehmend individualisierten Lebenswelten zu finden, welche unterschiedliche Ausprägungen von Gemeinschaft ermöglichen.

Der Wohnungsspiegel versteht sich als gewünschte Stossrichtung, begründete Abweichungen, zum Beispiel auf Grund einer einfachen Gebäudetypologie (Statik, Schachtkonzept), sind zulässig.

### **Sondertypen**

#### › Mikrowohnungen, 25 m<sup>2</sup>, 15 Stück

Mikrowohnungen richten sich an Einzelpersonen, welche sich auf eine Minimalwohnfläche beschränken und das vielfältige Angebot der Siedlung nutzen möchten. Die Wohnungen verfügen über ein Bad und einen separaten Raum mit Küche, Wohn- und Schlafnische. Die Grundrisse sind so knapp bemessen, dass die ausgeklügelte Einrichtung eigens für die Wohnung konzipiert wird und Teil der Wohnung ist. Bett, Tisch, Schrank, Stauraum usw. gehören also zur Wohnung und werden mitvermietet. Die Bauträgerin behält sich vor, bei der weiteren Planung der Mikrowohnungen Spezialist:innen zuzuziehen.

#### › Grosshaushalte, 30 m<sup>2</sup> pro Person, 6 Stück

Wer in einem Grosshaushalt lebt, sucht die Gemeinschaft im «Kleinen». Das Zusammenleben steht im Fokus. Privatzimmer oder Untereinheiten mit bis zu zwei Zimmern, allenfalls mit eigenem Bad oder vereinzelt mit einer Teeküche bieten private Rückzugsorte für 1 bis 2 Personen. Geteilt werden eine Gemeinschaftsküche sowie ein Wohn- und Essbereich. In einem

Grosshaushalt leben 6 bis 12 Personen. Typische Cluster oder Wohngemeinschaften sind möglich, aber nicht gefordert.

## **Normtypen**

### **Ein- und Zweipersonen-Haushalte, rund 1/3 der Wohnfläche**

- › 2.5-Zimmerwohnungen, 55 m<sup>2</sup>

### **Zwei- und Dreipersonen-Haushalte, rund 1/3 der Wohnfläche**

- › 3.5-Zimmer-Wohnungen, 70 m<sup>2</sup>

### **Grössere Haushalte, rund 1/3 der Wohnfläche**

- › 4.5-Zimmerwohnungen, 88 m<sup>2</sup>
- › 5.5-Zimmerwohnungen, 105 m<sup>2</sup>

## **Nassräume**

Wohnungen bis 3.5 -Zimmer sind mit einem Nassraum mit Dusche oder Badewanne auszustatten. Die Nassräume sollen so dimensioniert werden, dass beide Varianten möglich sind. Ab 4.5-Zimmern müssen die Wohnungen zwei Nassräume aufweisen, jeweils eine mit Badewanne und eine mit Dusche. Eine Aufteilung Dusche oder Badewanne / Lavabo und WC / Lavabo ist möglich. In Grosshaushalten soll in der Regel pro zwei Zimmer ein Nassraum zur Verfügung stehen.

## **Balkone/Aussenfläche**

Für jede Wohnung ist ein eigener individueller Aussenraum oder direkter Zugang zu einem geteilten Aussenraum erwünscht. Die Aussenräume sollen attraktiv, grosszügig und gut möblierbar sein und über Wind- und Sonnenschutz verfügen. Im obersten Geschoss sind Vordächer sinnvoll. An Laubengänge angrenzende Aussenräume sind nur schwer nutzbar, da Laubengänge auch Fluchtwege sind. Auf eine solche Anordnung soll deshalb möglichst verzichtet werden.

## **Altersgerechtes und hindernisfreies Wohnen**

Alle Wohnungen sind über die zwingenden Vorgaben SIA 500 hindernisfrei und damit auch als altersgerecht zu konzipieren. Die Zuteilung an die entsprechenden Nachfragegruppen wird im Vermietungsprozess geregelt und hat keine baulichen Auswirkungen.

⇒ Siehe dazu auch Beilagen 16, Wohnbauförderung

## **7.3 Gemeinschaftliche Nutzungen**

Rund 500 m<sup>2</sup> HNF umfassen gemeinschaftliche Nutzungen.

Gemäss §10 der Allgemeinen Bauverordnung des Kanton Zürich (ABV), sind der Freizeit dienende Gemeinschaftsräume, soweit sie mindestens 20 m<sup>2</sup> erreichen und bei grösserem Ausmass 2% der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen, ausnützungsbefreit.

### **Gästezimmer, je 20-25 m<sup>2</sup>, 3 Stück**

Räume mit je einer eigenen Nasszelle. Diese Zimmer können die Bewohner:innen einfach und flexibel für Ihre Gäste buchen.

### **Gemeinschaftsräume, Total ca. 200 m<sup>2</sup>**

Ein grosser, zentral gelegener Gemeinschaftsraum mit Küche und Platz für ca. 50 Personen ermöglicht an einer zentralen Lage mit direktem Bezug zum Aussenraum vielfältige gemeinschaftliche Nutzungen. Hier begegnet man sich im Alltag, lädt Freund:innen zum Abendessen ein oder feiert

zusammen ein Fest. Ein weiterer Gemeinschaftsraum mit Küche für ca. 25 Personen bietet mehr Ruhe und Privatsphäre.

Um die Komplexität der Nachbarschaft zwischen Bewohner:innen von 180 Wohnungen auf kleinere Einheiten, zum Beispiel Treppenhausgemeinschaften, zu reduzieren, ist es denkbar, zusätzlich dezentrale Begegnungszonen vorzusehen.

#### **Fitnessraum (ca. 50 m<sup>2</sup>), Musikzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>), Gemeinschaftsbüro (ca. 70 m<sup>2</sup>)**

In Ergänzung zu den knapp bemessenen Wohnungsgrundrissen stehen den Bewohner:innen weitere Angebote wie Fitnessraum, Musikzimmer oder Gemeinschaftsbüro zur Verfügung.

#### **Hauswartungsraum (ca. 25 m<sup>2</sup>)**

Die Hauswartung erfüllt eine zentrale Rolle und ist erste Ansprechstelle für die Bewohner:innen. Für die Hauswartung soll deshalb an zentraler Lage ein Büroraum zur Verfügung stehen.

#### **Toilettenanlagen**

Aus ökonomischen Gründen ist es sinnvoll, Toilettenanlagen von gemeinschaftlichen und gewerblichen Nutzungen zentral anzuordnen.

## **7.4 Gewerbenutzung**

In den Neubauten WEST A und B sollen die im Gestaltungsplan vorgeschriebenen gewerblichen Nutzungen im EG angeboten werden (40%). Weitere Gewerbenutzungen sind in den Zeughäusern WEST I und WEST II anzusiedeln, da, wo kein Wohnen oder Nebennutzungen möglich oder sinnvoll sind. Gewünscht sind vielseitig nutzbare Gewerberäume, welche flexible Nutzungen ermöglichen.

Das KUZU wird auf dem Areal Zeughaus OST bereits Gastronomie anbieten. Deshalb wird auf dem Areal WEST auf ein Gastronomieangebot verzichtet.

Die Teams sollen ein räumliches Konzept für Neu- und Bestandsbauten vorschlagen und diese mit einer Auswahl an exemplarischen Nutzungen bespielen. Das Ziel dieses Projektteils ist, eine Vielfalt an Nutzungen innerhalb der Siedlung und Interaktion mit dem Quartier und dem Teil OST aufzuzeigen. Das Projektentwicklungskonzept bezüglich der Gewerbeflächen kann im Verlauf der Weiterbearbeitung des Siegerprojektes Änderungen erfahren.

Es wird keine Detailplanung der entsprechenden Nutzungen erwartet. Es soll aber aufgezeigt werden, wo gemeinsam genutzte Infrastruktur wie zum Beispiel Toilettenanlagen und Sitzungszimmer liegen könnten und wie die Verzahnung der Nutzungen mit dem Freiraum und dem Quartier erfolgt.

Mögliche Nutzungen sind:

#### **Flächen für Gewerbe, welches aufgesucht wird**

An einer für Externe gut auffindbaren und attraktiven Lage auf dem Areal, Flächen à 30 m<sup>2</sup>, zu grösseren Einheiten kombinierbar.

#### **Ateliers, Büros**

Flexibel unterteilbares Raumangebot mit Einheiten von ca. 15 m<sup>2</sup>, welche je nach Bedarf zu grösseren Einheiten zusammengeschlossen werden können

#### **Coworking**

250-300 m<sup>2</sup>, 60% Fokus-Fläche: Fix Desks, Flex Desks und private Teambüros, 40% Gemeinschaftsfläche: Telefonkabinen (Phone Booths), Meetingräume: Ein kleiner (2-4 Pers.) und ein grosser Raum (8-12 Pers.), Lounge/Küche.

#### **Kita**

Eine Kita mit 3 Gruppen (ca. 33-36 Plätze) mit einem Flächenbedarf von ca. 350-450 m<sup>2</sup>.

Die Kita weist 3 Gruppenräume à ca. 45-50 m<sup>2</sup>, 2-3 Ruheräume à ca. 20 m<sup>2</sup>, Garderoben, Toilettenanlagen und Funktionsräume wie eine Regenerierküche, ein Leitungsbüro mit 12-15 m<sup>2</sup>, einen Personalraum für Pausen und ein Lager sowie Stauraum für Kinderwagen auf.

### **Werkstätten**

Keine Spezialausstattung. Flexibel unterteilbares Raumangebot mit Einheiten von ca. 15 m<sup>2</sup>, welche je nach Bedarf zu grösseren Einheiten zusammengeschlossen werden können

### **Band- und Proberäume**

Keine Spezialausstattung. Einheiten von ca. 30 m<sup>2</sup>.

### **Indoor-Spielplatzangebot mit Cafeteria**

250-300 m<sup>2</sup>. Indoor-Spielplatz als wetterunabhängiger Erlebnisraum für Kinder mit kleinem, abgetrennten Gastronomiebereich für Begleitpersonen.

## **7.5 Nebenräume**

### **Waschküchen**

Entweder als zentrale Waschalons und/oder den Treppenhäusern zugeordnet. Für 4-6 Wohnungen ein Waschturm. Platzbedarf pro Waschturm ca. 3 m<sup>2</sup>.

### **Trockenräume**

Pro zwei Waschtürme ein Trockenraum à 12 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe der Waschküchen. Die Wasch- und Trockenräume sollen trockenen Fusses aus der Wohnung erreichbar sein.

### **Keller (Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat)**

Gem. §39 BBV Kanton Zürich: Die Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat müssen pro Wohnung eine Grundfläche von wenigstens 8 m<sup>2</sup> aufweisen; für Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern können diese auf 5 m<sup>2</sup> reduziert werden.

### **Kinderwagen und Mobilitätsräume**

Ein Raum pro Treppenhaus, ca.1 m<sup>2</sup> pro Wohnung.

### **Recyclingraum**

Ein zentraler Recyclingraum mit ca. 40 m<sup>2</sup> zur Entsorgung von Glas, Papier, Karton, Metall usw.

### **Werkstatt**

Gemeinschaftliche Werkstatt für das Ausführen einfacher Holz- und Metallarbeiten.

### **Bewirtschaftungsraum**

Für das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen für die Hauswartung ist ein Raum mit ca. 25 m<sup>2</sup> vorzusehen.

### **Technikräume**

Realistische Annahmen der Technikräume für Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Klima und Elektro in der Nähe der Steigzonen (Schachtkonzept!)

### **Velowerkstatt**

in der Nähe der Veloparkierung, ca. 14 m<sup>2</sup>

## **7.6 Freiraum**

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst für das Teilgebiet WEST zwei Freiräume, welche als jeweils eigenständige Aussenräume zu gestalten sind. Im Teilgebiet WEST gelten die folgenden Bestimmungen (Art.9):

- > Der Freiraum FR I ist als Gartenhof zu gestalten, welcher als Haupteinschluss für Fussgänger der Neubauten in den Baubereichen WEST A und WEST B dient. In diesem Freiraum ist eine Fläche von mindestens 180 m<sup>2</sup> sickerfähig und nicht unterbaut zu gestalten;
- > Der Freiraum FR III ist im städtebaulichen Gesamtkontext zu gestalten. Es dürfen keine Bauten unter dem gestalteten Terrain für Tiefgaragen und Kelleranlagen erstellt werden.

- › Die im zugehörigen Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Für abgehende Bäume ist angemessener Ersatz zu beschaffen.

### **Bedeutung des Freiraumes für das Areal Zeughaus WEST**

Der Freiraum des Areals Zeughaus WEST soll öffentlichen, halböffentlichen und privaten Nutzungen und vielfältigen Ansprüchen einer diversen Anspruchsgruppe gerecht werden. Im Gegensatz zu den öffentlichen Freiräumen des Kulturzentrums und des Zeughauses 1 soll der Freiraum der genossenschaftlichen Siedlung intimer sein.

Es sollen vielfältige Orte für unterschiedliche Aktivitäten mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden entstehen. Dabei soll der Adressierung und der Aussenbeziehung der Erdgeschossnutzungen eine hohe Aufmerksamkeit geschenkt werden. Für das Erdgeschosswohnen sind Vorschläge zu entwickeln, welche eine Antwort auf den hohen Anspruch an Privatheit geben und gleichzeitig den Charakter und die gemeinschaftlichen Qualitäten des Aussenraumes wahren.

Gleichwohl soll der historischen Bedeutung des Zeughausreals als Ganzes und der Vernetzung ins Quartier Beachtung geschenkt werden. In diesem Sinne ist auch die im Gestaltungsplan definierte Fuss- und Radwegverbindung, welcher quer durch den Freiraum zwischen WEST A und WEST B führt umzusetzen.

Der Hitzeminderung und der Biodiversität wird grosse Bedeutung beigemessen. Es ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen der Freiraum der neuen Siedlung einen Beitrag zur Hitzeminderung und zu einer hohen Biodiversität leisten kann.

### **Freiraum FR I**

Der Freiraum FR I bildet die zentrale, fussläufige Erschliessung der Neubauten in den Baubereichen WEST A und WEST B. Als Gartenhof konzipiert, gewährleistet er nicht nur die öffentliche Zugänglichkeit, sondern schafft zugleich hochwertige, halbprivate und siedlungsorientierte Aufenthaltsräume. Er bietet Raum für gemeinschaftliche Nutzungen wie Spielangebote und Gärten sowie ruhige, schattige Sitzgelegenheiten. Als Ort für alle Altersgruppen unterstützt dieser Freiraum eine intergenerationelle Aneignung und stärkt das Zusammenleben.

### **Freiraum FR III**

Der Freiraum FR III verläuft entlang der Arealgrenze (Areal OST und WEST) und ist im städtebaulichen Gesamtkontext zu gestalten. Er fasst als verbindendes Element das Areal als Ganzes zusammen und ist zugleich Aussenraum für den Neubau WEST C.

## **7.7 Mobilität / Parkierung**

### **Motorfahrzeuge**

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der optimalen ÖV-Erschliessung des Areals soll mittels eines Mobilitätskonzeptes, welches im Rahmen des Vorprojektes erstellt wird, eine autoarme Siedlung realisiert werden.

Dabei wird inkl. Gewerbe und Besucher:innen von einem Parkplatzbedarf von drei Parkplätzen für 10 Wohnungen ausgegangen. Das führt zusätzlich zu den 15 möglichen oberirdischen zu ± 45 Tiefgaragenparkplätzen. Die GWG wird Carsharing-Autos anbieten, die auf den oberirdischen Parkplätzen parkiert werden.

Zusätzlich sind etwa 10 Motorradabstellplätze in der Tiefgarage vorzusehen.

Die Tiefgarage ist an das Sammelbauwerk anzuschliessen und so auszugestalten, dass ein möglichst kleines Untergeschossvolumen resultiert, welches so weit möglich unter den Neubauten platziert werden soll.

## **Velos**

Ein autoarmes Projekt bedingt die Planung einer komfortablen und qualitätsvollen Veloinfrastruktur. Denkbar sind Veloabstellplätze in den alten Zeughäusern. Von unterirdischen Anlagen soll aus ökonomischen und ökologischen Gründen abgesehen werden. Der Grossteil der Velos soll zweistöckig parkiert werden. Es ist pro Zimmer mindestens ein Veloabstellplatz einzuplanen (eine 4.5 Zimmerwohnung hat somit vier Veloabstellplätze zur Verfügung). Ebenso sind grosszügige Flächen für Spezialfahrzeuge sowie eine Velowerkstatt vorzusehen.

## **7.8 Zivilschutzanlage**

Auf dem Areal Zeughaus WEST muss die gesetzlich geforderte Anzahl Schutzplätze errichtet werden. Es ist nicht möglich, einen Ersatzbeitrag zu leisten. Die Grösse des Schutzraums wird über die Anzahl der Zimmer berechnet. Es kann von folgender Faustregel ausgegangen werden:

Anzahl Schutzplätze = Zimmeranzahl x 2/3. Es werden nur ganze Zimmer gezählt. Es ist von einem Flächenbedarf von 1.1 m<sup>2</sup> pro Schutzplatz auszugehen

Wenn keine weiteren Untergeschossflächen realisiert werden, welche sich als Zivilschutzräume eignen, kann auch die Tiefgarage als Mehrzweckanlage MZW genutzt werden.

Es ist lediglich der grobe Flächenbedarf nachzuweisen.

## 8. Schlussbestimmungen

Dieses Wettbewerbsprogramm wurde von den Mitgliedern des Preisgerichts genehmigt.  
Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Bewerber:innen die in diesen Unterlagen festgehaltenen Bedingungen und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Winterthur, den 18. März 2026

Isabel Bernhard



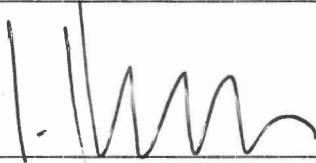
Philipp Brunnschweiler



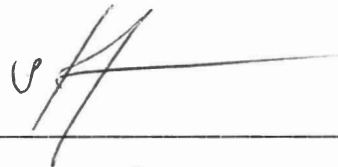
Anita Emele



Ivar Heule



Astrid Stauer



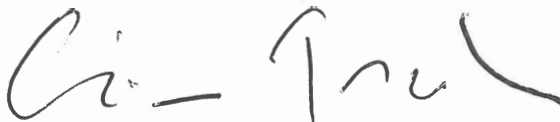
Doris Sutter



Benjamin Thommen



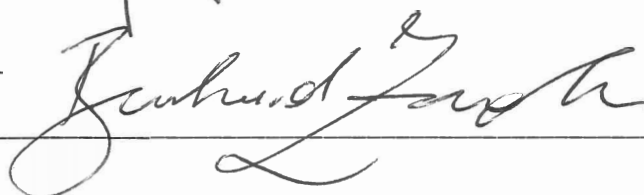
Gian Trachsler



Jann Wäckerli



Bernhard Zingler





ARCHIPEL