



Sanierung und Neubauten 2020 Frohsinnareal Wülflingen

Mit der neuen Nutzung des Frohsinnareals hat Wülflingen nach Jahrzehnten sein ursprüngliches Ortsbild im Zentrum wieder zurückerhalten. Zwei Neubauten bilden zusammen mit dem historischen Bauernhaus ein Ensemble, das sich an der historischen baulichen Struktur orientiert.



Dachgeschoss im Wohnhaus Frohsinn

Zum Frohsinnareal gehören neben dem historischen Bauernhaus und den zwei Neubauten auch eine Verkaufsfläche mit Café, ein Dorfplatz und ein Brunnen.

Jahrzehntelang fristete das Frohsinnareal im Zentrum von Wülflingen ein tristes Dasein: Von den drei Gebäuden, die hier einst gestanden hatten, war nur das Bauernhaus erhalten geblieben. Die anderen beiden Bauten waren bereits Jahre zuvor (siehe Zweittext) verschwunden. Heute präsentiert sich das mehr als 200 Jahre alte historische Bauernhaus wieder in seiner ursprünglichen Schönheit und wird von zwei Neubauten flankiert. Zusammen bilden die drei Gebäude ein Ensemble, das die ursprüngliche Struktur des Ortsbilds von Wülflingen wiederherstellt. Unterstützt wird der Eindruck durch den sorgfältig gestalteten Aussenraum, der sich ebenfalls an historischen Vorbildern orientiert – mit Hinterhofsituationen, kleinen Mauern, einfachen Holzzäunen, Kleinsteinpflasterungen, einem Café und einem Brunnen auf dem neuen Platz im Süden der Gebäudezeile. Die Neugestaltung ist das Resultat eines 2015 durchgeführten Wettbewerbs.

Zusammengebunden werden die drei Bauten durch zwei offene, filigrane Treppenhäuser aus verzinktem Stahl. Sie erschliessen die insgesamt zehn Wohnungen von aussen. Er-



gänzt wird die Wohnnutzung im Ostteil des Areals durch eine Verkaufsfläche mit Café und einen kleinen Gewerberaum.

Das historische Bauernhaus

Kernstück des Areals bildet das zum kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten gehörende Bauernhaus aus dem 18. Jahrhundert, das ein wichtiger Zeitzeuge ist. Ziel der Sanierung dieses dreigeschossigen Gebäudes war es, möglichst viel originale Substanz zu erhalten. Eindringendes Wasser hatte dem Riegelbau über Jahrzehnte zugesetzt, und ein Teil des Holzwerks war vom Hausschwamm befallen. Das machte aufwendige Eingriffe notwendig. So war es nötig, das gesamte noch verwendbare Holz zu behandeln, und diverse Elemente – darunter der Dachstock – mussten komplett ersetzt werden. Eine neue Bodenplatte aus Beton schützt die Bausubstanz nun vor aufsteigender Feuchtigkeit aus dem Erdreich. Im Innern wurde entlang der Aussenwände eine zweite Wandschicht aus Porenbetonsteinen hochgezogen. Dieses Haus im Haus übernimmt neu die Statik, trägt die Decken sowie das Dach, schützt zusammen mit einem Dämmputz das Holz- und Mauerwerk vor Feuchteintrag aus den Innenräumen und sorgt für eine gute Wärmedämmung. Die originale Fachwerkfassade blieb grösstenteils erhalten und wurde aufwendig restauriert. Nun verleiht sie dem Bauernhaus wieder seinen ty-

pischen Charakter. Die Raumaufteilung im Innern entspricht weitgehend dem vorgefundenen Bestand. Neu sind einzig die Erschliessung über das aussen liegende Treppenhaus auf der Ostseite und ein kleiner Anbau im Norden. Die südseitigen Zimmer erhielten ihre originale Farbgebung zurück, die ursprünglichen Täfer wurden durch eine modern interpretierte

«Der Frohsinn ist mehr als nur ein Bauprojekt, wir haben damit auch ein wichtiges Stück Stadtreparatur realisieren können.»

Stadträtin Christa Meier,
Vorsteherin Departement Bau

Nachbildung ersetzt. Die Zimmer nach Norden hingegen sind neutral in Weiss gehalten. Die im Dachgeschoss neu geschaffene Wohnung erhielt eine schlichte, zeitgemässe Optik.

Das Wohnhaus «Scheune»

Das auf der Westseite des Bauernhauses neu erstellte Wohngebäude hat dieselben Dimensionen wie die Scheune, die einst an seiner Stelle stand, und ist wie diese ein Holzbau. Ver-



leimte Dreigelenkträger bilden zusammen mit einer aussen sichtbaren Holzriegelkonstruktion die Tragstruktur. Deren Raster rhythmisiert auch den Grundriss und die Fenstereinteilung. Zentrales Element der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss bildet die Küche. Von ihr aus führen Türen in die vier angrenzenden Zimmer, die zusätzlich untereinander verbunden sind. Die dritte Wohnung im Dachgeschoss hat dagegen einen ganz anderen Charakter: Sie ist als offener Raum mit einem geschlossenen Kern für Bad und WC konzipiert.

Das Wohnhaus «Frohsinn»

Der ostseitige Neubau nimmt mit seiner verputzten Fassade die einstige Optik des Restaurants «Frohsinn» auf, das früher an dieser Stelle stand. Das Gebäude ist aber grösser als sein Vorgänger und seine Höhe variiert je nach Seite: Zur Strasse im Osten hin treten die drei Geschosse voll in Erscheinung, sodass die dortige kurze Stichstrasse zusammen mit dem benachbarten ehemaligen Schulhaus den Charakter einer dorftypischen Gasse erhält. In der südöstlichen Gebäudeecke hingegen ist das Dach tief nach unten gezogen und gibt so dem angrenzenden Platz mehr Weite.

Das Erdgeschoss des Neubaus belegen die Verkaufsfläche, das Café und der kleine Gewerberaum. In den beiden Obergeschossen finden je zwei Wohnungen Platz, die von Westen her

erschlossen werden. Ihre Grundrisse sind längs der Gebäudeachse angeordnet. Zusammen mit den gezielt positionierten Fenstern entsteht so eine wohnungsinterne Blickachse über die gesamte Länge des Hauses. Weitere Fenster öffnen spannende Ausblicke auf die Wülflingerstrasse und auf den neuen Platz.

«Auf dem Frohsinnareal konnten wir nicht nur Wohnraum schaffen, sondern auch Platz fürs lokale Gewerbe und einen Treffpunkt für Wülflingen.»

Stadtrat Kaspar Bopp,
Vorsteher Departement Finanzen

Die zwei neu erstellten Bauten und das sanierte historische Bauernhaus setzen nicht nur der Tristesse auf dem Frohsinnareal ein Ende, sondern bescheren Wülflingen auch gut gelegene Wohnungen und einen neuen Treffpunkt im Dorfzentrum. Dort, wo einst Autos parkierten und eine ungemütliche Atmosphäre herrschte, kann nun gewohnt, eingekauft, Kaffee getrunken und am Brunnen gespielt werden.



Das alte Bauernhaus um 1965



Das Restaurant Frohsinn 1974



Werbepostkarte aus dem Jahr 1933

Das Frohsinnareal im Ortskern von Wülflingen blickt auf eine fast 250-jährige Geschichte zurück – ein kurzer Überblick.

Seit dem 18. Jahrhundert ist das Frohsinnareal ein zentraler Teil des Wülflinger Dorfkerns. Hier wurde im Verlauf von mehr als zwei Jahrhunderten Landwirtschaft betrieben, gewohnt, gewirtet, gegärtnert, getrunken, gefeiert, gekegelt, gebacken, parkiert und eine Velowerkstatt geführt. Um 1780 errichtete man auf der Parzelle ein Bauernhaus, das heute Teil der neuen Bebauung ist. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts kamen auf der Ostseite des Bauernhauses das Wirtshaus Frohsinn hinzu und auf der Westseite eine Scheune. Zum Wirtshaus gehörte später auch eine Gartenbeiz samt gedeckter Kegelbahn. Das restliche Areal wurde landwirtschaftlich und als Gärtnerei genutzt. Das Lokal, das von mehreren Generationen von Wirten geführt wurde, stellte einen wichtigen Ankerpunkt des Dorf- und Vereinslebens dar. In einem kleinen Anbau waren zeitweise auch eine Bäckerei und ein Velogeschäft eingemietet.

Im Jahr 1962 kauften Bruno Stefanini sowie das Baugeschäft Wülflingen (heute BW Holding AG) den westlichen Arealteil mit Bauernhaus und Scheune, wobei das Baugeschäft nur mit einem Fünftel beteiligt war. Den östlichen Teil mit dem

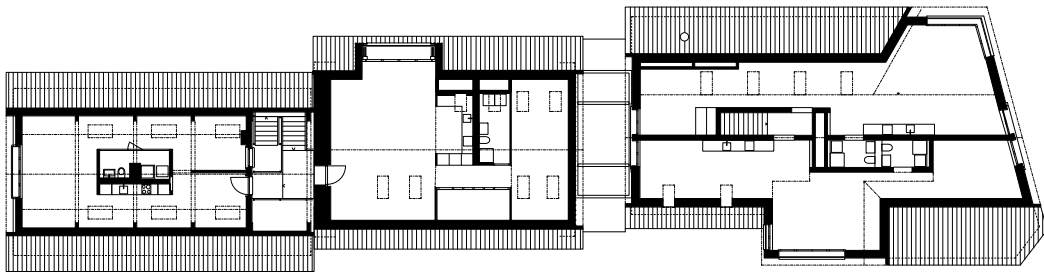
Restaurant übernahm die Stadt. Mitte der Siebzigerjahre wurden Pläne für den Bau eines Einkaufszentrums südlich des Frohsinnareals gewälzt, die Gebäude hätten dabei einer Erschliessungsstrasse weichen müssen. Gegen die Pläne wurde erfolgreich das Referendum ergriffen.

Verfall und neue Hoffnung

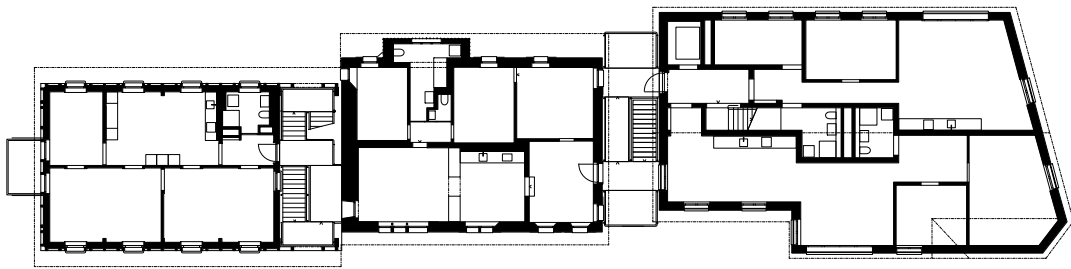
Im Jahr 1978 liess die Stadt das Restaurant im Rahmen einer Zivilschutzübung abreißen, danach wurde das Grundstück als Parkplatz genutzt. Das Bauernhaus verfiel zusehends, 2002 brannte die angebaute Scheune ab. Die geteilte Besitzerschaft machte eine Entwicklung des Gesamtareals schwierig. Erst als Bruno Stefanini 2012 seine Liegenschaft der Stadt Winterthur zur Gestaltung eines neuen Dorfkerns schenkte, kam der Stein ins Rollen. Basierend auf einem Mitwirkungsprozess, an dem auch die Bevölkerung beteiligt war, wurde ein Leitbild für das Zentrum Wülflingen samt Frohsinnareal entwickelt. Parallel dazu sicherte man das Bauernhaus, und die Mitbesitzerin BW Holding AG, die Stadt und der Heimatschutz einigten sich über die Neunutzung des Areals sowie den Erhalt des Bauernhauses. Im Jahr 2015 wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt, und Anfang Oktober 2018 fiel schliesslich der Startschuss für die Realisierung der beiden Neubauten und die Sanierung des Bauernhauses (siehe Haupttext).



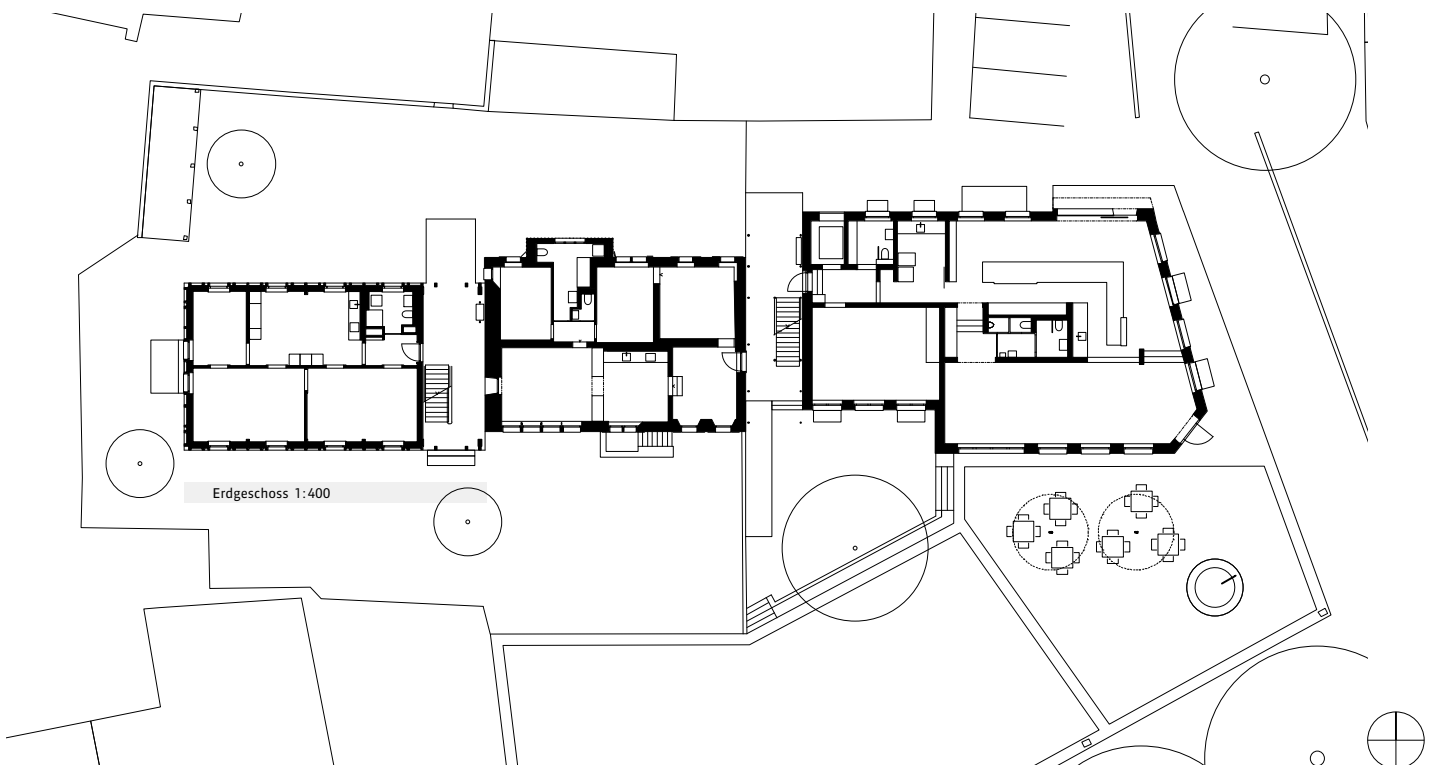
Längsschnitt 1:500



Dachgeschoss 1:400



Obergeschoss 1:400



Erdgeschoss 1:400

Übersicht Raumprogramm

Zwei Neubauten sowie Umbau und Sanierung des Bauernhauses mit total zehn Wohnungen, Gewerberaum sowie Verkaufsfläche mit Café und Aussenwirtschaft.

4	2½-Zimmer-Wohnungen	67 – 74 m ²
4	3½-Zimmer-Wohnungen	81 – 98 m ²
2	4½-Zimmer-Wohnungen	94 – 97 m ²
1	Gewerberaum	31 m ²
1	Café/Verkauf	150 m ²

Projekt- und Bauablauf

- Juli 2014** Genehmigung Studienauftrag und Projektierungskredit durch den Stadtrat
- Oktober 2015** Das Projekt «Agnes» gewinnt den Projektwettbewerb.
- November 2016** Einreichung Baugesuch
- März 2017** Baubewilligung erteilt
- Januar 2018** Abgabe Bauprojekt durch RWPA und Heinrich Landschaftsarchitektur
- März 2018** Genehmigung Bauprojekt und Kredit von Fr. 8730000.– durch den Stadtrat
- Oktober 2018** Baubeginn
- September 2020** Baufertigstellung, Bauabnahme
- Oktober 2020** Bezug der Liegenschaft

Bauherrschaft und Planende

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau

Architektur

RWPA, Winterthur

Landschaftsarchitektur

Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur

Generalunternehmung

BW Generalbau AG, Winterthur

Bauingenieur

Oberli Ingenieurbüro AG, Winterthur

HLSE-Planung

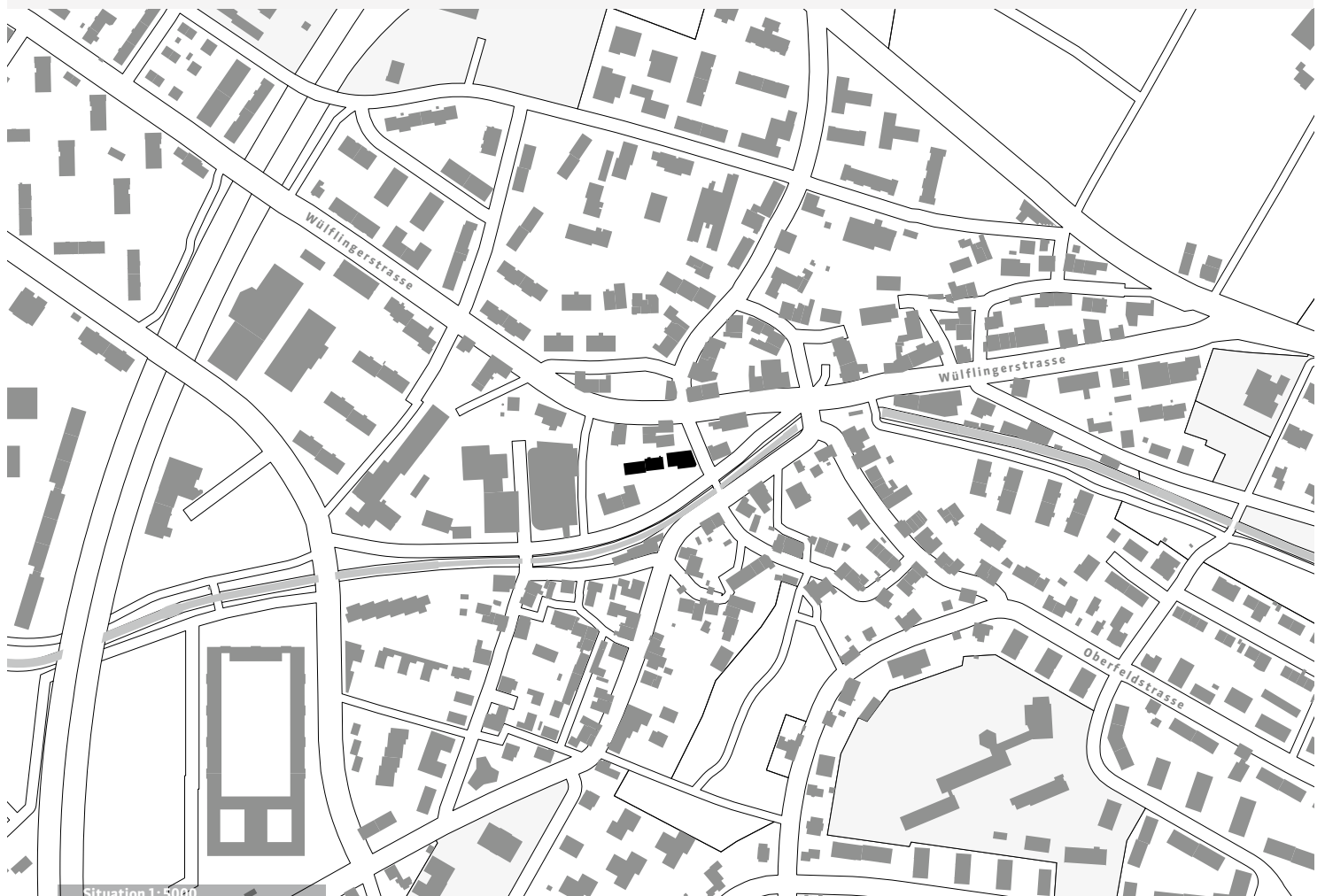
3-Plan Haustechnik AG, Winterthur

Bauphysik

3-Plan Haustechnik AG, Winterthur

Begleitung Sanierungskonzept Bauernhaus

BWS Labor AG, Winterthur



Situation 1:5000

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	2 020 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	580 m ²
Gebäudevolumen, GV	5 470 m ³
Geschossfläche, GF	1 830 m ²
Nutzfläche Wohnen, NF	1 320 m ²
Nebennutzfläche, NNF	230 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	1 090 m ²
Verkehrsfläche, VF	90 m ²

Anlagekosten (BKP 0–9) in Franken, inkl. 7,7% MWST

Kostenstand 31.8.2020

0 Grundstück	300 000.–
1 Vorbereitungsarbeiten	117 000.–
2 Gebäude	6 975 000.–
4 Umgebung	379 000.–
5 Nebenkosten	973 000.–
Total Anlagekosten*	8 744 000.–

* vor definitiver Abrechnung; GU-Risiko-/Bonusentschädigung sind in BKP 5 enthalten

Gebäudekosten (BKP 2) in Franken, inkl. 7,7% MWST

20 Baugrube	306 000.–
21 Rohbau 1	2 370 000.–
22 Rohbau 2	932 000.–
23 Elektroanlagen	302 000.–
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	408 000.–
25 Sanitäranlagen	412 000.–
26 Transportanlagen	41 000.–
27 Ausbau 1	534 000.–
28 Ausbau 2	275 000.–
29 Honorare	1 395 000.–
Total Gebäudekosten	6 975 000.–

Kostenkennwerte in Franken

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	1 275.–
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	3 811.–
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	6 399.–

Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	1 345 m ²
Gebäudehüllzahl	1,76 bis 1,83
Heizwärmebedarf	36,9 kWh/m ² a
Warmwasserbedarf (Wärme)	17,2 kWh/m ² a
Gewichtete Energiekennzahl	35,8 kWh/m ² a
PV-Anlage	11,1 kWp
Energiestandard Neubauten	Minergie
Energiestandard Sanierung	Primäranforderungen Minergie
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe

Baudokumentation 20.003

Objektadresse: Wülflingerstr. 261/263, 8400 Winterthur
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,
Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62



Wohnhaus Scheune und historisches Bauernhaus