

WOHNHÄUSER

## Frohsinn-Areal

Wülflingerstrasse 261–263

**Medienmitteilung vom 2. Mai 2013: Bruno Stefanini hat der Stadt sein Miteigentum an der Liegenschaft Wülflingerstrasse 261/263 geschenkt. Die Liegenschaft ist seit Jahren nicht mehr bewohnbar. Die Umgebung der Liegenschaft wird nun aufgeräumt, das Grundstück gesichert und mit einer Plane auf dem Dach wird die Liegenschaft vor einem weiteren Zerfall geschützt.**

---

### ADRESSE

Frohsinn-Areal  
Wülflingerstrasse 261–263  
8408 Winterthur



2010: Wülflingen, Frohsinn Areal, Abbruchliegenschaft im Besitz von Bruno Stefanini Foto: winbib, Heinz Diener (Signatur FotDig\_Lb\_004-511)

Ein grosser Teil des Areals, das heute als Parkplatz und zuweilen als Chilbiplatz genutzt wird, und auf dem die Abbruch reife Liegenschaft steht, ist seit 1961 im Besitz von Bruno Stefanini. Seit langem hegen die Bevölkerung von Wülflingen und die Stadt Pläne und Entwicklungsideen, wie dieser im Zentrum von Wülflingen liegende Bereich besser und attraktiver genutzt werden könnte. Ein lebendiger Mittelpunkt des Quartiers soll es werden. Hoch und Tiefs wechseln sich in dieser Geschichte ab. Eine Wende trat im November 2012 ein. Stefanini schenkte sein Miteigentum an der Liegenschaft Wülflingerstrasse 261/263 der Stadt Winterthur. Somit liegt der Schwarze Peter, was mit dem über Jahrzehnte hinweg verwahrlosten Haus geschehen soll, in den Händen der Stadt.

Abreissen und das ganze Landstück sinnvoll neu überbauen oder das zurzeit im Inventar der schutzwürdigen Bauten

aufgeführte Haus mit viel Aufwand renovieren, sind die Alternativen. Mitzureden hat auch die BW Holding AG, der ein Fünftel Mitbesitz gehört. Vorerst kostet das Geschenk viel Geld. 20'000 Franken kostet per sofort ein schützendes Notdach über die ganze Liegenschaft und gegen 30'000 Franken kostet ein Gutachten zur Erhaltenswürdigkeit. Kann das Haus gerettet werden? Das in Fachwerkbauweise erstellte Doppelwohnhaus mit Sparrendach stammt aus dem 18. Jhdt. Man geht davon aus, dass der ursprüngliche Ökonomie teil bereits vor 1813 zu Wohnzwecken umgebaut und deshalb an der Westseite ein bemerkenswert grosser, sekundärer Ökonomiebau angegliedert wurde. Das Haus ist eines der authentischsten erhaltenen Bauernhäusern Wülflingens. Im Juli 2014 teilte die Stadt mit, dass sie sich mit der Miteigentümerin und dem Heimatschutz bezüglich des weiteren Vorgehens auf dem Frohsinnareal geeinigt hat. Mit einem Studienauftrag soll ein Projekt entwickelt werden, das wirtschaftlich tragbar ist, dem Ortsbild der Kernzone Wülflingen gerecht wird und für die ortsansässige Bevölkerung einen Mehrwert bringt. Die Bauvollendung ist auf 2018 geplant. Im Bereich der historischen Häuserzeile wird unter Einbezug der erhaltensfähigen historischen Elemente ein Neubauensemble mit rund 1000 Quadratmetern Hauptnutzfläche erstellt.

Dieses Ensemble soll sich gut in das schutzwürdige Ortsbild der Kernzone Wülflingen einfügen. Der Nutzungsmix soll 60 bis 80 Prozent Wohnen und 20 bis 40 Prozent Gewerbe aufweisen. Ein Anteil der Wohnungen soll altersgerecht sein. Die Gewerberäume beinhalten ein Café und werden darüber hinaus möglichst nutzungsneutral ausgestaltet. Angedacht ist ein frei verfügbarer Raum, der als Begegnungsort für das Quartier genutzt und eventuell durch das Café bewirtschaftet werden könnte. 2012 schenkte Bruno Stefanini der Stadt Winterthur seinen Anteil der Parzelle 6/5294 (80 %) des Frohsinnareals mit dem Hinweis «Für die Wülflinger Bevölkerung zur Gestaltung eines neuen Dorfsentrums». Neben der Prüfung der Erhaltensfähigkeit hat die Stadt in der Folge mögliche grundsätzliche Varianten (Sanierung, Ersatzneubau, Erweiterungsbauten, komplette Volumenersetzung) erarbeitet.

Der Stadtrat erteilte 2013 den Auftrag, die Variante «Teilerhalt mit Erweiterungsbauten» für ein Konkurrenzverfahren zur Neugestaltung und Neuüberbauung des Frohsinnareals zu vertiefen. Zusammen mit der Miteigentümerin BW-Holding AG hat die Stadt entsprechende Szenarien für eine Nutzung und Überbauung der Parzelle sowie der stadteigenen Nachbarparzelle 6/7279 entwickelt. 2014 hat der Stadtrat das Raumprogramm genehmigt und das Amt für Städtebau mit der Durchführung eines Studienauftrages mit drei Teams beauftragt. Mit dem Studienauftrag sollte ein Projekt entwickelt werden, das wirtschaftlich tragbar ist, dem Ortsbild der Kernzone Wülflingen gerecht wird und für die ortsansässige Bevölkerung einen Mehrwert bringt. Die Teams haben ihre Vorschläge ausgearbeitet und eingereicht. Das Verfahren wurde anonym durchgeführt. Eine breit zusammengesetzte Jury, in der neben der Miteigentümerin BW Holding AG auch der Winterthurer Heimatschutz und das Wülflinger Forum vertreten waren, hat die eingereichten Vorschläge geprüft und ein Siegerprojekt ausgewählt. Dieses stammt vom Planungsteam Rohrbach Wehrli Pellegrino Architekturagentur zusammen mit Heinrich Landschaftsarchitektur, beide aus Winterthur.

## Bibliografie

- Wülflingerstrasse 261/263, Bauernhaus, Frohsinn-Areal, Frohsinnplatz
  - Abbruch für Dorfszentrum Frohsinn-Areal, Eigentümer Stefanini: Landbote 2009/79 m.Abb., 82, 86, 112. Blockierung Neubau mit Migros: Landbote 2010/181 m.Abb.

---

AUTOR/IN:  
Heinz Bächinger

[Nutzungshinweise](#)

[UNREDIGIERTE VERSION](#)

LETZTE BEARBEITUNG:  
05.04.2023