



Wohn- und Lebensraum HOFWIS in Elsau

INHALTSVERZEICHNIS

- 2 Lebensraum HOFWIS
- 4 Makrolage
- 6 Umgebung
- 8 Architektonisches Konzept
- 11 Materialien
- 14 Wohnungen und Häuser
- 16 Kultur und Gesundheit
- 20 Kontakt

Lebensraum HOFWIS



Ein Dorfzentrum für Elsau

IN ELSAU ENTSTEHT EIN ATTRAKTIVER LEBENSMITTELPUNKT

Die «Stiftung Pro Elsau» erstellt an dieser ruhigen und bevorzugten Lage eine altersdurchmischte Wohnsiedlung mit 31 variantenreichen Geschoss- und Maisonettewohnungen sowie 9 kinderfreundliche Reiheneinfamilienhäusern. Eine Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Wohneinheiten und oberirdische Besucherparkplätze gehören dazu. Ein breites Kultur- und Gesundheitsangebot runden das einmalige Wohnenerlebnis in der HOFWIS ab.

Das vielfältige Wohnangebot eignet sich sowohl für Ein- und Zweipersonenhaushalte als auch für Familien. Die HOFWIS ist ein idealer Wohlfühlort für alle Generationen in einem privilegierten Quartier in Elsau und bietet höchste Lebensqualität für Jung und Alt.

Das Schulhaus und der Kindergarten sind in wenigen Schritten bequem und sicher erreichbar. Kinder gelangen über das neue Dorfzentrum vom Kindergarten direkt zum Hort und Mittagstisch – fernab vom Verkehr der Elsauerstrasse.

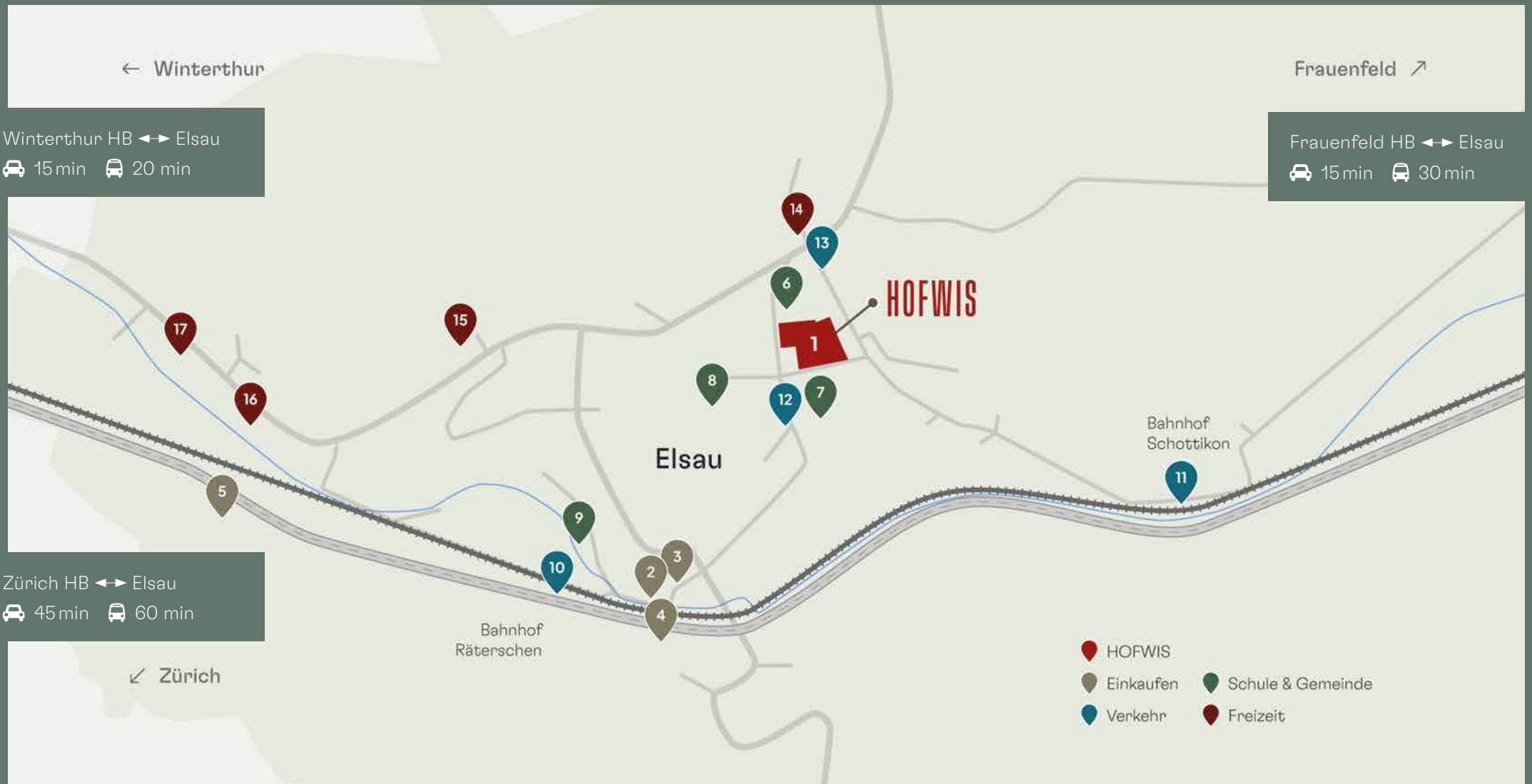
Eine schöne Gartenanlage mit Begegnungszonen und Spielplätzen verleiht der HOFWIS einen besonderen Charme.

STIFTUNG HEINRICH WEISS

Hinter der 2008 gegründeten gemeinnützigen Stiftung Pro Elsau stehen Heinrich und Doris Weiss. Der ehemalige Gemeindepräsident und Finanzvorstand lebt noch immer im Dorf. Die Stiftung verfolgt das Ziel, in den Bereichen Kultur und medizinisch-therapeutische Versorgung im Raum Elsau zeitgemässe Angebote für alle Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen.

Das Projekt HOFWIS wird begleitet von einem engagierten Stiftungsrat.

Die vorliegende Dokumentation und deren Beilagen stellen das Bauvorhaben in der Realisierungsphase dar. Sämtliche Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Anpassungen gegenüber dem Kurzbaubeschriebes und der Planung, welche aus technischen, architektonischen oder behördlichen Gründen notwendig sind, ohne Minderung der Bauqualität, bleiben dem Ersteller vorbehalten.



- 1 HOFWIS mit Arztpraxis, Apotheke, Bibliothek u. v. m.
- 2 Postfiliale Elsau, Coop
- 3 Metzgerei Steiner
- 4 Zürcher Landesbank
- 5 Landi Eulachtal
- 6 Schule Elsau-Schlatt

- 7 Kindergarten Schulhaus Süd
- 8 Schule Elsau-Schlatt, Sekundarschule
- 9 Gemeindeverwaltung Elsau
- 10 Bahnhof Rätterschen
- 11 Bahnhof Schottikon

- 12 Bushaltestelle Ebnet
- 13 Bushaltestelle Elsau Dorf
- 14 Restaurant Frohsinn
- 15 Elsau Sportplatz, Schwimmbad
- 16 Bowling-Halle
- 17 TennisArena

Die Lage und der Standort in Elsau

HOFWIS

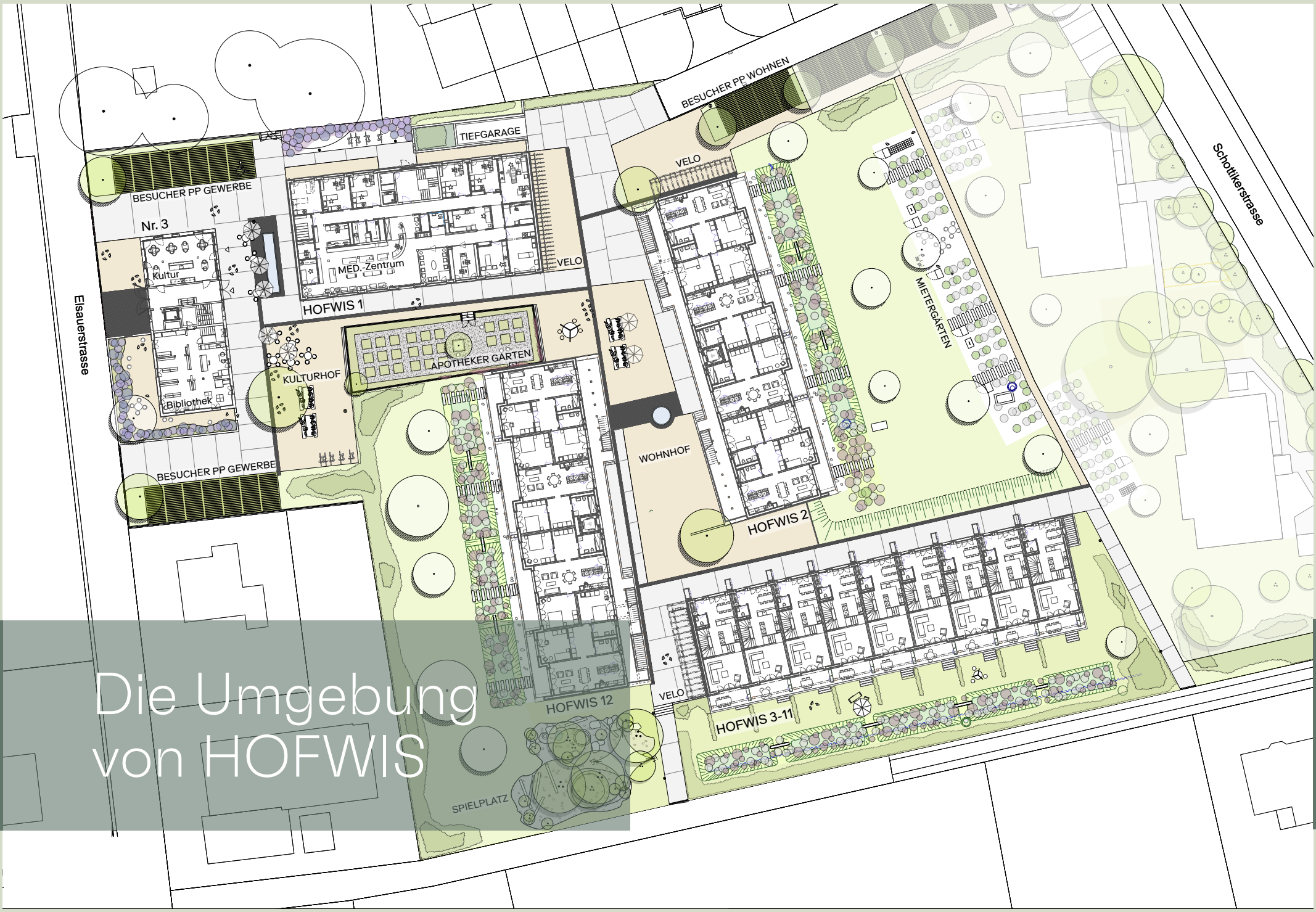
Im Zentrum von Elsau, zwischen der Kirche und der Schule, liegt die HOFWIS. Wunderschön in die Natur eingebettet, bietet die charmante Siedlung einen unbeschwernten und erholsamen Rückzugsort für Gross und Klein.

ELSAU

Die Gemeinde Elsau befindet sich in der östlichen Agglomeration von Winterthur und bietet idealen Wohn- und Lebensraum im Grünen. Im schönen Dorf, mit einer Fläche von 805 Hektaren, wovon 178 Hektare nur aus Wald bestehen, wohnen rund 3500 Menschen. Die sieben Dörfer und Weiler Elsau, Rätterschen, Schottikon, Rümikon, Tolhusen, Schnasberg und Fulau werden vom gesamten Gemeindegebiet umfasst. Die Gemeinde ist durch ihre gute Lage und die zukunftsgerichtete Infrastruktur nicht nur ein beliebter Wohnort, sondern dient der Bevölkerung dank der ansässigen Gewerbebetriebe auch als Arbeits- und Geschäftsort.

Wer hier wohnt geniesst die Vorteile der Landschaft und profitiert von der Nähe zur sechstgrössten Stadt der Schweiz.

Schöne Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe laden zum Verweilen, zu ausgedehnten Ausflügen sowie Freizeit- und Sportaktivitäten ein.



Die Umgebung von HOFWIS

Raum für Natur und Erholung

PLÄTZE, BRUNNEN, BÄUME

Mit ihrem dörflichen Charakter fügt sich die HOFWIS in die Dorfstrukturen und die Landschaft selbstverständlich ein. Lauschige Gärten und grosszügige Plätze bilden neue Anziehungspunkte.

Zwischen den Gebäuden liegen zwei platzartige Höfe: Hinter dem zum Kulturzentrum umgebauten Bauernhaus befindet sich der Kulturhof, zwischen den Wohnhäusern liegt der Wohnhof. Der Kulturhof, der mit einer Linde und einem Brunnen als dörflicher Treffpunkt ausgezeichnet wird, ist dem Kulturhaus zugeordnet und hat einen öffentlicheren Charakter, während der Wohnhof eher als gemeinschaftlicher Aufenthaltsort angedacht ist.

GÄRTEN UND GEMÜSEBEETE

Die HOFWIS zeichnet sich zudem durch verschiedene Gärten aus: Als Auftakt an der Elsauerstrasse liegt ein Garten am ehemaligen Bauernhaus, dem Gesundheitszentrum vorgelagert liegt der Apothekergarten mit verschiedenen Heilpflanzen. Am östlichen Parzellenrand können die Bewohnerinnen und Bewohner Beete für den eigenen Gemüseanbau bewirtschaften.



Architektonisches Konzept

Ein neues Zentrum im historischen Kontext

Die HOFWIS knüpft mit der kraftvollen räumlichen Setzung der Häuser an die baukulturelle Geschichte von Elsau an. Wie für Dorfkerne im mittelländischen Flachland typisch, stehen in Elsau die Bauernhäuser dicht zueinander und bilden eine charakteristische, offene Siedlung. Das bestehende hundertjährige Bauernhaus wird zum «Kulturhaus» mit Bibliothek, Kulturlokal und Saal.

Zusammen mit dem Neubau des Gesundheitszentrums entsteht ein neues Dorfzentrum. Ergänzend besetzen drei Wohnhäuser den leicht abfallenden Wieshang und gruppieren sich um den gemeinschaftlichen Hofraum. Der Nähe zwischen den Gebäuden steht die Weite der Allmend mit Wiese, Obstbäumen und Nutzgärten gegenüber. Diese traditionelle Form der Verdichtung hatte ursprünglich das Ziel, das kollektive Weideland möglichst ertragreich zu bewirtschaften.

Bewusstsein für Geschichte und Umwelt

ARCHITEKTUR

Die Architektur der Häuser nimmt Merkmale der zentralen Dorflage auf. Zum bestehenden Bauernhaus tritt das neue Gesundheitszentrum HOFWIS in einen Dialog. Es interpretiert das Thema einer herrschaftlichen Scheune. Gemauerter Sockel und detailliert gestaltete Schauffassaden in deckend gestrichenem Holz unterstreichen die übergeordnet öffentliche Bedeutung des Hauses für das Dorf.

NACHHALTIGES BAUEN

Die kompakten Gebäudeformen sind bestens geeignet, um den Anforderungen von langfristiger Ökonomie und Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Die Neubauten sind wie ihre historischen Nachbarn in Holz konstruiert. Massiv gebaut sind lediglich Keller und Sockelwände, welche den Übergang zum Terrain aufnehmen. Durch die starke Reduktion von Beton und Stahl, die in der Erstellung sehr viel Energie benötigen, werden Ressourcen geschont.

ERNEUERBARE ENERGIEN

Der Strom der grossen Photovoltaik-Anlage soll möglichst als Eigenverbrauch genutzt werden. So werden nebst der Verwendung für die Erdsondenwärmepumpen Elektroautos geladen und der Stromüberschuss in den Warmwasserboiler gespeichert. Die Anforderungen des SIA Effizienzpfades Energie 2040 werden erfüllt.



Natürliche
Materialien

Materialisierung und Farbkonzept

WOHNUNGEN

- Anhydritbodenbelag mit Patinaschliff, versiegelt
- Wandoberflächen vollflächig gespachtelt, gestrichen
- Sichtbare Holzoberfläche mit UV-Lasur
- Fenster in Holz mit 3-fach Verglasung, deckend gestrichen
- Wohnungseingangstüren aus Holz mit Holztürblatt, gestrichen
- Zimmertüren aus Holz, Holzzargentüren, Türblatt gefälzt, lackiert
- Garderobenschränke als Einbauschränke, Fronten gespritzt nach RAL/NCS
- Decken als Vollholzdeckenkonstruktion (Haus C/D) oder Holzbalkenlage (Haus E), mit UV-Lasur
- Sonnenschutz vertikale Markisen ZIP mit Stoffbehang verdunkelnd, motorisiert
- Aussenvorhänge Loggia/Balkone
- Knickarmmarkise (EG Haus E, südseitig)
- Aussenschränke auf Balkon, 3-Schichtplatten Fichte

KÜCHEN

- Einbauküchen mit teilweise freistehendem Küchenschrankmöbel
- Fronten gespritzt nach RAL/NCS
- CNS-Abdeckung als Arbeitsfläche, Rückwand in CNS

BADEZIMMER

- Boden- und Wandplatten mit Zementfugen
- Sanitärapparate in Keramik, weiss
- Badewannen wenn vorhanden in emailliertem Stahlblech, weiss
- Duschen bodeneben mit Spaltplatten belegt
- Duschtrennwand mit Keramikplatten belegt
- Vorhangstange (wo notwendig), Armaturen und Garnituren verchromt
- Spiegelschrank als Schreinerarbeit mit Leuchte
- Waschmaschine/Tumbler pro Wohnung



Boden: Anhydrit



Treppe & Sockelleisten



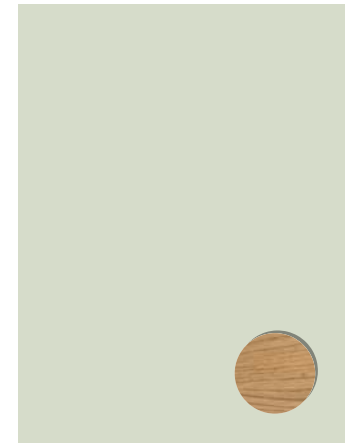
Türen



Wand: gespachtelt/gestrichen



Fenster



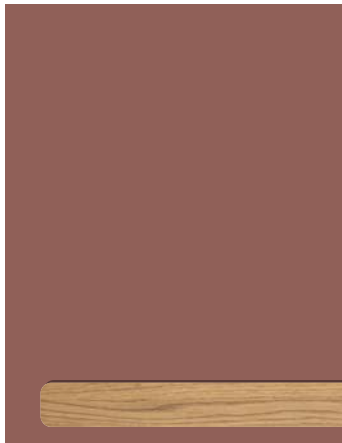
Einbaumöbel



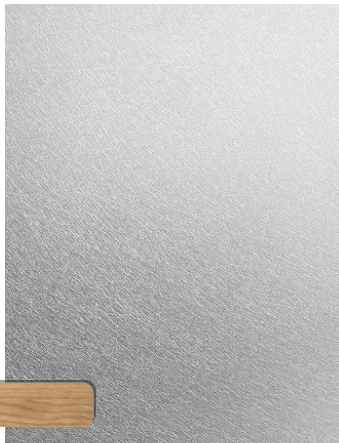
Holzdecke



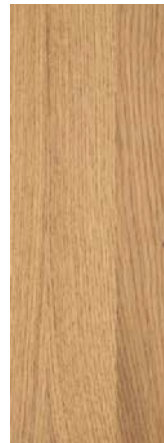
Boden: Anhydrit



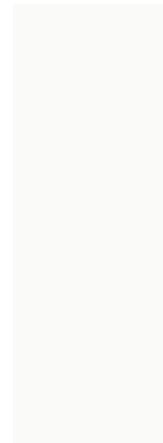
Küchenfront



Abdeckung & Rückwand



Tablar



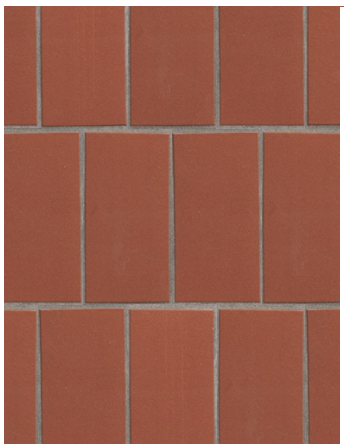
Oberschränke



Möbelfront



Wand: gespachtelt/gestrichen



Bodenplatten



Keramik



Wandplatten



Spiegelschrank



Chrom



Wand: gespachtelt/gestrichen



Holzdecke



Wohnungen und
Häuser

Wohnraum für alle Generationen

VIELFÄLTIGES WOHNUNGSANGEBOT

Die HOFWIS bietet mit Geschosswohnungen mit oder ohne Zugang zum Garten, Maisonettewohnungen und Maisonette-Wohnateliers unter den Giebeldächern sowie mit Reihenhäusern eine Vielzahl an Wohnungstypen.

MEHRFAMILIENHÄUSER

Die Mehrfamilienhäuser zum Wohnhof interpretieren das Element der Laube des Vielzweckbauernhauses in eigenständiger Form. Unter einem weit ausladenden Vordach erschliesst die Laube drei Geschosse und schafft einen Schwellenraum zwischen Hof und Wohnung. Die reinen Holzbauten sind lasiert, dezente Farbtöne sorgen für Zurückhaltung im Sinne traditioneller Ökonomiegebäude. Sichtbare Holzdecken, geschliffene Anhydritböden und gestrichene Schreinerarbeiten prägen mit natürlichen Materialien und klassischen Farbtönen die Atmosphäre der Wohnungen.

Sämtliche Angebote und Grundrisspläne finden Sie unter www.hofwis.ch



REIHENHÄUSER

Die Reihenhäuser am Fusse des Wieshangs sind wie traditionelle Flarzhäuser unter einem Dach aneinandergereiht. Die Ausgangsform des Flarzhauses ist ein traufständiges Bauernhaus, das durch Hausteilungen, giebelseitige Erweiterungen und Umnutzungen von Scheunen in Wohnteile in ein mehrteiliges Reihenhaus verwandelt wurde. Eine Form von Verdichtung, die damals und heute Sinn macht. Historische Beispiele hierfür finden sich in Elsau entlang der Kirchgasse.

WOHNUNGSANGEBOT

- Maisonette-Wohnateliers
- 2 ½-Zimmer bis 4 ½-Zimmer-Geschosswohnungen
- 3 ½-Zimmer bis 5 ½-Zimmer-Maisonettewohnungen
- 5 ½-Zimmer-Reiheneinfamilienhäuser

FERTIGSTELLUNG/BEZUG

Etappenweise zwischen Frühling 2023 und Frühling 2024.



Kultur und
Gesundheit

Lebensqualität in nächster Nähe

Neben dem vielfältigen Wohnangebot in der HOFWIS profitieren zukünftige Mieterinnen und Mieter sowie die Elsauer Bevölkerung vom breitgefächerten Dienstleistungsangebot des Gesundheitszentrums mit Arztpraxis, Apotheke, Physiotherapie und Spitex.

Das bestehende Bauernhaus wird für eine kulturelle Nutzung umgebaut. Ein grosszügig ausgestatteter Mehrzweckraum soll für Vereins- und Privatanlässe als Treffpunkt dienen. Die Gemeindebibliothek wird ebenfalls integriert und ergänzt die in der HOFWIS vorgesehenen Dienstleistungen vorzüglich. Zudem geplant ist ein Kulturlokal.

Bibliothek Elsau

FÜR LESERATTEN UND BÜCHERWÜRMER



Die Bibliothek Elsau bietet ein breites Angebot an Romanen, Erzählungen, Krimis, Kinderbüchern, Märchenstunden, Comics etc. Zudem organisiert sie immer wieder Autorenabende, Büchervorstellungen oder andere Veranstaltungen.



Spitex Stützpunkt Elsau-Schlatt

PFLEGE UND BETREUUNG ALS BRÜCKE IN DEN ALLTAG



Die Spitex Eulachtal baut Brücken in den Alltag für die Menschen im Eulachtal, indem sie Hilfe bei der Pflege und Unterstützung im Haushalt leistet. Der Stützpunkt Elsau-Schlatt ist die erste Anlaufstelle in den Gemeinden Elsau und Schlatt. Die Spitex Eulachtal ist ein Betrieb der Pflege Eulachtal.



PhysioPoint Elsau

IHR SPEZIALIST FÜR THERAPIE, TRAINING UND PRÄVENTION



Die Physiotherapie PhysioPoint ist Ihr kompetenter Partner für ganzheitliche und lösungsorientierte Beratung und Betreuung im Bereich Physiotherapie. Die individuelle Begleitung und gezielte Behandlung unserer Patientinnen und Patienten liegen uns besonders am Herzen, ebenso die Förderung und Erhaltung der Eigen- und Selbstständigkeit. Wir bieten an unserem neuen Standort HOFWIS nebst manueller Therapie auch eine medizinische Trainingstherapie an.



Sasha Heshmati, Physiotherapeut

Arztpraxis und Apotheke

IHRE FACHKRÄFTE FÜR DIE GESUNDHEIT



Wir empfangen Sie gerne ab Juni 2023 in unserer neuen modernen Hausarztpraxis mit öffentlicher Apotheke. Wir freuen uns, mit unserem motivierten Team die medizinische Grundversorgung in Elsau und Umgebung mit einem erweiterten Angebot weiterhin gewährleisten zu können!



Dr. med. Maria-Lucia Maschio,
Fachärztin für Allgemeine Medizin und
Sandra Köppel, eidg. dipl. Apothekerin

Haben Sie Interesse an einem Mietobjekt?

Weitere Informationen zum Projekt sowie Grundrisspläne zu allen Mietobjekten finden Sie unter:

www.hofwis.ch



Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

W.W.

Walter Wittwer Immobilienberatungen AG
Fabian Stahel
Pflanzschulstrasse 3
CH-8400 Winterthur

info@wittwer-immo.ch
Tel. +41 52 235 11 55

www.wittwer-immo.ch