



WOHNQUARTIER  
**GRÜNE MITTE**  
BRÜHL

EIN BESONDERES  
ZUHAUSE FÜR ALLE









# EIN BESONDERES ZUHAUSE FÜR ALLE



# URBAN BODENSTÄNDIG GRÜN

Denken Sie auch, dass manche Orte einfach über das „gewisse Etwas“ verfügen? Einen ganz besonderen Zauber ausstrahlen? Das Gefühl von Wohlbefinden und Geborgenheit auslösen?


Dann wäre das Wohnquartier „Grüne Mitte“ in Brühl etwas, das Ihren Vorstellungen von einem Zuhause sicher sehr nahekommt. Im Umfeld der Städte Mannheim und Heidelberg entsteht hier das neue Wohnquartier „Grüne Mitte“. Ein Ort voller Licht, Luft und grünem Charme – ein Zuhause für alle Generationen. Für Singles, Paare, Familien und Senioren, die nach einem urbanen, bodenständigen Lebensgefühl suchen – im Einklang mit modernen, umweltgerechten Wohn- bzw. Energiekonzepten.

Auf dem ehemaligen Gelände des Sportvereins Brühl entsteht in einer Projektgesellschaft, bestehend aus den renommierten Bauträgern Kalkmann Wohnwerte, Conceptplan und FWD Hausbau, sowie unter Planung namhafter Architekturbüros in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Brühl das künftige Mehrgenerationenquartier. Wählen Sie zwischen 2-Zimmerwohnungen, 3- bis 4-Zimmer-Familienwohnungen, teilweise mit Garten, Penthäusern mit großzügigen Dachterrassen oder Doppelhäusern sowie einem Einfamilienhaus. Die letzteren beiden Gebäudeformen werden auf Erbbaugrundstücken errichtet. Außerdem entstehen ca. 65 Seniorenwohnungen, die durch weitere Gesundheitseinrichtungen wie Tagespflege, Physiotherapie oder Sozialstation ergänzt werden sollen. Eingebettet in herrlich begrünte Außenbereiche, Begegnungs- und Spielflächen, Tiefgaragenplätzen, auf Wunsch mit Ladestationen, und guter ÖPNV-Anbindung bietet die „Grüne Mitte“ Ihnen alles, um Ihren neuen Lebensmittelpunkt zu finden.

Möchten Sie Ihr neues Zuhause gerne näher kennenlernen?







Mit dem Wohnquartier „Grüne Mitte“  
in Brühl entsteht ein besonderes Zuhause für  
alle. In guter Nachbarschaft und mit echtem  
Mehrwert durch kurze Verbindungen  
in die gesamte Metropolregion  
Rhein-Neckar.



## Wohnen im Grünen

ab Seite 8



## Vielfältige Wohnformen für alle Generationen

ab Seite 16



## Architektonische Vielfalt

ab Seite 26



## Zukunftsweisendes Energiekonzept

ab Seite 30



## Verlässliche Partner

ab Seite 34





## Sehr geehrter Interessent, sehr geehrte Interessentin,

gerne stelle ich Ihnen das Bauvorhaben für unser neues Wohnquartier in Brühl vor: Die „Grüne Mitte“ ist ein zukunftsweisendes Projekt, welches den Bedarf an modernem, bezahlbarem und klimafreundlichem Wohnraum in unserer Gemeinde erfüllen wird.

Während sich viele Regionen in Deutschland, bedingt durch den demografischen Wandel, eher auf einen Rückgang der Bevölkerungszahlen einstellen müssen, ist die Anziehungskraft der Metropolregion Rhein-Neckar ungebrochen. Die Region wächst, ebenso die Gemeinde Brühl und darauf haben wir mit der Verlegung des Fußballstadions aus der Ortsmitte an den Rand reagiert. Die entscheidende Frage für unsere kommunale Planung lautet: Wie wollen wir wohnen und leben?

Mittig in Brühl, mit einem entsprechenden Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen, gut ausgebauter Infrastruktur und zugleich für die Bewohner optimaler Lebens- und Freizeitqualität, mit Ruheoasen im Grünen, abseits vom Alltagstrubel, statt seelenloser Autohöfe, bietet das Wohnquartier die „Grüne Mitte“ eine innovative, richtungsweisende Antwort darauf – für jung und alt, für alle

Generationen. Mit über 300 Wohneinheiten wird es uns gelingen, dem stetig steigenden Wohnungsdruck erfolgreich zu begegnen und zugleich für unsere Gemeinde Brühl ein herausragendes Wohnquartier-Projekt der kurzen Wege zu schaffen – Handel und Gewerbe, Bildung, Kinderbetreuung und Freizeit sind fußläufig erreichbar. Grün ist nicht nur das große Thema bei der Gestaltung der Außenanlagen und der Dächer, es ist auch ein gewichtiger Teil des Energiekonzepts der „Grüne Mitte“. Ziel ist es, das neue Quartier durch eine innovative Energieerzeugung weitestgehend von fossilen Energieträgern autark zu machen und einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten. Auch bei der Schaffung neuen Wohnraums müssen Klima- und Umweltschutz feste Bestandteile des Projektes sein.

Mein Dank gilt den Bürgerinnen und Bürgern, dem Gemeinderat und unserer Verwaltung für ihre Unterstützung bei dem komplexen Bauprojekt, das Miet- und Eigentumswohnungen für alle Generationen bringen wird. Den Architektenbüros von Bilger Fellmeth, Baufröschchen, BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten, den Projektentwicklern von FWD Hausbau, Conceptaplan

und Kalkmann Wohnwerte, welche die Herausforderung des Standorts und der Bauaufgabe angenommen und in hervorragender und kreativer Weise umgesetzt haben, sowie allen weiteren Projektbeteiligten möchte ich an dieser Stelle ebenfalls für ihr Engagement und ihre Inspiration meinen herzlichen Dank aussprechen. Ich persönlich freue mich und bin stolz darauf, als Bürgermeister das Projekt beim „Wachsen“ begleiten zu dürfen und bin mir sicher, dass die „Grüne Mitte“ in Sachen Architektur, Stadt- und Freiraumplanung, Ausstattung und Materialwahl, Energie- und Ökologiekonzept sowie Bauqualität einen prägenden, positiven Beitrag zur weiteren Gemeindeentwicklung leisten wird.

Bringen wir gemeinsam die „Grüne Mitte“ zum Aufblühen!

Bürgermeister Dr. Ralf Göck



A photograph of a modern residential courtyard. The scene is filled with lush greenery, including several tall trees and various shrubs. A paved walkway winds through the garden. In the background, multi-story apartment buildings with balconies are visible. A few people are seen sitting at outdoor tables, enjoying the space. The sky is clear and blue. The text 'LEBENDIG INDIVIDUELL ZENTRAL' is overlaid in the center in a large, white, sans-serif font.

# LEBENDIG INDIVIDUELL ZENTRAL



# LEBEN IN BRÜHL

Am Rheinufer joggen, im Naherholungsgebiet Kollerinsel spazieren, zur Arbeit radeln oder für einen Theaterbesuch die Lichter der nahegelegenen Großstädte Heidelberg und Mannheim genießen: Die hervorragende Lage ist prägend für das urbane und doch bodenständige Lebensgefühl der Menschen in der Region.

Die 14.000 Einwohner Gemeinde Brühl blickt auf eine lange Historie zurück. Im Jahr 1157 erstmals urkundlich erwähnt, entwickelte sich die Gemeinde aus einem ehemaligen Bauern- und Fischerdorf zu einer stetig wachsenden und modernen Kommune im Rhein-Neckar-Raum.

## Buntes Leben – mildes Klima

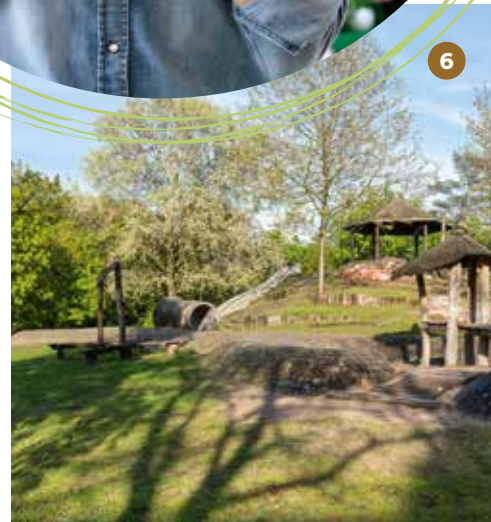
Brühl liegt im Herzen der Kurpfalz. Eine Region reich an Kultur und Traditionen. Die Menschen hier sind gesellig, zeichnen sich durch Ihre offene, herzliche Art aus. Gutes Essen und ein „Schoppen“ sind hier ein gepflegter Lebensstil. Kurpfälzer wissen, wie man genießt. Das spiegelt sich auch in den vielen Weinstuben und Restaurants entlang der Badischen Weinstraße wider. Und auch sonst ist das Freizeitangebot groß: Brühl verfügt über eine Vielzahl an Vereinen und Verbänden, welche das örtliche Leben aktiv mitbestimmen. Dadurch können abwechslungsreiche und interessante Veranstaltungen für jede Altersgruppe angeboten werden. Für Ausflüge in die Natur bieten sich die Rheinniederungen an, die fast direkt vor der Haustür gelegen sind – genau wie das idyllische Landschaftsschutzgebiet der linksrheinisch gelegenen Kollerinsel, wo es eine reichhaltige Pflanzen- und Tierwelt zu entdecken gibt.

Die Grüne Mitte – mitten im Leben.





- 1 Die Villa Meixner: schmucker Repräsentationsort der Gemeinde für Ehrungen, Empfänge sowie Kulturzentrum für Ausstellungen.
- 2 Gepflegtes Gemeindebild mit ruhigem Charakter: So präsentiert sich Brühl aus der Vogelperspektive.
- 3 Die Kollerinsel: ein beliebtes Naherholungsgebiet quasi vor der Haustür – ideal für Ausflüge in die Natur.
- 4 Spargel aus der Region: Das Kaisergemüse ist neben dem Wein nur eines von vielen lokalen Spezialitäten.
- 5 Von der „Grüne Mitte“ ins blaue Nass: Das Brühler Freibad befindet sich in unmittelbarer Nähe.
- 6 Kinder- und familienfreundlich: Abenteuer-spielplätze sorgen für jede Menge Abwechslung.





# URBANES LEBEN TRIFFT GRÜNES IDYLL



## Wirtschaft und Bildung

Die Region ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort mit Schwerpunkten in den Bereichen Technologie, Dienstleistungen und Produktion. Weltkonzerne wie SAP, BASF oder Heidelberg Materials haben hier ihren Sitz. Weitere bedeutende Branchen in der Region sind unter anderem die Chemie- und Pharmaindustrie, Automobil- und Maschinenbau, die IT- und Softwarebranche sowie die Kreativ- und Kulturwirtschaft.

Auch das Bildungsangebot ist groß: Rund 20 Hochschulen und Universitäten mit insgesamt mehr als 140.000 Studierenden sorgen für einen großen Pool an Fachkräften. Die bedeutendsten Hochschulen sind die Universitäten Heidelberg und Mannheim sowie die Hochschule Mannheim.



## Verkehr und Verbindungswege

Die Verkehrsinfrastruktur in der Metropolregion Rhein-Neckar ist hervorragend ausgebaut und verbunden. Ein dichtes Netz an Autobahnen (A6/A 67, A5, A61 und A656) sowie zahlreiche Bundesstraßen gewährleisten eine schnelle Anbindung an andere Städte und Regionen. Zudem existiert ein gut ausgebautes Schienennetz mit mehreren Hauptbahnhöfen in den größeren Städten.

Der Flughafen Frankfurt am Main ist in weniger als einer Stunde mit dem Zug oder Auto zu erreichen und bietet eine gute Anbindung an den internationalen Luftverkehr. Viele Städte verfügen auch über einen gut funktionierenden ÖPNV mit zahlreichen Bus- und Straßenbahnlinien sowie über ein stetig wachsendes Netz an Fahrradverbindungswege.



## Kultur und Freizeit

Die Region ist bekannt für ihre kulturellen Angebote wie Museen, Theater, Musikfestivals, Freizeitparks oder Sportveranstaltungen sowie für ihre landschaftliche Schönheit, die von den Flüssen Rhein und Neckar, dem Odenwald und Pfälzerwald sowie zahlreichen Seen und Weinbergen geprägt wird – perfekt für zahlreiche Outdoor-Aktivitäten.

Nicht zu vergessen, mit welchen kulinarischen Köstlichkeiten die Region den Gaumen verwöhnt. Über die Ländergrenzen hinaus genießt der feine Spargel und natürlich der Spitzenwein von hier einen Weltruf. Beides findet sich frisch saisonal auf der Speise- bzw. ganzjährig auf der Weinkarte. Oder man lernt sie auf einem der vielen Festivitäten schätzen – und lieben.



- Heidelberg → 17 Min.
- Mannheim → 15 Min.
- Speyer → 21 Min.
- Landau → 45 Min.
- Frankenthal → 30 Min.
- Worms → 36 Min.
- Mainz → 65 Min.
- Sinsheim → 35 Min.
- Heilbronn → 50 Min.
- Frankfurt → 65 Min.
- Kaiserslautern → 65 Min.



Die Metropolregion Rhein-Neckar liegt in Süddeutschland und erstreckt sich über Teile der Bundesländer Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen. Sie umfasst die Städte Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen sowie zahlreiche weitere kleinere Städte und Gemeinden entlang des Rheins und Neckars. Seit 2005 gehört das „Drei-Bundesländereck“ zum Kreis der Europäischen Metropolregionen. Etwa 2,4 Millionen Menschen (Stand: 2021) leben hier, die Bevölkerungsdichte ist vergleichsweise hoch und liegt bei etwa 600 Einwohnern pro Quadratkilometer. Die größten Städte Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen zählen zusammengenommen etwa 700.000 Einwohner.



# ALLES NAH, ALLES DA

Brühl ist durch die Bundesautobahn 6 und die Bundesstraße 36/535 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Zudem gibt es in der Gemeinde mehrere Anbindungen an das öffentliche Busliniennetz der VRN mit Verbindungen in umliegende Gemeinden und Städte. Nahe des Rheins ist das Städtchen von schönen Naherholungsgebieten mit Badeseen wie der erlebnisreichen und vielfältigen Flusslandschaft Kollerinsel umgeben.

Ärzte, Schulen, Kindergärten, Gastronomie und Freizeit sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelgeschäfte, Apotheken etc., sind hier vorhanden – manches in nur wenigen Gehminuten entfernt von Ihrem zukünftigen Zuhause „Grüne Mitte“.







-  **Einkaufen** →  2 Min. |  3 Min. |  6 Min.
-  **Restaurants** →  5 Min. |  5 Min. |  17 Min.
-  **Kindergarten** →  2 Min. |  2 Min. |  5 Min.
-  **Grundschule** →  2 Min. |  1 Min. |  3 Min.
-  **Spielplätze** →  3 Min. |  1 Min. |  5 Min.
-  **Bushaltestelle** →  1 Min. |  1 Min. |  5 Min.
-  **Schwimmbad** →  1 Min. |  1 Min. |  4 Min.
-  **Bücherei** →  2 Min. |  1 Min. |  1 Min.
-  **Rheinauer See** →  4 Min. |  4 Min. |  12 Min.
-  **Ärzte** →  2 Min. |  2 Min. |  8 Min.
-  **Apotheken** →  3 Min. |  3 Min. |  9 Min.
-  **Gemeindeverwaltung**  
Brühl →  4 Min. |  7 Min. |  20 Min.



# EINFACH LEBENSWEIT

Eine große Vielfalt an Nutzungs- und Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen, für die ganze Familie – lebendig und farbenfroh: Das ist die Idee der „Grüne Mitte“ Brühl.

Von renommierten Landschaftsarchitekten gestaltet, verwöhnen die begrünten Außenbereiche mit herrlicher Aufenthaltsqualität. Entspannen Sie hier auf großzügigen Sitzbänken mit einem guten Buch, plaudern und philosophieren Sie mit Ihren Nachbarn, beobachten Sie Ihre Kinder oder Enkel, die im Freien spielen und auf einem der zahlreichen Spielplätze neue Freunde finden können. Die jungen „Neubewohner“ erwartet hier eine bunte Spielwelt aus Kletter-, Hangel- und Balanciermöglichkeiten. Neben Schaukeln und naturnahen Dickichtzonen wird es auch ein Areal für Kleinkinder geben, mit Spielhügeln und Sandspielbereichen.

Wer es gerne ruhiger angehen möchte, der findet im Quartiershof einen geschützten Rückzugsort mit großzügiger Pergola mit Tisch-Sitzgruppen, die im heißen Sommer über genügend schattige Plätze verfügen.

Mit liebevoll angelegten Quartiersplätzen für jede Generation wird in diesem grünen Ambiente Raum für lebendige Nachbarschaft geschaffen. Und Ihr ganz privates Freiluftrefugium können Sie auf Ihrem Balkon oder Ihrer Terrasse genießen.



- 1 **Lockere Pflanzungen aus Stauden, Gräsern und Gehölzen sollen das Gefühl der Gemeinschaft und des Miteinanders stärken und großzügigere Räume erzeugen.**
- 2 **Naturnahe Gestaltung des Wohnquartiers: Damit wird nicht nur die Wohnqualität sondern auch das Wohnklima verbessert. Darüber hinaus sorgen die ausgewählten Pflanzen für eine optische Bereicherung der verschiedenen Areale.**

Bei den abgebildeten Fotos handelt es sich um bereits realisierte Projekte mit ähnlichem Charakter einer parkartig angelegten Außenanlagengestaltung.







Das neue Quartier wird geprägt von großzügigen Grünflächen und einem vielfältigen Angebot an Nutzungs- und Begegnungsmöglichkeiten. Zahlreiche Bäume und Stauden sorgen für ökologisch wertvolle Naturräume sowie für ein im Sommer angenehmeres Mikroklima.





**Eigentumswohnungen**  
**Mietwohnungen bereits verkauft**



**Doppelhäuser/Einfamilienhaus**



**Seniorengerechtes Wohnen**



Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Stand der Planung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung steht zudem unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Behörden.



## 1 Quartiershof



Der Quartiershof bietet für alle etwas: Sandkasten, Schaukeln und Sportgeräte zur Bewegungsförderung – und das Wichtigste: jede Menge Platz zur Freizeitgestaltung. Der Kinderbereich ist von vielfältiger Bepflanzung umgeben, während die bewachsene Pergola in Sichtweite des Spielareals natürlichen Schatten spendet. Sitzmauern um den Quartiershof bieten Platz für einen gemütlichen Plausch.

## 3 Gemeinschaftsgarten



Selbst ist der Gärtner oder die Gärtnerin: Im Gemeinschaftsgarten kann man auf den Allgemeinflächen in den Hochbeeten gartenbaulich aktiv werden. Oder einfach auf den angrenzenden Sitzgruppen den Pflanzen beim Wachsen und Gedeihen zusehen.

## 2 Quartiersmitte



Die Quartiersmitte bietet eine zentrale Grünfläche mit zahlreichen Bäumen und naturnahen Spielen aus Holz sowie ein Felsenmeer für junge Kletteraspiranten. Umsäumt wird das Ganze von einer Sitzmauer. Die Quartiersmitte kann von allen Quartiersbewohnern zum Treffpunkt und Aufenthalt genutzt werden.

## 4 Treffpunkte und Spielräume

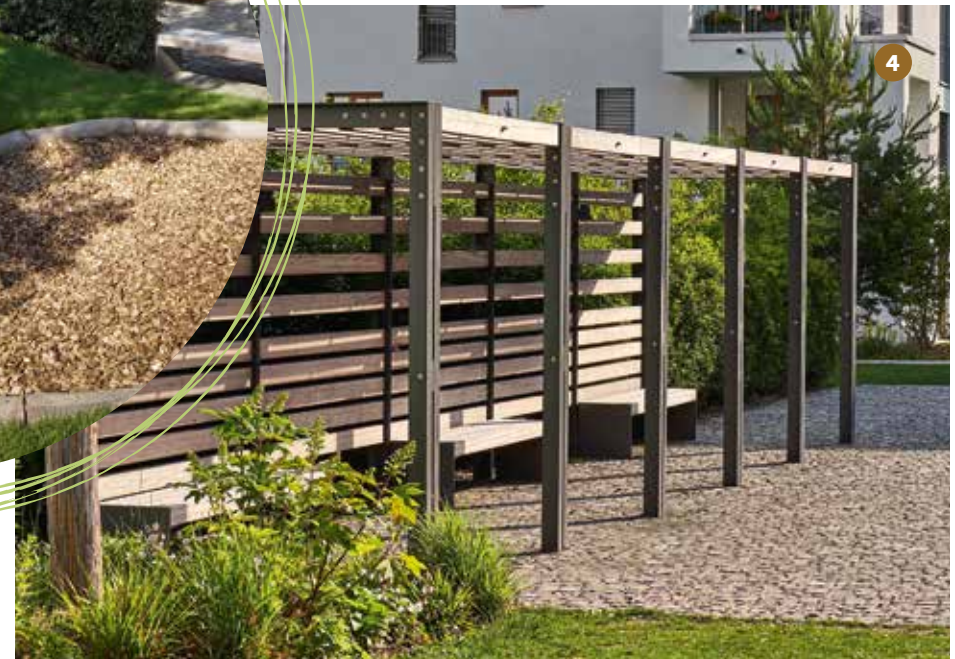


Entlang der zentralen Wegeverbindungen befinden sich zwei weitere Treffpunkte und Spielräume auf denen, nach Wahl der Landschaftsarchitekten, weitere Spielmöglichkeiten oder auch ruhige Aufenthaltsflächen angeboten werden. Fahrradstellplätze an diversen Punkten der „Grüne Mitte“ ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit.





- 1 Gebäude und Freizeitanlagen sind fußläufig gut zu erreichen.
- 2 Architektonisch ansprechende Sitzgelegenheiten – zum Teil beschattet – sind in den Außenanlagen verteilt zu finden.
- 3 Die Spielmöglichkeiten sind zahlreich und naturnah gestaltet.
- 4 Pergolen bilden ein geschütztes, natürliches Dach vor Wind und Sonne.
- 5 „Urban Gardening“ – ein Konzept der „Grüne Mitte“, öffentliche Nutzgärten in Form von Hochbeeten für die Bewohner zur Verfügung zu stellen.



Bei den abgebildeten Fotos handelt es sich um bereits realisierte Projekte mit ähnlichem architektonischen Charakter.





# AUSSENANLAGEN MIT FREIZEITWERT

Menschen benötigen Lebensräume nicht nur innerhalb ihrer vier Wände, Naturerlebnisse gehören ebenso zur Lebensqualität. Die „Grüne Mitte“ gibt ihren Bewohnern genau diese Möglichkeit, etwas „Wildnis“ im Wohnumfeld zuzulassen. Ein Stück grünes Paradies mit hohem Freizeitwert – vor der eigenen Haustür. Und nicht nur da!

Die „Grüne Mitte“ ist von einem engmaschigen Wegenetz durchzogen, das eine gute Erreichbarkeit der Gebäude und Außenanlagen zu Fuß, mit Kinderwagen oder anderen mobilen Mitteln wie Fahrrad, Rollstuhl etc. erlaubt. Ergänzend zu der guten Wegestruktur wurde auch an eine Vielzahl unterschiedlicher Sitzgelegenheiten – gerade im Hinblick auf die älteren oder gehbehinderten Bewohner im Quartier – gedacht.

Bei der Planung haben die Landschaftsarchitekten auf eine ausgewogene Balance zwischen aktiver Freizeitgestaltung und der Einrichtung von Ruhezonon geachtet – jeder findet in der „Grüne Mitte“ seinen Lieblingsplatz. Individualität mit Gemeinschaftssinn lautet die Formel.

Der zentrale Quartiershof, die inselartige Quartiersmitte und die beiden Treffpunkte und Spielräume entlang der Wegeflächen bieten unterschiedliche und sichere Spielgeräte zur Freizeitgestaltung für Bewohner jeden Alters. Der Gemeinschaftsgarten eignet sich für floristische oder botanische Aktivitäten. Die Hochbeete können die Bewohner gemeinschaftlich nutzen.

Lernen Sie Ihre grüne Freizeitoase kennen!





# INDIVIDUELL UND FLEXIBEL

## Unsere Eigentumswohnungen

Die „Grüne Mitte“ ist ein Wohn- und Wohlfühlerlebnis und bietet mit seinen flexiblen Grundrissen für jeden Bedarf ein attraktives Zuhause. Die Wohnungen verfügen über einen großräumigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich und ein helles Schlafzimmer. Je nach Schnitt und Lage gibt es Tageslichtbäder, je nach Wohnungsgröße sind Gäste-WCs vorgesehen. Jedes Bad besitzt einen Handtuchwärmer, die Sanitär-einrichtung entspricht gehobenem Standard mit Marken von bekannten Herstellern. Die großen Fensterelemente gestalten Ihr Zuhause zu einer strahlenden Wohlfühloase. Im Freien betreten Sie im Parterre eine großzügige Terrasse, die Obergeschosse warten ebenfalls mit einem lichtdurchfluteten Ambiente auf und haben herrliche, teilweise nach Süden ausgerichtete Loggien oder Balkone, die in der Regel überdacht und damit witterungsgeschützt sind. Die Penthäuser verfügen über Dachterrassen, die einmalige Blicke über die Rheinebene ermöglichen.

Die gelungene Kombination der Fassadenelemente, in verschiedenen Materialien und Oberflächen, sowie großen Fensterelementen verleiht den Gebäuden einen leichten und modernen Charakter und steht für eine zeitgemäße Architektursprache.

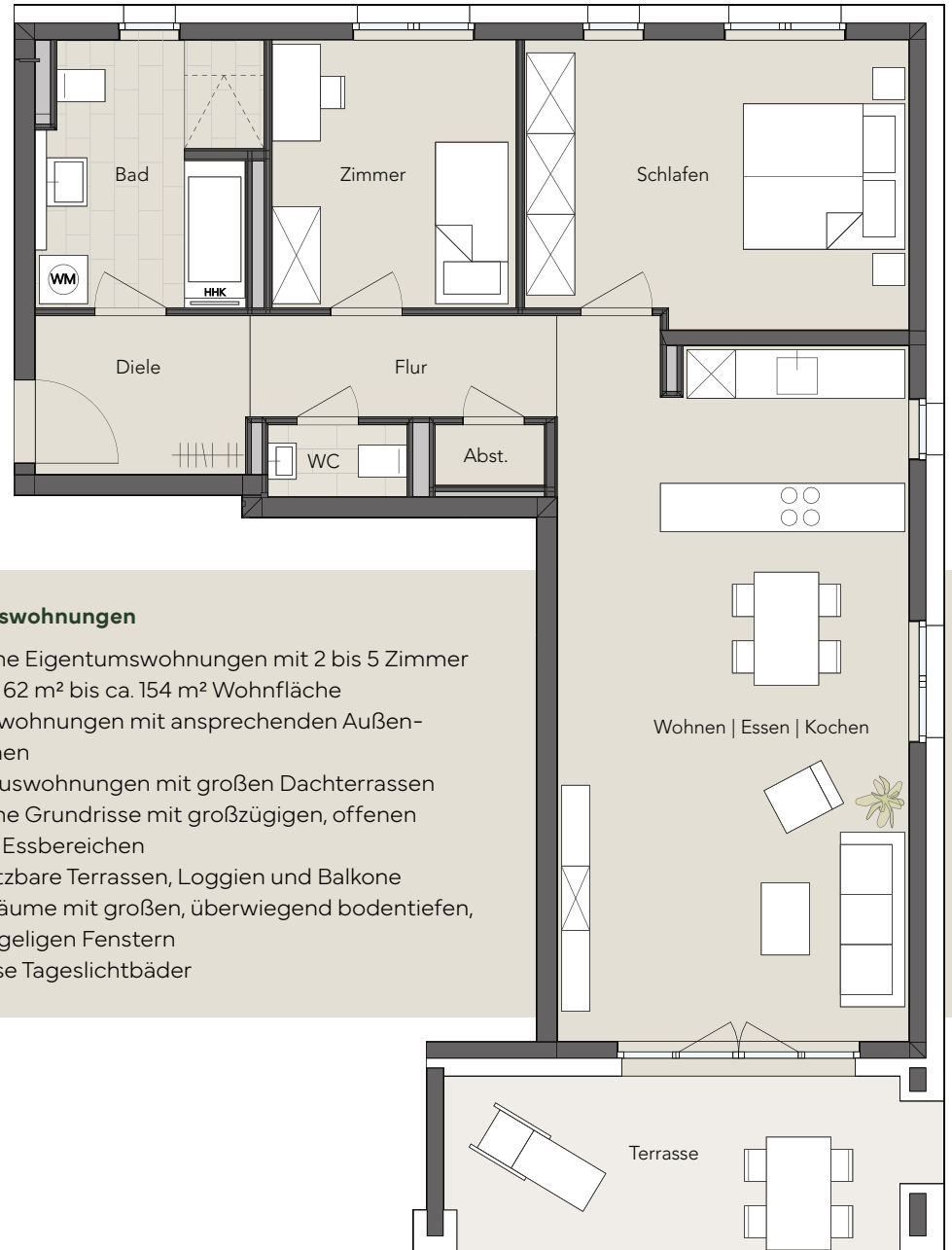
Genießen Sie Ihr neues Wohnambiente!





„Jedem Anfang  
wohnt ein Zauber inne.“

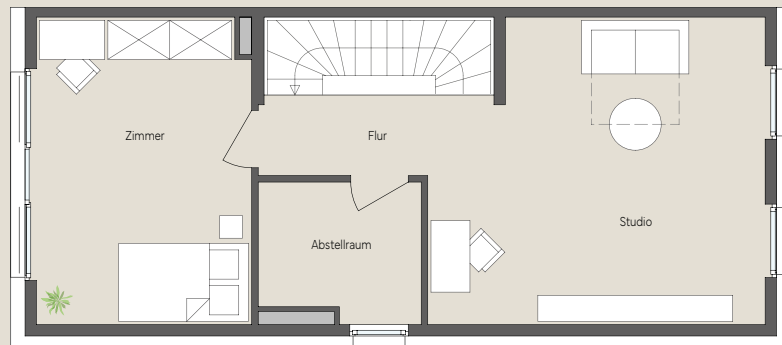
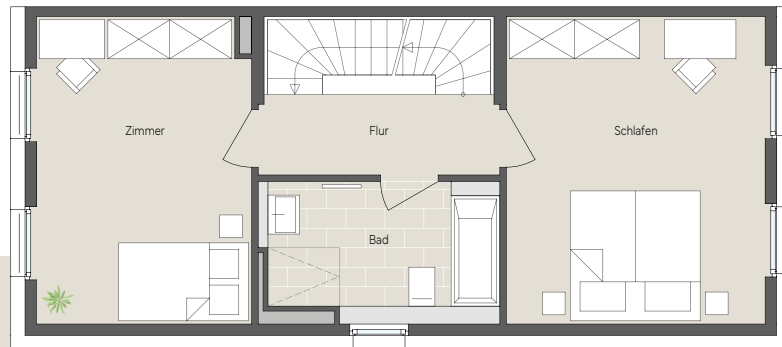
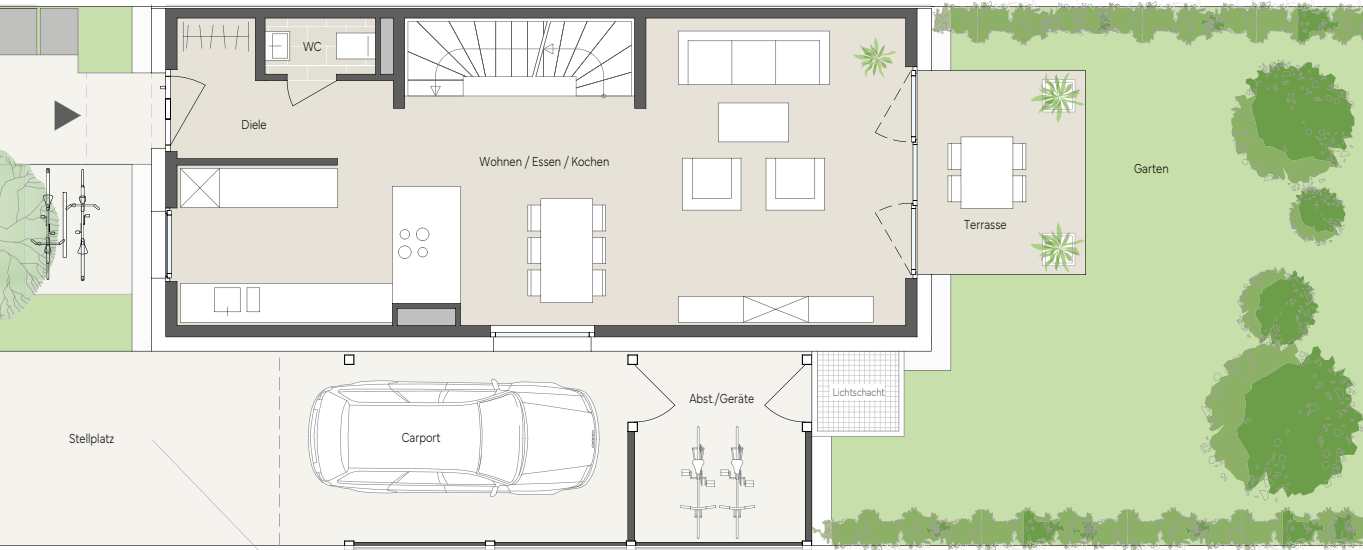
Ein erster Blick in Ihr neues Zuhause.  
Und vielleicht ist es auch gleich  
Verliebtheit auf den ersten Blick.  
Mit Sicherheit aber der Start in ein  
unbeschwertes Leben in den  
eigenen vier Wänden.



#### Eigentumswohnungen

- Moderne Eigentumswohnungen mit 2 bis 5 Zimmer
- Von ca. 62 m<sup>2</sup> bis ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gartenwohnungen mit ansprechenden Außenbereichen
- Penthauswohnungen mit großen Dachterrassen
- Moderne Grundrisse mit großzügigen, offenen Wohn- Essbereichen
- Gut nutzbare Terrassen, Loggien und Balkone
- Helle Räume mit großen, überwiegend bodentiefen, zweiflügeligen Fenstern
- Teilweise Tageslichtbäder





### Doppelhaushälften (ohne Einfamilienhaus)

- Modern gestaltete Doppelhäuser mit eigener PV-Anlage
- Ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit verschiedenen Grundrissvarianten
- 4 vollwertige Schlafzimmer in den oberen Geschossen möglich
- Ansprechend gestaltete eigene Gartenfläche
- Carport mit Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte am Haus
- Ein zweiter Stellplatz zum Parken auf dem eigenen Grundstück
- Großes Studio mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten im Dachgeschoss möglich
- Vorgartenzone mit geschlossenen Müllboxen und Fahrradabstellplätzen
- Vollunterkellert mit Möglichkeit für Hobbyraum im Kellergeschoss





„Die Familie ist die Heimat des Herzens.“

**Heimat ist nicht der Ort, sondern ein Gefühl – so sagt man. Und das Gefühl, das gewisse „Etwas“ stellt sich sofort ein: Ein moderner, sonnendurchfluteter und gemütlicher Stil geleitet einen durch das ganze Haus und begeistert auf jeder Ebene.**



# PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE

## Unsere Doppelhäuser und das Einfamilienhaus

Im Quartier „Grüne Mitte“ kommt man dem idealen Wohngefühl sehr nahe: Genießen Sie individuelles Leben mit Privatheit, mit Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied und widmen Sie sich nachbarschaftlicher Gemeinschaft – wann immer Ihnen danach ist. Auf den idyllisch angelegten Außenflächen im Quartiershof können Groß und Klein sich in einem grünen Umfeld entspannen oder sich dem Spiel, Spaß und Outdoor-Abenteuer hingeben.

Die Doppelhaushälften bzw. das Einfamilienhaus fügen sich harmonisch in das gesamte Wohnquartier ein, die Architektur der Wohngebäude besitzt eine individuelle Note. Der hauseigene Carport bildet eine nahtlose Ergänzung zum Wohngebäude. Ein zweiter offener Stellplatz rundet das Parkangebot ab. Die Häuser befinden sich auf Erbbaurechtgrundstücken. Dies hat den Vorteil, dass Sie weniger Kapital für den Kauf Ihrer Immobilie benötigen und das Grundstück für einen sehr langen Zeitraum nutzen können. Erbpachtgeber ist die Gemeinde Brühl.

Die Häuser verfügen über ein ausgeklügeltes Raumkonzept, das jeden Quadratmeter Fläche optimal nutzt. Die Verwendung ausgewählter Materialien und Oberflächen sowie eine gehobene Ausstattung unterstreichen den hellen, modernen Flair und prägen ein hochwertiges Gesamtbild. Großzügige Fensterelemente sorgen für lichtdurchflutete Räume. Mit einer energieeffizienten Wärmeversorgung und einer eigenen PV-Anlage überzeugen die Häuser auch auf ökologischer Ebene.

Sind Sie bereit für den Wohntraum in den eigenen vier Wänden?





# SELBSTBESTIMMT IN JEDEM ALTER

## Seniorengerechtes Wohnen

Mit einer seniorengerechten Bauweise und einem individuellen Betreuungskonzept ist die Möglichkeit gegeben, bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung zu leben und sich selbst zu versorgen. Auch bei Pflegebedürftigkeit ist eine kompetente Versorgung durch mobile Dienste möglich. Viele Kommunen beschäftigen sich daher mit diesem wichtigen Thema der Versorgung für ältere Menschen.

Die „Grüne Mitte“ ist ein Wohnquartier, das für alle Generationen konzipiert ist und durch seine barrierefreie Gestaltung und Zugänge auch für ältere und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen ein sicheres und komfortables Zuhause bietet: Sämtliche Geschosse sind über einen Fahrstuhl erreichbar. Die Sanitär- und Elektroinstallation berücksichtigt die Bedürfnisse älterer Menschen, wie beispielsweise die sinnvolle Anordnung von Steckdosen, Lichtschaltern und Fenstergriffen. Ein stufenlos begehbare Duschplatz sowie rutschhemmende Fliesen im Bad gehören ebenso zur Ausstattung wie großzügige Türbreiten und optimale Bewegungsflächen, um die Bewegungsfreiheit, auch mit einer Gehhilfe, zu gewährleisten. Zu jeder Wohnung gehört eine Terrasse oder eine Loggia, Pkw-Stellplätze und ein Gemeinschaftsraum befinden sich direkt im Haus. Die geplante Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss, sowie diverse Gesundheitsdienstleistungen sollen eine zusätzliche Absicherung bieten.

Für das Wohnen mit Betreuungsservice steht Ihnen ein Grundservice sowie zahlreiche Wahlleistungen zur Verfügung.

Für weiterführende Informationen bezüglich der Betreuungskonzeption und Ausstattung werden Ihnen gesonderte Unterlagen zur Verfügung gestellt.





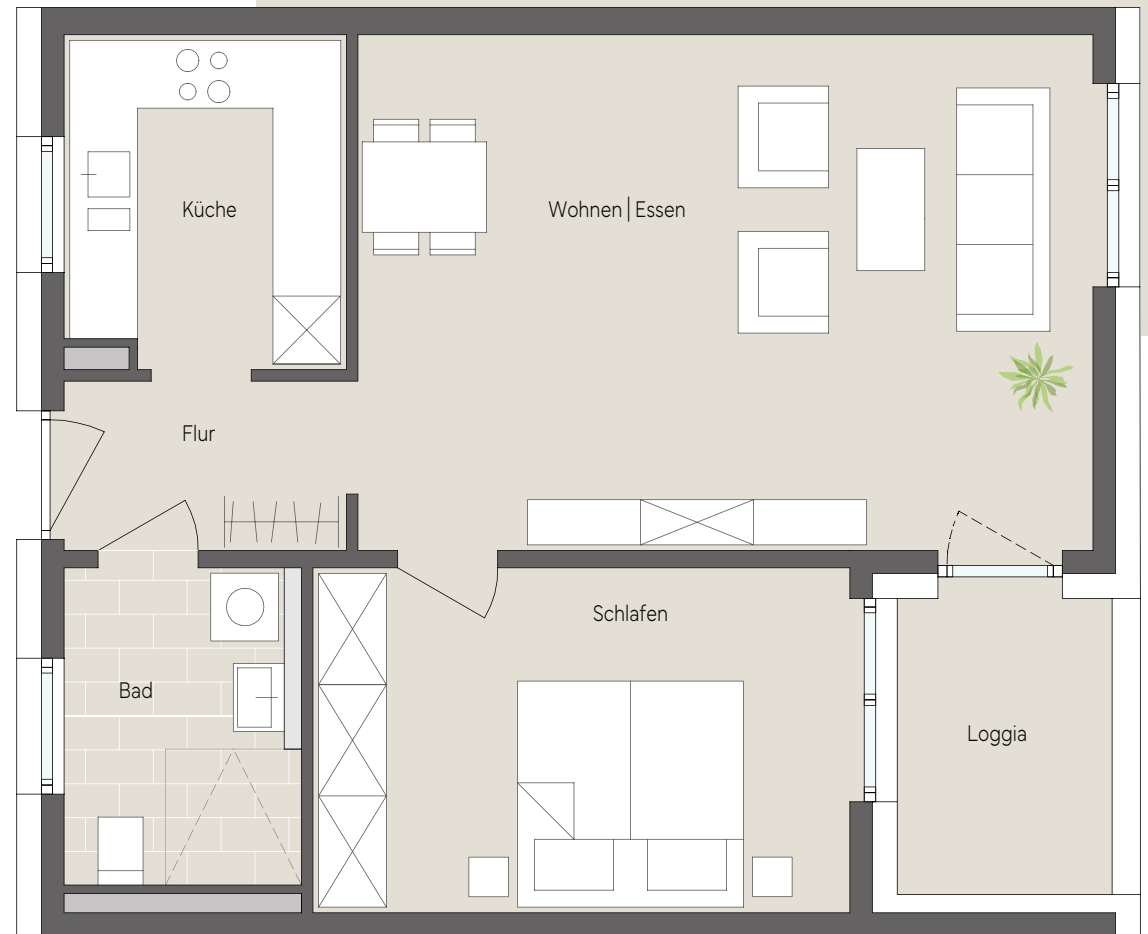


„Mit dem Alter werden  
Kunst und Leben eins.“

„Das Miteinander gestalten – das  
Füreinander fördern“, das ist das Motto  
einer solidarischen Hausgemeinschaft.  
Das ist die „Grüne Mitte“.

### Seniorengerechtes Wohnen

- 65 Seniorenwohnungen für Betreutes Wohnen und Betreutes Wohnen Plus
- 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von ca. 48 m<sup>2</sup> bis 131 m<sup>2</sup>
- Barrierefreie Grundrisse, Aufzug, Tiefgarage
- Jede Wohnung besitzt eine eigene Terrasse oder Loggia
- Schöner Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss mit Mittagstisch
- Tagespflegeeinrichtung und mobiler Dienst im Haus
- Differenzierte Service- und Betreuungsangebote je nach Lebenssituation
- Arztpraxis, Physiotherapiepraxis und Apotheke im Erdgeschoss in Planung
- Gemeinschaftlicher Dachgarten mit schöner Aussicht







# MODERNE, LEBENSWERTE ARCHITEKTUR

Hochwertige Fassaden, klare Konturen, großzügige Grünflächen – die architektonischen Markenzeichen der „Grüne Mitte“. Die Hauseinheiten gruppieren sich um die zentrale Quartiersmitte. Die scheinbar zufällige Anordnung der Hausgruppen schafft eine spannende nachbarschaftliche Form, die die Identität des Quartiers prägt. Die bis zu 7-geschossigen Gebäudestrukturen bilden klare Kanten und ermöglichen so eine definierte Abstufung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen. Die sozialen Infrastrukturen in der Quartiersmitte bieten ein reichhaltiges Angebot für alle Generationen und strahlen über das Quartier hinaus.

Die geradlinige Architektur der Häusergruppen kombiniert größtenteils Putzelemente in unterschiedlicher Körnung und Farbgebung. Verschiedenartige Oberflächenstrukturen (z.B. Klinker- oder Keramikbeläge) ergänzen die architektonische Vielfalt. Große Fenster verleihen den Gebäuden zusätzliche Helligkeit und Dynamik. Weitere Ausbaudetails – wie beispielsweise Terrassentrennwände, Geländer, Vordächer, Glasbrüstungen und Pergolen – runden die Gestaltung der einzelnen Gebäudekörper ab.

Das gesamte Farb- und Materialkonzept ist sorgfältig aufeinander abgestimmt und fördert die Identifikation mit dem „eigenen“ Haus und dem neuen Wohnquartier.



- 1 **Farben und Materialien der Gebäudeelemente sind harmonisch aufeinander abgestimmt.**
- 2 **Mit seinen Dachterrassen bietet das Quartier auch von außen einen attraktiven Blickfang.**
- 3 **Für stilistische Elemente sorgen beispielsweise die auskragenden Balkone.**





3



5



6



4

- 4 Die Doppelhäuser verfügen über einen gut durchdachten Grundriss, die bodentiefen Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume.
- 5 Mit der überdachten Balkonfläche können Sie Ihre Freizeit auch mal unabhängig vom Wetter gestalten.
- 6 Die unterschiedliche Fassadengestaltung sorgt für visuelle Abwechslung und hilft bei der Orientierung im Quartier.





# ZUHAUSE WOHLFÜHLEN

Für den aktiven Singlehaushalt, die wachsende Familie, den gemütlichen Ruhestand – die modernen Ausstattungsdetails der einzelnen Wohnkonzepte haben Ihnen in jeder Lebenslage einiges zu bieten: Parkettboden im Wohnbereich, eine einzeln regulierbare Fußbodenheizung, die auch als Kühlelement dient und zu jeder Jahreszeit für angenehme Temperaturen in jedem Raumwinkel sorgt, sowie hochwertige Fliesen, die den Boden im Bad zieren. Die Einrichtung der Bäder mit stilvollen Armaturen besteht aus bekannten Markenprodukten entsprechender Qualität in einem klaren funktionalen Design.

Sicherheit und Komfort – von der Tiefgarage bis zum Eingang: Der rollstuhlgerechte Aufzug bringt Sie bequem in Ihre Wohntage! Durch die Gegensprechanlage – auf Wunsch auch in Videoausführung – können Sie genau kontrollieren, wer Sie besuchen möchte.

Licht ist ein ebenso wichtiger Wohlfühlfaktor. Hochwertige Fenster sorgen für Helligkeit und Weite in Ihren Räumen. Mit elektrisch angetriebenen Jalousien bestimmen Sie den Lichteinfall und können sich zu jeder Tageszeit – leicht abgedunkelt – einen kleinen „Powernap“ gönnen.

Hochwertige Materialien, sorgfältige Verarbeitung – alles zusammengenommen erfüllt die Ausstattung der Wohnungen in vorbildlicher Weise die Anforderungen an ein schönes, bequemes und nachhaltiges Zuhause in der „Grüne Mitte“.







- 1 Die Bäder sind komfortabel ausgestattet und verfügen über bodengleiche Duschen.
- 2 Helles Ambiente durch großflächige Fensterelemente sind ein echter Wohlfühlfaktor.
- 3 Ob Dachterrasse, Loggia oder Balkon, ein Gefühl wie im Urlaub.
- 4 Nicht nur etwas fürs Auge: Parkettboden im Wohnbereich und Fußbodenheizung mit Kühleffekt im Sommer.
- 5 Modernes Raumkonzept mit viel Platz für die individuelle Gestaltung.





# NACHHALTIGES BAUEN

Quartierseigenes Nahwärmenetz mit eigener weitestgehend von fossilen Energieträgern freien Energieerzeugung



Hochmoderne zentrale Wärmepumpen mit Heiz- und Kühlfunktion



Flächendeckende PV-Anlage und eigener CO<sub>2</sub>-freier Quartiersstrom



Hochgedämmte Gebäudehülle (niedriger Energiebedarf)



Stellplätze mit Lademöglichkeiten auf Wunsch bzw. nachrüstbar



Glasfaseranschluss (bis zu 1.000 MBit/s)



Intensiv durchgrünte Außenbereiche und extensive Dachbegrünung fördern ein gesundes Mikroklima





# NACHHALTIG ZUKUNFTSSICHER MODERN





# KONSEQUENT ENERGIEEFFIZIENT

## Das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept „Grüne Mitte“, Brühl

Bei den Themen Energie und Nachhaltigkeit setzt man bei der „Grüne Mitte“ in Brühl ganzheitlich und konsequent auf Energieeffizienz und die Schonung von Ressourcen.

Das Energiekonzept wird auf der Sektorenkopplung von den großflächig auf allen Dächern angelegten Photovoltaik-Anlagen mit hocheffizienten, modernen zentralen Wärmepumpen sowie dem Angebot eines Mieterstrommodells basieren. Die Wärmepumpen werden an eine nachhaltige Umweltwärmequelle angeschlossen und können das Quartier sowohl im Winter mit Wärme und im Sommer mit Kälte versorgen.

Die Photovoltaik-Anlagen leisten ihren Beitrag zur nachhaltigen und klimaneutralen Energieversorgung und erzeugen „grünen“ Strom aus Sonnenenergie. Der nicht im Quartier gewonnene Strom wird ebenfalls zu 100% aus Ökostrom zugekauft, so dass für die Wärmeerzeugung für das gesamte Quartier im Regelfall keine fossilen Energieträger zum Einsatz kommen. Begrünte Flachdächer zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser fördern das Kleinklima.

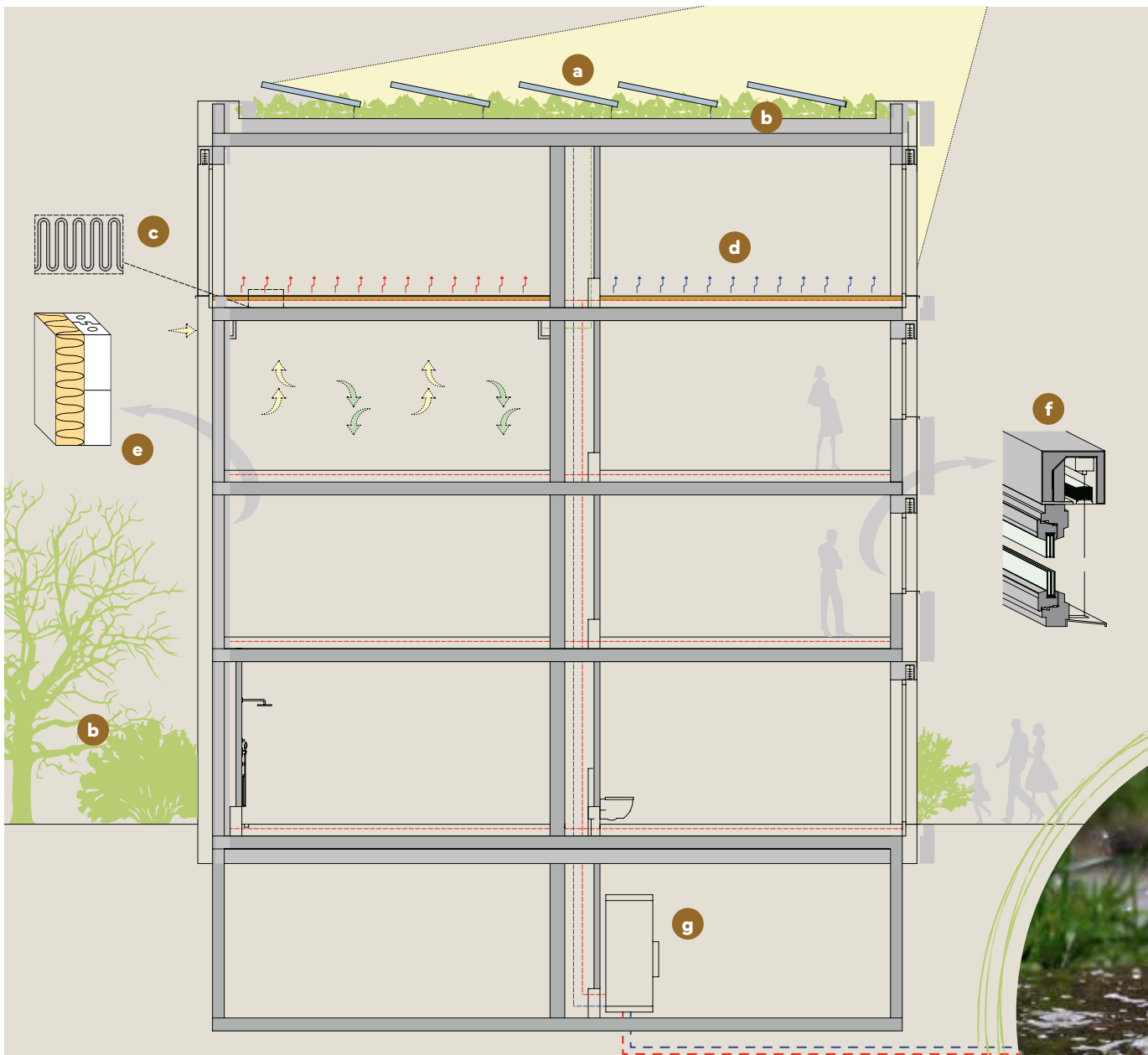
Selbstverständlich gibt es in der „Grüne Mitte“ auch nachhaltige Mobilitätskonzepte mit Alternativen zum eigenen Auto. Neben einer guten Anbindung an den ÖPNV wurde auch an ausreichend zur Verfügung stehende Fahrradstellplätze gedacht. Ladestationen (Wallboxen) für Elektrofahrzeuge können im Zuge der Ersterrichtung eingebaut werden oder sind zu einem späteren Zeitpunkt nachrüstbar. Die benötigte Grundinfrastruktur wird im Zuge des Baus vorgerichtet. Bis zu 1 Stellplatz je Wohnung kann mit einer Wallbox ausgestattet werden.



- 1 Die Photovoltaik-Anlagen werden großflächig auf allen Dächern aufgebracht, um möglichst viel quartiereigen, erneuerbaren Strom zu generieren. Sie werden so aufgeständert, dass trotz PV-Anlage eine extensive Dachbegrünung ermöglicht werden kann.
- 2 Extensive Dachbegrünung und intensive Quartiersbegrünung tragen nicht nur zu einem guten Mikroklima, sondern auch zur Insektenvielfalt bei und spielen eine wichtige Rolle bei der Regenwasserrückhaltung.







**a Photovoltaik**

**b Extensive Dachbegrünung und intensive Quartiersbegrünung**

**c Niedertemperatur-Fußbodenheizung**

Wirtschaftlicher Betrieb durch niedrige Vorlauftemperatur und hohe Behaglichkeit durch gleichmäßig Abgabe.

**d Wohnraumtemperierung**

In Sommermonaten kann die Fußbodenheizung über ihren Kühlbetrieb zu einem angenehmen Raumklima beitragen.

**e Gebäudedämmung**

Eine rundum sehr gut wärmegeämmte Außenhülle (große Dämmstärken, hohe Luftdichtigkeit und Vermeidung von Wärmebrücken) zusammen mit einer Dreifach-Wärmeschutzverglasung leisten einen wesentlichen Beitrag zur Energieeinsparung sowohl im Winter als auch im Sommer.

**f Fenster mit außenliegender Verschattung (Jalousien)**

Dreifach-Wärmeschutzverglasung zusammen mit der außenliegenden Verschattung helfen dem Gebäude sich vor dem sommerlichen Wärmeeintrag zu schützen.

**g Technikraum mit Anschluss an das quartierseigene Nahwärmenetz**

Jedes Gebäude ist an dem quartierseigenen Nahwärmenetz angeschlossen, das dank moderner, zentraler Wärmepumpen günstig und nachhaltig im Winter Wärme als auch im Sommer Kälte liefert.

Die Fußbodenheizungen der Eigentumswohnungen verfügen über einen angenehmen Kühleffekt im Sommer. Die dafür notwendige Kälte wird weitestgehend nachhaltig und zu 100 % durch direkte Nutzung von Umweltwärmequellen erzeugt. Über die jeweiligen Technikzentralen erfolgt die Anbindung an das Fußbodenheizungsnetz. In den Wohnungen lässt sich die Kühlung angenehm, raumweise einstellen.







### Funktionsweise und Vorteile der geothermischen Brunnenanlage mit erdgekoppelten Wärmepumpen

Geothermische Brunnenanlagen sind eine bewährte und sichere Methode zur Nutzung der Umweltwärmequelle Grundwasser. Das System besteht aus mehreren Brunnen, die das Grundwasser mit einer über das Jahr weitgehend konstanten Temperatur fördern und nach der Nutzung wieder in den Untergrund zurückpumpen. Diese Grundwassertemperatur unterscheidet sich im Sommer und Winter meist deutlich von der Außentemperatur und ermöglicht es, das Grundwasser zur Gewinnung von Wärme und Kälte für die Wohnungen im Quartier zu nutzen.

Durch die Nutzung erneuerbarer und von der Preisentwicklung fossiler Energieträger unabhängiger natürlicher Energiequellen (Grundwasser und Sonne) kann im Quartier ein nachhaltiges Versorgungskonzept umgesetzt werden, das sowohl im Hinblick auf den Umweltschutz als auch eine nachhaltige Kostensicherheit bei der Energieversorgung für die Zukunft gut aufgestellt ist.

### Nachhaltiges Energiekonzept

- Zukunftssichere, nachhaltige und CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung über quartierseigenes Nahwärmenetz (moderne Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen und Umweltwärmequelle Grundwasser)
- Angenehme Wohnraumtemperierung (Kühlung) bei heißen Sommertagen über Grundwasserbrunnen
- Langfristig hohe Preisstabilität für die Energieerzeugung, durch weitgehende Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern (inflationssicher)
- 100 % Ökostrom (selbsterzeugt oder zugekauft) und Angebot für E-Lademöglichkeiten (E-Mobilität)
- Gutes Mikroklima durch intensive und durchgängige Quartiersbegrünung zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser
- Entlastung der Umwelt und hohe Preisstabilität durch zukunftssichere und durchdachte Energiekonzeption





### PV-ANLAGEN

Photovoltaikanlagen sorgen für die quartiers-eigene Stromgewinnung und für die regenerative Wärmeversorgung.

### ENERGIEZENTRALEN

Zwei Energiezentralen mit Nieder-temperatur-Wärmepumpen erhöhen die Temperatur des Wassers auf 42 °C und leiten es an die Unterzentralen der einzelnen Häuser weiter. Dank ihrer hohen Effizienz wird das Quartier umweltfreundlich mit Wärme versorgt.

### BRUNNEN

Geothermische Brunnenanlagen nutzen Grundwasser als Umweltwärmequelle, um das Quartier im Winter mit Wärme und im Sommer mit Kälte zu versorgen. Das geförderte Wasser wird mit einer Temperatur von 10 °C an die Energiezentralen weitergeleitet.

### UNTERZENTRALEN

Hochtemperatur-Booster-Wärmepumpen in den Unterzentralen der einzelnen Gebäude erhitzen einen Teil des Heizungswassers aus den Energiezentralen weiter auf 65 °C für die Trinkwarmwasserbereitung.





# BAUEN MIT ERFAHRUNG

Wir setzen auf Netzwerke und Kooperationen. Sämtliche am Wohnquartier „Grüne Mitte“ beteiligten Unternehmen verfügen über einen großen Erfahrungsschatz aus einer Vielzahl an gemeinsam realisierten Projekten. Die Qualität und Kompetenz über-regionaler Bauträger, Planer und Architekten gepaart mit ausgesuchten regionalen Betrieben für jedes Gewerk geben dem Wohnquartier ein Gesicht und sorgen dafür, dass Sie sich als Eigentümer oder Mieter in Ihren Häusern und Wohnungen sicher und wohl fühlen.







- 1 Neuenheimer Landstraße – Heidelberg (2010-2011)
- 2 Mühlthalstraße – Heidelberg (2011-2012)
- 3 Stadtgärten Bad Vilbel – Bad Vilbel (2019-2023)
- 4 Stadtgärten am Henninger Turm – Frankfurt am Main (2016-2021)
- 5 Goldschmidtstraße 3 – Heidelberg (2019)
- 6 Hauptstraße – Brühl (2016-2017)







# „DER QUARTIERSGEDANKE STEHT IM VORDERGRUND.“

Interview mit Michael Rudek, Baufrösche  
Architekten und Stadtplaner

## **Welches Konzept steckt hinter dem Wohnquartier „Grüne Mitte?“**

Bei der Ausarbeitung des Entwurfes steht der Quartiersgedanke, Nachbarschaft mit einer großen Varianz an unterschiedlichen Wohnungstypologien, im Vordergrund. Das neue Quartier gliedert sich in kleinere Nachbarschaften, die um eine zentrale Quartiersmitte gruppiert werden. Unterschiedliche Nutzungskonzepte entfalten dabei in Abstimmung mit der jeweiligen Einfügung in das städtebauliche Umfeld spezifische Baustrukturen. Sonderwohnformen wie Mehrgenerationenkonzepte und das „Betreute Wohnen“ sollen das Angebot auch für den größeren Familienverbund und ältere Menschen attraktiv machen.

## **Was macht das Wohnen an einem solchen Ort besonders spannend?**

Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht, wodurch ein annähernd autofreies Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität in den Freiräumen entsteht. Die Zugänglichkeit der privaten und halböffentlichen Flächen wird deutlich markiert und die „grüne Mitte“ als zentraler Quartiersplatz zum wichtigen Treffpunkt für Alt und Jung, Bewohner und Besucher. Die vielfältige Durchwegung durch das neue Wohnquartier ist auch für die unmittelbare Nachbarschaft ein Angebot und bietet durch den Ausbau der bestehenden Unterführung insbesondere für Kinder einen attraktiven und sicheren Übergang zum Steffi-Graf-Park, zur Schillerschule und zum Freibad.



„Sonderwohnformen wie Mehrgenerationenkonzepte und das ‚Betreute Wohnen‘ sollen das Angebot auch für den größeren Familienverbund und ältere Menschen attraktiv machen.“

Michael Rudek,  
Baufrösche Architekten und Stadtplaner

#### **Welche Vorteile bieten sich den künftigen Bewohnern?**

Eine typologische Bandbreite in der Bebauung bietet den unterschiedlichen Zielgruppen ein urbanes Wohnkonzept für unterschiedliche Lebensphasen. Familienhäuser als Doppelhäuser, Haus-im-Haus Typologien und großzügige Eigentumswohnungen mit Garten bilden die Vielfalt zukünftiger Bewohner ab. Die Staffelgeschosse ergänzen das vielfältige Angebot mit attraktiven Terrassenwohnungen und schönen Ausblicken.

Die moderne Architektur mit der Vielfalt an Wohnungstypologien fördert die Begegnung von Menschen unterschiedlichen Alters im Quartier. Soziale Infrastrukturen in der Quartiersmitte bilden ein zusätzliches Angebot.

#### **Welche Materialien wurden für die Fassaden und Ausstattung gewählt?**

Die neuen Wohnbauten werden überwiegend als verputzte Häuser ausgeführt, wobei in Putzstruktur, Körnung, Farbgebung und Relief unterschiedliche Varianten des Materials handwerklich umgesetzt werden. In Teilbereichen werden andere Oberflächenmaterialien (z.B. Klinker- oder Keramikbeläge) die Fassaden akzentuieren. Weitere Ausbauteile (Terrassentrennwände, Geländer, Vordächer, Pergolen) sind als Stahlkonstruktionen geplant. Auch ein mit Sichtbeton errichtetes Loggiengerüst erweitert den Materialkanon.

Das übergeordnete Farbkonzept des gesamten Quartiers berücksichtigt hierbei stets, dass die unterschiedlichen akzentuierten Häuser in ihrer farblichen Intensität ein stimmiges und aufeinander abgestimmtes städtebauliches Gesamtbild ergeben.

#### **Welche Rolle spielt das Thema Energieversorgung?**

Der Energiebedarf wird durch ein kompaktes Gebäudekonzept in Kombination mit rationeller Energienutzung minimiert. Einfache und kompakte Grundformen der Häuser führen dabei zu einem guten A/V-Verhältnis. Die schon im städtebaulichen Konzept angelegte günstige Gebäudeausrichtung mit geringer Verschattung und eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle sind weitere wichtige Parameter für eine energiesparende und kostenbewusste Konzeption. Es wird mindestens der KfW-Effizienzhaus-Standard 55 erreicht werden.

#### **Wie wird die Gestaltung durch die Dachbegrünung aussehen?**

Sämtliche Dächer werden extensiv begrünt und anfallendes Regenwasser über Rigolen ressourcenschonend auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Darüber hinaus werden PV-Anlagen auf den Dachflächen installiert.





# KALKMANN WOHNWERTE

KALKMANN WOHNWERTE GmbH & Co. KG ist ein inhabergeführtes Immobilien- und Bauträgerunternehmen mit der Erfahrung von mehr als 30 Jahren in der Realisierung von überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden im Neubau und denkmalgeschützten Altbauten. Unser Kerngeschäft liegt in der Akquisition, der Entwicklung und Ausführung sowie der Vermarktung von hochwertigen Projekten in Heidelberg und der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Arbeit in der Planung und Entwicklung erstreckt sich vom Grundstücksankauf über die intensive Planungsphase bis zur Projektsteuerung und schlüsselfertigen Herstellung eines Bauwerkes. Nachhaltigkeit und ökologische Aspekte stehen neben einer optimalen Grundrissgestaltung ganz oben auf unserer Prioritätenliste. Wir arbeiten stets mit Handwerkern und Unternehmen aus der Region zusammen. Mit dieser gewachsenen Struktur haben wir über Jahrzehnte einen sehr hohen Fertigungsgrad erreicht. Jedes neue Projekt wird mit Akribie, Sorgfalt und hohen Qualitätsansprüchen entwickelt – vom Fundament bis zur Fassade, vom Dach bis zur Außenanlage mit hoher Aufenthaltsqualität.

Dabei werden für die Kunden und späteren Bewohner die bestmöglichen Lösungen kreiert und realisiert – ganz nach den individuellen Wohnbedürfnissen. So auch hier in der „Grüne Mitte“ in Brühl.

[www.kalkmann-wohnwerte.de](http://www.kalkmann-wohnwerte.de)



„Unser Anspruch ist es, außergewöhnliche Wohnwerte zu schaffen. Das Außergewöhnliche findet sich in den vielen verschiedenen Facetten unserer Arbeit und unseren individuellen Wohn- und Lebensräumen wieder.“

Andreas Metz



Henning Kalkmann und Andreas Metz

„Parkartig durchgrünte  
Gartenlandschaften  
sollen im Quartier  
,Grüne Mitte'  
gemeinsame  
Begegnungsflächen  
für Alt und Jung mit  
hoher Aufenthalts-  
qualität schaffen.“

Steven Friedewald



Frank Rothenberger



Steven Friedewald

# CONCEPTAPLAN

Conceptaplan wurde 1985 als Immobilienunternehmen gegründet. Seitdem ist die Konzeption und baureife Entwicklung von markt- und nutzungsgerechten Wohn- und Gewerbeprojekten eine wesentliche Aufgabe.

Dazu gehören auch die Planung, Finanzierung, Vermarktung, Baudurchführung und Verwaltung der Objekte. Die vielfältigen Aufgaben werden von langjährig erfahrenen Mitarbeitern wie Architekten, Bauingenieuren, Bautechnikern, Immobilienökonomern und Kaufleuten durchgeführt, die in Projektteams organisiert sind. Conceptaplan arbeitet als Projektentwickler, Investor und Bauträger in Baden-Württemberg und Südhessen mit Schwerpunkt in der Metropolregion Rhein-Neckar, Frankfurt und Stuttgart. Hauptsächlich werden hier moderne Wohnbauprojekte entwickelt und umgesetzt. Die Gesellschaft realisiert einen Großteil der Projekte über Tochter- bzw. Projektgesellschaften, an denen die Conceptaplan wesentlich beteiligt ist.

In den vergangenen Jahren hat sich Conceptaplan vor allem mit gesamtheitlich geplanten Quartiersentwicklungen beschäftigt und dabei einen besonderen Fokus auf Nachhaltigkeit und parkartig durchgrünte Gartenlandschaften mit ansprechenden Begegnungsräumen für alle Quartiersbewohner gesetzt.

Dabei sind sehenswerte und nachhaltige Quartiere wie die „Stadtgärten am Henniger Turm“, „Stadtgärten Bad Vilbel“ oder das „Vickers-Areal in Bad Homburg“ entstanden.

Conceptaplan konnten in vergangenen Wohnprojekten in Heidelberg wie dem „CUBUS“, das „Quartier am Turm“, Wohnen an der Schlossquell-Brauerei das hohe Niveau bei Entwicklung, Planung und Bau mit zahlreichen Auszeichnungen belegen.

[www.conceptaplan.de](http://www.conceptaplan.de)



Stadtgärten Henniger Turm

**CONCEPTAPLAN**  
ENTWICKELN PLANEN BAUEN





# FWD HAUSBAU

Seit über 40 Jahren ist die FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH erfolgreich als Bau-trägergesellschaft tätig. Für ihre Kunden schaffen sie Lebensräume und Lebensquali-tät mit zukunftsorientierten Bauprojekten. Mit über 140 Mitarbeitern im Firmenverbund verfügen sie über alle dafür notwendigen Kompetenzen und Erfahrungen im eigenen Haus.

Neben dem traditionellen Wohnungsbau ist das Bauen für ältere Menschen für die FWD zu einer sozial-gesellschaftlich wichtigen Aufgabe geworden. Die vielfältigen Bereiche umfassen die einfache Vorsorge für das Alter bis hin zur stationären Pflege. Die FWD legt großen Wert auf eine funktionierende Wohnbasis und eine anpass-bare Betreuungs-Konzeption, um Veränderungen angemessen an das bestehende Lebensumfeld anpassen zu können.

Besonders wichtig ist für uns als Unternehmen eine sehr enge Zusammenarbeit mit unseren Kunden, der jeweiligen Kommune, den politischen Gremien und den Bürgern der Gemeinde während der Projektentwicklung, um ein bestmögliches Projektergeb-nis und eine hohe Zufriedenheit für alle Beteiligten zu erreichen. Die FWD führt diese Form der Projektentwicklung in all ihren Projekten durch und kann mittlerweile auf weit über 100 fertiggestellte Projekte aus verschiedenen Bereichen zurückblicken.

[www.fwd-hausbau.de](http://www.fwd-hausbau.de)



„Es ist uns ein beson-  
deres Anliegen, eine  
lebendige Nachbar-  
schaft zu fördern, in  
der sich Menschen  
unterschiedlichen  
Alters und Lebens-  
phasen begegnen und  
unterstützen können.“

Nicolas Zimmermann

**FWD Hausbau**

A man in a dark suit and tie stands leaning against a white wall. To his right, another man in a black long-sleeved shirt sits at a white table with architectural plans. The wall behind them has the letters 'BF' in a bold, black, sans-serif font.

**BF**

„Wir müssen Wohnraum schaffen,  
der einerseits zentral liegt und  
andererseits den Anspruch erfüllt,  
im Grünen zu sein. Das ist eine  
große Herausforderung.“

Simon Fellmeth

# BILGER FELLMETH ARCHITEKTEN

Bilger Fellmeth Architekten wurde 2005 in Frankfurt am Main gegründet und hat sich seither durch seine Entwürfe, insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus etabliert. Hinzu kommen städtebauliche Konzepte, öffentliche und gewerbliche Bauten, sowie die Gestaltung von Rauminstallationen.

Für die beiden Firmengründer Simon Fellmeth und Achim Bilger erfüllt Architektur mehr als nur Bedürfnisse des Komfort. Es geht für sie über das Funktionelle weit hinaus und muss auch dem Anspruch an Schönheit gerecht werden.

Bilger Fellmeth konnten zahlreiche Projekte in den letzten Jahren realisieren, hinzu kommen Wettbewerbserfolge, Ausstellungen sowie anspruchsvolle Bauvorhaben, die sich derzeit in Planung befinden. Eines der Projekte ist „Cubus. Wohnen im alten Botanischen Garten“, das mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet wurde. Das Ensemble aus vier Stadtvillen, die um einen gemeinsamen Hof angeordnet sind, wurde sowohl für seine stadträumliche Komposition als auch für die ästhetische Qualität der Einzelbaukörper gelobt.

Bilger Fellmeth ist Mitglied im Bund Deutscher Architekten (BDA).

[www.bilgerfellmeth.com](http://www.bilgerfellmeth.com)



Stadtgärten Henninger Turm,  
Frankfurt am Main

**BF**





Wohnen am Elenapark

# BAUFRÖSCHE

Das Architekturbüro Baufrösche, von Prof. Michael Wilkens 1978 gegründet, steht für ausgezeichnete Planungen von nachhaltigen Lebensräumen. Die federführenden Partner Dr. Ben Brix, Uwe Hoegen, Manfred Lenhart, Berthold Rach und Michael Rudek realisieren städtebauliche Planungen, Wohngebäude, gewerbliche und öffentliche Bauten, darunter zahlreiche Schulen und Kindergärten. Die Baufrösche stehen für Innovation, Experimentierfreude und kreative Lösungen für ihre Bauherren. Dafür arbeiten sie eng mit Fachplanern und Spezialisten anderer Disziplinen zusammen. Sie sind primärer Ansprechpartner für alle am Projekt beteiligten Partner und dienen als Schnittstelle zum Bauherren. Sie sind über ihre Arbeit hinaus engagiert und bringen ihre Erfahrung und Expertise in öffentlichen Gremien sowie in Forschung und Lehre ein.

Bekannte Projekte der Architekten sind die Valentin-Senger-Schule in Frankfurt am Main, das Wohnquartier am Henninger Turm, die Passivhaus Wohnbebauung in der Heidelberger Bahnstadt und die Baugruppenprojekte in der Documenta Urbana in Kassel.

Die Baufrösche konnten bereits zahlreiche Auszeichnungen verbuchen, darunter mehrmals den deutschen Bauherrenpreis.

[www.baufroesche.de](http://www.baufroesche.de)

„Architektur ist für uns mehr als nur planen, kreieren und umsetzen. Wir sehen unsere Arbeit auch als gesellschaftliche Aufgabe und engagieren uns für Baukultur und nachhaltige Stadtentwicklung.“

Uwe Hoegen



von links: Berthold Rach, Dr. Ben Brix, Uwe Hoegen, Michael Rudek, Manfred Lenhart



# BIERBAUM. AICHELE.

Das Büro BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten Part.GmbB wurde 1980 in Mainz gegründet. 2012 folgte ein zweiter Standort in Frankfurt am Main. Mittlerweile ist es eines der führenden Büros für Landschaftsarchitektur im Rhein-Main-Gebiet. Klaus-Dieter Aichele und Günter Schüller sind die Büroinhaber und leiten das Büro mit seinem 35-köpfigen, international besetzten Team. Ihr gemeinsamer Antrieb ist die Lust am Gestalten. Mit intelligenten Lösungen wollen sie Freiräume erhalten und entwickeln, in denen sich die Menschen wohlfühlen können – mit der Natur.

Das Tätigkeitsfeld von BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten umfasst das ganze Spektrum der Landschaftsarchitektur: von der Hausgartenplanung bis zur innovativen Entwicklung von ganzen Stadtquartieren. Sie begleiten ihre Bauherren fachkundig durch alle Planungsphasen und stehen ihnen als verlässlicher Partner zur Seite.

In den letzten Jahren kann das Unternehmen im Bereich des Wohnungsbaus auf viele erfolgreiche Projekte zurückblicken wie z. B. das neue Stadtquartier am Henninger Turm in Frankfurt, das Wohngebiet Hainweg in Wiesbaden-Nordenstadt sowie das fast fertiggestellte Quartier Stadtgärten in Bad Vilbel. Zahlreiche Wettbewerbserfolge und Auszeichnungen belegen darüber hinaus die hohe Gestaltungsqualität ihrer Arbeit.

[www.bierbaumaichele.de](http://www.bierbaumaichele.de)

BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten

„Die ‚Grüne Mitte‘ bietet Freiräume und Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen: vom Erlebnisspielplatz bis zum gemeinsamen Obst- und Gemüsegarten – mit einem autofreien Quartiersinneren. So bleibt viel Platz zum Spielen, Entdecken und Schlendern.“

Klaus-Dieter Aichele





# AUF EINEN BLICK



## Highlights

Gesamtheitlich gestaltetes Wohnquartier mit parkartig gestalteten Außenanlagen



Ausgereifte Grundrisse mit passenden Raumgrößen, durchdachtem Raumzuschnitt und guter Möblierbarkeit



Weitestgehend autofreies Quartier mit vielen Spiel- und Freizeitflächen



Nachhaltige Energie- und Gebäudekonzeption



Zentrale Lage im Ort und in der Metropolregion



Seniorenzentrum mit Gemeinschaftsbereich



Vielfältiges Wohnungsangebot (Eigentumswohnungen, Penthäuser, Gartenwohnungen, Maisonettewohnungen, Doppelhaushälften, Einfamilienhaus, Seniorenwohnungen) mit zeitgemäßen Grundrissen



## Ausstattung

Parkettböden in den Wohnbereichen



Hochwertige Fliesen in den Sanitärbereichen



Komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung



Wohnraumtemperierung (Kühlung) über Fußbodenheizung im Sommer



Elektrisch angetriebene Raffstoren /Jalousien



Große Fensterflächen, hohe, lichtdurchflutete Räume



Komfortbäder mit bodenebenen Duschen



Formschöne Badkeramik, stilvolle Armaturen, Handtuchwärmekörper



Moderne Türsprechanlage



bis zu 1.000 MBit/s Glasfaserleitung



## Wohnkonzepte

Vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedlichste Nutzerbedürfnisse

Schwelldreier Wohnungszugang, schwelldreier Zugang von der Tiefgarage bis zur gewünschten Etage

Alle Wohnungen sind über rollstuhlgerechte Personenaufzüge erreichbar und mit der Tiefgarage verbunden

Modernes Raumkonzept mit offener, klarer Grundrissgestaltung

Schutz vor Außenlärm durch hochwertig gedämmte Fenster

Großzügige, zu Freisitzen ausgerichtete Wohn-/Essbereiche

Große, meist überdachte Terrassen, Loggien und Balkone



## Nachhaltigkeit

KfW-Effizienzhaus 55

Hochgedämmte Außenhülle mit großer Dämmstärke

Extensiv begrünte Flachdächer zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser für einen wertvollen Beitrag zum Kleinklima

Zentrale, nachhaltige und quartierseigene Energieversorgung über Wärmepumpentechnologie, Photovoltaik und Ökostrom

Fußbodenheizung mit Kühleffekt im Sommer, energieeffizient **erzeugt über die Photovoltaikanlage oder direkt über eine Umweltwärmequelle?**

Stellplätze mit Lademöglichkeiten auf Wunsch bzw. nachrüstbar

Viele Grünflächen, die für ein gutes Mikroklima sorgen



## Quartiersgestaltung

Parkartig durchgrüntes Wohnquartier mit ansprechenden Freianlagen

Weitestgehend autofreie Quartiersgestaltung mit hohem Spielflächen- und Platzflächenanteil

Harmonische Verbindung von Gebäudearchitektur mit privaten und öffentlichen Außenanlagenflächen

Individuell gestaltete Doppelhaushälften, ein Einfamilienhaus und Mehrfamilienhäuser mit ansprechender Gestaltung

Gut nutzbare Dachterrassen, Loggien und Balkone

Vielfältige Wohnformen für junge Familien, Paare, Singles und betreutes Wohnen für Senioren



# Impressum

## BERATUNG UND VERKAUF

### **Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG**

Goldschmidtstraße 5  
69115 Heidelberg  
Telefon 06221.650080  
info@kalkmann-wohnwerte.de  
www.kalkmann-wohnwerte.de

## BAUTRÄGER UND PROJEKTENTWICKLER

### **Wohnquartier Brühl GmbH & Co. KG**

Gerhart-Hauptmann-Straße 28  
69221 Dossenheim

ein gemeinsames Unternehmen von

### **Conceptaplan**

www.conceptaplan.de

### **FWD Hausbau**

www.fwd-hausbau.de

### **Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG**

www.kalkmann-wohnwerte.de

## ARCHITEKTEN

### **Bilger Fellmeth Architekten**

www.bilgerfellmeth.com

### **Baufrösche**

www.baufroesche.de

### **BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten.**

www.bierbaumachele.de

## VISUALISIERUNGEN

### **Rehaag**

www.rehaag.de

## KONZEPT, TEXT UND DESIGN

### **Servicedesign GmbH**

www.servicedesign.eu

## FOTOS

Gemeinde Brühl  
GettyImages  
Conceptaplan  
BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten.  
Norbert Miguletz  
AdobeStock  
Christian Buck  
QaHT Frankfurt  
Swen Carlin  
Jessica Schäfer Fotografie  
Felix Krumbholz photography  
Fotografische Werkstatt Katharina Jaeger



## Haftungsausschluss

Die Angaben in dieser Broschüre dienen der allgemeinen Information und sind unverbindlich. Maßgebend für den Kauf sind die Bestimmungen der notariell beurkundeten Bezugsurkunde und des notariell abzuschließenden Kaufvertrags. Ihr Kundenbetreuer wird Ihnen diese Unterlagen auf Wunsch gerne aushändigen. Die in dieser Broschüre dargestellten Ansichten sind illustrierte, grafische Gestaltungsvorschläge. Innenaufnahmen zeigen andere Objekte mit ähnlichem Konzept. Die bildlichen Darstellungen enthalten ausschließlich Nutzungs- und Gestaltungsbeispiele und geben nicht den endgültigen Ausbaurzustand wieder, der hiervon abweichen kann. Die Angaben in dieser Broschüre erfolgen insgesamt in einem frühen Planungsstadium und können daher nicht dem späteren Bauzustand entsprechen. Sie stellen insbesondere keine Beschaffenheitszusagen oder -vereinbarungen dar. Allein maßgebend für den Leistungsumfang sind die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag sowie die Baubeschreibung und die Baupläne, welche Bestandteil der notariellen Bezugsurkunde sind. (Stand: Juli 2023)





BERATUNG UND VERKAUF

Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG  
Goldschmidtstraße 5  
69115 Heidelberg  
Telefon 06221.650080  
info@gruene-mitte-bruehl.de  
www.kalkmann-wohnwerte.de

