



WATER\_SIDE

**AM FLUSS**

ANLEGEN IN SPEYER

WOHNEN-WATER-SIDE.DE



## STELLEN SIE SICH VOR...

Der Morgen erwacht und über dem Rhein geht die Sonne auf. Die warmen Sonnenstrahlen legen sich auf das noch ruhige Wasser. Ein neuer Tag AM FLUSS beginnt. Und Sie sind mittendrin.

# ° GRUSSWORT VON OBERBÜRGERMEISTERIN STEFANIE SEILER

Sehr geehrte Damen und Herren,

Speyer am Rhein – nicht umsonst trägt unsere Stadt diesen Beinamen, prägt uns doch seit jeher die Nähe zu einer der wichtigsten Wasserstraßen der Welt. Schon immer haben sich Menschen am Rhein niedergelassen und so knüpfen auch die Wohnquartiere AM FLUSS an diese Tradition an. Mit fünf modernen Wohnquartieren nach den Plänen von vier renommierten Architekten entsteht direkt am Rheinufer ein komplett neues Wohngebiet mit über 350 Wohnungen in bester Lage. Ergänzt durch einen Rheinuferpark, der das gesamte Wohnviertel abrundet.



Als hochbegehrter Wohnort und Lebensmittelpunkt vieler Menschen wird AM FLUSS ein Gewinn für Speyer sein. Die junge Architektur wird sich mit den Ziegelfassaden gut in das historische Stadtbild einfügen und eine Verbindung zwischen Historie und Moderne herstellen. Gleichzeitig wird das Projekt Speyer als dynamische und moderne Stadt prägen.

Wie bereits bei den vier ersten Bauabschnitten wird WATER\_SIDE aber weit mehr als nur herausragende Architektur sein. Denn Energieeffizienz und Hochwasserschutz spielten und spielen einmal mehr eine wichtige Rolle und werden somit auch der gesamten Stadt von Nutzen sein.

Schon heute freue ich mich auf die Fertigstellung des Projektes und die Einweihung des neuen Wohnquartiers AM FLUSS, von dessen hoher Lebensqualität wir alle profitieren werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stefanie Seiler  
Oberbürgermeisterin der Stadt Speyer



## ° WAS BEDEUTET LEBEN

## AM FLUSS?

*„BEI EINEM FLUSS IST DAS WASSER, DAS MAN BERÜHRT, DAS LETZTE VON DEM, WAS VORÜBERGESTRÖMT IST UND DAS ERSTE VON DEM, WAS KOMMT. SO IST ES AUCH MIT DER GEGENWART.“  
LEONARDO DA VINCI*

Das Leben AM FLUSS ist kostbar. Denn Veränderung und Beständigkeit an einem Ort zu finden ist selten. Ein Fluss fließt ständig, er hört nie auf und ist doch immer mit seinem Flussbett am gleichen Ort. Durch das Wasser kann neues Leben entstehen und bereits bestehendes erhalten werden. Wasser gibt Ruhe und regt zum Nachdenken an, lässt die Gedanken frei werden.

Wir glauben, mit AM FLUSS einen Ort gefunden zu haben, der das Leben lebenswert macht. Einen magischen Ort, der Geschichte in sich trägt. Einen Ort, der Freiheit bedeutet. Einen Ort, der einen ankommen lässt. Einen Ort, der einen willkommen heißt im neuen Zuhause.





# INHALT

## 1 PROJEKT

*DIE ALTE ZIEGELEI* ..... 10  
*DAS NEUE WOHNVIERTEL AM FLUSS* ..... 12  
*FREIRAUMPLANUNG UND LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTUR AM FLUSS* ..... 16  
*MODERN UND NACHBARSCHAFTLICH  
WOHNEN* ..... 22  
*EINEN TAG AM FLUSS ERLEBEN* ..... 24

## 3 QUARTIER

*DAS WOHNQUARTIER WATER\_SIDE* ..... 34  
*DIE WOHNFORMEN IN WATER\_SIDE* ..... 38  
*DIE ARCHITEKTUR VON WATER\_SIDE* ..... 42

## 5 INSPIRATION

*WOHNIDEEN AM FLUSS* ..... 52

## 2 LAGE

*DIE METROPOLREGION RHEIN-NECKAR* .. 26  
*EIN AUSFLUG IN DIE PFALZ  
UND DAS UMLAND* ..... 28  
*SPEYER: HISTORISCHE KAISERSTADT  
UND KULTURMETROPOLE* ..... 30  
*DIE INFRASTRUKTUR AM FLUSS* ..... 32

## 4 QUALITÄT

*DIE AUSSTATTUNG VON WATER\_SIDE* ..... 46  
*WATER\_SIDE AUF EINEN BLICK* ..... 50

## 6 TEAM

*DER PROJEKTENTWICKLER*  
*DEUTSCHE WOHNWERTE* ..... 56  
*KONTAKT UND IMPRESSUM* ..... 58



## ° DER GEIST DER ALTEN ZIEGELEI ERWACHT ZU NEUEM LEBEN.

Das neue Wohnviertel AM FLUSS ist ein Ort voller Geschichte. Das spürt man. Spätestens, wenn man den Blick von den modernen Wohnbauten mit den lebendigen Klinkerfassaden gen Süden richtet: Die historische Direktorenvilla aus der Gründerzeit ist nicht nur stumme Zeitzeugin. Sie transportiert auf wunderbare Weise den Flair, der das Areal der Alten Ziegelei umgibt. Dabei prägt sie die architektonische Vision von einem modernen Wohnviertel AM FLUSS und erinnert gleichzeitig an jene Zeiten zurück, als hier noch die Ziegelöfen der Domstadt brannten.



*„ICH LIEBE DIESES HAUS, WEIL ES EINE BRÜCKE VON DER ROMANTISCHEN SPEYERER ALTSTADT ZUM NEUEN WOHNVIERTEL SCHLÄGT, DAS HIER AM RHEIN ENTSTEHT. UND WEIL DIE LAGE AM WASSER SCHON IMMER TRAUMHAFT GEWESEN IST – SELBST ZU ZEITEN DER „ALTEN ZIEGELEI“. JEDER EINZELNE ZIEGELSTEIN ERZÄHLT EINE GESCHICHTE VOM LEBEN, ARBEITEN UND ZUHAUSE SEIN AM RHEIN.“  
THOMAS DORANT, GESCHÄFTSFÜHRER DEUTSCHE WOHNWERTE*

Heute finden sich in der Direktorenvilla moderne Coworking-Flächen. Mit dem Mieter „GoodSpaces“ ist hier im Jahr 2021 ein junges Unternehmen eingezogen, das flexibles Arbeiten auf Zeit anbietet – nicht nur für die Anwohner des Quartiers AM FLUSS, sondern auch für Speyerer und all jene, die gerne arbeiten, wo andere Urlaub machen. Dabei bietet die neu getaufte „RheinVilla“ viel Platz für gemeinschaftliches Arbeiten und gelebte Kreativität. Der Blick auf den vorbeifließenden Rhein ist inklusive.



WEITERE INFOS ZU  
GOODSPACES IN SPEYER  
FINDEN SIE **HIER!**

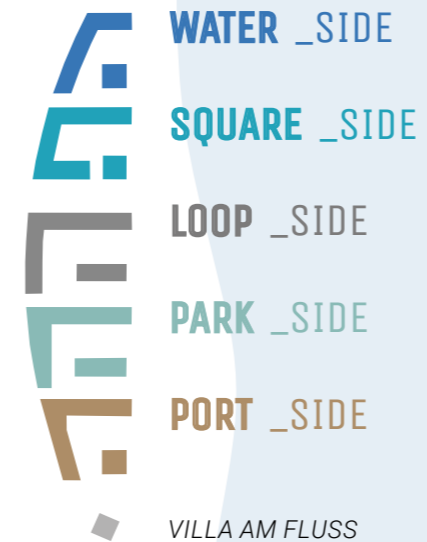


° ZIEGEL UM ZIEGEL.

STEIN UM STEIN:

GESCHICHTE NEU ERZÄHLT.

Das von DEUTSCHE WOHNWERTE entwickelte und realisierte Wohnviertel AM FLUSS besteht aus insgesamt fünf Wohnquartieren, die von vier Architekturbüros und einem Landschaftsarchitekten geplant wurden. Der Puls der ehemaligen Ziegelei schlägt hierbei immer mit. Die warmen Ziegelfassaden lassen die individuellen Gebäudeensembles zu einem großen Ganzen verschmelzen: einem Ort, an dem die Bewohner ihre eigene Geschichte neu schreiben können.



WATER\_SIDE

SQUARE\_SIDE

LOOP\_SIDE

PARK\_SIDE

PORT\_SIDE

VILLA AM FLUSS

AM FLUSS leben heißt mit dem Fluss leben. Daher öffnen sich alle Quartiere zur Rheinseite hin. Hier wird die Nähe zum Wasser gelebt, geatmet, gespürt. Tag für Tag. Dabei bietet das Wohnviertel inmitten eines urbanen Quartiers privaten Raum, grüne Rückzugsorte sowie nachbarschaftliche Treffpunkte. Modernes Wohnen mit Anschluss an den Park? Zentrale Lage mit faszinierendem Blick aufs Wasser? Hier AM FLUSS scheint alles möglich!

*DAS NEUE QUARTIER AM FLUSS VERBINDET MODERNE WOHNQUALITÄT MIT TRADITIONELLEN BEZÜGEN.*



## DAS LEBEN AM FLUSS

Einen sonnigen Tag mit Ausblick auf den Rhein genießen? Ob auf dem Balkon oder im Garten – mit Blick auf das vorbeifließende Wasser lösen sich manch trübe Gedanken wie von selbst. Der Kopf wird frei und es ist Zeit, neue Kraft zu schöpfen. Willkommen AM FLUSS.

° AM WASSER SPAZIEREN,  
FLANIEREN, GENIESSSEN  
– AM FLUSS TRIFFT MAN SICH.



„MAN SPÜRT RICHTIG, WIE DER RHEIN HIER FLIESST. DIESE DYNAMIK HABEN WIR IN DAS PROJEKT ÜBERTRAGEN.“  
LORENZ DEXLER,  
LANDSCHAFTSARCHITEKT



Die Planung der Außenanlagen AM FLUSS stammt von den mehrfach ausgezeichneten Landschaftsarchitekten Topotek1 aus Berlin. Sie ist urban, facettenreich und zugeschnitten auf eine heterogene Bewohnerschaft mit hohen Ansprüchen an die sie umgebenden Freiräume. So fügen sich die Grünanlagen des neuen Wohnviertels AM FLUSS landschaftsarchitektonisch wie selbstverständlich in die Vision von einem modernen Wohnen AM FLUSS. Die begrünten Wohnhöfe, die sich durch die Bebauung aus Winkel- und Solitärgebäude innerhalb der jeweiligen Quartiere ergeben, bieten sowohl privaten Raum, in Form von Gärten, als auch gemeinschaftlich genutzte Bereiche mit Aufenthaltsqualität. Jeweils zwischen den Quartieren befinden sich ruhige, autofreie Gassen mit Verbindung in Richtung Emma-Schultheis-Park.

# ° LANDSCHAFTS- ARCHITEKTUR – IM GESPRÄCH.

*Lorenz Dexler ist Landschaftsarchitekt. In seiner Kindheit inspirierten ihn die Umgebung, in der er aufwuchs und ein befreundeter griechischer Architekt, der aus einem Gebäude im Odenwald eine Art griechisches Dorf zaubern konnte – alleine durch die Gestaltung. Gemeinsam mit seinem Team von Topotek1 entwickelte er das Außenanlagen-Konzept für das Quartier AM FLUSS.*



gel war hier naheliegend. Nach vielen Gesprächen finden sich nun die Klinker nicht nur in den Fassaden, sondern auch in den Freianlagen wieder. So haben wir ein Zusammenspiel der Gebäude mit der Landschaft erzeugen können, die in derselben Art und Weise miteinander arbeiten. Selbst wenn man nicht weiß, dass das mal die Alte Ziegelei war, schafft es jetzt einen besonderen Raum dafür. Und ich finde, ein Ort muss sich

immer auch ohne den geschichtlichen Hintergrund erklären und gut sein. Das haben wir hier in Speyer erreicht.

Dazu kommt das zweite große Thema: der Rhein. Wir fanden es immer spannend, das Fließen, diese Dyna-

mik ein Stück in das Projekt zu übertragen. Man erkennt die Dynamik am besten, wenn man den Plan des Parks, der zwischen Fluss und Quartieren entsteht, von oben betrachtet: Da haben wir schollenartige Grünflächen, die wie Eisschollen den Park strukturieren. Sie müssen das gar nicht alles verstehen und spüren trotzdem, wenn Sie durch den Park laufen, eine gewisse Atmosphäre.

## *Was waren die größten Herausforderungen der Planung?*

Hier gab es eine besondere Konstellation: Wir arbeiten zum einen natürlich für den Bauherren, die DEUTSCHE WOHNWERTE, standen aber gleichzeitig auch mit der Stadt Speyer im sehr engen Kontakt. Ein gutes Konzept sollte die unterschiedlichen Interessen bündeln. Ich finde, das haben wir hier geschafft. Wir haben für die verschiedenen Nutzer ein Optimum gesucht. Zum einen für die Öffentlichkeit, die den Park nutzen wird, aber auch für die Bewohner der Quartiere, die natürlich ein Stückweit andere Interessen haben. Durch die Hof-situationen, die durch die Treppenaufgänge etwas angehoben und dadurch gleichzeitig klar abgetrennt sind,

haben wir ruhige Orte geschaffen. Hier wird deutlich, welche Bereiche öffentlich und welche privat sind. Das ist ein wichtiger Teil des Konzepts, wenn wir jedem Bewohner Privatheit auf der Terrasse und in der Wohnung zugestehen, aber gleichzeitig öffentliche Plätze haben, ohne, beispielsweise störende Schilder aufzustellen.

## *Wie sieht für Sie ein gelungener Tag AM FLUSS aus?*

Also das kann man ganz einfach beantworten: Für mich wäre es ein gelungener Tag, wenn man dort eine Wohnung hätte, frei hat und dann auf seiner Terrasse oder auf dem Balkon sitzen und die Sonne genießen kann. Oder auch im eigenen Garten sitzen, wenn man eine Erdgeschosswohnung hat. Das finde ich super. Aber auch, wenn man jederzeit die Möglichkeit hat am Fluss einen kleinen Spaziergang zu machen oder in die Stadt zu laufen, das geht ja hier, im Projekt in Speyer, alles zu Fuß. Also der gelungene Tag ist quasi zusammengefasst, wenn ich ohne großen Aufwand meinen kleinen privaten Freiraum, mit Hof, Garten oder Balkon und dazu den großen weiteren Freiraum, Park und Quartiersplatz, Promenade am Fluss oder die Altstadt, genießen kann.



## *Herr Dexler, welche äußeren Einflüsse wurden in das Projekt AM FLUSS integriert?*

Zunächst einmal möchte ich betonen, dass das ein besonderes Projekt ist und zwar in ganz unterschiedlicher Hinsicht: Die Lage am Fluss aber auch in direkter Nähe zur Altstadt, zum historischen Speyer und natürlich die Tradition des Ortes, die Alte Ziegelei. Wir haben uns gefragt, was man aus der Geschichte mitnehmen kann, um für ein neues Quartier eine besondere Identität und Ausstrahlung zu schaffen. Das Thema der Zie-

## EIN ZUHAUSE WIE URLAUB

Ein urbanes Quartier bietet viele Begegnungsstätten, für die, die den Austausch suchen – ob bei der Sporteinheit auf der Promenade oder im gemeinschaftlichen Gartenhof. Aber es bietet auch Orte der Ruhe und des Rückzuges. „Zuhause sein“ kann hier genauso gut heißen, durch den Fluss zur Ruhe zu kommen und Kraft zu tanken.

AM FLUSS WOHNEN HEISST AUCH MOMENTE MITEINANDER ZU TEILEN. IN EINER GEMEINSCHAFT, IN DER JEDER SEINEN PLATZ FINDET.



## ° MITTEN IN SPEYER, DIREKT AM WASSER, IN BESTER NACHBARSCHAFT

Kurze Wege und grüne Treffpunkte. Das Leben AM FLUSS lädt dazu ein, neue Kontakte zu knüpfen und bestehende Freundschaften zu pflegen. Ein Gespräch im Wohnhof, ein gemeinsamer Kaffee im privaten angrenzenden Garten, ein kurzes Treffen in der Quartiersgasse. Das ganzheitliche Architekturkonzept der DEUTSCHE WOHNWERTE macht das moderne nachbarschaftliche Wohnen in WATER\_SIDE sowie den angrenzenden Quartieren so lebenswert.

Ob geplant oder zufällig – ein Gespräch unter Nachbarn oder eine gemeinsame Sporteinheit erweitern den Horizont, lassen neue Bekanntschaften, ja sogar langjährige Freundschaften, entstehen. Hier kommt man zusammen, beginnt oder beendet den Tag gemeinsam. Vielleicht sogar mit einem Besuch der Gastroeinheit, die sich zum geselligen Quartiersplatz gelegen im Quartier SQUARE\_SIDE befindet.



## URBAN WOHNEN NEU GEDACHT.

# ° EIN TAG AM FLUSS: VERSCHIEDENE CHARAKTERE — EIN EXPERIMENT.

Was passiert, wenn zwei Menschen sich zum ersten Mal sehen? Und was, wenn diese Menschen unterschiedlicher nicht sein können? Was, wenn sie sich nicht irgendwo treffen, sondern einen Tag AM FLUSS miteinander verbringen? Finden diese Menschen einen gemeinsamen Takt? Hat das Wasser die Kraft, uns Menschen näher zusammenbringen und uns zu verbinden, auch wenn wir noch so unterschiedlich zu sein scheinen?

All das wollten wir wissen und haben ein Experiment gewagt. Dabei trafen drei Paare in Speyer aufeinander, ohne sich vorher zu kennen. Wir haben sie mit der Kamera begleitet und waren überrascht.



Denn das Lebensgefühl am Wasser weckt scheinbar eine Faszination und Begeisterung, die uns allen eigen ist: Die entspannende Kraft des Stroms, der scheinbar gemächlich an uns vorbeizieht, steckt an. Der Zauber, der uns erfüllt, wenn die Sonnenstrahlen über das Wasser tanzen, lassen Glücksgefühle entstehen.

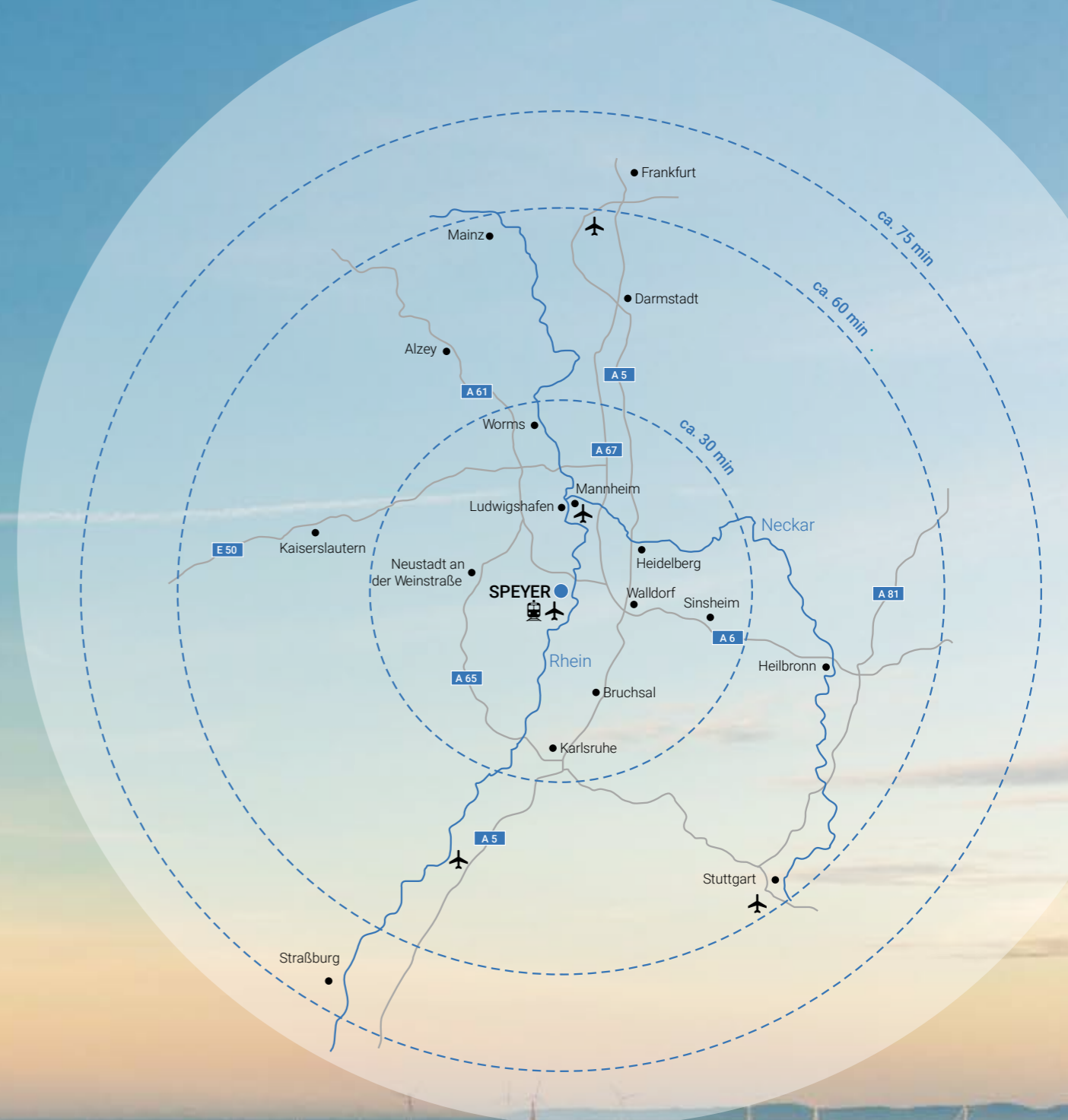
Wir als DEUTSCHE WOHNWERTE glauben, dass das Wasser uns Menschen verwandelt. Es macht etwas mit uns. Es verändert uns. Es verbindet uns.

DEN MIT DEM WIRTSCHAFTSFILMPREIS AUSGEZEICHNETEN  
FILM „EIN TAG AM FLUSS“ SEHEN SIE HIER.



## TRAUMHAFT LAGE INMITTEN DER METROPOLREGION RHEIN-NECKAR

In Speyer ankommen heißt gleichzeitig gut vernetzt leben. Inmitten der pulsierenden Kultur- und Wirtschaftsregion gelegen, ist das nächste Ziel stets nah: ganz gleich ob man den Sprung über den Rhein wagt oder die erlebnisreichen Altrheinlandschaften „vor der Haustür“ genießen möchte.



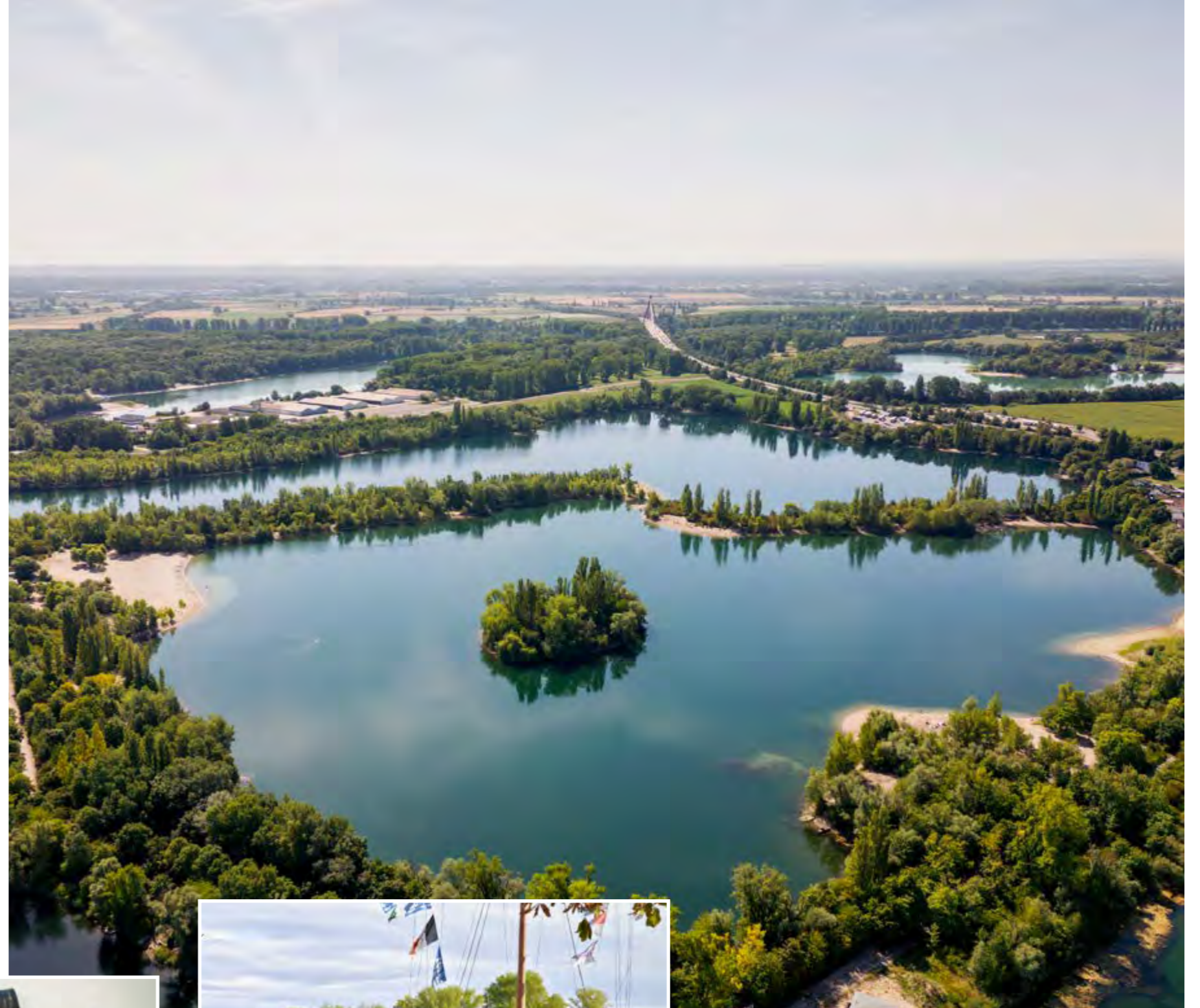
## ° RINGSUM ALLEEN, RADWEGE, RHEINAUEN

Speyer liegt inmitten der prosperierenden Kultur- und Wirtschaftsregion Rhein-Neckar. Die Wege sind kurz und somit sind nicht nur die Dinge des täglichen Bedarfs, sondern auch Bildungseinrichtungen, Berufs- und Freizeitstätten nicht weiter als einen Steinwurf entfernt. In unmittelbarer Nähe und mit bester Anbindung zu den Wirtschaftszentren Heidelberg, Mannheim, Walldorf und Ludwigshafen.

Darüber hinaus bietet die Domstadt mit ihrer direkten Lage am Wasser, den nahegelegenen Altrheinarmen und Badeseen sowie ihren gut ausgebauten Fahrradwegen puren Erholungswert.

Und auch der Weg vom Wasser zum Wein ist kurz: die Südliche Weinstraße, eine der sonnigsten Regionen Deutschlands, liebevoll als „pfälzische Toskana“ bezeichnet, liegt direkt vor der Haustür.

Ganz gleich in welcher Lebensphase, ob auf Karriere-Kurs oder im wohlverdienten Ruhestand: AM FLUSS bietet die beste Ausgangslage für einen Start oder auch Neustart. Die Suche endet hier.



— UND NUR EIN  
KATZENSPRUNG  
VOM WASSER ZUM  
WEIN.



° SPEYER AM RHEIN:  
KULTURTRÄCHTIG. GESELLIG.  
MITTENDRIN.



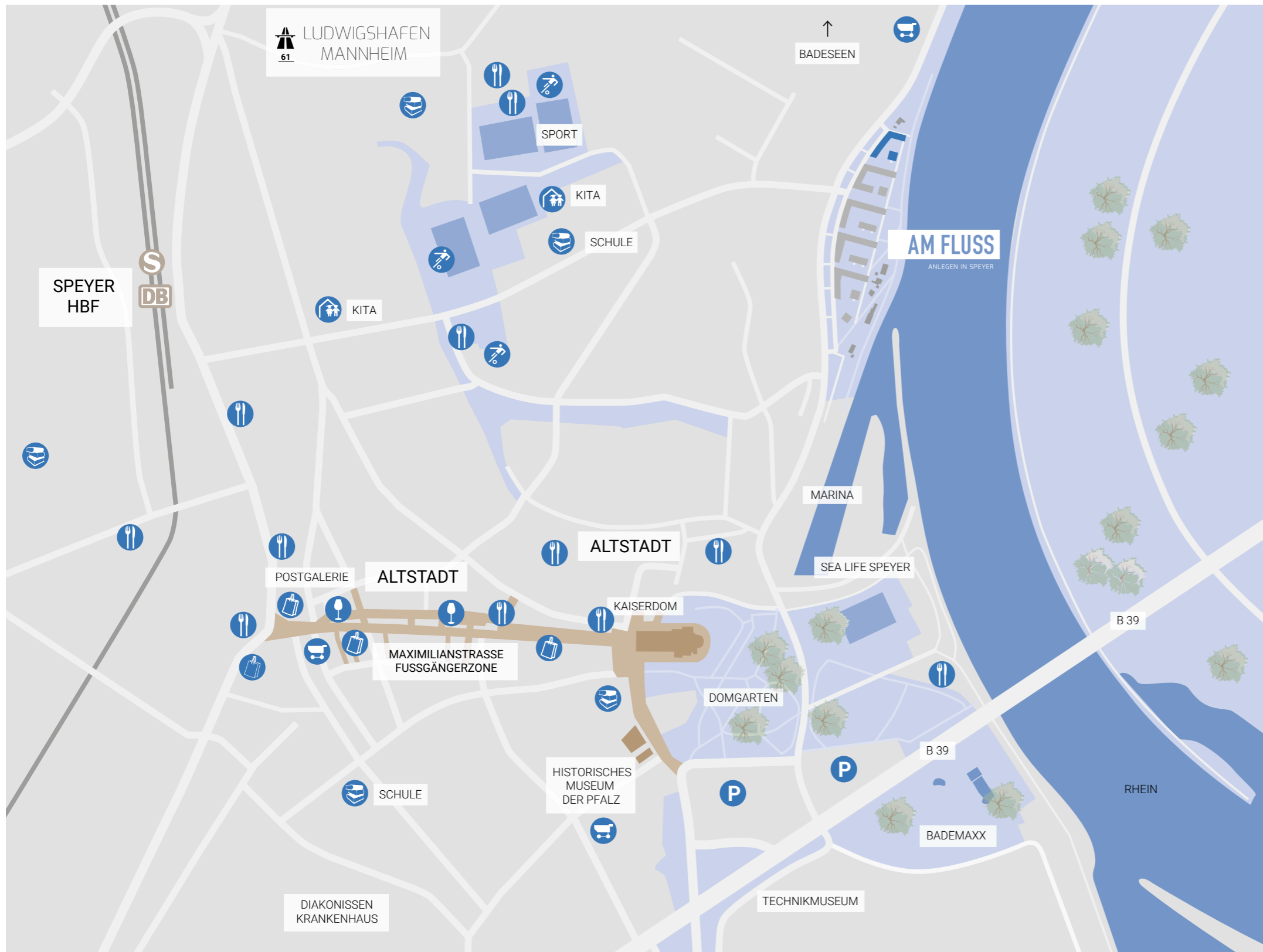
Speyer. Das bedeutet Weltkulturerbe Kaiserdom, liebenswerte Altstadtquartiere mit viel Fachwerk und kleinen Fischer- und Schifferhäuschen, Szenekneipen, Cafés, Strandbar, Kunst und Kultur – das alles wartet auf den anspruchsvollen Shopper, Kulturgebeisterten und echten Genießer. Als eine der ältesten Städte Deutschlands sprüht Speyer vor Lebenslust und Freude.

Frühstück am „Altpörtel“, einem der höchsten und bedeutendsten Stadttore in Deutschland, ein Bummel durch die historische Altstadt rund um den Dom oder zum nahe gelegenen Rhein, dazu Museen, Galerien, Cafés und Shoppingvergnügen mit kurzen Wegen. Entdecken Sie im üppig gefüllten Veranstaltungskalender mit der Speyerer „Kaisertafel“ ein gastronomisches Highlight, den Bauernmarkt mit Slow-Food Produkten aus heimischer Produktion oder die internationalen Musiktage im Dom.



„JA, SCHÖN BIST DU, O FLECK-  
CHEN ERDE AM DEUTSCHEN  
STROM, AM GRÜNEN RHEIN. O  
PFÄLZERLAND, WIE SCHÖN BIST  
DU!“ AUS DEM PFÄLZERLIED VON  
EDUARD JOST, 1869





Bäckerei	5 min
Marina	5 min
Schule / KITA	8 min
Einkaufen	10 min
Kaiserdom	10 min
Domgarten	10 min
Altstadt	10 min
Sea Life	10 min
Sportplätze	10 min
Bademaxx	15 min
Bahnhof	20 min
Badeseen	20 min



Ludwigshafen	20 min
Südliche Weinstraße	20 min
Mannheim	25 min
Heidelberg	30 min
Karlsruhe	40 min
Frankfurt	60 min



Badeseen	8 min
Bahnhof	10 min

Direkt an der Altstadt, direkt am Wasser – Wohnen AM FLUSS eröffnet völlig neue Perspektiven: mit dem Rhein zu Füßen und einem einzigartigen Blick auf die Speyerer Altstadt und den Dom.

Museen, Sehenswürdigkeiten und Attraktionen erweitern den Horizont. Geschäfte und Gastronomie haben für jeden Geschmack das passende Angebot, ob anspruchsvolle Shopper oder echte Genießer. Und alles in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Wen es wirklich einmal weiter wegzieht: Die Verkehrsanbindung in die Metropolregion Rhein-Neckar ist ausgezeichnet!

## ° ALLES DA, ALLES NAH: INFRASTRUKTUR UND ANBINDUNG.



## ° MIT WATER\_SIDE WIRD AM FLUSS VOLLENDET.



WATER\_SIDE ist das finale der insgesamt fünf Wohnquartiere AM FLUSS. Es besteht aus einem L-förmig angelegten Gebäudekomplex sowie einem Solitärhaus und öffnet sich mit seinem begrünten Wohnhof zum Wasser hin. Dabei variieren die Gebäudehöhen und nehmen zum Rhein gewandt treppenförmig ab, sodass großzügige Dachterrassen und Dachgärten in den oberen Etagen entstehen. Die Ausrichtung der Wohnräume sowie Freibereiche, die in Form von Balkonen, Loggien oder Terrassen Teil jeder Wohneinheit sind, erfolgt in Richtung Süden oder zum Wasser. Somit wird ein Sichtbezug zum Rhein für alle Wohnungen sichergestellt.

In WATER\_SIDE entstanden insgesamt 59 Wohneinheiten mit Wohnflächen von rund 50 m<sup>2</sup> bis 170 m<sup>2</sup>. Ein besonderes Highlight ist die exponierte Lage des Quartiers als nördlicher Auftakt der neuen Wohnbebauung und seine unmittelbare Nähe zum Rhein. Durch die ganzheitliche Freiraumplanung sorgt der neu entstandene Emma-Schultheis-Park für zusätzliche Aufenthaltsqualität und Mehrwert für die Bewohner von AM FLUSS.



Aber nicht nur der Blick aufs Wasser ist ein Traum – auch ein Blick in die Wohnungen eröffnet faszinierende Perspektiven: Die offene Grundrissgestaltung mit oftmals bodentiefen Fenstern ermöglicht helle und lichtdurchflutete Wohnräume mit großzügigen Wohn-Ess-Küchenbereichen. Freie Blickachsen schaffen weite Räume. Die PKWs der Bewohner finden komfortabel Platz in der hell erleuchteten Tiefgarage unter dem Wohnquartier, während eine Aufzugsanlage den stufenlosen Zugang zu den Wohnungen ermöglicht.

## MEHR ALS NUR EIN TRAUM...

So fühlt sich Wohnen AM FLUSS an: gemeinsam auf den gelungenen Tag anstoßen, besondere Momente feiern, das Leben genießen. Und die Lieblings-Pasta vom Italiener um die Ecke schmeckt plötzlich fast wie Urlaub.

# ° VON ZWEI BIS FÜNF ZIMMERN: HAUPTSACHE AM FLUSS.

## 2-ZIMMER-WOHNUNGEN

Klein und fein – immer größer wird der Bedarf an kleinen, aber hochwertigen Wohneinheiten. Unser Wohnraumkonzept sieht bereits bei 2-Zimmer-Wohnungen einen privaten Freibereich mit Balkon, Loggia oder Terrasse vor. Die offene Grundrissgestaltung mit oftmals bodentiefen Fenstern ermöglicht helle und lichtdurchflutete Wohnräume mit großzügigen Wohn-Ess-Küchenbereichen. Für genügend Abstellfläche sorgen die Kellerräume im Untergeschoss.

*WOHNFLÄCHEN VON CA. 50 - 80 QM*



## 3-, 4-, 5-ZIMMER -WOHNUNGEN

Von hellen, luftigen Wohn- und Essbereichen mit offener Küche und mit Raumhöhen von ca. 2,60 m haben Sie Zugang zu Terrasse, Balkon, bzw. Loggia Richtung Rhein. Moderne Bäder – überwiegend mit Tageslicht – als klassische Badezimmer oder En-Suite-Lösungen überzeugen mit der sorgfältig gewählten Ausstattung und werden durch ein zusätzliches Duschbad und/oder Gäste-WC ergänzt. In allen Wohnungen ist ein praktischer Hauswirtschafts- bzw. Technikraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorgesehen.

*WOHNFLÄCHEN VON CA. 70 - 130 QM*



## PENTHOUSE -WOHNUNGEN

Im Aufzug den obersten Knopf drücken, die Wohnungstür öffnen, durchatmen und eintreten in die großzügig geschnittene und lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung. Offene Raumstrukturen mit 3 bis 5 Zimmern und Raumhöhen von bis zu ca. 2,60 m, zu meist belichtet von drei Seiten, sorgen für ein angenehm luftiges Ambiente. Die exklusiven begrünten Dachterrassen sind in Richtung Rheinufer ausgerichtet – Zeit für eine frische Brise.

*3- BIS 5-ZIMMER-WOHNUNGEN  
MIT WOHNFLÄCHEN VON CA.  
90 - 170 QM*

## GARTEN-WOHNUNGEN

Auf Du und Du mit der Natur? Im eigenen Garten die Sonne genießen, die Seele baumeln lassen, beim Grillfest mit Freunden Geselligkeit leben? Großzügige private Gärten schmücken die Garten-Wohnungen. Sie bilden den Rahmen für das gemeinsam genutzte Zentrum der üppig begrünten Wohnhöfe. Für Sichtschutz und Stauraum sorgen die geräumigen Gartenschrankelemente, während eine offene Grundrissgestaltung und hochwertige Innenausstattung das perfekte Wohnambiente schaffen.

*2- BIS 4-ZIMMER-WOHNUNGEN MIT WOHNFLÄCHEN VON CA. 60 - 130 QM*



## DIESER MOMENT...

Wenn man ganz plötzlich - wenn auch nur für einen Augenblick - für sich ist. Nur noch die sanfte Geräuschkulisse des Rheines im Ohr, das Wasser im Blick und das Herz ganz leicht. Durchatmen!



*Mit WATER\_SIDE entsteht das fünfte und letzte Quartier AM FLUSS. Für den Entwurf zeichnet das Hamburger Architekturbüro Böge Lindner K2 Architekten (BLK2) verantwortlich. Im Interview erklärt BLK2-Partner Jürgen Böge, warum WATER\_SIDE nicht nur für die Bewohner, sondern auch für Speyer ein echtes Highlight ist.*

*Herr Böge, was sind die architektonischen Besonderheiten des Quartiers WATER\_SIDE?*

Neben WATER\_SIDE haben wir auch das erste Quartier AM FLUSS, PORT\_SIDE, entworfen. Die beiden Quartiere bilden damit als Anfang und Ende des linsenförmigen Gesamtquartiers eine Art architektonische Klammer. Diese Konstellation hat große Bedeutung für die Gesamtwirkung des Quartiers. Die Architektur der beiden Quartiere hat deshalb in der Materialität und Fassadengestaltung einige Ähnlichkeiten und Verbindungen, um den Zusammenhang des Gesamtquartiers spürbar zu machen.

Der Hochwasserschutz wurde beim Gesamtquartier sehr selbstverständlich integriert und hat uns in der Gestaltung auch bei WATER\_SIDE in keiner Weise eingeschränkt. Die Wohnquartiere liegen allesamt erhöht auf einem Sockel, sodass sich ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

## ° UNMITTELBAR AM WASSER UND GLEICHZEITIG URBAN.

*Welche Rolle spielte der Hochwasserschutz bei der Gestaltung von WATER\_SIDE?*

*Von den fünf Quartieren AM FLUSS liegt WATER\_SIDE, wie es der Name schon erahnen lässt, am nächsten am Rhein. Hat Sie das besonders inspiriert?*

Wir haben schon einige Projekte am Wasser realisiert, zum Beispiel in der Hamburger HafenCity. Das ist immer etwas ganz Besonderes. AM FLUSS hat aber zwei besondere Aspekte. Einerseits die Nähe zur Stadt und andererseits der Bezug zu einem fantastischen Landschaftsraum. In Speyer war die Öffnung der Gebäude zum Rhein städtebaulich vorgegeben. War es bei PORT\_SIDE noch der Bezug zur Innenstadt und die benachbarte „RheinVilla“, die uns in der Gestaltung beeinflusst hat, haben wir uns bei WATER\_SIDE vor allem auf die exponierte Lage am nördlichen Ortseingang zu Speyer konzentriert. Das Quartier, das fast schon Solitärcharakter hat, bildet mit seiner spitz zulaufenden Ecke von dieser Richtung aus kommend ein signifikantes Entree in die Stadt. Die starke Außenwirkung macht WATER\_SIDE an dieser Stelle zu einem echten Highlight. Gleichzeitig können sich die Bewohner durch die Nähe zum Rhein natürlich über spektakuläre Ausblicke und eine großartige Anbindung an die Natur freuen.

Das Quartier, das fast schon Solitärcharakter hat, bildet mit seiner spitz zulaufenden Ecke von dieser Richtung aus kommend ein signifikantes Entree in die Stadt. Die starke Außenwirkung macht WATER\_SIDE an dieser Stelle zu einem echten Highlight. Gleichzeitig können sich die Bewohner durch die Nähe zum Rhein natürlich über spektakuläre Ausblicke und eine großartige Anbindung an die Natur freuen.





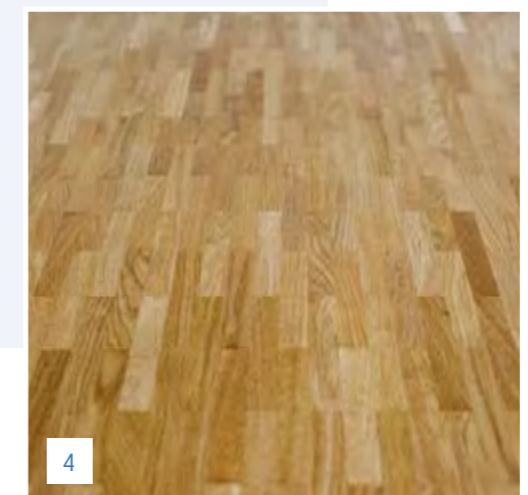
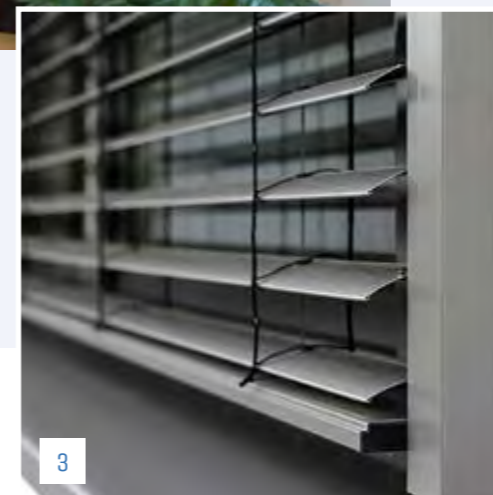
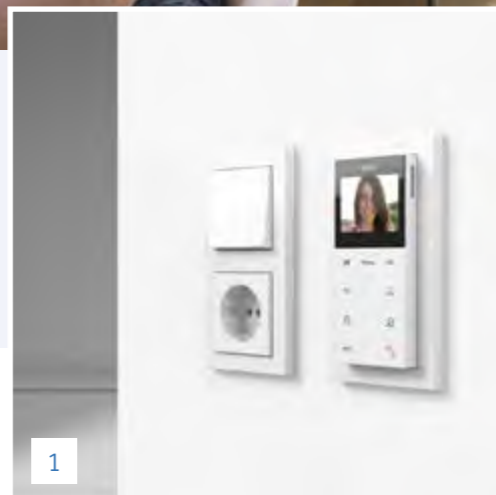
## WATER\_SIDE ERLEBEN...

Mit dem fünften Quartier findet das neue Wohnviertel AM FLUSS seinen Abschluss. Atemberaubend: Der Ausblick auf die Weite des Rheines und die angrenzenden Rheinauen. Soweit das Auge reicht. Das Wasser direkt vor der Haustür spüren. Balsam für die Seele und Inspirationsquelle für den Geist!

# ° HOHER ANSPRUCH BIS INS KLEINSTE DETAIL

Die hochwertige Ausstattung von WATER\_SIDE orientiert sich ganzheitlich am Architekturkonzept von AM FLUSS. Das bedeutet Wohlfühlen für alle Sinne. Egal, ob Sie die aufgehende Sonne auf dem Wasser durch die dreifachwärmeschutzverglasten Fenster beobachten, in Ihren weiten, lichtdurchfluteten Räumen mit Zimmerhöhen bis zu 2,60 m die Rhein-Luft atmen oder die wohlige Wärme des fußbodenbeheizten Eichenparketts an den Füßen spüren – hier dürfen Sie sich auf erstklassige Materialien freuen sowie höchste Funktionalität und entspannten Komfort genießen.

An alles gedacht: vom edlen Echtholzboden sowie feinen Fliesen, über die elektrisch betriebenen Raffstores bis hin zum modernen Multimedia-Heimnetzwerk. Ankommen war noch nie so leicht.



— DAS SIEHT MAN.

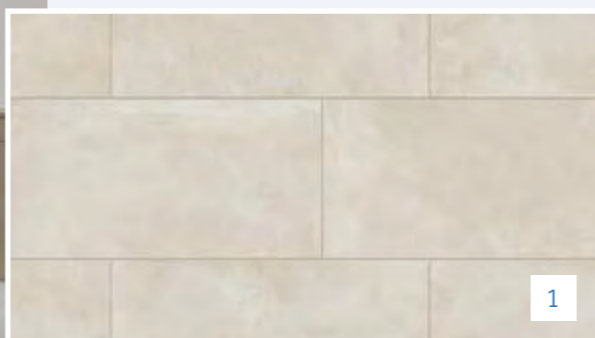
UND DAS SPÜRT MAN.

1 SCHALTER- UND STECKDOSENPROGRAMM SERIE E2 UND VIDEOWECHSELSPRECHANLAGE MIT FARBMONITOR, HERSTELLER GIRA

2 RAUMTEMPERATURREGLER VON GIRA

3 ELEKTRISCH BETRIEBENE RAFFSTORES MIT ALUMINIUMLAMELLEN VOR FENSTERN MIT DREIFACHWÄRMESCHUTZVERGLASUNG

4 EICHE VOLLHOLZMOSAIKPARKETT IN WOHN-RÄUMEN, KÜCHEN UND DIELEN



- 1 KALIBRIERTE FEINSTEINZEUGFLIESEN VON RAK CERAMICS, SERIE SURFACE ODER GEMS LOUNGE
- 2 FORMSCHÖNE EINHEBEL-ARMATUREN VON HANSGROHE, SERIE TALIS E
- 3 WASCHTISCHE BZW. DOPPELWASCHTISCHE AUS KERAMIK VON DURAVIT, SERIE HAPPY D2

- 4 SPÜLRANDLOSE WAND-WCS VON DURAVIT, SERIE HAPPY D2 MIT SOFTCLOSE-AUTOMATIK
- 5 BADEWANNEN MIT AB- UND ÜBERLAUF UND WANNENEINLAUF MITTIG VON DURAVIT, SERIE HAPPY D.2.

# ° AUFWACHEN MIT BLICK AUFS WASSER? DER NEUE TAG KANN KOMMEN.

Wer möchte bei solchen Aussichten nicht auch munter in den Tag starten? Die hohen Standards der DEUTSCHE WOHNWERTE prägen die Ausstattung einer jeden Wohnung in WATER\_SIDE. Das spüren Sie Morgen für Morgen, Tag für Tag - mit Sanitärobjekten namhafter Hersteller in den Badezimmern.

AM FLUSS wohnen heißt bewusst wohnen und das Leben im Einklang mit der bewegten Umgebung in vollen Zügen auskosten.



## WATER\_SIDE HIGHLIGHTS

- Hochwertige Architektur und lebendige Fassaden durch Klinker, Putzelemente und horizontale Bänder in Betonoptik
- Offene und flexible Grundrissorganisation von 2 bis 5 Zimmern und Wohnflächen von ca. 50 m<sup>2</sup> bis 170 m<sup>2</sup>
- Hochwertiges Raumgefühl durch Raumhöhen von bis zu 2,60 m
- Lichtdurchflutete Räume durch teilweise bodentiefe Fensterelemente
- Großzügiger Freibereich in jeder Wohneinheit mit Balkonen, Loggien, Dach- oder Gartenterrassen
- Ausrichtung der Wohnräume und Freibereiche i.d.R. nach Süden/Südwesten bzw. zum Rhein mit herrlichen Blicksituationen
- Wohneinheiten im Gartengeschoss mit privaten Gärten und Anschluss an den begrünten Innenhof
- Exklusive Penthouse-Wohnungen mit weitläufigen Dachterrassen oder Dachgärten
- Hauswirtschafts- bzw. Technikraum in jeder Wohneinheit mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie zusätzlicher Kellerabstellraum im Untergeschoss
- Moderne Bäder mit hochwertiger Ausstattung und Armaturen, teilweise Gäste-WC und/oder zusätzliches Duschbad

## INSPIRIERENDE AUSSTATTUNGEN

- Eichenparkettböden in den Schlaf- und Wohnräumen sowie Küchen
- Hochwertige Fliesen in den Bädern und Hauswirtschafts-/Technikräumen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate
- Fenster und Fenstertüren mit Dreifachwärmeschutzverglasung
- Tür- und Fenstergriffe aus Edelstahl, Fabrikat z.B. Hoppe Amsterdam
- Elektrisch betriebene Raffstores als Sonnen- bzw. Sichtschutz mit Aluminium-Lamellen und dezentraler Steuerung
- Elektroschalterprogramm von Gira, Serie E2
- Videotürsprechanlage mit Farbmonitor von Gira
- Breitbandkabelanschluss mit Glasfaserleitung der D.T.NET möglich
- Multimedia-Heimnetzwerk mit modularen Plug-and-Play-Anschlussdosen in den Wohnräumen, System Homeway
- Zentrale Wasserenthärtungsanlage zur Reduktion der Trinkwasserhärte
- Rauchwarnmelder von Gira in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flurbereich

## ANSPRUCHSVOLLE BÄDER

- Moderne Badezimmer, meist mit Tageslicht (teilweise als En-Suite-Lösungen konzipiert)
- Vollflächig geflieste und bodengleiche Duschen mit integriertem Bodenablauf von Geberit, Serie CleanLine 20
- Masterbäder mit Regendusche und Stabhandbrause von Hansgrohe, Serie Raindance/Axor Starck
- Armaturen von Hansgrohe, Typ Talis E
- Waschtische bzw. Doppelwaschtische von Duravit, Typ Happy D.2
- Großflächige Kristallspiegel über den Waschtischen der Masterbäder nach Badkonzept der Architekten
- Einbauwanne von Duravit, Typ Happy D.2, mit Wasserab- und Überlauf (Wanneneinlauf mittig)
- Wandtiefspülklosett von Duravit, Typ Happy D.2, mit WC-Sitz und Absenkautomatik

## GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN & TIEFGARAGE

- Autofreier Wohnhof nach landschaftsarchitektonischem Gestaltungskonzept mit Rasenflächen, Sträuchern, Hecken und Sitzbänken
- Fahrradabstellbereiche für Besucher vor vielen Hauseingängen sowie Fahrradabstellräume im Untergeschoss

- Abgeschlossene Tiefgarage mit funkgesteuertem Garagentor und komfortablen Stellplätzen sowie Beleuchtungskonzept nach ADAC-Standard
- Stufenlose Zugänge von der Tiefgarage in alle Wohnebenen per Aufzug
- Hochwertiges Treppenhausgestaltungs- und Beleuchtungskonzept
- Repräsentative Eingangsbereiche mit Briefkasten- und Klingelanlage sowie Gegensprechanlage mit Videofarbkamera

## NACHHALTIGES ENERGIEKONZEPT

- KfW-Effizienzhaus 55 nach Energieeinsparverordnung (Stand 2016)
- Fensterelemente mit Dreifachwärmeschutzverglasung
- Qualitätssicherung der Gebäudedichtigkeit durch Blower-Door-Test
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Zentrale Frischwasserstationen für eine optimale Warmwasseraufbereitung
- Energieversorgung durch Fernwärmeanschluss der Stadtwerke Speyer



BAUBEGLEITENDE  
QUALITÄTSSICHERUNG  
DURCH TÜV SÜD

EINE AUSFÜHRLICHE BAUBESCHREIBUNG  
ERHALTEN SIE AUF WUNSCH DURCH UNSERE  
KUNDENBERATERINNEN

# ° AM WASSER. AN LAND. IM GLÜCK.

## FREIRAUM FÜR BESONDERE WOHNIDEEN.

Mit der freundlichen Unterstützung von Axel Walther Wohnbedarf aus Speyer konnte im Wohnquartier AM FLUSS eine Penthouse-Wohnung mit ausgewählten Einrichtungsstücken zum Leben erweckt werden.

Der Fluss spielt die Hauptrolle und verleiht der Wohnung ein ganz besonderes Flair und prägendes Wohngefühl. Diesem Dialog aus Kraft und Entspannung entspricht die Auswahl und Kombination der Möbel. Dabei werden runde und eckige Formen in pastelligen Farben sowie Erd- und Naturtönen vereint.

Im offenen Wohn-Essbereich treffen Designikonen wie Lema, Piure und MDF auf individuelle Lösungen lokaler Möbelexperten wie Modular Küchen, die industrielle Bauteile mit Schreineranfertigungen kombinieren.

Das Wohnzimmer ist hauptsächlich mit Möbeln der italienischen Firma Lema eingerichtet, deren Produkte Formen, Materialien, Ästhetik und Funktion harmonisch vereinen.



Sofa „*Mustique*“, Lema: die modulare, luftige Struktur erinnert an eine weiche, nahezu schwebende Insel zum Entspannen. Große samtige Kissen machen die Gemütlichkeit perfekt.

Sessel „*Bice*“, Lema: schnörkelloser und eleganter Lounge-Chair, gekennzeichnet durch seine einladende Form und Vintage-Seele.

Couchtisch und Beistelltisch „*Mr. Zheng*“, Lema: symmetrisches Zusammenspiel mit an Bambusstäben inspirierten Elementen des Gestells und der matt lackierten Holz-Tischplatte.



## EIN IDEALER ORT, UM DIE AKKUS AUFZULADEN.

Regal „*NEX*“, Piure: akzentuiert durch seine Klarheit und Übersichtlichkeit und durch eine großzügige Gliederung.

Teppich mit Kuschelfaktor: „*Teddy*“ von Object Carpet.

Sideboard „*T030*“, Lema: filigranes Design mit Vielfalt. Modulare Kästen werden mit einer Bank und einem Regalfach kombiniert.

Leuchte auf Sideboard: „*Oda*“, Pulpo.

Über dem Küchenblock schwebt die Pendelleuchte *SLV Helia*.

Pflanzgefäße aus Metall von *ferm Living* bringen frisches Grün und den Duft von Kräutern in den Raum.

Esstisch „*Tense*“ von MDF italia: Schlichtheit in ihrer reinsten Form wird ergänzt durch Stühle mit einem warmen Charakter.

Stühle „*Haiti*“, Lema: die Kombination aus Holz und Schnurgeflecht erinnert an Treibholz und Seegrass des Rheinufers.

Die weiß-matte Küche nach dem Konzept von Modular Küchen aus Speyer besticht durch ihre klare Struktur und wirkt doch gemütlich und einladend. Der Weißton der Oberflächen ist gedeckt und eine Mischung aus Weiß, Grau und Beige, also den Basis-Farben des offenen Wohn-Essbereichs. Im Zentrum steht ein Küchenblock mit integriertem Kochfeld. Der Baldachin über dem Küchenblock nimmt die Wandfarbe Mocca neben und hinter der Küchenzeile korrespondierend auf und rahmt so das Bild.

MEHR INSPIRATION  
FINDEN SIE **HIER!**





DER TAG NEIGT

SICH DEM ENDE...

Was haben Sie heute erlebt? Vielleicht haben Sie die Ruhe in Ihren neuen vier Wänden genossen und endlich mal wieder ein gutes Buch gelesen. Oder Sie haben einen Spaziergang mit Ihren Liebsten am Wasser unternommen. Oder einfach die Seele baumeln lassen. Alles ist denkbar. Hier AM FLUSS.



*BERGHÖFE, Frankfurt am Main*

*WIR TRAGEN EINE GROSSE VERANTWORTUNG.  
WAS WIR HEUTE BAUEN, WIRD VIELE JAHRE DEN  
LEBENSRAUM DER MENSCHEN PRÄGEN.*

## ° WER WIR SIND UND WAS UNS ANTREIBT: DEUTSCHE WOHNWERTE.

Welche Eigenschaften muss ein neues Zuhause mitbringen, damit es ein Wohlfühlort wird? Was bedeutet zukunftsfähiges Wohnen? Und wie müssen moderne Wohnungen aussehen, um diesen Ansprüchen gerecht zu werden? Genau diese Fragen beschäftigen uns als Projektentwickler jeden Tag aufs Neue. Denn das beschreibt unsere Herausforderungen und gleichzeitig unseren größten Antrieb: Die Leidenschaft für unsere Arbeit.

Bereits seit 2007 prägen wir von Heidelberg aus Stadtbilder, indem wir mit all unserer Erfahrung Lagen erkennen und Räume schaffen, die zu Heimat werden. Dabei stehen wir als DEUTSCHE WOHNWERTE für ganzheitliche Quartiersentwicklung im Dreiklang von Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung und legen in allen Projektphasen besonderen Wert auf Nutzerbedürfnisse und Nachhaltigkeit.

Mit diesen Leitsätzen wird auch in Speyer AM FLUSS nicht einfach „nur“ Wohnraum gebaut, hier entwickeln wir als Projektentwickler Quartiere, die Wert und Bestand haben. Mit unserem Firmenstandort in Heidelberg und durch zahlreiche regionale Projekte, zum Beispiel in der Heidelberger Bahnstadt oder auf den Konversionsflächen in Mannheim, sind wir mit den Besonderheiten der Metropolregion Rhein-Neckar wohl vertraut. Aber der Standort Speyer ist etwas ganz Besonderes: Mit dem neuen Wohnviertel AM FLUSS rückt Speyer näher ans Wasser. Die junge Architektur wird das Stadtbild von Speyer verändern – vielleicht sogar neu prägen.

Dieses Projekt verlangt viel. Vor allem: viel Respekt! Respekt vor der Geschichte der „Alten Ziegelei“ und Respekt vor dem historischen Bauwerk des Kaiserdoms. Am wichtigsten jedoch ist uns der Respekt vor den Menschen, die in Speyer leben – schon jetzt und in Zukunft AM FLUSS.

Sie haben Fragen, Wünsche oder möchten mehr erfahren über das Leben AM FLUSS?

Vereinbaren Sie am besten direkt einen persönlichen Termin bei uns. Das Kontaktformular finden Sie auf unserer Webseite unter:

**WOHNEN-WATER-SIDE.DE**

Das gesamte Wohnungsangebot der DEUTSCHE WOHNWERTE finden Sie immer aktuell unter:

**IMMOBILIE-FINDEN.NET**



## PROJEKTENTWICKLER

**DEUTSCHE WOHNWERTE GmbH & Co. KG**

Langer Anger 9

69115 Heidelberg

deutsche-wohnwerte.de



**Deutsche Wohnwerte**

## BILDNACHWEIS

Adobe Stock, Axel Walther Wohnbedarf, Claus Graubner, David Franck, Deutsche Wohnwerte, Duravit, Eve Images, Eyal Pinkas, Gira, GoodSpaces, Hansgrohe, iStock, Northwind Visuals, RAK, Shutterstock, Werner Riehm, Yannick Wegner

## KONZEPT

Deutsche Wohnwerte, Erdt ArtWorks

Text: Deutsche Wohnwerte

## HINWEISE/HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Bei allen Maßen handelt es sich um Circa-Werte und Angaben, die gegenüber dem späteren Endzustand noch Toleranzen aufweisen können. Eine genaue Grundlage für die Bestellung von Möbeln und/oder sonstiger Einrichtung können diese Angaben deshalb noch nicht sein. Dafür ist vielmehr ein Aufmaß vor Ort unter Berücksichtigung der Fertigmaße inkl. Wand- und Bodenbelägen, Sockel und dergleichen erforderlich. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. So können Leitungsschächte noch umgelegt oder zusätzlich eingebaut werden. Abweichungen aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörden oder des Gesetzgebers sowie sonstige Korrekturen bleiben vorbehalten. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände, Sanitärobjekte, Bodenbeläge sowie Fliesenverbände dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie sind weder maßstäblich noch lassen sich daraus Rückschlüsse auf sonstige Installationen ziehen. Bei den dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um künstlerische Darstellungen, die Sonderwünsche enthalten können. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung. Das Erreichen des genannten KfW-Standards setzt voraus, dass sich Rahmenbedingungen wie zum Beispiel der Primärenergiefaktor zwischen Bauantrag und Fertigstellung des Bauvorhabens nicht ändern und durch die KfW-Bankengruppe förderfähig bleiben, vorbehaltlich einer verbindlichen Aussage durch die KfW-Bankengruppe. Der Bauherr haftet nicht für Änderungen der KfW-Förderrichtlinien oder geänderte Berechnungsmethoden zum Bauantragsstadium.

2. Auflage, Stand: Januar 2026

[wohnen-water-side.de](http://wohnen-water-side.de)



---

*Ein Projekt der*



Deutsche **Wohnwerte**

[deutsche-wohnwerte.de](https://deutsche-wohnwerte.de)