



Nachhaltig  
Naturverbunden  
Gemeinschaftlich  
Bezahlbar

**weizen**ACHT –  
Gemeinschaft leben  
in der Natur









Bebauungsplan  
weizenACHT –  
Grobdarstellung

## weizenACHT – Gemeinschaft leben in der Natur

### Der nachhaltige Wohn- und Lebensraum in Sohren

Die weizenACHT GmbH und die Ortsgemeinde Sohren haben gemeinsam die Zukunft mit einem vorausschauenden Projekt im Blick: das neue Baugebiet **weizenACHT**, das sich am Ortsausgang Richtung Laufersweiler erstreckt, ist fertiggestellt. Dieses zukunftsweisende Vorhaben, am südlichen Ortsrand von Sohren gelegen, umfasst 65 neue Baugrundstücke, von denen noch 25 verfügbar sind.

Umgeben von weiten Wiesen und Feldern bietet sich ein atemberaubender Blick über die malerische Hunsrücker Hügellandschaft bis hin zum Soonwald. weizenACHT wird nicht nur zu einem Zuhause für alle Generationen, sondern auch zu einem **gemeinschaftlichen nachhaltigen Wohnquartier** mit Platz für den Bau von **Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Doppelhäusern und frei stehenden Einfamilienhäusern**.

Neben viel Raum für individuelle Bauvorhaben umfasst ein spannender Teil dieses Projekts ein **durchdachtes Quartiers- und Gestaltungskonzept**, das auf Vielfalt und Gemeinschaft setzt. Von regionalen Partnern umgesetzt entstehen hier gestalterisch aufeinander abgestimmte Ausbau- und Fertighäuser, Seniorenwohnungen, ein bewegungsfördernder Kinderspielplatz, eine moderne Seniorensportanlage und ein einladender Gemeinschaftsgarten.

Willkommen in der weizenACHT –  
Ihrem zukünftigen Zuhause!



## NACHHALTIG UND BEZAHLBAR

Gemäß unserer Klimaziele und der gesetzlichen Vorgaben, Europa bis zum Jahr 2050 »klimaneutral« zu machen, steht die Vermeidung von Umweltbelastungen im Mittelpunkt unserer Planung. Die Einhaltung der GEG hebt seit 2021 den energetischen Standard für Neubauten. Hierdurch ergeben sich für den Bauherren interessante Fördermöglichkeiten.

So tragen unsere **Maßnahmen zum nachhaltigen Bauen, Nutzen und Betreiben von Gebäuden** im weizenACHT Wohn- und Lebensraum bei:



Da die weizenACHT ein nachhaltiges Generationen-Projekt ist, werden alle Gebäude über ein Nahwärmenetz von der evb beheizt. Die nötige Wärme kommt aus einem Biomassekraftwerk, einer Pelletkesselanlage und in Ausnahmefällen auch von einer Biomethan-Gasbrennwertanlage. Somit ist auch die nötige Betriebssicherheit gewährleistet. Sollte mal ein technischer Einsatz nötig sein, sind wir in 15 Minuten vor Ort, denn die evb ist immer in Ihrer Nähe.

Sven Stürmer,  
Geschäftsführer evb Energieversorgungs-  
Betriebsgesellschaft mbH



### Nahwärme – langfristig nachhaltig und kostensparend heizen

Das Baugebiet ist das erste und bislang einzige in der Region, das mit einem Nahwärmeversorgungsnetz ausgestattet ist.

Die Leitungen führen vom Ort der Energieerzeugung direkt ins Wohnhaus.

Für den Bauherren ergibt sich neben den ökologischen Aspekten eine enorme **Platz- und Kostenersparnis**. Die Hausübergabestation ist lediglich eine kleine Einheit, ähnlich einer Gastherme, die platzsparend in einem normalen Wohnraum, z.B. Hauswirtschaftsraum, angebracht wird. So sind keine weiteren Installationen, Warmwasserspeicher, Schornsteine, Abgasrohre, Wartungen der Anlagen, etc. notwendig.



### Aus der Region für die Region

Die Wahrung regionaler Bauweisen ist Grundlage der Konzeption des neuen Wohn- und Lebensraums weizenACHT in Sohren. Auch der Einsatz heimischer Materialien, wie beispielsweise Schiefer, lokalen Hölzern sowie die Verarbeitung durch lokale Leistungsträger ist für uns von großer Bedeutung. So sichern Bauherren kurze Transportwege und die nachhaltige Einbindung der regionalen Wirtschaft.





## Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft

Bei der Materialauswahl der Baukörper sind besonders die Aspekte der Nachhaltigkeit sowie der Kreislaufwirtschaft zu berücksichtigen. Nachhaltigkeit bedeutet eine hohe Ressourceneffizienz in den Bereichen Energie, Wasser und Material. Materialien, die nicht wieder in die Kreislaufwirtschaft implementiert werden können (Recycling) sollten nicht herangezogen werden (bspw. Wärmedämmverbundsysteme auf Styrodur/Styropor-Basis).



## Artenschutz und Biodiversität

Unter dem Begriff »Biodiversität« versteht man die Vielfalt der Arten, Gene und Lebensräume. Dabei sind Biodiversität, intakte Natur und artenreiche Kulturlandschaften wesentliche Grundlagen für eine stabile und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung.

Artenreiche Natur- und Kulturlandschaften prägen das Bild der Region und tragen zur regionalen Wertschöpfung bei. Lebendige Natur bietet einen hohen Erholungswert. Die Sicherung der biologischen Vielfalt ist somit für die Lebensqualität der Menschen, für die Landwirtschaft und auch für andere Sektoren wie Wirtschaft, Tourismus und Gesundheit von großer Bedeutung.

Eine Verfügbarkeit von Reproduktionsstätten und Nahrungshabitaten kann mit einfachen Mitteln erreicht werden:

- Nistkästen für Vögel und Fledermäuse
- Kleinstrukturen im Garten wie Komposthaufen, Reisighaufen, Brachflächen
- Lebenstürme, Insektenhaus und Fledermausturm



## Flächenverbrauch reduzieren

Stark steigende Baukosten und explodierende Holz- und Stahlpreise dominieren zunehmend die Baubranche. Große Gebäude verbrauchen viel Platz und kosten viel. Unser Ziel ist es, den Flächenverbrauch und somit die Flächenversiegelung zu reduzieren. Daher lautet unsere Empfehlung: »kleinere« Wohneinheiten auf »kleineren« Grundstücken, einhergehend mit ökologischer Niederschlagswasserbewirtschaftung, d.h. anfallendes Regenwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser sind in geeigneter Weise rückzuhalten, zu speichern und als Brauchwasser/Grauwasser zu nutzen.



## Versiegelung

Die Versiegelung der Grundstücke ist so gering wie möglich zu halten, um einen übermäßigen Wasserabfluss zu verhindern. Jede bauliche Maßnahme verringert die Grundwasseranreicherung, verhindert die Luftkühlung durch Verdunstung und schränkt die wichtigen Bodenaktivitäten (Sauerstoffproduktion) ein. Darum ist es wichtig, dass sinnvolle ausgleichende Schritte unternommen werden, die den Anteil unversiegelter Flächen steigern. Eine flächendeckende Bepflanzung dient bspw. zur Kühlung, Sauerstoffproduktion, Verschattung, Staubbindung und dem Lärmschutz.

Nicht bepflanzte Flächen wie Hofflächen, Einfahrten und nicht überdachte Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien bzw. Konstruktionen herzustellen. Dies können wassergebundene Decken, offenfugige Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. sein.

Sogenannte »Schottergärten« – großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel darstellen – sind auf der ganzen Grundstücksfläche unzulässig.

## MODERNE ARCHITEKTUR UND REGIONALE IDENTITÄT

In diesem Projekt legen wir einen starken Fokus auf zeitgemäße, moderne Architektur, die zugleich eine Verbindung zur regionalen Identität schafft. Unsere Vision ist es, ein harmonisches und stimmiges Gesamtbild zu schaffen, indem wir die traditionelle Formsprache des Hunsrücks mit den Ansprüchen der Gegenwart verschmelzen. Wir verstehen uns als Botschafter des Mottos »Aus der Region – für die Region« und kooperieren eng mit lokalen Experten, um inspirierende Wohnräume zu gestalten, die von den **natürlichen Materialien unserer Heimat** inspiriert sind.

Unser Projekt zeichnet sich insbesondere durch seine zeitgemäße städteplanerische Konzeption aus. Wir legen großen Wert auf die Schaffung von Sichtachsen, die atemberaubende Ausblicke aus allen Wohneinheiten ermöglichen. Die ruhige Anordnung der Gebäudekörper und die homogene Architektur sorgen für ein **ästhetisches Gesamtbild**. Jeder Schritt in der Planung berücksichtigt die Integration in die bestehende Topographie, um die natürliche Umgebung bestmöglich zu erhalten und zu bereichern.

### Die Vision der weizenACHT

In unserer Vision für ein nachhaltiges Morgen stehen **ökologische Nachhaltigkeit und umweltfreundliche Energieversorgung** im Mittelpunkt. Nahwärme steht bereits zur Verfügung und die Nutzung von Photovoltaikanlagen wird gefördert, um unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Doch das ist erst der Anfang.

Unsere Flächen sind weit mehr als nur Baugrundstücke. Sie überzeugen durch die geringe Versiegelung und parkähnliche Bereiche, die von lokaler Bepflanzung durchzogen sind. Unsere Wege sind nicht nur Verbindungen, sondern Orte der Begegnung – **ein Lebensraum für Jung und Alt**.

Wie groß ist das gesamte Gebiet? Welche Flächen stehen zur Verfügung?  
Was und wie groß darf ich bauen? Hier gibt es die wichtigsten Eckdaten im Überblick!

Preise ab  
110 EUR/m<sup>2</sup>

#### Allgemeine Daten

65

Baugrundstücke \*

51

Einfamilienhäuser \*

9

Doppel- oder  
Mehrfamilienhäuser \*

25

Eigentumswohnungen \*

\* vorgesehen.  
Verfügbarkeiten ändern sich stetig.



#### Grundstücksgrößen

ca. 430 m<sup>2</sup> – 860 m<sup>2</sup> Regel-Grundstücksgröße EFH

ca. 900 m<sup>2</sup> – 1.500 m<sup>2</sup> Regel-Grundstücksgröße MFH

ca. 200 m<sup>2</sup> – 700 m<sup>2</sup> Regel-Grundstücksgröße DHH

ca. 2.500 m<sup>2</sup> – 3.500 m<sup>2</sup> Regel-Grundstücksgröße Mischgebiet

ca. 6.500 m<sup>2</sup> Altersgerechtes und  
Mehrgenerationenwohnen

#### Flächenangaben

ca. 7,50 ha Gebietsgröße / Planungsgebiet

ca. 5,40 ha Grundstücksfläche gesamt

ca. 4,30 ha Wohnbebauung

ca. 1,10 ha Gewerbebebauung

ca. 1,20 ha Verkehrsfläche

ca. 0,90 ha Öffentliche Grünflächen





## Eine wahrhaft kinderfreundliche und seniorengerechte Gemeinschaft

Willkommen in einem Quartier, das sich aktiv um die Zukunft und das Wohl der jüngsten und ältesten Generationen kümmert!

In unserer Gemeinschaft legen wir großen Wert auf den Austausch zwischen den Generationen. Deshalb schaffen wir Raum für Begegnungen und gemeinsame Aktivitäten, die Jung und Alt gleichermaßen ansprechen.

Für unsere jüngsten Mitglieder soll eine topmoderne Kindertagesstätte mit einem Ganztagesangebot für Krippen- und Kindergartenkinder entstehen. Dieser innovative Schritt zielt darauf ab, den wachsenden Bedarf der neu zuziehenden Familien zu erfüllen und gleichzeitig eine erstklassige Betreuungsmöglichkeit für die Kleinen anzubieten. Außerdem sind großzügige Kinderspielflächen eingeplant, auf der sie sich nach Herzenslust austoben können.

Gleichzeitig bieten wir dabei unseren Senioren bewegungsfreundliche Möglichkeiten, um aktiv zu bleiben und die Geselligkeit zu genießen.

Zusätzlich sind attraktive Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche geplant, die das Herz unserer Gemeinschaft bilden. Hier findet man einen gemeinschaftlichen Garten, der ein blühendes Paradies für alle Bewohner schafft, und einen »Backes«, der zu geselligen Treffen und kulinarischen Erlebnissen einlädt.

Im angrenzenden Mischgebiet sind Praxisflächen sowie Gewerbe- und Büroflächen vorgesehen.

Wir schaffen Räume, in denen sich Begegnung und Gemeinschaft entfalten können, unabhängig von Alter und Herkunft – so profitieren alle davon.



## INSPIRATION

In der Planung und Gestaltung von weizenACHT, unserem neuen Wohn- und Lebensraum, standen einige spannende Fragen im Zentrum unseres Denkens: Wie können wir die **Lebensqualität steigern**, nachhaltige Werte schaffen und gleichzeitig die Umwelt schützen?

Dies bietet Ihnen einige klare Vorteile:

- **Lebensqualität:** Durchdachte Konzepte für Lebensräume und Gemeinschaftsbereiche fördern die Lebensqualität. Hier können Sie in einer modernen und inspirierenden Umgebung leben, die das Wohlfühl und die Zufriedenheit steigert.
- **Nachhaltige Werte:** Indem wir klare Leitlinien für die Erhaltung der regionalen Formsprache aufstellen und ökologisch zukunftsweisende Objekte fördern, schaffen wir Werte, die über Generationen hinweg Bestand haben. Nachhaltiges Bauen und Wohnen trägt zur Werterhaltung Ihrer Investition bei.
- **Umweltschutz:** Unsere Planung und Gestaltung berücksichtigt ökologische Aspekte, wie die Nutzung erneuerbarer Energiequellen und eine geringe Versiegelung. Das schont die Umwelt und bietet langfristige Vorteile für die Gemeinschaft.
- **Inspirierende Farbauswahl:** Die sorgfältige Auswahl von Farben und Materialien inspiriert nicht nur, sondern fördert auch eine harmonische Integration in die Umgebung. Das schafft eine ästhetische Wohnatmosphäre.
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:** Unsere kreativen Rahmenrichtlinien erlauben es den Bewohnern, ihr eigenes Zuhause nach ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Dadurch entsteht eine einzigartige regionale Identität und ein Gefühl von Zugehörigkeit.







Bauen im ländlichen Raum bedeutet, regionaltypische Elemente unter Berücksichtigung des natürlichen Lebensraumes zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Die Schaffung von neuem Wohn- und Lebensraum ist ein gesellschaftliches Thema, welches uns alle betrifft.

Es gilt seine eigene, aber auch die Umwelt seiner Mitmenschen zu gestalten. Ansprechende Gebäude und Plätze vermitteln hierbei Identität und Lebensgefühl.



Dr. Marlon Bröhr, Mitglied des Deutschen Bundestages

## LAGE



Inmitten des Hunsrücks, angrenzend an den Nationalpark Hunsrück-Hochwald, punktet Sohren mit ländlich-ursprünglichem Charakter kombiniert mit einer wohlherhaltenen Infrastruktur.

Verkehrstechnisch hervorragend gelegen, befindet sich der Ort im Dreieck Trier-Koblenz-Mainz zwischen Mosel und Rhein. Über den neuen Hochmoselübergang und die weiter ausgebauten B50 ist er optimal an die Metropolregionen Rhein-Main und Köln/Düsseldorf angebunden – sowohl mit dem PKW als auch mit dem Bus. Der internationale Flughafen Frankfurt-Hahn bietet zudem Flugverbindungen in ganz Europa. Ältere Menschen bleiben mit dem Seniorenbus in der Region mobil, und ortsansässige Taxiunternehmen gewährleisten eine flexible und individuelle Beförderung.

Direkt in Sohren gibt es mehrere Kitas sowie eine Grundschule. In der Regionalschule, die direkt an den öffentlichen Sportanlagen mit Hallenbad und Tennisplatz gelegen ist, können alle Schulabschlüsse bis zum Abitur absolviert werden. Der nächste Golfplatz befindet sich in ca. 5 Kilometern Entfernung.

Supermärkte, Bäckereien, Banken, Post sowie familiengeführte Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister ermöglichen alle Erledigungen des täglichen Bedarfs direkt im Ort.

Die ärztliche Versorgung ist mit Allgemeinarzt, Zahnarzt, Physiotherapie und Apotheke sowie einem Ärztehaus im Nachbarort gesichert.

Wir sind sehr stolz darauf, diese innovative und nachhaltige Baulandentwicklung in unserer Gemeinde umsetzen zu können. So bringen wir einen Mehrwert in die Gemeinde – sozial, ökologisch und wirtschaftlich.

Markus Bongard, Ortsbürgermeister Sohren

Darüber hinaus ist die Region eine beliebte Wander- und Bikedestination und liegt am Saar-Mosel-Steig, der Römerstraße, der Edelsteinstraße und unweit der bekannten Hängeseilbrücke Geierlay. Die Mosel und der Mittelrhein mit ihren bekannten Weinorten und mittelalterlichen Burgen sowie die Römerstadt Trier sind beliebte Ausflugsorte. Der Bauernhof Grethenhof, nur wenige Hundertmeter vom Wohn- und Lebensraum weizenACHT entfernt, bietet außergewöhnliche Bauernhoferlebnisse.

Mehrere Hotels und Gaststätten in unmittelbarer Nähe beherbergen und verwöhnen Einheimische und ihre Gäste. So ist der Verbund »SooNahe« beispielsweise spezialisiert auf regionale Produkte.

## Interesse an einem Baugrundstück?

In einem unverbindlichen, persönlichen Gespräch erfahren wir gerne Ihren persönlichen Bedarf und unterbreiten Ihnen anschließend ein individuelles Angebot.

Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!

### Ihr Ansprechpartner vor Ort



**Jonas Piroth**  
Projektleiter weizenACHT GmbH

Bergstraße 24  
55487 Sohren  
T +49 176 75883508  
M j.piroth@sitoa.de

### Über die weizenACHT GmbH

Die weizenACHT GmbH entwickelt den Wohn- und Lebensraum weizenACHT – benannt nach dem Flurnamen der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Fläche am Ortsausgang der Hunsrückgemeinde Sohren. Alle Investoren und Projektbeteiligte stammen aus der Region und legen Wert auf eine nachhaltige und regional gebundene Umsetzung. Planungsbüro ist das Ingenieurteam Retzler aus Idar-Oberstein.

Nähere Informationen unter  
[www.weizenacht.info](http://www.weizenacht.info)

Wir beraten Sie gerne zu aktuellen Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten.

### Unser Partner:



Weitere Infos unter: [vvr-bank.de/weizenacht](http://vvr-bank.de/weizenacht)

### Projektentwicklung

weizenACHT GmbH  
Maximilianstraße 4b  
82319 Starnberg  
[www.weizenacht.info](http://www.weizenacht.info)

HRB 262341

Amtsgericht München

Steuernummer:

117/142/30508

Finanzamt Fürstenfeldbruck

Geschäftsführung:

Heiko Bonn, Christian Brix, Michael Weinand

### Bildmaterial

Cover und Rückseite: Haus – Rendevision, Weizen – Tomasz Filipek/unsplash.com, Umschlag innen: Weizen – PPAMPicture/iStock.com, S. 3: Haus – Katja Oettl, S. 4: Nahwärme Baum – GFA/Canva, Kind – Kristin Gründler/iStock.com, S. 5: Älteres Paar – Tetiana/stock.adobe.com, Vater mit Tochter – Siqarus/stock.adobe.com, S. 7: Junge pflanzt – pi.ai/stock.adobe.com, Kindergruppe – New Africa/stock.adobe.com, Großvater und Enkel – JenkoAtaman/stock.adobe.com, S. 8-9: Renderings Häuser – Katja Oettl, S. 9 Mitte: GFA/designer.microsoft.com/image-creator S.11: Porträtfoto – GFA GMBH  
Die Bilder dienen als mögliche Ausstattungreferenz.

### Konzept und Design

SCHUMACHER —  
Brand + Interaction Design GmbH  
Julius-Reiber-Straße 22  
64293 Darmstadt  
[www.schumacher-design.de](http://www.schumacher-design.de)

### Haftungsausschluss

Darstellung und Angaben entsprechen dem jetzigen Planungsstand. Die in diesem Memorandum enthaltenen Informationen und Abbildungen sind unverbindlich. Dieser Haftungsausschluss gilt ferner für alle zusätzlichen – früheren und/ oder zukünftigen – Informationen, die dem Empfänger im Zusammenhang mit diesem Prozess schriftlich, elektronisch, mündlich oder auf eine andere Art und Weise zugänglich gemacht worden sind bzw. gemacht werden. Diese Unterlage ist vertraulich und nur für Sie persönlich bestimmt, eine Weitergabe dieser Unterlage oder einzelner Informationen daraus an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung gestattet. Unsere Angebote sowie unsere Folgeangebote und Ergänzungen erfolgen freibleibend, Zwischenvermietungen bzw. Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.





**weizenACHT GmbH**  
Maximilianstraße 4b  
82319 Starnberg  
Fon +49 8151 18 75 824  
[www.weizenacht.info](http://www.weizenacht.info)