



DOPPELT WOHNFÜHLEN.

# WOHNFÜHLEN

## **FILO: Ein modernes und anspruchsvolles Wohnprojekt**

Wer nach Hechtsheim zieht, der weiß warum. Hier hat das Leben eine besondere Qualität. Wohnen auf der Frankenhöhe ist begehrt – und besitzt jetzt ein neues attraktives Ziel: FILO. Hinter diesen vier Buchstaben verbirgt sich ein anspruchsvolles Neubauprojekt, das neue Wege geht. Denn FILO kombiniert 12 klassische FLAT-Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 34 Domizilen im patentierten PICK-UP-HAUS – ein tolles architektonisches Konzept abseits des Alltäglichen.

Sämtlichen Wohnungen und Häusern im Projekt FILO gemeinsam ist der hohe Anspruch: FILO ist modern, FILO ist hochwertig, FILO ist zukunftsorientiert. Dafür steht nicht zuletzt die umfangreiche Komfortausstattung aller Wohneinheiten, bis hin zur Vorbereitung für Elektroauto-Ladestationen an 20 Stellplätzen der Tiefgarage.

Damit setzt FILO im gewachsenen Wohngebiet der Frankenhöhe ein neues Highlight. An den Straßen Fastradaweg und An den Frankengräbern entsteht ein Projekt, in dem Wohnen und Wohlfühlen eins werden. Und zwar über alle Generationen: Der Kindergarten liegt gleich nebenan, Schule und Bushaltestelle sind in fußläufiger Entfernung, und auch die Seniorenwohnanlage ist gut erreichbar.

**FILO: Ankommen, Heimkommen – Willkommen!**

# PICK-UP FOUR



|           |             |
|-----------|-------------|
| <b>2</b>  | WOHNFÜHLEN  |
| <b>4</b>  | DOPPEL      |
| <b>6</b>  | PICK        |
| <b>14</b> | UP          |
| <b>22</b> | AUSSTATTUNG |
| <b>26</b> | REFERENZEN  |
| <b>28</b> | KONTAKT     |

# DOPPEL

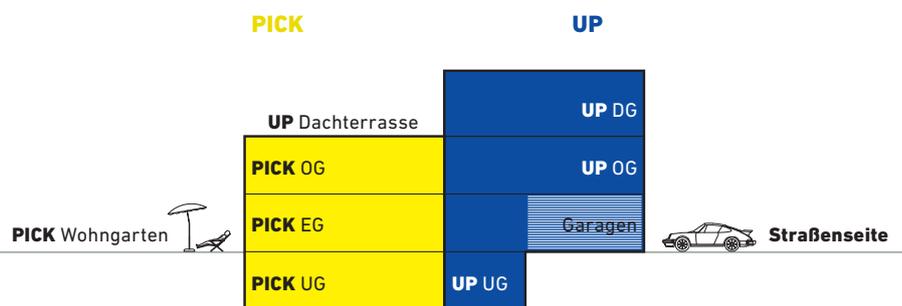
## Zwei Architekturen des Wohnens.

PICK-UP FOUR, das sind zwei sich ergänzende, dabei deutliche Unterschiede aufweisende Immobilientypen, zwei von Fritz Bechtle erfundene Wohnarchitekturen. PICK: eine Stadthaus-Maisonette mit Wohngarten. UP: eine Penthaus-Maisonette mit Dachterrasse. FOUR bezeichnet den ersten auf der Basis der patentierten Baukörperanordnung EP 1 063 369 B1 entwickelten Immobilientypus. Er wurde seit seiner Erfindung ständig weiterentwickelt und inzwischen mehrere hunderte Male in verschiedenen deutschen Großstädten realisiert. Ergänzend zum PICK-UP FOUR wurde in einer weiteren Entwicklung das PICK-UP TWO für Standarddoppelhausgrundstücke kreiert. TWO ist ähnlich, fußt aber auf einer zweiten, ebenfalls patentierten Baukörperanordnung.

Bewusste Basis der PICK-UP-Architektur sind hochwertige Grundstücke an ausgesuchten Standorten von Großstädten. Und eben genau solche fanden wir in Mainz-Hechtsheim. Inmitten einer überaus ansprechenden Wohnumgebung bauen wir 20 PICK-UP FOUR in zwei Häusern.

Familien bevorzugen gemeinhin ein PICK: Sie wohnen darin ähnlich wie in einer Doppelhaushälfte mit 6 Zimmern und auf Flächen von 149 bis 155 m<sup>2</sup>. Alle anderen Haushaltsstrukturen bevorzugen häufig das UP: Sie wohnen dort ähnlich wie in einer Penthaus-Maisonette mit 4 Zimmern und auf Flächen zwischen 136 bis 141 m<sup>2</sup>.

PICK-UP-FOUR-Schnittansicht  
(Patentschnitt)





Straßenansicht PICK-UP FOUR (Gonsbachtterrassen in Mainz)

## Architektur im Besonderen.

- » Die patentierte Baukörperanordnung realisiert Wohnräume und Außenbereiche mit viel Privatsphäre sowie effiziente Raumstrukturen und -größen.
- » PICK-UP FOUR ist modern-zeitlose, aufgelockerte Architektur. Sie ermöglicht beispielsweise die seitliche Belichtung aller PICK-UP FOUR, insbesondere auch der Innentypen.
- » Die PICK FOUR verfügen über Wohngärten zwischen 58 und 183 m<sup>2</sup>.
- » Jedes PICK FOUR hat eine direkte Außenwegeverbindung zwischen dem Straßen- und seinem Wohngartenbereich, beispielsweise um die Grillkohle vom Auto direkt an den Grill zu bringen.
- » Die Dachterrassen der UP generieren Flächen von 42 oder 48 m<sup>2</sup>.
- » Die Grundrisse werden seit Jahren kontinuierlich verbessert.
- » Architekten, eine Innenarchitektin und Fachplaner haben die Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände der PICK-UP FOUR sorgfältig zusammengestellt.
- » Die PICK-UP beziehen ihre Energie von der Mainzer Wärme GmbH. Warmwasser, Heizwasser und Strom werden ökologisch von einem Blockheizkraftwerk im Untergeschoss des FILO erzeugt. In einer Kombination mit der Fußbodenheizung werden so die PICK-UP energieeffizient mit behaglicher Wärme versorgt.



# PICK

## **Stadthaus-Maisonette mit Garten**

Obwohl es sich bei den PICK-UP FOUR des FILO bautechnisch um zwei Zehnfamilienhäuser handelt, wohnen Sie im PICK wie in einer außergewöhnlichen Doppelhaushälfte mit Wohngärten zwischen 58 und 183 m<sup>2</sup>.



PICK-UP-FOUR-Hausgruppe, Gartenansicht



Der Wohn-, Ess-, Kochbereich ist hell, offen, groß und bietet einen Blick in den Wohngarten.

## PICK Stadthaus-Maisonette mit Garten

Das PICK mit drei Geschossen und Wohngarten ist praktisch, alltags- und familientauglich: gut gegliederte Räume für die Selbstorganisation, hochwertige Aufenthaltsbereiche für die Freizeit. Der Gartenhof organisiert den Eingangsbereich: ein teilüberdachter Gartenhofbereich und die sich daran anschließende, geräumige Diele nehmen Bewohner wie Besucher in Empfang. Dem Hof kommen noch zwei weitere Funktionen zu, indem er auch den Wohngarten erschließt und einen eigenständigen Aufenthaltsort bereitstellt, beispielsweise für die Zeitungslektüre, die Zigarette und den Espresso zwischendurch - wegen seiner Teilüberdachung auch während eines Regenschauers. PICK, das ist Wohnen im Erdgeschoss, Wohnen mit Garten und Gartenhof, ebenerdig. Das ist geselliges, familiäres Wohnen in einem geöffneten Wohn-, Ess-, Kochbereich, auch mit den dazu gehörenden, dienenden Räumen: einer küchennahen Speisekammer und einem (Gäste-) WC. Die Räume zum Schlafen und das Bad liegen im Obergeschoss. Außer dem Schlafzimmer und dem Bad befinden sich im Obergeschoss zwei helle, hochwertige Zimmer für individuelle Nutzungen. Beispiele seien das Ankleidezimmer, das Kinderzimmer, das

kombinierte Arbeits- und Gästezimmer. Im Untergeschoss des PICK befinden sich weitere vier Räume, zwei davon komplett ausgestattet und über einen Lichthof ausreichend mit Helligkeit versorgt. Für die Hobbys: Tischkicker, Flipper oder Spielkonsole, für die Fitness: Hantelbank, Laufband, Yogamatte. Der Hauswirtschaftsraum hat ausreichend Platz für die Waschmaschine und den Kondentrockner und der Abstellraum für die Tiefkühltruhe, den Wein, die Ski, das Surfbrett oder die Golftasche.

### PICK, das ist Wohnen wie in einer außergewöhnlichen Doppelhaushälfte:

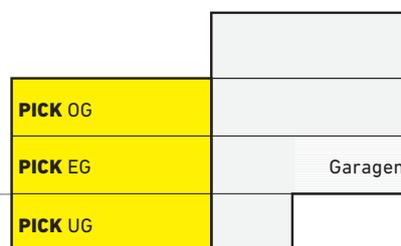
- » 3 Ebenen: Erdgeschoss mit Wohngarten, Obergeschoss, Untergeschoss
- » 12 Räume: 6 ausgebaute Zimmer, 1 Diele, 1 Speisekammer, 1 Bad, 1 WC, 1 Hauswirtschaftsraum, 1 Abstellraum
- » Wohnflächen von 149 oder 155 m<sup>2</sup>
- » Wohngärten von 58 bis 183 m<sup>2</sup>
- » Garage im Haus
- » TG-Stellplatz optional (auch mit E-Mobilität)

PICK-FOUR-Schnittansicht  
(Patentschnitt)

PICK Wohngarten



### PICK



Straßenseite

## PICK Erdgeschoss-Gesamtplan

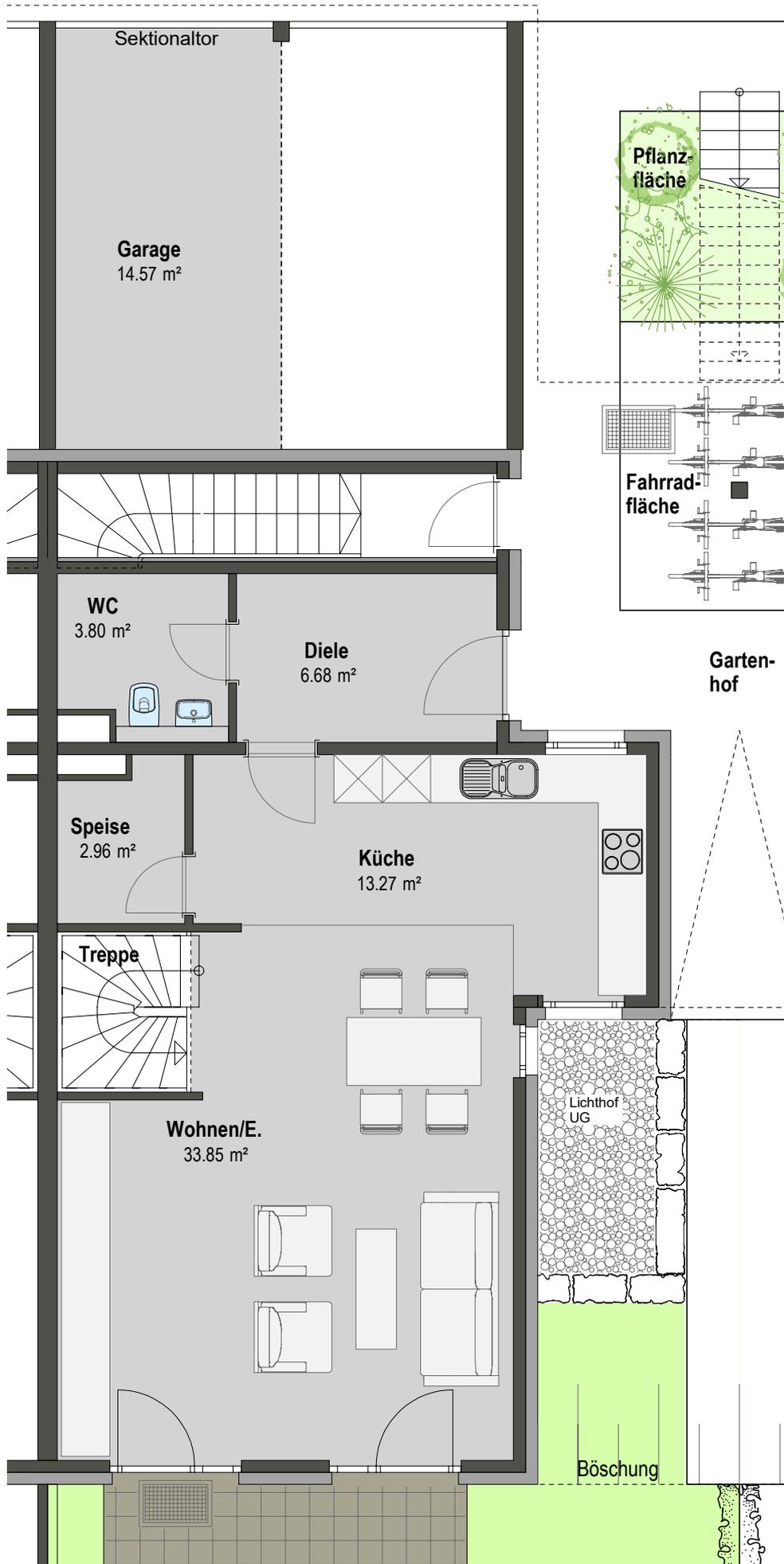
Wie bei einem Haus: Eigener Hauseingang mit eigener Hausnummer, eigenem Briefkasten, eigener Garage und teilüberdachtem Gartenhof, z. B. nutzbar als Abstellfläche für Fahrräder und Kinderwagen.



Standardgrundriss im Maßstab 1:150  
1 cm auf dem Plan = 150 cm in der Realität



Eigener Hauseingang mit eigener Hausnummer und eigenem Briefkasten.

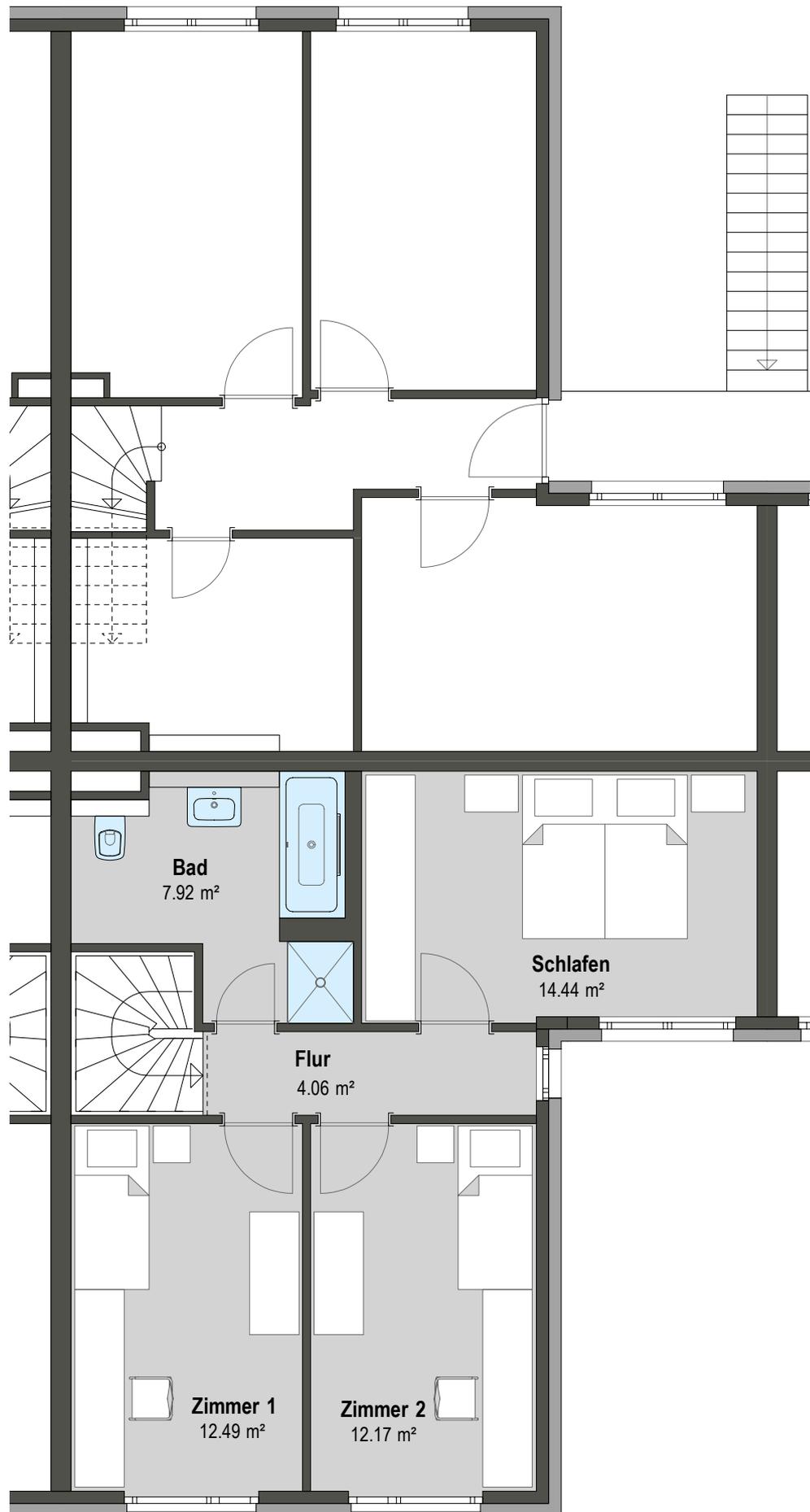


### PICK Erdgeschoss

Wie in einer Doppelhaushälfte: großzügiger Wohnbereich mit Terrasse und einem großen Wohngarten.

Standardgrundriss im Maßstab 1:75

1 cm auf dem Plan = 75 cm in der Realität

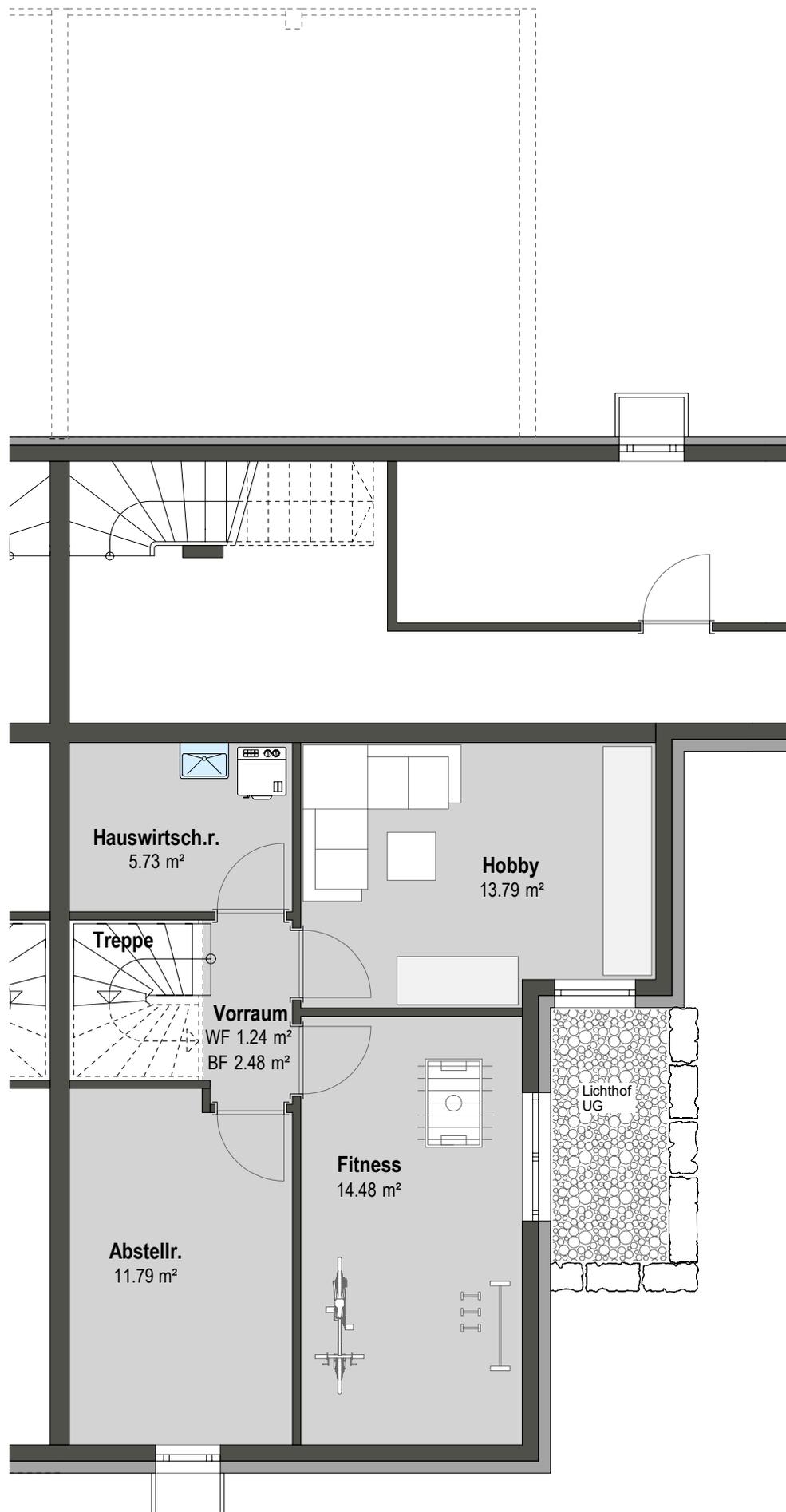


### PICK Obergeschoss

Hauptschlafraum, zwei weitere Individualräume und ein Badezimmer.

Standardgrundriss im Maßstab 1:75

1 cm auf dem Plan = 75 cm in der Realität



### PICK Untergeschoss

Wie bei einem Haus: ein Untergeschoss mit Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, voll ausgebautem Hobbyraum und voll ausgebautem Fitnessraum. Hobby- und Fitnessraum werden über einen gemeinsamen Lichthof mit Tageslicht erhellt.

**Standardgrundriss im Maßstab 1:75**

1 cm auf dem Plan = 75 cm in der Realität



# UP

## **Penthaus-Maisonette mit Dachterrasse**

Wohnen im Penthaus-Haus: die Dachgeschosswohnung mit dem eigenen Hauseingang, der eigenen Hausnummer, einem teilüberdachten Gartenhof und einer Garage im Erdgeschoss.



PICK-UP-FOUR-Hausgruppe, Straßenansicht



Der Wohn-, Ess-, Kochbereich im Dachgeschoss ist hell, offen, groß und bietet einen fast ungehinderten Blick auf die Dachterrasse.

## UP Penthaus-Maisonette mit Dachterrasse

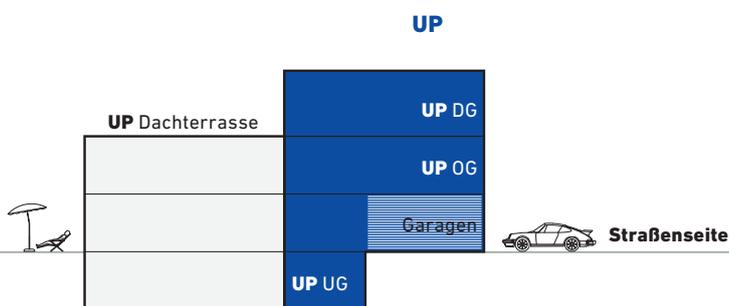
Das UP ist ein Penthaus, eine Maisonette und auch ein Einfamilienhaus - wenngleich ein Kopf stehendes. Wie ein Penthaus verfügt es über eine große Dachterrassenfläche (42 oder 48 m<sup>2</sup>). Wie eine Maisonette erstreckt sich das UP über zwei Wohngeschosse. Die gemeinschaftliche Ebene liegt im Dachgeschoss und ist eine grundsätzlich offen gehaltene Wohn-, Ess-, Kochebene, an die sich die Dachterrasse anschließt. Das dieser Wohnnutzung dienende (Gäste-) WC befindet sich ebenfalls in diesem Geschoss. Die zweite Ebene, das Obergeschoss, verfügt mit dem Schlafzimmer, dem Bad sowie zwei weiteren Wohnräumen mit individueller Nutzungsmöglichkeit, beispielsweise als Kinder- oder Ankleidezimmer, über vier Räume. Die Nutzung der Wohnebenen des UP entspricht denen eines Hauses mit dem kleinen, aber nicht unerheblichen Unterschied, dass die Wohn-, Ess-, Kochebene oberhalb der Individualräume liegt. Die Erschließung des UP erfolgt wie beim PICK über den gemeinschaftlichen Gartenhof. Von dort aus führt eine Außentreppe ins Obergeschoss, in welchem der Eingang gelegen ist. Über den Obergeschossflur gelangt man sowohl in das Bad und die

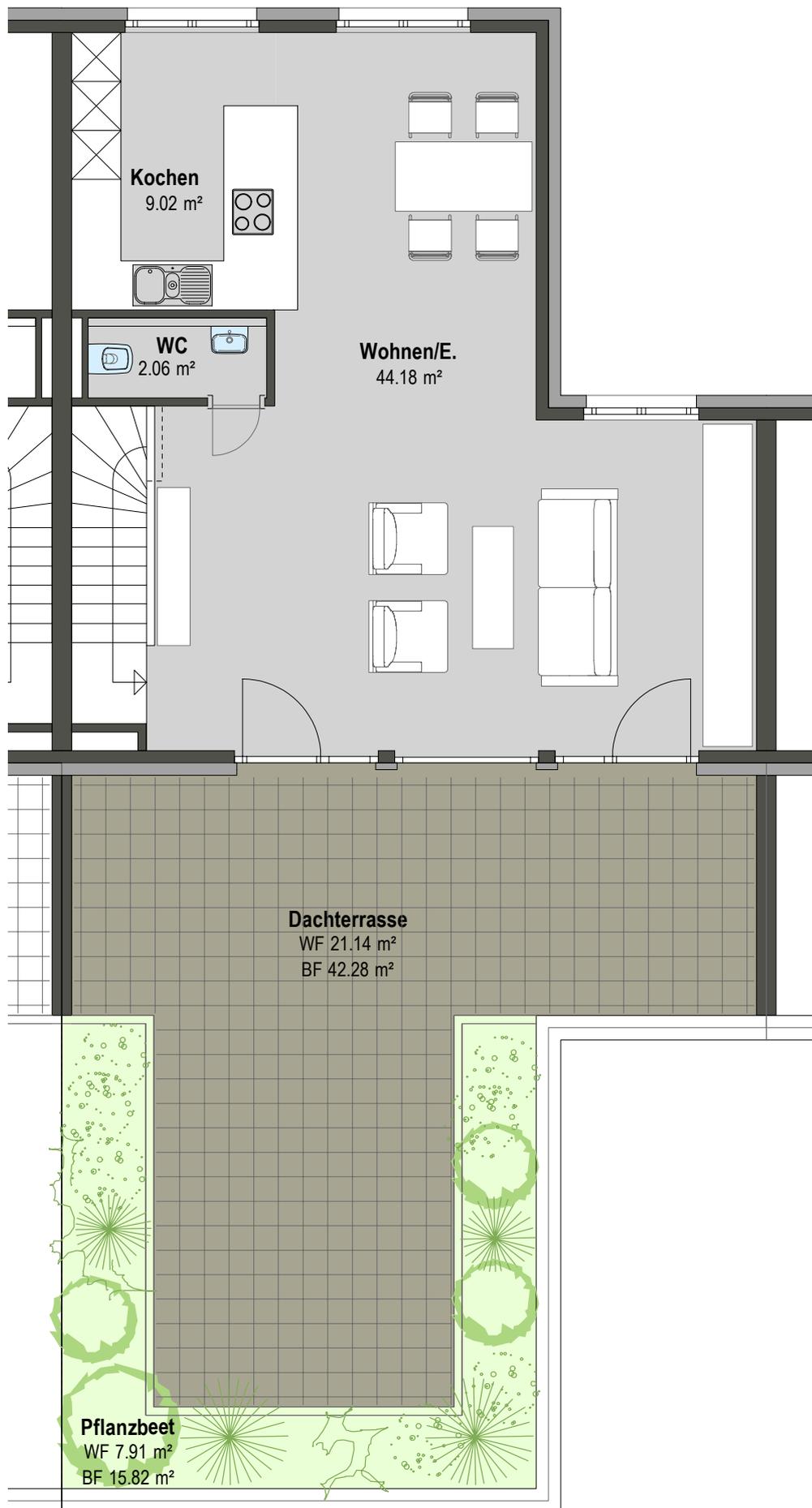
Individualräume als auch zur massiven Innentreppe, die in das Dachgeschoss mit den gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen führt. Die Abtrennung zwischen ihnen und der angrenzenden Dachterrasse ist, bis auf wenige wichtige Stellflächen für Schränke, annähernd bodentief verglast. So besteht von nahezu allen Bereichen der Wohnebene eine Blickverbindung zur Dachterrasse und dem Pflanzbeet. Das Untergeschoss wird ebenfalls über den Gartenhof erschlossen. Im Untergeschoss befinden sich ein privater Abstellraum sowie gemeinschaftliche Abstellflächen, insbesondere für Kinderwagen oder Fahrräder.

### Das UP ist Wohnen in einem Penthaus-Haus

- » 2 Wohnebenen: Obergeschoss und Dachgeschoss mit Dachterrasse
- » 7 Räume: 4 ausgebaute Zimmer, 1 Bad, 1 (Gäste-) WC mit Vorraum, 1 Abstellraum
- » Wohnflächen von 136 oder 141 m<sup>2</sup>
- » Dachterrassenflächen von 42 oder 48 m<sup>2</sup>
- » Garage im Haus
- » TG-Stellplatz optional (auch mit E-Mobilität)

UP-FOUR-Schnittansicht  
(Patentschnitt)



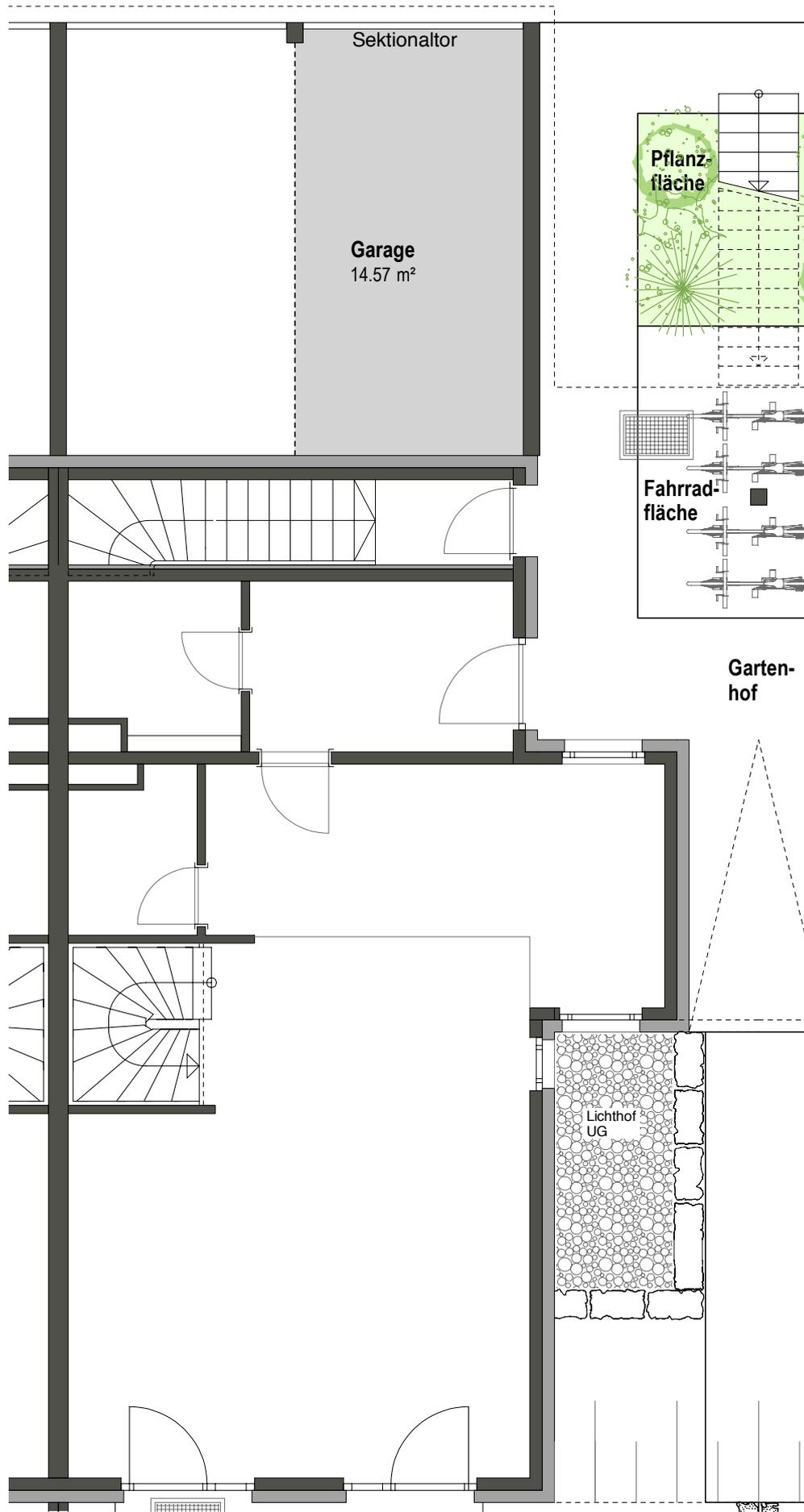


### UP Dachgeschoss

Wie in einem Penthaus: großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur Dachterrasse.



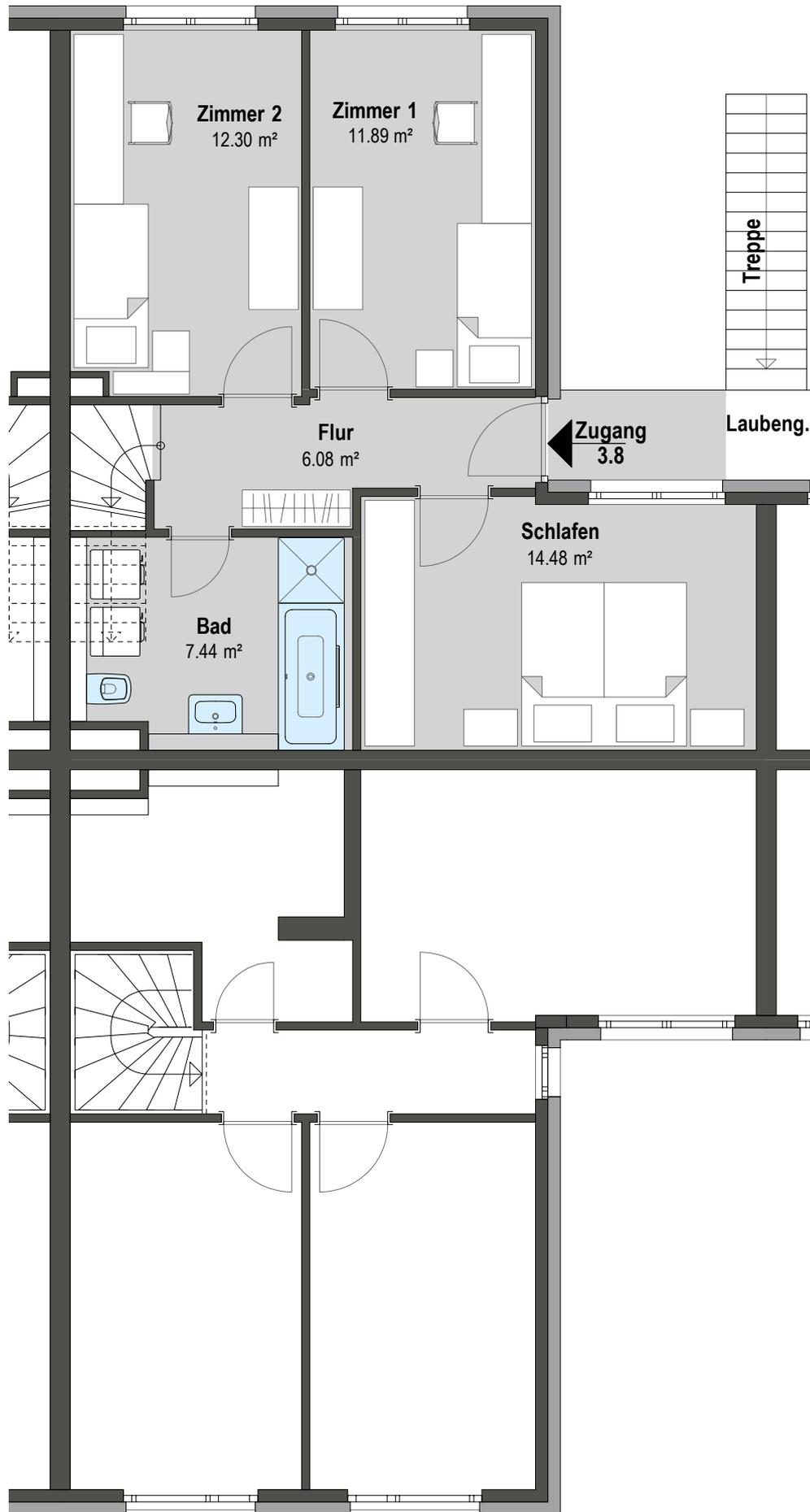
Wie in einem Penthaus: direkter Zugang zur Dachterrasse.



### UP Erdgeschoss

Wie bei einem Haus: Eigene Garage und teilüberdachter Gartenhof, z. B. nutzbar als Abstellfläche für Fahrräder und Kinderwagen. Über die Außentreppe ist der eigene Hauseingang im Obergeschoss erreichbar.

**Standardgrundriss im Maßstab 1:75**  
1 cm auf dem Plan = 75 cm in der Realität

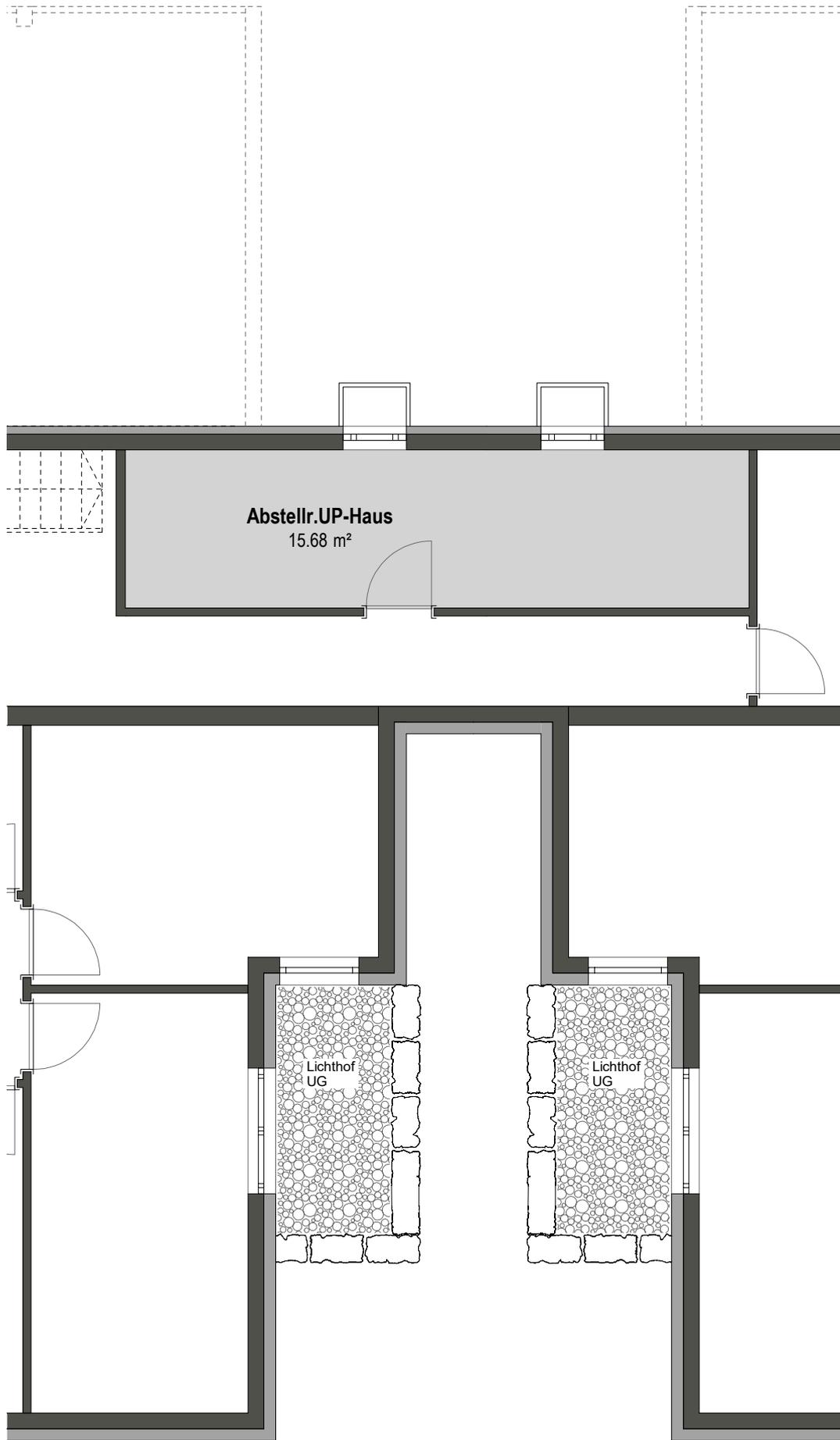


### UP Obergeschoss

Hauptschlafraum, zwei weitere Individualräume und ein Badezimmer.

Standardgrundriss im Maßstab 1:75

1 cm auf dem Plan = 75 cm in der Realität



**UP Untergeschoss**

Ein Untergeschoss mit einem großen Abstellraum.

**Standardgrundriss im Maßstab 1:75**

1 cm auf dem Plan = 75 cm in der Realität

## DAS WOHNEN

### Damit Sie sich rundum wohlfühlen.

- » Die massiven Bodenbeläge aus Holz sorgen in Kombination mit einer Fußbodenheizung für Behaglichkeit in den Wohnräumen: Hochkantlamellen (Industrieparkett) oder Englischer Verband – jeweils mit Bodenöl oder Parkettlack behandelt. Wer den Alterungsprozess der Holzböden weniger leiden mag, dem stehen auch Bodenfliesen von Agrob Buchtal in verschiedenen Designs und im Format 30 x 60 cm zur Wahl.
- » Die weiß gestrichenen Wände, stehen in einem angenehmen Kontrast zu den Bodenbelägen und arbeiten praktisch mit allen Einrichtungskombinationen zusammen. Die Decke ist ebenfalls weiß gehalten: eine Vliestapete mit weißem Anstrich.



1



2

- 1 Zeitlose Eleganz: Parkettboden in Kombination mit weißen Wänden und Decken.
- 2 Alle Fenster sind im Verhältnis zu den Raumflächen in großen Formaten realisiert, dadurch werden helle Räume gewährleistet.
- 3 Auch im Schlafzimmer: Schlichte, weiße Wände und Decken sowie der Holzboden harmonisieren mit fast jeder Schlafzimmereinrichtung.
- 4 Moderne Kommunikation: Die stilvolle Türsprechanlage von Elcom kommt ohne Telefonhörer aus.
- 5 Schlichtes und zeitloses Schalterprogramm Q1 von Berker: Die Schalter in einem elegant-zeitlosen Polarweiß verfügen außerdem über eine samtig-weiche Haptik.



3



4



5

## DAS BAD

### So macht der Morgen Spaß!

Die Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände wurden im Wesentlichen von einer Innenarchitektin und einer Fachplanerin ausgewählt und zusammengestellt. Gestalten Sie mit und suchen Sie aus unserem Bemusterungskatalog die für Sie passende Kombination aus.

- » Fühlen Sie sich wohler. In einem perfekten Badambiente. Sitzen Sie in der Durastylebadewanne wie im Wohnzimmer. In entspannter Ruhe. Für Ihre persönliche Entfaltung.
- » Die Bodenfliesen von Agrob Buchtal im Format 30 x 60 cm, weisen verschiedene Oberflächen und Farben auf.
- » Die Wandfliesen sind ebenfalls von Agrob Buchtal. Ein Teil der Fliesenmodelle misst 30 x 60 cm, ein anderer Teil 25 x 75 cm. Die Fliesen stehen in verschiedenen Oberflächen und Farben zur Verfügung.
- » Die Dusche ist flächenbündig: Duschfläche Bettefloor aus glasiertem Titan-Stahl von Bette.
- » Die Duschtrennung ist von Xtra Select, Modell Cara, Montage mit Schwallenschutzschiene. Design: Klarglas, silber matt, bicolor.
- » Die Armaturen sind von Hansgrohe: Metris. Die Wannen- und Duscharmaturen sind Unterputzarmaturen.
- » Die Brausen sind ebenfalls von Hansgrohe: Raindance Select E 120 3jet, Strahlarten: RainAir, Rain, Massagestrahl. Strahlartenumstellung durch einhändig zu bedienenden Druckknopf.



- 1 Beruhigend. Leben Sie Baden in der warmen Acrylwanne Durastyle von Duravit. Innenarchitektonisch nicht nur harmonisch: die präsenten Feinsteinzeugfliesen an den Wänden und auf den Böden, der Waschtischunterbau von Durastyle in seiner hellen Holzoptik.
- 2 Die Handbrause Raindance Select E120 von Hansgrohe bietet drei Strahlarten, Umstellung per Knopfdruck, und sie sieht dabei auch noch richtig gut aus.
- 3 Die Duschtrennung von Xtra Select bietet auch beim Duschen den vollen Durchblick.
- 4 Die geflieste Ablagefläche verkürzt die Wege zu Schminkutensilien und Badartikeln.



3



4

# 1+1=1

## Zwei Partner, eine gute Verbindung.

*Wer bauen will, braucht den richtigen Partner. Mit jeder Menge Erfahrung und besten Kontakten. Hinter FILO stehen zwei starke Partner für Ihr neues Zuhause: die PLB Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH und die Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG.*

### PLB Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH

Als Tochtergesellschaft der Provinzial Rheinland zeichnet uns die Sicherheit eines soliden und namhaften Großunternehmens aus. Die verbinden wir mit der Effizienz einer schlanken Organisation und einem eingespielten Team. Und natürlich mit Begeisterung für das Bauen. Seit der Gründung der PLB vor 20 Jahren haben wir deutschlandweit rund 850 Wohneinheiten mit zirka 85.000 Quadratmetern Wohnfläche und rund 64.000 Quadratmetern Büros und Gewerbeflächen realisiert. Stets mit hohem Anspruch und immer im Dialog mit den Ansprüchen unserer Kunden.

**Die PLB: Wir bauen für Menschen.**



[www.plb-provinzial.com](http://www.plb-provinzial.com)

### Ausgesuchte Referenzen der PLB

- 1 GLORIA, Fertigstellung: 2012, Wohnfläche: 2.552 m<sup>2</sup>
- 2 AQUIS VILLA, Fertigstellung: 2016, Wohnfläche: 5.280 m<sup>2</sup>
- 3 BEIM DORF, Fertigstellung: 2006, Wohnfläche: 7.133 m<sup>2</sup>





#### **Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG**

Seit 1970 entwickelt und realisiert OPTI Wohnkonzeptionen auf höchstem Niveau. Erreichen lässt sich dieses hohe Qualitätsziel nur durch einen hohen Vernetzungsgrad der wichtigsten Aufgabenbereiche. Bei OPTI werden alle Aufgaben, die einen entscheidenden Einfluss auf die Wohnqualität haben, von OPTI-Mitarbeitern erbracht. Besonders hervorzuheben sind Standortwahl, Architektur, Beratung und Betreuung der Immobilieninteressenten. Mit besten Kontakten zu externen Fachingenieuren, Sonderfachleuten, Steuerberatern, Banken und Bauunternehmen bis hin zu Generalunternehmern ist unser Betrieb in der Lage, ein Immobilienprojekt von der Konzeptentwicklung über die Baubetreuung bis hin zur schlüsselfertigen Erstellung perfekt zu betreuen.

**Die OPTI: Architektur des Wohnens.**



[www.opti-wohnbau.de](http://www.opti-wohnbau.de)

#### **Ausgesuchte PICK-UP-Referenzen der OPTI**

- 4 Straßenansicht UP TWO, Fertigstellung: 2016, Mainz
- 5 Dachterrasse UP FOUR, Fertigstellung: 2002, Ludwigsburg
- 6 Gartenansicht PICK FOUR, Fertigstellung: 2007, Heilbronn

## FOTOS

Wir bedanken uns für die Unterstützung:

- » Agrob Buchtal – [www.agrob-buchtal.de](http://www.agrob-buchtal.de)
- » Berker – [www.berker.de](http://www.berker.de)
- » ELCOM – [www.elcom.de](http://www.elcom.de)
- » Duravit – [www.duravit.de](http://www.duravit.de)
- » Hansgrohe – [www.hansgrohe.de](http://www.hansgrohe.de)
- » Stadt Mainz – [www.mainz.de](http://www.mainz.de)

Referenzen:

- » GLORIA und AQUIS VILLA: Jörg Hempel, Aachen
- » BEIM DORF: PLB, Düsseldorf

Alle anderen Fotos:

- » [flumoto.de](http://flumoto.de)

## HINWEIS

Alle Angaben in dieser Broschüre dienen der ersten Information und stellen kein verbindliches Angebot dar. Wir verwenden Bilder von bereits fertiggestellten Wohnimmobilien ebenso wie Visualisierungen. Das Bildmaterial dient lediglich der vorläufigen Illustration des Vorhabens. Jegliche Abweichungen in einem späteren Planungsstand bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich sind allein der Kaufvertrag mit seinen Anlagen einschließlich der Teilungserklärung mit ihren Aufteilungsplänen und der Baubeschreibung.



DOPPELT WOHNFÜHLEN.

**Frankenhöhe**  
Fastradaweg  
55129 Mainz  
[www.filo-mainz.de](http://www.filo-mainz.de)



### Projektentwickler/Bauträger:

PGF Projektgesellschaft Frankenhöhe mbH  
c/o PLB Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH  
Provinzialplatz 1  
40591 Düsseldorf

Fon: 0211 9783736  
Fax: 0211 9781792  
[info@plb-provinzial.com](mailto:info@plb-provinzial.com)

**noack**immobilien



**Beratung & Verkauf:**  
NOACK Immobilien  
Philippsbergstraße 14  
65195 Wiesbaden

Erika Noack  
Fon: 0611 809098  
[www.noack-immobilien.de](http://www.noack-immobilien.de)  
[erika.noack@noack-immobilien.de](mailto:erika.noack@noack-immobilien.de)

**INFO: 0611 809098**