

Bonn > Beuel > Bonn: Investor plant noch mehr neue Bürogebäude in Beuel

 Bauprojekt in Beuel-Ost

Investor plant noch mehr Büroflächen für Beuel

Beuel · Der erste Bauabschnitt der V2-Offices in Beuel-Ost ist fertig. Der Investor plant schon die beiden nächsten Bürokomplexe.

09.04.2023, 15:00 Uhr · 5 Minuten Lesezeit



Der erste Bauabschnitt von „V2-Offices“ ist jetzt fertig. 2025 geht es an der Pützchens Chaussee mit der Bebauung weiter.

Foto: Benjamin Westhoff



Von **Holger Willcke**

Redakteur Beuel

Während draußen die Beete mit Büschen und Bäumen bepflanzt werden, sind bereits die ersten Mieter vor wenigen Tagen in den neuen Bürokomplex an der Kreuzung Pützchens Chaussee/Röhfeldstraße eingezogen. Trotz Lieferschwierigkeiten im Bausektor haben die Firmen mit nur rund vier Wochen Verspätung die Eckbebauung fertiggestellt.

NEWSLETTER



Neues aus der Bundesstadt

Alles Wichtige aus Bonn gibt es auch im täglichen Newsletter "Topnews Bonn".

[Jetzt abonnieren](#)

Bernd Hensel und Jörg Kempenich, Geschäftsführer der Renum-Gruppe, haben dem Projekt den Namen V2-Offices gegeben. Was steckt hinter diesem Titel? Dazu Hensel: „Zwei Buchstaben V nebeneinander ergeben ein W – und das steht für unseren dritten Partner Wilfried Wöhler, der leider schon gestorben ist. Er hat aber die Projektentwicklung noch lange mit begleitet.“

V2-Offices

Ehemalige Lagerhallen des Kaufhofs

Das Grundstück, das viele ältere Beueler noch als Lagerfläche des Bonner Kaufhofs kennen, ist 20.000 Quadratmeter groß. Die Mietfläche im ersten Teil der Campus-Baumaßnahme beträgt 6700 Quadratmeter. Die Tiefgarage bietet Platz für 100 Autos. Zusätzlich gibt es sieben oberirdische Stellplätze. Von den Dachflächen werden 1200 Quadratmeter extensiv und 2000 Quadratmeter (Tiefgaragendecke) intensiv begrünt. [hol](#)

Büro- und Gewerbecampus in Beuel-Ost

Hinter V2-Offices verbirgt sich ein Büro- und Gewerbecampus, der nach Auskunft der Investoren nach modernsten ökologischen Kriterien errichtet wurde. Architekt Albert Leorato vom Büro Oezen-Reimer und Partner aus Bonn sagte 2022 beim Richtfest: „Der Grünflächenanteil des Grundstücks wird im Vergleich zur vorherigen Nutzung von 14 auf 70 Prozent gesteigert.“

Zur gewerblichen Weiterentwicklung des restlichen Grundstücks planen Hensel und sein Kollege bereits die beiden nächsten Projekte in Beuel. Dem gerade fertiggestellten Bürokomplex werden in den nächsten Jahren zwei weitere Bauabschnitte folgen. Der Stadtrat hat in seiner Februar-Sitzung bereits dem Wunsch der Renum-Gruppe zugestimmt, den Bebauungsplan für das Areal Pützchens Chaussee 22 bis 24 entsprechend für eine gewerbliche Büronutzung zu ändern.

Zentraler Campus in Dransdorf

Neues Quartier für einen Projektträger des DLR in Bonn

Neubauprojekt in Bad Godesberg

Neues Bürogebäude an der B9 soll durchsichtig wirken

Fitnessstudio bleibt als Mieter erhalten

Auf besagtem Areal befindet sich seit zwölf Jahren das Fitnessstudio „Five Star“, das laut Hensel dort auch bleiben möchte. Deshalb wird die geplante Bebauung in zwei Schritten erfolgen, damit das Studio geöffnet bleiben kann. Die Halle wird in einem ersten Schritt von 4000 auf 2500 Quadratmeter verkleinert. Der übrige Teil wird dann abgerissen. Nach Fertigstellung der neuen Halle, zieht das Studio um und der Rest der alten Halle wird anschließend abgerissen. Im dritten Bauabschnitt soll dann im Erdgeschoss entweder ein Restaurant oder ein Café einziehen.

Auf dem insgesamt 20.000 Quadratmeter großen Areal wurde eine Tiefgarage mit 100 Stellplätzen gebaut, eine weitere wird folgen, wodurch

nach Abschluss aller drei Bauabschnitte dann 350 Stellplätze für Autos und 250 Stellplätze für Fahrräder zur Verfügung stehen werden. Es wird zwei Zufahrten geben: eine von der Pützchens Chaussee und eine von der Röhfeldstraße.

Parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren entwickelt das Architekturbüro die Baupläne und den Bauantrag. „Voraussichtlich 2025 werden wir mit dem Bauen beginnen und planen eine Bauzeit von zwei Jahren ein“, erklärt Bernd Hensel. Der erste Bauabschnitt hat 32 Millionen Euro gekostet. Wie teuer die beiden nächsten Bauabschnitte werden, kann Hensel noch nicht genau sagen: „Die Kalkulation gestaltet sich wegen der Materialpreise, der Arbeitslöhne und der Bauzinsen aktuell schwierig.“

6600 Quadratmeter Bürofläche sind bezogen

Im ersten Bauabschnitt ist bereits das Statikbüro HZI – Henneker, Zillinger Ingenieure – mit 90 Mitarbeitern eingezogen. Als nächste Mieter ziehen in diesen Tagen Mitarbeiter der Kultusministerkonferenz ein. Im Erdgeschoss folgt der Einzug einer Physiotherapie-Praxis an die Spitze des Eckgebäudes. Insgesamt stehen 6600 Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung.

„Wir legen sehr viel Wert auf grüne Räume mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer. Dadurch erhält das Quartier eine ganz individuelle Qualität“, erklärt Bernd Hensel. Geplant ist unter anderem der Bau einer Piazza, auf der die Angestellten der dort angesiedelten Firmen spazieren gehen können. In Anlehnung an die Industriegeschichte Beuels wurden die Gebäudefassaden in traditionellem Torfbrand-Klinker gestaltet. „Dieser Charakter wird durch eloxierte Fensterprofile in Bronze unterstrichen und zeitgemäß interpretiert“, so Hensel.

Sole-Wasser-Pumpen reichen 100 Meter tief in die Erde

An den jeweiligen Flanken der Röhfeldstraße und der Pützchens Chaussee wurden viergeschossige Gebäudekomplexe errichtet. Ein geothermisches Energiekonzept sorgt für eine effiziente, umweltfreundliche Beheizung und Kühlung der Räume. „Um das zu garantieren, reichen reversible Sole-

Wasser-Pumpen bis zu 100 Meter tief ins Erdreich“, betont Hensel. Der Strombedarf der technischen Anlagen mit Lüftungszentrale, Wärmepumpen und Aufzügen wird durch eine Fotovoltaik-Anlage gedeckt. Eine extensive Dachbegrünung ist ebenfalls geplant. „Die nachhaltige Energieeffizienz wurde bereits vorab von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen mit Gold zertifiziert“, so Hensel weiter.

Bereits vor 20 Jahren hat die Renum-Gruppe das erste Teilstück des 20 000 Quadratmeter großen Geländes erworben und die dortigen Liegenschaften vermietet. Vor sechs Jahren kaufte der Investor die restlichen Teilflächen. 2018 hatte der Investor einen ersten Bebauungsversuch gestartet. Damals entwickelte er eine Planung für Wohnbebauung. „Nachdem wir zuerst wegen des Wohnraumbedarfs in Bonn viele positive Signale zu unserem Bauvorhaben erfahren haben, erhielten wir letztlich dennoch eine Absage von der Stadt Bonn. Wir hätten dort 100 Wohnungen errichtet“, sagt Hensel. Angeblich wäre der Wohnungsbau am Rande eines Gewerbegebiets nicht zulässig.