

Kreuzer Höfe

ARBEITE. LEBE.

Schreibe
Zukunft.



ARBEITEN IN BONN-DUISDORF

HISTORIE DER GEBÄUDE

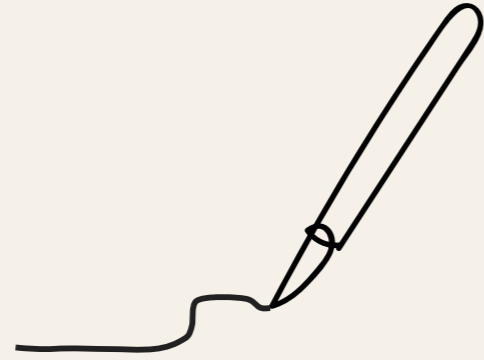
Beständig gut
und nachhaltig

MODERNE ARBEITSWELTEN

Gebäude für
jede Möglichkeit

WORK-LIFE- BALANCE

Gesundes Arbeiten
und Leben verbinden



Historie

Damals wie heute

BESTÄNDIG GUT

1949 gründete der ehemalige Technische Direktor der Soennecken-Werke in Bonn, Josef Kreuzer, eine Schreibgerätefabrik. Diese sollte sich in den kommenden Jahrzehnten zu einer der wichtigen Player der Schreibgeräteindustrie entwickeln, der schließlich an einen neuen Standort verlegt wurde. Über 70 Jahre später verwandelt sich das ehemalige Fabrikgelände in einen modernen, lebendigen Bürostandort, der den zeitgemäßen Standards der „New Work“ entspricht.

Wo früher das „Denken mit dem Stift“ seinen Ursprung hatte, entstehen heute hochwertige Arbeitsplätze für die Ansprüche von morgen. Durch die sukzessive Modernisierung werden Arbeitswelten geschaffen, die Unternehmen und öffentlichen Mietern zeitgemäßes Flächenpotenzial bieten. Immer geplant mit dem Blick in die Zukunft. Denn die neue Arbeitskultur verlangt Flexibilität, um Arbeit und Freizeit in ein gutes, lebenswertes Gleichgewicht zu bringen.

Zeitgemäße Projektentwicklung – das heißt ein bewusster Umgang mit Ressourcen, Umwelt und Menschen. Um Ressourcen zu schonen und CO₂ einzusparen, haben wir uns bewusst dazu entschieden, die Substanz der Gebäude weitestgehend zu erhalten. Weil es einfach beständig ist. Und beständig gut. Und somit leitet sich der neue Name **KREUZER HÖFE** aus der Historie und der immer noch bestehenden Hofstruktur ab.

1970

bezog die **Kugel-schreiberfabrik KREUZER** eine neu gebaute Fabrikationsstätte mit Bürotrakt in Bonn-Duisdorf.

1987

wurde **EHEM. KREUZER** von der **PELIKAN AG** gekauft. Nur zwei Jahre später wurde die Firma zusammen mit zwei anderen Marken nach Hannover verlegt.

2021

Beginn der **Revitalisierung** durch die **LANDMARKEN AG**

Historie der Gebäude

Beständig gut und nachhaltig

Moderne Arbeitswelten

Gebäude für jede Möglichkeit

Work-Life-Balance

Gesundes Arbeiten und Leben verbinden

Vision

IM HIER UND JETZT

Die **KREUZER HÖFE** stehen für zeitgemäßes Arbeiten. Neben klassischen Bürostrukturen entstehen moderne Arbeitswelten, sowohl in ihrer Fläche als auch in den Gemeinschaftsflächen. Sie sind herzlich dazu eingeladen, in den grünen Innenhöfen, den ansprechend gestalteten Freianlagen oder den modern ausgestatteten Foyers zu verweilen.



„Geschichtsträchtiger Standort entdeckt sich neu.“

Moritz Feldmann
Projektleitung









Der Standort




Die Makrolage

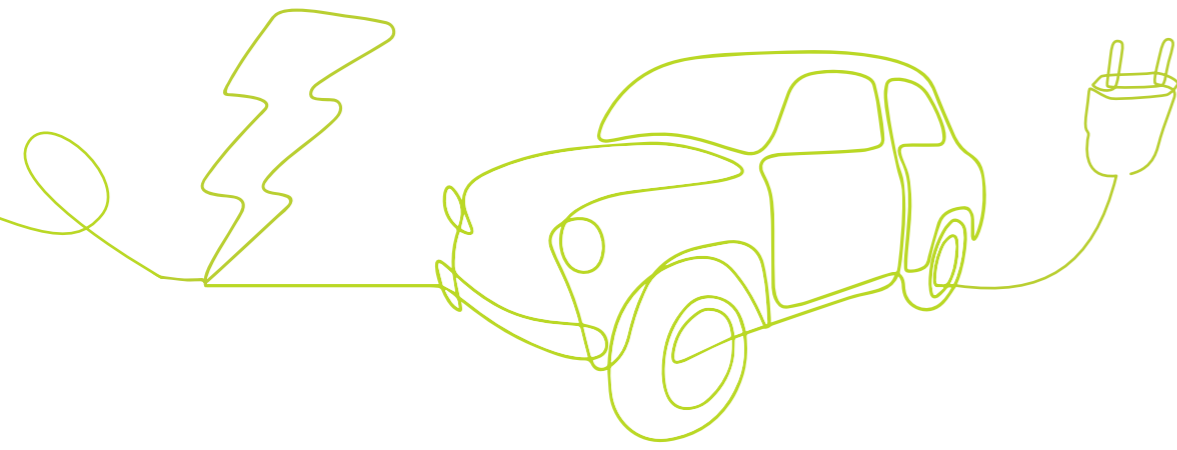
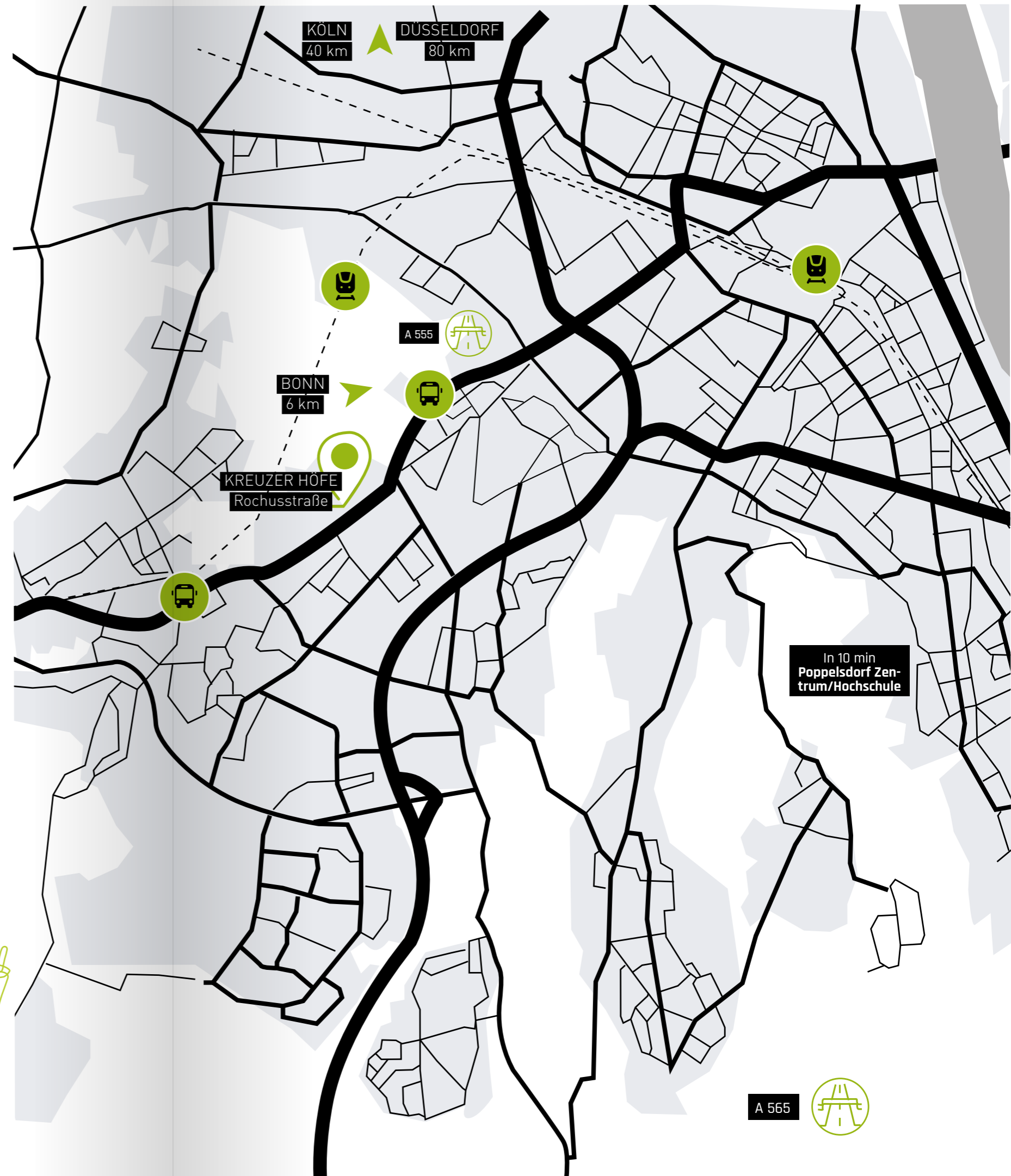
ZENTRAL UND NUR WENIGE SCHRITTE INS GRÜN

Das Büroensemble liegt zentral eingebettet in die gute Infrastruktur, mit idealer Anbindung an alle Verkehrsmittel und dennoch ganz nah an der Natur.

-  **Bonn HBF (ICE)**
 15 min  14 min  11 min

-  **Autobahn A 566 Richtung Köln/ Düsseldorf/Aachen/Koblenz**
 4 min

-  **Köln/Bonn Airport**
 45 min  21 min



Anbindung



Die Mikrolage

VIEL GRÜN. NICHT NUR IN DER UMGEBUNG

Die **KREUZER HÖFE** überzeugen durch eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt und die A 565. Es verkehren acht Buslinien sowie eine S-Bahn-Linie an Haltestellen in der unmittelbaren Umgebung. Auch das Umfeld bietet Naherholungsqualität. Das direkt angrenzende Meßdorfer Feld lädt zu Spaziergängen ein, um die Akkus während der Mittagspause im Grünen wieder aufzuladen.



Wenn die Mittagspause mal nicht für einen Spaziergang, sondern für ein entspanntes Essen bzw. für einen schnellen Einkauf genutzt wird, lassen sich zahlreiche Restaurants und Nahversorger fußläufig erreichen. Zusätzlich bereichern regelmäßig Foodtrucks das bestehende Angebot an den Kreuzer Höfen und laden so auch die Nachbarschaft zum Verweilen ein.






SIE BEFINDEN SICH IN BESTER NACHBARSCHAFT

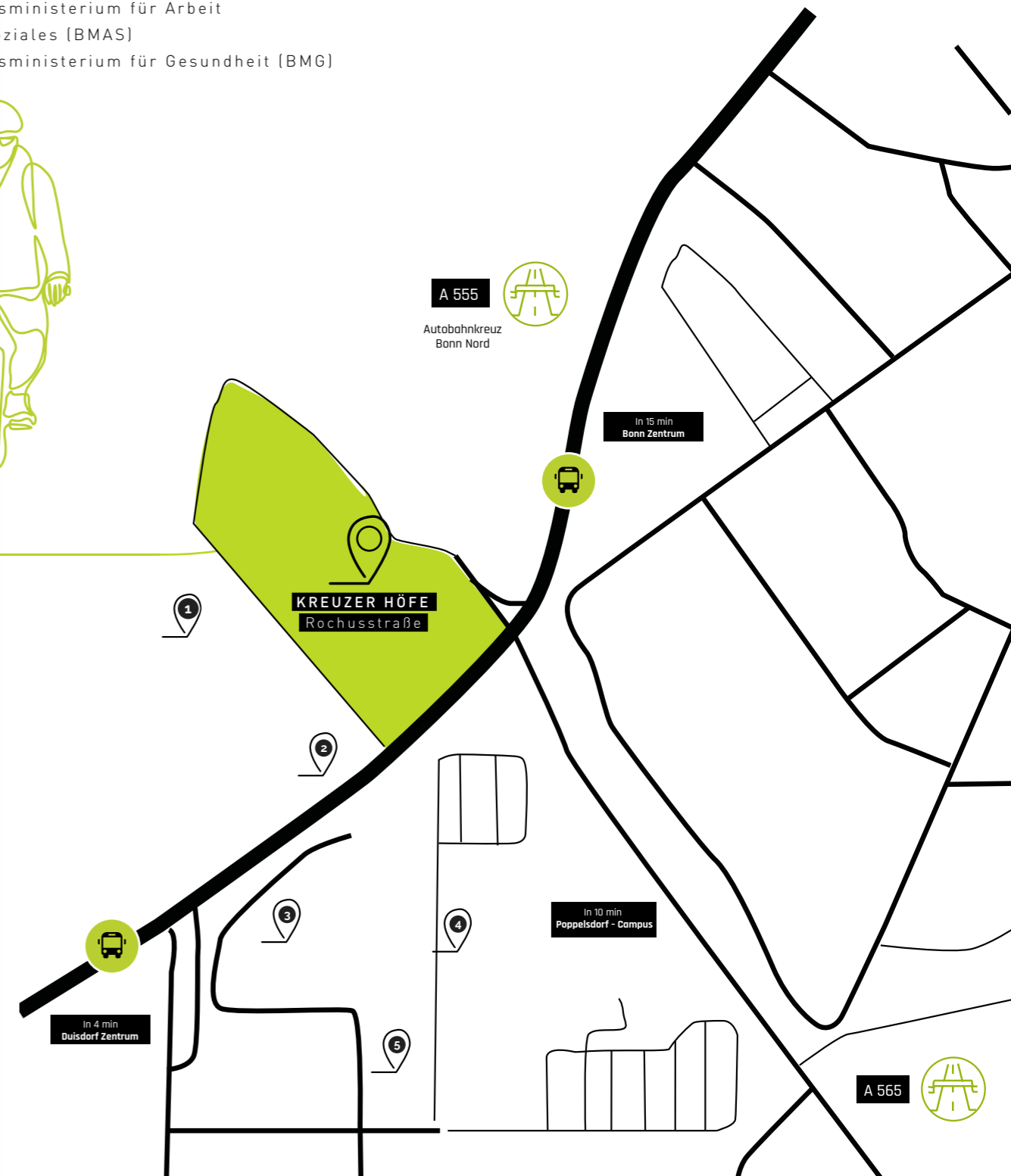
Zahlreiche Bundesministerien und öffentliche Nutzer schätzen den Standort aufgrund seiner vielen Vorteile. Neben der Bundesprüfstelle für jugendgefährdende Medien und dem Jobcenter Bonn sind folgende Ministerien in unmittelbarer Nachbarschaft beheimatet:

- 1 Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ)
- 2 Bundeszentrale für Kinder- und Jugendmedienschutz (BZKJ)
- 3 Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL)
- 4 Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS)
- 5 Bundesministerium für Gesundheit (BMG)

 **Bonn Helmholtzstraße**
Linie: S23
 11 min

 **Nächste Bushaltestelle**
Bonn Rochusstr./Bundesministerien
Linien: 608 / 609 / 800 / E / N6
 3 min

Bonn Euskirchener Str.
Linien: 606 / 607 / 608 / 609 / N2 / N6
 3 min



Nachhaltigkeit Lebenszyklus



Nachhaltigkeit und Lebenszyklus der Gebäude

DAS BÜROGEBÄUDE VON MORGEN

Aus dem Bestehenden etwas Neues schaffen, das gleichermaßen flexibel wie auch funktional ist, ist unser Anliegen. In den **KREUZER HÖFEN** sind die Übergänge des Alten ins Neue fließend, ganz ohne die Spuren der Historie je vollständig zu verwischen.

NACHHALTIG SCHÖN – JETZT UND FÜR MORGEN.

Nachhaltigkeit fängt nicht erst dann an, wenn Solarpanels aufgerüstet werden. Für uns bedeutet nachhaltige Stadtentwicklung, dass wir alte Bestandsgebäude genau unter die Lupe nehmen und das erhalten, was noch gut und funktional ist. Denn nicht immer muss die Abrißbirne geschwungen werden, wenn das Bestehende zukunftsfähig gemacht werden kann.

Der bessere und nachhaltigere Weg ist – mit dem richtigen Know-how und einer mutigen Vision – die gezielte Sanierung, Ergänzung und Aufrüstung des noch gut erhaltenen Bestands. So kann aus dem Alten etwas Neues entstehen, mit dem Ziel, Ressourcen nicht nur im Bau, sondern auch durch den optimierten Betrieb zu schonen.

Um die **KREUZER HÖFE** für die Zukunft vorzubereiten, wird an den wichtigen Stellen auf Modernisierung gesetzt:

Eine große Solaranlage unterstützt die Stromversorgung. Sechs Innenhöfe bieten grüne Oasen zur Entspannung. Auf den über 300 Stellplätzen in Parkhaus, Tiefgarage und in unmittelbarer Nähe des Geländes stehen E-Ladestationen zur Nutzung bereit. Und für alle, die mit dem

Fahrrad zu den **KREUZER HÖFEN** kommen wollen, sind ausreichend Fahrradstellplätze vorhanden und werden zukünftig um Ladestationen für E-Bikes ergänzt.

Bei der Planung werden Themen wie Mietermanagement, Smart Metering, Präsenzsteuerung, bedarfsgerechte Beleuchtung und Beheizung vorgedacht. Und können auf Mieterwunsch individuell angepasst und umgesetzt werden.

„Die Installation von E-Ladesäulen am Gebäude ermöglicht Gästen und Mietern eine klimafreundlichere und entspanntere An- und Abreise. Die Ladestruktur für E-Mobilität bildet einen wichtigen Baustein der Mobilitätswende im Zuge des Klimaschutzes.“

Jasmin Werker
Referentin für Nachhaltigkeit
Landmarken AG



Arbeite. Lebe.
Schreibe Zukunft.
-In den Kreuzer Höfen.





Gebäudeteile

Vorstellung der Gebäudeteile

ARBEIT BRAUCHT FREIRAUM UND WEITBLICK

Arbeit verändert sich. Sie wird agiler und kreativer, feste Strukturen weichen auf. Die Digitalisierung ermöglicht mehr örtliche und zeitliche Flexibilität für neue Arbeitsmodelle. Immobilien sollten genau diesen Wandel mitgehen können – die **KREUZER HÖFE** bieten Büroeinheiten und Raumkonzepte in unterschiedlichsten Größen und Formen.

① *Eins*
HERZLICH WILLKOMMEN

② *Zwei*
BLICK INS GRÜNE

③ *Drei*
SEI MITTENDRIN

OB KLASSISCHE ZELLENSTRUKTUR ODER OPEN -SPACE-LÖSUNGEN – alles ist individuell umsetzbar. Gute Umnutzungsfähigkeit und Flexibilität tragen zum Erfolg Ihrer Anmietung bei.

Eins

Herzlich willkommen

Gebäudeteil Eins

RAUM SCHAFFEN FÜR INSPIRATION

Das Gebäude liegt direkt zur Rochusstraße und garantiert damit beste Sichtbarkeit. Im Inneren eröffnet sich ein modernes Flächenkonzept mit lichtdurchfluteten Büro- und Aufenthaltsflächen. Der beste Ausblick ist hier garantiert. Die Büroflächen in den **KREUZER HÖFEN** bieten auf Wunsch großzügige Co-Working-Spaces für Teamarbeit und gleichzeitig ruhige Rückzugsorte, wenn man mal ganz für sich sein möchte. Die Büros laden dazu ein, die Gedanken frei schweifen zu lassen – **herzlich willkommen!**



FAKTEN ZUM GEBÄUDETRAKT

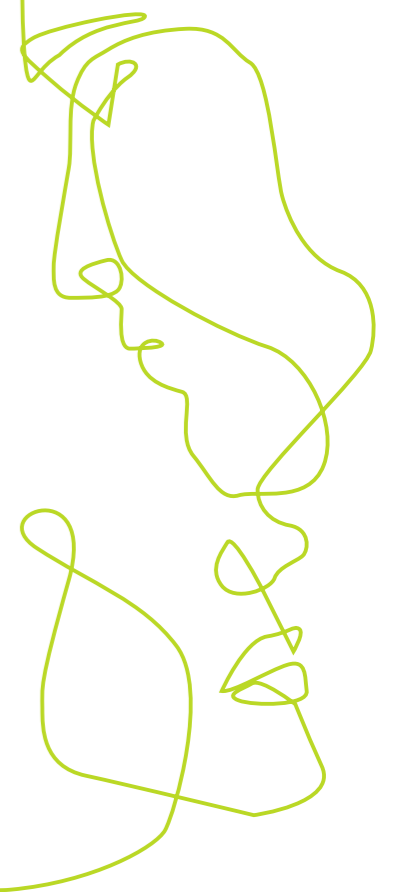
5.500 m²
davon 2.700 m² verfügbar,
verteilt auf Büro-, Frei- und
Gemeinschaftsflächen

100 %
Büros mit flexiblen
Grundrissen

73
Stellplätze in der
Tiefgarage mit
direktem Zugang

1991
wurde das Gebäude
gebaut. Beginn der
Revitalisierung in 2021.

KREUZER HÖFE:
drinnen arbeiten,
draußen relaxen.





Zwei

Blick ins Grüne

Solarenergie speist den natürlichen Energiekreislauf der Gebäude – bis hin zum E-Stellplatz mit Ladestation.



ARBEITEN IN NATÜRLICHER UMGEBUNG

Mittagspause im Grünen, Meeting im Sonnenschein, Arbeiten unter freiem Himmel – in den **KREUZER HÖFEN** stehen alle Zeichen auf Natur. Die offene Architektur und große Fensterflächen mit Blick auf die begrünten Innenhöfe oder über das Meßdorfer Feld holen das Draußen nach innen.

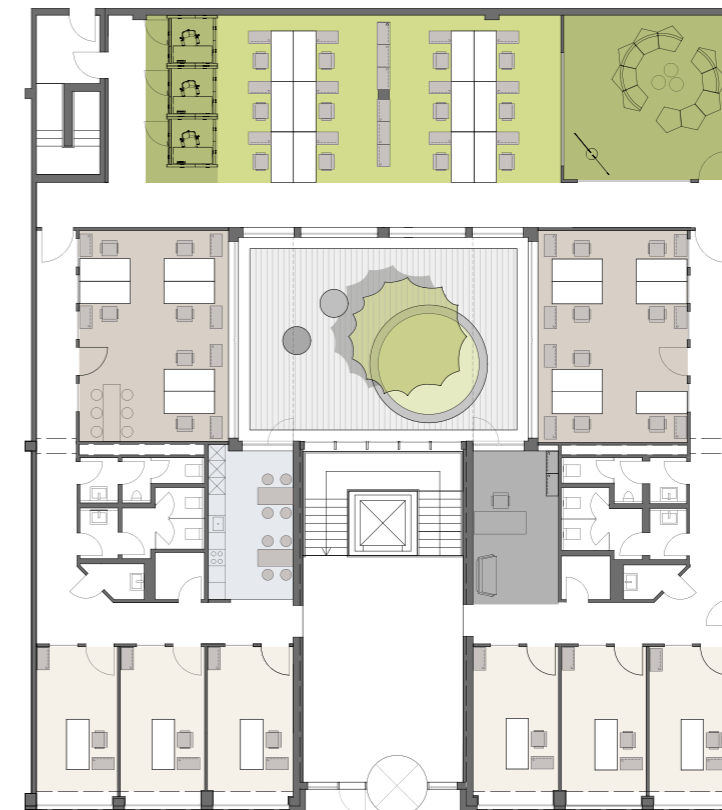
Die beruhigende Wirkung einer Innenraumbegrünung verbessert das Wohlbefinden der Nutzer. Außerdem kann durch die Begrünung die Produktivität gesteigert und die Luftqualität durch die natürliche Filtration der Pflanzen verbessert werden.



Gebäudeteil Zwei

GEBÄUDE, DIE AUF NACHHALTIGKEIT SETZEN

Schöne neue (Arbeits-)Welt: Jeder der sechs begrünten Innenhöfe wird von Büroeinheiten umschlossen, sodass ein Haus-in-Haus-Gefühl entsteht. Die **KREUZER HÖFE** sind nicht nur innen wie außen eine grüne Oase, sondern sie tragen durch innovative Nachhaltigkeitskonzepte auch dazu bei, Bonn klimafreundlicher zu gestalten.



- Open Space
- Besprechung/Think Tank
- Kollaboratives Arbeiten
- Konzentriertes Arbeiten
- Empfangsbereich
- Pause/Austausch

FAKTEN ZUM GEBÄUDETRAKT

6

hochwertig gestaltete Innenhöfe mit direktem Zugang aus den Büros

9.700 m²

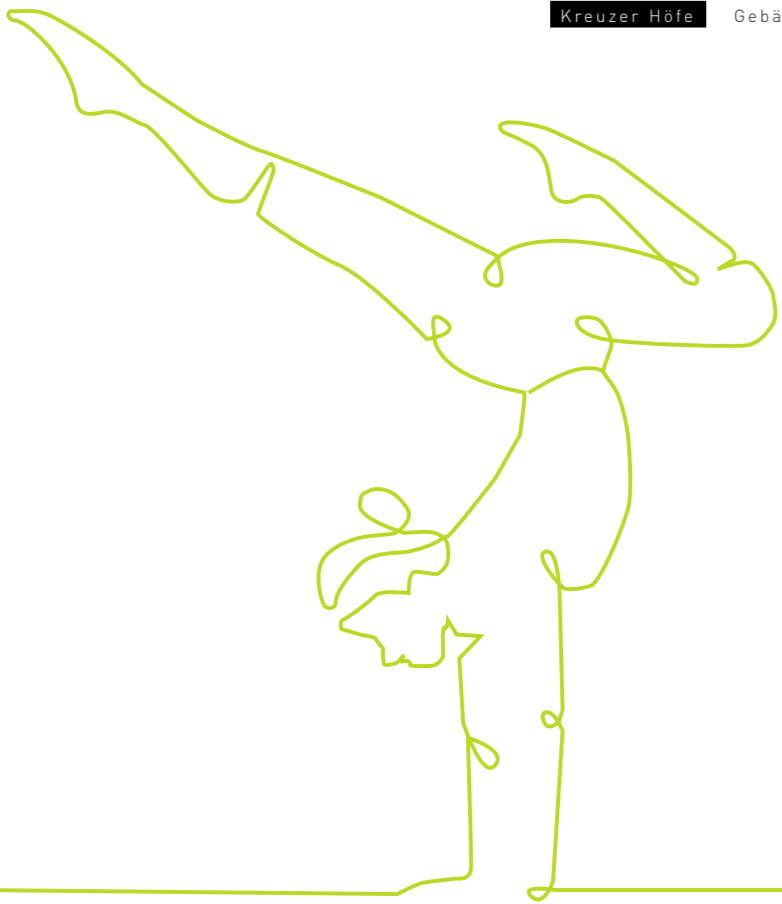
davon 1.400 m² verfügbar, verteilt auf Büro-, Frei- und Gemeinschaftsflächen

100 %

Blick ins Grüne







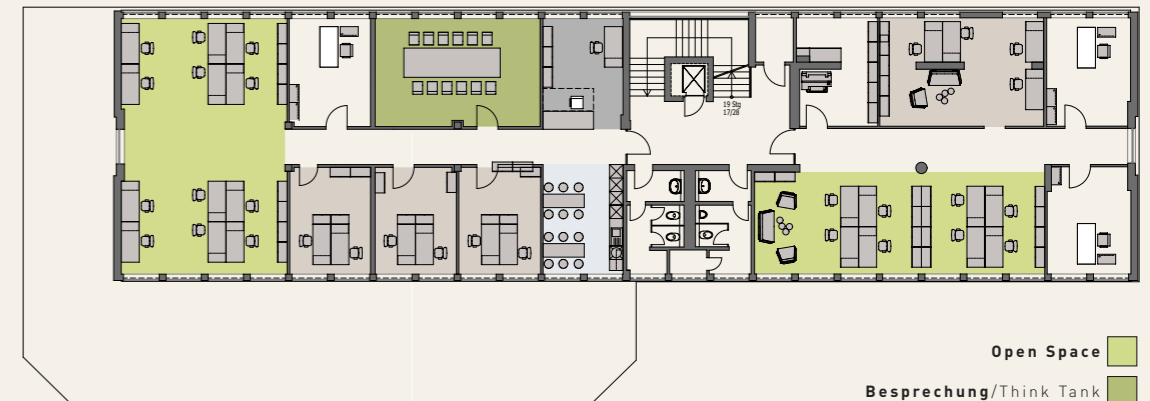
Drei

Sei mittendrin

Gebäudeteil Drei

ALLES KOMPAKT AN EINEM ORT VEREINT

In einem gesunden Körper lebt auch ein gesunder Geist. Und geht es bei New Work nicht genau darum, Körper und Geist in Einklang zu bringen? Gebäudeteil 3 wird vollständig revitalisiert werden, um so den Ansprüchen an die modernen Arbeitswelten gerecht werden zu können.



FAKTEN ZUM GEBÄUDETRAKT

4 Etagen

mit flexiblen Grundrissen

2.100 m²

davon 2.100 m² verfügbar, verteilt auf Büro-, Frei- und Gemeinschaftsflächen

100 %

ruhige Lage



Gutes Essen bringt gute Menschen zusammen.



Ausstattung

Möglichkeiten für

IHR OFFICE ZUM WOHLFÜHLEN

Wir schaffen die Möglichkeit, gemeinsam unter einem Dach zu arbeiten – mit viel Raum für Kreativität und moderne Umsetzungen. Mit unserem interdisziplinären Team arbeiten wir ein individuelles Konzept für Ihre Wünsche und Bedürfnisse aus. Wir beraten bei Möbel-, Wand- und Bodengestaltung. Gerne unterstützen wir bei der Planung und Umsetzung Ihrer Ideen. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Kontaktieren Sie uns

Ihre Ansprechpartnerin:
KATHRIN STEINDL

Vermietung

ksteindl@stadtmarken.de
M: +49 173 6591580



Ihr Ansprechpartner:
MORITZ FELDMANN

Projektleitung

mfeldmann@landmarken.de
M: +49 173 7361436



Das Wichtigste auf einer Seite

KREUZER HÖFE KURZ UND KNAPP

17.450 m²

Gesamtmietfläche

ab 300 m²

anmietbare Büroflächen

375 Stellplätze

verteilt auf Tiefgarage,
Parkhaus und Außenflächen

3 Gebäude
1 Mission

100 %

flexible Grundrissgestaltung

167 Fahrradbügel

davon 140 auf dem
Außengelände und 27
in der Tiefgarage

Über uns und unser Engagement

Wir wollen Menschen inspirieren und begeistern, indem wir lebendige und identitätsstiftende Orte entwickeln, die Städte attraktiver, lebenswerter und zukunftsfähig machen. Wir leben nachhaltig. Im Einklang mit Ökonomie, Ökologie und Sozialem übernehmen wir langfristige Verantwortung für ein lebenswertes Umfeld am Standort.

Kreuzer Höfe

Haftungsbegrenzung

Alle Inhalte dieser Broschüre wurden nach dem besten Wissen zusammengestellt, ohne Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Die Inhalte/Daten beruhen auf dem Kenntnisstand Februar 2022.

kreuzer-hoefe.de