

# FRITZ HOCH3

BUSINESS IM  
DREIKLANG



**FRITZ-BAUER-STRASSE, 53123 BONN**

EIN PROJEKT DER JOHANN BUNTE BAUUNTERNEHMUNG UND DER BADE IMMOBILIEN



# FRITZ HAT POTENTIAL HOCH 3!

BONN

*Vielfältigkeit<sup>3</sup> + Nachhaltigkeit<sup>3</sup> + Verlässlichkeit<sup>3</sup> = FritzHoch3!*

*Am neuen Standort in Bonn-Hardtberg geht die Rechnung für Ihr Unternehmen auf:  
In drei Gebäuden verbinden sich **Vielfältigkeit** in der Nutzung, **Nachhaltigkeit** im Bau  
und **Verlässlichkeit** durch die Projektbeteiligten, die Lage sowie die angemessenen  
Kosten und potenzieren sich zum **perfekten Standort** für **Office, Praxis** und  
**Einzelhandel. Drei Werte, drei Gebäude, drei Nutzungsmöglichkeiten** –  
„Business im Dreiklang“.*

**FRITZ  
HOCH3**

BUSINESS IM  
DREIKLANG



**01** DREI WERTE S. 04

**02** VERLÄSSLICHKEIT S. 06

**03** VIELFÄLTIGKEIT S. 10

**04** NACHHALTIGKEIT S. 13

**05** FRITZ 3 S. 15

*Fritz macht Office!* S. 18

*Fritz macht Praxis!* S. 19

*Fritz macht Einzelhandel!* S. 20

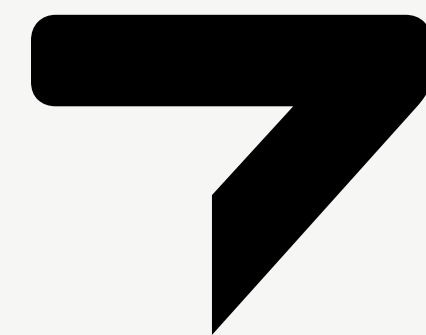
**06** PROJEKT-  
ENTWICKLER S. 22

**07** KONTAKT S. 24



*Drei Werte*

**FRITZ MACHT  
BUSINESS IM  
DREIKLING!**





# VERLÄSSLICHKEIT

*Fritz hält, was er verspricht!*

Durch die Lage mitten in Bonn-Hardtberg und die direkte Zufahrt auf die A 565 bietet FritzHoch3 eine hohe Erreichbarkeit bei angemessener Miete. Im heterogenen Mischgebiet aus Wohngebäuden, Gewerbe und Nahversorgung findet sich ein zukunftssicherer Standort. Die Zusammenarbeit der Projektbeteiligten sorgt für Solvenz und Sicherheit.



Unverbindliche Darstellung

# NACHHALTIGKEIT

*Fritz denkt mit und an die Zukunft!*

Für FritzHoch3 ist Nachhaltigkeit eine Selbstverständlichkeit. Mit verschiedenen Maßnahmen wie Gründächern, Photovoltaikanlagen oder Betonkernaktivierung strebt das gesamte Projekt eine DGNB-Zertifizierung an. Dadurch ist FritzHoch3 auch auf lange Sicht umweltschonend und sorgt für kalkulierbar günstigere Heiz- und Nebenkosten seiner Mieter.

Das Baufeld Fritz 3 ist bereits jetzt DGNB-Gold-vorzertifiziert und setzt einen hohen Maßstab bei Umweltschutz und Nachhaltigkeit.

# VIelfÄLTIGKEIT

*Fritz ist gerne flexibel!*

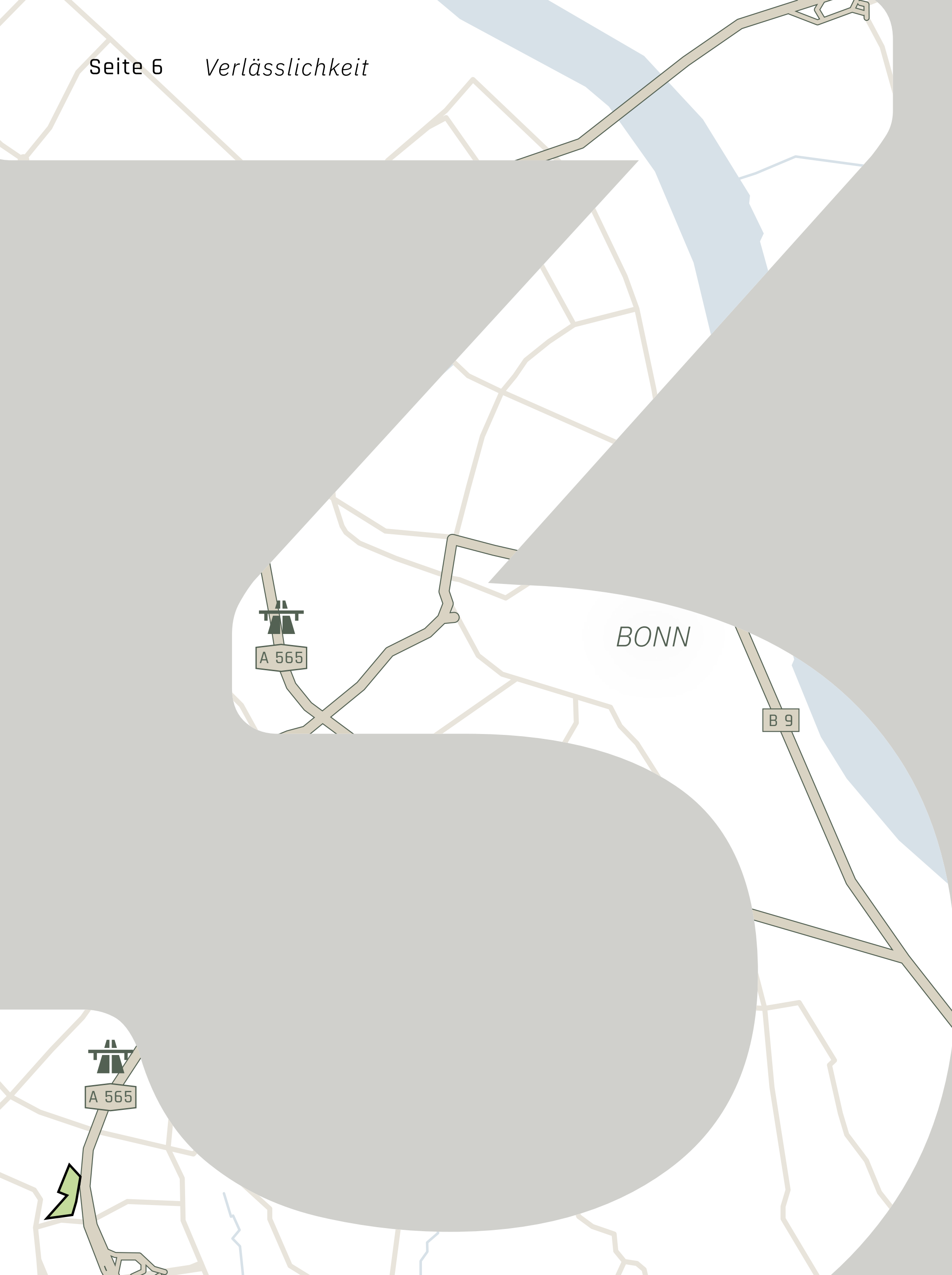
Im FritzHoch3 findet jedes Unternehmen seinen perfekten Standort. Durch das flexible Raumkonzept ist die Gestaltungsvielfalt nahezu unbegrenzt und passend für Mieter aus dem Office-, Gesundheits- und Retailsektor.



Unverbindliche Darstellung

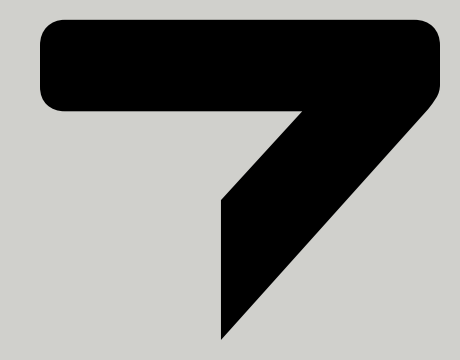






*Verlässlichkeit*

**FRITZ HÄLT,  
WAS ER  
VERSPRICHT!**





↑  
**DÜSSELDORF**  
ca. 60 min

↑  
**KÖLN**  
ca. 35 min

↑  
**FLUGHAFEN KÖLN/BONN**  
ca. 20 min

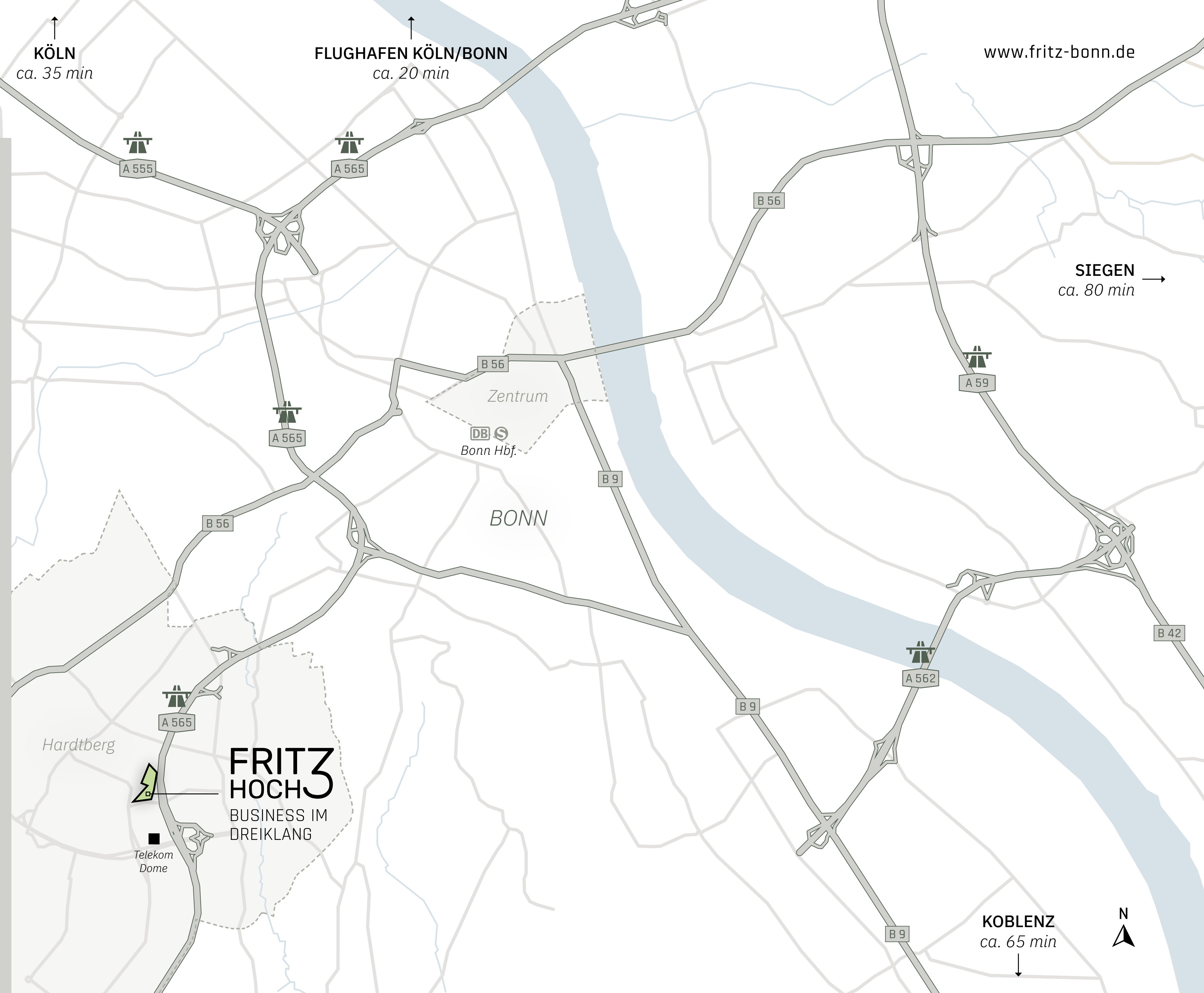
www.fritz-bonn.de

*Makrolage*

# MIT FRITZ IN ZUKUNFT SICHER VERORTET!

*Im Süden von Nordrhein-Westfalen liegt Bonn, die ehemalige Bundeshauptstadt.*

Die Großstadt hat ca. 340.000 Einwohner und ist sowohl durch Straßen als auch durch Schienen gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. Über diese Anbindungen erreicht man weitere Metropolen wie Köln – Entfernung ca. 35 km – und Düsseldorf – Entfernung ca. 75 km. Der nur 22 km entfernte Flughafen Köln/Bonn ist von der ehemaligen Bundeshauptstadt ebenfalls schnell über die A 59 zu erreichen, wodurch Bonn für Unternehmen besonders attraktiv ist. Das zeigt sich an der Vielzahl von Unternehmen, darunter viele im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie, Forschungseinrichtungen und Regierungsbehörden, die sich in Bonn angesiedelt haben.



→  
**SIEGEN**  
ca. 80 min

Hardtberg

**FRITZ  
HOCH3**  
BUSINESS IM  
DREIKLANG

Telekom  
Dome

↓  
**KOBLENZ**  
ca. 65 min

N







*Mikrolage*

# FRITZ STEHT GERNE IM ZENTRUM!

Nur 8,6 km vom Hauptbahnhof der ehemaligen Bundeshauptstadt Bonn entfernt liegt Hardtberg, einer der äußeren linksrheinischen Stadtbezirke.

Die Lage von FritzHoch3 im Zentrum des Stadtbezirks zeichnet sich durch das heterogene Umfeld aus. Mit dem Telekom Dome, der nur 650 m von der Fritz-Bauer-Straße entfernt ist, erfreut sich der Stadtteil großer Beliebtheit bei Anwohnern und Unternehmen. Direkte Nachbarn von FritzHoch3 sind das Wohnquartier PANDION VILLE und der PANDION Sportplatz. Mit dem Fritz-Bauer-Park sowie dem Finkenhofpark sind Grünflächen für einen Mittagsspaziergang vorhanden. Nahversorger sind ebenfalls schnell fußläufig zu erreichen: Direkt gegenüber befinden sich das EDEKA Center Vogl inkl. Bäckerei „Stadtbrotbäcker“ sowie direkt daneben ein Lidl und ein dm.

FritzHoch3 ist mühelos mit dem Auto über den nur 2 min entfernten Anschluss an die A 565 erreichbar. Mit den Buslinien 608 und 630 können Arbeitnehmende den Standort außerdem über den Bahnhof Duisdorf erreichen, die Bushaltestelle „Auf dem Kirchbüchel“ ist nur eine Gehminute entfernt. Die Busse fahren hier im 15-min-Takt.

**AUTOBAHNAUFFAHRT A 565**

 1 km  2 min

**HALTESTELLE AUF DEM KIRCHBÜCHEL**

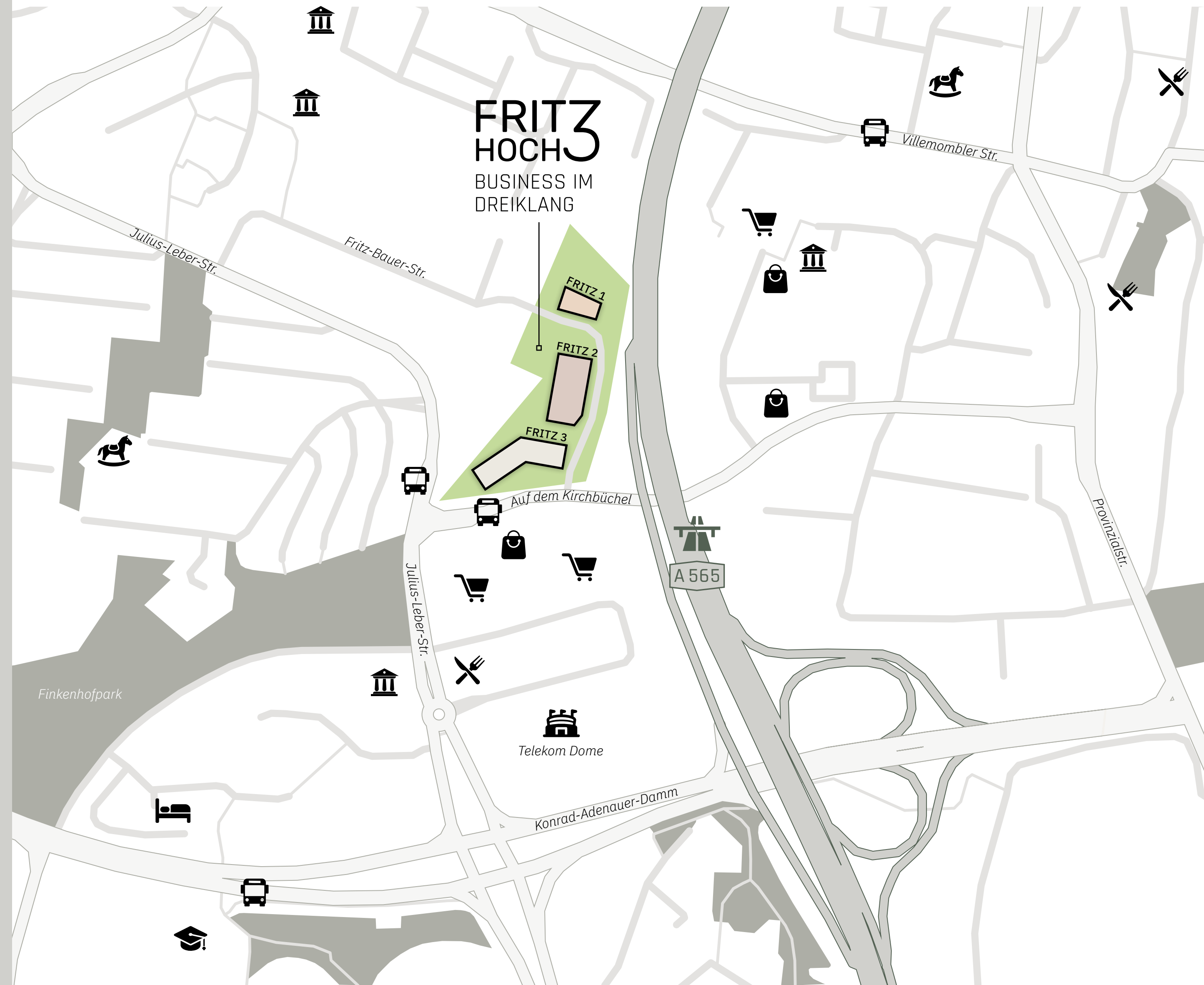
 100 m  1 min

**BONN HAUPTBAHNHOF**

 8,6 km  13 min

**FLUGHAFEN KÖLN/BONN**

 29,7 km  27 min





*Vielfältigkeit*

FRITZ IST  
GERNE  
FLEXIBEL!







Unverbindliche Darstellung

# FRITZ MAG ABWECHSLUNG!

*Auf drei Baufeldern mit insgesamt 10.800 m<sup>2</sup> Gewerbemietfläche bietet FritzHoch3 viel Platz für vielfältige Unternehmen.*

Durch flexible Raumkonzepte ist die Gestaltungsvielfalt nahezu unbegrenzt und passend für Mieter aus dem Office-, Gesundheits- und Retailsektor. Von Open Space bis Einzelverzimmerung ist alles möglich. Verkaufsflächen, Praxisräume oder Büros finden in den drei Baufeldern Fritz 1, Fritz 2 und Fritz 3 die passenden Möglichkeiten.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE CA.

**10.740 M<sup>2</sup>**

GEWERBEMIETFLÄCHE GESAMT CA.

**10.800 M<sup>2</sup>**

PKW-STELLPLÄTZE CA.

**170**

FAHRRAD-STELLPLÄTZE CA.

**75**





# FRITZ MACHT KARRIERE!



## BÜROFLÄCHEN

### FRITZ MACHT OFFICE!

FritzHoch3 bietet durch das flexible Raumkonzept viele Möglichkeiten für Ihr Büro oder Ihre Kanzlei. Je nach Bedarf können hier Großraum-, Zellenbüros oder auch eine Mischung aus beidem eingerichtet werden.



## PRAXISRÄUME

### FRITZ MACHT PRAXIS!

Egal ob Reha-Zentrum, Arztpraxis oder Pflegedienst – Gesundheitsdienstleister und ihre Patienten werden die hellen Räume von FritzHoch3 zu schätzen wissen.



## RETAIL

### FRITZ MACHT EINZELHANDEL!

Durch die weiträumigen und offen angelegten Mietflächen ist FritzHoch3 eine gute Wahl für den Einzelhandel. Hier finden Sie mehr als genug Platz, um Ihre Produkte ansprechend präsentieren zu können.



*Nachhaltigkeit*

FRITZ DENKT  
MIT UND AN  
DIE ZUKUNFT!







# FRITZ WIRD NACHHALTIG!

*Für die Umwelt, für das Gefühl einer hohen Qualität und nicht zuletzt für niedrigere Betriebskosten strebt FritzHoch3 eine DGNB-Zertifizierung an.*

Die geplante nachhaltige Bauweise des FritzHoch3 sorgt für eine bessere CO<sub>2</sub>-Bilanz. Denn dank des angestrebten hohen Energieeffizienz-Standards werden die Gebäude der Baufelder Fritz 1, Fritz 2 und Fritz 3 weniger Energie verbrauchen als Standard-Bürogebäude, weswegen sich die Mieter auf niedrigere Nebenkosten einstellen können.

Diese werden beispielsweise im Baufeld Fritz 3 unter anderem durch Photovoltaikanlagen als alternative Energiequelle erreicht. Durch diese Maßnahmen ist Fritz 3 schon jetzt DGNB-Gold-vorzertifiziert. Darüber hinaus wird jedes Gebäude der drei Baufelder eine Dachbegrünung erhalten. Diese ist nicht nur schön anzusehen, sondern sorgt für ein angenehmes Klima zu jeder Jahreszeit.

## NIEDRIGERE NEBENKOSTEN

DURCH ALTERNATIVE ENERGIEQUELLEN

## DGNB GOLD

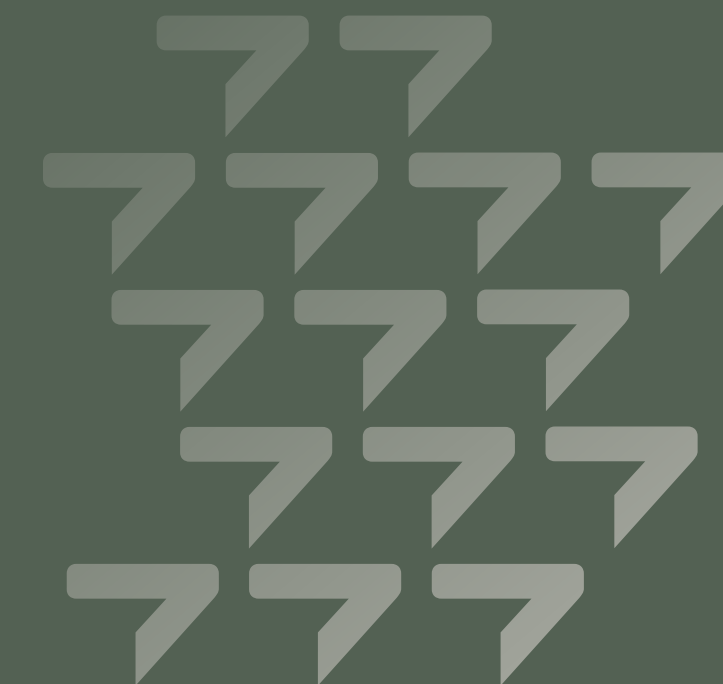
ZERTIFIZIERUNG ANGESTREBT

## NACHHALTIGE MOBILITÄT

DURCH E-LADESTATIONEN UND LASTENFAHRRÄDER

## DACHBEGRÜNUNG

UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN





Baufeld

# FRITZ 3



Unverbindliche Darstellung

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE CA.

4.530 M<sup>2</sup>

GEWERBEMIETFLÄCHE GESAMT CA.

4.320 M<sup>2</sup>

PKW-STELLPLÄTZE GESAMT

74

DAVON AUSSEN/INNEN

31/43

MIT E-LADESTATION

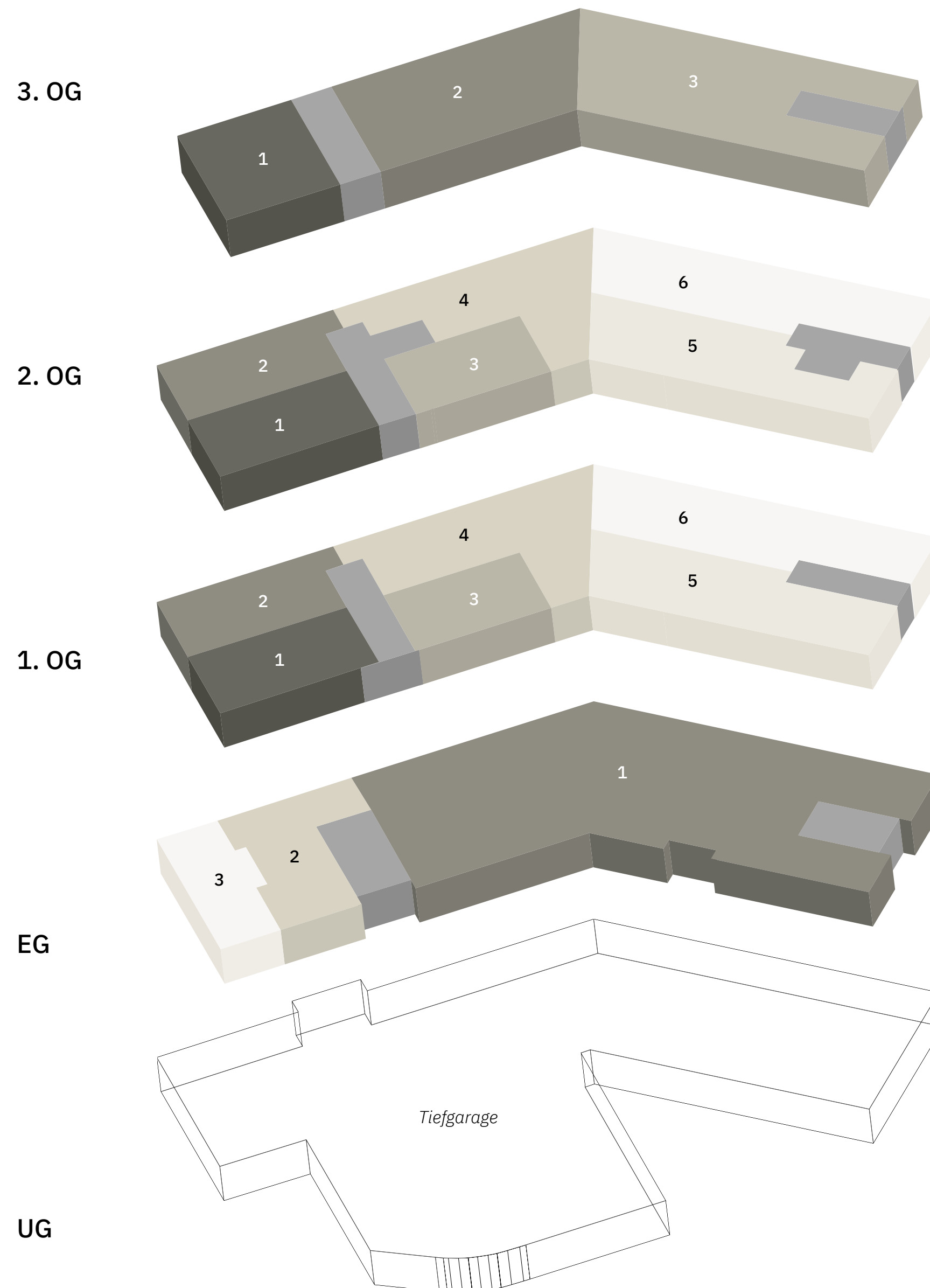
10



# FRITZ 3 HAT VIEL ZU BIETEN!

Vier Geschosse mit bis zu sechs Mieteinheiten oder als alleinige Mietfläche bieten vielfältige Möglichkeiten für Interessenten aus den Branchen Büro, Handel oder auch Gesundheitswesen.

Das Baufeld Fritz 3 überzeugt mit einer Gesamtfläche von ca. 4.320 m<sup>2</sup> gewerblich genutzter Fläche. In den Obergeschossen können Flächen zwischen ca. 130 m<sup>2</sup> und ca. 3.220 m<sup>2</sup> gemietet und flexibel miteinander kombiniert werden. Im Erdgeschoss befinden sich auf insgesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen, in denen zum Beispiel ein gastronomisches Angebot für den Campus geschaffen werden kann. Die Ausstattungsmerkmale der jeweiligen Mieteinheiten können durch Sie als neuen Nutzer mit beeinflusst werden, damit Sie die Mietflächen erhalten, die Sie brauchen.



## MF-Angaben in GIF (MFG1 + MFG2)

<b>3. OBERGESCHOSS</b>	<b>771,18 m<sup>2</sup></b>
Mieteinheit 1	138,56 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 2	277,24 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 3	355,38 m <sup>2</sup>
<b>2. OBERGESCHOSS</b>	<b>1.205,27 m<sup>2</sup></b>
Mieteinheit 1	132,80 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 2	152,39 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 3	249,19 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 4	125,83 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 5	244,14 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 6	286,92 m <sup>2</sup>
<b>1. OBERGESCHOSS</b>	<b>1.244,69 m<sup>2</sup></b>
Mieteinheit 1	146,80 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 2	152,39 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 3	270,18 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 4	126,55 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 5	261,85 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 6	286,92 m <sup>2</sup>
<b>ERDGESCHOSS</b>	<b>1.099,39 m<sup>2</sup></b>
1 Handel	845,43 m <sup>2</sup>
2 Bäcker	147,47 m <sup>2</sup>
3 Gastronomie	106,49 m <sup>2</sup>









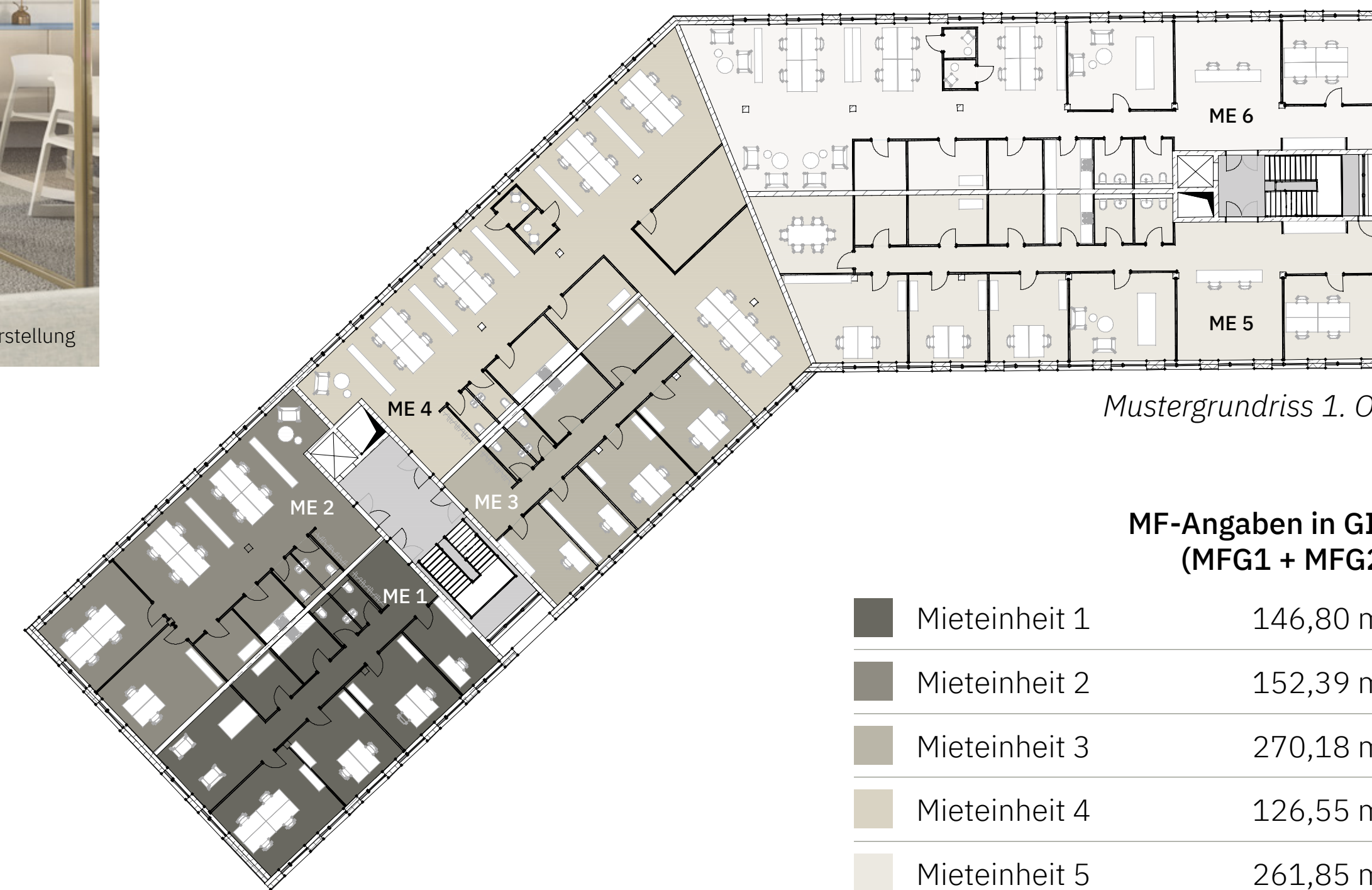
Unverbindliche Darstellung



# FRITZ 3 MACHT OFFICE!

Im Fritz 3 können Sie ab dem 1. Obergeschoss die Büroräume anmieten, die Sie wirklich brauchen. Damit Ihre Mitarbeiter gerne zur Arbeit kommen.

Die Einrichtung eines Open-Space- oder mehrerer Einzelbüros verwandeln kleinere Mieteinheiten, eine ganze oder sogar mehrere Etagen im Fritz 3 in Ihr neues Office. Dank 74 Pkw-Stellplätzen, davon 31 außen und 43 in der Tiefgarage, finden Ihre Mitarbeiter immer einen Parkplatz. Auch für umweltbewusste Angestellte ist gesorgt: Auf zehn E-Stellplätzen können sie ihr Elektroauto während der Arbeitszeit aufladen.



Mustergrundriss 1. OG

### MF-Angaben in GIF (MFG1 + MFG2)

Mieteinheit 1	146,80 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 2	152,39 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 3	270,18 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 4	126,55 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 5	261,85 m <sup>2</sup>
Mieteinheit 6	286,92 m <sup>2</sup>

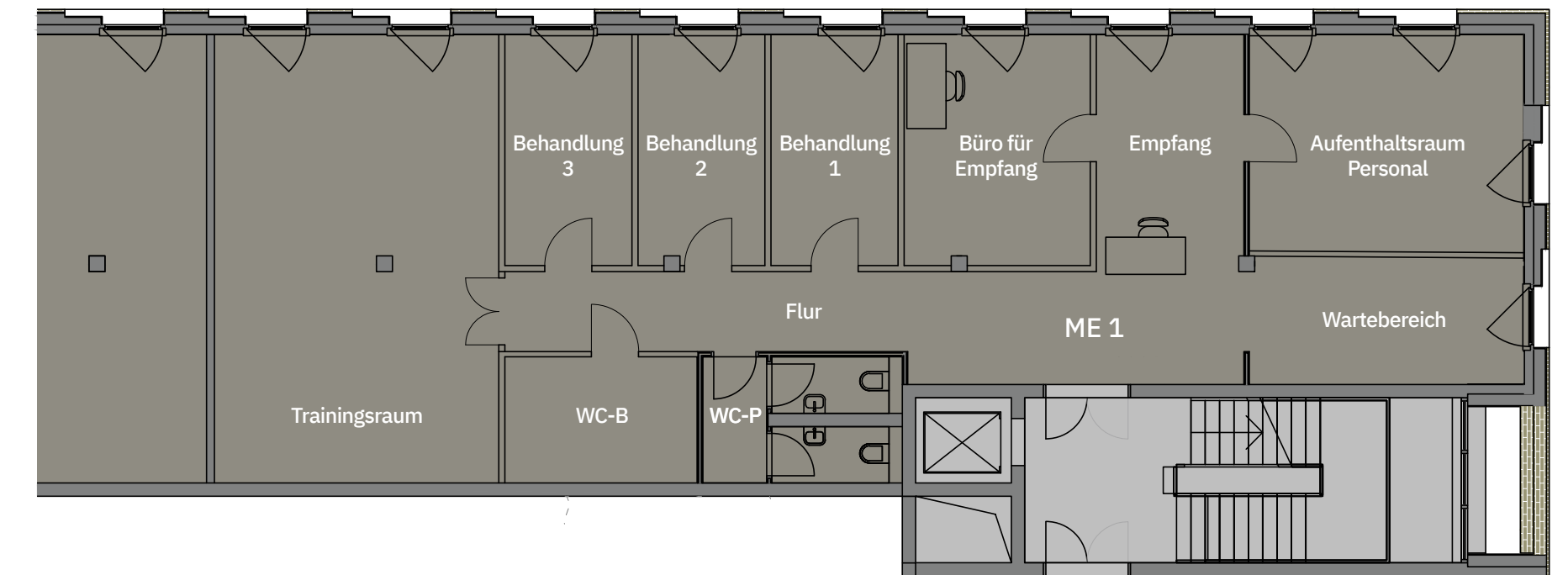




# FRITZ 3 MACHT PRAXIS!

*Fritz 3 bietet auf vier Etagen reichlich Platz für Ihre Praxisgemeinschaft.*

Die hellen Mietflächen im Fritz 3 eignen sich auch hervorragend für freundliche Praxisräume. Diese können flexibel auf Ihren Praxisalltag angepasst werden, indem sie beispielsweise in mehrere Behandlungs-, Warte- und Personalräume unterteilt werden. Auf den insgesamt 31 Außenstellplätzen finden Ihre Patienten Platz für ihre Autos.



*Mustergrundriss*

**MF-Angaben in GIF  
(MFG1 + MFG2)**

■ **Mieteinheit 1** 175,10 m<sup>2</sup>





# FRITZ 3 MACHT EINZELHANDEL!

*Fritz 3 bietet auf ca. 1.100 m<sup>2</sup> Fläche viel Platz für Gastronomie und Einzelhandel, mit sehr guter Erreichbarkeit und optimaler Werbesichtanbindung.*

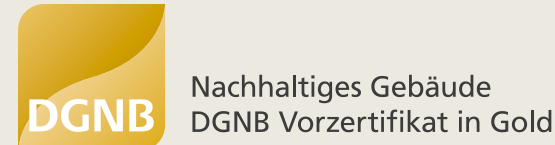
Das Erdgeschoss von Fritz 3 ist die perfekte Wahl für Ihre Einzelhandels- oder Gastronomieräume. Mit gradlinig geschnittenen Verkaufsräumen finden Sie hier viel Platz für Sitzgelegenheiten und Auslagen zur Präsentation Ihrer Waren. Dank der Lage an der A 565, eine der Hauptverkehrsachsen, sind sowohl die Werbesichtanbindung als auch die Erreichbarkeit für Kunden optimal.



Mustergrundriss

MF-Angaben in GIF (MFG1 + MFG2)	
Handel	845,43 m <sup>2</sup>
Bäcker	147,47 m <sup>2</sup>
Gastronomie	106,49 m <sup>2</sup>





# FRITZ 3 IST DGNB-GOLD-VORZERTIFIZIERT!

*Nachhaltig nicht nur im Bau, sondern auch in der Bewirtschaftung. Damit sparen Sie im Fritz 3 nicht nur Ressourcen, sondern auch bares Geld.*

Das als Effizienzhaus 40 errichtete Fritz 3 ist schon jetzt DGNB-Gold-vorzertifiziert. Zudem wird für den klimafreundlichen Neubau eine Zertifizierung nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG Plus) angestrebt. Fritz 3 nutzt Betonkernaktivierung, die für ihre besonders hohe Wärmespeicherfähigkeit bekannt ist. Als Energiequelle werden unter anderem Photovoltaikanlagen eingesetzt. Außerdem wird Fritz 3 mit einem Gründach ausgestattet. Dies kommt nicht nur der Artenvielfalt zugute, sondern bietet auch eine gute Wärmeisolierung in den Räumlichkeiten. Investoren und Mieter erhalten ein Projekt mit grünem Fußabdruck für das Portfolio oder als Benefit für die Arbeitgebermarke. Darüber hinaus sind all diese Maßnahmen nicht nur nachhaltig, sondern lohnen sich auch für den Geldbeutel. Durch alternative Energiebeschaffung können Sie sich auf kalkulierbar geringere Nebenkosten einstellen als in vergleichbaren Gebäuden und Lagen.

**KOSTENGÜNSTIG HEIZEN MIT  
BETONKERN-  
AKTIVIERUNG**

**PHOTOVOLTAIKANLAGE UND  
DACHBEGRÜNUNG**

**FÜR PKW UND FAHRRAD  
E-LADESTATIONEN**

**KALKULIERBAR  
NIEDRIGERE  
NEBENKOSTEN**

**VORZERTIFIKAT  
DGNB GOLD**

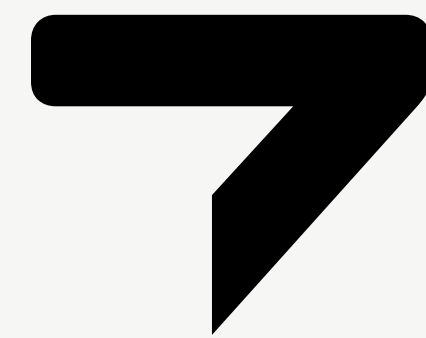
**ANGESTREBTE  
ZERTIFIZIERUNG  
NACH QNG**

**STELLPLÄTZE FÜR  
LASTENFAHRRÄDER**





# PROJEKT- ENTWICKLER





# DIE PROJEKTENTWICKLER



## JOHANN BUNTE BAUUNTERNEHMUNG

Die JOHANN BUNTE Bauunternehmung SE & Co. KG ist eine der führenden Bauunternehmungen in Deutschland mit über 150-jähriger Firmengeschichte und hoher Marktpräsenz. Das managementgeführte Familienunternehmen wurde 1872 in Papenburg im Emsland gegründet und ist heute als Generalanbieter von Bauleistungen mit zahlreichen Niederlassungen und Beteiligungen überregional erfolgreich tätig. BUNTE ist mit einem breiten Leistungsspektrum im Schlüsselfertigbau und der Projektentwicklung, im Verkehrswegebau sowie im Ingenieur-, Wasser- und Brückenbau an zahlreichen Bauvorhaben und infrastrukturellen Großprojekten bundesweit und im europäischen Ausland beteiligt. Zum Kerngeschäft im Hochbau gehören der Bau von Wohnungen, Büros, Hotels, Einzelhandelsflächen sowie ganzer Quartiere ebenso wie die Errichtung von Industrie- und Verwaltungsgebäuden, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen, Schulen und Sporthallen. Durch das Entwickeln, Planen und Bauen aus einer Hand werden Immobilien in hoher Qualität realisiert.

Hauptkanal links 88, 26871 Papenburg

[johann-bunte.de](http://johann-bunte.de)

## BADE IMMOBILIEN

Die Bade Immobilien Gruppe ist ein mittelständisches, familiengeführtes Unternehmen, welches im Jahr 1994 gegründet wurde. Aus dem ursprünglich auf die Planung von Wohnungsimmobilien fokussierten Büro entwickelte sich in den vergangenen mehr als 25 Jahren ein Unternehmen, das als Leistungsspektrum inzwischen den kompletten Lebenszyklus einer Immobilie von der Identifizierung von Potenzialstandorten und Standortakquisition über die architektonische Planung, Projektentwicklung und Realisierung bis zur Objektverwaltung und Vermarktung abbildet. Bevorzugte Assetklassen sind Einzelhandels-, Wohn- und Büroimmobilien.

Alter Winkel 14, 31515 Wunstorf

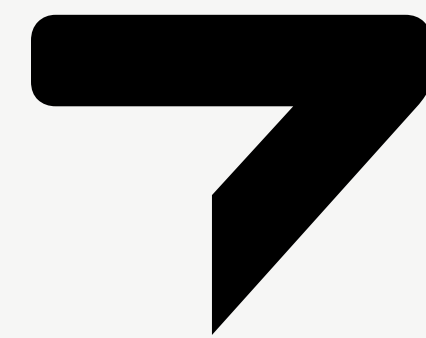
[bade-group.de](http://bade-group.de)





*Sprechen Sie uns an!*

# KONTAKT



Besuchen Sie auch  
unsere Website

[www.fritz-bonn.de](http://www.fritz-bonn.de)

#### **HERAUSGEBER**

Bonn Fritz GmbH & Co. KG, Hauptkanal links 88, 26871 Papenburg

#### **HAFTUNGSAUSSCHLUSS**

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführung und Lieferung sind ausschließlich die geschlossenen Verträge und deren Anlagen verbindlich. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung und Raumaufteilung stellt nur einen Vorschlag dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Bei den dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die zukünftige Realität wiedergeben und Sonderwünsche enthalten können. Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Angebots.



# IHRE ANSPRECHPARTNER FÜR EIN ERSTES BERATUNGSGESPRÄCH



**MIKE LION**

*Ihr erster Ansprechpartner  
Abteilungsleiter Büovermietung,  
Immobilienkaufmann*

T. +49 228 90 90 52 51  
lion@larbig-mortag.de



**HENDRIK HEßLENBERG**

*Großkundenbetreuer,  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Bonn*

T. +49 228 90 90 52 52  
hesslenberg@larbig-mortag.de