



Mitte 2029 soll das Groote-Quartier fertig sein. Quelle: Langen Immobiliengruppe

Baustart für das Groote-Quartier

Bonn. Nach Stillstand durch einen Politikwechsel, Krötenumsiedlung und die Reduzierung von Verkehr beginnt nun die Erschließung im Stadtteil Dransdorf.

Das Projekt Groote-Quartier hat eine lange Genese hinter sich. Viele Jahrzehnte als landwirtschaftliche Fläche genutzt, gab es schon in den 1980er Jahren einen Bebauungsplan für das Areal im Westen des Bonner Stadtteils Dransdorf. Im Jahr 2017 erwarb schließlich die Immobiliengruppe Langen aus Mönchengladbach das Gebiet mit rund 38.000 qm und begann zu planen.

Das erdennene Konzept sah eine Reihenhaussiedlung auf der Fläche zwischen Grootestraße, Lenastraße sowie Mörikestraße vor – und wurde 2021 nach einem Wechsel an der Stadtspitze von der Politik einkassiert. Alles stand wieder auf Anfang. „Wir haben dann aber mit der damals neuen grün-rot-roten Koalition sehr kooperativ zusammengearbeitet. Dabei ging es vor allem um das Thema Nachhaltigkeit“, sagt Hermann Langen, Geschäftsführer Langen Massiv-Haus, im Gespräch mit der Immobilien Zeitung (IZ). „Wir haben daraufhin ein komplett neues Quartierskonzept entwickelt“, sagt Langen.

Herausforderungen gab es dabei einige: Die Wechselkröte, die schon lange vor dem

Bauprojekt auf dem Areal gewohnt hatte, musste auf einen benachbarten Acker mit eigens angelegtem Feuchtbiodotop umgesiedelt werden. Auch andere Bewohner des Felds wie Lerche und Rebhuhn mussten umziehen. Zudem ging es bei der Neuausrichtung des Quartierskonzepts auch um die Reduzierung von Verkehr und eine bessere Versickerung von starken Regenfällen. „Die Bürger konnten die Pläne im Stadthaus und im Internet einsehen und sich einbringen. Das kam gut an“, sagt Langen.

2025 gab der Rat der Stadt Bonn grünes Licht für das Quartier

Im vergangenen Jahr gab der Rat der Stadt Bonn schließlich grünes Licht für das Groote-Quartier. Vor wenigen Wochen starteten die Erschließungsarbeiten. Insgesamt rund 330 Wohneinheiten, davon 289 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbaubau und 41 Reihenhäuser, plant das Familienunternehmen, das vor 50 Jahren gegründet wurde, nun im Wes-

ten von Dransdorf. Der Anteil von öffentlich geförderten und frei finanziertem Wohnungsbau liegt jeweils bei rund 50% der gesamten Bruttogrundfläche. Darüber hinaus soll eine viergruppige Kindertagesstätte am Quartierseingang an der Lenastraße entstehen.

Mit Blick auf die Nachhaltigkeit werden alle Gebäude im EH-40-Standard errichtet, mit großflächigen Photovoltaikanlagen. Die Planer haben die Gebäude um drei Nachbarschaftshöfe gruppiert. Dieses Freiraumkonzept sieht die Schaffung grüner Innenbereiche innerhalb der Höfe vor. „Im Sinne einer

„Wir haben ein komplett neues Quartierskonzept entwickelt.“

Hermann Langen
Quelle: Langen Immobiliengruppe



„Schwammstadt“ bekommt jeder Hof für Regenniederschläge Versickerungsmulden und -rigolen“, erläutert Alexander Kotowski, Geschäftsführer der Langen Projektentwicklung. Alle Freiflächen würden zudem mit klimaresilienten Bäumen, Sträuchern und Stauden bepflanzt.

14 Reihenhäuser und 195 Wohnungen sind schon verkauft

Auf insgesamt rund 140 Mio. Euro beläuft sich das Volumen des Projekts. Davon fördert das Land Nordrhein-Westfalen das Vorhaben mit rund 50 Mio. Euro. „Damit ist das Groote-Quartier eines der größten Förderprojekte von NRW im vergangenen Jahr“, sagt Kotowski. Mitte 2029 soll das Quartier fertig sein. „Wir konnten bereits 14 Reihenhäuser erfolgreich vermarkten, 195 Wohnungen wurden an einen privaten Immobilieninvestor veräußert“, berichtet Hermann Langen, will aber nichts weiter über seine Käufer verraten.

Corinna Schulz

Wohnen auf ehemaligem Werksgelände

Würselen. Dort, wo bis 2019 der Backwarenhersteller Kronenbrot produzierte, entsteht jetzt auf einer Fläche von 3,4 ha Wohnraum.

Auf dem ehemaligen Werksgelände des Backwarenherstellers Kronenbrot in Würselen-Linden-Neusen entsteht ein Wohnquartier in der Städteregion Aachen. Auf rund 3,4 ha Fläche in der Fronhofstraße 30 entwickelt der Kölner Bauunternehmer Stefan Frey 82 Reihenhäuser sowie 70 Wohnungen. Der Bebauungsplan ist seit kurzem rechtskräftig.

Alle Bestandsgebäude der Brotfabrik wurden von Frey bereits zurückgebaut und die Erschließungsmaßnahmen werden derzeit vorbereitet. Das Quartier Neue Kronenhöfe entsteht um drei Wohn- und Spielhöfe. Die Stadt Würselen plant, eine Kindertagesstätte zu errichten.

Die Reihenhäuser werden nach Effizienzhaus-40-QNG-Standard gebaut, sie haben je eine eigene Photovoltaikanlage, Batteriespeicher, Wärmepumpe, Glasfaseranschluss sowie eine dezentrale Gebäudetechnik. Einen Teil der 70 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern wird der Entwickler in den Bestand übernehmen. Zudem ist geplant, Baufelder auch an andere Bauträger zu vergeben. „Für weitere Grundstücke der ehemaligen Fabrik werden noch Konzepte entwickelt, dabei wird auch an Einzelhandel gedacht“, heißt es von den Kölnern. „Natürlich sind wir teilweise von der aktuellen Förderkulisse abhängig – auf dieser Basis entscheiden wir, wie schnell die Gesamtentwicklung vorangetrieben werden kann“, sagt Stefan Frey, Vorstand und Allein-Aktionär der Stefan Frey AG.

Kronenbrot war mit rund 1.000 Mitarbeitern an Produktionsstätten in Würselen, Köln und Witten der größte Anbieter von Backwaren in Nordrhein-Westfalen (NRW) und belieferte etwa 3.000 Lebensmittelhändler und Großverbraucher in NRW, Rheinland-Pfalz, Belgien, den Niederlanden und Frankreich. Die Firma gehörte damit zu den fünf größten Backwarenherstellern Deutschlands. 2019 musste das Unternehmen Insolvenz anmelden. Das Werk in Witten wurde an Harry-Brot weitergegeben. Das 17.500 qm große Gelände in Köln-Höhenberg übernahm im August 2021 der Immobilienentwickler BPD, das Gelände und soll in ein Wohn- und Kleingewerbequartier umgewandelt werden.

Corinna Schulz

Frasers kauft 7 ha von Rhenus

Unna. In Unna östlich von Dortmund hat Frasers Property Industrial ein etwa 7 ha großes Grundstück an der Formerstraße 22 von Rhenus Logistics übernommen. Auf dem