

BÜROCAMPUS COCO. DER ALLESKÖNNER.

Innovative Flächenkonzepte | Gastronomie | Parken
Konferieren | Consierge und Sicherheit





COCO IST DIE VISION,

auf einer von drei Straßen eingerahmten und bebauten Fläche einen attraktiven Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort zu gestalten. Dort, wo früher Flugzeuge starteten und Fernsehen produziert wurde, erfährt Arbeitsqualität eine moderne Interpretation – hochwertig, lebendig, ressourcenschonend, begrünt und miteinander verbunden.

COCO (Cologne Office Campus Ossendorf) ist zwischen der Richard-Byrd-Straße, der Melli-Beese-Straße und der Claudius-Dornier-Straße entstanden. Drei Bestandsgebäude aus den 90-er Jahren sowie das mehrfach ausgezeichnete Low Energy Office, LEO Cologne hatte die OSMAB Unternehmensgruppe 2017 erworben. 2018 erfolgte der Abriss von Teilgebäuden, um Platz für das Parkhaus und für einen weiteren modernen Büroneubau zu schaffen, der 2021 fertiggestellt wurde und inzwischen vollständig vermietet ist.



IN BESTER NACHBARSCHAFT! EIN STANDORT MIT VERBINDUNG.

BUSINESS MIT EXZELLENTER VERKEHRSANBINDUNG

Begünstigt durch den unmittelbaren Anschluss an die Straßenbahn sowie den Kölner Autobahnring bietet die Lage am Rande der Stadt eine direkte Anbindung an den Innenstadtkern. Die Autobahnauffahrt mit Verbindung an die A1, A3 und A4 in alle Himmelsrichtungen erreichen Sie innerhalb von drei Minuten.

ETABLIERTER BÜROSTANDORT

Der Bürocampus COCO befindet sich inmitten des Bürostandorts „Am Butzweilerhof“ im Kölner Norden. Ursprünglich als Flughafengelände und später als Medienstandort genutzt, ist der Stadtteil erste Wahl von inzwischen mehr als 400 Unternehmen und Verwaltungen. Dazu zählen NetCologne, Sparkasse KölnBonn, RTL, RIMOWA, Coca-Cola, MMC Studios, IKEA, UPS, Hochtief, Handwerkskammer Köln und viele mehr.



KEY-FACTS

- Insgesamt ca. 30.800 m² BGF moderne Büroflächen. Davon ca. 21.800 m² aufwendig sanierte Bestandsflächen sowie 9.000 m² hochwertige Neubauf Flächen
- 829 Stellplätze im komfortablen Parkhaus, davon 100 Stellplätze mit E-Ladestationen ausgestattet
- Hervorragende Verkehrsanbindung an den ÖPNV und das überregionale Straßennetz
- Neugestaltung und energetische Sanierung aller Bestandsfassaden sowie aller Allgemeinflächen im Erdgeschoss mit hoher Aufenthaltsqualität
- Neues Betriebsrestaurant mit tgl. wechselnden, frisch zubereiteten Speisen auf dem Campusgelände
- Moderne Lobby mit 24/7-besetztem Empfang und Lounge
- 5 vollausgestattete Konferenzräume für unterschiedliche Anlässe zur kostenfreien Nutzung

AUSSTATTUNG

- Personenaufzüge in jedem Treppenhaus
- Flächendeckend gekühlte Arbeitsplätze
- Bildschirmarbeitsplatzbeleuchtung als flächenbündig in die Abhangdecken integrierte LED-Beleuchtung
- Flächendeckende CAT 7 Datenverkabelung
- Verkabelung der Datenschränke vom Hausanschlussraum mittels LWL- und/ oder Cu-Leitung
- Außenliegender Sonnenschutz, raumweise elektrisch steuerbar
- Abhangdecken, für eine optimierte Raumakustik als Rasterdecken mit Mineral-Einlegeplatten in weiß
- Weiße Türblätter mit lackierten Stahlzargen, Beschläge vorge-rüstet für Profilylinder
- Hochwertiger, strapazierfähiger Textilbelag in den Büros, Besprechungsräumen und Fluren. Designbeläge in Fluren und Nebenflächen
- Neue WC-Anlagen mit großflächigen Kristallspiegeln, Accessoires und Keramiken sowie großformatigen Bodenfliesen.
- Vorrüstung für den Einbau von Teeküchen





RICHARD-BYRD-STRASSE

Die drei Bestandsimmobilien Richard-Byrd-Straße 4, 6, & 6a sind miteinander verbunden und bieten ihren Mietern zusammenhängende Flächen bis zu 3.500 m² auf einer Ebene. Im Zuge der Quartiersentwicklung COCO werden die Bestandsgebäude derzeit nachhaltig modernisiert. Aktuell wird die bisherige Fassade mit einer energieeffizienten Dämmung und mit großflächigen Fassadentafeln neugestaltet. Die Fenster werden dem neuen Farbkonzept angepasst und mit einer außenliegenden Verschattung versehen.





VERFÜGBARE FLÄCHEN UND MIETPREISE

Richard-Byrd-Straße 6
50829 Köln

Etage
5.OG (links)

Mietfläche in m² BGF
inkl. anteiliger Allgemeinfläche
und Dachterrasse
404,08 m²

**Verfügbarkeit
nach Absprache**
(befindet sich derzeit im
entkernten Zustand)

Mietpreis netto
in €/m² BGF
16,00 €

BKV inkl. Strom netto
in €/m² BGF
3,50 €





VERFÜGBARE FLÄCHEN UND MIETPREISE

Richard-Byrd-Straße 6
50829 Köln

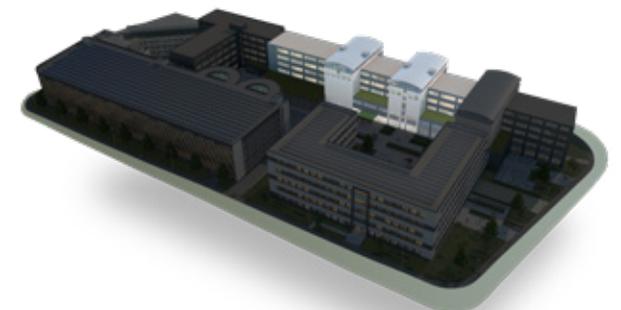
Etage
5.OG (rechts)

Mietfläche in m² BGF
inkl. anteiliger Allgemeinfläche
370,00 m²

**Verfügbarkeit
nach Absprache**
(befindet sich derzeit im
entkernten Zustand)

Mietpreis netto
in €/m² BGF
16,00 €

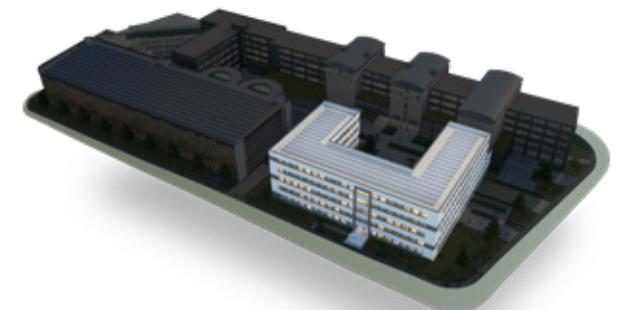
BKV inkl. Strom netto
in €/m² BGF
3,50 €





MELLI-BEESE-STRASSE

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Neubau mit hochwertiger Ausstattung. Personenaufzüge in jedem Treppenhaus, flächendeckend gekühlte Arbeitsplätze, Bildschirmarbeitsplatzbeleuchtung, integrierte LED-Beleuchtung sowie außenliegender Sonnenschutz sind nur einige von vielen Vorzügen, die das Objekt seinen Nutzern bietet. Auf dem Dach des Objektes befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 647 kWp. Das Objekt ist derzeit vollvermietet.



CLAUDIUS-DORNIER-STRASSE

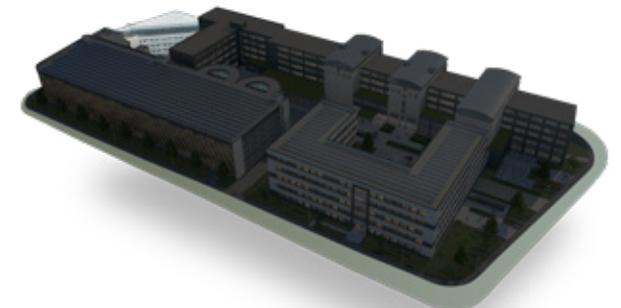
Das Gebäude Claudius-Dornier-Straße 1 ist eines der ersten als „GreenBuildings“ konzipierten Gebäude. Es wird derzeit nachhaltig modernisiert. Aktuell wird die bisherige Fassade mit einer energieeffizienten Dämmung und mit großflächigen Fassadentafeln neugestaltet. Die Fenster werden dem neuen Farbkonzept angepasst und mit einer außenliegenden Verschattung versehen.

Ab dem ersten Quartal 2024 lässt sich die attraktive Mietfläche von 3.211 m² in ihrer Gesamtheit anmieten. Diese Fläche erstreckt sich über das Souterrain-, das Erd-, sowie die beiden Obergeschosse.



DATEN & FAKTEN CLAUDIUS-DORNIER-STRASSE

- Aufteilung in Open Space- und Einzelbüros auf vier Etagen
- Steinboden im Bereich des Atriums, Büroflächen mit Teppichboden ausgelegt
- Teeküche auf jeder Etage vorhanden
- Akustikdeckenputz
- Steckdosen sowie EDV-Datendosen (RJ 45 Datenports) vorhanden
- Flächendeckende Erschließung der Arbeitsplätze über Bodentanks/ Kabelkanäle
- Redundante Glasfaseranbindung vorhanden
- Außenliegender Sonnenschutz zur Südseite über Raffstore-Lamellen (elektrisch steuerbar)
- Zentrale Lüftungsanlage mit Vorkonditionierung (Kälte und Wärme) sowie Klimasplitgeräte in den Büros
- Getrennte WC- Einheiten auf jeder Etage
- Personenaufzug im Treppenhaus vorhanden
- Vier genehmigte Apartments mit Sanitärkern inklusive Dusche im Souterrain
- LED-Beleuchtung überwiegend über Stehleuchten – Tageslichtsteuerung und Präsenzmelder
- Vollständig sanierte Sanitärkerne im Untergeschoss





VERFÜGBARE FLÄCHEN UND MIETPREISE

Claudius-Dornier-Straße 1
50829 Köln

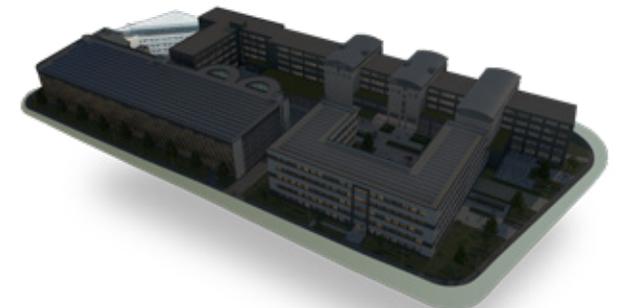
Etage
Untergeschoss

Mietfläche in m² BGF
inkl. anteiliger Allgmeinfläche
808,00 m²

Verfügbarkeit
ab Q1 2024

Mietpreis netto
in €/m² BGF
12,50 €

BKV netto
in €/m² BGF
3,50 €





VERFÜGBARE FLÄCHEN UND MIETPREISE

Claudius-Dornier-Straße 1
50829 Köln

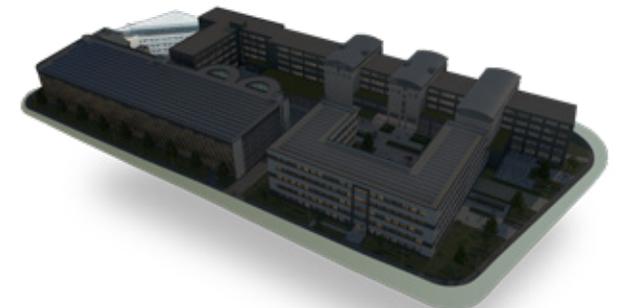
Etage
Erdgeschoss

Mietfläche in m² BGF
inkl. anteiliger Allgmeinfläche
867,00 m²

Verfügbarkeit
ab Q1 2024

Mietpreis netto
in €/m² BGF
12,50 €

BKV netto
in €/m² BGF
3,50 €





VERFÜGBARE FLÄCHEN UND MIETPREISE

Claudius-Dornier-Straße 1
50829 Köln

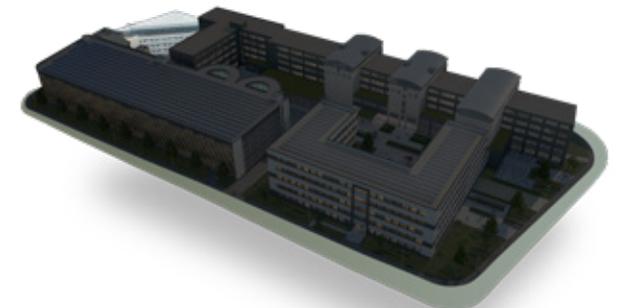
Etage
2. OG

Mietfläche in m² BGF
inkl. anteiliger Allgmeinfläche
754,00 m²

Verfügbarkeit
ab Q1 2024

Mietpreis netto
in €/m² BGF
12,50 €

BKV netto
in €/m² BGF
3,50 €





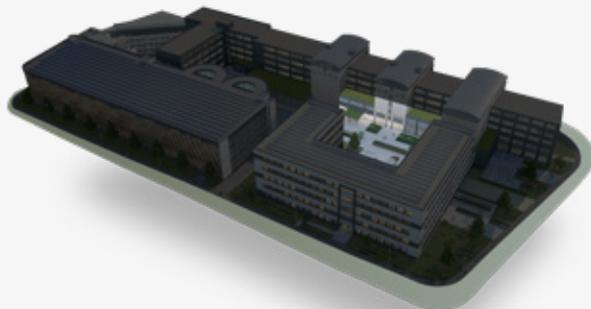
ZENTRALER ANLAUFPUNKT

Einladend, großzügig und verbindend – das ist der vollständig neue Empfang des COCO Büro-Campus. Dafür wurden die Fassaden in Richtung des Büroneubaus aufgebrochen, vollständig verglast und ein helles, einladendes Entree mit Zugang zum neu angelegten Campus-Platz geschaffen. Dieser neue zentrale Treff- und Anlaufpunkt bildet die Verbindungsachse zwischen den neuen und bestehenden Bürowelten und lässt durch seine spürbare Offenheit ein lebendiges und vielfältiges Quartier mit hoher Anziehungskraft entstehen.



MITTELPUNKT UND KRAFTQUELLE

Eingerahmt vom Neubau und den Bürobestandsimmobilien ist hier ein lebendiger Treffpunkt mit hoher Anziehungskraft und Aufenthaltsqualität entstanden. Zentrale Pflanzbeete setzen je nach Jahreszeit farbliche Akzente und bieten Sitzgelegenheiten und einen Ort im Freien zur Regeneration während der Arbeitspausen.





IT'S TIME TO INSPIRE

Copy: Dank der Kunst am Bürocampus erleben Nutzer jeden Moment des Aufenthalts als Inspiration. Die künstlerische Gestaltung erfasst das gesamte Areal und ermöglicht es, dieses als Kunstraum immer wieder neu zu entdecken. Denn die vielfältigen Kunstwerke treten in einen anregenden Dialog mit der Architektur. Und laden zum Wohlfühlen im COCO ein.

Insgesamt 29 Skulpturen von Eberhard Foest, Werke des Künstlerkollektiv Tape That in Zusammenarbeit mit Johannes Leidenberger bereichern das Gelände. Urban-Art von Graffiti-Künstler Mr. June verhilft dem Parkhaus zu neuem Glanz. So trägt auch die Kunst am COCO zur perfekten Work-Life-Balance bei.







GROSSE VIELFALT FÜR JEDEN GESCHMACK

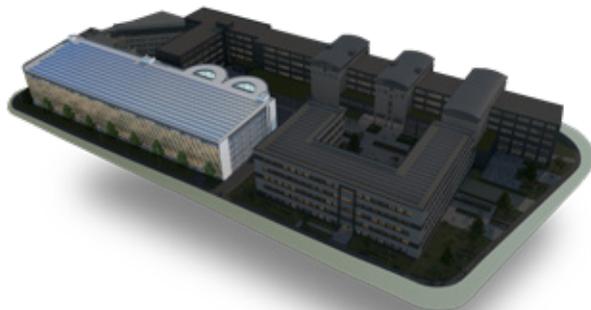
Auf einer Gesamtfläche von ca. 830 m² ist die neue Betriebsgastronomie mit rund 200 Sitzplätzen, einer separaten Lounge mit Espresso-Bar sowie einer großflächigen Außengastronomie entstanden. Hier setzt der Cateringdienstleister SANDER neue Maßstäbe. Mit der Neugestaltung des Campus-Restaurants ist ein stilvoller Ort der Zusammenkunft, der weit über das klassische Betriebsrestaurant mit Frühstück und Mittagessen hinausreicht, entstanden. SANDER bietet neben dem Kulinarischen Angebot aus der Frische-Manufaktur gleichzeitig einen Ort zum informellen Arbeiten außerhalb der eigentlichen Büros – ganztätig und zeitgemäß. Dies gilt ebenso für die Vorbestellung, Bezahlung sowie mögliche Tischreservierungen, die erstmals vollständig digital über die App „Sander Jederzeit“ (iOS & Android) ablaufen können.





Der helle, geräumige Parkhausneubau bietet Nutzern insgesamt 829 Parkplätze und leistet damit einen guten Beitrag zur Entspannung der Parkplatzsituation des wachsenden Kölner Bürostandorts „Am Butzweilerhof“.

Im 1. OG befinden sich 114 Ladepunkte für Elektrofahrzeuge sowie vier Schnellladepunkte. Der dafür benötigte Strom wird durch die Stadtwerke Aachen AG bereitgestellt. Die hierfür erforderliche Energie wird als 100-%iger Strom aus erneuerbaren Energien genutzt. Ein weiterer Beitrag der OSMAB im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie.





829 Stellplätze
auf 6 Parkebenen



114 Ladepunkte sowie
4 Schnellladepunkte im 1. OG



Stecker Typ 2



Starten des Ladevorgangs
über die App ladenetz.de



Parken zum Stundentarif von
1,50 €



24/7 Security Service



Flächendeckende
Videoüberwachung



Drei Treppenhauskerne,
jeweils mit Aufzug



Jetzt Mietbedarf besprechen

DENNIS KNECHT

Leibnizpark 4

51503 Rösrath

Tel.: +49 (0) 2205 9494-134

Fax: +49 (0) 2205 9494-125

Mobil: +49 (0) 151 46 10 20 43

E-Mail: vertrieb@osmab.com

Website: www.osmab.de

