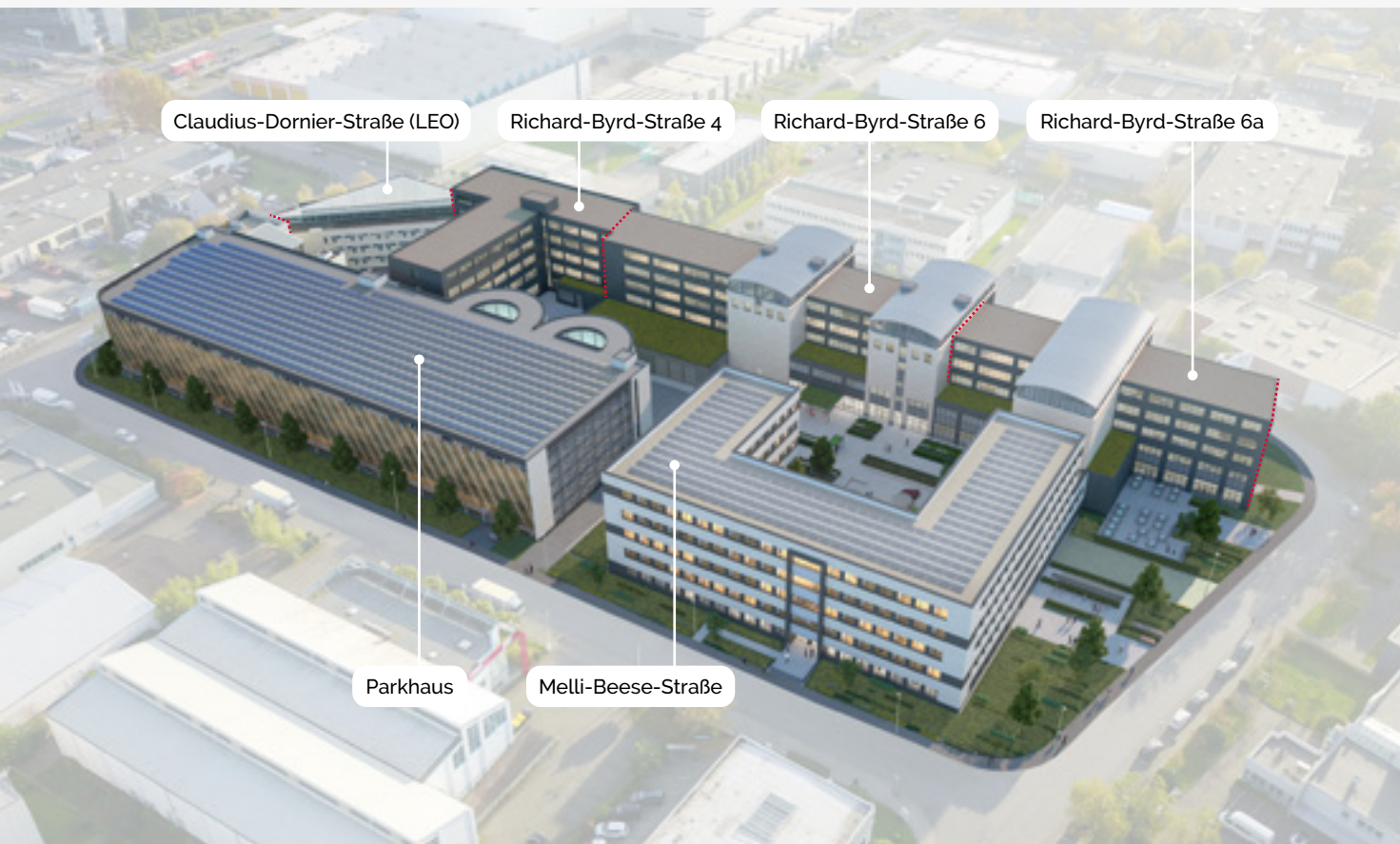


BÜROCAMPUS COCO DER ALLESKÖNNER.

Innovative Flächenkonzepte | Gastronomie | Parken
Konferieren | Consierge und Sicherheit





COCO

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 Neubauflächen
- 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



Beispielhafte Ausstattung



Beispielhafte Ausstattung

RICHARD-BYRD-STRASSE

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



Beispielhafte Ausstattung



AUSSTATTUNG RICHARD-BYRD-STRASSE

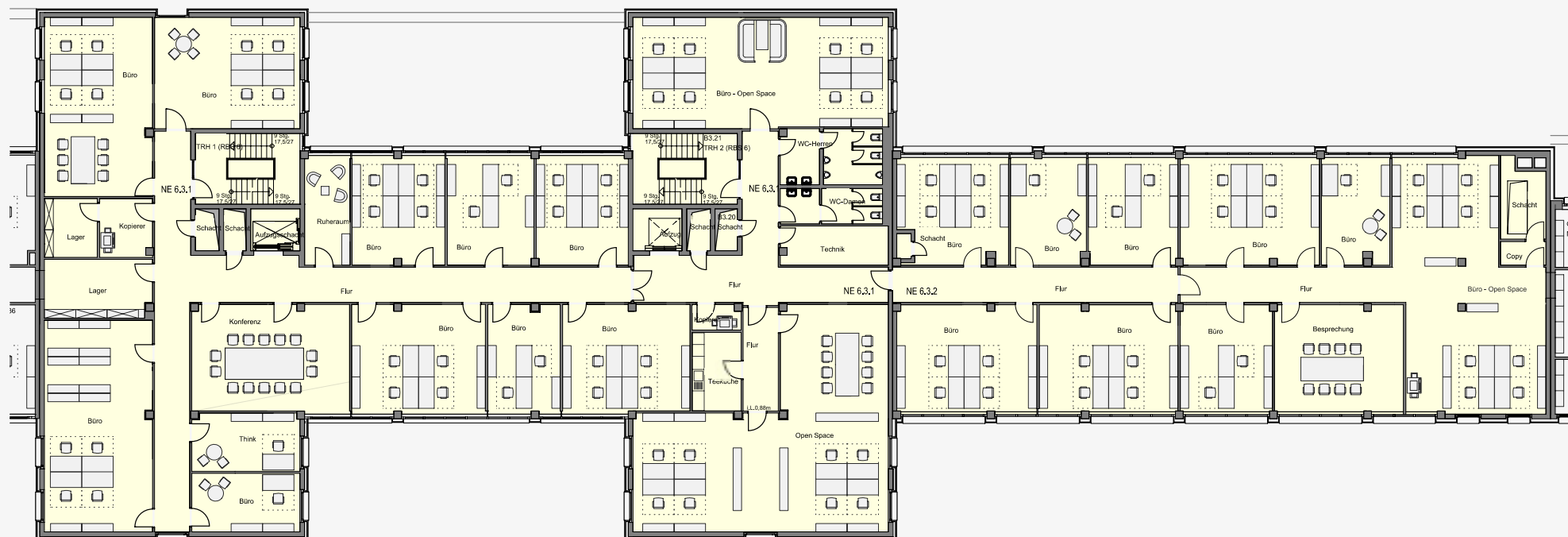
- Personenaufzüge in jedem Treppenhaus
- Flächendeckend gekühlte Arbeitsplätze
- Bildschirmarbeitsplatzbeleuchtung als flächenbündig in die Abhangdecken integrierte LED-Beleuchtung
- Flächendeckende CAT 7 Datenverkabelung
- Verkabelung der Datenschränke vom Hausanschlussraum mittels LW/L- und/oder Cu-Leitung
- Außenliegender Sonnenschutz, raumweise elektrisch steuerbar
- Abhangdecken, für eine optimierte Raumakustik als Rasterdecken mit Mineral-Einlegeplatten in weiß
- Weiße Türblätter mit lackierten Stahlzargen, Beschläge vorgerüstet für Profilzylinder
- 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



Beispielhafte Ausstattung



Beispielhafte Ausstattung



VERFÜGBARE FLÄCHEN UND MIETPREISE RICHARD-BYRD-STRASSE 6

Richard-Byrd-Straße 6
50829 Köln

Etage
3.OG

Mietfläche in m² BGF
inkl. anteiliger Allgemeinfläche
und Dachterrasse
1.594,70 m²

Verfügbarkeit
01.05.2026, vorzeitiger Bezug ist abzustimmen

Mietpreis netto
in €/m² BGF
14,00 €

BKV inkl. Strom netto
in €/m² BGF
5,00 €





VERFÜGBARE FLÄCHEN UND MIETPREISE RICHARD-BYRD-STRASSE 6

Richard-Byrd-Straße 6
50829 Köln

Etage
4.OG

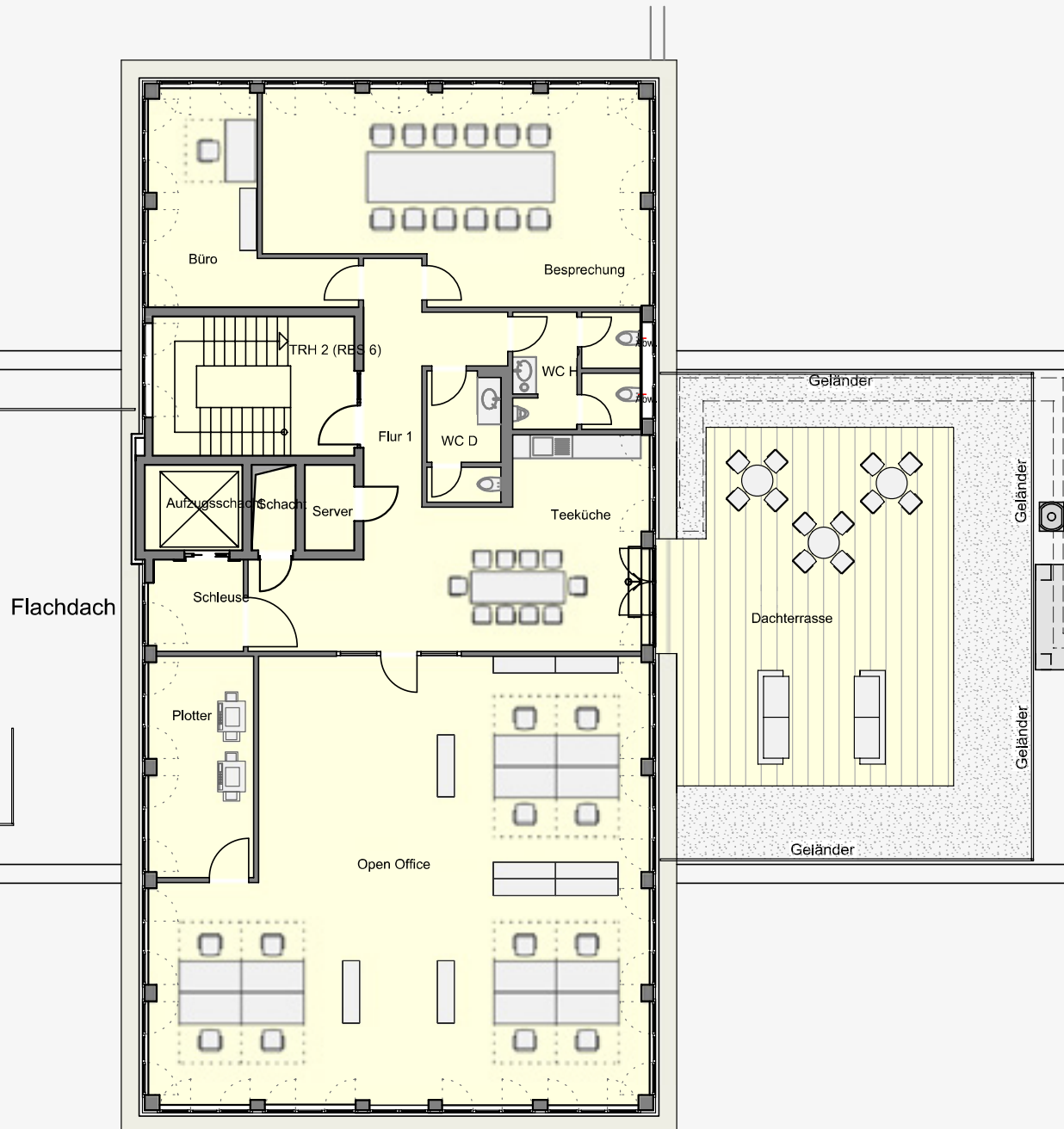
Mietfläche in m² BGF
inkl. anteiliger Allgmeinfläche
und Dachterrasse
1.596,54 m²

Verfügbarkeit
ab 01.05.2026, vorzeitiger Bezug ist abzustimmen

Mietpreis netto
in €/m² BGF
14,00 €

BKV inkl. Strom netto
in €/m² BGF
5,00 €





VERFÜGBARE FLÄCHEN UND MIETPREISE RICHARD-BYRD-STRASSE 6

Richard-Byrd-Straße 6
50829 Köln

Etage
5.OG

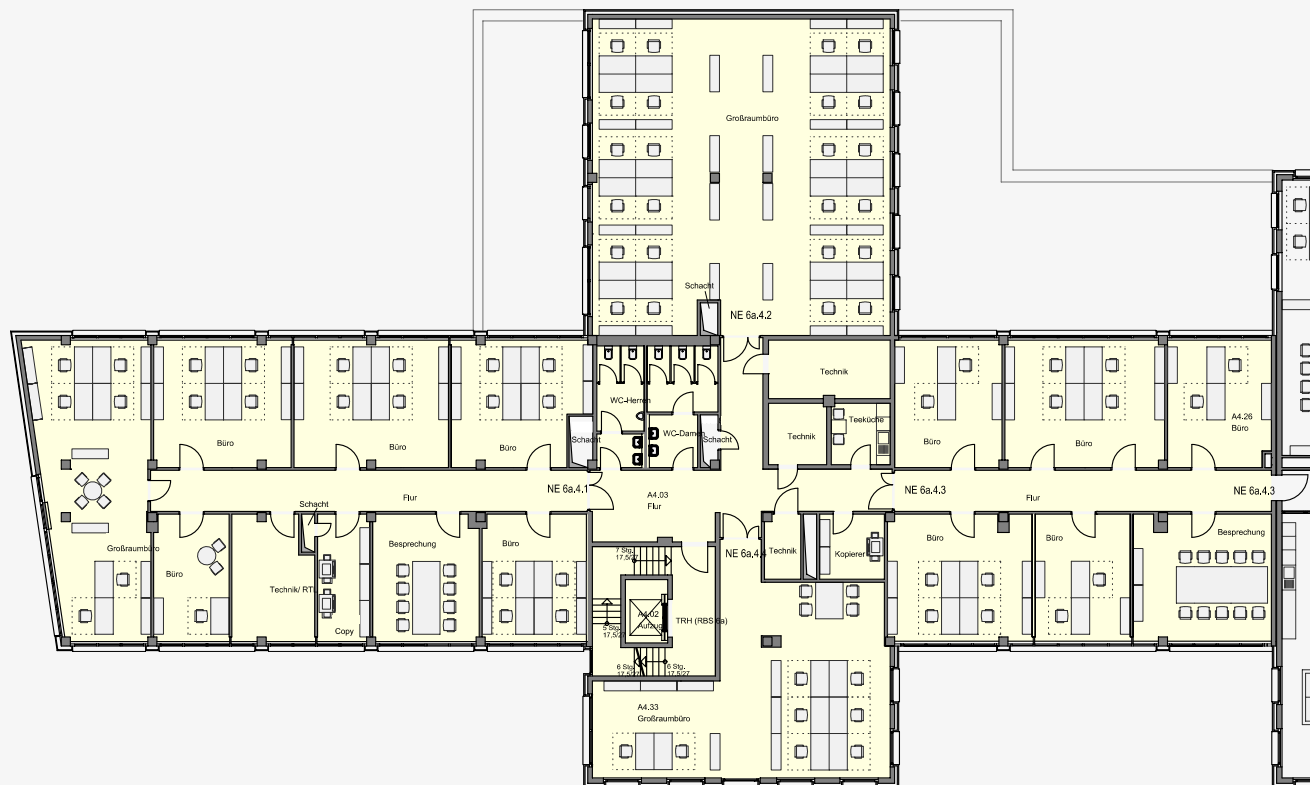
Mietfläche in m² BGF
inkl. anteiliger Allgemeinfläche
404,29 m²

Verfügbarkeit
kurzfristig nach Absprache

Mietpreis netto
in €/m² BGF
16,50 €

BKV inkl. Strom netto
in €/m² BGF
4,50 €





VERFÜGBARE FLÄCHEN UND MIETPREISE RICHARD-BYRD-STRASSE 6A

Richard-Byrd-Straße 6a
50829 Köln

Etage
4.OG

Mietfläche in m² BGF
inkl. anteiliger Allgemeinfläche
und Dachterrasse
1.147,61 m²

Verfügbarkeit
ab 01.05.2026, vorzeitiger Bezug ist abzustimmen

Mietpreis netto
in €/m² BGF
14,00 €

BKV inkl. Strom netto
in €/m² BGF
5,00 €





Beispielhafte Ausstattung

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.



Beispielhafte Ausstattung



AUSSTATTUNG MELLI-BEESE-STRASSE

- 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 LW/L- 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 vorgerüstet für Profilzylinder
- 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



Beispielhafte Ausstattung

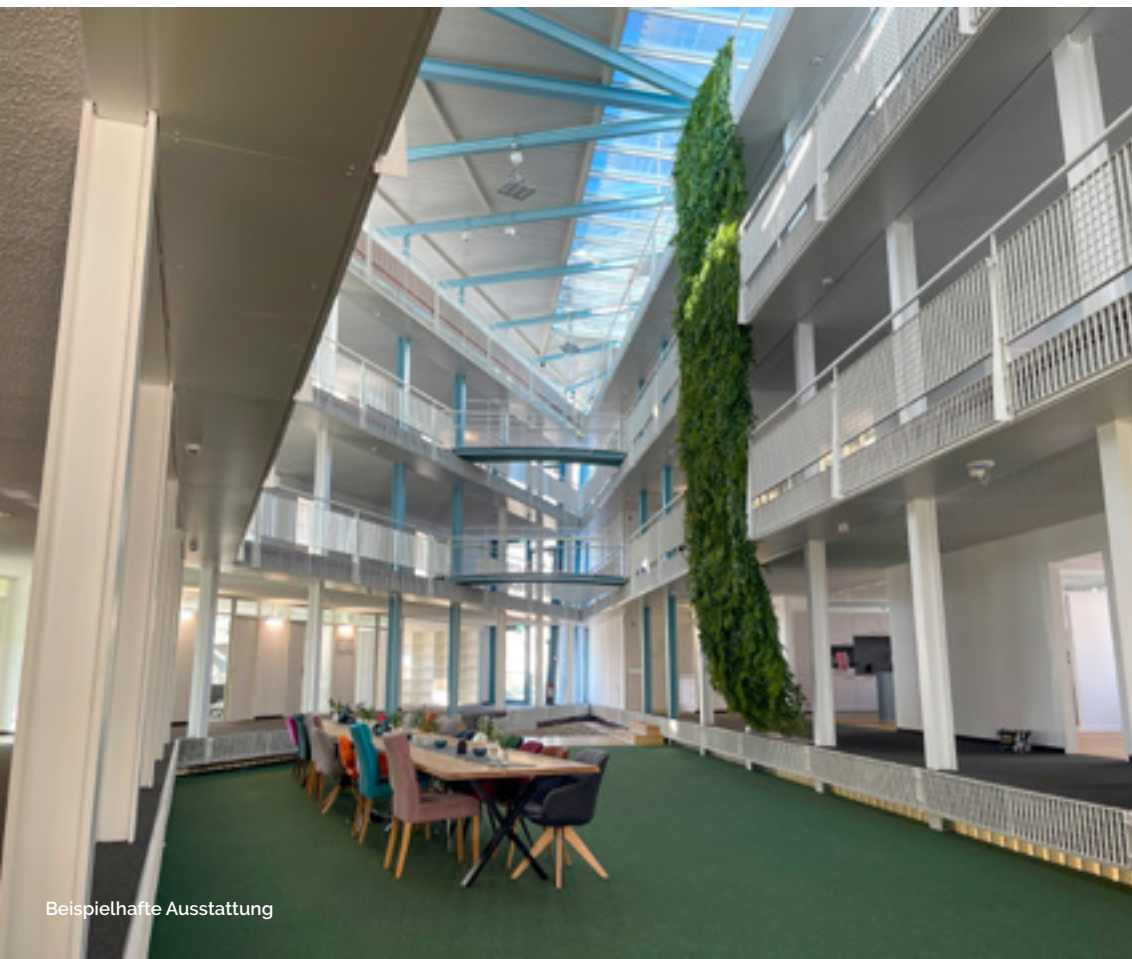


Beispielhafte Ausstattung



CLAUDIUS-DORNIER-STRASSE

Das Gebäude Claudius-Dornier-Straße 1 ist eines der ersten als „GreenBuildings“ konzipierten Gebäude. Es wurde nachhaltig modernisiert. Im Zuge dessen wurde die vorherige Fassade mit einer energieeffizienten Dämmung und mit großflächigen Fassadentafeln neugestaltet. Die Fenster wurden dem neuen Farbkonzept angepasst und mit einer außenliegenden Verschattung versehen.



Beispielhafte Ausstattung



AUSSTATTUNG 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



Beispielhafte Ausstattung



Beispielhafte Ausstattung



Beispielhafte Ausstattung



COCO - DER ALLESKÖNNER SICHERHEIT & EMPFANG

Rund um die Uhr betreut – unser Empfang und Sicherheitsdienst sind 24/7 für Sie da. Ihre Mitarbeiter und Gäste genießen Sicherheit und Service ohne Kompromisse

Ein professioneller Empfang und höchste Sicherheitsstandards sorgen rund um die Uhr für ein gutes Gefühl. Freundliches Empfangspersonal heißt Mitarbeitende und Gäste herzlich willkommen und unterstützt bei der Orientierung im Gebäude.

Moderne Zugangssysteme, Videoüberwachung und ein durchdachtes Sicherheitskonzept gewährleisten den Schutz von Personen, Eigentum und sensiblen Daten – auch außerhalb der regulären Bürozeiten. Dank 24/7-Service bleibt der Büro-Campus jederzeit zugänglich und bestens betreut – flexibel, sicher und zuverlässig.







SERVICE VOR ORT

Kurze Wege, schnelle Lösungen: Hausmeister und Verwaltung befinden sich direkt im Campus. Dazu eine eigene Paketstation – so wird der Arbeitsalltag leichter.

Ein reibungsloser Arbeitsalltag beginnt mit gutem Service. Ein engagierter Hausmeisterservice sowie ein zentraler Verwaltungsservice stehen direkt vor Ort zur Verfügung und kümmern sich zuverlässig um alle technischen und organisatorischen Belange – schnell, unkompliziert und persönlich.

Zusätzlichen Komfort bietet die integrierte Packstation für Pakete und Lieferungen – ideal für berufliche und private Sendungen. So profitieren Nutzerinnen und Nutzer des Büro-Campus von kurzen Wegen, direktem Support und einem professionellen Umfeld, das den Fokus aufs Wesentliche ermöglicht: effizientes Arbeiten.







CAMPUS-RESTAURANT

Genuss im Arbeitsalltag: Im Campus-Restaurant erwarten Sie täglich wechselnde Gerichte. Frisch, abwechslungsreich und lecker. Auf einer Gesamtfläche von ca. 830 m² ist die Betriebsgastronomie mit rund 200 Sitzplätzen, einer separaten Lounge mit Espresso-Bar sowie einer großflächigen Außengastronomie entstanden.

Das Campus-Restaurant ist zentraler Treffpunkt und kulinarischer Mittelpunkt zugleich. Mit einem ausgewogenen, täglich wechselnden Angebot aus frischer, regionaler Küche bietet es für jede Ernährungsform das Passende – vom schnellen Business-Lunch bis zur gesunden Auszeit zwischendurch.

Großzügige Innen- und Außenbereiche laden zum Verweilen, Netzwerken oder kurzen Abschalten ein. Ein modernes Ambiente, freundlicher Service und durchdachte Gastronomiezeiten machen das Restaurant zu einem echten Mehrwert für Mitarbeitende und Gäste. So wird gemeinsame Zeit am Tisch zum festen Bestandteil einer ausgewogenen Work-Life-Balance.







Raum Bickendorf



Raum Ehrenfeld

FLEXIBLE ARBEITSMÖGLICHKEITEN

Sechs moderne Besprechungsräume stehen allen Mietern zusätzlich kostenfrei zur Verfügung – für spontane Meetings oder geplante Workshops.

Moderne Arbeitswelten erfordern Raum für Dynamik, Individualität und Zusammenarbeit. Der Bürokomplex bietet eine flexible Architektur mit offenen Flächen, Rückzugsorten, Co-Working-Zonen und individuell gestaltbaren Büros – passend für unterschiedlichste Arbeitsstile und Teamgrößen.

Ob konzentriertes Arbeiten, kreative Workshops oder hybrides Teammeeting – die Raumkonzepte lassen sich schnell und effizient an aktuelle Bedürfnisse anpassen. Hochwertige Ausstattung, smarte Technik und ergonomisches Mobiliar sorgen dabei für Komfort und Effizienz. So entsteht ein Umfeld, das Agilität fördert und produktives Arbeiten in jeder Situation möglich macht.





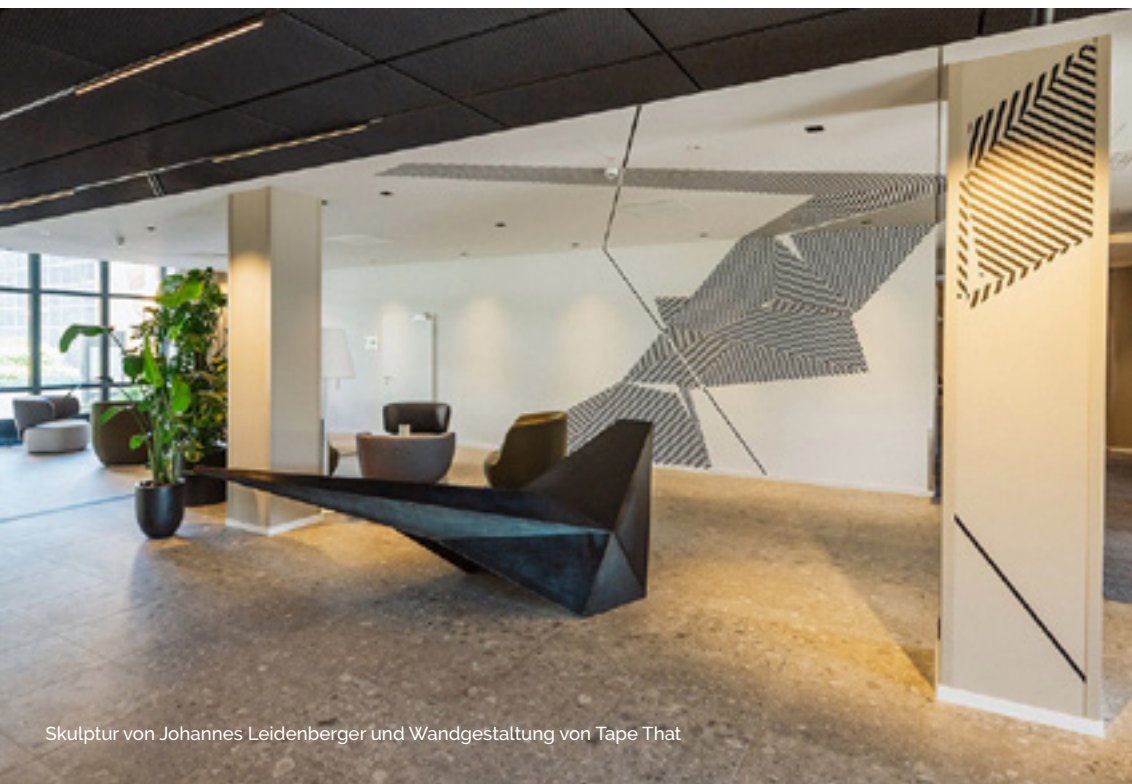
Skulpturen von Eberhard Foest

KUNST & INSPIRATION

Kunst im Arbeitsalltag: COCO verbindet Arbeit und Kreativität. Mit Werken von Mr. June, Tape That, Johannes Leidenberger und Skulpturen von Eberhard Foest wird jeder Tag inspirierend.

Kunst im Arbeitsumfeld schafft neue Perspektiven und regt zum Denken an. Im gesamten Gebäude setzen ausgewählte Werke von regionalen und internationalen Künstler*innen gezielte Akzente und verleihen den Räumen Charakter und Tiefe.

Skulpturen im Außenbereich und kuratierte Installationen machen den Büroalltag lebendig und inspirierend. Die Verbindung von Architektur und Kunst schafft eine kreative Atmosphäre, die Impulse gibt und den Dialog fördert. So wird der Arbeitsplatz zugleich zum Ort der Begegnung, der Ideen und der kulturellen Vielfalt.



Skulptur von Johannes Leidenberger und Wandgestaltung von Tape That





LOBBY & AUFENTHALTSBEREICHE

Die moderne Lobby mit Wohnzimmer-Charakter lädt zum Ankommen, Austauschen und Verweilen ein – ein Empfangsbereich mit Stil und Atmosphäre. Dieser 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.

Die einladende Lobby ist mehr als nur ein Empfang – sie ist Visitenkarte, Begegnungsort und Wohlfühlzone zugleich. Mit hochwertigem Design, viel Tageslicht und stilvollen Sitzbereichen entsteht eine Atmosphäre, die Professionalität und Gastfreundschaft vereint.

Offene Aufenthaltszonen und informelle Meeting-Points bieten Raum für kurze Gespräche, kreativen Austausch oder eine entspannte Kaffeepause. Durchdachte Gestaltung und angenehme Akustik sorgen dafür, dass sich Mitarbeitende wie Gäste von Anfang an willkommen fühlen. So beginnt der Arbeitstag mit einem guten Gefühl – und endet oft mit einem inspirierenden Gespräch.







PARKHAUS & E-MOBILITÄT

829 Stellplätze im eigenen Parkhaus, davon 114 mit Ladepunkten für E-Mobilität: perfekt für Mitarbeiter und Gäste.

Zahlreiche Ladepunkte für E-Autos und E-Bikes unterstützen den Umstieg auf nachhaltige Mobilität und machen das Laden während der Arbeitszeit einfach und effizient. Das smarte Parkleitsystem sorgt für schnelle Orientierung und einen stressfreien Start in den Arbeitstag. So verbindet der Standort praktischen Komfort mit einem klaren Bekenntnis zur umweltfreundlichen Fortbewegung.





FAHRRADFREUNDLICH & AKTIV

Videoüberwachter Fahrradraum, sichere Stellplätze und Duschmöglichkeiten machen COCO zum idealen Standort für Radpendler.

Aktive Mobilität wird bei uns großgeschrieben: Der Bürokomplex bietet ein großzügiges bietet eine großzügige Fahrradgarage sowie moderne Umkleide- und Duschmöglichkeiten für alle, die mit dem Rad oder sportlich zur Arbeit kommen.

Breite Wege, sichere Zugänge und eine direkte Anbindung an das Radwegenetz machen den Standort besonders attraktiv für Pendler. Wer in der Mittagspause Bewegung sucht, findet in der Umgebung Joggingstrecken und Grünflächen für kurze Workouts. So wird der Arbeitsweg zur aktiven Auszeit – und Bewegung zum festen Bestandteil eines gesunden Arbeitsalltags.







AUSSENANLAGEN & ERHOLUNG

Begrünte Außenflächen mit saisonaler Bepflanzung, Sitzgelegenheiten und Kunst im Freien schaffen Orte der Regeneration – mitten im Arbeitsalltag. Grüne Ruhezonen, moderne Sitzlandschaften und begrünte Innenhöfe schaffen Raum für Erholung und frische Gedanken. Die großzügigen Außenanlagen laden zum Abschalten, Netzwerken oder kurzen Spaziergang ein – ideal, um neue Energie für den Arbeitsalltag zu tanken.

Schattenplätze und eine naturnahe Gestaltung sorgen für ein angenehmes Mikroklima und fördern das Wohlbefinden. Outdoor-Arbeitsbereiche mit WLAN-Zugang ermöglichen produktives Arbeiten unter freiem Himmel. So entsteht eine Umgebung, die Konzentration, Kreativität und Entspannung auf natürliche Weise verbindet.







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

