



New  
Space  
for New  
Work!

# REITERSTAFFEL OFFICES

# NEW WORK

Consistency  
of service

Global  
capability

Cost  
control

Knowledge  
& experience

Su

Wie kann ich meine  
Mitarbeiter für ein  
neues Office  
begeistern und was  
brauchen sie in  
Zukunft zum Arbeiten?

Wie können wir  
zukunftsfähig bleiben  
und weiter innovative  
Lösungen kreieren?



## Metropole

Köln ist eine der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte in der Mitte Europas und berühmt für seine welt-offene und gast-freundliche Art.

NEUSTADT-NORD

HAUPTBAHNHOF KÖLN

BELGISCHES VIERTEL

BAHNHOF MESSE | DEUTZ

INNENSTADT

ALTSTADT

BAHNHOF KÖLN-SÜD

SÜDSTADT

SÜLZ

POLL

## Freizeit/Sport



Fritz-Encke-Volkspark  
500 m



Tennisclub  
Arnoldshöhe  
900 m



Äußerer Grüngürtel  
1 km



Zollstockbad  
1,5 km



Marienburg  
Golf-Club  
1,7 km

REITERSTAFFEL  
OFFICES

RADERTHAL

MARIENBURG

BONNER  
VERTEILER

RODENKIRCHEN



# ANSCHLUSSFÄHIG FÜR DIE ZUKUNFT

Es sind herausfordernde Zeiten in Deutschland, Europa und weltweit. Unternehmen müssen umdenken. Eine Großzahl an Arbeitsabläufen wird zunehmend komplexer und der Bedarf an Kommunikation und Abstimmungen unter Experten erhöht sich signifikant. Unsere Zukunft bleibt hybrid, aber Vertrauen, Loyalität und Inspiration für innovative Projekte entstehen im Austausch und nicht ausschließlich im Homeoffice.

Wir benötigen neue Büroideen, die attraktiver sind als das bequeme Homeoffice. Die Reiterstaffel Offices bieten neuartige Grundrisse und Büroqualitäten mit großen Gebäudetiefen, die unterschiedliche Arbeitswelten der Moderne abbilden können.

# Deutsche Welle

MediaPark

Kölner Dom/Hbf

Leybold

Rheinauhafen

**REITERSTAFFEL  
OFFICES**



# Marienburg

Messe

Lanxess Arena

  
**Hst. Ahrweilerstraße**  
3. Baustufe  
Nord-Süd Stadtbahn

**Bonner Straße**



## ARBEITEN IN BESTER GESELLSCHAFT

Auf dem ehemaligen Gelände der Reiterstaffel der Polizei Köln ist in den vergangenen Jahren eines der schönsten und lebendigsten Quartiere Kölns entstanden, in unmittelbarer Nähe zum historischen Villenviertel Marienburg. In zentraler Lage im Kölner Süden entstehen an der Gaedestraße 7-9 die neuen Reiterstaffel Offices mit altem Baumbestand und Terrassen in Südausrichtung. Die Bonner Straße mit dem Bonner Verteiler, eine der wichtigen Magistralen von Köln, ist nur 50 Meter vom Gebäude entfernt. Mit dem Ausbau der Nord-Süd Stadtbahn und der nah gelegenen Haltestelle Ahrweilerstraße erreicht man in knapp 10 min. den Kölner Hauptbahnhof.

# REITERSTAFFEL OFFICES



- 1** Hochwertige Fensteranlagen mit außenliegendem Sonnenschutz und Sensorik für Wind, Sonne
- 4** Mechanische Be- und Entlüftung der Mietbereiche
- 5** Hohlraumboden zur Aufnahme der
- 7** Optimierung der Betriebskosten durch cloudbasierte Softwarelösung
- 8** Leistungsfähige,

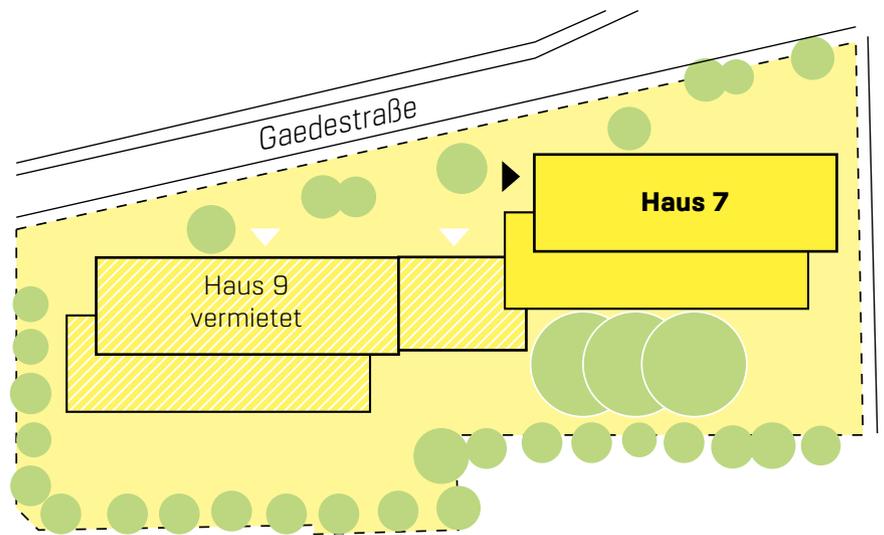


- und Regen **2** Zusätzliche Fensterlüftung als Komfortmerkmal **3** Regelgeschosshöhe 3,50 m
- EDV-Verkabelung über Bodentanks **6** Bauteilaktivierung zur unterstützenden Kühlung im Sommer
- schnelle Aufzugstechnik



In den Abbildungen sind Sonderausstattungen enthalten.

# REPRÄSENTATIVER EINGANG MIT ATTRAKTIVEM VORPLATZ



## HERZLICH WILLKOMMEN

Die Reiterstaffel Offices in der Gaedestraße 7 und 9 sind als großzügiger Campus mit einer anspruchsvollen Freianlage geplant. Die versetzte Anordnung der beiden Baukörper erschaffen einen von der Hauptverkehrsader Bonner Straße geschützter Vorplatz. Hier entsteht eine kleine Oase der Ruhe und Entspannung mit gestalteten Grünflächenanlagen und attraktiven Sitzgelegenheiten.

Beide Gebäude haben eine eigene Adressierung mit lichtdurchfluteter Lobby für den Empfang anspruchsvoller Kunden, Geschäftspartner und den eigenen Mitarbeitern.

**HAUS 7**

**5.366 m<sup>2</sup>**  
zu vermieten



**Sonnen-  
terrasse**

Optimal  
ausgerichtete  
Terrassen als  
kommunikative  
Treffpunkte.

In den Abbildungen sind Sonderausstattungen enthalten.

ARBEITEN AUF DEM  
NEW WORK CAMPUS

A modern office building with a large tree and an outdoor terrace. The building has a light-colored facade with large windows. A large, leafy tree stands on the left side of the image. In the foreground, there is a green lawn with some white flowers. In the middle ground, there is an outdoor terrace with several tables and chairs. Some people are sitting at the tables, and a man and a woman are standing and talking. There are two large, light-colored umbrellas over the tables. The overall scene is bright and sunny.

## Kastanienbäume

Vielfältiger Außenbereich unter drei alten Kastanien, um die das Gebäude geplant wurde.

## Gartenterrasse

Vom EG direkter Zugang auf die eigene Gartenterrasse? Ein Highlight in Südlage.

# IM TEAM MEHR ERREICHEN UND ZUKUNFT ENTWICKELN

## Lounge Rückzug

In der verdichteten  
Arbeitswelt benötigen  
Mitarbeiter kurze,  
entspannte  
Pausen.

## Café Working Bar

Warum nicht bei einem  
Kaffee nett über den  
neuen Pitch  
sprechen?

## Writable Wall

Fördert Kreativität und Merkfähigkeit, beschleunigt Entscheidungen.

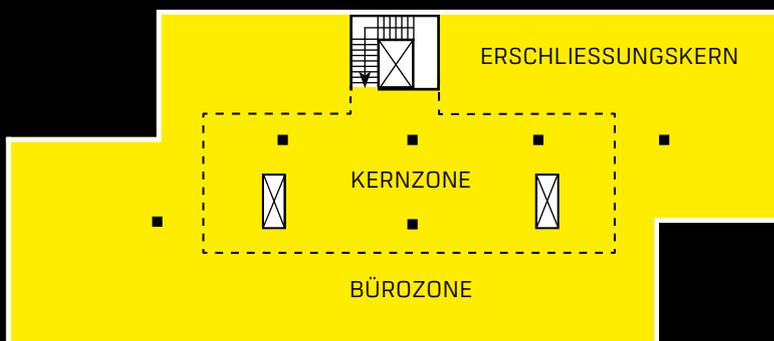
## Working Desk

Einloggen und schnell noch das Teams Meeting vorbereiten.

# DAS NEUE OFFICE BLEIBT FLEXIBEL



Eines haben wir in den letzten Jahren gelernt, die Welt ist und bleibt im ständigen Wandel und somit auch die Arbeitswelt. Ob Zellenbüro, Großraum oder inspirierende Arbeitslandschaft, der fast stützenfreie Grundriss der Reiterstaffel Offices fördert die Agilität der Nutzung, bietet Raum für neue Gedanken und bleibt offen für Veränderungen in der Zukunft.



**Gebäudetiefe** 8,00 m  
**Achismaß** 1,35 m  
**Nebenflächen** <5%

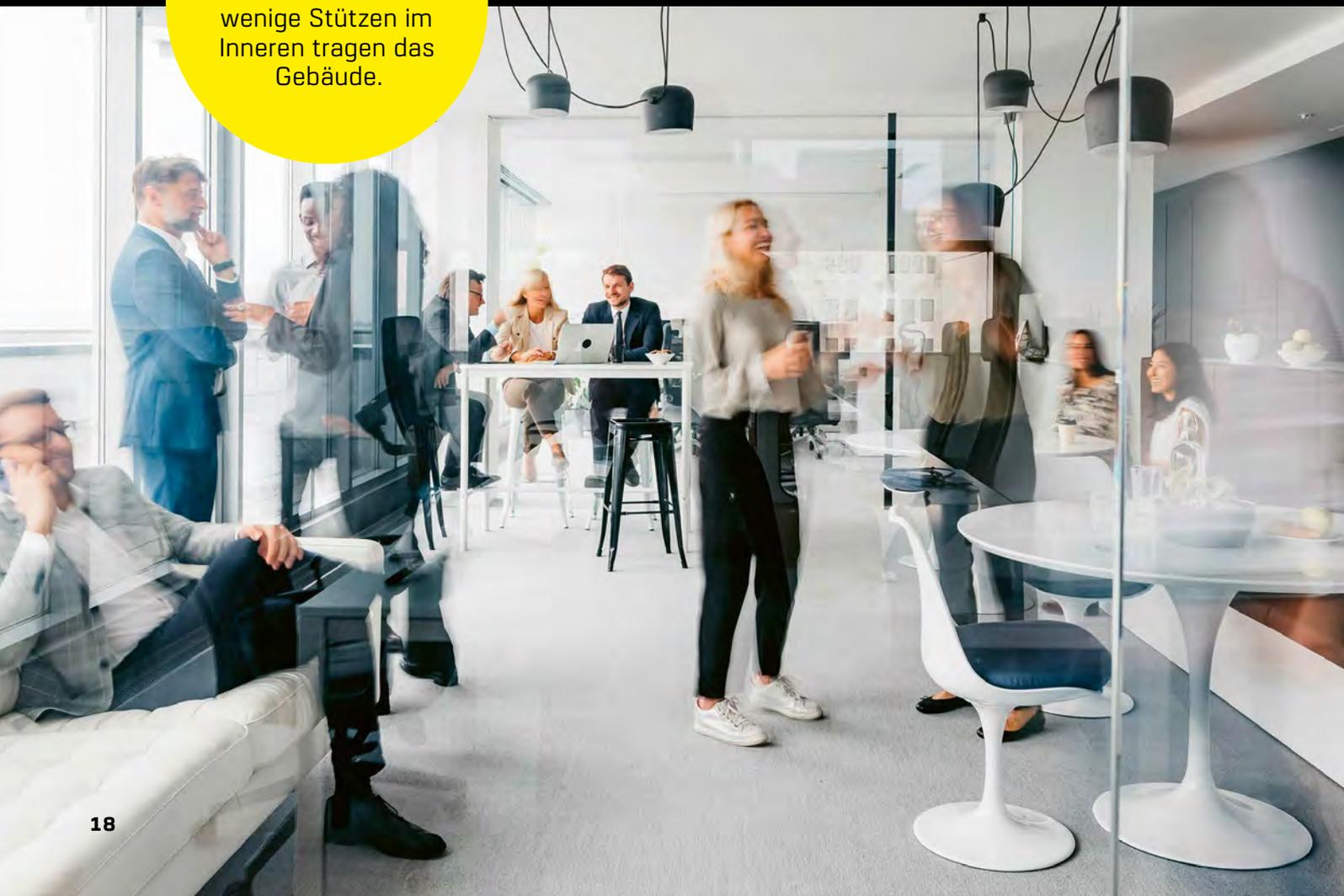




# WENIGER STÜTZEN AUF DER FLÄCHE MEHR FREIHEIT IN DER INNENARCHITEKTUR

## **Loftiger Grundriss**

Die Fassade und  
wenige Stützen im  
Inneren tragen das  
Gebäude.



# EFFIZIENTES GEBÄUDEKONZEPT

Ein Traum für Innenarchitekten und New Worker. Die fassadenseitige Zone mit acht Meter Tiefe bietet maximalen Raum für die perfekte Planung von Büroarbeitsplätzen und modernen Arbeitswelten. Die innenliegende, stützenreduzierte Kernzone ist ideal für den Empfang, Besprechungsräume, Teeküche und WCs.

Vom Open Space mit neuen Arbeitswelten über Kombi- und Gruppenbüros bis hin zu Einzelbüros, jedes Konzept ist umsetzbar. Die unterschiedliche Art der Arbeit bestimmt die Aufteilung, Gestaltung und Möblierung der Arbeitsräume. Alles im Loft-Design mit modernen Farben und Materialien.





**Licht-  
durchfluteter  
Bürraum**

Natürliches Tageslicht  
verhilft zu mehr  
Energie und guter  
Laune am hellen  
Arbeitsplatz.

**Informelle  
Meetings**

In entspannter Atmo-  
sphäre über die neue  
Strategie sprechen  
und Ideen entwickeln.  
Fühlt sich das  
wie Arbeit an?

In den Abbildungen sind Sonderausstattungen enthalten.

**WO MENSCHEN SEIN WOLLEN  
UND NICHT SEIN MÜSSEN**



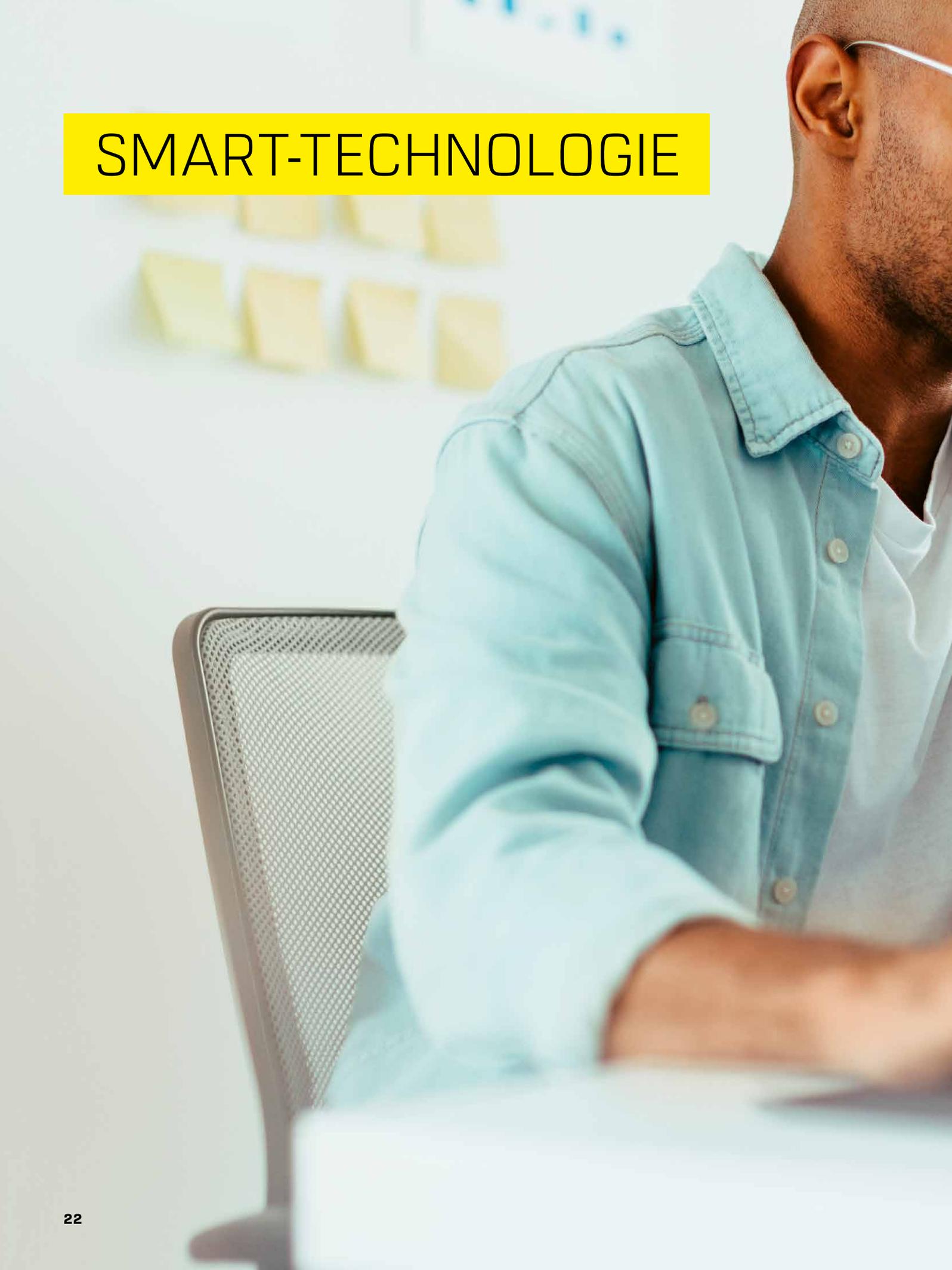
## Resilienz aufbauen

Ein kurzer Break auf der Terrasse nach einem Team-Call steigert die Konzentration für die weiteren Aufgaben.

## Stand-Up Meetings

Höhenverstellbare Tische ermöglichen Meetings unter 1h in der Power Pose. Dies ist 25% effektiver als sitzend.

# SMART-TECHNOLOGIE

A man with glasses, wearing a light blue button-down shirt over a white collared shirt, is seated at a desk. He is looking towards the right. The background is a white wall with several yellow sticky notes pinned to it. The overall scene is brightly lit and professional.



Kann ich mit  
Smart-Technologie  
das Büro effizienter  
und nachhaltiger  
nutzen und somit  
Energie und  
Ressourcen sparen?





# HAUS 7

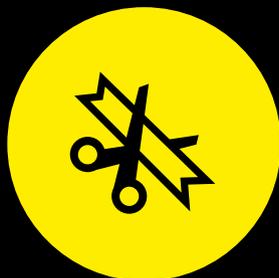
Gaedestr. 7 | 50968 Köln

5. OG	732 m <sup>2</sup>
4. OG	951 m <sup>2</sup>
3. OG	951 m <sup>2</sup>
2. OG	1.010 m <sup>2</sup>
1. OG	967 m <sup>2</sup>
EG	755 m <sup>2</sup>

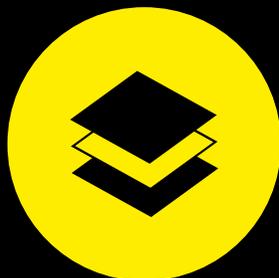
**Gesamt 5.366 m<sup>2</sup>**

## JOINT VENTURE – GEMEINSAM INS ZIEL

Die Reiterstaffel Offices sind ein Gemeinschaftsprojekt von Bauwens Development und Swiss Life Asset Managers. In den vergangenen Jahren ist hier ein komplettes innerstädtisches Quartier mit über 500 fertiggestellten Wohnungen, Gewerbeflächen, einer Kita, einer Grundschule und einem Nahversorger entstanden. Wir sind stolz auf diese langjährige und erfolgreiche Zusammenarbeit.



**Fertigstellung**  
Anfang 2025



**Aufteilung Mietflächen**  
geschossweise

## GEBÄUDE FEATURES



**Zertifikat**  
DGNB PLATIN (Vorzertifikat)



**Betriebskosten**  
optimiert durch Monitoring



**Nebenflächen**  
weniger als 5%



**Smart-Technologie**  
umfangreiches Paket  
vorgerüstet



**Leistungsstarkes Internet**  
Glasfaseranbindung



**CAT-Verkabelung**  
Anbindung für jede Mieteinheit



**Tiefgarage**  
64 Autos | ca. 40 Räder



**E-Ladestationen**  
vorgehalten für Autos  
und E-Bikes



**Stellplätze oberirdisch**  
12



**Terrassen**  
3 | Südlage



# MOBILITÄT NEU DENKEN DIGITAL UND ANALOG

Wir brauchen mehr Tempo in der Mobilitätswende. Der Verkehrssektor muss einen deutlichen Beitrag zur Reduktion von Schadstoffausstoß und CO<sup>2</sup>-Einsparungen leisten. Es bedarf neuer Technologien und Ideen, die ÖPNV, Shared Mobility und Individualverkehr optimal in Einklang bringen, um Ressourcen zu sparen und die Freude an Mobilität nicht zu verlieren.



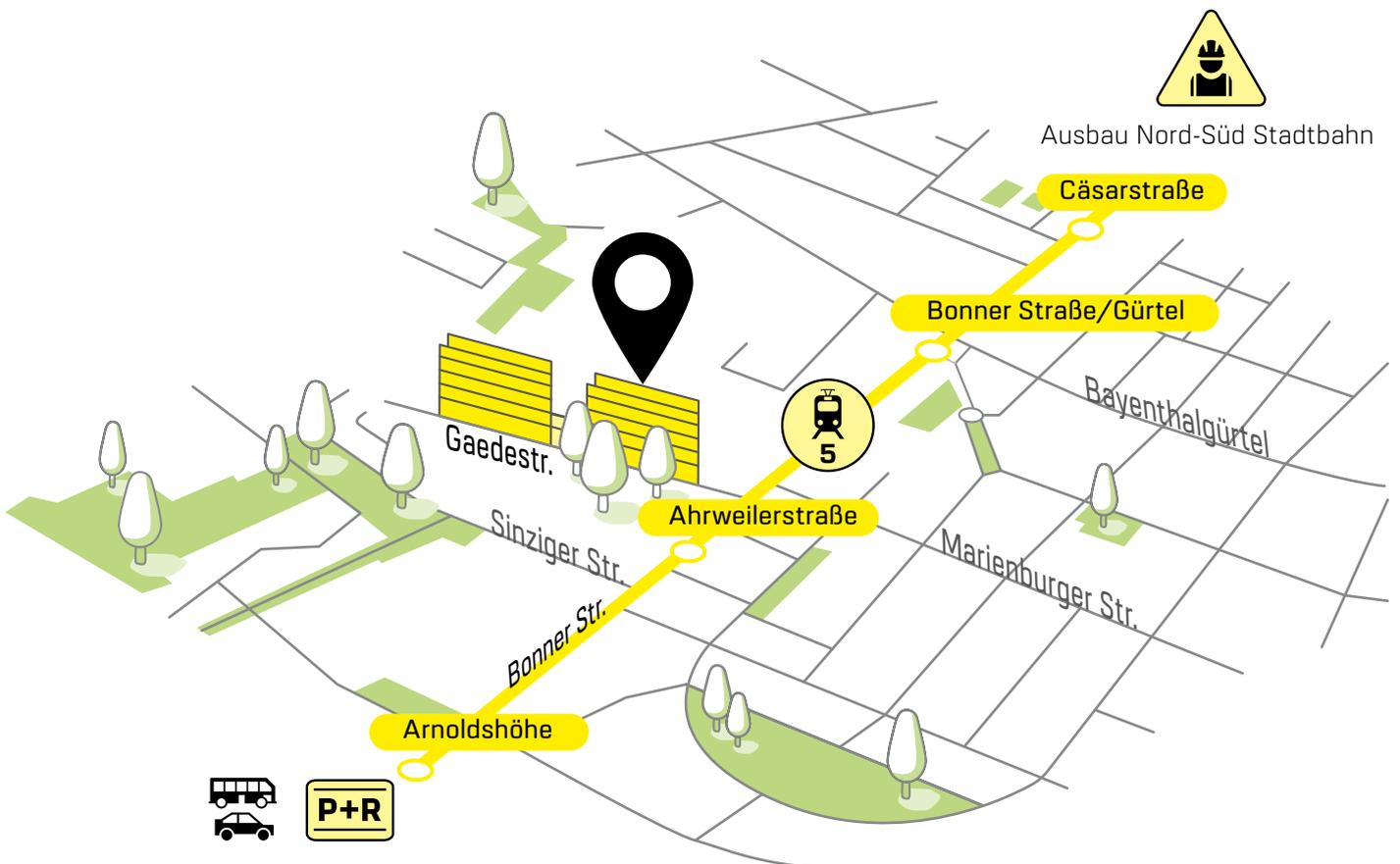
**Digitales Parkraummanagement**  
Bestmögliche Auslastung  
der Tiefgarage



**E-Mobilität**  
Ausreichend Ladeinfrastruktur  
für Autos und Fahrräder in der  
Tiefgarage.



**Mobilitätsmonitor**  
Überblick aller verfügbaren  
Mobilitätsangebote  
in Echtzeit



# BAUWENS

CREATING EXCELLENCE

Paul Wirtz-Giebel  
BAUWENS Development GmbH & Co. KG  
p.wirtzgiebel@bauwens.de



SwissLife  
Asset Managers

Mario Böttger  
Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH  
Mario.Boettger@swisslife-am.com

Ausgabe März 2023  
Konzeption, Text und Gestaltung: steffen kommunikation  
Perspektiven: HH Vision  
Architektur: Fischer Architekten | RMP Landschaftsarchitekten  
Bildnachweis: iStock S. 2-3 | S.16 | S. 17 | S. 18 | S. 19 | S. 26  
AdobeStock S. 5 | S.7 | S. 26

Für die Angaben in dieser Broschüre, insbesondere Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Inhalte, wird keine Haftung übernommen. Diese Broschüre stellt kein Angebot dar. Änderungen bleiben vorbehalten. Jegliche Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der PE Reiterstaffel GmbH & Co. KG.

PE Reiterstaffel GmbH & Co. KG | Clever Straße 36 | D-50668 Köln  
[www.reiterstaffel-offices.de](http://www.reiterstaffel-offices.de)