

GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHENSTRATEGIE

Grasweg-Eichkamp – Entwicklungs- linien für das urbane Gewerbegebiet





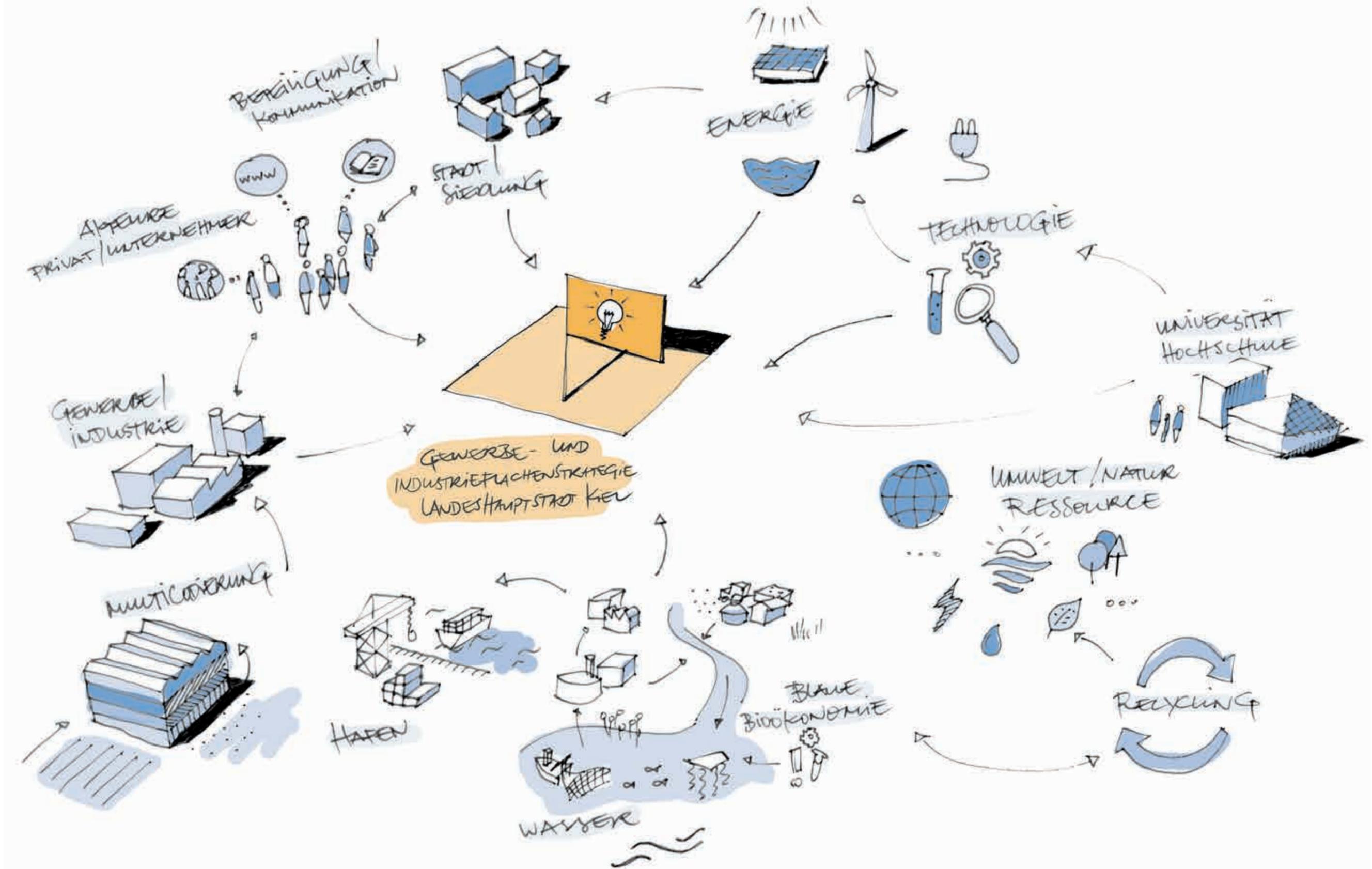
Gewerbe- und Industrieflächenstrategie Grasweg-Eichkamp – Entwicklungslinien für das urbane Gewerbegebiet

Inhalt

Zukunftsperspektive Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp	4
Hintergrund und Aufgabenstellung für das Gewerbegebiet im Wissensquartier Uni Kiel	6
Mögliche Entwicklungsleitlinien für ein urbanes Gewerbegebiet der Zukunft	8
Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale des Gewerbegebietes Grasweg-Eichkamp	10
Ein Modellquartier für urbane Produktion – <i>Inhaltliches Profil</i>	13
Flexibles Flächenangebot und „Dreifache Innenentwicklung“ – <i>Räumliches Profil</i>	16
Gemeinsames Zielbild und Förderung von Keimzellen – <i>Strategisches Vorgehen</i>	19
Best-Practice-Beispiele	21
Impressum	23

Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp im Ist-Zustand

Zukunftsperspektive Gewerbegebiet
Grasweg-Eichkamp



Hintergrund und Aufgabenstellung für das Gewerbegebiet im Wissensquartier Uni Kiel

Die Landeshauptstadt Kiel steht vor der Herausforderung, trotz vorhandener Flächenknappheit und Flächenkonkurrenz im urbanen Kontext ausreichend qualifizierte Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung zu stellen, und damit im nationalen wie internationalen Wettbewerb eine nachhaltige Grundlage für eine prosperierende Wirtschaft sowie attraktive und sichere Arbeitsplätze zu schaffen. Als Beitrag für eine zeitgemäße, aktive Flächenpolitik am Wirtschaftsstandort Kiel soll vor diesem Hintergrund eine zukunftsfähige Gewerbe- und Industrieflächenstrategie erarbeitet werden, welche für unterschiedliche Standorte der Landeshauptstadt überzeugende inhaltliche wie räumliche Profile konkretisiert und ein zielführendes strategisches Vorgehen beschreibt. Die Strategie muss Antworten auf die skizzierten Herausforderungen liefern, eine nachhaltige strategische Flächenbereitstellung und -qualifizierung ermöglichen sowie beim Abbau potenzieller Entwicklungshemmnisse helfen.

Das Gewerbegebiet rund um den Grasweg, den Holzkoppelweg und den Eichkamp stellt durch seine innerstädtische Lage einen besonderen Entwicklungsraum dar. Im Kontext der Gebietsentwicklung werden die Teilbereiche nördlich wie südlich der Eckernförder Straße als ein Entwicklungsgebiet betrachtet. Ausschlaggebend hierfür sind die gemeinsame äußere Erschließung, ihre Lage und inhaltliche Wechselbeziehungen. Die Flächen zeichnen sich bereits heute durch eine heterogene Akteurslandschaft aus und grenzen an starke Entwicklungstreiber*innen wie den Wissenschaftspark und das Universitätsgelände an. Ziel ist es, für diesen Standort – das Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp – eine Vision zu formulieren, die den Anforderungen eines prosperierenden, zukunftsfähigen Wirtschaftsstandortes im urbanen Kontext gerecht wird und gemeinsam mit den Akteur*innen am Standort eine innovative und zeitgemäße Entwicklung des Gewerbegebietes gestaltet. Inhaltlich wie räumlich sollen dabei gesellschaftliche Veränderungsprozesse und aktuelle Trends wie Nachhaltigkeit, urbane Produktion, Industrie 4.0, Stadt der kurzen Wege oder dreifache Innenentwicklung aufgegriffen werden.

Zu diesem Anlass wurden in enger Kooperation mit Schlüsselakteur*innen vor Ort und möglichen Impulsgeber*innen proaktiv Alleinstellungsmerkmale und besondere Potenziale des Gewerbegebietes Grasweg-Eichkamp herausgearbeitet. Ein möglichst unverwechselbares Standortprofil wurde anschließend konkretisiert.

Das vorliegende Dokument fasst die Ergebnisse eines mit lokalen Schlüsselakteur*innen aus Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Verwaltung vollzogenen Diskussionsprozesses zusammen. In Auswertung mehrerer Einzelgespräche und einer zusammenführenden Impulswerkstatt wurden in Kooperation mit der Kieler Wirtschaftsförderung (KiWi) konkrete Handlungsempfehlungen für eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Grasweg-Eichkamp formuliert. Die gemeinsame Impulswerkstatt ist Auftakt eines längerfristigen Dialog- und Planungsprozesses auf dem Weg zu einer zukunftsfähigen Entwicklungsstrategie – koordiniert von der KiWi. Die gemeinsam herausgearbeiteten und im Folgenden vorgestellten Entwicklungslinien sind somit nicht abschließend und können daher im weiteren Verfahren ergänzt und verändert werden.

Nach einer kurzen Einordnung des übergeordneten Themas und einer Beschreibung der Besonderheiten des Standortes werden diese Handlungsempfehlungen entlang der Aspekte „inhaltliche Entwicklungslinien“, „räumliche Anforderungen“ sowie „strategisches Vorgehen“ im Folgenden vorgestellt und erläutert.



Mögliche Entwicklungsleitlinien für ein urbanes Gewerbegebiet der Zukunft

Das Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp soll sich zu einem innovationsfördernden, zukunftsfähigen Gewerbegebiet entwickeln. Es soll in Synergie mit umliegenden Quartieren sowie Anwendungsraum für nachhaltige Produktionen im städtischen Kontext werden. Im Rahmen dieser Zielstellung wurden mögliche Leitbegriffe einer qualitätsorientierten Gebietsentwicklung vorgestellt und gemeinsam mit Schlüsselakteur*innen diskutiert und bestätigt. Fortan dienen sie als orientierungsweisende Entwicklungsstränge hin zu einem urbanen Gewerbegebiet der Zukunft:

- Dreifache Innenentwicklung:
 - (Re-)Aktivierung des Bestandes, Nachverdichtung, Multicodierung
 - Neue Mobilität, Logistik 4.0
 - Grüne Infrastruktur
- Urbane Produktion, neue Arbeitswelten
- Gewerbe 4.0
- Innovation, Transfer und Interaktion

1. Dreifache Innenentwicklung

Die dreifache Innenentwicklung beschreibt die differenzierte Betrachtung einer (inner)städtischen Fläche aus drei Perspektiven: Den nachhaltigen Umgang mit dem Bestand mit dem Ziel einer qualitätsorientierten Nachverdichtung, die Auseinandersetzung mit neuen innerstädtischen Mobilitätskonzepten sowie die aktive Integration einer multifunktionalen grünen Infrastruktur. Im Zentrum des Leitbildes der dreifachen Innenentwicklung steht die Frage, wie Mobilität, Grün-/Freiflächen und das Bauen gemeinsam qualifiziert entwickelt werden können, um eine hohe Lebensqualität für alle Stadtbewohner*innen zu erreichen.

(Re-)Aktivierung des Bestandes, Nachverdichtung, Multicodierung

Die konkrete Auseinandersetzung mit der Bestandsarchitektur und bestehenden versiegelten Flächen ermöglicht die Erschließung neuer Potenzialflächen und hinterfragt bestehende Nutzungsstrukturen. Durch eine (Re-)Aktivierung und/oder die Intensivierung der Nutzung bestehender Architekturen (z. B. durch vertikale Nachverdichtung) können multifunktionale Räume gewonnen werden und/oder neue Freiflächen entstehen. Gleichzeitig bleibt die graue Energie der Bestandsgebäude erhalten. Eine solche Neuausrichtung der Gebäude kann darüber hinaus eine kluge logistische und städtebaulichen Gestaltung des Quartiers unterstützen. Beispielhaft für die Bündelung von Nutzungen sind im Falle von Parkplatzflächen Quartiersgaragen zu nennen. Nutzungsintensivierungen können zum Beispiel durch die Aktivierung von Dachflächen (der fünften Fassade der Gebäude) für weitere Nutzungen erzielt werden.

Durch die Multicodierung von Bestandsbauten oder im Rahmen einer Nachverdichtung entstehende Neu- und Umbauten wird darüber hinaus eine flächen- und ressourcensparende Bauweise unterstützt.

Neue Mobilität, Logistik 4.0

Die Bündelung und Verknüpfung unterschiedlicher Mobilitätsformen in „Mobility Hubs“ kann die Anwendung neuer Mobilitätskonzepte unterstützen. Die verschiedenen Bedarfe des motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrs gilt es dabei aufeinander abzustimmen. Zudem sollte die Aktivierung CO₂-neutraler Angebote von Anfang an gezielt gefördert werden. Automatisierte Transport- und Liefersysteme können in Kombination mit dezentralen Lösungen für effizientere Logistikketten sorgen, die eine Konzentration von Infrastruktur und platzsparende Lösungen ermöglichen.

Grüne Infrastruktur

Die bewusste Integration multifunktionaler, grüner Infrastruktur kann sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die klimatischen Bedingungen eines Ortes positiv beeinflussen. So lassen sich Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien mit Begrünungsmaßnahmen synergetisch kombinieren bei gleichzeitiger Förderung der Biodiversität. Auch unterstützt der gezielte Einsatz von Grünflächen im Rahmen der Klimawandelanpassung die Retention von Wasser im Quartier und kann als Ausgleichsfläche für Natur- und Artenschutz dienen. Nicht zuletzt kann im Kontext urbaner Produktion grüne Infrastruktur neue Möglichkeiten für den Anbau nachwachsender Rohstoffe (kleinmaßstäbliche Produktionen im Sinne von Freilandlaboren oder temporären Testflächen) schaffen, die darüber hinaus die Adressbildung eines Standortes fördern.

2. Urbane Produktion, neue Arbeitswelten

Unter urbaner Produktion versteht man die Herstellung und Verarbeitung materieller Güter und produktbegleitender Dienstleistungen in dicht besiedelten Räumen. Dabei lassen sich drei Typen urbaner Produktion differenzieren.

Urbane Industrien: Produktionen, die industrielle Fertigungsprozesse mit Hilfe neuer Technologien auf geringerer Fläche organisieren und emissionsärmer gestalten.

Urbane Manufakturen: Handwerksbetriebe oder kleine Fertigungs-/Produktionsbetriebe, die wieder in die Stadt zurückkehren und vom Absatzmarkt in der urbanen Nachbarschaft profitieren („The New Local“-Trend).

Urbane Landwirtschaft: Kleinmaßstäbliche primäre Produktion von Lebensmitteln und nachwachsenden Rohstoffen im innerstädtischen Kontext. Hierbei können auch Konzepte

zur Aktivierung der „fünf Fassaden“ von Architekturen (inklusive der Dachflächen) zur Anwendung kommen.

Innenstädte und Quartiere werden auf diesem Weg mit neuem Leben gefüllt und bieten Unternehmen neue Produktionsmöglichkeiten und Absatzmärkte. Produkte entsprechen dabei dem auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit setzenden Konsumtrend. Durch kurze Produktions-, Arbeits- und Einkaufswege wirkt sich das Konzept positiv auf den CO₂-Abdruck aus und befördert die Gestaltung neuer Landschaften des innerstädtischen Wohn- und Arbeitsraums. Damit einher gehen Konzepte des flexiblen Arbeitens, die neben klugen Produktionsflächen auch multifunktionale und inspirierende Arbeitsräume für Coworking/Co-Creation erlauben.

3. Gewerbe 4.0

Eine ganzheitliche Betrachtung und Optimierung von Prozessen und Stoffströmen mithilfe der Digitalisierung ist Ziel des Gewerbe-4.0-Ansatzes. Hierbei gibt es einen engen Bezug zur „Zero Waste“-Strategie der Landeshauptstadt Kiel, die den Erhalt wertvoller Ressourcen sowie den intensivierten Einsatz nachwachsender Rohstoffe für nachhaltige Produktionen verfolgt. Dazu gehört auch die sorgsame Betrachtung von Flächen- und Entsiegelungspotenzialen sowie ein ressourcensparender Umgang mit Bestands- und Neubauten. Neben kreislauforientierten Designs bei Gebäuden und Produktionsprozessen dient der Einsatz erneuerbarer Energien dazu, energetisch autonome Quartiere zu fördern sowie Produktionsprozesse zu optimieren und quartiersübergreifend zu synchronisieren.

4. Innovation, Transfer und Interaktion

Ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet braucht experimentierfreudigen (normierungsarmen) Raum für Innovationen und flexibles Arbeiten. Der Transfer und die Kommunikation mit Partner*innen aus Öffentlichkeit, Wissenschaft und Wirtschaft unterstützen dabei die Interaktion zwischen beteiligten Akteur*innen im Gewerbegebiet sowie die Sichtbarkeit der Entwicklungen am Standort. Durch die gezielte Gestaltung transparenter und zugänglicher Bereiche werden Austausch und Kooperationen erleichtert und über „gläserne Produktionen“ die Aktivitäten des Standortes für die Öffentlichkeit besser nachvollziehbar. Der intensive Austausch zwischen Unternehmen erleichtert darüber hinaus die Vernetzung der vorhandenen Wertstoffketten, die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen, Gebäuden und Maschinen sowie die synergetische Verknüpfung von Produktionsprozessen. Durch die Etablierung impulsgebender Keimzellen können beispielhafte Strukturen für eine Standortentwicklung entstehen und als Inkubatoren fungieren.



Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale des Gewerbegebietes Grasweg-Eichkamp

Das Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp zeichnet sich in vielerlei Hinsicht durch seine besondere Lage aus. Durch die Nähe zum Stadtzentrum, zu Wohnquartieren und Angeboten des täglichen Bedarfes werden Alltagswege vom Gewerbegebiet aus bereits heute stark verkürzt. Die direkte Nachbarschaft zu starken Impulsgeber*innen wie dem Wissenschaftspark, der Christian-Albrechts-Universität sowie dem Kieler Innovations- und Technologiezentrum erleichtert Partnerschaften und kann innovative Entwicklungen am Standort fördern. Die besondere Anbindung über die Veloroute wie auch über das Straßennetz und den ÖPNV verknüpft das Gewerbequartier über die direkte Nachbarschaft hinaus mit der Gesamtstadt. Im heutigen Zustand weist der Standort ein hohes Maß an versiegelten, un bebauten Flächen auf, woraus sich ein entsprechendes Nachverdichtungspotenzial ergibt. Darüber hinaus kann eine Neuordnung der bestehenden Nutzungen optimierte Lösungen in Erschließungsfragen bringen.

1. Innerstädtische Lage

Das Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp befindet sich im Westen des Kieler Zentrums. Mit dem Wissenschaftspark und dem Campus der Christian-Albrechts-Universität (CAU) zu Kiel im Osten stellt das Gebiet den letzten städtischen Baustein zwischen dem Westring und dem unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße B76 und die Autobahnen A215 / A7 dar. Die Nähe zum Stadtzentrum und die umliegenden Angebote des täglichen Bedarfes werden seitens der Akteur*innen als besondere Qualität benannt. Die alltäglichen Arbeitswege werden dadurch deutlich reduziert, wodurch die Nutzung des Standortes über die regulären Arbeitszeiten hinaus unterstützt wird und sich Angebote aus der Gastronomie und Kultur dort bereits heute angesiedelt haben. Durch den Nutzungsmix wird die Gewerbefläche auch für die Wohngebiete in unmittelbarer Nähe interessant. Die Unternehmen vor Ort profitieren von der Bewegung in der und um die Gewerbefläche und der daraus resultierenden Laufkundschaft.

2. Lage im Wissensquartier Uni Kiel

Die innovationsfördernde Landschaft in direkter Nachbarschaft des Gewerbegebietes bietet vielseitige Anknüpfungspunkte sowohl für eine inhaltliche als auch für eine räumliche Entwicklung. Eine erste inhaltliche „Brücke“ zur Universität besteht bereits durch das Pharmazeutische Institut der CAU, das schon heute im Gewerbegebiet verortet

ist. Darüber hinaus stellt das bestehende Kieler Innovations- und Technologiezentrum einen wichtigen Motor und Impulsgeber für innovative Unternehmensgründungen dar, mit großem Interesse an nahe gelegenen Ansiedlungsflächen: Viele innovative Unternehmen, Start-ups und Ansiedlungen suchen die Nähe zur Hochschule und damit einhergehenden Forschungs- und Entwicklungsprojekten. Die Gewerbefläche am Grasweg bietet das Potenzial, Entwicklungen dieser Art zu fördern und entsprechende Anschlussflächen anzubieten. Durch den im Norden angrenzenden Wissenschaftspark werden innovative Impulse insbesondere aus der IT-Branche eingebracht. Vor allem die Projekte (z. B. CAPTN), Kooperationen und Veranstaltungen im Wissenschaftszentrum können mit dem Schwerpunkt auf den Bereich Digitalisierung und Mobilität eine Ergänzung zum Thema der urbanen Produktion liefern. Die Gewerbefläche ergänzt das Wissensquartier der Uni Kiel um eine praxisnahe Komponente und birgt das Potenzial, die Theorie mit den praktischen Fragestellungen der angesiedelten Unternehmen zu verbinden.

3. Impulsgeber*innen am Standort aus Wissenschaft, Technologie, Kultur und Gastronomie

Auch das Gewerbegebiet selbst zeichnet sich schon heute durch einige innovative Impulsgeber*innen aus, die auf unterschiedliche Weise den Standort beleben und eine attraktive Nutzungsmischung maßgeblich fördern. Der bestehende Hochschulbaustein, das Pharmazeutische Institut der CAU, erweitert den Kreis an Akteurs- und Interessensgruppen. Ein besonderes gastronomisches Angebot – wie die Brauerei Lille am Eichkamp, die Kaffeerösterei Loppo oder das Restaurant der TraumGmbH – schafft Treffpunkte, Orte der Begegnung und des Austausches im Quartier. Das bestehende Kultur- und Freizeitangebot unterstützt die Aktivierung und Belebung des Standortes auch außerhalb der Kernarbeitszeiten der Unternehmen.

4. Diffuse räumliche Struktur und heterogener Gebäudebestand

Der Gebäudebestand zeichnet sich durch vielfältige Gebäudegrößen und -typen aus. Bereits heute gliedert sich der heterogene Bestand in großmaßstäbliche Gebäudekomplexe entlang des Holzkoppelweges und kleinteiligere Strukturen entlang des Grasweges.

Die Grundstücke des Gewerbegebietes werden von einer heterogenen Unternehmenslandschaft bespielt. Die Vielzahl an unterschiedlichen Akteur*innen und Interessensgruppen im Quartier hat für eine diffuse räumliche Entwicklung gesorgt. Vor diesem Hintergrund bleibt die Ausrichtung der Bestandsbauten unklar und es entstehen bislang weder klar artikulierte, einheitliche Vorder- bzw. „Schauseiten“ noch eindeutige Rückseiten. Es mangelt nach Einschätzung der Teilnehmer*innen an einer zielorientierten räumlichen Gestaltung im Sinne einer gemeinsamen Quartiersstruktur. Die Bestandsstruktur um den Eichkamp besteht – ausgenommen der Verwaltungsgebäude von Bartels-Langness und des großflächigen Einzelhandels – maßgeblich aus größeren Hallenstrukturen, ebenfalls ohne klare Ausbildung von Vorder- oder Rückseiten. Darüber hinaus zeichnet sich dieser Quartiersteil durch die standortprägenden Wohnbauten im Norden und Westen des Gewerbegebietes aus.

5. Bestehende heterogene Akteurslandschaft

Eine weitere Besonderheit des Gewerbegebietes liegt in dessen heterogener Akteurslandschaft. Eine Mischung aus Automobilbranche, Bauunternehmen, Wertstoffverarbeitung und Reparatur bildet das vielfältige Spektrum der heutigen Unternehmenslandschaft ab. Darüber hinaus zeichnet sich der Standort durch eine Vielzahl an Freizeit- und Kulturangeboten aus, wie die Kletterhalle NordBloc und die TraumGmbH, sowie kleinteilige Vereinsstrukturen und Gastronomie. Einige der gastronomischen Angebote, wie Loppo Kaffee oder die Lille Brauerei, stellen bereits heute erlebbare Manufakturen mit engem Bezug zum Quartier dar und fungieren als solche als soziale Treffpunkte im Quartier.

6. Anbindung über die Veloroute, ÖPNV und Autobahn

Das Gewerbegebiet bietet durch seine besondere Lage und die vorhandene verkehrliche Infrastruktur eine Vielzahl an Anbindungsmöglichkeiten. Insbesondere die Veloroute stellt diesbezüglich ein standortbezogenes Alleinstellungsmerkmal dar, indem es die Gewerbefläche mit dem Universitätsgelände, dem KITZ, dem Wissenschaftspark und dem umliegenden Stadtraum vom Holsteinstadion bis zum CITTI-PARK auf direkter Achse verknüpft. Die Kreuzung der Gutenbergstraße und der Eckernförder Straße schließt die Gewerbeflächen an den MIV an und bietet darüber hinaus einen zusätzlichen Radweg an. Im Süden ist der Standort an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Derzeit ist ein Stadtbahnanschluss an der Olshausenstraße in Planung, worüber zukünftig auch die Nordseite des Quartiers einen neuen Zugang erhält und das Gewerbequartier somit von allen

Seiten erschlossen wäre. Der nahe gelegene Autobahnanschluss, der unmittelbar über die B76 erreicht werden kann, unterstützt die Logistik des Gewerbegebietes im Westen.

7. Hohes Nachverdichtungspotenzial

Bereits die Luftbildanalyse offenbart das hohe Maß an versiegelten Flächen, insbesondere die große Anzahl an Parkplatz- und sonstigen Stellflächen. Zudem sind viele der Bestandsbauten flächenintensiv und eingeschossig. Vor diesem Hintergrund ergibt sich bei genauer Betrachtung der Flächen das Potenzial der Nachverdichtung und Umstrukturierung von bestehenden Nutzungen. Insbesondere eine bauliche Nachverdichtung des Bestandes kann dabei helfen, das wirtschaftliche Potenzial der Grundstücke auszubauen, und sich speziell für die Flächeneigentümer*innen lohnen. Neue Parkplatzkonzepte, wie z. B. Quartierskonzepte oder temporäres Parken, können zusammen mit einer klugen Neuorganisation von Nutzungen und Flächen dazu beitragen, zusätzlichen Freiraum für neue Gebäude und attraktive Grünflächen zu gewinnen. Das damit einhergehende Entsiegelungspotenzial kann eine klimatische Verbesserung des Quartiers mit sich bringen und die Aufenthalts- und Arbeitsqualität am Standort zusätzlich steigern.

8. Innere Erschließung und Verkehr als Herausforderung

Anlässlich der vielseitigen Akteurs- und Nutzerlandschaft auf der Gewerbefläche ergeben sich – insbesondere im nördlichen Gebietsteil (Grasweg, Holzkoppelweg) – komplexe Herausforderungen in Verkehrs- und Erschließungsstrukturen. Das hohe Verkehrsaufkommen im motorisierten, wie auch im nicht-motorisierten Bereich, muss auf veralteten Straßenquerschnitten und somit vergleichsweise kleiner Fläche organisiert werden. Des Weiteren erzeugt die aktuelle Anordnung der Nutzungen komplexe logistische Anforderungen, die Wege und Abläufe verlängern, wie seitens der Teilnehmer*innen deutlich beschrieben wurde.

9. Stellenweise schwieriger Baugrund

Aufgrund der Erfahrung mit früheren Bauvorhaben berichten die Teilnehmer*innen, dass der Baugrund stellenweise vorbelastet sein könnte, was bei Neu- und Umbauten, insbesondere bei vertikaleren Entwicklungen mit Blick auf notwendige Gebäudegründungen, Herausforderungen mit sich bringen kann. Diese Aussage ist im Weiteren sowohl im Allgemeinen als auch im Speziellen durch Recherche in städtischen Unterlagen sowie im konkreten Fall durch einzelne Probebohrungen zu verifizieren.

Ein Modellquartier für urbane Produktion – Inhaltliches Profil



Das Gewerbequartier rund um den Grasweg und Eichkamp soll sich zu einem innovationsfördernden, zukunftsorientierten Standort entwickeln, der Antworten auf Produktionsfragen im innerstädtischen Kontext gibt. Aufgrund seiner Lage, seiner kleinteiligen und heterogenen Unternehmensstruktur, der Vielzahl an Angeboten im Kultur- und Gastronomiebereich sowie aufgrund der bestehenden Nutzungsmischung bietet sich die Fortentwicklung des Gebietes zu einem Modellquartier für urbane Produktion an.

Die umliegenden Wohnquartiere unterstützen kurze Wege und sorgen für ein hohes Angebot für Nachfragen des täglichen Bedarfs. Bereits im Bestand zeichnet sich ein vielfältiges, innovationsfreundliches Unternehmensspektrum von kleinmaßstäblichen Manufakturen bis hin zu größeren Produktionen und Vertrieben ab. Durch den benachbarten Hochschulcampus der CAU sowie das KITZ bieten sich Kooperationen an sowie Potenziale zur Ansiedlung von impulsgebenden Ausgründungen. Gemeinsame Themenfelder zwischen der Hochschule und den vorhandenen Unternehmen reichen von IT-Fragen über Mobilität und Logistik der Zukunft bis hin zu Fragen der nachhaltigen Produktion von Nahrungsmitteln, Werkstoffen und Energie im urbanen Kontext.

1. Potenziale aus Heterogenität und Kleinteiligkeit der Unternehmen aktivieren

Die bestehende Unternehmensstruktur deckt eine große Bandbreite von Themenfeldern ab. Mobilitätsthemen im motorisierten Individualverkehr (MIV) und nicht-motorisierten Individualverkehr (NMIV) sind in unterschiedlichen Maßstäben vertreten. Große Autohäuser inklusive ihrer Lager- und Parkplatzflächen orientieren sich dabei tendenziell entlang des Holzkoppelweges, während sich kleinteiligere Strukturen mit Angeboten für den Fahrradverkehr am Grasweg wiederfinden lassen. Beide Bausteine können Ausgangspunkt für die Auseinandersetzung mit der Frage nach Mobilitätskonzepten der Zukunft (gerade im urbanen Kontext) sein. Erneuerbare Energien sind sowohl in der Anwendung (in Form von Solaranlagen auf einigen Dachflächen) wie auch in Herstellung und Planung am Standort vertreten. Verschiedene Angebote der Kultur- und Gastronomiebranche verteilen sich im gesamten Quartier. Auffällig ist dazu die Vielzahl an Freizeitangeboten in Vereinsstruktur, die im Gewerbegebiet vertreten sind.

2. Nutzungsmischung aus Gewerbe, Kultur, Gastronomie und benachbartem Wohnen in Einklang bringen

Aufbauend auf den bereits bestehenden Bausteinen kann die vorhandene Nutzungsmischung weiter gefördert werden. Neben der Stärkung der vielseitigen gewerblichen Nutzungen und der Erweiterung der gastronomischen wie kulturellen Angebote sind die umliegenden Wohnquartiere wichtiger Bezugspunkt des Standortes. Auf der Gewerbefläche rund um den Eichkamp sind Wohnflächen in Bestandsbauten bereits in der Randbebauung vorhanden. Die Nähe zu Wohnungsangeboten fördert die Aktivierung des Standortes über die Kernarbeitszeiten hinaus, erlaubt kurze Wege für Akteur*innen im Gewerbegebiet und intensiviert die Nachfrage nach mischgenutzten Flächen. Ein zusätzlicher Ausbau von Wohnflächen im Gewerbegebiet wäre jedoch nicht förderlich, da dies zu Einschränkungen des Gewerbes führen und das ohnehin knappe Wirtschaftsflächenangebot weiter reduzieren würde.

3. Manufakturen und urbane Produktion fördern

Aufbauend auf den bereits bestehenden Unternehmensstrukturen bietet sich der Ausbau von kleineren und mittleren Produktionen und Manufakturen an. Die Besonderheit der bestehenden Betriebe, wie z. B. Loppo Kaffee und Lille Brauerei, liegt in der transparenten Darstellung ihrer Wertschöpfungsketten für die Besucher*innen. Das Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp soll mit dieser Form der kleinteiligen und „gläsernen“ Produktion ein Treffpunkt für wirtschaftliche wie gesellschaftliche Akteur*innen werden und neue Formen des gewerblichen Arbeitens im urbanen Kontext fördern. Flexibilität im Aufbau der Produkte sorgt nicht nur für eine einfachere Anpassung und Ausrichtung des Produktes auf die Kund*innen, sie unterstützt auch den klugen Einsatz von Material und eine passgenaue Produktion. Auch hier können dadurch Material und Energie eingespart werden und so ein Beitrag hin zu einer nachhaltigen Produktion der Zukunft geleistet werden.

4. Raum für Ausgründungen, F&E schaffen

Das Gewerbequartier Grasweg-Eichkamp bietet sich aus vielerlei Hinsicht als Standort für Ausgründungen und Start-up-Entwicklungen insbesondere mit einem Produktionshintergrund an. Das benachbarte Kieler Innovations- und Technologiezentrum (KITZ) bietet bereits heute Flächen zum Aufbau junger Unternehmen und Ausgründungen der Hochschule.

Die Ausweitung des Flächenangebotes im angrenzenden Gewerbequartier bietet die Chance, sich mit den bestehenden Unternehmen am Standort zu vernetzen und den aufwachsenden Start-ups die nötige Nähe zur Hochschule anzubieten. Bereits im Bestand zeichnet sich entlang des Grasweges eine kleinteiligere Unternehmensstruktur ab, während am Holzkoppelweg der Schwerpunkt auf großmaßstäblicherem Gewerbe liegt. Mit dem Nachverdichtungspotenzial am Standort gehen Wachstumspotenziale für Unternehmen einher. Ausgründungen aus der CAU und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Potenziale könnten sich im Gewerbequartier weiterentwickeln und so langfristig in der Stadt Kiel gehalten werden.

5. Bestehende Unternehmensstrukturen mit neuen Impulsen aus benachbarten Quartieren verknüpfen

Die Unternehmensstruktur im Gewerbegebiet bietet eine Vielzahl an möglichen Anknüpfungspunkten mit der benachbarten Hochschule an. Darauf aufbauend lassen sich sowohl Forschungs- und Entwicklungsprojekte initiieren als auch das bereits bestehende Angebot der Unternehmen erweitern. Insbesondere mit Blick auf innovative Raumkonzepte für den Standort tauchen bereits im Gespräch mit den Teilnehmer*innen verschiedene mögliche Entwicklungskorridore im Bereich IT, Mobilität, Stadtgrün und Energie auf.

6. Wissenschaftsbasierte Unternehmensbereiche fördern und ausbauen

Durch die Nähe zum Hochschulcampus der CAU sowie zum Wissenschaftspark ergeben sich erste unterschiedliche wissenschaftsbasierte Themenfelder und innovationsgetriebene Unternehmensbereiche. Daraus resultieren vielseitige Möglichkeiten der Kooperation und Entwicklung mit bestehenden Unternehmen am Standort und darüber hinaus. Im Gewerbegebiet kann Forschung und Entwicklung auch in größeren Maßstäben experimentieren und von den flexibleren Emissionsgrenzen profitieren:

Mobilität und Logistik der Zukunft

Im Kontext der Standortanalyse sowie im Rahmen der Gespräche mit Unternehmer*innen (im Vorfeld und während der Impulswerkstatt) stellte sich das Themencluster der neuen Mobilität und Logistik der Zukunft in den Vordergrund. Die Veloroute stellt dabei inhaltlich wie räumlich das verbindende Element zwischen der Gewerbefläche und der Hochschule dar. Aufbauend auf dem bestehenden Angebot der Unternehmen, den Bestrebungen der Stadt und der Hochschule zur Weiterentwicklung des örtlichen Mobilitätskonzeptes bietet sich der Standort als Modellraum urbaner

Mobilität und Logistik im Gewerbebereich an. Die herausfordernde Logistik am Standort erfordert kluge Lösungen für eine Optimierung der Funktionalität der Arbeitsprozesse. Darüber hinaus gilt es Antworten zu finden, wie durch das erweiterte Angebot des NMIV auch gewerbliche Prozesse kleinteiliger gestaltet darüber bedient werden können.



IT und Gewerbe 4.0

Der Megatrend hin zu einem prozessoptimierten und ressourcenschonenden Gewerbe mit Hilfe der Digitalisierung bestätigte sich im Zuge der Vorgespräche und der Werkstatt auch für die Gewerbefläche rund um den Grasweg und Eichkamp als eine mögliche Entwicklungslinie. Durch die Nähe zum Wissenschaftspark und zu den dort angesiedelten Unternehmen der IT-Branche eröffnet sich die Möglichkeit, innovative Entwicklungen neuer Technologien am Standort zu erproben und in die Prozesse der ansässigen Unternehmen einfließen zu lassen. Vor allem die Projekte (z. B. CAPTN), Kooperationen und Veranstaltungen im Wissenschaftszentrum können mit ihrem Schwerpunkt in den Bereichen Digitalisierung und Mobilität eine Ergänzung zum Thema der urbanen Produktion (vgl. Manufakturen und urbane Produktion fördern) darstellen. Dabei können mit Hilfe von Automatisierung und künstlicher Intelligenz Prozesse beschleunigt sowie die notwendigen Arbeitsflächen reduziert und effizienter gestaltet werden. Eine individuellere Gestaltung ermöglicht dadurch sowohl kleinen und mittleren Unternehmen und Manufakturen in der Prototypenentwicklung als auch etablierten Produktionsbetrieben bereits mit kleineren Stückzahlen profitabel arbeiten zu können.

Ernährungswissenschaften, nachhaltige Produktion und Verarbeitung von Lebensmitteln

Im Kontext der Möglichkeit der Entsiegelung und Begrünung des Quartiers wurde auch das Potenzial der urbanen Landwirtschaft und Nahversorgung gemeinsam erörtert. Die vielseitigen praxisorientierten Angebote der CAU im Bereich der Ernährungs- und Agrarwissenschaften ermöglichen in Kooperation mit den Entwicklungen im Gewerbegebiet die Chance, prototypische Beispiele für den Lebensmittelanbau auf innenstadtnahen Flächen zu entwickeln. Erste Veranstaltungsansätze hierfür hat das sogenannte LÜST Festival – Food Festival für regionale Esskultur – der Lille Brauerei am Eichkamp gezeigt. Auch aus Begrünungskonzepten für Dächer und Fassaden kann eine starke Entwicklungslinie für das Quartier hervorgehen, die neben klimatischen Vorteilen experimentell mit Anbaumethoden umgeht und einen Beitrag zu neuen Nahversorgungskonzepten und der Null-Kilometer-Produktion leistet.

Agrarwissenschaften und neue Materialien und Produktdesign

Aus den neuen Möglichkeiten des urbanen Anbaus landwirtschaftlicher Produkte und nachwachsender Rohstoffe ergeben sich auch Potenziale zur Weiterverarbeitung, Forschung und Entwicklung neuer Produkte und Materialien. Dies kann mit nachhaltigen CO₂-neutralen Konzepten der Nahversorgung und Lebensmittelversorgung einhergehen. Die Aktivierung von Synergieeffekten zwischen den Forschungsbereichen der Hochschule kann im Gewerbegebiet neue Entwicklungslinien erschließen. Ergänzend ist das Cluster Bioökonomie auf Marinen Standorten (BaMS) mit dem Bereich der Aquakultur zu nennen. Die Gestaltung von Grünflächen im öffentlichen Raum, wie auch an Fassaden und Dächern, kann neben der Steigerung der Aufenthaltsqualität ebenso Potenziale zu experimentellem Anbau und Verarbeitung vielfältig einsetzbarer Pflanzen und Biomasse, wie z. B. Paulownia (Blauglockenbaum), Hanf, Flachs oder Miscanthus, erwecken, um über Material- und Produktforschung ganze Wertschöpfungszyklen innerhalb des Quartiers abzubilden und weiterzuentwickeln.

Nachhaltige Energiegewinnung

Das Themenfeld der erneuerbaren Energien ist durch Unternehmen bereits am Standort vertreten und findet sich zusätzlich in Form von großflächigen Solaranlagen auf den

Dächern einiger Hallenbauten wieder. Im Zusammenspiel mit Produktions- und Mobilitätsfragen stellt sich die Frage nach Potenzialen zur Gewinnung der am Standort nötigen Energie. Unterschiedliche Fachbereiche der CAU, wie beispielsweise Elektrotechnik und Sustainability, Society and the Environment, aber auch Agrarwissenschaften, können dabei Partner*innen und Impulsgeber*innen werden. Bereits im Gespräch mit den Teilnehmer*innen der Werkstatt konnten Anknüpfungspunkte zwischen bestehenden Unternehmen für Solaranlagen und der Hochschule identifiziert werden. Beispielhaft kann hierfür das Kooperationspotenzial zwischen Agrarwissenschaften und PV-Unternehmen durch den Anbau von Grünflächen auf Dächern zur Kühlung von Solarpaneelen genannt werden.



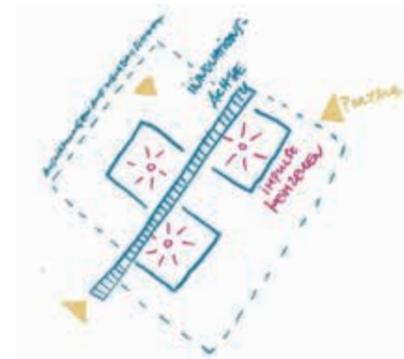
Flexibles Flächenangebot und „Dreifache Innenentwicklung“ – Räumliches Profil

Aufbauend auf den Besonderheiten des Standortes und den daraus resultierenden inhaltlichen Entwicklungslinien ergeben sich räumliche Anforderungen, die mit den Teilnehmer*innen im Rahmen der Impulswerkstatt diskutiert wurden. Aus der bestehenden Gebäudestruktur heraus können Impulse aufgenommen und weitergeführt werden. Die unterschiedlichen Unternehmensgrößen bringen sowohl kleinteilige Gebäudetypen wie auch großflächigere Raumnutzungen hervor. Die Gestaltung eines flexiblen Flächenangebotes liegt somit nahe, um auch zukünftig eine Bandbreite an Unternehmensgrößen am Standort ansiedeln zu können. Ferner kann die Gestaltung einer Transferachse die Sichtbarkeit des Standortes fördern und den Austausch zwischen Unternehmen untereinander sowie mit der Öffentlichkeit ermöglichen. Eine klare Ausrichtung der Unternehmen kann durch eine Definition von Vorder- und Rückseiten Wegeführungen erleichtern, „Schauseiten“ ermöglichen und logistische Konzepte optimieren. Die Veloroute kann als Zubringerin und Verteilerin für das Quartier noch intensiver eingebunden werden und als Bindeglied zwischen den bestehenden und neuen Entwicklungskeimzellen dienen. Zusätzlich kann die Sichtbarkeit des Standortes intensiviert werden, indem die Eingänge zum Quartier offensiver gestaltet werden und die Einsehbarkeit entlang der Veloroute sowie zur Olshausenstraße erhöht wird. Das hohe Maß an Versiegelung erweckt bei den Quartiersansässigen den Wunsch nach Begrünungskonzepten und einer konkreten Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand. Eine qualitätsorientierte Nachverdichtung nach dem Prinzip der „dreifachen Innenentwicklung“ kann die Neuordnung der Nutzungen im Bestand unterstützen, die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Flächen steigern, kluge Mobilitätskonzepte integrieren und die Aufenthaltsqualität durch Begrünung auf der Gewerbefläche erhöhen.

1. Gestaltung eines flexiblen Flächenangebotes für unterschiedliche Unternehmensgrößen

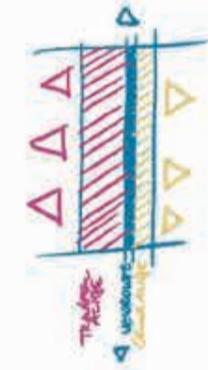
Aus dem Bestand zeichnet sich bereits heute eine Orientierung kleinerer Unternehmensstrukturen entlang des Grasweges und eine Konzentration größerer entlang des Holzkoppelweges sowie des Eichkamps ab. Ein flexibles Angebot unterschiedlicher Flächengrößen unterstützt die Ansiedlung kleinteiliger Strukturen und bietet Raum für Wachstum. Durch die differenzierte Ausrichtung der Unternehmensgrößen können Logistikkonzepte bedarfsorientiert gestaltet und insbesondere der Schwerlastverkehr gezielt geleitet werden. Gleichzeitig können Erschließungen in kleinteiligeren Bereichen zugänglich gemacht und für den NMIV aktiviert werden. Mit flexiblen Verteilerkonzepten können kleinteiligere Unternehmensstrukturen bedarfsgerecht versorgt werden. Die Verknüpfung zwischen der Veloroute und dem Grasweg kann dabei über die Logistik hinaus die Kooperation zwischen Hochschule und Gewerbe intensivieren und die Ansiedlung von Coworking-Spaces und interdisziplinären Werkstätten fördern. Ein möglicher neuer Anschlusspunkt an die Veloroute zum Eichkamp könnte eine verbesserte Wahrnehmung und Zugänglichkeit dieses Bereiches unterstützen und zu neuen, innovativen Logistiklösungen für die dort angesiedelten Unternehmen führen. Die Bereitstellung unterschiedlicher Flächenangebote stellt somit aus Sicht der Teilnehmer*innen eine grundsätzliche Qualität des Quartiers dar, die weitergeführt und ausgebaut werden soll. Im Rahmen einer langfristigen Perspektive kann die Anordnung der Nutzungen punktuell weiter optimiert werden, um logistischen Herausforderungen zu begegnen und die Bedarfsstrukturen klarer zu sortieren. Durch eine kluge Bündelung notwendiger (Verkehrs-)

Infrastrukturen, eine verbesserte Zuordnung von Nutzungen sowie durch die Aktivierung der Nachverdichtungspotenziale können neue Flächenangebote erschlossen und bereitgestellt werden.



2. Definition einer Achse für Transfer und Austausch (Grasweg)

Durch die Ansiedlung von gastronomischen Angeboten, Vereinen und kleinteiligen Unternehmensstrukturen bildet der Grasweg schon heute eine vielseitig genutzte Achse durch das Gewerbequartier. Durch die gezielte Entwicklung von „Schaufensterseiten“, wie es an einigen Stellen bereits der Fall ist, kann sich die Straße zu einer Transferachse weiterentwickeln. Die Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bereichen ermöglicht den Austausch von Unternehmen und Hochschulen untereinander sowie gegenüber der Öffentlichkeit. Durch die urbane Lage des Gewerbequartiers besteht das Potenzial, über eine Transferachse neben Fachinteressent*innen auch eine vermehrte Anziehungskraft auf neue Zielgruppen der Öffentlichkeit (z. B. Kund*innen, beruflicher Nachwuchs, Partner*innen etc.) zu entfalten. Größere Unternehmen entlang des Holzkoppelweges können entlang der Transferachse in Form von Showrooms verortet sein und auf diese Weise am Austausch teilhaben. Der Eichkamp stellt als innenliegender Verteiler vordergründig eine interne Logistkachse dar. Um die Kommunikation nach außen und den Austausch zwischen den Unternehmen dennoch zu verbessern, kann eine klarere Orientierung und Öffnung des Quartiers in Richtung dieser Achse einen Beitrag leisten (vgl. Kapitel „Differenzierung unterschiedlicher Lagen, Ausbilden von Vorder- und Rückseiten“) und eine stärkere Adressbildung und Wahrnehmbarkeit am Eichkamp erreichen.



3. Differenzierung unterschiedlicher Lagen, Ausbilden von Vorder- und Rückseiten

Die Dichte an Unternehmen und das breite Angebot am Standort erfordern eine klare Differenzierung unterschiedlicher Lagen. Neben Aufenthaltsbereichen für die im Gewerbegebiet Tätigen und öffentlichen Treffpunkten ist eine klare Abgrenzung zu Logistik- und Produktionsbereichen notwendig. Der Grasweg als Transitraum nimmt kleinteiligeren Verkehr und Personenströme an, während entlang des Holzkoppelweges schwerere Logistik organisiert und von dort aus in die Gewerbefläche weiterverteilt werden kann. Dazwischen können punktuelle Verbindungen liegen, die das Zusammenspiel der beiden Achsen unterstützen. Da der Standort geprägt ist von der Nähe zur Innenstadt und zu umliegenden Wohnquartieren, ist die Differenzierung von öffentlichen und halböffentlichen Bereichen zu gewerblich-industriellen (Sicherheits-)Bereichen wichtig, um ein ungestörtes und unfallfreies Arbeiten am Standort zu gewährleisten. Die Kommunikation der Tätigkeiten, Produktionsprozesse und Kompetenzen am Standort nach Außen unterstützt die Adressbildung und positive Wahrnehmung der einzelnen Unternehmensstandorte.

Da die Gewerbeflächen um den Eichkamp von einer Wohnspange auf der Nord- und Westseite umgeben sind, bildet der Eichkamp die zentrale Verteilerachse des südlichen Quartiersteils. Er ist von außen schwer einsehbar und die Gewerbeflächen verhalten sich introvertiert (ohne „Gesicht“ zum Eichkamp). Der Einzelhandel stellt einen starken Anziehungspunkt dar und führt insbesondere Anwohner*innen in das Gewerbegebiet. Um auch im Eichkamp den Zugang zu den ansässigen Unternehmen und Wirtschaftszweigen zu verbessern, kann eine klarere Definition von Vorderseiten (entlang des Eichkamps) Einblick in deren Tätigkeiten und Kompetenzen geben sowie Fachaustausch und Transfer befördern. Dahinterliegende Produktionsflächen und rückwärtige Bereiche lassen sich gleichzeitig separieren.



Gemeinsames Zielbild und Förderung von Keimzellen – Strategisches Vorgehen

In diesen Bereichen können die Unternehmen höheren Sicherheitsanforderungen leichter gerecht werden sowie Logistik und Flächennutzung gezielter optimieren.

4. Orientierung und (intensivierte) Anbindung zur Veloroute

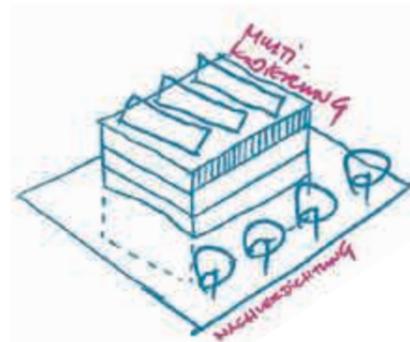
Die Veloroute stellt eine wichtige Verbindungsachse zwischen dem Wissensquartier (Gewerbefläche, Campus der CAU etc.) und dem übrigen Stadtraum dar. Im heutigen Zustand ist das Gewerbegebiet von der Veloroute aus jedoch in großen Teilen nicht einsehbar und daher stark nach Osten orientiert. Durch punktuelle Eingriffe kann die Sichtbarkeit in das Quartier von der Veloroute aus erhöht werden. Durch die verbesserte Einsehbarkeit in den Grasweg, und umgekehrt von der Gewerbefläche in den Hochschulcampus hinein, können zukünftige Kooperationen durch die räumliche Verbindung gestärkt werden. Neben der Einsehbarkeit in den Grasweg gilt es im Eichkamp insbesondere, direkte Verbindungen zur Veloroute zu schaffen. Darüber hinaus können über neue Hochpunkte entlang der Veloroute vertikale Anknüpfungen geschaffen werden.

5. Ganztägige Aktivierung des Standortes ohne Behinderung von Produktionsprozessen

Die Aktivierung der Gewerbefläche durch interdisziplinäre Werkstätten und Coworking-Spaces belebt den Standort ganztägig. Insbesondere für kreative Berufsgruppen sowie Start-ups können Arbeitsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität zu fachlichen Treffpunkten werden und Co-Creation sowie kreatives Arbeiten unterstützen. Die aktivierende Gestaltung und Belebung der Gewerbefläche sollen dabei unter Berücksichtigung der Produktionsprozesse geschehen.

6. Entsiegelung und Begrünung zur Steigerung von Aufenthaltsqualität

Die heutige Bestandsstruktur zeichnet sich durch einen hohen Grad an Versiegelung aus. Durch die Minimierung versiegelter Flächen können klimatische Bedingungen verbessert und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen und Grünflächen werden die innerstädtischen Retentionsflächen erhöht. Neben der Optimierung der Straßen und Wege ermöglicht die Begrünung von Fassaden und Dächern Vorteile für die klimatische Gebäudestruktur. Darüber hinaus lassen sich mit Fassadenbegrünungen besondere Architekturen als adressbildende Räume gestalten und mit Fragestellungen der Forschung im Bereich der Agrarwissenschaften kombinieren.



7. Sichtbarkeit durch vertikale Nachverdichtung steigern

Das Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp ist von allen Seiten aus gut erschlossen. Durch die Begrünung um die Bundesstraße B76 im Westen ist die Sichtbarkeit des Standortes jedoch eingeschränkt, ebenso entlang der Veloroute. Die Nachverdichtung der Flächen im Gewerbequartier in vertikaler Richtung erhöht die Sichtbarkeit des Standortes zu beiden Seiten. Bei der Aufstockung von Bestandsgebäuden kann graue Energie erhalten und die Wirtschaftlichkeit der Fläche erhöht werden. Gleichzeitig gilt es, die Auslastung der Flächen zu hinterfragen und die aktuellen Nutzungen zu analysieren, um mögliche Neuordnungen (in vertikaler Ebene sowie bezüglich der idealen horizontalen Positionierung im Gewerbegebiet) zu ermitteln.

8. Verfügbare städtische Grundstücke nutzen

Auf der Nordseite der Gewerbefläche liegen entlang des Hangs zur Olshausenstraße städtisch verfügbare Grundstücke. Eine Aktivierung des Hangs im Sinne einer Terrassierung kann die Sichtbarkeit des Standortes in Richtung Olshausenstraße signifikant erhöhen, eine Durchlässigkeit zum Campus der CAU im weitesten Sinne herstellen und neue Gewerbeflächen erschließen.

9. Adressbildung: Eingangstore in das Quartier gestalten

Trotz der qualitätsvollen verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietes sind die Eingangssituationen ins Quartier heute unscheinbar und laden nicht zum Besuch ein. Eine angemessene Gestaltung von „Eingangstoren“ unterstützt die Orientierung im Quartier und verweist auf sich dahinter verborgene Aktivitäten.

Die inhaltliche und räumliche Profilierung des Gewerbegebietes Grasweg-Eichkamp ergänzend wurde abschließend ein sinnvolles strategisches Vorgehen diskutiert. Gemeinsam mit den benannten Schlüsselakteur*innen wurden mehrere Handlungsempfehlungen formuliert: Die Definition eines gemeinsamen Zielbildes unterstützt den Austausch der Akteur*innen am Standort und erlaubt eine gemeinsame Kommunikationsgrundlage für das weitere Vorgehen. Dabei sollen Bedürfnisse und Anforderungen von Unternehmen integriert und mit Forschungsfragen der Hochschule verknüpft werden. Daraus resultierende F&E-Projekte können die Sichtbarkeit des Standortes steigern und als Magnet für Start-ups und innovative Unternehmen dienen. Um die Wertschöpfung auf der Gewerbefläche zu steigern, können Flächenoptimierungen und Nachverdichtungspotenziale, insbesondere im Bereich der Parkplatzflächen, betrachtet werden. Darüber hinaus bietet das alternative Verkehrsangebot über die Veloroute das Potenzial, erste Keimzellen im Gewerbegebiet gemeinsam mit weiteren Impulsgeber*innen auf dem Hochschulcampus wie im Wissenschaftspark zu verbinden und so das Wissensquartier im Ganzen zu stärken. Die Konkretisierung unterschiedlicher thematischer Entwicklungslinien unterstützt dabei die Fokussierung auf besonders vielversprechende Evolutionsstränge, unterstützt die Einbindung aller evolutionsbereiten und innovationsfreudigen Akteur*innen und ermöglicht eine qualitätsvolle Entwicklung in Phasen.

1. Formulierung eines gemeinsamen Zielbildes

Zur Entwicklung des Standortes ist eine frühzeitige Beschreibung und Visualisierung eines gemeinsamen Zielbildes notwendig, um die Entwicklungsabsichten in ihrer Langfristigkeit abzubilden. Dieses Zielbild soll gemeinsam mit den Akteur*innen am Standort konkretisiert werden, bereits bestehende Bestrebungen mit aufnehmen und Synergien zwischen Einzelprojekten und unterschiedlichen Gewerbe-standorten in der Stadt bilden. Die Einordnung des Quartiers in die Gewerbeflächenstrategie der Landeshauptstadt Kiel unterstützt dabei die Positionierung schwerpunktmäßiger Entwicklungslinien. Durch eine Konkretisierung von Phasen und konkreten Maßnahmen können beispielhafte Projektentwicklungen einer gemeinsamen Vision Richtung geben und in konkretes Handeln übersetzen. Der ständige prozessbegleitende Austausch mit den Akteur*innen ist dabei erforderlich.

2. Konkretisierung von Bedarfen in Kooperation mit den Unternehmen am Standort und der Wissenschaft (CAU, KITZ, WiPa)

Die direkte Nachbarschaft des avisierten Gewerbegebietes zum Hochschulcampus der CAU, zu dem Kieler Innovations- und Technologiezentrum sowie dem Wissenschaftspark ist einmalig in der Landeshauptstadt Kiel. Die bestehenden Kooperationspotenziale können in konkrete Bedarfe und Maßnahmen übersetzt werden und auf städtisch verfügbaren Flächen gemeinsam in eine prototypische Umsetzung gebracht werden. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist es Ziel, überzeugende Beispielprojekte zu realisieren, die die Vorteile der neuen Quartiersentwicklung anschaulich sichtbar machen und die Gesamtvision unterstützen. Darüber hinaus kann durch das gezielte Angebot geeigneter Räume und Flächen für Produktion und Forschung die Initiierung impulsgebender F&E-Projekte gefördert werden. Interdisziplinäre lebendige Treffpunkte und attraktive Arbeitsstätten können den Austausch im Alltag zusätzlich fördern und besondere Anziehungskraft für Start-ups entfalten.

3. Standortmarketing Strukturwandel in Kooperation zur Wissenschaft

Der Schwerpunkt der Digitalisierung im Wissenschaftspark einerseits und der urbanen Produktion im Grasweg/Eichkamp andererseits bilden die anwendungsorientierte Klammer an Wirtschaftsflächen rund um die einzige und größte Volluniversität in Schleswig-Holstein. Dieses Flächenpaket aus Forschung und Wirtschaft, Innovation und Markt, Talente und Fachkräfte kann als Grundlage für ein übergreifendes Standortmarketing von der KiWi und der Landeshauptstadt Kiel positioniert werden. Damit leistet Kiel die langfristige Infrastruktur für die Dynamik im Sinne eines Strukturwandels.

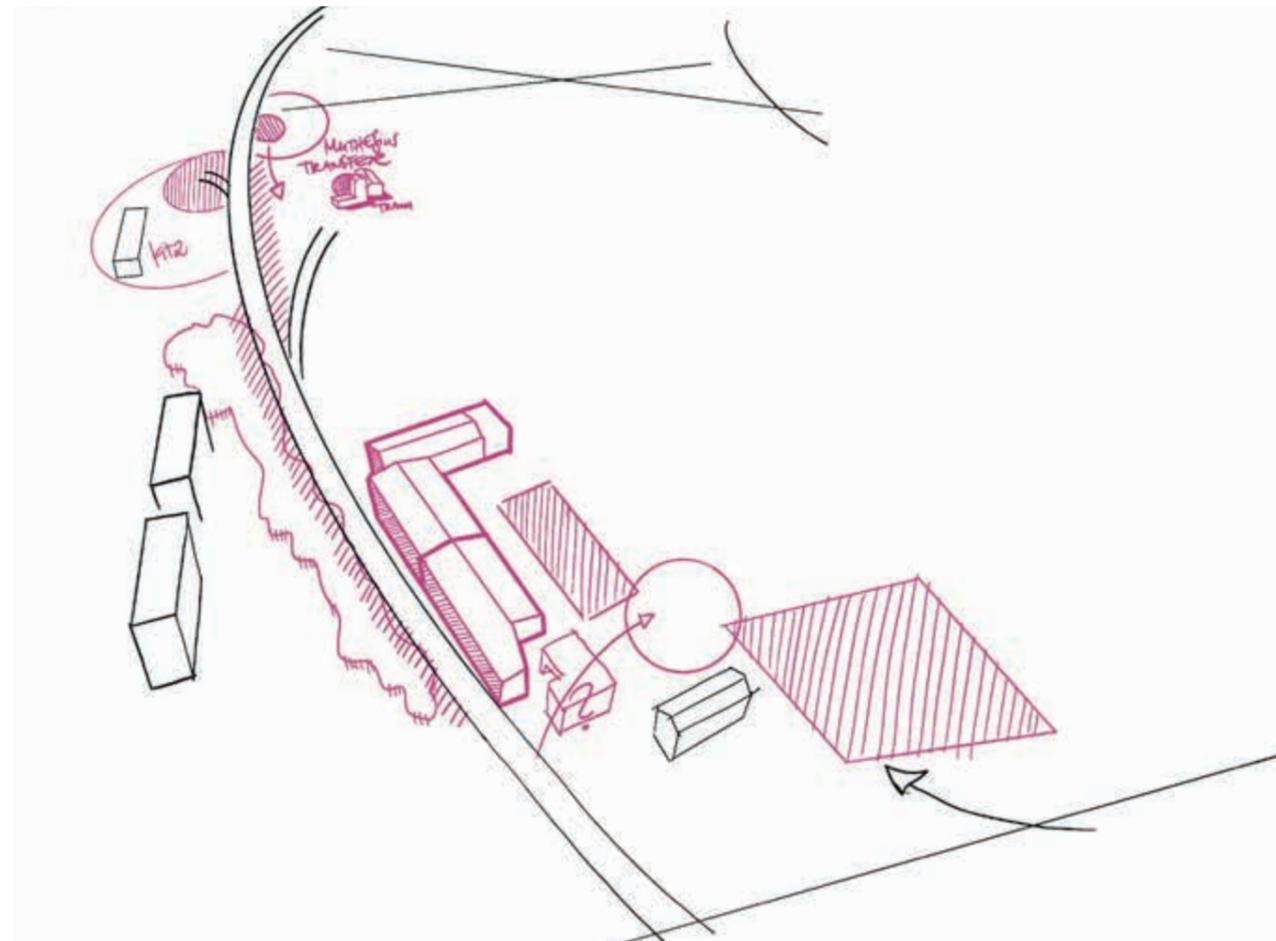
4. Flächengewinn durch Initiierung gemeinschaftlicher Parkplatzzösungen

Der hohe Grad an Versiegelung im Quartier wird maßgeblich bestimmt durch Parkplatzflächen. In der direkten Umgebung des Gewerbegebietes finden sich bereits gemeinschaftliche Parkplatzzösungen in Entwicklung, die auch im Quartier Anwendung finden können. Neben der Gestaltung von Quartiersparkhäusern können auch temporäre Parkflächen im Gewerbegebiet wie auch in den umliegenden Quartieren für Entlastung sorgen.

Best-Practice-Beispiele

5. Veloroute als Bindeglied von Keimzellen

Die Veloroute ist ein wichtiges Bindeglied zwischen den verschiedenen Impulsen und Keimzellen im Wissenschaftspark, im Gewerbegebiet und auf dem Hochschulcampus. Der Aufbau weiterer möglicher Keimzellen der Entwicklung entlang der Velouroute stärkt die Vernetzung des übergeordneten Wissensquartiers. Aufbauend auf bestehenden Aktivitäten am Standort sollen starke Akteur*innen dabei unterstützt werden, zu innovativen Keimzellen für die Gesamtentwicklung zu werden und Impulskraft für das Gewerbegebiet zu entfalten. Darüber hinaus kann auch die Stadt (Verwaltung, KiWi) durch impulsgebende Maßnahmen und Projektentwicklungen zur Bildung von Keimzellen beitragen.



6. Schrittweise Entwicklung: Evolutionsstränge konkretisieren / Evolutionsbereite Akteur*innen identifizieren

Das Gewerbegebiet ist ein aktiver Standort mit einer Vielzahl an innovativen Unternehmen. Diese gilt es in den Prozess einzubinden und deren Vorhaben in das Gesamtkonzept einzubetten. Langfristige Entwicklungen können dazu in Evolutionsstränge gegliedert und Phasen konkretisiert werden. Akteur*innen, die sich an der Entwicklung aktiv beteiligen möchten, sollen gezielt eingebunden werden, um für sich und andere Synergiepotenziale auszuschöpfen.



bio innovation Park Rheinland¹
Rheinbach-Meckenheim
 Aufbau eines interkommunalen Kompetenzraums für grüne Technologien



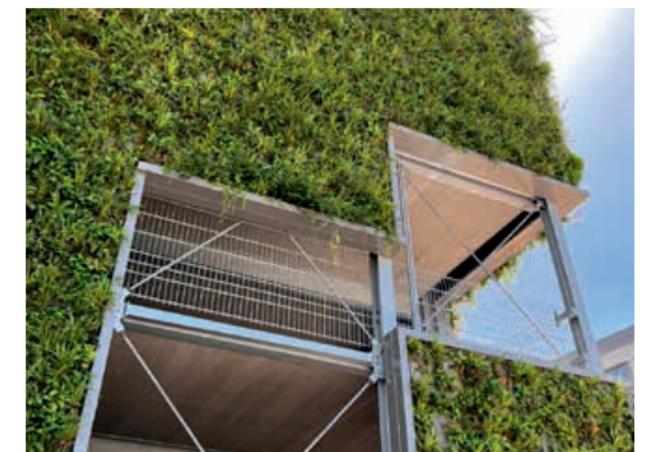
Kabeldistrict Delft²
Delft
 Multicodierung von Gewerbeflächen zu vielfältigen Quartieren



Fabrik 1230³
Wien
 Nachverdichtung und Umgang mit Bestand in innerstädtischen Kontexten (Projekt von Soravia)



Parkhaus TONIPark⁴
Augsburg
 Quartiersgaragen mit Fassadenbegrünung



Impressum

November 2023

Im Auftrag von:

KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs GmbH

Wissenschaftspark Kiel
Neufeldt Haus
Fraunhoferstraße 2-4
24118 Kiel

Fon: 0431 / 2484-0
Fax: 0431 / 2484-111
Mail: info@kiwi-kiel.de
Web: www.kiwi-kiel.de
Vertretungsberechtigter Geschäftsführer
Werner Kässens

Büro für strategische Projektentwicklung und Stadtplanung

Dr. Wolfgang Wackerl
Burgmauer 20
50667 Köln

Fon: 0221 / 888-9999-5
Mail: info@wackerl-stadtplanung.de
Web: www.wackerl-stadtplanung.de

Zusatz

Texte, Karten, Skizzen, Schemata, Fotos und Layout, sofern nicht anders angegeben: Leif Ströher, Karim Häisel, Thuy Nguyen, Chiara Steinert, Sebastian Pilz, Dr. Wolfgang Wackerl, Büro für strategische Projektentwicklung

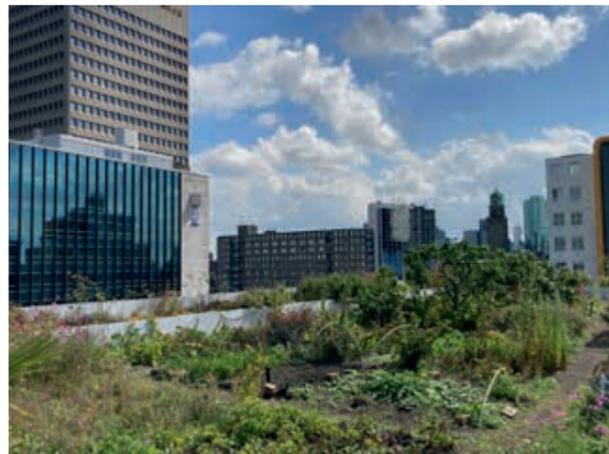
Lizenz

CC BY-NC-ND

Diese Arbeit ist unter der CREATIVE-COMMONS-LIZENZ veröffentlicht, sie beinhaltet, dass bei Verwendung von Auszügen der Autor genannt werden muss und keine Bearbeitung oder kommerzielle Nutzung gestattet sind. Sie finden die vollständigen Lizenzbestimmungen unter <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Copyright

Alle Bildrechte liegen, wenn nicht anders gekennzeichnet, bei der Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH S. 21/22: Büro für strategische Projektentwicklung, ^{1/5} Büro Wackerl, ² mei architects, ³ Soravia, ⁴ sempergreenwall, ⁶ Dominique Marc Wehrli, ^{7/8} MUST Städtebau



Teds (ehemalig Op Het Dak)⁵

Rotterdam

Aktivierung der „fünften Fassade“, Verbindung von Aufenthalts- und Anbauflächen



Komax AG – Vertikale Fabrik⁶

Dierikon Schweiz

Gestaltung von Produktionsprozessen in vertikalen Strukturen



Food Campus⁷

Elsdorf

Von der Zuckerfabrik an der Tagebaukante zum Innovationsstandort für die Ernährung der Zukunft



Handbuch zu dreifacher Innenentwicklung⁸

Region Köln/Bonn

Entwicklungsstrategie





**KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und
Strukturentwicklungsgesellschaft mbH**

Wissenschaftspark Kiel
Neufeldt Haus
Fraunhoferstraße 2-4, 24118 Kiel

Fon: 0431 / 2484-0
Fax: 0431 / 2484-111
E-Mail: info@kiwi-kiel.de

kiwi-kiel.de