

Gewerbe- und Industrieflächenstrategie

# GRASWEG-EICHKAMP - ENTWICKLUNGSLINIEN FÜR DAS URBANE GEWERBEGEBIET



Abbildung 1 Schrägluftbild Quelle Kieler Wirtschaftsförderung

## KEIMZELLENPORTFOLIO

ENTWICKLUNGSSTAND 01/2024

**Kiel.**  
**Kiel**

Sailing.City.

**kiwi**

Kieler  
Wirtschafts-  
förderung

stadtland**IMPULS**

Büro für Stadtplanung und strategische Projektentwicklung  
Dr. Wolfgang Wackerl

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>5</b>
AUFGABE UND ZIEL	6
AUFBAU EINES KEIMZELLENPORTFOLIOS	6
GESAMTVISION GEWERBEGEBIET GRASWEG-EICHKAMP	8
METHODIK UND PROZESS – FORMATE EINER WEITERGEHENDEN AKTEURSBETEILIGUNG	12
<b>INHALTLICHES KONZEPT</b>	<b>17</b>
INNOVATIONSBEREICHE	18
VERORTUNG DER KEIMZELLEN IM BESTAND	20
FUNKTIONSSCHEMA	22
<b>RÄUMLICHES KONZEPT</b>	<b>31</b>
RÄUMLICHE (NEU)STRUKTURIERUNG	32
GEWERBEGEBIET IM LUFTBILD	34
VERORTUNG DER RÄUMLICHEN MASSNAHMEN	36
<b>KEIMZELLENSTECKBRIEFE</b>	<b>39</b>
VELOCAMPUS 1	40
VELOCAMPUS 2	44
LILLE BRAUEREI 2.0 - DIE NACHHALTIGSTE BRAUEREI DER WELT	46
GRASWEG 38-40 - PLUG AND PLAY	50
KIELER INNOVATIONS- UND TECHNOLOGIEZENTRUM	52
CENTERLINE DESIGN- „OFFENE QUARTIERSWERKSTATT“	54
GEWERBEHOF 33	58
TRAUM GMBH	60
LOPPO KAFFEE	64
LIEBLINGSPLATZ	66
<b>AUSBLICK</b>	<b>69</b>
WEITERENTWICKLUNG DER INNOVATIONSBEREICHE	70
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	74
IMPRESSUM	77

# VERORTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT

Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp



LANDESHAUPTSTADT  
KIEL





**EINFÜHRUNG**



# AUFGABE UND ZIEL

## AUFBAU EINES KEIMZELLENPORTFOLIOS

### Konkretisierung der Gesamtvision für erste Impulsprojekte

Im Kontext der Gewerbe- und Industrieflächenstrategie der Landeshauptstadt Kiel wurde für das Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp eine erste Profilierung entwickelt. Ausgehend von den Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmalen des innerstädtischen Gebiets wurden inhaltliche und räumliche Entwicklungsleitlinien formuliert, die eine zukunftsorientierte und innovative Gestaltung des Gewerbebestandes unterstützen werden. In einem nächsten Schritt wurden für den nördlichen Teilbereich des Gebietes rund um den Grasweg gemeinsam mit Akteur\*innen vor Ort erste „Keimzellen“ in Betracht genommen, die an unterschiedlichen Stellen im Gewerbegebiet/Wissensquartier Uni Kiel vorbildhaft vormachen, wie sich die Vision für den Standort konkretisieren kann. Gleichzeitig dienen diese „Keimzellen“ als Impulsgeber einer innovativen Quartiersentwicklung und damit zur Motivation, Aktivierung und Inspiration weiterer Gewerbetreibender vor Ort.

Im Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp befindet sich bereits heute eine Vielzahl innovationswilliger Akteur\*innen mit hohem Interesse, ihr jeweiliges Standortentwicklungs- und -gestaltungspotential im Sinne der beschriebenen Gesamtvision zu nutzen (vgl. Grasweg-Eichkamp – Entwicklungslinien für das urbane Gewerbegebiet). Vor diesem Hintergrund ging es im Rahmen dieser nächsten Phase darum, zunächst für den Grasweg gemeinsam geeignete „Keimzellen“ innovativer Entwicklung zu identifizieren, die neue Impulse für ein zukunftsorientiertes Gewerbegebiet mitbringen und bestehende Potentiale aktiv einbringen können. Diese Keimzellen sollen prototypisch vormachen, wie sich eine modellhafte Weiterentwicklung des Standortes hin zu einem Gewerbegebiet der Zukunft gestalten lässt und die Gesamtvision in Einzelmaßnahmen eine geeignete Form und Konkretisierung finden kann. Durch das gemeinsame Herausarbeiten von Besonderheiten und die Formulierung jeweiliger Schwerpunkte im Sinne einer standortbezogenen Profilierung soll jede Keimzelle eine eigenständige Rolle im Gebiet übernehmen und zu einem wichtigen Baustein eines synergetischen Gesamtgefüges werden. Vor diesem Hintergrund wurden gemeinsam mit der Kieler Wirtschaftsförderung einzelne Standorte konkreter in den Blick genommen. Im Rahmen von Werkstattgesprächen mit Akteur\*innen im Gewerbegebiet und wichtigen umliegenden Partner\*innen (wie beispiels-

weise der CAU) wurden Inhalte im Gebiet verortet und erste räumliche Konkretisierungen vorgenommen. Zu erwartende Ressourcenströme sollten dabei vernetzt und Synergien im Gewerbegebiet wie im gesamten Wissensquartier bewusst gefördert werden. Hieraus ergab sich in enger Kooperation mit den unterschiedlichen Standortakteur\*innen eine erste Konkretisierung möglicher Keimzellen anhand von Steckbriefen, die eine spätere Weiterentwicklung geeigneter Maßnahmen vorbereiten, und dabei nächste Arbeitsschritte definieren. Darüber hinaus diente der weitergehende Konkretisierungsprozess anhand von Keimzellen und Entwicklungsschwerpunkten auch der Vernetzung der im Gebiet tätigen Akteur\*innen und fördert dadurch die gemeinsame Gestaltung zukunftsorientierter Projekte.



**Abbildung 3** Verortung Gewerbegebiet **Erstellt** Büro Wackerl **Quelle** Open-Data (SH)

Das Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp zeichnet sich durch seine besondere Lage im Stadtraum aus. Durch seine Nähe zur Innenstadt bietet der Standort für viele Akteur\*innen die Möglichkeit einer direkteren Verknüpfung von Leben und Arbeiten im Alltag sowie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne eines Quartiers der kurzen Wege. Im wirtschaftlichen Kontext bildet das Gewerbegebiet einen weiteren wichtigen Baustein in der Gewerbe- und Industrieflächenstrategie der Landeshauptstadt Kiel und legt auch im Unterschied zu anderen Wirtschaftsstandorten dabei einen besonderen Fokus auf das Thema der urbanen Produktion. Als Herzstück des Wissensquartiers der Uni Kiel kann es wie kein anderes Gewerbegebiet den Austausch

zwischen den umliegenden Bausteinen wie dem Wissenschaftspark (WiPa), der Universität (CAU) und dem Kieler Innovationszentrum für Technologie (KITZ) unterstützen, und wissenschaftliches Know-how in konkrete Anwendung und wirtschaftliche Entwicklung vor Ort übersetzen. Gerade innovative, zukunftsorientierte Unternehmen suchen im Kontext ihrer Produktentwicklung auch über ihre Start-up und Gründungsphase hinaus eine enge, kontinuierliche Kooperation zu wissenschaftlichen Einrichtungen und Hochschulen. Insofern würde ein innovatives Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp in unmittelbarer Uni-Nähe sowohl für die CAU Kiel als auch für zukunftsorientierte Unternehmen einen besonderen Standortvorteil generieren.

# GESAMTVISION GEWERBEGEBIET GRASWEG-EICKAMP

## Kurzfassung

Die Landeshauptstadt Kiel steht vor der Herausforderung, trotz vorhandener Flächenknappheit und Flächenkonkurrenz im urbanen Kontext ausreichend qualifizierte Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung zu stellen. Eine solche Flächenverfügbarkeit bildet im nationalen wie internationalen Wettbewerb eine nachhaltige Grundlage für eine prosperierende Wirtschaft und zur Schaffung attraktiver und sicherer Arbeitsplätze. Das Gewerbegebiet am Grasweg-Eichkamp, stellt dabei eine besondere Potenzialfläche dar, die im Rahmen eines interaktiven Entwicklungsprozesses zwischen der Wirtschaftsförderung, der Verwaltung und den Standortakteur\*innen eine erste Profilierung erfuhr.

### **BESONDERHEITEN UND ALLEINSTELLUNGSMERKMALE DES GEWERBEGEBIETES GRASWEG-EICKAMP**

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 Bedarfs 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 verknüpfen das Gewerbegebiet 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.

### **INHALTLICHE ENTWICKLUNGSLINIEN**

Das Gewerbegebiet rund um den Grasweg und Eichkamp soll sich zu einem innovationsfördernden, zukunftsorientierten Standort entwickeln, der Antworten auf Produktions-

fragen im innerstädtischen Kontext gibt. Aufgrund seiner Lage, seiner kleinteiligen und heterogenen Unternehmensstruktur, der Vielzahl an Angeboten im Kultur- und Gastronomiebereich sowie wegen der bestehenden Nutzungsmischung bietet sich die Fortentwicklung des Gebietes zu einem Modellraum für urbane Produktion an.

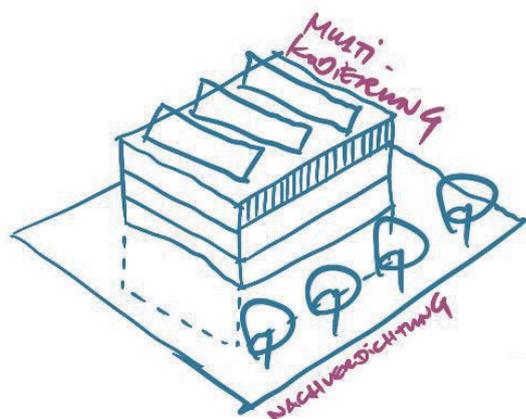
Die umliegenden Wohngebiete unterstützen kurze Wege und sorgen für ein hohes Aufkommen für Nachfragen des täglichen Bedarfs. Bereits im Bestand zeichnet sich ein vielfältiges, innovationsfreundliches Unternehmensspektrum von kleinmaßstäblichen Manufakturen bis hin zu größeren Produktionen und Vertrieben 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.



Abbildung 4 Luftbild Quelle KiWi

## RÄUMLICHE ANFORDERUNGEN

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 klar räumliche Ausrichtung der Unternehmen kann Wegeführungen erleichtern, „Schauseiten“ ermöglichen und logistische Konzepte optimieren. Dies gelingt durch eine Definition von Vorder- und Rückseiten.



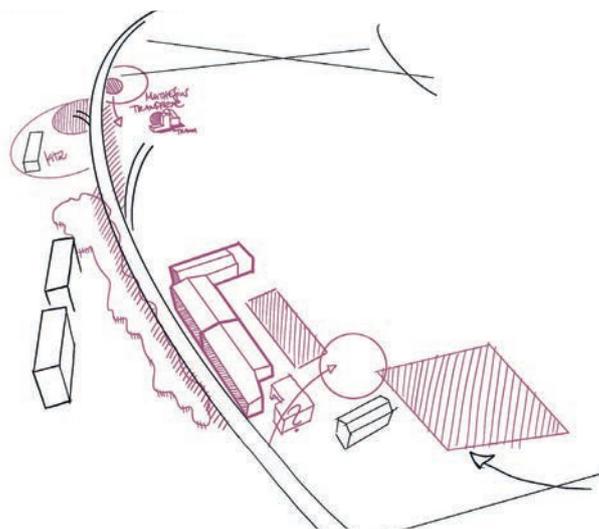
**Abbildung 5** Räuml. Anforderungen  
**Quelle** Büro Wackerl



Die Veloroute kann darüber hinaus als Zugbringerin und Verteilerin für das Gewerbegebiet 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 Gewerbegebiet offensiver/aktiver gestaltet werden und die Einsehbarkeit entlang der Veloroute sowie zur Olshausenstraße erhöht wird. Das hohe Maß an Versiegelung erweckt bei den Standortansässigen 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.

## STRATEGISCHES VORGEHEN

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 Startups 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 Uni Kiel 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.



**Abbildung 7** Keimzellen entlang der Veloroute  
**Quelle** Büro Wackerl



Abbildung 8 Luftbild Quelle KiWi

# METHODIK UND PROZESS – FORMATE EINER WEITERGEHENDEN AKTEURSBETEILIGUNG

## Strategie einer gemeinsamen Keimzellenentwicklung

Vor dem Hintergrund der dargestellten Vision eines innovativen, innerstädtischen Gewerbegebiets und der eingangs beschriebenen „Keimzellen“-Strategie für den Grasweg-Eichkamp werden im Folgenden erste Keimzellen innerhalb des Gebietes Grasweg verortet und anschließend anhand von Steckbriefen charakterisiert. Aufbauend auf ersten Interviewgesprächen mit den einzelnen Akteur\*innen konnten inhaltliche, räumliche und organisatorische Aspekte der einzelnen Keimzellen herausgearbeitet werden. Zur aktiven Vernetzung der Akteur\*innen und Einzelstandorte untereinander wurde anschließend im Rahmen einer Akteurswerkstatt gemeinsam an der Konkretisierung der Keimzellenprofile und potenziellen Synergien gearbeitet. Abschließend wurde der Entwicklungsstand im Rahmen eines Jahrestreffens mit einem erweiterten Akteurskreis vorgestellt und gemeinsam validieren.

Die beschriebene Neuausrichtung und Profilierung des innerstädtischen Gewerbegebiets Grasweg-Eichkamp soll wie eingangs erläutert über sogenannte „Keimzellen“ erfolgen, die an geeigneten Standorten innovative Entwicklungen vormachen und dadurch zu Impulsgebern für das gesamte Gewerbegebiet und darüber hinaus werden. An ausgewählten Keimzellen-Standorten im Gewerbegebiet Grasweg wurden geeignete inhaltliche wie räumliche Profilierungsmaßnahmen unterschiedlicher Maßstäbe beschrieben, die im Zuge von ersten Interviewgesprächen mit den Standortakteur\*innen benannt und anschließend im Rahmen zweier Werkstattformate gemeinsam weiterentwickelt wurden. Dabei reicht die Bandbreite von kleineren Umgestaltungsmaßnahmen bis hinzu grundlegenden Neugestaltungen von Grundstücken und Potenzialflächen. Im Rahmen dieser Profilierung wurden auch Parallelen zu inhaltlichen wie räumlichen Zielsetzungen der übergeordneten Vision für das Gewerbegebiet insgesamt gezogen und die Keimzellen im Gesamtkontext positioniert. Darüber hinaus wurden mögliche Kooperationspotenziale zwischen Akteur\*innen im Wissensquartier benannt. Nicht zuletzt wurden zudem erste Überlegungen bezüglich möglicher Finanzierungs- und Förderperspektiven angestellt. Nahe beieinander liegende Keimzellen, die inhaltliche wie räumliche Bezüge zueinander aufweisen, wurden im Sinne gemeinsamer Innovationsbereiche miteinander verknüpft und synergetisch behandelt.

### VORABGESPRÄCHE

In einem ersten Schritt fand eine Reihe von vorbereitenden Interviews und Gesprächen mit ausgewählten, innovationsbereiten Akteur\*innen im Gebiet Grasweg statt, die vor dem Hintergrund der beschriebenen Gesamtvision sich mit ihren jeweiligen Standorten/Konzepten in eine zukunftsorientierte Entwicklung des Gesamtstandortes einbringen wollen. Hierzu gehörten sowohl avisierte, neue Projekt-/Standortentwicklungen als auch die Neuausrichtung/Fortentwicklung bestehender Modellstandorte im Gebiet. In Auswertung der Gespräche erfolgte die Konkretisierung erster Keimzellen-Steckbriefe als Diskussionsgrundlage und Input für die Akteurswerkstatt im September 2023.

#### Übersicht der Vorabgespräche:

19.07.2023	KIELS Fitnessstudio Dirk Wilkens & Thies Boller
20.07.2023	Lille Brauerei Florian Scheske & Max Kühl
25.07.2023	KITZ Andree Mehrens
02.08.2023	Centerline Design Andreas Kiefer
03.08.2023	Grasweg 38-40 Majvand Argandival & Grüne Komplizen
07.08.2023	Christian-Albrecht-Universität Axel Koch
08.08.2023	Gewerbehof Holzkoppelweg 33 Carsten Plötner

## **AKTEURSWERKSTATT AM 26. SEPTEMBER 2023**

---

Aufbauend auf den Zwischenergebnissen der Vorabgespräche diente eine gemeinsame Werkstatt mit ausgewählten Standortakteur\*innen des Gewerbegebietes Grasweg dazu, deren Einzelstandorte und -konzepte besser aufeinander abzustimmen und daraus resultierende, gemeinsame Innovationsbereiche inklusive der darin liegenden Einzelvorhaben weiter zu konkretisieren. Teilgenommen haben dabei 14 Akteur\*innen aus dem Gewerbegebiet Grasweg und der direkten Nachbarschaft sowie Vertreter\*innen der Stadt und der Kieler Wirtschaftsförderung (KiWi).

Nach einem kurzen einführenden Vortrag zu möglichen Qualitäten und Ansprüchen an ein innerstädtisches, innovatives Gewerbegebiet der Zukunft wurden in knapper Form die wesentlichen Ergebnisse der ersten Werkstatt vom November 2022 vorgestellt. Hierbei wurden nochmals die Besonderheiten des Gewerbegebietes Grasweg-Eichkamp sowie die inhaltlichen, räumlichen und strategischen Zielsetzungen für die Profilierung des avisierten Zukunftsgebietes in Erinnerung gerufen.

Anschließend wurde das Gewerbegebiet Grasweg in einen nördlichen und einen südlichen Bereich aufgeteilt und zwei Arbeitsgruppen zugeordnet. Während der nördliche Bereich des Gewerbegebietes v.a. durch neue Standortentwicklungen sowie umfangreiche Neuplanungen von Gebäuden charakterisiert ist, geht es im südlichen Bereich eher um die Optimierung von Bestandsbauten sowie die Vernetzung und Verknüpfung von Akteur\*innen und Arbeitsabläufen rund um existierende Standorte. Das gemeinsame Arbeiten der Akteur\*innen wurde anhand von drei Arbeitsschritten organisiert, und dabei von Mitarbeiter\*innen der KiWi, des Stadtplanungsamtes sowie der CAU als externe Impulsgeberin begleitet und unterstützt:

In einem ersten Schritt erfolgte die gemeinsame Erstellung eines Funktionsschemas für den jeweiligen Innovationsbereich in Verbindung mit der Benennung und Sichtbarmachung von Bedarfen, Nachfragen und Angeboten der jeweiligen Einzelstandorte. Hieraus konnten gemeinsam Rückschlüsse auf mögliche Beziehungen, Kooperationspotenziale, Verbindungen und Synergien zwischen den Einzelstandorten gezogen werden (vgl. Abbildung zum Funktionsschema).

Die Betrachtung am Modell ermöglichte im nächsten Schritt die Einordnung der jeweiligen Einzelstandorte in den übergeordneten, räumlichen Kontext sowie eine erste räumliche Verortung, Strukturierung und Abschätzung der aus dem inhaltlichen Programm resultierenden, notwendigen Raumbedarfe. Anhand einfacher, frei beweglicher Modellbausteine auf einem Luftbild wurden gemeinsam eine ungefähre Dimensionierung, Höhenentwicklung und Positionierung der jeweiligen Baukörper im Modell diskutiert. Gleichzeitig konnte mit Blick auf das dynamisch veränderbare Arbeitsmodell gemeinsam analysiert werden, welche räumlichen Beziehungen, Abhängigkeiten und Vernetzungsmöglichkeiten zwischen den unterschiedlichen Keimzellen im Raum bestehen. So konnten gemeinsam erste Aussagen bezüglich sinnvoller Raumkanten, notwendiger Erschließungen und Logistikbereiche sowie gemeinsamer Platzsituationen und Grünverbindungen getroffen werden. Darüber hinaus diente das Luftbild der Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen und Möglichkeiten zur Begrünung und Entsiegelung.

Schließlich erfolgten in einem dritten Schritt die gemeinsame Verifizierung und Fortentwicklung der jeweiligen Keimzellen anhand vorbereiteter Steckbriefe. Für eine schnelle Übersicht und einen vereinfachten Austausch untereinander, wurden alle Keimzellensteckbriefe mit ihren jeweiligen Entwicklungsständen an den jeweiligen Arbeitsinseln ausgestellt. In diesen wurden jeweils die standortbezogenen Besonderheiten und Entwicklungspotenziale aufgegriffen und Maßnahmen dahingehend konkretisiert, so dass die jeweiligen Standorte zu Impulsgebern und Innovationsförderern für das Gewerbegebiet insgesamt werden können. Nicht zuletzt sollen über beispielhafte Keimzellen-Entwicklungen weitere Standortakteur\*innen zu einer zukunftsorientierten Gestaltung ihrer jeweiligen Gewerbeflächen inspiriert und motiviert werden.

Abschließend wurden die beiden Teilbereiche zu einem gemeinsamen Arbeitsmodell zusammengeschoben und die Ergebnisse der beiden Arbeitsgruppen vor dem Hintergrund eines möglichen Gesamtkonzeptes gemeinsam zusammengefasst.

## **JAHRESTREFFEN AM 15. NOVEMBER 2023**

Um abschließend die Entwicklungen im Gewerbegebiet auch mit einem erweiterten Akteurskreis zu teilen und darüber hinaus Ansprechpartner\*innen aus Verwaltung und Politik frühzeitig einzubinden, fand am 15. November 2023, ein Jahr nach dem gemeinsamen Auftakt zur Gesamtvision rund um den Grasweg-Eichkamp, eine weitere Werkstatt im Sinne einer „Jahreshauptversammlung“ oder eines „Familientreffens“ statt. Neben einem Rückblick auf den bisherigen Prozess, wurde dabei die Gelegenheit dazu genutzt, den aktiven Austausch zwischen den bisher involvierten und neu hinzukommenden Standortpartner\*innen sowie Politik und Verwaltung zu fördern, und darüber die bishe-

gen (Zwischen)Ergebnisse gemeinsam weiter zu verifizieren, zu ergänzen und zu konkretisieren.

Im Zuge des Rückblicks auf den bisherigen Prozess wurden die Kernaussagen der Gesamtvision (siehe Kapitel Gesamtvision) zusammengefasst und die Methodik zur Konkretisierung der Keimzellen erläutert (siehe Kapitel Akteurswerkstatt 26.09.2023). Dabei kamen auch die ersten Keimzellenakteur\*innen als Pioniere und Impulsgeber\*innen einer innovativen Gewerbegebietsentwicklung in kurzen, schlaglichtartigen Vorträgen persönlich zu Wort. Anschließend wurden gemeinsam mit neu hinzu kommenden Akteur\*innen und Mitarbeiter\*innen der Verwaltung am Modell und dem aktuellen Stand der Funktionsschemata der konzeptionelle Zwischenstand der avisierten Gewerbegebietsentwicklung diskutiert. Hierbei wurden sowohl die im Laufe des letzten Jahres initiierten Keimzellen als auch potenzielle, zusätzliche Keimzellenstandorte und neue Projektideen diskutiert.

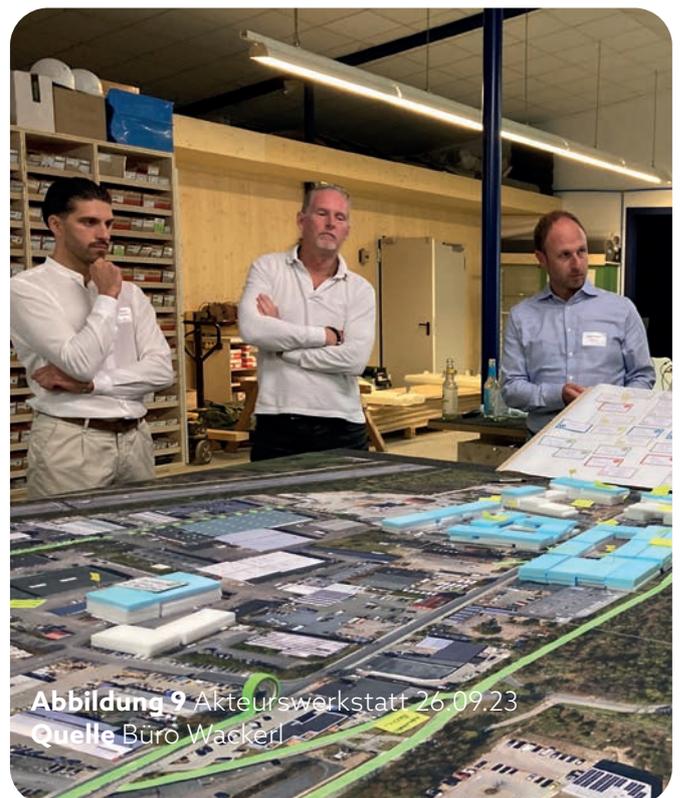


Abbildung 9 Akteurswerkstatt 26.09.23  
Quelle Büro Wackerl



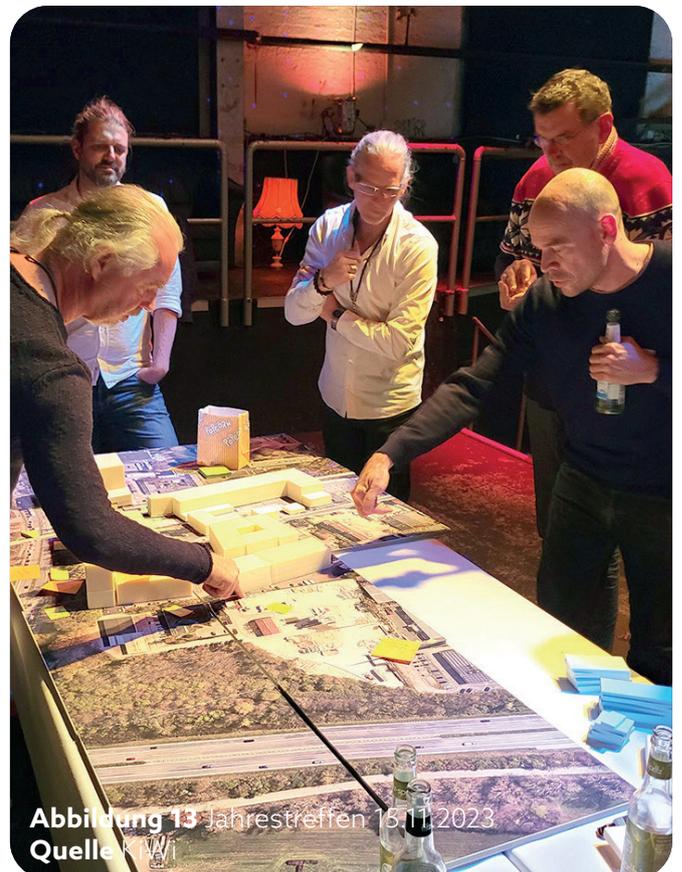
**Abbildung 10** Akteurswerkstatt 26.09.23  
**Quelle** Büro Wackerl



**Abbildung 11** Akteurswerkstatt 26.09.23  
**Quelle** Büro Wackerl



**Abbildung 12** Jahrestreffen 15.11.2023  
**Quelle** KiWi



**Abbildung 13** Jahrestreffen 15.11.2023  
**Quelle** KiWi



**INHALTLICHES  
KONZEPT**



# INNOVATIONSBEREICHE

## Bündelung und Vernetzung der Keimzellen

**Erste „Keimzellen“ einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenentwicklung entstehen dort, wo Akteursgruppen bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine innovative Standortentwicklung vorantreiben und aktiv den Kontakt zur Kieler Wirtschaftsförderung gesucht haben. Dort, wo mehrere Keimzellen nahe beieinander liegen und einen inhaltlich-räumlichen Zusammenhang bilden, entstehen sogenannte „Innovationsbereiche“. Derzeit werden neun verschiedene Keimzellen und zwei Innovationsbereiche diskutiert, die allesamt im Teilgebiet der Gewerbefläche rund um den Grasweg und Holzkoppelweg verortet sind.**

Das aktuelle Keimzellenportfolio am Grasweg setzt sich derzeit aus neun verschiedenen Keimzellen und zwei daraus resultierenden Innovationsbereichen zusammen. In diesen Innovationsbereichen ergeben sich aufgrund der räumlichen Nähe der unterschiedlichen Keimzellenstandorte bestimmte Beziehungen zueinander und mögliche Synergien.

Ein erster Innovationsbereich befindet sich im Norden des Grasweges an der Grenze des Gewerbegebietes hin zur Olshausenstraße und Veloroute 10. An dieser Stelle soll ein neuer Eingang zum Gebiet entstehen. Durch eine mögliche zusätzliche Abfahrt von der Veloroute 10 sowie durch eine neue Straßenbahnhaltstelle an der Olshausenstraße wird die Sichtbarkeit und die Zugänglichkeit des Gewerbegebietes zusätzlich verbessert. Derzeit stellt die Topografie noch eine Barriere dar, die es im Rahmen der weiteren Gestaltung aufzulösen gilt. Dabei ist die Umwandlung des Hangs zu einem qualitativen Aufenthaltsort inklusive geeigneter Wege für Fußgänger\*innen und Radfahrende gewünscht. Räumlich betrachtet stellt der Neubau der CAU östlich der Veloroute ein mögliches Pendant für einen Neubau auf der westlichen Seite dar, der die inhaltliche Kooperation mit der Universität auch räumlich widerspiegeln kann. Gemeinsam mit dem aktuellen Standort der Großbäckerei und dem angedachten Konzept am Grasweg 38-40 (Erarbeitet durch Grüne Komplizen) kann im Norden des Graswegs ein adressbildender, gemeinsamer Innovationsbereich entstehen, der sich neben einem inhaltlichen Zusammenspiel der Themen urbane Produktion, Lebensmittel/Ernäh-

rung sowie Forschung und Entwicklung auch räumlich zu einem adressbildenden Gebäudeensemble entwickeln kann. Hierzu gehört auch eine qualitative Gestaltung der Außenflächen wie eine nutzbare Terrassierung des Geländes hin zur Olshausenstraße und die Herstellung eines attraktiven, gemeinsamen Platzes. Darüber hinaus besteht am Grasweg 38-40 das Potential einer Öffnung und direkten Anbindung der neu entstehenden Keimzellen hin zur Veloroute und darüber hinaus zum Gelände der CAU. Hierüber können die Studierenden und Lehrenden der Universität sowie die vielen am Gewerbegebiet "Vorbeifahrenden" stärker auf den neu entstehenden Innovationsbereich aufmerksam gemacht und als potentielle Akteur\*innen, Nutzer\*innen, Partner\*innen gewonnen werden.

Der zweite Innovationsbereich umfasst den südlichen Bereich des Grasweges und Holzkoppelweges. Entlang der Veloroute existieren zusätzliche Keimzellen, die bereits heute wichtige Akteure im Gebiet darstellen und für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Gewerbegebietes und seine benachbarten Partner zu wichtigen Impulsgeber\*innen werden können. Die Neuausrichtung der Gebäude (beispielsweise des KITZ) hin zur Veloroute trägt bereits heute zur Öffnung des Gewerbegebietes über die Fahrradtrasse hinweg in Richtung Universitätsgelände und Innenstadt und verbessert dadurch die Außenwirkung des Gewerbegebietes. Die bestehende Qualität der Veloroute kann dabei Impuls für eine weitergehende, qualitätsorientierte Außenraumgestaltung sein. Weiter südlich öffnen sich bereits heute neue Im-

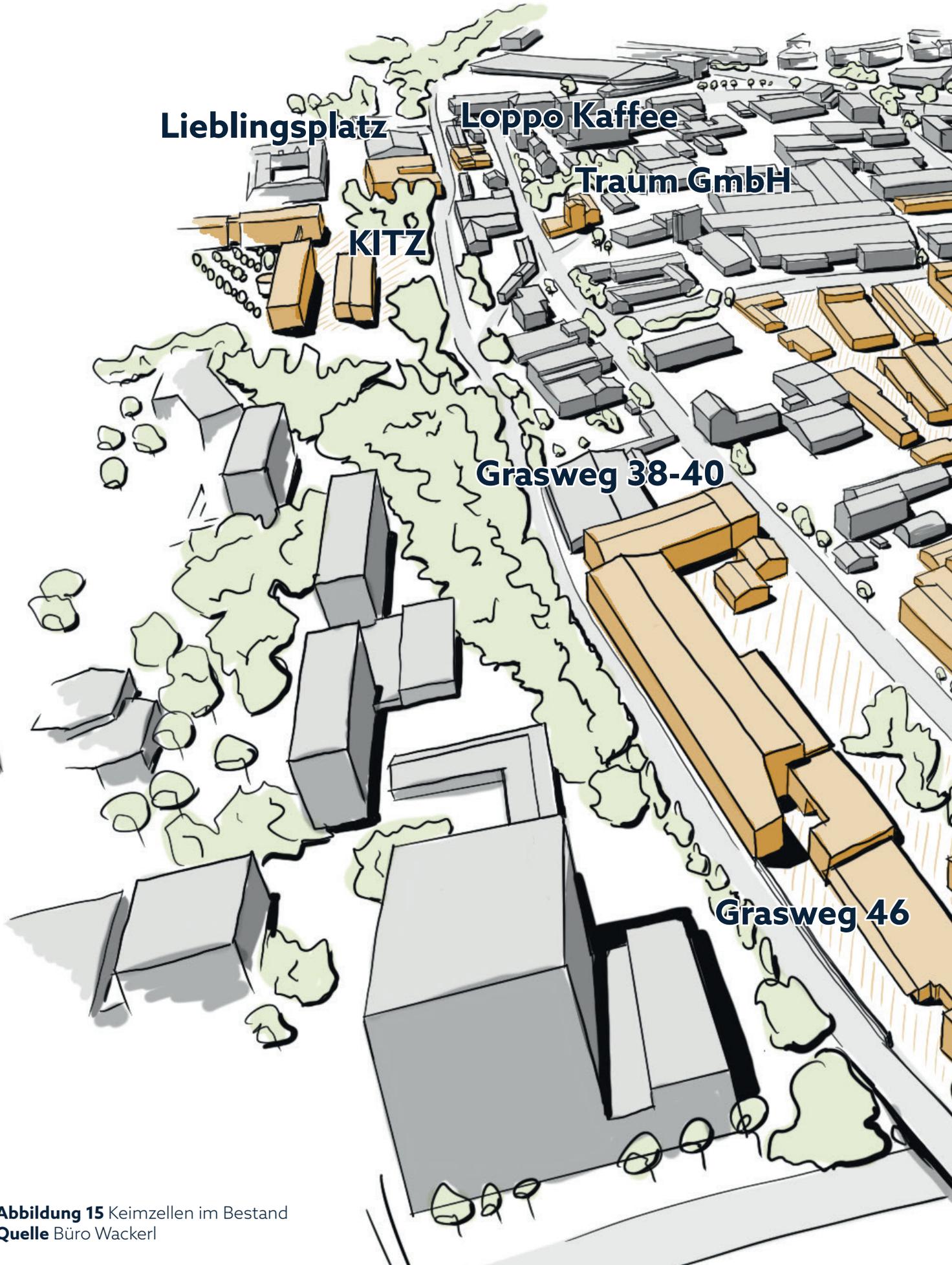
pulsstandorte wie der Lieblingsplatz offensiv hin zur Veloroute 10, wodurch ein intensiver Austausch und eine räumliche Vernetzung möglich wird und die Mobilitätsanbindung des Gewerbegebietes nachhaltig verbessert wird. Bestehende Impulsgeber wie das Loppo Kaffee nehmen darauf Bezug und planen ihrerseits eine Veränderung der Außenflächen, um einen intensiveren Austausch zwischen den unterschiedlichen Standorten und Teilräumen zu ermöglichen und Besucher\*innen in das Gewerbegebiet zu ziehen. Darüber hinaus wird hierüber der Nutzungsmix erhöht und die Aufenthaltsqualität im Gewerbegebiet zusätzlich gesteigert. Der Holzkoppelweg wird derzeit v.a. durch den Gewerbehof 33 und die neu angesiedelte Quartierswerkstatt des Unternehmens Centerline Design als Keimzellen bespielt. Dieser Bereich trägt die Impulse vom Grasweg in den Holzkoppelweg und fördert eine intensivere Vernetzung zwischen den bestehenden Entwicklungsachsen im Gewerbegebiet entlang des Graswegs und des Holzkoppelwegs. Darüber hinaus erfolgt über diese Akteure eine Einbindung von Gewerbestandorten größerer Maßstäbe mit der Möglichkeit und Chance, gerade für diese Gewerbetreibenden beispielhafte, räumliche Lösungen für Produktion und Logistik aufzuzeigen.



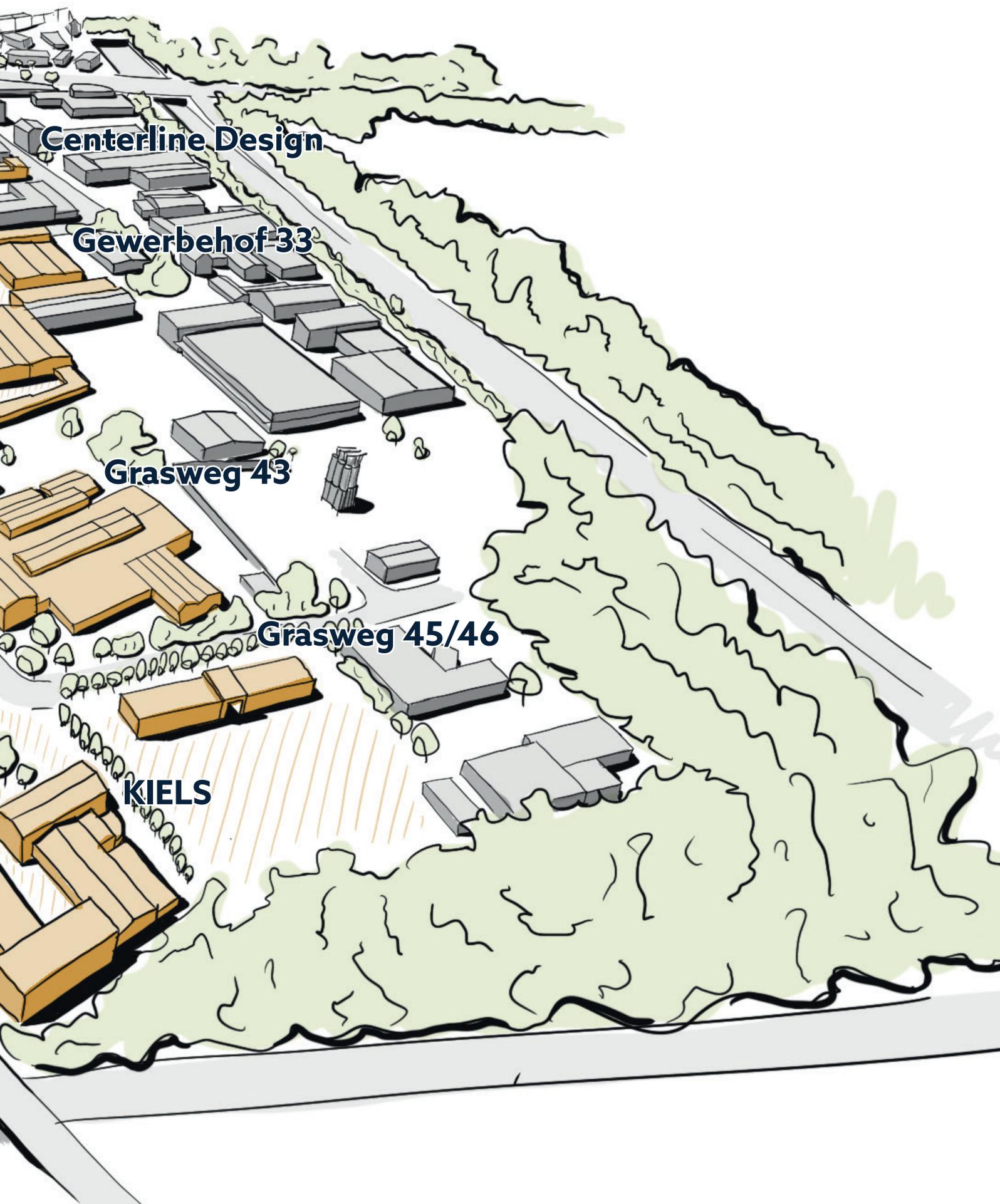
**Abbildung 14** Innovationsbereiche  
Quelle Büro Wackerl

- LEGENDE**
- **KEIMZELLEN**
  - - **INNOVATIONSBEREICHE**

# VERORTUNG DER KEIMZELLEN IM BESTAND



**Abbildung 15** Keimzellen im Bestand  
**Quelle** Büro Wackerl



**Centerline Design**

**Gewerbehof-33**

**Grasweg-43**

**Grasweg 45/46**

**KIELS**

# FUNKTIONSSCHEMA

## Vernetzungspotenziale von Angeboten und Ressourcen

Zur Konkretisierung möglicher inhaltlicher Vernetzungen, Kooperations- und Synergiepotenziale diente in beiden Werkstätten die gemeinsame Erarbeitung sogenannter Funktionsschemas. Unter Berücksichtigung des beschriebenen, unterschiedlichen Charakters und der daraus resultierenden verschiedenen Aufgaben und Potenziale, wurden in zwei Arbeitsgruppen für den nördlichen, wie für den südlichen Innovationsbereich eigenständige Funktionsschemata erstellt. Im Norden des Gewerbegebietes ging es in erster Linie um eine umfassende Neuausrichtung des Standortes und Neuprogrammierung des Nutzungsangebotes rund um eine Neugestaltung vorhandener Entwicklungsflächen. Insofern wird innerhalb dieses Innovationsbereiches eine frühzeitige Abstimmung von Angeboten und Nachfragen, gemeinsame Synergien etc. möglich, noch bevor die tatsächlichen Projekte realisiert werden. Im südlichen Teil geht es hingegen in erster Linie um eine Optimierung und Anpassung bestehender Strukturen und Nutzungsprogramme durch Vernetzung der schon bestehenden Keimzellen und eine synergetische Verknüpfung von Flächen, Geräten und organisatorischen Prozessen.

### FUNKTIONSSCHEMA GRASWEG NORD

Das erste Funktionsschema konzentriert sich auf den nördlichen Teil des Gebietes und umfasst vier Keimzellen: den avisierten Velocampus 1 (Grasweg 46 und 48), den Velocampus 2 (Grasweg 43), die Standortentwicklung Grasweg 45/46 rund um die avisierte „Nachhaltigste Brauerei der Welt“ der Lille Brauerei sowie das Standortkonzept „Plug&Play“ am Grasweg 38-40.

Auf dem Grundstück Grasweg 48, das momentan mit dem Fitnessstudio KIELS bespielt wird, könnte in Zukunft der sogenannte Velocampus 1 entstehen. Im Zusammenspiel mit dem östlich angrenzenden Schrottplatzgrundstück, das sich im Eigentum der Landeshauptstadt Kiel befindet, wäre eine gemeinsame, qualitätsvolle Entwicklung des Grundstücks als neuer Auftakt für das avisierte innovationsfördernde Gewerbegebiet denkbar. Ein multifunktionaler Neubau, der dem Nullenergie-Haus Prinzip folgen soll (z. B. Abwärmernutzung zum Heizen), soll dabei vielfältige Angebote wie Co-Working, eine KiTa, Forschungs- und Gewerbeflächen (für Ausgründungen), Temporäres Wohnen und Freizeit & Fitness für das Gewerbegebiet integrieren. Durch eine direkte Anbindung zur angrenzen-

den Veloroute, zur neu entstehenden Straßenbahnhaltestelle an der Olshausenstraße und die Unterbringung einer Quartiersgarage im Hanggelände könnte am Standort zudem ein Mobility-Hub entstehen und auf diesem Weg ein erster Baustein für ein integriertes Mobilitätskonzept auf Gebietsebene und darüber hinaus realisiert werden. Die avisierten Co-Working-Flächen könnten zusammen mit neu geschaffenen Gewerberäumen für Ausgründungen kleinerer Maßstäbe von der angrenzenden CAU und vom KITZ nachgefragt und bespielt werden. Auch ein Gastronomieangebot könnte hier Einzug finden und zu einem wichtigen Treffpunkt im Gewerbegebiet werden.

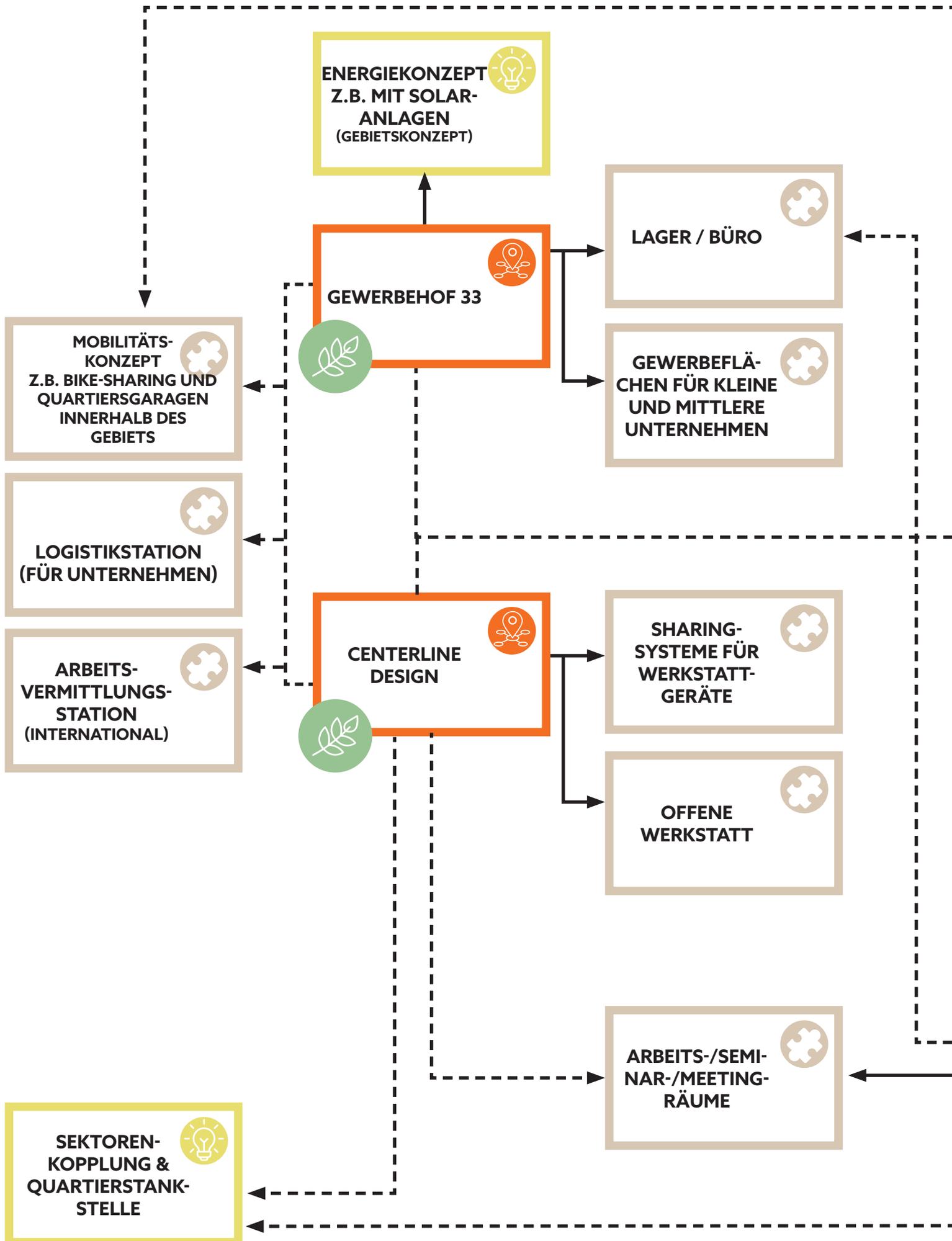
Die Fläche der heutigen Großbäckerei am Standort Grasweg 43 ist ebenfalls im Eigentum der Fa. KIELS (Hr. Wilkens). Hier ist eine Weiterentwicklung zum sogenannten Velocampus 2 vorstellbar, der das kleinteiligere Raum- und Flächenangebot des Velocampus 1 für Ausgründungen und Gewerbetreibende im mittleren bis größeren Maßstab ergänzen könnte.

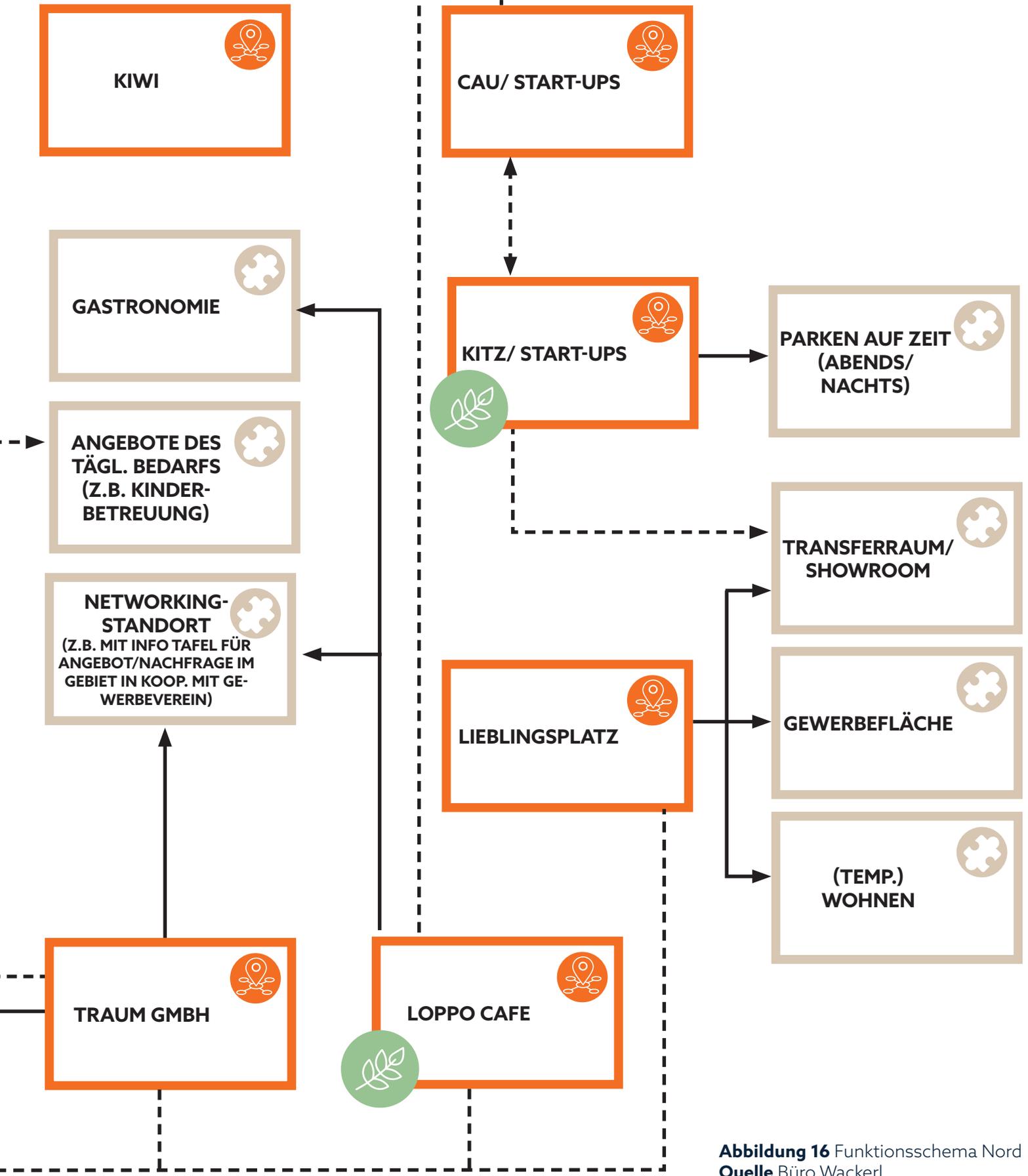
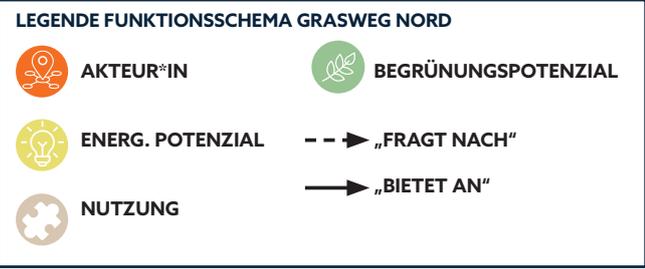
Auf dem Gelände Grasweg 45/46 könnte die Lille Brauerei mit ihrer „Nachhaltigsten Brauerei der Welt“ Einzug finden und zu einem besonderen Impulsgeber einer gleichsam in-

novativen wie attraktiven Gewerbegebietsentwicklung werden. Das mittlerweile im Eigentum der Landeshauptstadt Kiel befindliche Grundstück könnte gemeinsam mit dieser bzw. der Kieler Wirtschaftsförderung zu einer wichtigen Keimzelle fortentwickelt werden, die weitere Nutzungen integriert. Neben der Bier- und Getränkeproduktion würde die Brauerei auch einen sozialen Treffpunkt mitgestalten, der das soziale und kulturelle Leben im gesamten Wissensquartier fördert. Des Weiteren ist es Ziel des ambitionierten Modellprojektes, im Sinne einer kreislauforientierten Nutzung, anfallende Reststoffe und Nebenprodukte wie den Treber (als Mehl für Produktion von Pizzaböden) kreislauforientiert weiter zu verwenden und dadurch vielfältige Bezüge/Kooperationen und Synergien zu anderen Keimzellen und Standortentwicklungen herzustellen. So lassen sich von hier aus Beziehungen zu verschiedenen gastronomischen, aber auch anderen Angeboten und Nutzungen des Gewerbegebietes herstellen. Die Brauerei bietet Forschungsmöglichkeiten für Getränke insgesamt sowie Fragestellungen zur Prototypenentwicklungen, die seitens Studierender der CAU in Anspruch genommen werden könnten. Darüber hinaus könnte auch hier ein temporäres Wohnangebot geschaffen werden, welches nachhaltig durch die Abwärmenutzung der Brauerei mitversorgt werden und durch Studierende oder Gewerbetreibende (auf Zeit) nachgefragt werden könnte.

Mit dem Konzept „Plug & Play“ am Standort Grasweg 38-40 erfährt der nördliche Innovationsbereich am Grasweg eine sinnvolle Ergänzung um wissenschaftsnahe Labor- und Start-up-Nutzungen. Passgenaue Raumangebote, Ressourcenkreisläufe und die daraus resultierende Wertschöpfungskette komplettieren das Angebot der anderen Keimzellen. Die Angebotspalette reicht dabei von unimachen Forschungsflächen und flexiblen Reallaboren (sog. LABS) bis hin zur Produktion wertvoller

Lebensmittel in Gewächshäusern. Insgesamt könnte durch die verschiedenen Bausteine im nördlichen Innovationbereich des Gewerbegebietes Grasweg ein beispielhaftes System lokaler Ressourcenkreisläufe (Energie, Material/Reststoffe, Räume etc.) sowie aufeinander abgestimmter Angebote und Nachfragen in einem „Quartier der kurzen Wege“ entstehen. Hierzu gehört auch ein gemeinsamer Platz, der durch vielfältig genutzte Gebäude und Erdgeschosszonen, die durch Gastronomie, Kommunikations- und Transferräume und qualitätsvolle Grünflächen belebt wird. Ein neues, gut angebundenes „Eingangstor“ kann als qualitätsvoller Auftakt in das Gewerbegebiet die unterschiedlichen Keimzellen zu einem stimmigen Gesamtkonzept verknüpfen und zum sichtbaren Impulsgeber einer innovativen Standortentwicklung werden. Dabei sollten die Angebote und Nutzungen in enger Abstimmung mit der angrenzenden Universität und dem KITZ bedarfsgerecht optimiert werden.





**Abbildung 16** Funktionsschema Nord  
**Quelle** Büro Wackerl

## FUNKTIONSS- SCHEMA GRASWEG SÜD

---

Den südlichen Teil des Gewerbegebietes umfassen die Keimzellen Gewerbehof 33, Centerline Design, Traum GmbH, Loppo Kaffee und Lieblingsplatz.

Im Unterschied zum Grasweg Nord finden sich im Süden des Gewerbegebietes bestehende Unternehmen, die durch eine intensivere Vernetzung mit den umliegenden Akteur\*innen Synergien nutzen und in bestehenden Strukturen Standortkooperationen ausbauen möchten.

Centerline Design bietet eine offene Quartierswerkstatt, die vom KITZ, der CAU und weiteren innovativen Akteur\*innen und Handwerker\*innen des avisierten zukunftsweisenden Gewerbegebietes in Anspruch genommen werden kann und unterstützt ein quartiersweites Sharing-System für Werkstatt-Geräte. Als neues Unternehmen sucht Centerline Design einen intensivierten Anschluss an bestehende Netzwerke im Gewerbegebiet, welcher in Kooperation mit der KiWi oder der Traum GmbH, als aktives Mitglied des Gewerbevereins, hergestellt werden könnte. Darüber hinaus wird von Centerline der Kontakt zur CAU und Forschungsnetzwerken aktiv gesucht.

Der Gewerbehof 33 könnte sich ebenfalls am Sharing-System für Werkstattgeräte beteiligen und bietet darüber hinaus flexible Lager- und Büroräume sowie ein Energiekonzept mit Solaranlagen, das durch benachbarte Standorte wie die Traum GmbH in Anspruch genommen werden könnte.

Das Loppo Kaffee, die Traum GmbH und der Lieblingsplatz übernehmen schon heute die Funktion von Treffpunkten im Gewerbegebiet und Umgebung mit qualitativollen, gastronomischen Angeboten und Aufenthaltsqualität.

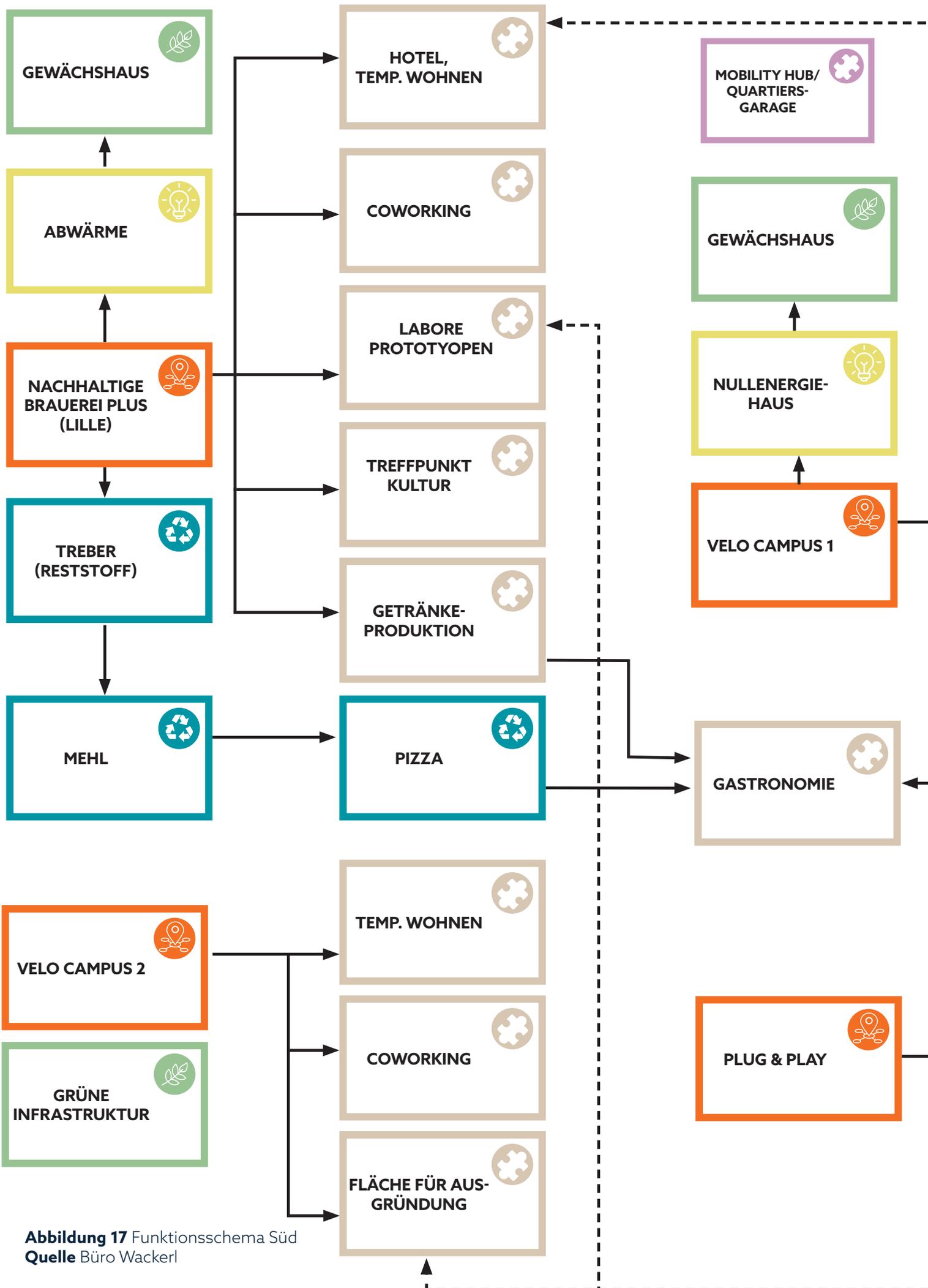
Der Lieblingsplatz bietet mit seinen Ein-Zimmer-Apartments temporären Wohnraum, welcher insbesondere von Studierenden nachgefragt wird und somit der CAU wie auch dem KITZ zugutekommt. Eine Angebotslücke besteht derzeit noch im gastronomischen Mittagsangebot, das beispielsweise durch die Traum GmbH und punktuelle Angebote wie beispielsweise Food-Trucks organisiert und durch das KITZ, das Loppo Kaffee und den Lieblingsplatz bespielt und proaktiv beworben werden könnte.

Darüber hinaus besteht wie auch im Grasweg Nord der Wunsch nach einem gemeinsamen Mobilitätskonzept für das Gewerbegebiet in Einklang mit dem umliegenden Quartier. Neben der Organisation von unterschiedlichen Verkehrsachsen (siehe Kapitel Räumliches Konzept) würde die passgenaue Ausgestaltung und Platzierung geeigneter, dezentraler Logistikstationen im Gewerbegebiet unterschiedliche Akteure unterstützen. Im Zuge des Jahrestreffens konnten dabei in Kooperation mit dem Betriebshof des Tiefbauamtes vorhandene Potenziale gemeinsam herausgearbeitet werden, der durch seine besondere Lage und vorhandene Zugänge zum Grasweg und zum Holzkoppelweg ein wichtiger Knotenpunkt werden könnte. Auch könnte im Zuge einer möglichen Erweiterung der bestehenden Logistikstation an dieser Stelle eine geeignete Verteilerstruktur für das Gewerbegebiet mitgedacht werden.

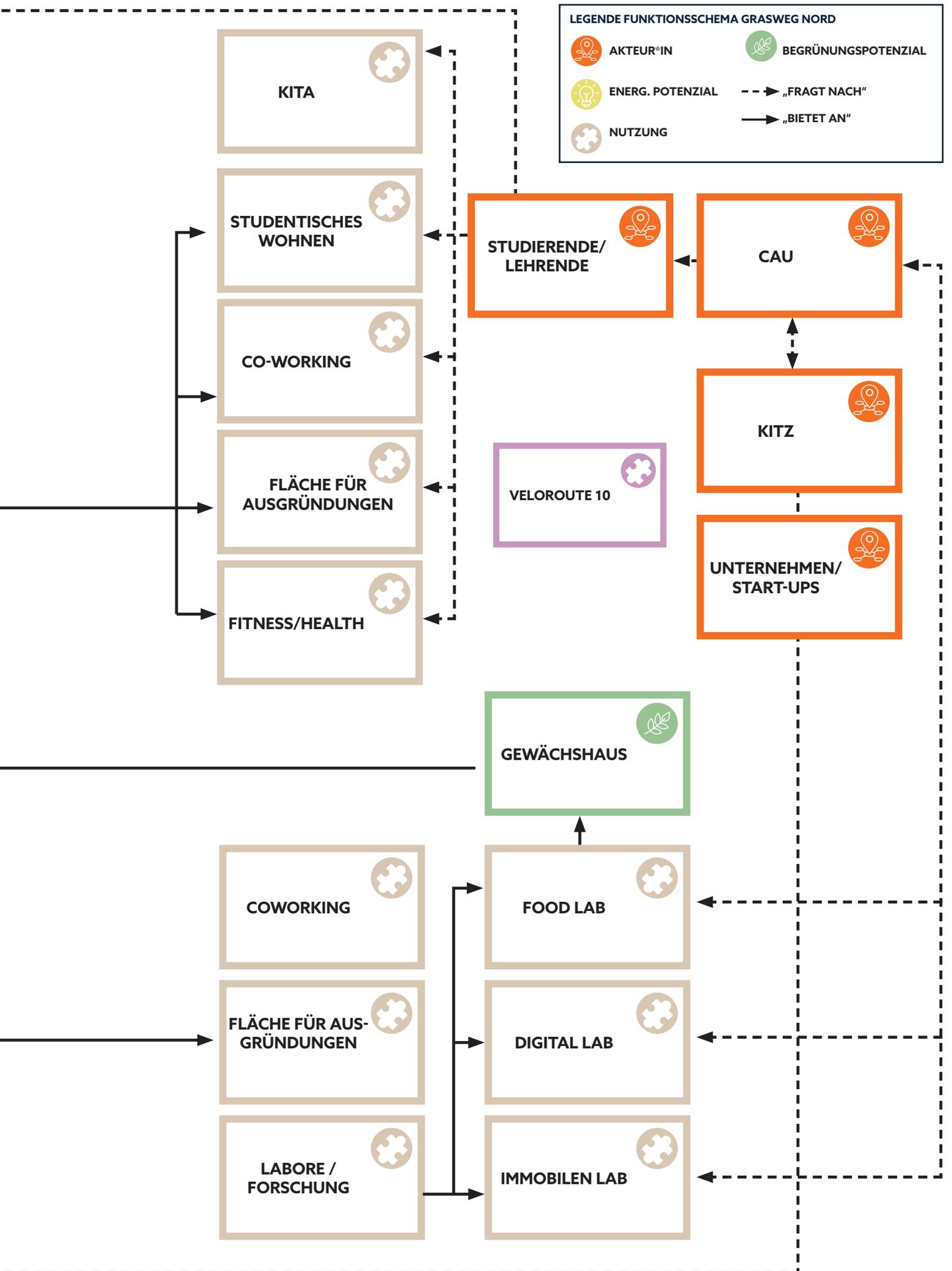
Des Weiteren existiert im südlichen Innovationsbereich eine Vielzahl potenzieller Energieflächen, die im Sinne einer möglichen Sektorenkopplung die regenerative Versorgung des Gewerbegebietes unterstützen könnte. Ebenso kann im Gewerbegebiet anfallendes Grau- und Regenwasser gezielt gesammelt werden und seitens des Tiefbauamtes zur Durchführung unterschiedlicher, ressourcensparender Prozesse verwendet werden. Eine Überprü-

fung der Leistungsfähigkeit bestehender Infrastrukturen wäre in Vorbereitung solcher Maßnahmen notwendig. Für eine konkrete Ermittlung des Bedarfes für die unterschiedlichen Angebotserweiterungen im Gebiet empfiehlt sich unter anderem eine Analyse der Arbeitnehmer\*innenzahlen und -strukturen, um neue Vorhaben von Anfang an standortbezogen und bedarfsorientiert ausrichten zu können.

Der südliche Abschnitt des Gewerbegebietes am Grasweg/Holzkoppelweg bietet zusammenfassend insbesondere das Potenzial für eine gemeinschaftliche Organisation und Optimierung von Angeboten durch Sharing-Systeme von Maschinen, Logistik und Mobilität. Außerdem könnte in schon bestehenden Einrichtungen die Nutzung und Auslastung von Räumlichkeiten verbessert und passgenau erweitert werden, beispielsweise durch eine über den Tagesablauf verteilte Organisation verschiedener Nutzungen am selben Ort. (z.B. Seminare/Workshops tagsüber, Veranstaltungen abends). Nicht zuletzt könnten gemeinsam leichter Begrünungspotenziale im Gewerbegebiet aktiviert werden.



**Abbildung 17** Funktionsschema Süd  
**Quelle** Büro Wackerl





**RÄUMLICHES  
KONZEPT**

**3**

# RÄUMLICHE (NEU)STRUKTURIERUNG

## GEMEINSAME ERKENNTNISSE FÜR DIE GESTALTUNG DER INNOVATIONSBEREICHE

Im Zuge der beabsichtigten, inhaltlichen Neuausrichtung des nördlichen Innovationsbereiches könnte das Gewerbegebiet am Grasweg auch eine qualitätsvolle räumliche Neustrukturierung erfahren und einen neuen, adressbildenden Eingangsbereich in das avisierte zukunftsorientierte Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zum Gelände der CAU erhalten. Neben der geplanten Straßenbahnanbindung, einer Terrassierung und Aktivierung des Hangs zur Olshausenstraße (inkl. Quartiersgarage) und einer direkten Öffnung des Gebietes in Richtung Veloroute und CAU können Akteur\*innen und Besucher\*innen verstärkt in das Gewerbegebiet geleitet werden. Eine gezielte Gestaltung von Plätzen und interaktiven Räumen fördern gemeinsam mit einer stärkeren Begrünung des Areals darüber hinaus die Lebendigkeit und Attraktivität des Gewerbegebietes. Eine Differenzierung und gezielte Lenkung von Personen- und Warenströmen im Gebiet kann gemeinsam mit einer Hierarchisierung der Straßen die Verkehrssituation im Gewerbegebiet entlasten, Mobilität im gesamten Quartier effizienter organisieren und die Aufenthaltsqualität nachhaltig verbessern.

Die zwei bereits im inhaltlichen Konzept differenziert betrachteten Innovationsbereiche Grasweg Nord und Süd stellen neben gemeinsamen Erfordernissen für das Gesamtgebiet in Folge ihrer unterschiedlichen inhaltlichen Zielsetzungen auch unterschiedliche Anforderungen an den Raum:

Im Norden werden durch eine intensivere Nutzung und Nachverdichtung der vorhandenen Flächen neue Mobilitätsangebote erforderlich. So kann im Zusammenspiel mit der geplanten Straßenbahnanbindung an der Olshausenstraße und durch die Errichtung einer Quartiersgarage im Hanggelände die Anbindung und Zugänglichkeit des Gebietes von Norden aus deutlich verbessert werden. Zusätzlich könnte im nördlichen Bereich eine neue, niveaugleiche Abfahrt von der Veloroute in das Gewerbegebiet münden. Ebenso besteht die Möglichkeit, einen neuen Anschluss für Fuß- und Radfahrer von der Olshausenstraße hin zu einem gemeinsamen Platz über eine kombinierte Terrassierung/Rampenlösung herzustellen. Ein solcher Platz zwischen den avisierten, neuen Bausteinen im Norden würde nicht nur als Treffpunkt und Aufenthaltsort dienen, sondern auch den informellen Austausch zwischen verschiedenen Akteuren im gesamten Wissensquartier fördern. Die Gestaltung von Gastronomiebetrieben im Erdgeschoss der Gebäude könnte ebenfalls dazu beitragen, den Platz lebendiger zu gestalten

und die soziale Interaktion zu fördern. Damit einher geht die Gestaltung von Grünanlagen, Sitzgelegenheiten und weitere Gestaltungselemente, um diesen Bereich aufzuwerten und zu einem Treffpunkt weiterzuentwickeln (vgl. Kapitel Funktionsschemata). Im Zuge der avisierten baulichen Neugestaltung des nördlichen Bereichs sind neben freiraumplanerischen Aufwertungen auch neue räumliche Qualitäten durch die neu entstehenden Gebäude und Architekturen möglich, die in ihrer Summe auch zu einer attraktiven Adressbildung des avisierten Zukunftsquartiers beitragen können. So bietet insbesondere das neue „Nordtor“ mit seinen avisierten Impulsprojekten zusammen mit einer Neugestaltung/Terrassierung der Hanglage in Richtung Olshausenstraße die einmalige Gelegenheit, dem Gewerbegebiet auf der Nordseite ein neues Gesicht zu verleihen. Dabei kommt es bei der Neugestaltung von Gebäuden im nördlichen Innovationsbereich darauf an, dass deren Höhenentwicklung und die Raumkanten klare Bezüge zur Umgebung herstellen und Standortakteur\*innen wie Besucher\*innen in das Gewerbegebiet leiten. Dabei können flächenoptimierte (vertikales Gewerbe), innovative und transparente Architekturformen, die Einblicke in Produktions- und Arbeitsprozesse gewähren, an dieser Stelle beispielhaft vor machen, wie innovative Gewerbegebiete und Arbeitswelten der Zukunft aussehen können.

Im südlichen Innovationsbereich geht es dagegen vor allem darum, vorhandene räumliche Strukturen zu optimieren und Flächen-/Entsiegelungspotenziale im Bestand zu erschließen. Hierbei kommt es auch darauf an, durch eine kluge (Neu)Organisation von Mobilität und Logistik funktionalen Anforderungen im Gewerbegebiet besser gerecht zu werden, Einzelstandorte stärker miteinander räumlich zu verknüpfen und nicht zuletzt die Aufenthaltsqualität im südlichen Innovationsbereich gemeinsam zu verbessern.

Im gesamten Gewerbegebiet ist eine kluge Differenzierung und Hierarchisierung von Verkehrsachsen und Logistikströmen erforderlich, um allen Bedarfen im Gewerbegebiet gerecht zu werden und die notwendige Anbindung an die Stadt und zur Autobahn zu optimieren. Eine mögliche Lösung für den Grasweg könnte darin bestehen, in erster Linie die Nutzung für kleine und mittlere Fahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer zu fördern, während größere Fahrzeuge in erster Linie über den Holzkoppelweg in das Gewerbegebiet gelangen könnten. Die Gewährleistung der Funktionalität und Nutzbarkeit der Gewerbeflächen muss dabei sichergestellt werden. In Kombination mit dezentralen Verteilerstellen und einer entsprechenden Organisation von Vorder- und Rückseiten besteht das Potenzial, die Verkehrsbelastung im Gewerbegebiet zu reduzieren, logistische Prozesse zu optimieren und dadurch die Aufenthaltsqualität und wirtschaftliche Auslastung im Gebiet zu verbessern. Neben der neuen Straßenbahn-anbindung auf der Olshausenstraße ist eine Quartiersgarage im Norden vorstellbar, um den von Norden kommenden Individualverkehr zu bündeln und notwendige Parkplatzflächen im Gewerbegebiet selbst zu reduzieren. Eine schrittweise Entwicklung, die auf sich wandelnde Bedarfe reagiert und die Erfordernisse des Gesamtgebietes in den Blick nimmt, ist dabei empfehlenswert. Darüber hinaus bestehen im gesamten Gewerbegebiet

noch ungenutzte Potenzialflächen für neue Grünstrukturen. Hierbei kann eine Begrünung von Fassaden und Dächern nicht nur die Umwelt- und Aufenthaltsqualität verbessern und damit das Stadtbild verschönern. "Produktive Landschaften" auf unterschiedlichen Gebäudeebenen und Gewächshäusern können auch vorhandene Abwärme- und CO<sub>2</sub>-Potenziale wieder in Wert setzen und für die Herstellung qualitätsvoller Lebensmittel und Biomasse nutzen. In den Innenhöfen des Gewerbegebietes könnten durch flächensparende Bauweisen und neue Konzepte für den ruhenden Verkehr auch neue Freiräume (z.B. für Urban Gardening) gewonnen und Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Nicht zuletzt könnten durch Flächenentsiegelung Maßnahmen zur Klimawandelanpassung und Retention genutzt werden, um die Umweltverträglichkeit des Gewerbegebietes zu steigern.

Die Entwicklung der letzten Jahre hat bereits eine schrittweise, räumliche Umorientierung der Akteur\*innen entlang der Veloroute gezeigt. Neben der offensiven Öffnung des Lieblingsplatzes zur Veloroute und der Gestaltung eines Treffpunktes mit dahingehender Wechselwirkung, öffnen sich nun auch das KITZ und die CAU intensiver in diese Richtung. Diese Geste wird seitens der Gewerbetreibenden aufgegriffen. So gestaltet das Loppo Kaffee beispielsweise neue Außenbereiche hin zur Veloroute und die Übergänge in das Gewerbegebiet werden bereits in unterschiedlichen Keimzellen intensiver in den Blick genommen. So sind neben einer zusätzlichen Abfahrt im Norden des Gewerbegebietes im Bereich des Velocampus 1 beispielsweise weitere Öffnungen und Durchquerungsmöglichkeiten rund um die Keimzelle Plug&Play angedacht.

# GEWERBEGEBIET IM LUFTBILD

Übersicht über den Grasweg-Eichkamp



Abbildung 18 Luftbild Gewerbegebiet Quelle KiWi



# VERORTUNG DER RÄUMLICHEN MASSNAHMEN

Skizze der Keimzellen im Gewerbegebiet

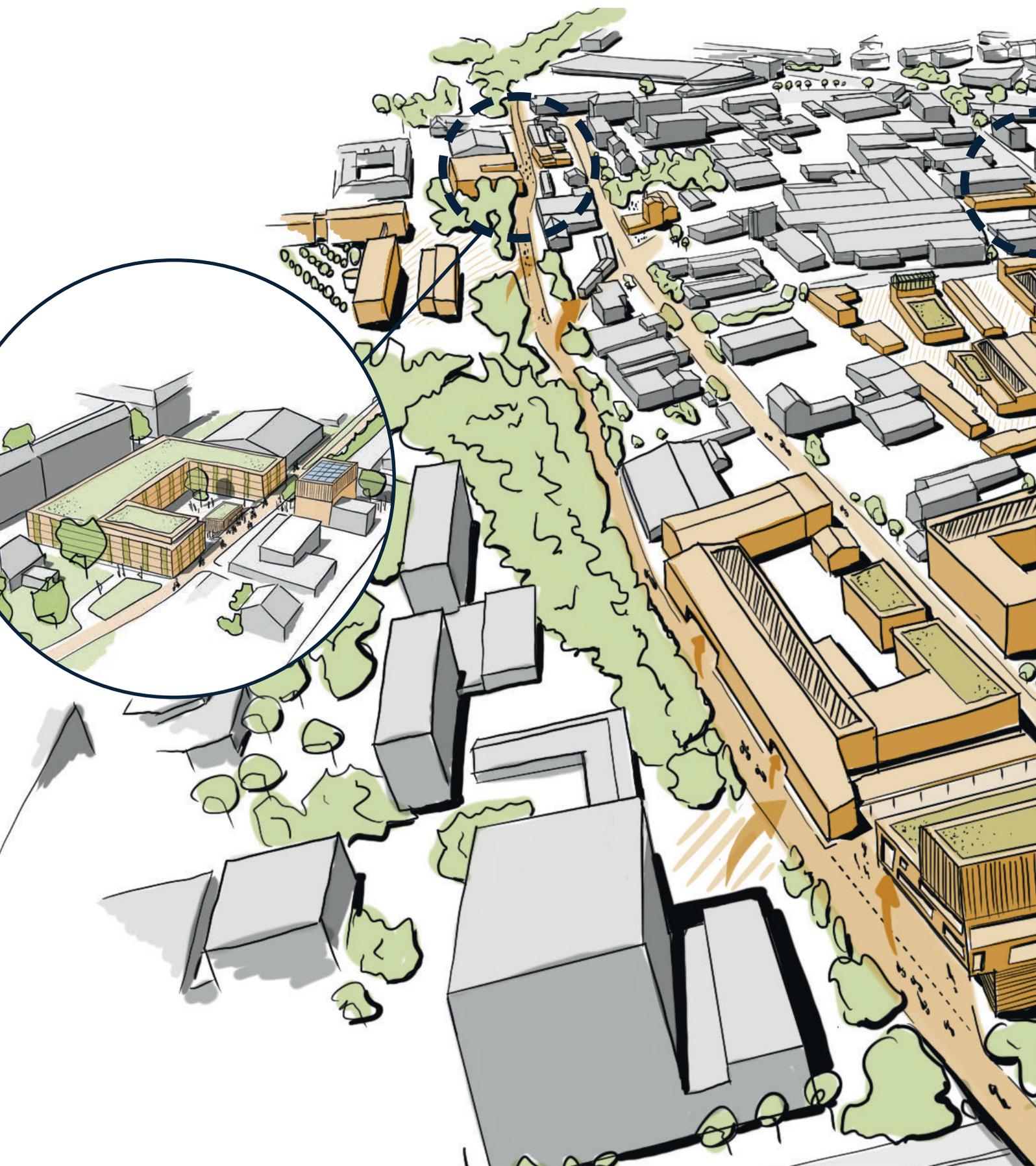
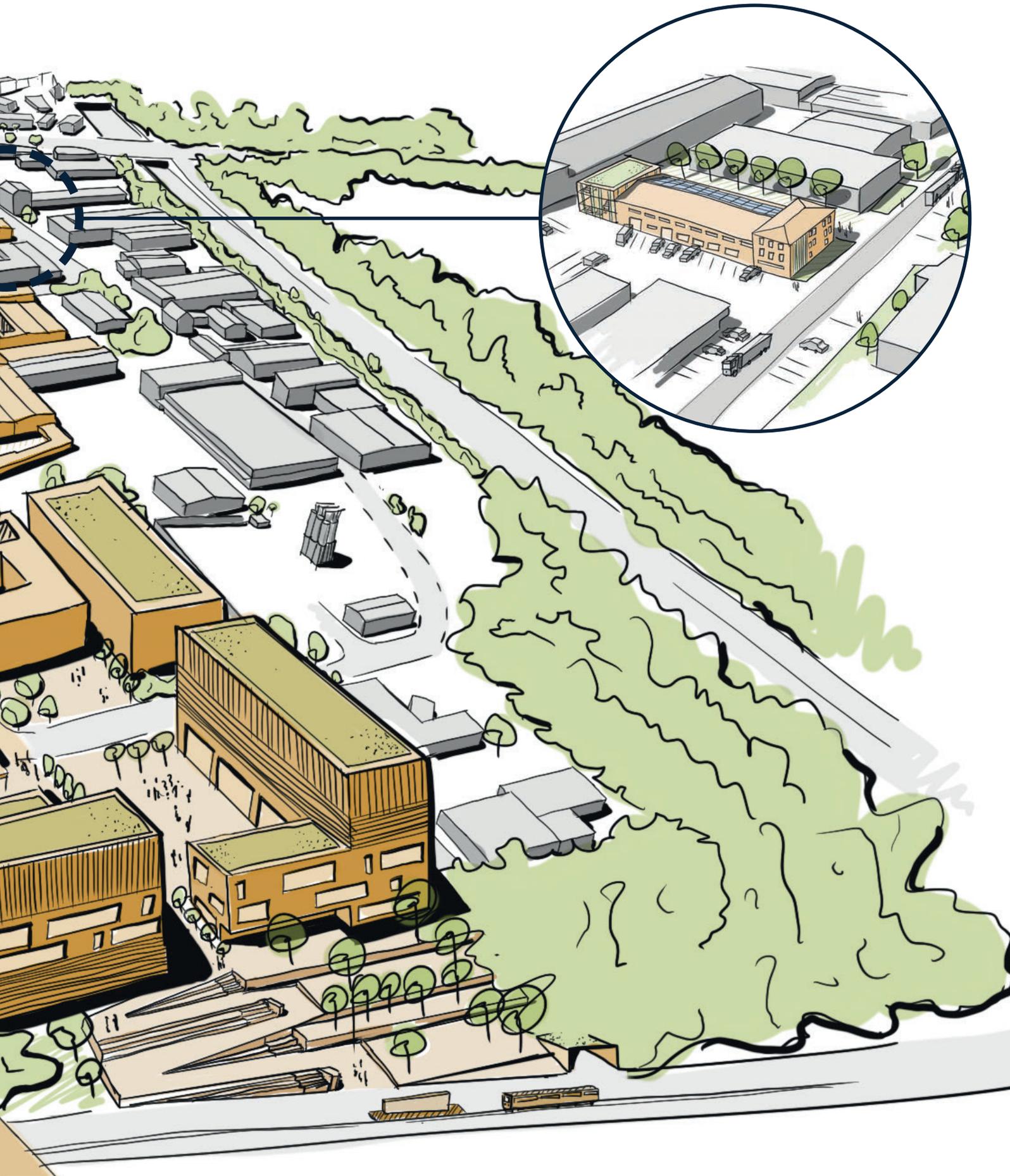


Abbildung 19 Skizze der Entwicklungsperspektive **Quelle** Büro Wackerl





**KEIMZELLEN-  
STECKBRIEFE**

**4**

# VELOCAMPUS 1

## Innovationsbereich Grasweg Nord

#15MinutenStadt #Neue Mobilität #Life Style #Health

Das Grundstück des heutigen Fitnessstudios am Grasweg 48 liegt am nördlichen Rand des Gewerbegebietes und bildet je nach Bewegungsrichtung den Auftakt oder Endpunkt der Entwicklungsachse entlang des Graswegs. Der Standort bietet das Potenzial, einen adressbildenden Eingangsbereich in das Gewerbegebiet zu bilden und eine einladende Geste zur Veloroute auszuformulieren. Unter dem programmatischen Titel „Gesund Leben und Arbeiten“ soll an prominenter Stelle ein multikodiertes Gebäude als attraktiver Magnet und Impulsgeber für das avisierte Kompetenzareal entstehen. Gewerbliche Flächen werden dabei mit vielseitigen Freizeit- und Erholungsangeboten sowie gewerbefördernden Wohnformen kombiniert. Dabei soll ein flächensparendes, vertikales Gebäude entstehen, das mit seiner Höhenentwicklung ein passgenaues Gegenüber zum Neubau der CAU bildet.

### INHALTLICHES KONZEPT

#### Neue Arbeitswelten - Raum für Ausgründungen und Co-Working-Spaces

Als Auftakt zum Gewerbegebiet fällt dem Grundstück am Grasweg 48 die Aufgabe zu, die Vision für das Gesamtgebiet sichtbar zu machen und als Beispiel für weitere Keimzellen voranzugehen. Die Eigentümer wünschen sich einen multikodierten Neubau, der zukunftsorientierten, gesunden Arbeitswelten Raum gibt. Dabei ist eine mehrgeschossige Lösung angedacht, die eine kluge Gestaltung von gewerblichen Layouts unterstützt. Dabei reicht die Bandbreite von hochschulnahen Ausgründungen/Start-ups, über Co-Working-Spaces und kleinere Manufakturen bis hin zu Dienstleistungen insbesondere im Bereich der digitalen Branche.

#### Gesund Leben

Ausgehend von der heutigen Fitness-Studio-Nutzung am Standort ist vorstellbar, die Themen „Gesundheit und Life Style“ mit in das Gebäude zu integrieren, und die neuen Arbeitswelten durch gesundheitsfördernde Freizeit-, Sport- und Erholungsangebote im Gebäude zu ergänzen.

#### Gewerbedienliches Wohnen auf Zeit

Ein Teil des neu entstehenden Gebäudekomplexes kann vor dem Hintergrund der programmatischen Ausrichtung „Gesund Leben und Arbeiten“ für die Unterbringung gewerbedienlicher Wohnangebote genutzt werden. Hierzu gehören beispielsweise Wohnungen für Studierende, Gewerbetreibende sowie weitere Wohnangebote auf Zeit (z.B. Boardinghouse).

#### Adresse

Grasweg 48, 24118 Kiel

#### Akteur\*in

KIELS Fitnessstudio

#### Ansprechpartner

Dirk Wilkens & Thies Boller



Abbildung 20 Luftbild. Quelle KiWi

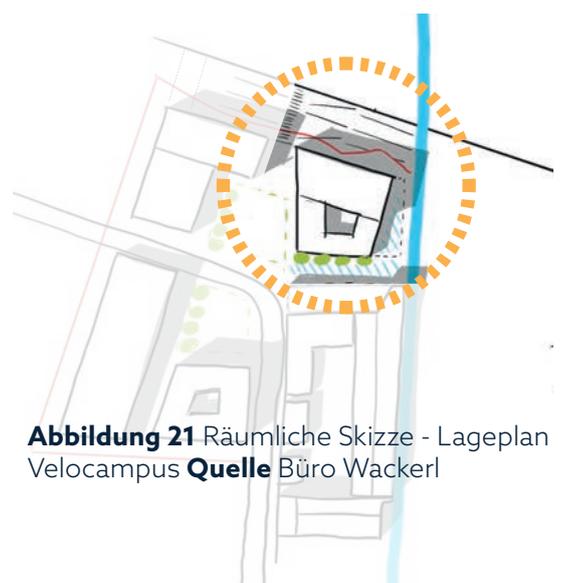


Abbildung 21 Räumliche Skizze - Lageplan Velocampus. Quelle Büro Wackerl

## 15-Minuten-Stadt

Durch seine multicodierte, nutzungsgemischte Struktur soll der neu entstehende Gebäudekomplex das Konzept der „15-Minuten-Stadt“ bzw. der „Stadt der kurzen Wege“ widerspiegeln und neben den benannten Arbeits-, Wohn- und Freizeitangeboten auch zusätzlichen Nutzungen wie Kinderbetreuung oder kleineren gastronomischen Einrichtungen Raum geben. Hierüber kann flexibles Arbeiten gefördert und eine ganztägige Aktivierung des Ortes ermöglicht werden.

## Neue Mobilität

Es ist davon auszugehen, dass die avisierten Nachverdichtungen und gebündelten Nutzungsangebote vor allem im Norden des Gebietes zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen werden. Hierfür sind nachhaltig tragfähige Mobilitätslösungen zu entwickeln. Schon heute verbindet die angrenzende Veloroute 10 das Gewerbegebiet mit umliegenden Innovationsstandorten, wie dem Wissenschaftspark und dem CAU Campus. Eine zusätzliche Abfahrt am Nordende des Gewerbegebietes soll zur besseren Erschließung und weiteren Aktivierung der Keimzelle in Verbindung mit der Gestaltung eines neuen Eingangs in das Gewerbegebiet beitragen. Die geplante Straßenbahnverbindung mit neuer Haltestelle an der Olshausenstraße verbessert darüber hinaus die verkehrliche Anbindung des Gebietes im Wissensquartier und bietet zusätzliches Potenzial zur Umsetzung innovativer Mobilitätskonzepte. Der topographische Höhenversprung im Norden des Grundstücks bietet das Potenzial, am Rande des Gewerbegebietes eine Quartiersgarage unterzubringen, so dass insbesondere PKW-Nutzer eine Verbindung zum Gewerbegebiet bekommen bei gleichzeitiger verkehrlicher Entlastung des Gebietes von Norden aus und Aktivierung neuer Entsiegelungspotenziale.

## RÄUMLICHES KONZEPT

---

Von der Veloroute kommend gehört die Fläche rund um den Grasweg 48 zu den ersten wahrnehmbaren Bausteinen des avisierten, zukunftsorientierten Gewerbegebietes dar. Gegenüber befindet sich der Neubau der Universität (CAU), der mit seiner vertikalen Ausrichtung einen neuen Maßstab zur Höhenentwicklung der Gebäude an dieser Stelle vorgibt. Vor diesem Hintergrund besteht die große Chance, mit einem überzeugenden, vertikalen Gebäude und einer zeichenhaften Architektur mit dem Velo Campus eine repräsentative Adresse für das zukunftsweisende Gewerbegebiet herzustellen. So könnte sich der Standort vom „Ende der Sackgasse“ zum weithin sichtbaren „Nordtor“ des Gewerbegebietes wandeln.

## Adressbildung

Von der Veloroute 10 kommend gehört die Fläche rund um den Grasweg 48 zu den ersten wahrnehmbaren Bausteinen des Gewerbegebietes. Als Gegenüber steht der Neubau der Universität (CAU), der mit seiner vertikalen Ausrichtung einen neuen Maßstab zur Höhenentwicklung der Gebäude vorgibt. Die Architektur des Bausteins steht daher repräsentativ für das Gewerbegebiet und kann zum Merkmal werden. So könnte sich der Standort vom „Ende der Sackgasse“ zum „Nordtor“ des zukunftsorientierten Gewerbegebietes wandeln.

*„Wir stellen uns einen Ort vor an dem wir im Einklang mit der Natur gesund Leben und Arbeiten.“*

Dirk Wilkens  
Projektleiter der  
KIELS Fitness GmbH

## Gestaltung attraktiver Außenflächen

Die Grünflächen entlang der Veloroute bringen bereits heute eine besondere Qualität mit sich, die im Gewerbegebiet weitergeführt werden soll. Der Eigentümer sieht durch eine in die Höhe ausgerichtete Bauweise das Potenzial einer geringeren Versiegelung der Grundfläche zu Gunsten attraktiver und vielfältig nutzbarer Außenflächen, die das Konzept der neuen Arbeitswelten weiter unterstützen und die Attraktivität des Standortes zusätzlich stärken. Die qualitäts- und nutzerorientierte Außenraumgestaltung soll dabei nicht nur in Richtung Grasweg erfolgen, sondern durch eine Terrassierung des Hanggeländes ein „neues Gesicht“ des Gebietes hin zur Olshausenstraße gestalten in Verbindung mit der Herstellung weiterer Aufenthaltsflächen.

## Zirkuläres Gebäudekonzept

Seitens der Eigentümer ist eine nachhaltige Bauweise gewünscht, die sich sowohl in der Wahl der Materialien als auch in der energetischen Gestaltung eines zukünftigen Neubaus widerspiegelt. Eine Bilanzierung der erforderlichen Energiebedarfe, die sich aus einem konkretisierten Nutzerkonzept ergeben, soll

die Menge notwendiger Anlagen für erneuerbare Energien vorgeben. Eine zeitlich versetzte Nutzung des Gebäudes (z.B. Dienstleistungen tagsüber und Wohnangebote morgens/abends/nachts) können darüber hinaus einen geschlossenen Energiekreislauf innerhalb des Gebäudes unterstützen.

## Vielfältige Flächenangebote auf unterschiedlichen Ebenen

Da der Eigentümer zwei unterschiedliche Grundstücksgrößen im Besitz hat (vgl. Grasweg 43), ist für das vertikale Gebäude am Grasweg 48 v.a. ein vielfältiges, kleinteiligeres Raumangebot vorgesehen: Kleinere bis mittlere Gewerbeflächen für kleinere Manufakturen, Co-Working-Spaces und Büros im Dienstleistungssektor (Fokus auf IT) sollen uninahen Start-ups und Ausgründungen Raum geben und den Nutzungsmix im Gewerbegebiet erhöhen. Dabei werden gewerbliche sowie Freizeit- /Kultur-/Gastronomie-Angebote insbesondere in die Erdgeschosszonen gelegt. Die seitens des Eigentümers vorstellbare Kombination mit gewerbedienlichen Wohnangeboten auf Zeit, wären in höheren Geschossen verortet.

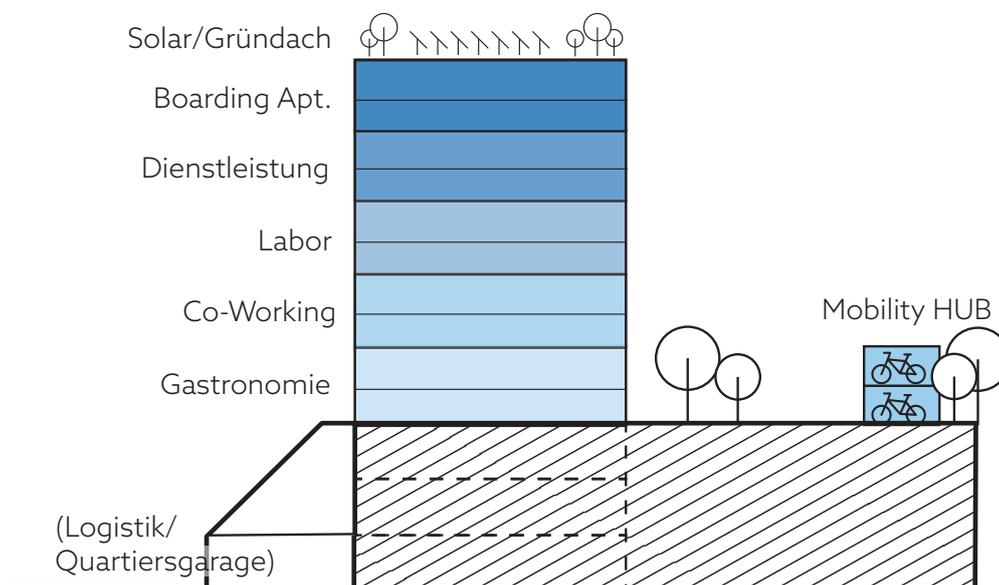


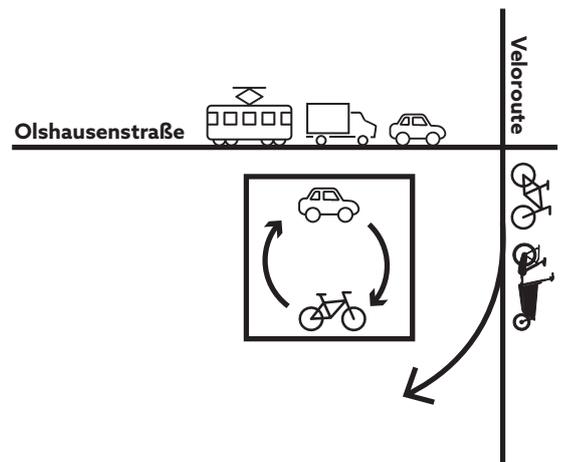
Abbildung 22 Velocampus 1, Gestapelte Nutzungen Quelle Büro Wackerl

## Knotenpunkt für Mobilitätswechsel

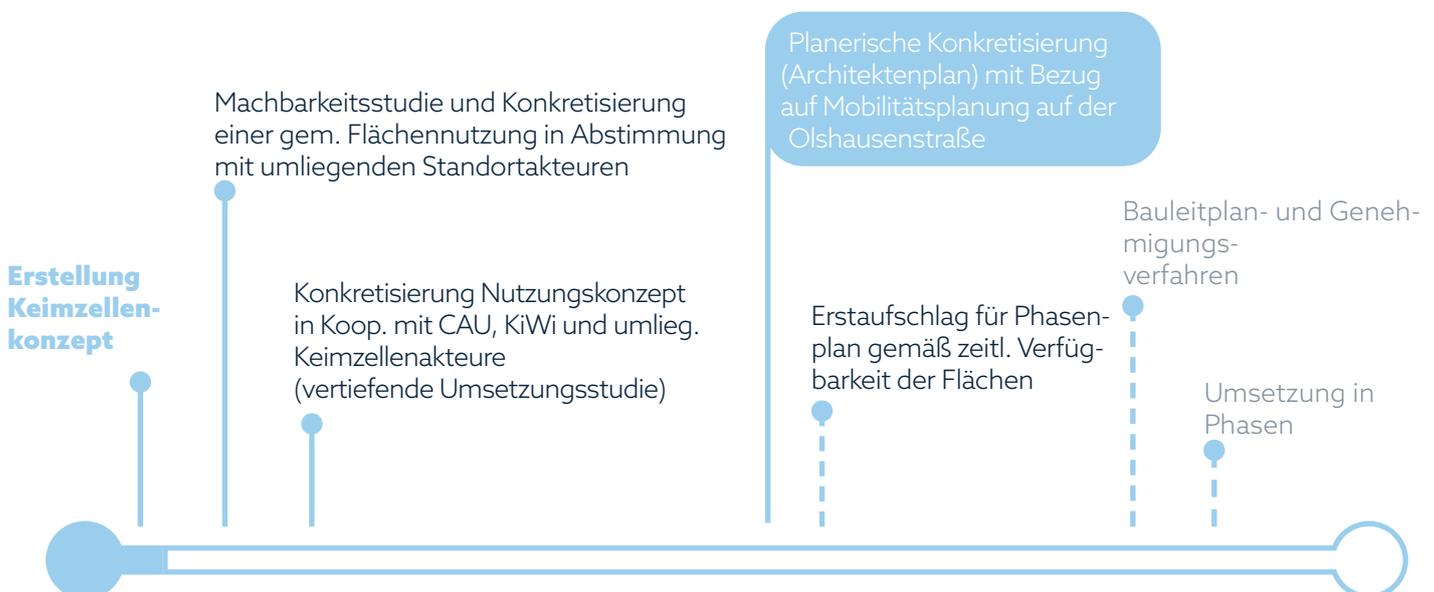
Im Zuge der Außenraumgestaltung soll ein zukunftsorientiertes Verkehrskonzept Berücksichtigung finden. Durch eine Bündelung des ruhenden Pkw-Verkehrs durch eine neu entstehende Quartiersgarage sowie eine kluge Neuordnung des Schwerlast-, sonstigen KFZ-, Rad- und Fußverkehrs im Gewerbegebiet, soll ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept für das Gewerbegebiet im Wissensquartier entstehen, das am Grasweg 48 einen wichtigen Knotenpunkt („mobility hub“) ausbildet, der in zentraler Lage ein Umsteigen auf klimaneutrale Mobilitätsangebote möglich macht.

## ORGANISATION/ TRÄGERSCHAFT & FINANZIERUNG

Aufgrund der Grundstücksgliederung und der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist eine enge Zusammenarbeit zwischen der KIELS GmbH und der Kieler Wirtschaftsförderung bzw. der Landeshauptstadt Kiel notwendig, um gemeinsam eine zukunftsorientierte Gestaltung der Wirtschaftsflächen zu ermöglichen und die dafür notwendigen, konkreten Planungsgrundlagen zu schaffen. Dabei stehen die Investitionspotenziale der Eigentümer\*innen in einem engen Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Fläche. Neben den Eigentümer\*innen kann die benachbarte Universität (CAU) inhaltlich ein wichtiger Partner und Impulsgeber bei der Konkretisierung der Flächenangebote und Nutzungen sein.



**Abbildung 23** Velocampus 1, Skizze Mobilitätsknoten **Quelle** Büro Wackerl



# VELOCAMPUS 2

## Innovationsbereich Grasweg Nord

#Nachverdichtung #Urbane Produktion #Transfer

Der heutige Bäckereistandort am Grasweg 43 umfasst eine Fläche von ca. 10.000m<sup>2</sup>. Diese Fläche gilt es, im Zuge der Keimzellengestaltung unter der programmatischen Zielsetzung „Von der Großbäckerei zur kleinteiligen, urbanen Produktion“ zu einem innovationsfördernden Baustein für das neue Gewerbegebiet fortzuentwickeln. Gleichzeitig lässt sich hierüber der Übergang vom „Nordtor“ in das Gebiet hinein gestalten und der Transfer vom „Wissensquartier“ in die praktische Anwendung und wirtschaftliche Entwicklung in Nähe zur CAU fördern.

### INHALTLICHES KONZEPT

#### Nachverdichtung/Umgang mit Bestand

Inhaltlich schließt das Konzept des Standortes Grasweg 43 an die Ansätze des Standortes Grasweg 48 an. Dabei liegt die Besonderheit dieses Keimzellenstandortes in dessen Nachverdichtungspotenzialen im Zuge der Umnutzung der Bestandsfläche sowie den damit einhergehenden Veränderungspotenzialen im Außenraum. Seitens der Eigentümer ist hier ebenfalls ein multicodeierter Gebäudekörper vorstellbar, der Nutzungen vertikal statt horizontal anordnet.

#### Neue Produktionslayouts und Digitalisierung

Um die bestehende Fläche möglichst wirtschaftlich zu gestalten, wünscht sich der Eigentümer die Anwendung neuer Produktionslayouts (von der Monostruktur der heutigen Großbäckerei hin zu einer kleinteiligeren Nutzungsstruktur), welche die Innovation am Standort fördern und sich ressourcenklug im Umgang mit Fläche, Material und Logistik verhalten. Bedarfe werden seitens des Eigentümers in den Bereichen der Logistik, in Laborflächen und in der Digitalen Branche gesehen.

#### Urbane Produktion

Die Flächenpotenziale des Grundstücks sind für Ausgründungen aus der Universität heraus vorstellbar, die im Sinne „urbaner Produktion“ möglicherweise mit gewerbefördernden Wohneinheiten kombinierbar sind. Dabei ist der Umgang mit innovativen Produktionslayouts und dem Zusammenspiel mit technologischer Entwicklung und künstlicher Intelligenz möglich.

#### Transfer und Kommunikation

Als Baustein an der Schwelle zum „Nordtor“ gehört der Standort mit zur Eingangssituation in das Gebiet. An dieser Stelle ist es wichtig, Einblick in die dort an-

#### Adresse

Grasweg 43, 24118 Kiel

#### Akteur\*in

KIELS Fitnessstudio & Bäckereibetrieb Mohammed Kerimit

#### Ansprechpartner

Dirk Wilkens



gedachten Gewerbenutzungen zu gewähren und im Sinne einer „gläsernen Werkstatt“ oder „urbanen Produktionsanlage“ Raum für Austausch und Kommunikation mit zu berücksichtigen. Der Eigentümer stellt sich eine enge Vernetzung mit den Angeboten am Grasweg 48 vor.

## RÄUMLICHES KONZEPT

Im Sinne der Gesamtvision für das Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp ist hier eine **dreifache Nachverdichtung** denkbar. Neben der Reduzierung der versiegelten Fläche durch eine bauliche Nachverdichtung in vertikaler Richtung, ist eine Gestaltung neu gewonnener, attraktiver Grün- und Aufenthaltsflächen sowie die Integration neuer flächensparender Mobilitätsangebote seitens der Eigentümer gewünscht.

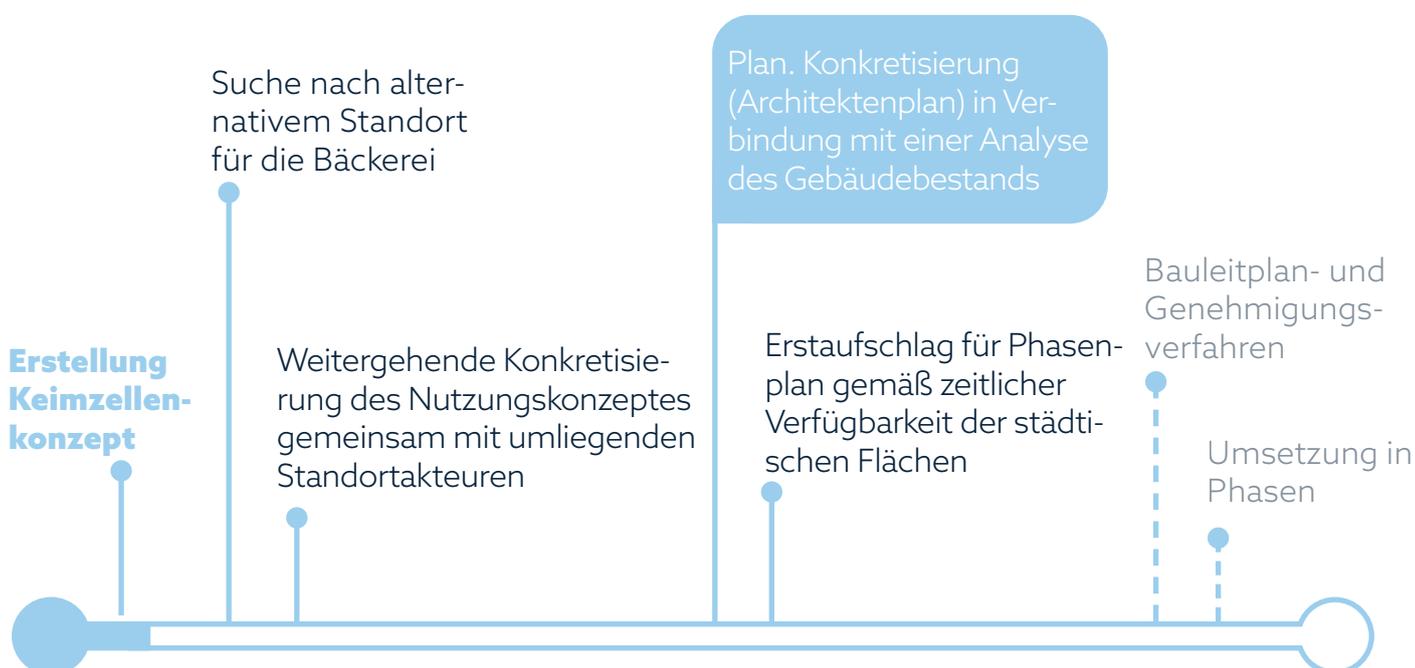
Bei den neu zu definierenden, städtebaulichen Strukturen ist eine klare Orientierung in Richtung Nordtor vorstellbar und damit einhergehend eine kluge Lösung für einen

verbindenden Städtebau zu schaffen. Eine transparente Gestaltung von Fassaden im Erdgeschoss kann die Kommunikation zwischen den Bausteinen am Grasweg 43 und 48 unterstützen und die Magnetwirkung für den Standort erhöhen.

Darüber hinaus sind innovative Begrünungskonzepte für eine nachhaltige Dach- und Fassadengestaltung genauso Teil einer möglichen Entwicklung wie die Integration neuer Konzepte erneuerbarer Energien.

## ORGANISATION/ TRÄGERSCHAFT & FINANZIERUNG

Für die Konkretisierung des Standortes ist eine enge Zusammenarbeit zwischen den beiden Grundstücksinhabern des Standortes Grasweg 43 (Kerimit und Wilkens) sowie eine Kooperation mit der Kieler Wirtschaftsförderung und der Landeshauptstadt Kiel erforderlich. Die Eigentümer wünschen sich ein Zusammendenken der Gestaltung und Konkretisierung des Areals mit den umliegenden Entwicklungsbausteinen und -potenzialen.



# LILLE BRAUEREI 2.0 - DIE NACHHALTIGSTE BRAUEREI DER WELT

Innovationsbereich Grasweg Nord

#Erlebnisraum #Kreislaufwirtschaft #urbane Produktion #F&E

Die Lille-Brauerei ist bereits heute eine Marke in Kiel mit einem besonderen Fokus auf Produktqualität, Vernetzung mit Kund\*innen und Transparenz. Der nächste Schritt für das Unternehmen ist es, einen attraktiven Ort zu schaffen, der entlang der gesamten Wertschöpfungskette in allen Ebenen die nachhaltige und zukunftsorientierte Philosophie des Unternehmens widerspiegelt: vom zeichenhaften Gebäude einer „gestapelten Innovationslandschaft“ über kreislauforientierte Produktionstechnologien bis hin zum Bier und weiteren Produkten, die Teil einer kreislauforientierten Wertschöpfung sind. Hierbei sind weitere Nutzungen und Angebote urbaner Produktion vorstellbar, die mit der Brauerei synergetisch zusammenwirken können. Als mögliche Potenzialfläche bietet sich für den avisierten Gebäudekomplex inklusive zugehörigem Freiraum das heutige Schrottplatzgelände an, das zukünftig in den Besitz der Landeshauptstadt Kiel übergehen wird.

## INHALTLICHES KONZEPT

### Nachhaltigste Brauerei der Welt als Innovations- und Erlebnisraum

Die Lille-Brauerei ist bereits heute ein innovativer Modellbetrieb, der zeigt, wie sich urbane Produktion und Kultur an einem Standort miteinander vereinen lassen. Mit klugen Produktionslayouts und einer guten zeitlichen Organisation soll auch am Standort der „nachhaltigsten Brauerei der Welt“ der Innovations- und Produktionsstandort transparent und zugänglich gestaltet sein, so dass er gleichzeitig als Kulturraum funktionieren kann. Ziel ist es, Produktionsprozesse im städtischen Kontext zu organisieren und nachvollziehbar aufzuschlüsseln, und damit das Verständnis und die Wertschätzung von Kund\*innen sowie eine Identifikation mit dem Ort und dem Produkt zu fördern. Darüber hinaus soll die Multifunktionalität des Produktionsraumes für einen geringeren Flächenverbrauch sorgen und den ökologischen Fußabdruck verbessern.

### Geschlossene Ressourcenkreisläufe/Verlängerung von Wertschöpfungsketten

Im Zuge der Herstellung des Lille-Bieres entstehen CO<sub>2</sub> und Abwasser, die in der zukünftigen Gestaltung der Produktion in einem zirkulären System weiter genutzt werden sollen. Da im Produktionsprozess CO<sub>2</sub> zum Einsatz kommt, das derzeit noch von extern eingekauft wird, könnte man zukünftig einen Wertstoffzyklus schließen, indem das im Produktionsprozess anfallende CO<sub>2</sub> aufgefangen und wieder dem eigenen

#### Adresse

Heute: Eichkamp 9c, 24116 Kiel  
Wunschstandort: Grasweg 45/46

#### Akteur\*in

Lille Brauerei

#### Ansprechpartner

Florian Scheske & Max Kühl



Abbildung 26 Luftbild Quelle KiWi



Abbildung 27 Luftbild Quelle KiWi

Kreislauf zugeführt wird. Das anfallende Abwasser wird bereits heute zur Bewässerung eigener Hochbeete verwendet. Hier wäre vorstellbar die Anbaufläche (z.B. auf dem Dach des Gebäudes) zu erweitern, und dadurch das kulinarische Angebot am Standort zu ergänzen. Darüber hinaus lassen sich die bestehenden Wertschöpfungsketten hin zu neuen Produkten weiterführen, um weitere Ressourcenkreisläufe zu schließen. Ein bestehendes Beispiel sind die sogenannten Brauereichips, die aus dem „Treber“ (dem übrigen Malzrest aus der Bierproduktion) hergestellt werden. Dieser Ansatz lässt sich in weitere Produkte überführen und mit neuen urbanen Produktionen vernetzen. Eine Idee ist dabei z.B. die Herstellung von Pizzaböden aus Treber-Mehl, die in Kombination mit weiteren Lebensmitteln aus dem angedachten Dachgarten ein vollständiges Produkt ergeben könnten.

### Vernetzung von Branchen/Regionale Kooperation

Um den Bau der „nachhaltigsten Brauerei der Welt“ auch energetisch effizient zu gestalten, bietet sich die Vernetzung mit anderen Branchen und Nutzungen an. Während im Erdgeschoss öffentlichkeitswirksam und transparent die Produktions- und Eventfläche der Brauerei verortet ist, können in den oberen Etagen weitere Produktionsflächen, aber auch Forschungsflächen, Gewächshäuser und zeitlich befristete Wohnangebote (Hotel, Boardinghouse etc.) untergebracht werden, die insbesondere die Abwärme aus dem Brauereiprozess energetisch nutzen. Darüber hinaus können auf diese Weise kurze Wege zwischen Produktion und Forschung, Event/Gastronomie und Aufenthalt geschaffen werden, was die Attraktivität des Standortes als Arbeitsstätte zusätzlich steigert und eine ganztägige Aktivierung des Standortes fördert. Eine intensive Kooperation des Brauereistandes mit weiteren lokalen wie regionalen Partnerstandorten und Akteur\*innen kann dessen Bedeutung und Impulswirkung für das Gewerbegebiet und die Landeshauptstadt insgesamt zusätzlich steigern.

### Innovation/Forschung und Entwicklung

Aufgrund der Lage des Standortes bietet sich eine enge Kooperation mit der landwirtschaftlichen Fakultät der CAU im Bereich der Lebensmittelproduktion an, insbesondere bei der Herstellung neuer (alkohol-



Abbildung 28 Innenraum Lille Bauerei  
Quelle Lille Brauerei

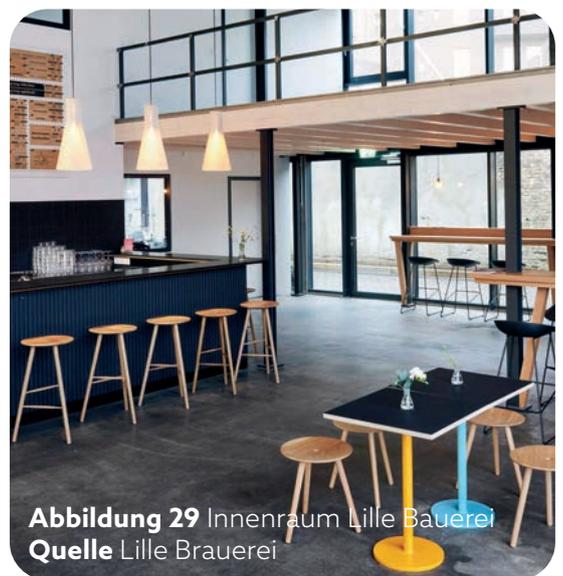


Abbildung 29 Innenraum Lille Bauerei  
Quelle Lille Brauerei

„Die Lille-Brauerei der Zukunft soll ein lokaler Produktions- und Erlebnisraum zu Kreislaufwirtschaft und regionaler Kooperation sein, der Nachhaltigkeit konsequent zu Ende denkt.“

Florian Scheske und Max Kühl  
Geschäftsführer der Lillebräu GmbH

freier) Getränke, aber auch darüber hinaus. Lille wünscht sich dabei ein Konzept, bei dem Studierende ein Produkt gemeinsam mit der Brauerei entwickeln können, das am selben Ort als Prototyp entwickelt und getestet werden kann. So könnte Lille das eigene Sortiment erweitern und als Sprungbrett für Ausgründungen dienen. Die landwirtschaftliche Fakultät bietet ähnliche Potenziale und könnte auch mit Anbauflächen im direkten Kieler Umland an Wertschöpfungsketten der Brauerei anschließen bzw. diese erweitern oder ergänzen.

## RÄUMLICHES KONZEPT

---

Die Lille-Brauerei sieht das derzeitige Gelände des Schrottplatzes am Grasweg 45-46 als Potenzialfläche für ihre Vision und wünscht sich eine gemeinsame Entwicklung und Gestaltung der Fläche in Kooperation mit der Kieler Wirtschaftsförderung sowie der Landeshauptstadt Kiel.

### **Einladende Außenräume/Eingang zum Gewerbegebiet**

Die Lage des Grundstücks zwischen Grasweg und Olshausenstraße stellt gemeinsam mit dem Nachbargrundstücken den Eingang zum Gewerbegebiet dar. Der zukünftige Straßenbahnanschluss ergänzt das Gebiet um einen weiteren wichtigen Mobilitätsbaustein. Die Veloroute 10 erschließt den Raum ebenfalls aus dem Norden, wodurch die Kante zur Olshausenstraße zu einer prominenten Fassade für das Gewerbegebiet wird. Im Sinne der Verflechtung von Produktions- und Erlebnisräumen der Lille-Brauerei, bietet sich eine Terrassierung des Hangs und die aktive Bepflanzung z.B. in Form eines „Biergartens“ an. Der gestaltete Übergang soll zum Besuchen einladen und bereits einen ersten Einblick in die Produktions- und Erlebnisräume geben. (vgl. Keimzelle Nordtor).

### **Repräsentative Architektursprache – „gestapelte Innovationslandschaft“**

Das Gebäude der „nachhaltigsten Brauerei der Welt“ soll neben seiner multifunktionalen Nutzung auch in seiner Architektursprache und Materialität die Philosophie einer kreislauforientierten und innovativen Produktion selbstbewusst und transparent widerspiegeln. Eine zeichenhafte Architektur als „gestapelte Innovations- und Produktionslandschaft“ ermöglicht direkte Synergien zwischen den einzelnen Arbeitsschritten der Brauerei und ihrer Vermarktung. Die Verwendung von innovativen Baustoffen und Materialien aus regenerativen Quellen und regionalen Recyclingmaterialien sollen sich in der Architektur wiederfinden und stoffliche wie energetische Kreisläufe berücksichtigen bzw. ein kreislauforientiertes Energiekonzept in sich aufnehmen.

### **Zusammenspiel zwischen Innen- und Außenraum**

Für die Verflechtung von Produktions- und Erlebnisraum ist ein Zusammenspiel der Innen- und Außenräume wichtig. Wie auch bereits am bestehenden Brauereistandort ist eine flexible Nutzung von Flächen erforderlich, um ein vielseitiges Nutzungsangebot zu ermöglichen. Blickbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Flächenbedarfen sind dabei ebenso wichtig wie eine attraktive Grünraumgestaltung. Um den Übergang in das Gebiet fließend zu gestalten benötigt der Bau drei „Vorderseiten“ im Norden, Osten und Süden, um die Wechselwirkung zum „Nordtor“ und in das Gewerbegebiet hinein zu fördern.

### **Kluge Logistik/ Innovative Mobilität**

Um das Nachhaltigkeitskonzept auch in der Logistik der Brauerei mitzudenken, ist bei der Gestaltung des neuen Standortes der Anschluss an Straße, Veloroute 10 und ÖPNV für Besucherströme, aber vor allem für die Organisation der Produkt-Zu- und Auslieferung

von Bedeutung. Neben einer notwendigen Anfahrbarkeit des Standortes von Süd-Westen für Lkw-Fahrzeuge, bietet die Nutzung der Veloroute 10 auch mit Elektro- und Lastenrädern die Möglichkeit eines klimafreundlichen Transports inklusive Direktvermarktung von Lille-Produkten im Stadtgebiet.

## ORGANISATION/ TRÄGERSCHAFT & FINANZIERUNG

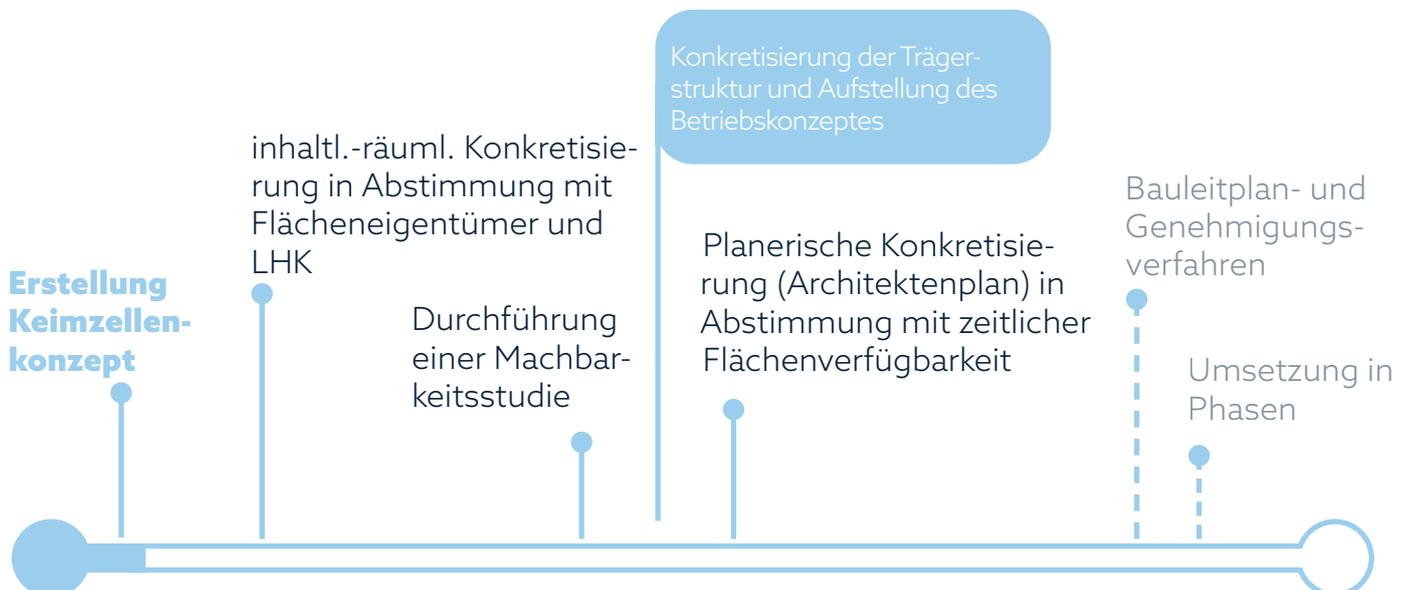
Die Organisation und Finanzierung der „nachhaltigsten Brauerei der Welt“ kann sich aus einer Vielzahl an Bausteinen zusammensetzen. Eine intensive Kooperation mit der Kieler Wirtschaftsförderung, die als Eigentümerin der Fläche agiert, stellt dabei eine wichtige Grundlage dar. Eine mögliche Trägerstruktur könnte die Gründung einer gemeinsamen Standortentwicklungsgesellschaft ein, die die beteiligten Parteien unter einem Dach vereint. Crowdfunding/Crowdinvesting können die Finanzierung des Projektes zusätzlich unterstützen und gleichzeitig eine persönliche Ebene zu Standortakteur\*innen und der Kieler Bevölkerung herstellen. Darüber hinaus ist über eine Kooperation mit der Hochschule die Erschließung geeigneter Fördermöglichkeiten für Forschung und Entwicklung kreislauforientierter Qualitätsprodukte sowie für den Bau von Forschungsinfrastruktur denkbar.



Abbildung 30 Referenzprojekt  
Quelle Modus Merewether



Abbildung 31 Referenzprojekt  
Quelle Modus Merewether



# GRASWEG 38-40 - PLUG AND PLAY (GRÜNE KOMPLIZEN)

## Keimzelle „Plug&Play“

Für die Keimzelle am Grasweg 38-40 wird seitens der „Grünen Komplizen“, einem Architektur- und Projektentwicklungsbüro in Lüneburg, im Auftrag der Familie Agandival (Eigentümer) ein Konzept zur Weiterentwicklung des Standortes erarbeitet. Die Gewerbefläche zeichnet sich bereits heute durch eine Mischnutzung aus, die unter anderem Logistikflächen und eine Kletterhalle beinhaltet. Kern der Entwicklungsvision ist ein multicrodierter Ort, der Forschung und Entwicklung zusammenbringt und erlebbar macht.

### INHALTLICHES KONZEPT

Die mögliche Keimzelle rund um den Grasweg 38-40 wird im Auftrag der Eigentümer seitens der „Grünen Komplizen“ intensiv begleitet und konkretisiert. Schwerpunkt des Konzeptes ist die Gestaltung unterschiedlicher Forschungs- und Entwicklungsräume. Sogenannte „LABS“ (Innovationslabore) spiegeln dabei eine große Bandbreite möglicher zukunftsorientierter Themenbereiche und Branchen wider und reichen von der Entwicklung qualitativvoller Lebensmittel bis hin zu technologischen Innovationen im Bereich der Digitalisierung, z.B. im Gaming-Bereich oder im 3D-Druck.

Beispielhaft zu nennen ist das Food-LAB, das vom Anbau von Obst und Gemüse auf dem Dach, über Forschung und Entwicklung qualitativvoller und nachhaltiger Lebensmittel bis hin zur Gastronomie und Verköstigung die gesamte Wertschöpfungskette an einem Ort vereint. Darüber hinaus soll das Immobilien-LAB einen Treffpunkt für das Gebiet und Akteur\*innen am Standort darstellen, die im Umgang mit nachhaltigen Bauweisen eine Anlaufstelle suchen und dabei selbst tätig werden möchten.

### RÄUMLICHES KONZEPT

Der Titel „Plug & Play“ leitet sich aus der angestrebten Bauweise für den Standort ab. Die Bestandsarchitektur wird dabei über ein flexibles System aus neben- und übereinander, miteinander kombinierbaren Boxen reaktiviert. Diese fügen sich in das Raster der bestehenden Tragstruktur ein. Angedachte Neubauten sollen das System weiterführen.

#### Adresse

Grasweg 38-40,  
24118 Kiel

#### Akteur\*in

Privateigentümer -  
Familie Argandival

#### Ansprechpartner

Daniel Hengstler  
(Grüne Komplizen)  
i.A. von Majvand Argandival



Abbildung 33 Visualisierung Plug&Play  
Quelle: Grüne Komplizen



Abbildung 32 Luftbild Quelle KiWi

Von besonderer Bedeutung ist die angedachte Verbindung zur Veloroute 10. Das Konzept sieht eine direkte Zufahrt von der Veloroute durch das Gebäude in den Hof vor und könnte damit die Bewegungsabläufe und die Ausrichtung des Gebäudes (Gestaltung von Vorder- und Rückseiten) positiv beeinflussen. Darüber hinaus ist eine Aktivierung der Dachflächen als nutzbarer Aufenthalts- und Grünraum angedacht.

Das vollständige Konzept der Grünen Komplizen ist dem Portfolio als Anlage beigelegt.

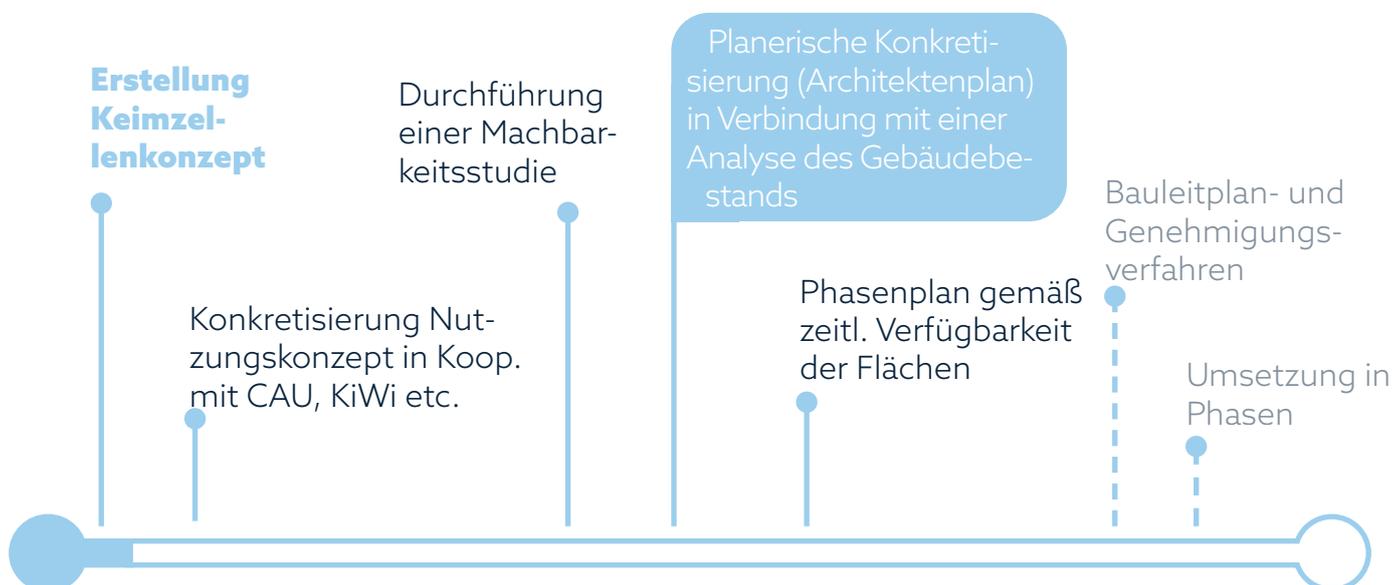
## ORGANISATION/ TRÄGERSCHAFT & FINANZIERUNG

Die Familie Argandival hat als Grundstücksinhaberin das Büro der „Grünen Komplizen“ für die Entwicklung ihres Standortes am Grasweg 38-40 beauftragt. Eine weitergehende Konkretisierung des Konzeptes soll in enger Abstimmung mit der Kieler Wirtschaftsförderung und der avisierten Gebietsentwicklung erfolgen. Im Zuge dessen sollen im weiteren Verfahren Fachexpert\*innen und Akteur\*innen rund um den Standort intensiver einbezogen werden. Das räumliche Konzept im Sinne des „Plug & Play“ soll parallel dazu weiter geschärft werden, um die Grundlage für eine phasenweise Realisierung zu schaffen.

„Die bestehende Halle Richtung Veloroute bekommt ein Facelifting aus Holz, Pflanzen und urbanem Stahldesign. Auch hier ist im Außenbereich grüne Welle angesagt, sodass auch hier grüne, vielfältige Gärten auf vertikaler Ebene entstehen. Zur Veloroute 10 hin wird die Halle großzügig geöffnet und schafft so nicht nur die Verbindung zum neuen place to be von Kiel, sondern zum gesamten Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp.“

Auszug aus Konzeptbaustein Architektur der Grünen Komplizen

Daniel Hengstler  
GRÜNE KOMPLIZEN Kommerz GmbH



# KIELER INNOVATIONS- UND TECHNOLOGIEZENTRUM

## Innovationsbereich Grasweg Süd

#Start-up Förderung #Ökonomie und Ökologie in Symbiose #F&E

Das KITZ stellt bereits heute einen wichtigen Baustein für die wirtschaftliche Entwicklung in Kiel dar. Um sein Potenzial weiter auszubauen, ist eine intensive Vernetzung des Standortes mit dem benachbarten Gewerbegebiet am Grasweg-Eichkamp ein wichtiger Schritt. Umgekehrt profitiert das Gewerbegebiet vom KITZ als Impulsgeber einer innovativen Gebietsentwicklung. Die meist aus der CAU kommenden jungen Start-ups werden am KITZ gefördert, bis diese soweit gefestigt sind, dass sie innerhalb der Kieler Wirtschaftslandschaft selbstständig bestehen können. Wunsch vieler Ausgründungsunternehmen ist es, die Nähe zur CAU und zum KITZ zu behalten, um auch langfristig von den etablierten Strukturen zu profitieren.

### INHALTLICHES KONZEPT

#### Technologieorientierter Unternehmensmix

Das KITZ hat seinen Schwerpunkt in technologieorientierten Unternehmen und möchte diesen auch zukünftig weiter stärken. Die aktuell dort ansässigen Start-ups sind auf unterschiedlichen Entwicklungsstufen und werden im Entwicklungs- und Wachstumsprozess solange begleitet, bis sie selbstständig funktionieren und sich im Kieler Wirtschaftsraum ansiedeln können. Ein Dauerverbleib der Firmen am KITZ ist nicht gewünscht. Durch neue Ausgründungspotenziale am Grasweg-Eichkamp, können die Unternehmen in unmittelbare Nähe eine nächste Entwicklungsstufe vollziehen und gleichzeitig die Verbindung zum KITZ sowie zur CAU halten und auf ihrem bestehenden Netzwerk aufbauen.

#### Wachstumsförderung

Im Sinne einer Wachstumsförderung möchte das KITZ ein Ort zur Entfaltung von jungen Unternehmen sein und variables Wachstum unterstützen. Während an der CAU die Vorgründungsphase junger Unternehmen erfolgt, werden am KITZ die Strukturen weiter gefestigt. Gleichzeitig möchte das KITZ als Einrichtung der Wirtschaftsförderung und „Inkubator“ Ansiedlungsmöglichkeiten im Stadtraum Kiel erschließen – im besten Falle in Nähe zur Universität. Vor diesem Hintergrund möchte das Kitz im Zuge der weiteren Entwicklung sein Profil weiter schärfen und sich im Rahmen seiner Angebote inhaltlich, räumlich und strategisch konkreter an den Bedürfnissen der Gründer\*innen der Zukunft ausrichten. Bereits etablierte Unternehmen, die stark genug sind, um selbstständig zu bestehen und derzeit noch am KITZ angesiedelt sind, müssen ein neues Zuhause finden, um der Förderung von weiteren Nachwuchskräften Raum zu geben.

#### Adresse

Schauenburgerstraße 116,  
24118 Kiel

#### Akteur\*in

KITZ

#### Ansprechpartner

Andree Mehrens



Abbildung 34 Luftbild Quelle KIWI



Abbildung 35 KITZ Quelle Büro Wackerl

„Das KITZ arbeitet am Kristallisationspunkt von Innovationen, neuartigen Dienstleistungen/Produkten für Internet und KI, die in der CAU theoretisch entwickelt werden und stellt den Ort für die Überführung der Ideen in die Wirtschaft dar.“

Andree Mehrens  
Geschäftsführer KITZ GmbH

## Forschung & Transfer

Das KITZ ist bereits heute ein Ort, der als Kristallisationspunkt für junge Unternehmen fungiert und theoretisch entwickelte Ideen in die Praxis überführt und dort erprobt. In der zukünftigen Entwicklung soll das Zentrum zu einer impulsgebenden „Keimzelle“ für Technologie und Digitalisierung werden, die durch eine intensive Vernetzung mit der Veloroute und dem Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp eine Plattform für Austausch und Transfer bietet und zur ganztägigen Aktivierung des Standortes beiträgt.

## RÄUMLICHES KONZEPT

### Neue Arbeitswelten

Als Innovationsförderer möchte das KITZ zukünftig auch seine räumliche Ausstattung im Sinne neuer Arbeitswelten gestalten. Damit einher gehen mehr qualitative Aufenthaltsflächen inklusive einer attraktiven Grünflächengestaltung, die auch zum Klimaschutz wie zur Klimawandelanpassung einen positiven Beitrag leistet. Dabei soll ein Treffpunkt entstehen, an den weitere Nutzungen des täglichen Bedarfes angeschlossen werden können (z.B. Fitness, Gastronomie, Kinderbetreuung, medizinische Betreuung). Gleichzeitig soll ein kluges Mobilitätskonzept den Standort erschließen, für das die angrenzende Veloroute einen wichtigen ersten Baustein bildet.

Für Pkw-Nutzer\*innen können kluge, platzsparende Park- und Sharing-Systeme integriert

werden, die ggf. über das KITZ hinaus ein Angebot schaffen können.

### Verbindung von Innen- und Außenräumen

Ein kluges Zusammenspiel von Außen- und Innenräumen soll die Aufenthaltsqualität und Sichtbarkeit des Standortes erhöhen, und gleichzeitig Kommunikation und Transfer erleichtern.

## ORGANISATION/ TRÄGERSCHAFT & FINANZIERUNG

Die Kieler Wirtschaftsförderung als Ansprechpartnerin für das Flächenmanagement am Grasweg-Eichkamp ist eine zentrale Partnerin für die Weiterentwicklung des KITZ. Darüber hinaus stellen die CAU und der Wissenschaftspark ebenfalls wichtige Partner dar, die auch in der zukünftigen Entwicklung eng miteinbezogen werden sollen. Aufbauend auf den wirtschaftlichen Möglichkeiten des KITZ und unter Rückgriff auf die Kompetenz und Erfahrungen der CAU bei der Akquise von Fördermitteln gilt es darüber hinaus, mögliche Förderperspektiven in den Blick zu nehmen (z.B. im Sinne einer zukunftsorientierten Forschungsinfrastruktur).

Erstellen einer Entwicklungsstrategie (Inhalt und Raum), für neue Zielsetzung

Erschließung neuer Ansiedlungspotenziale im Grasweg-Eichkamp

Aussiedlung etablierter Unternehmen im KITZ, um Raum für neue Unternehmen zu schaffen

Ausgründungskonzept in Kooperation mit Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp und der KiWi

Konkretisierung mögl. erweiterter Nutzungsangebote

# CENTERLINE DESIGN - „OFFENE QUARTIERSWERKSTATT“

Innovationsbereich Grasweg Süd

#Gewerbe 4.0 #Handwerk 4.0 #Forschung&Entwicklung

Centerline Design ist ein innovationstreibendes Unternehmen, das über Prototypenentwicklung und -testing zu Lösungen für technische wie gestalterische Fragen findet. Es zeichnet sich durch die Gestaltung neuer Arbeitswelten aus und möchte am Grasweg/Holzoppelweg als offene „Quartierswerkstatt“ zu einem zukunftsorientierten Impulsgeber einer innovativen Standortentwicklung werden sowie gleichzeitig zu einem kooperativen Standortnetzwerk beitragen.

## INHALTLICHES KONZEPT

### Prozessbegleitung und Systemmanagement

Im Unterschied zu konventionellen Prozessen, werden bei Centerline Kunden auf andere Weise zu systematischen Lösungen von Problemen herangeführt. Ausgangspunkt der Prozessbegleitung ist dabei stets die gemeinsame Definition notwendiger Anforderungen (Requirements) an konkrete Lösungen, als Basis für das experimentelle Arbeiten und innovative Prozesse im weiteren Verfahren.

### Prototypenentwicklung

Centerline Design arbeitet an innovativen Lösungen für technische und gestalterische Fragen. Insbesondere durch die Entwicklung und Testung von Prototypen werden passgenaue und individuelle Lösungen für Kunden praxisorientiert entwickelt. Die Bandbreite an Themen reicht dabei derzeit von der Luft-, Automobil- und Zugfahrt bis hin zu Digitalisierungsprozessen im Bau. Kern des Arbeitsprozesses ist ein interdisziplinärer Austausch und ein intensives Zusammenarbeiten mit dem Kunden. Darüber hinaus ist dabei die Kooperation mit Hochschulen und das Einbinden von Studierenden in den Arbeitsprozess gewünscht und wird bewusst gefördert.

### Technologie und Handwerk

Eine der Besonderheiten des Unternehmens zeichnet sich durch die Vernetzung von Technologie und Handwerk aus. Der Entwicklungsprozess der Produkte wird über experimentelles Arbeiten mit 3-dimensionalen Modellen und virtuellen Programmen (Augmented Reality) in Kombination mit handwerklichen Fertigkeiten zusammengebracht. Der Austausch mit unterschiedlichen Expert\*innen aus beiden Bereichen fördert im Unternehmen den kreativen Umgang mit der Vielzahl an Werkzeugen und kann zu innovativen

#### Adresse

Holzoppelweg 16,  
24118 Kiel

#### Akteur\*in

Centerline Design GmbH

#### Ansprechpartner

Andreas Kiefer



Lösungsansätzen beitragen. Die Kooperation mit anderen Handwerker\*innen im Gebiet trägt zur synergetischen Vernetzung der Kompetenzen bei und ermöglicht die Etablierung gemeinsamer „Sharing-Systeme“, wodurch das Leistungsspektrum erweitert und ressourcenschonend gearbeitet werden kann.

## RÄUMLICHES KONZEPT

### Öffnung des Hinterhofes

Der Standort befindet sich heute in einer Hinterhoflage. Die Gewerbehalle hat einen Zugang über den vorgelagerten Zufahrts- und Hofbereich. Der Kopfbau zum Holzkoppelweg könnte zu einer zukünftigen Erweiterungsfläche werden.

### Interaktive Arbeitsräume und inklusive Werkstatt

Die Gestaltung des Standortes zeichnet sich schon heute durch ein offenes Layout aus, das ein vielseitiges Arbeiten an einem Ort möglich macht. Die Arbeits- und Werkstattflächen werden miteinander verflochten und regen dazu an, sich Herausforderungen haptisch zu stellen und zu experimentieren. Darüber hinaus bietet der Standort die Möglichkeit, auch über die Unternehmensaufgaben hinaus Angebote für das Gewerbegebiet und darüber hinaus zu integrieren, um beispielsweise Studierende und Senioren einzubinden. Eine flexible Gestaltung des Arbeitsalltages ist notwendig, um vor Ort wie beim Kunden arbeiten zu können, wodurch am Standort eine Co-Working-Atmosphäre entstehen kann.

### Grüne Energie und Aufenthaltsqualität

Der heutige Standort hat zum Ziel, Dach und Fassaden zur Gewinnung von Energie zu nutzen und ggf. auch Begrünung zur klimatischen Verbesserung zu integrieren, um zukünftig eine autonome und klimaneutrale Energieversorgung zu ermöglichen. Darüber hinaus wünschen sich die Betreiber ein Begrünungskonzept mit hoher Aufenthaltsqualität für den angrenzenden Hofbereich, das mit neuen Mobilitätsangeboten und logistischen Anforderungen einhergeht.

*„Wir wünschen uns, ein starkes Netzwerk von Gleichgesinnten aufzubauen – sei es innerhalb von Universitäten, anderen Unternehmen oder Handwerksbetrieben. Wir streben nach einer engen Verbindung zwischen unseren Mitarbeiter\*innen und einer breiten Palette von Partner\*innen, um gemeinsam innovative Ideen zu entwickeln und unser Unternehmen kontinuierlich voranzubringen.“*

Andreas Kiefer  
Geschäftsführer  
Centerline Design GmbH



Abbildung 38 Arbeitsraum  
Quelle Adobe Stock

## Mobilität und Quartier der kurzen Wege

Im Rahmen der räumlichen Organisation der Standortlogistik wäre eine Quartiersanlieferung für Waren und Pakete von Vorteil und würde über den Standort hinaus dezentrale Verteilerstrukturen im Gewerbegebiet fördern inklusive einer Hierarchisierung der Verkehrsstränge. Auch für den Individualverkehr seitens Mitarbeiter\*innen und Kund\*innen ist seitens Centerline Design ein dezentrales Standortkonzept vorstellbar, das über zentrale Parkgaragen und kleinere Mobility-Hubs beispielsweise für Fahrräder und Roller das Gebiet erschließt. In Verbindung mit Angeboten des täglichen Bedarfs und möglichen familiengerechten Strukturen (z.B. Kinderbetreuung) würde ein „System der kurzen Wege“ den Arbeitsalltag der Mitarbeiter\*innen erleichtern und deren Flexibilität im Unternehmen erhöhen.

## ORGANISATION/ FINANZIERUNG

Centerline Design wünscht sich im Rahmen der weiteren Standortentwicklung eine intensive Zusammenarbeit mit der Kieler Wirtschaftsförderung und umliegenden Standortakteur\*innen. Insbesondere das KITZ und die CAU könnten im Kontext von Forschung und Entwicklung zu wichtigen Kooperationspartnern werden, um relevante Forschungsfragen gemeinsam (auch unter Nutzung von Förderprogrammen) bearbeiten zu können. Das Unternehmen Centerline Design kann auch über eigene Mittel Forschungsfragen untersuchen und eine zukunftsorientierte Standortentwicklung unterstützen, arbeitet darüber hinaus aber auch mit externen Partnern (z.B. dem DLR) zusammen.

**Konkretisierung einer inhaltlich-räumlichen Standortperspektive inkl. mögl. Erweiterungspotenziale vor Ort**

Ausbau des Standortnetzwerks

Gestaltung der öffentlichen Quartierswerkstatt in Koop. mit CAU und KITZ

Erörterung mögl. Nutzungserweiterungen



Abbildung 39 Luftbild Quelle KiWi

# GEWERBEHOF 33

Innovationsbereich Grasweg Süd

#Handwerk #flexible Raumsysteme #Nachverdichtung

Die gewachsene Struktur des Gewerbehofes 33 am Holzkoppelweg bringt unterschiedliche Handwerks- und Unternehmensstrukturen auf einem Grundstück zusammen. Im Rahmen einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung sollen Nachverdichtungs- und Begrünungspotenziale aktiviert werden. Hierfür soll bei der Gestaltung von Neubauten die Möglichkeit einer optimierten Flächennutzung in vertikaler Richtung mitgedacht werden.

## 1. INHALTLICHES KONZEPT

### Heterogenität und Kleinteiligkeit

Der Gewerbehof am Holzkoppelweg 33 vereint eine Vielzahl unterschiedlicher Gewerbetreibender, die in kleinen bis mittleren Maßstäben tätig sind. Die bisherige, modulare Gestaltung von Gewerbeabschnitten hat sich bewährt und soll auch bei zukünftigen Weiterentwicklungen fortgeführt werden, um auf die hohe Nachfrage seitens der Kieler Unternehmen flexibel reagieren zu können.

### Handwerk und Logistik 4.0

Der Schwerpunkt der Gewerbetreibenden liegt im Bereich des Handwerkes und der Logistik, und soll als solcher weiter gestärkt und in Richtung Zukunft fortentwickelt werden (Handwerk der Zukunft, Einsatz digitaler Instrumente, Logistik 4.0). Eine vielfältige Nutzungsmischung über den gewerblichen Bereich hinaus ist am Standort nicht vorgesehen.

## 2. RÄUMLICHES KONZEPT

### Flexible Raumstrukturen

Die heutige Struktur des Gewerbehofes ist über mehrere Generationen gewachsen und wurde von den sich verändernden Bedarfen der dort ansässigen Unternehmen geformt. Im Rahmen einer Weiterentwicklung und damit einhergehenden räumlichen Umgestaltungen der Fläche sind seitens des Eigentümers flexible Raumsysteme angedacht, die eine Nachverdichtung in der vertikalen Richtung mitdenken. Die geplante Hallenstruktur ist mit einem innenliegenden Raumsystem ausgestattet, mit dem eine zweite Ebene in der Halle eingezogen werden kann, ohne erhöhte Nebenkosten für den Nutzer zu erzeugen. Flexible Raumsysteme können auf vielfältige Nachfragen und Anforderungen der Gewerbetreibenden reagieren und ermöglichen auch die Einbettung kleinerer Büroflächen. Trotz der hohen Flexibilität der Raumstrukturen soll auch zukünftig der Schwerpunkt ausschließlich

#### Adresse

Holzkoppelweg 33,  
24118 Kiel

#### Akteur\*in

BETONSTEINWERK Schleswig-  
Holstein GmbH

#### Ansprechpartner\*in

Carsten Plötner



Abbildung 40 Luftbild Quelle KiWi



Abbildung 41 Hallensystem Quelle Betonsteinwerk SWH GmbH

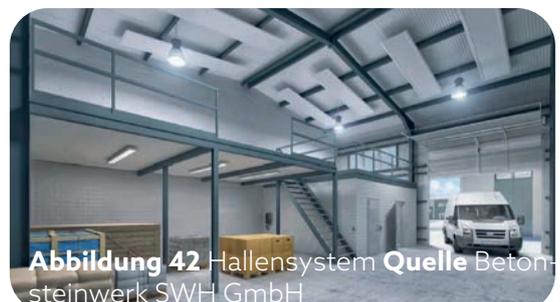


Abbildung 42 Hallensystem Quelle Betonsteinwerk SWH GmbH

auf dem gewerblichen Betrieb mit besonderem Fokus auf dem Handwerk liegen.

### Nutzung/Begrünung der Dachflächen

Bereits heute sind erste Ansätze einer Dachnutzung- und/oder -begrünung vorhanden, die in Zukunft weiter ausgebaut werden könnten. Auch Dachaufbauten in Form von Gewächshäusern (sofern statisch, wetterfest und wirtschaftlich realisierbar), sind seitens des Eigentümers grundsätzlich vorstellbar. Gleiches gilt für eine Ergänzung der vorhandenen Gebäudestruktur durch solare Energieträger. Eine mögliche Partner\*in bei der prototypischen Realisierung solch innovativer Projekte könnte die CAU sein.

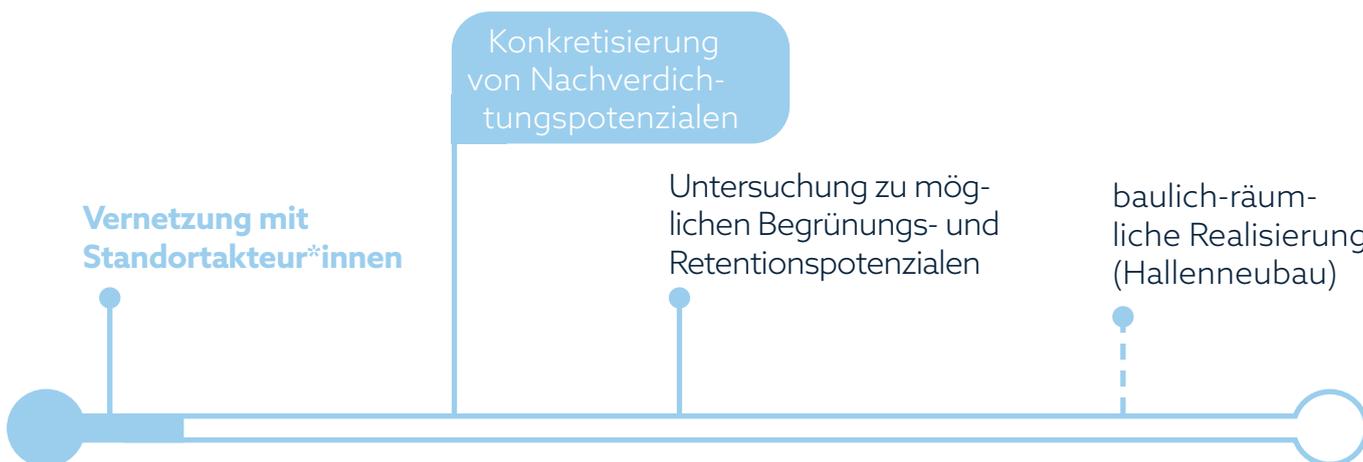
## 3. ORGANISATION & FINANZIERUNG

Der Gewerbehof 33 am Holzkoppelweg ist wirtschaftlich unabhängig und trägt sich selbst. Vor diesem Hintergrund sind zukünftige Investitionen in ein wirtschaftliches Gesamtkonzept einzubetten. Die prototypische Durchführung innovativer F&E-Vorhaben oder neue Investitionen wie Gewächshäuser oder Erneuerbare Energien auf den Dachflächen sind abhängig von Genehmigungsfragen und realistischen Finanzierungs- oder Fördermodellen (möglicherweise in Kooperation mit der Universität). Eine derzeitige Hürde für das Aufbringen von Solarzellen auf den Dachflächen stellt laut Eigentümer die dann anfallende Gewerbesteuer dar, die bislang eine Entwicklung in diese Richtung verhindert. Eine Kooperation mit der Kieler Wirtschaftsförderung sowie anderen Akteuren wäre in dieser wie in weiteren Entwicklungsfragen seitens des Eigentümers gewünscht.

„Eine gute Idee wird erst dann wertig, wenn sie realisiert wird.“

Wir bieten dafür Arbeitsraum!“

Herr Carsten Plötner  
Gewerbehof 33  
Ein Bereich der Betonsteinwerk  
Schleswig Holstein GmbH



# TRAUM GMBH

## Innovationsbereich Grasweg Süd #Kultur #Gastronomie #Netzwerk

Die Traum GmbH ist eine bestehende Keimzelle im Gewerbegebiet Grasweg-Eichkamp. Als Kultur- und Veranstaltungsort bietet der Standort ein Angebot für ein breites Zielgruppenspektrum an und trägt bereits heute zu einer ganztägigen Bespielung des Gewerbegebietes bei. Im Zuge der zukünftigen Entwicklung wäre eine weitergehende Nutzung der Räumlichkeiten für andere Gewerbetreibende des Gewerbegebietes denkbar (z.B. als Veranstaltungsort), um die Flächenauslastung zu optimieren und das bestehende Angebot zu erweitern.

### INHALTLICHES KONZEPT

#### Kultur- und Veranstaltungsstätten (Clubräume / Konzerthalle)

Der Standort ist bereits heute der zentrale Kultur- und Veranstaltungsort im Gebiet. Hier finden am Wochenende sowie auch unter der Woche eine Vielzahl von breit gefächerten Veranstaltungen statt. Die Bandbreite reicht dabei von Familienveranstaltungen über Lesungen bis hin zu Konzerten und vielfältigen Motto-Partys.

#### Kinosaal

Neben den Clubräumen und der Konzerthalle, enthält die Traum GmbH auch einen Kinosaal. Hier werden besondere Spielfilme und neue Dokumentationen gezeigt, oftmals in Originalfassung. Das sogenannte „Traum-Kino“ wurde dabei bereits mehrfach für sein hochwertiges Programm ausgezeichnet.

#### Gastronomieangebot mit Außenbereich

Die Traum GmbH bietet des Weiteren ein umfassendes gastronomisches Angebot mit täglich wechselnden Gerichten und einer großen Auswahl an Bieren, Weinen und Cocktails im Gebäude an. Dabei gibt es sowohl einen qualitätsvollen Innenraum mit Fabrik-Charme als auch einen attraktiven Außenbereich.

#### Mögliche Erweiterung der Nutzung in Kooperation mit Standortakteuren

Die Traum GmbH bietet also schon jetzt einen besonderen Ort für Erholung, Gastronomie und Kultur inmitten des Gewerbegebietes. In Zukunft ist eine mögliche Erweiterung der Nutzung in Kooperation mit anderen Standortakteuren durchaus denkbar, um die belebende Funktion weiter zu stärken und umgekehrt neue Geschäftsfelder für die Traum GmbH zu erschließen. Beispielsweise könnte das bestehende

#### Adresse

Grasweg 19,  
24118 Kiel

#### Akteur\*in

TRAUM Gaststättenbetriebs  
Gesellschaft mbH

#### Ansprechpartnerin

Johanna Günther



gastronomische Angebot durch einen Mittagstisch erweitert werden, der für vielfältige Akteur\*innen im Gewerbegebiet einen echten Mehrwert darstellen würde und insbesondere seitens des KITZ und des Lieblingsplatzes bereits als konkreter Bedarf formuliert wurde. Auch ist die vielseitige Nutzung der Räumlichkeiten in antizyklischen Rhythmen zum Kulturbetrieb denkbar, um beispielsweise Seminare, Workshops oder weitere Veranstaltungen der lokalen Wirtschaft durchzuführen und damit einhergehend die Flächenauslastung zu verbessern.

## 2. RÄUMLICHES KONZEPT

Räumlich setzt sich die Traum GmbH aus mehreren, unterschiedlichen Bestandshallen in verschiedenen Höhen zusammen (1-3 Geschosse). Die Industriehallen beherbergten früher einmal eine Gießerei sowie eine Saatfabrik.

Zukünftig möchte sich die Traum GmbH insbesondere im Außenraum noch weiterentwickeln. So soll beispielsweise die begrünte Außenfläche erweitert werden, um qualitätsvolle Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten zu schaffen. Vorstellbar ist zudem die Ausdehnung der Ausstellungsflächen bis in den Außenraum. Bereits heute kommt die bisherige Parkplatzfläche durch die große Beliebtheit des Ortes an ihre räumliche Grenze. Hierfür könnte möglicherweise in Kooperation mit dem anliegenden KITZ eine gemeinsame Lösung geschaffen werden: Da der größte Andrang abends und am Wochenende herrscht, könnten die Parkplätze des KITZ, welche vor allem tagsüber gebraucht werden, möglicherweise zu diesen Stoßzeiten freigegeben werden.

Darüber hinaus ist eine erweiterte Nutzung der Räumlichkeiten vorstellbar. Wie bereits erwähnt, finden momentan die Nutzungen am Standort antizyklisch zu den gewerblichen Arbeitszeiten abends und nachts statt. So besteht das große Potenzial, die Räume durch kleinere Umbauten tagsüber als Seminarräume, als Ort für Networking, Werkstätten oder gemeinschaftliches Arbeiten anzubieten.

*„Seit unserer Öffnung im Jahr 1987 bieten wir ein buntes Film-, Musik- und Kultur-Programm.“*

*Die Traum GmbH mit ihren über 120 Mitarbeiter\*innen steht für eine bunte Kultur und eine tolerante Gesellschaft.“*

*Frau Johanna Günther  
TRAUM Gaststättenbetriebs  
Gesellschaft mbH*

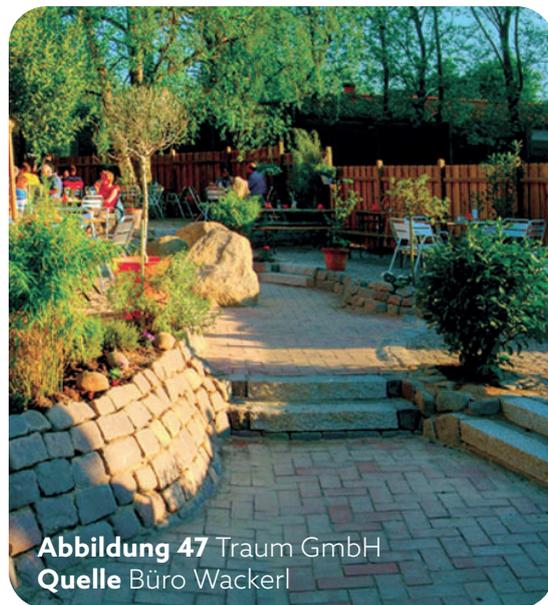


Abbildung 46 Luftbild Quelle KITZ

Darüber hinaus könnten zukünftig die Nutzungen der Räumlichkeiten erweitert werden. Wie bereits erwähnt finden momentan die Nutzungen am Standort antizyklisch zu den gewerblichen Arbeitszeiten Abends und Nachts statt. So besteht das Potenzial die Räume Tagsüber als Seminarräume, Ort für Networking, Werkstätten oder gemeinschaftliches Arbeiten zu nutzen.

## ORGANISATION & FINANZIERUNG

Die Traum GmbH wird seit 40 Jahren als Familienbetrieb geführt und verfügt somit über eine gefestigte Trägerstruktur. Für die weitere Entwicklung des Standortes ist insbesondere die Zusammenarbeit mit der Kieler Wirtschaftsförderung vorstellbar. Darüber hinaus ist eine bessere Verknüpfung zu den anderen Akteur\*innen im Gebiet, wie dem Loppo Kaffee, der Lille-Brauerei, Centerline Design und dem KITZ denkbar. Als bestehendes Mitglied im Verein des Gewerbegebietes, könnte die Traum GmbH auch für die gemeinsame Netzwerkarbeit ein wichtiger Knotenpunkt im Gebiet und das gesamte Wissensquartier werden.



**Abbildung 47** Traum GmbH  
Quelle Büro Wackerl

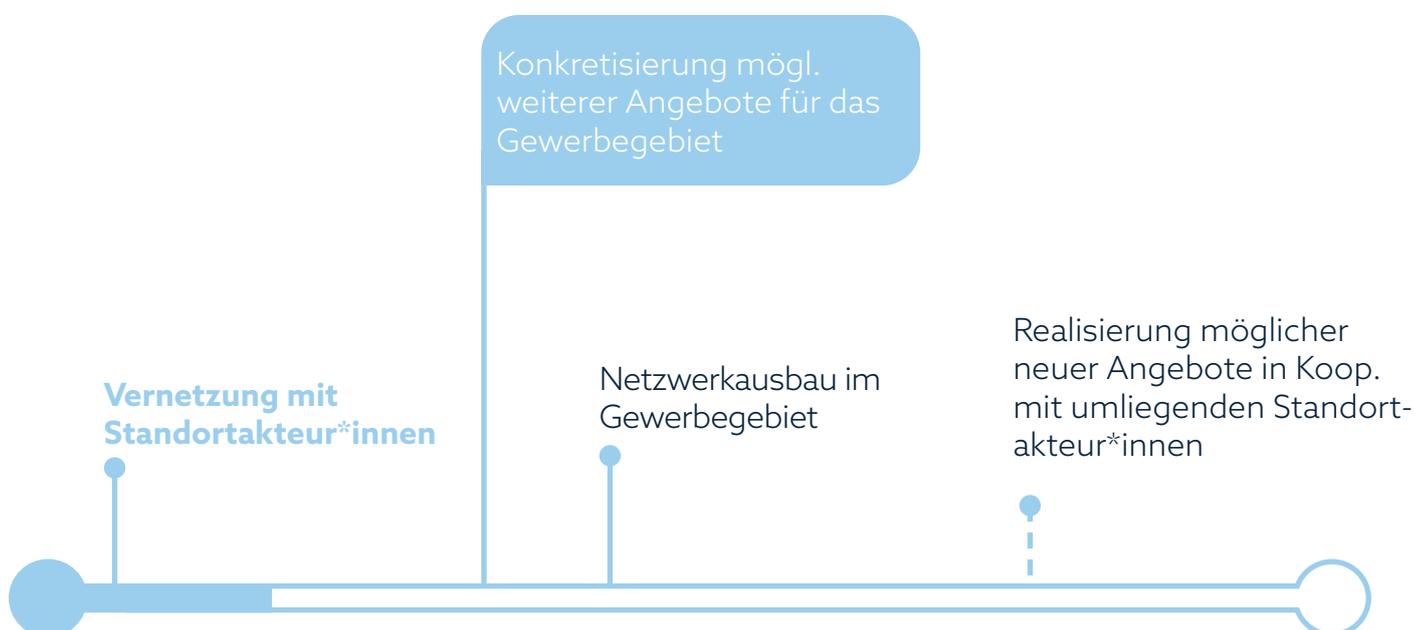




Abbildung 48 Jahrestreffen in der Traum GmbH Quelle Büro Wackerl

# LOPPO KAFFEE

## Innovationsbereich Grasweg Süd #Kultur #Gastronomie #Treffpunkt

Das Loppo Kaffee stellt bereits heute einen zentralen Treffpunkt für viele Akteur\*innen dar, der sowohl für private als auch für informelle geschäftliche Begegnungen gerne genutzt wird. Zukünftig soll dieser Standort baulich ergänzt sowie im Außenbereich erweitert werden, und bildet dadurch eine Brücke zur neuen Keimzelle des Lieblingsplatzes.

### INHALTLICHES KONZEPT

Loppo Kaffee betreibt am Grasweg 8 ein Café in Verbindung mit einer eigenen Kaffeerösterei. Das Café ist dabei nicht nur ein Ort für den Kaffeegenuss, sondern auch ein bedeutender sozialer Treffpunkt für die Menschen rund um das Gewerbegebiet. Neben der gastronomischen Nutzung und dem Vertrieb von Kaffee und Gebäck im eigenen Café, findet sich direkt anschließend auch noch ein Fahrradgeschäft mit Werkstatt. Zusätzlich dazu existiert eine mobile Lastenrad-Kaffeekar, die im Kieler Stadtraum unterwegs ist.

Das Café ist für das Gebiet und die gesamte Umgebung ein herausragend wichtiger Ort zum Verweilen, Arbeiten und als gemeinsamer Treffpunkt. Die verschiedenen Sitzgelegenheiten, sowohl für Einzelpersonen als auch für Gruppen, machen das Café zu einem idealen Ort, um individuell oder gemeinsam zu arbeiten oder sich mit anderen auszutauschen. Es hat sich zu einem wichtigen Treffpunkt für die Standortakteure entwickelt, die hier in informeller Atmosphäre Ideen austauschen, Besprechungen abhalten und wichtige soziale Kontakte knüpfen.

### RÄUMLICHES KONZEPT

Momentan bietet das Café auf zwei Etagen gastronomische Angebote mit eigenen Kaffeespezialitäten, Kuchen und Gebäck. Im Erdgeschoss schließt sich räumlich die Fahrradstation an.

In Zukunft ist geplant, den Außenbereich rund um das Café besser zu nutzen und zu gestalten. Dies wird die Aufenthaltsqualität weiter steigern und mehr Raum für Begegnungen im Freien schaffen. Gleichzeitig könnte eine engere Zusammenarbeit mit dem benachbarten „Lieblingsplatz“ erfolgen. Eine Aufwertung des Bestandes im

#### Adresse

Grasweg 8,  
24118 Kiel

#### Akteur

Loppo Kaffee

#### Ansprechpartner

Klaus-Dieter Nebendahl



Abbildung 49 Luftbild  
Quelle KiWi

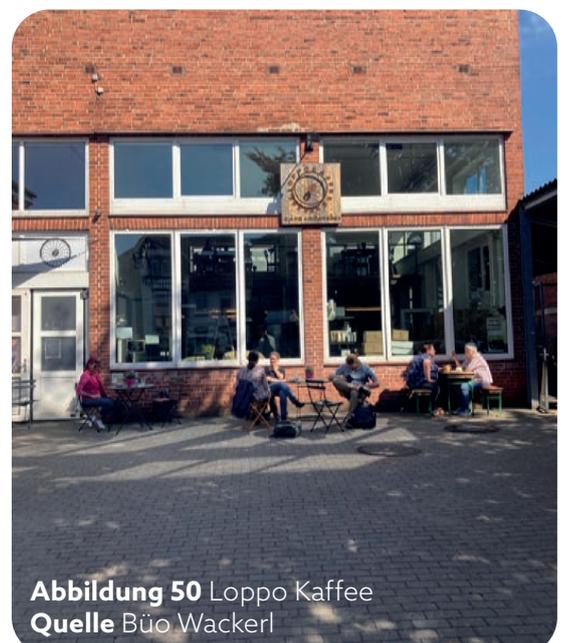


Abbildung 50 Loppo Kaffee  
Quelle Büro Wackerl

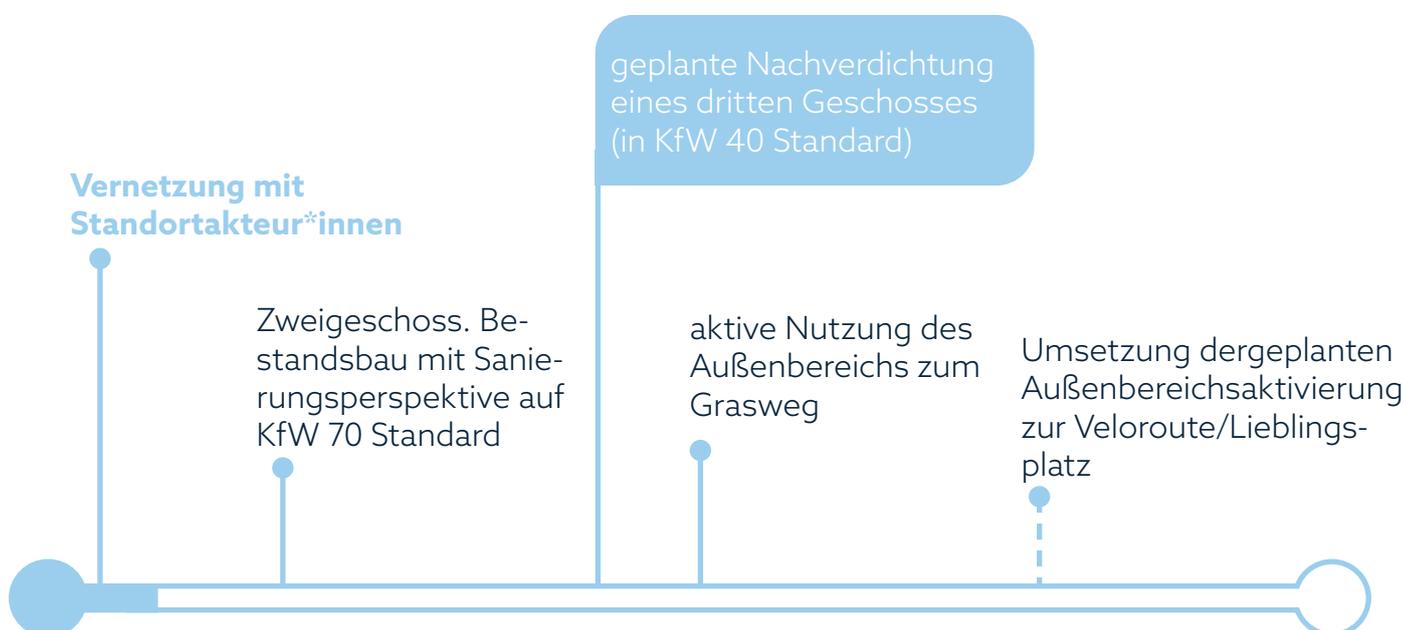
energieeffizienten Ausbaustandard KfW 70 ist bereits im Gange und soll bis Ende des Jahres 2024 abgeschlossen sein. In diesem Zuge wird auch die Gestaltung eines Außenbereiches hin zur Veloroute mitgeplant. Darüber hinaus wird das Bestandsgebäude mit einem Geschoss im Ausbaustandard KfW 40 nachverdichtet und die Ladenzone im Erdgeschoss erweitert.

## ORGANISATION & FINANZIERUNG

Das Loppo Kaffee hat eine gesicherte Trägerschaft. Für eine Weiterentwicklung des Standortes als zentraler Treffpunkt im Gebiet könnte der Austausch mit den zentralen Akteur\*innen der Gebietsentwicklung wie beispielsweise der Traumfabrik GmbH, dem Lieblingsplatz, dem KITZ, Centerline Design oder dem Gewerbehof 33 intensiviert werden.



Abbildung 51 Loppo Kaffee  
Quelle Büro Wackerl



# LIEBLINGSPLATZ

## Innovationsbereich Grasweg Süd

#WohnenaufZeit #Gastronomie #Treffpunkt

Der Lieblingsplatz ist ein nahezu fertiggestelltes Wohnungsbauprojekt angrenzend zum Gewerbegebiet am Grasweg. Die dabei ausschließlich angebotenen Ein-Zimmer-Wohnungen sind dabei für eher kürzere Mietdauern ausgelegt, was insbesondere für Studierende der angrenzende CAU attraktiv ist.

### INHALTLICHES KONZEPT

Der Lieblingsplatz stellt ein innovatives Wohnkonzept dar, das in einem vor kurzem fertiggestellten Neubau hochwertigen, aber bezahlbaren Wohnraum in Form von Ein-Zimmer-Apartments mit einer Größe von 29 bis 36 m<sup>2</sup> bietet. Die Lage des Lieblingsplatzs in unmittelbarer Nähe zur Christian-Albrechts-Universität (CAU) und dem Kieler Innovations- und Technologiezentrum (KITZ) macht ihn zu einem optimalen Angebot für die wachsende Nachfrage nach kleinem und erschwinglichem Wohnraum für Studierende. Die Wohnungen sind jedoch nicht nur für Studierende, sondern auch für temporär beschäftigte Mitarbeiter\*innen in den umliegenden Unternehmen des Gewerbegebietes äußerst attraktiv.

Neben den Wohnungen bietet der Wohnkomplex auch gemeinschaftliche Arbeits- und Aufenthaltsräume, die den Bewohner\*innen die Möglichkeit bieten, sich untereinander zu vernetzen und deren soziale Interaktion fördern. Eine innovative digitale Plattform ermöglicht die flexible Organisation der Räume und Dienstleistungen, einschließlich des Zugangs zu Gemeinschaftsräumen oder dem gemeinsamen Waschsalon.

Im Innenhof des Wohngebäudes ist die Einrichtung von Angeboten des täglichen Bedarfs geplant, wie zum Beispiel eine Paketstation und eine Gastronomie. Dadurch wird die Lebensqualität der Bewohner\*innen weiter erhöht und der Lieblingsplatz wird zu einem lebendigen Teil des Gebietes. Zusätzlich bietet der Wohnkomplex Angebote im Bereich Smart Home, die auch für das Gewerbegebiet Vorbild sein könnten.

#### Adresse

Christian-Kruse-Straße 7-11,  
24118 Kiel

#### Akteur\*in

MASThave GmbH & Co. KG

#### Ansprechpartner

Jörg Stübinger



Abbildung 52 Luftbild  
Quelle KIWI



Abbildung 53 Lieblingplatz  
Quelle Lieblingplatz

## RÄUMLICHES KONZEPT

Im Innenhof des Wohngebäudes befindet sich ein kleiner „Kubus“ mit gastronomischen Angeboten, der als sozialer Treffpunkt für die Bewohner\*innen dient. Der Lieblingsplatz ist verkehrsgünstig direkt an die angrenzende Veloroute angeschlossen, was eine umweltfreundliche Mobilität der Bewohner\*innen zusätzlich unterstützt. Insbesondere im Erdgeschoss des Gebäudes findet eine Nutzungsmischung von Wohnungen, Gemeinschaftsräumen sowie Angeboten für den täglichen Bedarf statt.

Zukünftige Maßnahmen zur Stärkung der Nachhaltigkeit des „Lieblingsplatzes“ könnten beispielsweise eine umfassende Fassadenbegrünung umfassen. Dies würde nicht nur zur Verbesserung der Luftqualität beitragen, sondern auch die Biodiversität im Gebiet fördern. Darüber hinaus sollte die Interaktion mit den Akteuren im Gewerbegebiet gefördert werden, um Synergien zu ermöglichen und gemeinsame Initiativen zu entwickeln, die die Lebensqualität im gesamten Gebiete erhöhen.

## ORGANISATION & FINANZIERUNG

Getragen wird das Projekt von der MASThave GmbH & Co. KG, welche sich um Organisation und Finanzierung des Projektes kümmert. Mögliche Partner\*innen des Lieblingsplatzes könnten insbesondere das benachbarte Loppo Kaffee sowie u.a. die Lille-Brauerei und das KITZ sein.

„Uns ist es wichtig, einen Ort zu schaffen, an dem man gern lebt und den man ebenso gern besucht. (...) Der Lieblingsplatz wird Räume zum Chillen und Co-Working bereitstellen und hat sogar einen Boxenstopp für Fahrräder.“

Malte Mattner

MastHave GmbH & Co

Auszug aus dem Interview

Kiel-erleben 03/04/2023

Kiels neuer Lieblingsplatz?



Abbildung 54 Lieblingsplatz  
Quelle Lieblingsplatz

### Vernetzung mit Standortakteur\*innen

Konkretisierung gewerblicher Angebote in Abstimmung mit Standortakteur\*innen

### Fertigstellung der baulichen Maßnahme

mögl. Erweiterung der Angebote in Verbindung mit dem Gewerbegebiet



**AUSBLICK**

**4**

# WEITERENTWICKLUNG DER INNOVATIONSBEREICHE

## Mögliche nächste Schritte

Im Laufe des letzten Jahres ist es gelungen, das innerstädtische Gewerbegebiet rund um den Grasweg weitergehend zu profilieren. Mit Blick auf die im Rahmen der ersten Werkstatt im November 2022 gemeinsam formulierte Zielvorstellung haben sich eine Reihe innovationsbereiter Keimzellen auf den Weg gemacht, eine zukunftsorientierte Standortentwicklung voranzutreiben und die gemeinsame Vision konkret umzusetzen.

Parallel zu dieser gemeinsam angestoßenen, innovativen Einzelstandortentwicklung und den sich daraus ergebenden, spezifischen nächsten Konkretisierungsschritten, bedarf es nun auch einiger übergeordneter Maßnahmen und Strategien auf Gebietsebene, um den Einzelstandorten und Teilräumen Orientierung zu geben, wichtige Aufgaben gemeinsam i.S. von Gesamtsystemen zu lösen (z.B. Mobiliäts- und Energieinfrastruktur) und dadurch eine integrierte Gesamtentwicklung des avisierten Zukunftsquartiers qualitätsorientiert voranzubringen. So soll in einem nächsten Schritt eine genauere Analyse und Erfassung der unterschiedlichen Standortgegebenheiten in den jeweiligen Teilbereichen des Gebietes erfolgen, um **für das Gewerbegebiet am Grasweg** (und im nächsten Schritt auch für das Gebiet am Eichkamp) **insgesamt passgenaue, zukunftsfähige Mobilitätslösungen und Energieinfrastrukturen** realisieren zu können. Über diese planerisch-technischen Analysen und Maßnahmen hinaus, macht es auf Basis des nun mehr konkreteren Standortprofils und der daraus resultierenden, ersten Keimzellenentwicklungen großen Sinn, über geeignete Formate (z.B. Standort-Website, -Projektzeitung, -Flyer) ein **gemeinsames Standortmarketing** zu forcieren sowie das **standortbezogene Akteursnetzwerk** weiter auszubauen und zu verstetigen.

### INNOVATIONS- BEREICH GRASWEG NORD

---

Für die beschriebenen Keimzellen des Innovationsbereiches am Grasweg Nord konnten im Zuge des bisherigen Verfahrens erste Grundkonzepte erarbeitet und der Austausch zwischen den Keimzellenakteuren hergestellt werden. Dabei konnten die bestehenden Projektideen bereits verglichen und untereinander abgestimmt werden. Im nächsten Schritt gilt es nun darauf aufbauend inhaltliche und räumliche Konzepte weiter zu konkretisieren und mit Machbarkeitsstudien zu schärfen. Dabei ist der fortlaufende Austausch der potenziellen Keimzellenakteure sinnvoll, um im Sinne des Innovationsquartiers Synergien zu fördern und die kluge Verteilung und Vernetzung der Angebote im Gebiet sicherzustellen. Die Aktivierung und Einbindung weiterer Keimzellenakteure ist dabei möglich. Für den weiteren Planungs- und Gestaltungsprozess bietet sich ein kooperatives Planungsverfahren zu Sicherstellung von Qualität an, das durch den direkten Austausch zwischen potenziellen Entwickler\*innen, Planer\*innen und der Landeshauptstadt Kiel einen umsetzungsorientierten Prozess vorbereitet und die kurzfristige Schaffung des örtlichen Bau-/Planungsrecht ermöglicht.

### INNOVATIONS- BEREICH GRASWEG SÜD

---

Die Keimzellen des Innovationsbereiches Grasweg Süd konnten im Rahmen des bisherigen Verfahrens Vernetzungspotenziale und Synergien in den bestehenden Strukturen aufzeigen und mögliche Ergänzungen sowie Zusatzbausteine hervorbringen. Im nächsten Schritt gilt es die Konkretisierung einzelner

Maßnahmen zu gestalten, um bedarfsorientierte Angebote herzustellen, die Auslastung bestehender Flächenpotenziale zu verbessern und den aktiven Austausch zwischen den Akteur\*innen des Gewerbegebietes zu fördern.

schreibung erster Projektideen wie inhaltlich-räumlichen Konzepten zu ermöglichen sowie an die Keimzellenentwicklungen im Grasweg/Holzkoppelweg anzuschließen.

## GEWERBEGEBIETS-ENTWICKLUNG EICHKAMP

Auf Grund der Vielzahl proaktiver Anfragen aus dem Grasweg wurde die Keimzellenentwicklung im Eichkamp zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht tiefergehend konkretisiert. Hier wären im nächsten Schritt die Ermittlung potenzieller Keimzellen sinnvoll, um die Be-

### ÜBERSICHT MÖGLICHER NÄCHSTER SCHRITTE

	STATUS QUO ZWISCHENSTAND (ENDE 2023)	FORTENTWICKLUNG NÄCHSTE SCHRITTE/ (ZWISCHEN)PRODUKTE	EMPFEHLUNGEN
<b>Grasweg Nord Keimzellen</b>	Steckbriefe 2.0 für erste Keimzellen, Beschreibung Grundkonzept	Machbarkeitsstudien, Konkretisierung inhaltl.-räuml. Konzepte  Mögl. Ergänzung durch weitere Keimzellen	<b>Kooperatives Planungsverfahren zur Sicherstellung von Qualität,  Schaffen von Bau-/Planungsrecht</b>
<b>Grasweg Süd Keimzellen</b>	Steckbriefe 2.0 Ergänzung laufender Konzepte, Beschreibung mögl. Zusatzbausteine	Konkretisierung ergänzender Maßnahmen/Projektbausteine	<b>Lösung von Mobilitätsfragen, Broschüre/Flyer für gemeinsames Standortmarketing</b>
<b>Eichkamp</b> Erste Vorschläge für Keimzellen		Steckbriefe 1.0 Erste Beschreibung mögl. Projektideen, inhaltl.-räumliche Konzepte und Ergänzung durch weitere Keimzellen	Steckbriefe 2.0/weitergeh. Konkretisierung





**IMPRESSUM**

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Schrägluftbild Quelle Kieler Wirtschaftsförderung	1
Abbildung 2 Stadtteile und Verortung Erstellt Büro Wackerl Quelle GoogleSatellite	3
Abbildung 3 Verortung Gewerbegebiet Erstellt Büro Wackerl Quelle Open-Data (SH)	7
Abbildung 4 Luftbild Quelle KiWi	8
Abbildung 5 Räuml. Anforderungen Quelle Büro Wackerl	9
Abbildung 6 Luftbild Quelle KiWi	9
Abbildung 7 Keimzellen entlang der Veloroute Quelle Büro Wackerl	10
Abbildung 8 Luftbild Quelle KiWi	11
Abbildung 9 Akteurswerkstatt 26.09.23 Quelle Büro Wackerl	14
Abbildung 10 Akteurswerkstatt 26.09.23 Quelle Büro Wackerl	15
Abbildung 12 Jahrestreffen 15.11.2023 Quelle KiWi	15
Abbildung 11 Akteurswerkstatt 26.09.23 Quelle Büro Wackerl	15
Abbildung 13 Jahrestreffen 15.11.2023 Quelle KiWi	15
Abbildung 14 Innovationsbereiche Quelle Büro Wackerl	19
Abbildung 15 Keimzellen im Bestand Quelle Büro Wackerl	20
Abbildung 16 Funktionsschema Nord Quelle Büro Wackerl	25
Abbildung 17 Funktionsschema Süd Quelle Büro Wackerl	28
Abbildung 18 Luftbild Gewerbegebiet Quelle KiWi	34
Abbildung 19 Skizze der Entwicklungsperspektive Quelle Büro Wackerl	36
Abbildung 20 Luftbild Quelle KiWi	40
Abbildung 21 Räumliche Skizze - Lageplan Velocampus Quelle Büro Wackerl	40
Abbildung 22 Velocampus 1, Gestapelte Nutzungen Quelle Büro Wackerl	42
Abbildung 23 Velocampus 1, Skizze Mobilitätsknoten Quelle Büro Wackerl	43
Abbildung 24 Luftbild Quelle KiWi	44
Abbildung 25 Lageplan Velocampus 2 Quelle Büro Wackerl	44
Abbildung 26 Luftbild Quelle KiWi	46
Abbildung 27 Luftbild Quelle KiWi	46
Abbildung 28 Innenraum Lille Bauerei Quelle Lille Brauerei	47
Abbildung 29 Innenraum Lille Bauerei Quelle Lille Brauerei	47
Abbildung 30 Referenzprojekt Quelle Modus Merewether	49
Abbildung 31 Referenzprojekt Quelle Modus Merewether	49
Abbildung 32 Luftbild Quelle KiWi	50
Abbildung 33 Visualisierung Plug&Play Quelle Grüne Komplizen	50
Abbildung 34 Luftbild Quelle KiWi	52
Abbildung 35 KITZ Quelle Büro Wackerl	52
Abbildung 36 Luftbild Quelle KiWi	54
Abbildung 37 Automatischer Kamera-Kran Quelle Centerline Design	54
Abbildung 38 Arbeitsraum Quelle Adobe Stock	55
Abbildung 39 Luftbild Quelle KiWi	57
Abbildung 40 Luftbild Quelle KiWi	58

Abbildung 41 Hallensystem Quelle Betonsteinwerk SWH GmbH	58
Abbildung 42 Hallensystem Quelle Betonsteinwerk SWH GmbH	58
Abbildung 43 Luftbild Quelle KiWi	59
Abbildung 45 Luftbild Quelle KiWi	60
Abbildung 44 Traum GmbH Quelle Büro Wackerl	60
Abbildung 46 Luftbild Quelle KiWi	61
Abbildung 47 Traum GmbH Quelle Büro Wackerl	62
Abbildung 48 Jahrestreffen in der Traum GmbH Quelle Büro Wackerl	63
Abbildung 49 Luftbild Quelle KiWi	64
Abbildung 50 Loppo Kaffee Quelle Büro Wackerl	64
Abbildung 51 Loppo Kaffee Quelle Büro Wackerl	65
Abbildung 52 Luftbild Quelle KiWi	66
Abbildung 53 Lieblingsplatz Quelle Lieblingsplatz	66
Abbildung 54 Lieblingsplatz Quelle Lieblingsplatz	67



# IMPRESSUM

JANUAR 2024 | IM AUFTRAG VON

## **KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs GmbH**

Wissenschaftspark Kiel  
Neufeldt Haus  
Fraunhoferstraße 2-4  
24118 Kiel  
Tel: 0431 / 2484-0  
Fax: 0431 / 2484-111  
Mail: [info@kiwi-kiel.de](mailto:info@kiwi-kiel.de)  
Web: [www.kiwi-kiel.de](http://www.kiwi-kiel.de)

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Werner Kässens

## **stadtlandIMPULS**

### **Büro für Stadtplanung und strategische Projektentwicklung, Dr. Wolfgang Wackerl**

Komödienstraße 11  
50667 Köln

Tel. +49 (0) 221 888 9999 5  
E-Mail. [info@stadtland-impuls.de](mailto:info@stadtland-impuls.de)  
Web. [www.stadtland-impuls.de](http://www.stadtland-impuls.de)

Dr. Wolfgang Wackerl, Chiara Steinert, Sebastian Pilz, Leif Ströher, Tobias Ehrlich, Michelle Smuda, Karim Haisel - Karten, Skizzen, Grafik, Schemata, Fotos und Layout sofern nicht anders angegeben: Karim Haisel, Michelle Smuda, Tobias Ehrlich, Leif Ströher, Sebastian Pilz, Chiara Steinert, Dr. Wolfgang Wackerl, Büro für Stadtplanung und 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 [http://creativecommons.org/licenses/by\\_nc\\_nd/3.0/](http://creativecommons.org/licenses/by_nc_nd/3.0/)

Köln, Januar 2024



stadtland**IMPULS**  
Büro für Stadtplanung und strategische Projektentwicklung  
Dr. Wolfgang Wackerl