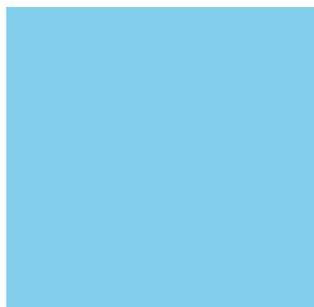
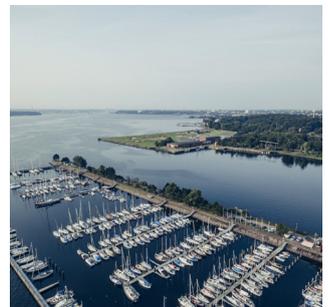
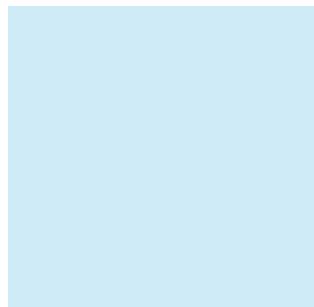
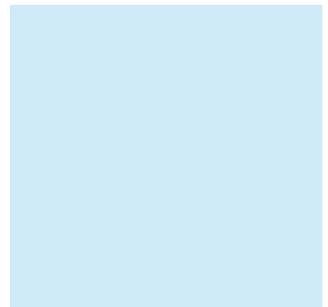
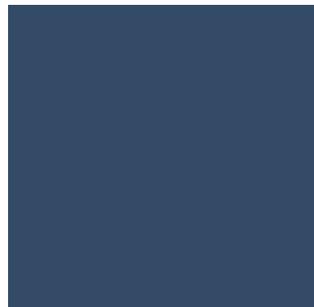
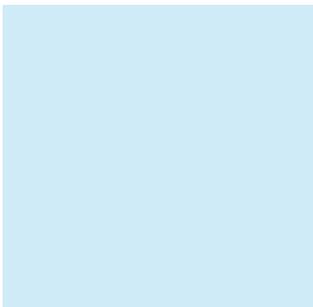


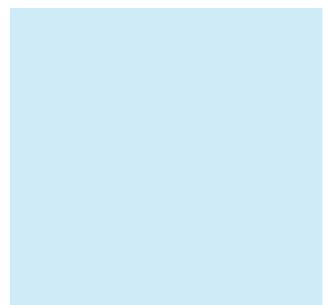
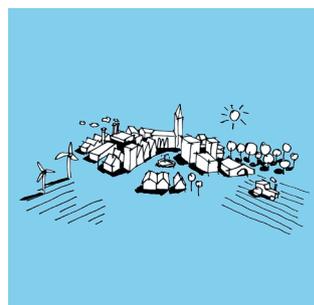
# WORKSHOP MIT DER KIELER WIRTSCHAFT & WISSENSCHAFT

Sanierungsgebiet: Holtenau Ost



**Kiel.**  
**Kiel**  
Sailing.City.

BÜRO FÜR STADTPLANUNG  
UND STRATEGISCHE  
PROJEKTENTWICKLUNG DR.  
WOLFGANG WACKERL



# Inhalt

- 2 **Hintergrund und Aufgabenstellung für das Sanierungsgebiet Holtenau-Ost**
- 6 **Einordnung in Gesamtkontext - Prinzipien zukunftsfähiger Gewerbegebiete**
- 8 **Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale des Gewerbe- und Mischgebiets**
  - 1. Besondere Position im Stadtgefüge
  - 2. Qualitätsvolle Infrastruktur und Mobilitätsangebot
  - 3. Starke Impulsgeber vor Ort und charakterprägende Architektur
- 12 **Inhaltliche Ausrichtung des Gewerbe- und Mischgebietes**
  - 1. Vielfältiger flexibler Innovations- und Entwicklungsraum
  - 2. Brücke zwischen blauer und grüner Biotechnologie
  - 3. Mobilität der Zukunft
- 16 **Anforderungen an eine räumliche Profilierung**
  - 1. Einordnung des Quartiers in den städtischen Kontext der „Perlenkette“
  - 2. Bestehende Raumqualitäten aktivieren
  - 3. Gestaltung eines interaktiven und zugänglichen Gewerbegebiets der Zukunft
  - 4. Lebendiges Mischquartier als Gelenk zwischen Wohnquartier und Gewerbegebiet
- 22 **Strategisches Vorgehen für eine innovative Standortentwicklung**
  - 1. Phasenweise Entwicklung und frühzeitige Aktivierung von Flächen
  - 2. Frühe Vernetzung und aktive Einbindung
  - 3. Auf bestehenden Strukturen aufbauen
  - 4. Klimaneutralität anstreben und frühzeitig organisieren
- 26 **Best Practice Beispiele**

# Hintergrund und Aufgabenstellung für das Sanierungsgebiet Holtenau-Ost

Die Landeshauptstadt Kiel steht vor der Chance, das ehemalige Militärgelände des Marinefliegergeschwaders 5 (ehemaliges MFG-5-Gelände) und angrenzende Flächen – zusammen das Sanierungsgebiet Holtenau Ost – zu einem lebendigen, vielfältigen, gemeinschaftlichen und multifunktionalen Stadtquartier für Alle zu entwickeln. Auf einer Fläche von etwa 79 Hektar sollen hier Wohn- und mischgenutzte Flächen wie Gewerbeflächen entstehen, mit u. a. auch KITAS Gastronomie sowie Sport- und Gemeinschaftseinrichtungen. Ziel ist es, dass die zu schaffenden Teilbereiche den unterschiedlichen Bedürfnissen des Wohnens und der Wirtschaft mit dem Anspruch an ein ganzheitliches Quartier mit einer starken Identität gleichzeitig gerecht werden. Vor dem Hintergrund bestehender Flächenknappheit und -konkurrenzen gilt es, gerade für gewerbliche Nutzungen neue Lösungen zu finden, insbesondere im Zusammenspiel mit weiteren urbanen Funktionen. Als Beitrag für eine zeitgemäße aktive Flächenpolitik soll vor diesem Hintergrund ein integriertes Verfahren den Prozess unterstützen, um schon zu einem frühen Zeitpunkt unterschiedliche Akteure aus Wirtschaft und Wissenschaft in den Diskurs einzubinden und dadurch eine passgenaue, inhaltliche wie räumliche Profilierung entwickeln zu können. So wurden in diesem ersten Werkstattgespräch am 04. Juli 2022 Alleinstellungsmerkmale und besondere Potenziale von Holtenau Ost herausgearbeitet.

Das Zukunftsquartier Holtenau Ost stellt einen wichtigen Baustein innerhalb einer „Perlenkette“ gewerblich und industriell genutzter Standorte am westlichen Fördeufer dar.

Im Rahmen des Werkstattgespräches wurden sowohl der Bereich des avisierten Gewerbequartiers (im Norden) als auch der daran angrenzende Bereich des künftig mischgenutzten Bereiches (im Übergang zum südlich angrenzenden Wohngebiet) in den Blick genommen. Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung der Konversion des Areals in Holtenau wurden dabei die Potenziale sowohl im gesamtstädtischen Kontext als auch auf Quartiersebene diskutiert.

Ziel ist es, eine auf den Ort und die gesamtstädtische Entwicklung angepasste inhaltliche wie räumliche Profilierung zu denken, welche nachfolgend gleichzeitig in die Entwicklungskonzeption für das neue Stadtquartier (Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Qualitätshandbuch) wie auch in die Gewerbe- und Industrieflächenstrategie für die Landeshauptstadt insgesamt aufgenommen wird.

Das vorliegende Dokument fasst die Ergebnisse des gemeinsamen Diskussionsprozesses mit der Wirtschaft und Wissenschaft zusammen. Anhand mehrerer Einzelgespräche und einer zusammenführenden Impulsworkstatt konnten die jeweiligen Vorstellungen und Perspektiven unterschiedlicher Schlüsselakteur\*innen eingesammelt, diskutiert und zusammengeführt werden. Nach einer kurzen Einordnung in den übergeordneten räumlichen wie thematischen Gesamtzusammenhang werden im Folgenden die Werkstattergebnisse anhand der Aspekte „Besonderheiten/Alleinstellungsmerkmale des Standortes“, „inhaltliches Profil“, „räumliches Profil“ sowie „strategisches Vorgehen“ zusammenfassend dargestellt.

Anmerkung: Der Begriff des Mischgebietes steht im Folgenden für einen vielfältig mischgenutzten Bereich und nicht für eine Baugebietskategorie.







# Einordnung in Gesamtkontext - Prinzipien zukunftsfähiger Gewerbegebiete

Zu Beginn der Veranstaltung wurden die Teilnehmer\*innen durch den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Kiel, Herrn Dr. Ulf Kämpfer, begrüßt. Dabei stellte Ulf Kämpfer die Bedeutung des Sanierungsgebietes Holtenau Ost für die Landeshauptstadt heraus und betonte die Zielvorstellung und Bereitschaft der Stadt, an diesem Standort innovative Konzepte für die Zukunft zu realisieren. Anschließend wurde durch Konstanze Meißner ein Einblick in den aktuellen Planungsprozess und Sachstand sowie einen Ausblick auf die nächsten Schritte gegeben. Die Arbeitsgemeinschaft yellow z/bgmr/Riegler Riewe Architekten, vertreten durch Mario Abel, ergänzte den Vortrag mit einer Vorstellung und Erläuterung des aktuellen Planungsstandes des erstplatzierten Entwurfes aus dem 2021 EU-weit durchgeführten Planungswettbewerb. Im Anschluss daran wurden durch das Büro Wackerl, vertreten durch Dr. Wolfgang Wackerl, ein kurzer Impulsvortrag zur Entwicklung von Gewerbegebieten der Zukunft gegeben und dabei Prinzipien und Strategien zukunftsfähiger Standortentwicklungen vorgestellt, die in der anschließenden Diskussion von den Teilnehmer\*innen positiv bestätigt und durch zusätzliche Aspekte ergänzt wurden:

Ein wesentliches Prinzip zukunftsfähiger Gewerbeflächenentwicklung ist das der **„Nachhaltigkeit“** im ganzheitlichen Sinne: Für eine nachhaltige Gestaltung von Produktionsprozessen ist eine vollständige Betrachtung von Stoffströmen entlang der ganzen Wertschöpfungskette erforderlich, ausgehend von der Gewinnung und Anlieferung von der Ressource, über deren Verarbeitung bis zum fertigen Produkt und dessen Vertrieb mit dem Anspruch eines CO<sub>2</sub>-neutralen, kreislauforientierten Prozesses. Flächensparendes Bauen und der Erhalt von grauer Energie durch die Instandsetzung bestehender Gebäudestrukturen sind dabei ein zentraler Bestandteil nachhaltiger Quartiersentwicklungen. Ein weiteres Prinzip liegt in einer weitergehenden Digitalisierung von

Produktionsprozessen, der Weiterentwicklung zu **„Gewerbe und Industrie 4.0“**. Die Automatisierung und Optimierung von Arbeitsabläufen ermöglichen zusammen mit einer Verbesserung kommunikativer Schnittstellen zwischen Mensch, Maschine und Bauteilen die Just-in-Time-Herstellung passgenauer individualisierter Produkte auch kleinerer Stückzahl und kluge logistische Lösungen. Schon heute finden **„Innovation und Transfer“** nicht länger hinter verschlossenen Türen statt. Experimentierfreudige Umgebungen, die auch für Außenstehende die gewerblichen Arbeitsprozesse einsehbar machen, unterstützen den Austausch zwischen Wirtschaft und Wissenschaft und sorgen für Transparenz und Einbindung der Öffentlichkeit. Das Prinzip der **„Multicodierung“** ermöglicht es, auf geringerer Fläche eine Vielzahl an unterschiedlichen Funktionen unterzubringen, eine hohe **„Flexibilität und Anpassungsfähigkeit“** von Strukturen macht es leichter, auf Veränderung reagieren zu können und Infrastrukturen gemeinsam zu nutzen. Gewerbegebiete der Zukunft zeichnen sich durch eine **„hohe Aufenthaltsqualität“** (auch in Bezug auf die **„Verschränkung von Landschaft und Gewerbe“**) und kurze Wege aus und ermöglichen flexibleres, zeit- und standortunabhängigeres Arbeiten. Damit einher gehen **„neue Konzepte der Mobilität“**, die über Sharing-Modelle und kluge Verteilersysteme die Förderung CO<sub>2</sub>-neutraler Angebote unterstützen.

Anschließend wurden durch das Büro Wackerl (Chiara Steinert, Sebastian Pilz, Dr. Wolfgang Wackerl) die eigentliche Werkstattphase in drei Gruppen moderiert und dabei folgende Aspekte gemeinsam erörtert:

- Besonderheiten/Alleinstellungsmerkmale und inhaltliches Profil des Standortes
- Räumliches Profil des Standortes
- Strategisches Vorgehen bei der Standortentwicklung



# Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale des Gewerbe- und Mischgebiets

*Das ehemalige MFG-5-Gelände stellt eine der wenigen Flächen in Kiel dar, die als Potenzialraum für Gewerbe in unterschiedlichen Maßstäben einen Rahmen zur Verfügung stellt und Raum für dynamisches Wachstum neuer Unternehmen bietet. Aufgrund seiner außergewöhnlichen Lage am Wasser und einer vorhandenen Gebäudesubstanz inmitten eines attraktiven Landschaftsraums bietet der Standort bereits heute eine besondere Qualität, die in dieser Form in Kiel einzigartig ist. Da sich in diesem Quartier zukünftig Wohnen, Misch- und Gewerbegebiet zusammenfinden/vereinen, wird hier ein Übergang zwischen den Wohnquartieren in Holtenau und den gewerblich-industriellen Flächen in Friedrichsort entstehen. Darüber hinaus stellt Holtenau Ost einen wichtigen Baustein einer „Perlenkette“ mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete westlich der Förde dar. Der Standort verfügt über mehrere logistische Anschlüsse (Straße, Schiene, Wasser, Luft) mit dem großen Potenzial, innovativen Mobilitätsformen Raum zu geben und die Verbindung zum Stadtzentrum, der östlichen Fördeseite, in die Region und darüber hinaus zu stärken.*



## 1. BESONDERE POSITION IM STADTGEFÜGE

### Bindeglied zwischen Holtenau und Friedrichsort

Das Quartier Holtenau Ost wird seitens lokaler Akteur\*innen als „bunter“ und lebendiger Teil Kiels beschrieben. Der Standort stellt aus deren Sicht im städtischen Gefüge ein Bindeglied zwischen dem Wohngebiet in Holtenau und den gewerblich-industriell genutzten Gebieten in Friedrichsort dar. Der Dreiklang aus Wohn-

quartier, Misch- und Gewerbegebiet schließt damit an die bestehenden Strukturen an und ergänzt eine „Perlenkette“ aus Gewerbe- und Industriegebieten mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Die Halbinsel des ehemaligen MFG 5-Geländes stellt dabei das Gelenk zwischen Wohnquartier und Gewerbeflächen dar und bietet darüber hinaus Potenziale, über das Wasser neue Verbindungen in Richtung Ostufer, Stadtzentrum und darüber hinaus herzustellen.

Die außergewöhnlich exponierte Position des ehemaligen MFG-5 Geländes in der Förde wird seitens der Teilnehmer\*innen auch im Kontext globaler Beziehungen als besonders relevant beschrieben. So bietet die Lage im Norden Kiels direkten Anschluss an internationale Wegeverbindungen über das Meer wie über die Luft. Vor diesem Hintergrund besitzt der Standort des MFG 5-Geländes besonderes Potenzial, die Landeshauptstadt Kiel in ihrer Rolle als internationale Playerin im Bereich der maritimen Wirtschaft zu stärken und eine Transfer- und Austauschplattform zu etablieren, die sowohl internationale Verbindungen fördert als auch Anschlusspunkte für lokale wie regionale Wertschöpfungsketten und Wirtschaftsbereiche eröffnet.

Die außergewöhnlich exponierte Position des ehemaligen MFG-5 Geländes in der Förde wird seitens der Teilnehmer\*innen auch im Kontext globaler Beziehungen als besonders relevant beschrieben. So bietet die Lage im Norden Kiels direkten Anschluss an internationale Wegeverbindungen über das Meer wie über die Luft. Vor diesem Hintergrund besitzt der Standort des MFG 5-Geländes besonderes Potenzial, die Landeshauptstadt Kiel in ihrer Rolle als internationale Playerin im Bereich der maritimen Wirtschaft zu stärken und eine Transfer- und Austauschplattform zu etablieren, die sowohl internationale Verbindungen fördert als auch Anschlusspunkte für lokale wie regionale Wertschöpfungsketten und Wirtschaftsbereiche eröffnet.

### **Direkter Zugang zum Wasser**

Die Halbinsel des ehemaligen MFG-5 Geländes verlängert die Promenade entlang der Förde und bietet ein großes Potenzial für vielseitige Nutzungen. Der direkte Kontakt zum Wasser wird bereits heute von Akteur\*innen am Standort genutzt (z. B. durch die Algen- und Muschelfarm, nahe gelegene Schiffsanleger und die Werften). Die Promenade entlang der Wasser-

kante ist bereits heute für Fußgänger\*innen und Radfahrende erschlossen und eines der stärksten charakterprägenden Elemente für den Ort. Darüber hinaus eröffnet die Wassertiefe von 7,20 Meter vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zukünftige Transportmittel (im Öffentlichen wie im Privaten), Wassersportelemente und weitere gewerbliche Nutzungen am Wasser können im Einklang mit der Quartiersstruktur generiert werden.

### **Hohe Qualität in Natur und Landschaft**

Zum zukünftigen Quartier Holtenau Ost gehört auch eine bewaldete Fläche rund um den Flugplatz, die bereits heute einen schützenswerten Naturraum darstellt und eine hohe Aufenthaltsqualität in das Quartier bringt. Die großen Freiflächen in der Ebene des Quartiers, die bereits punktuell mit flexiblen, temporären Nutzungen bespielt werden, sind ebenfalls ein prägendes Merkmal und Potenzial. Es entsteht ein Zusammenspiel aus Grünstruktur und Wasserflächen, das den Standort besonders auszeichnet.

## **2. QUALITÄTSVOLLE INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄTSANGEBOT**

### **Vielseitiges Mobilitätsangebot**

Das Quartier ist - neben der Anbindung über die Straße - auch über den Schienenverkehr erschlossen, der in das zukünftige Gewerbequartier führt und den Standort so auf direktem Wege mit dem Strandort in Friedrichsort verbindet. Eine weitere Besonderheit des Standortes ist die Nähe zum Wasser und das daraus resultierende Potenzial einer Verknüpfung der Anbindung mit Mobilitätsangeboten auf dem Wasser. Ein zusätzliches Angebot für eine übergeordnete, verkehrliche Anbindung des Standortes entsteht durch den benachbarten Flugplatz. Aufgrund der früheren militärischen Nutzung ist in unmittelbarer Nähe des Standortes ein militärisches Sperrgebiet zu finden,

dessen Luftraum sich für Testflüge eignet (ED-R für kleinere Flugkörper und Drohnen nach entsprechender Freigabe), und bietet so zusätzliche Anbindungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für innovative Kooperationsprojekte mit dem Luftverkehr.

keit ihrer Dimension und Struktur vielfältigen Konzepten geeignete Räume an. ■

### 3. STARKE IMPULSGEBER VOR ORT UND CHARAKTERPRÄGENDE ARCHITEKTUR

---

#### Lokaler Impulsgeber vor Ort

Bekannt ist das Quartier heute besonders durch das jährliche Innovations- und Start-up-Festival „Waterkant“, das in einer der Bestandshallen stattfindet. Als bereits etablierte Impulsgeber\*in können davon ausgehend weitere Akteur\*innen Anschluss finden oder sich aus den bereits vor Ort geförderten Unternehmen heraus neue Kooperationen und Impulse ergeben. Insbesondere die digitale Branche, die im Kontext des „Waterkant“-Festivals einen Schwerpunkt bildet, verfügt über vielfältige Anknüpfungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Maßstäben und Themenbereiche (insbesondere mit Blick auf Schiffe und Flugzeuge), und kann dadurch als wichtiger Impulsgeber für den Standort wirken.

#### Historische Bestandsgebäude

Die historischen Gebäude des Kasernengeländes prägen den Charakter des Standortes. Die „rouge“ Architektur der Hallenbauten bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eröffnet insbesondere KMU und Start Ups einen leichteren Zugang in die Standortentwicklung. Für das Mischquartier bietet es sich an, auch mittleren Maßstabsebenen der gewerblichen Nutzungen einen Raum zu geben und so die Vielfalt an Akteur\*innen zu erhöhen. Die ehemaligen Kasernen sind durch ihre besondere Architektursprache als solche erkennbar, tragen zum besonderen Charakter des Quartiers bei und bieten aufgrund ihrer Unterschiedlich-



# Inhaltliche Ausrichtung des Gewerbe- und Mischgebietes

*Ausgehend von den Besonderheiten des Standortes in Holtenau Ost wurden im Rahmen der Gespräche und der Werkstatt erste thematische Korridore diskutiert, die sich für eine inhaltliche Ausrichtung des zukünftigen Misch- und Gewerbegebietes des Standortes anbieten. Diese Ausrichtungen stellen erste Impulse dar, die im Zuge der fortschreitenden Planung weiter konkretisiert werden können. Die Ausrichtung der Flächen soll flexibel genug sein, um unterschiedlichsten Branchen im Bereich der innovativen und nachhaltigen Produktion Raum zu geben. Als Test- und Innovationsraum kann und soll in Holtenau Ost auf unterschiedlichen Maßstäben die Entwicklung neuer zukunftsfähiger Technologien und Produkte möglich werden, und dabei die Nähe zum Wasser und zu den Gewerbe- und Industriegebieten im Norden genutzt werden. Im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungs- und Sanierungsgebieten besteht in Holtenau Ost die besondere Chance, den Kieler Schwerpunkt der maritimen Wirtschaft standortbezogen auf das Thema der blauen Biotechnologie/Biomasse in Verbindung mit nachhaltiger Materialforschung zu übersetzen, und dadurch auch in Abgrenzung zu anderen Wasserlagen ein besonderes Innovationsfeld zu konkretisieren. Gleichzeitig bietet sich an, am Standort einen Brückenschlag zur grünen Biotechnologie/ Biomasse herzustellen, die im Zusammenspiel mit der blauen Biotechnologie neue Synergieeffekte erzeugt und regionale Themen in die Stadt bringt. Nicht zuletzt besteht die besondere Chance, durch die Nähe zum Flugplatz und aufgrund der vorhandenen Sonderflugzone einen weiteren Fokus auf die Entwicklung und Herstellung innovativer Flugobjekte zu setzen. Ausgehend von der vorhandenen, sehr gut ausgebauten digitalen Infrastruktur und standortansässigen Impulsgebenden kann die digitale Branche in Holtenau Ost eine wichtige Funktion bei der Programmierung und Optimierung innovativer Produktionsprozesse in Gewerbe und Industrie übernehmen.*

## 1. VIELFÄLTIGER FLEXIBLER INNOVATIONS- UND ENTWICKLUNGSRAUM

### Test- und Entwicklungsraum für innovative Produktion in unterschiedlichen Maßstäben

Holtenau Ost bietet sich durch seine großräumliche Lage wie auch stadtentwicklungspolitische Ausrichtung mit ca. 12 Hektar mischgenutzten Quartiers in direkter Schnittstelle zwischen Wohnen, Landschaft und Gewerbe als Entwicklungsraum für innovative und nachhaltige Produktion im kleineren bis mittelgroßen Maßstab an. Der „rouge“ Charakter vorhandener Bestandsgebäude im Übergang zum avisierten Mischgebiet erleichtert auch kleineren Unternehmen und Start Ups, den Einstieg in langfristig, wirtschaftlich tragfähige Entwicklungen. Gleichzeitig gibt es am Standort genügend (Frei)Raum, um neue Projektansätze

zu testen, fortzuentwickeln und bei Bedarf zu wachsen. Das vorgesehene Gewerbegebiet im Norden des Quartiers ist gut verknüpft mit den industriell geprägten Standorten Werftgelände Pries und StrandOrt Friedrichsort, und bietet Raum für Wachstum und großmaßstäbliche, emissionsstärkere Produktionsprozesse. Kleinmaßstäbliche (urbane) Produktionen lassen sich innerhalb des avisierten Mischgebietes gut mit Unternehmen der Digital-Branche, dem Gewerbe und der Industrie zugeordneten Dienstleistern, Gastronomie und Freizeitangeboten sowie mit Wohnnutzungen zusammenbringen. In der Summe sprachen sich alle Beteiligten deutlich für ein vielfältig genutztes, lebendiges und ganztägig bespieltes Quartier aus, das den scheinbaren Widerspruch von Arbeiten und Leben auflöst.

### **Zirkuläre Ressourcenströme ganzheitlich betrachten**

Das Thema der nachhaltigen Gestaltung von gewerblichen wie mischgenutzten Flächen wurde vielseitig angeregt. Die Betrachtung von Wertschöpfungsketten von der Ressource über die Energieerzeugung bis hin zum fertigen Produkt und seiner Vermarktung unterstützt die aktive Vernetzung von Akteur\*innen und lässt sich möglicherweise auch in großen Teilen am Standort abbilden. So werden nicht nur Konzepte wie „Quartiere der kurzen Wege“ aktiv unterstützt, sondern auch Wertschöpfungspotenziale vor Ort gehalten und gefördert. Die Speicherung/ Bindung von CO<sub>2</sub> wird als Potenzialfeld angesprochen, das insbesondere für die Themenfelder der blauen und grünen Biomasse eine besondere Rolle spielen kann und an die städtischen Zero-Waste-Ziele anknüpft. Darüber hinaus bietet eine ganzheitliche Betrachtung der gesamten Wertschöpfungskette vielseitige Anschlusspotenziale für Zulieferer und angrenzende Branchen. Eine aktive Einbindung vielfältiger Akteure kann neue Perspektiven eröffnen und Synergien zu benachbarten Standorten herstellen.

### **Neue (Frei)Räume für Ausbildung erschließen**

Im Zuge der Gestaltung innovativer Test- und Entwicklungsflächen ergibt sich auch die Möglichkeit und Notwendigkeit, neue Freiräume und Angebote für Aus- und Weiterbildung zu schaffen. Gerade vor dem Hintergrund des bestehenden Fachkräftemangels sehen die Teilnehmer\*innen in einer zukunftsorientierten Gestaltung qualitativ hochwertiger Ausbildungsflächen und -räume einen wichtigen Zukunftsimpuls.

## **2. BRÜCKE ZWISCHEN BLAUER UND GRÜNER BIOTECHNOLOGIE**

---

### **Maritime Wirtschaft auf blaue Biotechnologie fokussieren**

Die maritime Wirtschaft stellt in Kiel ein immer wiederkehrendes Thema dar, das sich bereits im Hochschulkontext und in der Wirtschaft wiederfindet. Der Wunsch einer Konkretisierung dieses Begriffs auf die blaue Biomasse/ blaue Biotechnologie wurde angeregt, um einen Fokus für den Standort zu setzen und eine Konkurrenz mit anderen Standorten im Kieler Raum zu vermeiden. Kooperationsmöglichkeiten mit dem BAMS e.V. der CAU und dem CRM werden angeregt. Die daraus resultierenden Zugänge zur Technologieentwicklung bieten vielseitige Entwicklungspotenziale, die branchenübergreifend Anschlusspunkte mitbringen. Aquakultur in all seinen Facetten (Fisch, Muscheln, Algen etc.) und daraus resultierende Innovationsfelder und Wertschöpfungsketten wie z. B. die Herstellung qualitativ hochwertiger Lebensmittel, Kosmetika und neuer Materialien, gehen hier als mögliche Entwicklungsfelder hervor, die darüber hinaus für den Bereich der Nährstoff- und CO<sub>2</sub>-Kompensation eine wichtige Rolle spielen können.

### **Grüne Biotechnologie als Potenzialkorridor eröffnen**

Im Zusammenspiel mit der „blauen“ Biotechnologie bietet der Bereich der „grünen“ Biotechnologie eine ideale, synergetische Ergänzung am Standort. Neben der urbanen Landwirtschaft (urban farming), die sich im Gewerbegebiet wie auch im Mischgebiet zur Verbesserung von klimatischen Bedingungen und als Gestaltungselement für Aufenthaltsflächen einsetzen lässt, werden auch temporäre Nutzungen und experimentelle Anbauflächen („Freilandlabore“ in Kooperation mit Hochschulen) zur Aktivierung grüner Biomassepotenziale thematisiert. Dabei werden unterschiedliche Entwicklungsbe-

nen angesprochen, die gemäß der Standortentwicklung verfolgt werden können. Vor der endgültigen Bebauung der Flächen wird eine frühe Aktivierung der Fläche durch Nutzung temporärer Anbauflächen (möglicherweise mit schnellwachsenden Hölzern wie z. B. Paulownia) vorgeschlagen. Die Nutzung von Flächen in zukünftig bebauten Zonen durch die Begrünung von Dächern und Fassaden können neben einem gestaltenden Element auch Forschungsfelder eröffnen (mögliche Kooperationen mit der Landwirtschaftlichen Fakultät der CAU). Landwirtschaft 4.0 und künstliche Intelligenz spielen auch in dieser Branche eine wichtige Rolle, binden und bieten Kooperationsmöglichkeiten zur digitalen Branche und regen neue Synergien an.

### **Graue (Bio)Technologie\_Recycling**

In Synergie mit der blauen und grünen Biotechnologie steht die aktive Einbindung „grauer Potenziale“. Hiermit ist die Wiederverwendung/Wiederverwertung von Produkten in Recyclingzyklen gemeint, die bereits aufgebrauchte Ressourcen und Energie der ersten Herstellung möglichst vollständig erhalten und daraus neue Wertschöpfungsketten aufbauen.

## **3. MOBILITÄT DER ZUKUNFT**

### **F&E für innovative Flugobjekte aufbauen**

Die Anschlüsse des Quartiers über Straße, Schiene, Wasser und Luft bzw. die direkte räumliche Nähe gehen als mögliche Standortpotenziale klar hervor. Um diese für eine inhaltliche Ausrichtung des Standortes zu aktivieren, wird vorgeschlagen, für die Standorte im Norden Kiels unterschiedliche Schwerpunkte zu verteilen. Für das ehemalige MFG-5-Gelände bietet sich auf Grund der Nähe zum Flughafen in Kombination mit dem militärischen Sperrgebiet in der Ostsee, die Fokussierung auf innovative Flugobjekte an, während die Mobilität zu

Wasser eher den Werften (Pries) und der Schienenverkehr in Richtung StrandOrt Friedrichsort verortet wird. Forschung und Entwicklung zu automatisierten Kleinflugzeugen sowie Drohnen und die Entwicklung und Erprobung neuer Technologien und Treibstoffe werden als zusätzlich interessante und innovationsfördernde Themenfelder benannt. Ein besonderes Potenzial besteht durch die militärische Sperrzone in der Ostsee und des daraus resultierenden Spielraums für Testflüge.

### **Grüner Wasserstoff als Energiequelle erproben**

Als Antrieb im Mobilitätsbereich, aber auch in der Produktion, rückt das Thema Wasserstoff weiter in den Fokus. Als potenzieller Energieträger können hier Kooperationen im Bereich Technologie-Transfer (möglicherweise mit GEOMAR Helmholtz-Zentrum für Ozeanforschung und dem TransMarTech) prägend für die inhaltliche Ausrichtung sein.

### **Digital-Branche als Partner und Impulsgeber einer zukunftsfähigen Industrie**

In Gewerbe und Industrie der Zukunft hat die Digitalisierung wachsenden Einfluss auf Produktion und Logistik. Die Beteiligten sehen in der digitalen Branche einen wichtigen Impulsgeber für eine zukunftsfähige Standortentwicklung in Holtenau Ost. Der Einsatz künstlicher Intelligenz im Zusammenspiel mit der Neuprogrammierung und Optimierung von Produktionsprozessen kann einen wesentlichen Beitrag für leistungsfähiges Gewerbe und Industrie der Zukunft leisten und neue (Berufs) Perspektiven eröffnen. ■



# Anforderungen an eine räumliche Profilierung

*Im Zuge der Werkstatt wurde die inhaltliche Ausrichtung in den räumlichen Kontext gesetzt. Dabei wurden unterschiedliche Maßstabebenen in den Blick genommen und ausgehend von einer gesamtstädtischen Betrachtung, über die interne Vernetzung der Quartiersbausteine Gewerbe- und Mischgebiet, bis hin zur Definition bestimmter Bereiche, gemeinsam räumliche Herausforderungen und Chancen diskutiert. Die zusammenhängende „Perlenkette“ aus innovativen Gewerbegebieten entlang der Förde im Kieler Norden ist ein wiederkehrender Bestandteil der Gespräche. Die Einbettung in den Gesamtkontext wird -neben der inhaltlichen Fokussierung - auch auf räumlicher Ebene gewünscht. Die Beteiligten sprachen sich für eine Aktivierung der bereits bestehenden Hallenstrukturen und die Ergänzung klarer Wegeführungen aus. Insbesondere die Akteur\*innen am Standort sehen große Potenziale im Ausbau der Nutzungen in den bestehenden Hallen. Die Wasserkante mit ihren unterschiedlichen Anforderungen und ihre Ausrichtung in Einklang mit der Verteilung der Nutzungen soll dabei differenziert betrachtet werden. Eine klare Orientierung durch das Ausbilden von Vorder- und Rückseiten ermöglicht einen gezielten Zugang auch im Gewerbegebiet und kann die ganztägige Aktivierung des Quartiers unterstützen, ohne laufende Produktionsprozesse zu behindern.*

## 1. EINORDNUNG DES QUARTIERS IN DEN STÄDTISCHEN KONTEXT DER „PERLENKETTE“

---

Das ehemalige MFG-5-Gelände befindet sich in der gesamtstädtischen Betrachtung in direkter Beziehung zu den angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen der Werften (Gebrüder Friedrich Werft und Lindenau Werft) und des StrandOrtes in Friedrichsort. Es entsteht eine „Perlenkette“ aus Standorten mit unterschiedlichen Qualitäten, denen über eine differenzierte Betrachtung eigene Profile und Themenschwerpunkte zukommen. Um das Gelände des Quartiers Holtenau Ost für eine innovative und nachhaltige Entwicklung vorzubereiten, ist die Konkretisierung der Schwerpunkte im Zusammenspiel mit den anderen Standorten von Vorteil, um die Alleinstellungsmerkmale der Standorte gegenüberzustellen und Potenziale synergetisch zu verflechten. Die Vielseitigkeit der Anbindungsmöglichkeiten über Straße, Schiene, Wasser und Luft zeichnet diese Kette aus Standorten aus. Es bietet sich daher an, auch für das Mobilitätsangebot Schwer-

punkte zu setzen, die sich auf das Profil des Standortes auswirken. Aus Sicht der Beteiligten kann eine mögliche Schwerpunktsetzung für den StrandOrt die Schiene, für die Werften das Wasser und für das ehemalige MFG-5-Gelände der Flugplatz sein. Eine solche Vertiefung soll dabei die Erreichbarkeit der Quartiere nicht einschränken, sondern durch den Fokus die jeweilige Thematik besonders unterstützen und vertiefen, um im Zusammenspiel aller Standorte einen starken Antrieb für Innovation und Entwicklung zu generieren.

## 2. BESTEHENDE RAUMQUALITÄTEN AKTIVIEREN

---

### Bestandsbauten aktivieren

Das Quartier Holtenau Ost ist geprägt von charaktergebenden Architekturen. Die Kasernenbauten sowie die Hallenstrukturen auf der Halbinsel des ehemaligen MFG-5-Geländes bieten vielseitige Möglichkeiten in der Gestaltung des zukunftsorientierten Quartieres Holtenau Ost. Die eingangs beschriebene „rough“ Atmosphäre und der einfache architektonische Aufbau der bestehenden Hallenstrukturen er-

leichtert die Aneignung und Nutzung der Fläche gerade für kleinere Unternehmen und Start-Ups, wie es bereits auf dem Waterkant-Gelände praktiziert wird. Darüber hinaus wird die Möglichkeit der flexiblen Aktivierung angeregt, beispielsweise durch modulare, vielseitig erweiterbare Haus-in-Haus-Systeme, die eine frühe Nutzung ermöglichen und auf Wachstum reagieren können. Neben den Potenzialen, die die Bestandsgebäude bieten, besteht die Möglichkeit, Gewerbe und Industrie in unterschiedlichen Maßstäben anzusiedeln zu können, wodurch der Nutzungsmix wie auch die Qualität der Bestandshallen erhöht werden kann.

### **Wasserkante als Zugang zum Quartier eröffnen**

Die Promenade entlang der Förde prägt bereits heute maßgeblich den Standort und konnte durch den Zugang für Fußgänger\*innen und Radfahrende auch im ersten Schritt nutzbar gemacht werden. Darauf aufbauend wünschen sich die Akteur\*innen, dass die Wasserkante zukünftig sowohl für das Mischquartier als auch für den gewerblich genutzten Bereich als ein raumprägendes Element weitergehend gestaltet wird. Punktuelle Anlegestellen im Wasser könnten den Zugang für Wassersport und Freizeitaktivitäten ermöglichen, um die südliche Kante interaktiv zu bespielen und eine Brücke zwischen Mischquartier und Wohngebiet zu stärken. Im Bereich des Gewerbequartiers bieten sowohl die Promenade (z.B. Integration kleinere Transportkräne als Infrastruktur) als auch die Wasserfläche selbst unterschiedliche Potenziale zur Gestaltung eines zukunftsorientierten Gewerbegebietes (z. B. als schwimmende F&E-Flächen blauer Biotechnologie, Anlegestelle für Boote).

Die inhaltlichen Themenschwerpunkte der blauen Bioökonomie können in diesem Bereich einen direkten Austausch zwischen Wasserflächen und Produktionsflächen an Land bilden. Bereits bestehende Impulse wie die der nahe-

gelegenen Muschelfarm oder Forschungen zu Aquakultur und Algen, können fortgeführt und auf neue Maßstabsebenen übertragen werden. Über das Zusammenspiel von Wasser und Landflächen können Ausgangsstoffe für Materialien und Produktionsprozesse in ihrer Wechselwirkung nach außen kommuniziert und nachvollziehbar gestaltet werden. Die Blickbeziehung zum British Yacht Club unterstützt die räumliche Struktur. Wirtschaftliche Synergien können so gestärkt werden.

### **Grünflächen nutzungsübergreifend gestalten**

Die bestehende Grünstruktur schafft bereits heute eine hohe Aufenthaltsqualität am Standort, die es zu wahren gilt und die in Zukunft weiter erlebbar gestaltet werden soll. Grüne Achsen, die den Waldbestand mit dem Misch- und Gewerbequartier verknüpfen, können die bestehenden Qualitäten in das zukünftige Quartier überführen. Auch (temporäre) Freilandlabore und Testflächen für grüne Biomasse bieten sich als Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandene Grünstruktur an. Die bestehende Trasse der Anflugbefeuerung wird vor diesem Hintergrund als ein besonderer Potenzialraum (z.B. für Anbau und Beforschung sogenannter „Kurzumtriebsplantagen“ schnellwachsender Gehölze) beschrieben, da die Bebauung der Fläche nur eingeschränkt möglich ist. Zur Unterstützung der klimatischen Optimierung eines Quartiers können die urbane Landwirtschaft in Verbindung mit einer quartiersinternen Weiterverarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Produkte ihren Beitrag leisten. Durch die Aktivierung der Freiräume, Dachflächen, Fassaden (vertikal farming) als Grünflächen können Produktion und Lebensqualität zusammengebracht und nachhaltige Mehrwerte für Ökologie und Aufenthaltsqualität erzielt werden.

### 3. GESTALTUNG EINS INTERAKTIVEN UND ZUGÄNLICHEN GEWERBEGEBIETS DER ZUKUNFT

---

#### Raum für Austausch und Kommunikation gestalten

Innovation und Produktion geschieht bereits heute nicht mehr hinter verschlossenen Türen. Ein Gewerbegebiet der Zukunft zeichnet sich unter anderem durch Schaufenster und Schau-seiten aus, die Einblicke gewähren, Austausch und Kommunikation fördern und dadurch eine „gläserne Produktion“. Transferbereiche unterstützen die Vernetzung zwischen Unternehmen sowie zwischen Wirtschaft und Wissenschaft. Darüber hinaus können die Öffentlichkeit so aktiv in die Entwicklung der Unternehmen eingebunden und die interaktive Auseinandersetzung zwischen Gewerbe und Bürgerschaft eine Integration in das städtische Gefüge unterstützen. Anschauungs- und Testräume für den Themenkorridor der blauen Biomasse können durch Anbauflächen auf dem Wasser bzw. Gärten auf dem Wasser erlebbar gemacht werden. Die aktive Vernetzung privater und öffentlicher Nutzung durch Partnerschaften (private-public-partnerships) kann die jeweiligen Interessen voranbringen, auf neue Weise miteinander kombinieren und als Anker für die Quartierentwicklung dienen. Die Anwendung von neuen Technologien oder die innovative Produktion im prototypischen Maßstab werden dabei seitens der Beteiligten als mögliche erste Schritte gesehen.

#### Differenzierung von Vorder- und Rückseiten

Um gewerbliche Nutzung auf dem Quartier mit allen nötigen Sicherheitsbereichen und Logistikflächen zu ermöglichen, ohne dass ein ausschließlich auf sich bezogenes, isoliertes Quartier entsteht, bedarf es einer klaren Differenzierung von Vorder- und Rückseiten. Eine barrierefreie Hauptachse (insbesondere mit

Blick auf nötige Transportwege im Quartier) kann dabei ein strukturgebendes Element darstellen. Besucher\*innenströme können somit klar gelenkt und Produktionsprozesse bedarfsgerecht gestaltet werden, ohne notwendige Arbeitsabläufe und Sicherheitsansprüche zu behindern. Darüber hinaus ordnet die Unterscheidung der unterschiedlichen Lagequalitäten das Quartier und die entstehenden Nutzungen. Die aktive Integration kleinerer (temporärer) Anbau-/ Produktionsflächen für Forschungszwecke fördert die Adressbildung und kann Synergien zu benachbarten Standorten wie den StrandOrt und den angrenzenden Werftgeländen unterstützen. Es wird angeregt, in den öffentlich zugänglichen Bereichen Aufenthaltsflächen zu etablieren, die den Beschäftigten ein angenehmes Arbeitsumfeld bietet, die Auseinandersetzung mit den am Standort behandelten Themen fördert und mit Besuchern in den Austausch geht.

#### Konzepte neuer Arbeitswelten anwenden

Gewerbegebiete beginnen schon heute damit, ein anderes Erscheinungsbild zu pflegen. Neben den notwendigen Bereichen mit Sicherheitsanspruch und Logistikflächen werden Architekturen mit nachhaltigen Konzepten und kluge Freiräume, die für eine klimatische Verbesserung der Fläche und für eine hohe Aufenthaltsfläche sorgen, Teil neuer Arbeitswelten. Der Wunsch nach einer hohen Aufenthalts- und Lebensqualität in gewerblich genutzten Bereichen ebenso wie im Mischgebiet wird seitens der Beteiligten formuliert, um eine produktive und innovative Arbeitsatmosphäre zu fördern. Als „Quartier der kurzen Wege“ kann neben der Verzahnung von Wohnen, Arbeiten und Leben, ein lebendiges Quartier dazu beitragen, dass gewerbliche Flächen mit ihrem Umfeld ganz-tätig bespielt werden.

### Vorausschauende, flexible Raumkonzepte fördern

Besonders im Gewerbegebiet steht man vor der Herausforderung, Produktionsbereiche zu schaffen, die neben einem weiten Flächenangebot auch hohe Funktionalität und Flexibilität erlauben. Der Umsetzungshorizont von ca. 10 Jahren bietet hier die Chance, ein natürliches Zusammenwachsen des Quartiers entlang der Profilierung zu fördern und eine dynamische Entwicklung zu ermöglichen. Die Verknüpfung von Produktion, Verarbeitung und Vermarktung vor Ort sowie die damit einhergehende Abbildung ganzer Wertschöpfungsketten, kann bereits heute in ersten Schritten durch temporäre Angebote unterstützt werden und richtungsweisend für die anfänglichen Entwicklungsphasen sein. Darüber hinaus wird angeregt, Raum zur Verknüpfung der Nutzungen (z. B. Forschung zur blauen Bioökonomie im Wasser und grüner Bioökonomie an Land) anzubieten und aktiven Austausch zu fördern, um qualitative Raumentwicklungen auf gemeinschaftlicher Grundlage zu gestalten.

## 4. LEBENDIGES MISCHQUARTIER ALS GELENK ZWISCHEN WOHNQUARTIER UND GEWERBEGEBIET

### Vielseitige Mobilitätsangebote schaffen

Als zukunftsorientiertes Quartier sind wesentliche Bereiche in der Zielsetzung als autoarm bzw. autofrei gesetzt. Die Beteiligten unterstützen diese Zielsetzung grundsätzlich mit dem Hinweis, dass eine funktionale Anbindung der Gewerbebereiche gewährleistet sein muss. Insbesondere im Bereich des Mischgebietes können autonome und gemeinschaftliche Verkehrskonzepte zum Einsatz kommen. Hierbei können perspektivisch auch neue Formen des Transports und der Logistik für eine platzsparende und flexible An- und Ablieferung von Gütern erprobt werden. Über Mobilitätsknoten, die an geeigneter Stelle unterschiedliche Mobi-

litätsangebote verknüpfen und durch Sharing-Systeme ergänzen, können die Quartiersbereiche gut angebunden bleiben und ein flexibles Verkehrssystem gewährleistet werden. Die Ergänzung um autonome Verkehrsangebote, z.B. zwischen dem Wohn- und dem Mischquartier, könnte aus Sicht der Werkstattteilnehmer\*innen die räumliche Verbindung der beiden Bereiche und deren innere Erschließung unterstützen. Darüber hinaus gilt es für das gesamte Stadtquartier sowohl das ÖPNV System als auch das Fahrradangebot inkl. Notwendiger Infrastruktur auszubauen. Die Besonderheit des Standortes über Wasser, Luft, Schiene und Straße zugänglich zu sein, bietet hier ein großes Potenzial für neue Mobilitätskonzepte. Die Verbindung zum östlichen Förde-Ufer kann z.B. durch die Installation von Anlegestellen für Wasserfahrzeuge wie Wassertaxen oder Fähren., über den Wasserweg verbessert werden. Der Flugplatz bietet das Potenzial für eine direkte Anbindung des Quartiers auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene.

### Gute Orientierung im Mischgebiet gewährleisten

Ein Mischgebiet zeichnet sich durch das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten aus. Die Multicodierung einzelner Flächen und Bereiche ermöglicht eine ganztägige Aktivierung und lebendige Gestaltung des Quartiers. Zur besseren Orientierung im Quartier empfiehlt sich bei einer hohen Nutzungsvielfalt eine klare Strukturierung der Bereiche. Bestehende besondere Merkmale wie die historischen Hallenbauten stellen bereits heute einen Orientierungspunkt im Raum dar und können als Treffpunkt und Netzwerkknoten auch in Zukunft funktionieren.

Das geplante Mischgebiet hat klare Bezüge zum Wasser wie zu den angrenzenden Bereichen des Wohnquartiers und der Gewerbefläche. Es besteht der Wunsch nach einer deutlichen We-

geverbindung und Verknüpfung zwischen den Quartieren, die eine Vernetzung unterschiedlicher Zonen unterstützt. In Richtung Wasserkante bietet sich im Mischgebiet ein attraktiver Nutzungsmix an, der insbesondere im Süden der Halbinsel Gastronomie und Freizeitaktivitäten integriert und die aktive Beziehung zum Wasser unterstützt. Im nördlichen Bereich des Mischgebietes stellt das jährliche „Waterkant“-Festival bereits heute einen strukturgebenden Akteur dar, der in besondere Interaktion mit der Ost-Kante tritt. Eine Kombination von kleinen und mittleren gewerblichen Nutzungen kann im Mischquartier - insbesondere im Osten der Insel - verortet werden, um von bestehenden Impulsgeber\*innen zu profitieren und Bewegungsräume zu bespielen. Die beschriebene Differenzierung von Vorder- und Rückseiten spielt auch hier eine zentrale Rolle und unterstützt die Etablierung von Knotenpunkten/Balungsräumen. Aufenthaltsflächen im Zentrum aber auch zum Wasser werden als leitende Elemente für Besucher\*innen und Anwohner\*innen des Quartiers genannt. Eine interaktive Gestaltung der Erdgeschosszonen durch eine Mischung aus Dienstleistungen, gastronomischer Versorgung und öffentlich wirksamen/zugänglichen Werkstätten und Büros, können sich die beteiligten Akteur\*innen an dieser Stelle gut vorstellen. ■



# Strategisches Vorgehen für eine innovative Standortentwicklung

*Die Planung zum Quartier Holtenau Ost befindet sich noch in einer frühen Phase. Daher stellt sich die Frage, welche strategischen Vorgehensweisen sich anbieten, um das Quartier schon heute erlebbar zu machen und eine zielführende Profilierung vorzubereiten. Eine Entwicklung des Quartiers in Phasen, die auf den bestehenden Impulsen und neuen Keimzellen innovativer Entwicklung aufbaut, wird von den Beteiligten als geeignete Strategie der Standortentwicklung bewertet. Dabei ist es der Wunsch, dass das Wachstum des Quartiers mit dem Wachstum der Unternehmen auf harmonische Weise koordiniert wird und so natürlich gewachsene Strukturen entstehen können. Eine gemeinschaftlich orientierte Nutzerstruktur wird angeregt, um neue Kooperationsmöglichkeiten interdisziplinär zu fördern. Ein Netzwerk zur Verknüpfung der Akteur\*innen wird als vorbereitende Maßnahme unterstützt. Grundlage dafür können die bestehenden Strukturen der am Standort aktiven Akteur\*innen sein.*

## 1. PHASENWEISE ENTWICKLUNG UND FRÜHZEITIGE AKTIVIERUNG VON FLÄCHEN

Vor dem Hintergrund, dass die Entwicklung des Quartiers Holtenau Ost neben dem Wohnquartier ein Mischquartier und ein Gewerbequartier umfasst, ist die Entwicklung in kleinschrittigen Phasen von Vorteil, um ein natürliches Wachstum von Strukturen zu ermöglichen. Durch Zwischennutzungen und temporäre Flächenaktivierungen kann der Standort bereits frühzeitig und im Vorfeld größerer baulicher Maßnahmen und Investitionen belebt werden. Aufbauend auf der bereits bestehenden Erschließung für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen, können weitere Bausteine im Quartier (temporär) erschlossen werden, sobald eine Flächenverfügbarkeit gegeben ist. Beispielsweise können in einem ersten Schritt durch die aktive Auseinandersetzung mit den Bestandsbauten und den sie umgebenden Flächen, frühzeitig einzelne Testflächen ermöglicht werden, die von innovativen Akteur\*innen mit Ideen für einen festgelegten Zeitraum kostenfrei genutzt werden (z.B. temporäres „Land-For-Free“ für besonders innovative Start Ups des Waterkant-Festivals). Sobald es die Flächenverfügbarkeit zulässt, kann ein solches Testkonzept sich weiterentwickeln und zu ersten Ansiedlungen am Standort überleiten. Sofern

sich ein Unternehmen nach Ablauf der Frist auf der Testfläche etabliert hat und Wachstumspotenzial mit sich bringen, könnten angemessene Konditionen gefunden werden, um das Unternehmen dort fest anzusiedeln. Sollte das Unternehmen sich andererseits nicht positiv entwickelt haben oder sich nicht am Standort ansiedeln wollen, würde die Fläche für den nächsten Testzyklus freigegeben. Ein vorausschauender Umgang mit Blick auf notwendige Flächenpotenziale und, wenn nötig, ein entsprechend frühzeitiges Vorhalten der Flächen gehen damit einher. Auf diese Weise kann eine kurzfristige, innovative Aktivierung von Flächen mit einem wirtschaftlich tragfähigen Konzept verflochten werden. Kleinteilige Strukturen mit hoher Flexibilität und Anpassungsfähigkeit unterstützen die Vielfalt und ein innovatives Wachstum im Quartier. Gemeinsam mit kollektiven Infrastrukturen, die über das Quartier hinaus einen Mehrwert mitbringen, können Anziehungspunkte entstehen und Verknüpfungen mit anderen Quartieren der Stadt hergestellt werden.

## 2. FRÜHE VERNETZUNG UND AKTIVE EINBINDUNG

---

### Beständige Einbindung von Akteur\*innen und Bürger\*innen

Zur Vermittlung der Qualität der Fläche und der Potenziale eines innovativen Gewerbegebietes der Zukunft ist die regelmäßige Einbindung von Akteur\*innen und Bürger\*innen ein wichtiger Baustein, um eine Profilierung gemeinsam aufzubauen und tragfähig zu konkretisieren. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die differenzierte Betrachtung von Industrie und Gewerbe in ihren jeweiligen Anforderungen, Infrastrukturbedarfen, Emissionen und Gestaltungsmöglichkeiten. Während sich großflächigere industrielle Nutzungen eher in Richtung StrandOrt in Friedrichsort verorten lassen, sind im zukünftigen Quartier Holtenau Ost Gewerbe- und Mischflächen (produzierendes Gewerbe eingeschlossen) im kleinen bis mittelgroßen Maßstab verortet. Eine frühe Kommunikation zur Angebots- und Gestaltungsvielfalt der verschiedenen Typen von Gewerbeflächen und -räumen kann sowohl die Vereinbarkeit mit anderen Nutzungen aufzeigen sowie für das gemeinsame Konzept eines lebendigen und innovativen „Quartiers der kurzen Wege“ bewerben. Vor diesem Hintergrund können Akteur\*innen aus Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft die gemeinsame Perspektive des Sanierungsgebietes Holtenau Ost nicht nur besser verstehen, sondern entsprechend ihrer eigenen Bedürfnisse, Anforderungen, Ideen und Wünsche aktiv mitgestalten.

### Netzwerkaufbau

Da sich die Quartiersentwicklung noch in einem Anfangsstadium befindet, kann sich durch die frühe Etablierung eines standortbezogenen Netzwerkes von Anfang an eine gemeinsame Vision für Holtenau Ost formuliert werden, die die unterschiedlichen Sichtweisen zusammenführt und zu einer gemeinsamen Perspektive

verknüpft. Früh Brücken zwischen den unterschiedlichen Branchen zu bauen, die im Quartier Holtenau Ost ein Profil maßgeblich mitgestalten, kann Kooperationen vorbereiten und eine gemeinschaftliche Quartierskultur von Beginn an pflegen. Unternehmen, Institutionen, Hochschulen und andere Netzwerke können dafür direkt angesprochen und aktiv integriert werden. Über das Netzwerk können lokale wie regionale Ressourcenkreisläufe gefördert sowie neue Beziehungen und Kooperationen zwischen den Akteuren geknüpft werden. Darüber hinaus lassen sich Projektentwicklungen gemeinsam anstoßen und gestalten sowie durch interdisziplinäre Teams ganzheitlich und nachhaltig eine Entwicklung des Quartiers unterstützen. Ziel sei es dabei, durch das Netzwerk ein gemeinsames Leitbild zu schärfen und ein branchenübergreifendes Profil weiter konkretisieren zu können. Aus dem Netzwerk heraus können sich potenzielle Kernakteur\*innen etablieren (Anchor-Tennants), die im Zuge der Umsetzung eine zentrale Rolle einnehmen können.

### Profilierung aktiv kommunizieren

Über die Formulierung einer gemeinsamen Erzählung der Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft des Standortes (story telling), lassen sich unterschiedliche Akteure und Sichtweisen hinter einem gemeinsamen Zielbild versammeln. Daraus resultierende Ansprüche und Anforderungen an den Standort können die Suche und direkte Anfrage möglicher Investoren, die das Profil unterstützen, erleichtern und eine Anziehungskraft für weitere Unternehmen im Sinne der Profilierung ausüben. Dabei sollten flexible Strukturen und Erfahrungswerte aus Unternehmen als Grundlage dienen. Der Standort kann sich so offen nach außen zeigen und Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft zusammenbringen, um mit investitionsfreudigen Akteuren gemeinsame Impulsprojekte zu aktivieren.

### 3. AUF BESTEHENDEN STRUKTUREN AUFBAUEN

#### Keimzellen aus bestehenden Impulsen am Standort entwickeln

Der angrenzende Flugplatz sowie die Halle 51 mit dem Waterkant-Festival und den daraus entstehenden Start-Ups sowie anderen Angeboten stellen mögliche Keimzellen für die Weiterentwicklung des Standortes dar und bringen Potenziale für Wachstum mit. Vor dem Hintergrund, dass gemeinsam mit den bestehenden Hallenbauten ein zusammengehöriges Quartier entstehen soll, bietet es sich an, ein natürliches Wachsen der Struktur zu fördern. Da die bestehenden Elemente für die Stadt und den Standort bereits heute von Bedeutung sind und einen Anziehungspunkt ausmachen, können hiervon neue Entwicklungen ausgehen. Erste Schritte können darin liegen, eine aktive Beziehung zum Flughafen aufzubauen und das Angebot der Halle 51 (Standort des Waterkant-Festivals) weiter auszubauen, um die ganzjährige innovationsfördernde Beispielung des Standortes zu unterstützen. Durch das Aufzeigen möglicher Wachstumsschritte im Quartier Holtenau Ost, können sich Trittsteine für eine Entwicklung abbilden lassen, die für interessierte Akteur\*innen klare Ankerpunkte darstellen.

#### Aktivierung der landschaftlichen Qualitäten

Die hohe landschaftliche Qualität durch die bereits heute zugängliche Promenade entlang des Wassers und der bestehenden Grünstruktur, kann eine frühzeitige Aktivierung weiterer Flächen entlang der Wege erleichtern und vorbereitend für mögliche zukünftige Wegeführungen sein. Die Beziehung zum Wasser kann - besonders im Bereich des Mischquartieres - im Sinne des Profils intensiviert werden und auch für temporäre Nutzungen eine Potenzialfläche darstellen.

### 4. KLIMANEUTRALITÄT ANSTREBEN UND FRÜHZEITIG ORGANISIEREN

Für ein zukunftsorientiertes Quartier empfiehlt sich eine frühe Betrachtung von Energiebedarfen und CO<sub>2</sub>-Fußabdrücken, um ein ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept aufbauen und perspektivisch Klimaneutralität erreichen zu können. Mit Hilfe dezentraler Versorgungssysteme für Wasser und Energie können Konzepte, die auf Quartiersebene lokale Potenziale wie Abwärme, Retentionsflächen oder Raum für erneuerbare Energiegewinnung integrieren und miteinander verknüpfen, von Anfang an für das gesamte Sanierungsgebiet konzipiert werden. Temporäre Flächennutzungen zur Testung von neuen Technologien zur Energiegewinnung oder Wasserrückhaltung können dabei früh eine klare Ausrichtung aufzeigen und Akteure schon heute aktiv in die Quartiersgestaltung mit einbinden. Darüber hinaus kann ein dezentrales System auf die benachbarten Quartiere ausgeweitet werden und so einen beispielhaften Impuls für die gesamtstädtische Entwicklung leisten. ■



# Best Practice Beispiele



**Bio Innovation Park Rheinland**  
Rheinbach-Meckenheim

Aufbau eines interkommunalen Kompetenzraums für Grüne Technologien

<https://bio-innovation.net>



©ALORA

**ALORA**  
Kitchener, Canada

Ozean-Farmen mit genveränderten Salz-toleranten Anbaupflanzen

<https://www.alora.world>



**ENVIHAB - Deutsches Zentrum für Luft und Raumfahrt**  
Köln

Vom Forschungsstandort „hinter‘m Stacheldraht“ zum öffentlich zugänglichen Transferort

<https://www.dlr.de/envihab/>



© rp-online.de

**Nemos Garden**  
Noil, Italien

Anbau von verschiedenen Früchten, Gemüse und Kräutern in Unterwasser Biosphären

<http://www.nemosgarden.com/the-project/>



©Smart Recycling Factory

### Smart Recycling Factory

Kreis Minden-Lübbecke

Von der Deponie zur intelligenten Recycling-Fabrik und Impulsgeber für die Region

<https://www.minden-luebbecke.de/Projekte/Smart-Recycling-Factory/>



©Eagle Street Rooftop Farm

### Eagle Street Rooftop Farm

New York

Auf dem Dach eines dreistöckigen Lagerhauses in Brooklyn wird urbane Landwirtschaft mit einem Ausblick auf die Skyline Manhattens betrieben

<http://rooftopfarms.org/>



©MUST

### Food Campus

Elsdorf

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

<https://www.elsdorf.de/stadtentwicklung-strukturwandel/strukturwandel>



©3deluxe

### Box in the Box

Dyckerhoff Kraftwerks, Wiesbaden

Ein autarkes, freistehendes Innenraumvolumen in der Halle, das sowohl den Charakter des denkmalgeschützten Kraftwerks erhält als auch einen interessanten Zwischenraum entstehen lässt.

<https://www.3deluxe.de/de/architecture>

# IMPRESSUM

**September 2022**

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

**Büro für strategische Projektentwicklung**

**Dr. Wolfgang Wackerl**

Burgmauer 20

50667 Köln

Tel. 0221-888-9999-5

Mail: [info@wackerl-stadtplanung.de](mailto:info@wackerl-stadtplanung.de)

Web: [www.wackerl-stadtplanung.de](http://www.wackerl-stadtplanung.de)

## **ZUSATZ**

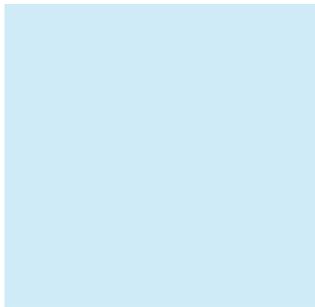
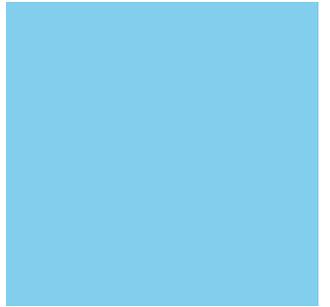
Texte, Karten, Skizzen, Schemata, Fotos und Layout sofern nicht anders angegeben: Leif Ströher, Karim Haisel, Thuy Nguyen, Chiara Steinert, Sebastian Pilz, Dr. Wolfgang Wackerl, Büro für strategische Projektentwicklung

## **LIZENZ**

### **CC BY-NC-ND**

Diese Arbeit ist unter der CREATIVE-COMMONS-LIZENZ veröffentlicht- Sie beinhaltet, dass bei Verwendung von Auszügen der Autor genannt werden muss und keine Bearbeitung oder kommerzielle Nutzung gestattet sind. Sie finden die vollständigen Lizenzbestimmungen unter [http://creativecommons.org/licenses/by\\_nc\\_nd/3.0/](http://creativecommons.org/licenses/by_nc_nd/3.0/)





**Kiel.**  
**Kiel**  
Sailing.City.

