



kaarst*

Gewerbeflächen

***weiterdenken!**

Kaarst-Ost
Kaarster Kreuz
Holzbüttgen-Ost
Hüngert

wifö **kaarst***
Die Wirtschaftsförderung

Willkommen in kaarst*

Kaarst-Ost

Seite 6

Kaarster Kreuz

Seite 12

Holzbüttgen-Ost

Seite 20

Hüngert

Seite 22

kaarst* Demografie



Lage

- * Großraum Düsseldorf: 8,9 Mio. Einwohner und 503.000 Unternehmen
- * 500 km Radius: 31 % der EU-Bevölkerung und 50 % der EU-Kaufkraft
- * Der Großraum Düsseldorf gehört nach „Greater London“ und „Paris-Île-de-France“ zu den wichtigsten europäischen Regionen für ausländische Direktinvestitionen
- * 40 konsularische Vertretungen und 33 ausländische Handelskammern und Außenhandelsorganisationen in 15 min Entfernung
- * Mit Köln und Düsseldorf zwei Messestandorte von Weltruf
- * Internationale Schule & Kindergarten
- * Japanische Gemeinde in Oberkassel (Düsseldorf)
- * Attraktives Shopping-Angebot auf der Kö/Düsseldorf und Roermond/NL

Urbanes Leben

- * 6 km bis Düsseldorf

Stadt Kaarst

- * 44.200 Einwohner
- * Attraktive Wohnlage
- * Urbane Innenstadt
- * Mehr als 60 Restaurants und Gastronomiebetriebe
- * Attraktives Kulturprogramm, Naherholung, Seenlandschaft

Zahlen und Fakten

Gewerbesteuerhebesatz 439%	Abwassergebühren Schmutzwasser 1,92 €/m ³ Niederschlagswasser 0,78 €/m ³	Beschäftigte ca. 9.500
Grundsteuer B 468%	EZH-Kennziffer 117,0 Einzelhandelszentralität: Verhältnis aus Einzelhandelsumsatz zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft; nach IHK, Durchschnitt: 100)	Arbeitslosenquote 4,8%

Infrastruktur

- * Direkte Autobahnanbindung A 57/A 52/A 46
- * Drittgrößter Flughafen Deutschlands mit über 160 weltweiten Zielen inkl. Direktflügen z. B. nach New York, Dubai, Doha und Madrid
- * 20 min bis Düsseldorfer Innenstadt
- * Binnenhafen Duisburg und Neuss
- * Zwei S-Bahn-Anbindungen/zwei Busverbindungen nach Düsseldorf
- * Glasfaseranschluss (1.000 Mbit/s)

Wir achten auf Nachhaltigkeit bei Arbeit, Leben und Umwelt.

Gemeinsam mit den Unternehmen im Gewerbegebiet setzen wir einen besonderen Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz/Klimaanpassung: Ihr Grundstein für langfristigen Geschäftserfolg und Zufriedenheit Ihrer Mitarbeitenden.

Arealkonzept

- * Innovatives Parkplatzkonzept
- * S-Bahn-Anschluss
- * Stadtbuslinie
- * Großzügiges Baumkonzept
- * Kaarster Kreuz: Bienen- und insektenfreundlicher zentraler Platz

Gebäudekonzept

- * Photovoltaikanlagen gewünscht
- * Gründächer
- * Individuelle, nachhaltige Baumaßnahmen
- * Erhöhte GRZ bei nachhaltiger Bebauung möglich

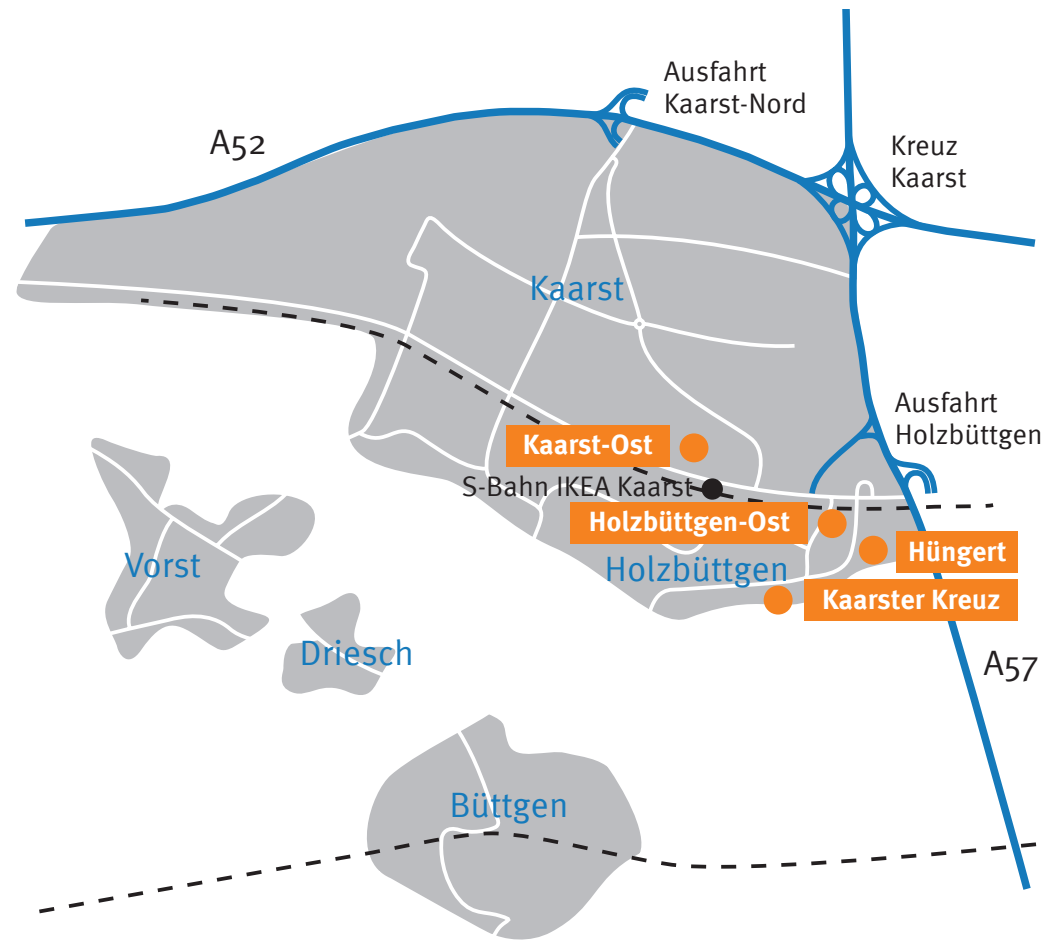
Soziale Aspekte

- * Entspannte Verkehrssituation
- * Ausgedehnte Grünbereiche
- * Lebensmittelhändler in der Nähe
- * Gastronomie- und Servicedienstleistungen

Unternehmerische Aspekte

- * Exzellenz Universitäten: RWTH Aachen, Uni Köln, HHU Düsseldorf, Hochschule Niederrhein
- * Internationale Firmen ansässig in der Region: Ericsson, 3M, Toshiba Europe, Henkel, etc.
- * Flächendeckender Gigabit-Breitbandausbau garantierte Verfügbarkeit der Glasfaser-Technologie (1.000 Mbit/s)
- * Aktive Netzwerke: Rotary Club, Lions Club, Unternehmensnetzwerke
- * Aktive Wirtschaftsförderung

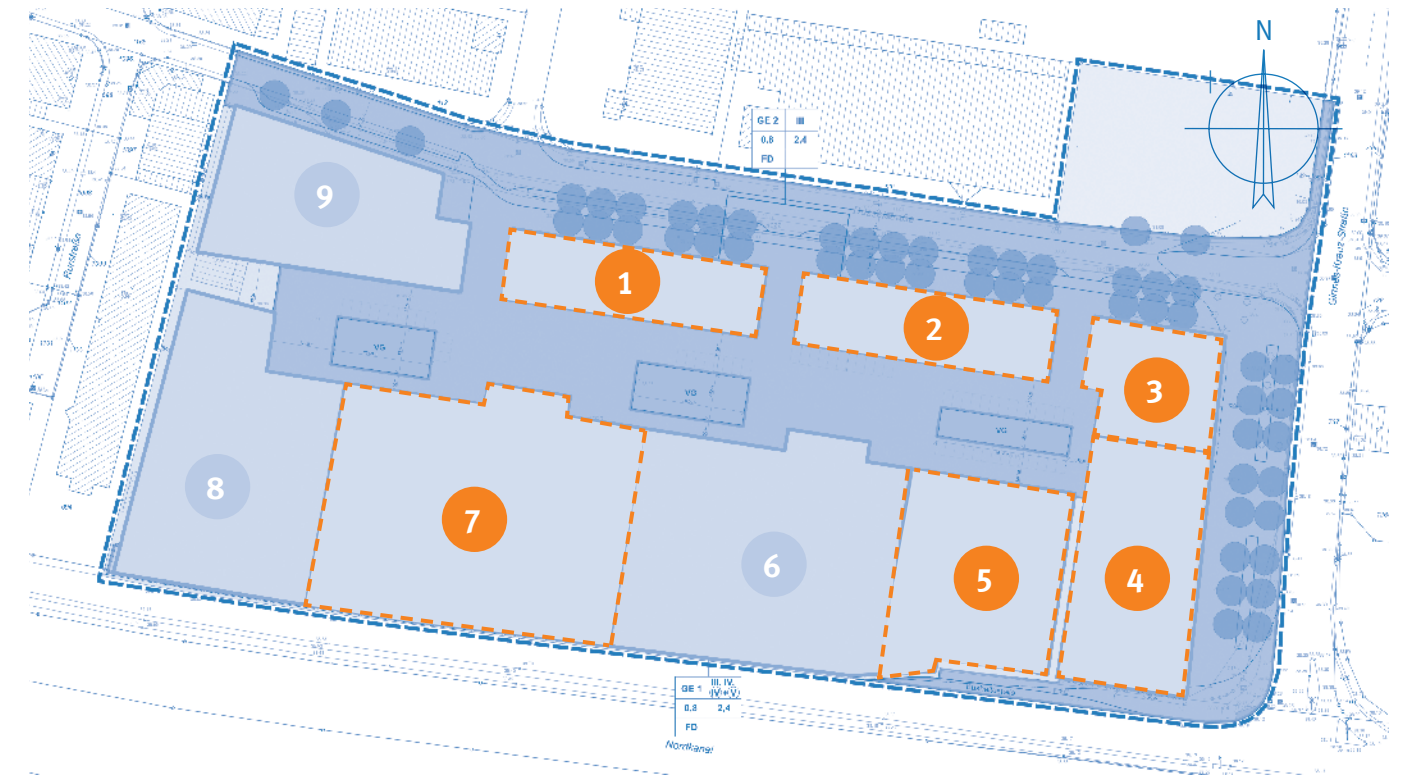
Repräsentative Standorte in Innenstadtnähe





Neubau eines gemischt genutzten Gewerbegebäudes für XIAO Kaarst in Kaarst-Ost
© Marcus Wagner Architektur, Dortmund

Übersicht Kaarst-Ost



- | | |
|------------------|--|
| Baufeld 1 | – Grundstücksfläche ca. 1.350 m ² |
| Baufeld 2 | – Grundstücksfläche ca. 1.350 m ² |
| Baufeld 3 | – Grundstücksfläche ca. 1.050 m ² |
| Baufeld 4 | – Grundstücksfläche ca. 2.300 m ² |
| Baufeld 5 | – Grundstücksfläche ca. 2.190 m ² |
| Baufeld 6 | – verkauft |
| Baufeld 7 | – Grundstücksfläche ca. 4.900 m ² |
| Baufeld 8 | – verkauft |
| Baufeld 9 | – verkauft |

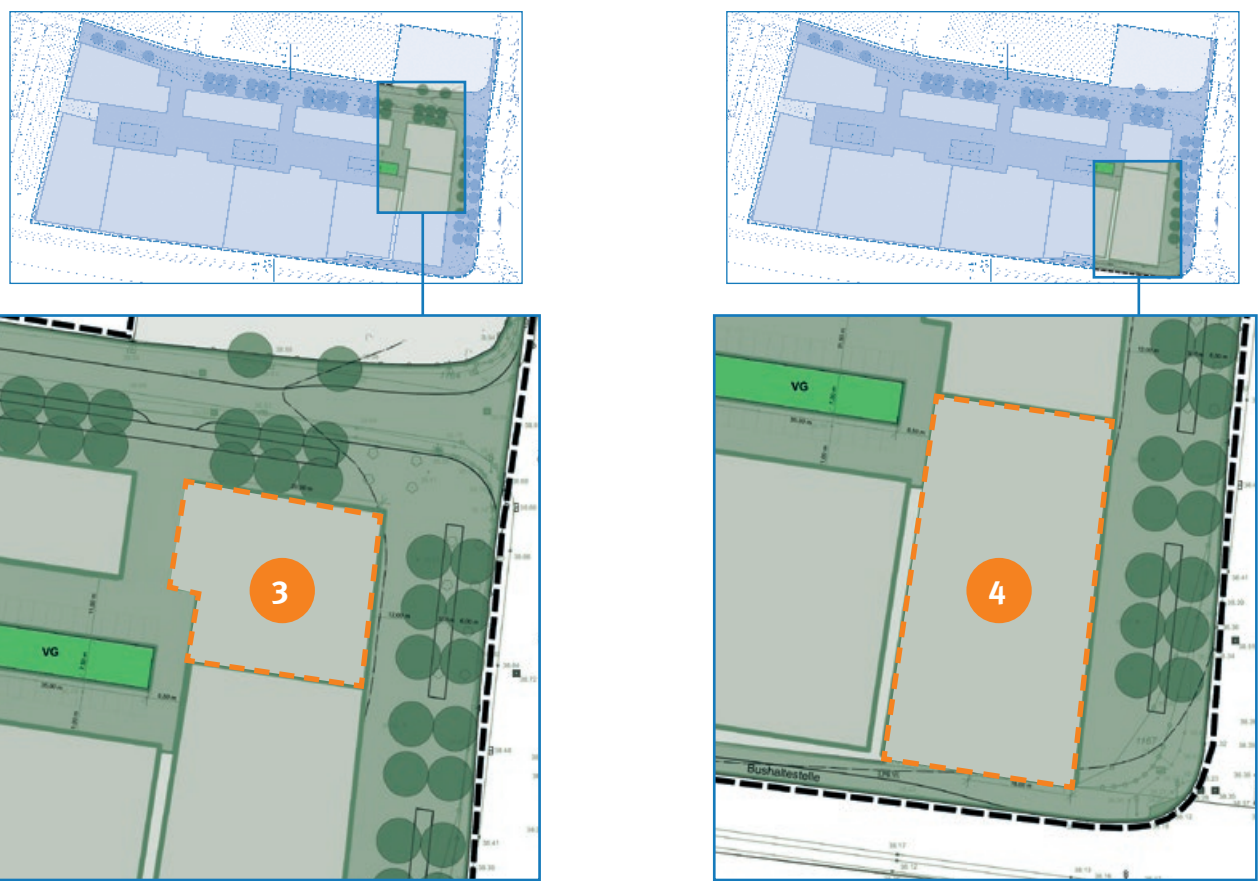
Gestrichelte Markierung zeigt ungefähre Fläche



Grundstücksfläche je ca. 1.350 m ²	Geschossigkeit bis 3 + Staffelgeschoss
Überbaubare Fläche je bis ca. 1.080 m ²	Geschossfläche je bis ca. 3.240 m ²

GRZ 0,8	GFZ 2,4	* Gutachten zu Baugrund vorhanden * Baugenehmigung kann in Abstimmung kurzfristig beantragt werden
------------	------------	--

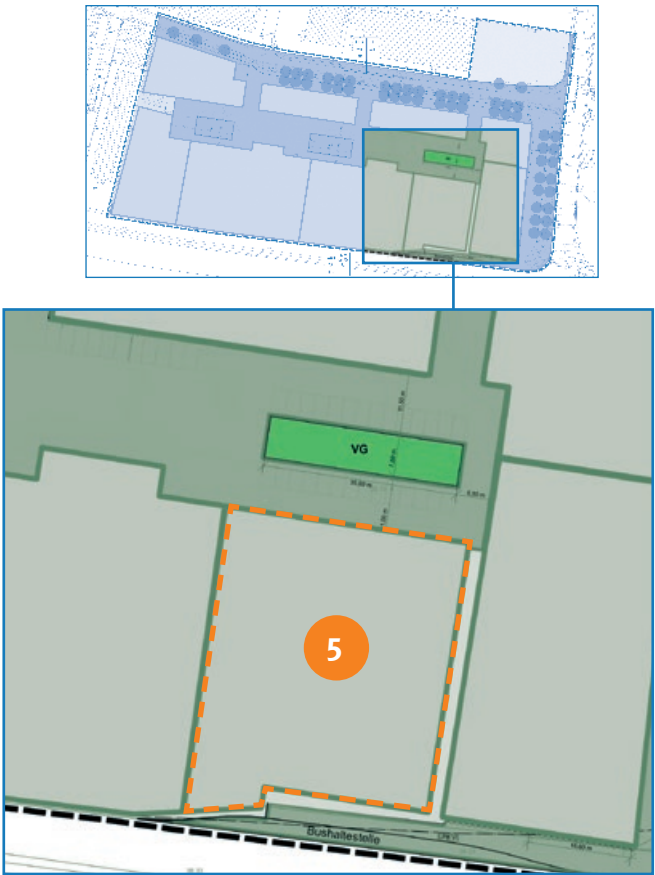
Gestrichelte Markierung zeigt ungefähre Fläche



Grundstücksfläche ca. 1.050 m ²	Geschossigkeit 4 + Staffelgeschoss	Grundstücksfläche ca. 2.300 m ²	Geschossigkeit 3 bis 5 + Staffelgeschoss
Überbaubare Fläche ca. 840 m ²	Geschossfläche bis ca. 2.500 m ²	Überbaubare Fläche bis ca. 1.840 m ²	Geschossfläche bis ca. 5.500 m ²

GRZ 0,8	GFZ 2,4	* Gutachten zu Baugrund vorhanden * Baugenehmigung kann in Abstimmung kurzfristig beantragt werden	Mehrere Baufelder können zu einem kombiniert werden.
------------	------------	--	---

Gestrichelte Markierung zeigt ungefähre Fläche



Grundstücksfläche ca. 2.190 m ²	Geschossigkeit 3 + Staffelgeschoss
Überbaubare Fläche bis ca. 1.750 m ²	Geschossfläche bis ca. 5.250 m ²

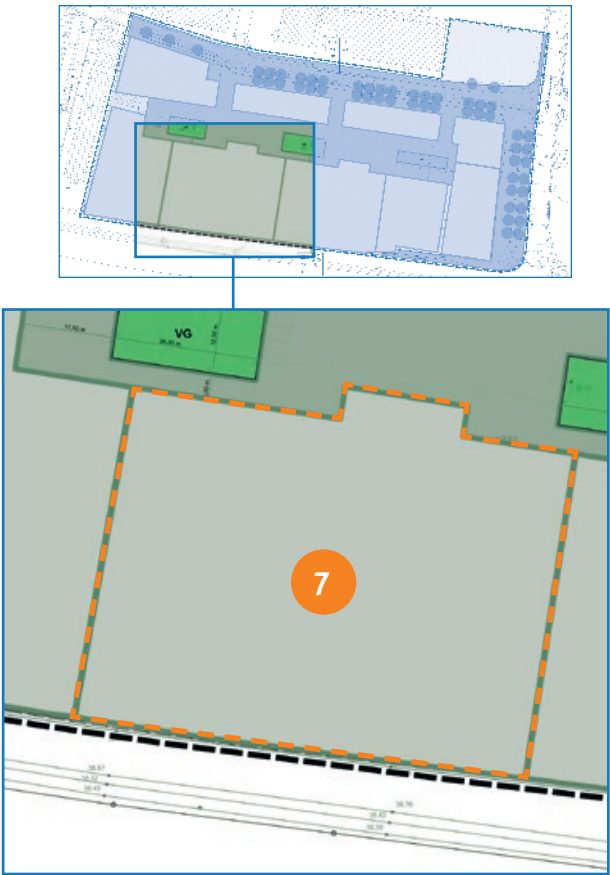
GRZ
0,8

GFZ
2,4

- * Gutachten zu Baugrund vorhanden
- * Baugenehmigung kann in Abstimmung kurzfristig beantragt werden

Mehrere Baufelder können
zu einem kombiniert werden.

Gestrichelte Markierung zeigt ungefähre Fläche



Grundstücksfläche ca. 4.900 m ²	Geschossigkeit 3 bis 4 + Staffelgeschoss
Überbaubare Fläche bis ca. 3.920 m ²	Geschossfläche bis ca. 11.760 m ²

GRZ
0,8

GFZ
2,4

- * Gutachten zu Baugrund vorhanden
- * Baugenehmigung kann in Abstimmung kurzfristig beantragt werden

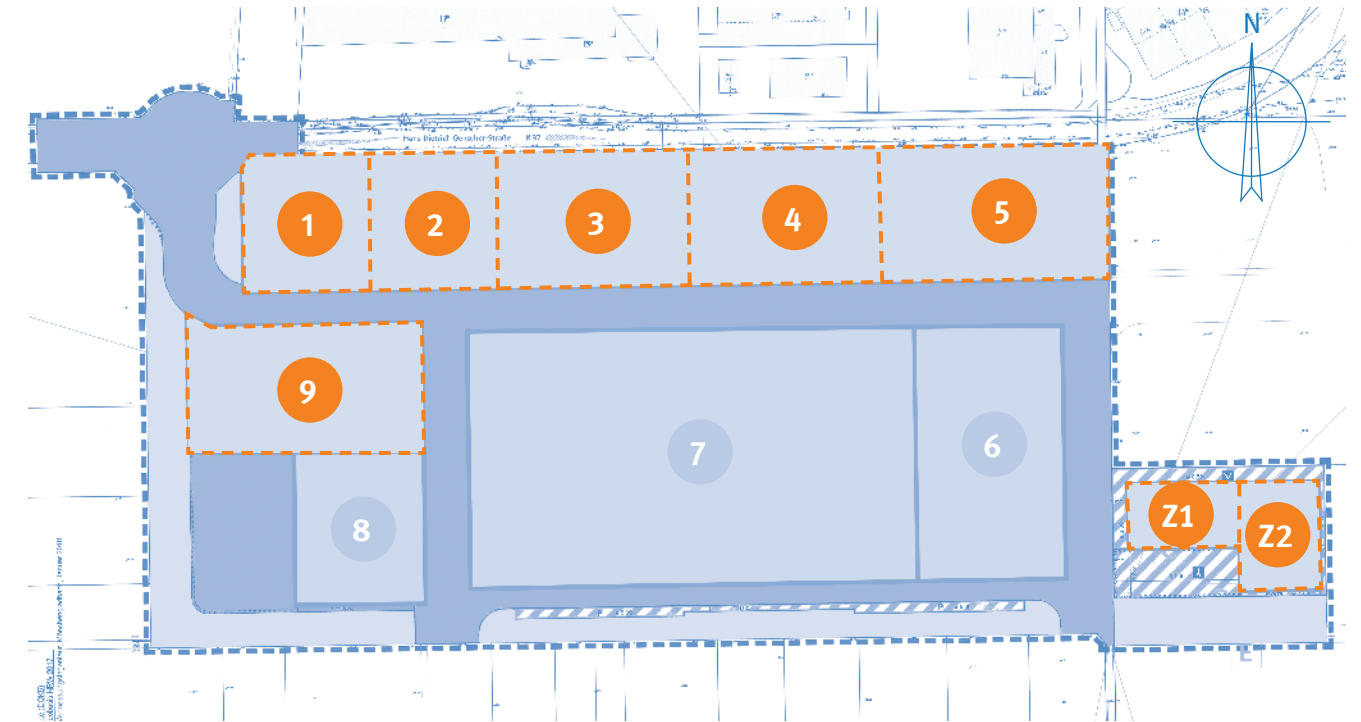
Mehrere Baufelder können
zu einem kombiniert werden.

Gestrichelte Markierung zeigt ungefähre Fläche



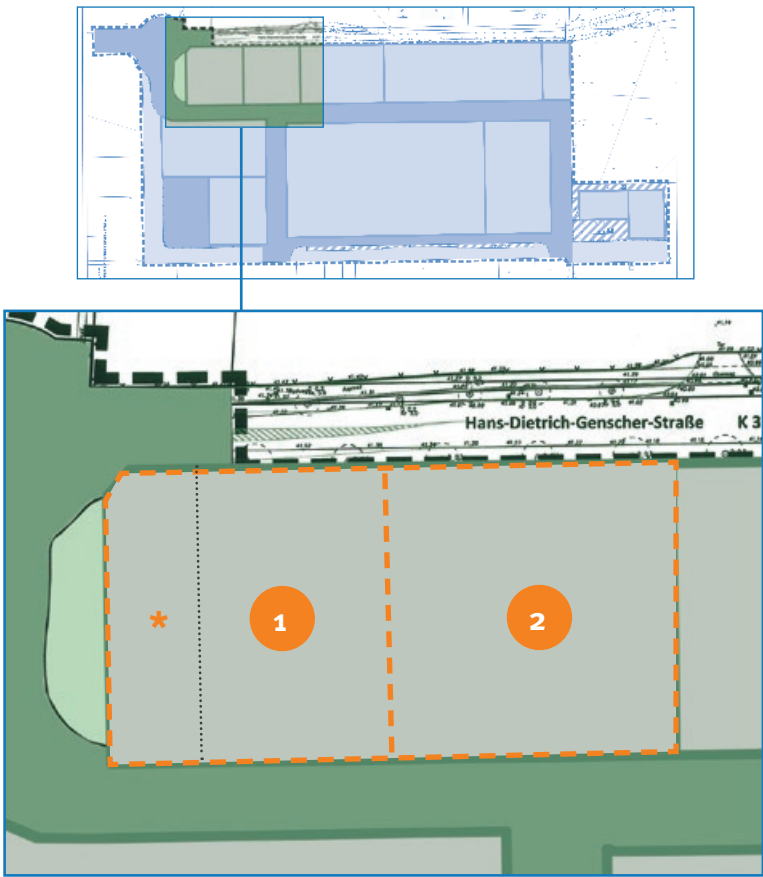
Visualisierung des Bauprojekts „Neubau des Rechenzentrums der Finanzverwaltung in Nordrhein-Westfalen“ der Landmarken AG auf den südlichen Baufeldern des Gewerbegebiets Kaarster Kreuz.

Übersicht Kaarster Kreuz



- | | |
|--------------------------|--|
| Baufeld 1 | – Grundstücksfläche 3.420 m ² |
| Baufeld 2 | – Grundstücksfläche 3.420 m ² |
| Baufeld 3 | – Grundstücksfläche 5.400 m ² |
| Baufeld 4 | – Grundstücksfläche 5.400 m ² |
| Baufeld 5 | – Grundstücksfläche 6.240 m ² |
| Baufeld 6 | – verkauft |
| Baufeld 7 | – verkauft |
| Baufeld 8 | – verkauft |
| Baufeld 9 | – Grundstücksfläche ca. 6.500 m ² |
| Zentraler Platz 1 | – Grundstücksfläche ca. 1.508 m ² |
| Zentraler Platz 2 | – Grundstücksfläche ca. 1.584 m ² |

Gestrichelte Markierung zeigt ungefähre Fläche



Grundstücksfläche je
ca. 3.420 m²

Zulässige Bebauungshöhe
bis 13 m
* bis 16 m

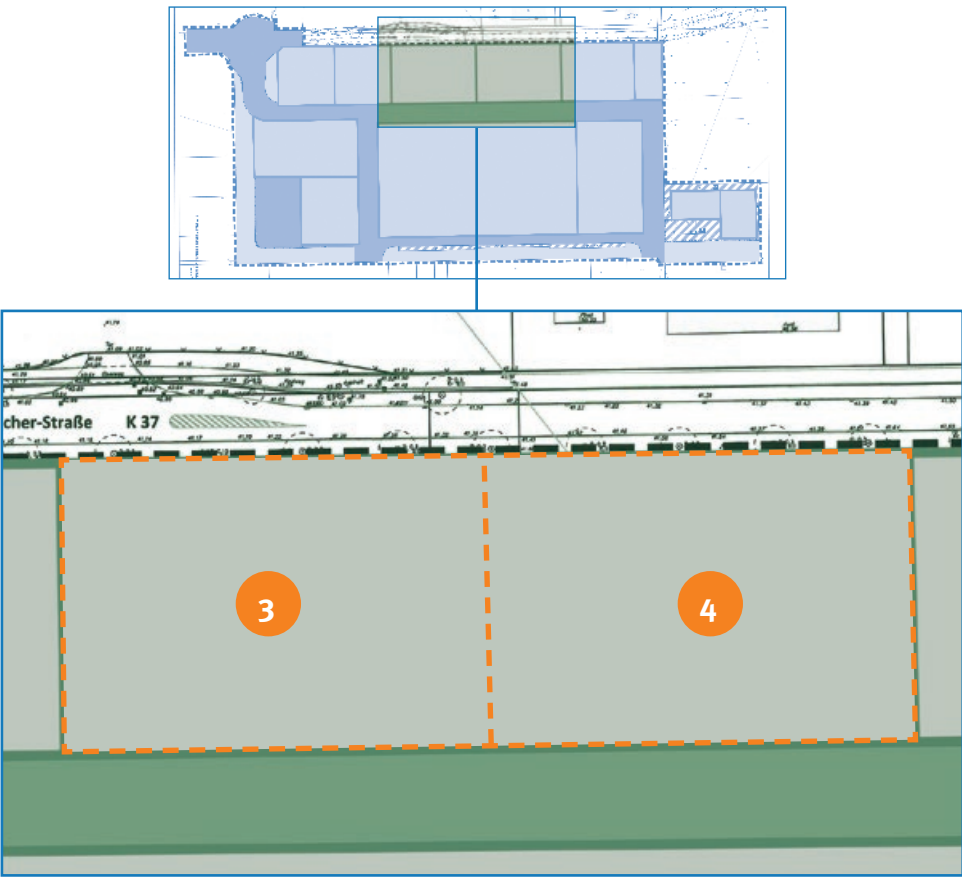
GRZ
0,8*

* Bei einer Dachbegrünung besteht die Option eine GRZ von 0,9 zu erreichen.

- * Gutachten zu Baugrund vorhanden
- * Baugenehmigung kann in Abstimmung kurzfristig beantragt werden

Mehrere Baufelder können
zu einem kombiniert werden.

Gestrichelte Markierung zeigt ungefähre Fläche



Grundstücksfläche je
ca. 5.400 m²

Zulässige Bebauungshöhe
bis 13 m

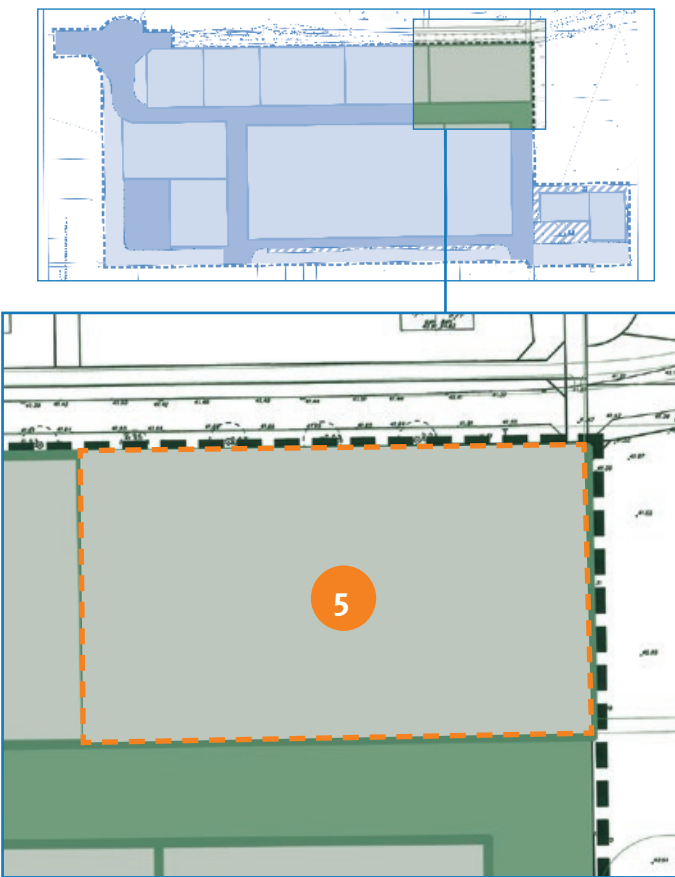
GRZ
0,8*

* Bei einer Dachbegrünung besteht die Option eine GRZ von 0,9 zu erreichen.

- * Gutachten zu Baugrund vorhanden
- * Baugenehmigung kann in Abstimmung kurzfristig beantragt werden

Mehrere Baufelder können
zu einem kombiniert werden.

Gestrichelte Markierung zeigt ungefähre Fläche



Grundstücksfläche
ca. 6.240 m²

Zulässige Bebauungshöhe
bis 13 m

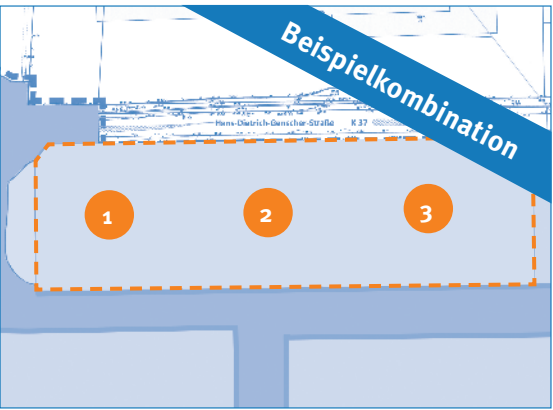
GRZ
0,8*

* Bei einer Dachbegrünung besteht die Option eine GRZ von 0,9 zu erreichen.

- * Gutachten zu Baugrund vorhanden
- * Baugenehmigung kann in Abstimmung kurzfristig beantragt werden

Mehrere Baufelder können
zu einem kombiniert werden.

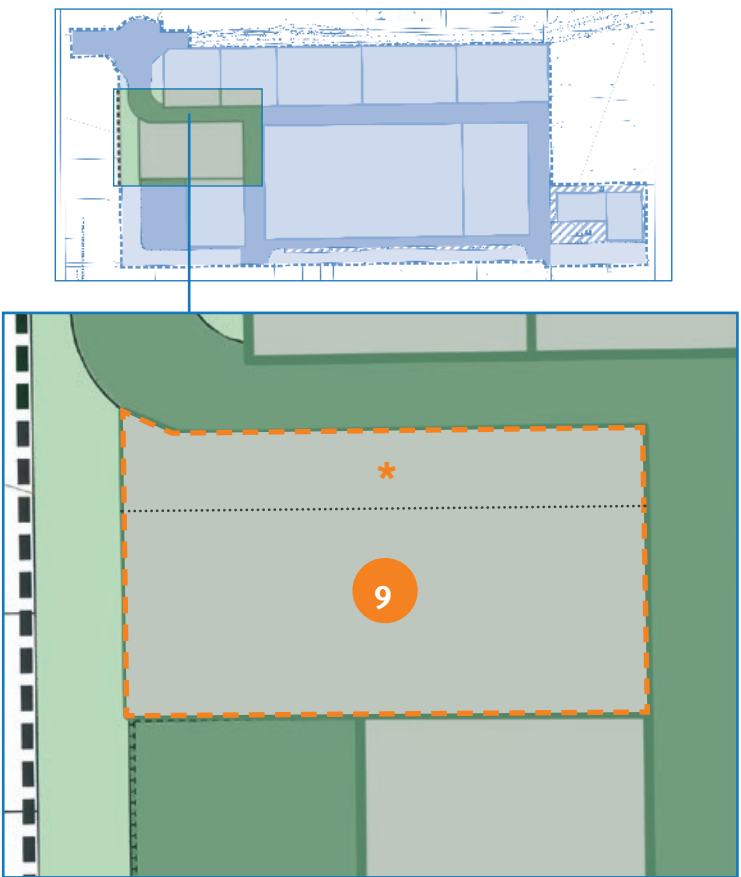
Baufelder 1 bis 5 können
**zusammengefasst
werden.**



Beispiel 1:
1 Grundstück ca. 3.420 m²
mit einem Gebäude
und einer Halle

Beispiel 1 und 2:
2 Grundstücke zusammen ca. 6.900 m²
mit einem Gebäude

Beispiel 1, 2 und 3:
3 Grundstücke zusammen ca. 11.440 m²
mit zwei Gebäuden
und einer Halle



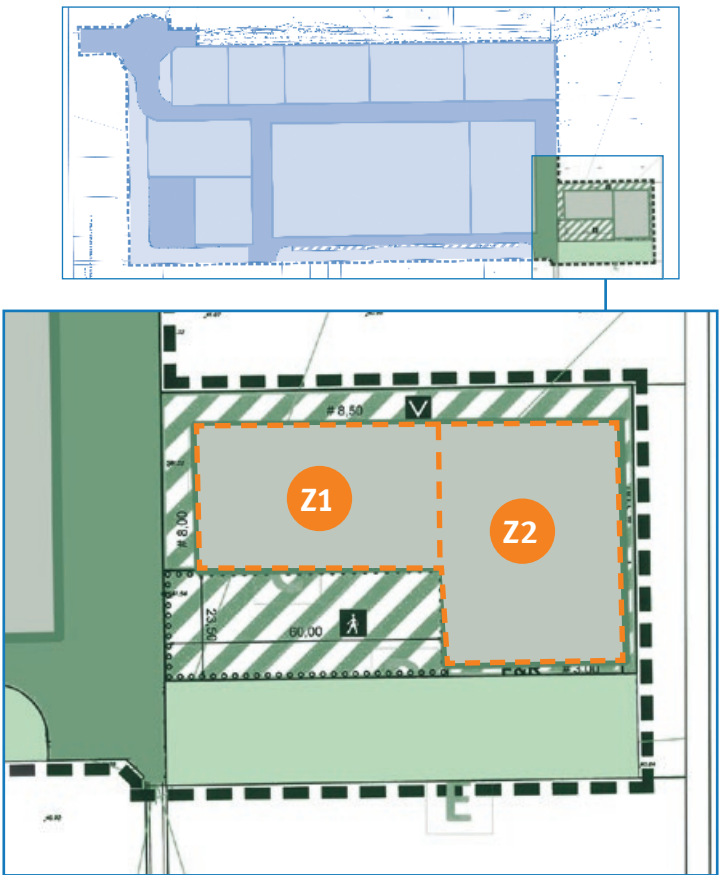
Grundstücksfläche
ca. 6.500 m²

Zulässige Bebauungshöhe
bis 13 m
* bis 16 m

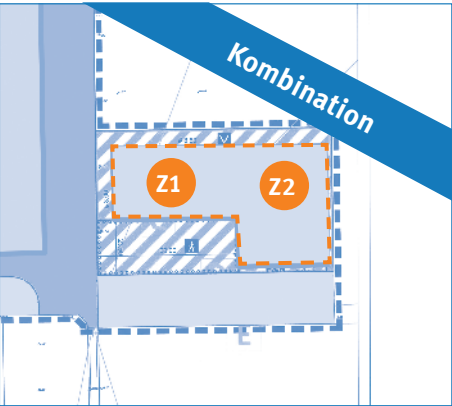
GRZ
0,8*

* Bei einer Dachbegrünung besteht die Option eine GRZ von 0,9 zu erreichen.

- * Gutachten zu Baugrund vorhanden
- * Baugenehmigung kann in Abstimmung kurzfristig beantragt werden



Baufelder
Z1 und Z2 können
**zusammengefasst
werden.**



Beispiel Z1 und Z2:
2 Baufelder ca. 3.100 m²
zusammen

Zentraler Platz

Ein lebendiges Zentrum für ein modernes Gewerbegebiet mit nachhaltiger Zukunftsperspektive

Mit dem zentralen Platz wird das Gewerbegebiet Kaarster Kreuz einen modernen sozialen Mittelpunkt erhalten. Wir wollen, dass sich die neuen Unternehmen, wie auch deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, in unseren modernen Gewerbegebieten wohlfühlen. Dazu gehört für uns, dass man vor Ort eine Möglichkeit zum Austausch und für gemeinsame Aktivitäten schafft. Hierzu gehört natürlich auch die Verpflegung am Mittag. All dies werden wir in dem zentralen Platz abbilden.

Wir planen auf dem zentralen Platz aktuell ein gastronomisches Angebot mit wechselnden Optionen, gerne auch einen Ort, an dem regelmäßig Food Trucks halten können, um das Angebot zu ergänzen.

Was ist mit Firmenfeiern oder Tagungen? Hierfür soll die Gastronomie ebenfalls ein Anlaufpunkt sein.

Sie veranstalten ein größeres Event, ein Jubiläum, den Launch eines neuen Produktes, vielleicht mit Geschäftskontakten oder Kundinnen und Kunden aus dem Ausland? Auch kein Problem: Der zentrale Platz soll einen Veranstaltungsraum und Tagungsraum für bis zu 200 Personen bekommen. Zeigen Sie also Ihren Gästen zunächst Ihr Unternehmen, bevor Sie kurz über die Straße gehen und innerhalb weniger Minuten einen ausreichend

großen und repräsentativen Tagungsraum erreichen – natürlich mit Catering. Daneben planen wir weitere niederschwellige Angebote für Unternehmen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ein Express-Paket und Posthub mit Kiosk – falls doch einmal etwas fehlt oder schnell weg muss. Außerdem planen wir die Einrichtung einiger Büros, die individuell von Start-ups, Gründern oder auch von den Unternehmen angemietet werden können, wenn z.B. durch ein Projekt befristeter zusätzlicher Raumbedarf entsteht.

Das Gewerbegebiet soll auch nach Feierabend noch ein belebter und attraktiver Ort sein, deshalb planen wir zusätzlich zum gastronomischen und räumlichen Angebot eine Sport- und Freizeiteinrichtung auf dem zentralen Platz. Etwa eine Boulder- oder Kletterhalle mit grünem Aufenthaltsbereich.

Sie sehen noch keinen „zentralen“ Platz, wo soll der sein?
Der zentrale Platz wird im südöstlichen Bereich des Gewerbegebiets entstehen. Noch ist das Gebiet nicht zentral, in weiteren Ausbaustufen ist allerdings der Lückenschluss zum Gelände der Firma Ikea sowie eine Verdopplung der Gewerbefläche nach Süden geplant. Die kommende Erweiterung um ca. 15 ha ist bereits im Flächennutzungsplan hinterlegt, eine dritte Baustufe mit ca. 9 ha ist im Regionalplan hinterlegt. Final wird das Gewerbegebiet einmal eine Grundfläche von ca. 35 ha aufweisen. Der zentrale Platz wird voraussichtlich mit dem Start der zweiten Ausbaustufe realisiert.

Grundstücksflächen
Z1¹⁾ – ca. 1.508 m²
Z2²⁾ – ca. 1.584 m²

Zulässige Bebauungshöhe
bis 13 m
bis 13 m

GRZ
1)1,0 / 2)0,8*
* Bei einer Dachbegrünung besteht die Option eine GRZ von 0,9 zu erreichen.

- * Gutachten zu Baugrund vorhanden
- * Baugenehmigung kann in Abstimmung kurzfristig beantragt werden

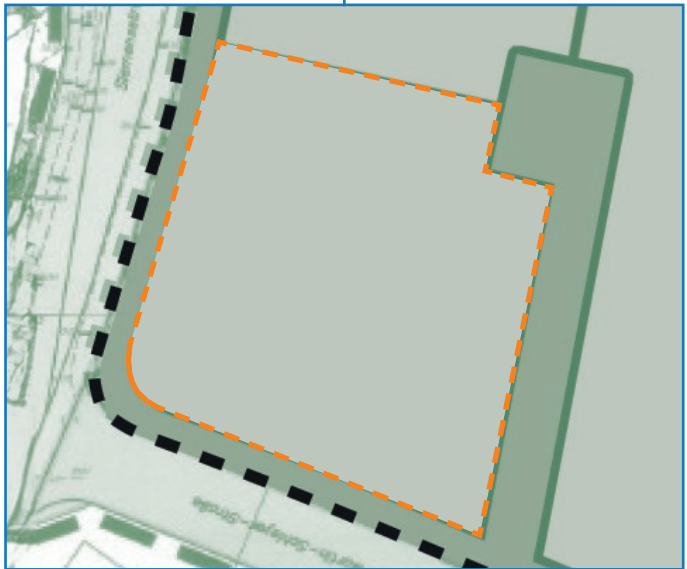
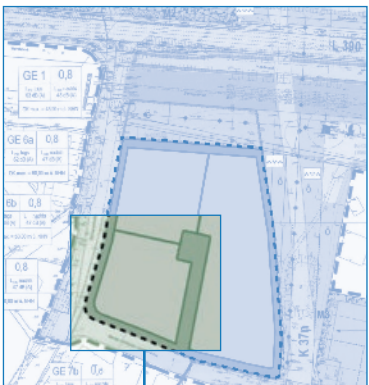
**Mehrere Baufelder können
zu einem kombiniert werden.**

kaarst*

Gewerbegebiet Holzbüttgen-Ost



Neubau Gewerbegebäude mit Halle in Holzbüttgen-Ost



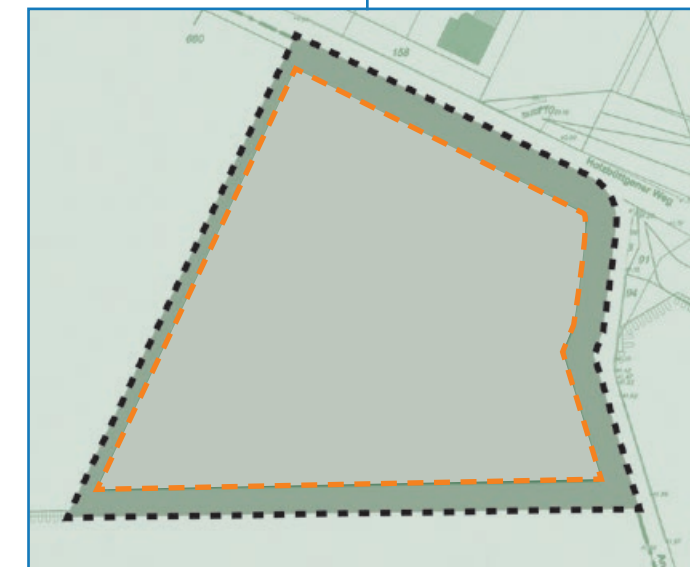
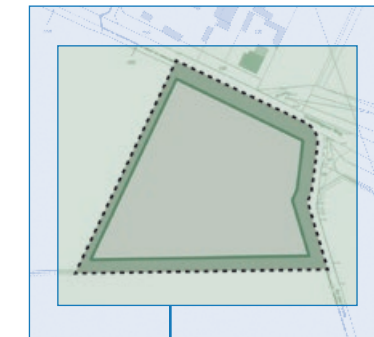
Grundstücksfläche
ca. 4.700 m²

Bauhöhe
bis ca. 12 m

GRZ

0,8

- * Gutachten zu Baugrund vorhanden
- * Baugenehmigung kann in Abstimmung kurzfristig beantragt werden



Grundstücksfläche
ca. 12.500 m²

Bauhöhe
bis ca. 14 m

GRZ
0,8

- * Gutachten zu Baugrund vorhanden
- * Baugenehmigung kann in Abstimmung kurzfristig beantragt werden

Gestrichelte Markierung zeigt ungefähre Fläche

Visualisierung des Bauprojekts für AES motomation GmbH von Schrammen Architekten BDA auf dem nordwestlichen Baufeld des Gewerbegebiets Kaarst-Ost



wifökaarst*
Die Wirtschaftsförderung

Ihr Kontakt

Michael Lange

+49 2131 987 422

wirtschaftsfoerderung@kaarst.de

Stadt Kaarst
Am Neumarkt 2
41564 Kaarst

kaarst*
WWW.KAARST.DE



FOLGT UNS!
www.facebook.com/kaarst



FOLGT UNS!
www.instagram.com/stadt_kaarst



FOLGT UNS!
www.youtube.com

Fotos:

Titel/Rückseite/Seite 12 Landmarken AG Architekten BDA / Seite 2/4 einzigartig Fotografie /
Seite 8 Marcus Wagner Architektur / Seite 22 Schrammen Architekten / sowie Stadt Kaarst und Shutterstock

Design & Layout:
m100design.de

