



kaarst\*

Kaarster Kreuz

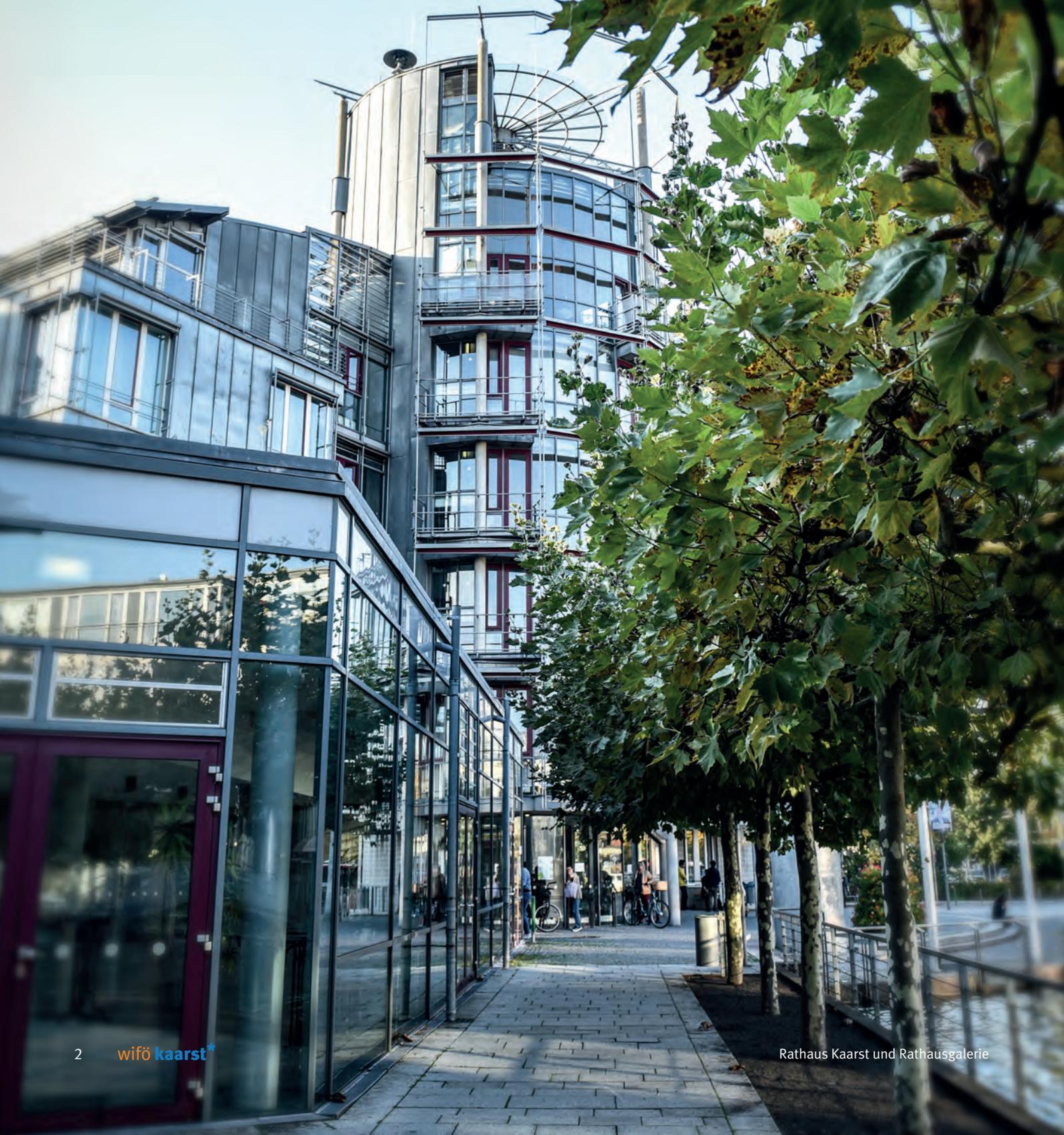
**\*weiterdenken!**

Gewerbegebiet Kaarster Kreuz

Innovativ. Nachhaltig. Zentral.

wifö **kaarst\***  
Die Wirtschaftsförderung

# Willkommen in **kaarst\***



## 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

- \* 43.000 Einwohner
- \* Attraktive Wohnlage
- \* Urbane Innenstadt
- \* > 60 Restaurants und Gastronomiebetriebe
- \* Attraktives Kulturprogramm
- \* Naherholung, Seenlandschaft
- \* > 1.200 km ausgebaute Radwege
- \* Skihalle



## Infrastruktur

- \* Direkte Autobahnanbindung A 57/A 52/A 46
- \* Drittgrößter Flughafen Deutschlands mit über 200 weltweiten Zielen inkl. Direktflügen nach Tokio, Peking, Dubai, New York, etc.
- \* 12 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
- \* Bienen- und insektenfreundlicher zentraler Platz

#### Gebäudekonzept

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



5  
Stadtteile

1  
Standort für Ihren Erfolg

## Soziale Aspekte

- \* Entspannte Verkehrssituation
- \* Radwege von und zur Arbeitsstätte
- \* Ausgedehnte Grünbereiche
- \* Lebensmittelhandlungen in der Nähe
- \* Zentraler Platz mit 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

## Zahlen und Fakten

Die Fakten sprechen für Kaarst

<b>Gewerbesteuerhebesatz</b> 439%	<b>Abwassergebühren</b> Schmutzwasser 1,92 €/m <sup>2</sup> Niederschlagswasser 0,78 €/m <sup>2</sup>	<b>Beschäftigte</b> 9.000+
<b>Grundsteuer B</b> 504	<b>EZH-Kennziffer</b> 112,2 <small>Einzelhandelszentralität: Verhältnis aus Einzelhandelsumsatz zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft; nach IHK, Durchschnitt: 100)</small>	<b>Arbeitslosenquote</b> 5,0%

Stand: Juli 2023

# kaarst\*

## Gewerbegebiet Kaarster Kreuz



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

Visualisierung © Landmarken AG, H+H Vision

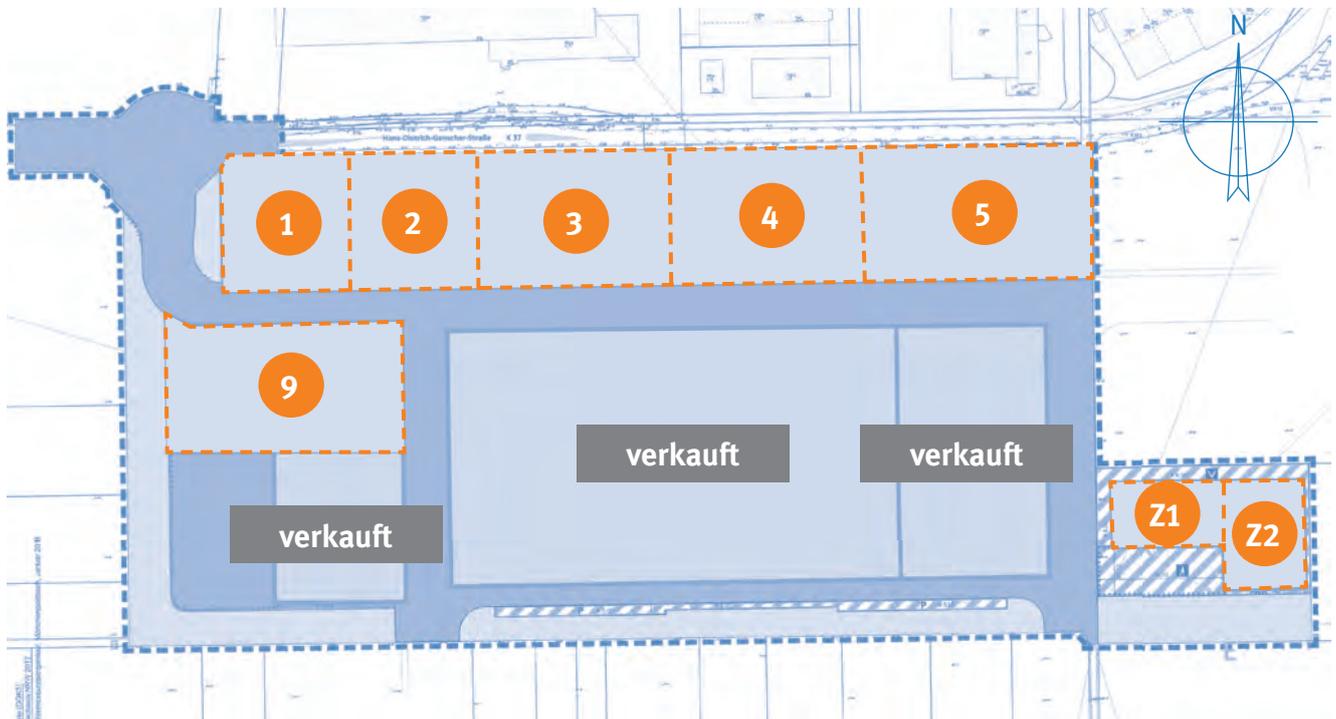
## Repräsentativer Standort in Innenstadtnähe

68.000  
m<sup>2</sup>

9  
Grundstücke

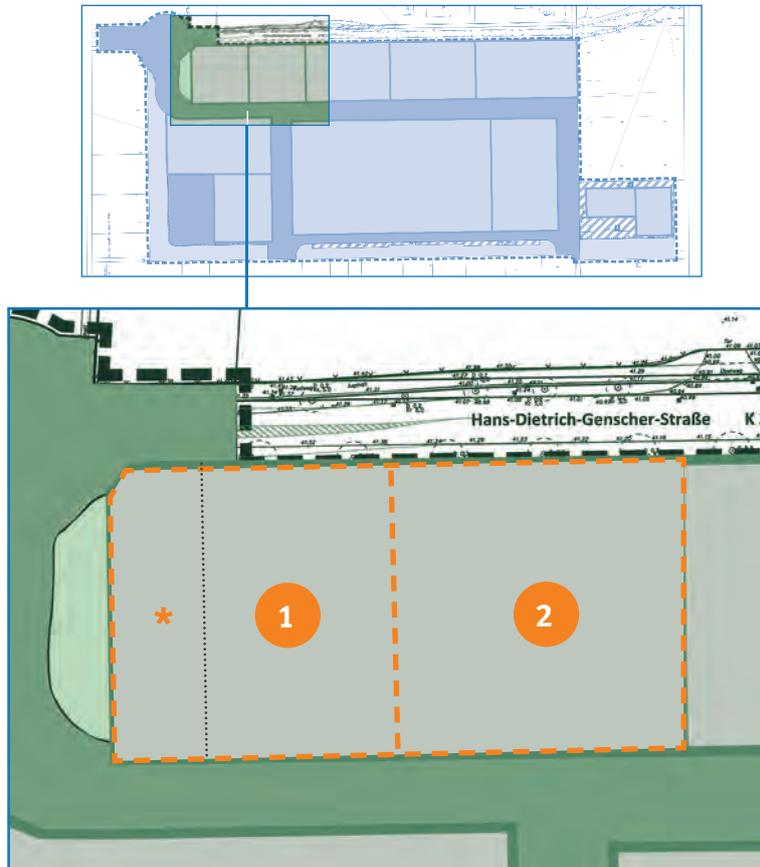


## Gewerbegebiet Kaarster Kreuz



Innovativ.  
Nachhaltig.  
Zentral.

- Grundstück 1** – Grundstücksfläche 3.420 m<sup>2</sup>
- Grundstück 2** – Grundstücksfläche 3.420 m<sup>2</sup>
- Grundstück 3** – Grundstücksfläche 5.400 m<sup>2</sup>
- Grundstück 4** – Grundstücksfläche 5.400 m<sup>2</sup>
- Grundstück 5** – Grundstücksfläche 6.240 m<sup>2</sup>
- Grundstück 6** – verkauft
- Grundstück 7** – verkauft
- Grundstück 8** – verkauft
- Grundstück 9** – Grundstücksfläche 6.500 m<sup>2</sup>
- Zentraler Platz 1** – Grundstücksfläche 1.508 m<sup>2</sup>
- Zentraler Platz 2** – Grundstücksfläche 1.584 m<sup>2</sup>



Grundstücksfläche je  
ca. 3.420 m<sup>2</sup>

GRZ  
0,8\*

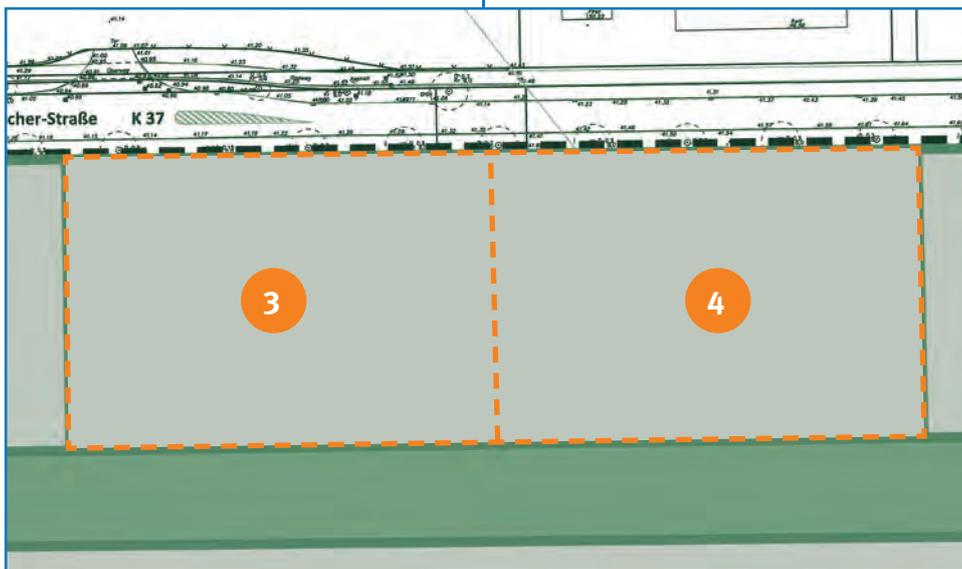
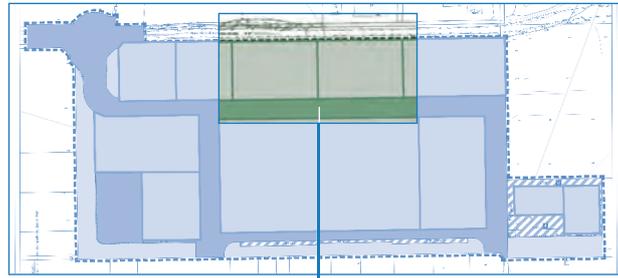
Zulässige Bebauungshöhe  
bis 13 m  
\* bis 16 m

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

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

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

**Preis  
auf Anfrage**



Grundstücksfläche je  
ca. 5.400 m<sup>2</sup>

GRZ  
0,8\*

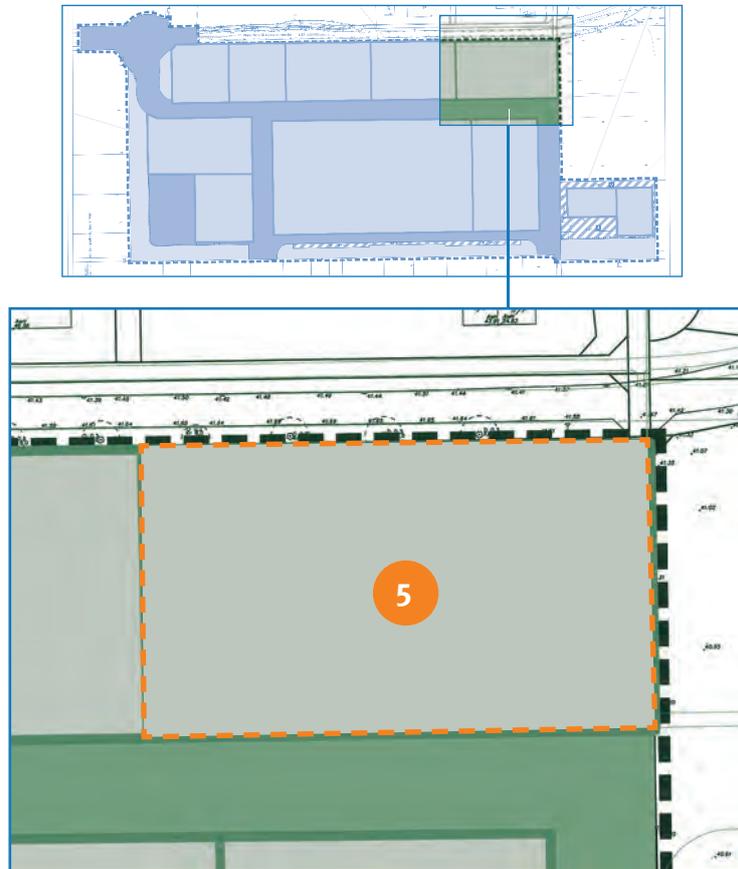
Zulässige Bebauungshöhe  
bis 13 m

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

Preis  
auf Anfrage

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

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



Grundstücksfläche  
ca. 6.240 m<sup>2</sup>

GRZ  
0,8\*

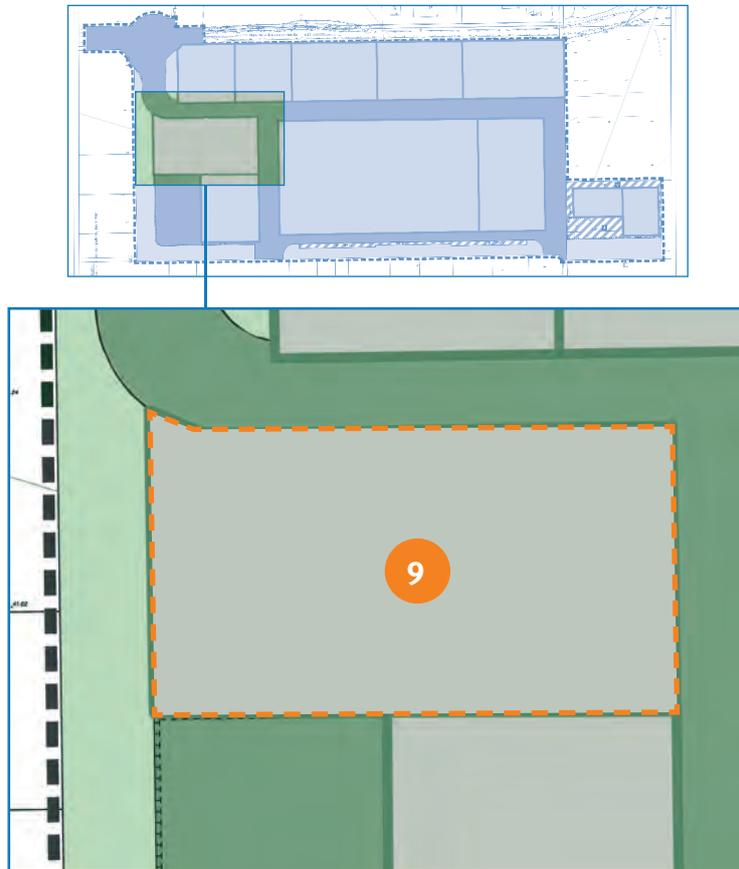
Zulässige Bebauungshöhe  
bis 13 m

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

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

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

**Preis  
auf Anfrage**



Grundstücksfläche  
ca. 6.500 m<sup>2</sup>

GRZ  
0,8\*

Zulässige Bebauungshöhe  
bis 14 – 17 m

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

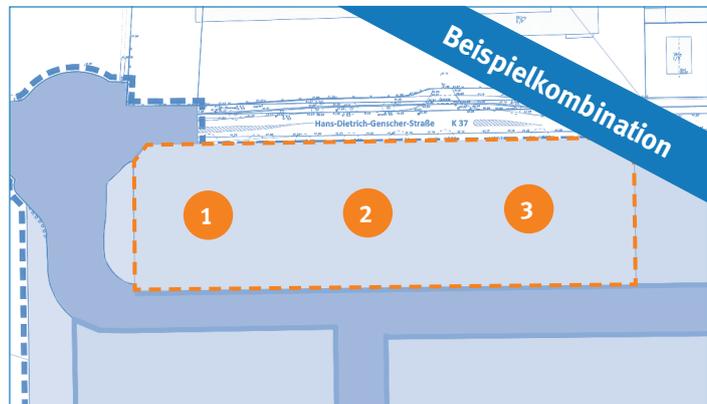
Preis  
auf Anfrage

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

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

Grundstücke 1 bis 5 haben zusammen ca. 23.880 m<sup>2</sup> und können zu einem **zusammengefasst werden.**

Auch kleinere Grundstücke sind ab 2.000 m<sup>2</sup> möglich.



## Gebäudeanordnungen

Es besteht die Möglichkeit, die Gebäude freistehend, in Reihe, an- und ineinander kombiniert, entlang der Baulinie anzuordnen.

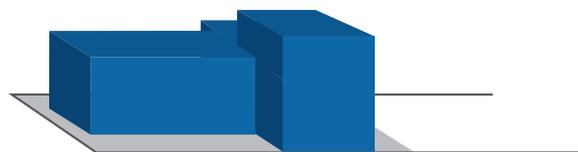
### Beispiel 1:

**1 Grundstück** ca. 3.420 m<sup>2</sup>  
mit einem Gebäude  
und einer Halle



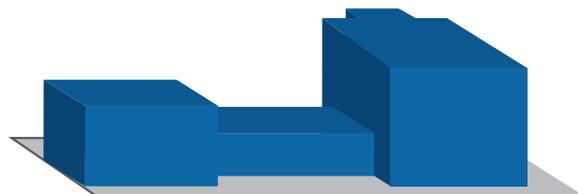
### Beispiel 1 und 2:

**2 Grundstücke** zusammen ca. 6.900 m<sup>2</sup>  
mit einem Gebäude



### Beispiel 1, 2 und 3:

**3 Grundstücke** zusammen ca. 11.440 m<sup>2</sup>  
mit zwei Gebäuden  
und einer Halle





# 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.

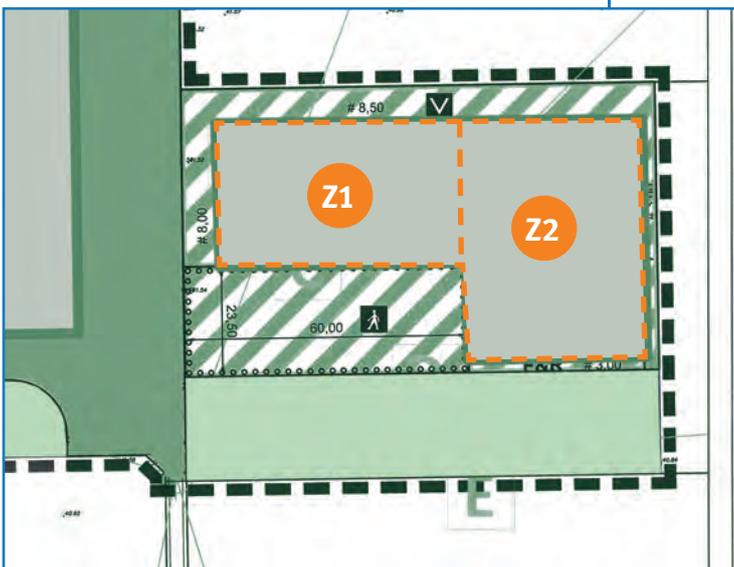
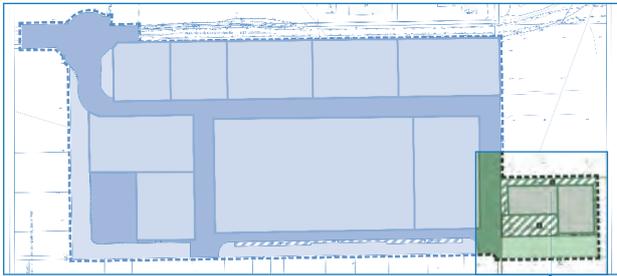
Sie veranstalten ein größeres Event, ein Jubiläum, den Launch eines neuen Produktes, vielleicht mit Geschäftskontakten oder Kundinnen und Kunden aus dem Ausland? Auch kein Problem: Der zentrale Platz soll einen Veranstaltungsraum und Tagungsraum für bis zu 200 Personen bekommen. Zeigen Sie also Ihren 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.

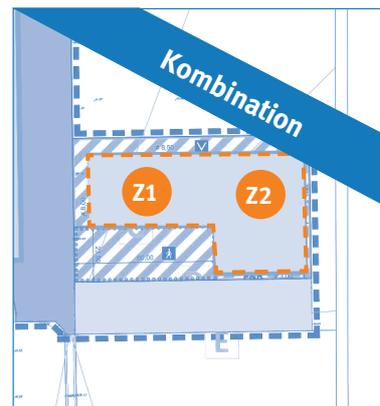
Das Gewerbegebiet soll auch nach Feierabend noch ein belebter und attraktiver Ort sein, deshalb planen wir zusätzlich zum gastronomischen und räumlichen Angebot eine Sport- und Freizeiteinrichtung auf dem zentralen Platz. Etwa eine Boulder- oder Kletterhalle mit grünem Aufenthaltsbereich.

### **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.



Grundstücke  
Z1 und Z2 können  
**zusammengefasst**  
**werden**



**Beispiel Z1 und Z2:**  
**2 Grundstücke**  
zusammen ca. 3.100 m<sup>2</sup>

### Grundstücksflächen

Z1 – ca. 1.508 m<sup>2</sup>

Z2 – ca. 1.584 m<sup>2</sup>

### GRZ

1,0

0,8\*

### Zulässige Bebauungshöhe

bis 13 m

bis 13 m

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

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

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

**Preis**  
**auf Anfrage**



**wifö**kaarst\*  
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](http://www.facebook.com/kaarst)

 FOLGT UNS!  
[www.instagram.com/stadt\\_kaarst](http://www.instagram.com/stadt_kaarst)

 FOLGT UNS!  
[www.youtube.com](http://www.youtube.com)

Fotos: Titel/Rückseite, Seite 6/7 Landmarken AG Architekten BDA, Seite 2/3 einzigartig Fotografie  
Seite 4 einzigartig Fotografie, Stadt Kaarst, Shutterstock, Seite 14 Shutterstock  
Design, Layout, Kaarster Skyline: m10odesign.de

