

Vision

Zukunftsquartiere

**Ein Lösungsansatz für eine
ganzheitliche und nachhaltige
Standortentwicklung**

**Wie NMWP gemeinsam mit
Ihnen den optimalen
Region-Market-Fit sicherstellt.**

NMW.P.

The Innovation Engineers.

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage für die Standortentwicklung.....

Herausfordernde Entwicklungen.....

Zunehmende Komplexität und „Zeitraum-Dilemma“

Veränderte Rahmenbedingungen erfordern ein neues Herangehen.....

Grundlage für eine erfolgreiche Vermarktung.....

Die NMWP-Vorgehensweise

Der Market-Readiness-Level-Check.....

Die Leistungsbausteine für den Region-Market-Fit

Der Region-Market-Fit macht den Unterschied

Referenzen (Auszüge).....

Impressum.....

Ausgangslage für die Standortentwicklung

Der Standort Deutschland steht vor vielfältigen Herausforderungen und damit stehen auch die Standortentwicklung sowie deren verantwortliche Akteure unter starkem Druck. Die Anforderungen sind in den letzten Jahren gestiegen und betreffen sowohl die Konversion (Brownfield) wie auch die Neuerschließung (Greenfield) von Flächen. Das Flächenangebot ist vielerorts niedriger als der prognostizierte Bedarf und da Flächen nicht beliebig reproduzierbar sind, sind diese in allen Regionen knappes Gut.

Unter bisher weitgehend statischen Marktentwicklungen war es in der Vergangenheit in vielen Fällen ausreichend, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zu beschließen oder ein neues Gewerbegebiet auszuweisen, um danach die Flächen zu veräußern oder die Entwicklung der Projekte zu begleiten.

Diese Rahmenbedingungen haben sich grundlegend geändert und besitzen unmittelbaren Einfluss auf eine wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung von Gewerbeflächen und Quartieren. Eine optimale und zukunftssichere Standortentwicklung wird durch diese Ausgangslage in vielen Bereichen komplexer.

Herausfordernde Entwicklungen

Die zunehmende Flächenknappheit, sprunghafte Technologieentwicklungen, die Digitalisierung, der demografische Wandel, die Energiewende und geopolitische Unsicherheiten beeinflussen die wirtschaftliche und kommunale Landschaft maßgeblich.

Zudem müssen Flächenentwicklungen mit den Anforderungen von Umwelt-, Naturschutz, Energieerzeugung sowie den blau-grün-grauen Infrastrukturen in Einklang gebracht werden. Aufgrund fehlender bzw. unzureichender Planungssicherheit fließen private Investitionen aus dem Ausland und Inland nur zögerlich.

Verschärfend kommt hinzu, dass der Wettkampf um Investoren heutzutage fast ausschließlich auf globaler Ebene ausgetragen wird. Dies stellt insbesondere für kapitalintensive Entwicklungsvorhaben aus dem High-Tech-Bereich nach Meinung vieler Marktteilnehmer die größte Hürde dar. Investitionen und Entwicklungsmöglichkeiten für marktreife High-Tech-Lösungen können demgegenüber unser Weg aus dem vielfach beschriebenen „Mid-Tech-Dilemma“ sein, in dem sich die EU und damit auch Deutschland seit Jahren laut Ökonomen befinden.

Sozio-ökonomische Veränderungen, sich transformierende Märkte und technologische Disruptionen erfordern bei der Standortentwicklung eine neue Herangehensweise und innovative Vermarktungskonzepte - sowohl bei der Konversion als auch bei der Neuerschließung von Flächen.

Zunehmende Komplexität und „Zeitraum-Dilemma“

Die aktuellen Aufgabenstellungen zur Standortentwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind oftmals sehr komplex. Die Komplexität entsteht dabei vor allem durch vielfältige wirtschaftliche, rechtliche, technische sowie soziale Fragestellungen, aber gegebenenfalls auch durch eine hohe Anzahl beteiligter Akteure mit zum Teil erheblich abweichenden Interessenlagen.

Gleichzeitig zu dem global hochdynamischen Technologie- und Marktumfeld bindet eine Flächenvergabe die Kommune langfristig. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen legen die Entwicklungsmöglichkeiten fest. Das hat zur Folge, dass eine fehlgeleitete Standortentwicklung auf Jahre nicht mehr änderbar ist. Ein

Vision Zukunftsquartiere

echtes „Zeitraum-Dilemma“. Daraus ist abzuleiten, dass ein zielgerichteter Entwicklungsprozess vorgeschaltet werden muss, der idealerweise von Experten begleitet werden sollte, um Risiken bei der Entwicklung weitestgehend zu minimieren.

Ebenfalls bietet es sich an, eine Richtungsentscheidung für eine thematische Ausrichtung des Entwicklungsareals frühzeitig zu definieren: Denn während sich manche Standorte besonders gut für die Ansiedlung eines einzelnen Unternehmens eignen (Einzelansiedlung), bietet es sich für andere Flächen an, dort gleich mehrere Unternehmen bzw. Institutionen (z.B. Forschungseinrichtungen, Labore, etc.) aus gleichartigen Branchen anzusiedeln, der sogenannte Quartiers- bzw. Clusteransatz.

Zusätzlich ist bei den zu entwickelnden Standorten zwischen Brown- und Greenfield zu unterscheiden, die unterschiedliche Planungs- und Entwicklungsschritte notwendig machen.

Technologien, Märkte und Standorte müssen heute viel mehr als je zuvor zusammen gedacht werden. Dazu braucht es technologische Fachexpertise in Verbindung mit dem Wissen über Zukunftsindustrien und -märkte sowie Erfahrung in der Standortentwicklung.

Veränderte Rahmenbedingungen erfordern ein neues Herangehen

Kreise, Kommunen und Projektentwickler von Standorten müssen sich auf verändernde Rahmenbedingungen und neue Technologien einstellen. Daraus resultieren Bedarfe und Anforderungen bei der Standortentwicklung, die mit den herkömmlichen Modellen nur bedingt erfasst werden können, um eine optimale Ausrichtung des Standorts von Anfang an zu

ermöglichen. Eine zukunftssichere Standortentwicklung wird damit komplexer und statt in Flächenmodellen sollte in Nutzungskonzepten gedacht werden.

Die gestiegene Komplexität erfordert damit eine neue Herangehensweise, um die Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität der Standorte dauerhaft zu sichern. Dazu gehören als wesentliche Erfolgsfaktoren eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren sowie eine strukturierte Investitionsplanung für die Entwicklung von Standorten.

Der Orchestrierung dieser oftmals anspruchsvollen Prozesse fällt dabei eine besonders wichtige Rolle zu und wird häufig von externen Beratern vorgenommen, die als Moderatoren die Planungsprozesse begleiten.

Grundlage für eine erfolgreiche Vermarktung

Erst mit der rechtsverbindlichen Investitionsentscheidung eines privatwirtschaftlichen Investors wird die eigentliche Realisierungsphase eingeleitet. Die Zusage stellt insofern das Schlüsselereignis des Gesamtvorhabens dar, durch das eine Reduzierung der Variablen und eine konkrete Grundlage für die weiteren Prozessschritte geschaffen wird.

Der Grundstein für eine erfolgreiche Vermarktungsphase wird dabei aber bereits in den vorgeschalteten Analyse- und Konzeptphasen gelegt. Hier sollte der Fokus auf einer klaren Zieldefinition und der thematischen Ausrichtung des Standortes liegen.

Während die öffentliche Hand vor allem die zu berücksichtigenden kommunalen und regionalen Rahmenbedingungen bestens kennt, im Austausch mit den Eigentümern und Gremien

Vision Zukunftsquartiere

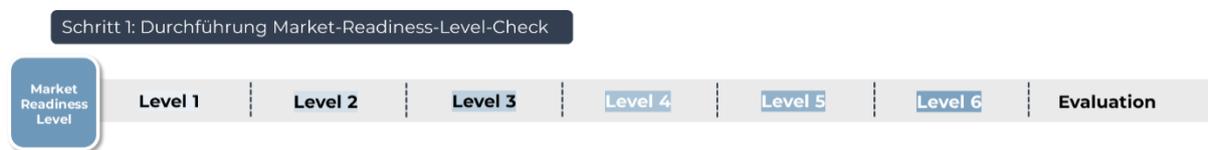


Abbildung 1 – Durchführung des Market-Readiness-Level-Check als erster Schritt

steht und auch für den (späteren) Betreiber der Fläche(n) als erster Ansprechpartner agiert, so ist es die Aufgabe von Beratern mit umfassender Standortkompetenz wie NMWP, globale Technologie- und Marktentwicklungen (technologische und wirtschaftliche Kompetenz) zu verstehen und deren Potenzial für eine Ansiedlung in der Region zu beurteilen (methodische Kompetenz).

Die NMWP-Vorgehensweise

Die komplexen Anforderungen an die Gestaltung von Quartieren und Gewerbegebieten verändern sich in einem hohen Maße inhaltlich und thematisch. Darum setzt NMWP im Geschäftsbereich Standortentwicklung auf einen interdisziplinären Ansatz und umfangreiche Erfahrung in der Zusammenarbeit mit öffentlichen Auftraggebern. Unser Ziel ist dabei Lösungsansätze für die regionalen, sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen, demografischen und strukturbedingten Herausforderungen zu entwickeln und zusammen mit unseren Auftraggebern eine zielgerichtete Umsetzungsstrategie festzulegen.

Der Market-Readiness-Level-Check

Ausgangspunkt für den NMWP-Prozess ist der so genannte **Market-Readiness-Level-Check**. Dabei werden die NMWP-Expertinnen und -Experten mit praxiserprobten und zielorientierten Methoden prüfen, in welchem Entwicklungslevel sich ein Standort oder ein Projekt befindet. Aufgrund der langjährigen Expertise und der Auswertung von diversen Standortentwicklungsprojekten ordnen wir zunächst einen Standort in eine von insgesamt sechs Bewertungsstufen ein (vgl. Abbildung 1).

Dabei kann beispielsweise als Ergebnis festgestellt werden, dass sich ein Standort noch in der Anfangsphase befindet, weil lediglich erste Konzepte und Ideen vorliegen. Dies entspricht dem Market-Readiness-Level von 1.

Daran anschließend durchläuft ein Standort die nachfolgenden Entwicklungsstufen, bis im Level sechs bereits ein vollständiges Standortkonzept vorhanden und auch ein belastbares Netzwerk aufgebaut ist. An Level sechs schließt sich sinnvollerweise immer eine Evaluationsphase an, die eine Reflektion der Ziele, der Anforderungen und eine Anpassung an veränderte Randbedingungen ermöglicht.

Als Berater, Taktgeber und Experten unterstützt NMWP vornehmlich kommunale Auftraggeber sowie Unternehmen bei einer zielgerichteten und wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung von Zukunftsquartieren.

Die Leistungsbausteine für den Region-Market-Fit

Praxisbeispiel: Entwicklung Greenfield

Anhand der Bewertungsstufen von **Level 1** bis **Level 6** wird die Entwicklungsreife des Standorts definiert. Auf Basis des Ergebnisses legen Auftraggeber und NMWP dann die Leistungsbausteine fest, die zur Entwicklungsphase

Vision Zukunftsquartiere



Abbildung 2 – Leistungsbausteine auf dem Weg zum optimalen Region-Market-Fit im idealtypischen NMWP-Prozess

passen und zu einem optimalen **Region-Market-Fit** des Projekts führen (vgl. Abbildung 2).

Die Entwicklungsschritte beginnen immer ausgehend von der Explorationsphase (1), durchlaufen dann die verschiedenen Konzept- und Detaillierungsphasen und enden in den meisten Fällen mit dem Abschluss der Entwicklungsphase (6). Die einzelnen Teilschritte bauen methodisch und fachlich logisch aufeinander auf.

Für eine erfolgreiche Umsetzung ist es erforderlich, zu bestimmten Zeitpunkten einen Schulterblick zu machen und dazu eine Evaluation einzuplanen. Dabei werden der Status der Zielerreichung, mögliche Abweichungen und deren Ursachen, sowie Maßnahmen zur Nach- und Gegensteuerung erarbeitet. Auf diese Weise kann ein idealtypischer Prozess beschritten werden, der für die strukturierte Entwicklung von Zukunftsquartieren entworfen wurde. Es ist allerdings festzuhalten, dass Projektentwicklungen in der Realität nicht zwangsweise einem idealtypischen Prozess folgen, sondern individuelle Besonderheiten aufweisen.

Aus diesem Grund ist eine frühzeitige Einordnung des Projektstatus über den Market-Readiness-Level-Check ein elementarer Bestandteil für einen erfolversprechenden Projektfahrplan. Diese Ausgangsbasis zu definieren ist zu jedem Zeitpunkt in einem Projekt möglich. Die weiteren Prozessschritte können dann

passgenau auf den vorliegenden Entwicklungsgrad weiter entwickelt und gesteuert werden.

Nach jedem abgeschlossenen Leistungsbaustein wird ein Zwischenergebnis erzeugt und den Gremien des Auftraggebers vorgestellt. Häufig sind Finanzierungspläne an den erfolgreichen Abschluss von Leistungen oder Leistungsteilen gekoppelt. Für die Projektleitung des Auftraggebers kann so zu definierten Meilensteinen eine Dokumentation für erfolgreich umgesetzte Phasen vorgelegt werden.

Des Weiteren dienen die Zwischenberichte dazu, mögliche Varianten und Entscheidungen aufzuzeigen und mit den Entscheidungsgremien abzustimmen. Dieses Entscheidungs- und Risikomanagement ist in der Methodik des NMWP Lösungsansatzes von grundlegender Bedeutung und ein Garant für einen transparenten, dokumentierten und begreifbaren Projektverlauf. Der jeweilige Entwicklungsstand wird zum Zeitpunkt der Erhebung dokumentiert. Auf diese Zwischenergebnisse folgen dann die weiteren Leistungsbausteine in Abstimmung mit den Auftraggebern und weiteren Stakeholdern.

Praxisbeispiel: Entwicklung Brownfield

Vorhaben zur Standortentwicklung finden sehr häufig auf bereits (teilweise) erschlossenen Flächen statt. Auch wenn damit bereits der Entwicklungsprozess angestoßen oder sogar weit

Vision Zukunftsquartiere

fortgeschritten ist, stellt dies nicht den finalen Projekterfolg sicher. Viele oftmals unvorhersehbare Variablen können auch bei fortgeschrittenem Entwicklungsstadium zu erheblichen Problemen führen – nicht selten scheitern Vorhaben an diesen sogar noch gänzlich. Auch für den Brownfield-Ansatz beginnen die NMWP-Expertinnen und -Experten zunächst mit dem Market-Readiness-Level-Check.

In Abgrenzung zu dem oben dargestellten idealtypischen Ablauf für die Greenfield-Erschließung, identifiziert das NMWP-Team hier aber mit der Evaluation vorliegende Probleme in den Entwicklungsstufen. So können die NMWP-Expertinnen und -Experten unmittelbar auch in bereits laufende Projekte einsteigen, ganz gleich auf welchem Entwicklungsgrad sich der Standort nach Durchführung des Market-Readiness-Level-Checks befindet.

Der NMWP-Geschäftsbereich Standortentwicklung

Die NMWP Management GmbH unterstützt als Innovations- und Technologieberatung mit Sitz in Düsseldorf seit über 15 Jahren öffentliche Auftraggeber rund um Fragen zu Hochtechnologien und deren ökonomische

Verwertungspotenziale. Zu den Hochtechnologien gehören u. a. die Luft- und Raumfahrt, die Verteidigungsindustrie, innovative Computingkonzepte, die Quantentechnologien oder auch die Werkstoff- und Prozesstechnik.

Um gleichzeitig Technologie- und Marktentwicklungen verstehen und potenzielle Standorte hinsichtlich deren spezifischer (technischer) Anforderungen hin bewerten zu können, benötigt es ein interdisziplinär aufgestelltes Team mit komplementärem Know-how. Die Entwicklung einer Standortstrategie ist eine anspruchsvolle Aufgabe, weil sie im Grunde auch einen ersten Blick in die (technologische) Zukunft wagt.

Ein tiefes Technologie- und Marktverständnis, das Wissen um die Bedürfnisse von Investoren und öffentlicher Hand sowie die Berücksichtigung von Standortanforderungen der Unternehmen sind Basis für eine optimale Standortentwicklung.

Zur Sicherstellung eines strukturierten Entwicklungsprozesses benötigt man neben technologischer Expertise auch einen methodischen Werkzeugkasten für die Umsetzung. Aufgrund unserer Erfahrungen sind wir in der Lage,



Abbildung 3 – Die NMWP-Kompetenzfelder und Definition von Standortkompetenz im interdisziplinären Ansatz

Vision Zukunftsquartiere

zu relevanten Fragestellungen von Projekten belastbare Antworten im Konzeptionsverfahren zu erarbeiten und auch Impulse zu setzen. Die Verbindung von Technologiekompetenz und Methodenkompetenz erzeugt dabei immer messbar Mehrwerte und Vorteile in vielen Bereichen – so definieren wir bei NMWP den Begriff Standortkompetenz.

Als Berater, Taktgeber und Experten unterstützen wir so vornehmlich kommunale Auftraggeber sowie Unternehmen bei einer zielgerichteten und wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung von Zukunftsquartieren. Es ist unsere feste Überzeugung, dass die Entwicklung von

Standorten mit technologischen, gesellschaftlichen und marktwirtschaftlichen Aspekten zusammen gedacht werden muss. Dieser systemische NMWP-Ansatz schafft einen optimalen **Region-Market-Fit** – und das bedeutet für Sie nachhaltig erfolgreiche Standorte.

Die Entwicklung von Standorten muss mit technologischen, gesellschaftlichen und marktwirtschaftlichen Aspekten zusammen gedacht werden – so schaffen wir für Ihren Standort einen optimalen Region-Market-Fit !

Der Region-Market-Fit macht den Unterschied

Sicherlich haben unsere Herangehensweise und der NMWP-Prozess Ihr Interesse geweckt. Wir würden Ihnen gerne weitere Vorteile unseres Region-Market-Fit-Ansatzes präsentieren – bei Ihnen persönlich, telefonisch oder online.

Wir sollten darüber sprechen wie Ihre Standorte sich zu Zukunftsquartieren entwickeln können, und wie ein optimaler **Region-Market-Fit** Ihres zu entwickelnden Standorts aussehen könnte.

Hungrig nach Innovation und Zukunft? Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Die Autoren:



Frank Schnitzler

+49 (0) 211 385459-24
frank.schnitzler@nmwp.eu
www.nmwp.eu



Dr. Lukas Mengis

+49 (0) 211 385459-14
lukas.mengis@nmwp.eu
www.nmwp.eu



Markus Bau

+49 (0) 211 385459-20
markus.bau@nmwp.eu
www.nmwp.eu

regionmarketfit.nmwp.eu

Referenzen (Auszüge)

Masterplan Luftfahrt im Rheinischen Revier – Standort Merzbrück

Auftraggeber: **StädteRegion Aachen**

Auftragnehmer: **NMWP Management GmbH, Drees & Sommer SE**

Leistungszeitraum: **Q4 2020 – Q2 2021**

„Die hohe Dichte an Forschungs- und Industrieakteuren der Luftfahrt bietet eine sehr gute Ausgangslage für eine Standortentwicklung mit internationaler Strahlkraft. ...“

Dr. Tim Grüttemeier [Städteregionsrat]

Masterplan Digitalparks im Rhein-Kreis Neuss und im Rhein-Erft-Kreis

Auftraggeber: **Rhein-Kreis Neuss und Rhein-Erft-Kreis**

Auftragnehmer: **NMWP Management GmbH, Drees & Sommer SE**

Leistungszeitraum: **Q4 2022 – Q2 2023**

„Unterm Strich geht es folglich sowohl um den Erhalt von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie von Wertschöpfung in der Region, als auch darum, die Rahmenbedingungen für zusätzliches Wachstum zu schaffen. ...“

Hans-Jürgen Petrauschke [Landrat Rhein-Kreis Neuss]

Trendanalyse zum Digitalen Zwilling im Rhein-Erft-Kreis

Auftraggeber: **Rhein-Erft-Kreis**

Auftragnehmer: **NMWP Management GmbH**

Leistungszeitraum: **Q4 2024 – Q1 2025**

„Mit einem Digitalen Zwilling können wir Risiken früher erkennen und fundierte Entscheidungen treffen – sei es beim Hochwasserschutz, der Grundwasserbewirtschaftung oder einer nachhaltigen Stadtentwicklung. ...“

Frank Rock [Landrat Rhein-Erft-Kreis]

Potenzialstudie zur Ansiedlung der Halbleiterindustrie im Rhein-Kreis Neuss

Auftraggeber: **Rhein-Kreis Neuss**

Auftragnehmer: **NMWP Management GmbH**

Leistungszeitraum: **Q3 2024 – Q4 2024**

„Wie die Studie zeigt, besitzt der Kreis im Gegensatz zu anderen Regionen aufgrund seiner bisherigen industriellen Prägung und des aktuellen Strukturwandels ein exzellentes Flächen-, Infrastruktur- und Fachkräftepotenzial. ...“

Dirk Brügge [Kreisdirektor Rhein-Kreis Neuss]

*Technologien, Märkte und Standorte sollten zielgerichtet zusammen gedacht werden, um einen optimalen **Region-Market-Fit** zu erzielen. Wenn Sie mehr wissen wollen, downloaden Sie gerne unser **Whitepaper** auf unserer Website unter <https://nmwp.eu/regionmarketfit> oder sprechen Sie uns doch einfach direkt an.*

Impressum

Titel

„VISION ZUKUNFTSQUARTIERE – ein Lösungsansatz für eine ganzheitliche und nachhaltige Standortentwicklung“

Herausgeber

NMWP Management GmbH
Merowingerplatz 1
40225 Düsseldorf
T +49 (0)221 3854590
www.nmwp.eu

NMWP.

The Innovation Engineers.

Konzept / Redaktion / Gestaltung

Dr. Lukas Mengis, Markus Bau, Dipl.-Ing. Frank Schnitzler

Diese Publikation stellt eine allgemeine unverbindliche Information dar. Die Inhalte spiegeln die Auffassung der Autoren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wider. Obwohl die Informationen mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurden, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität, insbesondere kann diese Publikation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalles Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt daher in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung wird ausgeschlossen.

Bildnachweise

Cover Markus Spiske auf Unsplash (Ref. mz5I5In8zxE)
Seite 3 *Abb. 1: Durchführung des Market-Readiness-Level-Check als erster Schritt* - © NMWP
Seite 4 *Abb. 2: Leistungsbausteine auf dem Weg zum optimalen Region-Market-Fit im idealtypischen NMWP-Prozess* - © NMWP
Seite 5 *Abb. 3: Die NMWP Kompetenzfelder und Definition von Standortkompetenz im interdisziplinären Ansatz;*

Copyrights für die Bilder bei Zukunftsbranchen und -technologien:

- Code über Frau projiziert - © Pexels 3861969 - ThisIsEngineering (library of free to use images of engineers)
 - Flugzeug - © PIXABAY dmncwdrllch
 - E-Auto laden - © PIXABAY ClimateWarrior
 - Windrad - © PIXABAY manfredrichter
 - Halbleiter - © Adobe Stock ryanking999
 - Rechenzentrum - © PIXABAY deeznutz1
 - Rakete - © PIXABAY Wikimages
 - Reinraum – © Adobe Stock IM Imagery
- Copyrights für die Bilder bei Technologie-, Markt- und Standortanforderungen:
- Alle Darstellungen - © NMWP (KI-generiert via Adobe Firefly)