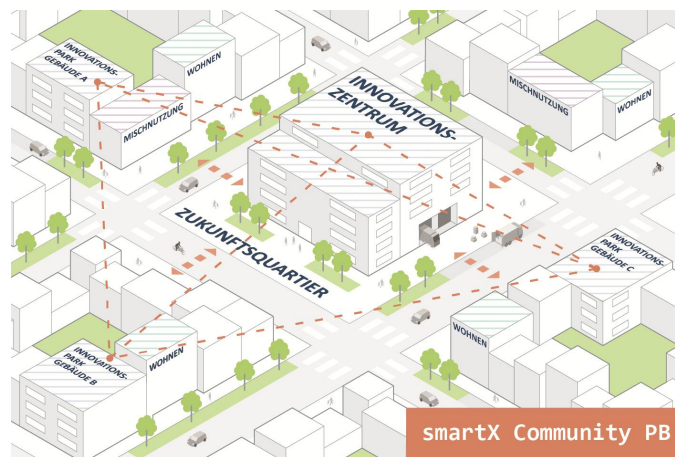




## Konzeptionalisierung des Innovationsparks im Zukunftsquartier der Stadt Paderborn mit besonderem Fokus auf dem Innovationszentrum



**Bearbeitung:**

agiplan public GmbH  
Kölner Straße 80-82  
45481 Mülheim an der Ruhr

Dr. Sebastian Stiehm  
Dr. Hans-Ulrich Tappe  
Hendrik Berns  
Lena Bruns

Juli 2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung und Vorgehen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Das Technologieprofil für den Innovationspark</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Analysen</b>	<b>9</b>
3.1	Sozioökonomische Analysen	9
3.2	Kompetenzfeldanalyse	14
3.3	Shift-Share-Analyse	18
3.4	Synthese Kompetenzfeldanalyse und Shift-Share-Analyse	19
<b>4</b>	<b>Expert:inneninterviews</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Kurzer Marktcheck</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Konzept und Services</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Dimensionierung und Bedarfe</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Raumprogramm</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Wirtschaftlichkeit mit DCF</b>	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>Management Summary</b>	<b>46</b>
<b>11</b>	<b>Anhang</b>	<b>49</b>

## 1 Einleitung und Vorgehen

Mit der Entwicklung des ehemals militärisch genutzten „Barker Areal“ auf einer Fläche von insgesamt 54 Hektar eröffnet sich für die Stadt Paderborn die Perspektive, ein neues Zukunftsquartier als innovativen Modellstadtteil in innerstadtnaher Lage in einem ersten Schritt in einen Masterplan zu überführen. Dieser Zukunftsraum liegt östlich des Stadtkerns lagegünstig in etwa zwei Kilometern Entfernung vom historischen Zentrum und von der Universität Paderborn (UPB).

Auf der Konversionsfläche soll im neu geplanten „Zukunftsquartier Paderborn“ ein Innovationszentrum errichtet und betrieben werden. Diese Infrastruktur soll eingebettet werden in einen sog. Innovationspark, der sich in Teilflächen über das gesamte nutzungsspezifisch durchmischte Zukunftsquartier erstrecken soll. Die Einrichtung eines Innovationsparks fördert – bei passender strategischer Ausrichtung – gezielt den Technologietransfer und zieht innovative Unternehmen an, um den Wirtschaftsstandort Paderborn langfristig zu stärken.

Grundlage für die Entwicklung des rund 54 Hektar großen Areals ist der „Masterplan Zukunftsquartier Paderborn“, der in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Paderborn und der urbanista GmbH & Co. KG erarbeitet wurde. Dieser Plan sieht eine vielfältige urbane Nutzungsmischung, kurze Wege sowie eine enge Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft vor. Unter dem Leitgedanken „Mix to the Max“ werden urbane Qualitäten wie Nachhaltigkeit durch nachhaltiges Bauen, ein integriertes Energiekonzept und ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept besonders hervorgehoben. Ein besonderer Mehrwert liegt dabei in der funktionalen Mischung aus Arbeiten, Wohnen und Leben: Sie fördert die Vernetzung zwischen innovativen Akteuren und der Stadtgesellschaft, ermöglicht vielfältige Begegnungsräume und schafft eine urbane Vielfalt unter anderem mit Gastronomie, sozialer Infrastruktur und Nahversorgung. Dadurch entstehen nicht nur Synergien zwischen Wissenschaft, Wirtschaft und Wohnen, sondern auch Potenziale für die Identität des Quartiers sowie einen verbesserten Zugang zu Humankapital – etwa durch die Attraktivität des Standorts für Fachkräfte und Talente.

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Paderborn mbH (WFG) nimmt im Kontext des Zukunftsquartiers eine zentrale Rolle ein. Als regionale Entwicklungsgesellschaft verfolgt sie das Ziel, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Standorts Paderborn durch gezielte Unterstützung von Unternehmen, Innovation und Technologietransfer zu stärken. Ein wesentliches Instrument der WFG ist die TPG-TechnologieParkPaderborn GmbH (TPG), die als 100%ige Tochter der WFG insbesondere mit dem Betrieb des bestehenden Technologieparks sowie der Konzeption und Umsetzung innovativer Infrastrukturprojekte betraut ist. Im Zukunftsquartier übernehmen WFG und TPG die Aufgabe, den Nutzungstyp „Technologie“ mit Leben zu füllen. Gemeinsam treiben sie die Entwicklung eines Innovationszentrums als ersten sichtbaren Ankerpunkt einer langfristig gedachten Innovationslandschaft voran. Ziel ist es, durch räumliche Nähe, passgenaue Infrastruktur und kuratierte inhaltliche Services neue Formen der Zusammenarbeit und des Transfers zu ermöglichen. Durch gezielte Formate und Angebote sollen hier Wissenschaft, Wirtschaft und Stadtgesellschaft systematisch miteinander verknüpft werden. Die Umsetzung erfolgt im engen Schulterschluss mit der Stadt Paderborn sowie weiteren Akteur:innen, um die im Masterplan angestrebte Nutzungsdurchmischung funktional und wirksam zu gestalten – insbesondere im Sinne einer lebendigen, technologieprägenden Quartiersidentität.

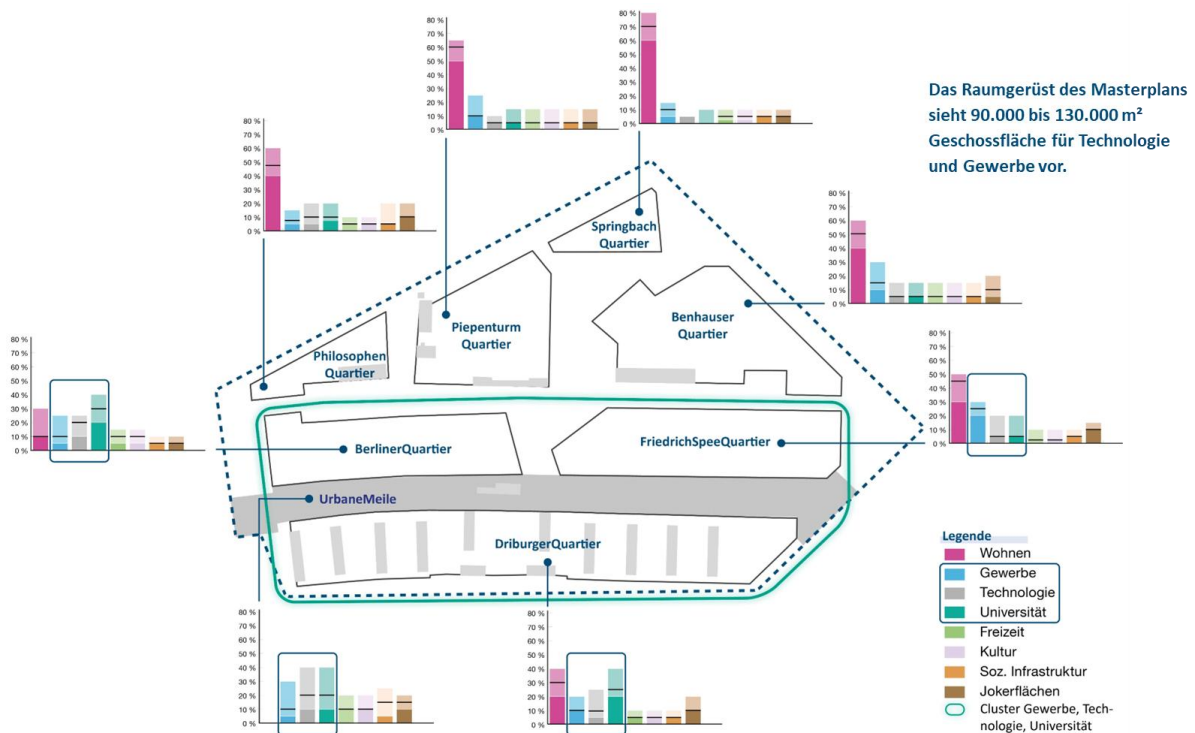


Abbildung 1: Räumliche Nutzungsverteilung im Zukunftsquartier (Quelle: Masterplan)

Damit eröffnet sich die Stadt Paderborn die herausragende Chance, den Standort als Zentrum für Innovation, Wirtschaft und Wissenschaft langfristig zu stärken. Ein Ziel der Standortentwicklung ist es, durch geeignete Raumangebote für Scale-ups den Technologietransfer zu stärken und innovative Unternehmen im Zukunftsquartier anzusiedeln.

Konkretes Ziel des vorliegenden Vorhabens ist es, den städtebaulichen Masterplan mit innovati-  
onsstarken Inhalten zu befüllen und ein klares Zielbild für den Innovationspark zu erarbeiten. So-  
bald das Umfeld analysiert ist und Alleinstellungsmerkmale für den Park ausgearbeitet sind, wird  
qualitativ erarbeitet, wie konkrete Angebote und Leistungen aussehen müssen bzw. nachgefragt  
werden. Daraufhin ergibt sich auch, welche Leistungen im Innovationspark angeboten werden soll-  
ten und vor allem, welche Angebote sich potenziell für das geplante Innovationszentrum anbieten  
(vorläufiges Raumprogramm). Aspekte der Wirtschaftlichkeit werden abschließend betrachtet.

## 2 Das Technologieprofil für den Innovationspark

In einem ersten Schritt wurde gemeinsam mit der ScMI AG ein **Zielbild für den Innovationspark** entwickelt. Dieses Zielbild setzt sich aus einem Strategieszenario und einem Technologieprofil zusammen. Während das Strategieszenario den Rahmen beschreibt, innerhalb dessen sich der Innovationspark im Zukunftsquartier entwickelt, legt das Technologieprofil die inhaltlichen Schwerpunkte und Innovationsfelder fest. Beide Komponenten wurden in drei Workshops unter Beteiligung relevanter Akteur:innen gemeinsam erarbeitet.

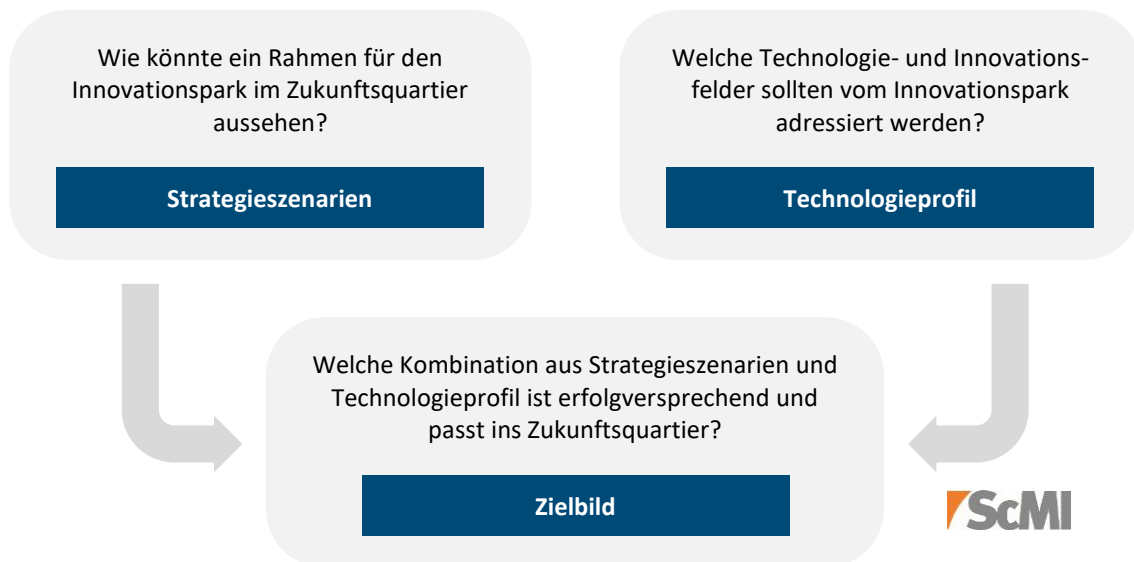


Abbildung 2: Methodisches Vorgehen (Darstellung: ScMI)

Der **Innovationspark** dient insgesamt der Förderung des Technologietransfers und der Ansiedlung innovativer Unternehmen und wissenschaftlicher Einrichtungen. Damit soll die wirtschaftliche und wissenschaftliche Leistungsfähigkeit Paderborns nachhaltig gestärkt werden. Die Entwicklung des Innovationsparks orientiert sich an übergeordneten Innovationsfeldern, die die besonderen Stärken und Potenziale des Standorts adressieren. Das **Innovationszentrum** als Nukleus des Parks wird von der TPG errichtet und betrieben; eine Finanzierung über GRW- und RWP-Fördermittel ist vorgesehen. Die Infrastruktur des Innovationsparks wird dezentral in Teilflächen über das gesamte Zukunftsquartier verteilt und in die nutzungsgemischte Struktur integriert.

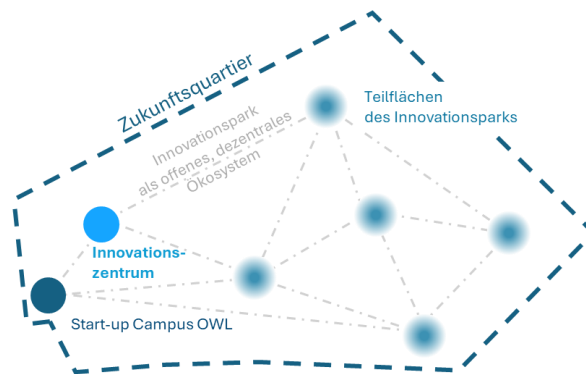


Abbildung 3: Schematische Darstellung des Innovationsparks (Eigene Darstellung)

### Das Strategieszenario für den Innovationspark ist offen und flexibel.

Das entwickelte Strategieszenario sieht den Innovationspark als integralen Bestandteil des Zukunftsquartiers und der städtischen Entwicklung vor. Der Park versteht sich auch als offenes Netzwerk, das auf aktive Community-Entwicklung und experimentelles Lernen im Sinne eines „urbanen Reallabors“ setzt. Mit einem hohen Maß an Flexibilität und Anpassungsfähigkeit soll der Park auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren können. Dies gilt sowohl für die bauliche als auch für die infrastrukturelle Gestaltung. Das Angebot des Innovationsparks umfasst verschiedene Services und Infrastrukturen, die sich inhaltlich an innovativen Themen orientieren. Das Technologieprofil dient hierbei als Leitplanke, um kontinuierlich neue Themen aufzugreifen und den Park dynamisch weiterzuentwickeln. Adressiert werden dabei vielfältige Zielgruppen, die weit über klassische Wirtschaftsakteur:innen hinausgehen und auch Wissenschaft, Handwerk, Start-ups, Scale-ups, Start-ins und die Zivilgesellschaft einschließen. Der Innovationspark soll eine starke Pull-Wirkung entfalten, um internationale Neuansiedlungen anzuziehen, und gleichzeitig eine hohe Push-Wirkung für die Region entfalten, indem er aktiven Technologie- und Wissenstransfer fördert. Der Park setzt dabei auf einen breiten Innovationsbegriff, der High-Tech, Deep-Tech und soziale Innovationen gleichermaßen umfasst und alle Stufen der Wertschöpfungskette – von Ausbildung über Forschung und Entwicklung bis hin zur praktischen Anwendung – berücksichtigt.

### smartX ist das Technologieprofil des Innovationsparks.

Das Technologieprofil des Innovationsparks wurde unter dem Leitgedanken „smartX“ entwickelt. Paderborn bringt exzellente Voraussetzungen mit: Die Stadt ist hochspezialisiert im Bereich der Informationstechnologie und verfügt über vielfältige Kompetenzen und Anwendungsfelder (Kooperationspartner, Kunden) u. a. in Feldern wie Künstliche Intelligenz, intelligente Systeme, Automatisierung und IT-Security. Ein dichtes Ökosystem aus kleinen und mittleren Unternehmen, großen Corporates sowie einer starken Wissenschaft mit hoher Gründungsaktivität – wie der Universität Paderborn und außeruniversitären Einrichtungen (z. B. Fraunhofer IEM) – prägt den Standort.

Paderborn bringt junge und wachsende Unternehmen (Start-Ups, Scale-Ups) aus der Hochschule und aus anderen Bereichen, wie z. B. dem Handwerk hervor. Häufig dienen die Kompetenzen der Informationstechnologie den jungen Unternehmen dazu, in spezialisierten (produzierenden) Branchen Paderborns oder Ostwestfalens geschäftlich tätig zu werden (z. B. Maschinenbau, Automotive, Food, Metallverarbeitung). Das **Technologieprofil smartX** beschreibt genau diese Richtung des Innovationstransfers:

Innovative, smarte Lösungen gehen mit kurzen Entwicklungszyklen schnell in die Anwendung (Deployment). Start-Ups und Scale-Ups benötigen entsprechende Rahmenbedingungen (u. a. Büros, Werkstätten, Services, Coachings) um am Standort Paderborn wachsen (und bleiben) zu können. Der Innovationspark adressiert diese Bedarfe expliziert. Dabei ist das Innovationszentrum der erste Baustein und Nukleus des geplanten Parks, der modulweise aufgebaut wird.



### 3 Analysen

Zur Konzeption des Innovationsparks Paderborn im Zukunftsquartier hat die agiplan public GmbH in einem ersten Schritt verschiedene sozioökonomische Analysen durchgeführt – darunter eine **Kompetenzfeldanalyse** sowie eine **Shift-Share-Analyse**. Diese Untersuchungen konzentrieren sich auf die wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen im Kreis und der Stadt Paderborn und bilden zusammen mit den Ergebnissen weiterer Arbeitsschritte die Grundlage für die Ableitung und Entwicklung des Raumprogramms des Innovationszentrums.

#### 3.1 Sozioökonomische Analysen

##### Unternehmensgrößen

Die Analyse der Unternehmensgrößen im Kreis Paderborn liefert eine erste wichtige Grundlage für das Verständnis der regionalen Wirtschaftsstruktur. Der Anteil der Beschäftigten in Kleinst-, Klein- und größeren Unternehmen entspricht in etwa dem Landesdurchschnitt. Auffällig ist jedoch, dass ein **durchschnittliches Unternehmen in der Region rund 0,8 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) weniger aufweist** als ein Vergleichsbetrieb auf Landesebene.

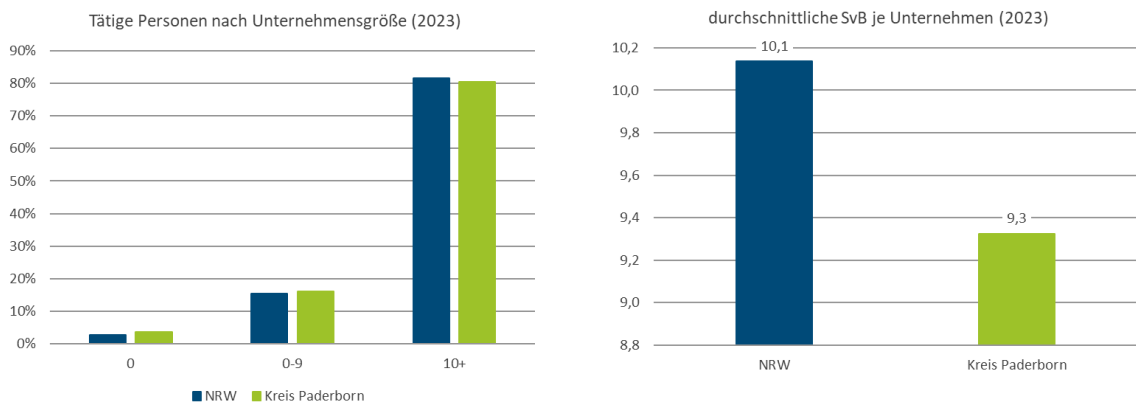


Abbildung 4:

Links: Tätige Personen nach Unternehmensgröße (2023) Datengrundlage: statistisches Landesamt (2025): Unternehmensdemografie nach Kreisen und kreisfreien Städten

Rechts: Durchschnittliche SvB je Unternehmen (2023) Datengrundlage: Statistisches Landesamt (2025): Rechtliche Einheiten und Beschäftigte nach Kreisen und kreisfreien Städten

##### Beschäftigte in wissensintensiven Branchen

Ein zentraler Faktor für die Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit der Region ist der Anteil der SvB in wissensintensiven Branchen. Hier liegt Paderborn etwa drei Prozentpunkte über dem landesweiten Durchschnitt. Diese positive Abweichung ist vor allem dem Universitätsstandort und der starken Präsenz von Unternehmen im Bereich Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT) geschuldet. Mit dem hohen Anteil an wissensintensiven Beschäftigungen geht die Annahme

einer überdurchschnittlichen Innovationskraft sowie einer verbesserten Anpassungsfähigkeit an wirtschaftliche Veränderungen einher.

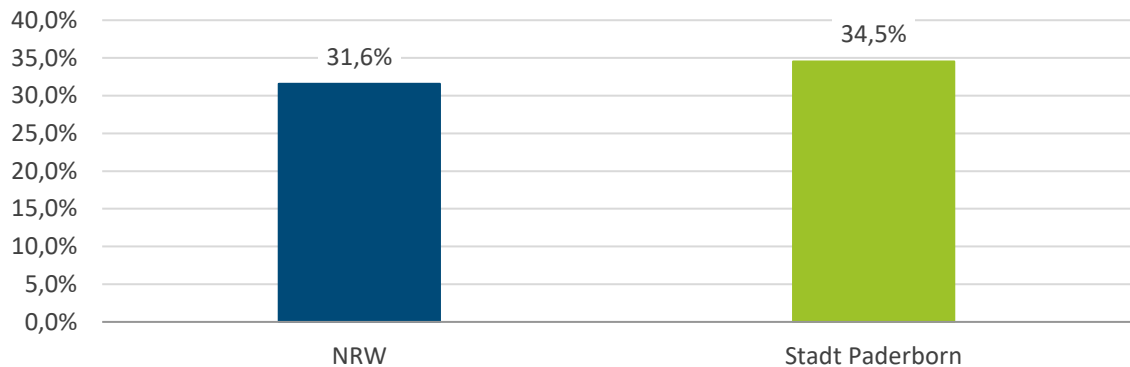


Abbildung 5: Anteil der SvB in wissensintensiven Branchen (2024) Datengrundlage: Eigene Berechnungen basierend auf Beschäftigtendaten der Bundesagentur für Arbeit und Gehrke et al. (2010): Listen wissens- und technologieintensiver Güter und Wirtschaftszweige

### Emissionsintensität

Im Hinblick auf die ökologische Dimension zeigt sich, dass die Unternehmen im Kreis Paderborn **unterdurchschnittliche direkte Klimagasemissionen je SvB in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent aufweisen**. Grundlage dieser Einschätzung ist eine Hochrechnung von Bundesdurchschnittswerten, bei der die Emissionen je SvB der einzelnen Branchen mit der Beschäftigtenzahl im Kreis multipliziert wurden. Die vergleichsweise geringe Emissionsintensität ist insbesondere auf die stark **dienstleistungsorientierte Wirtschaftsstruktur** zurückzuführen. Dadurch ist der ökologische Transformationsdruck in der Region geringer als in industriell geprägten Gebieten.

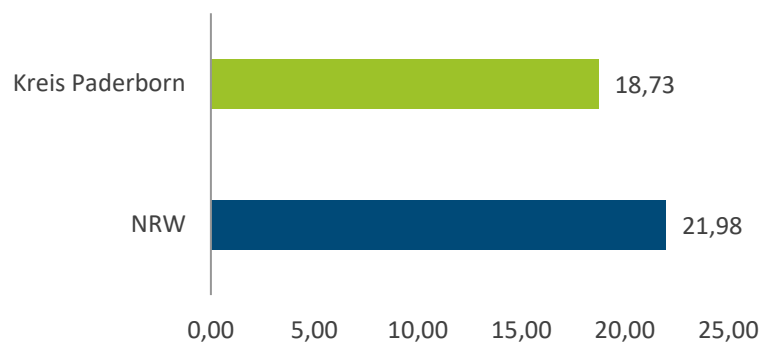


Abbildung 6: Durchschnittliche direkte Klimagasemissionen je SvB in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent (2024) Datengrundlage: Eigene Berechnungen basierend auf Beschäftigtendaten der Bundesagentur für Arbeit und der Luftemissionsrechnung des Bundes

## Import/Export

Die Analyse der Import- und Exportabhängigkeit verdeutlicht, dass die Wirtschaft im Kreis Paderborn 2024 unterdurchschnittlich stark in internationale Wertschöpfungsketten eingebunden ist. Besonders der Anteil der importabhängigen Branchen liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Dies ist ebenfalls Ausdruck der dienstleistungsorientierten Struktur, da Dienstleistungen typischerweise stärker lokal oder regional erbracht werden. Entsprechend sind die wirtschaftlichen Auswirkungen globaler Krisen, wie Lieferkettenstörungen oder Handelskonflikte, für die Region im Vergleich zu stärker importorientierten Standorten tendenziell geringer. Gleichzeitig macht die überdurchschnittliche Exportabhängigkeit deutlich, dass die Region in hohem Maße auf internationale Absatzmärkte ausgerichtet ist. Besonders exportstarke Branchen wie das verarbeitende Gewerbe, darunter die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen sowie der Maschinenbau, spielen hierbei eine zentrale Rolle.

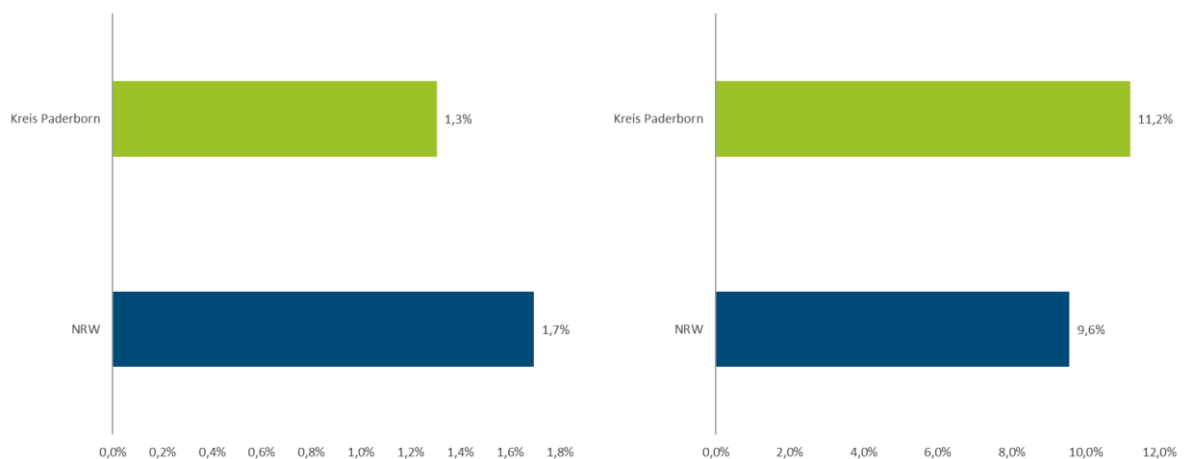


Abbildung 7: Anteil der SvB in import- (links) und exportabhängigen (rechts) Branchen (2024) Datengrundlage: Eigene Berechnungen basierend auf Beschäftigtendaten der Bundesagentur für Arbeit und der Input-Output-Rechnung des Bundes

## Gründungsintensität

Die Gründungsintensität in der Stadt Paderborn liegt im Zeitraum von 2014 bis 2023 leicht über dem Durchschnitt des Kreises und des Landes. Dieses positive Bild lässt sich zu einem großen Teil auf das **Gründungsgeschehen an der Universität Paderborn** zurückführen, die bundesweit zu den **Top 10 der Gründungshochschulen** zählt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass in die Statistik auch weniger innovative Gründungen einfließen. Um innovative Gründungen weiter zu fördern und das positive Gründungsgeschehen nachhaltig zu unterstützen, sind zusätzliche Flächen und Einrichtungen erforderlich, die Teil eines geplanten Innovationsparks sein könnten.

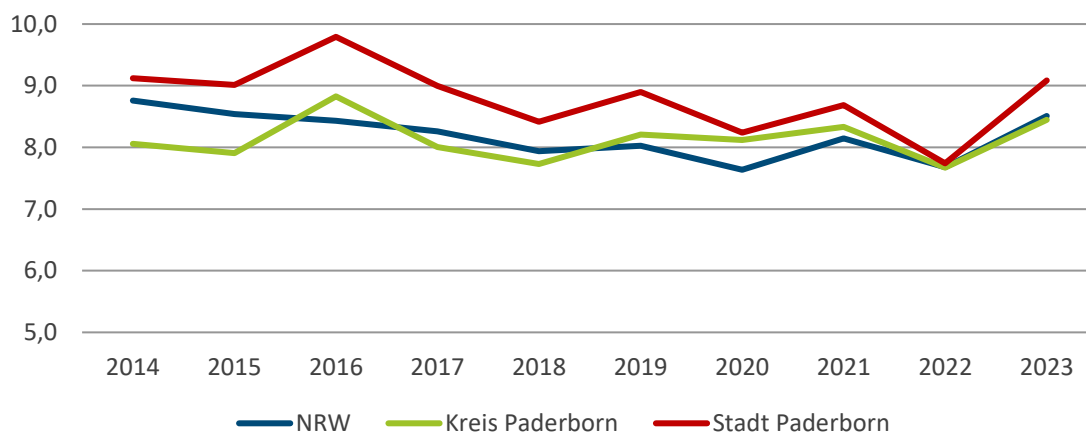


Abbildung 8: Gründungsintensität je 1.000 Einwohner:innen. Datengrundlage: statistisches Landesamt (2025): Gewerbean- und -abmeldungen (ohne Automatenaufsteller) – Gemeinden – Jahr. Stichtag: 31.12.2023

### Gründungen nach Wirtschaftsabschnitten

Eine differenzierte Betrachtung der Gründungen nach Wirtschaftsabschnitten macht deutlich, dass die **Gründungsdynamik** im Kreis Paderborn stark vom **Dienstleistungssektor** geprägt wird: 84 Prozent der Neugründungen entfallen auf den tertiären Sektor (Dienstleistungen), 15 Prozent auf den sekundären Bereich (Industrie und Gewerbe) und lediglich 1 Prozent auf den primären Sektor (Urproduktion). Innerhalb des Dienstleistungssektors dominieren Gründungen im Wirtschaftsabschnitt G (Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen) mit einem Anteil von 30 Prozent. Für die Entwicklung eines Innovationszentrums sind jedoch insbesondere Gründungen in den Wirtschaftsabschnitten M (Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen) sowie J (Information und Kommunikation) von Relevanz. Die folgende Grafik zeigt die Gründungsintensität verschiedener Branchen je 1.000 Einwohner:innen, wobei die Werte zur besseren Vergleichbarkeit indexiert wurden. Dabei stellt der Landesdurchschnitt für jede Branche den Indexwert 1 dar.

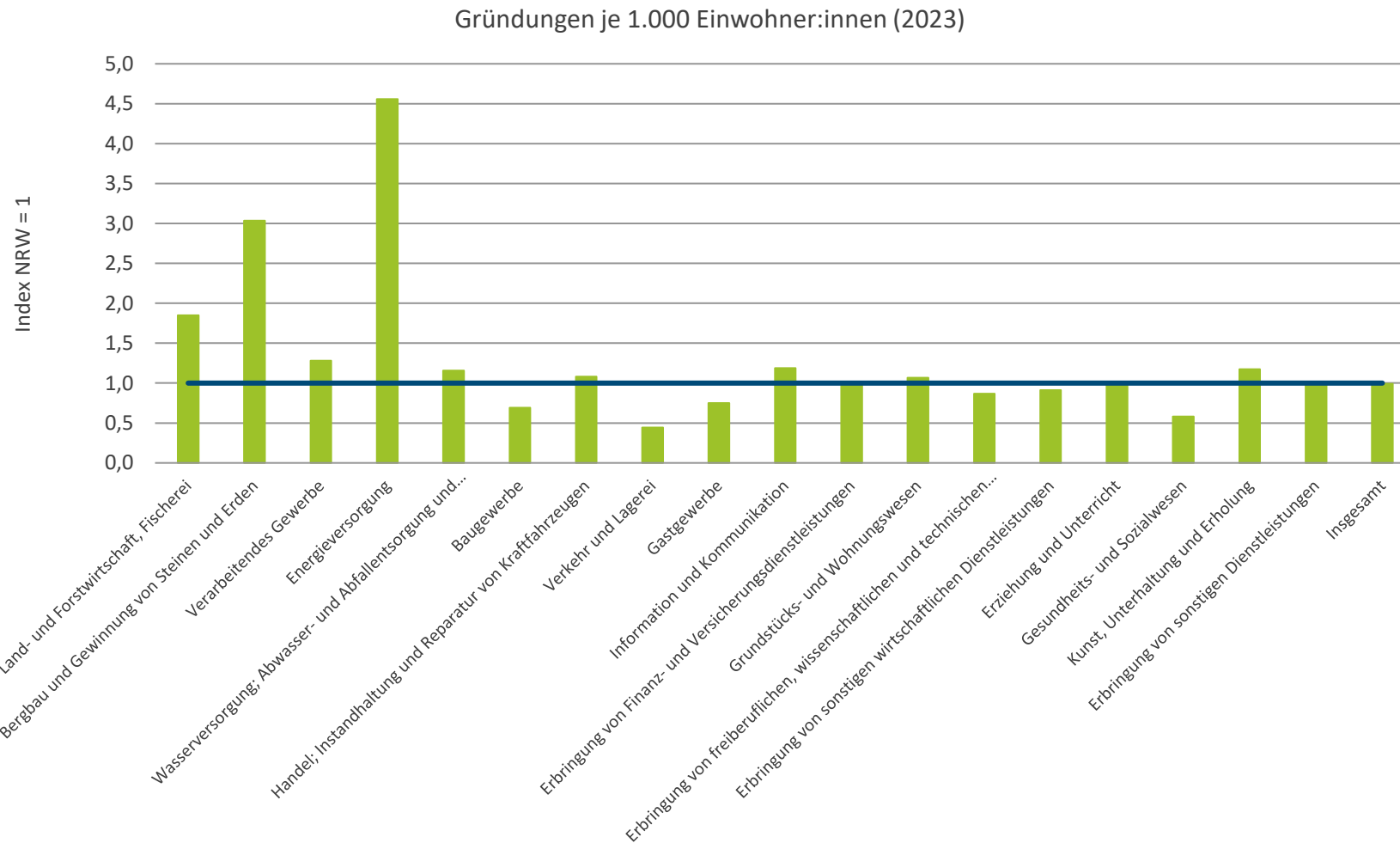


Abbildung 9: Gründungen nach WZ je 1.000 Einwohner:innen relativ zu NRW (2023). Datengrundlage: statistisches Landesamt (2025): Gewerbean- und -abmeldungen (ohne Automatenaufsteller) nach Grund der Gewerbean- und -abmeldungen und Wirtschaftsabschnitten (19) der WZ 2008. Stichtag: 31.12.2023

## Gründungsaktivität Stadt Paderborn

Die Gründungsaktivität in der Stadt Paderborn zeigt sich insbesondere seit 2021 sehr dynamisch. In den vergangenen zehn Jahren wurden 1.829 Unternehmen mehr gegründet als im gleichen Zeitraum abgemeldet wurden. Die Stadt Paderborn trägt ca. 50 Prozent zum Gründungsgeschehen des Kreises bei und ist somit für die Gesamtentwicklung von großer Bedeutung. Die **Universität Paderborn** spielt hierbei eine zentrale Rolle: Sie ist nicht nur Gründungshochschule, sondern auch **Treiberin zahlreicher erfolgreicher Start-Ups**. So wurden bislang etwa 52 Start-Ups aus dem Hochschulumfeld als besonders erfolgreich ausgezeichnet. Mit der Startup-Factory OWL verfügt die Region zudem über eines von 15 bundesweiten Leuchtturmprojekten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, das insbesondere auf B2B-Gründungen im Bereich der industriellen digitalen Transformation abzielt.

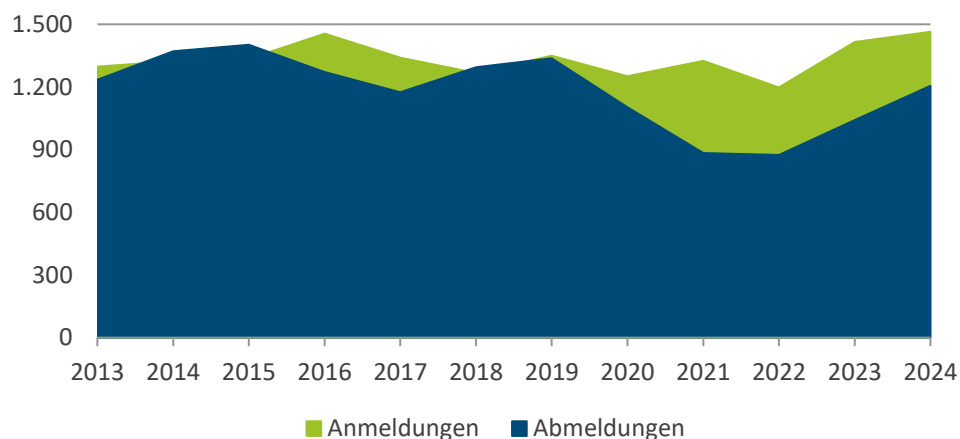


Abbildung 10: Gründungsaktivität zwischen 2013–2024 der Stadt Paderborn.  
Datengrundlage: Statistisches Landesamt (2025): Gewerbean- und abmeldungen (ohne Automatenaufsteller)

## 3.2 Kompetenzfeldanalyse

Die Kompetenzfeldanalyse (KFA) ist eine Methode zur **Auswertung der Wirtschaftsstruktur** eines Untersuchungsraums, hier der Kreis Paderborn, im Vergleich zu einer Referenzregion, hier dem Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie basiert auf den Beschäftigtendaten der Bundesagentur für Arbeit zum Stichtag 30.06.2024. Die KFA visualisiert drei Metriken: Auf der horizontalen Achse ist der **Standortkoeffizient** dargestellt. Er beschreibt die Spezialisierung eines Wirtschaftszweigs eines Kreises basierend auf dem relativen Beschäftigungsanteil dieser Abteilung an der Gesamtbeschäftigung im Vergleich zu ihrem Anteil an der Gesamtbeschäftigung in der Referenzregion. Ein Wert von eins bedeutet, dass in der Untersuchungsregion relativ zur Gesamtbeschäftigung gleich viele Personen in einem Wirtschaftszweig arbeiten wie in der Vergleichsregion, während ein Wert von zwei bedeutet, dass doppelt so viele Personen in einer Branche beschäftigt sind, wie in der Vergleichsregion. Auf der vertikalen Achse ist die **Veränderung der Anzahl der SvB** in den letzten fünf Jahren dargestellt. Hierdurch entstehen vier Quadranten wobei rechts der vertikalen Achse Branchen mit ausgeprägter Spezialisierung und oberhalb der horizontalen Achse mit

Beschäftigtenwachstum in den letzten fünf Jahren dargestellt werden. Die Größe der Blasen stellt den **Anteil einer Wirtschaftsabteilung an der Gesamtbeschäftigung** dar. Die folgende grafische Darstellung der KFA kann aus Gründen der visuellen Klarheit nur ausgewählte Branchen darstellen.

Die Kompetenzfeldanalyse (KFA) für den Kreis Paderborn (Abb. 11) zeigt verschiedene **lokale Branchenschwerpunkte** im Kreis Paderborn. Eine starke Ausprägung zeigt sich im **Verarbeitenden Gewerbe**, das durch eine hohe Spezialisierung gekennzeichnet ist und in mehreren Teilbereichen in den vergangenen fünf Jahren teils positive Wachstumstendenzen verzeichnete. Hierzu zählen insbesondere die Nahrungs- und Futtermittelherstellung (WZ 10), die Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (WZ 16), die Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus (WZ 17), die Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden (WZ 23), die Herstellung von Glas- und Metallwaren (WZ 26), der Maschinenbau (WZ 28), die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (WZ 29) sowie der Maschinen- und Gerätebau für bestimmte Zwecke (WZ 31).

Besonders hervorzuheben ist darüber hinaus der Bereich der **Dienstleistungen der Informationstechnologie** (WZ 62), der nicht nur ein überdurchschnittliches Wachstum und eine hohe Spezialisierung aufweist, sondern auch einen großen Anteil an den SvB stellt und damit als **lokale Leitbranche** fungiert. Auch der Maschinenbau (WZ 28) sowie die Ernährungswirtschaft (WZ 10) binden eine erhebliche Zahl an SvB, sind überdurchschnittlich spezialisiert und zählen ebenfalls zu den prägenden Leitbranchen am Standort Paderborn.

Im Vergleich zur Gesamtbetrachtung des Kreises Paderborn liefert die Kompetenzfeldanalyse für die Stadt Paderborn (Abb. 12) ein differenziertes Bild der wirtschaftlichen Schwerpunkte. Während im Kreis insbesondere das verarbeitende Gewerbe eine zentrale Rolle spielt, zeigt die Stadt Paderborn eine stärkere Ausrichtung auf wissensintensive Dienstleistungen. So lassen sich in der Stadt insbesondere in den Bereichen „Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten“ (WZ 26), „Dienstleistungen der Informationstechnologie“ (WZ 62) sowie der „Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen“ (WZ 29) besonders ausgeprägte Spezialisierungen feststellen. Diese Branchen befinden sich im rechten Quadranten der KFA-Grafik und weisen damit einen überdurchschnittlichen Spezialisierungsgrad im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen auf.

Darüber hinaus verzeichneten in der Stadt Paderborn vor allem die Wirtschaftsabschnitte „Herstellung von Glas und Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden“ (WZ 23) sowie „Verwaltung und Führung von Unternehmen; Unternehmensberatung“ (WZ 70) ein signifikantes Beschäftigtenwachstum in den letzten fünf Jahren. Diese Entwicklung deutet auf eine zunehmende Bedeutung dieser Sektoren für die städtische Wirtschaftsstruktur hin, wobei insbesondere unternehmensnahe Dienstleistungen an Relevanz gewinnen.

Insgesamt zeigt sich, dass sich die wirtschaftliche Struktur der Stadt Paderborn stärker durch dienstleistungsorientierte Branchen mit hohem Wissens- und Technologiegehalt auszeichnet, während auf Kreisebene, also insbesondere außerhalb des städtischen Raums, das verarbeitende Gewerbe – mit seiner Vielzahl spezialisierter industrieller Teilbereiche – den dominierenden wirtschaftlichen Schwerpunkt bildet. Diese arbeitsteilige Differenzierung innerhalb des Untersuchungsraums verweist auf eine funktionale Komplementarität zwischen Stadt und Umland, bei der urbane Zentren als Innovations- und Dienstleistungsstandorte fungieren, während das Umland stärker produktionsorientiert geprägt ist.

## Kompetenzfeldanalyse Paderborn 2024 (Referenz NRW)

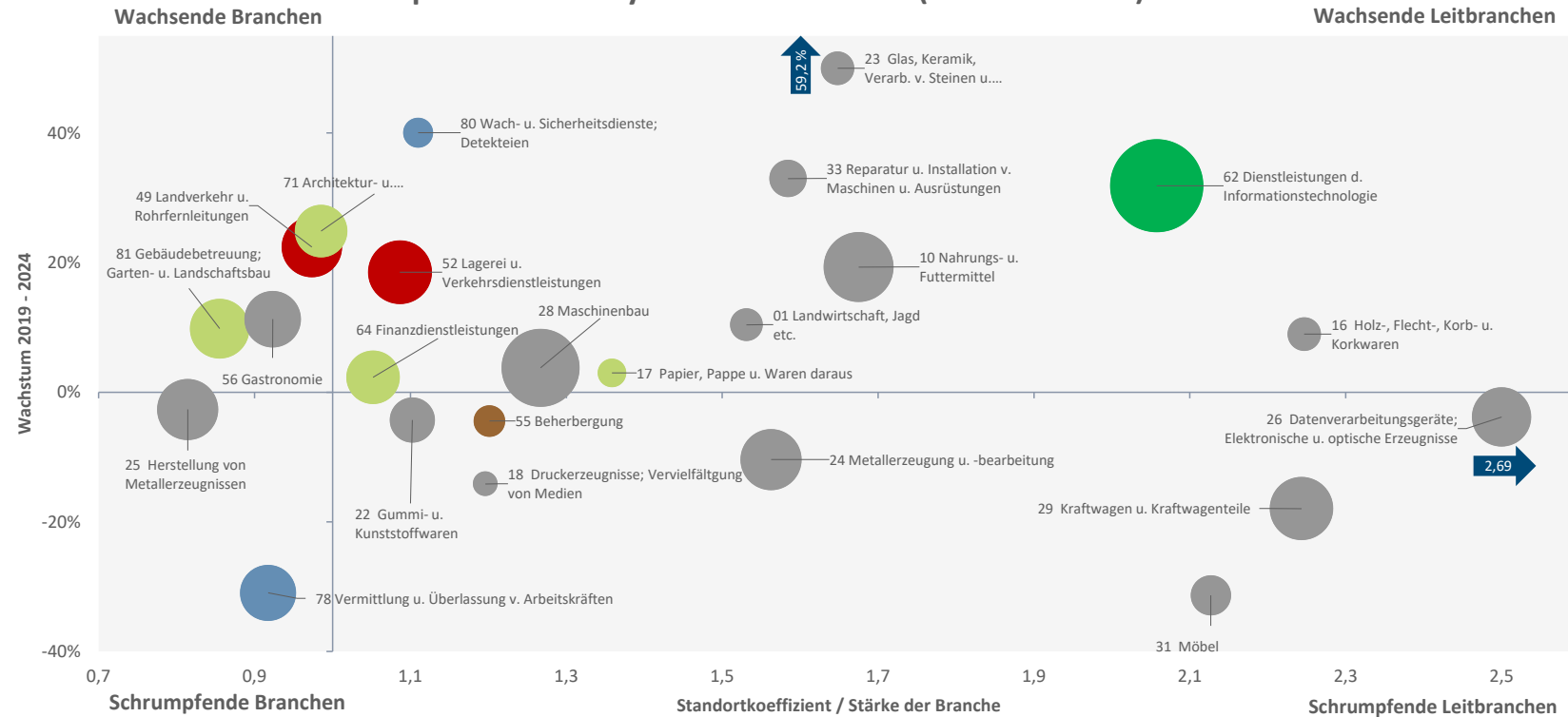


Abbildung 11: Kompetenzfeldanalyse des Kreises Paderborn (Eigene Darstellung)  
Datengrundlage: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsklassen (2-Steller) für 2019 und 2024



## Kompetenzfeldanalyse Stadt Paderborn 2024 (Referenz NRW)

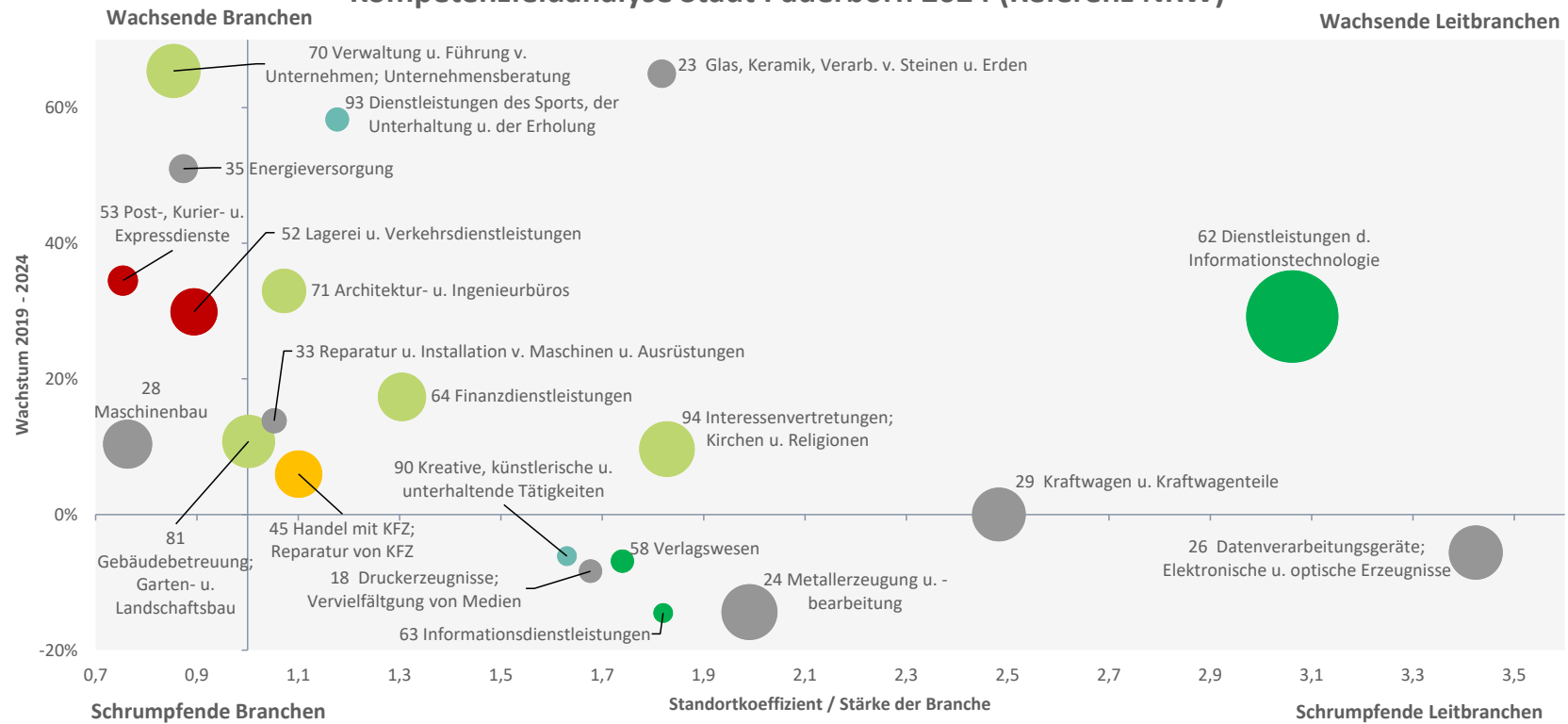


Abbildung 12: Kompetenzfeldanalyse der Stadt Paderborn (Eigene Darstellung)

Datengrundlage: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsklassen (2-Steller) für 2019 und 2024

### 3.3 Shift-Share-Analyse

Die im Rahmen der Konzeptionierung durchgeführte Shift-Share-Analyse liefert wichtige Erkenntnisse zur wirtschaftlichen Entwicklung Paderborns im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen (NRW). Der **Regionalfaktor** der Analyse gibt an, wie sich die SvB in Paderborn entwickelt hätten, wenn sie im gleichen Verhältnis wie die Gesamtwirtschaft von NRW gewachsen wären. Ergänzend zeigt der **Strukturfaktor**, ob die lokale Wirtschaftsstruktur – also die Branchenzusammensetzung – dazu geführt hat, dass Paderborn vom allgemeinen Wachstum profitiert oder eher benachteiligt war. Der **Standortfaktor** schließlich spiegelt wider, in welchem Ausmaß spezifische regionale Gegebenheiten – beispielsweise Standortvorteile oder gezielte Fördermaßnahmen – die Beschäftigungsentwicklung positiv beeinflusst haben.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass sich Paderborn in den vergangenen fünf Jahren besser entwickelt hat als das Vergleichsgebiet NRW. Konkret sind im Untersuchungszeitraum rund 3.700 SvB mehr in Paderborn tätig, als es bei einer durchschnittlichen Entwicklung gemäß dem landesweiten Trend zu erwarten gewesen wäre. Dieses **überdurchschnittliche Wachstum** ist vor allem auf günstige Standortfaktoren und gezielte regionale Fördermaßnahmen zurückzuführen, die die wirtschaftliche Dynamik vor Ort stärken. Gleichzeitig zeigt die Analyse, dass in Paderborn eine Konzentration von Branchen vorliegt – insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe –, die landesweit in den letzten Jahren eher ein unterdurchschnittliches Wachstum oder eine Stagnation verzeichnet haben. Das positive Gesamtergebnis unterstreicht daher umso mehr die Bedeutung der lokalen Rahmenbedingungen und standortspezifischen Faktoren für die wirtschaftliche Entwicklung Paderborns. Insgesamt bestätigt die Analyse eine vorteilhafte wirtschaftliche Dynamik, die das Fundament für die weitere Entwicklung und den Erfolg des geplanten Innovationszentrums bildet.

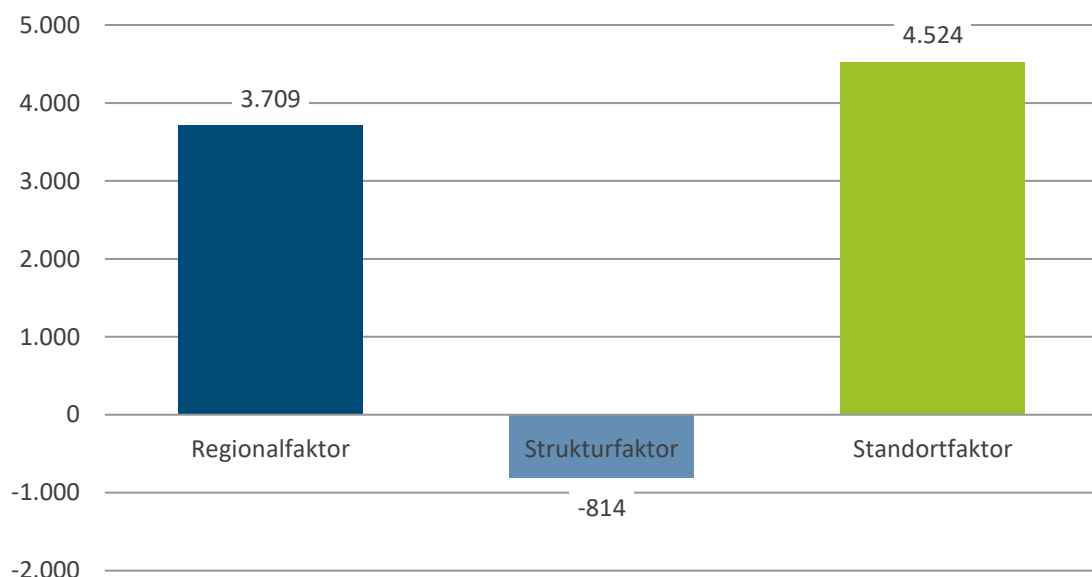


Abbildung 13: Shift-Share-Analyse Datengrundlage.  
Eigene Berechnungen basierend auf Beschäftigtendaten der Bundesagentur für Arbeit

### 3.4 Synthese Kompetenzfeldanalyse und Shift-Share-Analyse

Die Zusammenführung der Ergebnisse aus der Kompetenzfeldanalyse und der Shift-Share-Analyse liefert ein differenziertes und belastbares Bild der wirtschaftlichen Ausgangslage und Entwicklungspotenziale im Kreis Paderborn. Beide Analysen bestätigen, dass die Region über **klar erkennbare Stärken in bestimmten Branchen verfügt**, während zugleich weitere Bereiche identifiziert wurden, die Chancen für eine gezielte wirtschaftliche Weiterentwicklung bieten.

Im Kern lassen sich aus den Analysen zwei strategische Stoßrichtungen ableiten, die die Grundlage für die künftige Ausrichtung des geplanten Innovationsparks bilden können. Zum einen bietet sich die Möglichkeit, die bestehenden Kompetenzen und Schwerpunkte im Sinne der Smart Specialization Strategy weiter zu stärken. Insbesondere die Bereiche Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT) sowie die Automotive- und Metallbranche heben sich sowohl in der Kompetenzfeldanalyse durch ihre hohe Spezialisierung als auch in der Shift-Share-Analyse durch ihre überdurchschnittliche Dynamik hervor. Diese Branchen zeigen nicht nur stabile Strukturen, sondern auch Wachstumspotenziale, die durch den Aufbau passender Angebote im Innovationspark gezielt unterstützt und weiterentwickelt werden können. Der gezielte Ausbau dieser Stärken kann zudem Agglomerationsvorteile fördern und über Wissensspillover auch Impulse in benachbarte Technologiefelder geben. Hierzu ist allerdings eine detaillierte Betrachtung der bestehenden Unternehmenslandschaft erforderlich, um branchenspezifische Bedarfe, Kooperationspotenziale und Entwicklungsmöglichkeiten besser zu verstehen.

Zum anderen zeigen beide Analysen, dass es über die etablierten Leitbranchen hinaus weitere Bereiche des produzierenden Gewerbes sowie des Dienstleistungssektors gibt, die Potenzial für die Entwicklung neuer Schwerpunkte bieten. Durch gezielte Maßnahmen kann hier related variety erzeugt werden, also eine thematische Vielfalt in verwandten Bereichen, die die Innovationsfähigkeit erhöht und das Risiko sektoraler Abhängigkeiten reduziert. Die Entwicklung neuer wirtschaftlicher Schwerpunkte trägt somit zur Diversifizierung der regionalen Wirtschaftsstruktur bei und unterstützt den Aufbau eines resilienten, zukunftsfähigen Innovationsökosystems.

Wirtschaftsabteilung	Spezialisierung	Beschäftigtenanteil	Dynamik		SvB je Unternehmen	
			Wachstum	Standortfaktor	ØSvB je Unternehmen	Koeffizient zu NRW
10 Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln	1,68	2,91 %	19,34 %	+660	36,3	0,9
23 Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden	1,65	0,66 %	59,18 %	+352	18,2	0,8
24 Metallerzeugung und -bearbeitung	1,56	2,23%	-10,39%	+78	N/V	N/V
26 Datenverarbeitungsgeräte, elektronische und optische Erzeugnisse	2,69	2,08%	-3,81%	-230	94,8	3,2
28 Maschinenbau	1,27	3,63 %	3,77 %	+401	46,7	0,8
29 Kraftwagen- und Kraftwagenteile	2,24	2,39%	-17,93%	-62	223,1	2,2
33 Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstung	1,58	0,83 %	33 %	+194	8	0,7
35 Energieversorgung	0,61	0,51%	50,23%	+185	1,2	0,2
52 Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr	1,09	2,42%	18,53%	+593	34,2	1,0
62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	2,06	5,19 %	31,87 %	+509	9,5	1,1
64 Erbringung von Finanzdienstleistungen	1,05	1,70%	2,31%	+158	30,9	0,6
70 Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben	0,7	2,16 %	91,23 %	+936	3,9	0,7
71 Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung	0,99	1,63 %	24,87 %	+265	3,9	0,8

Abbildung 14: Synthese Shift-Share- und Kompetenzfeldanalyse Kreis Paderborn (Eigene Darstellung)

#### 4 Expert:inneninterviews

Im Rahmen der Bedarfsanalyse wurden acht leitfadengestützte Expert:inneninterviews mit Vertreter:innen aus Gründerszene, Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung durchgeführt. Ziel war es, fundierte Einblicke in zentrale Anforderungen und Erwartungen an das geplante Innovationszentrum bzw. auch an den -park zu gewinnen – etwa hinsichtlich seiner inhaltlichen Ausrichtung, der gewünschten Serviceangebote sowie der benötigten infrastrukturellen Rahmenbedingungen.

##### **Die Anwendung von IKT soll im Fokus stehen.**

Die Aussagen der Expert:innen verdeutlichen die Notwendigkeit einer klaren strategischen Ausrichtung für den geplanten Innovationspark. Dabei wurde mehrfach betont, dass eine deutliche Abgrenzung zum bestehenden TecUP erforderlich ist. Der neue Standort soll sich als „**Zentrum der Anwendung**“ positionieren – mit einem konsequenten Fokus auf praxisnahe Entwicklungen, Unternehmensbedarfe und anwendungsorientierte Lösungen. Eine hochschulgetriebene Innovationslogik steht hierbei nicht im Vordergrund.

Statt vordefinierte thematische Schwerpunkte zu setzen, soll der Innovationspark **offen für gute Ideen** aus der Region sein. Lokale Impulse – ob technisch, handwerklich oder kreativ – verdienen Förderung. Ziel ist es, Synergien zu fördern und die Entstehung eines lebendigen Innovationsökosystems zu unterstützen. Dazu gehört auch, dass ergänzende Dienstleistungen – wie etwa Steuerberatung, Mediengestaltung, Notariate oder Angebote der Wirtschaftsförderung – perspektivisch im Quartier mitgedacht werden. Die TPG übernimmt hierbei jedoch keine Rolle als Vermittlerin für diese Services, sondern konzentriert sich auf die Gestaltung geeigneter Rahmenbedingungen, in denen solche Angebote eigenständig andocken und zur Wirkung kommen können.

Die in der Region Ostwestfalen-Lippe (OWL) stark ausgeprägte Kompetenz im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT) soll gezielt **als Katalysator** wirken und auf andere Branchen, insbesondere das produzierende Gewerbe, übertragen werden. Ein besonderer Stellenwert kommt dabei der Internationalisierung zu: Das Innovationszentrum soll gezielt junge, internationale Unternehmen anziehen – insbesondere solche, die in OWL Kundenzugänge und technologische Infrastruktur im IKT- und Produktionsbereich suchen.

Ein weiterer inhaltlicher Akzent liegt auf dem Thema „Dual Use“. Hier sehen die Befragten großes Innovationspotenzial – allerdings unter der Voraussetzung, dass eine klare und differenzierte Kommunikation erfolgt und das Thema bewusst auch als zivile Zukunftstechnologie positioniert wird.

##### **Scale-Ups und wachsende Unternehmen sind die Hauptzielgruppe.**

Als Hauptzielgruppe wurden Scale-Ups identifiziert, die bereits erste Markterfolge erzielt haben und nun vor der Herausforderung stehen, schnell und nachhaltig zu wachsen. Für diese Unternehmen braucht es skalierbare Räume, passgenaue Services und ein professionelles Umfeld. Ergänzend dazu könnten auch etablierte Unternehmen Innovationsteams vor Ort ansiedeln, ohne in Konkurrenz zu bestehenden Angeboten wie dem TecUP zu treten. Besonders angesprochen werden sollen zudem junge, internationale Unternehmen, die in OWL, NRW oder Deutschland wirtschaftlich Fuß fassen möchten. Dabei sind insbesondere kleinteilige Unternehmensentwicklungen

im Fokus, denen ein ideales Wachstumsumfeld geboten werden soll – unabhängig vom akademischen oder nicht-akademischen Hintergrund der Gründenden und Mitarbeitenden.

### **Raumbedarf und Infrastruktur: Es sind vor allem flexible Büro- und Laborflächen gefragt.**

Hinsichtlich der räumlichen Anforderungen wurde ein hoher Bedarf an flexiblen Büroflächen geäußert, die mit den Unternehmen mitwachsen können. Gefragt sind Einheiten zwischen 25 und 150 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine hohe Aufenthaltsqualität und eine unterstützende Infrastruktur wie Gastronomie, Meetingräume oder Fotostudios.

Zusätzlich braucht es ein Technikum mit Laborflächen zwischen 200 und 1.500 m<sup>2</sup>, die sich für Prototypenbau und Kleinserienfertigung eignen. Dieses Technikum sollen flexibel nutzbar sein und als Ergänzung zu bestehenden Angeboten wie dem Maker Space dienen. Ein fest installierter Maschinenpark ist nicht zwingend erforderlich – jedoch sollte es möglich sein, parallel an etwa zehn Entwicklungen zu arbeiten.

Insgesamt muss die Raumgestaltung an das kleinteilige, dynamische Wachstum vieler Unternehmen angepasst sein. Auch die technologische Infrastruktur spielt eine zentrale Rolle: Gefordert wird eine einfache, souveräne IT-Infrastruktur mit Zugang zu Rechenleistung, Testflächen und einem leistungsfähigen lokalen Netz.

Gemeinschaftliche Nutzungen – beispielsweise durch zentrale Gastronomieangebote oder eine zentrale „Coffee Corner“ – sollen aktiv mitgedacht werden. Auch Barrierefreiheit wird als grundlegender Standard eingefordert. Zudem wünschen sich die Befragten unterstützende Formate, die sich auf unternehmerische Grundlagen konzentrieren, um Gründerinnen und Gründern den Fokus auf ihre Produktentwicklung zu ermöglichen.

### **Das Handwerk sollte als Innovationspartner eingebunden werden.**

Ein besonderer Aspekt betrifft das Handwerk, das im Kontext ökologischer Transformation und digitaler Innovationen als wichtiger Akteur mitgedacht werden sollte. In Paderborn besteht ein konkreter Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen, insbesondere für Lagerung und Stellplätze. Gleichzeitig bergen Kooperationen zwischen Handwerk, Wissenschaft und digitalen Technologien ein hohes Innovationspotenzial. Voraussetzung dafür ist jedoch die Schaffung aktiver Austauschformate und interdisziplinärer Plattformen – zum Beispiel im Kontext des Einsatzes von Künstlicher Intelligenz beim Kunden vor Ort.

### **Es werden Serviceangebote und Formate gefragt.**

Für die Nutzer:innen des Innovationsparks braucht es passgenaue, niedrigschwellige Angebote. Spezialisierte Formate, die zwischen etablierten Großveranstaltungen wie dem „Hinterland of Things“ und hochskalierenden Initiativen wie „Moonshot & Moneten“ eine Lücke schließen, werden als notwendig erachtet. Ergänzt werden sollten diese durch gezielte Anbindungen an Venture Capital-Fonds und Business Angels. Gewünscht werden zudem ein professionell betreutes Fotostudio, Services im Bereich Mediengestaltung, Boardinghäuser für internationale Gäste sowie moderierte Networkingformate – vornehmlich zur Förderung des Austauschs zwischen Handwerk und

Wissenschaft. Gründungsberatung und Coaching mit Fokus auf betriebswirtschaftliche Themen runden das Angebot ab.

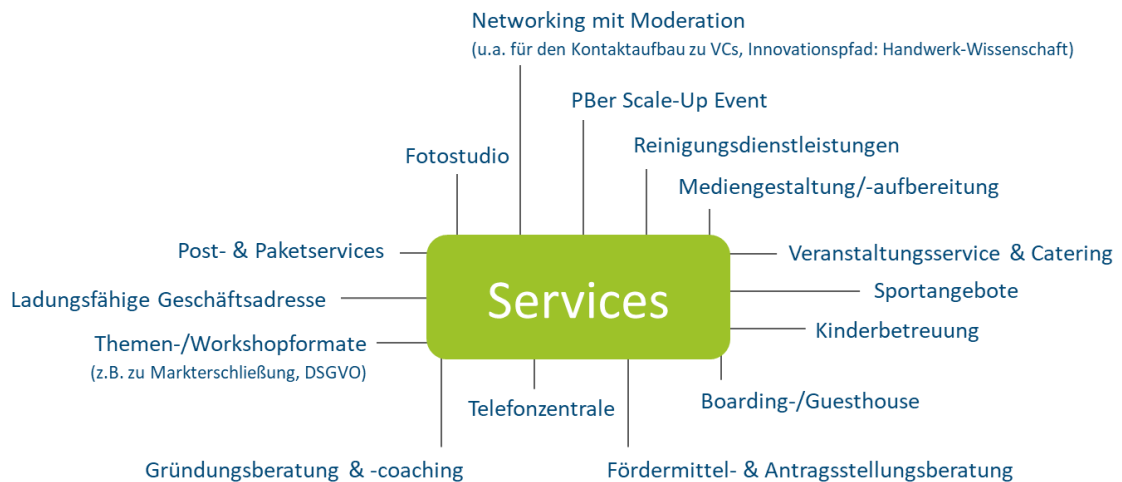


Abbildung 15: Übersicht der identifizierten Service-Bedarfe basierend auf den Ergebnissen der Expert:inneninterviews (Eigene Darstellung)

### Weitere Hinweise

Um die Umsetzungsgeschwindigkeit hochzuhalten, sollten Zwischennutzungen mitgedacht werden – etwa durch die temporäre Nutzung von Bestandsbauten wie alten Panzergaragen. Die Förderung von Teamkollaboration ist ebenso wichtig wie die Ermöglichung von Remote-Arbeit bei gleichzeitiger Bereitstellung fester Anlaufstellen oder Geschäftsadressen.

Kritisch hinterfragt wird die Bezeichnung „Innovationszentrum“, da sie nicht selbsterklärend ist. Umso wichtiger ist eine klare, transparente Kommunikation der Angebote und Mehrwerte. Schließlich wurde mehrfach der Wunsch nach einem 24/7-Zugang geäußert, um flexibles Arbeiten jederzeit zu ermöglichen.

## 5 Kurzer Marktcheck

Neben den wertvollen Erkenntnissen aus den Analysen sowie den Expert:inneninterviews wurde ergänzend ein knapper Marktcheck erstellt, um die Rahmenbedingungen und Erfolgsfaktoren bestehender Innovationszentren und vergleichbarer Referenzprojekte in Deutschland zu untersuchen. Ziel war es, ein fundiertes Bild von aktuellen Trends, bewährten Konzepten und typischen Ausstattungsmerkmalen zu gewinnen, die als Orientierung für die Entwicklung des geplanten Innovationszentrums dienen können. Die Analyse berücksichtigt dabei sowohl strukturelle als auch inhaltliche Aspekte erfolgreicher Einrichtungen und liefert wichtige Impulse für die Ausgestaltung eines zukunftsfähigen und bedarfsgerechten Raum- und Serviceangebots.

Im Mittelpunkt des Marktchecks stand die Auswertung ausgewählter Referenzprojekte in Deutschland, die in ihrer Größe, Ausrichtung und Angebotsstruktur als vergleichbar betrachtet werden können. Die untersuchten Einrichtungen – darunter das Wayra in München (1.000 m<sup>2</sup>), nextMedia.Hamburg (630 m<sup>2</sup>), der DigitalHub Hamburg (3.500 m<sup>2</sup>), der Startplatz in Köln (4.500 m<sup>2</sup>) und Düsseldorf (2.000 m<sup>2</sup>), das TechQuartier Frankfurt (3.200 m<sup>2</sup>) sowie die CyberLab Spaces in Karlsruhe (5.000 m<sup>2</sup>) – decken dabei Flächengrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> ab. Diese Bandbreite verdeutlicht die Vielfalt der Konzepte und regionalen Gegebenheiten und gibt zugleich einen Orientierungsrahmen vor, innerhalb dessen sich auch das geplante Innovationszentrum positionieren kann.



Abbildung 16: Links: Startplatz Köln (Quelle: [startplatz.de](http://startplatz.de)),  
Rechts: DigitalHub Hamburg – Besprechungsraum (Quelle: [digitalhub.hamburg](http://digitalhub.hamburg))





Abbildung 17: nextMedia.Hamburg – Workspace (Quelle: [nextmedia-hamburg.de](http://nextmedia-hamburg.de))

Im Vordergrund des Raumangebots stehen in nahezu allen Fällen Büroflächen, die um spezifische Angebote für produzierendes Gewerbe ergänzt werden. Besonders hervorgehoben wird dabei die Notwendigkeit flexibler Raumkonzepte, die sowohl wachsenden Unternehmen als auch temporären Projekten und Teams gerecht werden. Coworking Spaces sind ein wiederkehrendes Element der betrachteten Zentren und richten sich vorrangig an junge Gründungen und Start-Ups, die den niederschweligen Zugang zu Infrastruktur und Netzwerkangeboten schätzen. Ebenso zählen Besprechungs- und Meetingräume zur Standardausstattung aller untersuchten Einrichtungen und bilden eine wichtige Grundlage für den Austausch und die Zusammenarbeit vor Ort.

Neben der physischen Infrastruktur ist das erweiterte Leistungsangebot ein zentrales Differenzierungsmerkmal der erfolgreichen Zentren. Vielfältige Serviceleistungen – von Beratungsangeboten über Veranstaltungen bis hin zu Mentoring-Programmen – sowie der erleichterte Zugang zu regionalen Netzwerken und Akteur:innen werden von den Nutzer:innen als entscheidende Mehrwerte wahrgenommen. Diese Erkenntnisse fließen maßgeblich in die Konzeption des neuen Innovationszentrums ein und bilden die Grundlage für ein bedarfsgerechtes und zukunftsorientiertes Raum- und Serviceangebot.

## 6 Konzept und Services

### Ziel: Aufbau der smartX Community PB

Die Analysen, Interviews, Gesprächsrunden mit dem Lenkungskreis zeigen deutlich auf, dass das Innovationszentrum sowie der übergreifende Innovationspark thematisch für **smartX** stehen. Junge, wachsende Unternehmen sollen hier die optimalen Bedingungen finden, sich anzusiedeln. Kompetenzen aus dem IT-Bereich werden praktisch angewandt, z. B. im produzierenden Bereich (siehe Kapitel 2). Gleichzeitig sollen aber auch gewachsene, größere Unternehmen von dem innovativen Umfeld vor Ort profitieren können.

Ziel ist es, eine aktive **smartX Community** zu entwickeln, die sich über das gesamte Zukunftsquartier erstreckt und hier klar beheimatet ist. Eine zentrale Organisationseinheit übernimmt den Community-Aufbau und das Community-Management – sie koordiniert, begleitet und stärkt die Entwicklung dieser Gemeinschaft kontinuierlich. Ergänzend schaffen kuratierte Kooperationsformate gezielt Anlässe für Zusammenarbeit und fördern Entwicklungspartnerschaften. Diese Community wird durch Infrastruktur sowie Services vor Ort unterstützt. Der sich dezentral über das Zukunftsquartier erstreckende Innovationspark wird, angelehnt an die 20- bis 30-jährige Entwicklungslaufzeit des gesamten Zukunftsquartiers, nach und nach entwickelt. Das Innovationszentrum dient dabei als Nukleus.

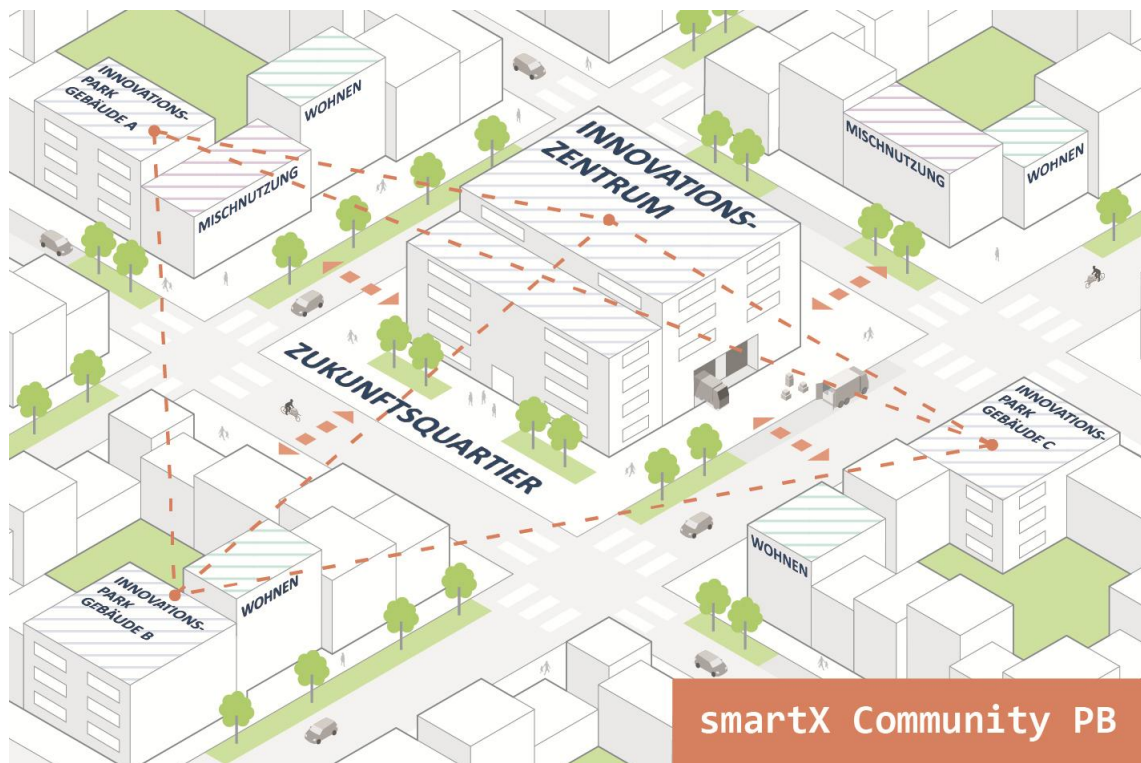


Abbildung 18: Räumliche Einordnung des Zukunftsquartiers, Innovationsparks und Innovationszentrums  
(Eigene Darstellung)

Der Aufbau einer lokalen **smartX Community** in Paderborn bietet mehrere strategische Vorteile für die regionale Wirtschaftsentwicklung:

- Förderung von Austausch und Kooperation: Eine lokale smartX-Community vernetzt Akteur:innen aus Wissenschaft, Wirtschaft und Start/Scale-Up-Szene. Der Austausch von Wissen, Erfahrungen und Ressourcen beschleunigt Innovationen und schafft neue Kooperationspotenziale – insbesondere zwischen etablierten Unternehmen und technologiegetriebenen Aufsteigern.
- Stärkung des Innovationstransfers: smartX steht für die Anwendung intelligenter Technologien in spezialisierten Branchen. Eine aktive Community vor Ort erleichtert die praxisnahe Entwicklung und den schnellen Transfer von Ideen in marktfähige Produkte – z. B. in Maschinenbau, Automotive oder Lebensmittelverarbeitung. Dabei folgt smartX dem Prinzip der Open Innovation: lokal verankert im Zukunftsquartier („local buzz“) und zugleich über globale Pipelines mit OWL, NRW und internationalen Partnern vernetzt.
- Sichtbarkeit und Profilbildung: Eine lebendige Community macht den Standort Paderborn als smartX-Hotspot überregional sichtbar. Das stärkt die Marke des Innovationszentrums und zieht weitere Talente, Gründer:innen und Investor:innen an.
- Talentsicherung und -bindung: Regelmäßige Veranstaltungen, Austauschformate und gemeinsame Projekte schaffen Identifikation mit dem Standort und erhöhen die Chance, dass qualifizierte Fachkräfte und Gründer:innen langfristig in Paderborn bleiben.
- Beschleunigung des Wachstums: Gerade junge Unternehmen profitieren von Community-Strukturen: Peer-Learning, Zugang zu Mentor:innen, Erfahrungsberichte anderer Gründer:innen – all das hilft Scale-ups, schneller zu wachsen und typische Fehler zu vermeiden.
- Stärkung des Innovationsparks als Ökosystem: Das Innovationszentrum ist die Zentrale der Community. Diese schafft Dynamik und zieht weitere Unternehmen, Forscher:innen und Institutionen an – als Grundlage für die modulare Weiterentwicklung des gesamten Innovationsparks.

#### Welche Services sollen durch wen, wo angeboten werden?

Die folgenden Services wurden im Rahmen des Projekts direkt durch die Beteiligten erfasst und ausführlich reflektiert (siehe Abbildung).

Um die beschriebene Community aufzubauen und dauerhaft zu beleben, ist ein professionelles Communitymanagement erforderlich, nämlich **smartX Community Services**. Dieses Communitymanagement wird inhaltlich bei der WFG und organisatorisch bei der TPG verortet. Kern ist der Community-Counter, der als Anlaufstelle dient, Mitglieder und Mieter:innen an die Hand nimmt und vermittelt. Weitere Aufgaben sind PR und Kommunikationsmaßnahmen für die Community. Zentral sind hierfür Events und Netzwerkveranstaltungen sowie auch die Ausrichtung eines größeren „Signature-Events“. Die Community Services sind das Herz des Netzwerks – hier kommen alle zusammen.

Neben den smartX Community Services wird das Servicefeld **smartX Infrastructure** im Vergleich (selbstverständlich) am stärksten gefragt. Hierunter sind anmietbare Büroflächen sowie Arbeitsflächen im Innovationszentrum zu verstehen sowie perspektivisch Erweiterungsflächen zur

Ansiedlung im Innovationspark, welcher sich quer über das Zukunftsquartier verteilt. Die Verwaltung der Flächen wird als Aufgabe der TPG verstanden.

Die **smartX Essential Services** umfassen grundlegende Leistungen, die heute an modernen Arbeitssorten erwartet werden – etwa eine ladungsfähige Geschäftsadresse, eine Telefonzentrale sowie ein Post- und Paketservice. Diese Kernangebote fallen in das Portfolio der TPG. Ergänzt werden die Services durch eine Self-Service Kantine. Hier verwaltet die TPG nur die Räumlichkeiten, wobei die Umsetzung durch Dritte erfolgt.

Service	Umsetzung im IZ	Umsetzung im IP	Umsetzung im ZQ	Umsetzung durch TPG	Umsetzung durch WFG	Umsetzung durch Dritte
<b>smartX Infrastructure</b>						
Büroflächen im IZ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeitsflächen im Technikum des IZ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erweiterungsflächen (Bau, Kauf, Miete)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>smartX Community Services</b>						
Community-Counter (Anlaufstelle, Vermittlung, Beratung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PR und Kommunikation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Netzwerk und Events	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Großveranstaltung: Paderborn Scale-Up Event	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>smartX Essential Services</b>						
Self-Service Kantine (Essen auf Bestellung von lokalen Dienstleister:innen, Bestellterminals)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefonzentrale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ladungsfähige Geschäftsadresse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Post- und Paketservice	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>smartX Scale-Up Services</b>						
1. Finanzierung und Kapital (Wachstumsfinanzierung, Fördermittelberatung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Talent & HR (Recruiting, HR-Prozesse)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Technologie & Infrastruktur (IT-Lösungen, ERP, CRM)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Go-to-Market & Vertrieb (Sales, Expansion, Marketing)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Recht und Compliance (IP, ESG, Rechtsformen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Operations & Skalierung (Business Intelligence, Logistik)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Netzwerk & Partnerschaften (Events mit Mentor:innen, Investor:innen, Kooperationen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Add-on Services</b>						
Reinigungsdienstleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mediengestaltung und -aufbereitung (Design- und Webservices, Agentur services)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sportangebote / Gym	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kinderbetreuung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Boardinghouse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fotostudio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PR/Öffentlichkeitsarbeit/Markendesign	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Abbildung 19: Services in der Übersicht

Die **smartX Scale-Up Services** richten sich inhaltlich stark an den Bedürfnissen junger, wachsender Unternehmen aus. Ihre Anforderungen unterscheiden sich sowohl von Start-Ups als auch von etablierten Großunternehmen. Die Angebote sind im Detail mit bestehenden Formaten abzugleichen (WFG, TecUP) sowie in Kooperation anzubieten bzw. weiterzuentwickeln. Um diese Zielgruppe wirksam zu unterstützen, sind passgenaue, skalierbare Services erforderlich. Noch offen ist hingegen die Frage nach geeigneten Träger- und Betreibermodellen. Diese sollten sich aus der weiteren Entwicklung des regionalen Innovationsökosystems heraus entwickeln und flexibel auf dessen Dynamik reagieren können.

- 1. Finanzierung & Kapital
  - Wachstumsfinanzierung (z. B. Series B, C)  
Beteiligungskapital von VC-Firmen, Private Equity oder strategischen Investor:innen.
  - Working Capital Lösungen  
Kreditlinien, Factoring, Revenue-based Financing, um Liquidität zu sichern.
  - IPO-/Exit-Vorbereitung  
Beratung und rechtliche Unterstützung für Börsengänge oder Übernahmen.
- 2. Talent & HR
  - Recruiting-Services  
Spezialisierte Headhunter für Tech-, Sales- oder C-Level-Talente.
  - HR-Software & Prozesse  
Skalierbare Tools für Payroll, Recruiting, Performance Management.
  - Employer Branding & Kulturentwicklung  
Beratung zur Mitarbeiter:innenbindung, Führungsentwicklung, Benefits-Strategie.
- 3. Technologie & Infrastruktur
  - Cloud- und DevOps-Lösungen  
Skalierbare IT-Infrastruktur, CI/CD, Sicherheit, Monitoring.
  - ERP-/CRM-Systeme  
Einführung oder Skalierung professioneller Systeme wie Salesforce, NetSuite.
  - Cybersecurity  
Absicherung sensibler Kund:innendaten und interner Systeme.
- 4. Go-to-Market & Vertrieb
  - Sales Enablement  
Tools, Playbooks, CRM-Optimierung zur Effizienzsteigerung im Vertrieb.
  - Internationale Expansion  
Marktanalysen, lokale Partner:innen, rechtliche Unterstützung, Übersetzungen.
  - Marketing-Automatisierung & Performance Marketing  
Services zur Skalierung von Leadgenerierung und Branding.
- 5. Recht & Compliance
  - IP- und Vertragsmanagement  
Schutz geistigen Eigentums, Lizenzmodelle, Datenschutz.
  - ESG & Nachhaltigkeitsberatung  
Vor allem bei wachsendem regulatorischem Druck und Investor:innenanforderungen.
  - Governance & Unternehmensstrukturierung  
Holdingstrukturen, Beteiligungsprogramme, Corporate Governance.

- 6. Operations & Skalierung
  - Business Intelligence & KPIs  
Dashboards, Datenstrategie, Analyse von Wachstumstreiber:innen.
  - Prozessberatung  
Aufbau effizienter Prozesse in Logistik, Kundenservice, Produktentwicklung.
  - OKR- & Strategie-Beratung  
Frameworks zur klaren Zieldefinition und -verfolgung.
- 7. Netzwerk & Partnerschaften
  - Zugang zu Mentor:innen, Expert:innen, Investor:innen  
Kuratierte Netzwerke, Scale-up-Programme, Accelerators für Spätphasen.
  - Kooperationsmöglichkeiten mit Corporates  
Für Distribution, Pilotprojekte oder M&A-Perspektiven.

Die **Add-On Services** stellen weitere Wünsche dar, die in der näheren Umgebung im Zukunftsquartier durch Dritte umgesetzt werden sollten. Dies können Kinderbetreuungen, Boardinghouses, Fotostudios, Agenturen, Reinigungen etc. sein.

#### Wer kann die Services nutzen?

- Im **Innovationszentrum** als Zentrale des Innovationsparks werden vorrangig kleine innovative Unternehmen für smartX adressiert und nachrangig kleine und mittlere innovative Unternehmen angesprochen. Aufgrund der GRW-Förderung werden hier keine anderen Nutzungen bzw. Nutzer:innengruppen möglich sein.
  - Kleinunternehmen (0–9)
  - Kleine Unternehmen (10–49)
  - [Mittlere Unternehmen (50–249)]
- Gebäude und Flächen des **Innovationsparks**, die perspektivisch entwickelt werden, können durch Unternehmen jeglicher Größenordnung sowie auch durch wissenschaftliche Akteur:innen, die im Bereich smartX tätig sind, genutzt werden.
- Das **Zukunftsquartier** ist selbstverständlich offen für alle Akteur:innen, die an der smartX Community partizipieren möchten und diese auch unterstützen.

#### Wie lassen sich die Services bündeln?

Es handelt sich hierbei um erste Vorüberlegungen, die im weiteren Verlauf im Kontext des Betreibermodells sowie der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung noch konkretisiert und validiert werden müssen. Denkbar ist, dass sich die Services in Form von Abonnements oder Mitgliedschaften bündeln lassen. Eine zentrale Unterscheidung könnte dabei über die jeweiligen Gebäude sowie über die unterschiedlichen Nutzer:innengruppen erfolgen (siehe oben). Grundsätzlich sollten die smartX Community Services jedoch in allen Modellen inklusive sein. Die folgenden Ausführungen sind als Impuls zu verstehen und müssen im Kontext weiterer Ausführungen zu Betreibermodell und Wirtschaftlichkeit validiert werden.

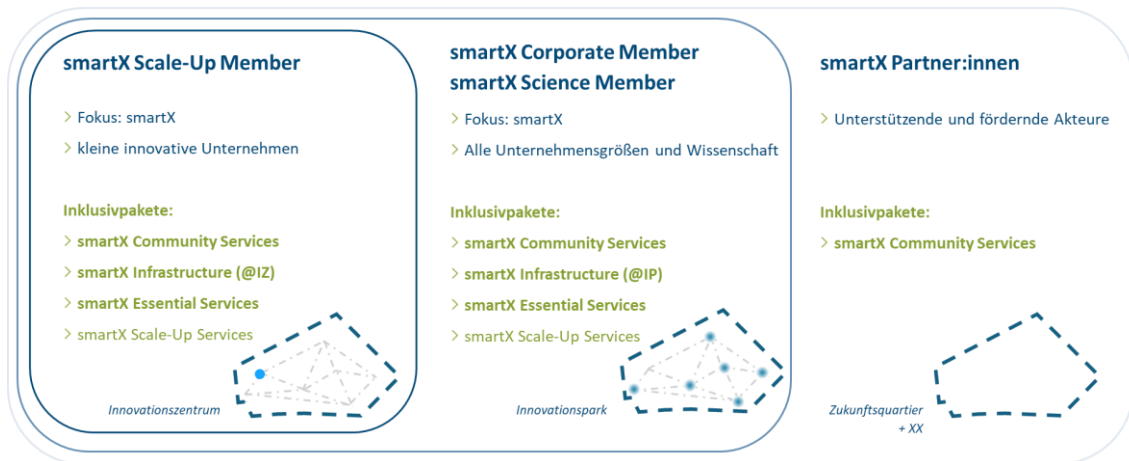


Abbildung 20: Mögliche Mitgliedsmodelle (Eigene Darstellung)

- Im Innovationszentrum sind ausschließlich **smartX Scale-Up Member** verortet. Diese profitieren vollumfänglich von dem Serviceportfolio. Gegebenenfalls werden die smartX Scale-Up Services nach Bedarf einzeln buchbar gestaltet.
- Die smartX Corporate oder Science Member können sich in den Gebäuden bzw. auf den Flächen des Innovationsparks ansiedeln. Sollte dies nicht gewünscht sein, sondern z. B. nur ein Interesse an smartX Community Services und Scale-Up Services vorhanden sein, ist dies auch individuell kombinierbar.
- Als smartX Partner ist man Teil der Community und muss nicht zwangsweise vor Ort angesiedelt sein. Die Teilnahme an den smartX Community Services ist dennoch möglich.



Abbildung 21: Übersicht der smartX Community PB (Eigene Darstellung)



## 7 Dimensionierung und Bedarfe

Die angemessene Dimensionierung des Innovationszentrums ist von entscheidender Bedeutung für die langfristige betriebswirtschaftliche und strukturelle Tragfähigkeit sowie den positiven Einfluss auf das Zukunftsquartier und den Wirtschaftsstandort Paderborn. Bei der Bedarfsschätzung wurde ein konservativer Ansatz gewählt, was auf zwei zentrale Faktoren zurückzuführen ist:

1. Eine Erweiterung der verfügbaren Fläche bei besonders hoher Nachfrage nach den Angeboten des Innovationszentrums ist in Abhängigkeit des architektonischen Entwurfs nachträglich möglich. Weiterführend bietet die Ausrichtung des umgebenden Innovationsparks umfangreiche Erweiterungsoptionen, die bedarfsgerecht durch die TPG oder potenzielle Mieter:innen verfolgt werden können. Hierfür ist es wichtig, dass entsprechende Flächen bei der Planung und Vermarktung berücksichtigt werden.
2. Eine Überdimensionierung des Gebäudes kann sich massiv auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens auswirken, wobei das Ausbleiben kalkulierter Einnahmen nicht durch eine erhöhte Förderung ausgeglichen wird, während unerwartet hohe Einnahmen an die Fördermittelgeberin, den Fördermittelgeber abzuführen sind. Neben dem betriebswirtschaftlichen Risiko einer potenziellen Überdimensionierung sind auch Auswirkungen auf die Außenwahrnehmung zu berücksichtigen.

Wir haben uns der Dimensionierung daher konservativ und von zwei Seiten genähert: Zum einen haben wir Daten ausgewertet, welche die Häufigkeit und Größe für Anfragen nach gewerblichen Immobilien bei der Auftraggeberin beschreiben. Zum anderen haben regionale und bundesweite Statistiken zu Start-Ups und Scale-Ups<sup>1</sup> betrachtet, die im Folgenden dargestellt werden:

Zur Bestimmung der quantitativen Raumbedarfe wurden der Startup Monitor 2024 sowie die Sonderauswertung der Daten des Startup Monitors, der als OWL Startup Monitor 2024 veröffentlicht wurde, ausgewertet und mit weiteren Statistiken sowie den Ergebnissen der Interviews zusammengeführt. Eine zentrale Erkenntnis besteht darin, dass **junge Unternehmen bundesweit durchschnittlich 16,7 Personen beschäftigen**, wobei in OWL 86 Prozent der jungen Unternehmen weniger als 10 Beschäftigte aufweisen. Der Durchschnitt wird dabei durch besonders erfolgreiche Unternehmen, die bereits wenige Jahre nach der Gründung viele Personen beschäftigen, verzerrt, wobei diese schnell wachsenden und häufig mit Fremdkapital ausgestattet Unternehmen voraussichtlich nicht zu den Primärnutzer:innen des Innovationszentrums gehören. Für die Dimensionierung ist daher davon auszugehen, dass ein Großteil der Unternehmen, die das Zentrum nutzen, sechs oder weniger Mitarbeitende haben und auch unter Berücksichtigung des Wachstums nur selten mehr als 12 Personen je Unternehmen tätig sind.

Ein weiterer Aspekt ist die Dominanz des Softwarebereichs bei den Gründungen. 20 Prozent der jungen Unternehmen in OWL und 15 Prozent der jungen Unternehmen in Deutschland sind in der Softwarebranche aktiv, bei Berücksichtigung aller IKT-Bereiche sind es deutschlandweit über 28 Prozent. Vor dem Hintergrund der hohen Bedeutung für das Gründungsökosystem und der Schwerpunkte der Universität in Paderborn ist davon auszugehen, dass ein großer Anteil der

---

<sup>1</sup> Die vorliegenden Studien betrachten Firmen, die maximal 10 Jahre alt sind und bezeichnen diese als Start-Ups, während ein Großteil dieser Unternehmen im Sinne dieser Studie als Scale-Up zu betrachten ist.



Interessenten des Innovationszentrums aus diesem Bereich kommt und daher insbesondere eine Nachfrage nach Büroräumen besteht.

Basierend auf diesen Erkenntnissen und den Technischen Regeln für Arbeitsstätten, die einen minimalen Platzbedarf von 8 m<sup>2</sup> für den ersten und zusätzlichen 6 m<sup>2</sup> für jeden weiteren Arbeitsplatz veranschlagt, scheint **eine Bürogröße von 40 m<sup>2</sup>** eine valide Ausgangsbasis darzustellen. Dabei ist die mögliche Teilung der Büros in zwei Einheiten à 20 m<sup>2</sup> zur Steigerung der Flexibilität zu berücksichtigen.

Neben der Grundgröße der Büros je Firma ist eine Prognose zu treffen, wie viele Unternehmen jährlich für den Bezug des Innovationszentrums in Frage kommen. Hierbei wurden nur Firmen berücksichtigt, die aufgrund der Beschreibung zum Profil des Innovationszentrums passen und weniger als 150 m<sup>2</sup> Fläche benötigen. Die folgende Grafik stellt die Anfragen von 2022 bis Mai 2025 dar:

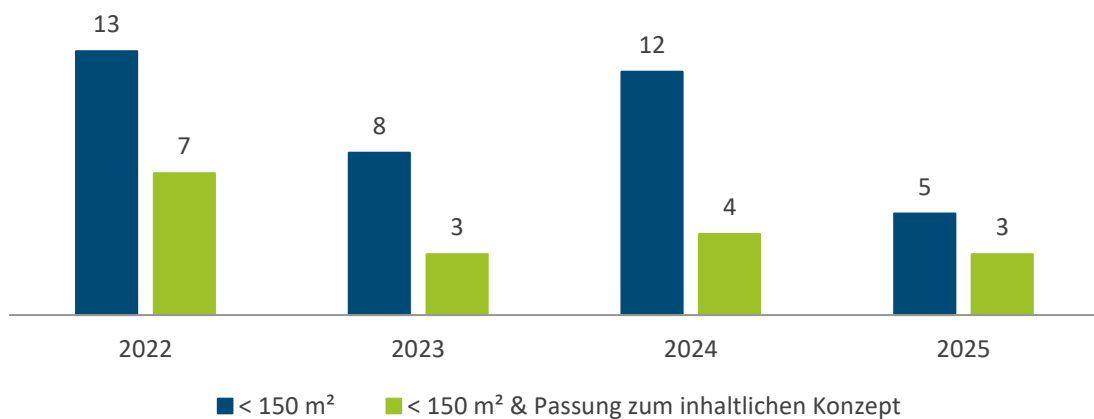


Abbildung 22: relevante Immobilienanfragen bei der Auftraggeberin

Es ist zu beachten, dass die hier berücksichtigten Immobilienanfragen bei der Auftraggeberin lediglich einen Anteil der insgesamt eingehenden Anfragen darstellt. Ein Teil der Anfragen, deren Struktur in der folgenden Tabelle dargestellt ist, ist aufgrund des Tätigkeitsbereichs des Unternehmens oder der benötigten Fläche für den Innovationspark nicht relevant.

Tabelle 1: Übersicht der eingegangenen Immobilienanfragen

Jahre	Anzahl an Anfragen	Flächennachfrage	Mittelwert der Anfragen	kleinste Fläche	größte Fläche
2022	19	6240	328	15	2500
2023	18	9345	519	30	3000
2024	16	3907	244	20	1400
2025	7	2793	399	15	2000
<b>Gesamt</b>	<b>60</b>	<b>22285</b>	<b>371</b>	<b>15</b>	<b>3000</b>

Neben den bekannten Anfragen ist von weiterem Potenzial für das Innovationszentrum auszugehen, dass sich in den Daten nicht widerspiegelt. Hierbei sind insbesondere Unternehmen, die eine Immobilie ohne Hilfe der Auftraggeberin gefunden haben und jene Unternehmen, die aufgrund des Flächenmangels in Paderborn den Standort außer Acht gelassen haben, zu berücksichtigen. Dieses Potenzial kann vor dem Hintergrund der Interviews und der Menge an jungen Unternehmen, die die garage 33/TecUP verlassen, bestätigt werden. Da, wie oben geschildert, ein konservativer Ansatz Anwendung finden soll, gehen wir davon aus, dass jährlich etwa fünf Unternehmen in das Innovationszentrum einziehen werden.

Zur Bestimmung der benötigten Gesamtkapazität ist die Verweildauer der Unternehmen im Innovationszentrum ein zentraler Aspekt. Diese schätzen wir aufgrund der Entwicklung von Scale-Ups in Deutschland und der GRW/RWP-Förderrichtlinien auf durchschnittlich sechs Jahre, wobei von einer starken Heterogenität auszugehen ist. So werden einige Unternehmen von einer längeren Nutzung des Zentrums profitieren, während andere zum Beispiel durch die Nutzung von Fremdkapital schneller ent wachsen. Als weiterer Aspekt zur Gesamtkapazität wird berücksichtigt, dass 20 Prozent der Unternehmen, die das Innovationszentrum beziehen, nach drei Jahren den Betrieb einstellen müssen. Dies liegt deutlich oberhalb der in Deutschland üblichen Überlebensraten von Unternehmen in Deutschland<sup>2</sup>. Die überdurchschnittliche Überlebensrate berücksichtigt, dass das Innovationszentrum Scale-Ups adressiert, die bereits eine gewisse Stabilität aufweisen und die Rahmenbedingungen im Innovationszentrum stark überdurchschnittlich sind.

Aus den dargestellten Annahmen ergibt sich ein **Potenzial von ca. 27 Unternehmen**, die langfristig das Innovationszentrum nutzen. Diese benötigen mindestens ein Büro à 40 m<sup>2</sup>. Weiterführend sind Erweiterungsflächen an Büroräumlichkeiten, die wir auf 1/3 des Grundbedarfs schätzen, sowie Flächen für weitere Nutzungen wie ein Technikum sowie Lager- und Serverräume zu berücksichtigen. Das Technikum kann im Vergleich zu anderen Zentren kleiner dimensioniert werden, weil im umgebenden Quartier potenzielle Erweiterungsflächen für großräumigere Nutzungen zur Verfügung stehen. Im folgenden Kapitel werden diese Bedarfe in ein Raumprogramm überführt.

---

<sup>2</sup> Nach drei Jahren haben in Deutschland ca. 50 Prozent der jungen Unternehmen den Betrieb eingestellt, während es nach fünf Jahren 67 Prozent sind. (Institut für Mittelstandsforschung: Überlebensrate der Unternehmen 1 bis 5 Jahre nach der Gründung lt. Unternehmensregister)

## 8 Raumprogramm

Das Raumprogramm für das Innovationszentrum basiert auf Grundlage qualitativer und quantitativer Analysen. Die erforderlichen Raumtypen leiten sich aus den Expert:inneninterviews ab, in denen die Bedarfe von Unternehmen und weiteren Akteur:innen systematisch erfasst wurden. Die Dimensionierung orientiert sich an Best Practices vergleichbarer Einrichtungen, den vorliegenden Zahlen der Wirtschaftsförderung zu Flächen- und Raumanfragen sowie den Ein- und Auszügen aus der garage33/TecUP. Zudem wurde die notwendige Mindestfläche an vermietbaren Büros berücksichtigt, um eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Innovationszentrums sicherzustellen.

### Modularer Aufbau und Dezentralisierung

Ein modularer Aufbau des Innovationsparks ermöglicht es, flexibel auf zukünftige Bedarfe zu reagieren. Das Innovationszentrum bildet dabei den Nukleus und integriert die zentralen Funktionen, die für den Betrieb und die Entwicklung von Innovationen essenziell sind.

Ergänzend dazu sollen dezentrale Einrichtungen geschaffen werden, um spezialisierte Bedarfe abzudecken. Dazu zählen gastronomische Angebote, zusätzliche Hallenflächen (z. B. in ehemaligen Panzergaragen) und Boarding-/Guest-Houses für internationale Start-Ups und Projektpartner:innen. Dies unterstützt insbesondere die angestrebte Internationalisierung und die Schaffung eines attraktiven Standorts für ausländische Akteur:innen.

Diese zentralen Erkenntnisse aus den Interviews bilden die Grundlage für die Entwicklung eines Raumprogramms für das Innovationszentrum im Kontext des geplanten Innovationsparks im Zukunftsquartier Paderborn. Die räumliche Struktur gliedert sich wie folgt:

*Tabelle 2: Raumtypen mit Anzahl, Flächengröße, Gesamtfläche und Prozentanteil an der Gesamtfläche*

Raumtypen	Anzahl	Fläche je Einheit	Gesamtfläche	in %
Technikum	1	500	500	19,6
Lager-/Technikraum	3	30	90	3,5
Anlieferzone	1	30	30	1,2
Modulares Büro (±6 Personen)	36	40	1440	56,6
Besprechungsraum S (<4 Personen)	3	15	45	1,8
Besprechungsraum M (<10 Personen)	3	30	90	3,5
Besprechungsraum L (>10 Personen)	1	60	60	2,4
Multifunktionsfläche	1	100	100	3,9
Empfang/Lobby inkl. Lounge	1	50	50	2,0
Sanitärräume	4	15	60	2,4
Teeküche/Aufenthaltsraum	1	50	50	2,0
Technik/IT/Serverraum	1	30	30	1,2
			<b>2.545 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Das Raumprogramm für das geplante Innovationszentrum umfasst auf vier Etagen eine vielfältige und durchdachte Raumstruktur, die den Anforderungen von Scale-Ups optimal gerecht wird. Es gliedert sich in verschiedene funktionale Bereiche mit einer Gesamtfläche von 2.545 m<sup>2</sup>. Den größten Flächenanteil nimmt der Bereich der modularen Büros ein. Insgesamt sind 36 Einheiten mit jeweils etwa 40 m<sup>2</sup> vorgesehen, was einer Gesamtfläche von 1.440 m<sup>2</sup> und einem Anteil von 56,6 Prozent entspricht. Diese Büros sind auf eine Nutzung durch jeweils rund sechs Personen ausgelegt und bilden das zentrale Arbeitsumfeld. Aufgrund ihrer Flexibilität können die Büroeinheiten und die Anzahl der ansässigen Unternehmen variieren.



Abbildung 23: Moodboard "Modulares Büro" (Quellen: ceka.de, dbz.de)

Ein zentrales Element des Raumprogramms ist zudem das Technikum mit einer Fläche von 500 m<sup>2</sup>. Es dient als technologisch ausgestatteter Raum für Entwicklung und Erprobung. Hinzu kommen drei Lager- und Technikräume mit jeweils 30 m<sup>2</sup>, die zusammen 90 m<sup>2</sup> ausmachen, sowie ein Technik-/IT-/Serverraum mit 30 m<sup>2</sup>.



Abbildung 24: Moodboard "Technikum"  
(Quellen: world-architects.com, hagen-architekten.de, technologiepark-weinberg-campus.de)

Für logistische Zwecke ist eine Anlieferzone mit 30 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zur Unterstützung der Kollaboration und Kommunikation stehen mehrere Besprechungsräume zur Verfügung: drei kleine Räume für bis zu vier Personen mit je 15 m<sup>2</sup>, drei mittlere Räume für bis zu zehn Personen mit je 30 m<sup>2</sup> sowie ein großer Raum für mehr als zehn Personen mit 60 m<sup>2</sup>.



Abbildung 25: Moodboard "Besprechungsraum S/M/L"  
(Quellen: [bos-buero.de](http://bos-buero.de), [tecnologika.com](http://tecnologika.com), [raumweltenheiss.de](http://raumweltenheiss.de))

Darüber hinaus ist eine multifunktionale Fläche mit 100 m<sup>2</sup> eingeplant, die flexibel für Veranstaltungen, Workshops oder andere Nutzungen zur Verfügung steht. Der Empfangsbereich mit integrierter Lounge nimmt 50 m<sup>2</sup> ein und bietet einen einladenden Zugang zum Gebäude. Ergänzt wird das Raumprogramm durch vier Sanitäreinheiten mit insgesamt 60 m<sup>2</sup>, eine Teeküche bzw. einen Aufenthaltsraum mit 50 m<sup>2</sup> sowie den bereits genannten Serverraum.

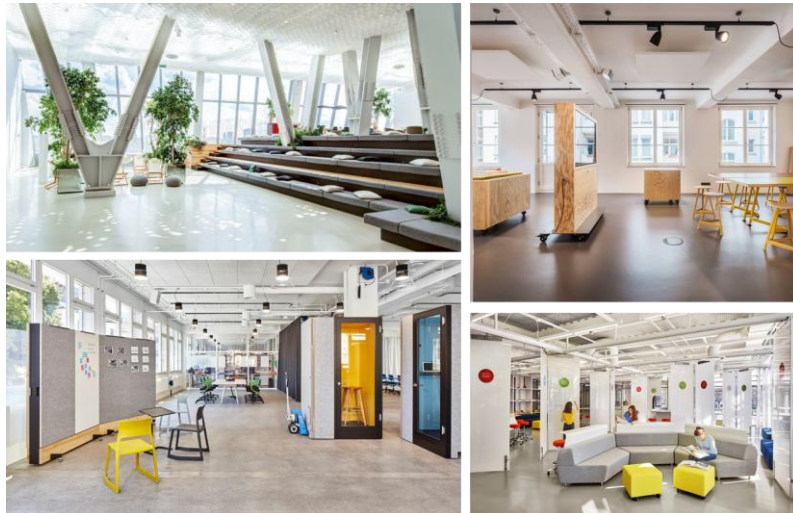


Abbildung 26: Moodboard "Multifunktionsfläche"
   
 (Quellen: archdaily.com, spacebase.com, vitra.com, architizer.com)



Abbildung 27: Moodboard "Teeküche/Aufenthaltsraum"
   
 (Quellen: db-bauzeitung.de, citizenoffice.de, fku.berlin)

Insgesamt ergibt sich aus dieser Aufteilung eine durchdachte Flächennutzung, die sowohl konzentriertes Arbeiten als auch Kommunikation, Technikbetrieb und Infrastrukturbedarfe berücksichtigt.

Dabei verteilen sich die Raumnutzungen wie folgt auf der Gesamtfläche von etwa 2.545 m<sup>2</sup> und auf die jeweiligen Geschosse:



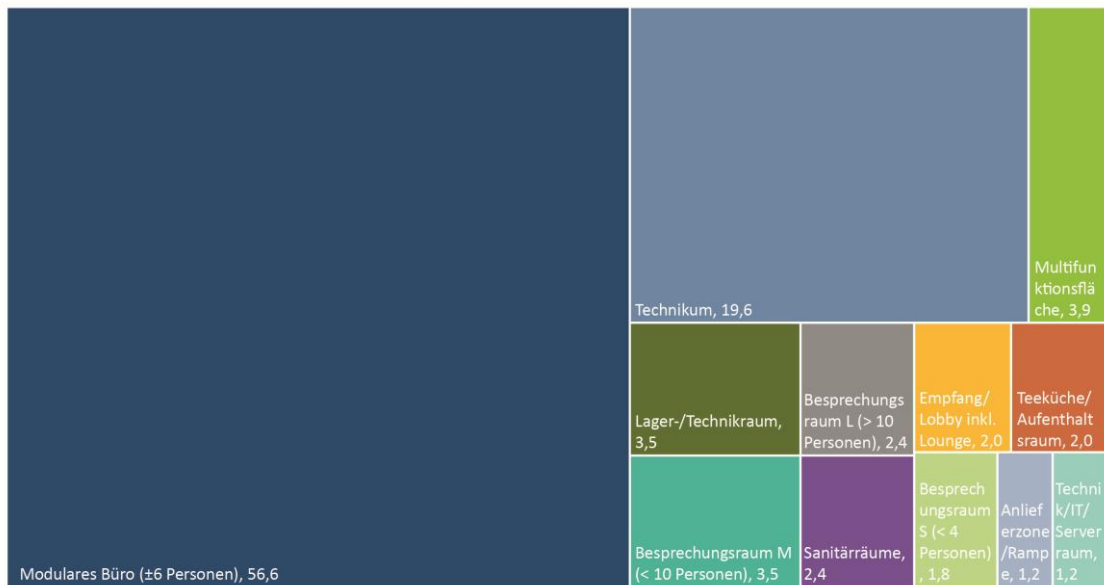


Abbildung 28: Räumliche Verteilung - Gesamtheit der Nutzfläche in %

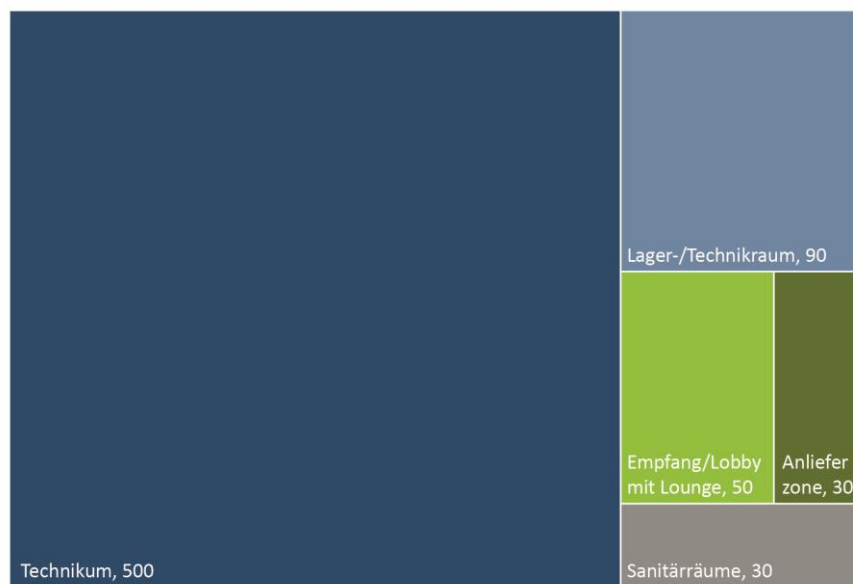


Abbildung 29: Räumliche Verteilung des EG in m²

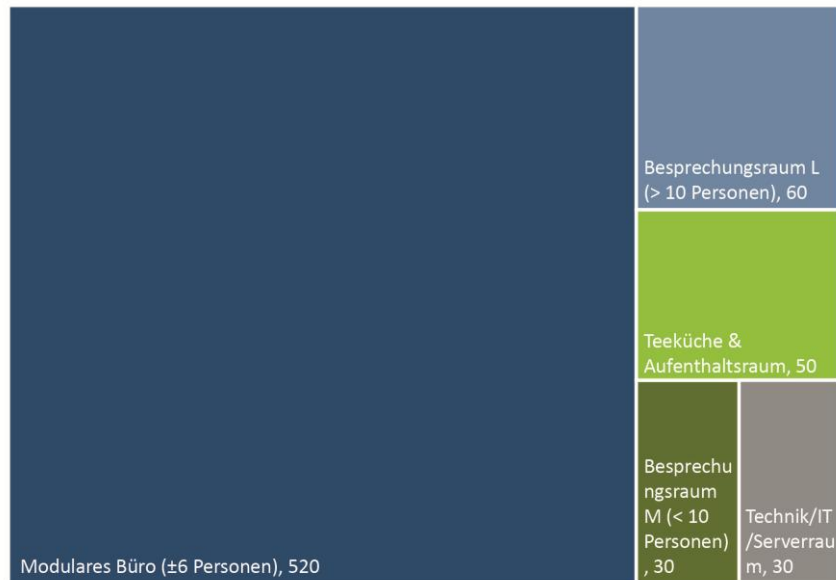


Abbildung 30: Räumliche Verteilung des 1. OG in m²



Abbildung 31: Räumliche Verteilung des 2. OG in m²



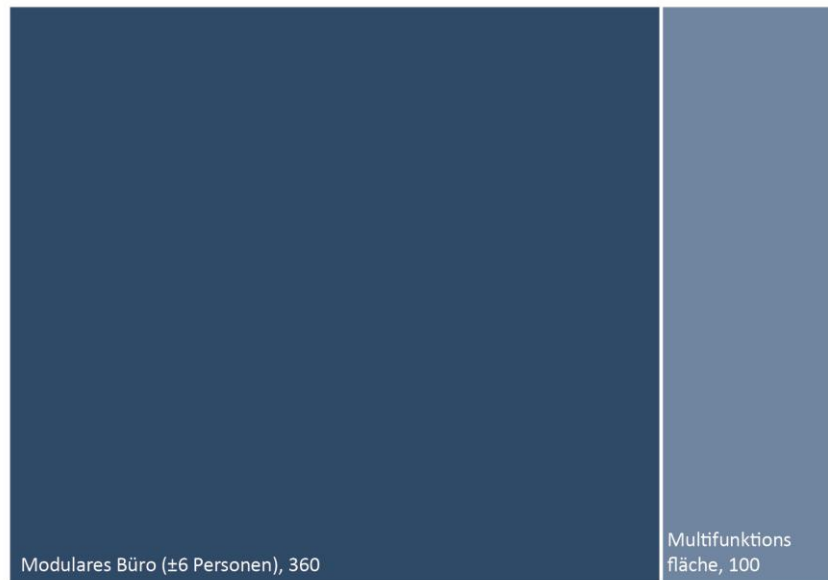


Abbildung 32: Räumliche Verteilung des 3. OG in m²

## 9 Wirtschaftlichkeit mit DCF

Die Wirtschaftlichkeit des Innovationszentrums Paderborn hängt von einer Vielzahl an Faktoren ab, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend quantifiziert werden können. Basierend auf statistischen Kennzahlen und bestehenden Projekterfahrungen wird an dieser Stelle eine erste Abschätzung der Wirtschaftlichkeit erarbeitet. Diese ist im weiteren Prozess in Zusammenarbeit mit weiteren Fachbüros zu konkretisieren.

Die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens im Kontext der GRW-Förderung ist von einer Vielzahl an Faktoren abhängig. Zentrale Bestandteile der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind die Einnahmen, die Ausgaben sowie weitere Rahmenbedingungen. Eine aktuelle Übersicht dieser Faktoren stellt die folgende Grafik dar:



Abbildung 33: Variablen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Zum aktuellen Planungsstand sind diverse Annahmen nötig, um die Größe der unterschiedlichen Variablen zu beziffern. Gleichzeitig stehen relevante Termine zur Bestimmung einiger Kenngrößen noch aus, sodass diese im weiteren Prozess einzuarbeiten sind. Die Grundlage für die vorliegende DCF-Analyse bilden Annahmen und Extrapolationen für die Einnahmen und Ausgaben des Projektes, sofern diese bereits bekannt sind. Die Rahmenbedingungen werden auf Grundlage der GRW- und RWP-Richtlinien angenommen.

### Einnahmen

Die Einnahmen des Innovationszentrums sind in erster Linie auf die Mieteinnahmen zurückzuführen. Diese setzen sich aus dem Mietniveau und der Auslastung zusammen. Das Mietniveau wird derzeit auf 10 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche geschätzt<sup>3</sup>, während sich die Auslastung an den Annahmen orientiert, die dem Raumprogramm zu Grunde liegen. Das Raumprogramm sieht 2.545 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Eine Validierung und Präzisierung kann nach Veröffentlichung der Mietpreisatlas Ostwestfalen 2025 vorgenommen werden.

Nutzfläche vor, wobei 2.060 m<sup>2</sup> hiervon aktuell als individuell vermietbare Fläche bewertet werden. Unter Berücksichtigung eines konservativen, linearen Ramp-Ups über die ersten sechs Jahre steigt das Einnahmepotenzial von 42.880 Euro im ersten Jahr auf ein langfristiges Niveau von 225.600 Euro je Jahr ab dem sechsten Jahr.

## Ausgaben

Die Ausgaben setzen sich primär aus den Baukosten sowie den Kosten für die Instandhaltung des Gebäudes zusammen. Detaillierte Baukostenstatistiken über den Gebäudetyp „Innovationszentrum“ liegen nicht vor und Baustatistiken<sup>4</sup> beruhen auf den veranschlagten Kosten des Bauwerks, die lediglich die Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 berücksichtigen und von den tatsächlichen Realisierungskosten abweichen können. Aus diesem Grund wurden die „Orientierungswerte für Hochschulgebäude 2024“, die durch die Bauministerkonferenz veröffentlicht werden, zu Grunde gelegt. Diese ermöglichen es, einen Preiskorridor abzustecken, der zu Annäherung an die erwartbaren Kosten geeignet ist. Hierzu können die Kosten, die beim Bau von Hochschulverwaltungsgebäuden erwartet werden, als Untergrenze betrachtet werden. Da der Anteil der Büronutzung in diesem Gebäudetyp gegenüber dem Innovationszentrum übergewichtet ist, ist die Berücksichtigung eines Aufschlags von 10 Prozent notwendig. Hieraus ergibt sich eine Kostenuntergrenze von ca. 6.000 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche. Als Kostenobergrenze werden die Kosten für den Bau von Gebäuden der Ingenieurwissenschaften, Informatik und Mathematik angesetzt. Diese zeichnen sich durch einen hohen Anteil an Flächen zur Produktion, Hand- und Maschinenarbeit sowie Forschung und Entwicklung aus, wodurch sie insbesondere die Aktivitäten im Technikum abbilden können. Die Kosten dieses Gebäudetyps belaufen sich auf ca. 8.000 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche. Basierend auf den im Raumprogramm vorgesehenen 2.545 m<sup>2</sup> Nutzfläche können die Baukosten zum jetzigen Zeitpunkt auf 15,3 Mio. Euro bis 20,4 Mio. Euro geschätzt werden. Eine Validierung und weitere Präzisierung durch eine konkrete Planung im weiteren Projektverlauf sind jedoch dringend erforderlich.

Die Instandhaltungskosten stellen einen fortlaufenden Ausgabenpunkt des Innovationszentrums dar. Aufgrund des frühen Projektstadiums und der großen Schwankungsbreite wissenschaftlich anerkannter Instandhaltungsaufwände<sup>5</sup> können diese vorläufig auf 1 Prozent der Baukosten geschätzt werden. Basierend auf den zuvor dargestellten Baukosten belaufen sie sich auf ca. 153.000 Euro bis 204.000 Euro je Jahr.

## Rahmenbedingungen

Basierend auf den GRW- und RWP-Richtlinien sowie des bisherigen Abtimmungen mit der Bezirksregierung Detmold ist von einer Zweckbindungsfrist von 15 Jahren auszugehen, wobei der Restwert des Gebäudes üblicherweise als Differenz der Herstellungskosten und der steuerlichen Abschreibungen zu bestimmen ist. Aktuell wird eine Abschreibung von 3 Prozent p.a. zu Grunde gelegt, wie sie für Neubauten derzeit üblich ist<sup>6</sup>. Der Abzinsungssatz beeinflusst maßgeblich das Verhältnis zwischen gegenwärtigen und zukünftigen Cash-Flow und kann auf vielfältige Weise

---

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt (2025): Baufertigstellungen im Hochbau & Statistisches Bundesamt (2025): Baugenehmigungen im Hochbau

<sup>5</sup> Wegerer, Robert & Steppan, Peter (2012): Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich?

<sup>6</sup> §7 Einkommenssteuergesetz und §8 Körperschaftsteuergesetz

bestimmt werden. Wir wenden den Richtwert der Europäischen Union für Förderprojekte von 4 Prozent real<sup>7</sup> an. Eine Validierung dieses Zinssatzes ist im weiteren Prozess in Abstimmung mit der Bewilligungsstelle vorzunehmen.

Aus den dargestellten Annahmen und Überlegungen zu Kosten und Einnahmen wurde eine vorläufige DCF-Analyse erstellt. Diese ermöglicht es die aus heutiger Sicht wahrscheinlichen Fördermodalitäten abzuschätzen. Hierzu wurden zwei Analysen durchgeführt, die sich hinsichtlich der angenommenen Herstellungskosten unterscheiden, um der dargelegten Spannweite der Kosten Rechnung zu tragen.

Bei Berücksichtigung der Baukosten zu 6.000 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche belaufen sich die kapitalisierten Nettoeinnahmen des Vorhabens nach 15 Jahren auf ca. -10,3 Mio. Euro. Dieser Wert beschreibt die förderfähigen Kosten des Vorhabens. Bei Anwendung einer Förderquote von 90 Prozent<sup>8</sup> ergibt sich eine mögliche Förderung in Höhe von 9,2 Mio. Euro. Die Kosten der TPG, die sich aus dem 10-prozentigen Eigenanteil der förderfähigen Kosten und dem Restwert des Gebäudes und vorzufinanzierenden zukünftigen Einnahmen zusammensetzen, belaufen sich voraussichtlich auf ca. 6 Mio. Euro, wobei in den ersten drei Jahren aufgrund einer niedrigen Auslastung ein zusätzlicher Kapitalbedarf von ca. 0,2 Mio. Euro (nominal) entsteht. Die verkürzte DCF-Analyse ist im Folgenden dargestellt.

Beschreibung	Wert	Einheit	Bau	Jahr 1	Jahr 5	Jahr 10	Jahr 15	Summe
<b>Einnahmen</b>		Euro		42.880 €	203.200 €	225.600 €	8.624.100 €	11.280.900 €
Mieteinnahmen		Euro		42.880 €	203.200 €	225.600 €	225.600 €	
Restwert des Gebäudes	55,0%	Prozent					8.398.500 €	
Grundstückswert		Euro						
<b>Ausgaben</b>								
Bau	15270000	Euro	-15.270.000 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-17.560.500 €
Instandhaltung	1%	Prozent		-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	
Grundstück								
<b> nominale Nettoeinnahmen</b>		Euro	-15.270.000 €	-109.820 €	50.500 €	72.900 €	8.471.400 €	8.990.400 €
Zinssatz	4,0%	Euro						
Divisor			1,0000	1,0400	1,2167	1,4802	1,8009	
<b> kapitalisierte Nettoeinnahmen</b>	Euro		-15.270.000	-105.596	41.507	49.249	4.703.868	-10.256.686 €

Abbildung 34: DCF-Analyse "Baukosten Untergrenze"

Bei Berücksichtigung der Baukosten zu 8.000 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche belaufen sich die kapitalisierten Nettoeinnahmen des Vorhabens nach 15 Jahren auf ca. -14,4 Mio. Euro, die als förderfähige Kosten zu berücksichtigen sind. Bei Beibehaltung einer Förderquote von 90 Prozent ergibt sich eine mögliche Förderung von 12,9 Mio. Euro, während sich die Kosten der TPG auf ca. 7,4 Mio. Euro belaufen. Die Unterdeckung in der Anfangsphase erstreckt sich in diesem Fall auf die ersten fünf Jahre und beträgt ca. 0,4 Mio. Euro (nominal).

<sup>7</sup> Delegierte Verordnung (EU) Nr. 480/2014 der Kommission vom 03. März 2014

<sup>8</sup> Eine Förderquote von 90 Prozent kann nur bei Vorliegen einer regionalen Entwicklungsstrategie erreicht werden.

Beschreibung	Wert	Einheit	Bau	Jahr 1	Jahr 5	Jahr 10	Jahr 15	Summe
<b>Einnahmen</b>		Euro		42.880 €	203.200 €	225.600 €	11.423.600 €	14.080.400 €
Mieteinnahmen		Euro		42.880 €	203.200 €	225.600 €	225.600 €	
Restwert des Gebäudes	55,0%	Prozent					11.198.000 €	
Grundstückswert								
<b>Ausgaben</b>			-20.360.000 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-23.414.000 €
Bau	20360000	Euro	-20.360.000 €					
Instandhaltung	1%	Prozent		-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	
Grundstück								
<b> nominale Nettoeinnahmen</b>		Euro	-20.360.000 €	-160.720 €	-400 €	22.000 €	11.220.000 €	11.026.400 €
Zinssatz	4,0%	Euro						
Divisor			1,0000	1,0400	1,2167	1,4802	1,8009	
<b> kapitalisierte Nettoeinnahmen</b>	Euro		-20.360.000 €	-154.538 €	-329 €	14.862 €	6.230.068 €	-14.358.149 €

Abbildung 35: DCF-Analyse "Baukosten Obergrenze"

Dabei ist zwischen einmaligen Investitionskosten (z. B. Planung und Bau des Innovationszentrums) und fortlaufenden Betriebskosten (z. B. Instandhaltung, Leerstand, Verwaltung) zu unterscheiden. Die Investitionskosten bilden die primäre Grundlage für die Förderfähigkeit im Rahmen der GRW, während die Betriebskosten hierbei nur eine untergeordnete Rolle spielen. Die Betriebskosten müssen langfristig durch Einnahmen zu decken sein, wobei insbesondere während des Hochlaufs eine temporäre Unterdeckung der laufenden Kosten erwartbar ist. Eine genauere Differenzierung und Bewertung der Finanzierbarkeit im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Vorhabens nach Erarbeitung einer detaillierteren Kostenschätzung für Bau und Betrieb durch ein Architekturbüro wird dringend empfohlen.

## 10 Management Summary

### **Der Innovationspark ist Paderborns Zukunftsort für smartX.**

In Paderborn entstehen zahlreiche junge und wachstumsorientierte Unternehmen – sowohl aus dem Hochschulumfeld als auch aus anderen Bereichen wie dem Handwerk. Besonders häufig nutzen diese Start-Ups und Scale-Ups ihre IT-Kompetenzen, um in spezialisierten, produzierenden Branchen der Region – etwa im Maschinenbau, in der Automobilindustrie, der Lebensmittelwirtschaft oder der Metallverarbeitung – geschäftlich aktiv zu werden. Das Technologieprofil smartX steht dabei exemplarisch für diesen Innovationsansatz: Smarte, zukunftsweisende Lösungen werden in kurzer Zeit entwickelt und direkt in die praktische Anwendung überführt.

### **Smart Specialisation und der Aufbau neuer Sektoren sind das strategische Ziel.**

Die Auswertung der Kompetenzfeld- und Shift-Share-Analyse zeigt ein klares Bild der wirtschaftlichen Stärken und Entwicklungspotenziale im Kreis Paderborn. Deutlich wird, dass die Region über spezialisierte und dynamische Branchen wie IKT, Automotive und Metall verfügt, die gezielt im geplanten Innovationspark gefördert werden können. Gleichzeitig eröffnen sich Chancen, auch weniger ausgeprägte Bereiche im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungssektor strategisch zu entwickeln. Daraus ergeben sich zwei Stoßrichtungen: die Stärkung bestehender Schwerpunkte und der Aufbau neuer, zukunftsreicher Branchen zur Diversifizierung der regionalen Wirtschaft.

### **Gespräche mit regionalen Akteur:innen validieren den Bedarf eines Innovationsparks bzw. eines Innovationszentrums.**

Im Fokus des Innovationszentrums stehen wachstumsstarke Unternehmen (Scale-Ups), die gezielt auf flexible und kostengünstige Büroflächen und ein Technikum mit Laborflächen angewiesen sind. Gefragt sind insbesondere moderne Laborflächen mit zeitgemäßer Infrastruktur – jedoch ohne fest installierte Maschinen, um Aspekte wie Wartung und Zugänglichkeit möglichst effizient zu gestalten. Ergänzend zu den bestehenden Angeboten der garage33/TecUP wünschen sich die Nutzer:innen und Nutzer zusätzliche Services, darunter Formate zur Vernetzung mit Investor:innen (z. B. Venture Capitalists) sowie zielgerichtete Unterstützungsangebote für die Wachstumsphase.

Ein hoher Anspruch an die Aufenthaltsqualität prägt die Anforderungen: Rund-um-die-Uhr-Zugang, gastronomische Angebote, Freizeitmöglichkeiten und eine gute Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr sind zentrale Erwartungen der Zielgruppe. Während das Innovationszentrum vor allem die unmittelbaren Bedarfe nach Büro- und Laborflächen adressiert, soll der geplante Innovationspark perspektivisch weitere Angebote bereitstellen – etwa zusätzliche Flächen, Gastronomie oder ein Guest House für Besucher:innen und Partnerunternehmen.

### **Auf dem richtigen Weg: Good Practices bestätigen die Bedarfe der befragten Akteur:innen.**

Zusätzlich zu den Analysen und Expert:inneninterviews wurde ein Marktcheck durchgeführt, um erfolgreiche Innovationszentren in Deutschland zu untersuchen. Ziel war es, bewährte Konzepte, Trends und Ausstattungsmerkmale als Orientierung für das geplante Innovationszentrum zu gewinnen. Analysiert wurden Referenzprojekte mit Flächen von 600 bis 5.000 m<sup>2</sup>, wie etwa das Tech-Quartier Frankfurt oder der Startplatz Köln.

Im Fokus stehen flexible Büro- und Produktionsflächen sowie Coworking-Angebote für Start-ups. Standard sind auch Besprechungsräume und Netzwerkmöglichkeiten. Erfolgreiche Zentren bieten darüber hinaus umfassende Services wie Beratung, Veranstaltungen und Mentoring. Diese Erkenntnisse bilden die Grundlage für ein bedarfsgerechtes und zukunftsfähiges Konzept des geplanten Innovationszentrums.

#### **In Paderborn soll eine smartX Community etabliert werden.**

Mit dem Aufbau des Innovationszentrums und des übergreifenden Innovationsparks verfolgt die WFG/TPG das Ziel, eine starke, lokal verankerte smartX Community zu etablieren. Diese Community soll junge, wachsende Unternehmen mit IT-Kompetenz anziehen und ihnen ideale Bedingungen für Wachstum und Innovation bieten – insbesondere in Schnittstellen zu produzierenden Branchen wie Maschinenbau, Automotive oder Lebensmittelverarbeitung. Auch etablierte Unternehmen sollen vom dynamischen Umfeld profitieren. Das Innovationszentrum fungiert dabei als Zentrale des modular aufgebauten Innovationsparks, der sich über das Zukunftsquartier erstreckt. Ein professionelles Communitymanagement – getragen von TPG (organisatorisch) und WFG (inhaltlich) – sichert den Aufbau und die Pflege der Community durch zentrale Services wie PR, Events, Netzwerkformate und einen Community-Counter als Anlaufstelle.

#### **Services und Nutzermodelle fördern eine starke smartX Community.**

Die smartX Community wird durch ein umfangreiches Serviceportfolio unterstützt, das in vier Kategorien gegliedert ist: Infrastruktur (z. B. Büro- und Technikflächen), Essential Services (z. B. Postservice, Kantine), Community Services (z. B. Netzwerkevents, Kommunikation) und Scale-Up Services (z. B. Finanzierung, HR, Technologie, Vertrieb). Diese Angebote richten sich insbesondere an Kleinst- und kleine innovative Unternehmen im Innovationszentrum sowie an weitere Akteur:innen im gesamten Quartier. Die Services können gebündelt in Mitgliedschaftsmodellen (Scale-Up, Corporate, Science Member) angeboten werden, um gezielt auf die Bedürfnisse verschiedener Nutzer:innengruppen einzugehen.

#### **Der Innovationspark benötigt kleinteilige Räume für gesundes Wachstum.**

Die Struktur junger Unternehmen in Deutschland zeigt, dass diese häufig weniger als zehn Personen beschäftigen und modular erweiterbare, kleinteilige Büroräume benötigen, die organisches Wachstum ermöglichen. In Paderborn besteht eine Nachfrage nach attraktivem Büroraum für junge, innovative Unternehmen, um diesen langfristig eine Perspektive am Standort zu bieten. Aufgrund der vorliegenden Immobilienanfragen der Auftraggeberin und den Interviews kann konservativ davon ausgegangen werden, dass 5 Unternehmen je Jahr in das Innovationszentrum einziehen, wobei 20 Prozent nach drei Jahren den Betrieb einstellen müssen. Das Innovationszentrum benötigt daher ausreichend Entwicklungsfläche für ca. 27 Unternehmen, die durchschnittlich für sechs Jahre im Zentrum verbleiben.

#### **Das Raumprogramm strukturiert ca. 2.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche.**

Das Raumprogramm des geplanten Innovationszentrums in Paderborn basiert auf fundierten Analysen, Expert:inneninterviews sowie Erfahrungen aus bestehenden Einrichtungen wie der garage33/TecUP. Ziel ist eine wirtschaftlich tragfähige und bedarfsgerechte Raumstruktur für

wachsende innovative Unternehmen, insbesondere Scale-Ups zu schaffen. Das Zentrum ist als erster Baustein des modular aufgebauten Innovationsparks konzipiert und umfasst zentrale Funktionen auf rund 2.545 m<sup>2</sup> Fläche. Im Mittelpunkt stehen 36 modulare Büroeinheiten à 40 m<sup>2</sup> für jeweils etwa sechs Personen (insgesamt 56,6 % der Gesamtfläche). Ergänzt wird das Angebot durch ein 500 m<sup>2</sup> großes Technikum für Entwicklung und Erprobung, mehrere Besprechungsräume verschiedener Größen, multifunktionale Flächen sowie notwendige Infrastrukturräume wie Lager, IT, Empfang, Lounge, Teeküche und Sanitäreinheiten.

**Das Innovationszentrum kann eine erhebliche Förderung erhalten.**

Zum aktuellen Projektstand können die Kosten des Vorhabens exklusive Grundstücks auf 15,3 Mio. Euro bis 20,4 Mio. Euro geschätzt werden. Diese Ausgaben sind voraussichtlich zu großen Teilen nicht rentierbar, sodass eine Förderung unter der GRW-/RWP-Rahmenrichtlinie möglich ist. Derzeit kann von einer Förderung von 9,2 Mio. Euro bis 12,9 Mio. Euro ausgegangen werden, die die Belastung der TPG deutlich reduzieren würde. Auch unter Berücksichtigung der Förderung ist nicht davon auszugehen, dass das Projekt die zur Umsetzung notwendigen Eigenmittel refinanzieren kann. Aufgrund des Projektstadiums ist eine weitere Konkretisierung der Einnahmen und Ausgaben erforderlich, um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens abschließend zu bewerten.



## 11 Anhang

## Innovationspark Paderborn

# Quartierssteckbriefe (Masterplan Zukunftsquartier Paderborn)

### Urbane Meile

#### Nutzung

- > Zentraler Bereich mit Fokus auf soziale Infrastruktur, Freizeit- und Kultureinrichtungen
- > Enge **Verzahnung mit Universität, kleinteiligem Gewerbe und Büros**
- > Offene, belebte Erdgeschosszonen mit Gastronomie, Einzelhandel und Kulturangeboten
- > **Kein Wohnen**

#### Städtebau

- > Solitäre Stadtbausteine
- > **Vertikale Nutzungsmischung** („Mix to the Max“)
- > Lebendige Stadtkultur
- > Vielfältige öffentliche Plätze und Begegnungsräume

### BerlinerQuartier

#### Nutzung

- > **Innovationszentrum** mit Fokus auf **Technologie, Forschung und Gewerbe**
- > Kombination aus **Universität, Forschungseinrichtungen**, Einzelhandel, Handwerk und Gastronomie
- > **Co-Working-Spaces**, Kulturwerkstätten und studentische Infrastrukturen fördern eine kreative Atmosphäre
- > Ergänzung durch Wohnen

#### Städtebau

- > Quartiersdichte: 1,9-2,4 mit durchschnittlich 4,5–5,5 Geschossen.
- > **Kombination aus erhaltenen Werkshallen und neuen Riegelgebäuden.**
- > Halböffentliche Innenhöfe für Austausch und Vernetzung.
- > Klare Raumkanten zur Urbanen Meile mit urbaner Nutzungsmischung.

Abbildung 36: Quartierssteckbriefe A (Quelle: Masterplan Zukunftsquartier Paderborn)

## Innovationspark Paderborn

# Quartierssteckbriefe (Masterplan Zukunftsquartier Paderborn)

### DriburgerQuartier

#### Nutzung

- > Vielfältiges **Wohnquartier** mit **ergänzenden universitären, technologischen und gewerblichen Nutzungen**.
- > Aktive Erdgeschosszonen entlang der Urbanen Meile mit Gastronomie und Einzelhandel.
- > Erhalt und Umnutzung der Bestandsgebäude
- > Bahnhof als zentrale ÖPNV-Schnittstelle und mit regionalem Anschluss

#### Städtebau

- > Quartiersdichte: 1,3–1,8 mit 4–5,5 Geschossen.
- > Mischung aus Altbestand und Neubauten.
- > Innenhöfe als gemeinschaftliche Freiräume für Bewohner und Gewerbe.
- > Klare Raumkanten entlang der Urbanen Meile, aufgelockerte Bebauung in Innenbereichen.

### FriedrichSpeeQuartier

#### Nutzung

- > Urbanes, **stark durchmisches Zentrum des Zukunftsquartiers**
- > Wohnen kombiniert mit sozialer Infrastruktur, Freizeit- und Kultureinrichtungen.
- > Belebte Erdgeschosszonen mit Gastronomie und Einzelhandel entlang der Urbanen Meile.
- > Hohe Zentralität durch Nähe zum Bahnhof und Mobilitätsknotenpunkt.

#### Städtebau

- > Quartiersdichte: 1,5-2,0 mit 4–6 Geschossen.
- > Geschlossene Blockstrukturen mit urbanem Charakter.
- > Wechsel zwischen offenen und geschlossenen Baublöcken für öffentliche Plätze und Innenhöfe.

Abbildung 37: Quartierssteckbriefe B (Quelle: Masterplan Zukunftsquartier Paderborn)

*Tabelle 33: Interviewpartner:innen*

Prof. Sebastian Vogt	garage33	02.04.2025
Saskia te Marveld	Vaira UG	02.04.2025
Aloys Buschkühl	Kreishandwerkerschaft PL	10.04.2025
Prof. Dr.-Ing. Roman Demitrescu	Fraunhofer-IEM	11.04.2025
Andreas Ribul-Olzer	Palprint	11.04.2025
Frank Wolters	Tegel Projekt GmbH	16.04.2025
Prof. Dr. Peter Schreier	metamorphosis GmbH	13.05.2025
Tobias Altemeier	VegaSystems GmbH & CO. KG	16.05.2025

Beschreibung	Wert	Einheit	Bau	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8
<b>Einnahmen</b>		Euro		42.880 €	85.760 €	128.640 €	165.920 €	203.200 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €
Mieteinnahmen		Euro		42.880 €	85.760 €	128.640 €	165.920 €	203.200 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €
Restwert des Gebäudes	55,0%	Prozent									
Grundstückswert		Euro									
<b>Ausgaben</b>			-15.270.000 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €
Bau	15270000	Euro	-15.270.000 €								
Instandhaltung	1%	Prozent		-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €
Grundstück											
<b> nominale Nettoeinnahmen</b>		Euro	-15.270.000 €	-109.820 €	-66.940 €	-24.060 €	13.220 €	50.500 €	72.900 €	72.900 €	72.900 €
Zinssatz	4,0%	Euro									
Divisor			1,0000	1,0400	1,0816	1,1249	1,1699	1,2167	1,2653	1,3159	1,3686
<b>kapitalisierte Nettoeinnahmen</b>	Euro		-15.270.000	-105.596	-61.890	-21.389	11.301	41.507	57.614	55.398	53.267

Beschreibung	Wert	Einheit	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15	Summe
<b>Einnahmen</b>		Euro	225.600 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €	8.624.100 €	11.280.900 €
Mieteinnahmen		Euro	225.600 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €	
Restwert des Gebäudes	55,0%	Prozent							8.398.500 €	
Grundstückswert		Euro								
<b>Ausgaben</b>			-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-17.560.500 €
Bau	15270000	Euro								
Instandhaltung	1%	Prozent	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	-152.700 €	
Grundstück										
<b> nominale Nettoeinnahmen</b>		Euro	72.900 €	72.900 €	72.900 €	72.900 €	72.900 €	72.900 €	8.471.400 €	8.990.400 €
Zinssatz	4,0%	Euro								
Divisor			1,4233	1,4802	1,5395	1,6010	1,6651	1,7317	1,8009	
<b>kapitalisierte Nettoeinnahmen</b>	Euro		51.219	49.249	47.354	45.533	43.782	42.098	4.703.868	-10.256.686 €

Abbildung 38: Gesamtübersicht DCF-Analyse Baukosten "Untergrenze"

Beschreibung	Wert	Einheit	Bau	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8
<b>Einnahmen</b>		Euro		42.880 €	85.760 €	128.640 €	165.920 €	203.200 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €
Mieteinnahmen		Euro		42.880 €	85.760 €	128.640 €	165.920 €	203.200 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €
Restwert des Gebäudes	55,0%	Prozent									
Grundstückswert											
<b>Ausgaben</b>			-20.360.000 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €
Bau	20360000	Euro	-20.360.000 €								
Instandhaltung	1%	Prozent		-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €
Grundstück											
<b> nominale Nettoeinnahmen</b>		Euro	-20.360.000 €	-160.720 €	-117.840 €	-74.960 €	-37.680 €	-400 €	22.000 €	22.000 €	22.000 €
Zinssatz	4,0%	Euro									
Divisor			1,0000	1,0400	1,0816	1,1249	1,1699	1,2167	1,2653	1,3159	1,3686
<b>kapitalisierte Nettoeinnahmen</b>	Euro		-20.360.000 €	-154.538 €	-108.950 €	-66.639 €	-32.209 €	-329 €	17.387 €	16.718 €	16.075 €

Beschreibung	Wert	Einheit	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15	Summe
<b>Einnahmen</b>		Euro	225.600 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €	11.423.600 €	14.080.400 €
Mieteinnahmen		Euro	225.600 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €	225.600 €	
Restwert des Gebäudes	55,0%	Prozent							11.198.000 €	
Grundstückswert										
<b>Ausgaben</b>			-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-23.414.000 €
Bau	20360000	Euro								
Instandhaltung	1%	Prozent	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	-203.600 €	
Grundstück										
<b> nominale Nettoeinnahmen</b>		Euro	22.000 €	22.000 €	22.000 €	22.000 €	22.000 €	22.000 €	11.220.000 €	11.026.400 €
Zinssatz	4,0%	Euro								
Divisor			1,4233	1,4802	1,5395	1,6010	1,6651	1,7317	1,8009	
<b>kapitalisierte Nettoeinnahmen</b>	Euro		15.457 €	14.862 €	14.291 €	13.741 €	13.213 €	12.704 €	6.230.068 €	-14.358.149 €

Abbildung 39: Gesamtübersicht DCF-Analyse Baukosten "Obergrenze"

Tabelle 4: Zeitplan bis zum Betriebsstart 2029 (Entwurf)

Schritt	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	Q1 2027	Q2 2027	Q3 2027	Q4 2027	Q1 2028	Q2 2028	Q3 2028	Q4 2028	Q1 2029	Q2 2029	Q3 2029	Q4 2029
<b>TPG // Governance</b>																		
Finalisierung der Gesellschafterstruktur																		
Verfügungsberechtigung für das Grundstück																		
Verfahrensbegleiter ausschreiben und bezuschlagen																		
<b>GRW Antrag</b>																		
Unterlagen erstellen																		
Einreichung Antrag (sobald LPH3 vorliegt, siehe unten)								X										
Förderbescheid liegt vor (vor Vergabe der Bauleistungen)									X									
<b>Kommunale Bauleitplanung / Herrichtung des Grundstücks</b>																		
Bebauungsplan Nr. 370 A „Zukunftsquartier Süd“																		
Bebauungsplan Nr. 370 B „Zukunftsquartier Nord“																		
Rückbau																		
Erschließung Grundstück																		
Grundstück ist (provisorisch) hergerichtet																		
Erwerb des Grundstücks																		
<b>Verhandlungsvergabe inkl. EU-weiten Wettbewerb</b>																		
Vorbereitung (Vergabeunterlagen, Bekanntmachung, Freigaben) (12 Wochen, Okt-Dez)																		
Teilnahmewettbewerb (6-8 Wochen, Jan-Feb)																		
Angebotsphase (4 Wochen, Mär)																		
Verhandlungsphase (1-3 Verhandlungsrunden) (8 Wochen, Apr-Mai)																		
Finale Angebote und Zuschlag (3 Wochen, Jun)				X														
Dokumentation (3 Wochen, Jul)																		
<b>Realisierung</b>																		
Grundlagenermittlung																		
Vorplanung																		
Entwurfsplanung																		
Genehmigungsplanung (Annahme Genehmigungszeitraum max. 9 Monate)																		
Ausführungsplanung																		
Ausschreibung + Vergabe (Annahme: GU-Verfahren, Hinweis: keine Vergabe vor Erteilung der Baugenehmigung!)										X	<-- muss noch in 2027 erfolgen							
Bauphase																		
Abnahme + Rechnungsprüfung																		
Inbetriebnahme und Betriebsstart																		