



STADT, LAND & IMMOBILIE





Editorial

In den letzten Monaten konnten wir wieder ein breites Spektrum an Themen und Aufgaben bearbeiten. So haben wir uns im Rahmen einer bundesweiten Befragung von Wirtschaftsförderungen mit „Wissen als Standortfaktor“ befasst. Wissensvermittlung ist auch ein wichtiger Bestandteil der Förderung von Gründungen. Diese wird eine der wesentlichen Serviceleistungen im angehenden Gewerbe- und Gründungszentrum in Mörfelden-Walldorf sein, für das Georg Consulting nunmehr die Ergebnisse einer Potenzial- und Konzeptstudie präsentieren konnte.

Für die Stadt Mülheim an der Ruhr hatte Georg Consulting eine Standortstrategie erarbeitet und dabei auch größere gewerbliche Leerstandsobjekte besichtigt. Für den markanten sogenannten Siemens-Rundturm sind wir im Nachgang zu der Untersuchung eigeninitiativ auf eine spannende touristische Nachnutzungsidee gekommen, die wir Ihnen auf Seite 4 vorstellen.

Die Entwicklung innovativer Standortvisionen für neue größere Gewerbegebiete im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat Georg Consulting in den Kontext einer „Modellregion für Bioökonomie“ gestellt. Ergänzend dazu wurden in der Stadt Neubrandburg über 200 Unternehmen im Industriegelände im Hinblick auf den Einsatz regenerativ erzeugter Energie befragt.

Für die Stadt Herborn in Hessen erarbeiten wir ein Gewerbeflächenkonzept mit Zielhorizont 2035/40 und für die Landeshauptstadt Erfurt erstellen wir ein zukunftsweisendes Brachflächenkataster.

Achim Georg



Bundesweite Befragung von Wirtschaftsförderungen

Wissen als Standortfaktor

Der Transfer von Wissen zwischen Wissenschaft, Wirtschaft und Verwaltung stellt eine essenzielle Grundlage für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung von Regionen und Städten dar. Besonders in einem ressourcenarmen Land wie Deutschland entscheidet der gezielte Einsatz und die strategische Nutzung von Wissen maßgeblich über die Wettbewerbsfähigkeit eines Standortes.

Vor diesem Hintergrund führte Georg Consulting eine bundesweite Befragung unter Wirtschaftsförderungen aller 401 Stadt- und Landkreise durch. Die Rücklaufquote betrug 10,2 Prozent.

Die Ergebnisse zeigen, dass Wissen zwar eine anerkannte Ressource darstellt, jedoch in vielen Städten und Regionen noch nicht systematisch als strategischer Entwicklungsfaktor erkannt wird.

Ein zentraler Befragungsaspekt betraf die Zusammenarbeit zwischen den Wirtschaftsförderungen und Hochschulen, insbesondere mit den dort angesiedelten Transferstellen.

Obwohl 82,4 Prozent der befragten Wirtschaftsförderungen angaben, Kontakte zu solchen Einrichtungen zu haben, finden diese Kooperationen häufig nur sporadisch oder projektbezogen statt. Lediglich 26,5 Prozent der befragten Wirtschaftsförderungen pflegten einen regelmäßigen Austausch mit Hochschulen und Forschungseinrichtungen.

Diese Zahlen unterstreichen, dass es noch in vielen Städten und Regionen an verbindlichen Kooperationsstrukturen fehlt, die den systematischen Wissenstransfer langfristig sichern. Zudem wird Wissenstransfer bei „nur“ 64,7 Prozent der Wirtschaftsförderungen als explizites Aufgabenfeld definiert, was darauf hindeutet, dass dieses Thema häufig lediglich als ergänzender Bestandteil von Bestandspflege oder Clusterförderung betrachtet wird, anstatt als zentrales Element der wirtschaftlichen Standortentwicklung.

Die Ergebnisse der Befragung zeigen einen klaren Handlungsbedarf. Wirtschaftsförderungen sollten künftig verstärkt als Bindeglied zwischen Wissenschaft und Wirtschaft agieren und aktiv Innovationsnetzwerke fördern. Dies könnte durch den gezielten Aufbau strukturierter Transferplattformen, die Förderung gemeinsamer Innovationsprojekte und die engere Verzahnung mit Hochschulen erreicht werden. Durch eine konsequente Integration des Wissenstransfers in die strategische Wirtschaftsentwicklung ließen sich erhebliche Standortvorteile generieren, die langfristig zur Stärkung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit beitragen.

Die kompletten Ergebnisse der Befragung können auf unserer Homepage www.georg-ic.de unter der Rubrik Eigenstudien heruntergeladen werden.

Organisation Aufgabenfeld "Wissenstransfer"
(Mehrfachnennung möglich)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2024)

Mörfelden-Walldorf (Hessen)

Potenzial- und Konzeptstudie für ein Gewerbe- und Gründungszentrum

Die Errichtung von Technologie- und Gründungszentren ist ein anerkanntes Instrument zur Förderung des Strukturwandels. In den Zentren entstehen neue Unternehmen. Die veränderten übergeordneten Rahmenbedingungen wie z. B. der Energieumbau, der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die zunehmende Digitalisierung führen nicht zuletzt dazu, dass es auch innerhalb der Branchen starke Veränderungen gibt. Produktionsmethoden verändern sich ebenso wie das Produkt-Portfolio und die Serviceangebote. Neue Marktpotenziale entstehen, die auch für Gründer und Gründerinnen Chancen bieten.

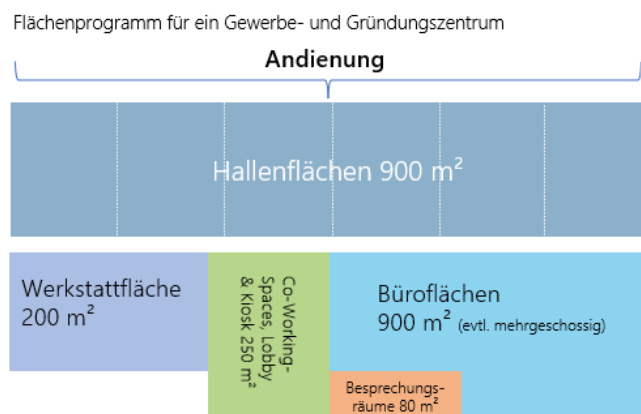
Vor dem skizzierten Hintergrund wurde Georg Consulting von der Stadt Mörfelden-Walldorf mit der Durchführung einer Potenzial- und Konzeptstudie beauftragt. Georg Consulting hat u. a. den Wirtschaftsstandort bewertet, das Gründungsgeschehen analysiert, Fachinterviews sowie eine Unternehmensbefragung und eine Befragung von Meisterschülern/-innen im Handwerk durchgeführt. Ferner wurden die Bau- und Ausstattungskosten und die Wirtschaftlichkeit im laufenden Betrieb für das angedachte Zentrum grob eingeschätzt.

Die Betrachtung von bestehenden Technologie- und Gründungszentren im Rhein-Main-Gebiet hat gezeigt, dass die meisten Zentren an sogenannte Inkubatoren (Universitäten, Hochschulen, Forschungseinrichtungen) angedockt sind. Da es keinen Inkubator in Mörfelden-Walldorf gibt, müsste für das „Funktionieren“ eines Technologiezentrums entweder ein Inkubator geschaffen oder angesiedelt werden. Dieser Ansatz würde der Unterstützung des Landes Hessen bedürfen und wäre, wenn überhaupt, nur sehr langfristig umzusetzen.

Nach den Recherchen von Georg Consulting gibt es für Gründungen im Handwerk im Rhein-Main-Gebiet deutlich weniger spezialisierte Flächenangebote als für sogenannte „innovative Start-Ups“.

Die Bedeutung des Handwerks als Arbeit- und Ausbildungsgeber ist hoch. Daher ist es naheliegend, sich anstatt auf ein Technologiezentrum, auf ein Gewerbe- und Gründungszentrum für das Handwerk zu fokussieren.

Aus dem Miteinander von Gründern und Gründerinnen im Handwerk, etablierten Unternehmen, Freiberuflern (z. B. IT-Dienstleister, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Kreative) und Angestellten (Auspendler), die u. U. Co-Working-Spaces nutzen würden, kann ein innovatives Milieu in Mörfelden-Walldorf entstehen, von dem neue Impulse für den Wirtschaftsstandort ausgehen.



Quelle: Georg Consulting (2025).

Mülheim an der Ruhr (Nordrhein-Westfalen)

Projektidee für einen begehbaren und erlebbaren Weltatlas

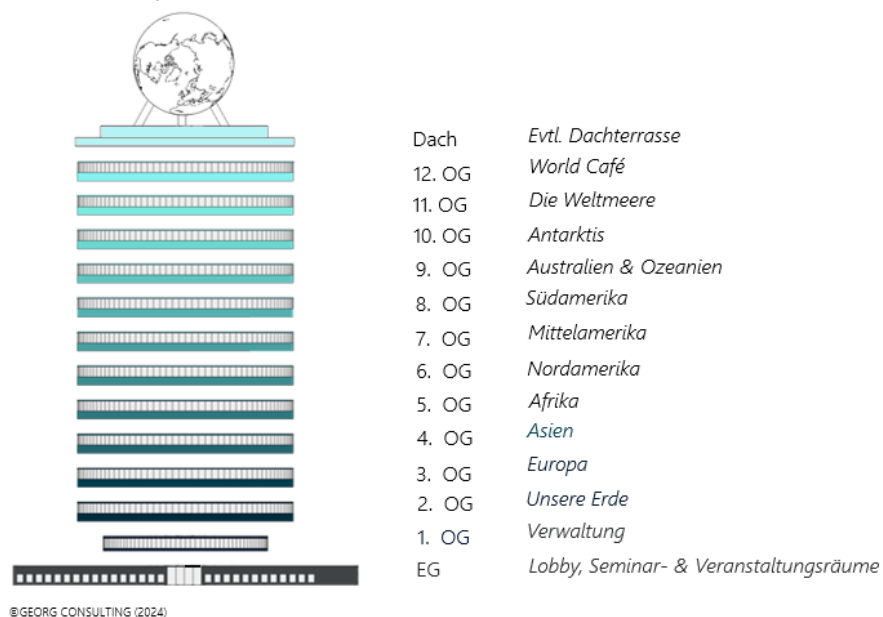
Der Siemens-Rundturm in Mülheim an der Ruhr ist Teil eines Industrie- und Gewerbeparks. Ab Mitte des Jahres 2025 steht der Turm komplett zur Disposition. Der Büroturm steht unter Denkmalschutz. Die Büroflächen sind als Großraumbüros konzipiert, was eine Vermietung in der aktuellen Zeit schwierig macht. Georg Consulting hat nunmehr eine spannende Projektidee für den Turm entwickelt.



Insgesamt stehen rund 20.000 m² zur Verfügung. Es könnte durchaus sein, dass sich der Büroturm, auch mit einem neuen Raumkonzept, u. a. auch wegen seiner Größenordnung und Lage, eher schwierig vermarkten lässt. Daher sollte frühzeitig über alternative Nutzungsmöglichkeiten nachgedacht werden.

Die Idee von Georg Consulting ist es, in dem Rundturm ein Science- bzw. Edutainment-Center zu realisieren, welches als begehbare, erlebbare und interaktive Weltatlas fungiert („The Earth“). Science- und Edutainment-Center verbinden Unterhaltung, Wissensvermittlung und Bildung. Dazu gehören z. B. auch moderne Freizeitzentren mit Themenwelten, interaktive Museen, komplexe Erlebniszentren, sowie multimediale Ausstellungen und Events. Mit dem Projekt könnte sich Mülheim in die Riege der touristischen Highlights im Ruhrgebiet einordnen.

Grob-Entwurf Konzept



Mecklenburgische Seeplatte (Mecklenburg-Vorpommern)

Modellregion für Bioökonomie?

Mit dem G³-Label hat das Land Mecklenburg-Vorpommern ein Instrument geschaffen, um die Transformation der Ökonomie voranzutreiben. Die Basiskriterien und die erweiterten Kriterien für das Label sind anwendungsbezogene Aspekte, um Gewerbestandorte nachhaltig zu gestalten. Im Auftrag des Regionalen Planungsverbands Mecklenburgische Seeplatte hat Georg Consulting nunmehr Konzepte für „Grüne Gewerbegebiete“ im Landkreis erarbeitet. Die konzeptionellen Betrachtungen umfassten sowohl bestehende als auch neu zu entwickelnde Gewerbegebiete.

Im Kontext der insgesamt fünf Fallstudien ging es darum, wie die Standorte die Basiskriterien des G³-Labels erreichen und für die Vermarktung einsetzen können. Ferner stand für die Standortkommunen der flächenbezogenen Teilprojekte auch die Frage nach einem innovativen und visionären Standortkonzept im Fokus.

Die Standortvisionen von Georg Consulting folgen alle dem Thema „Nachhaltigkeit“. Ihre Umsetzung wäre ein weiterer Baustein zur

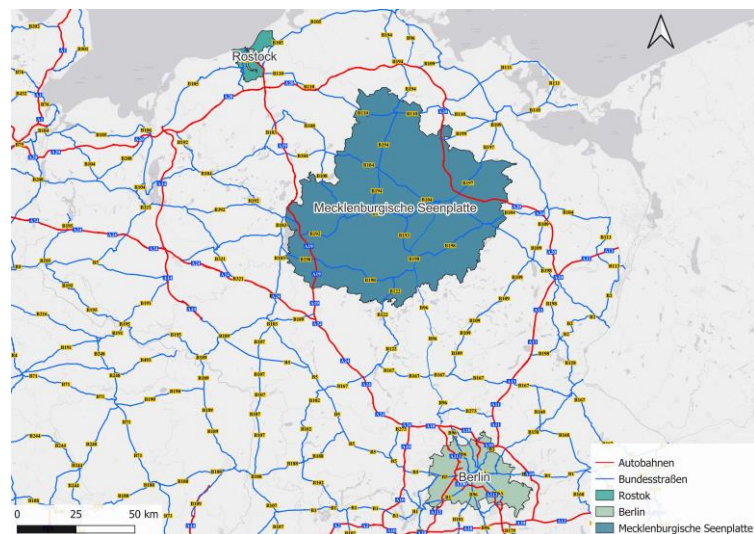
Transformation der Ökonomie im Landkreis und im Land Mecklenburg-Vorpommern. Die Standortvisionen wurden so gewählt, dass sie lokale Anknüpfungspunkte haben und gleichzeitig zu einem Gesamtkonzept für den Landkreis integriert werden konnten.

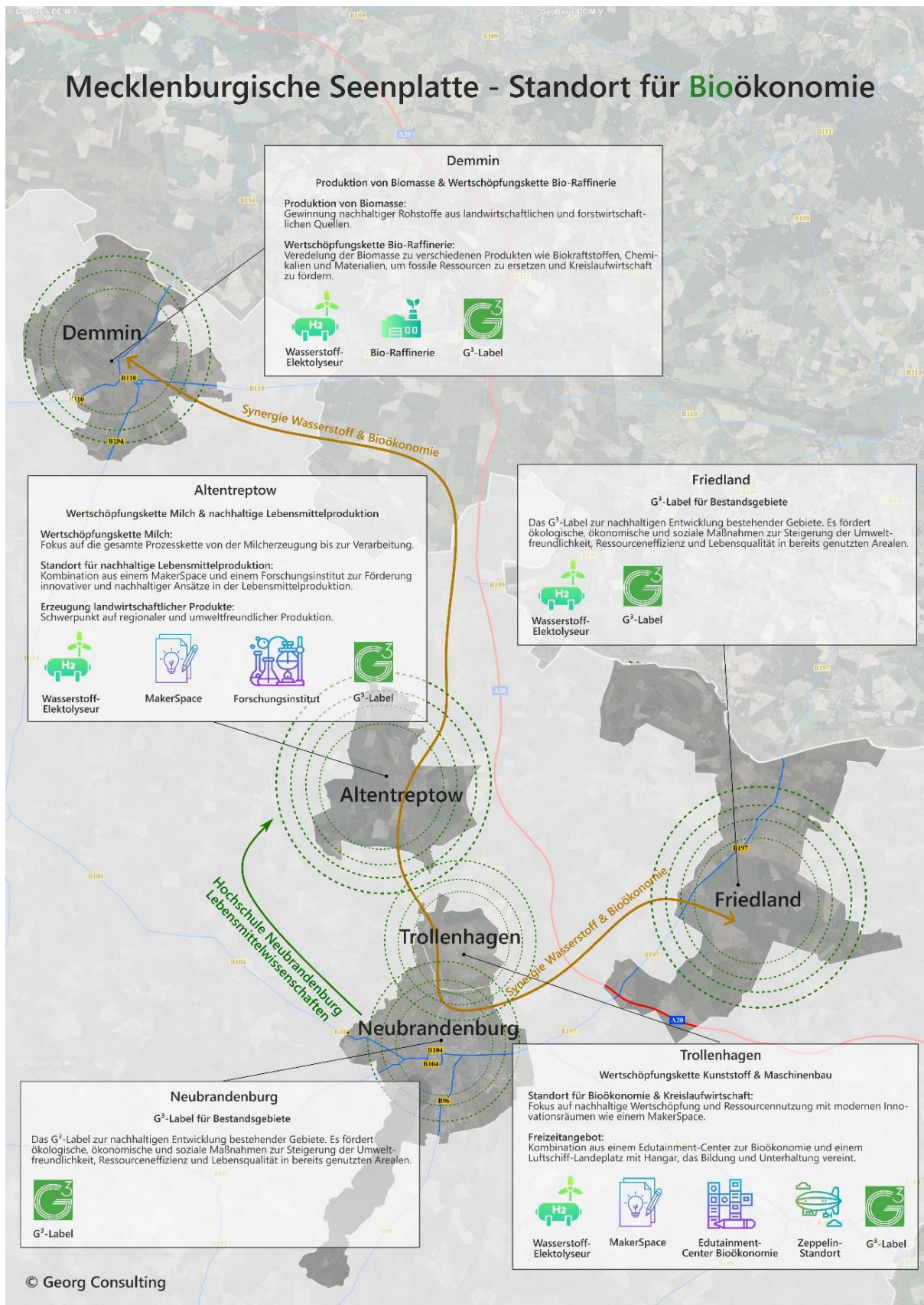
So verdichten sich die Teilkonzepte zu einem Gesamtkonzept für die Etablierung und Fortentwicklung der Bioökonomie und Kreislaufwirtschaft im Landkreis. Damit trägt das Gesamtkonzept zum Leitbild des Landkreises bei, sich zu einer Region für nachhaltiges Wirtschaften zu etablieren.

Die Visionen für die größeren flächenbezogenen Teilprojekte sind:

- Altentreptow – Standort für die nachhaltige Lebensmittelproduktion
- Trollenhagen – Standort für die Bioökonomie & Kreislaufwirtschaft
- Demmin – Standort für eine Bioraffinerie

Die Umsetzung der Standortvisionen sind keine Selbstläufer, sondern zu ihrer Umsetzung bedarf es entsprechender Impulsgebungen (z. B. Errichtung von Makerspaces, Realisierung eines Edu-tainment-Centers für Bioökonomie, Ansiedlung von anwendungsbezogenen Forschungseinrichtungen in Kooperationen mit Hochschulen und Universitäten und/oder privaten Forschungseinrichtungen).





Stadt Neubrandenburg (Mecklenburg-Vorpommern)

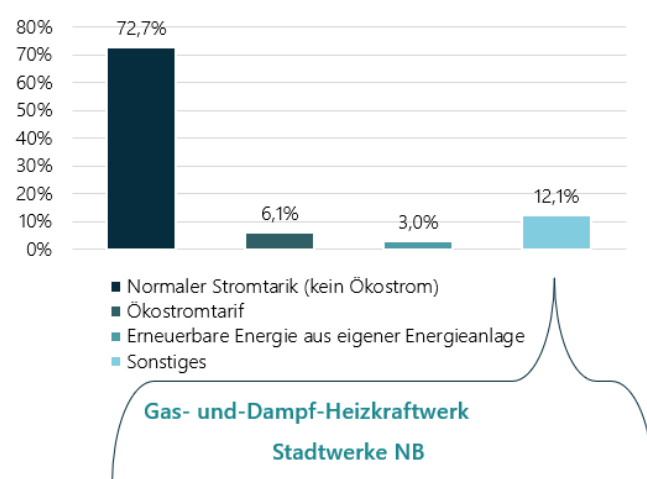
Unternehmensbefragung zum Einsatz regenerativ erzeugter Energie

Die Stadt Neubrandenburg geht neue Wege in der nachhaltigen Entwicklung ihrer Gewerbestandorte. Mit dem Ziel, das Industriegelände in ein energieeffizientes Gewerbegebiet umzuwandeln, setzt die Stadt auf eine zukunftsorientierte Strategie. Die Integration erneuerbarer Energien, die Optimierung der Energieeffizienz und die langfristige Umgestaltung zu einem „Grünen Gewerbegebiet“ trägt auch zur besseren Stadtverträglichkeit des traditionellen innerstädtischen Industriestandortes bei.

Im Fokus der Befragung standen die Energiebedarfe des rund 100 Hektar großen Areals, auf dem etwa 200 Unternehmen mit insgesamt 3.000 Beschäftigten tätig sind.

Ein zentraler Bestandteil des Projekts war eine groß angelegte Unternehmensbefragung, die wertvolle Erkenntnisse über die Energieversorgung und -nutzung der ansässigen Betriebe lieferte. Die Ergebnisse zeigen: Während die Mehrheit der Unternehmen noch auf konventionelle Energieversorgung setzt, besteht ein großes Potenzial für den Ausbau von Photovoltaikanlagen und Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz.

Wie wird aktuell der Strombedarf gedeckt?



Quelle: Georg Consulting (2024).

Die Analyse des Ist-Zustands zeigte, dass das Industriegebiet derzeit zwischen 17,54 GWh und 17,90 GWh Strom pro Jahr verbraucht und bereits eine PV-Leistung von 10.727 kW installiert ist, die 8.667 MWh pro Jahr an erneuerbarem Strom erzeugt. Die geplante Erweiterung der PV-Kapazität auf 15.000 kW wird die Stromerzeugung auf etwa 12.000 MWh Pro Jahr steigern. Damit ist das Industriegebiet auf einem guten Weg, die angestrebten 50 Prozent Stromversorgung durch erneuerbare Energiequellen zu erreichen. Um jedoch das G3-Label zu erhalten, müssen zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden, insbesondere wenn das 75 Prozent-Ziel durch Ökostromtarife erreicht werden soll.

Ein zentraler Schritt der Umgestaltung ist die Nutzung erneuerbarer Energien. Durch optimal genutzte Dach- und Freiflächen könnte der Anteil an Ökostrom stark wachsen. Zudem wurden Maßnahmen zur besseren Nutzung von Speichern und smarterer Steuerung von Energie identifiziert. Enge Kooperationen mit großen Unternehmen könnten den Wechsel zu Ökostrom beschleunigen und die Zertifizierung als nachhaltiges Gewerbegebiet voranbringen.

Stadt Herborn (Hessen)

Gewerbeflächenkonzept Herborn

Die Stadt Herborn steht, wie viele Mittelzentren in Deutschland, vor der Herausforderung, ein Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichem Wachstum und nachhaltiger Flächennutzung zu finden. Besonders in Kommunen mit begrenztem Stadtgebiet und hohem Wachstumsdruck ist ein vorausschauendes Flächenmanagement entscheidend. Mit knapp 21.000 Einwohnern und einem starken produzierenden Gewerbe mit rund 5.000 Beschäftigten ist Herborn ein wichtiger Wirtschaftsstandort im Lahn-Dill-Kreis.

Die Stadt Herborn hat Georg Consulting mit der Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzepts beauftragt, um eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes zu gewährleisten. Ziel des Gewerbeflächenkonzepts ist es, sowohl den quantitativen als auch den qualitativen Bedarf an Gewerbeflächen fundiert zu analysieren.

Dabei wird untersucht, welche Flächen für die Ansiedlung neuer Unternehmen sowie für die Expansion bestehender Betriebe geeignet sind. Um eine datenbasierte Entscheidungsgrundlage zu schaffen, werden sowohl bestehende Gutachten als auch übergeordnete wirtschaftliche Trends einbezogen. Zu den relevanten Entwicklungen zählen z. B. die Umbrüche bei Energie und Klima, die Digitalisierung, veränderte Arbeitsmodelle und die zunehmende Bedeutung regionaler Lieferketten. Auch die Frage, wie sich die identifizierten Flächenpotenziale aktivieren lassen, steht im Fokus des Gutachtens.

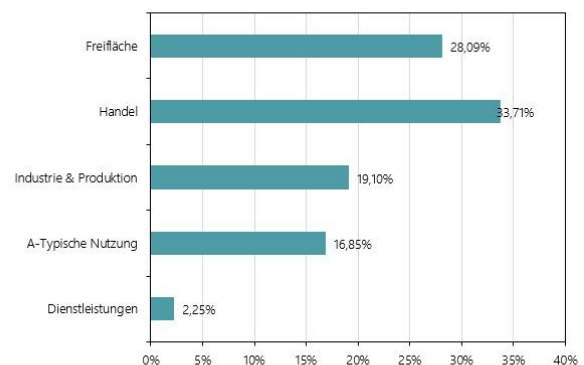
Zentrale Bestandteile des Konzepts sind somit die quantitative und qualitative Prognose der zukünftigen Flächennachfrage, die Erfassung und Bewertung bestehender Gewerbeflächen mittels GIS-gestützter Analyse sowie die Identifikation und Bewertung neuer Potenzialflächen.

Im Rahmen der Analyse und Bewertung der Bestandsgebiete werden Restflächen, minder genutzte Grundstücke und gewerbliche Brachflächen identifiziert. Gleichzeitig erfolgt eine detaillierte Standortbewertung unter Berücksichtigung von Lage, Erschließung, Restriktionen und Verfügbarkeit.

GIS-basierte Kartierung Bestandsgebiete



Quelle: Georg Consulting (2025).



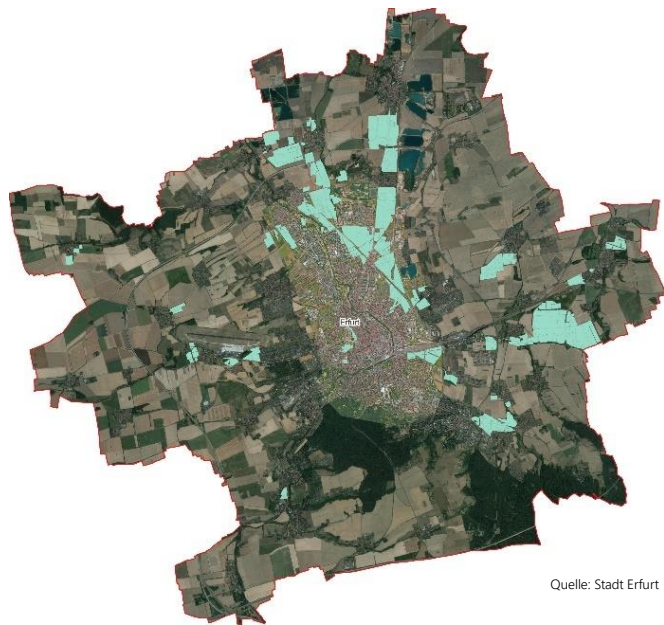
Landeshauptstadt Erfurt (Thüringen)

Brachflächenkataster Erfurt

Die Reaktivierung von Brachflächen kann einen wesentlichen Baustein zur Reduzierung des Flächenverbrauchs darstellen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Erfurt ist aus diesem Grund das strategische Projekt 5 "Erstellung eines Brachflächenkatasters für Gewerbeflächen" gefasst worden. Auf Basis dieses Katasters soll später eine Gewerbeflächenstrategie erstellt werden. Die Landeshauptstadt Erfurt hat Georg Consulting mit der Erstellung des Brachflächenkatasters beauftragt.

Ziel der ausgeschriebenen Untersuchung ist somit die Erfassung, Kartierung und Bewertung von aufgegebenen gewerblichen Standorten sowie minder- und ungenutzten Flächen, welche über einen längeren Zeitraum ungenutzt und funktionslos geworden sind.

Die Brachflächenübersicht soll in eine bereits vorhandene kommunale webbasierte Anwendung zur Verwaltung und Auswertung von Brachflächen im Stadtgebiet eingebunden werden. Die Flächenpotenziale vor Ort sollen datentechnisch so aufbereitet werden, dass eine einfache Einsichtnahme aller erforderlichen Angaben zu Lage, Art der Flächen, Bauleitplanung, Besonderheiten, Lagepotential und Infrastruktur möglich ist. Die identifizierten Flächen werden visualisiert und somit wird ein grundsätzlicher Überblick über Anzahl und Größe der Brachflächen gegeben.



Quelle: Stadt Erfurt



Quelle: www.hausundgrund-verband.de



Adresse

Georg Consulting
Lerchenstraße 28 a
22767 Hamburg
Tel. 040 300 68 37 0
www.georg-ic.de

Titelbild: Georg Consulting – Standortkonzept Flugplatz Trolenhagen südlicher Teil