Axel Stein (Hrsg.)

Siedlungsstrukturelle Leitbilder und Standortpräferenzen
Voraussetzungen für eine Abstimmung

European Centre for Transportation and Logistics
Technische Universität Hamburg-Harburg
Arbeitsbereich Verkehrssysteme und Logistik
Hamburg 2003
Axel Stein (Hrsg.)

**Siedlungsstrukturelle Leitbilder und Standortpräferenzen**

**Voraussetzungen für eine Abstimmung**

Zwischenergebnisse des Forschungsprojektes Intermobil Region Dresden
Hamburg 2003
Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis............................................................................................................. V
Abbildungsverzeichnis.......................................................................................................... VII
Tabellenverzeichnis............................................................................................................. VIII
Einführung............................................................................................................................... IX

1 Beschreibung der räumlichen Entwicklung anhand von Strukturdaten .............................. 1
   Axel Stein (TU Hamburg-Harburg)
   1.1 Intraregionale Wanderungen......................................................................................... 1
   1.2 Pendelverflechtungen in der Region Dresden .............................................................. 7

2 Zum generellen Leitbild räumlicher Planung................................................................ 15
   Axel Stein (TU Hamburg-Harburg)
   2.1 Konsequenzen aus der räumlichen Entwicklung ........................................................ 15
   2.2 Akteursorientierung als Chance .................................................................................. 17

3 Absichten und Aufgabenverständnis kommunaler, regionaler und staatlicher Akteure ................................................................................................................................. 20
   Robert Koch, Axel Stein (TU Hamburg-Harburg)
   3.1 Wunsch des Landes nach mehr Steuerung ................................................................. 20
   3.2 Regionen mit neuen Aufgaben und alter Macht .......................................................... 23
   3.3 Kommunen mit bescheidener Grundhaltung............................................................... 25

4 Standortbedingungen, Standortanforderungen und Standordynamik von
   Wirtschaftsunternehmen ................................................................................................. 28
   Jürgen Glaser (TU Hamburg-Harburg)
   4.1 Zum Erfordernis einer gezielten Bestands- und Ansiedlungspolitik ......................... 28
   4.2 Gewerbeflächen in der Region Dresden ..................................................................... 30
   4.3 Standortanforderungen von Unternehmen................................................................. 38
   4.4 Standordynamik in der Region Dresden .................................................................... 42

5 Standortbedingungen und Standortanforderungen privater Haushalte ......................... 47
   Uta Bauer, Christian Holz-Rau, Joachim Scheiner (Büro für integrierte Planung)
   5.1 Erklärungsansätze der Stadt-Umland-Wanderung ...................................................... 48
   5.1.1 Objektive Faktoren ................................................................................................. 48
   5.1.2 Subjektive Faktoren................................................................................................. 48
   5.1.3 Typisierung von Umlandwanderern....................................................................... 50
   5.2 Ergebnisse einer regionalen Haushaltsbefragung zur Wohnstandortwahl.................. 51
   5.2.1 Umzugsgründe in der Region Dresden .................................................................. 52
   5.2.2 Der Suchprozess in der Region Dresden ............................................................... 55
   5.2.3 Wohnmobilität und Wohnstandortfaktoren in der Region Dresden: Relevanz und Zufriedenheit................................................................. 59
       5.2.3.1 Bedeutung von und Zufriedenheit mit Wohnstandortfaktoren –
               Ermittlung der Faktoren ...................................................................................... 59
5.2.3.2 Für welche Umzugstypen sind welche Wohnstandortfaktoren von Bedeutung? 62
5.2.3.3 Welche Umzugstypen sind wie zufrieden mit ihrem Wohnstandort? 65

6 Schlussfolgerungen für die Handhabe vorhandener planerischer Instrumente und für ihre Weiterentwicklung ............................................................................................................. 72

Uta Bauer (Büro für integrierte Planung), Jürgen Glaser, Axel Stein (TU Hamburg-Harburg)

6.1 Realistischere Einschätzung der regionalen Perspektiven ........................................ 72
   6.1.1 Perspektiven der gewerblichen Entwicklung ...................................................... 73
   6.1.2 Perspektiven der Entwicklung des Wanderungsverhaltens............................... 73

6.2 Regionale und interdisziplinäre Leitbilddebatte......................................................... 74

6.3 Instrumente zur Unterstützung des Leitbildes........................................................... 76
   6.3.1 Beobachtungs- und Informationssysteme zur Beratung von Unternehmen ...... 76
   6.3.2 Zielgruppenorientierte Strategien zur Aufwertung des Wohnungsbestandes ... 77

6.4 Region als wirksame Betreuungsebene...................................................................... 79

Literatur.................................................................................................................................. 81
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1.1: Veränderung der Einwohnerzahlen in den Gemeinden seit 1990 ..........2
Abbildung 1.2: Bilanz von Zu- und Fortzügen in den Gemeinden seit 1990 ....................2
Abbildung 1.3: Jährliche Zu- und Fortzüge in der Region seit 1990 .........................3
Abbildung 1.4: Zuzüge in der Region seit 1990 nach Strukturräumen ....................5
Abbildung 1.5: Fortzüge in der Region seit 1990 nach Strukturräumen ....................5
Abbildung 1.6: Relative Wanderungssalden über die Jahre 1993 bis 2001 bezogen auf die Bevölkerung 2001 6
Abbildung 1.7: Entwicklung der Pendelintensität 1995-2001 in einzelnen Gemeinden ....10
Abbildung 3.1: Erwartung von Kommunen an die Regional- und Landesplanung ..........24
Abbildung 3.2: Kommunale Entwicklungsabsichten bei eingeschränktem Handlungsspielraum ..................................................................................................26
Abbildung 4.1: Standortwahl in der Region Dresden .....................................................40
Abbildung 4.2: Faktoren der unternehmerischen Standortwahl in der Region Dresden ....41
Tabellenverzeichnis

<table>
<thead>
<tr>
<th>Tabelle</th>
<th>Titel</th>
<th>Seite</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.1</td>
<td>Zu- je Fortzüge in der Region</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>1.2</td>
<td>Kenngrößen der Pendelvorgänge nach Lage im Raum (Mitte 2001)</td>
<td>8</td>
</tr>
<tr>
<td>1.3</td>
<td>Veränderung der Pendelvorgänge 1995 - 2001 in einzelnen Gemeinden</td>
<td>11</td>
</tr>
<tr>
<td>1.4</td>
<td>Gewerbeflächen in der Region Dresden</td>
<td>32</td>
</tr>
<tr>
<td>1.5</td>
<td>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Gewerbeflächenausstattung</td>
<td>32</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>in qm/ Besch. und durchschnittliche Gewerbeflächenpreise in der</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Region Dresden</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2.1</td>
<td>Gewerbeflächen in zentralen Orten</td>
<td>34</td>
</tr>
<tr>
<td>2.2</td>
<td>Gewerbeflächen nach Strukturräumen</td>
<td>35</td>
</tr>
<tr>
<td>2.3</td>
<td>Gewerbeflächen nach Stadt-Umland-Kategorien</td>
<td>36</td>
</tr>
<tr>
<td>2.4</td>
<td>Bestimmungsfaktoren und Ausprägungen des Gewerbeflächenbedarfs</td>
<td>38</td>
</tr>
<tr>
<td>2.5</td>
<td>Ansiedlungsbilanz der Region Dresden 2000-2002</td>
<td>43</td>
</tr>
<tr>
<td>2.6</td>
<td>Basisdaten zur regionalen Wirtschaftsförderung (im Jahr 2000)</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>2.7</td>
<td>GA-Förderung nach Schwerpunktbranchen im Jahr 2000 (Sachsen)</td>
<td>46</td>
</tr>
<tr>
<td>2.8</td>
<td>Wanderungsmotive im Vergleich</td>
<td>49</td>
</tr>
<tr>
<td>2.9</td>
<td>Umzugsgründe nach Umzugstyp</td>
<td>53</td>
</tr>
<tr>
<td>2.10</td>
<td>Wo wurde die Wohnungssuche begonnen? - nach Gemeindetyp</td>
<td>55</td>
</tr>
<tr>
<td>2.11</td>
<td>Was wurde gesucht? - Haustyp, Garten, Wohnform nach Gemeindetyp</td>
<td>56</td>
</tr>
<tr>
<td>2.12</td>
<td>Was wurde gesucht? - Preisgrenzen für Mieter und Eigentümer nach</td>
<td>57</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gemeindetyp</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2.13</td>
<td>Intensität und Schwierigkeiten der Wohnungssuche nach Gemeindetyp</td>
<td>58</td>
</tr>
<tr>
<td>2.14</td>
<td>Inanspruchnahme von Beratung bei der Wohnungssuche nach</td>
<td>58</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gemeindetyp</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2.15</td>
<td>Faktorladungen der Wichtigkeit von Standortfaktoren (rotierte Matrix)</td>
<td>60</td>
</tr>
<tr>
<td>2.16</td>
<td>Faktorladungen der Standortzufriedenheit (rotierte Matrizen)</td>
<td>61</td>
</tr>
<tr>
<td>2.17</td>
<td>Wichtigkeit von Standortfaktoren nach Gemeindetyp und Umzugstyp</td>
<td>63</td>
</tr>
<tr>
<td>2.18</td>
<td>Zufriedenheit mit Standortfaktoren nach Gemeindetyp und Umzugstyp</td>
<td>66</td>
</tr>
<tr>
<td>2.19</td>
<td>Zufriedenheit mit Standortfaktoren am vorherigen Wohnstandort nach</td>
<td>68</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gemeindetyp und Umzugstyp</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2.20</td>
<td>Veränderung der Zufriedenheit mit Standortfaktoren durch den letzten</td>
<td>70</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Umzug nach Gemeindetyp und Umzugstyp</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2.21</td>
<td>Korrelationen zwischen Veränderung der Zufriedenheit mit Standortfak-</td>
<td>70</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>toren durch den letzten Umzug</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2.22</td>
<td>Veränderung der Zufriedenheit mit der Infrastrukturausstattung des</td>
<td>71</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Wohnstandorts durch den letzten Umzug</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
**Einführung**


Solange dieser Trend anhält, kann auch von den üblichen Verkehrsstrategien kein Beitrag zur Lösung regionaler Verkehrsprobleme erwartet werden.

Das Forschungsprojekt Intermobil Region Dresden untersucht u.a. die Möglichkeiten der Nachfragebeeinflussung im Verkehr durch eine Steuerung der Raumnutzung. Maßnahmen in diesem Bereich kennen im Wesentlichen drei Akteursgruppen:

1. die kommunalen Entscheidungsträger als Standortentwickler (und mit ihnen auch die regionalen und staatlichen Akteure)
   
   sowie gleichermaßen

2. die Betriebe und

3. die privaten Haushalte
   
   als Standortsucher und Standortentscheider.

Die bisherige Praxis - und auch Forschung - konzentriert sich auf diese Akteursgruppen jeweils einzeln: Untersucht werden dabei die Prinzipien und Praktiken bei der Standortbereitstellung durch die Kommunen sowie die Prioritäten der jeweiligen Standortsucher. Unberücksichtigt bleibt im Regelfall, wie Kommunen gezielt die Standortsuche und -wahl der Betriebe und Haushalte in ihrem Sinne beeinflussen können und wie die Kenntnis über deren Motive und Prioritäten in die Arbeit der Kommunen einfließen kann.

Dieser Bericht beginnt deshalb mit einer eingehenden Beschreibung der siedlungsstrukturellen Entwicklung. Im zweiten Kapitel geht es vor diesem Hintergrund um die daraus entstehenden Konsequenzen für das Leitbild geordneter Raumstrukturen sowie um die Chancen, die eine Akteursorientierung im Instrumenteneinsatz mit sich bringt. Was mit Akteursorientierung gemeint sein kann, wird in den Kapiteln 3 bis 5 jeweils getrennt für die kommunalen Entscheidungsträger, die Betriebe und die privaten Haushalte erläutert. Abschließend werden in Kapitel 6 Schlussfolgerungen für die Handhabe vorhandener planerischer Instrumente und ihre Weiterentwicklung gezogen. Sie schaffen die Voraussetzungen für eine Abstimmung von räumlichen Konzepten mit den Standortpräferenzen der Standortentwickler und Standortsucher.

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Momentaufnahme aus der Forschungsaktivität im Projekt Intermobil Region Dresden. Mit diesem Bericht werden ausgewählte Ergebnisse unterschiedlicher Arbeitsgruppen zusammengefasst. Einige unter ihnen werden - sofern nicht bereits anderweitig veröffentlicht - auch in zum Teil sehr detaillierter Form wiedergegeben. Für die Fachöffentlichkeit und auch für die interessierten Entscheidungsträger aus der Region soll dieser Bericht als Diskussionsgrundlage dienen.
1 Beschreibung der räumlichen Entwicklung anhand von Strukturdaten

Axel Stein (TU Hamburg-Harburg)

Die nachfolgenden Analysen beruhen auf Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen bzw. des Landesamtes für Arbeit Sachsen. Die Daten können nur auf Gemeindeebene bereitgestellt werden, was die Beschreibung der räumlichen Entwicklung erschwert: Die seit 1990 in mehreren "Schüben" stattfindende Gemeindegebietsreform hat dazu geführt, dass viele Stadtrandkommunen, in denen die Suburbanisierung stattfand, längst eingemeindet wurden.¹

1.1 Intraregionale Wanderungen

Die Bevölkerung in der Region Dresden nahm im Zeitraum von 1990 bis 2001 (jeweils 31.12.) lediglich um gut 60.000 Einwohner bzw. um 4,5 % ab. Diese gleichmäßige und unter dem Strich wenig spektakuläre Entwicklung ist das Ergebnis verschiedener Teilentwicklungen, die gerade unter räumlichen Gesichtspunkten zu erheblichen Veränderungen in der Region geführt haben. Es sind im Wesentlichen drei Teilentwicklungsstränge, die zeitlich zusammentreffen und von denen die beiden letztgenannten vertieft werden sollen:

- Zunächst gibt es den dramatischen Rückgang der Geburtenzahlen, der in der gesamten Region -5,4 % betrug.²
- Besonders in den ersten Jahren nach der "Wende" setzte eine Abwanderung in Richtung Westdeutschland ein, die über die geringe Zuwanderung in keiner Weise kompensiert werden konnte.

Umzüge in der Region Dresden

Wie ein grober Vergleich von Abbildung 1.1 mit Abbildung 1.2 zeigt, gehen allgemeine Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz stark miteinander her; dabei gibt es ange- sichts des natürlichen Bevölkerungsrückgangs grundsätzlich mehr "Wanderungsgewinner" als "Bevölkerungsgewinner".³ Es kann außerdem festgestellt werden, dass die Zahl der Gemeinden, die Bevölkerungszunahmen bzw. Wanderungsgewinne verzeichnen, seit Mitte der 90er Jahre kontinuierlich abnimmt. Zieht man Abbildung 1.2 heran, gilt: Die Zahl der "Wanderungsgewinner" reduzierte sich innerhalb von nur 5 Jahren von 76 % auf nur noch 28 % aller Gemeinden.⁴

¹ Beispiele: Bannewitz wurde am 1.1.99 mit Possendorf zusammengelegt, Kesselsdorf gehört seit dem 1.8.01 zu Wilsdruff und Schönfeld-Weißenitz seit dem 1.1.99 zu Dresden.
² Bezogen auf gut 1,35 Mio. Einwohner Ende 1990 wanderten bis Ende 2001 13.000 per Saldo zu (= 1,0 %), die Sterbefälle übertrafen die Geburten um 74.000 (= 5,4 %)
⁴ Unter den "Wanderungsgewinnern" sind ausschließlich kleinere Gemeinden (bis ca. 10.000 Einwohner). Der Rückgang der Wanderungsgewinner ist darauf zurückzuführen, dass nunmehr auch unter diesen kleineren Orten die Wanderungsverlierer überwiegen.
Abbildung 1.1: Veränderung der Einwohnerzahlen in den Gemeinden seit 1990

Die Bevölkerung nahm in x % der Gemeinden im Vergleich zum Vorjahr...

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abbildung 1.2: Bilanz von Zu- und Fortzügen in den Gemeinden seit 1990

Bei den Wanderungsbewegungen in x % der Gemeinden überwiegen...

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abbildung 1.3: Jährliche Zu- und Fortzüge in der Region seit 1990

![Graphik: Jährliche Zu- und Fortzüge in der Region Dresden seit 1990](image)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Tabelle 1.1: Zuzüge und Fortzüge in der Region

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>in der Region</td>
<td>0,53</td>
<td>0,74</td>
<td>0,98</td>
<td>1,13</td>
<td>1,19</td>
<td>1,16</td>
<td>1,10</td>
<td>1,05</td>
<td>0,99</td>
<td>0,99</td>
<td>0,98</td>
</tr>
<tr>
<td>je Kommune</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Maximum</td>
<td>2,32</td>
<td>1,84</td>
<td>5,60</td>
<td>3,03</td>
<td>37,75</td>
<td>5,40</td>
<td>4,24</td>
<td>3,36</td>
<td>2,31</td>
<td>1,99</td>
<td>2,07</td>
</tr>
<tr>
<td>Median</td>
<td>0,54</td>
<td>0,71</td>
<td>1,01</td>
<td>1,24</td>
<td>1,30</td>
<td>1,31</td>
<td>1,34</td>
<td>1,18</td>
<td>1,07</td>
<td>0,97</td>
<td>0,92</td>
</tr>
<tr>
<td>Minimum</td>
<td>0,28</td>
<td>0,20</td>
<td>0,49</td>
<td>0,61</td>
<td>0,60</td>
<td>0,20</td>
<td>0,44</td>
<td>0,47</td>
<td>0,27</td>
<td>0,30</td>
<td>0,38</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Anmerkung: In die jährlichen Regionswerte gehen die regionalen Summen aller kommunaler Zu- bzw. Fortzüge ein.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.
Für die kommende Dekade zeichnet sich eine erneute Regressionsphase an: Die Fortzüge haben wieder den Wert von 1990 erreicht, die Zuzüge nehmen nach der Stagnation der letzten beiden Jahre wieder leicht ab. In Abbildung 1.3 deutet sich eine Schere aus zunehmenden Fortzügen und abnehmenden Zuzügen an. Der Unterschied zur Situation Anfang der 90er Jahre besteht darin, dass bei ähnlich hohen Fortzügen die Zuzüge ein sehr hohes Niveau erreicht haben. Der Unterscheidung der Kommunen nach Strukturräumen widmet sich der nächste Abschnitt.


- Unterscheidung der Wanderungen nach Strukturräumen und einzelnen Gemeinden

Aus Abbildung 1.4 kann abgelesen werden, dass die Zuzüge in der Region in erster Linie im Verdichtungsraum stattfanden. Bis 1992, d.h. bis zum Ende der Konsolidierungsphase, unterscheiden sich die vier Raumkategorien nicht. Mit Einsetzen der Suburbanisierung gewannen zunächst die Gemeinden der Verdichtungsraumrandzone hinzu. Im Kernbereich des Verdichtungsraums befinden sich alle größeren zentralen Orte des Ballungsgebietes, so dass dieser Raum wegen seiner vergleichsweise hohen Einwohnerdichte zunächst nicht für die rasche Suburbanisierung geeignet ist und darüber hinaus statistisch betrachtet ein Basis- effekt auftritt. Im ländlichen Raum lässt sich eine ähnliche Entwicklung - allerdings auf deutlich geringerem Niveau - feststellen. Auffällig ist, dass in Dresden im Gegensatz zum Umland seit Einsetzen der Schrumpfungsphase die Zahl der Zuzüge steigt.

Abbildung 1.5 zeigt - im Gegensatz zur entsprechenden Abbildung über die Zuzüge - nur sehr geringe Unterschiede zwischen den Strukturräumen. Eine weiter gehende Unterscheidung der Zu- und Fortzüge über die Gebietstypen hinaus wird durch die große Vielfalt an Zentrentypen in der Region und außerdem durch die Gemeindeneugliederungen erschwert.


---

5 Beim Graphen für Dresden ist zu berücksichtigen, dass wichtige Zielorte der Stadt-Umland-Wanderung Dresdner Bürger Ende der 90er Jahre eingemeindet wurden. Teile der Suburbanisierung sind hier als Binnenwanderung nicht sichtbar.

6 Positive Salden sprechen demnach für Wanderungsgewinne über diesen Zeitraum. Die Übereinstimmung mit einem alternativen Faktor - den Zuzügen je Fortzügen - ist sehr groß: Der Pearson'sche Korrelationskoeffizient r liegt bei 0,95.
Abbildung 1.4: Zuzüge in der Region seit 1990 nach Strukturräumen

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abbildung 1.5: Fortzüge in der Region seit 1990 nach Strukturräumen

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen
Die höchsten Wanderungsgewinne verzeichnen demnach kleinere Kommunen, die an heutigen (Wilsdruff, Klipphausen, Moritzburg, Tauscha, Ottendorf-Okrilla, Wachau) oder zukünftigen Autobahnachsen (Bannewitz, Kreischa, Dohna, Müglitztal, Dohma) gelegen sind. Hinzu kommen Weinböhla und Struppen.

**Abbildung 1.6: Relative Wanderungssalden über die Jahre 1993 bis 2001 bezogen auf die Bevölkerung 2001**

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen
1.2 Pendelverflechtungen in der Region Dresden

Die Analyse der Pendelverflechtungen verfolgt im Rahmen dieses Berichtes verschiedene Ziele:

- In erster Linie geht es um die Identifikation von Gemeinden, Gemeindegruppen oder Räumen mit einer intensiven Pendelverflechtung. Je höher diese Verflechtung ist, desto eher muss angenommen werden, dass der sich dahinter verbergende Berufsverkehr hoch ist.\(^7\)
- Die Kehrseite der Medaille "intensive Pendelverflechtungen" ist die Binnenorientierung, die umso höher ist, je geringer die Pendelverflechtung ausfällt. Binnenorientierung ist im Grunde der Modellfall für eine positive Verkehrsbalans einer Kommune oder einer Region.
- Da allerdings aufgrund z.B. der Spezialisierung am Arbeitsmarkt und der Verknappung von Arbeitsplätzen Binnenorientierung nicht grundsätzlich erreicht werden kann, interessieren als die verbleibenden beiden Größen die Arbeitsplatzzentralität und die Ausprägung als Wohnstandort.

Zur Auswertung der Pendelverflechtungen stehen im Allgemeinen vier zentrale, die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse betreffende Größen nach Abfrage bei der Bundes- bzw. Landesanstalt für Arbeit zur Verfügung: Beschäftigte am Wohnort, Beschäftigte am Arbeitsort, Einpendler am Arbeitsort, Auspendler am Wohnort. Aus diesen Größen kann man noch folgende weitere Größen bilden:

- Binnenpendler als Differenz aus Beschäftigten und Auspendlern am Wohnort bzw. Beschäftigten und Einpendlern am Arbeitsort,
- Summe aus Aus- und Einpendlern als Wert für die Gemeindegrenzen überschreitende Pendelverflechtungen,
- die Beschäftigungsverhältnisse bzw. das Pendelvolumen insgesamt an einem Ort, also die Summe aus Aus-, Binnen- und Einpendlern in einer Gemeinde.

Mit Hilfe der genannten Größen lassen sich Variablen bilden, die die Pendelverflechtungen in einer Region beschreiben können.

Die Beschreibung der Pendelvorgänge bzw. ihrer Entwicklung seit 1995 wird in drei Schritten vorgenommen:

1. Beschreibung der Pendelintensität nach Lage der Gemeinde im Raum (differenziert nach Zentralität und Zugehörigkeit zu Strukturräumen). Die Pendelintensität ist definiert als der Quotient aus Gemeindegrenzen überschreitenden Pendelvorgängen und Beschäftigungsverhältnissen am Ort (d.h. der Summe aus Binnen-, Aus- und Einpendlern).\(^8\)

\(^7\) Ein unmittelbarer Zusammenhang kann nicht hergestellt werden, da bei den vorhandenen Daten nicht bekannt ist, wie weit die Pendelverflechtungen reichen.


- Arbeitsplätze: \(r = -0,547, \text{ eta} = 0,745\);
- Bevölkerung: \(r = -0,540, \text{ eta} = 0,730\);
- Fläche: \(r = -0,435, \text{ eta} = 0,615\)

Damit kann also ein statistischer Zusammenhang zwischen diesen Indikatoren der Gemeindegröße und der Pendelintensität festgestellt werden. Er ist allerdings nicht besonders groß. Insofern ist eine Unterscheidung der Pendelintensität nach Gemeindegruppen aussagekräftig.

- **Pendelintensität nach Lage im Raum**

Für die in der Landes- und Regionalplanung maßgeblichen - nach Zentralität und Lage im Raum gebildeten - Gemeindegruppen sind die die sich ergebenden Werte in Tabelle 1.2 zusammengestellt.\(^10\) Es können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

Tabelle 1.2: Kenngrößen der Pendelvorgänge nach Lage im Raum (Mitte 2001)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zahl</th>
<th>Gemeindegruppe nach Zentralität und Strukturraum</th>
<th>Pendelintensität</th>
<th>Auspendleranteil an der Pendelintensität</th>
<th>Auspendler je Erwerbstätige</th>
<th>Einpendler je Arbeitsplatz</th>
<th>Arbeitsplätze je Erwerbstätigen</th>
<th>Ein- / Auspendler</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>6</td>
<td>Mittelzentren im verdichteten Raum</td>
<td>0,75</td>
<td>73 %</td>
<td>0,60</td>
<td>0,60</td>
<td>0,99</td>
<td>0,99</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>Mittelzentren im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen</td>
<td>0,65</td>
<td>44 %</td>
<td>0,45</td>
<td>0,51</td>
<td>1,12</td>
<td>1,25</td>
</tr>
<tr>
<td>5</td>
<td>Mittelzentren im ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze</td>
<td>0,72</td>
<td>53 %</td>
<td>0,53</td>
<td>0,60</td>
<td>1,20</td>
<td>1,37</td>
</tr>
<tr>
<td>8</td>
<td>Unterzentren im verdichteten Raum</td>
<td>0,83</td>
<td>55 %</td>
<td>0,73</td>
<td>0,68</td>
<td>0,86</td>
<td>0,81</td>
</tr>
<tr>
<td>6</td>
<td>Unterzentren im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen</td>
<td>0,79</td>
<td>46 %</td>
<td>0,63</td>
<td>0,67</td>
<td>1,12</td>
<td>1,19</td>
</tr>
<tr>
<td>11</td>
<td>Unterzentren im ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze</td>
<td>0,73</td>
<td>59 %</td>
<td>0,64</td>
<td>0,55</td>
<td>0,80</td>
<td>0,69</td>
</tr>
<tr>
<td>8</td>
<td>Kleinzentren im verdichteten Raum</td>
<td>0,87</td>
<td>64 %</td>
<td>0,81</td>
<td>0,70</td>
<td>0,64</td>
<td>0,55</td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>Kleinzentren im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen</td>
<td>0,83</td>
<td>67 %</td>
<td>0,77</td>
<td>0,61</td>
<td>0,60</td>
<td>0,60</td>
</tr>
<tr>
<td>31</td>
<td>Kleinzentren im ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze</td>
<td>0,81</td>
<td>68 %</td>
<td>0,74</td>
<td>0,58</td>
<td>0,61</td>
<td>0,47</td>
</tr>
<tr>
<td>11</td>
<td>nichtzentrale Orte in der Randzone des Verdichtungsraums</td>
<td>0,90</td>
<td>59 %</td>
<td>0,85</td>
<td>0,79</td>
<td>0,73</td>
<td>0,69</td>
</tr>
<tr>
<td>11</td>
<td>nichtzentrale Orte im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen</td>
<td>0,88</td>
<td>67 %</td>
<td>0,83</td>
<td>0,70</td>
<td>0,57</td>
<td>0,49</td>
</tr>
<tr>
<td>42</td>
<td>nichtzentrale Orte im ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze</td>
<td>0,87</td>
<td>74 %</td>
<td>0,83</td>
<td>0,63</td>
<td>0,46</td>
<td>0,35</td>
</tr>
<tr>
<td>144</td>
<td>Umland</td>
<td>0,76</td>
<td>56 %</td>
<td>0,67</td>
<td>0,61</td>
<td>0,85</td>
<td>0,77</td>
</tr>
<tr>
<td>1</td>
<td>Dresden</td>
<td>0,45</td>
<td>31 %</td>
<td>0,20</td>
<td>0,36</td>
<td>1,25</td>
<td>2,25</td>
</tr>
<tr>
<td>145</td>
<td>Region</td>
<td>0,66</td>
<td>50 %</td>
<td>0,49</td>
<td>0,49</td>
<td>1,00</td>
<td>1,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: eigene Berechnungen nach Daten des Landesarbeitsamtes Sachsen

**Die Pendelintensität nimmt mit sinkender Zentralität zu.** Der Anstieg nimmt, ausgehend von dem Wert für das Oberzentrum Dresden (0,45) über die Mittelzentren (0,72), Unterzentren (0,79), Kleinzentren (0,83) bis zu den nicht zentralen Orten (0,88) die Form einer e-

---

\(^9\) Die Binnenorientierung ist definiert als der Quotient aus Binnenpendlern und den Beschäftigungsverhältnissen am Ort. Die Summe aus Binnenorientierung und Pendelintensität ist immer gleich 1.


Das "Umland" in dieser Tabelle und auch im weiteren Bericht umfasst alle Gemeinden der Region bis auf Dresden.
Funktion an. Dieser Befund kann auch bezogen auf die einzelnen Strukturräume festgestellt werden.


Insofern kann nicht überraschen, dass die beiden anderen in der Tabelle dargestellten Variablen zur Arbeitsplatzzentralität einen anderen Befund ergeben: Arbeitsplatzüberschüsse können in Dresden sowie den Mittel- und Unterzentren des ländlichen Raumes festgestellt werden. Bereits die Mittelzentren im Verdichtungsraum selbst erzielen lediglich eine ausgeglichene Pendelbilanz - in dem Maße, wie sie Arbeitsplätze für das Umland vorhalten, sind sie auf Arbeitsplätze in der Kernstadt für die eigene Bevölkerung angewiesen.\footnote{Dies gilt allerdings nur in der Summe über alle sechs Mittelzentren: In Freital und Coswig kommen auf einen Erwerbstätigen 0,69 Arbeitsplätze, während es in Meißen 1,42, in Radebeul 1,18 und in Radeberg 1,11 sind. Lediglich in Pirna ist das Verhältnis mit 1,02 wirklich praktisch ausgeglichen. In den beiden letztgenannten Orten dürfte der Wert durch die Eingemeindungen von Wohngemeinden statistisch reduziert worden sein.} Indiz für die fortgeschrittene Suburbanisierung sind die hohen Werte für Kleinzentren und nichtzentrale Orte im verdichteten Raum, die jeweils über dem Median der Umlandgemeinden liegen.

### Entwicklung der Pendelintensität im Zeitverlauf


Wie Abbildung 1.7 zeigt, kann die ansteigende Pendelintensität auch für einzelne Gemeinden nachgewiesen werden. Bis auf die Sondersituation in Dresden 1999, wo durch die Eingemeindung von Pendlern standorten für das betreffende Jahr die Pendelintensität rückläufig war, und den nicht erklärbaren Sonderfall Käbschütztal 1996 gab es kontinuierliche Anstiege.

Abbildung 1.7: Entwicklung der Pendelintensität 1995-2001 in einzelnen Gemeinden

Anmerkung: In Klammern der Anstieg seit 1995
Quelle: eigene Berechnungen nach Daten des Landesarbeitsamtes Sachsen

Die höchsten Anstiege im Zeitraum 1995 bis 2001 mit zweistelligen Zuwachsraten entfallen auf die größeren Gemeinden der Region: Freiberg (17 %), Dresden, Großenhain (je 13 %) und Meißen (12 %) haben jeweils mindestens zentralörtliche Funktion und einen größeren Einzugsbereich zu versorgen. Sie sind zugleich die Gemeinden mit den bislang niedrigsten Ausgangswerten. Damit kann auch anhand der Abbildung gezeigt werden, dass sich die Schere, die bislang zwischen größeren und zentralen Orten auf der einen und kleineren Orten bestand, schließt.

13 Zur besseren Lesbarkeit wurden nur die Daten von 9 der 13 Beispielgemeinden in der Abbildung dargestellt. Es fehlen: Großenhain (Anstieg der Pendelintensität von 0,62 auf 0,71 um 13 %), Pulsnitz (0,74; 0,81; 10 %), Niederau (0,83; 0,88; 6 %) und Burkau (0,80; 0,87; 9 %).
Entwicklung einzelner Gemeinden

Anhand der bereits im vorhergehenden Abschnitt benannten 13 Gemeinden der Region sollen die obigen Ergebnisse näher aufgeschlüsselt werden. Die zur nachfolgenden Auswertung verwandten Daten können Tabelle 1.3 und Abbildung 1.8 entnommen werden. Folgende vier zentrale Ergebnisse lassen sich finden:

Tabelle 1.3: Veränderung der Pendelvorgänge 1995 - 2001 in einzelnen Gemeinden

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Binnenpendler %</td>
<td>Auspendler %</td>
</tr>
<tr>
<td>Dresden</td>
<td>-14 %</td>
<td>28 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Freiberg</td>
<td>-7 %</td>
<td>28 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Meißen</td>
<td>-14 %</td>
<td>28 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Großhain</td>
<td>-7 %</td>
<td>28 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Kesseldorf</td>
<td>55 %</td>
<td>22 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Niederau</td>
<td>14 %</td>
<td>21 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Weinböhla</td>
<td>10 %</td>
<td>22 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Käbschütztal</td>
<td>5 %</td>
<td>21 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Burkau</td>
<td>0 %</td>
<td>21 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

/1/ Anteil der Binnenpendler an allen Beschäftigungsverhältnissen, ergänzt sich mit Pendelintensität zu 1,00
/2/ OZ = Oberzentrum, MZ = Mittelzentrum, UZ = Unterzentrum, KlZ = Kleinzentrum, nzO = nicht zentraler Ort
/3/ VR = verdichteter Raum, LR = ländlicher Raum
/4/ ohne eigenen Verflechtungsbereich
/5/ ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Quelle: eigene Berechnungen nach Daten des Landesarbeitsamtes Sachsen und des Statistischen Landesamtes Sachsen.


a) Ursache gewerbliche Randwanderung (vgl. Kapitel 4): Dieser Befund lässt sich in den beiden größten Zentren, Dresden und Freiberg, feststellen. Hier gehen die Arbeitsplätze um 8 bzw. 12 % zurück; gleichzeitig stieg aber die Zahl der Auspendler (10 bzw. 14 %) und mit ihr ihr Anteil an allen Beschäftigungsverhältnissen (14 bzw. 22 %) überdurchschnittlich an. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Arbeitsplätze ins Umland wanderte und die in Dresden bzw. Freiberg wohnhaften Beschäftigten den Betrieben "hinterherpendeln". Folglich verlieren beide Städte an Arbeitsplatzzentralität. Neben dieser Entwick-
lungs lässt sich in den beiden größeren Zentren auch die Wohnsuburbanisierung feststellen: Die Bevölkerung geht mit 5 bzw. 7 % überdurchschnittlich zurück, während die der Einpendler um 7 bzw. 8 % überdurchschnittlich steigt.


<table>
<thead>
<tr>
<th>Gemeinde</th>
<th>Auspendler</th>
<th>Binnenpendler</th>
<th>Einpendler</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Region</td>
<td>30%</td>
<td>39%</td>
<td>31%</td>
</tr>
<tr>
<td>Umland</td>
<td>40%</td>
<td>27%</td>
<td>33%</td>
</tr>
<tr>
<td>Dresden</td>
<td>12%</td>
<td>60%</td>
<td>28%</td>
</tr>
<tr>
<td>Freiberg</td>
<td>22%</td>
<td>46%</td>
<td>32%</td>
</tr>
<tr>
<td>Radebeul</td>
<td>26%</td>
<td>19%</td>
<td>48%</td>
</tr>
<tr>
<td>Pulsnitz</td>
<td>35%</td>
<td>26%</td>
<td>39%</td>
</tr>
<tr>
<td>Heidenau</td>
<td>41%</td>
<td>24%</td>
<td>35%</td>
</tr>
<tr>
<td>Frauenstein</td>
<td>46%</td>
<td>34%</td>
<td>21%</td>
</tr>
<tr>
<td>Meißen</td>
<td>23%</td>
<td>36%</td>
<td>40%</td>
</tr>
<tr>
<td>Kesselsdorf</td>
<td>33%</td>
<td>8%</td>
<td>60%</td>
</tr>
<tr>
<td>Niederau</td>
<td>52%</td>
<td>17%</td>
<td>32%</td>
</tr>
<tr>
<td>Weinböhla</td>
<td>58%</td>
<td>20%</td>
<td>23%</td>
</tr>
<tr>
<td>Käbschütztal</td>
<td>57%</td>
<td>19%</td>
<td>24%</td>
</tr>
<tr>
<td>Burkau</td>
<td>60%</td>
<td>73%</td>
<td>20%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: eigene Berechnungen nach Daten des Landesarbeitsamtes Sachsen.
b) Ursache Bevölkerungszunahme: In den kleineren Zentren Radebeul und Pulsnitz können - für zentrale Orte in der Region außergewöhnliche - Einwohnerzunahmen um 6 % festgestellt werden. Gleichzeitig sind die Arbeitsplatzahlen rückläufig: In Pulsnitz bewegt sich dies im regionalen Rahmen (-8 %), in Radebeul ist die Abnahme mit 23 % erheblich, allerdings hatte Radebeul unter den hier betrachteten Kommunen 1995 nach Dresden die höchste Arbeitsplatzzentralität. Während in Pulsnitz der Gleichstand zwischen Aus- und Einpendlern auf einem jeweils hohen Niveau (zusammen 81 % der Beschäftigungsverhältnisse) erreicht ist, ist in Radebeul dies für die nächsten Jahre absehbar. In beiden Gemeinden wird damit die Zentralität durch unverändert hohe Einpendleranteile von ca. 40 % erhalten, während die Binnenpendleranteile zu Lasten der Auspendler stark rückläufig sind.

c) Ursache stark rückläufige Arbeitsplatzahlen: In einem ähnlich starken Maße wie in Radebeul bei allerdings bereits 1995 negativer Pendelbilanz (d.h. es gab und gibt weniger Ein- als Auspendler) gingen zwischen 1995 und 2001 die Arbeitsplätze in Heidenau und Frauenstein verloren (-25 % bzw. -20 %). Im Unterschied zu Radebeul fand gleichzeitig auch eine Bevölkerungsabnahme statt - in Frauenstein nur geringfügig (-3 %), in Heidenau deutlich stärker, aber im Vergleich zum Arbeitsplatzrückgang unterdurchschnittlich (-12 %). In beiden Gemeinden sind daher die Einpendlerzahlen rückläufig. Ihr Anteil an den Beschäftigungsverhältnissen kann sich nur halten, weil die Binnenpendler mit 26 bzw. 41 % noch stärker zurückgingen. Folglich ist der Einpendleranteil auf etwas über (Frauenstein) bzw. unter (Heidenau) die Hälfte aller Beschäftigungsverhältnisse gestiegen. Beide Kommunen fallen wegen dieser hohen Auspendlerzahlen erheblich hinter den anderen Zentren zurück. Hoffnungsschimmer für den Erhalt an zentraler Bedeutung bestehen in Heidenau durch den praktisch auf relativ hohem Niveau gehaltenen Anteil der Einpendler (36 %, ähnlich wie Freiberg und Großenhain), in Frauenstein durch die mit Großenhain und Meißen vergleichbare Binnenorientierung (27 %).


Diese Entwicklungen haben dazu geführt, dass diese beiden Städte die einzigen der aufgeführten Gemeinden sind, in denen die Pendelbilanz verbessert werden konnte. Auf den ersten Blick bedeutet dies eine Erhöhung der Zentralität. Allerdings müssen in Großenhain trotz ähnlicher Größenordnungen bei der Bevölkerungsabnahme wie in Dresden und Freiberg deutlich höhere Auspendlerzahlen festgestellt werden - der Aderlass an das Umland ist hier relativ größer und droht auf Dauer, die Leistungsfähigkeit der Stadt zu beeinträchtigen. Eindeutiger ist der Sachverhalt in Meißen, wo der Bevölkerungsrückgang bereits heute alarmierende Ausmaße angenommen hat.

4. Wegbruch von Binnenstrukturen in kleineren Kommunen: Der Rückgang ist proportional betrachtet in den kleinen Gemeinden am größten: Unter den fünf Gemeinden mit einem Rückgang von mehr als 30 % hat nur Weinböhla unterzentrale Bedeutung, diese wiederum nur als Siedlungsschwerpunkt, d.h. ohne eigenen Verflechtungsbereich. In den kleineren Kommunen - d.h. jenen, die allenfalls als unterzentraler Siedlungsschwerpunkt im verdichteten Raum geführt werden - sinkt der Anteil der Binnenpendler am Pendelvolumen auf deutlich unter 20 % (d.h. die Binnenorientierung aus Tabelle 1.3 nimmt Werte kleiner als 0,20 an). Es lassen sich drei verschiedene Ausprägungen feststellen:
a) In Kesselsdorf beträgt die Binnenorientierung nur noch 0,06, da nach der intensiven Siedlungstätigkeit in den letzten zehn Jahren sowohl Arbeitsplätze (+20 %) als auch Einwohner (+55 %) stark an Zahl zunahmen. Mangels Koordination von Gewerbe- und Wohnentwicklung stiegen Ein- und Auspendlerzahlen ungefähr im selben Maße (+22 % bzw. +77 %). Der überproportionale Anstieg von Bevölkerung und Auspendlern führt dazu, dass seit 1995 der Auspendlerüberschuss von 1,82 auf 1,25 zurückging. Eine ähnliche Entwicklung lässt sich in Niederau feststellen. Im Unterschied zu Kesselsdorf ist Niederau in erster Linie ein Wohnstandort, konnte aber durch leichten Arbeitsplatzzuwachs den Anteil der Einpendler halten.

b) Ähnlich wie Kesseldorf und Niederau ist Weinböhla eine Gemeinde mit deutlich überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwächsen (+25 %). Gleichzeitig sind allerdings die vor Ort vorhandenen Arbeitsplätze überdurchschnittlich zurückgegangen (-20 %). Folglich geht auch die Arbeitsplatzzentralität stark zurück (von 0,39 auf 0,25). Sie und auch der Anteil der Auspendler an allen Beschäftigungsverhältnissen im Ort (70 %) können nunmehr verglichen werden mit den nachfolgend beschriebenen peripheren Kommunen.

c) In Käbschütztal und Burkau kann der Einbruch lokaler Ökonomien abgelesen werden, den die ortsansässige erwerbstätige Bevölkerung nur durch Aufnahme von Beschäftigung in anderen Gemeinden ausgleichen kann. Bei etwa gleich gebliebener Bevölkerung gingen die Arbeitsplatzzahlen um 39 bzw. 16 % zurück. Auf einen Auspendler kommen damit nur noch 0,22 bzw. 0,19 Einpendler. Somit verloren sowohl der Anteil der Binnen- als auch der Einpendler an allen Beschäftigungsverhältnissen um jeweils ca. 30 %.
2 Zum generellen Leitbild räumlicher Planung

Axel Stein (TU Hamburg-Harburg)

Das Ziel räumlicher Planung besteht u.a. in der Bereitstellung von Infrastrukturen für Betriebe und private Haushalte. Dies muss in effizienter Weise geschehen - hierfür sprechen nicht nur die Akzentverschiebungen in der fachlichen Debatte, wie sie durch Liberalisierung und Deregulierung angestoßen wurden, sondern auch die Auswirkungen der schrumpfenden Einwohnerzahlen in Ostdeutschland. Unter diesem Gesichtspunkt bekommt die Frage, was "Raumordnung" bedeutet, wozu sie "gebraucht" wird und wieweit ihre Instrumente reichen, eine neue Aktualität.


Vor diesem Hintergrund muss es der Planung daran gelegen sein, dass die räumlichen Verflechtungen in der Region mit möglichst wenig motorisiertem Verkehr - gemessen in Personen- bzw. Tonnenkilometern - zurückgelegt werden. Dieses Ziel kann grundsätzlich auf zwei Ebenen erzielt werden:


Erfolgsversprechend ist allein die Koordination der Tätigkeiten auf beiden Ebenen. Hinter diesen beiden Zielebenen steht ein Raumstrukturmodell, das aus folgenden Elementen besteht:

- Stärkung der Dresdner (großstädtischen) Standortstruktur,
- Stärkung der Mittelzentren,
- Förderung von Standorten mit hoher baulicher Dichte,
- Förderung von Standorten mit guter Lage im ÖV-Netz (und gleichzeitige Förderung dieser ÖVs),
- Förderung der Nutzungsmischung,
- Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Dieses Raumstrukturmodell - in diesem Bericht wird davon als "Leitbild geordneter Raumstrukturen" die Rede sein - steht allerdings in der Kritik. Die Probleme, auf die es trifft, werden in 2.1 kurz genannt. In 2.2 wird den Fragen nachgegangen, die sich für das Leitbild aus den beschriebenen Problemen ergeben.

2.1 Konsequenzen aus der räumlichen Entwicklung

Das Resultat der in Kapitel 1 beschriebenen Prozesse besteht in folgenden beiden Punkten:

- Planerisch gewollte Versorgungskerne und auch die planerisch gewünschte Orientierung an ÖV-gestützten Achsenräumen werden von der tatsächlichen Entwicklung weit gehend negiert: Die Karte über die relativen Wanderungssalden (Abbildung 1.6) belegt dies, in-


Damit läuft die reale Entwicklung den beiden in der Einleitung dieses Kapitels genannten zentralen Zielen zuwider. 

Dies wirft für die Planung gravierende Probleme auf:


**Mit der Dispersion und den dazu gehörigen Verkehrsbauten geht die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen einher.** Die Ausdehnung des Siedlungsraums führt einerseits zum Verlust wertvoller ökologischer Ausgleichsflächen und Rückzugsgebiete für Flora und Fauna. Sie bedeutet andererseits eine Entwertung vieler bestehender Siedlungen, indem Ortschaften und Stadtviertel durch Verkehrswege zerschnitten oder die städtebaulich und landschaftsplanerisch wichtigen Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft nicht mehr erlebbar bleiben.


---

14 Kesselsdorf erzielt in dieser Hinsicht den regionalen Minimalwert, ist aber kein Einzelfall. So hat Schönfeld-
2.2 Akteursorientierung als Chance

Die eingangs in diesem Kapitel aufgezählten Elemente einer anzustrebenden Raumstruktur sind nicht neu. Sie wurden bereits in den 90er Jahren in Wissenschaft und Praxis heftig diskutiert, als es um regionale Leitbilder wie die dezentrale Konzentration oder kommunale Leitbilder wie die kompakte Stadt oder die Stadt der kurzen Wege ging. Obwohl die grundsätzliche Argumentation, eine geordnete Raumstruktur und eine gute ÖV-Versorgung seien wechselseitig aufeinander angewiesen und deshalb müssten die Siedlungen gleichzeitig relativ hohe Dichten, eine verträgliche Mischung und gute ÖV-Anschlüsse aufweisen, recht eingängig ist, haben diese Leitbilder in der Zwischenzeit keinen großen Erfolg gehabt.


Zukunft ist die Kenntnis von der Wirkung gestaltender Maßnahmen. Zu diesem Zweck werden im Forschungsprojekt Intermobil Region Dresden Praxisbeispiele (sogenannte Demonstratoren) initiiert und evaluiert.

Damit bleibt das Thema trotz langer Forschungstätigkeit unverändert komplex: Es gibt - wie die oben beispielhaft zitierten Studien zeigen - für das Handlungsfeld der verkehrssparsamen Siedlungsstrukturen sehr viele Handelnde. Da die Durchsetzung des Leitbildes geordneter Raumstrukturen nicht im Interesse einzelner Akteure, sondern der Allgemeinheit liegt, diese aber nirgends adäquat vertreten wird, obliegt es diesen Handelnden, ihre gemeinsame Verantwortung zu erkennen. Dies ist bislang noch nicht überzeugend gelungen.


Und: Wie kann man z.B. bei Konzepten der dezentralen Konzentration sicherstellen, dass die gebotenen Vorteile (nahräumliche Versorgung, relativ guter ÖV) auch genutzt werden?


Hier werden zu diesem Zweck drei wesentliche Akteursgruppen unterschieden:

- die kommunalen, regionalen und staatlichen Akteure,
- die Unternehmen und
- die privaten Haushalte

Die Erwartungshaltung und Handlungsmotive dieser drei Gruppen werden in den nachfolgenden Kapiteln umrissen.

Das abschließende Kapitel 1 zieht Schlussfolgerungen für die Planungspraxis.

---

17 Mit anderen Worten: Sie müssen win-win-Situationen schaffen.
3 Absichten und Aufgabenverständnis kommunaler, regionaler und staatlicher Akteure

Robert Koch, Axel Stein (TU Hamburg-Harburg)


Besondere Aufmerksamkeit findet im Abschnitt zur Regionalplanung der im März zur Abstimmung gestellte Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP). Seine Regelungen sind nicht nur, was die Aufgaben der Regionalplanung betrifft, sehr weit reichend. Deshalb werden Anmerkungen zur Positionierung des Landes über den LEP-Entwurf in 3.1 vorangestellt.

3.1 Wunsch des Landes nach mehr Steuerung

Unter den in 2.1 beschriebenen Problemen wird besonders die Schwäche der Zentren von der Staatsregierung durchaus erkannt. Der derzeitige Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans (SMI 2003) liefert dafür eine Reihe von Anhaltspunkten:


der neu eingeführten Grundzentren, ist noch nicht einmal von der entsprechenden Funktion die Rede.


Mit der Konzentration auf wenige leistungsstarke Zentren geht auch eine neue Auslegung des Begriffs der "Eigenentwicklung" einher. Im derzeit noch gültigen LEP von 1994 steht in der Begründung zum Ziel, das die Eigenentwicklung einführt:


In der Rückschau zeigt sich, dass diese und ähnliche Regelungen im LEP von 1994 "in Erwartung einer schnellen und dynamischen Angleichung der Lebensverhältnisse an westdeutsches Niveau" (SMI 2003, S. 10) getroffen wurden. Vor dem Hintergrund abnehmender Nachfrage nach Wohnungsbaustandorten und auch erster leer stehender sanierter oder neu gebauter Mehrfamilienhäuser ist der entsprechende Passus im Entwurf vorliegenden LEP nun wie folgt formuliert:

---

19 Es handelt sich insgesamt um 4 Gemeinden, darunter zwei ohne eigenen Verflechtungsbereich.
20 Es handelt sich insgesamt um 5 Gemeinden, darunter zwei, die die mittelzentrale Funktion bisher teilen.
21 Allerdings können Grundzentren, also auch ehemalige Mittelzentren, mit besonderen Funktionen versehen und diese planerisch gesichert werden. Im Einzelnen fallen darunter Gewerbe, Verkehr und Fremdenverkehr im Verdichtungsraum sowie u. a. zusätzlich Bildung im ländlichen Raum (SMI 2003, S. 17). In Verdichtungsräumen, wo an qualitativ höherwertigen Standorten in integrierten Lagen Flächen aufgrund von Nutzungskonflikten knapp werden können, bietet es sich an, diese Standorte durch gewerbliche Schwerpunktbereiche (ebd., S. 49) in ihrer räumlichen Ausdehnung zu sichern.
22 In der Region Dresden, wie sie vom Forschungsprojekt Intermobil Region Dresden beschrieben wird, trafe dies auf Neustadt-Sebnitz und Bischofswerda zu. Das Netz der Städte mit mittelzentraler Funktion schrumpfte demnach von 14 auf 11 anstatt 5 wie im gegenwärtigen LEP-Entwurf vorgesehen.
"Die Planungshoheit der Gemeinden schließt - ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung - ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung gemäß der Definition im Begriff zuge- stehen wird. Das bedeutet, dass der Bedarf u.a. an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Verände-
run gen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt, für die ortsverbundenen Einwohner auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert wird" (SMI 2003, S. 50f).

Diese Regelungen zur Siedlungstätigkeit und der Raumstruktur sind grundsätzlich mit dem Leitbild der geordneten Raumstrukturen verträglich. Sie werfen allerdings die Frage auf, wie mit dem in den 90er Jahren festgestellten Siedlungsdruck auf die Ränder der Verdichtungs-
räume auf Grundlage des im Entwurf befindlichen neuen LEP umgegangen werden kann. Allerdings ist die Raumkategorie, die den "Speckgürtel" abdeckte ("Randzone des verdichte-
ten Raums"), ersatzlos gestrichen worden. Auf den suburbanen Raum sollen also nunmehr dieselben LEP-Regelungen Anwendung finden wie in den peripheren ländlichen Räumen.

Die genannte Definition der Eigenentwicklung steht allerdings im Widerspruch zu an anderer Stelle getroffenen Aussagen zur Siedlungstätigkeit im ländlichen Raum:

"Diese Vorzüge [des ländlichen Raums] machen diesen Raum für breite Bevölkerungskreise sowohl als Wohnstandort als auch für gewerbliche Siedlungstätigkeit interessant und unterstüt-
zen damit die weitere Entwicklung" (SMI 2003, S. 22).23

Die Regelungen zur Ausgestaltung der zentralen Orte im ländlichen Raum können diesen Widerspruch nicht auflösen, da sie nur auf die Ausstattung mit überörtlichen Einrichtungen abheben. Eine weitere Verdichtung der gesamten Siedlungstätigkeit "bevorzugt in den Zent-
ralen Orten" wird lediglich als "vorteilhaft" bezeichnet (SMI 2003, S. 22).

Grundsätzlich zeichnet sich der im Entwurf befindliche neue LEP durch eine Verlagerung vieler die Umsetzung betreffender Maßnahmen auf untere Ebenen aus. Die Anerken-
nung der Tatsache, dass die gewünschte Raumentwicklung nicht allein durch staatlich ge-
setzte Regeln bewerkstelligt werden kann, spiegelt sich bereits in den neu eingefügten Kapi-
teln zu interkommunaler Kooperation und Stadtentwicklung wider. Besondere Aufmerksam-
keit verdient die Regionalplanung, die durch den im Entwurf befindlichen LEP eine größere Aufgabenfülle bekommen soll.

In erster Linie interessieren in der gegenwärtigen Debatte die Zentrenausweisungen. Der Regionalplan bleibt unverändert die unterste Zentrale-Orte-Kategorie zur Ausweisung vorbe-
halten, nur haben zukünftig die Grundzentren eine erheblich höhere Bedeutung als die heu-
tigen Kleinzentren. Die Regionalplanung wird den Verlust einer kompletten Zentrenkategorie sowie die Ausdünnung der mittelzentralen Versorgung kompensieren müssen.


"Der jeweilige regionalplanerische Eingriff in die kommunale Planungshoheit muss erforderlich sein, abgewogen und begründet werden [...], so dass das im § 4 Abs. 3 Nr. 1 SächsLPIG ver-
ankerte Instrumentarium nicht willkürlich einsetzbar ist" (SMI 2003, S. 50).

23 Diese Formulierung findet sich bereits im Begründungstext des gegenwärtig gültigen LEP (SMUL 1994, S. B-
34). Es ist also durchaus möglich, dass dieser Widerspruch bei der Entwurferstellung noch nicht aufgefallen ist und im Zuge der Überarbeitung nach der laufenden Anhörung aufgehoben wird.
Als Fazit bleibt festzuhalten, dass der Freistaat mit dem neuen LEP deutlich die Steuerung der Siedlungsentwicklung intensivieren will, dafür aber widersprüchliche Regelungen trifft und die Umsetzung im Wesentlichen der Regionalplanung überlässt. Die Regionen sind also am Zug - offen bleibt die Frage, ob sie stark genug sind, die ihr übertragenen Aufgaben tatsächlich ausführen zu können und wie die Umsetzung letztendlich aussehen wird.

3.2 Regionen mit neuen Aufgaben und alter Macht


Andererseits muss die Regionalplanung zwangsläufig kommunale Entwicklungsbestrebungen bremsen. Dies gilt umso mehr, als mit dem ausgedünnten Netz zentraler Orte auch die potenziellen Entwicklungsstandorte reduziert werden.

Es darf aber nicht übersehen werden, dass die Regionalplanung institutionell nicht gestärkt wird, was etwa weitere strategisch wichtige Aufgaben wie Verkehrsrahmenplanung, Durchführung von Raumordnungsverfahren, Verteilung von Fördermitteln im Rahmen der Wirtschaftsförderung o. ä. betrifft, und damit auch eine Aufstockung von Personal und Sachmitteln erfordern würde. So wird die Regionalplanung weiterhin - überspitzt formuliert - im Wesentlichen nur 'Etiketten' (Zentrale Orte, besondere Gemeindezwecke, Versorgungs- und Siedlungskerne, Erholungsräume etc.) verteilen. Es ist zu befürchten, dass die Regionalisierung von Aufgaben bei einem gleichbleibenden institutionellen Arrangement ohne neue Kompetenzen gleichzeitig auch eine Verlagerung von Konflikten auf die regionale Ebene mit sich bringen wird. Sofern es dann nicht gelingt, die Konflikte zu lösen, und statt dessen nur Minimalkonsens zustande kommen, läuft die Regionalplanung Gefahr, an Autorität einzubüßen.
Abbildung 3.1: Erwartung von Kommunen an die Regional- und Landesplanung

3.3 Kommunen mit bescheidener Grundhaltung

Ein umfassender Überblick über die kommunalen Entwicklungsstrategien konnte durch die Interviews, die im Rahmen einer gleichnamigen Studie in den Jahren 2000 und 2001 in insgesamt 25 Gemeinden der Region durchgeführt wurden, gewonnen werden (Koch/Stein 2001). Über die Entwicklungsabsichten kann Folgendes resümiert werden:


Als gegenläufige Tendenzen müssen die Eigenheimorientierung im Wohnungsbau (vgl. dazu Kapitel 5) und die schlechte Veräußerbarkeit von privaten Flächen im Kerngebiet größerer Gemeinden festgehalten werden.24 Sie können, wenn ein Entwicklungsschub eintritt, die vor sichtigen Ansätze einer qualitativen Wachstumsidée unterlaufen. Die Kommunen betrachteten sich in diesen Fällen als Reagierende; die Zuständigkeit liegt in erster Linie beim Bundesgesetzgeber (Besteuerung von Grund und Boden) bzw. dem Fördermittelgeber Land (Unterstützung des Eigenheimbaus). Trotz dieser eindeutigen Aufgabenzuweisung auf höhere Ebene bleibt den Kommunen die Option, die gegenwärtig relativ günstige Stimmung für eine Durchsetzung qualitativierter und regionaler Herangehensweisen zu nutzen.

Es kann auf den Zeitpunkt der Erhebungen zurückgeführt werden, dass diese Aspekte nicht allein im Mittelpunkt bei der Erörterung der kommunalen Entwicklungsoptionen standen. Dies verdeutlicht Abbildung 3.2: Im Zentrum stehen zwar die kommunalen Entwicklungsabsichten, die sich in jüngster Zeit durch eine Neuorientierung auf die genannten qualitativen Aspekte

24 Letztere steht häufig in Zusammenhang mit Nutzungskonflikten in zentralen bzw. verdichteten Lagen.
auszeichnen. Sie stehen allerdings unter erheblichem Druck, da der kommunale Handlungs-
spielraum durch die Ansprüche von Fachplanern, der Region bzw. Regionalplanung und
anderen Kommunen sowie durch die finanziellen, z.T. gesamtwirtschaftlichen Rahmenbe-
dingungen erheblich eingeschränkt wird. Um diesem Druck auszuweichen, bieten sich den
Gemeinden der Region Dresden Auswege über eine Intensivierung von Kooperationen so-
wie eine kosteneffiziente Neuorientierung der Siedlungsentwicklung an.

Abbildung 3.2: Kommunale Entwicklungsabsichten bei eingeschränktem Handlungs-
spielraum

Quelle: Poster des Teilprojekts "Integriertes regionales Flächenmanagement" auf dem Regionalen Planungs- und Mobilitäts-
tag am 24.1.02 in Dresden

Einen breiten Raum in den Gesprächen nahm die Erläuterung des finanziellen Handlungsspielraums ein. Besonders wurde die Abhängigkeit von Fördermitteln im weitesten Sinne thematisiert. Das sich dahinter verborgende Problem eines immer enger werden finanziellen Handlungsspielraums kann sich - wie die erläuterte Schwerpunktsetzung auf qualitative Ele-
teile der Entwicklungsweise auch - als Wegbereiter verstärkter überkommunaler Bemü-
hungen herausstellen. Die regionale Dimension der Kommunalentwicklung unter besonderer
Berücksichtigung der Finanzen formulierte die Fachkommission Stadtentwicklung, Bau- und
Wohnungswesen des Deutschen Städtetages - mit dem Blickwinkel der Kernstädte - bereits
1997:

"Es ist offenkundig, dass die sozialen, wirtschaftlichen und finanziellen Benachteiligungen des
Verstädterungsprozesses und die Änderungen der Haushaltsstruktur die finanziell ohnehin ge-
schwächten Kernstädte Ostdeutschlands mit Vehemenz treffen werden. Eine Schwächung der
Kerngebiete städtischer Regionen führt in jedem Falle zu einer Schwächung der Regionen ins-
gesamt" (S. 506).

Einige Gesprächspartner erkannten durchaus einen kausalen Zusammenhang zwischen
schwacher Kernstadt und schwacher Region. Aber auch unabhängig davon kann regionales
Denken aufkommen, wenn es um die Zugehörigkeit zu einer - schrumpfenden - 'Region
Dresden' geht, die sich im Standortwettbewerb behaupten will. Der hierhinter stehende Regi-
onsbegriff muss allerdings weiter gefasst sein, als es z.Z. in den meisten Kommunen der Fall
ist. Das Regionsverständnis muss sich inhaltlich und räumlich an den Aktions- bzw. Wirt-
schaftsräumen der Bevölkerung bzw. der Betriebe orientieren. Diese Sichtweise gewinnt
Absichten und Aufgabenverständnis kommunaler, regionaler und staatlicher Akteure

langsam an Raum - zu Lasten der innerregionalen Konkurrenz, die in der Nachwendezeit Kräfte band (vgl. Müller u.a. 1995, S. 14f.).


Es sind besonders die größeren Gemeinden, in denen Erneuerung und Ausbau der (bestehenden) Erschließung die erste Aufgabe in der Nachwendezeit war. Die Planung von neuen Siedlungsgebieten orientiert sich mittlerweile aber auch in kleineren Gemeinden sehr stark an ihrer Erschließung. Bevorzugt werden heute Standorte mit bereits vorliegender Erschließung oder solche, in denen sie relativ kostengünstig hergestellt werden kann: "Erst muss die Ver- und Entsorgung in Ordnung sein, dann kannst du oben drauf bauen".

Das bedeutet mehr oder weniger direkt die Festlegung von gemeindeinternen "Verdichtungsgebieten" und spiegelt insofern bereits auf kommunaler Ebene die Konflikte einer regionalen Entwicklungssteuerung wider. Bevorzugt werden heute Standorte mit bereits vorliegender Erschließung oder solche, in denen sie relativ kostengünstig hergestellt werden kann: "Erst muss die Ver- und Entsorgung in Ordnung sein, dann kannst du oben drauf bauen".

Allerdings liefern Effizienzstrategien, zu denen die 'Wiederentdeckung' der Erschließung ge-rechnet werden kann, und der in den Gesprächen auch angesprochene Zwang zum Sparen keine dauerhaften Antworten auf die Frage, wie die kommunalen Aufgaben in Zeiten der Schrumpfung finanziert werden können. Soweit es den Kommunen möglich ist, helfen sie sich selbst und beteiligen Investoren an den Folgekosten der Entwicklung. Diesen Fällen ist aber gemein, dass sich die Gemeinde in einer vergleichsweise starken Position befindet und der Marktwert des kommunalen Eigentums bzw. der zu entwickelnden Flächen so groß ist, dass Investoren bereit sind, sich finanziell (stärker) zu engagieren.


Die Region als Ausweg zu begreifen, wie es auch Abbildung 3.1 veranschaulicht, passt in das Argumentationsschema der Fachkommission Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen des Deutschen Städtetages. Sie versteht die regionalen Institutionen als Teil der kommunalen Ebene und fordert ein:


Die Chancen für ein solches besseres Verständnis für einander innerhalb der Region stehen nicht schlecht, da die Diskussion um die politische - und administrative - Selbständigkeit, die lange sehr emotional geführt worden ist, sich mit dem bevorstehenden Abschluss der Gemeindereform mittlerweile etwas erübrigt hat. Überkommunale Ansätze müssen vor diesem Hintergrund nicht mit einer Aufgabe kommunaler Souveränität verbunden sein, sofern eine Beteiligung der Kommunen gesichert bleibt.


Abschließend wird in Kapitel 4 versucht, die Standortdynamik in der Region Dresden zu quantifizieren. Die Analysen belegen erwartungsgemäß, dass die kommunale und regionale Ansiedlungspolitik eine mittel- und langfristig wichtige, aber kurzfristig quantitativ begrenzte Wirkung auf die raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung hat.

4.1 Zum Erfordernis einer gezielten Bestands- und Ansiedlungspolitik


Diese Annahme richtet sich gegen eine unkoordinierte Siedlungsentwicklung. Sie knüpft mit ihren Steuerungserfordernissen an grundlegende Vorstellungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Baugesetzes (BauGB) an. Beispielhaft seien in diesem Zusammenhang die Leitvorstellung im §2 Abs. 1 Nr. 2 ROG genannt: "Die dezentrale Siedlungsstruktur des Gesamtraums mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentra-
Die Legitimation der Standortsteuerung kann aber auch aus §2 Abs. 1 Nr. 9 ROG abgeleitet werden: "Zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist beizutragen. Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind in erforderlichem Umfang Flächen vorzuhalten, die wirtschaftsnahe Infrastruktur auszubauen sowie die Attraktivität der Standorte zu erhöhen."

Die in §2 Abs. 1 Nr.12 ROG konkretisierte Forderung der Siedlungs- und Standortsteuerung wendet sich gegen eine wachsende Zersplitterung der Standortstrukturen und eine weitere Zunahme der betrieblichen Verflechtungsbeziehungen, mit ihren negativen Folgen im Verkehrs- und Umweltbereich. In den Grundsätzen der Raumordnung heißt es hier u.a.: "Die Siedlungsentwicklung ist durch Zuordnung und Mischung der unterschiedlichen Raumnutzungen so zu gestalten, daß die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird" (§2 Abs. 1 Nr.12 ROG).

Auch auf der Ebene der Bauleitplanung finden sich Grundsätze, die zumindest indirekt auf die Bedeutung der Standort- und Siedlungssteuerung verweisen. In §1 Abs. 5 Nr.8 BauGB wird z.B. gefordert, dass "die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung [sowie] des Verkehrs [...] und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen" bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden sollen.


Demgegenüber werden aus dem Bereich der Wirtschaft und der Betriebe die Forderungen nach einem Abbau von (Über)Regulierungen immer deutlicher artikuliert: Die Unternehmen werden durch eine Vielzahl komplizierter Vorschriften belastet und in ihrer eigentlichen produktiven Tätigkeit eingeschränkt. Insbesondere in drei Bereichen werden Unternehmen durch administrative Vorgaben und durch lang andauernde und zum Teil kostspielige Verwaltungs- und Genehmigungsprozesse belastet:

- im Bau- und Planungsbereich: bei den Baugenehmigungen und der Umsetzung der Stellplatzverordnung,
- im Ordnungs- und Rechtsbereich: bei den gewerberechtlichen Erlaubnissen und den Gewerbean-, Ab- und Ummeldungen sowie
- im Bereich der Wirtschaftsförderung: bei der Bereitstellung geeigneter gewerblicher Erweiterungsflächen.


Wenn in dieser Situation auch noch die einzelnen Makrostandortfaktoren, wie die steuerlichen Rahmenbedingungen für Firmenzentralen in Deutschland, weniger attraktiv als in anderen europäischen Ländern wie Belgien oder den Niederlanden sind, ist es nicht verwunder-


4.2 Gewerbeflächen in der Region Dresden


In der Region Dresden konzentrierte sich die Gewerbeflächenentwicklung in den letzten 10 Jahren auf den Stadt-Umland-Bereich, auf die Flächenausweisung entlang von Hauptverkehrsachsen sowie auf die Revitalisierung von Brachflächen. Besonders anhand der Arbeitsplatzzentwicklung lässt sich der Prozess der Gewerbesuburbanisierung und der räumlichen Dispersion feststellen.

Die Recherche der am Markt angebotenen Gewerbeflächen hat ergeben, dass insgesamt rund 5.200 ha Gewerbeflächen in der Region Dresden ausgewiesen sind. Erfasst wurden Gewerbegebietsdaten folgender Quellen:

- Gewerbeflächenatlas der Industrie- und Handelskammer Dresden,
- Gewerbeflächenatlas der Industrie- und Handelskammer Chemnitz (LK Freiberg),
- Informationen "Industrie- und Gewerbestandorte Dresden und Region", herausgegeben vom Regierungspräsidium Dresden,
- Gewerbeflächendatenbank der Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH (WFS),
- Gewerbeflächenatlanten weiterer Landkreise sowie
- Internetrecherchen.


Bei den vorliegenden Gewerbegebietsdaten handelt es sich zumeist um ausgewiesene Gewerbeflächen (GE), vereinzelt um Industriegebietsausweisungen (GI) und in seltenen Fällen um Mischgebietsausweisungen (MI) und um ausgewiesene Sondernutzungen (SO). Da häufig innerhalb einzelner Industrie- und Gewerbegebiete verschiedene Nutzungsarten dargestellt sind - allerdings ohne eine differenzierte Quantifizierung der Flächen - werden die unterschiedlichen planungsrechtlichen Gebietsausweisungen mit dem Begriff der Gewerbeflächen zusammengefasst.

Die nachfolgend dargestellte Analyse der Gewerbeflächsensituation in der Region Dresden ist mit Vorsicht zu interpretieren. Insbesondere bei der Ermittlung von Kenngrößen, die sich auf die Gesamtbeschäftigtenzahlen beziehen, kann es zu Verzerrungen kommen, da Städte mit einem hohen Anteil an Dienstleistungsbeschäftigten, wie Dresden oder Freiberg, deutlich zu niedrige Flächenkennwerte je Beschäftigtem im Vergleich zu stärker produktionsorientierten Standorten aufweisen.

Die Schwerpunkte der Gewerbeflächenausstattung in Dresden und den Landkreisen der Region befinden sich - bezogen auf die Bruttofläche - neben der Landeshauptstadt Dresden (25 %) in den Landkreisen Riesa-Großenhain (19 %) und Kamenz (17 %). Die Landkreise Bautzen, Sächsische Schweiz, Weißenitzkreis und Freiberg hingegen haben an der Gewerbeflächenentwicklung der letzten Jahre kaum partizipiert (vgl. Tabelle 4.1).

Tabelle 4.1: Gewerbeflächen in der Region Dresden

<table>
<thead>
<tr>
<th>Dresden und Landkreise</th>
<th>Gewerbefläche mit Belegungsangaben (Nettofläche)</th>
<th>Belegungsrate in Prozent Brutto (Netto)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Dresden</td>
<td>1296 (666)</td>
<td>47,9% (71,7%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Bautzen (teilweise)</td>
<td>136 (99)</td>
<td>33,3% (45,8%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Freiberg (teilweise)</td>
<td>432 (351)</td>
<td>49,6% (61,1%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Kamenz (teilweise)</td>
<td>846 (649)</td>
<td>52,8% (68,8%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Meißen</td>
<td>609 (501)</td>
<td>50,5% (61,3%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Riesa-Großenhain</td>
<td>788 (574)</td>
<td>46,0% (63,1%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Sächsische Schweiz</td>
<td>382 (264)</td>
<td>40,5% (58,6%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Weißeritzkreis</td>
<td>334 (208)</td>
<td>42,4% (68,2%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Region Dresden</td>
<td>4823 (3512)</td>
<td>47,5% (65,3%)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnung.

Tabelle 4.2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Gewerbeflächenausstattung in qm/Besch. und durchschnittliche Gewerbeflächenpreise in der Region Dresden

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Dresden</td>
<td>217.390</td>
<td>60,1</td>
<td>83,75</td>
<td>195,18</td>
</tr>
<tr>
<td>Bautzen (teilweise)</td>
<td>10.044</td>
<td>135,8</td>
<td>31,25</td>
<td>65,43</td>
</tr>
<tr>
<td>Freiberg (teilweise)</td>
<td>35.347</td>
<td>127,7</td>
<td>44,14</td>
<td>65,32</td>
</tr>
<tr>
<td>Kamenz (teilweise)</td>
<td>42.630</td>
<td>201,3</td>
<td>41,34</td>
<td>70,06</td>
</tr>
<tr>
<td>Meißen</td>
<td>50.685</td>
<td>125,3</td>
<td>72,00</td>
<td>111,82</td>
</tr>
<tr>
<td>Riesa-Großenhain</td>
<td>39.439</td>
<td>251,9</td>
<td>32,27</td>
<td>65,05</td>
</tr>
<tr>
<td>Sächsische Schweiz</td>
<td>43.466</td>
<td>93,5</td>
<td>47,33</td>
<td>90,94</td>
</tr>
<tr>
<td>Weißeritzkreis</td>
<td>35.629</td>
<td>116,0</td>
<td>63,69</td>
<td>117,79</td>
</tr>
<tr>
<td>Region Dresden</td>
<td>474.630</td>
<td>109,6</td>
<td>49,10</td>
<td>101,14</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnung.

Die großen Differenzen in der Gewerbeflächenausstattung können durch einzelne altindustrielle Großflächen, die durch den Zusammenbruch flächenintensiver Industriebetriebe in der Nachwendezeit auf den Markt gekommen sind, erklärt werden (Landkreise Kamenz und Riesa-Großenhain). Auch spiegeln diese Zahlen den Prozess der Gewerbesuburbanisierung, mit deutlichen Zuwächsen einzelner "Speckgürtelgemeinden", wider. Als Sonderfall stellen sich die Landkreise Sächsische Schweiz und Weißeritzkreis dar, der in weiten Teilen touristisch geprägt ist und in dem eine breit gestreute Gewerbeflächenausweisung sicherlich kontraproduktive Wirkungen entfaltet hätte. In der Landeshauptstadt Dresden sowie in Freiberg...
ist die geringe Gewerbeflächenausstattung pro Beschäftigtem aufgrund des hohen Tertiärisierungsgrades zu relativieren.

Neben den selbst ermittelten Ausstattungskennzahlen belegen auch die Erfahrungswerte anderer Städte und Landkreise, dass die quantitative Flächenausstattung i.d.R. sehr unterschiedlich ist. Damit zeigt sich, dass diese Maßzahlen alleine noch keine tragfähigen Indikatoren sind, die eine Beurteilung der lokalen Flächenausstattung zulassen.

Für rund 93 % aller ermittelten Gewerbeflächen liegen Belegungsangaben vor. Die Belegungsraten schwanken bei einer Betrachtung der Bruttoflächenangaben zwischen 33 % (Bautzen) und 53 % (Kamenz). Die durchschnittliche Belegungsrate in unserer Untersuchungsregion liegt bei rund 48 %. Bezüglich der Nettoflächenangaben - als der bedeutenderen Größe - zeichnet sich ein anderes Bild ab: Die durchschnittliche Belegungsrate fällt mit rund 65 % deutlich höher aus. Die Auslastung der Gewerbegebiete schwankt zwischen rund 46 % in dem zur Untersuchungsregion gehörenden Teil des Landkreises Bautzen und rund 72 % in Dresden (vgl. Tabelle 4.1).


Für einige Unternehmen in Dresden stellt das hohe Preis- und Mietniveau einen bedeuten- den Hemmfaktor für Erweiterungen oder Verlagerungen innerhalb der Stadt dar.

Die Verteilung der Gewerbeflächen nach Zentralität verdeutlicht, bezogen auf Brutto- und Nettoflächenangaben, dass der absolute Schwerpunkt der Gewerbeflächenausweisung in den "sonstigen Orten" mit der geringsten Zentralität, d.h. in den Kleinzentren und in den nicht zentralen Orten (34 %) liegt, gefolgt von den Mittelzentren (28 %) (vgl. Tabelle 4.3).

Gemessen an der Gewerbefläche pro Beschäftigtem liegen die geringsten Ausstattungswerte im Oberzentrum Dresden (60 qm/Besch.) vor, gefolgt von den Mittelzentren (110 qm/Besch.), den Unterzentren (138 qm/Besch.) und den sonstigen Orten (229 qm/Besch.). Damit wird deutlich, dass der Spielraum zur Gestaltung der Wirtschafts- und Standortentwicklung im Oberzentrum Dresden vergleichsweise eng ist.

Tabelle 4.3: Gewerbeflächen in zentralen Orten

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zentrale Orte</th>
<th>Gewerbefläche Bruttofläche in ha (Nettofläche)</th>
<th>Gewerbefläche Bruttofläche in % (Nettofläche)</th>
<th>Gewerbefläche mit Belegungsangaben Brutto in ha (Netto)</th>
<th>Belegungsrate in Prozent Brutto (Netto)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Oberzentrum</td>
<td>1308</td>
<td>25,1%</td>
<td>1296</td>
<td>47,9%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>(874)</td>
<td>(23,0%)</td>
<td>(866)</td>
<td>(71,7%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Mittelzentrum</td>
<td>1455</td>
<td>28,0%</td>
<td>1365</td>
<td>42,8%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>(1067)</td>
<td>(28,1%)</td>
<td>(999)</td>
<td>(58,5%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Unterzentrum</td>
<td>657</td>
<td>12,6%</td>
<td>631</td>
<td>47,0%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>(474)</td>
<td>(12,5%)</td>
<td>(454)</td>
<td>(65,3%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige</td>
<td>1783</td>
<td>34,4%</td>
<td>1531</td>
<td>51,6%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>(1388)</td>
<td>(36,5%)</td>
<td>(1194)</td>
<td>(66,3%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Region Dresden</td>
<td>5202</td>
<td>100%</td>
<td>4823</td>
<td>47,5%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>(3802)</td>
<td>(100%)</td>
<td>(3512)</td>
<td>(65,3%)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnung.


Tabelle 4.4: Gewerbeflächen nach Strukturräumen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Strukturräumliche Veränderungen</th>
<th>Gewerbefläche Bruttofläche in ha (Nettofläche)</th>
<th>Gewerbefläche Bruttofläche in % (Nettofläche)</th>
<th>Gewerbefläche mit Belegungsangaben Brutto in ha (Netto)</th>
<th>Belegungsrate in Prozent Brutto (Netto)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ländlicher Raum</td>
<td>1584 (1279)</td>
<td>30,4% (33,6%)</td>
<td>1344 (1094)</td>
<td>48,5% (59,6%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Verdichtungsansätze im ländlichen Raum</td>
<td>811 (584)</td>
<td>15,6% (15,4%)</td>
<td>811 (584)</td>
<td>46,9% (65,2%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Randzone des Verdichtungsraums</td>
<td>632 (466)</td>
<td>12,2% (12,2%)</td>
<td>606 (446)</td>
<td>52,3% (71,2%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Verdichtungsraum</td>
<td>2175 (1474)</td>
<td>41,8% (38,8%)</td>
<td>2061 (1388)</td>
<td>45,7% (67,8%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Region Dresden</td>
<td>5202 (3802)</td>
<td>100% (100%)</td>
<td>4823 (3512)</td>
<td>47,5% (65,3%)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnung.

In einer weiteren Analysevariante wurde eine relativ pragmatische Abgrenzung der Stadt-Umland-Region vorgenommen. Danach wird unsere Untersuchungsregion untergliedert in:

- Kernstadt Dresden,
- 1. Umland-Ring, der durch direkt angrenzende Städte und Gemeinden gebildet wird,
- 2. Umland-Ring, der durch die unmittelbar an diesen 1. Ring grenzenden Städte und Gemeinden definiert wird, sowie
- äußerer Ring, der den restlichen Bereich der Region umfasst.


Tabelle 4.5: Gewerbeflächen nach Stadt-Umland-Kategorien

<table>
<thead>
<tr>
<th>Stadt-Umland-Kategorie</th>
<th>Gewerbefläche Bruttofläche in ha (Nettofläche)</th>
<th>Gewerbefläche Bruttofläche in % (Nettofläche)</th>
<th>Gewerbefläche mit Belegungsangaben Brutto in ha (Netto)</th>
<th>Belegungsrate in Prozent Brutto (Netto)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Kernstadt Dresden</td>
<td>1307,5 (874)</td>
<td>25,1% (23,0%)</td>
<td>1296 (866)</td>
<td>47,9% (71,7%)</td>
</tr>
<tr>
<td>1. Ring</td>
<td>1160 (811)</td>
<td>22,3% (21,3%)</td>
<td>1058 (734)</td>
<td>48,6% (70,1%)</td>
</tr>
<tr>
<td>2. Ring</td>
<td>499 (379)</td>
<td>9,6% (10,0%)</td>
<td>463 (351)</td>
<td>42,1% (55,5%)</td>
</tr>
<tr>
<td>äußerer Ring</td>
<td>2235 (1738)</td>
<td>43,0% (45,7%)</td>
<td>2006 (1561)</td>
<td>47,9% (61,6%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Region Dresden</td>
<td>5202 (3803)</td>
<td>100% (100%)</td>
<td>4823 (3512)</td>
<td>47,5% (65,3%)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnung.

Einer der wichtigsten Faktoren der unternehmerischen Standortwahl ist die **Anbindung an das überregionale Straßenetz**. Bestätigt wird diese Feststellung dadurch, dass sich rund ein Drittel aller Gewerbeflächen in der Region Dresden in einer Entfernung von weniger als 5 km zur nächsten **Autobahn** befindet. Eine auffallend schlechte Anbindung an das Autobahnnetz haben zurzeit die Gewerbegebiete in den Landkreisen Sächsische Schweiz, Riesa-Großenhain und Freiberg.

Standortnachteile weisen Gewerbeflächen in Mittelzentren auf. Hier gibt es in direkter Autobahnnahe (bis 2 km) keine Gewerbeflächen. Im Umkreis von bis zu 5 km liegen lediglich knapp 12 % aller Gewerbeflächen. Standortvorteile bezüglich der Autobahnanbindung haben vor allem Gewerbestandorte in Unterzentren. Rund 54 % aller Gewerbegebiete liegen hier in einer Entfernung von weniger als 5 km zur Autobahn. Aber auch die Gewerbeflächen im Oberzentrum Dresden liegen zu rund 45 % in direkter Autobahnnahe (bis 5 km).


Neben der Autobahnanbindung ist die Anbindung an das **Bundesstraßennetz** ein wichtiger Standortfaktor: In der Region Dresden liegen rund 61 % aller Gewerbeflächen im Umkreis von weniger als 2 km Entfernung zur nächsten Bundesstraße. Die Anbindung der Gewerbeflächen an das Bundesfernstraßennetz ist in den Landkreisen Riesa-Großenhain und Bautzen überdurchschnittlich gut ausgeprägt, im Landkreis Kamenz sowie im Landkreis Sächsische Schweiz hingegen deutlich unterdurchschnittlich.

Nicht nur bei der Anbindung an die Autobahn sondern auch bei der Fernstraßenanbindung weisen Gewerbeflächen in Mittelzentren Standortnachteile auf. Hier liegen nur rund 50 % der Gewerbeflächen in einer Entfernung von weniger als 2 km zur nächsten Bundesstraße.

In der Differenzierung nach Strukturräumen weisen Gewerbeflächen in Gebieten mit Verdichtungsansätzen im ländlichen Raum eine ausgeprägte Nähe zu Bundesstraßen auf. Rund 83 % aller Gewerbeflächen dieses Strukturraums liegen in weniger als 2 km Entfernung zur nächsten Bundesstraße. Aber auch die Bundesstraßenanbindung der Gewerbegebiete im Verdichtungsraum ist leicht überdurchschnittlich.

Ein weiteres infrastrukturelles Standortmerkmal bildet der Gleisanschluss. Rund 34 % aller Gewerbegebiete in der Region Dresden verfügen über eine Schienenanbindung. Insbesondere in den Landkreisen Riesa-Großenhain (65 %) und Sächsische Schweiz (51 %) verfügen auffallend viele Gewerbestandorte über diesen Standortfaktor.

Eine Betrachtung der Zentralitätskriterien zeigt, dass nahezu die Hälfte aller Gewerbeflächen bzw. Gewerbegebiete in Unterzentren (47 %) über einen Gleisanschluss verfügen. Es folgen die Mittelzentren (35 %), das Oberzentrum Dresden (32 %) sowie die sonstigen Orte (29 %).

Nach Strukturräumen gegliedert, zeigt sich, dass überwiegend Gewerbestandorte in Gebieten mit Verdichtungsansätzen im ländlichen Raum (46 %) einen Schienenanschluss haben. Es folgen der verdichtete (38 %) und der ländliche Raum. Gewerbegebiete mit Gleisanschluss konnten in der Randzone des Verdichtungsraumes nicht identifiziert werden (0 %).

Die Aufschlüsselung nach Stadt-Umland-Kategorien macht einen Schwerpunkt der Gewerbegebiete mit Gleisanschluss im äußeren Ring (40 %) deutlich. Es folgen Gebiete im 1. Ring (35 %) und in der Kernstadt (32 %). Das Schlusslicht in der Ausstattungsqualität Gleisanschluss bilden Gewerbestandorte im 2. Ring (13 %).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Verkehrsachsen, vor allem Autobahnen, aber auch die Nähe zur Landeshauptstadt Dresden wichtige Faktoren für die Standortwahl der Unternehmen darstellen. Diese Kriterien dominieren bei den stark ausgelasteten Gewerbegebieten. Hier ist die Flächennachfrage der Unternehmen am größten. Auffallend schlecht sind Gewerbeflächenausstattung und Gewerbeflächenachfrage in Mittelzentren, was nicht zuletzt auf gravierende Standortnachteile vieler dieser Zentren zurückzuführen ist. Selbst die auffallend geringen Gewerbeflächenpreise konnten die Standortnachteile der Mittelzentren nicht ausgleichen.

Standortbedingungen, Standortanforderungen und Standortdynamik von Wirtschaftsunternehmen

4.3 Standortanforderungen von Unternehmen

Die Standortanforderungen der Unternehmen sind einem Wandel unterworfen. Die wichtigsten Rahmenbedingungen, die diesen Veränderungsprozess und damit auch die Standortentwicklung prägen, lassen sich wie folgt benennen:

- Internationalisierung und Globalisierung,
- Tertiärisierung der Wirtschaft,
- Einsatz neuer Technologien und neue technologische Anwendungsfelder,
- Flexibilisierung der Arbeits- und Organisationsformen, Netzwerkbildung,
- demographischer Wandel (z.B. Schrumpfung, Abwanderung, Überalterung).

Diese Strukturveränderungen führen zu einer Intensivierung des Standortwettbewerbs und zu einer wachsenden Standortdynamik im Dienstleistungsbereich. Neue Standortpräferenzen entstehen, da sich die gewerblichen Anforderungen immer weiter ausdifferenzieren und sich damit die Gewichtung der Standortfaktoren verändert:


Dies ist nur ein Beispiel für den Wandel der Standortanforderungen der Unternehmen, der einhergeht mit der Ausdifferenzierung gewerblicher Aktivitäten. Gleichzeitig verändern sich die Anforderungen der Unternehmen an die Gewerbeflächenbereitstellung.

Auch wenn es noch gravierende Wissenslücken in diesem Bereich gibt, lassen sich einige Bestimmungsfaktoren der gewerblich-industriellen Entwicklung mit Ansatzpunkten für eine ansiedlungs- und bestandsorientierte Flächenpolitik verbinden. In der folgenden Tabelle 4.6 wird exemplarisch die Bedeutung differenzierter Standortfaktoren in Bezug auf die regionale Gewerbeflächenpolitik verdeutlicht.

Tabelle 4.6: Bestimmungsfaktoren und Ausprägungen des Gewerbeflächenbedarfs

<table>
<thead>
<tr>
<th>Bestimmungsfaktoren</th>
<th>Ausprägung / Ansatzpunkte für die Flächenpolitik</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ansiedlung von Betrieben aus traditionellen Branchen mit überregionalem Absatz</td>
<td>Bedarf an vielfach größeren Gewerbeflächen in peripheren Lagen</td>
</tr>
<tr>
<td>Ansiedlung von Zulieferern (just in sequence production)</td>
<td>Bedarf an meist kleineren Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe der Montagebetriebe</td>
</tr>
<tr>
<td>Ansiedlung von Betrieben aus wissensintensiven Branchen (Medizintechnik, Biotechnologie)</td>
<td>Bedarf an kleineren Flächen in der Nähe von Forschungseinrichtungen, auch in Technologiezentren</td>
</tr>
<tr>
<td>Auslagerung aus größeren Betrieben</td>
<td>Bedarf an nahe gelegenen Gewerbeflächen, auch für Logistikbetriebe Ausnutzung von Verdichtungspotenzialen</td>
</tr>
<tr>
<td>Bildung kleinräumiger Netzwerke von Betrieben</td>
<td>Qualifizierung und Profilierung von Standorten, Integration „büroähnlicher Nutzungen“</td>
</tr>
<tr>
<td>Expansion oder Einführung neuer Technologien durch innerstädtisch gelegene Betriebe</td>
<td>Bedarf an zentrennah gelegenen Ersatzflächen Revitalisierung und Sicherung von Industrie-brachen</td>
</tr>
<tr>
<td>Erweiterung des Aktionsraumes von Betrieben (Globalisierung)</td>
<td>Bedarf an überregional gut erreichbaren Flächen (Nähe zu Flughäfen und ICE-Bahnhöfen)</td>
</tr>
<tr>
<td>Zunehmende Fluktuation von Netzwerkpartnern</td>
<td>Flexible Gestaltung von Gewerbestandorten</td>
</tr>
</tbody>
</table>


Die Bestimmungsfaktoren der Standortwahl werden von Wirtschaftsunternehmen als selbstverständliche Basisanforderung an Industrie- und Gewerbegebiete vorausgesetzt. In der
Wissenschaft und Planungspraxis existieren verschiedene Standortfaktor-Kataloge, die sich nicht nur methodisch, zeitlich und räumlich unterscheiden, sondern auch in der Zielgruppenorientierung und damit in der Rangfolge der Faktoren. Damit existiert keine einheitliche Informationsbasis.


Als Kriterien der Makrostandortwahl haben sich bundesweit folgende Faktoren als bestimmend erwiesen:

- leistungsfähige Infrastruktur und gute Verkehrs anbindung,
- Arbeitsmarkt,
- preisgünstige Bauflächen, geringe Mietkosten und gesicherte Verfügbarkeit,
- Wohnen und Wohnumfeldqualität,
- öffentliche Förderung.


Die Faktoren der unternehmerischen Standortwahl lassen sich in harte (z.B. Infrastruktur, Fläche) und in weiche (z.B. Wirtschaftsklima und Image der Region, Wohn- und Freizeitwert, Kulturangebot) Faktoren gliedern. Im Prozess der Standortwahl gewinnen die weichen Standortfaktoren zunehmend an Bedeutung. Sie gelangen in der Regel jedoch erst zu entscheidendem Einfluss, wenn die Basisanforderungen an die harten Faktoren erfüllt sind.


Die Standorterignung von Bestands- und Potenzialflächen für Transport- und Logistikunternehmen resultiert maßgeblich aus

- Lagequalitäten (z.B. Flughafennähe, Innenstadtnähe),
- Ausstattungsmerkmalen (Verkehrs anbindung, IT-Infrastruktur etc.) und
- Preisstrukturen der Flächen.
Insgesamt unterscheiden sich die Bestimmungsgrößen der lokalen (Mikro)Standortwahl zwischen Branchen, Betriebsgrößen und Betriebstypen weitaus stärker als die Faktoren der Makrostandortwahl. Zu den bedeutenden Anforderungen an den Mikrostandort zählen z.B. technisch-funktionale Gebietseigenschaften oder baulich-gestalterische Anforderungen an die geplanten Gebäude.

Um mehr über Probleme, Prozesse und Perspektiven der Standortberatung und Gewerbepolitik in der Region Dresden zu erfahren, wurde im Frühjahr 2001 eine schriftliche Befragung der Wirtschaftsförderungen durchgeführt. Befragt wurden sämtliche Wirtschaftsförderungen, d.h. 20 Institutionen in den Kommunen und Landkreisen der Wirtschaftsregion. Der Rücklauf betrug 100%.


Abbildung 4.1: Standortwahl in der Region Dresden

<table>
<thead>
<tr>
<th>Bewertung der Standortfaktoren durch die Wirtschaftsförderungen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Beihilfen, Fördermöglichkeiten (z.B. Übernahme der Erschließungskosten)</td>
</tr>
<tr>
<td>Standort- und Gewerbeflächenangebot in der Stadt / im Landkreis</td>
</tr>
<tr>
<td>Infrastruktur, örtliche und überörtliche Verkehrsverbindung</td>
</tr>
<tr>
<td>Dienstleistungsqualität, Hilfsangebote der Verwaltung</td>
</tr>
<tr>
<td>Flächen-, Grundstückspreise</td>
</tr>
<tr>
<td>Wirtschaftsklima, Image der Stadt(region)</td>
</tr>
<tr>
<td>Energie-, Wasserversorgung</td>
</tr>
<tr>
<td>Qualifikation der Arbeitskräfte</td>
</tr>
<tr>
<td>Verfügbarkeit der Arbeitskräfte</td>
</tr>
<tr>
<td>Abwasser, Abfallentsorgung</td>
</tr>
<tr>
<td>Unternehmensumfeld, Nähe zertifizierter Zulieferer, Kooperationspartner</td>
</tr>
<tr>
<td>Schul- und Ausbildungssituation</td>
</tr>
<tr>
<td>Standort- und Gewerbeflächenangebot in der Region</td>
</tr>
<tr>
<td>kommunale Abgaben und Steuern (z.B. Hebesatz)</td>
</tr>
<tr>
<td>Lohnniveau</td>
</tr>
<tr>
<td>Wohn- und Lebensqualität, Wohnungsmarkt</td>
</tr>
<tr>
<td>Freizeitqualität, Kulturangebot</td>
</tr>
<tr>
<td>Forschungseinrichtungen</td>
</tr>
<tr>
<td>öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: Eigene Erhebung.

Wesentlich bedeutender als die Einschätzung der Wirtschaftsförderer ist die Sicht der Unternehmen. Um differenzierte Erkenntnisse über die unternehmerischen Standortanforderungen und Standortqualitäten in der Region Dresden zu gewinnen, wurde im Frühjahr 2003 eine schriftliche Unternehmensbefragung in ausgewählten Städten und Gemeinden der Region durchgeführt. Welche spezifischen Standortanforderungen haben Unternehmen in der Region Dresden? Wie bewerten sie ihr derzeitiges Entwicklungsumfeld? Welche Ansatzpunkte zur Verbesserung der lokalen und regionalen Standortbedingungen ergeben sich daraus? Zu diesen Kernfragen wurde ein umfangreicher Fragebogen erarbeitet und an 1.000 Unterneh-
Die angeschriebenen Unternehmen* verteilten sich gleichmäßig auf die Branchen: Industrie und verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe und Bauhandwerk, Transportgewerbe und Logistik, Einzelhandel sowie Dienstleistungen. Der Rücklauf betrug rund 11 %.

An dieser Stelle sollen nur die wichtigsten Befragungsergebnisse - aus Perspektive der Unternehmen die wichtigsten Makro-Standortfaktoren - genannt werden. Hierzu zählen:

- Qualifikation der Arbeitskräfte,
- Lohnniveau,
- Kommunale Abgaben und Steuern,
- Wirtschaftsklima/Image der Region sowie
- Flächen- und Grundstückspreise (vgl. Abbildung 4.2).

Abbildung 4.2: Faktoren der unternehmerischen Standortwahl in der Region Dresden

<table>
<thead>
<tr>
<th>Bewertung der Standortfaktoren durch die Unternehmen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Qualifikation der Arbeitskräfte</td>
</tr>
<tr>
<td>Kommunale Abgaben und Steuern (z.B. Hebesatz)</td>
</tr>
<tr>
<td>Verfügbarkeit der Arbeitskräfte</td>
</tr>
<tr>
<td>Beihilfen, Fördermöglichkeiten (z.B. Übernahme der Erschließungskosten)</td>
</tr>
<tr>
<td>Infrastruktur, örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung</td>
</tr>
<tr>
<td>Abwasser, Abfallentsorgung</td>
</tr>
<tr>
<td>Wohn- und Lebensqualität, Wohnungsmarkt</td>
</tr>
<tr>
<td>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)</td>
</tr>
<tr>
<td>Forschungseinrichtungen</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbeflächenangebot in der Stadt/Region</td>
</tr>
<tr>
<td>Nähe zu örtlichen oder regionalen Versorgungszentren</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: Eigene Erhebung.

Als ein weiterer zentraler Standortfaktor werden Beihilfen und Fördermöglichkeiten angesehen. Vermutlich bieten diese Förderinstrumente den Unternehmen einen überzeugenden Risikoausgleich.


Im Vergleich zu den für die Wirtschaftsförderungen bestimmenden Faktoren der Standortwahl, die zuvor aufgezeigt wurden, zeigen sich sowohl Übereinstimmungen als auch Abwei-

* Die Befragung konzentrierte sich auf ausgewählte Städten und Gemeinden der Region Dresden: Coswig, Dresden, Meißen, Radebeul, Wilnsdorf, Heidenau, Pirna und Ottendorf-Okrilla.
chungen. Auffallend ist die herausragende Bedeutung, die viele Unternehmen dem Faktor Qualifikation der Arbeitskräfte zusprechen. Aber auch die kommunale Abgaben- und Steuersituation ist für Unternehmen in der Region Dresden ein Standortfaktor, auf den besonders geachtet wird.

Der globale und regionale Standortwettbewerb erzeugt nicht nur Gewinner, sondern auch in zunehmendem Maße Verlierer. Daher stellt sich umso eindringlicher die Frage nach der Beeinflussbarkeit der Standortwahl von Unternehmen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Standortentscheidungen nur dann durch öffentliche Akteure zielgerichtet beeinflusst werden können, wenn diese die Standortwahlfaktoren der Unternehmen kennen. Ein Vergleich in der Bewertung der unternehmerischen Standortfaktoren durch Wirtschaftsförderungen und durch die Unternehmen selbst zeigt, dass dies nur partiell der Fall ist (vgl. Abbildung 4.1 und Abbildung 4.2).

Von den Wirtschaftsförderungen in der Region Dresden werden die Anforderungen der Unternehmen an die Standortfaktoren Qualifikation der Arbeitskräfte und kommunale Abgaben und Steuern deutlich unterschätzt. Überschätzt hingegen wird der Faktor Standort- und Gewerbeflächenangebot sowie Beihilfen und Fördermöglichkeiten. Diese Einschätzung ist verständlich, denn auf der kommunalen und regionalen Ebene liegen in diesen Bereichen sowie in der Flächenbereitstellung die klassischen Gestaltungsmöglichkeiten der Wirtschaftsförderung.

Mit Blick auf die Schaffung geordneter Raumstrukturen lassen die hier dargestellten Ergebnisse den Schluss zu, dass die öffentlichen Akteure das Hauptaugenmerk auf den Arbeitsmarkt, die kommunalen Abgaben und Steuern sowie auf das Wirtschaftsklima und Image der Region richten sollten. Hier können die größten Übereinstimmungen mit einem positiv be- setzten regionalplanerischen Leitbild erzielt werden. In Wirtschaftskreisen wird mit dem konzeptionellen Ansatz des Standort- und Regionalmarketing bereits versucht, das Standortimage zu verbessern. Die raum- und siedlungsstrukturrelle Komponente bleibt bei diesen Ansätzen allerdings noch weitgehend ausgebldendet.

4.4 Standortdynamik in der Region Dresden


Die Beschäftigungslücke zwischen Neugründungen und Insolvenzen kann u.a. deshalb nicht geschlossen werden, da die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten bei Betriebsschließungen i.d.R. ein Vielfaches der Beschäftigten in neugegründeten Unternehmen beträgt.

### Tabelle 4.7: Ansiedlungsbilanz der Region Dresden 2000-2002

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Anzahl der Neuansiedlungen</td>
<td>17 Unternehmen</td>
<td>13 Unternehmen</td>
<td>15 Unternehmen</td>
</tr>
<tr>
<td>Makrostandortwahl (Landkreisebene)</td>
<td>Dresden: 12, Meißen: 1, Freiberg: 1, Kamenz: 3</td>
<td>Dresden: 8, Riesa-Großenhain: 1, Meißen: 1, Freiberg: 1, Kamenz: 2</td>
<td>Dresden: 12, Weißenitzkreis: 1, Bautzen: 1, Freiberg: 1</td>
</tr>
<tr>
<td>Herkunft der Unternehmen</td>
<td>Ausland: 7, Inland: 10</td>
<td>Ausland: 9, Inland: 4</td>
<td>Ausland: 9, Inland: 6</td>
</tr>
<tr>
<td>Betriebe mit mehr als 30 Beschäftigten</td>
<td>10 Betriebe</td>
<td>6 Betriebe</td>
<td>6 Betriebe</td>
</tr>
<tr>
<td>neugeschaffene Arbeitsplätze</td>
<td>757 Arbeitsplätze (n = 16)</td>
<td>410 Arbeitsplätze (n = 12)</td>
<td>1003 Arbeitsplätze (n = 14)</td>
</tr>
<tr>
<td>Arbeitsplätze pro Betrieb</td>
<td>47 Arbeitsplätze/Betrieb</td>
<td>34 Arbeitsplätze/Betrieb</td>
<td>72 Arbeitsplätze/Betrieb</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach: Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (BMWA), Industrial Investment Council (IIC), Treuhandanstalten, Ernst & Young, Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH (WFS).

Die Zusammenstellung der Ansiedlungszahlen ist mit Vorsicht zu interpretieren, denn im Vergleich mit anderen Quellen, denen eine abweichende Erfassungssystematik zugrunde liegt, zeigen sich deutliche Unterschiede. Laut Angaben der Stadt Dresden konnten im Jahr 2001 sogar 24 Unternehmen mit einer Flächennachfrage von insgesamt 43,3 ha in der Landeshauptstadt angesiedelt werden, davon waren:

- 14 Neuansiedlungen mit einem Flächenbedarf von zusammen 35,2 ha,
- 3 Firmenverlagerungen (1,7 ha),
- 2 Firmenerweiterungen (4,7 ha) und
- 5 Firmenverlagerungen und Erweiterungen (1,7 ha).

Demgegenüber stellt sich die Ansiedlungsbilanz der Stadt Dresden im Jahre 2002 abweichend dar. Insgesamt wurden 13 Unternehmen mit einem Flächenbedarf von 20,9 ha angesiedelt. Die Ansiedlungen gliedern sich wie folgt:

- 9 Neuansiedlungen mit einem Flächenbedarf von zusammen 13,8 ha,
- 1 Firmenverlagerung (0,4 ha),
- 2 Firmenerweiterungen (0,8 ha) und
- 1 Firmenverlagerung und Erweiterung (6,0 ha).


Ferner fällt an der Ansiedlungsbilanz der Stadt Dresden auf, dass die Flächennachfrage durch Neuansiedlungen einen deutlich größeren Stellenwert für die Wirtschaftsförderung einnimmt, als die durch Bestandsentwicklung induzierte Flächennachfrage. Diese Feststellung gilt für das produzierende Gewerbe, den Hauptkundenkreis der Wirtschaftsförderung. Im Dienstleistungsbereich dürfte vermutlich die Flächennachfrage aus dem Bestand dominiieren. Da spätestens ab 2006 die Ansiedlungsförderung deutlich geringer ausfallen wird, ist mittelfristig auch für das produzierende Gewerbe in der Region Dresden davon auszugehen,
dass die Flächennachfrage aus dem Bestand - wie auch in anderen westdeutschen Großstadtregionen - dominieren wird.

Die aus wirtschafts- und siedlungsstrukturereller Perspektive geringen Ansiedlungszahlen sollten kein Argument sein, die Wirtschaftsförderung oder den Ansatz der Nachfragesteuerung als strategische Aufgabe zu vernachlässigen. Im Gegenteil: Jeder angesiedelte Betrieb ist ein Gewinn für die Städte und Gemeinden, nicht nur unter fiskalischen und Arbeitsmarktgesichtspunkten, sondern auch unter Stadtentwicklungsaspekten. Denn damit verbunden sind Gestaltungsmöglichkeiten. Insbesondere vor dem Hintergrund der vielerorts diskutierten Schrumpfungsszenarien bieten Unternehmensansiedlungen die Möglichkeit, Stadtentwicklungsziele (noch) zu realisieren.

Das Spektrum der Arbeitsplatz- und Standortentwicklung ist weitaus umfangreicher, als in der Ansiedlungsbilanz dargestellt. Dies soll durch die Auswertung der GA-Wirtschaftsförderungsstatistik nachfolgend belegt werden.


Die Fördervorhaben und das Investitionsvolumen verteilen sich nicht gleichmäßig auf die einzelnen Gebiete. Mit 26 % der geförderten Vorhaben konnte in der Landeshauptstadt Dresden das mit Abstand größte Investitionsvolumen mobilisiert werden (vgl. Tabelle 4.8). Wird das Investitionsvolumen anhand der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gewichtet, so zeigt sich allerdings, dass im Landkreis Freiberg (der nur teilweise zur Untersuchungsregion zählt) das höchste Investitionsvolumen pro Beschäftigtem realisiert wurde, direkt gefolgt von Dresden.

Bei einer Zahl von 3.369 gesicherten Arbeitsplätzen nimmt Dresden (26 %) eine Spitzenposition ein, gefolgt von Freiberg (19 %) und Kamenz (16 %). Der zur Untersuchungsregion zählende Teil des Landkreises Bautzen sowie Riesa-Großenhain und der Weißenitzkreis waren laut GA-Statistik nicht ganz so erfolgreich (vgl. Tabelle 4.8).

Gemessen an der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis relativiert sich auch dieses Bild wieder: Die Landkreise Freiberg (6,9 % gesicherte AP), Kamenz (4,1 % gesicherte AP), Sächsische Schweiz (3,8 % gesicherte AP), Weißenitzkreis (2,9 % gesicherte AP) und Meißen (2,8 % gesicherte AP) zählen zu den Gebieten mit überdurchschnittlich vielen gesicherten Arbeitsplätzen, bezogen auf die Gesamtbeschäftigung. Der Durchschnitt der Region Dresden lag bei 2,6 % gesicherten Arbeitsplätzen. D.h. für rund 2,6 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region Dresden konnte der Arbeitsplatz durch GA-
Förderung gesichert werden. In der Landeshauptstadt Dresden liegt dieser Wert bei 1,6 % gesicherten Arbeitsplätzen.

Tabelle 4.8: Basisdaten zur regionalen Wirtschaftsförderung (im Jahr 2000)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Dresden und Landkreise</th>
<th>Vorhaben (%</th>
<th>Investitionsvolumen in TDM (%)</th>
<th>gesicherte Arbeitsplätze (%)</th>
<th>neu geschaffene Arbeitsplätze (%)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Dresden</td>
<td>125 (26,3%)</td>
<td>1.797.680 (67,5%)</td>
<td>3.369 (26,8%)</td>
<td>1.770 (50,5%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Freiberg (teilweise)</td>
<td>77 (16,2%)</td>
<td>294.194 (11,1%)</td>
<td>2.427 (19,3%)</td>
<td>335 (9,6%)</td>
</tr>
<tr>
<td>- geschätzte Angaben</td>
<td>77 (16,2%)</td>
<td>294.194 (11,1%)</td>
<td>2.427 (19,3%)</td>
<td>335 (9,6%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Freiberg (teilweise)</td>
<td>10 (2,1%)</td>
<td>24.684 (0,9%)</td>
<td>178 (1,4%)</td>
<td>122 (3,5%)</td>
</tr>
<tr>
<td>- geschätzte Angaben</td>
<td>10 (2,1%)</td>
<td>24.684 (0,9%)</td>
<td>178 (1,4%)</td>
<td>122 (3,5%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Meißen</td>
<td>50 (10,5%)</td>
<td>147.647 (5,5%)</td>
<td>1.422 (11,3%)</td>
<td>196 (5,6%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Riesa-Großenhain (teilweise)</td>
<td>32 (6,7%)</td>
<td>62.357 (2,3%)</td>
<td>740 (5,9%)</td>
<td>85 (2,4%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Sächsische Schweiz</td>
<td>59 (12,4%)</td>
<td>85.722 (3,2%)</td>
<td>1.637 (13,0%)</td>
<td>273 (7,8%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Weißenitzkreis</td>
<td>52 (11,0%)</td>
<td>77.428 (2,9%)</td>
<td>1.032 (8,2%)</td>
<td>170 (4,9%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Kamenz (teilweise)</td>
<td>69 (14,6%)</td>
<td>173.739 (6,5%)</td>
<td>1.747 (14,0%)</td>
<td>558 (16,0%)</td>
</tr>
<tr>
<td>- geschätzte Angaben</td>
<td>69 (14,6%)</td>
<td>173.739 (6,5%)</td>
<td>1.747 (14,0%)</td>
<td>558 (16,0%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Region Dresden</td>
<td>474 (100%)</td>
<td>2.663.471 (100%)</td>
<td>12.552 (100%)</td>
<td>3.509 (100%)</td>
</tr>
</tbody>
</table>


Auch bei den im Rahmen der GA-Förderung neu geschaffenen Arbeitsplätzen nimmt Dresden mit 1.770 neuen Arbeitsplätzen eine dominierende Position ein (vgl. Tabelle 4.8).

Diese Position relativiert sich, wenn der Anteil der neu geschaffenen Arbeitsplätze an den Gesamtbeschäftigten zugrunde gelegt wird: Kamenz (1,3 % neue AP), Bautzen (1,2 % neue AP), Freiberg (1,0 % neue AP) und Dresden (0,8 % neue AP) weisen überdurchschnittliche Arbeitsplatzneuzugänge auf. Im Jahr 2000 konnten rund 0,7 % des gesamten Arbeitsvolumens in der Region Dresden durch GA-Förderung neu geschaffen werden.


Die vorliegende GA-Statistik lässt eine Differenzierung der Aussagen nach verschiedenen Branchen nur auf der Ebene des Freistaates zu. Hier zeigt sich ganz deutlich, dass eine Konzentration auf bestimmte Branchen erfolgt, besonders auf die Wirtschaftsbereiche Metallverarbeitung und Maschinenbau (vgl. Tabelle 4.9).
46  4 Standortbedingungen, Standortanforderungen und Standortdynamik von Wirtschaftsunternehmen

Tabelle 4.9: GA-Förderung nach Schwerpunktbranchen im Jahr 2000 (Sachsen)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Investitionsvolumen</th>
<th>gesicherte Arbeitsplätze</th>
<th>neu geschaffene Arbeitsplätze</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Forschung und Entwicklung (28,3%)</td>
<td>Metallverarbeitung (21,7%)</td>
<td>Metallverarbeitung (17,3%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Metallverarbeitung (14,7%)</td>
<td>Maschinenbau (13,6%)</td>
<td>Forschung und Entwicklung (13,2%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Maschinenbau (8,3%)</td>
<td>Herstellung von Kfz und Kfz-Teilen (6,4%)</td>
<td>Maschinenbau (11,4%)</td>
</tr>
</tbody>
</table>


Bei aller Würdigung der erzielten Ansiedlungserfolge wird insgesamt deutlich, dass Neuanansiedlungen eine wichtige, aber quantitativ begrenzte Wirkung auf die wirtschafts- und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Region Dresden ausüben. Bisher ist es durch Unternehmensansiedlungen nicht gelungen, die durch Insolvenzen verloren gegangenen Arbeitsplätze aufzuwiegen.

Gleichzeitig wird deutlich, dass die Entwicklung im Bestand eine zunehmend wichtigere Rolle einnehmen wird. Dementsprechend sollte sich die Standort- und Gewerbepolitik auf die vorhandenen regionalen Potenziale konzentrieren, auf den Bestand und auf die Vermeidung von Betriebsschließungen. Auch bei der Suche nach den Bestimmungs- und Beeinflussungsgrößen der Standortwahl sollte sich das Augenmerk verstärkt auf den Bestand richten.

Die dominierenden Instrumente der Wirtschaftsförderung scheinen zu greifen. So wurde durch die zuvor erwähnte Unternehmensbefragung bestätigt, dass eine Beeinflussung der unternehmerischen Standortwahl durch eine qualifizierte Standortberatung möglich ist (52 %). Aber auch die Vergabe kommunaler bzw. gemeindeeigener Gewerbeflächen halten 42 % der befragten Unternehmen für gut geeignet, um die Standortwahl von Unternehmen gezielt zu beeinflussen. 53 % der Befragten halten dieses Instrument für bedingt geeignet, nur 5 % für nicht geeignet.

Im Gegensatz zur Gewerbeflächenentwicklung lassen weder die Ansiedlungsbilanz der Region Dresden, noch die Wirtschaftsförderungsaktivitäten (z.B. GA-Förderung) einen Widerspruch zu den raum- und siedlungsstrukturellen Zielsetzungen erkennen.
5 Standortbedingungen und Standortanforderungen privater Haushalte

Uta Bauer, Christian Holz-Rau, Joachim Scheiner (Büro für integrierte Planung)


Deutliche strukturelle Unterschiede der Suburbanisierung finden sich zwischen den alten und neuen Bundesländern, die kurz skizziert werden sollen, da sie nicht nur Rückschlüsse auf unterschiedliche Wanderungsmotive zulassen, sondern auch Hinweise auf möglicherweise andere Instrumente zur Steuerung der Suburbanisierung geben.


Stärker als in den meisten Stadtregionen der alten Bundesländer, die insgesamt von Zuzug gekennzeichnet waren oder sind, stellt die Suburbanisierung in ostdeutschen Städten die Funktionsfähigkeit der Kernstädte in Frage. Neben wachsenden Wohnungsleerstandszenahlen oder fehlenden Einnahmen aus der Einkommenssteuer und dem Finanzausgleich kommt es aufgrund des alters- und sozialeselektiven Charakters der Randwanderung zu erheblichen
stadtregionalen Entmischungen und zu einer innerstädtischen Segregation sozial benachteiligter Bevölkerungsteile (Siedentop 2002). Die technische und soziale Infrastruktur in den Kernstädten ist nicht ausgelastet, während sie an den Stadträndern defizitär wird.

5.1 Erklärungsansätze der Stadt-Umland-Wanderung


5.1.1 Objektive Faktoren

Objektive Rahmenbedingungen für die Suburbanisierung sind:

- die Struktur des Wohnungsmarktes (wo werden welche Wohnungen zu welchem Preis angeboten?),
- das Zinsniveau und die Höhe der Eigenheimförderung,
- ungleiche Verteilung der Umwelt- und Lebensqualitäten zwischen Stadt und Umland,
- die Infrastrukturausstattung und der Ausbau des Verkehrssystems (Erreichbarkeit, Raumdurchlässigkeit),
- soziale Polarisierungen innerhalb der Stadt (ethnische Heterogenität, überforderte Nachbarschaften).

5.1.2 Subjektive Faktoren

Nach mikroökonomischen Ansätzen, die auf Individuen (Haushalte) als handelnde Akteure abstellen, haben überwiegend das Alter, der Bildungsstatus, das Einkommen, die Phasen im Lebenszyklus und soziale Kontakte Einfluss auf die Mobilitätswahrscheinlichkeit. In den meisten empirischen Erhebungen werden (nach Troxler 1986) die Motive der Wohnstandortmobilität unterteilt in

- wohnungsorientierte Motivation,
- arbeitsplatzorientierte Motivation,
- familiäre/persönliche Motivation.

Eine unterschiedliche Gewichtung erhalten diese Kategorien je nach Wanderungsart. Für interregionale Wanderungen (Verlassen der Region) spielt als Umzugsursache in der Regel ein neuer Arbeits- oder Ausbildungsplatz, die Familiengründung (Heirat) oder das Zusammenziehen mit einem Partner eine bedeutende Rolle. Für Umzüge innerhalb einer Stadt oder für die Stadt-Umland-Wanderung (intraregionale Wanderungen) sind eher wohnungs- und wohnumfeldorientierte oder familiäre, persönliche Gründe ausschlaggebend.

Im Folgenden beschränken sich die Ausführungen auf die Analyse der Motive zur Stadt-Umland-Wanderung. Hier hat sich die Datenlage in westdeutschen Städten in den letzten Jahren erheblich verbessert, da der zunehmende Wettbewerb um Wohnbevölkerung ver-

Tabelle 5.1: Wanderungsmotive im Vergleich

<table>
<thead>
<tr>
<th>Rang-Nr.</th>
<th>Dortmund</th>
<th>Düsseldorf</th>
<th>Essen</th>
<th>Hagen</th>
<th>Leverkusen</th>
<th>Münster</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1</td>
<td>persönliche Gründe</td>
<td>berufliche Gründe</td>
<td>persönliche Gründe</td>
<td>persönliche Gründe</td>
<td>persönliche Gründe</td>
<td>persönliche Gründe</td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>Umzug in Eigentum</td>
<td>persönliche Gründe</td>
<td>berufliche Gründe</td>
<td>Umzug in Eigentum</td>
<td>Umzug in Eigentum</td>
<td>Umzug in Eigentum</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>Wohnung zu klein</td>
<td>sonstiger Grund</td>
<td>Umzug in Eigentum</td>
<td>im Grünen wohnen</td>
<td>Wohnung zu klein etc.</td>
<td>Wohnung zu klein</td>
</tr>
<tr>
<td>4</td>
<td>Arbeitsplatzwechsel</td>
<td>unzufrieden mit Wohnumfeld</td>
<td>Wohnung zu klein etc.</td>
<td>Wohnung zu klein</td>
<td>Umweltmotive</td>
<td>im Grünen wohnen</td>
</tr>
<tr>
<td>5</td>
<td>im Grünen wohnen</td>
<td>höherer Wohnkomfort</td>
<td>Wohngegend</td>
<td>weniger Lärm</td>
<td>berufliche Gründe</td>
<td>vorherige Wohnung zu teuer</td>
</tr>
<tr>
<td>6</td>
<td>Nähe von Bekannten</td>
<td>Erwerb von Eigentum</td>
<td>vorherige Wohnung zu teuer</td>
<td>saubere Luft</td>
<td>sonstiger Grund</td>
<td>saubere Luft, weniger Lärm</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: Heitkamp 2002, S. 7

- **Wohnungsbedingte Gründe**


- **Wohnumfeldbedingte Gründe**

Unzufriedenheit mit dem städtischen Wohnumfeld wie z.B. Lärm, Abgase, fehlende Grünbeeteitungen werden in fast allen Städten als wichtige Motive für einen Umzug genannt. Allerdings wird in den schriftlichen Wanderungsbefragungen nicht spezifiziert, was sich z.B. hinter dem Wunsch "im Grünen" zu wohnen verbirgt. Welches "Grün" (Park, Garten, freie Landschaft) mit Lebensqualität verbunden wird, kann durchaus unterschiedlich bewertet werden.

Der soziale Status der Nachbarn spielt auch eine erhebliche Rolle. Die wachsende ethnische Heterogenität in vielen westdeutschen Städten oder die in ostdeutschen Städten mit dem Begriff „überforderte Nachbarschaften“ titulierten sozialen Probleme in innerstädtischen Quartieren verunsichern vor allem Familien, wenn die Kinder in die Schule kommen. In der

---

26 z.B. Dortmund, Essen, Hagen, Düsseldorf, Leverkusen, Münster, Bremen, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Karlsruhe, München und Stuttgart

27 In Bremen suchten mehr als die Hälfte der Suburbaniten zuerst in der Stadt, in Dortmund waren es 42% der Eigentümer und 35% der Mieter, die lieber in der Stadt geblieben wären (Herfert 1999, S. 772)
Standortbedingungen und Standortanforderungen privater Haushalte

Regel bilden sich im Umland Nachbarschaften mit ähnlichen Haushalts-Charakteristika (Einkommen, Haushaltsgröße, Lebensstil).

- **Familiäre/ persönliche Gründe**


- **Arbeitsplatzorientierte Gründe**

Ein Umzug in das Umland aus Gründen eines Arbeitsplatzwechsels oder wegen einer Reduzierung der Pendeldistanz spielt in der Regel eine nachgeordnete Bedeutung. Sie kann von distanzempfindlichen Haushalten (Teilzeitbeschäftigte, Schichtarbeitende oder Beschäftigte mit Rufbereitschaft) anders gewichtet werden, wird aber in der Regel nur als zusätzliches Argument angeführt, wenn mit dem Wechsel ins Umland die Entfernung zum Arbeitsplatz kürzer wird. Die Arbeitsplatzentfernung ist also ein wichtiges Prüfkriterium für die Auswahl eines Wohnstandortes, seltener aber ein umzugsauslösendes Motiv der regionalen Wanderung.

5.1.3 Typisierung von Umlandwanderern


- **Preisoptimierer**

Der vielfach geäußerte Wunsch nach mehr Wohnfläche lässt sich in vielen Regionen preiswerter im Umland realisieren. Auch wenn nach dem Umzug absolut gesehen mehr als vorher für das Wohnen ausgegeben wird, bleibt die Tatsache: für dasselbe Geld bekommt man im Umland mehr Wohnfläche. Die Preisoptimierer vergleichen dabei nicht nur die direkten
Wohnkosten, sondern auch die Nebenkosten, die mit dem Umzug anfallen (z.B. ein zusätzli-
ches Auto) oder auch steuerliche Vorteile. An das Wohnumfeld werden keine großen An-
sprüche gestellt. Wichtig ist die Ausstattung und Größe der Wohnung.

- Lebensqualitätsoptimierer

Sie sind eigentlich überzeugte Städter und suchen, wenn sie Anlass zu einer Wohnungsver-
änderung haben, zunächst in der Stadt. Sie haben hohe Ansprüche an die individuelle Ge-
staltbarkeit der Wohnung und bevorzugen in der Stadt lebendige, Nutzungsgemischte Quart-
tiere. Erst im Verlauf des Suchprozesses kommt ein Umlandstandort in Erwägung. Diese
Haushaltsgruppe lässt sich von bestimmten Qualitäten (mehr Grün, Ruhe, bessere Spiel-
möglichkeiten für Kinder) eines Standortes im Umland überzeugen. Die Entscheidung fällt in
einem aufwendigen Abwägungsprozess. Ein Umzug in das Umland wird als Bruch mit dem
bisherigen städtischen Leben verstanden.

- Biographischer Zirkel

Dieser Haushaltstyp ist auf dem Land aufgewachsen und nur vorübergehend in der Stadt
z.B. zur Ausbildung gewesen. Mit dem Umzug ins Umland vollzieht sich ein lang gehegter
Wunsch, wieder ländlicher zu wohnen. Überzeugte Städter sind sie nie geworden.

- Verhinderte Zuwanderer

Diese Gruppe umfasst Haushalte, die aus anderen Regionen zuwandern, keine persönlichen
Bindungen an die Stadt und in Regel wenig Zeit für die Wohnungssuche haben. Sie werden
durch die Informationspolitik von Bauträgern, Maklern auf Angebote im Umland aufmerksam
und entscheiden sich aus Gründen des Zeitdrucks oder aus Gründen der Preis- und Lebens-
qualitätsoptimierer für einen randständischen Wohnstandort.

5.2 Ergebnisse einer regionalen Haushaltsbefragung zur Wohn-
standortwahl

In diesem Kapitel werden ausgewählte Ergebnisse einer im Jahre 2000 durchgeführten
Haushaltsbefragung des Büros für integrierte Planung zur Wohnstandortwahl („Wohnen und
Mobilität in der Region Dresden“) vorgestellt.28 Dabei wurden private Haushalte aus dem
Untersuchungsraum über ihre Umzüge der letzten Jahre befragt. Die Stichprobe basiert auf
two Teilstichproben:

- Für die Landeshauptstadt Dresden und die Gemeinden Rabenau, Ottendorf-Okrilla, Doh-
  na und Kesselsdorf wurde eine Stichprobe auf Basis der Einwohnermelizedatei gezogen.
  Dabei wurde die Stichprobe in Dresden, Dohna und Kesselsdorf nach der Wohndauer
  anderen Gemeinden war dies nicht möglich (Primärstichprobe Umzugsbefragung).
- Ergänzend wurden Haushalte, die in der SrV Dresdner Umland im Oktober 1999 einer
  weiteren Befragung zugestimmt hatten, in die Erhebung einbezogen (Sekundärstichpro-
  be SrV).

In der Vorabbefragung wurden Basisdaten der Haushalte ermittelt (Größe, Haushaltange-
hörige, Gründung, Umzugspläne). Anhand der Ergebnisse wurden für die zweite Welle auf
die einzelnen Haushalte zugeschnittene Haushaltsfragebögen (4 Typen) und korrespondie-
rende Personenfragebögen (4 Typen) an alle Haushaltsmitglieder ab 16 Jahren verschickt.

28 weitere Informationen dazu in Bauer/ Holz-Rau/ Scheiner/ Walther 2003
Insgesamt liegen ausgefüllte Fragebögen aus 767 Haushalten mit insgesamt 1649 Personen vor (Rücklauf bezogen auf die Bruttostichprobe 22 %).


Mithin werden folgende 14 Umzugstypen unterschieden:

1. Wohnort kleine Gemeinde im suburbanen Raum (Schönfeld-Weißen, Dohna, Kesselsdorf, Rabenau, Ottendorf-Okrilla)
   - seit 1989 nicht umgezogen
   - Binnenumzug in der Gemeinde
   - aus dem Umland zugezogen
   - aus Dresden zugezogen
   - von außerhalb der Region Oberer Elbraum zugezogen
2. Wohnort große Gemeinde im suburbanen Raum (Pirna, Radebeul, Weinböhla)
   - seit 1989 nicht umgezogen
   - Binnenumzug in der Gemeinde
   - aus dem Umland zugezogen
   - aus Dresden zugezogen
   - von außerhalb der Region Oberer Elbraum zugezogen
3. Wohnort Dresden
   - seit 1989 nicht umgezogen
   - Binnenumzug in der Gemeinde
   - aus dem Umland zugezogen
   - von außerhalb der Region Oberer Elbraum zugezogen


Bei Auswertungen, die ausschließlich räumlich differenzieren, werden zusätzlich zu den bereits genannten Kategorien (kleine Umlandgemeinden, große Umlandgemeinden, Dresden) noch "Gemeinden weitab von Dresden" unterschieden, um ggf. Ansätze zur Entwicklung eines zweiten Rings der Suburbanisierung untersuchen zu können. Dies sind die Gemeinden Großenhain, Burkau, Frauenstein und Glashütte.

5.2.1 Umzugsgründe in der Region Dresden

Umzugsgründe wurden in zwei Stufen abgefragt, um der Vielfalt der Gründe sowie der Verbindung zu 'Motivbündeln' (z.B. Wohnung zu klein und ungenügende Ausstattung) gerecht zu werden. Zunächst wurden die Bedeutung von fünf allgemeinen Kategorien von Umzugs-
Standortbedingungen und Standortanforderungen privater Haushalte

Standortbedingungen und Standortanforderungen privater Haushalte

Umgangsgründe abgefragt (familiär-persönliche Gründe, berufliche Gründe, Bildung von Wohneigentum, Wohnung, Wohngebiet). Daraufhin wurden die Befragten gebeten, die Gründe, die zusammen eine gewisse Rolle gespielt haben, näher zu konkretisieren.


Tabelle 5.2: Umgangsgründe nach Umgangstyp

<table>
<thead>
<tr>
<th>Umgangstyp</th>
<th>kleine Gemeinde im Umland</th>
<th>große Gemeinde im Umland</th>
<th>Dresden</th>
<th>alle</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>umzug</td>
<td>Umland</td>
<td>Umland</td>
<td>außerhalb</td>
</tr>
<tr>
<td>familiär, persönlich</td>
<td>54,8</td>
<td>37,0</td>
<td>45,5</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Beruf</td>
<td>2,7</td>
<td>30,5</td>
<td>8,3</td>
<td>100,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Eigentum</td>
<td>38,9</td>
<td>20,0</td>
<td>34,2</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Wohnung</td>
<td>66,6</td>
<td>51,3</td>
<td>59,5</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Wohngebiet</td>
<td>12,8</td>
<td>19,7</td>
<td>24,5</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>n</td>
<td>24</td>
<td>22</td>
<td>53</td>
<td>4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Anmerkungen: Spaltenprozent, Mehrfachnennungen möglich; kursiv: Angabe beruht auf n<20 Werten.
Quelle: eigene Erhebung des Büros für integrierte Planung

Die Bildung von Wohneigentum ist als einziger Umgangszgrund stark räumlich differenziert: In kleinen Umlandgemeinden spielt dies für 39 % der Binnenwanderer eine sehr wichtige Rolle, in großen Umlandgemeinden für 8 %, in Dresden für 6 % der Binnenwanderer. In großen Umlandgemeinden spielt es für die Randwanderer aus Dresden eine größere Rolle als für Binnenwanderer. Dies gilt aber nicht für kleine Umlandgemeinden. Insgesamt scheinen für die Randwanderer die (alte) Wohnung sowie familiäre Gründe die wichtigste Rolle zu spielen, gefolgt vom Wohngebiet. Das Klischee vom 'Häuslebauer im Grünen' stimmt also auch hier nicht (es wurde bereits in anderen Untersuchungsregionen widerlegt, z.B. Kreibich 2000, IMU-Institut 2002).

Berufliche Gründe spielen allerdings nicht nur bei interregionalen Umgängen eine Rolle. Immerhin bei 30 % der Zuzüge aus dem Umland in kleine Gemeinden und bei 35 % der Zuzüge aus dem Umland in große Gemeinden (n = 8!) werden berufliche Gründe genannt. Die von Kritikern des Konzepts der Verkehrsvermeidung gern vorgebrachte Behauptung, die Nähe zum Arbeitsplatz spiele für die Standortwahl aufgrund der Motorisierung keine Rolle mehr (Grund 1997, S. 58), ist also auch auf regionaler Ebene falsch. Auf überregionaler Ebene ist die Nähe zum Arbeitsplatz ohnehin der wichtigste Grund zur Verlagerung des Wohnstandorts.

Die Befragten wurden gebeten, die angegebenen Umzugsgründe näher zu konkretisieren. Die Betrachtung dieser "Feinkategorien" erlaubt genauere Einsichten in die Vielfalt der Umzugsgründe und die Bedeutung verschiedener Gründe (ohne Tabelle).

Unter den familiär-persönlichen Gründen wird die Nähe zu Verwandten und Bekannten am häufigsten genannt, gefolgt von – mit etwa gleichen Häufigkeiten – "sonstiges" (dabei wer-
den konkret genannt: Alter, Tod des Partners, Gesundheit, Kinder), der Geburt eines Kindes, der Rückwanderung in den Ort der Herkunft und der Heirat bzw. dem Zusammenziehen mit dem Partner oder der Partnerin. Eine Differenzierung nach Umzugstypen ist nicht möglich\textsuperscript{29}.

Unter den beruflichen Gründen dominieren die Nähe zum Arbeitsplatz bzw. der Antritt eines neuen Arbeitsplatzes. Letzteres spielt vor allem bei Zuzügen von außerhalb der Region die dominierende Rolle, tritt aber auch bei innerregionalen Umzügen gelegentlich auf. Es kann ebenfalls im Sinne der Nähe zum Arbeitsplatz interpretiert werden.

Bei der Bildung von Wohneigentum ragen mehrere Gründe heraus. Am häufigsten wird der Aspekt Altersvorsorge genannt, etwas seltener die alleinige Verfügung über das Haus und die Aussage "Wohneigentum entspricht meiner Lebensweise". Bereits deutlich seltener werden die Aspekte Kapitalanlage und Kündigungssicherheit angegeben. Kapitalanlage und Altersvorsorge gemeinsam zeigen die große Bedeutung ökonomischer (Vorsorge-)Motive, während die alleinige Verfügung und die "Lebensweise" auf die ebenfalls große Bedeutung individualisierter Lebensstile verweisen.

Die vorige Wohnung ist insgesamt der am häufigsten genannte Umzugsgrund. Dabei ist in Erinnerung zu rufen, dass die hier abgefragten Umzüge zum großen Teil in der ersten Hälfte der neunziger Jahre stattfanden, als der Wohnungsbestand in Ostdeutschland sich in einem katastrophalen Zustand befand. 82 \% der umgezogenen Haushalte nennen wenigstens einen wohnungsbezogenen Umzugsgrund. Dies sind deutlich mehr als diejenigen, für die die vorige Wohnung ein sehr wichtiger Umzugsgrund war (58 \%). Die Wohnung war also häufig ein ergänzender Auslöser. Die häufigsten Aspekte dabei waren der schlechte Zustand der vorigen Wohnung, die bevorstehende Sanierung, die zu kleine Wohnung und die ungenügende Ausstattung. Man würde erwarten, dass diese mangelnden Qualitäten der Wohnung vor allem zu Binnenummücken führen. Bemerkenswerterweise werden sie allerdings auch von Randwanderern häufig – zum Teil überdurchschnittlich häufig – genannt. Der schlechte Wohnungsbestand war also mit auslösend für die Randwanderung der neunziger Jahre.

Deutlich seltener, aber immer noch recht häufig (> 10 \% der befragten Haushalte) wird der fehlende Garten, Probleme mit dem Hausbesitzer, der ungünstige Wohnungsschnitt sowie "sonstiges" genannt. Der fehlende Garten wird von Randwanderern überdurchschnittlich häufig genannt, aber auch von Wanderern innerhalb des Umlandes.


Verkehrslärm wird (ebenso wie "zu viel Verkehr") von überdurchschnittlich vielen Haushalten genannt, die aus Dresden abgewandert sind oder innerhalb des Umlandes umgezogen sind. Das gleiche gilt für den Aspekt "schlechtes Wohnumfeld für Kinder" sowie für "zu wenig Pkw-Stellplätze". Nicht nur die Großstadt, sondern auch bestimmte räumliche Umfelder im Umland werden demnach als inadäquat empfunden, und zwar sowohl bezüglich der Umweltbelastung (Verkehrslärm) als auch bezüglich der Kinder. Zu wenig Grün sowie Müll/Vandalismus/Kriminalität am alten Standort wird vor allem von Abwanderern aus Dresden moniert.

---

\textsuperscript{29} Eine interessante Tendenz zur Reurbanisierung älterer Menschen wird deutlich an den Umland-Kernstadt-Wanderern, die als Gründe Tod des Partners, Gesundheit und Nähe zu Verwandten / Bekannten nennen. Dabei handelt es sich um extrem geringe Fallzahlen (n=3). Gestützt wird diese Annahme aber von den (ebenfalls nur zwei) Haushalten, die innerhalb des Umlandes in eine große Gemeinde gezogen sind.
Die schlechte Versorgung mit Geschäften wird von 7 % der umgezogenen Haushalte angeführt, häufig von Wanderern innerhalb des Umlandes sowie von Binnenwanderern in Dresden. Die schlechte ÖPNV-Anbindung nennen 4 %.

5.2.2 Der Suchprozess in der Region Dresden

- Wo wird gesucht?

In den Angaben der Befragten über die Orte, an denen die Wohnungssuche begonnen wurde, wird ein erhebliches Lenkungspotenzial deutlich – vorausgesetzt, es stehen ausreichend Angebote (Immobilien, Wohnbauflächen) zur Verfügung.


<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Dresden</th>
<th>kl. Umlandgemeinden</th>
<th>gr. Umlandgemeinden</th>
<th>weiter entfernte Gemeinden</th>
<th>alle</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>nur im jetzigen Wohnort</td>
<td>0,0</td>
<td>4,3</td>
<td>17,2</td>
<td>42,9</td>
<td>9,3</td>
</tr>
<tr>
<td>im jetzigen Wohnort und Umgebung</td>
<td>0,0</td>
<td>4,3</td>
<td>17,2</td>
<td>0,0</td>
<td>6,5</td>
</tr>
<tr>
<td>in Umgebung des jetzigen Wohnortes</td>
<td>15,4</td>
<td>19,6</td>
<td>24,1</td>
<td>42,9</td>
<td>21,3</td>
</tr>
<tr>
<td>nur in Dresden</td>
<td>76,9</td>
<td>43,5</td>
<td>20,7</td>
<td>0,0</td>
<td>42,6</td>
</tr>
<tr>
<td>in Dresden und im jetzigen Wohnort</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
<td>3,4</td>
<td>0,0</td>
<td>0,9</td>
</tr>
<tr>
<td>in Dresden und im Umland</td>
<td>3,8</td>
<td>28,3</td>
<td>13,8</td>
<td>0,0</td>
<td>16,7</td>
</tr>
<tr>
<td>in anderen großen Städten Sachsens</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
<td>3,4</td>
<td>14,3</td>
<td>1,9</td>
</tr>
<tr>
<td>in alten Bundesländern</td>
<td>3,8</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
<td>0,0</td>
<td>0,9</td>
</tr>
<tr>
<td>alle</td>
<td>100,0</td>
<td>100,0</td>
<td>100,0</td>
<td>100,0</td>
<td>100,0</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Kursiv: Angabe beruht auf n<20 Werten.
Quelle: eigene Erhebung des Büros für integrierte Planung

Die Neu-Suburbaniten in größeren Umlandgemeinden haben eher als diejenigen in kleinen Gemeinden (54 % vs. 22 %; n = 13 und n = 37) die Suche direkt am schließlich gefundenen Wohnort und/oder seiner Umgebung begonnen.

- Was wird gesucht?

Die Mehrheit der umgezogenen Haushalte (56 %) suchte eine Wohnung in einem kleineren Mehrfamilienhaus (bis zu zehn Parteien). Dies trifft, ebenso wie die Suche nach Wohnungen in größeren Mehrfamilienhäusern, vor allem für die Bewohner Dresdens zu. 67 % der in Dresden wohnhaften Haushalte mit Umzügen hat eine Wohnung in einem kleinen Mehrfamilienhaus gesucht, weitere 21 % in einem großen Mehrfamilienhaus, gegenüber 58 % bzw. 10 % der umgezogenen Haushalte in größeren Umlandgemeinden und 42 % bzw. 6 % der umgezogenen Haushalte in kleineren Umlandgemeinden. Die Haushalte in kleineren Umlandgemeinden haben dagegen etwa zur Hälfte ein Einfamilienhaus (48 %; Gesamtstichpro-
be 30 %) gesucht. Unangefochtener Spitzenreiter der kleineren Haustypen ist das Einfamilienhaus (insgesamt 30 %), gegen das die Doppelhaushälfte (8 %), das Reihenmittelhaus (3 %) und das Reihenendhaus (5 %) stark zurücktreten.

Die Hälfte der umgezogenen Haushalte (51 %) suchte gezielt nach einem Haus bzw. einer Wohnung mit Garten, wobei für 35 % ein Garten in jedem Fall Bedingung war, während 15 % angeben, ein Garten sei nicht so wichtig gewesen (vgl. Tabelle 5.4).

Tabelle 5.4: Was wurde gesucht? - Haustyp, Garten, Wohnform nach Gemeindetyp

<table>
<thead>
<tr>
<th>Haustyp*</th>
<th>Dresden</th>
<th>kl. Umlandgemeinden</th>
<th>gr. Umlandgemeinden</th>
<th>weiter entfernte Gemeinden</th>
<th>alle</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Einfamilienhaus</td>
<td>12,2</td>
<td>48,0</td>
<td>28,6</td>
<td>28,6</td>
<td>29,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Doppelhaus</td>
<td>5,1</td>
<td>9,0</td>
<td>13,1</td>
<td>2,9</td>
<td>8,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Reihenmittelhaus</td>
<td>1,0</td>
<td>4,0</td>
<td>5,1</td>
<td>0,0</td>
<td>3,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Reihenendhaus</td>
<td>2,0</td>
<td>7,0</td>
<td>6,1</td>
<td>2,9</td>
<td>4,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Mehrfamilienhaus klein</td>
<td>67,3</td>
<td>41,6</td>
<td>58,2</td>
<td>60,0</td>
<td>56,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Mehrfamilienhaus groß</td>
<td>21,4</td>
<td>6,0</td>
<td>10,2</td>
<td>5,7</td>
<td>11,8</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Garten</th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>nein</td>
<td>67,3</td>
<td>32,0</td>
<td>48,6</td>
<td>50,0</td>
<td>49,4</td>
</tr>
<tr>
<td>ja, in jedem Fall</td>
<td>19,2</td>
<td>55,3</td>
<td>32,4</td>
<td>33,3</td>
<td>35,3</td>
</tr>
<tr>
<td>ja, war aber nicht so wichtig</td>
<td>13,5</td>
<td>12,6</td>
<td>19,0</td>
<td>16,7</td>
<td>15,2</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Gesuchte Eigentumsverhältnisse |         |                     |                     |                           |      |
| Miete                | 89,6    | 43,7                | 69,2                | 66,7                      | 67,6 |
| Eigentum             | 10,4    | 56,3                | 30,8                | 33,3                      | 32,4 |
| n                    | 98      | 100                 | 98                  | 35                        | 331  |

Anmerkungen: * Mehrfachnennungen möglich; kursiv: Angabe beruht auf n<20 Werten.

Quelle: eigene Erhebung des Büros für integrierte Planung


Die gesuchte Wohnform (Miete vs. Eigentum) verteilt sich etwa zu zwei Dritteln auf Miete und zu einem Drittel auf Eigentum. Auch hier entspricht die räumliche Differenzierung den Erwartungen: In Dresden suchen lediglich 10 % der umgezogenen Haushalte nach Eigentum, in größeren Umlandgemeinden 33 %, in kleineren Umlandgemeinden 56 %. In kleineren Umlandgemeinden konzentriert sich die Suche nach Eigentum stark auf Randwanderer aus Dresden (64 %), während die Binnenwanderer mit 46 % und Tangentialwanderer mit 31 % seltener Eigentum suchen. Auch in größeren Umlandgemeinden suchen die Randwanderer häufiger Eigentum als die Binnenwanderer. Für Tangentialwanderer lässt sich aufgrund der kleinen Stichprobe keine Aussage treffen.

Das Preislimit muss nach Mietern und Eigentümern getrennt analysiert werden (vgl. Tabelle 5.5). Bei Mietern liegt das Preislimit zu 29 % bei maximal 700 DM, zu weiteren 45 % bei ma-
Standortbedingungen und Standortanforderungen privater Haushalte

maximal 1000 DM. 26 % der Haushalte nennen höhere Preislimits. Bei Eigentümern liegt das Limit zu 41 % bei maximal 300.000 DM, bei weiteren 26 % bei bis zu 400.000 DM, bei 32 % darüber.

Tabelle 5.5: Was wurde gesucht? - Preisgrenzen für Mieter und Eigentümer nach Gemeindetyp

<table>
<thead>
<tr>
<th>Preisgrenze für Mieter</th>
<th>Dresden</th>
<th>kl. Umlandgemeinden</th>
<th>gr. Umlandgemeinden</th>
<th>weiter entfernte Gemeinden</th>
<th>alle</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>bis einschl. DM 700</td>
<td>31,0</td>
<td>21,4</td>
<td>25,7</td>
<td>50,0</td>
<td>29,4</td>
</tr>
<tr>
<td>bis einschl. DM 1000</td>
<td>42,5</td>
<td>45,2</td>
<td>48,6</td>
<td>40,9</td>
<td>44,8</td>
</tr>
<tr>
<td>bis einschl. DM 1300</td>
<td>12,6</td>
<td>23,8</td>
<td>14,3</td>
<td>9,1</td>
<td>14,9</td>
</tr>
<tr>
<td>über DM 1300</td>
<td>13,8</td>
<td>9,5</td>
<td>11,4</td>
<td>0,0</td>
<td>10,9</td>
</tr>
<tr>
<td>n</td>
<td>87</td>
<td>42</td>
<td>70</td>
<td>22</td>
<td>221</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Preisgrenze für Eigentümer</th>
<th>Dresden</th>
<th>kl. Umlandgemeinden</th>
<th>gr. Umlandgemeinden</th>
<th>weiter entfernte Gemeinden</th>
<th>alle</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>bis einschl. DM 300 000</td>
<td>60,0</td>
<td>30,0</td>
<td>56,7</td>
<td>33,3</td>
<td>41,4</td>
</tr>
<tr>
<td>bis einschl. DM 400 000</td>
<td>20,0</td>
<td>32,0</td>
<td>6,7</td>
<td>66,7</td>
<td>26,3</td>
</tr>
<tr>
<td>über DM 400 000</td>
<td>20,0</td>
<td>38,0</td>
<td>36,7</td>
<td>0,0</td>
<td>32,3</td>
</tr>
<tr>
<td>n</td>
<td>10</td>
<td>50</td>
<td>30</td>
<td>9</td>
<td>99</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Kursiv: Angabe beruht auf n<20 Werten.
Quelle: eigene Erhebung des Büros für integrierte Planung

In kleinen Umlandgemeinden ist der Anteil der Mieter mit einer höheren Zahlungsbereitschaft größer. Mehr als 1.000 DM als Limit geben dort 33 % der Haushalte an, gegenüber jeweils 26 % in Dresden und in größeren Umlandgemeinden.

Ähnlich ist dies auch bei Eigentümern, mit dem Unterschied dass die Zahlungsbereitschaft hier in großen Umlandgemeinden höher als in Dresden (n = 10!) liegt. Ein Limit von über 400.000 DM nennen in Dresden 20 % der Haushalte, in großen Umlandgemeinden 37 % und in kleinen Umlandgemeinden 38 %.

- Intensität und Schwierigkeiten der Suche

Die Intensität der Suche sowie auftretende Schwierigkeiten lassen sich anhand mehrerer Indikatoren abschätzen: die Suchdauer, die Anzahl der besichtigten Wohnungen, Häuser oder Grundstücke sowie die Frage, ob eine gewisse Auswahl an Wohnungen, Häusern oder Grundstücken bestand, die man hätte bekommen können. Außerdem wurde gefragt, ob bei der Suche Beratung in Anspruch genommen wurde.

Die Suchdauer deutet insgesamt auf einen hohen Aufwand der Suche hin (vgl. Tabelle 5.6). Bei immerhin 25 % der befragten Haushalte dauerte die Suche länger als sechs Monate (darunter 13 % über 12 Monate), bei weiteren 38 % zwischen drei und sechs Monaten. Besonders lange Suchdauern haben die Haushalte in kleinen Umlandgemeinden hinter sich. Dies betrifft gleichermaßen Zuzüge aus dem Umland wie auch aus Dresden und korrespondiert damit, dass dort in starkem Maß die Suche zunächst woanders (häufig in Dresden) begonnen wurde.
Standortbedingungen und Standortanforderungen privater Haushalte

Tabelle 5.6: Intensität und Schwierigkeiten der Wohnungssuche nach Gemeindetyp

<table>
<thead>
<tr>
<th>Suchdauer</th>
<th>Dresden</th>
<th>kl. Umland-gemeinden</th>
<th>gr. Umland-gemeinden</th>
<th>weitere entfernte Gemeinden</th>
<th>alle</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>gar nicht</td>
<td>1,2</td>
<td>1,3</td>
<td>2,6</td>
<td>0,0</td>
<td>1,5</td>
</tr>
<tr>
<td>bis unter 3 Monate</td>
<td>41,0</td>
<td>25,3</td>
<td>34,6</td>
<td>47,8</td>
<td>35,1</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 6 Monate</td>
<td>39,8</td>
<td>37,3</td>
<td>38,5</td>
<td>34,8</td>
<td>38,2</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 12 Monate</td>
<td>12,0</td>
<td>14,7</td>
<td>11,5</td>
<td>4,3</td>
<td>12,0</td>
</tr>
<tr>
<td>über 12 Monate</td>
<td>6,0</td>
<td>21,3</td>
<td>12,8</td>
<td>13,0</td>
<td>13,1</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Anzahl besichtigte Häuser/Grundstücke</th>
<th>Dresden</th>
<th>kl. Umland-gemeinden</th>
<th>gr. Umland-gemeinden</th>
<th>weitere entfernte Gemeinden</th>
<th>alle</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>keine</td>
<td>3,4</td>
<td>5,3</td>
<td>3,9</td>
<td>4,5</td>
<td>4,2</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 3 Wohnungen /Grundstücke</td>
<td>41,6</td>
<td>18,7</td>
<td>43,4</td>
<td>54,5</td>
<td>36,6</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 6 Wohnungen /Grundstücke</td>
<td>29,2</td>
<td>37,3</td>
<td>27,6</td>
<td>27,3</td>
<td>30,9</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 10 Wohnungen /Grundstücke</td>
<td>12,4</td>
<td>20,0</td>
<td>13,2</td>
<td>13,6</td>
<td>14,9</td>
</tr>
<tr>
<td>über 10 Wohnungen /Grundstücke</td>
<td>13,5</td>
<td>18,7</td>
<td>11,8</td>
<td>0,0</td>
<td>13,4</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>mehrere Wohnungen/Häuser zu Auswahl</th>
<th>Dresden</th>
<th>kl. Umland-gemeinden</th>
<th>gr. Umland-gemeinden</th>
<th>weitere entfernte Gemeinden</th>
<th>alle</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Nein</td>
<td>34,0</td>
<td>27,0</td>
<td>26,5</td>
<td>48,6</td>
<td>31,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Ja</td>
<td>66,0</td>
<td>73,0</td>
<td>73,5</td>
<td>51,4</td>
<td>68,8</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Kursiv: Angabe beruht auf n<20 Werten.
Quelle: eigene Erhebung des Büros für integrierte Planung


69 % der befragten Haushalte geben an, mehrere Wohnungen, Häuser oder Grundstücke zur Auswahl gehabt zu haben, die sie hätten bekommen können. Dieser Wert ist in Dresden etwas niedriger als im Umland, was erstens mit der niedrigeren Suchdauer korrespondiert, zweitens mit dem niedrigeren Anteil an Eigentümerhaushalten, die aufgrund der Langfristigkeit und des Volumens der Investition wesentlich stärker zur Perfektion neigen.

Trotz der offenbar häufig zeitraubenden und arbeitsintensiven Suche wird relativ selten Beratung in Anspruch genommen (vgl. Tabelle 5.7). Die Haushalte, die eine solche Beratung beansprucht haben, nennen als Ansprechpartner in der Regel (18 %) Makler. Andere Personen oder Institutionen werden selten (7 %) genannt.

Tabelle 5.7: Inanspruchnahme von Beratung bei der Wohnungssuche nach Gemeindetyp

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Dresden</th>
<th>kl. Umland-gemeinden</th>
<th>gr. Umland-gemeinden</th>
<th>weitere entfernte Gemeinden</th>
<th>alle</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>keine</td>
<td>76,9</td>
<td>75,2</td>
<td>67,6</td>
<td>97,3</td>
<td>75,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Makler</td>
<td>17,6</td>
<td>13,9</td>
<td>26,7</td>
<td>2,7</td>
<td>17,7</td>
</tr>
<tr>
<td>andere Hilfe</td>
<td>5,6</td>
<td>10,9</td>
<td>5,7</td>
<td>0,0</td>
<td>6,6</td>
</tr>
<tr>
<td>n</td>
<td>108</td>
<td>101</td>
<td>105</td>
<td>37</td>
<td>351</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: eigene Erhebung des Büros für integrierte Planung

31 Die mittlere Suchdauer von Eigentum-Suchern beträgt 13,0 Monate, von Miet-Suchern 4,5 Monate.
5.2.3 Wohnmobilität und Wohnstandortfaktoren in der Region Dresden: Relevanz und Zufriedenheit

5.2.3.1 Bedeutung von und Zufriedenheit mit Wohnstandortfaktoren – Ermittlung der Faktoren

Von jeder Person im Haushalt wurden für eine Reihe von Eigenschaften eines Wohngebiets deren Wichtigkeit, die Zufriedenheit am aktuellen Standort, und die Zufriedenheit am vorherigen Standort (falls seit 1989 umgezogen) erfragt (s. Fragebogen im Anhang). Die Bewertungen der einzelnen Eigenschaften korrelieren hochgradig miteinander und können mittels Faktorenanalysen verdichtet werden. Diese Faktorenanalysen werden getrennt für die drei Bereiche
- Wichtigkeit
- die Zufriedenheit am aktuellen Standort
- die Zufriedenheit am vorherigen Standort (falls seit 1989 umgezogen)
durchgeführt, um z.B. Vorher-Nachher-Vergleiche durchführen zu können. Für Faktorenanalysen gibt es unterschiedliche Vorgehensweisen.


Ergebnisse der Faktorenanalyse


Mit dieser Lösung bestehen fünf Faktoren mit folgenden hoch ladenden Variablen (vgl. Tabelle 5.8):

2. Infrastruktur: Miete, ärztliche Versorgung, gute Einkaufsmöglichkeiten, guter ÖPNV, Nähe zu Gaststätten und Restaurants, Nähe zur Innenstadt
4. Familie: Schule oder/und Kindergarten in der Nähe, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder, Arbeitsplatz in der Nähe
5. Preise für Bauland.
### Tabelle 5.8: Faktorladungen der Wichtigkeit von Standortfaktoren (rotierte Matrix)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Wichtigkeit</th>
<th>1</th>
<th>2</th>
<th>3</th>
<th>4</th>
<th>5</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>sauberes, ordentliches Viertel</td>
<td>0,708</td>
<td>0,340</td>
<td>0,336</td>
<td>0,213</td>
<td>0,239</td>
</tr>
<tr>
<td>Wenig Lärm und Abgase</td>
<td>0,670</td>
<td>0,329</td>
<td>0,283</td>
<td>0,176</td>
<td>0,380</td>
</tr>
<tr>
<td>sicheres Viertel</td>
<td>0,649</td>
<td>0,337</td>
<td>0,409</td>
<td>0,310</td>
<td>0,186</td>
</tr>
<tr>
<td>Wenig Verkehr</td>
<td>0,634</td>
<td>0,204</td>
<td>0,388</td>
<td>0,262</td>
<td>0,353</td>
</tr>
<tr>
<td>Nähe zu Natur, Parks</td>
<td>0,624</td>
<td>0,271</td>
<td>0,422</td>
<td>0,310</td>
<td>0,289</td>
</tr>
<tr>
<td>Verhältnis Nachbarn</td>
<td>0,565</td>
<td>0,461</td>
<td>0,389</td>
<td>0,202</td>
<td>0,169</td>
</tr>
<tr>
<td>Nähe zu Freunden/ Verwandten</td>
<td>0,516</td>
<td>0,402</td>
<td>0,361</td>
<td>0,284</td>
<td>0,147</td>
</tr>
<tr>
<td>Viertel, in dem was los ist</td>
<td>0,439</td>
<td>0,365</td>
<td>0,363</td>
<td>0,418</td>
<td>0,191</td>
</tr>
<tr>
<td>Miete</td>
<td>-0,061</td>
<td>0,683</td>
<td>0,298</td>
<td>0,055</td>
<td>0,497</td>
</tr>
<tr>
<td>ärztliche Versorgung</td>
<td>0,458</td>
<td>0,680</td>
<td>0,280</td>
<td>0,227</td>
<td>0,082</td>
</tr>
<tr>
<td>gute Einkaufsmöglichkeiten</td>
<td>0,474</td>
<td>0,667</td>
<td>0,296</td>
<td>0,193</td>
<td>0,125</td>
</tr>
<tr>
<td>guter ÖPNV</td>
<td>0,453</td>
<td>0,634</td>
<td>0,203</td>
<td>0,186</td>
<td>0,263</td>
</tr>
<tr>
<td>Nähe Gaststätten/ Restaurants</td>
<td>0,265</td>
<td>0,601</td>
<td>0,390</td>
<td>0,356</td>
<td>0,114</td>
</tr>
<tr>
<td>Nähe Innenstadt</td>
<td>0,357</td>
<td>0,520</td>
<td>0,186</td>
<td>0,185</td>
<td>0,447</td>
</tr>
<tr>
<td>gute Parkplätze</td>
<td>0,201</td>
<td>0,197</td>
<td>0,833</td>
<td>0,240</td>
<td>0,277</td>
</tr>
<tr>
<td>Erreichbarkeit PKW</td>
<td>0,254</td>
<td>0,189</td>
<td>0,821</td>
<td>0,260</td>
<td>0,265</td>
</tr>
<tr>
<td>gute Freizeitangebote für Erwachsene</td>
<td>0,171</td>
<td>0,359</td>
<td>0,536</td>
<td>0,468</td>
<td>0,294</td>
</tr>
<tr>
<td>Schule/ Kindergarten in Nähe</td>
<td>0,133</td>
<td>0,128</td>
<td>0,175</td>
<td>0,843</td>
<td>0,260</td>
</tr>
<tr>
<td>Spiel- und Freizeit für Kinder</td>
<td>0,160</td>
<td>0,160</td>
<td>0,200</td>
<td>0,822</td>
<td>0,271</td>
</tr>
<tr>
<td>Arbeitsplatz in Nähe</td>
<td>0,098</td>
<td>0,058</td>
<td>0,203</td>
<td>0,709</td>
<td>0,310</td>
</tr>
<tr>
<td>Preise Bauland</td>
<td>0,001</td>
<td>-0,083</td>
<td>0,057</td>
<td>0,284</td>
<td>0,860</td>
</tr>
<tr>
<td>Erklärte Varianz</td>
<td>78%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Fettgedruck: Ladung > 0,5.**

Quelle: eigene Erhebung des Büros für integrierte Planung

Faktor 1, 2 und 4 tauchen in sehr ähnlicher Form auch bei den Zufriedenheitsanalysen auf. Damit stellt sich die Frage, ob die Zufriedenheit bei einer Festlegung der Faktorenanzahl auf fünf eine ähnliche Struktur aufweist wie die Wichtigkeit der Standortfaktoren. Eine weitere Analyse zeigt, dass dies in der Tat der Fall ist. Auch zugunsten einer besseren Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse wird deshalb die Bildung von Skalen (s.u.) auf der Grundlage dieser Faktorenstruktur vorgenommen, die mit leichten Unterschieden in der Zuordnung einzelner Variablen für alle drei untersuchten Bausteine gilt (vgl. Tabelle 5.9):

- Wichtigkeit eines Standortfaktors
- Zufriedenheit mit dem jeweiligen Faktor am aktuellen Standort
- Zufriedenheit mit dem jeweiligen Faktor am vorherigen Standort (falls seit 1989 umgezogen).

Die Eigenwerte der Faktoren betragen dann zwar teilweise weniger als 1, d.h. ein Faktor erklärt weniger Varianz als eine der Ausgangsvariablen, deren Varianz aufgrund der Standardisierung gerade 1 beträgt. Dies kann allerdings zugunsten der besseren Transparenz und Differenzierung der Ergebnisse in Kauf genommen werden. Der kleinste vorkommende Eigenwert beträgt 0,69.
Tabelle 5.9: Faktorladungen der Standortzufriedenheit (rotierte Matrizen)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zufriedenheit jetzige Wohnung (Note)</th>
<th>Zufriedenheit vorherige Wohnung (Note)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>wenig Lärm und Abgase</td>
<td>0,787</td>
</tr>
<tr>
<td>sauberes, ordentliches Viertel</td>
<td>0,778</td>
</tr>
<tr>
<td>sichereres Viertel</td>
<td>0,744</td>
</tr>
<tr>
<td>Wenig Verkehr</td>
<td>0,679</td>
</tr>
<tr>
<td>Nähe zu Natur, Parks</td>
<td>0,664</td>
</tr>
<tr>
<td>Verhältnis Nachbarn</td>
<td>0,661</td>
</tr>
<tr>
<td>ärztliche Versorgung</td>
<td>0,550</td>
</tr>
<tr>
<td>Miete</td>
<td>-0,058</td>
</tr>
<tr>
<td>guter ÖPNV</td>
<td>0,291</td>
</tr>
<tr>
<td>Nähe Innenstadt</td>
<td>0,227</td>
</tr>
<tr>
<td>gute Einkaufsmöglichkeiten</td>
<td>0,422</td>
</tr>
<tr>
<td>Nähe Gaststätten/ Restaurants</td>
<td>0,280</td>
</tr>
<tr>
<td>Nähe zu Freunden/ Verwandten</td>
<td>0,413</td>
</tr>
<tr>
<td>gute Parkplätze</td>
<td>0,218</td>
</tr>
<tr>
<td>Erreichbarkeit PKW</td>
<td>0,196</td>
</tr>
<tr>
<td>gute Freizeitangebote f. Erwachsene</td>
<td>0,109</td>
</tr>
<tr>
<td>Viertel, in dem was los ist</td>
<td>0,279</td>
</tr>
<tr>
<td>Schule/ Kindergarten in Nähe</td>
<td>0,034</td>
</tr>
<tr>
<td>Spiel- und Freizeit für Kinder</td>
<td>0,186</td>
</tr>
<tr>
<td>Arbeitsplatz in Nähe</td>
<td>0,117</td>
</tr>
<tr>
<td>Preise Bauland</td>
<td>0,022</td>
</tr>
<tr>
<td>erklärte Varianz</td>
<td>79%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

FettDruck: Ladung > 0,5.
Quelle: eigene Erhebung des Büros für integrierte Planung

- Skalierung

Die Verdichtung von Variablen auf zugrunde liegende, latente Dimensionen kann außer durch Faktorenanalysen auch durch Skalierungsverfahren erfolgen. Dabei werden Summen oder Mittelwerte der in den einzelnen Dimensionen eingehenden Variablen gebildet. Ein solches Verfahren hat zwei Vorteile. Erstens bleibt (bei Mittelwertbildung) die ursprüngliche Spannbreite der Skala erhalten, so dass die Ergebnisse leicht nachvollziehbar sind. Zweitens ist auch die Lage mehrerer Skalen untereinander vergleichbar, während dies bei Faktoren nicht der Fall ist, weil diese standardisiert sind (d.h. der Mittelwert ist immer null). So ist etwa
die Frage nicht beantwortbar, ob für die Befragten insgesamt der Faktor "Nähe von Infrastruktur" oder die "Pkw-Erreichbarkeit" wichtiger ist.

Die Bildung von Skalen muss allerdings nicht nur inhaltlich sinnvoll sein, sondern die Skalen müssen auch formal reliabel sein. Als Grundlage für die Zusammenfassung von Variablen zu einer Skala dienen die obigen Faktorenanalysen. Die Skalen werden mit Hilfe von Cronbachs Alpha auf Reliabilität überprüft. Dabei wurden mehrere Varianten geprüft, um die bestmögliche Zuordnung zu finden, so dass in allen drei Bausteinen die gleichen Variablen zusammengefasst werden können. Insbesondere in den Dimensionen Infrastruktur und Familie traten zunächst recht kleine Alpha-Werte auf (α<0,4 in mehreren Fällen), d.h. geringe Reliabilitäten. Die Entscheidung erfolgte zugunsten der folgenden Variante:

2. Zentrale Infrastruktur: Miete, guter ÖPNV, Nähe zu Gaststätten und Restaurants, Nähe zur Innenstadt, Viertel in dem etwas los ist, gute Freizeitangebote für Erwachsene;
5. Preise für Bauland.

Gegenüber der oben dargestellten Faktorenstruktur ist in dieser Zuordnung die Infrastruktur klarer zwischen Einrichtungen, die für Familien wichtig sind, und Einrichtungen, die eher jüngere Personen ansprechen, getrennt. Von den 12 α-Werten (5 Dimensionen * 3 Bausteine = 15 Werte, aber Baulandpreise sind jeweils Einzelvariablen, deshalb Reduktion auf 12) liegen 9 Werte über 0,6. Zwei Werte liegen bei 0,58 und 0,59, einer bei 0,47. Insgesamt ist damit nur ein Wert als etwas ungünstig zu bezeichnen. Der Grund liegt darin, dass die Dimension Pkw-Erreichbarkeit auf nur zwei Variablen beruht, Cronbachs α allerdings nicht nur mit zunehmender Korrelation zwischen den Variablen wächst, sondern auch mit zunehmender Anzahl an Variablen. Angesichts dessen ist der erreichte Wert akzeptabel. Die Korrelationskoeffizienten zwischen den Variablen Pkw-Erreichbarkeit und Parkplätze (Zufriedenheit am gegenwärtigen und vorigen Standort; Wichtigkeit) betragen r = 0,80 bis r = 0,89.

5.2.3.2 Für welche Umzugstypen sind welche Wohnstandortfaktoren von Bedeutung?

a) Wichtigkeit der Faktoren insgesamt

Unter den fünf Faktoren wird der Faktor "ruhige, sichere Nachbarschaft" am wichtigsten bewertet, gefolgt von Pkw-Erreichbarkeit und familiennaher Infrastruktur (vgl. Tabelle 5.10). Deutlich weniger wichtig sind zentrale Infrastruktur und Baulandpreise. Dies unterstreicht die hohe Bedeutung einer ruhigen, grünen Umgebung sowie eines guten, Sicherheit vermittlenden Verhältnisses zu Nachbarn. Hinter der hohen Bedeutung dieses Standortfaktors steht also das gleichzeitige Auftreten räumlicher und sozialer Wohnumfeldbedingungen.

Dass der Faktor Pkw-Erreichbarkeit bereits den nächst wichtigsten Faktor darstellt, unterstreicht das Spektrum der Bedürfnisse, die bei einer Wohnstandortentscheidung unter einen Hut gebracht werden sollen: Einerseits soll die Belastung durch den Verkehr möglichst gering sein, andererseits soll die eigene Pkw-Mobilität möglichst reibungslos funktionieren. Die hohe Bedeutung der Pkw-Mobilität wird unterstrichen dadurch, dass dieser Faktor immerhin als wichtiger eingestuft wird als die Nähe zu "familiennaher Infrastruktur" (Schule, Kindergärten, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, Arbeitsplatz, Arzt, Einkauf).
### Tabelle 5.10: Wichtigkeit von Standortfaktoren nach Gemeindetyp und Umzugstyp

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Baulandpreis</th>
<th>Pkw-Erreichbarkeit</th>
<th>Ruhe und Sicherheit</th>
<th>zentrale Infrastruktur</th>
<th>familiennahe Infrastruktur</th>
<th>n*</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>weiter entfernte Gemeinden</td>
<td>2.66</td>
<td>1.89</td>
<td>1.60</td>
<td>2.45</td>
<td>1.92</td>
<td>215</td>
</tr>
<tr>
<td>kein Umzug kl. Gem.</td>
<td>2.76</td>
<td>1.92</td>
<td>1.60</td>
<td>2.45</td>
<td>1.95</td>
<td>309</td>
</tr>
<tr>
<td>Binnenumzug kl. Gem.</td>
<td>2.48</td>
<td>1.94</td>
<td>1.79</td>
<td>2.41</td>
<td>2.01</td>
<td>64</td>
</tr>
<tr>
<td>aus Umland nach kl. Gem.</td>
<td>2.51</td>
<td>1.73</td>
<td>1.58</td>
<td>2.42</td>
<td>1.80</td>
<td>48</td>
</tr>
<tr>
<td>aus DD nach kl. Gem.</td>
<td>2.33</td>
<td>1.90</td>
<td>1.71</td>
<td>2.63</td>
<td>2.27</td>
<td>129</td>
</tr>
<tr>
<td>von außerh. d. OER nach kl. Gem.</td>
<td>2.89</td>
<td>1.75</td>
<td>1.64</td>
<td>2.41</td>
<td>1.94</td>
<td>9</td>
</tr>
<tr>
<td>kleine Umlandgemeinden</td>
<td>2.61</td>
<td>1.89</td>
<td>1.65</td>
<td>2.48</td>
<td>2.07</td>
<td>411</td>
</tr>
<tr>
<td>kein Umzug gr. Gem.</td>
<td>2.82</td>
<td>1.85</td>
<td>1.61</td>
<td>2.41</td>
<td>2.04</td>
<td>223</td>
</tr>
<tr>
<td>Binnenumzug gr. Gem.</td>
<td>2.84</td>
<td>1.99</td>
<td>1.77</td>
<td>2.40</td>
<td>2.19</td>
<td>106</td>
</tr>
<tr>
<td>aus Umland nach gr. Gem.</td>
<td>2.92</td>
<td>2.25</td>
<td>1.77</td>
<td>2.33</td>
<td>2.20</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>aus DD nach gr. Gem.</td>
<td>2.78</td>
<td>1.98</td>
<td>1.71</td>
<td>2.47</td>
<td>2.20</td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td>von außerh. d. OER nach gr. Gem.</td>
<td>2.67</td>
<td>1.81</td>
<td>1.62</td>
<td>2.38</td>
<td>2.23</td>
<td>21</td>
</tr>
<tr>
<td>große Umlandgemeinden</td>
<td>2.82</td>
<td>1.92</td>
<td>1.70</td>
<td>2.40</td>
<td>2.13</td>
<td>358</td>
</tr>
<tr>
<td>kein Umzug DD</td>
<td>2.87</td>
<td>1.82</td>
<td>1.65</td>
<td>2.24</td>
<td>1.93</td>
<td>128</td>
</tr>
<tr>
<td>Binnenumzug DD</td>
<td>2.98</td>
<td>2.01</td>
<td>1.70</td>
<td>2.33</td>
<td>2.19</td>
<td>140</td>
</tr>
<tr>
<td>aus Umland nach DD</td>
<td>4.00</td>
<td>1.00</td>
<td>1.50</td>
<td>2.08</td>
<td>1.92</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>von außerh. d. OER nach DD</td>
<td>3.15</td>
<td>2.35</td>
<td>1.68</td>
<td>2.41</td>
<td>2.39</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>Dresden</td>
<td>2.97</td>
<td>1.94</td>
<td>1.67</td>
<td>2.29</td>
<td>2.08</td>
<td>282</td>
</tr>
<tr>
<td>Insgesamt</td>
<td>2.75</td>
<td>1.91</td>
<td>1.66</td>
<td>2.41</td>
<td>2.06</td>
<td>1266</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Anmerkungen: Mittelwerte auf einer Skala von 1 (sehr wichtig) bis 4 (unwichtig); ca.-Angaben: teilweise sind die Teilstichproben wegen fehlender Werte kleiner, insbesondere beim Faktor Baulandpreise; kursiv: Angabe beruht auf n<20 Werten.

Quelle: eigene Erhebung des Büros für integrierte Planung

Der Faktor "zentrale Infrastruktur" (Miete, ÖPNV, Gaststätten und Restaurants, Innenstadtnähe, Viertel in dem etwas los ist, Freizeitangebote für Erwachsene) ist für die Gesamtstichprobe noch deutlich unwichtiger. Die Baulandpreise schließlich bilden das Schlusslicht der Bedeutung, wobei hier die Relevanz weiterer Differenzierungen besonders offensichtlich ist: Wer bauen oder kaufen will, für den sind Baulandpreise von hoher Bedeutung, wer mieten will, für den gilt dies nicht bzw. für den erschließt sich diese Bedeutung nicht direkt.

### b) Räumlicher Vergleich

Im räumlichen Vergleich ist zunächst festzuhalten, dass alle räumlichen Unterschiede zwischen den gebildeten Ortskategorien signifikant sind (hier und im Folgenden $\alpha = 0.05$) bis auf die Pkw-Erreichbarkeit. Allerdings sind die räumlichen Unterschiede nicht sehr groß. Im Einzelnen kann festgehalten werden:

- Der Faktor ruhige, sichere Nachbarschaft besitzt in Gemeinden weitab von Dresden die größte Bedeutung. Für die Bewohner Dresdens ist er genauso wichtig wie für Bewohner kleiner Umlandgemeinden. Die Unterschiede sind insgesamt so gering, dass sie trotz Signifikanz nicht überinterpretiert werden sollten. Vielmehr ist festzuhalten, dass eine ruhige, sichere Nachbarschaft in der Kernstadt die gleiche Bedeutung besitzt wie im Umland und allenfalls weitab von der Kernstadt unwesentlich wichtiger ist.

- Die zentrale Infrastruktur besitzt erwartungsgemäß in Dresden die größte Bedeutung, gefolgt von größeren Umlandgemeinden. Die geringste Bedeutung besitzt dieser Faktor...
in kleinen Umlandgemeinden und in Gemeinden weitab von Dresden. Dies deckt sich mit der tatsächlichen räumlichen Verteilung der zentralörtlichen Einrichtungen und unterstreicht, dass geringere Zufriedenheit mit der infrastrukturellen Ausstattung in schlecht ausgestatteten Gemeinden (s.u.) auch mit geringerer Relevanz der entsprechenden Einrichtungen einhergeht. Demnach besitzt die Standortentscheidung für eine Raumstruktur mit schlechter Ausstattung durchaus einen rationalen Hintergrund (d.h. es ist absichtsvolle Entscheidung), und die Unzufriedenheit damit sollte planerisch nicht überbewertet werden.

- Die familiennahe Infrastruktur ist dagegen in Gemeinden weitab von Dresden am wichtigsten. Dagegen bestehen innerhalb des näheren Umlandes sowie zwischen Dresden und dem Umland nur kleine Differenzen.
- Die Pkw-Erreichbarkeit schließlich ist in kleinen Gemeinden des Umlandes und in Gemeinden weitab von Dresden von etwas größerer Bedeutung als in großen Gemeinden und in Dresden.

c) Vergleich zwischen Umzugstypen

- Auch für Binnenumzüger in kleinen Umlandgemeinden sind Baulandpreise wichtig, dagegen Ruhe und Sicherheit eher unwichtig. Für Binnenumzüger in großen Umlandgemeinden ist kein Kriterium auffallend wichtig oder unwichtig.
- Für Wanderer aus dem Umland in kleine Umlandgemeinden sind familiennahe Infrastruktur, Pkw-Erreichbarkeit und Baulandpreise überdurchschnittlich wichtig. Erfolgt der Umzug aus dem Umland dagegen in große Umlandgemeinden, ist Pkw-Erreichbarkeit eher unwichtig.
- Für Nicht-Umzügler sind Baulandpreise eher unwichtig, familiennahe Infrastruktur dagegen eher wichtig.
- Für Zuzügler aus anderen Regionen in größere Umlandgemeinden sind Baulandpreise, Pkw-Erreichbarkeit, Ruhe und Sicherheit leicht überdurchschnittlich wichtig, dagegen familiennahe Infrastruktur etwas weniger wichtig als für andere. Zuzügler aus anderen Regionen in kleine Umlandgemeinden lassen sich aufgrund der geringen Fallzahl nicht differenzieren.
5.2.3.3 Welche Umzugstypen sind wie zufrieden mit ihrem Wohnstandort?

- Aktueller Standort

a) Zufriedenheit mit den Faktoren insgesamt

Im Vergleich der Faktoren untereinander besteht die höchste Zufriedenheit mit der Pkw-Erreichbarkeit, gefolgt vom Faktor ruhige, sichere Nachbarschaft. Deutlich geringere Zufriedenheit besteht mit der infrastrukturellen Ausstattung. Dies betrifft sowohl die familiennahe als auch die zentrale Infrastruktur. Die höchste Unzufriedenheit besteht mit den Baulandpreisen. Letzteres sollte nicht überbewertet werden – warum sollte ein potenzieller Konsument mit dem zu zahlenden Preis zufrieden sein?

b) Räumlicher Vergleich

Wiederum sind alle räumlichen Unterschiede zwischen den gebildeten Ortskategorien signifikant. Folgendes kann im Einzelnen festgehalten werden (vgl. Tabelle 5.11):

- Die Zufriedenheit mit dem Faktor ruhige, sichere Nachbarschaft ist v.a. in kleineren Umlandgemeinden und in Gemeinden weitab von Dresden vergleichsweise hoch. In Dresden ist sie am niedrigsten, in größeren Umlandgemeinden nur wenig höher als in Dresden selbst.
- Die Zufriedenheit mit der zentralen Infrastruktur ist in Dresden am höchsten. Etwas geringer ist sie in größeren Umlandgemeinden, noch geringer in Gemeinden weitab von Dresden und ausgesprochen gering in kleinen Umlandgemeinden.
- Ebenso ist (auf höherem Niveau) die Zufriedenheit mit der familiennahe Infrastruktur verteilt.
- Die Zufriedenheit mit der Pkw-Erreichbarkeit ist in Umlandgemeinden (groß oder klein) hoch, in Dresden und Gemeinden weitab von Dresden niedriger.


c) Vergleich zwischen Umzugstypen

Alle Unterschiede zwischen Umzugstypen sind signifikant. Die Darstellung konzentriert sich wie oben auf das Umland.

- Binnenwanderer sind sowohl in kleinen als auch in großen Umlandgemeinden mit allen Kriterien mindestens durchschnittlich, meist sogar überdurchschnittlich zufrieden. Ausgenommen sind die Baulandpreise in größeren Gemeinden, mit denen sie eher unzufrieden sind. Die hohe Zufriedenheit, die sich sogar auf die Infrastruktur in kleinen Gemeinden erstreckt, erklärt sich wohl aus ihrer Eigenschaft als Binnenwanderer – wären sie unzufrieden, wären sie bei einem Umzug kaum im Ort geblieben. Dieser Zusammenhang erklärt die manchmal festgestellte "erstaunliche" Zufriedenheit in (von Wissenschaftlern und Planern) ungeliebten Siedlungsformen: Die besonders Unzufriedenen werden bei wohnstandortbezogenen Befragungen häufig nicht erreicht, weil sie bereits abgewandert sind. In der Tat äußern sich Abwanderer aus Dresden wesentlich unzufriedener über ihren vorherigen Standort als in Dresden wohnhafte Personen über ihren gegenwärtigen
Standort. Es sind also besonders die Unzufriedenen, die abwandern, und eine vergleichsweise zufriedene städtische Bevölkerung zurücklassen.

Tabelle 5.11: Zufriedenheit mit Standortfaktoren nach Gemeindetyp und Umzugstyp

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Baulandpreis</th>
<th>Pkw-Erreichbarkeit</th>
<th>Ruhe und Sicherheit</th>
<th>zentrale Infrastruktur</th>
<th>familiennahe Infrastruktur</th>
<th>n*</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>weiter entfernte Gemeinden</td>
<td>2,48</td>
<td>2,01</td>
<td>1,98</td>
<td>2,93</td>
<td>2,55</td>
<td>201</td>
</tr>
<tr>
<td>kein Umzug kl. Gem.</td>
<td>2,64</td>
<td>2,01</td>
<td>2,11</td>
<td>3,10</td>
<td>2,71</td>
<td>292</td>
</tr>
<tr>
<td>Binnenumzug kl. Gem.</td>
<td>2,66</td>
<td>1,76</td>
<td>1,87</td>
<td>2,67</td>
<td>2,50</td>
<td>65</td>
</tr>
<tr>
<td>aus Umland nach kl. Gem.</td>
<td>3,16</td>
<td>2,09</td>
<td>3,45</td>
<td>2,96</td>
<td>46</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>aus DD nach kl. Gem.</td>
<td>2,74</td>
<td>1,48</td>
<td>3,36</td>
<td>2,78</td>
<td>123</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>von außerh. d. OER nach kl. Gem.</td>
<td>2,89</td>
<td>2,26</td>
<td>3,03</td>
<td>2,72</td>
<td>9</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>kleine Umlandgemeinden</td>
<td>2,97</td>
<td>1,81</td>
<td>2,00</td>
<td>3,15</td>
<td>2,73</td>
<td>398</td>
</tr>
<tr>
<td>kein Umzug gr. Gem.</td>
<td>3,07</td>
<td>2,02</td>
<td>2,17</td>
<td>2,74</td>
<td>2,36</td>
<td>208</td>
</tr>
<tr>
<td>Binnenumzug gr. Gem.</td>
<td>3,63</td>
<td>1,73</td>
<td>2,18</td>
<td>2,70</td>
<td>2,38</td>
<td>99</td>
</tr>
<tr>
<td>aus Umland nach gr. Gem.</td>
<td>3,00</td>
<td>1,94</td>
<td>2,02</td>
<td>2,82</td>
<td>2,39</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>aus DD nach gr. Gem.</td>
<td>3,13</td>
<td>1,64</td>
<td>1,99</td>
<td>2,82</td>
<td>2,34</td>
<td>48</td>
</tr>
<tr>
<td>von außerh. d. OER nach gr. Gem.</td>
<td>3,38</td>
<td>2,22</td>
<td>2,65</td>
<td>3,11</td>
<td>2,35</td>
<td>21</td>
</tr>
<tr>
<td>große Umlandgemeinden</td>
<td>3,32</td>
<td>1,87</td>
<td>2,19</td>
<td>2,80</td>
<td>2,39</td>
<td>338</td>
</tr>
<tr>
<td>kein Umzug DD</td>
<td>4,00</td>
<td>2,28</td>
<td>2,41</td>
<td>2,57</td>
<td>2,24</td>
<td>126</td>
</tr>
<tr>
<td>Binnenumzug DD</td>
<td>3,66</td>
<td>1,79</td>
<td>2,17</td>
<td>2,60</td>
<td>2,32</td>
<td>138</td>
</tr>
<tr>
<td>aus Umland nach DD</td>
<td>0,00</td>
<td>1,00</td>
<td>1,64</td>
<td>2,52</td>
<td>2,91</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>von außerh. d. OER nach DD</td>
<td>3,29</td>
<td>2,15</td>
<td>2,15</td>
<td>2,56</td>
<td>2,43</td>
<td>12</td>
</tr>
<tr>
<td>Dresden</td>
<td>3,77</td>
<td>2,02</td>
<td>2,27</td>
<td>2,58</td>
<td>2,30</td>
<td>276</td>
</tr>
<tr>
<td>Insgesamt</td>
<td>3,10</td>
<td>1,91</td>
<td>2,11</td>
<td>2,88</td>
<td>2,50</td>
<td>1208</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Anmerkungen: Mittelwerte auf einer Schulnotenskala von 1 bis 6; ca.-Angaben: Teilweise sind die Teilstichproben wegen fehlender Werte kleiner, insbesondere beim Faktor Baulandpreise; kursiv: Angabe beruht auf n<20 Werten.

Quelle: eigene Erhebung des Büros für integrierte Planung


- Zuzügler aus anderen Umlandgemeinden sind in kleinen Umlandgemeinden relativ unzufrieden mit den Baulandpreisen (die für sie besonders wichtig sind) und mit der zentralen und familiennahen Infrastruktur. Sowohl Baulandpreise als auch familiennahe Infrastruktur sind für sie besonders wichtig. Möglicherweise handelt es sich bei deren Umzügen um einen Ausweicheffekt, d.h. sie wollten eher in größere Gemeinden ziehen, waren aber aufgrund der hohen Bodenpreise gezwungen in eine kleinere Gemeinde auszuweichen.  

32 Dafür sprechen auch die Angaben darüber, wo zuerst gesucht wurde: 10 von 12 Haushalten, deren Antworten codierbar waren, haben nicht am gegenwärtigen Wohnort gesucht, sondern eher in der Umgebung oder in Dresden und Umland.
In großen Umlandgemeinden sind Zuzügler aus anderen Umlandgemeinden besonders zufrieden mit dem Faktor ruhige, sichere Nachbarschaft (n = 18).

- Zuzügler aus anderen Regionen sind mit keinem Faktor überdurchschnittlich zufrieden. Dagegen sind sie eher unzufrieden mit dem Faktor ruhige, sichere Nachbarschaft (der für sie besonders wichtig ist), mit der Pkw-Erreichbarkeit und mit der zentralen Infrastruktur. Letzteres gilt nur in größeren (!) Gemeinden; in kleinen Gemeinden ist diese Gruppe zu klein, um eine eigene Aussage zu erlauben. Bezüglich der Faktoren ruhige, sichere Nachbarschaft und Pkw-Erreichbarkeit stimmen die Urteile aber für große und kleine Gemeinden in der Tendenz überein.

- Bei Nicht-Umzüglern sind die Abweichungen vom Durchschnitt des jeweiligen Gemeindetyps gemischt und lassen keine klare Aussage zu. Vermutlich ist diese Gruppe sehr heterogen und enthält einerseits hoch zufriedene Personen (die deshalb nicht umziehen), andererseits eher unzufriedene Personen, die aufgrund äußerer Restriktionen nicht umziehen.

### Vorheriger Standort

**a) Zufriedenheit mit den Faktoren insgesamt**


Die Reihenfolge der Faktoren weicht am vorherigen Standort vom gegenwärtigen Standort ab: Am besten schneidet wiederum die Pkw-Erreichbarkeit ab. Darauf folgt aber bereits die familiennahe Infrastruktur, gefolgt von der zentralen Infrastruktur. Dann folgt erst die ruhige, sichere Nachbarschaft. Das Schlusslicht bilden wiederum die Baulandpreise.


### Tabelle 5.12: Zufriedenheit mit Standortfaktoren am vorherigen Wohnstandort nach Gemeindetyp und Umzugstyp

<table>
<thead>
<tr>
<th>letzter Wohnort</th>
<th>Baulandpreis</th>
<th>Pkw-Erreichbarkeit</th>
<th>Ruhe und Sicherheit</th>
<th>zentrale Infrastruktur</th>
<th>familiennahe Infrastruktur</th>
<th>n*</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Umland</td>
<td>3,46</td>
<td>2,07</td>
<td>2,62</td>
<td>2,85</td>
<td>2,60</td>
<td>227</td>
</tr>
<tr>
<td>Dresden</td>
<td>4,14</td>
<td>2,36</td>
<td>2,80</td>
<td>2,47</td>
<td>2,36</td>
<td>305</td>
</tr>
<tr>
<td>außerhalb der Region</td>
<td>3,91</td>
<td>2,14</td>
<td>2,40</td>
<td>2,67</td>
<td>2,36</td>
<td>42</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Umzugstyp</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>kein Umzug kl. Gem.</td>
<td>0,00</td>
<td>2,36</td>
<td>2,78</td>
<td>2,87</td>
<td>2,57</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>Binnenumzug kl. Gem.</td>
<td>3,04</td>
<td>2,00</td>
<td>2,40</td>
<td>2,76</td>
<td>2,55</td>
<td>63</td>
</tr>
<tr>
<td>aus Umland nach kl. Gem.</td>
<td>3,30</td>
<td>2,31</td>
<td>2,75</td>
<td>3,17</td>
<td>2,85</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>aus DD nach kl. Gem.</td>
<td>4,59</td>
<td>2,33</td>
<td>2,77</td>
<td>2,28</td>
<td>2,27</td>
<td>121</td>
</tr>
<tr>
<td>von außerh. d. OER nach kl. Gem.</td>
<td>5,00</td>
<td>2,66</td>
<td>2,48</td>
<td>2,75</td>
<td>2,22</td>
<td>9</td>
</tr>
<tr>
<td>kein Umzug gr. Gem.</td>
<td>4,00</td>
<td>3,00</td>
<td>3,33</td>
<td>3,19</td>
<td>3,00</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>Binnenumzug gr. Gem.</td>
<td>4,00</td>
<td>2,00</td>
<td>2,63</td>
<td>2,78</td>
<td>2,60</td>
<td>96</td>
</tr>
<tr>
<td>aus Umland nach gr. Gem.</td>
<td>2,78</td>
<td>2,11</td>
<td>3,17</td>
<td>2,69</td>
<td>2,21</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>aus DD nach gr. Gem.</td>
<td>3,88</td>
<td>2,35</td>
<td>2,90</td>
<td>2,49</td>
<td>2,27</td>
<td>48</td>
</tr>
<tr>
<td>von außerh. d. OER nach gr. Gem.</td>
<td>4,18</td>
<td>1,94</td>
<td>2,41</td>
<td>2,68</td>
<td>2,48</td>
<td>21</td>
</tr>
<tr>
<td>kein Umzug DD</td>
<td>3,60</td>
<td>1,62</td>
<td>1,98</td>
<td>2,07</td>
<td>1,96</td>
<td>4</td>
</tr>
<tr>
<td>Binnenumzug DD</td>
<td>3,82</td>
<td>2,40</td>
<td>2,80</td>
<td>2,63</td>
<td>2,47</td>
<td>132</td>
</tr>
<tr>
<td>aus Umland nach DD</td>
<td>0,00</td>
<td>1,00</td>
<td>1,80</td>
<td>3,26</td>
<td>2,57</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>von außerh. d. OER nach DD</td>
<td>2,67</td>
<td>2,09</td>
<td>2,33</td>
<td>2,58</td>
<td>2,29</td>
<td>12</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Insgesamt</strong></td>
<td>3,83</td>
<td>2,23</td>
<td>2,70</td>
<td>2,64</td>
<td>2,45</td>
<td>573</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Anmerkungen: Mittelwerte auf einer Schulnotenskala von 1 bis 6; ca.-Angaben: Teilweise sind die Teilstichproben wegen fehlernder Werte kleiner, insbesondere beim Faktor Baulandpreise; kursiv: Angabe beruht auf n<20 Werten.

Quelle: eigene Erhebung des Büros für integrierte Planung

### b) Räumlicher Vergleich

Zur Differenzierung der Zufriedenheit mit dem vorherigen Wohnstandort ist zunächst der Vergleich zwischen vorherigen Wohnstandorten von Interesse. Im zweiten Schritt kann dann zusätzlich nach gegenwärtigen Wohnstandorten differenziert werden. Für den ersten Schritt werden die Umzugstypen herangezogen. Alle Unterschiede zwischen den Umzugstypen sind signifikant. Im Einzelnen kann festgehalten werden:

Die Zufriedenheit mit dem Faktor ruhige, sichere Nachbarschaft war am vorherigen Wohnstandort v.a. bei Personen hoch, die aus anderen Regionen zugezogen sind. Bei Zuzug aus Dresden war sie etwas niedriger als bei Zuzug aus dem Umland. Ruft man sich erstens die Wichtigkeit dieses Faktors ins Gedächtnis, und zweitens den Befund, dass Randwanderer aus Dresden am neuen Standort mit der Nachbarschaft besonders zufrieden sind, wird das Gewicht dieses Faktors für die Suburbanisierung besonders deutlich.

Die Zufriedenheit mit der zentralen Infrastruktur war dagegen am ehemaligen Standort Dresden deutlich höher als bei einem Standort im Umland. Dies gilt auch für den Faktor familiennahe Infrastruktur.

Die Zufriedenheit mit der Pkw-Erreichbarkeit war bei Standorten im Umland höher als in Dresden.

Das gleiche gilt für die Baulandpreise, und zwar in sehr akzentuierter Form.
c) Vergleich zwischen Umzugstypen

Diese Befunde bestätigen sich, wenn in einem zweiten Schritt innerhalb der Kategorien von Umlandgemeinden die Zufriedenheitswerte mit dem vorherigen Standort verglichen werden. Es wird also einmal mehr deutlich, dass bei Kernstadt-Umland-Wanderungen hohe Zufriedenheit mit den Faktoren ruhige, sichere Nachbarschaft, gute Pkw-Erreichbarkeit und niedrige Baulandpreise mit einer Abnahme der Zufriedenheit mit der Infrastruktur ausstattung erkauf werden. Dabei stellt die gute Pkw-Erreichbarkeit nicht unbedingt einen angestrebten Standortfaktor dar, sondern kompensiert die schlechtere Infrastruktur.


Veränderungen durch den Umzug


- Bei Umzügen in große Umlandgemeinden wird der Faktor ruhige, sichere Nachbarschaft am stärksten verbessert. Aber auch die Faktoren Baupreise und Pkw-Erreichbarkeit gewinnen deutlich an Zufriedenheit. Gleichzeitig sind die Zufriedenheitseinbußen bzgl. der Infrastruktur nur schwach; bezüglich der familiennahen Infrastruktur wird das Zufriedenheitsniveau sogar gehalten. Wiederum sind die Bewertungen der Zuzügler aus Dresden besonders pointiert: deutliche Verschlechterungen der Zufriedenheit mit der Infrastruktur stehen deutlichen Verbesserungen in anderen Bereichen gegenüber.

bei guter Pkw-Erreichbarkeit bei gleichzeitig verschlechterter Infrastrukturausstattung – oder umgekehrt. Welche Umzüge sind es, bei denen dieses "umgekehrt", also die Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung aus subjektiver Sicht, eintritt?

**Tabelle 5.13: Veränderung der Zufriedenheit mit Standortfaktoren durch den letzten Umzug nach Gemeindetyp und Umzugstyp**

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Baulandpreis</th>
<th>Pkw-Erreichbarkeit</th>
<th>Ruhe und Sicherheit</th>
<th>zentrale Infrastruktur</th>
<th>familiennahe Infrastruktur</th>
<th>n*</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>weiter entfernte Gemeinden</td>
<td>0,52</td>
<td>0,36</td>
<td>0,75</td>
<td>0,03</td>
<td>0,05</td>
<td>57</td>
</tr>
<tr>
<td>kein Umzug kl. Gem.</td>
<td>0,09</td>
<td>0,23</td>
<td>0,51</td>
<td>0,05</td>
<td>0,04</td>
<td>63</td>
</tr>
<tr>
<td>aus Umland nach kl. Gem.</td>
<td>0,19</td>
<td>0,40</td>
<td>0,63</td>
<td>-0,27</td>
<td>-0,13</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>aus DD nach kl. Gem.</td>
<td>1,98</td>
<td>0,84</td>
<td>1,07</td>
<td>-1,09</td>
<td>-0,52</td>
<td>121</td>
</tr>
<tr>
<td>von außerh. d. OER nach kl. Gem.</td>
<td>2,11</td>
<td>0,40</td>
<td>0,20</td>
<td>-0,28</td>
<td>-0,50</td>
<td>9</td>
</tr>
<tr>
<td>kleine Gem. des Umlandes</td>
<td>1,15</td>
<td>0,62</td>
<td>0,82</td>
<td>-0,69</td>
<td>-0,35</td>
<td>198</td>
</tr>
<tr>
<td>kein Umzug gr. Gem.</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Binnenumzug gr. Gem.</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>aus Umland nach gr. Gem.</td>
<td>-0,22</td>
<td>0,17</td>
<td>1,15</td>
<td>0,07</td>
<td>-0,18</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>aus DD nach gr. Gem.</td>
<td>0,59</td>
<td>0,71</td>
<td>0,91</td>
<td>-0,33</td>
<td>-0,08</td>
<td>48</td>
</tr>
<tr>
<td>von außerh. d. OER nach gr. Gem.</td>
<td>0,61</td>
<td>-0,28</td>
<td>-0,25</td>
<td>-0,43</td>
<td>0,12</td>
<td>21</td>
</tr>
<tr>
<td>große Gem. des Umlandes</td>
<td>0,39</td>
<td>0,35</td>
<td>0,53</td>
<td>-0,15</td>
<td>0,08</td>
<td>173</td>
</tr>
<tr>
<td>kein Umzug DD</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Binnenumzug DD</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>aus Umland nach DD</td>
<td>0,18</td>
<td>0,59</td>
<td>0,60</td>
<td>0,02</td>
<td>0,15</td>
<td>132</td>
</tr>
<tr>
<td>von außerh. d. OER nach DD</td>
<td>-0,61</td>
<td>-0,07</td>
<td>0,18</td>
<td>0,02</td>
<td>-0,15</td>
<td>12</td>
</tr>
<tr>
<td>Dresden</td>
<td>-0,03</td>
<td>0,51</td>
<td>0,55</td>
<td>0,03</td>
<td>0,11</td>
<td>149</td>
</tr>
<tr>
<td>Insgesamt</td>
<td>0,58</td>
<td>0,48</td>
<td>0,65</td>
<td>-0,26</td>
<td>-0,06</td>
<td>573</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Anmerkungen: Mittelwerte der Veränderung auf einer Schulnotenskala von 1 bis 6. Positive Werte sind Erhöhungen, negative Werte Verringerungen der Zufriedenheit; * ca.-Angaben: Teilweise sind die Teilstichproben wegen fehlender Werte kleiner, insbesondere beim Faktor Baulandpreise; kursiv: Angabe beruht auf n<20 Werten.

Quelle: eigene Erhebung des Büros für integrierte Planung

**Tabelle 5.14: Korrelationen zwischen Veränderung der Zufriedenheit mit Standortfaktoren durch den letzten Umzug**

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Pkw-Erreichbarkeit</th>
<th>Ruhe und Sicherheit</th>
<th>zentrale Infrastruktur</th>
<th>familiennahe Infrastruktur</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Baulandpreise</td>
<td>0,14</td>
<td>-0,49</td>
<td>-0,34</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Pkw-Erreichbarkeit</td>
<td>0,39</td>
<td>-0,10</td>
<td>-0,01</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ruhe + Sicherheit</td>
<td>-0,17</td>
<td>-0,08</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>zentrale Infrastruktur</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>0,68</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Fettdruck: signifikant ($\alpha = 0,05$). 182 < n< 624.

Quelle: eigene Erhebung des Büros für integrierte Planung
Die Befragten lassen sich nach der Veränderung der Zufriedenheit mit der infrastrukturellen Ausstattung des Wohnstandorts in folgende Gruppen klassifizieren:

1. Zufriedenheit mit familiennaher und zentraler Infrastruktur durch Umzug erhöht,
2. Zufriedenheit mit familiennaher oder zentraler Infrastruktur durch Umzug erhöht,
3. Zufriedenheit mit familiennaher und zentraler Infrastruktur nach Umzug konstant,
4. Zufriedenheit mit familiennaher und zentraler Infrastruktur durch Umzug verringert.


### Tabelle 5.15: Veränderung der Zufriedenheit mit der Infrastrukturausstattung des Wohnstandorts durch den letzten Umzug

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zufriedenheit...</th>
<th>kleine Gemeinde im Umland</th>
<th>große Gemeinde im Umland</th>
<th>Dresden</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>familiennahe + zentrale Infrastruktur erhöht</td>
<td>33,3</td>
<td>20,3</td>
<td>23,9</td>
</tr>
<tr>
<td>familiennahe oder zentrale Infrastruktur erhöht</td>
<td>0,0</td>
<td>31,9</td>
<td>30,4</td>
</tr>
<tr>
<td>familiennahe + zentrale Infrastruktur konstant</td>
<td>0,0</td>
<td>24,6</td>
<td>0,0</td>
</tr>
<tr>
<td>familiennahe + zentrale Infrastruktur verringert</td>
<td>66,7</td>
<td>23,2</td>
<td>45,7</td>
</tr>
<tr>
<td>all</td>
<td>100,0</td>
<td>100,0</td>
<td>100,0</td>
</tr>
<tr>
<td>n</td>
<td>3</td>
<td>69</td>
<td>46</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle: eigene Erhebung des Büros für integrierte Planung

Die Zugehörigkeit zu Gruppe 4 tritt bei Zuzüglern von außerhalb der Region in kleine oder große Umlandgemeinden leicht überproportional häufig auf. Auffallend häufig (72 % gegenüber 45 % für alle Befragten) ist sie jedoch in nur einer Gruppe: den Randwanderern aus Dresden in kleine Umlandgemeinden. Dies sind diejenigen, denen die infrastrukturelle Ausstattung nur wenig wichtig erscheint, und die sich v.a. aufgrund anderer Faktoren (Baulandpreise, Nachbarschaft, Pkw-Erreichbarkeit) für einen solchen Standort entscheiden.
6 Schlussfolgerungen für die Handhabe vorhandener planerischer Instrumente und für ihre Weiterentwicklung

Uta Bauer (Büro für integrierte Planung), Jürgen Glaser, Axel Stein (TU Hamburg-Harburg)


1. Bedarf für eine realistischere Einschätzung der regionalen Perspektiven
2. Bedarf für eine regionale und interdisziplinäre Leitbilddebatte
3. Bedarf für Beobachtungs- und Informationssysteme und deren steuernden Einsatz
4. Bedarf für eine wirksame Betreuungsebene

6.1 Realistischere Einschätzung der regionalen Perspektiven


Diese Erfahrungen spiegeln sich in nunmehr sehr zurückhaltenden Entwicklungserwartungen und bisweilen auch skeptischen Äußerungen zu Kosten und Nutzen der Entwicklung generell (vgl. 3.3; Koch/Stein 2001, S. 15ff). Wie dauerhaft diese Haltung sein kann, ist allerdings

33 Beide liegen im Westen der Region. Heynitz ist 2003 nach Nossen eingemeindet worden.
ungewiss. Sie ist jedoch unerlässlich, um die Schrumpfungstendenzen regional wie kommu-
nal bewältigen zu können und um die Neuausrichtung des Landesentwicklungsplans in den
sächsischen Regionen im Konsens und damit zum Nutzen aller wirksam werden zu lassen.

In den nachfolgenden beiden Abschnitten soll ein knapper Überblick über die Perspektiven
der gewerblichen Entwicklung wie auch der Entwicklung des Wanderungsverhaltens gege-
ben werden.

6.1.1 Perspektiven der gewerblichen Entwicklung

Die Zahl der Neuansiedlungen aus anderen Regionen Deutschlands und aus dem Ausland
sowie die dadurch neu geschaffenen Arbeitsplätze haben in den vergangenen Jahren ein
beachtliches Ausmaß erreicht. Dennoch konnten die durch Insolvenzen verlorengegangenen
Arbeitsplätze dadurch nicht kompensiert werden.

Die siedlungsstrukturelle Entwicklung der Region Dresden wird neben Neuansiedlungen
maßgeblich durch Entwicklungen im Bestand - wie Betriebsverlagerungen und Betriebs-
schließenungen - geprägt. In einigen zentral gelegenen Gewerbegebieten ist bereits ein Um-
idungsdruck in Richtung Handel festzustellen. Da in der Kernstadt Dresden zwar ein
quantitativ ausreichendes Flächenangebot bereit steht, das der Nachfrage der Unternehmen
jedoch nur bedingt entspricht, werden Themen wie interkommunale Gewerbegebiete oder
regionales Gewerbeflächenmanagement in Zukunft an Bedeutung gewinnen.

In der Vergangenheit war nahezu jede Gemeinde bestrebt, eigene Gewerbeflächen auszu-
weisen. Im Wettbewerb um Arbeitsplätze und Steuereinnahmen geschah es dabei nicht sel-
ten, dass die falschen Standorte entwickelt wurden - wie sich meist schon recht bald heraus-
stellte. Häufig wurden schlecht angebundene oder ökologisch besonders wertvolle Flächen
entwickelt, obwohl andere Städte und Gemeinden innerhalb der Region weitaus geeigneter
er Standorte bereitstellten konnten bzw. Flächen weitaus professioneller erschließen, entwickeln
und vermarkten können.

Diese kommunalpolitische Handlungsweise ist sowohl unter ökonomischen wie unter ökolo-
gischen Gesichtspunkten irrational. Die Unternehmen spielen faktisch die Städte und Ge-
meinden über die Baulandpreise gegeneinander aus.

In dieser Situation erweisen sich kooperative interkommunale und regionale Handlungsan-
sätze als besonders vielversprechend. Durch die Zusammenarbeit können Städte und Ge-
meinden sich auf ihre eigenen Stärken konzentrieren, auf die Bedürfnisse und Anforderun-
en der Unternehmen besser eingehen und gleichzeitig den Leitvorstellungen einer nachhal-
tigen Siedlungs- und Verkehrspolitik verfolgen.

Grundlage für eine solche neue Regionalpolitik, wie sie in den nachfolgenden Abschnitten
skizziert wird, ist die Durchsetzung der Erkenntnis, dass die Region nur begrenzte Entwick-
lungspotenziale hat und eine fortdauernde Konkurrenz der Kommunen um diese Potenziale
die Region insgesamt schwächen würde.

6.1.2 Perspektiven der Entwicklung des Wanderungsverhaltens

Wohn(un)zufriedenheit ist eine der bedeutendsten Determinanten der Wohnstandortmobili-
tät: Mit Absinken der Wohnzufriedenheit steigt die Umzugsrate. Die überdurchschnittlich ho-
he Umzugsbereitschaft der Bewohner in Plattenbaugebieten ist dafür ein deutlicher Beleg,
ebenso wie die häufige Nennung der Umzugsgründe "ehemaliger Wohnung" oder "ehemali-
ges Wohngebiet" unter umgezogenen Haushalten in der Haushaltsbefragung. In der Stadt-
region Dresden waren in der Vergangenheit zwei maßgebliche Faktoren ("push"- und "pull"-
Effekte) für die Suburbanisierung verantwortlich:

- einerseits die fehlenden Wohnungsangebote in der Stadt und die damit verbundene Un-
zufriedenheit mit den Wohnqualitäten,
der Flächenangebote und die massive Neubautätigkeit vor den Toren der Stadt.


Auch wenn sich eine ähnlich unkoordinierte Entwicklung im Umland aufgrund veränderter Rahmenbedingungen nicht wiederholen wird, liegt ein großer Teil des zukünftigen Steuerungspotenzials der Umlandwanderung in der Stadt selbst (vgl. 5.2.3). Neben den klassischen Instrumenten der Baulandbereitstellung, Sanierung des Wohnungsbestandes etc. sind längst nicht alle Gestaltungsmöglichkeiten ausgeschöpft. Fehlender Nachfragedarmpress, Wohnungsleerstand und der geplante Stadtumbau bieten insbesondere in ostdeutschen Städten wie auch in Dresden gute Chancen und Potenziale, die innerstädtischen Wohnqualitäten so zu verbessern, dass sie mit Angeboten im Umland konkurrenzfähig werden.

Angesichts der feststellbaren deutlichen Abschwächung der Umlandwanderung könnte ein geringerer Handlungsbedarf konstatiert werden. Immerhin ist auch das Mietenniveau in den letzten Jahren soweit gesunken, dass das Preisgefälle zwischen Stadt und Umland seine zentrifugale Wirkung verliert.


6.2 Regionale und interdisziplinäre Leitbilddebatte


---


Hinter den angeschnittenen Aufgaben eines regionalen und zugleich interdisziplinären Leitbildes steckt noch mehr: Die Steuerungspotenziale und auch die zur Zeit wesentlichen Aufgabenschwerpunkte (vgl. die Stadtentwicklungskonzeptionen) liegen im Bestand, vornehmlich dem Bestand der größeren Städte. Für diese Aufgaben fehlen der klassischen Stadtplanung allerdings die Instrumente. So sind etwa die Flächennutzungspläne in erster Linie für die Steuerung des Stadtwachstums geeignet, nicht aber für die Qualifizierung des Bestands.


Für regionale Tätigkeiten gibt es in erster Linie zwei konkrete Anlässe: zunächst die neuen Aufgaben für die Regionalplanung (vgl. Kapitel 1) und außerdem die Bildung kommunaler Zusammenschlüsse zur Formulierung
6.3 Instrumente zur Unterstützung des Leitbildes

Räumliche Steuerung bedarf also der breiten Akzeptanz, auch über die Planung hinaus. Ein zentraler Baustein zur Verständigung innerhalb der Planung (etwa zwischen Kommunen) und auch zwischen Planung und anderen Akteuren in der Region besteht in der Information und deren gezieltem Einsatz in der Beratung.

Ein Schwerpunkt bei den regionalen Aktivitäten der betreffenden Teilprojekte im Forschungsprojekt Intermobil Region Dresden bestand in der Bereitstellung solcher Informationen und der Vorbereitung einer Nutzung dieser Informationen zur Beratung von Standortsuchern. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Tätigkeit zur Beratung von Unternehmen (6.3.1) und der privaten Haushalte (6.3.2) zusammengestellt.

Für die Planung bleibt festzuhalten, dass der Einsatz solcher Informations- und Beratungssysteme dazu dienen kann, das Leitbild geordneter Raumstrukturen umzusetzen, indem die Vorteile sogenannter integrierter Standorte zusammengetragen und transparent gemacht werden. Darüber hinaus sollte mit den Informationen dafür Sorge getragen werden, dass die Planung selbst in Zukunft nur noch solche Standorte entwickelt bzw. im Bestand sichert, die den Anforderungen dieses Leitbildes genügen. Auch dazu können Informationssysteme herangezogen werden.

6.3.1 Beobachtungs- und Informationssysteme zur Beratung von Unternehmen

Unternehmen, die sich für eine Standorterweiterung, -verlagerung oder Neuansiedlung interessieren, werden bei der Standortwahl in der Regel von den kommunalen oder regionalen Wirtschaftsförderungen betreut und im Rahmen der Standortberatung mit wichtigen Daten und Informationen versorgt. Doch das Wissen über die Standortbedingungen, die wirtschaftlichen Potenziale sowie die kommunalen und regionalen Handlungsmöglichkeiten ist stark zersplittert und steht immer noch nicht allen Akteuren der Wirtschaftsförderung zur Verfügung. Selbst innerhalb einzelner Städte und Gemeinden sind die erforderlichen Daten und Informationen auf unterschiedliche Abteilungen und Mitarbeiter verteilt und nicht systematisch aufbereitet.


Um die zukünftigen Anforderungen, die an die kommunale und regionale Wirtschaftsförderung gestellt werden, zu bewältigen, ist der Aufbau integrierter - d.h. organisations- und prozessübergreifender - Informationssysteme und Fachanwendungen ein kritischer Erfolgsfaktor. Die veränderten Standortanforderungen der Unternehmen sowie die rasante Verbreitung netzbasierter Arbeits- und Kooperationsformen stellen heute neben den zunehmenden fachlichen Anforderungen auch neue Anforderungen an die datentechnische Infrastruktur der Städte und Landkreise.

und Gewerbemonitorings können die für die Standortberatung erforderlichen Informationsgrundlagen durch die Wirtschaftsförderung gebündelt und dauerhaft verfügbar gemacht werden. Das Monitoring bildet damit die Grundlage für ein integriertes Standortmanagement, das sowohl für kurzfristig-operative Einzelentscheidungen (z.B. Flächenvergabe) als auch für langfristig-strategische Standortstrukturerhebungen (z.B. Clusterbildung, Gewerbeflächenentwicklung) von Bedeutung ist.

Bisher liegen kaum Konzepte und Erfahrungen mit der Einführung integrierter Standort- und Gewerbemonitoringsysteme vor. Daher ist es zunächst erforderlich, den Bedarf, die Möglichkeiten, aber auch eventuelle Hemmnisse bei der Entwicklung eines regionalen Monitoring-systems strukturiert zu erarbeiten.

6.3.2 Zielgruppenorientierte Strategien zur Aufwertung des Wohnungsbestandes


Deshalb werden hier vor die Informationssysteme betreffenden Maßnahmen noch solche ausgeführt, die rein räumliche Maßnahmen zu untersetzen in der Lage sind.

- Differenzierte Wohnungsangebote und Wohnumfeldangebote


- Eigentumsstrategien im Bestand

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist in die Kernstadt zu lenken. Das hohe Potential dafür wird durch die Bürgerumfragen sowie durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung bestä-


Zusatznutzen für kernstädtische Wohnungsangebote schaffen und vermitteln


Dies setzt allerdings auch voraus, dass der Zusatznutzen verkehrssparsamer Standorte nicht durch den immer weiteren Infrastrukturausbau und die Beschleunigung der Raumüberwindung an verkehrs aufwändigen Standorten konterkariert bzw. ins Gegenteil verkehrt wird.

Kooperationen fördern, integriertes Handeln aller Akteure

Der Wohnungsmarkt in Dresden hat sich in den letzten Jahren stark diversifiziert. Immer mehr private Anbieter bestimmen das Angebot. Um Wohnqualitäten in den einzelnen Stadtteilen zu sichern, aber auch um die Aufwertung der Altbaquartiere nach konzeptionellen Überlegungen steuern zu können, sind die verschiedenen kommunalen Akteure (große Wohnungsbauunternehmen, Stadt, private Eigentümer, Mobilitätsdienstleister, Arbeitgeber, Einzelhändler etc.) stärker in konzeptionelle und umsetzungsorientierte Tätigkeiten einzubeziehen. Denkbar sind thematische und stadtteilbezogene Veranstaltungen, die das Ziel haben, Wohnquartiere aufzuwerten. Durch strategische Kooperationen wird ein effektiver Mitteleinsatz gewährleistet.

Information, Öffentlichkeitsarbeit, Wohnstandortberatung

Nicht immer erfolgt die Umlandwanderung ausschließlich nach rationalen Motiven. Kreditfinanzierer, Bausparkassen und Bauträger schaffen es, mit emotionalisierten Werbekampagnen Wohnwünsche zu produzieren, die mit der Realität des Umlandes (enges Reihenhaus mit handtuchgroßem Grundstück, auch dort hohe Verkehrsbelastung) nicht immer in Übereinstimmung stehen. Die Qualitäten innerstädtischen Wohnens sowie konkrete Angebote

6.4 Region als wirksame Betreuungsebene


"Die Region" als geeignetes Handlungsfeld für geordnete Raumstrukturen zu identifizieren, liegt also nahe. Schwieriger wird es mit ihrer konkreten Abgrenzung und mit der Ausgestaltung von demokratischen, finanziellen und rechtlichen Kompetenzen.


Es gibt also verschiedene Möglichkeiten, die Region, die bei den meisten Menschen und Unternehmen längst "im Kopf" existiert, auch administrativ bzw. durch Bildung von Kooperationen abzubilden. Da die Ausgangssituation von Region zu Region verschieden ist - etwa bzgl. der Zuschnitte von Gemeinden, Kreisen und Bundesländern oder bzgl. der konkreten inhaltlichen Probleme und Herausforderungen oder der regionalen "Antreiber" - wird auch die Auswahl des geeigneten Anwendungsfalls vom Einzelfall abhängig sein.

In der Region Dresden zeichnet sich derzeit eine Situation ab, die Fürst bereits Anfang der 90er Jahre mit dem Begriff der "konkurrierenden Steuerungssysteme" umschrieb: Neben der Regionalplanung, die unglücklicherweise im unmittelbaren Umland Dresdens auf zwei regionale Planungsverbände aufgeteilt ist, den Regierungspräsidien und der Landkreise haben sich durch regionale Kooperationen und durch den Zweckverband VVO weitere regional arbeitende Akteure gebildet. So sehr zu begrüßen ist, dass "das Regionale" von so vielen ver-

schiedenen Seiten erkannt und betrieben wird, so sehr sind Reibungsverluste und Kompe-
tenzdifferenzen zu befürchten. Damit kann auch der gegenwärtige Stand der Kreisreform wie
der Zuständigkeiten der Regionalplanung oder der regionalen Kooperationen nur als Zwi-
schenstufe betrachtet werden.

Offen bleibt, wie die zukünftige Organisation der Region Dresden aussehen wird. Es steht
lediglich fest, dass hier wie in allen anderen im Aufbau befindlichen Regionen die wichtigste
Aufgabe darin besteht, die Bildung einer starken regionalen Ebene um flexible Koopera-
tionsformen zu ergänzen. So wird es möglich, zu bereits institutionalisierten Kooperationen neue
und konfliktträchtige Aufgabenfelder sowie Partner zu gewinnen und damit die regionale
Entwicklung auf eine breitere Basis zu stellen.
Literatur


Scheiner, Joachim (2000): Eine Stadt - zwei Alltagwelten? Ein Beitrag zur Aktionsraumfor-
schung und Wahrnehmungsgeographie im vereinten Berlin. Abhandlungen Anthropo-

21, S.2.


t zu einer gestaltenden Regionalplanung. In: Brake, Klaus; Dangschat, Jens; Herfert,
Günter (Hrsg.): Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen. Opladen.
S. 235-245.

SMI (Sächsisches Staatsministerium des Innern) (Hrsg.) (2003): Landesentwicklungsplan

SMUL (Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung des Freistaates Sachsen)

Stadtentwicklungsbehörde Hamburg (Hrsg.) (2001): Dokumentation des Symposiums „Ge-
werbeflächenentwicklung in Hamburg“ am 15. September 2000 in der Montblanc A-

Troxler, Josef M. (1986): Wohnstandort- und Pendelmobilität im suburbanen Raum. Europäi-
sche Hochschulschriften. Bern.

Deliverable 2a of the project TRANSLAND of the 4th RTD Framework Programme of

Winkel, Rainer (2002): Schrumpfung und ihre siedlungsstrukturellen Konsequenzen. In:
RaumPlanung 101, S. 99-103.