

## **Regionale Standorteinordnung Teil II:**

im Wirkungsbereich des interkommunalen Aktionsraumes  
Pirna-Heidenau-Dohna zur Stärkung des Mittelbereiches  
Pirna

# **Inhalt**

## **I. Bewertung der wirtschaftlichen Ausgangssituation der Kommunen Pirna, Heidenau und Dohna anlässlich der Standorteinordnung zum geplanten „IndustriePark Oberelbe“**

**Verfasser:** **Stadt Pirna, Stadt Heidenau, Stadt Dohna**  
vertreten durch Stadtverwaltung Pirna, Am Markt 1-2, 01796 Pirna

## **II. Standorteinordnung Teil II: Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz Chancen, Bedarfe und Empfehlungen**

**Verfasser:** **Kaspertz – Kuhlmann GmbH** - Architektur- und Ingenieurbüro  
02681 Schirgiswalde-Kirschau, Schirgiswalder Str. 30  
Tel.: 03592 / 500 515, Fax: 03592 / 500 516  
www.kaspertz.de, Email: post@kaspertz.de

**Stand: 24.06.2019**

## Vorwort

# IndustriePark Oberelbe – Zukunft für eine ganze Region

Die Wirtschaftsstruktur in Deutschland wie in Sachsen hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer stark industriell geprägten Struktur hin zu einer von Dienstleistungen dominierten Struktur entwickelt. Künftig wird jedoch eine positive Entwicklung der Gesellschaft nicht ohne eine leistungsfähige Industrie auskommen können. Die Städte Dohna, Heidenau und Pirna legten für die Stärkung des industriellen Sektors am 22. Mai 2018 ein tragfähiges Fundament vor und gründeten den Zweckverband für den interkommunalen IndustriePark Oberelbe. Eng verzahnt arbeiten die drei Kommunen bereits seit über einem Jahr an der Verwirklichung des Projektes, das die Wirtschaftskraft der gesamten Region stärken wird. Alle drei Städte haben eine langjährige Tradition als Industriestandorte. Daran soll nun das neu zu entwickelnde Angebot auf moderne, zeitgemäße Weise anknüpfen und im Umfeld des Forschungsstandorts Dresden einen international wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort etablieren. Diese gemeinsamen Anstrengungen zeigt, dass alle drei Städte bereit sind, sich der neuen globalen Entwicklung zu stellen. Damit kann die Attraktivität der Region Dresden noch einmal deutlich erhöht und zum Anziehungspunkt besonders für junge Unternehmer, Ingenieure und Facharbeiter werden. Es ist notwendig, den Wirtschaftsmotor für unsere und vor allem für die nachfolgenden Generationen deutlich anzukurbeln. Unser gemeinsames Ziel ist die nachhaltige Stärkung der Region, denn nur dann bleibt sie auch dauerhaft lebens- und liebenswert.

24. Juni 2019



Jürgen Opitz  
Bürgermeister Stadt Heidenau  
Vorsitzender Zweckverband



Klaus-Peter Hanke  
Oberbürgermeister Stadt Pirna  
Stellvertretender Vorsitzender  
Zweckverband



Dr. Ralf Müller  
Bürgermeister Stadt Dohna  
Stellvertretender Vorsitzender  
Zweckverband

## **Bewertung der wirtschaftlichen Ausgangssituation der Kommunen Pirna, Heidenau und Dohna anlässlich der Standorteinordnung zum geplanten IndustriePark Oberelbe**

### **Branchen / Wirtschaftsstruktur**

Die Wirtschaftsstruktur in Deutschland wie in Sachsen hat sich in den letzten Jahrzehnten von einem stark industriell geprägten Branchenmix hin zu einer von Dienstleistungen dominierten Struktur entwickelt. Im Falle Sachsens wurde diese Entwicklung durch den Systemwandel infolge der Deutschen Einheit noch beschleunigt und verlief in den 1990er Jahren im starken Zeitraffer.

Trotz der Entwicklung hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft ist eine starke gewerblich-industrielle Basis nach wie vor die Grundlage von Wachstum und Wohlstand. Dabei sind beide Bereiche mittlerweile aufs engste miteinander verflochten: deutschlandweit waren bereits 2009 etwa 3,8 Millionen Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor durch Aufträge des verarbeitenden Gewerbes ausgelastet.<sup>1</sup>

Auch künftig wird eine positive Entwicklung der Gesellschaft nicht ohne eine leistungsfähige Industrie auskommen können, denn bildlich gesprochen liefert die Industrie immer noch die Hardware für unsere Software-Gesellschaft. Grundlegende Basisinnovationen der vergangenen Jahrhunderte und Jahrzehnte, angefangen von der Dampfmaschine über die Eisenbahn, die Elektrotechnik und Chemie hin zum Automobil und der Informationstechnologie – ihnen allen ist der Ursprung im industriellen Sektor gemeinsam. Und dies wird auch künftig so bleiben, denn neue Entwicklungen, z. B. in der Informationswirtschaft und im Umweltschutz, werden auch weiterhin auf industriellen Forschungs- und Produktionsprozessen beruhen.

Es ist bereits heute erwiesen, dass industriell starke Regionen mit Arbeitsplätzen, u. a. in der Automobilindustrie, der Chemie und der Elektrotechnik, wie z. B. Böblingen, Ingolstadt, Ludwigshafen und Erlangen auch als Impulsgeber für die Digitalisierung und die IT-Branche und die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen gelten.

Aktuelle, auf die Landkreise bezogene Rankings belegen, dass der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge insgesamt bzw. im Bereich Wirtschaft/Arbeit im Vergleich der über 400 Land- und Stadtkreise in Deutschland nur mittlere bis hintere Plätze belegt:

- So gab zum Beispiel das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung - einer der führenden unabhängigen ThinkTanks Deutschlands - im April 2019 die Publikation: „Die demografische Lage der Nation 2019“ heraus. Sie gibt dem Landkreis eine Gesamtnote von 3,5 bei einer Spanne von bis 2,32 - 4,71.<sup>2</sup>
- Für „ZDFzeit“ ist die Prognos AG 2018 der Frage nachgegangen, wo es sich in Deutschland am besten lebt. Dazu haben die Regionalwissenschaftler der Prognos AG eine Studie angefertigt, deren Ziel es ist, die Lebensumstände in Deutschland möglichst umfassend zu messen – und zwar so, dass alle 401 Kreise und Städte direkt miteinander vergleichbar sind. Dies erfolgte über die wissenschaftliche Auswertung statistischer Daten, die für alle 401 Regionen einzeln verfügbar sein müssen. Im Ergebnis belegte der Landkreis Platz 276 von 401 im Bereich Arbeit & Wohnen.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Dietmar Edler, Alexander Eickelpasch: Die Industrie – ein wichtiger Treiber der Nachfrage nach Dienstleistungen. DIW Wochenbericht 34/2013

<sup>2</sup> [https://www.berlin-institut.org/fileadmin/user\\_upload/Die\\_demografische\\_Lage\\_2019/Demografische\\_Lage\\_online.pdf](https://www.berlin-institut.org/fileadmin/user_upload/Die_demografische_Lage_2019/Demografische_Lage_online.pdf)

<sup>3</sup> <https://deutschland-studie.zdf.de/district/09162/default>

- Ebenfalls von den Regionalwissenschaftlern der Prognos AG erhielt der Landkreis im „Zukunftsatlas 2016“ insgesamt den Platz 296 von 402. Dabei schnitt er im Bereich Wettbewerb und Innovation mit Platz 347 von 402 besonders schlecht ab.<sup>4</sup>
- Die Zeitschrift Focus Money stellt alljährlich eine „Ranking der Regionen“ auf Grundlage statistischer Daten zusammen. Hier belegt der Landkreis Platz 276 von 375 untersuchten Regionen:

Werte gerundet auf ganze Zahlen

### Ranking der Regionen 2018

So schneiden alle Städte und Kreise in Sachsen bei den entscheidenden **Faktoren der wirtschaftlichen Stärke** ab

	Arbeitslosigkeit	Einkommen	Bruttoinlandsprodukt	Erwerbstätigkeit	Bruttowertschöpfung	Investitionen	Bevölkerung	Rang Vorjahr	Gesamtrang
Leipzig	281	371	85	64	251	79	26	156	<b>145</b>
Dresden	262	358	61	161	177	67	102	143	<b>157</b>
Leipzig (Land kreis)	231	238	7	221	172	107	261	317	<b>174</b>
Meißen	258	221	44	121	303	248	345	285	<b>253</b>
Zwickau	200	231	55	340	239	166	340	261	<b>264</b>
<b>Sächs. Schweiz-Osterzgebirge</b>	<b>198</b>	<b>260</b>	<b>115</b>	<b>200</b>	<b>334</b>	<b>181</b>	<b>351</b>	<b>281</b>	<b>276</b>
Chemnitz	284	316	66	245	288	256	235	337	<b>290</b>
Nordsachsen	283	310	117	356	328	216	261	343	<b>330</b>
Bautzen	244	255	216	317	348	172	355	342	<b>335</b>
Mittelsachsen	216	269	216	320	324	201	361	375	<b>337</b>
Vogtland kreis	213	288	254	304	359	180	327	349	<b>339</b>
Görlitz	330	321	288	237	343	113	354	324	<b>350</b>
Erzgebirgskreis	183	274	232	295	366	303	364	366	<b>352</b>
Beste: Landkreis Ebersberg (Bayern)	17	37	40	2	40	63	32	3	<b>1</b>
Letzte: Mecklenb. Seenplatte	339	342	361	334	365	315	338	373	<b>375</b>

Quelle: Focus SZ-Grafik

Quelle: Sächsische Zeitung vom 12./13.01.2019: Auswertung der Daten der Studie von Focus Money, Heft Dez.2018

In dieser Zusammenstellung fällt besonders der Unterschied zwischen dem guten Ranking hinsichtlich des Bruttoinlandsprodukts (BIP) zum Ranking der Bruttowertschöpfung auf. Ursache ist laut Aussagen des Geschäftsführers Standortpolitik und Pressesprecher bei der Industrie- und Handelskammer Dresden, Lars Fiehler, der Umstand, dass es in der Sächsischen Schweiz zwar neue Rekordzahlen bei Übernachtungen gibt – dies aber zur Wertschöpfung weniger beiträgt als etwa die Industrie. Außerdem spielen auch die Verwaltung mit ins BIP, „da werden hohe Gehälter generiert“, so Fiehler. (Sächsische Zeitung vom 12./13.01.2019)

<sup>4</sup> <https://www.prognos.com/publikationen/zukunftsatlas-r-regionen/zukunftsatlas-r-2016/>



Der Zusammenhang zwischen Industriebesatz und Einkommen bzw. Kaufkraft zeigt sich insbesondere beim Vergleich der Region Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit anderen Regionen, die jenseits der bekannten Standorte der Großindustrie eine vergleichsweise hohe Arbeitsplatzdichte im verarbeitenden Gewerbe aufweisen:

	Stadtkreis Coburg	Kreis Tuttlingen	Kreis Olpe	Kreis Hohen- lohe	Kreis Sächsi- sche Schweiz- Osterzgebirge
<b>Einwohner</b>	ca. 41.000 (2017)	ca. 139.000 (2017)	ca. 136.000 (2016)	ca. 111.000 (2017)	ca. 245.000 (2017)
<b>Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe</b>	ca. 11.000 (2016)	ca. 37.000 (2017)	ca. 30.000 (2016)	ca. 26.000 (2017)	ca. 16.000 (2016)
<b>Anteil des produ- zierenden Gewer- bes an allen Ar- beitsplätzen</b>	34 %	43 %	55 %	47 %	21 %
<b>Branchenschwer- punkte im produ- zierenden Ge- werbe</b>	Maschinenbau Metall-verarbei- tung Automobil-zuliefe- rer Kunststoff-verar- beitung	Medizintechnik Elektrotechnik Maschinenbau Automobil-zu- lieferer Bekleidungs- industrie	Metallverarbeitung Maschinenbau Kunststoff-verar- beitung Elektrotechnik Holzwirtschaft Sanitär	Metallverarbeitung Elektrotechnik Maschinenbau Fahrzeugbau Chemische Indust- rie Kunststoffverarbei- tung Textilindustrie	Maschinenbau Metallverarbeitung Automobilzulieferer Fahrzeugbau Kunststoffverarbei- tung Uhrenindustrie/ Feinmechanik
<b>Kaufkraft je Ein- wohner (2018)</b>	25.052 €	25.168 €	24.372 €	24.522 €	20.258 €
<b>Einzelhandelsrele- vante Kaufkraft je Einwohner</b>	6.798 € (2016)	6.791 € (2016)	6.666 € (2017)	6.750 € (2017)	5.700 € (2017)
<b>Ranking im „Prog- nos-Zukunftsatlas 2016“</b>	23 von 402	64 von 402	168 von 402	86 von 402	296 von 402

Recherche: Stadtverwaltung Pirna, 2019

Quelle: Statistische Landesämter, regionale Industrie- und Handelskammern

Konzentriert man den Vergleich auf Standorte im Freistaat Sachsen ist festzustellen, dass vor allem diejenigen Kommunen hinsichtlich ihrer Finanzkraft (sowohl der öffentlichen Hand als auch bei den privaten Haushalten) eine bessere Ausstattung aufweisen, denen es gelungen ist, neue Industrie- und Gewerbegebiete zu erschließen und ihr Arbeitsplatzangebot im verarbeitenden Gewerbe auszuweiten.

Dabei wurden die Klein- und Mittelzentren rund um die Landeshauptstadt Dresden einer vertiefenden Betrachtung unterzogen:

	Pirna	Heidenau	Wilsdruff	Bad Schandau	Ottendorf - Okrilla	Landkreis Sächsische Schweiz-OE	Freistaat Sachsen
Einwohner (2017)	38.276	16.598	14.140	3.625	9.966	245.000	4.081.308
Einwohnerdichte in EW/km <sup>2</sup> (2017)	730	1.508	172	77	384	148	221
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2016)	14.373	4.426	6.514	1.399	5.258	76.534	1.555.300
Arbeitsplatzdichte je 1.000 EW (2016/17)	376	267	461	386	528	312	381
Beschäftigte Bergbau/verarbeitendes Gewerbe (2016)	1.951	860	1.093	0	1.888	15.933	277.120
Entgelt pro Beschäftigten Bergbau/verarbeitendes Gewerbe (2016)	28.440	33.480	33.038	0	32.919	31.265	34.945
Steuereinnahmekraft je EW in € (2016)	684	700	1.037	535	1.011	674	770
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je EW in € (2015)	5.593	5.523	5.881	5.477	k.A.	5.662	5.676
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je EW in € (2018)	6.039	5.796	6.636	5.768	6.714	k. A.	6.173
Kaufkraftindex 2018 (Dtl.=100)	87,2	83,7	95,8	83,3	97,0	k. A.	89,2

Recherche: Stadtverwaltung Pirna, 2019

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen sowie Zahlenspiegel der Industrie- und Handelskammer Dresden, 2019

Es fällt auf, dass die Unterschiede, vor allem hinsichtlich der Ausstattung der öffentlichen Kassen, gravierender sind als hinsichtlich der sogenannten „einzelhandelsrelevanten Kaufkraft“. Den Gemeinden Wilsdruff und Ottendorf-Okrilla (Landkreis Bautzen) steht nahezu doppelt so viel Geld zur Verfügung wie Bad Schandau. Geld, welches für kommunalen Pflichtaufgaben, wie z.B. die Sanierung der Schulen und Kindertagesstätten, aber auch für freiwillige Aufgaben, wie die Förderung von Sport und Kultur, dringend benötigt wird.

Ein Gegensteuern der finanzschwachen Kommunen ist umso dringender angezeigt, da ein Ausgleich für degressive Transferzahlungen gefunden werden muss. Noch im Jahr 2019 enden sowohl gesetzliche Regelungen des bundesstaatlichen Finanzausgleichs als auch der Solidarpakt und weitere finanzielle Regelungen zwischen Bund und Ländern. Natürlich wird es auch künftig Zuweisungen des Bundes geben. Dazu wurde das Gesetzespaket zur Neuordnung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen beschlossen. In diesem spielt die Stärkung der Wirtschaftskraft in allen strukturschwachen Regionen eine wichtige Rolle. Gefördert werden vor allem Maßnahmen, die sich auf die Förderung von Investitionen, Innovationen und Internationalisierung konzentrieren.

Sowohl Wilsdruff als auch Ottendorf-Okrilla ist es gelungen, direkt an der Autobahn schlagkräftige Unternehmen anzusiedeln.

Während in Ottendorf-Okrilla, neben zahlreichen Logistikunternehmen, vor allem Unternehmen der Kunststoff- und Elektronik-Präzisionsteile-Fertigung ihre Filialen untergebracht haben, sind es in Wilsdruff vor allem die Firma Eberspächer Katalysatoren und weitere Hersteller von Luftfahrtpräzisionsteilen und Ähnlichem, die neue, gut bezahlte Arbeitsplätze geschaffen haben.

Aufgrund der geringen Wertschöpfung von Dienstleistungen und Gastronomie kommt Bad Schandau hingegen trotz seiner qualitativ hochwertigen Angebote auf eine nur halb so hohe Steuereinnahmekraft.

Bei der räumlichen Zuordnung der erfolgreichen Standorte fällt auf, dass die historische Ausrichtung der Gewerbebetriebe entlang der Elbe und der Bahnlinie nicht mehr funktioniert und sich auch nicht kurzfristig wieder herbeiführen lässt. Zum einen erfordern moderne Produktionsprozesse schnelle und flexible Lieferwege, die derzeit nur auf der Landstraße geboten werden können. Zum anderen ist die Lage längs der Bahnstrecke im Elbtal damit verbunden, dass jegliche Wiederbelebung einer Branche mit Lieferstrecken durch Wohngebiete heute Probleme mit der Genehmigung hätte.

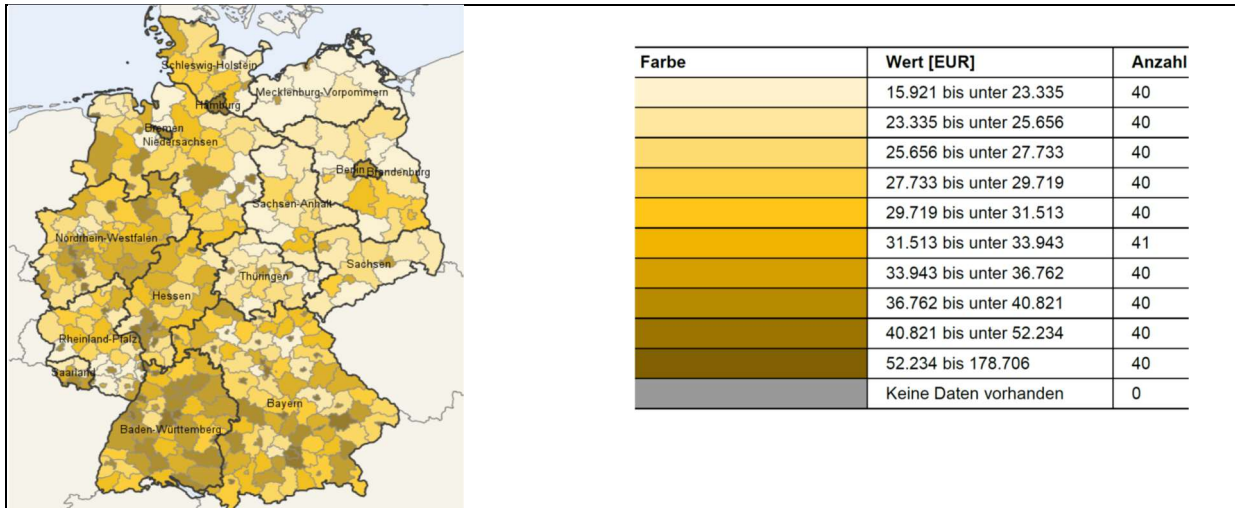
**Es gilt daher, Flächen in den Fokus zu nehmen, die direkt und ohne Belastungen durch Ortsdurchfahrten erschlossen und genutzt werden können. Dabei fällt auf, dass die Potentiale entlang der A17 zwischen Dresden und der Landesgrenze bisher noch ungenutzt blieben.**

Genau an diese Stelle setzt die vorliegende Standorteinordnung an, indem sie darlegt, warum **trotz der vorhandenen Branchen im Elbtal ein größerer, zusammenhängender und vor allem autobahnnaher Standort für innovative Ansiedlungen unverzichtbar ist.**

## Wirtschaftskraft

Die wirtschaftliche Strukturschwäche der ostdeutschen Bundesländer spiegelt sich in deren niedrigen Bruttoinlandsprodukt (BIP) wider. Dieses lag 2016 in Sachsen bei unter 75 % des gesamtdeutschen BIP, wobei der Abstand zu den schwächsten westdeutschen Bundesländern immer noch erheblich ist.

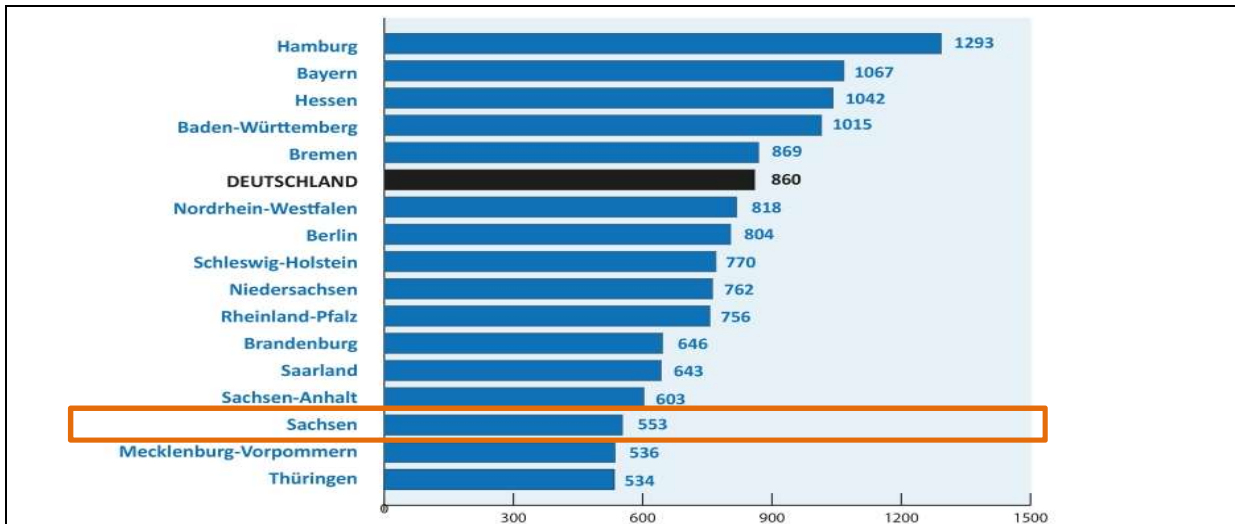
Die Leistungsfähigkeit der regionalen Wirtschaft ist ebenfalls deutlich unterdurchschnittlich. Im Jahr 2016 betrug das BIP des Landkreises SS-OE knapp 22.000 Euro pro Einwohner. Damit belegt der Landkreis Platz 378 von insgesamt 401 Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands (siehe Grafik). Innerhalb Sachsens liegt unser Landkreis auf dem letzten Platz.



Grafik: Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Einwohner, 2016

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2019

Die Steuerkraft der ostdeutschen Bundesländer liegt ebenfalls deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Sachsen belegt hier mit 553 Euro je Einwohner den drittletzten Platz.

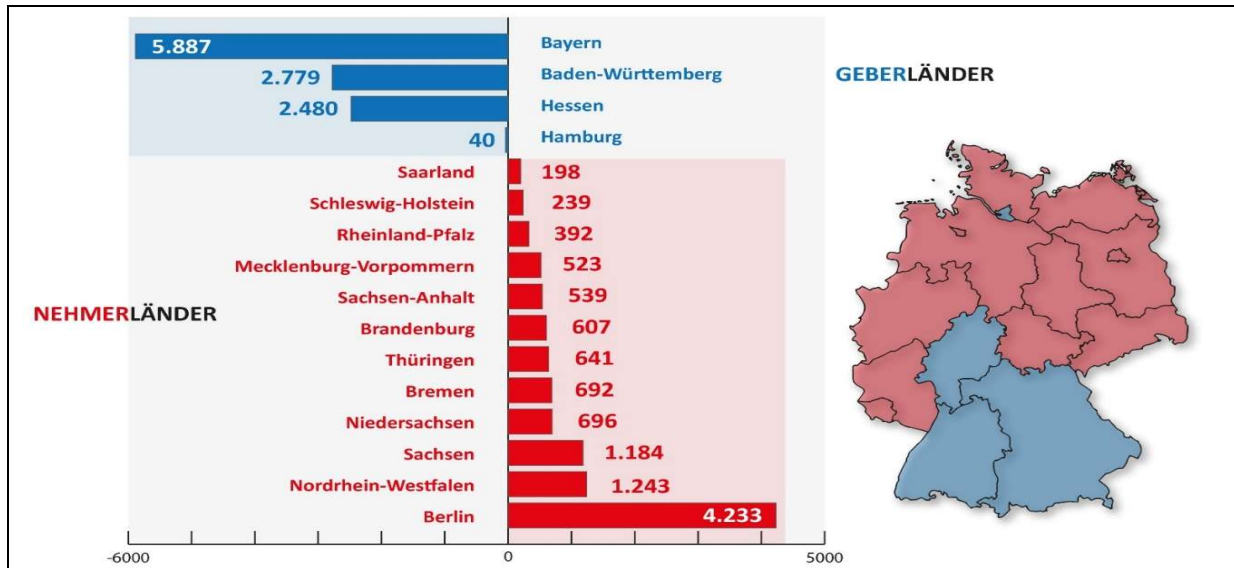


Grafik: Gemeindliche Steuerkraft in Euro/Einwohner, 2016

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2017

Diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben direkte Auswirkungen auf die Haushaltslage des Freistaates. Die Finanzkraft Sachsens reicht nicht aus, die Ausgaben des eigenen Haushalts zu decken. Aktuell liegt die tatsächliche Selbstfinanzierungsrate bei rund 50 %, d. h., rund die Hälfte der Ausgaben werden über Transferleistungen gedeckt.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Mittelfristige Finanzplanung des Freistaates Sachsen 2018-22, Sächs. Staatsministerium der Finanzen, Juni 2018



Grafik: Bundesfinanzausgleich, Ausgleichszahlungen in Mio. EUR Quelle: Bundesministerium für Finanzen, 2018

Mit der Neuordnung des Länderfinanzausgleichs ab dem Jahr 2020 steht Sachsen vor neuen Herausforderungen. Diese werden durch die ungünstigen demografischen Entwicklungen verstärkt. Die Staatsausgaben werden sich bis 2022 auf einen Rekordwert zubewegen und nochmals 2 Mrd. Euro über den 2018er Ausgaben liegen, wobei die Personalausgaben die größte Haushaltsposition ausmachen und die Investitionsausgaben um das Doppelte übersteigen.

Hinzu kommt, dass die nächste EU-Förderperiode (2021 - 27) von Seiten der EU mit geringeren Mitteln ausgestattet wird, bei gleichzeitig reduziertem EU-Kofinanzierungssatz. Folglich müssen für die Abnahme der EU-Mittel deutlich mehr Landesmittel zur Verfügung gestellt werden. Diese Förderbedingungen werden voraussichtlich auch die kommunalen Anteile an den EU-Programmen betreffen.

**Fazit:**

**Um steigende Ausgaben der Haushalte finanzieren zu können und zugleich die Abhängigkeit von Transfersystemen zu reduzieren, müssen Produktivität und Wertschöpfung nachhaltig gesteigert werden.**

**Die Wirtschaftspolitik der Landkreise und Kommunen muss folglich noch konsequenter auf die Ansiedlung wirtschaftsstarker Unternehmen aus zukunftsfähigen Wachstumsbranchen ausgerichtet werden.**

**Die Rahmenbedingungen für EU-Projekte werden sich in der ab 2021 laufenden Förderperiode voraussichtlich deutlich verschlechtern.**

## Arbeitsmarkt / Fachkräftesituation

Die jüngere Geschichte der drei Kommunen des Aktionsraumes ist eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung des oberen Elbtals verbunden. Dies betrifft einerseits den mit der einsetzenden Industrialisierung ab Mitte des 19. Jahrhunderts verbundenen raschen Aufschwung wie auch die Phase der Deindustrialisierung, von der alle drei Kommunen nach 1990 massiv betroffen waren.

Massive Arbeitsplatzverluste im verarbeitenden Gewerbe konnten durch den Ausbau des tertiären Sektors nur teilweise kompensiert werden. Die enormen Abwanderungszahlen der Vergangenheit waren überwiegend arbeitsplatzmotiviert und hatten zur Folge, dass viele gut ausgebildete Arbeitskräfte und deren Familien die Region verließen.

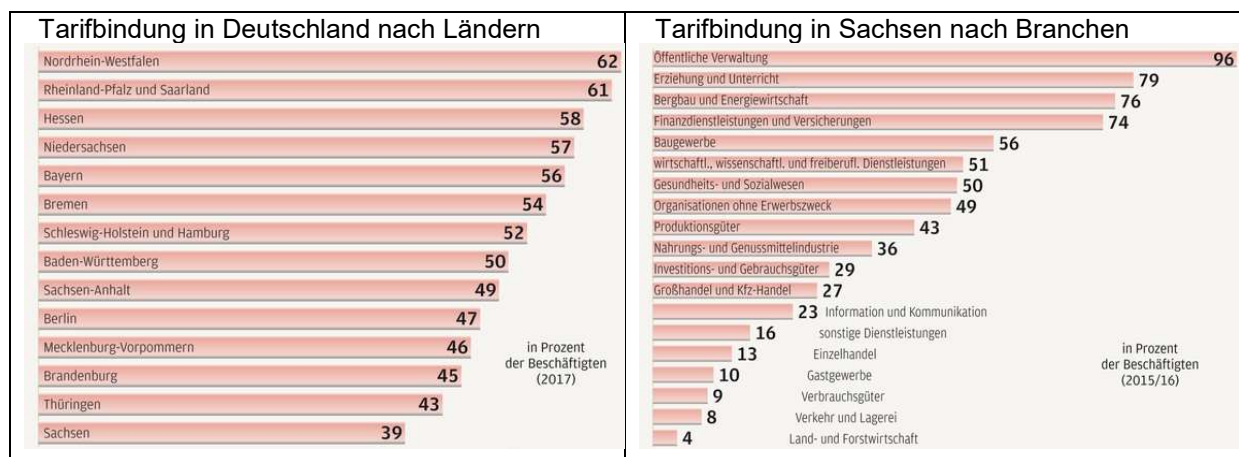
Nach Phasen strukturell bedingt hoher Arbeitslosigkeit, ist die aktuelle Arbeitsmarktsituation durch eine hohe Beschäftigungsquote und eine anhaltend geringe Arbeitslosigkeit gekennzeichnet. Ursächlich sind einerseits die gute konjunkturelle Lage, die einen tatsächlichen Zuwachs an Beschäftigungsverhältnissen mit sich bringt und zum anderen der demografische Wandel, in dessen Folge die Erwerbsbevölkerung abnimmt.

Innerhalb des Arbeitsamtsbezirkes Pirna ist die Lage jedoch differenziert. Die Arbeitslosenquote lag im Mai 2019 bei durchschnittlich 4,3 %, wobei die Spanne von rd. 3 % (Dippoldiswalde) bis über 5 % (Pirna) reicht. Zudem ist der Arbeitsmarkt im Raum Pirna / Sächsische Schweiz überproportional von saisonalen Effekten im Bereich Gastgewerbe/Tourismus geprägt. Die Beschäftigung in diesen Branchen wie auch im stark vertretenen Bereich Gesundheit und Pflege ist von Frauen dominiert, was dazu führt, dass die Frauenarbeitslosigkeit im Agenturbezirk unter der der Männer liegt.

Im Mai 2019 waren im Arbeitsamtsbezirk Pirna rd. 5.500 Menschen arbeitslos gemeldet, davon 1.900 aus dem Bereich SGB III. Weitere 2.600 Personen befinden sich in arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen und werden nicht als arbeitslos erfasst.

Die Strukturbrüche der Nachwendedekade, die damit verbundene hohe Arbeitslosigkeit und der daraus resultierende Druck, Menschen in Arbeit zu bringen, haben dazu geführt, dass der Fokus zunächst auf rasch beschäftigungswirksamen Maßnahmen lag, die vor allem Anreize für Arbeitgeberseite vorsahen. Eine Folge dieser Politik ist die geringe Tarifbindung in den ostdeutschen Bundesländern. In Sachsen unterliegen weniger als 40 % der Beschäftigungsverhältnisse und nur 15 % der Betriebe einer Tarifbindung. Damit ist Sachsen mit Abstand das Schlusslicht aller deutschen Länder.

Verstärkt wird die geringe Tarifbindung durch die sächsische Wirtschaftsstruktur und den hohen Anteil kleiner Unternehmen.



Grafik: Tarifbindung in Deutschland / Sachsen, 2017

Quelle: DGB / WSI, 2018



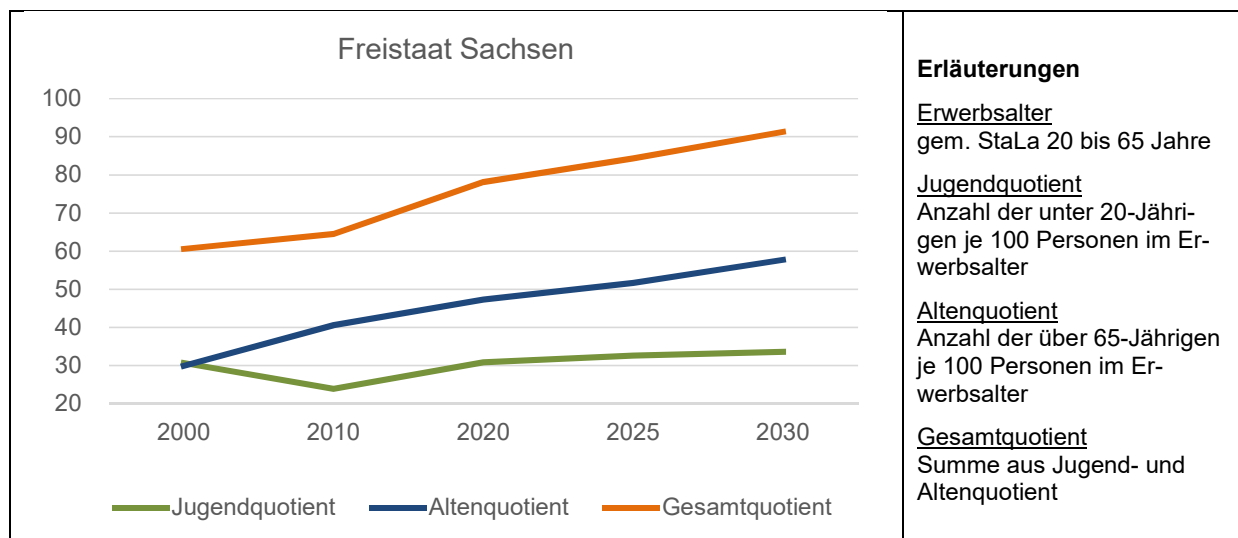
Das hat unmittelbare Auswirkungen auf die Einkommenssituation der Beschäftigten. Die Einbußen gegenüber tarifgebundenen Löhnen werden mit 15 bis 30 % angegeben. Damit verbunden sind ein erhöhter Anteil an Niedriglöhnern und SGB II-Empfängern, sog. „Aufstockern“.

Sekundäreffekte sind Kaufkraftverluste sowie verminderte Steuereinnahmen der Kommunen.

Die Lage am Arbeitsmarkt und das Angebot an Fachkräften werden auch in Zukunft von vielen Einflussfaktoren bestimmt. Ein grundlegender Faktor ist die demografische Entwicklung.

### Demografische Entwicklung bis 2030

In Sachsen ist die Bevölkerungsentwicklung durch Schrumpfung und zunehmende Überalterung geprägt. Für den Arbeitsmarkt bedeutet dies, dass stetig mehr Personen in das Rentenalter eintreten, als junge Menschen das Erwerbsalter erreichen. In der Folge kommt es zu einer fortschreitenden Dezimierung der Erwerbsbevölkerung, verbunden mit einer ungünstigen Verschiebung der Relation von Erwerbs- zur Nichterwerbsbevölkerung, wobei die stetig steigende Lebenserwartung verstärkend wirkt.



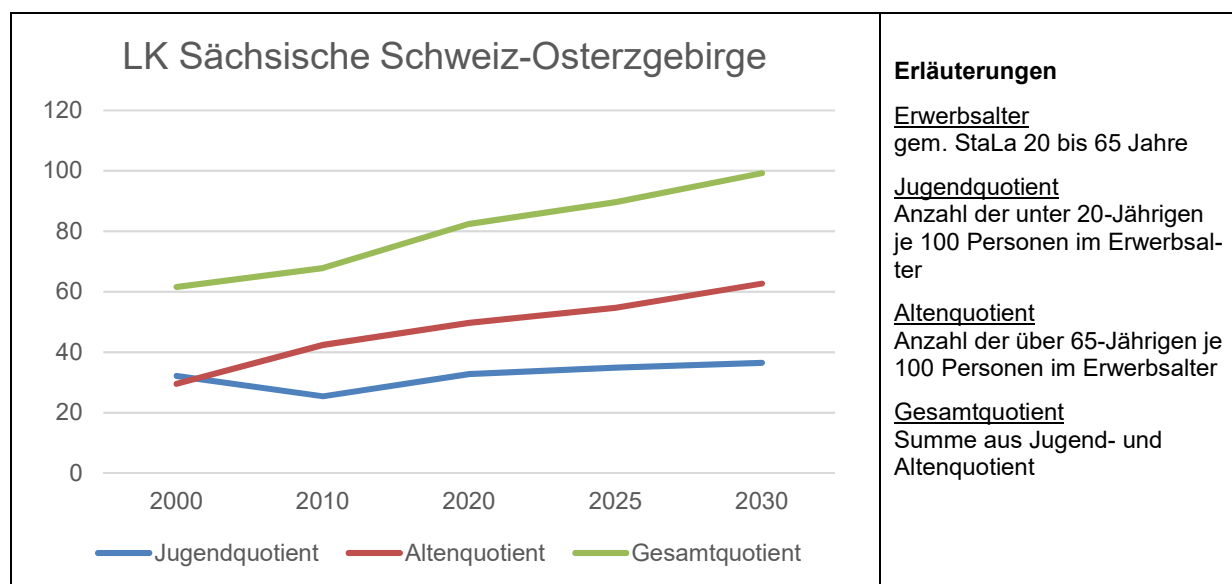
Grafik: Entwicklung von Jugend-, Alten- und Gesamtquotient bis 2030, Freistaat Sachsen

Quelle: StaLa, 2019

In Sachsen entfielen noch im Jahr 2000 auf je 100 Personen im Erwerbsalter etwa 60 Personen im Nichterwerbsalter, wobei die Anteile der unter 20-Jährigen und der über 65-Jährigen in etwa gleich groß waren (s. Grafik).

Aus der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung ist abzuleiten, dass der auch als Abhängigen-Quotient bezeichnete Gesamtquotient weiter ansteigen wird. Im Jahr 2030 werden auf je 100 Erwerbspersonen mehr als 90 Personen im Nichterwerbsalter entfallen. Zugleich kommt es zu einer signifikanten Verschiebung der Anteile Junger und Alter am Gesamt-Quotienten. Gemäß Prognose werden die Jungen im Jahr 2030 nur noch ein Drittel des Gesamt-Quotienten ausmachen, d. h., zwei Drittel der Nichterwerbsbevölkerung sind dann Personen, die aus dem Arbeitsleben bereits ausgeschieden sind und Anspruch auf Altersbezüge haben.

Auf Landkreisebene zeichnet sich ein analoger Verlauf ab; allerdings wird hier das Verhältnis von Personen im Erwerbs- und Nichterwerbsalter bis zum Jahr 2030 sogar bei 1 : 1 liegen, d. h., statistisch muss dann jede Erwerbsperson eine Nichterwerbsperson mitversorgen. Da aber nicht alle Menschen zwischen 20 und 65 Jahren tatsächlich erwerbstätig sind, wird das Verhältnis in der Realität noch ungünstiger ausfallen.



Grafik: Entwicklung von Jugend-, Alten- und Gesamtquotient bis 2030, LK Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Quelle: StaLa, 2019

Die demografisch bedingte Dezimierung der Erwerbsbevölkerung wird in der Region Oberelbe durch Pendelströme und Abwanderungen weiter verstärkt.

Eine gute regionale Verkehrsanbindung begünstigt intensive Verflechtungen mit den Arbeitsplatzzentren der Region und mit der Landeshauptstadt Dresden. Die Pendlerbeziehungen weisen für die Stadt Pirna einen positiven Saldo aus. Insgesamt ist die Region jedoch durch ein erhebliches Pendlerdefizit geprägt. Der Wirtschaftsraum Oberelbe weist ein Pendlerdefizit von rund 8.000 Beschäftigten aus, auf Landkreisebene liegt es bei 19.000 Beschäftigten.

Problematisch für den Fachkräftebedarf ist eine zu hohe Abwanderungsquote junger Absolventen. So wandern z. B. mehr als 40 % der sächsischen Hochschulabsolventen nach erreichtem Abschluss ab, um ihren Berufseinstieg außerhalb Sachsens zu nehmen. Ursächlich sind die guten Einstiegsmöglichkeiten und attraktive Jobperspektiven in den wirtschaftsstarken westlichen Ballungsräumen. Die Abwanderung kann nur teilweise durch Zuwanderungen ausgeglichen werden; es verbleibt ein Defizit von 25 %. Besonders kritisch ist, dass der Anteil der Ingenieure, die nach Studienabschluss Sachsen verlassen, besonders hoch ist.<sup>6</sup>

Ein weiteres Handlungsfeld liegt im Fachkräftenachwuchs. Nach wie vor verlassen zu viele Schüler die Schule ohne (8 %) oder mit einem geringen Abschluss (7 %). Der Bedarf an berufsvorbereitenden und ausbildungsbegleitenden Maßnahmen ist sehr groß.

#### Fazit:

**Um den prognostizierten Fachkräftemangel begegnen zu können, sind arbeitsplatzbedingte Abwanderungen, insbesondere gut ausgebildeter Absolventen, deutlich zu reduzieren. Hierfür ist eine Ausweitung des Angebots an qualifizierten Arbeitsplätzen und eine Verbesserung der Einkommenssituation notwendig.**

**Um die Folgen der demografischen Entwicklung finanzieren zu können, wird es erforderlich sein, die Produktivität pro Erwerbstätigen zu erhöhen. Das erfordert ein Angebot an Arbeitsplätzen in wertschöpfenden Branchen einerseits und eine adäquate Qualifikation der Arbeitskräfte, hier insbesondere des Nachwuchses.**

<sup>6</sup> Fachkräftestrategie 2030 für den Freistaat Sachsen, Sächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Mai 2019

## Industrie- und Gewerbestandorte

Der wirtschaftliche Strukturbruch infolge der Wiedervereinigung führte zur Schließung und Abwicklung zahlreicher Unternehmen, sodass in den Kommunen unter- bzw. ungenutzte Gewerbe- und Industriestandorte entstanden, die das Stadtbild und das Funktionsgefüge der Städte nachhaltig störten.

Ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung lag in der Vergangenheit deshalb in der Nachnutzung und Entwicklung dieser Brachen. Häufig handelt es sich dabei um Areale, die im Zuge der Industrialisierung ab der Mitte des 19. Jahrhunderts, insbesondere entlang der Elbe und ihrer Nebentäler, erschlossen wurden. In vielen Fällen wurden aus den einst isolierten Standorten im Zuge der flächenhaften Ausweitung der Stadtgebiete integrierte, teilweise sogar innerstädtische Lagen.

Zahlreiche Beispiele zeigen, dass die Bemühungen um eine Revitalisierung bzw. Nachnutzung der Flächenpotenziale im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklungsziele erfolgreich waren:

Bezeichnung	Größe	Lage	Zeitraum	Nachnutzung
<b>Stadtgebiet Pirna</b>				
Kunstseide/Glaswerk/ Zellstoffwerk (Westteil)	50 ha	Gewerbeband an der Elbe, innenstadtnah	1995-2004	Industrie- und Gewerbepark „An der Elbe“
Felsenkellerbrauerei	2 ha	Innenstadt	2007	Mischnutzung Wohnen, Einzel- handel, med. Versorgung
Fleischfabrik	2 ha	Randlage Innenstadt	2000	Zwischenbegrünung, potenzieller Wohnstandort
Strömungsmaschinenwerk	9 ha	Sonnenstein	2003-2012	Krankenhaus, Stellflächen, Re- genrückhaltebecken
Glaswerk Copitz	6 ha	Copitz	1995-1997	Neubau Berufsschulzentrum
Backwarenkombinat	7 ha	Copitz	2007	Gewerbegebiet „Copitz Nord“
Altes Klärwerk	5 ha	Birkwitz	2011/2014	Renaturierung, Solarpark
Altstandort Fahrzeugelekt- rik	3 ha	Copitz	2007	Mischnutzung, (Landschaftspark „Wesenitzau“)
<b>Stadtgebiet Heidenau</b>				
Mitteldeutsche Druckan- stalt	1 ha	Innenstadt		individuelles Wohnen
Teerpappe Produktion	1 ha	Stadtzentrum		Einkaufszentrum, Stellplätze
Baubetrieb Demmler	1 ha	Stadtzentrum		Marktplatz / Stadthaus
<b>Stadtgebiet Dohna</b>				
Dohna Chemie	6 ha	Stadtzentrum, Tallage	2015-19	2 ha PV Anlage auf Halde 3 ha Altlastensanierung, Gewerbe 1 ha Verbleib als Halde
Papierfabrik Dohna	4 ha	Müglitztal	2005-2019	1 ha PV Anlage 2 ha gewerbliche Nutzung, 1 ha Brache
Papierfabrik Köttewitz	1 ha	Köttewitz, Tallage	2002	1 ha renaturiert

Tabelle: Beispiele der Brachflächenrevitalisierung (Auswahl) Quelle: Stadtverwaltungen Pirna, Heidenau und Dohna, Juni 2019

### Fazit:

**Ehemalige Industriestandorte sind wichtige Flächenpotenziale, die im Zuge der gesamtstädtischen Entwicklung einer Neu- oder Wiedernutzung zugeführt werden. Ziel ist es, standortspezifische Nachnutzungen zu ermöglichen, die den aktuellen, gegenüber der Entstehungszeit oft signifikant geänderten Rahmenbedingungen der jeweiligen Standorte und ihres Umfeldes gerecht werden. Entwicklungsabsichten sind in gesamtstädtischen Rahmenplanungen verankert.**

## Verkehrsinfrastruktur

Die Hauptverkehrsachsen von Straße und Schiene verlaufen traditionell im Elbtal sowie in deren Nebentälern. Das hohe Verkehrsaufkommen auf den Staats- und Bundesstraßen führte in der Vergangenheit zu deren Überlastung. Der Bau der stadtnahen Variante der A17, einschließlich des Autobahnzubringers (B172a), hat bereits zu einer spürbaren Entlastung des Elbtals geführt. Die Fertigstellung der Südumfahrung Pirna sowie der Verbindung zwischen A17 und A4 wird die regionale Anbindung des Aktionsraumes und die Erschließung bislang verkehrstechnisch ungünstig gelegener Teile des östlichen Landkreises deutlich verbessern.

Der ÖPNV ist auf die Kernstädte und die Bedarfe des Schülerverkehrs ausgerichtet. Für ländliche Ortsteile und periphere Stadtgebiete bedeutet dies ein Unterversorgung, insbesondere an den Wochenenden und während der Ferien. Dies trifft in besonderem Maße auf die ländlichen Ortsteile der drei Kommunen des Aktionsraumes zu.

Außerhalb der Kernstädte fehlen zudem häufig Nebenanlagen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr, sodass die Rahmenbedingungen für den nicht motorisierten Individualverkehr ebenfalls ungünstig sind.

Im Areal des geplanten IPO wurden mit dem Bau der A17 / B172a bereits große Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur realisiert. Deren Wirksamkeit wird mit der Anbindung über die im Bau befindliche Südumfahrung Pirna weiter erhöht.

### Fazit:

**Der Nachholbedarf des Landkreises hinsichtlich der Wiederbelebung eines starken industriellen Standbeins ist nicht zu übersehen. Er ist nicht nur zur Wahrung/ Erhöhung des privaten Wohlstandes der Einwohner, sondern und vor allem zur nachhaltigen Absicherung der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Haushalte unserer drei Kommunen und des Landkreises erforderlich.**

**Es gilt dabei, Flächen in den Fokus zu nehmen, die attraktiv für Investoren sind und direkt und ohne Belastungen der Ortsdurchfahrten erschlossen und genutzt werden können. Dabei fällt auf, dass die Potentiale entlang der A17 zwischen Dresden und der Landesgrenze bisher noch ungenutzt blieben. Hierbei kommt unseren drei Kommunen innerhalb des Landkreises eine besondere Verantwortung zu, da sie entlang dieser Verkehrsachse gelegen sind und nicht durch einen hohen Anteil an Schutzgebieten geprägt sind, wie das Hinterland.**

**Genau an diese Stelle setzt die vorliegende Standorteinordnung an, indem sie darlegt, warum trotz der vorhandenen Brachen im Elbtal ein größerer, zusammenhängender und vor allem autobahnnaher Standort für innovative Ansiedlungen unverzichtbar ist.**

## **Regionale Standorteinordnung Teil II:**

im Wirkungsbereich des interkommunalen Aktionsraumes  
Dohna-Heidenau-Pirna zur Stärkung des Mittelbereiches Pirna

# **Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz Chancen, Bedarfe und Empfehlungen**

Auftraggeber: **Stadt Dohna, Stadt Heidenau, Stadt Pirna**  
vertreten durch Stadtverwaltung Pirna, Am Markt 1-2, 01796 Pirna

in Begleitung  
durch: **Verbandsgeschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes  
Oberes Elbtal/Osterzgebirge**  
Meißner Straße 2, 01445 Radebeul

Auftragnehmer: **Kaspartz – Kuhlmann GmbH** - Architektur- und Ingenieurbüro  
02681 Schirgiswalde-Kirschau, Schirgiswalder Str. 30  
Tel.: 03592 / 500 515, Fax: 03592 / 500 516  
www.kaspartz.de, Email: post@kaspartz.de

**Stand: 24.06.2019**



Die vorliegende Studie wurde als Maßnahme nach  
FR-Regio durch das Sächsische Staatsministerium  
des Innern gefördert.

# Inhaltsverzeichnis

<b><u>1</u></b>	<b><u>EINLEITUNG</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1	Einführung und Zielsetzung	4
1.2	Ausgangssituation	8
1.3	Betrachtungsraum	9
1.4	Verfahren/ Ablauf	10
<b><u>2</u></b>	<b><u>CHANCEN DES WIRTSCHAFTSRAUMES (SWOT) OHNE NEUEN ZENTRALEN ANSIEDLUNGSSTANDORT IPO</u></b>	<b><u>11</u></b>
2.1	Industrie- und Gewerbestandorte	13
2.2	Branchen	15
2.3	Verkehrsbeziehungen	16
2.4	Arbeitsmarkt / Arbeitskräfte	17
2.5	Bewertung der SWOT (Status quo)	18
<b><u>3</u></b>	<b><u>BEDARFE UND BEFRAGUNG WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG</u></b>	<b><u>19</u></b>
3.1	Fragebogen	19
3.2	Auswertung der Fragebögen	21
3.3	Fazit Befragung Wirtschaftsförderung	23
<b><u>4</u></b>	<b><u>FLÄCHENBESTAND UND ANSIEDLUNGSPOTENZIAL</u></b>	<b><u>25</u></b>
4.1	Kriterien für Entwicklungspotenziale	29
4.2	Bewertung des Entwicklungspotenzials	32
4.3	Ergebnis der Bewertung	33
<b><u>5</u></b>	<b><u>CHANCEN DES WIRTSCHAFTSRAUMES (SWOT) MIT NEUEM ZENTRALEM ANSIEDLUNGSSTANDORT IPO</u></b>	<b><u>40</u></b>
5.1	Industrie- und Gewerbestandorte	41
5.2	Branchen	42
5.3	Verkehrsbeziehungen	43
5.4	Arbeitsmarkt / Arbeitskräfte	44
5.5	Ergebnis der SWOT (mit neuem Ansiedlungsstandort)	45
<b><u>6</u></b>	<b><u>FAZIT UND EMPFEHLUNGEN</u></b>	<b><u>46</u></b>
<b><u>7</u></b>	<b><u>ANHANG</u></b>	<b><u>49</u></b>
7.1	Literatur/ Quellen	49
7.2	Abbildungsverzeichnis	50



**REGISTER:****1. Pläne:**

- **Plan 1: Übersicht Wirtschaftsraum Oberelbe M 1: 200.000**
- **Plan 2: Gewerbeflächenbestand und Wirtschaftsachse im Wirtschaftsraum Oberelbe M 1: 200.000**
- **Plan 3: Restriktionen durch naturschutz- und wasserrechtliche Festsetzungen M 1:200.000**

**2. SWOT-Tabellen (Status quo)**

- **Verkehrsbeziehungen (Status quo)**
- **Industrie- und Gewerbestandorte (Status quo)**
- **Branchen (Status quo)**
- **Arbeitsmarkt/Arbeitskräfte (Status quo)**

**3. Fragebögen zur Facheinschätzung Wirtschaftsförderer 21.04.2019**

- **Amt für Wirtschaftsförderung Dresden**
- **Handwerkskammer Dresden**
- **Industrie- und Handelskammer Dresden**
- **Stabsstelle Wirtschaftsförderung Landkreis Sächsische Schweiz –Osterzgebirge**
- **Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH**
- **Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH**

**4. Flächenangebote und Ansiedlungspotenziale**

- **Prüfschema: Analyse und Bewertung des Ansiedlungspotenzials von Gewerbeflächen**
- **Tabelle: Analyse und Bewertung des Ansiedlungspotenzials**
- **Plan 4: Bestand und Potenzial an Industrie- und Gewerbeflächen im Wirtschaftsraum Oberelbe M 1: 50.000**

**5. SWOT-Tabellen (mit IndustriePark Oberelbe/ Wirtschaftsachse)**

- **Verkehrsbeziehungen**
- **Industrie- und Gewerbestandorte**
- **Branchen**
- **Arbeitsmarkt/Arbeitskräfte**

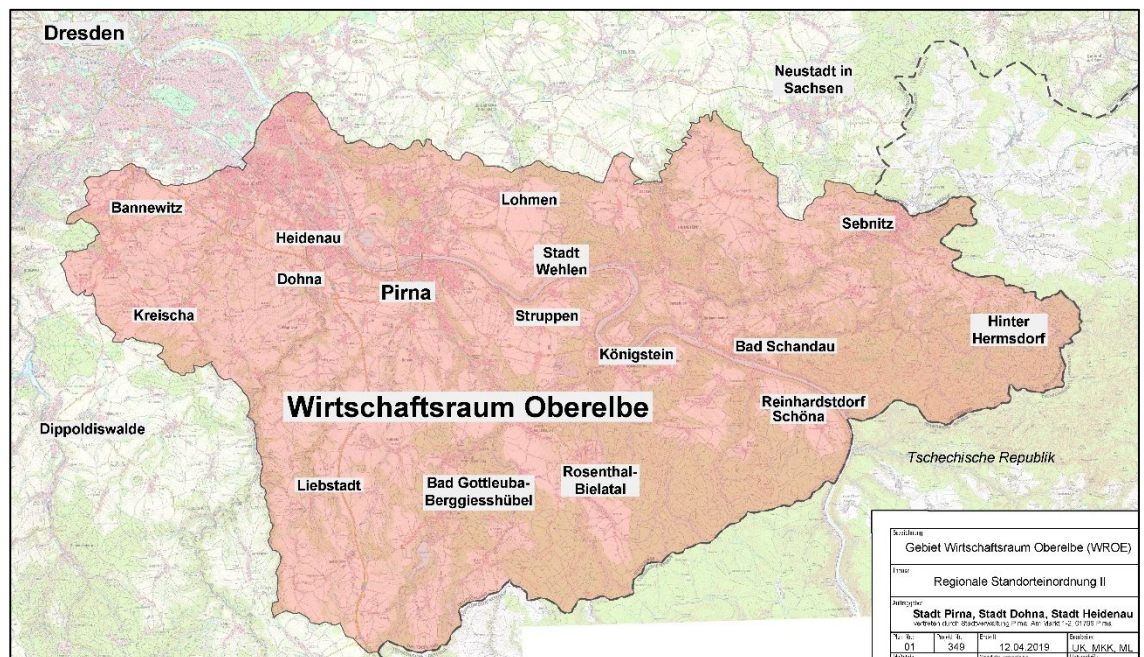
# 1 Einleitung

## 1.1 Einführung und Zielsetzung

### Einführung Wirtschaftsraum

Der Wirtschaftsraum Oberelbe bildet sich aus 22 Kommunen und den südlichen Stadtteilen von Dresden, die sich entlang der Oberelbe erstrecken, zwischen Nationalpark Sächsische Schweiz und östlichem Erzgebirgsvorland.

In der **'Regionalen Standorteinordnung Teil I'** [1] wurden im Zeitraum November 2017 bis April 2018 die Grundlagen und Analysen des Wirtschaftsraumes zusammengestellt und neben Raumanalysen (u.a. Gewerbeflächen und Branchen im Bestand) auch Strukturanalysen (u.a. Branchen, Arbeitskräfte, Pendler) erbracht. Diesem ersten Teil liegt sowohl eine Umfrage unter den 23 Kommunen u.a. zu Gewerbe und Branchen zugrunde als auch mehrere Abstimmungstermine und Ortsbegehungen.



### Plan 1

Abb. 1: Übersicht Wirtschaftsraum Oberelbe (Original im Anhang)

### Wirtschaftsachse Dresden- Sächsische Schweiz

Die Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz wird heute im Wesentlichen von den Gewerbestandorten in Dresden, Pirna, Heidenau und Dohna sowie, etwas davon abgesetzt, in Königstein definiert. Diese Standorte reihen sich wie eine Perlenkette entlang der Elbe und der B172 auf, die beide als Wasser- und Landverbindung das Elbtal industriell-gewerblich geprägt haben. **Als zentrale Achse stellt sie den Kern der Verdichtung des produzierenden Gewerbes für den gesamten Wirtschaftsraum Oberelbe dar.**

Mit dem Bau der Autobahn Dresden-Prag und der B172 a sowie der derzeit in Bau befindlichen Südumfahrung Pirna erhielt und erhält die Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz neue, leistungsstarke Lebensadern, die für schnelle Verbindungen und effiziente Anbindungen die Grundvoraussetzungen darstellen.



Plan 2

Abb. 2: Übersicht Wirtschaftsachse (Original im Anhang)

Grundlagen zum Plan sind der Standorteinordnung Teil I zu entnehmen.

**Keine flächige Ausdehnung von Industrie und Gewerbe über den Wirtschaftsraum**

Eine flächige industriell-gewerbliche Erschließung des Wirtschaftsraumes Oberelbe bietet sich aus unterschiedlichen Gründen nicht an:

- geringe Flächenpotenziale im Wirtschaftsraum durch den hohen Anteil von Flächen mit Restriktionen seitens Natur- und Landschaftsschutz, Hochwasserschutz und Tourismusschwerpunkten
- Wirtschaftliche Ausrichtung von Kommunen auf Kureinrichtungen und Klinikbetriebe
- Mangelnde verkehrstechnische Erschließungen von Teilen des Wirtschaftsraumes

Der o.g. Wirtschaftsachse kommt vor diesem Hintergrund eine zentrale Bedeutung für die ausgewogene Entwicklung des gesamten Wirtschaftsraumes zu.

**IndustriePark Oberelbe IPO**

In diesem Wirtschaftsraum strebt der interkommunale Aktionsraum aus den Kommunen Dohna, Heidenau und Pirna an, ein gemeinsames Industrie- und Gewerbegebiet am Feistenberg mit ca. 140 ha brutto Ansiedlungsflächen zu entwickeln: den IndustriePark Oberelbe (IPO). Ziel der Kommunen ist es, einen modernen Technologiestandort südöstlich von Dresden zu schaffen.



Bislang konnte die Stadt Pirna u.a. aufgrund einer fehlenden guten verkehrlichen Erschließung und des Mangels an geeigneten großen Angebotsflächen ihre mittelzentrale Funktion als Wirtschaftsstandort nicht ausreichend wahrnehmen. Mit der Entwicklung des IPO sollen regionale wie überregionale Bedarfe für Industrie- und Gewerbebetriebe gedeckt werden.

Mit insgesamt 140 ha Bruttoansiedlungsflächen soll dem kommunalen Aktionsraum Dohna-Heidenau-Pirna die Möglichkeit gegeben werden, zum einen Industrieansiedlungen vorzunehmen, die großflächig im gesamten Wirtschaftsraum nicht möglich sind und zum anderen regionalen Bestandsunternehmen Entwicklungsperspektiven ohne Abwanderung zu bieten.

### Aufgabenstellung Standort- einordnung Teil II

In der vorliegenden regionalen Standorteinordnung ist auf den oben benannten Grundlagen und Bestandsermittlungen aufzubauen. Für den gesamten Wirtschaftsraum sind sowohl die Risiken und Schwächen als auch die Stärken und Chancen im Rahmen einer zukünftigen Entwicklung zunächst ohne einen neuen, zentralen Ansiedlungsstandort auszuloten. Anschließend soll die die Entwicklung, angepasst an die Bedarfe und mit dem IndustriePark Oberelbe IPO als zentralem Entwicklungsstandort im Vergleich dazu betrachtet werden. Es sind erforderlich:

### Chancen

- **SWOT-Analyse auf der Basis des Ist-Zustandes:** Aufzeigen der bestehenden Risiken und Schwächen, der Stärken und Potenziale im Wirtschaftsraum sowie der Ziele der Akteure.

### Bedarfe

Betrachtet werden die wesentlichen Industrie- und Gewerbebestandorte, Branchen, Verkehrsbeziehungen, Arbeitsmarkt/ Arbeitskräfte.

### Empfehlungen

- **Bedarfsbetrachtung:** Abschätzung von Ansiedlungsbedarfen im Wirtschaftsraum in Rückkoppelung mit der Wirtschaftsförderung des Freistaates Sachsen, der Stadt Dresden, dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, der Industrie- und Handelskammer Dresden und Vertretern der regionalen Wirtschaftskerne

- Betrachtung der **Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung** aus dem vorhandenen Bestand an Gewerbe- oder Industrieflächen

- **SWOT-Analyse auf der Basis der Entwicklung des IndustrieParks Oberelbe inkl. Synergieeffekte:** Aufzeigen der bestehenden Risiken und Schwächen sowie der Stärken und Potenziale im Wirtschaftsraum durch die Erschließung eines neuen Ansiedlungsstandortes. Betrachtet werden hierzu ebenfalls die wesentlichen Industrie- und Gewerbebestandorte, sowie die Branchen, Verkehrsbeziehungen, Arbeitsmarkt/ Arbeitskräfte, nun aber jeweils unter der Maßgabe, dass der zentrale Ansiedlungsstandort IPO realisiert wird.

- **Entwicklungsempfehlungen** für die Achse Dresden – Sächsische Schweiz

### Ziele Standort- einordnung Teil II

Mit der Regionalen Standorteinordnung Teil II sollen im Wirtschaftsraum Entwicklungsschwerpunkte aufgezeigt und Handlungsempfehlungen abgestimmt werden. Insbesondere die aktuellen Fragestellungen zur wirtschaftlichen Gesamtentwicklung stehen dabei im Focus:

- Welche **Synergien** ergeben sich durch einen modernen Technologiestandort für den Wirtschaftsraum?

- Welche Bedeutung hat der IPO-Standort am Feistenberg für die Entwicklung der **Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz**?

- Welche **Ansiedlungsbedarfe** bestehen und welche **Branchen** kommen in Frage?

- Welche **Entwicklungserfordernisse** bestehen auf der Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz für den Wirtschaftsraum Oberelbe?

**Projekt-  
begleitende  
Arbeitsgruppe**

Diese Fragestellungen zur regionalen Entwicklung wurden im Rahmen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe, bestehend aus den kommunalen Vertretern, dem Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge, Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal-Osterzgebirge, Vertretern der Landeshauptstadt Dresden sowie regionalen Akteuren, auf Basis der Grundlagen und Analysen der Standorteinordnung diskutiert.

**Schwerpunkt  
industrieller  
Sektor**

Um eine vergleichende Einordnung im Wirtschaftsraum zu erhalten, wurden in der Standorteinordnung Teil I [1] im Kap. 2.1 die strukturbestimmenden Branchen aller Sektoren in den Kommunen betrachtet.

Auch die vorliegende Regionale Standorteinordnung Teil II ist ausschließlich auf die Beachtung des Sekundärsektors, also des 'industriellen Sektors' ausgerichtet. Dies beinhaltet in erster Linie das produzierende Gewerbe, die Industrie und das Handwerk. Charakteristisch für diesen Sektor sind die Weiterverarbeitung von Gütern sowie ein material- und kapitalintensiver Produktionsprozess. Entsprechend der 'Statistischen Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft' (NACE) [2] wird hier insbesondere der Abschnitt C – Verarbeitendes Gewerbe – beachtet.

## 1.2 Ausgangssituation

### wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftsstandorte der Landeshauptstadt Dresden sowie der nördlich, westlich und südwestlich davon gelegenen Kommunen entlang der Elbe haben sich in der Vergangenheit aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage und der geringen landschaftlichen Konfliktpotenziale (z.B. Klipphausen, Kesselsdorf, Radeberg, Rossendorf) umfangreich in der Ansiedelung von Industrie- und Gewerbeunternehmen entwickelt. Mit dem Bau der BAB A 17 und der günstigen Anbindung des Wirtschaftsraumes um Pirna über die B 172 a verbesserten sich die Standortpotenziale im südöstlichen Raum von Dresden. Diese Veränderungen werden durch die zurzeit in Realisierung befindlichen Südumfahrung Pirna weiter forciert. Die verkehrstechnische Entwicklung bedeutet u.a. eine Standortverbesserung der eingeschränkten wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Region, insbesondere der Gemeinden in und um die Nationalparkregion und das Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz.

### Achse Dresden – Sächsische Schweiz

Neben den Bestrebungen der drei Städte Dohna, Heidenau und Pirna zur Schaffung von neuen Ansiedlungsflächen hat sich auch die Stadt Königstein zur Erweiterung ihres bestehenden Wirtschaftsstandortes in Leupoldishain entschieden. Die Wirtschaftsachse Dresden - Sächsische Schweiz bekommt damit von Dresden aus gesehen über Dohna, Heidenau und Pirna bis nach Königstein eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Wirtschaftskraft im gesamten Wirtschaftsraum Oberelbe.

Im Wirtschaftsraum Oberelbe sind weitere Kommunen in ihrer Industrie- und Gewerbeentwicklung gehemmt, da Restriktionen (u.a. aufgrund von Schutzgebieten nach Umweltrecht) keine oder nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Unternehmen im Produzierenden Gewerbe bewirken.

### 'verfügbare Industrie- und Gewerbeflächen' > 5ha

In der Standorteinordnung Teil I wurden die im Wirtschaftsraum verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen > 5 ha mittels Zuarbeiten der Kommunen und Ortsbefahrungen zusammengestellt. Im Ergebnis existierten an drei Standorten (Dresden Leuben, Lohmen und Pirna Copitz) zusammen noch 28,8 ha Gewerbeflächen, wobei davon allerdings nur rund 16 ha als 'unverbaut ohne Bestandsgebäude mit Teilnutzungen' gelten können [1].

**Für eine Industrieansiedlung sind keine Flächen im Wirtschaftsraum verfügbar.**

### 'Brachen' > 3ha

Ebenso wurden im Rahmen der Standorteinordnung Teil I die Brachen (Benennung durch die Kommunen) zusammengestellt und mittels Ortsbefahrungen zusätzliche Informationen (z.B. über aktuelle Teilnutzungen, angrenzende Bebauung sowie Erschließung) ergänzt.

Im Ergebnis konnten im April 2018 an vier Altstandorten nutzbare Brachen mit einer Fläche von insgesamt rund 30 ha für eine Gewerbeansiedlung dargestellt werden.

Für eine Industrieansiedlung ist lediglich die Fläche der Wismut in Königstein-Leupoldishain in einer Nachnutzung der bestehenden Industrienutzung der Wismut GmbH geeignet, die mit Stand 2018 noch mit 41 ha von der Kommune angegeben war. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die in Arbeit befindliche Machbarkeitsstudie für die Nachnutzung des ehemaligen Wismut-Geländes zeigt aufgrund der Anforderungen seitens des Natur- und Landschaftsschutzes ein deutlich kleineres, nahezu halbiertes Entwicklungspotenzial auf. Aktuelle Analysen für diese potenziellen Industrieflächen weisen darauf hin, dass die in Anspruch zu nehmenden Flächen deutlich kleiner sein werden, als die bislang ausgewiesenen 41 ha. Es ist von einer Halbierung des Flächenpotenzials auszugehen.



## Aktualisierung verfügbare Flächen

In der vorliegenden Standorteinordnung Teil II erfolgt eine Aktualisierung der verfügbaren Ansiedlungsflächen, die in der Standorteinordnung Teil I ermittelt und kurz bewertet wurden, da sich seit Mitte 2018 die verfügbaren Flächen durch Inanspruchnahmen bzw. Vermarktung zum Teil deutlich verändert haben.

## 1.3 Betrachtungsraum

### Wirtschaftsraum Oberelbe

Die kausale Herleitung und Beschränkung des Betrachtungsraumes findet sich in der Standorteinordnung Teil I [1]. Betrachtungen der Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz sind im nachfolgenden Kapitel zu finden.

### 23 beteiligte Kommunen

Zum engeren Betrachtungsraum der Regionalen Standorteinordnung zählt ein Gebiet von rund 800 km<sup>2</sup> beiderseits der Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz. Neben den Gemeinden des Nationalparks Sächsische Schweiz werden die unmittelbar an den Aktionsraum Dohna/Heidenau/Pirna angrenzenden Kommunen betrachtet. Diese werden ergänzt um die am südlichen Abschnitt der A 17 gelegenen Gemeinden (vgl. Abbildung).

Diese sind Bad Gottleuba-Berggießhübel, Bad Schandau, Bahretal, Bannowitz, Dohma, Dohna, Dresden-Südost (mit den Stadtteilen Lockwitz, Kleinschachwitz, Hosterwitz/Pillnitz, Laubegast, Großschachwitz, Leuben, Niedersedlitz, Prohlis-Süd, Prohlis-Nord), Gohrisch, Heidenau, Hohnstein, Königstein/ Sächs.Schweiz, Kreischa, Liebstadt, Lohmen, Müglitztal, Pirna, Rathen, Rathmannsdorf, Reinhardtsdorf-Schöna, Rosenthal-Bielatal, Sebnitz, Stadt Wehlen und Struppen.

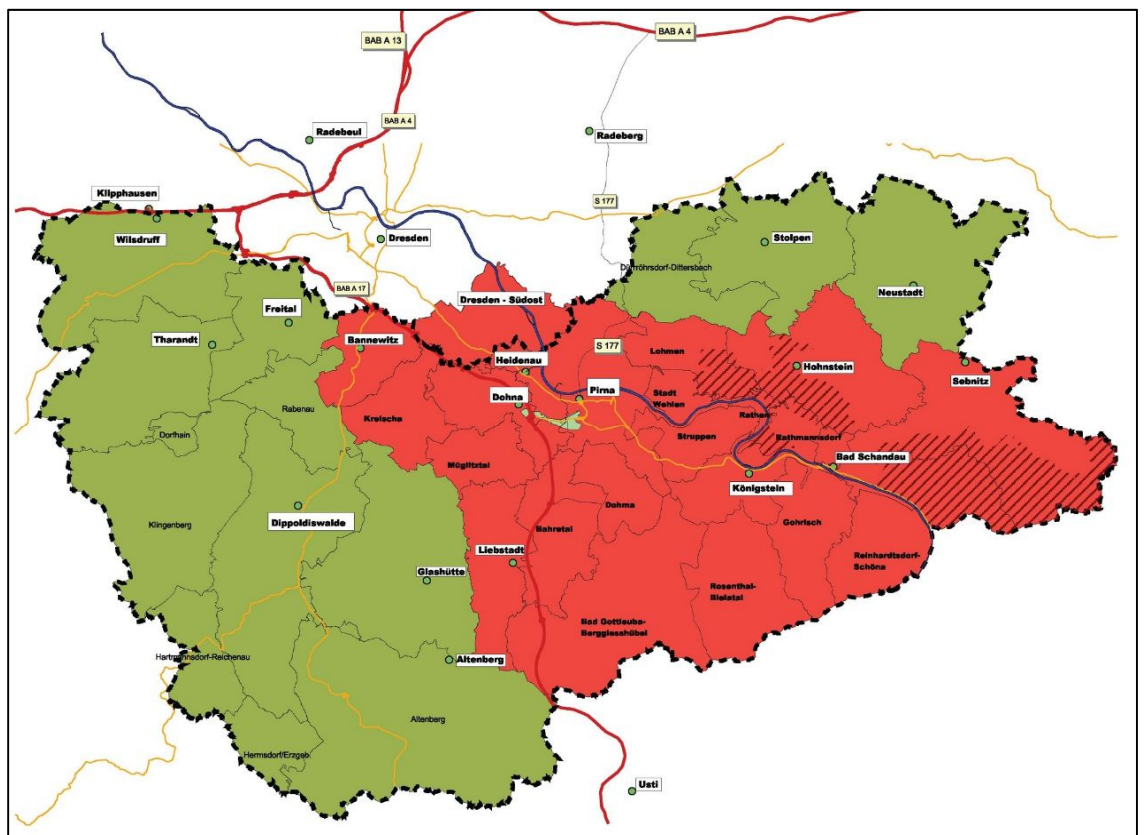


Abb. 3: Überblick über die Lage des Wirtschaftsraums Oberelbe (rot markiert) innerhalb des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bzw. zur Landeshauptstadt Dresden

## 1.4 Verfahren/ Ablauf

<b>Dialog der Kommunen</b>	Aufbauend auf den Ergebnissen der Standorteinordnung Teil I, die neben den Grundlagenermittlungen und Analysen einen umfassenden Katalog der in der Region vorhandenen und potenziellen Entwicklungsstandorte enthält, wurde der Dialog mit den beteiligten Kommunen fortgesetzt. Eine Bürgermeisterkonferenz am 03.09.2018 war der Auftakt für die Regionale Standorteinordnung der Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz. Die Entwicklungspotenziale und die Wirtschaftsschwerpunkte waren Themen der Konferenz.
<b>Arbeitsgruppe</b>	<p>Im Ergebnis der Beratungen bildete sich eine Arbeitsgruppe aus Bürgermeistern, Vertretern der Regionalplanung, des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, der Stadtverwaltungen Dresden und Pirna sowie der Wirtschaftsförderung des Freistaates Sachsen.</p> <p>Im Rahmen dieser Arbeitsgruppe wurden zum einen die Bedarfe für die Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz beraten und zum anderen die Chancen/ Risiken sowie die Stärken/ Schwächen des Wirtschaftsraumes Oberelbe erörtert. Die Arbeitsgruppe traf sich u. a. am 26.11.2018. Die Ergebnisse der Regionalen Standorteinordnung können im Rahmen einer Regionalkonferenz vorgestellt und erörtert werden.</p>
<b>Wirtschaftsfördererumfrage</b>	Zur Abschätzung der Erfordernisse einer gezielten Wirtschaftsentwicklung im Betrachtungsraum wurden die für die Wirtschaftsförderung bedeutsamen Akteure über eine schriftliche Umfrage einbezogen. Dies sind:
<b>Einbezogene Akteure</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH, 01309 Dresden</li> <li>• Stabsstelle Wirtschaftsförderung Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, 01796 Pirna</li> <li>• Amt für Wirtschaftsförderung Landeshauptstadt Dresden, 01067 Dresden</li> <li>• Industrie- und Handelskammer Dresden, 01239 Dresden</li> <li>• Handwerkskammer Dresden, 01099 Dresden</li> <li>• Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH, 01796 Pirna</li> </ul>
<b>Umfragebögen</b>	Die ausgefüllten Fragebögen befinden sich im Anhang. Die Umfrageergebnisse flossen in die jeweiligen Analysen in den folgenden Kapiteln ein.
<b>Analysen verfügbarer/ alternativer/ potenzieller Standorte</b>	<p>Die zur Standorteinordnung Teil I erfolgten Begehungen und Betrachtungen der einzelnen Entwicklungsstandorte und Branchen im Wirtschaftsraum wurden im Teil II aktualisiert.</p> <p>Das Aufzeigen der Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Branchen sowie die Betrachtung der städtebaulichen Einordnung und der Entwicklungshemmnisse stellen eine wichtige Grundlage für die regionale Zusammenstellung der vernetzten Flächenpotenziale dar.</p>
<b>Bürgerinteresse</b>	Die Beteiligungsprozesse zur Entwicklung des Ansiedlungsstandortes IndustriePark Oberelbe zeigten, dass die öffentliche Wahrnehmung vorhandener Gewerbe- und Industrieflächen sowie bestehender Branchen sehr groß ist. Die Kenntnisse zu Entwicklungsmöglichkeiten, gesetzlichen Einschränkungen oder angrenzende Schutzwürdigkeit liegen jedoch nicht differenziert vor bzw. sind nicht öffentlich bekannt. Mit der Regionalen Standorteinordnung Teil II werden die erforderlichen Informationen zusammengetragen, um die Diskussionen zu einer vernetzten, wirtschaftlichen Entwicklung in der Region sachlich zu untersetzen.

## 2 Chancen des Wirtschaftsraumes (SWOT) ohne neuen zentralen Ansiedlungsstandort IPO

<b>Chancen für den Mittelbereich Pirna</b>	<p>Die Betrachtung der Chancen aus regionalplanerischer Sicht soll verdeutlichen, welche Entwicklungstendenzen und Synergien sich für die Region, insbesondere den Mittelbereich Pirna, ergeben. Und zwar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zum einen in der Betrachtung ohne die Entwicklung eines industriell-gewerblichen Großstandortes und</li> <li>▪ zum anderen durch die Entwicklung des IndustriePark Oberelbe zwischen Pirna und Dohna (vgl. Kap. 5).</li> </ul>
<b>SWOT</b>	<p>Das Aufzeigen von Chancen ist ohne die zeitgleiche Betrachtungen von Risiken nicht ausgewogen. Daher wird im Folgenden eine SWOT<sup>2</sup> (Stärken-Schwächen-/Chancen-Risikoanalyse) für verschiedene Wirtschaftsfaktoren aufgestellt, in der die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken des Wirtschaftsraumes Oberelbe dargelegt sind.</p>
<b>Stärken-Schwächen-Analyse zum Status quo</b>	<p>Die nachfolgende tabellarische Darstellung der Stärken-Schwächen-Analysen des Wirtschaftsraumes beziehen sich in Ihrer Betrachtung auf die derzeitige Situation. Also <b>ohne die zukünftigen Entwicklung des IndustriePark Oberelbe</b> bei Pirna und ohne die Entwicklung der Wirtschaftsachse Oberelbe mit den geplanten Entwicklungsgebieten IPO und Leupoldshain II in Königstein. Sie stellt quasi den Status quo hinsichtlich der gewählten Wirtschaftsfaktoren dar.</p>
<b>Chancen und Risiken der Region ohne IPO</b>	<p>Im nächsten Schritt werden zuerst die Chancen und Risiken der Region dargestellt, die sich aus den ermittelten Stärken und Schwächen ergeben, <b>ohne</b> Betrachtung des geplanten IndustrieParks Oberelbe. Diese Betrachtung erfolgt in Kapitel 2.</p>
<b>Wirtschaftsfaktoren</b>	<p>Die Stärken-Schwächen-Analyse wird getrennt für folgende Wirtschaftsfaktoren ermittelt und in Kurzform hinsichtlich verschiedener Aspekte gegenübergestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Industrie- und Gewerbestandorte:</b> u.a. Bestand, Konkurrenzen, Verfügbarkeiten</li> <li>• <b>Branchen:</b> u.a. Schwerpunkte, Defizite</li> <li>• <b>Verkehrsbeziehungen:</b> u.a. Vorteile, Disparitäten, Belastungen</li> <li>• <b>Arbeitsmarkt/Arbeitskräfte:</b> u.a. Bestand, Potenziale, Konflikte</li> </ul> <p>Die verkürzte, weil prägnantere Darstellung ist in den nachfolgenden SWOT-Tabellen beabsichtigt. Die Tabellen in voller Größe finden sich im Anhang des Berichtes.</p>
<b>Ergebnis des Arbeitskreises und der Befragung der WiFö</b>	<p>Die in der SWOT und in den Kapiteln dargestellten Inhalte sind das Ergebnis der Beratungen mit und innerhalb der Arbeitsgruppe zum Teil II der Standorteinordnung (siehe Kap. 1.1). Zudem fließen die Ergebnisse der Umfrage der Wirtschaftsförderer der Region in die SWOT ein.</p>

<sup>2</sup> Die SWOT-Analyse ist eine einfache und flexible Methode, die sowohl eigene Stärken und Schwächen (Strength-Weakness), als auch externe Chancen und Gefahren (Opportunities-Threats) betrachtet. Aus der Kombination der Stärken/ Schwächen-Analyse und der Chancen/ Gefahren-Analyse wird die ganzheitliche Strategie für die weitere Ausrichtung und Entwicklung der Region abgeleitet.

**Chancen  
und Risiken  
der Region  
mit dem IPO**  
→ In Kap. 5

In einem zweiten Schritt werden die Chancen und Risiken unter der Maßgabe der Veränderung der Rahmenbedingungen, durch den **Ausbau der Wirtschaftsachse Dresden – Sächsische Schweiz** und unter der Maßgabe der **Schaffung eines neuen Technologiestandortes IndustriePark Oberelbe bei Pirna** sowie eines weiteren Schwerpunktes in Königstein am Standort Leupoldishain betrachtet.

Diese **Chancen und Risiken mit dem IndustriePark Oberelbe** werden in Kapitel 5 erläutert. Somit ist eine Gegenüberstellung der Argumente für und wider der Entwicklung des produzierenden Gewerbes an den genannten Standorten gewährleistet.

## 2.1 Industrie- und Gewerbestandorte

Bedeutend für den Bestand und die Entwicklung von Unternehmen ist die Verfügbarkeit von Gewerbe- und Industrieflächen, um dauerhaft ein Wachstumspotenzial sichern zu können. Die Verfügbarkeit qualitativ geeigneter Gewerbeflächen ist dazu entscheidend.

SWOT Regionale Standorteinordnung TEIL II:		
Industrie- und Gewerbestandorte (Status quo)		
	Stärken des WROE / der Region	Schwächen des WROE / der Region
Status quo ohne IPO und Wirtschaftsachse	<ul style="list-style-type: none"> <li>teilweise <b>günstige Benachbarung</b> zum <b>Wirtschaftsstandort</b> Dresden und zur Entwicklungsregion Dresden</li> <li>teilweise <b>Nähe zu Forschungs- und Entwicklungsinstituten</b> und <b>Universitäten</b> von Dresden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>wirtschaftliches <b>Strukturgefälle zu Dresden</b> und zu anderen Landkreisen</li> <li><b>keine Flächenreserven</b> für Neuansiedlungen oder Betriebsverlagerungen oder -erweiterungen (&gt; 3 ha)</li> <li><b>keine Flächen für Industrieansiedlung</b> vorhanden</li> <li>Altstandorte tw. durch Restriktionen, Wohnen etc. eingeschränkt für gewerbliche oder industrielle Nutzung, häufig Gemengelage zwischen gewerblich/industriellen Ansiedlungen mit Wohnbebauung</li> </ul>
	<p><b>Chancen</b> für den WROE / für die Region</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung von <b>Industrie- oder Gewerbeflächen</b> (z.B. auf Vorsorgestandorten der Regionalplanung) an mehreren, räumlich getrennten Standorten</li> </ul>	<p><b>Risiken</b> für den WROE / für die Region</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Abwanderung erweiterungsbedürftiger Unternehmen</b> aus der Region aufgrund Flächenmangel</li> <li>Weniger <b>Unternehmensgründungen</b> und deren <b>Etablierung</b> durch Standortdefizite</li> </ul>

Abb. 4: SWOT Industrie- und Gewerbestandorte (Status quo)

### Regionale Restriktionen

Der Wirtschaftsraum Oberelbe wird aufgrund der naturräumlichen Ausstattung stark von Festlegungen des Natur- und Landschaftsschutzes oder Umweltschutzes geprägt (vgl. Teil 1 [1]).

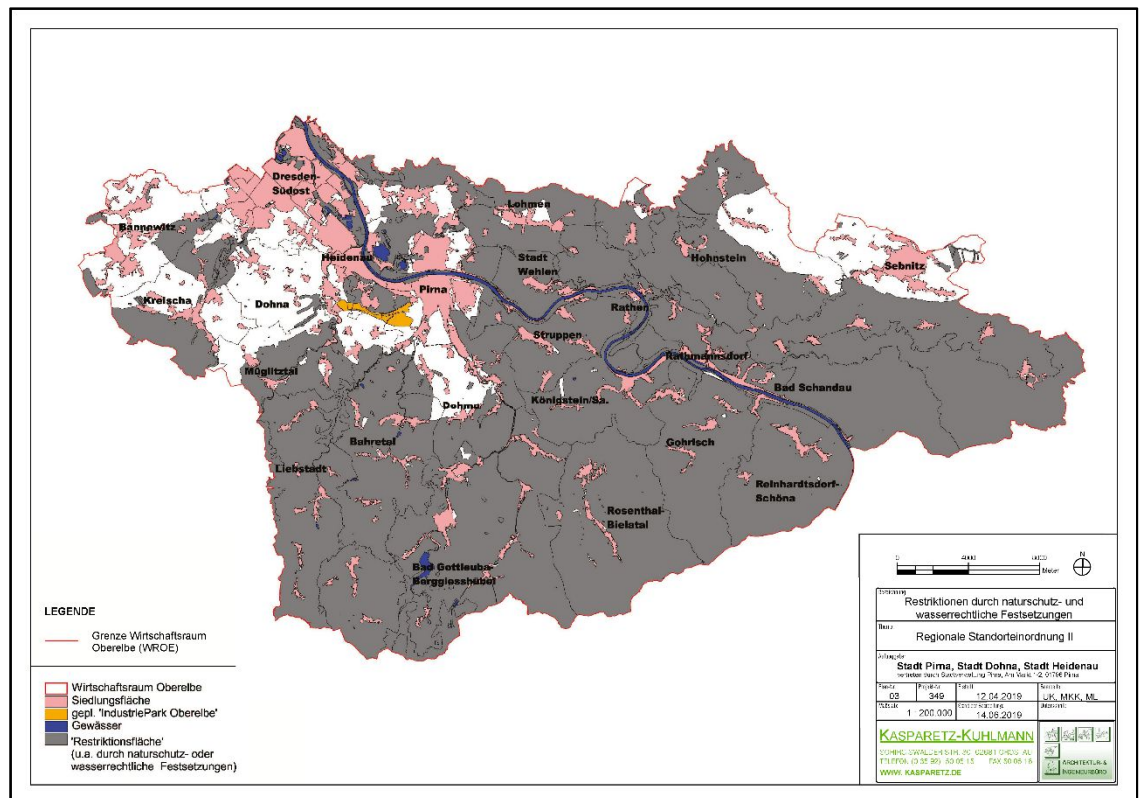


Abb. 5: Übersicht der u.a. mit naturschutzrechtlichen Restriktionen belegten Flächen (aus Standorteinordnung Teil 1, vgl. Plan im Anhang).

Aus der Abbildung ist zu entnehmen, dass weite Teile des Wirtschaftsraumes durch die (unstrittigen) Schutzgebietsausweisungen belegt sind. Erst der Ballungsraum Dresden bis in den Raum Pirna hinein und die Hochebenen nördlich Hohnstein/ Sebnitz weisen einen geringeren Flächenschutz auf.

Die derzeit im Bestand vorhandenen Gewerbegebiete sind ausgelastet (vgl. Umfrage Wirtschaftsförderer), Erweiterungen bestehender Unternehmen sind oft nur unter Abweichungsanträgen zum B-Plan zu realisieren.

Eine industriell-gewerbliche Entwicklung kann daher nur in den (flächenbezogenen) weniger stark geschützten und empfindlichen Regionen um den Ballungsraum Dresden erfolgen.



## 2.2 Branchen

Die Diversität an Branchen stellen für eine Region eine grundlegende Voraussetzung dar, dauerhaft Entwicklungen des (globalen) Marktes zu verkräften. Dabei ist die erzielte Wirtschaftskraft der verschiedenen Branchen und ihr Anteil am Bruttoinlandsprodukt zu berücksichtigen.

SWOT Regionale Standorteinordnung TEIL II:		
Branchen (Status quo)		
	Stärken des WROE / der Region	Schwächen des WROE / der Region
Status quo ohne IPO und Wirtschaftsachse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Branchenmix</b> an produzierendem Gewerbe bei klein- und mittelständischen Unternehmen</li> <li>• Maschinenbau, Anlagenbau, Mikroelektronik, Metall- und Autobau in/um Dresden langjährig etabliert</li> <li>• Pirna und Heidenau besitzen <b>historisch gewachsene</b> 'industrielle Kerne', in <b>klassischen Branchen</b> wie Metall- und Anlagenbau, Kunststoff-fertigung und Automobilzulieferung</li> <li>• <b>Tourismusschwerpunkt</b> Sächsische Schweiz und Kur-/ Kliniklandschaft überregional gefestigt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutlich <b>unterdurchschnittlicher Bestand</b> an Unternehmen im Wirtschaftsraum im sächsischen Vergleich (z.B. in den Technologiebereichen 'Auto', 'Micro' und 'Maschine' unter 10%)</li> <li>• <b>Keine Großbetriebe</b> vorhanden im verarbeitenden Gewerbe &gt; 500 Mitarbeiter</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konsequente Entwicklung zum <b>Wohn-, Schlaf- und Erholungsstandort</b> für den Großraum Dresden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Einseitige Ausrichtung</b> auf derzeit überwiegende Branchen (Dienstleistungssektor), damit monostrukturelle Ausrichtung mit geringer Flexibilität.</li> <li>• <b>Balance zwischen Wirtschaft und Wohnen / Städtebau / Tourismus</b> zerfällt zugunsten einer Seite, daher Konflikte zwischen Interessen der Wirtschaftsentwicklung (produzierendes Gewerbe) und den Tourismus- und Kurortbestrebungen</li> </ul>

Abb. 6: SWOT Branchen (Status quo)

Im Ergebnis der Chancen und Risiken zeigt sich, dass sich der Wirtschaftsraum bei Fortführung der bisherigen Tendenzen schwerpunktmäßig in Richtung **Tourismus und Naherholung sowie als Wohnstandort für Arbeitspendler** entwickeln wird. Die wirtschaftliche Nische einzelner Städte als Kurort oder im Gesundheitssektor stellt für den gesamten Wirtschaftsraum aufgrund unterschiedlichster Voraussetzungen der Orte keine allgemein übertragbare Lösung dar.

Die einseitige Ausrichtung auf die derzeit überwiegenden Branchen des Dienstleistungssektors bedeutet, dass die Chancen eines Branchen-Mix mit einem bedeutenden Anteil an gut bezahlten Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe nicht genutzt werden. Die Defizite in der Wirtschaftskraft und der damit verbundenen geringeren finanziellen Ausstattung der Kommunen und der Einkommenssituation der Bürger **können nicht ausgeglichen werden – die Region verharrt weiterhin gesamtwirtschaftlich im unterdurchschnittlichen Niveau.**

## 2.3 Verkehrsbeziehungen

Die Verkehrsinfrastruktur ist ein wesentlicher Faktor in der Entwicklung von Gewerbe und Demografie in einer Wirtschaftsregion.

SWOT Regionale Standorteinordnung TEIL II:		
Verkehrsbeziehungen (Status quo)		
	Stärken des WROE / der Region	Schwächen des WROE / der Region
Status quo ohne IPO und Wirtschaftsachse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sehr günstige Anbindung (bis 5 km)</b> an das Autobahnnetz für die der BAB A17 naheliegenden Ortslagen</li> <li>• <b>Verzahnung mit der Dresdener Infrastruktur</b> im nördlichen Wirtschaftsraum (S-Bahn, B172, B172a, S177)</li> <li>• Dresdener Flughafen in 45-60 min erreichbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eingeschränkte Ausbaufähigkeit der Verkehrsinfrastruktur durch Topographie und Schutzstatus Sächsische Schweiz</li> <li>• südöstlicher Teil der Region <b>liegt autobahnfern, deutliche Infrastrukturnachteile</b></li> <li>• Container-Umschlag auf Schiff / Bahn erst im Hafen Dresden möglich, (dort dann hohe Verladekapazitäten vorhanden)</li> <li>• <b>überlastete Ortsdurchfahrten</b> (z.B. Königstein)</li> </ul>
	Chancen für den WROE / für die Region	Risiken für den WROE / für die Region
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilität wird auf Tourismus ausgelegt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrswegeausbau befördert das <b>weitere Auspendeln</b> aus allen Bereichen des Wirtschaftsraums</li> </ul>

Abb. 7: SWOT Verkehrsbeziehungen (Status quo)

### 'Grundnetz' Straße

Die in den letzten Jahren geschaffene Verkehrsinfrastruktur mit der Bundesautobahn A17, dem Autobahnzubringer B172a, der in Ausbau befindlichen Ortsumfahrung Pirna und der S177 in Richtung BAB A4 sollen unabhängig von Gewerbeansiedlungen der verbesserten Erschließung des Mittelbereichs um Pirna und der Sächsischen Schweiz dienen. Dieses 'Grundnetz' dient Einwohnern wie Touristen gleichermaßen und bringt erhöhte, aber gebündelte Verkehrszahlen sowohl durch Pendlertum als auch Besucherverkehr mit sich.

Mittel- bis langfristig bieten Verkehrsachsen immer die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einwohnern, aber auch von Betriebsstätten, die die gleichen Lage- und Anbindungsvorteile nutzen.

## 2.4 Arbeitsmarkt / Arbeitskräfte

Die Betrachtung der Situation des Arbeitsmarktes und der Arbeitskräfte dient der Beurteilung, wie sich Fachkräftesituation und Haushaltseinkommen in der Region verhalten und mittel- bis langfristig entwickeln können.

SWOT Regionale Standorteinordnung TEIL II:		
Arbeitsmarkt / Arbeitskräfte (Status quo)		
	Stärken des WROE / der Region	Schwächen des WROE / der Region
Status quo ohne IPO und Wirtschaftsachse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vielfältiges Fachkräfteangebot</b> aufgrund heterogener Wirtschafts- und Unternehmensstrukturen in der klein- und mittelständischen Wirtschaft</li> <li>• hohes <b>Arbeitskräftepotenzial</b>, da regionalplanerischer Verdichtungsraum in der Landesentwicklung (vorrangig um das Mittelzentrum Pirna mit Nähe zu Dresden)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hohe Auspendlerzahlen</b> aus dem WROE (ca. 8.000) in Ballungsräume und westl. Bundesländer</li> <li>• <b>Hauptanteil</b> der sozialvers. Beschäftigten im Wirtschaftsraum arbeitet im <b>'Sonstigen Dienstleistungssektor' (53 %)</b>, nur 32 % im produzierenden Gewerbe und nur 15% im Handel, Verkehr und Gastgewerbe</li> <li>• <b>Fachkräftemangel in bestimmten Branchen</b></li> </ul>
	<p><b>Chancen für den WROE / für die Region</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachkräftebedarf für Handwerk, Tourismus und Dienstleistungen kann bei angemessener Vergütung gestillt werden</li> </ul>	<p><b>Risiken für den WROE / für die Region</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunehmend einseitige Ausrichtung der Arbeitskräftesituation auf nicht produzierenden Sektor (Dienstleistung, Tourismus, Handel) und Ausdünnung der Potenziale, z.B. für Maschinenbau</li> <li>• Stagnierende Einkommen und geringe Attraktivität des WROE für qualifizierte Arbeitskräfte</li> <li>• Weiterhin hohe Auspendlerquote oder Abwanderung von Fachkräften aufgrund fehlender, gut bezahlter Arbeitsplätze</li> </ul>

Abb. 8: SWOT Arbeitsmarkt/ Arbeitskräfte (Status quo)

### Fachkräfte

Die Fachkräftesituation wird sich ohne gezielte Wirtschaftsentwicklung kaum spürbar verändern. Die vorrangig vertretenen Branchen, insbesondere Handwerk und Gastronomie, können, vor dem Hintergrund der bestehenden geringen regionalen Wirtschaftskraft, kaum Lohnsteigerungen aus eigener Kraft absichern. **Im Ergebnis wandern oder pendeln Arbeitnehmer und eben auch Fachkräfte aus**, in Regionen mit höherem Lohnniveau. Von 803 Firmen im Wirtschaftsraum Oberelbe sind nur rund 32 % im verarbeitenden Gewerbe, 20 % im Baugewerbe und 15 % im Handel, Verkehr und Gastgewerbe [Standorteinordnung Teil 1] tätig. Dieser produzierende Anteil ist im Bundesvergleich gering.

### Einkommen

Das Haushaltsjahreseinkommen 2016 je Einwohner in Sachsen liegt mit 19.191 € bei rund 87% des Bundesdurchschnittes [11] und ist damit knapp 5.000 € pro Jahr geringer als in Bayern oder Baden-Württemberg. Das Lohnniveau in Regionen mit einer vergleichsweise geringen Anzahl an produzierenden Unternehmen ist allgemein niedriger. Zum Vergleich: in Baden-Württemberg arbeiten fünfmal mehr Beschäftigte in der Industrie [ebd.]. Die daraus resultierende geringe Kaufkraft kann in erster Linie durch eine Verbesserung der Arbeitsmarktsituation erreicht werden.

**Die Ausrichtung auf Dienstleistung und Tourismus bietet nicht die Voraussetzungen zur Angleichung der Einkommensverhältnisse zwischen Ost und West.**

## 2.5 Bewertung der SWOT (Status quo)

Die gewerblichen Ansiedlungen der letzten drei Jahre in Dresden und Umgebung (u.a. Bosch, Philip Morris, Accumotive) zeigen den weiterhin auf marktwirtschaftlichem Wachstum basierenden Bedarf. Die Wirtschaftsförderung Sachsen begleitete alleine 2017 19 Neuansiedlungen oder Erweiterungen.

Das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial des Wirtschaftsraumes Oberelbe wird durch die vorliegenden Analysen der Stärken und Schwächen und den daraus abgeleiteten Chancen und Risiken bestimmt.

### Gewerbe-standorte

In Sachsen kommen auf 1.000 Einwohner **12 Unternehmen** (jeglicher Betriebsgröße), im Wirtschaftsraum Oberelbe (ohne Dresden) nur **7 Unternehmen**, ein deutlich unterdurchschnittlicher Bestand [1]. Flächenbezogen kommen in Sachsen auf 1.000 Hektar Fläche **24 Unternehmen**, im Wirtschaftsraum Oberelbe nur **13 Unternehmen**. Dresden hingegen weist 244 Unternehmen auf. Im Ergebnis **belegt dies das deutliche** Strukturgefälle zwischen Dresden und der südöstlichen Sächsischen Schweiz. [1]

**Der Mangel an Gewerbebeständen im Wirtschaftsraum, der sich auch aus der (berechtigten) naturschutzfachlichen Unterschutzstellung weiter Teile der Sächsischen Schweiz ergibt, verhindert im Status quo Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen für den Mittelbereich Pirna.**

### Branchen

Eine wirtschaftsraumbestimmende Branche ist für den Wirtschaftsraum nicht festzustellen (vgl. [1]). Das produzierende Gewerbe ist vergleichsweise schwach vertreten und branchenseitig heterogen. Hinsichtlich Unternehmens- und Beschäftigtenzahlen sind klassische Branchen, wie Metall- und Anlagenbau, Kunststofffertigung und Automobilzulieferung vertreten, aufgrund der Betriebsgrößen sind sie aber nicht strukturbestimmend.

Der Hauptanteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Wirtschaftsraum arbeitet im Sektor 'Sonstige Dienstleistung', also vor allem im Gesundheits- und Sozialwesen. Nur 32 % der Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig.

**Der geringe Anteil an Unternehmen des produzierenden Sektors stellt im Vergleich zu anderen Wirtschaftsregionen einen strukturellen Nachteil dar.**

### Verkehrsinfrastruktur

Die **Hauptverkehrsinfrastruktur** ist aufgrund von Neu- und Ausbauten der letzten Jahre und der aktuellen Projekte im Bereich der Wirtschaftsachse Dresden- Sächsische Schweiz gut ausgebildet und leistungsfähig. Sie stellt die Voraussetzung für die Bewältigung des demografischen Wandels der Bevölkerung dar und bietet zugleich auch die Voraussetzung zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben.

Die **mangelnde Anbindung weiter Teile der Sächsischen Schweiz** hemmt dort die Wirtschaftsentwicklung im produzierenden Gewerbe. Die gute Hauptinfrastruktur dient ohne neue Ansiedlungsstandorte auch zukünftig bevorzugt dem Auspendeln der Fachkräfte in Regionen mit besserem Arbeitsplatzangebot.

<b>Arbeitsmarkt</b>	<p>Der Saldo von Auspendlern (41.970) und Einpendlern (22.942) im Landkreis SSOE beläuft sich auf minus 19.046 [1], also mehr Arbeitskräfte verlassen den Kreis, als dazukommen. Für den Wirtschaftsraum Oberelbe existiert laut Agentur für Arbeit [11] ein Überschuss von <b>rund 8.000 Auspendlern</b>, die außerhalb des Wirtschaftsraumes einer Arbeit nachgeben.</p> <p>Der Hauptanteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten <b>im Wirtschaftsraum</b> arbeitet im 'Sonstigen Dienstleistungssektor' (53 %), nur 32 % im produzierenden Gewerbe und nur 15% im Handel, Verkehr und Gastgewerbe [12]. <b>Zugleich ist die Kaufkraft relativ gering und die Einkommen stagnieren in der Region.</b></p>
---------------------	---

### 3 Bedarfe und Befragung Wirtschaftsförderung

<b>Bedarfs- ermittlung</b>	Der Bedarf an gewerblichen und industriellen Produktionsflächen leitet sich aus der <b>konjunkturellen Situation</b> und <b>konkreten Nachfrage nach Betriebsflächen</b> in einem Raum ab.
<b>Konjunkturelle Situation</b>	Die konjunkturelle Situation für die Jahre 2020 bis 2030, die als Entwicklungszeitraum für Gewerbeflächen oder -ansiedlungen anzusetzen ist, kann nur bedingt eingeschätzt werden. Dies ist unter anderem auf den Umbruch nationaler und internationaler Großindustrien, wie etwa der Automobilindustrie oder dem Anlagenbau und der stetigen Globalisierung von Produktionen und Unternehmen zurückzuführen. Zudem entstehen durch die zunehmende Digitalisierung der Produktionsverfahren ('Industrie 4.0') neue Bedarfe.
<b>konkrete Nachfrage nach Betriebsflächen</b>	Die konkrete Nachfrage nach Gewerbe- oder Industrieflächen für den Wirtschaftsraum (und evtl. darüber hinaus) kann aus der Tätigkeit und Erfahrung der zuständigen Wirtschaftsförderungen und Unternehmensvertretungen in der Region abgeleitet werden. Für den Wirtschaftsraum Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurden die für die Wirtschaftsförderung bedeutsamen Akteure einbezogen. Die Auswertung der Umfrage befindet sich in Kap. 3.1.

#### 3.1 Fragebogen

<b>Verfahren und Verteiler</b>	<p>Die Fragebögen wurden von der Stadtverwaltung Pirna am 03.01.2019 an die in der Region tätigen Wirtschaftsförderer folgender Institutionen gesendet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH,</li> <li>• Stabsstelle Wirtschaftsförderung Landkreis Sächsische Schweiz –Osterzgebirge,</li> <li>• Amt für Wirtschaftsförderung, Landeshauptstadt Dresden</li> <li>• Industrie- und Handelskammer Dresden</li> <li>• Handwerkskammer Dresden</li> <li>• Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH</li> </ul> <p>Alle angefragten sechs Institutionen haben sich an der Umfrage beteiligt, wobei es nicht allen gelang, konkrete Angaben zu bedarfsbezogenen Flächengrößen, aktuellen Nachfragen und Branchen zu liefern. Die eingegangenen Bögen (Stand 4/2019) wurden für den vorliegenden Bericht ausgewertet, die Originalantwortbögen befinden sich im Anhang.</p>
------------------------------------	---

## Fragebogen

<b>Fragebogen zur Facheinschätzung der Wirtschaftsförderer</b>	
...Im zweiten Schritt sollen die Bedarfe an Flächen und der Branchen stärker beleuchtet und begründet werden. Wir bitten daher um Ihre Facheinschätzung hinsichtlich nachfolgender Fragestellungen:	
<b>1. Facheinschätzung zu Flächenbedarfen</b>	
<b>Welche Flächenbedarfe bestehen in den nächsten 1 bis 5 Jahren für die Entwicklung von Bestandsunternehmen bzw. aufgrund von Neuansiedlungswünschen von Unternehmen?</b>	
<b>Bruttogröße Ansiedlungsfläche</b>	<b>Ihre Einschätzung (absolut oder in Prozent):</b>
< 3 ha	
3-5 ha	
5-10 ha	
10-20 ha	
> 20 ha	
sonstiges:	
<b>2. Facheinschätzung zu Abwanderung</b>	
<b>Bestehen derzeit (oder bestanden in den letzten 2 Jahren) konkrete Ansiedlungs- oder Erweiterungsanfragen von Bestandsunternehmen, denen nicht entsprochen werden konnte? Besteht die Gefahr der Abwanderung dieser Unternehmen aus der Region?</b>	
	<b>Ihre Angaben:</b>
Konkrete Anfragen?	
Besteht Abwanderungsgefahr?	
<b>3. Facheinschätzung zu Branchen:</b>	
<b>Welche Branchen interessieren / interessieren sich für eine Erweiterung oder eine Neuansiedlung in der Region? Welche 'zusätzlichen' Branchen oder Branchen- bzw. Unternehmensausrichtungen halten Sie für sinnvoll?</b>	
	<b>Ihre Angaben:</b>
<b>Branchen?</b>	
<b>zusätzliche Ausrichtungen?</b>	
<b>4. Facheinschätzung zu den größten Hürden für Erweiterungen und Neuansiedlung in der Region:</b>	

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Fragebogen an die Wirtschaftsförderer des Wirtschaftsraumes

## Auswertung

Die Antwortbögen sind dem Anhang beigefügt. Die Ergebnisse fließen in die jeweiligen Analysen in den Kapiteln der vorliegenden Standorteinordnung ein.



## 3.2 Auswertung der Fragebögen

**Fach-einschätzungen:** Die nachfolgenden Ausführungen fassen die Facheinschätzungen der sechs relevanten Wirtschaftsförderer und Unternehmensinteressenvertreter in der Region zusammen. Die Einschätzungen werden nach verschiedenen Aspekten gruppiert.

**Bedarf an Industriefläche** Im Umland von Dresden sind keine Industrieflächen<sup>3</sup> > 5 ha verfügbar.  
Die Stadt Dresden gibt einen kurz- bis mittelfristigen Bedarf für Neuansiedlungen von Unternehmen mit einem Flächenbedarf > 20 ha an, für den allerdings innerhalb des Stadtgebietes von Dresden keine Ansiedlungsflächen zur Verfügung stehen.

**Bedarf Flächengröße** Die Erfahrungen der jüngsten Vergangenheit zeigen, dass der Bedarf bei den Unternehmen nach größeren Flächen (>20 ha) gegeben ist. Ein Bedarf, der derzeit nach Einschätzung der **Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH (WFS)** weder im Dresdner Umland noch in großen Teilen Sachsens sofort befriedigt werden kann.

Die **Stabsstelle Wirtschaftsförderung**, im Geschäftsbereich des Landrates, verfügt über die Erfahrung aus zahlreichen Beratungsgesprächen mit regionalen Unternehmen. Ein Flächenbedarf wird mindestens für die Bereiche Dippoldiswalde und Dohna im Rahmen der Entwicklungsbedarfe von Bestandsunternehmen ausgewiesen. Die regionalen Gewerbegebiete an den Unternehmensorten sind ausgelastet, Erweiterungen bestehender Unternehmen sind aufgrund von Platzmangel schwierig bzw. nicht möglich.

Für den Raum Pirna wird ein erheblicher Bedarf für Bestandsunternehmen (wie auch Unternehmensansiedlungen) bei den Flächengrößen bis 5 ha angegeben. Aber auch für größere Ansiedlungen von 5 ha bis über 20 ha ist ein Bedarf nach Einschätzung der **Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna (SEP)** gegeben. Es wird von mindestens sieben Unternehmen mit Bedarfen von Flächengrößen zwischen 3 und mehr als 20 ha ausgegangen. Die aktuellen Anfragen bei der Stadtentwicklungsgesellschaft orientieren sich aber an dem derzeitigen Flächenangebot, das lediglich aus 'Kleinflächen' besteht, im Regelfall 0,25 bis 1,0 ha. Größere Gewerbeflächen existieren aktuell in Pirna nicht.

Auch an die **Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Dresden** werden eher Nachfragen gestellt, für die es im Flächenbestand der Stadt auch Angebote gibt. So werden Flächen über 20 ha bei der Stadt Dresden gar nicht nachgefragt, da diese Flächengrößen zumeist über die Wirtschaftsförderung Sachsen vermittelt werden und zudem bei Flächensondierenden bekannt ist, dass Dresden über solche Flächenangebote nicht verfügt.

Darüber hinaus wird **für Dresden** ein großer Bedarf an verschiedenen Flächen formuliert (vgl. Umfrage im Anhang):

Bruttogröße Ansiedlungsfläche	Zahl der interessierten/ suchenden Unternehmen
< 3 ha	40
3-5 ha	25
5-10 ha	15
10-20 ha	8
> 20 ha	5

<sup>3</sup> im Sinne der BauNVO

<b>Abwanderungs- gefahr von Unternehmen</b>	<p>Im Handwerk spielt das Thema Ansiedlung nach Angaben der <b>Handwerkskammer Dresden</b> eine eher untergeordnete Rolle, zu Flächenbedarfen wird keine Aussage getroffen.</p> <p>6 bis 9 Bestandsunternehmen in der Region planen derzeit eine Betriebsentwicklung, für die Flächenerweiterungen erforderlich sind. Diese sind regional für die größeren Firmen aber nicht realisierbar, da baurechtlich gesicherte Gewerbeflächen fehlen. Für den Raum Pirna sind konkret zwei Anfragen aufgrund von Flächenmangel nicht zu bedienen, so dass hier eine Abwanderungsgefahr besteht.</p> <p>Auch die <b>Wirtschaftsförderung Sachsen</b> bestätigt, dass konkrete Flächenanfragen von Bestandsunternehmen vorliegen, denen kurzfristig nicht entsprochen werden kann.</p> <p>Die <b>Wirtschaftsförderung Dresden</b> sieht eine zunehmende Orientierung bzw. Abwanderung von Unternehmen ins regionale Umland der Stadt, weniger eine Abwanderung aus der Region.</p>
<b>Branchen</b>	<p>Die <b>Handwerkskammer</b> gibt Erweiterungsbedarf für die Branchen Elektrohandwerk, Installateur- und Heizungsbauerhandwerk sowie das Tischlerhandwerk an.</p> <p>Die Entwicklungsbedarfe im Hinblick auf Unternehmenserweiterungen gehen nach Angaben der <b>Stabsstelle Wirtschaftsförderung</b> über alle Branchen, was die <b>Wirtschaftsförderung Dresden</b> inhaltlich bestätigt. Die <b>Stadtentwicklung Pirna</b> sieht konkrete Bedarfe bei den Bestandsbranchen Automobilzulieferer, Handwerk sowie Großhandel und Logistik.</p> <p>Darüber hinaus interessieren sich nach Einschätzung der <b>Wirtschaftsförderung Sachsen</b> Unternehmen der Branchen Mobilität (Automobilbau, Zulieferer, Logistik, Luft- und Raumfahrt) sowie Mikroelektronik und Maschinenbau für Neuansiedlungen und Standorterweiterungen in der Region.</p>
<b>Hürden</b>	<p>Folgende Hürden wurden von den Wirtschaftsförderern benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>das Fehlen geeigneter Ansiedlungsflächen</b> (Mehrfachnennung)</li> <li>• Ungünstige Infrastrukturanbindungen über Straße, fehlende Autobahnnähe</li> <li>• Fehlender Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn</li> <li>• Mangel an akademisch qualifizierten Fachkräften</li> <li>• <b>Mangel an beruflich qualifizierten Fachkräften</b> (Mehrfachnennung)</li> <li>• <b>Mangel an qualifizierbaren Arbeitskräften</b> (Mehrfachnennung)</li> </ul> <p>Sonstiges:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sinkende Fördermittel (je nach Unternehmensgröße nur noch 10-30 % der Investition)</li> <li>• fehlendes schnelles Internet (mangelhafter Breitbandausbau)</li> <li>• ungünstiger Anschluss an das ÖPNV-Netz</li> </ul>
<b>Sonstige Hinweise der Wirtschafts- förderer</b>	<p>Erst das Angebot von größeren GE-Flächen ab 5 ha würde entsprechende überregionale Nachfragen für Neuansiedlungen schaffen, schätzt die SEP ein.</p> <p>Die Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH weist darauf hin, dass mittel- bis langfristig die wirtschaftliche Entwicklung in Sachsen nur mit neuen, attraktiven Ansiedlungsflächen gesichert werden kann. Die regionalen Entwicklungen stärken damit die Wirtschaftskraft des gesamten Landkreises.</p>

### 3.3 Fazit Befragung Wirtschaftsförderung

#### "Keine Informationen nach außen"

Die Fragebögen bestätigen die Beratungsergebnisse der Arbeitsgruppe zur Standorteinordnung (Teil I wie Teil II). Allzu konkrete Aussagen oder Festlegungen sind seitens der Fachstellen nur bedingt zu erhalten. Dies entspricht in Teilen der erwarteten Praxis in der Öffentlichkeitsarbeit (vgl. BMW-Ansiedlung Leipzig [9]), bei der im Vorfeld einer Standortsuche keine Informationen nach außen gegeben werden.

#### Hemmnis: keine Reservefläche

Erkennbar ist das Erweiterungsansinnen von Betrieben, die nur durch Betriebsvergrößerungen die globalen wirtschaftlichen Anforderungen meistern können. Dem marktwirtschaftlichen Kurs entsprechend können in leistungsstarken Segmenten und Branchen zumindest langfristig nur wachsende Betriebe den Konkurrenzkampf bestehen. Da Zulieferungsbetriebe zunehmend an hohe Stückzahlen und eine 'just-in-time-Lieferung' gebunden werden, können 'gut gefüllte Auftragsbücher' nur durch Betriebserweiterungen dauerhaft abgesichert werden. Dazu fehlen in den bestehenden Gewerbegebieten die Reserveflächen.

#### Keine GI-Flächen

Die Umfrage untersetzt die Analysen: im Großraum Dresden sind keine Industrieflächen mit höheren Lärmkontingenten verfügbar. Zunehmend suchen Unternehmen solche GI-Flächen, um Konflikte zu Nachbarschaften zu vermeiden oder generell auszuschließen. Insbesondere eine mögliche 'Betriebserweiterung' in den Drei-Schicht-Betrieb steht hier im Fokus.

#### Bedarf an kleinen Flächen zur gewerblichen Nutzung

Wirtschaftsförderung Dresden und Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna benennen explizit die hohe Nachfrage an kleinen (< 3 ha) und sehr kleinen (< 1 ha) Gewerbeflächen. In diesem Segment herrscht eine hohe Nachfrage von über 50 Unternehmen über alle Branchen hinweg für die nächsten fünf Jahre.

#### Bedarf an mittleren Flächen zur gewerblichen Nutzung

Der Bedarf an mittleren Flächen von 3 bis 5 ha in den nächsten fünf Jahren wird ausdrücklich von der Wirtschaftsförderung Dresden benannt. Sie schätzen die Nachfrage auf 25 interessierte Unternehmen. Hier spielen insbesondere Erweiterungswünsche von Unternehmen eine Rolle, die ohne Flächenangebote in Dresden ins Umland der Landeshauptstadt abwandern würden. Auch in Pirna besteht der konkrete Bedarf für 3 Unternehmen.

Nachfragen kommen aus allen Branchen, einschließlich Forschungs- und Entwicklungsinstituten, Kfz-Zulieferbetrieben und Betrieben aus der Produktionskette E-Mobilität.

#### Bedarf an großen Flächen zur gewerblichen Nutzung

Flächen über 5 ha, insbesondere flächengroße Gewerbebestände über 10 ha, werden vor allem im Raum Dresden nachgefragt (vgl. Umfrage WiFö Dresden). Auch die Wirtschaftsförderung des Landkreises Sächsische Schweiz- Osterzgebirge zeigt den Erweiterungsdrang von 6 bis 9 ansässigen Unternehmen (verschiedener Branchen) aus dem Raum Dippoldiswalde und Dohna auf, da bestehende Gewerbegebiete ausgelastet sind und keine ausreichenden Erweiterungsflächen bestehen. Bislang wurden aufgrund von Flächenmangel vermehrt Abweichungsanträge zu Bebauungsplänen gestellt und genehmigt, die eine höhere Flächeninanspruchnahme absichern sollen, zulasten der eigentlich nicht bebaubaren Grundstücksflächen. Auch für Pirna wird der Bedarf für vier Unternehmen über 5 ha angeführt, wobei 2 konkrete Anfragen vorliegen.

**Bedarf an  
Flächen zur  
industriellen  
Nutzung**

Die Wirtschaftsförderung Sachsen belegt, "dass im Umland Dresdens keine industriell-gewerblichen Flächen über 5 ha kurzfristig zur Verfügung stehen. Die Erfahrung, auch aus jüngster Vergangenheit, zeigt, dass der Bedarf bei den Unternehmen nach größeren Flächen (> 20 ha) durchaus gegeben ist. Dieser Bedarf kann aktuell im Dresdner Umland sowie in großen Teilen Sachsens nicht kurzfristig befriedigt werden."

Insbesondere die Branchen bezüglich Mobilität stehen an vorderster Stelle (Automobilbau, und Zulieferer, Logistik, Luft- und Raumfahrt), aber auch Mikroelektronik und Maschinenbau.

**"Wo nur kleine  
Gewerbeflächen  
bekannt sind,  
fragt kein  
'Großer' an"**

Die Kenntnis, dass keine großen Flächen über 5 oder 10 ha vorhanden sind, besitzen die regionalen Betriebe selbstredend. Überregionale Anfragen von größeren Unternehmen an Kommunen oder Wirtschaftsförderungen kommen zudem in der Sondierungsphase kaum zustande, da diese i.d.R. Berater oder Consulting-Büros vorschalten.

Mögliche Anfragen nach großen Flächen sind daher in der täglichen Unternehmensberatung auf lokaler Ebene kaum zu erwarten. Die Wirtschaftsförderung Sachsen, als landesweit tätige Stelle, ist erster Ansprechpartner für Großansiedlungen.

**Kritische  
Fachkräfte-  
situation**

Auch wenn keine konkreten Angaben vorliegen, besteht eine generell kritische Situation bei der Sicherung von qualifizierten Fach- bzw. qualifizierten Arbeitskräften in allen Branchen. Zudem sind die Zahlen an abgeschlossenen Ausbildungen in Handwerk und Industrie rückläufig. Der Mangel an qualifizierten Arbeitskräften stellt gemäß Einschätzung aller Wirtschaftsförderer ein Hemmnis für Neuansiedlungen dar.

## 4 Flächenbestand und Ansiedlungspotenzial

**Fortschreibung Teil I** Flächenangebote zur Bedarfsdeckung für gewerbliche Ansiedlungen wurden im Rahmen der Standorteinordnung Teil I [1] zusammengetragen. Diese Liste der von den Kommunen ausgewiesenen Brachen und verfügbaren Gewerbeflächen wird im Folgenden überarbeitet. Dazu erfolgt eine Bewertung der Standorte hinsichtlich des **gewerblichen Entwicklungs- und Ansiedlungspotenzials** und deren grafische Darstellung.

Die Betrachtung erfolgt ausschließlich für den Wirtschaftsraum Oberelbe, also für den Raum zwischen Bad Schandau und Bannewitz sowie Liebstadt und Hohnstein, inkl. der südöstlichen Stadtteile von Dresden.

**Flächenauswahl** Die Prüfung zur gewerblichen Ansiedlungseignung erfolgt für die 17 Flächen, die als Brachen oder Entwicklungsflächen von den 23 Kommunen des Wirtschaftsraumes Oberelbe in der Standorteinordnung Teil I [1] benannt wurden. Darüber hinaus wurden keine weiteren Brachen oder sonstigen Flächen von den Kommunen oder von Verbänden benannt.

Zudem wird aufgrund der Vergleichbarkeit der IPO in die Betrachtung und Bewertung einbezogen, um eine gleichwertige Einschätzung von Gewerbestandorten im Wirtschaftsraum Oberelbe anhand der Methodik zu erhalten. Daher werden im Folgenden 18 Flächen betrachtet.

Die zu untersuchenden Flächen wurden auf Basis einer kommunalen Umfrage (siehe Teil I der Standorteinordnung) sowie anhand verschiedener Quellen (u.a. Raumplanungsinformationssystem RAPIS, Wirtschaftsförderung Sachsen, Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) zusammengestellt.


**Brachen > 3 ha** Für die Stadt Heidenau und die Stadtteile von Dresden wurden 5 bzw. 6 Brachflächen gemeldet, die sich überwiegend im historischen Gewerbegebiet entlang der Bahntrasse bzw. der B 172 befinden. Nur Teilflächen wurden jeweils bräumt. Überwiegend sind die historischen Industrie- oder Gewerbebauten noch vorhanden, zumeist in auffälligem, mindestens aber in stark sanierungsbedürftigem Zustand.

**Freie Gewerbeflächen > 5ha** Zudem werden die verfügbaren Gewerbeflächen über 5 ha (Nr. 16 und 17) im Wirtschaftsraum mit bewertet.


**IPO im Vergleich** Im Vergleich wird der geplante IndustriePark Oberelbe (Nr. 18) derselben Bewertung unterzogen.

Nachfolgende 18 Flächen werden betrachtet:







Tabelle 1: Übersicht der Brachen > 3 ha im Wirtschaftsraum

Nr.	Dresden-Südost	Objekt	Größe, Eigentum	Bemerkungen
1	Pirnaer Landstraße/ Am Werk/ An der Schule		9,1 ha gesamt, Privateigentum	umgebend und eingelagert Gewerbebetriebe u. Lager, tw. in sanierten Gebäuden, alte Lagerhallen vorhanden, sonst weitgehend bräumt, erhebliche Flächenbefestigungen



2	Försterlingstr./ Sachsen- werkstraße		6,4 ha gesamt, Privateigentum	umgebend Gewerbe und Kleinbetriebe, tw. mit Lager, zudem Dienstleistungsbetriebe und soziale Einrichtungen angrenzend, Lager- und Produktionsflächen werden aktiv vermittelt
3	Str. d. 17. Juni/ Reisstr.		4,3 ha gesamt, Privateigentum	fünfstöckige Industriebrache, Grundstück komplett überbaut, Teil des Gewerbe- und Dienstleistungsgürtels an der Str. des. 17. Juni
4	Niedersedlitzer Str.		13,1 ha gesamt, Privateigentum	beräumte, zusammenhängende Freiflächen an vorhandenem Business-Park, tw. mit Lagerhallen, ideale Ergänzung zu angrenzenden Gewerbeflächen
5	Lango- bardenstr./ Hau- boldstr.		4,8 ha gesamt, Privateigentum	freie Grünbrache, unbebaut, angrenzende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, südseitig Wohnbebauung
6	Nickerner Str.		4,5 ha gesamt, Privateigentum	Mindergenutzte Gewerbefläche mit Hallenbestand, umgebend weiteres Gewerbe und Dienstleistungen, südl.- u. westlich Wohnungsbau
	<b>Heidenau</b>	<b>Objekt</b>	<b>Größe, Eigentum</b>	<b>Bemerkungen</b>
7	Ehemalige Papierfabrik, Pirnaer Str. 35		3,0 ha gesamt, Privateigentum	Elbuferlage, teilberäumt, ergänzt den bestehenden Gewerbebegürtel
8	Ehemalige Ma- schinen-fabrik „MAFA“, Thomas-Mann- Str. 2-4		6,7 ha gesamt, Privateigentum	weitläufiges Hallengelände mit über 20 Gebäuden, Teilnutzungen u.a. als Lager, Kfz-Werkstätten, tw. subkulturell- oder aussteigerszenenorientierte Strömungen, angrenzend Wohnbebauung
9	Ehemaliges Gaswerk, Nordstraße 25/27/29		5,2 ha gesamt, ENSO Netz AG	Elbuferlage, tw. sanierte Gebäude, angrenzend Wohnbebauung und Friedhof, Erschließung durch Wohngebiet eingeschränkt, Sackgassenlage
10	Ehemalig Automot Heidenau, Mühlenstraße 31		3,2 ha gesamt, Privateigentum	Überflutungsgefährdung durch Müglitz, Fläche beräumt, mit Lagerhallen, teilgenutzte Flächen und Gebäude, u.a. mit KFZ-Dienstleistungen



11	Ehemalig Baustoffe Heidenau, Gabelsbergerstr. 8/ Hauptstraße		5,8 ha gesamt, Privateigentum	überwiegend beräumt, hoher Anteil befestigter Flächen, Nutzungen als Lager und Baustoffproduzent, Bauunternehmen u. Dienstleister, gute Erschließung, Umgebung Gewerbe
	<b>Hohnstein</b>	<b>Objekt</b>	<b>Größe, Eigentum</b>	<b>Bemerkungen</b>
12	ehem. Likolit Kohlmühle		4,2 ha gesamt, Privateigentum	ehem. Linoleumwerk in Waldlage, massiver und umfangreicher fünfstöckiger Gebäudebestand, ungeklärte Altlastensituation Initiative Kulturfabrik vorhanden
13	ehem. Jungrinderstall Ulbersdorf		3,1 ha gesamt, Privateigentum	landwirtschaftliche Stallanlagen am Ortsrand mit Teilnutzung
	<b>Königstein</b>	<b>Objekt</b>	<b>Größe, Eigentum</b>	<b>Bemerkungen</b>
14	Wismut GmbH Leupoldishain II		20 ha verfügbar, Privateigentum	Gesamtfläche Wismut: über 41 ha, Bundeseigentum durch Wismut GmbH Sanierung und 'Freigabe' nur auf rund 20 ha brutto geplant, da Betrieb Wismut bestehen bleibt, günstige Erschließung Industrieansiedlung perspektivisch möglich Machbarkeitsstudie erforderlich
	<b>Lohmen</b>	<b>Objekt</b>	<b>Größe, Eigentum</b>	<b>Bemerkungen</b>
15	Herrenleite, ehem. Komplexlager 32,		13 ha gesamt, Bundesrepublik Deutschland, tw. Privateigentum	unterirdisches Bunker-/ Stollensystem, ehem. militärisch genutzt, Erschließung problematisch, Feldbahnverein und Museum vorhanden
16	rechtsverbindliches Gewerbegebiet 'Am Bahnhof', Lohmen		10 ha Eigentum der Gemeinde Lohmen	freie Ackerfläche, genehmigter Bebauungsplan, Ortsrandlage, Erweiterung um weitere 5 ha möglich
	<b>Pirna</b>	<b>Objekt</b>	<b>Größe, Eigentum</b>	<b>Bemerkungen</b>
17	rechtsverbindliches Gewerbegebiet Copitz-Nord, Pirna		2,5 ha Eigentum der Stadt Pirna	freie erschlossene Fläche, genehmigter Bebauungsplan, Ergänzung zu vorhandenen Gewerbebeständen
18	geplanter Industriepark Oberelbe		140 ha; Planung der Städte Dohna, Heidenau, Pirna	

**Ziel:  
Entwicklung  
'produzierendes  
Gewerbe'**

Die Analyse und Bewertung erfolgen ausschließlich unter dem Aspekt der Entwicklung von 'produzierendem Gewerbe'. Ansiedlungsmöglichkeiten für Dienstleistungs- oder Handelsbetriebe werden nicht betrachtet. Entsprechend sind die Kriterien und die Bewertung auf diese 'Zielgruppe' ausgerichtet.

**Bewertungs-  
verfahren**

Die Analyse und Bewertung bezieht alle üblichen Kriterien ein, die die Kernpunkte für eine Unternehmensansiedlung darstellen. Das Verfahren ist, wie jedes Bewertungsverfahren, ein 'Behelfskonstrukt', das dazu dient, eine Vergleichbarkeit zwischen den betrachteten Objekten (hier Flächen) zu ermöglichen. Orientierung für die Methode geben vergleichbare Standortanalysen im Raum Zwickau [3] [4] [5], im Landkreis Meißen [6] und in der Region Brandenburg an der Havel [7]. Die Basis für Ansiedlungskriterien von gewerblichen oder industriellen Unternehmen stellen u.a. das Institut für Landesentwicklung NRW [8], die Auswertung der Standortsuche von BMW 2001 [9] und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2009 [10] dar. Das angewandte Bewertungsverfahren wurde auf den Wirtschaftsraum Oberelbe angepasst und entsprechend der Zielsetzung zur Darstellung der Chancen und Bedarfe für den Wirtschaftsraum modifiziert.

Die verwendete Methode wird im Übersichtsschema (vgl. nachstehende Abbildung und Anhang) grafisch dargestellt. Jede Werteinstufung und Gewichtung von Kriterien oder Kategorien könnte jederzeit in Frage gestellt werden. Allerdings erlaubt das Bewertungsverfahren eine vergleichende Übersicht für die Flächen, ohne dass mittels eines Kriteriums andere Kriterien außer Acht gelassen werden.

In der vorliegenden Standorteinordnung liegt der Schwerpunkt auf der Betrachtung der Ansiedlungspotenziale, die **in besonderer Weise von der Marktgängigkeit der Flächen abhängen**, diese Flächen also tatsächlich für eine Ansiedlung auf dem Immobilienmarkt für Gewerbe- und Industriestandorte wettbewerbsfähig sind.

**Schema  
Bewertung**

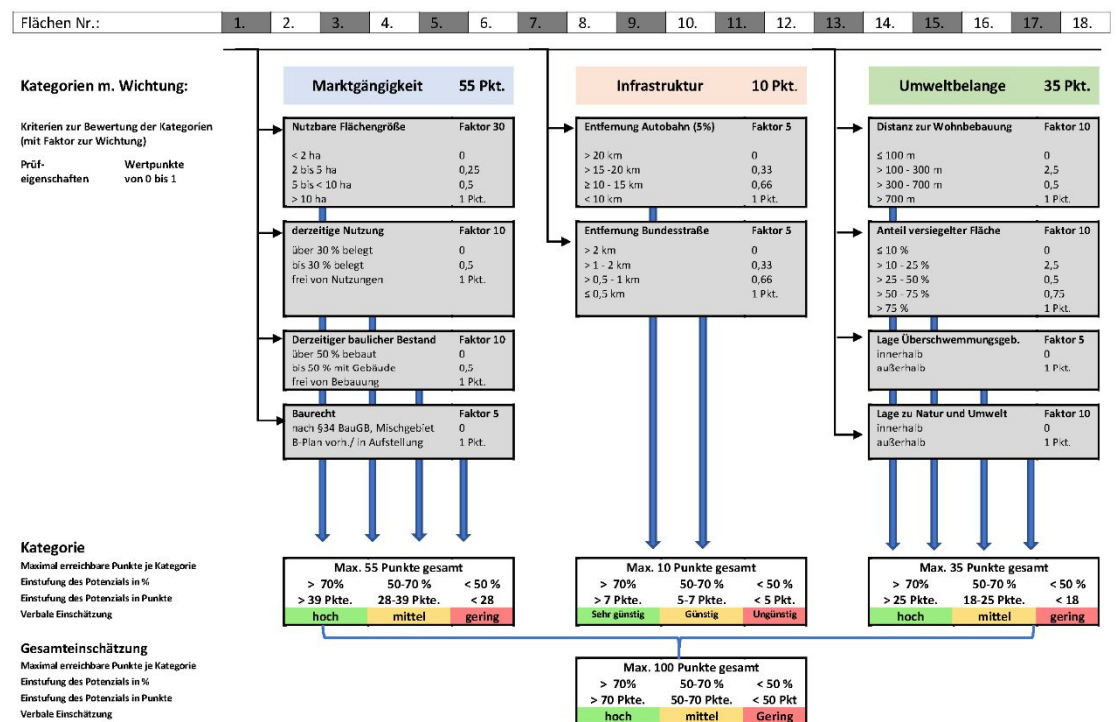


Abb. 10: Bewertungsschema (Grafik im Anhang)

## 4.1 Kriterien für Entwicklungspotenziale

### 3 Kategorien

Zur Beurteilung der gewerblichen Entwicklungspotenziale sind drei Kategorien zu unterscheiden (vgl. [3, 5, 6])

**Marktgängigkeit:** Hier spielen insbesondere die Kriterien 'Größe der Fläche', die 'Nutzbarkeit' und der 'vorhandene bauliche Bestand' sowie der 'baurechtliche Status' eine übergeordnete Rolle.

**Infrastruktur:** Hier ist vor allem die Kürze der 'Anbindung an Autobahn' und 'Bundesstraße' von großer Bedeutung.

**Umweltbelange:** Vorrangig sind die Aspekte 'Immissionsschutz für umgebende Wohnbebauung', die erforderliche 'Bodenneuversiegelung', der 'Hochwasserschutz' sowie die 'Belange von Natur und Landschaft'.

### 10 Kriterien

Die 10 Kriterien (vgl. [3, 5, 6, 8, 9, 10]) werden anhand von zwei bis vier Prüfeigenschaften beurteilt und auf der Skala von 0 bis zu 1 Punkt in Clustern bewertet. Die aufgeführten Eigenschaften entsprechen den gängigen Bewertungsschritten für Wirtschaftsansiedlungen [ebd.].

Die Vielzahl der Kriterien sichert ab, dass nicht ein 'Hauptkriterium' die anderen dominiert.

Marktgängigkeit	Kriterium	Prüfeigenschaften	Punkte
<b>Kriterium 1:</b>	<b>Nutzbare Flächengröße<sup>4</sup></b>	< 2 ha 2 bis 5 ha 5 bis < 10 ha > 10 ha	0 0,25 0,5 1
<b>Kriterium 2:</b>	<b>derzeitige Nutzung/ Vermietung<sup>5</sup></b>	über 30 % der Fläche durch Altnutzungen belegt bis 30 % der Fläche durch Altnutzungen belegt frei von Nutzungen	0 0,5 1
<b>Kriterium 3:</b>	<b>Derzeitiger baulicher Bestand</b>	über 50 % der Fläche durch Gebäude bebaut bis 50 % der Fläche mit Gebäuden/ Hallen frei von Bebauung	0 0,5 1
<b>Kriterium 4:</b>	<b>Baurecht</b>	nach §34 BauGB, Mischgebiet Bestand B-Plan für Gewerbe vorhanden o. in Aufstellung	0 1

<sup>4</sup> Die tatsächlich nutzbare Fläche wurde anhand der Ortsbegehung und Bildauswertung **ermittelt**. Dabei wurden die (gemeldeten) Flächen ausgeschlossen, **dass** tatsächlich derzeit zu 100 % gewerblich **genutzt wird**.

<sup>5</sup> Der Anteil an Nutzung ergibt sich aus der Betrachtung, welcher Anteil der Gesamtfläche z.B. durch 'Restnutzungen', offensichtliche Teilvermietungen, umfangreiche extensive Lagerflächen, Nebenerwerbsbetriebe oder 'Hobbynutzungen' ausgelastet werden.

<b>ohne Betrachtung in der Bewertung:</b>	<b>Eigentumsverhältnisse Anzahl der Eigentümer Verkaufsinteresse</b>	Da der Erwerb von Flächen (Brache oder neu entwickelte Fläche) jederzeit für einen Investor zu unterstellen ist, wird dieses Kriterium nicht einbezogen. Damit bleibt die Frage nach der Erwerbsmöglichkeit für alle Flächen ohne Berücksichtigung.
	<b>Erweiterbarkeit der Fläche</b>	Die spätere Erweiterbarkeit von Flächen für Betriebsvergrößerungen bleibt ohne Berücksichtigung, um Bestandsflächen innerhalb der Siedlungen nicht per se zu benachteiligen.
	<b>Bodenrichtwert</b>	Die Kosten für den Erwerb werden nicht als bewertungsrelevant betrachtet.
	<b>Grundstückszuschnitt</b>	Da für einige mindergenutzte Flächen nicht eindeutig zu klären ist, welche Teilflächen tatsächlich zur Verfügung stehen, wird dieses Kriterium nicht herangezogen.

Infrastruktur	Kriterium	Prüfeigenschaften	Punkte
<b>Kriterium 5:</b>	<b>Entfernung zur Autobahn</b>	> 20 km	0
		> 15 -20 km	0,33
		≥ 10 - 15 km	0,66
		< 10 km	1
<b>Kriterium 6:</b>	<b>Entfernung zur Bundesstraße</b>	> 2 km	0
		> 1 - 2 km	0,33
		> 0,5 - 1 km	0,66
		≤ 0,5 km	1

<b>ohne Betrachtung bzw. Bewertung:</b>	<b>Gleisanschluss</b>	Da für Kleinflächen kein Gleisanschluss zu erwarten ist, wird dieses Kriterium nicht gewertet. Ohnehin besitzt im Wirtschaftsraum Oberelbe keine der betrachteten Brachfläche einen Gleisanschluss. Aufgrund der vorhandenen Bahninfrastruktur (überlastete Haupttrasse im engen Elbtal) bestehen nur sehr geringe und nur langfristige Veränderungspotenziale.
	<b>Erschließung bzw. infrastrukturelle Lage zu Nachbargebieten</b>	Die Erreichbarkeit des Bundesfernstraßennetzes ist ausreichend durch o.g. Kriterien dargestellt, die zusätzliche Bewertung, ob das Gebiet nur durch angrenzende Wohn- oder Mischgebiete oder auf engen innerstädtischen Straßen zu erreichen ist, bleibt ohne Beurteilung.
	<b>ÖPNV- Anbindung</b>	Die ÖPNV-Anbindung ist in diesem Bewertungsschritt ohne größere Relevanz, denn viele Gebiete sind gut erschlossen oder können durch Anpassung des ÖPNV-Netzes angebunden werden.

**Medien-  
erschließung**

Die Erschließung mit Strom, Gas, Wasser, Abwasserentsorgung oder Breitband bleibt ohne Betrachtung, da zum einen keine konkreten Anforderungen bekannt sind und zum anderen diese Erschließung jederzeit bauseitig erstellt werden kann.

Umweltbelange	Kriterium	Prüfeigenschaften	Punkte
<b>Kriterium 7:</b>	<b>Distanz zur Wohnbebauung (Immissionsschutz)</b>	≤ 100 m > 100 - 300 m > 300 - 700 m > 700 m	0 0,25 0,5 1
<b>Kriterium 8:</b>	<b>Anteil der vorhandenen versiegelten Fläche (Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad)</b>	≤ 10 % > 10 - 25 % > 25 - 50 % > 50 - 75 % > 75 %	0 0,25 0,5 0,75 1
<b>Kriterium 9:</b>	<b>Lage im Bereich eines Überschwemmungsgebietes</b>	innerhalb außerhalb	0 1
<b>Kriterium 10:</b>	<b>Lage im Bereich zu Vorranggebieten von Natur und Umwelt</b>	innerhalb außerhalb	0 1

**ohne  
Betrachtung  
bzw. Bewertung:**

**Altlasten**

Die Beseitigung von Altlasten stellt eine Grundvoraussetzung zur Ansiedlung von Unternehmen dar und ist in jedem Falle vor der Veräußerung der Fläche durchzuführen.

**Ausschluss-  
kriterien**

In der Bewertung der Standorte wurden keine Ausschlusskriterien verwendet, damit nicht ein 'alles entscheidende Argument' zum Ausschluss einzelner Flächen führt. Zum Beispiel könnte der Aspekt 'Lage im Überschwemmungsgebiet' einen Ausschluss einer Fläche bedeuten, obwohl hochwasserangepasstes Bauen (vgl. Hochwasserschutzfibel. Objektschutz und bauliche Vorsorge. Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.). Berlin: Juli 2013) auch auf zum Teil gefährdeten Standorten möglich und damit eine Nutzung der Fläche trotzdem gegeben wäre. Bei den betrachteten Branchen handelt es sich zudem ausschließlich um Flächen des 'Innenbereichs' nach Baurecht.

## 4.2 Bewertung des Entwicklungspotenzials

### Zusammenfassung Wertpunkte

Für jedes der 10 Kriterien ergibt sich in der Einzelbewertung ein Wert zwischen 0 und 1. Damit können die Einzelwertigkeit und die Abstufung übersichtlich und nachvollziehbar dargelegt werden.

### Gewichtung der Kriterien

Die o.g. Wertpunkte für die 10 Einzelkriterien geben noch keine objektive bzw. realistische Einschätzung des Ansiedlungspotenzials wieder, da die Kriterien ungewichtet sind. Da die Kriterien nicht gleichrangig in der Beurteilung für ein Ansiedlungspotenzial zu werten sind, ist eine Wichtung erforderlich. Damit wird deutlich, welche Aspekte für die Beurteilung stärker und welche weniger stark herangezogen werden:

Kategorie	Kriterium	Wichtung der Bewertung	Summe Kategorie
<b>Marktgängigkeit</b>	nutzbare Flächengröße	30%	<b>55 %</b>
	derzeitige Nutzung (Fläche geschätzt)	10%	
	baulicher Bestand (Fläche geschätzt)	10%	
	derzeitiges Baurecht	5%	
<b>Infrastruktur</b>	Anfahrt zur Bundesautobahn	5%	<b>10 %</b>
	Anfahrt zur Bundesstraße	5%	
<b>Umweltbelange</b>	Distanz zur Wohnbebauung (Immissionsschutz)	10%	<b>35 %</b>
	Anteil der versiegelten Fläche	10%	
	Lage im Überschwemmungsgebiet	5%	
	Lage im Vorranggebiet Natur und Landschaft	10%	
	<b>Summe</b>		

### Gewicht der Kategorien

Die Marktgängigkeit nimmt aufgrund der Zielsetzung (Analyse der Ansiedlungspotenziale, vgl. oben) mit in Summe 55 % an der Gewichtung den größten Anteil ein. Insgesamt beträgt der Anteil der wichtigsten Ansiedlungskriterien Flächengröße, derzeitige Nutzung, baulicher Bestand und Infrastrukturanbindung über die Hälfte der Gesamtbewertung. Begründet ist dies damit, dass die Analyse und Bewertung der Flächen hinsichtlich einer Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Flächen oder Regionen geprüft werden soll.

Die Verkehrsinfrastruktur nimmt 10 % in der Gesamtgewichtung ein.

Die Umweltbelange nehmen 35 % an der Gesamtgewichtung ein und bilden dabei ein vergleichsweise gewichtigen Punkt gegenüber den Marktkriterien. Die doppelt hohe Gewichtung von Immissionsschutz und Bodenversiegelung gegenüber Infrastrukturaspekten belegen dies.

Durch die Bewertung der Gewerbeflächen anhand eines festen Kriterienkataloges und der Verrechnung mit einer Wichtung kann eine vergleichende Beurteilung gewährleistet werden.



## 4.3 Ergebnis der Bewertung

### Rechnerisches Ergebnis

Das rechnerische Ergebnis ist der Tabelle im Anhang zu entnehmen. Dabei sind für die Markt-gängigkeit 55 Punkte, die Infrastruktur 10 Punkte und für die Umweltbelange 35 Punkte insge-samt (in Summe also 100 Punkte) erreichbar (vgl. Hinweise Wichtung).

Die Einstufung und Berechnung sind der Tabelle im Anhang zu entnehmen. Das grafische Ergebnis gibt Plan 4 im Anhang wieder.

### Punktewertung zur Potenzial-einschätzung

Anhand der Bewertungskriterien und der Wichtung der einzelnen Kriterien erfolgte für die zu untersuchenden Flächen im Ergebnis eine Einstufung in drei Wertigkeiten: 'hoch', 'mittel' und 'gering' für die jeweiligen Kategorien. Dabei wird jeweils zu Grunde gelegt, dass für eine min-destens **mittlere Wertigkeit** einer Fläche, mindestens 50 % der erreichbaren Gesamtpunkte dieser Kategorie erreicht werden müssen. Zum Beispiel sind bei den Umweltbelangen maximal 35 Punkte erreichbar. Wenn sich also mehr als 18 Punkte (gerundet<sup>6</sup>) für eine Fläche ergeben, ist sie mindestens von mittlerer Wertigkeit einzuschätzen.

Für die Einschätzung einer **hohen Wertigkeit** sind mindestens 70% der maximal erreichbaren Punktzahl anzusetzen: Also für eine hohe Markt-gängigkeit (70 % von 55 Punkten) mindestens 39 Punkte; für Infrastrukturbewertung als sehr günstig 7 Punkte (70% von 100) und für die hohe Berücksichtigung der Umweltbelange mindestens 25 Punkte (70% von 35 Punkten). Im Über-blick ergibt sich folgende Einschätzung (vgl. Tabelle und Plan 4 im Anhang):

	Hohe Wertigkeit	Mittlere Wertigkeit	Geringe Wertigkeit
<b>Markt-gängigkeit</b> max. 55 Punkte	> 39 Punkte	28 - 39 Punkte	< 28 Punkte
<b>Infrastruktur</b> max. 10 Punkte	> 7 Punkte	5 - 7 Punkte	< 5 Punkte
<b>Umweltbelange</b> max. 35 Punkte	> 25 Punkte	18 - 25 Punkte	< 18 Punkte
<b>Gesamtwert</b> max. 100 Punkte	> 70 Punkte	50 - 70 Punkte	< 50 Punkte

Die Gesamtauswertung zum Ansiedlungspotenzial befindet sich im Anhang des Berichts:

1. Eine tabellarische Auswertung aller Flächen anhand aller Kriterien
2. Der Übersichtsplan zum Bestand und Potenzial aller Flächen (Plan 4).

<sup>6</sup> Auch wenn die Ansiedlungskriterien in der Abstufung noch mit Kommaangaben versehen sind, wird das Ergebnis mathematisch gerundet als ganze Zahl angegeben, um nicht den Eindruck einer zu hohen Differenzierung entstehen zu lassen.

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen verkleinerten Ausschnitt aus der Bewertungstabelle (oben) und der ÜbersichtsPlan (unten) wieder:

Zusammenfassung Ansiedlungspotenzial						
Nr.	Bezeichnung		Markt <span>g</span> ängigkeit	Infrastruktur	Umweltbelange	Ansiedlungs <span>e</span> ignung
		nutzbare Fläche [ha] brutto	Summe	Summe	Summe	Summe
1	mindergenutzte Gewerbefläche Pirnaer Landstraße/ Am Werk/ An der Schule, DD.	6,0	23	7	28	58
2	mindergenutzte Gewerbefläche Försterlingstr./ Sachsenwerkstraße, DD	3,8	28	5	25	58
3	Gewerbebrache Str. d. 17. Juni/ Reisstr., DD.	3,6	28	5	25	58
4	mindergenutzte Gewerbefläche Niedersedlitzer Str., DD.	4,0	18	7	28	53
5	Freifläche Langobardenstr./ Hauboldstr., DD	3,7	38	10	15	63
6	mindergenutzte Gewerbefläche Nickerner Str., DD	1,8	3	8	25	36
7	mindergenutzte Gewerbefläche ehem. Papierfabrik, Pirnaer Str. 35, Heidenau	1,5	20	8	20	48

Abb. 11: Auszug Bewertungstabelle (vollständige Tabelle im Anhang)

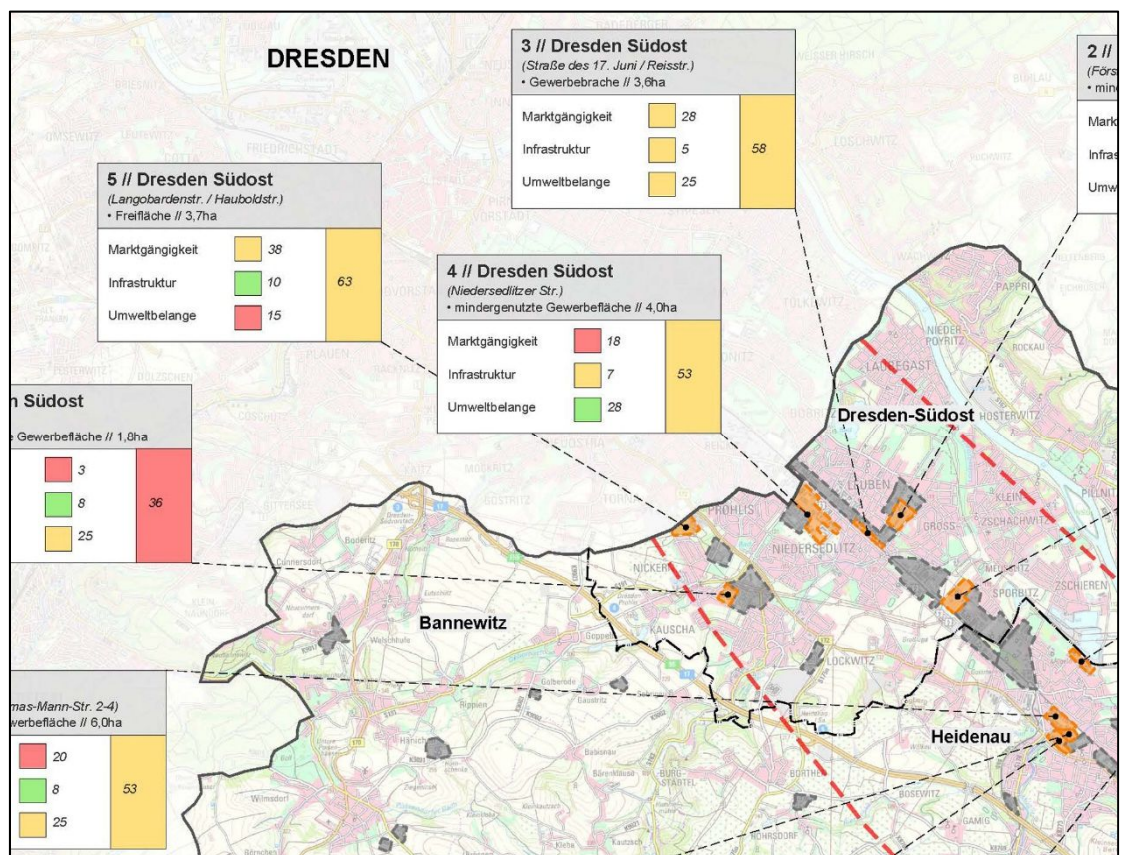


Abb. 12: Plan 4 Bestand und Potenzial der Industrie- und Gewerbeflächen im Wirtschaftsraum Oberelbe (vollständiger Plan im Anhang)

In der Zusammenstellung der Ergebnisse zu den 18 betrachteten Flächen ergibt sich für die drei Kategorien 'Marktgängigkeit', 'Infrastruktur' und 'Umweltbelange' ein differenziertes Bild:

### Marktgängigkeit

Für 11 der 18 betrachteten Flächen ergibt sich ein Wert von unter 28 (von 55 möglichen) Punkten. Sie liegen damit unter 50% der angesetzten Wertigkeit für die Marktgängigkeit und müssen daher als **geringwertig hinsichtlich der Marktgängigkeit** eingestuft werden.

Für vier Flächen ist die **Marktgängigkeit als mittel** einzuschätzen (Punktwerte zwischen 28 und 39). Hierzu gehören:

- Nr. 5, mindergenutzte Fläche<sup>7</sup> Langobardenstr./ Hauboldstr., DD mit 3,7 ha
- Nr. 17, rechtskräftiges Gewerbegebiet Copitz-Nord in Pirna mit 2,5 ha
- Nr. 2, mindergenutzte Gewerbefläche Försterlingstr./ Sachsenwerkstraße, DD mit 3,8 ha
- Nr. 3, Ruine an der Str. d. 17. Juni/ Reisstr., DD mit 3,6 ha.

Und nur drei Flächen kann eine **hohe Marktgängigkeit** bescheinigt werden. Dazu gehören die Flächen

- Nr. 14, sanierte Betriebsflächen der Wismut GmbH in Leupoldishain mit 20 ha.
- Nr. 17, rechtskräftiges Gewerbegebiet am 'Am Bahnhof' in Lohmen mit 10 ha
- Nr. 18, geplanter IndustriePark Oberelbe mit 140 ha.

### Infrastruktur

Die Bewertung der verkehrlichen Infrastruktur zeigt, dass fünf Flächen weniger als die Hälfte der 10 Anforderungspunkte erreichen und daher als **ungünstig** hinsichtlich der Infrastruktur einzuschätzen sind.

Fünf Flächen sind als verkehrsinfrastrukturell **günstig** anzusehen. Diese sind

- Nr. 1, mindergenutzte Gewerbefläche Pirnaer Landstraße/ Am Werk/ An der Schule in Dresden mit 6,0 ha
- Nr. 2, mindergenutzte Gewerbefläche Försterlingstr./ Sachsenwerkstraße, DD mit 3,8 ha
- Nr. 3, Gewerbebrache Str. d. 17. Juni/ Reisstr., DD, mit 3,6 ha
- Nr. 4, mindergenutzte Brache Niedersedlitzer Str., DD mit 4,0 ha.
- Nr. 9, Ehemaliges Gaswerk, Nordstraße 25/27/29, Heidenau mit 0,9 ha.

Für 8 Flächen ergibt sich aus der Bewertung **sehr günstig** (über 70 % von 10 Wertpunkten) hinsichtlich der verkehrlichen Infrastruktur.

- Nr. 5, Freifläche Langobardenstr./ Hauboldstr., DD mit 3,7 ha
- Nr. 6, mindergenutzte Gewerbefläche Nickerner Str., DD mit 1,8 ha
- Nr. 7, mindergenutzte Gewerbefläche 'ehem. Papierfabrik', Pirnaer Str. 35 in Heidenau mit 1,5 ha
- Nr. 8, mindergenutzte Gewerbefläche ehem. Maschinenfabrik 'MAFA', Thomas-Mann-Str. 2-4 in Heidenau mit 6,0 ha

---

<sup>7</sup> Definition bzw. Unterschied von 'Gewerbebrache' und 'mindergenutzte Gewerbefläche': 'Gewerbebrachen' sind aufgegebene Betriebsstandorte, die bislang keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnten, oder Restflächen, die z.B. aufgrund eines Strukturwandels von Unternehmen nicht mehr benötigt werden und daher ohne Nutzung sind. Im Gegensatz dazu sind 'mindergenutzte Gewerbeflächen' i.d.R. durch historisch errichtete Gebäude, Rückbauflächen und befestigte Außenflächen gekennzeichnet, in oder auf denen sich seit 1990 nur eingeschränkte gewerbliche Tätigkeiten ausmachen lassen. Zumeist ist ein erheblicher Lagerflächenanteil auszumachen oder eine Vielzahl nicht branchencharakteristischer Kleingewerbebetriebe vorhanden. Häufig vermischt mit Betrieben des Handels und Nebenerwerbs.

- Nr. 10, mindergenutzte Gewerbefläche ehem. 'Automot', Mühlenstraße 31 in Heidenau mit 3,0 ha
- Nr. 11, mindergenutzte Gewerbefläche, ehem. 'Baustoffe Heidenau', Gabelsbergerstr. 8/ Hauptstraße mit 3,3 ha
- Nr. 14, sanierte Betriebsflächen der Wismut GmbH in Leupoldishain mit 20 ha.
- Nr. 18, geplanter IndustriePark Oberelbe mit 140,0 ha

### **Umweltbelange**

Bei den Umweltbelangen (max. 35 Punkte) sind 8 Flächen als **gering** einzustufen, da sie weniger als die Hälfte der Anforderungen an Umweltbelange erfüllen können.

8 Flächen sind als **mittel** hinsichtlich der Umweltbelange einzuschätzen.

- Nr. 2, mindergenutzte Gewerbefläche Försterlingstr./ Sachsenwerkstraße, DD mit 3,8 ha
- Nr. 3, Gewerbebrache Str. d. 17. Juni/ Reisstr., DD. mit 3,6 ha
- Nr. 6, mindergenutzte Gewerbefläche Nickerner Str., DD mit 1,8 ha
- Nr. 7, mindergenutzte Gewerbefläche 'ehem. Papierfabrik', Pirnaer Str. 35 in Heidenau mit 1,5 ha
- Nr. 8, mindergenutzte Gewerbefläche ehem. „MAFA“ Heidenau, mit 6,0 ha
- Nr. 10, mindergenutzte Gewerbefläche ehem. 'Automot Heidenau', mit 3,0 ha
- Nr. 11, mindergenutzte Gewerbefläche, ehem. 'Baustoffe Heidenau', Gabelsbergerstr. 8/ Hauptstraße mit 3,3 ha
- Nr. 13, mindergenutzte Gewerbefläche Jungrinderstall Ulbersdorf mit 1,1 ha

Als **hoch** einzuschätzen bei der Berücksichtigung der Umweltbelange (also mit wenig Konflikten) sind folgende Fläche:

- Nr. 1, mindergenutzte Gewerbefläche Am Werk/ An der Schule, DD. mit 6,0 ha
- Nr. 4, mindergenutzte Gewerbefläche Niedersedlitzer Str., DD. mit 4,0 ha

**Gesamtergebnis** Anhand der Bewertungskriterien und der Wichtung der einzelnen Kriterien wurden die Flächen **in der Gesamtschau** hinsichtlich ihres Ansiedlungspotenzials wie folgt eingeschätzt:

	<b>Erreichte Wertpunkte</b>	<b>Bewertung</b>
<b>3 Flächen</b>	70 - 100	hohes Ansiedlungspotenzial
<b>8 Flächen</b>	50 – 70	mittleres Ansiedlungspotenzial
<b>7 Flächen</b>	< 50	geringes Ansiedlungspotenzial

**geringes  
Ansiedlungs-  
potenzial**

Sieben Flächen erreichen im Ergebnis unter 50 von 100 Wertpunkten und besitzen daher für die Ansiedlung von Gewerbe nur ein geringes Potenzial (aufsteigende Punktzahl):

- Nr. 15, unterirdische Bunkeranlage, Komplexlager 32, Lohmen.
- Nr. 13, mindergenutzte Gewerbefläche Jungrinderstall Ulbersdorf mit 1,1 ha.
- Nr. 6, mindergenutzte Gewerbefläche Nickerner Str., DD mit 1,8 ha.
- Nr. 9, sanierte Gewerbebrache, ehem. Gaswerk, Nordstraße, Heidenau mit 0,9 ha.
- Nr. 10, mindergenutzte Gewerbefläche ehem. 'Automot Heidenau', mit 3,0 ha.
- Nr. 12, Gewerberuine ehem. Likolit Kohlmühle mit 3,4 ha.
- Nr. 7, mindergenutzte Gewerbefläche ehem. Papierfabrik, Pirnaer Str., Heidenau, 1,5 ha.

Von den insgesamt 216 ha untersuchter Fläche entfallen 11,7 ha auf die Kategorie 'geringes Entwicklungspotenzial für gewerbliche Wiedernutzung'.

**Mittleres  
Ansiedlungs-  
potenzial**

Für acht Flächen kann von einem mittleren Ansiedlungspotenzial ausgegangen werden. Dazu zählen (aufsteigende Punktzahl):

- Nr. 4, mindergenutzte Gewerbefläche Niedersedlitzer Str., DD. mit 4,0 ha.
- Nr. 8, mindergenutzte Gewerbefläche ehem. 'MAFA', Heidenau mit 6,0 ha.
- Nr. 11, mindergenutzte Gewerbefläche, ehem. 'Baustoffe Heidenau', Gabelsbergerstr. 8/ Hauptstraße mit 3,3 ha
- Nr. 17, rechtskräftiges Gewerbegebiet Copitz-Nord in Pirna mit 2,5 ha
- Nr. 1, mindergenutzte Gewerbefläche Pirnaer Landstraße/ Am Werk/ An der Schule in Dresden mit 6,0 ha
- Nr. 2, mindergenutzte Gewerbefläche Försterlingstr./ Sachsenwerkstraße, DD mit 3,8 ha
- Nr. 3, Gewerbebrache Str. d. 17. Juni/ Reisstr., DD mit 3,6 ha
- Nr. 5, Freifläche Langobardenstr./ Hauboldstr., DD mit 3,7.

Insgesamt entfallen 32,9 ha der 215 ha auf die Flächen der mittleren Kategorie.

Die Berechnung und Bewertung zeigen, dass einige Brachen ein relativ hohes Entwicklungspotenzial besitzen. Ob diese sich im Einzelfall aufgrund sich verschärfender Konflikte (wie z.B. Immissionsschutz zur Wohnbebauung) für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe eignen, ist durch Umweltverträglichkeitsuntersuchungen oder Standortanalysen zu prüfen. Zudem sind Wirtschaftlichkeitsanalysen zu empfehlen, da Freimachung, Ablöse und Reaktivierung der Flächen einen bedeutenden Engpass oder ein Risiko darstellen können.



**Hohes  
Ansiedlungs-  
potenzial**

Drei Flächen besitzen eine **hohes Ansiedlungspotenzial**, da sie über 70 von 100 Gesamtpunkten erreichen. Hierzu zählen (aufsteigende Punktzahl)

- **Nr. 14, sanierte Betriebsflächen der Wismut GmbH in Leupoldishain mit 20 ha.**
- **Nr. 18, geplanter IndustriePark Oberelbe mit 140 ha**
- **Nr. 16, rechtskräftiges Gewerbegebiet 'Am Bahnhof' in Lohmen mit 10 ha,**

Insgesamt besitzen drei Flächen mit 170 ha dieses hohe Entwicklungspotenzial. Ohne den IPO sind 30 ha in zwei Flächen mit hohem Ansiedlungspotenzial vorhanden: Die Ackerfläche in Lohmen (Nr. 16) und die von der Wismut entbehrlichen ehemaligen Betriebsflächen (Nr. 14).

**Gesamtübersicht**

	<b>Flächennummern</b>	<b>Ansiedlungspotenzial</b>	<b>Flächensumme</b>
3 Flächen	14, 16, 18	Hohes Potenzial	170 ha
8 Flächen	1, 2, 3, 4, 5, 8, 11, 17	Mittleres Potenzial	32,9 ha
7 Flächen	6, 7, 9, 10, 12, 13, 15	Geringes Potenzial	11,7 ha

**Weitere Hinweise**

Von den vorgenannten Brachflächen befinden sich **keine in kommunaler Hand**, Steuerungsmöglichkeiten zur Entwicklung und Ansiedlung bestehen (ohne den Erwerb der Flächen) daher kaum. Allen Brachen ist gemein, dass sie sich **im privaten Eigentum** befinden und teilweise zum Verkauf angeboten werden. In Teilen existieren auf den Flächen historische Baukörper und verschiedene Hallen, die für diverse, tw. kleingewerbliche Nutzungen in einfacher Form hergerichtet wurden. Zum Beispiel haben sich auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik MAFA in Heidenau verschiedene kleine Autoreparaturwerkstätten oder auf dem Gelände der ehemaligen 'Baustoffe Heidenau' Baufirmen mit Lagerflächen eingemietet.

Ein Teil der mindergenutzten Flächen wird **durch Kleinunternehmen oder als Lager genutzt**, stehen also ohne 'Umsiedlungsverfahren' dieser einschränkenden Nutzungen nicht für eine flächengroße Ansiedlung zur Verfügung. Neben den finanziellen und administrativen Aufwendungen hierfür müssen zudem geeignete (bezahlbare) Alternativflächen gefunden werden. Die unbestreitbare Mindernutzung der Flächen ist somit ausschließlich durch den Flächeneigentümer zu intensivieren. Grundsätzlich stünden diese Brachen bzw. mindergenutzten Flächen für eine intensivere gewerbliche Bebauung und Nutzung zur Verfügung, allerdings haben die jeweiligen Eigentümer für eine großflächige Gewerbeentwicklung bislang keine Investoren gefunden. Somit wird weiterhin eine kleinteilige Flächennutzung betrieben. Der teilweise ruinöse oder kleinteilige Altgebäudebestand stellt in der Vermarktbarkeit ein deutliches Hemmnis dar.



**Industriefläche  
auf Brachen nur  
in Leupoldishain  
möglich**

Für eine Industrieansiedlung ist außer Leupoldishain II in Königstein keine der Brachflächen nutzbar. Auch für diese Fläche bestehen keine baurechtlichen Festsetzungen und damit keine Klarheit über die Nutzungsmöglichkeiten.

**Fazit:**

Nur **2 Flächen über 5 ha Größe sind derzeit in der gesamten Region wirklich als frei und unverbaut verfügbar** (Lohmen, Copitz). Beide sind in (erweiterter) kommunaler Hand und stehen zur Vermittlung bereit. Beide Flächen dienen der Gewerbeansiedlung. **Für eine Industrieansiedlung sind kurzfristig keine Flächen verfügbar.**

**Brachen-  
management**

Um die aufgezeigten Chancen für die Entwicklung von gewerblichen Altstandorten abzusichern ist ein vernetztes, überkommunales Brachen-Management in der Region erforderlich. Parallel zur Entwicklung des 'Impulsstandortes' IPO mit Industrieflächen, sind die aufgezeigten Potenziale der Brachen oder mindergenutzten Gewerbeflächen im Wirtschaftsraum zu entwickeln.

Als nächsten Schritt sind 'Flächenpässe' zu erstellen, die eine Vermarktung der Brachen verbessern können. Sie bieten die Chance einer differenzierten städtebaulichen Betrachtung.

Weiterhin ist die Frage zu klären, wie ein konkretes Brachen-Management in Abstimmung mit den jeweiligen Akteuren und Kommunen umsetzbar ist. Zumal vereinzelt Brachen-Kataster in den Kommunen begonnen wurden. Dies ist im Rahmen der Regionalen Standorteinordnung Teil II nicht abschließend zu klären.

## 5 Chancen des Wirtschaftsraumes (SWOT) mit neuem zentralen Ansiedlungsstandort IPO

### Stärken-Schwächen-Analyse zum Status quo (analog Kap. 2.1)

Wie in Kap. 2. erläutert erfolgt nachfolgend die Betrachtung der Regionalentwicklung **mit** der geplanten Entwicklung des **IndustriePark Oberelbe** und der Entwicklung der **Wirtschaftsachse Dresden – Sächsische Schweiz**.

Die tabellarische Darstellung der Stärken-Schwächen-Analysen des Wirtschaftsraumes ist mit der Betrachtung in Kapitel 2.1 identisch, da von gleichen Voraussetzungen auszugehen ist.

### Chancen und Risiken der Region mit IPO und Wirtschaftsachse

Im Folgenden werden die Chancen und Risiken unter der Maßgabe der Veränderung der Rahmenbedingungen benannt. Durch den **Ausbau der Wirtschaftsachse Dresden – Sächsische Schweiz** und unter der Maßgabe der **Schaffung des neuen Technologiestandortes 'IndustriePark Oberelbe' bei Pirna** sowie eines weiteren Schwerpunktes in Königstein ergeben sich geänderte Chancen und Risiken für die Region.

Diese **Chancen und Risiken mit dem IndustriePark Oberelbe** werden nach der tabellarischen Übersicht im Text erläutert. Somit ist eine Gegenüberstellung der Argumente für und wider der Entwicklung des produzierenden Gewerbes gewährleistet.

### Wirtschaftsfaktoren

Die SWOT wird wieder getrennt für die folgende Wirtschaftsfaktoren ermittelt:

- **Industrie- und Gewerbestandorte:** u.a. Bestand, Konkurrenzen, Verfügbarkeiten
- **Branchen:** u.a. Schwerpunkte, Defizite
- **Verkehrsbeziehungen:** u.a. Vorteile, Disparitäten, Belastungen
- **Arbeitsmarkt/Arbeitskräfte:** u.a. Bestand, Potenziale, Konflikte

## 5.1 Industrie- und Gewerbestandorte

Bedeutend für den Bestand und die Entwicklung von Unternehmen ist die Verfügbarkeit von Gewerbe- und Industrieflächen, um dauerhaft ein Wachstumspotenzial sichern zu können. Die Verfügbarkeit qualitativ geeigneter Gewerbeflächen ist dazu entscheidend.

SWOT Regionale Standorteinordnung TEIL II:		
Industrie- und Gewerbestandorte (mit IPO)		
	Stärken des WROE / der Region	Schwächen des WROE / der Region
Betrachtung mit IPO und Wirtschaftsachse	<ul style="list-style-type: none"> <li>teilweise <b>günstige Benachbarung</b> zum <b>Wirtschaftsstandort</b> Dresden und zur Entwicklungsregion Dresden</li> <li>teilweise <b>Nähe zu Forschungs- und Entwicklungsinstituten</b> und <b>Universitäten</b> von Dresden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>wirtschaftliches <b>Strukturgefälle zu Dresden</b> und zu anderen Landkreisen</li> <li><b>keine Flächenreserven</b> für Neuansiedlungen oder Betriebsverlagerungen oder -erweiterungen (&gt; 3 ha)</li> <li><b>keine Flächen für Industrieansiedlung</b> vorhanden</li> <li>Altstandorte tw. durch Restriktionen, Wohnen etc. eingeschränkt für gewerbliche oder industrielle Nutzung, häufig Gemengelage zwischen gewerblich/ industriellen Ansiedlungen mit Wohnbebauung</li> </ul>
	<p><b>Chancen für den WROE / für die Region</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vernetzung u. Einbeziehung der vorh. Gewerbestandorte</b> im Wirtschaftsraum durch den IPO. Chance, auch Brachen oder mindergenutzte Gewerbeflächen zu aktivieren, oder für Nachbarkommunen neue Impulse zu schaffen.</li> <li><b>Entwicklung einer Wirtschaftsachse</b> Dresden – Pirna – Königstein mit überregionaler Strahlkraft. Damit entsteht ein überregional wahrzunehmender Akteur.</li> </ul>	<p><b>Risiken für den WROE / für die Region</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ungünstig gelegene Gewerbeflächen oder Brachen können nicht für das produzierende Gewerbe reaktiviert werden, da die Standortvoraussetzungen nicht ausreichend sind.</li> <li>Leerfallen von bislang ausgelasteten Gewerbegebieten durch Abwanderung von Firmen in den IndustriePark Oberelbe und daher Konzentration nur auf die Wirtschaftsachse zu Lasten davon abgelegener Kommunen.</li> </ul>

Abb. 13: SWOT Industrie- und Gewerbestandorte mit der Entwicklung des IndustriePark Oberelbe

### Revitalisierungen von Brachen möglich

Mit dem IndustriePark Oberelbe besteht die Chance, auch Brachen oder mindergenutzte Gewerbeflächen in den Städten oder den Nachbarkommunen zu entwickeln. Die Brachen profitieren von der verbesserten Ausstrahlung des Wirtschaftsraumes auf die wirtschaftliche Entwicklung insgesamt. Firmen, die nur kleine Flächen benötigen, aber die räumliche Nähe zum IndustriePark Oberelbe suchen, könnten eine Revitalisierung der vorhandenen Brachen beschleunigen. Für Gewerbeflächen der Nachbarkommunen könnten neue Impulse entstehen.

Mit der Entstehung des IndustrieParks unter der Regie des Zweckverbandes dreier Städte und der Stadt Dresden wird nach außen deutlich, dass nicht nur eine einzelne Kommune ein 'Standard'-Gewerbegebiet anbietet, sondern eine Region mit mehreren Akteuren eine gezielte Entwicklung betreibt.

### Nutzungsvarianten für Brachen

Flächen, die den modernen Standortvoraussetzungen für Gewerbe nicht entsprechen, können auch langfristig nicht gewerblich entwickelt werden. Sie sind dann insgesamt nicht wettbewerbsfähig und städtebaulich anderweitig zu entwickeln. Hierzu ist eine gezielte stadtplanerische Standortbetrachtung alternativer Nutzungseignungen sowie ein städtebauliches Gesamtkonzept vorteilhaft. Dies trifft jedoch auch auf Flächen zu, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet wären. Das sind Flächen mit hoher stadtplanerischer Relevanz für die eine andere städtebauliche Zielstellung formuliert wurde.

## 5.2 Branchen

Die Diversität an Branchen stellen für eine Region eine grundlegende Voraussetzung dar, dauerhaft Entwicklungen des (globalen) Marktes zu verkräften. Dabei ist die erzielte Wirtschaftskraft der verschiedenen Branchen und ihr Anteil am Bruttoinlandsprodukt zu berücksichtigen.

SWOT Regionale Standorteinordnung TEIL II:		
Branchen (mit IPO)		
	Stärken des WROE / der Region	Schwächen des WROE / der Region
Betrachtung mit IPO und Wirtschaftsachse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Branchenmix</b> an produzierendem Gewerbe bei klein- und mittelständischen Unternehmen</li> <li>• Maschinenbau, Anlagenbau, Mikroelektronik, Metall- und Autobau in/um Dresden langjährig etabliert</li> <li>• Pirna und Heidenau besitzen <b>historisch gewachsene</b> 'industrielle Kerne', in <b>klassischen Branchen</b> wie Metall- und Anlagenbau, Kunststoff-fertigung und Automobilzulieferung</li> <li>• <b>Tourismusschwerpunkt</b> Sächsische Schweiz und Kur-/ <b>Kliniklandschaft</b> überregional gefestigt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutlich <b>unterdurchschnittlicher Bestand</b> an Unternehmen im Wirtschaftsraum im sächsischen Vergleich (z.B. in den Technologiebereichen 'Auto', 'Micro' und 'Maschine' unter 10%)</li> <li>• <b>Keine Großbetriebe</b> im verarbeitenden Gewerbe &gt; 500 Mitarbeiter</li> </ul>
	<p><b>Chancen</b> für den WROE / für die Region</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung über den Tourismus u. Dienstleistung hinaus. Branchenvertretern wird damit verdeutlicht, dass nicht isolierte Standorte bestehen, sondern eine <b>vernetzte Gebietsentwicklung</b></li> <li>• Stärkung <b>interkommunaler Aktionsraum</b> mit Ausstrahlung in die Nachbarkommunen und damit Sicherung und Entwicklung vorhandener Branchen.</li> <li>• Bestandspflege und sensible Entwicklung von Gewerbe durch <b>gezielte Beförderung des Branchen-Mix</b>.</li> </ul>	<p><b>Risiken</b> für den WROE / für die Region</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein geringes Risiko für Bestandsbranchen- und unternehmen kann durch <b>einen verstärkten Wettbewerb</b> mit neu angesiedelten Unternehmen entstehen.</li> </ul>

Abb. 14: SWOT Branchen mit der Entwicklung des IndustriePark Oberelbe

### Entwicklung für die gesamte Region

Die Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden – Sächsische Schweiz bezieht Branchen über den klassischen Tourismus und Dienstleistung hinaus ein. Es soll verdeutlicht werden, dass eine markt- und marketingfähige Gebietsentwicklung erfolgt, die auch die Branchenentwicklung in der ganzen Region unterstützen kann.

Die Stärkung der Wirtschaftsstruktur in der Region steht im Vordergrund. Dazu gehört auch die der Nachbarkommunen, die Entwicklung vorhandener Branchen, und die gezielte Beförderung des Branchenmix.

### Wettbewerbsrisiko

Das Wettbewerbsrisiko für Bestandsbranchen- und unternehmen besteht aufgrund zunehmender Globalisierung und verstärktem Wettbewerb immer in der Marktwirtschaft. Dem gegenüber stehen den Unternehmen Synergien aus Kooperationen, Netzwerken oder Zulieferverträgen offen.

## 5.3 Verkehrsbeziehungen

Die Verkehrsinfrastruktur ist ein wesentlicher Faktor in der Entwicklung von Gewerbe und Demografie allgemein in allen Regionen Deutschlands.

SWOT Regionale Standorteinordnung TEIL II:		
Verkehrsbeziehungen (mit IPO)		
	Stärken des WROE / der Region	Schwächen des WROE / der Region
Betrachtung mit IPO und Wirtschaftsachse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sehr günstige Anbindung (bis 5 km)</b> an das Autobahnnetz für die der BAB A17 naheliegenden Ortslagen</li> <li>• <b>Verzahnung mit der Dresdener Infrastruktur</b> im nördlichen Wirtschaftsraum (S-Bahn, B172a, S177)</li> <li>• Dresdener Flughafen in 45-60 min erreichbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eingeschränkte Ausbaufähigkeit der Infrastruktur durch Topographie und Schutzstatus Sächsische Schweiz</li> <li>• südöstlicher Teil der Region <b>liegt autobahnfern, deutliche Infrastrukturnachteile</b></li> <li>• Container-Umschlag auf Schiff / Bahn erst im Hafen Dresden möglich, (dort dann hohe Verladekapazitäten vorhanden)</li> <li>• <b>überlastete Ortsdurchfahrten</b> (z.B. Königstein)</li> </ul>
	Chancen für den WROE / für die Region	Risiken für den WROE / für die Region
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein <b>gewerblich-industrieller Wirtschaftskern</b> entsteht direkt an der BAB A17 vor den Toren der Sächsischen-Schweiz – ohne weitere Belastungen von Ortslagen in sensiblen Gebieten.</li> <li>• <b>Impulse für ÖPNV-Netz, E-Mobilität</b> etc. können entstehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhtes Verkehrsaufkommen beim <b>Individualverkehr</b>, wenn ÖPNV nicht angepasst wird oder alternative Mobilitätskonzepte nicht entwickelt werden.</li> <li>• Hauptverkehrserschließung der Wirtschaftsachse (vor allem B172) nicht in allen Abschnitten ausreichend für eine intensivere Gewerbe-/ Industriegebietenentwicklung.</li> </ul>

Abb. 15: SWOT Verkehrsbeziehungen mit der Entwicklung des IndustriePark Oberelbe

### Neue Impulse

Die derzeit sich verändernde Wirtschafts- und Mobilitätspolitik ermöglicht durch die Entwicklung eines Großstandortes eine zeitnahe Teilhabe an prosperierenden Branchen und Verkehrsalternativen. Neue Impulse z.B. für das ÖPNV-Netz und die E-Mobilität können entstehen.

### Mobilitätskonzept erforderlich

Die möglichen Risiken (z.B. erhöhtes Verkehrsaufkommen) sind durch alternative Mobilitätskonzepte zu minimieren.

## 5.4 Arbeitsmarkt / Arbeitskräfte

Die Betrachtung der Situation des Arbeitsmarktes und der Arbeitskräfte dient der Beurteilung, wie sich die Fachkräftesituation und das Haushaltseinkommen in der Region verhalten und mittel- bis langfristig entwickeln können.

SWOT Regionale Standorteinordnung TEIL II:		
Arbeitsmarkt / Arbeitskräfte (mit IPO)		
	Stärken des WROE / der Region	Schwächen des WROE / der Region
Betrachtung mit IPO und Wirtschaftsachse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vielfältiges Fachkräfteangebot</b> aufgrund heterogener Wirtschafts- und Unternehmensstrukturen in der klein- und mittelständischen Wirtschaft</li> <li>• hohes <b>Arbeitskräftepotenzial</b>, da regionalplanerischer Verdichtungsraum in der Landesentwicklung (vorrangig um das Mittelzentrum Pirna mit Nähe zu Dresden)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hohe Auspendlerzahlen</b> aus dem WROE (ca. 8.000) in Ballungsräume und westl. Bundesländer</li> <li>• <b>Hauptanteil</b> der sozialvers. Beschäftigten im Wirtschaftsraum arbeitet im <b>'Sonstigen Dienstleistungssektor' (53 %)</b>, nur 32 % im produzierenden Gewerbe und nur 15% im Handel, Verkehr und Gastgewerbe</li> <li>• <b>Fachkräftemangel</b> in <b>bestimmten Branchen</b></li> </ul>
	Chancen für den WROE / für die Region	Risiken für den WROE / für die Region
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von bis zu <b>3.000 qualifizierte Arbeitsplätze</b> durch Firmenneusiedlungen.</li> <li>• <b>Verbleib und Zuzug</b> von jungen Menschen und Familien -&gt; Infrastruktureinrichtungen der Kommunen (Kitas, Schulen) nachhaltig auslasten.</li> <li>• Erhöhung des <b>Einkommens</b> und der <b>Wirtschaftskraft</b> in der Region.</li> <li>• <b>Reduzierung der Pendlerbewegungen</b> aus dem Wirtschaftsraum heraus.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Konkurrenzen um Mitarbeiter</b> zu Handwerk, Tourismus, Dienstleistung.</li> <li>• Nicht ausreichende Qualifizierung und Mobilisierung von Arbeits- und Fachkräften innerhalb der Region.</li> </ul>

Abb. 16: SWOT Arbeitsmarkt/ Arbeitskräfte mit der Entwicklung des IndustriePark Oberelbe

### Einkommen und Wohlstand

Die große Zahl an neu zu schaffenden, qualifizierten Arbeitsplätzen bietet jungen Menschen und Familien die Möglichkeit, ausreichende Erwerbsmöglichkeiten auch in der Sächsischen Schweiz zu erlangen. Verbleib und Zuzug von Einwohnern können die Folge sein und den negativen demografischen Wandel in der Region mildern. Ein Nebeneffekt ist die nachhaltige Auslastung von kommunalen Infrastruktureinrichtungen (u.a. Kitas, Schulen).

### Konkurrenzen vermeiden

Die Konkurrenz um Mitarbeiter mit anderen Branchen ist nicht zu vernachlässigen, auch wenn Qualifikationen und Arbeitswelt sich deutlich unterscheiden. Insgesamt und gemeinsam ist von den beteiligten Kommunen und dem Landkreis eine verstärkte und gezielte Qualifizierung und Mobilisierung von Arbeits- und Fachkräften für die Region anzustreben.



## 5.5 Ergebnis der SWOT (mit neuem Ansiedlungsstandort)

Das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial des Wirtschaftsraumes Oberelbe wird durch die vorliegenden Analysen der Stärken und Schwächen und den daraus abgeleiteten Chancen und Risiken bestimmt.

### Gewerbe-standorte

Der 'IndustriePark Oberelbe' liegt zentral im europäischen Fernverkehrsnetz und günstig im Netz europäischer Wirtschaftsstandorte, insbesondere in Richtung Osteuropa. Er bietet einerseits die Chance, neue wirtschaftliche Impulse durch die Ansiedlung größerer Firmen zu setzen und andererseits deckt er die Notwendigkeit ab, regional ansässigen Unternehmen ausreichend große Erweiterungspotenziale zu bieten.

Ein zentraler Ansiedlungsstandort an der Bundesautobahn A17 vereinigt vielfältige Synergien als Wirtschaftsstandort. Statt einer kleinteiligen Zersiedlung und zunehmendem Individualverkehr erfolgt eine Bündelung wirtschaftlicher und infrastruktureller Aspekte durch die Entwicklung eines kompakten, differenzierten IndustrieParks.

### Branchen

Der 'IndustriePark Oberelbe' bietet die Voraussetzung, einen zukunftsorientierten Impuls für die breite Branchenvielfalt der Region zu setzen. Mit der Flächenofferte für einen oder zwei Großansiedlungen kann sich der Branchenmix im Großraum Dresden nennenswert verstärken. Eine Steuerung der Branchen kann durch den Zweckverband als zentrale Organisation gewährleistet werden.

Das derzeitige gemischte Gefüge verschiedener Branchen im produzierenden Gewerbe kann durch das differenzierte Angebot von kleinen, mittleren und großen Flächen im IPO weiter gestärkt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, bestehenden Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort anzubieten und damit ihre Bedeutung in der Branche zu stärken. Insgesamt wird durch den 'IndustriePark Oberelbe' die Wertschöpfung der Region langfristig verbessert.

### Verkehrsinfrastruktur

Als Neustandort erheblichen Umfangs bieten sich im 'IndustriePark Oberelbe' in Vernetzung mit den umgebenden Siedlungskernen verschiedene Möglichkeiten für alternative Infrastrukturprojekte und Mobilitätsansätze. Allein die Größe der geplanten Ansiedlung erfordert die Notwendigkeit, neue Impulse in Mobilität und Transport für die Region zu entwickeln.

Neben den Effekten der Minimierung von Straßenverkehrsaufkommen durch Entwicklung des zentralen Standortes bestehen auch Möglichkeiten, schienengebundene Transport- und Mobilitätskonzepte neu zu denken und Alternativen zur bisherigen Verkehrsinfrastruktur anzuschließen.

### Arbeitsmarkt

Die Entwicklung eines zentralen Ansiedlungsschwerpunktes im regionalplanerischen Mittelbereich Pirna bringt für den Arbeitsmarkt der Region eine erhöhte lokale und regionale Wertschöpfung und damit eine verbesserte Einkommenssituation und letztendlich eine gesteigerte Kaufkraft mit sich. Weitere Aspekte kommen hinzu, u.a. verbesserte Ausbildungssituation in zukunftsträchtigen und gut bezahlten Berufen, Verbesserung der wirtschaftlichen Situation auch für nachgeordnete Branchen und Dienstleistungen.

## 6 Fazit und Empfehlungen

<b>Bestand und Risiken</b>	<p>Die SWOT Analyse fasst die wesentlichen Argumente der Beratungsrunden zur vorliegenden Studie zusammen. Der Wirtschaftsraum verfügt über große Stärken in einzelnen Wirtschaftsbereichen (z.B. Branchenmix, Nähe zu Dresden), aber auch über Schwächen, z.B. beim Anteil an produzierenden Gewerbe oder an Großbetrieben.</p> <p>Unverkennbar ergeben sich aus der Bestandsanalyse u.a. die Risiken einer monostrukturellen Gewerbeentwicklung und der Abwanderungsgefahr von Unternehmen. Die in der Vergangenheit dominierenden Wirtschaftszweige Dienstleistung, Handel und Tourismus stellen eine ungenügend breite Basis für die Wertschöpfung in der Region dar.</p>
<b>Chancen</b>	<p>Die Entwicklung eines vernetzten industriell- gewerblichen Großstandortes im Verdichtungsraum Pirna bietet für die Region verschiedene Chancen. Dies können eine aktivierende Impulswirkung für andere Gewerbestandorte und Branchen sowie eine erhöhte Strahlkraft einer gemeinsam agierenden Wirtschaftsregion bewirken. Insbesondere das Gegensteuern gegen drohende Abwanderung von Betrieben bietet neue Perspektiven für regionale Unternehmen aber auch für zahlreiche Pendler in der Region. Zudem bestehen Effekte zur erhöhten Wertschöpfung, zur Sicherung kommunaler Infrastrukturen und verbesserter Einkommensmöglichkeiten.</p>
<b>Flächenbedarfe</b>	<p>Die Auswertung der Befragung der regional zuständigen Wirtschaftsförderer belegt die Notwendigkeit, fehlende Gewerbe- und Industrieflächen in der Region zu entwickeln. Dies bezieht sich sowohl auf die konkreten Erweiterungsabsichten ansässiger Unternehmen als auch auf die Notwendigkeit, freie Flächen für Neuansiedlungen von Industrie oder Gewerbe zu schaffen.</p> <p>Dabei steht die Entwicklung von großen Industrieflächen im Vordergrund der Nachfrage.</p>
<b>Bedarf an <u>kleinen</u> Flächen zur gewerblichen Nutzung</b>	<p>Wirtschaftsförderung Dresden und Stadtentwicklung Pirna benennen explizit die hohe Nachfrage an kleinen (&lt; 3 ha) und sehr kleinen (&lt; 1 ha) Gewerbeflächen von über 50 Unternehmen über alle Branchen hinweg für die nächsten fünf Jahre.</p>
<b>Bedarf an <u>mittleren</u> Flächen zur gewerblichen Nutzung</b>	<p>Der Bedarf an mittleren Flächen von 3 bis 5 ha in den nächsten fünf Jahren wird mit 25 interessierten Unternehmen benannt. Hier spielen insbesondere Erweiterungswünsche von Unternehmen eine Rolle. Nachfragen kommen aus allen Branchen, einschließlich Forschungs- und Entwicklungsinstitute, Kfz-Zulieferbetrieben und aus der Produktionskette E-Mobilität.</p>
<b>Bedarf an <u>großen</u> Flächen zur gewerblichen Nutzung</b>	<p>Große Flächen werden insbesondere im Raum Dresden nachgefragt. Auch im Landkreis besteht ein Erweiterungsdrang von 6 bis 9 ansässigen Unternehmen (verschiedener Branchen). Für Pirna wird der Bedarf für vier Unternehmen über 5 ha angeführt, wobei 2 konkrete Anfragen vorliegen.</p>
<b>Bedarf an Flächen zur industriellen Nutzung</b>	<p>Im Umland von Dresden stehen keine industriell-gewerblichen Flächen über 5 ha kurzfristig zur Verfügung. Der Bedarf an größeren Flächen (&gt; 20 ha) ist laut Wirtschaftsförderung Sachsen gegeben. Insbesondere die Branchen zum Thema Mobilität stehen an vorderster Stelle (Automobilbau, und Zulieferer, Logistik, Luft- und Raumfahrt), aber auch Mikroelektronik, Maschinenbau.</p>

**Alternativen**

Die Untersuchung vorhandener Gewerbeflächen ergibt, dass nur einige wenige ein mittleres oder hohes Ansiedlungspotenzial besitzen, da die Marktgängigkeit, die Infrastruktur und die Umweltbelange zu deutlichen Abstrichen in der Wertigkeit für eine Entwicklung führen.

Für eine Bedarfsdeckung an Gewerbefläche über 5 ha steht zurzeit nur ein (rechtskräftiges) Gewerbegebiet in Lohmen zur Verfügung. Die entbehrlichen Flächen der Wismut GmbH befinden sich zum Teil noch in der Sanierung und besitzen keinen baurechtlichen Status. Belange des Umweltschutzes sind noch zu prüfen.

Die Flächen des in Planung befindlichen IndustriePark Oberelbe ermöglichen mittelfristig eine gute Bedarfsdeckung und sollten auf Grund der aktuell bereits bestehenden Bedarfe vorangetrieben werden.

**Kleinflächige Brachen entwickeln**

Die vorliegende Studie zeigt das Entwicklungspotenzial vorhandener Brachen und mindergenutzter Gewerbegebiete auf. Diese Flächen, die aufgrund vorhandener Nutzungen teilweise unter 3 ha Fläche betragen, bieten Ansiedlungsmöglichkeiten für kleinflächiges Gewerbe. Sie stehen aber auch in Konkurrenz zu anderen städtebaulichen Entwicklungsbestrebungen, wie etwa Wohnungsbau, Handelseinrichtungen oder Grünflächenentwicklung.

**Ansiedlungsstrategien**

Grundlage jeglicher Ansiedlungsbestrebungen ist ein regionales Portfolio an Angebotsflächen. Dieses sollte abgestimmt im Wirtschaftsraum erstellt werden und unter Maßgabe der Bedeutung der Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz regional und überregional vermarktet werden. Durch regionale Vermarktungsk Kooperationen können Dachmarken wie 'Excellence for Business' den Vermarktungsbestrebungen im Wirtschaftsraum einen größeren Wirkungsgrad sowie eine Professionalisierung geben.

Bereits begonnene Kooperationen, wie z.B. im Zweckverband IPO und zwischen dem Zweckverband IPO und der Stadt Dresden sowie den Städten Königstein und Pirna, sind unter der Maßgabe einer Beförderung der gesamten Wirtschaftsachse weiterzuentwickeln und auszuweiten.

Als Grundlage für die Auswahl der Ansiedlungen ist innerhalb der Kooperation(en) ein Profil der geeigneten und gewünschten Branchen und Unternehmensstrukturen abzustimmen und zusammenzustellen. Insbesondere für den 'IndustriePark Oberelbe' gelten hierzu die im Städtebaulichen Rahmenplan 2018 festgelegten Rahmenbedingungen für einen modernen und nachhaltigen Gewerbe- und Industriestandort.

**Brachen-Management erforderlich**

Aufgezeigt wurde die Notwendigkeit eines vernetzten, überkommunalen Brachen-Managements in der Region. Parallel zur Entwicklung des 'Impulsstandortes' IPO mit Industrieflächen, sind die aufgezeigten Potenziale der Brachen oder mindergenutzten Gewerbeflächen im Wirtschaftsraum zu entwickeln.

Generell in der Region ist die Frage zu klären, wie ein konkretes Brachen-Management in Abstimmung mit den jeweiligen Akteuren und Kommunen umsetzbar ist. Zumal vereinzelte Brachen-Kataster in den Kommunen begonnen wurden. Eine Schlüsselrolle im weiteren Prozess kann der Zweckverband IPO einnehmen, sowie der kommunale Partner Stadt Dresden oder die Landkreisverwaltung Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Ein weiterer Partner könnte auch das Zentrale Flächenmanagement ZFM des Freistaates sein, da hier landesbehördliche Möglichkeiten angesiedelt sind.

Ein insgesamt weiterführendes Branchen-Konzept für den Wirtschaftsraum Oberelbe oder den gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wird vom Regionalen Planungsverband für sinnvoll erachtet und begrüßt.

Das Branchenkonzept sollte ein Flächen-Monitoring beinhalten z.B. ebenfalls unter der Federführung des Landkreises – als Kooperationsprojekt mit den Kommunen des Wirtschaftsraumes. Zur Erstellung dieses Konzeptes können grundsätzlich auch Fördermittel in Anspruch genommen werden.

#### **Akteure finden**

Im 'Spitzengremium' der Städte Dohna, Heidenau und Pirna in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna (SEP) unter Einbeziehung des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sind die Ergebnisse dieser Betrachtung vorzustellen und handelnde Akteure zu finden.

#### **Entwicklungsempfehlungen**

##### **'Wirtschaftsraum Oberelbe'**

Die begonnenen Kooperationen der Städte Dresden, Dohna, Heidenau, Pirna und Königstein dienen der abgestimmten und vernetzten Standortentwicklung auf der Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz zur Verbesserung einer nachhaltigen Gesamtentwicklung des Wirtschaftsraumes Oberelbe. Diese Kooperationen sind fortzusetzen und zu intensivieren. Weitere Kommunen mit vermarktungsfähigen Standorten (z.B. Lohmen) sind einzubeziehen.

##### **mit der**

##### **'Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz'**

Folgende Schritte können dies unterstützen:

- Gemeinsame Bildung eines **Flächen-Portfolios** für eine abgestimmte Vermarktung aller geeigneten Flächen (u.a. IPO, Leupoldishain, Lohmen) sowie den aktivierbaren Branchen.
- Fortsetzung von **Austausch und Treffen der Wirtschaftsförderer / Vermarkter**, wie es mit der Arbeitsgruppe im Rahmen der 'Standorteinordnung Teil I und II' begonnen wurde.
- Einbeziehung des **Zweckverbandes IPO als Leitakteur** in der Standortentwicklung
- Schaffung einer **'Corporate Communication'** für den Wirtschaftsraum Oberelbe zur gezielten Darstellung des Wirtschaftsraumes und auch der weichen Standortfaktoren in und um die Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz.
- Regelmäßige **Regionalkonferenzen** zur Beförderung und Evaluation der gemeinsamen Chancen und Nutzen im Wirtschaftsraum und damit Fortsetzung der Kooperation der 23 Kommunen zur abgestimmten, nachhaltigen Entwicklung des Wirtschaftsraumes Oberelbe.

## 7 Anhang

### 7.1 Literatur/ Quellen

- [1] Regionale Standorteinordnung Teil I: Grundlagen u. Analysen. Hrsg.: Stadt Pirna, Stadt Heidenau, Stadt Dohna; in Begleitung durch die Verbandsgeschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterggebirge, Radebeul. Stand: 21.04.2018
- [2] Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (NACE). Glossar eurostat. <http://ec.europa.eu>
- [3] Ermittlung, Bewertung und Darstellung von Gewerbeflächenpotenzialen in der Stadt Zwickau. Auftraggeber: Stadtverwaltung Zwickau, Dezernat Wirtschaft und Bauen, Büro für Wirtschaftsförderung. Zwickau. 2012.
- [4] Handlungskonzept zum Industrie- und Gewerbeflächenpool Stadt Zwickau. Auftraggeber: Stadtverwaltung Zwickau, Büro für Wirtschaftsförderung, Zwickau. Erstellt v. Kasparetz-Kuhlmann GmbH, Stand 31.01.2014
- [5] Sondierung von Industrie – und Gewerbeflächen in der Stadt Zwickau, Auftraggeber: Stadtverwaltung Zwickau, Büro für Wirtschaftsförderung Zwickau. Erstellt v. Kasparetz-Kuhlmann GmbH, Stand 16.06.2014
- [6] Gesamtkonzeption 'Industriebogen Region Dresden' für die Entwicklung der wirtschaftsnahen Infrastruktur mit Vermarktungshinweisen, Auftraggeber: Landkreis Meißen- Kreisentwicklung, Meißen. Erstellt v. Kasparetz-Kuhlmann GmbH, Stand 08.04.2011.
- [7] Gewerbe- und Industrieflächenentwicklungskonzept für die Branchenschwerpunkte Metall / Automotive / Logistik / Schienenverkehrstechnik im RWK Brandenburg an der Havel. Auftraggeber Ministeriums für Wirtschaft des Landes Brandenburg. Erstellt durch Basler + Partner, Stand 05.11.2009.
- [8] Anforderungen an künftige Gewerbeflächen. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.). Dortmund 2001.
- [9] Die Standortsuche von BMW für den Neubau eines Automobilwerkes in Leipzig und Konsequenzen für die Gewerbepolitik des Landes Nordrhein-Westfalen. Diplomarbeit Uni Dortmund, von. T. Kampermann, Dortmund Dez. 2002
- [10] Jakubowski, Peter: Gewerbeflächenmonitoring. Ein Ansatz zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbeflächenpotenzials in Ostdeutschland. Hrsg.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn 2006.
- [11] Deutschland in Zahlen. Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.; Online Abfrage Juni 2019, [www.deutschlandin zahlen.de](http://www.deutschlandin zahlen.de)
- [12] Datenbanken der Agentur für Arbeit: <https://statistik.arbeitsagentur.de>. Online-Recherche März/April 2018
- [13] Firmendatenbank der Wirtschaftsförderung Sachsen. <http://www.firmen.saxony.de/KWISweb-Companies/CompanySearch.aspx>. Online Recherche 2018

## 7.2 Abbildungsverzeichnis

ABB. 1:	PLAN ÜBERSICHT WIRTSCHAFTSRAUM OBERELBE (ORIGINAL IM ANHANG) .....	4
ABB. 2:	PLAN ÜBERSICHT WIRTSCHAFTSACHSE (ORIGINAL IM ANHANG).....	5
ABB. 3:	ÜBERBLICK ÜBER DIE LAGE DES WIRTSCHAFTSRAUMS OBERELBE (ROT MARKIERT) ZUM LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE BZW. ZUR LANDESHAUPTSTADT DRESDEN .....	9
ABB. 4:	SWOT INDUSTRIE- UND GEWERBESTANDORTE (STATUS QUO OHNE IPO) .....	13
ABB. 5:	ÜBERSICHT DER U.A. MIT NATURSCHUTZRECHTLICHEN RESTRIKTIONEN BELEGTE FLÄCHEN (AUS STANDORTEINORDNUNG TEIL 1, VGL. PLAN IM ANHANG).....	14
ABB. 6:	SWOT BRANCHEN (STATUS QUO OHNE IPO) .....	15
ABB. 7:	SWOT VERKEHRSBEZIEHUNGEN (STATUS QUO OHNE IPO).....	16
ABB. 8:	SWOT ARBEITSMARKT/ ARBEITSKRÄFTE (STATUS QUO OHNE IPO) .....	17
ABB. 9:	AUSSCHNITT AUS DEM FRAGEBOGEN AN DIE WIRTSCHAFTSFÖRDERER DES WIRTSCHAFTSRAUMES .....	20
ABB. 10:	BEWERTUNGSSCHEMA (ORIGINAL IM ANHANG).....	28
ABB. 11:	AUSZUG BEWERTUNGSTABELLE (ORIGINAL IM ANHANG).....	34
ABB. 12:	PLAN 4 BESTAND UND POTENZIAL DER INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHEN IM WIRTSCHAFTSRAUM OBERELBE (ORIGINAL IM ANHANG) .....	34
ABB. 13:	SWOT INDUSTRIE- UND GEWERBESTANDORTE MIT DER ENTWICKLUNG DES INDUSTRIEPARK OBERELBE.....	41
ABB. 14:	SWOT BRANCHEN MIT DER ENTWICKLUNG DES INDUSTRIEPARK OBERELBE .....	42
ABB. 15:	SWOT VERKEHRSBEZIEHUNGEN MIT DER ENTWICKLUNG DES INDUSTRIEPARK OBERELBE .....	43
ABB. 16:	SWOT ARBEITSMARKT/ ARBEITSKRÄFTE MIT DER ENTWICKLUNG DES INDUSTRIEPARK OBERELBE.....	44



## **SWOT-Tabellen (Status quo)**

1. Verkehrsbeziehungen (Status quo)
2. Industrie- und Gewerbestandorte (Status quo)
3. Branchen (Status quo)
4. Arbeitsmarkt/Arbeitskräfte (Status quo)

## **Pläne**

- **Plan 1: Übersicht Wirtschaftsraum Oberelbe M 1: 200.000**
- **Plan 2: Gewerbeflächenbestand und Wirtschaftsachse im Wirtschaftsraum Oberelbe M 1: 200.000**
- **Plan 3: Restriktionen durch naturschutz- und wasserrechtliche Festsetzungen M 1:200.000**

## **Befragung Wirtschaftsförderung (zu Kap. 3)**

1. **Amt für Wirtschaftsförderung Dresden**
2. **Handwerkskammer Dresden**
3. **Industrie- und Handelskammer Dresden**
4. **Stabsstelle Wirtschaftsförderung Landkreis Sächsische Schweiz –Osterzgebirge**
5. **Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH**
6. **Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH**

## **Flächenangebote und Ansiedlungspotenzial**

- 1. Prüfschema: Analyse und Bewertung des Ansiedlungspotenzials von Gewerbeflächen**
- 2. Tabelle: Analyse und Bewertung des Ansiedlungspotenzials**
- 3. Plan 4: Bestand und Potenzial an Industrie- und Gewerbeflächen im Wirtschaftsraum Oberelbe**

## **SWOT-Tabellen (mit IndustriePark Oberelbe/ Wirtschaftsachse)**

- Verkehrsbeziehungen
- Industrie- und Gewerbestandorte
- Branchen
- Arbeitsmarkt/Arbeitskräfte






# Wirtschaftsraum Oberelbe

GRUNDLAGEDATEN

DTK 50.000, digitale Ausgabe des Landesvermessungsamtes Sachsen; 2018

Bezeichnung: <b>Gebiet Wirtschaftsraum Oberelbe (WROE)</b>			
Thema: <b>Regionale Standorteinordnung II</b>			
Auftraggeber: <b>Stadt Pirna, Stadt Dohna, Stadt Heidenau</b> vertreten durch Stadtverwaltung Pirna, Am Markt 1-2, 01796 Pirna			
Plan-Nr.: <b>01</b>	Projekt-Nr.: <b>349</b>	Erstellt: <b>12.04.2019</b>	Bearbeiter: <b>UK, MKK, ML</b>
Maßstab: <b>1 : 200.000</b>		Stand der Bearbeitung: <b>11.06.2019</b>	
<b>KASPARETZ-KUHLMANN</b> SCHIRGISWALDER STR. 30 02681 CROSTAU TELEFON (0 35 92) 50 05 15 FAX 50 05 16 <a href="http://WWW.KASPARETZ.DE">WWW.KASPARETZ.DE</a>			
			





**LEGENDE**

- Grenze Wirtschaftsraum Oberelbe (WROE)
- - - Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz im WROE

**Industrie- u. Gewerbefläche, Bestand**

- 5 - 10 ha
- 10 - 15 ha
- 15 - 20 ha
- 20 - 25 ha
- > 25 ha

Quelle: Landratsamt Sächsische Schweiz - Ostsarggölbe 2018

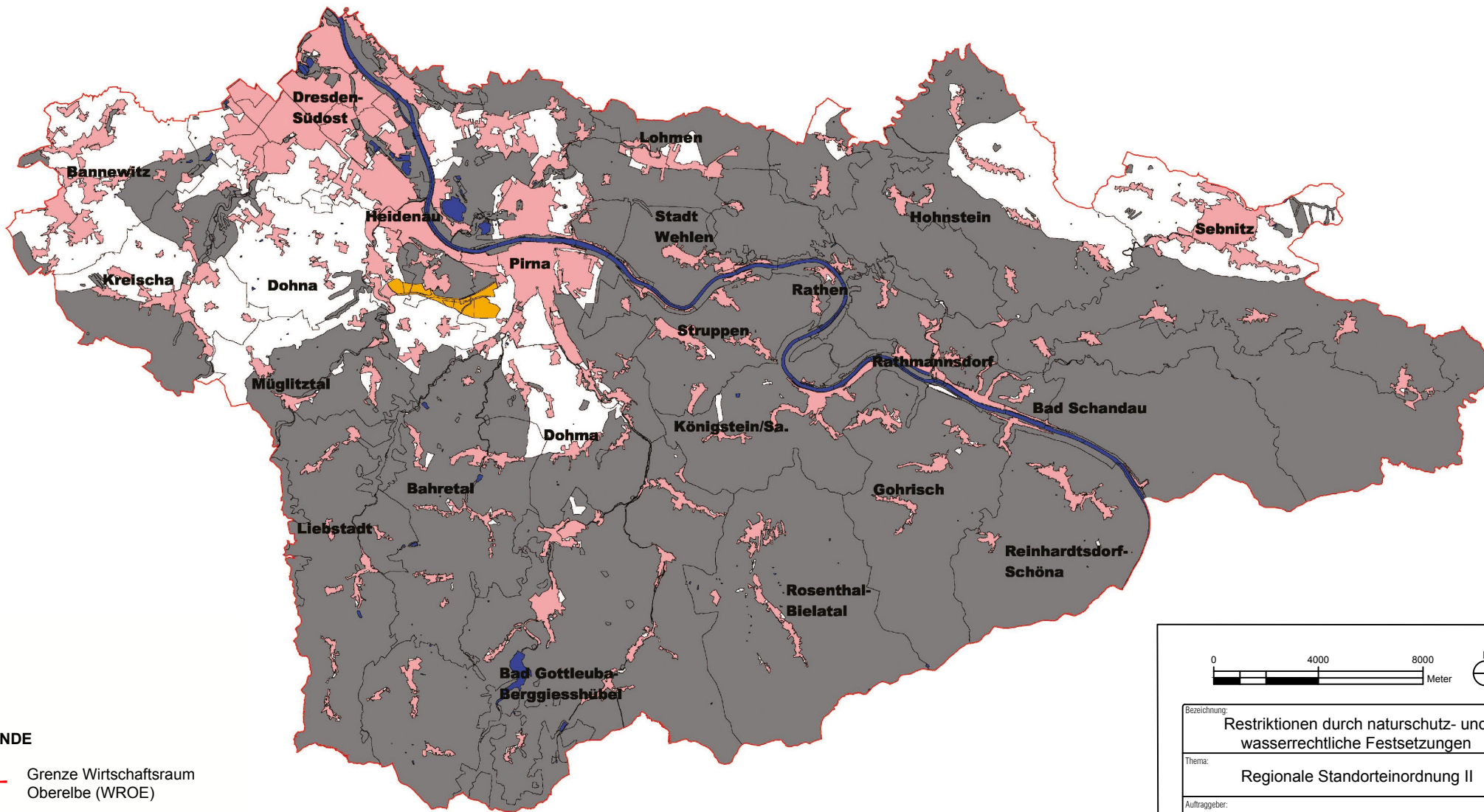
- geplanter IndustriePark Oberelbe
- Wirtschaftsraum Oberelbe
- - - Grenze Landkreis SS/OE
- = Autobahn
- = Bundesstraße inkl. Südmuffung Pirna in Bau
- = Elbe

**GRUNDLAGEDATEN**

Standorteinordnung IndustriePark Oberelbe - Gewerbeflächen - Bestand im Wirtschaftsraum Oberelbe (21.04.2018)

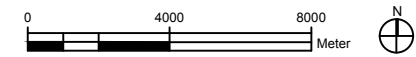
Bezeichnung: <b>Gewerbeflächen-Bestand im Wirtschaftsraum Oberelbe</b>			
Thema: <b>Regionale Standorteinordnung II</b>			
Auftraggeber: <b>Stadt Pirna, Stadt Dohna, Stadt Heidenau</b> vertreten durch Stadtverwaltung Pirna, Am Markt 1-2, 01796 Pirna			
Plan-Nr.: 02	Projekt-Nr.: 349	Erstellt: 12.04.2019	Bearbeiter: UK, MKK, ML
Maßstab: 1 : 200.000		Stand der Bearbeitung: 11.06.2019	Unterschrift:
<b>KASPARETZ-KUHLMANN</b> SCHIRGISWALDER STR. 30 02681 CROSTAU TELEFON (0 35 92) 50 05 15 FAX 50 05 16 <a href="http://WWW.KASPARETZ.DE">WWW.KASPARETZ.DE</a>			





**LEGENDE**

- Grenze Wirtschaftsraum Oberelbe (WROE)
- Siedlungsfläche
- gepl. 'IndustriePark Oberelbe'
- Gewässer
- 'Restriktionsfläche'  
(u.a. durch naturschutz- oder wasserrechtliche Festsetzungen)



Bezeichnung: <b>Restriktionen durch naturschutz- und wasserrechtliche Festsetzungen</b>			
Thema: <b>Regionale Standorteinordnung II</b>			
Auftraggeber: <b>Stadt Pirna, Stadt Dohna, Stadt Heidenau</b> vertreten durch Stadtverwaltung Pirna, Am Markt 1-2, 01796 Pirna			
Plan-Nr.: <b>03</b>	Projekt-Nr.: <b>349</b>	Erstellt: <b>12.04.2019</b>	Bearbeiter: <b>UK, MKK, ML</b>
Maßstab: <b>1 : 200.000</b>		Stand der Bearbeitung: <b>14.06.2019</b>	
<b>KASPARETZ-KUHLMANN</b>			
SCHIRGISWALDER STR. 30 02681 CROSTAU TELEFON (0 35 92) 50 05 15 FAX 50 05 16 <a href="http://WWW.KASPARETZ.DE">WWW.KASPARETZ.DE</a>			 <b>ARCHITEKTUR- &amp; INGENIEURBÜRO</b>

## Verkehrsbeziehungen (Status quo)

	Stärken des WROE / der Region	Schwächen des WROE / der Region
<b>Status quo <u>ohne</u> IPO und Wirtschaftsachse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sehr günstige Anbindung (bis 5 km)</b> an das Autobahnnetz für die der BAB A17 naheliegenden Ortslagen</li> <li>• <b>Verzahnung mit der Dresdener Infrastruktur</b> im nördlichen Wirtschaftsraum (S-Bahn, B172, B172a, S177)</li> <li>• Dresdener Flughafen in 45-60 min erreichbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eingeschränkte Ausbaufähigkeit der Verkehrsinfrastruktur durch Topographie und Schutzstatus Sächsische Schweiz</li> <li>• südöstlicher Teil der Region <b>liegt autobahnfern, deutliche Infrastrukturnachteile</b></li> <li>• Container-Umschlag auf Schiff / Bahn erst im Hafen Dresden möglich, (dort dann hohe Verladekapazitäten vorhanden)</li> <li>• <b>überlastete Ortsdurchfahrten</b> (z.B. Königstein)</li> </ul>
	Chancen für den WROE / für die Region	Risiken für den WROE / für die Region
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilität wird auf Tourismus ausgelegt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrswegebau befördert das <b>weitere Auspendeln</b> aus allen Bereichen des Wirtschaftsraums</li> </ul>

## Industrie- und Gewerbestandorte (Status quo)

	Stärken des WROE / der Region	Schwächen des WROE / der Region
<b>Status quo <u>ohne</u> IPO und Wirtschaftsachse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>teilweise <b>günstige Benachbarung</b> zum <b>Wirtschaftsstandort</b> Dresden und zur Entwicklungsregion Dresden</li> <li>teilweise <b>Nähe zu Forschungs- und Entwicklungsinstituten</b> und <b>Universitäten</b> von Dresden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>wirtschaftliches <b>Strukturgefälle zu Dresden</b> und zu anderen Landkreisen</li> <li><b>keine Flächenreserven</b> für Neuansiedlungen oder Betriebsverlagerungen oder -erweiterungen (&gt; 3 ha)</li> <li><b>keine Flächen für Industrieansiedlung</b> vorhanden</li> <li>Altstandorte tw. durch Restriktionen, Wohnen etc. eingeschränkt für gewerbliche oder industrielle Nutzung, häufig Gemengelage zwischen gewerblich/ industriellen Ansiedlungen mit Wohnbebauung</li> </ul>
	Chancen für den WROE / für die Region	Risiken für den WROE / für die Region
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung von <b>Industrie- oder Gewerbeflächen</b> (z.B. auf Vorsorgestandorten der Regionalplanung) an mehreren, räumlich getrennten Standorten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Abwanderung erweiterungsbedürftiger Unternehmen</b> aus der Region aufgrund Flächenmangel</li> <li>Weniger <b>Unternehmensgründungen</b> und deren <b>Etablierung</b> durch Standortdefizite</li> </ul>

## Branchen (Status quo)

	Stärken des WROE / der Region	Schwächen des WROE / der Region
Status quo <u>ohne</u> IPO und Wirtschaftsachse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Branchenmix</b> an produzierendem Gewerbe bei klein- und mittelständischen Unternehmen</li> <li>• Maschinenbau, Anlagenbau, Mikroelektronik, Metall- und Autobau in/um Dresden langjährig etabliert</li> <li>• Pirna und Heidenau besitzen <b>historisch gewachsene</b> 'industrielle Kerne', in <b>klassischen Branchen</b> wie Metall- und Anlagenbau, Kunststoff-fertigung und Automobilzulieferung</li> <li>• <b>Tourismusschwerpunkt</b> Sächsische Schweiz und Kur-/ <b>Kliniklandschaft</b> überregional gefestigt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutlich <b>unterdurchschnittlicher Bestand</b> an Unternehmen im Wirtschaftsraum im sächsischen Vergleich (z.B. in den Technologiebereichen 'Auto', 'Micro' und 'Maschine' unter 10%)</li> <li>• <b>Keine Großbetriebe</b> vorhanden im verarbeitenden Gewerbe &gt; 500 Mitarbeiter</li> </ul>
	Chancen für den WROE / für die Region	Risiken für den WROE / für die Region
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konsequente Entwicklung zum <b>Wohn-, Schlaf- und Erholungsstandort</b> für den Großraum Dresden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Einseitige Ausrichtung</b> auf derzeit überwiegende Branchen (Dienstleistungssektor), damit monostrukturelle Ausrichtung mit geringer Flexibilität.</li> <li>• <b>Balance zwischen Wirtschaft und Wohnen / Städtebau / Tourismus</b> zerfällt zugunsten einer Seite, daher Konflikte zwischen Interessen der Wirtschaftsentwicklung (produzierendes Gewerbe) und den Tourismus- und Kurortbestrebungen</li> </ul>	

## Arbeitsmarkt / Arbeitskräfte (Status quo)

		Stärken des WROE / der Region	Schwächen des WROE / der Region
<b>Status quo ohne IPO und Wirtschaftsachse</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vielfältiges Fachkräfteangebot</b> aufgrund heterogener Wirtschafts- und Unternehmensstrukturen in der klein- und mittelständischen Wirtschaft</li> <li>• hohes <b>Arbeitskräftepotenzial</b>, da regionalplanerischer Verdichtungsraum in der Landesentwicklung (vorrangig um das Mittelzentrum Pirna mit Nähe zu Dresden)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hohe Auspendlerzahlen</b> aus dem WROE (ca. 8.000) in Ballungsräume und westl. Bundesländer</li> <li>• <b>Hauptanteil</b> der sozialvers. Beschäftigten im Wirtschaftsraum arbeitet im '<b>Sonstigen Dienstleistungssektor</b>' (<b>53 %</b>), nur 32 % im produzierenden Gewerbe und nur 15% im Handel, Verkehr und Gastgewerbe</li> <li>• <b>Fachkräftemangel</b> in <b>bestimmten Branchen</b></li> </ul>
		Chancen für den WROE / für die Region	Risiken für den WROE / für die Region
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachkräftebedarf für Handwerk, Tourismus und Dienstleistungen kann bei angemessener Vergütung gestillt werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunehmend einseitige Ausrichtung der Arbeitskräftesituation auf nicht produzierenden Sektor (Dienstleistung, Tourismus, Handel) und Ausdünnung der Potenziale, z.B. für Maschinenbau</li> <li>• Stagnierende Einkommen und geringe Attraktivität des WROE für qualifizierte Arbeitskräfte</li> <li>• Weiterhin hohe Auspendlerrate oder Abwanderung von Fachkräften aufgrund fehlender, gut bezahlter Arbeitsplätze</li> </ul>



# Regionale Standorteinordnung des 'IndustriePark Oberelbe' zur Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden - Sächsische Schweiz

## Fragebogen zur Facheinschätzung der Wirtschaftsförderer

**Antwort vom Amt für Wirtschaftsförderung Stadt Dresden, 16.04.2019**

Ansprechpartner: Olaf Mann, SGL Gewerbeflächen- u. Innenstadtentwicklung,  
Landeshauptstadt Dresden, Amt f. Wirtschaftsförderung, Abt. Grundsatz u.  
Gewerbeflächen, Telefon 0351-4888776, Ammonstraße 74, 01067 Dresden

Im Rahmen der regionalplanerischen Untersuchung 'Standorteinordnung IndustriePark Oberelbe Teil 1' ([https://www.pirna.de/downloads/180421\\_Ergebnisbericht\\_m.\\_Karten\\_Standorteinordnung\\_IndustriePark\\_Oberelbe\\_21.04.2018.pdf](https://www.pirna.de/downloads/180421_Ergebnisbericht_m._Karten_Standorteinordnung_IndustriePark_Oberelbe_21.04.2018.pdf)) wurden u.a. der Mangel an attraktiven und größeren Ansiedlungsflächen **für Industrie und Gewerbe in der Region Oberelbe** festgestellt.

Im zweiten Schritt sollen die Bedarfe an Flächen und der Branchen stärker beleuchtet und begründet werden. Wir bitten daher um Ihre Facheinschätzung hinsichtlich nachfolgender Fragestellungen:

### **1. Facheinschätzung zu Flächenbedarfen**

**Welche Flächenbedarfe bestehen in den nächsten 1 bis 5 Jahren für die Entwicklung von Bestandsunternehmen bzw. aufgrund von Neuansiedlungswünschen von Unternehmen?** derzeitiger Stand abgebildet / Schätzung im angegebenen Zeitraum in Stück

Bruttogröße Ansiedlungsfläche	Ihre Einschätzung (absolut oder in Prozent):
< 3 ha	ca. 112 ha, davon 84 % Suche nach unter einem Hektar / 40
3-5 ha	ca. 17 ha / 25
5-10 ha	ca. 16 ha / 15
10-20 ha	12 bis 15 ha / 8
> 20 ha	--- / 5
sonstiges:	Hinweis: Anfragen zu größeren Flächen kommen meist nicht bei der LHD an, da dahingehende Anfragen bei der WFS nicht an Dresden gehen, weil die Flächensituation (d.h. kein diesbezügliches Angebot) in Dresden insbesondere für Großansiedlungen bekannt ist.

### **2. Facheinschätzung zu Abwanderung**

**Bestehen derzeit (oder bestanden in den letzten 2 Jahren) konkrete Ansiedlungs- oder Erweiterungsanfragen von Bestandsunternehmen, denen nicht entsprochen werden konnte? Besteht die Gefahr der Abwanderung dieser Unternehmen aus der Region?**

	Ihre Angaben:
Konkrete Anfragen?	ja
Besteht Abwanderungsgefahr?	Ja. Derzeit eher Gefahr der Abwanderung ins Umland, nicht vordergründig Abwanderung aus der Region.

## Regionale Standorteinordnung des 'IndustriePark Oberelbe' zur Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden - Sächsische Schweiz

### **3. Facheinschätzung zu Branchen:**

Welche Branchen interessieren / interessieren sich für eine Erweiterung oder eine Neuansiedlung in der Region? Welche 'zusätzlichen' Branchen oder Branchen- bzw. Unternehmensausrichtungen halten Sie für sinnvoll?

	Ihre Angaben:
Branchen?	grundsätzlich alle – einschließlich FuE (Institute), Kfz-Zulieferer (Produktionskette E-Mobilität)
zusätzliche Ausrichtungen?	Anfragen von Logistikunternehmen, Speditionen u. a. können derzeit nicht bedient werden

### **4. Facheinschätzung zu den größten Hürden für Erweiterungen und Neuansiedlung in der Region:**

Was sind die größten Hürden oder Hemmnisse für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe in der Region?

	Ihre Angaben (Mehrfachnennung und Ergänzung möglich):
<input checked="" type="checkbox"/>	Das Fehlen geeigneter Ansiedlungsflächen
<input type="checkbox"/>	Ungünstige Infrastrukturanbindung über Straße, fehlende Autobahnnähe
<input type="checkbox"/>	Fehlender Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AB
<input type="checkbox"/>	Mangel an akademisch qualifizierter Fachkräften
<input checked="" type="checkbox"/>	Mangel an beruflich qualifizierter Fachkräfte
<input type="checkbox"/>	Mangel an qualifizierbaren Arbeitskräften
<input type="checkbox"/>	zu hohe baurechtliche Auflagen oder Anforderungen der Genehmigungsbehörde
<input checked="" type="checkbox"/>	zu lange Genehmigungsprozesse
<input type="checkbox"/>	Zu hohe Kosten für Arbeitskräfte
	sonstiges:

### **Ansprechpartner für Rückfragen zum Fragebogen:**

Kasporetz-Kuhlmann GmbH, Uwe Kuhlmann, Tel.: 03592/ 500 515,

Fax: 03592 / 500 516, E-Mail: [post@kasporetz.de](mailto:post@kasporetz.de)

sowie die **Stadtverwaltung Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung**, Fr. Schubert, Tel.: 03501/ 556-262, Fax:

(03501) 556-331, E-Mail: [Ingrid.Schubert@pirna.de](mailto:Ingrid.Schubert@pirna.de)

# Regionale Standorteinordnung des 'IndustriePark Oberelbe' zur Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden - Sächsische Schweiz

## Fragebogen zur Facheinschätzung der Wirtschaftsförderer

### Antwort der Handwerkskammer Dresden, 29.01.2019

Anbei erhalten Sie den Fragebogen zur „Regionalen Standorteinordnung des Industriepark Oberelbe“, welchen wir in Abstimmung mit der Kreishandwerkerschaft Südsachsen, also aus Sicht des Wirtschaftsbereichs Handwerk, ausgefüllt haben.

Wie Sie erkennen können, spielt das Thema Ansiedlung im Handwerk eine eher untergeordnete Rolle. Prioritäre Herausforderungen für das Handwerk sind die Fachkräftesicherung und –gewinnung. Insofern gibt es im Ballungsraum Dresden durchaus seitens eines Teils der Handwerksunternehmen Bedenken, dass sich die Fachkräfteproblematik durch einen IndustriePark Oberelbe verschärfen könnte.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen Manuela Salewski, Hauptabteilungsleiterin, Wirtschaftsförderung und -beratung

**Handwerkskammer Dresden, Am Lagerplatz 8, 01099 Dresden, Telefon: 0351 4640-930**

Im Rahmen der regionalplanerischen Untersuchung 'Standorteinordnung IndustriePark Oberelbe Teil 1' ([https://www.pirna.de/downloads/180421\\_Ergebnisbericht\\_m.\\_Karten\\_Standorteinordnung\\_IndustriePark\\_Oberelbe\\_21.04.2018.pdf](https://www.pirna.de/downloads/180421_Ergebnisbericht_m._Karten_Standorteinordnung_IndustriePark_Oberelbe_21.04.2018.pdf)) wurden u.a. der Mangel an attraktiven und größeren Ansiedlungsflächen **für Industrie und Gewerbe in der Region Oberelbe** festgestellt.

Im zweiten Schritt sollen die Bedarfe an Flächen und der Branchen stärker beleuchtet und begründet werden. Wir bitten daher um Ihre Facheinschätzung hinsichtlich nachfolgender Fragestellungen:

### **1. Facheinschätzung zu Flächenbedarfen**

**Welche Flächenbedarfe bestehen in den nächsten 1 bis 5 Jahren für die Entwicklung von Bestandsunternehmen bzw. aufgrund von Neuansiedlungswünschen von Unternehmen?**

Bruttogröße Ansiedlungsfläche	Ihre Einschätzung (absolut oder in Prozent):
< 3 ha	
3-5 ha	
5-10 ha	
10-20 ha	
> 20 ha	
sonstiges:	<b>Keine Aussage möglich</b>

### **2. Facheinschätzung zu Abwanderung**

**Bestehen derzeit (oder bestanden in den letzten 2 Jahren) konkrete Ansiedlungs- oder Erweiterungsanfragen von Bestandsunternehmen, denen nicht entsprochen werden konnte? Besteht die Gefahr der Abwanderung dieser Unternehmen aus der Region?**

	Ihre Angaben:
Konkrete Anfragen?	<b>Keine</b>
Besteht Abwanderungsgefahr?	<b>Nein</b>

## Regionale Standorteinordnung des 'IndustriePark Oberelbe' zur Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden - Sächsische Schweiz

### 3. Facheinschätzung zu Branchen:

Welche Branchen interessieren / interessieren sich für eine Erweiterung oder eine Neuansiedlung in der Region? Welche 'zusätzlichen' Branchen oder Branchen- bzw. Unternehmensausrichtungen halten Sie für sinnvoll?

	Ihre Angaben:
Branchen?	Erweiterungen: Elektrohandwerk, Installateur- und Heizungsbauerhandwerk, Tischlerhandwerk
zusätzliche Ausrichtungen?	Keine Angaben

### 4. Facheinschätzung zu den größten Hürden für Erweiterungen und Neuansiedlung in der Region:

Was sind die größten Hürden oder Hemmnisse für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe in der Region?

	Ihre Angaben (Mehrfachnennung und Ergänzung möglich):
<input type="radio"/>	Das Fehlen geeigneter Ansiedlungsflächen
<input type="radio"/>	Ungünstige Infrastrukturanbindung über Straße, fehlende Autobahnnähe
<input type="radio"/>	Fehlender Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AB
<input type="radio"/>	Mangel an akademisch qualifizierter Fachkräften
<input checked="" type="radio"/>	Mangel an beruflich qualifizierter Fachkräfte
<input checked="" type="radio"/>	Mangel an qualifizierbaren Arbeitskräften
<input type="radio"/>	zu hohe baurechtliche Auflagen oder Anforderungen der Genehmigungsbehörde
<input type="radio"/>	zu lange Genehmigungsprozesse
<input type="radio"/>	Zu hohe Kosten für Arbeitskräfte
sonstiges:	

### Ansprechpartner für Rückfragen zum Fragebogen:

**Kaspartz-Kuhlmann GmbH**, Uwe Kuhlmann, Tel.: 03592/ 500 515,

Fax: 03592 / 500 516, E-Mail: [post@kaspartz.de](mailto:post@kaspartz.de)

sowie die **Stadtverwaltung Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung**, Fr. Schubert, Tel.: 03501/ 556-262, Fax:

(03501) 556-331, E-Mail: [Ingrid.Schubert@pirna.de](mailto:Ingrid.Schubert@pirna.de)

# Regionale Standorteinordnung des 'IndustriePark Oberelbe' zur Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden - Sächsische Schweiz

## Fragebogen zur Facheinschätzung der Wirtschaftsförderer

### Antwort der Industrie- und Handelskammer Dresden, 31.01.2019

Leider ist es uns auch nach interner Abstimmung nicht möglich Ihren Fragebogen vollumfänglich zu beantworten. Üblicherweise erhalten wir keine direkten Anfragen von Investoren bzw. liegen uns Erweiterungs- und Bauanfragen vor. Falls doch, verweisen wir hierzu auf die regionalen Wirtschaftsförderer bzw.- die Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH. Ich möchte Ihnen gern anbieten, dass wir uns telefonisch abstimmen um mögliche offene Fragen zu beantworten. Ich werde mich hierzu im Laufe des Tages bei Ihnen melden.

Mit freundlichen Grüßen

Robert Hummel, Referatsleiter Gründerservice | Unternehmensförderung | Service

**Industrie- und Handelskammer Dresden, Geschäftsbereich Industrie- und Außenwirtschaft, Langer Weg 4, 01239 Dresden, Telefon: 0351 2802-135**

Im Rahmen der regionalplanerischen Untersuchung 'Standorteinordnung IndustriePark Oberelbe Teil 1' ([https://www.pirna.de/downloads/180421\\_Ergebnisbericht\\_m.\\_Karten\\_Standorteinordnung\\_IndustriePark\\_Oberelbe\\_21.04.2018.pdf](https://www.pirna.de/downloads/180421_Ergebnisbericht_m._Karten_Standorteinordnung_IndustriePark_Oberelbe_21.04.2018.pdf)) wurden u.a. der Mangel an attraktiven und größeren Ansiedlungsflächen **für Industrie und Gewerbe in der Region Oberelbe** festgestellt.

Im zweiten Schritt sollen die Bedarfe an Flächen und der Branchen stärker beleuchtet und begründet werden. Wir bitten daher um Ihre Facheinschätzung hinsichtlich nachfolgender Fragestellungen:

### **1. Facheinschätzung zu Flächenbedarfen**

**Welche Flächenbedarfe bestehen in den nächsten 1 bis 5 Jahren für die Entwicklung von Bestandsunternehmen bzw. aufgrund von Neuansiedlungswünschen von Unternehmen?**

<b>Bruttogröße Ansiedlungsfläche</b>	<b>Ihre Einschätzung (absolut oder in Prozent):</b>
< 3 ha	
3-5 ha	
5-10 ha	
10-20 ha	
> 20 ha	
sonstiges:	

### **2. Facheinschätzung zu Abwanderung**

**Bestehen derzeit (oder bestanden in den letzten 2 Jahren) konkrete Ansiedlungs- oder Erweiterungsanfragen von Bestandsunternehmen, denen nicht entsprochen werden konnte? Besteht die Gefahr der Abwanderung dieser Unternehmen aus der Region?**

	<b>Ihre Angaben:</b>
Konkrete Anfragen?	
Besteht Abwanderungsgefahr?	

## Regionale Standorteinordnung des 'IndustriePark Oberelbe' zur Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden - Sächsische Schweiz

### **3. Facheinschätzung zu Branchen:**

Welche Branchen interessieren / interessieren sich für eine Erweiterung oder eine Neuansiedlung in der Region? Welche 'zusätzlichen' Branchen oder Branchen- bzw. Unternehmensausrichtungen halten Sie für sinnvoll?

	<b>Ihre Angaben:</b>
<b>Branchen?</b>	
<b>zusätzliche Ausrichtungen?</b>	

### **4. Facheinschätzung zu den größten Hürden für Erweiterungen und Neuansiedlung in der Region:**

Was sind die größten Hürden oder Hemmnisse für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe in der Region?

	<b>Ihre Angaben</b> (Mehrfachnennung und Ergänzung möglich):
<input type="radio"/>	Das Fehlen geeigneter Ansiedlungsflächen
<input type="radio"/>	Ungünstige Infrastrukturanbindung über Straße, fehlende Autobahnnähe
<input type="radio"/>	Fehlender Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AB
<input type="radio"/>	Mangel an akademisch qualifizierter Fachkräften
<input type="radio"/>	Mangel an beruflich qualifizierter Fachkräfte
<input type="radio"/>	Mangel an qualifizierbaren Arbeitskräften
<input type="radio"/>	zu hohe baurechtliche Auflagen oder Anforderungen der Genehmigungsbehörde
<input type="radio"/>	zu lange Genehmigungsprozesse
<input type="radio"/>	Zu hohe Kosten für Arbeitskräfte
sonstiges:	

### **Ansprechpartner für Rückfragen zum Fragebogen:**

**Kaspartz-Kuhlmann GmbH**, Uwe Kuhlmann, Tel.: 03592/ 500 515,

Fax: 03592 / 500 516, E-Mail: [post@kaspartz.de](mailto:post@kaspartz.de)

sowie die **Stadtverwaltung Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung**, Fr. Schubert, Tel.: 03501/ 556-262, Fax:

(03501) 556-331, E-Mail: [Ingrid.Schubert@pirna.de](mailto:Ingrid.Schubert@pirna.de)



# Regionale Standorteinordnung des 'IndustriePark Oberelbe' zur Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden - Sächsische Schweiz

## Fragebogen zur Facheinschätzung der Wirtschaftsförderer

### Antwort Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, 23.01.2019

Die Wirtschaftsförderung des Landkreises ist nur punktuell im Landkreis unterwegs und kann deshalb keine konkreten Bedarfszahlen nennen.

Aus den bisher geführten Beratungsgesprächen gibt es einen **Flächenbedarf auf jeden Fall im Raum Dippoldiswalde und Dohna**, weil die dort befindlichen Gewerbegebiete ausgelastet sind und Erweiterungen bestehender Unternehmen oft nur unter Abweichungsanträgen zum B-Plan zu realisieren sind. Teilweise gehen auch gar keine Erweiterungen mehr. **Das betrifft aus meiner Sicht ca. 6 – 9 Unternehmen, die eine Erweiterung im mittelfristigen Zeithorizont geäußert haben. Dabei geht es über alle Branchen.**

**Die Hürden liegen also zum Teil in den Erweiterungsflächen, aber auch das Thema Breitband oder Anschluss an den ÖPNV spielen eine große Rolle.** Die Thematik Arbeitskräfte spielt nicht so eine große Rolle, da meistens nur eine geringe Anzahl an Neuanstellungen notwendig ist, allerdings zeichnet sich in der Region ein zunehmend **hoher Bedarf an CNC Drehern/Fräsern** ab.

Bezüglich der Genehmigungen gibt es zum Umfang der einzureichenden Unterlagen Kritik, die Bearbeitungszeiten sind aber nicht das große Problem. Das kommt erst in ca. 2 Jahren auf uns zu, wenn in den Behörden die frei werdenden Stellen mit Fachleuten nicht besetzt werden können.

Andreas Tänzer, Leiter Stabsstelle, Bereich Landrat, Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
Schloßhof 2/4, Elbflügel 2.14, 01796 Pirna, Tel.: 03501 515-1512

Im Rahmen der regionalplanerischen Untersuchung 'Standorteinordnung IndustriePark Oberelbe Teil 1' ([https://www.pirna.de/downloads/180421\\_Ergebnisbericht\\_m.\\_Karten\\_Standorteinordnung\\_IndustriePark\\_Oberelbe\\_21.04.2018.pdf](https://www.pirna.de/downloads/180421_Ergebnisbericht_m._Karten_Standorteinordnung_IndustriePark_Oberelbe_21.04.2018.pdf)) wurden u.a. der Mangel an attraktiven und größeren Ansiedlungsflächen **für Industrie und Gewerbe in der Region Oberelbe** festgestellt.

Im zweiten Schritt sollen die Bedarfe an Flächen und der Branchen stärker beleuchtet und begründet werden. Wir bitten daher um Ihre Facheinschätzung hinsichtlich nachfolgender Fragestellungen:

### **1. Facheinschätzung zu Flächenbedarfen**

**Welche Flächenbedarfe bestehen in den nächsten 1 bis 5 Jahren für die Entwicklung von Bestandsunternehmen bzw. aufgrund von Neuansiedlungswünschen von Unternehmen?**

<b>Bruttogröße Ansiedlungsfläche</b>	<b>Ihre Einschätzung (absolut oder in Prozent):</b>
< 3 ha	
3-5 ha	
5-10 ha	
10-20 ha	
> 20 ha	
sonstiges:	

## Regionale Standorteinordnung des 'IndustriePark Oberelbe' zur Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden - Sächsische Schweiz

### 2. Facheinschätzung zu Abwanderung

Bestehen derzeit (oder bestanden in den letzten 2 Jahren) konkrete Ansiedlungs- oder Erweiterungsanfragen von Bestandsunternehmen, denen nicht entsprochen werden konnte? Besteht die Gefahr der Abwanderung dieser Unternehmen aus der Region?

	<b>Ihre Angaben:</b>
Konkrete Anfragen?	
Besteht Abwanderungsgefahr?	

### 3. Facheinschätzung zu Branchen:

Welche Branchen interessieren / interessieren sich für eine Erweiterung oder eine Neuansiedlung in der Region? Welche 'zusätzlichen' Branchen oder Branchen- bzw. Unternehmensausrichtungen halten Sie für sinnvoll?

	<b>Ihre Angaben:</b>
Branchen?	
zusätzliche Ausrichtungen?	

### 4. Facheinschätzung zu den größten Hürden für Erweiterungen und Neuansiedlung in der Region:

Was sind die größten Hürden oder Hemmnisse für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe in der Region?

	<b>Ihre Angaben</b> (Mehrfachnennung und Ergänzung möglich):
<input type="radio"/>	Das Fehlen geeigneter Ansiedlungsflächen
<input type="radio"/>	Ungünstige Infrastrukturanbindung über Straße, fehlende Autobahnnähe
<input type="radio"/>	Fehlender Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AB
<input type="radio"/>	Mangel an akademisch qualifizierter Fachkräften
<input type="radio"/>	Mangel an beruflich qualifizierter Fachkräfte
<input type="radio"/>	Mangel an qualifizierbaren Arbeitskräften
<input type="radio"/>	zu hohe baurechtliche Auflagen oder Anforderungen der Genehmigungsbehörde
<input type="radio"/>	zu lange Genehmigungsprozesse
<input type="radio"/>	Zu hohe Kosten für Arbeitskräfte
	sonstiges:

#### **Ansprechpartner für Rückfragen zum Fragebogen:**

**Kaspartz-Kuhlmann GmbH**, Uwe Kuhlmann, Tel.: 03592/ 500 515,  
Fax: 03592 / 500 516, E-Mail: [post@kaspartz.de](mailto:post@kaspartz.de)

sowie die **Stadtverwaltung Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung**, Fr. Schubert, Tel.: 03501/ 556-262, Fax:  
(03501) 556-331, E-Mail: [Ingrid.Schubert@pirna.de](mailto:Ingrid.Schubert@pirna.de)

# Regionale Standorteinordnung des 'IndustriePark Oberelbe' zur Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden - Sächsische Schweiz

## Fragebogen zur Facheinschätzung der Wirtschaftsförderer

[Antwort der Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna, 03.01.2019](#)

Ansprechpartner: Christian Flörke, Geschäftsführer, Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH, Breite Strasse 2, 01796 Pirna, Tel.: 03501 56890

Im Rahmen der regionalplanerischen Untersuchung 'Standorteinordnung IndustriePark Oberelbe Teil 1' ([https://www.pirna.de/downloads/180421\\_Ergebnisbericht\\_m.\\_Karten\\_Standorteinordnung\\_IndustriePark\\_Oberelbe\\_21.04.2018.pdf](https://www.pirna.de/downloads/180421_Ergebnisbericht_m._Karten_Standorteinordnung_IndustriePark_Oberelbe_21.04.2018.pdf)) wurden u.a. der Mangel an attraktiven und größeren Ansiedlungsflächen **für Industrie und Gewerbe in der Region Oberelbe** festgestellt.

Im zweiten Schritt sollen die Bedarfe an Flächen und der Branchen stärker beleuchtet und begründet werden. Wir bitten daher um Ihre Facheinschätzung hinsichtlich nachfolgender Fragestellungen:

### 1. Facheinschätzung zu Flächenbedarfen

**Welche Flächenbedarfe bestehen in den nächsten 1 bis 5 Jahren für die Entwicklung von Bestandsunternehmen bzw. aufgrund von Neuansiedlungswünschen von Unternehmen?**

Bruttogröße Ansiedlungsfläche	Ihre Einschätzung (absolut oder in Prozent):
< 3 ha	<b>12 Unternehmen</b>
3-5 ha	<b>3</b>
5-10 ha	<b>2</b>
10-20 ha	<b>1</b>
> 20 ha	<b>1</b>
sonstiges:	<b>Derzeit Schwerpunkt bei örtlichen und regionalen Anfragen kleinerer bis mittlerer Unternehmen, die sich am derzeitigen GE-Flächenangebot ausrichten. Im Regelfall 0,25 bis 1,0 ha.  Erst das Angebot von größeren GE-Flächen ab 5 ha würde entsprechende, überregionale Nachfrage für Neuansiedlungen schaffen.</b>

### 2. Facheinschätzung zu Abwanderung

**Bestehen derzeit (oder bestanden in den letzten 2 Jahren) konkrete Ansiedlungs- oder Erweiterungsanfragen von Bestandsunternehmen, denen nicht entsprochen werden konnte? Besteht die Gefahr der Abwanderung dieser Unternehmen aus der Region?**

	Ihre Angaben:
Konkrete Anfragen?	<b>2</b>
Besteht Abwanderungsgefahr?	<b>ja</b>

## Regionale Standorteinordnung des 'IndustriePark Oberelbe' zur Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden - Sächsische Schweiz

### 3. Facheinschätzung zu Branchen:

Welche Branchen interessieren / interessieren sich für eine Erweiterung oder eine Neuansiedlung in der Region? Welche 'zusätzlichen' Branchen oder Branchen- bzw. Unternehmensausrichtungen halten Sie für sinnvoll?

	Ihre Angaben:
Branchen?	Automobilzulieferer, Handwerker, Großhandel/Logistik
zusätzliche Ausrichtungen?	Elektromobilität, Wachstum

### 4. Facheinschätzung zu den größten Hürden für Erweiterungen und Neuansiedlung in der Region:

Was sind die größten Hürden oder Hemmnisse für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe in der Region?

	Ihre Angaben (Mehrfachnennung und Ergänzung möglich):
<input checked="" type="checkbox"/>	Das Fehlen geeigneter Ansiedlungsflächen
<input checked="" type="checkbox"/>	Ungünstige Infrastrukturanbindung über Straße, fehlende Autobahnnähe
<input type="checkbox"/>	Fehlender Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AB
<input checked="" type="checkbox"/>	Mangel an akademisch qualifizierter Fachkräften
<input checked="" type="checkbox"/>	Mangel an beruflich qualifizierter Fachkräfte
<input checked="" type="checkbox"/>	Mangel an qualifizierbaren Arbeitskräften
<input type="checkbox"/>	zu hohe baurechtliche Auflagen oder Anforderungen der Genehmigungsbehörde
<input type="checkbox"/>	zu lange Genehmigungsprozesse
<input type="checkbox"/>	Zu hohe Kosten für Arbeitskräfte
sonstiges:	sinkende Fördermittel (je nach Unternehmensgröße nur noch 10–30 %)

### Ansprechpartner für Rückfragen zum Fragebogen:

**Kaspartz-Kuhlmann GmbH**, Uwe Kuhlmann, Tel.: 03592/ 500 515,

Fax: 03592 / 500 516, E-Mail: [post@kaspartz.de](mailto:post@kaspartz.de)

sowie die **Stadtverwaltung Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung**, Fr. Schubert, Tel.: 03501/ 556-262, Fax:

(03501) 556-331, E-Mail: [Ingrid.Schubert@pirna.de](mailto:Ingrid.Schubert@pirna.de)

# Regionale Standorteinordnung des 'IndustriePark Oberelbe' zur Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden - Sächsische Schweiz

## Fragebogen zur Facheinschätzung der Wirtschaftsförderer

[Antwort der Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH, 01.02.2019](#)

Ansprechpartner: Andreas Schwerin, Projektleiter, Abt.: Akquisition/ Ansiedlung/ Inward Investment, Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH, Bertolt-Brecht-Allee 22, 01309 Dresden  
Tel: 0351 21 38 232

Im Rahmen der regionalplanerischen Untersuchung 'Standorteinordnung IndustriePark Oberelbe Teil 1' ([https://www.pirna.de/downloads/180421\\_Ergebnisbericht\\_m.\\_Karten\\_Standorteinordnung\\_IndustriePark\\_Oberelbe\\_21.04.2018.pdf](https://www.pirna.de/downloads/180421_Ergebnisbericht_m._Karten_Standorteinordnung_IndustriePark_Oberelbe_21.04.2018.pdf)) wurden u.a. der Mangel an attraktiven und größeren Ansiedlungsflächen **für Industrie und Gewerbe in der Region Oberelbe** festgestellt.

Im zweiten Schritt sollen die Bedarfe an Flächen und der Branchen stärker beleuchtet und begründet werden. Wir bitten daher um Ihre Facheinschätzung hinsichtlich nachfolgender Fragestellungen:

### 1. Facheinschätzung zu Flächenbedarfen

**Welche Flächenbedarfe bestehen in den nächsten 1 bis 5 Jahren für die Entwicklung von Bestandsunternehmen bzw. aufgrund von Neuansiedlungswünschen von Unternehmen?**

Bruttogröße Ansiedlungsfläche	Ihre Einschätzung (absolut oder in Prozent):
< 3 ha	
3-5 ha	
5-10 ha	
10-20 ha	
> 20 ha	
sonstiges:	<p><b>Der Bedarf an Flächen lässt sich nur schwer in absolute oder prozentuale Zahlen fassen. Generell ist es so, dass im Umland Dresdens keine GI-Flächen über 5 ha kurzfristig zur Verfügung stehen.</b></p> <p><b>Die Erfahrung, auch aus jüngster Vergangenheit, zeigt, dass der Bedarf bei den Unternehmen nach größeren Flächen (&gt; 20 ha) durchaus gegeben ist. Dieser Bedarf kann aktuell im Dresdner Umland sowie in großen Teilen Sachsens nicht kurzfristig befriedigt werden.</b></p> <p><b>Die Wirtschaftsförderung Sachsen unterstützt daher die Bestrebungen von Kommunen, neue attraktive Ansiedlungsflächen auszuweisen und zu entwickeln. Mittel- bis langfristig kann die wirtschaftliche Entwicklung der sächsischen Regionen damit gesichert und die Wirtschaftskraft des Landkreises gestärkt werden.</b></p>

### 2. Facheinschätzung zu Abwanderung

**Bestehen derzeit (oder bestanden in den letzten 2 Jahren) konkrete Ansiedlungs-**

## Regionale Standorteinordnung des 'IndustriePark Oberelbe' zur Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden - Sächsische Schweiz

oder Erweiterungsanfragen von Bestandsunternehmen, denen nicht entsprochen werden konnte? Besteht die Gefahr der Abwanderung dieser Unternehmen aus der Region?

	<b>Ihre Angaben:</b>
Konkrete Anfragen?	<b>Konkrete Anfragen, denen kurzfristig nicht entsprochen werden kann, sind vorhanden.</b>
Besteht Abwanderungsgefahr?	<b>Uns sind aktuell keine konkreten Überlegungen seitens von Unternehmen zur Abwanderung bekannt. Gleichwohl haben wir von einigen Unternehmen vernommen, dass der Wunsch nach Erweiterungsflächen besteht und aktuell teilweise nicht gedeckt werden kann.</b>

### 3. Facheinschätzung zu Branchen:

Welche Branchen interessierten / interessieren sich für eine Erweiterung oder eine Neuansiedlung in der Region? Welche 'zusätzlichen' Branchen oder Branchen- bzw. Unternehmensausrichtungen halten Sie für sinnvoll?

	<b>Ihre Angaben:</b>
Branchen?	<b>Mobilität (Automobilbau, Zulieferer, Logistik, Luft- und Raumfahrt), Mikroelektronik, Maschinenbauer</b>
zusätzliche Ausrichtungen?	

### 4. Facheinschätzung zu den größten Hürden für Erweiterungen und Neuansiedlung in der Region:

Was sind die größten Hürden oder Hemmnisse für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe in der Region?

	<b>Ihre Angaben</b> (Mehrfachnennung und Ergänzung möglich):
<input checked="" type="checkbox"/>	Das Fehlen geeigneter Ansiedlungsflächen
<input type="checkbox"/>	Ungünstige Infrastrukturanbindung über Straße, fehlende Autobahnnähe
<input checked="" type="checkbox"/>	Fehlender Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AB
<input type="checkbox"/>	Mangel an akademisch qualifizierter Fachkräften
<input type="checkbox"/>	Mangel an beruflich qualifizierter Fachkräfte
<input type="checkbox"/>	Mangel an qualifizierbaren Arbeitskräften
<input type="checkbox"/>	zu hohe baurechtliche Auflagen oder Anforderungen der Genehmigungsbehörde
<input type="checkbox"/>	zu lange Genehmigungsprozesse
<input type="checkbox"/>	Zu hohe Kosten für Arbeitskräfte
sonstiges:	



## Regionale Standorteinordnung des 'IndustriePark Oberelbe' zur Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden - Sächsische Schweiz

---

### **Ansprechpartner für Rückfragen zum Fragebogen:**

**Kaspertz-Kuhlmann GmbH**, Uwe Kuhlmann, Tel.: 03592/ 500 515,

Fax: 03592 / 500 516, E-Mail: [post@kaspertz.de](mailto:post@kaspertz.de)

sowie die **Stadtverwaltung Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung**, Fr. Schubert, Tel.: 03501/ 556-262, Fax:  
(03501) 556-331, E-Mail: [Ingrid.Schubert@pirna.de](mailto:Ingrid.Schubert@pirna.de)

Flächen Nr.:	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
--------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

**Kategorien m. Wichtig:**

Kriterien zur Bewertung der Kategorien (mit Faktor zur Wichtig)

Prüf-eigenschaften Wertpunkte von 0 bis 1

**Marktgängigkeit 55 Pkt.**

<b>Nutzbare Flächengröße</b>	<b>Faktor 30</b>
< 2 ha	0
2 bis 5 ha	0,25
5 bis < 10 ha	0,5
> 10 ha	1 Pkt.

<b>derzeitige Nutzung</b>	<b>Faktor 10</b>
über 30 % belegt	0
bis 30 % belegt	0,5
frei von Nutzungen	1 Pkt.

<b>Derzeitiger baulicher Bestand</b>	<b>Faktor 10</b>
über 50 % bebaut	0
bis 50 % mit Gebäude	0,5
frei von Bebauung	1 Pkt.

<b>Baurecht</b>	<b>Faktor 5</b>
nach §34 BauGB, Mischgebiet	0
B-Plan vorh./ in Aufstellung	1 Pkt.

<b>Max. 55 Punkte gesamt</b>		
> 70%	50-70 %	< 50 %
> 39 Pkte.	28-39 Pkte.	< 28
hoch	mittel	gering

**Infrastruktur 10 Pkt.**

<b>Entfernung Autobahn (5%)</b>	<b>Faktor 5</b>
> 20 km	0
> 15 -20 km	0,33
≥ 10 - 15 km	0,66
< 10 km	1 Pkt.

<b>Entfernung Bundesstraße</b>	<b>Faktor 5</b>
> 2 km	0
> 1 - 2 km	0,33
> 0,5 - 1 km	0,66
≤ 0,5 km	1 Pkt.

<b>Max. 10 Punkte gesamt</b>		
> 70%	50-70 %	< 50 %
> 7 Pkte.	5-7 Pkte.	< 5 Pkt.
Sehr günstig	Günstig	Ungünstig

**Umweltbelange 35 Pkt.**

<b>Distanz zur Wohnbebauung</b>	<b>Faktor 10</b>
≤ 100 m	0
> 100 - 300 m	2,5
> 300 - 700 m	0,5
> 700 m	1 Pkt.

<b>Anteil versiegelter Fläche</b>	<b>Faktor 10</b>
≤ 10 %	0
> 10 - 25 %	2,5
> 25 - 50 %	0,5
> 50 - 75 %	0,75
> 75 %	1 Pkt.

<b>Lage Überschwemmungsgeb.</b>	<b>Faktor 5</b>
innerhalb	0
außerhalb	1 Pkt.

<b>Lage zu Natur und Umwelt</b>	<b>Faktor 10</b>
innerhalb	0
außerhalb	1 Pkt.

<b>Max. 35 Punkte gesamt</b>		
> 70%	50-70 %	< 50 %
> 25 Pkte.	18-25 Pkte.	< 18
hoch	mittel	gering

**Kategorie**

Maximal erreichbare Punkte je Kategorie  
 Einstufung des Potenzials in %  
 Einstufung des Potenzials in Punkte  
 Verbale Einschätzung

**Gesamteinschätzung**

Maximal erreichbare Punkte je Kategorie  
 Einstufung des Potenzials in %  
 Einstufung des Potenzials in Punkte  
 Verbale Einschätzung

<b>Max. 100 Punkte gesamt</b>		
> 70%	50-70 %	< 50 %
> 70 Pkte.	50-70 Pkte.	< 50 Pkt
hoch	mittel	Gering

Standorteinordnung Teil II: Analyse und Bewertung des Ansiedlungspotenzials				Kategorie Marktgängigkeit																	Kategorie Infrastruktur										Kategorie Umweltbelange										Zusammenfassung Ansiedlungspotenzial									
Nr.	Bezeichnung	Stadt	Adresse	Kriterium 1: nutzbare Fläche				Kriterium 2: derzeitige Nutzung/ Vermietung				Kriterium 3: Baulicher Bestand			Eigen- tum	Kriterium 4: Baurecht				Erweiter- barkeit	Markt- gängigkeit	Kriterium 5: BAB- Anschluss			Kriterium 6: Anschluss B-Straße			Haupt- erschließung	Gleis- anschluss	Infrastruktur	Kriterium 7: Distanz zur Wohnbebauung			Kriterium 8: Anteil versiegelter Boden			Kriterium 9: Lage im Überschwemmungsgeb.			Kriterium 10: Lage zur Vorrang Natur und Umwelt			Umwelt- belange	Nr.	Bezeichnung	nutzbare Fläche [ha] brutto	Markt- gängigkeit	Infrastruktur	Umwelt- belange	Ansiedlungs- eignung
				Gemeldete Fläche [ha]	nutzbare Fläche [ha] brutto	Pkt.	Wicht- ung	Bestands-nutzung/ Vermietung	Nachbarnutzung	Pkt.	Wicht- ung	Gebäudeanteil (geschätzt)	Pkt.	Wicht- ung		Darstellung in FNP (jeweils aktueller Stand)	derzeitiges Baurecht	Pkt.	Wicht- ung			Entfernung zur BAB [km]	Pkt.	Wicht- ung	Entfernung zur B-Straße [km]	Pkt.	Wicht- ung				Anteil vorhandener versiegelter Boden	Pkt.	Wicht- ung	Lage	Pkt.	Wicht- ung	Lage	Pkt.	Wicht- ung	Summe (gerundet)	Distanz [m]	Pkt.								
1	mindergenutzte Gewerbefläche Pirnaer Landstraße/ Am Werk/ An der Schule, DD.	Dresden	Pirnaer Landstraße/ Am Werk/ An der Schule, DD.	9,1	6	0,5	15,0	Holzbearbeitungsbetrieb, Autowerkstätten, Lager	Mechatronik, Metallbau, Bahntrasse	0	0	30% Hallenbebauung	0,5	5	privat	Gewerbegebiet	\$34 BauGB	0,5	2,5	ja, B-Plan erf.	23	4,9	1	5	1,7	0,33	1,65	durch Wohn-/Mischgebiet	nein	7	250	0,25	2,5	100%	1	10	außerhalb	1	5	keine	1	10	28	1	mindergenutzte Gewerbefläche Pirnaer Landstraße/ Am Werk/ An der Schule, DD.	6,0	23	7	28	58
2	mindergenutzte Gewerbefläche Försterlingstr./ Sachsenwerkstraße, DD	Dresden	Försterlingstr./ Sachsenwerkstraße, DD	6,4	3,8	0,5	15,0	unklar	Autodienstleister, Handel, Sporteinrichtung, Wohnen	0,5	5	30% Hallenbebauung	0,5	5	privat	Gewerbegebiet	\$34 BauGB	0,5	2,5	nein	28	4,4	1	5	2,5	0	0	durch Wohn-/Mischgebiet	nein	5	80	0	0	100%	1	10	außerhalb	1	5	keine	1	10	25	2	mindergenutzte Gewerbefläche Försterlingstr./ Sachsenwerkstraße, DD	3,8	28	5	25	58
3	Gewerbebrache Str. d. 17. Juni/ Reistr., DD.	Dresden	Str. d. 17. Juni/ Reistr., DD.	4,3	3,6	0,5	15,0	Leerstand, Ruine	Bahntrasse, Dienstleister, Kleingewerbe, Handel	1	10	100% Gewerbe ruine	0	0	privat	Gewerbegebiet	\$34 BauGB	0,5	2,5	nein	28	4,2	1	5	2,3	0	0	durch Wohn-/Mischgebiet	nein	5	60	0	0	100%	1	10	außerhalb	1	5	keine	1	10	25	3	Gewerbebrache Str. d. 17. Juni/ Reistr., DD.	3,6	28	5	25	58
4	mindergenutzte Gewerbefläche Niedersedlitzer Str., DD.	Dresden	Niedersedlitzer Str., DD.	13,1	4	0,5	15,0	Hallenruine, Logistik, Kranunternehmen	Tankstelle, Bettenhaus, Bussinespark, Autowerkstatt, Metallbau, Farbenhandel	0	0	60% Hallen	0	0	privat	Gewerbegebiet	\$34 BauGB	0,5	2,5	nein	18	4,4	1	5	1,1	0,33	1,65	durch Wohn-/Mischgebiet	nein	7	250	0,25	2,5	100%	1	10	außerhalb	1	5	keine	1	10	28	4	mindergenutzte Gewerbefläche Niedersedlitzer Str., DD.	4,0	18	7	28	53
5	Freifläche Langobardenstr./ Hauboldstr., DD	Dresden	Langobardenstr./ Hauboldstr., DD	4,8	3,7	0,5	15,0	keine, ruderales Grünfläche	DEKRA, Großhandel, Tankstelle, Dienstleistung, Handel, Wohnen	1	10	ohne	1	10	privat	Gewerbegebiet	\$34 BauGB	0,5	2,5	Außenbereich	38	3,9	1	5	0,2	1	5	an B-Straße	nein	10	30	0	0	0%	0	0	außerhalb	1	5	keine	1	10	15	5	Freifläche Langobardenstr./ Hauboldstr., DD	3,7	38	10	15	63
6	mindergenutzte Gewerbefläche Nickerner Str., DD	Dresden	Nickerner Str., DD	4,5	1,8	0	0,0	Einrichtungsmarkt, Autopflege, Dienstleistungen	Handel, Wohnen, Großhandel, Autodienstleistung	0	0	50% Großhallen	0	0	privat	Gewerbegebiet	\$34 BauGB	0,5	2,5	nein	3	2,8	1	5	0,7	0,66	3,3	an B-Straße	nein	8	20	0	0	100%	1	10	außerhalb	1	5	keine	1	10	25	6	mindergenutzte Gewerbefläche Nickerner Str., DD	1,8	3	8	25	36
7	mindergenutzte Gewerbefläche ehem. Papierfabrik, Pirnaer Str. 35, Heidenau	Heidenau	Pirnaer Str. 35, Heidenau	3	1,5	0	0,0	Brache, keine Dienstleistungen	Kleingewerbe, Papierfabrik, Autodienstleistung	1	10	30% Gebäuderuine	0,5	5	privat	Gewerbliche Baufläche geplant	B-Plan in Aufstellung HG2	1	5	nein	20	7,9	1	5	0,7	0,66	3,3	durch Gewerbegebiet	nein	8	320	0,5	5	30%	0,5	5	innerhalb	0	0	keine	1	10	20	7	mindergenutzte Gewerbefläche ehem. Papierfabrik, Pirnaer Str. 35, Heidenau	1,5	20	8	20	48
8	mindergenutzte Gewerbefläche ehem. 'MAFA', Th.-Mann-Str. 2-4, Heidenau	Heidenau	Thomas-Mann-Str. 2-4, Heidenau	6,7	6	0,5	15,0	Kleingewerbe, kl. Dienstleistungen, Wohnungen?	Wohnen	0	0	80% Gebäude	0	0	privat	Misch- und Wohnbauflächen geplant	B-Plan in Aufstellung M13/1	1	5	nein	20	5,1	1	5	0,7	0,66	3,3	durch Wohn-/Mischgebiet	nein	8	30	0	0	80%	1	10	außerhalb	1	5	keine	1	10	25	8	mindergenutzte Gewerbefläche ehem. 'MAFA', Th.-Mann-Str. 2-4, Heidenau	6,0	20	8	25	53
9	sanierter Gewerbebrache, ehem. Gaswerk, Nordstraße 25/27/29, Heidenau	Heidenau	Nordstraße 25/27/29, Heidenau	5,2	0,9	0	0,0	Leerstand, temporäre Nutzung	Friedhof, Wohnbebauung, Kleingewerbe	1	10	30% Bebauung	0,5	5	privat	Mischgebiet, tw. Grünfläche	\$34 BauGB	0,5	2,5	nein	18	5,8	1	5	1,8	0,33	1,65	durch Wohnbauflächen	nein	7	40	0	0	30%	0,5	5	innerhalb	0	0	keine	1	10	15	9	sanierter Gewerbebrache, ehem. Gaswerk, Nordstraße 25/27/29, Heidenau	0,9	18	7	15	40
10	mindergenutzte Gewerbefläche ehem. 'Automot Heidenau', Mühlenstraße 31	Heidenau	Mühlenstraße 31, Heidenau	3,2	3	0,25	7,5	Lager, Dienstleistungen	Betonteilwerk, MAFA, Kleingewerbe	0	0	80% Gebäude	0	0	privat	Mischgebiet, tw. Grünfläche	\$34 BauGB	0,5	2,5	nein	10	5,1	1	5	0,3	1	5	durch Wohn-/Mischgebiet	nein	10	30	0	0	80%	1	10	innerhalb	0	0	keine	1	10	20	10	mindergenutzte Gewerbefläche ehem. 'Automot Heidenau', Mühlenstraße 31	3,0	10	10	20	40
11	mindergenutzte Gewerbefläche ehem. Baustoffe Heidenau, Gabelsbergerstr. 8/	Heidenau	Gabelsbergerstr. 8/ Hauptstraße, Heidenau	5,8	3,3	0,5	15,0	Betonwerk, Lager, Holzhandel	Sportzentrum, Kleingewerbe, Handelseinrichtung	0	0	30% Gebäude	0,5	5	privat	Mischgebiet geplant	B-Plan in Aufstellung M14/1	1	5	nein	25	5,7	1	5	0,4	1	5	Mischgebiet	nein	10	20	0	0	90%	1	10	innerhalb	0	0	keine	1	10	20	11	mindergenutzte Gewerbefläche ehem. Baustoffe Heidenau, Gabelsbergerstr. 8/ Hauptstraße	3,3	25	10	20	55
12	Gewerbe ruine ehem. Likolit Kohlmühle	Hohnstein	Goßdorf, Sebnitztalstraße, Kohlmühle	4,2	3,4	0,5	15,0	sechsstöckige Geweberuine	Dorfgebiet, Wald	1	10	70% Gebäude	0	0	privat	unklar	ungeklärt	0	0	nein	25	25	0	0	9	0	0	kleine Gemeindestraße	nein	0	30	0	0	90%	1	10	außerhalb	1	5	Lage im Waldgebiet, Vorranggebiet Natur und Umwelt	0	0	15	12	Gewerbe ruine ehem. Likolit Kohlmühle	3,4	25	0	15	40
13	mindergenutzte Gewerbefläche Junggrinderstall Ulbersdorf	Hohnstein	Hintere Dorfstraße, Ulbersdorf	3,1	1,1	0	0,0	Stallanlagen, Solaranlagen auf allen Dachflächen	Dorfgebiet	0	0	60% Gebäude	0	0	privat	Gewerbegebiet	B-Plan in Aufstellung	1	5	Außenbereich	5	26	0	0	17	0	0	Staatsstraße	nein	0	20	0	0	80%	1	10	außerhalb	1	5	keine	1	10	25	13	mindergenutzte Gewerbefläche Junggrinderstall Ulbersdorf	1,1	5	0	25	30
14	sanierter Betriebsflächen Wismut GmbH, Leupoldishain	Königsstein	Königsteiner Straße, Leupoldishain	40	20	1	30,0	keine	Gewerbe, Sanierung Uranabbau	1	10	kein	1	10	privat	Landschaftsschutzgebiet, Sondernutzung Wismut AG	B-Plan erforderlich	0	0	nein	50	13	0,66	3,3	0,5	1	5	Bundesstraße	nein	8	500	0,75	7,5	0%	0	0	außerhalb	1	5	Flächenansprüche für Landschaftsschutz klären, Strahlenschutz, Bergbau	0	0	13	14	sanierter Betriebsflächen Wismut GmbH, Leupoldishain	20,0	50	8	13	71
15	unterirdische Bunkeranlage, Komplexlager 32, Lohmen	Lohmen	Herrenleiteweg, Lohmen	0	0	0	0,0	Wald, Tourismus	Wald, Tourismus	1	10	unklar, da unterirdischer Komplex	1	10	privat	Außenbereich	ungeklärt	0	0	Außenbereich	20	14,4	0,66	3,3	7	0	0	nein	nein	3			0%	0	0	außerhalb	1	5	Lage im Waldgebiet, Vorranggebiet Natur und Umwelt	0	0	5	15	unterirdische Bunkeranlage, Komplexlager 32, Lohmen	0,0	20	3	5	28	
16	rechtsgültiges Gewerbegebiet 'Am Bahnhof', Lohmen	Lohmen	Kohlbergstraße, Lohmen	11	10	1	30,0	Ackerernutzung	Dorfgebiet, Landwirtschaft	1	10	kein	1	10	Gemeinde Lohmen	Baugebiet	B-Plan vorhanden	1	5	Außenbereich	55	14	0,66	3,3	6	0	0	Staatsstraße	nein	3	130	0,25	2,5	0%	0	0	außerhalb	1	5	keine	1	10	18	16	rechtsgültiges Gewerbegebiet 'Am Bahnhof', Lohmen	10,0	55	3	18	76
17	rechtsgültiges Gewerbegebiet Copitz-Nord, Pima	Pirna	Lohmenerstraße, Pima	6,2	2,5	0,25	7,5	in Vermarktung durch Stadtentwicklung Pima	Handel, Gewerbe, Mischgebiet	1	10	Neubauten im Entstehen	1	10	Stadt Pima	Baufläche	B-Plan vorhanden	1	5	nein	33	10	0,66	3,3	2	0,33	1,65	durch Mischgebiet	nein	5	250	0,25	2,5	0%	0	0	außerhalb	1	5	keine	1	10	18	17	rechtsgültiges Gewerbegebiet Copitz-Nord, Pima	2,5	33	5	18	56
18	geplanter Industriepark Obereibe	Pirna, Heidenau, Dohna		140	140	1	30,0	Ackerernutzung	Landwirtschaft, Dorfgebiet	1	10	kein	1	10	div.	Ackerfläche	kein	0	0		50	1	1	5	0,5	1	5	Direkt an B-Straße	nein	10	50	0	0	0%	0	0	außerhalb	1	5	keine	1	10	15	18	geplanter Industriepark Obereibe	140,0	50	10	15	75

<b>Legende:</b>			
> 70% von 55 Pkt.	hoch	> 39 Pkt.	Wertung Marktgängigkeit Insg. 55 Pkt.
50-70% von 55 Pkt.	mittel	28-39 Pkt.	Wertung Infrastruktur Insg. 10 Pkt.
< 50% von 55 Pkt.	gering	< 28 Pkt.	

> 70% von 10 Pkt.	sehr günstig	> 7 Pkt.	Wertung Umweltbelange Insg. 35 Pkt.
50-70% von 10 Pkt.	günstig	5-7 Pkt.	
< 50% von 10 Pkt.	ungünstig	< 5 Pkt.	

> 70% von 35 Pkt.	hoch	> 25 Pkt.	Wertung Ansiedlungseignung Gesamt Insg. 100 Pkt.
50-70% von 35 Pkt.	mittel	18-25 Pkt.	
< 50% von 35 Pkt.	gering	< 18 Pkt.	

> 70% von 100 Pkt.	hoch	> 70 Pkt.
50-70% von 100 Pkt.	mittel	50-70
< 50% von 100 Pkt.	gering	< 50 Pkt.