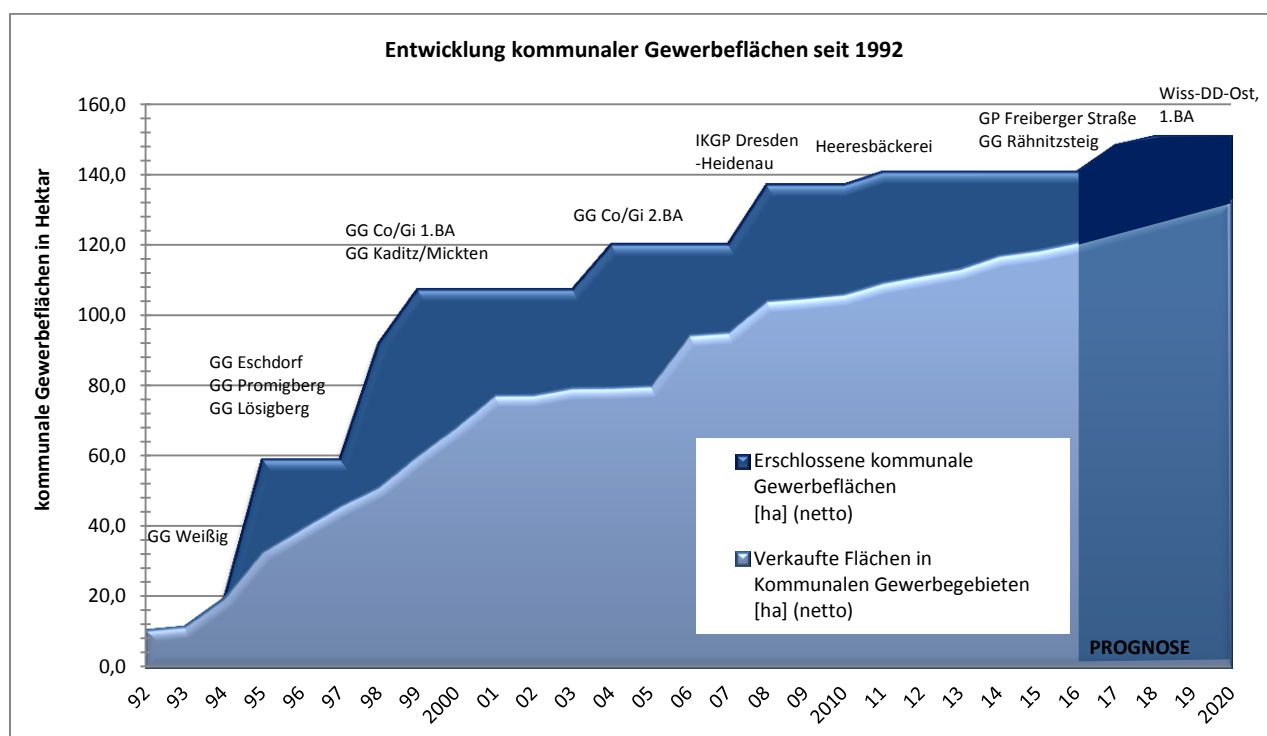


## Anlage 1 zur 2. Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GFK)

### Entwicklung der Gewerbeflächen in Dresden ab 1992 und Status Quo

#### 1. Kommunale Gewerbeflächen

Grundlegend ist festzustellen, dass aufgrund der strategischen Gewerbeflächenentwicklung der Landeshauptstadt Dresden in den vergangenen Jahren die Voraussetzungen für Ansiedlungen, Neugründungen sowie Erweiterungen von Bestandsunternehmen geschaffen wurden. Um der Nachfrage an bedarfsgerechten Grundstücken und Mietflächen entsprechen zu können, wurde kontinuierlich an der Entwicklung von Gewerbeflächen, Gründer- bzw. Technologiezentren und an der Verbesserung bestehender Infrastruktur in den verschiedenen Stadtteilen gearbeitet.

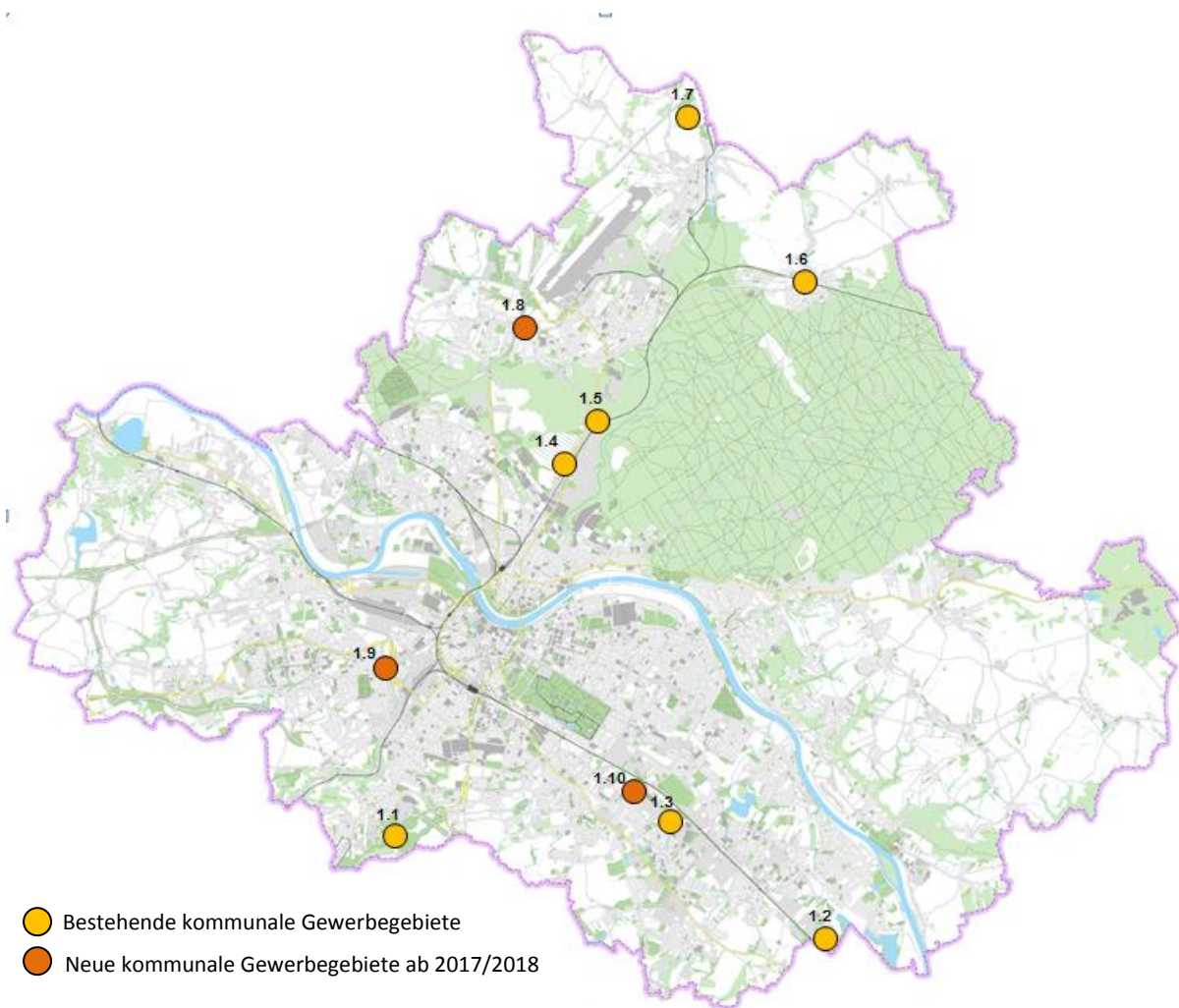


(Abb. 1: Entwicklung kommunaler Gewerbeflächen seit 1992)

Die Landeshauptstadt Dresden hat bis heute 7 Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche (netto) von ca. 141 ha erschlossen und darüber hinaus umfangreiche Erschließungsmaßnahmen für Großansiedlungen, wie z.B. die weltweit agierenden Mikroelektronikunternehmen Infineon und Global Foundries durchgeführt.

Die Gesamtkosten der kommunalen Investitionen beliefen sich auf rund 62 Mio Euro. Davon konnten rund 55% von Freistaat, Bund und EU als Fördermittel eingeworben werden. Die restlichen rund 34 Mio Euro wurden als Eigenmittel durch die Landeshauptstadt Dresden bereitgestellt. Durch den Verkauf kommunaler Gewerbeflächen wurden rund 34 Mio Euro eingenommen. Damit konnten die kommunalen Auswendungen durch den Verkauf der Flächen bereits ausgeglichen werden. Die parallel dazu eingenommenen Gewerbesteuererinnahmen von über 63 Mio Euro kamen komplett dem städtischen Haushalt zu gute.

Bei der Gewerbeflächenentwicklung wurde dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gefolgt.

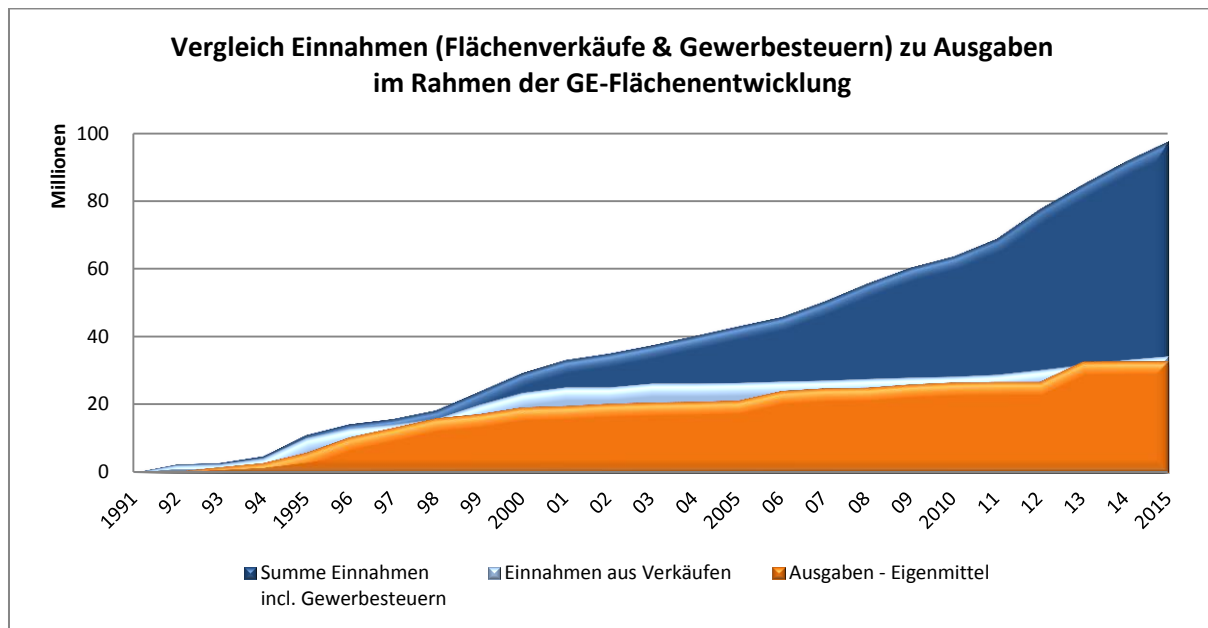


(Abb. 2: Übersichtsplan kommunale Gewerbegebiete in Dresden)

	<b>Kommunale Gewerbegebiete</b>	<b>Größe</b>
1.1	Coschütz-Gittersee	41,6 ha
1.2	IKGG Dresden Heidenau	17,7 ha
1.3	Gewerbepark Reick	8,8 ha
1.4	Gewerbefläche Heeresbäckerei	3,7 ha
1.5	Technopark Nord	6,6 ha
1.6	Gewerbegebiet Langebrück „Lösigberg“	4,0 ha
1.7	Gewerbegebiet Weixdorf „Am Promigberg“	23,3 ha
	<b>Kommunale Gewerbegebiete ab 2017/2018</b>	<b>Größe</b>
1.8	Gewerbegebiet Rähnitzsteig	5,5 ha
1.9	Gewerbepark Freiburger Straße	2,5 ha
1.10	Wissenschaftsstandort Dresden-Ost	2,5 ha (1.BA)

Mit dem stetigem Verkauf von Gewerbeflächen und den daraus resultierenden Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen, stiegen auch die Gewerbesteuererinnahmen. Diese Steuermehreinnahmen kamen dem Finanzhaushalt der Landeshauptstadt Dresden zugute und konnten für verschiedene Projekte der Kommune verwendet werden. Sozial- und Kulturprojekte wären ohne die erhaltenen Gewerbesteuererinnahmen nicht realisierbar gewesen. Um als Kommune auch weiterhin auf diese Gel-

der zurückgreifen zu können ist die Schaffung von bedarfsgerechten und nutzerorientierten Gewerbeflächen dringend erforderlich.

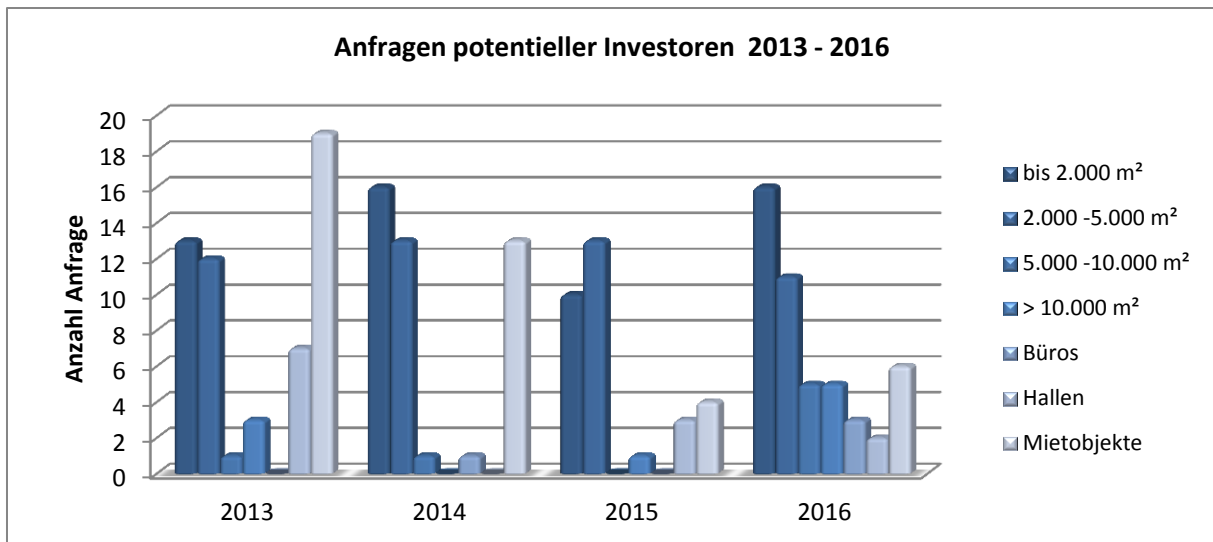


(Abb. 3: Vergleich Einnahmen / Ausgaben seit 1992 (ohne Fördermittel))

In Auswertung der relevanten Standortanfragen, die an den Wirtschaftsservice der Landeshauptstadt Dresden gestellt worden, ist festzustellen, dass sich der Schwerpunkt der Standortanfragen hinsichtlich der benötigten Flächengröße in den letzten Jahren im Bereich bis 5.000 m<sup>2</sup> bewegt hat. Diese Flächengrößen beruhen vor allem auf den Bedarfen von Klein- und Mittelständischen Unternehmen.

Unerwartete Faktoren, z.B. das Hochwasser 2013, haben immer wieder erhebliche Auswirkungen auf den Bedarf an Flächen. Diese sind leider nicht vorhersehbar oder kalkulierbar. Umso wichtiger ist es über einen größeren Flächenpool zu verfügen der bedarfsgerechte Flächen beinhaltet, die kurzfristig verfügbar sind. Die untere Grenze eines solchen Flächenpools liegt bei 15 ha. Empfohlen sind an dieser Stelle aber 30 ha da Entwicklungszeiträume für neue Gewerbeflächen mittlerweile bei mindestens 5 - 6 Jahren liegen und jedes Unternehmen andere Nutzeranforderungen hat.

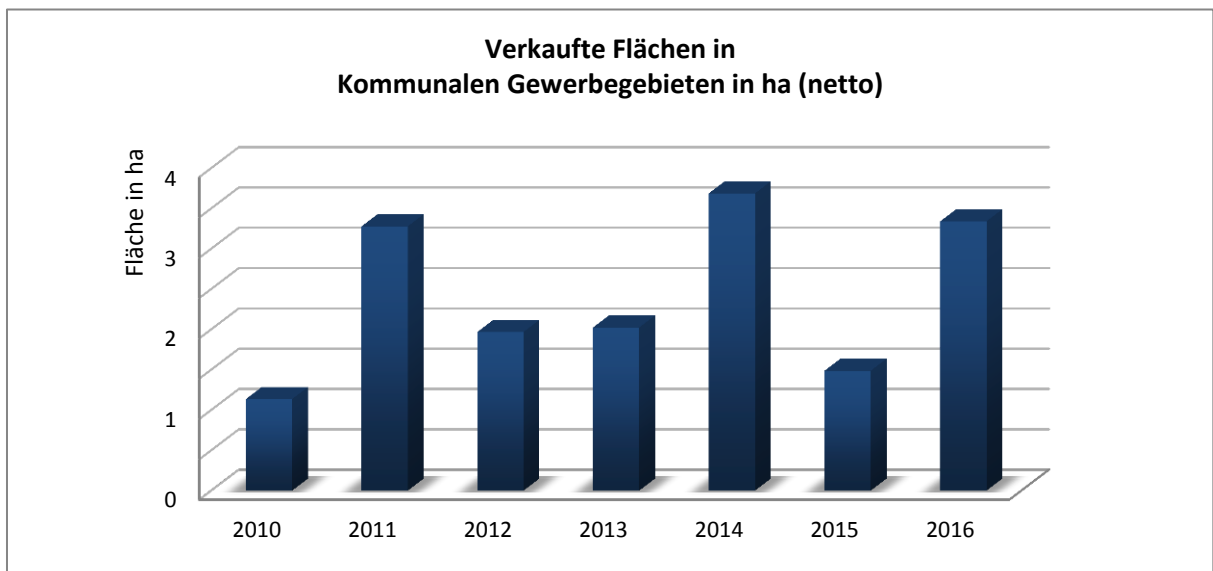
In der Rückschau möglicher Ansiedlungsanfragen von Seiten der Wirtschaftsförderung Sachsen wurde angemerkt, dass es in den letzten 12 Monaten auf Freistaatebene 6 Anfragen für Flächen > 5 ha gab. Eine Beteiligung der Stadt Dresden an den Anfragen war aufgrund der fehlenden Fläche in einer derartigen Größe nicht möglich. Daher wird von der Wirtschaftsförderung Sachsen dringend empfohlen neue Flächen > 5 ha möglichst in Autobahnnähe zu entwickeln.



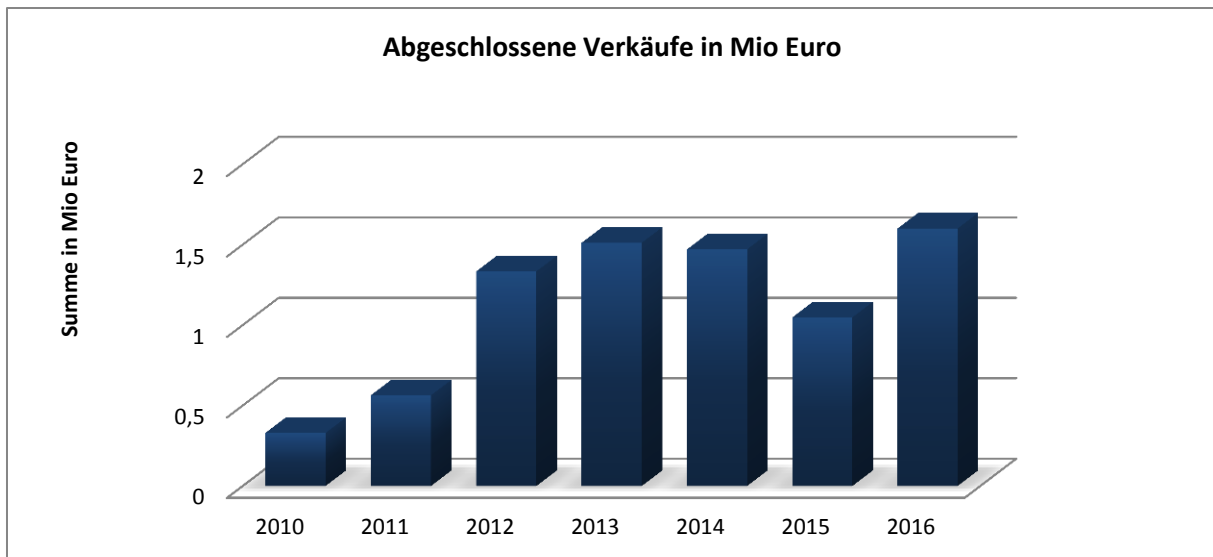
(Abb. 4: Anzahl der Anfragen potentieller Investoren in den letzten Jahren)

In der Landeshauptstadt Dresden wurden in den letzten Jahren im Durchschnitt 2,5 – 3,0 ha Gewerbefläche pro Jahr verkauft. Mit dem kompletten Verkauf der Gewerbeflächen der Heeresbäckerei sind nun drei der sieben kommunalen Gewerbegebiete zu 100% belegt. Anhand der Entwicklung der Heeresbäckerei zeigt sich, dass Investitionen der Wirtschaftsförderung Dresden im Bereich Flächenvorsorge und die Betreuung der Unternehmen vor Ort die gewünschten positiven wirtschaftlichen Entwicklungsimpulse bringt.

Mit dem erfolgreichen Verkauf von Gewerbeflächen verringerte sich in den letzten Jahren auch das Spektrum an Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Spezifikationen. Um diesem Trend entgegen zu wirken, wurden gezielt Planungen für die bedarfsgerechte Flächenvorsorge betrieben. Das Thema der Flächenvorsorge bleibt allerdings auch in den nächsten Jahren ein wichtiger Schwerpunkt des Gewerbeflächenmanagements des Amtes für Wirtschaftsförderung.



(Abb. 5: verkaufte Flächen 2010 bis 2016 (Stand 31.12.2016))



(Abb. 6: Einnahmen aus Verkäufen 2010 bis 2016 (Stand 31.12.2016))

Um Firmen in Dresden halten zu können bzw. ihnen verbesserte Entwicklungsperspektiven an ihrem bestehenden Standort zu bieten, wurden neben der Neuerschließung von Entwicklungsflächen auch zahlreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Infrastrukturanlagen in Gewerbegebieten umgesetzt. Bei den dabei umgesetzten Infrastrukturmaßnahmen spielte es keine Rolle ob das Gewerbegebiet ursprünglich kommunal oder privat entwickelt wurde. So konnte ein breites Spektrum an Dresdner Unternehmen erreicht werden und von den Maßnahmen profitieren. Erklärtes Ziel war es, dass sich mit einem grundhaften Ausbau bestehender Anlagen die Rahmenbedingungen für ansässige Unternehmen wesentlich verbessern.

Für alle umgesetzten Maßnahmen der Flächenentwicklung sowie der Infrastrukturprojekte wurden Fördermittel der GRW-Infra in Anspruch genommen und so eine Entlastung des städtischen Haushaltes erzielt.

In Auswertung der Gewerbeflächenentwicklung im Zeitraum der ersten Fortschreibung ist erkennbar, dass einzelne Projekte nicht wie geplant umgesetzt werden konnten. Die Umstände, die zu Verzögerungen oder auch zum vorzeitigen Ende von Maßnahmen geführt haben, sind vielschichtig und grundsätzlich verschieden. So sorgten u.a. die Hochwasserereignisse der letzten Jahre für eine Veränderung im Umgang mit Hochwasserschadensereignissen und den daraus resultierenden Schutzmaßnahmen für die Flächen. Aber auch Verzögerungen im Ankauf von Flächen oder Umlegungsverfahren waren Ursachen, dass sich Zeitpläne wesentlich verschoben bzw. Projekte nicht mehr realisiert werden konnten. Die Verlängerung von Entwicklungszeiträumen hatte insbesondere in den letzten Jahren erheblichen Einfluss auf die Gewerbeflächenentwicklung genommen. Diese gehen insbesondere auf gestiegene Umweltaforderungen und dem gestiegenen Zeitbedarf für Gremienläufe und Bürgerbeteiligung zurück. Diese Tendenz ist für zukünftige Planungen zu berücksichtigen. Mittlerweile ist von einem Entwicklungszeitraum von mindestens 5 Jahren auszugehen.

Bauaktivitäten innerhalb der Stadt bringen zunehmend auch Nutzungskonflikte zwischen benachbarten Akteuren, die schwer zu lösen sind. Vorrangentscheidungen für Soziale Einrichtungen, Wohnungen oder Grünzüge schränken potentielle Entwicklungsräume für Gewerbeflächen zusätzlich ein. Die Folge daraus ist die Verknappung potentieller Entwicklungsflächen für Unternehmen und damit die Einschränkung wirtschaftlichen Handelns innerhalb der Stadt.

Derartige Entwicklungen sind im Detail nicht vorhersehbar und erfordern ein hohes Maß an Flexibilität vom Amt für Wirtschaftsförderung. Um dem weiterhin bestehenden Gewerbeflächenbedarf ge-

recht zu werden, wurden in den letzten Jahren kurzfristig neue Projekte in enger Abstimmung mit den Fachämtern und nach Freigabe des Stadtrates in die Gewerbeflächenkonzeption aufgenommen und entsprechend umgesetzt.

Um die wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt Dresden auch in den nächsten Jahren positiv vorantreiben zu können, müssen Flächenentwicklungen im Bereich Gewerbe stärker an Bedeutung gewinnen.

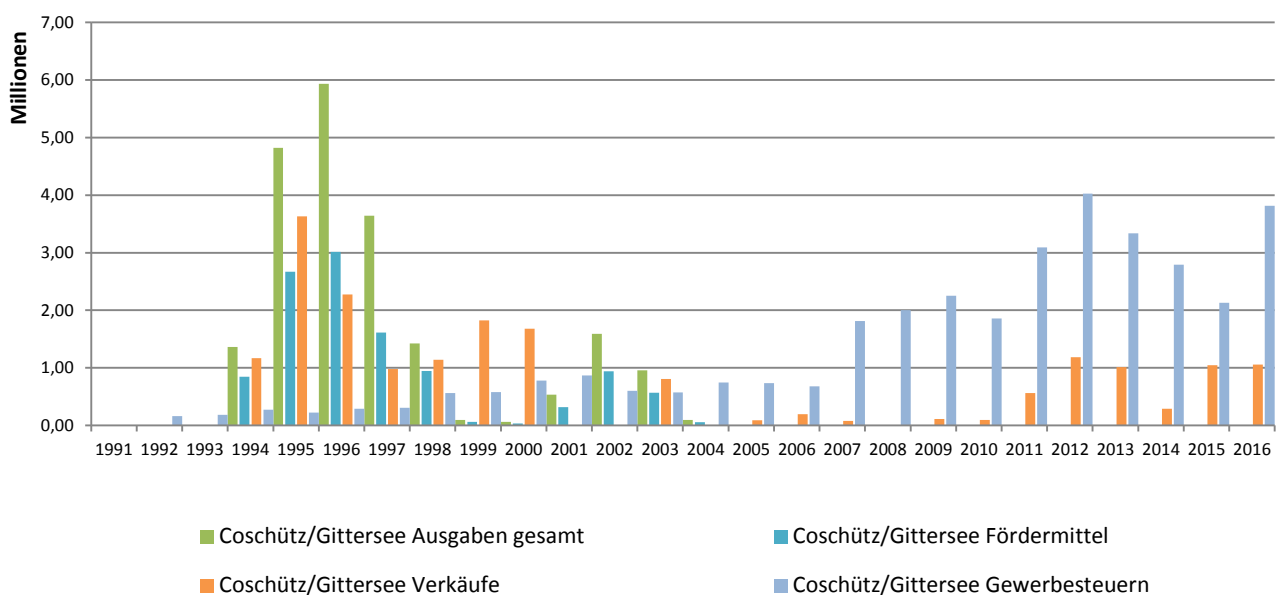
## Erfolgreiche Gewerbeflächenentwicklung am Beispiel des Gewerbegebietes Coschütz-Gittersee

Am Beispiel der Entwicklung des Gewerbegebietes Coschütz-Gittersee zeigt sich wie kommunale Wirtschaftsförderung optimal funktionieren kann.

Im Jahr 1990 gab es die ersten Vorstellungen zur gewerblichen Umnutzung des Industriegebietes der ehemaligen Wismut. Nach Stilllegung des Pneumant Reifenwerkes und der Fettchemie wurde 1991 der Beschluss zum Ankauf von Flurstücken gefasst. 1992 erfolgte der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 96, Dresden-Coschütz/Gittersee, Gewerbegebiet, 1. Bauabschnitt. Bereits im Juni 1994, noch vor dem ersten Spatenstich für die Erschließung des 1. Bauabschnittes, erfolgte der erste Beschluss zur Ansiedlung von Unternehmen auf 4,5 ha Fläche.

Parallel zur Erschließung der Gewerbegebietes (1.BA von 1994 – 1998, 2.BA von 2001 bis 2003) wurden fortlaufend Gewerbeflächen an Unternehmen verkauft. Für die Erschließungsmaßnahmen wurden rund 11 Millionen Euro an Fördermitteln im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW-Infra) eingeworben.

Entwicklung Einnahmen/Ausgaben im GG Coschütz-Gittersee



(Abb.7: Entwicklung Einnahmen/ Ausgaben 1991 bis 2016)

Nach Fertigstellung aller notwendigen Erschließungsmaßnahmen standen 2004 insgesamt 41,5 ha an Gewerbefläche (Netto) zur Verfügung. Durch den Verkauf der kommunalen Flächen, insbesondere in den letzten 5 Jahren, stehen seit Ende 2016 nur noch 8,3 ha an Gewerbefläche zur Verfügung. Das entspricht einer Auslastung von 80 Prozent.

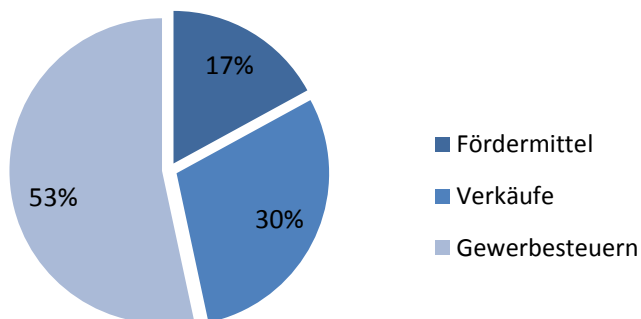
In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich 1,5 ha verkauft. Sollte sich dieser Trend fortsetzen werden in ca. 5 Jahren keine kommunalen Flächen mehr im Gewerbegebiet Coschütz-Gittersee zur Verfügung stehen.

Vergleich Projektkosten zu Einnahmen (Stand 31.12.2016)	Betrag
Gesamtprojektkosten (Ausgaben)	Ca. 20,5 Mio Euro
Einnahmen	Ca. 65 Mio Euro
davon Fördermittel	Ca. 11,1 Mio Euro
davon Verkäufe	Ca. 19,3 Mio Euro
davon Gewerbesteuern	Ca. 34,7 Mio Euro

(Abb. 8: GG Coschütz-Gittersee - Projektkosten)

Der prozentuale Anteil von Gewerbesteuern an den Gesamteinnahmen in Coschütz-Gittersee lag zum 31.12.2016 bei 53 Prozent, Tendenz steigend.

**Einnahmen Coschütz-Gittersee  
(ca. 65 Mio Euro)**



Anhand der Gegenüberstellung von Einnahmen aus Ausgaben im Zeitraum 1991 bis heute zeigt sich sehr deutlich, dass der größte Effekt von Gewerbeflächenentwicklung in dem Generieren von Gewerbesteuern liegt.

Dieses Geld kommt schlussendlich der Kommune zugute für die Realisierung kommunaler Projekte (Schulen, Kitas, etc.)

(Abb. 9: Einnahmen Coschütz-Gittersee)

Mit der kontinuierlichen Ansiedlung von Unternehmen stieg auch die Anzahl der Arbeitskräfte im Gewerbegebiet. Waren es 1996 bereits 13 Unternehmen mit 293 Arbeitskräften am Standort sind es 20 Jahre später rund 3.470 Arbeitskräfte in 64 Unternehmen. Auch dies sagt viel über die positive wirtschaftliche Entwicklung des Standortes aus.

	1996	2006	2016
Unternehmen	13	43	64
Arbeitskräfte	293	1.800	3.467

(Abb. 10: Entwicklung Arbeitskräfte GG Coschütz-Gittersee bis heute)

Schlussfolgernd ist fest zu halten, dass es mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Coschütz-Gittersee gelungen ist eine Industriebranche zu einem attraktiven Gewerbebestandort zu entwickeln, der mit der Nähe zur Autobahn und dem Stadtzentrum ein optimales Umfeld für Unternehmen bietet.

Eine Vielzahl der Unternehmen haben sich in den letzten Jahren, dank der guten wirtschaftlichen Lage, erweitern können. Damit haben sie nicht nur neue Arbeitsplätze geschaffen sondern auch den Wirtschaftsstandort Dresden gestärkt.



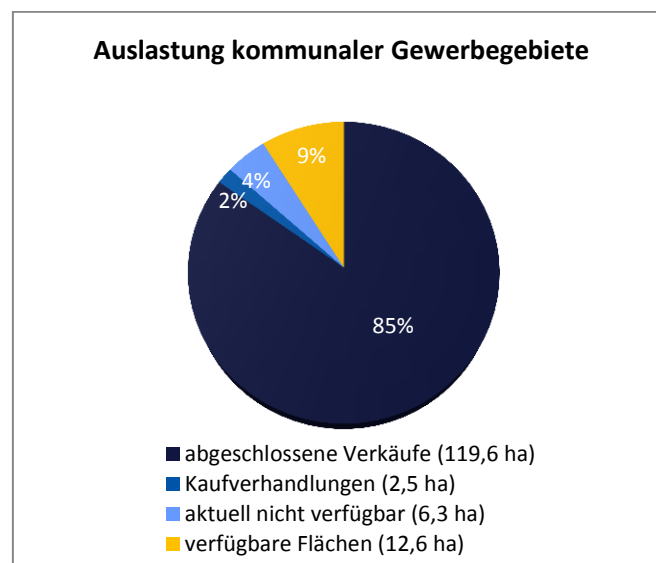
## Auslastung kommunaler Gewerbegebiete

Die Auslastung in den kommunalen Gewerbegebieten in Dresden beträgt durchschnittlich 85 Prozent. Tendenziell sind mehr Flächen im Dresdner Norden belegt als in den anderen Stadtgebieten. Drei der kommunal entwickelten Gewerbegebiete sind mittlerweile zu 100 Prozent ausgelastet.

	Kommunale Gewerbegebiete	Auslastung in Prozent
1.1	Coschütz-Gittersee	ca. 80%
1.2	IKGG Dresden Heidenau	ca. 55%
1.3	Gewerbepark Reick	ca. 88%
1.4	Gewerbefläche Heeresbäckerei	100%
1.5	Technopark Nord	100%
1.6	Gewerbegebiet Langebrück „Lösigberg“	100%
1.7	Gewerbegebiet Weixdorf „Am Promigberg“	ca. 83%

(Abb. 11: Übersicht Auslastung kommunale Gewerbegebiete)

Für Neuansiedlung, Erweiterung oder Verlagerung von Unternehmen stehen aktuell rund 12,6 ha verfügbare kommunale Gewerbeflächen bereit. Davon liegen rund 8 ha im Interkommunalen Gewerbegebiet Dresden-Heidenau. Die vorhandenen und vermarktbar kommunalen Grundstücksgrößen sind vorwiegend kleiner als 2 ha und entsprechen damit oft nicht der Nachfrage von Direktinvestoren außerhalb Dresdens. Ab einer Flächengröße > 5 ha ist Dresden aktuell nicht in der Lage, einem Unternehmen ein kommunales Gewerbeflächenangebot zu unterbreiten. Damit fehlen geeignete Flächen für Neuansiedlungen insbesondere für Großansiedlungen (Flächen > 15 ha). Um Großansiedlungen zukünftig ermöglichen zu können, muss verstärkt auf die Zusammenarbeit von Stadt und Umland hingearbeitet werden z.B. durch die gemeinsame Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete.



(Abb. 12: Aktuelle Auslastung kommunale Gewerbegebiete, Stand 31.12.2016)

Die Preise für kommunale Gewerbegrundstücke bewegen sich aktuell zwischen 48,00 €/m<sup>2</sup> und 70,00 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücke werden öffentlich ausgeschrieben. Der in der Ausschreibung benannte Mindestpreis für ein kommunales Gewerbegrundstück richtet sich nach dem regelmäßig neu errechneten Bodenrichtwert. Die Entwicklung der Preise läuft parallel zur Entwicklung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet.

In den letzten Jahren wurden Planungen vorangetrieben, die eine Verfügbarkeit von bedarfsgerechten Gewerbeflächen auch weiterhin ermöglicht. So werden in 2017, mit Fertigstellung der Baumaßnahmen im GG Rähnitzsteig, 5,5 ha in Flughafennähe entstehen. Darüber hinaus bietet der Gewerbepark Freiburger Straße weitere 2,5 ha in unmittelbarer Zentrumsnähe. Beide Areale werden für

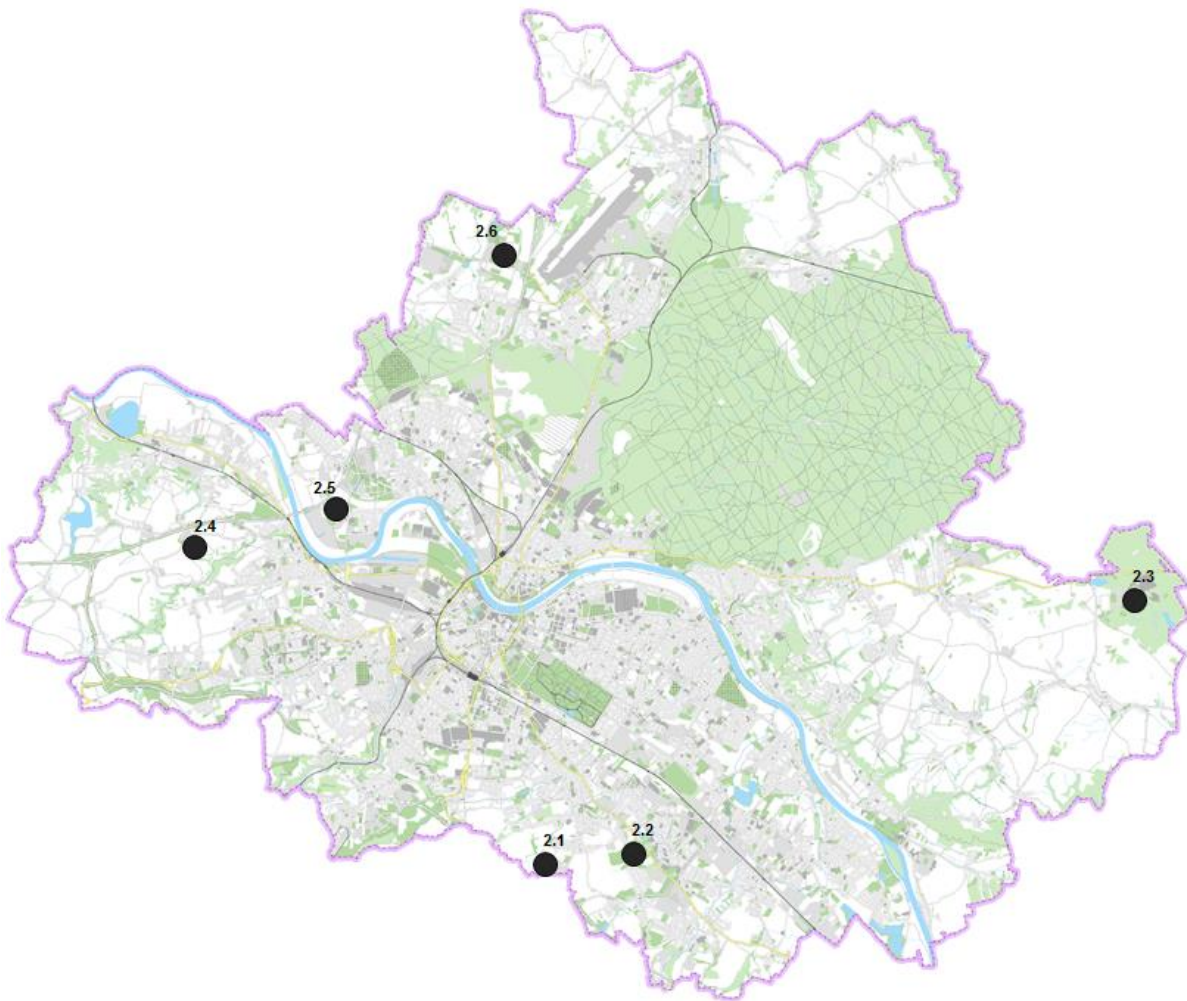
Klein und Mittelständiges Unternehmen (KMU) des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und auch der unternehmensnahen Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Logistik, Tankstellen und Einzelhandel sind ausgeschlossen. Die Bedarfsanzeigen potentieller Unternehmen für die beiden Standorte übersteigen bereits jetzt die verfügbaren Areale. Damit wird deutlich, dass auch nach Fertigstellung der benannten Standorte die Entwicklung kommunaler Gewerbeflächen vorangetrieben werden muss.

Ein weiterer Standort, der 2018 erste Ansiedlungen ermöglicht, ist der Wissenschaftsstandort Dresden-Ost - ein kommunaler Standort für forschungsafrine Unternehmen, Start-Ups und Ausgründungen aus Forschungseinrichtungen. Mit dem geplanten Innovationsstandort bekommen innovative Unternehmen die notwendigen Entwicklungsflächen. In einem ersten Schritt werden 2,5 ha für Ansiedlungen zur Verfügung stehen. Auch hier laufen bereits erste Gespräche mit potentiellen Investoren.

## 2. Private Gewerbeflächen

Parallel zur kommunalen Gewerbeflächenentwicklung wurden in den letzten Jahren auch von privaten Eigentümern Gewerbeflächen entwickelt und an den Markt gebracht. Da für deren Erschließung keine Förderung zur Verfügung steht, werden diese in der Regel zu weitaus höheren Preisen angeboten. Einen direkten Einfluss auf diese Flächen hat die Kommune selbst nicht.

Hinsichtlich privater Gewerbeflächen gilt es private Gewerbegebiete und private Gewerbestandorte zu unterscheiden. Während private Gewerbegebiete überwiegend von einem Investor gebaut und vermarktet werden, gibt es bei privaten Gewerbestandorten eine Vielzahl privater Eigentümer die ihre Flächen anbieten.



(Abb. 13: Übersichtsplan private Gewerbegebiete in Dresden)

	<b>Private Gewerbegebiete</b>	<b>Größe</b>
2.1	Gewerbegebiet Leubnitzer Höhe	6 ha
2.2	Gewerbegebiet Nickern	84 ha
2.3	Gewerbegebiet Eschdorf	13,1 ha
2.4	Gewerbegebiet Merbitz	7,7 ha
2.5	Gewerbegebiet Stadterweiterung Kaditz/Mickten (gewerbliche Baufläche)	11 ha
2.6	Gewerbegebiet Airportpark Dresden	105 ha

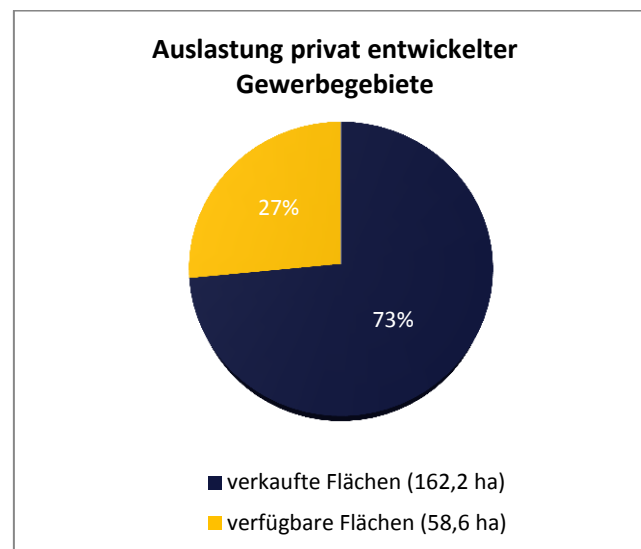
Ein Gesamtüberblick über alle privaten Gewerbeflächen ist aufgrund der Vielzahl der Eigentümer nicht möglich. Obwohl sich die Zusammenarbeit zwischen privaten Eigentümern und dem Amt für Wirtschaftsförderung im Zuge des Aufbaus des Wirtschaftsservice in den letzten Jahren erheblich verbessert hat, beruht der Informationsstand bezüglich Auslastung oder Verkaufspreisen nur auf freiwilliger Basis. Eine Pflicht zur Auskunft besteht nicht. Da es auch eine Reihe privater Eigentümer gibt, die keine Informationen zur Verfügung stellen, kann kein vollständiger Überblick über alle privaten Gewerbeflächen gegeben werden. Schwerpunktmäßig hat sich das Amt für Wirtschaftsförderung daher einen Überblick über die privaten Gewerbegebiete verschafft.

### Auslastung privater Gewerbegebiete

Die Auslastung in privaten Gewerbegebieten in Dresden beträgt durchschnittlich 73 Prozent. Die größten Flächenreserven im privaten Bereich liegen im Airportpark. Einen direkten Einfluss auf diese Flächen hat die Kommune selbst nicht. Dennoch bietet das Amt für Wirtschaftsförderung potenziellen Investoren im Rahmen seines Immobilienservices alle bekannten und geeigneten Gewerbeflächen an; einschließlich privater Gewerbegrundstücke nach Zustimmung des Eigentümers.

	Private Gewerbegebiete	Auslastung in Prozent
2.1	Gewerbegebiet Leubnitzer Höhe	ca. 80%
2.2	Gewerbegebiet Nickern	ca. 95%
2.3	Gewerbegebiet Eschdorf	ca. 20%
2.4	Gewerbegebiet Merbitz	100 %
2.5	Gewerbegebiet Stadterweiterung Kaditz/Mickten (gewerbliche Baufläche)	ca. 55%
2.7	Gewerbegebiet Airportpark Dresden	ca. 50%

(Abb. 14: Übersicht Auslastung privater Gewerbegebiete)



(Bild 15: Aktuelle Auslastung privater Gewerbegebiete, Stand 31.12.2016)

Die Preise für private Gewerbegrundstücke sind leicht steigend und bewegen sich aktuell zwischen 90,00 €/m<sup>2</sup> und 150,00 €/m<sup>2</sup>. Der ermittelte Bodenrichtwert spielt bei der Preisbildung nur eine untergeordnete Rolle. Eine Ausschreibung wie beim Verkauf kommunaler Gewerbegrundstücke ist nicht notwendig.

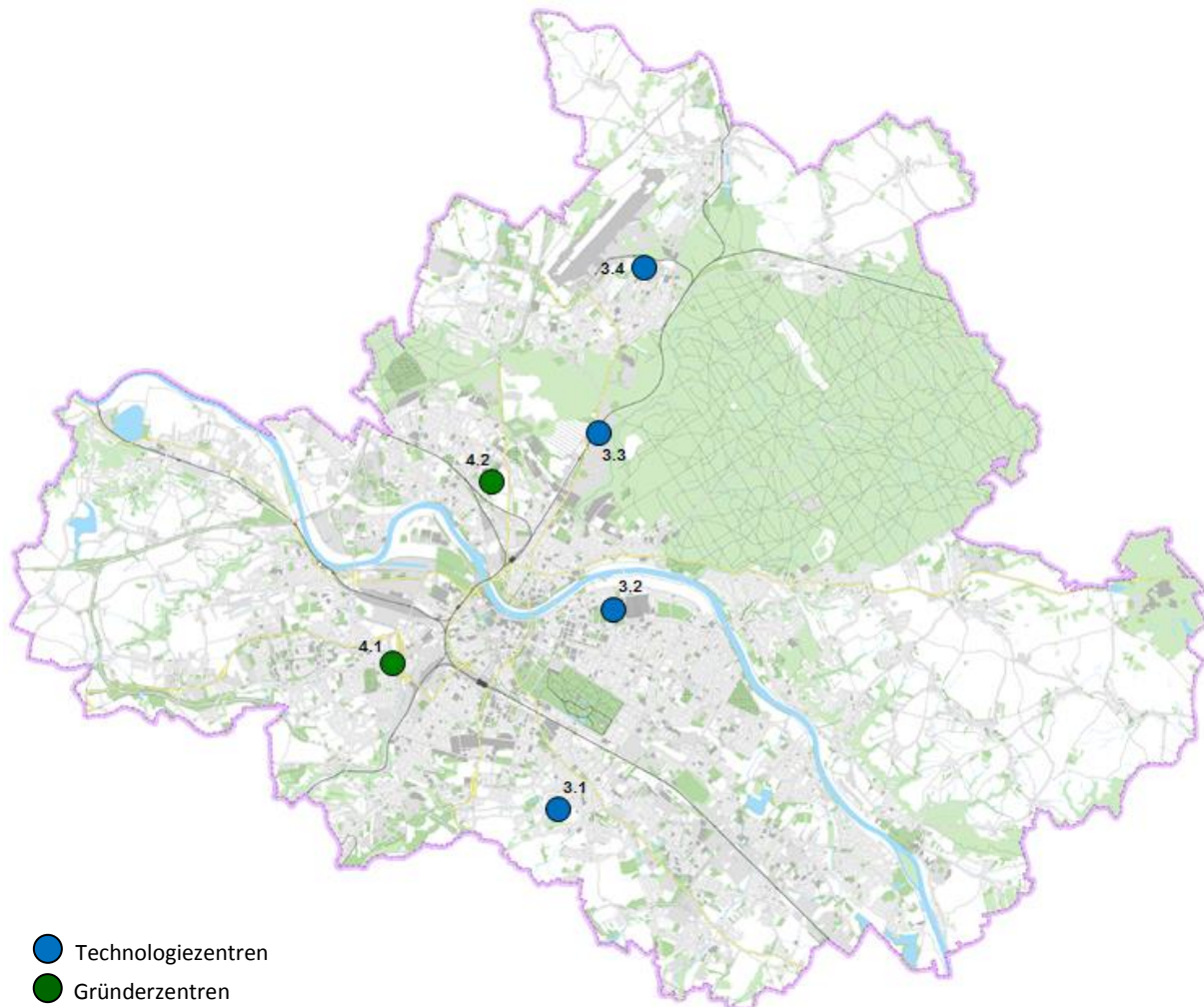
Verfügbare private Gewerbeflächen, soweit bekannt, befinden sich vorrangig im Nordwesten (Airportpark) und Osten der Stadt (GG Eschdorf). Diese machen 87 Prozent der noch verfügbaren Flächen in privaten Gewerbegebieten aus. Die restlichen 23 Prozent – also rund 10ha - befinden sich über den Westen und Südosten der Stadt verteilt.

Einzelflächen, außerhalb der privaten Gewerbegebiete, finden sich auch noch im Südosten der Stadt. (z.B. Gewerbestandorte Bismarckstraße/ Niedersedtlitzer Straße)

Im Zentrum der Stadt werden auch im privaten Bereich nur noch vereinzelt Grundstücke angeboten. Hier zeigt sich, dass Flächenkonkurrenzen zunehmend dazu führen, dass potentielle gewerbliche Entwicklungsflächen anderen Nutzungen zugeführt werden. Diese generieren auf dem Markt oftmals mehr Einnahmen oder es bestehen andere politische Interessen die zu einer Nutzungsänderung führen. Zum Beispiel wird der im FNP als Gewerbefläche ausgewiesene ehemalige Kohlebahnhof an der Freiberger Straße perspektivisch zum Schulstandort sowie angrenzend in Richtung Bahngelände zum Wohnstandort. Auf Grund derartiger Tendenzen gehen wichtige innerstädtische Bereiche für Unternehmen verloren.

### 3. Kommunale Gründer- und Technologiezentren (TGZ)

Gründer- und Technologiezentren dienen vor allem der Unterstützung technologieorientierter Neugründungen und Jungunternehmen. Mit dem Bau dieser Einrichtungen im Stadtgebiet wurden seit 1992 eine Vielzahl von Gründungen und selbstständige Entwicklungen von klein- und mittelständischen Unternehmen am Standort Dresden nachhaltig begünstigt. Dieser positive Entwicklungstrend hat in den vergangenen Jahren zu einer Verknappung des Mietflächenangebots in den kommunalen TGZs geführt. Die Auslastung in den Gründerzentren liegt aktuell bei 100 Prozent. Die Technologiezentren sind durchschnittlich zu 85 Prozent ausgelastet.



(Abb. 16: Übersichtsplan Technologie- und Gründerzentren in Dresden)

	<b>Technologiezentren</b>
3.1	TZD Süd (Gostritzer Straße 61)
3.2	BIOZ (Tatzberg 47)
3.3	TZD Nord (Manfred von Ardenne Ring 20)
3.4	NaNoZ Dresden (Maria-Reiche Straße 1)
	<b>Gründerzentren</b>
4.1	DGH – Löbtauer Straße 67
4.2	DGH – Großenhainer Straße 101

Auf Grund des vorhandenen Bedarfs an weiteren Mietflächen für junge Unternehmer und Start-Ups in Dresden wurde bereits mit den Planungen für einen Neubau der Dresdner Gewerbehofgesellschaft am Standort Gewerbepark Freiburger Straße begonnen. Mit diesem Vorhaben wird erstmals seit den 90iger Jahren wieder in einen Neubau eines kommunalen Gründerzentrums in Dresden investiert.

Der Baustart ist für 2018 vorgesehen. Diese zusätzlichen Kapazitäten gehen voraussichtlich 2019 an den Markt. Da mit dieser Maßnahme die Nachfrage nur vorübergehend bedient werden kann, muss die Schaffung weiterer Mietflächen in TGZs weiter vorangetrieben werden. Dies ist insbesondere für die Dresdner Handwerksunternehmen von großer Bedeutung.

Des Weiteren ist erkennbar, dass viele Unternehmen, die das Angebot erschwinglicher Mieten in einem kommunalen TGZ genutzt haben, nach dem Ende des Förderzeitraums versuchen im Umfeld der jeweiligen Einrichtung zu bleiben. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass ein großer Mehrwert für die Unternehmen darin besteht, die aufgebauten Kontakte und kurzen Wege zu Partnern auch weiterhin nutzen zu können. Vor diesem Hintergrund ist es zielführend, auch zukünftig im Umfeld von Gründer- und Technologiezentren neue Gewerbeflächen zu entwickeln.

Neben den kommunalen Gründer- und Technologiezentren haben sich in den vergangenen Jahren eine Vielzahl privater Gründerzentren und sogenannte Coworking Spaces entwickelt. Diese Aktivitäten privater Akteure bereichern die Angebotspalette für die Gründerszene in Dresden insbesondere aufgrund ihrer Flexibilität hinsichtlich Mietfläche und Mietdauer.