

# Sanierungsgebiet Äußere Neustadt

## Wirtschaftspotenziale 2005



SAS REGIONAL-, VERKEHRS- UND  
UMWELTFORSCHUNG GBR

DRESDEN - IM AUTRAG DES STADTPLANUNGSAMTES DER LH DRESDEN - DEZ. 2005

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort.....	3
2. Entwicklung des Gewerbes im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt.....	5
3. Wirtschaftliche Situation des Gewerbes in der Äußeren Neustadt.....	8
4. Belastungsfaktoren.....	11
5. Arbeitsplätze.....	13
6. Kundenstruktur.....	15
7. Standortbewertung.....	17
8. Profil der Gewerbetreibenden.....	30
9. Interesse an den Prozessen im Sanierungsgebiet.....	31
10. Erwartungen an die Stadtverwaltung.....	35

## 1. Vorwort

Der urbane Charakter, der das Profil des Sanierungsgebietes Äußere Neustadt bestimmt, hat seine wesentliche Ursache in der ausgewogenen Mischung von vielfältigen Funktionen, die dieser Stadtteil realisiert. Die kontinuierlich gewachsene Attraktivität des Gebietes ist in hohem Maße auf die Tatsache zurückzuführen, dass im Verlaufe des Sanierungsprozesses keine dieser Funktionen verloren gegangen ist. Es kann im Gegenteil festgestellt werden, dass sowohl die Wohnfunktion als auch die Versorgungs- und Freizeitfunktion eine weitere Entwicklung erfahren haben. Die gleichmäßige und harmonische Entwicklung verschiedener städtischer Funktionen hat der Äußeren Neustadt einen Standortvorteil gegenüber anderen Stadtteilen gesichert. In diesem Gebiet hat sich ein eigenständiges Profil herausgebildet, das in Dresden einmalig ist.

Die originäre Position des Gebietes zeigt sich zum Beispiel darin, dass die Bewohner des Viertels eine außergewöhnlich hohe Zufriedenheit mit den kulturellen und Freizeitmöglichkeiten in ihrem Wohnumfeld zeigen. Die Anziehungskraft des Stadtteiles wird auch durch permanenten Zuzug in das Gebiet und eine damit verbundene Wohnungsleerstandsquote „0“ dokumentiert. Das Sanierungsgebiet ist heute der Stadtteil mit der höchsten Bevölkerungsdichte in Dresden. Es wird eng in der Äußeren Neustadt. Dies zeigt sich sowohl in den kaum vorhandenen Möglichkeiten, weitere Wohnungen anzubieten als auch in den nach wie vor existierenden Verkehrsproblemen. Auch leer stehende Gewerbeflächen sind kaum aufzufinden.

Der Wunsch der Bürger (Bürgerwerkstatt Oktober 2005), die wenigen noch vorhandenen Brachen nicht zu bebauen, sondern als differenzierte Frei- und Kommunikationsräume zu nutzen ist hier sowohl als Reaktion auf die hohe Bevölkerungsdichte aber auch auf die wachsenden Wünsche, längere Zeit im Gebiet zu leben, zurückzuführen. Aus diesen Gründen ergeben sich neue Anforderungen an die Planung bei der Fortschreibung der Sanierungsziele. Sowohl für die künftige Gestaltung der Wohnfunktion als auch für die weitere Entwicklung des Gewerbes sind qualitativ neue Ansätze erforderlich. Möglichkeiten können hier in einer teilträumlich unterschiedlichen Entwicklung des Gebietes aber auch in einer Gebietsverweiterung gesehen werden.

Das im Sanierungsgebiet angesiedelte kleine Gewerbe ist ein wesentlicher und unverzichtbarer Bestandteil der Gesamtentwicklung. Es trägt in hohem Maße zur Attraktivität des Standortes bei und ermöglicht erst den urbanen Charakter des Gebietes. Die hohe Gewerbedichte im Stadtteil bietet den Bewohnern die Möglichkeit, Versorgung, Freizeit und Kultur innerhalb des Stadtgebietes mit kurzen Wegen wahrzunehmen. Auch hier unterscheidet sich der Standort erheblich von anderen Stadtgebieten Dresdens. Eine gezielte Förderung des Gewerbes in der Äußeren Neustadt durch eine Entwicklung des Gebietes als attraktiver Gewerbestandort liegt daher auch im Interesse der Bewohner.

Die überörtliche Bedeutung der Äußeren Neustadt zeigt sich am wachsenden Zuspruch von Touristen, die durch die Vitalität des Gebietes und das originelle Gewerbe angezogen werden. Insbesondere der nächtliche Tourismus verläuft dabei nicht immer konfliktfrei. Sowohl Stadtplanung als auch Gewerbetreibende und Bewohner sollten hier weiter nach Lösungen suchen, die dazu beitragen die Attraktivität des Standortes langfristig zu erhalten.

Das Profil der Bewohner der Äußeren Neustadt hat sich seit der letzten Untersuchung im Jahr 2003 verändert. Zwar dominiert noch immer eine junge, aktive und gebildete Population das Gebiet. Der laufende Gentrificationsprozess, die erhöhten Verbleibabsichten im Gebiet und die Zunahme erwerbstätiger Bewohner lassen auf mögliche Veränderungen des Lebensstiles (zum Beispiel einen möglichen Trend zur Familienbildung, und eine etwas konservativere Lebensweise) schließen. Den meisten Gewerbetreibenden des Standortes ist es bislang immer gelungen, sich auf neue Situationen im Gebiet einzustellen. Wahrscheinlich ist dieser Prozess auch jetzt wieder erforderlich. Vor allem Einzelhandel, Gastronomie und das

Dienstleistungsgewerbe sollten davon ausgehen, dass in den nächsten Jahren eine stärkere Differenziertheit in den einzelnen Branchen nachgefragt wird.

In Sachsen haben im Jahr 2004 89% aller wirtschaftlich aktiven Unternehmen (insgesamt 146.103 Unternehmen) bis zu 9 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, 9% aller Unternehmen beschäftigen 10 bis 49 Arbeitnehmer (Statistisches Landesamt 119/2005). Zu diesen Gruppen gehören auch die Gewerbetreibenden der Äußeren Neustadt. Die meisten Arbeitsplätze entstehen in diesen kleinen Unternehmen. Ihre Entwicklung ist daher für die Stadtentwicklung insgesamt von hohem Interesse. Die Äußere Neustadt bietet bereits jetzt gute Voraussetzungen für die Gewerbeentwicklung. Es zeigen sich aber auch noch Potenziale für eine Standortaufwertung.

Die Untersuchung der Wirtschaftspotenziale des Sanierungsgebietes Äußere Neustadt 2005 hatte zum Ziel, die Entwicklung des Zusammenhangs von physischer Aufwertung des Gebietes, Bevölkerungs- und Gewerbeentwicklung im Sanierungsprozess zu verfolgen. Durch den Vergleich mit vorhergehenden Untersuchungen sollten Fortschritte und Probleme ermittelt werden. Ziel ist es, die aktuellen Interessen der Gewerbetreibenden wahrzunehmen und diese nach Möglichkeit bei der Fortschreibung der Sanierungsziele zu berücksichtigen.

Grundlage der Studie ist eine auf Straßen bezogene Erfassung aller wirtschaftlich aktiven Unternehmen im Gebiet, eine mündliche Befragung von 157 Gewerbetreibenden sowie Einzel- und Gruppengespräche mit Unternehmern.

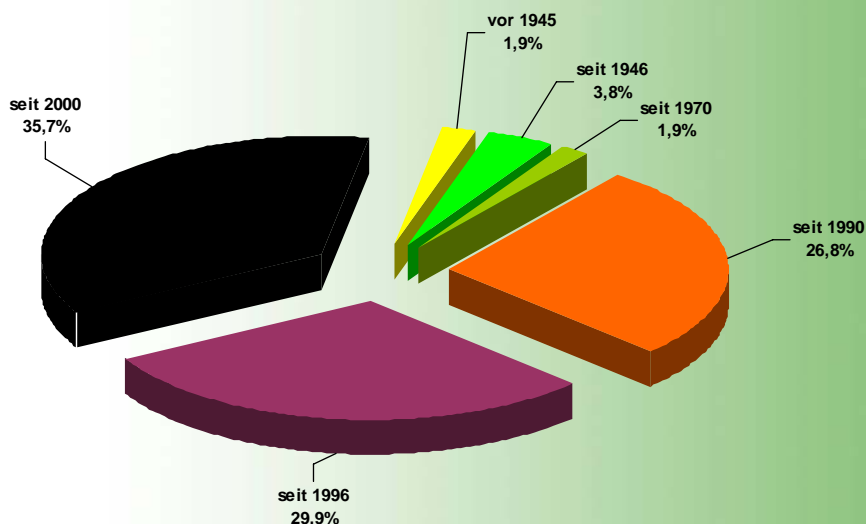
## 2. Entwicklung des Gewerbes im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt

Der Sanierungsprozess in der Äußeren Neustadt hat sich auch in den vergangenen drei Jahren positiv auf die Gewerbeentwicklung ausgewirkt. Die Anzahl der im Gebiet angesiedelten Unternehmen hat sich von 877 Firmen im Jahr 2003 auf 890 Unternehmen im Jahr 2005 erhöht. Ebenso wie der Zuwachs bei der Wohnbevölkerung ist auch die Erhöhung der Anzahl der Gewerbebetriebe am Standort in diesem Zeitraum geringer als in den späten 90er Jahren. Ursache hierfür sind die relativ geringen räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten für die Ansiedlung neuer Unternehmen. In den nächsten Jahren wird daher sowohl die Anzahl der Wohnbevölkerung als auch die Anzahl der Gewerbetreibenden nur eine geringe Aufstockung erfahren.

In der gegenwärtig eher wirtschaftlich komplizierten Situation, in der sich Deutschland befindet, ist die Entwicklung des Gewerbes in der Äußeren Neustadt als positiv einzuschätzen. Eine wichtige Voraussetzung hierfür war auch der Kaufkraftzuwachs im Gebiet durch eine sich erhöhende Einwohnerzahl. Obwohl sich insgesamt die Anzahl der Gewerbebetriebe erhöht hat, befinden sich etwa 20 % der noch 2003 in diesem Gebiet ansässigen Firmen im Jahr 2005 nicht mehr am Standort. Sie haben entweder ihr Geschäft aufgegeben oder einen neuen Standort gesucht. Die Tatsache, dass in diesen Fällen rasch Ersatz gefunden wird, spricht für den Gewerbebestandort. Immerhin gibt es trotz aller Dynamik des kleinen Gewerbes mehr als ein Drittel unter allen Firmen des Sanierungsgebietes, die seit mehr als 10 Jahren in der Äußeren Neustadt tätig sind. Offensichtlich können sich auch immer mehr Firmen nachhaltig im Gebiet etablieren.



### Seit wann haben Sie Ihren Sitz bzw. Ihr Geschäft in der Äußeren Neustadt

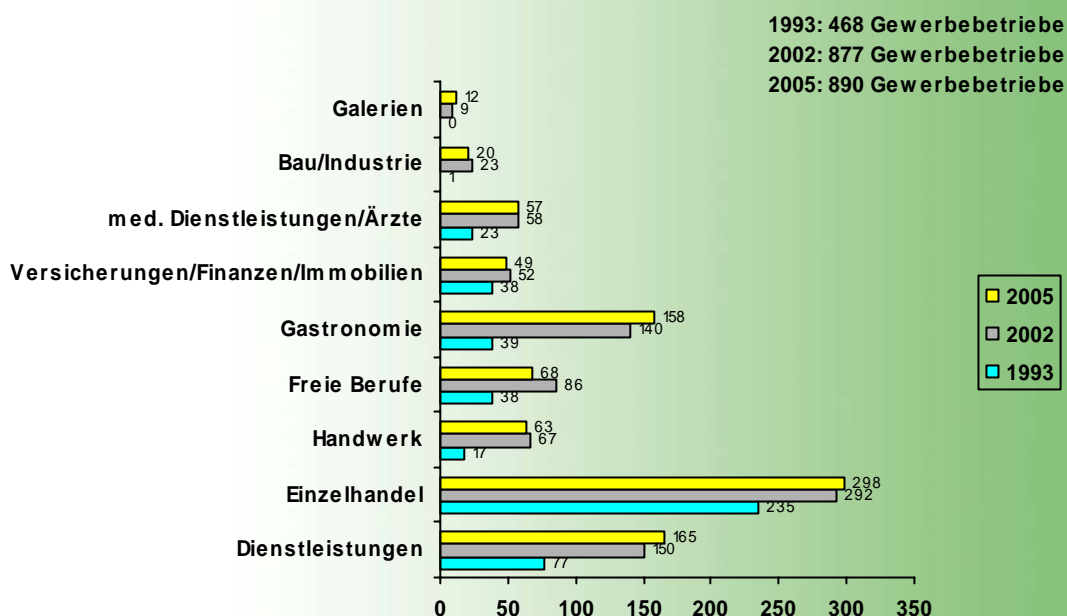


Seit 2003 haben sich vor allem haushaltsnahe Branchen weiter entwickelt. So gibt es aktuell sowohl mehr Firmen im Bereich der Gastronomie und des Einzelhandels aber auch bei den Dienstleistungen. Reduziert hat sich dagegen der Anteil von Unternehmen bei den Freien Berufen.

Obwohl in der Gastronomiebranche entsprechend dem Image des Gebietes wieder 18 neue Unternehmen hinzugekommen sind, ist die Äußere Neustadt nicht vorwiegend Kneipenviertel. Deutlich mehr Firmen sind im Einzelhandel tätig. Dieser Sachverhalt sollte sich im Image des Gebietes stärker ausdrücken. Der Zugewinn in der Gastronomie ist zu hohen Anteilen auf neue Firmen im Fast Food - Bereich zurückzuführen. Deren Angebote entsprechen den Bedürfnissen der Bewohner und Touristen wahrscheinlich gut. Allerdings wird das Straßenbild durch diese Geschäfte nicht immer positiv beeinflusst und auch viele Bewohner äußern die Meinung, dass dieses Angebot nun ausreichend ist und nicht erweitert werden sollte. Ein erheblicher Teil der Gaststätten im Sanierungsgebiet hat in den letzten Jahren einen Inhaberwechsel erfahren.



## Entwicklung des Gewerbes seit 1993

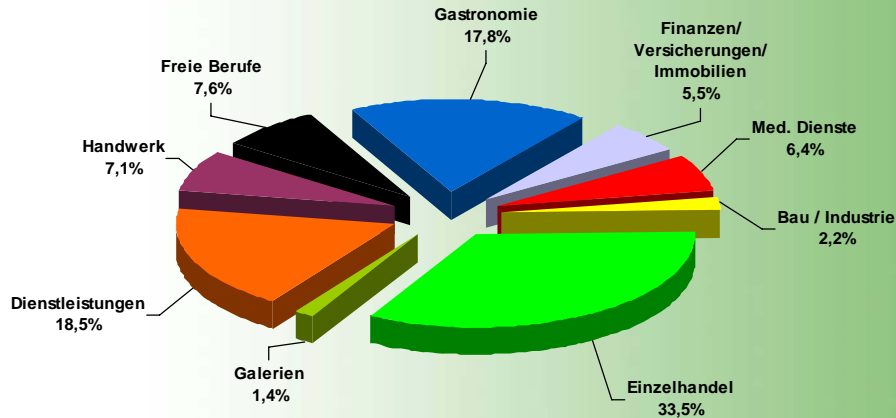


Inhaberwechsel sind auch im Einzelhandel nicht selten. Besonders betroffen sind hier Geschäfte, die modische Bekleidung anbieten. Insgesamt zeigt sich jedoch, dass die Überlebenschancen für kleine Gewerbe am Standort Äußere Neustadt nach wie vor von den Unternehmern als gut eingeschätzt werden. Voraussetzung für einen langfristigen Erhalt des Unternehmens am Standort ist die Einstellung der Geschäftsinhalte auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes, die meist den größten Anteil an den Kunden stellen.

Die Branchenstruktur des Gewerbes hat sich seit 2003 nur in Details verändert. Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sind die dominierenden Branchen am Standort.



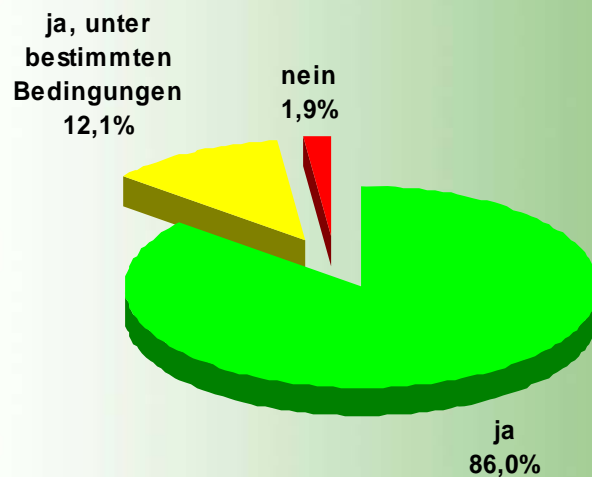
## Branchenstruktur des Gewerbes in der Äußeren Neustadt



Für die meisten Unternehmen ist der Verbleib am Gewerbestandort selbstverständlich. Bedingungen, zumeist in Verbindung mit dem Wunsch nach höherer Kaukraft, formulieren vor allem Unternehmen des Einzelhandels.



## Verbleib am Gewerbestandort Äußere Neustadt



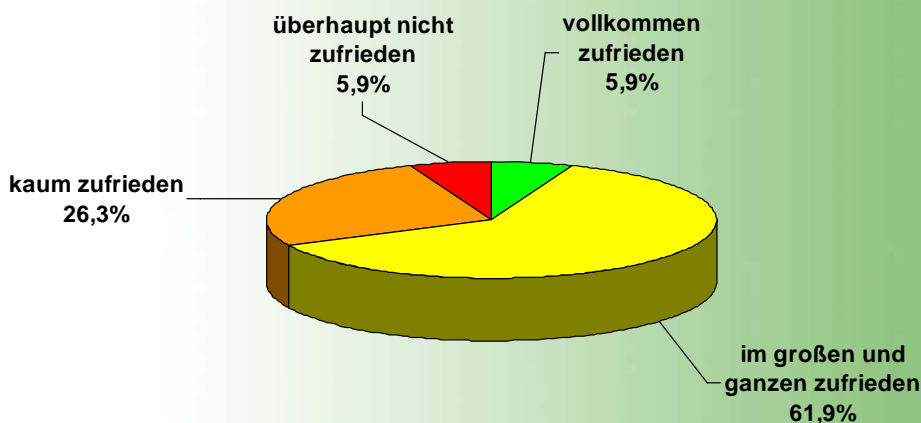
### 3. Wirtschaftliche Situation des Gewerbes in der Äußeren Neustadt

Seit dem Jahr 2002, in dem die letzte Untersuchung des Gewerbes in der Äußeren Neustadt stattfand, hat sich das Wirtschaftsklima in Sachsen nicht verbessert. Kleine Unternehmen müssen sich jetzt schon mehrere Jahre in einer anhaltend problematischen wirtschaftlichen Situation behaupten. Vor allem die stagnierende bis sinkende Kaufkraft der Kunden ist für die, vor allem auf Haushalte orientierten Unternehmen des Einzelhandels, der Gastronomie und vieler Dienstleistungen, die das Profil der Wirtschaft in der Äußeren Neustadt bestimmen, eine Herausforderung. Kleine Unternehmen können aber auf schwierige wirtschaftliche Situationen oft auch schnell und flexibel reagieren. Ebenso profitieren die Gewerbetreibenden der Äußeren Neustadt auch davon, dass das Wirtschaftsklima in der Stadt Dresden besser ist als in Sachsen insgesamt.

So ist die Zufriedenheit mit der wirtschaftlichen Situation der Firmen bei dieser Untersuchung nicht schlechter ausgeprägt als in der Voruntersuchung 2002. Nur 5,9% (2002 11,6%) der Unternehmen verweisen auf ernsthafte Probleme. Zwei Drittel der befragten Firmen sind mit ihrer gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation insgesamt zufrieden.



#### Zufriedenheit mit der geschäftlichen Situation 2004

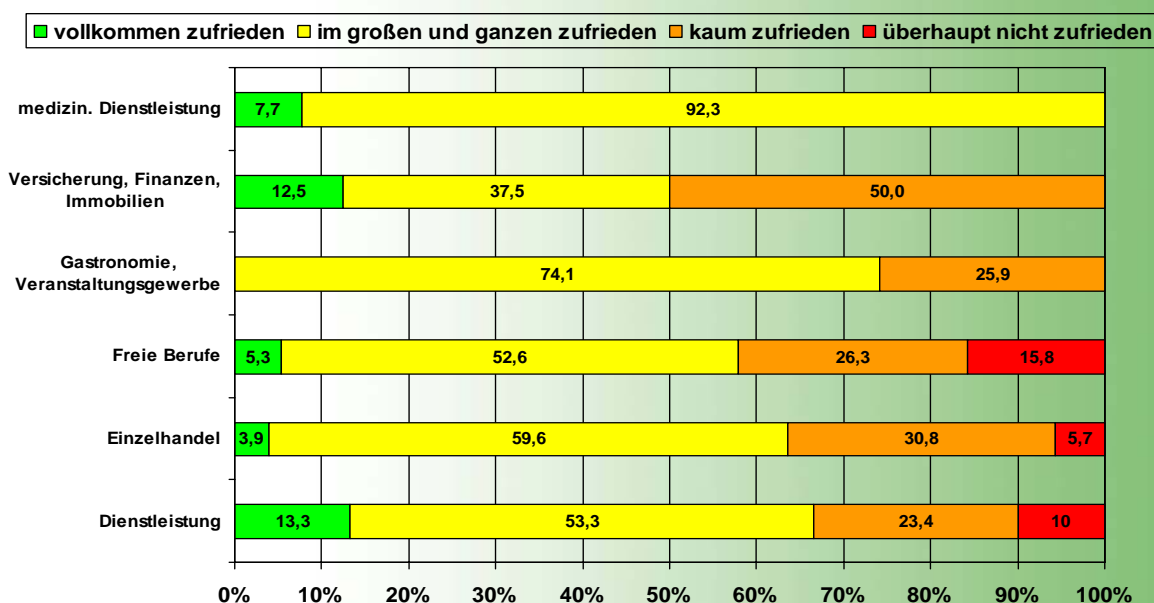


Am besten wird die derzeitige wirtschaftliche Situation von der Branche medizinische Dienstleistungen/ Ärzte bewertet. Hier gibt es keine Firma, die Unzufriedenheit äußert. Offensichtlich sind hier auch die Neuordnungen im Gesundheitswesen gut verkraftet worden. Zugenommen haben hingegen wirtschaftliche Probleme bei Unternehmen des Bereiches Versicherungen/ Finanzen/ Immobilien. Die Unsicherheit größerer Bevölkerungsgruppen hinsichtlich ihrer künftigen Entwicklungsmöglichkeiten trägt sicher dazu bei, dass in dieser Branche geringere Umsätze erzielt werden.

Größere wirtschaftliche Probleme als noch 2002 werden auch von der Gastronomie signalisiert. Diese Branche muss sich nunmehr nicht nur mit den Kaufkraftproblemen ihrer Kunden, sondern auch mit immer stärkeren Konkurrenzangeboten im Stadtzentrum Dresdens auseinandersetzen. Der Einzelhandel zeigt sich dagegen überraschend zufriedener als noch 2002.



## Zufriedenheit mit der geschäftlichen Situation 2004 (nach Art des Gewerbes)

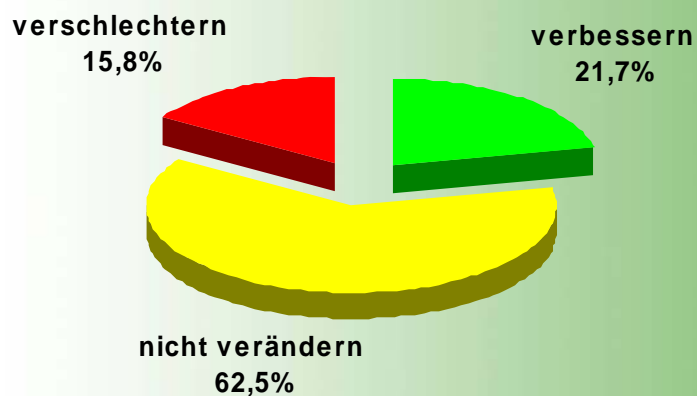


Die meisten kleinen Unternehmen, die in Sachsen in Insolvenz geraten, sind weniger als acht Jahre am Markt. Da sich in der Äußeren Neustadt der Anteil jener Firmen, die sich bereits mehr als acht Jahre am Standort behaupten können, deutlich erhöht hat und derzeit mehr als 50% beträgt, kann man davon ausgehen, dass sich viele Unternehmen bereits gut integriert haben und auf unterschiedliche Situationen flexibel reagieren können. Mit dieser Entwicklung gibt es auch eine Stabilisierung im Bereich des Gewerbes, wenngleich ebenso von einer weiteren Dynamik, vor allem bei den jüngeren Firmen ausgegangen werden muss.

Zum Untersuchungszeitpunkt war die Entwicklung der geschäftlichen Situation im Jahr 2005 bereits absehbar. Jede 5. Firma des Gebietes rechnet damit, dass zum Jahresende die Ergebnisse besser sein werden als 2004. Vor allem die Freien Berufe erwarten eine verbesserte wirtschaftliche Situation.



## Erwartete Geschäftsentwicklung 2005



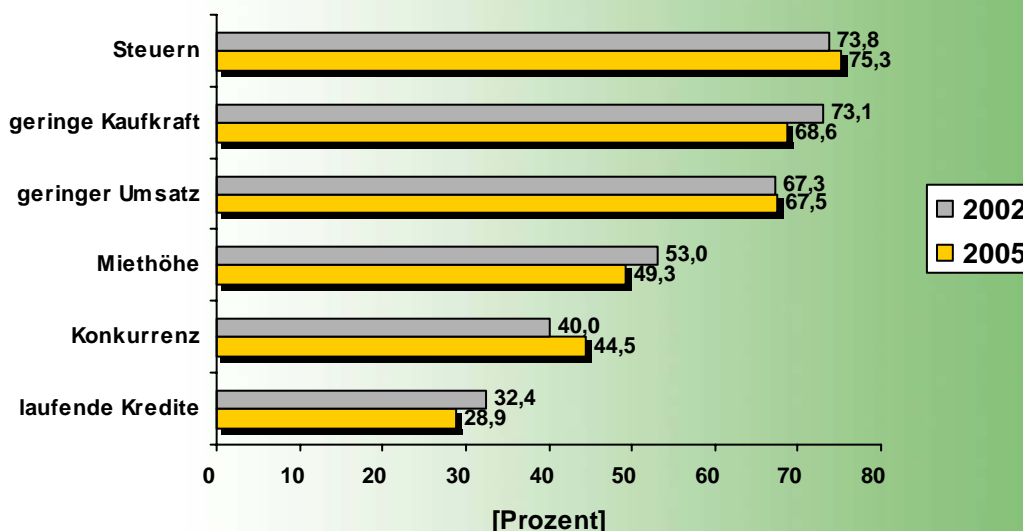
Während es in allen Branchen einzelne Firmen gibt, deren Geschäftsentwicklung 2005 nicht positiv bewertet wird, zeigt sich in der Branche Finanzen /Immobilien/ Versicherungen eine deutliche Häufung von Unternehmen, die aktuell ein schlechteres wirtschaftliches Ergebnis anzeigen müssen.

#### 4. Belastungsfaktoren

Die Hierarchie belastender Faktoren für die Geschäftstätigkeit hat sich in den vergangenen drei Jahren nicht verändert. Als Last, die nicht selten auch eine aktivere Geschäftsentwicklung verhindert, werden vor allem die zu zahlenden Steuern und die geringe Kaufkraft der Kunden in Zusammenhang mit der Umsatzentwicklung betrachtet.



### In welchem Maße belasten folgende Faktoren Ihre Geschäftstätigkeit? (Pos. 1+2 hohe Belastung)



#### Steuern

Während große Unternehmen in den vergangenen Jahren Steuererleichterungen registrieren konnten, hat sich an der Situation kleiner Unternehmen in Bezug auf die Steuern nichts verändert. So erweisen sich in allen Branchen die Steuern als ein Hauptbelastungsfaktor. In etwas geringerem Umfang beklagen jene die Steuerbelastung, die nur über die Einkommenssteuer abrechnen (Freie Berufe). Die Gewerbesteuern sind in Dresden bereits relativ hoch. Sollten diese nochmals erhöht werden, würde sich dies durchaus auf die Aktionsfähigkeit kleiner Unternehmen auswirken. Wahrscheinlich wird in diesem Fall noch weniger investiert werden. Viele Firmen der Äußeren Neustadt müssten jedoch in den nächsten Jahren Investitionen tätigen, um den neuen Anforderungen gerecht werden zu können.

#### Kaufkraft/Umsatz

An eine wachsende Kaufkraft der Kunden binden viele Firmen ihre Hoffnung auf eine verbesserte Geschäftsentwicklung. Da in den vergangenen drei Jahren die Kaufkraft in Dresden, so auch in der Äußeren Neustadt eher stagnierte, kann ein höherer Umsatz im Dienstleistungsbereich, dem Einzelhandel und der Gastronomie nur durch eine höhere Anzahl von Kunden, bzw. veränderte

Kundenprofile erzielt werden. Gegenüber dem Jahr 2002 hat sich die Bewertung der Kaufkraft als Belastungsfaktor für die Geschäftstätigkeit kaum verändert. Die erhöhte Anzahl von Bewohnern des Sanierungsgebietes hat wahrscheinlich ebenso wie eine höhere Zahl von Neustadt-Besuchern dazu beigetragen, die Kaufkraftsituation insgesamt stabil zu halten. Deutlich verändert hat sich aber die Situation in der Branche Versicherungen/ Finanzen/ Immobilien. Hier werden die Kaufkraft und der geringe Umsatz von allen Firmen als wesentlicher Belastungsfaktor betrachtet, während dies 2002 nur bei der Hälfte dieser Unternehmen der Fall war. Viele Kunden dieser Branche scheinen aktuell eine abwartende Haltung zu beziehen. Möglicherweise ist auch gerade die junge Population der Äußeren Neustadt unsicher hinsichtlich von Handlungsstrategien der Zukunftssicherung. Am wenigsten zeigen sich medizinische Dienstleistungen/ Ärzte (40%) durch geringe Kaufkraft beeindruckt. Auch in der Gastronomie ist es nur die Hälfte der Einrichtungen, die hier einen Belastungsfaktor sieht.

### Konkurrenz

Die Konkurrenz vor Ort erscheint 2005 etwas häufiger als im Jahr 2002 als belastend für viele Unternehmen. Vor allem die Branche Versicherungen/ Finanzen/ Immobilien leidet deutlich unter Konkurrenzdruck. Bereits im Untersuchungszeitraum hat sich die Anzahl dieser Firmen im Gebiet etwas reduziert. Wahrscheinlich ist hier mit einer weiteren Marktberreinigung in den nächsten Jahren zu rechnen. Über wachsende Konkurrenz klagt auch die Gastronomie. Sie wird nicht nur durch neue Angebote im Stadtgebiet Dresdens herausgefordert, sondern auch durch eine wachsende Anzahl von Spätshops und Imbissangeboten innerhalb des Gebietes.

### Kredite

Hohe Kreditbelastungen treffen in allen Branchen nur einige Firmen. Am stärksten sind die medizinischen Dienstleistungen/ Ärzte und allgemeine Dienstleistungen mit Krediten belastet. Die insgesamt relativ geringe Kreditbelastung weist auf ein vorsichtiges wirtschaftliches Verhalten der Gewerbetreibenden in der Äußeren Neustadt hin, zeigt eine relativ geringe Risikobereitschaft und ist wahrscheinlich auch oft mit geringem Eigenkapital verbunden. Entsprechend der gegebenen wirtschaftlichen Gesamtsituation ist auch in den nächsten Jahren mit einem eher vorsichtigen Investitionsverhalten zu rechnen.

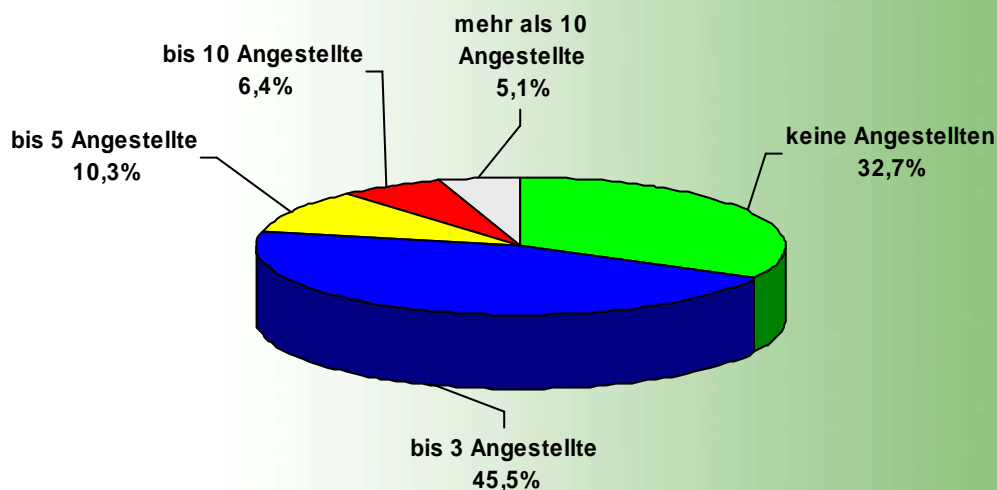
## 5. Arbeitsplätze

In einem komplizierten wirtschaftlichen Umfeld richten kleine Unternehmen ihre Aufmerksamkeit vor allem auf die Existenzsicherung. Dies bedeutet auch, Kosten zu sparen. Häufig ist die Einsparung von Personalkosten der schnellste Weg, die Kosten des Unternehmens zu reduzieren. Zu dieser Reaktion tragen wesentlich die hohen Lohnnebenkosten bei, die in einer kleinen Firma stärker spürbar sind als in Großunternehmen. Auch in der Äußeren Neustadt haben die Gewerbetreibenden mit Personalreduzierung auf die aktuelle wirtschaftliche Lage reagiert.

Waren im Jahr 2002 noch 3,0 Angestellte in einem Unternehmen des Gebietes beschäftigt, sind es im Jahr 2005 nur noch 2,7 Angestellte pro Firma. Die Anzahl der im Gebiet vom Gewerbe angebotenen Arbeitsplätze hat sich in diesem Zeitraum von ca. 3500 auf 3300 reduziert. Diese Entwicklung wird auch darin deutlich, dass sich die Anzahl jener Unternehmen, die ohne Angestellte auskommen deutlich erhöht hat. Besonders in den Freien Berufen aber auch im Einzelhandel verzichtet der Inhaber des Geschäftes oft auf Angestellte.



### Anzahl der Angestellten



Firmen mit mehr als 5 Angestellten finden wir vor allem im Dienstleistungsbereich, im Handwerk und der Gastronomie sowie bei den Freien Berufen. Aber auch in diesen Branchen betrifft die überdurchschnittlich hohe Anzahl von Angestellten nur ca. 20% aller Unternehmen. Dienstleistungsfirmen beschäftigen im Durchschnitt 4,3 Angestellte, die Freien Berufe, trotz der hohen Anzahl von Firmen ohne Angestellte 3,6. Im Gastronomiebereich sind durchschnittlich 3,7 Angestellte in einem Unternehmen beschäftigt. Während die Zahl der regulären Arbeitsplätze im Gebiet geringer geworden ist, hat sich die Anzahl der Auszubildenden von ca. 300 im Jahr 2002 auf ca. 350 erhöht. Deutlich angewachsen, von etwa 650 auf 950 ist die Anzahl der im Gebiet

beschäftigten Aushilfen. Dies scheint ein Hinweis darauf, dass zwar die Arbeit in den Firmen vorhanden ist, Angestellte jedoch oft nicht bezahlt werden können.

Eine Veränderung der Angestelltenzahlen planen die meisten Gewerbetreibenden des Sanierungsgebietes in nächster Zeit nicht. Jedoch möchte immerhin jeder 10. Unternehmer sein Personal aufstocken. Hier handelt es sich um Firmen der Dienstleistungsbranche, der Freien Berufe und der Gastronomie, die mit ihren wirtschaftlichen Ergebnissen zufrieden sind.



## Entwicklung der Anzahl der Angestellten



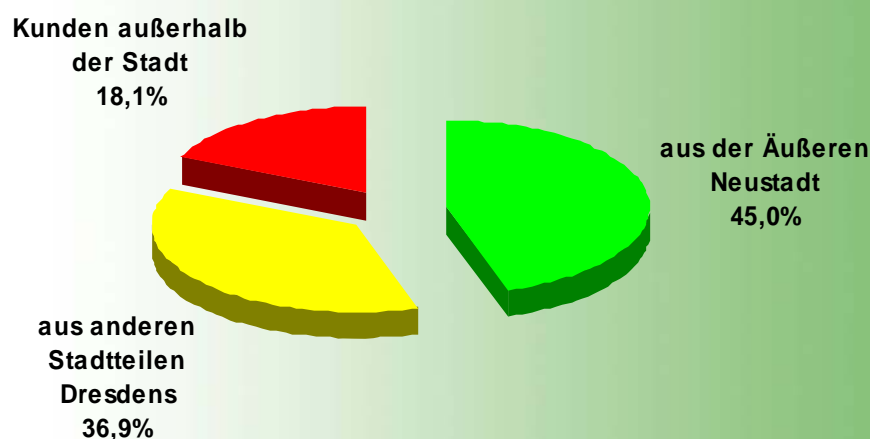
Die von den Unternehmen der Äußeren Neustadt geplante Personalentwicklung lässt darauf hoffen, dass die Zahl der Arbeitsplätze im Gebiet in der nächsten Zeit konstant bleiben wird.

## 6. Kundenstruktur

Auch in einem gut funktionierenden Mischgebiet, in dem das ansässige Gewerbe eine hohe Akzeptanz der Bewohner findet, sind die Firmen in hohem Maße auf Kunden angewiesen, die außerhalb des Gebietes leben. Dies trifft auch auf die Äußere Neustadt zu. Insgesamt stammen nur 45% der Kunden der Unternehmen des Standortes aus dem Sanierungsgebiet. Die Bewohner der Äußeren Neustadt stellen damit ein wichtiges aber nicht das einzige Kundenpotenzial für die wirtschaftliche Entwicklung der Gewerbebetriebe dar.



### Herkunft der Kunden des Gewerbes in der Äußeren Neustadt



Einen erheblichen Anteil an den Kunden haben Dresdner aus anderen Stadtgebieten. Fast jeder fünfte Kunde der Firmen im Gebiet ist kein Dresdner. Oft sind es Touristen, die die Angebote am Standort nutzen. Die Zusammensetzung der Kunden ist dabei differenziert nach Branchen, zeigt aber auch deutliche Unterschiede innerhalb der Branchen.

Kundenstruktur der Äußeren Neustadt nach Art des Gewerbes (%)

Branche	Äußere Neustadt	Andere Stadtgebiete	Außerhalb der Stadt / Touristen
Dienstleistungen	39,5	40,9	19,6
Einzelhandel	57,3	30,9	11,8
Freie Berufe	16,2	50,6	33,2
Gastronomie	47,1	31,1	21,8
Finanzen/Vers./Immo.	21,9	60,0	18,1
Medizinische Dienstl.	52,2	33,2	14,6

Am häufigsten profitieren Einzelhandel und medizinische Dienstleistungen von Kunden aus der Äußeren Neustadt. In diesen Branchen beträgt ihr Anteil über 50%. Die meisten Bewohner des Gebietes (80%) kaufen vorwiegend in ihrem Wohngebiet ein. Die Potenziale des Einzelhandels sind aber damit längst nicht ausgeschöpft. Mehr als ein Drittel der Einzelhändler zeigt sich unzufrieden mit der aktuellen wirtschaftlichen Situation. Auffällig ist hier die Tatsache, dass der Einzelhandel trotz seines oft originellen Angebotes relativ wenige Kunden unter den Touristen findet. Ursache hierfür ist oft, dass die Vielfalt von Einkaufsmöglichkeiten potenziellen Kunden außerhalb des Gebietes zu wenig bekannt ist. Selbst Gewerbetreibende, die am Rand des Gebietes siedeln, wissen häufig nicht, wo man am Standort einkaufen kann. Wenn die Äußere Neustadt ihre Attraktivität als Gewerbestandort erhöhen will, muss vor allem die Position des Einzelhandels gestärkt werden. Dies bedeutet vor allem, mit gezielten Werbemaßnahmen neue Kunden in das Gebiet zu ziehen. Die Äußere Neustadt sollte auch als Einkaufsstandort einen höheren Bekanntheitsgrad erreichen. Davon könnten auch andere Branchen profitieren, denn der Einzelhandel würde Kunden zu anderen Zeiten akquirieren als die meisten Gaststätten vor Ort. Mit einer solchen Entwicklung würde auch eine andere Kundengruppe angesprochen, die möglicherweise in den Nachmittagsstunden neue Anforderungen an die Gastronomie und Dienstleistungsfirmen stellt.

Die Gastronomie des Gebietes erhält von den Bewohnern Bestnoten. 83% der Einwohner des Gebietes besuchen bevorzugt gastronomische Einrichtungen der Äußeren Neustadt. Es gibt jedoch auch gastronomische Einrichtungen, die sich vorwiegend auf Kunden außerhalb des Stadtgebietes orientieren und nur etwa ein Viertel ihrer Kunden aus dem Stadtgebiet rekrutieren, während andere Unternehmen 85% Besucher aus dem Quartier zählen. Die Differenzierung gastronomischer Firmen hinsichtlich der angesprochenen Kundengruppen scheint bereits gut entwickelt.

Die geringsten Kundenanteile unter den Bewohnern der Äußeren Neustadt haben die Freien Berufe und Unternehmen im Bereich Finanzen/ Versicherungen/ Immobilien. Da derartige Firmen am wenigsten auf Kunden aus dem Sanierungsgebiet angewiesen sind, benötigen sie andere Standortvorteile um im Gebiet zu verbleiben. Für die Unternehmen der Äußeren Neustadt ist es generell von hoher Bedeutung, dass die Attraktivität des Gewerbestandortes wächst, da sie eine hohe Anziehungskraft des Gebietes für Kunden aus anderen Stadtgebieten und außerhalb der Stadt dringend benötigen.

## 7. Standortbewertung

Die Bewertung einzelner Standortbedingungen in der Äußeren Neustadt durch die Unternehmer soll einen Überblick über die Wirkung dieser Merkmale auf die Geschäftstätigkeit gestatten. Es soll deutlich werden, welche Bedingungen die Gewerbetätigkeit fördern oder auch negativ beeinflussen. Letztlich soll ermittelt werden, in welchen Bereichen durch die Sanierungstätigkeit eine unterstützende Wirkung auf die Gewerbeentwicklung ausgeübt werden kann.



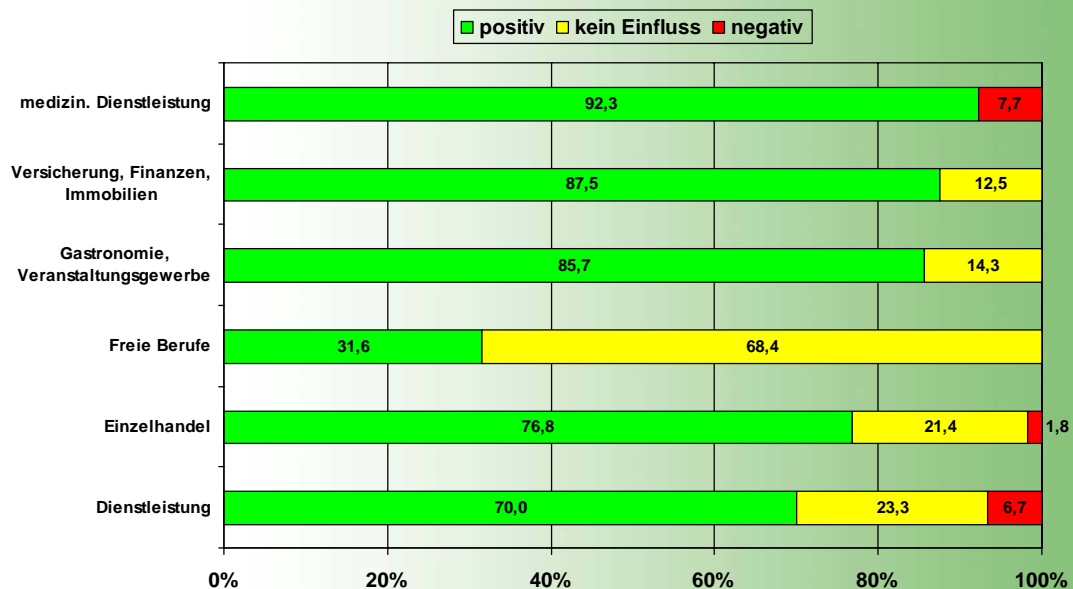
<b>Standortbewertung: Wirkung auf das Gewerbe (in %)</b>			
	<b>positiv</b>	<b>negativ</b>	<b>kein Einfluss</b>
Bevölkerungsstruktur	59,0	8,3	32,7
Gewerbemieten	14,6	35,8	49,7
Verkehrsanbindung	73,3	2,6	24,2
Parkplatzangebot	7,6	80,1	11,5
Vielschichtigkeit des Gewerbes	59,9	4,5	35,7
Image des Gebietes	56,4	12,2	31,4
Einstufung als Sanierungsgebiet	30,1	4,6	65,4
Soziales Klima	54,8	10,3	34,8
Verkehrssituation	9,6	69,9	20,5
Konkurrenz	12,3	28,4	59,3
Ordnung und Sauberkeit	8,3	57,1	34,6

Generell schätzen die Unternehmer vor allem die Verkehrsanbindungen des Gebietes als einen in hohem Maße positiv wirkenden Standortfaktor ein. Ebenso werden die Standortfaktoren Bevölkerungsstruktur, Vielschichtigkeit des Gewerbes, aber auch das Image des Gebietes und das hier herrschende soziale Klima überwiegend positiv bewertet. Wie bereits in der Voruntersuchung 2002 zeigen sich dagegen die Faktoren Parkplatzangebot, die Verkehrssituation sowie die Ordnung und Sauberkeit vor Ort deutlich als Probleme des Gewerbebestandes. Viele Standortbedingungen haben für die einzelnen Gewerbebranchen eine unterschiedliche Bedeutung für die Ausübung der Geschäftstätigkeit. Dies drückt sich oft in einer differenzierten Bewertung aus.

Ebenso wie von den Bewohnern des Sanierungsgebietes erfahren die hier angebotenen Verkehrsverbindungen eine sehr gute Bewertung durch die Gewerbetreibenden. Die Erreichbarkeit des Quartiers ist sowohl durch den öffentlichen Nahverkehr mit einer Vielzahl von Straßenbahnanbindungen als auch durch den Fernverkehr über den Bahnhof Dresden Neustadt und Busverbindungen in das Umland gewährleistet. Diese zentrale Lage wird deutlich als Standortvorteil begriffen. Auch die Straßenanbindungen des Gebietes sind sowohl innerstädtisch als auch über die Autobahn gut ausgestaltet. Die meisten Unternehmen zeigen sich daher mit diesem Faktor sehr zufrieden.



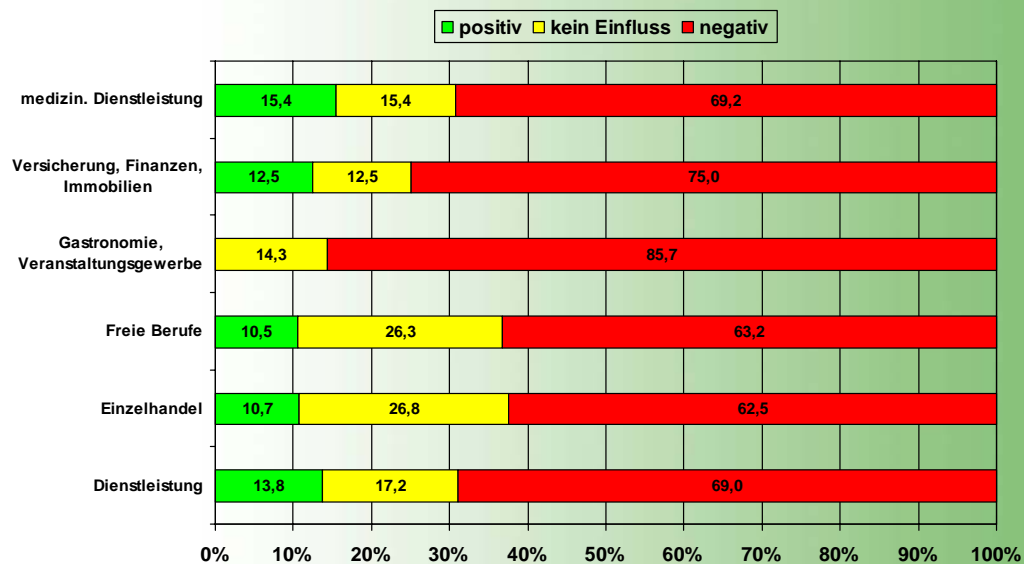
## Wie wirkt der Standortfaktor Verkehrsanbindung mit dem ÖPNV auf Ihr Gewerbe? (nach Art des Gewerbes)



Entschieden problematischer wird die Verkehrssituation innerhalb des Gebietes gesehen. Oft werden zu viel Verkehr, Durchgangsverkehr durch das Gebiet und Parksuchverkehr angemerkt. In diesem Zusammenhang wurde von den Unternehmern auch auf Verkehrslärm hingewiesen. Ebenso wird eine durch den motorisierten Individualverkehr verursachte Luftverschmutzung kritisiert und auf Probleme der Verkehrssicherheit aufmerksam gemacht. Insgesamt sehen die Gewerbetreibenden des Gebietes in der aktuellen Verkehrssituation einen die Attraktivität mindernden Faktor für den Standort.



## Wie wirkt der Standortfaktor Verkehrssituation auf Ihr Gewerbe? (nach Art des Gewerbes)

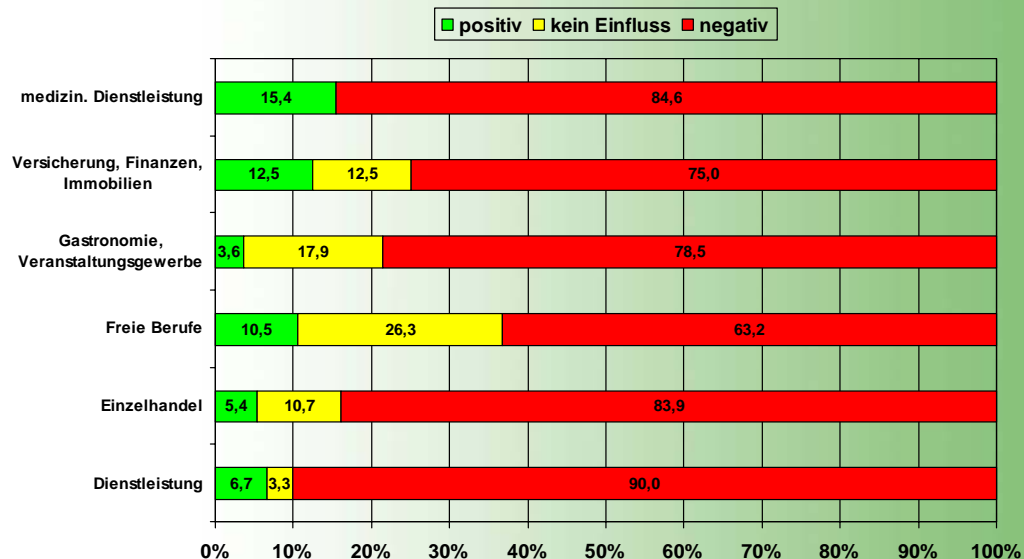


Verkehrsberuhigung ist daher sowohl für die Einwohner als auch die Unternehmen im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt eine wichtige Voraussetzung für die weitere Erhöhung der Attraktivität des Quartiers.

Ebenso oft angesprochen werden Probleme des ruhenden Verkehrs. Das erarbeitete Parkraumbewirtschaftungskonzept wird dabei besonders in Teilbereichen nach wie vor diskutiert. Mancher Gewerbetreibende geht davon aus, dass es für seine Firma intelligente Lösungen gibt. Im Detail ist also bei der Durchsetzung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes immer mit Diskussionsbedarf der Anlieger zu rechnen. Es scheint sich jedoch auch bei vielen Gewerbetreibenden die Einsicht durchzusetzen, dass in der Äußeren Neustadt wegen der engen baulichen Gestaltung und der teilweise hohen Verkehrsbelastung keine 100prozentige Lösung des Parkproblems möglich ist. Die Suche nach Alternativen sollte daher auch künftig unter Einbeziehung der Bürger und des Gewerbes erfolgen.



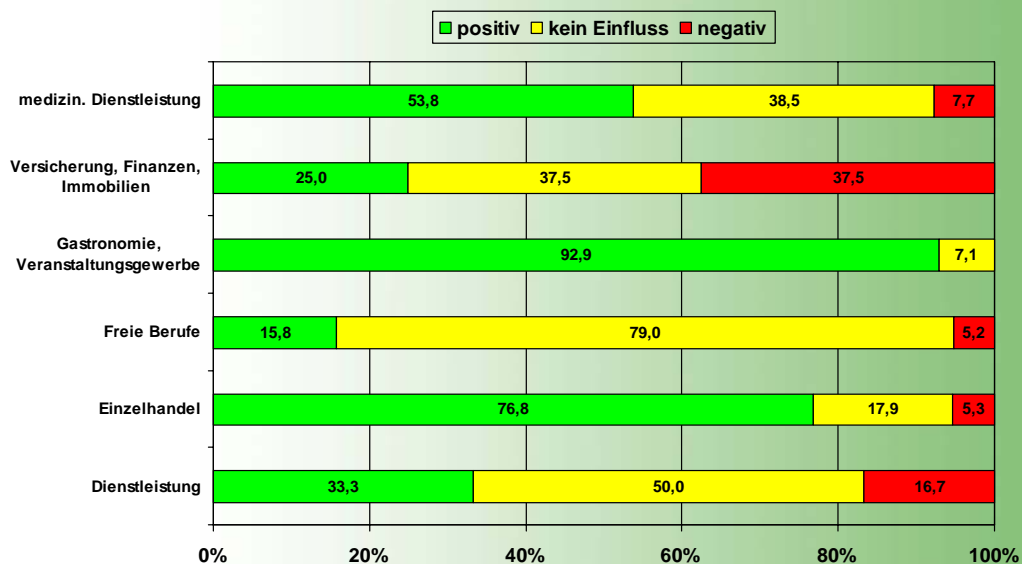
## Wie wirkt der Standortfaktor Parkplatzangebot auf Ihr Gewerbe? (nach Art des Gewerbes)



Die Bevölkerungsstruktur des Sanierungsgebietes zeigt sich vor allem für Firmen der Gastronomie und des Einzelhandels als positiver Standortfaktor. Im gastronomischen Bereich ist es besonders die Jugendlichkeit der Bewohnerpopulation, die zu häufiger Gaststättennutzung beiträgt. Die Altersgruppe der über 45jährigen, die in Dresden gastronomische Einrichtungen deutlich weniger aufsucht, ist im Sanierungsgebiet nur in geringem Umfang vertreten und das Angebot an Gaststätten findet eine hohe Akzeptanz bei der Wohnbevölkerung. Der Einzelhandel rekrutiert den wesentlichen Anteil seiner Kunden aus der Wohnbevölkerung der Äußeren Neustadt und hat sich offensichtlich auf die entsprechenden Bedürfnisse gut eingestellt. Lediglich in der Branche Versicherungen/ Finanzen/ Immobilien wird die Bevölkerungsstruktur des Gebietes von einem größeren Teil der Firmen als negativer Standortfaktor betrachtet. Hier wird zum Beispiel berichtet, dass gerade junge Selbständige des Gebietes häufiger als üblich geschlossene Verträge wieder kündigen.



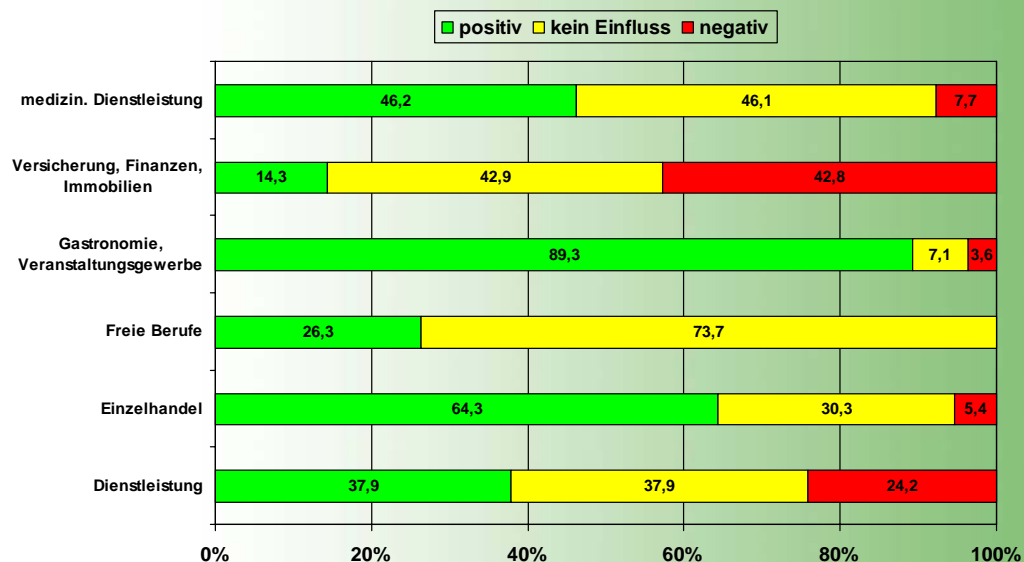
### Wie wirkt der Standortfaktor Bevölkerungsstruktur auf Ihr Gewerbe? (nach Art des Gewerbes)



Das soziale Klima im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt wird von den Gewerbetreibenden des Standortes deutlich häufiger als positives Standortmerkmal benannt als noch im Jahr 2002. Hier ist die Tatsache interessant, dass auch für die Wohnbevölkerung des Gebietes das gute soziale Klima an Bedeutung noch zugenommen hat. Ein angenehmes soziales Klima, das Toleranz, Akzeptanz des anderen, Freundlichkeit und Kommunikationsbereitschaft ausstrahlt, kann auch dazu beitragen, die Anziehungskraft des Standortes zu erhöhen. Viele Unternehmer erkennen offensichtlich, dass das im Gebiet vorherrschende soziale Klima die Äußere Neustadt zu einem besonderen Standort mit zunehmender Ausstrahlung auch auf interessante Kundengruppen macht.



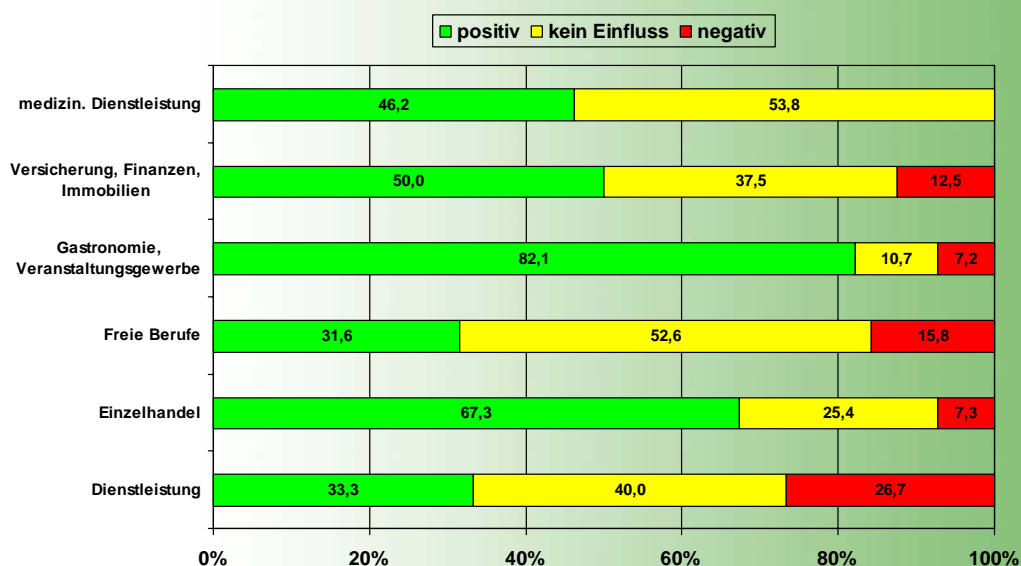
## Wie wirkt der Standortfaktor soziales Klima auf Ihr Gewerbe? (nach Art des Gewerbes)



Langsam aber stetig wächst auch die Bedeutung des Images der Äußeren Neustadt als ein fördernder Faktor für die Geschäftstätigkeit der Gewerbetreibenden. Nur noch in wenigen Branchen und einzelnen Unternehmen wird das Neustadt-Image als störend empfunden. Dennoch sollte versucht werden dieses Image, auch mit Blick auf die Zukunft, mit weiteren Inhalten (Einzelhandelsstandort und verstärkte Orientierung auf Kultur) anzureichern. Damit könnten neue Kundengruppen erschlossen werden. Als gutes Beispiel wird hier der Kunsthof dargestellt, der erheblich dazu beigetragen hat, das Image der Äußeren Neustadt aufzuwerten.



### Wie wirkt der Standortfaktor Image des Gebietes auf Ihr Gewerbe? (nach Art des Gewerbes)

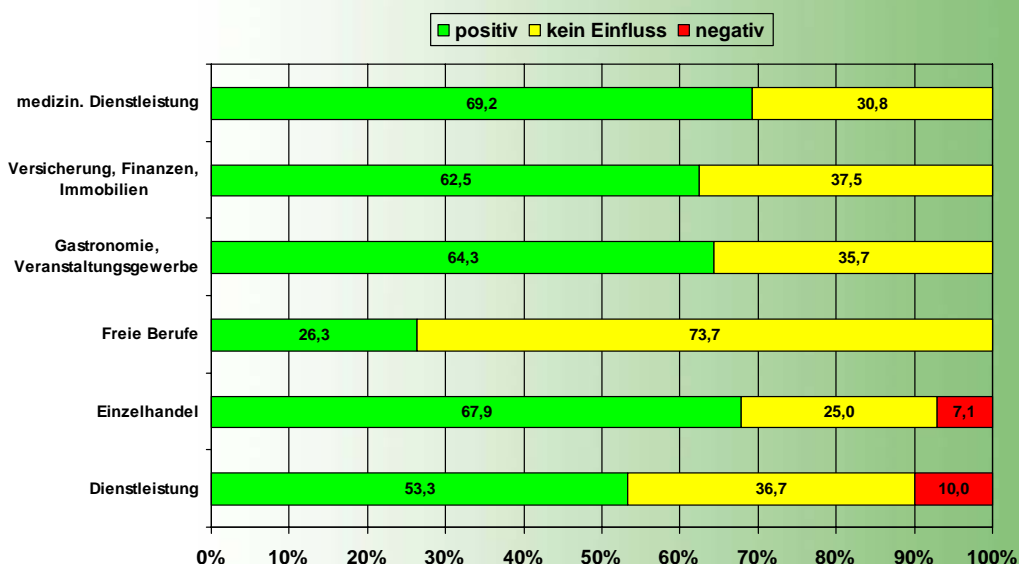


Wenn steuernder Einfluss auf die Entwicklung des Images der Äußeren Neustadt genommen werden soll, ist die Erarbeitung eines Leitbildes für die künftige Entwicklung des Standortes erforderlich. Diese Aufgabe kann nicht von den Gewerbetreibenden alleine gelöst werden. Nur in der Zusammenarbeit aller Akteure des Gebietes kann ein nachhaltiges und tragfähiges Leitbild entstehen. Erste Ansatzpunkte für die Diskussion könnten bereits die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt liefern.

Nur noch sehr wenige Gewerbetreibende empfinden die Vielseitigkeit des Gewerbes am Standort als Nachteil für ihre eigene Geschäftstätigkeit. Es bestehen angesichts der derzeitigen Branchenentwicklung eher Befürchtungen einer einseitigen Entwicklung. Vielseitigkeit und Originalität des Gewerbes sind jedoch besonders in der Äußeren Neustadt eine wesentliche Voraussetzung für den Erhalt und die weitere Entwicklung des Gewerbebestandes. Da die Anzahl der Firmen vor allem in den haushaltnahen Branchen Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung wegen der geringen Angebote an Gewerberäumen nur noch wenig erhöht werden kann, sollte Vielseitigkeit durch stärkere Differenzierung der Angebote und Preise innerhalb dieser Branchen weiter entwickelt werden. Es ist jedoch auch zu erwarten, dass sich die Struktur des Gewerbes künftig weiter an den laufenden Gentrificationsprozessen orientieren wird. Dies bedeutet eine Erweiterung jener Einzelhandelsangebote, Dienstleistungen und kreativen Angebote, die auf die Entwicklung in den Gruppen der Pioniere und Gentrifier eingehen. Einerseits wäre daher mit einem Anstieg der Szeneangebote zu rechnen, die dem Lebensstil junger Bevölkerungsgruppen (Orientierung auf Erlebnis, Unterhaltung, teilweise mit hohem kulturellem Anspruch, Bedürfnissen nach Selbstverwirklichung auch in Bezug auf Kleidung, Haar- und Körperpflege, und intensive Kommunikation) entsprechen, andererseits auch mit einem Zuwachs jener Angebote, die sich auf finanziell besser gestellte Gentrifier orientieren. Zwangsläufig wird in diesem Zusammenhang eine erneute Diskussion über die Kommerzialisierung des Stadtteils geführt werden. Mit der Veränderung der Bewohnerpopulation erfolgt jedoch auch eine Anpassung des Gewerbes an die Struktur der Einwohner. Andererseits werden sich durch eine sich entwickelnde Gewerbestruktur auch neue Bevölkerungsgruppen für das Gebiet interessieren.



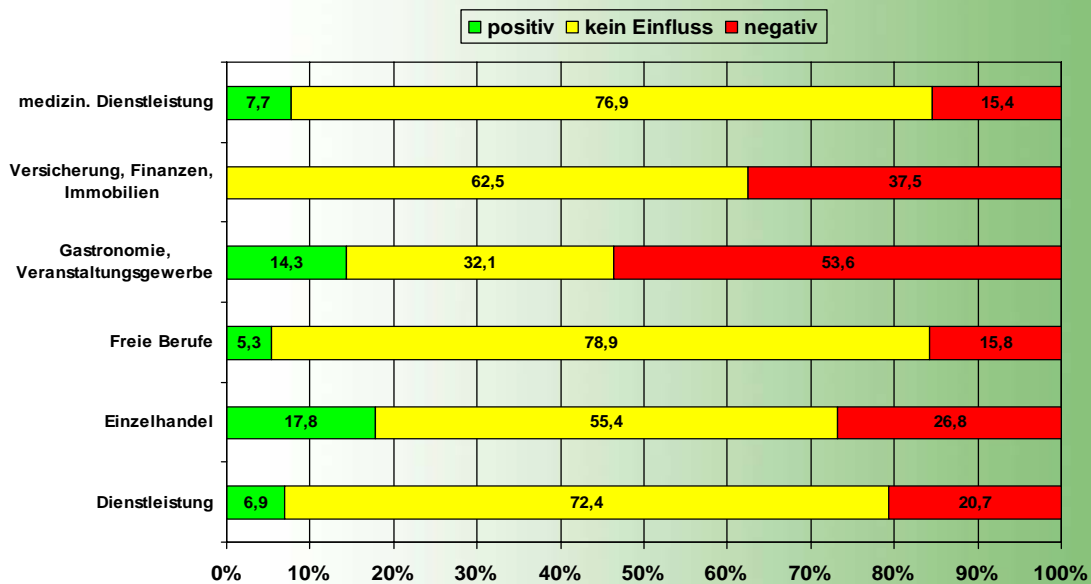
### Wie wirkt der Standortfaktor Vielschichtigkeit des Gewerbes auf Ihr Gewerbe? (nach Art des Gewerbes)



Deutlich angewachsen ist die Bedeutung der Konkurrenzsituation als negatives Standortmerkmal für die Firmen vor Ort. Mehr als jedes vierte Unternehmen verspürt wachsenden Konkurrenzdruck (2002 17,1%, 2005 28,4%). Besonders ausgeprägt zeigt sich die negative Wirkung der konkurrierenden Angebote im Bereich der Gastronomie. Wahrscheinlich zwingt die Zunahme gastronomischer Einrichtung in den vergangenen drei Jahren auch zu neuen Ideen und neuen Marketingformen. In dieser Branche ist auch künftig mit einer erhöhten Dynamik (Geschäftsaufgabe, neue Einrichtungen, Eigentümerwechsel etc.) zu rechnen.



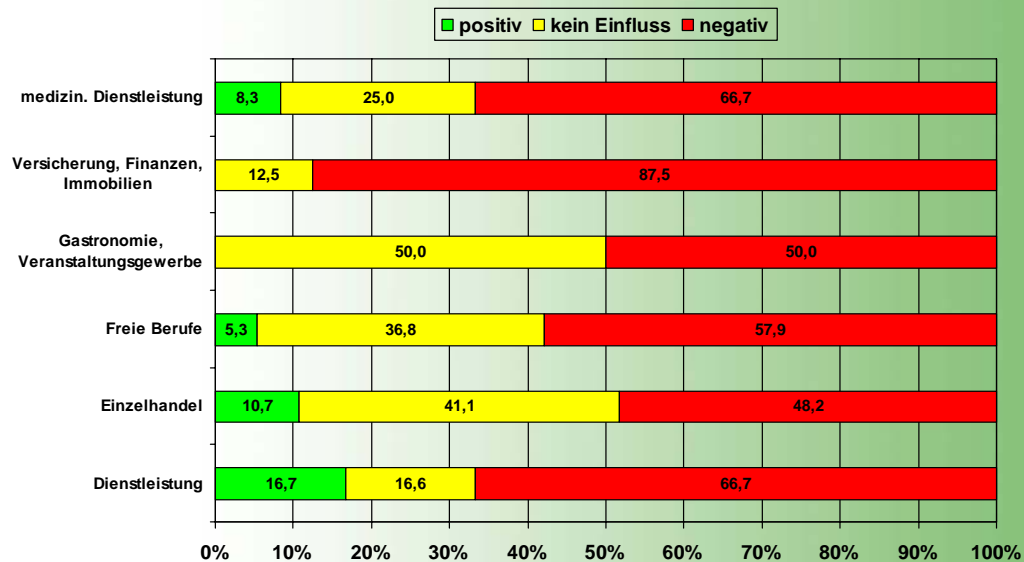
## Wie wirkt der Standortfaktor Konkurrenz auf Ihr Gewerbe? (nach Art des Gewerbes)



Als seit Jahren bleibendes Problem wird neben der Verkehrssituation innerhalb des Gebietes die vorherrschende Ordnung und Sauberkeit am Standort empfunden. Auch bei diesem Faktor besteht eine Übereinstimmung in der Bewertung der Unternehmer mit der Wohnbevölkerung. Verschmutzung gehört offensichtlich nicht zum von den Akteuren geliebten Flair der Äußeren Neustadt. Die Gewerbetreibenden sollten sich, ebenso wie die Bewohner, an der Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten beteiligen. Ansätze hierzu wurden bereits im Rahmen der Bürgerwerkstatt deutlich, wenn mehr Müllcontainer erwartet werden und die Gestaltung der brachliegenden Freiflächen angeregt wird.



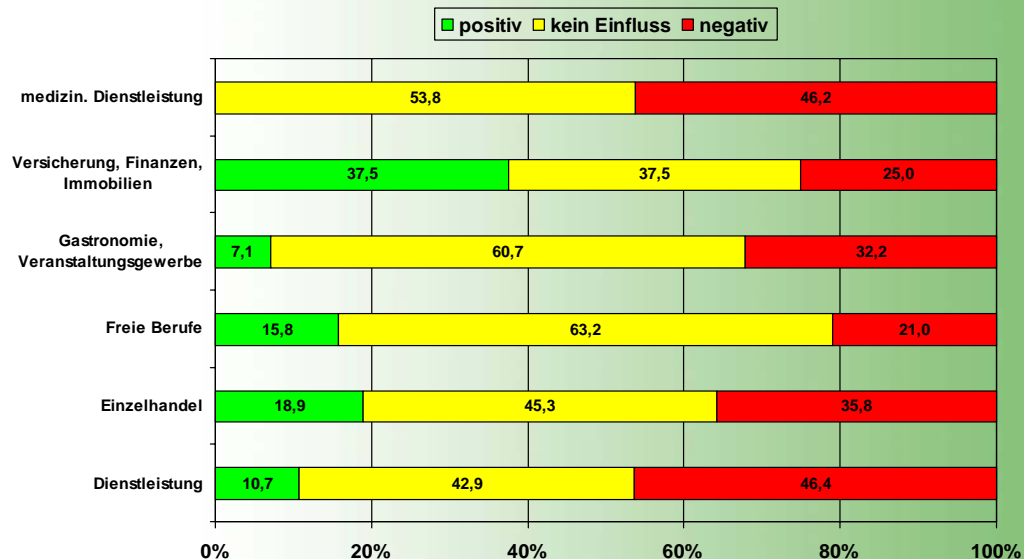
## Wie wirkt der Standortfaktor Ordnung und Sauberkeit auf Ihr Gewerbe? (nach Art des Gewerbes)



Die im Gebiet geforderten Gewerbemieten tragen nicht unbedingt dazu bei, neue Firmen für den Standort zu interessieren. Nur 14% der befragten Unternehmen sehen in den Gewerbemieten einen Standortvorteil für die Äußere Neustadt. Standortnachteile durch die Höhe der Gewerbemieten konstatieren vor allem Dienstleistungsunternehmen. Die Situation hat sich in diesem Bereich gegenüber dem Jahr 2002 kaum verändert. Dies bedeutet auch, dass sich die Mieten für die Gewerbetreibenden nur in geringem Umfang verändert haben. Ebenso wie bei den Wohnungsmieten scheinen die meisten Wohneigentümer maßvoll mit den Gewerbemieten umzugehen. Sie nehmen damit auch Rücksicht auf die gegenwärtige wirtschaftliche Gesamtsituation und ermöglichen eine gute Gewerbeentwicklung im Sanierungsgebiet.



## Wie wirkt der Standortfaktor Gewerbemieten auf Ihr Gewerbe? (nach Art des Gewerbes)

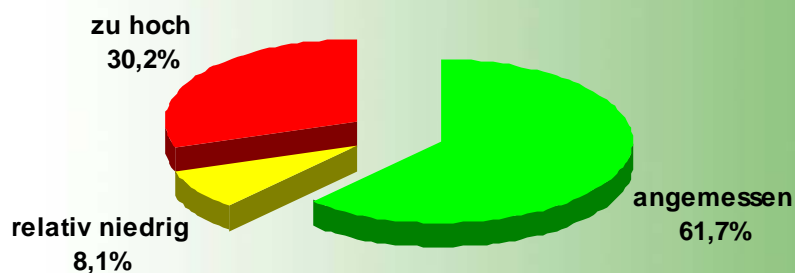


Die durchschnittlichen Gewerbemieten liegen in der Äußeren Neustadt durchaus im städtischen Durchschnitt für Stadtteile. Viele Gewerbetreibende halten daher die zu zahlende Miete für angemessen. Firmen, die ihre derzeitige Miete für zu hoch halten, befürchten häufiger als die anderen Unternehmen, dass sich ihre wirtschaftliche Situation im nächsten Jahr verschlechtern wird.



## Bewertung der Preise für Gewerbemieten

"Der Mietpreis ist..."

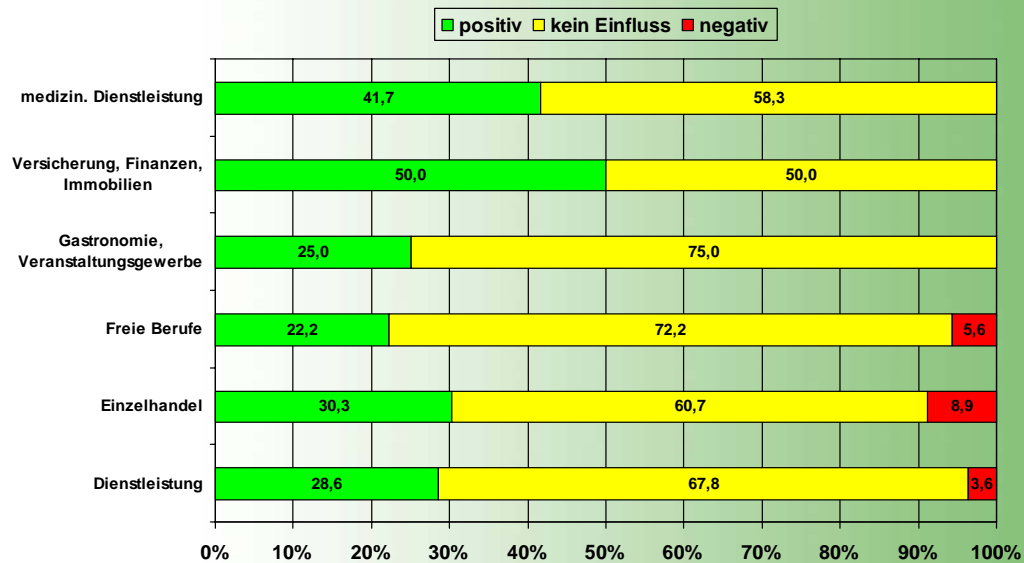


Im Wettbewerb mit anderen Stadtteilen sind es also kaum die Gewerbemieten, die neue Unternehmen anziehen werden. Die Mieten sind andererseits aber auch nicht als Standortnachteil zu werten, da sie meist nicht zu hoch ausfallen. Bei der Ansiedlung neuen Gewerbes müssen vor allem andere Standortmerkmale (Verkehrsanbindung, Tourismus, Image Bevölkerungsstruktur) Anziehungskraft entwickeln.

Die Einstufung der Äußeren Neustadt als Sanierungsgebiet wird von einem knappen Drittel der ansässigen Unternehmen für ein Standortmerkmal gehalten, das sich positiv auf die Geschäftstätigkeit auswirkt. Die meisten Unternehmen gehen davon aus, dass die Etablierung des Standortes als Sanierungsgebiet ohne Einfluss auf die eigene Geschäftstätigkeit bleibt.



## Wie wirkt die Einstufung der Äußeren Neustadt als Sanierungsgebiet auf Ihr Gewerbe? (nach Art des Gewerbes)



Einem großen Teil der Firmen scheint nicht bekannt zu sein, dass viele Maßnahmen im Gebiet ohne den Status des Sanierungsgebietes nicht möglich wären. Ebenso wird auch die bisherige positive Entwicklung des Standortes oft kaum im Zusammenhang mit dem Status des Sanierungsgebietes registriert. Diese Ergebnisse sollten Anlass sein, das Gewerbe noch stärker in die Sanierungstätigkeit zu integrieren und in der Zusammenarbeit Synergieeffekte zu gewinnen.

### 8. Profil der Gewerbetreibenden

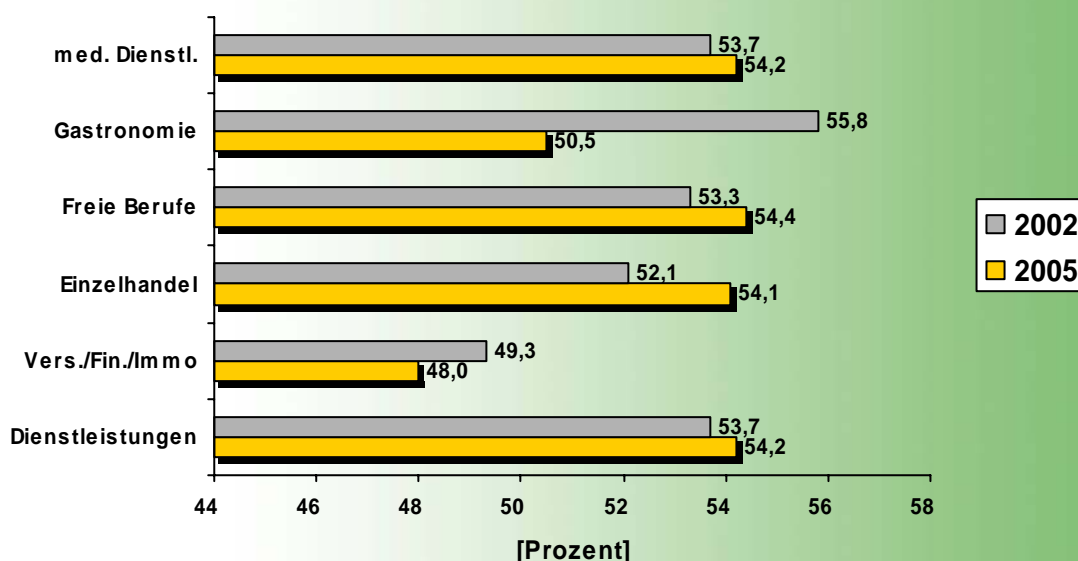
Im Jahr 2005 sind die Gewerbetreibenden der Äußeren Neustadt mit durchschnittlich 43,6 Jahren vier Jahre älter als noch im Jahr 2002. Dies zeigt nicht nur, dass sich viele Gewerbetreibende längerfristig im Gebiet halten konnten, sondern auch, dass sehr junge Firmeninhaber häufiger wieder aufgeben müssen. Je länger das Unternehmen im Gebiet etabliert ist, umso älter sind die Firmeninhaber. Die Geschäftsgründer ab dem Jahr 2000 sind im Durchschnitt erst 36,2 Jahre alt. Sie haben vor allem Firmen im Bereich des Einzelhandels und der Gastronomie im Sanierungsgebiet angesiedelt. Das höchste Durchschnittsalter erzielen Firmeninhaber der Branche Versicherungen/Finanzen/Immobilien (49,4 Jahre) und der Dienstleistungsbranche (48,3 Jahre).

Ein Drittel der Unternehmen wird von Frauen geführt. Im Jahr 2002 waren noch 46% der Unternehmer im Gebiet Frauen. Weibliche Firmeninhaber finden wir überdurchschnittlich häufig bei den Dienstleistungen (50%), den medizinischen Dienstleistungen (46%), und im Einzelhandel (42%). Nur sehr wenig vertreten sind Frauen als Firmeninhaber bei den Freien Berufen (12%) und in der Gastronomie (11%). In von Frauen geführten Unternehmen sind deutlich weniger Angestellte beschäftigt (1,2) als in Unternehmen, die durch Männer geführt werden (2,91). Ihre geschäftliche Situation schätzen Frauen jedoch erheblich positiver ein als männliche Unternehmer.

Während sich die Anzahl der Angestellten im Gebiet reduziert hat, ist die durchschnittliche Arbeitszeit der Firmeninhaber von 52,2 auf 53,5 Stunden pro Woche gestiegen. Verringert hat sich die wöchentliche Arbeitszeit lediglich im Bereich Gastronomie (erhöhte Anzahl von Aushilfen) und der Branche Versicherungen/Finanzen/Immobilien. Ein Teil der Unternehmer versucht offenbar den geringeren Einsatz von Angestellten durch erhöhte eigene Arbeitsleistung auszugleichen.



### Durchschnittliche Arbeitszeit pro Woche

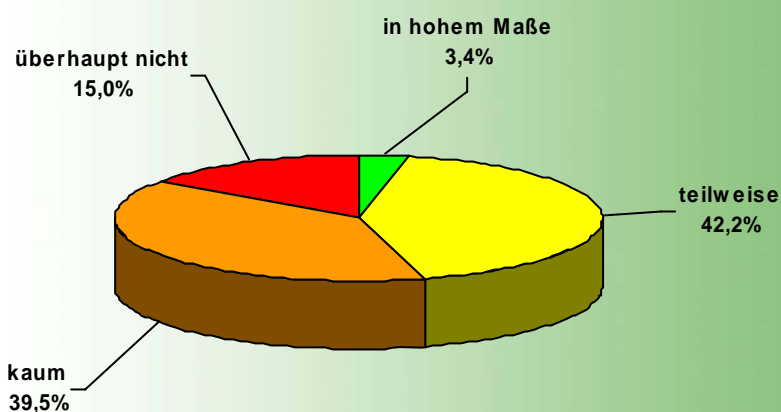


## 9. Interesse an den Prozessen im Sanierungsgebiet

Ebenso wie im Jahr 2002 werden in der aktuellen Untersuchung Meinungen und Interessen der Gewerbetreibenden im Zusammenhang mit dem Sanierungsgeschehen in der Äußeren Neustadt erfasst. Für viele Unternehmer ist es noch wenig bekannt, dass mit der Entwicklung des Sanierungsgebietes auch der Gewerbestandort unterstützt und in seiner Attraktivität gefördert werden soll. Bislang gehen noch viele Gewerbetreibende davon aus, dass ihre Interessen im Sanierungsprozess nicht hinreichend berücksichtigt werden, wenngleich seit dem Jahr 2002 hier leicht positive Tendenzen erkennbar werden.



### Finden Sie die Interessen der Gewerbetreibenden bei der Entwicklung des Sanierungsgebietes hinreichend berücksichtigt?

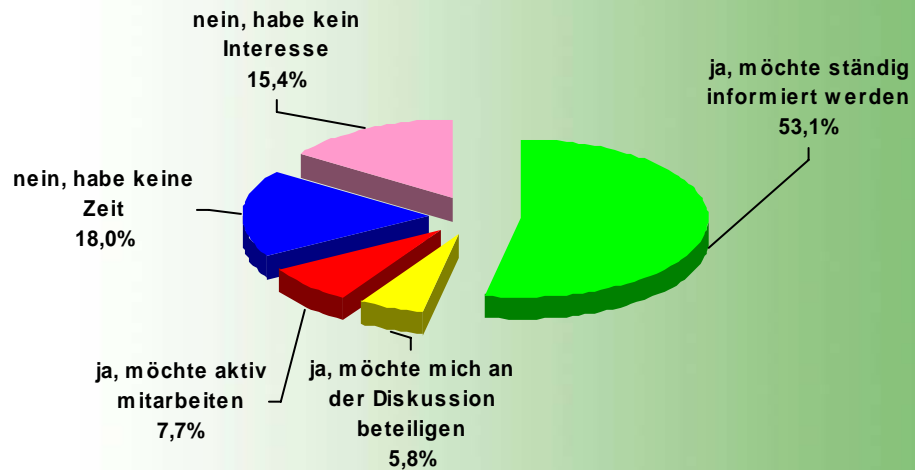


Zu diesen Auffassungen trägt sicherlich die Tatsache bei, dass zurzeit noch erhebliche Defizite bei der Umsetzung von Maßnahmen im öffentlichen Raum des Gebietes existieren. Während von Unternehmen der Freien Berufe und der medizinischen Dienstleistungen die positive Gesamtentwicklung des Gebietes oft bereits als vorteilhaft für das eigene Unternehmen erkannt und bewertet wird, sind vor allem jene, die auf erhebliche Kundenströme angewiesen sind (Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie), häufiger noch nicht davon überzeugt, dass durch die Sanierungstätigkeit auch ihren Interessen entgegengekommen wird.

Ebenso wie bei den Bürgern der Äußeren Neustadt ist bei den Gewerbetreibenden ein starkes Interesse an der Gebietsentwicklung zu registrieren. Hierzu trägt auch die hohe Identität des Gewerbes mit dem Standort bei. Die meisten Firmen beabsichtigen einen Verbleib im Sanierungsgebiet und haben damit auch eine Verbindung von wirtschaftlicher Existenz und Standort des Gewerbes hergestellt. Zwei Drittel der befragten Unternehmer möchten daher ständig über die Gebietsentwicklung informiert werden, beziehungsweise diese selbst durch Diskussion oder konkrete Mitwirkung beeinflussen.



## Interesse an der Gestaltung des Sanierungsgebietes

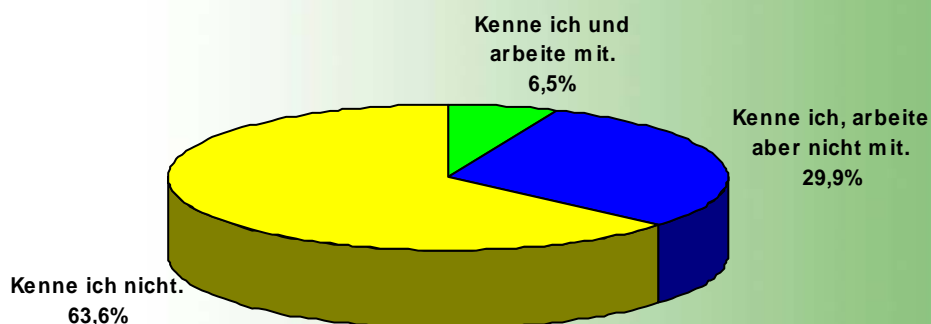


Seit 2002 hat allerdings der Anteil von Unternehmern zugenommen, die aus Zeitgründen kein Interesse für die Entwicklung des Sanierungsgebietes aufbringen können. Leicht angestiegen ist dagegen die aktive Mitwirkungsbereitschaft. Diese zeigte sich auch bei der Durchführung der Bürgerwerkstatt. Gewerbetreibende haben hier an der Diskussion von Problemen des Standortes ebenso engagiert teilgenommen wie die Bürger des Gebietes. Die gemeinsame Problemdiskussion aller Akteure des Sanierungsgebietes sollte in unterschiedlichen Formen fortgesetzt und weiterentwickelt werden.

Für Gewerbetreibende ist die Durchsetzung von spezifischen Interessen leichter, wenn diese über eine Interessenvertretung des Gewerbes erfolgen kann. Diese Aufgabe sollte der Gewerbe- und Kulturverein Dresden – Neustadt e.V. verstärkt übernehmen. Er könnte sowohl die Mitwirkung der Unternehmen im Sanierungsprozess organisieren als auch Ansprechpartner für alle Gewerbetreibenden sein. Mehr als 60% der Unternehmen kennen zurzeit dieses Angebot zur gemeinsamen Arbeit noch nicht.



## Kenntnis von bzw. Mitarbeit in Interessenvertretungen der Gewerbetreibenden in der Äußeren Neustadt



Obwohl vor allem die haushaltnahen Branchen Interesse an der Gestaltung des Gebietes haben werden, sollte der Gewerbeverein Branchen übergreifend bekannt gemacht werden, um eine generelle Mitwirkungsbereitschaft zu fördern und den Interessen von Unternehmen Gewicht zu verleihen. Die Kenntnisse über eine bereits existierende Interessenvertretung des Gewerbes im Gebiet sind in den einzelnen Branchen unterschiedlich ausgeprägt. Am häufigsten kennen Gastronomen den Gewerbeverein, am wenigsten die Freien Berufe und der Bereich Versicherungen/Finanzen/Immobilien.

Kenntnis über Interessenvertretung (nach Branche, %)

	Dienstleistungen	Einzelhandel	Handwerk	Freie Berufe	Gastronomie	Versich. / Finanzen / Immobilien	Med. Dienstl.
Ja, arbeite mit	-	7,4	50,0	5,3	7,1	-	15,4
Ja, arbeite nicht mit	41,4	22,2	-	10,5	57,1	12,5	15,4
Nein, nicht bekannt	58,6	70,4	50,0	84,2	35,7	87,5	69,2

38% der befragten Unternehmer signalisieren ihr Interesse, die Gestaltung und Entwicklung des Gewerbestandortes durch eine stärkere Zusammenarbeit des Gewerbes in der Äußeren Neustadt zu unterstützen. Besonders deutlich wird das Interesse des Einzelhandels an diesen Aktivitäten.

#### Stärkere Zusammenarbeit des Gewerbes in der Äußeren Neustadt (%)

	Dienstleistungen	Einzelhandel	Handwerk	Freie Berufe	Gastronomie	Versich. / Finanzen / Immobilien	Med. Dienstl.
Ja	36,7	58,5	50,0	26,3	21,4	12,5	23,1
Nein	63,3	41,5	50,0	73,7	78,6	87,5	76,9

Fast ebenso viele Unternehmen würden gerne intensiver mit der Stadtverwaltung zusammenarbeiten. Besonders die Freien Berufe und die Gastronomen erwarten mehr von einer Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung als von einer Zusammenarbeit des Gewerbes am Standort. Ziel sollte es sein, diese Mitwirkungsbereitschaft von Gewerbetreibenden in gemeinsame Aktivitäten umzusetzen.

#### Stärkere Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung nach Branche (%)

	Dienstleistungen	Einzelhandel	Handwerk	Freie Berufe	Gastronomie	Versich. / Finanzen / Immobilien	Med. Dienstl.
Ja	36,7	37,7	50,0	57,9	35,7	-	23,1
Nein	63,3	62,3	50,0	42,1	64,3	100,0	76,9

## 10. Erwartungen an die Stadtverwaltung

Ebenso wie bei den Bürgern verbinden sich bei den Gewerbetreibenden mit der Verkehrssituation und den Problemen der Ordnung und Sauberkeit im Gebiet die wichtigsten Wünsche für die weitere Gebietsentwicklung. An der Spitze der Verkehrsprobleme stehen noch immer die Lösungsmöglichkeiten für die Parkplatzsituation. Geschäftsinhaber könnten sich oft Kurzzeitparkplätze in der Nähe ihrer Geschäfte vorstellen. Viele Gewerbetreibende unterstützen auch die Forderung, Parkplätze für Touristen vorrangig an der Peripherie der Äußeren Neustadt anzulegen. Häufiger genannt werden aber auch Hoffnungen zur Reduzierung des Verkehrs insgesamt, vor allem eine Reduzierung des Durchfahrt- und Parksuchverkehrs wird erwartet. Vielen Gewerbetreibenden erscheint auch die Verbesserung des Zustandes der Straßen als ein wichtiges Sanierungsziel. Hier werden vor allem die Kamenzer Straße und die Louisenstraße genannt. Weit verbreitet ist auch der Wunsch, mehr und bessere Angebote für den Radverkehr zu entwickeln.

Im Zusammenhang mit Problemen von Ordnung und Sauberkeit werden auch Sicherheitsprobleme erörtert. Dies betrifft vor allem Hinweise der Gewerbetreibenden im Umfeld der Alaunstraße. Angesprochen werden Probleme mit randalierenden und alkoholisierten Jugendlichen vor der Scheune, „die Gäste anpöbeln und eigenes Bier mitbringen“. Diese Situation ist mit großer Lautstärke und der Erzeugung von „Partymüll“ am Abend und in der Nacht verbunden. Dieses Bild von der Äußeren Neustadt entspricht nicht den Interessen der Gewerbetreibenden des Standortes. Es wird daher auf die Notwendigkeit verwiesen, Ordnung und Sicherheit im Gebiet stärker durchzusetzen. Hierzu gehört der Wunsch nach mehr Polizeipräsenz nach 20:00 Uhr und am Wochenende sowie nach effektivem Einsatz des Ordnungsamtes.

Die Erwartungen hinsichtlich der Entwicklung der Verkehrssituation und der Ordnung und Sauberkeit sollten bei den Planungen für Maßnahmen im öffentlichen Raum eine hervorragende Rolle spielen. Mit der verbesserten Gestaltung des öffentlichen Raumes kann gleichzeitig ein Teil der Verkehrsprobleme gelöst werden und können Voraussetzungen für bessere Ordnung und Sauberkeit im Gebiet geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die erforderliche Gestaltung der Brachflächen hingewiesen. Ebenso wie es in der Bürgerwerkstatt deutlich wurde, sehen auch die Gewerbetreibenden die Brachflächen des Gebietes eher als genutzte Freiflächen vor. Eine Bebauung der Brachen wurde hingegen nicht angesprochen.

Erwartet wird künftig auch eine bessere Koordinierung von Baumaßnahmen im Gebiet (Straßensperrungen). Die Sanierung der Straßen des Standortes ist sehr erwünscht, sollte jedoch schneller als bisher erfolgen. Langwierige Baustellen wie am Albertplatz werden als störend empfunden und behindern die Geschäftstätigkeit des umliegenden Gewerbes. Nachteilig wirkt sich das Fehlen öffentlicher Toiletten im Stadtgebiet aus. Für viele Detailprobleme scheint dem Gewerbe momentan ein Ansprechpartner vor Ort zu fehlen, da das Ortsamt als nicht handlungsfähig bezeichnet wird.

Beklagt wird von vielen Geschäftsinhabern ein Übermaß an Bürokratie. Vor allem die erforderliche Antragstellung für jede kleine Maßnahme im öffentlichen Raum (Aufsteller, Tisch, Blumentopf) erscheint manchem eher als Schikane und wenig hilfreich. Gastronomen wünschen sich verstärkte Möglichkeiten der Außengastronomie, auch längere Öffnungszeiten im Außenbereich. Verbunden mit diesem Wunsch ist häufig der Blick auf Verkehrsberuhigung oder auch die Schaffung von Fußgängerzonen.

Die Gewerbetreibenden der Äußeren Neustadt registrieren auch in den offenen Fragen den stärker werdenden Konkurrenzdruck, zum Beispiel durch neue Angebote in der Dresdner Innenstadt. Vielen ist bewusst, dass das Gebiet ein Gewerbe- und Gebietsmanagement benötigen würde, um die Zukunft des Gewerbebestandes zu sichern. Erforderlich erscheint vielen

auch eine attraktivere Bewerbung des Gebietes. Damit verbunden ist auch der Wunsch, in der Äußeren Neustadt nicht nur das Kneipen- und Szeneviertel zu sehen. Deutlich wird auch, dass eine Veränderung der Branchenstruktur im Gebiet angestrebt werden sollte. So wird erwartet, dass mehr niveauvolle Geschäfte angesiedelt werden, Imbissangebote und Spätshops reduziert werden. Solche Regulierungsmaßnahmen kann die Kommune allerdings nicht leisten. Sie kann jedoch im weiteren Aufwertungsprozess Probleme des Gewerbes verstärkt wahrnehmen und Bedingungen schaffen, die zu einer attraktiveren Gestaltung des Gewerbestandortes beitragen.