



## Büro der Erlebnisregion Dresden

### 3. NEWSLETTER

18. August 2025

*Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitstreiter,*

*in dieser Ausgabe berichten wir über die Regionalkonferenz Wohnen und die Ergebnisse der Wohnpotenzialstudie. Sie erhalten außerdem einen Überblick aus der Arbeits- und Fachkräftestudie. Zudem möchten wir Ihnen unsere neue Kollegin im Projektteam vorstellen. Abschließend haben wir Ihnen den aktuellen Sachstand der Planungen für einen Kommunalverbund Region Dresden zusammengefasst.*

*Dr. Ralf Müller, Sprecher der Erlebnisregion Dresden*

---

### Regionalkonferenz Wohnen

Vor dem Hintergrund der dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung im Dresdner Norden fand am 12. Mai 2025 die 3. Regionalkonferenz Wohnen statt, an der 124 kommunale Akteure aus der Region Dresden sowie Vertreterinnen und Vertreter aus der Landesregierung, der Wohnungswirtschaft und der Wissenschaft teilgenommen haben.

Folgende Schwerpunktthemen wurden in Vorträgen und Diskussionen erörtert:

- die aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt in der Region,
- die Ergebnisse der regionalen Wohnpotenzialanalyse,
- die ersten Vorstellungen zur geplanten Studie zur Arbeitskräfte- und Bevölkerungsentwicklung,
- die Herausforderungen, die sich aus Sicht der Städte und Gemeinden, der Halbleiterunternehmen sowie der klein- und mittelständischen Unternehmen aus der aktuellen Entwicklung im Nordraum Dresdens ergeben.

Die Teilnehmer haben festgestellt, dass auch zukünftig das Thema „Wohnen“ von herausragender Bedeutung für die zukünftige Entwicklung ist.

Die erwarteten Entwicklungen am Airportpark Dresden werden zu einer stärkeren Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum besonders in den gut erreichbaren Stadtteilen Dresdens bzw. Städten und Gemeinden der Region Dresden führen.

Bei „gut erreichbar“ wird dabei von einer Erreichbarkeit von ca. 30 Minuten mit dem Pkw bzw. 45 Minuten mit dem ÖPNV ausgegangen.

Derzeit können noch keine Aussagen dazu getroffen werden, ob die ermittelten Potenziale auch die stark individuellen Bedürfnisse der zuziehenden Arbeitnehmer treffen. Hierzu könnte die noch ausstehende Studie zu Arbeits- und Fachkräften sowie der Bevölkerungsentwicklung Aussagen liefern.

Einige Vorträge der Regionalkonferenz Wohnen finden Sie auf der Website des Projektes unter: [www.projekt-region-dresden.de](http://www.projekt-region-dresden.de)



Regionalkonferenz Wohnen am 12.05.2025, Foto: Andreas Mandl, Landeshauptstadt Dresden

---

## Wohnpotenzialanalyse



Titelbild der Wohnpotenzialstudie  
Quelle: KEM Kommunalentwicklung  
Mitteldeutschland GmbH

Zielsetzung der Wohnpotenzialanalyse 2025 für die Region Dresden war es, die kurz- bis mittelfristig vorhandenen Wohnpotenziale in den teilnehmenden 71 Städten und Gemeinden zu ermitteln. Als kurz- bis mittelfristige Wohnpotenziale wurden in dieser Analyse aktivierbare Potenziale bis zum Jahr 2035 angenommen. Die Datenabfrage ergab abschließend eine Rückmeldung von 56 der 71 angefragten Kommunen im Untersuchungsraum. Die Erhebung deckt damit rund 84 % der Fläche des Untersuchungsraums und rund 96 % der Bevölkerungszahl ab, was sehr positiv hinsichtlich Verlässlichkeit der Datenbasis bzw. Aussagekraft und Robustheit der Analyse zu bewerten ist. Die Potenziale für Wohnen im Untersuchungsraum wurden in den folgenden sieben Kategorien erfasst:

1. Rechtswirksame Bebauungspläne
2. Bebauungspläne in Aufstellung
3. Flächennutzungspläne
4. Sonstige Perspektivflächen
5. Flächenpotenziale nach § 34 BauGB
6. Objektbezogener Aus- und Umbau
7. Leerstand

Die Potenziale im Bereich „rechtswirksame und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne“ sowie „Leerstand“ erlauben gegebenenfalls auch eine geforderte kurzfristige Aktivierung der Potenziale.

Die ermittelten Potenziale wurden anschließend mit den verkehrlichen Erreichbarkeiten (MIV und ÖPNV) zum Airportpark Dresden verschnitten.

Folgende Hauptaussagen können festgehalten werden:

Für den Untersuchungsraum wurde final ein Gesamtwohnpotenzial von 73.400 Wohneinheiten ermittelt. Davon sind ca. 48.500 Wohneinheiten bis 2035 aktivierbar.

Hinsichtlich der Erreichbarkeit ist der Airportpark Dresden als Standort unter anderem von ESMC, Bosch und AMTC gut an den Motorisierten Individualverkehr (Pkw) angebunden. Fast zwei Drittel des bis 2035 aktivierbaren Wohnpotenzials sind innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

Im Vergleich zur MIV-Anbindung weist die ÖPNV-Anbindung aktuell noch Verbesserungsbedarf auf. Rund 34 Prozent des bis 2035 aktivierbaren Wohnpotenzials befindet sich aber innerhalb eines erweiterten Erreichbarkeitsradius von 45 Minuten.

Die Wohnpotenzialstudie wurde durch die KEM-Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, Dresden im Auftrag der Erlebnisregion Dresden erarbeitet.

---

## **Studie zur Arbeitskräfte- und Bevölkerungsentwicklung**

Im Dresdner Nordraum werden bei den Halbleiterunternehmen in den kommenden Jahren mehrere tausend Arbeitsplätze neu geschaffen. Dazu kommen noch weitere Arbeitsplätze bei Zulieferern und Dienstleistern. Es ist zu erwarten, dass der Bedarf an teils hoch qualifizierten Arbeitnehmern nicht vollständig durch den regionalen Arbeitsmarkt gedeckt werden kann.

In der Folge ist mit einem verstärkten Zuzug von Arbeitskräften mit ihren Familien nicht nur in das Gebiet der Landeshauptstadt Dresden, sondern auch in das Umland Dresdens zu rechnen. Dieser Zuzug wird unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die soziale Infrastruktur in den Städten und Gemeinden haben.

Um diese Entwicklung qualifizieren und quantifizieren zu können, wurde die CIMA – Institut für Regionalwirtschaft, Hannover im Mai 2025 mit der Erarbeitung einer Studie beauftragt.

In einem ersten Schritt sollen die Anzahl und die benötigten Qualifikationen der für die weitere Entwicklung der Unternehmen benötigten Arbeits- und Fachkräfte auf der Grundlage von Interviews mit den Halbleiterunternehmen am Standort Dresden ermittelt werden.

Im Anschluss ist zu prüfen, ob Potenziale aus der Region genutzt oder entwickelt werden können bzw. welche und wie viele Arbeits- und Fachkräfte in die Region einpendeln und zuziehen werden. Abschließend sollen Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung, zu Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sowie spezifische Handlungsempfehlungen für die Städte und Gemeinden in der Region Dresden entwickelt werden.

Erste Ergebnisse sind im 4. Quartal 2025 zu erwarten.

---

## **Internetseite zum Projekt online**

Für das aktuelle Projekt „Intensivierung der Kooperation zur Entwicklung des europäischen Halbleiterstandorts Region Dresden“ ist seit dem 1. August 2025 eine Internetseite online. Auf [www.projekt-region-dresden.de](http://www.projekt-region-dresden.de) können Sie sich zu aktuellen Themen und den verschiedenen Arbeitsbereichen des Projektes informieren. Neben den durchzuführenden Studien werden auch die Aktivitäten zu einer verstärkten Institutionalisierung der interkommunalen Zusammenarbeit in der Region Dresden durch einen neuen „Kommunalverbund Region Dresden“ vorgestellt.



## **Gewerbeflächenanalyse**

Aufgrund der dynamischen Entwicklungen im Dresdner Norden ist es ebenfalls erforderlich zu ermitteln, in welchem Umfang und in welchen Entwicklungsstufen Industrie- und Gewerbeflächen größer fünf Hektar in der Region Dresden zur Verfügung stehen. Es wird geprüft, welche Flächen kurzfristig für eine zeitnahe Entwicklung bereitstehen und welche Flächen mittel- und langfristig entwickelt werden können. Für die vorliegende Analyse soll der Untersuchungsraum grob auf den sächsischen Teil des oberzentralen Verflechtungsraums der Landeshauptstadt Dresden mit einer MIV-Erreichbarkeit von bis zu 60 Minuten begrenzt werden.

Die Untersuchung wird intern durch die Mitarbeiter im Büro der Erlebnisregion Dresden durchgeführt. In einem ersten Schritt werden dazu die im Freistaat Sachsen verfügbaren Datenbanken herangezogen und die herausgearbeiteten Flächen im nächsten Schritt mit den betreffenden Akteuren validiert.

Folgende Flächen werden in der Analyse berücksichtigt:

- Kategorie 1: Industrie- und Gewerbebauflächen in rechtskräftigen befindlichen Bebauungsplänen mit freien Kapazitäten größer fünf Hektar
- Kategorie 2: Industrie- und Gewerbebauflächen aus in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen mit freien Kapazitäten größer fünf Hektar
- Kategorie 3: Industrie- und Gewerbebauflächen größer fünf Hektar in rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplänen
- Kategorie 4: Aktuell in Untersuchung befindliche bzw. potenziell mögliche Bauflächen größer fünf Hektar für Industrie und / oder Gewerbe von besonderer Bedeutung aus Sicht der Städte und Gemeinden (Perspektivflächen)

Mit ersten Ergebnissen der Analyse ist im 1. Quartal 2026 zu rechnen.

---

## **Zweite Projektmitarbeiterin an Bord**

Wir freuen uns, Frau Cora Paulo seit dem 1. Juli 2025 als Projektmitarbeiterin im Büro der Erlebnisregion begrüßen zu dürfen. Sie wird das Team schwerpunktmäßig im Bereich der Flächenanalyse und der Öffentlichkeitsarbeit unterstützen.

---

## **Umfrage unter den 96 Mitgliedsgemeinden eines möglichen „Kommunalverbundes Region Dresden“.**

Um die potenziellen Ziele, Themen, Inhalte und Aktivitäten eines möglichen „Kommunalverbundes Region Dresden“ herausarbeiten zu können, soll zuerst ein Stimmungsbild zu den gewünschten Zielen der potenziellen Mitglieder erfasst werden. Dafür wurden die 96 Gemeinden sowie die Landkreise und regionalen Planungsverbände zur Teilnahme an einer entsprechenden Umfrage bis zum 22. August 2025 eingeladen.

## **Hintergrund und Zwischenstand zum FR Regio Projekt: „Intensivierung der Kooperation zur Entwicklung des europäischen Halbleiterstandortes Region Dresden“**

Die Region Dresden hat sich in den letzten 30 Jahren sowohl wirtschaftlich als auch hinsichtlich der Gesamtbevölkerungszahlen äußerst dynamisch entwickelt. Die verschiedenen aktuellen Entwicklungen und Planungen in der Region (u. a. Halbleiterindustrie im Nordraum Dresdens, neuer Lithiumbergbau im Erzgebirge, neuer Bundeswehrstandort Bernsdorf, Bundesbauforschungszentrum (LAB), Entwicklungskorridor Dresden-Bautzen-Görlitz) eröffnen zukünftig weitere Chancen für eine erfolgreiche Zukunft der Region. Es ergeben sich daraus jedoch auch zahlreiche infrastrukturelle und soziale Herausforderungen für die Städte und Gemeinden, beispielsweise in den Bereichen soziale Infrastruktur, Verkehr, Wohnen oder der Vorhaltung und Entwicklung von Gewerbeflächen.

Um diese Entwicklungen nachhaltig zu begleiten und ggf. erforderliche Flächenbedarfe raumverträglich zu decken, ist zukünftig eine noch engere interkommunale Abstimmung der kommunalen Akteure innerhalb der Region erforderlich.

In der Region Dresden existiert derzeit allerdings keine geeignete formalisierte Kooperationsstruktur bzw. Plattform für einen strukturierten Dialog zu Stadt-Umland-Themen zwischen der Landeshauptstadt Dresden, den umliegenden Städten und Gemeinden sowie den Landkreisen.

Im Rahmen der am 11. April 2024 stattgefundenen Sächsischen Standortkonferenz Mikroelektronik betonten der Freistaat, die Landkreise sowie die teilnehmenden Städte und Gemeinden die grundlegende Notwendigkeit, für die zukünftige Zusammenarbeit in der Region Dresden eine neue formelle Kooperationsplattform zu schaffen.

Diese neue Körperschaft soll dazu beitragen, die Ziele der Region Dresden im Sinne einer optimalen Stadt-Umland-Zusammenarbeit umzusetzen. Die Kooperation soll zudem als Motor für eine verstärkte, integrierte Gesamtentwicklung der Region dienen. Im Folgenden wird eine solche Institution zunächst als „Kommunalverbund Region Dresden“ bezeichnet.





Mit der Ausarbeitung eines Umsetzungskonzepts wurde die Erlebnisregion Dresden beauftragt. Das Konzept soll bis April 2026 folgende Aufgaben auf dem Weg hin zu einem Kommunalverbund Region Dresden bearbeiten:

- Grundlegende Ziele, Themen und Aktivitätsbereiche
- Räumlicher Umgriff und Mitgliederstruktur
- Identifizierung einer geeigneten Rechtsform
- Organisatorische und finanzielle Fragen

Mit aktuellem Stand können bereits die folgenden Teilergebnisse festgehalten werden:

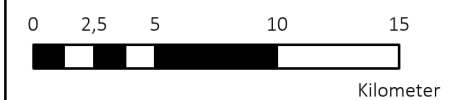
- Hauptzielgruppe sind in einem ersten Schritt 96 Städte und Gemeinden im Oberzentralen Verflechtungsbereich von Dresden sowie die vier Landkreise der Region, welche aus eigenem Antrieb eine interkommunale Zusammenarbeit zur Stadt-Umland-Zusammenarbeit begründen wollen (siehe Karte). Der gewählte räumliche Umgriff ist nicht abschließend.
- Der Tätigkeitsbereich des Kommunalverbundes soll sich auf ideelle Leistungen der interkommunalen Zusammenarbeit für seine Mitglieder erstrecken. Dazu gehören die Bündelung, Moderation und Kommunikation gemeinsamer Ziele und Interessen der Kommunen, wobei ein besonderer Fokus auf den Interessen und Anforderungen der Städte und Gemeinden im Verbund liegt.

# Konzept: Kommunalverbund Region Dresden

-  Grenze Landkreise und kreisfreie Städte
-  Städte und Gemeinden Region Dresden
-  Gemeindegrenzen (Sachsen)
-  Gemeindegrenzen (Brandenburg)

Herausgeberin:	Landeshauptstadt Dresden Amt für Stadtplanung und Mobilität Waisenhausstraße 14, 01069 Dresden
Abteilung:	Stadtentwicklungsplanung
Kartengrund:	Gemeinden Region Dresden
Karteninhalt:	Konzept: Kommunalverbund Region DD
Bezugssystem:	ETRS89_UTM33
Ausgabe vom:	18. August 2025
Datenquelle:	Geodaten der Landeshauptstadt Dresden
Maßstab:	1:310.000 (Format A3)

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme und Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung der Herausgeberin.  
Die analoge Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nicht gewerbliche Zwecke ist gestattet.





- Unter Umständen kann der Kommunalverbund auch bestimmte thematische Aktivitäten von regionaler Bedeutung für seine Mitglieder umsetzen, beispielsweise im Rahmen von Vorhaben oder Projekten.
- Eine Übertragung hoheitlicher Aufgaben oder eine unternehmerisch-gewerbliche Tätigkeit mit dem Ziel einer nachhaltigen Einnahmeerzielung ist nicht beabsichtigt. Es ist auch ausdrücklich nicht das Ziel, in die bestehenden Aufgabenbereiche, beispielsweise der Wirtschaftsförderungen oder der Tourismusverbände, einzugreifen.
- Die Mitgliedschaft im Kommunalverbund soll freiwillig sein.
- Eine gleichberechtigte Zusammenarbeit und Mitbestimmung aller Mitglieder auf Augenhöhe muss gewährleistet werden.
- Eine Mitgliedschaft darf nicht in die kommunale Selbstverwaltung der Mitglieder eingreifen. Die vollständige Eigenständigkeit aller Mitglieder muss gewahrt bleiben.
- Die zu wählende Rechtsform muss eine größere Anzahl von Mitgliedern (ggf. bis zu 100 Mitglieder) erlauben und entsprechende Teilhabestrukturen schaffen.
- Überschneidungen mit Kompetenzen und Zuständigkeiten anderer Akteure sind zu vermeiden.
- Als gute Beispiele für eine angestrebte Zusammenarbeit wurden z. B. der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V. oder das Kommunale Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg (KNF) e. V. identifiziert.

Auf Basis der herausgearbeiteten Kriterien wurde der eingetragene Idealverein (e. V.) als weiter zu verfolgende Vorzugsvariante zur formalisierten Zusammenarbeit im Rahmen eines zu gründenden Kommunalverbunds Region Dresden e. V. empfohlen.

---

## Hinweis in eigener Sache

Wir freuen uns, wenn Sie den Newsletter in Ihren Institutionen und auch gern darüber hinaus bekanntmachen. Der Newsletter kann per E-Mail an [erlebnisregion@dresden.de](mailto:erlebnisregion@dresden.de) abonniert oder abbestellt werden.

Ihr Büro der Erlebnisregion Dresden

---

Hinweis: Das Projekt „Intensivierung der Kooperation zur Entwicklung des europäischen Halbleiterstandorts Region Dresden“ wird durch das Sächsische Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung nach der Richtlinie FR-Regio gefördert und durch Steuermittel auf der Grundlage des vom Sächsischen Landtag beschlossenen Haushaltes mitfinanziert.

Impressum:

Sprecher der Erlebnisregion Dresden, Dr. Ralf Müller, Tel. 03529/563610, E-Mail: [erlebnisregion@dresden.de](mailto:erlebnisregion@dresden.de)