



# UFZ-Bericht

UFZ-Bericht • UFZ-Bericht • UFZ-Bericht • UFZ-Bericht

forschungszentrum Leipzig-Halle GmbH

Nr. 3/1994

---

## Weiche Standortfaktoren und Flächennutzung

---

Wissenschaftliche Bearbeitung:

Hans Neumann  
Brigitte Usbeck  
Hartmut Usbeck

*Archiv*

Nr. 3/1994

---

**Weiche Standortfaktoren  
und Flächennutzung**

---

Wissenschaftliche Bearbeitung:

Hans Neumann  
Brigitte Usbeck  
Hartmut Usbeck

## Vorwort

---

Im Rahmen des Forschungsvorhabens "Chancen einer umwelt- und sozialverträglichen Entwicklung der Stadtregion Leipzig" am Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH wird in einem Untersuchungsschwerpunkt die Bedeutung weicher Standortfaktoren für die weitere Stadtentwicklung bearbeitet. Dies erfolgt unter Beachtung der Flächennutzung, ihren Veränderungstendenzen und den daraus abzuleitenden Konsequenzen für die Standortattraktivität.

Der Untersuchungsschwerpunkt ordnet sich in die Erarbeitung von Szenarien einer künftigen Entwicklung der Stadtregion Leipzig im laufenden Transformationsprozeß ein. Die standortspezifischen Untersuchungsergebnisse basieren auf der Sekundäranalyse umfangreichen statistischen Datenmaterials und auf der Auswertung von Befragungsergebnissen, die aus eigens für diesen Untersuchungszweck durchgeführten Unternehmensbefragungen stammen.

Die vorliegende Studie "Weiche Standortfaktoren und Flächennutzung" wurde im Rahmen eines Werkvertrages zwischen dem Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH und der Usbeck-GmbH, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, erarbeitet und stellt dessen Zwischenergebnis für das Jahr 1994 dar.

Aufbauend auf den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wird der Untersuchungsraum in der weiteren Forschungsarbeit über die administrativen Grenzen der Stadt Leipzig hinaus ausgedehnt und auf die Stadt-Umland-Beziehungen sowie die Großstadtregion Leipzig-Halle ausgerichtet. Dabei erfolgt die wechselseitige Untersuchung weicher und harter Standortfaktoren, wobei, einem Ergebnis der Studie folgend, die harten Standortfaktoren ein stärkeres Gewicht erlangen werden.

Letztlich sollen die Untersuchungsergebnisse in einen Regionalvergleich mit ausgewählten deutschen Großstadtregionen einmünden, um damit einen wissenschaftlichen Beitrag zur Abschätzung der Entwicklungschancen der Stadtregion Leipzig zu leisten.

Sigrun Kabisch

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>0. Vorbemerkung</b>	1
<b>1. Bedeutung von Standortfaktoren, insbesondere weicher Standortfaktoren, aus der Sicht der Unternehmen</b>	2
1.1 Erkenntnisfortschritte bei der Bewertung von Standortfaktoren anhand neuerer Erhebungen	2
1.2 Unternehmensbefragungen zur Standortbewertung und zum Standortverhalten in der Region Leipzig	7
<b>2. Leipzig im Städtevergleich</b>	20
2.1 Städtevergleich weiche Standortfaktoren anhand statistischer Indikatoren	20
2.1.1 Wohnverhältnisse	22
2.1.2 Flächennutzungsstruktur	25
2.1.3 Umweltsituation	31
2.1.4 Freizeit-, Kultur- und Sozialeinrichtungen	34
2.1.5 Preise für Wohnimmobilien	38
2.1.6 Fazit	41
2.2 Das Image der Stadt Leipzig - Außensicht	43
<b>3. Flächennutzung und weiche Standortfaktoren - innerstädtische Differenzierung</b>	49
3.1 Flächennutzung	49
3.1.1 Methodik der Erfassung	49
3.1.2 Grundstruktur der Flächennutzung	52
3.2 Weiche Standortfaktoren - Ansätze zur innerstädtischen Differenzierung	60
3.2.1 Methodische Vorbemerkungen	60
3.2.2 Naturlausstattung	62
3.2.3 Ausstattung mit Sport- und Freizeitanlagen	63
3.2.4 Ausstattung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und -ausbildung	63
3.2.5 Nahräumliche medizinische Versorgung	64
3.2.6 Dienstleistungsausstattung	65
3.2.7 Einzelhandelsausstattung	66
3.2.8 Wohnen	67
3.2.9 Gesamtwertung	69

## Literaturverzeichnis

## 0. Vorbemerkung

---

In der von der USBECK GmbH im November 1993 fertiggestellten Studie STANDORTFAKTOREN UND REGIONALENTWICKLUNG wurde anhand der Auswertung bereits vorhandener Forschungsergebnisse sowie erster analytischer Aussagen für die Stadtregion Leipzig der Zusammenhang zwischen Standortfaktoren und Regionalentwicklung aus komplexer Sicht behandelt. Die hier vorgelegte Studie trägt im Vergleich dazu stärker den Charakter eines Zwischenberichtes und ist nicht als in sich geschlossene Ausarbeitung angelegt. Vielmehr werden die Ergebnisse und Erkenntnisfortschritte der vertraglich vereinbarten bzw. in Auswertung der Studie 1993 präzisierten Untersuchungsschwerpunkte des Jahres 1994 vorgestellt.

In Anbetracht der Tatsache, daß Standortfaktoren ihre eigentliche Bedeutung erst durch die subjektive Bewertung von Entscheidungsträgern erlangen, lag ein Schwerpunkt der Fortführung des Themas auf der Durchführung von Befragungen. Die Darstellung beschränkt sich dabei nicht auf die Ergebnisse der eigenen Erhebungen der USBECK GmbH, sondern bezieht auch neuere Erkenntnisse anderer Befragungen, vor allem des DIFU, mit ein. Im Vordergrund stehen dabei die Aussagen zu den weichen Faktoren (Abschnitt 1).

Im Zeitalter zunehmender nationaler und internationaler Konkurrenz von Städten und Regionen kann auch für Leipzig eine aussagefähige Einschätzung der Ausprägung weicher Faktoren letztlich nur im Städtevergleich erfolgen. In Abschnitt 2 wird dies durch Gegenüberstellung mit den 15 größten deutschen Städten mittels statistischer Kennziffern vorgenommen (2.1), wobei auch auf vorliegende Ergebnisse von Einschätzungen aus der subjektiven Außensicht zurückgegriffen werden kann (2.2).

Die Hauptkomponenten des Themas dieses Zwischenberichtes - weiche Standortfaktoren und Flächennutzung - werden in Abschnitt 3 in ihrer innerstädtischen Differenzierung dargestellt. Neben Aussagen zur innerstädtischen Differenzierung nach den Hauptarten der Flächennutzung und zu den mit derzeitigem bzw. absehbarem Nutzungswandel verbundenen Problemen (3.1) werden ausgewählte Indikatoren der Flächennutzung und der sozialen Infrastruktur zu einem Gesamtindikator der weichen Standortfaktoren auf Ortsteilbasis aggregiert (3.2).

## 1. Bedeutung von Standortfaktoren, insbesondere weicher Standortfaktoren aus der Sicht von Unternehmen

---

### 1.1 Erkenntnisfortschritte bei der Bewertung von Standortfaktoren anhand neuerer Erhebungen

Der 1993 vorgelegte Zwischenbericht der USBECK GmbH "STANDORTFAKTOREN UND REGIONALENTWICKLUNG" beinhaltet auch eine Auswertung von Literaturaussagen und Forschungsberichten zu diesem Thema, die bis zum Oktober 1993 zur Verfügung standen. Einige bereits bekannte Ausarbeitungen waren zum damaligen Zeitpunkt noch nicht greifbar. Inzwischen liegen auch die Hauptergebnisse des umfassenden DIFU-Projektes "Weiche Standortfaktoren", wenn auch derzeit noch weitestgehend unveröffentlicht, vor.

Anhand dieser neueren Ergebnisse wurden bisherige Aussagen überprüft, teilweise auch korrigiert. Der neueste Erkenntnisstand, aber auch die noch offenen Fragen sollen nachfolgend thesenhaft formuliert werden.

- Die Standortfaktoren unterlagen in den letzten Jahrzehnten hinsichtlich ihres Gewichtes und ihrer Rangfolge einem **Bedeutungswandel**. Harte Standortfaktoren stehen jedoch immer noch im Vordergrund unternehmerischer Standortentscheidungen und gelten nach wie vor als primäre und notwendige Voraussetzung städtischer und regionaler Entwicklung. Innerhalb der harten Standortfaktoren wiederum stehen derzeit - das belegen alle neueren Untersuchungen (siehe DIFU-Berichte 1/94, Nürnberg-Plan 1990, HUMMEL 1990, IHK Dortmund 1990, GAEBE/MIODEK 1986) - die Qualität der Verkehrsanbindung und das Vorhandensein qualifizierter Fachkräfte nahezu unangefochten an der Spitze. Zu denjenigen Standortfaktoren, die einen erheblichen Bedeutungszuwachs erfahren haben, gehören neben den Möglichkeiten des Wissenstransfers (Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen) vor allem auch die weichen Standortfaktoren (HOLST/STÜRMER 1990). Deren erhöhter Stellenwert wurde nicht lediglich "herbeigeforscht".

- Weiche Standortfaktoren spielen bei Unternehmen, die eine **Entscheidung zur Veränderung des Standortes** getroffen haben, eine geringere Rolle als bei Unternehmen, die eine solche Veränderung nicht vorhaben (siehe auch PIEPER 1994). Negativ ausgeprägte weiche Standortfaktoren sind in den seltensten Fällen Auslöser für Standortveränderungen; meist sind es "harte" Defizite. Weiche Standortfaktoren wirken vorrangig als zusätzlich verstärkende Elemente bei Standortentscheidungen. Bei allgemeinen Aussagen zur Wichtigkeit von Standortfaktoren wird den unternehmensbezogenen weichen Standortfaktoren in der Regel ein höherer Stellenwert beigemessen als den personenbezogenen weichen Faktoren. Bei konkreten Standortentscheidungen zeigt es sich jedoch, daß bei der Entscheidung für ein **Verbleiben am Standort** die personenbezogenen Faktoren den unternehmensbezogenen Faktoren den Rang ablaufen.

**Generell kann festgestellt werden, daß weiche Elemente, insbesondere die Faktoren der Lebensqualität, bei bleibewilligen Unternehmen die weitaus größte Rolle spielen. Damit bestätigt sich die von GRABOW (1993) geäußerte Ansicht, daß weiche Standortfaktoren in erster Linie endogen, d. h. nach innen, wirksam werden und viel weniger im Rahmen von Aquisitionsbemühungen.**

Vorrangige Aufgabe der kommunalen Akteure ist deshalb nicht die bloße Aufpolierung des (Außen)images der Stadt, sondern die strukturelle Verbesserung der Stadtqualität (siehe EICHEL 1991), die sich dann auch besser vermarkten läßt.

- Unter den personenbezogenen weichen Standortfaktoren dominiert, wie die Ergebnisse der bundesweiten Befragung des DIFU belegen, (siehe DIFU-Berichte 1/1994), ganz eindeutig der Faktor "**Wohnen/Wohnumfeld**" (3. Platz nach der Wichtigkeit bei 26 erfragten Standortfaktoren). Auch die Umweltqualität wird recht hoch bewertet (9. Platz). Demgegenüber sind andere Faktoren der Lebensqualität (z. B. Freizeit- und Kultureinrichtungen) eher von nachgeordneter Bedeutung. Der hohe Stellenwert des Wohnens bestätigt sich auch bei anderen neueren Befragungen in den alten Bundesländern, wobei vorhandene Defizite als besondere Standortnachteile, insbesondere bei der Bindung und Neueinstellung qualifizierter Fachkräfte herausgestellt werden (NÜRNBERG-PLAN 1990; HUMMEL 1990). Mit den Wohnbedingungen ist damit auch der Schwerpunkt kommunalen Handelns bei der Beeinflussung der weichen Standortfaktoren genannt.

■ Es bestätigt sich, daß generelle Aussagen über die Bedeutung von Standortfaktoren (mit Ausnahme der Faktoren Verkehr und Arbeitskraft) wenig sinnvoll sind. Die Abhängigkeit von spezifischen Merkmalen der Unternehmen zeigt sich insbesondere in der **Differenzierung nach Branchen, Typ des Unternehmens bzw. Typ der Standortentscheidung** (DIFU-Thesen 1994).

- Die **Branchenspezifik** der Standortfaktoren äußert sich zunächst in sektoralen Unterschieden zwischen Industrie und Dienstleistungsbereich. Während bei der **Industrie** die Nähe zu Zulieferern und Absatzmärkten, kommunale Abgaben und Steuern, Umweltschutzaufgaben und die Unternehmensfreundlichkeit der Verwaltung deutlich wichtiger sind als bei den **Dienstleistern**, treten bei letzteren das Image von Stadt und Betriebsstandort sowie die Büro- und Grundstückskosten vergleichsweise wesentlich stärker hervor.
- Auch zwischen einzelnen **Industriezweigen**, z. B. zwischen Investitions- und Konsumgüterindustrie, sind **signifikante Unterschiede** zu verzeichnen. Daß jedoch auch nach Branchen differenzierte Rangordnungen nicht ohne Einschränkung zu verallgemeinern sind, zeigt die Untersuchung von BRACZYK/NIEBUR (1987): In Betrieben ein- und desselben Zweiges (Maschinenbau) wurden die Standortfaktoren von innovativen und nicht-innovativen Betrieben sehr unterschiedlich bewertet. In den erstgenannten wurde den weichen Faktoren nach der Verkehrsanbindung der gleiche Rang zugeordnet wie dem Arbeitskräftepotential.
- Der **Dienstleistungssektor** bietet ein noch heterogeneres Bild als der sekundäre Sektor. Die Branche "Banken und Versicherungen" zeichnet sich dadurch aus, daß Statusfaktoren und Führungsvorteile einen besonders hohen, Kostenfaktoren einen vergleichsweise niedrigen Stellenwert besitzen.

Weiche Faktoren, wie Wohnen und Freizeit, sind den Bereichen Wissenschaft/Forschung/Unterricht und Kunst/Kultur besonders wichtig. Überraschenderweise bewerten die **unternehmensorientierten Dienstleistungen** laut DIFU-Befragung die Lebensqualität vergleichsweise niedriger. Das steht im krassen Gegensatz zu bisherigen Literaturaussagen, insbesondere zu den Untersuchungsergebnissen von DILLER (1971), für den die unternehmensbezogenen Dienstleistungen "als der zu den weichen Standortfaktoren affine Betriebstyp schlechthin" (S. 71) bezeichnet werden können.

**Zur besseren Kenntnis der Rolle weicher Standortfaktoren für diesen Teilbereich des Dienstleistungssektors sind deshalb zusätzliche vertiefende Untersuchungen erforderlich.**

■ Der Einfluß des Typs der Standortentscheidung bzw. des Unternehmens äußert sich in folgenden Zusammenhängen:

- Bei **Neugründungen** ist zwischen zwei unterschiedlichen Gründungstypen zu unterscheiden:

Für *Existenzgründer* ist in der Regel die Nähe zum Wohnort bzw. letzten Arbeitsort wichtig. Unter den harten Faktoren dominieren bei ihnen die Verfügbarkeit geeigneter Räume, finanzielle Unterstützungen und Beratungsmöglichkeiten. *Gründungen von Zweigniederlassungen* orientieren sich nahezu ausschließlich an "klassischen" harten Faktoren.

- Standortentscheidungen für **Hauptquartiere** und große Hauptbetriebe überregionaler nationaler und vor allem multinationaler Unternehmen werden oft nach strategisch-politischen Überlegungen sowie reinen Imagegesichtspunkten vorgenommen. Berechnungen harter Faktoren finden dabei kaum statt.
- **Ansiedlungen** (Verlagerungen und auch Neugründungen) an in **größerer Entfernung** gelegenen Standorten werden in erster Linie anhand von Bildern/Images bestimmt. Auch zufällige Kontakte spielen dabei eine Rolle.
- Entscheidungen für die **Alternativen Bleiben oder Verlagern** werden - wie an anderer Stelle bereits festgestellt - in der Regel zwar durch harte Faktoren dominiert, erfahren aber ganz erhebliche Verstärkungen durch die positive oder negative Ausprägung weicher Faktoren. Ebenfalls nicht überraschend aufgrund bereits genannter allgemeiner Einschätzungen der Wichtigkeit einzelner Faktoren ist die Tatsache, daß bei solchen Alternativentscheidungen unter den weichen Faktoren weniger die überregional wirksamen Einrichtungen (Highlights) als vielmehr das Wohn- und Arbeitsumfeld eine Rolle spielen. Wichtig erscheint auch das Ergebnis, daß bei Standortveränderungen im Produzierenden Gewerbe die Push-Faktoren (Nachteile des bisherigen Stand-

ortes), bei Dienstleistungseinrichtungen aber die Pull-Faktoren (Erwartungen an den künftigen Standort) maßgebender sind.

■ Zwischen der **Betriebsgröße** sowie dem **Anteil der Hochqualifizierten** in einem Unternehmen und der Bedeutung weicher Standortfaktoren bestehen nach den neueren Erkenntnissen keine eindeutigen Zusammenhänge. Die Interpretation der Aussage, daß der Anteil Hochqualifizierter **kein** durchgängiger Indikator für eine besondere Affinität zu weichen Standortfaktoren ist, bereitet einige Schwierigkeiten, war doch die These von den steigenden Anforderungen der Hochqualifizierten an die Lebensqualität der eigentliche Ausgangspunkt der Diskussion um die weichen Standortfaktoren. Folgende Aspekte sollten jedoch berücksichtigt werden:

- Die Ergebnisse gestatten zunächst keinerlei definitive Schlußfolgerungen über den Stellenwert weicher Faktoren für **die** Höherqualifizierten, da bei Unternehmensbefragungen der Unternehmer "stellvertretend" für die Hochqualifizierten fungiert. Hinzu kommt, daß in einigen Teilbereichen - z. B. Hauptverwaltungen, Wirtschaftsbereiche Wissenschaft/Forschung/Unterricht (siehe auch Befragung in Leipzig, Abschnitt 1.2) - und auch einzelnen Fallstudien (z. B. HUMMEL 1990) ein positiver Zusammenhang durchaus festgestellt werden konnte.
- Viel problematischer ist die Tatsache, daß die nicht durchgängig positive Bewertung der weichen Standortfaktoren ja gerade von der eigentlichen Zielgruppe kommunaler Aktivitäten, den **Hochqualifizierten in Führungspositionen**, vorgenommen wurde. Der Unternehmer tritt jedoch "als eine sehr differenzierte Persönlichkeit in Erscheinung, die sowohl unternehmerisch als auch bedürfnisorientiert handelt" (EICHEL, S. 88). Bei *Unternehmensbefragungen* auf der einen und Befragungen über Wohnortpräferenzen von *Unternehmern* (siehe Abschnitt 2.2) wird offensichtlich immer jeweils einer der beiden Aspekte überbetont.

**Bei den hier notwendigen weiteren vertiefenden Untersuchungen sollte dieser methodische Aspekt unbedingt beachtet werden.**

## 1.2 Unternehmensbefragungen zur Standortbewertung und zum Standortverhalten in der Region Leipzig

Mit den folgenden Darlegungen sollen die Ergebnisse der von der USBECK GmbH durchgeführten Befragungen in der Stadt bzw. der Stadtregion Leipzig vorgestellt werden. Diese Befragungen ermittelten nicht nur Bewertungen von Standortfaktoren, gleichzeitig ging es auch um Fragen des konkreten Standortverhaltens und seiner Ursachen und nicht zuletzt auch um generelle Aussagen über die derzeitige Situation der Leipziger Wirtschaft.

Die Erkenntnis, daß es **d i e** Bedeutung von Standortfaktoren, insbesondere auch von weichen Standortfaktoren, **an sich** nicht gibt, sondern daß ihr jeweiliger Stellenwert von der Art des Unternehmens und der Art der Standortentscheidung abhängt, bedeutet, daß das Ergebnis einer Befragung ganz entscheidend von der Zusammensetzung der befragten Betriebe mitbestimmt wird. Da für die Leipziger Befragungen ganz spezifische Gruppen von Betrieben ausgewählt wurden, ist es zunächst notwendig, die einbezogenen Betriebe etwas näher zu charakterisieren.

Bisher wurden **drei Befragungsrunden** durchgeführt und zwar als Interviews mit vorbereitetem Fragebogen. Als Interviewer fungierten Praktikanten des Büros.

Eine **erste Befragung** umfaßte ausgewählte Leipziger Industriebetriebe. Im Interesse einer repräsentativen Stichprobe wurden überwiegend bekannte Leipziger Betriebe einbezogen, die das industrielle Profil der Stadt mitbestimmen bzw. mitbestimmt haben. Um so mehr ist es zunächst überraschend, daß die durchschnittliche Betriebsgröße nur noch 100 Beschäftigte betrug, die Leipziger Industrie also nur noch durch Klein- und Mittelbetriebe repräsentiert wird. Die Mehrzahl der Betriebe will am gegenwärtigen Standort verbleiben. Etwa ein Viertel will bzw. muß seinen Standort verlassen. Die Bindung der Betriebe an die Stadt bzw. Region ist sehr eng. Fast alle suchen den neuen Standort entweder wieder im Stadtgebiet oder aber vor allem im Umland. Wenn diese potentiellen Verlagerer die Wichtigkeit von Standortfaktoren einschätzen, geht es also immer um Veränderungen des Mikrostandortes. Veränderungen des Makrostandortes als Ausdruck der Expansion von Unternehmen stehen aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation ohnehin nicht zur Diskussion. Das sollte auch bei Vergleichen mit den Befragungen in den Fallstudienstädten des DIFU-Projektes, die ausnahmslos in den alten Bundesländern liegen, berücksichtigt werden.

Eine **zweite Befragung** wurde in 5 ausgewählten neuerrichteten Gewerbegebieten des Leipziger Umlandes durchgeführt. Die befragten Betriebe widerspiegeln die Branchenmischung dieser seit 1990 entstandenen Gewerbegebiete. Die Investorenlisten weisen nur zu 27 % verarbeitendes Gewerbe, dafür aber 30 % Baugewerbe und 33 % Handel und Vertrieb aus. 60 % der vorhandenen oder noch anzusiedelnden Betriebe sind Verlagerungen aus der Stadt Leipzig oder anderen Orten der Stadtregion, die übrigen 40 % werden fast ausschließlich durch Investoren aus den alten Bundesländern repräsentiert. Bei letzteren sind also auch Entscheidungen über den Makrostandort getroffen worden. Es sind aber überwiegend nur Entscheidungen eines bestimmten Typs von Unternehmen. Bei den auswärtigen Unternehmen handelt es sich nämlich ausschließlich um Filialen bereits bestehender Unternehmen, bei denen der produzierende Bereich unterrepräsentiert ist. Meist sind es reine Vertriebsniederlassungen. Das entspricht dem realen Bild der Zusammensetzung der auswärtigen Investoren in den neuen Bundesländern.

Eine **dritte Befragung** zielte auf den Dienstleistungsbereich, insbesondere die unternehmensbezogenen Dienstleistungen. Hier wurde ein spezieller Teilbereich, die F/E-Einrichtungen, ausgewählt. Es kann an dieser Stelle nicht ausführlich über die Definition von F/E und die Auswahlkriterien eingegangen werden. Wichtig für die Charakterisierung und damit für die Bewertung der Aussagen ist jedoch, daß es sich fast ausschließlich um private Einrichtungen handelt, die in ihrer Mehrzahl auch sehr klein sind. Drei Viertel der Befragten hatten weniger als 50 Beschäftigte, fast 60 % sogar weniger als 20 Beschäftigte. Die Einrichtungen erwiesen sich als ausgesprochen standortmobil. 55 % von ihnen hatten bereits eine Standortveränderung hinter sich und/oder planen eine solche.

Eine generelle Aussage zur **Bewertung der Standortfaktoren nach ihrer Wichtigkeit** bietet die *Tabelle 1*. Eines der Hauptanliegen dieser Darstellung besteht darin, die großen Unterschiede zwischen den Ergebnissen der 3 Befragungen sowie zwischen einzelnen Gruppen von Unternehmen innerhalb der jeweiligen Befragung sichtbar zu machen, um auf diese Weise auch zu zeigen, daß ein Gesamtdurchschnittswert für die Stadt bzw. Region Leipzig weitestgehend aussagelos wäre. Zu diesem Zwecke wurden die befragten Industriebetriebe der Stadt Leipzig untergliedert in Betriebe mit und ohne Verlagerungsabsicht (Verlagerer und Nichtverlagerer) und die befragten Betriebe in den neuen Gewerbegebieten in Investoren aus den neuen und Investoren aus den alten Bundesländern. Der besseren Übersichtlichkeit halber wurden die einzelnen Standortfaktoren zu 3 Gruppen zusammengefaßt: harte Standortfaktoren, unternehmensbezogene weiche Standortfaktoren und personenbezogene weiche Standortfaktoren. Die Zahlenwerte der Übersicht bezeichnen Durchschnittsnoten anhand einer 4-stufigen Werte-

Tabelle 1

**Bewertung von Standortfaktoren**

(Durchschnittsnoten; 1 = sehr wichtig; 2 = wichtig; 3 = weniger wichtig; 4 = unwichtig)

	Industriebetriebe Stadt Leipzig		Gewerbegebiete Landkreis Leipzig		F/E-Betriebe	
	Nichtverlagerer	Verlagerer	neuen Bundesländern (Verlagerer)	Investoren aus alten Bundesländern	insgesamt	darunter Neugründungen
Harte Faktoren	2,40	2,52	2,25	2,71	2,18	2,16
Weiche Faktoren, unternehmensbezogen	3,04	3,22	2,18	2,10	1,91	2,01
Weiche Faktoren, personenbezogen	3,26	3,75	3,83	3,43	2,23	2,14

skala, wie sie auch bei der bundesweiten DIFU-Befragung verwendet wurde (siehe DIFU-Berichte 1/94), d. h., je niedriger dieser Durchschnittswert liegt, desto wichtiger wird die jeweilige Faktorengruppe eingeschätzt.

### Was sind die Hauptaussagen der Tabelle 1?

Betrachtet man zunächst einmal nur die Befragungen in der Stadt Leipzig und in den Gewerbegebieten (d. h. die Betriebe des sekundären Sektors einschließlich der nachgeordneten Vertriebsseinrichtungen) und klammert die F/E-Einrichtungen vorerst aus, dann zeigt sich zumindest eine Gemeinsamkeit: Bei allen 4 ausgewählten Gruppen von Unternehmen sind die personenbezogenen weichen Standortfaktoren, d. h. die Faktoren der Lebensqualität i.w.S., weitestgehend bedeutungslos. Vergleichsweise am besten schneiden die personenbezogenen weichen Faktoren noch bei den Industriebetrieben ohne Verlagerungsabsichten ab. Das ist nicht ganz zufällig. Generell zeichnen sich diese "seßhaften" Betriebe durch eine höhere Bewertung stärker qualitativ orientierter Faktoren ab. Das gilt auch für einzelne harte Faktoren. So spielt z.B. das Vorhandensein qualifizierter Arbeitskräfte oder die Nähe nutzbaren F/E-Potentials eine größere Rolle als bei den mobilen bzw. potentiell mobilen Betrieben. Auf die Rangfolge einzelner Faktoren kann hier nicht näher eingegangen werden, aber es liegt die Schlußfolgerung nahe, daß diese qualitativen Faktoren bei den Betrieben ohne Verlagerungsabsichten stärker als Bindungsfaktoren wirken.

Von besonderem Interesse erscheint die Rolle der unternehmensbezogenen weichen Standortfaktoren. Sie ist bei den Betrieben in den neuen Gewerbegebieten größer als die Bedeutung der harten Standortfaktoren. Das gilt vor allem für Unternehmen aus den alten Bundesländern. Dabei ragt - bezogen auf einzelne Faktoren - die Unternehmensfreundlichkeit der Verwaltung besonders hervor. Dieses Ergebnis ist sehr bemerkenswert. Schließlich handelt es sich bei den unternehmensbezogenen Faktoren auch um weiche Standortfaktoren, die aber bei früheren Diskussionen um weiche Standortfaktoren stets immer etwas im Hintergrund standen.

Es mag in diesem Zusammenhang überraschen, daß die Betriebe mit Verlagerungsabsichten in der Stadt Leipzig den unternehmensbezogenen weichen Faktoren nur geringe Bedeutung beimessen. Bei dieser Gruppe handelt es sich aber eben um potentielle Verlagerer, während die Betriebe in den Gewerbegebieten - ob Verlagerer aus Leipzig oder Neuansiedler aus den alten Ländern - ihre definitive Standortentscheidung schon hinter sich haben und die Wichtigkeit solcher Faktoren wie Arbeit der Behörden, Wirtschaftsklima, Standortimage usw. schon kalkuliert und auch erfahren haben.

Das Ergebnis der Befragung in den F/E-Einrichtungen weicht in vielerlei Hinsicht ganz wesentlich von den beiden ersten Befragungsrunden ab:

Zunächst fällt auf, daß alle drei Gruppen von Standortfaktoren, also sogar die harten Standortfaktoren, im Durchschnitt wichtiger eingeschätzt werden als bei den anderen Befragungen. Der Grund wird sicher darin zu suchen sein, daß diese Betriebe nicht nur besonders häufig aktuelle Standortentscheidungen zu treffen hatten - denn das gilt für die Betriebe in den Gewerbegebieten ebenso -, sondern daß es sich hier nahezu ausschließlich um selbständige Unternehmen handelt, bei denen die Entscheidungskriterien offensichtlich komplexer angelegt sind als bei Betriebsteilen und Filialen, die in den Gewerbegebieten dominieren.

Am gravierendsten ist der Unterschied zu den beiden anderen Erhebungen jedoch bei den personenbezogenen weichen Faktoren. Ihr Stellenwert ist in diesem ausgewählten Teilbereich des Dienstleistungssektors doch überraschend hoch und unterscheidet sich in seiner Wichtigkeit im Durchschnitt kaum von den harten Faktoren. In der Tabelle 1 sind als Darunterposition auch noch die Neugründer ausgewiesen, weil sich das Gewicht hier noch mehr zugunsten der personenbezogenen weichen Faktoren verschiebt.

Auf eine ausführliche Darlegung der Rangfolge der einzelnen erfragten Standortfaktoren soll hier verzichtet werden. Da jedoch im Rahmen des Forschungsprojektes der Schwerpunkt auf den weichen Standortfaktoren liegt, sollen anhand der Tabelle 2 zumindest **die bei den drei Teilbefragungen jeweils wichtigsten weichen Standortfaktoren** herausgestellt werden. Die bisher bereits festgestellten Unterschiede werden damit noch einmal zusätzlich unterstrichen.

Bei den in der Stadt befragten Industriebetrieben haben nicht nur die personenbezogenen, sondern auch die unternehmensbezogenen weichen Faktoren einen geringen Stellenwert. Der am wichtigsten eingeschätzte unternehmensbezogene Faktor ist das Image der Stadt/Region als Wirtschaftsstandort und erscheint mit einem Durchschnittswert von 2,81 erst an 12. Stelle. Der wichtigste - falls man noch von Wichtigkeit sprechen kann - personenbezogene Faktor, hier die Attraktivität der (weiteren) Region, steht gar erst an 20. Stelle von 30 erfragten Positionen.

Tabelle 2

Rangplätze der jeweils wichtigsten weichen Standortfaktoren bei den 3 Teilbefragungen

( in Klammer Durchschnittsnote)

	unternehmensbezogene weiche Faktoren	personenbezogene weiche Faktoren
Industriebetriebe Stadt Leipzig (30 Faktoren)	12. Image der Stadt/Region als Wirtschaftsstandort ( 2,81 )	20. Attraktivität der Region ( 3,17 )
Gewerbegebiete Leipziger Umland (31 Faktoren)	4. Unternehmensfreundlichkeit der Verwaltung ( 1,39 )	19. Attraktivität der Region ( 3,46 )
F/E-Einrichtungen (29 Faktoren)	5. Image der Stadt/Region ( 1,58 )  6. Unternehmensfreundlichkeit der Verwaltung ( 1,82 )	10. Umweltqualität ( 2,00 )  12. Wohnen/Wohnumfeld ( 2,11 )

Bei den Betrieben in den Gewerbegebieten ist der Stellenwert des "besten" personenbezogenen Faktors, was den Durchschnittswert von 3,46 betrifft, sogar noch geringer. Dafür spielt bei den unternehmensbezogenen Faktoren, wie bereits erwähnt, der Faktor "Unternehmensfreundlichkeit der Verwaltung" eine ganz entscheidende Rolle. Er steht hier hinter den harten Faktoren Autobahn, Landstraße und Telekommunikation an 4. Stelle.

Bei den F/E-Betrieben ist der Rangplatz der besten unternehmensbezogenen Faktoren ebenfalls hoch. Das Image der Stadt/Region liegt an 5. Stelle, und die Unternehmensfreundlichkeit der Verwaltung folgt bereits auf dem nächsten Platz. Allerdings ist die Bewertung nicht so hoch wie in den Gewerbegebieten. Den größten Sprung haben hier die Faktoren der Lebensqualität gemacht. Der Faktor "Umweltqualität" liegt nach der Wichtigkeit immerhin an 10. Stelle, und der Faktor "Wohnen/Wohnumfeld", der bei der bundesweiten DIFU-Befragung einen so wichtigen Rangplatz erreichte, folgt fast unmittelbar darauf auf Platz 12. Vergleicht man diese beiden genannten Faktoren mit den DIFU-Ergebnissen (sowohl mit den Gesamtergebnissen als auch mit dem Teilbereich F/E), dann liegen sie hinsichtlich des Rangplatzes wie auch der Durchschnittsnote immer noch hinter den DIFU-Werten zurück. Es gibt jedoch auch einige andere weiche Faktoren, die im Vergleich zur DIFU-Befragung im F/E-Bereich sogar eine etwas größere Bedeutung besitzen (vorrangig unternehmensbezogene Faktoren wie Image aber auch Kultureinrichtungen, Attraktivität der Stadt u.a.).

Alle diese bisher dargelegten allgemeinen Bewertungen der Wichtigkeit von Standortfaktoren sagen natürlich noch nichts darüber aus, welche **Bedeutung** einzelne **Standortfaktoren bei konkreten Standortentscheidungen** tatsächlich besitzen. Deshalb wurden den Betrieben mit bereits vollzogenen bzw. geplanten Standortveränderungen Fragen in zwei Richtungen gestellt

- zum einen: Was sind die Gründe für das Verlassen des früheren bzw. jetzigen Standortes?
- zum anderen: Was sind die Gründe für die Ansiedlung am neuen Standort?

Für die beiden ersten Befragungen in den Industriebetrieben der Stadt Leipzig und in den Gewerbegebieten des Umlandes sind die Ergebnisse in den *Tabellen 3 und 4* dargestellt.

Die Tabelle 3 der **Gründe für eine Verlagerung** zeigt in der linken Spalte die Bedeutung und Rangfolge von Verlagerungsgründen bei ausschließlicher Berücksichtigung des vom jeweiligen Betrieb genannten Hauptgrundes. In der rechten Spalte sind auch die genannten Nebengründe gleichberechtigt mit enthalten. Die Nebengründe wurden vor allem deshalb mit einbezogen, um dadurch deutlicher zu machen, daß die Komplexe "Eigentumsverhältnisse" und "fehlende Erweiterungsflächen" als Verlagerungsgründe nahezu gleichwertig mit Abstand an der Spitze stehen.

Zu den Eigentumsverhältnissen muß zunächst gesagt werden, daß es sich dabei in keinem Fall um ungeklärte Eigentumsverhältnisse handelt. Sie sind in jedem der Verlagerungsfälle entschieden. Unter der Rubrik Eigentumsverhältnisse sind vielmehr mehrere Behinderungsarten zusammengefaßt, die sich aus den Eigentumsverhältnissen ableiten (Eigentumsfrage zu Ungunsten des Betriebes entschieden, Miete zu hoch, Erwerb wegen zu hoher Preisforderungen der Treuhand nicht möglich, Kündigung des Mietverhältnisses durch die Stadt). Daß die fehlenden Erweiterungsflächen hier an zweiter bzw. mit an erster Stelle stehen, mag zunächst überraschen. Hier sollte jedoch beachtet werden, daß das Flächenproblem letztlich nicht für die Gesamtheit der Betriebe zutrifft, z. B. - wie die Befragung ja ergeben hat - nicht für die Masse der Nichtverlagerer. Es wäre jedoch sicher eine lohnende Aufgabe, einmal die jetzige Nutzung früher größerer Betriebsareale zu analysieren und dabei gleichzeitig zu erkunden, ob sich aus der gegenwärtigen Nutzungsstruktur Probleme für die künftige Entwicklung von Betrieben ergeben.

Die sogenannten "umweltbezogenen" Gründe an dritter Stelle der Rangfolge enthalten im Detail zwar sehr unterschiedliche Situationen, deren Zusammenfassung unter dieser Überschrift aber dennoch gerechtfertigt erscheint. Dazu gehören - um nur Beispiele zu nennen - ein Betrieb, der langfristig nicht im Wohngebiet bleiben kann, ein Betrieb, der wegen der Umweltauflagen seine volle Kapazität nicht auslasten kann, ein Betrieb, der eine neue Kläranlage bauen müßte usw.

Das Motiv "hoher Immobilienwert am alten Standort" ist, obwohl nicht so häufig genannt, hier gesondert ausgewiesen, weil es künftig mit Sicherheit noch eine größere Rolle spielen dürfte. Die in der Tabelle als "sonstige Gründe" zusammengefaßte Gruppe enthält Gründe, die jeweils nur einmal genannt wurden. Das betrifft u. a. günstige Förderbedingungen im Gewerbegebiet, hohe Verkehrsdichte in der Stadt, Negativimage des alten Standortes, erforderliche Konzentration des Betriebes an einem Standort, technisch-technologische Gründe, ungeeignete logistische Bedingungen usw.

Tabelle 3

## Verlagerungsgründe

	Hauptgründe* Stadt + Gewerbegebiete)	Haupt- u n d Nebengründe** (nur Gewerbegebiete)
Eigentumsverhältnisse (u. a. zu Ungunsten des Betriebes entschieden, zu hohes Mietpreinsniveau, Kauf nicht möglich, Kündigung des Mietverhältnisses)	36,4 %	28,6 %
Keine Erweiterungsflächen am alten Standort	22,7 %	32,1 %
Umweltbezogene Gründe (u. a. Umweltauflagen, Lage im Wohngebiet)	18,2 %	14,3 %
Hoher Immobilienwert am alten Standort	9,1 %	6,7 %
Sonstige Behinderungen am alten Standort (jeweils nur einmal genannt)	26,7 %	25,0 %

\* Bezogen auf die Zahl der Verlagerer

\*\* Bezogen auf die Gesamtzahl der Nennungen von Haupt- und Nebengründen

Die Gründe zur Standortwahl in den Gewerbegebieten des Umlandes wurden in *Tabelle 4* für alle 5 untersuchten Gebiete zusammengefaßt. Unterschieden wurde zwischen "Verlagerern", die 60 % der hier befragten Betriebe ausmachen, und "Neuansiedlern", die die übrigen 40 % repräsentieren und sowohl völlige Neugründungen als auch (überwiegend) Eröffnungen von Filialen durch Investoren aus den alten Bundesländern enthalten. Beiden Gruppen ist gemeinsam, daß die günstige Verkehrsanbindung an erster Stelle steht. Meist wurde ganz konkret die Nähe zur Autobahn genannt. Für die Neuansiedler war dieser Grund noch wesentlich wichtiger als für die Verlagerer, was nicht zuletzt durch den hier größeren Anteil der Handelsbetriebe bedingt ist.

Die ersten fünf in der Rangfolge genannten Gründe - außer der Verkehrsanbindung das Verwaltungshandeln, der Bodenpreis, die fortgeschrittene Erschließung im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten und überraschend auch die voraussichtliche Branchenstruktur des jeweiligen Gebietes - spielen für beide Gruppen eine wichtige Rolle und sind gegenüber den übrigen Gründen auch deutlich abgesetzt. Es gibt aber auch wesentliche Unterschiede:

- Bei den Verlagerern liegt der angemessene Bodenpreis gleichauf mit der Verkehrsanbindung an der Spitze. Mit diesen beiden Faktoren wurde erst einmal eine Vorauswahl an Standorten getroffen, auf Grund derer dann die verbleibenden potentiellen Standorte näher betrachtet wurden. Die Mehrzahl der Verlagerer hat sehr überlegte Entscheidungen nach Prüfung mehrerer Varianten getroffen. Ein Betrieb ließ sogar von einem unabhängigen Ingenieurbüro 18 mögliche Standorte in der Region prüfen. Deshalb ist auch die Zahl der genannten Gründe wesentlich vielfältiger als bei den Neuansiedlern. Neben den in der Übersicht enthaltenen Gründen wurden u.a. noch genannt: steuerliche Gründe, persönliche Beziehungen zur Gemeinde, andere günstige Gewerbegebietsstandorte bereits belegt.

Für die Neuansiedler hat der Bodenpreis nicht so ein entscheidendes Gewicht. Hier steht zusammen mit dem Verkehr das schnelle Verwaltungshandeln und die Unterstützung durch die Gemeinde an vorderster Stelle. Insbesondere die Aktivitäten des jeweiligen Bürgermeisters wurden häufig hervorgehoben. Ebenfalls deutlich wichtiger als bei den Verlagerern ist der bereits erreichte Grad der Erschließung des betreffenden Gebietes. Bei Neuansiedlern hat somit im Gegensatz zu den Verlagerern die möglichst schnelle und unkomplizierte Realisierung des Vorhabens Priorität.

Tabelle 4

## Gründe zur Standortwahl in den untersuchten Gewerbegebieten

(Anzahl der Nennungen in % der befragten Unternehmen; Mehrfachnennungen möglich)

	Gesamt	Verlagerer	Neuansiedler
Gute Verkehrsanbindung	62,5	46,7	88,9
Schnelles unbürokratisches Verwaltungshandeln/ gute Unterstützung durch die Gemeinde	54,1	40,0	77,7
Angemessener Bodenpreis/Bodenpreise der Stadt zu hoch	37,5	46,7	22,2
Fortgeschrittene Realisierung gegenüber anderen in die Wahl einbezogenen Standorten	29,2	20,0	44,4
Voraussichtliche Branchenstruktur im Gewerbegebiet (Kooperationsmöglichkeit/Kundschaft)	25,0	26,7	22,2
Günstige Lage zum Markt (Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen)	12,5	13,3	11,1
Nähe zur Stadt	12,5	20,0	-
Gefördertes Gewerbegebiet	8,3	13,3	-
Nähe zum alten Kundenkreis	8,3	13,3	-
Nähe zum Wohnort des Geschäftsinhabers	8,3	13,3	-
Nähe zum Wohnort der Mitarbeiter	8,3	13,3	-
sowie 6 weitere Gründe, die nur jeweils einmal genannt wurden			

Die auswärtigen Investoren wurden auch gefragt, weshalb sie generell den Raum Leipzig gegenüber möglichen Standorten in anderen Regionen bevorzugen. Natürlich spielte dabei auch die Komplettierung des Netzes von Niederlassungen in Deutschland eine Rolle ("weißer Fleck"). Aber es wurden ebenso auch die höhere Bewertung des Wirtschaftsraumes Leipzig im Vergleich zu anderen Regionen, die zentrale Lage im Absatzmarkt Sachsen/Thüringen/Sachsen-Anhalt sowie das Vorhandensein qualifizierter Arbeitskräfte genannt.

Ein unmittelbarer tabellarischer Vergleich mit diesbezüglichen Ergebnissen der F/E-Befragung ist wegen der etwas anderen Vorgaben im Fragebogen nicht möglich. Als Hauptaussage kann jedoch folgendes festgestellt werden:

Die doch hohe Bewertung der Wichtigkeit von Faktoren der Lebensqualität tritt bei den Gründen für konkrete Standortentscheidungen wieder stärker in den Hintergrund zugunsten harter Faktoren. Andererseits kann man aber trotzdem feststellen, daß bei den F/E-Betrieben im Unterschied zu den anderen befragten Leipziger Betrieben weiche Faktoren doch einen größeren Einfluß auf konkrete Standortentscheidungen haben. Das gilt insbesondere für persönliche Präferenzen des Unternehmers bzw. das Image des Betriebsstandortes. Dabei sei noch einmal ausdrücklich darauf verwiesen, daß es sich in allen Fällen ausschließlich um Veränderungen des Mikrostandortes handelte.

### **Zusammenfassung:**

Die vorangehenden Ausführungen enthielten nur die Hauptaussagen und damit nur einen Ausschnitt der Ergebnisse der Leipziger Befragungen. Trotzdem sei abschließend ein Vergleich zwischen den bisherigen Erkenntnissen, auch wenn sie im einzelnen nicht vorgestellt wurden, und den Ergebnissen des DIFU-Projektes gestattet. Ein solcher Vergleich ist - im Gegensatz zu anderen Erhebungen - auch dadurch gerechtfertigt, daß die USBECK GmbH ihre Fragebogen denen des DIFU weitestgehend angeglichen hat. Natürlich war das Befragungsspektrum des DIFU wesentlich breiter. Dort, wo eine Vergleichbarkeit gegeben ist, läßt sich u. E. feststellen, daß die Gemeinsamkeit der Ergebnisse größer ist, als das auf den ersten Blick scheinen mag:

Das *relative* Gewicht einzelner Faktoren wie einzelner Faktorengruppen in Abhängigkeit von der Art des Unternehmens bzw. von der Art der Standortentscheidung zeigt einen (überraschend) hohen Grad der Übereinstimmung. Die Unterschiede bestehen vor allem darin, daß diese ähnlichen Relationen auf unterschiedlichen Ebenen der *absoluten* Werteskala auftreten. Bezogen auf die weichen Standortfaktoren heißt das:

Die Unterschiede in der Bewertung der Lebensqualität zwischen den einzelnen Gruppen von Unternehmen sind ähnlich wie beim DIFU, die jeweilige Durchschnittsnote liegt in der Regel aber mehr oder weniger deutlich unter der Bewertung bei den DIFU-Erhebungen. Dieses Ergebnis ist vor allem der gegenwärtigen Umbruchsituation geschuldet, die (zeitweise) andere Prioritäten setzt, und widerspiegelt nicht zuletzt auch einen Nachholebedarf bei der Verbesserung der harten Faktoren. Natürlich müssen die Kommunen in den neuen Ländern bei ihrem konkreten Handeln zuerst von dieser konkreten Situation ausgehen. Das schließt allerdings die Gefahr ein, daß dem Zusammenhang zwischen Lebensqualität und Standortqualität von vornherein zu wenig Beachtung zuteil wird.

## 2. Leipzig im Städtevergleich

---

### 2.1 Städtevergleich Weiche Standortfaktoren anhand statistischer Indikatoren

In den nachfolgenden Städtevergleich wurden ausschließlich deutsche Städte einbezogen. Daß trotz der zunehmenden Internationalisierung der Städtekonkurrenz ausländische Großstädte unberücksichtigt blieben, ist nicht so sehr dem zu erwartenden Arbeitsaufwand, sondern vielmehr der Erfahrung geschuldet, daß statistische Daten für das Ausland kaum in **vergleichbarer** Form vorliegen (siehe auch BARTEN, 1991 und OTT, 1993). Vergleichbar sind in der Regel nur bevölkerungs- und, bereits mit Einschränkung, erwerbsbezogene Daten. Eine vergleichbare Messung von Indikatoren weicher Standortfaktoren ist kaum möglich.

Wie die bisherigen Untersuchungen ergeben haben (siehe Abschnitt 1.1), ragen unter den personenbezogenen weichen Standortfaktoren die Qualität des Wohnens und des Wohnumfeldes sowie die Umweltsituation hinsichtlich ihrer Bedeutung deutlich gegenüber den anderen Faktoren dieser Gruppe heraus. Dem Vergleich von Indikatoren der Wohnbedingungen, der Flächennutzung (insbesondere der naturnahen Flächen) sowie der Umweltbedingungen kommt deshalb ein besonderer Stellenwert zu. Die Indikatoren für Freizeit-, Kultur- und Sozialeinrichtungen besitzen demgegenüber ergänzenden Charakter.

Die Frage, welche deutschen Städte überhaupt mit Leipzig verglichen werden können, tangiert die Frage nach den Entwicklungszielen und den zu ihrer Erreichung vorhandenen Entwicklungspotentialen, die nicht allein aus der Sicht weicher Standortfaktoren beantwortet werden kann und in diesem Forschungsbericht deshalb auch noch nicht definitiv beantwortet werden soll. Einbezogen wurden alle 15 deutschen Großstädte mit mehr als 450 000 EW<sup>1</sup>. Sie sind mit einer Ausnahme<sup>2</sup> identisch mit den Städten/Stadtregionen von mindestens "nationaler Bedeutung", d. h. einschließlich der darüberliegenden Hierarchiestufen mit "europäischer Bedeutung" bzw. mit "internationaler Bedeutung". Die Bezeichnungen entsprechen einer Einstufung durch die Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung (siehe RAUMORDNUNGSPOLITIK IM EUROPÄISCHEN KONTEXT 1994).

---

1 *Daten für Berlin wurden - mit Ausnahme der Umweltsituation - nur dann verwendet, wenn sie Berlin/West bzw. Berlin/Ost getrennt zuordenbar waren.*

2 *Das Rhein-Neckar-Gebiet wurde als Stadtregion mit europäischer Bedeutung eingestuft. Seine funktionsteiligen 3 Kernstädte haben aber jeweils deutlich weniger als 450 000 EW und blieben deshalb unberücksichtigt.*

Von den 15 ausgewählten Städten sind 10 in der Hierarchie über Leipzig einzuordnen: Berlin, Frankfurt (zusammen mit anderen Zentren des Rhein-Main-Gebietes) sowie die den Stadtregionen "Rhein" und "Ruhr" zugeordneten und somit einander ergänzenden Städte Düsseldorf, Köln, Essen, Dortmund und Duisburg sind Kernstädte von Stadtregionen mit "internationaler Bedeutung"; Hamburg, München und Stuttgart werden als Städte/Stadtregionen mit "europäischer Bedeutung" eingestuft. Von besonderem Interesse ist der **Vergleich mit Dresden, Hannover, Bremen und Nürnberg**, da sie ebenso wie Leipzig als Städte bzw. Stadtregionen mit nationaler Bedeutung eingeschätzt wurden.

Ein Vergleich mit kleineren Großstädten, d. h. in der Regel mit Städten/Stadtregionen von **regionaler** Bedeutung ("einfache" Oberzentren) erscheint wenig sinnvoll, da Städte wie Erfurt, Magdeburg, Jena, Gera, aber auch Halle selbst bei Vorteilen hinsichtlich der weichen Standortfaktoren langfristig keine echten Konkurrenten der Halbmillionenstadt Leipzig im Standortwettbewerb der Städte sein können. Ziel für Leipzig kann es nur sein, seine bereits vorhandenen **überregionalen** Funktionen im Wettbewerb mit anderen überregional bedeutsamen Zentren zu sichern und möglichst zu erweitern.

### 2.1.1 Wohnverhältnisse

Die *Tablelle 5* enthält diejenigen Kennziffern, die - von Ausnahmen abgesehen - für alle ausgewählten Großstädte vorlagen. Betrachtet man zunächst die bei allen Städtevergleichen gebräuchlichste Kennziffer **Wohnungen pro 1 000 EW**, so läßt sich zunächst für Leipzig keinerlei Benachteiligung erkennen. Im Gegenteil, mit 528 WE pro 1 000 EW gehört Leipzig zu den - rein quantitativ betrachtet - am besten mit Wohnungen ausgestatteten Städten. Daß eine solche formal statistische Aussage nicht unbedingt eine qualitative Bewertung gestattet, geht aus der Tatsache hervor, daß dieser Wert in den letzten 5 Jahren zwar deutlich angestiegen ist, dieser Anstieg aber nahezu ausschließlich dem drastischen Bevölkerungsrückgang geschuldet ist. Bereits die Kennziffern Zahl der **Wohnräume** pro EW bzw. Zahl der Wohnräume pro 100 Wohnungen machen deutliche Rückstände Leipzigs gegenüber allen Vergleichsstädten aus den alten Bundesländern sichtbar, da eine Leipziger Wohnung im Durchschnitt über weniger Wohnräume verfügt. Wie die *Tablelle 5* zeigt, dominieren in Leipzig die 2- und 3-Raumwohnungen, während die Wohnungen in den westdeutschen Großstädten überwiegend 4 und mehr Wohnräume besitzen. Die Ähnlichkeit der Werte von Leipzig und Dresden weist allerdings auch auf statistische Effekte hin, die durch unterschiedliche Definitionen des Begriffes Wohnraum in den alten und neuen Ländern hervorgerufen werden können.

Angaben zur **Wohnfläche** sind nur für wenige der Vergleichsstädte vorhanden. In den INFORMATIONEN ZUR RAUMENTWICKLUNG (11/12 1991) wird die durchschnittliche Wohnfläche pro EW für Kernstädte von großen Verdichtungsräumen in Westdeutschland für 1990 mit 34,4 m<sup>2</sup> angegeben. Daß auch hier die Abweichungen vom Durchschnitt nicht unerheblich sein können, zeigen die bei BARTEN (1991) entnommenen Angaben für Duisburg (31,5 m<sup>2</sup>) und Frankfurt (33,6 m<sup>2</sup>). Der Vergleichswert zum o. g. westdeutschen Durchschnitt für das Jahr 1990 lag in Leipzig bei 31,8 m<sup>2</sup> und in Dresden bei 30 m<sup>2</sup>. Dieser nicht überraschende Rückstand von Leipzig ist jedoch geringer, als aufgrund der in den neuen Ländern generell niedrigeren Pro-Kopf-Wohnfläche zu erwarten wäre. Bereits zu DDR-Zeiten war die Wohnfläche pro EW in Leipzig größer als in allen anderen ostdeutschen Großstädten und großen Mittelstädten. In den letzten Jahren wird auch diese Kennziffer infolge des Einwohnerverlustes stark "verbessert" (1989: 30,6 m<sup>2</sup>; 1993; 33,0 m<sup>2</sup>/STATIST. JAHRBUCH STADT LEIPZIG 1993).

Tabelle 5

## Indikatoren der Wohnbedingungen in ausgewählten Großstädten

	Wohnungen pro 1 000 EW (30.06.1993)	Zahl der Wohnräume pro EW (31.12.1991)	Zahl der Wohnräume pro 100 WE (31.12.1991)	Anteile (%) der Wohnungen mit ... Räumen					
				1	2	3	4	5	mehr als 5
Berlin/West	509	1,80	355	2,0	14,3	37,5	28,5	11,6	6,1
Hamburg	480	1,85	386	2,4	7,4	30,8	35,1	15,5	8,8
München	542	1,86	350	9,5	12,6	28,7	29,1	12,7	7,4
Köln	484	1,80	371	5,2	10,1	30,6	31,6	13,6	8,9
Frankfurt	483	1,80	366	5,1	9,4	34,3	33,6	12,9	4,7
Essen	482	1,86	382	2,0	8,1	32,0	35,0	14,4	8,5
Dortmund	479	1,82	389	2,3	7,1	29,4	37,2	14,8	5,3
Stuttgart	470	1,84	396	4,1	6,9	22,2	39,7	16,7	10,4
Düsseldorf	529	1,85	361	5,1	11,6	33,2	30,3	12,5	7,3
Bremen	482	1,96	408	2,6	6,8	25,5	34,9	18,8	11,4
Duisburg	459	1,74	384	1,8	6,4	31,8	38,2	14,4	7,4
Hannover	528	2,02	389	2,8	7,1	27,5	38,2	14,8	9,6
Nürnberg	485	1,87	390	3,3	6,7	28,3	36,7	14,3	10,7
Leipzig *	528	1,50	286	8,1	24,9	47,0	15,1	3,8	1,2
Dresden **	498	°	°	10,3	35,5	38,1	12,7	2,8	0,7

\* außer Spalte 1 alle Angaben Stand Ende 1992

\*\* außer Spalte 1 alle Angaben Stand Ende 1990

Quellen:

- Statistisches Jahrbuch dt. Gemeinden 1992 und 1991

- Statistisches Jahrbuch Stadt Leipzig 1993

- Vergleichende Großstadstatistik, II/93

- Eigene Berechnungen.

Die erheblichen Mängel in der **Wohnungsausstattung** können am Beispiel der Ausstattung der Wohnungen mit IWC verdeutlicht werden. In den Kernstädten der westdeutschen Verdichtungsräume betrug deren Anteil in den Jahren 1987/1989 im Durchschnitt 98,7 % (INFORMATIONEN ZUR RAUMENTWICKLUNG (11/12 1991). Diesem Wert steht ein Anteil in der Stadt Leipzig von nur 73 % im Jahr 1989 gegenüber! Die anderen sächsischen Großstädte wiesen (im Gegensatz zu den Städten im mittleren und nördlichen Teil der DDR) ähnlich niedrige Anteile auf: Dresden 77 %, Chemnitz und Zwickau jeweils 73 % (GEMEINSAMES STATISTISCHES AMT DER LÄNDER 1990).

Als Indikator verminderter Wohnqualität kann auch der Anteil der **Baualtersgruppen** am Gesamtwohnbestand dienen, zumal in den ostdeutschen Großstädten in den vergangenen Jahrzehnten der Sanierung und Modernisierung der Altbausubstanz nur geringe Beachtung geschenkt wurde. Tabelle 6 zeigt eine Gegenüberstellung der Baualtersgruppen von Leipzig, Dresden und Hannover: Während in Hannover nur 33 % der Wohnungen in der Vorkriegszeit erbaut wurden, waren es in Dresden 60 % und in Leipzig sogar 65 %. Die Situation ist in Leipzig noch wesentlich ungünstiger als in Dresden, da in Leipzig der Anteil der bereits vor dem 1. Weltkrieg errichteten Wohnungen mit 45,5 % extrem hoch ist (Hannover lediglich 12 %).

Tabelle 6

Anteile der Baualtersgruppen am Gesamtwohnungsbestand in Leipzig,  
Dresden und Hannover (in %)

	Leipzig (1990)	Dresden (1990)		Hannover (1984)
vor 1919	<b>45,5</b>	<b>39,2</b>	bis 1918	<b>12</b>
1919-1945	<b>19,1</b>	<b>20,6</b>	1918-1948	<b>22</b>
1946-1970	<b>17,6</b>	<b>20,1</b>	1949-1969	<b>49</b>
nach 1970	<b>17,8</b>	<b>20,1</b>	nach 1970	<b>17</b>

Quellen:

- Statistisches Jahrbuch Stadt Leipzig
- Dresdens Wirtschaft in Zahlen 1991
- Landeshauptstadt Hannover. Schriften zur Stadtentwicklung, 28
- Eigene Berechnungen.

### 2.1.2 Flächennutzungsstruktur

Für die Charakterisierung des Wohnumfeldes sind die Angaben zur Flächennutzungsstruktur - Überbauungsgrad, Umfang der naturnahen Flächen, insbesondere der Freizeit- und Erholungs-, Wald- und Wasserflächen - zweifellos von ganz besonderer Aussagekraft. Dem steht jedoch die unter Stadt- und Regionalforschern seit langem bekannte und diskutierte Tatsache gegenüber, daß gerade bei der Flächennutzung ein Städtevergleich ganz besondere Schwierigkeiten bereitet. Die ebenso wie bei anderen Indikatoren auftretenden Probleme der Vergleichbarkeit der vorhandenen Ausgangsdaten werden noch zusätzlich verstärkt durch Probleme der räumlichen und sachlichen Bezugsbasis:

- Die gegenwärtigen Grenzen und damit auch die Größe der einzelnen Stadtterritorien sind das Ergebnis der Eingemeindungspolitik der jeweiligen Stadt. Durch die sehr unterschiedliche Größe und Konfiguration der einzelnen Stadtgebiete wird der **Anteil einzelner Flächennutzungsarten**, insbesondere gerade der für die Bewertung weicher Standortfaktoren relevanten Flächennutzungsarten, bis zu einem gewissen Grade vorbestimmt. Die Kennzeichnung der Flächennutzungsstruktur anhand der prozentualen Anteile an der jeweiligen Stadtfläche ist deshalb für Vergleiche nur sehr bedingt aussagefähig.
- Wesentlich besser für Vergleiche ist der auch in der Stadtplanung verwendete **Bezug von Flächen auf die Einwohnerzahl**. Hier kann dann allerdings die auch bei gleicher Flächengröße unterschiedliche Einwohnerdichte eine Differenzierung bewirken, mit dem Ergebnis, daß selbst bei umfangreich bemessenen Grünflächen ein niedriger Wert pro EW erreicht wird.

Tabelle 7 enthält aufgrund dieser genannten, die Aussage einschränkenden Probleme, sowohl prozentuale als auch einwohnerbezogene Angaben. Die für die größten Zentren der alten Bundesländer in einheitlicher Form vorliegenden Angaben beziehen sich auf das Liegenschaftskataster und damit auf die dort verwendeten Definitionen der einzelnen Flächennutzungsarten. Deshalb wurden auch für die Stadt Leipzig für den Vergleich die Angaben des Liegenschaftskatasters herangezogen. Es zeigte sich jedoch, daß im Leipziger Wert für Erholungsflächen die Kleingärten im Gegensatz zur Definition des Begriffsinhaltes "Erholungsfläche" (siehe auch LEIPZIGER STATISTIK. Statistische Berichte I/1993) nicht mit enthalten waren. Deshalb wurde bei Leipzig neben dem "offiziellen" Wert für Erholungsflächen noch eine weitere Zahl angegeben, die Bestandsflächen im Entwurf des

Tabelle 7

## Gliederung der Stadtfläche nach Nutzungsarten in ausgewählten Städten\*

	1		2		3		4		5	
	Stadtfläche ha	m <sup>2</sup> /EW	Gebäude- u. Freiflächen %	m <sup>2</sup> /EW	Verkehrsflächen %	m <sup>2</sup> /EW	Siedlungsfläche (= 2. + 3.) %	m <sup>2</sup> /EW	Naturnahe Fläche (= 1. minus 4.) %	m <sup>2</sup> /EW
Berlin/West	48 027	225	42,6	96	17,0	38	59,6	134	40,4	91
Hamburg	75 531	449	34,0	153	11,5	52	45,5	205	54,5	244
München	31 038	250	43,0	108	16,1	40	59,1	148	40,9	102
Köln	40 512	421	30,0	133	15,7	64	45,1	197	54,9	224
Frankfurt	24 841	376	28,7	108	17,3	65	46,0	173	54,0	203
Essen	21 035	334	38,2	128	14,1	47	52,3	175	47,7	159
Dortmund	28 022	460	34,5	159	14,2	65	48,7	224	51,3	236
Düsseldorf	21 699	376	31,2	117	15,3	57	46,5	174	53,5	202
Stuttgart	20 731	356	46,5	166	-	-	-	-	-	-
Bremen	32 677	590	31,5	186	12,1	71	43,6	257	56,4	333
Duisburg	23 281	432	34,6	149	14,9	65	49,5	214	50,5	218
Hannover	20 397	395	33,3	131	14,7	58	48,0	189	52,0	206
Nürnberg	18 578	372	31,0	116	19,2	71	50,2	187	49,8	185
Leipzig	14 641	298	32,6	97	13,7	41	46,3	138	53,7	160
Dresden	22 575	469	37,0	162	4,8	23	41,8	185	58,2	284

Tabelle 7 Blatt 2

	6		7		8	
	Erholungsfläche		Wald		Wasserfläche	
	%	m <sup>2</sup> /EW	%	m <sup>2</sup> /EW	%	m <sup>2</sup> /EW
Berlin/West	10,9	25	16,0	36	6,8	15
Hamburg	7,9	36	4,4	20	8,0	36
München	13,1	33	4,9	12	1,2	3
Köln	9,2	39	13,6	57	4,6	20
Frankfurt	4,3	16	15,4	58	2,2	8
Essen	7,9	27	12,1	40	3,0	10
Dortmund	3,3	15	9,6	44	1,8	8
Düsseldorf	6,9	26	10,6	40	6,5	24
Stuttgart	3,8	14	23,5	84	1,3	5
Bremen	8,1	48	1,4	8	7,4	44
Duisburg	6,3	27	7,9	34	9,8	42
Hannover	12,0	47	10,8	43	3,2	13
Nürnberg	4,8	18	11,7	43	2,0	7
Leipzig	6,8**	20**	7,5	22	1,9	6
	14,1***	41***				
Dresden	14,4	68	27,3	128	1,9	9

\* Städte alte Bundesländer Stand 1989  
Leipzig Stand 1992

(Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden 1990)  
(Leipziger Statistik, Statistische Berichte I/1993;  
Flächennutzungsplan Stadt Leipzig, Entwurf 1993)  
(Dresdens Wirtschaft in Zahlen 1991)

\*\* lt. Liegenschaftskataster

\*\*\* einschließlich Kleingärten

Flächennutzungsplanes unter Einschluß der Kleingärten (weitestgehend identisch mit den Angaben bei BREUSTE, 1993) beinhaltet. Für Dresden wurde versucht, die vorhandenen Flächennutzungsdaten entsprechend der Gliederung des Liegenschaftskatasters zu gruppieren.

Wie aus der *Tabelle 7* ersichtlich, weist Leipzig (siehe Spalte 1) - abgesehen von dem Sonderfall Berlin/West - nach München die höchste Einwohnerdichte unter den größten deutschen Städten auf. Um so positiver ist es zu bewerten, daß dennoch der Grad der Überbauung (Spalte 2) keine Spitzenwerte erreicht und hinsichtlich des Anteils der naturnahen Flächen (zu verstehen als Differenz zwischen Gesamtfläche und Gebäude- und Freifläche + Verkehrsfläche) sogar ein Platz im Mittelfeld (7. von 15) eingenommen wird.

Bei einem **Bezug auf die Einwohnerzahl** kommt natürlich sowohl bei der Siedlungsfläche als auch bei der naturnahen Fläche die hohe Einwohnerdichte von Leipzig zu Tragen. Die höchsten und damit besten Werte an **naturnaher Fläche** verzeichnen mit deutlichem Abstand vor den anderen Vergleichsstädten Bremen und Dresden. Der Wert von Bremen ist mit 333 m<sup>2</sup>/EW doppelt so hoch wie der von Leipzig (160). Dabei sollte jedoch nicht übersehen werden, daß einige andere Städte in etwa die gleichen Werte verzeichnen (Nürnberg, Essen) oder aber übertroffen werden (Berlin/West, München).

Wesentlich günstiger gestaltet sich die Platzierung von Leipzig, wenn man von der naturnahen Fläche lediglich die **Erholungsfläche** betrachtet. Selbst bei Ausklammerung der Leipziger Kleingärten werden Städte wie Frankfurt, Dortmund, Stuttgart und Nürnberg hinsichtlich der Erholungsfläche pro EW übertroffen. Einschließlich der Kleingartenflächen erreicht Leipzig eine Erholungsfläche von 42 m<sup>2</sup>/EW. Höhere Werte verzeichnen nur noch Dresden<sup>3</sup>, Bremen und Hannover. Das sind mit Ausnahme von Nürnberg diejenigen deutschen Großstädte, die nicht nur eine annähernd gleiche Einwohnerzahl wie Leipzig besitzen, sondern auch in die gleiche Stufe der Funktionshierarchie eingeordnet sind (siehe Vorbemerkungen zu Abschnitt 2.1).

Für zwei der vor Leipzig liegenden Städte - Bremen und Dresden - ist anhand vorliegender Materialien eine Aufgliederung der Erholungsfläche nach ihren Hauptbestandteilen möglich. Sie sind in *Tabelle 8* den jeweiligen Positionen der Stadt Leipzig gegenübergestellt.

<sup>3</sup> *Der Wert für Dresden ist mit anderen Städten nur bedingt vergleichbar, da bei den Ausgangsdaten von Dresden der Gesamtwert für Erholungsflächen offensichtlich auch Flächen enthält, die nicht zum Definitionsbereich des Liegenschaftskatasters gehören.*

Tabelle 8

Vergleich ausgewählter Bestandteile der Erholungsfläche von Leipzig, Bremen und Dresden (m<sup>2</sup>/EW)

	Leipzig	Bremen*	Dresden
Grünanlagen	13,4	14,6**	10,8***
Sportanlagen	5,2	5,5	4,9
Friedhöfe	3,3	4,2	4,1
Kleingärten	19,4	25,4	27,6

\* Bremen-Stadt ohne Bremerhaven

\*\* incl. Freizeitparks

\*\*\* incl. Stadtwald

Quellen: Schreckenbach (1983),  
Dresdner Wirtschaft in Zahlen (1991),  
Flächennutzungsplan Stadt Leipzig (Entwurf November 1993).

Daß auch beim Vergleich der Erholungsflächen insgesamt aufgrund von Unsicherheiten der Zuordnung mit Verzerrungen der Aussage zu rechnen ist, zeigen die Schwierigkeiten beim Vergleich ausgewählter Positionen von nur 3 Städten. So ist z. B. bei Dresden im Wert für Grünanlagen der Stadtwald mit enthalten (und auch nicht gesondert auszugliedern), während er bei Leipzig (22 m<sup>2</sup>/EW) nicht unter Erholungsfläche, sondern als Waldfläche (*siehe Tabelle 7*) ausgewiesen wurde. Gesondert wiederum ist unter der Position Waldfläche die Dresdener Heide mit 128 m<sup>2</sup>/EW ausgewiesen. Das bedeutet, daß Dresden zwar über eine bedeutend größere Waldfläche pro EW verfügt als Leipzig, bei Grünanlagen im engeren Sinne aber sogar von Leipzig übertroffen wird. Überraschenderweise ist die Kleingartenfläche pro EW in Dresden deutlich höher, obwohl doch Leipzig diesbezüglich bereits eine vordere Position einnimmt (siehe Abschnitt 2.1.4). Ohne Einschränkung ist die Gegenüberstellung von Leipzig und Bremen vergleichbar. Die Stadt Bremen, die den Ruf einer "grünen Stadt" genießt, verzeichnet zwar bei allen vier Kennziffern der Tabelle höhere Werte als Leipzig, der entscheidende Vorsprung, der letztlich auch die deutlich höhere Gesamterholungsfläche bestimmt, wird wiederum durch die vergleichsweise noch höhere Kleingartenfläche erreicht. Letztlich wird somit durch den Detailvergleich die vergleichsweise positive Bewertung Leipzigs unterstrichen.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, daß Leipzig unter den größten deutschen Städten hinsichtlich des Gesamtumfanges der naturnahen Flächen zwar keine vordere Position einnimmt, aber trotz hoher Einwohnerdichte in bezug auf Erholungsflächen, insbesondere Grünflächen im engeren Sinne, gegenüber anderen großen deutschen Städten kaum benachteiligt ist. Auch Leipzig ist eine grüne Stadt. Dieser Tatsache sollte beim Stadtmarketing viel mehr als bisher Rechnung getragen werden. Diese auf die Gesamtstadt bezogene Einschätzung muß allerdings in zweierlei Hinsicht relativiert werden:

- Der Umfang an Grünflächen auf bebauten Grundstücken (Wohnungen, Arbeitsstätten, öffentliche Gebäude) sowie entlang der Verkehrsstrassen konnte in den Vergleich nicht einbezogen werden.
- Sowohl die diesbezügliche "Durchgrünung" der einzelnen Stadtbezirke und Ortsteile als auch deren Ausstattung mit öffentlichen Freizeit- und Erholungsflächen ist recht unterschiedlich ausgeprägt und teilweise auch durch ausgesprochene Defizite gekennzeichnet (siehe auch Abschnitt 3).

### 2.1.3 Umweltsituation

Vergleiche der Umweltqualität von ost- und westdeutschen Städten beschränkten sich bisher mangels vergleichbarer Daten auf die "Stellvertretergröße" SO<sub>2</sub>-Emission (z. B. Laufende Raubeobachtung der BfLR; siehe auch INFORMATIONEN ZUR RAUMENTWICKLUNG 11/12. 1991). Deren Aussagefähigkeit wird außerdem noch dadurch zusätzlich eingeschränkt, daß die verwendeten Daten aus den Jahren 1989/1990 stammen. Seitdem hat sich die SO<sub>2</sub>-Emission in den ostdeutschen Städten, vor allem wegen des "Wegbrechens" ganzer Industriezweige, jedoch wesentlich verringert. Die Forschungs- und Beratungsgesellschaft empirica Delasasse Bonn hat nunmehr einen sehr umfassenden Vergleich der Umweltsituation von 105 deutschen Städten (ausnahmslos Städte mit mehr als 50 000 EW) vorgelegt. Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf eine Veröffentlichung der Ergebnisse in FOCUS 10/94. Dabei wird in Kauf genommen, daß dort keine Absolutwerte von Indikatoren, sondern nur Rangplätze von Städten dargestellt sind. Zugrundegelegt wurden 26 Indikatoren, die zunächst zu 5 Kategorien (Luft, Wasser, Lärm, Natur, Risiken der künftigen Entwicklung) zusammengefaßt und mit Rangplätzen belegt wurden. Durch Aggregation der 5 Komplexe entstand schließlich eine Gesamtrangfolge.

*Tabelle 9* gestattet einen Vergleich der größten deutschen Städte untereinander. Die Zahlen in Klammer geben den Rangplatz der jeweiligen Stadt unter den 105 untersuchten Städten an. In Ermangelung anderer Zahlenwerte sollen sie auch eine Orientierung über die Einordnung der 15 größten Städte in das Untersuchungssample bieten. Erwartungsgemäß schneiden die größten Städte hinsichtlich der Umweltqualität deutlich schlechter ab als kleinere Städte. Bei der Gesamtrangfolge sind lediglich Bremen (hervorragender Platz bei der Luftqualität) und Hamburg im ersten Drittel zu finden. Der nur 87. Rangplatz von Leipzig ist nicht überraschend. Trotzdem bedarf die pauschale Bewertung "schlechte Umweltqualität", wie die Tabelle zeigt, einer Korrektur und differenzierteren Betrachtung. Bereits bei der Gesamtrangziffer, deren Aussagefähigkeit allerdings durch Saldiereffekte generell eingeschränkt wird, läßt Leipzig immerhin Frankfurt, Duisburg und Düsseldorf hinter sich. Bei den einzelnen Umweltkategorieen nimmt Leipzig sehr unterschiedliche Positionen ein:

Der aus der Sicht der Medizin wichtigste Umweltfaktor **Luftqualität** wurde anhand der jahresdurchschnittlichen bzw. kurzfristigen Belastung durch Schwefeldioxid, Schwebstaub, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid und Ozon ermittelt. Bei dieser komplexen Betrachtung ist die Luftqualität Leipzigs nicht nur besser als in den 3 bereits genannten Städten, sondern

auch besser als in Dresden(!), Berlin und Essen einzuschätzen. Beim Faktor **Wasser** (gemessen an 9 Komponenten der Trinkwasserqualität) nimmt Leipzig unter den größten Städten sogar einen Mittelplatz ein, und auch bei der Belastung durch **Lärm** (bezogen auf den Straßenverkehr) ist die Situation in Leipzig vergleichsweise günstiger als in 5 anderen namhaften Zentren. Extrem schlecht (letzter Platz unter allen untersuchten Städten) ist die Situation jedoch bei der ausgewiesenen Kategorie **Natur**. Sie kann als "Grad der Naturzerstörung" interpretiert werden, denn sie beinhaltet den Anteil der bebauten Fläche, die Altlastengefahr, die biologische Güte der Fließgewässer sowie Kennziffern für Fauna und Flora. Die Kategorie **Risiko** erscheint anhand der beiden Kennziffern 'Zunahme des Straßenverkehrs' und 'Besatz mit Betrieben der Bereich Chemie, Petrochemie und Metallverarbeitung' wenig aussagefähig.

Tabelle 9

Rangfolge ausgewählter Großstädte nach der Umweltqualität (nach FOCUS 10/94)

Gesamtrang	Kategorien					
	Luft	Wasser	Lärm	Natur	Risiko	
Bremen	(14)	Bremen (8)	Hamburg (7)	Essen (39)	Nürnberg (31)	Hamburg (51)
Hamburg	(26)	Hamburg (25)	Bremen (15)	Dresden (40)	Bremen (36)	München (54)
München	(47)	Nürnberg (31)	Berlin (17)	Bremen (48)	München (38)	Bremen (55)
Nürnberg	(48)	Dortmund (34)	Hannover (19)	Hannover (50)	Duisburg (41)	Stuttgart (57)
Hannover	(69)	München (43)	München (30)	Hamburg (56)	Köln (49)	Essen (58)
Dortmund	(72)	Hannover (52)	Nürnberg (33)	Berlin (58)	Hannover (58)	Dresden (59)
Stuttgart	(78)	Köln (56)	Frankfurt (41)	Düsseldorf (61)	Frankfurt (61)	Dortmund (71)
Berlin	(79)	Stuttgart (63)	Köln (64)	Köln (64)	Hamburg (67)	Leipzig (72)
Dresden	(81)	Leipzig (64)	Stuttgart (61)	Duisburg (66)	Essen (71)	Duisburg (75)
Essen	(82)	Dresden (69)	Dortmund (76)	Leipzig (70)	Stuttgart (72)	Köln (80)
Köln	(84)	Frankfurt (83)	Essen (78)	Nürnberg (74)	Berlin (74)	Nürnberg (89)
Leipzig (87)	Düsseldorf (88)	Düsseldorf (88)	Frankfurt (81)	Frankfurt (81)	Dresden (77)	Berlin (93)
Frankfurt	(88)	Berlin (91)	Duisburg (85)	München (83)	Düsseldorf (83)	Hannover (94)
Duisburg	(92)	Essen (92)	Dresden (98)	Stuttgart (84)	Dortmund (100)	Frankfurt (96)
Düsseldorf	(97)	Duisburg (97)	Köln (102)	Hannover (97)	Leipzig (105)	Düsseldorf (99)

#### 2.1.4 Freizeit-, Kultur- und Sozialeinrichtungen

Die Charakteristik der sozialen Infrastruktur muß sich auf solche Indikatoren stützen, die möglichst für alle zu vergleichenden Städte statistisch erfaßt bzw. durch spezielle Analysen belegt sind und von diesen wiederum diejenigen auswählen, die auch für alle Städte hinreichend vergleichbar sind. Hinsichtlich der Vergleichbarkeit von Leipzig und Dresden mit den Städten in den alten Bundesländern ergeben sich tatsächlich einige Probleme, die nicht nur aus unterschiedlichen Erfassungszeitpunkten, sondern auch aus unterschiedlichen Begriffsinhalten einzelner Indikatoren resultieren. Die generelle Aussagefähigkeit für die in den *Tabellen 10 und 11* aufgelisteten insgesamt 17 Indikatoren dürfte dadurch trotzdem nicht wesentlich eingeschränkt sein.

Wie die Tabellen zeigen, sind bei nahezu allen Indikatoren die Unterschiede zwischen den Städten, auch die Unterschiede zwischen den Großstädten der alten Bundesländer, ganz erheblich. Ähnliche Divergenzen treten aber auch hinsichtlich der jeweiligen Rangfolgen der Städte bei den einzelnen Indikatoren auf, d. h. es lassen sich generell kaum einzelne Städte als durchgängig gut oder schlecht ausgestattet charakterisieren. Das gilt auch für Leipzig.

Es soll an dieser Stelle darauf verzichtet werden, den jeweiligen Rangplatz von Leipzig bei den einzelnen Einrichtungen zu interpretieren und dabei auch auf den in bestimmten Fällen angezeigten Nachholebedarf aufmerksam zu machen. Anhand der Tabellen kann das jederzeit nachgeholt werden. Entscheidend ist vielmehr das Fazit, daß - von 2 Ausnahmen (Apotheken, Tennisplätze) abgesehen - **weder bei den Freizeit- und Sporteinrichtungen, noch bei den Gesundheits- und Betreuungseinrichtungen ein signifikanter Rückstand gegenüber der Mehrheit der anderen Vergleichsstädte erkennbar ist.** Bei Plätzen in Kindereinrichtungen werden erwartungsgemäß die Großstädte der alten Bundesländer weit übertroffen, und bei Kleingärten, einigen Sporteinrichtungen sowie Büchereien liegt Leipzig mit im Vorderfeld. Die verwendeten Indikatoren sagen allerdings nur etwas aus über vorhandene Plätze und Flächen bzw. das bloße Vorhandensein einer Einrichtung, aber nichts über deren Zustand und Ausstattungsstandard. Bei einer stärker qualitativen Bewertung käme sicherlich in einigen Fällen (z. B. Krankenhäuser, Altenheime, Sportstätten) bei Leipzig ein größerer Abstand zustande.

Nach neueren Erkenntnissen sollte das Gewicht einzelner kultureller und sportlicher **Highlights** als Standortfaktoren - auch im Vergleich zu anderen "weichen" Elementen - nicht überbewertet werden (siehe Abschnitt 1). Eine vergleichende Auflistung derartiger Einrichtungen würde ebenfalls keine durchgängigen Defizite Leipzigs aufdecken. So sehr

z. B. das Streben Leipzigs nach dem Bau einer Mehrzweckhalle für große Sportveranstaltungen verständlich und zu unterstützen ist: Über eine Mehrzweckhalle mit mehr als 6 000 Plätzen verfügten Ende der 80er Jahre von den 15 größten deutschen Städten nur Berlin, Hamburg, München, Dortmund, Essen und Bremen (POHL 1988).

Tabelle 10  
Indikatoren der Ausstattung mit Einrichtungen für Freizeit, Sport und Kultur in ausgewählten Großstädten\*

1	2	3	4	5	6	7	8
Kleingärten m <sup>2</sup> pro 10 EW	Sportplätze Nutzfläche pro 1 000 EW	Freibäder Wasserfläche pro 1 000 EW	Turn- u. Sporthallen pro 100 000 EW	Hallenbäder pro 100 000 EW	Tennisfelder pro 100 000 EW	Büchereien Bestand pro 100 EW	Theater Plätze pro 1 000 EW
Hamburg	1 040	23	40	1,5	46	113	8,4
München	2 175	20	43	0,7	45	24	10,8
Köln	1 619	13	35	2,4	47	49	4,5
Frankfurt	1 554	48	33	1,1	44	73	6,9
Essen	2 300	29	34	2,1	58	74	
Dortmund	1 590	23	32	2,2	36	65	
Düsseldorf	2 043	20	36	4,5	70	20	
Stuttgart	2 064	22	36	2,4	84	69	8,1
Bremen	1 248	32	5	1,5	40	40	
Duisburg	2 979	29	30	2,6	35	214	
Hannover	3 134	24	43	4,7	69	223	10,9
Nürnberg	2 393	53	38	1,4	68	42	
Leipzig	2 110	40	46	2,4	19	194	8,5
Dresden	276		27	1,5			9,8

Quellen: Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden 1990

Statistisches Jahrbuch Stadt Leipzig 1991 (Städtevergleich) und 1992

Landeshauptstadt Hannover, Schriften zur Stadtentwicklung, 28

Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig, 1993

Dresdens Wirtschaft in Zahlen

DIFU-Schriftenreihe, 86

Eigene Berechnungen.

\* Städte alte Bundesländer:

Spalten 1,7

Spalte 8

Spalten 2-6

Spalten 1-3

Spalten 4-6

Spalte 7

Spalte 8

Stand 1984

Stand 1989

Stand 1990

Stand 1993

Stand 1990

Stand 1992

Stand 1989

Stand 1989/90

\*\* nach Angaben von Schreckberg (1983)

Tabelle 11  
Indikatoren der Ausstattung mit sozialen Einrichtungen in ausgewählten Großstädten\*

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Freiprakt. Ärzte pro 1 000 EW	Freiprakt. Zahnärzte pro 1 000 EW	Apotheken pro 10 000 EW	Krankenhaus- betten pro 10 000 EW	Kindergarten- plätze pro 1 000 3-6jährige	Altenhilfe Plätze pro 1 000 über 65jährige	Krippenplätze pro 1 000 bis 3jährige	Hortplätze pro 1 000 6-10jährige	Sonderkinder- gartenplätze pro 1 000 3-10jährige
Hamburg	16,8	8,4	3,0	92,2	435	53,8	107	169	10
München	21,3	9,5	3,5	115,8	743	70,1	89	167	8
Köln	13,8	6,5	3,1	84,8	749	63,5	15	171	5
Frankfurt	17,8	7,7	3,2	116,4	923	114,0	56	245	15
Essen	11,3	5,5	3,0	97,4	748	58,1	11	63	6
Dortmund	°	°	3,0	°	692	39,7	8	58	7
Stuttgart	15,1	7,0	3,0	104,0	1 022	66,8	75	150	5
Düsseldorf	17,0	13,9	3,5	96,2	786	58,4	8	123	4
Bremen	13,6	6,8	2,8	101,3	861	50,0	4	188	6
Duisburg	9,6	4,4	2,5	95,1	550	37,9	10	20	6
Hannover	16,6	8,2	3,5	123,3	821	74,4	51	125	12
Nürnberg	14,2	7,0	3,0	83,2	789	68,8	16	°	°
Leipzig	14,0	7,2	1,2	92,5	1 069	64,9	418	546	53
Dresden	°	8,4	1,1	79,4	°	66,4	°	°	°

Quellen: Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden 1992  
 Statistisches Jahrbuch Stadt Leipzig 1992  
 Landeshauptstadt Hannover, Schriften zur Stadtentwicklung  
 Statist. Landesamt Sachsen, Statistische Berichte, Reihe A IV  
 Eigene Berechnungen.

\* Angaben Spalten 1-6:  
 Angaben Spalten 7-9:  
 Stand 1992  
 Städte alte Bundesländer Stand 1984  
 Leipzig Stand 1992

### 2.1.5 Preise für Wohnimmobilien

Gegen die Vergleichbarkeit der Immobilienpreise von Städten in den alten und neuen Bundesländern könnten aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituation, der (noch) unterschiedlichen Relation und Struktur von Angebot und Nachfrage zweifellos gewisse Vorbehalte geltend gemacht werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß

- bei den Wohnimmobilien die "Überhitzung" der Marktes geringer ist als bei den Gewerbeimmobilien,
- die Wohnimmobilien im Gegensatz zu den gewerblichen Immobilien in den letzten Jahren von der Rezession kaum beeinflusst wurden und die Nachfrage auf den Wohnungsmarkt unverändert hoch geblieben ist,
- in den ostdeutschen Ballungsgebieten und Großstädten die Preise inzwischen "Westniveau" erreicht haben, die Disparitäten zwischen den einzelnen Städten aber - ebenso wie in den alten Bundesländern - außerordentlich groß sind.

Die Unterschiede der Preise für Wohnimmobilien widerspiegeln nicht schlechthin eine unterschiedliche Nachfrage. Vielmehr kann das Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt als **Indikator des unterschiedlichen Images der jeweiligen Stadt** interpretiert werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß hier das **Gesamtimage** der Stadt zum Ausdruck kommt, d. h. nicht lediglich die Attraktivität als Wohnort und damit die Bewertung der weichen Standortfaktoren, sondern die Attraktivität als Wohn- **und** Arbeitsort (für Unternehmer ebenso wie für abhängig Beschäftigte), um derentwillen man die hohen Preise in Kauf nimmt bzw. nehmen muß.

Tabelle 12 zeigt, die Rangfolge der größten deutschen Städte am Beispiel der durchschnittlichen Wohnungsmieten je m<sup>2</sup> bzw. des durchschnittlichen Preises je m<sup>2</sup> bei Eigentumswohnungen. Die Werte sind einer Analyse des Immobilienmagazins BELLEVUE in 100 ausgewählten deutschen Städten mit über 50 000 EW entnommen und entsprechen dem Stand Ende 1993.

Tabelle 12

Index der Preise von Wohnimmobilien in ausgewählten Großstädten  
(Durchschnitt der Bundesrepublik = 100)

Durchschnittlicher Mietpreis			Durchschnittlicher Preis für Eigentumswohnungen		
(1)	München	157,4	(1)	München	196,7
(2)	Stuttgart	147,6	(2)	Stuttgart	157,7
(3)	Berlin/West	147,1	(3)	Hamburg	145,7
(4)	Düsseldorf	137,9	(4)	Berlin/West	144,6
(5)	Frankfurt	134,2	(5)	Düsseldorf	138,9
(6)	Hamburg	132,9	(7)	Frankfurt	132,7
(8)	Dresden	131,4	(10)	Leipzig	126,5
(10)	Köln	129,7	(12)	Dresden	123,8
(11)	Berlin/Ost	129,5	(17)	Köln	119,7
(17)	Hannover	113,6	(20)	Nürnberg	114,4
(22)	Leipzig	111,1	(27)	Essen	105,1
(24)	Bremen	109,6	(35)	Berlin/Ost	101,6
(26)	Nürnberg	107,3		Hannover	97,9
(28)	Essen	106,6		Bremen	90,0
	Duisburg	97,9		Duisburg	87,1
	Dortmund	97,6		Dortmund	86,4

(Die Zahlen in Klammern geben den Rangplatz unter den 100 untersuchten Städten an, sofern der Durchschnittspreis der Stadt über dem Bundesdurchschnitt liegt.)

Quelle: BELLEVUE 3/94.

Die Tabelle bestätigt die erheblichen Unterschiede zwischen den Großstädten. So beträgt in München der durchschnittliche Mietpreis mehr als das Anderthalbfache und der durchschnittliche Preis von Eigentumswohnungen sogar mehr als das Doppelte des Preises in Dortmund. Die Unterschiede in der Rangfolge sind bei beiden Kennziffern sehr ähnlich und widerspiegeln die Hierarchie der größten Zentren, deren oberste Stufe die Städte München, Stuttgart, Hamburg, Berlin (West), Düsseldorf und Frankfurt bilden. Leipzig und Dresden nehmen - in der Deutlichkeit der Aussage vielleicht doch überraschend - bereits Mittelplätze unter den größten Zentren ein, wobei aufgrund der sichtbar abgesetzten Position beim Mietpreis (8. Platz!) Dresden im Vergleich zu Leipzig doch das bessere Image zugeordnet werden kann. Beide Städte lassen die Ruhrgebietsstädte Essen, Duisburg und Dortmund weit hinter sich, und erweisen sich den nicht nur hinsichtlich Größe, sondern auch Funktion am ehesten vergleichbaren Städten Hannover, Bremen und Nürnberg nicht nur als gleichrangig, sondern übertreffen sie beim Preis für Eigentumswohnungen sogar erheblich.

Von den nicht in der Tabelle enthaltenen ostdeutschen Großstädten liegen beim Mietpreis Potsdam (113,5; damit 18. Platz und noch vor Leipzig liegend!), Erfurt (106,8) und Halle (103,0) sowie beim Preis für Eigentumswohnungen Potsdam (102,0) über dem gesamtstaatlichen Durchschnitt. Die im Vergleich zur Mehrzahl der ostdeutschen Großstädte ebenfalls hervortretende Imageposition von Potsdam und auch Erfurt findet ihre Entsprechung in den Wohnortpräferenzen deutscher Manager (ifo-Befragung, siehe Abschnitt 2.2). Generell besteht zwischen den Rangplätzen nach dem Wohnimmobilienpreis und den genannten Wohnortpräferenzen ein recht hoher Grad der Übereinstimmung - ein Beweis dafür, daß der Wohnungsmarkt doch ein geeigneter Indikator der Attraktivität von Städten ist.

### 2.1.6 Fazit

Auf eine Zusammenfassung der untersuchten Einzelindikatoren zu einem Gesamtindikator und damit die Bestimmung einer Rangfolge der einbezogenen Städte nach der Ausprägung weicher Standortfaktoren muß verzichtet werden, da

- nicht bei jedem Indikator für alle Städte vergleichbare Angaben vorhanden waren und vielfach lediglich ein Vergleich der Stadt Leipzig mit Durchschnittswerten und Einzelbeispielen möglich war,
- die verwendeten Indikatoren nicht nur eine unterschiedliche Aussagekraft, sondern auch ein unterschiedliches Gewicht innerhalb des Spektrums der weichen Standortfaktoren besitzen, dieses unterschiedliche Gewicht aber zur Zeit schwer quantifizierbar ist.

Darüber hinaus erscheint eine Aggregation zu einem Gesamtwert infolge der hier in besonderem Maße zu erwartenden Saldiereffekte wenig sinnvoll. Ungeachtet dieser Einschränkungen gestatten die vorliegenden Einzelaussagen durchaus eine vergleichende Gesamteinschätzung der Stadt Leipzig.

**Als Hauptergebnis kann festgehalten werden: Die häufig gebrauchte Formulierung von der unzureichenden Qualität der weichen Standortfaktoren in der Stadt Leipzig kann und darf in dieser Absolutheit nicht stehenbleiben und bedarf wesentlicher Korrekturen. Gliedert man die weichen Faktoren in einzelne Faktorenkomplexe, dann ist nur beim Komplex Wohnbedingungen ein deutliches Defizit gegenüber den anderen größten deutschen Städten auszumachen, während bei anderen Komplexen (Struktur der Flächennutzung, Umweltbedingungen, infrastrukturelle Ausstattung, Preisniveau von Wohnimmobilien) zwar einzelne Merkmale deutlich negative Ausprägungen verzeichnen können, generell jedoch zumindest kein signifikanter Rückstand zu den übrigen Vergleichsstädten erkennbar ist.**

- Bei den Wohnbedingungen sind die Defizite der Stadt Leipzig nicht so sehr quantitativer (Zahl der Wohnungen, aber auch Wohnfläche), sondern vorrangig qualitativer Art (Ausstattung und Zustand der Wohnungen). Maßnahmen zur Verbesserung der weichen Standortfaktoren sollten demzufolge schwerpunktmäßig auf die Wohnbedingungen gerichtet sein, zumal hier die Situation auch ungünstiger ist als in der Mehrzahl anderer ostdeutscher Großstädte.
- Wegen der vergleichsweise geringen Stadtfläche und der daraus resultierenden hohen Einwohnerdichte verzeichnet Leipzig zwar einen hohen Überbauungsgrad und geringere Werte an naturnaher Fläche. Die Ausstattung mit Erholungsflächen, insbesondere mit Grünflächen im engeren Sinne, ist jedoch keinesfalls schlechter, in vielen Fällen sogar besser als in anderen Städten mit mehr als 450 000 EW.
- Die Umweltsituation bedarf einer differenzierten Betrachtung. Hinsichtlich der Verschmutzung der Luft, der Trinkwasserqualität und der Lärmbelastung nimmt Leipzig unter den 15 größten Städten eine Mittelplatz ein und läßt auch namhafte Städte (bei der Luftbelastung z. B. Dresden) hinter sich. Der Grad der Naturzerstörung ist allerdings bei Leipzig mit Abstand am höchsten.
- Bei der infrastrukturellen Ausstattung sind Vergleiche nur mittels Pro-Kopf-Werten, ohne Berücksichtigung der qualitativen Merkmale möglich. Hier zeigt sich erwartungsgemäß ein deutlicher Vorsprung bei Kindereinrichtungen, aber auch bei Freizeiteinrichtungen im weitesten Sinne ist Leipzig stets im ersten Drittel der Vergleichsstädte zu finden. Nicht so gut ist die Platzierung bei der medizinischen Versorgung und Altenbetreuung.
- Interpretiert man das Preisniveau für Wohnimmobilien als komplexe statistisch meßbare Kennziffer für das unterschiedliche Image von Städten, dann zeigt sich, daß sich das Image von Städten der obersten Hierarchiestufe offensichtlich schon so weit verfestigt hat, daß es von der negativen Ausprägung einzelner weicher Standortfaktoren weitestgehend unbeeinflusst bleibt. Gemessen an den Städten gleicher Größenordnung und Hierarchiestufe wird Leipzig nur von Dresden im Rangplatz übertroffen (siehe auch Wohnortpräferenzen deutscher Manager, Abschnitt 2.2).

## 2.2 Das Image der Stadt Leipzig - Außensicht

Bereits in der Studie STANDORTFAKTOREN UND REGIONALENTWICKLUNG (1993) der USBECK GmbH konnte anhand der Bürgerumfragen des Amtes für Statistik und Wahlen 1991 und 1992 das Image von Leipzig aus der **Innensicht** charakterisiert werden. Vergleiche mit Ergebnissen ähnlicher Befragungen in Halle und Erfurt (BÜRGERUMFRAGEN 1994) zeigen, daß die Innensicht der Leipziger von ihrer Stadt in der Regel besser ausfällt als die jeweilige Innensicht von Halle und überwiegend auch besser als die von Erfurt.

Die Befragung von POLIS (1991) gestattet auch eine recht umfassende Kennzeichnung der **Außensicht** von Leipzig. Hier sollen nur die wichtigsten Aussagen wiedergegeben werden.

Die Ergebnisse zum *Erscheinungsbild* der Stadt sind geprägt vom Zeitpunkt der Befragung (1991): 20-30 % der Befragten in Westdeutschland sehen sich nicht in der Lage, der Stadt Merkmale zuzuordnen (in den neuen Bundesländern ca. 15 %). Wie Tabelle 13 beweist, wird das Erscheinungsbild Leipzigs bei fast allen vorgegebenen Merkmalen von den Ostdeutschen besser eingeschätzt als den Westdeutschen. Weitgehende Zustimmung finden jedoch auch im Osten lediglich die "Weltoffenheit" der Stadt und ihre Verbundenheit mit Traditionen. Wichtig erscheint jedoch der Befund, daß sich bei Westdeutschen, die die Stadt mehrmals besucht haben, die positiven Eindrücke verstärken.

Tabelle 13

Imagemerkmale (Mittelwerte)

	Befragte	
	Ost	West
Weltoffen	4,4	3,7
Traditionsverbunden	4,2	3,9
Gastlich	3,9	3,6
Hektisch	3,9	3,1
Lebenslustig	3,4	3,2
Fortschrittlich	3,4	3,0
Ausländerfreundlich	2,9	2,8
Großzügig	2,9	3,0
Modern	2,7	2,7
Gepflegt	2,0	2,6

5	4	3	2	1
T r i f f t				T r i f f t
v o l l				ü b e r h a u p t
z u				n i c h t z u

Auch bei den *Ansichten zur Stadt Leipzig* werden die positiven Imagemerkmale von den Ostdeutschen stärker besetzt als von den Westdeutschen (siehe Abbildung 1). Das Negativimage "Umweltprobleme" wird von den ostdeutschen Befragten noch gravierender empfunden als von den westdeutschen. Interessant ist die (aus der Abbildung nicht ersichtliche) Tatsache, daß unter den Ostdeutschen die in Leipzig lebenden bzw. früher einmal in Leipzig wohnhaften Befragten in der Regel sowohl die positiven wie auch die negativen Merkmale in stärkerem Maße als zutreffend empfinden als die übrigen Ostdeutschen. Überraschenderweise werden allerdings die Prädikate "Messestadt mit internationaler Bedeutung" und "Stadt der Kultur und Künste" von den Leipzigern schlechter bewertet als durch die übrigen Befragten.

In Ost- und Westdeutschland **gleichermaßen niedrig besetzt** sind die Merkmale:

- Attraktives Reiseziel für Touristen
- Stadt mit gutem Freizeitangebot
- Stadt mit leistungs- und erfolgsorientierten Menschen
- Stadt mit **heute** guten beruflichen Chancen.

Kaum Zustimmung fand auch das Negativimage "provinziell".

Ebenso wie bei dem Erscheinungsbild hat Leipzig auch bei den Ansichten zur Stadt - abgesehen von dem Merkmal "Messestadt" - in den **westlichen Bundesländern** noch kein wirkliches Image. Entwickelbare Ansätze sind zu registrieren unter den Aspekten

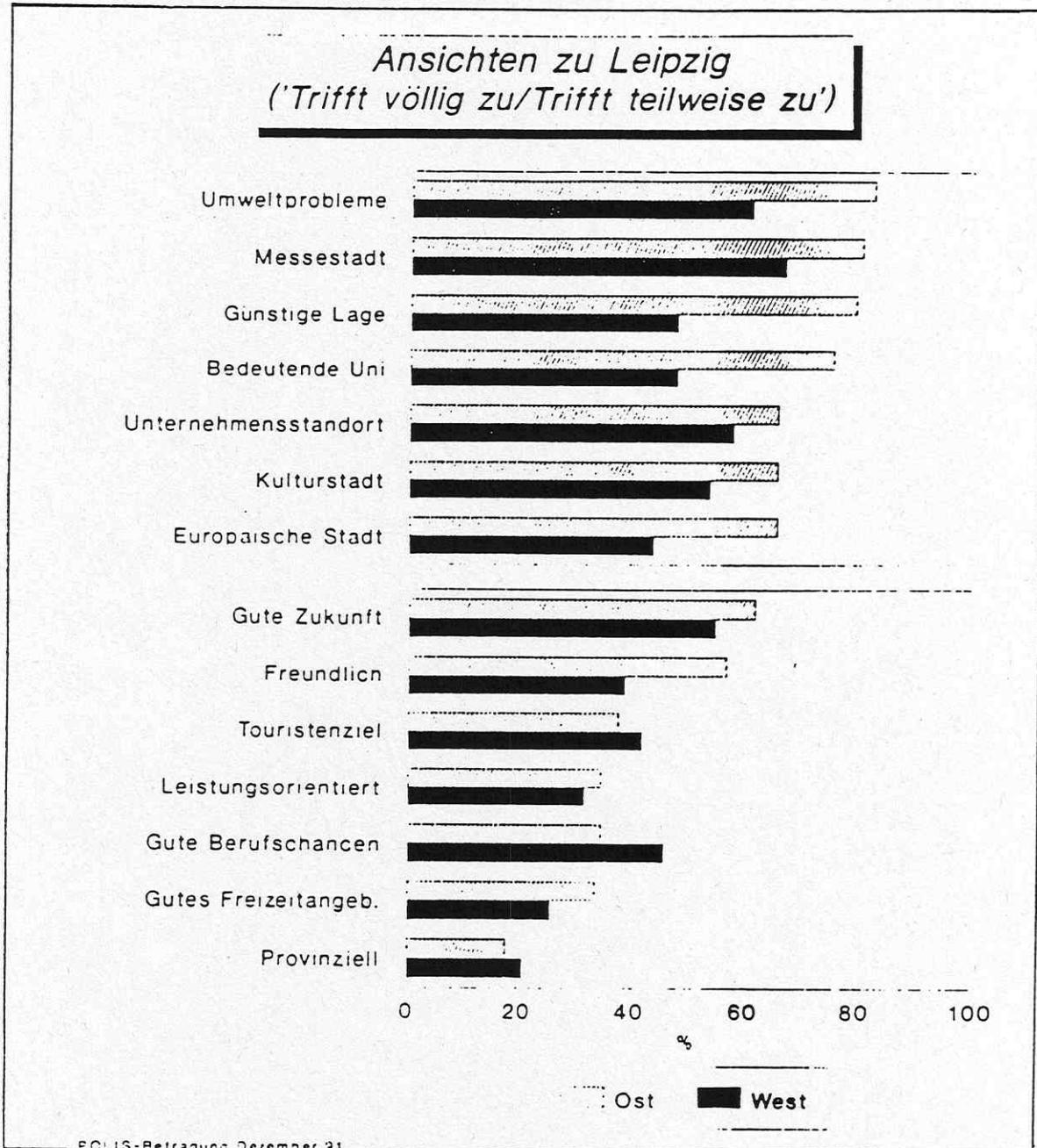
- kann attraktiver Unternehmensstandort werden
- Stadt mit guten Zukunftsaussichten
- Kultur- und Kunststadt.

Auch hier erhalten die einzelnen Merkmale nach mehrmaligen Besuchen in der Stadt eine stärkere Ausprägung.

Bei den **Ostdeutschen** in ihrer Gesamtheit (siehe Abbildung) dominiert das Bild von der Messestadt und der günstigen geographischen Lage. Aufbauend auf vergleichsweise günstigen kulturellen und bildungspolitischen Gegebenheiten und der höher bewerteten europäischen Dimension werden die Zukunftsaussichten überwiegend günstig eingeschätzt.

Die bisher einzig bekannte Erhebung, die eine **vergleichende Einschätzung des Images**

Abbildung 1





von Leipzig gestattet<sup>4</sup>, ist die Befragung des ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung (NERB/RUSS 1994) zu Wohnortpräferenzen deutscher Manager. Bei der Interpretation sollte stets berücksichtigt werden, daß es sich im Unterschied zu den bisher vorgestellten Ergebnissen um einen bestimmten Personenkreis und nicht um eine Stichprobe der Bürger in ihrer Gesamtheit handelt. Von den Befragten wurden potentielle Wohnstandorte nicht nur in Deutschland, sondern in ganz Europa genannt. Etwa ein Drittel der Manager war aus Ostdeutschland. Die sich aus den Nennungen der Unternehmer ergebende Rangfolge der Städte ist aus Tabelle 14 sowohl nach Ost und West getrennt als auch zusammengefaßt dargestellt. Unterschieden wurde auch zwischen der Rangfolge, die sich ausschließlich anhand des von den einzelnen Befragten jeweils am besten bewerteten Standorts ergibt, und der Rangfolge aus den jeweils 3 am höchsten eingestuften Präferenzstandorten (Mehrfachnennungen waren möglich). Am aussagefähigsten erscheint die letztgenannte Variante.

Die ungefährdete Spitzenposition von München bei der ersten Wahl in Ost und West sowie unter den ersten drei bei den westdeutschen Befragten erscheint in anbetracht bisheriger Städtetests fast erwartungsgemäß. Die eigentliche Überraschung ist die Plazierung von Dresden: Bei der ersten Wahl Platz 4 der Gesamtheit der Befragten und Platz 2 in der Bewertung der ostdeutschen Manager; bei Berücksichtigung der ersten 3 Nennungen Platz 3 insgesamt und bei den ostdeutschen Managern auf Platz 1 noch vor München! Im Vergleich zu Dresden ist Leipzig zwar deutlich abgeschlagen - nicht so sehr beim Rangplatz (bei ostdeutschen Managern 4. Platz erste Wahl und 11. Platz unter den ersten drei) sondern vor allem im Anteil der Nennungen - , nimmt aber unter den bedeutsamsten Zentren immer noch einen beachtlichen Platz ein. Über den Aussagewert der Rangplätze weiter entfernt gelegener europäischer Zentren kann man sicher geteilter Meinung sein, da hier bei vielen Befragten doch eher sehr unkonkrete "Bilder" und sogar übernommene Klischees dominieren dürften. Auch die Rangfolge der deutschen Städte ist nicht ausschließlich durch rationale Kriterien zu begründen. Für Leipzig spricht allein schon die Tatsache, daß es unter den führenden Zentren überhaupt genannt wird<sup>5</sup> und andere große deutsche Städte wie Düsseldorf, Köln/Bonn, Stuttgart (bei den ersten drei Nennungen der Gesamtheit der Befragten) hinter sich läßt. Einige große deutsche Städte tauchen in der Rangliste überhaupt nicht (Nürnberg, Bremen, Essen, Dortmund) oder nur in einigen Spalten der Tabelle auf (Hannover, Frankfurt!).

4 *Bisherige Städtetests, ob in Form von Befragungen oder mittels statistischer Indikatoren, erlaubten stets nur Vergleiche ost- bzw. westdeutscher Städte untereinander (siehe Studie USBECK GmbH, November 1993).*

5 *Von ostdeutschen Großstädten sind - und zwar nur von ostdeutschen Managern genannt - in der Tabelle außer Dresden und Leipzig nur noch Potsdam und Erfurt zu finden.*

Tabelle 14

## Präferenz für Wohnort

Rang- folge	Erste Wahl (in %)		/Manager aus:			
	West		Ost	Deutschland insgesamt		
1	München	(30,1)	München	(16,1)	München	(24,7)
2	Hamburg	(10,2)	Dresden	(13,2)	Hamburg	(10,1)
3	Paris	(4,7)	Berlin	(10,0)	Berlin	(6,4)
4	Berlin	(4,1)	Hamburg	(10,0)	Dresden	(5,5)
5	Köln/Bonn	(4,1)	Leipzig	(3,5)	Paris	(4,1)
6	Düsseldorf	(3,7)	Erfurt	(3,2)	Köln/Bonn	(3,1)
7	Frankfurt	(2,4)	Paris	(3,2)	Düsseldorf	(2,7)
8	Stuttgart	(2,4)	London	(1,9)	Stuttgart	(2,1)
9	London	(1,8)	Budapest	(1,6)	Frankfurt	(1,9)
10	Rom	(1,8)	Köln/Bonn	(1,6)	London	(1,9)
11	Prag	(1,6)	Stuttgart	(1,6)	Leipzig	(1,5)
12	Mailand	(1,4)	Amsterdam	(1,3)	Erfurt	(1,2)
13	Wien	(1,2)	Barcelona	(1,3)	Prag	(1,2)
14	Barcelona	(0,8)	Düsseldorf	(1,3)	Budapest	(1,1)
15	Budapest	(0,8)	Potsdam	(1,3)	Rom	(1,1)
16	Brüssel	(0,8)	Frankfurt	(1,0)	Barcelona	(1,0)
17	Hannover	(0,8)	Hannover	(1,0)	Mailand	(1,0)
18	Dresden	(0,6)	Bratislava	(0,6)	Wien	(1,0)
19	Genf/Lausanne	(0,6)	Prag	(0,6)	Hannover	(0,9)
20	Lissabon	(0,6)	Wien	(0,6)	Amsterdam	(0,7)

Tabelle 14

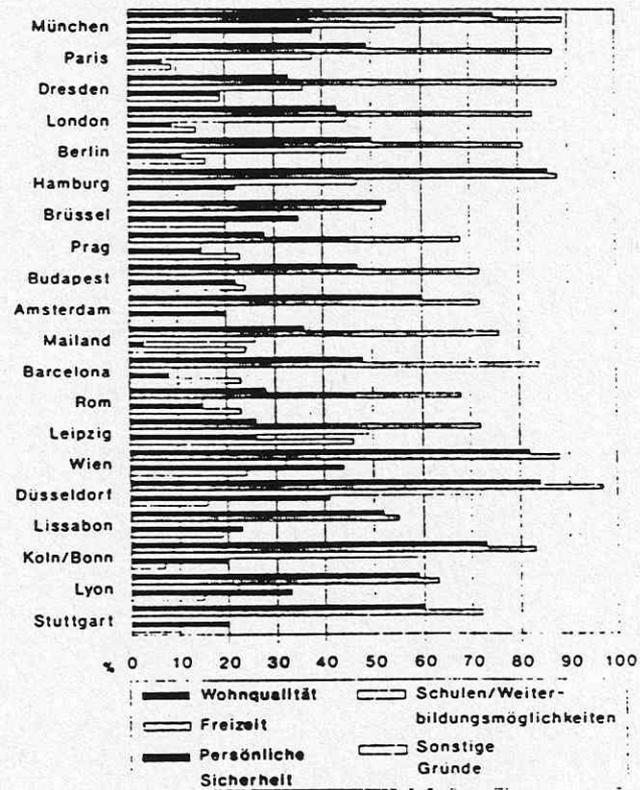
## Teil 2

Rang- folge	Unter den ersten drei (in %)		/Manager aus:		
	West		Ost		Deutschland insgesamt
1	München	(34,8)	Dresden	(28,0)	München (31,0)
2	Paris	(28,5)	München	(25,1)	Paris (24,6)
3	London	(19,6)	Paris	(18,3)	Dresden (18,0)
4	Brüssel	(13,8)	Berlin	(17,0)	London (16,5)
5	Prag	(13,2)	Hamburg	(13,8)	Berlin (14,1)
6	Berlin	(12,2)	Budapest	(13,5)	Hamburg (12,7)
7	Hamburg	(12,0)	Amsterdam	(13,2)	Brüssel (12,5)
8	Dresden	(11,6)	London	(11,6)	Prag (12,5)
9	Budapest	(10,4)	Prag	(11,3)	Budapest (11,6)
10	Mailand	(10,2)	Brüssel	(10,3)	Amsterdam (9,2)
11	Barcelona	(10,0)	Leipzig	(7,4)	Mailand (8,2)
12	Rom	(9,6)	Erfurt	(5,5)	Barcelona (7,6)
13	Amsterdam	(6,7)	Mailand	(5,1)	Rom (7,4)
14	Lissabon	(4,9)	Wien	(4,5)	Leipzig (4,9)
15	Köln/Bonn	(4,5)	Barcelona	(3,9)	Wien (4,2)
16	Düsseldorf	(4,3)	Rom	(3,9)	Düsseldorf (4,0)
17	Lyon	(4,3)	Stuttgart	(3,9)	Lissabon (3,9)
18	Wien	(4,1)	Düsseldorf	(3,5)	Köln/Bonn (3,7)
19	Frankfurt	(3,3)	Frankfurt	(2,9)	Lyon (3,4)
20	Leipzig	(3,3)	Madrid	(2,9)	Stuttgart (3,2)

Quelle: Nerb, Russ 1994.

Gefragt nach den Gründen für die Wahl einer Stadt rangiert das Freizeit- und Kulturangebot ganz oben (siehe Abbildung 2). Auch einige Abstriche beim nächstwichtigen Kriterium, der Wohnqualität, können dadurch offensichtlich kompensiert werden, denn Städte besser bewerteter Wohnqualität rangieren wesentlich weiter unten auf der Beliebtheitsskala.

Abbildung 2

Wohnortpräferenz<sup>1)</sup> deutscher Manager

1) Die Rangfolge der Städte wurde ermittelt aus der Häufigkeit der Plazierungen an 1., 2. und 3. Stelle. Die Prozentangaben für die Gründe übersteigen wegen Mehrfachmeldungen 100%.  
Quelle: ifo Institut für Wirtschaftsforschung, 1993.

Quelle: Nerb, Russ 1994.

Der Widerspruch zu den Ergebnissen der Unternehmensbefragungen des DIFU und anderer, bei denen unter den weichen Faktoren das Wohnen eindeutig dominierte, dürfte sich als ein scheinbarer erweisen. Die ifo-Befragung enthält nicht primär eine Bewertung aus der Sicht des Unternehmens, sondern vorrangig aus der Sicht der **persönlichen** Lebensansprüche des jeweils Befragten. Hinzu kommt, daß für den angesprochenen Personenkreis das Finden einer den eigenen Vorstellungen entsprechenden Wohnung und Wohnlage sicher kaum ein dominantes Problem ist.

Von besonderer Bedeutung für Leipzig ist der vergleichsweise hohe Stellenwert der "sonstigen Gründe". Unter dieser Position ist bei Leipzig nämlich laut NERB/RUSS in erster Linie die Aussicht auf künftig überdurchschnittliches Wachstum genannt. Der Rangplatz von Leipzig resultiert also in erheblichem Maße aus einem "Vorschußbonus" und ist deshalb im Vergleich zu anderen Städten noch instabil.

### 3. Flächennutzung und weiche Standortfaktoren - innerstädtische Differenzierung

---

#### 3.1 Flächennutzung

##### 3.1.1 Methodik der Erfassung

Das Projekt "Flächennutzung und weiche Standortfaktoren" sieht als einen ersten Schritt eine detaillierte Erfassung der Realnutzung der Stadt Leipzig und der Stadtrandzone vor. Grundlage dafür bildete eine Luftbildbefliegung des Untersuchungsgebietes vom Juni 1992.

Für die Kartierung und die Erarbeitung der Flächennutzungsdaten wurde die STABIS-Legende zugrundegelegt.

Das STATistische BodenInformationsSystem (STABIS) wurde vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden als Grundlage für die Erhebung der Realnutzung mit Hilfe von Luftbildern im Maßstab 1:25 000 empfohlen.

Innerhalb der AG "Schlüssel" wurde die STABIS-Legende für den mitteldeutschen Ballungsraum modifiziert.

Mit Hilfe dieser Legende, die ca. 60 für Leipzig relevante Einheiten hat, wurde jede Fläche interpretiert. Dabei werden folgende Hauptnutzungsarten erfaßt:

1. Bebaute Flächen
  - 1.1 Wohnflächen
  - 1.2 Flächen mit gemischter Nutzung  
(Wohnen und Gewerbe, Wohnen und Landwirtschaft, Zentrumsfunktion)
  - 1.3 Einzelanwesen
  - 1.4 Industrie- und Gewerbeflächen  
(meist ohne Unterteilung, da dies nur durch Begehung ermittelt werden kann; gewerblich und industriell genutzte Flächen, großflächige Einzelhandels-einrichtungen)
  - 1.5 Flächen besonderer baulicher Prägung  
(Verwaltung, Gesundheit, Bildung, Kultur, Kirche, Sicherheit und Ordnung, militärisch genutzte Gebiete)
  - 1.6 Technische Ver- und Entsorgungsflächen  
(Energie- und Wasserversorgung, Kläranlagen, Telekom)

- 1.7 Landwirtschaftsbauten/Ställe
2. Aufschüttungen und Abgrabungen  
(dazu auch Braunkohleabbau, Kiesabbau, Deponien)
3. Verkehrsflächen  
(keine linienhaften Elemente (Straße, Schiene); enthalten sind breite Straßenabschnitte, Plätze, Parkplätze, Schienenverkehrsfläche, Luftverkehrsfläche, Gebäude des Verkehrswesens, Garagenkomplexe)
4. Freizeit- und Erholungsflächen  
(Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, Parks, Grünanlagen, Kleingärten, Campingplätze, Freibäder, Friedhöfe)
5. Agrare Ertragsflächen  
(Ackerland, Gartenbauflächen, Wiesen/Weiden, Obstanbau, Sonderkulturen)
6. Waldflächen und Gehölze  
(Wald, Aufforstungsfläche, Gehölze)
7. Wasserflächen  
(hier nur flächenhafte Elemente, keine Bäche, Flüsse)
8. Ökologisch bedeutsame Sonderflächen
- 91 Brachflächen  
(ungenutzte Flächen, wie Industriereserveflächen, unbestellte Landwirtschaftsfläche, Industriebrachen, Bergbauvorfeld)
- 92 Umwidmungsflächen  
(bearbeitete Fläche, deren Nutzung noch nicht erkennbar ist)

Die Kartierung erfolgte auf der Grundlage der topographischen Karte 1: 25 000. Dazu wurden die Flächen im wesentlichen nach Straßengevierten oder nach räumlichen Nutzungsänderungen abgegrenzt. Als kleinste zu kartierende Einheit konnten in diesem Maßstab 4 mm<sup>2</sup> angesetzt werden.

Nach den genannten Prinzipien wurden die 4 Kartenblätter der topographischen Karte 1:25 000 für Leipzig und Umland bearbeitet und insgesamt ca. 7 500 Flächeneinheiten erfaßt. Jede dieser Flächen wurde mit einem Schlüssel versehen, der die eindeutige Zuordnung zu einer Gemeinde bzw. innerhalb von Leipzig zum Stadtbezirk, Ortsteil bis zu den Statistischen Bezirken ermöglicht. Nach der Digitalisierung durch die Gruppe Kartographie/GIS konnten verschiedene Bilanzierungen (mit SAS durch Frau Klaus, UFZ) durchgeführt werden, wie z. B. für den Ortsteilkatalog von Leipzig.

Außer der realen Flächennutzung zum Zeitpunkt der Luftbildbefliegung vom 26.06.1992 werden zur Zeit die prozentualen Anteile (in 10-%-Stufen) jeder Fläche an Bebauung, begrünter Fläche und baumüberschirmter Fläche, versiegelter Freifläche sowie an Wasserfläche erfaßt.

Die oben erwähnte Luftbildbefliegung wurde im Maßstab 1:25 000 für die Stadt und den Landkreis Leipzig organisiert. An den auf ca. den Maßstab 1:10 000 vergrößerten Luftbildern werden die Flächen im einzelnen eingeschätzt. Die meisten Flächen kann man relativ sicher vom Luftbild aus bewerten, Flächen, die sich nicht eindeutig erkennen lassen, werden vor Ort überprüft. Diese Methode ist im Vergleich zur Begehung relativ effektiv, erfordert trotz allem noch einen erheblichen Zeitaufwand.

Diese detaillierte Realnutzungskartierung liefert, wie sich inzwischen herausstellt, unverzichtbare Datengrundlagen für die Stadtplanung (Wohnflächeneinschätzung, Büroflächenabschätzungen, Grünflächenanalysen, Umwelteinschätzungen u.a.). Sie ist die Voraussetzung für die in der nächsten Projektphase auf Grundlage der Luftbildbefliegung von 1994 zu analysierenden Nutzungsänderungen. Diesbezügliche räumliche Schwerpunkte lassen sich jedoch auch bereits aus der vorliegenden Karte über die Brach- und Umwidmungsflächen identifizieren.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Realnutzungskartierung für die Einschätzung der Grundstruktur der Flächennutzung Leipzigs und seines engeren Umlandes sowie zu ersten Aussagen für innerstädtische Ausprägungen und Differenzierungen weicher Standortfaktoren herangezogen.

### 3.1.2 Grundstruktur der Flächennutzung

Eine Skizze zur Grundstruktur der Flächennutzung dient in erster Linie dazu, einen Überblick über das räumliche Grundmuster der **Realnutzung** der Fläche der Stadt Leipzig und der Stadtrandzone zu vermitteln.

Die Realnutzung wurde mit Hilfe von Luftbildern (Stand Juni 1992) und terrestrischer Aufnahme im Originalmaßstab 1 : 25 000 kartiert (vgl. USBECK B. 1993).

Die Flächennutzungsarten wurden auf der Basis des Statistischen Informationssystems zur Bodennutzung (STABIS) erarbeitet, das vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau den Städten empfohlen wird. Sie sind nicht in jedem Falle identisch mit der Legende des Flächennutzungsplanes. Die digitalisierte Erfassung und Aufbereitung der Nutzungsarten (ca. 50 und 13 Hauptnutzungen) ermöglicht eine automatisierte kartographische Ausgabe sowohl für den Gesamttraum (vgl. Karte 1) als auch für beliebige Teilräume (vgl. ORTSTEILKATALOG 1993). Weiterhin sind beliebige statistische Analysen möglich (HEINEMANN und USBECK 1993, *Tabelle 15*).

Nach der Realnutzung wurden 1992 20 % der Leipziger Stadtfläche (ca. 3 000 ha) durch **Wohnflächen** belegt (Abbildung 3). Überproportionale Anteile an der Stadtbezirksfläche existieren in den Stadtbezirken West (Grünau), Nord (Gohlis), Nordost (Mockau) und Südost (Meusdorf), (Abbildung 4). Demgegenüber weist der Stadtbezirk Mitte den geringsten Anteil reiner Wohnflächen auf. Hier dominieren mit fast 25 % Flächen mit gemischter Nutzung, die vor allem im Ortsteil Zentrum (City) durch zentrale Funktionen geprägt werden (zwei Drittel der Gesamtfläche).

Die größten zusammenhängenden Wohnflächengebiete der Stadt gibt es in den Stadtbezirken Nordost, Südwest, West, Südost und Nord. Sie vereinen etwa zwei Drittel der reinen Wohnflächen der Stadt auf sich (*Tabelle 16*). Die Bebauung ist in Nordost (Portitz, Thekla, Mockau-Nord), Südost (Meusdorf, Probstheida, Stötteritz) und Südwest (Knauthain-Knautkleeberg, Großschocher, Schleußig) durch überproportionale Anteile von niedriger Bauweise (Einfamilienhaus, z. T. Villenbebauung) geprägt. Hier ist die Siedlungshaus- bzw. dörfliche Bebauung noch in größeren Arealen vorhanden. In der Regel sind diese Wohnflächen mit größeren Grundstücken und auch größeren Grünflächenanteilen im näheren Wohnumfeld verbunden und bilden Vorzugsstandorte für individuelles Wohnen.

Tabelle 15

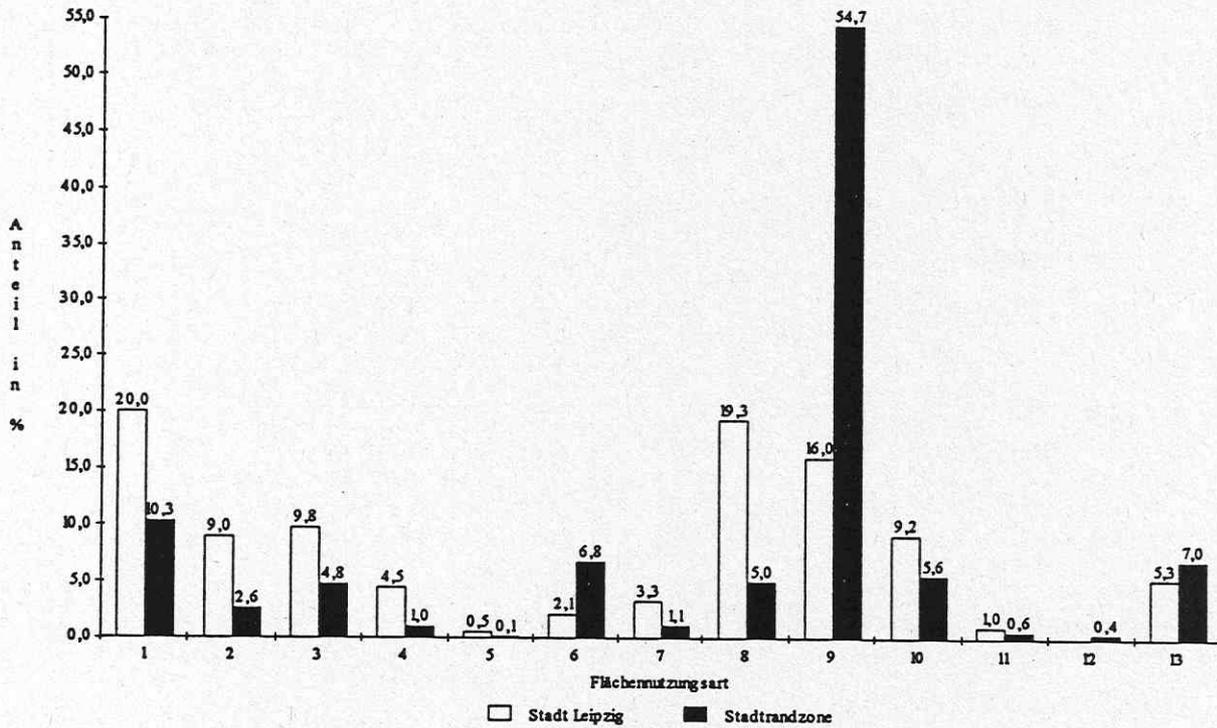
Flächennutzung der Stadt Leipzig nach Stadtbezirken und Ortsteilen

(Quelle: J. Heinemann, B. Usbeck 1993, S. 11)

Stadtbezirk/Ortsteil Name und Nummer	Fläche (km <sup>2</sup> )	Anteil (in Prozent) an Flächennutzungsart												
		[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[13]	
<b>Stadt insgesamt</b>	<b>148,6</b>	<b>20,0</b>	<b>9,0</b>	<b>9,8</b>	<b>4,5</b>	<b>0,5</b>	<b>2,1</b>	<b>3,3</b>	<b>19,3</b>	<b>16,0</b>	<b>9,2</b>	<b>1,0</b>	<b>5,3</b>	
<b>Stadtbezirk Mitte</b>	<b>0</b>	<b>14,0</b>	<b>11,1</b>	<b>24,5</b>	<b>9,6</b>	<b>7,8</b>	<b>2,1</b>	<b>0,2</b>	<b>11,5</b>	<b>19,2</b>	<b>0,3</b>	<b>9,1</b>	<b>3,6</b>	<b>0,9</b>
Zentrum	00	0,7	0,0	65,2	0,0	16,1	0,0	0,0	3,9	14,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Zentrum-Ost	01	1,6	2,2	36,0	2,1	0,0	0,0	0,0	58,5	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Zentrum-Südost	02	3,1	3,7	24,9	30,5	12,8	0,0	0,0	5,6	18,7	0,0	0,0	0,0	3,8
Zentrum-Süd	03	1,6	28,6	29,8	0,0	11,8	0,0	0,0	5,9	19,7	0,0	0,9	3,2	0,0
Zentrum-West	04	1,6	13,6	35,2	0,0	14,5	0,5	0,0	1,0	27,4	0,0	0,6	7,1	0,0
Zentrum-Nordwest	05	3,9	12,1	3,1	2,6	1,5	7,4	0,8	1,0	29,4	1,1	31,9	8,7	0,2
Zentrum-Nord	06	1,5	19,0	30,2	18,2	5,8	0,0	0,0	23,0	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Stadtbezirk Nordost</b>	<b>1</b>	<b>20,2</b>	<b>23,2</b>	<b>4,3</b>	<b>13,5</b>	<b>1,4</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>2,3</b>	<b>16,7</b>	<b>26,5</b>	<b>3,0</b>	<b>0,2</b>	<b>7,6</b>
Schönefeld-Abnauendorf	10	3,1	12,2	15,4	19,2	1,8	0,0	0,0	8,0	36,0	6,1	1,3	0,0	0,0
Schönefeld-Ost	11	3,2	21,9	3,5	26,0	2,2	0,0	0,0	3,5	12,5	1,6	0,0	0,0	28,8
Mockau-Süd	12	1,2	21,3	3,0	21,7	1,3	0,0	0,0	0,0	38,0	5,9	8,8	0,0	0,0
Mockau-Nord	13	3,9	41,3	0,0	20,2	0,6	0,4	0,0	1,5	12,0	8,0	2,1	0,0	14,0
Thekla	14	6,2	16,8	3,0	5,0	1,7	0,9	2,2	1,3	13,2	50,8	3,0	0,5	1,4
Portitz	15	2,6	24,2	4,3	0,1	0,4	1,9	0,0	0,2	6,9	54,6	6,9	0,0	0,5
<b>Stadtbezirk Ost</b>	<b>2</b>	<b>14,7</b>	<b>16,7</b>	<b>9,9</b>	<b>9,1</b>	<b>6,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>3,6</b>	<b>20,3</b>	<b>12,4</b>	<b>1,6</b>	<b>0,0</b>	<b>18,9</b>
Neustadt-Neuschönefeld	20	1,0	10,9	66,3	2,5	4,4	0,0	0,0	0,0	12,7	0,0	0,0	0,0	3,2
Volkmarshausen	21	1,2	29,2	26,6	16,8	4	0,0	0,0	3,4	15,3	0,0	0,0	0,0	4,8
Anger-Crottendorf	22	1,9	16,5	15,6	7,7	4,2	0,0	0,0	0,7	51,5	2,3	1,5	0,0	0,0
Sellerhausen-Stünz	23	3,1	27,5	6,4	9,6	13,4	0,0	0,4	5,5	32,5	1,3	0,8	0,0	2,6
Paunsdorf	24	3,3	20,0	2,7	13,5	1,4	1,6	0,0	8,0	17,6	8,4	4,2	0,0	22,7
Heiterblick	25	4,2	3,1	0,0	4,3	7,9	0,4	1,8	0,0	1,3	36,2	0,5	0,0	44,5
<b>Stadtbezirk Südost</b>	<b>3</b>	<b>12,7</b>	<b>25,8</b>	<b>14,6</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>1,6</b>	<b>26,7</b>	<b>15,9</b>	<b>5,1</b>	<b>0,2</b>	<b>1,9</b>
Reudnitz-Thonberg	30	2,1	28,1	35,7	11,3	4,3	0,0	0,0	6,5	11,0	0,0	0,0	0,0	3,0
Stötteritz	31	3,8	26,2	23,8	1,9	0,8	1,4	0,0	0,6	24,4	14,5	6,3	0,1	0,2
Probstheida	32	4,7	10,9	3,8	2,9	0,9	0,0	0,9	0,7	39,6	29,9	8,3	0,2	1,9
Meusdorf	33	2,1	57,7	0,0	1,1	15,4	0,0	0,0	0,6	17,7	2,3	0,8	0,7	3,7
<b>Stadtbezirk Süd</b>	<b>4</b>	<b>17,2</b>	<b>17,1</b>	<b>10,9</b>	<b>7,4</b>	<b>1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>2,7</b>	<b>24,0</b>	<b>5,2</b>	<b>27,9</b>	<b>0,4</b>	<b>1,3</b>
Südvorstadt	40	2,4	16,3	36,3	6,3	1,8	0,0	0,0	8,6	23,4	0,0	6,8	0,0	0,5
Connewitz	41	7,6	9,8	8,4	5,9	1,7	0,0	0,0	2,0	17,9	3,7	49,0	0,2	1,4
Marienbrunn	42	1,2	59,6	0,7	8,9	3,5	0,0	0,0	0,8	24,8	0,0	1,7	0,0	0,0
Lößnig	43	1,8	39,9	6,2	4,5	2,6	0,0	0,0	2,3	32,3	0,3	5,8	2,5	3,5
Dölitz-Dösen	44	4,2	8,7	6,0	11,2	0,8	0,0	5,4	1,4	31,2	14,0	19,9	0,5	0,9
<b>Stadtbezirk Südwest</b>	<b>5</b>	<b>30,3</b>	<b>13,3</b>	<b>3,2</b>	<b>6,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>7,3</b>	<b>1,6</b>	<b>16,1</b>	<b>37,3</b>	<b>5,7</b>	<b>1,9</b>	<b>6,2</b>
Schleußig	50	2,2	28,5	3,6	4,7	2,8	0,0	0,0	0,5	31,7	0,0	28,2	0,0	0,0
Plagwitz	51	1,7	13,5	29,6	40,1	1,2	0,0	0,0	10,5	4,1	0,0	0,0	0,0	0,9
Kleinzschocher	52	3,0	20,2	5,5	5,2	1,8	0,2	4,6	7,2	53,4	0,0	1,3	0,0	0,6
Großzschocher	53	13,2	7,1	0,6	7,3	0,4	0,1	15,1	0,2	15,8	38,2	2,9	0,5	11,8
Knauthain-Hartmannsdorf	54	10,3	16,1	1,4	0,8	0,3	0,0	0,8	0,6	4,3	61,3	6,6	4,9	2,9
<b>Stadtbezirk West</b>	<b>6</b>	<b>9,1</b>	<b>43,8</b>	<b>3,1</b>	<b>7,6</b>	<b>12,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>5,8</b>	<b>8,9</b>	<b>9,3</b>	<b>2,1</b>	<b>1,4</b>	<b>5,7</b>
Schönnau	60	3,1	7,6	0,0	18,4	16,3	0,0	0,0	2,2	9,7	25,2	6,0	3,9	10,7
Grünau-Ost	61	1,1	43,3	11,2	1,5	26,6	0,0	0,0	8,2	8,6	0,0	0,0	0,0	0,5
Grünau-Mitte	62	1,3	63,5	3,3	2,6	7,8	0,0	0,0	13,5	8,1	0,0	0,0	0,0	1,1
Grünau-Siedlung	63	1,6	83,6	0,0	1,3	3,2	0,0	0,0	2,1	3,1	2,5	0,0	0,0	4,1
Grünau-Süd	64	1,1	60,9	6,3	2,4	9,5	0,0	0,0	7,7	9,9	0,0	0,0	0,0	3,4
Grünau-Nord	65	0,9	54,9	5,2	0,9	6,9	0,9	0,0	9,1	16,3	0,0	0,0	0,0	5,8
<b>Stadtbezirk Alt-West</b>	<b>7</b>	<b>10,7</b>	<b>19,7</b>	<b>9,0</b>	<b>19,1</b>	<b>2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3,6</b>	<b>23,4</b>	<b>1,1</b>	<b>18,9</b>	<b>0,3</b>	<b>2,1</b>
Lindenau	70	1,0	15,7	45,2	7,1	4,4	0,0	0,0	0,8	25,8	0,0	0,0	1,0	0,0
Alt-Lindenau	71	2,4	24,6	15,1	5,5	5,7	0,0	0,0	4,2	30,5	0,4	13,2	0,9	0,0
Neulindenau	72	2,6	14,7	2,0	52,1	1,6	0,0	0,0	2,8	23,3	0,0	0,0	0,0	3,5
Leutzsch	73	4,7	20,6	1,5	11,4	1,6	0,0	0,0	4,3	19,3	2,2	36,1	0,0	2,9
<b>Stadtbezirk Nordwest</b>	<b>8</b>	<b>9,6</b>	<b>16,4</b>	<b>4,1</b>	<b>7,6</b>	<b>14,1</b>	<b>0,5</b>	<b>3,0</b>	<b>1,4</b>	<b>21,1</b>	<b>7,5</b>	<b>22,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>
Möckern	80	4,6	17,6	6,4	5,5	26,4	0,7	5,9	0,2	26,4	7,4	1,1	0,0	2,4
Wahren	81	5,0	15,1	1,7	9,8	0,8	0,4	0,0	2,6	15,3	7,5	44,6	2,2	0,0
<b>Stadtbezirk Nord</b>	<b>9</b>	<b>10,0</b>	<b>30,8</b>	<b>13,6</b>	<b>19,6</b>	<b>7,1</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>19,3</b>	<b>3,5</b>	<b>1,6</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>
Gohlis-Süd	90	2,0	29,9	40,2	1,2	2,5	0,0	0,0	0,0	24,0	0,0	0,6	0,0	1,6
Gohlis-Mitte	91	1,3	59,6	13,8	5,7	10,2	0,0	0,0	0,2	6,1	2,1	1,7	0,0	0,7
Gohlis-Nord	92	1,9	39,6	0,0	4,1	4,0	7,0	0,0	0,7	28,8	13,8	1,9	0,0	0,0
Eutritzsch	93	4,8	19,6	8,2	37,8	9,6	0,0	0,0	1,8	16,7	0,9	1,9	0,0	3,4

Abbildung 3

## Flächennutzung Stadt Leipzig und Stadtrandzone

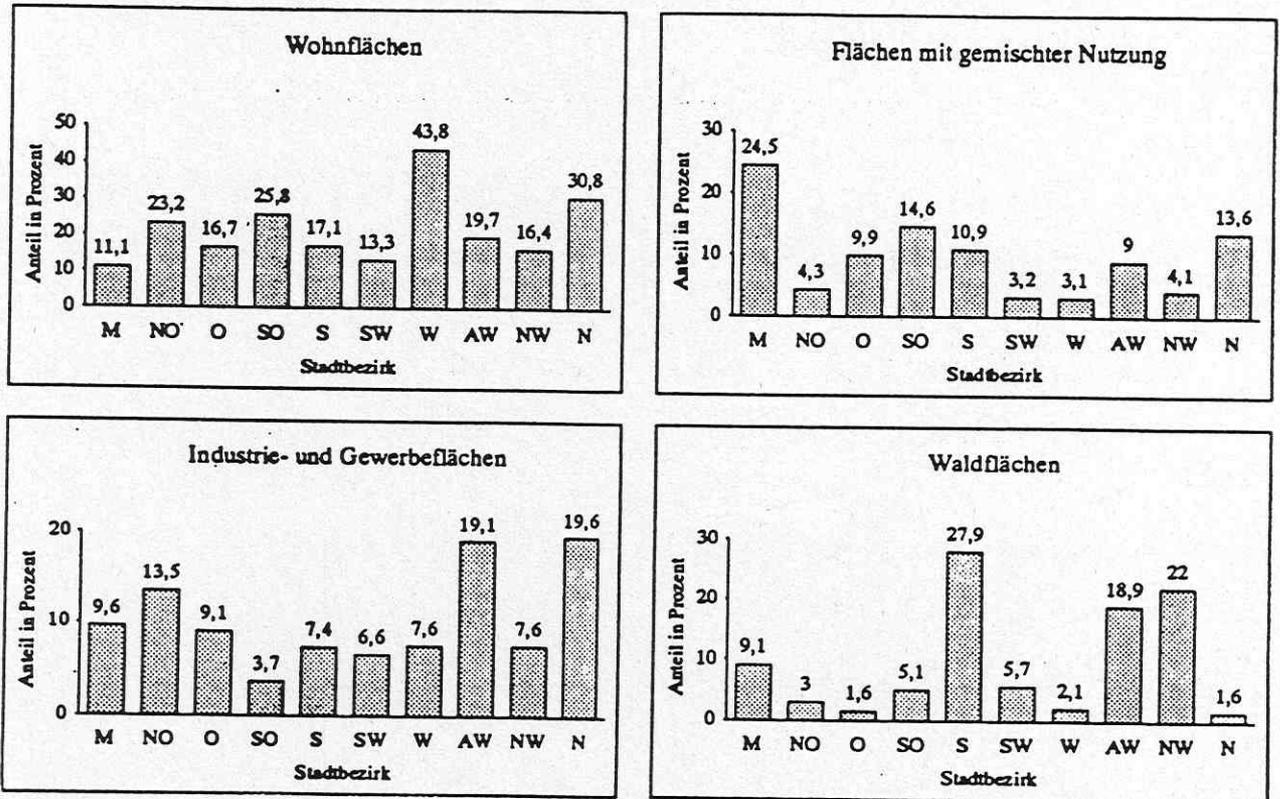


### Flächennutzung:

1. Wohnflächen
2. Flächen mit gemischter Nutzung
3. Industrie- und Gewerbeflächen
4. Flächen besonderer baulicher Prägung
5. Technische Ver- und Entsorgungsflächen
6. Aufschüttungs-, Abgrabungs- und Entsorgungsflächen
7. Verkehrsflächen
8. Freizeit- und Erholungsflächen
9. Landwirtschaftlich genutzte Flächen
10. Waldflächen
11. Wasserflächen
12. Ökologisch bedeutsame Sonderflächen
13. Brach- und Umwidmungsflächen

Abbildung 4

Ausgewählte Flächennutzungsarten in den Stadtbezirken der Stadt Leipzig



Die hohe Bauweise (3-10 Geschosse) prägt dominant die Stadtbezirke mit größerer gründerzeitlicher Bebauung. Vor allem sie geben Leipzig das typische Gepräge der dicht bebauten Stadt. Hochhausbebauung tritt nur in den Neubaugebieten der 60er und 70er Jahre sowie in Grünau auf.

Tabelle 16

## Wohnflächen Leipzigs nach Stadtbezirken

	Wohnfläche		davon					
	ha	% der Stadt	niedrige Bauweise		hohe Bauweise		Hochhausbebauung	
			ha	%	ha	%	ha	%
Mitte	154	5,2	21	13,6	123	79,9	10	6,5
Nordost	498	16,8	276	55,4	210	42,2	12	2,4
Ost	242	8,2	53	21,9	189	78,1	-	-
Südost	324	10,9	207	63,9	112	34,6	5	1,5
Süd	291	9,8	71	24,4	201	69,1	19	6,5
Südwest	406	13,6	242	59,6	164	40,4	-	-
West	389	13,1	129	33,2	239	61,4	21	5,4
Alt-West	205	6,9	55	26,8	150	73,2	-	-
Nordwest	154	5,2	61	39,6	93	60,4	-	-
Nord	306	10,3	82	26,8	224	73,2	-	-
	2 969	100	1 197	40,3	1 705	57,4	67	2,3

Quelle: Datenspeicher Flächennutzung; eigene Berechnungen.

Mit Anteilen zwischen 38 % bis 52 % nehmen die Ortsteile Neulindenau, Plagwitz und Eutritzsch mit deutlichem Abstand die Spitzenstellung bei **Industrie- und Gewerbeflächen** ein. Größenordnungen von etwa 25 % erreichen nur noch Teile des Stadtbezirkes Nordost. In diesen Räumen sind die größten zusammenhängenden gewerblichen Flächen lokalisiert.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig weist ca. 1 350 ha Gewerbeflächen (9 % der Stadtfläche) aus. Die Differenz zur Realnutzung erklärt sich aus dem Auflassen vor allem kleinerer Gewerbeflächen in Wohn- und Mischgebieten, deren weitere

gewerbliche Nutzung u. a. durch Gründe des Umweltschutzes ausgeschlossen wird. Von den am FNP ausgewiesenen Gebieten bilden etwa 900 ha Bestandsflächen und 450 ha gewerbliche Erweiterungsflächen (*Tabelle 17*). Die Relation von 2:1 unterstreicht die besondere Bedeutung der Bestandsflächen als Potential für die gewerbliche Standortentwicklung der Stadt.

Tabelle 17

Bestand und Planung der Gewerbeflächen der Stadt Leipzig nach Stadtbezirken (1993)

Stadtbezirk		GEWERBEFLÄCHEN (ha)							
		Bestand		Planung		Insgesamt		Summe G1/G2	
		G1	G2	G1	G2	G1	G2	ha	%
0	Mitte	11,3	5,8	-	-	11,3	5,8	17,1	1,3
1	Nordost	85,3	97,2	126,7	45,7	212,0	142,9	354,9	26,2
2	Ost	79,3	37,4	74,9	20,5	154,2	57,9	212,1	15,7
3	Südost	34,7	4,6	-	-	34,7	4,6	39,3	2,9
4	Süd	35,6	7,2	-	-	35,6	7,2	42,8	3,1
5	Südwest	65,0	91,2	32,5	112,2	97,5	203,4	300,9	22,2
6	West	1,8	-	1,6	39,6	3,4	39,6	43,0	3,2
7	Alt-West	54,7	112,2	-	-	54,7	112,2	166,9	12,3
8	Nordwest	5,2	24,7	-	-	5,2	24,7	29,9	2,2
9	Nord	99,8	47,7	-	-	99,8	47,7	147,5	10,9
Stadt insgesamt		472,7	428,0	235,7	218,0	708,4	646,0	1 354,4	100

Quelle:

Zusammengestellt nach "Flächenbilanz zum Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig" (1993)

Anmerkungen:

\* Die Flächenangaben sind nach einzelnen Gewerbegebieten in den Stadtbezirken durch das Amt für Wirtschaftsförderung planimetrisch ermittelt worden..

\* Die Differenzierung der Gewerbeflächen (G) wurde im Entwurf des FNP vorgenommen (S. III/40):

G1 - Gewerbeflächen vorwiegend für werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören.

G2 - Gewerbeflächen für vorwiegend produzierende Betriebe im Rahmen der immiunsschutzrechtlichen Möglichkeiten

Als Konzentrationsräume der Gewerbeflächen treten die Stadtbezirke Nordost und Südwest in Kombination mit ihren jeweils benachbarten Stadtbezirken Ost und Nord bzw. Alt-West hervor. Hier sind über 87 % der gewerblichen Flächen Leipzigs lokalisiert. Das Grundmuster der räumlichen Verteilung der Gewerbeflächen der Stadt ist somit durch eine Nordost-Südwest/West-Polarisation gekennzeichnet. Es hat sich in seinen Grundzügen bereits vor etwa 100 Jahren herausgebildet und wird durch die geplanten Flächenentwicklungen nur verstärkt. Gegenüber diesen beiden Polen verlieren die übrigen Stadtbezirke (Mitte, Süd, Südost, Nordwest), deren gewerbliche Standortstruktur durch eine höhere Kleinteiligkeit geprägt war, absolut und relativ an Bedeutung. Gewerbeflächen treten hier im FNP nur noch inselhaft auf. Bisherige Standorte wurden bzw. werden aufgegeben (zentrumstnahe bzw. in Gemengelagen). Ein Nutzungswandel in tertiäre Nutzungen hat bereits eingesetzt oder ist planerisch eingeleitet (USBECK und NÜRNBERGER 1993, NIEMANN 1994).

Der Entwurf des FNP differenziert die Gewerbeflächen in G1- und G2-Flächen. Damit sollen u. a. die Flächen planerisch fixiert werden (G2), die unbedingt dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen. Sie dienen einerseits der Standortsicherung für dort ansässige Betriebe, andererseits der Neuansiedlung bzw. der Aufnahme aus Misch- und Wohngebieten auszulagernder Gewerbebetriebe. Der FNP hält mit den fast 650 ha G2-Flächen ein Potential für eine angestrebte Arbeitsplatzzahl von ca. 60 000 AK im sekundären Sektor (Industrie und Bau) vor ( $107 \text{ m}^2/\text{AK}$ ;  $93 \text{ AK/ha}$ ). Damit ist die Zielstellung von 50 000 Arbeitsplätzen im Verarbeitenden Gewerbe flächenseitig quantitativ abgesichert.

Das Verhältnis von G1/G2-Flächen weist in den beiden großen gewerblichen Standorträumen der Stadt eine deutliche Differenzierung auf (*Tabelle 18*).

Tabelle 18

Verhältnis von G1/G2-Flächen nach Standorträumen Leipzigs

Standortraum	Bestand		Planung		insgesamt	
	G1	G2	G1	G2	G1	G2
<b><u>Nordost</u></b> <b><u>(Stadtbezirke N, NO, O):</u></b>						
G-Fläche	264,4	182,0	201,6	66,2	466,0	248,5
Relation G1/G2	1 :	0,7	1 :	0,3	1 :	0,5
<b><u>West/Südwest</u></b> <b><u>(Stadtbezirke W, SW, A-W):</u></b>						
G-Fläche	121,5	203,4	34,1	151,8	155,6	355,2
Relation G1/G2	1 :	1,7	1 :	4,5	1 :	2,3

Der westliche Standortraum wird bereits im Bestand durch die G2-Flächen dominiert, seine diesbezügliche funktionale Ausrichtung auf das Verarbeitende Gewerbe durch die Planung noch verstärkt (Gebiet Weidenweg). Sein absolutes und relatives Gewicht als industrieller Standortraum der Stadt erhöht sich somit erheblich. Im Gegensatz dazu geht das des Nordosttraumes relativ zurück. Flächen für nichtstörende Dienstleistungsbetriebe erfahren hier eine erhebliche Ausweitung. Dies ist in erster Linie auf Lagebedingungen/logistische Standortvorteile (Lage zwischen City und Neuer Messe; Autobahnnähe) zurückzuführen.

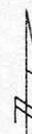
**Diese Relationsverschiebungen legen den Schluß nahe, daß bei der Krisensituation des Verarbeitenden Gewerbes in der Stadt der Westraum einerseits zwar die meisten Potentiale aufweist, andererseits jedoch die größten Probleme besitzt und der besonderen Aufmerksamkeit bei der gesamtstädtischen Standortentwicklung bedarf.**

# Flächennutzung Leipzig und Umland



## Flächennutzung 1992

-  niedrige Wohnbebauung
-  hohe Wohnbebauung
-  Zentrum/Kerngebiet
-  Mischgebiet
-  Industrie/Gewerbe
-  besondere bauliche Prägung
-  technische Ver- u. Entsorgung
-  Aufschüttung/Abgrabung
-  Verkehrsfläche
-  Freizeit- u. Erholung
-  Friedhof
-  Kleingarten
-  Landwirtschaft
-  Gartenbau, Baumschule
-  Wiesen, Weiden
-  Wald
-  Wasser
-  Ökolog. bedeuts. Flächen
-  Brachflächen
-  ehem. Bergbauflächen
-  ehem. Ackerfläche
-  Umwidmungsfläche



Maßstab ca. 1 : 160 000

Autor:

Brigitte Usbeck  
UFZ und USBECK GmbH

Digitalisierung:

H. Hartmann, S. Lehmann, G. Schulz,  
UFZ

Mitte 1992 wurden immerhin über 5 % des Stadtterritoriums als Brach- und Umwidmungsfläche eingestuft. In den Ortsteilen Heiterblick, Paunsdorf und Schönefeld-Ost tritt diese sogar als dominante Nutzungsart auf und ist Ausdruck der in diesem Stadtbereich begonnenen größeren Erschließungs- und Umnutzungstätigkeit für Gewerbe-, Wohn- und Sondergebiete. Auch in anderen Ortsteilen traten schon 1992 größere Umnutzungsflächen auf, die auf nachfolgende Bautätigkeit schließen lassen (Mockau-Nord, Schönau, Großzschocher).

Ein Spezifikum der Leipziger Flächennutzungsstruktur ist nicht nur die hohe Dichte und Geschlossenheit der bebauten Fläche, sondern auch der breite Grünzug der Aue, der die Stadt in Nord-Süd-Richtung durchzieht und durch Wald- sowie Freizeit- und Erholungsflächen geprägt ist. Er stellt nicht nur ein unschätzbares ökologisches Potential dar, sondern muß auch als weicher Standortfaktor für die Stadtentwicklung eingeordnet werden, der Ortsteile wie Connewitz, Leutzsch, Wahren, Schleußig, Zentrum-Nordwest oder Kleinzschocher erheblich aufwertet. Dies trifft auch, wenn auch nicht so ausgeprägt, für Teile der in nordöstlicher Richtung verlaufenden Parthenaue zu.

Immerhin nehmen Freizeit- und Erholungsflächen etwa ein Fünftel der Stadtfläche und zusammen mit der Waldfläche fast 30 % ein. Unter ersteren besitzen die Kleingartenflächen, die in Leipzig ihren deutschen Ursprung haben, mit über 1 300 ha eine herausragende Position. Bis auf Grünau (11,7 ha) und den Stadtbezirk Mitte (20,1 ha) haben die anderen Stadtbezirke mit jeweils über 100 ha daran relativ gleichmäßigen Anteil. Sie besitzen nicht nur eine ökologische Funktion, sondern sind ein wichtiger Faktor der Lebens- und Wohnqualität in der dicht bebauten Großstadt.

Die **Stadtrandzone Leipzigs** ist teilweise durch scharfe Übergänge von der bebauten Stadtfläche in landwirtschaftlich genutzte Flächen, teilweise aber auch durch das Verschmelzen der Stadt mit den Bebauungsstrukturen der Umlandgemeinden gekennzeichnet. Letzteres ist Ergebnis eines intensiveren Industrie- und Bevölkerungswachstums in diesen Gemeinden in den ersten 40 Jahren dieses Jahrhunderts (vgl. NIEMANN u. a. 1994). Dieser Suburbanisationsprozeß, den das engere Umland der Nachbarstadt Halle nicht aufzuweisen hatte, fand nach dem 2. Weltkrieg keine Fortsetzung.

Die Leipziger Stadtrandzone ist sowohl durch Kleinstädte und große Industriegemeinden als auch durch ländliche Siedlungen gekennzeichnet. Die aktuelle Flächennutzungsstruktur unterscheidet sich markant von der der Stadt. Mit über 50 % dominiert eindeutig die Landwirtschaftsfläche (Abbildung 3). Die Wohnfläche liegt mit ca. 10 % deutlich unter dem

Anteil in der Kernstadt, erreicht jedoch in einigen, mit dem bebauten Stadtgebiet eng verbundenen Gemeinden (Markkleeberg, Mölkau, Wiederitzsch, Holzhausen, Engelsdorf, Böhlitz-Ehrenberg, Taucha) nahezu den städtischen Wert bzw. übertrifft ihn sogar. Hierbei handelt es sich um die am stärksten urbanisierten städtischen Vororte.

Einige dieser Gemeinden bilden traditionell stark industriell/gewerblich geprägte Standorte mit einem Gewerbeflächenanteil von über 10 % (Engelsdorf, Böhlitz-Ehrenberg, Wiederitzsch). In Engelsdorf nimmt diese Kategorie zusammen mit den Flächen des Güterbahnhofs und RAW fast ein Drittel des Gemeindeterritoriums ein. Mit diesen drei Orten erfahren die historisch entstandenen Gewerbeachsen Leipzigs im Norden, Osten und Westen ihre Fortsetzung in das engere Umland.

In der Stadtrandzone liegt der Anteil von Brach- und Umwidmungsflächen mit 7 % noch über dem städtischen Wert und signalisiert den bereits Mitte 1992 deutlich sichtbaren räumlichen Strukturwandel im engeren Umland. Standörtlich schließen sich diese Umwidmungsflächen an diejenigen der Stadt an (im Norden, Nordosten und Osten), kennzeichnen jedoch auch die Gebiete des übrigen Umlandes, in denen die Erschließung neuer Baugebiete im Gange war (Wachau, Markkleeberg, Taucha, westliches Umland).

Für eine detailliertere standörtliche Wertung des räumlichen Strukturwandels der Flächennutzung ist der Vergleichszeitraum 1990 -1992 noch zu kurz, da 1992 viele der größeren Bauvorhaben noch in der Vorbereitungsphase waren. Eine erste vergleichende Analyse für den nordöstlichen Quadranten der Karte 1 zeigt jedoch, daß Brach- und Umwidmungsflächen hier ein Volumen von über 600 ha einnehmen, wovon über die Hälfte 1992 bereits in Umwidmung war.

Jeweils über 50 % der Umwidmungsflächen in der Stadt und im engeren Umland wurden ehemals landwirtschaftlich genutzt (Usbeck, B. 1993). Im Umland waren weiterhin 12 % vorher Reserveflächen von Industrie und Gewerbe und etwa 13 % Landwirtschaftsbauten. Etwa ein Fünftel aller Umwidmungsflächen (Stadt und Umland) waren zumindest zeitweise völlig ungenutzt.

Insgesamt verdeutlicht Karte 1 den beginnenden räumlichen Strukturwandel der Flächennutzung, der am nachhaltigsten im äußeren Stadtbereich und der Stadtrandzone verläuft. Historisch in Ansätzen entstandene Siedlungsbänder zu den benachbarten Vororten werden verdichtet, noch bestehende und vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Freiflächen zwischen der kompakten Stadt und den Stadtrandgemeinden zunehmend überbaut. Dies ist charakteristisch für alle Ausfallachsen in das Umland.

## 3.2 Weiche Standortfaktoren - Ansätze zur innerstädtischen Differenzierung

### 3.2.1 Methodische Vorbemerkungen

Neben dem Vergleich Leipzigs mit anderen Großstädten hinsichtlich der Wertigkeit und der Ausprägung weicher Standortfaktoren ist deren innerstädtische Differenzierung von Bedeutung. Je nach Ausprägungsgrad bestimmen sie nicht nur die jeweilige Lebens- und Wohnqualität in einem konkreten Stadtteil sondern auch das mikrostandörtliche Umfeld von Gewerbe- und Dienstleistungstätigkeiten. Wie die verschiedenen Unternehmensbefragungen zeigen, werden mikrostandörtliche Entscheidungen auch vom Image oder dem "Bild" von Stadtteilen beeinflusst.

Für die Realisierung der Aufgabenstellung lag es somit nahe, über geeignete Indikatoren auch zu Aussagen über die stadträumliche Differenzierung hinsichtlich der Ausprägung weicher Standortfaktoren zu kommen. Als Indikatoren wurden solche mit einer nahräumlichen Bedeutung, d. h. für das engere Wohn- bzw. Standortumfeld, ausgewählt. Damit fielen solche mit regionaler bzw. überregionaler Bedeutung, wie etwa Ausstattung mit zentralen Kultureinrichtungen, heraus, da diese ohnehin vorwiegend im Zentrum bzw. citynahen Bereich lokalisiert sind. Dies gilt zum Teil auch für Krankenhauseinrichtungen.

Als weiteres Kriterium wurde ihre Präsenz in allen Stadt- bzw. Ortsteilen angesetzt, damit alle Indikatoren gleichgewichtig in die ortsteilkonkrete Bewertung eingehen konnten. Hierzu ist anzumerken, daß nach diesem Kriterium einige Indikatoren nicht berücksichtigt werden konnten, da für sie keine flächendeckenden bzw. nur sehr ungenaue oder stark veraltete Daten vorlagen. Dazu gehören u. a. auch Kennziffern zur Wohnungsausstattung, Wohnungsgröße und dem Zustand von Wohnungen, zur Verkaufsraumfläche, dem Diversifikationsgrad von Versorgungseinrichtungen.

Insgesamt wurden 7 Indikatoren mit insgesamt 16 Kennziffern für die 49 Ortsteile herangezogen. Um die gegenseitige gleichgewichtige Behandlung zu sichern, erhielten die Ortsteile, abhängig vom Grad der Ausprägung des Indikators, Rangziffern. Die durchschnittliche Rangziffer für alle Indikatoren erlaubt eine Einschätzung der Ortsteile nach der Ausprägung hier betrachteter weicher Standortfaktoren. Es wurde bei der kartographischen Darstellung auf 5 Gruppen (von stark überdurchschnittlich bis stark unterdurchschnittlich) orientiert.

***Folgende Indikatoren wurden berücksichtigt:***

1. Naturlausstattung

- Freizeit- und Erholungsfläche (m<sup>2</sup>/EW)
- Waldfläche (m<sup>2</sup>/EW)
- Wasserfläche (m<sup>2</sup>/EW)

2. Ausstattung mit Sport-/Freizeitanlagen

- Sportplatzanlagen (Zahl/1 000 EW)
- Sporthallen (Zahl/1 000 EW)
- Hallenbäder/Freibäder (Zahl/1 000 EW)

3. Ausstattung mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung und -ausbildung

- Kinderkrippen (Zahl/1 000 Kinder im Vorschulalter)
- Schulen (Zahl/1 000 Kinder im Schulalter)

4. Nahräumliche medizinische Versorgung

- niedergelassene Ärzte (Zahl/1 000 EW)
- niedergelassene Zahnärzte (Zahl/1 000 EW)
- Apotheken (Zahl/1 000 EW)

5. Einzelhandelsausstattung

- Einzelhandelsunternehmen (Zahl/1 000 EW)

6. Dienstleistungsausstattung

- DL-Unternehmen (Zahl/1 000 EW)

7. Wohnen

- Wohndichte (EW/m<sup>2</sup> Wohnfläche; nach Gruppen)
- Bebauungsform (WE/Wohngebäude)
- Einwohner-Wohnungs-Verhältnis (WE/100 EW)

Wichtigste Datenquelle war der Ortsteilkatalog 1993 der Stadt Leipzig.

### 3.2.2 Naturausstattung

Die Summe der Ausstattungswerte ( $\text{m}^2/\text{EW}$ ) der 3 Einzelkennziffern weist eine erhebliche Streubreite zwischen den Ortsteilen auf. Das Minimum liegt bei  $5 \text{ m}^2/\text{EW}$  in Grünau-Mitte und Grünau-Ost, das Maximum bei  $604 \text{ m}^2/\text{EW}$  im Ortsteil Probstheida. Die Ausstattungswerte der auf die ersten 10 Rangplätze entfallenden Ortsteile liegen zwischen  $174\text{-}604 \text{ m}^2/\text{EW}$ , die der letzten 10 Rangplätze zwischen  $5\text{-}13 \text{ m}^2/\text{EW}$ .

Die günstigsten Ausstattungswerte mit stark überdurchschnittlicher Ausstattung werden erreicht von

- den Ortsteilen am südlichen Stadtrand (Probstheida, Dölitz-Dösen, Connewitz, Großschocher, Knauthain-Hartmannsdorf)
- den nordwestlichen Ortsteilen (Wahren, Leutsch, Zentrum-Nordwest) sowie
- Portitz und Thekla im Nordosten.

In dieser Differenzierung kommen zum einen die Vorzugslagen in räumlicher Nachbarschaft zu den Auegrünzügen, zum anderen aber auch überdurchschnittliche Ausstattungsgrade mit Kleingartenflächen als Objekte der Naherholung zum Ausdruck.

Als Defiziträume heben sich das gesamte Gebiet Grünau (durchschnittlicher Ausstattungsgrad des Stadtbezirkes West:  $14 \text{ m}^2/\text{EW}$ ), die Ortsteile Plagwitz und Lindenau sowie die nördlichen und östlichen zentrumsnahen Ortsteile mit ihrer dichten gründerzeitlichen Bebauung heraus. In diesen Gebieten noch vorhandene kleinere Park-, Grün- und Kleingartenanlagen erhalten unter diesem Aspekt einen besonderen Stellenwert für die Umwelt-, Wohn- und Lebensqualität und sollten bei standörtlichen Abwägungsverfahren mit hoher Priorität eingehen.

Bei der städtebaulichen Um- und Ausgestaltung im Gebiet Plagwitz/Lindenau sollten die Aufwertung der Randbereiche des Karl-Heine-Kanals sowie die Möglichkeiten für eine stärkere Durchgrünung der alten, nicht mehr betriebsnotwendigen Industrie- und Gewerbeflächen besondere Beachtung finden.

### 3.2.3 Ausstattung mit Sport- und Freizeitanlagen

In den Ausstattungsgrad wurden Sportplatzanlagen, Sporthallen (> 250 m<sup>2</sup>) und Hallen-/Freibäder einbezogen. Eine Einschätzung von Größe und Qualität war nicht möglich. Neben dem Vorhandensein der Anlagen und ihrer Anzahl pro 1 000 EW wurde die Diversivität berücksichtigt, d. h. ob im Ortsteil zum Beispiel nur Sporthallen existieren oder das gesamte Spektrum vorhanden ist. Der einwohnerbezogene Koeffizient wurde somit mit 1,2 oder 3 multipliziert.

Nur in 11 Ortsteilen ist das gesamte Spektrum vorhanden. Sie besitzen nicht nur die höchste Diversivität, sondern in der Regel auch den besten einwohnerbezogenen Ausstattungsgrad. Dazu gehören Zentrum-Nordwest, Zentrum-Südost, Stötteritz, Schönefeld-Abtnaundorf, Neustadt-Neuschönefeld, Gohlis-Nord, Leutzsch und Eutritzsch. Bei geringerer einwohnerbezogener Ausstattung wird auch in Gohlis-Süd das Gesamtspektrum abgedeckt. Am Ende der Skala rangieren die meisten Ortsteile Gränaus, Teile des Ostens und Nordostens und zentrumsnahe Ortsteile im Norden und Süden. Keine Sport- und Freizeitanlagen findet man im Zentrum, Marienbrunn und Gränaus-Siedlung. Auffallend ist die geringe und/oder einseitige Ausstattung in den Neubaugebieten der 70/80er Jahre. Hier existieren, meist in Verbindung mit den Schulbauten, fast nur Sporthallen, vereinzelt Sportplatzanlagen. Hallen-/Freibäder fehlen durchweg. Letztere gibt es überhaupt nur in 15 Ortsteilen.

### 3.2.4 Ausstattung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und -ausbildung

Es wurde die Zahl der Kindertagesstätten und Schulen, bezogen auf 1 000 Kinder der entsprechenden Altersgruppen, berücksichtigt. Bisher konnten keine Informationen zur Kapazität der Einrichtungen ermittelt werden, die natürlich für eine exakte Bewertung noch wichtig sind. Es sind somit nur Aussagen möglich, ob diese Einrichtungen vorhanden sind, und wieviele für jeweils 1 000 Kinder zur Verfügung stehen.

Außer im Zentrum und Gränaus-Siedlung sind in allen Ortsteilen diese Einrichtungen vorhanden. Im Zentrum sind, aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung (nur 110 Personen unter 15 Jahre) und der überdurchschnittlich guten Ausstattung benachbarter Ortsteile, diese auch nicht erforderlich, durch die Kinder in Gränaus-Siedlung werden die neu geschaffenen Einrichtungen in Gränaus mit benutzt.

Auch bei diesem Indikator ist die Schwankungsbreite erheblich. Sie reicht von 2,5 (Schönau) bis 92,7 pro 1 000 Kinder der entsprechenden Altersgruppen (Zentrum). Den höchsten Ausstattungsgrad findet man in den Stadtbezirken Mitte und Nord (23,3 bzw. 22,0). Von ersten 10 Rangplätzen werden 6 von Ortsteilen dieser Stadtbezirke eingenommen (Zentrum-Ost, Zentrum-Süd, Zentrum-Südost, Gohlis-Nord, Eutritzsch, Gohlis-Süd). Es gibt ein Nord-Süd-Band überdurchschnittlicher Ausstattung, das von Gohlis-Nord bis Probstheida reicht. In ihm weichen nur Zentrum und Gohlis-Mitte mit ihrer fehlenden bzw. stark unterdurchschnittlichen Ausstattung ab.

Es fällt auf, daß die älteren Neubaugebiete ausgesprochen gut ausgestattet sind. Dahinter steht, daß die Einrichtungen mit dem Wohngebiet entstanden, inzwischen aber, aufgrund des Effektes der sog. "demographischen Wellen", hier die Zahl der Personen im Kindesalter erheblich gesunken ist. Ähnliche Effekte treten bei den eher dörflichen Ortsteilen Portitz und Knauthain/Hartmannsdorf auf, wo bestehende Einrichtungen trotz relativ geringer Kinderzahl weitergenutzt werden. Begünstigend dafür wirkt auch die relativ abseitige Lage im Stadtgebiet.

Unterdurchschnittlich ausgestattet sind (ohne Berücksichtigung der Kapazität der Einrichtungen!) die Ortsteile Grünaus, Teile des alten Westens, des Ostens, Nordostens und Südens.

### 3.2.5 Nahräumliche medizinische Versorgung

Es wurden die Kennziffern niedergelassene Ärzte, niedergelassene Zahnärzte und die Apotheken jeweils pro 1 000 EW berücksichtigt, deren Summe als Gesamtwert des Ausstattungsgrades bezeichnet wird. Am stärksten gehen erwartungsgemäß die Ärzte, am schwächsten die Apotheken in den Indikator ein.

Im Ortsteil Heiterblick war zum Erfassungszeitpunkt keine dieser Einrichtungen präsent. Die Schwankungsbreite reicht von 0,2 in Gohlis-Nord (kein Zahnarzt, keine Apotheke) bis 12,2 im Zentrum.

Die besten Ausstattungsgrade weisen die Stadtbezirke Mitte (3,2) und Alt-West (2,5) auf, die schlechtesten die Stadtbezirke West (1,3), Nordost (1,4) und Ost (1,5). In Grünau kommen auf 10 000 Einwohner 8 Ärzte, 4 Zahnärzte und 1 Apotheke. Dies belegt die

Dringlichkeit eines Stadtteilzentrums bzw. von Subzentren, wo Einrichtungen dieser Sparte der sozialen Infrastruktur untergebracht werden können.

In einer detaillierteren stadträumlichen Gliederung wird die bevorzugte Stellung der innerstädtischen Verdichtungsgebiete, einschließlich der Ortsteile Altlindenau, Lindenau und Plagwitz im Westen sichtbar. Demgegenüber fallen die Randzonen, vor allem im Nordosten/Osten und Westen, deutlich ab.

### 3.2.6 Dienstleistungsausstattung

Es wurde die Kennziffer Dienstleistungsunternehmen pro 1 000 EW berücksichtigt. Diese repräsentiert Dienstleistungen, die von Unternehmen und freien Berufen erbracht werden. Im Ortsteilkatalog sind als "darunter" noch "persönliche Dienstleistungen" sowie "Rechtsberatung ..." ausgewiesen. Es hat sich jedoch gezeigt, daß durch die Aufgliederung keine nennenswerten Rangverschiebungen zwischen den Ortsteilen auftreten. Um die Gesamtheit der Dienstleistungen zu berücksichtigen, wurde deshalb ausschließlich die Gesamtkennziffer verwendet. Aussagen zur Größe der Unternehmen, zu Umsatz u. a. lassen die statistischen Grundlagen nicht zu.

Die Streuung hinsichtlich des Unternehmensbesatzes pro 1000 EW reicht von 4,0 (Grünau-Süd) bis 172,6 (Zentrum). Entsprechend der generellen innerstädtischen Standortwahl solcher Unternehmen rangiert der Stadtbezirk Mitte mit deutlichem Abstand an der Spitze (30,8). Seine 7 Ortsteile nehmen auch die ersten 7 Rangplätze unter allen Ortsteilen ein, gefolgt von Plagwitz, Dölitz-Dösen (geringe EW-Zahl), Lindenau und Eutritzsch. Die räumliche Verteilung zeigt eine starke Konzentration auf die zentrumsnahen und sonstigen verdichteten Räume (im Westen, Süden, teilweise Norden). Die städtischen Randzonen fallen demgegenüber ab. Die geringsten Ausstattungswerte zeigen sich im Westen (Grünau) und Osten/Nordosten. Hier punktuell vorkommende höhere Ausstattungsgrade sind auf die geringe Bevölkerungszahl zurückzuführen.

### 3.2.7 Einzelhandelsausstattung

Berücksichtigt wurden die im Ortsteil vorhandenen Einzelhandelsunternehmen, ohne daß die Art des Unternehmens oder die Größe der Verkaufsfläche bzw. Platzzahl bei Gaststätten zu ermitteln war. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß sich in der Anzahl indirekt auch eine Ausstattungsvielfalt widerspiegelt.

Die Streuung im Unternehmensbesatz pro 1 000 EW in den Ortsteilen liegt zwischen 4,3 (Grünau-Süd) und 95 (Zentrum). Bei einem durchschnittlichen Besatz von 17 Unternehmen pro 1 000 Einwohner rangiert der Stadtbezirk Mitte mit Abstand an der Spitze. Deutlich überdurchschnittliche Ausstattungswerte besitzen Altwest und Südwest (ca. 13 bzw. 11). Dazu tragen insbesondere die Ortsteile Lindenau, Plagwitz und Altlindenau bei. Erheblich unter dem Durchschnitt liegt der Stadtbezirk West (ca. 5 Unternehmen/1 000 EW).

Die innerstädtische Differenzierung der Einzelhandelsausstattung weist enge Korrelationen mit den gewachsenen Stadtstrukturen auf. Bevorzugt sind die zentralen Bereiche und die historisch gewachsenen Altstadtgebiete. Hier dürften, neben den regional/überregional wirkenden Einrichtungen des Zentrums, vor allem kleinere Geschäfte/Einrichtungen dominant sein, die auf einen nahräumlichen Kundeneinzugsbereich (Wohngebiet) orientiert sind. Sie geben häufig dem Wohngebiet das entsprechende "Flair".

Demgegenüber sind nicht nur die Ortsteile Grünaus sondern auch die mit größeren Standorten der älteren Neubaugebiete unterdurchschnittlich ausgestattet. Die damals prägende "Grundausrüstung mit Kaufhalle" und das Defizit mit Gaststätten und sonstigen Einzelhandelseinrichtungen ist nicht überwunden und auch nicht durch Umwandlung in Supermärkte zu ersetzen. Wir sind der Auffassung, daß die als weicher Faktor häufig genannte Individualität, Vielfalt und die gewachsene Integration im Gebiet in diesen monostrukturierten Gebieten auch nur bedingt zu schaffen sind. Deshalb sind die älteren Stadtgebiete hier eindeutig bevorzugt. Die übermäßige Konkurrenz der großen randstädtischen Einrichtungen untergräbt jedoch deren Existenzgrundlagen und stellt damit auch eine Gefahr für Erhalt und Aufwertung diesbezüglicher weicher Standortvorteile der Innenstädte dar.

### 3.2.8 Wohnen

Dem Faktor Wohnen und Wohnumfeld wird unter den weichen Standortfaktoren eine hohe Priorität zugesprochen. Umso bedauerlicher ist es, daß es die aktuelle Datenlage nicht erlaubt, für Ortsteile der Stadt flächendeckend hinreichend differenzierte und gleichzeitig aktuelle Kennziffern zu ermitteln. Das betrifft insbesondere Wohnungsgrößen, Ausstattungsgrad von Wohnungen, Belegungsquoten.

Um dennoch auf den Faktor Wohnen nicht verzichten zu müssen, wurde auf o. g. drei Stellvertretergrößen zurückgegriffen. Dazu sind folgende Anmerkungen zu machen:

- Die **Wohndichte** (EW/m<sup>2</sup> Wohnfläche) lag nicht für den aktuellen Zeitraum vor. Die Werte wurden, nach Intensitätsgruppen (6) aus einer Karte von 1988 ermittelt. Grundlage dafür war damals der Datenspeicher WOPOL. Er wurde seit 1989 nicht fortgeschrieben. Es wird angenommen (!), daß sich der seither eingetretene Bevölkerungsverlust relativ gleichmäßig auf die Ortsteile verteilt und die Wohndichte in den genannten Gruppen somit noch repräsentativ ist. Die Wohnflächen haben sich insgesamt kaum erhöht, waren durch Abgänge von Wohnraum aus verschiedensten Gründen eher rückläufig.

Ortsteile mit geringer Wohndichte erhalten die besten Rangplätze (z. B. Zentrum Nordwest), die mit höchster Dichte die schlechtesten (Grünau).

- Die **Bebauungsform** wird durch die Kennziffer WE/Wohngebäude ausgedrückt. Niedrige Werte stehen für niedrige Bauweisen (Einfamilienhäuser, Villen, Siedlungshäuser) und repräsentieren günstige Bedingungen für individuelles Wohnen, i. d. R. mit entsprechenden Hausgärten. Die betreffenden Ortsteile erhalten die besten Rangplätze (z. B. Portitz, Meusdorf, Grünau-Siedlung, Knauthain-Hartmannsdorf, Marienbrunn). Die höchsten Werte mit über 10 WE/Wohngebäude treten in Grünau, in Heiterblick und den meisten Ortsteilen des Stadtbezirkes Mitte auf. Im allgemeinen dürfte bei diesen eine hohe Korrelation mit kleinen Wohnungsgrößen bestehen.
- Das **Einwohner-Wohnungs-Verhältnis** (WE/100 EW) soll als Stellvertreter für den Grad der Wohnungsversorgung dienen, da keine haushaltsbezogenen Daten vorliegen. Formal drückt ein hoher Wert einen günstigen Versorgungsgrad aus. Die betreffenden

Ortsteile erhalten die besten Rangplätze (Zentrum-Ost, Zentrum, Lindenau, Altlindenau, Gohlis-Süd). Ein hoher Wert kann einerseits durch eine große Zahl von Klein- und Kleinstwohnungen, andererseits durch Unterbelegung (häufig bei Rentnerhaushalten) verursacht werden. Diese Effekte sind nicht zu differenzieren.

Die niedrigsten Werte treten auch hier in Grünau, Heiterblick sowie allerdings auch in Ortsteilen mit größeren Anteilen von Einfamilienhaus-/Siedlungshausbebauung auf. Bei letzteren wird das Haus i. d. R. als eine Wohnung gezählt, wodurch bei erheblich größerer Wohnfläche ein statistisch ähnlich ungünstiger Versorgungsgrad auftritt.

Insgesamt tritt bei dieser Kennziffer eine Streubreite von 31,4 (Heiterblick) bis 77,6 (Zentrum-Ost) auf. Der Durchschnitt der Stadt liegt bei 53.

Wie die Anmerkungen zeigen, sind bei allen 3 Einzelkennziffern gewisse Einschränkungen hinsichtlich ihrer Repräsentanz zu machen. Aus diesem Grunde wird für den Indikator "Wohnen" bei seiner innerstädtischen Differenzierung auch die durchschnittliche Rangziffer aus den 3 Einzelkennziffern zugrundegelegt. Danach ergibt sich folgende innerstädtische Grobdifferenzierung:

Am günstigsten ist der Faktor "Wohnen" in Gohlis-Süd und Leutzsch ausgeprägt (hohe Anteile Villenbebauung). Danach folgen jedoch schon die stark verdichteten Ortsteile Plagwitz, Lindenau, Zentrum-Ost, Alt-Lindenau, Neustadt-Neuschönefeld sowie Wahren und Kleinzschocher. Sie nehmen zwar in der Bauform nur mittlere bzw. sogar hintere Rangplätze ein, weisen jedoch in den beiden übrigen Kennziffern günstige Werte auf. Neben den genannten bilden die Ortsteile im Südosten sowie Connewitz Gunsträume des Wohnens.

Demgegenüber stehen wiederum der Westen (Grünau) und der nordöstliche/östliche Randbereich am Ende der Rangskala. Auch die Achse Zentrum-Südost bis Löbnitz weist unterdurchschnittliche Werte auf (ältere Neubaugebiete).

Es ist erforderlich, vor einer abschließenden Wertung des Faktors "Wohnen" in seiner kleinräumigen Differenzierung weitere Kennziffern zu erheben und zu analysieren.

### 3.2.9 Gesamtwertung

Eine Gesamtwertung der Ausprägung weicher Standortfaktoren in den städtischen Teilräumen erfolgt über die Rangplätze der 49 Ortsteile bei den 7 Einzelindikatoren. Aus ihnen wurde über die Ermittlung der durchschnittlichen Rangziffer jedem Ortsteil letztendlich eine Gesamtrangziffer vergeben. Es ist darauf hinzuweisen, daß keine Gewichtung der Einzelindikatoren (z. B. über Expertenbefragung) erfolgte, sondern alle mit dem gleichen Gewicht berücksichtigt wurden (*Tabelle 19*).

Die Berechnung der Durchschnittsrangziffer ist methodisch insofern vertretbar, da die Ortsteile auf den Gesamtrangplätzen 1-10 auch bei mehreren Einzelindikatoren vordere Rangplätze und diejenigen mit den Rangplätzen 40-49 auch bei mehreren Einzelindikatoren hintere Rangplätze einnehmen:

Ortsteile nach Rangplatz 1-10 Gesamtrang	Zahl der Rangplätze 1-10 bei Einzelindikatoren	Ortsteile nach Rangplatz 40-49 Gesamtrang	Zahl der Rangplätze 40-49 bei Einzelindikatoren
1. Zentrum-Ost	5	40. Grünau-Siedlung	4
2. Gohlis-Süd	4	41. Löbnig	3
3. Zentrum-Nordwest	4	42. Heiterblick	4
4. Lindenu	5	43. Gohlis-Mitte	2
5. Eutritzsch	3	44. Paunsdorf	3
6. Probstheida	3	45. Grünau-Ost	4
7. Zentrum-West	3	46. Schönau	4
8. Wahren	4	47. Grünau-Nord	6
9. Plagwitz	4	48. Grünau-Mitte	4
10. Leutzsch	3	49. Grünau-Süd	6

Bereits diese erste Übersicht verdeutlicht, daß größere Teile des zentralen Stadtbereiches als Gunsträume bzgl. weicher Standortfaktoren anzusehen sind. Bei einigen Ortsteilen deckt sich ihr Rangplatz mit dem "Bild" oder dem Image, das ihnen als Standort mit sog. "guter

Adresse" zugesprochen wird (Gohlis-Süd, Zentrum-Nordwest, Probstheida, z. T. Leutzsch). Bei anderen, wie z. B. Plagwitz oder Lindenau, steht er diesem direkt entgegen. Wie Karte 2 zeigt, sind es jedoch gerade die historisch gewachsenen Stadtteile, die, bei vielen Problemen ihrer Bausubstanz, über die Vielfalt von Ausstattungsmerkmalen verfügen, die ein urbanes Leben oder eine bestimmte Lebens- und auch Wohnumfeldqualität ausmachen. Dazu gehört eben nicht nur "das Grün", sondern auch ein bestimmtes Niveau an Versorgungs-, Betreuungs- und Dienstleistungseinrichtungen und deren Diversität.

Erstaunlicherweise hat die unmittelbare Nachbarschaft zu großen Industrie- und Gewerbeflächen bzw. deren Gemengelagen in dafür typischen Ortsteilen (Eutritzsch, Plagwitz, Lindenau) die Ausprägung günstiger weicher Standortfaktoren wenig behindert, sondern möglicherweise sogar teilweise befördert (Dienstleistungs-, Einzelhandelsausstattung, Bildung, Betreuung u. a.). Diese Ortsteile nehmen fast nur bei der Naturausstattung mittlere bzw. hintere Rangplätze ein. Hieraus leiten sich aber bereits Überlegungen zur Stadtentwicklung ab, wie einerseits

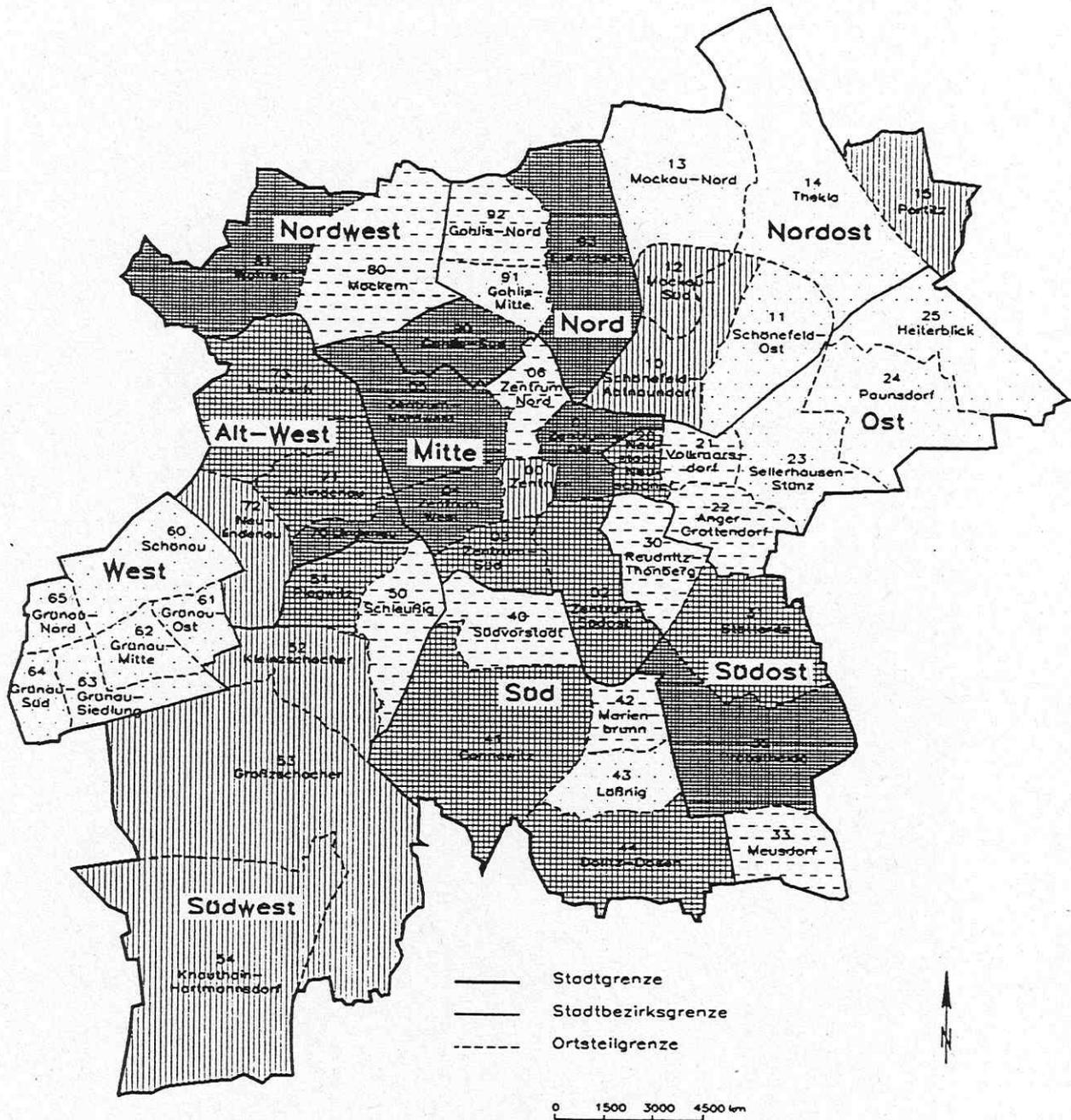
- nicht mehr genutzte Gewerbeflächen in die Gestaltung von Grünzügen/Freizeitanlagen einbezogen werden können und wie andererseits
- vorhandene sonstige Potentiale an weichen Standortfaktoren noch weiter aufgewertet werden, um gerade in diesen Ortsteilen, die wichtige Arbeitsstättengebiete waren (und noch sind), die Ansiedlung höherwertiger Arbeitsplätze zu unterstützen. Zu letzteren gehören auch Gewerbeparkentwicklungen auf Bestandsgebieten in Plagwitz, das Innovations-/Technologie-/Gründerzentrum in Plagwitz, kleinteilige Büro-/Geschäftsnutzungen in Verbindung mit Wohnen in Teilen des alten Westens.

Demgegenüber ist zu vermuten, daß gerade das Zentrum-Ost (Rangplatz 1), das ohnehin bei Natur- und Freizeit-/Sportausstattung unterrepräsentiert ist, durch die hier im Bau befindlichen großen Bürokomplexe, die damit verbundenen hohen Bodenpreise und daraus resultierende Verdrängungseffekte für Wohnen und kleinteilige Dienstleistungen seine Spitzenposition nicht halten wird und ein zunehmend monostrukturierter Stadtteil mit einer sogenannten "Tagesbevölkerung" werden wird. Der Umstrukturierungsprozeß ist hier "größer" und durchgreifender als in anderen Ortsteilen.

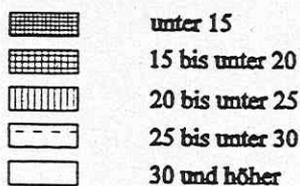
Gohlis-Süd, Zentrum-Nordwest, Probstheida sowie teilweise Wahren und Eutritzsch dürften hingegen ihre Gunstpositionen ausbauen können. Das wird auch für Zentrum-Süd

# Stadt Leipzig

## Weiche Standortfaktoren



### Durchschnittliche Rangziffer (7 Indikatoren)



Quellen: Ortsteilkatalog 1993, eigene Berechnungen

(Rangplatz 16) zutreffen, das immerhin bei 4 Indikatoren Plätze unter den ersten 10 Ortsteilen einnimmt.

Es könnte sich somit eine Art halbkreisförmiger Gürtel um die City abzeichnen, der die östlichen Teile ausspart, aber fingerförmig nach Südosten, Süden, Westen und Nordwesten in die benachbarten Stadträume ausgreift. Die Nachbarschaft zum Auegebiet sowie ein überdurchschnittliches Niveau mit sozialer Infrastruktur und (mit teilweisen Abstrichen) Wohnen kennzeichnen diesen innerstädtischen Gunstraum.

Demgegenüber stehen das gesamte Gebiet Grünau als bebauter Konzentrationsraum mit größten Defiziten an Natur- und Infrastrukturausstattung sowie nahezu der gesamte östliche und nordöstliche Stadtraum.

Für Grünau können der Südwesten Leipzigs, für den eine klare Funktionsbestimmung noch wenig erkennbar ist, und Teile des westlichen Umlandes hinsichtlich Freizeit und Erholung gewisse Ergänzungsfunktion übernehmen. Die Infrastrukturausstattung muß im Gebiet selbst verbessert werden.

Problematischer erscheint noch die Situation im östlichen/nordöstlichen Stadtraum. Es ist das Gebiet mit besonders großflächigen Baugebieten im Gewerbe- und Sondergebietsbereich, die zu gewissen Monostrukturen tendieren. Dies wird ergänzt durch die zahlreichen Großvorhaben in der nördlichen und nordöstlichen Stadtrandzone. In ihrem Gefolge wird gerade dieser Stadtraum durch erhebliche Verkehrsbelastungen geprägt sein, die die Wohn- und Lebensqualität einschränken. In diesem Gebiet haben nicht kleinteilige, integrierte Vorhaben den Vorrang, sondern die Devise "big is beautiful". Genau diese Entwicklung wirkt aber der Ausprägung weicher Standortfaktoren entgegen.

Der Raum weist in den meisten Indikatoren der sozialen Infrastruktur erhebliche Ausstattungsdefizite auf. Die Bevölkerung ist in einigen Ortsteilen stark überaltert.

Längerfristig kann sich hier ein Stadtraum mit vorwiegenden Einkaufs-, Logistik-, Versand- und weniger repräsentativen Bürofunktionen (in großen Komplexen) herausbilden, der nur eine geringe urbane Qualität aufweist, die auch in den bestehenden und neu entstehenden Wohngebieten nicht erreicht wird. Ebenso wie für den Westraum halten wir für diesen Stadtraum Überlegungen für ein integriertes Entwicklungskonzept für dringend erforderlich.

Tabelle 19

Indikatoren Weiche Standortfaktoren (Rangziffern der Ortstafel)

	1. Naturlausstattung	2. Ausstattung Sport- und Freizeitanlagen	3. Ausstattung Kinderbetreuung u. -ausbildung	4. Ausstattung nährliche mediz. Versorgung	5. Einzelhandelsausstattung	6. Dienstleistungs- ausstattung	7. Wohnen	Durchschn. Rangziffer	Gesamt- rang
Zentrum	30	46	48	1	1	1	15	20,3	18
Zentrum-Ost	45	21	1	2	2	2	6	11,3	1
Zentrum-Südost	28	2	10	18	6	14	40	16,9	13
Zentrum-Süd	33	42	3	9	5	5	28	17,9	16
Zentrum-West	25	13	20	9	4	10	22	14,7	7
Zentrum-Nordwest	9	1	31	5	7	12	19	12,0	3
Zentrum-Nord	43	41	15	25	3	24	25	25,1	26
Schönefeld-Abnandorf	18	5	44	20	36	28	19	24,3	24
Schönefeld-Ost	37	29	2	41	33	42	41	32,1	39
Mockau-Süd	13	16	42	38	25	18	18	24,3	24
Mockau-Nord	33	23	15	25	42	41	34	30,4	36
Thekla	11	27	32	42	43	31	35	31,4	38
Portitz	8	26	4	37	30	14	36	22,1	20
Neustadt-Neuschönefeld	41	7	29	16	16	10	7	18,0	17
Volkmarisdorf	38	34	43	12	34	19	25	29,3	34
Anger-Crottendorf	17	38	28	31	32	30	17	27,6	33
Sellerhausen-Stünz	14	32	19	42	37	39	31	30,6	37
Pausdorf	32	23	37	38	46	39	43	36,9	44
Heiterblick	24	46	33	45	17	43	44	36,0	42

Tabelle 19, Blatt 2

	1. Naturausstattung	2. Ausstattung Sport- und Freizeitanlagen	3. Ausstattung Kinderbetreuung u. -ausbildung	4. Ausstattung nah- räumliche medi- zin. Versorgung	5. Einzelhandels- ausstattung	6. Dienstleistungs- ausstattung	7. Wohnen	Durchschn. Rangziffer	Gesamt- rang
Reudnitz-Thonberg	40	39	25	20	17	23	23	26,7	30
Stötteritz	21	4	17	22	21	16	10	15,9	11
Proßheida	1	12	8	27	20	19	10	13,9	6
Meusdorf	15	31	14	27	39	38	19	26,1	29
Südvorstadt	36	42	41	9	14	27	38	29,6	35
Connewitz	4	10	24	26	15	26	14	17,0	14
Marientrum	31	46	13	12	12	36	37	26,7	30
Laßnig	27	35	12	41	44	47	38	34,9	41
Döllitz-Dösen	3	3	23	31	9	24	30	17,6	15
Schleußig	12	36	35	22	26	34	16	25,9	28
Plagwitz	45	16	22	7	8	4	3	15,0	9
Kleinzschocher	10	11	45	16	34	21	7	20,6	19
Großzschocher	6	22	20	22	28	29	28	22,1	20
Knauthain- Hartmannsdorf	5	36	11	34	31	9	31	22,4	22
Schönau	15	40	47	41	41	37	48	38,4	46
Grünau-Ost	43	25	26	27	48	45	46	37,1	45
Grünau-Mitte	46	30	30	38	47	44	49	40,6	48
Grünau-Siedlung	39	46	48	15	28	16	42	33,4	40
Grünau-Süd	46	44	40	35	49	47	45	43,7	49
Grünau-Nord	42	16	46	41	44	46	47	40,3	47

	1. Naturausstattung	2. Ausstattung Sport- und Freizeitanlagen	3. Ausstattung Kinderbetreuung u. -ausbildung	4. Ausstattung nah- räumliche medi- zin. Versorgung	5. Einzelhandels- ausstattung	6. Dienstleistungs- ausstattung	7. Wohnen	Durchschn. Rangziffer	Gesamt- rang
Lindenu	29	33	6	3	10	3	4	12,6	4
Altindenu	22	15	34	12	19	6	7	16,4	12
Neulindenu	20	16	36	19	24	35	10	22,9	23
Leutzsch	7	7	17	31	22	21	2	15,3	10
Möckern	19	28	26	35	39	31	10	26,9	32
Wahren	2	20	39	7	23	8	5	14,9	8
Gohlis-Süd	35	14	9	4	13	7	1	11,9	2
Gohlis-Mitte	45	45	38	37	27	31	33	36,6	43
Gohlis-Nord	26	6	4	44	37	38	25	25,7	27
Eutritzsch	23	9	7	6	11	13	23	13,1	5

## LITERATURVERZEICHNIS

BARTEN, Regine:

Vergleichende Stadtindikatoren. Ein Ansatz zum Strukturvergleich europäischer Städte und Regionen.

in: Stadt Duisburg. Statistischer Monatsbericht (1991)6

BELLEVUE: 100 Städte auf einen Blick.

in: BELLEVUE-Das große Immobilienmagazin 5(1994)3

BRACZYK, Hans-Joachim und Joachim NIEBUR:

Innovationsdefizit und Nord-Süd-Gefälle. Ein Vergleich von Klein- und Mittelbetrieben des Maschinenbaus aus den Regionen Ruhrgebiet und Mittlerer Neckar.

Frankfurt/M 1987

= Schriftenr. d. Deutsch-Brit. Stift. f. d. Stud. d. Industriegesell., Bd.3

BREUSTE, Jürgen:

Leipzigs grünes Rückgrat.

in: Garten+Landschaft (1993)3

BÜRGERUMFRAGEN IN LEIPZIG, ERFURT, HALLE UND DESSAU.

Stadt Leipzig. Amt für Statistik und Wahlen. 1994

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK:

Umfrage: Bedeutung weicher Standortfaktoren.

in: DIFU-Berichte 1/1994

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK:

Thesen zum Abschlußworkshop "Weiche Standortfaktoren" am 23./24. Juni 1994 in Leipzig

(unveröffentlicht)

DILLER, Christian:

Weiche Standortfaktoren. Zur Entwicklung eines kommunalen Handlungsfeldes.

Berlin 1991

= Arbeitshefte des Institutes für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, Heft 43

DRESDENS WIRTSCHAFT IN ZAHLEN.

Hrsg. vom Dezernat Wirtschaft der Stadtverwaltung Dresden. 1991 und 1. Halbjahr 1992

EICHEL, Hans:

Wirtschaftsraum Stadt: Stadtqualität als Standortfaktor für die Wirtschaft.

in: GANSER, K./HESSE, J./ZÖPEL, Chr.: Die Zukunft der Städte. Baden-Baden 1991

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT LEIPZIG.

Entwurf. November 1993

FOCUS: Umweltreport - 105 Städte im Test.  
in: FOCUS 10/1994, S. 154-164

GAEBE, Wolf und Wolfgang MIODEK:  
Qualität und Entwicklungstendenzen tertiärer Arbeitsplätze im Rhein-Neckar-Raum.  
Eine Studie zur Entwicklung der Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur im Rhein-Neckar-Raum.  
Mannheim 1986 (unveröffentlicht)

GEMEINSAMES STATISTISCHES AMT DER LÄNDER:  
Regionalstatistische Angaben in der Gliederung nach Kreisen in den Grenzen der Länder.  
Berlin 1990

GRABOW, Busso:  
"Weiche" Standortfaktoren. Beitrag zum Handbuch der kommunalen Wirtschaftsförderung.  
Berlin 1992 (Manuskript)

HEINEMANN, Johannes und Brigitte USBECK:  
Flächennutzung in den Ortsteilen der Stadt Leipzig.  
in: Leipziger Statistik, Statistischer Bericht, III. Quartal 1993, S. 11 ff.

HOLST, Mathias und Wilhelmine STÜRMER:  
Chancen und Handlungsgrundlagen der Stadt Münster für eine gezielte Standortpolitik  
im oberzentralen Dienstleistungsbereich.  
Basel 1990 (Gutachten der PROGNOSE AG)

HUMMEL, Marlies:  
Standortbewertung und Kulturfinanzierung durch Unternehmen in Bremen.  
München 1990  
= Ifo-Studien zu Kultur und Wirtschaft, 3

INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ZU DORTMUND (Hrsg.):  
Der Standort östliches Ruhrgebiet im Meinungsspiegel der Unternehmen.  
Ergebnisse einer telefonischen Befragung.  
Dortmund 1989

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER:  
Stadtentwicklung Hannover. Teil 1: Grundlagen und Rahmenbedingungen.  
Hannover 1984  
= Schriften zur Stadtentwicklung, 28

NERB, G. und H. RUSS:  
Attraktivität europäischer Regionen als Wohnsitz und Produktionsstätte.  
in: Ifo-Schnelldienst, München (1994)12, S. 20-24

NIEMANN, Heinz, NEUMANN, Hans und Hartmut USBECK:  
Die Region Halle/Leipzig - Gedanken zu einem Leitbild der dezentralen Entwicklung.  
in: Informationen zur Raumentwicklung, Bonn 5.1994 (in Vorbereitung)

NÜRNBERG-PLAN (Arbeitsgruppe) und IFO-INSTITUT FÜR  
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG:

Auswirkungen des EG-Binnenmarktes und der Liberalisierung der osteuropäischen  
Märkte auf die Stadt Nürnberg. Gutachten.  
Nürnberg 1990

ORTSTEILKATALOG 1993.

Stadt Leipzig. Amt für Statistik und Wahlen

OTT, Thomas:

GIS in der Anthropogeographie: Regionale Disparitäten und Städtesystem in Europa.  
Mannheim 1993

= Mannheimer Geographische Arbeiten, Heft 22

PIEPER, Marcus:

zitiert in: Wenig Hoffnung auf Industrieumsiedlung. FAZ, 17.03.1994, S. 17 sowie  
Tabelle in: Handeln statt Jammern. Top-Business, 7/1994, S. 82

POHL, Martha:

Wirtschaftsförderung in Großstädten - Ein Struktur- und Standortvergleich der 16 größten  
Städte im Bundesgebiet.

Bremer Ausschuß für Wirtschaftsförderung. Bremen 1988

POLIS. Gesellschaft für Politik- und Sozialforschung mbH:

Die Wahrnehmung der Stadt Leipzig. Repräsentativbefragung in Ost und West.  
München . Januar 1992

RAUMORDNUNGSPOLITIKEN IM EUROPÄISCHEN KONTEXT:

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Bonn, Februar 1994

REGIONALSTATISTISCHE INFORMATIONEN.

in: Informationen zur Raumentwicklung . 11/12. 1991 S. 779 ff.

RICHTER, Angela:

Fläche der Stadt Leipzig nach Nutzungsmerkmalen.

in: Leipziger Statistik. Statistischer Bericht, I. Quartal 1993, S. 22

SCHRECKENBERG, Karl Peter:

Bremen - eine grüne Stadt.

in: Deutsche Bauzeitung, 117 (1983) 2, S. 14-16

STATISTISCHES JAHRBUCH DEUTSCHER GEMEINDEN

Bde. 77 (1990) 78 (1991) und 79 (1992)

STATISTISCHES JAHRBUCH STADT LEIPZIG

1991, 1992 und 1993

USBECK, Brigitte:

Flächennutzung in der Stadt Leipzig. Karte Maßstab 1:25000. 1993

USBECK GmbH (USBECK, Hartmut und Adelheid NÜRNBERGER):

Analyse und Bewertung des gewerblichen Strukturwandels in Leipzig -  
Beispielsgebiet Südstadt.

Leipzig, Oktober 1993

USBECK GmbH (NEUMANN, Hans und Hartmut USBECK):

Standortfaktoren und Regionalentwicklung. Das Beispiel Stadtregion Leipzig.

Studie im Auftrage des Umweltforschungszentrums Leipzig-Halle GmbH

Leipzig, November 1993

USBECK GmbH (NIEMANN, Heinz):

Regionale, gesamtstädtische und lokale gewerbliche und infrastrukturelle  
Entwicklungen als Rahmenbedingungen für die künftige gewerbliche Struktur  
im Sanierungsgebiet Leipzig-Gohlis.

Studie im Auftrage der Stadt Leipzig, Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung

Leipzig, März 1994

**VERGLEICHENDE GROSSTADTSTATISTIK.**

Schnellbericht zum Statistischen Jahrbuch deutscher Gemeinden,

II: Quartal 1993

Technische Bearbeitung:

Brigitte Hoppe  
Kathrin Klamt

---

**Kontaktadresse:**

UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH  
Sektion Angewandte Landschaftsökologie  
Dr. Sigrun Kabisch  
Permoserstraße 15  
04318 Leipzig  
Telefon 0341/235-2282  
Telefax 0341/235-2511