

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München



Große Kreisstadt Dachau Demografiebericht Fortschreibung 2020

Ergebnispräsentation 14.07.2020



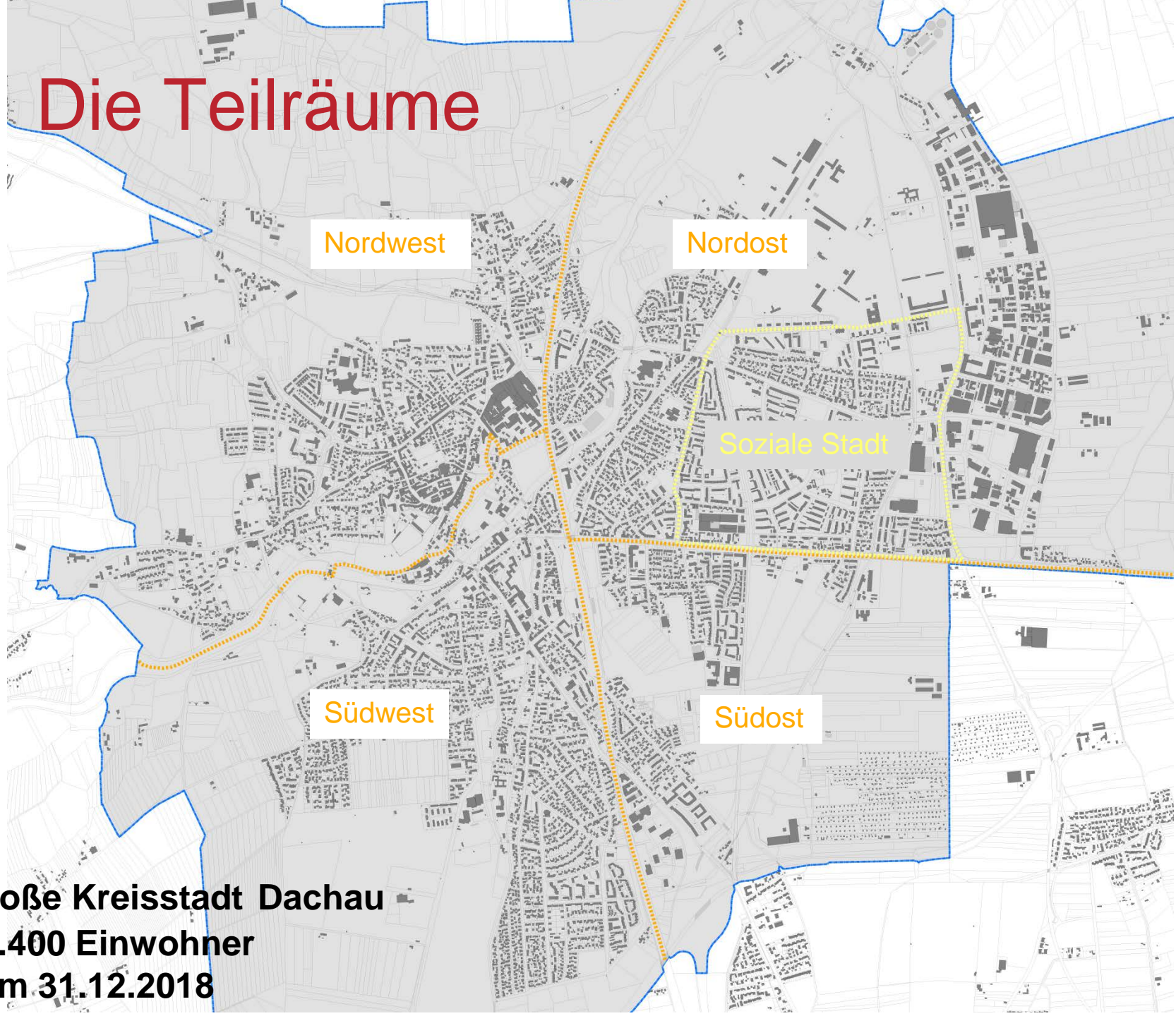
Grundlagen

Zuletzt wurde im Jahr 2015 ein Demografiebericht als transparente Datengrundlage für die räumliche und finanzielle Planung der Großen Kreisstadt Dachau erstellt

Zur Ermittlung der Siedlungspotentiale im Siedlungsbestand verfügt die Große Kreisstadt Dachau über ein Flächenkataster auf Teilraumebene, das zuletzt im November 2019 fortgeschrieben wurde

Der Demografiebericht von 2015 wird auf Grundlage des aktuellen Flächenkatasters sowie aktueller Bauleitplanungen der Großen Kreisstadt fortgeschrieben

Die Teilräume



Nordwest

Nordost

Soziale Stadt

Südwest

Südost

Große Kreisstadt Dachau
47.400 Einwohner
zum 31.12.2018

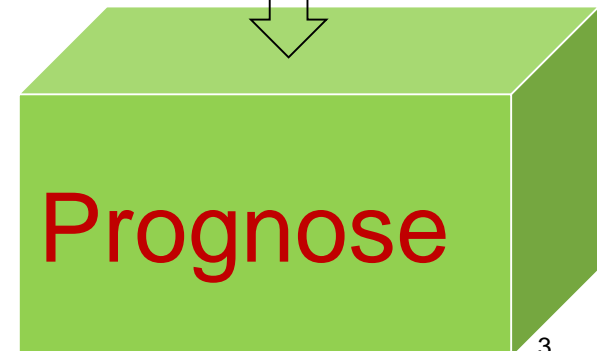
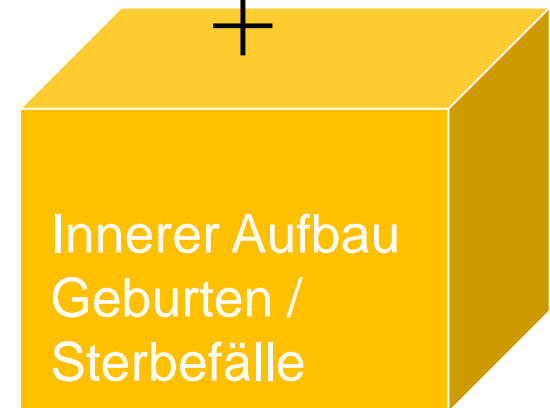
Methodik

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus zwei Komponenten zusammen:

1. Äußere Entwicklungen durch Zu- und Fortzug
2. Innere Entwicklung durch Geburten und Sterbefälle

Die zwei Komponenten beeinflussen sich gegenseitig – Zuwanderung, insbesondere junger Familien, bedingt Geburtenzuwachs, während Sterbefälle oft zu frei werdendem Wohnraum und damit Zuzug führen.

Aus der Kombination der zwei Parameter ergibt sich die gesamte demografische Entwicklung



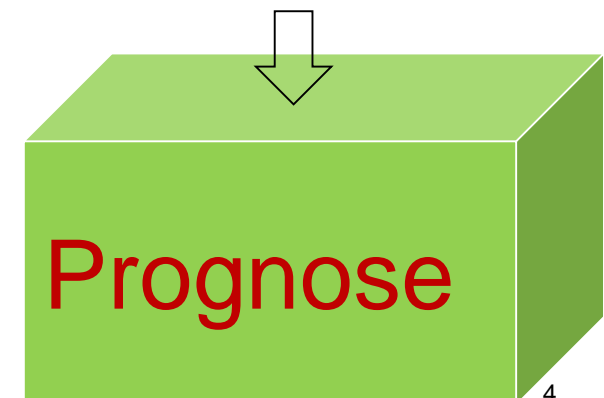
Methodik

Teil 1- PV

- **Wanderungsprognose** bis 2037: Wer zieht in welchen Teilraum und bleibt in der Stadt Dachau (**Nettozuzug**)?
- Die Wanderungsprognose basiert auf der Analyse der Bauleitplanungen der Stadt Dachau sowie der Potentiale gemäß Flächenkataster und Flächennutzungsplan

Teil 2- SAGS

- Analyse und Prognose der demografischen Entwicklung auf Grundlage der Wanderungsprognose



Methodik

Wanderungsprognose



Wanderungen

Das durch künftige Wohnungsbereitstellung ausgelöste **Zuzugsvolumen (Nettozuzug)** auf Teilraumebene.

Der **Nettozuzug** gibt das **Saldo der Zu- und Fortzüge** wider. Dies entspricht nicht der absoluten Einwohnerentwicklung, die zusätzlich durch Sterbefälle und Geburten beeinflusst wird.

Zur Abschätzung des anzunehmenden Wanderungsgeschehens werden drei Kategorien gebildet, die von einer **unterschiedlichen Dynamik des Zuzugs** betroffen sein werden:

- Wohnungsfertigstellungen durch **Nachverdichtung** (Potentialflächen gemäß Flächenkataster)
 - Frei werdende Wohnungen durch **Generationenwechsel**
 - Wohnungsfertigstellungen im Bereich von **Siedlungserweiterungsflächen** (gemäß Flächennutzungsplan)
- } **Siedlungsbestand**

Methodik

Insbesondere werden die Bauleitplanungen MD-Gelände und Augustenfeld betrachtet.

1. MD-Gelände:

- Umnutzung im **Siedlungsbestand**
- Gemäß Entwurfsplanung (10/2018) mit Angabe der nach Nutzungsart aufgeschlüsselten Geschossflächen wurde unter Annahme der durchschnittlichen Wohnungsgrößen in der Stadt Dachau die Anzahl der errichteten Wohnungen abgeschätzt.
- Gemäß Angaben der Stadt Dachau wird das Gelände in Abschnitten 2023-2027 sowie 2030 entwickelt

2. Augustenfeld:

- **Siedlungserweiterungsfläche**
- Es liegt eine Entwurfsplanung (10.01.2019) mit Angabe der Wohnungsanzahl und -größen vor, auf deren Grundlage die Nettozuwanderung berechnet wurde.

Ergebnisse

- Umsetzung des Flächenpotentials bis 2037
- Wohnbaubedingter Nettozuzug bis 2037

Ergebnisse

- Umsetzung des Flächenpotentials bis 2037
- Wohnbaubedingter Nettozuzug bis 2037

Das Flächenpotenzial

Gesamtpotenzial:

alle Nachverdichtungs-, Um-,
Neubau- und
Siedlungserweiterungsflächen

- 134,4 ha

Flächenressourcen im Siedlungsbestand (blau):

Baulücken, geringfügig bebaute
Flächen und Umnutzung

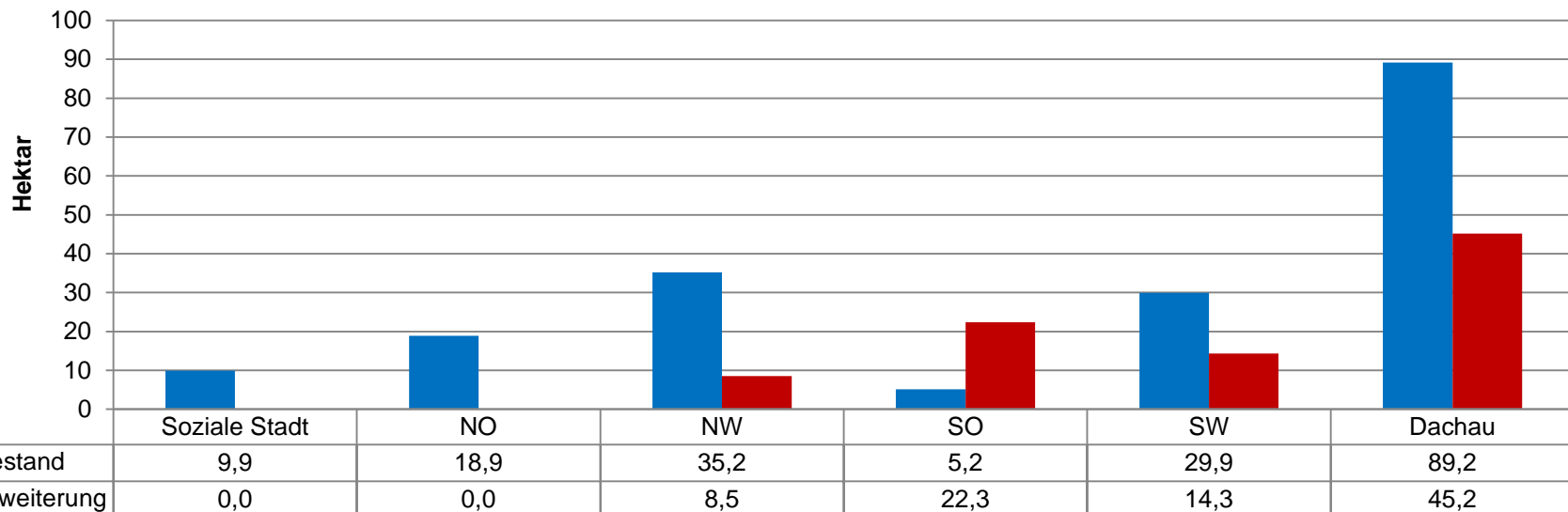
- 66%

Siedlungserweiterungsflächen (rot):

Gemäß Flächennutzungsplan

- 33%

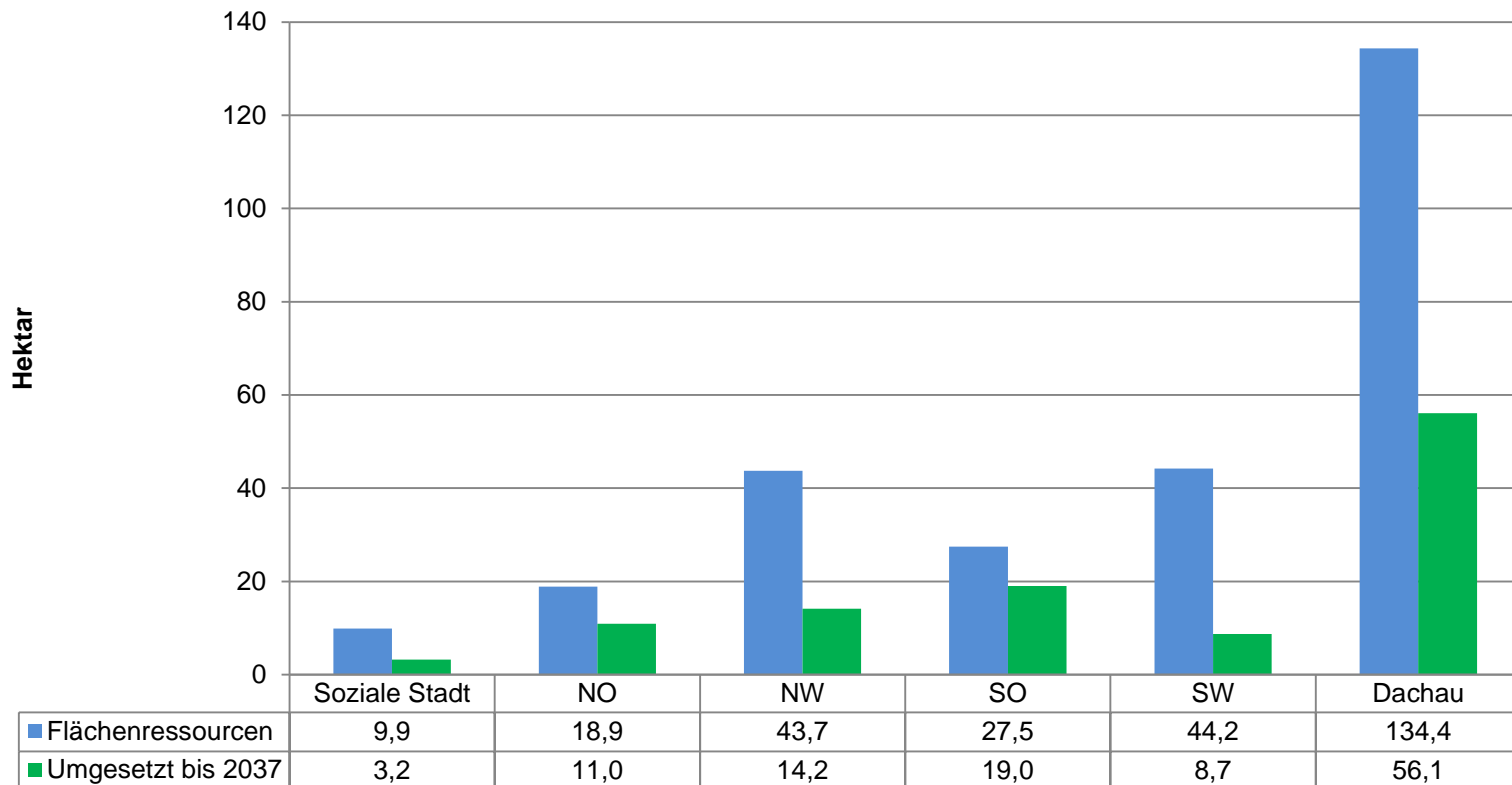
Bauflächenpotentiale
Große Kreisstadt Dachau - Stand 11/2019



Umsetzung des Flächenpotenzials

- Insgesamt werden etwa **56 ha bis 2037 umgesetzt (entspricht 42 %)**.

Umsetzung des Flächenpotentials
Große Kreisstadt Dachau - Stand 03/2020



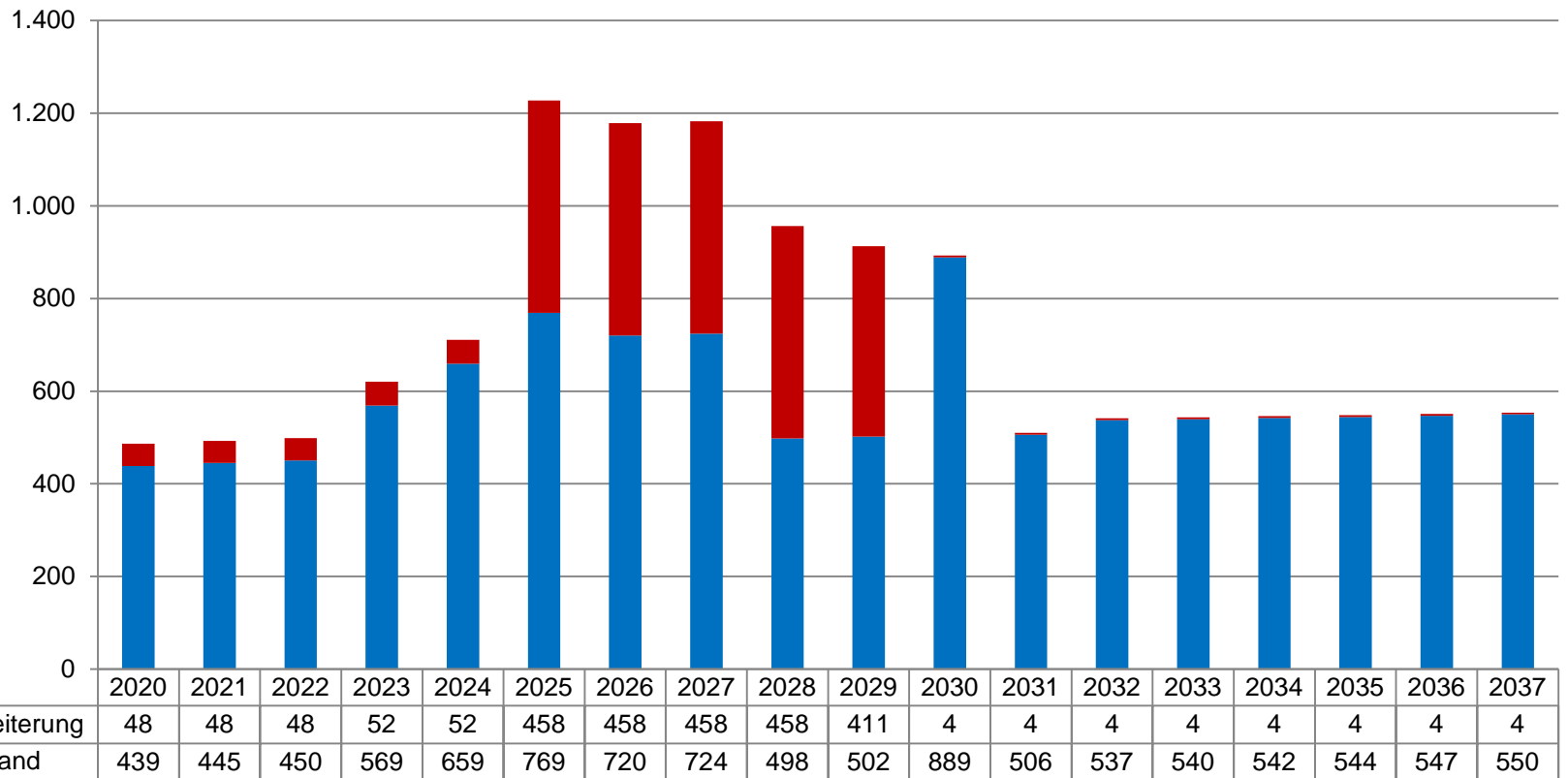
Ergebnisse

- Umsetzung des Flächenpotentials bis 2037
- Wohnungsfertigstellungen bis 2037
- **Wohnbaubedingter Nettozuzug bis 2037**

Wohnbaubedingter Nettozugug bis 2037

Durchschnittlich ca. 720 Personen p.a.

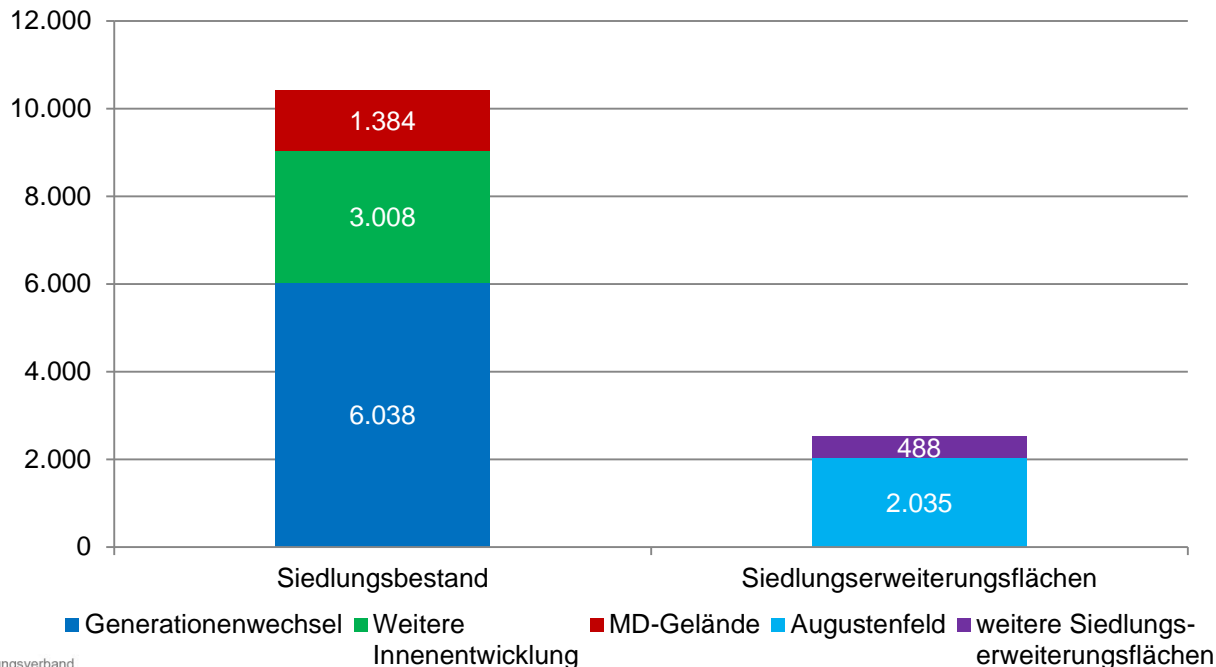
Insgesamt ca. 12.950 Nettozüge (Wanderungsgewinn) bis 2037



Wohnbaubedingter Nettozuzug bis 2037

Die prognostizierten Nettozuzüge bis 2037 verteilen sich zu **19% auf Siedlungserweiterungsflächen** und zu **81% auf den Siedlungsbestand**.

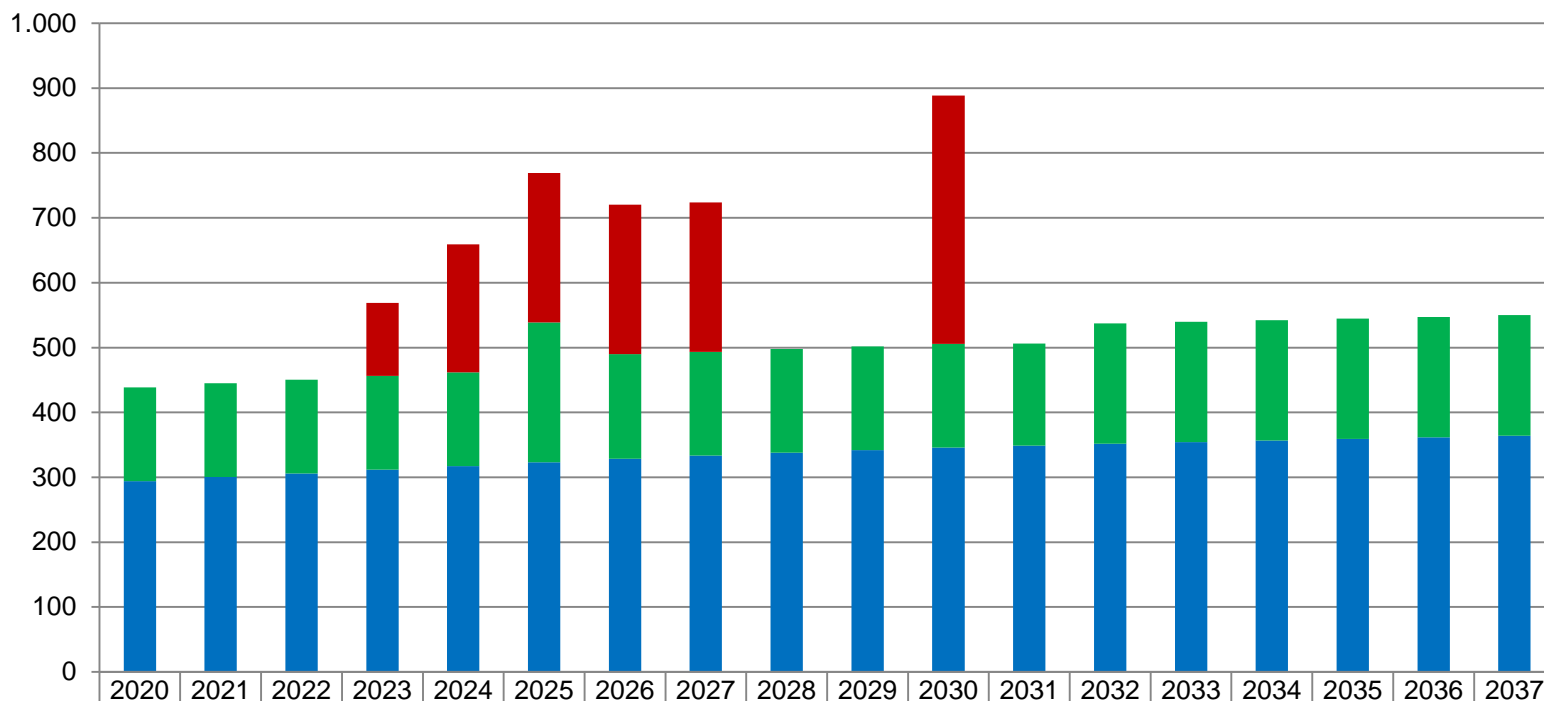
Im Siedlungsbestand generiert sich über die Hälfte (58%) des Nettozuzugs durch den Generationenwechsel, der Rest entsteht durch Nachverdichtung (Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Umnutzung)



Wohnbaubedingter Nettozuzug bis 2037

Siedlungsbestand

Nettozuzug im Siedlungsbestand pro Jahr bis 2037

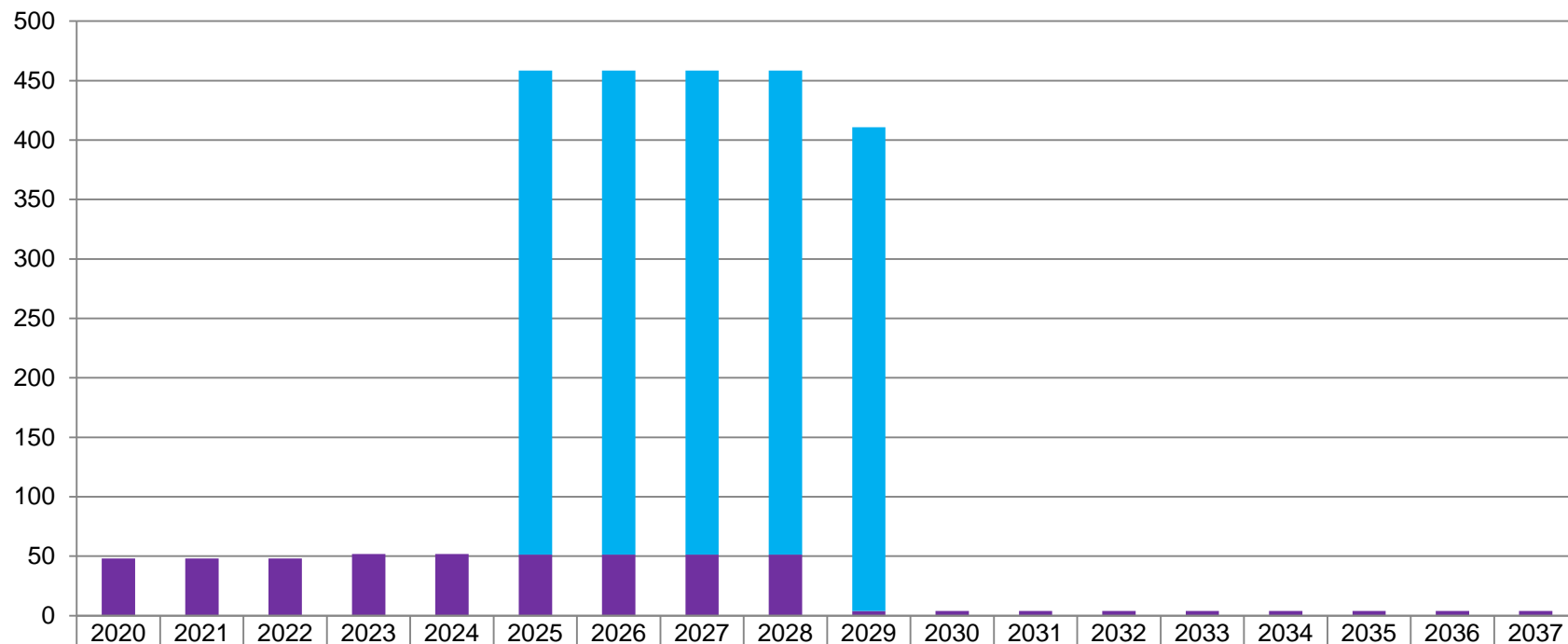


| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| ■ MD-Gelände | 0 | 0 | 0 | 113 | 197 | 230 | 230 | 230 | 0 | 0 | 383 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ■ Weitere Innenentwicklung | 144 | 144 | 144 | 144 | 144 | 215 | 161 | 160 | 160 | 160 | 160 | 157 | 186 | 186 | 186 | 186 | 186 | 186 |
| ■ Generationenwechsel | 294 | 301 | 306 | 312 | 317 | 323 | 329 | 334 | 338 | 342 | 346 | 349 | 352 | 354 | 356 | 359 | 361 | 364 |

Wohnbaubedingter Nettozuzug bis 2037

Siedlungserweiterung

Nettozuzug auf Siedlungserweiterungsflächen bis 2037



| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ■ Augustenfeld | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 407 | 407 | 407 | 407 | 407 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ■ weitere Siedlungserweiterungsflächen | 48 | 48 | 48 | 52 | 52 | 51 | 51 | 51 | 51 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |

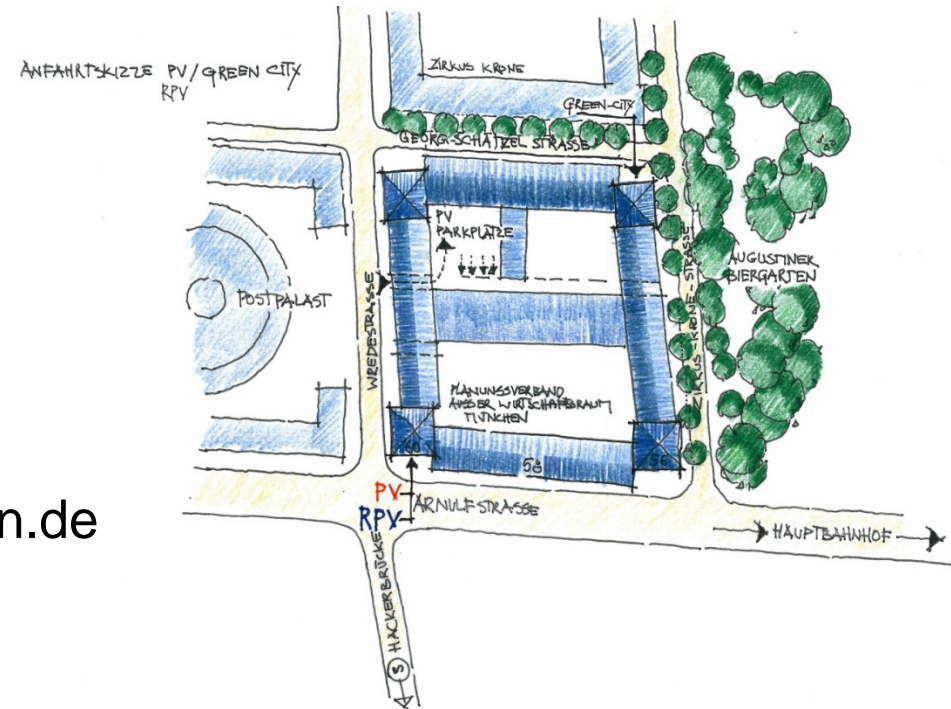
Ergebnis Wanderungsprognose

- Gesamtpotenzial 134,4 ha für Wohnzwecke, davon etwa 2/3 im Bestand
- Von der Summe aller ermittelten Flächenpotentiale werden bis 2037 etwa 42 % komplett umgesetzt.
- Unter Berücksichtigung des Wohnungsbaus aufgrund des Generationenwechsels ziehen etwa 12.950 Personen bis 2037 nach Dachau zu, davon 81% im Siedlungsbestand und 19% auf Siedlungserweiterungsflächen
- Die entsprechende Schaffung von Wohnraum entspricht einem Anstieg von etwa 14% gegenüber dem Schnitt der letzten 10 Jahre.
- Spitzen der Wanderungsbewegungen finden Mitte bis Ende der 2020er Jahre statt, bedingt durch die größeren Entwicklungsgebiete Augustenfeld Zentrum und MD-Gelände
- Der Generationenwechsel spielt einen entscheidenden Faktor in der Generierung von Zuzug

Ansprechpartner

Andre Krimbacher
M.Sc.

Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München (PV)
Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
Telefon +49 (0)89 53 98 02-31
E-Mail a.krimbacher@pv-muenchen.de
www.pv-muenchen.de

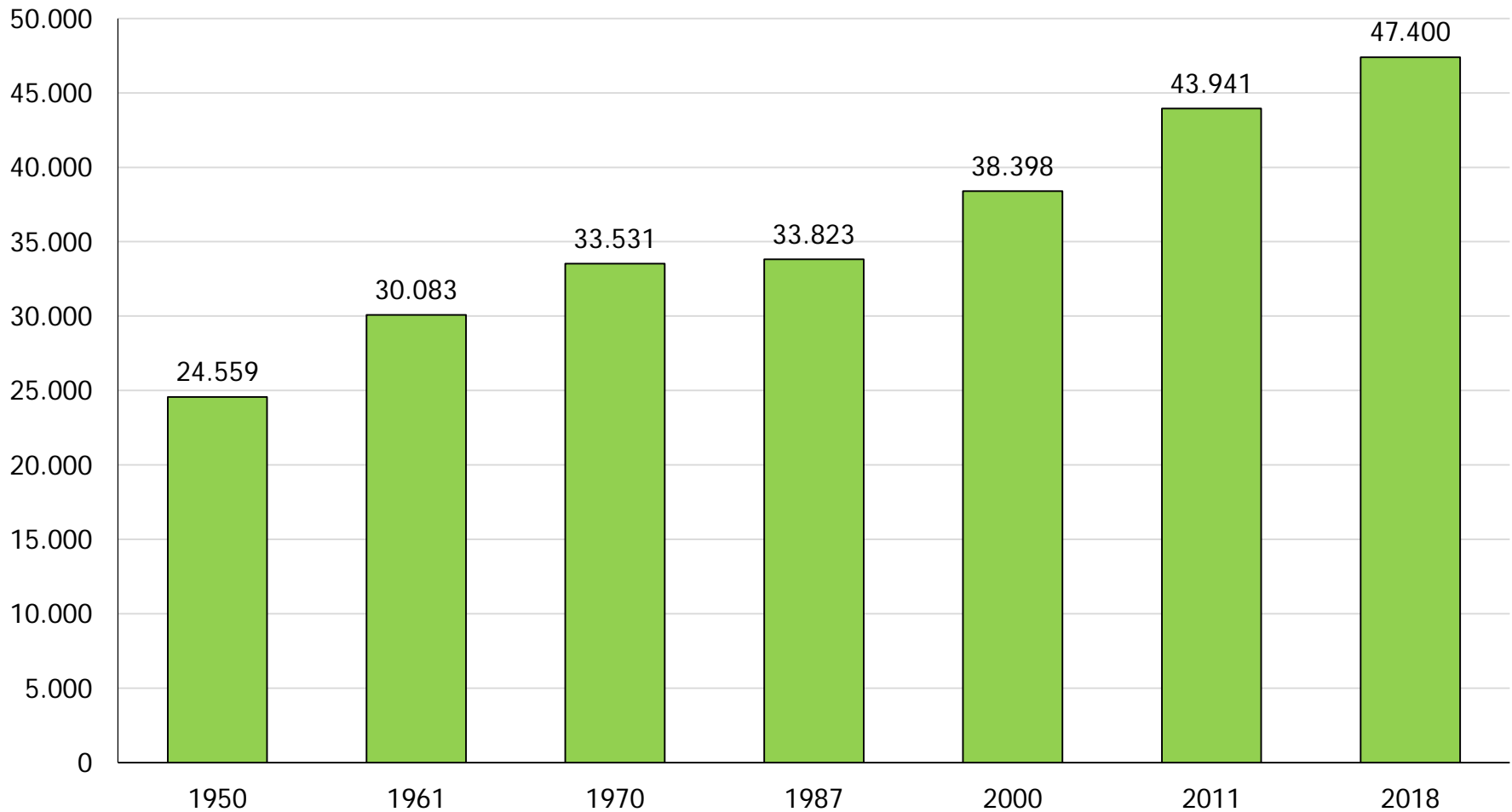




Entwicklung der Bevölkerung 1950 – 2019 in der Stadt Dachau

EWO Stand 12/2019=47.865

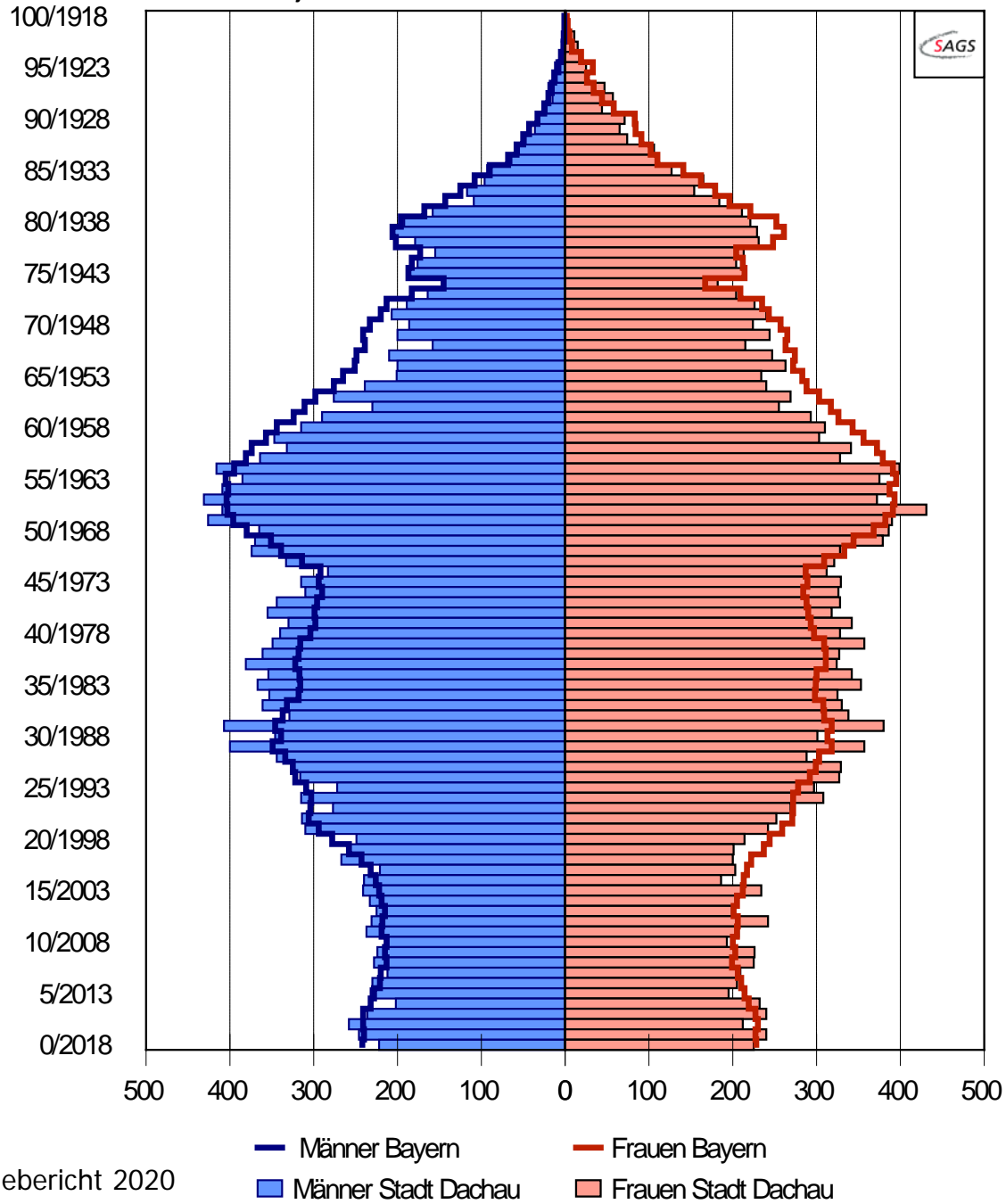
Entwicklung der Einwohnerzahlen 1950 - 2019





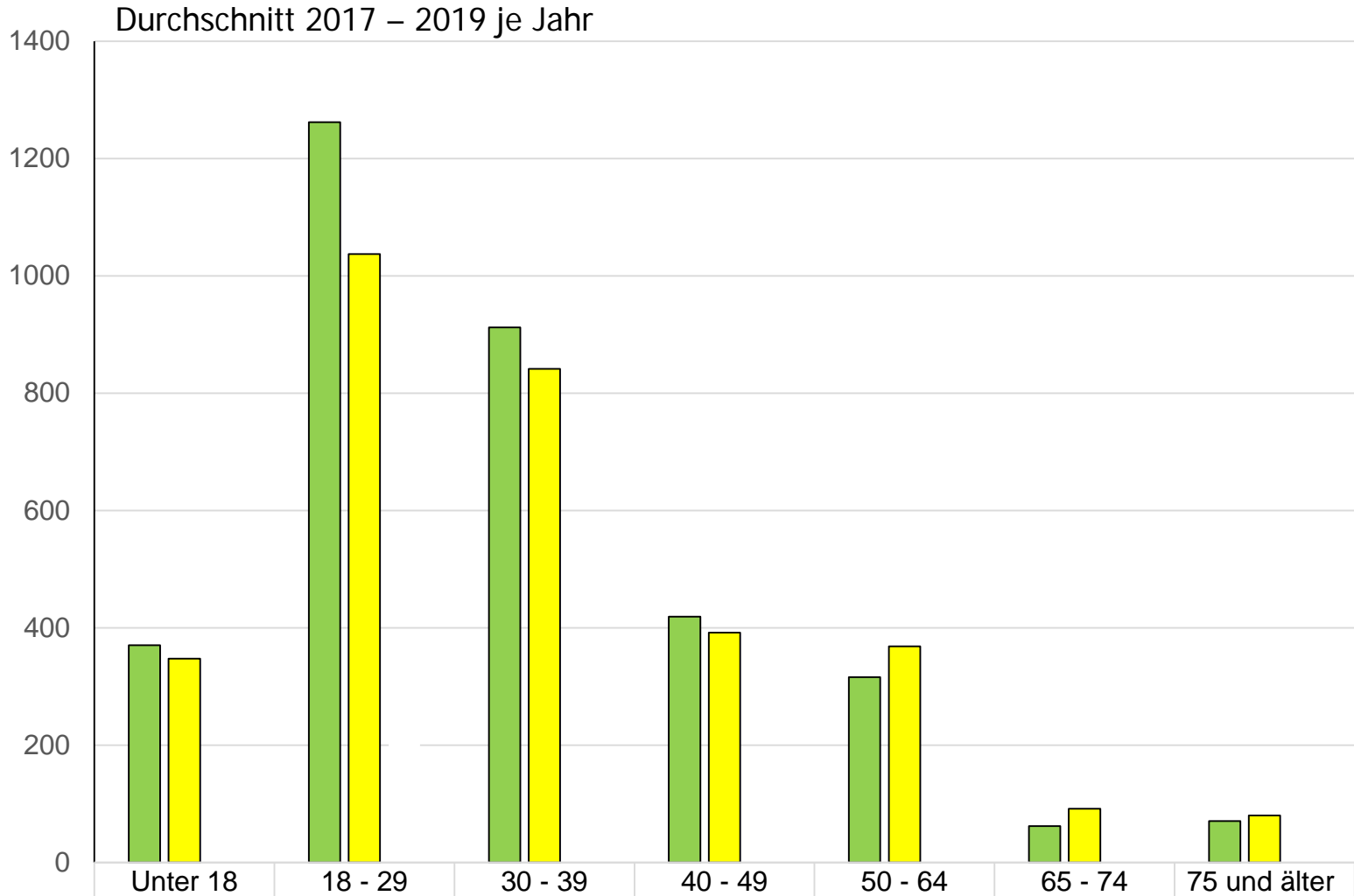
Bevölkerung in der Stadt Dachau im Vergleich zu Bayern zum Jahresende 2019

Alter / Geburtsjahr

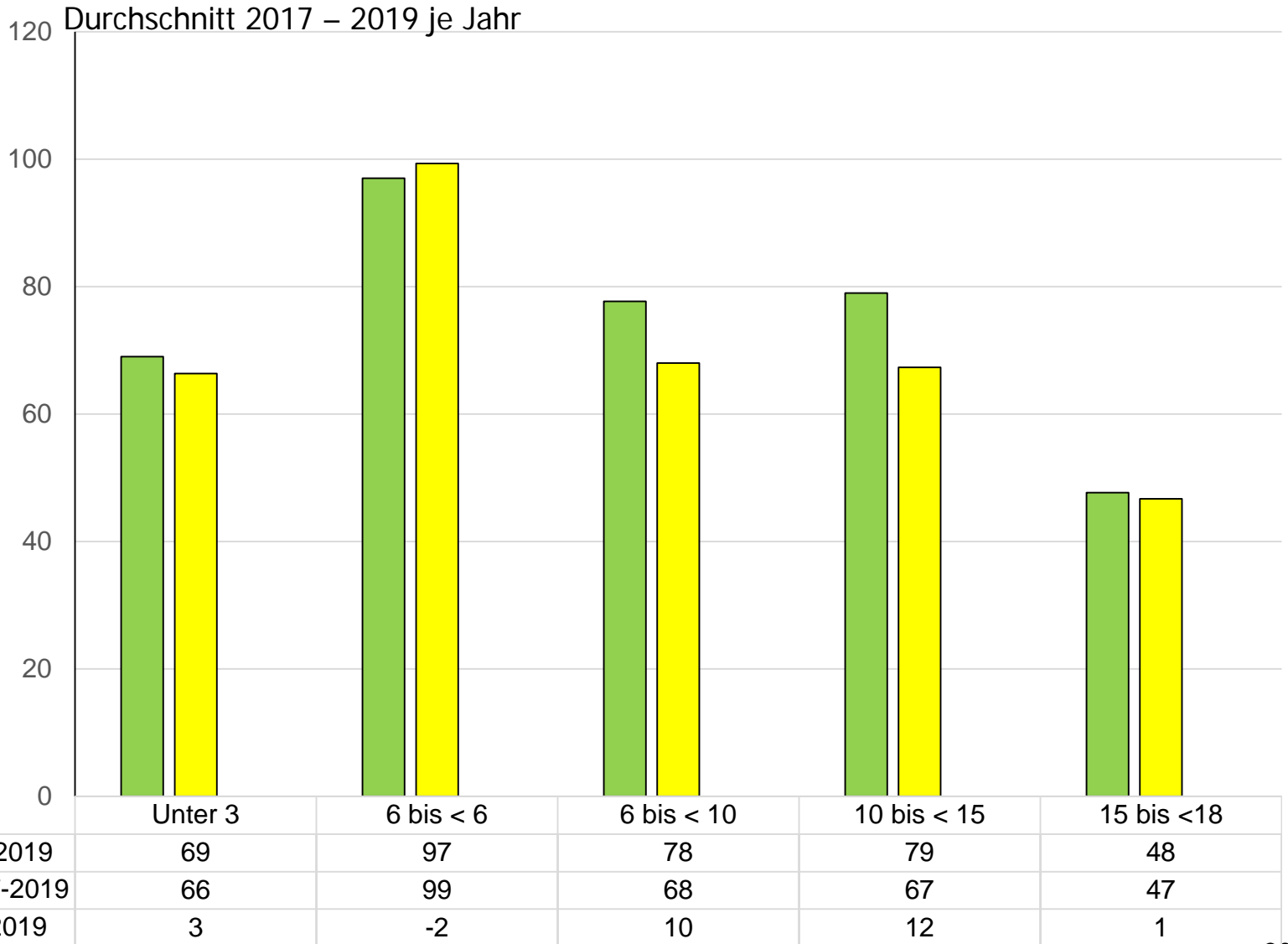


Quelle: SAGS 2020

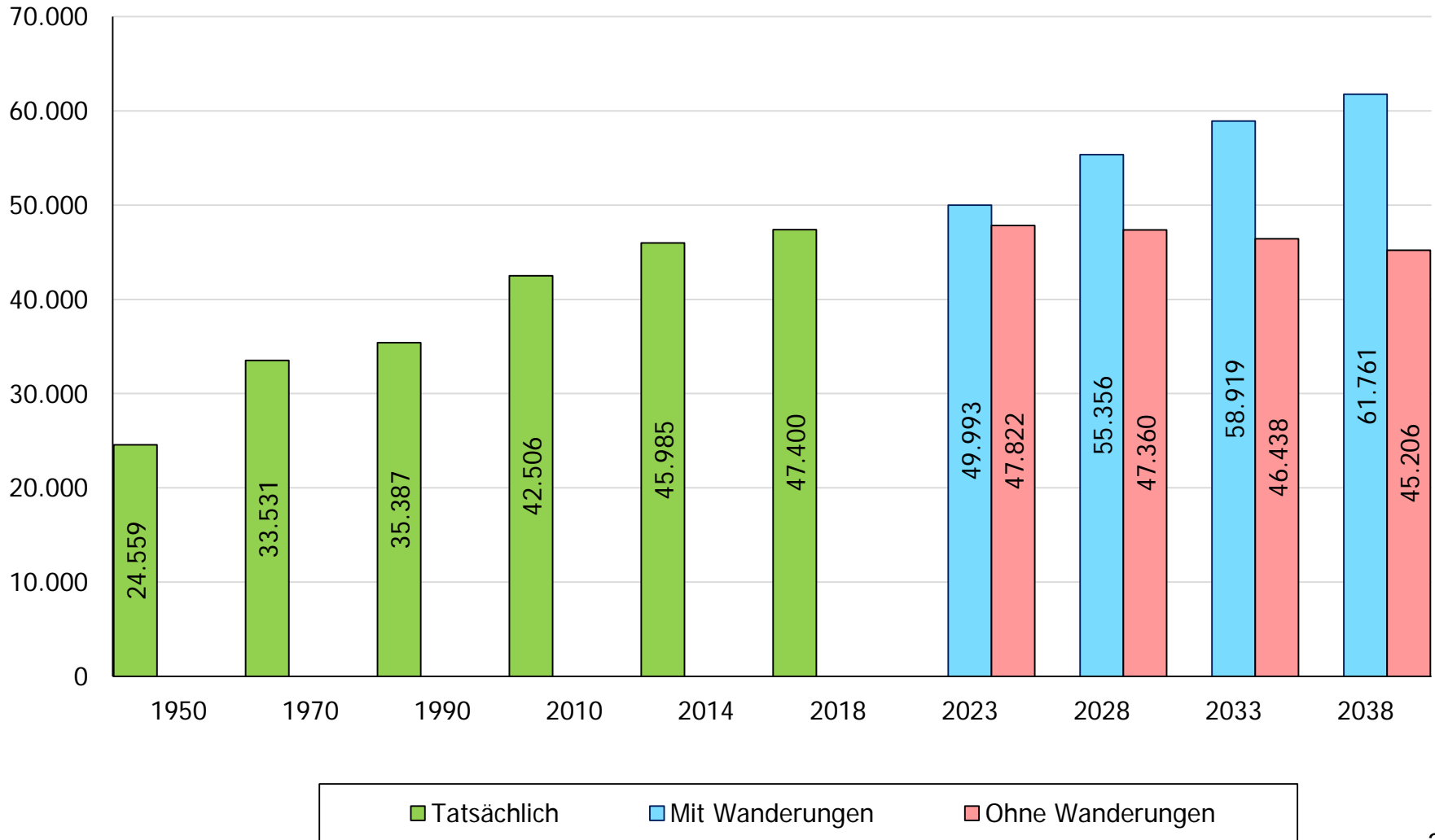
Mittlere Wanderungssalden nach Altersgruppen 2017 – 2019 in die Stadt Dachau



| | | | | | | | |
|--------------------|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Zuzüge 2017-2019 | 370 | 1262 | 912 | 419 | 316 | 62 | 71 |
| Fortzüge 2017-2019 | 348 | 1037 | 842 | 392 | 368 | 92 | 80 |
| Salden 2017-2019 | 23 | 225 | 70 | 27 | -52 | -29 | -10 |



Einwohner, insgesamt



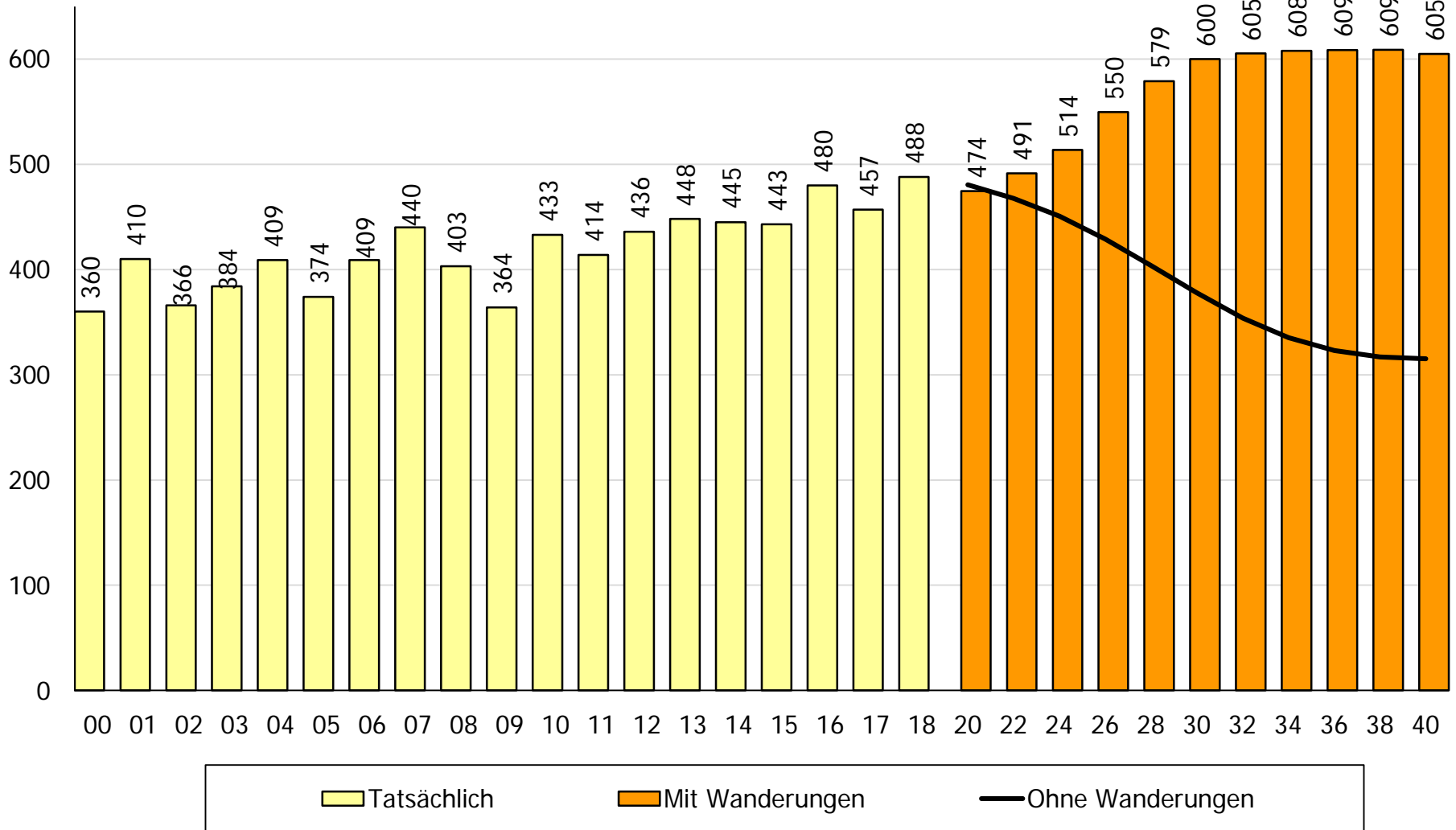
Einwohnerentwicklung in der Stadt Dachau bis 2037

| Modell MW | 2019 | 2022 | 2025 | 2028 | 2031 | 2034 | 2037 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nordwest | 10.567 | 10.996 | 11.801 | 12.507 | 13.374 | 13.844 | 14.306 |
| Nordost | 6.613 | 6.754 | 6.902 | 7.106 | 7.311 | 7.596 | 7.871 |
| Soziale Stadt | 11.734 | 12.018 | 12.353 | 12.707 | 13.104 | 13.537 | 13.999 |
| Südost | 5.034 | 5.326 | 6.019 | 7.537 | 8.101 | 8.248 | 8.378 |
| Südwest | 13.916 | 14.272 | 14.886 | 15.499 | 15.879 | 16.271 | 16.685 |
| Stadt Dachau | 47.864 | 49.364 | 51.961 | 55.356 | 57.768 | 59.497 | 61.239 |

Einwohnerentwicklung in der Stadt Dachau bis 2037, in Prozent

| Modell MW | 2019 | 2022 | 2025 | 2028 | 2031 | 2034 | 2037 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Nordwest | 100% | 104% | 112% | 118% | 127% | 131% | 135% |
| Nordost | 100% | 102% | 104% | 107% | 111% | 115% | 119% |
| Soziale Stadt | 100% | 102% | 105% | 108% | 112% | 115% | 119% |
| Südost | 100% | 106% | 120% | 150% | 161% | 164% | 166% |
| Südwest | 100% | 103% | 107% | 111% | 114% | 117% | 120% |
| Stadt Dachau | 100% | 103% | 109% | 116% | 121% | 124% | 128% |

Anzahl Geburten



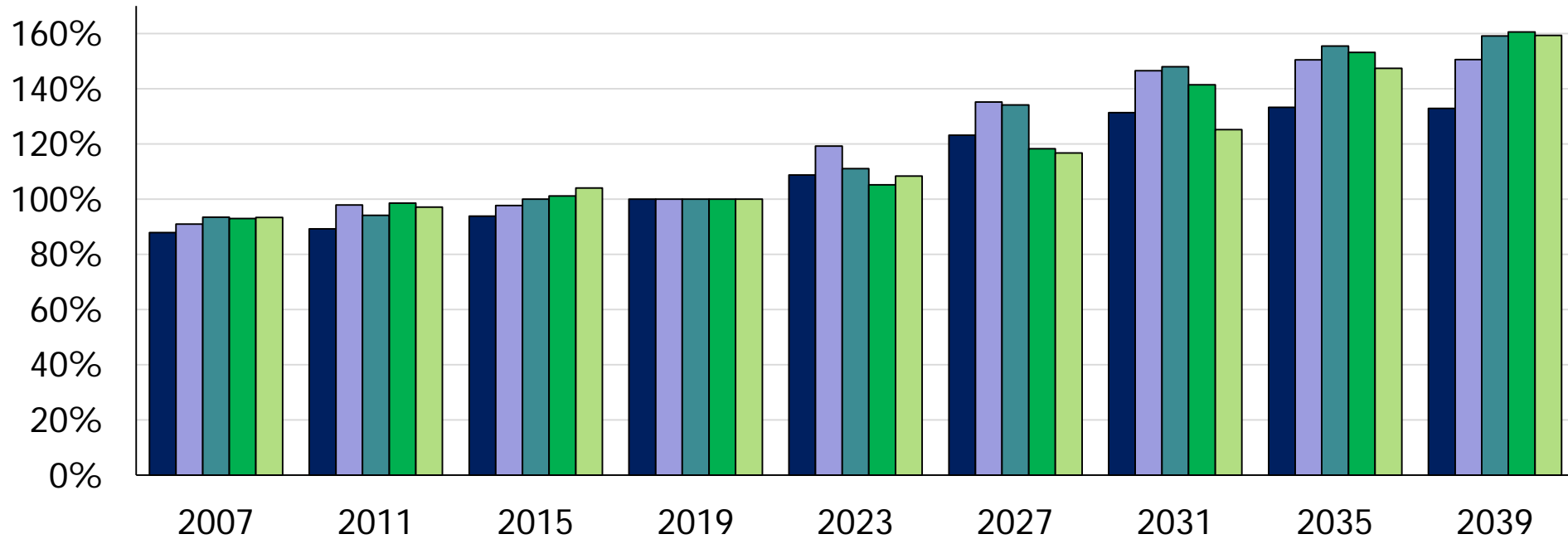


Entwicklung der unter 18-Jährigen in der Stadt Dachau 2007–2039 mit Wanderungen

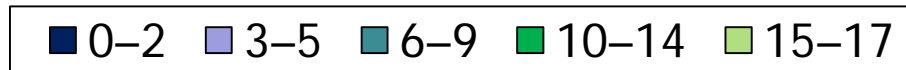


Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

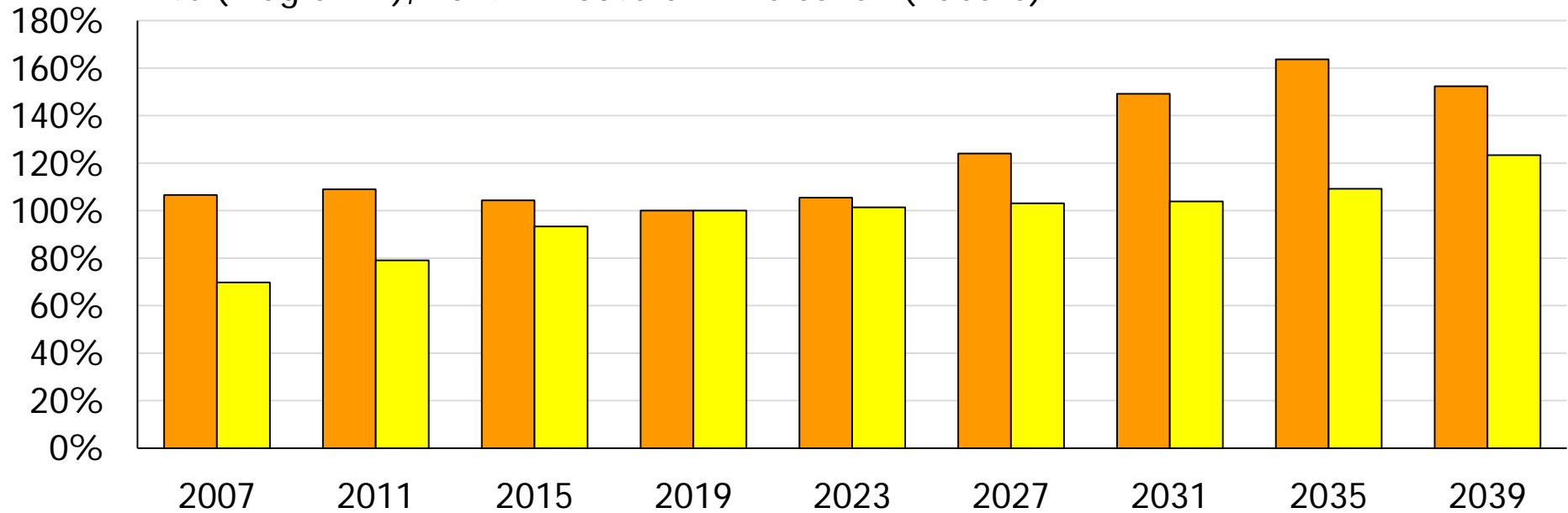
In % (Diagramm), 2019 = 100 % bzw. Personen (Tabelle)



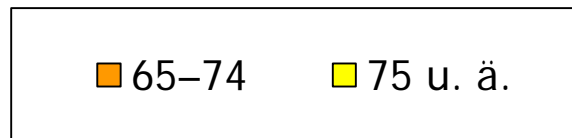
| Alter | 2007 | 2011 | 2015 | 2019 | 2023 | 2027 | 2031 | 2035 | 2039 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 0-2 | 1.233 | 1.252 | 1.317 | 1.403 | 1.526 | 1.729 | 1.844 | 1.871 | 1.865 |
| 3-5 | 1.216 | 1.309 | 1.306 | 1.337 | 1.595 | 1.808 | 1.959 | 2.012 | 2.014 |
| 6-9 | 1.645 | 1.656 | 1.760 | 1.759 | 1.955 | 2.360 | 2.604 | 2.735 | 2.800 |
| 10-14 | 2.031 | 2.153 | 2.209 | 2.183 | 2.297 | 2.583 | 3.089 | 3.345 | 3.506 |
| 15-17 | 1.238 | 1.287 | 1.379 | 1.325 | 1.436 | 1.547 | 1.659 | 1.954 | 2.111 |



In % (Diagramm), 2019 = 100% bzw. Personen (Tabelle)



| | 2007 | 2011 | 2015 | 2019 | 2023 | 2027 | 2031 | 2035 | 2039 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 65–74 | 4.412 | 4.510 | 4.320 | 4.141 | 4.367 | 5.136 | 6.179 | 6.779 | 6.308 |
| 75 u. ä. | 3.359 | 3.809 | 4.495 | 4.819 | 4.884 | 4.969 | 5.008 | 5.261 | 5.945 |





PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Herzlichen Dank
für die Aufmerksamkeit!