

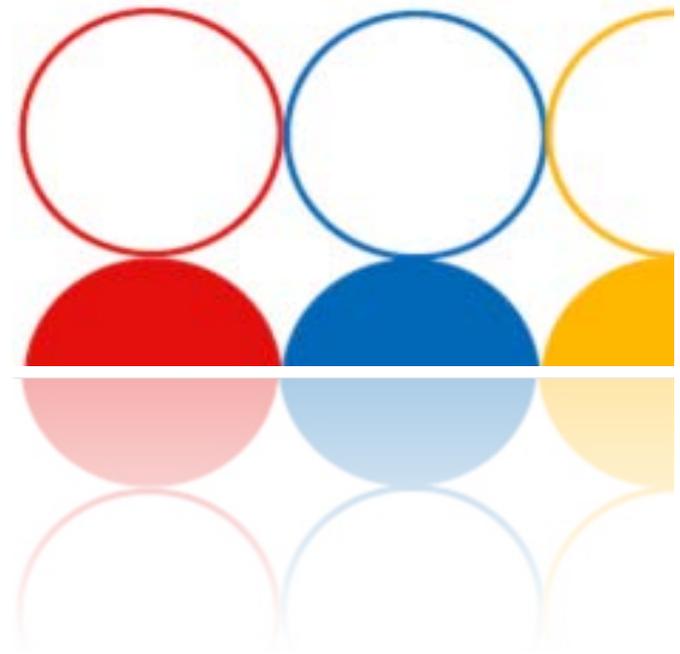
PV

Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München



# Große Kreisstadt Dachau Demografiebericht Fortschreibung 2020

Ergebnispräsentation 14.07.2020



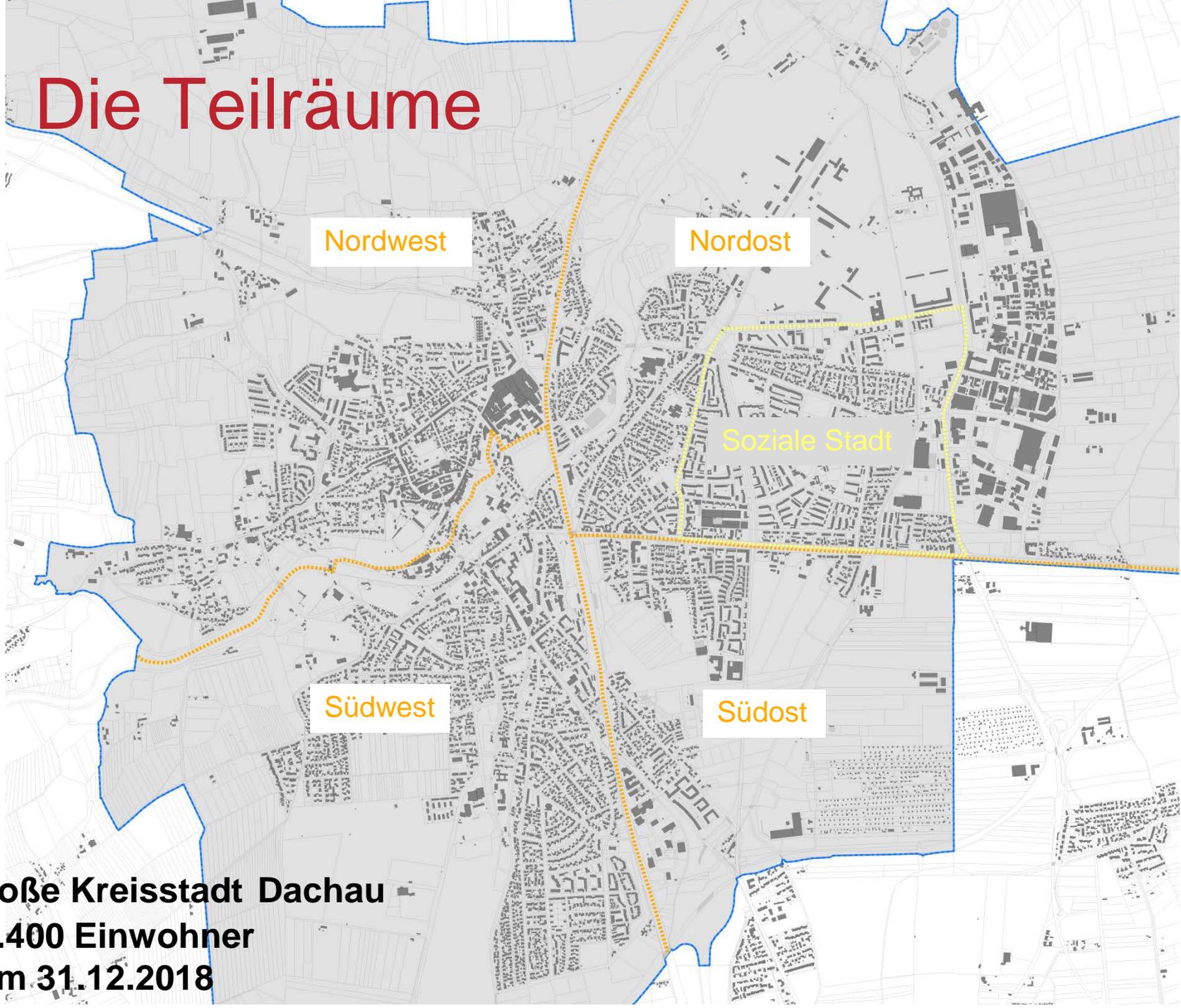
# Grundlagen

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:

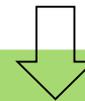
1. Äußere Entwicklungen durch Zu- und Fortzug
2. Innere Entwicklung durch Geburten und Sterbefälle

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



+



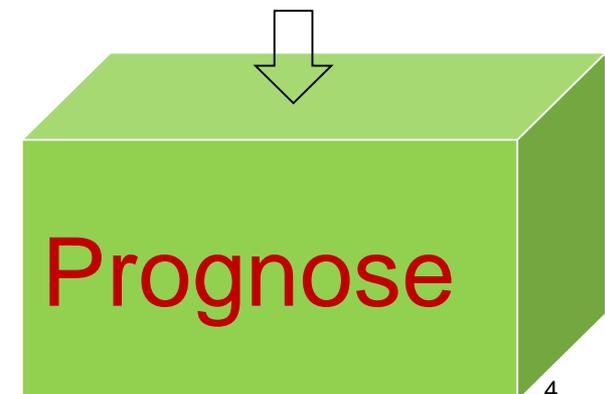
# Methodik

## 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

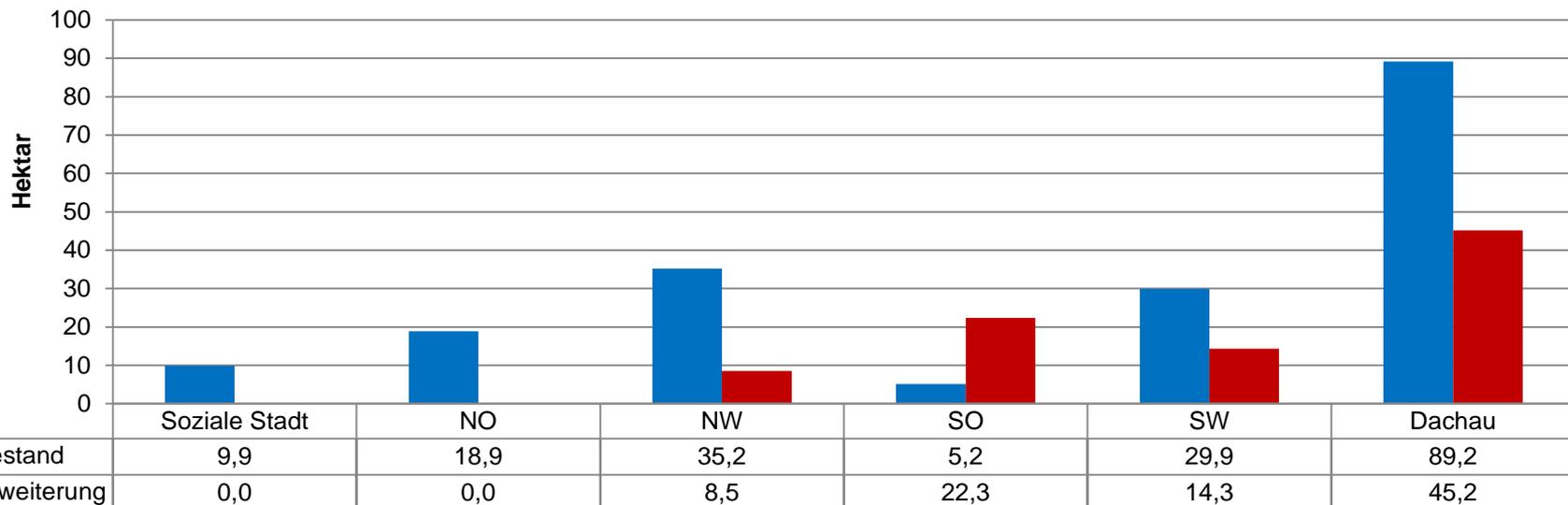
- 66%

## Siedlungserweiterungsflächen (rot):

Gemäß Flächennutzungsplan

- 33%

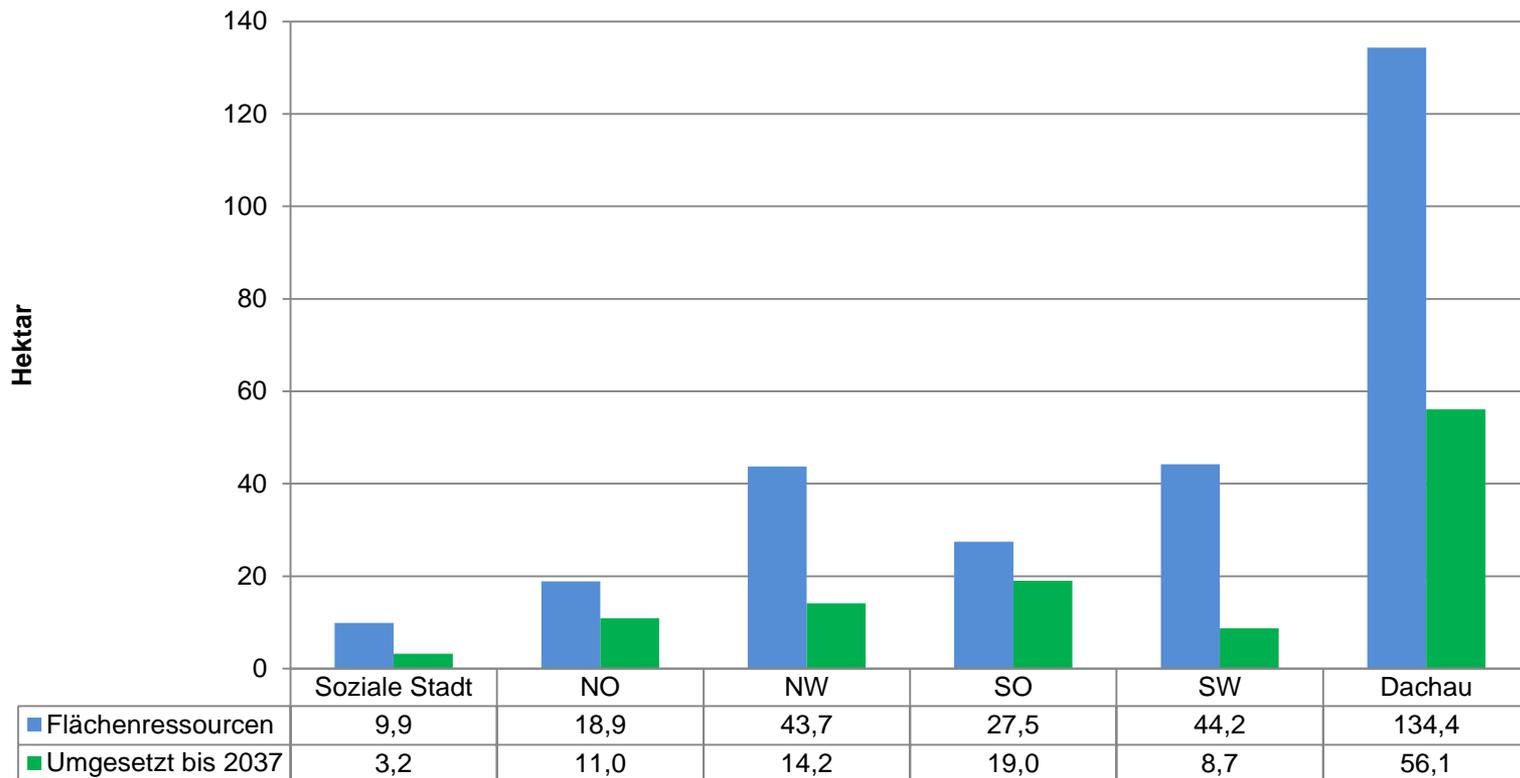
Bauflächenpotentiale  
Große Kreisstadt Dachau - Stand 11/2019



# Umsetzung des Flächenpotenzials

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

Umsetzung des Flächenpotentials  
Große Kreisstadt Dachau - Stand 03/2020



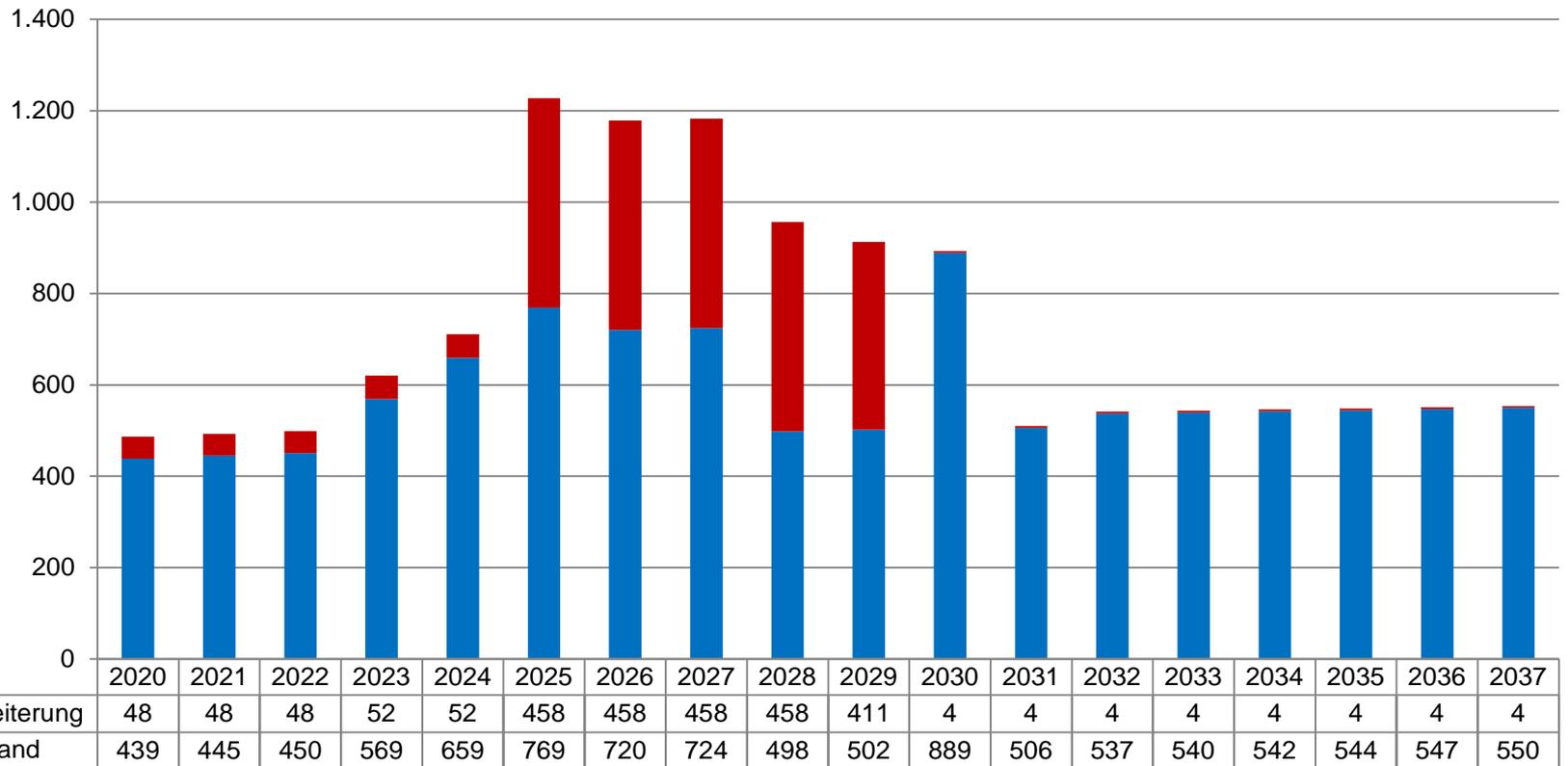
# Ergebnisse

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

# Wohnbaubedingter Nettozugug bis 2037

Durchschnittlich ca. 720 Personen p.a.

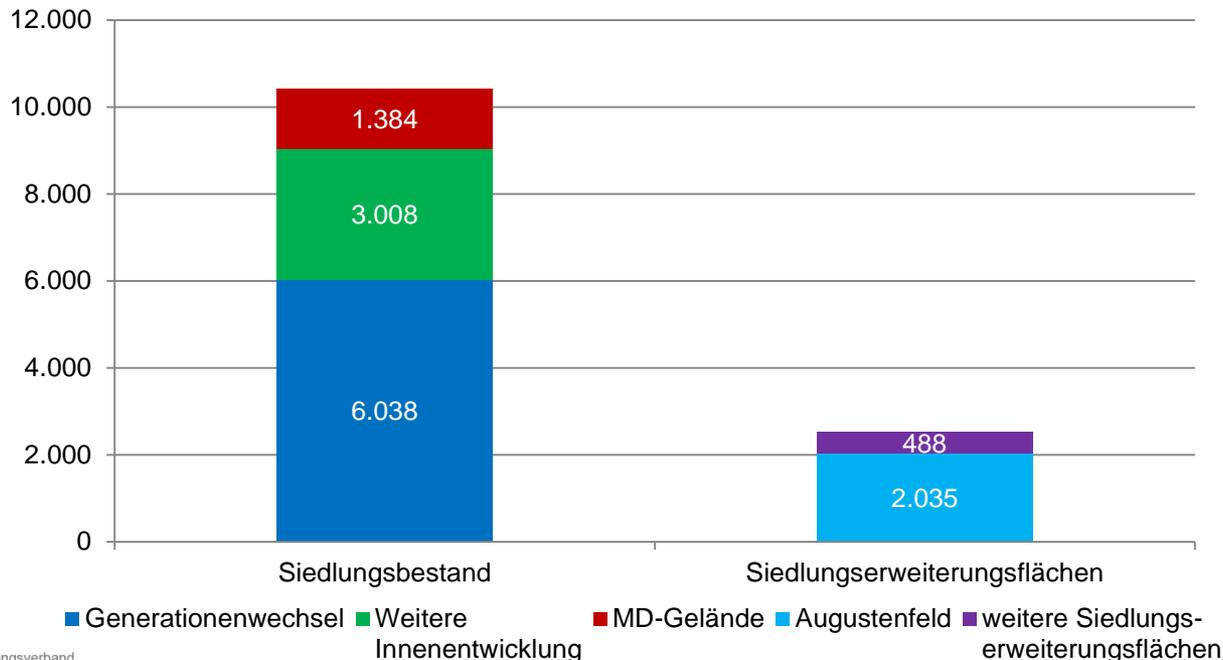
Insgesamt ca. 12.950 Nettozüge (Wanderungsgewinn) bis 2037



# Wohnbaubedingter Nettozuzug bis 2037

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

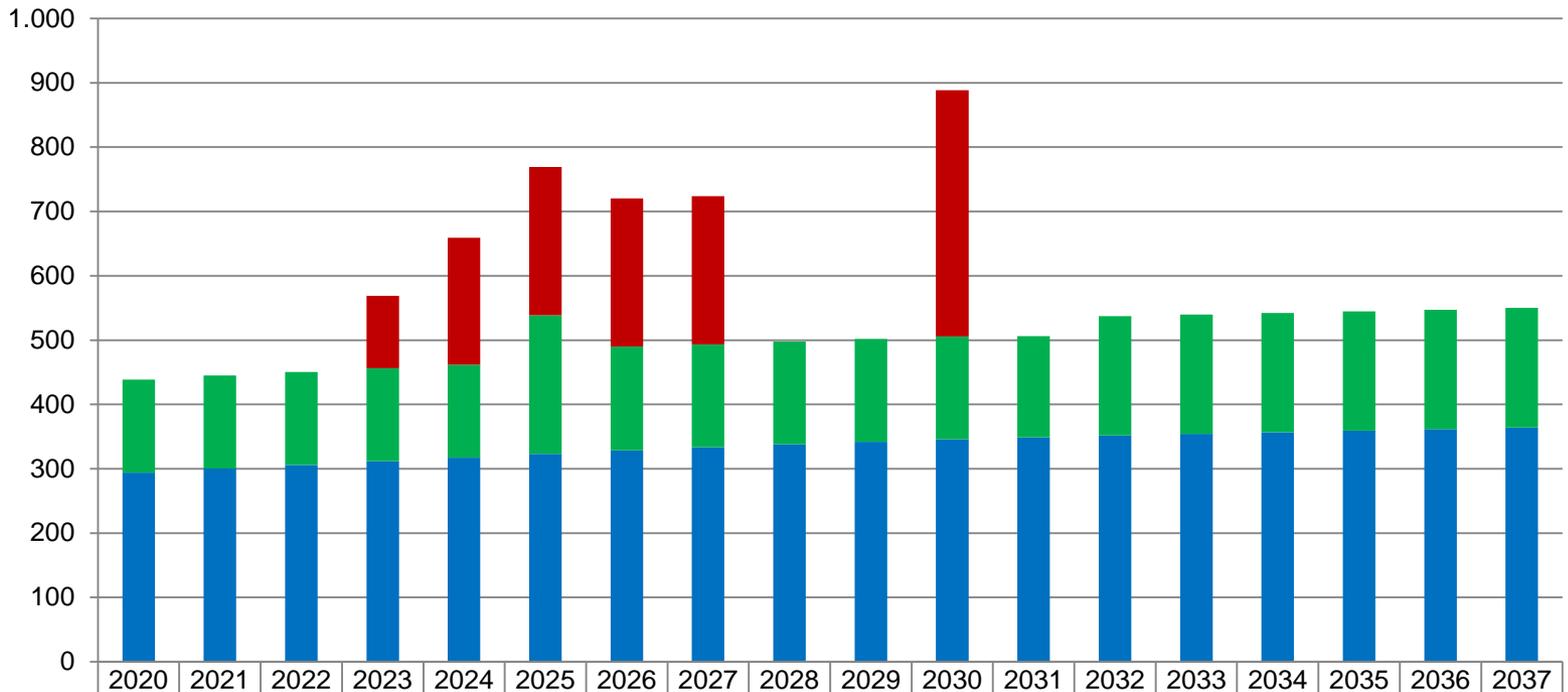
Im Siedlungsbestand generiert sich über die Hälfte (58%) des Nettozuzugs durch den Generationenwechsel, der Rest entsteht durch Nachverdichtung (Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Umnutzung)



# Wohnbaubedingter Nettozuzug bis 2037

## Siedlungsbestand

Nettozuzug im Siedlungsbestand pro Jahr bis 2037

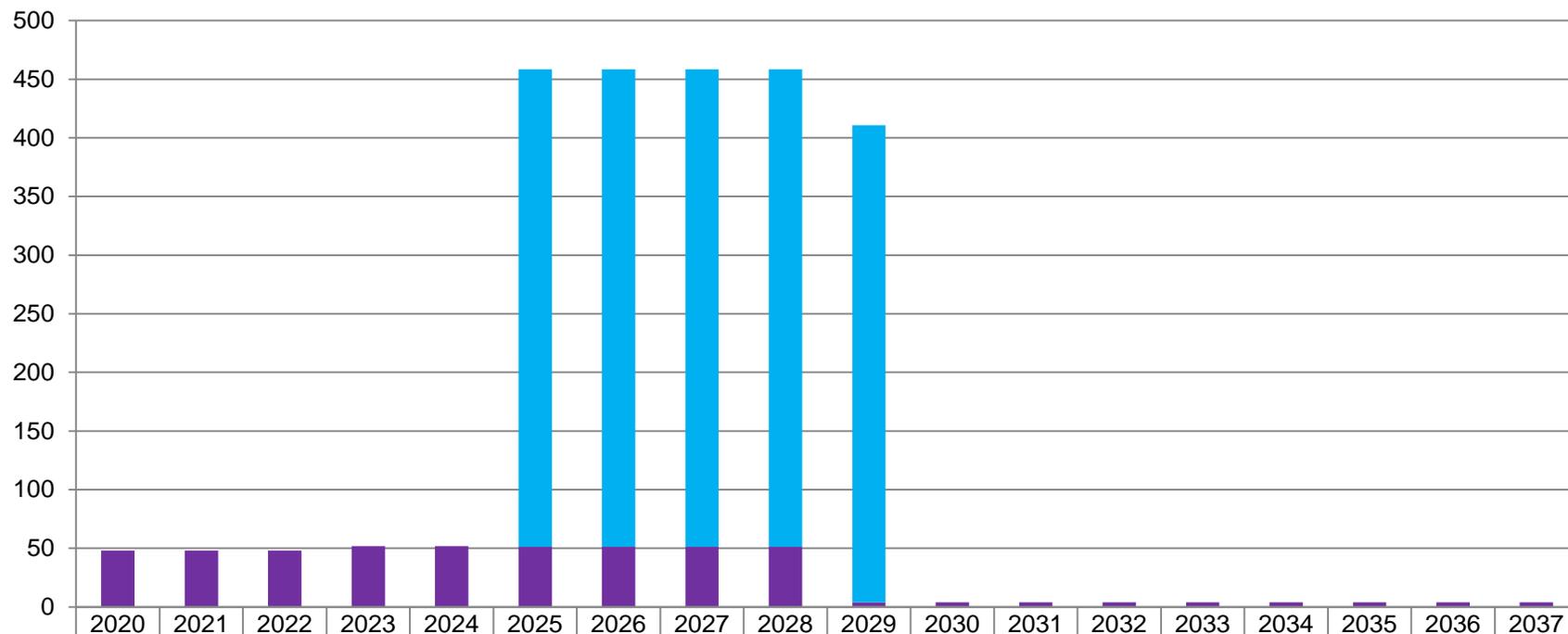


■ MD-Gelände	0	0	0	113	197	230	230	230	0	0	383	0	0	0	0	0	0	0
■ Weitere Innenentwicklung	144	144	144	144	144	215	161	160	160	160	160	157	186	186	186	186	186	186
■ Generationenwechsel	294	301	306	312	317	323	329	334	338	342	346	349	352	354	356	359	361	364

# Wohnbaubedingter Nettozuzug bis 2037

## Siedlungserweiterung

Nettozuzug auf Siedlungserweiterungsflächen bis 2037



■ 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

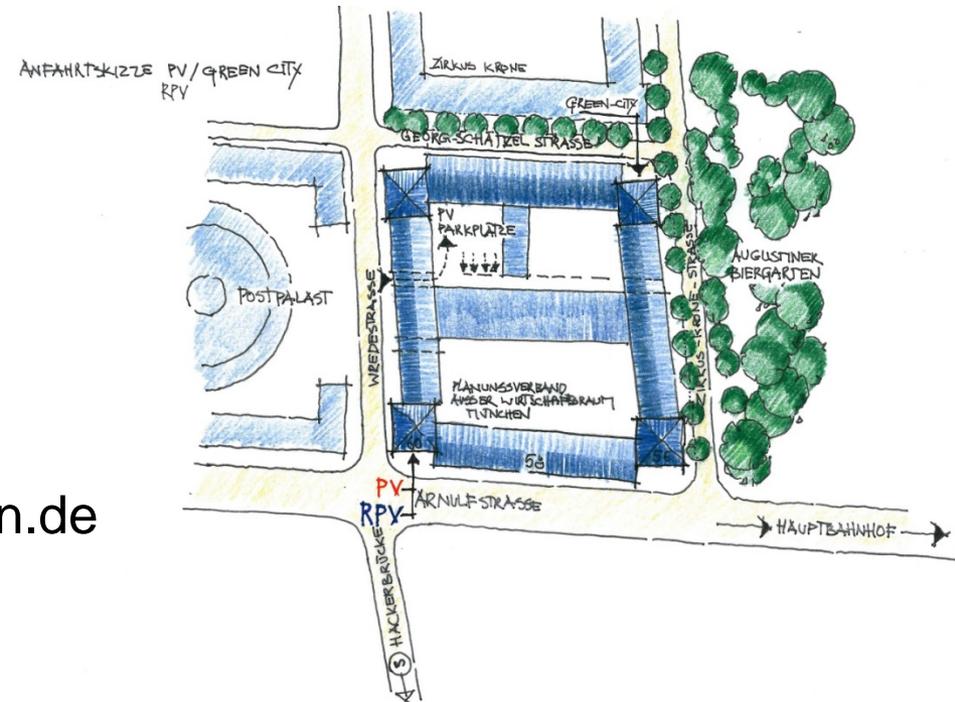
# Ergebnis Wanderungsprognose

- 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](mailto:a.krimbacher@pv-muenchen.de)  
[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

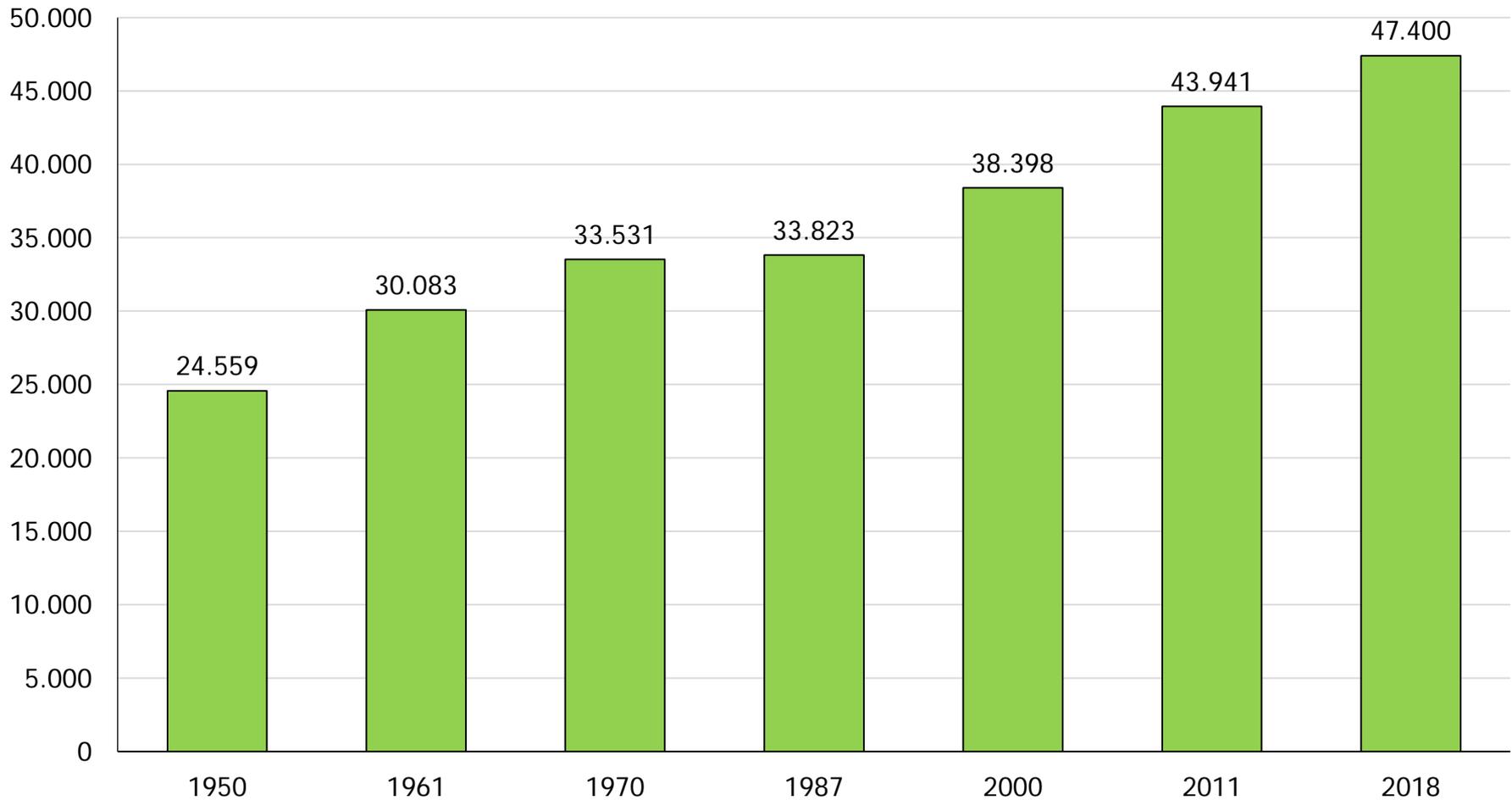




# Entwicklung der Bevölkerung 1950 – 2019 in der Stadt Dachau

**EWO Stand 12/2019=47.865**

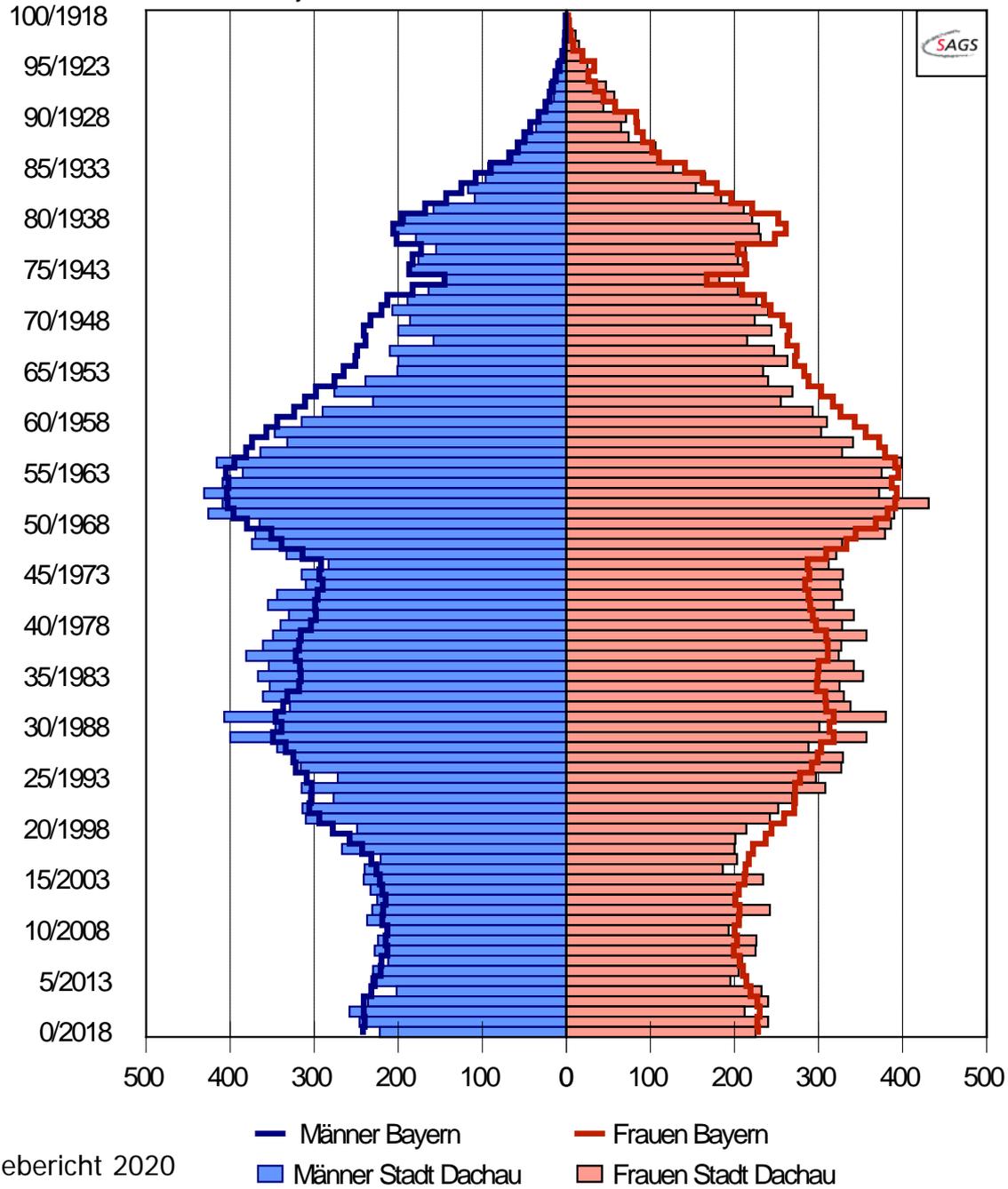
Entwicklung der Einwohnerzahlen 1950 - 2019





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

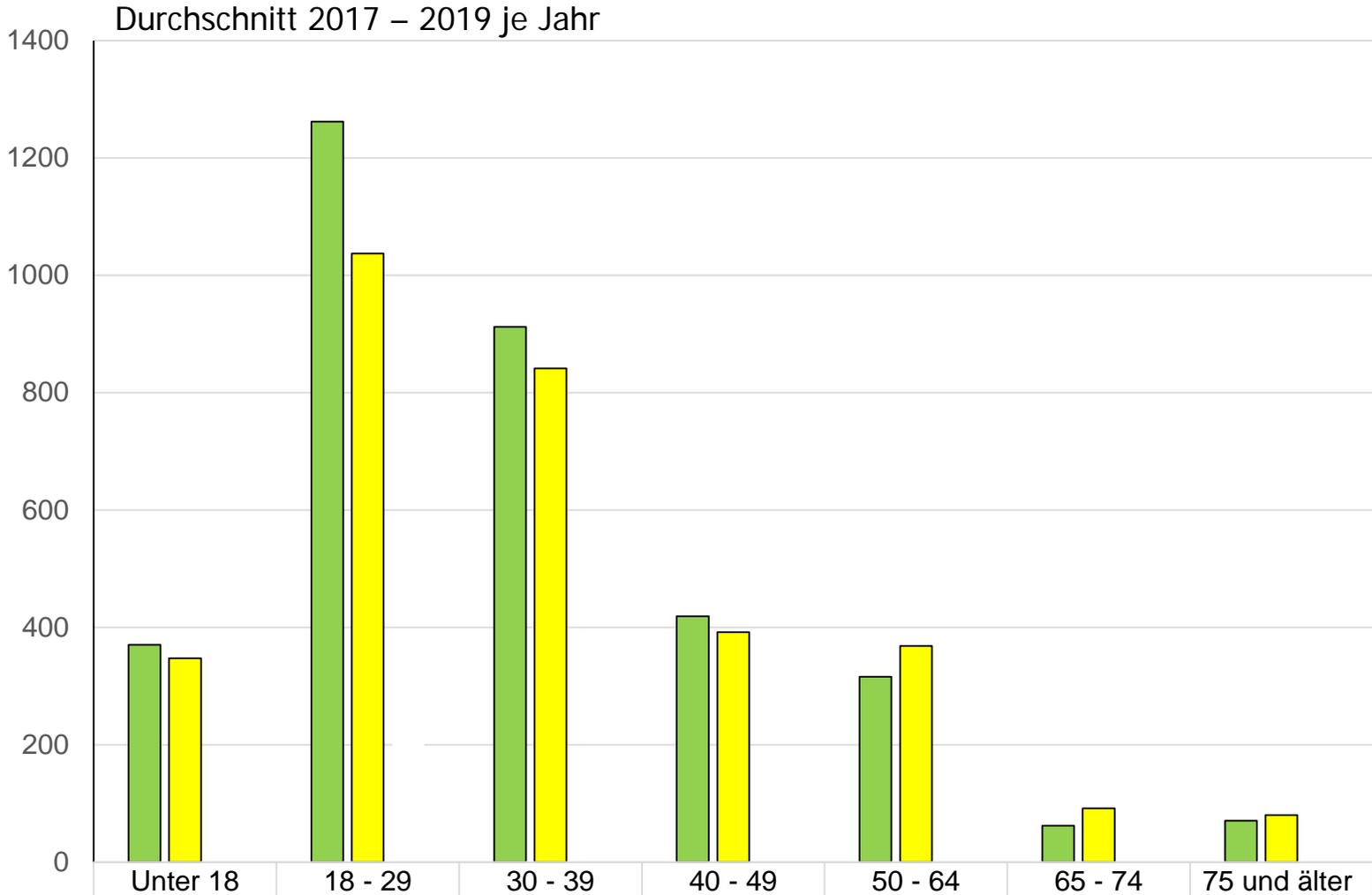
Alter / Geburtsjahr



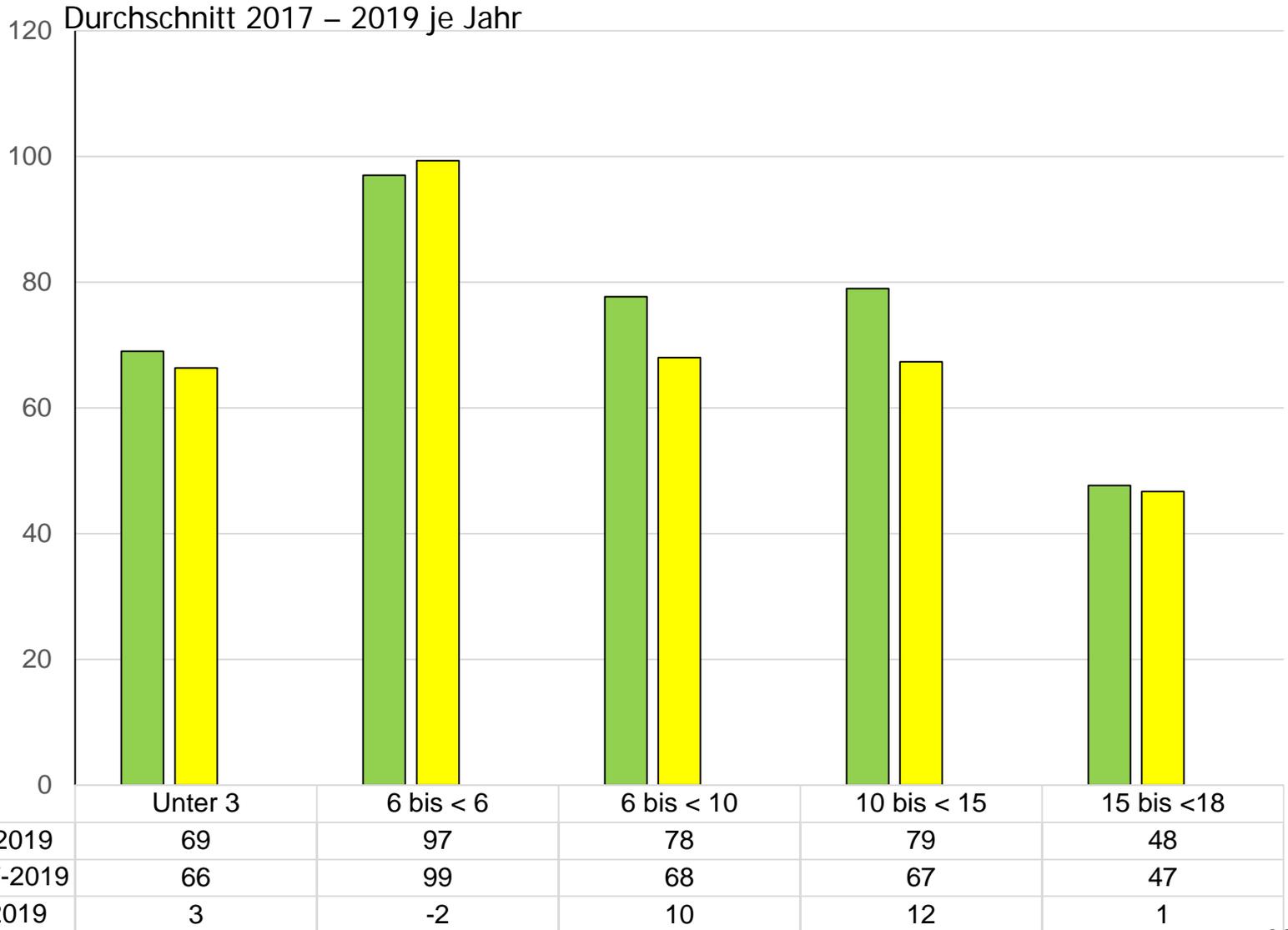
Quelle: SAGS 2020



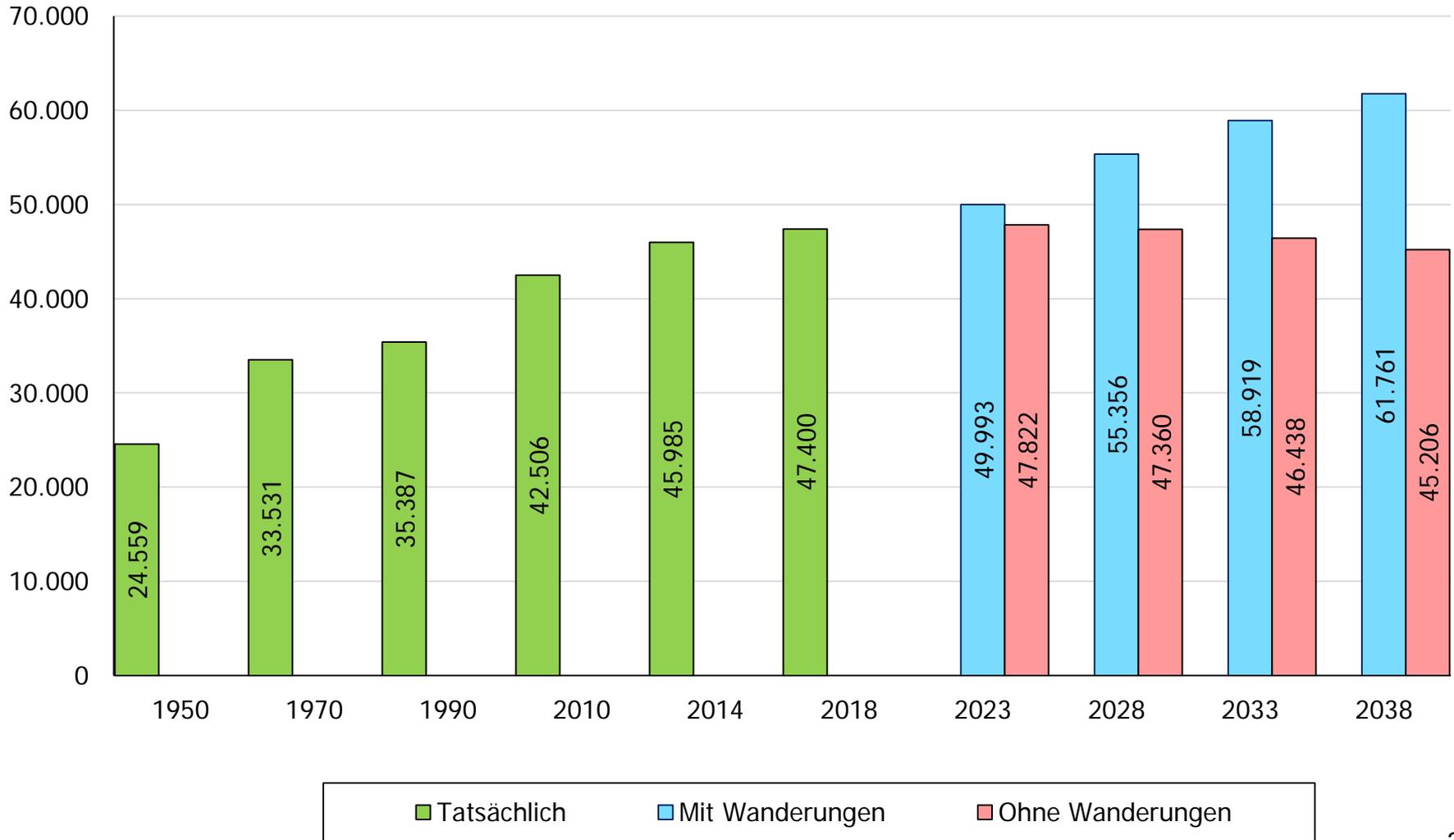
# Mittlere Wanderungssalden nach Altersgruppen 2017 – 2019 in die Stadt Dachau



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



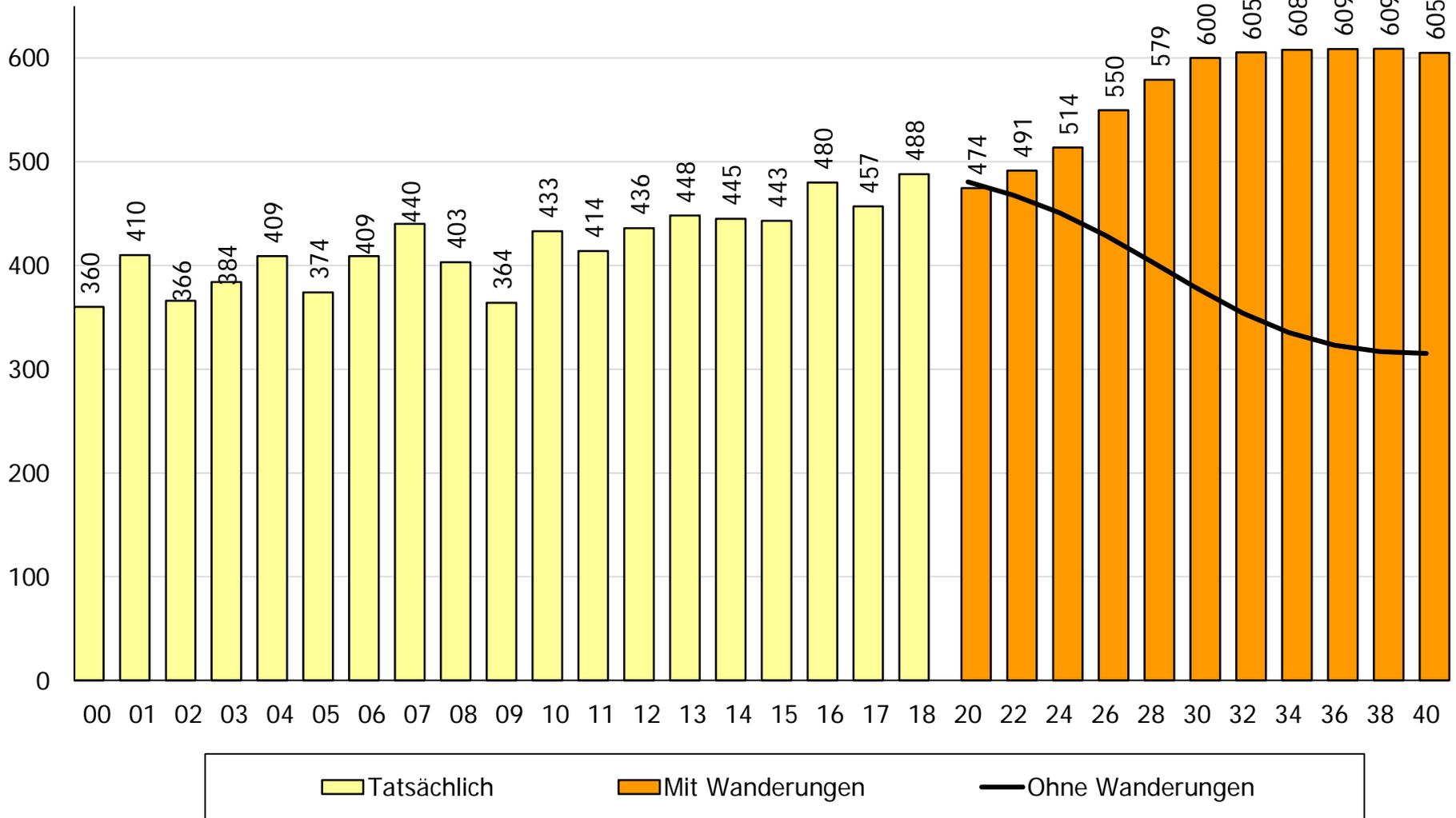
# Einwohnerentwicklung in der Stadt Dachau bis 2037

<b>Modell MW</b>	<b>2019</b>	<b>2022</b>	<b>2025</b>	<b>2028</b>	<b>2031</b>	<b>2034</b>	<b>2037</b>
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

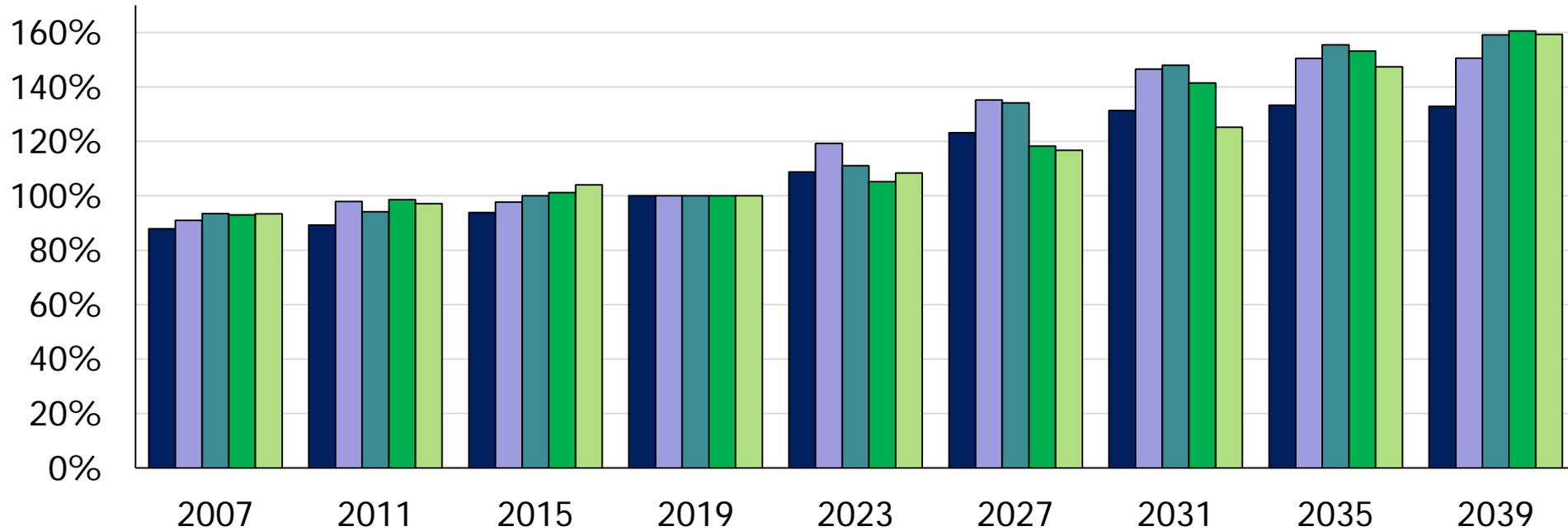
# Einwohnerentwicklung in der Stadt Dachau bis 2037, in Prozent

<b>Modell MW</b>	<b>2019</b>	<b>2022</b>	<b>2025</b>	<b>2028</b>	<b>2031</b>	<b>2034</b>	<b>2037</b>
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%

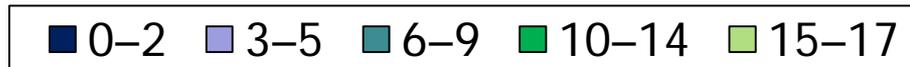
Anzahl Geburten



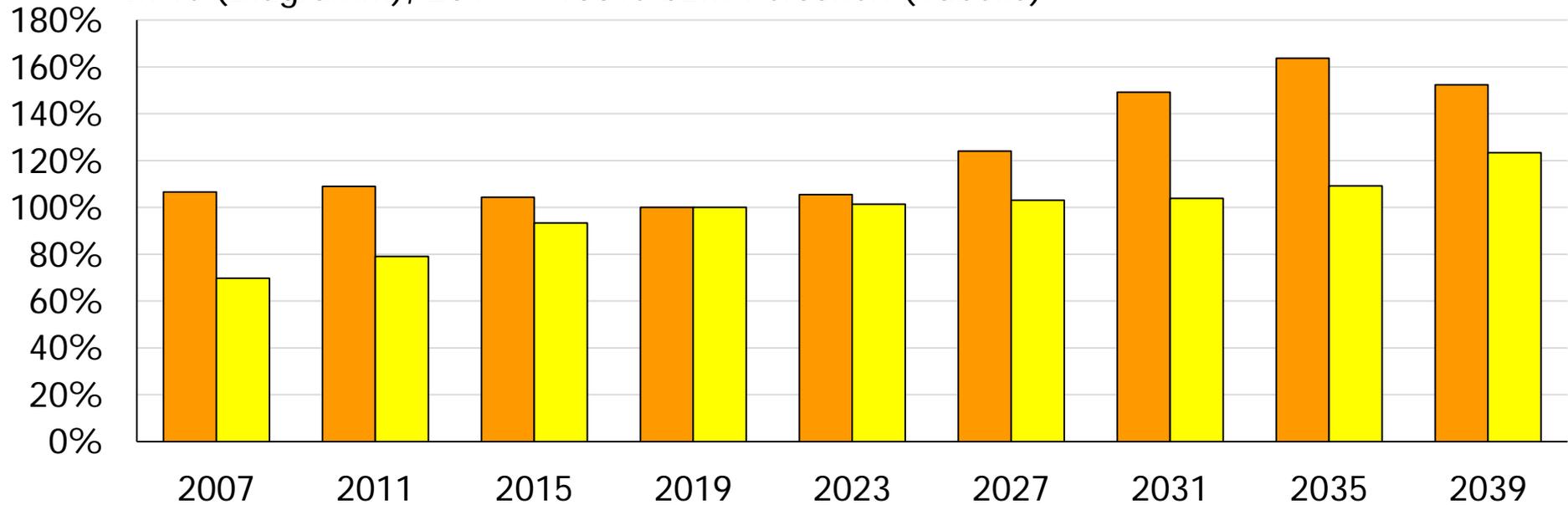
In % (Diagramm), 2019 = 100 % bzw. Personen (Tabelle)



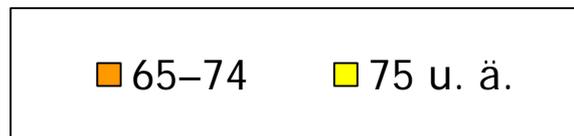
0-2	1.233	1.252	1.317	1.403	1.526	1.729	1.844	1.871	1.865
3-5	1.216	1.309	1.306	1.337	1.595	1.808	1.959	2.012	2.014
6-9	1.645	1.656	1.760	1.759	1.955	2.360	2.604	2.735	2.800
10-14	2.031	2.153	2.209	2.183	2.297	2.583	3.089	3.345	3.506
15-17	1.238	1.287	1.379	1.325	1.436	1.547	1.659	1.954	2.111



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



---

Herzlichen Dank  
für die Aufmerksamkeit!