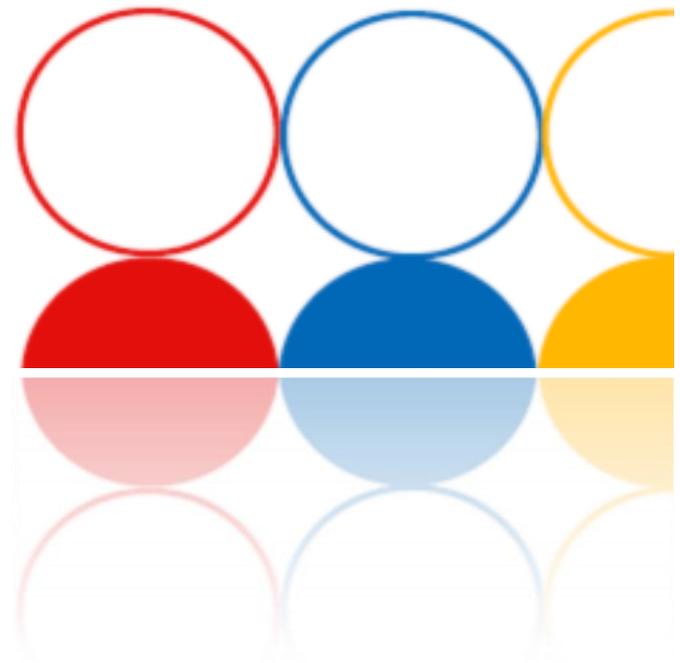


PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München



Große Kreisstadt Dachau Demografiebericht 2020 Szenarienrechnung 2021



Kurzzusammenfassung der Ergebnisse 08.06.2021

Szenarienrechnung 2021

Die Kooperationspartner PV und SAGS haben im Jahr 2020 den Demografiebericht der Stadt Dachau aus dem Jahr 2015 fortgeschrieben.

Die 2020 zugrunde gelegten Prognoseannahmen zur Siedlungsentwicklung wurden mittlerweile evaluiert und aktualisiert.

Auf Basis der aktuellen Annahmen wurden **zwei Szenarien** gerechnet, die in einem **aktualisierten Bericht 2021** zusammengefasst sind.

Ebenso sind in die Aktualisierung des Berichts aktuelle Planungsstände zu den Entwicklungsflächen Augustenberg und MD-Gelände eingeflossen.

Methodik

Teil 1- PV

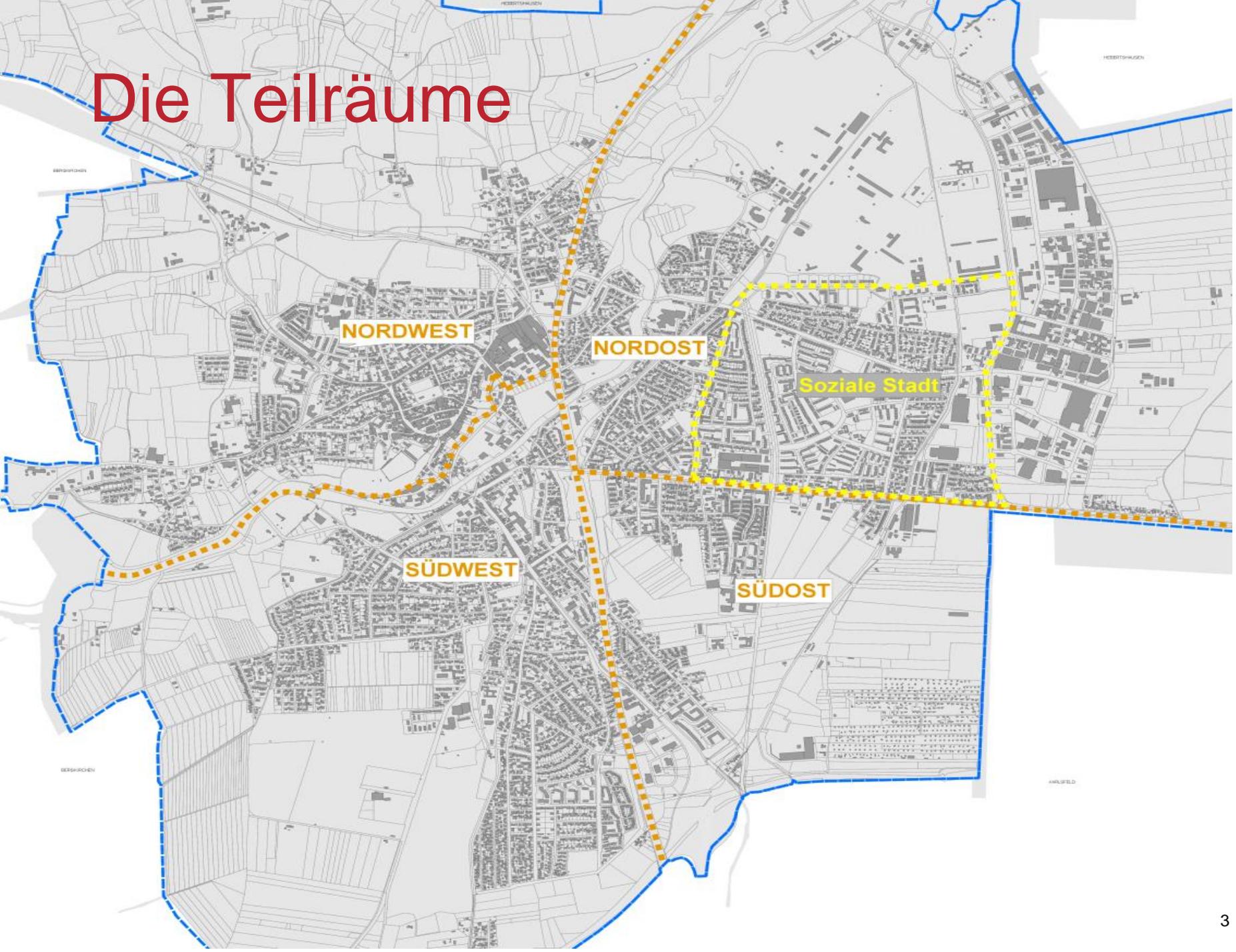
- Analyse und Prognose der teilsräumlichen Siedlungsentwicklung
- Wanderungsannahmen bis 2037: Wer zieht in welchen Teilraum und bleibt in der Stadt Dachau?
- Dargestellt wird der als wahrscheinlich anzunehmende Entwicklungskorridor für das Stadtgebiet sowie auf Teilraumebene

Teil 2- SAGS

- Analyse und Prognose der teilsräumlichen Einwohnerentwicklung



Die Teilräume



Evaluierung und Aktualisierung

Die Annahmen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung wurden wie folgt aktualisiert:

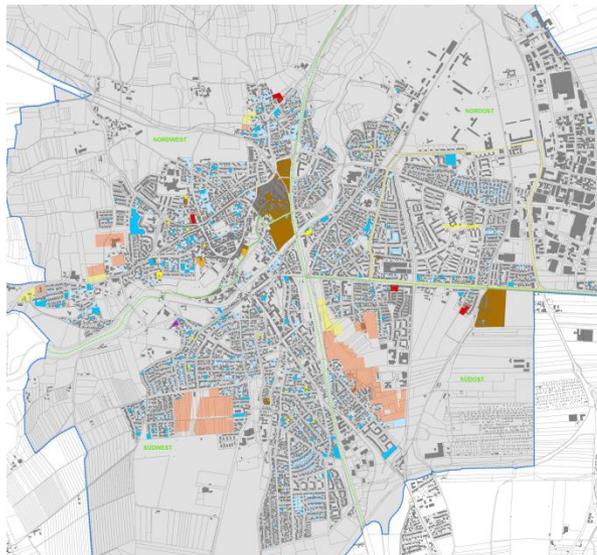
1. Evaluierung und Aktualisierung der **Annahmen zu Nachverdichtungsprozessen** auf Grund der Analyse der tatsächlichen Entwicklung in den Jahren 2015 bis 2019
2. Evaluierung der Nachbelegung aufgrund des **Generationenwechsels**
3. Aktualisierte Planungsstände zu den Vorhaben **MD-Gelände** und **Augustenfeld** unter Annahme **zwei verschiedener Szenarien** der Entwicklung des Augustenfelds

Evaluierung und Aktualisierung

1. Aktualisierung der Annahmen zu Nachverdichtungsprozessen

Grundlage Prognoseannahmen Demografiebericht 2020:

- Flächenkataster der Großen Kreisstadt Dachau Stand 2019
- Einschätzung der Stadtverwaltung zur prozentualen Entwicklung der Potentialflächen im Prognosezeitraum bis 2037



Flächenkataster der
Großen Kreisstadt Dachau

Evaluierung und Aktualisierung

1. Aktualisierung der Annahmen zu Nachverdichtungsprozessen

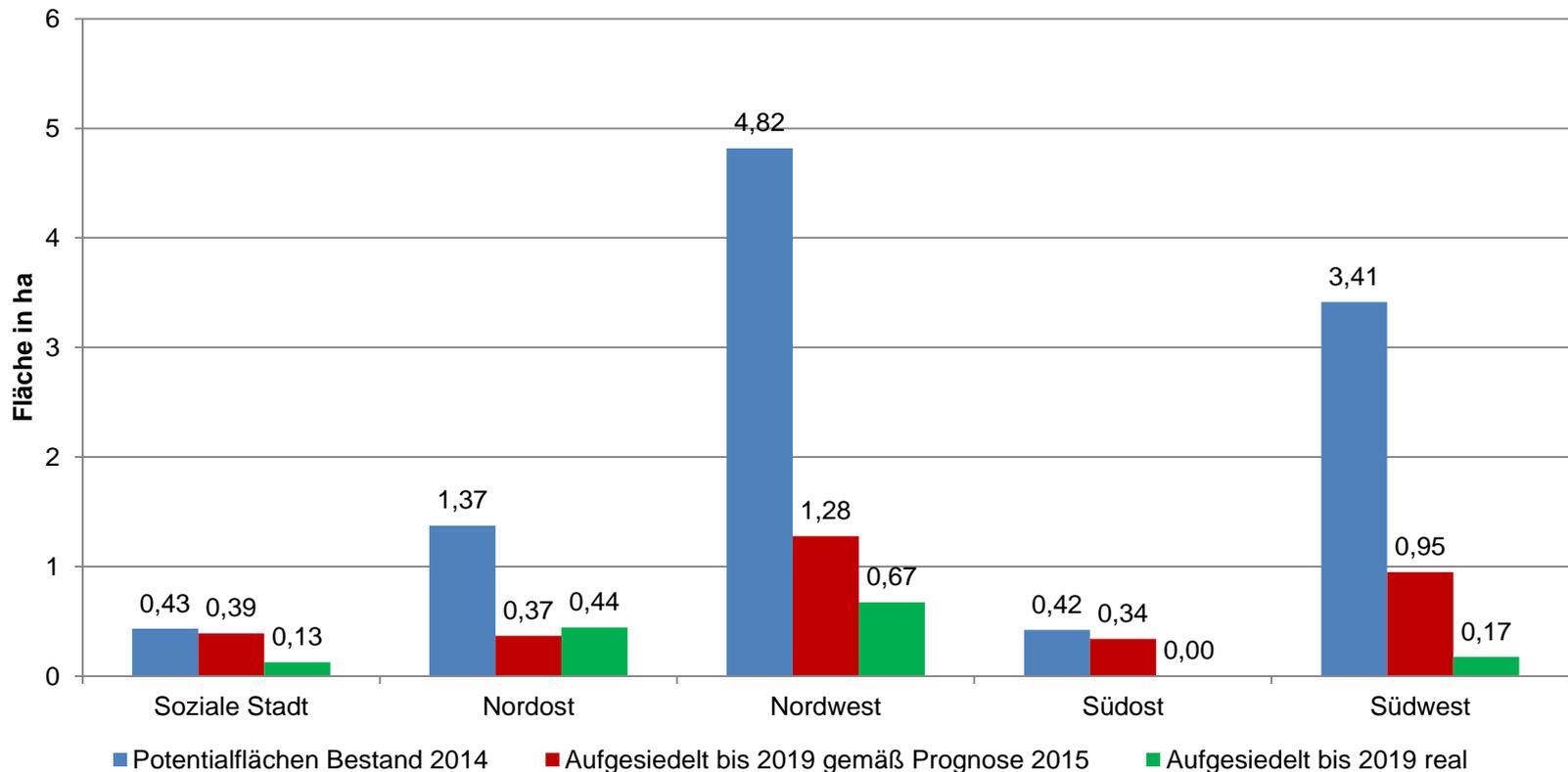
Neue Prognoseannahmen:

- Vergleich des Flächenkatasters 2014 mit dem aktualisierten Stand des Flächenkatasters 2019
- Abbildung der tatsächlichen baulichen Entwicklung der Potentialflächen auf Teilraumebene in dem 5-Jahreszeitraum und Vergleich mit der 2015 angenommenen Entwicklung
- Regressive Fortschreibung der realen Entwicklung als Annahme im Prognosezeitraum der aktuellen Prognose

Evaluierung und Aktualisierung

1. Aktualisierung der Annahmen zu Nachverdichtungsprozessen

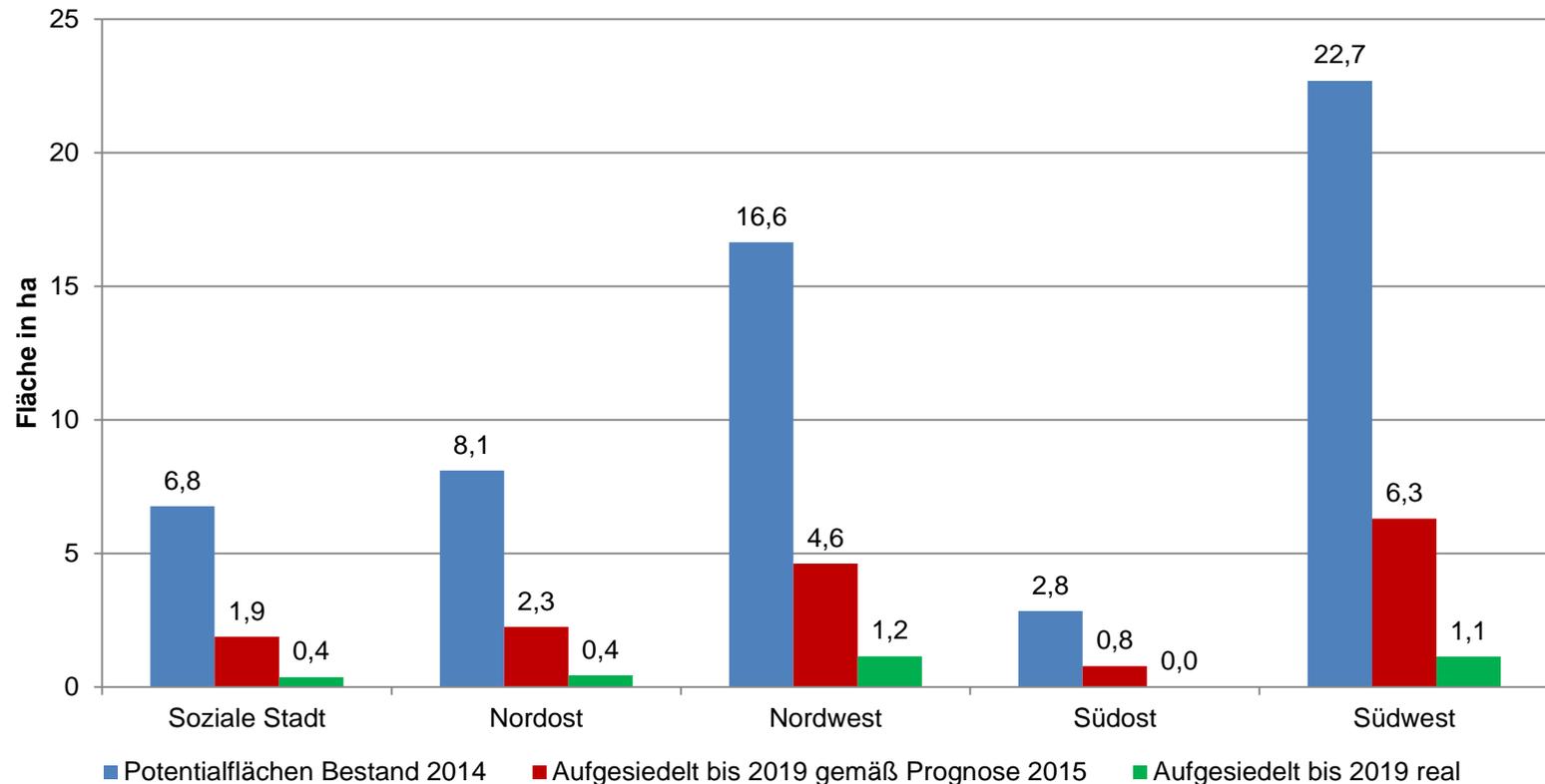
Vergleich der 2015 angenommenen baulichen Entwicklung von Baulücken mit der tatsächlichen Entwicklung bis November 2019 in ha



Evaluierung und Aktualisierung

1. Aktualisierung der Annahmen zu Nachverdichtungsprozessen

Vergleich der 2015 angenommenen baulichen Entwicklung von geringfügig bebauten Grundstücken mit der tatsächlichen Entwicklung bis November 2019 in ha



Evaluierung und Aktualisierung

1. Aktualisierung der Annahmen zu Nachverdichtungsprozessen

Ergebnisse:

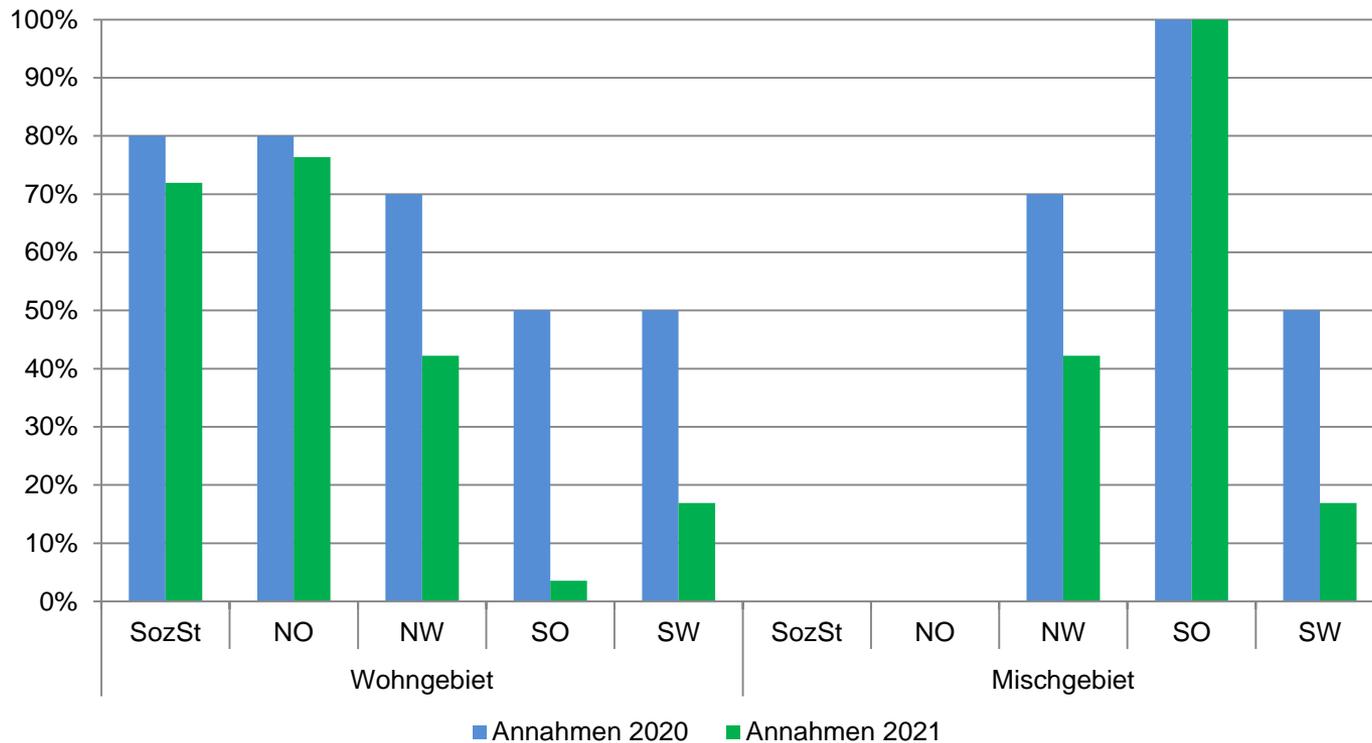
- Die Entwicklung der Potentialflächen gemäß Flächenkataster schritt in den Jahren 2015 – 2019 insgesamt langsamer voran als angenommen. Lediglich im Teilraum Nordost übertraf die reale Bebauung von Baulücken die getroffenen Annahmen
- Bei geringfügig bebauten Grundstücken zeigt sich eine deutlich zurückhaltendere Entwicklung als angenommen

Evaluierung und Aktualisierung

1. Aktualisierung der Annahmen zu Nachverdichtungsprozessen

Vergleich Annahmen 2020 mit neuen Annahmen 2021:

Entwicklung der Baulücken im Prognosezeitraum bis 2037

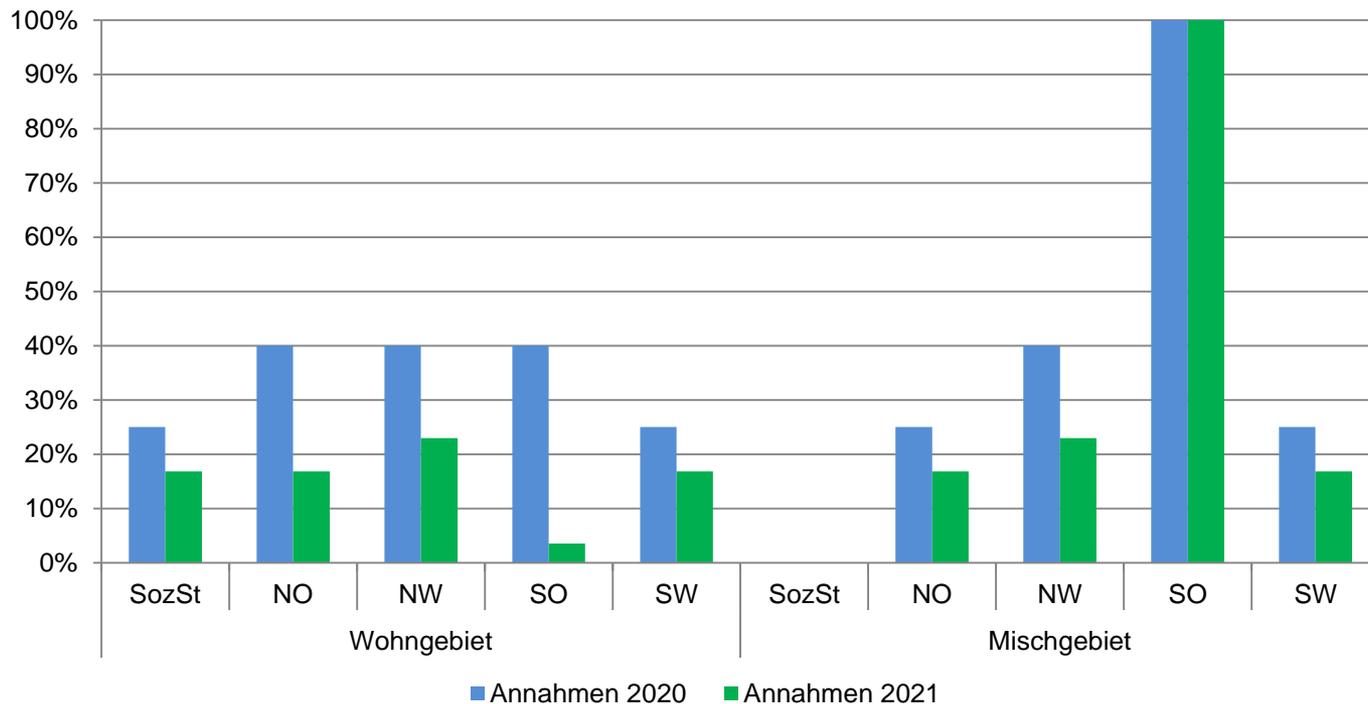


Evaluierung und Aktualisierung

1. Aktualisierung der Annahmen zu Nachverdichtungsprozessen

Vergleich Annahmen 2020 mit neuen Annahmen 2021:

Entwicklung der geringfügig bebauten Grundstücke im Prognosezeitraum bis 2037



Evaluierung und Aktualisierung

2. Annahmen zur Nachbelegung aufgrund des Generationenwechsels

- Annahme 2020: In 37,5 % der Sterbefälle kommt es zur Nachbelegung einer frei gewordenen Wohnung
- Nach Abgleich der Nettozuwanderung, der Entwicklung der Potentialflächen und der Sterbefälle im Zeitraum 2015 – 2019 wird dieser Wert in der Szenarienrechnung auf **33 %** festgesetzt.

Evaluierung und Aktualisierung

3. Aktuelle Planstände der Vorhaben MD-Gelände und Augustenfeld Zentrum

MD-Gelände:

Um zwei Jahre versetzter Entwicklungszeitraum

Augustenfeld Zentrum:

Im Vergleich zu 2020 aktualisierte Aufstellung der Wohnungsanzahl und –größen

Berechnung in **zwei Szenarien:**

1. Entwicklung ausschließlich im Geltungsbereich der **Bebauungspläne Nrn. 183/21 und 140/09**
2. Zusätzlich Entwicklung entsprechend der **Rahmenplanung Augustenfeld Nord**

Ergebnisse Szenarienrechnung 2021

Ergebnisse Szenarienrechnung 2021

Hinweis

Da sich der Teilraum Soziale Stadt innerhalb des Teilraums Nordost befindet, geben die präsentierten Ergebnisse des Teilraums Nordost die Zahlen inklusive der Zahlen für den Teilraum Soziale Stadt wieder.

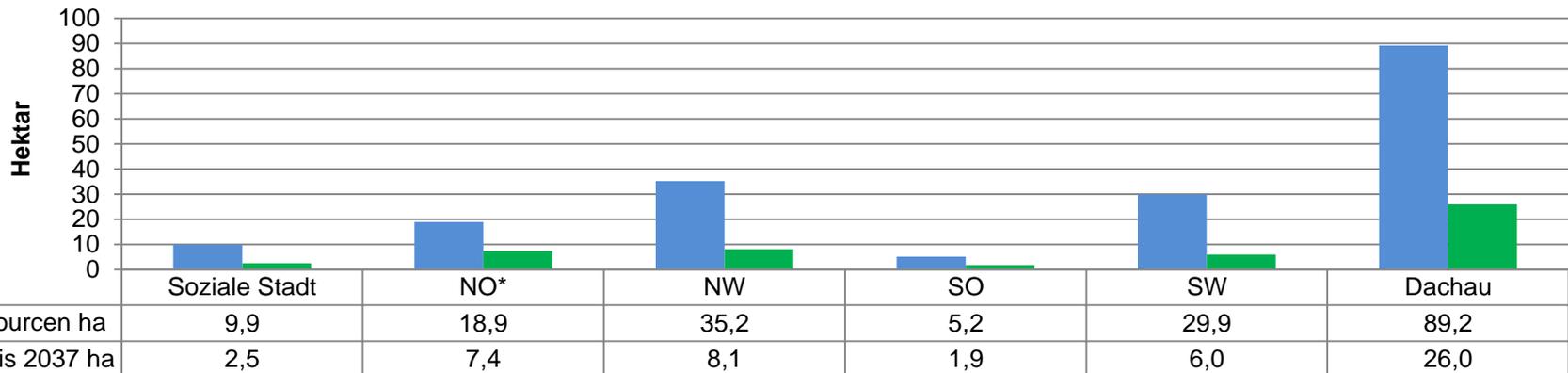
Umsetzung des Flächenpotenzials

Flächenressourcen im Siedlungsbestand (blau):

Baulücken und geringfügig bebaute Flächen: 89,2 ha Flächenressourcen

- Davon werden 26,0 ha (29 %) bis 2037 umgesetzt.
- Die Umsetzung erfolgt bezogen auf absolute Flächen schwerpunktmäßig in den Teilräumen Nordwest und Nordost.

Umsetzung des Flächenpotentials im Siedlungsbestand
Große Kreisstadt Dachau - Stand 04/2021



*inkl TR soziale Stadt

Anteilige Umsetzung des Flächenpotenzials in den einzelnen Teilräumen – Siedlungsbestand bis 2037

TR Nordwest:
23 %

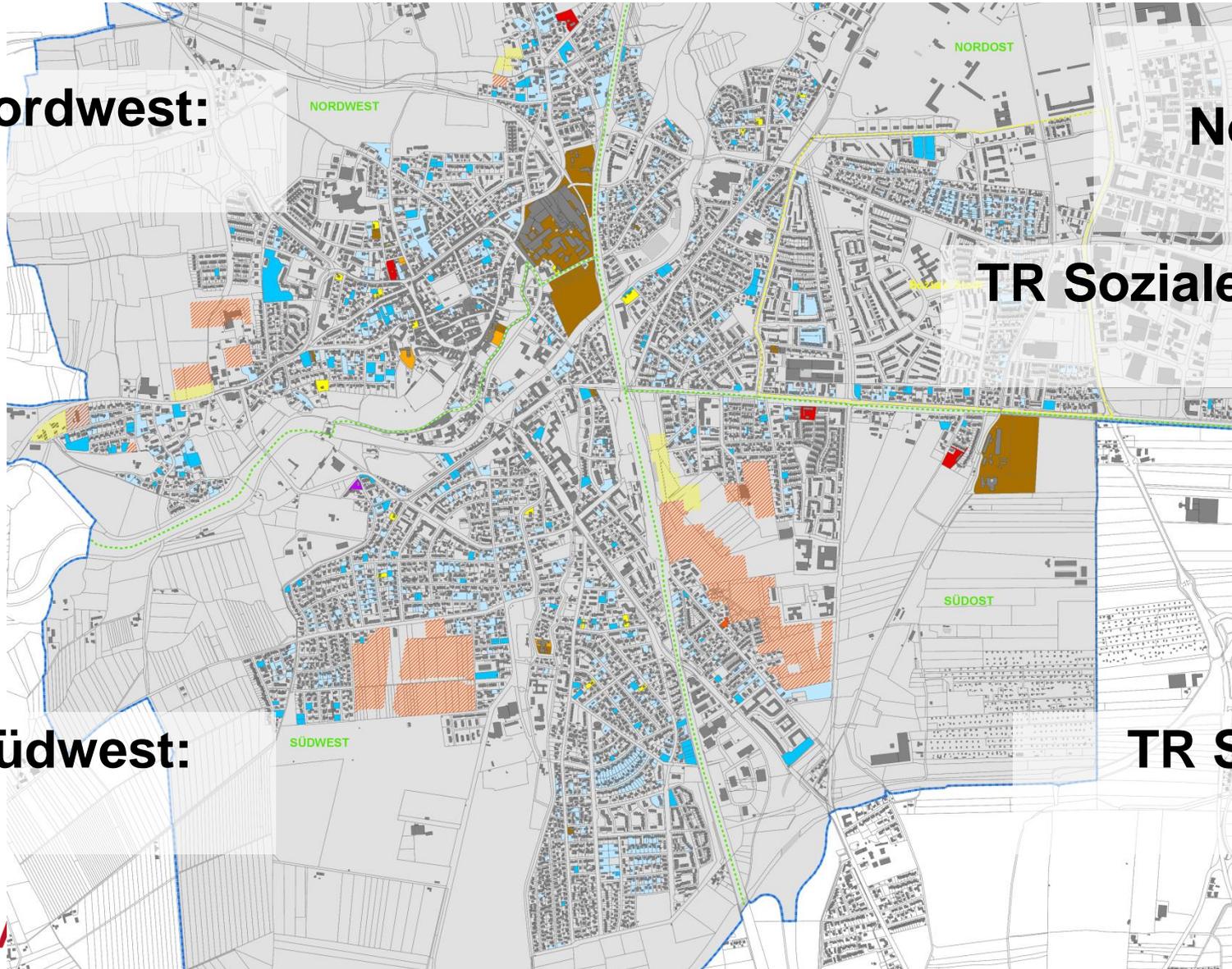
TR Nordost:
39 %

TR Soziale Stadt:
26 %

TR Südwest:
20 %

TR Südost:
36 %

PV

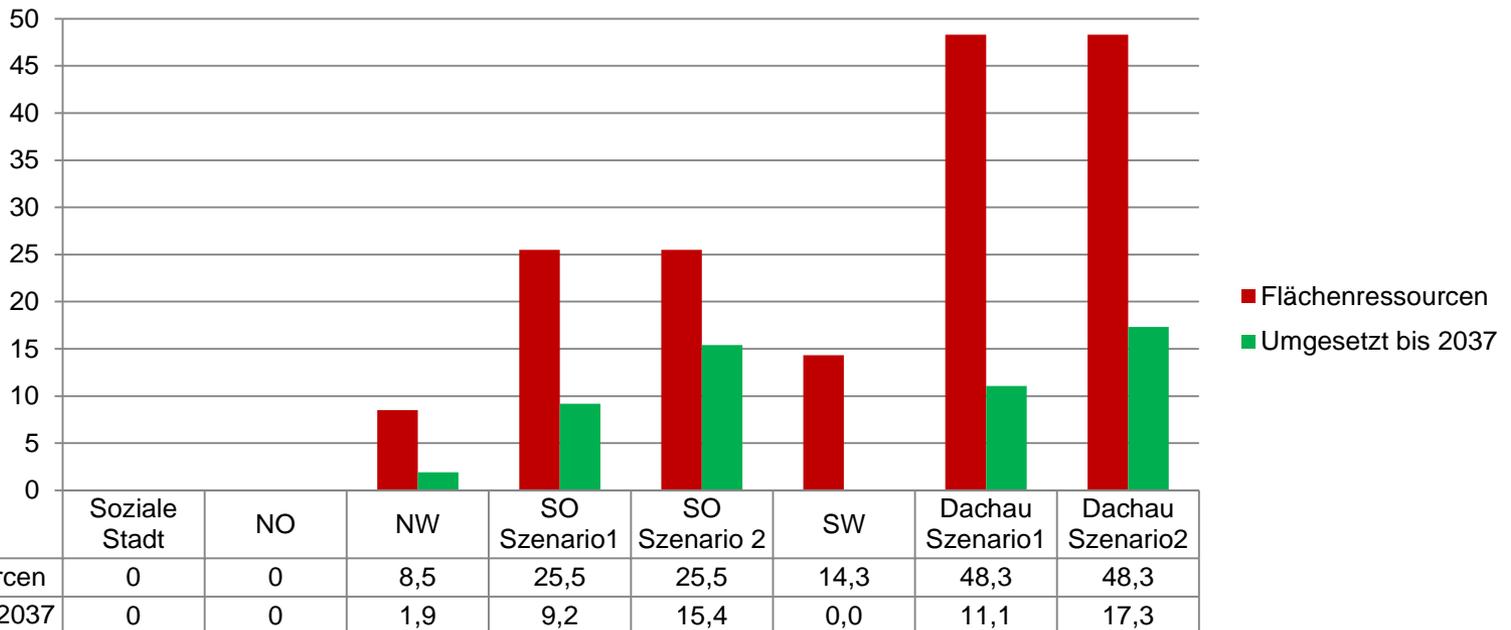


Umsetzung des Flächenpotenzials

Flächenressourcen auf Siedlungserweiterungsflächen: 48,3 ha

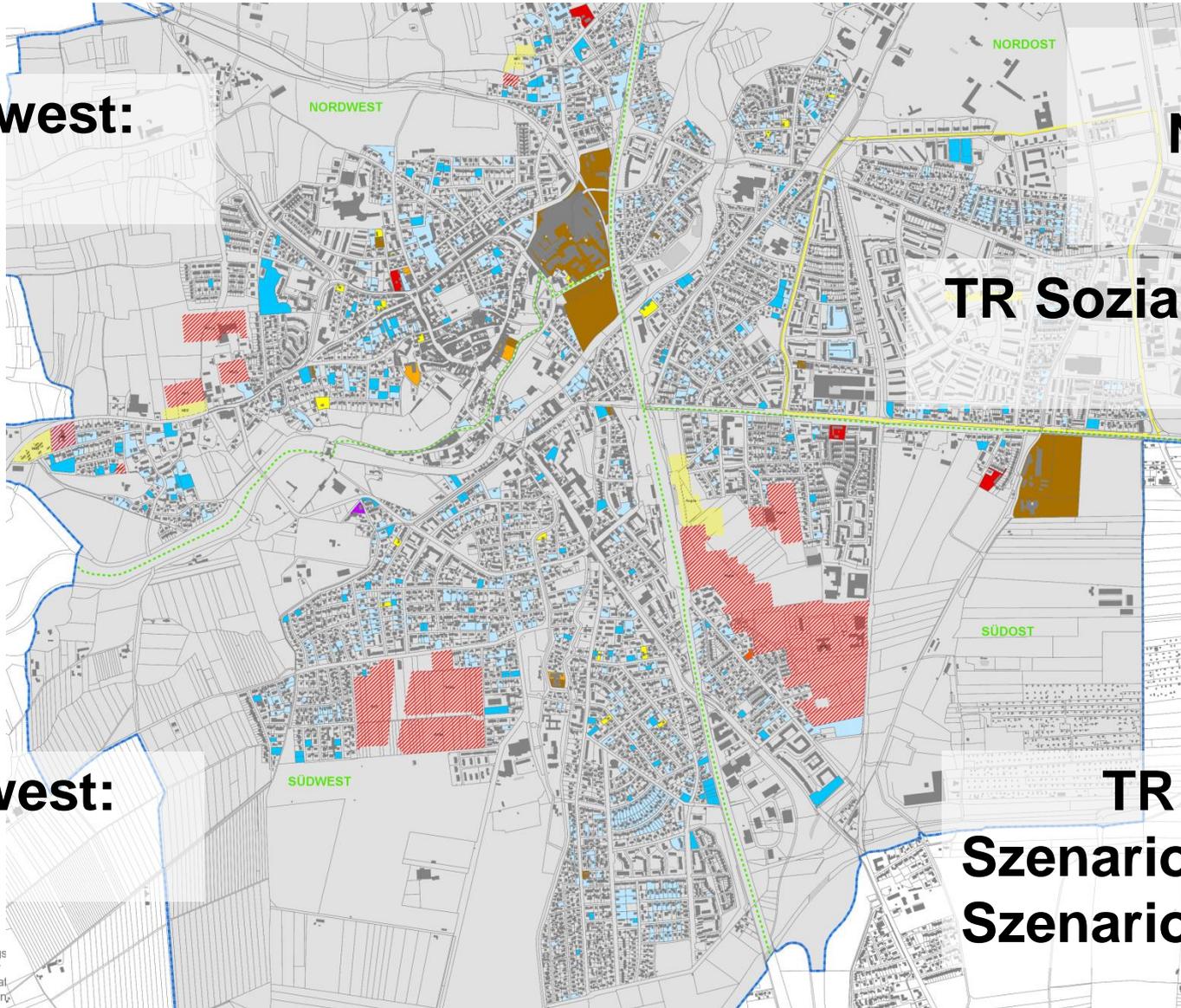
- Die Umsetzung erfolgt vorrangig im Teilraum Südost (Augustenfeld)
- Unter Annahme des Szenario 1 **Bebauungspläne Nrn. 183/21 und 140/09** werden in Dachau insgesamt 11,1 ha (23%) aller Flächenpotentiale umgesetzt, während in Szenario 2 **Rahmenplanung Augustenfeld Nord** 17,3 ha (36%) der Potentiale umgesetzt werden.

Umsetzung des Flächenpotentials auf Siedlungserweiterungsflächen
Große Kreisstadt Dachau – Stand 04/2021



Anteilige Umsetzung des Flächenpotenzials in den einzelnen Teilräumen – Siedlungserweiterung bis 2037

TR Nordwest:
22 %



TR Nordost:
0 %

TR Soziale Stadt:
0 %

TR Südwest:
0 %

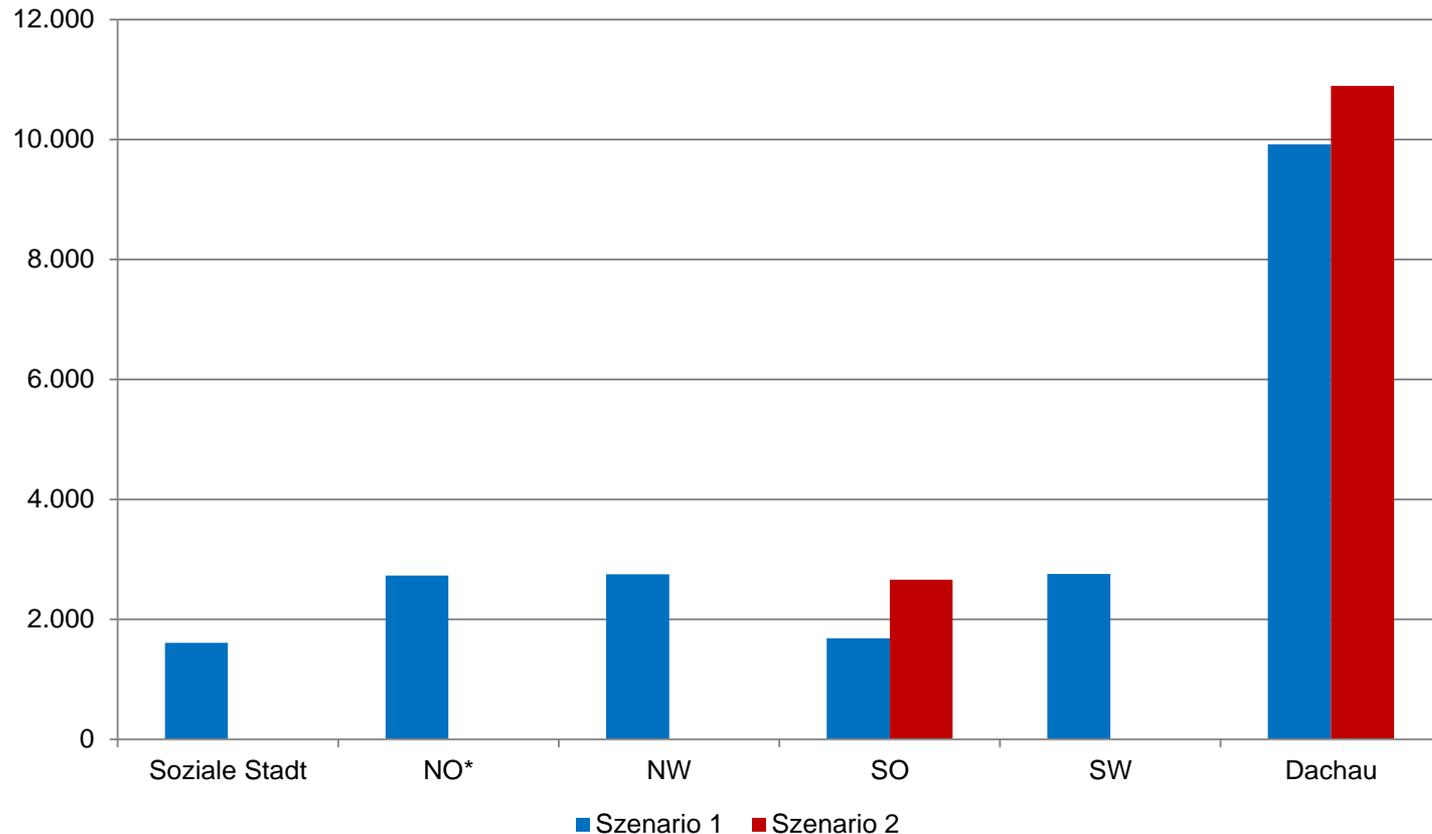
TR Südost:
Szenario 1: 36 %
Szenario 2: 60 %

Wohnbaubedingter Nettozuzug bis 2037

- Gibt das Saldo der Zu- und Fortzüge wieder. Dies entspricht nicht der absoluten Einwohnerentwicklung, die zusätzlich durch Sterbefälle und Geburten beeinflusst wird.
- In **Szenario 1** verzeichnet die Große Kreisstadt Dachau **ca. 9.900 Nettozuzüge** bis 2037. Dies entspricht durchschnittlich etwa 550 Personen pro Jahr und einer Steigerung von etwa 16 % gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2011-2018.
- In **Szenario 2** verzeichnet die Große Kreisstadt Dachau **ca. 10.900 Nettozuzüge** bis 2037. Dies entspricht durchschnittlich etwa 605 Personen pro Jahr und einer Steigerung von etwa 27 % gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2011-2018.

Wohnbaubedingter Nettozuzug bis 2037

Nettozuzüge in den einzelnen Teilräumen

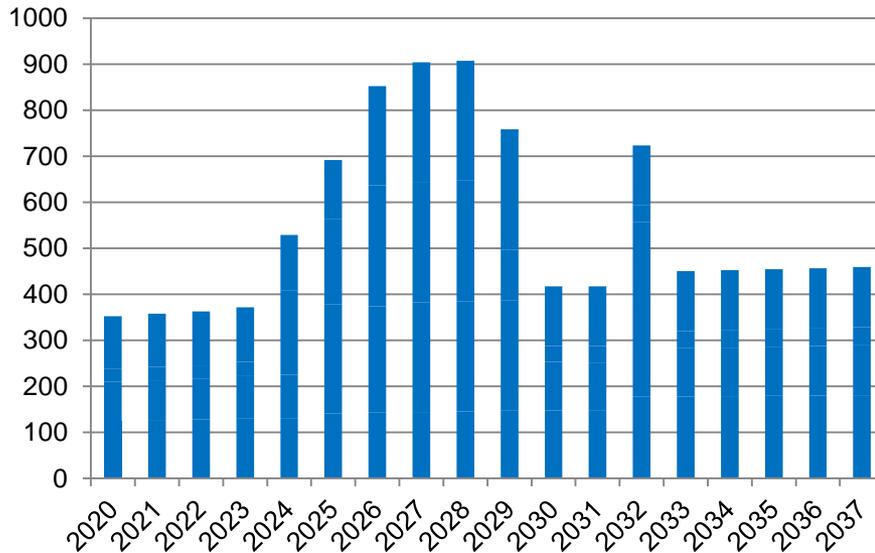


*inkl TR soziale Stadt

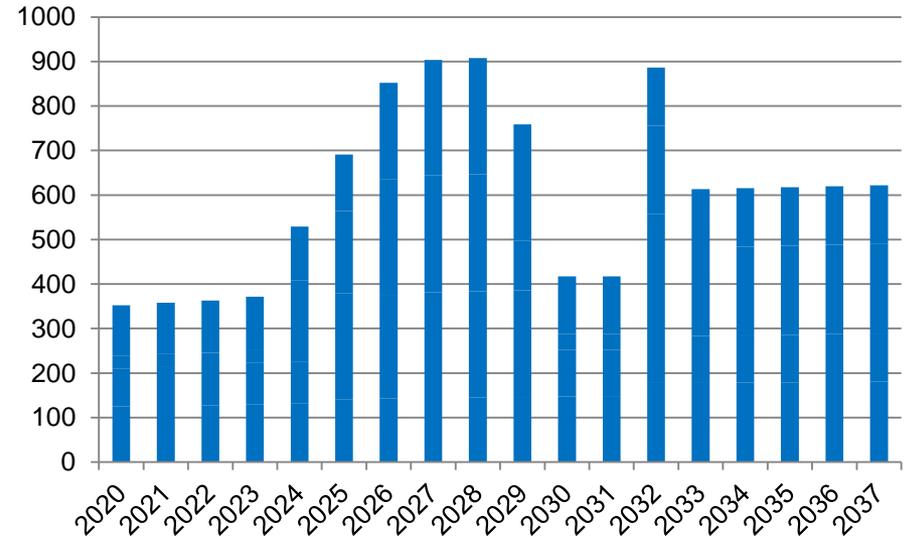
Wohnbaubedingter Nettozuzug bis 2037

Der Schwerpunkt der Zuzüge wird bedingt durch die Entwicklungen Augustenfeld und MD-Gelände in der Mitte bis Ende der 20er Jahre liegen. Bei zusätzlicher Entwicklung gemäß Rahmenplanung Augustenfeld (Szenario 2) ist auch in den 30er Jahren mit konstant höheren Zuzugsraten zu rechnen.

Szenario 1

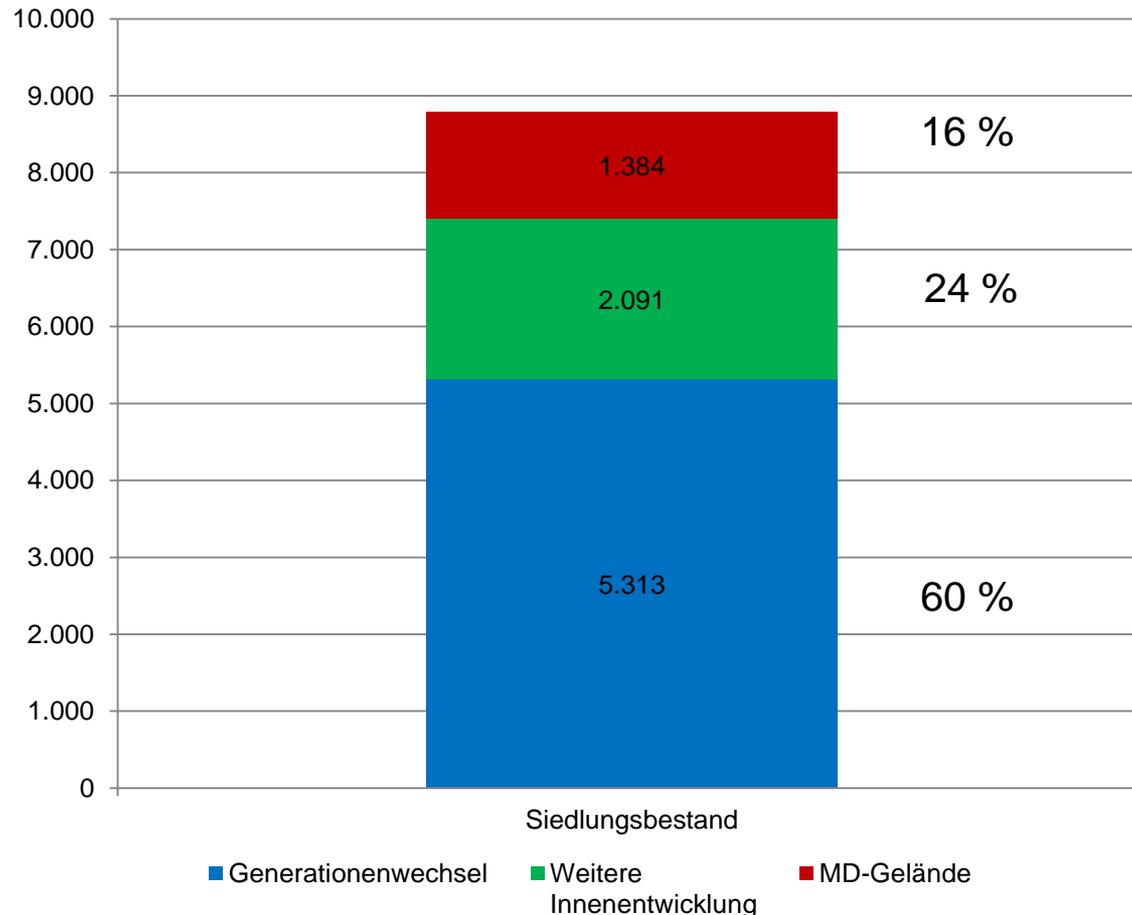


Szenario 2



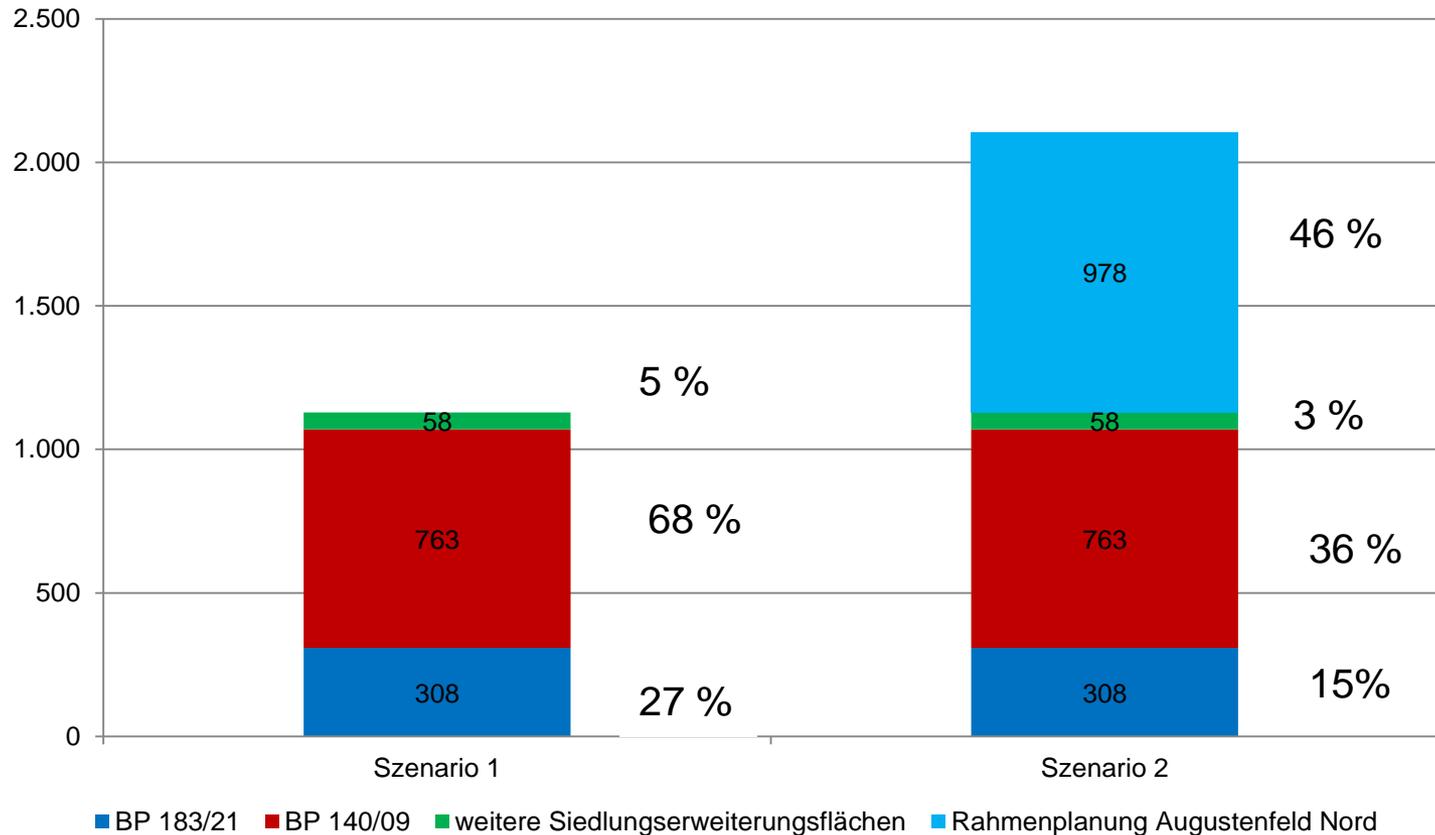
Wohnbaubedingter Nettozug bis 2037

Nettozug im **Siedlungsbestand** gesamt bis 2037 in den einzelnen Teilkategorien



Wohnbaubedingter Nettozugug bis 2037

Nettozugug auf **Siedlungserweiterungsflächen** gesamt bis 2037 in den einzelnen Teilkategorien



Ergebnis Siedlungsgrundlagen

- Von der Summe aller ermittelten **Flächenpotentiale im Siedlungsbestand** werden bis 2037 etwa **29 %** komplett umgesetzt.
- Von der Summe aller ermittelten **Flächenressourcen auf Siedlungserweiterungsflächen** werden bis 2037 etwa **23 %** (Szenario 1) bzw. **36 %** (Szenario 2) komplett umgesetzt.
- Unter Berücksichtigung des Wohnungsbaus aufgrund des Generationenwechsels entspricht der **Nettozuzug** etwa **9.900** (Szenario 1) bzw. **10.900 Personen** (Szenario 2) **bis 2037**; dies entspricht einer Steigerung von **16 %** bzw. **27 %** gegenüber den Vorjahren
- Die Teilräume entwickeln sich relativ gleichmäßig; in Szenario 1 weist der TR Südost einen leicht geringeren Nettozuzug auf, als die restlichen TR

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

