



**DACHAU**

Wirtschaftsförderung

# Eckdaten zum Wirtschaftsstandort



Dachau



# Inhalt

|   |    |
|---|----|
| <b>Basisdaten des Wirtschaftsstandorts</b> .....                | 4  |
| <b>Lage und Anbindung</b> .....                                 | 5  |
| <b>Bevölkerungszahlen</b> .....                                 | 6  |
| Bevölkerungsentwicklung und Prognose .....                      | 7  |
| Bevölkerungsbewegung .....                                      | 7  |
| <b>Wirtschaftskraft und Arbeitsmarkt</b> .....                  | 8  |
| Bruttowertschöpfung .....                                       | 9  |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte .....                 | 9  |
| Erwerbstätige .....   | 12 |
| Arbeitslosigkeit .....  | 12 |
| Ein- und Auspendlerdaten .....                                  | 13 |
| <b>Immobilienmarkt und<br/>Gewerbesteuerhebesatz</b> .....      | 14 |
| <b>Standortzufriedenheit und<br/>wichtige Arbeitgeber</b> ..... | 15 |
| <b>Gewerbegebiete und<br/>aktuelle Entwicklungen</b> .....      | 16 |
| Gewerbegebiet Dachau-Ost .....                                  | 17 |
| Gewerbegebiet Äußere Münchner Straße .....                      | 17 |
| Aktuelle Quartiersentwicklungen .....                           | 18 |
| <b>Einzelhandelsstandort</b> .....                              | 20 |
| Dachau als wichtiges Mittelzentrum .....                        | 21 |
| Einzelhandelskennziffern .....                                  | 22 |
| Verkaufsflächenanteile nach Branchen .....                      | 22 |
| Dachau handelt .....  | 22 |
| <b>Tourismuszahlen</b> .....                                    | 23 |
| <b>Kultur und Freizeit</b> .....                                | 24 |
| <b>Serviceangebot der Wirtschaftsförderung</b> . . .            | 26 |
| Quellenverzeichnis .....  | 27 |
| Bildnachweise .....   | 27 |

Im Bild das alte Rathaus mit Rathausvorplatz.





*Sehr geehrte Damen und Herren,*

Dachau im Nordwesten vor den Toren der Landeshauptstadt ist Teil der Europäischen Metropolregion München, einer der wachstumsstärksten Regionen Europas. Die große Kreisstadt im gleichnamigen oberbayerischen Landkreis verbindet Tradition und Innovation. Dachau hat den Charme einer über 1.200 Jahre alten Kunst- und Kulturstadt und versteht sich als internationaler Lern-, Gedenk- und Erinnerungsort, der sich für Toleranz und Weltoffenheit einsetzt.

Zugleich kann Dachau als Wirtschaftsstandort mit vielen Vorteilen punkten: Die Verkehrsanbindung, die soziale Infrastruktur, das Kultur- und Freizeitangebot sowie die Wohnqualität sind hervorragend. Neue Mietflächen für Gewerbe entstehen. Die Nähe zu den Münchner Universitäten und zahlreichen Bildungsstätten sichert hervorragende Möglichkeiten der Aus- und Weiterbildung.

In Dachau finden sich hochinnovative, global agierende Hightech-Betriebe ebenso wie Start-ups, zahlreiche Handwerksbetriebe und viele unternehmensnahe Dienstleister. Die Branchenstruktur ist vielfältig.

Und in Dachau entsteht Neues, Quartiersentwicklungen eröffnen für die Wirtschaft neue Perspektiven:

Am Fuße der Altstadt wird das Areal einer ehemaligen Papierfabrik mit einer Grundstücksfläche von rund 13,8 ha in ein modernes urbanes Quartier entwickelt, das eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel sowie Kultur bieten wird. Die Renaturierung des Mühlbachs, die Entwicklung öffentlicher Grünanlagen sowie die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen werden für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen.

Außerdem ist im Südosten an der Schleißheimer Straße ein neuer moderner Gewerbepark mit rund 7,4 ha Grundstücksfläche, der sogenannte Nu Park geplant. Hier entsteht viel Platz für innovative Unternehmen unterschiedlicher Branchen. Urbane Loft-Architektur, flexible Raumkonzepte, Gastronomie-, Freizeit- und Hotel- sowie Mobilitätsangebote, smarte Gebäudetechnologie und die Einbettung eines Landschaftsparks werden kombiniert. Die erste Bauphase hat bereits begonnen. Rund 12.500 m<sup>2</sup> Mietfläche sind an einen ortsansässigen Automobilzulieferer vergeben.

*Sie haben in Zukunft eine Menge vor? Willkommen in Dachau!*

**Florian Hartmann**  
Oberbürgermeister



# Basisdaten des Wirtschafts- standorts

## **Einwohner**

Stadt Dachau 47.762 (März 2021, LfStat 2021a)  
Landkreis Dachau 155.320 (März 2021, LfStat 2021a)  
Metropolregion München 6.120.000 (Mai 2021,  
Statista 2021)

## **Bruttoinlandsprodukt**

Landkreis Dachau 4.476 in Mio. EUR  
(2018, AK VGRdL 2020)  
Metropolregion München 330,31 in Mrd. EUR  
(2018, Statista 2021)

## **Bruttoinlandsprodukt**

**je Erwerbstätigem**  
Landkreis Dachau 70.768 EUR (2018, PV 2020)  
Metropolregion München 78.997 EUR (2017,  
Statista 2021)

## **Erwerbstätige**

Landkreis Dachau 63.995 (2019, PV 2020)

## **Sozialversicherungspflichtig**

### **Beschäftigte**

Stadt Dachau 15.436 (2020, BA und LfStat 2021b)  
Landkreis Dachau 43.876 (2020, BA und LfStat 2021b)  
Metropolregion München 2,77 in Mio. (2020, Statista  
2021)

## **Arbeitslosenquote**

Landkreis Dachau 2,3 % (Sept. 2021, Agentur für Arbeit  
Freising 2021a)  
Metropolregion München 2,6 % (2018, Statista 2021)

## **Pendlerdaten der Stadt Dachau**

### **(sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)**

Einpendler: 11.068 (2019, BA und LfStat 2021a)  
Pendlersaldo: – 5.454 (2019, BA und LfStat 2021a)





## Lage und Anbindung

Die große Kreisstadt Dachau ist nordwestlich von München gelegen und zeichnet sich durch ihre hervorragende verkehrstechnische Lage aus.



### Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr

In nur 10 Minuten ist der Hauptbahnhof München vom Bahnhof Dachau mit dem Regionalzug (München–Dachau–Ingolstadt) erreichbar. Die S-Bahn erreicht den Münchner Marienplatz in 20 Minuten, und das im 10-Minuten-Takt.



### Anbindung an die Autobahnen

Alle wichtigen Autobahnen liegen in unmittelbarer Nähe, darunter die A9 (Nürnberg), die A8 (Stuttgart) sowie die Anbindung an die Autobahnen A92 (Deggendorf) und A99 (Autobahnring München; Salzburg).



### Flughafen München

Nur 25 km von Dachau entfernt befindet sich der Flughafen München, der in 25 Minuten mit dem Auto und in 45 Minuten mit der Bahn erreicht werden kann.



### Geplante Radschnellverbindung

Eine Radschnellverbindung zwischen München und Dachau über Karlsfeld befindet sich derzeit in Planung.

# Bevölkerungs- zahlen

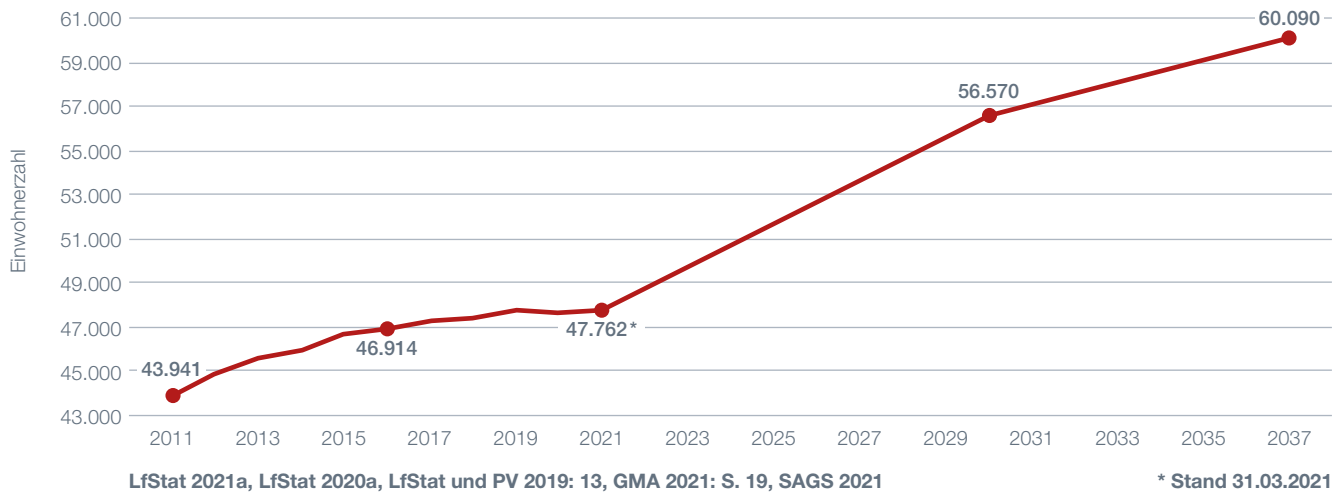


**Info**

Erwarteter Bevölkerungsanstieg  
der Stadt Dachau um 26 % bis 2037



## Stadt Dachau: Bevölkerungsentwicklung und Prognose



## Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Nachdem im Betrachtungszeitraum der letzten zehn Jahre ein deutliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen war, geht das Bayerische Landesamt für Statistik in seiner regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung weiterhin von einer steigenden Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 aus (GMA 2021: S. 19, LfStat 2020b).

Hinzu kommt die prospektive Bevölkerung im Rahmen der geplanten Siedlungsentwicklung auf dem Areal der ehemaligen MD-Papierfabrik. Insgesamt kann die Kreisstadt Dachau daher bis zum Jahr 2030 mit rund 56.570 Einwohnern rech-

nen (GMA 2021: S. 19). Das Institut für Sozialplanung, Jugend- und Altenhilfe, Gesundheitsforschung und Statistik (SAGS) hat unter Berücksichtigung lokaler Entwicklungsvorhaben eine weitreichendere Prognose bis zum Jahr 2037 erstellt und erwartet 60.090 Einwohner (SAGS 2021).

## Bevölkerungsbewegung

Im Jahr 2009 war der Bevölkerungszuwachs der Stadt Dachau noch auf den Zuzug und den im Vergleich dazu geringen Fortzug zurückzuführen. Zehn Jahre später, im Jahr 2019, zeigt sich eine etwas andere Dynamik: Das positive Geburtensaldo trägt zu 31 % dazu bei, dass die Bevölkerungszahl ansteigt, sodass der Bevölkerungszuwachs nicht nur aus dem Zuzug resultiert (LfStat und Berechnungen PV 2019: 15).

Insgesamt ist die Stadt Dachau im Zeitraum 2009 bis 2019 um 5.341 Personen gewachsen (LfStat und Berechnungen PV 2019: 15).



# Wirtschaftskraft und Arbeitsmarkt

## Info

Es ist ein kontinuierlicher Anstieg  
der sozialversicherungspflichtig  
beschäftigten Personen der Stadt  
Dachau bis zum Jahr 2019 zu  
verzeichnen.



# Bruttowertschöpfung

**Landkreis Dachau:** 4.031 in Mio. EUR

## Bruttowertschöpfung (BWS) nach Wirtschaftszweigen Landkreis Dachau 2018

| WZ 2008  | BWS in Mio. EUR | Anteil       | Wachstum gegenüber 2008 |
|--|-----------------|--------------|-------------------------|
| Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (A)   | 51              | 1 %          | 24 %                    |
| Produzierendes Gewerbe (B-F)   | 1.094           | 27 %         | 65 %                    |
| Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe (B-E)   | 715             | 18 %         | 14 %                    |
| Baugewerbe (F)   | 380             | 9 %          | 147 %                   |
| Verarbeitendes Gewerbe (C)   | 622             | 15 %         | 44 %                    |
| Dienstleistungsbereiche (G-T)  | 2.885           | 72 %         | 54 %                    |
| Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (G-J)                              | 925             | 23 %         | 70 %                    |
| Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister; Grundstücks- und Wohnungswesen (K-N)                | 1.099           | 27 %         | 41 %                    |
| Öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung und Gesundheit, Private Haushalte mit Hauspersonal (O-T) | 862             | 21 %         | 57 %                    |
| <b>Gesamt (A-T)</b>  | <b>4.031</b>    | <b>100 %</b> | <b>56 %</b>             |

Stand 2018. AK VGRdL 2020

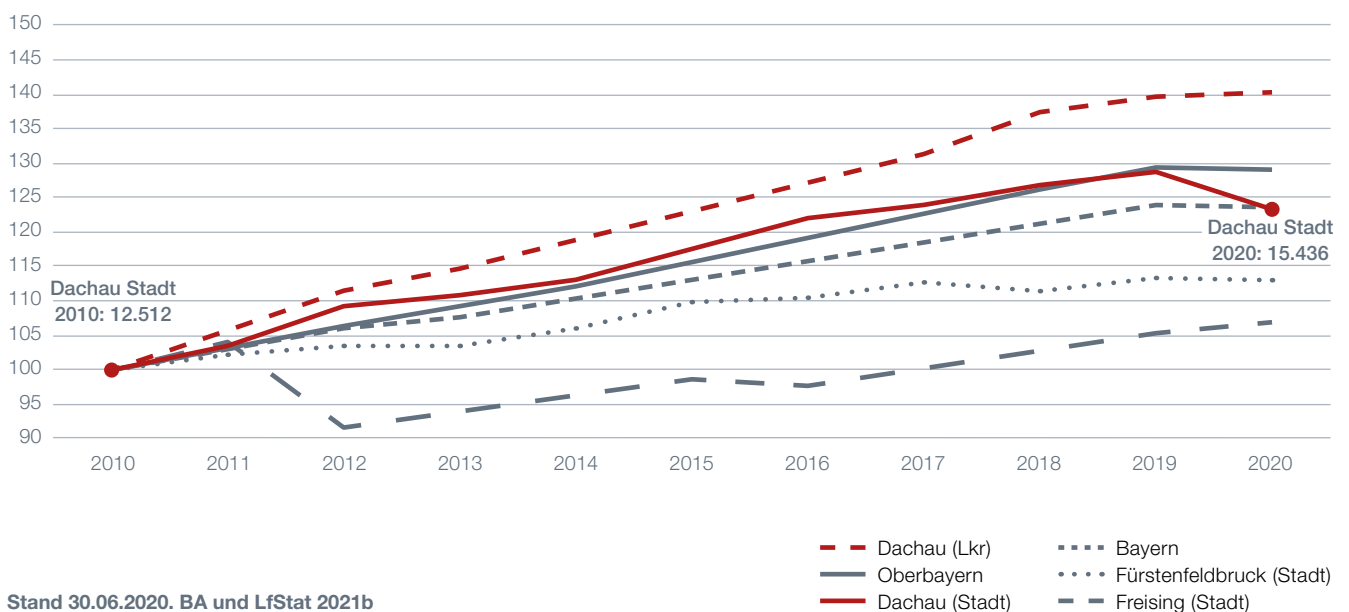
# Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

**Stadt Dachau:** 15.436

**Landkreis Dachau:** 43.876

## Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäftigte am Wohnort, 2010 bis 2020 (2010 = 100)



Stand 30.06.2020. BA und LfStat 2021b

## Landkreis Dachau: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen

| WZ 2008   | 30. Juni 2020 |        | Veränderung gegenüber 2010 |            |
|---|---------------|--------|----------------------------|------------|
|   | Anzahl        | Anteil | Absolut                    | in Prozent |
| Gesamt <sup>1)</sup>  | 43.876        | 100 %  | 12.624                     | 40 %       |
| A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei                                      | 462           | 1 %    | 194                        | 72 %       |
| B, D, E Bergbau, Energie- und Wasserversorgung; Entsorgung                  | 609           | 1 %    | 140                        | 30 %       |
| C Verarbeitendes Gewerbe  | 6.565         | 15 %   | -45                        | -0,7 %     |
| F Baugewerbe  | 4.319         | 10 %   | 2.184                      | 102 %      |
| G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz                              | 8.185         | 19 %   | 2.253                      | 38 %       |
| H Verkehr und Lagerei   | 3.065         | 7 %    | 1.732                      | 130 %      |
| I Gastgewerbe   | 1.200         | 3 %    | 299                        | 33 %       |
| J Information und Kommunikation   | 888           | 2 %    | 277                        | 45 %       |
| K Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen                                  | 1.090         | 2 %    | 67                         | 6,5 %      |
| L, M Immobilien, freiberufl. wissenschaftl. und technische Dienstleistungen | 1.952         | 4 %    | 488                        | 33 %       |
| N Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen                                 | 2.967         | 7 %    | 1.448                      | 95 %       |
| O, U Öffentl. Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung, u.a.            | 2.479         | 6 %    | 719                        | 41 %       |
| P Erziehung und Unterricht  | 1.776         | 4 %    | 783                        | 79 %       |
| Q Gesundheits- und Sozialwesen  | 6.986         | 16 %   | 1.699                      | 32 %       |
| R, S, T Kunst, Unterhaltung; sonstige Dienstleistungen; private Haushalte   | 1.333         | 3 %    | 389                        | 41 %       |

### LfStat 2021b

\*Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit; 2018 bis 2020 vorläufige Ergebnisse;

<sup>1)</sup> Einschl. Fälle ohne Angabe

## Landkreis Dachau: Beschäftigte und Umsätze des verarbeitenden Gewerbes

| WZ 2008  | Beschäftigte 2020 |        |                              | Umsatz 2020 |
|--|-------------------|--------|------------------------------|-------------|
|  | Anzahl            | Anteil | Veränderungen gegenüber 2010 | Tsd. EUR    |
| Ausgewählte Bereiche des verarbeitenden Gewerbes                                     |                   |        |                              |             |
| Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen | 743               | 13 %   | 53 %                         | 226.788     |
| Maschinenbau   | 761               | 13 %   | -10 %                        | 175.029     |
| Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln  | 902               | 16 %   | 568 %                        | 120.058     |
| Herstellung von Metallernzeugnissen  | 552               | 10 %   | 9 %                          | 112.813     |
| Herstellung von elektrischen Ausrüstungen  | 281               | 5 %    | 4 %                          | 77.448      |
| Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen                            | 276               | 5 %    | 14 %                         | 52.655      |
| VG Insgesamt (einschl. Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden)                  | 5.675             | 100 %  | 8 %                          | 1.085.664   |

### LfStat 2021c

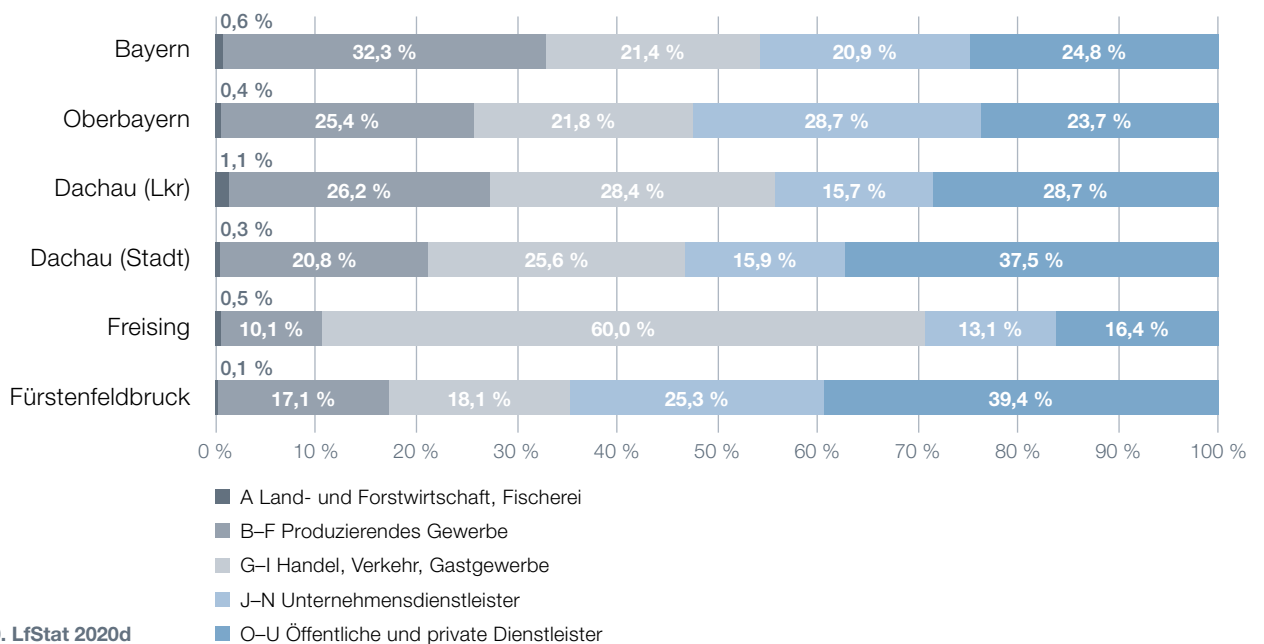




**Info**

Starkes Beschäftigungswachstum seit 2010 in den Bereichen Verkehr und Lagerei, Baugewerbe und sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen.

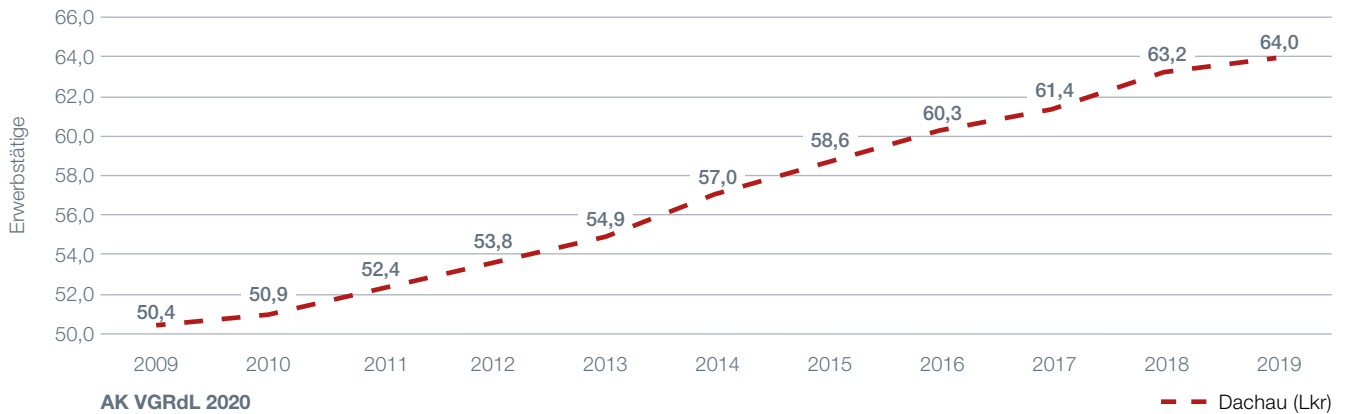
**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen im regionalen und überregionalen Vergleich**



Stand 2020. LfStat 2020d

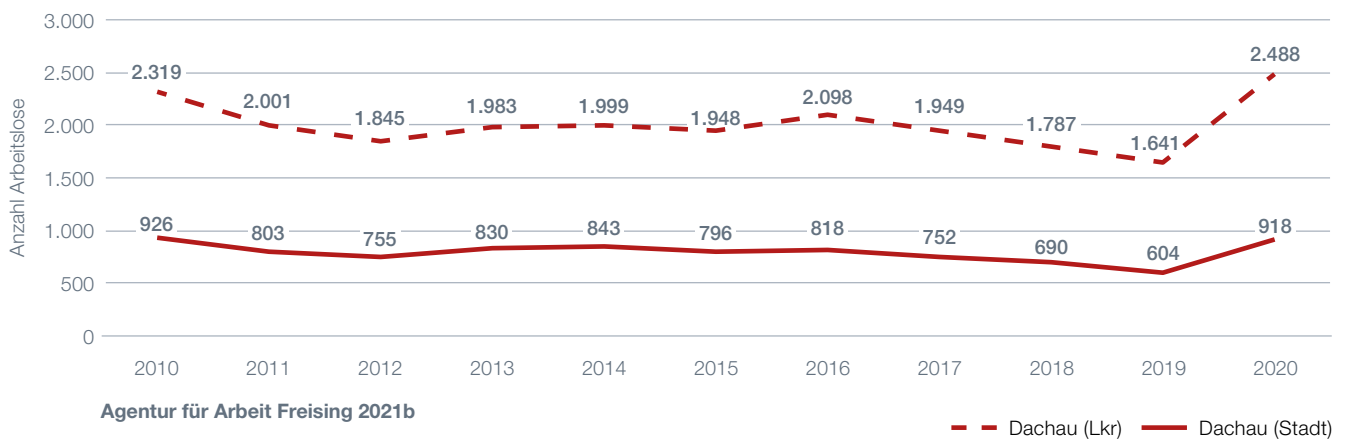
# Erwerbstätige

Landkreis Dachau: Entwicklung der Erwerbstätigen in 1.000 Personen (Jahresdurchschnitt)

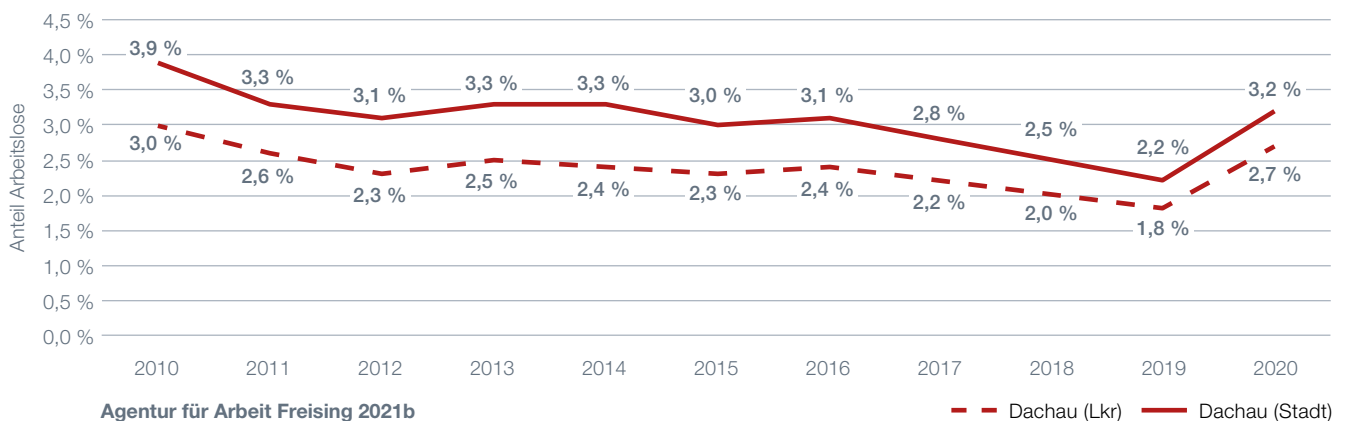


# Arbeitslosigkeit

Bestand Arbeitslose im Jahresdurchschnitt



Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt





## Ein- und Auspendlerdaten

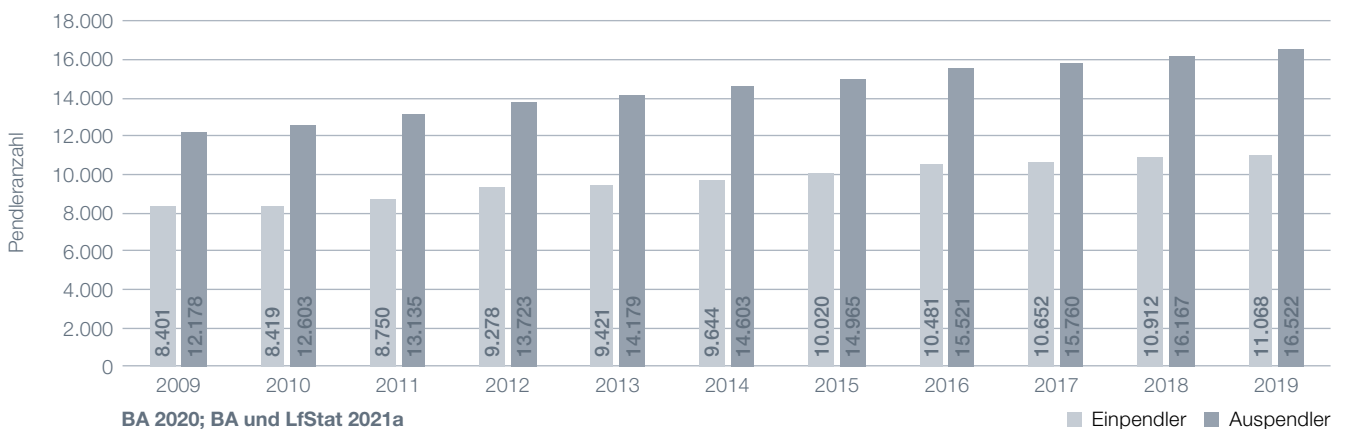
|              | Landkreis Dachau | Stadt Dachau |
|--------------|------------------|--------------|
| Einpendler   | 19.647           | 11.068       |
| Auspendler   | 46.186           | 16.522       |
| Pendlersaldo | - 26.539         | - 5.454      |

Landkreis Dachau: Stand Juni 2020, BA 2020.

Stadt Dachau: Stand Juni 2019, BA und LfStat 2021a.

Die Stadt und der Landkreis Dachau weisen einen negativen Pendlersaldo auf (Auspendlerüberschuss). So pendelten rund 1,5-mal so viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus der Stadt Dachau aus wie ein. Aus dem gesamten Landkreis Dachau pendelten im Jahr 2020 rund 2,4-mal so viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus wie ein. Gut 60 % davon in die Landeshauptstadt München. Knapp 30 % der Einpendelnden kamen im Jahr 2020 aus der Landeshauptstadt München (BA 2020; BA und LfStat 2021a).

### Entwicklung der Ein- und Auspendler der Stadt Dachau



Die Stadt Dachau verzeichnet seit 2009 kontinuierlich einen negativen Pendlersaldo (Auspendlerüberschuss), der sich über die Jahre verstärkt hat. So ist seit dem Jahr 2009 die

Zahl der Auspendler um rund 36% gestiegen. Eine ähnliche Entwicklung ist bei den Einpendlern mit 32% zu verzeichnen.



**Info**

Anstieg der erwerbstätigen Personen  
im Landkreis Dachau um 27 % seit 2009

# Immobilien- markt und Gewerbsteuer- hebesatz

Der Büro- und Gewerbesteuermarkt Dachau ist Teil eines Mikromarktes im Nordwesten Münchens, der im Westen Fürstenfeldbruck umfasst, im Süden Germering und das nordwestliche München sowie Karlsfeld und im Osten Unter- und Oberschleißheim.

Büroagglomerationen gibt es in Dachau nicht. Der Bestand verteilt sich auf das Gewerbegebiet Dachau Ost, einzelne Gebäude in der Nähe des S-Bahnhofs und vereinzelt Flächen in der Altstadt.

## Gewerbliche Miet- und Kaufpreise

Die Mietpreisspanne im oben genannten Mikromarkt liegt zwischen 7,00 EUR/m<sup>2</sup> und 13,50 EUR/m<sup>2</sup> für Flächen in Gebäuden mit einfacher Qualität und zwischen 11,00 EUR/m<sup>2</sup> und 18,00 EUR/m<sup>2</sup> für Neubauten und vergleichbare Objektqualitäten.

In Dachau kann im **Neubau** mit folgenden Preisen gerechnet werden (abhängig von Branche, Ausbau etc.):

- **Büro**, hochwertig ausgebaut inkl. Glasfaser: 15,00–16,00 EUR/m<sup>2</sup> (im Vergleich München: 25,00 EUR/m<sup>2</sup>)
- **Produktion/Service** (stark abhängig vom individuellen Ausbau): ca. 14,00 EUR/m<sup>2</sup>
- **Lager**: ca. 8,50 EUR/m<sup>2</sup>
- **Bodenrichtwert für Gewerbeflächen**: ca. 275–430 EUR/m<sup>2</sup> im Stadtgebiet (2020)

Der **Gewerbsteuerhebesatz** liegt derzeit bei 370 %.






# Standort- zufriedenheit und wichtige Arbeitgeber

Eine Standortumfrage der IHK aus dem Jahre 2019 zeigt, dass die Unternehmen des Landkreises mit ihrem Standort zufrieden sind. Mit der Note 1,9 rangiert der Landkreis Dachau oberbayernweit auf Platz drei. Es beurteilen 87 % der befragten Firmen ihren Standort als „gut“ oder „sehr gut“. Höchste Zufriedenheit herrscht hierbei hinsichtlich der Anbindung an das Fernstraßennetz, der Energieversorgung und des regionalen Straßennetzes (IHK 2019). Wichtige Arbeitgeber sind:

- Amper Kliniken AG
- Amper-Plastik R. Dittrich GmbH & Co. KG
- Autoliv B.V. Co. KG
- MAN Truck & Bus AG
- Marco Systemanalyse und Entwicklung GmbH
- Ludwig Meister GmbH & Co. KG
- NAT Neuberger Anlagen-Technik AG
- Neutrik Vertriebs GmbH
- Sparkasse Dachau und Volksbank Dachau eG

 **Helios**  
Helios Amper-Klinikum  
Dachau




**Autoliv**

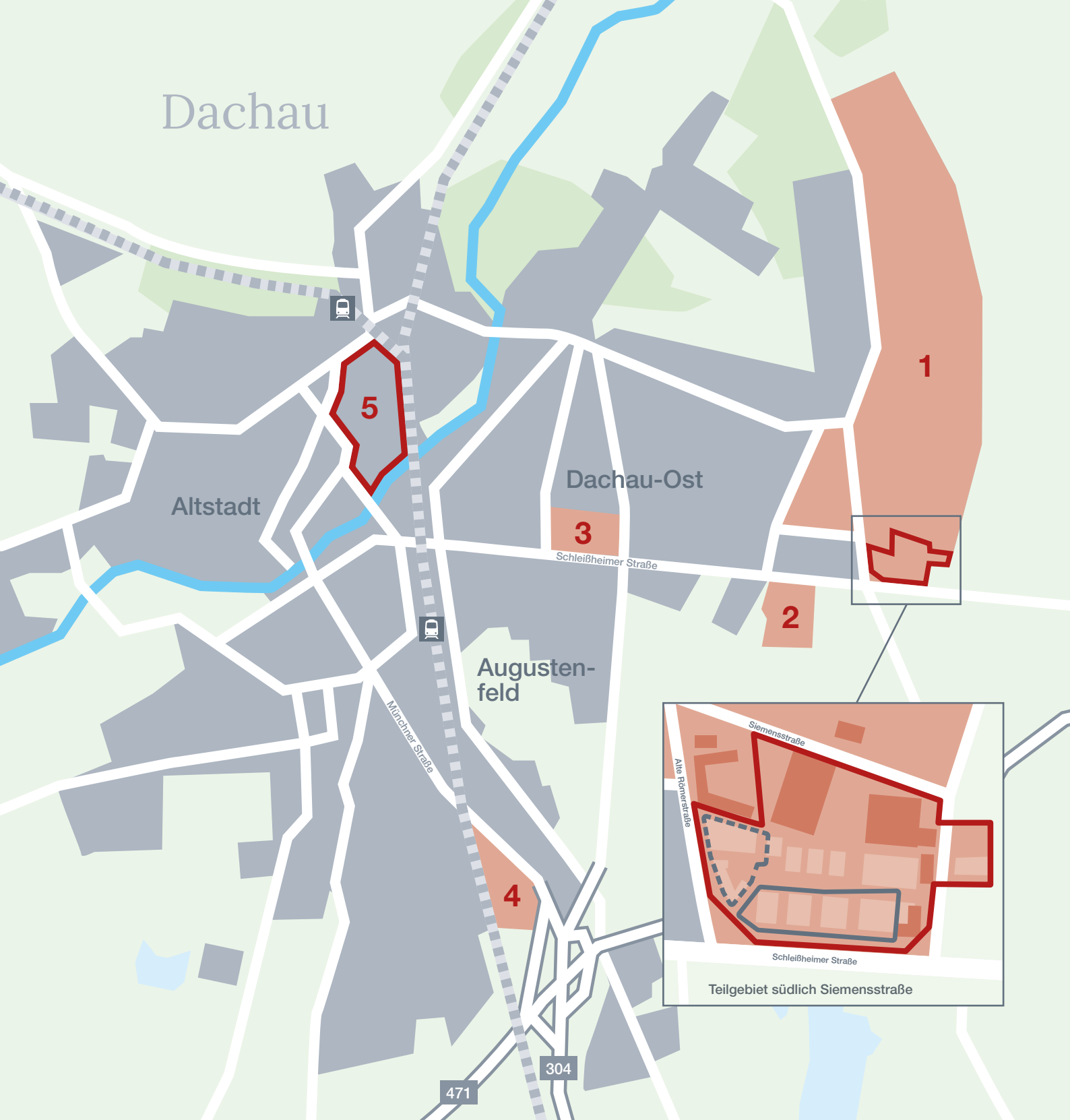


Ludwig Meister

EIFFAGE  
**NAT**



 Sparkasse  
Dachau

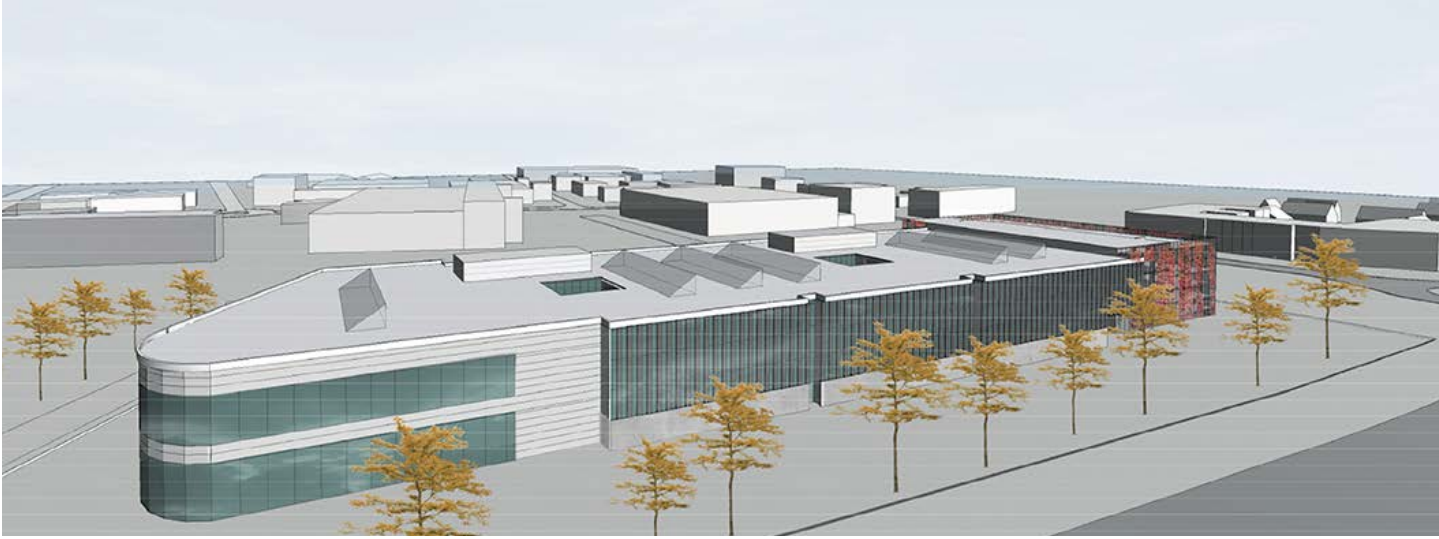


# Gewerbegebiete und aktuelle Entwicklungen

## Flächenübersicht

- 1 Gewerbegebiet Dachau-Ost
- Teilgebiet südlich Siemensstraße
- Gewerbefläche ca. 7.200 m<sup>2</sup>
- Gewerbepark in Entwicklung
- 2 Nu Park
- 3 Gewerbegebiet Theodor-Heuss-Straße
- 4 Gewerbegebiet Äußere Münchner Straße
- 5 Künftiges Mühlbachviertel





Künftiger Gewerbepark an der Schleißheimer Straße, Entwurf: a+p Architekten, München

## Gewerbegebiet Dachau-Ost

Das Gewerbegebiet Dachau-Ost (siehe Nr. 1 in der Flächenübersicht) mit über 100 ha Bruttofläche liegt am östlichen Stadtrand. Eingerahmt wird es im Westen von der Alten Römerstraße, im Norden vom Kräutergarten, im Osten vom Hebertshäuser und Dachauer Moos, im Süden von der Schleißheimer Straße.

Das **Gewerbegebiet Ost** ist stark geprägt von Betriebsstätten aus den Bereichen Logistik, Großhandel, Automobilvertrieb, technische Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe sowie der Fachmarkttagglomeration zwischen Fraunhoferstraße und Gaußstraße. Ein Gewerbeflächengutachten hat am östlichen Stadtrand ein großes Erweiterungspotenzial identifiziert.

Zuletzt wurde im Süden das **Gewerbegebiet südlich der Siemensstraße** entwickelt (siehe Flächenübersicht). Entlang der Schleißheimer Str. entsteht ein hochwertiger Gewerbepark mit rund 12.000 m<sup>2</sup> BGF.

Grundsätzlich können die Flächen je nach Bedarf als Hallen-/Produktions- und Büroflächen genutzt werden. Dies bedeutet, dass die Flächen zum jetzigen Planungsstand vollumfänglich auf das Profil und den Flächenbedarf des jeweiligen Mieters angepasst werden können.

Künftiges Gründerzentrum, Entwurf: Goldbeck Architekten



## Gewerbegebiet Äußere Münchner Straße

Das Gewerbegebiet Äußere Münchner Straße (am Wettersteinring) liegt mit rund 13 ha im südlichen Teil Dachaus (siehe Nr. 4 in der Flächenübersicht). Begrenzt wird es durch die Münchner Straße und die Bahntrasse.

Unternehmen der Automobilbranche wie Mercedes Benz Autohaus, Autohaus Nur, Auto Rapp – Audi Service und Unternehmen der Lifestyle- und Fitnessbranche sowie Einzelhandel prägen das Gewerbegebiet. Am südlichen Ende des Wettersteinrings entsteht das neue Gründerzentrum der Region. Südlich an das Gewerbegebiet angrenzend konnte ein Gewerbeflächenpotenzial identifiziert werden. Die mögliche Entwicklung wird derzeit geprüft.



**Info**

Zwei neue Gewerbepark-entwicklungen an der Schleißheimer Straße



# Aktuelle Quartiersentwicklungen



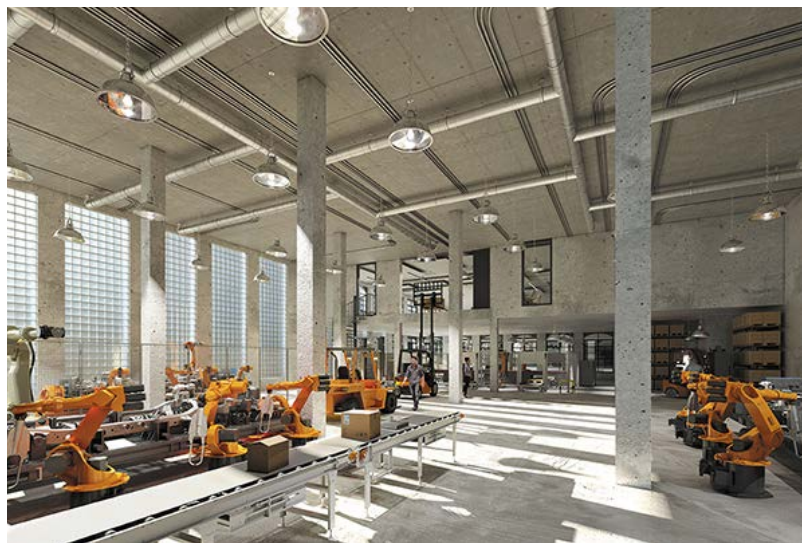
Gesamtübersicht Nu Park

## Nu Park

Auf dem ehemaligen Seeber Gelände an der Schleißheimer Str. wird durch die Hubert Haupt Immobilien Gruppe ein innovativer Gewerbepark mit rund 7,4 ha Grundstücksfläche, der sogenannte Nu Park, errichtet.

Die erste Bauphase hat bereits begonnen, hierbei entstehen ca. 23.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Rund 12.500 m<sup>2</sup> Mietfläche werden an den ortsansässigen Automobilzulieferer Autoliv (weltweit führender Anbieter in der Entwicklung und Herstellung von Sicherheitssystemen für alle großen Automobilhersteller) vergeben. Im Eingangsbereich ist ein hochwertiges Hotelangebot sowie ein Bürohaus bereits fertiggestellt. Ein Parkhaus mit 322 Stellplätzen befindet sich im Bau. Ein differenziertes und bedarfsgerechtes Mobilitätsangebot direkt am Standort, wie Bike-Sharing, ist vorgesehen (Hubert Haupt Immobilien Holding 2021).

Impressionen und weitere Informationen unter [www.nupark.de](http://www.nupark.de)



Impressionen vom NuPark  
(© Ochs Schmidhuber Architekten GmbH 2021)







Gesamtübersicht Mühlbachviertel

### Mühlbachviertel – ehemaliges MD Areal

Das MD-Areal (ehemalige Papierfabrik) mit einer Grundstücksfläche von rund 13,8 ha wird von dem Münchner Projektentwicklungsunternehmen Isaria in ein urbanes Quartier mit Wohnungen, Gewerbe und Einzelhandel entwickelt. Das neu entstehende Quartier liegt in einer attraktiven Lage (siehe Flächenübersichtskarte): am Fuße der Dachauer Altstadt, nur wenige Gehminuten vom Dachauer Stadtbahnhof entfernt.

Die oberirdischen Arbeiten und Bodensanierungen laufen bis 2023. Denkmalgeschützte Gebäude bleiben erhalten und werden in das neue Nutzungskonzept integriert. Die Renaturierung des Mühlbachs (kanalisierter Mühlbach wird an die Oberfläche geholt), die Entwicklung öffentlicher Grünanlagen sowie die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen werden für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen (Isaria München Projektentwicklungs GmbH 2021).

Impressionen und weitere Informationen unter [www.md-gelaende.de](http://www.md-gelaende.de) und [www.isaria-muc.com/mdpapierfabrik](http://www.isaria-muc.com/mdpapierfabrik)



Impressionen vom Mühlenforum  
(© lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH)



**Info**

Neues urbanes  
Quartier auf 13,8 ha  
am Fuße der Altstadt



# Einzelhandels- standort

## Info

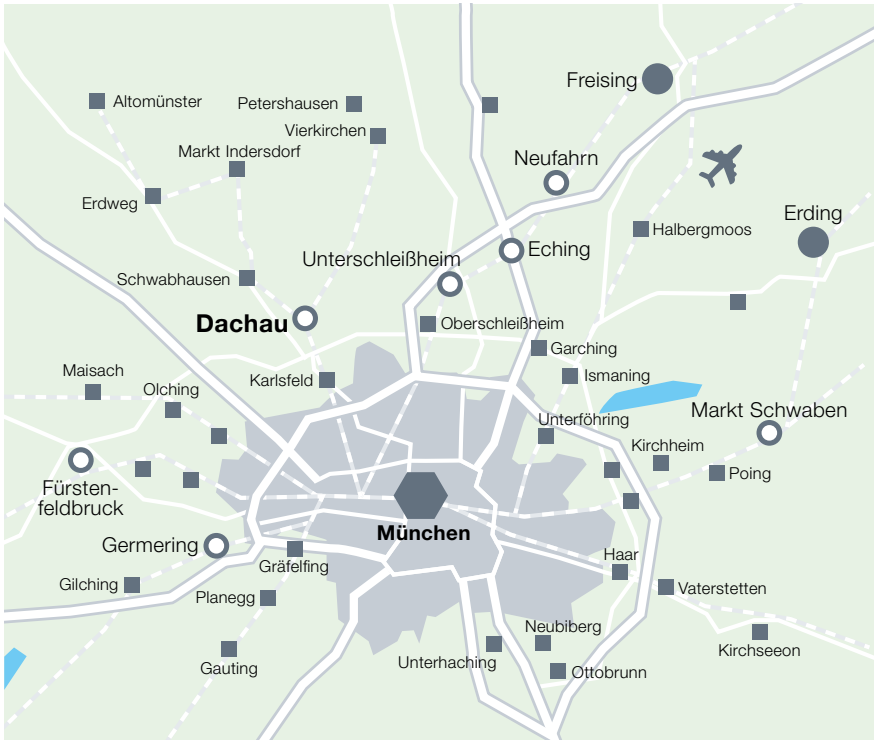
Der Einzelhandelsstandort  
Dachau versorgt nicht nur die  
städtische Bevölkerung, sondern  
auch weite Teile des Umlands.





# Dachau als wichtiges Mittelzentrum

Die Kreisstadt Dachau gilt nach der Landes- und Regionalplanung als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der südlich gelegenen Metropole München. Das erfolgt daraus, dass die Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs nicht nur die Bevölkerung Dachaus versorgt und anzieht, sondern auch die des Umlands (GMA 2021: S. 19, 38).



### Lage des Mittelzentrums Dachau

- Metropole
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum

Gemäß §2 Abs. 2 LEP Bayern 2020 werden die „bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt“.

GMA 2021, bearbeitet



### Einzelhandelslagen in der Stadt Dachau

- 1 Altstadt
- 2 Unterer Markt/Münchener Straße
- 3 Nahversorgungslage „Berliner Straße“
- 4 Fachmarktstandort „Dachau-Ost“
- 5 Fachmarktstandort „Wettersteinring“
- A Potenzialgebiet „MD-Areal“\*
- B Potenzialgebiet „Augustenfeld Nord“

Kartengrundlage: Stadt Dachau  
 Bearbeitung: GMA 2020

GMA 2021, bearbeitet

\* ca.-Abgrenzung



Als jährliche Höhepunkte in der Altstadt seien das Altstadtfest, der Marktsonntag sowie die Lange Tafel – Dachaus längstes Straßenfestival – erwähnt.

## Einzelhandelskennziffern

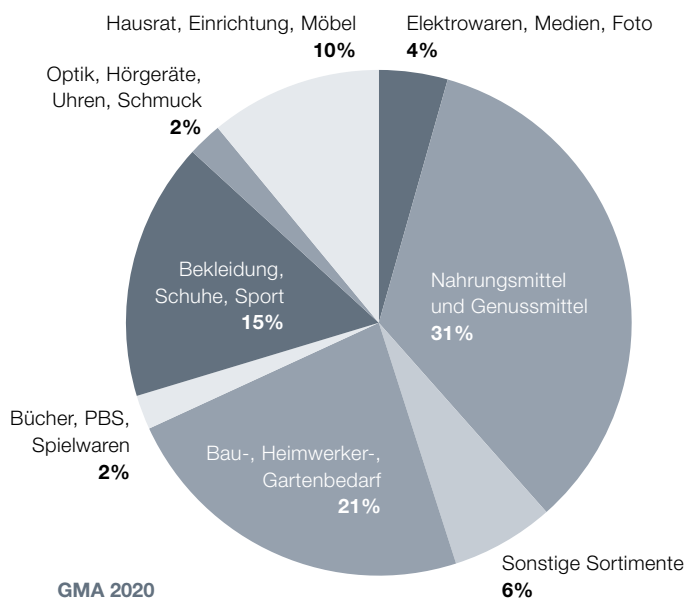
| Kennziffern          | 2008                        | 2020                        | Veränderung absolut      | Veränderung in % |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------|
| Einzelhandelsumsatz  | 291,8 Mio. EUR              | 303,0 Mio. EUR              | 11,2 Mio. EUR            | + 4              |
| Flächenproduktivität | 3.550 EUR/m <sup>2</sup> VK | 3.590 EUR/m <sup>2</sup> VK | 40 EUR/m <sup>2</sup> VK | + 1              |
| Zentralität          | 111,6                       | 93                          | - 18,6                   | - 17             |
| Kaufkraftindex       | 115,9                       | 113,9                       | - 2                      | - 2              |

GMA 2021: S. 26

Die Bindungsquote bzw. synonym auch „Zentralität“ bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100 %) oder abströmt (Quote kleiner als 100 %).

Die rückläufige Zentralitätskennziffer ist vor allem auf die hohe Dynamik der Stadt im Wohnsektor zurückzuführen: Der hohen Kaufkraftzunahme im Betrachtungszeitraum in Höhe von + 15 % läuft der Umsatzzuwachs in Höhe von + 4 % deutlich hinterher. Des Weiteren kommen hier der Onlineeffekt sowie die Qualifizierung des Handelsangebotes im Dachauer Umland zum Tragen.

## Verkaufsflächenanteile nach Branchen



## Dachau handelt



Zur Unterstützung und Stärkung der lokalen Wirtschaft haben 2020 die vereinte Werbegemeinschaft LAD Dachau, der BDS Ortsverband „Die Münchner Straße“ sowie die Kreisstelle des Bayerischen Hotel- und Gaststättenverbands (DEHOGA) anlässlich der Corona-Pandemie, die landkreisweite Plattform „Dachau handelt e. V. !“ ins Leben gerufen.

Dachau handelt ist eine starke Regionalmarke und arbeitet als starker Dachverein mit verschiedenen Gewerbeverbänden und Interessensgemeinschaften im Landkreis Dachau zusammen, um Synergien zu nutzen und gemeinsam auch größere Projekte zu stemmen. Zu diesen Vorhaben zählen unter anderem ein Gutschein- und Bezahlsystem in Kombination mit einem eigenen Mitarbeiter-Benefit-System für den Landkreis Dachau und die Weiterentwicklung des Internet-Portals zum regionalen Online-Marktplatz. Mehr Informationen unter [www.dachau-handelt.de](http://www.dachau-handelt.de)



# Tourismuszahlen

Info

Gästeankünfte: 69.042

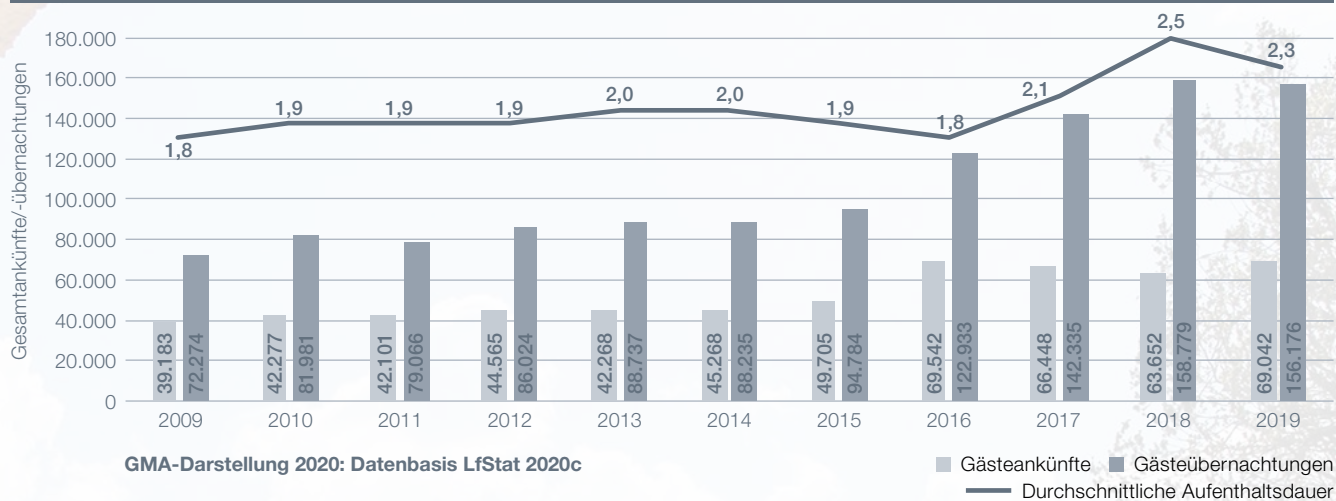
Gästeübernachtungen: 156.176

Durchschnittliche Aufenthaltsdauer: 2,3 Tage

Zahlen für 2019, Quelle: LfStat 2020c

Die Gästeankünfte sind im Jahr 2019 gegenüber 2009 um 43 % gestiegen, die Gästeübernachtungen haben sich mit 54 % verdoppelt.

Entwicklung der Gästeankünfte und -übernachtungen sowie der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer in der Kreisstadt Dachau zwischen 2009 und 2019





# Kultur und Freizeit

## Info

Die Geschichte der Stadt Dachau als beliebte Sommerresidenz der Wittelsbacher, Künstlerkolonie und Ort des Gedenkens verleiht ihr eine überregionale und internationale Bedeutung.







Impressionen aus der Altstadt

Seiner Kulturgeschichte entsprechend gibt es in Dachau zahlreiche Veranstaltungshäuser und Bühnen, Galerien und Museen sowie Künstlerateliers. Das kulturelle Angebot ist vielfältig: Hervorzuheben sind die Schlosskonzerte und Open Air Musik-Events, der Dachauer Musiksommer und moderne Theateraufführungen, das Dachauer Volksfest, die Lange Tafel (Straßenfestival) und der Christkindlmarkt. Zudem finden das ganze Jahr über verschiedene Gedenkveranstaltungen sowie alle zwei Jahre die Verleihung des Dachauer Preises für Zivilcourage statt.

Am höchsten Punkt der historischen Altstadt befinden sich das Schloss Dachau und der Hofgarten mit einem einmaligen Ausblick auf die Landeshauptstadt München und die Alpen.

Der Naturraum Dachaus ist geprägt durch das Dachauer Moos, die Amper sowie den Schlossberg und die sich nach Norden anschließende Hügellandschaft. Attraktive Radwege im Grünen entlang der Amper machen die Stadt für Fahrradausflüge attraktiv.



Radtour entlang der Amper



Schlosskonzert



Musiksommer, Jazz in allen Gassen

◀ Schloss Dachau und Hofgarten



# Serviceangebot der Wirtschaftsförderung

Ihr Ansprechpartner ist die  
**Abteilung 3.3 Wirtschaftsförderung**

Leitung: Herr Danzer  
Stellvertretung: Frau Schwaab

Rathaus II  
Augsburger Straße 1  
85221 Dachau

Telefon: 08131-75 158 und  
08131-75 159

Fax: 08131-75 441 66

E-Mail: [wirtschaft@dachau.de](mailto:wirtschaft@dachau.de)



*Gerne möchten wir Sie dazu einladen  
sich einen Überblick über unsere aktuelle  
Neuigkeiten, unser Beratungsangebot  
und unsere Veranstaltungen unter  
[www.dachau.de/wirtschaft](http://www.dachau.de/wirtschaft) zu verschaffen.*

## Impressum

Herausgeberin  
Große Kreisstadt Dachau  
Oberbürgermeister Florian Hartmann  
Konrad-Adenauer-Str. 2-6  
85221 Dachau

Verantwortlich für Inhalt  
Abt. 3.3 Wirtschaftsförderung

Redaktion  
Robert Danzer, Jesabel Künzel

Druck  
ReproKopie Dachau GmbH, Dachau

Layout  
CUBE Kommunikationsagentur GmbH, München

Die Wirtschaftsförderung Dachau bietet Investoren, Unternehmen und Existenzgründern kompetente Beratung und tatkräftige Unterstützung.

Wir sind Ihr zentraler Ansprechpartner in der Stadtverwaltung zu allen Fragen rund um den Wirtschaftsstandort Dachau. Unsere Aufgaben und Angebote im Überblick:

## Verbesserung der Rahmenbedingungen

- Sicherung gewerblicher Flächenpotenziale und unternehmerischer Interessen
- Sicherung der Nahversorgung
- Stärkung der Attraktivität des Einzelhandelsstandorts
- Infrastrukturentwicklung
- Standortmarketing

## Zentraler Ansprechpartner

- Klärung von bau-, planungs-, verkehrs- und umweltrechtlichen Fragen
- Vernetzung mit Akteuren aus Kammern, Verbänden, Wissenschaft, Forschung und Initiativen

## Ansiedlung und Erweiterung

- Unterstützung bei Genehmigungsprozessen
- Qualifizierte Standortberatung
- Vermittlung von Gewerbeflächen und Gewerbeobjekten
- Begleitung Ihres Investitionsvorhabens

## Innovationsförderung

- Kontakt zu regionalen Netzwerken
- Unterstützung von Wissenstransfer durch Netzwerkpflege und Kooperationen

## Fachkräftesicherung

- Kontakt zu regionalen Netzwerken
- Informationsveranstaltungen zu personalpolitischen Themen

## Unterstützung von Unternehmensgründungen

- Unterstützung bei Genehmigungsprozessen
- Erstberatung zu Finanzierung und Förderung
- Vermittlung von Flächen und Objekten
- Kontakt zu regionalen Netzwerken



# Quellenverzeichnis

**Agentur für Arbeit Freising (2021a):** Der regionale Arbeitsmarkt im September 2021: Leichte Herbstbelebung in allen Landkreisen spürbar. Pressemitteilung.

**Agentur für Arbeit Freising (2021b):** Bestand an Arbeitslosen; Arbeitslosenquoten – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen. Region: Landkreis und Stadt Dachau. Unveröffentlichte Statistik.

**AK VGRdL – Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“ (Hrsg.) (2020):** Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1992 und 1994 bis 2018. URL: <https://www.statistikportal.de/de/vgrdl/ergebnisse-kreisebene/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung-kreise> (Zugriff: 05.07.2021).

**BA – Bundesagentur für Arbeit (2020):** Pendleratlas (Datenstand Juni 2020). Unveröffentlichte Statistik.

**BA und LfStat – Bundesagentur für Arbeit und Bayerisches Landesamt für Statistik (2021a):** Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Gemeinde, Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen, Saldo. Datenbank: GENESIS-Online.

**BA und LfStat – Bundesagentur für Arbeit und Bayerisches Landesamt für Statistik (2021b):** Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Gemeinden, Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäftigte am Wohnort, Stichtag (letzte 6). Datenbank: GENESIS-Online.

**GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2021):** Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Große Kreisstadt Dachau.

**GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2020):** GMA-Erhebung 2020. In: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2021): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Große Kreisstadt Dachau; S. 24, 26.

**Hubert Haupt Immobilien Holding (2021):** NU PARK Dachau: Erfolgreicher Start der ersten Vertriebsphase. URL: <https://www.nupark.de/news-reader/nu-park-dachau-erfolgreicher-start-der-ersten-vertriebsphase.html> (Zugriff: 24.09.2021)

**Hubert Haupt Immobilien Holding (2020):** Broschüre: Nu Park Dachau.

**IHK – Industrie- und Handelskammer (2019):** IHK Standortumfrage 2019. Ergebnisse für den Landkreis Dachau.

**Isaria München Projektentwicklungs GmbH (2021):** Homepage. URL: <https://www.md-gelaende.de/> u. <https://isaria-muc.com/mdpapierfabrik> . (Zugriff: 04.10.2021).

**LfStat – Bayerisches Landesamt für Statistik (2021a):** Bevölkerung: Gemeinden, amtliche Einwohnerzahl aktuell (jährlich, vierteljährlich) URL: [https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung\\_language=de&query=12411-000#abreadcrumb](https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung_language=de&query=12411-000#abreadcrumb) (Zugriff: 09.07.2021).

**LfStat – Bayerisches Landesamt für Statistik (2021b):** Sozialver-

sicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in 09174 Dachau nach Wirtschaftsabschnitten und Zusammenfassungen für die Jahre 2010 – 2020 (Stichtag jeweils 30. Juni). Unveröffentlichte Statistik.

**LfStat – Bayerisches Landesamt für Statistik (2021c):** Ausgewählte Bereiche des verarbeitenden Gewerbes nach Beschäftigten und Umsatz. Unveröffentlichte Statistik.

**LfStat – Bayerisches Landesamt für Statistik (2020a):** A1210C 20200 Einwohnerzahlen der Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke, Basis: Zensus 2011 2020. URL: [https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html) (Zugriff: 12.07.2021).

**LfStat – Bayerisches Landesamt für Statistik (2020b):** Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden (Stand: 31.12.2030). In: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2021): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Große Kreisstadt Dachau; S. 19.

**LfStat – Bayerisches Landesamt für Statistik (2020c):** Monatserhebung im Tourismus für die große Kreisstadt Dachau ab 2009. In: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2021): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Große Kreisstadt Dachau; S. 23.

**LfStat – Bayerisches Landesamt für Statistik (2020d):** Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereich 2020. In: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) – Stadt Dachau 2021 2. Lenkungsgruppensitzung: S. 4.

**LfStat und PV – Bayerisches Landesamt für Statistik und Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (2019):** Stadt Dachau Landkreis Dachau. Gemeindedaten Ausführliche Datengrundlagen 2019. URL: [https://www.pv-muenchen.de/fileadmin/Medien\\_PV/Leistungen/Daten\\_und\\_Studien/Gemeindedaten/GDE\\_Datengrund\\_2019/GDE\\_\\_Dachau\\_\\_Datengrundlagen\\_2019.pdf](https://www.pv-muenchen.de/fileadmin/Medien_PV/Leistungen/Daten_und_Studien/Gemeindedaten/GDE_Datengrund_2019/GDE__Dachau__Datengrundlagen_2019.pdf) (Zugriff: 21.06.2021).

**OpenStreetMap (2021):** Topographische Karte Dachau. URL: <https://de-de.topographic-map.com/maps/6j3f/Dachau/> (Zugriff: 21.06.2021).

**PV – Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum (2020):** Kreisdaten: Landkreis Dachau. Datengrundlagen 2019. URL: <https://www.pv-muenchen.de/leistungen/daten/kreisdaten> (Zugriff: 05.10.2021).

**Stadt Dachau, Landkreis Dachau u. Gefak (2019):** Unternehmensbefragung Stadt und Landkreis Dachau 2019 – Auswertungsbericht.

**SAGS – Institut für Sozialplanung, Jugend- und Altenhilfe, Gesundheitsforschung und Statistik (2021):** Einwohnerentwicklung, Modell mit Wanderungen mit Augustenfeld & Rahmenplanung, Prognose 2019 ff., absolut. In: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (2021): Große Kreisstadt Dachau Demografiebericht Evaluierung 2015 – 2019: S. 35.

**Statista (2021):** Metropolregion München. URL: <https://de.statista.com/themen/6195/metropolregion-muenchen/> (Zugriff: 05.10.2021).

## Bildnachweise

Sofern nicht anders angegeben: Stadt Dachau. Außerdem: iStock/alvarez (Titel: oben links, Mitte rechts, S.n 14/15), iStock/standret (Titel oben Mitte), iStock/kynny (Titel Mitte links), iStock/FG Trade (Titel unten links), Ochs Schmidhuber Architekten GmbH (Titel unten rechts), iStock/hoozone (S. 4), iStock/Stefan Nikolic (S. 6), adobe.stock/Flo Reindl (S. 7), iStock/ Vanit Janthra (S. 8), iStock/Smederevac (S. 11), iStock/Grape Images (S. 13), iStock/ilkercelik (S. 17 unten), iStock/Manico (S. 20), iStock/Andrey Popov (S. 22), iStock/Firehorse (S. 24), iStock/swkunst (S. 26)

