FlüVerw. 642 und BayHStAM, OMGB 15/102-2/7 (Meetings in Refugee Dachau, Incident in the Camp, Oktober 1948). Zu einigen biografischen Splittern siehe auch: *Wolff, Klaus D. / Zeitler, Peter:* Die bayerische Flüchtlingsverwaltung 1945–1969. Strukturen – Arbeitsweise – Wirksamkeit. Unveröffentlichtes Manuskript. Bayreuth 1998, S. 66–71.

[39] StAM, BezA/LRA 221.220 (Monatsbericht des Landrates, September 1948).

[40] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 645 (Bericht über das Regierungsdurchgangslager, 28. 8. 1948 sowie Aktenvermerk des Reg.-Kom. von Obb., 28. 8. 1948).

[41] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 645 (Telegramm, 6. 9. 1948).

[42] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 645 (Interner Aktenvermerk, 29. 11. 1948).

[43] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 682. Siehe zu Herrmanns weiteren Aktivitäten: BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 700.

[44] Dachauer Nachrichten 103 (15. 11. 1948).

[45] StAM, BezA/LRA 221.221 (Monatsbericht des Landrates, Februar 1949); Dachauer Nachrichten 35 (23. 3. 1949); StAM, Bez/LRA 128.370 (Stadtpolizei Dachau an das Landratsamt, 5. 4. 1949). – Siehe auch: BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 788.

[46] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 940.

[47] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 972 (Vormerkung für den Herrn Staatssekretär, 28. 2. 1951). – Zu diesem Lager vgl. jetzt: 30. April 1945 – Ende und Anfang. Vom KZ-Außenlager Allach zur Siedlung München-Ludwigsfeld. München 2005.

[48] StAM, BezA/LRA 221.225 (Monatsbericht des Landrates, Januar 1951).

[49] StAM, BezA/LRA 221.229 (2. Vierteljahresbericht des Landrates, 1954).

[50] Stadtarchiv Dachau, NL Hanke 99: Facharbeit: *Beilner, Thomas:* Die Ansiedlung von Heimatvertriebenen im Landkreis Dachau. Facharbeit am Josef-Effner-Gymnasium. Abiturjahrgang 1989, S. 8.

[51] Dachauer Nachrichten 10 (24. 1. 1949); EAPl 022-1 (Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Stadtrates Dachau, 8. 10. 1957).

[52] StAM, BezA/LRA 221.220 (Monatsbericht des Landrates, November 1948). *Hammermann, Gabriele:* Das Internierungslager Dachau 1945–1948. In: Dachauer Hefte 19 (2003) 48–70.

[53] Dachauer Nachrichten 119 (22. 11. 1948). Siehe auch: *Richardi, Hans-Günter:* »Dieser Ort soll eine bleibende Zufluchtsstätte zur Gnade werden«. Die Gründungsgeschichte der Dachauer Gnadenkirche im Wohnlager Dachau-Ost. In: Amperland 41 (2005) 1–5.

[54] *Philipp, Eleonore:* Die »Blechbüchsenorgel« in der Dachauer Lagerkirche »Heilig Kreuz«. In: Amperland 39 (2003) 187–191, hier S. 190.

[55] Dachauer Nachrichten 118 (20. 12. 1948).

[56] Süddeutsches Sonntagsblatt Nr. 5 (1949), S. 11–12. Einen ähnlichen Artikel liest man auch in der Quick 18 (30. 4. 1950).

[57] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 645 (Schreiben des Lagerpfarrers P. Neubauer, 29. 9. 1948).

[58] StAM, BezA/LRA 221.221 (Monatsbericht des Landrates, Januar 1949).

[59] Dachauer Neueste Nachrichten 49 (28. 2. 1989).

[60] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 832 (Reg. von Obb. an das Innenministerium, 10. 1. 1950).

[61] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 1601 (Landrat an Reg. von Obb., 16. 5. 1951).

[62] Stadtarchiv Dachau EAPl 322-1 (Ortschronik, 30. 3. 1949).

[63] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 832 (Reg. von Obb. an das Innenministerium, 23. 11. 1949 bzw. 10. 1. 1950).

[64] Stadtarchiv Dachau, Sitzungsprotokolle des Stadtrates Dachau 1947–1951 (Sitzung vom 8. 4. 1949); Schriftverkehr in: BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 645. Bereits seit Herbst 1948 waren dahingehend Bestrebungen im Gange gewesen.

[65] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 832 (Reg. von Obb. an Flüchtlingsamt, 7. 6. 1951); StAM, BezA/LRA 221.229 (3. Vierteljahresbericht des Landrates 1954).

[66] Stadtarchiv Dachau, Sitzungsprotokolle des Stadtrates Dachau 1954–1956.

[67] Stadtarchiv Dachau EAPl 325-1 (Dachauer Anzeiger 91, 13. 6. 1957).

[68] *Comité Internationale de Dachau (Hrsg.):* Konzentrationslager Dachau 1933 bis 1945. Dachau 2005, S. 212.

[69] *Kreppel, Werner:* Chronik: 40 Jahre Stadtbau GmbH Dachau. Dachau 2002, S. 12.

[70] Dachauer Nachrichten 110 (8./9. 5. 1965); *Marcuse, Harold:* Das ehemalige Konzentrationslager Dachau. Der mühevolle Weg zur Gedenkstätte 1945–1968. In: Dachauer Hefte 6 (1994) 182–205.

[71] StAM, BezA/LRA 221.221 (Monatsbericht des Landrates, März 1949).

[72] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 645 (Notiz zur Grundsteinlegung in Dachau, 5. 6. 1950).

[73] 50 Jahre Soziale Baugenossenschaft Dachau-Ost eG. o. O., o. J.

[74] *Göttler, Norbert:* Die Akte Pater Leonhard Roth (Dachauer Dokumente 6). Dachau 2004, S. 61.

[75] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 832 (Mitgliederversammlung der Flüchtlinge des Flüchtlingslagers Dachau-Ost, 7. 10. 1950); Dachauer Nachrichten 278 (4./5. 11. 1950); StAM, BezA/LRA 221.224 (Monatsberichte des Landrates für die ersten Monate 1950); Stadtarchiv Dachau, EAPl 322-1 (Ortschronik 1950).

[76] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 832 (Niederschrift der Besprechung über den »Plan Dachau«, 27. 6. 1950).

[77] BayHStAM, MArb. LaFlüVerw. 1601 (Schreiben der Eigenheimsiedlung GmbH, 25. 9. 1951, genauso Schreiben vom 20. 11. 1951).

[78] StAM, BezA/LRA 221.221 (Monatsbericht des Landrates, Oktober 1949).

[79] StAM, BezA/LRA 222.215 (Monatsbericht des Landrates, Februar 1946).

[80] *Kornrumpf, Martin:* Bayern-Atlas. Landschaft – Anbau – Wirtschaft – Bevölkerungsbewegung. Leipzig-München 1949, S. 62. Siehe auch grundlegend: *Ders.:* In Bayern angekommen. Die Eingliederung der Vertriebenen. Zahlen – Daten – Namen. München-Wien 1979.

[81] Statistischer Informationsdienst Nr. 132 (10. 10. 1950).

[82] StAM, BezA/LRA 222.215 (Monatsbericht des Landrates, März 1946).

[83] StAM, BezA/LRA 222.215 (Monatsbericht des Landrates, Dezember 1946). Genauso: StAM, BezA/LRA 222.215 (Monatsbericht des Landrates, November 1948).

[84] Stadtarchiv Dachau, EAPl 322-1 (Ortschronik, 31. 12. 1949).

[85] StAM, BezA/LRA 222.220 (Monatsbericht des Landrates, Oktober 1948).

[86] StAM, BezA/LRA 222.225 (Monatsbericht des Landrates, Juni 1951).

[87] StAM, BezA/LRA 222.220 (Monatsbericht des Landrates, Dezember 1948); Stadtarchiv Dachau, NL Hanke 99: Facharbeit: *Beilner,* S. 21.

[88] StAM, BezA/LRA 222.225 (Monatsbericht des Landrates, Mai 1951).

[89] Beispielsweise *Schreyer, Klaus:* Bayern, ein Industriestaat. Die importierte Industrialisierung. Das wirtschaftliche Wachstum nach 1945 als Ordnungs- und Strukturproblem. München 1969.

[90] *Karasek-Langer, Alfred:* Neuansiedlung in Bayern nach 1945. In: Jahrbuch für Volkskunde der Heimatvertriebenen 2 (1956) 42–43.

[91] *Engelhardt, Michael von:* Lebensgeschichte und Gesellschaftsgeschichte. Biographieverläufe von Heimatvertriebenen des Zweiten Weltkriegs. München 2001, S. 111.

[92] Dachauer Nachrichten 62 (27. 5. 1949).

[93] Dachauer Nachrichten 70 (23. 3. 1953).

[94] *Pscheidt, Edgar:* Als Flüchtling in Bayern. Zwischen Integration, Auswanderung und Rückkehr. In: Zeitschrift für Bayerische Landesgeschichte 53 (1990) 130.

[95] *Erker, Paul:* Vom Heimatvertriebenen zum Neubürger. Sozialgeschichte der Flüchtlinge in einer agrarischen Region Mittelfrankens 1945–1955. Stuttgart 1988.

Anschrift der Verfasserin:
Dr. Angelika Fox M. A., Paosostraße 9, 81243 München

Dachau 2005 – Wirtschafts- und Lebensraum im Einflussbereich einer Großstadt

Von Prof. Dr. Günter Heinritz

Am 1. Februar 1973 wurde Dachau durch Rechtsverordnung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern der Status einer »Großen Kreisstadt« verliehen, ein Titel, der zunächst als Trostpflaster für jene 23 bis dahin kreisfreien bayerischen Städte geschaffen worden war, die im Rahmen der Gebietsreform einem Landkreis eingegliedert wurden und so ihre Kreisfreiheit verloren hatten. Dachau hatte bekanntlich nicht zu ihnen gehört, sondern war die erste Stadt, die Große Kreisstadt wurde, weil sie die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen vermocht hat, nämlich 30 000 Einwohner und eine ausreichende Leistungs- und Verwaltungskraft aufwies.

Eine »bange oder hoffnungsvolle Frage«

Aus Anlass der Erhebung zur Großen Kreisstadt hatte die nicht mehr bestehende Zeitschrift »Bayerland« ein Dachau gewidmetes Heft publiziert. In ihm warf der damalige Oberbürgermeister Dr. Lorenz Reitmeier am Ende eines Artikels, der ein Bild von Dachau zeichnete, auch einen Blick in die

Zukunft. Dabei stellte sich ihm *»die bange oder hoffnungsvolle Frage, ob das Dachau von gestern und heute in seiner liebenswerten Eigenart erhalten bleibt, oder durch neue Entwicklung beeinträchtigt wird?«*[1] Ausgangspunkt für seine weiteren Überlegungen war die Feststellung, dass das Wachstum des Großraumes München weitergehen und der Sog der nahen Großstadt kaum abnehmen werde. Reitmeier fährt fort: *»Wird dieser Sog soweit gehen, dass Dachau zum bloßen Anhängsel einer immer herzloser werdenden Großstadt mit Herz wird? Droht uns gar die tödliche Umarmung, welche uns die Selbständigkeit eines blühenden Gemeindewesens kostet? Droht uns damit etwa das bedauernswerte Schicksal eines Schrecken erregenden Groß-London oder Groß-Paris?«*[2]
Aus diesen Sätzen geht der Wunsch hervor, sich von dem als Bedrohung empfundenen München abzusetzen, und die Vorstellung von der Eigenständigkeit Dachaus, vor allem aber eine Sicht auf das Phänomen Stadt, die damals sicherlich noch allgemein geteilt worden ist.

Moderne Stadtforschung

Die moderne geographisch-sozialwissenschaftliche Stadtforschung legt ihren Focus längst nicht mehr auf die »Stadt« und ihre Selbst- und Eigenständigkeit, sondern vielmehr auf die Region. Tatsächlich schleppt der Begriff »Stadt« ja immer noch Assoziationen mit, die von der Realität seit langem nicht mehr gedeckt sind. Natürlich gibt es, administrativ gesehen, immer noch die »Stadt«, aber der Aktionsraum, das heißt der Wirtschafts- und Lebensraum der Menschen greift weit über die administrativen Grenzen ihrer Stadt hinaus. Wirtschafts- und Lebenswelt sind heute regional organisiert. Regionen sind also das Resultat der sozialen Handlungspraxis, sie sind sowohl wirtschaftlich als auch kulturell verankert. Die mit Mauer und Graben umgebene Stadt, deren Hauptberuf es war, Zentrum für ein ländliches Umland zu sein, ist ein Modell, das mit der Agrargesellschaft vergangen ist. Mochten die Städte auch in der Industriegesellschaft noch die räumlichen Bezugseinheiten für die meisten sozialen und wirtschaftlichen Prozesse sein, so sind dies heute großräumige »Funktionalregionen«, also Gebiete, die durch verschiedene interne Verflechtungen wie Pendler- und Kaufkraftströme miteinander verknüpft sind: Die Region ist die Stadt!

»Metropolregionen«

Aber wovon reden wir, wenn wir von der Region sprechen, die für die in Dachau lebenden Menschen relevant ist? Geografen und Raumplaner gebrauchen dafür Begriffe wie »Suburbia« oder »Verdichtungsraum«, »Umland« oder »äußerer Wirtschaftsraum«, »Planungsregion«, »Einzugsgebiet«, »Ergänzungsraum«, »verstädterte Zone«, »Wirtschaftsraum Südbayern« und viele andere. Der jüngste Begriff, der derzeit die Diskussion bestimmt, ist dem »Raumordnungsbericht 2005« der Bundesregierung zu entnehmen. Unter dem Eindruck von Globalisierung und europäischer Integration hat das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung so genannte »Metropolregionen« ausgewiesen. Diesen Metropolregionen wird eine herausragende Rolle als Motoren der wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Entwicklung zugeschrieben. Im globalen Wettbewerb konkurrieren nämlich nicht einzelne Städte, sondern eben »Metropolregionen«. Diese Großstadtregionen beginnen sich selbst als Subjekte im »Europa der Regionen« zu begreifen und die eigene Situation zu optimieren, weil jede Region als Gesamtheit in den Wettlauf der Regionen eingebunden ist. Weil viele Aufgaben eben nur in regionaler Kooperation erfüllt werden können, haben in der Bundesrepublik Deutschland bereits mehrere »Metropolregionen« ihre Organisations- und Kooperationsstrukturen überprüft, daraus Konsequenzen gezogen und Neuorganisationen eingeleitet. Auch die Region München muss sich angesichts der zunehmenden überörtlichen Kooperationsanforderungen fragen, ob die derzeitigen kommunalen und planerischen Kompetenz- und Entscheidungsstrukturen geeignet sind, erfolgreich auf die Herausforderungen zu reagieren, die im internationalen Wettbewerb auf die Regionen zukommen.

»Planungsverbände«

Die bisherigen Kooperationsprojekte im Münchner Raum sind bescheiden. Zu nennen wäre etwa der »Regionale Planungsverband« und der »Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum«, der »MVV«, die »Wirtschaftsregion Südbayern MAI«, der »Erholungsflächenverein«, der »Verein Dachauer Moos« und eine Reihe von Zweckverbänden. Aber regionale Kooperationsbedürfnisse gehen weit darüber hinaus. Sie betreffen übrigens nicht nur die Beziehungen zwischen »Kernstadt« und den Umlandgemeinden, sondern durchaus auch Kontakte zum Beispiel zwischen den Kreisstädten im Umland, die sinnvoll wären, um gemeinsame Interessen zu formulieren. Nur über verstärkte direkte Kontakte wächst Verständnis für die jeweilige Position des anderen, so dass eine für alle regionalen Akteure gemeinsame Interessenslage erarbeitet werden kann. Sie stellt die Basis für eine gemeinsam getragene regionale Entwicklung dar. Künftige Kooperationsprojekte wären zum Beispiel ein regionales Einzelhandelskonzept, aber genauso ein regionales Verkehrskonzept, insbesondere ein regionales Logistikkonzept, ein regionales Park & Ride-Konzept, ein Regionalmarketing, eine regionale Tourismusoffensive, ein Regionalparkkonzept mit regionalem Ausgleichsflächenkonzept und so fort.

Metropolregion München

Aber in München ist es bisher kaum zu regionalpolitischen Innovationen gekommen. Vielmehr scheint regionales Engagement den kommunalpolitischen Akteuren offensichtlich nicht notwendig zu sein. Warum auch? Was objektive Prosperität und die Situation auf dem Arbeitsmarkt angeht, so sagen sie, sind wir doch Spitze. Während Regionen wie der Rhein-Neckar-Raum oder die Region Hannover mit aller Kraft darum gerungen haben, als Metropolregion eingestuft und ausgewiesen zu werden, ist dieses Prädikat hier bei uns eher gelassen zur Kenntnis genommen worden und niemand stört sich daran, dass es bisher keine definitive Abgrenzung der Metropolregion München gibt. Das zeugt von einem überaus gesunden Selbstbewusstsein, das sich in der Tat auf einer sehr realen Basis gründet. Dazu einige Beispiele.
Die »SEGHORN-Inkasso GmbH«, eines der führenden konzernunabhängigen Inkassounternehmen, hat 2004 eine Studie zur Analyse von privaten Insolvenzen in den deutschen Landkreisen durchgeführt.[3] Sie berechnete für alle 439 deutschen Stadt- und Landkreise die Zahl der eröffneten Insolvenzverfahren natürlicher Personen pro 100 000 Einwohner und erstellte daraus ein Ranking. Der bundesweite Durchschnittswert beträgt 102 Insolvenzen zu 100 000 Einwohner, aber das ist eben ein Mittelwert, der nichts über die regionalen Unterschiede verrät. Diese Unterschiede sind doch sehr erheblich. In unserem Zusammenhang interessiert vor allem die Häufung besonders geringer Insolvenzquoten in Bayern, wo im Münchner Raum nur der Landkreis Dachau mit Rangplatz 313 von 440 nicht

ganz den Schwellenwert zur besten Kategorie erreicht hat. Hebt sich beim Indikator Insolvenzquote die Region München vom übrigen Bayern noch nicht so eindrucksvoll ab, so tritt die wirtschaftliche Prosperität der Region in der vom »Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.« im Jahr 2002 vorgelegten Karte der Kaufkraft und Investitionsattraktivität umso deutlicher hervor. Die Karte bildet eine Gesamtbewertung der Attraktivität speziell für die Immobilienwirtschaft über eine Zusammenfassung von Kaufkraftvariablen ab.

Weitaus mehr Indikatoren schließlich sind im 2004 veröffentlichten Zukunftsatlas der »Prognos AG« verarbeitet.[4] Zur Analyse der Zukunftsfähigkeit wurde ein Gesamtindex aus 29 gleich gewichteten Indikatoren errechnet, von denen 18 die derzeitige Standortqualität beschreiben, der so genannte »Stärkeindex«, und die restlichen 11 zum Dynamik-Index zusammengefasst werden und über die Entwicklung der letzten fünf Jahre informieren. Hier sind also keine prognostizierten Daten verarbeitet, sondern empirisch gemessene makro- und sozioökonomische Variable. Für sie wurden Rankings erstellt, die für jede Themenkategorie Aufschluss über die Position bzw. Entwicklung dieses Kreises geben. Sehen wir die Werte der zur Region München gehörenden Landkreise etwas näher an, so erkennen wir, dass es auch hier durchaus räumliche Differenzierungen gibt. Die Werte des Landkreises Dachau liegen immerhin auf Platz 27 von 439 Untersuchungseinheiten, sie bleiben aber deutlich hinter denen der Kernstadt und des sie umgebenden Landkreises München zurück. Dabei fällt auf, dass dies vor allem den zum Stärkeindex zusammengefassten Messwerten derzeitiger Standortqualitäten anzulasten ist, während die zum »Dynamikindex« zusammengefassten Werte der Entwicklungen der letzten Jahre durchaus im Einklang mit den Werten der anderen Landkreise sind.

Noch positiver werden die Zukunftschancen Dachaus bzw. seines Kreises in der ebenfalls 2004 veröffentlichten Studie des »Berlin-Instituts für Weltbevölkerung und globale Entwicklung« gesehen. Unter dem Titel »Deutschland 2020 – Die demographische Zukunft der Nation«[6] wird hier die Zukunftsfähigkeit der deutschen Regionen eingeschätzt, indem deren Lebensqualität und Standortattraktivität anhand von 22 Indikatoren verglichen werden, die sechs verschiedene Dimensionen messen. Die Werte jedes Indikators wurden nach einem einheitlichen Schlüssel in Schulnoten von 1 bis 5 umgerechnet und daraus eine Gesamtnote für jeden Landkreis ermittelt, die auf die Attraktivität und die Entwicklungschancen des betreffenden Kreises schließen lässt. Auch diese Studie zeigt die großen regionalen Unterschiede in der Bundesrepublik und die positiv herausragende Stellung des Münchner Raumes deutlich auf, wobei Dachau mit einer Gesamtnote von 2,95 auf Rang 13 von 440 z. B. deutlich vor der mit Note 3,55 auf Platz 69 liegenden Landeshauptstadt München rangiert!

Es geht hier nicht um die weitere Erörterung methodischer Details solcher Rankings, sondern um das Fazit letztgenannter Studie: Die demografische Entwicklung wird durch Migrationen und diese wiederum von der Ökonomie bestimmt werden, das heißt, die Menschen wandern vor allem dorthin, wo sie Arbeit finden. Wo es heute Arbeitsplätze gibt, werden morgen Zuwanderer sein und dort dazu beitragen, die sich aus dem demografischen Wandel ergebenden Probleme etwas abzufedern. Solche Probleme, mit denen strukturschwache Räume nicht nur in den neuen Bundesländern, sondern auch in vielen Gebieten der alten Bundesrepublik heute schon zu kämpfen haben, tangieren die Region München zwar heute und wohl auch im kommenden Jahrzehnt noch nicht. Man sollte sich aber auf Prognosen, die über das Jahr 2020 weiteres Wachstum annehmen, nicht verlassen.

Ranking der deutschen Stadt- und Landkreise in der Zukunftsstudie

Rang	Stadt- und Landkreis	Gesamtnote
1	Eichstätt	2.64
2	**Erding**	**2.68**
3	**Ebersberg**	**2.73**
4	**Freising**	**2.73**
5	**München**	**2.82**
...		
9	**Landsberg am Lech**	**2.91**
...		
13	**Dachau**	**2.95**
14	Ingolstadt (Stadt)	3
15	**Fürstenfeldbruck**	**3**
16	**Starnberg**	**3.05**
...		
69	**München (Stadt)**	**3.55**
...		
438	Gelsenkirchen (Stadt)	4.86
439	Bremerhaven (Stadt)	4.95
440	Altenburger Land	4.95

Quelle: Berlin-Institut für Weltbevölkerung und globale Entwicklung, 2004
www.berlin-institut.org/studie2020

Die Region München als der Wirtschafts- und Lebensraum der Dachauer ist also, so lässt sich zusammenfassen, in der Bundesrepublik Deutschland eine bemerkenswert positive Ausnahmeerscheinung. Aber wir sollten uns nicht darauf verlassen, dass diese günstige Situation in alle Zukunft so bestehen bleiben wird, sondern uns viel mehr als bisher für diese regionale Ebene interessieren und engagieren.

»Dachau bei München«

Wenden wir uns nun der Stadt Dachau selbst zu, die geradezu hautnah zu München liegt. Nur vier Kilometer sind es von Stadtgrenze zu Stadtgrenze und 18,9 Kilometer beträgt laut Routenplaner die Entfernung vom Rathaus Dachau zum Marienplatz. Das sind in Minuten gerechnet 25 S-Bahn-Minuten oder, wiederum laut Routenplaner, 28 Minuten Fahrzeit mit dem Pkw. Auch wenn die Starnberger Autofahrer, weil sie einen großen Teil ihres Weges auf der Autobahn fahren können, laut Routenplaner nur 23 Minuten zum Marienplatz haben, kann man wohl sagen, dass keine andere Kreisstadt der Region so nahe an München liegt wie Dachau. Ob dies aber etwas zu bedeuten hat oder nicht, das wird die Frage sein, die wir im Folgenden immer wieder beachten wollen.

Bevölkerungsentwicklung

Beginnen wir unsere Betrachtung Dachaus mit seiner Bevölkerung. Dass sie zu schnell wachsen könnte, jedenfalls schneller, als dass es gelingen könnte, die künftigen Neubürger zu integrieren und sie zu echten Dachauern zu machen, das war die Sorge hinter der zitierten Frage Reitmeiers von 1973. Liest man dagegen den im Jahr 1987 formulierten Erläuterungsbericht des heute noch gültigen Flächennutzungsplans

der Stadt, so stellt man fest, dass Reitmeiers Sorge offensichtlich nicht Realität geworden ist. Im Gegenteil, die Bevölkerungszahl Dachaus stagnierte nicht nur von der Mitte der 70er bis Mitte der 80er Jahre, sondern ging von 1973 bis 1985 bei relativ hohem Wanderungsvolumen von jährlich ca. je 2000 Zu- und Fortzügen um mehr als 1600 Personen auf 32 700 zurück. Erst in der 2. Hälfte der 80er Jahre kam es zu einem deutlichen Wachstum der Einwohnerzahl um fast 10%. Das Wachstum flachte danach zwar wieder spürbar ab, blieb aber immer noch positiv, so dass zu Beginn des Jahres 2005 42 711 Dachauer mit erstem und zweitem Wohnsitz registriert waren. Betrachtet man dazu im Vergleich das Wachstum der Kernstadt München und der anderen Kreisstädte bzw. der Region insgesamt, so erkennt man ein als Suburbanisierung bezeichnetes Muster der Bevölkerungs- und damit natürlich auch der Siedlungsentwicklung, das aus landesplanerischer Sicht alles andere als wünschenswert ist: Während die Kernstadt und die ihr nahe gelegenen Kreisstädte nicht oder nur in relativ bescheidenem Maße wachsen, nehmen die Bevölkerungszahlen und damit auch Siedlungsflächen und Verkehrsaufkommen nach außen und vor allem in den nicht zentralen Orten stark zu.

Das Bevölkerungswachstum, das Dachau seit 1973 erfahren hat, ist also alles andere als dramatisch, und es verdankt sich erwartungsgemäß ausschließlich Wanderungsgewinnen, die in den letzten fünf Jahren bei jährlich knapp 3000 Zuzügen und rund 2500 Fortzügen zwischen 250 und 500 Personen schwanken. Ein Vergleich der Werte mit denen benachbarter Kreisstädte zeigt, dass sie sich, was die Größenordnung betrifft, durchaus im gleichen Rahmen bewegen. Sie verlaufen aber keinesfalls parallel, das heißt örtliche Faktoren spielen, wie zum Beispiel die Baulandsausweisungspolitik, eine nicht unerhebliche Rolle.

Natürlich steht das Bevölkerungswachstum der Stadt in engem Zusammenhang mit ihrer baulichen Entwicklung. Da die Bautätigkeit in den letzten zehn Jahren die einzelnen Stadtteile unterschiedlich stark berührte, hat sich das Bevölkerungsgewicht zwischen den Stadtteilen Dachaus durchaus etwas verschoben.

Zum Thema Bevölkerung will ich mich auf zwei Tatsachen beschränken, die sich beide auf den Altersaufbau der Dachauer Bevölkerung beziehen. Da ist einmal die Bevölkerungspyramide, deren klare Urnenform die demographische Alterung unseres Landes deutlich widerspiegelt. Auch was die höhere Lebenserwartung der Frauen oder die Geburtenausfälle zu Ende des Zweiten Weltkrieges angeht, zeigt sie ein für die Bundesrepublik durchaus typisches Muster. Nur in den unteren, jüngeren Jahrgängen ist Dachau im Vergleich zu Bayern und der Bundesrepublik etwas schwächer besetzt. Dennoch muss Dachau aufgrund der absoluten Einwohnerzahlen, die aufgrund von Migration ja deutlich angestiegen sind, eine vierte Grundschule bauen.

Um einen ersten Eindruck von der Größenordnung dieser Migration zu erhalten, hatten wir 1994 einmal die Geburtsorte ausgezählt und festgestellt, dass nur rund ⅓ der in Dachau Lebenden auch hier geboren sind. Dabei ist der Anteil Einheimischer in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich. Er schwankt zwischen 28% in Dachau-Ost und 48% in Pellheim. Hohe Anteile gebürtiger Dachauer liegen in den Außenbereichen im Norden, Westen und Süden, das innere und das östliche Stadtgebiet sind dagegen von einem hohen Anteil zugezogener Bevölkerung geprägt, ein Muster, das sich zum Beispiel bis hin in die Repräsentanz im Stadtrat durchaus auswirkt.

Anteil der in Dachau Geborenen nach Altersgruppen in %

Altersgruppe	Anteil der in Dachau Geborenen in %
bis unter 6	**80,3**
6 bis unter 12	**68,3**
12 bis unter 18	**66,6**
18 bis unter 21	**61,2**
21 bis unter 30	**34,9**
30 bis unter 40	**33,5**
40 bis unter 50	**26,8**
50 bis unter 60	**19,2**
60 bis unter 65	**18,1**
65 bis unter 75	**16,7**
75 und älter	**14,7**
gesamt	**33,4**

Migration

Ein anderer interessanter Aspekt ist der Anteil der in Dachau Geborenen im Vergleich der einzelnen Altersgruppen. Die Tabelle zeigt sehr schön den mit zunehmendem Alter geringer werdenden Anteil der in Dachau Geborenen. Bereits in der Altersgruppe der 40-jährigen hat nur noch jeder Vierte das Licht der Welt in Dachau erblickt. Darin zeigt sich Stärke und Relevanz der Migration. Es fehlt eine statistische Auswertung der An- und Abmeldungen im Einwohnermeldeamt. Um zumindest eine Vorstellung davon zu bekommen, wie es um die Wanderungen von Dachau nach München und umgekehrt bestellt ist, kann man vom Statistischen Amt der Landeshauptstadt erfahren, dass der Bevölkerungsaustausch Münchens mit Dachau ein jährliches Volumen von rund 1000 Migranten umfasst. Der Wanderungssaldo, also die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen, war im Jahr 2000 mit minus 22 letztmalig negativ für Dachau, seit 2001 aber positiv mit Werten zwischen 150 und 200 Migranten. Es wird im Vergleich deutlich, dass bei der Bevölkerungsmigration München für Dachau sowohl als Herkunftsgebiet als auch als Wanderungsziel eine wichtige, aber keineswegs die dominierende Rolle spielt.

Nun weist die amtliche Statistik aber nur die blanken Zahlen der jährlichen Zu- und Abwanderungen nach. Deshalb hat das Stadtentwicklungsreferat in München 2001 das »IMU-Institut« mit einer Untersuchung der Zielorte und Motive der von München abwandernden Haushalte beauftragt. Diese Studie ist schon deshalb von Interesse, weil sie einigen weit verbreiteten Klischeevorstellungen den Boden entzieht, zum Beispiel der Behauptung, es seien vor allem besser Verdienende bzw. Haushalte mit Kindern, die von München ins Umland ziehen würden. Auch die Thesen, der Fortzug ins Umland sei zum einen meistens mit Eigentumsbildung verbunden, führe zum anderen zum Wohnen im Eigenheim bzw. im Doppel- oder Reihenhaus oder sei zum dritten mit einer Senkung der Wohnkosten verbunden, kann die Studie über-

zeugend widerlegen. Dagegen sind die festgestellten Veränderungen in der Lebensweise nach dem Umzug im Großen und Ganzen wenig spektakulär, einfach deshalb, weil München eben für die Migranten überwiegend der wichtigste Bezugsort bleibt, etwa für Einkäufe oder kulturelle Unternehmungen.

Vor allem aber behält die Mehrzahl der von München Weggezogenen, konkret 56%, ihren Arbeitsplatz weiterhin in der Kernstadt. Deshalb überrascht es auch nicht, dass zu den Folgen des Umzuges vor allem die Erhöhung des Motorisierungsgrades gehört. Die Pkw-Nutzung stieg bei den Probanden von 37 auf 43% und dieser Erhöhung entspricht, zumindest bei den Erwerbstätigen, ein markanter Nachfragerückgang beim ÖPNV. Nutzten vor dem Umzug in München 45% der Befragten dort den ÖPNV für den Weg zur Arbeit, so sinkt dieser Anteil auf 34% nach dem Umzug. Die eben genannten Zahlen beziehen sich freilich auf den gesamten Untersuchungsraum der Studie, so dass die Frage berechtigt ist, ob sie auch für Dachau gelten. Wir haben deshalb aus dem Datensatz der Studie die Daten der Dachauer Probanden herausgezogen und die entsprechenden Werte neu berechnet und durchaus vergleichbare Werte erhalten.

Aus- und Einpendler

Die Münchner, die nach Dachau gezogen sind und ihren Arbeitsplatz in München beibehalten haben, werden also zu Pendlern. Über Pendler muss sprechen, wer über die Relevanz der räumlichen Nähe zu München für die Entwicklung Dachaus sprechen will. Die letzte Volkszählung hatte 1987 für Dachau insgesamt 10 462 Auspendler ermittelt, von denen 8815 zum Arbeitsplatz gefahren sind, das heißt damals waren 52% der Dachauer Erwerbstätigen Auspendler. Wenn man wissen will, wie sich die Pendlerzahlen seither verändert haben, müssen wir auf Daten der »Agentur für Arbeit« zurückgreifen, die allerdings nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte enthalten, also beispielsweise nicht Beamte, Selbständige und Freiberufler. Hier liegen die letzten Zahlen für das Jahr 2003 vor und sie beziffern die Auspendlerzahl für die Große Kreisstadt Dachau immerhin auf 10 895! Das sind 71% der in Dachau lebenden sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten! Nur 4464 sozialversicherungspflichtig in Dachau Beschäftigte wohnen auch in Dachau, die zusammen mit 8466 Einpendlern die Dachauer Arbeitsplätze einnehmen. Kann man die Berechtigung des eingangs zitierten Satzes: »Die Region ist die Stadt« eindrucksvoller belegen?

Gerade mit den Pendlerzahlen lässt sich aber auch der Lageeffekt Dachaus eindrucksvoll belegen, denn Dachau liegt unter allen Gemeinden, aus denen Auspendler Arbeitsplätze in München aufsuchen, seit langem konstant an zweiter Stelle. Von den 10 895 Dachauer Auspendlern, pendeln fast ⅔ (63,2%) nach München und von allen Kreisstädten weist Dachau mit 1278 Beschäftigten die größten Einpendlerzahlen aus München auf. Rechnet man nicht mit absoluten, sondern relativen Zahlen, so ergibt sich erwartungsgemäß ein etwas anderes Bild, denn im Verhältnis zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten insgesamt erreichen die Auspendler nach München in den direkt an München angrenzenden kleineren Gemeinden erwartungsgemäß höhere Prozentwerte.

Zentrenstruktur

Vieles, was 1973 prognostiziert wurde, ist so gekommen, wie der damalige Oberbürgermeister vorhergesagt hat. Interessant scheinen mir aber zwei seiner Erwartungen zu sein, die sich

Pendler nach München in Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Rang nach dem relativen Wert)

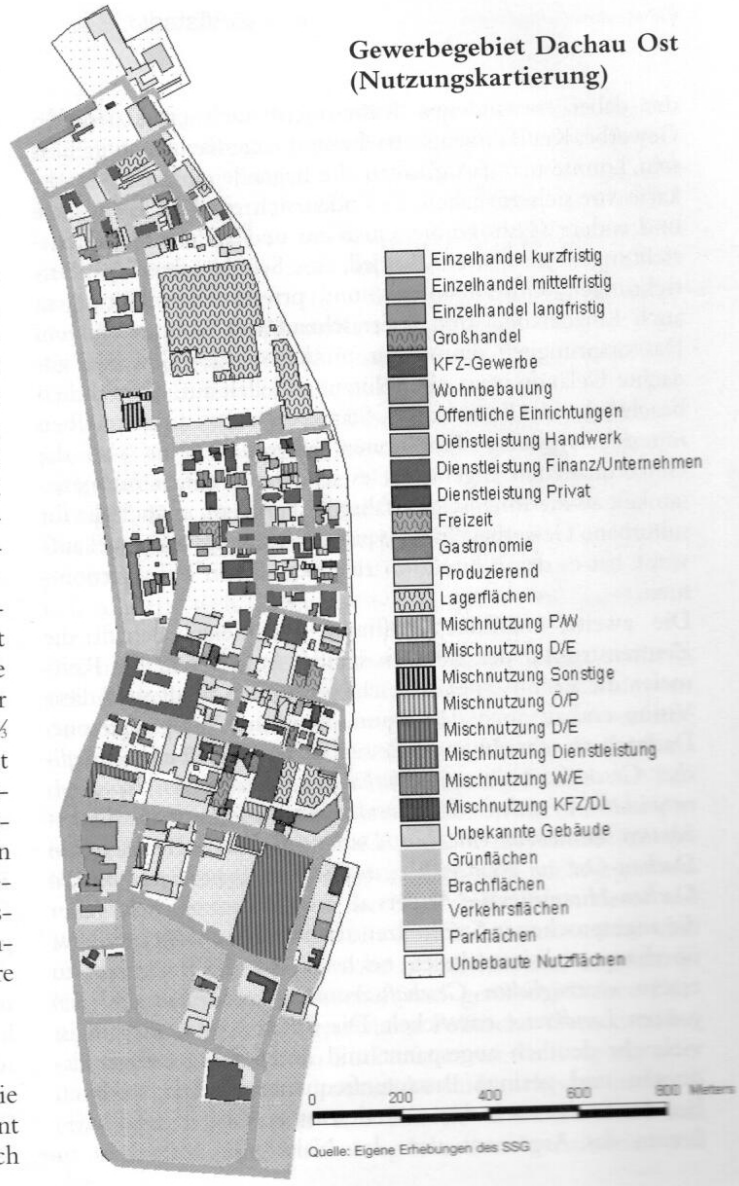
	Dachau	Fürstenfeldbruck	Neuried
Rangfolge 2003	**39**	88	1
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (gemessen am Wohnort)	**15.615**	12.136	2.356
Auspendler 2003 insg.*	**10.895**	8.121	2.176
Auspendler nach München 2003	**6.882**	4.121	1.567
Anteil der Pendler nach München an den sozial-vers. Beschäftigten	**44,1%**	34,0%	66,5%
Anteil der Pendler nach München an den Auspendlern insg.	**63,2%**	50,7%	72%

Aus den anderen Vergleichsstädten pendeln weniger als ein Drittel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach München und wurden daher in dieser Auswertung nicht mit berücksichtigt.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Auswertung durch das Statistische Amt der LHM und *INKA Daten des StMWIVT

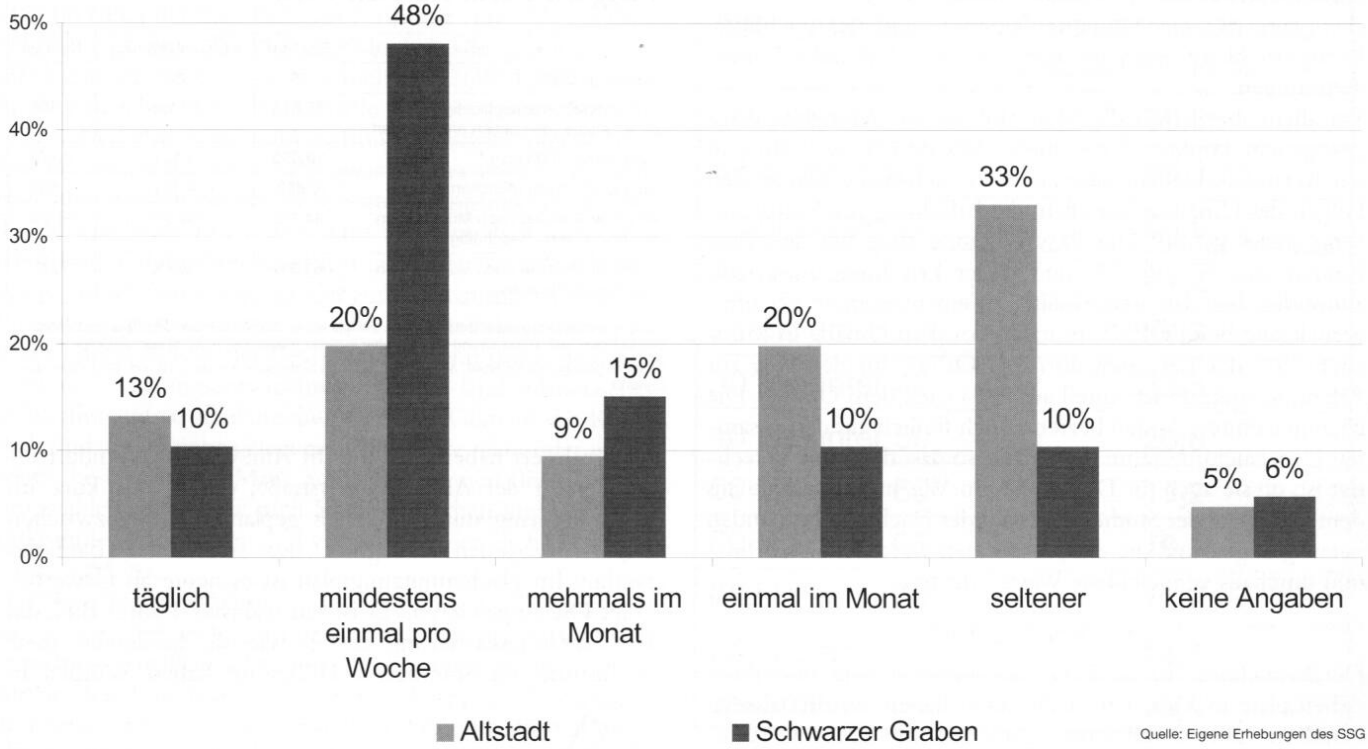
nicht realisiert haben. Das betrifft zum einen das »Industriegelände« an der Alten Römerstraße, das er nur kurz im Zusammenhang mit der damals geplanten und inzwischen längst vollzogenen Verlegung des städtischen Bauhofes erwähnt. Im Flächennutzungsplan ist es heute als Gewerbegebiet Ost ausgewiesen. Es ist ein wahrhaft buntes Bild, das eine Nutzungskartierung bietet, wie sie Studenten meines Instituts im Sommer 2004 besorgt haben. Würden in

Gewerbegebiet Dachau Ost (Nutzungskartierung)



Quelle: Eigene Erhebungen des SSG

Wie oft kaufen Sie in der Regel im Gewerbegebiet Schwarzer Graben/in der Altstadt ein? (Befragte zwischen 36 und 65 Jahren, n = 106)



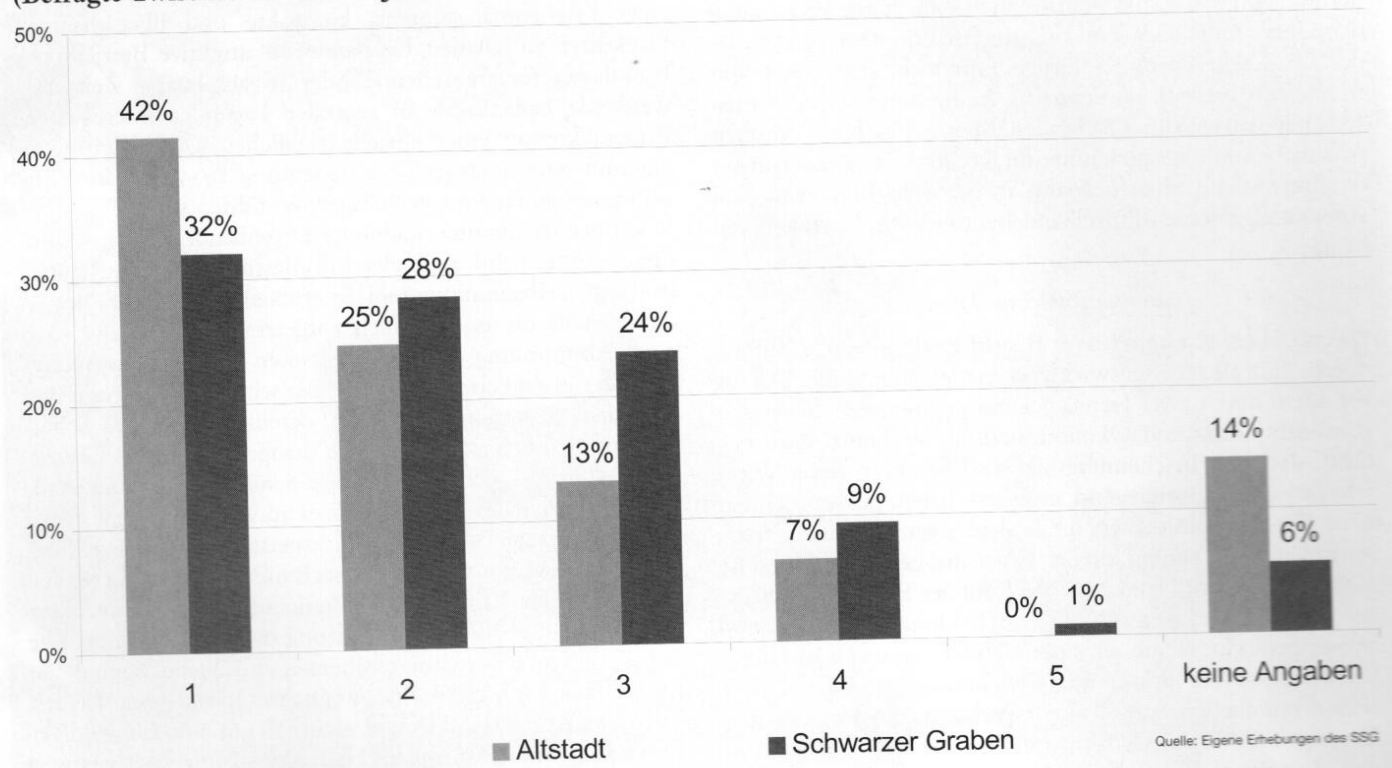
Quelle: Eigene Erhebungen des SSG

der dabei entstandenen Karte nicht auch produzierendes Gewerbe, Kraftfahrzeugbetriebe und Lagerflächen aufgeführt sein, könnte man fast glauben, die Legende einer Innenstadtkarte vor sich zu haben. Es finden sich ein Hotel, ein Café und andere Gastronomie, ein Kino und andere Freizeiteinrichtungen, ja sogar ein Bordell, eine Schule, öffentliche Einrichtungen, Unternehmens- und private Dienstleistungen, auch Einzelhandel und überraschend viel Wohnnutzungen. Das ursprünglich einmal für produzierendes Gewerbe gedachte Gelände weist eine Nutzungsvielfalt auf, die wahrlich beachtlich ist. Es ist zum Standort vieler ausgesprochen innenstadttypischer Funktionen geworden. Nur was die Gestaltqualitäten angeht, hat es sehr viel weniger Aufmerksamkeit als die Innenstadt erfahren. Aber wenn es auch die für suburbane Gewerbegebiete typischen Gestaltungsmängel aufweist, hat es deren Funktion zu einem guten Teil übernommen.

Die zweite unerfüllte Hoffnung Reitmeiers betrifft die Zentrenstruktur der Stadt. In seinem Aufsatz entfaltet Reitmeier die Vision einer menschengerechten Stadt und diese Vision enthält auch den Traum von einer Fußgängerzone. Dadurch, so schreibt er, *»ließe sich in der Altstadt ein vorzügliches Geschäftszentrum für Dachau und den ganzen Landkreis entwickeln. In unserer Stadt werden darüber hinaus neue Unterzentren entstehen, eines in Dachau-Süd am Heideweg, in Dachau-Ost am Reuterplatz, in Dachau-Augustenfeld und in Dachau-Himmelreich«.*[5] Anders als erhofft konnten sich weder die angesprochenen Stadtteilzentren so recht entwickeln bzw. überhaupt realisieren lassen, noch hat sich die Innenstadt zu einem *»vorzüglichen Geschäftszentrum für Dachau und den ganzen Landkreis«* entwickelt. Die Situation der Altstadt ist vielmehr deutlich angespannt und durch hohe Leerstandsquoten und geringe Passantenfrequenzen gekennzeichnet. Bei der Suche nach den Gründen ist es nahe liegend, wiederum das Argument von der Nähe von München zu bemühen, wie das zum Beispiel Theodor Wietek im schon zitierten Heft der Zeitschrift »Bayerland« tat, der sie als *»für die wirtschaftliche Struktur Dachaus standortrelevanten Einflussfaktor«* wertet und ausdrücklich betont, *»dass die einzigartige Verkehrsnähe zur Großstadt für den Dachauer Handel ein besonderes Problem darstellt«.*[6]

Nun liegen zum tatsächlichen Kaufkraftabfluss von Dachau nach München auf methodisch sauberem Weg gewonnene Messwerte leider nicht vor. In der Pendlerstudie der »Süddeutschen Zeitung (SZ)« vom Sommer 2005 wird Dachau jedenfalls nicht zu den Orten gerechnet, aus denen überdurchschnittlich viele Einkaufspendler nach München kommen würden. Das gilt übrigens auch für die Freizeitpendler, also für Menschen, die zur Freizeitgestaltung nach München fahren. Immerhin geben 11 % der in Dachau befragten Probanden der SZ-Studie an, Verbrauchsgüter mindestens einmal im Jahr in München einzukaufen und 43 % tun dies für Gebrauchsgüter. Aber das sind analytisch nicht sehr aussagekräftige Zahlen. Es wäre nützlich, hier einmal empirisch saubere Daten erarbeiten zu lassen, denn zweifellos gibt es einen solchen Kaufkraftabfluss. Ob er freilich alleine für die Probleme des innerstädtischen Einzelhandels in Dachau verantwortlich gemacht werden kann, ist mehr als zweifelhaft, wenn man sich die Daten ansieht, die der »Regionale Planungsverband« im Rahmen der Vorbereitung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes 2005 hat erarbeiten lassen. Für Dachau wurde dabei eine Verkaufsfläche von rund 84 000 m² gemessen, von denen nicht einmal ⅓, sondern nur 29 % auf die Innenstadt, das heißt auf Altstadt und untere Stadt zusammen entfallen. Der Anteil, den die Innenstadt an der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Güter hat, liegt zwar etwas höher, nämlich bei 39 %, aber damit immer noch 9 % Punkte unter dem Wert, der für die Innenstadt zum Beispiel von Erding gemessen wurde, wo sich nur 47 % und nicht wie in Dachau 56 %, also mehr als die Hälfte der Verkaufsflächen für

Als Sie das letzte Mal im Gewerbegebiet Schwarzer Graben waren, in wie vielen Geschäften waren Sie? (Befragte zwischen 36 und 65 Jahren, n = 106)



innenstadtrelevante Sortimente in nicht integrierten Lagen befinden.

Gewerbegebiet »Schwarzer Graben«

Um das Verhältnis Gewerbegebiet »Schwarzer Graben« zur Altstadt in Dachau etwas näher zu bestimmen, haben Studenten im Rahmen eines von mir geleiteten Geländepraktikums im Juli 2005 eine Telefonbefragung Dachauer Haushalte durchgeführt und dabei Daten zu Besuchsfrequenz, Kopplungsverhalten und Verkehrsmittelwahl ermittelt. Aus dem Telefonbuch gezogen haben wir eine Zufallsstichprobe von 354 Haushalten, für die 152 auswertbare Fragebogen vorliegen. Da der Rücklauf in den einzelnen Altersklassen erhebliche Unterschiede aufweist, verbietet es sich, die Antworten ungewichtet einfach zu summieren. Vielmehr haben wir die Fragebogen für die einzelnen Altersklassen getrennt ausgewertet, so dass im Folgenden nur die für die Altersgruppe von 36 bis 65 Jahren repräsentativen Ergebnisse präsentiert werden. Diese sind zwar nicht überraschend, aber für die Altstadt leider auch nicht erfreulich.

So antworten auf die Frage »Wann haben Sie das letzte Mal im Gewerbegebiet Schwarzer Graben bzw. in der Altstadt eingekauft?« fast ¾ der Befragten, dass sie heute oder in der letzten Woche im Schwarzen Graben eingekauft haben, während das für die Altstadt nur knapp die Hälfte der Probanden von sich sagen kann. Aber bei fast jedem Vierten liegt der letzte Einkauf in der Altstadt länger als einen Monat zurück, im Schwarzen Graben trifft das nur für jeden Zwanzigsten zu. Dass solche Unterschiede nicht zufällig zustande gekommen sind, zeigen die Antworten auf die Frage, wie oft die Probanden in der Regel an beiden Standorten einkaufen. Nun besteht ein guter Teil der Attraktivität eines Zentrums in seinem Kopplungspotenzial, das heißt in der Möglichkeit, auf einem Weg verschiedene Besorgungen erledigen zu können. Deshalb spielt der »Branchenmix« in einem zentralen Ort für die Kunden eine wichtige Rolle. Lange Zeit waren diesbezüglich die Innenstädte gegenüber der grünen Wiese im Vorteil. Großflächige Anbieter in nicht integrierter Lage, also ohne Kopplungspartner wie Verbrauchermärkte oder Selbstbedienungswarenhäuser mussten versuchen, diesen Nachteil der nicht integrierten Lage durch ein möglichst breites Sortiment, also durch ihr internes Kopplungspotential, auszugleichen. Wenn man die Antworten auf die Frage nach der Zahl der beim letzten Einkauf besuchten Geschäfte vergleicht, wird deutlich, dass offensichtlich der Standort »Schwarzer Graben« mittlerweile so gut besetzt ist, dass sein Kopplungspotenzial das der Altstadt übertrifft. Also: Nicht in der Altstadt, sondern im »Schwarzen Graben« koppeln die Befragten häufiger! Der »Schwarze Graben« ist also de facto für die Dachauer das wichtigere Zentrum, das freilich, da peripher gelegen, kaum mit dem ÖPNV, zu Fuß oder mit dem Fahrrad, sondern weit überwiegend mit dem Pkw angefahren wird.

Der in der Altstadt beobachtbare Funktionsverlust verdankt sich also keineswegs allein dem Sog der nahen Großstadt, sondern steht zweifellos zu einem guten Teil in Zusammenhang mit dem Aufstieg des randstädtischen Zentrums. Dabei handelt es sich freilich um eine Problematik, die Dachau mit vielen, um nicht zu sagen fast allen Städten in der Bundesrepublik teilt. Allenthalben ist von der »Krise der Innenstadt« die Rede. Sie wird deshalb besonders wahr- und wichtig genommen, weil dieser Bereich der Stadt wie kein anderer mit Bedeutungen und Emotionen besetzt ist. Innenstädte sind offensichtlich nach wie vor die räumlichen und assoziativen Kristallisationskerne politischer und gesellschaftlicher Darstellung und Auseinandersetzung. Politische Demonstrationen finden eben nicht in Einkaufszentren, Technoparks oder Gewerbegebieten statt! Innenstädte sind auch weit mehr als eine Agglomeration von Einzelhandels- und Bürostandorten, weit mehr als eine Ansammlung lukrativer Investitionen und

weit mehr als eine bloße Addition verschiedener Publikumsattraktionen: letztlich sind sie für die jeweilige Stadt identitätsbildend. Es würde deshalb auch eine starke Verkürzung darstellen, Innenstadt nur mit innerstädtischem Einzelhandel zu assoziieren und künftige Entwicklungsoptionen der Innenstädte zu stark und einseitig an die innerstädtische Einzelhandelsentwicklung zu binden. Meines Erachtens erhöhen sich die Handlungsspielräume für künftige Positionierungen der Innenstädte in dem Maße, in dem die Innenstadt sich von der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung emanzipieren kann.

Strukturwandel im Handel

Die üblicherweise unter dem Begriff Strukturwandel subsumierte Einzelhandelsentwicklung in der Bundesrepublik ist vor allem durch zwei Trends gekennzeichnet, nämlich durch Rationalisierung und Ökonomisierung. Sie haben dazu geführt, dass sich Erscheinungsbild und Struktur dieses Wirtschaftszweiges grundlegend geändert haben. Es entstanden neue Großbetriebsformen, die in der Vergangenheit zur massenweisen Verdrängung kleiner Geschäfte geführt haben. Die Konzentration im Handel hat die Zahl der Entscheidungsträger reduziert und zugleich die Entscheidungsstrukturen anonymer gemacht. Heute wird der Handel von wenigen Großbetriebsinteressen dominiert. Gleichzeitig hat der Handel seinen räumlichen Schwerpunkt verlagert, die wesentlichen Umsatz- und Verkaufsflächenzuwächse werden nicht mehr in den Zentren realisiert. Die neuen Macht- und Interessenskonstellationen, die neue Maßstäblichkeit von Handelsbetrieben und die Suburbanisierung von Handelsstandorten verändern das Verhältnis von Stadt und Handel grundlegend. Wirkten Markt und Handel in der Vergangenheit räumlich zentralisierend und »stadtbildend«, sind heute die Discounter und großflächigen Betriebsformen häufig die Ursache für Stadtauflösung. Jedenfalls hat in den letzten dreißig Jahren der Innenstadt-Einzelhandel kontinuierlich an Bedeutung verloren. Die Bemühungen der Planung sowie der Bundes- und Landespolitik hier regulierend einzugreifen, waren alles in allem wenig erfolgreich, wenn sie auch sicher noch größeren Wildwuchs verhindert haben. Man kann sagen, dass sich der Markt hier letzten Endes durchgesetzt hat.

Fakt ist, dass der Boom in der Verkaufsflächenentwicklung in Deutschland anhält. Der HDE spricht in neuesten Zahlen davon, dass seit 1995 bis zum Ende dieses Jahres über 20 Millionen Quadratmeter hinzugekommen sein werden und die Verkaufsflächenausstattung der BRD damit auf 118 Millionen Quadratmeter angewachsen sein wird. Daneben stehen sinkende Umsätze und steigende Kostenbelastungen, was zusammen zu sinkenden Flächenrentabilitäten führt. Gleichzeitig bleibt die Verkaufsfläche in der Innenstadt – von Ausnahmen wie München abgesehen – bestenfalls konstant oder nimmt ab. Damit sinken sowohl die relative als auch die absolute Bedeutung des Innenstadteinzelhandels bei wachsender Konkurrenz durch den großflächigen Einzelhandel an Randstandorten. Der Rückzug des innerstädtischen Einzelhandels aus der Fläche geht vor allem zu Lasten der kleinen Flächen und der Nebenlagen. Die Polarisierung der Lagequalitäten und räumliche Konzentrationsprozesse werden zweifellos weiter anhalten.

Ausblick

Der Rückzug des Einzelhandels sollte aber nicht nur als Widerfahrnis, sondern auch als Chance gedeutet werden. Eine Reduktion kann nämlich durchaus auch mit einem Qualitätsgewinn verbunden sein. Dazu gilt es im Rahmen eines Flächenmanagements kompakte und überschaubare Strukturen zu schaffen, beispielsweise attraktive Betriebe aus Randlagen für freistehende oder in absehbarer Zeit freiwerdende Ladenlokale in zentralen Lagen zu interessieren. Zudem kommt einer einzelbetrieblichen Qualifizierung in Zukunft eine noch größere Bedeutung zu, wenn die Konzentration zu einem Qualitätsgewinn führen soll.

Je kompakter die innerstädtische Einzelhandelsstruktur wird, desto größer wird auch das Erfordernis einer zwischenbetrieblichen Abstimmung sein. Es erscheint mir fast obsolet, an dieser Stelle die unermüdlich vorgetragene Forderung nach einer Abstimmung der Öffnungszeiten erneut zu formulieren. Aber es sind eben jene scheinbar selbstverständlichen und einfachen Abstimmungsprozesse, deren regelmäßiges Scheitern ein deutliches Indiz für die mangelhafte Kooperationsfähigkeit und zu geringe kollektive Schlagkraft des innerstädtischen Einzelhandels ist. Sie gilt es zu stärken! Einzufordern ist aber auch der Mut, sich von innerstädtischen Einzelhandelslagen zu verabschieden, die nach menschlichem Ermessen aufgrund ihrer Lage, Passantenfrequenzen und Baustruktur nicht mehr für eine solche Nutzung in Frage kommen. Die Schaffung von Wohnraum in ehemals einzelhandelsgenutzten Immobilien kann dann eine mögliche Option sein. Was ich hier so en passant schildere, ist natürlich ein sehr aufwendiger Prozess, ein Kampf um jedes Haus, der ständig begleitet und immer wieder belebt werden muss und der gute funktionsfähige Kommunikationsstrukturen zwischen den Gewerbetreibenden, den Immobilienbesitzern und der Stadtverwaltung voraussetzt. Das gilt auch für Dachau!

Sicherlich trifft es zu, dass die Ursachen der Probleme für unsere Innenstadt zum großen Teil in gesellschaftlichen und ökonomischen Entwicklungen zu suchen sind, die auf nationaler und internationaler Ebene vor sich gehen und lokal nur begrenzt zu steuern waren und zu steuern sind. Das freilich soll nicht heißen, dass die lokalen Akteure ihre Hände in den Schoß legen können. Der Blick sollte nicht zurück, sondern muss in die Zukunft gerichtet werden. Aber mit dem In-die-Zukunft-Blicken allein ist es nicht getan, so erfreulich der Start einer integrierten Stadtentwicklungsplanung für Dachau auch ist. Doch am Ende zählt das Handeln der lokalen Akteure. Zu ihnen aber gehören nicht nur Stadtrat, OB und Verwaltung, sondern ganz gewiss auch alle, die in der Altstadt wirtschaftlich tätig sind als Gastwirt, Einzelhändler, Dienstleister, Banker oder Vermieter und alle, die sich dort kulturell oder sozial engagieren. Die Summe ihres Handelns wird – wie bisher – über das Wohl oder Wehe Dachaus entscheiden. So liegt die Zukunft unserer Stadt in unser aller Verantwortung. Hoffen wir, dass wir ihr gerecht werden!

Ammerkungen:

1 *Lorenz Reitmeier:* Dachau. Ein Bild der jüngsten Großen Kreisstadt in Bayern. In: Bayerland, Sonderheft »Dachau – Die jüngste Große Kreisstadt in Bayern« 1973, S. 4–21, hier S. 14.

2 *Reitmeier,* S. 14/18.

3 Seghorn Inkasso GmbH 2005. www.seghorn.de

4 Prognos AG 2004. www.prognos.de

5 *Reitmeier,* S. 18.

6 *Theodor Wietek:* Unternehmergeist und Kaufmannssinn. Die Situation und die Initiativen im Dachauer Wirtschaftsleben. In: Bayerland, Sonderheft »Dachau – Die jüngste Große Kreisstadt in Bayern« 1973, S. 42–46, hier S. 42.

Anschrift des Verfassers:
Prof. Dr. Günter Heinritz, Ostenstraße 41, 85221 Dachau