

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSKONZEPT UND STADTENTWICKLUNG AULENDORF

Band I

Grundlagen



WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSKONZEPT UND STADTENTWICKLUNG AULENDORF

Band I

Grundlagen

Auftraggeber:
Stadt Aulendorf

Auftragnehmer:
Kommunalentwicklung LEG
Baden-Württemberg GmbH

Bearbeitung:
Bertram Roth
Prof. Dr. Richard Reschl
Mathias Hoff

10.08.2005

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	5
2	ZUSAMMENFASSUNG	6
2.1	BESTANDSERHEBUNG UND BESTANDSANALYSE.....	6
2.1.1	<i>Einwohnerentwicklung.....</i>	6
2.1.2	<i>Wirtschaft und Beschäftigung.....</i>	6
2.1.3	<i>Einzelhandel</i>	6
2.1.4	<i>Wohnungsbau</i>	7
2.1.5	<i>Verkehr.....</i>	7
2.1.6	<i>Öffentliche Infrastruktur.....</i>	7
2.1.7	<i>Tourismus.....</i>	7
2.2	PROGNOSEN.....	7
2.2.1	<i>Bevölkerungsprognose</i>	7
2.2.2	<i>Prognose des Wohnungsbedarfs.....</i>	8
2.2.3	<i>Prognose des Gewerbeflächenbedarfs.....</i>	8
3	BESTANDSERHEBUNG UND BESTANDSANALYSE.....	9
3.1	STADTENTWICKLUNG UND LAGE IM RAUM	9
3.1.1	<i>Stadtentwicklung.....</i>	9
3.1.2	<i>Geographische und administrative Lage</i>	9
3.1.3	<i>Regional- und Landesplanung</i>	10
3.2	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR.....	11
3.2.1	<i>Einwohnerentwicklung.....</i>	11
3.2.2	<i>Wanderungen und natürliche Bevölkerungsentwicklung.....</i>	13
3.3	WIRTSCHAFT UND BESCHÄFTIGUNG	16
3.3.1	<i>Beschäftigtenentwicklung.....</i>	16
3.3.2	<i>Arbeitsmarkt</i>	19
3.3.3	<i>Pendlerverflechtungen/regionale Orientierung.....</i>	23
3.3.4	<i>Gewerbeflächenpotenziale</i>	24
3.3.5	<i>Konkurrenzsituation.....</i>	25
3.4	EINZELHANDEL	27
3.4.1	<i>Allgemeine Entwicklungstendenzen</i>	27
3.4.2	<i>Einzelhandelsangebot in Aulendorf</i>	27
3.4.3	<i>Konkurrenzsituation.....</i>	28

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSKONZEPT UND STADTENTWICKLUNG AULENDORF

3.5	WOHNUNGSBAU UND WOHNUNGSMARKT	29
3.5.1	<i>Allgemeine Entwicklungen</i>	29
3.5.2	<i>Wohnbautätigkeit in Aulendorf</i>	30
3.5.3	<i>Wohnbaupotenziale</i>	31
3.5.4	<i>Konkurrenzsituation</i>	32
3.6	TOURISMUS	33
3.6.1	<i>Ausgangslage</i>	33
3.6.2	<i>Kur- und Bädertourismus</i>	34
3.6.3	<i>Tourismus in Aulendorf</i>	35
3.6.4	<i>Konkurrenzsituation</i>	38
3.7	VERKEHR	39
3.7.1	<i>Motorisierter Individualverkehr</i>	39
3.7.2	<i>Öffentlicher Personennahverkehr</i>	39
3.8	ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR	41
3.8.1	<i>Schulbildung</i>	41
3.8.2	<i>Kultur</i>	43
3.8.3	<i>Sport-, Spiel- und Freizeitangebote</i>	45
4	PROGNOSEN	49
4.1	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	49
4.2	VERÄNDERUNG DER ALTERSSTRUKTUR.....	52
4.3	WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE.....	55
4.4	PROGNOSE DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS	58
5	STÄRKEN UND SCHWÄCHEN - CHANCEN UND RISIKEN	63
6	HANDLUNGSANSÄTZE/PERSPEKTIVEN	69

1 VORBEMERKUNGEN

Grundlage jeglicher räumlichen Planung ist eine fundierte Bestandserhebung und Bestandsanalyse der örtlichen Rahmenbedingungen. Für die Stadt Aulendorf lassen sich dazu eine Reihe von Veröffentlichungen, Beiträgen und statistischen Daten heranziehen.

Wichtige Quellen für diesen Bericht waren unter anderem die Daten des Statistischen Landesamtes und diverse Planwerke (Regionalplan, Flächennutzungsplan etc.).

Zusätzlich wurde das vorhandene Material in einigen Bereichen ergänzt. So wurde unter anderem die soziale und kulturelle Infrastruktur in Aulendorf mit Hilfe eines Erhebungsbogens erfasst und es wurden mit insgesamt sechs Persönlichkeiten der Stadt Aulendorf Interviews geführt.

Mit der Bestandserhebung und Bestandsanalyse liegt für die Stadt Aulendorf eine umfassende Zusammenstellung aller für die Stadtentwicklung und Wirtschaftsentwicklung wichtigen Themenbereiche vor. Die Darstellung muss sich dabei selbstverständlich auf die wesentlichen Inhalte beschränken. Neben der Bestandanalyse zu den kommunalen Grundfunktionen

- Wohnen
- Arbeiten
- Verkehr
- Kultur/Soziales

beinhaltet der Grundlagenband Szenarien zur Einwohner- und Wohnungsbauentwicklung.

In Kapitel 2 „Zusammenfassung“ sind die wichtigsten Ergebnisse der Bestandanalyse und der Prognosen für den schnellen Leser stichwortartig zusammengefasst.

2 ZUSAMMENFASSUNG

2.1 Bestandserhebung und Bestandsanalyse

2.1.1 Einwohnerentwicklung

- Zwischen 1985 und dem Jahr 2004 ist die Bevölkerungszahl um über 3.000 Einwohner angestiegen. Das Einwohnerwachstum lag weit über den Werten im Landkreis und in der Region (43 Prozent gegenüber rund 17 Prozent).
- Im Gegensatz zu den Vergleichsräumen und zur Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland (Geburtendefizit seit Anfang der 1970er Jahre) ist in Aulendorf ein konstanter Geburtenüberschuss zu verzeichnen. Der Geburtenüberschuss betrug seit 1985 rund 20 Einwohner pro Jahr.
- Wanderungsgewinne haben ganz erheblich zum Einwohnerwachstum seit 1985 beigetragen (rund 2.700 Einwohner gegenüber rund 350 Einwohner aus dem Geburtenüberschuss). Im zeitlichen Verlauf zeigen sich erhebliche Schwankungen (Höchstwert im Jahr 1990 mit einem Zuwachs um rund 500, niedrigster Wert im Jahr 1999 mit rund 50 Einwohnern). Im Durchschnitt lag der Einwohnerzuwachs durch Wanderungsgewinne bei rund 150 pro Jahr.
- Aulendorf ist eine „junge Stadt“. Jüngere Bevölkerungsgruppen sind überproportional vertreten.

2.1.2 Wirtschaft und Beschäftigung

- Aulendorf ist trotz der guten Bahnanbindung kein klassischer Gewerbestandort. Es überwiegen bei weitem die Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor.
- Im Jahr 1994 wurde der Höchstwert der Beschäftigtenzahlen mit rund 2.100 erreicht. Abgesehen von den Jahren 2000 und 2001 geht die Beschäftigtenzahl seitdem zurück.
- Im Vergleich zum Landkreis und zur Region zeigen sich starke Schwankungen seit 1985 und eine weit unterdurchschnittliche Entwicklung.
- Aulendorf ist eine Auspendlergemeinde mit einem extrem hohen Auspendlerüberschuss. Der Auspendlerüberschuss hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht.
- Es sind ausreichende Flächenpotenziale für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorhanden.

2.1.3 Einzelhandel

- Das Einzelhandelsangebot in Aulendorf ist relativ gut. Besonders bei kurzfristigen Bedarfsgütern wird eine hohe Kaufkraftbindung erzielt.
- Hervorzuheben ist die Konzentration der Einzelhandelsgeschäfte im Bereich der Hauptstraße.

- Eine wesentliche Erhöhung der Kaufkraftbindung ist nicht zu erwarten.

2.1.4 Wohnungsbau

- Rückgang der Baufertigstellungen vom hohen Niveau Ende der 90er Jahre (Bau von über 100 Wohnungen pro Jahr) auf durchschnittlich rund 40 Wohnungen in den Jahren 2003 und 2004.
- Extreme Schwankungen der Wohnbautätigkeit.
- Weit überdurchschnittliche Wohnungsbauentwicklung im Vergleich zur Region und zum Landkreis.
- Für die mittel- und langfristige Entwicklung stehen nur wenige Flächen zur Verfügung.
- Die Stadt profitiert nur in geringem Maße von der Bodenwertsteigerung.

2.1.5 Verkehr

- Schlechte Anbindung zur Bundesautobahn.
- Der öffentliche Personennahverkehr ist insgesamt relativ gut ausgebaut (Schienenverkehr und Busliniennetz).
- Hervorzuheben ist die Funktion von Aulendorf als Bahnknoten mit einer hervorragenden Anbindung an die benachbarten Oberzentren Ulm und Ravensburg.

2.1.6 Öffentliche Infrastruktur

- Das Angebot an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen in Aulendorf ist insgesamt gut.
- Es fehlt eine attraktive Bücherei.

2.1.7 Tourismus

- Die Tourismusintensität (Übernachtungen je Einwohner) ist weit überdurchschnittlich.
- Die Übernachtungszahlen und die Bettenauslastung gehen beständig zurück.

2.2 Prognosen

2.2.1 Bevölkerungsprognose

- Ohne Wanderungsgewinne wird die Einwohnerzahl bis Ende des Jahrzehnts bei rund 10.000 stagnieren. Bis zum Jahr 2023 wird die Einwohnerzahl ohne Wanderungsgewinne aufgrund von Sterbeüberschüssen um rund 400 auf rund 9.500 zurückgehen.
- Unter Berücksichtigung durchschnittlicher Wanderungsgewinne (rund 100 bzw. 150 Einwohner pro Jahr) könnte die Einwohnerzahl bis 2023 auf rund 11.500 bzw. 12.500 ansteigen. In den Folgejahren ist auch unter

Berücksichtigung von Wanderungsgewinnen aufgrund zunehmender Sterbeüberschüsse nur noch von einem geringen Bevölkerungsanstieg auszugehen.

- Die Geburten werden bis 2010 um rund 15 Prozent zurückgehen, danach ist wiederum ein leichter Anstieg zu erwarten.
- Die Zahl der unter 15-Jährigen wird innerhalb der nächsten 20 Jahre um rund ein Viertel zurückgehen; der Anteil der über 75-Jährigen steigt zugleich um rund ein Drittel an.

2.2.2 Prognose des Wohnungsbedarfs

- Bis 2023 ist aufgrund der „Wohlstandsauflockerung“ mit einem Bedarf von 360 zusätzlichen Wohnungen zu rechnen (Eigenbedarf, ohne Erhöhung der Einwohnerzahl). Dazu müssen pro Jahr im Durchschnitt rund 20 Wohnungen gebaut werden.
- Bei moderaten Wanderungsgewinnen (100 Einwohner pro Jahr) sind zusätzlich rund 1.700 Wohnungen erforderlich.
- Der Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten 20 Jahre wird mit den vorgesehenen Wohnbauflächen und den Entwicklungspotenzialen im Innenbereich nicht abgedeckt.

2.2.3 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs

- Unter Fortschreibung der Entwicklung seit 1974 könnte die Beschäftigtenzahl bis 2023 um und 900 anwachsen (Status Quo Prognose).
- Es wird davon ausgegangen, dass zusätzliche Arbeitsplätze ausschließlich im Dienstleistungsbereich geschaffen werden.
- Der Gewerbeflächenbedarf bis 2023 beträgt rund 6 Hektar.

3 BESTANDSERHEBUNG UND BESTANDSANALYSE

3.1 Stadtentwicklung und Lage im Raum

3.1.1 Stadtentwicklung

Die ersten nachgewiesenen Siedler im Raum Aulendorf waren jungsteinzeitliche Bauern, deren Siedlungsreste im Uferbereich des Steeger Sees gefunden wurden. Im 1. Jh. n.Ch. errichteten die Römer dann einen Gutshof (Straßenname „Am Römerbad“). Die erste Dorfgründung erfolgte im 6./7. Jh. durch die Alemannen. Die ersten urkundlich nachweisbaren Grundherren waren die Welfen, gefolgt von den Staufern, deren Geschlecht 1268 ausstarb. Die nachfolgenden Jahrhunderte herrschten Dienstadlige des Reiches über den kleinen Ort, der erst im Jahr 1682 einen Bedeutungsgewinn verzeichnen konnte als der Kaiser, auf Bitten des Grafen von Königsegg, dem Ort das Marktrecht verlieh. Im Jahr 1806 kam der nicht ganz 1.000 Einwohner zählende Marktflecken zum Königreich Württemberg. Mitte des 19. Jh. wurde Aulendorf im Zuge des Eisenbahnbaus zur „Drehscheibe Oberschwabens“. Ein, wie in anderen Orten Deutschlands beobachtbarer, großer industrieller Aufschwung setzte in Aulendorf nicht ein. Seit dem Jahr 1950 darf sich Aulendorf offiziell als „Stadt“ bezeichnen und im Jahr 1952 erhielt der Ort das Prädikat Kneippkurort. Im Jahr 1972 wurden im Zuge der Gemeindegebietsreform die ehemals selbstständigen Ortschaften Blönried, Tannhausen und Zollenreute eingemeindet.

3.1.2 Geographische und administrative Lage

Die Stadt Aulendorf gehört zum Landkreis Ravensburg und zur Region Bodensee-Oberschwaben und liegt im schwäbischen Oberland zwischen der Donau und dem Bodensee. Die Stadt Aulendorf und ihre sechs Teilorte weisen bei einer Gemarkungsfläche von 5.236 ha eine Einwohnerzahl von 10.023 Personen (Stand 3/2004) auf.

Als Teilorte der Stadt Aulendorf sind zu nennen:

Teilort	Einwohner
Aulendorf	6.951
Blönried/ Münchenreute/Steinenbach	807
Tannhausen/ Tannweiler	853
Zollenreute/ Rugetsweiler	1.238
	9.849

Quelle: Stadtverwaltung Aulendorf, 26.10.2005

Die Teilorte liegen im östlichen bzw. südlichen Einzugsbereich der Stadt Aulendorf. Die Stadt Aulendorf ist laut Regionalplan Bodensee-Oberschwaben dem Mittelbereich Ravensburg zugeordnet.

3.1.3 Regional- und Landesplanung

Die Grundzüge der regionalen Siedlungsplanung werden seit 1971 maßgeblich durch die Landesentwicklungsplanung bestimmt, die über die Regionalplanung weiter konkretisiert wird. Die übergeordneten Ziele der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 4 BauGB auf kommunaler Ebene im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Der Regionalplan für die Region Bodensee-Oberschwaben wurde am 20. September 1994 von der Verbandsversammlung beschlossen und ist am 04. April 1996 in Kraft getreten. Für die kommunale Entwicklungsplanung sind in erster Linie folgende landesplanerische Vorgaben von Bedeutung:

- Zentralitätszuweisungen,
- Funktionszuweisungen,
- Ausweisungen von Achsen,
- Ausweisung spezifischer Raumkategorien.

Die angestrebte Siedlungsstruktur ergibt sich aus der zentralörtlichen Gliederung und den Entwicklungsachsen nach dem Prinzip des punkt-axialen Konzeptes. Die Stadt Aulendorf ist im Regionalplan als **Kleinzentrum** klassifiziert. Die nächsten zentralen Orte sind die Unterzentren Bad Waldsee und Bad Schussenried, das Mittelzentrum Bad Saulgau sowie das Oberzentrum Weingarten/Ravensburg. Kleinzentren sind nach dem Regionalplan Orte zur Deckung des allgemeinen und häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs (Grundversorgung, täglicher Bedarf).

Ein weiteres Element zur räumlichen Steuerung der Siedlungsstruktur ist die Ausweisung von Entwicklungsachsen. Um die Vorteile der Siedlungsverdichtung auszunutzen und die Voraussetzungen für den Erhalt beziehungsweise den Ausbau neuer Infrastruktureinrichtungen zu verbessern, soll die zukünftige Siedlungstätigkeit verstärkt an Standorten innerhalb der Achsen erfolgen. Die Stadt Aulendorf liegt auf der **Regionalen Entwicklungsachse** Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A. Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist Aulendorf außerdem als Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt) ausgewiesen.

In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben (Regionalplan Plansatz 2.3.2.)

Tabelle 1 enthält die wesentlichen Festlegungen des Regionalplanes für die Gemarkung der Stadt Aulendorf.

Tabelle 1: Festlegungen im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Siedlungsbereich		Aulendorf
Entwicklungsachse		Bad Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A.
Ländlicher Raum		
Freiräume	Regionale Grünzüge Schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft	Nördliches Schussental mit Anschluss an Altdorfer Wald Tannwald zwischen Aulendorf und Bad Waldsee
Trassen/ Infrastruktur	Motorisierter Individualverkehr/Schieneverkehr	Landesstraße 285 Bahnlinie 766 Bahnlinie 753

Quelle: Regionalplan Region Bodensee-Oberschwaben, 1996

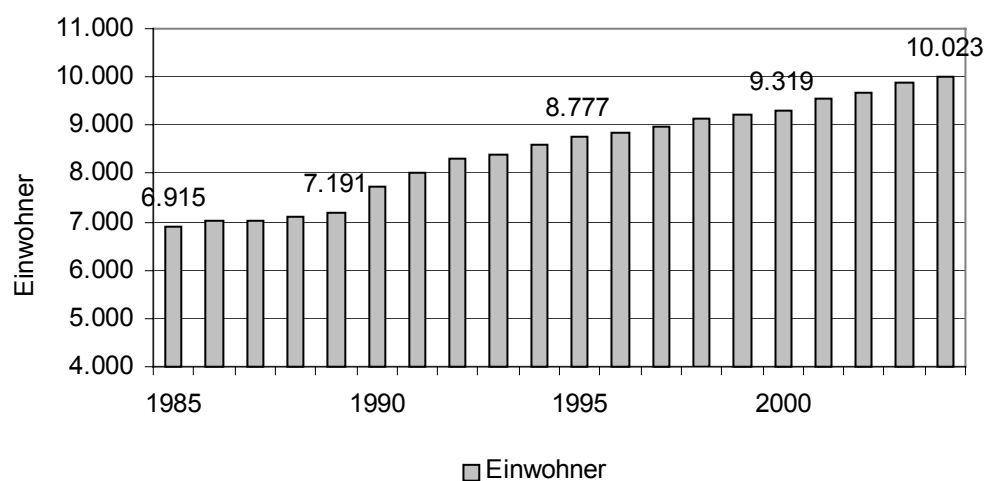
3.2 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstruktur

3.2.1 Einwohnerentwicklung

Im folgenden werden die bisherige Entwicklung der Einwohnerzahl und die demographischen Veränderungen in Aulendorf aufgezeigt. Als Vergleich wird die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Ravensburg, der Region Bodensee-Oberschwaben sowie des Landes Baden-Württemberg herangezogen. Darüber hinaus werden die natürliche Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungssaldo dargestellt.

Die **Abbildungen 1 und 2** veranschaulichen die Bevölkerungsentwicklung und die jährliche Veränderung der Einwohnerzahlen in Aulendorf seit dem Jahr 1985.

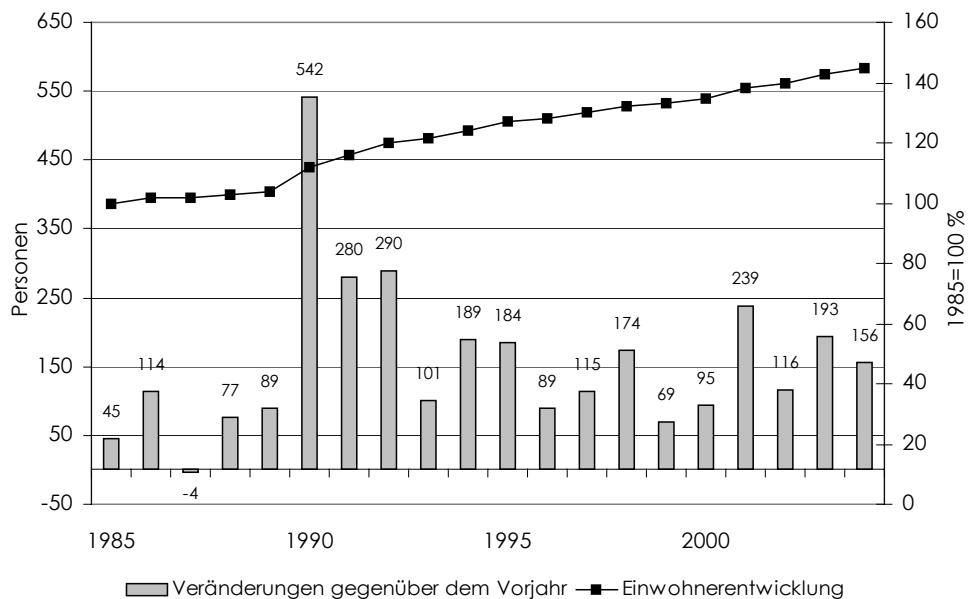
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Aulendorf 1985– 2004



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Zwischen 1985 und 2004 ist die Bevölkerungszahl kontinuierlich von rund 7.000 auf rund 10.000 und damit um annähernd 3.000 Einwohner angestiegen. Das entspricht einem Durchschnittswachstum von 150 Personen jährlich. Der höchste Zuwachs mit 542 Personen wurde im Jahr 1990 verbucht. Dieser hohe Wert lässt sich unter Berücksichtigung der politisch-gesellschaftlichen Veränderungen in Ost- und Südosteuropa und den damit verbundenen Migrationbewegungen erklären. Ein leichter Bevölkerungsrückgang ist lediglich für das Jahr 1987 festzustellen (statistische Korrektur aufgrund der Volkszählung).

Abbildung 2: Bevölkerungsbilanz 1985 – 2004



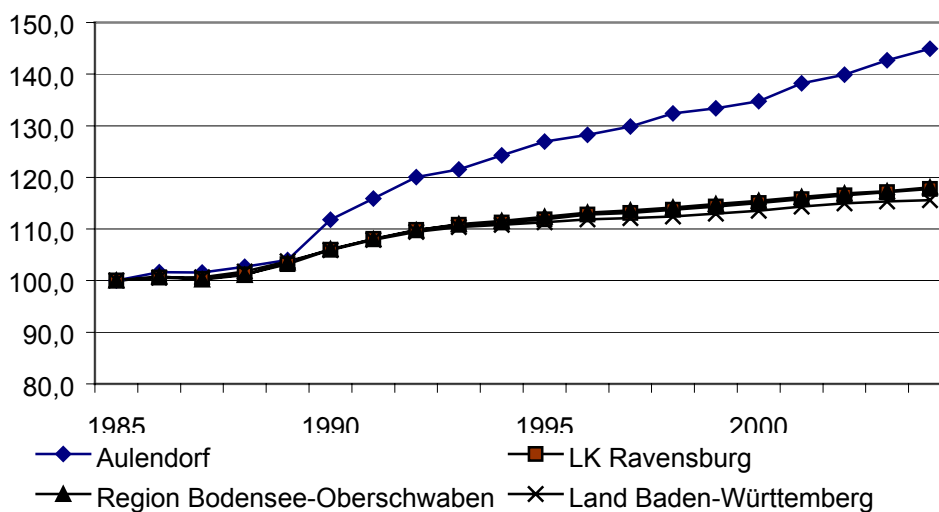
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Die **Abbildung 2** zur Bevölkerungsbilanz zwischen 1985 und 2004 lässt eine fast durchgehend positive Entwicklung erkennen.

In den betrachteten Jahren ist im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr ein zum Teil erheblicher Anstieg der Bevölkerungszahlen zu beobachten. Auch die zum Vergleich dargestellte relative Einwohnerentwicklung, ausgehend vom Wert des Jahres 1985, zeigt einen kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahl. Die Einwohnerzahl des Jahres 2004 liegt damit um rund 43 Prozent über der des Ausgangsjahres.

Abbildung 3 zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Aulendorf im Vergleich zum Landkreis Ravensburg, zur Region Bodensee-Oberschwaben sowie zum Land Baden-Württemberg. In allen vier Teilräumen lässt sich ein stetiger Anstieg der Einwohnerzahlen erkennen. Die Bevölkerungskurve von Aulendorf weist aber ab dem Jahr 1990 einen deutlich stärkeren Anstieg auf. Diese Tendenz setzt sich bis heute fort. Die Vergleichsräume weisen für den betrachteten Zeitraum einen wesentlich geringeren Zuwachs von rund 16 bis 18 Prozent auf.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 1985 bis 2004 im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Vergleich zu benachbarten Städten und Gemeinden in der Region.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung im Vergleich

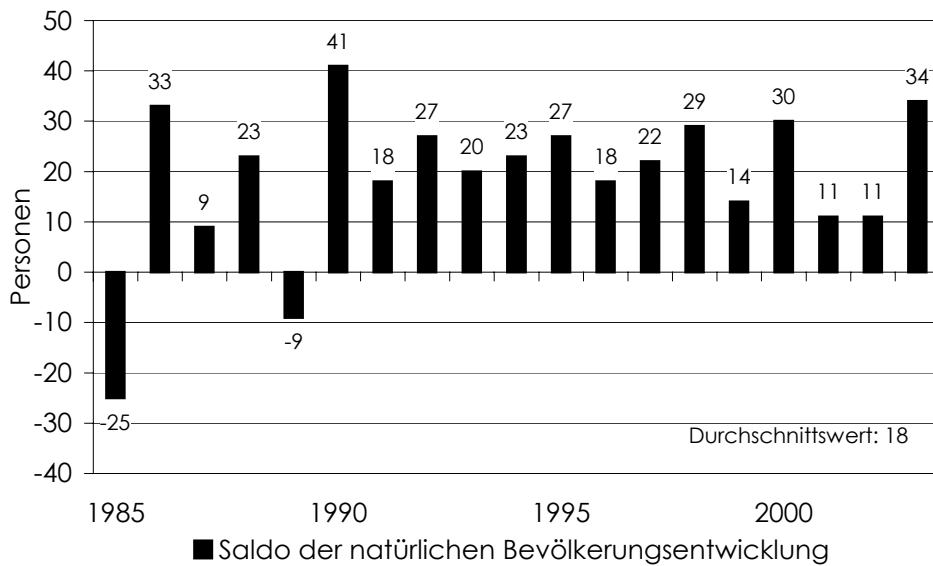
	Einwohner 2004*	Veränderung in Prozent 1994 - 2004
Aulendorf	10.023	+ 16,6
Altshausen	4.687	+ 2,8
Bad Waldsee	19.751	+ 11,1
Bad Schussenried	8.400	+ 4,3
Biberach	32.286	+4,8
Bad Saulgau	17.802	+ 6,0

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen, 3. Quartal 2004

3.2.2 Wanderungen und natürliche Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 4 stellt die natürliche Bevölkerungsentwicklung – Saldo aus Geburten und Sterbefällen – für den Zeitraum 1985 bis 2003 dar. In Aulendorf lässt sich mit Ausnahme der Jahre 1985 und 1989 ein durchgehend positives Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung erkennen. Der Höchstwert wird im Jahr 1990 mit einem Bevölkerungsüberschuss von 41 Einwohnern erreicht. Für den gesamten Zeitraum lag der Bevölkerungszuwachs bei durchschnittlich 18 Einwohnern pro Jahr.

Abbildung 4: Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung



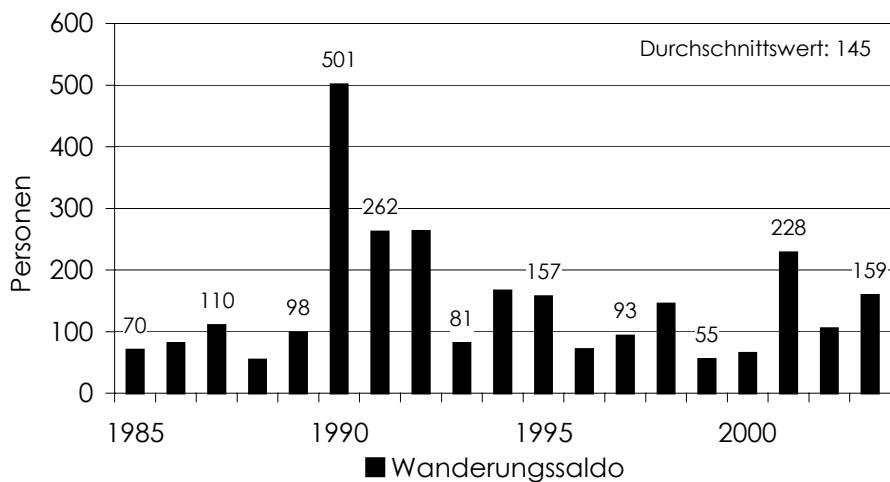
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Der Geburtenüberschuss steht in deutlichem Kontrast zur Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland. Seit Anfang der 70er Jahre besteht für Gesamtdeutschland ein wachsender Sterbeüberschuss.

Eine positive Entwicklung weist der jährliche Wanderungssaldo auf. Die Zuwachsraten liegen im Durchschnitt deutlich über der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Die Wanderungsbewegungen haben somit einen wesentlich größeren Einfluss auf die gesamte Bevölkerungsentwicklung von Aulendorf.

Der Wanderungssaldo in Aulendorf ist in **Abbildung 5** dargestellt.

Abbildung 5: Wanderungssaldo



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Vergleich zu benachbarten Städten und Gemeinden. Sie verdeutlicht nochmals die Wachstumsdynamik von Aulendorf. Lediglich in Altshausen werden ähnliche Werte erreicht.

Tabelle 3: Wanderungen im Vergleich

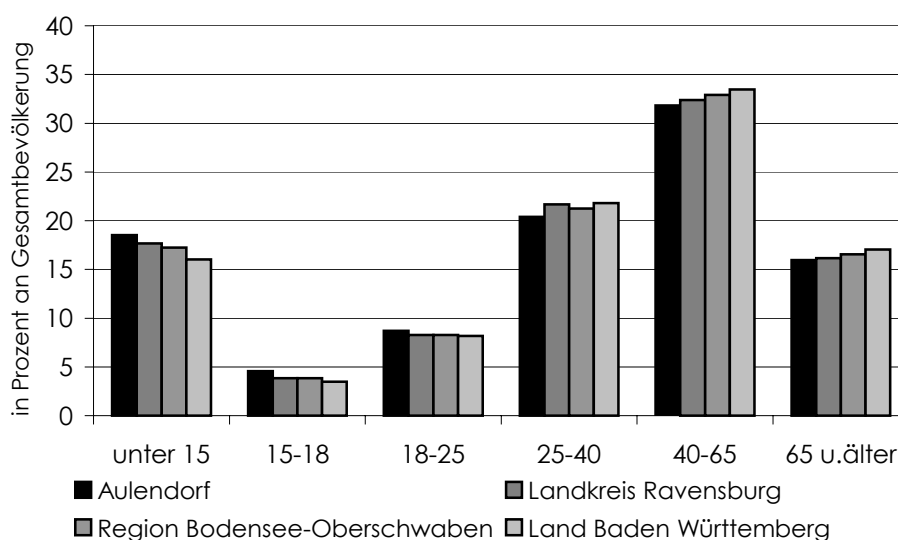
	Wanderungsgewinne 1994 - 2003	Wanderungsgewinne je 100 Einwohner 1994 - 2003
Aulendorf	1.244	13,4
Altshausen	616	13,5
Bad Waldsee	1.734	9,2
Bad Schussenried	545	6,6
Biberach	1.465	4,7
Bad Saulgau	1.272	7,3

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Altersstruktur

Um einen Vergleich der Altersstruktur zu ermöglichen, ist in **Abbildung 7** die prozentuale Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen im Vergleich dargestellt. Es wird deutlich, dass die Anteile der unter 15-Jährigen, der 15-18-Jährigen und der 18-25-Jährigen, verglichen mit den Teilräumen, in Aulendorf am höchsten sind. So liegt der Anteil der unter 15-jährigen um mehr als 2 Prozent über dem Wert des Landes Baden-Württemberg. Die Anteilswerte der 40-65-Jährigen und der über 65-Jährigen sind demgegenüber niedriger als in den Vergleichsräumen.

Abbildung 7: Altersstruktur im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, LIS

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Vergleich zu benachbarten Städten und Gemeinden.

Tabelle 4: Altersstruktur im Vergleich

	Einwohner insgesamt	unter 15-Jährige	Anteil unter 15-jährige
Aulendorf	9.867	1.828	18,5
Altshausen	4.717	678	14,4
Bad Waldsee	19.624	3.469	17,7
Bad Schussenried	8.366	1.449	17,3
Biberach	32.203	5.155	16,0
Bad Saulgau	17.832	3.050	17,1

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

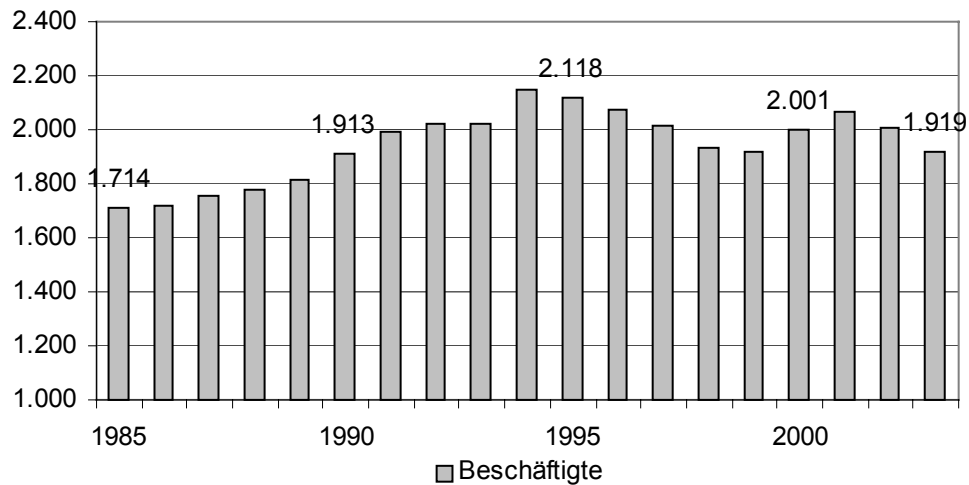
3.3 Wirtschaft und Beschäftigung

3.3.1 Beschäftigtenentwicklung

Die Beschäftigtenstatistik der Bundesanstalt für Arbeit ermöglicht seit 1974 in Baden-Württemberg eine differenzierte zeitliche Analyse der Beschäftigtenentwicklung. Durch die Auswertung der Meldedaten zur Sozialversicherung stehen detaillierte Angaben über die Beschäftigten bis zur Gemeindeebene zur Verfügung. Erfasst werden allerdings nur die versicherungspflichtig Beschäftigten, die ungefähr 80 Prozent aller Beschäftigten repräsentieren. Selbständige, mithelfende Familienangehörige, Beamte, Soldaten sowie von der Versicherungspflicht befreite Angestellte und Arbeiter sind nicht berücksichtigt.

Abbildung 8 zeigt die Entwicklung der versicherungspflichtig Beschäftigten in Aulendorf für den Zeitraum von 1985-2003.

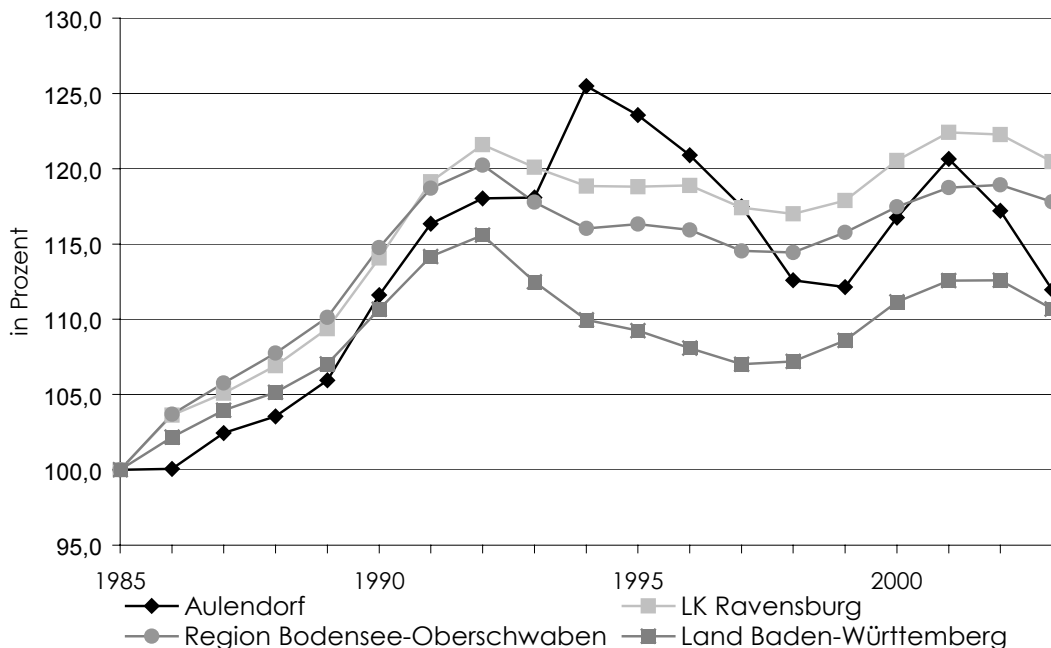
Abbildung 8: Beschäftigtenentwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Der betrachtete Zeitraum lässt keine einheitliche Entwicklung erkennen. Von Mitte der 1980er Jahre bis 1994 ist in Aulendorf ein langsamer, kontinuierlicher Anstieg der Beschäftigtenzahlen, ausgehend von einem Ausgangswert von rund 1.700, um rund 450 Beschäftigte zu verzeichnen. Im Jahr 1994 wurde mit 2.151 versicherungspflichtig Beschäftigten der höchste Wert erreicht. Die anschließenden Jahre bis 1998 waren durch einen leichten Rückgang gekennzeichnet. Eine positive Entwicklung mit einem leichten Anstieg ist bis zum Jahr 2000 zu beobachten. Seit 2001 ist die Beschäftigtenzahl wiederum um rund 100 abgesunken. Insgesamt lässt sich für den betrachteten Zeitraum ein Anstieg um rund 200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte feststellen.

Abbildung 9: Beschäftigtenentwicklung 1985-2003 im Vergleich



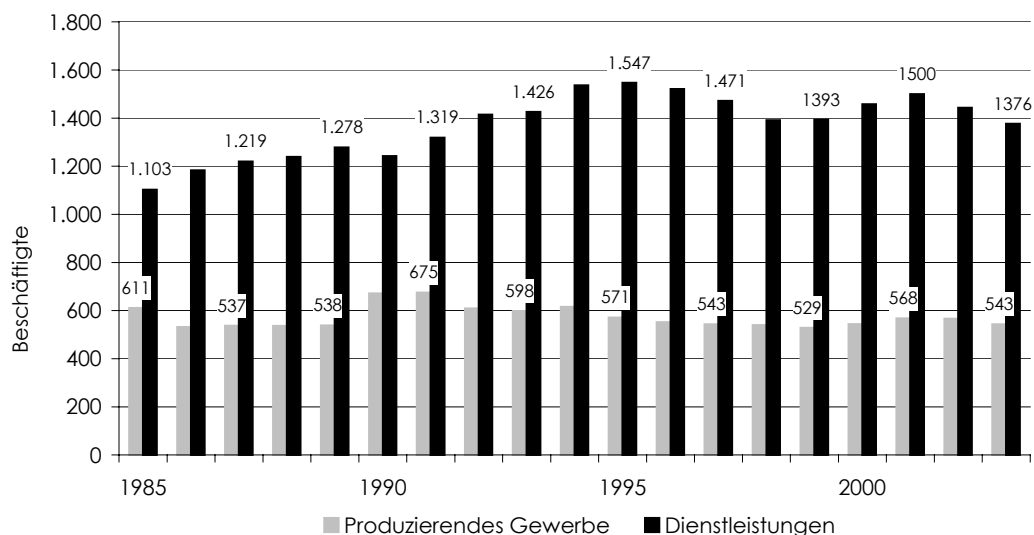
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Abbildung 9 verdeutlicht die Entwicklung der versicherungspflichtig Beschäftigten in Aulendorf im Vergleich mit dem Landkreis Ravensburg, der Region Bodensee-Oberschwaben und dem Land Baden-Württemberg seit 1985.

Sowohl Wachstums- als auch Rezessionsphasen zeigen in den drei vergleichenden Teilräumen einen tendenziell gleichen Verlauf, auch wenn es im Einzelnen zu leicht unterschiedlichen Ausprägungen kommt. Eine Ausnahme bildet die Stadt Aulendorf mit teilweise entgegengesetzten Entwicklungstendenzen. Während der konjunkturellen Wachstumsphase von Mitte der 1980er bis Anfang der 1990er Jahre kommt es in allen vier Teilräumen bis 1992 zu einem starken Anstieg der Beschäftigtenzahlen. In Aulendorf setzt sich dieser Trend mit einem Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 25 Prozent im Vergleich zum Ausgangsjahr 1985 bis 1994 fort. In den folgenden Jahren bis 1999 lässt sich dann in Aulendorf eine deutlich negative Entwicklung ausmachen, die länger anhält und intensiver verläuft als in den anderen betrachteten Teilräumen. Die Vergleichsräume weisen seit 1998 wieder ein leichtes Wachstum auf, welches sich, wie auch in Aulendorf zu beobachten, ab dem Jahr 2001 erneut umkehrt. In dieser zweiten Rezessionsphase ist für Aulendorf ein Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rund 10 Prozent festzustellen. Die Vergleichsräume hingegen haben nur einen Verlust von rund 2 Prozent zu erleiden. Betrachtet man den gesamten Zeitraum von 1985-2003 dann ist in allen Teilräumen ein Anstieg der Beschäftigtenzahlen zu konstatieren. Der Anstieg von Aulendorf entspricht mit 12 Prozent in etwa dem des Landes Baden-Württemberg. Den höchsten Wert weist der Landkreis Ravensburg mit einem Anstieg um rund 20 Prozent auf.

In **Abbildung 10** ist die Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren in Aulendorf abzulesen.

Abbildung 10: Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftssektoren bis 2003



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, LIS

Die Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungssektor nehmen von 1985 bis 1995 fast kontinuierlich um insgesamt rund 450 Beschäftigte zu und erreichen 1995 mit 1.547 Beschäftigten ihren Höhepunkt. In den Folgejahren ist ein Rückgang zu verzeichnen, der ab dem Jahr 1999 wiederum von einer Phase des Wachstums abgelöst wird. Die Jahre 2002 und 2003 weisen einen leichten Rückgang der Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungssektor auf. Der Wert des Jahres 2003 liegt um rund 275 Beschäftigte über dem des Ausgangsjahres 1985.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Produzierenden Gewerbe stagniert bzw. geht leicht zurück. Insgesamt ist für den betrachteten Zeitraum ein Rückgang um rund 60 Beschäftigte zu verzeichnen.

Tabelle 5: Beschäftigtenentwicklung 1994 - 2004 im Vergleich

	Beschäftigte 2004	Veränderung 1994 - 2004 in Prozent
Aulendorf	1.922	- 10,6
Altshausen	1.814	+ 8,6
Bad Waldsee	6.587	+ 7,9
Bad Schussenried	2.761	- 7,0
Biberach	20.109	- 2,7
Bad Saulgau	5.475	- 5,5

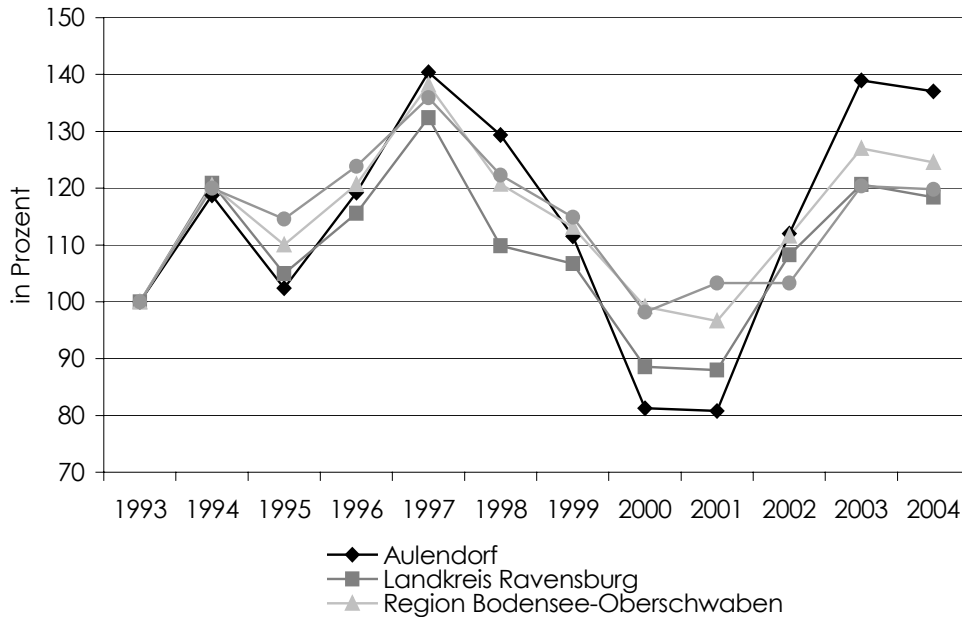
Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

3.3.2 Arbeitsmarkt

Während des konjunkturellen Aufschwungs Ende der 1980er/Anfang der 1990er Jahre herrschte eine verstärkte Arbeitskräftenachfrage. In der Folge gingen die Arbeitslosenzahlen zurück. Nach dem Ende des konjunkturellen Booms kam es zu einer verstärkten Freisetzung von Arbeitskräften. Mit dem Einsetzen der Rezessionsphase im Jahr 1992 stieg die Zahl der Arbeitslosen an. Neben der konjunkturell bedingten Arbeitslosigkeit haben aber auch strukturelle Probleme der örtlichen Wirtschaft zu einem Anstieg der Arbeitslosenzahlen geführt. Der Verlust der Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe konnte durch die neu entstandenen Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich teilweise aufgefangen werden.

Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Aulendorf im Vergleich zum Landkreis Ravensburg, der Region Bodensee-Oberschwaben und dem Land Baden-Württemberg veranschaulichen die nachfolgenden Abbildungen.

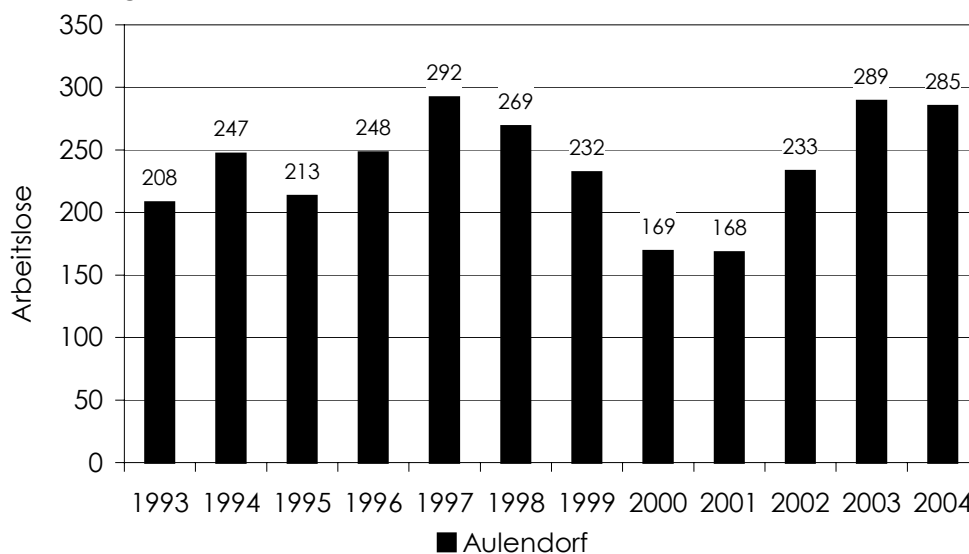
Abbildung 11: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 1993-2004 im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Für die vier zu vergleichenden Teilräume lässt sich eine einheitliche Entwicklung der Arbeitslosenzahlen erkennen. Von 1993 - 1997 ist mit Ausnahme des Jahres 1995 ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu erkennen. Der Höchstwert im Jahr 1997 lag in den vier Teilräumen um rund ein Drittel über dem Wert des Jahres 1993. In den nachfolgenden Jahren sanken die Arbeitslosenzahlen deutlich, bis sie im Jahr 2001 mit etwa 80 Prozent des Ausgangsjahres ihren Tiefpunkt erreichten. Der einsetzende Anstieg der Arbeitslosenzahlen verläuft insbesondere in Aulendorf sehr prägnant. So waren, wie **Abbildung 12** zeigt, im Jahr 2003 rund 120 Personen mehr arbeitslos gemeldet als im Jahr 2001. Die Werte für das Jahr 2004 weisen in allen vier Teilräumen auf eine leichte Erholung des Arbeitsmarktes hin. Sie sind dennoch deutlich höher als die Ausgangswerte des Jahres 1993. In Aulendorf waren es im Jahr 2004 77 Personen (37 Prozent) mehr, die im Vergleich zum Jahr 1993 keiner Arbeit nachgingen.

Abbildung 12: Arbeitslose in Aulendorf 1993-2004



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, LIS

Der Blick auf die Struktur der Arbeitslosigkeit in **Tabelle 6** zeigt, dass in Aulendorf die Zahl der Langzeitarbeitslosen (Arbeitslose, die schon über ein Jahr als arbeitslos gemeldet sind) für den Zeitraum von 1993-2004 deutlich angestiegen ist. Im Jahr 1993 weisen sie einen Anteil von 13,5 Prozent an der Gesamtarbeitslosenzahl auf, der sich bis 2004 auf rund 25 Prozent erhöht und im Jahr 1999 mit rund 28 Prozent einen Höchstwert aufweist. Für den Landkreis lässt sich eine ähnliche Entwicklung erkennen. Der Ausgangswert von 1993 liegt mit rund 14 Prozent um annähernd 11 Prozentpunkte niedriger als der Wert im Jahr 2004. Eine positive Entwicklung lässt sich in den beiden Teilräumen für den Anteil der unter 25-jährigen an der Gesamtarbeitslosenzahl erkennen. Dieser Wert sinkt sowohl in Aulendorf wie auch im Landkreis von 1993 - 2004, ausgehend von rund 18 Prozent, auf etwa 12 Prozent.

Auffallend ist die relativ hohe Zahl der arbeitslosen Ausländer in Aulendorf und im Landkreis Ravensburg, deren Anteil an der Gesamtarbeitslosenzahl rund 14 bzw. rund 17 Prozent beträgt.

Tabelle 6: Struktur der Arbeitslosigkeit nach ausgewählten Strukturmerkmalen für die Stadt Aulendorf und dem Landkreis Ravensburg

Jahr	Aulendorf					Landkreis Ravensburg				
	Insge- samt	davon				Insge- samt	davon			
	Anzahl	männ- lich	Lang- zeit- arbeits- lose	unter 25- jährige	Auslän- der	Anzahl	männ- lich	Lang- zeit- arbeits- lose	unter 25- jährige	Auslän- der
		In Prozent					In Prozent			
1993	208	56,7	13,5	18,3	9,1	5277	57,8	14,1	18,3	17,9
1994	247	53,8	20,2	16,2	8,9	6378	59,5	21,9	17,2	18,7
1995	213	57,7	16	12,7	7	5539	57,4	24,4	15	18,4
1996	248	51,6	15,3	21,8	11,3	6098	60,1	21,8	15,7	19
1997	292	51,7	15,8	11,6	12,3	6985	59,3	22,6	13,1	18,3
1998	269	51,7	26,8	10,4	12,6	5798	55,7	28,9	10,8	17,1
1999	232	53	28	8,6	11,2	5632	53,8	25,2	10,1	16,3
2000	169	52,1	22,5	8,3	16	4675	52,8	27,8	9,6	15,9
2001	168	48,2	23,2	11,3	8,9	4643	51,6	24	10,9	15,5
2002	233	56,2	15	15,9	12,4	5712	56,2	20	14	16,8
2003	289	56,7	22,1	17	15,9	6367	56	22,6	12,2	15,5
2004	285	60,4	24,9	12,3	14,4	6248	55,7	25,3	12,5	16,7

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Der Vergleich mit den Nachbarkommunen zeigt, dass Aulendorf mit 45 Arbeitslosen je 1.000 der 15 - 65-Jährigen im Mittelfeld liegt.

Tabelle 7: Arbeitslosenzahlen im Vergleich

	Arbeitslose 2004	Arbeitslose je 1.000 der 15 - 65-Jährigen
Aulendorf	285	45
Altshausen	132	49
Bad Waldsee	446	39
Bad Schussenried	199	39
Biberach	963	45
Bad Saulgau	675	53

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

3.3.3 Pendlerverflechtungen/regionale Orientierung

Pendlerverflechtungen erlauben Rückschlüsse auf die Zentralität und Orientierung der Städte und Gemeinden. Als Berufspendler gelten Erwerbstätige, deren Arbeitsstätten nicht auf dem Wohngrundstück liegen.

Vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg werden allerdings nur Ergebnisse jener Pendler veröffentlicht, die auf dem Weg zu ihren Arbeitsstätten die Gemeindegrenzen überschreiten.

Grundlage für die vorliegende Analyse sind die Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zum Pendlerverhalten. Die Zahlenwerte sind allerdings nicht vergleichbar, da vom Statistischen Landesamt lediglich die versicherungspflichtig Beschäftigten erfasst werden (rund drei Viertel aller Beschäftigten).

Tabelle 7: Pendlerverflechtungen

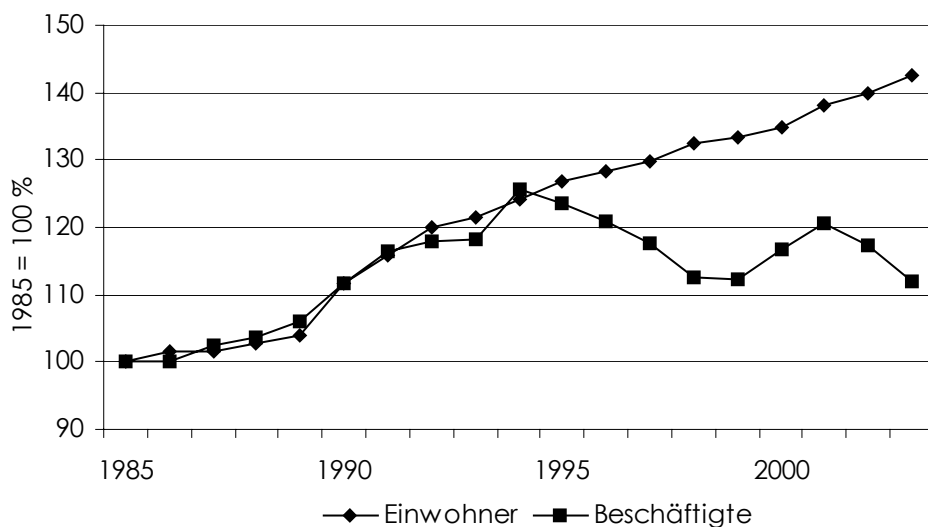
Jahr	Einpendler	Auspender	Saldo	Erwerbstätige am Wohnort	Auspenderquote (Auspender je 100 Erwerbstätige)
1998	965	1.900	-935	2.865	66,32
1999	963	2.011	-1.048	2.970	67,71
2000	1.023	2.061	-1.038	3.037	67,86
2001	1.083	2.158	-1.075	3.143	68,66
2002	1.021	2.220	-1.199	3.208	69,20
2003	1.013	2.280	-1.267	3.186	71,56

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Aulendorf ist eine Stadt mit einem hohen Auspendleranteil, der sich in den letzten sechs Jahren kontinuierlich erhöht hat. Betrug im Jahr 1998 der negative Saldo noch 935 Personen, so erhöhte sich dieser Wert bis zum Jahr 2003 auf 1.267 Personen (Anstieg um 35 Prozent). Die Einpendlerzahlen bleiben über den betrachteten Zeitraum relativ konstant. Somit ist der stetige Anstieg der Auspendlerzahlen ursächlich für die Zunahme des negativen Saldos. Die Auspendlerquote hat sich seit 1998 beständig erhöht.

Die relativen Veränderungen lassen sich in der **Abbildung 13** anhand des Verlaufs von Bevölkerungsentwicklung und Beschäftigtenentwicklung nachvollziehen. Betrachtet man die Entwicklung im Zeitraum von 1998-2003, so lässt sich ein stetiger Anstieg der Einwohnerzahlen in Aulendorf erkennen. Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen verläuft dagegen teilweise regressiv und ist größeren Schwankungen unterlegen. Dieser ungleiche Verlauf der beiden Kennziffern findet seinen Ausdruck in der steigenden Zahl der Auspendler und dem damit verbundenen Anstieg der Auspendlerquote.

Abbildung 13: Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung



+Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, LIS

3.3.4 Gewerbeflächenpotenziale

Die **Tabelle 8** zeigt die vorhandenen Gewerbe- und Mischgebiete in Aulendorf. **Tabelle 9** enthält die Flächen, die weiterhin für Gewerbe und Einzelhandel vorgesehen sind (im Flächennutzungsplan ausgewiesen).

Tabelle 8: Vorhandene Gewerbe- und Mischgebiete

Standort		Fläche in m ²
AULENDORF		
Sandäcker I	Gewerbe	3.300
	Mischgebiet	1.300
Sandäcker II	Gewerbe und Industrie	4.400
ZOLLENREUTE		
Achberg III	Gewerbe	7.200
Lohrer Esch	Gewerbe	4.000
	Mischgebiet	1.300

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung Aulendorf

Tabelle 9: Vorgesehene Flächen für Gewerbe und Einzelhandel

Standort	Nutzung	Fläche in m ²	Anmerkungen
Aulendorf			
Hasengärtle-Ost	Mischgebiet	7.735	
Auf der Steige		39.620	Ein größeres städtisches Grundstück vorhanden
Sandäcker III	Gesamtfläche davon Gewerbe- fläche	75.800 69.000	Ansiedlung eines Discountmarktes (LIDL) ist vorgesehen, Erweiterungsmöglichkeit Richtung alte Kiesgrube
Talstraße I	Mischgebiet	5.971	
Talstraße II	Allg. Wohngebiet	34.778	Bebauungsplanentwurf liegt vor, Altlasten sind vorhanden
	Mischgebiet	24.243	
	Eingeschränktes Gewerbegebiet	15.429	
	Sondergebiet	9.502	
Ebisweilerstr./Bändelstockweg	Sondergebiet für Ferienapartements	6.610	Erste Entwurfsplanungen liegen vor
Safranmoostr.	Sondergebiet für	20.720	
Zollenreute			
Achberg III	Mischgebiet	6.000	

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung Aulendorf

3.3.5 Konkurrenzsituation

Zur Analyse der Konkurrenzsituation wurden die Gewerbeflächen bezüglich Flächenverfügbarkeit, städtebauliche Qualität, Preisniveau und Branchenschwerpunkten der Nachbargemeinden von Aulendorf und der Mittelzentren Bad Saulgau und Biberach an der Riß untersucht. Die Daten wurden primär über eine Internetrecherche und eine Begehung vor Ort erhoben.

Bei allen Standorten handelt es sich um größere Gewerbegebiete, die in den letzten 20 Jahren aufgesiedelt wurden. Insgesamt wurden 10 benachbarte Gemeinden untersucht.

Tabelle 10: Vorgesehene Flächen für Gewerbe und Einzelhandel im Vergleich

Stadt/Gemeinde	Gebietsbezeichnung	Flächenpotenzial in ha	Preis in EURO/qm (erschlossen)	Gewerbesteuerhebesatz	Konkurrenzpotenzial
Ebersbach-Musbach	Bachwiesen	1,0	a.A.	330	gering
	Unterwasser	1,1			
Altshausen		2,0	20 –31	340	mittel
Wolperstwendel/Mochenwangen	An der Eisenbahn	1,1	60	330	gering
Bad Waldsee	Gewerbepark Wasserfall	10,8	57 - 75	330	hoch
Ingoldingen	Keine Flächen	-	-	-	-
Bad Schussenried	Bühlöschle III	2,5	35	348	
Biberach	Aspach Nord	10,0	35-100	340	hoch
	Aspach Süd		35-100		
Hochdorf	Steigäcker	1,5	30	330	-
Eberhardzell	Keine Flächen				
Bad Saulgau	An der Moosheimer Straße	0,6	28	315	gering
	An der Hochberger Straße 3	3,0	28*		mittel

Quelle: eigene Erhebungen, * ohne Erschließung

Die Zusammenstellung macht deutlich, dass es sich bei der Mehrzahl der Standorte um relativ kleine Flächen handelt, die in erster Linie den örtlichen Bedarf abdecken. Standorte mit einem hohen Konkurrenzpotenzial befinden sich in Biberach und Bad Waldsee. Die Standorte weisen eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 30 auf und bieten langfristige Flächenreserven. Mit rund 35 bis 100 bzw. 57 bis 75 EUR ist das Preisniveau dieser Standorte etwas höher als in Aulendorf, wo es bei ca. 36 EUR liegt (Quelle: Landkreis Ravensburg).

3.4 Einzelhandel

3.4.1 Allgemeine Entwicklungstendenzen

Der Einzelhandel ist bereits seit Jahren einem erheblichen Wandel unterworfen. Trotz anhaltender Umsatzrückgänge im Einzelhandel hält die Flächenexpansion unvermindert an und hat sich teilweise sogar beschleunigt. Zunehmender Kostendruck und verändertes Verbraucherverhalten zwingen zu neuen Konzepten.

Waren es in den 1970er Jahren vor allem große Verbrauchermärkte, die die Einzelhandelsstruktur der Städte und Gemeinden und das Verbraucherverhalten nachhaltig veränderten, so hat sich in den letzten Jahren vor allem die Betriebsform des Fachmarktes dynamisch entwickelt. Seit Anfang der 1980er Jahre weisen die verschiedensten Fachmarktformen die höchsten Expansionsraten auf. Das Spektrum der Fachmärkte hat in der Zwischenzeit fast alle Branchen erfasst; so gibt es Baumärkte, Möbelmärkte, Teppichmärkte, Bekleidungsmärkte, Schuhmärkte sowie Elektro- und Elektronikfachmärkte.

Obwohl in den kommenden Jahren eine spürbar positive (bei realer Preisbetrachtung) Kaufkraftentwicklung nicht zu erwarten ist - bei sich weiterhin verschlechternder Konjunktur ist ein Kaufkraftrückgang eher wahrscheinlich - wird die Flächen- und Standortentwicklung dynamisch verlaufen. Großflächige und preisaggressive Einzelhandelsbetriebe mit hoher Verkehrsgunst werden in Verbindung mit einem umfangreichen Service- und Dienstleistungsangebot Einkaufsverhalten und Strukturentwicklung nachhaltig bestimmen.

Der Bedeutungsverlust des innerstädtischen Einzelhandels schreitet in Groß- und Mittelstädten wie auch in kleinen Gemeinden fort. Die Grundversorgung vor Ort wird weiter abnehmen, in kleinen Gemeinden und den Wohngebieten der Städte wird die Sicherung der Grundversorgung gegebenenfalls subventioniert werden müssen.

3.4.2 Einzelhandelsangebot in Aulendorf

Die Stadt Aulendorf als im Regionalplan Bodensee–Oberschwaben ausgewiesenes Kleinzentrum besitzt eine Nahversorgungsfunktion. Das Marktgebiet von Aulendorf ist in etwa identisch mit dem Gemeindegebiet. Als Hauptgeschäftslage von Aulendorf fungiert die Hauptstraße, die sich durch eine fast geschlossene Ladenfront auszeichnet. Hier finden sich neben Gütern des täglichen Bedarfs auch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Eine besondere Qualität besitzt diese Einkaufslage durch die direkte Nähe zu den Einrichtungen des Kur- und Bäderbetriebes. Durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen fand in den zurückliegenden Jahren eine erhebliche Aufwertung statt. Eine weitere innerstädtische Einkaufslage, die aber nicht die Qualität und die Bedeutung der Hauptstraße besitzt, befindet sich im Bereich Bachstraße/Hexenstraße. Als wichtige Lage für den Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Aulendorf ist der Standort Hasengärtlestraße/Dekan-Hetzler-Straße/Hugo-Halt-Weg zu nennen. Aufgrund der schwierigen verkehrlichen Anbindung zielt dieser Standort hauptsächlich auf die Versorgung der Wohnbevölkerung im angrenzenden Wohngebiet ab.

Eine dezentrale Einkaufslage stellt der Standort Gewerbe- und Industriepark „Sandäcker“ dar, an dem schwerpunktmäßig der kurzfristige Bedarfsbereich gedeckt wird. Südlich der Einkaufsinnenstadt befindet sich mit dem Standort Waldseer Straße eine weitere nichtintegrierte und auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtete Einkaufslage.

3.4.3 Konkurrenzsituation

Die Nahversorgung der Wohnbevölkerung kann durch das Einzelhandelsangebot in Aulendorf gewährleistet werden. Der Einzelhandel, insbesondere von Gütern des mittel und langfristigen Bedarfs, wird aber z.T. deutlich überlagert durch die Konkurrenz der Unterzentren Bad Waldsee und Bad Schussenried, das Mittelzentrum Bad Saulgau sowie das Oberzentrum Weingarten/Ravensburg. Dennoch weist Aulendorf mit einer Kaufkraftbindung für den gesamten Einzelhandel von 53 Prozent (Quelle: GMA, 2001) eine Kennziffer auf, die im Vergleich zur Größe der Stadt positiv zu bewerten ist. In **Tabelle 11** sind die Kaufkraftbindungsquoten des Einzelhandels der Stadt Aulendorf im Städtevergleich dargestellt. Durch die Gegenüberstellung der bereinigten Umsatzleistung mit dem Kaufkraftpotenzial der Stadt/Gemeinde lässt sich die Kaufkraftbindung, bezogen auf jeweilige Wohnbevölkerung, ermitteln. Die Kaufkraftbindung, bezogen auf die jeweilige Wohnbevölkerung, wird durch die Gegenüberstellung der bereinigten Umsatzleistung mit dem Kaufkraftpotenzial der Stadt/Gemeinde ermittelt.

Tabelle 11: Kaufkraftbindungsquoten im Vergleich

Stadt (Bezugsjahr)	EW im Basisjahr	Zentralörtliche Funktion	Kaufkraftbindungsquote		
			Nahrungs- und Genussmittel	Nicht-Lebensmittel	Einzelhandel insgesamt
Aulendorf (2001)	9.480	Kleinzentrum	75-76	40-41	52-53
Aulendorf (1991)	8.200		73	39	51
Bad Buchau (2001)	4.150	Unterzentrum	82-83	39-40	54-55
Bad Waldsee (1998)	18.690	Unterzentrum	80-81	59-60	66-67
Baienfurt (1999)	7.060		64	31	43
Meckenbeuren (2001)	12.860	Kleinzentrum	76-77	37	51
Mengen (2000)	10.070	Unterzentrum	84	65-66	71-72

Quelle: GMA, 2001

Aufgrund des Bedeutungszuwachses des Aulendorfer Einzelhandels, der im Anstieg des Verkaufsflächenbestandes und im Anstieg des Einzelhandelsumsatzes zu erkennen ist, empfiehlt die GMA eine Aufstufung vom Kleinzentrum zum Unterzentrum im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee- Oberschwaben.

Der Einzelhandel der Stadt Aulendorf kann seine ihm zugeschriebene Funktion zur Abdeckung der Grundversorgung der Wohnbevölkerung und des angrenzenden Marktgebietes wahrnehmen. Die Gesamtentwicklung des Einzelhandels in Aulendorf wird als positiv bewertet.

Der Verkaufsflächenbestand hat sich seit 1991 um rund 3.000 qm erhöht. Dies entspricht einer Zunahme um rund 40 Prozent. Der Zuwachs entfiel allerdings fast ausschließlich auf die Ansiedlung von Geschäften des Nahrungs- und Genussmittel-sektors an den nicht-integrierten Lagen Bad Waldseer Straße (Penny, Finkenbeiner, Schlecker) und im Gewerbegebiet Sandäcker (Norma, Friso). Mit der Ansiedlung eines weiteren Discountmarktes im Gewerbegebiet Sandäcker (LIDL) ist die Kaufkraftbindung im Nahrungs- und Genussmittelbereich zweifellos ausgereizt. Eine große Konkurrenzsituation, ausgelöst durch die kurzen Distanzen und die gute verkehrliche Anbindung, ergibt sich durch die an das Marktgebiet grenzenden zentralen Orte.

Durch eine gezielten Entwicklung des Einzelhandelsbestandes und ein ausgewogenes Marketingkonzept können sich nach Auffassung der GMA die Kennzahlen des Aulendorfer Einzelhandels auch in den kommenden Jahren positiv entwickeln. In den Stadtteilen kann auch in Zukunft nicht von einer Nahversorgung ausgegangen werden (GMA, 2001).

Die Empfehlungen der GMA beziehen sich auf folgende Bereiche:

- Aufstufung von Aulendorf zu einem Unterzentrum
- Umsetzung des vorgeschlagenen Zentrenkonzeptes (sortimentbezogenes Leitbild/Sortimentskonzept, räumliche Prioritäten/Standortkonzept)
- Entwicklung eines „Kaufhauses Stadtmitte“ (gemeinschaftliche Marketingmaßnahmen u.a.).

3.5 Wohnungsbau und Wohnungsmarkt

3.5.1 Allgemeine Entwicklungen

Ab Mitte der 1970er Jahre schien sich zum ersten Mal in der Nachkriegsgeschichte Deutschlands ein Gleichgewicht zwischen der Zahl der Wohnungen und der Wohnungssuchenden einzustellen. Die Ergebnisse der Wohnungszählungen vom 25. März 1987 ergaben jedoch, dass rund 815.000 Haushalte in der Bundesrepublik über keine eigene Wohnung verfügten. Das Wohnungsdefizit hat sich demnach gegenüber Mitte der 70er Jahre sogar verstärkt.

Bei der Betrachtung der unterschiedlichen regionalen und strukturellen Wohnungsteilmärkte ergeben sich große Differenzen bezüglich des Wohnungsdefizits. Vor allem der Wohnungsmarkt in den Ballungszentren Westdeutschlands und das Angebot an preiswerten Wohnungen haben sich in den letzten Jahren aufgrund des Bevölkerungswachstums und der gestiegenen Ansprüche erheblich verschlechtert.

Die LBS Wohnungsmarktanalyse vom 30.05.2002 kommt zu dem Ergebnis, dass heute Wohnungsleerstand und Wohnungsmangel an verschiedenen Standorten gleichzeitig auftreten, was zu einer ausgeprägten Preisdifferenzierung führt.

Festzustellen ist, dass es heute keinen einheitlichen Wohnungsmarkt mehr gibt, sondern vielmehr verschiedene Teilmärkte. In manchen Gebieten, vor allem in Ostdeutschland, stehen mangels Nachfrage vielerorts Wohnungen leer.

Die Mieten und Immobilienpreise stagnieren oder gehen hier zurück. Wohnungsneubau ist kaum noch ein Thema, es wird vielmehr über den Abriss diskutiert.

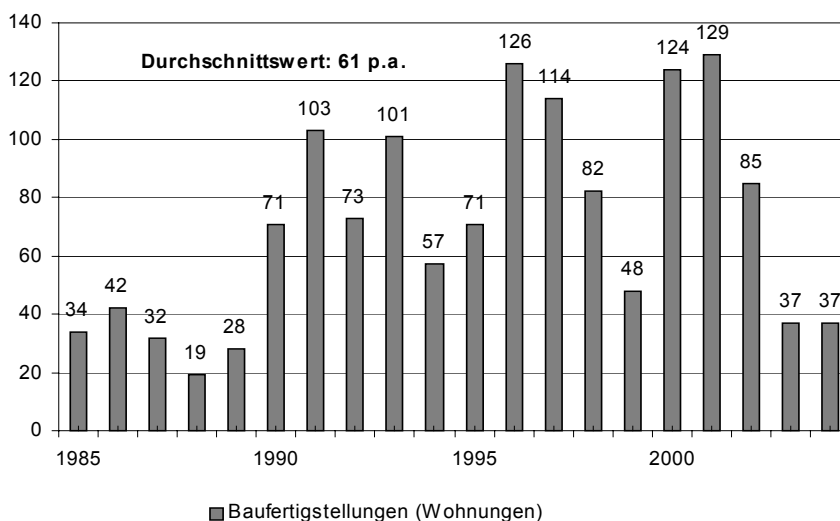
In den westlichen Bundesländern gibt es ebenfalls Regionen, in denen die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot kaum übersteigt. Andererseits gibt es aber auch Gebiete, in denen der Markt die Nachfrage nicht mehr befriedigen kann. Dies gilt vor allem auch für wirtschaftlich starke Ballungsräume Baden-Württembergs (Stuttgart, Mannheim-Ludwigshafen, Karlsruhe, Freiburg etc.).

Eine weitere interessante Entwicklung ist die starke Zunahme der Investitionen in den Wohnungsbestand. Investitionen in Sanierung, Modernisierung und Verbesserung des Bestandes nehmen seit Mitte der 1990er Jahre in Ost und West kontinuierlich zu, während Investitionen in den Neubau rapide sinken.

3.5.2 Wohnbautätigkeit in Aulendorf

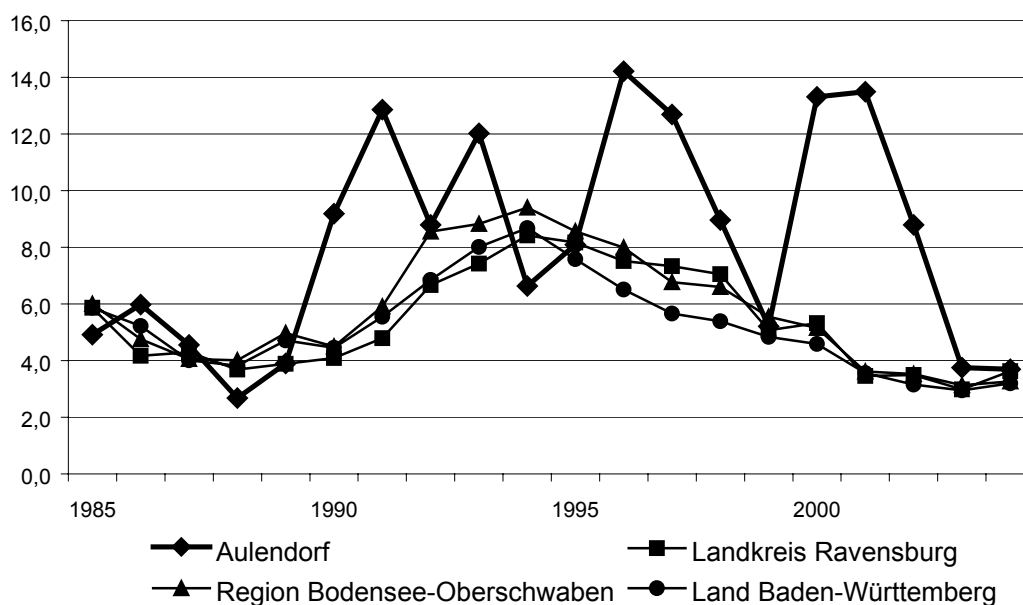
Die Baufertigstellungen im Wohnungsbau in Aulendorf zeigen erhebliche Schwankungen im zeitlichen Verlauf. Für den Zeitraum von 1985 - 2003 lag der Durchschnittswert bei 62 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr. Im Jahr 1988 wurde mit 19 fertiggestellten Wohnungen der niedrigste Wert verzeichnet. Ab dem Jahr 1990 ist ein deutlicher Anstieg der Bautätigkeit zu beobachten. Diese dynamische Entwicklung, mit Schwankungen auf hohem Niveau, setzte sich bis 2002 fort. In den Jahren 1996, 2000 und 2001 wurden Spitzenwerte mit mehr als 120 Baufertigstellungen pro Jahr erreicht (Höchstwert 2002 mit 129 neuen Wohnungen). In den Jahren 2003 und 2004 wurden 37 Wohnungen neu errichtet. Dieser Wert ist vergleichbar mit dem Wert des Ausgangsjahres 1985.

Abbildung 14: Baufertigstellungen im Wohnungsbau in Aulendorf 1985-2004



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Abbildung 15: Fertigstellungen im Wohnungsbau je 1000 Einwohner im Vergleich 1985 - 2004



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die Fertigstellungen je 1.000 Einwohner lagen in fast allen Jahren deutlich über den Vergleichswerten. Im gesamten Zeitraum waren die Werte mit 8,4 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner und Jahr fast doppelt so hoch wie im Landkreis Ravensburg (5,5 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner).

3.5.3 Wohnbaupotenziale

Insgesamt stehen derzeit rund 2,5 Hektar an gemeindeeigenen Wohnbauflächen zur Verfügung. Die Preise für erschlossenes Wohnbauland bewegen sich zwischen rund 80 EUR/qm und 160 EUR/qm. Im Durchschnitt werden rund 120 EURO/qm erzielt (erschlossen).

Tabelle 12: Flächenpotenziale Im Wohnungsbau

Standort	Fläche in m ²	Wohneinheiten*	Verfügbarkeit/geplante Erschließung
Aulendorf			
Mahlweiler I, II, III			erschlossen
Am Bildstock II			erschlossen
Booser Straße			erschlossen
Apfelbaumweg			erschlossen
Riedweg III			erschlossen
Schillerstraße – Zeppelinstraße – Zollenreuter Straße			erschlossen
Bändelstock	24.000	50	im FNP (2010)
Talstraße II	34.778	70	Im FNP (2010)
Blönried			
Ober der Ach Erweiterung	16.780	35	im FNP (2005)
Achstraße, Mischgebiet	8.610	15	im FNP (2010)
Staike Steinenbach	6.500	10	Im FNP (2005)
Tannhausen			
Froschweiheracker-Erweiterung III	14.330	30	erschlossen
Zollenreute			
Lohren	6.360	10	im FNP (2010)
Bergesch	8.370	15	im FNP (2010)
Rugetsweiler-Süd	3.500	5	im FNP (2010)
Summe	123.478	240	

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung Aulendorf, * geschätzte Werte (Wohndichte 20 Wohneinheiten/ha)

Für die langfristige Wohnbauentwicklung sind in Aulendorf lediglich die Baugebiete „Bändelstock“ und „Talstraße II“ mit rund 2,5 bzw. 3,5 ha vorgesehen.

3.5.4 Konkurrenzsituation

Bei Betrachtung der Nachbargemeinden von Aulendorf lässt sich grundsätzlich eine rege Bautätigkeit feststellen. In sämtlichen Nachbargemeinden stehen ausreichende Wohnbauflächen zur Verfügung. Das Preisniveau zeigt allerdings deutliche Unterschiede. Die höchsten Werte werden in der großen Kreisstadt Biberach mit bis zu 300 EUR/qm erzielt. Die Baulandpreise in Aulendorf entsprechen mit rund 100 – 150 EUR den Werten der benachbarten Mittelstädte und der größeren Gemeinden. Das Preisniveau in den kleineren, verkehrlich schlechter angebundenen Gemeinden beträgt rund 70 – 110 EUR pro qm. Die Werte in Aulendorf entsprechen in etwa dem Durchschnittswert des Landkreises Ravensburg, der bei rund 120 EURO je qm liegt.

Die Auswertung der Baulandpreise verdeutlicht die erheblichen Preisunterschiede in der Region. Im Verdichtungsraum Ravensburg/Weingarten und im Mittelzentrum Biberach liegen die Preise für Bauland annähernd doppelt so hoch wie in Aulendorf. Der Preisunterschied zu den kleineren Gemeinden im ländlich geprägten Umland ist demgegenüber relativ gering (rund 50 EURO/qm).

3.6 Tourismus

3.6.1 Ausgangslage

Der Tourismussektor in der Bundesrepublik Deutschland befindet sich in einer turbulenten Phase. Die Terroranschläge vom 11. September 2001, die Abkühlung der Weltwirtschaft sowie die schlechten Arbeitsmarktzahlen sind als Rahmenbedingungen zu nennen. Trotz weltweiter Krisen, steigender Energiepreise und höherer Sozialabgaben ist die Reiselust der Deutschen ungebrochen. Die Bundesbürger verreisen wie bisher (2002: 53 Prozent - 2003: 52 Prozent - 2004: 53 Prozent) – aber die Urlaube werden immer kürzer (1980: 18,2 Tage – 1990: 16,3 Tage – 2000: 14,8 Tage – 2004: 12,8 Tage). Dies geht aus der 21. Tourismusanalyse des Freizeitforschungsinstituts der British American Tobacco hervor, in der 4.000 Bundesbürger ab 14 Jahren nach ihrem bisherigen Urlaubsverhalten und ihren zukünftigen Reiseabsichten befragt wurden.

Laut der Studie können sich immer weniger Urlauber noch eine Zwei-Wochen-Reise leisten.

„Von allen Reisenden waren 1992 81 Prozent länger als zwei Wochen unterwegs, im Jahr 2000 waren es lediglich 74 Prozent und im vergangenen Jahr nur noch 53 Prozent. Der Trend zu immer kürzeren Reisen verstärkt sich dramatisch und macht der Ferienhotellerie immer mehr zu schaffen.

Die Reisedauer ist stark abhängig vom jeweiligen Reiseziel. Je näher das Reiseziel am Heimatort liegt, desto kürzer ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer. Generell ist in den letzten Jahren ein deutlicher Trend zu Kurzreisen zu erkennen.

Die beliebtesten deutschen Inlandsreiseziele sind nach wie vor Ostsee, Nordsee und Bayern. Aber auch der Schwarzwald ist eine wichtige Ferienregion. In den letzten Jahren hat Deutschland als Reiseziel der Deutschen an Beliebtheit gewonnen. Dies liegt nicht zuletzt auch an dem Trend zu Kurzreisen.

Folgende Entwicklungen und Trends lassen sich festhalten:

- Anstieg der zusätzlichen Urlaubsreisen im Inland,
- Wachstum von Veranstaltern und Flugreisen abgebremst,
- Zögerlichere Urlaubsplanung als früher,
- Schwerpunkt Städtetourismus: zunehmender Trend zu Kurzurlauben (2-4 Tage) und damit einhergehend ein starkes Wachstum von Städtereisen,
- Schwerpunkt „Events“: hohe Zuwachsraten im Bereich des Sport- und v. a. Kulturtourismus,
- stark steigende Nachfrage für All-inclusive-, Wellness & Fitness – Urlaub,
- Zunehmender Marktanteil der individuell organisierten Reisen (55 Prozent).“

(Quelle: BAT-Institut 2005)

Aktuelle Entwicklungen in Baden-Württemberg

Nach den Einbrüchen im Tourismussektor Anfang der 1990er Jahre ist seit 1998 in Baden-Württemberg ein Aufwärtstrend zu verzeichnen. Bis 2001 sind die Übernachtungen in Baden-Württemberg um 8,0 Prozent und die Gästeankünfte um 8,7 Prozent gestiegen. Der Anteil der Übernachtungsgäste aus dem Ausland lag 2001 bei 12,6 Prozent und hat sich damit gegenüber den Vorjahren etwas verringert. Seit 2002 nimmt der Anteil der Übernachtungsgäste aus dem Ausland jedoch wieder zu.

In den Jahren 2002 und 2003 gab es einen kleinen Einbruch bei den Übernachtungen. Mit über 40 Mio Übernachtungen wurde im Jahr 2004 allerdings ein Rekordeergebnis erzielt.

3.6.2 Kur- und Bädertourismus

Der Kur- und Bädertourismus hat in Deutschland eine lange Tradition. Die ersten Badeorte lassen sich bereits in der römisch antiken Vergangenheit finden. Nach dem Zusammenbruch des Römischen Reiches verlor die Badekultur und das damit verbundene Wissen schnell an Bedeutung. Erst zu Beginn des 18. Jh. fand in Europa eine Renaissance des Kur- und Bäderwesens statt. Aufgrund der schlechten Verkehrsinfrastruktur fanden die Kuraufenthalte nur in der Nähe der Residenzstädte statt. Ein Kur- und Badeaufenthalt war bis in Mitte des 19. Jh. ein Vergnügen, das der gesellschaftliche Oberschicht vorbehalten war. Im Zuge der Industrialisierung und dem Ausbau der sozialen Sicherungssystem wurde es dann auch dem Bürgertum möglich, einen Kur- und Badeaufenthalt durchzuführen. Der Grund für den in dieser Zeit stattfindenden rasanten Anstieg der Zahl der Kuraufenthalte kann mit dem Ausbau des Eisenbahnnetzes im Deutschen Reich und der damit verbundenen Zeit- und Kostenminimierung für einen Kuraufenthalt begründet werden. Zu Beginn des 19. Jh. lässt sich ein langsamer Wandel in der Intention des Kur- und Bäderaufenthaltes von einer Vergnügungsreise hin zu einer ernsthaft durchgeführten medizinischen Maßnahme erkennen. In den 1950er Jahren wurde die Kur zur dritten Säule der öffentlichen Gesundheitsversorgung. Seit den frühen 1980er Jahren wurde der Leistungsumfang der Gesundheitsversorgung durch zahlreiche Gesetzesänderungen immer weiter eingeschränkt. Diese Tatsache führte zu einer Kurortkrise, die auch heute noch nicht überwunden ist. Die gesetzlichen Veränderungen lassen sich anhand der Schwankungen der Kur-gastübernachtungszahlen genau nachvollziehen. Die Bade- und Kurorte in Deutschland sehen sich gezwungen neue Strategien zu entwickeln, um für die potenziellen Gäste an Attraktivität zu gewinnen und dem steigenden Konkurrenzdruck gewachsen zu sein. Eine Chance für eine leichte Entspannung wird in Verbindung mit dem demographischen Wandel und der Überalterung der Bevölkerung gesehen.

Zielgruppen

Neben den Jugendlichen und Familien mit Kindern als bisher stark ins Visier genommene Zielgruppen ist es vor allem die immer größer werdende Zahl der aktiven und gesundheitsbewussten Senioren, die in den Freizeitmarkt drängen. Neben den Familien als bisheriger Hauptzielgruppe wird daher der Seniorenmarkt für

viele Bäder, insbesondere für die Kur- und Thermalbäder sowie Thermen immer interessanter.

Es müssen allerdings tatsächlich gesundheitsorientierte Angebote vorhanden sein, wenn dieses Potenzial angesprochen werden soll. Die gesundheitsbewusste ältere Klientel wird aufgrund ihrer Kaufkraft und ihrer vergleichsweise sehr hohen Verfügbarkeit an Freizeit stark umworben.

Im Bäderbetrieb klaffen die Ansprüche und Erwartungshaltungen zwischen jungem Zielpublikum (Action und Unterhaltung) und Senioren (Entspannung, Rehabilitation) besonders weit auseinander.

Grundsätzlich kann allerdings festgehalten werden, dass die wassergebundene Freizeitgestaltung nach wie vor für die touristische Entwicklung eine bedeutsame Rolle spielen wird. Allerdings kommt es zu einer deutlichen Verlagerung hin zu gesundheitsorientierten Angeboten.

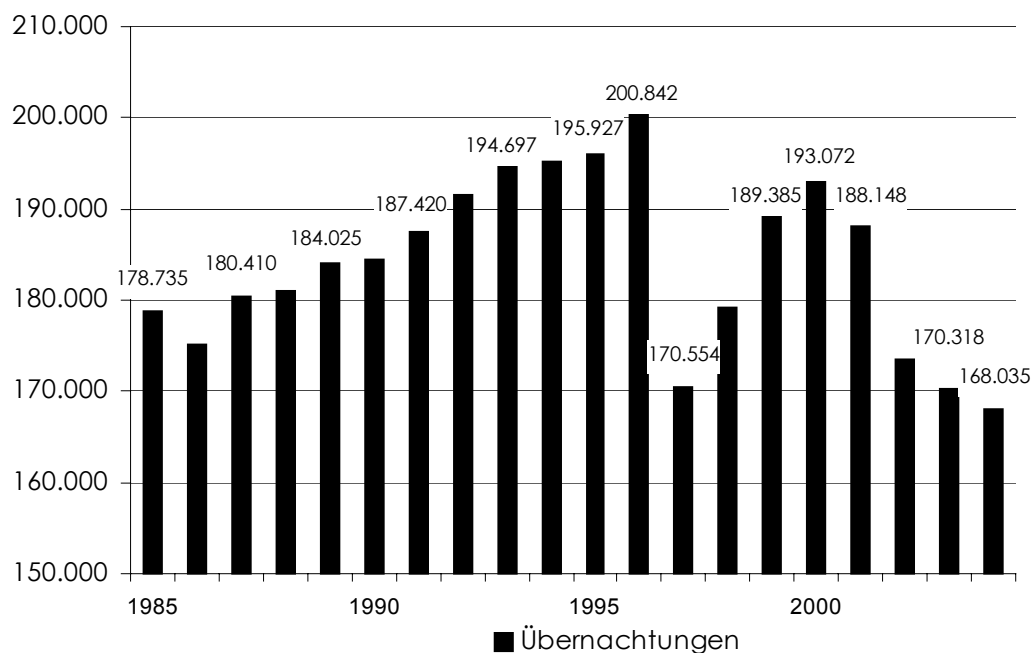
3.6.3 Tourismus in Aulendorf

Die Entwicklung des Tourismus in Aulendorf ist eng mit der Entwicklung zum Kneipp-Kurort verknüpft. Bereits 1925 wurde in Aulendorf ein Kneippverein gegründet und 1932 wurde die erste von einem Kneippverein erbaute Kneippbadeanstalt Württembergs fertiggestellt. Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Stadt ein Mittelpunkt der Kneipp-Bewegung und 1952 erhielt sie das Prädikat Kneipp-Kurort. 1965 wurde das Parksanatorium eröffnet – heute eine Fachklinik für Onkologische Rehabilitation. Seit 1977 besteht die Schussental Klinik, ein Fachkrankenhaus für Internistische Psychosomatik und Psychotherapie. Als medizinische Einrichtung kommt die Fachklinik für Orthopädie und Innere Medizin (Behandlung von Orthopädischen und Knochenstoffwechselerkrankungen, Herz-/Kreislaufkrankungen) hinzu.

Mit der Eröffnung des Thermal- und Freizeitbades „Schwaben-Therme“ und des Therapiezentrums erhielt der Tourismus in Aulendorf nochmals ganz wesentliche Impulse. Die Schwaben-Therme umfasst eine großzügige Bade- und Saunalandschaft mit zahlreichen Massagen- und Sprudelligen, Whirlpool, Riesenrutsche, Strömungskanal, Römerbad etc.

In **Abbildung 16** sind die Übernachtungszahlen für Aulendorf dargestellt, deren Entwicklung in vier Phasen eingeteilt werden kann. Bis zum Jahr 1996 lässt sich ein fast kontinuierlicher Anstieg der Übernachtungen erkennen. Mit rund 200.000 Übernachtungen wurde im Jahr 1996 der Höchstwert erreicht. Ein erheblicher Einbruch ist für das Jahr 1997 festzustellen (rund 18 Prozent). In den folgenden Jahren erholten sich die Übernachtungszahlen wieder, erreichten aber nicht mehr den Höchstwert des Jahres 1996. Seit dem Jahr 2000 gehen die Übernachtungen wieder deutlich zurück.

Abbildung 16: Übernachtungszahlen Aulendorf 1985-2004



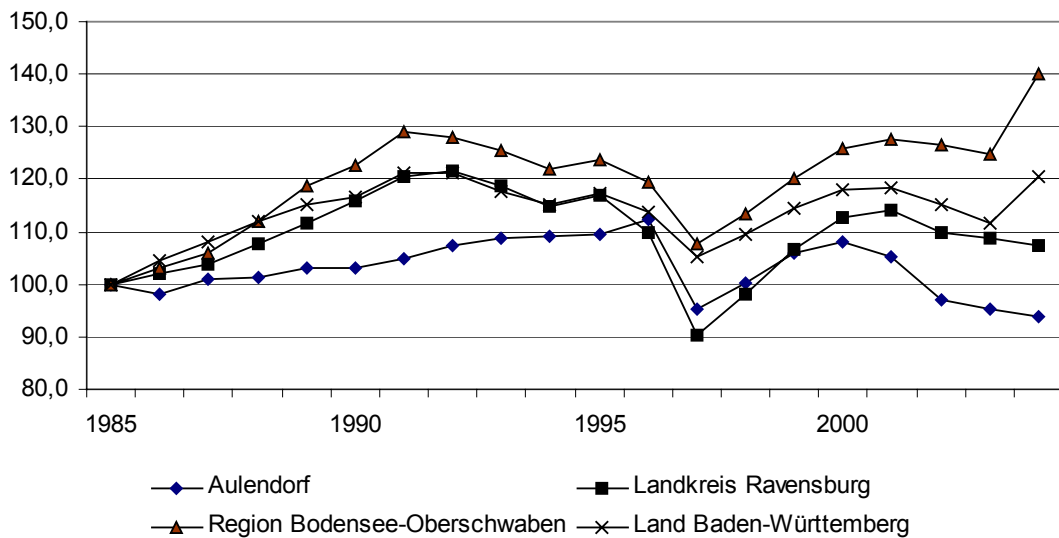
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

In **Abbildung 17** sind die Übernachtungszahlen von Aulendorf im Vergleich zum Landkreis Ravensburg, zur Region Bodensee-Oberschwaben und zum Land Baden-Württemberg dargestellt.

Für alle vier Teilräume ist bis 1991 ein Anstieg der Übernachtungszahlen zu erkennen. So lag beispielsweise der Höchstwert der Region Bodensee-Oberschwaben im Jahr 1991 um rund 30 Prozent über dem Ausgangsjahr 1985. In Aulendorf hielt dieser Wachstumstrend mit vergleichsweise geringen Wachstumsraten und einem Anstieg der Übernachtungszahlen um 12 Prozent bis zum Jahr 1996 an. In allen Teilräumen erfolgte ab dem Jahr 1997 ein massiver Einbruch der Übernachtungszahlen. In Aulendorf sowie im Landkreis Ravensburg sanken die Übernachtungszahlen innerhalb eines Jahres um annähernd 20 Prozent. Bis zum Jahr 2001 (in Aulendorf bis 2000) ist insgesamt wieder ein Anstieg der Übernachtungen zu verzeichnen. Ein allgemeiner Rückgang ist wiederum charakteristisch für die letzten Jahre des betrachteten Zeitraums. Die Werte in Aulendorf liegen um 5 Prozent unter denen des Jahres 1985.

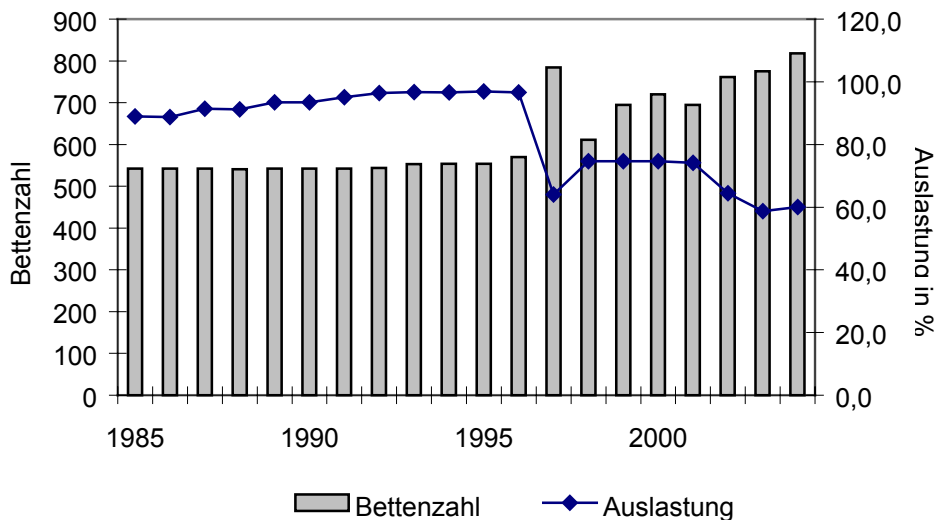
Die Vergleichsräume weisen trotz starker Schwankungen gegenüber dem Jahr 1985 Zuwächse in Höhe von rund 10 - 40 Prozent auf.

Abbildung 17: Übernachtungszahlen im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, LIS

Abbildung 18: Bettenzahl- und Auslastung in Aulendorf 1985-2004



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Die Entwicklung der Bettenzahlen in Aulendorf und die Auslastung sind in der **Abbildung 18** dargestellt. Für den Zeitraum von 1985 –1996 ist die Bettenzahl in Aulendorf nahezu konstant geblieben. Es ist eine hohe Auslastung festzustellen, die vom hohen Ausgangswert (89 Prozent im Jahr 1985) auf rund 97 Prozent im Jahr 1996 ansteigt. Im Jahr 1997 erhöht sich die Bettenzahl um 230 Betten (plus 37 Prozent) und gleichzeitig ist ein deutlicher Rückgang in der Auslastung um rund ein Drittel zu verzeichnen. Durch die Verringerung der Bettenzahl erhöht sich in den Folgejahren auch wieder die Auslastungsquote. Für die Jahre 2002 und 2003 ist wiederum ein Rückgang festzustellen, der mit einer Auslastungsquote von rund 60 Prozent einen Tiefpunkt erreicht.

Insgesamt ist im Zeitraum von 1985 bis 2004 eine Zunahme der Bettenzahl um 276 Betten (50 Prozent) und eine gleichzeitige Abnahme der Auslastung auf rund 60 Prozent zu beobachten.

3.6.4 Konkurrenzsituation

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die touristische Entwicklung der benachbarten Bäderorte.

Tabelle 13: Die Bäderorte im Vergleich

	Übernachtungen 2004	Veränderung 1994 - 2004 in Prozent	Veränderung absolut	Übernachtungen je Einwohner
Aulendorf	168.035	-13,9	-27.213	17
Bad Wurzach	144.463	-40,3	-97.515	10
Bad Waldsee	342.404	-11,8	-45.789	17
Bad Schussenried	70.535	-57,9	-97.175	8
Biberach	76.272	-29,4	-31.775	2
Bad Buchau	231.180	-19,9	-57.256	56
Bad Saulgau	185.440	34,5	47.593	10

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Die Tabelle verdeutlicht nochmals die Bedeutung des Tourismus für die Stadt Aulendorf. Nach Bad Buchau und Bad Waldsee und nur knapp hinter Bad Saulgau weist Aulendorf die vierthöchsten Übernachtungszahlen der betrachteten Bäderorte auf. Mit Ausnahme von Bad Saulgau mussten alle Bäderorte seit Mitte der 1990er Jahre zum Teil erhebliche Einbrüche hinnehmen. Ein Rückgang von rund 14 Prozent in Aulendorf ist jedoch vergleichsweise gemäßigt.

Ein Indikator für die Tourismusintensität sind die Übernachtungen je Einwohner. Mit 56 Übernachtungen je Einwohner und Jahr werden in Bad Buchau die weitaus höchsten Werte erreicht. Es folgen Aulendorf und Bad Waldsee mit rund 17 Übernachtungen je Einwohner.

3.7 Verkehr

3.7.1 Motorisierter Individualverkehr

Durch die vorhandenen Straßen ist die Stadt Aulendorf gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraßen 30 und 32 sind jeweils in etwa 10 km Entfernung zu erreichen. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz ist als unterdurchschnittlich zu bewerten. So befindet sich die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle (A96) in etwa 40 km Entfernung.

Das Grundgerüst der Straßen wird gebildet aus:

K 8034	Aulendorf - Tannhausen - (B30)
K 7956	(L284) - Zollenreute - Münchenreute - Steinenbach - (Blönsried)
L 284	Weingarten - Aulendorf - Bad Schussenried - (Biberach)
L 285	Bad Saulgau - Aulendorf - Graisbeuren (B30)
L 286	Aulendorf -Ebersbach / Musbach - Altshausen - Ostrach - Krauchenwies
B30	Friedrichshafen - Ravensburg - Bad Waldsee - Biberach - Ulm
B32	Lindenberg (Allgäu) - Wangen - Ravensburg - Altshausen - Bad Saulgau - Herbertingen
A96	Lindau - Kreuz Memmingen

3.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Ausgangslage

Das innergemeindliche ÖPNV-Angebot dient zum einen dazu, Mobilität für Menschen, die nicht über einen Pkw verfügen können, zu gewährleisten. Zum anderen lässt sich durch ein innergemeindliches Angebot an öffentlichem Personennahverkehr eine attraktive Alternative zur Fahrt mit dem eigenen Pkw schaffen und damit langfristig das Verkehrsverhalten der Bevölkerung ändern und so die Stadt vom motorisierten Individualverkehr entlasten.

Nach KONTIV-Untersuchungen (EMNID-INSTITUT GMBH & Co.: KONTIV – Kontinuierliche Erhebung zum Verkehrsverhalten – im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr) sind rund 42 Prozent aller Pkw-Fahrten nur vier Kilometer lang. Hier liegt das Fahrgastpotenzial für das innerstädtische ÖPNV-Angebot.

Schienenverkehr

Aulendorf ist als Bahnknotenpunkt sehr gut an das regionale und überregionale Schienennetz angebunden. Es bestehen stündliche Direktverbindungen in Richtung Ulm und Friedrichshafen sowie Verbindungen im zwei Stundentakt in Richtung Tübingen und Wangen.

Bahnlinie	(Stuttgart) -Ulm - Biberach - Aulendorf - Ravensburg - Friedrichshafen - Lindau
Bahnlinie	Aulendorf - Sigmaringen - Balingen - Tübingen - (Reutlingen/ Stuttgart)
Bahnlinie	Aulendorf - Bad Waldsee - Kißlegg - Wangen - (Lindau)

Quelle: www.bodo.de

Busverkehr

Die Stadt Aulendorf ist relativ gut an das regionale Busnetz angeschlossen. Deutliche Defizite müssen allerdings für die einzelnen Teilorte verzeichnet werden. So besitzen etwa die Teilorte Münchenreute und Zollenreute, mit Ausnahme des Schülerverkehrs, keine Busanbindung. Die Teilorte Blönried und Steinbach werden von der Linie 7567 angefahren. Die aufgeführten Linien verkehren Wochentags in der Regel jeweils bis etwa 17 Uhr zweistündig. Die späteren Verbindungen sowie die Wochenend- und Feiertagsverbindungen weisen eine weit unregelmäßigere und geringere Taktfrequenz auf.

Linie 272	Riedlingen - Bad Buchau - Bad Schussenried - Aulendorf
Linie 7554	Aulendorf - Bad Waldsee/ - Bad Wurzach - Leutkirch - Wolfegg - Kißlegg
Linie 7567	Aulendorf - Ebersbach/ Musbach - Altshausen - Ostrach - Pfullendorf (Aach - Linz)
Linie 7570	Aulendorf - Bad Saulgau - Herbertingen - Sigmaringen

Perspektiven/ Entwicklung

Insgesamt kann die verkehrliche Anbindung von Aulendorf als gut bezeichnet werden. Die Anbindung durch den Busverkehr ist hinsichtlich der Gemeindegröße und der Lage im Raum als angemessen zu bewerten. Ein Anschluss aller Teilorte an das regionale Busnetz kann nicht erwartet werden.

Eine überdurchschnittliche Qualität besitzt die Anbindung Aulendorf an das regionale und überregionale Schienennetz.

Negativ ist die große Distanz bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle zu nennen. Positive Effekte sind durch einen weiteren Ausbau der B 30 als wichtige Nord-Süd-Verbindung und die Ortsumfahrung von Aulendorf (L 284) zu erwarten.

3.8 Öffentliche Infrastruktur

3.8.1 Schulbildung

Unter dem Stichwort "Vereinbarkeit von Beruf und Familie" steht der Ausbau von ganztägigen Betreuungsangeboten in Schulen schon einige Zeit im Fokus bildungspolitischer Diskussionen. Mit der PISA-Studie hat das Thema einen weiteren Schub erhalten, obwohl die PISA-Ergebnisse keinesfalls zwingend die Einführung von Ganztageschulen nahe legen. Mit dem Investitionsprogramm des Bundes Zukunft Bildung und Betreuung 2003 - 2007 (IZBB) vom 12. Mai 2003 will der Bund den Ausbau von Ganztageschulangeboten in Deutschland voranbringen. Für das Jahr 2004 stehen dem Land Baden-Württemberg rund 132 Mio. € aus dem IZBB zur Verfügung.

Durch das Investitionsprogramm des Bundes können neben Ganztageschulen im Sinne des Landes (Hauptschulen, die ihren Bildungs- und Erziehungsauftrag unter erschwerten Bedingungen erfüllen - sogenannte Brennpunkt-Hauptschulen) auch andere Schulen bzw. ihre Schulträger Fördermittel aus dem Programm abrufen, wenn sie ein ganztägiges Programm anbieten, das mit einem pädagogischen Konzept unterlegt ist. Derzeit gibt es in Baden-Württemberg rund 500 Schulen, die in Ganztagesform arbeiten (364 in öffentlicher und 140 in privater Trägerschaft).

In Aulendorf ist neben den öffentlichen Schulen (Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium) mit dem Studienkolleg St. Johann eine private Schule ansässig.

Studienkolleg St. Johann

Das Studienkolleg St. Johann ist ein Katholisches Freies Gymnasium, staatlich anerkannt für Jungen und Mädchen. Ziel der Schule ist es, jungen Menschen auf der Grundlage christlicher Weltanschauung ganzheitlich zu bilden. Es wird Mittagessen, Freizeit- und Hausaufgabenbetreuung von Montag bis Freitag angeboten. In den Klassen 12 und 13 (Oberstufe) kooperiert das Studienkolleg in einzelnen Fächern mit dem Gymnasium Aulendorf.

Tabelle 14 zeigt die Bildungsangebote in Aulendorf differenziert nach Klassen- und Schülerzahlen.

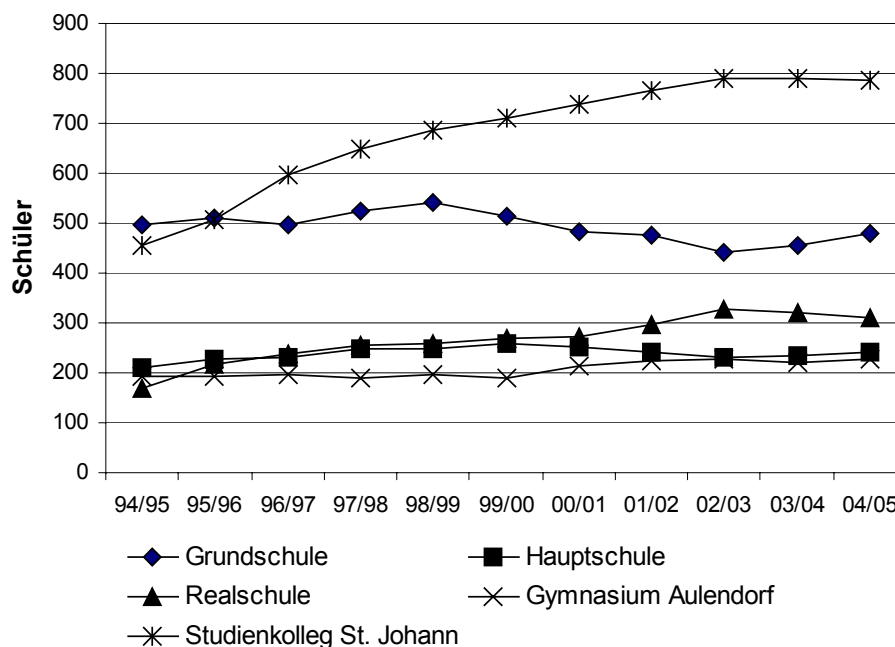
Tabelle 14: Schülerzahlen der Aulendorfer Schulen (Schuljahr 2004/2005)

Schule	Schülerzahl	Klassenzahl
Grundschule Aulendorf	481	5-zügig
Hauptschule Aulendorf	239	2-zügig
Realschule Aulendorf	310	2-zügig
Gymnasium Aulendorf	204	1-zügig
Studienkolleg St. Johann	780	4-zügig
Gewerbliche Berufsschule	1.100*	
Summe	3.114	

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, *Stadt Aulendorf

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Schülerzahlen seit Mitte der 1990er Jahre.

Abbildung 19: Entwicklung der Schülerzahlen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Die Abbildung weist auf die stark angestiegenen Schülerzahlen am Studienkolleg St. Johann um rund 340 Schüler in den letzten 10 Jahren. Die Schülerzahl hat sich in diesem Zeitraum fast verdoppelt. Am Gymnasium Aulendorf sind die Schülerzahlen nur geringfügig angestiegen. Für die Gymnasien zeichnet sich ein Stagnation der Schülerzahlen ab. Ein weiterer Anstieg ist nicht zu erwarten. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die Schülerzahlen mittelfristig zurückgehen werden. Auffällig ist, dass entgegen dem allgemeinen Trend die Schülerzahlen an den Grundschulen in den letzten Jahren wieder leicht angestiegen sind.

Neben den allgemeinbildenden Schulen sind folgende weitere Schulen in Aulendorf ansässig.

Staatliche Lehr- und Versuchsanstalt Aulendorf Fischereiforschung Wildforschung LVVG

Die Staatliche Lehr- und Versuchsanstalt Aulendorf (LVVG) ist dem Geschäftsbereich des Ministeriums Ländlicher Raum zugeordnet. Untersuchungen, die von der LVVG durchgeführt werden, sind die Grundlage für die fachliche Zuarbeit zum Ministerium und zur Landwirtschaftsverwaltung. Praxisorientierte Beratung und Schulung bilden einen weiteren Schwerpunkt der Tätigkeiten der LVVG. Die LVVG besteht aus den 3 Fachbereichen: Viehhaltung, Grünlandwirtschaft und Futterbau, Wild und Fischerei.

Die staatliche Landesversuchsanstalt Aulendorf veröffentlicht Versuchsergebnisse zu den verschiedenen Bereichen des Grünlandes mit Futterbau, der Fischereiwirtschaft und der Wildhaltung.

Gewerbliche und kaufmännische Berufsschule

Der Einzugsbereich der Berufsschule umfasst die Landkreise Biberach, Sigmaringen, den Alb-Donaukreis sowie den Kreis Ulm und den nördlichen Teil des Landkreises Ravensburg.

Sie ist Gewerbliche Berufsschule für:

Arzthelfer/Arzthelferin (auch Fortbildung zur Arztfachhelfer/in bzw. Zahnarzthelfer/in) Tierarzthelfer/Tierarzthelferin, Pharmazeutisch-kaufmännische Angestellte, Kaufleute für Verkehrsservice und für den öffentlichen Dienst (Verwaltungsfachangestellter/Verwaltungsfachangestellte, Assistentenanwärter/Assistentenanwärterin).

An der gewerblichen Berufsschule werden derzeit rund 1.100 Schüler unterrichtet.

3.8.2 Kultur

Kulturarbeit

Das Kulturwesen in Aulendorf ist geprägt durch eine intensive Vereinsarbeit in allen Ortsteilen. Insbesondere die Aulendorfer Fasnet, das mittelalterliche Spectacolum, das Schloss- und Kinderfest und der Weinachtmarkt sind von regionaler Bedeutung.

Unbestrittener kultureller Mittelpunkt der Stadt ist das Aulendorfer Schloss. Der Gebäudekomplex umfasst rund 200 Räume. Untergebracht sind dort die Stadt- und Kurverwaltung und das Schlossmuseum.

Die Kulturarbeit wird ganz wesentlich von den Vereinen getragen. Dazu gehören neben den Narrenzünften zahlreiche Musikvereine und die Sportvereine.

Besonders hervorzuheben ist der TRADITIO e.V., der im Jahr 2003 aus der Vereinigung des Heimat- und Museumsvereins und der Fördergemeinschaft zur Erhaltung des Schlosses Aulendorf hervorgegangen ist und heute rund 200 Mitglieder zählt. Die Aufgabenschwerpunkte des TRADITIO e.V. sind die Realisierung des Stadtgeschichtlichen Museums, die Herausgabe eines historischen Bildbandes von Aulendorf (2004 veröffentlicht) und die Förderung des Schlosses (insbesondere des Schlossmuseums). Weitere Aktivitäten sind die Organisation eines Begleitprogramms zum Schlossmuseum, das Programm KUNSTstückchen und die Beteiligung am Internationalen Museumstag und der langen Museumsnacht.

Bibliothek

Die Bücherei in Aulendorf wird von der katholischen Kirchengemeinde unterhalten. Insgesamt sieben ehrenamtliche Mitarbeiter sorgen für den laufenden Betrieb. Die Bücherei bietet etwa 3.100 Medieneinheiten an. Es sind etwa 250 aktive Leser registriert.

Tabelle 15: Katholische Bücherei Aulendorf

	Entleihungen
Medien	
Bücherbestand	3.125
Zeitschriften	-
AV-Medien	308
Eingetragene Leser	490
Aktive Leser	246
Ausleihungen im Jahr	4.960
Entleihungen je 100 Einwohner	50
Größe	53 qm
Öffnungszeiten	Sonntags 09:45 – 10:45 Uhr Mittwochs 14:00 – 17:00 Uhr Donnerstags 17:00 – 19:00 Uhr

Quelle: Stadtverwaltung Aulendorf

Die Zusammenstellung macht deutlich, dass die Bücherei bei weitem nicht den Ansprüchen einer modernen Gemeindebücherei genügt. Sowohl hinsichtlich des Angebots als auch der Räumlichkeiten und der Öffnungszeiten bleibt die Einrichtung weit hinter den Angeboten anderer Städte und Gemeinden vergleichbarer Größenordnung zurück.

Die Städtebaulichen Orientierungswerte (KGST-Gutachten „Öffentliche Bibliothek“) gehen von zwei Medieneinheiten je Einwohner aus. Dazu wäre in Aulendorf ein Mindestangebot von rund 20.000 Medien erforderlich. Der Flächenbedarf beträgt hierfür rund 400 bis 500 qm.

Museen

Schlossmuseum Aulendorf

Das Schloss Aulendorf beherbergt ein Zweigmuseum des Württembergischen Landesmuseums Stuttgart. Schwerpunkt ist die Kunst des Klassizismus und eine umfangreiche Spielzeugsammlung von Beginn des 18. Jahrhunderts bis zur Gegenwart.

Den ältesten Sammlungsteil bilden Puppen, von denen einige noch der Zeit des Barock angehören. Viele der historischen Puppen stammen aus dem Besitz der bekannten Ludwigsburger Schriftstellerin Tony Schumacher. Künstlerisches Spielzeug aus Holz dokumentiert die Reformbewegung vom Beginn des letzten Jahrhunderts. Bau- und Experimentierkästen, Dampfmaschinen und Antriebsmodelle repräsentieren den Bereich des technischen Lehrspielzeugs, das Kenntnisse der Naturwissenschaften und der Technik vermittelt. Der umfangreichste Sammlungsteil ist das Eisenbahnspielzeug.

Über die Dauerausstellung hinaus werden Sonderausstellungen durchgeführt – bis 15. Juli 2005 findet beispielsweise eine Sonderausstellung zum Thema „Faszination Blechspielzeug“ statt.

Stadtgeschichtliches Museum Aulendorf

Die Errichtung eines stadtgeschichtlichen Museums in Aulendorf wird derzeit unter Hochdruck vorangetrieben. Das Museum wird voraussichtlich im kommenden Jahr nach Umbau und Innenausbau des „Schlichte Hauses“ eröffnet. Das Museum soll aufzeigen, was Aulendorf geprägt hat: Die Eisenbahn mit dem Knotenpunkt und den damit verbundenen Veränderungen in der Gewerbe (Ansiedlung Firma Lanz) und Sozialstruktur.

Das Museum wird durch die Eigenleistungen des Heimat- und Museumsvereins (TRADITIO e.V.) und durch zahlreiche Firmenspenden ermöglicht.

3.8.3 Sport-, Spiel- und Freizeitangebote

Allgemeine Trends

Objektiv gesehen hat sich die werktägliche Freizeit in den letzten 45 Jahren fast verdreifacht. Eine Untersuchung des Allensbach-Instituts aus dem Jahre 1952 ergab im Durchschnitt einen Wert von 1,5 Stunden Freizeit pro Person und Tag. Demgegenüber steht heute ein Wert von rund 5,0 Stunden. Zusätzlich sorgen die Verlängerung der Lebenszeit, Teilzeitarbeit und Arbeitslosigkeit für Zeitüberhänge, die "bewältigt" werden müssen.

Die steigende Mobilität macht es vielen Menschen möglich, längere Arbeitswege zurückzulegen, die die deutliche Arbeitszeitverkürzung relativieren. Bemerkenswerterweise wuchs in den letzten 20 Jahren das subjektive Gefühl, über zu wenig Freizeit zu verfügen. Das in der öffentlichen Meinung vertretende Bild von der immer weiterzunehmenden Freizeit stimmt nicht mit dem subjektiven Gefühl der berufstätigen Menschen überein. Diese Tatsache führt aber auch dazu, dass die Freizeit als kostbarer und wertvoller eingeschätzt wird. Außerdem sind viele Produkte mit Zeitanprüchen verbunden, da die Wirtschaft - insbesondere die Freizeitwirtschaft - zunehmend Zeiteinsatz vom Konsumenten (Selbstbedienung, Informations- und Lerntätigkeit) verlangt.

Trend zur Vielfalt und Individualisierung

Mit dem Wohlstand und dem Bildungsstand wächst auch der Qualitäts-, Bildungs-, und Informationsanspruch an Freizeitgestaltung und -angebote. Durch die ‚kulturelle Globalisierung‘ und die erweiterten Kommunikations- und Informationsmöglichkeiten ist ein Zugang zu Kulturgütern aller Zeiten und aller Länder möglich. Die Tendenz zur Individualisierung unterstützt die Ausbildung unterschiedlicher persönlicher Lebens- und Freizeitstile, die Vielgestaltigkeit der Freizeittätigkeiten, das Nebeneinander verschiedener Freizeittätigkeiten und den Wechsel zwischen Freizeittätigkeiten.

Trend zur Mobilität

55 Prozent aller PKW-Fahrten in der Bundesrepublik Deutschland dienen dem Zweck der Freizeit bzw. dem Urlaub. Diese stark angestiegene und noch weiter ansteigende Freizeitmobilität ist zwar zum einen auf die allgemein angestiegene Mobilität, aber zum anderen auch auf das geänderte Freizeitverhalten der Kon-

umenten zurückzuführen. Ein Rückgang der Freizeitmobilität ist auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

Trend zur Natur

Natur ist für die Menschen in Deutschland Synonym für eine wohnliche Umgebung und ist für den Freizeitwert von größerer Bedeutung als alle anderen Faktoren. Liebste Freizeitangebote im Urlaub der Zukunft sind laut B.A.T.-Freizeit-Forschungsinstitut-Umfrage (1999): "Natur pur"-Urlaub in unberührter Natur (27 Prozent), "Wellness-Oasen" (20 Prozent), künstliche Ferienwelten (11 Prozent), "Exotik" möglichst weit weg in fremder Umgebung (16 Prozent).

Trend der Erlebnisorientierung

Die Suche nach Neuem, nach Abwechslung, nach Faszination und Erlebnissen ist schon seit längerem als Trend zu sehen. Freizeitbereiche wie Tourismus, Medien, Kultur, Sport, Spiel und Unterhaltung stellen mehr und mehr Erlebniswerte dar (Erlebnisbad, Erlebniskonsum). Monofunktional ausgerichtete und überalterte Freizeiteinrichtungen können dem zunehmenden Erlebnisanspruch nicht mehr gerecht werden. Viele suchen das Erlebnis (den "Kick") in Extremsportarten wie Bungee-Jumping, Free-Climbing, Rafting, etc. Es entstehen künstliche Welten wie tropische Badeparadiese oder Skihallen, die die Besucher möglichst großen Abstand vom Alltäglichen gewinnen lassen.

Trend der gleichbleibenden Freizeitausgabenanteile

Die Ausgaben für den Freizeitbereich stiegen seit 1970 um das fünffache, das Haushaltseinkommen stieg hingegen nur um das 3,5-fache. Das Institut für Freizeitwirtschaft prognostiziert für die Zukunft einen etwas abgeschwächten Anstieg von rund 2,0 Prozent pro Jahr. Es ist davon auszugehen, dass die Ausgabenanteile, die für die Freizeitgestaltung in einem Haushalt aufgewendet werden, in etwa auf dem heutigen Stand bleiben werden. Dabei wird die Einkommensschere immer deutlicher sichtbar. Im Konsumbereich entsteht eine neue Zwei-Klassen-Gesellschaft von Sparkonsumenten und Erlebniskonsumern.

Trend zur Kommerzialisierung

Der Freizeitbereich wurde und wird auch weiterhin ökonomisiert und als Markt erschlossen. Die Tendenzen zur Kommerzialisierung der Freizeit sind unverkennbar, es entsteht eine ‚Freizeitindustrie‘. Die Zunahme der Großeinrichtungen in den letzten Jahren ist deutlich zu erkennen, so sind als Beispiel die Schaffung von Arenen, Spaßbädern, Multiplex-Kinos und Freizeit- bzw. Ferienparks zu nennen. Gefördert wird diese Kommerzialisierung aber auch durch die Privatisierungsbestrebungen der Kommunen. Die freiwilligen kommunalen Tätigkeiten werden immer weiter eingeschränkt. Als Beispiel dienen hier Schwimmbäder, die in fast jeder Stadt vorhanden waren und zunehmend aus Kostengründen geschlossen werden.

(Quellen: „Freizeittrends 2000plus“ Hrsg: Deutsche Gesellschaft für Freizeit, ‚Bausteine für die Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen - Kommerzielle Freizeit-Großeinrichtungen‘ Hrsg.: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen).

Ausgangslage Aulendorf

Sport

Die Stadt Aulendorf verfügt über zahlreiche Sportanlagen, die von der Stadt, den Vereinen oder kommerziell betrieben werden. Hervorzuheben ist das gute Angebot an Sportplätzen und an Sondersportanlagen (Kegelanlagen, Reitanlagen, Schießanlagen und Tennisanlagen). Die Bedarfswerte werden in diesen Bereichen zum Teil deutlich übertroffen.

Es gibt ein vielfältiges Angebot durch die Sportvereine oder Sportgruppierungen.

Bäder

Mit dem **Strandbad Steeger See** und der **Schwaben Therme** besitzt die Stadt Aulendorf über zwei Badeeinrichtungen, die weit in die Region ausstrahlen.

Der Steeger See ist ein Naturfreibad und wird von der Stadt Aulendorf betrieben. Die steigenden Besucherzahlen weisen auf die hohe Attraktivität des Naturfreibades.

Mit der **Schwaben-Therme** verfügt die Stadt Aulendorf über eines der modernsten Freizeitbäder in Oberschwaben. Rund 1.000 – 1.200 Badegästen pro Tag und rund 400.000 Besucher werden pro Jahr gezählt.

Die Schwaben-Therme steht in Konkurrenz zu folgenden benachbarten Bädern.

Tabelle 16: Konkurrenzstandorte

Standort	Name	Besucher pro Jahr	Mitarbeiter	Betreiber	Baujahr	Ausstattung und Merkmale
Aulendorf	Schwaben Therme	400.000	ca. 80	privat	1994	Schwefel- und fluoridhaltiges Thermalwasser, 29 und 34 Grad, Thermalbad, Kneip-Kurgarten, Freizeitbad, Saunalandschaft, Kuppeldach, 1.160 qm Wasserfläche, Restaurant
Bad Waldsee	Bad Waldsee Therme	250.000		Städtische Kurbetriebe	1994	Badetemperaturen 28 und 38° C. 720 m² Wasserfläche, zwei Außen- und vier Innenbecken, Wassertretbecken und Whirlpools, Sprudelliegen, Massagedüsen, Strömungskanal, Dampfgrotte, Cafeteria.
Biberach	Jordanbad			St. Elisabeth Stiftung	2003 (Neueröffnung)	Thermal-, Sole- und Familienbad, Saunalandschaft, Restaurant, Parkhotel, Praxis Aktiv, Wohnpark, KneippPlus
Bad Buchau	Adelindis-Therme					Innenbecken und zwei Außenbecken, 33 Grad – 37 Grad, Finnische Sauna, Blockhaus-, Bio- und Eukalyptus-Saunen sowie die Erlebnisduischen Keltarium, Schwitzgrotten und Solarien
Bad Saulgau	Sonnenhof Therme			Stadt Bad Saulgau	1984	Ein Innenbecken, zwei Außenbecken, Therme, Sauna/Dampfbäder, 28 Grad – 40 Grad, Relax/Vitalcenter, Restaurant
Friedrichshafen (geplant)	Colani Therme	500.000		privat	geplant	Privater Investor

Quelle: eigene Recherchen

Trotz der großen Konkurrenz in der Region Oberschwaben gelingt es der Schwaben Therme, die Besucherzahlen zu halten und sogar noch auszubauen. Eine Besonderheit ist dabei zweifellos die Kombination von Freizeitbad und Thermalbad. Während an den Konkurrenzstandorten das Thema Gesundheit im Vordergrund steht, ist die Schwaben-Therme auch für spaß- und feizeitorientierte Besucher (insbesondere auch für Familien und Kinder) interessant.

4 PROGNOSEN

Zur realistischen Einschätzung der Handlungsmöglichkeiten sind Prognosen nach wie vor unabdingbar. Sie zeigen auf, wie sich Entwicklungen unter Beachtung bestimmter Annahmen und Rahmenbedingungen vollziehen können. Bei den vorgestellten Prognosen handelt es sich um sogenannte Status-Quo-Prognosen. Dies bedeutet, dass die aus der Analyse der Vergangenheit gewonnen Erkenntnisse in die Zukunft fortgeschrieben werden.

4.1 Bevölkerungsprognose

Zur Prognose der künftigen Einwohnerentwicklung müssen die natürliche Bevölkerungsentwicklung und Migrationsbewegungen (Zu- und Abwanderungen) abgeschätzt werden. Dabei kann man die natürliche Bevölkerungsentwicklung relativ zuverlässig prognostizieren. Wanderungsbewegungen sind dagegen wesentlich schwerer abzuschätzen, da sie von vielen Faktoren abhängen und erheblichen zeitlichen und räumlichen Schwankungen unterliegen. Die Schwierigkeiten, realistische Bevölkerungsprognosen zu erstellen, potenzieren sich selbstverständlich auf der kleinräumigen kommunalen Ebene. Bei vielen kommunalpolitischen Entscheidungen und für eine vorausschauende Infrastrukturpolitik kann aber auf entsprechende Prognosen nicht verzichtet werden.

Zur Prognose der Bevölkerungsentwicklung müssen bestimmte Annahmen - etwa zur Geburtenhäufigkeit, Sterberate, Verfügbarkeit von Wohnbauflächen etc. - getroffen werden, die zumindest teilweise kommunal gesteuert werden können (beispielsweise durch eine offensive oder restriktive Bodenpolitik der Stadt).

Prognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Für die Städte über 20.000 Einwohner liegen vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg kleinräumige Bevölkerungsprognosen vor. Prognosehorizont sind die Jahre 2010 bzw. 2020. Grundlage für die Prognosen ist die 9. Koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung (Variante: mittlere Zuwanderung), die vom statistischen Bundesamt gemeinsam mit den Statistischen Landesämtern erarbeitet wurde.

Für Städte unter 20.000 Einwohner liegen Modellrechnungen zur natürlichen Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2020 vor (Ausgangsdatum ist der 1.1.2000).

Für die Stadt Aulendorf wird dabei folgende Entwicklung prognostiziert:

Tabelle 17: Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes

Jahr	Einwohner	Veränderungen gegenüber Ausgangsjahr	Annahmen
01.01.2000	9.224		Konstante Fertilitätsrate, rückläufige Sterblichkeitsquote, keine Berücksichtigung von Wanderungen
2010	9.237	- 13	
2020	9.178	- 46	

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Prognosemodell der Kommunalentwicklung

Für differenziertere Aussagen zur Einwohnerentwicklung von Aulendorf und zur Berücksichtigung von Wanderungsgewinnen wird nachfolgend das Prognosemodell der Kommunalentwicklung LEG vorgestellt.

Die Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (ohne Berücksichtigung von Wanderungen) erfolgte in Anlehnung an das Prognosemodell des Statistischen Landesamtes. Grundlagen sind die Altersstruktur von Aulendorf nach 5-Jahres-Altersgruppen und altersspezifische Geburten- und Sterbeziffern. Im Unterschied zum Prognosemodell des Statistischen Landesamtes wird aber von konstanten Sterberaten ausgegangen (kein Anstieg der Lebenserwartung).

Die Prognosen der natürlichen Einwohnerentwicklung sind relativ zuverlässig, da wesentliche Veränderungen im generativen Verhalten (Fertilität) und in der durchschnittlichen Lebenserwartung (Mortalität) ausgeschlossen werden können. Dies zeigt auch der Vergleich zwischen der KE-Prognose und der Prognose des Statistischen Landesamtes (Modellrechnung zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung).

Den Varianten liegen folgende Annahmen zugrunde:

Variante A

- keine Wanderungsgewinne
- nur natürliche Bevölkerungsentwicklung

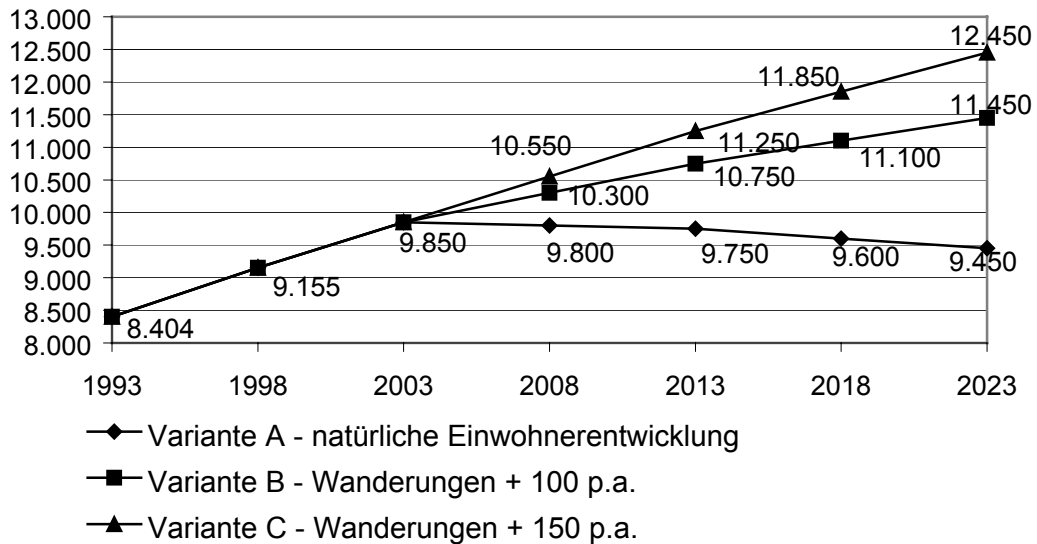
Variante B

- Wanderungsgewinn pro Jahr + **100** (entspricht dem jährlichen Wanderungsgewinn 1996 -2003)

Variante C

- Wanderungsgewinn pro Jahr + **150** (entspricht dem jährlichen Wanderungsgewinn 1985 -2003)

Abbildung 20: Bevölkerungsprognose



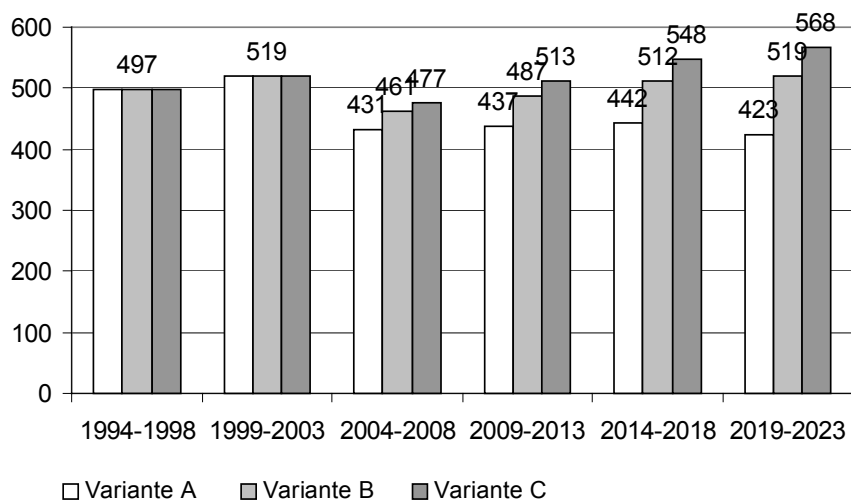
Quelle: eigene Berechnungen

Die Berechnungen zur langfristigen Einwohnerentwicklung zeigen, dass die Einwohnerzahl von Aulendorf ohne Wanderungsgewinne (Variante A) zunächst stagniert und aufgrund von ansteigenden Sterbeüberschüssen allmählich auf rund 9.500 im Jahr 2023 absinken wird. Aufgrund der relativ jungen Altersstruktur von Aulendorf und etwas höherer Geburtenraten als im Landesdurchschnitt ist der Rückgang allerdings moderat. Unter Berücksichtigung einer weiter zunehmenden Lebenserwartung dürfte der Rückgang noch weiter gedämpft werden.

Weiterhin positive Wanderungssalden (Variante B) führen zu einem kräftigen Anstieg der Einwohnerzahl von Aulendorf. Wanderungsgewinne in Höhe von durchschnittlich rund 100 Personen pro Jahr lassen die Einwohnerzahl von Aulendorf in den nächsten 20 Jahren um rund 1.600 anwachsen. Legt man gar den Durchschnittswert seit 1985 zu Grunde, dann steigt die Einwohnerzahl auf rund 12.450 an.

In der Vergangenheit (Variante C) verlief der starke Wanderungszuzug von Aulendorf weitgehend abgekoppelt von der Beschäftigtenentwicklung. Es ist allerdings zu bezweifeln, ob dieses starke Wachstum ohne die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen anhalten wird. Hinzu kommt, dass das Potenzial an wohnungsorientierten Wanderungen aufgrund der insgesamt absinkenden Wohnungsnachfrage infolge geburtenschwächere Altersgruppen zurückgehen wird und die interkommunale Konkurrenz durch die Ausweisung attraktiver Wohngebiete im Umland zunimmt.

Abbildung 21: Geburtenprognose



Quelle: eigene Berechnungen

Aufgrund rückläufiger Einwohnerzahlen in der Altersgruppe der 20 – 40jährigen (geburtenschwache Jahrgänge der 1970er und 1980er Jahre) werden die Geburtenzahlen in den kommenden Jahren um rund 15 – 20 Prozent zurückgehen. (siehe **Abbildung 21**, Variante A). Dieser Rückgang fällt aufgrund der relativ jungen Bevölkerungsstruktur wiederum deutlich geringer aus als im Landesdurchschnitt. Leicht ansteigende Zahlen sind Mitte des nächsten Jahrzehnts zu erwarten, da nun die geburtenstarken Jahrgänge der 1990er Jahre in die Familiengründungsphase kommen.

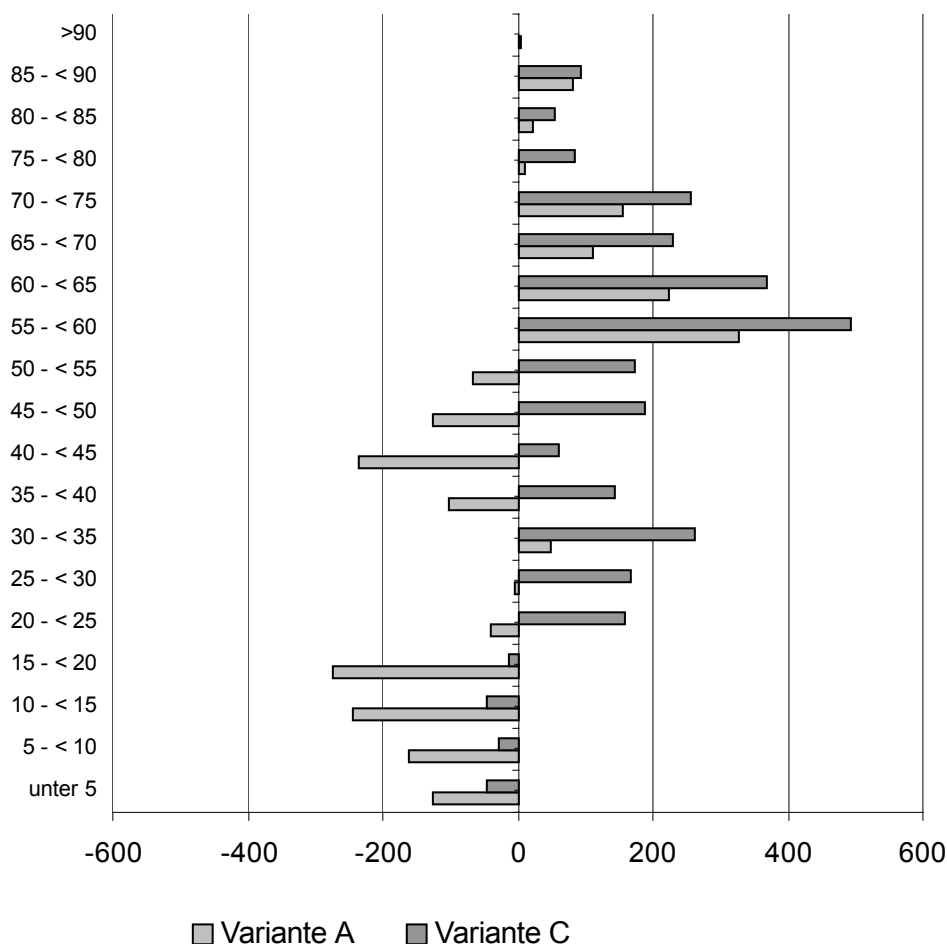
Durch Wanderungsgewinne kann der Rückgang der Geburtenzahlen weitgehend kompensiert werden. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Zuzüge im Durchschnitt bei über 100 Personen pro Jahr liegen. Selbst bei stärkerer Wanderungsgewinnen ist zwar zunächst von einem leichten Rückgang auszugehen, langfristig könnten die Geburtenzahlen dann aber über den Werten der 1990er Jahre liegen (siehe **Abbildung 21**, Variante C).

4.2 Veränderung der Altersstruktur

Von zunehmender Bedeutung für die Stadtentwicklung sind die zu erwartenden demographischen Veränderungen. Eine zunehmende „Überalterung“ der Gesellschaft, wie sie republikweit zu beobachten ist und die nach allen vorliegenden Prognosen weiter fortschreiten wird, lässt sich auch für die Stadt Aulendorf nachweisen.

In **Abbildung 22** ist die Veränderung in der Altersstruktur für die Jahre 2003 und 2023 (Variante A und Variante C) dargestellt.

Abbildung 22: Veränderung in der Altersstruktur 2003 – 2023 (absolut)



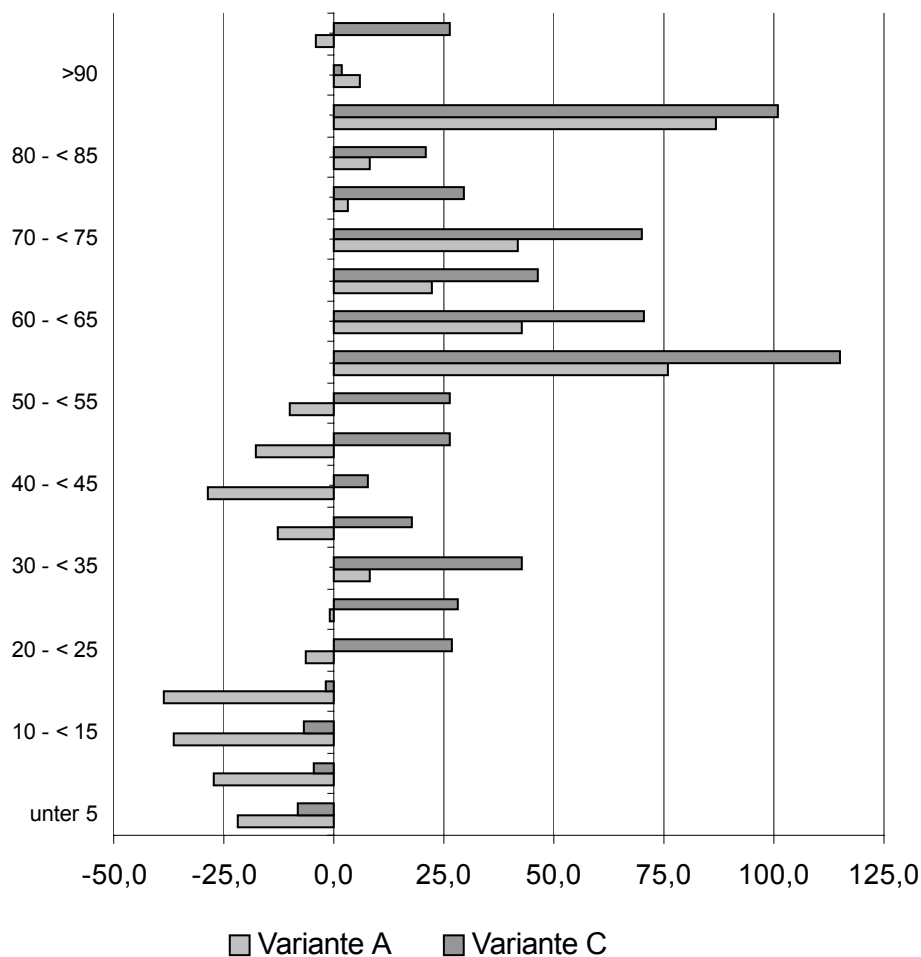
Quelle: Eigene Berechnungen

Die Abbildung lässt bis zum Jahr 2023 folgende Entwicklung erkennen:

- Starker Rückgang bei den unter 20-Jährigen. Selbst Wanderungsgewinne in Höhe von rund 150 Personen pro Jahr können diesen Rückgang nicht ganz kompensieren.
- Ohne Wanderungsgewinne stagnierende bzw. leicht rückläufige Einwohnerzahl bei den 20 – 55 jährigen. Leicht ansteigende Einwohnerzahlen bei kräftigen Wanderungsgewinnen.
- Kräftiger Einwohneranstieg der 55-75-Jährigen (geburtstarke Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre).
- Zunahme der Hochbetagten über 75 Jahren.

Sehr viel deutlicher zeigen sich die Veränderungen bei Betrachtung der Relativwerte. In **Abbildung 23** sind die relativen Veränderungen nach 5-Jahresaltergruppen abgebildet.

Abbildung 23: Veränderung in der Altersstruktur 2003 – 2023 (in Prozent)



Quelle: eigene Berechnungen

Die Abbildung zeigt, dass die Zahl der Kinder und Jugendlichen in Aulendorf ohne Wanderungsgewinne innerhalb der nächsten 20 Jahre um rund ein Viertel bis ein Drittel zurückgehen wird. Dramatische Veränderungen zeigen sich bei den 55 bis 75-Jährigen. Ihre Zahl wird sich gegenüber heute um mindestens 25 bis 50 Prozent erhöhen. Bei stärkeren Wanderungsgewinnen könnte sich der Anteil sogar in einzelnen Altersjahrgängen gegenüber heute verdoppeln. Dies trifft ebenfalls für die über 85-Jährigen zu (geburtenstarke Jahrgänge der 1930er Jahre).

4.3 Wohnungsbedarfsprognose

Die Ermittlung des Wohnungsbedarfs erfolgt grundsätzlich durch die Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Werten der Wohnungsversorgung. Unter Wohnungsbedarf versteht man die Zahl der Wohnungen, die errichtet werden müssten, um innerhalb eines bestimmten Zeitraumes vom Ist-Wert auf den Soll-Wert der Wohnungsversorgung zu kommen.

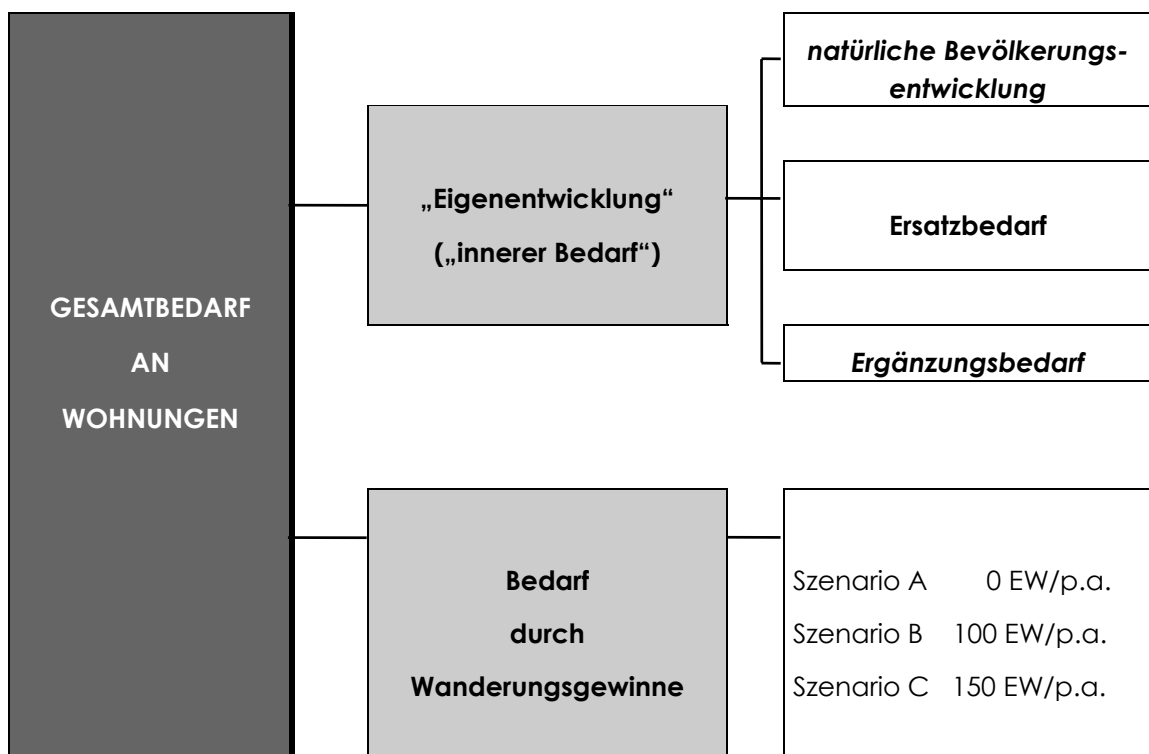
Für die Ermittlung des **künftigen Wohnungsbedarfs** sind folgende Komponenten zu beachten:

- Bedarf aus Eigenentwicklung
- Bedarf aus Wanderungsgewinnen.

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen aus dem sogenannten „inneren Bedarf“ (Eigenentwicklung) setzt sich wiederum zusammen aus der

- natürlichen Bevölkerungsentwicklung,
- dem Ersatzbedarf, bedingt durch Abbruch sowie besonderer Umnutzung, soweit nicht in der alten Lage, das heißt im Bestand, neu erstellt,
- dem Ergänzungsbedarf durch die Verringerung der Belegungsdichte pro Wohneinheit.

Abbildung 24: Komponenten des Wohnungsbedarfs



A Bedarf aus Eigenentwicklung

1. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Berechnungen zur Einwohnerentwicklung haben gezeigt, dass in Aulendorf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bereits mittelfristig mit einer Einwohnerabnahme zu rechnen ist. Aus der **natürlichen Bevölkerungsentwicklung** ergeben sich deshalb zusätzliche Wohnungspotenziale, die allerdings nur schwer zu quantifizieren sind.

2. Ersatzbedarf

Aus dem **Ersatzbedarf** (Abriss untauglich gewordener Wohnungen mit Neubau, Modernisierung des überalterten Bestandes, Zusammenlegung oder Umnutzung von Wohnungen) ergibt sich in Aulendorf erfahrungsgemäß kein zusätzlicher Wohnungsbedarf, da im Falle der Modernisierung und Sanierung Wohnraum erhalten blieb bzw. neu geschaffen wurde.

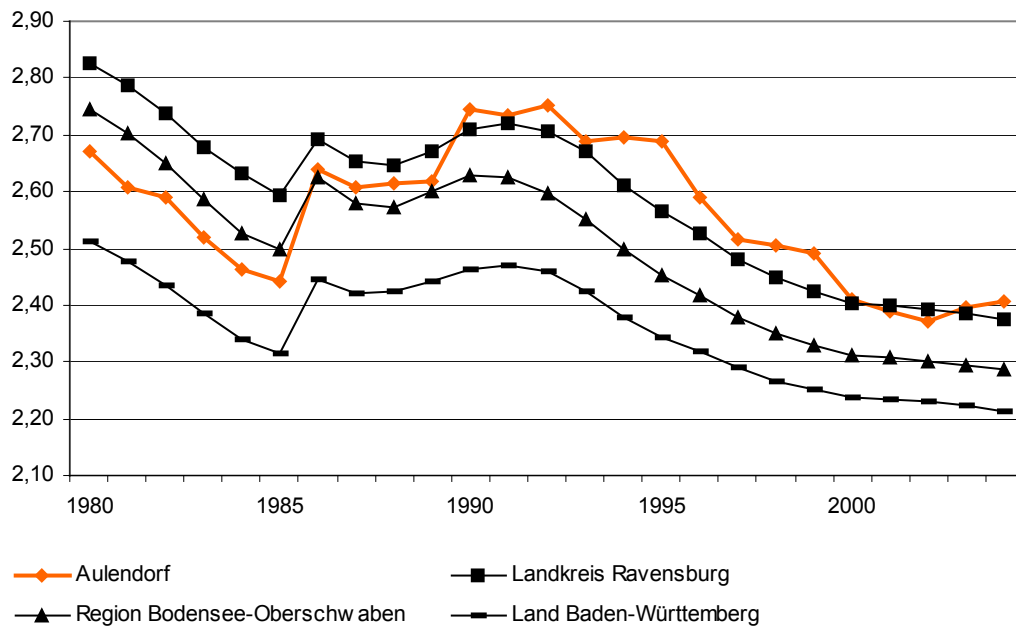
3. Ergänzungsbedarf

Neben dem Wohnungsbedarf infolge einer Einwohnerzunahme ist der Rückgang der Wohnungsbelegungsdichte (Ergänzungsbedarf) von Bedeutung. Nach allen vorliegenden Prognosen wird sich die Belegungsdichte unter anderem aus folgenden Gründen weiter verringern:

- Zunehmender Wohnflächenkonsum,
- weiter abnehmende Heiratsneigung,
- weiterer Trend zur Individualisierung (Single-Haushalte),
- Zunahme der Scheidungen,
- frühes Verlassen des Elternhauses,
- demographische Veränderung („Überalterung“).

Die Analyse der Einwohnerentwicklung und der Wohnbauentwicklung zwischen 1980 und 2004 hat gezeigt, dass die Wohnungsbelegungsdichte in Aulendorf von 2,67 Einwohnern je Wohnung im Jahr 1980 auf 2,41 Einwohner je Wohnung im Jahr 2004 abgesunken ist.

Abbildung 25: Wohnungsbelegungsdichte 1980 – 2004



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Die Entwicklung seit Ende der 90er Jahre zeigt aber, dass sich der Rückgang allmählich verlangsamt (der Anstieg zwischen 1985 und 1987 ist rein statistisch durch die Wohnungszählung im Jahr 1987 bedingt) und in den letzten Jahren aufgrund starker Wanderungsgewinne in Aulendorf sogar ein Anstieg zu verzeichnen war.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Belegungsdichte in Zukunft in geringerem Maße zurückgeht (0,5 Prozent pro Jahr gegenüber 0,7 Prozent bzw. 0,77 Prozent in der Region und im Landkreis zwischen 1992 und 2004). Für die Stadt Aulendorf wird bis zum Jahr 2020 ein Rückgang der Belegungsdichte auf 2,34 Einwohner je Wohneinheit prognostiziert.

Ausgehend von der Einwohnerzahl am 31.12.2004 ergibt sich bis zum Jahr 2020 folgender Wohnungsbedarf (gerundete Werte)

$$\text{Ergänzungsbedarf 2020} = \frac{\text{Einwohner 2004}}{\text{Belegungsdichte 2020}} - \text{Wohnungen 2004}$$

$$\text{Ergänzungsbedarf 2020} = \frac{10.023}{2,34} - 4.162 = 360 \text{ Wohnungen}$$

B Bedarf aus Wanderungsgewinnen

$$\text{Bedarf} = \frac{\text{jährlicher Wanderungsgewinn} \times \text{Anzahl der Jahre}}{\text{Belegungsdichte (2,50)}}$$

Variante A (kein Wanderungsgewinn)

Bedarf = 0 Wohneinheiten

Variante B (+ 100 Einwohner p.a.)

Bedarf 2020 = 640 Wohneinheiten

Variante C (+ 150 Einwohner p.a.)

Bedarf 2020 = 960 Wohneinheiten

Tabelle 18 zeigt den Gesamtwohnungsbedarf bis zum Jahr 2010 und bis 2020. Der Eigenbedarf beträgt für die kommenden 15 Jahre rund 360 Wohneinheiten. Pro Jahr müssten zur Abdeckung des Eigenbedarfs rund 20 Wohnungen realisiert werden. Mittlere Wanderungsgewinne in Höhe von 100 Personen pro Jahr erfordern rund 1.040 Wohnungen und bei starken Wanderungsgewinnen müssen rund 1.380 Wohnungen gebaut werden. Die Fertigstellungen im Jahr liegen dann bei 60 bzw. 80 Wohnungen pro Jahr.

Tabelle 18: Wohnungsbedarf 2010 und 2020

	Wohnungsbedarf 2010			Wohnungsbedarf 2020		
	Variante A	Variante B	Variante C	Variante A	Variante B	Variante C
Wohnungsersatzbedarf	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungsergänzungsbedarf	130	130	130	360	360	360
Wanderungen	0	600	900	0	1.600	2.400
Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne	0	240	360	0	640	960
Summe	129	370	490	360	1.000	1.320
Summe p.a.	21	61	81	22	62	82

Quelle: eigene Berechnungen, gerundete Werte

Annahmen: Belegungsdichte 2020: 2,34 Einwohner/Wohnung

Wanderungen: Variante A: 0, Variante B: 100 EW p.a., Variante C: 150 EW p.a.

4.4 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs

Aus der Praxis der städtebaulichen Planung und der Flächennutzungsplanung ist bekannt, dass über die auszuweisenden und vorzuhaltenden Industrie- und Gewerbeflächen große Unsicherheiten bestehen. Zum einen wird über den Mangel an geeigneten und verfügbaren Flächen für Industrie und Gewerbe geklagt. Auf der anderen Seite wird darauf verwiesen, dass bereits genug Flächen vorhanden sind, die zum Teil nicht vermarktet werden können.

Eine „falsche“ Einschätzung des Bedarfs führt aber zu folgenden negativen Konsequenzen:

- stehen zu wenige Flächen zur Verfügung, dann kann das Flächendefizit zum Engpassfaktor für die künftige wirtschaftliche Entwicklung der Städte und Gemeinden werden und sich die Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage langfristig verschlechtern
- bei einem Überangebot an Flächen werden knappe finanzielle Mittel für Erschließung bzw. Ankauf gebunden und knappe Freiflächen verplant.

Vor diesem Hintergrund ist die realistische Bedarfsbestimmung für eine vorausschauende kommunale Wirtschaftspolitik unerlässlich.

Die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Aulendorf beruht auf einer Trendexploration (lineare Regression) der Beschäftigtenentwicklung. Die bisherige Entwicklung wird damit im Rahmen einer Status-quo-Prognose bis zum Jahr 2010 bzw. 2020 fortgeschrieben. Darüber hinaus muss der Flächenbedarf aus dem Erweiterungs- bzw. Ersatzbedarf abgeschätzt werden

Beschäftigtenprognose

Entscheidend für die Ergebnisse der Status-quo-Prognose ist die Wahl des Beobachtungszeitraumes. Da die Beschäftigtenentwicklung durch erhebliche Schwankungen gekennzeichnet ist - Beschäftigteneinbrüche bzw. Arbeitsplatzabbau Anfang der 1980er, Anfang der 1990er Jahre und Anfang dieses Jahrtausends - wird ein möglichst langer Betrachtungszeitraum angestrebt. Mit der Beschäftigtenstatistik der Bundesanstalt für Arbeit werden zwar nur die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die ungefähr drei Viertel aller Erwerbstätigen repräsentieren, erfasst; damit liegt aber im Gegensatz zu den Arbeitsstättenzählungen ein kontinuierlicher Beobachtungszeitraum über 30 Jahre vor. Die Beschäftigtenprognose für die Stadt Aulendorf basiert deshalb auf den Angaben der Bundesanstalt für Arbeit. Zur Ermittlung der Gesamtbeschäftigtenzahl wird angenommen, dass der Anteil der versicherungspflichtig Beschäftigten an der Gesamtbeschäftigung mit 75 Prozent konstant bleibt.

Unter Status-quo-Bedingungen ist für Aulendorf bis zum Jahr 2020 eine Beschäftigtenzunahme (versicherungspflichtig Beschäftigte) um rund 380 zu erwarten. Im Produzierenden Sektor errechnet sich dabei ein Rückgang um rund 70 Beschäftigte, während im Dienstleistungsbereich die Beschäftigtenzahl um rund 450 anwachsen könnte.

Dabei ist allerdings zu beachten, dass hier lediglich die versicherungspflichtig Beschäftigten berücksichtigt sind, die im Produzierenden Bereich nach den Ergebnissen der Arbeitsstättenzählung 1987 rund 95 Prozent der Beschäftigten und im Dienstleistungssektor nur rund 65 Prozent der Beschäftigten repräsentieren (Beschäftigte inkl. Selbständige, Beamte etc., Landeswerte). Legt man diese Anteilswerte zugrunde, dann ergibt sich für das Jahr 2020 eine Gesamtbeschäftigtenzahl von rund 3.260 Personen (vgl. **Tabelle 20**). Die Beschäftigtenzahl könnte damit bei Fortschreibung der Entwicklung in den letzten 30 Jahren um rund 910 ansteigen.

Tabelle 20: Gesamtbeschäftigtenzahl 2003 und 2020

	Anzahl der Beschäftigten					
	2003		2020		Differenz 2003 – 2020	
	Versicherungspflichtig Beschäftigte	Beschäftigte insgesamt *	Versicherungspflichtig Beschäftigte	Beschäftigte insgesamt	Versicherungspflichtig Beschäftigte	Beschäftigte insgesamt
Produzierendes Gewerbe	506	530	440	460	- 66	- 70
Dienstleistungen	1.376	2.120	1.820	2.800	+ 444	+ 980
Summe	1.882	2.650	2.260	3.260	2.500	+ 910

Quelle: eigene Berechnungen, * gerundete Werte

Flächenbedarf

Grundlage für die Ermittlung des künftigen Flächenbedarfs sind betriebliche Flächenkennziffern (Flächenbedarf je Beschäftigter), wobei zwischen Flächenkennziffern von Büroarbeitsplätzen in allen Wirtschaftszweigen, zweitens von Produktionsarbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe und drittens von Nicht-Büroarbeitsplätzen in den anderen Wirtschaftszweigen zu unterscheiden ist.

Bei Fortschreibung der Entwicklungstendenzen ist im Produzierenden Bereich von einem Abbau von Arbeitsplätzen auszugehen. Ein Flächenbedarf durch zusätzliche Produktionsarbeitsplätze ist deshalb nicht zu erwarten.

Der Flächenbedarf an neuen Arbeitsplätzen errechnet sich somit unter Zugrundelegung des Flächenbedarfs je Büroarbeitsplatz; als Büroflächenkennziffer werden 35 qm Bruttogeschossfläche je Arbeitsplatz angesetzt. Die Geschossflächenzahl für Büroarbeitsplätze wird auf 1,2 beziffert.

In **Tabelle 21** ist der sich unter diesen Annahmen ergebende Flächenbedarf dargestellt.

Tabelle 21: Flächenbedarf durch den Anstieg der Beschäftigtenzahl

	Jahr 2020
Beschäftigtenzunahme	+ 980
Flächenkennziffer (BGF/Beschäftigter)	35
GFZ	1,2
Flächenbedarf	
in qm	34.000
in ha	3,4

Quelle: eigene Berechnungen

Neben dem zusätzlichen Flächenbedarf aufgrund des Beschäftigtenzuwachses sind die Flächenansprüche aus dem Erweiterungs- und Ersatzbedarf zu beachten; der Ersatzbedarf resultiert aus den zunehmenden Flächenansprüchen gewerblicher und nichtgewerblicher Arbeitsplätze, da sich u.a. mit steigender Arbeitsproduktivität der spezifische Flächenbedarf erhöht.

Darüber hinaus werden Gewerbeflächen durch die Verlagerung von Betrieben - etwa Auslagerungen von Betrieben im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen - benötigt.

Für Büroarbeitsplätze wird eine Steigerung der Flächenkennziffer um jährlich rund 1 Prozent angesetzt; der Flächenbedarf je Büroarbeitsplatz dürfte sich damit von heute rund 35 qm je Arbeitsplatz auf rund 40 qm je Arbeitsplatz erhöhen.

Die Zunahme im Produzierenden Bereich wird ebenfalls auf jährlich 1 Prozent veranschlagt. Bei einer gegenwärtigen Flächenkennziffer von rund 110 qm je Arbeitsplatz errechnet sich ein Anstieg um rund 20 qm auf ca. 130 qm je Arbeitsplatz.

Der zusätzliche Flächenbedarf durch bestehende Arbeitsplätze ist in der folgenden Tabelle wiedergegeben; dabei wird zwischen Büroarbeitsplätzen und Produktionsarbeitsplätzen unterschieden. Der Anteil von Büroarbeitsplätzen im Verarbeitenden Gewerbe wird auf rund 50 Prozent geschätzt.

Tabelle 22: Ergänzungsbedarf

	Verarbeitendes Gewerbe		Dienstleistungen	Summe
	Produktions- arbeitsplätze	Büroarbeits- plätze	Büroarbeits- plätze	
Beschäftigte 2003	265	265	2.120	2.650
Zunahme Flächenkennziffer (BGF/Besch.)	+ 20 qm	+ 5 qm	+ 5 qm	-
GFZ	0,5	1,2	1,2	-
Flächenbedarf				
in qm	10.600	1.100	8.800	20.500
in ha	1,1	0,1	0,9	2,1

Quelle: eigene Berechnungen

Die Berechnungen zeigen, dass bis zum Jahr 2020 rund 2 Hektar Gewerbeflächen zur Befriedigung der Ergänzungsbedarfe benötigt werden.

Den Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen zeigt Tabelle 23.

Tabelle 23: Gesamtbedarf (ohne Einzelhandelsflächen, Infrastruktur-Großprojekte)

	Jahr 2020
Bedarf in ha	
Beschäftigtenzunahme	3,4
Ersatzbedarf	2,1
Summe in ha	5,5

Quelle: eigene Berechnungen

Unter Fortschreibung der Entwicklungstendenzen der letzten 20 Jahre errechnet sich bis 2020 ein Gewerbeflächenbedarf in Höhe von rund 5,5 Hektar.

5 SCHWÄCHEN UND STÄRKEN - RISIKEN UND CHANCEN

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bewertung der Kommunalentwicklung für die unterschiedlichen Themenbereiche in einer Übersicht.

	Bewertung
Einwohnerentwicklung und demographische Veränderungen	
Einwohnerentwicklung	+
Altersstruktur	+
Einwohnerprognose	+
Wohnungsbau	
Wohnungsbauentwicklung	+
Qualität der Wohngebiete	+
Angebot an Wohnbauflächen	o
Preise	o
Potenziale	o
Wirtschaft	
Wirtschaftsstruktur	+
Wirtschaftsentwicklung	-
Arbeitslosigkeit	o
Gewerbe	
Gewerbeentwicklung	-
Flächenpotenziale	+
Preise	o
Einzelhandel	
Angebotsvielfalt	o
Kaufkraftbindung	+
Potenziale	o
Marketing	-
Gastronomie	
Angebot	+
Vielfalt	+
Aktivitäten	+
Soziales/Ausbildung	
Soziale Infrastruktur	+
Schulische Ausbildung	+
Weiterbildung	o
Jugendhilfe	+
Seniorenhilfe	+
Kulturelle Infrastruktur	
Veranstaltungen	+
Museen	+
Bibliothek	-
Verkehr	
Schiienenverkehr	+
Straßenanbindung	-
Tourismus, Kur- und Bäderbetrieb	
Bedeutung des Tourismus	+
Entwicklung Übernachtungszahlen	-
Bäder	+
Standortwerbung und Vermarktung/Image	
Binnenimage	o
Außenwahrnehmung	-
Standortmarketing	-

+ = überdurchschnittlich o = durchschnittlich - = unterdurchschnittlich

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSKONZEPT UND STADTENTWICKLUNG AULENDORF

	Schwächen	Stärken	Risiken	Chancen
Einwohnerentwicklung und demographische Veränderungen,	Der demographische Wandel erfasst – wenn auch später – Aulendorf.	Die Altersstruktur von Aulendorf ist vergleichsweise jung. Es wurden weit überdurchschnittliche Wanderungsgewinne erzielt. Die Einwohnerentwicklung hat sich relativ gleichmäßig vollzogen.	Es ist fraglich, ob Wanderungsgewinne wie in der Vergangenheit ohne wesentlichen Beschäftigtenzuwachs möglich sind.	Die Stadt Aulendorf kann aufgrund der guten Verkehrslage und der guten Infrastruktur auch weiterhin an Wanderungsgewinnen überdurchschnittlich partizipieren, so dass die Einwohnerzahl auch langfristig zunimmt.
Wohnungsbau	Die Stadt profitiert nur in geringem Maße von der Bodenwertsteigerung. Eine professionelle Vermarktung der gemeindeeigenen Grundstücke ist nicht zu erkennen.	Es haben sich hochwertige Wohngebiete entwickelt. Die Baulandpreise bewegen sich auf einem moderaten Niveau. Sie liegen deutlich unter den Werten in den Verdichtungsräumen und nur wenig über den Preisen in den kleineren Gemeinden. Die Gebiete liegen relativ zentral zur Stadtmitte. Es wird ein Schwerpunkt in Aulendorf angestrebt. Es stehen Reserveflächen zur Verfügung.	Durch die geburtenschwachen Jahrgänge verharrt das Bauvolumen auf einem niedrigen Niveau. Durch die zunehmende Überalterung werden in zunehmenden Maße Wohnungen im Bestand freigesetzt, so dass Neubauflächen in geringerem Maße benötigt werden.	Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der vorhandenen Infrastruktur bleibt die Wohnungsbauentwicklung überdurchschnittlich. Die Topographie ermöglicht interessanten und qualitativ hochwertigen Wohnungsbau.

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSKONZEPT UND STADTENTWICKLUNG AULENDORF

	Schwächen	Stärken	Risiken	Chancen
Wirtschaft	Hohe Auspendlerzahl.	Hoher Dienstleistungsanteil. Hoher Anteil an Frauenarbeitsplätzen. Es überwiegen kleine und mittlere Betriebsgrößen. Geringe Abhängigkeit von einem Arbeitgeber. Qualifizierte Arbeitsplätze im Bereich Medizin/Kur. Geringe Arbeitslosenquote.	Geringes Arbeitskräftereservoir.	Potenziale im Tourismus sind noch nicht ausgeschöpft. Verknüpfung der unterschiedlichen Angebote. Ausbau der Kombiprodukte.
Gewerbe	Schlechtes Image als Gewerbestandort aufgrund des Kurortcharakters. Schlechte Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr. Nur wenige Ansiedlungen von außerhalb.	Es stehen kostengünstige Flächen für die Ansiedlung zur Verfügung.	Beeinträchtigung des Tourismus bei der Ansiedlung unverträglicher Gewerbebetriebe. Verlust des Kurortcharakters.	Hervorragende weiche Standortfaktoren (Infrastruktur, Wohnen etc.).
Einzelhandel	Geringe Zusammenarbeit der Einzelhändler/Gastronomen. Einzelhandel profitiert nur wenig von den Fremden-gästen/Tagesgästen. Potenziale im kurzfristigen Bedarf sind ausgereizt.	Relativ gute Ausstattung mit Einzelhandelsgeschäften. Einzelhandelsgeschäfte (mittel- und langfristiger Bedarf) sind stark konzentriert.	Rückläufige Kaufkraft. Fehlendes Engagement. Nachfolgeregelung. Rückläufige Kundenbindung (Kunde als Schnäppchenjäger).	Ansiedlung von Franchise-Unternehmen (Textilien). Zusammenschluss der Gewerbetreibenden. Umsetzung „Kaufhaus Innenstadt“.

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSKONZEPT UND STADTENTWICKLUNG AULENDORF

	Schwächen	Stärken	Risiken	Chancen
	Starke Konkurrenz bei mittel – und langfristigen Bedarfsgütern (Bad Waldsee, Biberach, Ravensburg, Ulm) Geringe Auswahl.			
Gastronomie	Gastronomie profitiert nur in geringem Maße von den Tagesgästen (insbesondere Schwaben-Therme).	Weit überdurchschnittliches und vielseitiges Angebot. Zusammenarbeit der Gastronomen (Wirstamm-tisch).	Rückläufige Kaufkraft. Fehlendes Engagement. Betriebsübergaben/Nachfolgeregelung.	Etablierung als Gastronomieschwerpunkt und „Kneipenhauptstadt“ in Oberschwaben. Verknüpfung mit Kleinkunst/Kultur.
Soziales/Ausbildung		Vorbildliches Angebot im sozialen Bereich (Altenhilfe, Jugendhilfe etc.). Überdurchschnittliches Angebot im Schulwesen. Großes Einzugsgebiet der Schulen.	Abnehmende Schülerzahlen (rund 25 Prozent) innerhalb der nächsten 20 Jahre. Erhalt der Grundversorgung in den Ortsteilen.	
Kulturelle Infrastruktur	Das Schlossmuseum ist zu wenig bekannt, geringe Besucherzahlen. Keine Verknüpfung mit den Freizeitangeboten. Keine Integration in Kombi-produkte.	Vielfältiges Vereinsleben. Hohes ehrenamtliches Engagement. Engagierte kulturtreibende Vereine. Veranstaltungen mit regionaler Bedeutung.		Verknüpfung mit den Freizeitangeboten. Bekanntheitsgrad kann wesentlich gesteigert werden.

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSKONZEPT UND STADTENTWICKLUNG AULENDORF

	Schwächen	Stärken	Risiken	Chancen
	Unzureichendes Marketing des Schlossmuseums. Bibliothek entspricht nicht zeitgemäßen Anforderungen an eine Mediathek.			
Verkehr	Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz ist unzureichend. Schienenanbindung wird als Standortfaktor zu wenig genutzt (Anbindung nach Ravensburg).	Hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr.	Ausdünnung des Angebotes.	Anbindung an den Schienenverkehr in der Vermarktung herausstellen.
Tourismus, Kur- und Bäderbetrieb	Starke Abhängigkeit vom Kurwesen. Rückläufige Aufenthaltsdauer. Hohe Kosten für die Stadt Aulendorf. Potenziale werden teilweise nicht genutzt (Schlossmuseum).	Relativ hohe Übernachtungszahlen. Schwaben-Therme als Magnet. Schloss Aulendorf. Steeger Seebad.	Verschärfung der Konkurrenzsituation im Bäderbereich (Jordanbad Biberach, Bodenseetherme Überlingen, geplantes Colanibad Friedrichshafen etc.).	Ausbau der Wellness-Angebote. Verknüpfung der unterschiedlichen Angebote (Schwaben-Therme, Steeger Bad etc.). Ausbau der Parahotellerie. Ausbau der Hotellerie.
Standortwerbung und Vermarktung/Image	Negativimage durch die Presseberichterstattung (Verschuldung, Zerstrittenheit Verwaltung und Gemeinderat etc.).	Potenziale für die Vermarktung sind vorhanden (Tourismus, Gewerbe, Wohnungsbau, Einzelhandel etc.).	Weiterhin negative Berichterstattung.	Konzertierte Aktion der unterschiedlichen Anbieter und Akteure. Geschlossenheit von Rat und Verwaltung.

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSKONZEPT UND STADTENTWICKLUNG AULENDORF

	Schwächen	Stärken	Risiken	Chancen
	Standortmarketing nicht erkennbar. Keine ganzheitliche Vermarktung. Neue Medien (Internet) werden nicht ausreichend genutzt.			

6 HANDLUNGSANSÄTZE/PERSPEKTIVEN

Im folgenden sind die wesentlichen Handlungsansätze und Perspektiven, die sich aus der Bestandserhebung und Bestandsanalyse ergeben, zusammengefasst.

Einwohnerentwicklung und demographische Veränderungen

Die Stadt Aulendorf kann aufgrund der guten Verkehrslage und der guten Infrastruktur auch weiterhin an Wanderungsgewinnen überdurchschnittlich partizipieren, so dass die Einwohnerzahl auch langfristig zunimmt. Ziel ist ein kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 11.000 – 12.000 im Jahr 2020. Bei einem kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl sind keine Überlastungen für die kommunale Infrastruktur zu erwarten.

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist vor allem im Kindergartenbereich – auch bei stärkeren Wanderungsgewinnen – von einer Entspannung auszugehen. Eine laufende Bedarfsanpassung und Optimierung kann zu einer deutlichen Reduzierung der Kosten führen.

Im sozialen Bereich ist eine Anpassung an die demographischen Veränderungen – insbesondere im Bereich der Altenhilfe – erforderlich. Mittelfristig sind aufgrund der guten Angebote keine wesentlichen Ergänzungen von kommunaler Seite erforderlich.

Aulendorf wächst vernünftig

Verkehr

Hervorzuheben ist die zentrale Lage von Aulendorf zwischen den Arbeitsplatzschwerpunkten Biberach im Norden, Ravensburg/Weingarten im Süden, Bad Waldsee im Osten und Bad Saulgau im Westen. Die genannten Städte sind nur zwischen 10 bis 20 Minuten von Aulendorf entfernt und auch per Bahn zu erreichen. Die „Stadt der kurzen Wege“ ist in Aulendorf nicht nur ein Schlagwort, sondern erlebbar. Vom Aulendorfer Schloss aus sind alle wesentliche kulturelle, soziale und freizeitbezogene Einrichtungen zu Fuß in weniger als 15 Minuten zu erreichen.

Ziel muss es sein, das Angebot im Schienenverkehr aufrechtzuerhalten und die Schienenanbindung in der Vermarktung herauszustellen (die Schwaben Therme ist – incl. Fußweg – von Ravensburg aus mit der Bahn in rund 25 Minuten zu erreichen!).

Aulendorf: die Stadt der kurzen Wege

Wohnungsbau

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der vorhandenen Infrastruktur war die Wohnbauentwicklung in den letzten 20 Jahren weit überdurchschnittlich. Es sind attraktive Wohnbaugebiete entstanden und die Stadt hat als Wohnstandort ein gutes Image.

Die Preise für Wohnbauland sind dabei immer noch moderat und entsprechen dem Niveau der größeren Städte und Gemeinden im Umland.

Die demographische Entwicklung wird zwar insgesamt zu einer schrumpfenden Nachfrage nach Wohnbauland führen, aufgrund der oben genannten Standortvorteile von Aulendorf – insbesondere der Lage zwischen den Arbeitsplatzzentren – kann die Stadt Aulendorf aber von wohnortorientierten Wanderungen profitieren.

Ziel ist es, kontinuierlich weitere Wohngebiete mit einer hohen städtebaulichen und gestalterischen Qualität zu realisieren. Ziel muss es sein, dass die Stadt stärker als in der Vergangenheit am Wertzuwachs, den die Grundstücke bei einer Bebauung erfahren, partizipiert.

Aulendorf - ein Wohnort mit Qualität und Charme

Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung

Aulendorf ist – trotz des Eisenbahnknotens - kein klassischer Gewerbestandort. Die Gewerbestruktur ist geprägt durch Betriebsgründungen Aulendorfer Bürger. Nur wenige Betriebe haben sich von außerhalb angesiedelt. Ein klares Profil im gewerblichen Bereich ist nicht erkennbar.

Aktuelle Untersuchungen und die Erfahrungen der regionalen und kommunalen Wirtschaftsförderung zeigen, dass Verlagerungen und Neugründungen fast ausschließlich entlang der Bundesautobahnen und ausgebauten Bundesstraßen realisiert werden. Aufgrund der schlechten Anbindung an das Fernstraßennetz ist die Ansiedlung von neuen und größeren Betrieben in Aulendorf deshalb kaum zu erwarten, wenngleich ausreichende Flächenreserven bestehen.

Die Wirtschaftsförderung muss sich deshalb auf die vorhandenen Betriebe konzentrieren (Bestandspflege). Die Betreuung aus einer Hand muss gewährleistet sein und die Vermarktung der Gewerbegrundstücke sollte wesentlich professioneller erfolgen (Vermarktung im Internet und durch Printmedien).

Aulendorf - wir kümmern uns um unsere Betriebe

Einzelhandel

Das Einzelhandelsangebot ist in Aulendorf im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größenordnung durchaus beachtlich. Vor allem im kurzfristigen Bereich wird eine hohe Kaufkraftbindung erreicht. Positiv ist die Konzentration der Geschäfte im Bereich der Hauptstraße, die vor einiger Zeit im oberen Teilbereich städtebaulich erheblich aufgewertet wurde.

Eine wesentliche Erweiterung der Angebotspalette im mittel- und langfristigen Bedarfsgüterbereich ist nicht zu erwarten. Es muss vielmehr darum gehen, den bestehenden Branchenmix abzusichern und weiterzuentwickeln.

Ziel ist die Etablierung eines „Kaufhauses Innenstadt“. Dies bedeutet, dass die Innenstadt von Aulendorf als Einheit auftreten muss. Voraussetzung dafür ist eine intensive Zusammenarbeit und Abstimmung der Gewerbetreibenden (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) und die Initiierung gemeinsamer Aktionen/Events und – mittelfristig – eines gemeinsamen Auftretens.

Kaufhaus Aulendorf – wir bieten alles!

Gastronomie

Das gastronomische Angebot in Aulendorf ist außerordentlich vielseitig und Aulendorf besitzt eine lebendige Kneipenszene. Lediglich die Spitzengastronomie ist in Aulendorf nicht vertreten.

Der bestehende „Wirteverein“ ist rege und hat bereits einige Events initiiert, so unter anderem die Aktion „Aulendorf isst“. Diese Zusammenarbeit sollte weiter ausgebaut und mit den Anbietern aus den Bereichen Kultur und Freizeit verknüpft werden.

Aulendorf – Genießen in der Stadt

Kulturelle Infrastruktur

Das kulturelle Angebot wird geprägt durch die Aktivitäten der Vereine und das Aulendorfer Schloss. Mit der Realisierung des stadthistorischen Museums Aulendorf kommt ein weiterer kultureller Fixpunkt hinzu.

Das Aulendorfer Schlossmuseum mit seiner einzigartigen Sammlung an historischen Puppen und Eisenbahnspielzeug führt bislang eher ein Schattendasein. Ziel muss es sein, das Museum stärker als bisher in das Marketing und die touristische Entwicklung zu integrieren.

Die Bibliothek wird einer Stadt in der Größe von Aulendorf nicht gerecht. Ziel sollte es deshalb sein, mittelfristig eine attraktive Mediathek zu etablieren.

Aulendorf – Kultur und mehr

Tourismus, Kur- und Bäderbetrieb

Die hervorragende Anbindung – insbesondere an den Schienenverkehr – wird bislang in der Vermarktung (vor allem touristischen Bereich) zu wenig eingesetzt. Kontakte mit Ameropa und gegebenenfalls mit anderen Anbietern müssen geknüpft und entsprechende Gesamtangebote müssen entwickelt werden.

Die Erfolge im Bereich „Wellness“ zeigen, dass dieser Markt in Zukunft weiter wachsen wird. Die Tourismusanalyse 2005 des BAT-Forschungsinstitutes kommt zu dem Ergebnis, dass mehr als jeder vierte Bundesbürger im Urlaub auf die Suche nach „Wellness-Oasen“ geht und gezielt und systematisch etwas für das eigene Wohlbefinden tun möchte. Das sind hochgerechnet 18 Millionen Bundesbürger, die als Zielgruppe für einen Wellness-Urlaub in Frage kommen, bei dem die Sonne oder Mediterranes keine Rolle spielt.

Aufgrund der vorhandenen Angebote und Einrichtungen ist Aulendorf für Wellness-Urlauber prädestiniert. Durch die zahlreichen Möglichkeiten – auch in der näheren Umgebung - lassen sich vielfältige und individuelle Angebote kreieren. Die Verknüpfung der Themen Wellness-Kultur-Gastronomie steckt erst in den Anfängen und sollte wesentlich ausgebaut werden. Voraussetzung dafür ist die Zusammenarbeit und Abstimmung der Tourismusanbieter.

Das Bettenangebot sollte mittelfristig ausgeweitet werden. Chancen bestehen vor allem im Bereich der Parahotellerie (Campingurlaub, Ferienappartements etc.) und durch den Ausbau bestehender Einrichtungen.

Aulendorf - Spaß und Wellness

Standortwerbung und Vermarktung/Image

Die Stadt Aulendorf verfügt aufgrund der schwierigen Haushaltslage und der politischen Entscheidungsprozesse in der Region über ein negatives Image. Die Presseberichterstattung hat dazu ganz wesentlich beigetragen.

Ziel muss ein Imagewandel sein. Die Stadt Aulendorf muss sich als Einheit präsentieren, die entschlossen die Probleme anpackt und neue Perspektiven vermittelt. Dazu ist ein Kommunikationskonzept nach Innen und nach Außen erforderlich.

Wir in Aulendorf packen das