

INHALT:

EINFÜHRUNG

- 1 DIE ENTWICKLUNGSTRENDS 2005 IM ÜBERBLICK
- 2 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG
- 3 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER WOHNUNGSMARKT- ENTWICKLUNG
- 4 STADTENTWICKLUNGSHIGHLIGHTS 2005
- 5 AKTUELLES

STADTENTWICKLUNGSAKTIVITÄTEN UND ENTWICKLUNGS- TREND 2005 SOWIE AUSBLICK

Liebe Leserin, lieber Leser,

ich freue mich, Ihnen hiermit die 2. Ausgabe des Newsletters zu präsentieren. Wir informieren Sie über ausgewählte aktuelle Entwicklungstrends in den Bereichen Bevölkerung und Wohnungsmarkt des Jahres 2005, über wichtige durchgeführte Stadtentwicklungsmaßnahmen im selben Zeitraum sowie einen Ausblick auf 2006. Die Darstellungen machen deutlich, dass die bisherigen Stadtentwicklungsprojekte einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsmarktes leisten, dass der Stadttumbau in Guben aber auch weiterhin mit Nachdruck verfolgt werden muss.

*Bürgermeister
Klaus-Dieter Hübner*

1 DIE ENTWICKLUNGSTRENDS 2005 IM ÜBERBLICK

2005 hat die **Bevölkerungszahl** in Guben gegenüber dem Vorjahr um 463 Personen bzw. rd. 2,1 % abgenommen (zum Vergleich: 2004 rd. 2,9 %, 2003 und 2002 jeweils rd. 3,8 %) und liegt bei 21.089 Einwohnern. Der negative Wanderungssaldo nimmt dabei gegenüber den Vorjahren weiterhin ab.

Im Jahr 2005 wurden noch 120 **Wohnungen** rückgebaut, weitere 66 Wohnungen durch andere Maßnahmen vom Markt genommen. Damit wird die notwendige Beseitigung des Wohnungsüberhangs fortgesetzt, jedoch nicht mehr in den Größenordnungen der Vorjahre. Der **Wohnungsleerstand** ist Ende 2005 gegenüber Ende 2004 um 0,6 %-Punkte auf rd. 1.750 Wohnungen bzw. rd. 15 % zurückgegangen.

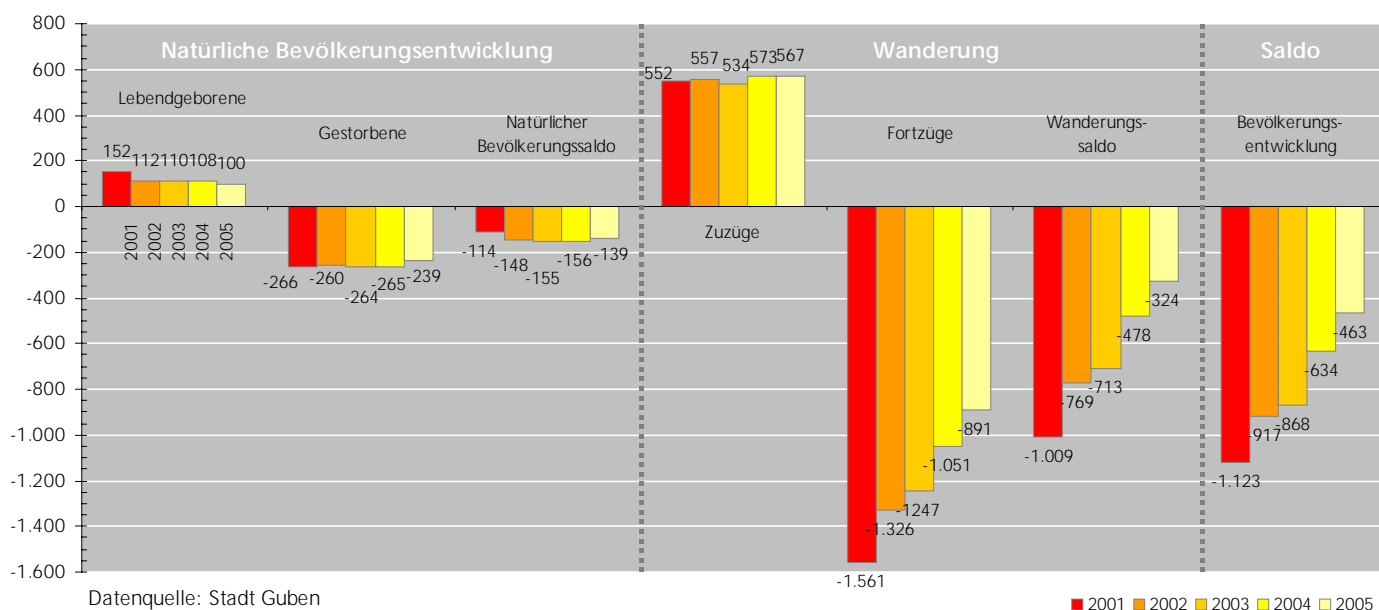
Das **Stadtzentrum** nimmt durch die Fertigstellung wichtiger Infrastrukturprojekte (Promenade am Dreieck, Multifunktionsaal, Bibliothek und Musikschule, etc.) Formen an. In 2006 erfolgen mit dem Rathausumzug und der Eröffnung des Hutmuseums weitere wichtige Impulse. Ebenso soll mit der Entwicklung der Neißeterrassen begonnen werden.

2 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG

Stabile, aber negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Sowohl die Zahl der Geburten als auch die der Sterbefälle blieb 2005 auf einem ähnlichen Niveau, wenngleich sie jeweils etwas geringer ausgefallen sind. Der Saldo ist weiterhin negativ. Allein durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung hat die Stadt Guben im Jahr 2005 139 Personen verloren. Die Dramatik der Überalterung wird auch in Guben erst in den kommenden Jahren deutlich werden.

Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt 2001 bis 2005



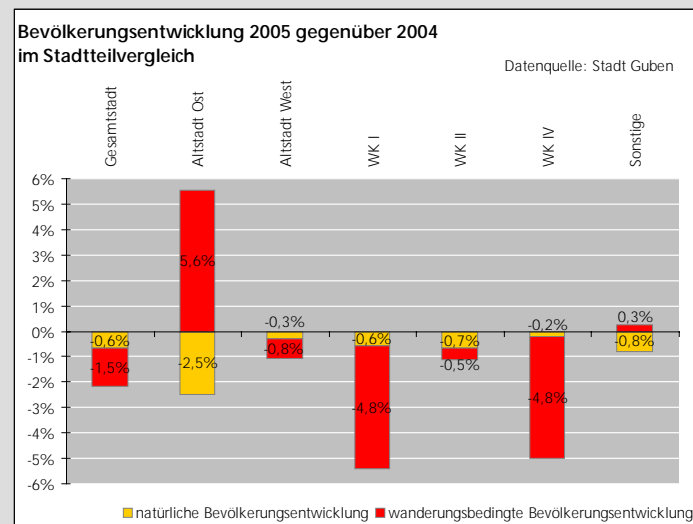
Anhaltende, aber sinkende wanderungsbedingte Bevölkerungsverluste

Relativ gleichbleibende Zuzugszahlen stehen deutlich abnehmenden Fortzugszahlen gegenüber. Die Stadt Guben hat 2005 einen Abwanderungsverlust von 324 Einwohnern zu verzeichnen (im Jahr 2001 waren es noch 1.009).

Altstadt ist Ziel von Neu-Gubenern

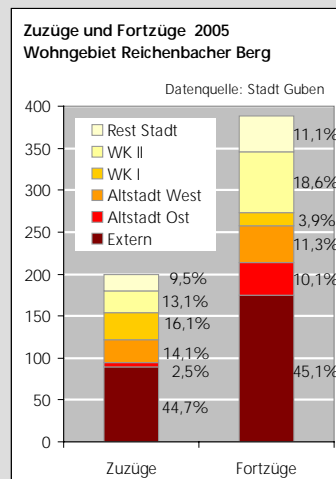
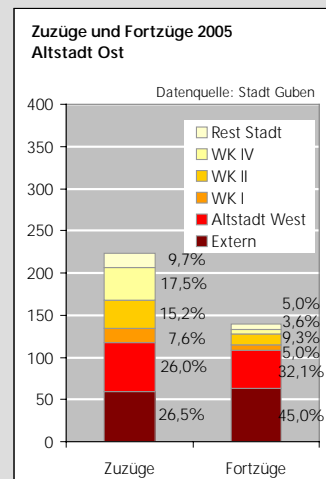
Die von außerhalb der Stadt Zuziehenden verteilen sich in ihrer Gesamtheit zu rd. 28 % auf die Altstadt West, 10 % auf die Altstadt Ost sowie rd. 24 % auf den WK II.

Stadtteile im Vergleich: Gewinner Altstadt Ost – Verlierer WK I und Wohngebiet Reichenbacher Berg (WK IV)



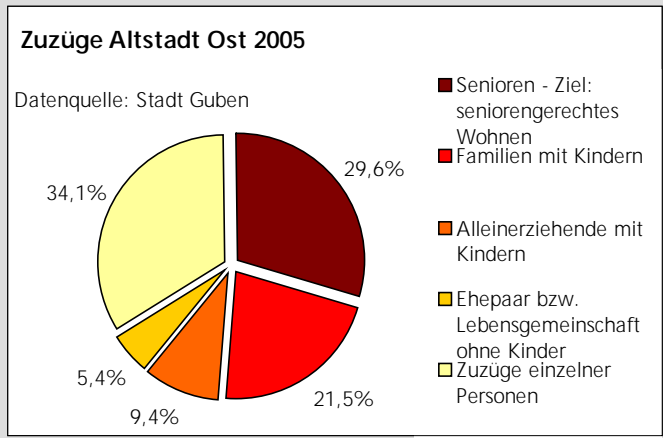
Insbesondere die Stadtteile WK I und Reichenbacher Berg (WK IV) weisen hohe Bevölkerungsverluste durch stadtinterne und -externe Abwanderung auf. Die Bevölkerungsverluste im bisherigen Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus sind weiterhin rückläufig. Zielgebiete von stadtinternen Fortzügen sind insbesondere die Stadtteile WK I, WK II sowie die Altstadt West.

Altstadt Ost gewinnt Einwohner aus anderen Stadtteilen



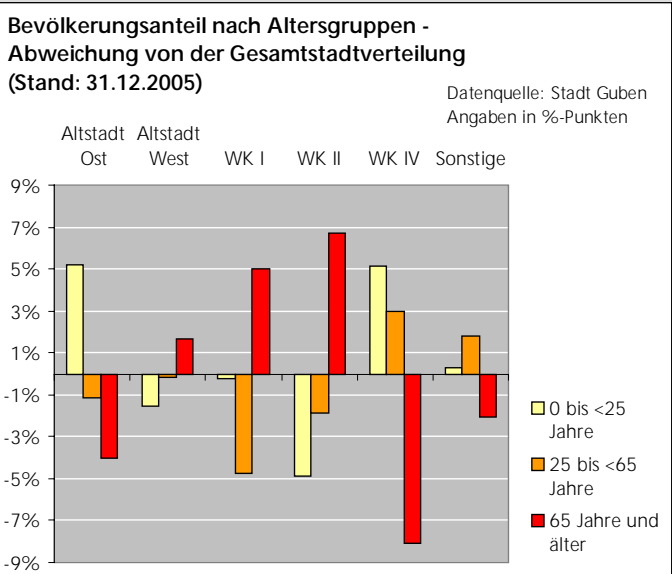
Die Altstadt Ost kann in diesem wie bereits im letzten Jahr deutliche Wanderungsgewinne vorweisen, 2005 in der Höhe von 5,6 % bzw. einem Wanderungssaldo von rd. +80 Personen. In Bezug auf die stadtinternen Wanderungen bestehen insb. zum Stadtteil Altstadt West ausgeprägte Beziehungen.

Rd. ein Drittel der Zuziehenden entfallen auf die Senioren- und Pflegeeinrichtungen in diesem Stadtteil, rd. ein Fünftel auf Familien mit Kindern. Insgesamt ist festzustellen, dass der Anteil der jungen Menschen unter den Zuzügen in die Altstadt Ost höher ist als in anderen Stadtteilen.



Durchschnittsalter der Gubener steigt weiter an

Die Gubener Bevölkerung ist im Durchschnitt rd. 46,3 Jahre alt. In den letzten Jahren hat dieser Durchschnitt jährlich um rd. 1 Altersjahr zugenommen. Dies resultiert aus einer Zunahme des Seniorenanteils (65 Jahre und älter) bei gleichzeitigem Rückgang des Anteils Kinder und Jugendlicher.



Altstadt Ost und Wohngebiet Reichenbacher Berg überdurchschnittlich jung

Im Stadtteilvergleich sind hier deutliche Unterschiede festzustellen. Die Bewohner der Altstadt Ost und des Wohngebiets Reichenbacher Berg sind im Durchschnitt deutlich jünger (Altersdurchschnitt jeweils 42,7 Jahre). In der Altstadt Ost sind – bedingt durch mehrere Senioren- und Pflegeeinrichtungen – nur bei den über 75-Jährigen höhere Werte als auf Gesamtstadtebene nachweisbar.

Stark überalterter WK II

Demgegenüber zeigt sich im WK II eine sehr deutliche Überalterung. Die Einwohner dieses Stadtteils sind im Durchschnitt rd. 50,4 Jahre alt; die Hälfte der Stadtteilbewohner ist bereits 55 Jahre und älter (im Vergleich: in der Altstadt Ost ist die Hälfte älter als 42 Jahre). Die starke Überalterung der älteren Plattenbaugebiete ist auch in anderen Stadtumbau-Städten festzustellen. Entscheidend wird für Guben sein, ob der WK II den anstehenden Generationswechsel schafft.

3 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Weitere Reduzierung des Wohnungsbestands

Zur weiteren notwendigen Konsolidierung des Wohnungsmarktes wurden insgesamt 120 Wohnungen – schwerpunktmäßig im WK I – abgerissen. Zusätzliche 66 Wohnungen wurden durch Stilllegungen, Umnutzungen bzw. Zusammenlegung von Wohnungen vom Markt genommen. Die Bedeutung dieser „weichen“ Reduzierungsmaßnahmen nimmt gegenüber dem Rückbau weiter zu (von rd. 1 % 2003 auf rd. 34 % 2005). Bisher wurden im Stadtumbauprozess damit insgesamt 1.876 Wohnungen vom Markt genommen, 1.776 durch Rückbaumaßnahmen.



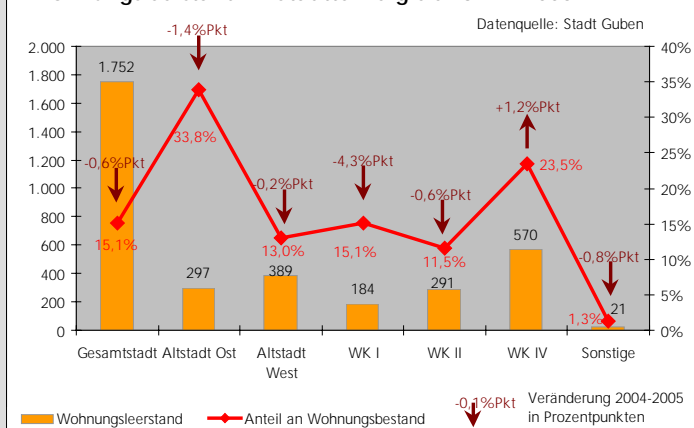
Fensterverkleidungen symbolisieren Stilllegung und Umnutzung oberer Geschosse (H.-Jentsch-Str. 1-12 im WK IV) [Foto: GuWo]

Weiterer Rückgang des Wohnungsleerstands

Der Wohnungsleerstand liegt in Guben zum 31.12.2005 bei 1.752 Wohnungen bzw. 15,1 %. Gegenüber Ende 2004 hat er um 100 Wohnungen bzw. 0,6 %-Punkte abgenommen. Die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (GuWo) weist einen Wohnungsleerstand von 20,3 % zum 31.12.2005 auf (Ende 2004: 21,4 %), die Gubener Wohnungsbaugenossenschaft e.G. (GWG) hat einen leichten Anstieg auf 10 % (Ende 2004: 9,5 %) zu verzeichnen.

Im Stadtteilvergleich können bis auf das Wohngebiet Reichenbacher Berg in allen Stadtteilen leicht rückläufige Leerstandsquoten gegenüber Ende 2004 festgestellt werden. Auch im WK I wäre ohne den Wohnungsrückbau ein leichter Anstieg des Leerstands zu verzeichnen gewesen. Die Altstadt Ost weist weiterhin rückläufige Leerstandszahlen auf. Hier ist der Leerstand insbesondere dem Sanierungsrückstand geschuldet.

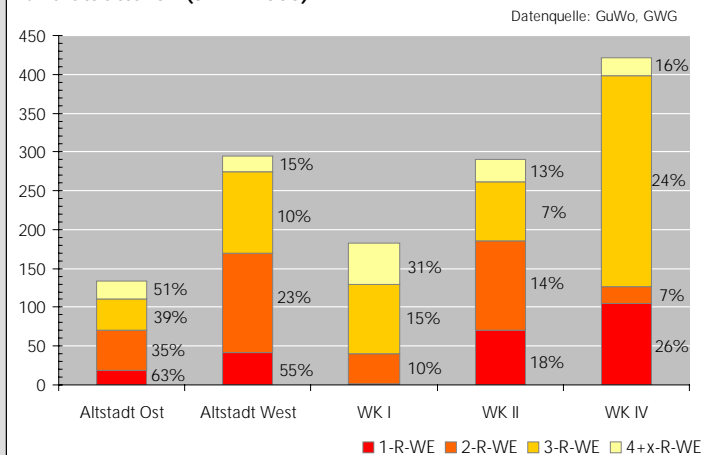
Wohnungsleerstand im Stadtteilvergleich 31.12.2005



Künftig 2-Raum-Wohnungen gefragter?

Dominierender Wohnungstyp der Bestände der beiden Gubener Wohnungsunternehmen sind 3-Raum-Wohnungen, von denen rd. 15 % leer stehen. Demgegenüber liegt der Leerstandsanteil bei 1-Raum-Wohnungen bei rd. 25 %. Aufgrund des anhaltenden Trends der Haushaltsverkleinerung ist künftig davon auszugehen, dass insbesondere 2-Raum-Wohnungen mehr gefragt werden.

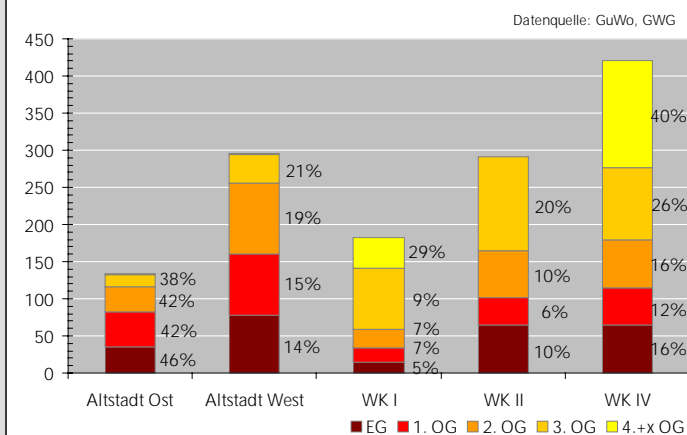
Wohnungsleerstand GuWo+GWG nach Raumanzahl und Stadtteilen (31.12.2005)



Eindeutige Leerstandskonzentration in den oberen Geschossen

Rd. 42 % aller GWG- und GuWo-Wohnungen im 4. oder höheren Geschoss stehen leer. Am nachgefragtesten sind Wohnungen im 2. OG, hier stehen lediglich rd. 12 % leer. Dieser Trend spiegelt sich auch in den Stadtteilen wider.

Wohnungsleerstand GuWo+GWG nach Lage der Wohnung (Geschoss) und Stadtteilen (31.12.2005)



4 STADTENTWICKLUNGSHIGHLIGHTS 2005

Im Jahr 2005 hat die Stadt Guben deutliche Zeichen für die Attraktivierung der Stadt durch verschiedene Stadtentwicklungsmaßnahmen gesetzt. Im Mittelpunkt standen dabei die weitere Etablierung der Altstadt Ost als Stadtzentrum sowie die Verbesserung der gesamtstädtischen sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastruktur.

Eröffnung zentraler Einrichtungen

Wichtige Schlüsselprojekte im Jahr 2005, nicht nur für die Altstadt Ost, sondern auch für die Stadt insgesamt, waren die Entwicklungen im neuen Dienstleistungszentrum »Promenade am Dreieck«. 2005 konnten der Multifunktionsaal sowie die Musikschule und Stadtbibliothek, die hier ihr neues Domizil gefunden haben, unter großem Interesse der Bevölkerung eingeweiht werden.



Großer Andrang bei der Eröffnung der Stadtbibliothek und Musikschule Anfang Dezember 2005 [Foto: Ernst Basler + Partner GmbH]

Parallel wurden verschiedenen Maßnahmen zur Gestaltung von Straßenraum- und Freiflächenanlagen rund um das neue Zentrum umgesetzt bzw. begonnen.

Raum für Begegnungen und Kreativität

Während auf der einen Seite auch 2005 leerstehende Infrastruktureinrichtungen, für die keine adäquate Nachnutzung gefunden werden kann, abgerissen wurden, schreitet die Sanierung und Gestaltung der genutzten Einrichtungen weiter voran. Die Gestaltung der Freiflächen der Corona-Schröter-Grundschule

und der Europaschule wurde abgeschlossen, in 2006 wird der Wohnhof Platanenstraße vollendet.



Die Schüler der Corona-Schröter-Grundschule freuen sich über ihr neu gestaltetes Schulgelände (Mai 2005) [Foto: Stadt Guben]

Mitte 2005 wurde das Jugend- und Begegnungszentrum in der Altstadt Ost eröffnet, welches vielfältige Nutzungen und zahlreiche Aktivitäten in gebündelter Form anbietet.

5 AKTUELLES

Im Dezember 2005 wurde zudem eine Ausstellung zur Stadtentwicklung in Guben seit 2002 eröffnet, in welcher zum Ausdruck kommt: »Guben macht Zukunft«. Sie ist als Dauerausstellung im Foyer der Musikschule/Bibliothek zu besichtigen. Geplant ist auch, diese positive Stadtentwicklung Gubens an anderen Orten zu präsentieren.



Über die Gestaltung der Neißeterrassen diskutierten Experten auf einem Workshop im Dezember 2005 [Foto: Ernst Basler + Partner GmbH]

Im Juni und Dezember 2005 wurden Fach-Workshops durchgeführt, die zur Entwicklung innovativer, zugleich aber auch tragfähiger Konzepte für die Nachnutzung des ehemaligen Industriereals »Gubener Wolle« einen wichtigen Beitrag leisten. Die Kooperation verschiedener Akteure ist hierbei wichtig.

Impressum:

Herausgeber
Stadt Guben

Uferstraße 22-26
03172 Guben
www.guben.de

Gestaltung und Text
Stadtumbaumanagement Guben
c/o Ernst Basler + Partner GmbH
Tuchmacherstraße 47
14482 Potsdam
www.ebp.de

Als Ansprechpartner stehen Ihnen in der Stadtverwaltung Frau Huhold (03561/6871-400) und Herr Heik sowie Frau Büttner (0331/74759-0) vom Stadtumbaumanagement zur Verfügung.
Redaktionsschluss: 25. Januar 2006
Dieser Newsletter wurde aus Städtebaufördermitteln von Bund, Land und Stadt finanziert.

