

INHALT:

EINFÜHRUNG

- 1 **DIE ENTWICKLUNGSTRENDS DES 1. QUARTALS 2006 IM ÜBERBLICK**
- 2 **AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**
- 3 **AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER WOHNUNGSMARKT-ENTWICKLUNG**
- 4 **AKTUELLES AUS DER STADTENTWICKLUNG**

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND WOHNUNGSMARKT SOWIE AKTUELLE STADTENTWICKLUNGSAKTIVITÄTEN

Liebe Leserin, lieber Leser,

ich freue mich, Ihnen hiermit die 3. Ausgabe des Newsletters zu präsentieren. Wir informieren Sie über ausgewählte Entwicklungstrends in den Bereichen Bevölkerung und Wohnungsmarkt sowie über wichtige Stadtentwicklungsmaßnahmen. In dieser Ausgabe werfen wir einen genaueren Blick auf die Bevölkerungsstruktur und -bewegungen im Jahr 2005. Wer zieht nach Guben und welche Stadtteile wählen sich die Zuziehenden und Umziehenden als neuen Wohnstandort aus? Welche Rückschlüsse lassen sich für die künftigen Stadtentwicklungsaktivitäten und den Wohnungsmarkt ziehen?

*Bürgermeister
Klaus-Dieter Hübner*

1 DIE ENTWICKLUNGSTRENDS DES 1. QUARTALS 2006 IM ÜBERBLICK

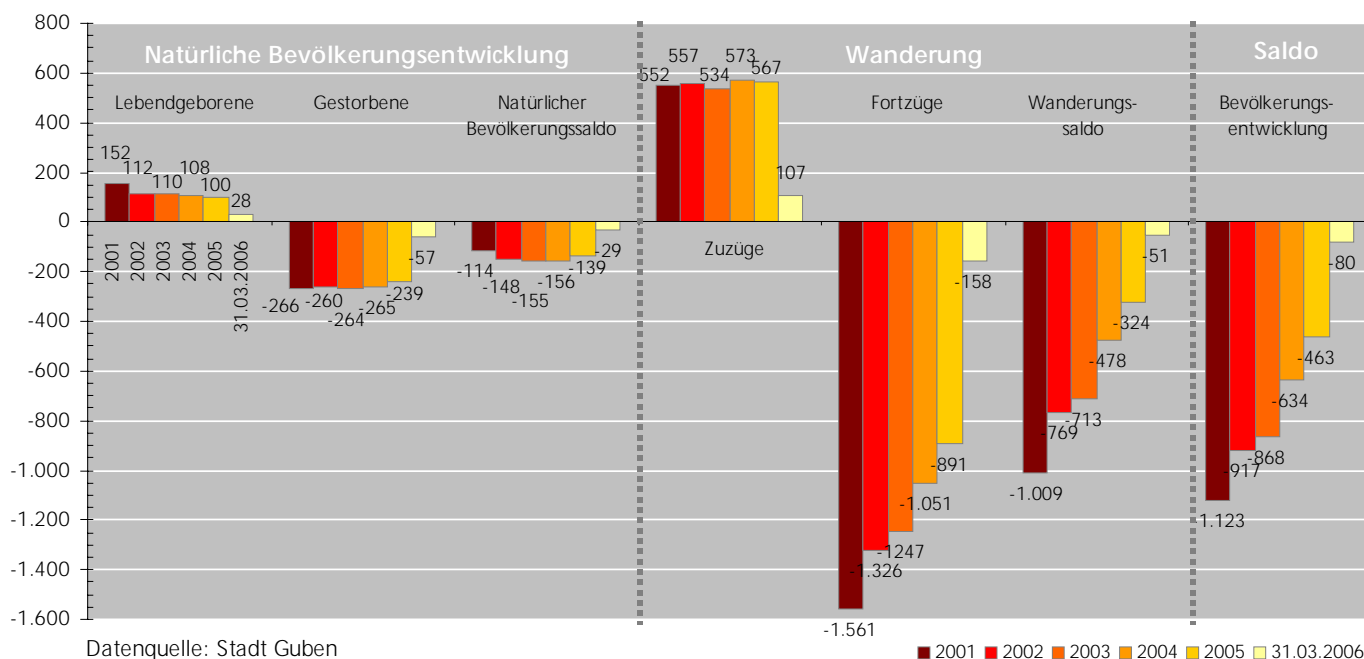
Im 1. Quartal 2006 hat die **Bevölkerungszahl** der Stadt Guben gegenüber Ende 2005 um 80 Personen bzw. 0,4 % abgenommen und liegt nunmehr bei 21.009 Einwohnern. Erfreulich ist, dass die Geburtenzahlen in den ersten drei Monaten diesen Jahres gegenüber den Vergleichsmonaten der Vorjahre weiter ansteigen. Zugleich nimmt die Zahl der Wegzüge weiterhin ab. Im Stadtteilvergleich weisen die beiden Altstadt-Gebiete einen positiven Saldo der Bevölkerungsentwicklung auf. Die Altstadt Ost kann weiterhin Einwohner durch Zuzüge gewinnen. Zugleich ist auch hier bei den Geburtenzahlen ein leicht positiver Trend festzustellen.

Der **Wohnungseerstand** weist gegenüber Ende 2005 nur minimal Veränderungen auf. In beiden großen Wohnungsunternehmen ist er leicht um 0,2 %-Punkte gestiegen. Rückbaumaßnahmen im Jahr 2006 sind derzeit in Vorbereitung und schlagen sich erst künftig in dieser Statistik nieder.

Um den **Wohnstandort** Guben attraktiver zu gestalten, werden derzeit verschiedene Maßnahmen durchgeführt bzw. vorbereitet, die zu einer Verbesserung des Wohnungsangebots beitragen.

Die im letzten Jahr fertiggestellten Infrastrukturprojekte im **Stadtzentrum** haben bei der Bevölkerung große Zustimmung gefunden. Das belegen das große Interesse an Veranstaltungen sowie die hohen Besucherzahlen in den Einrichtungen. Vorbereitet werden am Standort »Promenade am Dreieck« derzeit die Eröffnung des städtischen Museums sowie der Rathausumzug im Sommer.

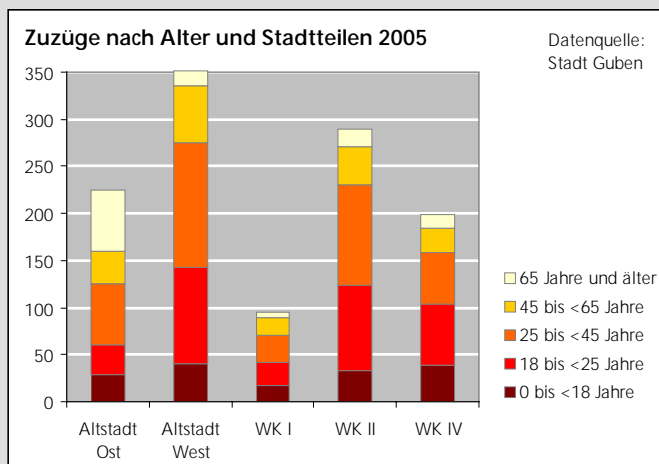
Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt 2001 bis 31.03.2006



2 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG

Stadtteilpräferenzen – Wer zieht wohin?

Die meisten Zuzüge verzeichnete im Jahr 2005 die Altstadt West, wobei bis auf die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und älter) alle Altersgruppen hierbei die höchsten absoluten Werte aufwiesen.



Junge Erwachsene überproportional an WK II als Wohnort interessiert

Während der Großteil der von extern zuziehenden jungen Erwachsenen (18 bis <25 Jahre) in die Altstadt West zieht, ist der Hauptzielort bei den internen Wanderungen in dieser Altersgruppe der WK II. Dieser Stadtteil, aber auch die Altstadt Ost konnten 2005 (gemessen an den Einwohnern) überproportional viele Zuzüge aus dieser Altersgruppe, aber auch der anschließenden Gruppe der 25- bis <45-Jährigen verzeichnen. Im WK II, dem Stadtteil mit dem höchsten Altersdurchschnitt, lässt sich somit ein positiver Trend hinsichtlich der Altersstrukturentwicklung der Bewohner erhoffen. Dies ist insofern von Bedeutung, da im stark überalterten WK II ohne diese „Verjüngung“ mittel- bis langfristig ein erheblicher Wohnungsüberhang zu erwarten wäre.

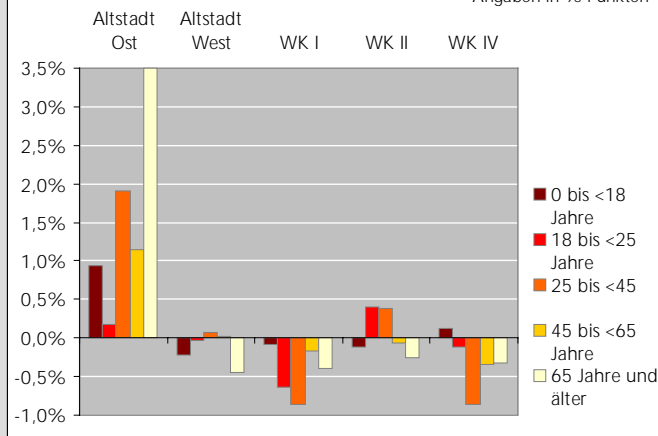
Altstadt Ost interessant für alle Altersgruppen

Während die Altstadt Ost aufgrund ihrer geringeren Einwohnerzahl hinsichtlich der absoluten Zahlen im Stadtteilvergleich nicht trumpfen kann, lässt sich anhand der relativierten Zahlen (gemessen an der Einwohnerzahl des Stadtteils) sehr gut darstellen, dass dieser Stadtteil für Zuziehende aller Altersgruppen immer interessanter wird. Nicht nur Senioren – begründet durch hier angesiedelte Einrichtungen seniorengerechten Wohnens –, auch immer mehr Familien mit Kindern interessieren sich für innerstädtisches Wohnen.

Für alle Stadtteile ergibt sich hinsichtlich der relativen Zuzugszahlen das in nachfolgender Grafik dargestellte Bild.

Zuziehende 2005 nach Altersgruppen in Relation zur Einwohnerzahl des Stadtteils - Abweichung vom Gesamtdurchschnitt der dargestellten Stadtteile

Datenquelle: Stadt Guben
Angaben in %-Punkten

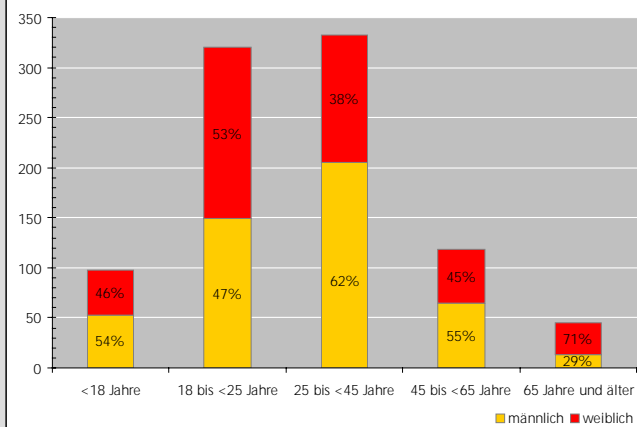


Überproportional viele junge Erwachsene ziehen aus Guben weg

Von den insgesamt 891 aus Guben fortgezogenen Personen im Jahr 2005 waren 35 %, d. h. über ein Drittel, zwischen 18 und 25 Jahre alt. Der Anteil der Fortziehenden an der Bevölkerung in der jeweiligen Altersklasse beträgt bei den 18 bis <25-Jährigen dabei 19 %, bei den 25 bis <45-Jährigen hingegen nur 7 %. Auch die Wanderungsbilanz zwischen Zuzügen und Fortzügen ist in der Altersklasse junger Erwachsener deutlich negativ. Beides trägt dazu bei, dass der Anteil junger Erwachsener an der Gesamtbevölkerung weiterhin sinkt. Demgegenüber ist die Wanderungsbilanz der über 64-Jährigen positiv ausgefallen, d. h. im Jahr 2005 sind mehr Senioren nach Guben zugezogen, als die Stadt zu verlassen.

Bevölkerungsfortzüge nach Alter und Geschlecht in Guben 2005

Datenquelle: Stadt Guben

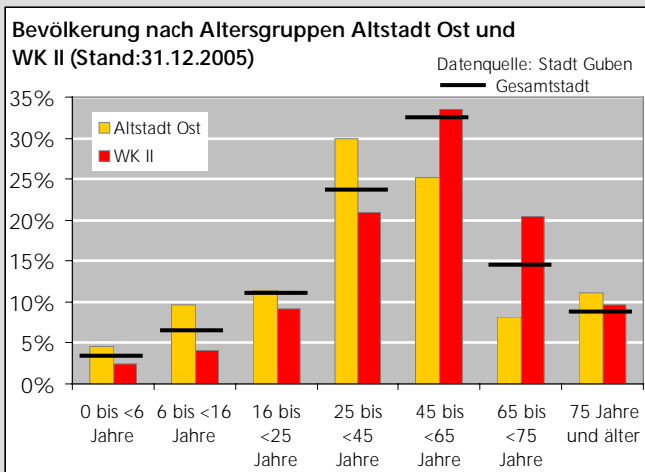


Geschlechtsspezifisch lässt sich feststellen, dass bei der Altersgruppe der jungen Erwachsenen (18 bis <25 Jahre) sowie der Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und älter) die Frauenquote an den Fortziehenden höher ist, wohingegen in allen anderen Altersgruppen der Männeranteil dominiert. Insbesondere in der Altersgruppe der 25- bis <45-Jährigen fällt auf, dass hier deut-

lich mehr Männer zu den Fortziehenden zählen (rd. 10 %-Punkte über deren Bevölkerungsanteil in dieser Altersgruppe).

Der jüngste und älteste Stadtteil im Vergleich

Die Gubener Bevölkerung ist Ende 2005 im Durchschnitt 46,3 Jahre alt. Während die Hälfte der Bewohner der Altstadt Ost dabei aber 42 Jahre oder jünger ist, liegt dieser Altersmedian im WK II bereits bei 55 Jahren, d. h. jeder zweite Bewohner dieses Stadtteils ist bereits 55 Jahre oder älter. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis <16 Jahre) beläuft sich im WK II nur noch auf rd. 6,5 %, während er sich in der Altstadt Ost bei 14,2 % bewegt. Demgegenüber liegt der Seniorenanteil (65 Jahre und älter) im WK II bereits bei 30 %. Nicht einmal in der Altstadt Ost, in der seniorengerechtes Wohnen für einen höheren Anteil Hochbetagter sorgt, liegt dieser Bevölkerungsanteil so hoch (19,3 %).



Als positives Zeichen für die Altersstrukturentwicklung des WK II kann für das Jahr 2005 festgehalten werden, dass hinsichtlich des Wanderungssaldos die jüngeren Jahrgänge positive bzw. ausgeglichene Salden aufweisen, während mehr ältere Menschen den Stadtteil verlassen als in diesen zuziehen. Dennoch ist hier Handlungsbedarf gefragt. Die Infrastrukturausstattung und das Wohnraumangebot müssen an diese besonderen Anforderungen angepasst werden und sowohl altersgerechte Wohnformen ermöglichen, als auch den Generationenwechsel unterstützen.

Aktualisierte Prognosen lassen weiteren Bevölkerungsrückgang bis 2020 erwarten

Im März 2006 hat zum einen das Land Brandenburg aktualisierte Bevölkerungsprognosen (Basisjahr 2004) für die Städte und Landkreise herausgegeben. Hierin wird für die Stadt Guben ein weiterer Bevölkerungsrückgang auf rd. 17.500 Einwohner im Jahr 2020 angenommen. Darüber hinaus werden derzeit im Zuge der gesamtgesellschaftlichen Diskussion zur demografischen Entwicklung eine Vielzahl von unterschiedlichen Prognosen auch für die Stadt Guben veröffentlicht.

Im nächsten Newsletter werden im Rahmen einer Schwerpunktausgabe zum Thema »Prognosen« die relevanten Prognosen des Landes Brandenburg und der Stadt erläutert. Weiterhin werden mögliche Bevölkerungsentwicklungen in den Stadtteilen dargestellt und Ansatzpunkte für ein Gegensteuern aufgezeigt.

Rückschlüsse für die Infrastrukturversorgung und den Wohnungsmarkt

Aus den aktuellen Bevölkerungsentwicklungen in den einzelnen Stadtteilen lassen sich wichtige Rückschlüsse hinsichtlich vorliegender Defizite oder Überhänge auf dem Wohnungsmarkt und der Infrastrukturversorgung ziehen. So ist eine weiterhin konsequente quantitative Anpassung des Wohnungsbestands, aber auch der Infrastrukturversorgung notwendig. Darüber hinaus werden Strategien und Maßnahmen entwickelt, die zu einer qualitativen Aufwertung von Stadtteilen und infrastrukturellen Angeboten beitragen.

Prognostizierte Schülerzahlen erfordern Anpassung künftiger Schullandschaft

Intensiv wird sich seit einiger Zeit mit der künftigen Schullandschaft in Guben auseinandergesetzt. Die Stadt verfügt derzeit über ein sehr breites Angebot an verschiedenen Schulformen (3 Grundschulen, 3 weiterführende Schulen). Auch wenn für das kommende Schuljahr wiederum ein leichter Anstieg der Lernanfängerzahlen zu verzeichnen ist, wird sich die Zahl der ABC-Schützen und der Schüler weiterführender Schulen künftig verringern. Die Projektgruppe „Schulentwicklung“ legte kürzlich erste Lösungsvorschläge vor, die den künftigen quantitativen Anforderungen gerecht werden. Demnach lässt sich ab dem Jahr 2012 nur noch ein rechnerischer Schulbedarf für zwei Grundschulen, eine Oberschule und eine Gymnasiale Oberstufe feststellen.

3 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Wohnungsleerstandsquote bleibt auf gleichem Niveau

Gegenüber Ende 2005 hat sich der Wohnungsleerstand mit Stand 31.03.2006 minimal verändert. Er liegt weiterhin bei rd. 15 % bzw. rd. 1.750 Wohnungen auf Gesamtstadtebene. Die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (GuWo) weist einen Wohnungsleerstand von 20,5 % auf. Die Gubener Wohnungsbau-gesellschaft e.G. (GWG) hat – wie auch die GuWo – einen Anstieg um 0,2 %-Punkte gegenüber Ende 2005 auf 10,2 % zu verzeichnen. Während in den Altstadt-Gebieten ein minimaler Rückgang des Leerstands festzustellen ist, sind die drei Wohngebiete WK I, II und Reichenbacher Berg durch einen minimalen Anstieg gekennzeichnet.

Wohnungsangebote werden vielfältiger



Seit dem 28. März 2006 eröffnet: der erste Teilbereich der Seniorenwohnanlage an der Berliner Straße [Foto: Ernst Basler + Partner GmbH]

Wenngleich Wohnungen aufgrund fehlender Nachfrage vom Markt genommen werden, zeigen bereits umgesetzte Projekte, dass zusätzlicher Bedarf an zeitgemäßen und individuellen Angeboten da ist. Daher wird auch in Guben an der Vielfältigung des Wohnungsangebots gearbeitet. Als Beispiel hierfür kann die im März eröffnete Seniorenwohnanlage in der Berliner Straße mit betreutem Wohnen sowie speziellen Dienstleistungen genannt werden, die sich großer Nachfrage erfreut.

Darüber hinaus sind weitere Projekte in der Planung. So wird z. B. die Nachnutzung von Gebäuden der ehemaligen »Gubener Wolle« für alternative und außergewöhnliche Wohnzwecke geprüft. Auf den Brachflächen an der Alten Poststraße sollen Eigenheim-Wohnformen ermöglicht werden.



Derzeit noch Planung: Alternative Wohnungsangebote sollen neue Einwohner in die Altstadt Ost locken [Abb.: Contextplan]

Reduzierung des Wohnungsbestands gezielt steuern

Auch die im Zuge des Stadtumbau kürzlich durchgeführten und geplanten Rückbau- und Umbaumaßnahmen tragen zunehmend den künftigen qualitativen Anforderungen des Wohnungsmarktes Rechnung. Stilllegungen, Umnutzungen bzw. Zusammenlegungen sowie der Rückbau von Wohnungen im Plattenbaubestand werden dazu genutzt, die jeweiligen Wohnungsangebote zu verbessern.

Der Rückbau der obersten zwei Geschosse eines Wohngebäudes in der Kaltenborner Straße im WK I hat bereits begonnen, ein weiterer Rückbau startet demnächst. Dies trägt nicht nur zur Reduzierung des Wohnungsleerstands und damit zur Konsolidierung des Wohnungsmarktes bei. Parallel erfolgt durch diese Umbaumaßnahmen eine städtebauliche Aufwertung, da hier ein Einklang mit der gegenüberliegenden Einfamilienhausstruktur erzielt wird.



Bald um zwei Geschosse niedriger: das Wohngebäude Kaltenborner Str. 162-168 im WK I [Foto: GuWo]

4 AKTUELLES AUS DER STADTENTWICKLUNG

Das neue Stadtzentrum »Promenade am Dreieck« beginnt zu leben*

Gubener und Besucher zeigen großes Interesse an den neuen Einrichtungen im Gubener Stadtzentrum, was die hohen Besucherzahlen und das große Interesse an den geschaffenen Angeboten widerspiegeln. Allein in der Stadtbibliothek wurden seit Jahresbeginn über 12.000 Besucher gezählt. Bisher konnten über 200 Neuanmeldungen registriert werden, darunter auch viele Schüler und Studenten aus Guben und Zielona Gora.



Die Anmeldezahlen in der Musikschule sind seit dem Umzug an die »Promenade am Dreieck« gestiegen [Foto: BauGrund]

Von der optimierten Zusammenarbeit der einzelnen Einrichtungen am Standort »Promenade am Dreieck« profitieren alle. Das kulturelle Leben wurde bereichert: die musikalisch begleiteten Lesungen sind ein neues Highlight in Guben. Die vielfältigen Veranstaltungen in der »Alten Färberei« konnten bislang über 2.000 Besucher anlocken.

Rathaus und Museum weitere Anziehungspunkte ab Sommer*

Mit einem außergewöhnlichen Ausstellungskonzept, das aus überdimensionalen Hauben bzw. Hüten besteht und unter denen die Exponate und Multimedia-Effekte zu erleben sind, wird das Gubener Stadt- und Industriemuseum im Sommer seine Türen an der »Promenade am Dreieck« öffnen. Bereits in der Planungsphase ist das Interesse der Gubener Bevölkerung groß. Dem mit der Konzeptionierung und Umsetzung beauftragten Architekturbüro liegen zahlreiche Angebote von Einwohnern vor, die ihre Hilfe bei der Konzeptrealisierung anbieten.

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

Die mit * gekennzeichneten Texte basieren auf Texten des ZIS-Quartiersmanagements, die zur Verfügung gestellt wurden. (BauGrund, Berlin).

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: 21. April 2006
Dieser Newsletter wurde aus Städtebaufördermitteln von Bund, Land und Stadt finanziert.