

INHALT:

EINFÜHRUNG

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

Liebe Leser,

heute stellen wir Ihnen Entwicklungen und Ergebnisse des 1. Halbjahres 2006 vor, das seinen krönenden Abschluss mit der festlichen Einweihung von Rathaus sowie Stadt- und Industriemuseum fand. Ein weiterer Meilenstein zur Etablierung der Altstadt Ost als Stadtzentrum ist erreicht.

Ein anderes Thema betraf die Perspektiven der Stadt. Die Presse griff bundesweite Prognoseergebnisse einer Stiftung auf und stellte Guben als Verlierer der Region dar. Der Hinweis auf eine notwendige individuelle Betrachtung der Gubener Entwicklungen verhalte ungehört.

Wir wissen um die schwierigen Rahmenbedingungen und haben auch deshalb frühzeitig ein Stadtentwicklungsmonitoring eingeführt, in dessen Rahmen wir kontinuierlich unsere Prognosen aktualisieren und gubenspezifische

Strategien entwickeln.

Deshalb wird Guben zwar nicht zur Wachstumskommune – dazu ist die Überalterung zu weit fortgeschritten. Aber wir haben den Abwärtstrend gedämpft. Unser Handeln ist darauf ausgerichtet, die wirtschaftliche Basis nicht nur zu festigen, sondern auszubauen. Das eröffnet neue Chancen insbesondere für die junge Bevölkerung, die ihre Zukunft in Guben gestalten kann. Genau das muss von allen Mitwirkenden stärker publik gemacht werden.

*Bürgermeister
Klaus-Dieter Hübner*

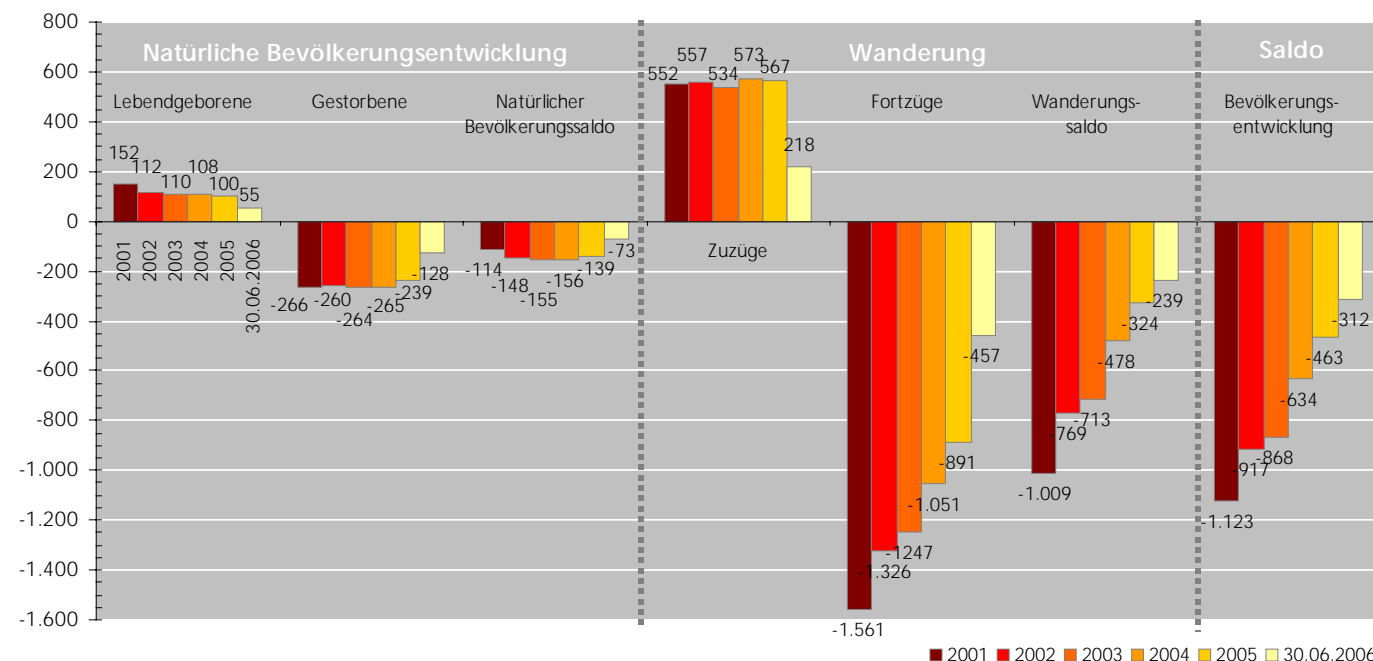
1 DIE ENTWICKLUNGSTRENDS DES 1. HALBJAHRES 2006 IM ÜBERBLICK

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Guben stabilisiert sich weiter. Gegenüber Ende 2005 hat die Einwohnerzahl um 312 Personen bzw. 1,5 % abgenommen und liegt nunmehr bei 20.777 Einwohnern.

Die Altstadt Ost weist nach wie vor einen positiven Entwicklungssaldo (+27) auf, im WK IV hat sich die Entwicklung deutlich verbessert (-26) und im WK I ist sie weitgehend stabil (-21). Die höchsten Verluste weisen die Altstadt West (-148) und der WK II (-84) auf. Die Verluste im WK II sind primär wanderungsbedingt. In der Altstadt West schlägt sich die Schließung des Aussiedlerheimes (-92) nieder.

Der **Wohnungsmarkt** präsentiert sich ebenfalls stabil. Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand haben sich

Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt 2001 bis 30.06.2006



gegenüber Ende 2005 kaum verändert. Allerdings ist die Entwicklung in den Stadtteilen und den Wohnungsunternehmen sehr unterschiedlich.

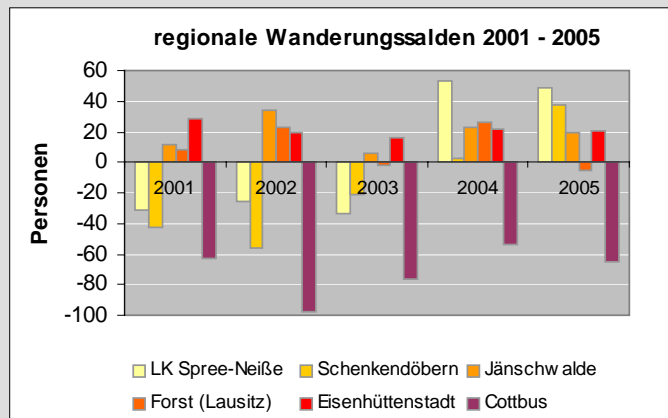
2 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER BEVÖLKERUNGS- WICKLUNG

Guben gewinnt an regionaler Bedeutung

Die Wanderungsverluste sind seit 2001 rückläufig und lagen Ende 2005 bei 324 Personen.

Der Großteil der 5.995 Fortzüge dieses Zeitraumes waren überregionale Abwanderungen. Hauptziele der regionalen Wanderung waren Cottbus und Schenkendöbern. Von den insgesamt 2.795 Zuzügen kamen die meisten Zugezogenen aus Schenkendöbern, Eisenhüttenstadt, Jänschwalde und Forst.

In der Bilanz zeichnet sich eine Trendumkehr des Suburbanisierungsprozesses ab. Bis 2003 war der Wanderungssaldo in Bezug auf die Gemeinde Schenkendöbern negativ, seit 2004 ist er positiv mit steigender Tendenz. Auch gegenüber konkurrierenden Mittelzentren wie Eisenhüttenstadt und Forst weist Guben seit 2001 einen positiven Wanderungssaldo auf.



Einsatz von Prognosen als Steuerungsinstrument

Von verschiedenen Institutionen wurden und werden Prognosen zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung erstellt. Diese sind für bundesweite Vergleiche wichtig, können aber regionsspezifische Entwicklungen und Trends nur bedingt darstellen.

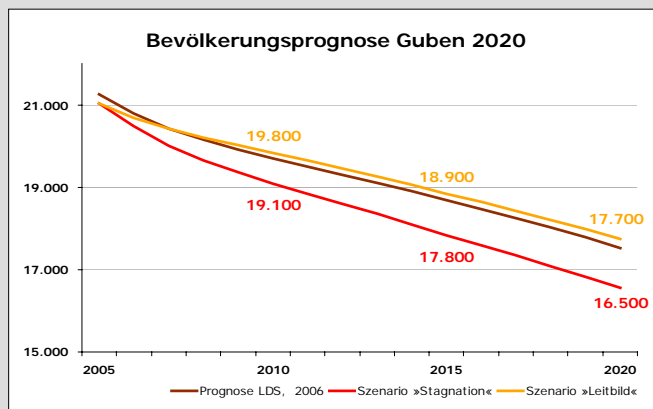
Dagegen erstellt die Stadt Guben auf der Basis gubenspezifischer Analysen eigene Prognosen, die kontinuierlich überprüft, fortgeschrieben und mit den Annahmen der Landesbehörden abgeglichen werden.

Der Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg hat im März 2006 seine Bevölkerungsprognosen aktualisiert und geht nunmehr davon aus, dass die Wanderungsverluste in Guben bis 2010

andauern und zwischen 2006 und 2010 mit 700 EW doppelt so hoch ausfallen als bisher angenommen.

Der Wanderungssaldo des 1. Halbjahres 2006 für die Stadt Guben (-147 EW, Zahl bereinigt um Schließung Aussiedlerheim) scheint die Vermutung des LDS zu bestätigen, dass sich die Wanderungsverluste künftig langsamer reduzieren als bisher angenommen.

Die aktuelle Fortschreibung der Bevölkerungsprognose der Stadt Guben basiert auf der LDS-Prognose und sieht weiterhin einen Entwicklungskorridor vor, der ein „Stagnations-“ und ein „Leitbild-Szenario“ darstellt und die Annahmen zur Migrationsentwicklung variiert. Im „Stagnations-Szenario“ werden die Hypothesen zu den Wanderungsverlusten verschärft. Die jährlichen Verluste sind nicht nur höher, sondern dauern bis 2020 an. Das „Leitbild-Szenario“ unterstellt, dass 2008 die Wanderungsverluste enden und ab 2015 sogar geringe Wanderungsgewinne festzustellen sind.



Beide Varianten verdeutlichen, dass die Zukunft der Stadt primär durch den negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bestimmt wird. Die Stadt Guben wird bis 2020 ca. 3.000 Einwohner wegen zu geringer Geburtenzahlen gegenüber den zu erwartenden Sterbefällen verlieren. Im gleichen Zeitraum wird die Stadt Guben ca. 300 bis 1.500 Personen durch Wanderungsverluste einbüßen und im Jahr 2020 zwischen 16.500 und 17.700 Einwohnern zählen.

„Schüler in der Region halten“ – Ziel der Arbeitsgruppe „Schule“

Untersuchungen zeigen, dass vor allem junge Erwachsene im Alter zwischen 18 und 25 Jahren die Stadt Guben verlassen. Der zu erwartenden Entwicklung will die Stadt mit der Arbeitsgruppe „Schule“, in der die Stadt, die lokale Wirtschaft und die örtlichen Schulen vertreten sind, gegensteuern. Ziel ist es, Schüler frühzeitig über die interessanten Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebote zu informieren und sie somit in der Stadt zu halten.

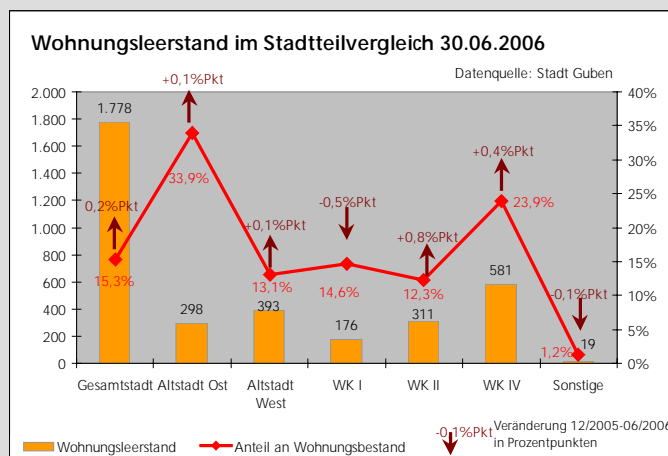
Sie sichern nicht nur die Zukunft der Stadt, sondern auch die der ansässigen Wirtschaftsunternehmen, die mittel- bis langfristig offene Stellen nicht mehr besetzen können, weil das Arbeitskräfteangebot zu gering ist.

3 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER WOHNUNGSMARKT- ENTWICKLUNG

Differenzierte Leerstandsentwicklung

Ende Juni 2006 standen insgesamt 1.778 Wohnung leer. Der Anstieg um 26 WE gegenüber dem 4. Quartal 2005 geht dabei überwiegend zu Lasten der Gubener Wohnungsbaugenossenschaft e.G. (GWG).

Die Leerstandsquote in der Stadt liegt weiterhin bei ca. 15 % und hat sich gegenüber Ende 2005 um 0,2 %-Punkte erhöht. Die Entwicklung der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (GuWo) ist im Verlauf des 1. Halbjahres weitgehend konstant. Die Leerstandsquote liegt bei 20,4 %. Die GuWo profitiert von ihren Rückbaumaßnah-



men im WK I. Im Vergleich zur GuWo verfügt die GWG über eine erheblich niedrigere Leerstandsquote. Allerdings hat sich diese im 1. Halbjahr um 0,8 %-Punkte auf 10,8 % deutlich erhöht.

Relativ hoher Leerstandsanstieg im WK II

Bezogen auf die Stadtteile ist der Leerstand im 1. Halbjahr 2006 primär in den Wohnkomplexen II und IV angestiegen, während er im WK I gesunken (-8) und in der Altstadt Ost (-1) als auch der Altstadt West (+2) weitgehend konstant geblieben ist. Im WK II ist die Leerstandszunahme mit insgesamt 20 Wohneinheiten fast doppelt so hoch wie im WK „Reichenbacher Berg“ mit 12 Wohnungen. Die Ursachen liegen für den WK II als „ältester“ Stadtteil nicht in einer hohen Sterberate, sondern begründen sich mit vergleichsweise hohen Wanderungsverlusten.

Konsequente Attraktivierung des Wohnungsbestandes durch die Wohnungsunternehmen

Die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH hat im WK I an 2 Objekten die Geschossigkeit von 5 auf 3 zurückgesetzt. Die Maßnahme wird im Sommer 2006 fertiggestellt und führt zu einer deutlichen Aufwertung der Kaltenborner Straße. Bis Ende 2006 werden insgesamt 68 Wohnungen im WK I vom Markt genommen. Die Rückbaumaßnahmen im WK I werden mit dem Komplettabbruch der Kaltenborner Straße 124–130 vorerst beendet.



Städtebaulich nunmehr auf gleicher Augenhöhe: Wohngebäude in der Kaltenborner Str. im WK I [Foto: Ernst Basler + Partner GmbH]

Darüber hinaus werden bis Ende des Jahres weitere 22 Wohnungen überwiegend in der Altstadt Ost abgerissen. Es handelt sich durchweg um nicht modernisierte Bestände. Deren Rückbau verbessert die Entwicklungspotenziale in der Altstadt Ost.

Die Gubener Wohnungsbaugenossenschaft e.G. konzentriert sich im Augenblick auf die Modernisierung ihrer Bestände. Im Juni 2006 wurden am Gebäude Leonhard-Frank-Str. 2-8 Balkone angebracht. Die Instandsetzung der unter Denkmalschutz stehenden Altbauten in der Rosa-Luxemburg-Straße wird seit Juli 2006 mit dem Haus 48 fortgesetzt. Die übrigen Gebäude sollen bis Ende 2010 folgen.



Ergänzt um privaten Freiraum: das Wohngebäude Leonhard-Frank-Str. 2-8 im WK I mit neuen Balkonen [Foto: Ernst Basler + Partner GmbH]

4 AKTUELLES AUS DER STADTENTWICKLUNG

»Promenade am Dreieck« feierlich eingeweiht

Mit großer Begeisterung der Gubener Bürger und ihrer Gäste wurden am Standort Gasstraße 4 das neue Rathaus und das neu eröffnete Stadt- und Industriemuseum am 8. Juli 2006 festlich eingeweiht.



Das neue Rathaus der Stadt Guben wird mit einem großen Volksfest der Öffentlichkeit übergeben. [Foto: Stadt Guben]



Zur Abrundung der Umbaumaßnahmen erhielt der Sitz der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH eine neue Fassade [Foto: Ernst Basler + Partner GmbH]



Das neu eröffnete Stadt- und Industriemuseum präsentiert die Geschichte der Stadt unter verschiedenen Hauben [Foto: Stadt Guben]

Von der Entwicklung Achse zum Stadtzentrum

Nach Umgestaltung der Frankfurter Straße und der „Promenade am Dreieck“ wird die Entwicklung des Stadtzentrums weiter vorangetrieben. So soll der Bahnhof durch eine attraktive Verbindung besser an das Stadtzentrum angebunden werden. Dazu wird die Berliner Straße neu gestaltet. Zusätzlich sind die Planungsabsichten der Stadt

darauf ausgerichtet, die Neißة als erlebbares Element in das Stadtbild zu integrieren und die Alte Poststraße als Wohnstandort zu stärken. Dazu wird in einem ersten Schritt das Areal der Gubener Wolle vom Industriewerk zur Neißeterrasse entwickelt. Die gesicherte Nachnutzung des ehemaligen Rathausstandortes stützt die Entwicklungsabsichten der Stadt.

Anpassung der Infrastruktureinrichtungen in den Wohngebieten

Im Wohngebiet „Reichenbacher Berg“ ist ein Teilkomplex der Kita „Musikspielhaus“, der seit Jahren leer steht, zurückgebaut worden. Die Umgestaltung der Freiflächen zwischen Karl-Gander-Straße und Corona-Schröter-Schule soll kurzfristig erfolgen.



Teilrückbau der Kita „Musikspielhaus“ [Foto: Beschäftigungs- und Sanierungsgesellschaft Guben]

Im WK II, dem Stadtteil mit dem höchsten Anteil älterer Mitbürger, wurde Anfang des Jahres in den ehemaligen Räumen der Sparkasse am Schillerplatz ein Seniorenzentrum eingerichtet, das sich großer Beliebtheit erfreut. Ergänzend wird ein Teil der am Standort leerstehenden und verfügbaren Ladenflächen ebenfalls als Senioreneinrichtung umgenutzt. Es dient gleichzeitig als Ersatzstandort für das Kulturzentrum Obersprucke, das abgerissen wird.

Impressum:

Herausgeber
Stadt Guben

Gasstraße 4
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 (03561/6871-1601) und Herr Heik sowie Frau Büttner (0331/74759-0) vom Stadtumbaumanagement zur Verfügung.

Redaktionsschluss: 04. August 2006

Dieser Newsletter wurde aus Städtebaufördermitteln von Bund, Land und Stadt finanziert.

