

INHALT:

ENTWICKLUNGSTRENDS 2002 BIS 2006

- 1 BEVÖLKERUNG
- 2 WOHNUNGSMARKT
- 3 STADTENTWICKLUNGSSTRATEGIE UND -HIGHLIGHTS

Liebe Leser,

auf Landesebene ist derzeit viel Bewegung in der Stadtentwicklungspolitik. Die künftige Förderung wird ausgerichtet nach dem Prinzip »Stärken stärken«. Zentrale Orte, wirtschaftliche Branchenschwerpunktorte und sog. Regionale Wachstumskerne werden künftig prioritär gefördert, zugleich aber auch gefordert. Denn vor dem Hintergrund geringer werdender finanzieller Handlungsmöglichkeiten stehen die Städte zunehmend in Konkurrenz zueinander.

Es sind zukunftsfähige und tragfähige Strategien gefragt, die sich durch Innovativität und eine stärkere Vernetzung zwischen Stadt- und Wirtschaftsentwicklung auszeichnen und dabei auch die künftigen demografischen Entwicklungen berücksichtigen. Unser detailliertes Stadtentwicklungsmonitoring gibt uns hierbei die notwendige Basis, um möglichst konkrete Analysen der bisherigen und künftig prognostizierbaren Entwicklung durchführen zu können.

Ein Großteil der Städte ist vom Land aufgefordert worden, »Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (INSEK)« zu erarbeiten, die als Grundlage für die künftige Stadtentwicklungspolitik dienen, aber auch für Förderentscheidungen herangezogen werden, so auch für die neue EU-Förderperiode (2007 bis 2013). Die Stadt Guben erarbeitet dieses INSEK derzeit. Hierin werden auch die stadumbaubezogene Analysen und Handlungsstrategien als Fortschreibung des bisherigen Stadumbauekonzepts integriert.

Mit der Konzepterarbeitung ergibt sich die Gelegenheit und Notwendigkeit, ein Fazit zu ziehen über die seit 2002 erfolgten Stadtentwicklungsmaßnahmen und deren Wirkungen. Mit dem 6. Newsletter informieren wir Sie über die wesentlichen Entwicklungstrends der vergangenen Jahre in den Bereichen Bevölkerung und Wohnungsmarkt. Zudem lassen wir die bisherige Stadtentwicklungsstrategie Revue passieren. Über künftige Entwicklungsschwerpunkte als Ergebnis des INSEK werden wir Sie im Frühjahr 2007 informieren.

*Bürgermeister
Klaus-Dieter Hübner*

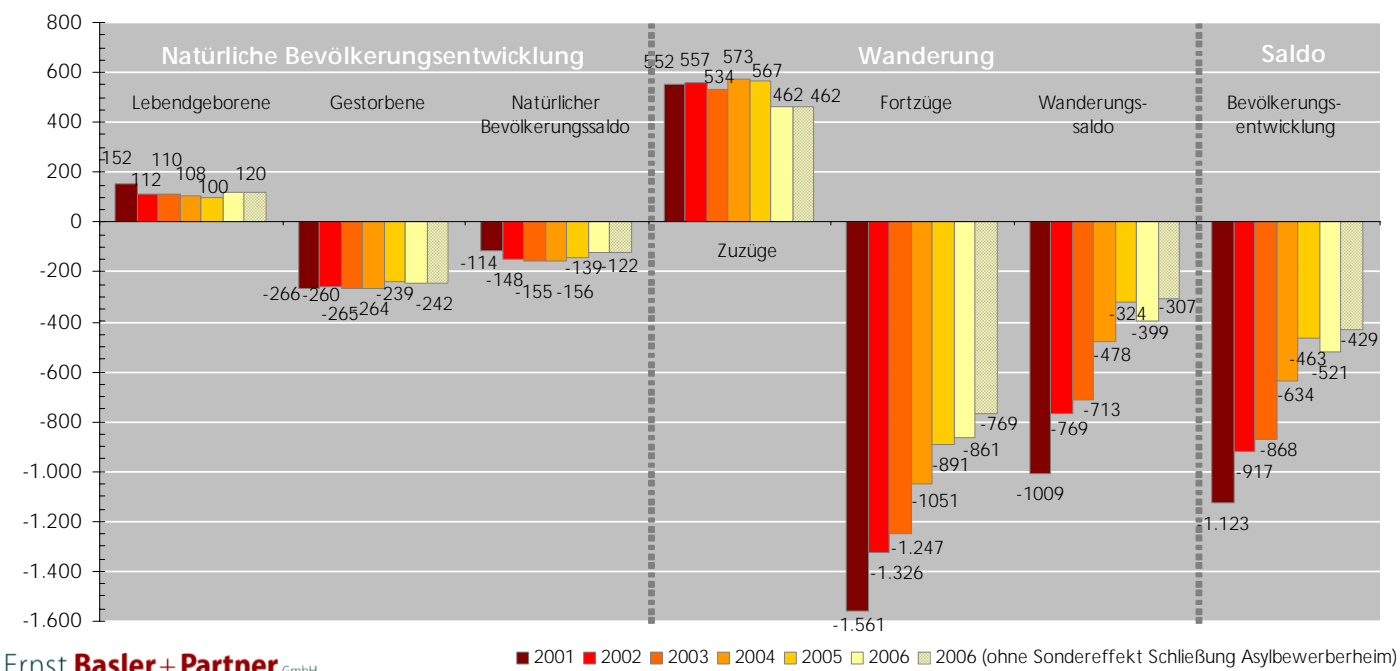
1 ENTWICKLUNGSTRENDS BEVÖLKERUNG 2002 BIS 2006

Jährliche Bevölkerungsverluste weiterhin rückläufig

Seit Ende 2001 hat die Stadt Guben rd. 3.400 Einwohner (rd. 14 %) verloren. Dabei sind die jährlichen Bevölkerungsverluste jedoch rückläufig (von -4,3 % auf -2,5 % im letzten Jahr). Die Verluste sind dabei zu rd. 80 % auf

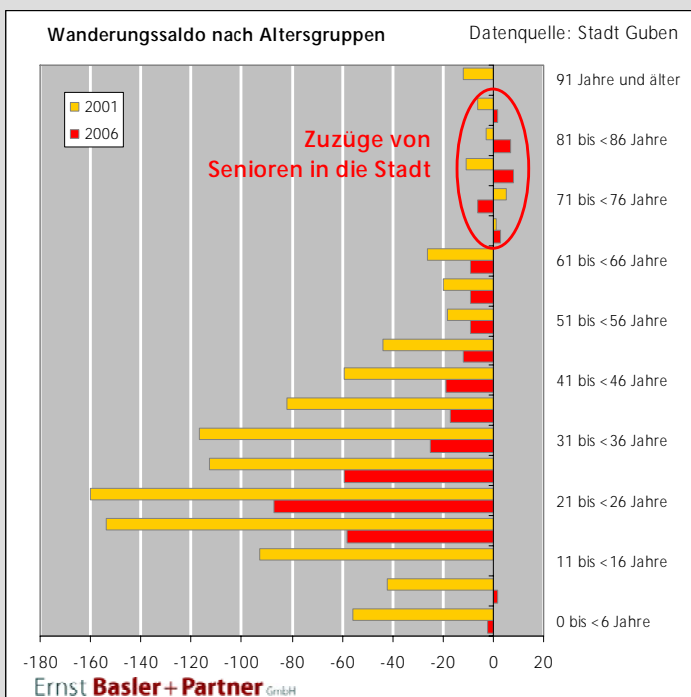
Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt 2001 bis 2006

Datenquelle: Stadt Guben



negative Wanderungssalden zurückzuführen. Bei nahezu konstanten Zuzügen ist die Zahl der Fortzüge in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Ohne den durch die Schließung des Asylbewerberheims erzwungenen Fortzug der Bewohner hätte sich dieser Trend auch im Jahr 2006 fortgesetzt. Ende 2006 zählte Guben 20.568 Einwohner.

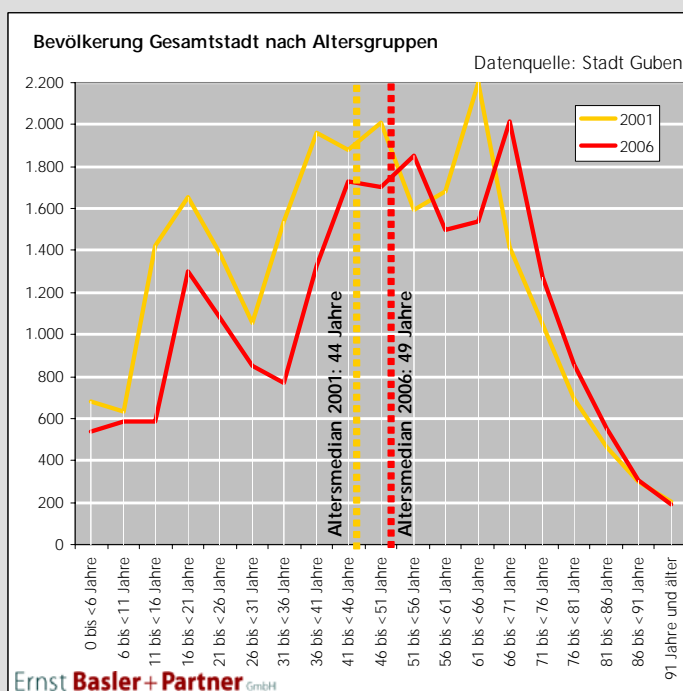
Bei den Zu- und Fortzügen ist festzustellen, dass die Wanderungsverluste in allen Altersgruppen rückläufig sind. Die größten Verluste sind weiterhin in den Altersgruppen der 16- bis 30-Jährigen zu verzeichnen – im Jahr 2006 rd. 52 % aller Fortziehenden. In den Altersgruppen der Senioren sind mittlerweile auch Gewinne feststellbar, was auf das steigende Angebot an seniorengerechten Wohnformen zurückgeführt werden kann.



Fortschreitende Überalterung der Bevölkerung

Die Sterbeüberschüsse prägen sich in der Bevölkerungsentwicklung noch nicht dramatisch aus. Nach einem kontinuierlichen Anstieg sind sie seit 2004 sogar wieder leicht rückläufig. Aufgrund der Entwicklung der Altersstruktur der Gubener Einwohner wird die *natürliche Bevölkerungsentwicklung*, d. h. der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, jedoch immer größeren Einfluss auf die Gesamteinwohnerentwicklung nehmen.

Ende 2006 lag der *Altersmedian* bei 49 Jahren, d. h. die Hälfte der Gubener Einwohner ist 49 Jahre oder älter. Im Jahr 2001 betrug dieser Wert noch 44. Der Altersdurchschnitt ist von 43,1 auf 47,0 Jahre angestiegen. Nur durch eine verstärkte Zuwanderung junger Bevölkerungsgruppen ist dieser Überalterungstrend abzufangen.

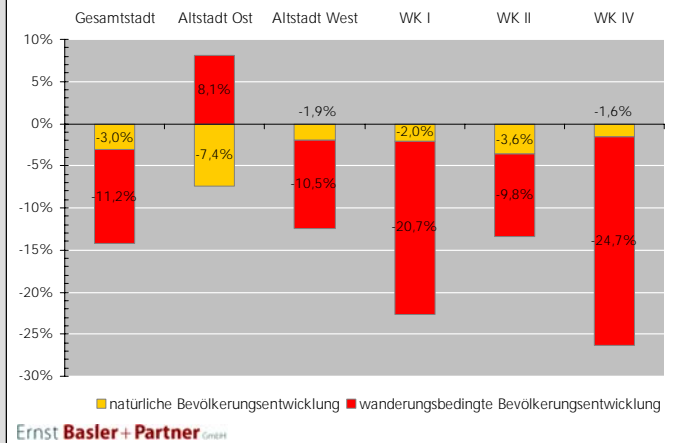


Stadtteile mit unterschiedlichen Entwicklungstrends

Auf kleinräumiger Ebene betrachtet lassen sich zwischen den Stadtteilen z. T. sehr gravierende Unterschiede in der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung der letzten Jahre (2002 bis 2006) feststellen. Folgende „Bevölkerungsprofile“ können für die Schwerpunktstadtteile des Stadtumbaus entworfen werden:

- *Altstadt Ost*: die konsequente Stärkungsstrategie für den jüngsten Stadtteil (Altersmedian: 42 Jahre) führt zu deutlichen Wanderungsgewinnen, sodass die Altstadt Ost als einziger Stadtteil Bevölkerungsgewinne erzielt
- *Altstadt West*: demografisch bislang unauffälliger Stadtteil, der weitestgehend dem gesamtstädtischen Durchschnitt entspricht
- *WK I*: Stadtteil mit hohen Bevölkerungsverlusten (in den letzten 2 Jahren die höchsten prozentualen Bevölkerungsverluste!) und einem überdurchschnittlich hohen Seniorenanteil
- *WK II*: sehr stark überalternder Stadtteil (Altersmedian: 56 Jahre!) mit überdurchschnittlich hohen natürlichen Bevölkerungsverlusten, die sich künftig weiter zu verstärken drohen, wenn der Generationenwechsel dieses Wohngebiets nicht vollzogen wird
- *Wohngebiet Reichenbacher Berg*: sehr junger Stadtteil mit höchsten Wanderungsverlusten im Stadtteilvergleich, die nun aufgrund umfangreicher Aufwertungsmaßnahmen jedoch deutlich rückläufig sind

Bevölkerungsentwicklung 2006 gegenüber 2001 im Stadtteilvergleich Datenquelle: Stadt Guben

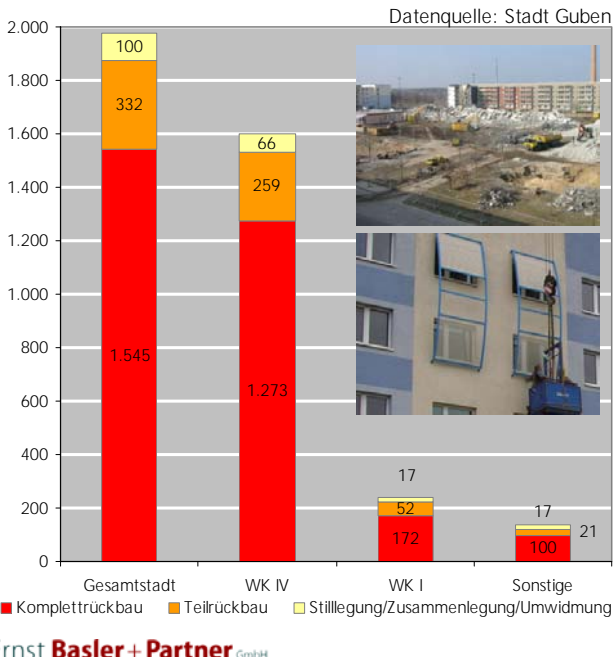


2 ENTWICKLUNGSTRENDS WOHNUNGSMARKT 2002 BIS 2006

Deutliche Reduzierung des Wohnungsleerstands durch konsequente Rückbaustrategie

Der gesamtstädtische Leerstand hat sich von ca. 22 % Ende 2002 auf ca. 15 % Ende 2006 deutlich reduziert. Die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (GuWo) konnte ihren Leerstand von 29,1 % (2002) auf 20,1 % (2006) reduzieren. Die Gubener Wohnungsbaugenossenschaft e.G. (GWG) weist mittlerweile nur noch einen Leerstand von 11,4 % (2006) gegenüber 21,0 % (2002) auf.

Reduzierung des Wohnungsbestands 2003 bis 2006 Datenquelle: Stadt Guben

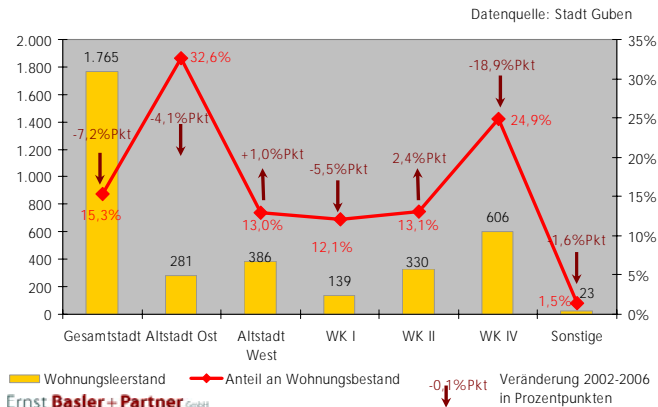


Ausschlaggebend hierfür ist die im Vergleich zu anderen Stadtumbaustädten frühzeitig in großem Umfang und

konsequent verfolgte Rückbaustrategie von Wohnungen. Im Zeitraum 2003 bis 2006 sind insg. rd. 1.980 Wohnungen vom Markt genommen worden, davon der Großteil (78 %) durch Komplettückbau.

Der räumliche Schwerpunkt der Rückbaumaßnahmen lag im Wohngebiet Reichenbacher Berg. 80 % aller Maßnahmen zur Wohnungsbestandsreduzierung wurden hier vorgenommen. Im Ergebnis hat sich der Leerstand hier von rd. 44 % (2002) auf rd. 25 % (2006) verringert. Auch in anderen Stadtteilen sind die Wohnungsleerstände zurückgegangen. Lediglich in den Stadtteilen Altstadt West und WK II haben die Wohnungsleerstände leicht zugenommen.

Wohnungsleerstand im Stadtteilvergleich 2006 Datenquelle: Stadt Guben



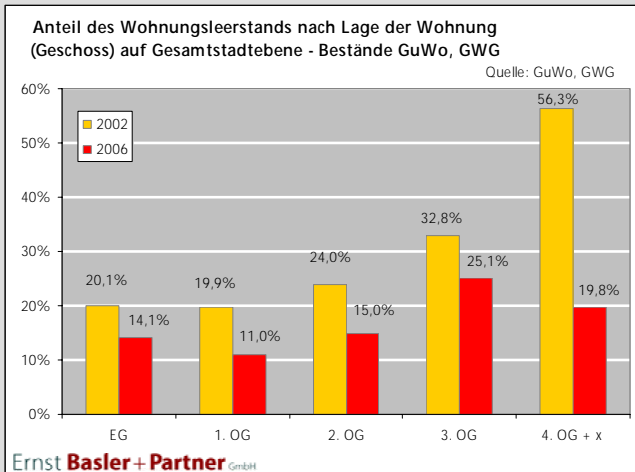
Weitere Stadtumbaumaßnahmen mit größerem Feinsteuerungsbedarf notwendig

Der räumliche Schwerpunkt des Wohnungsleerstands (rd. 2/3) liegt in den Wohnkomplexen. Vor dem Hintergrund der weiterhin und auch künftig prognostizierbaren rückläufigen Einwohnerzahlen in diesen Stadtteilen besteht insb. hier weiterer Handlungsbedarf. Wie die Entwicklungen der letzten zwei Jahre zeigen, ist in den Stadtteilen, wo keine umfangreichen Wohnungsbestandsreduzierungen mehr durchgeführt wurden, ein erneuter Anstieg der Wohnungsleerstände festzustellen.

Der Stadtumbau muss demnach weiter vorangetrieben werden. Auch hier zeigen die Entwicklungen der letzten zwei Jahre, dass die Maßnahmen immer kleinteiliger und vielfältiger werden (z. B. Rückbau, Umnutzung, Stilllegung von oberen Geschossen). Masseneffekte wie zu Beginn des Stadtumbauprozesses können derzeit kaum erzielt werden, da der Leerstand sich im Stadtgebiet und innerhalb von Wohngebäuden dispers verteilt.

Dieser Herausforderung begegnen die Stadt Guben sowie die zwei am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen, die sich bereits früh in der »Projektgemeinschaft Stadtumbau« zusammengeschlossen haben, konsequent. Mit Hilfe des kleinräumigen Stadtentwicklungsmonito-

rings, welches für die notwendige Feinststeuerung an Bedeutung gewinnt, werden mögliche Entwicklungstendenzen frühzeitig erkannt. Auf dieser Basis werden gemeinsam Handlungsoptionen zur Wohnungsbestandsreduzierung (u. a. Zusammenlegung von Wohnungen) erarbeitet.



3 STADTENTWICKLUNGSSTRATEGIE UND -HIGHLIGHTS SEIT 2002

Konsolidierung Wohnungsmarkt – stabile Wohngebiete entwickeln

Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung der letzten Jahre bildet die Konsolidierung des Wohnungsmarkts. Hier sind durch die großflächigen Eingriffe in den Anfangsjahren des Stadtumbaus, aber auch die Vielzahl an kleinteiligen Maßnahmen wichtige Erfolge erzielt worden. Durch die parallel vorgenommenen Aufwertungsmaßnahmen konnte der „Problemstadtteil“ WK IV stabilisiert und von einer Stigmatisierung – wie in Plattenbaugebieten in anderen Städten zu beobachten – bewahrt werden.

Die Einbeziehung der Bevölkerung in den Stadtumbauprozess ist wichtig. Zum Jahreswechsel haben daher wieder zwei Einwohnerversammlungen stattgefunden. Die Bewohner des WK II wurden über die Potenziale und Handlungsansätze in ihrem Stadtteil informiert.

Daueraufgabe Funktionsstärkung Altstadt Ost – ein bel(i)ebtes Stadtzentrum schaffen

Parallel steht die Attraktivierung und Funktionsstärkung der Altstadt Ost weiterhin im Fokus der Stadtentwicklungsstrategie. Dies ist für die Gesamtstadtentwicklung von hoher Bedeutung. Hier werden auch künftig vielfältige Maßnahmen und Finanzmittel gebündelt. Diese Strategie zeigt bereits deutlich ihre Wirkung (Bevölkerungswachstum, Aufenthaltsqualität, Besucheranzahl von zentralen Einrichtungen etc.) und wird honoriert. Beim Landeswettbewerb 2006 »Wohnen – Arbeiten – Leben in der Stadt«, erzielte Guben den 2. Preis in der Kategorie »Strategien zur Stärkung von Innenstädten«.

VON DER INDUSTRIEVORSTADT ...

PRIORITÄTEN IN DER STADTENTWICKLUNG

ALTSTADTENTWICKLUNG MIT STRATEGIE

1993 wurde die Altstadt Ost als Sanierungsgebiet (WK IV) festgelegt. Im Jahr 2001 folgte die Aufnahme in das Förderprogramm „Schwefelstadt“ und 2002 in das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“.

1993 wurde die Altstadt Ost als Sanierungsgebiet (WK IV) festgelegt. Im Jahr 2001 folgte die Aufnahme in das Förderprogramm „Schwefelstadt“ und 2002 in das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“.

1993 wurde die Altstadt Ost als Sanierungsgebiet (WK IV) festgelegt. Im Jahr 2001 folgte die Aufnahme in das Förderprogramm „Schwefelstadt“ und 2002 in das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“.

DURCHFÜHRTE MASSNAHMEN
REPLANTE MASSNAHMEN

1. SOBERANISATION
2. FUNKTIONELLE UMSCHICHTUNG
3. WIRTSCHAFTLICHE FUNKTIONEN
4. URBANISATION
5. ERNEUERTE BEWERTUNG
6. WIRTSCHAFTLICHE FUNKTIONEN
7. WIRTSCHAFTLICHE FUNKTIONEN
8. WIRTSCHAFTLICHE FUNKTIONEN
9. WIRTSCHAFTLICHE FUNKTIONEN

DIE ALTSTADT BEWIRKT AN EINWOHNERN

Im Zuge des Stadtumbaus sind die Altstadt Ost als Wohnstandort an Bedeutung gewonnen. Sie wird seit 2003 kontinuierlich steigende Wohnbevölkerung gemessen. Auf 2006 lag der Wohnbevölkerungswachstum bei ca. 10%. Dies ist ein Indikator für die Attraktivität auf Familien mit Kindern, gerade am Ort der Zustuhlen von Einwohnern aus anderen Städten. Gleiches zeigt die Anzahl junger Menschen unter dem 30. Lebensjahr in der Altstadt Ost, die sich in der Altstadt Ost niederlassen.

... ZUM NEUEN STADTZENTRUM GUBENS

Wirtschaftliche Basis der Stadt sichern – Standortbedingungen für Unternehmen verbessern

Ein wichtiger Baustein stellt zudem die Wirtschaftsförderung dar. Hierzu zählt auch die – aufgrund der demografischen Entwicklung immer wichtiger werdende – Sicherung qualifizierter Nachwuchskräfte. Unter dem Motto »Schule – Wirtschaft – Beschäftigung« ist ein Netzwerk entstanden, welches Jugendlichen den Einstieg in die Berufsausbildung in der Region erleichtert und damit auch der Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppen entgegenwirken will. Mit diesem Projekt ist Guben im Januar 2007 Preisträger im bundesweiten Wettbewerb „Soziale Stadt 2006“ geworden.

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: 25. Januar 2007
 Dieser Newsletter wurde aus Städtebaufördermitteln von Bund, Land und Stadt finanziert.

