

**INHALT:**

- 1 ENTWICKLUNGSTRENDS IM 1. QUARTAL 2007
- 2 BEVÖLKERUNGSWANDERUNG IN DEN LETZTEN 5 JAHREN
- 3 INSEK-PROZESS
- 4 AKTUELLES AUS DER STADTENTWICKLUNG

Liebe Leser,

Wanderungsbewegungen, d. h. die Zuzüge aus bzw. Fortzüge in andere Städte sowie die Umzüge innerhalb der Stadt, geben wichtige Aufschlüsse über die Attraktivität der einzelnen Stadtteile als Wohnort.

- Wie hoch sind die Wanderungsbewegungen im Stadtteil, d. h. wie hoch ist die Fluktuation?
- Wie hoch ist die Stadtteilverbundenheit, d. h. wie viele stadtinterne Umzüge verbleiben in dem jeweiligen Stadtteil?
- Welche Stadtteile sind bei den Zuziehenden von außerhalb und den Umziehenden in der Stadt am beliebtesten?
- Welche Altersstruktur weisen die Zuziehenden in die Stadtteile auf?
- Welcher Stadtteil wird bei Zu- bzw. Umzügen von bestimmten Altersgruppen (Haushaltsgründer, junge Familien etc.) bevorzugt?

In dieser Ausgabe des Newsletters zur Stadtentwicklung werden wichtige Aussagen der Wanderungsbewegungen der letzten 5 Jahre zusammengefasst dargestellt. Hieraus können Rückschlüsse hinsichtlich der Erfolge und Handlungsbedarfe von Stadtentwicklungsmaßnahmen gezogen werden.

Darüber hinaus informieren wir Sie über den derzeit laufenden INSEK-Prozess, d. h. die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts, welches die Grundlage für künftige Stadtentwicklungsmaßnahmen bildet.

*Bürgermeister  
Klaus-Dieter Hübner*

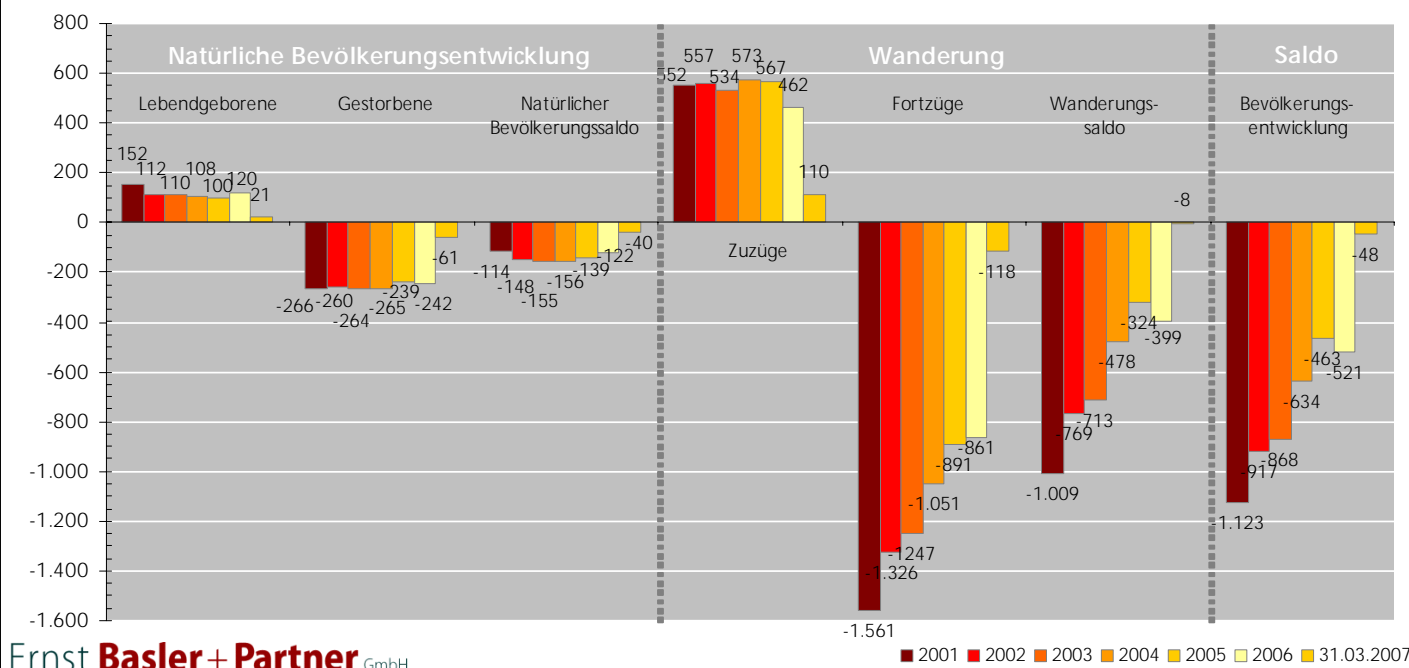
**1 ENTWICKLUNGSTRENDS IM 1. QUARTAL 2007**

Zum 31. März 2007 lebten in Guben 20.488 Personen. Die **Einwohnerverluste** gegenüber Ende 2006 gehen überwiegend darauf zurück, dass deutlich mehr Sterbefälle als Geburten im 1. Quartal festzustellen waren. Der natürliche Faktor gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Der **Wohnungsleerstand** der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (GuWo) ist gegenüber Ende 2006 zum 31. März 2007 bei unverändertem Wohnungsbestand leicht auf 20,4 % angestiegen. Indem die Gubener Wohnungsbaugenossenschaft e. G. (GWG) im 1. Quartal 2007 123 Wohnungen vom Markt genommen hat, konnte der Wohnungsleerstand des Unternehmens um 4,2 %-Punkte auf 7,2 % deutlich reduziert werden.

**Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt 2001 bis 31.03.2007**

Datenquelle: Stadt Guben

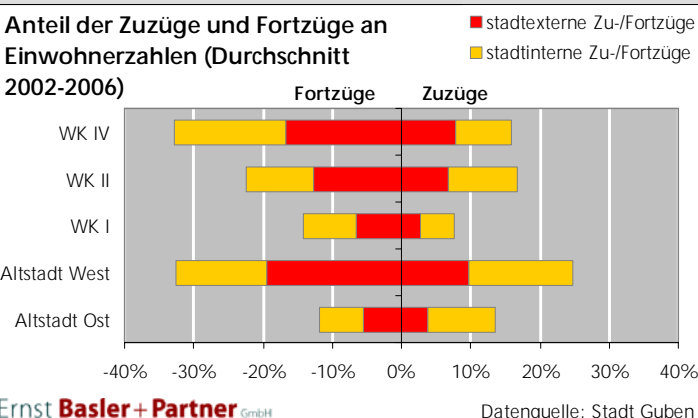


**2 BEVÖLKERUNGSWANDERUNG IN DEN LETZTEN 5 JAHREN**

Nachdem im letzten Newsletter bereits grundlegende Aussagen zu Wanderungsbewegungen im Zeitraum 2002 bis 2006 dargestellt wurden, soll an dieser Stelle ein Blick auf einzelne Aspekte von Wanderungsbewegungen auf Stadtteilebene und für bestimmte Altersgruppen geworfen werden.

**Altstadt West und Wohngebiet Reichenbacher Berg mit hohen Wanderungsbewegungen**

In der *Altstadt West* und im *Wohngebiet Reichenbacher Berg (WK IV)* sind die höchsten Wanderungsbewegungen festzustellen. Rd. ein Drittel der Einwohner ist weggezogen. Dabei liegen die externen Fortzüge in der *Altstadt West* noch über denen des Wohngebiets Reichenbacher Berg. Nur durch gleichzeitig hohe Zuzüge, die zu 60 % aus anderen Stadtteilen und somit stadtintern generiert werden, fällt der Wanderungssaldo der *Altstadt West* im Durchschnitt der letzten 5 Jahre nicht so negativ aus wie im Wohngebiet Reichenbacher Berg.



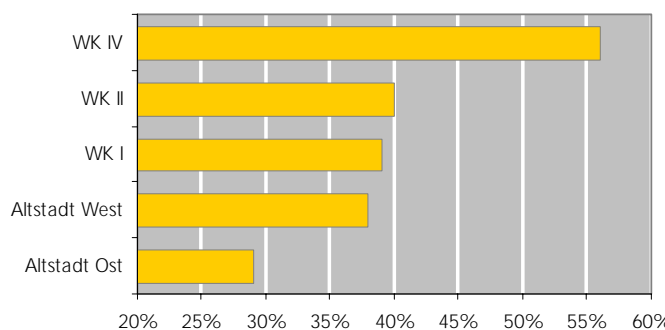
Die *Altstadt Ost* weist unter den Schwerpunktstadtteilen als einziger Stadtteil einen positiven Wanderungssaldo im Durchschnitt der letzten 5 Jahre auf. Der Anteil der Wanderungen an der Einwohnerzahl ist im Stadtteilvergleich jedoch gering. Im *WK I* finden die geringsten Wanderungsbewegungen statt. Lediglich 7 % der Bevölkerung sind im Durchschnitt der letzten 5 Jahre zu-, 14 % fortgezogen.

**Überwiegend hohe Stadtteilverbundenheit bei stadtinternen Umzügen**

Ändern sich die Anforderungen eines Haushalts an die Wohnung (z. B. aufgrund Familienzuwachs), bleiben Umzüge innerhalb der Stadt nicht aus. Das *Wohngebiet Reichenbacher Berg (WK IV)* weist hierbei die höchste Stadtteilverbundenheit auf, d. h. der Anteil der im Stadtteil verbleibenden Umzüge ist mit durchschnittlich 56 % (2002 bis 2006) besonders groß. Vor dem Hintergrund der hier in den letzten Jahren notwendigen stadtumbau-

bedingten Umzüge ist dies hoch einzuschätzen. Das Wohngebiet ist bei seinen Bewohnern beliebt.

**Anteil der Umzüge innerhalb des Stadtteils an stadtinternen Auszügen (2002 bis 2006)**

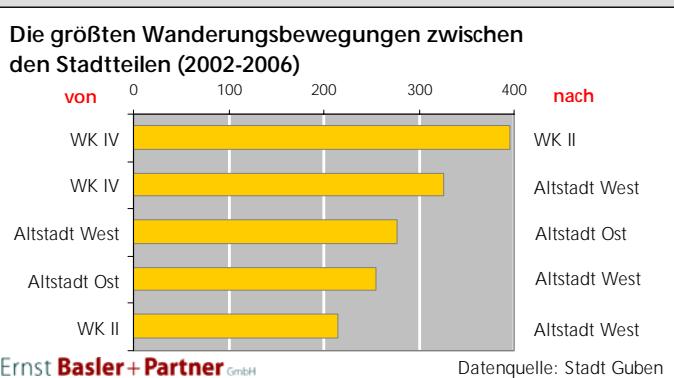


Ernst Basler + Partner GmbH Datenquelle: Stadt Guben

*Altstadt West* und *WK II* wiesen in den letzten Jahren eine relativ gleichbleibende Stadtteilverbundenheit bei Umzügen auf. Die Entwicklungen im *WK I* sind im Durchschnitt auf einem ähnlich hohen Level, in den letzten Jahren jedoch sehr unterschiedlich ausgefallen (2002 22 % bis 2006 49 %).

Die *Altstadt Ost* hatte als Wohnstandort entwicklungsbedingt in der Vergangenheit eine geringere Bedeutung. Der in den letzten Jahren steigende Anteil der im Stadtteil verbleibenden Umzüge verdeutlicht, dass auch in der *Altstadt Ost* inzwischen vielfältige Angebote für Umziehende bereitstehen, die es ermöglichen im Stadtteil zu bleiben.

**Sehr hohe Wanderungsverflechtungen zwischen Altstadt West und Altstadt Ost**



Ernst Basler + Partner GmbH Datenquelle: Stadt Guben

Zwischen den Stadtteilen lassen sich unterschiedlich starke Wanderungsverflechtungen feststellen. Von den mengenmäßig stärksten Wanderungsbewegungen zwischen 2002 und 2006 sind insbesondere die *Altstadt West* und das *Wohngebiet Reichenbacher Berg (WK IV)* betroffen. Abgesehen von stadtumbaubedingten Fortzügen aus dem *Wohngebiet Reichenbacher Berg* in den *WK II* und die

*Altstadt West*, sind insbesondere zwischen *Altstadt West* und *Altstadt Ost* sehr hohe Wanderungsbewegungen zu beobachten.

**Der WK I schneidet in der Stadtteilkonkurrenz am schlechtesten ab: im Saldo Verluste gegenüber allen anderen Stadtteilen**

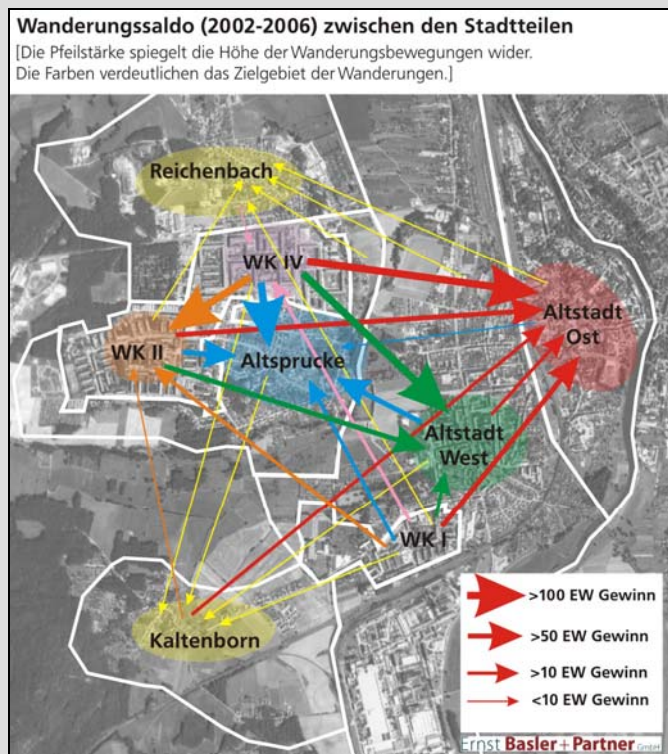
Im Wanderungssaldo der letzten 5 Jahre können für die einzelnen Schwerpunktstadtteile folgende Aussagen getroffen werden:

- *Altstadt Ost*: positiver Wanderungssaldo gegenüber allen anderen Schwerpunktstadtteilen, Großteil der Zuzüge aus den Wohnkomplexen gewonnen
- *Altstadt West*: bis auf Altstadt Ost Wanderungsgewinne aus den Wohnkomplexen, insbesondere aus dem Wohngebiet Reichenbacher Berg

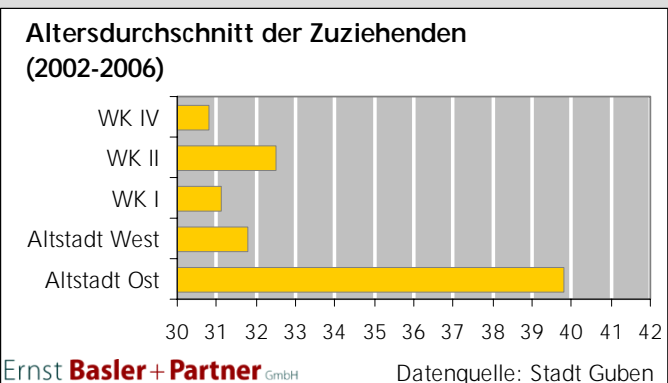
Alle Schwerpunktstadtteile weisen gegenüber den sonstigen Stadtteilen (geprägt durch Einfamilienhäuser) einen negativen Wanderungssaldo auf. Dabei sind deutliche Konkurrenzen zum Stadtteil *Altsprucke* festzustellen. Die *Wohnkomplexe*, aber auch die *Altstadt West* weisen hier vergleichsweise hohe Verluste auf. Altsprucke präsentiert sich in Auswertung der Wanderungsbewegungen als attraktiver Wohnstandort.

**Zuziehende ins Wohngebiet Reichenbacher Berg im Stadtteilvergleich am jüngsten**

Die in den vergangenen 5 Jahren Zugezogenen weisen in der *Altstadt Ost*, bedingt durch die Verortung von attraktiven Seniorenwohnanlagen, einen deutlich höheren Altersdurchschnitt auf. Demgegenüber sind die Zuziehenden in das *Wohngebiet Reichenbacher Berg* im Durchschnitt am jüngsten. Bei den Zuzügen, die von außerhalb Gubens erfolgten, weist der *Wohnkomplex I* mit 29 Jahren den jüngsten Altersdurchschnitt auf.



- *WK I*: verliert gegenüber allen anderen Stadtteilen, am meisten an die Altstadt Ost
- *WK II*: stadumbaubedingt hohe Zuzüge aus dem Wohngebiet Reichenbacher Berg; Verluste in ähnlicher Höhe gegenüber Altstadt Ost und West sowie Altsprucke
- *Wohngebiet Reichenbacher Berg (WK IV)*: stadumbaubedingt die mengenmäßig höchsten Wanderungsverluste an andere Stadtteile bis auf den WK I, von dem im Saldo Zuzüge gewonnen wurden



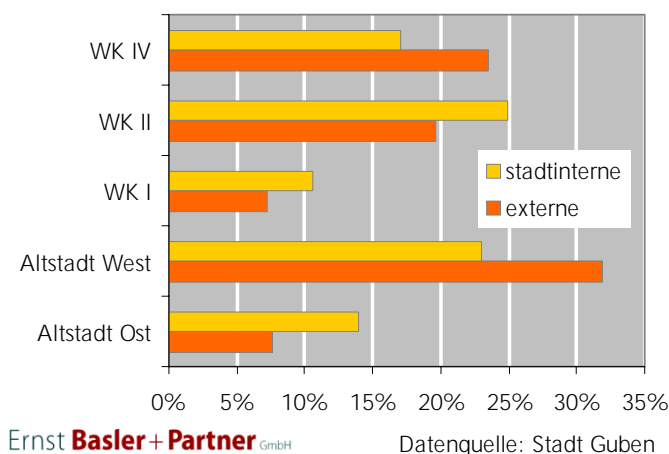
**Altstadt Ost und WK II gewinnen Haushaltsgründer und junge Familien als Einwohner**

Die Zuzüge der 0- bis 5-Jährigen als Indikator für das Wohnortwahlverhalten junger Familien verteilen sich in der Summe der letzten 5 Jahre zu je einem Fünftel auf die Stadtteile *Altstadt West* und *Wohngebiet Reichenbacher Berg*, wobei der WK IV bei Zuziehenden von außerhalb Gubens attraktiver ist und die Altstadt West bei stadtinternen Umzügen. Gemessen an den jeweiligen Einwohnerzahlen dieser Altersgruppe im Stadtteil weisen jedoch der *WK II* sowie die *Altstadt Ost* sehr hohe Zuzugszahlen auf. Für den überalterten WK II ist dies von großer Bedeutung. Auch der Ansatz, die Altstadt Ost für junge Familien interessant zu machen, scheint aufzugehen. Die *Altstadt West* kann in Relation zur Einwohnerzahl die mit Abstand geringsten Zuzüge gewinnen.

Diese Aussagen können weitgehend auch auf die Altersgruppe der 16- bis 25-Jährigen als Indikator für Haushaltsgründer übertragen werden. Auch hier schneiden *WK II* und *Altstadt Ost* in Relation zu den Einwohnerzah-

len dieser Altersgruppe am besten ab. Absolut nimmt die *Altstadt West* insbesondere bei den externen Zuzügen den Spitzenplatz ein. Fast ein Drittel der Zuziehenden nach Guben im Alter zwischen 16 und 25 Jahren wählt die *Altstadt West* als Wohnstandort.

Verteilung der Zuzüge der Altersgruppe  
16 bis <26 Jahre auf die Stadtteile (2002-2006)



Bei der Altersgruppe der 26- bis 35-Jährigen sind die *Altstadt Ost* und *Altstadt West* als Wohnstandort in Relation zur Einwohnerzahl der Altersgruppe am attraktivsten.

### 3 INSEK-PROZESS

Am 2. April 2007 fand in der Alten Färberei ein Strategieworkshop unter dem Motto »Stadtentwicklung in Guben – Zukunft MITgestalten« statt. Neben den Bürgermeistern aus Guben und Gubin wirkten daran rd. 50 Akteure aus Politik und Verwaltung, Unternehmen und gesellschaftlichen Gruppen aktiv mit.



Teilnehmer des INSEK-Workshops am 2. April 2007 in der Alten Färberei in Guben [Foto: Ernst Basler + Partner GmbH]

Im Rahmen des Workshops, der Auftaktcharakter für die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) hatte, wurden die Rahmenbedingungen der Gesamtstadt und der Stadtteile analysiert sowie Handlungsbedarfe für die Bereiche Städtökonomie, Stadtumbau und Stadtleben in drei Arbeitsgruppen intensiv diskutiert.

Im Ergebnis des Workshops sind Handlungsansätze formuliert worden, die im weiteren Prozess der INSEK-Erarbeitung ausgewertet, in Arbeitsgruppen weiter vertieft und den politischen Gremien vorgestellt werden.

Weitere Informationen zum INSEK-Prozess, Beteiligungsmöglichkeiten und zum Workshop werden auf den Internetseiten der Stadt Guben ([www.guben.de](http://www.guben.de)) zu finden sein.

### 4 AKTUELLES AUS DER STADTENTWICKLUNG

Die positiven Veränderungen im Stadtbild der Altstadt gehen weiter. Auch in diesem Jahr stehen wichtige Maßnahmen an, die zur weiteren Attraktivierung der Altstadt beitragen. Dabei werden wichtige Wegeverbindungen aufgewertet bzw. neu geschaffen. Der Umbau der Berliner Straße wird voraussichtlich im Herbst 2007 abgeschlossen sein. Ab Mitte Mai 2007 wird der neue Kreisverkehr den Verkehrsfluss an der Kreuzung Gubiner Straße, Gasstraße und Wilkestraße verbessern.



Bauarbeiten in der Berliner Straße [Foto: Ernst Basler + Partner GmbH]

Auch an der Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindungen zu Gubin wird gearbeitet. Im Zusammenhang mit den Umgestaltungsmaßnahmen auf dem Areal der ehemaligen Gubener Wolle, wo zurzeit die Weißeterrassen entstehen, ist die Schaffung von attraktiven Wegeverbindungen zur Weißinsel und zu Gubin wichtig. Derzeit ist die Ausführung einer Fußgängerbrücke zur Weißinsel in Vorbereitung.

#### Impressum:

Herausgeber  
Stadt Guben

Gasstraße 4  
03172 Guben  
[www.guben.de](http://www.guben.de)

Gestaltung und Text  
Stadtumbaumanagement Guben  
c/o Ernst Basler + Partner GmbH  
Tuchmacherstraße 47  
14482 Potsdam  
[www.ebp.de](http://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: 24. April 2007

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

