

INHALT:

- 1 ENTWICKLUNGSTRENDS IM 1. HALBJAHR 2007
- 2 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG
- 3 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG
- 4 INSEK-PROZESS
- 5 ZIVILGESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT
- 6 AKTUELLES AUS DER STADTENTWICKLUNG

Liebe Leser,

im ersten Halbjahr hat sich die Stadt zusammen mit vielen Akteuren des politischen und insbesondere des gesellschaftlichen Lebens mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) befasst und Lösungsansätze für verschiedene Themen erarbeitet. Die Grundlage dafür bildet die künftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt. Durch das Stadtentwicklungsmonitoring wissen wir, dass seit einigen Jahren die Zahl der Gubener, die die Stadt verlassen, immer geringer wird. Es stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang die Prognosen, die wir in der Vergangenheit erarbeitet haben, eingetreten sind. Welche Auswirkungen hat das auf die Stadtteile und wie müssen wir den Stadtentwicklungsprozess in Zukunft gestalten, um unser Ziel zu erreichen, einen attraktiven und wettbewerbsfähigen Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region darzustellen?

Dass die Stadt Guben mit ihrem bisherigen Stadtumbauprozess auch auf Bundesebene Beachtung findet, unterstreicht die Auswahl der Stadt als eine von insg. 11 Fallstudienstädten, deren Untersuchung wichtige Ergebnisse für die vom Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) in Auftrag gegebene Zwischenevaluation des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ liefern sollen. Über Ergebnisse werden wir Sie in den nächsten Newslettern informieren.

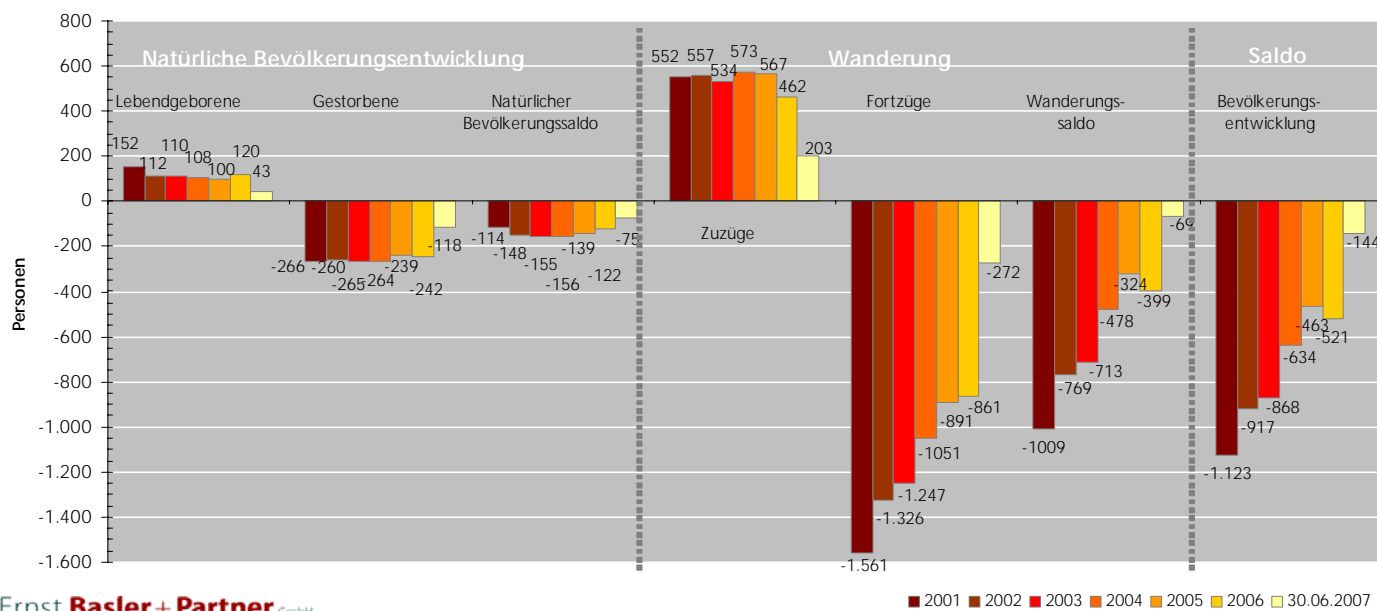
Die 8. Ausgabe des Newsletters zur Stadtentwicklung stellt die wichtigsten Ergebnisse zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung sowie des Wohnungsmarkts zusammen und gibt einen Einblick, welche Aktivitäten bereits unternommen wurden, um sich den Zukunftsaufgaben zu stellen.

*Bürgermeister
Klaus-Dieter Hübner*

1 ENTWICKLUNGSTRENDS IM 1. HALBJAHR 2007

Zum 30. Juni 2007 lebten in Guben 20.392 Personen. Die **Einwohnerverluste** haben sich von -312 auf -144 Personen im Vergleich zum 1. Halbjahr 2006 nahezu halbiert. Das ist primär darauf zurückzuführen, dass sich die Zahl der Fortzüge deutlich reduziert hat, während alle anderen Parameter (Geburten, Sterbefälle, Zuzüge) ähnliche Werte wie vor einem Jahr aufweisen. Infolgedessen beeinflusst die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht mehr zu 23 % sondern zu 52 % den Saldo in der Bevölkerungsentwicklung.

Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt 2001 bis 30.06.2007

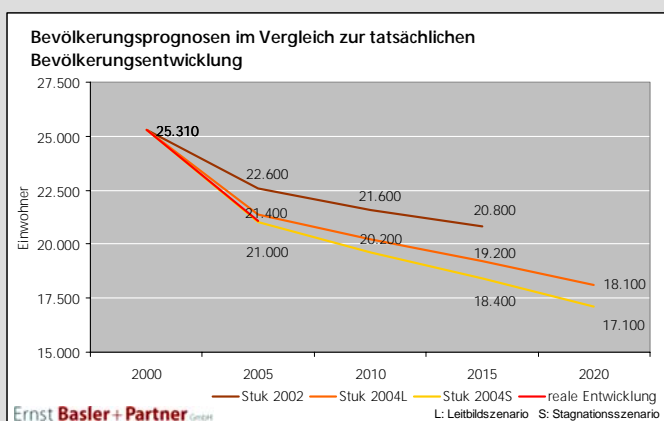


Der **Wohnungsleerstand** der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (GuWo) ist gegenüber Ende 2006 mit 20,1 % konstant geblieben, wobei sich der Wohnungsbestand um 40 WE auf 5.122 WE reduziert hat. Die Gubener Wohnungsbaugenossenschaft e. G. (GWG) hat ihren Leerstand bereits im 1. Quartal 2007 auf 9,3 % verringert und diesen Leerstand im 2. Quartal gehalten.

2 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Bevölkerungsentwicklung orientiert sich bislang am Stagnationsszenario

Die Evaluierung der gesamtstädtischen Bevölkerungsprognose im Rahmen der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) zeigt, dass sich die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung innerhalb des im Stadtumbaukonzept 2004 erarbeiteten Szenarienfächers bewegt, sich aber noch stark am Stagnationsszenario orientiert.



Stadt Guben strebt Bevölkerungsgewinne an

Um diesen Prognosen entgegenzuwirken, treibt die Stadt Guben den Ausbau seiner Branchenkompetenzen nach umfassender Modernisierung der Infrastruktur im Industriegebiet Süd intensiv voran. Dass sich die Anstrengungen lohnen, belegen die vielfältigen Kontakte der Stadt zu Unternehmen, die Investitionen planen und neue Arbeitsplätze schaffen wollen.

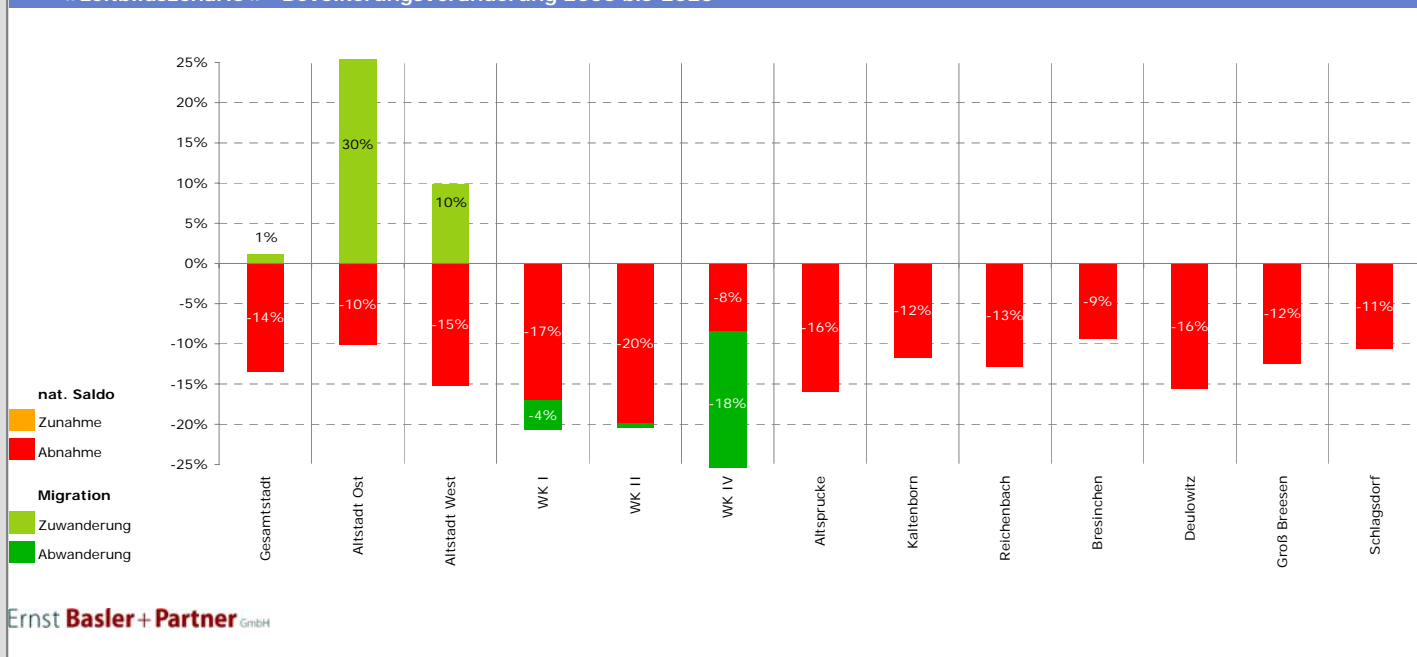
Parallel zu den Bemühungen um die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer Arbeitsplätze will die Stadt Guben mit den Kampagnen „Einpendler zu Einwohnern“ sowie „Gubener zurück nach Guben“ die Potenziale als attraktiver Wohnstandort stärker vermarkten.

Vor diesem Hintergrund wurde im Leitbildszenario – entgegen bisheriger Prognosen – angenommen, dass die Stadt Guben durchaus Wanderungsgewinne – wenn auch in geringem Umfang – erzielen kann, zumal die Lebensqualität in der Stadt weiter verbessert und das Wohnungsangebot weiter differenziert wird. Allerdings werden die Wanderungsgewinne die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen.

Stadtteile werden sich unterschiedlich entwickeln

Die gesamtstädtischen Bevölkerungsrückgänge werden sich nicht gleichmäßig auf die Stadtteile verteilen. Alle Stadtteile weisen Bevölkerungsverluste wegen einer höheren Zahl an Sterbefällen auf. Einige Stadtteile werden darüber hinaus deutlichere Verluste aus Migration hinnehmen müssen, während andere gewinnen.

»Leitbildszenario« - Bevölkerungsveränderung 2006 bis 2020



Die Altstadt gewinnt an Einwohnern

Unter der Voraussetzung, dass die Stadt Einwohner durch Zuwanderung gewinnt, wird angenommen, dass sich die Wanderungsgewinne im Wesentlichen auf das Stadtzentrum konzentrieren. Ein bedeutender Faktor ist die Aktivierung der Sanierungs- und Neubaupotenziale. Das hätte zur Folge, dass die Altstadt Ost ca. 20 % (300 EW) gewinnt und die Altstadt West Verluste aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungsgewinne etwas ausgleichen kann und somit nur ca. 5 % der Bevölkerung bis 2020 verliert.

Die Wohnkomplexe bleiben Abnehmerstadtteile

Zu den Stadtteilen mit überproportionalen Verlusten zählen weiterhin insbesondere die Wohnkomplexe. Im WK IV – Reichenbacher Berg sind die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung relativ gering, aber die aus der Migration am höchsten, sodass der Stadtteil ca. 26 % (ca. 900 EW) einbüßt. Dagegen stehen sowohl der WK II als auch der WK I vor einem Generationenwechsel. Beide Wohngebiete werden am deutlichsten von der natürlichen Entwicklung betroffen sein. Die Verluste belaufen sich jeweils auf ca. 20 %, d. h. der WK I verliert ca. 400 EW und der WK II ca. 900 EW.

3 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Qualitative Fortsetzung des Stadtumbauprozesses

Im Ergebnis der Bevölkerungsprognose und der anhaltenden Verkleinerung der Haushalte wird sich die Anzahl der Haushalte weiter reduzieren. Unter Berücksichtigung der erwarteten Bevölkerungsgewinne und der seit Jahren zu beobachtenden Neubaurate hätte das bis zum Jahr 2020 einen strukturellen Überhang von 1.800 bis ca. 2.500 WE zur Folge.

Wohnungsmarktprognose Guben - Leitbildszenario					
BASIS					
		2006	2010	2015	2020
EINWOHNER					
Einwohner (Hauptwohnsitz)	EW	20.568	19.744	18.877	17.966
HAUSHALTE					
Anzahl Haushalte (bewohnte Wohnung)	HH	9.755	9.545	9.261	8.901
Haushaltsgröße	EW/HH	2,11	2,07	2,04	2,02
WOHNUNGSMARKT [OHNE STADTUMBAU]					
WE-Bestand zum 31.12. eines Jahres	WE	11.520	11.488	11.448	11.409
WOHNUNGSÜBERHANG					
rechnerischer Wohnungsüberhang	WE	1.765	1.943	2.188	2.508
Leerstandsquote	%	15,3%	16,9%	19,1%	22,0%
struktureller Wohnungsüberhang	WE	1.042	1.236	1.498	1.836

Vor diesem Hintergrund haben die Wohnungsmarktakteure in Abstimmung mit der Stadt für den Zeitraum 2007 bis 2020 in einem ersten Schritt ein Konsolidierungsvolumen von ca. 1.140 WE benannt, das sich auf die Wohnkomplexe konzentriert. Davon entfallen ca. 790 WE auf Rückbau- und ca. 350 WE auf Stilllegungs-

maßnahmen. In geringem Maße wird auch durch Zusammenlegung von Wohnungen zur Reduzierung der Anzahl an Wohnungen beigetragen. Bei Eintritt des Leitbildszenarios hätte dies eine Leerstandsquote von 14,0 % im Jahr 2020 zur Folge. Um diese auf ca. 10,0 % zu senken, sind zusätzlich ca. 460 WE vom Markt zu nehmen.

Neue Angebote auf dem Wohnungsmarkt

GuWo und GWG nehmen aber nicht nur Wohnungen vom Markt, sondern sondieren heutige und künftige Wohnwünsche der Mieter wie auch sonstiger Wohnungssuchenden. Die GuWo hat beispielsweise mit der Sanierung von zwei Altbauten in der Alten Poststraße gezeigt, welches Flair historische Bauten verbreiten, wenn sie zum Leben erweckt werden und welches Potenzial sich der Stadt an der Neiße bietet, um neue Wohnqualitäten zu entwickeln. In der Alten Poststraße 36 wurden Eigentumswohnungen als neues Element auf dem Gubener Wohnungsmarkt geschaffen. Die Wohnungen zeichnen sich durch eine große Vielfalt an Grundriss- und Nutzungsoptionen sowie großzügige Freiräume aus. Weitere innovative Projekte befinden sich bei beiden Wohnungsunternehmen in der Planung. Die GWG entwickelt in Zusammenarbeit mit einem Sozialdienst alternative Pflegemodelle. Dies beinhaltet beispielsweise Wohngemeinschaften für besondere Personengruppen. Die GuWo wiederum trägt sich mit dem Gedanken, in der Karl-Marx-Straße 42-50, einem sanierungsbedürftigem und leerstehenden Objekt, ein Modell für das Mehrgenerationenwohnen zu entwickeln.

4 INSEK-PROZESS

In Fortsetzung des Strategieworkshops vom 2. April 2007 fanden im Verlauf des 2. Quartals mehrere Arbeitsgruppengespräche statt, um Lösungsansätze zu diskutieren, die eine zukunftsweisende Entwicklung der Stadt Guben fördern. Im Mittelpunkt des Interesses standen und stehen folgende Themen:

- Sicherung der wirtschaftlichen Basis durch Ausbau des Industriegebiets Süd,
- Stärkung der Altstadt Ost als Stadtzentrum und Wohnstandort sowie
- Ausbau der Versorgungsfunktion als regionales Zentrum, d. h. Vorhaltung einer attraktiven und wettbewerbsfähigen Bildungslandschaft sowie Sicherung der medizinischen Versorgung

Lösungsansätze für verschiedene Handlungsfelder sind entwickelt, müssen aber weiter vertieft werden. Über die weiteren Schritte informieren wir Sie über die Internetseite www.guben.de.

5 ZIVILGESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

Anfang 2007 haben sich im Rahmen des Modellprojektes „Wir kümmern uns selbst“ Jugendliche und Erwachsene, Akteure aus Schulen, Jugendeinrichtungen, von Vereinen, Wohnungsunternehmen etc. zusammengefunden, um eine Konfliktanalyse in ihrer Stadt vorzunehmen. Neben der „selbstverwalteten Jugendarbeit“, der „Heilsarmee“ und der „Schule“ wurde auch das Wohngebiet „Reichenbacher Berg“ als Konfliktfeld identifiziert und zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.



Teilnehmer des Auftakt-Workshops „Wir kümmern uns selbst“ am 31. Januar / 1. Februar 2007 in Guben [Foto: Stadt Guben]

Um engagierte Personen für die weitere Konfliktlösung zu gewinnen, fand am 8. Mai 2007 ein „öffentliches Konflikttreffen“ statt, bei dem der Konflikt detaillierter beschrieben wurde. Im Ergebnis dieser Veranstaltung, an der ca. 60 Personen teilgenommen haben, wurden 4 Arbeitsgruppen gebildet, die sich mit fachlicher Unterstützung den Themen „Gespräch zwischen Generationen“, „Jugendliche beteiligen“, „weniger Zerstörung“ und „Erziehungskompetenz stärken“ widmen. Eine Koordinierungsgruppe hält den Kontakt zu den einzelnen Arbeitsgruppen und stellt den Informationsaustausch sicher. Die ersten Ergebnisse der Arbeitsgruppen sollen im Herbst 2007 vorgestellt werden.

6 AKTUELLES AUS DER STADTENTWICKLUNG

Der Bereich der Alten Poststraße steht seit diesem Jahr im Blickpunkt des Stadumbaues. Um auch diese Straße als Wohnstandort aufzuwerten, wird nicht nur das Areal der Gubener Wolle umgestaltet. Auf zahlreichen Wohnhöfen werden zurzeit desolate Nebengebäude abgerissen und schaffen nicht nur Platz für wohnungsnaher Freiflächen, sondern auch für einen angemessenen Rahmen der renaturierten Egelneißer. Während diese Ordnungsmaßnahmen sich bislang kaum auf das Straßenbild auswirken, sind die Veränderungen in der Alten Poststraße 59/60/61 unübersehbar. Auch hier sind Nebengebäude verschwunden. Das imposante Backsteingebäude der ehemaligen Gubener Hütte, Werk II, wird erhalten und mit neuem Leben gefüllt. Dort sollen bis Anfang 2008 Einzelhandelsflächen,

gastronomische Einrichtungen, ein Hotel, Ladenlokale und Loftwohnungen entstehen.



Sanierungserfolge in der Alten Poststraße [Foto: Foto-Werner]

Einen wagen Eindruck wie sich die Alte Poststraße in naher Zukunft präsentieren könnte, vermitteln die Wohnhäuser Nr. 36 und Nr. 14, die von der Gubener Wohnungsgesellschaft saniert und modernisiert worden sind.

Eine weitere Aufwertung der Altstadt wird es durch die Umgestaltung des Kirchplatzes geben. Die Betonflächen sollen aufgebrochen und durch viel Grün ersetzt werden. Somit wird der Bereich seinen Verkehrscharakter verlieren und eine attraktive Verbindung von der Neißinsel über die Neißeterrasse zur Promenade am Dreieck mit hoher Aufenthaltsqualität sicherstellen. Die Bauarbeiten beginnen Mitte September.

Auch in diesem Jahr macht Guben beim Bundeswettbewerb „Entente Florale“ mit. Am 15. Juli 2007 war die Wettbewerbsjury zu Gast in der Stadt.



Auch die kleinen Gubener versuchen die Wettbewerbsjury der „Entente Florale“ zu überzeugen [Foto: Stadt Guben]

Impressum:

Herausgeber
Stadt Guben

Gasstraße 4
03172 Guben
www.guben.de

Als Ansprechpartner stehen Ihnen in der Stadtverwaltung Frau Huhold (03561/6871-1600) und Herr Heik sowie Frau Büttner (0331/74759-0) vom Stadumbaumanagement zur Verfügung.

Redaktionsschluss: 27. Juli 2007

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

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

