

INHALT:

- 1 ENTWICKLUNGSTRENDS IN 2007
- 2 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG
- 3 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG
- 4 AKTUELLES AUS DER STADTENTWICKLUNG

Liebe Leser,

die Ursachen für den Wohnungsleerstand in den Wohngebieten der Stadt Guben sind vielfältig. Eine detaillierte Analyse der Rahmenbedingungen gibt Aufschluss über die Potentiale und die Defizite:

- Wie stellt sich der Altersdurchschnitt der Bevölkerung auf Gebäudeebene dar?
- Wie groß sind die Haushalte? Welche Wohnungen bewohnen kleine Haushalte?
- Welcher Personenkreis verlässt den Stadtteil? Wohin ziehen Senioren, wenn sie in hohem Alter die Wohnung wechseln?
- Sind Wohnungen einer bestimmten Größe oder einer bestimmten Geschosslage besonders von Leerstand betroffen?

In dieser Ausgabe des Newsletters Stadtentwicklung analysieren wir den WK II hinsichtlich seiner demographi-

schen Situation und des Wohnungsmarkts. Dies liefert wichtige Grundlagen, um Handlungsansätze zur Fortsetzung des Stadtumbaus im WK II abzuleiten.

*Bürgermeister
 Klaus-Dieter Hübner*

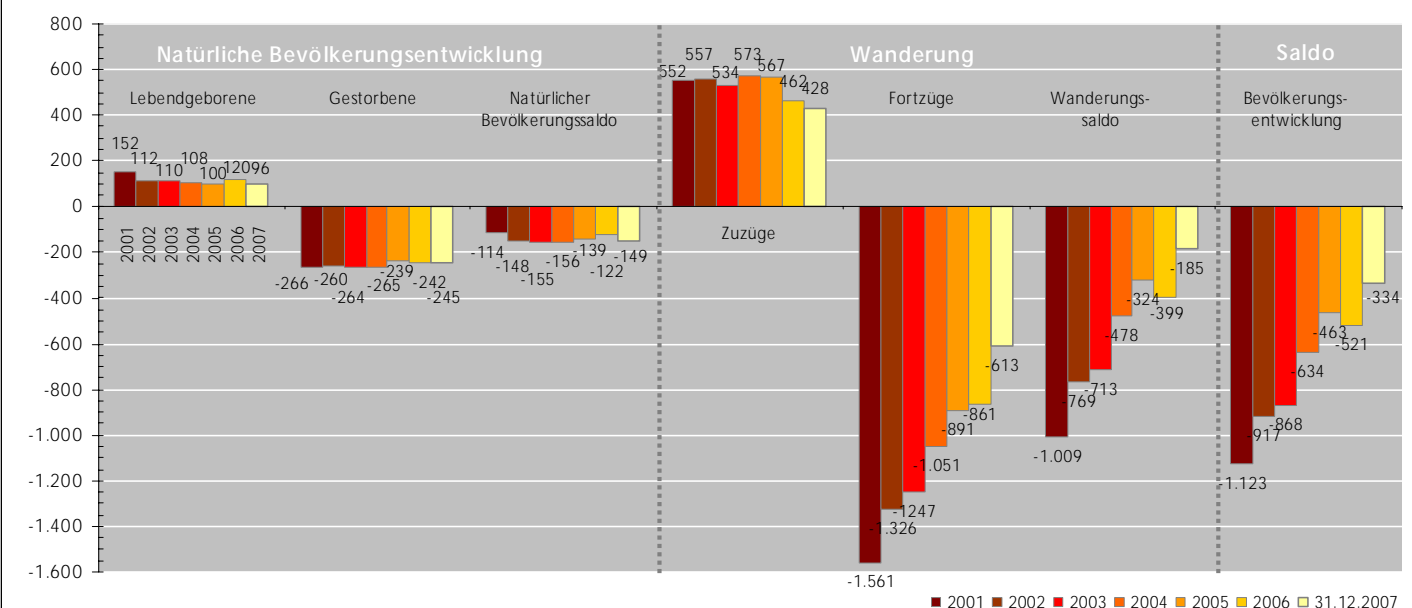
1 ENTWICKLUNGSTRENDS IN 2007

Die **Bevölkerungsentwicklung** bewegt sich insgesamt innerhalb des Prognosekorridors der Bevölkerungsprognose 2007. Ende 2007 zählte die Stadt Guben noch 20.090 Einwohner. Gegenüber Ende 2006 hat die Stadt weiter an Einwohnern (EW) verloren, wobei der Einfluss des natürlichen Bevölkerungssaldos gegenüber dem Wanderungssaldo weiter an Bedeutung gewonnen hat, auch wenn die Wanderungsverluste zahlenmäßig noch überwiegen.

Der **Wohnungsleerstand** hat sich mit insgesamt 1.720 WE gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig (-45 WE) reduziert. Die Leerstandsquote für die Gesamtstadt blieb somit konstant bei 15,2 %.

Die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (GuWo) zählte einen Leerstand von 1.099 WE (+59 WE gegenüber 2006). Der Leerstandsquote erhöhte sich um 1,4 % auf 21,5 %. Gleichzeitig hat sich der Wohnungsbestand um 46 WE reduziert. Die Gubener Wohnungsbaugenossenschaft hat ihren Wohnungsbestand im Verlauf des Jahres 2007 um insgesamt 122 WE auf 2.571 WE verringert. Es standen Ende 2007 204 WE leer. Die Leerstandsquote konnte somit von 11,4 % auf 7,9 % gesenkt werden.

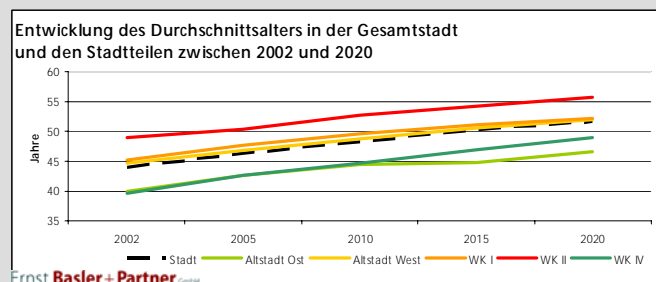
Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt 2001 bis 31.12.2007



2 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

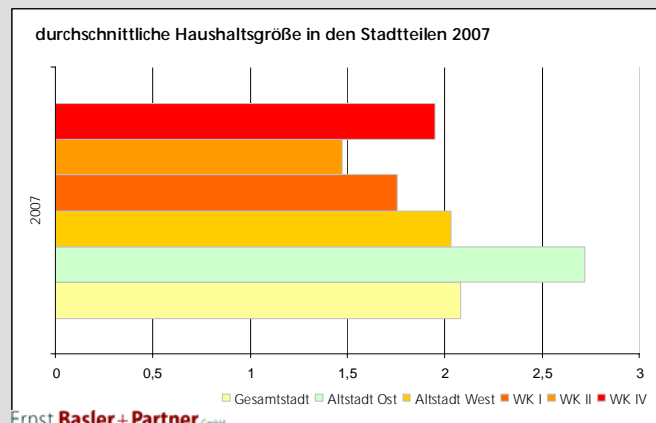
Hohes Durchschnittsalter

Das Durchschnittsalter im WK II beträgt Ende 2007 52 Jahre, während es in der Gesamtstadt bei 48 Jahren und in der Altstadt Ost, dem „jüngsten Stadtteil“, bei 44 Jahren liegt. Damit weist der WK II im Vergleich zu den anderen Wohngebieten eine sehr starke Überalterung auf, die sich nach bisherigen Prognosen in Zukunft noch verstärkt.



Sehr geringe Haushaltsgröße

Im WK II beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße zurzeit 1,47 EW/WE, während sie in der Gesamtstadt bei 2,08 EW/WE und in der Altstadt Ost bei 2,72 EW/WE liegt. Somit wird im WK II statistisch jede zweite Wohnung von einer Person bewohnt. Die Gebäude im WK II mit ausschließlich 1-Raumwohnungen weisen eine durchschnittliche Belegung von 1 EW/WE auf.



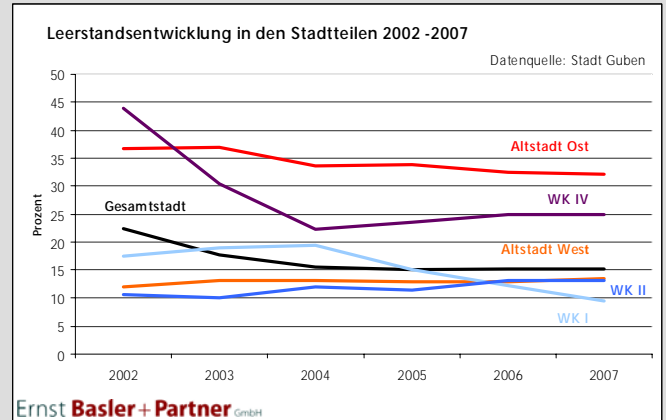
3 AUSGEWÄHLTE ASPEKTE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Rückbau konzentriert sich auf die Wohnkomplexe

Der **Wohnungsbestand** der Stadt Guben hat sich durch weitere Rückbaumaßnahmen der Wohnungsunternehmen gegenüber Ende 2006 um 168 WE reduziert und beläuft sich nunmehr in der Gesamtstadt auf ca. 11.300 WE. Die Rückbau- und Stilllegungsmaßnahmen konzent-

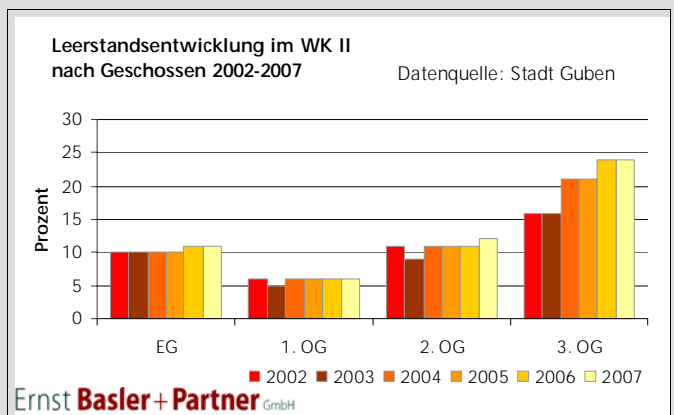
rierten sich überwiegend auf die Wohnkomplexe WK I (40 WE stillgelegt), WK II (65 WE) und WK IV (56 WE).

WK II und WK IV stehen weiterhin im Fokus

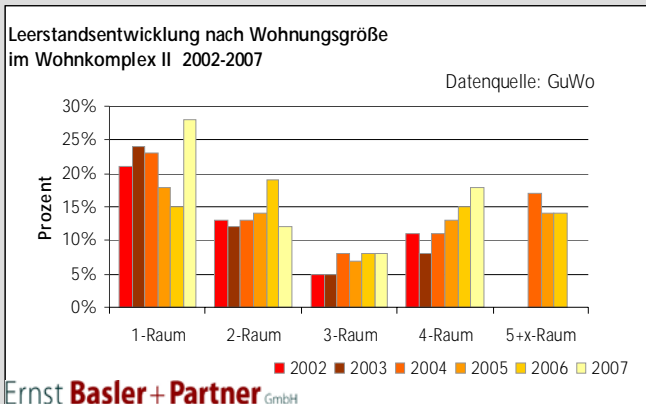


Ein Vergleich der Leerstandsentwicklung in den Stadtteilen zwischen 2002 und 2007 zeigt, dass sich in der Altstadt Ost und dem WK I der Leerstand stetig reduziert hat, in der Altstadt West ist er weitgehend konstant, während in den Wohnkomplexen WK II und WK IV seit 2004 ein kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen ist.

Die Leerstandsanalyse nach Geschoss verdeutlicht, dass die insbesondere im 3. OG der Leerstand zunimmt, während er in den unteren Geschossen weitgehend konstant ist.



Die Leerstandsanalyse nach Wohnungsgröße für die Gu-Wo zeigt, dass der Leerstand in den 1-Raum-Wohnungen in 2005 und 2006 deutlich gesunken ist. Dies ist auf die Einführung von Hartz IV zurückzuführen. Der enorme Anstieg in 2007 ist durch die Freilegung eines Wohngebäudes verursacht, dass in 2008 zurückgebaut wird. Bei den größeren Wohnung hat der Leerstand grundsätzlich zugenommen. Der Anstieg bei den 4-Raum-Wohnungen ist dabei am größten ausgefallen.



Wenige Gebäude im WK II weisen eine Vollvermietung auf. Bei einem Großteil der Gebäude beträgt der Leerstand bis zu 9 % bzw. zwischen 10 % bis 19 %. In jeweils zwei Gebäuden stehen 20 % bis 29 % bzw. 30 % bis 39 % der Wohnungen leer, in einem Gebäude sind es 40 %. Eine mögliche Ursache für den hohen Leerstand kann in den Wohnungsgrößen liegen. Ein eindeutiger Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Leerstand kann dabei zurzeit nicht festgestellt werden. Allerdings wird deutlich, dass in ca. 1/3 der Gebäude das Durchschnittsalter der Bewohner über dem des Wohngebietes von 52 Jahren liegt. Bei ca. 1/5 der Gebäude ist die durchschnittliche Haushaltsgröße (ohne Berücksichtigung der Gebäude mit 1-Raum-Wohnungen) niedriger als der Durchschnittswert des WK II von 1,47 EW/WE. Insgesamt 10 Gebäude, die derzeit einen vergleichsweise geringen Leerstand aufweisen, offenbaren ein erhöhtes Risiko für steigenden Leerstand. Diese Gebäude weisen ein überdurchschnittlich hohes Alter der Bewohner und gleichzeitig unterdurchschnittliche Haushaltsgrößen auf.



An der Fassade eine Vision zur künftigen Nutzung des Gebäude D (Foto: Ernst Basler + Partner GmbH)

4 AKTUELLES AUS DER STADTENTWICKLUNG

Berliner Straße feierlich übergeben

Nach knapp einjähriger Bauzeit gab Bürgermeister Klaus-Dieter Hübner am 29. November 2007 die umgestaltete Berliner Straße für den Verkehr frei. Die aufwendige Baumaßnahme wurde zum überwiegenden Teil mit Fördermitteln der Gemeinschaftsinitiative INTERREG IIIA finanziert. Neben zahlreichen Bürgern waren auch Vertreter der Euroregion Spree-Neiße-Bober, der Gubiner Bürgermeister Bartłomiej Bartczak und die Landräte Dieter Friese sowie Jacek Hoffmann von Krosno anwesend.

Riwwer un niwwer über die Brigg

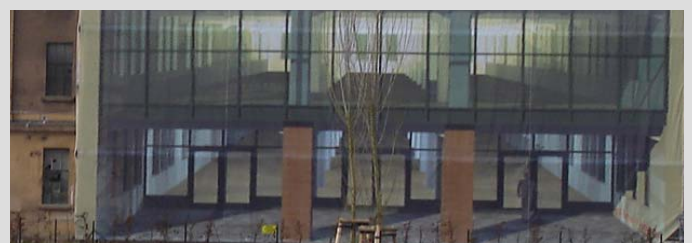


Der Beitritt der Republik Polen zum Schengener Abkommen war Anlass zur feierlichen Übergabe der zwischen Neiße-Terrasse und Theaterinsel neu errichteten Fußgängerbrücke am 21. Dezember 2007.



Zahlreiche Bürger kamen, schauten und nutzten die neue Brücke für eine schnellen Besuch in der Nachbarstadt (Foto: Stadt Guben)

Gleichzeitig wurden die neu gestalteten Neißeterrassen und der umgestaltete Kirchplatz ihrer Bestimmung übergeben. Die Altstadt der Stadt Guben bietet nunmehr rund um das Tuchmacherviertel eine abwechslungsreiche Flanierzone mit vielfältigen Attraktionen und öffnet sich zu ihrer Nachbarstadt Gubin. Dies ist Voraussetzung für ein attraktives grenzübergreifendes Stadtzentrum.



Grenzübergreifendes Wegeleitsystem installiert

Mit Unterstützung der Europäischen Union installierte die Stadt Guben ein neues Wegeleitsystem. Es besteht aus mehreren Informationstafeln an allen Stadteingängen, einer zweisprachig ausgeschilderten Cityroute sowie je drei mehrsprachigen Bild- und Sprachsäulen rund um das Tuchmacherviertel.



Informationstafeln am Ortseingang
 (Foto: Stadt Guben)



Bildsäule im Stadtzentrum



(Foto: Ernst Basler + Partner)

Guben ist Brückenkopf für grenzübergreifende Buslinie

Seit Dezember 2007 läuft auf Anregung der Bürgermeister aus Guben und Gubin sowie der Euroregion Spree-Neiße-Bober ein einjähriges Modellprojekt, zur Wiederbelebung des grenzübergreifenden Öffentlichen Personennahverkehrs zwischen Zielona Góra und Cottbus. Die Neißeverkehr GmbH bietet zusammen mit der PKS Zielona Góra einmal täglich je Richtung eine Busverbindung zwischen Cottbus und Zielona Góra an. Das Angebot basiert darauf, dass die Fahrpläne zweier Linien aufeinander abgestimmt sind. Die Busse treffen sich am Bahnhof Guben. Dort wechseln die Fahrgäste den Bus, bevor die Reise weiter geht.



Eröffnung der ersten grenzübergreifenden Busverbindung zwischen Zielona Góra und Cottbus (Foto: Foto Werner)

Attraktiver, größer und heller ...

... präsentiert sich die runderneuerte Schwimmhalle an der Kaltenborner Straße, die am 14. Dezember 2007 eröffnet worden ist. Einerseits wurden notwendige Sanierungsarbeiten durchgeführt, andererseits wurde das Raum- und Freizeitangebot erweitert. Neben einem Außen Schwimmbekken erhielt die Schwimmhalle einen neuen großzügigen Saunabereich mit Saunagarten und Außen sauna sowie einen Wellness-Bereich mit Solarien, Kosmetik, Massage und Gastronomie.



Einweihung der sanierten Schwimmhalle mit historischen Kostümen
 (Foto: Stadt Guben)

Impressum:

Herausgeber
 Stadt Guben

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

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 Stadtumbaumanagement zur Verfügung.

Redaktionsschluss: 15. März 2008

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

