

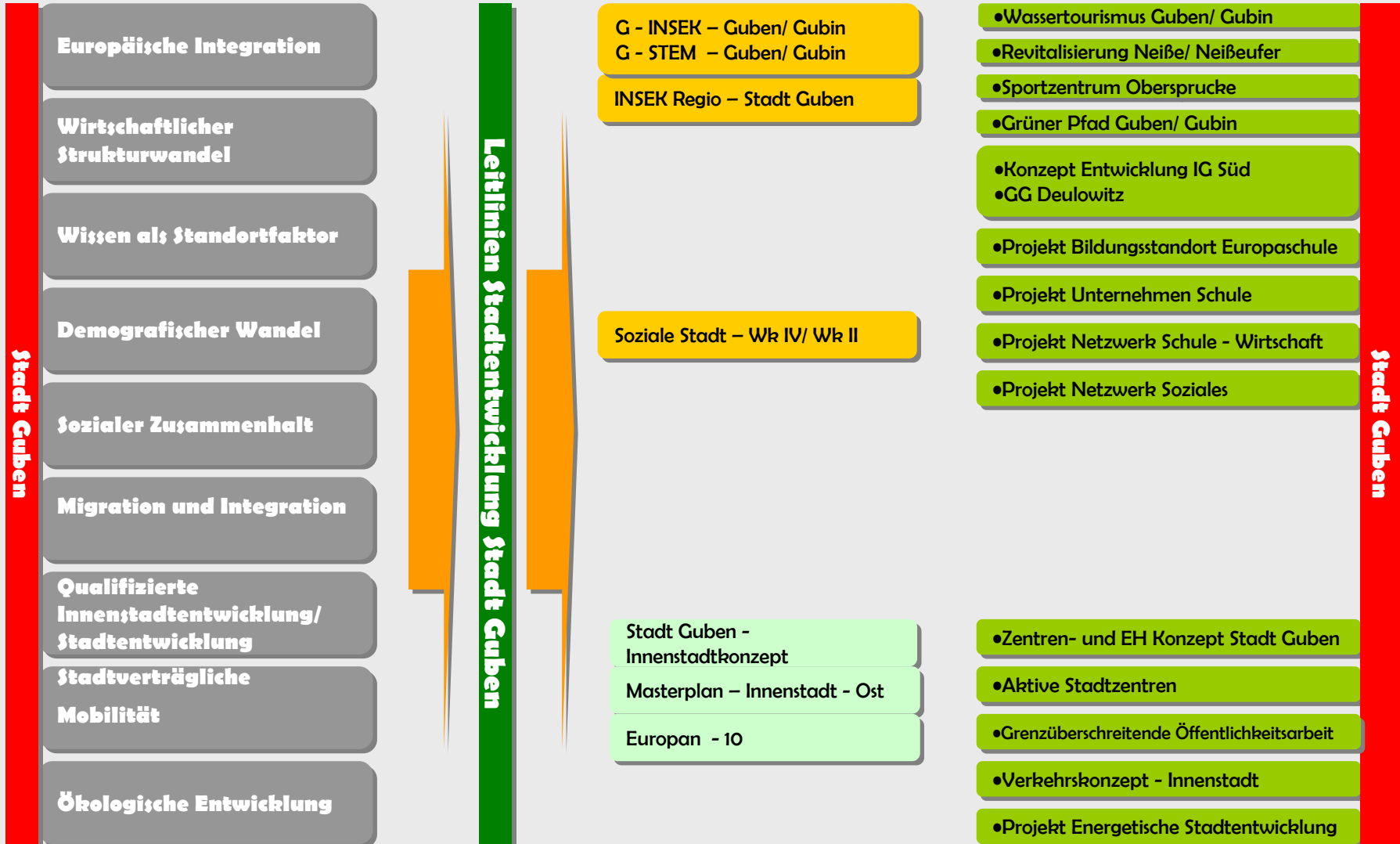
MIR - Workshop
06. Mai 2009
„Stadtumbau im Dialog“

Stadtumbau in Guben

Stadt Guben
Gasstraße 4 – 7 03172 Guben

Bürgermeister Klaus-Dieter Hübner
Tel. 03561 / 6871 – 1000
E-Mail: info@guben.de

Grundsätze – ganzheitliche Stadtentwicklung Stadt Guben



Stadtumbau in Guben: räumliche Prioritäten



**Flächenhafter Rückbau
und umfassende Aufwertung**

WK IV

Altstadt

WK II

**Gebiet vor dem
Generationswechsel**

**als Zentrum etablieren
und nachhaltig aufwerten**

WK I

Monitoring ist kommunale Kernaufgabe

- Information
- Transparenz
- Grundlage für Stadtumbaustrategie und alle anderen Fachbereiche
- effizientes Verwaltungshandeln
- Effizienter Einsatz von Finanzmitteln



Stadt Guben
NEWSLETTER STADTENTWICKLUNG
7. Ausgabe – April 2007



- INHALT:**
1. ENTWICKLUNGSSTADIEN IM 1. QUANTIL 2007
 2. BEWÖHNERWACHSTUMS IN DEN LETZTEN 5 JAHREN
 3. WICHTIGE ERGEBNISSE

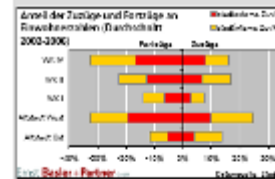
In dieser Ausgabe des Newsletter zur Stadtentwicklung werden wichtige Aussagen der Wanderungsbewegungen der letzten 5 Jahre zusammengefasst. Dargestellt: Hinweise können Rückschlüsse hinsichtlich der Erfolge und Handlungsbedarfe von Stadtentwicklungsmaßnahmen, geplan-

Stadt Guben
NEWSLETTER STADTENTWICKLUNG
7. Ausgabe – April 2007



2 BEWÖHNERWACHSTUMS 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 Stadtteilbene und für bestimmte Altersgruppen genommen werden.

Altstadt West und Wohngebiet Rüdowbäcker Berg mit hoher Wanderungsbewegung
In der Altstadt West und im Wohngebiet Rüdowbäcker Berg (WK 1) sind die höchsten Wanderungsbewegungen festzustellen. So ein Drittel der Einwohner im vergangenen Jahr, die wiederum fast die Hälfte über sich hinaus in die Wohngebiete Rüdowbäcker Berg. Nur durch gegenüber hohe Zuzüge, die zu 63 % aus anderen Stadtteilen und somit stadteinwärts kommen, ist der Wanderungsplus der Altstadt West im Durchschnitt der letzten 5 Jahre nicht so negativ aus wie im Wohngebiet Rüdowbäcker Berg.

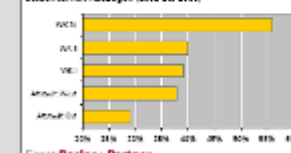


Die Altstadt Ost weist unter den Schwerpunktstadtteilen ein eher geringes positives Wanderungsgeschehen im Durchschnitt der letzten 5 Jahre auf. Der Anteil der Wanderungen an der Einwohnerzahl ist im Stadtteilvergleich jedoch gering. Im WK 1 finden die geringsten Wanderungsbewegungen statt. Lediglich 7 % der Bevölkerung sind im Durchschnitt der letzten 5 Jahre aus- / zuzugig.

Überwiegend hohe Stadtteilverbundenheit bei stadteinwärtsen Umlagen
Ändern sich die Anforderungen eines Haushaltes an die Wohnung (z. B. aufgrund Familienzuwachs), bleiben Umlagen innerhalb der Stadt nicht aus. Das Wohngebiet Rüdowbäcker Berg (WK 1) weist hierbei die höchste Stadtteilverbundenheit auf, d. h. der Anteil der im Stadtteil verbleibenden Umlagen ist mit durchschnittlich 68 % (2002 bis 2006) besonders groß. Vor dem Hintergrund der hier in den letzten Jahren notwendigen stadtumbau-

bedingten Umlage ist dies hoch einzuschätzen. Der Wohngebiet ist bei seinen Bewohnern beliebt.

Anteil der Umlage innerhalb der Stadtteilverbundenheit (2002 bis 2006)



Altstadt West und WK 1 weisen in den letzten Jahren eine relativ gleichbleibende Stadtteilverbundenheit bei Umlagen auf. Die Entscheidungen im WK 1 sind im Durchschnitt auf einem ähnlich hohen Level, in den letzten Jahren jedoch sehr unterschiedlich ausgefallen (2002: 22 % bis 2006: 40 %).

Die Altstadt Ost hat in der Wohnstadtentwicklungsbedingung in der Vergangenheit eine geringere Bedeutung. Der in den letzten Jahren steigende Anteil der im Stadtteil verbleibenden Umlagen verdeutlicht, dass auch in der Altstadt Ost inzwischen vielfältige Angebote für Umlagerende Immobilien, die es ermöglichen im Stadtteil zu bleiben.

Sehr hohe Wanderungswertleistungen zwischen Altstadt West und Altstadt Ost



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 Rüdowbäcker Berg (WK 1) betroffen. Abgesehen von stadtumbaubedingten Fortzügen aus dem Wohngebiet Rüdowbäcker Berg in den WK 1 und die

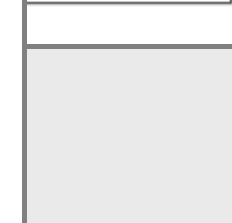
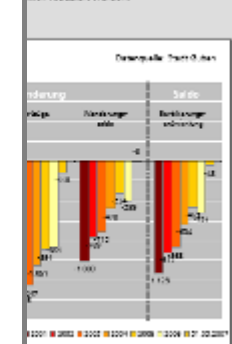
Informieren wir Sie über den derzeitigen Prozess z. B. die Entwicklung des regenerationsfähigen Bestandes, welches die Grundzüge der Stadtentwicklungsstrategie bilden.

Bürgermeister
Klaus-Gert Müller

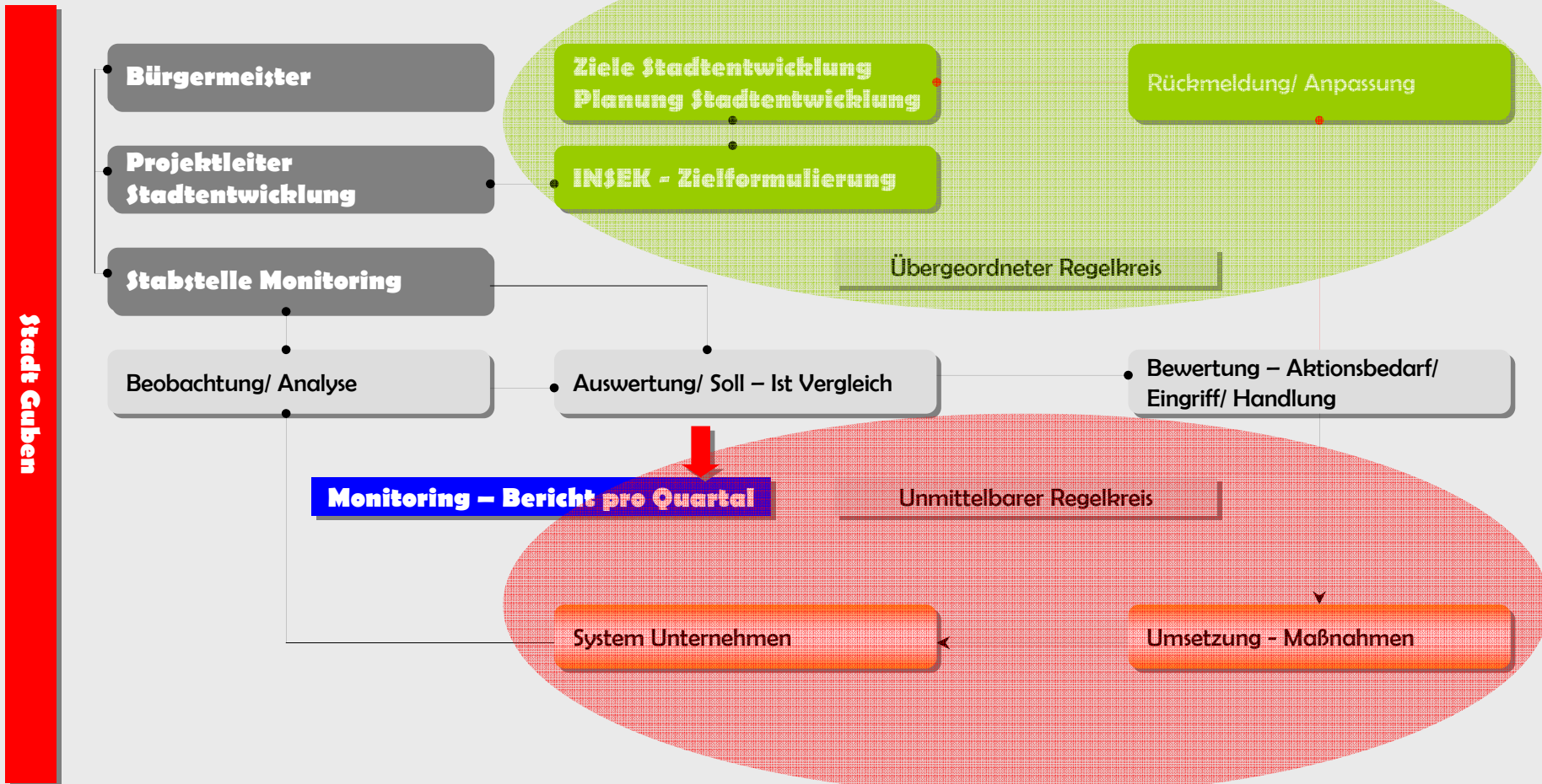
Wohnstand im 1. Quartal 2007

Im 1. Quartal 2007 leben in Guben 20.483 Personen, gegenüber Ende 2006 etwas weniger, dies deutet auf einen Bestand im 1. Quartal festzustellen. Der Bestand nimmt an Bedeutung zu.

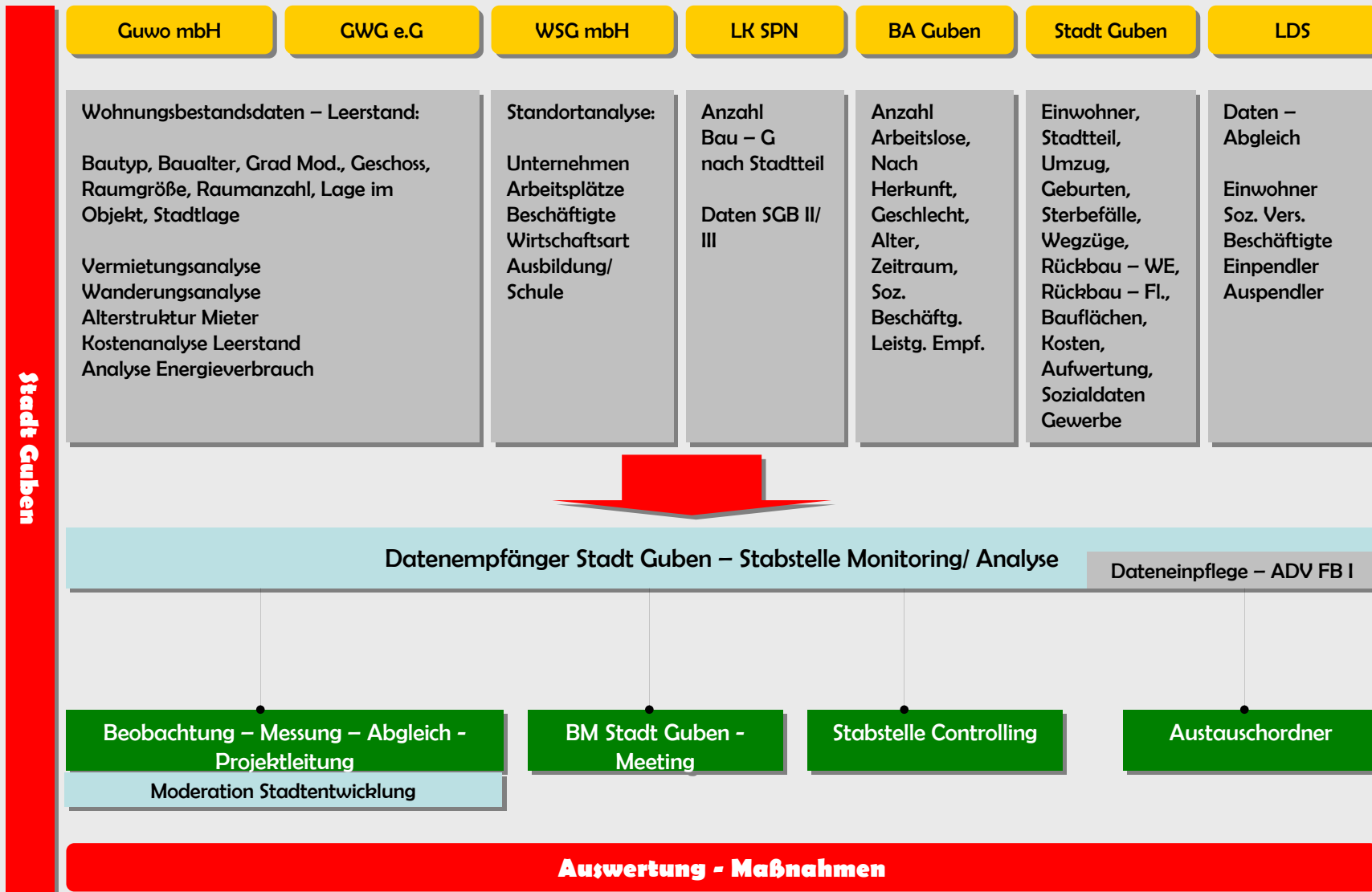
Wohnstand der Gubener Wohnbevölkerung
Der Wohnstand der Gubener Wohnbevölkerung im 1. Quartal 2007 ist im Vergleich zum 1. Quartal 2006 um 1,2 % gesunken. Dies deutet auf einen Bestand im 1. Quartal festzustellen. Der Bestand nimmt an Bedeutung zu.



Monitoring Stadtentwicklung Stadt Guben - Regelkreis



Datenerfassung/ Indikatoren – Stadtentwicklungsmonitoring Stadt Guben



Stadtentwicklung - Monitoring / Newsletter – pro Quartal



Stadt Guben

Stadt Guben
Gasstraße 4
03172 Guben



STADT GUBEN - MONITORING -

Teil 1 Allg. Daten: Standort Guben
(u.a. Wirtschaft, Gewerbe)

Einwohner
Sozialdaten
Kita - Hort - Schulen

Stand: März 2009

Stadt Guben
Gasstraße 4
03172 Guben




STADT GUBEN - MONITORING -

Teil 2 Wohnungsbestand
Wohnungsleerstand
Finanzwirtschaftliche Daten

Stand: März 2009

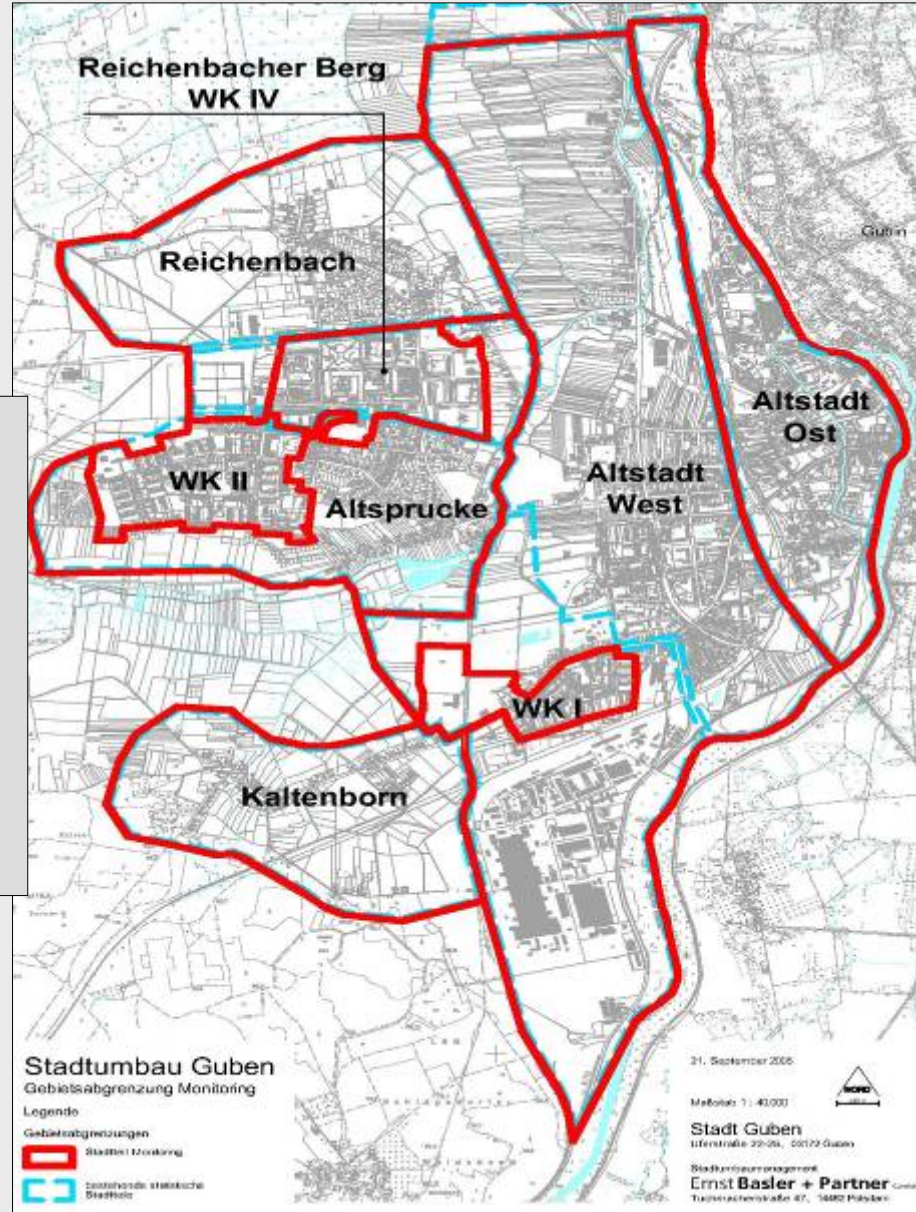
Stadt Guben
Gasstraße 4
03172 Guben



STADT GUBEN - MONITORING -

Teil 3 > Gemeinde Schenkendöbern

Stand: März 2009



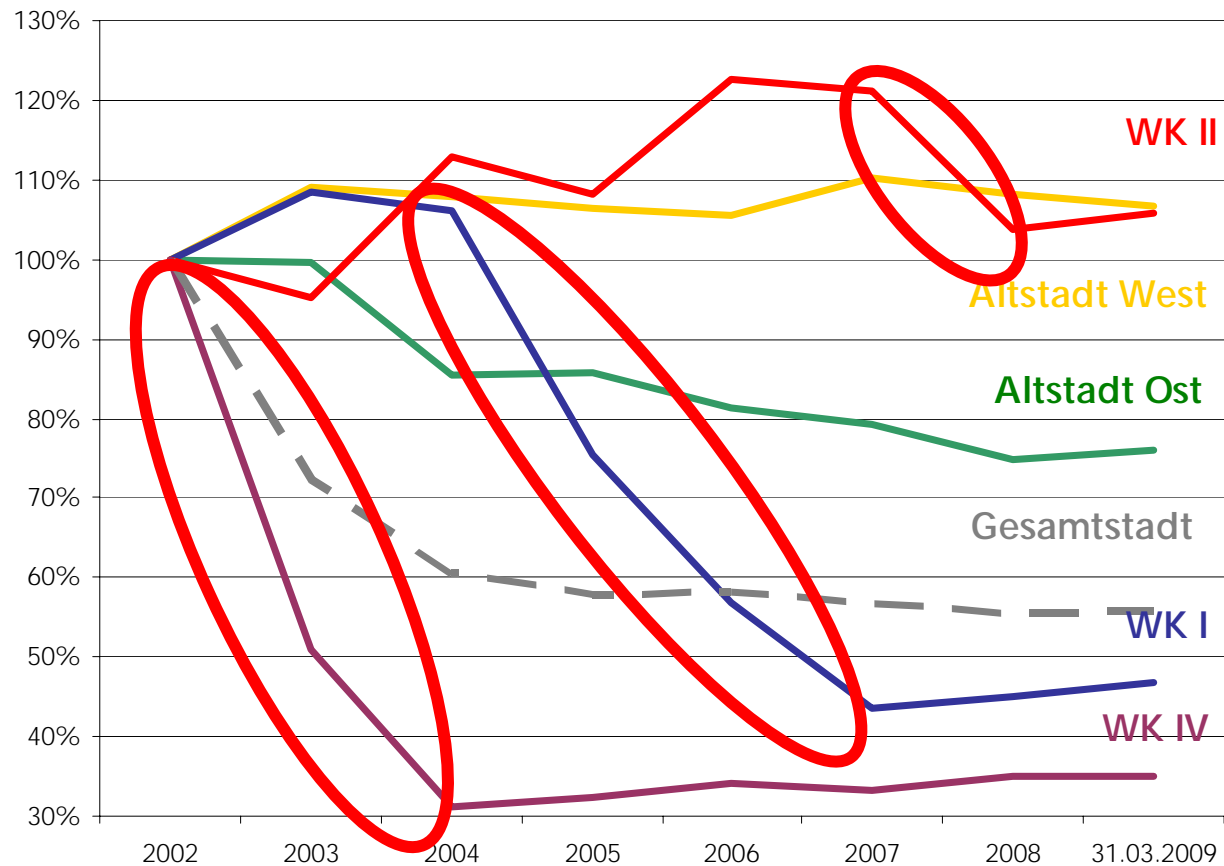
Stadtumbau bisher erfolgreich, Handlungsbedarf bleibt



Ernst Basler + Partner GmbH

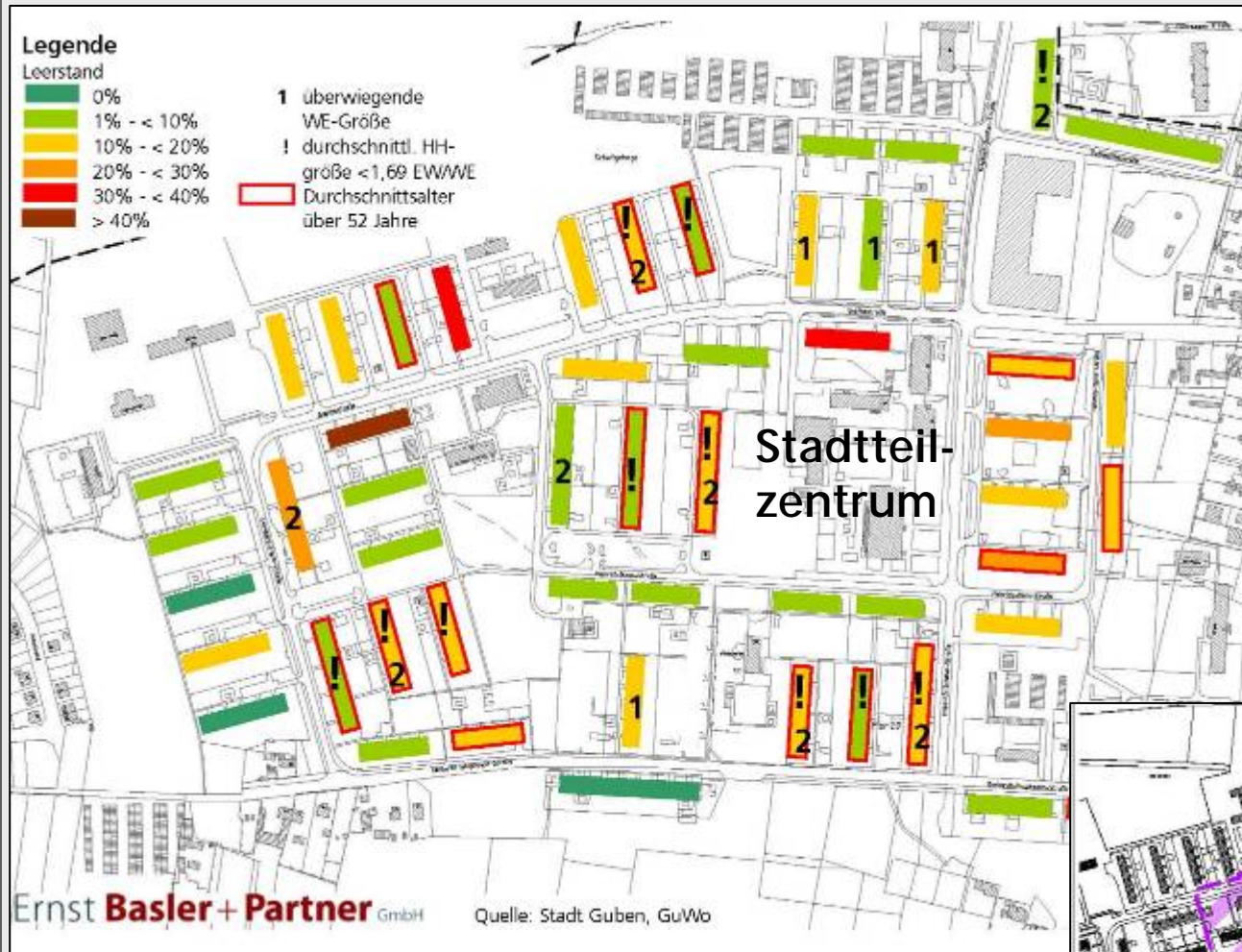
Leerstandsentwicklung
Schwerpunktstadtteile Guben (2001-31.03.2009)

Datenquelle: WU



- **ohne aktive Steuerung keine nachhaltige Stabilisierung der Wohngebiete**
- **WK II – stark überaltert noch stabil zurzeit Beobachtungsgebiet**
- **WK IV – Stabilisierung allein durch Aufwertung nicht zu erzielen, d.h. weitere Bestandanpassung erforderlich**

kleinräumige Analysen

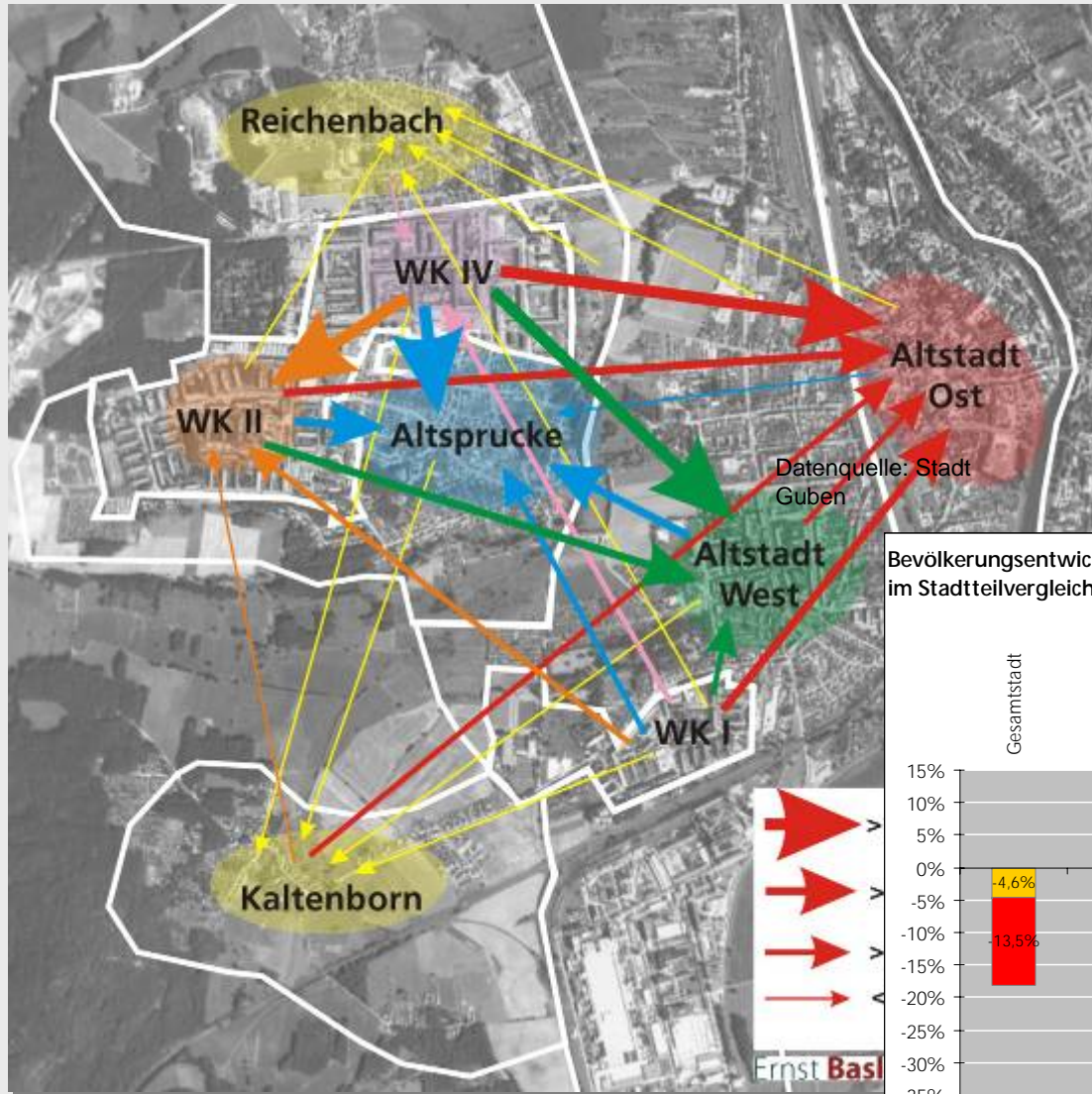


- Steuerung bedarf detaillierter Problemanalyse nach
 - Geschossigkeit
 - Wohnungsgröße
 - Alter
 - Sozialstruktur
 - individuelle Nachfrage

- Ziel:
 - Rückbau von außen nach innen
 - Ausweisung Konsolidiertes Gebiet rund um das Stadtteilzentrum

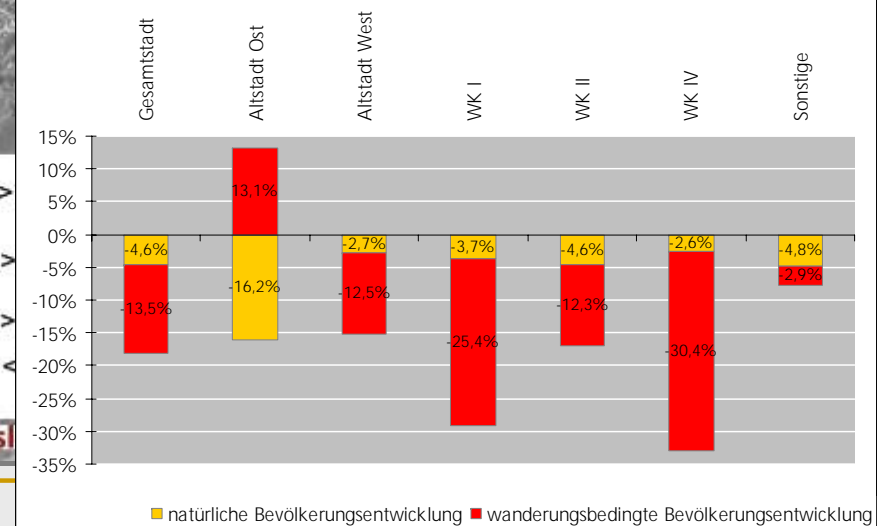


Wanderungsanalyse



- Erfolgskontrolle durch Analyse der Binnenwanderungen
- Innenstadt mit positiver Bevölkerungsentwicklung seit 2004
- Guben gewinnt auch aus dem Umland

Bevölkerungsentwicklung 31.12.2002 gegenüber 31.03.2009 im Stadtteilvergleich: **Gewinner Altstadt Ost**



Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt Guben



Stadt Guben

Gesamtstadt

Jahresscheiben	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	03/09
----------------	------	------	------	------	------	------	------	-------

Bewegungsstatistik

Anfangsstand	23976	23054	22186	21552	21089	20532	20090	19688
Geburten	101	107	109	105	122	98	117	20
Sterbefälle	260	265	264	239	242	256	269	65
Zuzüge	557	537	572	562	460	433	507	114
Umzüge	2545	1799	1642	1314	1123	967	959	181
Wegzüge	1320	1247	1051	891	861	717	757	103
Endbestand	23054	22186	21552	21089	20568	20090	19688	19654
Saldo Geburten / Sterbefälle	-159	-158	-155	-134	-120	-158	-152	-45
Saldo Wanderungen	-763	-710	-479	-329	-401	-284	-250	11
Saldo Bevölkerungsentwicklung	-922	-868	-634	-463	-521	-442	-402	-34

Altersintervall

	23054	22186	21552	21089	20568	20090	19688	19654
0 - 10 Jahre	1390	1285	1277	1233	1251	1206	1229	1147
11 - 18 Jahre	2359	2129	1875	1686	1461	1270	1070	940
19 - 60 Jahre	13253	12602	12060	11645	11299	11107	10870	10881
61 - 65 Jahre	2157	2175	2128	2048	1821	1520	1381	1222
66 - 105 Jahre	3895	3995	4212	4477	4736	4987	5138	5464
Altersdurchschnitt	43,93	44,75	45,44	46,26	47,00	47,73	48,29	49,15

Strukturierung

Gesamt	22925	22186	21568	21089	20568	20090	19688	19654
weiblich	11949	11578	11208	10972	10762	10502	10299	10273
männlich	10978	10608	10360	10117	9806	9588	9389	9381
Deutsche	22337	21613	20937	20484	20129	19651	19282	19215
weiblich	11705	11327	10936	10699	10515	10242	10043	9999
männlich	10632	10286	10001	9785	9614	9409	9239	9216
Ausländer	588	573	631	605	439	439	406	439
weiblich	242	251	272	273	247	260	256	274
männlich	346	322	359	332	192	179	150	165
Prozentualer Anteil EW - weiblich	52,12%	52,19%	51,97%	52,03%	52,32%	52,27%	52,31%	52,27%
Prozentualer Anteil EW - männlich	47,89%	47,81%	48,03%	47,97%	47,68%	47,73%	47,69%	47,73%
Prozentualer Anteil EW - Deutsche	97,44%	97,42%	97,07%	97,13%	97,87%	97,81%	97,94%	97,77%
Prozentualer Anteil EW - Ausländer	2,56%	2,58%	2,93%	2,87%	2,13%	2,19%	2,06%	2,23%

Kinder- und Jugendliche – Stadt Guben



Kinder und Jugendliche der Stadt Guben 2001 - 2009

Erläuterungen: = Angaben zur Gesamtstadt

= Orts-/ Stadtteile mit den meisten Kindern und Jugendlichen, gemessen an der Zahl der EW des jeweiligen Orts-/ Stadtteils

Stadt Guben

03/2009	Gesamtstadt			Altstadt Ost	Altstadt West	WK I	WK II/ Alt-sprucke	WK IV	Schlagsdorf	Deulowitz	Kaltenborn	Reichenbach	Groß Breesen	Bresinchen
	Gesamt	männlich	weiblich											
unter 1 Jahr	21	12	9	7	4	4	2	4	0	0	0	0	0	0
1-2 Jahre	225	123	102	23	66	15	61	39	0	2	5	6	8	0
3-5 Jahre	330	169	161	27	85	38	77	63	7	4	6	13	9	1
6-14 Jahre	991	498	493	103	227	85	230	203	16	15	33	35	38	6
Kd. Gesamt	1.567	802	765	160	382	142	370	309	23	21	44	54	55	7
Jugendl. 0-18 Jahre	2.087	1.065	1.022	220	503	193	470	422	30	28	61	66	80	14
EW gesamt	19.654	9.381	10.273	1.571	5.061	1.728	5.303	3.239	220	295	468	714	914	141
Ant.Kd./EW	7,97%			10,18%	7,55%	8,22%	6,98%	9,54%	10,45%	7,12%	9,40%	7,56%	6,02%	4,96%
Ant.3-5jähr./EW	1,68%			1,72%	1,68%	2,20%	1,45%	1,95%	3,18%	1,36%	1,28%	1,82%	0,98%	0,71%
Ant.1-2jähr./EW	1,14%			1,46%	1,30%	0,87%	1,15%	1,20%	0,00%	0,68%	1,07%	0,84%	0,88%	0,00%
Ant.unter 1jähr./EW	0,11%			0,45%	0,08%	0,23%	0,04%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ant.Jugendl./EW	10,62%			14,00%	9,94%	11,17%	8,86%	13,03%	13,64%	9,49%	13,03%	9,24%	8,75%	9,93%

Belegungsanalyse Kindereinrichtungen Stadt Guben



Angemeldete Kinderzahlen

Kita/ Hort für den Zeitraum 2005 - 2009

für die Einrichtungen in freier Trägerschaft

Stadt Guben

Einrichtung	Kapazität				2009							
					Stichtagsmeldungen gemäß KitaBKNV § 3							
					01.12. des Vorjahres		01.03. des Jahres		01.06. des Jahres		01.09. des Jahres	
1.12.08	1.3.09	1.6.09	1.9.09	Kd.-zahl	Ausl.- grad	Kd.-zahl	Ausl.- grad	Kd.-zahl	Ausl.- grad	Kd.-zahl	Ausl.- grad	
Kita Regenbogen	120	120			115	95,83%	121	100,83%				
Kita Musikspielhaus	95	110			87	91,58%	95	86,36%				
Kita Kinderträume	82	82			65	79,27%	62	75,61%				
Kita Waldhaus	85	85			84	98,82%	84	98,82%				
Kinderhaus Montessori	80	80			71	88,75%	72	90,00%				
Kita Naemi-Wilke-Stift	83	83			71	85,54%	72	86,75%				
Evangelische Kita	24	24			11	45,83%	13	54,17%				
Kita Brummkreisel	31	31			31	100,00%	31	100,00%				
Kita/Hort Poetensteig	90	90			86	95,56%	88	97,78%				
Hort Friedensschule GS	80	80			75	93,75%	68	85,00%				
Hort C.-Schröter-GS	150	150			151	100,67%	147	98,00%				
Hort Diesterweg GS	90	90			57	63,33%	57	63,33%				
Gesamt:	1010	1025			904	89,50%	910	88,78%				

Zusammenfassung – Entwicklung Leerstand Stadt Guben



[zur Karte](#)

Zusammenfassung Leerstandsentwicklung Gesamt - Stadt Guben

Stand - Datum: 31.03.2009

Bezeichnung/ Benennung	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009
I. Allgemeine Daten - Bestand								
WE - Gesamt	13.530	12.388	11.808	11.621	11.520	11.352	11.208	11.203
Guwo mbH	6.651	5.952	5.442	5.263	5.162	5.116	5.022	5.019
GWG e.G	3.214	2.771	2.701	2.693	2.693	2.571	2.521	2.519
Guwo/GWG e.G - WE - Gesamt	9.865	8.723	8.143	7.956	7.855	7.687	7.543	7.538
Sonstige	3.665	3.665	3.665	3.695	3.665	3.665	3.665	3.665
Guwo/GWG e.G - Wohnfläche - Gesamt - m²	553.169,72	449.347,64	457.717,13	448.052,16	441.487,67	433.628,83	427.619,74	428.208,81
Guwo mbH	369.003,60	290.295,88	301.318,75	292.115,08	285.568,24	284.233,02	281.343,50	282.052,27
GWG e.G	184.165,12	159.051,76	156.398,38	155.937,08	155.919,43	149.395,81	146.276,24	146.156,54
Einwohner	23.054	22.186	21.552	21.089	20.568	20.090	19.688	19.654
WE pro EW	0,59	0,56	0,55	0,55	0,56	0,57	0,57	0,57
Wohnfläche - m² - pro EW	23,99	20,25	21,24	21,25	21,46	21,58	21,72	21,79
Leerstand - WE - Gesamt	3.041	2.199	1.838	1.752	1.765	1.720	1.681	1.689
Guwo/GWG e.G - Leerstand - WE - Gesamt	2.610	1.782	1.421	1.335	1.348	1.303	1.264	1.272
Guwo mbH	1.934	1.496	1.165	1.067	1.040	1.099	1.099	1.120
GWG e.G	676	286	256	268	308	204	165	152
Sonstige	431	417	417	417	417	417	417	417
Leerstand WE Gesamt - pro EW	0,13	0,10	0,09	0,08	0,09	0,09	0,09	0,09
Guwo/ GWG e.G - LeerstandWE zum Gesamtbestand	19,29%	14,38%	12,03%	11,49%	11,70%	11,48%	11,28%	11,35%
LeerstandWE Gesamt zum Gesamtbestand	22,48%	17,75%	15,57%	15,08%	15,32%	15,15%	15,00%	15,08%
Leerstand Guwo mbH - WE - %	29,08%	25,13%	21,41%	20,27%	20,15%	21,48%	21,88%	22,32%
Leerstand GWG e.G - WE - %	21,03%	10,32%	9,48%	9,95%	11,44%	7,93%	6,55%	6,03%
Guwo/GWG e.G - Leerstand-Ges. - Wohnfläche-m²	144.879,91	87.838,66	77.862,40	73.718,76	74.533,60	70.911,82	69.606,03	71.445,87
Leerstand Wohnfläche pro EW - m²	6,28	3,96	3,61	3,50	3,62	3,53	3,54	3,64
Leerstand Guwo mbH - Wohnfläche - m²	107.755,90	73.027,90	63.400,22	58.767,09	57.344,90	59.089,45	60.301,66	62.891,33
Leerstand GWG e.G - Wohnfläche - m²	37.124,01	14.810,76	14.462,18	14.951,67	17.188,70	11.822,37	9.304,37	8.554,54
Jahresabschluss - Guwo mbH	-7.441.997,68	2.489.321,04	3.129.602,93	376.607,25	376.216,18	507.007,37	735.917,01	0,00
Jahresabschluss - GWG e.G	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

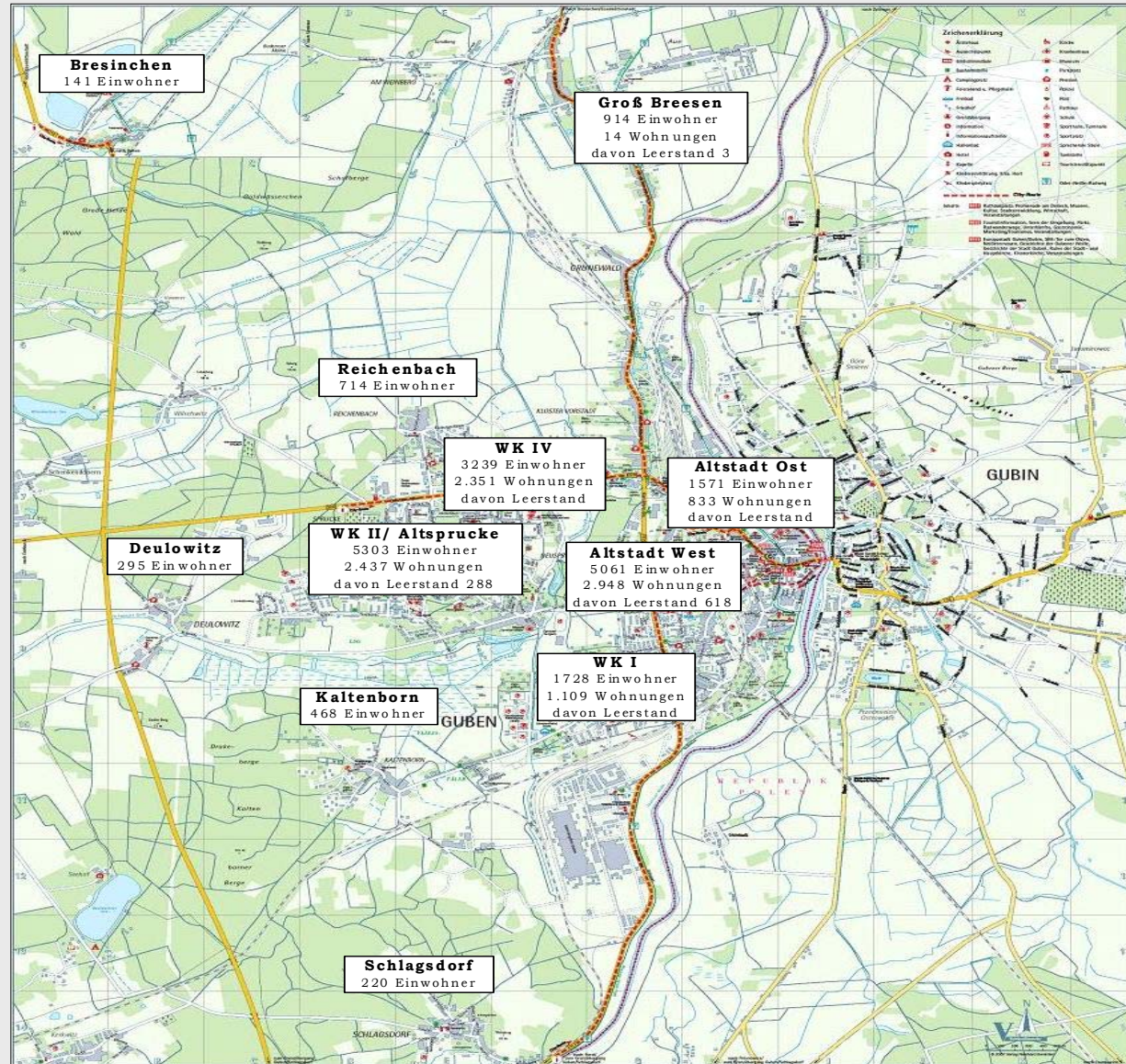
STADT GUBEN

Stand 31.03.2009

Einwohner 19.654
11.203 Wohnungen
davon Leerstand 1.689



Darstellung Entwicklung Einwohner/ Entwicklung
Leerstand WE



Stadt Guben

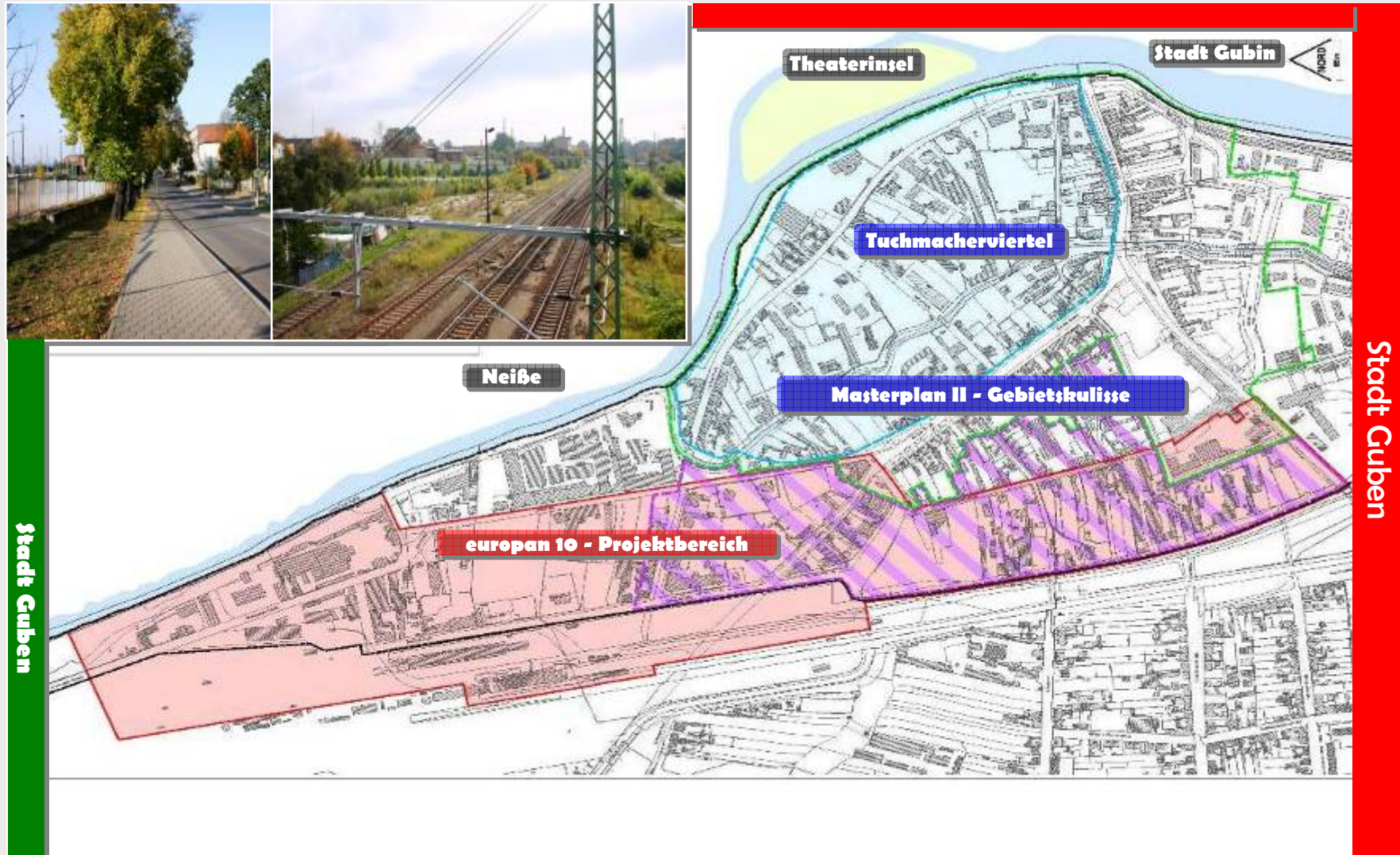
Stadtentwicklung / Stadtumbau: weiteres Vorgehen



- INSEK – Fortschreibung ab Juni 2009
 - ⇒ mit dem Schwerpunkt Stadtumbaustrategien
 - ⇒ Beteiligung der benachbarten Ämter Schenkendöbern und Neuzelle
 - ⇒ Moderative Einbindung der Wohnungsunternehmen
- Beteiligung der Nachbarstadt Gubin durch Etablierung eines grenzübergreifenden Stadtentwicklungsprozess
- Aufwertung und Stärkung Innenstadt – ASZ
- Stadtumbau:
 - weiterer kleinteiliger Rückbau bis 2013
 - weitere Konsolidierung aber notwendig (INSEK - Verfahren 2009)

Perspektive Stadt Guben – Projekt europan 10 - Strategie 2020

Innenstadtmanagement



Entwicklungsbereich Altstadt Ost – Innenstadtentwicklung



europan 10 - Gebietskulisse

