



Stadt Guben

## Stadtumbaustrategie Guben – Fortschreibung 2017

Stand Beschlussfassung, 18.10.2017

Detailierung, März 2019

## Auftraggeber



Stadt Guben  
Gasstraße 4  
03172 Guben  
Ansprechpartner: Frau Huhold  
Tel. 03561 6871-1601  
info@guben.de

## Auftragnehmer



B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft  
für Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
Behlerstraße 3 a, Haus G  
14467 Potsdam  
Ansprechpartner: Herr Fröhlich  
Tel. 0331 28997-83  
roland.froehlich@bbsm-brandenburg.de

## gefördert durch

Der vorliegende Bericht wurde im Rahmen  
der Städtebauförderung anteilig mit  
Mitteln des Bundes und des Landes  
Brandenburg gefördert.



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden



LAND  
BRANDENBURG  
Ministerium für Infrastruktur  
und Landesplanung



## Inhalt

1	Anlass der Fortschreibung.....	5
2	Analyse .....	5
2.1	Bisheriger Stadtumbauprozess.....	5
2.1.1	<b>Gebäude- und Wohnungsbestand – Entwicklung Altstadt .....</b>	<b>5</b>
2.1.2	<b>Reduzierung des Wohnungsbestandes bei den Wohnungsunternehmen .....</b>	<b>6</b>
2.1.3	<b>Infrastruktur .....</b>	<b>9</b>
2.1.4	<b>Aufwertung Freiraum .....</b>	<b>9</b>
2.2	Bevölkerungsentwicklung .....	9
2.2.1	<b>Analyse bis zum Stand 12/2016 .....</b>	<b>9</b>
2.2.2	<b>Potenziale der Einwohnerentwicklung/Aktuelle Tendenzen von Angebot und Nachfrage.....</b>	<b>13</b>
2.2.3	<b>Exkurs Fachkräfteentwicklung und Beschäftigung.....</b>	<b>15</b>
2.2.4	<b>Bevölkerungsprognose.....</b>	<b>16</b>
2.3	Entwicklung der Anzahl der Haushalte.....	18
2.4	Wohnungsüberhang.....	18
3	Strategie .....	20
3.1	Gesamtstädtische Ziele .....	20
3.1.1	<b>Stadtumbaubezogene Ziele des INSEK .....</b>	<b>20</b>
3.1.2	<b>Wohnungsmarktentwicklung - Aktivierung, Sanierung, Neubau .....</b>	<b>21</b>
3.1.3	<b>Stilllegung und Rückbau .....</b>	<b>22</b>
3.1.4	<b>Infrastruktur .....</b>	<b>24</b>
3.1.5	<b>Öffentlicher Raum und Verkehrsinfrastruktur .....</b>	<b>25</b>
3.2	Gebietskategorien des Stadtumbaus .....	27
3.3	Teilräumliche Strategien .....	27
3.3.1	<b>Altstadt Ost - Tuchmacherviertel .....</b>	<b>27</b>
3.3.2	<b>Altstadt West .....</b>	<b>31</b>
3.3.3	<b>WK I – An der Kaltenborner Straße.....</b>	<b>35</b>
3.3.4	<b>WK II - Obersprucke.....</b>	<b>37</b>
3.3.5	<b>WK IV - Reichenbacher Berg.....</b>	<b>40</b>
3.3.6	<b>WK II und WK IV und die Altsprucke.....</b>	<b>43</b>
3.4	Instrumente der Altbauaktivierung und der Wohnraumförderung.....	43
3.4.1	<b>Altbauaktivierung in Altstadt Ost und Altstadt West .....</b>	<b>43</b>
3.4.2	<b>Verknüpfung mit der Wohnraumförderung .....</b>	<b>45</b>
3.5	Integriertes Stadtumbaumanagement.....	48
3.6	Monitoring.....	49
4	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	50
5	Zusammenfassung.....	54





## 1 Anlass der Fortschreibung

Ein moderner Stadtumbauprozess lebt von Veränderungen und unterliegt damit einer permanenten Novellierung. Mit dem Programmjahr 2018 wird das Programm Stadtumbau Ost mit dem Programm Stadtumbau West zusammengeführt. Vor diesem Hintergrund wird vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) die Stadtumbaustrategie des Landes fortgeschrieben. Daraus ergeben sich neue Förderansätze, insbesondere in den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung, Brachflächenreaktivierung und den Einsatz von Mitteln zur Sanierung und Sicherung sowie dem Erwerb von Altbau (SSE) für Nichtwohngebäude. Mit der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie sollen die Ziele und Maßnahmen in Guben auf die neuen Anforderungen und Möglichkeiten des Stadtumbaus ausgerichtet werden.

Darüber hinaus besteht zur Realisierung aktueller Vorhaben in der Altstadt West die Notwendigkeit, die Kulissen der Wohnraumförderung (Beschlusslage von 2008) neu zu begründen und anzupassen.

Mit dem Auslaufen des Programmes Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASZ) in Guben sind zudem einige Vorhaben in andere Förderkulissen zu übernehmen und entsprechend der Stadtumbaustrategie darzustellen.

Nach dem Beschluss über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) im Jahr 2016 gilt es außerdem, die INSEK-Ziele für den Stadtumbau neu zu konkretisieren. Dabei fließen auch die Ergebnisse der regelmäßigen Überprüfung der Rahmenbedingungen und die Daten der tatsächlichen Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung mit ein.

Die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie dient neben der Sicherung eines kontinuierlichen und verbindlichen Stadtumbauprozesses in der Stadt auch der weiteren Akquise von Städtebaufördermitteln zur Qualifizierung und Fortsetzung des Stadtumbau- und Stadtentwicklungsprozesses.

## 2 Analyse

### 2.1 Bisheriger Stadtumbauprozess

#### 2.1.1 Gebäude- und Wohnungsbestand – Entwicklung Altstadt

##### Aktivierung Altbau Altstadt Ost und West

Die Altstadt Ost hat in den letzten Jahren einen umfangreichen Sanierungsprozess erfahren. Wohn- und Geschäftsgebäude wurden aus verschiedenen Programmen (Sanierung und Entwicklung (S+E), ASZ, Stadtumbau Aufwertung (STUB AUF) und Stadtumbau SSE) sowie auch ohne Förderung modernisiert.

Trotz der Sanierungserfolge und der Leerstandsaktivierung von ca. 35 Objekten seit 2008 sind auch etwa 18 Objekte neu leergefallen. Gleichwohl konnte nach dem höchsten Leerstandsgrad im Jahr 2012 die Anzahl der bewohnten Gebäude wie auch die Einwohnerzahl in diesen Quartieren - insbesondere im Jahr 2016 - gesteigert werden.

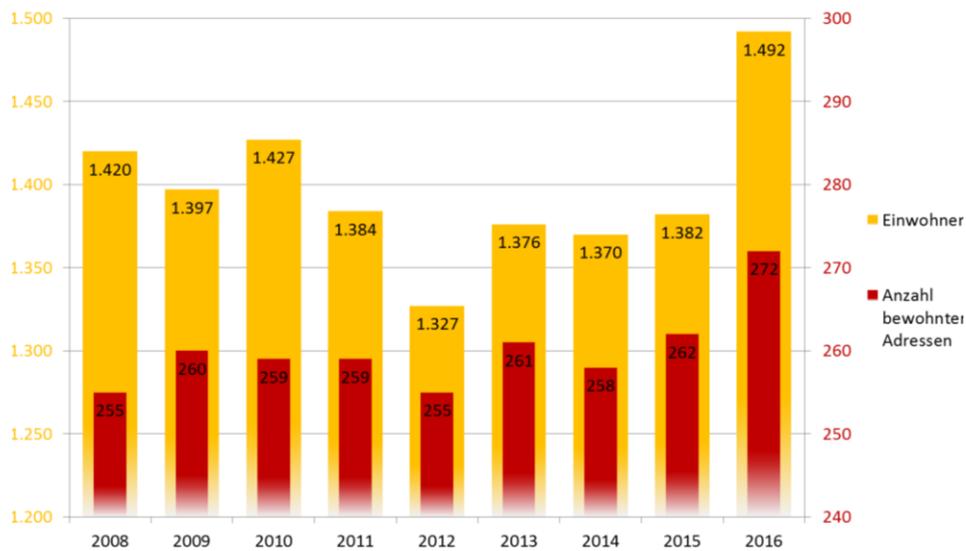


Abbildung 2-1: Entwicklung Wohnen in der Altstadt

Auch in der Altstadt West wurden in den letzten Jahren kontinuierlich Wohngebäude saniert. Neben dem Verkauf einzelner Objekte hat die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (GuWo) in der Pestalozzistraße auch drei Gebäude im Bestand saniert und dem Markt erfolgreich zugeführt. Insgesamt standen ca. 30 aktivierten Gebäuden 20 Adressen gegenüber, die in diesem Zeitraum leergefallen sind. Deshalb bleibt der Handlungsdruck uneingeschränkt hoch.

#### Neubau in der Altstadt Ost

Neben der umfangreichen Sanierungstätigkeit wurden in den letzten Jahren auch einzelne Wohngebäude neu gebaut. Eine besondere Rolle nehmen dabei die drei Gebäude der Gubener Wohnungsbaugenossenschaft eG (GWG) in der Berliner Straße 17 - 19 mit insgesamt 36 Wohnungen ein. Die aktuelle Belegung ist ein Indiz für den Erfolg eines Mietwohnungsneubaus in der Gubener Altstadt.

#### Sicherung und Ordnungsmaßnahmen Altstadt Ost

Einige derzeit nicht vermarktbare Gebäude konnten gesichert werden oder werden derzeit gesichert. Dabei handelt es sich um städtebaulich besonders bedeutsame Wohn- und Gewerbeimmobilien. Insbesondere in der Altstadt Ost wurden in großem Umfang Gewerbebrachen beräumt.

### **2.1.2 Reduzierung des Wohnungsbestandes bei den Wohnungsunternehmen**

#### Rückbau

Seit 2003 mussten fast 2.700 Wohnungen (WE) abgerissen werden, davon allein 1.700 in den ersten Jahren des Stadtumbaus. Seit 2006 hat sich der Rückbau auf durchschnittlich unter 100 Wohnungen jährlich eingependelt. Seit 2009 wurden nur noch Wohngebäude der GuWo zurückgebaut. Die Abrisse fanden überwiegend in den Wohnkomplexen (WK) I, II und IV statt. Einzelne Abrisse von Altbauten waren auch in der Altstadt Ost nicht zu vermeiden, um für die Mieterschaft zum Beispiel grüne Hofbereiche zu schaffen und damit insgesamt eine Quartiersaufwertung zu erreichen. In den WK I und IV wurden einzelne Teiltrückbauten - verbunden mit einer Sanierung des verbleibenden Bestandes - realisiert. Damit wird auch die individuelle und bedarfsbezogene Herangehensweise verdeutlicht.



## Stilllegungen

Bereits in den ersten Jahren des Stadtumbaus gab es Maßnahmen in Form von Stilllegungen für nicht mehr genutzten Wohnraum. Vom heute noch vorhandenen physischen Bestand sind ca. 100 Wohnungen seit mehr als 10 Jahren stillgelegt. Gab es nach 2009 zunächst kaum noch Stilllegungen, wird dieses Instrument der Reduzierung von Wohnungen im bewirtschafteten Bestand seit einigen Jahren insbesondere von der GuWo, in Ansätzen jedoch auch von der GWG wieder stärker genutzt.

Mit der Stilllegung von Wohnungen in den oberen Geschossen können die Betriebskosten von durchschnittlich 800 €/Wohnung und Jahr auch ohne den Abriss auf ein Minimum reduziert werden. In der Summe waren die Unternehmen im Jahr 2016 nach eigenen Angaben mit Nebenkosten und Heizkosten in einer Höhe von 900.000 € (GuWo 754.000 €; GWG 146.000 €) für leer stehende und nicht stillgelegte Wohnungen belastet.

Vom Wohnungsbestand der Unternehmen waren Ende 2016 insgesamt 378 Wohnungen stillgelegt, davon 304 der GuWo und 74 der GWG.

## Verkauf

Mit einer steigenden Tendenz gewinnt der Verkauf von unsanierten und meist leer stehenden Altbauten der GuWo an Bedeutung. Die GuWo war aufgrund der stadumbaubedingten Lasten in der Vergangenheit nicht in der Lage, die Altbauten selbst zu entwickeln. Mit dem Verkauf wurde die GuWo nicht nur vom Leerstand entlastet, die Altbauten konnten damit überwiegend auch einem Sanierungsprozess zugeführt werden.

## Leerstandsentwicklung der Wohnungsunternehmen

In der Summe der beiden Wohnungsunternehmen konnte trotz Rückgang der bewohnten Wohnungen um rd. 1.000 seit 2006 der Leerstand um 200 Wohnungen reduziert werden. Neben dem Rückbau von 763 Wohnungen trugen die Stilllegung von 285 Wohnungen und der Verkauf von 167 Wohnungen dazu bei.

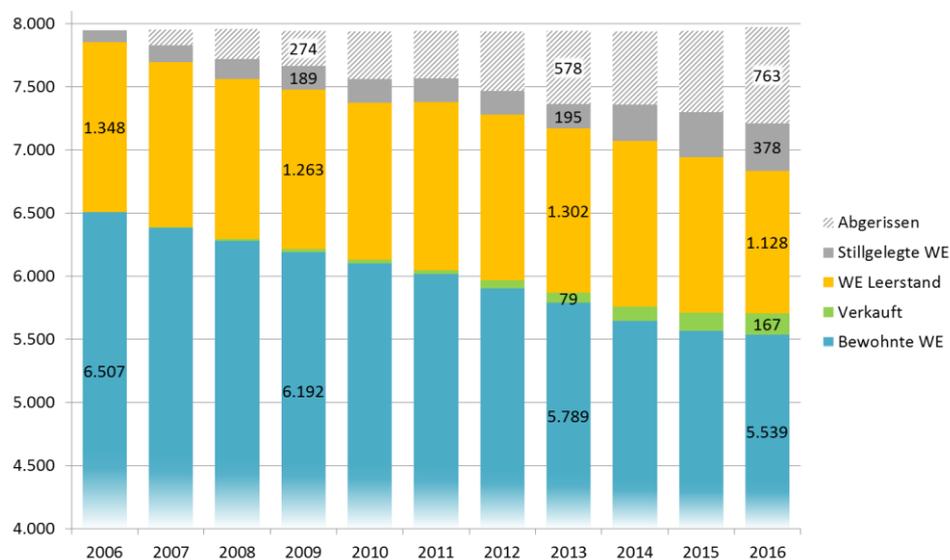


Abbildung 2-2: Entwicklung des Wohnungsbestandes GuWo und GWG - Gesamtbestand

Bei der GuWo konnte der stetige Rückgang des genutzten Wohnraums im Jahr 2016 durch die Vergabe von Wohnungen an Flüchtlingshaushalte gebremst werden. Die oben dargestellten Verkäufe

wurden alle durch die GuWo realisiert. Mit 304 stillgelegten Wohnungen und 616 Abrissen seit 2006 weist die GuWo auch hier erheblich größere Volumina auf als die GWG. Entsprechend konnte der Leerstand auf unter 1.000 Wohnungen gesenkt werden (22,5% des aktiven Bestandes).

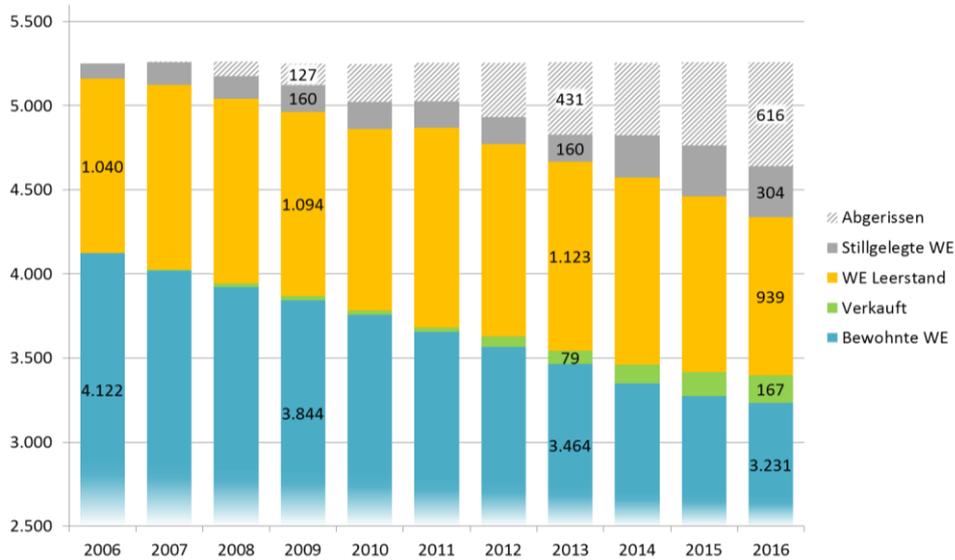


Abbildung 2-3: Entwicklung des Wohnungsbestandes der GuWo

Bei der GWG wurde das vorläufig letzte Wohngebäude 2008 abgerissen. Die Anzahl der bewohnten Wohnungen konnte nach einem leichten Rückgang seit 2014 wieder stabil gehalten werden. In jüngster Zeit hat die GWG wieder Wohnungen stillgelegt. Im Jahr 2016 stieg der Gesamtbestand durch die Neubauten in der Berliner Straße leicht an. Der Leerstand lag 2016 bei 189 Wohnungen (7,6% des Bestandes).

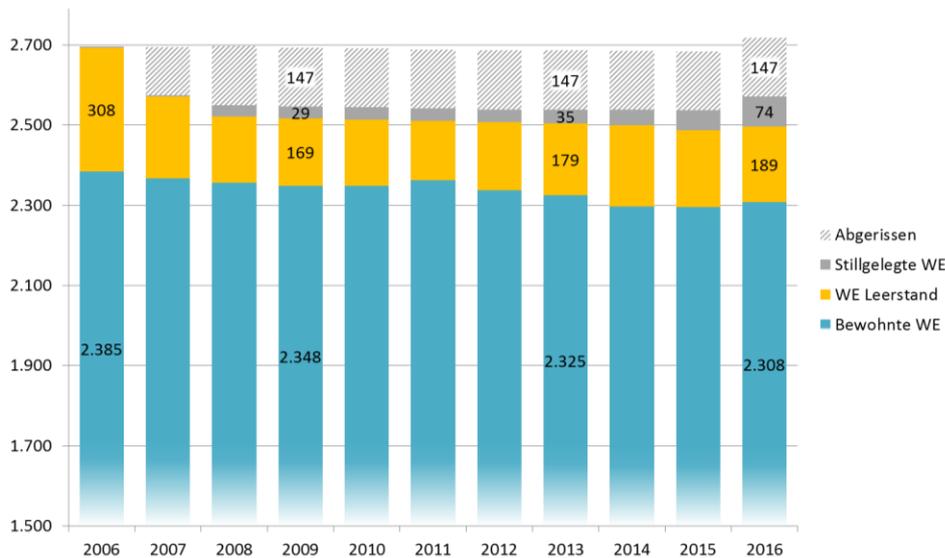


Abbildung 2-4: Entwicklung des Wohnungsbestandes der GWG



### **2.1.3 Infrastruktur**

#### Soziale Infrastruktur

Im Bereich der sozialen Infrastrukturen sind umfangreiche Anpassungsmaßnahmen vorgenommen worden. Zu Beginn des Stadtumbauprozesses ist – ausgehend von der damaligen Dynamik der Einwohnerentwicklung – ein hoher Rückbaubedarf insbesondere bei Kindereinrichtungen prognostiziert worden. Zwischenzeitlich wieder ansteigende Bedarfe nach Plätzen in Kindereinrichtungen durch steigende Geburtenzahlen und vor allem die Zuwanderung von Flüchtlingen waren zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbar. Neben dem Rückbau nicht mehr benötigter Infrastruktur (insbesondere Kitas) erfolgte auch die Sanierung von Infrastruktureinrichtungen. Mit Stadtbaumitteln wurden vor allem die Sanierung des Rathauses sowie der Umbau des Hortes Friedensschule-Grundschule in der Altstadt Ost realisiert. Zu nennen ist weiterhin der Hortanbau an der Corona-Schröter-Grundschule, der aus Mitteln des Förderprogramms Soziale Stadt realisiert werden konnte.

Für die Zukunft wird jedoch für die Innenstadt von existenzieller Bedeutung sein, sie weiterhin konsequent in ihren Funktionen zu stärken, die Attraktivität des öffentlichen Raumes zu erhalten und zu erhöhen, Brachflächen bzw. Leerstände zu beseitigen und auch die Bezüge Richtung Gubin und Neiße stärker zu „spielen“ und den besonderen Charakter der Doppelstadt Guben/Gubin weiter ausprägen.

#### Technische Infrastruktur

Änderungen in der technischen Infrastruktur sind im geförderten Stadtumbau bisher kaum berücksichtigt worden. Im WK IV wurde das Fernwärmeleitungsnetz erneuert, während im WK II erhaltende Investitionen dringend erforderlich sind.

Der Rückbau von Verkehrsflächen fand im WK IV im Zusammenhang mit der Aufwertung des Freiraumes statt. Ein Teil der Rückbaufläche der Copernicus-Oberschule im WK II wurde für eine Druckerhöhungsstation des Gubener Wasser- und Abwasserzweckverbandes (GWAZ) nachgenutzt.

Anträge zur Verbesserung der Wärmeversorgung im Klimaquartier Altstadt West konnte bisher nicht in einen Fördermittelbescheid überführt werden.

### **2.1.4 Aufwertung Freiraum**

In der Altstadt Ost wurde in weiten Teilen ein akzeptabler Stand der Aufwertung im öffentlichen Raum erreicht. Dabei kamen unterschiedliche Förderprogramme zum Einsatz. Defizite finden sich vor allem noch in der barrierefreien Erschließung von Geschäften wieder.

Große Defizite im öffentlichen Raum gibt es aber demgegenüber in der Altstadt West.

Im WK IV wurden umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes zum Teil auch auf Abrissflächen umgesetzt.

## **2.2 Bevölkerungsentwicklung**

### **2.2.1 Analyse bis zum Stand 12/2016**

#### Gesamtstädtisch

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (im Sinne einer Differenz aus Geburten und Sterbefällen) dominierte in den letzten Jahren die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Guben. Die Wanderungsbewegungen haben sich in den letzten Jahren für Guben positiv entwickelt. Ein wesentlicher Faktor war dabei auch der Zuzug von Flüchtlingen im Jahr 2015 sowie ein seit fünf Jahren kontinuierlicher Zuzug von Bürgerinnen und Bürgern polnischer Nationalität nach Guben.

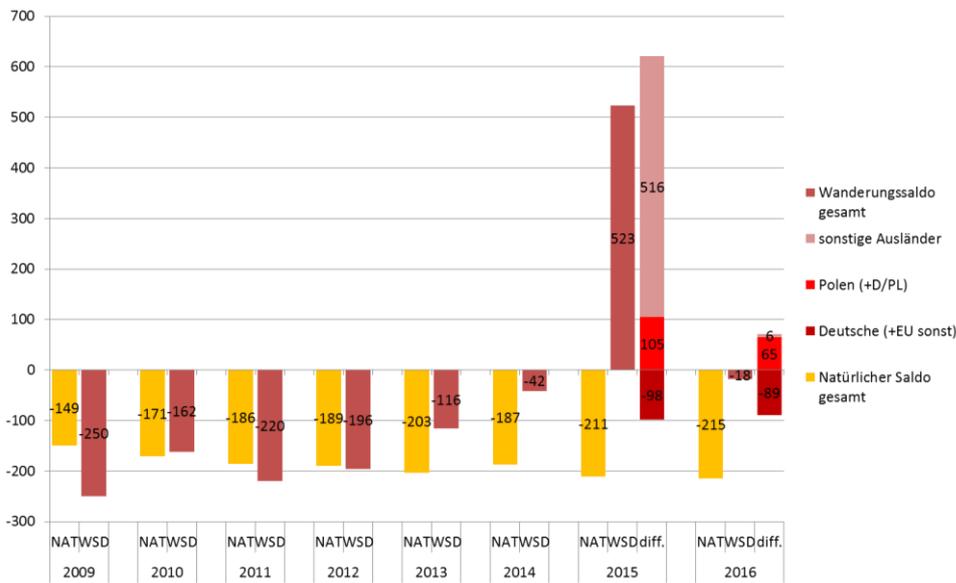


Abbildung 2-5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssalden

Entsprechend stellt sich die Einwohnerentwicklung dar. Im Jahr 2015 konnte Guben eine positive Entwicklung gegenüber dem Vorjahr verzeichnen, welche allerdings auf den Zuzug der Flüchtlinge zurückzuführen war. Auch die Verdopplung der Anzahl polnischer Mitbürger seit 2011 auf 615 Personen in 2016 konnte den Einwohnerrückgang nur geringfügig abbremsen.

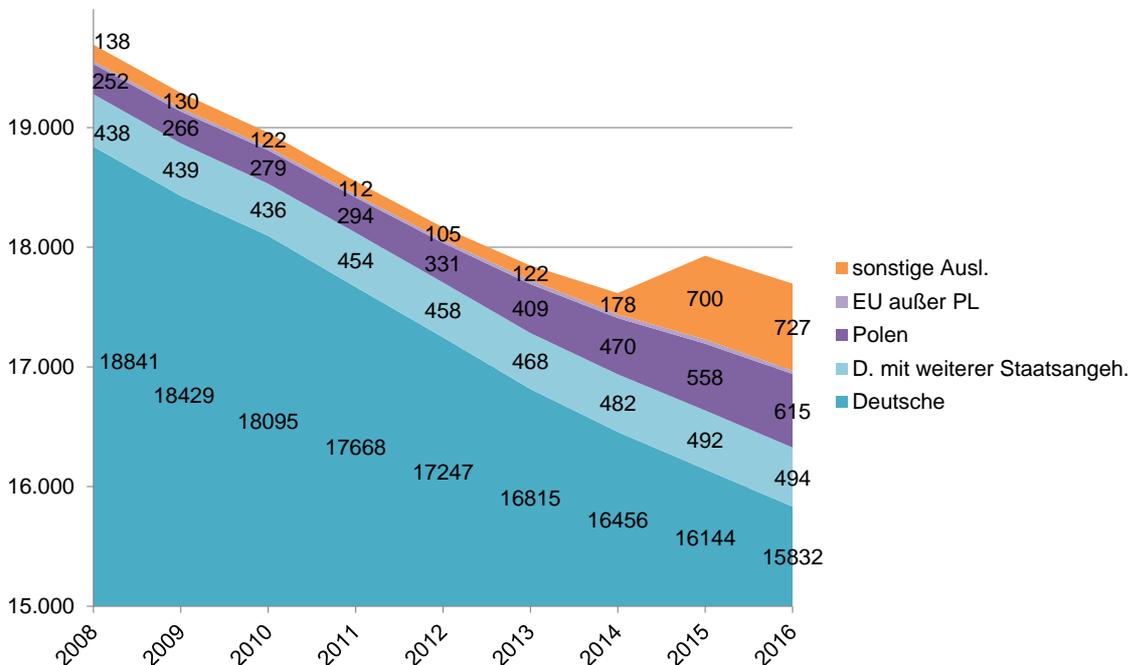


Abbildung 2-6: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Staatsangehörigkeit

Alle Altersgruppen - bis auf die ab 75-Jährigen - sind in den letzten Jahren kleiner geworden. In den jüngeren Altersgruppen konnte der Zuzug von Polen die Schrumpfungstendenz abmildern. Im Jahr 2015 hat der Zuzug von Flüchtlingen zudem in diesen Altersgruppen zu einem einmaligen Zuwachs geführt.



Stand Beschlussfassung, 18.10.2017 – Detailierung Dez. 2018



Abbildung 2-7: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Altersgruppen und Staatsangehörigkeit

### Teilräumlich

Die aufgrund der Einwohnerentwicklung zurückgehende Nachfrage nach Wohnraum ist sowohl Auslöser für den Leerstand als auch (in der teilräumlichen Differenzierung) Ergebnis des bisherigen Stadtumbauprozesses aus Rückbau und Aufwertung/Aktivierung. Die Altstadt Ost hatte im Jahr 2012 einen statistischen Tiefpunkt der Einwohnerentwicklung erreicht und weist seitdem eine positive Entwicklung auf. Die Altstadt West kann die stabilste Entwicklung vorweisen. Am stärksten und kontinuierlich zurückgegangen ist die Einwohnerentwicklung im WK IV.

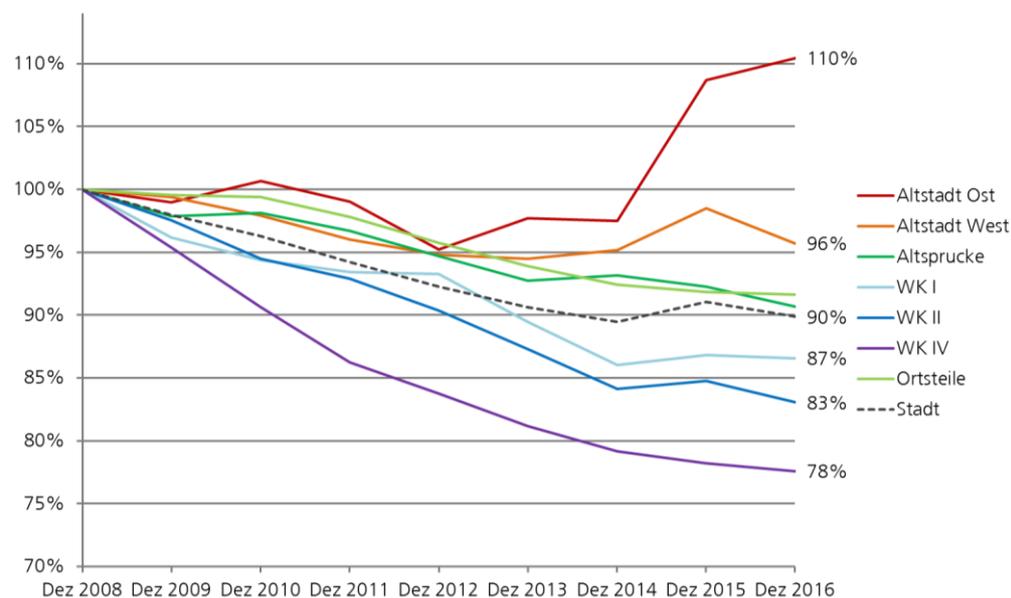


Abbildung 2-8: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Stadtteilen - relativ

Mit über 4.800 Einwohnern bleibt die Altstadt West mit Abstand der größte Stadtteil in Guben. Im Jahr 2015 hat die Altstadt Ost den WK I nach Einwohnerzahlen überholt.

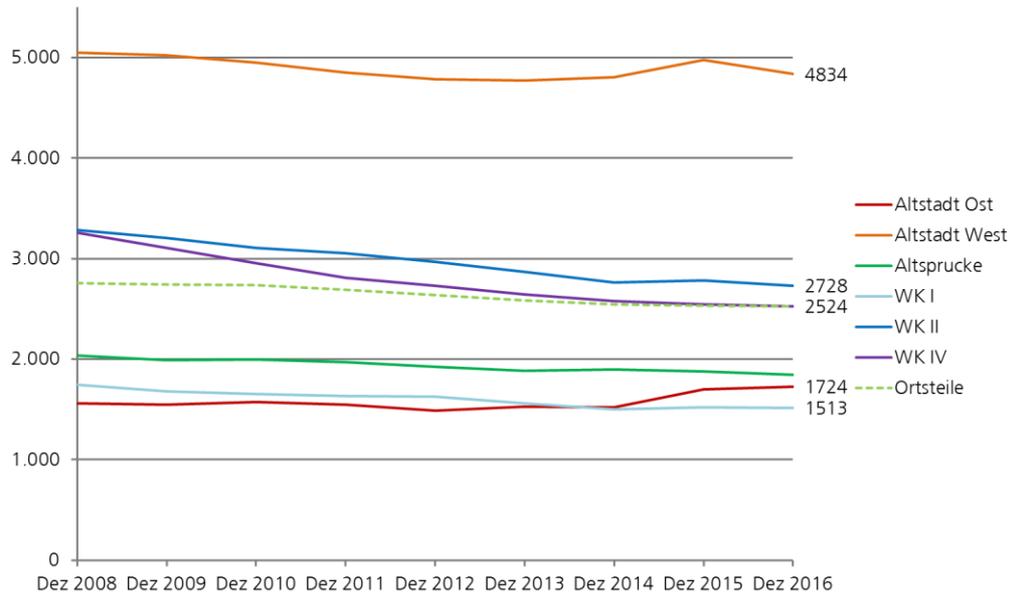


Abbildung 2-9: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Stadtteilen - absolut

Altersstruktur der Wohnungsunternehmen

Die Wohnungsunternehmen weisen unterschiedliche Altersstrukturen auf, die sich aktuell und perspektivisch auch auf die Wohnungsnachfrage auswirken werden. Während sich bei der GuWo die Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten aller Altersgruppen niederschlägt, ist die GWG deutlich stärker von der Aufbaugeneration geprägt.



Abbildung 2-10: Altersstruktur 2016 - GuWo und GWG



## 2.2.2 Potenziale der Einwohnerentwicklung/Aktuelle Tendenzen von Angebot und Nachfrage

Trotz der dominierenden demografischen Entwicklung gibt es Zuzugspotenziale, die sich auf die Wohnungsnachfrage auswirken können und deren Effekt auch von den passenden Wohnungsangeboten abhängt. Diese Zuzugspotenziale rekrutieren sich im Wesentlichen aus zwei Mobilitätsgruppen:

Wanderungssalden nach Altersgruppen, Summe 2015 und 2016  
(ohne sonstige Ausländer)

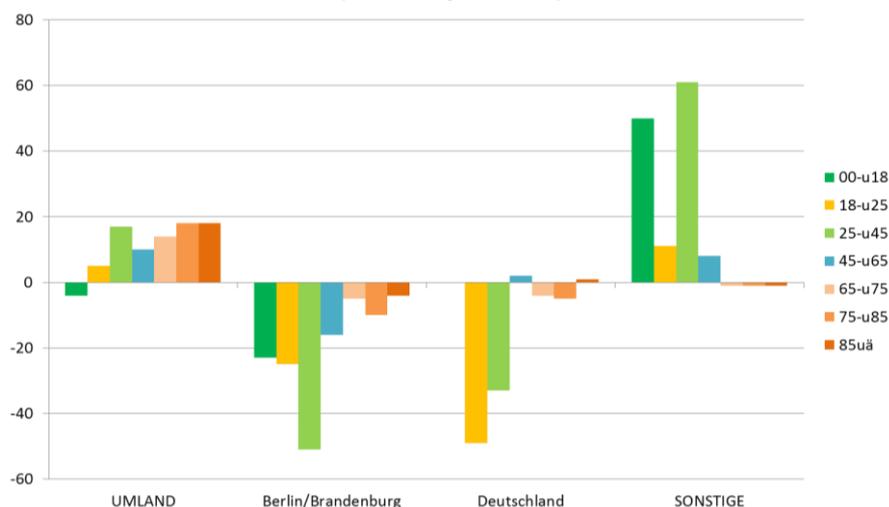


Abbildung 2-11: Wanderungssalden nach Altersgruppe und Region

Zum einen sind dies Zuzüge aus dem Umland, insbesondere spielen hier ältere Menschen eine Rolle, die aufgrund der vorhandenen Infrastruktur in die Stadt ziehen. Angesichts der Altersstruktur im Umland, die stark von Eigentumsbildnern der 1990er Jahre geprägt ist, ergibt sich hieraus ein mittelfristig stabiles Potenzial auf einem überschaubaren Niveau. Die Gruppe von jungen Haushaltsgründern, die in der Vergangenheit ebenfalls eine gewisse Rolle für den Zuzug aus dem Umland spielte, dürfte angesichts der abnehmenden Anzahl an Personen in dieser Altersgruppe zukünftig eine geringere Rolle spielen und im Saldo mit der Bildungs(ab)wanderung aus Guben kaum spürbar werden.

Wanderungssalden nach Alter und Staatsangehörigkeit (Deutsche und Polen)  
Summe der Jahre 2015 und 2016

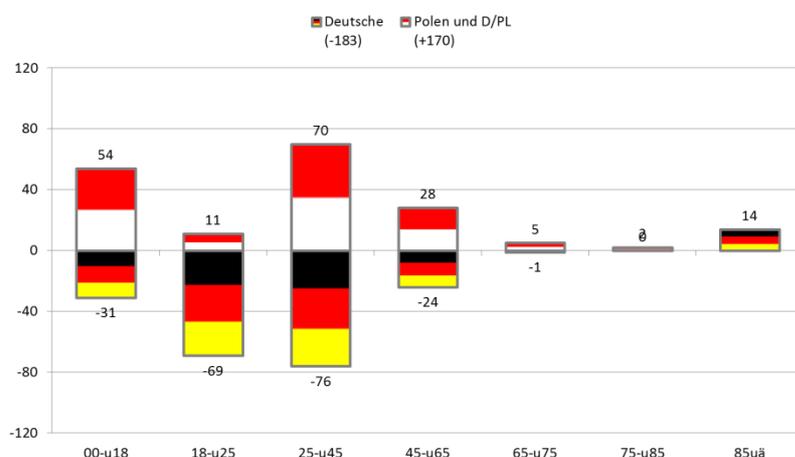


Abbildung 2-12: Wanderungssalden von Deutschen und Polen nach Altersgruppen

Zum anderen bilden polnische Familien, die nach Guben ziehen, eine zweite wichtige Gruppe in der Zuwanderung. Zu beobachten ist sowohl ein Zuzug polnischer Personen in die Wohnkomplexe als auch in die Altstadt. Insgesamt machten die Zuzüge polnischer Mitbürger in den letzten beiden Jahren fast 28 % aller Zuzüge aus. Dem standen jedoch deutlich weniger Wegzüge gegenüber, sodass der positive Wanderungssaldo der Polen in der Summe der beiden Jahre bei 170 lag, während Guben im gleichen Zeitraum per Saldo 183 deutsche Einwohner durch Wanderung (Zu- und Abwanderung) verlor.

Angesichts der Altersstruktur in Gubin ist weiterhin ein Potenzial für den Familienzuzug nach Guben vorhanden, langfristig wird jedoch eine abnehmende Tendenz prognostiziert.

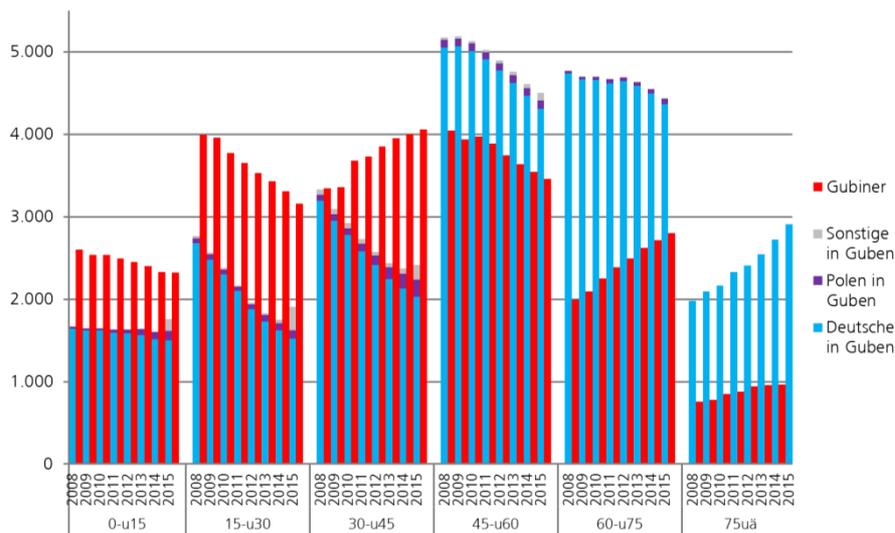


Abbildung 2-13: Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen in Guben und Gubin



### 2.2.3 Exkurs Fachkräfteentwicklung und Beschäftigung

Die peripheren Lagen von Brandenburg sind gekennzeichnet von einem Fachkräftemangel, der sich wiederum negativ auf die Investitionstätigkeit der Wirtschaft auswirken kann. Bis 2030 ist in Guben ein Rückgang der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahren von derzeit noch 9.600 auf 5.800 zu erwarten. Bei daraufhin ausbleibenden Investitionen wiederum sinkt auch das Arbeitsplatzangebot einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und könnte einhergehen mit einer Erhöhung der Arbeitsmobilität (Einpendler). Für die wirtschaftliche Entwicklung in Guben ist daher die Gewinnung von Fachkräftenersatz aus dem direkten Umland und aus Polen von großer Bedeutung.

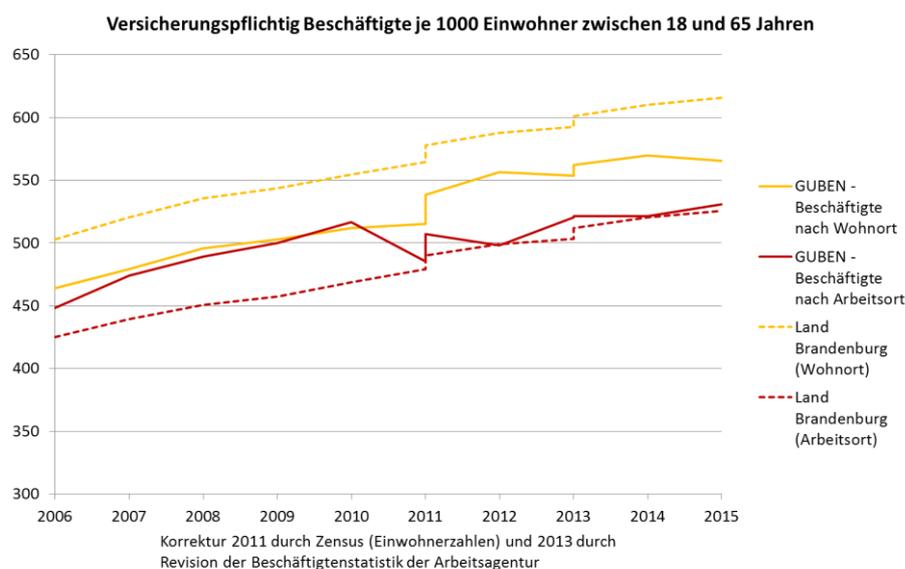


Abbildung 2-14: Beschäftigtenentwicklung in Guben im Vergleich zum Landesdurchschnitt

### 2.2.4 Bevölkerungsprognose

Die Annahmen zur Entwicklung der Wanderungsbewegungen wurden für die einzelnen Szenarien analog zu der Prognose im INSEK getroffen. Auf der Basis des Einwohnerstandes vom 31.12.2016 wurde die Prognose neu berechnet. Das Basisszenario orientiert sich dabei an den Annahmen der letzten Bevölkerungsvorausschätzung des Landes für Guben. Daneben wurde ein Szenario berechnet, das für die altersspezifischen Wanderungsbewegungen den Trend der letzten Jahre fortschreibt sowie ein Szenario mit höherer Zuwanderung. Da die Bleibeperspektive der Flüchtlinge kaum einzuschätzen ist, wurde die Prognose zunächst ohne diesen Einfluss berechnet.

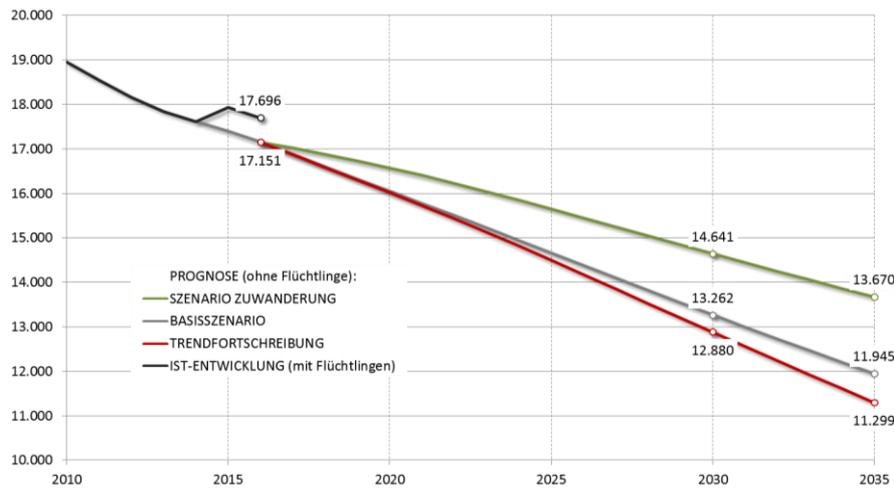


Abbildung 2-15: Bevölkerungsprognose - Szenarien

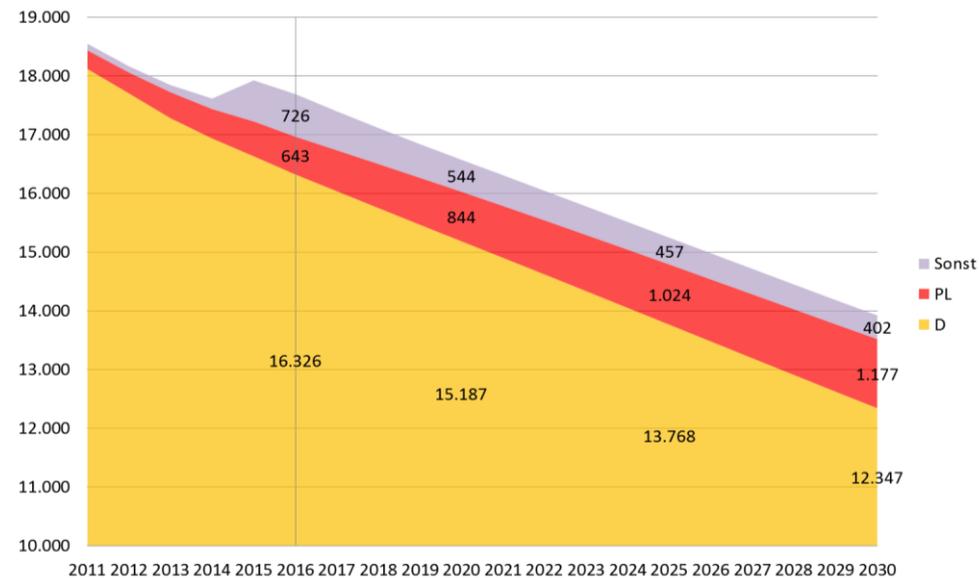


Abbildung 2-16: Bevölkerungsprognose nach Nationalitäten



In einem zweiten Schritt wurde die Prognose dann nach Bewohnergruppen (Deutsche, Polen und andere EU-Bürger, sonstige Ausländer) differenziert dargestellt. Damit sind auch die möglichen Einflüsse der einzelnen Gruppen auf die Einwohnerentwicklung gut ablesbar.

Angenommen wurde dabei, dass es weiterhin einen Zuzug polnischer Bürger gibt, allerdings mit abnehmender Dynamik. Für die Flüchtlinge wurde angenommen, dass ca. 10 % jährlich die Stadt verlassen. Die angenommenen Wanderungsbewegungen der deutschen Bevölkerung spiegeln den Trend der letzten Jahre wider und sind nach wie vor von der Bildungswanderung dominiert - auch hier mit rückläufiger Dynamik (der Abwanderung). Im Ergebnis liegt die Summe der Bevölkerungsgruppen mit knapp 14.000 Einwohnern im Jahr 2030 zwischen dem Basisszenario und dem Zuwanderungsszenario.

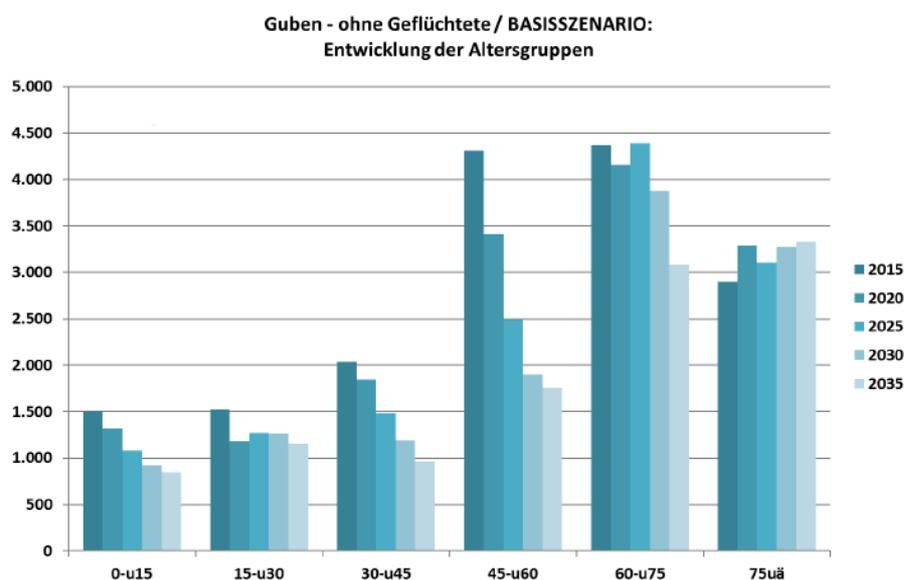


Abbildung 2-17: Prognose Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen

Die abnehmende Zahl der Geburten und das Altern der gegenwärtig stark besetzten mittleren Jahrgänge führen zu erheblichen Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung in Guben. Die Alterung schlägt sich besonders gravierend in den Zahlen der Hochbetagten nieder, welche sich bereits auf einem hohen Niveau befinden, aber tendenziell weiter zunehmen werden. Die Zahl der unter 30-Jährigen wird dagegen, ohne eine Gegensteuerung, von heute 3.000 Personen auf etwa 1.900 Personen zurückgehen. Damit wird es im Jahr 2035 nur knapp ein Drittel so viele junge Einwohner unter 30 Jahren geben wie Menschen im Alter von 60 Jahren und älter. Damit wirkt der demografische Wandel auch in Guben besonders auf die Reduzierung der erwerbstätigen Altersklasse.

Die abgeleiteten Zahlen der Prognose gehen zukünftig auch weiterhin in die entsprechenden Fachplanungen (bspw. Kitaplanung, Schulstandortentwicklung) ein, die zur Bedarfs- und Nachfrageschätzung bei den sozialen Einrichtungen genutzt wird.

Die Stadt Guben versucht aktiv den negativen Prognosen entgegen zu wirken. Durch den demografischen Wandel ergeben sich Erwerbschancen, wie z. B. im Pflegebereich und im Handwerk, die es gilt als Zuzugspotenzial von Erwerbstätigen und speziell Familien zu erschließen. Die durch Landesmittel geförderte Rückkehrerinitiative „Guben tut gut“, die seit März 2018 um potentielle Rückkehrer wirbt und diese unter anderem bei der Job- und Wohnungssuche unterstützt, zeigt bereits erste Erfolge bei den Zuzügen in Guben.

## 2.3 Entwicklung der Anzahl der Haushalte

Ohne die Berücksichtigung von Flüchtlingsfamilien und anderen Heimbewohnern betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in Guben im Jahr 2016 1,84 Personen je Haushalt (Einwohner je bewohnter Wohnung). Es ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2030 auf 1,75 Personen je Haushalt zurückgeht. Daher könnte die Anzahl der Haushalte weniger stark sinken als die Einwohnerzahl.

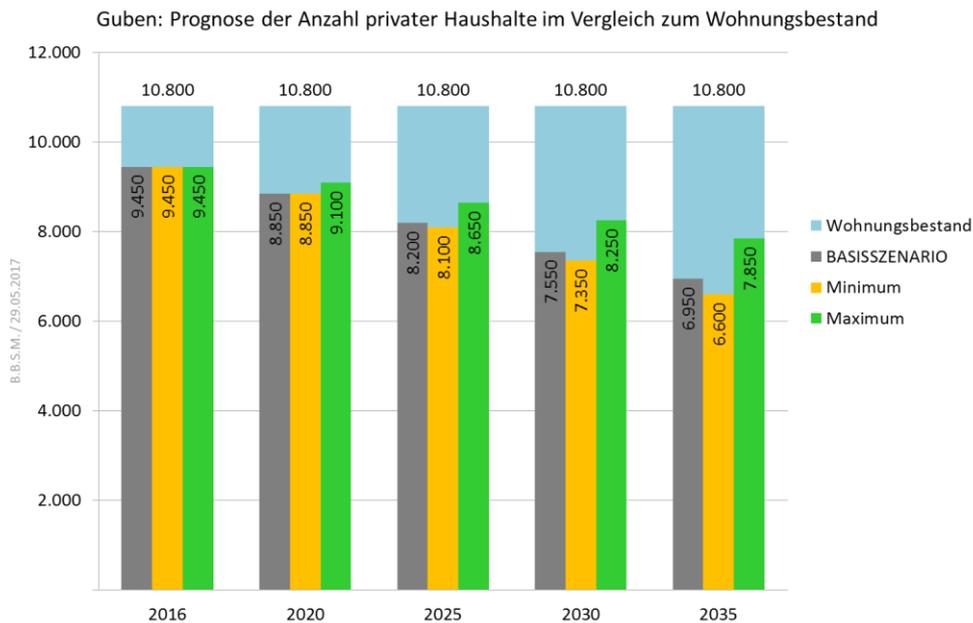


Abbildung 2-18: Haushaltsprognose

Die Wohnungsunternehmen weisen bereits heute deutlich geringere Haushaltsgrößen auf (GuWo 1,67 und GWG 1,61). Die Verkleinerung der Haushalte wird hier deutlich schwächer ausfallen.

## 2.4 Wohnungsüberhang

Entsprechend dem Rückgang der Anzahl von Haushalten steigt - ohne weitere Rückbaumaßnahmen - der Leerstand kontinuierlich an, sodass unter Berücksichtigung einer Mobilitätsreserve von 10 % der Wohnungsüberhang im Jahr 2030 ca. 2.350 beträgt. Der Nachfragerückgang wird dabei nicht in vollem Umfang GuWo und GWG zugerechnet. Entsprechend steigt auch der Leerstand der sonstigen Eigentümer und verdoppelt sich ohne Neubautätigkeit von derzeit ca. 6 % auf ca. 12 % (bzw. von 250 auf 500 Wohnungen).



Stand Beschlussfassung, 18.10.2017 – Detailierung Dez. 2018

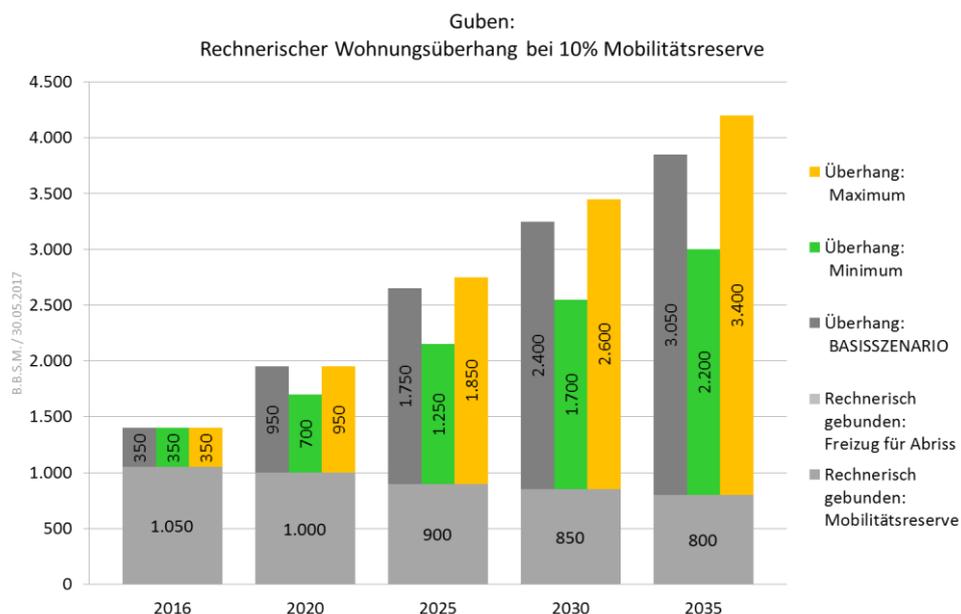


Abbildung 2-19: Prognose des Wohnungsüberhangs

Mit Berücksichtigung der Ergebnisse des Zensus 2011 zum Wohnungsbestand sowie der neuen Haushaltsvorausberechnung des Bundes ergibt sich gegenüber der Stadtumbaustategie 2014 einerseits ein höherer Wohnungsbestand in Guben, andererseits - mit rechnerisch kleineren Haushalten - reduziert sich der Wohnungsüberhang bis 2030 (vom Basisjahr 2012 aus um ca. 500 Wohnungen). Von den ab 2012 gerechneten 2.800 Wohnungen sind bis 2016 450 bereits stillgelegt oder abgerissen, sodass ein Rückbau- und Stilllegungsvolumen von 2.350 Wohnungen bis 2030 rechnerisch verbleibt.

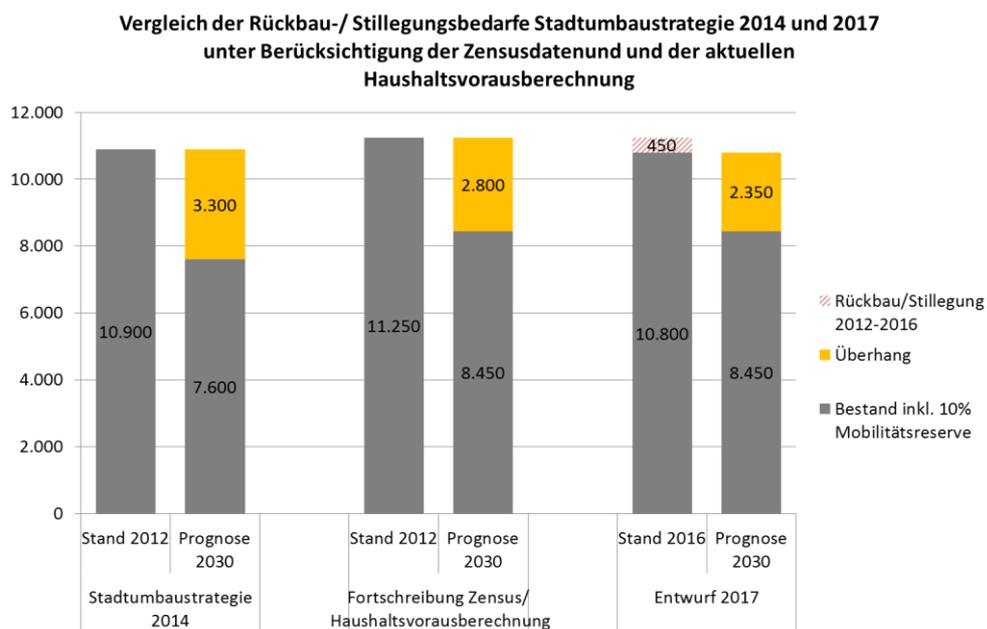


Abbildung 2-20: Vergleich Wohnungsüberhang mit Stadtumbaustategie 2014

## 3 Strategie

### 3.1 Gesamtstädtische Ziele

#### 3.1.1 Stadtumbaubezogene Ziele des INSEK

Im Rahmen der INSEK-Fortschreibung 2015/2016 wurden auch Ziele formuliert, die als Leitlinien für den Stadtumbau dienen.

Der Slogan



gilt dabei auch als Leitbild für den Stadtumbau.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ziele aus dem INSEK aufgeführt:

- Stadtumbauprozess in der Stadt Guben konsequent fortsetzen:
  - den Wohnungsmarkt nachhaltig konsolidieren,
  - den Stadtkörper und die kommunalen Infrastrukturen an die sich reduzierenden und sich ändernden Bedarfe anpassen,
  - langfristig Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Verkleinerung des Siedlungskörpers,
- Guben als attraktiven Wohnstandort weiterentwickeln:
  - das Wohnraumangebot vielfältig und nachfrageorientiert gestalten (altersgerecht/barrierearm und auch mit Blick auf Familien aus Polen u.a.),
  - Aufwertung/Umbau erhaltenswerten Wohnraums,
  - Platz für Neubau auf innerstädtischen Brachflächen/Baulücken,
  - Rückbau/Umnutzung nicht mehr nachgefragten Wohnraums,
  - Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung und soziale Durchmischung der Wohnquartiere,
- Klare räumliche Schwerpunkte und Prioritäten zugunsten der innerstädtischen Stadtteile (Altstadt Ost und West) setzen:
  - Aktivierung der Altstadt weiterhin höchste Priorität,
  - Nutzungsvielfalt, Nutzungsdichte, Aufenthaltsqualität verbessern,
  - Innerstädtische Brachflächen reaktivieren - ggf. für Zwischennutzungen,
- Außerhalb der Innenstadt lokale Potenziale für die Stadtteilentwicklung nutzen:
  - Wohnpark Obersprucke zu einem kompakten Stadtteil entwickeln,
  - WK II und IV und Altsprucke stadtstrukturell, infrastrukturell und funktionell nachhaltig vereinen,
- multifunktionale Infrastrukturen,
- attraktive Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen und nach Gubin,
- attraktive Gestaltung innerstädtischer Grünzüge,
- barrierefreie und angstfreie Gestaltung von Stadträumen und Infrastrukturen, bspw. durch eine ausreichende Beleuchtung oder Einsehbarkeit von Räumen,



- konkrete Beiträge zu Klimaschutz und Klimaanpassung,
- offener Dialog zu allen Aspekten der Stadtentwicklung,
- Investitionsmaßnahmen werden einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen,
- Fördermittel akquirieren.

### 3.1.2 Wohnungsmarktentwicklung - Aktivierung, Sanierung, Neubau

Der begonnene Prozess der Altbauaktivierung in der Altstadt sowie der leer stehenden Gebäude der 1950er Jahre im Denkmalbereich (Karl-Marx-Straße) soll fortgesetzt werden.

Darüber hinaus wird insbesondere die energetische Sanierung von Bestandsobjekten erforderlich, um eine nachhaltige Nutzbarkeit zu sichern und die Ziele aus der Energiestrategie der Stadt Guben zu erreichen. Auch Maßnahmen zur Anpassung an zeitgemäße Wohnstandards sind erforderlich, um im Segment der teilsanierten Altbauten einen Leerstandsaufwuchs zu verhindern.

Zudem sollen die im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen entstandenen großen Brachflächen in der Altstadt Ost baulich neu genutzt werden. In den entsprechenden Lagen bieten sich vor allem Wohngebäude, ggf. mit kleinteiliger, nicht störender gewerblicher Nutzung an. Die Aktivierung des Neubaupotenzials stellt auch ein Potenzial für den Zuzug dar. Die Neubaubjekte der GWG in der Berliner Straße 17 - 19 weisen ca. 1/3 Zuzug auf (Stand 12/2016). In begrenztem Umfang kann dieses Segment auch für polnische Haushalte interessant sein. Bei größeren Sanierungs- und Neubauvorhaben in der Altstadt sollen anteilig auch mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen realisiert werden.

Als ein mittelfristig aktivierbares Neubaupotenzial auf zusammenhängenden Brachflächen (z. B. Alte Poststraße 45/46, Alte Poststraße 63) in der Altstadt Ost werden ca. 250 Wohnungen angenommen. Dies entspricht ca. 10% des gesamtstädtischen Wohnungsüberhanges 2030 und kann damit einen entsprechenden städtebaulichen Beitrag zur Umsetzung des Stadtumbaus leisten. Dazu ist eine aktive Einbindung der Wohnungsunternehmen in den integrierten Prozess von Neubau/ Leerstandsaktivierung in Altstadt Ost und West und einem gezielten Umzugsmanagement zum Freizug von nicht mehr tragfähigen Wohngebäuden in den Umstrukturierungsgebieten erforderlich.

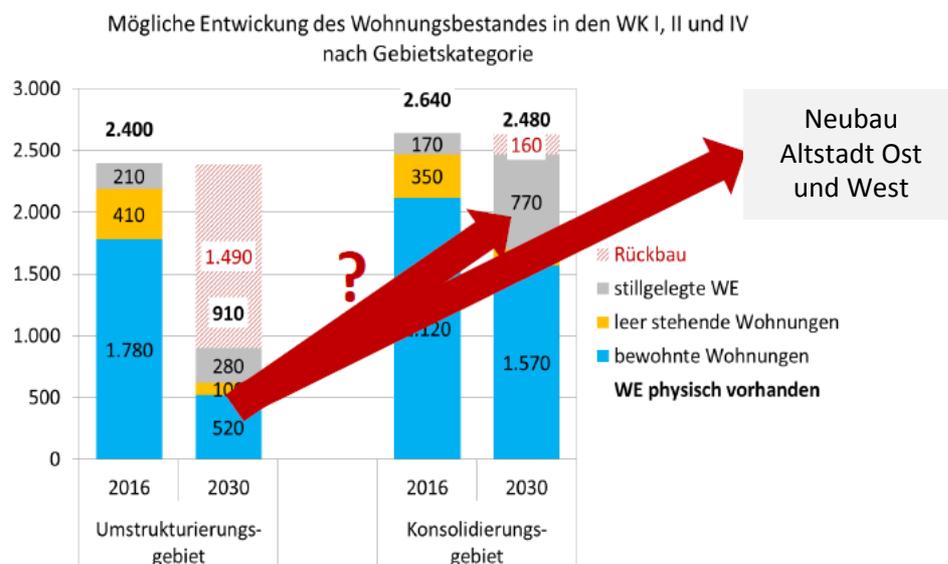


Abbildung 3-1: Mengeneffekte im Rückbauprozess

Eine mittels Umzugsmanagement unterstützte Freilenkung der vom Stadtumbau Betroffenen in den Wohnkomplexen kann sich positiv auf die Nachfrage leer stehender oder stillgelegter Wohnungen im Konsolidierungsgebiet auswirken. Aber nicht alle Bestandswohnungen bieten einen nachfragegerechten Wohnstandard, sodass vermehrt Anstrengungen für barrierefrei erreichbaren, zeitgemäßen Ersatzwohnraum in der Altstadt Ost und West in Form von Neubau unternommen werden.

Angesichts der überwiegend kleinteiligen Gebäudebestände in der Altstadt Ost bilden gerade die großen Brachflächen Potenziale zur Realisierung von barrierefreien, senioren- und familiengerechten Neubau. Der Wohnungsmix stellt eine weitere Qualitätssteigerung in der Gubener Wohnungsversorgung dar und bietet Möglichkeiten zur sozialen Mischung auch in diesen attraktiven Lagen durch Mietpreis- und Belegungsbindung. Eine mögliche Dichte und Größenordnung hat die GWG im Rahmen des frei finanzierten Neubauvorhabens Berliner Straße 17-19 gezeigt. Für eine detaillierte Betrachtung der Neubaupotenziale sind Grobstudien für die Brachflächen zu erstellen oder auch Maßnahmen zur Flurbereinigung abzuwägen.

Neben dem statistischen Beitrag zur Wohnungsmarktentwicklung können Neubauvorhaben ein identitätsstiftendes Element für die weitere Entwicklung der Altstadt Ost und der Gesamtstadt darstellen und haben daher über die reine Wohnraumversorgung hinaus eine wichtige Bedeutung im Stadtumbauprozess. Die Aktivierung auf den Brachflächen kann auch weitere Akteure zur Leerstandsaktivierung oder zum kleinteiligen Neubau anregen, deren Aktivitäten sicherlich auch von der tatsächlichen Nachfrageentwicklung abhängen werden. Das heißt, dass bei einer insgesamt günstigeren Entwicklung mit höherem Zuzug auch eher Neubauten realisiert werden, während bei einem Rückgang der Zuwanderung sich auch weniger Bauherren für Neubauprojekte finden lassen dürften. Neubauprojekte können also Auswirkungen auf den Rückbauprozess haben, sofern sie – unter Einbeziehung der wichtigen Stadtumbauakteure – auch in diesem Kontext durchgeführt werden.

### 3.1.3 Stilllegung und Rückbau

Bei der weiteren Reduzierung von Wohnungen sind zunehmend auch soziale Aspekte zu berücksichtigen. So sind insbesondere in den WK I und II mehrheitlich ältere Mieter bis hin zu Hochbetagten betroffen. Außerdem steigt der Anteil derer, die bereits zum wiederholten Male stadumbaubedingt umziehen müssten. Damit besteht die Gefahr abnehmender Akzeptanz des Stadtumbauprozesses. Angesichts des dispersen Leerstandes steigen zudem die Kosten für die Freilenkung von Abrisswohnungen (vgl. Kap. 2.1.2). Daher versuchen die Wohnungsunternehmen bei der Bestandsreduzierung im städtebaulich vorgegebenen Rahmen auch der konkreten Nachfrage zu folgen.

So wird das Instrument der Stilllegung von Wohnungen, wie bereits ausgeführt, von beiden Wohnungsunternehmen auch zukünftig eingesetzt. Damit wird neben einem Rückzug „von außen nach innen“ ein der Nachfrage folgender Leerzug von „oben nach unten“ praktiziert. Bisher wurden überwiegend im WK IV Wohnungen stillgelegt. Insbesondere die WK I und II verfügen noch über ein erhebliches Potenzial für Stilllegungen. Eine Stilllegung ist wirtschaftlich i. d. R. immer dann sinnvoll, wenn ein Abriss nicht innerhalb der nächsten sechs bis sieben Jahre in Aussicht steht.

Das Potenzial der Stilllegungen - bei konsequenter Nichtvermietbarkeit ab dem 3. Obergeschoss in Gebäuden ohne Aufzug - beträgt noch etwa 900 Wohnungen.

Es wird davon ausgegangen, dass zunächst in größerem Umfang Stilllegungen erfolgen, während erst mittelfristig wieder höhere Rückbauvolumen von deutlich über 100 Wohnungen jährlich erreicht werden. Ab Mitte der 2020er Jahre werden verstärkt auch stillgelegte Wohnungen in den physischen



Abrissprozess einbezogen, sodass im Jahr 2030 nicht mehr 900 Wohnungen stillgelegt sein werden. Rechnerisch ergibt sich somit ein Rückbaubedarf von 1.650 Wohnungen bis 2030.

Diese Vorgehensweise erhält auch Optionen für eine notwendige, hohe Flexibilität im Stadtumbau.

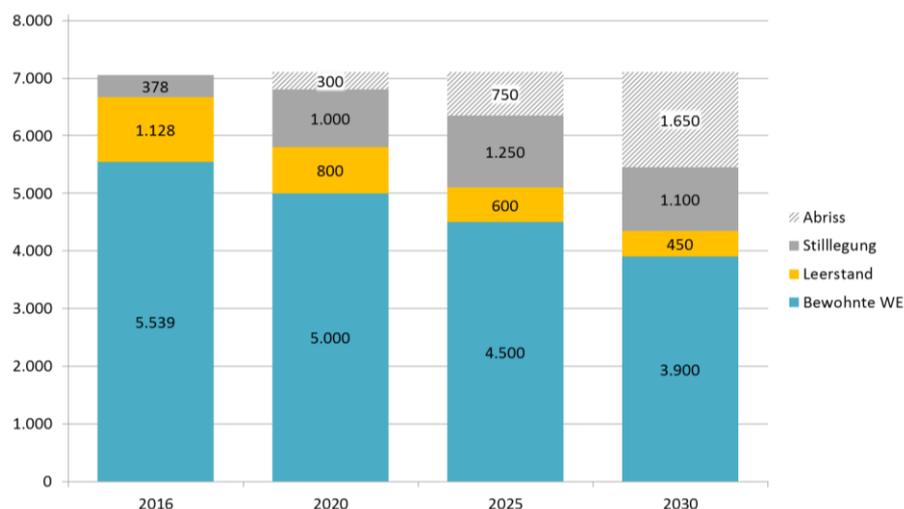


Abbildung 3-2: potenzielle Entwicklung Wohnungsbestand von GuWo und GWG 2016-2030 - Gesamtbestand

Es wird davon ausgegangen, dass die Reduzierung des Wohnungsbestandes zukünftig in den drei Wohnkomplexen erfolgt. Für die Altstadt West sind - im Unterschied zur Stadtumbaustrategie 2014 - keine Abrisse von Wohngebäuden mehr vorgesehen. Voraussichtlich nach 2020 wird auch die GWG wieder den Rückbau von Wohnungen vornehmen.

Festgehalten wird an der mit der Fortschreibung 2014 festgelegten Aufteilung der WK in die Stadtumbaukategorien der Konsolidierung und der Umstrukturierung. Die Kontinuität in der Darstellung garantiert einen verlässlichen und transparenten Prozess für die Akteure und die Betroffenen.

**Konsolidierungsgebiete** in den WK I, II und IV sind die Gebiete mit einer langfristigen Entwicklungsperspektive. Punktuell sind hier Aufwertungsmaßnahmen denkbar. Nachfrageorientiert sind in diesen Gebieten auch Stilllegungen vorgesehen. Bei entsprechender objektbezogener Leerstandsentwicklung sind Einzelabrisse auch in Konsolidierungsgebieten denkbar - allerdings geht es dabei nicht um aktiven Leerzug gut nachgefragter Objekte.

Die **Umstrukturierungsgebiete** stellen demgegenüber den „Suchraum“ für den weiteren Rückbau dar. Investitionen in die Aufwertung von Gebäuden oder Freiraum sind hier nicht mehr angezeigt. (vgl. auch Kap. 3.2).

Die in den teilräumlichen Strategien dargestellte Verteilung des Rückbauvolumens (Abbildung 3-9, Abbildung 3-12 und Abbildung 3-14) stellt lediglich eine rechnerische Verteilung von Stilllegungs- und Rückbauvolumen dar und berücksichtigt die bisherige Nachfrageentwicklung in den jeweiligen Stadtteilen.

Die **räumliche und zeitliche Konkretisierung** von Stilllegung und Abriss innerhalb der Umstrukturierungsgebiete erfolgt durch die Wohnungsunternehmen unter Berücksichtigung der weiteren **Entwicklung der Nachfrage**, insbesondere auch unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnungstypen.

### 3.1.4 Infrastruktur

#### Soziale Infrastruktur

Aktuell und in den nächsten Jahren ist keine weitere Reduzierung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur angezeigt. Angesichts von Familiengründungen der geburtenstarken Jahrgänge der 1980er, der Zuwanderung junger polnischer Familien und der Versorgung von Flüchtlingskindern mit Kita- und Schulplätzen ist sogar ein temporärer Mehrbedarf insbesondere am Standort Friedensschule-Grundschule festzustellen, der in diesem Umfang zum Beginn des Stadtumbauprozesses in den 2000er Jahren so nicht vorhersehbar war. Um diesem Mehrbedarf Rechnung zu tragen, die räumlichen Bedingungen zur Umsetzung des pädagogischen Konzeptes zu verbessern und den Grundschulstandort in der Altstadt Ost weiter zu stärken, ist hier eine weitere Qualifizierung und die Erweiterung der Räumlichkeiten des Hortes erforderlich. Angesichts der auf zehn bis zwölf Jahre beschränkten Kapazitätserhöhung wird die Nachnutzung der zu gestaltenden Räume in der Planung berücksichtigt. Während in der Altstadt Ost noch mit einem Mehrbedarf gerechnet wird, sieht es für Standorte bspw. in den Wohnkomplexen anders aus. Im WK II verringert sich mit den Abrissmaßnahmen u. a. in der Leonhard-Frank-Straße die Bewohnerschaft weiter. Zurzeit ist der WK II noch mit zwei Kindertagesstätten ausgerüstet. Langfristig gilt es eine Idee zu entwickeln, welche Kapazitäten an welchen Standorten geboten werden müssen, sodass die Kita Waldhaus in ihrer peripheren Lage, mit dem erhöhten Sanierungsbedarf und dem potenziellen Geburtenrückgang möglicherweise in eine andere Einrichtung überführt und der Standort dann aufgegeben werden könnte.

#### Technische Infrastruktur

Die Anpassung der technischen Infrastruktur an die rückläufigen Bedarfe wird mit Anforderungen an den Klimaschutz verknüpft. Dies bezieht sich insbesondere auf das Fernwärmenetz angesichts der Schrumpfungstendenzen im Versorgungsgebiet und der Tatsache, dass die Fernwärmeerzeugung derzeit fast ausschließlich zentral auf Erdgasbasis erfolgt. So hat die Stadt Guben bereits in der Energiestrategie 2020 den Umbau des Fernwärmenetzes zu dezentralen Nahwärmenetzen empfohlen. Mit dem Quartierskonzept für das Klimaquartier Hegelstraße wurde diese Strategie auf ein konkretes Quartier heruntergebrochen. Das Klimaquartier stellt in den nächsten Jahren einen räumlichen Schwerpunkt bei der Umsetzung des Stadtumbaus in Guben dar. Insofern bietet es sich an, dieses Klimaschutzprojekt auch im Rahmen des Stadtumbaus zu fördern (z. B. durch Förderung des Aufbaus des Nahwärmenetzes).

In Bezug auf die technische Infrastruktur, insbesondere aber für die Wasserver- und Abwasserentsorgung wären ein zügiger Rückzug aus der Fläche und der Erhalt einer hohen Nutzungsdichte in den verbleibenden Stadtgebieten optimal. Die Belange der Versorger stehen hier jedoch einem sozial verträglichen und um Akzeptanz werbenden Stadtumbauprozess gegenüber, der auch den strategischen Ansatz der Stärkung der Altstadt Ost und West zulasten der Oberspucke beinhaltet und damit den Rückzug von außen nach innen zwar nicht infrage stellt, in der Umsetzung jedoch verzögern könnte.

Aussagen zur Verkehrsinfrastruktur (Straßen, Wege) finden sich im folgenden Kapitel 3.1.5.

#### Klimaquartier Hegelstraße

Mit dem energetischen Umbau im Klimaquartier Hegelstraße wird nicht nur eine innovative Lösung für den Klimaschutz und die Steigerung der Energieeffizienz angestrebt. Vielmehr verfolgt das energetische Quartierskonzept einen integrierten Ansatz, der auch demografische, städtebauliche und infrastrukturelle Aspekte sowie wohnungswirtschaftliche Belange berücksichtigt. Somit bestehen enge Bezüge zur gesamtstädtischen Planung, wie bspw. der Stadtumbaustategie.



Die Stadt Guben treibt die städtebauliche Entwicklung in der Altstadt West weiter konsequent voran. Mit einer gezielten Sanierung des teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestandes und der damit einhergehenden bedarfsgerechten energetischen Optimierung wird nicht nur die Attraktivität der Altstadt West als Wohnstandort gefördert. Die Leerstands- und Altbauaktivierung ist insofern auch von Bedeutung, dass auf die zukünftig gestellten Wohnanforderungen reagiert werden kann. Die neu zur Verfügung stehenden Wohnungen wären somit auch für die Versorgung der von der Freileitung in der Obersprucke betroffenen Mieter mit adäquatem Wohnraum relevant. Ziel ist ein denkmalgerechtes, funktions- und generationsgemischtes Klimaquartier Hegelstraße.

Das Klimakonzept sieht nicht nur gebäudebezogenen Maßnahmen vor. Auf Quartiersebene betrachtet, sind der Aufbau eines innovativen Nahwärmenetzes und der großflächige Anschluss der Wohngebäude an dieses anzustreben. Hierbei ist auch die Leerstandsaktivierung der ehemaligen Wilhelm-Pieck Schule oder des Lichtspielhauses, als potenzielle künftige Großabnehmer im Wärmenetz, zu akquirieren.

Unter dem Aspekt Verkehrsoptimierung und Grünflächengestaltung sind die anfallenden Leitungs- und Straßenbauarbeiten mit der barrierearmen Aufwertung von Straßen und Wegen und der Entwicklung von Freiflächen (z. B. Platz des Gedenkens) zu betrachten.

Aufgrund der vielfältigen Überschneidungen und Ergänzungen des Klimakonzeptes und der Stadtumbaustrategie sind die angestrebten Maßnahmen im Komplex zu betrachten. Was auch die Unterstützung durch Städtebaufördermittel, in Abstimmung mit alternativen Förderungen, erstrebenswert und notwendig macht. Um den Förderbedarf zu decken, wird eine Aufteilung zu den Teilprogrammen Rückführung städtischer Infrastrukturen und dem Aufwertungsteil als sinnvoll erachtet. So ist z. B. die Kostenberechnung unter anderem auch aufteilbar in die Bereiche Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und Speicher, energetische Ertüchtigung der Gebäude und Straßenbauarbeiten und den Teilprogrammen zuordenbar.

### **3.1.5 Öffentlicher Raum und Verkehrsinfrastruktur**

Im Rahmen des fortschreitenden Stadtumbauprozesses sind öffentliche Räume neu gestaltet und aufgewertet worden oder teilweise erstmalig einer öffentlichen Nutzung zugeführt. Dies betrifft ehemalige Gewerbebrachen in der Altstadt Ost ebenso wie Rückbauflächen im WK IV. Gleichzeitig hat insbesondere im WK IV die Dichte der Wohnbebauung erheblich abgenommen. Auch im weiteren Stadtumbauprozess wird die Nutzungsintensität insbesondere in den WK II und IV weiter abnehmen. Zu dem verteilt sich der gestaltete und zu unterhaltende öffentliche Raum auf immer weniger Einwohner. Um die erreichten Erfolge im Stadtumbau zu sichern, zukünftige Investitionen in den öffentlichen Raum besser steuern und den Rückbau von nicht mehr benötigter Verkehrsinfrastruktur planen zu können, soll ein Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzept für die städtischen Verkehrs- und Grünflächen im Stadtumbaukontext erstellt werden. Dabei ist auch die vorhandene Kunst im öffentlichen Raum einzubeziehen, um diese damit zu bewahren und die Intention der Installation möglichst an den historischen Örtlichkeiten zu belassen.

#### Öffentlicher Raum

Ein Schwerpunkt der Investitionen im öffentlichen Raum muss in den kommenden Jahren die Altstadt West mit dem Klimaquartier Hegelstraße werden, um den Aktivierungs- und Sanierungsprozess zu unterstützen und die entstehende Wohnqualität in den Gebäuden mit einem ansprechenden und bedarfsgerecht gestalteten öffentlichen Raum zu verbinden. Dazu gehört vor allem die flächenhafte Herstellung von Barrierefreiheit, aber auch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Lärmschutzes in den Straßenräumen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen. Im Ergebnis dieser Maßnahmen stehen auch sichere und attraktive Wegeverbindungen

innerhalb des Stadtteils sowie zur Altstadt Ost, zum Bahnhof und zu den Einzelhandelsstandorten. Die Aufwertung des denkmalgeschützten Platz des Gedenkens bildet zusammen mit den gebäudebezogenen zu gestaltenden Grünflächen entlang der Karl-Marx-Straße eine grüne Achse durch die Altstadt West. Die Aufwertung der Karl-Marx-Straße und der angrenzenden Fuß- und Radwege liegt in der Verantwortung des Landkreises. Es muss darauf hingewirkt werden, dass der Landkreis als Träger der Straßenbaulast hier koordiniert aktiv wird.

In den Konsolidierungsgebieten der WK I, II und IV sind punktuell Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich. Grundsätzlich dienen die Maßnahmen im öffentlichen Raum auch einer geschlechter- und generationengerechten Gestaltung der Stadt mit kurzen Wegen zu den Zielen des Alltags und einer wohnungsnahen Erholungsfunktion.

#### Städtische Grünräume / Kleingartenanlagen

Mit der umfassenden Aufwertung von Grün- und Naherholungsbereichen entlang von Neiße und Egelneiß in den letzten Stadtumbauperioden wurden wichtige funktionelle und gestalterische Verbesserungen bei Grünzügen umgesetzt. Nichtsdestotrotz sind zukünftig Qualifizierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen durchzuführen, wie u. a. die Erhöhung der Gestaltung und Nutzungsqualität der Grün-, Spiel und Aufenthaltsflächen im direkten Wohnumfeld. Eine wichtige Maßnahme in diesem Zusammenhang ist die Aufwertung und Erweiterung des Stadtparks als Bindeglied zwischen der Obersprucke und der Unterstadt. Hierfür wird eine Förderung im Rahmen des Programms Interreg VA angestrebt.

Neben einer funktionalen Vernetzung ist die räumliche Verknüpfung vom Stadtgebiet Guben mit den umliegenden Natur- und Landschaftsräumen sowie eine „grüne“ Verbindung nach Gubin ein weiteres Ziel der Stadtentwicklung. Hierbei soll nicht nur eine gestalterische Aufwertung des Stadtraums hergestellt werden, sondern auch Verflechtungen zum Marketing und Tourismus geschaffen und letztlich mit der ökologischen und naturräumlichen Vielfalt auch ein Beitrag zu den Klimaschutzzielen der Stadt geleistet werden.

Innerhalb der nächsten Jahre werden zudem Lösungsansätze und Maßnahmen erforderlich, mit denen dem Rückgang der Nachfrage im Bereich der Kleingartenanlagen baulich, organisatorisch und finanzielle begegnet werden kann. Insbesondere großflächige Anlagen in der Kernstadt leisten einen bedeutenden Beitrag zur Erholungsfunktion und zum Stadtklima und sind zudem wichtiger Bestandteil in der Vernetzung der gesamtstädtischen Grünstruktur. Eine Annäherung an die künftige Rolle und Funktion von Kleingartenanlagen aber auch ihre Öffnung für individuelle und interaktive Nachnutzungsmöglichkeiten kann in einem Kleingartenentwicklungskonzept vertieft werden. Hierfür ist eine Kombination der Stadtumbau-Fördermittel oder auch der Einsatz des Programms Zukunft Stadtgrün zu prüfen.

#### Verkehrsinfrastruktur

Als Umschlagplatz des Waren- und Wirtschaftsstromes von Ost nach West und in umgekehrter Richtung ist der Güterbahnhof in Guben von besonderer logistischer Bedeutung. Der Bahnhof wird zunehmend auch von polnischen Reisenden und Pendlern genutzt und bildet damit einen wichtigen Mobilitätsknoten. Bereits in der Umsetzung befindet sich das Parkraum- und Befahrungskonzept am Bahnhof (kurze Umsteigewege). Ausgebaut werden sollen der letzte Teilabschnitt der Berliner Straße, die Flemmingstraße und die Bahnhofstraße vom Bahnhof bis zur Bahnhofbrücke. Mit der Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes soll mit finanzieller Unterstützung aus Brüssel eines der letzten wesentlichen Maßnahmenbündel zur Aufwertung des Straßenraums in der Altstadt Ost realisiert werden.



Die Aufwertungsmaßnahmen, wie in der Altstadt Ost umfassend durchgeführt, stehen für die Altstadt West noch aus. Mit der Förderperiode Stadtumbau III sind parallel zu Wohngebäudesanierung umfassende und zielgerichtete Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und eine Aufwertung des angrenzenden Wohnumfeldes erforderlich.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Trotz des absehbar weiteren Einwohnerrückgangs ist eine deutlich verbesserte Anbindung der WK II und IV an die Innenstadt und den Bahnhof durch den Linienverkehr zwingend erforderlich, da in diesen Gebieten mit einerseits älteren und andererseits einkommensschwächeren jüngeren Haushalten zu einem großen Teil Menschen wohnen, die auf öffentliche Mobilitätsangebote angewiesen sind.

Gleichzeitig gilt es, insbesondere für die Bewohner von Altstadt Ost und West, die Einzelhandelsstandorte besser zu erschließen, um die dort vorhandenen Defizite in der Nahversorgung zumindest abmildern zu können und somit einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität in der Altstadt als Wohnstandort zu leisten. Zudem sollte in das zukünftige Liniennetz die Verbindung wichtiger Ziele auf deutscher und polnischer Seite integriert werden. In Abhängigkeit von dem derzeit erarbeiteten Liniennetz sind ggf. neue Haltestellenstandorte einzurichten.

## **3.2 Gebietskategorien des Stadtumbaus**

Die Gebietskategorien des Stadtumbaus sind vom Land vorgegeben.

**Konsolidierungsgebiete:** Gebiete mit positiver und nachhaltiger Entwicklung stabiler Bereiche mit langfristiger realistischer Perspektive - entweder direkt als Selbstläufer oder bei Durchführung von punktuellen ergänzenden Aufwertungsmaßnahmen.

**Umstrukturierungsgebiete:** Gebiete, in denen aufgrund des Leerstandes ein intensiver Rückbau von Wohnungen erfolgt; Wohngebäude und Infrastruktur werden aufgrund der rückläufigen Bevölkerung angepasst und umstrukturiert.

Die Kategorien Beobachtungsgebiet und Rückbaugesamt kommen in Guben nicht mehr zur Anwendung.

## **3.3 Teilräumliche Strategien**

### **3.3.1 Altstadt Ost - Tuchmacherviertel**

#### Erreichter Stand

Im Rahmen der Programme S+E und ASZ, aber auch ohne Förderung wurde eine Vielzahl von privaten und öffentlichen Gebäuden saniert. Eine Reihe von Gebäuden der GuWo wurde durch Verkauf an Private einer Sanierung zugeführt.

Neben der **Sanierung** fanden in der Altstadt Ost, dem früheren Tuchmacherviertel, vor allem umfangreiche **Ordnungsmaßnahmen** insbesondere in Form des Rückbaus leer stehender Gewerbeobjekte statt. Damit sind zwar insbesondere entlang der Alten Poststraße große Freiflächen entstanden, die Altstadt Ost wirkt nunmehr aus planerischer Sicht aber auch „aufgeräumt“. Damit gingen einerseits Anhaltspunkte für Erinnerungen verloren, andererseits wurden neue „Möglichkeitsräume“ geschaffen. Mit den **Neubauvorhaben** der GWG wurde ein solcher Raum bereits erfolgreich besetzt.

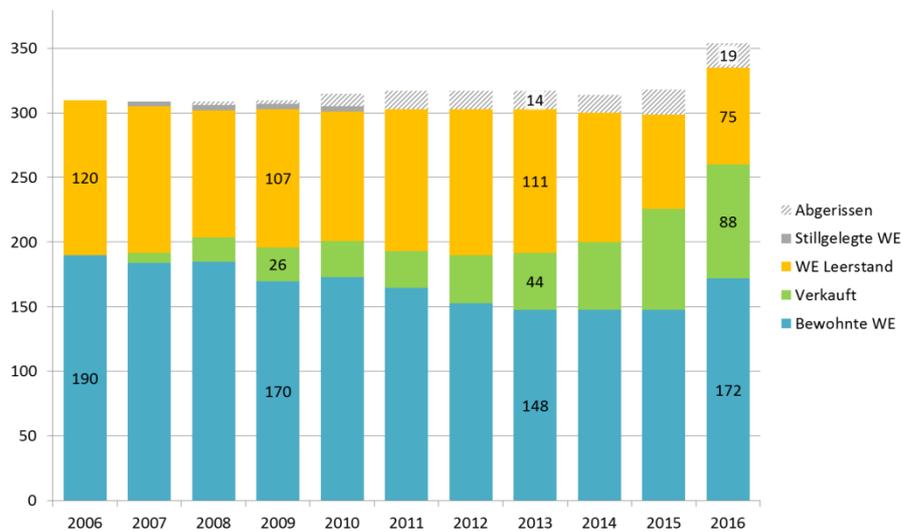


Abbildung 3-3: Entwicklung Wohnungsbestand von GuWo und GWG 2006-2016 – Altstadt Ost

Trotz der erfolgreichen Sanierung städtebaulich bedeutender Gebäude ist die Altstadt Ost weiterhin von Leerstand und einem Sanierungsstau geprägt. Einige derzeit nicht vermarktbar Gebäude wurden in den letzten Jahren gesichert (bspw. Industriekultur Haus D). Derzeit fehlt es für diese Objekte an konkreten Ansatzpunkten für eine Nachnutzung.

Der **öffentliche Raum** ist in großen Teilen aufgewertet. Das Bahnhofsumfeld als letztes wesentliches Maßnahmenbündel zur Aufwertung des Straßenraums wurde in 2017 begonnen (Interreg-Projekt). Mit der Brücke zur Theaterinsel wurde ein Teil der geplanten Verbindungen nach Guben realisiert.

### Strategie

Wichtig für die Attraktivität der Altstadt Ost, wie auch für die Differenzierung der Wohnungsangebote, ist die weitere **Aktivierung** leer stehender Wohngebäude. Auf den nach den erfolgten Ordnungsmaßnahmen entstandenen Flächen ist eine **Neubebauung** mit differenzierten Wohnungsangeboten das städtebauliche Entwicklungsziel. Die Neubauvorhaben sind dabei in einem integrierten Ansatz unter Berücksichtigung des Stadtumbauprozesses insgesamt und unter Einbeziehung der wichtigsten Stadtumbauakteure durchzuführen (vgl. Kap. 3.1.2).

Wichtig für die Attraktivität der Altstadt Ost als Wohnstandort ist die Anbindung an Einzelhandelsstandorte - insbesondere sind Defizite in der Nahversorgung weiterhin vorhanden. Wünschenswert wäre die Wiederansiedlung eines **Nahversorgers**, die jedoch angesichts der Lageanforderungen von Discountern oder Supermärkten, der nach wie vor vorhandenen, überdurchschnittlichen Einzelhandelsfläche und der aktuellen Entwicklung auf der Gubiner Seite derzeit kaum zu erwarten ist. Abhängig vom Angebotsmix kann das fußläufig erreichbare Einkaufszentrum in der Gubiner Altstadt die Nahversorgungslage in der Altstadt Ost verbessern.

Mit der weiteren funktionalen Verknüpfung von Guben und Gubin kann die Altstadt Ost auch an Attraktivität als Wohnstandort für polnische Haushalte gewinnen.

Die meisten Gewerbebrachen sind mittlerweile beräumt. Ein wichtiges Ensemble ist die städtebaulich wertvolle ehemalige **Fischfabrik** auf dem Gelände des früheren Schlachthofes. Mit der platzartigen Aufweitung der Uferstraße, verbunden mit dem Brückenrest nach Gubin und der Führung des Oder-Neiße-Radweges zum alten Hafen findet sich hier eine Torsituation, die das nördliche Ende der Altstadt markiert und erlebbar macht. Nachdem die öffentlichen Flächen bereits aufgewertet wurden, stellt die ehemalige Fischfabrik - insbesondere die dem öffentlichen Raum zugewandten



Stand Beschlussfassung, 18.10.2017 – Detailierung Dez. 2018

Klinkergebäude - einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, der sowohl aus dem Zustand als auch aus der Tatsache des Leerstandes herrührt. Die Revitalisierung war daher ein wesentliches Ziel. Entsprechend wurde das Ensemble auch in die Altbauerhaltungsstrategie aufgenommen. Langfristig wünschenswert wäre auch der Wiederaufbau der Neißebücke als Fuß- und Radwegeverbindung nach Guben und als Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem Siedlungsschwerpunkt im nördlichen Teil Gubins. Hier könnte ein weiteres sichtbares Zeichen für das Zusammenwachsen der Doppelstadt Guben/Gubin gesetzt werden.

Der Standort der Friedensschule-Grundschule mit dem Hort ist ein wichtiger Eckpfeiler der Infrastruktur in der Altstadt Ost. Für die nächsten 10 - 12 Jahre ist eine kontinuierlich hohe Nachfrage an diesem Standort zu erwarten. Um die Kapazitäten dem Bedarf anzupassen, und darüber hinaus die derzeitige Doppelnutzung von Räumen durch Schule und Hort abzubauen, ist eine **Erweiterung der Räumlichkeiten des Hortes** zu realisieren. Im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung werden die Bedarfe an diesem Standort konkretisiert. Diese Betrachtung muss plausibel mit der Entwicklung der bildungspolitischen Strategie für die Obersprucke abgeglichen werden.

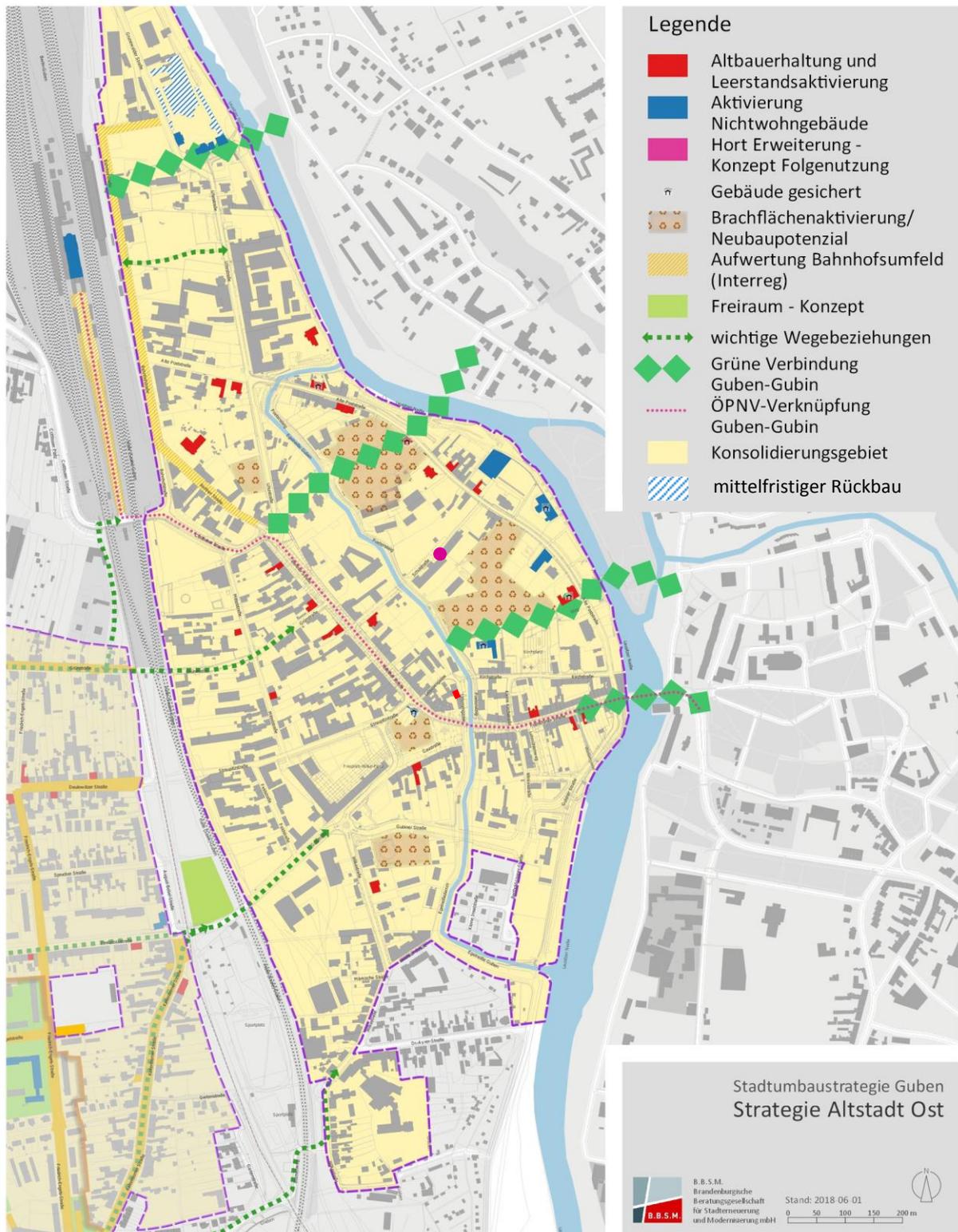


Abbildung 3-4: Räumliche Strategie Altstadt Ost



### 3.3.2 Altstadt West



Abbildung 3-5: Entwicklung Wohnungsbestand von GuWo und GWG 2006-2016 – Altstadt West

#### Erreichter Stand

Die Altstadt West mit ihrem differenzierten Gebäudebestand - vom gründerzeitlichen Einzeleigentum über denkmalgeschützte Bestände der 1920er bis 1950er Jahre bis hin zu Gebäuden aus den 1970er Jahren - ist der größte Wohnstandort der Stadt Guben. Ein großer Teil der Geschosswohnungsbauten im westlichen Teil des Quartiers ist saniert. Auch im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung sowie im Denkmalbereich konnten in den letzten Jahren weitere Sanierungserfolge verzeichnet werden. Auch hier wurden einige Gebäude der GuWo verkauft und durch die neuen Eigentümer saniert. Die Nachfrage bestätigt die wirtschaftlichen Betrachtungen vor den Sanierungsaktivitäten.

Gleichwohl sind im Bereich der Altbauten wie auch im Denkmalbereich noch eine Reihe von Objekten von Sanierungsrückstau und Leerstand gekennzeichnet (vgl. Kap. 2.1.1). Einige Objekte, die in den 1990er Jahren saniert wurden, weisen energetische Defizite auf und entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an die Wohnqualität.

Sowohl im öffentlichen Raum wie auch in Bezug auf öffentlich nutzbare Räume (Stadtteiltreff/ Bürgerzentrum) weist der Stadtteil erhebliche Defizite auf. Darüber hinaus ist derzeit keine durchgängige Barrierefreiheit gegeben, auch die Aufenthaltsqualität entspricht nicht einem attraktiven Stadtteil.

## Strategie

Die Altstadt West wird ihre Attraktivität als größter Wohnstandort in Guben zukünftig noch verstärken. Zu den Standortvorteilen gehört die Nähe zur Altstadt Ost, die ohne topografische Höhenunterschiede erreichbar ist, was insbesondere für die ältere Bevölkerung ein beachtenswerter Aspekt ist. Entgegen der letzten Fortschreibung der Stadtumbaustategie (2014) wird für diesen Stadtteil kein Rückbau im Bereich des Wohnungsbaus mehr vorgesehen. Vielmehr bezieht sich das Rückbaugeschehen auf Nichtwohngebäude, wie z. B. das leer stehende Bürogebäude in der Erich-Weinert-Straße 37. Auch für das Ausstellungszentrum Hegelstraße ist ein Abbruch vorgesehen, da eine Einbindung in das Nachnutzungskonzept für die ehemalige Wilhelm-Pieck-Schule aufgrund der Vandalismusschäden und dem hohen Sanierungsstau als nicht nachhaltig erachtet wird. Strategische Schwerpunkt in der Altstadt West sind deswegen die Altbauerhaltung, die Entwicklung des öffentlichen Raums und die energetische Sanierung und der Klimaschutz im Quartier Hegelstraße.

Mit dem energetischen Quartierskonzept zum **Klimaquartier Hegelstraße** aus dem Jahr 2013 wird einer der umfangreichsten Stadtentwicklungsprozesse in der Altstadt West für die nächsten Jahre vorangetrieben. Dieser ist nicht nur mit Blick auf Klimaschutz und Klimaanpassung von Bedeutung, sondern ein strategisches Element bei der Entwicklung der Altstadt West in Bezug auf Leerstandsaktivierung, Gebäudesanierung und Anpassung an die neuen Wohnanforderungen sowie Mitinitiator zur Sanierung, Aufwertung und barrierearmen Gestaltung des öffentlichen Raumes. Die infolge der energetischen Sanierung des Gebäudebestands dem Wohnungsmarkt neu bzw. wieder zur Verfügung stehenden Wohnungen sind auch in Bezug auf den Rückbauprozess in den Wohnkomplexen von Bedeutung.

Als ein Schlüsselprojekt im Klimaquartier ist die **Leerstandsaktivierung** im Denkmalsbereich (drei Objekte in der Karl-Marx-Straße, davon ein Einzeldenkmal) mit zusammen ca. 86 WE anzusehen. Um in dem denkmalgeschützten Bestand optimale Lösungen für teilweise barrierefreie, energetisch optimierte, nachfrage- und denkmalgerechte Wohnungen zu finden, wurde für die Objekte ein **Realisierungswettbewerb** durchgeführt. Ziel ist durch eine größere Vielfalt an Grundrisslösungen Angebote für unterschiedliche Bedarfe zu entwickeln. Um eine soziale Durchmischung in der weiteren Entwicklung, gerade auch in den neu sanierten Gebäuden zu gewährleisten, soll die Wohnraumförderung der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig stehen die aktivierten Objekte für den Umzug aus Rückbauobjekten im WK II zur Verfügung. Unrentierliche Kosten können als Zuschuss im Stadtumbau dargestellt werden.

Auch der begonnene Prozess der Altbauaktivierung in den gründerzeitlichen Beständen im östlichen Teil muss fortgesetzt werden. Dazu gehört neben dem Bereich zwischen Grünstraße und Pestalozzi-Straße auch die **Kaltenborner Straße** - die im Zusammenhang mit einer Verkehrsberuhigung Potenzial für einen attraktiven Wohnstandort mit historischer Bebauung hat. Zudem ist die Straße eine wichtige Verbindung für den nicht-motorisierten Verkehr von der Altstadt Ost zu den Quartieren der Altstadt West und zum WK I.

Neben den leer stehenden Objekten gibt es eine Reihe von Gebäuden der Wohnungsunternehmen wie auch privater Eigentümer, die durch nicht mehr zeitgemäße Wohnverhältnisse und energetische Defizite vom Leerstand bedroht sind. Bei Wohnungswechseln sind hier zunächst Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die in der Regel über eine einfache Herrichtung der Wohnung hinausgehen. Ausgehend vom energetischen Quartierskonzept für das Klimaquartier Hegelstraße sollen in der Altstadt West entsprechende **energetische Maßnahmen** gefördert werden.

Ein weiteres wichtiges Projekt ist die Leerstandsaktivierung von Nichtwohngebäuden. Mit dem ehemaligen **Kino** und der **ehemaligen Schule** im Klimaquartier Hegelstraße stehen zwei städtebaulich



Stand Beschlussfassung, 18.10.2017 – Detailierung Dez. 2018

bedeutende Objekte leer. Für die Schule bietet sich eine Entwicklung zum Stadtteilzentrum mit öffentlichen und gewerblichen Nutzungen sowie ggf. betreuten Wohnungsangeboten an.

Neben gebäudebezogenen Maßnahmen gehört, wie bereits erwähnt, auch der Aufbau eines **innovativen Nahwärmenetzes** dazu.

Nach den Vorstellungen der Energieversorgung Guben GmbH sollte perspektivisch die Erzeugung der Wärme über eine Großwärmepumpe erfolgen. Diese Wärmepumpe wird mit gespeicherter Energie eines geplanten Saisonspeichers (Eisspeicher) und solarer Unterstützung versorgt. Für die Unterbringung der Wärmeerzeugung ist die Errichtung eines neuen Gebäudes bzw. ein Umbau im Bestand notwendig.

Der Saisonspeicher wird in der warmen Jahreszeit über Absorptionskollektoren, aber auch durch äußere Einflüsse wie direkte Sonneneinstrahlung oder Wärmeaufnahme, über das Erdreich aufgeladen. In der kalten Jahreszeit wird dem Speicher die Wärme entzogen. Es kommt dabei zum Einfrieren des Wassers im Speicher. Durch die Vereisung wird zusätzlich Energie, die auch Kristallisationsenergie genannt wird, frei. Diese zusätzliche Energie wird dem Wärmeerzeugungssystem zugeführt. Beim Wechsel des Aggregatzustands (Phasenwechsel) wird die gleiche Energiemenge freigesetzt, die benötigt wird, um einen Liter Wasser von 0 auf 80 Grad Celsius zu erwärmen. In der Praxis bedeutet das, dass z. B. ein Eisspeicher mit einem Volumen von zehn Kubikmetern die gleiche Energiemenge liefert, wie die Verbrennung von 110 Litern Heizöl. Die erzeugte Wärme wird über ein neues Nahwärmenetz in die Wohnhäuser transportiert. Durch Übergabestationen wird das System in die vorhandenen Heizungsanlagen eingebunden. Für die Deckung in Spitzenzeiten kommen Gasbrennwertkessel zum Einsatz. Die fertige Anlage wird über ein spezielles Simulationsprogramm überwacht.

Die Anlage ersetzt die derzeitigen Wärmeerzeuger (z. T. Gaskessel, wobei das Alter der Heizungsanlagen in den meisten Fällen bei mehr als 20 Jahren liegt, vereinzelt Einzelofenheizung).

Nach Fertigstellung und Versorgung aller möglichen Gebäude im Quartier könnte es zu einer Reduzierung der CO<sub>2</sub> - Emission von 1000 t/a kommen.

Durch das Sanierungsmanagement im Klimaquartier Hegelstraße sollen die Aktivitäten der Gebäudeeigentümer aufeinander abgestimmt und die gemeinsamen, quartiersbezogenen Lösungen im Quartier umgesetzt werden.

Um die Rolle als wichtigster Wohnstandort nachhaltig erfüllen zu können, sind die Aufwertung des **Wohnumfeldes** (öffentliche und private Flächen) und die **Anbindung** für den Umweltverbund (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV) notwendig. Dazu gehört auch die Anbindung an die Einzelhandelsstandorte in der Karl-Marx-Straße (und am WK I) sowie die Anbindung an die Altstadt Ost und den Bahnhof.

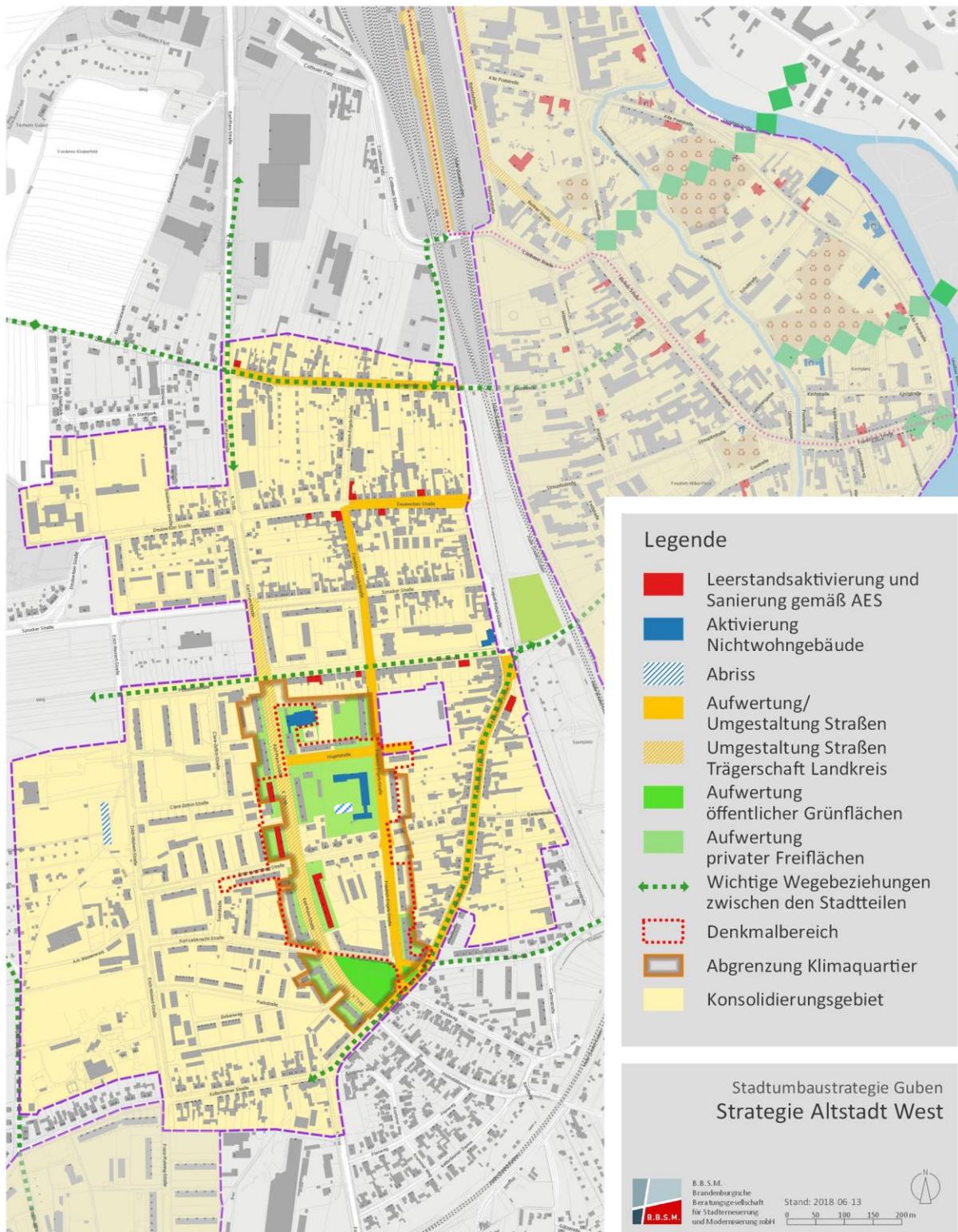


Abbildung 3-6: Räumliche Strategie Altstadt West



### 3.3.3 WK I – An der Kaltenborner Straße

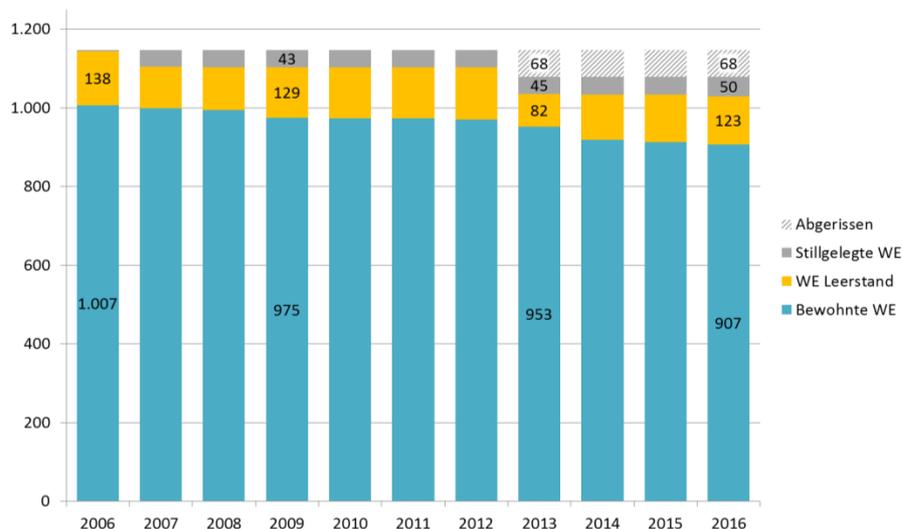


Abbildung 3-7: Entwicklung Wohnungsbestand von GuWo und GWG 2006-2016 - WK I

#### Stand

Im WK I wurden bisher einzelne Abrisse durchgeführt. An der Kaltenborner Straße wurden Teilrückbauten als Geschoss- und Segmentrückbauten realisiert. Bisher wurden nur in einzelnen Objekten Wohnungen in oberen Etagen stillgelegt. Die auf die bewirtschafteten Wohnungen bezogene Leerstandsquote liegt seit einigen Jahren zwischen elf und zwölf Prozent. Gemäß der Aussage der Wohnungsunternehmen werden die Wohnungen im WK I derzeit vergleichsweise gut nachgefragt. Entsprechend hat sich die Anzahl der bewohnten Wohnungen in den letzten Jahren stabil entwickelt. Nur 22 Wohnungen wurden hier zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Das Versorgungszentrum des WK I ist demgegenüber von einem hohen Leerstand geprägt. Die Nahversorgung erfolgt im benachbarten Einkaufszentrum.

#### Strategie

Angesichts der aktuellen Nachfrage und des vergleichsweise moderaten Leerstandes soll der Rückbau hier stark nachfrageorientiert erfolgen. Mittelfristig geplant ist der Rückbau eines Objektes der GuWo.

In der Stadtumbaustrategie 2014 wurde der südliche Teil des WK I als Umstrukturierungsgebiet dargestellt. An dieser Darstellung wird festgehalten. Als langfristig stabil zu betrachten ist das Konsolidierungsgebiet im WK I mit 607 WE (zzgl. 50 stillgelegter WE). Unter Berücksichtigung der angenommenen Stilllegungs- und Rückbauvolumina in den Umstrukturierungsgebieten und insbesondere in den WK II und IV ist auch die Reaktivierung von derzeit stillgelegten Wohnungen in den Obergeschossen denkbar. Erforderlich dafür ist die barrierearme Erschließung durch den Anbau von Aufzügen.

Mit dem Eigentümer des Versorgungszentrums sollte eine Strategie zur Nachnutzung entwickelt werden.

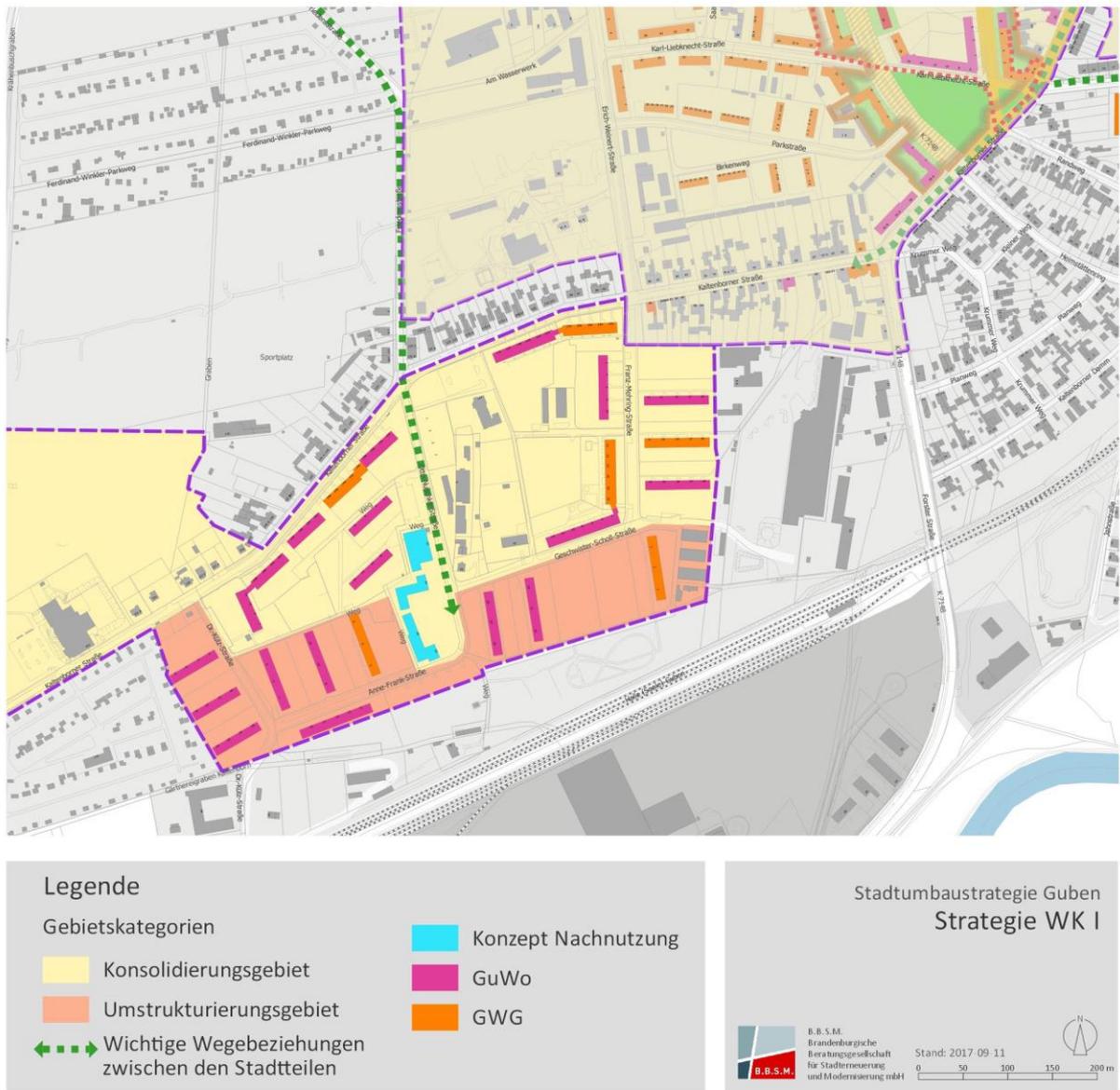


Abbildung 3-8: Räumliche Strategie WK I



Stand Beschlussfassung, 18.10.2017 – Detailierung Dez. 2018



Abbildung 3-9: potenzielle Entwicklung Wohnungsbestand von GuWo und GWG 2016-2030 – WK I

### 3.3.4 WK II - Obersprucke

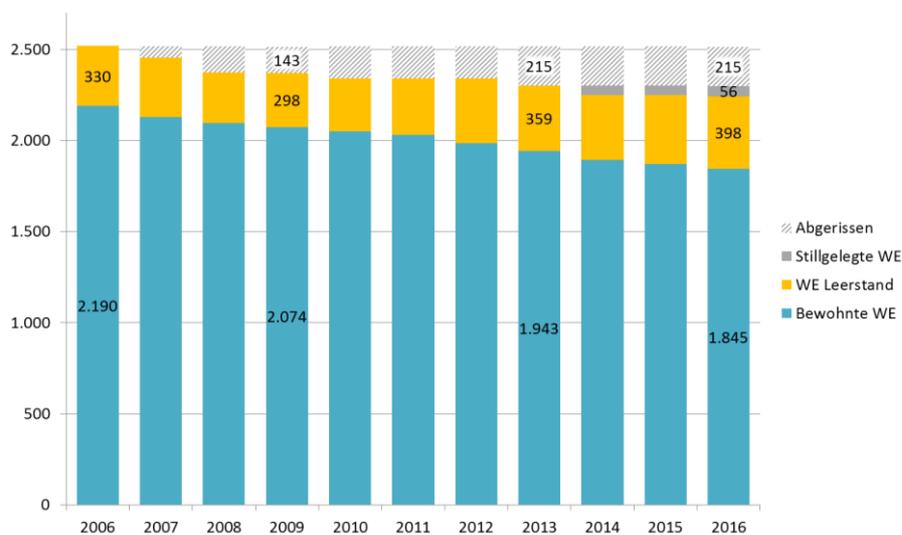


Abbildung 3-10: Entwicklung Wohnungsbestand von GuWo und GWG 2006-2016 - WK II

#### Stand

Im WK II wurden bisher einzelne Abrisse durchgeführt. Erst in jüngerer Vergangenheit wurden in einzelnen Objekten Wohnungen in oberen Etagen stillgelegt. Die auf die bewirtschafteten Wohnungen bezogene Leerstandsquote ist trotz Abriss und Stilllegungen in den letzten Jahren von 13 % auf fast 18 % gestiegen. Dem steht ein kontinuierlicher Rückgang der Anzahl genutzter Wohnungen gegenüber. Das hohe Durchschnittsalter der Bevölkerung und insbesondere der hohe Anteil an Hochbetagten werden zu weiteren natürlichen Bevölkerungsverlusten führen. Den Leerstand entlastet hat dabei im letzten Jahr die Nutzung von 49 Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen.

Die zentralen Lagen des WK II sind durch die Versorgungsobjekte mit hohem Leerstand sowie das leer stehende Hochhaus geprägt. Die Nahversorgung konzentriert sich am Standort des benach-

barten Einkaufszentrums. Positiv zu vermerken ist allerdings die Umnutzung des ehemaligen Aldi-Marktes zu einer Wäscherei. Eine intensivere Nutzung der weiteren Objekte des zentralen Bereiches ist derzeit nicht absehbar.

### Strategie

Der WK II verfügt nach wie vor über das höchste **Stilllegungspotenzial**. Gleichzeitig sind im Umstrukturierungsgebiet des WK II mittelfristig weitere Abrisse durch die GuWo geplant. Auch langfristig stellt das Umstrukturierungsgebiet des WK II einen Rückbauschwerpunkt dar. Daher soll in einem **Nachnutzungskonzept** die weitere **Entwicklung des zentralen Bereiches** des WK II unter Einbeziehung der Eigentümer vorbereitet werden. Angesichts der nicht absehbaren intensiveren Nutzung ist auch eine Reduzierung des Gebäudebestandes in Erwägung zu ziehen. Mit Stand Dezember 2018 kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf zum Erhalt bisher genutzter Substanz (z. B. Kulturzentrum) und nicht genutzter Substanz (z. B. Hochhaus) künftig nicht bzw. nicht mehr gegeben sein wird. Die Kosten zur Herrichtung sowie Investitionen in ein Nachnutzungskonzept stellen keinen nachhaltigen Fördermitteleinsatz dar. Dennoch gilt es den städtebaulichen Missstand, der durch die leer stehenden, mindergenutzten Gebäude ausgeht, zu beheben. Der Kompaktbau in der unmittelbaren Nähe des Hochhauses kann aufgrund eines Brandschadens nicht mehr in seiner ursprünglichen Funktion genutzt werden. Das Hochhaus mit seinen 13 Stockwerken ist nicht nur ein stadtbildprägendes Gebäude, sondern für viele Bewohner ein identitätsstiftendes Element, weshalb von der Stadt verschiedene Strategien zur Reaktivierung des Gebäudes angeregt wurden (Verständigung mit dem Eigentümer das Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen, Überlegungen zum Erwerb des Objektes durch die Stadt Guben). Die Bemühungen sind bisher gescheitert, sodass eine Entkernung bzw. ein Teilabbruch des Hochhauses mit Anbau sowie des Kulturzentrums als einzig realistische Maßnahme erachtet wird. Auf der Basis des Konzeptes sollen dann entsprechende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ein Abriss des ehemaligen „Hotels“ und des Kulturzentrums kommt in erster Linie der Verbesserung der Bestandssituation im WK II zugute. Mit der Bereinigung der städtebaulichen Missstände kann die Qualität am „Schillerplatz“ mit Blick auf das Potenzial der Bestandsbebauung im Konsolidierungsgebiet WK II hervorgehoben werden.

Um den Bedürfnissen der älter werdenden Bevölkerung im WK II im öffentlichen Raum gerecht zu werden, sind punktuell Maßnahmen zu Verbesserung der **Barrierefreiheit** erforderlich. Diese beziehen sich sowohl auf das Wohnumfeld, als auch auf die Erreichbarkeit von Einrichtungen und ÖPNV Angebote.

Die älter werdende Bevölkerung im WK II muss im Ergebnis auch zu Überlegungen führen, wie zwei Standorte, die aktuell als Kindertagesstätten genutzt werden, strategisch erhalten werden sollen. Eine multifunktionale Raumgestaltung und Nutzung, auch durch Nachbarschaftsgruppen oder Vereine, würde einerseits Sicherheit für die Einrichtungen bieten. Voraussetzung für derartige Nutzungen ist allerdings der Abbau des hohen Sanierungsstaus (z. B. Kita Waldhaus) in diesem Bereich. Im Rahmen einer aktuellen Kitabedarfsplanung könnten diesbezüglich neue Ideen gesammelt werden. Diese Betrachtung sollte dabei allerdings alle Quartiere berücksichtigen und im Ergebnis eine strategische Lösung erbringen.



Stand Beschlussfassung, 18.10.2017 – Detailierung Dez. 2018

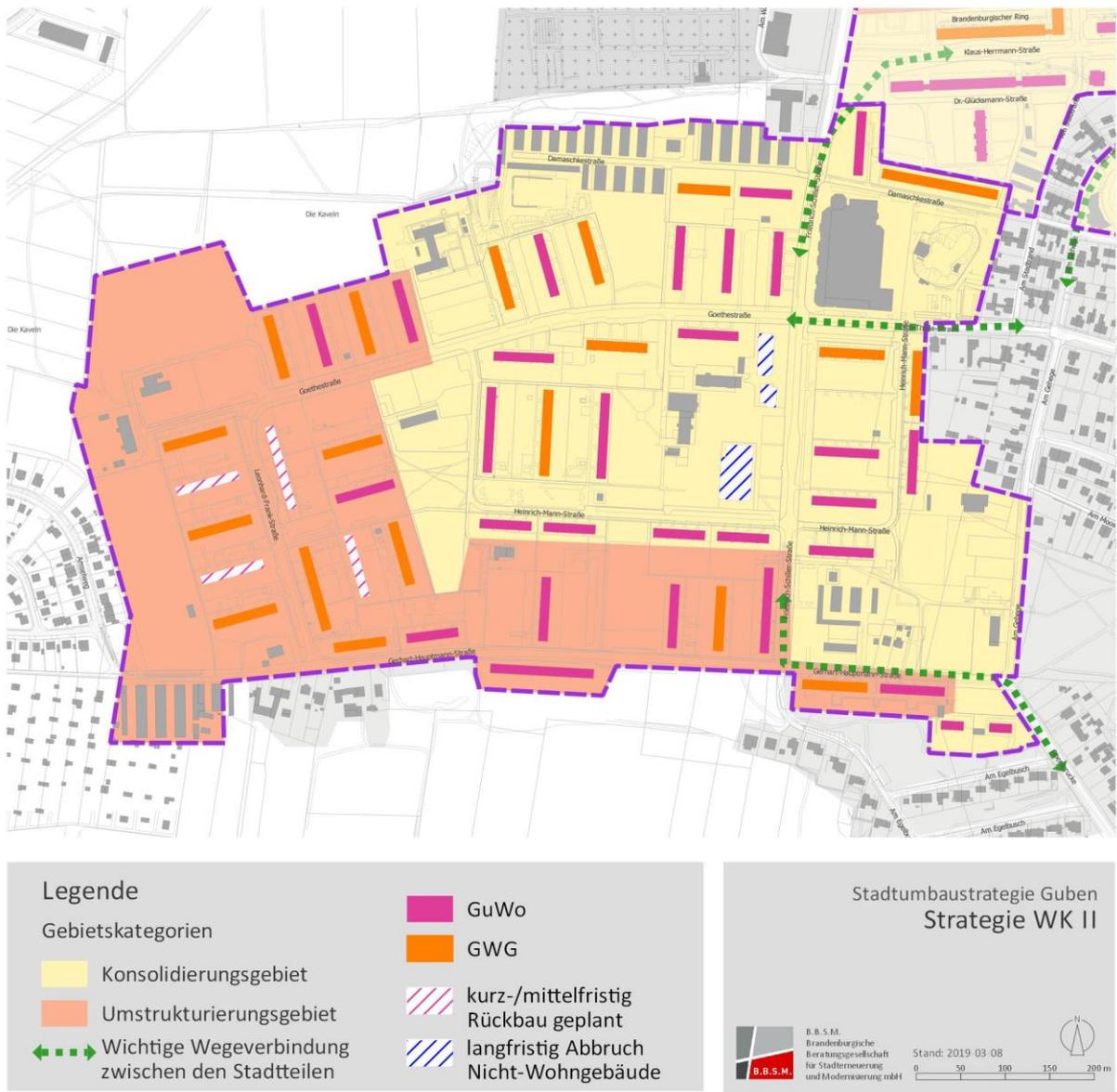


Abbildung 3-11: Räumliche Strategie WK II

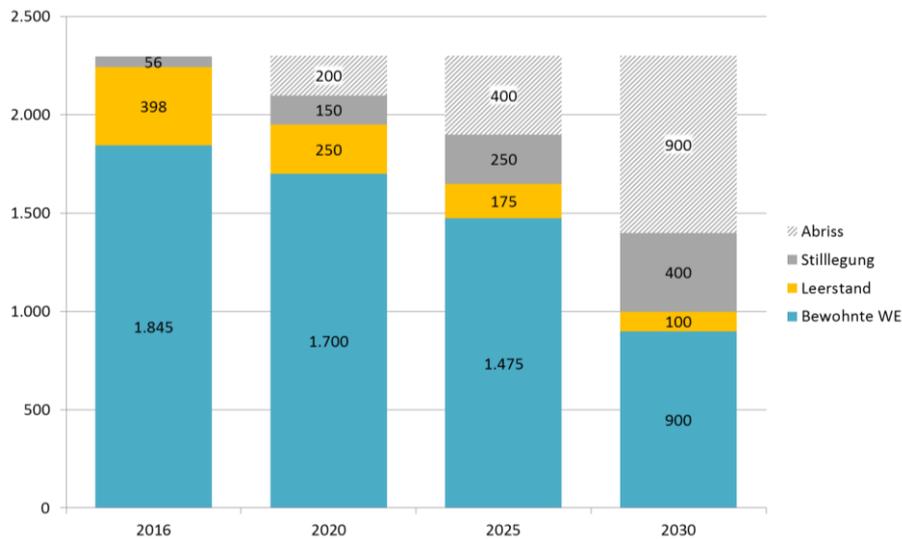


Abbildung 3-12: potenzielle Entwicklung Wohnungsbestand von GuWo und GWG 2016-2030 – WK II

### 3.3.5 WK IV - Reichenbacher Berg

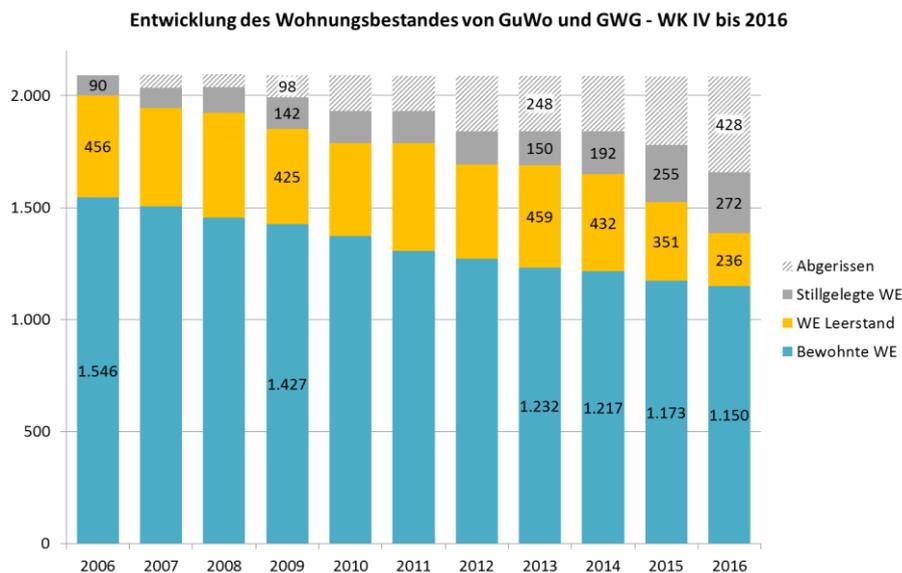


Abbildung 3-13: Entwicklung Wohnungsbestand von GuWo und GWG 2006-2016 - WK IV

#### Stand

Im WK IV wurden bisher die umfanglichsten Rückbaumaßnahmen vorgenommen, was auch auf die dort besonders häufig anzutreffenden Wohnungsgrundrisse des Typs P2 zurückzuführen ist. Diese Wohnungstypen werden immer weniger akzeptiert. Darüber hinaus verschlechtern der Rückbau und der hohe Anteil an stillgelegten Wohnungen die Lebensqualität. Rückbau und Stilllegungen waren jedoch maßgeblich dafür verantwortlich, dass trotz des kontinuierlichen Rückgangs der Anzahl der bewohnten Wohnungen in der Leerstandsquote zuletzt ein Rückgang von über 25 % auf 17 % zu verzeichnen war. Bezogen auf die vorhandene bauliche Substanz lag die Quote der nicht genutzten Wohnungen (Leerstand + Stilllegungen) zuletzt bei 30 %. Entlastend auf den Leerstand wirkte auch hier die Vermietung von 50 Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen.



Insbesondere in der ersten Phase des Stadtumbaus wurden die (entstehenden) Freiflächen in großem Umfang gestaltet und aufgewertet.

In einigen zuletzt leer stehenden Teilen des Versorgungszentrums Klaus-Herrmann-Straße sind – nach einem Verkauf von Teilflächen – neue Nutzungen zu verzeichnen. Gleichwohl ist insbesondere mit der früheren Kaufhalle ein Leerstandsobjekt mit erheblich negativer Ausstrahlung zu verzeichnen. Angesichts der benachbarten Einzelhandelseinrichtungen ist hier nicht mit der Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt zu rechnen.

### Strategie

Trotz der großen Anzahl bereits stillgelegter Wohnungen bietet auch der WK IV noch ein weiteres Stilllegungspotenzial.

Unabhängig davon ist im Umstrukturierungsgebiet perspektivisch weiterer Rückbau notwendig. Mittelfristig soll ein unsaniertes Einzelobjekt innerhalb des Konsolidierungsgebietes abgerissen werden. Das Versorgungszentrum in der Klaus-Herrmann-Straße soll weiter stabilisiert werden. Insofern soll ein Nachnutzungskonzept mit einer angestrebten Weiternutzung der baulichen Substanz erstellt werden. Dabei sollen auch mögliche Verlagerungspotenziale von Dienstleistern in weniger günstigen Lagen im Stadtteil berücksichtigt werden. Die Umsetzung soll im Bedarfsfall unterstützt werden.



Abbildung 3-14: potenzielle Entwicklung Wohnungsbestand von GuWo und GWG 2016-2030 – WK IV





### 3.3.6 WK II und WK IV und die Altsprucke

Die **Konsolidierungsgebiete der WK II und IV** erstrecken sich nördlich des Stadtteils **Altsprucke** und bilden zusammen mit diesem perspektivisch den Siedlungsbereich der Oberstadt. Das Einkaufszentrum, das Versorgungszentrum Klaus-Herrmann-Straße und das Sportzentrum Obersprucke können dabei als „Gelenke“ zwischen der kleinteiligen Bebauung der Altsprucke und den Geschosswohnungsbauten der WK dienen. Eine **Vernetzung der Stadtteile** muss zum einen im öffentlichen Raum stattfinden – so stellen gerade die genannten Einrichtungen mit ihrer einseitigen baulichen Orientierung derzeit eher noch Barrieren gegenüber der Altsprucke dar. Zum anderen ist die Entwicklung einer **gemeinsamen Identität** wünschenswert – ein Prozess, der im Rahmen des Quartiersmanagements im Programm „Soziale Stadt“ unterstützt werden kann.

## 3.4 Instrumente der Altbauaktivierung und der Wohnraumförderung

### 3.4.1 Altbauaktivierung in Altstadt Ost und Altstadt West

Für die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie erfolgte eine erste Evaluierung der Altbauerhaltungsstrategie. Die Altbauerhaltungsstrategie mit Stand vom März 2018 ist als integrierter Baustein der Stadtumbaustrategie zu betrachten. In der Stadtumbaustrategie sind überblicksartig die noch leer stehenden oder sanierungsbedingt vom Leerstand bedrohten Objekte dargestellt, die für den Einsatz von Fördermitteln im Rahmen der Altbauerhaltungs- bzw. -aktivierungsstrategie infrage kommen. Darüber hinaus können erste umgesetzte Sanierungsziele seit der Altbauerhaltungsstrategie vom Jahr 2014 abgebildet werden. Von den 36 Gebäuden, die zur Förderung herausgearbeitet wurden, konnten innerhalb des Zeitraumes von vier Jahren drei Gebäude mittels Städtebaufördermitteln gesichert werden, weitere drei Objekte sind durch STUB-Fördermittel saniert worden. Auch die privat finanzierte Sanierung von 12 Gebäuden trägt zum positiven Resümee bei. Insgesamt konnten 50 Prozent der damals als prioritär eingestuften Bausubstanz in der Altstadt Ost/West für die Zukunft bewahrt werden. Zusätzlich war es möglich mithilfe des Teilprogramms ASZ vier weitere Gebäude in der Altstadt Ost zu sichern sowie weitere Sanierungsmaßnahmen zu initiieren, was als wichtige Ergänzung der Altbauerhaltungsstrategie zu werten ist (leider fehlt mit dem Wegfall von ASZ künftig eine wichtige Anschubfinanzierung).

Eine inhaltliche Erweiterung der Städtebauförderrichtlinie in Bezug auf das SSE-Förderspektrum, ermöglicht nun die Aufnahme städtebaulich wichtiger Nichtwohngebäude aus der Altstadt Ost/West in die Altbauerhaltungsstrategie. Insgesamt beläuft sich die Objektliste mit vormals 36 Objekten in der Summe durch Abschluss von Maßnahmen und Ergänzung der Nichtwohngebäude auf nunmehr 44 Objekte im Jahr 2018. Im Rahmen der Fortschreibung der Altbauerhaltungsstrategie sind die Handlungsbedarfe und daraus abgeleitet die Förderbedarfe und -möglichkeiten für die Einzelobjekte konkretisiert worden. Dies ist die Grundlage für die weitere Umsetzung der Altbauerhaltungsstrategie und die Aktivierung der Eigentümer.

Eine Besonderheit stellt der Denkmalsbereich in der Altstadt West dar. Dort sind leer stehende Wohn- und Nichtwohngebäude aus den 1950er Jahren wieder in Nutzung zu bringen. Obwohl gemäß Städtebauförderrichtlinie nur Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 als Altbauten gelten, werden dennoch fünf Objekte von der Stadt Guben im Kontext der Altbauaktivierung geführt. Alle fünf Gebäude liegen im Denkmalsbereich und das größte der drei Wohngebäude sowie die beiden Nichtwohngebäude (Lichtspielhaus Baujahr 1954/56 und ehemalige Wilhelm-Pieck-Schule Baujahr 1951/52) sind Einzeldenkmäler. Die Leerstandsaktivierungen dieser fünf Gebäude stellen die Schwerpunktmaßnahmen im Klimaquartier dar (Großabnehmer Nahwärmenetz, Nachnutzung soziale Infrastruktur für neue Nachbarschaft) und leisten einen wichtigen Beitrag zur zukunftsfähigen Entwicklung der Altstadt West. Mit der Priorisierung auf denkmalgeschützte Gebäude sowie dem

Realisierungswettbewerb für die Objekte in der Karl-Marx-Straße wird auch das baukulturelle Erbe in angemessener Weise berücksichtigt.

Die Kombination von Altbauerhaltung und Klimaquartier bringt in der Altstadt West funktionale und finanzielle Vorteile. Nichtsdestotrotz sind aber auch nördlich der Pestalozzistraße eine Vielzahl erhaltenswerter Einzelobjekte in der Altbauerhaltungsstrategie erfasst, welche mit diversen Leerstandsaktivierungs- und Sanierungsmaßnahmen die Rolle der Altstadt West als künftig größter Wohnstandort verstärken sollen.

Im Rahmen der Umsetzung der Altbauerhaltungsstrategie ist die Mobilisierung der Eigentümer erforderlich. Hier begrüßt die Stadt Guben Eigeninitiativen der Eigentümer, wenn Interesse an einer Sanierung besteht und entsprechende Eigenanteile geleistet werden können. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein Großteil der Eigentümer eine Sanierung nur mit Fördermitteln bewerkstelligen kann. Die Kosten für die privaten Objekte sind nur zu schätzen und müssen sukzessive im Rahmen der Umsetzung angepasst und optimiert werden. Die Stadt Guben übernimmt dabei Information und Beratung der Eigentümer zu Förderprogrammen, Bedingungen und Antragsstellung. Entsprechend der geltenden Förderrichtlinien hat der Einsatz von Mitteln der Wohnraumförderung Vorrang. Darüber hinaus wird aber auch auf andere Förderwege wie bspw. Programme der KfW hingewiesen. Gleichwohl wird es im Ergebnis der Einzelfallbetrachtung auch immer wieder erforderlich sein, Städtebaufördermittel für die Behebung des Sanierungsrückstandes einzusetzen. Für die konkreten Maßnahmen ist mit Ermittlung des tatsächlichen Förderbedarfs auch die Zuordnung zum SSE-Programm bzw. zur Aufwertung vorzunehmen. Hierbei ist das Augenmerk auf die zu erfüllenden Rahmenbedingungen (Baujahr vor 1945) zu legen.

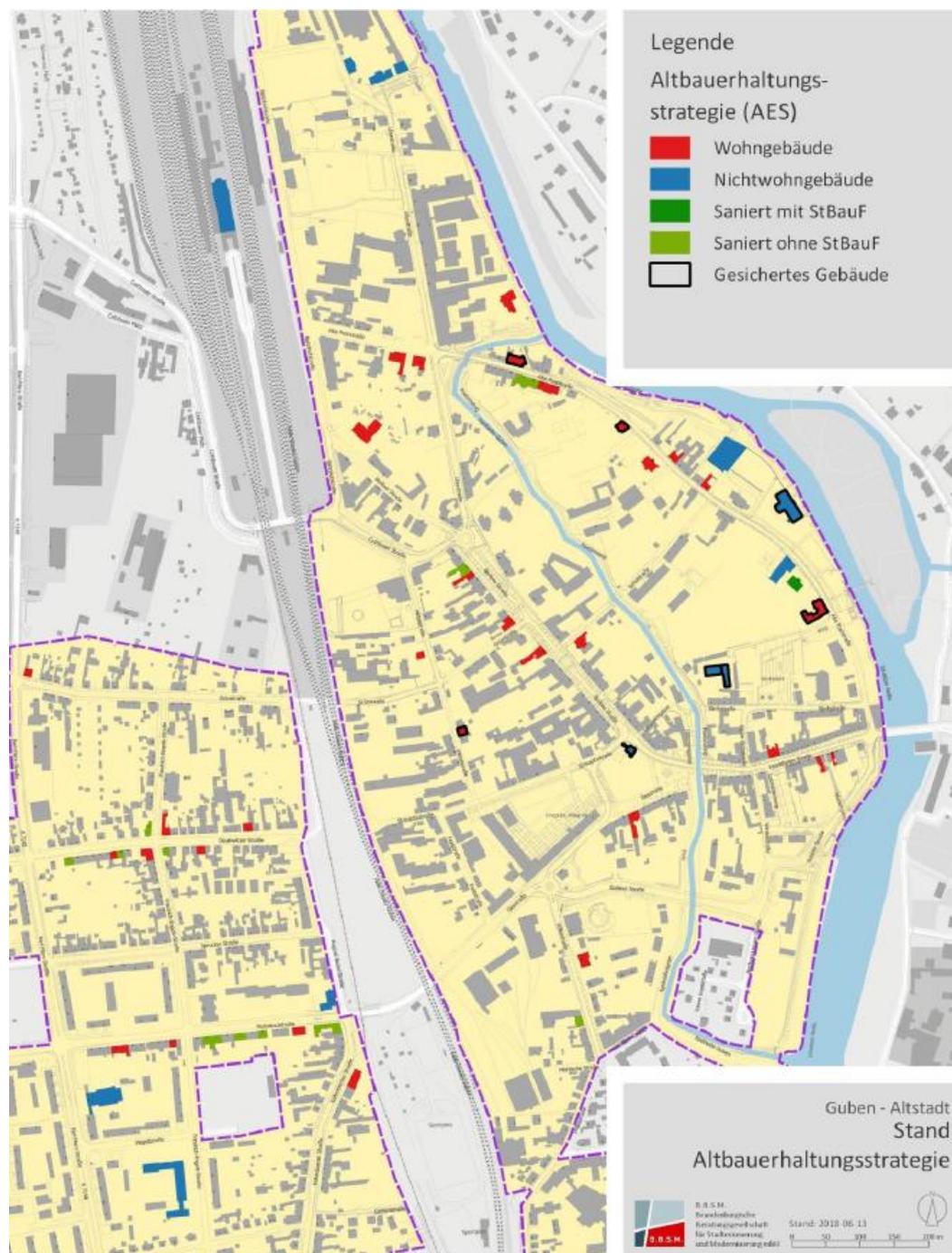


Abbildung 3-16: Stand der Umsetzung der Altbaupflichtstrategie und neue Objekte

### 3.4.2 Verknüpfung mit der Wohnraumförderung

Die Stadt Guben verfolgt das Ziel des Erhalts der sozialen Durchmischung in der Altstadt - auch vor dem Hintergrund, dass die weitere Entwicklung der Altstadt auch mit dem Zuzug aus Rückbauobjekten verbunden sein wird. Mit dem Instrument der sozialen Wohnraumförderung des Landes Brandenburg können Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen entstehen.

Für die Wohnraumförderung wird zwischen Konsolidierungsgebieten und Vorranggebieten Wohnen unterschieden. Konsolidierungsgebiete gemäß Stadtumbaustategie und Wohnraumförderung bedingen einander. In den Konsolidierungsgebieten kann die Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie inkl. Aufzugsförderung und in den als Vorranggebiet Wohnen festgelegten Bereichen kann zusätzlich das Programm WohneigentumInnenstadtR (Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten) zum Einsatz kommen.

#### Wohnraumförderung in der Altstadt Ost

Die Kulissen des **Vorranggebiets Wohnen** in der Altstadt Ost werden entsprechend der Beschlusslage zu den Wohnraumförderkulissen (051/2008) übernommen. Dieses setzt sich zusammen aus dem Sanierungsgebiet Zentrum und dem Bereich zwischen Sanierungsgebiet und Bahnlinie. Mit dem Auslaufen des **Sanierungsgebietes Stadtzentrum** entfällt perspektivisch dieses „natürliche“ Vorranggebiet Wohnen. Daher wird das auslaufende Sanierungsgebiet unabhängig von seinem zukünftigen sanierungsrechtlichen Status als Vorranggebiet Wohnen festgelegt. Begründet wird dies mit dem – trotz der Aktivierungserfolge – noch vorhandenen Leerstand. Zudem sind – ähnlich wie in der Altstadt West – eine Reihe von Gebäuden von steigendem Leerstand bedroht, da sie den Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse und an aktuelle energetische Standards nicht entsprechen.

Im Zuge von Eigentümerwechseln kann hier die Chance der Sanierung mit der Chance der Eigentumsbildung im Bestand verbunden werden. Die Möglichkeit des Einsatzes der Wohnraumförderung steht hier in unmittelbarem Zusammenhang mit der Altbauaktivierung.

Darüber hinaus sollte die Wohnraumförderung im Vorranggebiet Wohnen auch bei **Neubauprojekten** auf den Brachflächen der Altstadt Ost zum Einsatz kommen. Angesichts des überwiegend kleinteiligen Gebäudebestandes in der Altstadt Ost bilden gerade die großen Brachflächen ein Potenzial zur Realisierung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Eine mögliche Dichte und Größenordnung hat die GWG im Rahmen des frei finanzierten Neubauvorhabens Berliner Straße 17 - 19 gezeigt. Weitere – städtebaulich gewünschte – Sanierungs- und Neubauvorhaben (bspw. Alte Poststraße 46) sollten möglichst einen Beitrag zur sozialen Mischung auch in diesen attraktiven Lagen leisten und daher im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung einen Teil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen beinhalten.

Die übrigen Teile der Altstadt sind als Konsolidierungsgebiet dargestellt.

#### Wohnraumförderung in der Altstadt West/Verknüpfung mit Rückbau

Die Altstadt West ist überwiegend als **Konsolidierungsgebiet** eingeordnet. Innerhalb des Konsolidierungsgebietes wird der Bereich des **Klimaquartiers** Hegelstraße als Bereich mit **besonderer Priorität** herausgehoben. Hier sollen neben der Wohnraumförderung vorzugsweise Städtebaufördermittel zur Spitzenfinanzierung im Rahmen der Leerstandsaktivierung eingesetzt werden. Für die Altstadt West insgesamt, in besonderem Maße aber auch für das Klimaquartier, wird als Ziel die Sicherung und Weiterentwicklung preisgünstigen Wohnraumes formuliert, um in diesem wichtigen Stadtteil auch im Rahmen von aktuellen Sanierungsmaßnahmen die soziale Mischung zu erhalten.

Neben anspruchsberechtigten Haushalten ist der aktivierte Wohnraum in erster Linie für Mieter aus mittelfristig zurückzubauenden Wohngebäuden der WK bereitzustellen. Der soziale Aspekt der Wohnraumversorgung im Rahmen der Wohnraumförderung umfasst in Guben also neben dem Tatbestand der sozialen Bedürftigkeit auch die stadumbaubedingte Notwendigkeit. Damit leistet die Wohnraumförderung in der Altstadt einen Beitrag, um das Ziel des Rückbaus von außen nach innen zu erreichen.



Um die Ziele der sozialen Wohnraumförderung nicht zu unterlaufen, kann im Rahmen einer Koppelung von konkreten ModInst- und Rückbauvorhaben eine pauschale Freistellung von der Belegungsbindung für den Erstbezug nach der Sanierung in Höhe der Anzahl der Rückbaubetroffenen erfolgen. Bei einem späteren Mieterwechsel würde die Belegungsbindung dann wieder zur Anwendung kommen. Die nach der Richtlinie zulässigen Miethöhen werden davon nicht berührt. Ggf. ist dazu eine **Kooperationsvereinbarung** zwischen Stadt, Wohnungsunternehmen und Fördergeber sinnvoll.

Die Bereiche der Altstadt West mit kleinteiligem Altbaubestand und überwiegend Einzeleigentümern werden als **Vorranggebiet Wohnen** ausgewiesen. Neben den noch zu aktivierenden Leerstandsobjekten hat sich bereits in der Vergangenheit gezeigt, dass trotz Erfolgen in der Aktivierung immer wieder neuer Leerstand entsteht. Dies trifft insbesondere für Wohnungen und Gebäude zu, die nur teilsaniert wurden und weder den Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnqualität noch den heutigen energetischen Standards entsprechen. Diese Gebäude weisen häufig einen Teilleerstand auf und sind von einem Totalleerstand bedroht, wenn es zum Auslaufen bestehender Mietverhältnisse kommt oder Eigentümer altersbedingt ausziehen oder versterben. Um in diesem Kontext jungen Familien die Möglichkeit zur Eigentumsbildung im Bestand zu geben, ist der Einsatz von Fördermitteln der Wohneigentumsrichtlinie angezeigt.

#### Einbezug des WK I in die Wohnraumförderung

Der Wohnkomplex I nimmt (anders als WK II und IV) aufgrund seiner direkten Anbindung an die Altstadt West eine gesonderte Stellung ein. In Ergänzung zu den Altbaubeständen in der Altstadt Ost/West und den gründerzeitlichen Quartieren sind die Wohnblöcke im WK I, gerade in Bezug auf das Umzugsmanagement, wichtiger Bestandteil des Wohnungspools für Stadtumbaubetroffene.

Erste Investitionen sind in die Herrichtung von Flüchtlingswohnungen geflossen. Auch die nachträgliche Herstellung von Erschließungsanlagen und Freiflächen auf den Abbruchflächen (z. B. Wohnumfeld Franz-Mehring Straße) hat zum Erhalt eines stabilen Entwicklungsbereiches geführt, der als Konsolidierungsgebiet eingestuft werden kann.

Zurzeit werden die Wohnungen im WK I vergleichsweise gut nachgefragt. Unter Berücksichtigung des noch erforderlichen Rückbauprozesses in den Umstrukturierungsgebieten, insbesondere in den WK II und IV, ist zukünftig auch eine Reaktivierung der bisher stillgelegten Wohnungen im Konsolidierungsgebiet des WK I denkbar, sodass bis 2030 eine Stabilisierung oder leichte Zunahme der genutzten Wohneinheiten im Konsolidierungsgebiet prognostiziert werden kann.

Die Wohnanforderungen der heterogenen Gruppe der Rückbaubetroffenen sind nicht allein durch die Altbaubestände zu decken (Problem: Wohnungsgrößen, Mietniveau, Barrierefreiheit). Der WK I wird in naher Zukunft demnach eine wichtige Rolle für das Angebot an preisgünstigen Wohnungen spielen. Deswegen wird für den WK I die Chance gesehen, durch Unterstützung im Rahmen der Wohnraumförderung, Wohnungsangebote für bspw. einkommensschwache Haushalte mit Kindern oder ältere Menschen bereitzuhalten. Hierfür sind aber begleitende Maßnahmen zu ergreifen, wie die Schaffung barrierefreier Zugewegungen zur Wohnung, welche auch den Stilllegungsdruck senken würden. Die Stärkung des Innenstadtkerns hat Priorität (Altstadt West Klimaquartier Hegelstraße), ist aber zahlenmäßig trotz zurückgehendem Bedarf nicht ausreichend, um die Wohnungsnachfrage langfristig vollständig zu decken. Daher ist die Einbeziehung von zukunftsfähigen Teilen der Wohnkomplexe in die Strategie erforderlich. Eine besondere Rolle spielt dabei aufgrund der stadträumlichen Lage der WK I. Entsprechend der zukünftigen Rolle (von Teilen) des WK I ist auch für das ehemalige Versorgungszentrum eine Konzeption zu entwickeln.

Trotz allem ist der südliche Teil des WK I als Umstrukturierungsgebiet gekennzeichnet. Womit sich das auch im WK I notwendige Stilllegungs- und Rückbaupotenzial entlang dieses Randstreifen verorten lässt und der gesamtstädtischen Strategie „Rückbau von außen nach innen“ folgt.

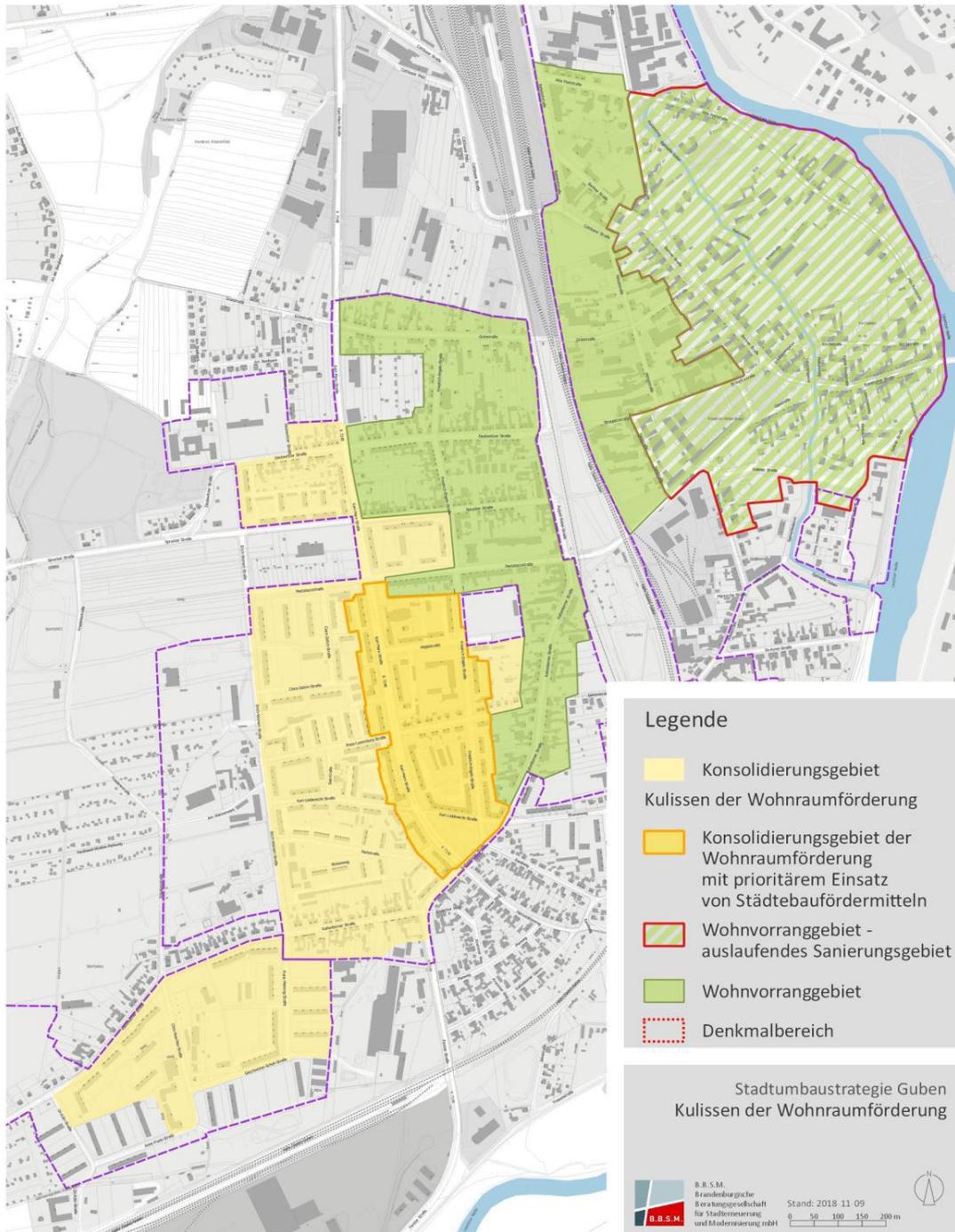


Abbildung 3-17: Kulissen der Wohnraumförderung

### 3.5 Integriertes Stadtbaumanagement

Die Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus ist eine komplexe und langwierige Aufgabe, die spezielles Know-how und erhebliche Personal- und Zeitkapazitäten erfordert. In kontinuierlichen Abstimmungsprozessen mit der Verwaltung und Akteuren vor Ort, die sich manchmal über Jahre hinziehen können, sind Problemlösungen zu entwickeln und auszuhandeln sowie vielfältige praktische Hilfe-



Stand Beschlussfassung, 18.10.2017 – Detailierung Dez. 2018

stellungen zu leisten, z. B. bei Genehmigungs-, Finanzierungs- und Förderverfahren, bei der Entwicklung von Nutzungskonzepten und deren planerischer Umsetzung oder bei der Vermarktung der Immobilien.

Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Unterstützungsbedarf erkannt und sieht die Einbeziehung von externen „Kümmerern“ als wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Durchführung des Stadtumbaus an. In der geltenden Städtebauförderungsrichtlinie 2015 ist festgelegt, dass je Programmbereich maximal 10 Prozent der eingesetzten Städtebaufördermittel für externe Beauftragte verwendet werden dürfen. Dieser Rahmen ermöglicht eine wirksame Unterstützung der Stadtverwaltung. Diese externe Unterstützung wirkt dabei sowohl direkt vor Ort und ist gleichzeitig Kommunikator, wenn es zum Beispiel um die Evaluierung entsprechender Förderprogramme und deren Wirksamkeit geht.

### **3.6 Monitoring**

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Stadtumbaus ist eine stetige Untersuchung der ablaufenden Prozesse auf gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene erforderlich, um gegebenenfalls eine Anpassung der planerischen Grundlagen und der Umsetzungsstrategien einleiten zu können. Dazu sind fortlaufend die dem Stadtumbaukonzept zugrunde liegenden demografischen und wohnungswirtschaftlichen Rahmendaten zu überprüfen. Das betrifft die Einwohner- und Bauentwicklung auf der Ebene der Gesamtstadt (Kernstadt und Ortsteile) sowie eine Analyse der stadtteilbezogenen und objektkonkreten Veränderungen in ausgewählten Wohnquartieren des Stadtumbauebiete. Gleichzeitig muss das Monitoring – aufgrund der vielfältigen Beziehungen und Verflechtungen in der Doppelstadt Guben/Gubin – die Entwicklungen in beiden Teilen der Stadt berücksichtigen.

Die Stadt Guben hat im Rahmen des Monitorings in den letzten Jahren nicht nur die Daten für das jährliche Stadtumbau-Monitoring des Landesamtes für Bauen und Verkehr ermittelt, sondern weitere stadtumbaurelevante Informationen erfasst und ausgewertet (z. B. Einwohnerdaten der einzelnen Ortsteile, objektkonkrete Leerstandsanalysen auch zum privaten Gebäudebestand), aus denen Empfehlungen für das weitere Stadtumbauverfahren abgeleitet werden können. Diese Grundlagen werden u. a. als Grundlage für die Stadtumbauplanungen verwendet.

Durch das Monitoring werden auch zukünftig umfassende Problemanalysen und die Erarbeitung von Lösungsstrategien möglich sein, die das gesamte Stadtgebiet umfassen und dabei auch auf die besonderen Handlungserfordernisse des ländlichen Raums eingehen können.

## 4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die städtebauliche Kalkulation bildet für die Gesamtmaßnahme des Stadtumbaus in Guben die Kostenaufwendungen, mögliche förderseitige Unterstützungen und den kommunalen Mitleistungsanteil (KMA) ab. Die Prioritätensetzung, Konkretisierung und Fortschreibung des Zeitplanes zur Umsetzung der Maßnahmenschwerpunkte erfolgt im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Umsetzungsplanes (UPL) sowie abgestimmt mit den Wohnungsunternehmen und der kommunalen Haushaltsplanung.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Maßnahmenplanung für die Teilprogramme Rückbau, Aufwertung, Sicherung, Sanierung und Erwerb sowie Rückführung städtischer Infrastruktur und die sich daraus ergebenden Fördermittelbedarfe für den Zeitraum 2018-2030 im Programm Stadtumbau. Die Einzelvorhaben sind aus der vorangegangenen Analyse und Zielsetzung sowie dem INSEK abgeleitet und sollen, wenn möglich mithilfe des Stadtumbau-Prozesses umgesetzt werden. Dabei ist die vorliegende Projektliste (Stand Dez. 2018) als Maßnahmenpaket zu verstehen, welches im Laufe der Programmumsetzung je nach Anforderung und Möglichkeit realisiert aber auch angepasst werden kann.

Für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme sind die Fortführung der Rückbaumaßnahmen sowie die soziale und finanzielle Unterstützung der vom Stadtumbau Betroffenen im Rahmen des Umzugsmanagements prioritär. Zudem wird bei den künftigen Investitionen der Fokus auf der Aufwertung und Erneuerung der Stadtgebiete Altstadt Ost und West liegen. Die Prioritäten für die weiteren Einzelmaßnahmen sind in der Maßnahmentabelle ausgewiesen. Vorrangige Priorität haben Aufwertungsmaßnahmen, die unmittelbar der Stärkung der Innenstadt zugutekommen und insbesondere der Aufwertung der Altstadt West und dem Klimaquartier Hegelstraße dienen.

Wie in Kapitel 3.4.1 (Altbauaktivierung) dargestellt, ist die jeweils erforderliche Höhe von Städtebaufördermitteln im Rahmen der Altbauaktivierung von verschiedenen Faktoren abhängig und im Zuge der Vorbereitung der Einzelmaßnahme zu konkretisieren.

Unter Berücksichtigung der genannten Unsicherheiten geht die Stadt Guben zunächst von einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von ca. 300.000 € bis 500.000 € aus dem Teilprogramm SSE für die Maßnahmen der ersten Priorität aus. Für die Umsetzung des gesamten Altbauerhaltungsprogrammes wären ca. 19 Millionen € Städtebaufördermittel notwendig.

Aber auch Investitionen zu Schwerpunkten wie Straßen, Wege, Plätze oder der sozialen Infrastruktur werden als vorrangig eingestuft. Der Rückbauprozess in den Wohnkomplexen erfordert alternativen Wohnraum (vorzugsweise in der Altstadt), der zum Erhalt der Bausubstanz und zur Etablierung der Altstadt Ost/West als Wohnstandort beiträgt. Nachfolgend sind Maßnahmen zur Ausgestaltung des Wohnumfeldes und zur Aus- und Umgestaltung des öffentlichen Raums erforderlich. Ganzheitlich betrachtet bedarf es auch einer Anpassung der sozialen und kulturellen Infrastruktur, damit die Sicherung der langfristigen Finanzierbarkeit gegeben ist.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es über die im UPL 2018-20 gelisteten Maßnahmen hinaus einen wesentlichen Mehrbedarf an Maßnahmen gibt, die der Gesamtmaßnahme des Stadtumbaus dienen, jedoch aufgrund der gegenwärtig angespannten Haushaltslage der Stadt Guben sowie den Förderrahmenbedingungen nicht realisiert werden können. Über das Haushaltssicherungskonzept wird in den nächsten Jahren zwar versucht einen ausgeglichenen Haushalt zu erarbeiten, aber derzeit ist nicht absehbar, wann dies erreicht werden kann, sodass ein nachhaltiger aber zielführender Fördermitteleinsatz angestrebt wird. In jüngster Vergangenheit sind leider erhebliche Einschnitte in der Finanzierungsplanung hinzunehmen gewesen. So ist durch die fehlende Weiterführung des Programms Aktive Stadtzentren (ASZ) die Belebung der Einkaufsstraße in der Altstadt Ost stark auf



das Engagement der Händler angewiesen. Mit der Teilnahme am Stadt-Umland-Wettbewerb in Kooperation mit den Städten Cottbus und Forst sollte aktiv die Zukunft der vom Strukturwandel geprägten Region gestaltet werden. Bei der Umsetzung des Projekts Klimaquartier Hegelstraße wurde lange nach einem geeigneten Finanzierungskonzept gesucht. Die Unterstützung des Wirtschaftsministeriums mit dem RENPlus-Programm wurde lange diskutiert, letztlich aber für nicht anwendbar angesehen. Auch eine Sonderförderung wurde bisher abgelehnt.

Zur Sicherung des Förderbedarfs ist die Stadt Guben stetig auf die Kombination und Ergänzung der Städtebaufördermittel durch weitere Finanzierungsalternativen angewiesen und versucht auf Programme wie Zukunft Stadtgrün oder auch EU-Programme wie Interreg zurückzugreifen. Es muss allerdings festgehalten werden, dass es auch zukünftig nur mit Unterstützung der Städtebauförderung einen erfolgreichen Stadtumbauprozess in Guben geben wird.

Tabelle 1: Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand März 2019)

Lfd. Nr.	Fördergegenstand	Teilprogramm	Teilraum	Handlungsfeld	Priorität	Realisierungszeitraum	Gesamtkosten	Förderfähige Kosten	Bund/Land	KMA	Bauherr, KAG, sonst.	Schwerpunkt
1	Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzepte, Gutachten, Wettbewerbe, Planungsleistungen, Machbarkeitsstudien, Nachnutzungskonzepte	AUF	alle	B.1	1	2018-20	64.000 €	64.000 €	57.600 €	6.400 €	0 €	vorbereitende Untersuchungen
2	Grünflächenkonzept	AUF	alle	B.1	2	2021-23	70.000 €	70.000 €	63.000 €	7.000 €	0 €	Straßen/Wege/Plätze
3	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	AUF	alle	B.2.2.1	1	laufend	80.000 €	80.000 €	72.000 €	8.000 €	0 €	Programmbegleitung
4	Stadtumbaumanagement	AUF	alle	B.2.2.2	1	laufend	320.000 €	320.000 €	288.000 €	32.000 €	0 €	
5	Konzept Schulstandort Altstadt Ost	AUF	AO	B.1	1	2019-23	100.000 €	100.000 €	90.000 €	10.000 €	0 €	soziale Infrastruktur
6	Alte Poststraße 13 (Wohnhaus)	AUF	AO	B.3	3	2024-27	100.000 €	40.000 €	36.000 €	4.000 €	60.000 €	Altbauerhaltung
7	Alte Poststraße 17 (Wohnhaus)	AUF	AO	B.3	3	2021-23	275.000 €	110.000 €	99.000 €	11.000 €	165.000 €	Altbauerhaltung
8	Alte Poststraße 41/41a	AUF	AO	B.3	1	2018-20	1.000.000 €	310.000 €	279.000 €	31.000 €	690.000 €	Altbauerhaltung
9	Alte Poststraße 49 (Wohnhaus)	AUF	AO	B.3	3	2024-27	325.000 €	130.000 €	117.000 €	13.000 €	195.000 €	Altbauerhaltung
10	Berliner Straße 34 (Wohn- u. Geschäftshaus)	AUF	AO	B.3	3	2018-20	140.000 €	56.000 €	50.400 €	5.600 €	84.000 €	Altbauerhaltung
11	Gasstraße 14 (Wohnhaus)	AUF	AO	B.3	3	2021-23	250.000 €	100.000 €	90.000 €	10.000 €	150.000 €	Altbauerhaltung
12	Laternengasse 6	AUF	AO	B.3	2	2020-24	518.643 €	147.643 €	132.879 €	14.764 €	371.000 €	städtebaulicher Missstand
13	Bahnhofstraße (Empfangsgebäude Bahnhof)	AUF	AO	B.3	3	2024-27	3.000.000 €	1.650.000 €	1.485.000 €	165.000 €	1.350.000 €	Altbauerhaltung
14	Teiltrückbau ehem. Fischfabrik Grunewalder Straße 2/4	AUF	AO	B.4	1	2019	255.000 €	255.000 €	229.500 €	25.500 €	0 €	Altbauerhaltung, Rückbauprozess
15	Alte Poststraße (ehem. Gubener Wolle - Haus D)	SSE	AO	B.3	3	2024-27	5.000.000 €	2.750.000 €	2.750.000 €	0 €	2.250.000 €	Altbauerhaltung
16	Alte Poststraße 9/10 (ehem. Gubener Wolle - Halle A)	SSE	AO	B.3	3	2018-20	2.000.000 €	1.100.000 €	1.100.000 €	0 €	900.000 €	Altbauerhaltung
17	Alte Poststraße 24 (Wohnhaus)	SSE	AO	B.3	3	2024-27	1.148.000 €	459.200 €	459.200 €	0 €	688.800 €	Altbauerhaltung
18	Alte Poststraße 26 (Wohnhaus)	SSE	AO	B.3	2	2021-23	1.800.000 €	990.000 €	990.000 €	0 €	810.000 €	Altbauerhaltung
19	Alte Poststraße 32 (Wohnhaus)	SSE	AO	B.3	3	2024-27	600.000 €	330.000 €	330.000 €	0 €	270.000 €	Altbauerhaltung
20	Alte Poststraße 33 (Wohnhaus)	SSE	AO	B.3	2	2024-27	450.000 €	247.500 €	247.500 €	0 €	202.500 €	Altbauerhaltung
21	Alte Poststraße 46 (Wohnhaus)	SSE	AO	B.3	2	2021-23	350.000 €	192.500 €	192.500 €	0 €	157.500 €	Altbauerhaltung
22	Alte Poststraße 59 (ehem. Hutfabrik)	SSE	AO	B.3	1	2018-20	2.200.000 €	500.000 €	500.000 €	0 €	1.700.000 €	Altbauerhaltung
23	Alte Poststraße 63 (Mod./Inst.) (80% FM)	SSE	AO	B.3	2	2021-23	3.500.000 €	2.800.000 €	2.800.000 €	0 €	700.000 €	Altbauerhaltung, soziale Infrastruktur
24	Alte Poststraße 64 (ehem. Gefängnis)	SSE	AO	B.3	1	2024-27	3.500.000 €	1.925.000 €	1.925.000 €	0 €	1.575.000 €	Altbauerhaltung
25	Berliner Straße 24 (ehem. Verwaltungsgebäude)	SSE	AO	B.3	3	2024-27	1.500.000 €	825.000 €	825.000 €	0 €	675.000 €	Altbauerhaltung
26	Berliner Straße 29b (Vorderfassade)	SSE	AO	B.3	1	2018-20	20.000 €	11.000 €	11.000 €	0 €	9.000 €	Altbauerhaltung
27	Berliner Straße 35a (Wohn- u. Geschäftshaus)	SSE	AO	B.3	1	2021-23	1.800.000 €	990.000 €	990.000 €	0 €	810.000 €	Altbauerhaltung
28	Berliner Straße 45 - Torhaus (Mod./Inst.)	SSE	AO	B.3	1	2021-25	555.000 €	375.000 €	375.000 €	0 €	180.000 €	Altbauerhaltung
29	Frankfurter Straße 17 (Dach und Fassade)	SSE	AO	B.3	1	2018-20	20.000 €	11.000 €	11.000 €	0 €	9.000 €	Altbauerhaltung
30	Frankfurter Straße 18 (Wohn- u. Geschäftshaus)	SSE	AO	B.3	2	2021-23	930.000 €	511.500 €	511.500 €	0 €	418.500 €	Altbauerhaltung
31	Frankfurter Straße 42 (Wohn- u. Geschäftshaus)	SSE	AO	B.3	2	2021-23	300.000 €	165.000 €	165.000 €	0 €	135.000 €	Altbauerhaltung
32	Grunewalder Straße 2/4 (ehem. Fischfabrik)	SSE	AO	B.3	1	2018-20	750.000 €	275.000 €	275.000 €	0 €	475.000 €	Altbauerhaltung
33	Mittelstraße 6 (Wohnhaus)	SSE	AO	B.3	1	2024-27	615.000 €	338.250 €	338.250 €	0 €	276.750 €	Altbauerhaltung
34	Mittelstraße 25	SSE	AO	B.3	2	2018-20	180.000 €	72.000 €	72.000 €	0 €	108.000 €	Altbauerhaltung
35	Wilkestraße 40 (Wohnhaus)	SSE	AO	B.3	2	2021-23	800.000 €	320.000 €	320.000 €	0 €	480.000 €	Altbauerhaltung
36	Alte Poststraße 59 - Grunderwerb	SSE	AO	B.4	1	2018-20	200.000 €	200.000 €	200.000 €	0 €	0 €	Altbauerhaltung
37	Alte Poststraße 63 - Grunderwerb	SSE	AO	B.4	2	2018-20	150.000 €	150.000 €	150.000 €	0 €	0 €	Altbauerhaltung, soziale Infrastruktur

38	Planungsleistungen Wilhelm-Pieck-Schule	AUF	AW	B.1	1	2019	527.800 €	527.800 €	475.000 €	52.800 €	0 €	soziale Infrastruktur
39	Deulowitzer Straße 5 (Wohnhaus)	AUF	AW	B.3	3	2024-27	450.000 €	180.000 €	162.000 €	18.000 €	270.000 €	Altbauerhaltung
40	Deulowitzer Straße 72 (Wohnhaus)	AUF	AW	B.3	3	2021-23	680.000 €	272.000 €	244.800 €	27.200 €	408.000 €	Altbauerhaltung
41	Grundschule 3 (20% von GK AES) Pieckschule	AUF	AW	B.3	1	2021-23	5.300.000 €	600.000 €	540.000 €	60.000 €	4.700.000 €	soziale Infrastruktur
42	Karl-Marx-Straße 29-33 (ungerade)	AUF	AW	B.3	1	2018-20	2.197.300 €	226.000 €	203.400 €	22.600 €	1.971.300 €	Altbauerhaltung, Klimaquartier
43	Karl-Marx-Straße 32-40 (gerade)	AUF	AW	B.3	1	2018-20	4.099.000 €	278.500 €	250.650 €	27.850 €	3.820.500 €	Altbauerhaltung, Klimaquartier
44	Karl-Marx-Straße 35-37 (ungerade)	AUF	AW	B.3	1	2018-20	1.436.400 €	186.500 €	167.850 €	18.650 €	1.249.900 €	Altbauerhaltung, Klimaquartier
45	Karl-Marx-Straße 56 (ehem. Lichtspielhaus)	AUF	AW	B.3	3	2024-27	1.500.000 €	825.000 €	742.500 €	82.500 €	675.000 €	Altbauerhaltung, soziale Infrastruktur
46	Kaltenborner Straße 2 (Wohn- u. Geschäftshaus)	AUF	AW	B.3	1	2018-20	2.370.000 €	340.000 €	306.000 €	34.000 €	2.030.000 €	Altbauerhaltung
47	Abbruch Ausstellungszentrum Hegelstraße	AUF	AW	B.4	1	2019-21	60.000 €	60.000 €	54.000 €	6.000 €	0 €	Klimaquartier, Rückbauprozess
48	Abbruch "Blauer Block" Erich-Weinert-Straße 37	AUF	AW	B.4	2	2021-23	100.000 €	100.000 €	90.000 €	10.000 €	0 €	Klimaquartier, Rückbauprozess
49	Ausbau/Umgestaltung Friedrich-Engels- Straße (zw. Pestalozzistraße und Kaltenborner Straße)	AUF	AW	B.5	1	2019-21	1.525.000 €	1.525.000 €	1.372.500 €	152.500 €	0 €	Klimaquartier, Straßen/Wege/Plätze
50	Ausbau/Umgestaltung Hegelstraße	AUF	AW	B.5	1	2019-21	630.000 €	630.000 €	567.000 €	63.000 €	0 €	Klimaquartier, Straßen/Wege/Plätze
51	Ausbau/Umgestaltung Kaltenborner Straße (Abschnitt zw. Karl-Marx-Straße/Platz des Gedenkens und Friedrich-Engels-Straße)	AUF	AW	B.5	2	2021-23	4.400.000 €	4.400.000 €	3.960.000 €	440.000 €	0 €	Klimaquartier, Straßen/Wege/Plätze
52	Ausbau/Umgestaltung Pestalozzistraße (Westabschnitt zw. Karl-Marx-Straße und Erich-Weinert-Straße)	AUF	AW	B.5	2	2021-23	700.000 €	700.000 €	630.000 €	70.000 €	0 €	Klimaquartier, Straßen/Wege/Plätze
53	Erneuerung Grünstraße	AUF	AW	B.5	3	2024-30						Straßen/Wege/Plätze
54	Erneuerung Deulowitzerstraße	AUF	AW	B.5	3	2024-30						Straßen/Wege/Plätze
55	Eisspeicher Nahwärmenetz Klimaquartier Hegelstraße	AUF	AW	B.5	1	2018-20	1.500.000 €	1.500.000 €	1.350.000 €	150.000 €	0 €	Klimaquartier
56	Freiraumgestaltung "Platz des Gedenken"- Aufwertung der Grünfläche und Wiederherrichtung des Denkmals	AUF	AW	B.5	2	2021-23	465.000 €	465.000 €	418.500 €	46.500 €	0 €	Klimaquartier, Straßen/Wege/Plätze
57	Neu- bzw. Umgestaltung des Wohnumfelds (Klimaquartier Hegelstraße)	AUF	AW	B.5	1	2021-25	100.000 €	20.000 €	16.000 €	4.000 €	80.000 €	Klimaquartier, Straßen/Wege/Plätze
58	Schaffung barrierefreier Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger	AUF	AW	B.5	2	2021-25	480.000 €	480.000 €	384.000 €	96.000 €	0 €	Klimaquartier, Straßen/Wege/Plätze
59	Schaffung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität	AUF	AW	B.5	2	2021-25	35.000 €	35.000 €	31.500 €	3.500 €	0 €	Klimaquartier, Straßen/Wege/Plätze
60	Schaffung von Erholungs- und Spielflächen für Anwohner	AUF	AW	B.5	2	2021-25	100.000 €	100.000 €	90.000 €	10.000 €	0 €	Klimaquartier, Straßen/Wege/Plätze
61	August-Bebel-Straße 4 (ev. Gemeindehaus)	SSE	AW	B.3	2	2018-20	250.000 €	137.500 €	137.500 €	0 €	112.500 €	Altbauerhaltung
62	Deulowitzer Straße 13 (Wohn- u. Geschäftshaus)	SSE	AW	B.3	3	2024-27	850.000 €	340.000 €	340.000 €	0 €	510.000 €	Altbauerhaltung
63	Deulowitzer Straße 63 (Wohnhaus)	SSE	AW	B.3	3	2021-23	250.000 €	100.000 €	100.000 €	0 €	150.000 €	Altbauerhaltung
64	Deulowitzer Straße 67 (Wohnhaus)	SSE	AW	B.3	3	2021-23	85.000 €	34.000 €	34.000 €	0 €	51.000 €	Altbauerhaltung
65	Grünstraße 34 (Wohnhaus)	SSE	AW	B.3	2	2021-23	500.000 €	200.000 €	200.000 €	0 €	300.000 €	Altbauerhaltung
66	Pestalozzistraße 2 (Wohnhaus)	SSE	AW	B.3	1	2018-20	690.000 €	276.000 €	276.000 €	0 €	414.000 €	Altbauerhaltung
67	Pestalozzistraße 11 (Wohnhaus)	SSE	AW	B.3	3	2018-20	100.000 €	40.000 €	40.000 €	0 €	60.000 €	Altbauerhaltung
68	Pestalozzistraße 17 (Wohnhaus)	SSE	AW	B.3	3	2024-27	772.000 €	308.800 €	308.800 €	0 €	463.200 €	Altbauerhaltung
69	Pestalozzistraße 18 (Wohnhaus)	SSE	AW	B.3	2	2018-20	380.000 €	152.000 €	152.000 €	0 €	228.000 €	Altbauerhaltung
70	Anpassung technische Infrastruktur/ Nahwärmenetz Klimaquartier Hegelstraße	RSI	AW	B.4	1	2018-20	4.272.000 €	2.136.000 €	2.136.000 €	0 €	2.136.000 €	Klimaquartier
71	Umzugsmanagement (ID 0564)	AUF	WK I	B.4	1	2019-20	100.000 €	100.000 €	90.000 €	10.000 €	0 €	Rückbauprozess
72	Umzugsmanagement (ID 0566)	AUF	WK II	B.4	1	2019-21	100.000 €	100.000 €	90.000 €	10.000 €	0 €	Rückbauprozess
73	Umzugsmanagement (ID 0565)	AUF	WK IV	B.4	1	2019-20	100.000 €	100.000 €	90.000 €	10.000 €	0 €	Rückbauprozess
74	Umzugsmanagement (1367 WE)	AUF	WK	B.4	2	2021-30	1.000.000 €	1.000.000 €	900.000 €	100.000 €	0 €	Rückbauprozess
75	Kulturzentrum Obersprucke Kompaktbau - Teilabbruch	AUF	WK II	B.4	2	2021-23	100.000 €	100.000 €	90.000 €	10.000 €	0 €	soziale Infrastruktur, Rückbauprozess
76	Rückbau Hochhaus Fr.-Schiller-Str. 12-14	RB	WK II	B.4	3	2023-25	350.000 €	350.000 €	350.000 €	0 €		Rückbauprozess
77	Rückbau von 283 WE	RB	WK	B.4	1	2018-20	1.059.520 €	1.059.520 €	1.059.520 €	0 €	0 €	Rückbauprozess
78	Rückbau von 467 WE	RB	WK	B.4	2	2021-25	1.850.000 €	1.850.000 €	1.850.000 €	0 €	0 €	Rückbauprozess
79	Rückbau von 900 WE	RB	WK	B.4	2	2025-30	3.600.000 €	3.600.000 €	3.600.000 €	0 €	0 €	Rückbauprozess
<b>Gesamt</b>							<b>79.929.663 €</b>	<b>44.405.213 €</b>	<b>42.526.849 €</b>	<b>1.878.364 €</b>	<b>33.949.450 €</b>	



Stand Beschlussfassung, 18.10.2017 – Detailierung Dez. 2018

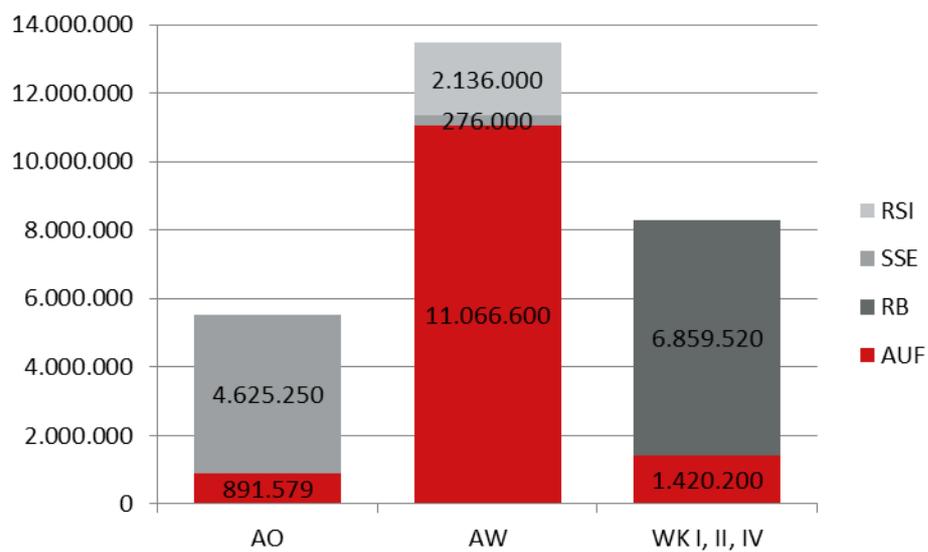


Abbildung 4-1: Mitteleinsatz (Bund/Land) – Verteilung nach Programmteilen und Stadtteilen (nur SSE- Vorhaben der Priorität 1 und AUF-Vorhaben der Priorität 1 und 2)

## 5 Zusammenfassung

Der Stadtumbau kann und muss auch künftig wichtige Impulse für die Aufwertung der Altstadt Ost und West setzen und für die Stärkung verbindender Achsen nach Gubin sorgen. Der Stadtumbau leistet damit einen wichtigen Beitrag zum weiteren Zusammenwachsen der Doppelstadt Guben/Gubin.

Die Altstadt Ost hat insbesondere mit den Funktionen Wohnen, Dienstleistungen und Tourismus Erfolge aufzuweisen. Weitere Potenziale für die Altstadt Ost liegen auch in einer zwischen den Städten Guben und Gubin abgestimmten Entwicklung (Einzelhandel, ÖPNV).

Die Altstadt West mit einem hohen Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz und dem Klimaquartier sowie das Thema der Leerstandsaktivierung sind weiterhin wichtige Handlungsschwerpunkte des Stadtumbaus der nächsten Jahre.

Guben kann und muss die Potenziale der Zuwanderung aus dem Umland und aus dem Nachbarland Polen aus Sicht notwendiger Arbeitskräftepotenziale und aus Sicht von Überkapazitäten im Bereich von Wohnraum nutzen. Ob damit allerdings die negativen Einflüsse der demografischen Entwicklungen ausgeglichen werden können, bleibt abzuwarten.

Die aktuell stabile Nachfrage im Bereich der sozialen Infrastruktur im Ergebnis steigender Betreuungszahlen verschafft der Stadt Guben Zeit, die genutzt werden wird, um mittel- und langfristige Handlungsbedarfe vorzubereiten. Dabei gilt es auch, die Potenziale einer gemeinsamen Infrastrukturentwicklung mit Gubin zu nutzen.

Rückbau ist weiterhin kein Selbstzweck, sondern eine stadtstrategische Notwendigkeit. Die Wohnungsunternehmen sind sich ihrer sozialen Verantwortung dabei bewusst und nutzen z. B. auch das Instrument der Stilllegung, um den Wohnungsbestand der Nachfrage anzupassen und den Kosten verursachenden Leerstand zu reduzieren.

Der Stadtumbau in Guben dient auch dem Klimaschutz. Dazu gehören gebäudetechnische Maßnahmen, die Entwicklung von Nahwärmenetzen, der Ausbau des ÖPNV auch im grenzüberschreitenden Verkehr und die Vernetzung für den nicht-motorisierten Verkehr. Unter Berücksichtigung der nachhaltigen Nutzung bestehender und in der Vergangenheit aufgewerteter Infrastruktur erfolgt langfristig der Rückzug auf den Stadtkern.

Parks und Grünanlagen in den Städten Guben und Gubin und in der Region insgesamt erfüllen ganz verschiedene Funktionen. Sie bieten Raum für Natur, erbringen vielfältige Wohlfahrtsleistungen für den Menschen und können das Gesicht und die Identität einer Stadt prägen. Sie haben auch das Potenzial, Barrieren zu überwinden und Gemeinsamkeiten zu entwickeln. Stärker als es bisher der Fall war, müssen deshalb Ansätze und Instrumente für einen ökologischen und revitalisierenden Stadtumbau in die strategischen Betrachtungen und den Maßnahmenpaketen Berücksichtigung finden.

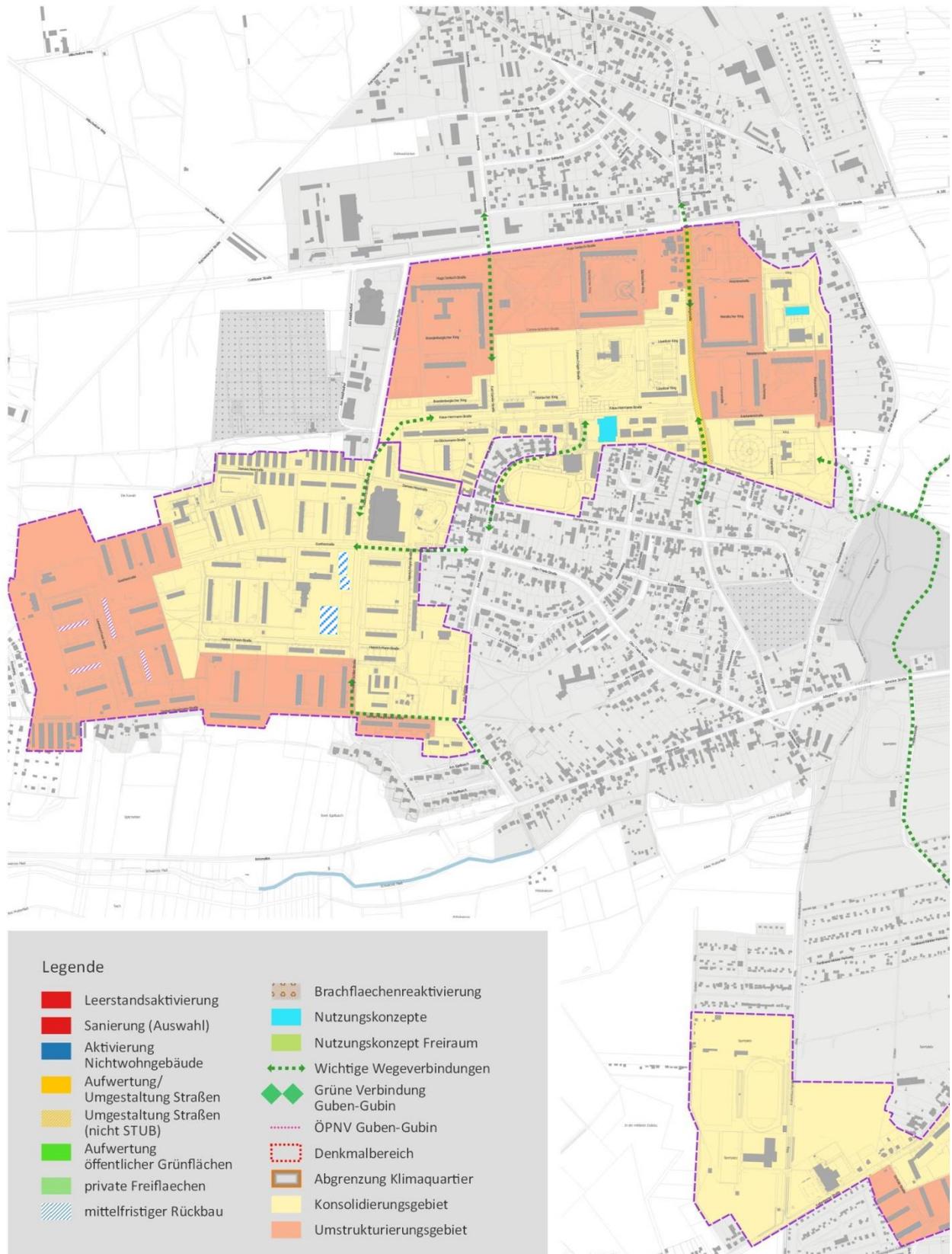


Abbildung 5-1: Strategieplan - Gesamtübersicht

