



Stadt Guben

Altstadt Ost und West

Städtebauliche Zielplanung für die Gesamtmaßnahme der
Städtebauförderung „Lebendige Zentren“

Entwurf 04.03.2024



Auftraggeber



Stadt Guben
Gasstraße 4
03172 Guben
Ansprechpartner: Herr Schumann
Tel. 03561 6871-1056
info@guben.de

Auftragnehmer



B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft
für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Behlertstraße 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.





Inhalt

1	Einleitung.....	4
2	Analyse	5
2.1	Bisheriger Entwicklungsprozess und Stand in Altstadt Ost und West	5
2.1.1	Ergebnisse der Evaluierung nach Abschluss der Gesamtmaßnahme ASZ „Altstadt Ost“	5
2.1.2	Gebäude- und Wohnungsbestand – Entwicklung in der Altstadt.....	6
2.1.3	Einzelhandel und Gewerberäume.....	9
2.1.4	Infrastruktur	10
2.1.5	Öffentliche Flächen /Freiraum	10
2.2	Rahmenbedingung Bevölkerungsentwicklung und Beschäftigung	11
2.2.1	Analyse bis zum Stand 12/2022	11
2.2.2	Fachkräfteentwicklung und Beschäftigung.....	18
2.2.3	Bevölkerungsprognose.....	19
2.3	Entwicklung der Anzahl der Haushalte.....	21
3	Strategie	23
3.1	Gesamtstädtische und thematische Ziele	23
3.1.1	Zentrenbezogene Ziele des INSEK.....	23
3.1.2	Leitlinien gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für (Fortschreibung 2020) die Altstadt.....	24
3.1.3	Differenzierte Wohnungsmarktentwicklung.....	24
3.1.4	Zukunftsfähige Entwicklung der Sozialen Infrastruktur	26
3.1.5	Klimagerechte Wärmeversorgung und nachhaltiges Bauen.....	26
3.1.6	Öffentlicher Raum und Verkehrsinfrastruktur	27
3.2	Strategie für Altstadt Ost und West	28
3.2.1	Zusammenfassung Stand	28
3.2.2	Strategie	30
3.2.3	Korrespondierende Strategien in WK I, II und IV	37
3.3	Ableitung der Städtebauförderkulisse Lebendige Zentren	38
3.4	Umsetzung.....	40
3.4.1	Leerstandsaktivierung in Altstadt Ost und Altstadt West.....	40
3.4.2	Beteiligung und Vernetzung.....	42
3.4.3	Verknüpfung mit der Wohnraumförderung	42
3.5	Integriertes Programmmanagement	45
3.6	Monitoring.....	45
4	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	46
5	Zusammenfassung.....	49



1 Einleitung

Guben hat bisher von verschiedenen Programmen der Städtebauförderung profitiert. Nach dem Auslaufen der Gesamtmaßnahmen S+E im Sanierungsgebiet, Aktive Stadtzentren in der Altstadt Ost und Soziale Stadt in den WK II und IV wurde zunächst die Gesamtmaßnahme des Stadtumbaus weitergeführt, die in das neue Programm „Wachstum Nachhaltige Erneuerung“ übergeleitet wurde. Mit dem Programmjahr 2022 erfolgte letztmalig eine Zuwendung in diesem Programm, das entsprechend Ende 2026 ausläuft.

Die Zielplanung leitet sich grundsätzlich aus dem INSEK 2016 ab, dessen Fortschreibung im Jahr 2024 erfolgt. Im Gegenstromprinzip fließen die wesentlichen Aussagen der vorliegenden Zielplanung in das INSEK ein. Weitere wichtige Grundlagen für die vorliegende Zielplanung sind der Abschlussbericht zum Programm ASZ mit seinem Ausblick sowie die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2020.

In jüngster Zeit lag der Fokus der Stadtentwicklung auf dem Quartier Hegelstraße in der Altstadt West. Die Zielplanung Lebendige Zentren geht auf die erneute Verschiebung des Blickes auf die Altstadt Ost ein und stellt die Entwicklungsimpulse in einem integrierten Konzept als Fördergrundlage dar.

Mit der Lage in der Braunkohleregion Lausitz ist Guben in besonderem Maße vom Strukturwandel betroffen. Die periphere Lage an der Grenze zu Polen ist mit Herausforderungen, aber auch Chancen verbunden. Dementsprechend können neben der Städtebauförderung andere Fördermittel einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung leisten. Entsprechende Vorhaben werden in der Zielplanung mit dargestellt – gibt es doch auch zahlreiche Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Projekten.

Der Strukturwandel lässt sich in Guben konkret an der Stadtentwicklung ablesen. Die Entwicklung des Zentrums in der Altstadt ist als Teil eines weiterhin notwendigen Stadtumbauprozesses im Wortsinn zu verstehen, der die korrespondierende Anpassung von Wohnungsbestand und Infrastruktur in der Obersprucke umfasst.



2 Analyse

2.1 Bisheriger Entwicklungsprozess und Stand in Altstadt Ost und West

2.1.1 Ergebnisse der Evaluierung nach Abschluss der Gesamtmaßnahme ASZ „Altstadt Ost“

In den Programmjahren 2008 bis 2013 (Miteinsatz bis 2017) wurde die städtebauliche Gesamtmaßnahme ASZ „Altstadt Ost“ durchgeführt. Mit dem Abschlussbericht wurden Empfehlungen für die Sicherung des Erreichten und zur Weiterentwicklung des Zentrums gegeben:

„Weiterhin geplant ist die Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in der Innenstadt. Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2020 hierfür vorgeschlagenen Standorte werden zeitnah auf ihre Eignung geprüft und ggf. die Neuansiedlung vorangetrieben.

Dies fußt auf der Überzeugung, dass, unabhängig von der Städtebauförderung das Thema der Innenstadtentwicklung in Verbindung mit dem Einzelhandel in den kommenden Jahren ein Schwerpunktthema der Stadtentwicklung sein wird. (...)

Zentrale Handlungsempfehlungen für die weitere Entwicklung der ASZ-Gebietskulisse in den kommenden Jahrzehnten sollen zusammenfassend sein:

- Im Programmzeitraum konnte die **Barrierefreie Erreichbarkeit** noch nicht vollständig hergestellt werden. Besonders im unmittelbaren Stadtzentrum, im zentralen Versorgungsbereich an der Frankfurter Straße sind die Gehwege nicht niveaugleich zu den Eingängen der Gewerbe- und Einzelhandelsgeschäfte und stellt somit weiterhin einen Handlungsbedarf dar.
- Von übergreifender Bedeutung sind – gerade auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in Guben, der Strukturschwäche der Region und des allgemeinen Standortwettbewerbs Bemühungen zur **professionellen Vermarktung** des Standortes allgemein und der Lebensqualität in der Innenstadt.
- Stärkung und Sicherung der **sozialen und kulturellen Infrastruktur** im Stadtteil: Erhalt und Förderung kultureller und sozialer Angebote und Einrichtungen, Schaffung weiterer kultureller Angebote und Veranstaltungen, bedarfsgerechte Anpassung der sozialen Infrastruktur, insbesondere der Raumkapazitäten für Kinder und Schüler, aber auch Senioren außerhalb der Tagesangebote durch die sozialen Träger.
- Initiierung Kommunikations- und Beteiligungsformat Die während des Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“ entwickelten **Netzwerke** bedürfen auch weiterhin einer Pflege, um auch in Zukunft den drohenden Funktionsverlust der Innenstadt entgegenzuwirken. Gemeinsam soll mit den wichtigen und interessierten Akteuren ein gemeinsames **Kommunikations- und Beteiligungsformat** geschaffen werden. Es soll somit die Möglichkeit zum Austausch, aber vor allem zum Anschließen neuer Ideen entstehen. Dies könnte im Format eines Art Städteforums stattfinden, in dem auch Querschnittsthemen aus anderen Bereichen der Stadtentwicklung thematisiert werden.
- Standortentwicklung sowie Realisierung von Baumaßnahmen Mittel- bis langfristig ist die Realisierung der Maßnahmen, die aus den unterschiedlichsten Gründen im Rahmen des ASZ-Programms und anderer Förderprogramme nicht realisiert werden konnten geplant. Insbesondere Flächen und Gebäude mit hohem stadtbildprägendem Wert gilt es weiterhin Instand zu setzen bzw. zu entwickeln. Dies umfasst unter anderem:



- Modernisierung und Instandsetzung **Laternengasse 6** (Investitionsbedarf von geschätzt rund 950.000 Euro): Der vorherige Eigentümer ist an der Finanzierung gescheitert. Kürzlich gab es einen erneuten Eigentümerwechsel. Inwieweit dieser ein tragfähiges Konzept und genehmigungsfähige Pläne und Vorstellungen hat, wird sich zeigen.
- Modernisierung und Instandsetzung **Berliner Straße 45 (Torhaus)**, (Investitionsbedarf von geschätzt rund 650.000 Euro), Eigentümerwechsel ist erfolgt. Es wird in den kommenden 5 Jahren mit der Realisierung gerechnet.
- Modernisierung und Instandsetzung **Berliner Straße 35a** (Investitionsbedarf von geschätzt rund 2.250.000 Euro), Der Eigentümer zeigte bisher nur geringes Interesse in das Gebäude zu investieren. Es ist nicht absehbar ob und wann sich die Situation ändert.
- Modernisierung und Instandsetzung **Frankfurter Straße 42** (Investitionsbedarf von geschätzt rund 1.800.000 Euro). Der Eigentümer zeigte bisher nur geringes Interesse in das Gebäude zu investieren. Es ist nicht absehbar ob und wann sich die Situation ändert.
- Standortentwicklung **Feldstraße** (Investitionsbedarf unbekannt, abhängig von künftiger Nutzung). Der Eigentümer zeigte bisher nur geringes Interesse in das Gebäude zu investieren. Es ist nicht absehbar ob und wann sich die Situation ändert.
- Modernisierung und Instandsetzung ehem. **Gefängnis** (Investitionsbedarf von geschätzt mindestens 6.000.000 Euro). In den vergangenen Jahren wurden diverse Konzepte erarbeitet, welche Funktion das Gebäude bekommen könnte. Bisher scheiterten diese sowohl an den engen Grenzen die der Denkmalschutz dem Bauherrn auferlegt, insbesondere was die Unveränderlichkeit des Grundrisses und der Fassade betrifft, sowie an der Bezahlbarkeit. Da nicht absehbar ist, wann eine Entwicklung erfolgen kann, wurde die Gebäudesubstanz erst einmal baulich gesichert um dem weiteren Verfall entgegen zu wirken. Eine zeitnahe Realisierung ist nicht zu erwarten.“

Aufbauend auf die aktuelle Bestandsaufnahme werden diese Handlungsempfehlungen zusammen mit Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in die Formulierung der Ziele für die Gesamtmaßnahme einbezogen.

2.1.2 Gebäude- und Wohnungsbestand – Entwicklung in der Altstadt

Sanierung und Leerstandsaktivierung

Die Altstadt Ost hat bereits einen umfangreichen Sanierungsprozess erfahren. Wohn- und Geschäftsgebäude wurden aus verschiedenen Programmen (Sanierung und Entwicklung (S+E), ASZ, Stadtumbau Aufwertung und Stadtumbau SSE) sowie auch ohne Förderung modernisiert. Im Ergebnis des erreichten Sanierungsstandes verbleiben in erster Linie noch unsanierte Objekte mit größeren Herausforderungen. Daher hat sich nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme auch das Tempo der Sanierung und Aktivierung verlangsamt. Gleichwohl sind auch in den letzten Jahren trotz einer Stagnation in der Summe wichtige Objekte (z.B. Alte Poststraße 41/41a, Frankfurter Straße 19) saniert worden. Darüber hinaus erfolgten einzelne Umnutzungen (z.B. Schulstraße als Hort).



Trotz der Sanierungserfolge und der Leerstandsaktivierung von fast 50 Objekten¹ seit 2008 sind auch in diesem Zeitraum auch etwa 20 Objekte neu leergefallen.

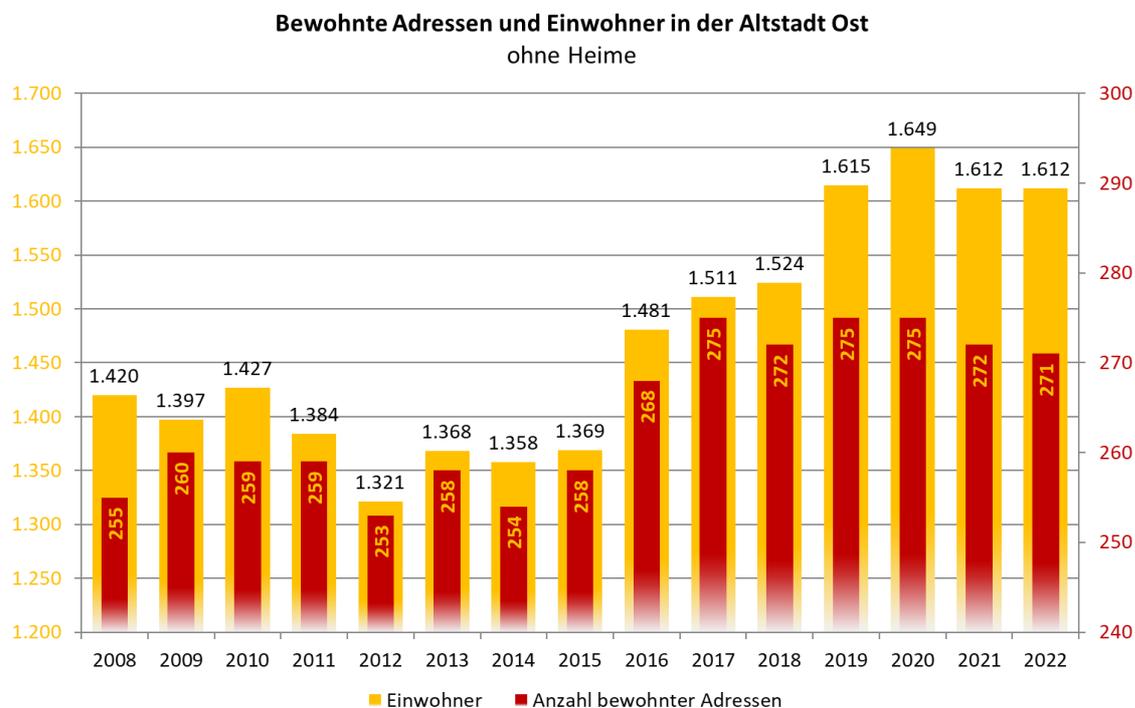


Abbildung 2-1: Entwicklung Wohnen in der Altstadt

Auch in der Altstadt West wurde der Sanierungsprozess weitergeführt. Neben Objekten in der Pestalozzistraße (2, 5, 7, 9) konzentrierte sich die Sanierungstätigkeit (der GuWo) auf das Klimaquartier. Neben Fassadensanierungen mit Balkonanbau (Friedrich-Engels-Straße 64-70, Hegelstraße 3-5 und 8-10) konnte das erste Objekt der Leerstandsaktivierung in der Karl-Marx-Straße (35/37) begonnen werden (Fertigstellung Anfang 2023).

Größtes Vorhaben, welches von den GSW 2023 fertiggestellt werden soll, ist das Pflegefachzentrum mit Neubau, geförderter Sanierung des ehemaligen Schulgebäudes (Wohnen + Pflegedienstleistungen) sowie dem Begegnungszentrum in der früheren Turnhalle. Dieses bildet nunmehr den Kern des Quartiers Hegelstraße als Initialprojekt für die weitere Entwicklung in der Altstadt West.

Erwartete und eingetretene Baukostensteigerungen haben den Sanierungsprozess auch in der Altstadt West verlangsamt. In der Altstadt West standen ca. 80 reaktivierte Objekte (nach mind. zweijährigem Leerstand) etwa 30 Adressen gegenüber, die in diesem Zeitraum leergefallen sind. Das entspricht ca. 3% der Adressen und liegt damit in der Größenordnung, wie auch in den Ortsteilen der Stadt Guben. Demgegenüber stehen fast 10% der bewohnten Adressen, die seit 2008 in der Altstadt Ost neu leergefallen sind. Somit bleibt der Handlungsdruck für die Leerstandsaktivierung insbesondere in Altstadt Ost hoch.

¹ Mit einem zwischenzeitlichen Leerstand von mindestens zwei Jahren, überwiegend jedoch langjährig



Neubau in der Altstadt Ost

Neben den bereits 2016/17 neu errichteten Objekten der Gubener Wohnungsbaugenossenschaft eG (GWG) in der Berliner Straße 17 - 19 mit insgesamt 36 Wohnungen ist in geringem Umfang der Einfamilienhausbau durch Private vor allem auf der Insel der südlichen Altstadt Ost fortgesetzt worden.

Sicherung und Ordnungsmaßnahmen Altstadt Ost

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

Wohnungsunternehmen in AO / AW

In der Altstadt Ost verfügt die GuWo nach wie vor über relevante Wohnungsbestände, die jedoch kontinuierlich durch Verkäufe abgenommen haben. Dabei spielt der Verkauf von Altbauten weiterhin eine Rolle für die Leerstandsaktivierung. Parallel hat die GuWo jedoch auch eine Reihe von Gebäuden selbst saniert und dem Markt wieder zugeführt. Ein herausragendes Beispiel ist das Wohn- und Geschäftshaus Frankfurter Straße 19, die 2023 mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ des BBU ausgezeichnet wurde.

Mehrheitlich umfassen die Objekte der GuWo auch Gewerbeeinheiten, so dass mit Stand 2022 ca. ein Viertel der Einheiten mit ca. 40% der Fläche auf Gewerbe entfielen.

Deutlich weniger präsent in der Altstadt Ost ist die GWG, die neben einigen Beständen in der Wilkestraße vor allem drei Neubauten mit 18 WE in der Berliner Straße besitzt.

In der Altstadt West verfügen beide große Wohnungsunternehmen über umfangreiche Bestände, wobei innerhalb der Kulisse der Gesamtmaßnahme vor allem die GuWo präsent ist. Im Gründerzeitbereich überwiegt jedoch das Einzeleigentum Privater.

Korrespondierende Reduzierung des Wohnungsbestandes in den Wohnkomplexen

Parallel zur Aufwertung wurde und wird im Rahmen des Stadtumbauprozesses strukturelle Wohnungsüberhänge durch zielgerichteten Rückbau von Wohnungsbeständen in den WK I, II und IV vom Markt genommen. Daneben spielt auch die Stilllegung von Wohnungen in diesen Stadtteilen eine Rolle. Seit 2009 wird der Rückbauprozess vollständig von der GuWo getragen, ohne dass sich die Verteilung des Leerstandes zu Gunsten des kommunalen Unternehmens verändert hat.

In der Gesamtschau folgt der Wohnungsrückbau der stadtteilspezifischen Einwohnerentwicklung und unterstützt die Stadtentwicklungsstrategie, die die Stärkung der Altstadt als Ziel verfolgt.



2.1.3 Einzelhandel und Gewerberäume

Neben der Betrachtung der Gebäudesubstanz sind für die Zentrumsentwicklung neben der Wohnnutzung insbesondere zentrenrelevante – frequenzbringende – Nutzungen, wie Einzelhandel und Dienstleistungen zu betrachten.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) 2020 wurde (mit Datenstand 2019) für den Zentrumsbereich der Altstadt Ost folgender Befund erhoben:

- Seit 2013 gab es eine Abnahme der Verkaufsflächen Nahrung und Genuss, Drogerie, Bekleidung, geringfügige Verkaufsflächenzuwächse hingegen im Bereich Spielwaren/ Hobby
- Nach wie vor fehlen Angebote des Lebensmittelbereiches als Discounter oder Verbrauchermarkt etc.
- Der Ladenleerstand hat sich seit 2009 verdoppelt, ab 2013 nur noch leicht erhöht (2019 standen 13 Ladenlokale leer)
- Es sind Trading-Down-Effekte eingetreten durch allgemeine Trends (Online-Handel) und Standortkonkurrenzen (Karl-Marx-Straße und Galeria Hosso in Gubin)

Seit der Fortschreibung des EHK konnten sowohl Erfolge bei der Leerstandsaktivierung erzielt werden als auch sind neue Leerstände aufgetreten. Bei in der Summe etwa gleichbleibendem Geschäftsleerstand in der Frankfurter und Berliner Straße sind etwa die Hälfte der 2019 leerstehenden Gewerbeeinheiten wieder Nutzung gebracht worden (z.T. im Zusammenhang mit Gebäudesanierung), etwa eine gleiche Anzahl ist neu leergefallen. Bei den neuen Leerständen überwiegen ehemals vom Einzelhandel genutzte Ladengeschäfte, während bei Reaktivierungen Dienstleistungen (inkl. Medizinische DL) überwogen. Insgesamt war eine hohe Fluktuation zu beobachten – auch bei den Ladenlokalen, die keinen längeren Leerstand aufwiesen. Auch bei aus methodischen Gründen eingeschränkter Vergleichbarkeit der Erhebungen 2019 und 2/2024 lässt sich feststellen, dass die Bedeutung des Einzelhandels im Zentrum der Altstadt Ost weiter abgenommen hat, während der Standort für Dienstleistungen – und insbesondere medizinische Angebote im Bereich Berliner Straße – an Bedeutung gewonnen hat.

Eine wichtige Funktion als Frequenzbringer wie auch für die Nutzung der Substanz im Zentrum haben öffentliche Einrichtungen.

In der Altstadt West konzentrierten sich Einzelhandelsangebote in der Karl-Marx-Straße – ab der Sprucker Straße nördlich sowie am Standort an der Kaltenborner Straße (Kaufland). Kleinteilige, der Nachversorgung dienende Anbieter finden sich in der Karl-Marx-Straße und Pestalozzistraße. Diese Geschäfte sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht erfasst worden.

Darüber hinaus gibt es in der Altstadt West – ausgehend vom Pflegefachzentrum mit Begegnungsstätte – funktionale Ansätze, die die Versorgung des Stadtteils und darüber hinaus mit pflegebezogenen Dienstleistungen sicherstellen. Weitere Gewerbeeinheiten mit einer Gemengelage aus Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk und Leerstand finden sich in der Kaltenborner Straße (zwischen Pestalozzistraße und Platz des Gedenkens).



2.1.4 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.

Nach einer Phase des Rückbaus von sozialer Infrastruktur waren die letzten Jahre durch eine Stabilisierung bzw. zwischenzeitliche bzw. derzeit anhaltende Bedarfssteigerungen gekennzeichnet. Neben demografischen Ursachen spielte dabei auch der Zuzug von Geflüchteten sowie der kontinuierliche Zuzug von polnischen Familien eine Rolle. Als Grundlage für eine nachhaltige Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur unter Berücksichtigung von Demografie und Zuzugspotenzialen wurde 2021 ein Gutachten zur Entwicklung „Bildungscampus“ mit Fokus auf die Innenstadt erstellt, welches Defizite in der Kindertagesbetreuung und im Grundschulbereich in der Altstadt aufgezeigt hat.

Technische Infrastruktur

Die im Rahmen des Klimaquartiers geplante Dekarbonisierung der Wärmeversorgung in der Altstadt West mit Errichtung eines Eisspeichers konnte nicht umgesetzt werden. Derzeit verfügt die Gubener Altstadt nicht über eine netzgebundene Wärmeversorgung.

Mit der Pflicht zur Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung bis 2028 stellt sich insbesondere auch für die Altstadt die Frage, wie eine klimaneutrale Wärmeversorgung im Bestand organisiert und umgesetzt werden kann und welche Rolle Nahwärmenetze im Rahmen von konzentrierten Sanierungs- und Neubauvorhaben (ggf. übergangsweise) spielen können.

Aktuell wird der letzte Abschnitt der Hochwasserschutzanlagen im Bereich der Altstadt Guben gebaut.

2.1.5 Öffentliche Flächen /Freiraum

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

Außerdem ist konnte der Bereich westlich des Rathauses mit Feldstraße und Straupitzstraße bisher noch nicht in die Sanierungsmaßnahmen einbezogen werden. Entsprechend sind hier nicht nur auf den Bauflächen, sondern auch im öffentlichen Raum erhebliche funktionale und Gestaltungsdefizite festzustellen.

Die durch den umfassenden Abriss maroder Bausubstanz entstandenen Freiflächen stehen teilweise als Baupotenziale zur Verfügung, zum Teil sind – im Zusammenhang mit der Neubebauung – auch die Anlage neuer Wegebeziehungen und von öffentlichen Grünflächen erforderlich. Dies betrifft insbesondere den Bereich des zukünftigen City-Quartiers am Dreieck sowie Flächen zwischen der Alten Poststraße und der Egelneiß.

In der Altstadt West wurde mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes (Friedrich-Engels-Straße/ Hegelstraße und Platz des Gedenkens) begonnen. Damit konzentrieren sich die Aktivitäten planmäßig



auf das Klimaquartier. Darüber hinaus bestehen weiterhin Defizite im öffentlichen Raum der Altstadt West.

Die Karl-Marx-Straße als zentrale Nord-Süd-Achse in der Altstadt West ist eine Kreisstraße, bei der die Stadt für die Sanierung der Nebenanlagen abhängig vom Zeitplan des Landkreises ist. Die wichtige Verbindungen zur Altstadt Ost darstellenden Pestalozzistraße und Kaltenborner Straße sind in Teilen ebenfalls in einem sanierungs- und anpassungsbedürftigen Zustand, insbesondere um diese Achsen für den Fuß- und Radverkehr attraktiver zu gestalten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Darüber hinaus gibt es Sanierungsbedarf in Nebenstraßen des Gründerzeitbereiches.

2.2 Rahmenbedingung Bevölkerungsentwicklung und Beschäftigung

2.2.1 Analyse bis zum Stand 12/2022

Natürliche und räumliche Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Guben wurde auch in den letzten Jahren durch die natürliche Entwicklung (im Sinne einer Differenz aus Geburten und Sterbefällen) dominiert. Einer zunächst stabilen Anzahl von Geburten stand dabei eine kontinuierlich steigende Anzahl von Sterbefällen gegenüber, in den Jahren 2020/21 noch durch die coronabedingte Übersterblichkeit erhöht. Seit 2020 ist auch ein Rückgang der Geburtenzahlen zu verzeichnen, zunächst im Rahmen des demografischen Echos erwartbar (seit 2020 wird die Entwicklung der Geburtenzahlen durch die kleinen Kohorten der nach 1989 Geborenen dominiert, insofern ist aktuell mit zurückgehenden Geburtenzahlen zu rechnen). Im Jahr 2022 gab es darüber hinaus eine deutlich geringere Geburtenziffer (d.h. Anzahl Geburten bezogen auf die jeweilige Anzahl von Frauen im fertilen Alter). Insgesamt hat sich der negative natürliche Saldo kontinuierlich erhöht.

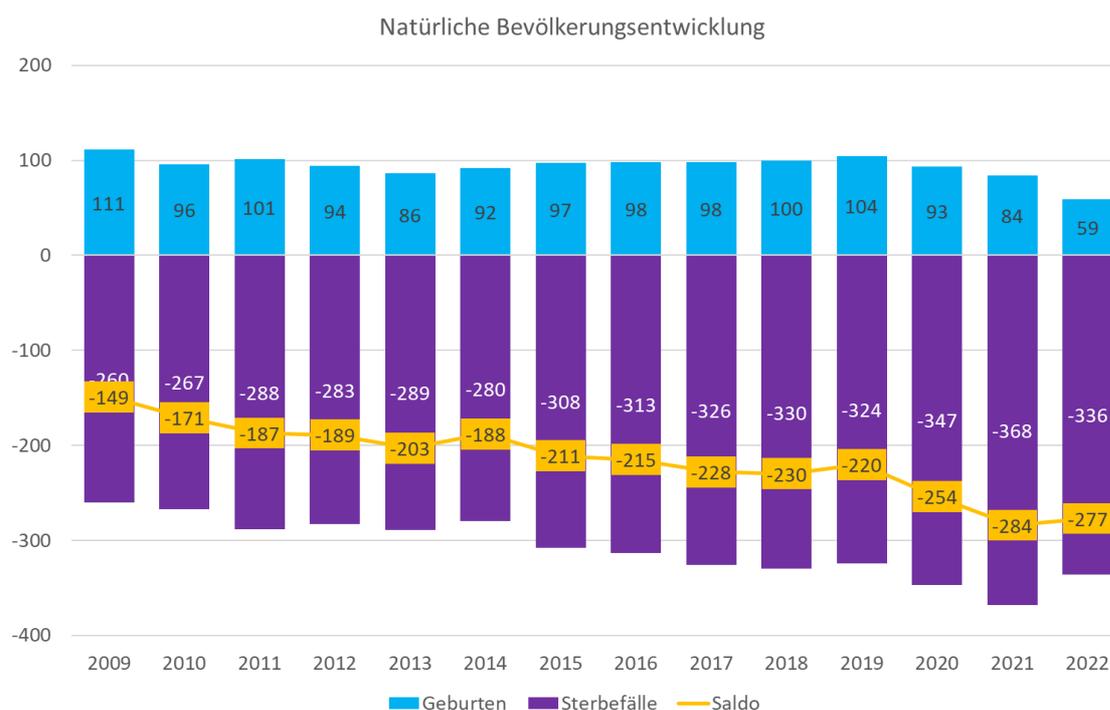


Abbildung 2-2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Die Wanderungsbewegungen haben sich demgegenüber in den letzten Jahren für Guben positiv entwickelt. Die deutlich negativen Salden bis 2012/13 haben sich zunächst deutlich verringert und sind seit 2019 in Wanderungsgewinne umgeschlagen. Die Jahre 2015 und 2022 waren dabei vom Zuzug Geflüchteter geprägt.

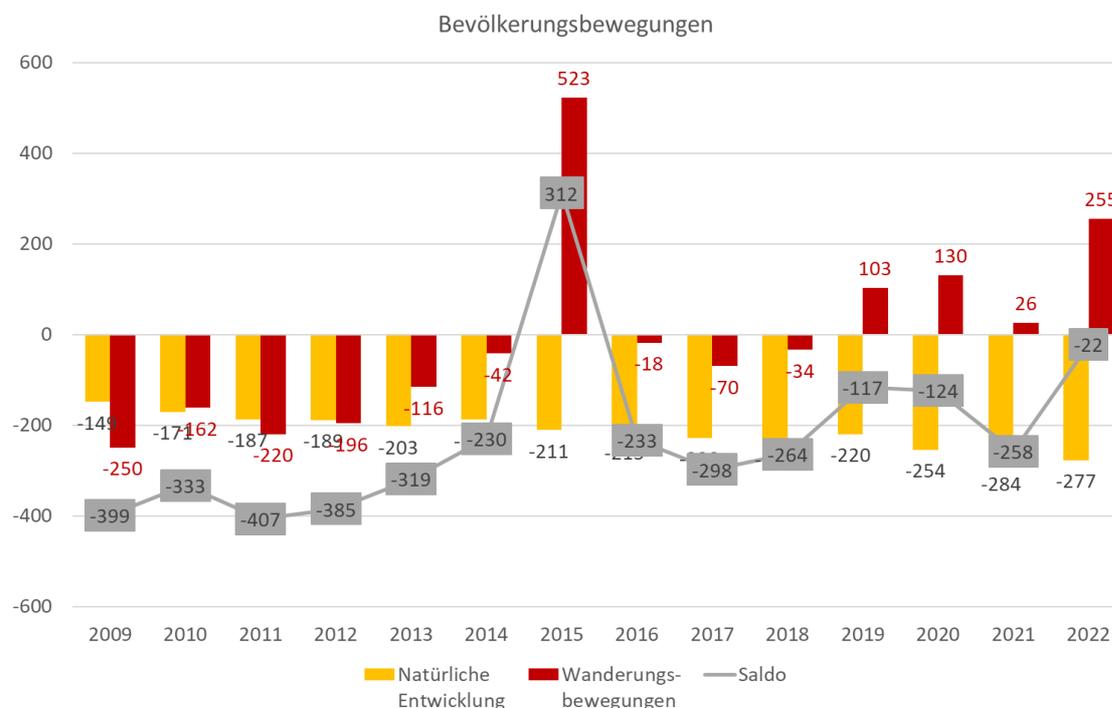


Abbildung 2-3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssalden

Differenzierte Auswertung von Wanderungsbewegungen und Ableitung von Potenzialen

Betrachtet man die Wanderungssalden nach Staatsangehörigkeiten, so wird deutlich, dass die Wanderungsgewinne nahezu ausschließlich durch Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit zustande kommen. Als kontinuierlich erwiesen haben sich die Zuzüge von Personen mit polnischer Staatsangehörigkeit – zuletzt mit (demografisch erklärbarer) leicht rückläufiger Tendenz. Auch weiterhin wird hier von einem moderaten Zuzug ausgegangen.

Unklar ist der zukünftige Zuzug von Personen anderer Staatsangehörigkeiten – mit der Welle von Geflüchteten 2015, die überwiegend in Guben geblieben sind, hat sich der Anteil nichtdeutscher Bevölkerung nachhaltig erhöht. 2022 war erneut ein Jahr mit deutlichem Zuzug Geflüchteter vor allem, aber nicht nur aus der Ukraine. Auch wenn die Entwicklung dieser Bevölkerungsgruppen viele Unsicherheiten aufweist, wird davon ausgegangen, dass Guben grundsätzlich auch in Zukunft mit einem höheren Anteil von Einwohnern nichtdeutscher Herkunft rechnen kann.

2020 und 2021 war darüber hinaus ein geringer Zuzugsgewinn auch bei Deutschen zu beobachten.

Wie die letzten Jahre gezeigt haben, konnte die Schrumpfung durch überregionale Zuwanderung gebremst werden. Dies kann auch als Erfolg der durch Landesmittel geförderten Rückkehrerinitiative „Guben tut gut.“ gewertet werden.

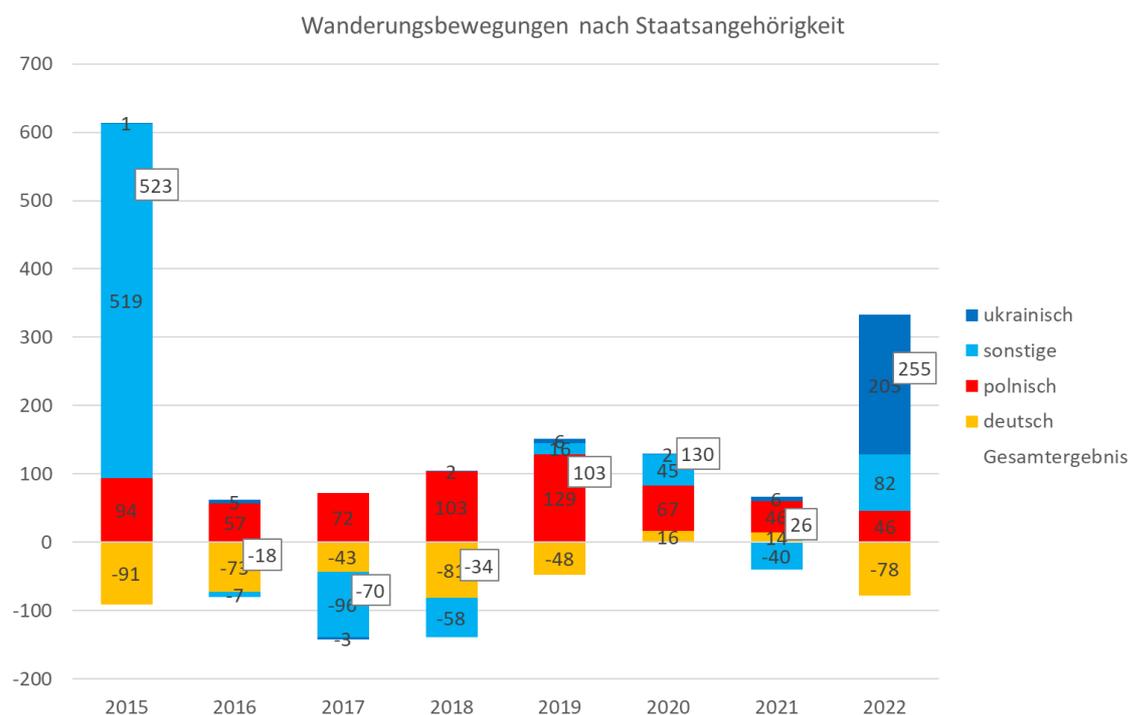


Abbildung 2-4: Wanderungssalden nach Staatsangehörigkeit

Die Wanderungsbewegungen der deutschen Bevölkerung waren durch folgende Entwicklungen gekennzeichnet:

Bildungswanderung/ Haushaltsgründung (18- unter 25-Jährige): Im Zuge der Ausbildung und ersten Haushaltsgründung ist Guben nach wie vor von einer starken überregionalen Abwanderung gekennzeichnet. Die geringen positiven Wanderungssalden gegenüber dem Umland in dieser Altersgruppe können die Bildungsabwanderung nicht aufwiegen.

Familienwanderung/ Eigentumsbildung: Nach wie vor zogen junge Familien (vermutlich im Zusammenhang mit Eigentumsbildung) aus der Stadt in das Umland. Dem gegenüber stand ein seit 2017 kontinuierlicher Zuzug von Familien aus den alten Bundesländern und (in geringerem Umfang) Berlin. Offen bleibt, wie viele Rückkehrer unter diesen Zuwanderungen sind.

Verstetigt hat sich auch der Zuzug von Älteren aus dem Umland, dem jedoch auch ein überregionaler Wegzug gegenübersteht. Hier wird mittelfristig von einem stabilen Potenzial auf überschaubarem Niveau ausgegangen.

Die Altstadt Ost ist dabei sowohl für innerstädtische Umzüge wie auch für Zuzüge ein interessantes Wanderungsziel. Im überregionalen Zuzug ist die Altstadt Ost der einzige Stadtteil mit relevanten positiven Wanderungssalden über die letzten zehn Jahre. Neben dem überregionalen Zuzug von deutscher Seite sind es auch polnische Haushalte, die sich in der Altstadt Ost niedergelassen haben. Nur im WK I gibt es einen ähnlich hohen Anteil von Bewohnern mit polnischer Staatsbürgerschaft.

Die Altstadt West als größter Wohnstandort der Stadt Guben stellt sich vor allem als stabiler Kern insbesondere für mobile Haushalte aus den WK dar.

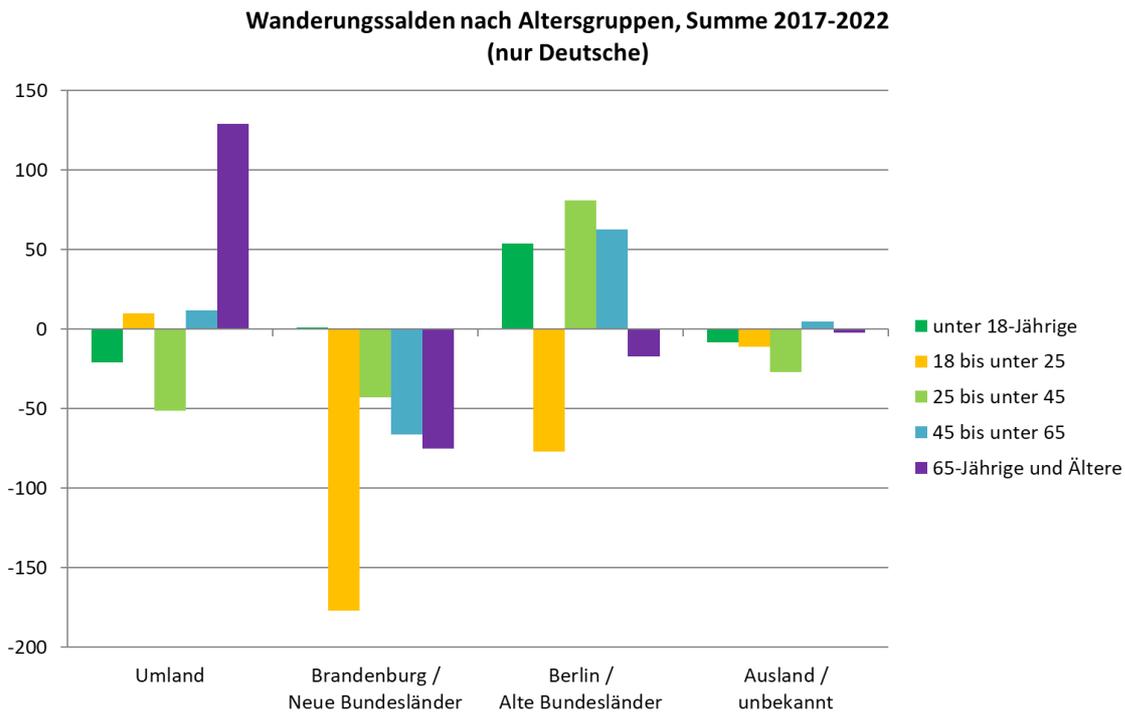


Abbildung 2-5: Wanderungssalden von Deutschen nach Altersgruppen und Ziel- Herkunftsregion

Einwohnerzahlen

Entsprechend stellt sich die Einwohnerentwicklung dar. Der demografisch bedingte Schrumpfungsprozess wurde in den Jahren 2015 und 2022 durch den Zuzug Geflüchteter unterbrochen, 2015 konnte Guben sogar einen leichten Bevölkerungszuwachs verzeichnen, 2022 stagnierte die Einwohnerzahl. Bemerkenswert ist, dass nach zunächst unklarer Perspektive die Anzahl von Personen außerhalb der EU (anzunehmen überwiegend Geflüchtete) seit 2015 nur geringfügig zurückgegangen ist. Guben hat sich als Zufluchtsort etabliert.

Die Anzahl der polnischen Einwohner in Guben hat sich kontinuierlich erhöht. Zusammen mit Personen, die neben der 1. Staatsangehörigkeit Deutsch noch eine weitere Staatsangehörigkeit besitzen, hat Guben mittlerweile fast 16% Bewohnerinnen und Bewohner mit mindestens einem ausländischen Pass. Dies ist Erfolg und Herausforderung gleichermaßen.

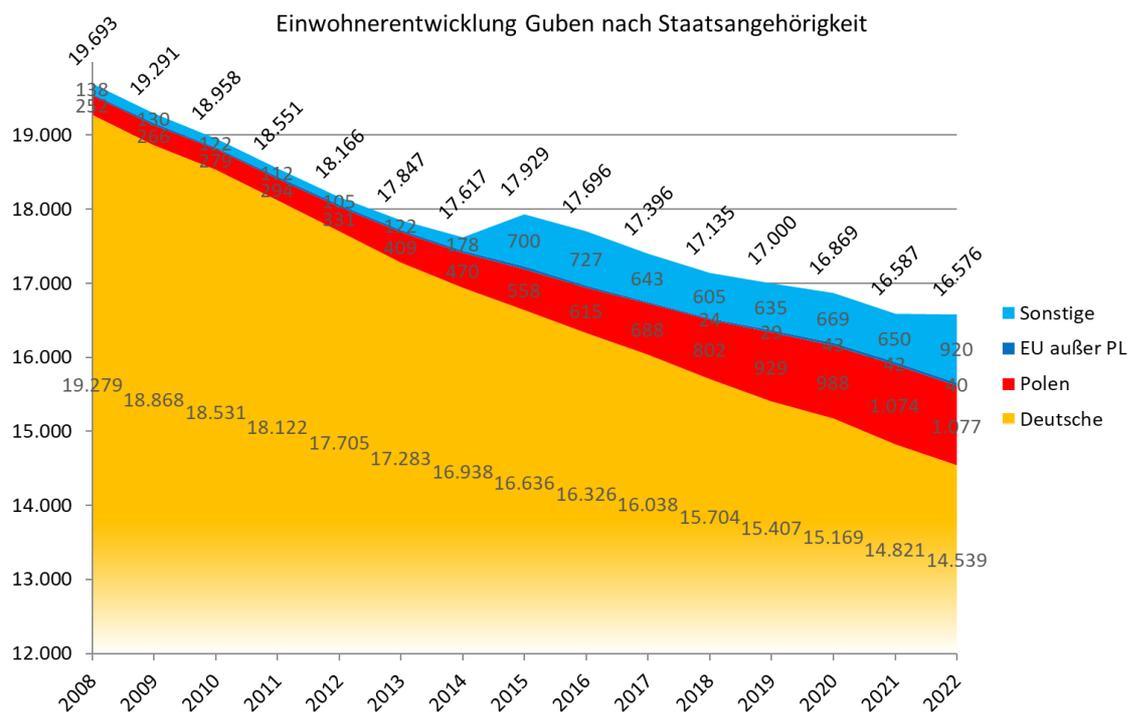


Abbildung 2-6: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Staatsangehörigkeit

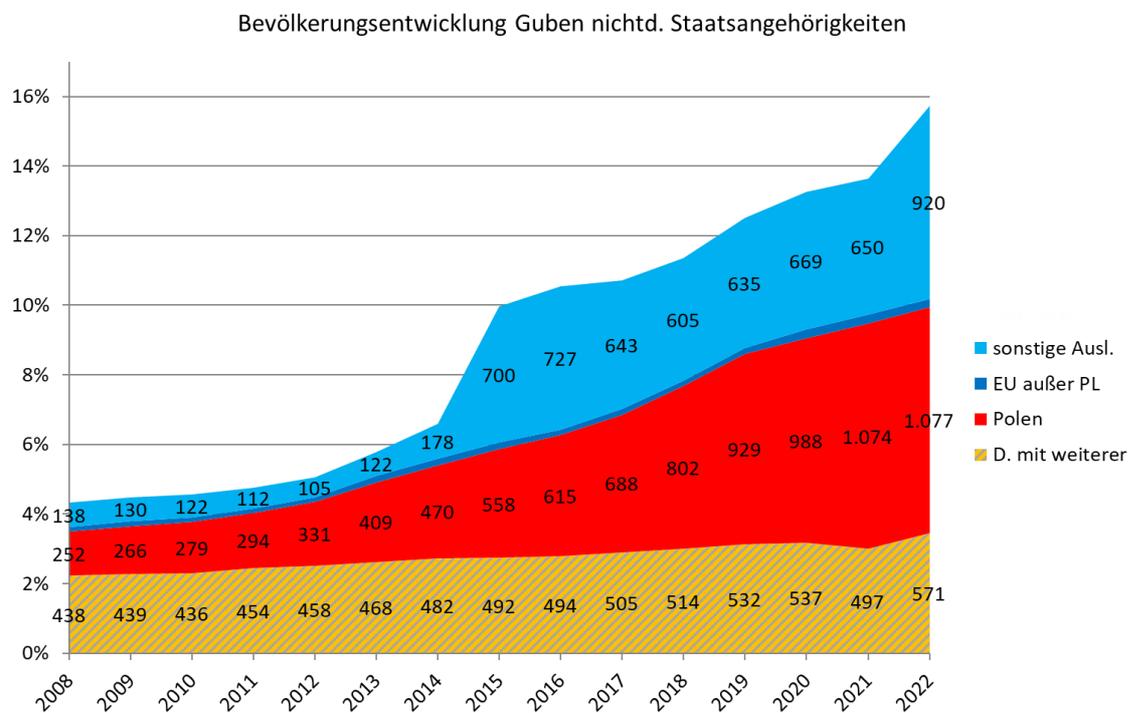


Abbildung 2-7: Entwicklung der Einwohnerzahlen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit



Die Bevölkerungsverluste der letzten Jahre sind nahezu ausschließlich auf die Verschiebungen in den höheren Altersgruppen zurückzuführen. Besonders deutlich wird das in der Altersgruppe der 45- bis unter 60-Jährigen, die seit 2009 kontinuierlich um mehr als ein Drittel geschrumpft ist. Demgegenüber angestiegen ist die Zahl bei den Älteren. Die jüngeren Altersgruppen haben sich auf einem deutlich niedrigeren Niveau stabilisiert – und konnten durch Zuzug leichte Gewinne verzeichnen.

Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen und Staatsangehörigkeit

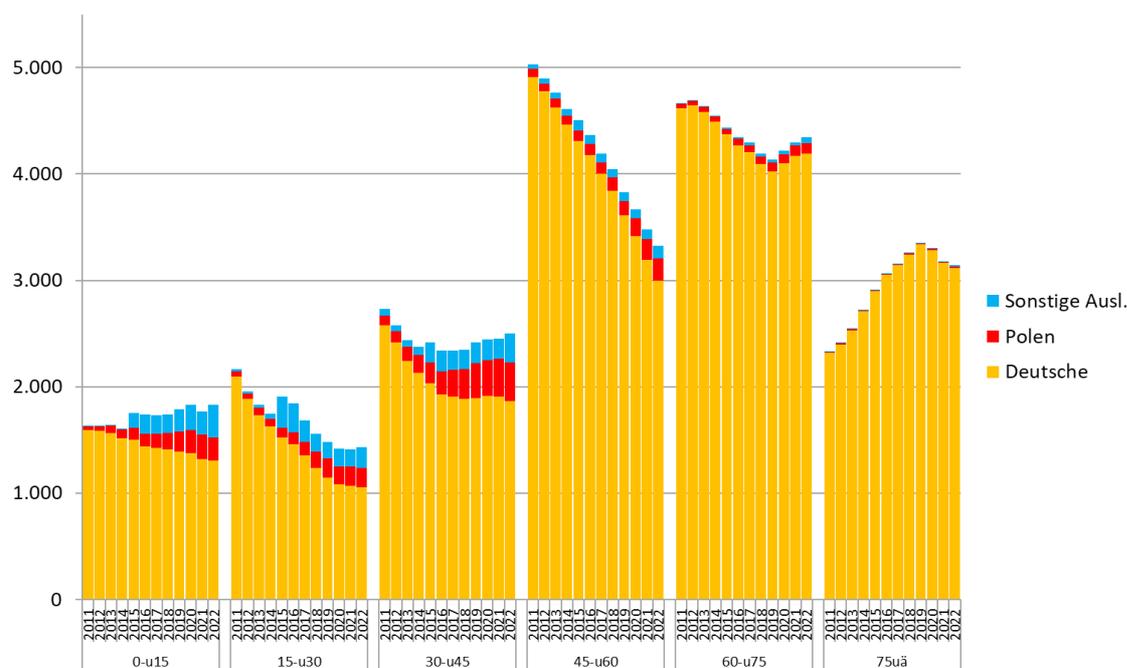


Abbildung 2-8: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Altersgruppen und Staatsangehörigkeit

Teilräumlich Entwicklung

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 hat weiterhin eine stabile Entwicklung zu verzeichnen. Dem Rückbauschwerpunkt entsprechend hat sich der Bevölkerungsrückgang im WK II zuletzt beschleunigt.



Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Stadtteilen seit 2008
(ohne Wohnheime)

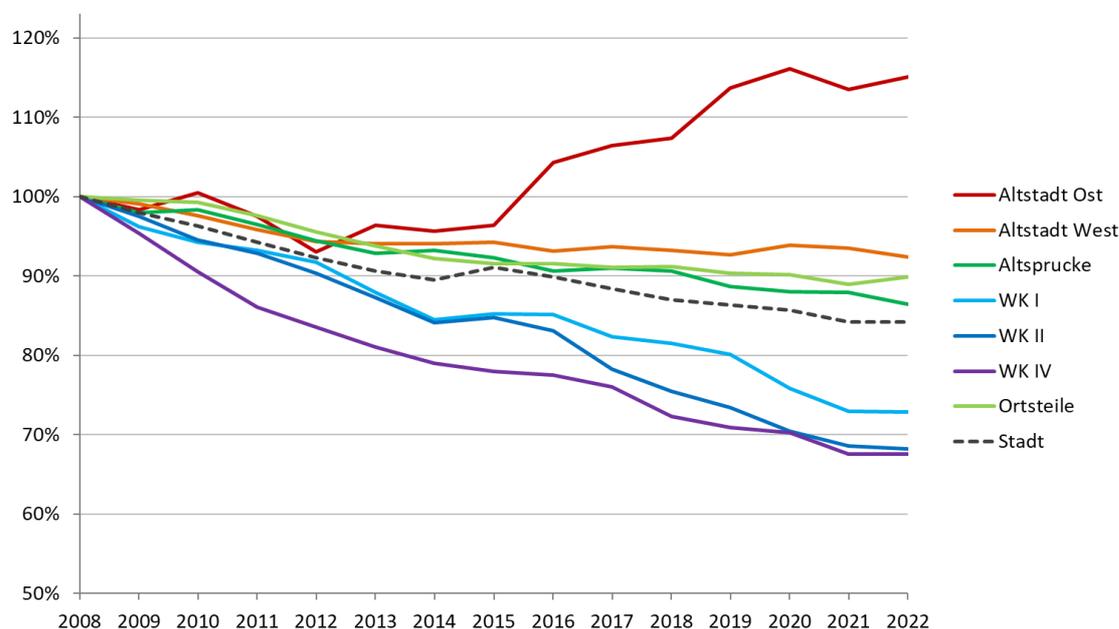


Abbildung 2-9: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Stadtteilen - relativ

Trotz leichter Rückgänge bleibt die Altstadt West mit Abstand der größte Stadtteil in Guben. Seit 2019 wohnen bei stabiler Entwicklung in Altstadt Ost und West zusammen mehr Menschen als in den drei WK.

Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen
(ohne Wohnheime)

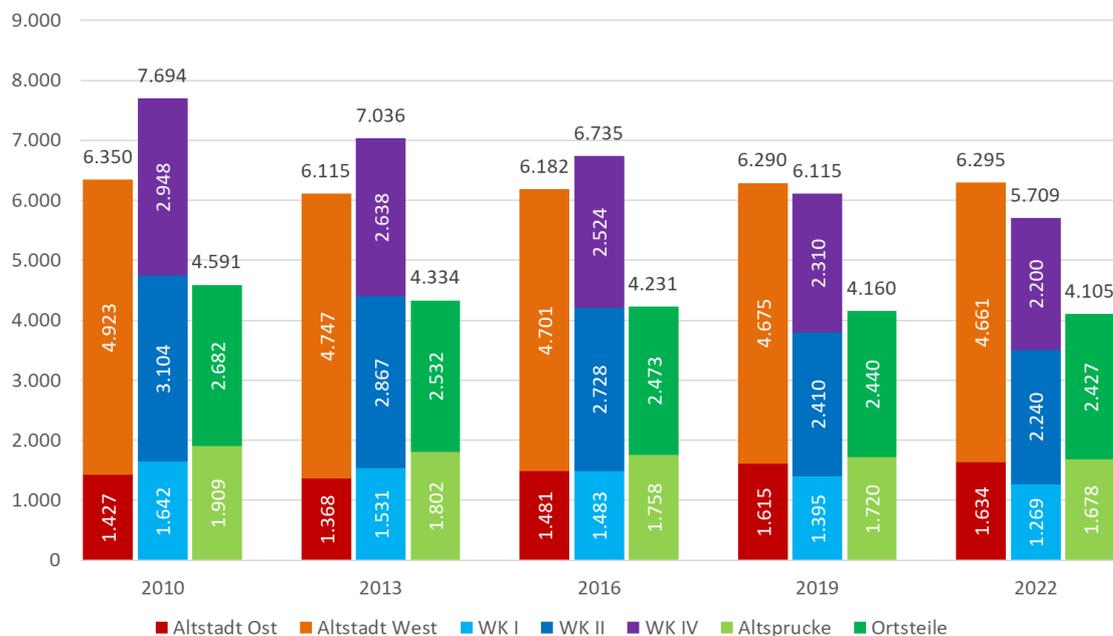


Abbildung 2-10: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Stadtteilen - absolut



2.2.2 Fachkräfteentwicklung und Beschäftigung

Trotz des anhaltend starken – demografisch bedingten – Rückgangs der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter kann Guben aktuelle Ansiedlungserfolge aufweisen. Im Kontext des Strukturwandels der Braunkohleregion sollen mehrere Hundert Arbeitsplätze entstehen. Zugute kommt diesen Ansiedlungen, dass der Arbeitsmarkt in Guben/Gubin – grenzübergreifend betrachtet – nach wie vor ein gutes Arbeitskräfteangebot aufweist.

In der Vergangenheit hatten sich die Entwicklung von Arbeitsplatzangebot und Bevölkerungsentwicklung in peripheren Lagen Brandenburgs häufig weitgehend voneinander abgekoppelt. Trotz anhaltend schrumpfender Bevölkerungszahlen blieb das Arbeitsplatzangebot stabil. Damit stieg die Anzahl der Pendelnden und die Pendelentfernungen nahmen zu. Auch in Guben ist seit 2015 eine Stabilisierung und sogar ein Wachstum bei den Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort zu verzeichnen, während die Beschäftigtenzahl am Wohnort (mit der Bevölkerung in den relevanten Altersgruppen) kontinuierlich sinkt. Der Anteil der Einpendelnden bezogen auf die Beschäftigung am Arbeitsort ist kontinuierlich auf mittlerweile über 50% gestiegen, während der Anteil von Auspendelnden je Beschäftigte am Wohnort seit 10 Jahren bei 48% verharrt.

Inwieweit die Ansiedlungen – mit zu erwartenden steigenden Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort sich auf die Bevölkerungszahlen auswirken, bleibt – auch vor dem Hintergrund steigender Mobilitätskosten – abzuwarten. Die Stadt Guben sieht hier in jedem Fall Bedarf und Chance, mit entsprechenden Wohnangeboten zur wirtschaftlichen und demografischen Stabilisierung in der Region beizutragen.

Eine besondere Rolle spielen dabei – wie in Kapitel 2.2.1 dargestellt – nach wie vor Wohnangebote in der Altstadt Ost. Darüber hinaus wird mit den geplanten Vorhaben zur Entwicklung des City-Quartiers, des Bildungscampus und dem bereits umgesetzten Pflegefachzentrum in der Altstadt West die Arbeitsplatzkonzentration neben den Neuansiedlungen in den Gewerbegebieten am Rande der Stadt auch in der Innenstadt stabilisiert und entwickelt.

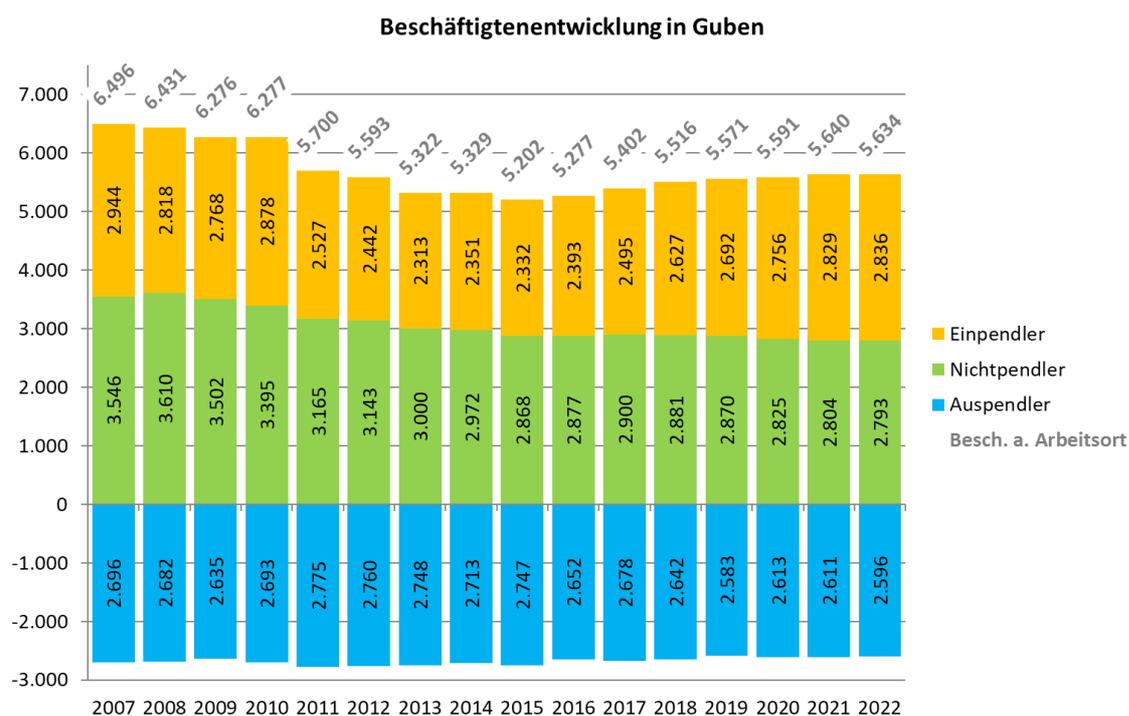


Abbildung 2-11: Beschäftigtenentwicklung in Guben



2.2.3 Bevölkerungsprognose

Im Vergleich zur Bevölkerungsprognose des INSEK und der Stadtumbaustategie hat sich die Einwohnerzahl in Guben entlang des Zuwanderungsszenarios entwickelt. Mit dem Zuzug Geflüchteter sind 2015 und 2022 Zuzüge über das Szenario hinaus zu beobachten. Für die Fortschreibung der Bevölkerungsvorausschätzung werden keine gesonderten Annahmen für einzelne Gruppen nach Staatsangehörigkeit getroffen. Vielmehr finden sich unterschiedliche Annahmen zur Perspektive von Geflüchteten in Guben in den einzelnen Szenarien wieder. Grundsätzlich wird mit drei Szenarien gearbeitet:

Das Trendszenario geht von einer anhaltenden Bildungsabwanderung sowie einer kontinuierlichen leichten Zuwanderung von Familien (aus Polen und überregionalem Zuzug) aus.

Das Zuwanderungsszenario nimmt eine stärkere kontinuierliche Zuwanderung an, mit der in der Summe auch Zuzüge von Geflüchteten abgebildet werden.

Im Peripherieszenario wird neben der Bildungsabwanderung von weitgehend ausgeglichenen Salden ausgegangen.

Grundsätzlich zu beobachten ist, dass die Entwicklungskurve im Trendszenario parallel zur Vorausschau des Landes bewegt. Damit ist die demografisch bestimmte Entwicklung beschrieben, Abweichungen davon werden durch stärkere oder schwächere Wanderungsbewegungen erzeugt.

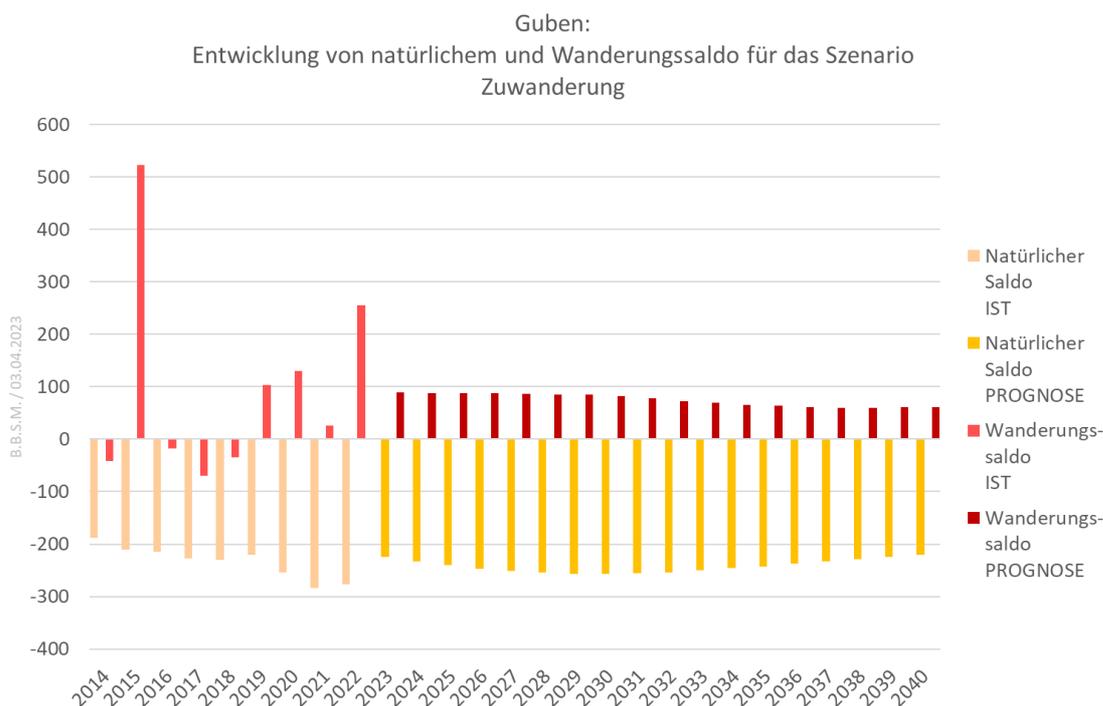


Abbildung 2-12: Annahmen zur Entwicklung von natürlicher und räumlicher Mobilität im Szenario Zuwanderung

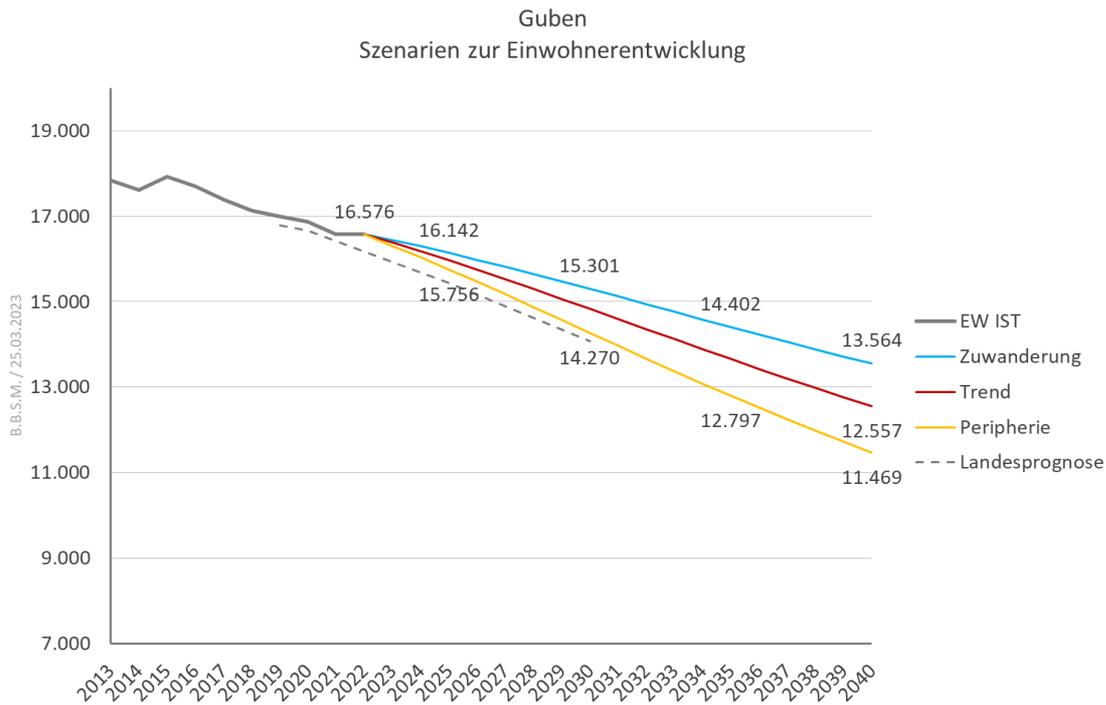


Abbildung 2-13: Bevölkerungsprognose - Szenarien

Guben ist – wie viele andere Städte in Ostdeutschland mittlerweile durch das „Demografische Echo“ beeinflusst. Seit 2020 ist ein Rückgang der Geburtenzahlen aufgrund der kleiner werdenden Kohorten im fertilen Alter durch die Geburtenrückgänge der 1990er Jahre zu verzeichnen. Entsprechend ist von einem Rückgang der Bevölkerungszahlen im Kindesalter auszugehen. Demgegenüber ist bei den jungen Erwachsenen die Talsohle durchschritten und eine Stabilisierung bzw. ein leichtes Wachstum auf niedrigem Niveau sind zu erwarten. Die Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter insgesamt wird weiterhin abnehmen, wenn auch in den 2030er Jahren nicht mehr in dem Tempo, wie momentan. Die Anzahl der älteren wird sich in der Summe kaum noch verändern, allerdings wird es zunächst noch einen weiteren deutlichen Anstieg bei den ab 85-Jährigen geben.

Die abgeleiteten Zahlen der Prognose gehen zukünftig auch weiterhin in die entsprechenden Fachplanungen (bspw. Kitaplanung, Schulstandortentwicklung) ein.

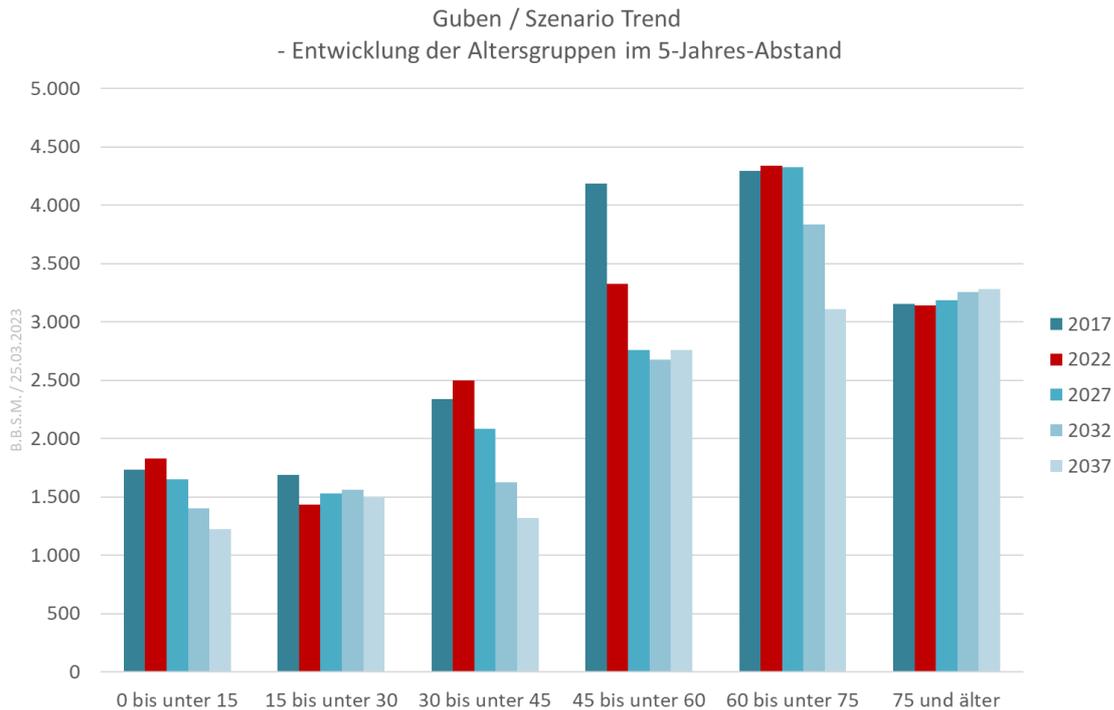


Abbildung 2-14: Prognose Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen

2.3 Entwicklung der Anzahl der Haushalte

Bei einem durchschnittlichen Rückgang der Anzahl der Haushalte von jährlich 150 hat die integrierte Unterbringung von Geflüchteten nur punktuelle Auswirkungen auf die grundsätzliche Entwicklung der Wohnungsnachfrage.

Ohne die Berücksichtigung von Heimbewohnern betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in Guben im Jahr 2022 1,80 Personen je Haushalt (Einwohner je bewohnter Wohnung). Es ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2035 auf 1,73 Personen je Haushalt zurückgeht. Daher wird die Anzahl der Haushalte auch zukünftig weniger stark sinken als die Einwohnerzahl. Die Wohnungsunternehmen weisen weiterhin deutlich unterdurchschnittliche Haushaltsgrößen auf (GuWo 1,64 und GWG 1,58), so dass hier eine weitere Verkleinerung nur begrenzt möglich ist.

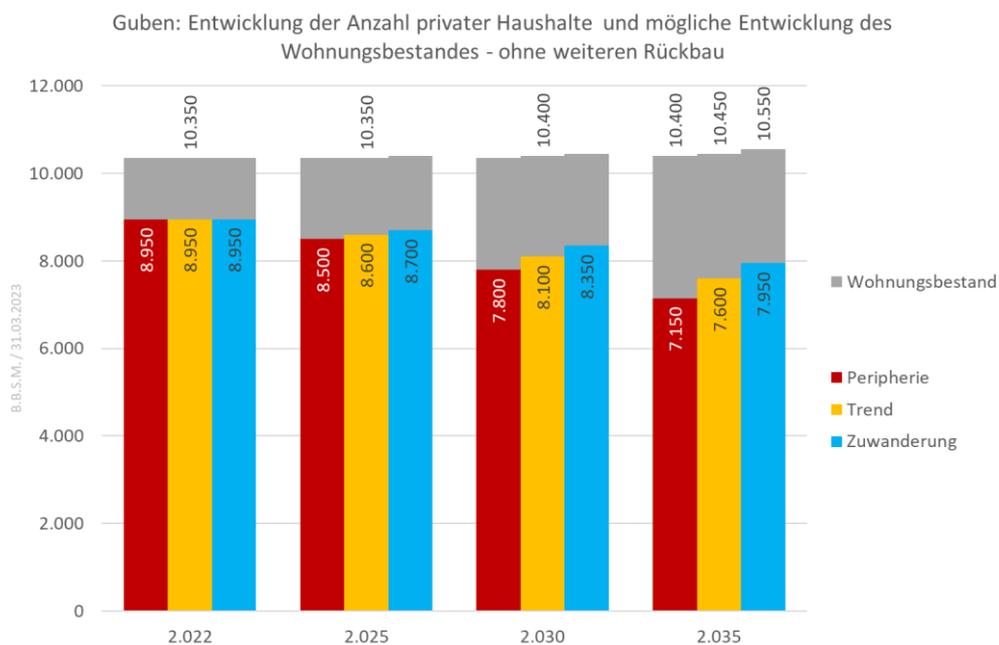


Abbildung 2-15: Haushaltsprognose

Teilräumlich betrachtet wird auch weiterhin davon ausgegangen, dass der Nachfragerückgang sich – demografisch bedingt – auf die Wohnkomplexe konzentriert, während im Zusammenhang mit Um- und Zuzug die Wohnungsnachfrage in der Altstadt nicht nur stabil bleibt, sondern neue attraktive Wohnungsangebote auch Markt platziert werden können.



3 Strategie

3.1 Gesamtstädtische und thematische Ziele

3.1.1 Zentrenbezogene Ziele des INSEK

Im Rahmen der INSEK-Fortschreibung 2015/2016 spielte die Entwicklung der Innenstadt bei der Formulierung der Ziele eine zentrale Rolle. Derzeit wird das INSEK der Stadt Guben fortgeschrieben. Ungeachtet dieser anstehenden INSEK-Fortschreibung gelten die Leitlinien des INSEK 2015/16 nach wie vor.

Dies gilt sowohl für den Slogan



als Leitbild für die Entwicklung der Altstadt, wie auch für die wesentlichen Ziele aus dem INSEK:

- 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
 - Weiterentwicklung von Altstadt Ost und Altstadt West zu einem attraktiven und lebendigen Stadt-zentrum weiterentwickeln, sodass dieses weiter an Anziehungskraft gewinnt.
 - Historische Bausubstanz erhalten
- 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
- multifunktionale Infrastrukturen,
- Potenziale der „Doppelstadt“ Guben-Gubin stärker „in Szene setzen“ und hierzu kontinuierlich intensiver grenzüberschreitend
- 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 Leitlinien gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für (Fortschreibung 2020) die Altstadt

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Guben bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. Stärkung der Gesamtstadt: Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Guben im regionalen Kontext durch Ausschöpfung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale sowie **Erhöhung der Einkaufsqualität**.
2. **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches**: Fokus und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum entsprechend seiner funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und **Etablierung leistungsfähiger Strukturen**, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben.
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sicherung, Stärkung und **Ergänzung der Nahversorgungsangebote in der Kernstadt**, wobei schädliche Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum vermieden werden sollen. Sicherung und Ergänzung städtebaulich integrierter Standorte bei Beachtung der Zukunftsfähigkeit im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung (...).

Diese Leitlinien folgen dabei den Zielen, den zentralen Versorgungsbereich als lebendiges Stadtzentrum mit Flair für Jung und Alt zu stärken, die Innenstadt als attraktive und belebte Stadtmitte in ihrem Funktions- und Aufenthaltswert nachhaltig zukunftsfähig zu gestalten. Dabei ist ein multifunktionales Stadtzentrum zu entwickeln, da der Einzelhandel allein zukünftig nicht ausreichend für die Bespielung eines Zentrums sein wird.

3.1.3 Differenzierte Wohnungsmarktentwicklung

Aktivierung, Sanierung, Neubau

Um die städtebauliche Entwicklung in der Innenstadt fortzusetzen und gleichzeitig das Wohnungsangebot für die Fortsetzung der Erfolge bei der Gewinnung von neuen Gubener Einwohnerinnen und Einwohnern weiter auszudifferenzieren, sollen weiterhin leerstehende Immobilien in der Altstadt aktiviert werden, der Sanierungsprozess fortgesetzt und auf Brachflächen Wohnungsneubau entwickelt werden.

Aktueller Investitionsschwerpunkt ist das Klimaquartier in der Altstadt West. Der begonnene Prozess der Altbauaktivierung in der Altstadt sowie der leerstehenden Gebäude der 1950er Jahre im Denkmalbereich (Karl-Marx-Straße) soll fortgesetzt werden.

In den kommenden Jahren soll auch der Entwicklungsprozess in der Altstadt Ost wieder intensiviert werden. Neben der Leerstandsaktivierung spielt hier insbesondere die Brachflächenentwicklung eine bedeutende Rolle. Bei der Priorisierung von Recyclingflächen für den Wohnungsneubau werden – differenziert nach Wohnungsmarktsegmenten – Lagekriterien wie Zentralität und Erreichbarkeit herangezogen. Daneben spielt auch die Verfügbarkeit eine Rolle.

Grundsätzlich hat die Neubautätigkeit in Altstadt Ost und West Vorrang. Hier sind insbesondere kleinteiliger Geschosswohnungsbau mit Miet- oder Eigentumswohnungen denkbar.

Daneben gibt es ein Wohnungsmarktsegment in der Eigentumsbildung, welches bei fehlenden Bauflächenangeboten in das Umland abwandert (wie in Kap. 2.2.1 dargestellt). Dafür sollen vorrangig Rückbauflächen in der Nähe der Altstadt West und der Altsprucke baulich nachgenutzt werden.



Angesichts veränderter Rahmenbedingungen (Baukosten, Zinsen, Demografie) ist in diesem Segment vorerst von einem nachlassenden Bedarf auszugehen. Mit der Wohnungsbauentwicklung auf Recyclingflächen kann jedoch auch die potenzielle Nachfrage von Zuziehenden nach bestimmten Wohnformen im Zuge der Ansiedlung mehrerer neuer Unternehmen bedient werden.

Der Wohnungsneubau stellt keinen Widerspruch zum gleichzeitig steigenden Leerstand dar, handelt es sich dabei doch überwiegend um unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass der Neubaubedarf (vor allem im EFH-Segment) mit den Entwicklungsszenarien korrespondiert, d.h. zusätzlicher Neubau ist durch zusätzliche Nachfrage bedingt und hat nur geringe Auswirkungen auf die Bedarfsentwicklung im industriellen Geschosswohnungsbau – und damit auf die Rückbaubedarfe. Kurz: Im Falle eines durch stärkeren Zuzug bestimmten Entwicklungsszenarios wird auch eine höhere Neubaurate (angenommen. Insofern stellen die dargestellten Flächen grundsätzliche Potenziale dar, die bedarfsgerecht entwickelt werden können.

Das identifizierte und mittelfristig aktivierbare Neubaupotenzial beträgt auf Brachflächen in der Altstadt Ost ca. 250 Wohnungen, auf den Rückbauflächen in WK I 36 WE und in den WK II und IV ca. 50 WE.

Das Potenzial von 335 Wohnungen entspricht ca. 20% des maximalen gesamtstädtischen Wohnungsüberhangs 2030, vor allem aber weniger als die Hälfte der Differenz zwischen minimaler und maximaler Entwicklung der Wohnungsnachfrage. Das Neubaupotenzial auf den Recyclingflächen liegt somit im Bereich des – je nach Szenario unterschiedlich hohen – Neubaubedarfes.

Um bei der Innenstadtentwicklung eine soziale Durchmischung zu gewährleisten, sollen bei größeren Sanierungs- und Neubauvorhaben in der Altstadt anteilig auch mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen realisiert werden. 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 sinnvoll.

Die Erfahrungen aus dem bisherigen Rückbauprozess zeigen, dass die meisten Betroffenen in ihrem gewohnten Wohnumfeld bleiben wollen. Dies ist häufig auch aus wirtschaftlichen Gründen notwendig. Mit dem fortschreitenden Rückbau müssen Umsetzmieter im Zuge der Freilegung vermehrt auch Wohnungen in oberen Geschossen angeboten werden. Entsprechende Angebote sind im Bestand der GuWo kaum vorhanden, während die GWG in jüngerer Zeit kontinuierlich Aufzüge in einzelne Aufgänge einbaut und zwei Objekte im WK II als Seniorenwohnobjekte umgebaut hat. Daher soll im Konsolidierungsgebiet des WK I der Aufzugaufbau ermöglicht werden.

Stilllegung und Rückbau von Wohnungen

Parallel zur Entwicklung in der Altstadt ist im Rahmen des Stadtumbauprozesses auch weiterhin Wohnungsrückbau zur Reduzierung des strukturellen Leerstands in den Wohnkomplexen erforderlich.

Der Rückbau erfolgt strategisch weiterhin von außen nach innen und folgt damit dem Leitbild der kompakten Stadt. Damit werden perspektivisch auch Wegelängen reduziert und ein höherer Anteil von Fuß- und Radverkehr für die Bewältigung der Wege ermöglicht. Damit dienen die Ziele im Rückbau auch diesem Aspekt des Klimaschutzes und der Innenstadtentwicklung.



3.1.4 Zukunftsfähige Entwicklung der Sozialen Infrastruktur

2020/21 wurden im Zuge der „Untersuchung zur Weiterentwicklung der Bildungsinfrastruktur und Sportanlagen in den Stadtumbaugebieten der Stadt Guben unter besonderer Berücksichtigung des Standortes Schulstraße/ Alte Poststraße für die Errichtung eines Bildungscampus Altstadt Ost“ die Handlungsbedarfe für die Bildungsinfrastruktur dargestellt. Seit der Erstellung des Gutachtens haben sich insbesondere 2022 durch den erneut starken Zuzug Geflüchteter die kurzfristigen Bedarfe zwar verändert, die langfristigen Aussagen sind jedoch nach wie vor gültig. Danach ist mittelfristig mit einem Rückgang der Kitanachfrage zu rechnen. Gleichzeitig ist für die Innenstadt nach wie vor eine Unterversorgung zu verzeichnen, während in den WK II und IV eine Überkapazität vorhanden ist. Zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung, zur Stärkung der Innenstadt und der bedarfsgerechten Kapazitätsentwicklung wird daher ein neuer Kitastandort in der Altstadt Ost sowie die Schließung des bisherigen Standortes Kita Waldhaus empfohlen.

Im Grundschulbereich wird mittelfristig noch mit steigenden Bedarfen gerechnet – verstärkt wird diese Tendenz durch den Zuzug Geflüchteter im Jahr 2022. Ziel ist auch hier die weitere Stärkung des Standortes Innenstadt durch einen Erweiterungsneubau an der Friedensschule Grundschule. Damit soll ein ausreichendes Platzangebot für die zukünftig gesetzlich geforderten Ganztagsangebote, Inklusionsunterricht und einen flexiblen 6. Zug gemäß Schulentwicklungsplanung der Stadt Guben sowie bessere Lernbedingungen (Raumnormative) geschaffen werden. Angesichts des langfristig voraussichtlich nachlassenden Bedarfes an Grundschulplätzen wird bei dem Neubauprojekt die Nachnutzung perspektivisch nicht mehr für den Schulbetrieb benötigter Teile am Standort Schulstraße in der Planung berücksichtigt.

3.1.5 Klimagerechte Wärmeversorgung und nachhaltiges Bauen

Die Umsetzung des geplanten Klimaquartiers mit einem Nahwärmenetz mit Eisspeicher scheiterte nach mehrjährigen Bemühungen an der nicht darstellbaren Finanzierung. Insbesondere konnten in Aussicht gestellt Fördermittel letztlich nicht akquiriert werden.

Gleichwohl wird die Sanierung, Leerstandsaktivierung und Nutzungsverdichtung im Quartier Hegelstraße umgesetzt. Auch ohne innovative Wärmeversorgung leistet die Leerstandsaktivierung einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, wird doch mit dem Erhalt und der Wiedernutzung vorhandener Bausubstanz gegenüber Neubauvorhaben erheblich „graue Energie“ gespart.

Davon unabhängig strebt die Stadt bei zukünftigen Bauvorhaben eine zukunftsfähige Wärmeversorgung an. Insbesondere bei der Brachflächenentwicklung in der Altstadt Ost soll mit einer Treibhausgas-neutralen Wärmeversorgung ein zukünftiges „Klimaquartier“ realisiert werden.

Im Detail muss die Wärmeversorgung mit einer auch in Guben zu erstellenden kommunalen Wärmeplanung abgeglichen werden. Als Entwicklungsschwerpunkt der nächsten Jahre bietet sich die Altstadt Ost dabei als Fokusgebiet der kommunalen Wärmeplanung an, für das ein konkreter Umsetzungsplan zu erarbeiten ist.

Die Energiestrategie 2020 ist ebenfalls mit Blick auf die angestrebte THG-Neutralität bis 2024 zu überarbeiten. Ggf. ergeben sich daraus weitere Umbaubebedarfe für die technische Infrastruktur.

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.

3.1.6 Öffentlicher Raum und Verkehrsinfrastruktur

Grundsätzlich ist das Ziel der Sanierungen im öffentlichen Raum die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Abbau von Barrieren, die Verbindung der Stadtteile und damit die Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs in Guben. Damit tragen diese Maßnahmen wesentlich zur klimagerechten Stadtentwicklung bei.

Die laufenden Maßnahmen im Quartier Hegelstraße sollen zeitnah fertiggestellt werden. Perspektivisch sind in der Altstadt West weitere Straßenräume zu sanieren, um die Sanierungserfolge im Gebäudebereich zu unterstützen bzw. noch notwendige Sanierungsimpulse zu setzen (z.B. Kaltenborner Straße).

Wo möglich, sollen – wie aktuell im Quartier Hegelstraße – Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum koordiniert mit der baulichen Entwicklung (Sanierung und Neubau) einhergehen. So ist die Sanierung von Feldstraße und Straupitzstraße in der Altstadt Ost geplant, die parallel zur Brachflächenentwicklung erfolgen sollte.

Mit der Konzentration der baulichen Entwicklung auf Altstadt Ost und West und dem barrierefreien Umbau im öffentlichen Raum wird das Leitbild der kompakten Stadt verfolgt, welches Wegelängen reduziert und eine Stärkung von Fuß- und Radverkehr ermöglicht.

Vor dem Hintergrund der Alterung der Bevölkerung von Guben wird trotz weiterer Ausdünnung der peripheren Lagen der ÖPNV auch zukünftig eine wichtige Rolle spielen. Eine gute Anbindung der verbleibenden Bestände in den WK ist dabei ebenso wichtig, wie die Verbesserung der Anbindung Gubins an den Bahnhof, die Bildungseinrichtungen und Gewerbestandorte.

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.

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.



3.2 Strategie für Altstadt Ost und West

3.2.1 Zusammenfassung Stand

Altstadt Ost

Der in der Sanierung der Altstadt Ost erreichte Stand konnte konsolidiert werden – allerdings hat die Sanierungsdynamik nach Abschluss der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nachgelassen. So stehen der weiteren Aktivierung von ehemals leerstehenden Gebäuden auch neue leergefallene Gebäude gegenüber.

Trotz der Verkäufe aus dem Bestand ist die GuWo nach wie vor auch in der Altstadt Ost ein wichtiger Akteur. Wichtige umgesetzte Sanierungsvorhaben der GuWo waren die Alte Poststraße 41/41A, das Ensemble Frankfurter Straße 6-10 sowie die Frankfurter Straße 19. Das letztgenannte Objekt ist zwar ein DDR-Bau, jedoch eine städtebauliche Dominante und beherbergt auf erweiterter Fläche mit dem „einLaden“ einen wichtigen Frequenzbringer für die zentrale Achse in der Altstadt Ost. Abgesehen von Back- und Fleischwaren gibt es darüber hinaus nach wie vor keinen Lebensmitteleinzelhandel für die Nahversorgung in der Altstadt Ost. Auch das grenznahe Einkaufszentrum in Gubin (100 m hinter der Neißebrücke) hat diese Versorgungslücke nicht in erwartetem Umfang füllen können. Gleichzeitig wurden weitere Gewerbeeinheiten aufgegeben.

Insbesondere sogenannte „Dicke Brocken“, also leerstehende, teilweise denkmalgeschützte größere Objekte mit erheblichem Sanierungsaufwand harren noch ihrer Aktivierung.

Von den gesicherten Gebäuden konnte erst ein Objekt (Alte Poststraße 24) einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen des Gutachtens für einen Bildungscampus in der Altstadt Ost wurden für wichtige gesicherte Gebäude (Alte Poststraße 63, Haus D, ehem. Gefängnis) Nutzungsoptionen untersucht.

Nach dem Neubauprojekt der GWG (Berliner Straße 17-19) gibt es in jüngster Zeit unterschiedliche Initiativen zum Wohnungsneubau auf den Brachflächen der Altstadt Ost.

Insbesondere im Umfeld des Rathauses finden sich weitere Gewerbebrachen, auf denen vor einer Nachnutzung noch Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Der öffentliche Raum ist in großen Teilen aufgewertet. Das Bahnhofsumfeld als wesentliches Maßnahmenbündel zur Aufwertung des Straßenraums wurde fertiggestellt (Interreg-Projekt). Defizite gibt es auch hier nach wie vor im Umfeld des Rathauses (Straupitzstraße, Feldstraße) sowie in der Verbindung vom nördlichen Teil der Altstadt Ost / Bahnhof nach Gubin mit den dort ebenfalls nördlich der Altstadt gelegenen Einwohnerschwerpunkten.

Eingerichtet wurden mittlerweile Bus-Verbindungen nach Gubin (bis zum Busbahnhof) sowie zum Einzelhandelsstandort Karl-Marx-Straße. Parallel wurde die Stadtbuslinie in Gubin weiter ausgedünnt, so dass sich die Anbindung der Altstadt Ost und des Bahnhofs in weite Teile von Gubin nicht verbessert hat.



Altstadt West

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. Darüber hinaus hat der Stadtteil auch eine wichtige Tor- und Verbindungsfunktion für die Bewohner der westlich gelegenen Stadtteile (WK I, II und IV, Altsprucke) sowie der Ortsteile und des Umlandes zum Zentrum in der Altstadt Ost. Nicht zuletzt liegen in der Altstadt West Versorgungsstandorte mit einer gesamtstädtischen Relevanz.

Das **Quartier Hegelstraße** ist – wie geplant – aktueller Investitionsschwerpunkt von GuWo, GSW und Stadt. Nach der Durchführung des Realisierungswettbewerbs für die leerstehenden Wohngebäude in der Karl-Marx-Straße konnte das erste der drei Objekte unter Einsatz von Städtebau- und Wohnraumfördermitteln saniert werden. Das Pflegefachzentrum in der ehemaligen Schule mit Pflegeheimneubau und Begegnungszentrum in der ehemaligen Turnhalle wird 2023 fertiggestellt. Die Sanierung von Hegelstraße, Friedrich-Engels-Straße und Platz des Gedenkens ist begonnen worden. Parallel sind weitere Wohngebäude der GuWo in der Friedrich-Engels-Straße saniert worden. Gegenüber der Planung im Rahmen des Klimaquartiers konnte der innovative Ansatz der Wärmeversorgung mit einem für die Umstellung auf Großwärmepumpe vorbereiteten Nahwärmenetz mit einem Saisonspeicher (Eisspeicher) aufgrund erfolgloser Bemühungen um die Förderung der unrentierlichen Kosten nicht umgesetzt werden.

Auch im **Gründerzeitbestand** der Altstadt West ist der Sanierungsprozess vorangeschritten. Neben der GuWo sind auch weitere private Eigentümer aktiv geworden. Gleichwohl sind im Bereich der Altbauten 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.

Energetische Defizite sind teilweise auch bei den Geschosswohnungsbauten im westlichen Teil des Quartiers zu erwarten.

Im Bestand weist die GWG im Prinzip eine Vollvermietung auf. Bei der GuWo liegt der Leerstand bei 28%, davon sind gut 10 Prozentpunkte den leerstehenden Sanierungsobjekten in der Karl-Marx-Straße und Hegelstraße zuzuordnen.

Im öffentlichen Raum weist der Stadtteil weiterhin erhebliche Defizite bei Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität auf.

Strategische Schwerpunkt in der Altstadt West sind weiterhin die Altbauerhaltung und -aktivierung, die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden und die Entwicklung des öffentlichen Raums – insbesondere der Straßen und Bereiche mit Verbindungsfunktion in Richtung Altstadt Ost.



3.2.2 Strategie

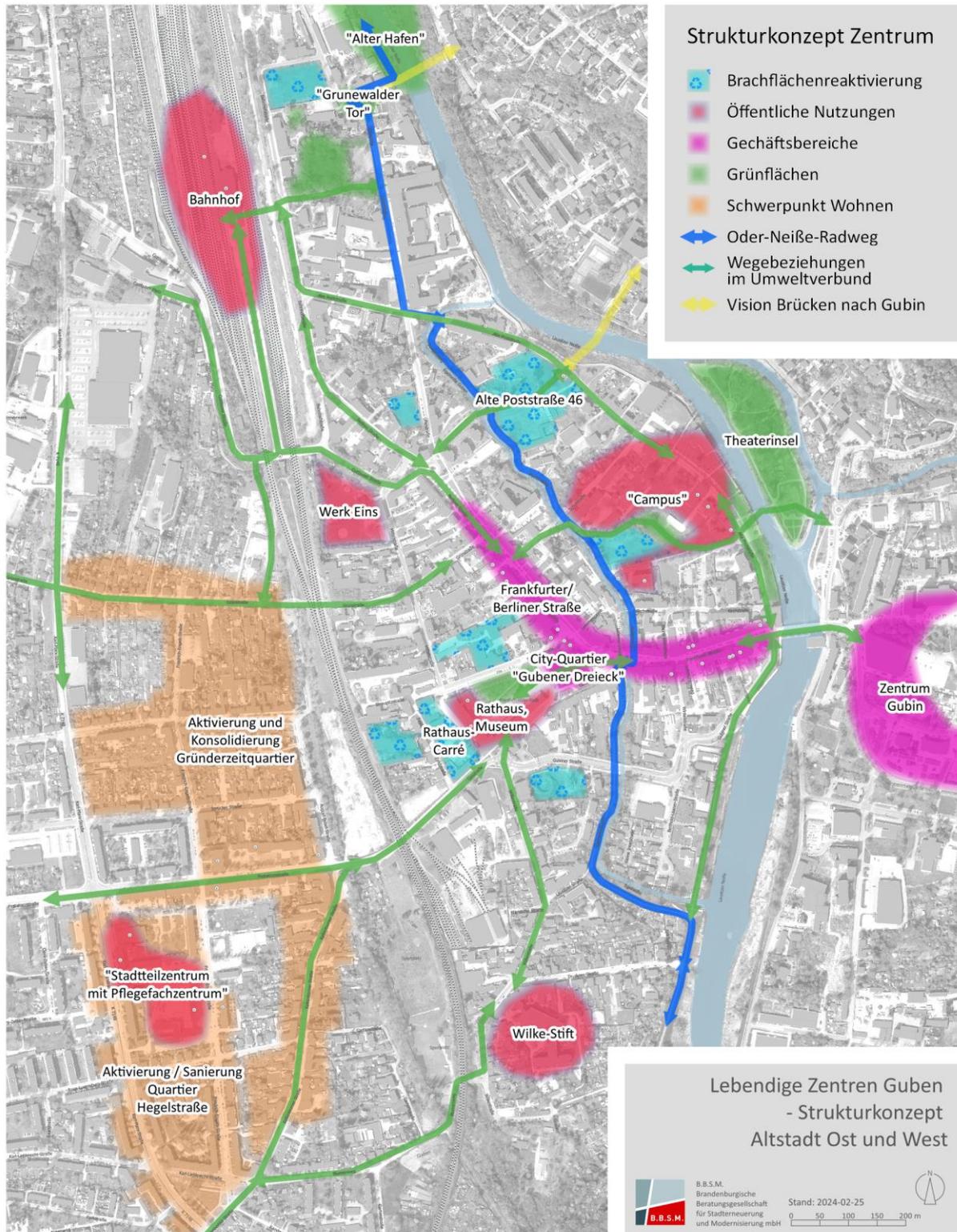


Abbildung 3-1: Strukturkonzept Zentrumsentwicklung Altstadt Ost und West



Leerstandsaktivierung für Wohnen und Gewerbe (Altbauerhaltungsstrategie)

Wichtig für die Attraktivität der Altstadt Ost, wie auch für die Differenzierung der Wohnungsangebote, ist die weitere **Aktivierung** leerstehender Wohngebäude und Gewerbeeinheiten. Dabei ist auch die Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen denkbar. Erforderlich sind fortgesetzte Bemühungen um die Leerstandsaktivierung auch, um die bisher erreichten Erfolge nicht zu gefährden. Die Entwicklung der Altstadt Ost ist nach wie vor kein Selbstläufer und benötigt trotz einzelner Sanierungs- und Ansiedlungserfolge weiterhin Unterstützung (vgl. Kap. 3.4.1). Insbesondere die hohe Fluktuation auch in sanierten Beständen macht die Aktivierungsbemühungen zu einer Daueraufgabe eines City-Managements.

Neubau auf Brachflächen

Auf den nach den erfolgten Ordnungsmaßnahmen entstandenen Flächen ist eine **Neubebauung** mit differenzierten Wohnungsangeboten sowie gewerblichen Nutzungen 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).

City-Quartier „Gubener Dreieck“

Eine herausragende Rolle bei der Brachflächenentwicklung kommt dem Vorhaben City-Quartier „**Gubener Dreieck**“ zu. Auf dieser zentralen Fläche plant die GuWo eine Neubebauung. Als Ankernutzung soll die Sparkasse vom Standort Am Klosterfeld (Cottbuser Straße) in die Innenstadt ziehen. Ein Hotel, Gastronomie, weitere Gewerbeflächen und Wohnungen ergänzen den Nutzungsmix. Das denkmalgeschützte Torhaus soll mit einer gastronomischen Einrichtung und einer Ferienwohnung in das Ensemble einbezogen werden. Ergänzt werden die Neubauten durch öffentlich nutzbare Freiflächen.



Abbildung 3-2: Visualisierung der geplanten Bebauung des City-Dreiecks (GuWo/ igb, 11/2023)



„Rathaus-Carré“

Die meisten Gewerbebrachen in der Altstadt Ost sind mittlerweile beräumt. Westlich des Rathauses liegen in der Feldstraße jedoch noch Gewerbebrachen mit ruinösem Gebäudebestand. In einem ersten Schritt ist im Zuge von Ordnungsmaßnahmen die weitgehende Beräumung erforderlich. Auf dem Grundstück Gasstraße 8, welches sich entlang der Feldstraße bis zur Straupitzstraße erstreckt, ist die Neuerrichtung der Verwaltung der GuWo und ihrer Tochtergesellschaften vorgesehen. Damit können für die Beschäftigten der GuWo zeitgemäße Arbeitsbedingungen geschaffen und für die Kunden die barrierefreie Erreichbarkeit sichergestellt werden. In der Folge wird der heutige GuWo-Standort in der Straupitzstraße vakant und für eine Nachnutzung frei. Unter Einbeziehung der umfangreichen Flächen im rückwärtigen Bereich ist an dieser Stelle die Errichtung eines Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung der Altstadt Ost denkbar. Zusammen mit dem City-Dreieck kann so ein neues Stadtzentrum entstehen, welches die Kundenfrequenz in der Altstadt Ost erheblich erhöht.

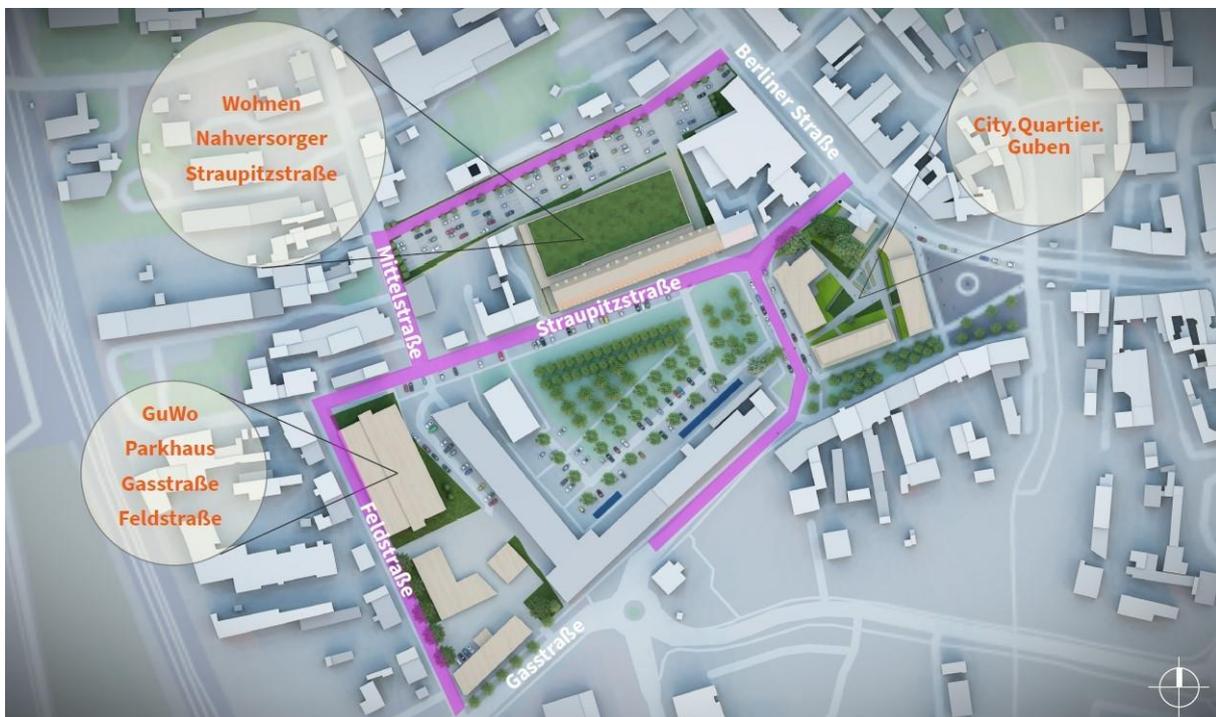


Abbildung 3-3: Masterplanung City.Quarter, Gasstraße 8 und Straupitzstraße 4/5 (GuWo/ igb, 11/2023)



Bildungscampus

Ein bedeutendes Vorhaben zur Stärkung der Innenstadt ist die Entwicklung eines Bildungscampus unter Einbeziehung bestehender – gesicherter – Gebäude im Bereich der Alten Poststraße. Dazu gehört das Gebäude D, für das ein Nutzungskonzept in Bearbeitung und Abstimmung ist. Denkbar ist unter anderem, Teile des Gebäudes D für einen erweiterten Museumsstandort zu nutzen.

Das gesicherte Objekt Alte Poststraße 63 soll als Kita mit weiteren familienbezogenen Funktionen entwickelt werden.

Der Standort der Friedensschule soll ebenfalls dauerhaft gesichert werden. Durch einen Erweiterungsneubau sollen zeitgemäße Unterrichtsbedingungen für Ganztagsangebote und Inklusion sowie gemäß Schulentwicklungsplan erforderliche Kapazitätserweiterungen geschaffen werden. Ergänzt werden soll der Standort durch einen Turnhallenneubau. Der erweiterte Schulstandort mit Turnhalle soll von der Alten Poststraße ausgehend über eine Umfahrung erschlossen werden



Abbildung 3-4: Visualisierung der geplanten Schulerweiterung mit Erschließung am Standort Friedensschule in der Alten Poststraße (Stadt Guben / PBP Frankfurt (Oder), 11/2023)



Wohnanlage Alte Poststraße 45-47

Ausgehend von der zu sanierenden Alten Poststraße 46 (gesichertes Wohngebäude) soll der umgebende Bereich als Neubauquartier entwickelt werden. Der Standort ist mit Blick auf die aktuellen Industrieansiedlungen für (höherwertiges) Familienwohnen geeignet. Eine positiv beschiedene Bauvoranfrage liegt vor, aktuell erfolgt die Konzeption des Wohnungsmixes sowie die Abgrenzung öffentlich nutzbarer Freiflächen.



Abbildung 3-5: Visualisierung Vorplanung der Wohnanlage Tuchmacherviertel Alte Poststraße 45-47 (GuWo/ Architektur- und Ingenieurbüro Bartke und Neumann GbR, 04/2023)



„Grunewalder Tor“

Ein wertvolles städtebauliches Ensemble liegt um die 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. Gegenüber der ehem. Fischfabrik befindet sich als Bestandteil des Ensembles der Standort der ehem. Eisengießerei, der im Zuge einer Ordnungsmaßnahme beräumt wurde.

Ziel ist die Entwicklung des Standortes als „Grunewalder Tor“: Die öffentlichen Flächen sind bereits aufgewertet worden, Ordnungsmaßnahmen und erste Sanierungsaktivitäten auf dem Gelände der ehem. Fischfabrik sind erfolgt. Die Sanierung der beiden dem öffentlichen Raum zugewandten Klinkergebäude steht noch bevor. Das Gelände der ehem. Eisengießerei soll als Wohnbaustandort entwickelt werden. Der unmittelbar (300m) südwestlich gelegene Bahnhof stellt auch eine Lagegunst dar, die für die Entwicklung des Ensembles als Wohnbaustandort spricht. Nördlich der Bahnhofstraße sind noch Ordnungsmaßnahmen durchzuführen. Angestrebt wird auch der Wiederaufbau der Neißebrücke als Fuß- und Radwegeverbindung insbesondere zwischen dem Bahnhof und dem Siedlungsschwerpunkt im nördlichen Teil Gubins. Damit könnte ein weiteres sichtbares Zeichen für das Zusammenwachsen der Doppelstadt Guben/Gubin gesetzt werden.

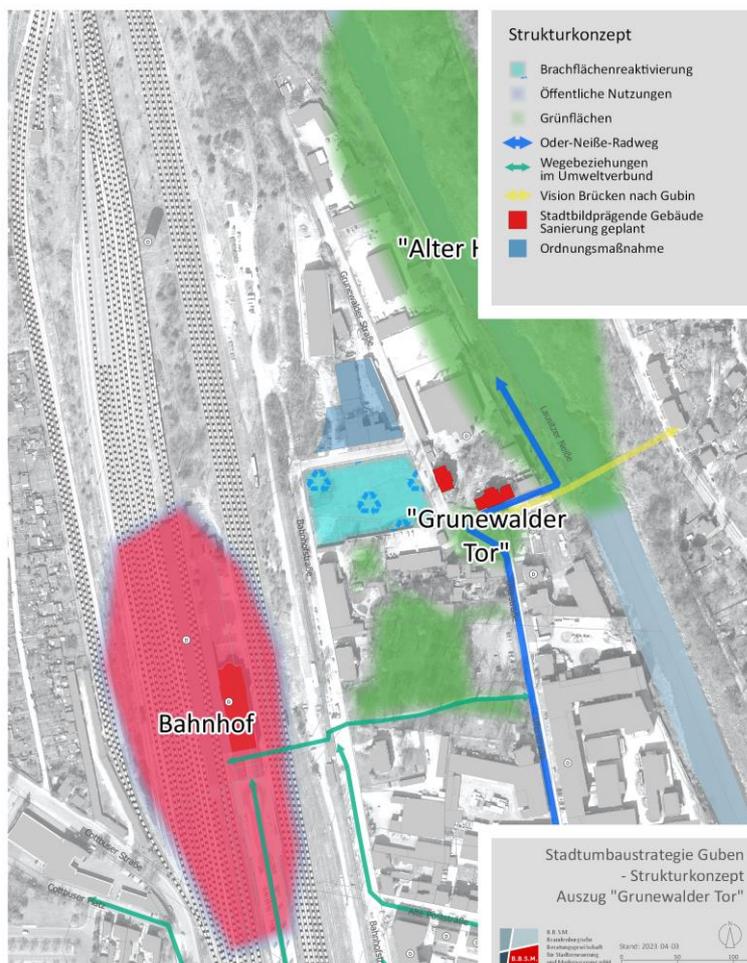


Abbildung 3-6: Strukturkonzept – Auszug „Grunewalder Tor“



Quartier Hegelstraße

Im begonnenen Prozess im Quartier noch offen ist die Sanierung des Objektes Hegelstraße 2-6 (Umbau seniorengerechtes Wohnen), der zwei weiteren Leerstandsobjekte in der Karl-Marx-Straße sowie weiterer Objekte in Karl-Marx-Straße (42, 52/54) und Friedrich-Engels-Straße (7-13, 61-67, 73-73c). Für die Karl-Marx-Straße 29-33 plant die GuWo einen Verkauf, das Einzeldenkmal Karl-Marx-Straße 32-40 soll zum Wohnheim insbesondere für Auszubildende und Berufsanfänger im Zusammenhang mit den Industrieansiedlungen umgebaut werden. Der Sanierungsprozess im Quartier Hegelstraße zügig fortgesetzt und abgeschlossen werden. Das ehem. Lichtspieltheater Friedensgrenze ist baulich gesichert und soll vorerst für kulturelle Veranstaltungen zwischengenutzt werden. Im Zuge der Gesamtmaßnahme soll ein tragfähiges Konzept entwickelt werden, so dass auch dieses wichtige Gebäude wieder eine Funktion im Quartier erhält.

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.

Um eine soziale Durchmischung in der weiteren Entwicklung, gerade auch in den neu sanierten Gebäuden zu gewährleisten, soll auch weiterhin die Wohnraumförderung der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) in Anspruch genommen werden.

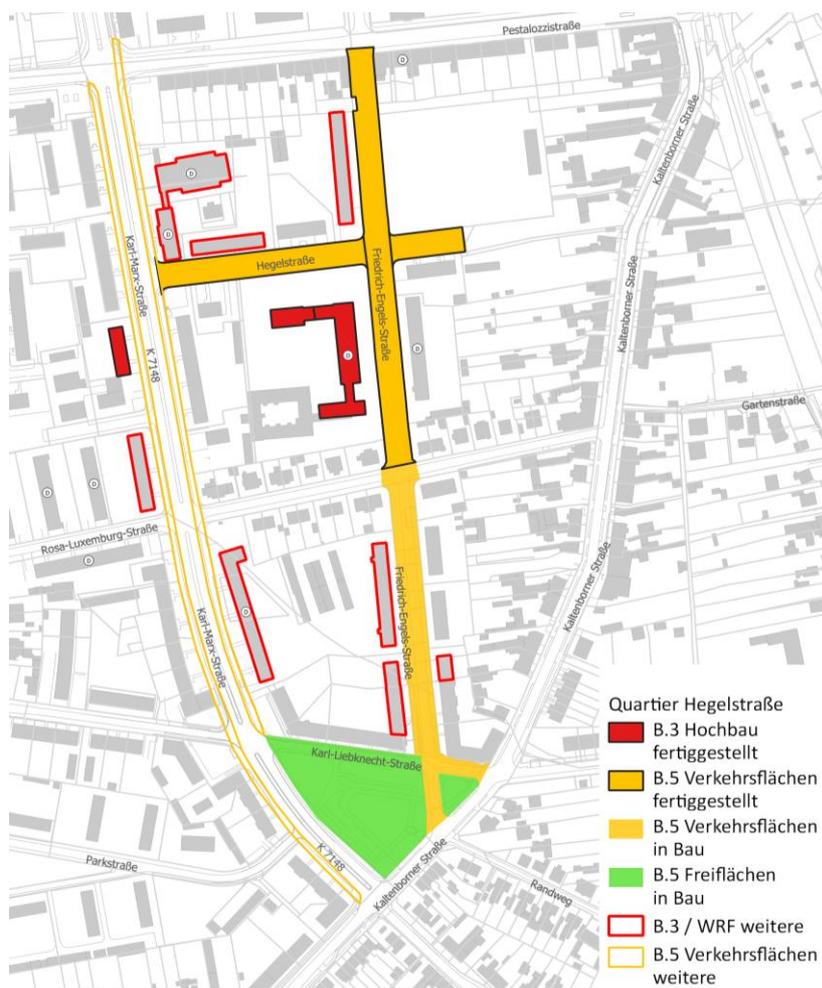


Abbildung 3-7: Quartier Hegelstraße, Stand der Umsetzung



Gründerzeitbestand

Auch der begonnene Prozess der Altbauaktivierung in den gründerzeitlichen Beständen im östlichen Teil muss fortgesetzt werden. Dazu gehört neben dem Bereich zwischen Grünstraße und Pestalozzistraße 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 leerstehenden 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. Die Sanierung und der nachhaltige Umbau sollen auch zukünftig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung unterstützt 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 / Kaltenborner Straße) sowie die Anbindung an die Altstadt Ost und den Bahnhof.

Vernetzung mit anderen Stadtteilen

Auch bei erfolgreichen Bemühungen um eine größere Funktionsvielfalt in der Altstadt Ost bleibt der Stadtteil auf gute Anbindung an die Nachbarstadtteile angewiesen – in Bezug auf Einzelhandels, aber auch Bildungsstandorte (Gymnasium, Oberschule).

Die vorhandenen und geplanten Funktionen machen die Altstadt Ost wiederum auch zum Ziel für Menschen aus den anderen Stadtteilen Gubens und Gubin (Verwaltung, Bildungs- und Kultureinrichtungen, Dienstleistungen, Bahnhof, Gastronomie).

Die Bahnlinie stellt dabei eine Barriere zwischen Altstadt Ost und West dar, die nur an wenigen Stellen gequert werden kann und die deren Überwindung insbesondere für den nichtmotorisierten Verkehr attraktiver gestaltet werden muss.

Mit einer stärkeren funktionalen und verkehrlichen Verknüpfung von Guben und Gubin kann die Altstadt Ost auch weiter an Attraktivität als Wohnstandort für polnische Haushalte gewinnen.

3.2.3 Korrespondierende Strategien in WK I, II und IV

Parallel zur Entwicklung von Altstadt Ost und West erfolgt die Fortsetzung des Stadtumbauprozesses mit dem Rückbau von Wohnungen und Infrastruktur in den Wohnkomplexen – mit den Schwerpunkten WK II und WK IV.

Gleichwohl bleiben die WK I, II und IV auch mittel- bis langfristig – wenn auch kleiner werdende - Wohnstandorte in der Stadt Guben. Der WK I nimmt dabei eine Sonderrolle ein, da das Quartier stadträumlich eng mit der Altstadt West verbunden ist – Entsprechend sollen hier auch barrierefreie Wohnangebote geschaffen werden, um die strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung auf die Unterstadt zu fördern.



Die Neubau- und Sanierungspotenziale in Altstadt Ost und West sind dabei im Kontext des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes zu sehen. Dabei folgt die Wohnungsmarktstrategie sowohl städtebaulichen Zielen – der Stärkung der Innenstadt – wie auch der tatsächlichen Nachfrage, die insbesondere bei Zuwanderung in Richtung Innenstadt geht (siehe auch Kapitel 2.2.1). Eine gewünschte Rolle spielen auch Umzüge im Zusammenhang des Stadtumbaus von der Obersprucke in die Altstadt.

Neben dem Abbau des strukturellen Wohnungsüberhanges in den WK II und IV soll auch die Infrastruktur weiterhin den realen Bedarfen angepasst werden. So ist auf Grundlage des Gutachtens zum Bildungscampus auch geplant, den Standort der Kita Waldhaus im WK II aufzugeben und das Angebot in die Altstadt zu verlagern.

Mit der Europaschule „Marie & Pierre Curie“ (Oberschule) wird jedoch auch eine über die Stadt hinaus wichtige soziale Infrastruktur in der Oberstadt verbleiben.

Umso wichtiger wird die Anbindung der räumlich getrennt liegenden Stadtteile mit dem Zentrum. Das Zentrum muss insofern auch für die Menschen aus den WK erreichbar sein – die Funktionen des Zentrums dienen nicht nur den in der Altstadt Ost und West wohnenden, sondern auch den Bewohnern der anderen Stadtteile und des Umlandes.

3.3 Ableitung der Städtebauförderkulisse Lebendige Zentren

Aus der Strategie für Altstadt Ost und West wird die Kulisse für die Gesamtmaßnahme Lebendige Zentren abgeleitet.

Der aktuelle Investitionsschwerpunkt im Quartier Hegelstraße wird derzeit noch im Rahmen der laufenden Gesamtmaßnahme WNE Guben umgesetzt. Auch nach Auslaufen des Programmes WNE sind weitere Einzelvorhaben erforderlich, um die erreichten Erfolge sichern und ausbauen zu können. Die Einzelvorhaben dienen dabei der Ergänzung des Stadtteilzentrums sowie der Anbindung an die Altstadt Ost.

Der Fokus der Stadtentwicklung verschiebt sich wieder in die Altstadt Ost mit der Aktivierung leerstehender stadtbildprägender und z.T. denkmalgeschützter Gebäude, der Neubebauung von Brachen sowie weiterer Maßnahmen im öffentlichen Raum.

Die Kulisse Lebendige Zentren wird dabei auf die Bereiche beschränkt, in denen weitere tatsächliche Handlungsbedarfe bestehen und konkrete Einzelvorhaben geplant sind. Daher wird die Kulisse gegenüber der Teilkulisse Altstadt Ost der STUB/WNE-Gesamtmaßnahme Guben deutlich reduziert, umfasst jedoch gegenüber der ehemaligen Kulisse ASZ weitere Bereiche, die wichtig für die Entwicklung der Zentrumsfunktion und die Anbindung sind.

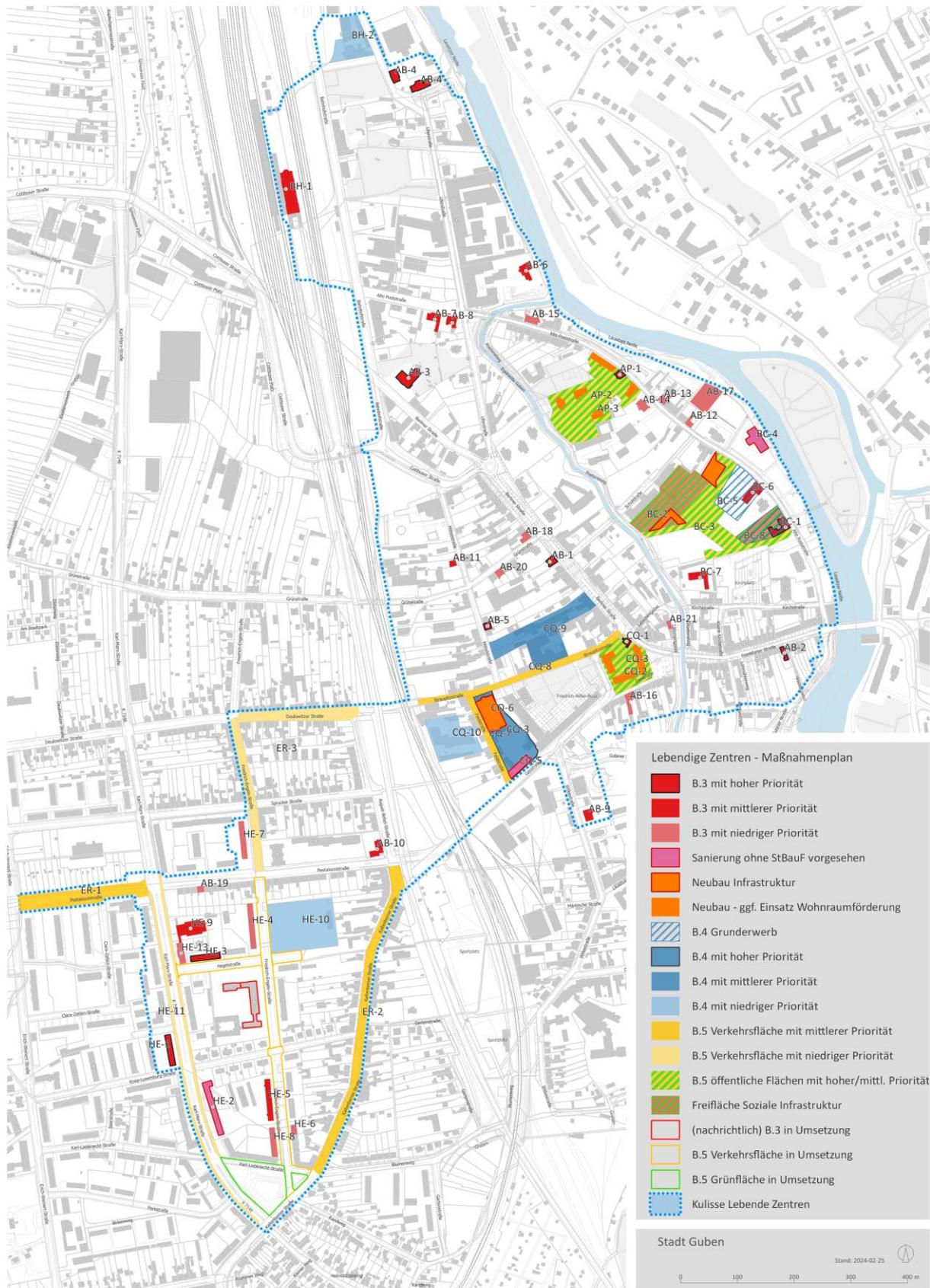


Abbildung 3-8: Kulisse für die Gesamtmaßnahme Lebendige Zentren „Altstadt Ost und West“ mit Einzelvorhaben



3.4 Umsetzung

Nach wie vor befindet sich Guben – ausgehend von einem lagebezogen überproportional hohen Anteil industriellen Geschosswohnungsbaus – in einem Prozess der Angleichung des Wohnungsmarktes den Durchschnitt mit höheren Anteilen Wohneigentum und differenzierteren Wohnformen. Diese Entwicklung wird überlagert von einem demografisch bedingten Alterungs- und Schrumpfungsprozess.

Die Umsetzung dieser komplexen Herausforderung benötigt die Unterstützung durch Fördermittel. In der spezifischen Lage und Situation kann und muss Guben dabei auf eine Fördermix aus Städtebauförderung, Wohnraumförderung, dem Strukturfonds Lausitz sowie EFRE-Mitteln zurückgreifen. Entsprechend der jeweiligen Programmausgestaltung ist dabei eine flexible Zuordnung von Einzelvorhaben erforderlich. Die hier für die Einzelvorhaben dargestellte Programmzuordnung ist insofern ggf. im weiteren Prozess anzupassen. Die Kofinanzierung von EU-Mitteln durch nationale Mittel (der Städtebauförderung) soll genutzt werden.

3.4.1 Leerstandsaktivierung in Altstadt Ost und Altstadt West

Ein Teil der in der Altbauerhaltungsstrategie benannten Objekte sind mit oder ohne Förderung saniert worden. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass häufig ohne Inanspruchnahme von Mitteln der Städtebau- und Wohnraumförderung saniert wurde. In einigen Fällen erfolgte dabei auch nur Teilsanierungen.

Grundsätzlich hat die Wohnraumförderung bei der Altbauaktivierung Vorrang. In den Kulissen (insbesondere in den Vorranggebieten der Wohnraumförderung) soll der Sanierungsprozess mit dieser Hilfe weiter unterstützt werden. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln soll im Rahmen von Spitzenfinanzierungen auf die in der Zielplanung dargestellten Wohngebäude in der Altstadt Ost sowie im Quartier Hegelstraße beschränkt werden. Darüber hinaus soll der Einsatz von Städtebaufördermitteln bei der Aktivierung von Nichtwohngebäuden in der Altstadt Ost erfolgen.

Damit beschränkt sich die Städtebauförderung im Wesentlichen auf die sog. Dicken Brocken.

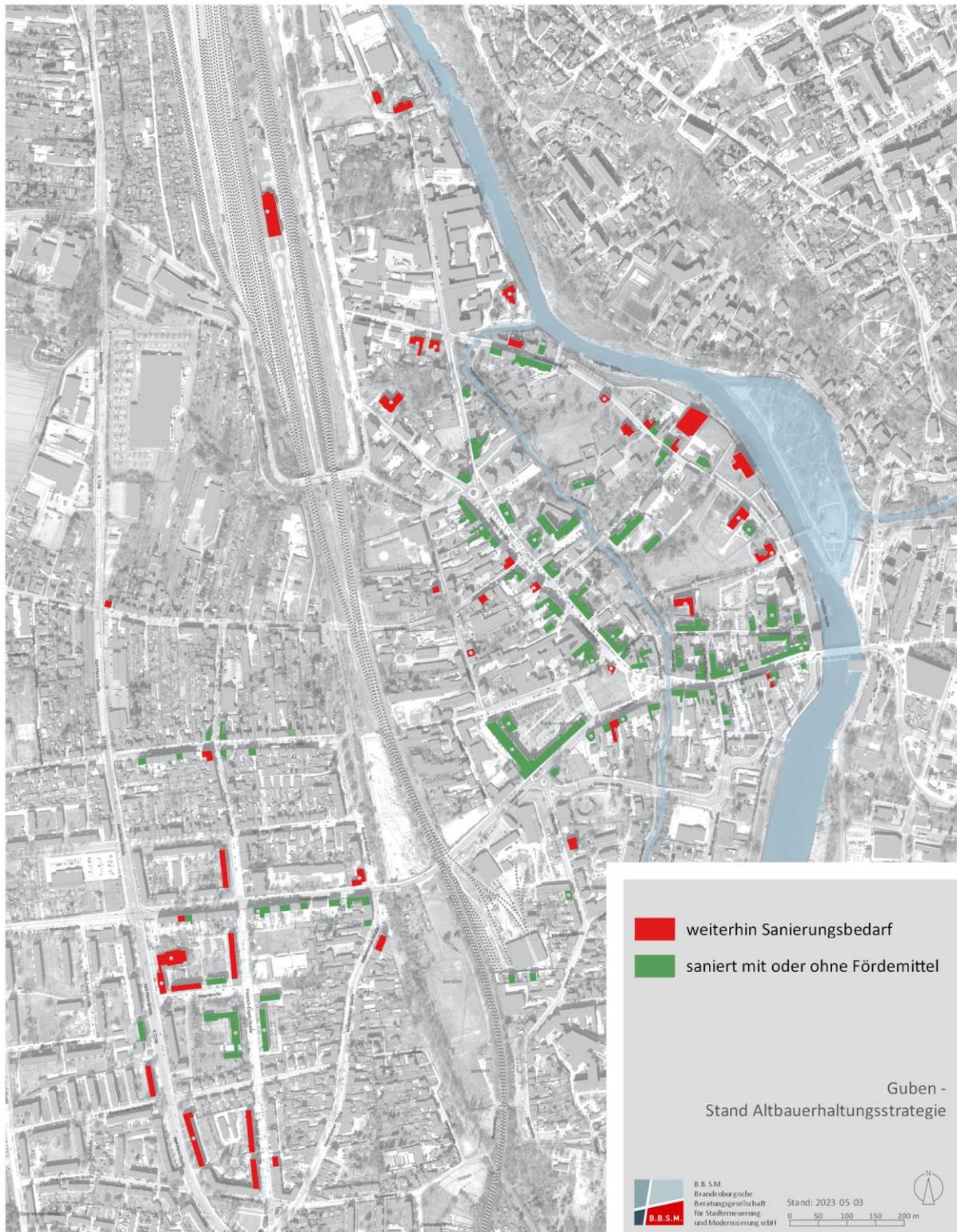


Abbildung 3-9: Stand der Umsetzung der Altbauerhaltungsstrategie



3.4.2 Beteiligung und Vernetzung

Bei der Vermarktung von Gewerbeflächen zeigt sich zunehmend, dass die Gebäudesanierung allein keine hinreichende Voraussetzung für eine dauerhafte zentrumsaffine Nutzung ist. Die Vernetzung von Akteuren und ein entsprechendes Marketing können diesen Prozess unterstützen.

Bereits im Jahr 2023 wurde ein umfangreicher öffentlicher Beteiligungs- und Diskussionsprozess im Zusammenhang mit dem geplanten City-Quartier begonnen, der weitere Vorhaben zur Entwicklung der Altstadt Ost thematisierte (Bildungscampus, Alte Poststraße 45-47). Daran anknüpfend ist es notwendig, im weiteren Entwicklungsprozess Gewerbetreibende und andere Innenstadtakteure zu vernetzen, um einerseits die Chancen der geplanten Investitionen für die Entwicklung des Zentrums insgesamt optimal nutzen zu können und andererseits die gleichwohl bleibende Aufgabe von Leerstandsmanagement und -aktivierung gemeinsam bewältigen zu können.

Als Instrument ist daher im Rahmen der Gesamtmaßnahme ein City-Management geplant.

3.4.3 Verknüpfung mit der Wohnraumförderung

Wie dargestellt, spielt das Wohnen als Funktion für die Entwicklung der Altstadt Ost und West eine bedeutende Rolle. Einerseits können Gewerbeleerstände in Nebenlagen durch die teilweise Umnutzung zu Wohnen reaktiviert werden. Auf der anderen Seite ist die Stärkung der Wohnfunktion weiterhin notwendig, um die lokale Nachfrage insbesondere mit Blick auf Nahversorgungsangebote zu stärken. Nicht zuletzt werden Wohnungen und Wohnlagen von Zuziehenden insbesondere in der Altstadt nachgefragt, so dass der Wohnungsmarkt in der Altstadt auch für die Attraktivität der Stadt Guben insgesamt eine wichtige Rolle spielt.

Dabei verfolgt die Stadt Guben 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. 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 Kulisse der Wohnraumförderung in der Altstadt Ost setzt sich aus zwei Teilen zusammen:

Nach Aufhebung der Sanierungs- und Entwicklungssatzung und Schlussabrechnung der entsprechenden Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung wurde das anerkannte innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsgebiet zum „Vorranggebieten Wohnen“.

Darüber hinaus wurde der Bereich westlich des Sanierungsgebietes bis zur Bahnlinie ebenfalls als **Vorranggebiet Wohnen** (Beschluss 051/2008) ausgewiesen. Mit der vorliegenden Zielplanung werden neue Entwicklungsschwerpunkte in der Altstadt Ost gesetzt. Dazu gehört auch die Entwicklung des städtebaulichen Ensembles „Grunewalder Tor“ unter Einbeziehung der Fläche der ehem. Eisengießerei für Sozialen Wohnungsneubau (vgl. auch den Absatz



„Grunewalder Tor“ in Kapitel 3.2.2). Damit wird auch die Erweiterung des Konsolidierungsgebietes bis zum nördlichen Ende der Bahnhofstraße begründet.

In der Altstadt Ost soll die soziale Wohnraumförderung explizit sowohl im Rahmen von Sanierungen wie auch bei Neubauprojekten auf den Brachflächen 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 sollen 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.

Wohnraumförderung in Altstadt West und WK I

Die Bereiche der Altstadt West mit kleinteiligem Altbaubestand und überwiegend Einzeleigentümern sind als **Vorranggebiet Wohnen** ausgewiesen. Bei aktuell nur wenigen 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 möglich.

Im südwestlichen Teil In der Altstadt West mit einem hohen Anteil von Wohngebäuden der beiden Wohnungsunternehmen GuWo und GWG besteht ein **Konsolidierungsgebiet** der Wohnraumförderung. Innerhalb des Konsolidierungsgebietes ist der Bereich des **Quartiers Hegelstraße** als Bereich mit **besonderer Priorität** herausgehoben. Hier kommen neben der Wohnraumförderung vorzugsweise Städtebaufördermittel zur Spitzenfinanzierung zum Einsatz.

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 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.

Die Wohnanforderungen der heterogenen Gruppe der Rückbaubetroffenen sind nicht allein durch die Altbaubestände zu decken (Problem: Wohnungsgrößen, Mietniveau, Barrierefreiheit).

Daher sollen auch Teile des WK I in die Wohnraumförderung einbezogen werden. 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. Hierfür sind aber begleitende Maßnahmen zu ergreifen, wie die Schaffung barrierefreier Zuwegungen zur Wohnung.

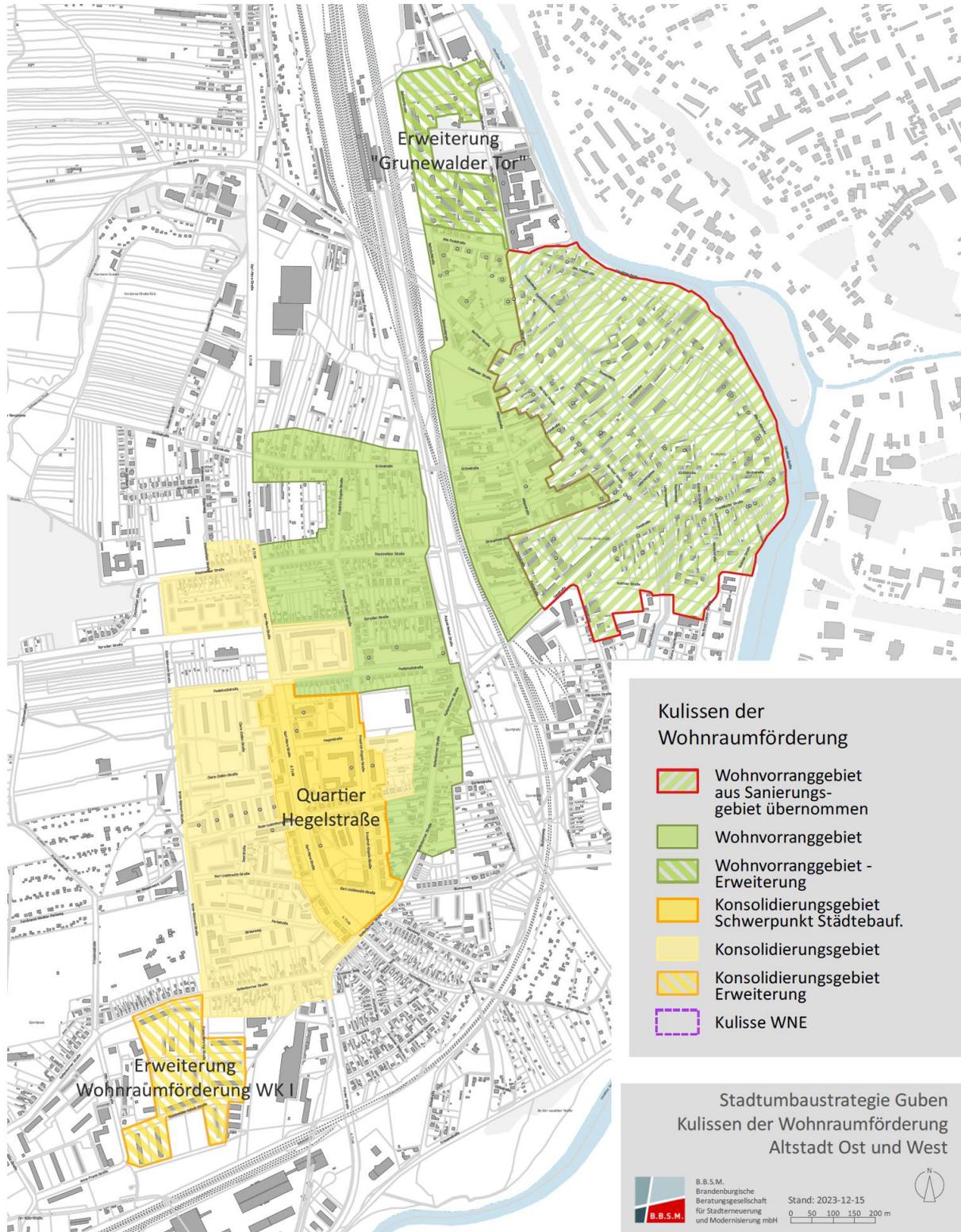


Abbildung 3-10: Kulissen der Wohnraumförderung



3.5 Integriertes Programmmanagement

Die Umsetzung der Ziele der Gesamtmaßnahme ist eine komplexe Aufgabe, die spezielles Know-how und erhebliche Personal- und Zeitkapazitäten erfordert. In kontinuierlichen Abstimmungsprozessen mit der Verwaltung und Akteuren vor Ort, sind Problemlösungen zu entwickeln und auszuhandeln sowie vielfältige praktische Hilfestellungen zu leisten, insbesondere bei Finanzierungs- und Förderverfahren, bei der Entwicklung von Nutzungskonzepten und deren planerischer Umsetzung oder bei der Vermarktung der Immobilien.

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung hat den Unterstützungsbedarf erkannt und sieht die Einbeziehung von externen „Kümmerern“ als wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Durchführung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen an. In der geltenden Städtebauförderungsrichtlinie 2021 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 der Gesamtmaßnahme 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 der Zielplanung zugrunde liegenden Rahmendaten hinsichtlich Einwohnerentwicklung, der Nutzung und Leerstand von Wohnungen und Gewerbeeinheiten, wie auch Daten zur wirtschaftlichen Entwicklung (z.B. Beschäftigung) zu überprüfen. Das betrifft die Entwicklung auf der Ebene der Gesamtstadt (Kernstadt und Ortsteile) sowie eine Analyse der stadtteilbezogenen und objektkonkreten Veränderungen, die die Entwicklung innerhalb der LZ-Kulisse in den Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung wie auch der (anderen) Stadtumbauschwerpunkte setzt. Gleichzeitig muss das Monitoring – aufgrund der vielfältigen Beziehungen und Verflechtungen in der Doppelstadt Guben/Gubin – die Entwicklungen in beiden Teilen der Stadt berücksichtigen.

Das Monitoring für die Gesamtmaßnahme baut dabei auf das langjährig betriebene Stadtumbaumonitoring auf, mit dem verschiedene stadtentwicklungsrelevante Informationen erfasst und ausgewertet werden. Dabei ist es auch zukünftig erforderlich, gesamtstädtische und räumlich über die Gesamtmaßnahmen hinausgehende Analysen durchzuführen, aus denen sich konkrete Lösungsstrategien ableiten lassen, die wiederum eine Grundlage für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen sein können.



4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die städtebauliche Kalkulation bildet für die Gesamtmaßnahme Lebendige Zentren Guben die Kostenaufwendungen, mögliche förderseitige Unterstützungen und den kommunalen Miteleistungsanteil (KMA) ab. Die Prioritätensetzung, Konkretisierung und Fortschreibung des Zeitplanes zur Umsetzung der Maßnahmenschwerpunkte erfolgt im Zusammenhang mit der Fortschreibung von Umsetzungsplänen (UPL) abgestimmt mit der kommunalen Haushaltsplanung und den in die Umsetzung involvierten Akteuren.

In den Tabellen ist eine Aufteilung nach Teilprogrammen (Rückbau, Aufwertung, Sicherung, Sanierung und Erwerb sowie Rückführung städtischer Infrastruktur und die sich daraus ergebenden Fördermittelbedarfe für den Zeitraum 2023-2030 im Programm WNE vorgenommen. Die Einzelvorhaben sind aus der vorangegangenen Analyse und Zielsetzung sowie dem INSEK abgeleitet. Nachrichtlich aufgenommen sind wichtige Einzelvorhaben, die den Gesamtmaßnahmen dienen, jedoch aus anderen Quellen finanziert werden. Dabei ist die vorliegende Projektliste (Stand April 2023) als Maßnahmenpaket zu verstehen, welches im Laufe der Programmumsetzung je nach Anforderung und Möglichkeit realisiert aber auch angepasst werden kann.

Die Prioritäten für die weiteren Einzelmaßnahmen sind in der Maßnahmentabelle ausgewiesen. Vorrangige Priorität haben Aufwertungsmaßnahmen, die unmittelbar der Stärkung der Innenstadt zugutekommen.



Guben: LZ – Zielplanung Altstadt Ost und West, Stand 04.03.2024

Nr.	Fördergegenstand	Förder-programm	Hand-lungs-feld	Prio-rität	Träger	Realisie-rungszeit-raum	Gesamt-kosten	Kosten StBauF	Bund/Land	KMA	Bauherr, andere Finanzierung	Bemerkungen
CQ-1	Berliner Straße 45 - Torhaus (Mod./Inst.)	WNE / LZ	B.3	1	GuWo	2025	1.000.000 €	425.000 €	283.333 €	141.667 €	575.000 €	Cityquartier
CQ-2	Neubau Dreieck	LZ	Neuba u	1	GuWo	2026-28	24.600.000 €				24.600.000 €	Cityquartier Neubau
CQ-3	Beräumung Gasstraße 8	LZ	B.4	1	GuWo	2025-26	1.000.000 €	800.000 €	533.333 €	266.667 €	200.000 €	Cityquartier neuer Sitz GuWo
CQ-3	Beräumung Gasstraße 8	LZ	B.4	1	GuWo	2025-26	1.000.000 €	800.000 €	533.333 €	266.667 €	200.000 €	Cityquartier neuer Sitz GuWo
CQ-5	Gasstraße 8 (Neuer Sitz GuWo)	LZ	B.3	2	GuWo	2025-27	6.050.000 €				6.050.000 €	Cityquartier neuer Sitz GuWo
CQ-6	Parkhaus Straupitzstraße	LZ	Neuba u		kommun al	2026-28	13.906.000 €				13.906.000 €	Cityquartier öffentl. Nutzung
CQ-7	Ausbau/ Umgestaltung Feldstraße	LZ	B.5	2	kommun al	2028-30	880.000 €	440.000 €	293.333 €	146.667 €	440.000 €	Cityquartier Erschließung
CQ-8	Ausbau/ Umgestaltung Straupitzstraße	LZ	B.5	2	kommun al	2028-30	720.000 €	360.000 €	240.000 €	120.000 €	360.000 €	Cityquartier Erschließung
CQ-9	Beräumung GuWo-Gelände	LZ	B.4	2	GuWo	2028-30	750.000 €	375.000 €	250.000 €	125.000 €	375.000 €	Cityquartier Nahversorgung
CQ-10	Beräumung Feldstraße 3	LZ	B.4	3	privat	2031-35	800.000 €	400.000 €	266.667 €	133.333 €	400.000 €	Cityquartier Umfeld
CQ-11	Neubau Straupitzstraße 4/5 (LM-Markt, Wohnen)	WRF / LZ	Neuba u	2	GuWo	2028-31	22.000.000 €				22.000.000 €	Cityquartier Nahversorgung
BC-1	Alte Poststraße 63: Umnutzung zur Kita inkl. Mehrgenerationenhaus	EFRE-NAS / LZ	B.3	1	kommun al	2025-27	12.000.000 €	9.000.000 €	6.000.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €	Altbaustr., Bildungscampus
BC-2	Neubau Erweiterung Friedenschule inkl. Sporthalle	LZ	Neuba u	2	kommun al	2026-30	18.000.000 €				18.000.000 €	Bildungscampus
BC-3	Bildungscampus - Freiflächen/Infrastruktur	LZ	B.5	2	kommun al	2027-28	1.400.000 €	1.400.000 €	933.333 €	466.667 €		Bildungscampus
BC-4	Alte Poststraße (ehem. Gubener Wolle - Haus D)	Struktur-fonds / LZ	B.3	1	kommun al	2026-30	5.000.000 €				5.000.000 €	Altbaustrat., Bildungscampus
BC-5	Alte Poststraße 59 - Sicherung	LZ	B.4	2	kommun al	2025	200.000 €	200.000 €	133.333 €	66.667 €		Altbaustrategie
BC-6	Alte Poststraße 59 (ehem. Hutfabrik)	LZ	B.3	2	kommun al	2028-32	2.200.000 €	500.000 €	333.333 €	166.667 €	1.700.000 €	Altbaustr., Bildungscampus
BC-7	Alte Poststraße 64 (ehem. Gefängnis)	LZ	B.3	2	kommun al	2031-36	3.500.000 €	1.925.000 €	1.283.333 €	641.667 €	1.575.000 €	Altbaustr., Bildungscampus
BC-8	Alte Poststraße 63 - Grunderwerb	LZ	B.4	1	kommun al	2025	150.000 €	150.000 €	100.000 €	50.000 €		
AP-1	Alte Poststraße 46 (WH)	WRF / LZ	B.3	1	GuWo	2026	1.500.000 €	160.000 €	106.667 €	53.333 €	1.340.000 €	Altbaustrategie
AP-2	Alte Poststr. 45-47 - öff. Freiflächen	LZ	B.5	1	kommun al	2027-29	240.000 €	240.000 €	160.000 €	80.000 €		Wohnpark Alte Poststraße 45-47
AP-3	Alte Poststraße 45/47 - Wohnungsneubau	LZ	Neuba u	1	GuWo	2026-28	20.000.000 €				20.000.000 €	Wohnpark Alte Poststraße 45-47
HE-1	Karl-Marx-Straße 29-33 (ungerade)	WRF / LZ	B.3	1	GuWo	2026-30	3.200.000 €	480.000 €	320.000 €	160.000 €	2.720.000 €	Quartier Hegelstraße
HE-2	Karl-Marx-Straße 32-40 (gerade)	Struktur-fonds / LZ	B.3	1	GuWo	2025-28	10.000.000 €				10.000.000 €	Strukturfonds geplant
HE-3	Hegelstraße 2-6	WRF / LZ	B.3	1	GuWo	2025-26	4.400.000 €	887.000 €	591.333 €	295.667 €	3.513.000 €	Quartier Hegelstraße
HE-4	Friedrich-Engels-Straße 61-67	WRF / LZ	B.3	3	GuWo	2027-30	5.370.000 €	810.000 €	540.000 €	270.000 €	4.560.000 €	Quartier Hegelstraße
HE-5	Friedrich-Engels-Straße 7-13	WRF / LZ	B.3	2	GuWo	2025-27	4.950.000 €	740.000 €	493.333 €	246.667 €	4.210.000 €	Quartier Hegelstraße
HE-6	Friedrich-Engels-Straße 8	WRF / LZ	B.3	3	GuWo	2027-30	1.090.000 €	160.000 €	106.667 €	53.333 €	930.000 €	Quartier Hegelstraße
HE-7	Friedrich-Engels-Straße 73-73c	WRF / LZ	B.3	3	GuWo	2027-30	4.440.000 €	670.000 €	446.667 €	223.333 €	3.770.000 €	Quartier Hegelstraße
HE-8	Friedrich-Engels-Straße 1-5	WRF / LZ	B.3	3	GuWo	2027-30	3.320.000 €	500.000 €	333.333 €	166.667 €	2.820.000 €	Quartier Hegelstraße
HE-9	Karl-Marx-Straße 56 (ehem. Lichtspielhaus)	LZ	B.3	2	GuWo	2030-34	5.000.000 €	5.000.000 €	3.333.333 €	1.666.667 €		Quartier Hegelstraße
HE-10	Ordnungsmaßnahme für Nachnutzung Standort Freibad	LZ	B.4	3	kommun al	2031-33	300.000 €	300.000 €	200.000 €	100.000 €		Quartier Hegelstraße
HE-11	Karl-Marx-Straße - Nebenanlagen	LZ	B.5	3	kommun al	2028-30	1.300.000 €	780.000 €	520.000 €	260.000 €	520.000 €	Quartier Hegelstraße
HE-12	Schaffung von Erholungs- und Spielflächen für Anwohner	LZ	B.5	2	kommun al	2030-35	100.000 €	100.000 €	66.667 €	33.333 €		Quartier Hegelstraße
HE-13	Karl-Marx-Straße 52/54	WRF / LZ	B.3	3	GuWo	2028-32						Quartier Hegelstraße



Guben: LZ – Zielplanung Altstadt Ost und West, Stand 04.03.2024

Nr.	Fördergegenstand	Förderprogramm	Handlungsfeld	Priorität	Träger	Realisierungszeitraum	Gesamtkosten	Kosten StBauf	Bund/Land	KMA	Bauherr, andere Finanzierung	Bemerkungen
ER-1	Ausbau/Umgestaltung Pestalozzistraße (Westabschnitt zw. Karl-Marx-Straße und E.-Weinert-Straße)	LZ	B.5	2	kommunal	2027-29	700.000 €	350.000 €	233.333 €	116.667 €	350.000 €	Erschließung Zentrum
ER-2	Ausbau/Umgestaltung Kaltenborner Straße (Abschn. zw. Karl-Marx-Straße/ Platz des Gedenkens und Pestalozzistraße)	LZ	B.5	2	kommunal	2029-30	4.400.000 €	2.200.000 €	1.466.667 €	733.333 €	2.200.000 €	Erschließung Zentrum
ER-3	Erneuerung Deulowitz / Friedrich-Engels-Straße	LZ	B.5	3	kommunal	2030-34	600.000 €	300.000 €	200.000 €	100.000 €	300.000 €	Erschließung Zentrum
ER-4	Schaffung barriere-freier Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger	LZ	B.5	3	kommunal	2030-36	480.000 €	480.000 €	320.000 €	160.000 €		Erschließung Zentrum
ER-5	Verknüpfung Guben/Gubin (funktional/verkehrlich)	LZ	B.5	3	kommunal	2030-36						zu konkretisieren
ER-6	Barrierefreiheit/Erreichbarkeit Frankfurter Str.	LZ	B.3	2	privat	2028-32						kleinteilige Maßn/ City-Management
AB-1	Berliner Straße 35a (Wohn- u. Geschäftshaus)	WNE, WRF / LZ	B.3	1	privat	2025	1.950.000 €	500.000 €	333.333 €	166.667 €	1.450.000 €	Altbaustrategie
AB-2	Frankfurter Straße 42 (Wohn- u. Geschäftshaus)	WRF / LZ	B.3	1	privat	2026-35	300.000 €	165.000 €	110.000 €	55.000 €	135.000 €	Altbaustrategie
AB-3	Berliner Straße 24 (ehem. Verwaltungsgebäude)	WRF / LZ	B.3	1	privat	2026-30	1.500.000 €	825.000 €	550.000 €	275.000 €	675.000 €	Altbaustrategie
AB-4	Grunewalder Straße 2/4 (ehem. Fischfabrik)	WRF / LZ	B.3	1	privat	2026-30	750.000 €	275.000 €	183.333 €	91.667 €	475.000 €	Altbaustrategie
AB-5	Mittelstraße 6 (WH)	WRF / LZ	B.3	1	privat	2026-30	615.000 €	338.250 €	225.500 €	112.750 €	276.750 €	Altbaustrategie
AB-6	Alte Poststraße 26 (WH)	WRF / LZ	B.3	2	privat	2028-34	1.800.000 €	990.000 €	660.000 €	330.000 €	810.000 €	Altbaustrategie
AB-7	Alte Poststraße 32 (WH)	WRF / LZ	B.3	2	privat	2028-34	600.000 €	330.000 €	220.000 €	110.000 €	270.000 €	Altbaustrategie
AB-8	Alte Poststraße 33 (WH)	WRF / LZ	B.3	2	privat	2028-34	450.000 €	247.500 €	165.000 €	82.500 €	202.500 €	Altbaustrategie
AB-9	Wilkestraße 40 (WH)	WRF / LZ	B.3	2	privat	2028-34	800.000 €	320.000 €	213.333 €	106.667 €	480.000 €	Altbaustrategie
AB-10	August-Bebel-Straße 4 (ev. Gemeindehaus)	LZ	B.3	2	privat	2028-34	250.000 €	137.500 €	91.667 €	45.833 €	112.500 €	Altbaustrategie
AB-11	Mittelstraße 25 (WH)	WRF / LZ	B.3	2	privat	2028-34	180.000 €	72.000 €	48.000 €	24.000 €	108.000 €	Altbaustrategie
AB-12	Alte Poststraße 13 (WH)	WRF / LZ	B.3	3	privat	2031-35	100.000 €	40.000 €	26.667 €	13.333 €	60.000 €	Altbaustrategie
AB-13	Alte Poststraße 17 (WH)	WRF / LZ	B.3	3	privat	2031-35	275.000 €	110.000 €	73.333 €	36.667 €	165.000 €	Altbaustrategie
AB-14	Alte Poststraße 49 (WH)	WRF / LZ	B.3	3	privat	2031-35	325.000 €	130.000 €	86.667 €	43.333 €	195.000 €	Altbaustrategie
AB-15	Alte Poststraße 24 (WH)	WRF / LZ	B.3	3	privat	2031-35	1.148.000 €	459.200 €	306.133 €	153.067 €	688.800 €	Altbaustrategie
AB-16	Gassstraße 14 (WH)	WRF / LZ	B.3	3	privat	2031-35	250.000 €	100.000 €	66.667 €	33.333 €	150.000 €	Altbaustrategie
AB-17	Alte Poststraße 9/10 (ehem. Gubener Wolle-Halle A)	LZ	B.3	3	privat	2031-35	2.000.000 €	1.100.000 €	733.333 €	366.667 €	900.000 €	Altbaustrategie
AB-18	Berliner Straße 34 (WH)	WRF / LZ	B.3	3	privat	2031-35	140.000 €	56.000 €	37.333 €	18.667 €	84.000 €	Altbaustrategie
AB-19	Pestalozzistraße 18 (WH)	WRF / LZ	B.3	3	privat	2031-35	380.000 €	152.000 €	101.333 €	50.667 €	228.000 €	Altbaustrategie
AB-20	Grünstraße 77 (WH)	WRF / LZ	B.3	3	privat	2031-35	225.000 €	90.000 €	60.000 €	30.000 €	135.000 €	Altbaustrategie
AB-21	Laternengasse 6	LZ	B.3	3	privat	2031-35	518.643 €	147.643 €	98.429 €	49.214 €	371.000 €	Neuaufnahme?
BH-1	Bahnhofstraße (Empfangsgeb. Bahnhof)	LZ	B.3	2	kommunal	2031-37	3.000.000 €	1.650.000 €	1.100.000 €	550.000 €	1.350.000 €	Nutzungskonzept notwendig
BH-2	Beräumung Bahnhofstraße 8	LZ	B.4	3	privat	2031-35	400.000 €	200.000 €	133.333 €	66.667 €	200.000 €	Bahnhofsumfeld
BE-1	Gutachten, Wettbewerbe, Machbarkeitsstudien, Nutzungskonzepte	LZ	B.1	1	kommunal	2026-33	70.000 €	70.000 €	46.667 €	23.333 €		
BE-2	Begleitung der Durchführung (Gebietsmanagement, Kümmerer)	LZ	B.2	1	kommunal	2025-35	605.000 €	605.000 €	403.333 €	201.667 €		
BE-3	City-Management	LZ	B.2	2	kommunal	2025-36	350.000 €	350.000 €	233.333 €	116.667 €		

Summe		205.527.643 €	40.392.093 €	26.928.062 €	13.464.031 €	165.135.550 €
-------	--	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Priorität	1	89.880.000 €	15.720.250 €	10.480.167 €	5.240.083 €	74.159.750 €
	2	78.280.000 €	17.687.000 €	11.791.333 €	5.895.667 €	60.593.000 €
	3	23.461.643 €	6.984.843 €	4.656.562 €	2.328.281 €	16.476.800 €

Träger	kommunal	70.101.000 €	21.400.000 €	14.266.667 €	7.133.333 €	48.701.000 €
	GuWo	119.670.000 €	11.807.000 €	7.871.333 €	3.935.667 €	107.863.000 €
	privat	15.756.643 €	7.185.093 €	4.790.062 €	2.395.031 €	8.571.550 €

Tabelle 1: Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand Dezember 2023)



5 Zusammenfassung

Trotz unterschiedlicher Förderprogramme in der Vergangenheit und auch zukünftig bleibt die Aufgabe in Guben die Entwicklung der Altstadt als Zentrum als Teil des gesamtstädtisch zu betrachtenden Umbaus zu einer zukunftsfähigen und nachhaltig lebenswerten Stadt gemeinsam mit 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). Nach einer Konsolidierungsphase liegt der Fokus der Stadtentwicklung zukünftig wieder eindeutig in der Altstadt Ost. Aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale spielen neben der Aktivierung leerstehender historischer Gebäude auch Neubauaktivitäten für Wohnen und Gewerbe eine wichtige Rolle.

Die Altstadt West mit einem hohen Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz ist weiterhin ein wichtiger Handlungsschwerpunkt als größter Wohnungsstandort der Stadt Guben und „Tor“ zur Altstadt Ost mit wichtiger Verbindungsfunktion.

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. Erwartungsgemäß hat sich der Zuzug aus Polen mit abnehmender Tendenz verstetigt. Gleichzeitig sind auf niedrigem Niveau Zuzüge von deutschen Haushalten zu verzeichnen, eine Entwicklung, die mit den aktuellen Industrieansiedlungen Auftrieb bekommen könnte.

Mit der Stärkung verbindender Achsen zwischen Guben und Gubin leistet die Entwicklung der Altstadt auch einen wichtigen Beitrag zum weiteren Zusammenwachsen der Doppelstadt Guben/Gubin.

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. Mit der Fortschreibung des INSEK sollen auch Ansätze für eine gemeinsamen Infrastrukturentwicklung mit Gubin erörtert werden.

Die Entwicklung des Zentrums steht im Kontext des Rückbaus in den WK als eine stadtstrategische Notwendigkeit.

Die Entwicklung des Zentrums in Guben folgt auch den Zielen des Klimaschutzes. Die weitere Entwicklung der Wärmeversorgung im Zuge von Einzelvorhaben ist mit einer künftigen Kommunalen Wärmeplanung abzustimmen. Weiterentwickelt werden muss der 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 müssen deshalb Ansätze und Instrumente für eine ökologische und revitalisierende Stadtentwicklung in den strategischen Betrachtungen und Maßnahmenpaketen Berücksichtigung finden.