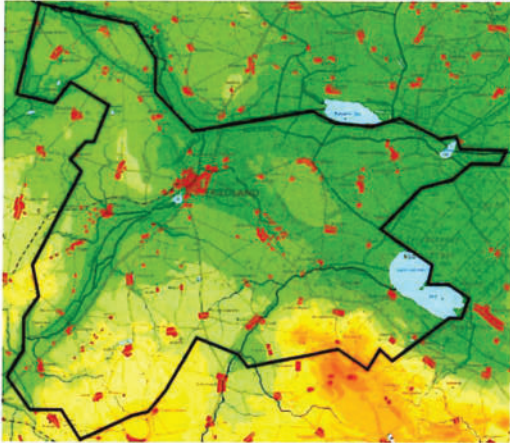




STADT FRIEDLAND / MECKLENBURG

Stadtumbau – Ost

Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK

1. Fortschreibung 2005

STADTUMBAU OST

STADT FRIEDLAND

KREIS MECKLENBURG-STRELITZ

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

1. Fortschreibung 2005

Auftraggeber: Stadt Friedland
Riemannstraße 42
17098 Friedland
Tel. 03 96 01 / 2 77 11
e-mail: Stadt@Friedland-mecklenburg.de

vertreten durch:
BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Geschäftsstelle Greifswald,
Lange Straße 1/3, 17489 Greifswald
Tel. 03834 / 79 73 47
Fax. 03834 / 79 73 43
E-mail: SScholz@baubecon.de

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August- Milarch- Straße 1, 17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 / 58 102 0
Fax. 0395 / 58 102 15
E-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architektin Silvia Lange
Tel. 0395 / 58 102 82

Februar 2006

INHALT

0.	Einleitung	4
A	Gesamtkonzept Friedland	6
1.	Planungsanlass	6
1.1	Veränderungen im Vergleich zu 2002	6
1.2	Stadtumbaumaßnahmen seit 2002	7
2.0	Stadtmonitoring – wichtige Voraussetzung des ISEK	7
3.0	Vertiefung der gesamtstädtischen Bestandsaufnahme	9
3.1	Soziodemographische und sozioökonomische Daten.....	9
3.1.1	Einwohnerentwicklung seit 1990	9
3.1.2	Prognose zur Einwohnerentwicklung	9
3.1.4	Altersstruktur / Prognose zur Altersstruktur.....	12
3.1.5	Arbeitslose	14
3.1.6	Empfänger Sozialhilfe / Arbeitslosengeld II / Wohngeld.....	15
3.1.7	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	15
3.1.8	Kaufkraftentwicklung	15
3.2	Wohnungswirtschaftliche Daten	16
3.2.1	Erfassung des Wohnungsbestandes.....	16
3.2.2	Prognose der Wohnungsnachfrage und des Eigenheimbaus.....	20
3.2.3	Strategie Wohnungsneubau für die Gesamtstadt.....	20
3.2.3	Zielsetzungen für den Wohnungsbestand.....	23
3.3	Infrastrukturelle Daten	26
3.3.1	Bestände der sozialen Infrastruktur und Prognose zur Entwicklung	26
3.3.2	Bestände der technischen Infrastruktur und Prognose zur Entwicklung	29
4.0	Beteiligung – Öffentlichkeitsarbeit seit 2002	30
5.0	Ziele für die gesamtstädtische Entwicklung	32
5.1	Entwicklung der Stadtumbaustrategie seit 2001	32
5.2	Entwicklungspotentiale der Stadt Friedland und ihrer Region – Leitbildentwicklung	33
5.3	Schwerpunktgebiete Stadtumbau.....	39
5.3.1	Stadtumbaugebiet Innenstadt Friedland	39
5.3.2	Stadtumbaugebiet Ortsteil Schwanbeck	39
5.3.3	Stadtumbaugebiet Bahnhofsvorstadt Friedland.....	40
6.0	Überprüfung und Anpassung bestehender gesamtstädtischer Planungen	42
6.1	Flächennutzungsplan	42
6.2	Bebauungspläne.....	42
6.3	Sonstige Planungen und Konzepte	42
7.0	Friedland in der Region	43
7.1	Stadt – Umland – Beziehungen	43

B	Stadtteilkonzept Friedland - Innenstadt	44
8.0	Planungsanlass	44
8.1	Stadtumbaumaßnahmen seit 2002	44
8.2	Entwicklung der Stadtumbaustrategie seit 2002.....	47
9.	Vertiefung der teilsräumlichen Bestandsaufnahme	49
9.1	Einwohner	49
9.2	Wohnungsbestand	50
9.3	Bestände der sozialen Infrastruktur	53
9.4	Bestand der technischen Infrastruktur und Prognose zur Entwicklung	53
10.	Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Konzepte für den Stadtumbau	54
10.1	Städtebauliche Konzeptideen	54
10.1.1	Gebietscharakteristik / Potentiale und Schwächen.....	54
10.1.2	Städtebauliche Entwicklungsziele	55
10.2	Zielsetzungen für den Wohnungsbestand.....	56
10.3	Maßnahme- und Durchführungskonzept.....	57
10.3.1	Maßnahmeraum 1: Westlicher Stadteingang.....	57
10.3.2	Maßnahmeraum 2.1: Östliches Marktquartier 1.....	58
10.3.3	Maßnahmeraum 2.2: Östliches Marktquartier 2.....	60
10.3.4	Maßnahmeraum 2.3: Östlicher Stadteingang	62
10.3.5	Zusammenfassung Maßnahmeräume 2.1, 2.2 und 2.3	63
10.3.6	Maßnahmeraum 2.4: NETTO-Quartier	63
10.3.7	Maßnahmeraum 2.5: Quartier Turmstraße-Ost	64
10.3.8	Maßnahmeraum 3.1: Quartier Stadtmauer-Nord.....	65
10.3.9	Maßnahmeraum 3.2: Quartier Stadtmauer-Süd	65
10.3.10	Maßnahmeraum 4: Quartier Pferdemarkt-Süd	66
10.3.11	Maßnahmeraum 5: Quartier Ärztehaus.....	66
10.3.12	Maßnahmeraum 6: Quartier Nord-Ost	67
10.4	Zusammenfassung Stadtumbaumaßnahmen.....	68
10.4.1	Abrissmaßnahmen Wohnungsbestand	68
10.4.2	Aufwertungsmaßnahmen.....	70
10.5	Kosten der Stadtumbaumaßnahmen	70
10.5.1	Maßnahmeraum 1: Westlicher Stadteingang.....	70
10.5.2	Maßnahmeraum 2.1: Östliches Marktquartier 1	71
10.5.3	Maßnahmeraum 2.2: Östliches Marktquartier 2	72
10.5.4	Maßnahmeraum 2.3: Östlicher Stadteingang	73
10.5.5	Maßnahmeraum 2.4: NETTO-Quartier	74
10.5.6	Maßnahmeraum 3.1: Quartier Stadtmauer-Nord.....	74
10.5.7	Maßnahmeraum 4: Quartier Pferdemarkt-Süd	75
10.5.8	Maßnahmeraum 5: Quartier Ärztehaus.....	75
10.5.9	Maßnahmeraum 6: Quartier Nord-Ost	76
10.5.10	Zusammenfassung Kosten Abrissmaßnahmen.....	76
10.5.11	Zusammenfassung Kosten Aufwertungsmaßnahmen	77

11.	Überprüfung und Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen	77
12.	Nachhaltigkeit der Stadtumbaustrategie	77
13.	Stadtumbaukultur	78
14.	Sicherung der Entwicklungsstrategie durch kommunalpolitische Beschlüsse	78
15.	Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Gebietsbevölkerung	79
C	ANLAGEN UND PLÄNE	80

Anlage 1 Tabelle: Zusammenfassung Abrissmaßnahmen Wohnungen Gesamtstadt

Blatt 0	mind mapping
Blatt 1	Gesamtkonzept – Einordnung in die Region
Blatt 2	Gesamtkonzept – Übersicht über den Amtsbereich und Umland
Blatt 3	Gesamtkonzept – Leitbild
Blatt 4	Gesamtkonzept – Leerstand von Gebäuden
Blatt 5	Gesamtkonzept – Denkmale
Blatt 6	Gesamtkonzept – Gebietsausweisung Fördergebiete Stadtsanierung / Stadtumbau
Blatt 7	Stadtteilkonzept Innenstadt – Leerstand von Wohnungen / Wohngebäuden
Blatt 8	Stadtteilkonzept Innenstadt – Baulücken
Blatt 9	Stadtteilkonzept Innenstadt – Übersicht Maßnahmeräume
Blatt 10	Stadtteilkonzept Innenstadt – Rückbaukonzept
Blatt 12	Stadtteilkonzept Innenstadt – Luftbild mit Kennzeichnung der Rückbauobjekte
Blatt 13	Stadtteilkonzept Innenstadt – Maßnahmeplan – Maßnahmeräume 2.4 und 5

0. Einleitung

Der vorliegende Bericht informiert über die seit dem Jahr 2002 erfolgten Aktivitäten zum Stadtumbau und die seitdem erkennbaren Änderungsnotwendigkeiten des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sowie über die Einbeziehung der Öffentlichkeit.

Die aktuelle Situation der Stadt Friedland hat sich gegenüber der im Jahr 2002 verändert und erfordert die Überprüfung und Aktualisierung der Stadtumbauziele und –strategien. Das gilt insbesondere für die Abrissstrategie der Stadt auf der Basis der Beschlüsse von 2002. Hier zeigen sich wohnungswirtschaftliche und soziale Problemlagen, die die planmäßige Fortführung der Wohnungsabrisse unmöglich machen.

In diesem fortgeschriebenen Konzept zur Stadtentwicklung legt die Stadt Friedland die Leitlinien und die Ziele der Stadtentwicklung in den Schwerpunktgebieten für die nächsten Jahre dar. Das gilt sowohl für die Gesamtstadt als auch für das Stadtteilgebiet Innenstadt.

Der nachfolgende Bericht zur integrierten Stadtentwicklung formuliert als Fazit

⇒ *Konkrete Aufgaben zur planmäßigen und schrittweisen Umsetzung der Stadtumbauziele*

Integriertes Entwicklungskonzept bedeutet, dass neben den lokalen Bedingungen, die Situation in der Region, insbesondere an Hand der Stadt – Umland – Beziehungen und die allgemeinen gesellschaftlichen Wandlungsprozesse beachtet werden.

Die Stadt Friedland stellt sicher, dass die anderen gemeindlichen Planungen mit den Aussagen des ISEK übereinstimmen. Handlungsanleitungen aus dem ISEK spiegeln sich dort wider. Andere Planungen tragen zur Umsetzung der Stadtentwicklungsziele bei.

Das Stadtmonitoring für Friedland zur Beobachtung, Begleitung und Bewertung von Stadtentwicklungsprozessen wurde vom isop – Institut für soziale Arbeit und Organisationsplanung e. V. im Laufe des Jahres 2005 erarbeitet und eingerichtet. Die darin erfassten Daten sind in den nachfolgenden Bericht eingeflossen ohne Einzelhinweise auf die Autorenschaft. Gleiches trifft auf die Daten und Prognosen des ISEK – Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2002 zu, die vom gleichen Institut erhoben und erarbeitet wurden. Mit der sehr detaillierten Datenerfassung im Rahmen der Vorbereitung des Stadtmonitorings 2005 verfügt die Stadt zeitnah über eine hervorragende Planungs- und Entscheidungsgrundlage. Im Abgleich mit den Daten von 2002 werden die damals erstellten Entwicklungsprognosen überprüft und bei Erfordernis vertieft.

Der Landtag Mecklenburg-Vorpommern beschloss im Jahr 2003 landespolitische Grundsätze zur Entwicklung einer hohen baukulturellen Qualität. Dieses Ziel der Landesentwicklung soll nun auch im Stadtumbauprozess in die gemeindlichen Planungen einbegriffen werden.

Das BauGB regelt in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) im § 171 den Stadtumbau. Im nachfolgenden Bericht wird auf die dort formulierten Ziele der Stadtumbaumaßnahmen geantwortet, insbesondere auf § 171a Absatz 2 und 3:

- (2) - Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblich städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltig städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist.
- (3) - Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass
 1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
 2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
 3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
 4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
 5. einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
 6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
 7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

A Gesamtkonzept Friedland

1. Planungsanlass

1.1 Veränderungen im Vergleich zu 2002

Die aktuelle Situation in der Stadt Friedland hat sich gegenüber dem Jahr 2002 dahingehend verändert, dass die negativen Entwicklungen wie Arbeitslosigkeit und Überalterung der Bewohner verstärkt zugenommen haben. Mit immer geringer werdender finanzieller Ausstattung der Stadtverwaltung wird die Notwendigkeit von Einsparungen und nachhaltig sinnvollem Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel zunehmend dringlicher. Die aktuelle Situation in der Stadt Friedland erfordert die Überprüfung und Aktualisierung der Stadtumbauziele und –strategien.

Durch die Fusion der Stadt Friedland mit den Gemeinden Schwanbeck und Brohm zum Juni 2005 hat sich der Planungsbereich erweitert und verändert. Mit den beiden Gemeinden sind zum Stadtgebiet Friedlands weitere 7 Ortsteile dazugekommen. Der „Stadtumbau“ auf dem Land wurde in Friedland bereits thematisiert und für den Ortsteil Schwanbeck im Jahr 2004 ein ISEK-Grobkonzept erarbeitet.

Die verstärkte Betrachtung und Einbeziehung des Umlandes von Friedland, seines gesamten Amtsbereiches in den Stadtumbau ist ein weiterer Grund, das ISEK fortzuschreiben. Für die Gemeinden Datzetal, Galenbeck und Eichhorst wurden in den Jahren 2004 / 05 ISEK-Grobkonzepte zum „Stadtumbau“ erarbeitet. Diese Konzeptergebnisse werden bei der 1. Fortschreibung des ISEK Friedland mitbetrachtet, in die Konzepterarbeitung einbezogen.

Die zentralörtliche Funktion wurde mit der Verabschiedung des Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V 2005 verändert. Aus ländlichen Zentralorten und Unterzentren, wie Friedland ist der neue Typus Grundzentrum hervorgegangen. Diesen Status besitzt Friedland heute.

Bezüglich der Verkehrsanbindungen konnten Verbesserungen durch die Fertigstellung der Autobahn A 20 mit einer „eigenen“ ausgeschilderten Autobahnabfahrt „Friedland i. M.“ erreicht werden, über weitere zwei Autobahnabfahrten kann Friedland auch aus Richtung Norden und Westen erreicht werden. Die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 197 wurde in der Innenstadt Friedlands um- und ausgebaut, der Anschlussbereich in Richtung Anklam ist gegenwärtig im Bau.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZ) Friedland hat 2001 bis 2003 eine neue Kläranlage in Friedland gebaut für die Einwohner Friedlands (8.000 EW) und der Ortslagen

Salow, Pleetz, Roga, Genzkow und Lübbersdorf (700 EW). Gefördert wurde der Neubau durch das Umweltministerium des Landes M-V mit einem Zuschuss von 3,8 Mio. DM. Neben der mechanischen Reinigung verfügt die neue Kläranlage über eine biologische Reinigungsstufe und weitergehender Reinigung zur Phosphatfällung. Neben der Behandlung des Abwassers wird auch der Fäkalschlamm des Einzugsgebietes aufgenommen und behandelt.

Gegenwärtig erfolgt durch den WAZ Friedland die Rekonstruktion des Wasserwerkes Friedland, Reinwasserteil, Kapazität von 2.000 m³ / Tag sowie die Durchführung des Vorhabens Abwasserableitung- und -behandlung der Gemeinde Genzkow.

Im ISEK 2002 wurden Entwicklungstrends formuliert, die grundsätzlich auch heute noch aktuell sind. Die großräumigere und feinkörnigere Betrachtung von Entwicklungen und Entwicklungstendenzen führt heute in Teilbereichen zu veränderten Einschätzungen. Neben dem 2002 festgelegten Stadtumbaugebiet Innenstadt werden heute Einzelstandorte in Ortsteilen und die Bahnhofsvorstadt in Friedland als Stadtumbaugebiete betrachtet. Mit dem Stadtmonitoring werden diese Gebiete kleinteilig beobachtet, um auf die sich dort vollziehenden Entwicklungen frühzeitig reagieren zu können.

1.2 Stadtumbaumaßnahmen seit 2002

Geförderte Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus wurden seit 2002 ausschließlich in der Innenstadt Friedlands durchgeführt. Nähere Ausführungen siehe Teil B – Stadtteilkonzept.

2.0 Stadtmonitoring – wichtige Voraussetzung des ISEK

Um Veränderungen in den Aufwertungsgebieten und in der Gesamtstadt beobachten und hinsichtlich ihrer Wirkung bewerten zu können, ist ein Vergleich der festgelegten Daten und Indikatoren zu Beginn eines Förderprozesses mit denen späterer Zeitpunkte erforderlich. Daraus leitet sich die Notwendigkeit ab, die für die Entwicklungskonzepte relevanten Indikatoren regelmäßig fortzuschreiben.

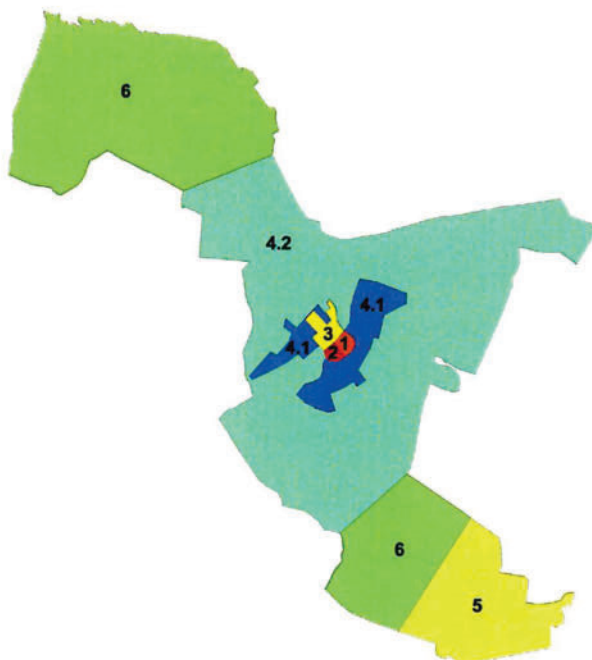
Für die Stadt Friedland wurden ca. 80 Basisindikatoren mit Stichtag 31.12.2004, die die Ausgangssituation beschreiben, ausgewählt. Diese Indikatoren lieferten einen umfassenden Überblick über die sozioökonomische, wohnungswirtschaftliche und ausgewählte städtebauliche Situation in den 6 Stadtgebieten Friedlands. Es hat sich gezeigt, dass die gewählten Indikatoren richtig gesetzt wurden, die Beobachtungsaufwendungen sind überschaubar und sowohl positive als auch negative Entwicklungstendenzen in den einzelnen Stadtgebieten können leicht erfasst werden. Um Veränderungen in den Umbaugebieten und in der Gesamtstadt beobachten und hinsichtlich ihrer Wirkung bewerten zu können, ist ein Vergleich der festgelegten Daten und Indikatoren zu Beginn eines Förderprozesses mit denen späterer Zeitpunkte erforderlich. Daraus leitet sich die Notwendigkeit ab, die für die Entwicklungskonzepte relevanten Indikatoren regelmäßig fortzuschreiben.

Das Stadtmonitoring:

- ist notwendige und wichtigste Voraussetzung für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Stadtteilkonzeptes,
- dient der Messung des Erfolgs des Programms „Stadtumbau Ost“ und anderer Förderprogramme,
- liefert gute Hinweise zur Bestimmung stadträumlicher Entwicklungsprozesse,
- bietet die Möglichkeit sofort zu reagieren, falls Entwicklungen anders verlaufen als geplant oder prognostiziert,
- ermöglicht eine Stärken- und Schwächenanalyse einzelner Stadtteile im Vergleich zur Gesamtstadt,
- ist Grundlage für eine prozessbegleitende Bewertung und für die Erstellung von Fördermittelwirkungsanalysen und
- ist Voraussetzung für weitere Förderfähigkeit.

Nutzen für die Stadt Friedland:

- Umsetzung der Daten / Indikatoren in übersichtlicher Form – Stadtkarten, Stadtteilkarten und auf Gebäudeebene;
- Arbeitsmaterial für die Fachämter der Stadt und der Wohnungsunternehmen und anderer am Planungsprozess Beteiligten;
- Grundlage für die Erarbeitung bzw. Fortschreibung der Rahmenpläne bzw. für die Erstellung von Maßnahmeplänen oder Umsetzungskonzepten;
- Grundlage für die Bewertung der Wirksamkeit des effektiven Fördermitteleinsatzes, Vermeidung von Fehlentscheidungen;
- Wirksames Instrument zur Einwerbung neuer Fördermittel;
- Zur Werbung von Investoren und gegenüber den Banken ein aussagefähiges Instrument.



Datenerfassung des Stadtmonitoring 2005

Gliederung des Stadtgebietes Friedland in folgende Wohnquartiere:

- 1 - Stadtteilgebiet 1 (Stadtkern Neustadt)
- 2 - Stadtteilgebiet 2 (Stadtkern Altstadt)
- 3 - Stadtteilgebiet 3 (Bahnhofsvorstadt)
- 4.1 - sonstiges Stadtgebiet
- 4.2 - Ortsteile Bresewitz, Heinrichshöh
- 5 - Ortsteile Brohm, Cosa
- 6 - Ortsteile Schwanbeck, Hohenstein, Heinrichswalde, Ramelow, Dishley

3.0 Vertiefung der gesamstädtischen Bestandsaufnahme

3.1 Soziodemographische und sozioökonomische Daten

3.1.1 Einwohnerentwicklung seit 1990

(Friedland ohne die ehem. Gemeinden Schwanbeck und Brohm)

Im Jahr 1990 lebten in Friedland 8.164 Einwohner, 1996 waren es 7.853, 2000 noch 7.486 Einwohner und am 31.12.2003 noch 7.069 Einwohner. Die Bevölkerungszahl sank von 1990 bis 2000 um 8,3 %, seit dem kontinuierlich weiter. Ende 2003 lebten noch 86,6 % der Einwohnerzahl von 1990 in der Stadt. Die Stadt verliert seit 1990 durchschnittlich pro Jahr 86 Einwohner, in den vergangenen 3 Jahren blieb diese Größenordnung im Einwohnerverlust annähernd konstant.

Dieser Einwohnerschwund ist Ergebnis eines seit 1992 durchgehend negativen Geburten- / Sterbeüberschusses und zunehmender Abwanderung vor allem der Altersgruppe der 15- bis 30-jährigen. Eine Zuwanderung in nennenswerter Größe war in keiner Altersgruppe zu verzeichnen.

Das Stadtmonitoring 2004 zeigt eine Verschiebung der Bevölkerungsverluste relativ von den Wanderungsverlusten zu den Verlusten durch den negativen Geburten- / Sterbeüberschuss aus.

3.1.2 Prognose zur Einwohnerentwicklung

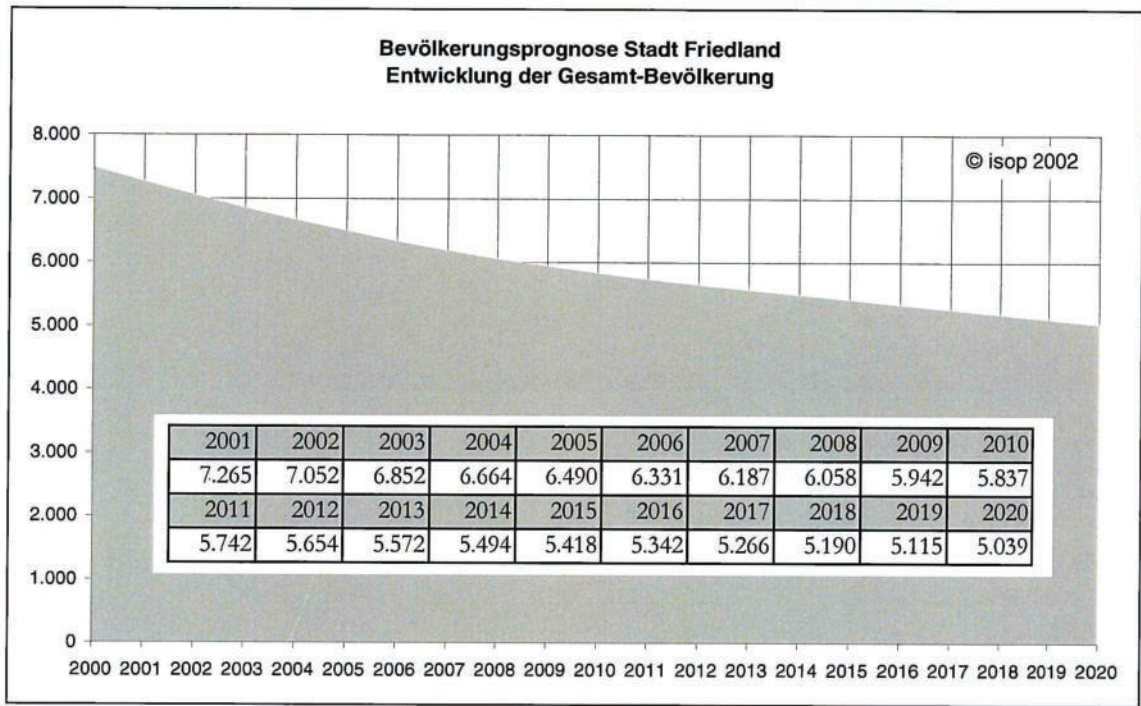
Die 2002 erarbeitete Bevölkerungsentwicklungsprognose wird als nach wie vor aktuell beurteilt. Auf die Erarbeitung einer neuen Prognose wurde verzichtet, obwohl der Planungsbereich der Gesamtstadt durch die Fusionierung mit zwei Nachbargemeinden aktuell 764 Einwohner dazu gewonnen hat. Die für Friedland geltenden Entwicklungstendenzen der Einwohnerzahlen sind auf die angrenzenden ländlichen Bereiche übertragbar.

Die Bevölkerungsprognose 2002 weist für Friedland folgende Entwicklung aus:

Friedland wird in den kommenden Jahren erhebliche Bevölkerungsverluste zu verkraften haben. Bis zum Jahr 2005 wird die Einwohnerzahl um ca. 800 zurückgegangen sein, bis zum Jahr 2010 um weitere ca. 650 Personen auf ca. 5.837 Einwohner zurückgehen.

Diese Entwicklung ist sowohl dem zu erwartenden stark negativen Geburten- / Sterbeüberschuss als auch der zunächst anhaltenden Abwanderung aus der Stadt geschuldet und beruht auf der Annahme, dass es gelingt, den derzeit negativen Wanderungssaldo bis zum Jahr 2015 zu stoppen und in ein ausgewogenes Verhältnis von Zu- und Wegzügen zu überführen. Die prognostizierten Einwohnerzahlen stellen damit ein politisches Programm dar, das zu erfüllen eine große Herausforderung für Politik, Wirtschaft und Verwaltung darstellt.

Die Hauptursache des prognostizierten Bevölkerungsrückganges für Friedland bilden die seit 1998 stark negativen Wanderungszahlen insbesondere in der Altersgruppe 15 bis unter 30 Jahre.

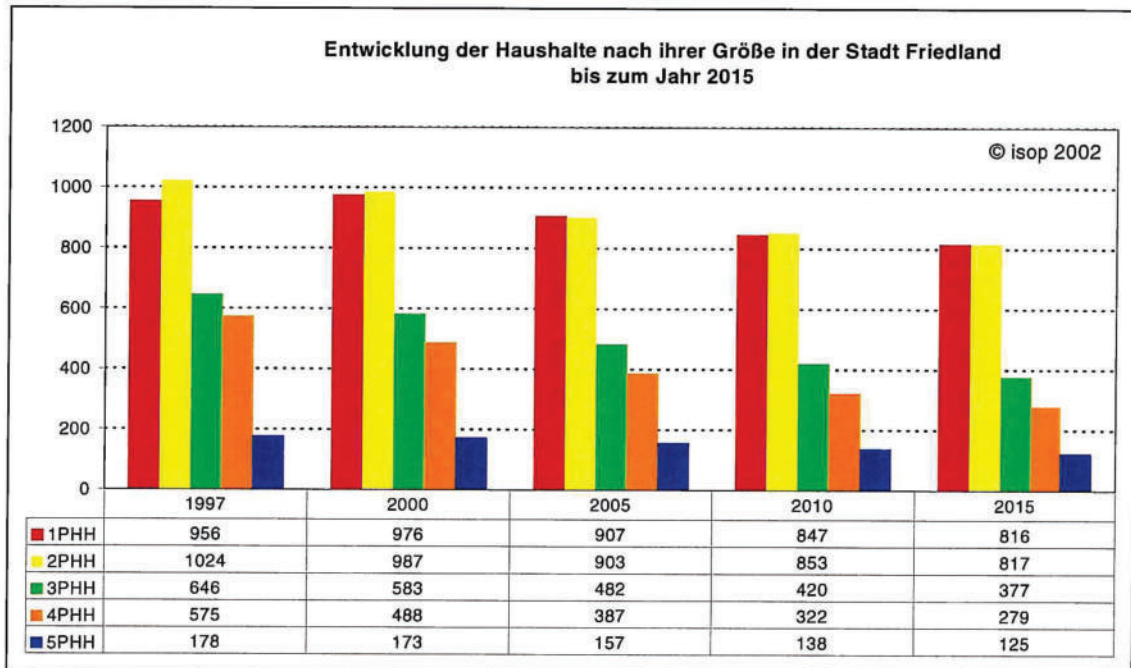


Das Fazit des Stadtmonitoring 2005 signalisiert für Friedland weiterhin einen Einwohnerverlust zwischen 70 und 80 Einwohner pro Jahr.

Prognose Haushaltsentwicklung

Die 2002 erarbeitete Haushaltsentwicklungsprognose wird als nach wie vor aktuell beurteilt. Auf die Erarbeitung einer neuen Prognose wurde verzichtet.

Der weiterhin zu erwartende Bevölkerungsschwund wird in der Folge massiv auf die quantitative Entwicklung der Privathaushalte durchschlagen. Bis zum Jahr 2010 wird sich die Anzahl der vorhandenen Haushalte von (gegenwärtig berechneten) ca. 3.130 (Stand 2001) auf ca. 2.580 verringern – d.h., die Anzahl der Haushalte geht bis 2010 voraussichtlich um rund 500 bis 600 zurück.



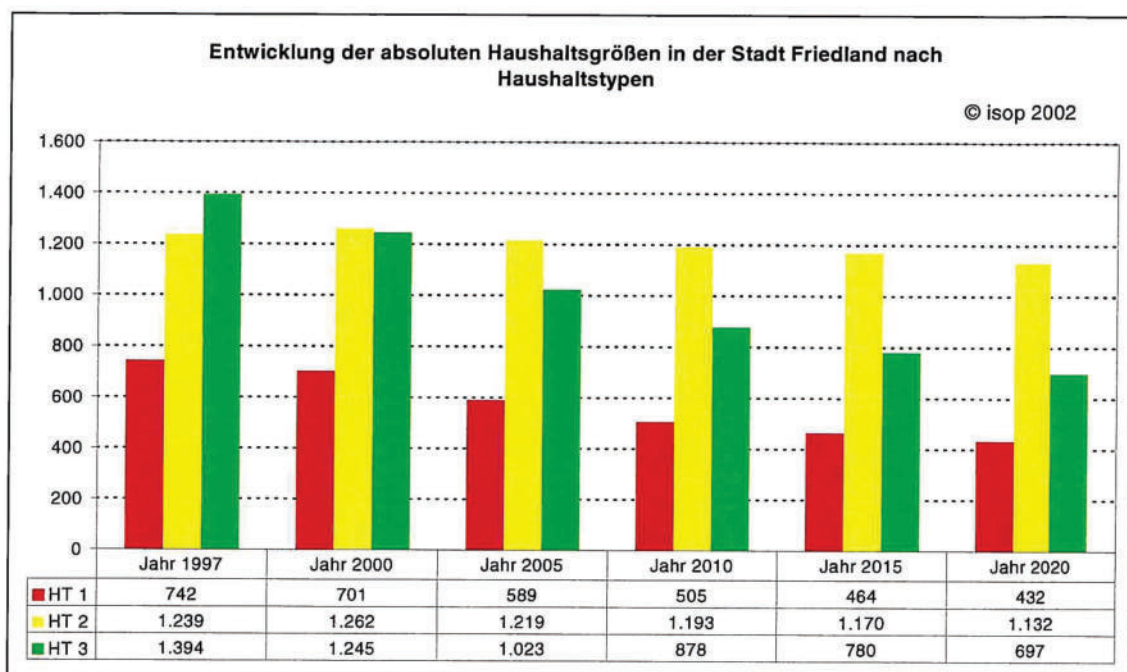
Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgrößen / Haushaltstypen

Die rückläufige Entwicklung wird alle Haushaltsgrößen, insbesondere jedoch die 3- und 4-Personen-Haushalte betreffen, deren Anzahl bis 2010 um 27% bzw. 34% abnimmt. In der Folge steigt der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte an den Haushalten insgesamt und wird im Jahr 2010 ca. zwei Drittel betragen (2001 lag er bei ca. 60%).

Die Entwicklung der Haushalte nach Haushaltstypen wurde mit dem ISEK 2002 bereits betrachtet, die Entwicklungskriterien und -tendenzen erscheinen heute noch aktuell.

Die Nachfrage nach Wohnraum gestaltet sich jedoch nicht nur in Abhängigkeit von der Größe der Haushalte, sondern auch in Verbindung mit dem Alter des Haushaltsvorstandes und der sich daran knüpfenden Lebenssituationen und Wohnpräferenzen. Mit Blick auf die vorzunehmende Vorausschätzung des zukünftigen Wohnraumbedarfes in der Stadt Friedland wurden daher – entsprechend dem Vorschlag des BMVBW¹ - drei Haushaltstypen generiert, die sich durch die genannten Kriterien voneinander unterscheiden, und zwar:

¹ BMVBW (Hrsg.): Stadtumbau in den neuen Ländern. Integrierte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Konzepte zur Gestaltung des Strukturwandels auf dem Wohnungsmarkt der neuen Länder. Berlin, November 2001, S. 32



HT 1: jüngere 1- oder 2-Personen-Haushalte (bis unter 45 Jahre)

HT 2: ältere 1- oder 2-Personen-Haushalte (ab 45 Jahre)

HT 3: Haushalte mit 3 oder mehr Personen.

In der Stadt Friedland wird die Wohnungsnachfrage zukünftig durch 1- und 2-Personen-Haushalte ab 45 Jahre dominiert werden – 46% aller Haushalte werden voraussichtlich im Jahr 2010 diesem Typ zuzuordnen sein. Die Anzahl der jüngeren Haushalte dieser Größe wird erheblich kleiner sein und zudem stärker zurückgehen (auf 20% im Jahr 2010). Große Verluste wird es bei den Haushalten mit 3 und mehr Personen geben: bis zum Jahr 2010 wird ihre Zahl um fast 400 schrumpfen und dann nur noch etwa ein Drittel aller Haushalte stellen.

3.1.4 Altersstruktur / Prognose zur Altersstruktur

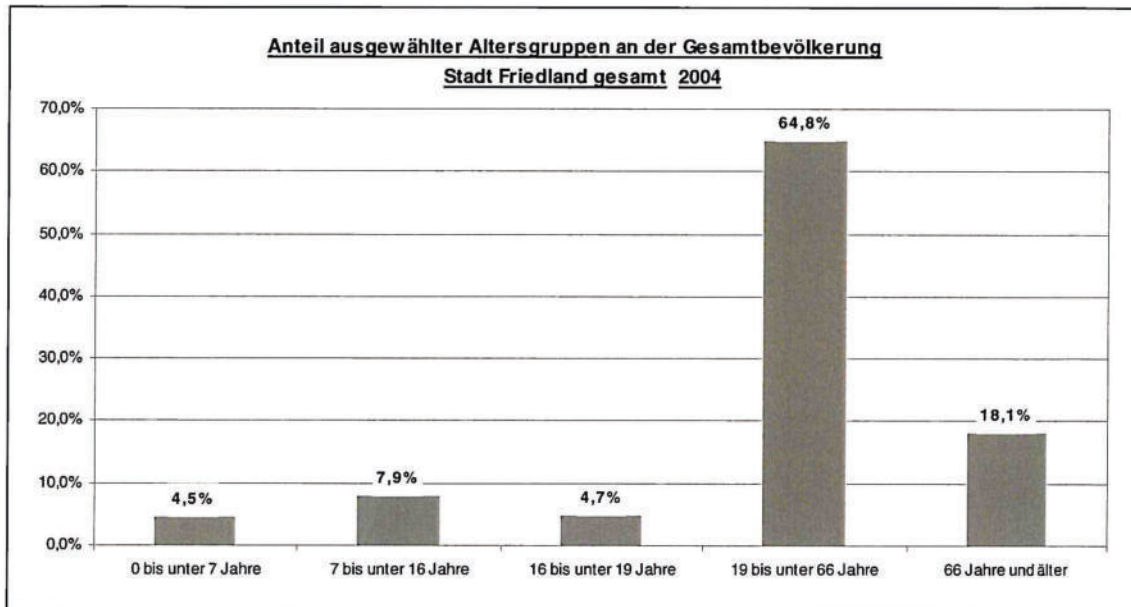
Ein direkter Vergleich der 2002 mit dem ISEK und der 2005 mit dem Stadtmonitoring erfassten Altersgruppen ist schwer möglich, da die Unterteilung nach unterschiedlichen Altersgruppen erfolgt ist.

Die Datenerfassung und –auswertung im Rahmen des Stadtmonitoring 2005 kommt aktuell zu folgenden Ergebnissen:

Der Geburten- / Sterbeüberschuß in der Stadt Friedland lag in den letzten 4 Jahren bei durchschnittlich minus 41 (im Jahr 2004: 49 Geburten und 106 Todesfälle). Die Zunahme der älteren Bevölkerung und das Hineinwachsen der geburtenschwachen Jahrgänge in die Elterngeneration lassen in Zukunft einen deutlichen Trend im Negativbereich erwarten.

Die relative Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen macht vor allem eines deutlich: Kontinuierlich steigt der Anteil der ab 65-Jährigen, der im Jahr 1996 noch bei 12 Prozent lag.

Der Anteil der 5- bis unter 15-jährigen sank im gleichen Zeitraum von 14 auf 10 Prozent, während der Anteil der unter 5-jährigen auf einem Niveau von rund 3 Prozent stabil blieb.



Die Bevölkerung im Umland Friedlands ist geringfügig jünger als die in der Stadt Friedland. So liegt der Anteil der bis unter 7-jährigen um knapp 1 % höher, der der Bevölkerung ab 66 Jahre um den gleichen Wert niedriger.

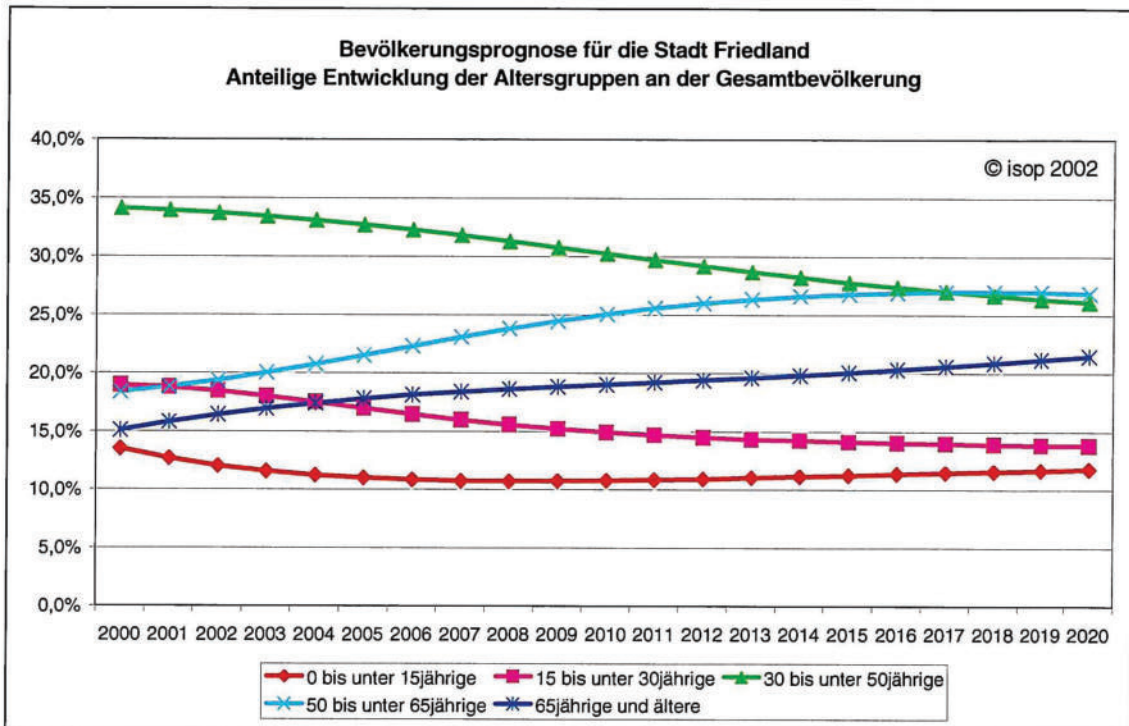
Altersgruppe	2001	2005	2010
0 bis unter 15jährige	921	714	629
15 bis unter 30jährige	1.365	1.102	870
30 bis unter 50jährige	2.464	2.123	1.764
50 bis unter 65jährige	1.367	1.397	1.463
65jährige und ältere	1.148	1.155	1.110
Summe	7.265	6.490	5.837

Prognose Altersstruktur

Die Entwicklung der Altersstruktur, die zukünftige natürliche Bevölkerungsentwicklung führt in Verbindung mit den prognostizierten Wanderungsbilanzen zu weiteren Verschiebungen in der Altersstruktur. Während die Altersgruppen bis unter 50 Jahre bis zum Jahr 2010 um fast ein Drittel ihrer gegenwärtigen Größe zurückgehen, bleibt die Zahl der ab 50jährigen in Friedland in etwa gleich.

Das bedeutet: Die Stadt Friedland wird infolge der Abwanderung insbesondere junger Menschen, die auch in den nächsten Jahren nicht ohne weiteres zu stoppen sein wird, und der daraufhin fehlenden Geburten in Verbindung mit dem Verbleib älterer Menschen bereits im Jahr 2010 erheblich älter sein als jetzt: Während im Jahr 2001 etwa 35% der Friedländer Einwohner

50 Jahre und älter sind, werden es dann bereits 44% sein. Diese Tendenz wird sich auch nach 2010 fortsetzen – dann jedoch mit geringerer Geschwindigkeit.



Fazit des Stadtmonitoring 2004 zur Entwicklung der Bevölkerung und der Altersstruktur ist: Die Stadt Friedland altert nicht nur durch einen schnellen und deutlichen Anstieg des Anteils der älteren Bevölkerung, sondern auch durch den relativen Verlust an Kindern und Jugendlichen.

3.1.5 Arbeitslose

In Friedland waren 2001 898 Personen arbeitslos, im Februar 2002 1.144 Personen (das sind etwa 22% der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 60 Jahren bei den Frauen bzw. 65 Jahren bei den Männern). Im Jahr 2004 waren 1.252 Personen (636 Männer und 616 Frauen) in Friedland von der Arbeitslosigkeit betroffen, der Anteil der arbeitslosen Personen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter betrug 23,4 %. Das sind 40 % mehr arbeitslose Personen als im Jahr 2001.

Hinzu kommen 536 Personen aus den Umlandgemeinden, in denen der Anteil der arbeitslosen Personen an der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter 22,7 % beträgt.

Der Anteil Langzeitarbeitsloser betrug 2001 34,6 %, Ende 2004 sind es in Friedland bereits 49,0 %. Zwischen 2001 und 2004 ist die Zunahme der Langzeitarbeitslosen um 97 % gestiegen. Im Umland lag der Anteil der Langzeitarbeitslosen 2001 bei 28,5 %, 2004 bei 39,4 %, trotz der hohen Werte unter denen von Friedland.

Der Anteil der von Arbeitslosigkeit betroffenen Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahre erhöhte sich in Friedland von 2001 bis 2004 geringfügiger (von 9,6 auf 10,7 %) als im Umland (2001: 7,9 %, 2004: 9,5 %).

3.1.6 Empfänger Sozialhilfe / Arbeitslosengeld II / Wohngeld

Aktuelle Daten zur Entwicklung der Sozialhilfe und zur Struktur der Sozialhilfeempfänger konnten zum Zeitpunkt des Stadtmonitorings 2004 nicht ermittelt werden auf Grund der Umstrukturierungen im Landkreis Mecklenburg-Strelitz im Zuge der Einführung des Arbeitslosengeldes II. Im Jahr 2001 erhielten 115 Haushalte bzw. 172 Personen Sozialhilfe (laufende Hilfe zum Lebensunterhalt), das waren 24 Personen je 1.000 Einwohner in der Stadt Friedland.

Angaben zu den Empfängern von Arbeitslosengeld II liegen zurzeit nicht vor. Eine erste Auswertung wird ein Jahr nach der Einführung für den Stichtag 31.12.2005 erwartet.

Angaben zu den Empfängern von Wohngeld wurden im Rahmen des Stadtmonitoring 2005 nicht erfasst.

3.1.7 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

In der Stadt Friedland waren im Jahr 2003 1.871 Männer und Frauen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Das sind 35 Prozent der 5.341 Menschen im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre). Im Jahr 2001 betrug dieser Wert noch 40,2 Prozent. 1.001 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hatten im Jahr 2003 ihren Arbeitsort außerhalb der Stadt Friedland.

Die Beschäftigtenzahlen sind in den Jahren 2001 bis 2003 ständig gesunken. Die Differenz zwischen 2001 und 2003 beträgt minus 276 - ein Rückgang von 12,8 Prozent! Das betrifft 125 Beschäftigungsverhältnisse in und 151 außerhalb der Stadt. Lediglich die Zahl der Einpendler ist in etwa gleich geblieben.

Für das Umland liegen keine Beschäftigungszahlen vor.

3.1.8 Kaufkraftentwicklung

Die Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Friedland beträgt nur 68,8 % im Vergleich zur Bundesrepublik. Das sind 11.927 € gegenüber 17.348 € in der Bundesrepublik und 13.402 € in Mecklenburg-Vorpommern.

3.2 Wohnungswirtschaftliche Daten

3.2.1 Erfassung des Wohnungsbestandes

Die vorliegende Auswertung zum Wohnungsbestand in der Gesamtstadt Friedland wurden mit dem Monitoring zum 31.12.2004, Stand des Berichtes 31.10.2005 erfasst.

Wohnungsbestand

Im Bearbeitungsgebiet Gesamtstadt Friedland gibt es mit **Stand 31.12.2004 3.818 Wohnungen**.

Dabei entsprechen die Wohnquartiere 1, 2, 3 und 4.1 und 4.2 dem Bereich des Bearbeitungsgebietes des ISEK 2002. Der Wohnungsbestand im Jahr 2002 umfasste 3.330 WE, Ende des Jahres 2004 im vergleichbaren Bereich 3.467 WE.

Die Differenz, der Zuwachs von 137 WE im Vergleichszeitraum und Vergleichsgebiet beruht vermutlich vorrangig auf einer umfassenderen, tiefgründigeren Bestandserhebung im Rahmen des Stadtmonitoring. Dem Zugang durch Neubau von 87 Wohnungen (vgl. ff) steht ein Rückbau von 44 Wohnungen (vgl. ff) entgegen, also ein „echter“ Wohnungszuwachs von 43 WE.

Wohnungsbestand – räumliche Verteilung

Im Betrachtungsgebiet Gesamtstadt (Stadt Friedland und Ortsteile) vorhandenen 3.818 Wohnungen verteilen sich wie folgt:

Wohnquartier	WE-Anzahl	WE-Anteil an der WE-Anzahl Gesamtstadt	Stadtteilgebiet StG
1	1.368	36,2 %	StG 1 (Stadtkern-Neustadt)
2	603	15,8 %	StG 2 (Stadtkern-Altstadt)
3	588	15,3 %	StG 3 (Bahnhofsvorstadt)
4.1	908	22,3 %	Sonstiges Stadtgebiet
4.2	45	1,3 %	OT Bresewitz, Heinrichshöh
5 + 6	351	9,2 %	OT Schwanbeck, Hohestein, Heinrichswalde, Ramelow, Dishley, Brohm, Cosa
WE-Bestand:	3.818	100,0 %	

Wohnungsneubau / Zugang seit 2002 - räumliche Verteilung im Stadtgebiet

Hinweis: Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich auf den Wohnungsneubau seit dem Jahr 2002, um Vergleiche mit dem ISEK 2002 anstellen zu können. Dadurch weichen sie von den Zahlen im Monitoring ab, da diese sich auf den Zeitraum ab 2001 beziehen.

Von den seit dem Jahr 2002 87 neu gebauten WE befinden sich 85 WE im „alten“ Stadtgebiet Friedlands, in den Stadtteilgebieten 1 bis 4.1. Bei dem erfolgten Wohnungsneubau handelt es sich überwiegend um Eigenheimbau. Der Schwerpunkt des Wohnungsneubaus liegt mit rund 58 % Anteil in den beiden Eigenheimbaugebieten „Am Brink“ und „Hagedorn“ vor den „Toren“ der Stadt. Die neu errichteten Wohnungen im Stadtteilgebiet 3 – Bahnhofsvorstadt befinden sich zu über 70 % (23 WE) in einer altersgerechten Wohnanlage.

Wohnquartier	WE-Anzahl	WE-Anteil an der WE-Anzahl Gesamtstadt	Stadtteilgebiet StG
1	1	1,1 %	StG 1 (Stadtkern-Neustadt)
2	3	3,5 %	StG 2 (Stadtkern-Altstadt)
3	32	36,8 %	StG 3 (Bahnhofsvorstadt)
4.1	49	56,3 %	Sonstiges Stadtgebiet
4.2	0	0,0 %	OT Bresewitz, Heinrichshöh
5 + 6	2	2,3 %	OT Schwanbeck, Hohestein, Heinrichswalde, Ramelow, Dishley, Brohm, Cosa
WE-Neubau:	87	100,0 %	

Wohnungsbestand – Rückbau von Wohnungen seit 2002

Rückgebaut wurden seit 2002 in der Gesamtstadt 44 Wohnungen in 8 Gebäuden ausschließlich in der Innenstadt, davon 39 WE in vier Mehrfamilienhäusern im Eigentum der WGF bzw. FRIWO als Verwalter und 5 WE in vier privaten Gebäuden.

Der Wohnungsrückbau erfolgte seit 2002 wie folgt.

Wohnquartier	WE-Anzahl	WE-Anteil an der WE-Anzahl Gesamtstadt	Stadtteilgebiet StG
1	10	22,7 %	StG 1 (Stadtkern-Neustadt)
2	34	77,3 %	StG 2 (Stadtkern-Altstadt)
3	0	0,0 %	StG 3 (Bahnhofsvorstadt)
4.1	0	0,0 %	Sonstiges Stadtgebiet
4.2	0	0,0 %	OT Bresewitz, Heinrichshöh
5 + 6	0	0,0 %	OT Schwanbeck, Hohestein, Heinrichswalde, Ramelow, Dishley, Brohm, Cosa
WE-Rückbau:	44	100,0 %	

Wohnungsbestand – Eigentum

Von den insgesamt 3.818 WE befinden sich 2.094 WE (54,9 %) in privatem Besitz, 638 WE (16,7 %) gehören der FRIWO, 1.028 WE (26,9 %) gehören der WGF. Der Stadt Friedland selbst gehören 58 WE (1,5 %).

Der Privatbesitz von Wohnungen konzentriert sich vorrangig auf die Ortsteile und auf das sonstige Stadtgebiet in Friedland. Innerhalb des Stadtteilgebietes 4 befinden sich im Teilgebiet 4.2 (OT Bresewitz und Heinrichswalde) ausschließlich Wohnungen im Privatbesitz. Im Stadtgebiet 5 befinden sich neben dem privaten Wohnungsbestand lediglich ein Mehrfamilienhaus mit 12 WE im Eigentum der Stadt Friedland, im Stadtgebiet 6 befinden sich neben dem privaten Wohnungsbestand lediglich zwei Mehrfamilienhäuser mit 46 WE im Eigentum der Stadt Friedland.

Der Wohnungsbestand der beiden großen Wohnungseigentümer WGF (Wohnungs GmbH Friedland) und FRIWO (Friedländer Wohnungsgenossenschaft) konzentriert sich vorrangig in der Innenstadt, besteht auch im Stadtteilgebiet 3 (Bahnhofsvorstadt).

Die Veränderung des Eigentums seit 2002 durch Neubau und Rückbau hat sich zugunsten der Anzahl an privaten Wohnungen vollzogen. Im Jahr 2002 waren 1.900 WE in Privateigentum, im Vergleichsgebiet waren es Ende 2004 2.094 WE (1.984 WE privat + 107 WE FRIWO als Verwalter + 3 WE sonstige Eigentümer).

Wohnungsbestand – Leerstand

Von den insgesamt 3.850 WE im Planungsgebiet stehen Ende 2004 445 WE leer. Der Leerstand beträgt im somit 11,7 %.

Die **Verteilung des Wohnungsleerstandes** im Planungsgebiet sieht wie folgt aus:

Wohnquartier	WE-Leerstand Anzahl	Anteil WE-Leerstand am Anteil Leerstand Gesamtstadt	Stadtteilgebiet StG
1	216	48,5 %	StG 1 (Stadtkern-Neustadt)
2	63	14,2 %	StG 2 (Stadtkern-Altstadt)
3	90	20,2 %	StG 3 (Bahnhofsvorstadt)
4.1	34	7,6 %	Sonstiges Stadtgebiet
4.2	0	0,0 %	OT Bresewitz, Heinrichshöh
5 + 6	42	9,5 %	OT Schwanbeck, Hohestein, Heinrichswalde, Ramelow, Dishley, Brohm, Cosa
WE-Leerstand:	445	100,0 %	

Der Anteil der leerstehenden Wohnungen in der Innenstadt am Gesamtleerstand im Planungsgebiet beträgt mit 279 WE 62,7 %, zusammen mit dem Leerstand im Stadtteilgebiet 3 (Bahnhofsvorstadt) von 369 WE 83,9 %.

Auf Grund des hohen Anteils an Wohnungen in mehrgeschossigen Plattenbauten auch nach erfolgtem Rückbau von Wohnblöcken kann davon ausgegangen werden, dass der Leerstand von Wohnungen sich weiterhin im Stadtkern konzentrieren wird.

Wohnungsleerstand / Anteil innerhalb der einzelnen Stadtteilgebiete

Der Wohnungsleerstand liegt in den Stadtteilgebieten 1, 3 und 5/6 über dem Mittelwert von 11,7 %, im Stadtteilgebiet 2 darunter. Mit Ausnahme der Stadtteilgebiete 4.1 und 4.2 verteilt sich der Leerstand anteilig innerhalb der einzelnen Gebiete annähernd gleichmäßig.

Wohn-quartier	WE-Anzahl	WE-Leerstand Anzahl	Anteil WE-Leerstand am Anteil WE-Bestand Stadtteilgebiet	Stadtteilgebiet StG
1	1.368	216	15,8 %	StG 1 (Stadtkern-Neustadt)
2	603	63	10,4 %	StG 2 (Stadtkern-Altstadt)
3	588	90	15,3 %	StG 3 (Bahnhofsvorstadt)
4.1	908	34	3,7 %	Sonstiges Stadtgebiet
4.2	45	0	0,0 %	OT Bresewitz, Heinrichshöh
5 + 6	351	42	12,0 %	OT Schwanbeck, Hohestein, Heinrichs-walde, Ramelow, Dishley, Brohm, Cosa
Gesamtstadt	3.818	445	Anteil am WE-Bestand Gesamtstadt: 11,7 %	

Der Wohnungsleerstand hinsichtlich des **Eigentums** hat folgenden **Anteil am Gesamtleerstand**:

WGF	164 WE = 36,9 %
FRIWO	95 WE = 21,3 %
Privat einschl. FRIWO als Vermieter	169 WE = 38,0 %
<u>Stadt Friedland</u>	<u>17 WE = 3,8 %</u>
Gesamt:	445 WE = 100,0 %

Der Wohnungsleerstand hinsichtlich des **Eigentums** hat folgenden **Anteil innerhalb der Eigentumsbestände**:

WGF	- 164 WE / 1.028 WE = 16,0 %
FRIWO	- 95 WE / 638 WE = 14,9 %
Privat einschl. FRIWO als Vermieter	- 169 WE / 2.094 WE = 8,1 %
<u>Stadt Friedland</u>	<u>- 17 WE / 58 WE = 29,3 %</u>
Gesamt:	- 445 WE / 3.818 WE

Wohnungsgröße

Zur Wohnungsgröße können gegenüber dem ISEK 2002 keine neuen Aussagen gemacht werden. Die Erfassung der vorhandenen Wohnungsgrößen mit dem Monitoring 2005 ist sehr lückenhaft und für eine Auswertung nicht brauchbar.

Modernisierungsstand

Der Modernisierungsstand hat sich bei den beiden großen Wohnungseigentümern gegenüber dem Jahr 2002 nur geringfügig verändert, durch Neubau und Rückbau von Wohnungen hat sich der Anteil des unsanierten Bestandes etwas verringert.

3.2.2 Prognose der Wohnungsnachfrage und des Eigenheimbaus

Im Jahr 2005 wird nach aktueller Einschätzung ein erheblicher Rückgang im Eigenheimbau / Wohnungsneubau zu verzeichnen sein. Im Bau bzw. bereits in diesem Jahr fertig gestellt wurden zwei Einfamilienhäuser in der Innenstadt (Stadtteilgebiet 1 und 2) und 5 Einfamilienhäuser im sonstigen Stadtgebiet 4.1 am „Hagedorn“ und „Am Brink“. Damit hat sich seit dem Jahr 2002 der Wohnungsneubau im Planungsgebiet wie folgt entwickelt:

- 2002 - 53 WE (32 WE MFH, 21 WE EFH, RH)
- 2003 - 15 WE (18 EFH, 2 RH)
- 2004 - 19 WE (14 EFH)
- 2005 - 9 WE (9 EH)

Der zu erwartende Zugang an Wohnungsneubau bis 2010 wird für den Eigenheimbau gemäß dem ISEK 2002 auf 10 WE pro Jahr im Durchschnitt prognostiziert. Diese Größe erscheint angesichts der zu erwartenden rückläufigen Entwicklung für die Gesamtstadt aktuell und auf das erweiterte Planungsgebiet übertragbar.

3.3.3 Strategie Wohnungsneubau für die Gesamtstadt

Der Schwerpunkt für den Wohnungsneubau wird mit 1. Priorität in der Friedländer Innenstadt gesetzt. Städtebauliches Entwicklungsziel ist es, die Innenstadt in ihrer Funktion und Gestaltung zu stärken. Die bestehende lückenhafte Bebauung in der Innenstadt soll gezielt durch Lückenschließungen schrittweise ergänzt werden. Die Vielzahl an Baulücken verschiedener Lage und Größe ermöglicht sowohl den Bau von Eigenheimen als auch von Mehrfamilienhäusern, insgesamt von mehr als 110 WE gemäß städtebaulichem Rahmenplan von 1993. Der Arbeitsstand des städtebaulichen Rahmenplanes bedarf unbedingt einer Aktualisierung, die Ausweisung von Baulücken und Bauflächen ist unbedingt zu überprüfen und nach Prioritäten einzuordnen. Die Entwicklungsziele der 1. Fortschreibung des ISEK bilden dazu die Aufgabenstellung.

⇒ *Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes im Anschluss an die 1. Fortschreibung ISEK*

Tabelle: Standorte für den Wohnungsbau im Amt Friedland²

Gemeinde	Ortsteil	Vorhandene Baugrundstücke für Wohnungsneubau ca. WE				Zugang an Baugrundstücken durch Abriss von Gebäuden ca. WE			Geschätzter Bedarf an Baustandorten bis 2010 ca. WE
Galenbeck	Galenbeck								
	Wittenborn	12			12				
	Kotelow	4			4	4		4	
	Sandhagen	11			11				
	Lübbersdorf	11			11				
	Rohrkrug								
	Friedrichshof								
	Klockow								
	Schwichtenberg	10			10				
	gesamt:	48	0	0	48	4		4	3
Eichhorst	Eichhorst	2			2	2		2	
	Jatzke	4			4				
	Liepen	14			14				
	gesamt:	20	0	0	20	2		2	3
Datzetal	Salow	15			15	4		4	
	Pleetz	10			10				
	Roga	7			7				
	Sadelkow								
	Bassow	6			6				
	gesamt:	38	0	0	38	4		4	5
Friedland OT	Schwanbeck					3		3	3
	Ramelow, Dishley								
	Bresewitz, Brille								
	Güntersfelde								
	Mohrmannshof								
	Brohm								
	Heinrichswalde								
	Hohenstein								
	Heinrichshöh								
	OT gesamt:	0	0	0	0	3	0	3	3
Friedland	Innenstadt	25	86	3	114	0	0	0	
	Stadttrand	67	21	0	88	0	0	0	
	dav.- Am Brink								
	dav.- Woldegker Str.								
	dav.- Neubrdbg.Str.								
	dav.- Siedlung								
	dav.- Bahnhofsvorstadt								
	gesamt:	92	107	3	202	0	0	0	50 ³
Gesamtstadt	gesamt:	198	107	3	308	10	0	10	64

Für die Jahre 2006 / 07 wird aktuell eine städtebaulich sehr wichtige Lückenschließung in der Innenstadt vorbereitet, der „Kopfbau“ mit ca. 20 WE für betreutes Wohnen.

² Die Erfassung der Wohnungsbaustandorte erfolgte für Friedland im Rahmen des Stadtmonitorings 2005, die für die Gemeinden und Ortsteile auf Grundlage der ISEK-Grobkonzepte (Gem. Galenbeck Mai 2005, Gem. Eichhorst Juli 2005, Gem. Datzetal August 2005, OT Schwanbeck März 2005).

³ Die Prognose für den zu erwartenden Eigenheimbau / Wohnungsneubau in Friedland bis zum Jahr 2010 geht von einem Zugang von 10 WE pro Jahr im Durchschnitt aus.

Im übrigen Stadtgebiet Friedlands sind erschlossene Baulücken für insgesamt 88 WE in EFH, RH und MFH vorhanden, in den Gemeinden des Amtsbereichs weitere 106 WE in insgesamt 12 Ortsteilen.

Bei der Vielzahl der vorhandenen Wohnbaustandorte zu der vergleichsweise geringen Nachfrage nach Bauland sind insbesondere die B-Plangebiete mit ihren Ausweisungen zu überprüfen. Ziel dieser Überprüfung soll die Rücknahme / Umwandlung von nicht notwendigen Wohn- und Mischbauflächen zugunsten anderer Flächen sein, wie zum Beispiel Grünflächen für die Aufwertung / Verbesserung der Stadtansicht und Stadtstruktur.

⇒ *Überprüfung der geltenden B-Pläne mit dem Ziel der Umwandlung / Rücknahme von Bauflächen*

Um den Schwerpunkt des Wohnungsneubaus auf die Innenstadt Friedlands zu konzentrieren, werden die bestehenden Möglichkeiten der Neubauförderung in Baulücken durch die Städtebauförderung maximal möglich für diese eingesetzt. Die Stadt Friedland wirbt verstärkt um Bauherren und Investoren für das Bauen in der Innenstadt. Um Bauherren und potentielle Investoren für die Innenstadt und für die Stadt Friedland generell zu interessieren, ist der bestehende Wohnungsmarkt und seine zu erwartende Entwicklung im Zusammenhang mit den Entwicklungsprognosen Bevölkerung und Wirtschaft zu analysieren und bestehender Bedarf bzw. Überhang an Wohnungen in allen Anforderungsnuancen, Größen, Preiskategorien, Ausstattungen herauszuarbeiten, es wird eine Wohnraumbedarfsanalyse erarbeitet. ein Baulandkataster erstellt und (zunächst) für die kommunalen Grundstücke ansprechende Verkaufsexposes erstellt und veröffentlicht.

- ⇒ *Erarbeitung einer Wohnraumbedarfsprognose*
- ⇒ *Weiterbearbeitung und Fertigstellung des Baulandkatasters Innenstadt nach Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes*
- ⇒ *Erarbeitung von Verkaufsexposes für kommunale Baugrundstücke in der Innenstadt Friedlands*
- ⇒ *Veröffentlichung der Verkaufsexposes in den Medien*
- ⇒ *Ansprechen von potentiellen Investoren in der Stadt Friedland, ggfs. Bildung von Bauherrengemeinschaften*

Wohnungsbedarf

Gegenüber dem ISEK hat sich der pauschal angegebene Wohnungsbedarf entsprechend der Nachfrage bei den großen Wohnungseigentümern nicht verändert. Der tatsächliche Wohnungsbedarf lässt sich nicht über die genannten Nachfragen bezeichnen, sondern bedarf einer Wohnraumbedarfsprognose, die auch die nicht erfassten Nutzergruppen mit berücksichtigt, sich am kompletten Wohnungsmarkt und an allen Nutzergruppen orientiert.

Die Berechnung des künftigen Wohnungsbedarfes und die Ermittlung der absoluten und damit für einen Rückbau oder Abriss vorzusehenden Zahl von Wohneinheiten sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle: Wohnungsbedarf in Friedland 2010 / 2015 / 2020

Jahr	EW Daten des Stat. Landes- amtes	EW Daten Stadt- ver- waltung ⁴	Bele- gungs- dichte Basis Landesdaten / Basis Stadtdaten	HH Basis Landesdaten / Basis Stadtdaten	Mobi- litäts- reserve 3 %	Gesamt- Wohnungs- Bedarf WE Basis Landesdaten / Basis Stadtdaten	Bestand WE	Differenz zum WE- Bedarf	Neubau WE	Überhang an WE dauerhafter Leerstand
1991/92							ca.3.100			
2000	7.486		2,33	3.208						181
2001	7.265	7.603		3.130						
2002	7.502	7.467	2,3	3.262			3.330			356
2003	7.069	7.459 (+818)								
2004 ⁵	6.887 (+813)	7.303 (+813)	2,3 / 2,46	2.994 / 2.972	90	3.084 / 3.064	3.467 (3.818- 351)		10	403 (445)
2005 ⁶	6.490	7.143 (+787)	2,29 / 2,44	2.831 / 2.927	85 / 88	2.916 / 3.015	3.477	42 462	10	561 / 462
2010	5.837		2,27	2.576	77	2.653	3.901*	814	50	864
2015	5.418		2,24	2.414	72	2.486		981	50	1.031
2020	5.039		2,23	2.261	68	2.329		1.138	50	1.183

3.2.3 Zielsetzungen für den Wohnungsbestand

Entsprechend der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, der Haushaltsentwicklung und der Wohnraumnachfrage wird kontinuierlich mit einem weiter zunehmenden Wohnungsleerstand und Wohnungsüberhang zu rechnen sein. Um die negativen Auswirkungen des Wohnungsleerstandes zu minimieren, ist es Ziel der Stadt Friedland, den dauerhaften Wohnungsleerstand zeitnah und maximal möglich durch Rückbau zu beseitigen.

Für die Gesamtstadt ist im **Jahr 2010 mit einem dauerhaften Wohnungsüberhang von rund 800 Wohnungen** zu rechnen. Bis zum Jahr 2015 wird sich dieser dauerhafte Wohnungsüberhang auf ca. 1.000 Wohnungen erhöhen, bis zum Jahr 2020 auf ca. 1.100 Wohnungen.

⁴ Angaben des Einwohnermeldeamtes, zur Vergleichbarkeit zu den Entwicklungsprognosen und ISEK von 2002 ohne die heute eingemeindeten Gemeinden Schwanbeck und Brohm (Klammerwerte sind die Angaben zu den beiden Gemeinden), jeweils Stand 31.12. des Jahres, einschließlich ermittelte Folgewerte.

⁵ Die Angaben entsprechen den erfassten Daten des Stadtmonitoring 2004 (Stand 31.12.2004) und beinhalten im Vergleich zu den Vorjahren auch die Daten der ehemals selbstständigen Gemeinden Schwanbeck und Brohm (Angaben in Klammern z. B. 445 WE).

⁶ Zahlen gemäß Einwohner- und Haushaltsentwicklungsprognosen 2002 auf Basis der Daten des Statistischen Landesamtes. Die Angaben zu den prognostizierten Entwicklungen für das Jahr 2005 und ff. beinhalten nicht die Angaben zu den ehemals selbstständigen und heute eingemeindeten Gemeinden Schwanbeck und Brohm, es wurden keine neuen Prognosen erarbeitet.

* ISEK - Bestand 31.12.2003

Wohnungsrückbau ist für die Stadt Friedland vorrangig planbar für die Gebäude in Verwaltung der FWG - Friedländer Wohnungsverwaltungs GmbH, die Wohnungen der WGF – Wohnungs GmbH Friedland und der FRIWO – Wohnungsgenossenschaft Friedland und 1990 e. G. verwaltet werden. Deren Bestände konzentrieren sich im Stadtteilgebiet Innenstadt, im Sanierungsgebiet der Stadt, das gleichzeitig das Stadtumbaugebiet ist. Ausgehend vom derzeitigen Anteil am Wohnungsleerstand der Gesamtstadt von ca. 90,7 % in der Innenstadt (bezogen auf die Wohnungsbestände der beiden großen Wohnungseigentümer) kann angenommen werden, dass hier auch weiterhin der größte Teil des Wohnungsleerstandes zu verzeichnen sein wird. Im potentiellen künftigen zweiten Stadtumbaugebiet der Stadt Friedland, der Bahnhofsvorstadt beträgt der Anteil des Wohnungsleerstandes Ende 2004 mit 90 Wohnungen 20,2 % des Leerstandes der Gesamtstadt.

Die **Zielgrößen für den Rückbau von Wohnungen für die Gesamtstadt** sehen wie folgt aus:

- Wohnungsrückbau	bis 2010 (2013)	- ca. 310 WE
	2010 bis 2015	- ca. 65 WE
	nach 2015	- ca. 30 WE
		<u>405 WE</u>

Die **Zielgrößen für den Rückbau von Wohnungen für das Stadtteilgebiet Innenstadt** sehen wie folgt aus:

- Wohnungsrückbau	bis 2010 (2013)	- ca. 270 WE
	2010 bis 2015	- ca. 65 WE
	nach 2015	- ca. 30 WE
		<u>365 WE</u>

Die **Zielgrößen für den Rückbau von Wohnungen für das Stadtteilgebiet Bahnhofsvorstadt** sehen wie folgt aus:

- Wohnungsrückbau	bis 2010 (2013)	- ca. 24 WE
-------------------	-----------------	-------------

Tabelle: Entwicklung des Wohnungsbestandes / Wohnungsleerstandes in der Gesamtstadt nach Rückbaukonzept

	2004	2010	2015	2020
WE-Überhang / notwendiger Rückbau	445	864	1.031	1.183
geplanter Rückbau WE	-	310	310+65=375 337	310+65+30=405 367
Verbleibender WE-Überhang nach Abriss	445 ✓	554 ✓	718 656	805 778

Mit dem geplanten Rückbauvolumen wird bis zum Jahr 2010 trotz der geplanten umfangreichen Rückbaumaßnahmen mit einer Zunahme des Leerstandes an Wohnungen von rund 100 WE (+24 %) zu rechnen sein. Die Abrissmaßnahmen werden in Anbetracht möglicher Korrekturen der Entwicklungsprognosen in 10 Jahren nur für diesen Zeitraum konkret ausgewiesen. Weiterreichende Entwicklungsstrategien erscheinen angesichts der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen gegenwärtig nicht sinnvoll.

Strategie – Rückbau von Wohnungen in der Gesamtstadt

Mit der Erweiterung des Planungsgebietes der Gesamtstadt werden die Ortsteile und ihr Wohnungsbestand verstärkt in die Überlegungen zum notwendigen Rückbau von Wohnungen einbezogen. Ziel ist es zum einen, die Dörfer bei der sich auch dort vollziehenden rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und zunehmender Überalterung der Bevölkerung von zunehmend leer stehenden Wohnungen und von städtebaulichen Missständen wie mehrgeschossigen Wohnblöcken zu befreien. Mit dem Vorteil des Vorhandenseins der kompletten Versorgungsangebote in der Stadt werden die älteren Bewohner der Ortsteile bei entsprechenden Angeboten verstärkt in die Stadt umziehen, um ihren „Lebensabend“ dort zu verbringen. Diese Vorteile der Stadt werden auch zunehmend von Familien genutzt werden.

Für den Ortsteil Schwanbeck wurde bereits ein Grob-ISEK aufgestellt. Die beiden Wohnblöcke in Schwanbeck sind kurz- bzw. mittelfristig für den Abriss vorgesehen. Für den ersten Wohnblock hat die Stadt Friedland in diesem Jahr bereits den Antrag auf Fördermittel für den Abriss gestellt. Der schrittweise Freizug des zweiten Wohnblockes ist für die kommenden Jahre vorgesehen.

Der gezielte Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnraum in den Ortsteilen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Stärkung der Stadt. Deshalb ist der Wohnungsrückbau in den Ortsteilen von sehr hoher Priorität. Vorrangige Priorität haben die geplanten Rückbaumaßnahmen in der Innenstadt, die unmittelbar zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation führen.

Gesamtstädtische Prioritäten im Rückbau von Wohnungen:

1. Priorität: Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Ortsteilen (Reduzierung von Wohnungen zugunsten der Innenstadt)
2. Priorität: Teilrückbau, Rückbau von Dachausbauten
3. Priorität: Erhalt der Mehrfamilienhäuser in der Innenstadt mit geschossweisem Rückbau / Teilrückbau und gleichzeitiger Umstrukturierung der Wohnungen (Erhalt der städtebaulich wichtigen baulichen Straßen- und Platzraumkanten und Stärkung der Wohnqualität)
4. Priorität: Komplettabriss von Mehrfamilienhäusern in der Innenstadt in Bereichen mit städtebaulich erheblichen Missständen (zugunsten einer baulichen Umstrukturierung der betreffenden Stadtquartiere und einer zeitnahen städtebaulichen Aufwertung)
5. Priorität: Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen in Stadtteilgebieten außerhalb der Innenstadt
6. Priorität: Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen in der Innenstadt ohne unmittelbare Aufwertung der städtebaulichen Situation

Tabelle: Zusammenfassung Abrissmaßnahmen Wohnungen in der Gesamtstadt

Lfd. Nr.	Adresse	Zeitraum Abriss WE-Anzahl			Art des Rückbaus			Eigentümer
		bis 2010 ⁷	2010-2015	2015-2020	Komplett-Abriss	Teil-rückbau	DG-WE	
1	OT Schwanbeck Frieländer Straße 9-10	14	-	-	14	-	-	Stadt Friedland
2	Salower Straße 47-49	24	-	-	24	-	-	WGF ⁸
3	diverse Friedland Innenstadt siehe Teil B 10.4.1 Abrissmaßnahmen Wohnungsbestand	244 272	65	30	4 Geb. 123 WE	16 Geb. 211 WE	9 Geb. 28	WGF FRIWO ⁹
	Gesamt:	282 310	65	30	166 WE	211 WE	28	WGF

3.3 Infrastrukturelle Daten

3.3.1 Bestände der sozialen Infrastruktur und Prognose zur Entwicklung

Das Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen ist für ein funktionierendes Gemeinwesen von zentraler Bedeutung und stellt gleichzeitig einen wichtigen Faktor der Lebensqualität dar. Zunehmend besitzen infrastrukturelle Einrichtungen auch Relevanz als weicher Standortfaktor im Rahmen der Ansiedlungsentscheidungen der Wirtschaftsunternehmen und Wohnungssuchenden.

Für die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur in Friedland werden folgende bestehende städtische Einrichtungen in die Betrachtung einbezogen:

Kinderbetreuungseinrichtungen

In der Stadt Friedland gibt es wie bereits im Jahr 2002 die drei Kindertagesstätten „Uns lüßt Kinderstuv“ (Soziale Dienste M-V), „Benjamin“ (Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinde) und „Kinderland“ Landfrauenverband M-V e. V.). Alle drei Einrichtungen liegen im Stadtteilgebiet Innenstadt. In den Umlandgemeinden Friedlands sind weitere drei Kindertagesstätten vorhanden, in der Gemeinde Galenbeck Ortsteil Kotelow, in der Gemeinde Datzetal Ortsteil Salow und in der Gemeinde Eichhorst in Eichhorst.

Bei den Kinderbetreuungseinrichtungen werden bis zum Jahr 2010 keine Veränderungen erwartet, da die Stadt Friedland und ihr Umland in der Altersgruppe der bis unter 7-Jährigen Bevölkerungszuwächse zum Vergleichsjahr 2002 verzeichnen konnte.

⁷ Antragstellung bis 2009, Durchführung bis 2013

⁸ WGF – Wohnungs GmbH Friedland

⁹ FRIWO - Wohnungsgenossenschaft Friedland und 1990 e. G.

Schulen

Die Stadt Friedland verfügt im Jahr 2004 über alle Arten der allgemeinbildenden Schulen: Der Grundschule, der Regionalen Schule, des Neuen Friedländer Gymnasiums und einer Förderschule (Sonderpädagogisches Förderzentrum Friedland). Bis auf das Gymnasium befinden sich diese Schulen im Stadtteilgebiet Innenstadt. Darüber hinaus befindet sich im Ortsteil Brohm eine zweite Grundschule.

Eine Berufsschule ist in Friedland nicht vorhanden.

Im Vergleichszeitraum 2002 bis 2004 sind in der Altersgruppe der 7 bis unter 16-Jährigen sowie der 16 bis unter 19-Jährigen Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Gleiche Entwicklungen vollziehen sich auch im Umland von Friedland. Das Umland ist von einem besonders hohen Anteil von über 6 % in der Altersgruppe der 16 bis unter 19-Jährigen betroffen. Das ist vorrangig auf Fortzüge zurückzuführen, möglicherweise ein Indikator für einen Mangel an Perspektiven an den biographischen Schwellen Schule – Berufsausbildung und Berufsausbildung – Berufsstart in der Stadt und der Region, in den ländlichen Räumen strukturschwacher Regionen.

Im Ergebnis dieser Entwicklung wurde die Friederike-Krüger-Schule in der Innenstadt Friedlands, die 2002 noch beschult wurde, im Jahr 2005 „außer Betrieb“ genommen. Die Reduzierung der vom Landkreis Mecklenburg-Strelitz getragenen Förderschulen von derzeit zwei auf ein Gebäude ist für das Jahr 2007 anvisiert.

Das Neue Friedländer Gymnasium kämpft angesichts der sinkenden Schülerzahlen um seinen weiteren Bestand neben dem zweiten Gymnasium im Landkreis Mecklenburg-Strelitz, dem „Carolinum“ in Neustrelitz und den drei Gymnasien in der benachbarten Stadt Neubrandenburg.

Jugendklubs

In Friedland gibt es in der Innenstadt den AWO Jugendtreff, das Kinder- und Jugendzentrum ALV und die Ferien-, Freizeit- und Begegnungsstätte Wasserwerk Friedland. In den Ortsteilen Friedlands besteht jeweils ein Jugendklub in Schwanbeck (Arbeitslosenverband) und Brohm. Im Umland Friedlands gibt es weitere Jugendklubs in der Gemeinde Datzetal im Ortsteil Sadelkow, in der Gemeinde Galenbeck in den Ortsteilen Sandhagen, Lübbersdorf und Kotelow sowie in der Gemeinde Eichhorst in den Ortsteilen Jatzke und Eichhorst. In der Gemeinde Datzetal gibt es darüber hinaus im Ortsteil Salow ein Schullandheim und ein Kinder- und Jugendfreizeitzentrum.

Einrichtungen der Altenbetreuung / -pflege

Im Jahr 2002 verfügte Friedland über eine Altenwohnanlage (Seniorenwohnpark Friedland GmbH) und einem Behindertenwohnheim (Diakonieverein Stargard) in der Innenstadt. In den vergangenen Jahren ist die Altenwohnanlage zu einem Seniorenwohnpark mit Pflegeheim entwickelt und erweitert worden. Eine Anlage des Betreuten Wohnens (DRK Kreisverband Neustrelitz) ist neu im Stadtteilgebiet Bahnhofsvorstadt errichtet worden.

In Umland von Friedland gibt es in der Gemeinde Galenbeck im Ortsteil Lübbersdorf ein Pflegeheim des DRK Kreisverbandes Neubrandenburg e. V..

Neben den Wohneinrichtungen für Senioren gibt es in Friedland einen Seniorenklub des DRK am Rande der Innenstadt.

Der Anteil der 66 Jahre und Älteren an der Bevölkerung der Stadt Friedland (1996 12 %, 2004 mehr als 18 %) nimmt kontinuierlich zu. Ähnliche Entwicklungen sind im Umland von Friedland

zu verzeichnen. Entsprechend der allmählichen Alterung der Bevölkerung wird sich dieser Anteil in den kommenden Jahren weiter erhöhen.

Ältere Menschen bedürfen einer besonderen Infrastruktur, der steigende Anteil an Senioren führt zu Änderungen im Bedarf. Die Qualität der künftigen altersgerechten Infrastruktur wird durch die Ansprüche der Senioren des nächsten Jahrzehnts bestimmt werden. Das betrifft die gesundheitlichen Betreuung und altersgerechte Wohnformen.

Dieser Entwicklung entsprechend, planen die Stadt Friedland und ein privater Investor die Errichtung einer weiteren altersgerechten Wohnanlage in den nächsten Jahren in der Innenstadt, den „Kopfbau“ in der Riemannstraße / Ecke Rudolf-Breitscheid-Straße.

Medizinische Betreuung

Die medizinische Versorgung erfolgt in der Stadt Friedland. Es sind Allgemein praktische Ärzte, Zahnärzte, Fachärzte für Innere Medizin, für Gynäkologie und Geburtshilfe, ein Augenarzt, eine Internistin, sowie physiotherapeutische Praxen und Apotheken ansässig. Für eine weitergehende Versorgung sorgt das Klinikum im benachbarten Neubrandenburg. Diesbezüglich ist die medizinische Versorgung als gut anzusehen.

Sport- und Freizeiteinrichtungen

Als besondere Freizeiteinrichtung besitzt die Stadt Friedland ein beheizbares Schwimmbad. Weiterhin verfügt die Stadt über die Sporthalle „Am Hagedorn“ einschließlich Sportplatz.

Kultureinrichtungen

Als besondere kulturelle Einrichtung ist das Stadtkulturhaus „Volkshaus“ am Rand der Innenstadt zu nennen, in dem sich auch die Bibliothek befindet. Darüber hinaus gibt es ein Museum, ein Kleinbahnmuseum, kulturelle Angebote in der Fischerburg und im Fangelturn sowie das Infozentrum „Vredeländer Land“.

Sonstige Einrichtungen

Die Feuerwehr hat ihren Standort in der Innenstadt Friedlands. Die baulichen Anlagen werden gegenwärtig modernisiert und am Standort erweitert.

Vereine

In der Stadt Friedland ist eine rege Vereinstätigkeit zu verzeichnen. In der Stadt gibt es ca. 33 Vereine, im Ortsteil Brohm vier Vereine und in den umliegenden Gemeinden weitere 17 Vereine.

Die Versorgungssituation mit Waren des täglichen Bedarfes sowie mit Dienstleistungen ist mit den Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in Friedland als ausreichend anzusehen. Gleiches gilt für die gastronomische Versorgung.

Entsprechen dem Kreisentwicklungskonzept und angesichts der Bevölkerungsentwicklung sind für Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen keine weiteren Standorte geplant, Ziel der Stadt ist es, die bestehenden Einrichtungen zu erhalten und insbesondere das hohe Leistungsniveau im Schulbereich mit der bestehenden kompletten Schulversorgung auch weiterhin zu sichern.

3.3.2 Bestände der technischen Infrastruktur und Prognose zur Entwicklung

Wasser und Abwasser

In Friedland besteht eine in den Jahren 2001 bis 2003 neu gebaute moderne Kläranlage (mechanische Reinigung, biologische Reinigungsstufe, weitergehende Reinigung zur Phosphatfällung), ausgelegt für 11.500 Einwohnerequivalente. Zum Einzugsbereich gehört Friedland (8.000 EW) und die Ortslagen Salow, Pleetz, Roga, Genzkow und Lübbersdorf (700 EW). Neben der Behandlung des Abwassers wird auch Fäkalschlamm des Einzugsgebietes aufgenommen und behandelt.

Die Entsorgung der übrigen Ortsteile und Wohnplätze erfolgt dezentral, Anschlüsse an die zentrale Entsorgung sind nicht vorgesehen.

Die Wasserversorgung Friedlands erfolgt über das Wasserwerk Hagedorn im Zweistufenbetrieb. Der Ortsteil Bresewitz verfügt über ein eigenes Wasserwerk. Gegenwärtig erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband WAZ Friedland die Rekonstruktion des Wasserwerkes Friedland, Reinwasserteil, Kapazität von 2.000 m³ / Tag sowie die Durchführung des Vorhabens Abwasserableitung- und -behandlung der Gemeinde Genzkow.

Die Kapazität an Trinkwasser ist bedarfsdeckend. Die Netze sind im Ringsystem aufgebaut, dadurch wird die Versorgung auch bei weiterem Einwohnerrückgang abgesichert werden können.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über das Umspannwerk Friedland. Die vorhandenen Leitungs- und Umspannwerkkapazitäten sind weitgehend ausgelastet. Die Stadt Friedland hat sich verbindlich zum Bau von Windenergieanlagen bekannt, die in erheblichem Umfang bereits errichtet wurden. Leitungsergänzungen und -erweiterungen können in diesem Zusammenhang erforderlich werden. An Einzelstandorten wird bei Wohnbauten Solarenergie genutzt.

Fernwärmeversorgung

Die Fernwärmeversorgung Friedlands, vorrangig der Innenstadt erfolgt über ein zentrales Heizkraftwerk mit einer Anschlussleistung von rund 10 MW. Bis Ende 2001 erfolgte der Neubau / Nachrüstung der Betreibung der Anlage durch nachwachsende Rohstoffe, durch Holzhackschnitzel, basierend auf einer neuen Technologie, dem sog. ORC-Verfahren. In Vorbereitung ist der Bau eines Biogas-Heizkraftwerkes bis Ende 2006, Betreibung der Anlage im Wesentlichen mit Maissilage und Gülle aus der Region. Im Ergebnis soll die Fernwärme zu 90-95 % über regenerative Energien erreicht werden. Eigentümer und Betreiber ist die ELYO GmbH.

Mit dieser Fernwärmeversorgung sowie auch teilweise mit der Elektroenergieversorgung verfügt die Stadt Friedland über eine zeitgemäße und zukunftsweisende Energie- und Wärmeversorgung gemäß der Lokalen Agenda 21, die die Ziele des Klimaschutzes

berücksichtigt und ökologische Zukunftsbeständigkeit besitzen. Die Stadt und ihre Versorgungsunternehmer leisten damit bereits einen wesentlichen Beitrag zu einer umwelt- und klimaverträglichen Energie- und Wärmeversorgung.

Nachteilig wirken sich gegenwärtig die hohen Preise der Fernwärme aus, die weit über dem Durchschnitt der Bundesrepublik liegen und für die Abnehmer über bestehende vertragliche Bedingungen bis 2011 gebunden sind. Der Konflikt zwischen einem hohen ökologischen Anspruch einerseits und andererseits dem hohen Preis, der dafür in Rechnung gestellt wird, erscheint angesichts der wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen und Entwicklungstendenzen in Friedland und in der Region zur Zeit nicht lösbar. Den geplanten Stadtumbau betreffend, scheint sich dieser Konflikt entwicklungshemmend auszuwirken.

Verkehr

Die Stadt Friedland ist verkehrlich gut erschlossen über die durch das Stadtgebiet und die Innenstadt verlaufende Bundesstraße B 197 sowie mehrere Landesstraßen. Diese sind gleichzeitig die Haupteinfahrstraßen. Die Ende 2005 fertig gestellte neue Bundesautobahn A 20 verläuft in einer Entfernung von rund 10 km zur Stadt Friedland und ist über mehrere Auffahrten an das Stadtgebiet angebunden. Mit der Fertigstellung der A 20 hat sich die überregionale Verkehrsanbindung für Friedland stark verbessert.

Der Zustand der innerörtlichen Straßen wird laufend verbessert. Die Um- und Ausbaumaßnahmen der Ortsdurchfahrt der B 197 durch die Innenstadt wurden 2005 abgeschlossen. In einem zweiten Bauabschnitt wird der sich nördlich anschließende Teil der OD B 197 ausgebaut.

Die Bahnstrecke nach Neubrandenburg ist für den Betrieb eingestellt, seit 1994 für die Personenbeförderung.

Über regionale Buslinien erfolgt die Personenbeförderung in das Umland (und umgekehrt) in Richtung Neubrandenburg und Anklam. Die zentrale Haltestelle / der Umsteigepunkt befindet sich in der Innenstadt auf dem Markt.

4.0 Beteiligung – Öffentlichkeitsarbeit seit 2002

Das Anliegen und die Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK wurden 2002 in einer Einwohnerversammlung vorgestellt und diskutiert. Nachfolgende Veröffentlichungen zu Einzelthemen des ISEK erfolgten mehrfach in der Tagespresse.

Seit dem Jahr 2002 wurden verstärkt Studenten, Jugendliche und Schüler in Planungsprobleme und -prozesse einbezogen. Im Jahr 2004 wurde von Studenten der TU Berlin Sektion Architektur eine Arbeit zur Stadtentwicklung Friedlands erarbeitet, die ausgestellt und in der Tagespresse veröffentlicht ein breites Interesse hervorrief. An der Hochschule Wismar wird gegenwärtig eine Studentenarbeit zum Thema Lückenschließungen in der Innenstadt erarbeitet.

Die Autorin dieses Konzeptes und gleichzeitig Rahmenplanerin der Stadt Friedland erhielt im Jahr 2004 die Möglichkeit, im Rahmen des Kunstunterrichtes am Neuen Friedländer Gymnasium die Schüler einer 11. Klasse mit den aktuellen Problemen der Stadt Friedland im Bereich Städtebau und Architektur bekannt zu machen, eine erste praktische Umsetzung der Initiative der Architektenkammer M-V zum Thema Architektur und Schule.

Über den Beginn der 1. Fortschreibung des ISEK und erste Inhalte sowie die Erarbeitung eines Stadtmonitorings erfolgte eine Information im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 17.11.2004.

Ende des Jahres 2004 wurde ein Gutachterverfahren zur Wiederbebauung der Riemannstraße / Ecke Rudolf-Breitscheid-Straße durch den sogenannten „Kopfbau“ durchgeführt. Dieser geplante Neubau ist eine Folgemaßnahme als Aufwertung des Bereiches der im Jahr 2004 abgerissenen mehrgeschossigen Wohnhäuser. Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens wurden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und in der Tagespresse veröffentlicht. Stadtsanierung und Stadtumbau ist in Friedland durch seiner unmittelbare Verknüpfung von ständigem aktuellem Interesse für die Lokalreporter.

Im Sommer 2005 erfolgte im Rahmen des Tages der Architektur vor Ort für die interessierten Bürger neben der Objekterläuterung eine umfassende Information zur geplanten Stadtentwicklung / Stadtumbau.

Im September 2005 wurde die Stadtvertretung Friedlands im öffentlichen Beratungsteil über die aktuellen Ergebnisse des Stadtmonitorings 2005 informiert.

Im Herbst 2005 erfolgten mit Vertretern der Friedländer Wohnungsverwaltungs GmbH und der Stadtverwaltung eine Besichtigung und ein Erfahrungsaustausch mit Bauherren und Planern im Greifswalder Ostseeviertel zum Thema geschossweiser Rückbau von Plattenbauten. Diese Kontaktnahme mit der Greifswalder Wohnungsgenossenschaft ist ein erster Schritt in der Vorbereitung der geplanten umfangreichen Umbaumaßnahmen in der Friedländer Innenstadt.

Die FWG – Friedländer Wohnungsverwaltung und das Ferwärmeversorgungsunternehmen Elyo wurden auf einer Beratung am 14.12.2005 über Entwicklungsprognosen der Einwohner und Haushalte in Friedland und aktuelle Daten sowie den Arbeitsstand der 1. Fortschreibung des ISEKs informiert und die Entwicklungsziele für die Stadt Friedland erläutert.

Aktuelles Baugeschehen und die praktische Umsetzung erster Maßnahmen des ISEK in der Innenstadt von Friedland, wie der Um- Und Ausbau der Rudolf-Breitscheid-Straße im Anschluss an den erfolgten Abriss von drei mehrgeschossigen Wohnhäusern in diesem Bereich und der Neubau des NETTO-Verbrauchermarktes in unmittelbarer Nachbarschaft eines kurzfristig für den Abriss vorgesehenen Wohnblockes vermittelt den Bürgern praktischen und laufenden Bezug zum theoretischen und langfristigen Konzept des ISEK. Die Wahrnehmung dieser Maßnahmen und ihrer Ergebnisse erfolgt in der Innenstadt durch besonders viele Einwohner

und Besucher, anders als in vergleichbaren Städten, bei denen der Stadtumbau in einem Plattenbaugbiet am Rande der Stadt stattfindet.

5.0 Ziele für die gesamtstädtische Entwicklung

5.1 Entwicklung der Stadtumbaustrategie seit 2001

Die Stadt Friedland hat die ersten Maßnahmen gemäß dem ISEK 2002 zügig durchführen können, da diese Wohngebäude schon leer gezogen waren. Gegenwärtig verzögert sich dieser Prozess für die geplanten weiteren Abrisse, da die Gespräche mit dem Fernwärmeversorger bisher zu keinem Ergebnis geführt haben und angemessener Wohnraum für die insbesondere ältere Mieterschaft nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Letzterem soll durch die Schaffung neuer Wohnangebote für ältere Bürger nachgekommen werden. Der „Kopfbau“ am westlichen Innenstadteingang ist ein erstes Bauvorhaben für die kommenden beiden Jahre. Hier sollen ausschließlich altersgerechte Wohnungen errichtet werden, die vorrangig den Mietern der frei zuziehenden Blöcke angeboten werden sollen. Gleichzeitig soll mit diesem Neubau ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, eine Lücke in der Innenstadt geschlossen werden. Für ein zweites Bauvorhaben mit gleicher Zielstellung sind erste Vorbereitungen im Gange.

Die gezielte Werbung um Bebauung der bestehenden Lücken in der Innenstadt soll zum einen Stadtsanierung / Stadtreparatur bewirken, zum anderen u. a. auch neuen Wohnraum mit anderen Qualitäten schaffen helfen, neuer Wohnraum auch als Ersatzwohnraum für frei zuziehende Abrisswohnungen. Die Innenstadt soll in seiner kompakten ursprünglichen Bebauung wieder hergestellt werden bei gleichzeitiger Reduzierung der Baumassen und Baudichte in den Plattebaubereichen.

Der Schwerpunkt für den Stadtumbau wird in Friedland in der Innenstadt gesetzt, hier schwerpunktmäßig auf den geschossweisen Rückbau der „Mitte“. Dieses Vorhaben erfordert umfangreich Vorbereitung und Begleitung der Maßnahmen durch die Wohnungsverwaltung und die Stadt. Bei realistischer Einschätzung der Vorbereitungs- und Bauzeiten erscheint das gesetzte Ziel bereits sehr hoch gesteckt. Deshalb wird an möglicherweise erforderlichen weiteren umfangreichen Wohnungsabriss in der Innenstadt zunächst nicht gedacht.

Unter Einbeziehung der Ortsteile und Nachbargemeinden wurde das Thema Stadtumbau auf dem Lande bereits thematisiert und ISEK-Grobkonzepte erarbeitet. Erste Anträge auf Förderung des Abrisses von Wohngebäuden wurden bereits gestellt.

Zusammenarbeit und Kooperation mit den Nachbargemeinden und Nachbarstädten, auch kreisübergreifend kann sich im Rahmen des Fremdenverkehrsvereins „Brohmer Berge“ entwickeln. Das Regionale Entwicklungskonzept „Brohmer Berge“ bietet eine gute konzeptionelle Grundlage für Kooperationspotentiale in der Region.

Die Stadt Friedland arbeitet verstärkt an der Verbesserung ihres Images mit dem Ziel, bei ihren Bewohnern die Heimatverbundenheit und den Stolz auf ihre Stadt zu stärken und sie vermehrt, insbesondere die jüngere Generation zum Bleiben zu bewegen. Verbesserung des Images aber auch mit dem Ziel, Besucher für die Stadt zu interessieren, zu einem Besuch anzuregen. Verbesserung des Images nicht zuletzt mit dem Ziel, potentielle Investoren aller Bereiche für Friedland zu interessieren. Diesbezüglich sollen die nachfolgend aufgezeigten Entwicklungspotentiale der Stadt Friedland und ihrer Region dienen.

5.2 **Entwicklungspotentiale der Stadt Friedland und ihrer Region – Leitbildentwicklung**

Die aktuelle Situation der Stadt Friedland und seiner Region hat sich gegenüber dem Jahr 2002 dahingehend verändert, dass die negativen Entwicklungen wie Arbeitslosigkeit und Überalterung der Bevölkerung verstärkt zugenommen haben. Die aktuelle Situation in der Stadt und Region erfordern die Überprüfung und Aktualisierung der Stadtumbauziele und –strategien.

In den vergangenen Jahren diskutierten Stärken und Schwächen der Stadt wurden im Rahmen eines Workshops am 02.11.2005 aktualisiert. Mittels einer intensivierte Stärken – Schwächen – Analyse sollen vorhandene Potentiale verstärkt als Schwerpunkte für mögliche Entwicklungen genutzt werden. Dabei wird versucht, mögliche Entwicklungsansätze in konkreten Projektideen zu erfassen und deren Umsetzung voranzutreiben. Die weitere aktive Beschäftigung mit den Potentialen der Stadt Friedland und deren schrittweise praktische Umsetzung sollte nach Abschluss des vorliegenden Konzeptes organisiert und nicht der Alltagsarbeit der Verwaltung überlassen werden.

⇒ *Gründung einer Arbeitsgruppe Stadtentwicklung mit interessierten aktiven Bürgern der Stadt Friedland und Umgebung.*

Als Leitbilder für die Stadtentwicklung werden folgende Schwerpunkte formuliert:

FRIEDLAND - EINE KLEINE KOMPAKTE WOHNSTADT MIT HERVORRAGENDEN FAMILIENFREUNDLICHEN WOHNBEDINGUNGEN UND LÄNDLICHEN QUALITÄTEN

- Stadt mit vollständiger sozialer Infrastruktur
- Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen vielfältigster Formen einschließlich Gymnasium und Sonderschulen
- Vielfältiges und umfangreiches Vereinsleben, insbesondere im Sportbereich
- Seniorenwohnen und –betreuung
- Kulturelle Angebote wie Volkshaus mit Saal für große Veranstaltungen, mittelalterliche Gebäude mit Ausstellungsangeboten und Kleinveranstaltungen
- Stadt der kurzen Wege, Fußgänger- und Radfahrerfreundlich
- Stadt der Sicherheit durch weitgehend fehlende Anonymität
- Freizeitangebote: Beheiztes Freibad, Angelsee, Landschaftsschutzgebiet „Brohmer Berge“ mit eingelagerten Naturschutzgebieten
- Nähe zum Oberzentrum Neubrandenburg und zur Haffküste

- Verkehrsgünstige Lage in Nähe der Autobahn A 20 (Lübeck – Stettin) mit Anschluss an die A 11 nach Berlin und an der Bundesstraße B 197 (Neubrandenburg – Anklam / Usedom)
- Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für die Region
 - ⇒ *Verstärkte Vermarktung der Stadt Friedland mit seinen guten Wohnqualitäten nach außen über die verfügbaren Medien, Werbung um neue Bewohner, Bauwillige, Investoren u.a.*
 - ⇒ *Entwickeln des Bewusstseins der Bewohner vor Ort über die Qualitäten ihrer Heimat, insbesondere bei den Kindern und Jugendlichen sowie jungen Familien.*
 - ⇒ *Bessere Präsentation und intensivere Nutzung der vorhandenen naturräumlichen Potentiale wie Mühlenteich und Datze in unmittelbarer Randlage zur Innenstadt*

FRIEDLAND - EINE STADT VON 8 STÄDTEN MIT GLEICHEM NAMEN IN EUROPA

- Partnerschaftliche Beziehungen mit den gleichnamigen Städten in Deutschland, Tschechien, Polen und Russland und jährliche internationale Treffen einschließlich Fußballturnier
- drei Städte mit gleichem Namen in Deutschland mit Potential zum gemeinsamen Auftreten
- Friedland – ein Name mit Geschichte und Anspruch, ein Name als Programm
 - ⇒ *Verstärkte Außenwerbung mit dem „besonderen“ Namen und gemeinsame Werbung mit den anderen Friedland-Städten.*
 - ⇒ *Intensivere öffentliche Informationen über die bestehenden Kontakte der Friedland – Städte untereinander und die jährlich stattfindenden Friedland – Treffen.*
 - ⇒ *Nutzung der „Sitzstelen“ als Symbol der Gemeinsamkeit der Friedland – Städte durch umfangreiche Informationen vor Ort und in den Medien.*

FRIEDLAND - STADT MIT ÜBER 750 JÄHRIGER STADTGESCHICHTE AN DER GRENZE ZWISCHEN MECKLENBURG UND POMMERN

- Gründung der Stadt Friedland im Jahr 1244 durch die Markgrafen von Brandenburg.
- Stadt mit der Aufgabe der Grenzsicherung, gelegen unmittelbar vor einem wichtigen Straßenübergang über den Großen Landgraben, der die Grenze zu Pommern bildete, Mecklenburgische Zollstation bei Kavelpass, etwa 4 km von Friedland.

FRIEDLAND - MITTELALTERLICHE STADTGRÜNDUNG MIT STRASSENRASTER UND STADTBEFESTIGUNGSANLAGE, BAUTEN DER BACKSTEINGOTIK

- heute teilweise noch erhaltene Stadtmauer mit zwei Stadttoren, Fangelturn, Fischerburg und Wassermühle
- Neubrandenburger und Anklamer Tor als bedeutende Bauten der Backsteingotik in einzigartiger Ausprägung mit Festungscharakter

- Historische Wallanlage umgibt fast vollständig den Stadtkern
- Historisches Straßenraster weitgehend erhalten. Quartiersstrukturen durch Zerstörungen im 2. Weltkrieg gestört, Stadtsanierung, Stadtumbau, Wiederaufbau sind in Umsetzung.
 - ⇒ *Mittels Sanierungs- und Entwicklungsplanungen und der Einwerbung von finanzieller Unterstützung den Erhalt und die mögliche Nutzung der Denkmale sowie die Aufwertung ihres Umfeldes sichern und weiterführen.*
 - ⇒ *Verstärkte Außenwerbung mit dem wertvollen historischen Bestand in Friedland, Erarbeitung und Vermarktung thematische orientierter touristischer Angebote möglichst im Zusammenhang mit bereits bestehenden und bekannten, wie z.B. die „Route der Backsteingotik“.*

FRIEDLAND - STADT MIT ÜBER 600 JÄHRIGER GYMNASIUMSGESCHICHTE

- Älteste Schule bereits im Jahr 1337 als Lateinschule, später Gelehrtenschule belegbar in einer Urkunde mit der Erwähnung der „Bruderschaft der Priester und Scolares“. Diese Schule, das alte Gymnasium ist damit eine der ältesten Schulen Mecklenburgs, dessen älteste Teile des jetzigen Gebäudes aus dem Jahr 1429 stammen. Die „Schola Friedlandensis“ wurde 1997 rekonstruiert, ist heute Sitz von städtischen Ämtern.
- heute verfügt Friedland über ein sehr modernes Neues Gymnasium mit dem Ausbildungsprofil: Ästhetische Bildung und digitale Medien.

FRIEDLAND - GEBURTSSTADT UND WOHNORT BEKANNTER PERSÖNLICHKEITEN

- Geburtsstadt des weltbekannten Orgelbauers Wilhelm Sauer, 1849 Abitur am Friedländer Gymnasium
- Fritz Reuter, plattdeutscher Volksdichter, besuchte von 1824 bis 1828 die Friedländer Gelehrtenschule als Tertianer und Sekundaner.
- Heinrich Arminius Riemann, Mitbegründer der deutschen Burschenschaften lebte von 1828 bis 1872 in Friedland, war 1828 bis 1834 Lehrer an der Friedländer Gelehrtenschule, Förderer des Turnens in der Stadt, Ehrenbürger der Stadt, beerdigt 1872 auf dem alten Friedhof in Friedland.
- „Heldenmädchen“ Sophie Friederike Krüger, geboren 1789 in Friedland, nahm als Mann verkleidet 1813 an den Befreiungskämpfen gegen Napoleon unter dem Namen August Lübeck als Unteroffizier teil. Auszeichnungen mit dem Eisernen Kreuz und dem russischen St.-Georgs-Orden.
- Professor Rudolf Berlin, berühmter Augenspezialist, gründete die Rostocker Augenklinik

FRIEDLAND - STADT MIT DEM ÄLTESTEN TURN- UND SPORTVEREIN DEUTSCHLANDS

- Stadt mit dem ältesten Turn- und Sportverein Deutschlands, dem TSV 1814
- „Alter Friedländer Turnplatz“, angelegt nach Plänen des Turnvater Jahn im Jahr 1814 / 1815, erster Turnplatz in Mecklenburg und zweiter in Deutschland.
- Sporttraditionen in den (heute nicht mehr allen ausgeübten) Disziplinen Turnen, Fußball, Radfahren, Tennis, Fechten, Ringen und Boxen

FRIEDLAND - GRÖSSTE INDUSTRIESTADT IM GROSSHERZOGTUM MECKLENBURG-STRELITZ MITTE DES 19. JAHRHUNDERTS

- Eröffnung der Friedländer Zuckerfabrik 1891, in Verbindung damit die MPSB 1892
- 1884 Eröffnung der Neubrandenburg-Friedländer Eisenbahn
- 1894/95 Umwandlung der alten Ziegelei in das Mosaik-Plattenwerk
- 1890 Produktionsbeginn der Genossenschaftsmolkerei
- 1908 Gaswerk, 1911 elektrische Überlandzentrale
- Industrieller Charakter der Stadt, geprägt durch: Kartoffelstärkefabrik, Eisenwerk, Fassfabrik, Dampfsägewerke, Dampf- und Wassermühle, Brauerei und Malzfabrik, Metallgießerei und mehrere landwirtschaftliche Maschinenwerkstätten (gesamt ca. 500 gewerbliche Betriebe)
- Infolge der Ansiedlung der zahlreichen industriellen Unternehmen entstand der neue Stadtteil Bahnhofsvorstadt oder Nordstadt.

FRIEDLAND - STADT UND REGION DEUTSCHLANDS ÄLTESTER KLEINBAHN

- Gründung der Mecklenburgisch-Pommerschen Schmalspurbahn AG (MPSB) 1892 mit Sitz in Friedland. 1912 modernste Kleinbahn Deutschlands mit vielfältigem und außergewöhnlichem Fahrzeugpark. Blütezeit von 1930-45 mit einem Streckennetz von 214 km Länge. 1969 Abbau sämtlicher Gleisanlagen.
- 1996 Gründung des Vereins MPSB-Freunde e.V. und Wiederaufbau eines Streckenabschnittes in Schwichtenberg mit Museumsbahn in touristischem Saisonbetrieb seit 1999, neues Streckennetz mit ca. 2,6 km Länge.
- MPSB-Ausstellungshalle mit letzter erhaltener Lok der MPSB sowie Wagen in Friedland.
- Mehrere denkmalgeschützte bauliche Anlagen im Bahnhofsbereich Friedland, heute in ruinösem Zustand.

FRIEDLAND - STADT IN DER REGION BROHMER BERGE

- Der Landschaftsraum Brohmer Berge ist ein seit mindestens 500 Jahren bewaldeter Endmoränenzug zwischen Brohm und Jatznik, Landschaftsschutzgebiet mit Naturschutzvorsorgeräumen und Vogelschutzgebiet „Galenbecker See“.
- Der Landschaftsraum Brohmer Berge mit vorhandenem touristischem Entwicklungspotential als Fremdenverkehrsraum für ländlichen Erlebnistourismus. Bindeglied zwischen den Tourismusräumen Feldberger Seenlandschaft und dem Gebiet der Odermündung mit Oderhaff und Ueckermünder Heide.
- Naturerlebnisprojekt „Wildtierland“ auf Gut Klepelshagen, im Mittelpunkt „Tal der Hirsche“, 1.500 ha großes Gebiet mit einzigartigem Lebensraum mit optimalen Bedingungen für einheimische Wildtiere. Unterstützt von der Deutschen Wildtier Stiftung. Wildtierland liegt im FHH-Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft Brohmer Berge“ mit einer Gesamtgröße von über 5.200 ha. Bildet das südwestliche „Eingangstor“ zu dem jüngsten, am 1. Januar 2005 gegründete Naturpark „Am Stettiner Haff“.
- Geopark Mecklenburgische Eiszeitlandschaft – Spuren der letzten Eiszeit um die Brohmer Berge mit den Aktionszentren Findlingsgarten Schwichtenberg und

Naturerlebnis Forstsamendarre Jatznik sowie der Eiszeitroute Mecklenburgische Seenplatte, Erlebnis- und Radwegen von 666 km Länge im gesamten Geopark. Eröffnung 2002, Zertifizierung als „Nationaler GeoPark“ 2003.

- Woldegk – Stadt der Windmühlen mit heute noch 5 von ehemals 10 Windmühlen.
- Einzige historische Postkutschenstation in Mecklenburg-Vorpommern in Kreckow, auf einer 1744 angelegten barocken Gutsanlage, vom 16. Jahrhundert bis 1908 für jedermann nutzbar, heute Nachbau einer Kutsche von 1880, gezogen von Schleswiger Kaltblütern. Anlage mit Fachwerkscheune und historischer Schmiede.
- Nördlichste Talsperre Deutschlands in Brohm.
- 250-jährige Dorfallée in Brohm
- EU-Life-Projekt „Naturraumsanierung Galenbecker See“
- Regionales Entwicklungskonzept REK „Brohmer Berge“ für den Landschaftsraum Brohmer Berge – Friedländer Große Wiese – Galenbecker See“ von 2003.
- Mitglied der LEADER+Aktionsgruppe „Stargarder Land“ mit dem Ziel der regionalen Zusammenarbeit zur nachhaltigen Entwicklung und Verbesserung der Lebensqualität dieses ländlichen Raumes.

FRIEDLAND - REGION MIT INTERESSANTEN ALTEN STÄDTEN IM NAHEN UMFELD

- Stadt Neubrandenburg in 25 km Entfernung, drittgrößte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns mit ca. 68.000 Einwohner, über 750-jährige Geschichte, Oberzentrum der Region, „Stadt der vier Tore“ mit vollständig erhaltener mittelalterlicher Wehranlage, aufregendste Konzertkirche Deutschlands
- Hansestadt Anklam in 25 km Entfernung, ca. 15.000 Einwohner, Stadt des Flugpioniers Otto Lilienthal, Tor zur Sonneninsel Usedom mit über 750-jähriger Geschichte
- Stadt Ueckermünde in 39 km Entfernung, ca. 11.000 Einwohner, staatlich anerkannter Erholungsort am Stettiner Haff mit über 750-jähriger Geschichte
- Stadt Strasburg in 25 km Entfernung, ca. 7.000 Einwohner, mit über 750-jähriger Geschichte eine der ältesten Städte der Ueckermark
- Stadt Altentreptow in 25 km Entfernung, ca. 6.600 Einwohner, Stadt an der Tollense mit über 750-jähriger Geschichte
- Stadt Burg Stargard in 29 km Entfernung, ca. 4.800 Einwohner, Stadt der Rosen und der „Sieben Berge“, einzige mittelalterliche Höhenburg in Norddeutschland, fast 1000-jährige Geschichte
- Stadt Woldegk in 25 km Entfernung, ca. 4.000 Einwohner, „Stadt der Windmühlen“ mit über 750-jähriger Geschichte

FRIEDLAND - REGION MIT DEM NÖRDLICHSTEN WEINANBAUGEBIET DEUTSCHLANDS

- Nördlichster Weinberg Deutschlands bei Rattey, ca. 7 km von Friedland. Weinbautradition seit 800 Jahren in Mecklenburg, vor 150 Jahren unterbrochen, seit 1999 erneut Weinanbau in 5 Weingärten mit über 7000 Rebstöcken und 7 Rebsorten. Seit 2004 als Weinbaugebiet anerkannt.

- Zweiter Weinanbaustandort im nahegelegenen Burg Stargard.
- Offizieller Außenstandort der IGA 2003 Rostock als „Kulturgut Rattey – Weingärten im Landschaftspark“.
- Schloss Rattey, klassizistisches Herrenhaus von 1802 / 06, aufwändig saniert 1996 / 98, Hochzeits- und Weinschloss am Fuße der Brohmer Berge, Schlosshotel, Bed & Bike, mit altem Pferdestall und alter Parkanlage im mit über 700 Jahre alten Eichen, Weinhängen, Teichsystem und historischen Pferdekoppeln.

FRIEDLAND - STADT UND REGION MIT HOCHWERTIGEN TONVORKOMMEN

- Die Tonvorkommen Friedland / Salow / Woldegk sind für ihre Hochwertigkeit bekannt
- Mehr als 100-jährige Tradition in der Tongewinnung und –verarbeitung. Mit der „Roten Friedländerin“ und der Cäsarplatte war Friedland als tonverarbeitender Standort lange Zeit deutschlandweit bekannt. Die Tonverarbeitung wurde 1990 eingestellt.
 - ⇒ *Projekt Tonstandort Friedland / Salow / Woldegk des REK Brohmer Berge aktivieren*

FRIEDLAND - REGION MIT DEM HÖCHSTEN BERG MECKLENBURG-VORPOMMERN

- Die Helpter Berge südlich von Friedland haben mit 179 m die höchste Erhebung in Mecklenburg-Vorpommern.
- Auf dieser Erhebung ist ein Rundfunk- und Fernsehsender mit mehr als 50-jähriger Geschichte, der Sender „Helpterberg“.

FRIEDLAND - REGION DER FRIEDLÄNDER GROSSEN WIESE, EINES DER GRÖSSTEN NIEDERMOORE DEUTSCHLANDS

- Ausgedehntes Flachmoorgebiet mit 11.000 ha Niedermoorgebieten eines der größten Deutschlands. Bildet zusammen mit dem Naturschutzgebiet „Galenbecker See“ ein wertvolles Naturraumpotential. Heute zu großen Teilen melioriert und vor allem als Weideflächen und zur Heugewinnung genutzt.
- 1958 Beginn des Zentralen Jugendobjektes der Freien Deutschen Jugend (FDJ) „Entwässerung Friedländer Große Wiese“ mit Beteiligung von über 6 Tausend Jugendlichen für drei Jahre. Heute steht ist der denkmalgeschützte Lagerkomplex Teil des Museumsdorfes Schwichtenberg und wird als Jugendbegegnungsstätte „Europa“ genutzt. Über diese Zeit wurde von Joachim Wohlgemuth 1963 das Buch „Egon und das achte Weltwunder“ geschrieben. Dieses Buch wurde 1964 mit Gunter Schoß verfilmt.

Die Zielsetzungen sind in dem anliegenden räumlichen Leitbild der Stadtentwicklung grafisch abstrahiert zusammengefasst.

5.3 Schwerpunktgebiete Stadtumbau

5.3.1 Stadtumbaugebiet Innenstadt Friedland

Mit dem ISEK 2002 wurde ausschließlich die Innenstadt Friedlands als Schwerpunktgebiet für den Stadtumbau ausgewiesen. Die Friedländer Innenstadt ist nach wie vor DAS Schwerpunktgebiet für den Stadtumbau in Friedland. Im Teil B – teilräumliches Konzept - dieses Berichtes wird die bereits vollzogene und geplante Entwicklung dieses Stadtteilgebietes dargestellt und erläutert.

5.3.2 Stadtumbaugebiet Ortsteil Schwanbeck

Neu dazugekommen als Stadtumbaugebiet ist der Ortsteil Schwanbeck mit dem Bereich der beiden Wohnblöcke an der Friedländer Straße. Mit einem Grobkonzept zum Stadtumbau hat die Stadt Friedland 2005 den Rückbaubedarf nachgewiesen und den Antrag auf Förderung des Abrisses eines Wohnblockes aus dem Programm Stadtumbau Ost Programmteil Rückbau beim MABL M-V gestellt.

Ortsporträt Schwanbeck

Der Ort Schwanbeck ist ein altes Bauerndorf und Pfarrdorf mit mehr fast 700jähriger Geschichte. Das ursprüngliche Straßenangerdorf verwandelte sich im Laufe der Zeit in ein Straßendorf. Schwanbeck liegt an der Landesstraße L 273 ca. 10 km nordwestlich von Friedland. Der Ort ist geprägt neben den dorftypischen Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Arbeitsstätten durch einen 3-geschossigen (1968) und einen 4-geschossigen Wohnblock (1989), beide im Eigentum der Stadt Friedland. In Schwanbeck leben ca. 250 Einwohner (Stand 21.02.2005) in 105 (Stand 01.06.2004) Haushalten. Der Ort verzeichnet im Zeitraum 1989 – 2004 einen Bevölkerungsverlust von 10,7 %, gleichermaßen auch im Jahr 2005. Dieser Einwohnerschwund ist vor allem das Ergebnis stetiger Abwanderung aus dem Gemeindegebiet auf Grund fehlender Ausbildungs- und Arbeitsplätze. Der Einwohnerrückgang wird anhalten und bis zum Jahr 2010 voraussichtlich auf 215 bzw. 243 Einwohner zurückgehen und sich auf eine Anzahl an Haushalten von 93-105 HH einpegeln. Unter Berücksichtigung des geschätzten Neubedarfs an Wohneigentum wird der Wohnungsleerstand in Schwanbeck von 22 Wohnungen (Stand 01.06.2004) auf 26 Wohnungen im Jahr 2010 wird insbesondere in den beiden Wohnblöcken zu verzeichnen sein.

Entwicklungsziele

Die vorhandenen Wohnblöcke bilden in der kleinteiligen dörflichen Struktur städtebauliche Missstände. Der bestehende und fortschreitende Leerstand an städtischen Wohnungen bringt neben den wirtschaftlichen und sozialen auch städtebauliche Probleme mit sich. Städtebauliches Entwicklungsziel in Schwanbeck ist der Abriss der dauerhaft nicht mehr benötigten und städtebauliche Missstände darstellenden Wohnblöcke. Bis 2010 ist der Abriss des 3-geschossigen Wohnblocks Friedländer Straße 9-10 mit 14 WE geplant. Der Abriss des

zweiten Wohnblockes wird in direktem Zusammenhang mit der sich vollziehenden Einwohner- und Leerstandsentwicklung stehen und kann gegenwärtig zeitlich noch nicht eingeordnet werden.

5.3.3 Stadtumbaugebiet Bahnhofsvorstadt Friedland

Innerhalb des Stadtkörpers Friedlands wird entgegen dem ISEK 2002 die Bahnhofsvorstadt aktuell nicht mehr als „Entwicklungsgebiet aus eigener Kraft“, sondern auf Grund der dort sichtbaren Entwicklungen als weiteres Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus und der Stadtsanierung eingestuft. Zunächst konzentriert sich die Stadt Friedland angesichts des Umfangs an notwendigen Stadtumbaumaßnahmen und der bestehenden wirtschaftlichen Situation auf die Innenstadt. Mit dem Stadtmonitoring wird der Bereich Bahnhofsvorstadt kleinräumig erfasst und zeitnah beobachtet, um gegebenenfalls auf unerwartete Entwicklungen schnell und angemessen reagieren zu können.

Gebietsporträt Stadtumbaugebiet Bahnhofsvorstadt Friedland

Im Nordwesten des Stadtkernes von Friedland und der Datzeniederung entstand im Zuge der Industrialisierung Mecklenburgs ein umfangreiches Gewerbeareal mit Wohngebiet. Zahlreiche der heute noch vorhandenen baulichen und technischen Anlagen und Gebäude stehen als Zeugnis der industriellen Entwicklung dieser Region unter Denkmalschutz. Die Vielzahl dieser baulichen Denkmale auf verhältnismäßig engen Raum stellt ein Entwicklungspotential dar, das in dieser Vielfalt kaum an anderer Stelle in unserem Bundesland zu finden ist. Sämtliche Baudenkmale sind ungenutzt und stehen leer. Mit der Veränderung der Rahmenbedingungen nach 1990 wurden neben den Verarbeitungsstätten landwirtschaftlicher Produkte (Zuckerfabrik, Stärkefabrik) auch die Bahnanlagen der Bahn neben der bereits aufgegebenen Strecke der Schmalspurbahn außer betrieb genommen.

Die Bahnhofsvorstadt ist ein Stadtteil mit Misch-, Wohn- und Gewerbegebieten, vielfach umgeben von Kleingartenanlagen. Dieser Stadtteil weist zunehmende Leerstände sowohl in Wohngebäuden als auch umfangreicher Art in Gewerbe- und sonstigen Gebäuden auf. 1994 erfolgte bereits der Flächenabriss der ehemaligen Stärkefabrik. Diese Fläche steht seit dem als potentielle Ansiedlungsfläche für Gewerbe zur Verfügung, bisher aber ohne Erfolg.

Für das Areal der ehemaligen Zuckerfabrik wurde im Jahre 2001 ein Projekt für ein Industrie-, Forschungs- und Technologie-Campus erarbeitet. Dieses Projekt konnte bis heute nicht umgesetzt werden.

Weitere Teilbereiche stellen aus städtebaulicher Sicht ungeordnete Bereiche und Brachen dar. Im Rahmen des Stadtumbau-Ost wird der Abriss eines 4-geschossigen Wohnblockes für die kommenden Jahre vorgesehen, dadurch wird eine weitere Brachfläche in diesem Gebiet erzeugt.

Die aktuelle Denkmalliste vom März 2005 weist für dieses Areal insgesamt 20 unter Schutz stehende Gebäude und weitere technische Anlagen aus:

- Bahnhof (Regelspur) mit 4 Gebäuden
- Bahnhofsgelände MPSB mit 7 Gebäuden und weiteren technischen Anlagen
- Zuckerfabrik mit 3 Gebäuden

- Molkerei
- 2 Mühlen
- 2 Wohnhäuser, eines mit Speicher

Die Anlagen und Gebäude befinden sich in unterschiedlichen Eigentumsformen.

Im Jahre 1994 wurde am Bahnhof eine kleine Ausstellungshalle errichtet als Unterstand der letzten in Friedland erhaltenen Lok der MPSB nebst Wagen und weiteren Fahrzeugen.

Problembeschreibung / Entwicklungsziele

Die bestehende diffuse städtebauliche Situation, der umfangreiche Leerstand von Gebäuden mit ruinösem Anblick, die ungeordneten Brachflächen erschweren bzw. verhindern eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Aufwertung dieses Gebietes. Das Image dieses Stadtteiles verschlechtert sich zunehmend. Der Eindruck der Stadt Friedland nach außen, auf Besucher und Touristen, die über die Landesstraßen oder die überregionalen Radwanderwege die Stadt durchqueren, ist sehr negativ. Die sich vollziehende Verlagerung von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Innenstadt (z.B. Wegzug eines Verbrauchermarktes) macht dieses Gebiet neben den anderen aufgezeigten Problemen zunehmend weniger attraktiv zum Wohnen und wird zu weiteren Leerständen führen.

Der Sanierungsbedarf besteht in der Beseitigung städtebaulicher Missstände durch

- Stabilisierung und Entwicklung dieses Stadtgebietes
- Bestandssicherung der intakten Baustrukturen, Wiederherstellen von geordneter Baustrukturen
- weitgehende Bestandssicherung der Nutzungsmischung von Wohnen und kleingliedrigem Gewerbe
- Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen Gebäude
- Abriss leer stehender dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude
- Neuordnung bestehender und durch Abriss entstehender Brachflächen
- Sicherung einer geordneten Erschließung aller Grundstücke durch Neuordnung der Erschließung in Teilbereichen
- Sicherung der Denkmale, Instandsetzung und Modernisierung von Denkmalen
- Gestaltung und Aufwertung der Verknüpfungen mit der Innenstadt

Die vorläufigen Ziele der Sanierung bestehen in der

- Städtebauliche, gestalterische und funktionale Aufwertung sowie Weiterentwicklung des Stadtteiles in Ergänzung und Vernetzung zur Innenstadt.
- Modernisierung und Instandsetzung des vorhandenen dauerhaften Gebäudebestandes
- Aufwertung des Wohnumfeldes sowie Weiterentwicklung der öffentlichen Grün- und Freiflächen einschließlich der Vernetzung vorhandener und neu zu schaffender Wegebeziehungen.
- Verbesserung der Situation der Gewerbebetriebe durch bestandsichernde Ordnungsmaßnahmen.
- Schrittweise Sicherung und Instandsetzung der vorhandenen Industriedenkmale bei Bewahrung des besonderen Charakters der Industriearchitektur.

6.0 Überprüfung und Anpassung bestehender gesamtstädtischer Planungen

6.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Friedland hat den Arbeitsstand 1998, er wird in Teilbereichen laufend fortgeschrieben und aktuellen Planungen angepasst. Der Planungsgrundlage für die Entwicklung der Planungsziele liegen noch nicht die 2002 erarbeiteten Entwicklungsprognosen zugrunde. „Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht realistisch prognostiziert werden. Insbesondere die Wanderungsbewegungen sind sehr stark abhängig von äußeren Bedingungen (wirtschaftliche Entwicklung) und von individuellen Auffassungen zur Lebensplanung. Die Planungsannahmen werden aus einem städtischen Entwicklungsziel heraus getroffen. Der Flächennutzungsplan geht daher von dem Ziel aus, dass Friedland einmal wieder eine Einwohnerzahl von 9.000 – 10.000 erreichen soll und schafft dafür die planerischen Voraussetzungen durch Ausweisung entsprechender Bauflächen.“ Der Widerspruch zu den Entwicklungszielen des ISEK besteht in den umfangreich ausgewiesenen Neubauflächen vor allem für die Wohnnutzung bei kontinuierlich zurückgehendem Wohnraumbedarf und zunehmendem Leerstand und dem vorrangigen Ziel der Stärkung der Innenstadt, der Konzentration auf die Innenstadt. Gesamtstädtisch wird mit dem FNP ein Wohnungsbedarf von ca. 400 WE gesehen, davon 50 WE in der Innenstadt. Abzüglich der seit 1998 neu gebauten Eigenheime / Wohnungen verbleibt gemäß FNP heute noch ein Bedarf / bestehende erschlossene Baugrundstücke in Stadtrandlage für 88 WE.

6.2 Bebauungspläne

Die Festsetzungen in den geltenden Bebauungsplänen befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Zielen des ISEK. Die Festsetzung von Wohnbauflächen ist jedoch weit über den veränderten Bedarf hinaus erfolgt. Es ist zu prüfen, in wie weit Einzelfestsetzungen korrigiert und mit den Entwicklungszielen des ISEK in Übereinstimmung gebracht werden können.

Für ein Stadtquartier in der Innenstadt, den Maßnahmenraum 2.4 – NETTO-Quartier wurde zur Absicherung der Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Jahr 2005 ein Bebauungsplan aufgestellt.

6.3 Sonstige Planungen und Konzepte

Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan wurde 1993 erarbeitet und ist in vielen Bereichen dringend fortschreibungsbedürftig. Vor 13 Jahren waren die sich wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen nicht voraussehbar, die sich seit dem vollzogen haben und weiter vollziehen werden. Stadtumbau Ost in der Innenstadt Friedland ist ein völlig neues Thema, das neben der Stadtsanierung jetzt den Umbau der Innenstadt mit Hilfe der Förderung durch Bund und Land

ermöglicht. Der rückläufige Bedarf an Wohnungen erfordert neue Überlegungen in dem Umgang mit Freiflächen, Lücken, bestehenden Brüchen in der Stadtstruktur und neu entstehenden Flächen im Ergebnis der geplanten Gebäudeabrisse. Die Leitbildentwicklungen für Friedland erfordern u. a. den Blick über die historische Stadtmauer hinweg zu Mühlenteich, Datze und Datzeniederung und deren bessere Erlebbarkeit und Nutzbarkeit für die Bürger und Besucher der Stadt.

Es gilt, den städtebaulichen Rahmenplan in Übereinstimmung mit den Zielen der gesamtstädtischen und teilräumlichen Entwicklung des ISEK zu bringen.

7.0 Friedland in der Region

7.1 Stadt – Umland – Beziehungen

Die zentralörtliche Funktion Friedlands wurde mit der Verabschiedung des Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V 2005 verändert. Aus ländlichen Zentralorten und Unterzentren, wie Friedland ist der neue Typus Grundzentrum hervorgegangen. Diesen Status besitzt Friedland heute. Friedland bildet den Zentralen Ort für ca. 7.000 EW im städtischen Siedlungskern und ca. 4.180 EW im ländlichen Raum (Amtsbereich). Die Stadt Friedland ist damit nach wie vor für die Sicherstellung der Nahbereichsversorgung der Bevölkerung zuständig, bildet den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkt im ländlichen Raum, das Zentrum innerhalb dieses Raumes. In dieser Funktion wird das Infrastrukturnetz gestützt und die räumlichen Grundpfeiler der Daseinsvorsorge gebildet. Friedland ist für die Nachbargemeinden von Bedeutung hinsichtlich

- Altenbetreuung
- Kinderbetreuung
- Schulen
- Freizeitaktivitäten
- Handel
- Medizinische Versorgung,

insbesondere dann, wenn auch die letzten dieser noch teilweise in den Gemeinden ansässigen Einrichtungen ihre Standorte verlieren. Künftig können die genannten Funktionen in Friedland gestärkt werden.

Die amtsangehörigen Gemeinden sind entsprechend ihrer Lage sehr unterschiedlich zu charakterisieren:

- Landschaftsraum Brohmer Berge / Große Friedländer Wiese im Osten: Gem. Galenbeck
- Landschaftsraum Datzeniederung im Südwesten: Gem. Datzetal
- Bereich bis zur BAB 20 im Süden: Gem. Genzkow, Gem. Eichhorst, Gem. Glienke

Friedland wird dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Neubrandenburg zugeordnet.

B Stadtteilkonzept Friedland - Innenstadt

8.0 Planungsanlass

8.1 Stadtumbaumaßnahmen seit 2002

Nach Erarbeitung des ISEK 2002 und Beschluss durch die Stadtvertretung wurde auf Antrag der Stadt Friedland die Innenstadt in das Förderprogramm Stadtumbau Ost Programmteil Aufwertung vom Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V aufgenommen. Mit der Programmaufnahme wurde die gesamte Innenstadt (durch die Erweiterung des Sanierungsgebietes um die Stadtumbaugebiete) innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer zum Sanierungsgebiet.

In den vergangenen Jahren erfolgte in Friedland bisher planmäßig gemäß dem ISEK 2002 und dem Gesamtantrag zur Förderung des Rückbaus von Wohnungen an das MABL M-V für den Zeitraum 2002 – 2009 der Abriss von drei Wohngebäuden in der Innenstadt in der Rudolf-Breitscheid-Straße 1-3 mit 31 Wohnungen.



Durch den Abriss der drei Wohngebäude wurde nicht nur das negative Erscheinungsbild der Ruinen am Innenstadteingang beseitigt und der dauerhafte Wohnungsleerstand in Friedland reduziert. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit zur Umgestaltung und Aufwertung der durch Abriss frei gewordenen Flächen und ihrer angrenzenden Bereiche geschaffen. Mit den geplanten

Maßnahmen wird ein gesamtes Stadtquartier umgestaltet und aufgewertet, städtebauliche Missstände weitgehend beseitigt. Die bestehenden modernisierten Wohngebäude werden als zukunftssträftig eingeschätzt und durch eine angemessene Umfeldgestaltung und –aufwertung in ihrer Vermietbarkeit gesichert.

Die Aufwertung in diesem Bereich wird in drei Teilmaßnahmen erfolgen:

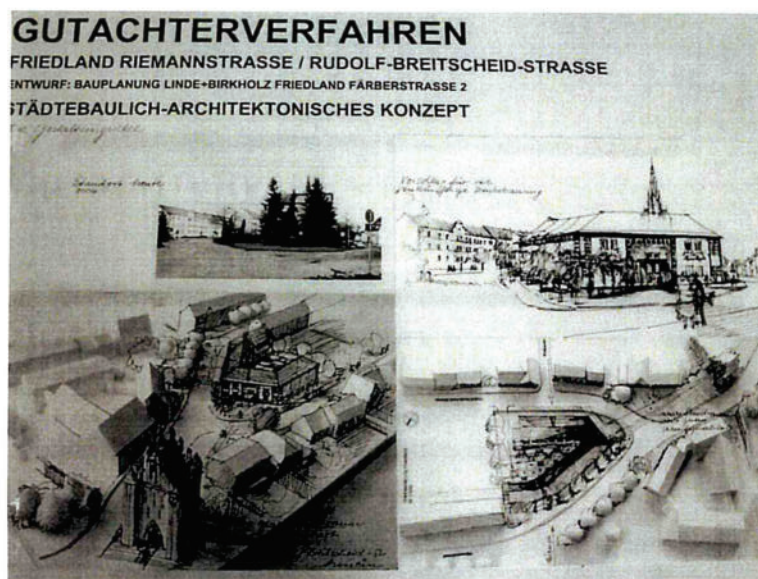
- Neu- und Umgestaltung des Straßenraumes der Rudolf-Breitscheid-Straße (westlicher Bereich). Diese Baumaßnahme wird im Frühjahr 2006 abgeschlossen.
- Neu- und Umgestaltung des Wohnhofes der Wohngebäude Riemannstraße 93-98 und Rudolf-Breitscheid-Straße 4. Diese Baumaßnahme befindet sich in Vorbereitung.
- Wiederbebauung / Lückenschließung der Ecke Rudolf-Breitscheid-Straße / Riemannstraße durch einen „Kopfbau“. In Vorbereitung dieser Baumaßnahme wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt. Die Maßnahme wird gegenwärtig von einem privaten Investor vorbereitet.



Nordkurier 23.08.2005

Die Nachnutzung eines Teils der Abrissflächen befindet sich bereits mit dem Um- und Ausbau der Rudolf-Breitscheid-Straße in der Umsetzung. Die Wiederbebauung der historischen Quartierkante auf der Nordseite des Straßenraumes erscheint in absehbarer Zeit nicht realistisch. Mit einer Großbaumreihe, Mauern, Hecken wird auf der alten Baufucht der Straßenraum gefasst.

Die Wiederbebauung der Quartiersecke Breitscheid-Straße/ Riemannstraße unmittelbar im Eingangsbe-
reich zum Stadtzentrum ist von sehr hoher städtebau-
licher Bedeutung. Der im Gutachterverfahren auf
den ersten Rang gesetzte Entwurf sieht eine Nut-
zung für altersgerechtes Wohnen vor. Das mittelal-
terliche Stadttor im Umfeld fordert hohe Gestaltquali-
tät.



Neben dem Rückbau von Wohnungen ist für die Stadt Friedland der Abriss von sonstigen leer
stehenden Gebäuden und baulichen Anlagen vorrangig in der Innenstadt ein wichtiges Thema
der vergangenen Jahre. Zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes erfolgte Anfang
2005 der Abriss der seit Anfang der 90er Jahre leer stehenden beiden Kaufhallen in der
Riemannstraße. Die Abrissfläche wird gegenwärtig durch einen privaten Investor mit einem
Verbrauchermarkt neu bebaut und im November 2005 fertig gestellt. Die Bebauung ist
zweigeschossig und unmittelbar auf der Quartiersecke angeordnet. Im Zusammenhang mit
dieser Baumaßnahme ist es gelungen, die Wasserstraße wieder zu öffnen und an die
Riemannstraße anzubinden. Damit konnte neben der Beseitigung der Ruinen ein weiterer
städtebaulicher Missstand innerhalb des historischen denkmalgeschützten Straßenrasters
beseitigt werden.



Nordkurier 02.04.2005



Mit dem Abriss der beiden ruinösen Kaufhallen beginnt die komplette Umgestaltung eines ganzen Innenstadtquartiers. Zur Sicherung der baulichen Nutzung und Gestaltung wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Wiederherstellung der historischen Blockrandbebauung wird für dieses Stadtquartier mittelfristig auf der Südseite nicht das Entwicklungsziel sein. Mit dem geplanten Abriss des Wohnblockes innerhalb des Quartiers werden auf der Nordseite die Voraussetzungen für eine mögliche „Stadt-reparatur“ geschaffen. Mit dem Neubau eines Verbrauchermarktes wird das Zentrum in seiner Versorgungsfunktion gestärkt und attraktiver für Kunden.

8.2 Entwicklung der Stadtumbaustrategie seit 2002

Der Rückbau von dauerhaft leer stehenden Wohnungen in der Innenstadt ist erklärtes Ziel der Stadt und der beiden großen Wohnungsunternehmen der Stadt: WGF - Wohnungs GmbH Friedland und der FRIWO - Wohnungsgenossenschaft Friedland.

Gemäß dem ISEK 2002 werden von der WGF zwei Wohnblöcke in der Innenstadt, die Wohnblöcke Mühlenstraße 52-55 (36 WE) und Wollweberstraße 31-33 (24 WE), kurzfristig zum Abriss vorbereitet, um den hohen Wohnungsleerstand zu reduzieren. Diese Rückbauabsicht wurde Ende 2004 auf einer Bürgerversammlung und in der regionalen Presse bekannt gemacht. Entsprechende Anträge für diese beiden Einzelmaßnahmen wurden beim LFI M-V gestellt. Dabei steht der geplante Abriss des Wohnblockes Mühlenstraße 52-55 in unmittelbarem Zusammenhang mit der kompletten Umgestaltung des Stadtquartiers.

LPG-Platte für Abriss ins Visier genommen

Zwei Bauten in Betracht gezogen – ISEK-Studie umsetzen

Von unserem Redaktionsmitglied
Anett Blumhagen

Friedland. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und damit der Abriss von Plattenbauten nimmt auch in Friedland konkretere Formen an. „Nach den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen in den Objekten kommen zwei Wohnblöcke in die nähere Betrachtung“, machte Fredi Gansewig, Geschäftsführer der Friedländer Wohnungsgesellschaft, gegenüber dem Nordkurier deutlich. Das sei der Block Mühlenstraße 52 bis 55 hinter den ehemaligen Kaufhallen und der so genannte LPG-Block in der Wollweberstraße 31 bis 33. Der Friedländer Block hinter den leer stehenden Kaufhallen verliert mit deren Abriss zusätzlich an Wohnqualität, ist sich die Gesellschaft sicher. Mit dem Netto-Neubau gleich vor der Tür müssten die Mieter zudem mit Unruhe im Wohnumfeld rechnen.

Nicht vor die Tür gesetzt

„Die Mieter werden aber nicht von heute auf morgen vor die Tür gesetzt“, betonte der Geschäftsführer im Wissen über die Sensibilität des Themas. Erst mit einer hundertprozentigen Übereinstimmung und der Ausschöpfung aller Möglichkeiten, die eine Lösung der Mieterprobleme garantieren, rücken die Abrissbuckel an. Bezugnehmend auf die Wünsche der Bewohner sollen Alternativen angeboten werden.

Hinzu kommt, so Fredi Gansewig, dass die Blöcke saniert sind und die Investitionsbanken grünes Licht geben



Der Block in der Mühlenstraße hinter den ehemaligen Kaufhallen in Friedland ist für den Abriss im Rahmen der ISEK-Studie im Gespräch. Kurierfoto: ab

müssen. „Sprechen alle Bedingungen mit dafür, dann könnte ein Abriss für 2006 anvisiert werden“, machte Gansewig auf den zeitlichen Ablauf aufmerksam.

Mit dem Abriss der Punkthäuser in der Rudolf-Breitscheid-Straße hat die Friedländer Wohnungsverwaltung bereits mit drei Objekten in diesem Jahr gute Erfahrungen gemacht und Mut gefasst, die ISEK-Studie in der Kleinstadt weiter umzusetzen. Allerdings standen die Punkthäuser leer. Lediglich den Umgang mit den Altschulden galt es zu klären. Damit gestaltete sich die Maßnahme und die einhergehende Wohnumfeldgestaltung pro-

blemlos mit Hilfe von Fördermitteln des Landes. Mit der Umsetzung der Studie streben die Gemeinden und Kommunen nicht nur eine attraktive Stadtentwicklung an. Auch die Wirtschaftlichkeit spielt bei der Umsetzung eine entscheidende Rolle. Wenn es um den Plattenbauabrisse beispielsweise geht, werden besonders unwirtschaftliche Bauten – also Häuser mit erheblichem Leerstand – ins Visier genommen. Für die Wohnungsgesellschaft ist der angestrebte Abriss durchaus auch attraktiv. „Nach dem Altschuldenhilfegesetz steht uns demnach eine Entlastung der Schulden zu“, verdeutlichte der Fachmann.

Die mit dem ISEK 2002 geplante Durchführung der Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen scheinen in dem geplanten Tempo nicht umsetzbar. Gegenwärtig verzögert sich der Prozess des Freizuges der für den Abriss vorgesehenen Gebäude, da kleine, kostengünstige Wohnungen in den unteren Etagen insbesondere für die älteren Bewohner nicht mehr in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Die Friedländer Wohnungsgesellschaft WGF hat mit der Vorbereitung der geplanten Gebäudeabrisse zunehmende Probleme mit dem Freizug der Wohnungen, da der bestehende Leerstand in dem Wohnungsbestand der WGF vorrangig die oberen Geschosse betrifft.

Nordkurier 19.11.2004

Der hohe Anteil an älterer Bewohnerschaft bei der WGF erfordert die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum in den unteren Etagen, vorzugsweise in bereits modernisierten Wohngebäuden. Die Lösung dieses Widerspruches bildet gegenwärtig ein grundlegendes Problem. Der geplante geschossweise Rückbau hilft dieses Problem zunächst auch nicht lösen, da auch diese Gebäude für Baumaßnahmen zunächst frei gezogen werden müssen und ältere Mieter kaum dazu zu bewegen sind zweimal umziehen. Zudem werden die Kosten für den Teilrückbau als zu hoch eingeschätzt, zu hoch für die finanzielle Situation der WGF und der Stadt Friedland. Die Probleme bei der Friedländer Wohnungsgenossenschaft FRIWO sind ähnlich.

Für diese bestehenden Widersprüche und Probleme gilt es, Lösungswege aufzuzeigen, zu finden. Das ist eine der vorrangigen Aufgaben des Stadtumbaus in Friedland und der Fortschreibung des ISEKs. Der geschossweise Rückbau des Marktquartiers ist mit dem ISEK 2002 als eine der vordringlichsten Aufgaben herausgearbeitet und benannt worden.

Friedland verliert weiter Einwohner

Fazit der Entwicklung: Wohnungsrückbau wird voran getrieben

Friedland (oe/ab). Die Einwohnerzahl von Friedland wird einer aktuellen Prognose zufolge bis zum Jahr 2020 auf gut 5000 gesunken sein. Diese Zahl stellte das Planungsbüro A&S Neubrandenburg auf der jüngsten Einwohnerversammlung in Friedland vor. Im Jahr 2002 war von einer Bevölkerungszahl von mehr als 7200 ausgegangen worden.

Fazit dieser Entwicklung sei, dass im Rahmen des Stadtbauprogramms Ost (ISEK) weiter Woh-

nungsrückbau in Friedland angegangen werden müsste. Daraus will man bereits jetzt Schlüsse ziehen und notfalls handeln. Nach dem Abriss der drei Punkthäuser in der Rudolf-Breitscheid-Straße wolle man überlegen, wie man weiter vorgehen könnte. Man habe allerdings auch dabei nicht unbegrenzt Zeit, verdeutlichte Bürgermeister Wilfried Block (parteilos). Schließlich sei nicht gewiss, wie lange das ISEK-Programm Bestand habe. Daher müsse man auch jetzt die

Chance auf Förderung bei der Stadtentwicklung nutzen, machte der Bürgermeister deutlich. Die Friedländer Wohnungsgesellschaft hat nach den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen zwei Wohnblöcke in die nähere Betrachtung gezogen. Dabei handelt es sich um den Plattenbau in der Mühlenstraße 52 bis 55 und den ehemaligen LPG-Block in der Wollweberstraße 31 bis 33. Stimmen die Bedingungen, dann könnte ein Abriss frühestens für 2006 anvisiert werden.

Nordkurier 23.11.2004

9. Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme

Die Innenstadt Friedlands (Sanierungsgebiet) ist hinsichtlich der kleinräumigen Datenerfassung mit dem zum 31.12.2004 differenziert in zwei Teilgebieten erfasst worden:

- Stadtteilgebiet 1: Neustadt (Plattenbaugebiet)
- Stadtteilgebiet 2: Altstadt

Diese Unterteilung basiert auf dem sehr unterschiedlichen Zerstörungsgrad der Bausubstanz im 2. Weltkrieg, daraus resultierend mit einem sehr umfangreichen Anteil an mehrgeschossigen Neubauten in einem Teilbereich, in der Neustadt.

Um begriffliche Irritationen zu vermeiden, werden diese beiden Innenstadt-Stadtteilgebiete nachfolgend als Teilgebiet 1 und 2 bezeichnet, die gesamte Innenstadt als Stadtteilgebiet Innenstadt. Der Begriff Wohnquartiere aus dem Monitoring-Bericht wird im ISEK nicht verwandt, um nicht damit mögliche Verwechslungen mit den baustrukturellen Quartieren in der Innenstadt zu hervorrufen.

9.1 Einwohner

In der Innenstadt Friedlands wohnten am 31.12.2004 insgesamt 3.270 Menschen, davon 2.204 im Teilgebiet 1 und 1.066 im Teilgebiet 2. Das sind 42 % der Einwohner Friedlands.

Im Vergleich zu 2002 mit insgesamt 3.377 Einwohnern ist das ein Einwohnerrückgang von 3,3 % in der Innenstadt, gegenüber einem Einwohnerrückgang in der Gesamtstadt von 4,0 %.

Der Bevölkerungsverlust der Innenstadt betrug 2004 im Anteil zum Bevölkerungsverlust der Gesamtstadt 45 %, davon beträgt der Wanderungssaldo 12 % und der negative Geburten- / Sterbeüberschuss 88 %.

Kleinräumige Einwohner- und Haushaltsentwicklungsprognosen liegen nicht vor, aber für die Gesamtstadt (siehe Teil A).

Stellt man die aktuelle Einwohnerzahl 2004 den gegenwärtig bewohnten Wohnungen gegenüber, so ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße in der Innenstadt von 1,7 Personen pro Haushalt (2,24 / 2,38 Personen pro Haushalt in der Gesamtstadt). Im ISEK 2002 wurde von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Innenstadt von 2,0 ausgegangen (Gesamtstadt 2,3).

Der Anteil der älteren Bevölkerung ab 66 Jahre ist in der Innenstadt mit 25,2 % (24,2 % im Teilgebiet 1 und 26,1 % im Teilgebiet 2) höher als in der gesamten Stadt Friedland mit 18,1 %. Ein Vergleich zu 2002 kann nicht erfolgen, da die kleinräumigen Daten zu dem Zeitpunkt nicht vorlagen.

9.2 Wohnungsbestand

Im Stadtteilgebiet Friedland - Innenstadt gibt es mit Stand 31.12.2004 gesamt 1.971 Wohnungen, davon 1.368 WE im Teilgebiet 1 und 603 WE im Teilgebiet 2. Das sind 51,6 % der Gesamtstadt bzw. 57,6 % der Gesamtstadt ohne Ortsteile.

Der Wohnungsbestand im Jahr 2002 umfasste 1.946 WE. Die Differenz, der Zuwachs an WE ist nicht in der Realität zu verzeichnen. Die Ursache dieser Differenz kann gegenwärtig nur in unterschiedlicher Datenerfassung in den beiden Jahren zu vermuten sein.

Nicht unter dem Wohnungsbestand erfasst wurden mit dem Monitoring die Wohnungen im Senioren-Wohnpark und des Betreuten Wohnens am Gänsemarkt.

Wohnungsneubau / Zugang seit 2002

In den vergangenen drei Jahren wurden in der Innenstadt einzelne Baulücken durch 4 Neubauten mit gesamt 4 WE geschlossen, davon ein Ersatzneubau nach Abriss nicht mehr modernisierungswürdiger Bausubstanz. Es handelte es sich dabei um folgende Neubauten:

Teilgebiet 1 – Neustadt: - Pferdemarkt 50 (Ersatzneubau) 1 WE

- (Pferdemarkt 52 (Ersatzneubau) 1 WE 2005, nicht im Monitoring erfasst)

Teilgebiet 2 – Altstadt: - 3. Ringstraße 5e (Neubau) 1 WE

- Mühlenstraße 13 (Neubau) 1 WE

- Wollweberstraße 2 (Neubau) 1 WE

- (Marienstraße 4 (Ersatzneubau) 1 WE 2005, nicht in WE-Zahl erfasst)

Der echte Zugang an Wohnungen im Zeitraum 2002 bis 2004 in der Innenstadt beträgt 3 WE.

Rückbau von Wohnungen seit 2002

In den vergangenen drei Jahren wurden in der Innenstadt gemäß dem ISEK 2002 drei 4-geschossige Wohngebäude mit 31 WE abgerissen, darüber hinaus noch weitere 10 WE in kleinteiliger nicht mehr modernisierungswürdiger Bausubstanz. Die Abrisse erfolgten an folgenden Standorten:

- Teilgebiet 1 – Neustadt: Pferdemarkt 50 mit 1 WE
Wollweberstraße 34a mit 8 WE
(Pferdemarkt 52 mit 1 WE 2005, nicht im Monitoring 2005 erfasst)
- Teilgebiet 2 – Altstadt: Rudolf-Breitscheid-Straße 1 – 3 mit 31 WE
Wollweberstraße 71 mit 1 WE
(Marienstraße 4 mit 2 WE 2005, nicht im Monitoring 2005 erfasst)

Eigentum

Der Anteil der WE im Eigentum der WGF ist in der Innenstadt durch den Abriss der drei mehrgeschossigen Wohngebäude von 1.017 WE (2002) auf 980 WE (2004) um 37 WE auf 96,4 % gesunken.

Der Anteil der WE im Eigentum der FRIWO ist in der Innenstadt von 626 WE (2002) auf 622 WE¹⁰ (2004) durch den Rückbau von Dachgeschosswohnungen um 4 WE auf 99,4 % gesunken.

Tabelle : Wohnungsbestand nach Eigentum im Vergleich zu 2002

Eigentümer	WE-Bestand 2002	WE-Bestand 2004	WE-Bestand im Vergleich 2002 zu 2004	
			WE absolut	In %
WGF - Wohnungs GmbH Friedland	1.017	980	- 37	96,4
FRIWO - Wohnungsgenossenschaft Friedland	626	(595) 622	- 4	99,4
privat	303	396	+ 93 ¹¹	
Gesamt:	1.946	(1.971) 1.998	+ 52	

Gebäudetypen / Gebäudealter

Der hohe Anteil der Wohnungen in mehrgeschossigen industriell gefertigten Wohnblöcken (industrieller Geschosswohnungsbau in Block- und Plattenbauweise, Zeilenbebauung der 50-er und 60-er Jahre) in der Innenstadt hat sich gegenüber 2002 nur wenig verringert. Mit dem Rückbau der 31 WE in der Rudolf-Breitscheid-Straße hat sich ihr Anteil in der Innenstadt von 1.681 WE = 86,4 %) auf 1.650 WE = 83,7 % verringert. Die absolute Dominanz der Block- und Plattenbauten besteht nach wie vor in der Wiederaufbaustadt Friedland.

¹⁰ Die Anzahl der erfassten Wohnungen der FRIWO im Monitoring 2005 enthält einen Fehler, der an dieser Stelle ausnahmsweise korrigiert wird: 595+27=622 WE. Im übrigen Berichtsteil wird der Fehler belassen und mit dem Monitoring 2006 bereinigt.

¹¹ Die Größe des Zuganges an privaten WE im Zeitraum 2002 bis 2004 entspricht nicht der Realität und ist vermutlich auf eine fehlerhafte WE-Erfassung im Jahr 2002 zurückzuführen.

Leerstand

Von den 1.971 Wohnungen in der Innenstadt standen Ende 2004 279 WE leer. Der Leerstand in der Innenstadt beträgt somit 14,2 % und liegt höher als der Leerstand in der Gesamtstadt (11,7 %).

Im Jahr 2002 standen in der Innenstadt 244 WE (12,5 %) leer.

Im Fazit ist trotz erfolgtem Rückbau von 41 WE in den vergangenen Jahren der Leerstand um rund 2 % gestiegen.

Der Leerstand an Wohnungen in der Innenstadt verteilt sich räumlich wie folgt auf die Teilgebiete:

Teilgebiet 1 – Neustadt: 216 WE = 15,8 % im Teilgebiet 1 bzw. = 11,0 % in der Innenstadt

Teilgebiet 2 – Altstadt: 63 WE = 10,4 % im Teilgebiet 2 bzw. = 3,2 % in der Innenstadt

Der Leerstand an Wohnungen in der Innenstadt verteilt sich auf die Wohnungseigentümer wie in nachfolgender Tabelle ausgewiesen. Der Leerstand ist im Vergleich zum Jahr 2002 sowohl bei den beiden großen Wohnungseigentümern, als auch bei den privaten Eigentümern angestiegen, letztere jedoch mit einem geringfügigen Anstieg.

Tabelle: Wohnungsleerstand nach Eigentümern und Vergleich zu 2002

Eigentümer	Anzahl WE Innenstadt	Anteil am Bestand Innenstadt	Leerstand WE Innenstadt			Anteil am Leerstand Innenstadt	Vergleich des Leerstandes zu 2002	
	WE	%	Teil- gebiet 1	Teil- gebiet 2	Innenstadt gesamt	%	WE	%
WGF Wohnungsgesellschaft Friedland mbH	980	49,7	128	17	145	52,0	+ 18	114,2
FRIWO Friedländer Wohnungsgenossenschaft	595	30,2	79	11	90	32,2	+ 16	121,6
privat	396	20,1	9	35	44	15,8	+ 1	102,3
gesamt:	1.971	100,0	216	63	279	100,0	+ 35	114,3

Der Leerstand an Wohnungen in der Innenstadt konzentriert sich zu rund 66 % in den mehrgeschossigen Plattenbauten und hat damit gegenüber 2002 um rund 9 % zugenommen. Der Wohnungsleerstand in den übrigen Mehrfamilienhäusern beträgt rund 35 % und hat gegenüber 2002 um rund 31 % zugenommen. Das liegt zum einen in der Erfassung der Leerstände in dem Monitoring, die mehrgeschossige Wohnblöcke in traditioneller Bauweise den übrigen MFH zugeordnet hat, 2002 wurden anders erfasst. Eine unmittelbare Vergleichbarkeit ist somit nicht möglich. Leerstand in solchen Gebäuden trifft generell für den Teilbereich 2 zu mit Ausnahme des Gebäudes Am Pferdemarkt 63 mit einem Leerstand von 4 der 6 WE. Im Teilbereich 1 stehen 6 MFH komplett mit insgesamt 22 WE leer:

- Rudolf-Breitscheid-Straße 101	8 WE
- Riemannstraße 4	4 WE
- Riemannstraße 5	4 WE
- Turmstraße 9	4 WE
- Wollweberstraße 77	2 WE
- Wollweberstraße 78	2 WE
- 3. Ringstraße 3	2 WE

Für das Gebäude Rudolf-Breitscheid-Straße 101 wird zurzeit die Modernisierung vorbereitet. Leerstand an Einfamilienhäusern gibt es mit Ausnahme eines Gebäudes mit 1 WE in der Innenstadt nicht.

9.3 Bestände der sozialen Infrastruktur

Im Allgemeinen ist kein quantitatives Defizit an sozialer Infrastruktur bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen festzustellen.

Angaben zum Bestand an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur siehe Teil A 3.3.1 Bestände der sozialen Infrastruktur.

9.4 Bestand der technischen Infrastruktur und Prognose zur Entwicklung

Die technische Infrastruktur entspricht einem zeitgemäßen Ausstattungsgrad. In der Innenstadt befinden sich neben den unterirdischen Anlagen mehrere Transformatorenstationen als freistehende eigenständige Bauwerke. Es ist von einem Bestand dieser Gebäude auszugehen. In Abhängigkeit von der Entwicklung sind im Zuge von Stadtumbaumaßnahmen in Teilbereichen Entscheidungen zu Maßnahmen an einzelnen dieser Bauwerke zu treffen. In die Betrachtung der langfristigen Stadtentwicklung sind auch die Ver- und Entsorgungsnetze mit ein zu beziehen. Vor allem die Fernwärmeversorgung der Innenstadt wird auf Grund des Rückganges der Einwohnerzahl, der Leerstandsentwicklung und der geplanten Abrisse von Wohnblöcken zunehmend weniger Abnehmer haben. In das ISEK 2002 konnte das Fernwärmeversorgungsunternehmen nicht in den Planungsprozess mit einbezogen werden. Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK 2005 wurden dem Fernwärmeversorger die Stadtentwicklungsabsichten erläutert, um ihn in die Entwicklungsprozesse mit einzubeziehen zu können. Siehe Teil A 3.3.2 Bestände der technischen Infrastruktur.

⇒ *Beteiligung des Fernwärmeversorgers an dem Prozess des Stadtumbaus und Abstimmung mit den Betreibern.*

Im Jahr 2002 haben die beteiligten betroffenen Versorgungsunternehmen keine Probleme mit der rückläufigen Entwicklung der Abnehmerzahlen und der verringerten Auslastung ihrer Anlagen und Leitungsnetze gesehen.

Die seit 2002 erfolgten Baumaßnahmen (siehe Teil A) haben möglicherweise die Situation für den Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland verändert. Als aktuelle Antwort auf die rückläufige Entwicklung der Abnehmerzahlen haben sich in Folge der Erhöhung der der

Betriebskosten die Anschlussgebühren des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Friedland zum Anfang 2006 um 100 % erhöht.

⇒ *Beteiligung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Friedland an dem Stadtumbauprozess mit dem Ziel der Dämpfung der Kosten- und Preisentwicklung.*

Die bauliche Qualität der Straßen und Wege ist sehr unterschiedlich einzuschätzen. Neben den bereits zahlreich sanierten Straßen gibt es immer noch Straßen und Plätze, die noch umfangreiche Mängel aufweisen.

⇒ *Weitere kontinuierliche Vorbereitung und Durchführung von Um- und Ausbaumaßnahmen der Straßen und Plätze*

10. Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Konzepte für den Stadtumbau

10.1 Städtebauliche Konzeptideen

10.1.1 Gebietscharakteristik / Potentiale und Schwächen

Der Stadtkern von Friedland ist das „Herz“ der Stadt, sein Zentrum, seine funktionelle und geografische Mitte.

Der Stadtkern ist Zeugnis der mittelalterlichen Stadtgründung, deren Konturen heute noch klar zu erkennen sind. Ein planmäßig angelegter Stadtgrundriss mit einem gitterförmigen Straßenraster, rechteckigem Markt und bemerkenswerter Befestigungsanlage (Stadtmauer mit zwei Stadttoren, Fangelurm, Wallanlagen).

Im Nordwesten grenzt der Stadtkern unmittelbar an die Niederungszone der Datze, im Südwesten an den Mühlenteich und den offenen Landschaftsraum der Datzeniederung. Im Osten und Süden wird der Stadtkern eingerahmt von den noch erhaltenen historischen Wallanlagen (heute teilweise Kleingartenanlage). In diesen Bereichen sind die historischen Konturen noch klar zu erkennen, im nördlichen Bereich sind sie unklar. Der nördliche Bereich ist beeinträchtigt durch Bebauung der Fläche zwischen ehemaligem Stadtmauerverlauf und Datze sowie durch Bebauung des ehemaligen Wallbereichs durch eine kompakte Zeilenbebauung aus der Gründerzeit

Im 2. Weltkrieg zu über 85% zerstört und danach schrittweise wiederaufgebaut ist der Stadtkern heute geprägt durch funktionalen Wohnungsbau aus industriellen 4- bis 6-geschossigen Wohnblöcken, maßstabssprengend in Nachbarschaft zu der noch erhaltenen 2- bis 3-geschossigen kleinteiligen Altbausubstanz.

Die noch vorhandene Altbausubstanz konzentriert sich vorrangig auf die südwestliche Hälfte des Stadtkernes, in der nordöstlichen Hälfte überwiegt der mehrgeschossig Wohnungsbau.

Der Stadtkern ist das größte Wohngebiet der Stadt, hier wohnen mit rund 48% fast die Hälfte der Einwohner der Stadt. Hier befinden sich mit Ausnahme des neuen Gymnasiums alle Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt.

Der Stadtkern wird durchlaufen von der Bundesstraße B 197 (Neubrandenburg – Anklam) und der Landesstraße L 273 (Richtung Altentreptow).

Die Leerstandsrate ist mit 14,2 % hier bereits augenscheinlich.

10.1.2 Städtebauliche Entwicklungsziele

Das Teilräumliche Konzept soll sich am derzeitigen und vor allem am künftigen Bedarf orientieren. Der zukünftige Bedarf kann nur über Prognosen ermittelt werden, die jedoch immer mit Unsicherheiten behaftet sein. Es ist daher erforderlich, Toleranzen und Entwicklungskorridore in die Planung einzubeziehen, falls erforderlich, das Konzept zu modifizieren. Die Stadt wird damit in die Lage versetzt, nicht nur auf Entwicklungen zu reagieren, sondern zukunftsgerichtet zu agieren und voraussehbare Entwicklungen mit ihrer Planung vorzubereiten.

Städtebauliches Entwicklungsziel für die Innenstadt, abgeleitet aus den Leitbildern für die Gesamtstadtentwicklung, ist die nachhaltige Stabilisierung dieses wichtigen Wohnstandortes in der Stadt bei gleichzeitiger Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums sowie Bewahrung / Wiederherstellung der historischen Straßen- und Bebauungsstruktur.

Der Stadtumbau in der Innenstadt soll mit dem Ziel erfolgen, bestehende städtebaulich gestalterische Mängel wie u. a. Maßstabsbrüche der Bebauung durch Rückbau zu mildern, zu beseitigen. Ziel ist die Stabilisierung der Bebauung und der Erhalt der straßen- und platzraum bildenden Konturen. Vorhandene Wohnblöcke werden geschossweise um 1 bis 3 Geschosse auf neue Höhen von 3 und 4 Geschossen rückgebaut. Diese Geschosshöhen orientieren sich an der vorhandenen Altbausubstanz und mindern die bestehenden städtebaulichen Missstände bezüglich der Gebäudegrößen und -höhen. Dabei wird die 4-Geschossigkeit unmittelbar am Markt als baulich höchster Bereich für städtebaulich richtig und verträglich angesehen. Die 3-Geschossigkeit ist die generelle Orientierungshöhe für die Bebauung entlang der beiden Haupteinfahrungsstraßen in der Mitte der Innenstadt. Auf Grund der fehlenden Interessensbekundungen nach Neubauinvestitionen und der vorhandenen Vielzahl bereits bestehender Baulücken in der Innenstadt Friedlands wird der Komplettabriss von Gebäuden nur für solche Objekte vorgesehen, deren lagemäßige Einordnung als städtebaulich störend angesehen wird.

Stadtumbau in der Innenstadt soll gleichermaßen als vorbereitende Maßnahme dienen. Durch Rückbau und Verlagerung baulicher Anlagen und Nutzungen soll an städtebaulich bedeutsamen Stellen, wie unbebauten Quartiersecken die Ausweisung von Bauflächen vorbereitet und organisiert werden.

10.2 Zielsetzungen für den Wohnungsbestand

Entsprechend der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, der Haushaltsentwicklung und der Wohnraumnachfrage wird kontinuierlich mit einem weiter zunehmenden Wohnungsleerstand und Wohnungsüberhang zu rechnen sein. Um die negativen Auswirkungen des Wohnungsleerstandes zu minimieren, ist es Ziel der Stadt Friedland, den dauerhaften Wohnungsleerstand zeitnah und maximal möglich durch Rückbau zu beseitigen.

Für die Innenstadt ist bei gleich bleibenden Entwicklungstendenzen innerhalb der einzelnen Stadtgebiete Friedlands und gleich bleibendem Anteil des Wohnungsleerstandes am Gesamtwohnungsbestand im **Jahr 2010 mit einem dauerhaften Wohnungsüberhang von rund 500 Wohnungen** (ca. 63% von 800 WE Gesamtstadt) zu rechnen. Bis zum Jahr 2015 wird sich dieser dauerhafte Wohnungsüberhang auf ca. 650 Wohnungen erhöhen, bis zum Jahr 2020 auf ca. 750 Wohnungen. Für eine detailliertere Aussage bedarf es einer Wohnraumbedarfsanalyse.

Wohnungsrückbau ist für die Stadt Friedland vorrangig planbar für die Gebäude in Verwaltung der FWG - Friedländer Wohnungsverwaltungs GmbH, die Wohnungen der WGF – Wohnungs GmbH Friedland und der FRIWO – Wohnungsgenossenschaft Friedland und 1990 e. G. verwaltet werden. Deren Bestände konzentrieren sich im Stadtteilgebiet Innenstadt, im Sanierungsgebiet der Stadt, das gleichzeitig das Stadtumbaugebiet ist. Ausgehend vom derzeitigen Anteil am Wohnungsleerstand der Gesamtstadt von ca. 90,7 % in der Innenstadt (bezogen auf die Wohnungsbestände der beiden großen Wohnungseigentümer) kann angenommen werden, dass hier auch weiterhin der größte Teil des Wohnungsleerstandes zu verzeichnen sein wird.

Die **Zielgrößen für den Rückbau von Wohnungen für das Stadtteilgebiet Innenstadt** sehen wie folgt aus:

- Wohnungsrückbau	bis 2010 (2013)	- ca. 270 WE
	2010 bis 2015	- ca. 65 WE
	nach 2015	- ca. 30 WE

Tabelle: Entwicklung des Wohnungsbestandes / Wohnungsleerstandes in der Innenstadt nach Rückbaukonzept

	2004	2010	2015	2020
WE-Überhang / notwendiger Rückbau	279 (445) ¹²	544 (864)	650 (1.031)	745 (1.183)
geplanter Rückbau WE	-	272	272+ 65=337	272+65+30=367
Verbleibender WE-Überhang nach Abriss	279	272	313	378

¹² Zum Vergleich in Klammern die Werte der Gesamtstadt, vgl. Teil A 3.3.3 Strategie für den Wohnungsneubau für die Gesamtstadt Tabelle: Wohnungsbedarf in Friedland 2010 / 2015 / 2020

Mit dem geplanten Rückbauvolumen werden die Stadt und die beiden großen Wohnungsunternehmen den Wohnungsleerstand voraussichtlich in der bestehenden Größenordnung bis zum Jahr 2010 etwa konstant halten können, mit dem geplanten Abrissvolumen wird die zu erwartende weitere Zunahme an Wohnungsleerstand aufgefangen. Die Abrissmaßnahmen werden in Anbetracht möglicher Korrekturen der Entwicklungsprognosen in 10 Jahren nur für diesen Zeitraum konkret ausgewiesen. Weiterreichende Entwicklungsstrategien erscheinen angesichts der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen gegenwärtig nicht sinnvoll.

Der Rückbau der Wohnungen erfolgt in der Innenstadt bei zwei Eigentümern: WGF und FRIWO etwa im Verhältnis 2 : 1. Auf den Bestand der WGF entfallen 245 WE, auf den der FRIWO 122 WE.

Die Strategie für den Rückbau von Wohnungen in der Innenstadt siehe Teil A 3.2.3 Zielsetzungen für den Wohnungsbestand.

10.3 Maßnahme- und Durchführungskonzept

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2002 wurden schwerpunktmäßig drei Maßnahmebereiche mit unterschiedlichen Problemlagen dargestellt. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Entwicklungsideen erarbeitet und Veränderungen ins Auge gefasst. Die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes von 1993 wurde zunächst zurückgestellt und der Schwerpunkt auf die ISEK-Fortschreibung gelegt, deren Maßnahmenkonzept eine Aufgabenstellung für die Fortschreibung des Rahmenplanes darstellen soll.

Mit der vertiefenden Bearbeitung, der 1. Fortschreibung 2005 werden die im Jahr 2002 ausgewiesenen Maßnahmebereiche detaillierter betrachtet und in weitere Maßnahmebereiche unterteilt sowie weitere Maßnahmeräume hinzugefügt. (Um die Vergleichbarkeit beider Konzepte zu vereinfachen, wurde die Nummerierung der Maßnahmenräume von 2002 beibehalten und bei erfolgter Unterteilung eine Unternummerierung vorgenommen.) Insgesamt werden 11 Maßnahmebereiche benannt und erläutert.

10.3.1 Maßnahmeraum 1: Westlicher Stadteingang Quartier Riemannstraße / Kirchplatz / Rudolf-Breitscheid- Straße

Bauliche und funktionelle Umgestaltung des Stadtquartiers durch Rückbau und Aufwertung des Wohnumfeldes sowie Attraktivitätssteigerung des Stadteinganges

Die mit dem ISEK 2002 geplanten Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen sind in den vergangenen drei Jahren bereits umgesetzt worden, gegenwärtig in Durchführung oder Vorbereitung. Eine Fortschreibung des Planungskonzeptes erscheint aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

Die drei Punkthäuser wurden 2004 abgerissen. Der geplante 2- bis 3-geschossige Neubau als „Kopfbau“ auf der Westseite dieses Stadtquartiers wird gegenwärtig von einem privaten Investor

vorbereitet. Der Um- und Ausbau des Straßenraumes der Rudolf-Breitscheid-Straße ist im Bau und wird im Frühjahr abgeschlossen. Die Gestaltung der durch den Abriss erweiterten Wohnhöffläche wird vom Eigentümer zurzeit vorbereitet.

Auf die städtebaulich wünschenswerte Wiederherstellung der Raumkante auf der Südseite dieses Stadtquartiers wird mittelfristig verzichtet, da in absehbarer Zeit dafür kein Baubedarf erkennbar ist, die Prioritäten für Neubau und Lückenschließungen in der Innenstadt anderweitig gesetzt werden.

Maßnahme	Zeitraum	Nutzungsempfehlung
<i>Aufwertung</i> Gestaltung des Wohnhofes Riemannstraße 92-98 und Anlage von Stellplätzen	2006 in Vorbereitung	
<i>Aufwertung</i> Neubebauung / Lückenschließung der Ecke Riemannstraße / R.- Breitscheid-Straße durch „Kopfbau“	2006 in Vorbereitung	
<i>Aufwertung</i> Ergänzung der Platzgestaltung vor dem Neubrandenburger Tor durch Gestaltung des Vorplatzes des geplanten Kopfbaus	bis 2010	

10.3.2 Maßnahmeraum 2.1: Östliches Marktquartier 1

Quartier Riemannstraße / Wasserstraße / Rudolf- Breitscheid-Straße / Markt

Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung des Stadtquartiers durch Rückbau und Aufwertung des Wohnumfeldes sowie Wiederherstellung der historischen Straßenkonturen

Der Maßnahmeraum liegt mittig im Kerngebiet der Innenstadt und bildet wesentlich das eigentliche Stadtzentrum. Für diesen Bereich werden städtebaulich, funktionell und gestalterisch die höchsten Ansprüche gestellt.

Der Maßnahmeraum wird im Norden und Süden von den beiden Haupteerschließungsstraßen der Innenstadt tangiert. Im Maßnahmeraum befinden sich ausschließlich mehrgeschossige Wohngebäude, die im Marktbereich in der Erdgeschosszone öffentliche Einrichtungen mit zentrumstypischen Nutzungen, wie Laden, Gaststätte, Dienstleistungseinrichtung beinhalten.

Geprägt ist dieser Maßnahmeraum durch die mit 5 bis 6 Geschossen höchste Bebauung in der Innenstadt, verbunden mit einer baulichen räumlichen Enge und einem hohen Wohnungsleerstand insbesondere in den oberen Geschossen. Fehlende Wohnhofgestaltung und ein unzureichendes Stellplatzangebot für die Bewohner führen zu anhaltendem und zunehmendem Wohnungsleerstand.

Ziel innerhalb dieses Maßnahmeraumes ist die Stabilisierung der Bebauung und der Erhalt der straßen- und platzraum bildenden Konturen bei gleichzeitiger Reduzierung der vorhandenen Wohnungsanzahl. Dazu werden die vorhandenen Wohngebäude geschossweise um 1 bis 3 Geschosse auf neue Höhen von 3 und 4 Geschossen rückgebaut. Diese Geschosshöhen orientieren sich an der vorhandenen Altbausubstanz und mindern die bestehenden städtebaulichen Missstände bezüglich der Gebäudegrößen und -höhen. Dabei wird die 4-Geschossigkeit unmittelbar am Markt als baulich höchster Bereich für städtebaulich richtig und verträglich angesehen. Die 3-Geschossigkeit ist die generelle Orientierungshöhe für die Bebauung entlang der beiden Haupteinfahrungsstraßen in der Mitte der Innenstadt. Auf Grund der fehlenden Interessensbekundungen nach Neubauinvestitionen und der vorhandenen Vielzahl bereits bestehender Baulücken in der Innenstadt Friedlands wird auf den Komplettabriss von Gebäuden in diesem Maßnahmebereich verzichtet.

- ⇒ *Aktualisierung des vorliegenden Baulückenkataloges im Ergebnis der 1. Fortschreibung des ISEK und der erforderlichen Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes hinsichtlich Aktualität und Priorität.*
- ⇒ *Als Entscheidungs- und Planungsgrundlage für die Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen ist zur Einhaltung der geplanten Ausführungstermine kurzfristig ein übergreifendes Quartierskonzept für die Maßnahmeräume 2.1 und 2.2 erforderlich.*

Zur nachhaltigen Aufwertung und Stärkung des Wohnungsbestandes werden die verbleibenden Wohnungen umfassend modernisiert und die Grundrissstrukturen verändert. Damit wird das Angebot an Wohnungen vervielfältigt, um möglichst vielen Mieterbedürfnissen gerecht zu werden.

- ⇒ *Als Entscheidungs- und Planungsgrundlage ist für eine nachhaltige und dauerhaft tragfähige Umstrukturierung des Wohnungsbestandes eine Wohnraumbedarfsanalyse erforderlich.*

Der Wohnhof wird neu gestaltet und mit einer hohen Aufenthaltsqualität für die Anwohner ausgestattet. Es werden ausreichend Kfz-Stellplätze ausgewiesen, über die Standorte ist im Rahmen des erforderlichen Quartierskonzeptes und die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes zu entscheiden.

- ⇒ *Der städtebauliche Rahmenplan ist fortzuschreiben einschließlich Verkehrskonzept.*

Zur Wiederherstellung der historischen Struktur der Stadtquartiere und ihres gitterförmigen Straßenrasters wird die Wasserstraße wieder als Zäsur zwischen den ehemals zwei Stadtquartieren umgestaltet und auf die Riemannstraße aufgebunden.

Maßnahme	Zeitraum	Nutzungsempfehlung
Rückbau von 1 Geschoss bei drei 5-geschossigen Wohnblöcken (WBS 70) Am Markt 1-2, 3, Riemannstraße 69 (10 WE)	bis 2010 (2013)	

<i>Rückbau von 2 Geschossen</i> bei sechs 5-geschossigen Wohnblöcken (WBS 70) Riemannstraße 55-58, 59-62, 63- 64, 65-66, 67-68, R.-Breitscheid- Straße 13-14 (70 WE)	bis 2010 (2013)	
<i>Rückbau von 3 Geschossen</i> bei drei 6-geschossigen Wohnblöcken (WBS 70) R.- Breitscheid-Straße 15-18, 19-22, 23-26 (72 WE)	bis 2010 (2013)	
<i>Aufwertung</i> Gestaltung des Wohnhofes einschl. Lieferzufahrten für die Geschäftszone	2010 - 2015	
<i>Aufwertung</i> Instandsetzung und Gestaltung der Gebäudevorzonen und Gehwegbereiche nach erfolgten Rückbau- und Umbaumaßnahmen	2010 - 2015	
<i>Aufwertung</i> Neu- und Umgestaltung des Straßenraumes R.-Breitscheid- Straße zwischen Markt und Wasserstraße und Anlage von Stellplätzen	2010 - 2015	

10.3.3 Maßnahmeraum 2.2: Östliches Marktquartier 2

Quartier Riemannstraße / Am Pferdemarkt / Rudolf- Breitscheid-Straße / Wasserstraße

Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung des Stadtquartiers durch Rückbau und Aufwertung des Wohnumfeldes sowie Wiederherstellung der historischen Straßen- und Platzkonturen

Der Maßnahmeraum grenzt im Westen unmittelbar an den Maßnahmenraum 2.1 und wird genau wie dieser im Norden und Süden von den beiden Haupteerschließungsstraßen der Innenstadt tangiert. Im Maßnahmeraum befinden sich ausschließlich 4- bis 5-geschossige Wohngebäude mit Ausnahme eines kleinen eingeschossigen ehemaligen Einfamilienhauses im östlichen Randbereich, das für soziale Zwecke genutzt wird.

Die städtebauliche Zielstellung hinsichtlich der nachhaltigen Aufwertung des Wohnungsbestandes bei weitgehendem Erhalt der Bausubstanz entspricht generell denen für den Maßnahmenraum 2.1 formulierten. Die dauerhaft verbleibenden Wohngebäude werden geschossweise um 1 bzw. 2 Geschosse auf eine neue Höhe von 3 Geschossen rückgebaut. Das betrifft die Wohnblöcke R. Breitscheid-Straße 27-30 und Riemannstraße 49-54.

Darüber hinaus werden durch den angrenzenden Pferdemarkt im östlichen und südlichen Bereich dieses Stadtquartiers hohe städtebauliche, gestalterische und denkmalpflegerische

Anforderungen an die künftigen Raumausbildung und den Raumabschluss gestellt. Der 4-geschossige Wohnblock Rudolf-Breitscheid-Straße 31-34 wird komplett abgerissen zugunsten einer möglichen Wiederherstellung der baulichen Platzkontur der Nord- und Westseite des Pferdemarktes. Über den Erhalt oder Abriss des eingeschossigen Gebäudes R.-Breitscheid-Straße 39 ist im Rahmen der Erarbeitung der Erarbeitung eines Quartierskonzeptes zu entscheiden.

- ⇒ Als Entscheidungs- und Planungsgrundlage für die Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen ist zur Einhaltung der geplanten Ausführungstermine kurzfristig ein übergreifendes Quartierskonzept für die Maßnahmeräume 2.1 und 2.2 erforderlich.
- ⇒ Für die Neu- und Umgestaltung des Pferdemarktes ist ein ganzheitliches Konzept zu erarbeiten, unter Berücksichtigung der geplanten Stadtumbaumaßnahmen, der Inhalte des fortzuschreibenden Rahmenplanes und der Gestaltungsansprüche an den historisch bedeutsamen städtebaulichen Platzraum mit höchster Priorität.

Maßnahme	Zeitraum	Nutzungsempfehlung
Abriss 4-geschossiger Wohnblock R.-Breitscheid-Straße 31-34 (36 WE)	bis 2010 (2013)	Neuordnung des Bereiches im Sinne eines noch zu erarbeitenden ganzheitlichen Konzeptes
Rückbau von 1 Geschoss 5-geschossiger Wohnblock (Blockbauweise 8 KN Q 8) R.-Breitscheid-Straße 27-30 (9 WE)	2010 - 2015	
Rückbau von 2 Geschossen 5-geschossiger Wohnblock (Blockbauweise Typ Brandenburg) Riemannstraße 49-54 (20 WE)	2010 - 2015	
Aufwertung Gestaltung des Wohnhofes / Wohnumfeldes	2010 - 2015	
Aufwertung einfache temporäre Begrünung des Neuordnungsbereiches / Bauflächen	2010 – 2015	
Aufwertung Neu- und Umgestaltung des Straßenraumes Wasserstraße zwischen Riemannstraße und R.-Breitscheid-Straße und Anlage von Stellplätzen	2010 - 2015	
Aufwertung Instandsetzung und Gestaltung der Gebäudevorzonen und Gehwegbereiche nach erfolgten Rückbau- und Umbaumaßnahmen	2010 - 2015	

Aufwertung Neu- und Umgestaltung des Straßenraumes R.-Breitscheid- Straße / Pferdemarkt zwischen Wasserstraße und Schwanbecker Straße und Anlage von Stellplätzen	2010 - 2015	
---	-------------	--

10.3.4 Maßnahmeraum 2.3: Östlicher Stadteingang

Quartier Riemannstraße / Anklamer Tor / Am Pferdemarkt / Rudolf-Breitscheid-Straße

Bauliche und funktionelle Umgestaltung des Stadtquartiers durch Rückbau und Aufwertung des Wohnumfeldes sowie Attraktivitätssteigerung des Stadteinganges

Der Maßnahmeraum erstreckt sich zwischen dem Maßnahmenraum 2.2 und dem Anklamer Tor. Im Norden wird er von der Haupteerschließungsstraße der Innenstadt, der OD B 197 tangiert. Im Süden grenzt er unmittelbar an die Straße und den Platzraum Am Pferdemarkt.

Der Maßnahmeraum ist geprägt durch einen langen 5-geschossigen Wohnblock entlang der Hauptstraße. Im Süden wurde nach 1990 ein 4-geschossiges Eckgebäude mit Wohnungen und öffentlich genutzter Erdgeschoßzone an den Wohnblockgiebel angebaut. Ein weiteres 2-geschossiges Wohngebäude wurde an dieses Eckgebäude angebaut.

Die prägnanten städtebaulichen Missstände in diesem Maßnahmenbereich bestehen in der unmittelbaren Nachbarschaft der mittelalterlichen hochrangigen Baudenkmale Anklamer Tor mit Stadtmauer und der Ruine der Nikolaikirche mit dem Platzraum Pferdemarkt, in dem Gestaltungs- und Strukturbruch zwischen diesen Denkmälern und dem mehrgeschossigen industriell gefertigten unstrukturierten Wohnblock. Dazu kommen die krassen Größen und Strukturgegensätzen zu den 1- und 2-geschossigen kleinteiligen Wohngebäuden Am Pferdemarkt.

Die Milderung, besser Beseitigung dieser krassen Gegensätze der Bebauung ist vorrangiges Ziel der Umgestaltung in diesem Maßnahmenbereich.

Der Wohnblock wird abgestuft auf 3 bzw. 2 Geschosse zurückgebaut, in der Höhe in Richtung Anklamer Tor abfallend. Am Nordgiebel wird in unmittelbarem Gegenüber zum Stadttor ein 2. „Kopfbau“ errichtet.

Mit der Gestaltung des Wohnhofes wird die alte Baukante entlang der Straße und des Platzraumes Am Pferdemarkt markiert und gefasst. Vorgesehen werden hier im Wechsel Mauern, Hecken, 1-geschossige Nebengebäude.

Maßnahme	Zeitraum	Nutzungsempfehlung
Teilrückbau von 2 Geschossen 5-geschossiger Wohnblock (Blockbauweise Typ Brandenburg) Riemannstraße 46-48 (12 WE)	nach 2015	
Teilrückbau von 3 Geschossen 5-geschossiger Wohnblock (Blockbauweise Typ Brandenburg) Riemannstraße 43-45 (18 WE)	nach 2015	

<i>Aufwertung</i> Gestaltung des Wohnhofes / Wohnumfeldes	nach 2015	
<i>Aufwertung</i> Instandsetzung und Gestaltung der Gebäudevorzonen und Gehwegbereiche nach erfolgten Rückbau- und Umbaumaßnahmen	nach 2015	

10.3.5 Zusammenfassung Maßnahmeräume 2.1, 2.2 und 2.3

Stadtumbau in diesen drei Maßnahmeräumen ist städtebaulich und wohnungswirtschaftlich betrachtet von vorrangiger Priorität für die Innenstadt Friedlands. Dieser Bereich liegt mittig im Kerngebiet der Innenstadt und bildet einen wesentlichen Teil des eigentlichen Stadtzentrums. Für diesen Bereich werden städtebaulich, funktionell und gestalterisch die höchsten Ansprüche gestellt.

Diese drei Maßnahmeräume sind in ihrem unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten. Alle drei Maßnahmeräume tangieren in Reihe die Ortsdurchfahrt der B 197. Stadtumbauaßnahmen in den beiden Maßnahmeräumen 2.1 und 2.2 sind unbedingt in unmittelbarem zeitlichen Nacheinander durchzuführen, da sonst unverträgliche gestalterische Brüche entstehen können. Der Maßnahmeraum 2.3 kann in einem zeitlichen Abstand zu den beiden anderen Maßnahmeräumen umgebaut werden, da stadtstrukturell die Kreuzung Riemannstraße / Schwanbecker Straße und der Neubau Riemannstraße 48a eine Zäsur in der straßenbegleitenden Bebauung bilden.

Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung wurde eine Rückbauvariante erarbeitet und den detaillierten Aussagen des ISEK zugrundegelegt, die zunächst als städtebauliche Vorzugsvariante zu betrachten ist. Weitergehende detaillierte städtebauliche Quartiersplanungen und Vorplanungen für den Um- und Rückbau der Wohnblöcke können zu Veränderungen der Vorzugsvariante führen.

Die städtebauliche Vorzugsvariante für die Maßnahmeräume 2.1, 2.2 und 2.3 bildet die Rückbauvariante A. Mit ihr werden maximal Gebäude erhalten und auf städtebaulich optimale Höhe rückgebaut.

10.3.6 Maßnahmeraum 2.4: NETTO-Quartier

**Quartier Mühlenstraße / Schwanbecker Straße /
Riemannstraße / Wasserstraße**

Komplette Neuordnung und Umgestaltung eines ganzen Stadtquartiers

In diesem Stadtquartier wurden im vergangenen Jahr bereits umfangreiche und sichtbare Stadtumbauaßnahmen durchgeführt. Die beiden seit 1990 leerstehenden Kaufhallen wurden abgerissen. Auf der frei gewordenen Fläche wurde ein 2-geschossiger NETTO-

Verbrauchermarkt mit dem dazugehörenden Parkplatz errichtet und Ende 2005 eröffnet. Mit diesem Neubau konnte die städtebaulich wichtige Quartiersecke an der Kreuzung Riemannstraße / Schwanbecker Straße mit einer aus rahmenplanerischer Sicht vertretbaren Gebäudehöhe baulich markiert und gefestigt werden.

Kurzfristig ist für die kommenden Jahre der Abriss des mittig in diesem Stadtquartier stehenden Wohnblocks Mühlenstraße 52-55 geplant. Für die Sicherung einer geordneten Nachnutzung und Neuordnung dieses Stadtquartiers wurde ein Bebauungsplan aufgestellt.

Ein Teilbereich der durch den geplanten Abriss des Wohnblockes frei werdenden Fläche unmittelbar am NETTO-Parkplatz ist für die Verlagerung der Imbissstände auf dem benachbarten Quartier vorgesehen. Diese Verlagerung ist eine vorbereitende Maßnahme zur Baulandbereitstellung auf dem Nachbarquartier zur Wiederbebauung einer städtebaulich sehr wichtigen Quartiersecke.

Die Nachnutzung der weiteren durch den geplanten Abriss des Wohnblockes frei werdenden Flächen dient der Baulandbereitstellung für eine städtebaulich wichtige, ergänzende Blockrandbebauung an der Nordostecke des Stadtquartiers.

Maßnahme	Zeitraum	Nutzungsempfehlung
<i>Abriss</i> 4-geschossiger Wohnblock Mühlenstraße 52-55 (36 WE)	bis 2010	Nachnutzung gemäß B-Plan-Festsetzungen
<i>Aufwertung</i> Neuordnung, Vorbereitung und Erschließung der Baufläche für Imbissstände	bis 2010	
<i>Aufwertung</i> Neuordnung und Anlage einer temporären einfachen Grünfläche auf der potentiellen Baufläche an der Nord-Ost-Quartiersecke	bis 2010	

10.3.7 Maßnahmeraum 2.5: Quartier Turmstraße-Ost

Quartier Mühlenstraße / Wasserstraße / Riemannstraße / Turmstraße

Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung des Stadtquartiers durch Rückbau und Aufwertung des Wohnumfeldes sowie Wiederherstellung der historischen Straßenkonturen

Die in dem vorher genannten Maßnahmeraum 2.4 geplanten Vorbereitungen zur Verlagerung der Imbissstände ermöglichen im Maßnahmeraum 2.5 die Baulandbereitstellung für eine künftige Wiederbebauung der südöstlichen Quartiersecke. In diesem Zusammenhang kann über den Abriss der beiden Wohnblöcke Riemannstraße 22-24 und 25-27 entschieden werden. Auf Grund der derzeit mangelnden Nachfrage nach Bauland für 2- bis 3-geschossige Wohn- und

Geschäftsgebäude, der Unsicherheit bei der realen Verlagerung der Imbissstände und der Setzung von Stadtumbauprioritäten an anderer Stelle in der Innenstadt wird von den im ISEK 2002 vorgesehenen Abrissmaßnahmen in diesem Maßnahmenraum zunächst abgesehen und diese in einen zeitlich nicht benannten Zeitraum verschoben.

10.3.8 Maßnahmenraum 3.1: Quartier Stadtmauer-Nord

Quartier Pferdemarkt / 1. Ringstraße / Wollweberstraße

Bauliche Umstrukturierung und Maßstabsreduzierung im Kontext zu der mittelalterlichen Stadtmauer und der Wiederherstellung historischer Straßen- und Platzkonturen

Dieser Bereich ist bebaut durch 5-geschossige Wohnblöcke entlang der mittelalterlichen Stadtmauer. Im ISEK 2002 war der Abriss dieser Wohnblöcke vorgesehen. Dieses Entwicklungsziel haben die Stadt Friedland und die Wohnungseigentümer aus wirtschaftlichen Überlegungen zeitlich nach hinten verschoben. Im Planungszeitraum bis zum Jahr 2020 sind diese Abrisse nicht mehr vorgesehen.

Im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen im Maßnahmenraum 3.2 soll hier in den kommenden Jahren eine Neuordnung der Flächen insbesondere am Pferdemarkt erfolgen. Die bestehenden Stellplätze werden verlagert zugunsten der Vorbereitung und Ausweisung von Bauflächen zur möglichen Wiederbebauung der Ecke an der Kreuzung Pferdemarkt / Wollweberstraße.

Maßnahme	Zeitraum	Nutzungsempfehlung
<i>Aufwertung</i> Anlage einer temporäre einfachen Grünfläche auf der potentiellen Baufläche nach Abbruch der Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten	bis 2010	

10.3.9 Maßnahmenraum 3.2: Quartier Stadtmauer-Süd

Quartier Wollweberstraße / 1. Ringstraße / verlängerte Emil-Scheil-Straße

Bauliche Umstrukturierung und Maßstabsreduzierung im Kontext zu der mittelalterlichen Stadtmauer

Dieser Bereich ist bebaut durch zeilenförmig angeordnete 4- bis 5-geschossige Wohnblöcke entlang der mittelalterlichen Stadtmauer. Im ISEK 2002 war der Abriss dieser Wohnblöcke vorgesehen. Dieses Entwicklungsziel haben die Stadt Friedland und die Wohnungseigentümer aus wirtschaftlichen Überlegungen zeitlich nach hinten verschoben. Im Planungszeitraum bis zum Jahr 2020 sind diese Abrisse nicht mehr vorgesehen.

Geplant ist in diesem Bereich für die kommenden Jahre der Abriss des Garagentraktes an der 1. Ringstraße. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, die Ringstraße in diesem Teilbereich neu

zu gestalten. Diese Maßnahmen erfolgen im Rahmen der Stadtsanierung und werden im ISEK-Konzept nicht aufgeführt.

10.3.10 Maßnahmeraum 4: Quartier Pferdemarkt-Süd

**Quartier Rudolf-Breitscheid-Straße / Pferdemarkt /
Wollweberstraße / verlängerte Wasserstraße**

Komplette Neuordnung und Umgestaltung eines ganzen Stadtquartiers sowie Wiederherstellung historischer Straßen- und Platzkonturen

Dieser Bereich ist bebaut durch zwei zeilenförmig angeordnete mehrgeschossige Wohnblöcke. Dieses Stadtquartier weist umfangreiche städtebauliche Missstände auf, der schwerwiegendste besteht in der unzureichenden bzw. fehlenden Randbebauung des historischen Platzraumes Pferdemarkt. Besonders negativ ist die nicht vorhandene Eckbebauung im Kreuzungsbereich Pferdemarkt / Wollweberstraße. In den vergangenen Jahren erfolgte bereits der Abriss des Mehrfamilienhauses Wollweberstraße 34a. Der neben diesem Grundstück liegende Wohnblock soll kurzfristig abgerissen werden. Die nach dem Abriss zusammenhängend frei gewordenen Flächen ermöglichen eine Neuordnung des Bereichs mit dem Ziel, im Bereich des Pferdemarktes Bauflächen auszuweisen, die eine schrittweise Wiederbebauung des Platzrandes möglich machen. Dazu wäre die Verlagerung von bestehenden Stellplätzen in diesen Maßnahmebereich erforderlich.

Maßnahme	Zeitraum	Nutzungsempfehlung
<i>Abriss</i> 4-geschossiger Wohnblock Wollweberstraße 31-33 (24 WE)	bis 2010	Neuordnung der Abrissflächen zur Vorbereitung einer Wiederbebauung
<i>Aufwertung</i> Gestaltung des Wohnumfeldes des verbleibenden Wohnblockes R.- Breitscheid-Straße 65-68 und Anlage von Stellplätzen	bis 2010	
<i>Aufwertung</i> Anlage einer temporären einfachen Grünfläche auf der potentiellen Baufläche	bis 2010	

10.3.11 Maßnahmeraum 5: Quartier Ärztehaus

**Quartier Schwanbecker Straße / Mühlenstraße /
Wasserstraße / 3. Ringstraße**

Bauliche Umstrukturierung und Wiederherstellung des mittelalterlichen Stadtmauerverlaufes sowie des Verlaufes der historischen Ringstraße

Dieses Stadtquartier weist umfangreiche städtebauliche Missstände auf. Der schwerwiegendste besteht in der Überbauung des ehemaligen Verlaufes der mittelalterlichen Stadtmauer und der 1. Ringstraße durch das ehemalige Ärztehaus. Dieses Gebäude steht leer und wird vom

Eigentümer, dem Landkreis Mecklenburg-Strelitz zum Verkauf angeboten. Der städtebauliche Rahmenplan sieht den Abriss dieses Gebäudes vor mit anschließender Neuordnung der Flächen, Wiederherstellen der historischen Konturen des Stadtkernes und des Ringstraßenverlaufs. Da von Seiten der Stadt kein Nachnutzungsinteresse an diesem Gebäude erkennbar ist, wird von einem kurzfristigen Abriss dieses Gebäudes ausgegangen, der bei Erwerb durch die Stadt Friedland durch diese vorgenommen werden soll. Die Entscheidungen dazu stehen noch aus, werden aber im Zeitraum bis 2010 gesehen.

Der Bereich außerhalb der ehemaligen Stadtmauer ist in den Grünflächenbereich der historischen Wallanlage / Datzeniederung zu integrieren.

⇒ *Erarbeitung eines landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes für den Bereich der historischen Wallanlagen unter Einbeziehung der Datzeniederung und des Mühlenteiches*

Maßnahme	Zeitraum	Nutzungsempfehlung
<i>Aufwertung</i> Abriss eines 2-geschossigen Gebäudes Schwanbecker Straße 29 b-d	bis 2010	Neuordnung zu Straßenraum (1. Ringstraße), Bauland und dauerhafter Grünfläche (ehem. Wallbereich)
<i>Aufwertung</i> Wiederherstellung und Gestaltung des Teilabschnittes der 1. Ringstraße im Bereich des Stadtquartiers	bis 2010	
<i>Aufwertung</i> Anlage und Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit Aufenthaltsqualität	bis 2010	Einbindung der Grünfläche in ein Gesamtkonzept Datzeniederung / ehem. Wallbereich
<i>Aufwertung</i> Anlage einer potentiellen Baufläche als temporäre einfachen Grünfläche	bis 2010	

10.3.12 Maßnahmeraum 6: Quartier Nord-Ost

Quartier 3. Ringstraße / August-Bebel-Platz / Riemannstraße / Schwanbecker Straße

Aufwertung des Wohnbereiches durch Verringerung der Bebauungsdichte durch Rückbau und Aufwertung, Umgestaltung der freiwerdenden Flächen zu Wohngrün und Nebenanlagen

Dieses Stadtquartier wurde im Vergleich zum ISEK 2002 neu mit in die geplanten Stadtumbauaßnahmen aufgenommen.

Das Quartier ist geprägt von 4-geschossigen industriell gefertigten Wohnböcken in Randlage des Stadtkernes an der historischen Stadtmauer. Der Verlauf der ehemaligen Ringstraße wurde nach dem II. Weltkrieg auf der Nordseite durch bauliche Anlagen der Feuerwehr und Garagen überbaut. Auf der Ostseite wurden bereits in der Gründerzeit auf dem ehemaligen Verlauf der

historischen Stadtmauer drei heute unter Denkmalschutz stehende Gebäude errichtet, der einzige Stadtmauerbereich, in dem eine städtebauliche „Reparatur“ nicht möglich ist.

Dieses Stadtquartier soll in absehbarer Zeit in seiner städtebaulichen Struktur weitgehend erhalten bleiben. Zur Stärkung der dort vorhandenen Wohnfunktion und zur Sicherung einer guten Vermietbarkeit der Wohnungen soll der innerhalb des Quartiers liegende Wohnblock abgerissen werden. Damit wird die Bebauungsdichte aufgelockert und es werden Flächen für die Anlage und Gestaltung von Wohnhofflächen und notwendigen Stellplätzen freigelegt. Zur Stabilisierung dieses Stadtquartiers und zur Reduzierung des bereits bestehenden Wohnungsüberhanges / dauerhaften Leerstandes in der Innenstadt sollen diese Maßnahmen kurzfristig bis zum Jahr 2010 durchgeführt werden.

Maßnahme	Zeitraum	Nutzungsempfehlung
<i>Abriss</i> 4-geschossiger Wohnblock Mühlenstraße 44-47 (32 WE)	bis 2010	Wohnhofflächen und Stellplätze für Anwohner
<i>Aufwertung</i> Gestaltung des Wohnumfeldes und Anlage von Stellplätzen mit Um- und Neugestaltung des Teilabschnittes Mühlenstraße innerhalb dieses Quartiers	bis 2010	

10.4 Zusammenfassung Stadtumbaumaßnahmen

10.4.1 Abrissmaßnahmen Wohnungsbestand

Mit dem vorliegenden Konzept zum Stadtumbau des Stadtteilgebietes Innenstadt ist in dem Planungsgebiet der Abriss von drei 4- und 5-geschossigen Wohnblöcken mit insgesamt 92 Wohnungen bis zum Jahr 2010 geplant.

Darüber hinaus ist im Stadtteilgebiet Innenstadt der geschossweise Rückbau von elf 4- und 5-geschossigen Wohnblöcken mit insgesamt 149 Wohnungen bis zum Jahr 2010 geplant.

Weiterhin sollen bis zum Jahr 2010 28 Dachgeschosswohnungen zurückgebaut werden.

Im Gegensatz zu dem ISEK 2002 hat sich das geplante Abrissvolumen verringert. Das 2002 geplante Abrissvolumen im 1. BA von 30 WE in 3 Gebäuden ist umgesetzt worden. Im 2. BA war 2002 bis zum Jahr 2010 der Abriss von 447 Wohnungen (Komplettabriss von 8 Gebäuden mit 357 WE und geschossweiser Rückbau von 10 Gebäuden mit 90 WE) geplant. Diesen ehemals geplanten 447 Abriss-WE stehen im Ergebnis der 1. Fortschreibung des ISEK 2005 in der Innenstadt 244 Abriss-WE bis 2010 (2013) gegenüber, das sind 203 Wohnungen weniger als 2002 geplant (ca. 45 % des 2002 geplanten gesamten Abrissvolumens bis 2010).

Tabelle: Zusammenfassung Abrissmaßnahmen Wohnungen im Statteilgebiet Innenstadt

Lfd. Nr.	Adresse	Zeitraum Abriss WE-Anzahl			Art des Rückbaus			Eigentümer
		bis 2010 ¹³	2010- 2015	2015- 2020	Abriss Geschosse	Teilrückbau Geschosse	DG- WE	
1.	Wollweberstraße 31-33	24	-	-	4	-	-	WGF ¹⁴
2.	Mühlenstraße 52-55	36	-	-	4	-	-	WGF
3.	Mühlenstraße 44-47	32	-	-	4	-	-	FRIWO ¹⁵
4.	Am Markt 1-2	4	-	-	-	1	-	WGF
5.	Am Markt 3	3	-	-	-	1	-	WGF
6.	Riemannstraße 69	3	-	-	-	1	-	FRIWO
7.	Riemannstraße 67-68	8	-	-	-	2	-	FRIWO
8.	Riemannstraße 65-66	10	-	-	-	2	-	WGF
9.	Riemannstraße 63-64	10	-	-	-	2	-	WGF
10.	Riemannstraße 59-62	16	-	-	-	2	-	WGF
11.	Riemannstraße 55-58	16	-	-	-	2	-	FRIWO
12.	Riemannstraße 49-54	-	20	-	-	2	-	WGF
13.	Riemannstraße 46-48	-	-	12	-	2	-	WGF
14.	Riemannstraße 43-45	-	-	18	-	3	-	WGF
15.	Riemannstraße 35-41	7	-	-	-	-	7	WGF
16.	Riemannstraße 25-27	3	-	-	-	-	3	WGF
17.	Riemannstraße 22-24	3	-	-	-	-	3	WGF
18.	R.-Breitscheid-Straße 13-14	10	-	-	2	-	-	WGF
19.	R.-Breitscheid-Straße 15-18	24	-	-	3	-	-	WGF
20.	R.-Breitscheid-Straße 19-22	24	-	-	3	-	-	FRIWO
21.	R.-Breitscheid-Straße 23-26	24	-	-	3	-	-	FRIWO
22.	R.-Breitscheid-Straße 27-30	-	9	-	-	1	-	FRIWO
23.	R.-Breitscheid-Straße 31-34	-	36	-	4	-	-	WGF
24.	R.-Breitscheid-Straße 65-68	4	-	-	-	-	4	WGF
25.	Mühlenstraße 28-29	2	-	-	-	-	2	FRIWO
26.	Mühlenstraße 30-31	2	-	-	-	-	2	FRIWO
27.	Mühlenstraße 32-33	2	-	-	-	-	2	FRIWO
28.	Mühlenstraße 34-35	2	-	-	-	-	2	WGF
29.	Mühlenstraße 90-92	3	-	-	-	-	3	WGF
	gesamt 367 WE davon:	272	65	30	-	-	28	

¹³ Antragstellung bis 2009, Durchführung bis 2013

¹⁴ WGF – Wohnungs GmbH Friedland

¹⁵ FRIWO - Wohnungsgenossenschaft Friedland und 1990 e. G.

10.4.2 Aufwertungsmaßnahmen

Durch die im Maßnahmekonzept beschriebenen baulichen Veränderungen im Wohnungsbestand ergeben sich einerseits neue Freiflächen auf den Abrissstandorten und andererseits neue Optionen für schon vorhandene Freiflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den verbleibenden Wohnhäusern.

10.5 Kosten der Stadtumbaumaßnahmen

Die nachfolgenden Kosten sind als geschätzte Grobkosten anzusehen. Sie sollen die zu erwartende Größenordnung der Investitionen für die geplanten Maßnahmen aufzeigen. Mit den konkreten Vorbereitungen der einzelnen Stadtumbaumaßnahmen werden die einzelnen Kosten präzisiert.

Die Grobkostenschätzung erfolgte auf Grundlage bereits durchgeführter Maßnahmen in den vergangenen Jahren sowie auf Erfahrungs- und Orientierungswerten.

Der Anteil der zu erwartenden Förderung über die Programme Stadtumbau Ost wurde nach derzeitigem Kenntnisstand ermittelt:

- Der Programmteil Rückbau weist eine Förderung in Höhe von 60,00 €/m² Wohnfläche für den Abriss aus.
- Der Programmteil Aufwertung beträgt die Förderobergrenze für Einzelmaßnahmen maximal 80,00 €/m² überplante Fläche.

Der förderfähige Kostenanteil über den Programmteil Rückbau beim geschossweisen Rückbau wurde über die () – Werte aufgeschlüsselt.

10.5.1 Maßnahmeraum 1: Westlicher Stadteingang

Maßnahmen – Aufwertung				
1	<i>Aufwertung</i> Gestaltung des Wohnhofes Riemannstraße 92-98 und Anlage von Stellplätzen	Planung, Baudurchführung	4.000 m ² x 60 €/m ²	240.000,00 €
2	<i>Aufwertung</i> Ergänzung der Platzgestaltung vor dem Neubrandenburger Tor durch Gestaltung des Vorplatzes des geplanten Kopfbau	Planung, Baudurchführung	460 m ² x 80 €/m ²	36.800,00 €
Zwischensumme Aufwertung				276.800,00 €
Summe (Abriss +) Aufwertung Maßnahmeraum 1:				276.800,00 €

10.5.2 Maßnahmenraum 2.1: Östliches Marktquartier 1

Maßnahmen – Abriss / Rückbau				
	Maßnahmen		Berechnung	Kosten gesamt
3	<i>Rückbau von 1 Geschoss</i> bei drei 5-geschossigen Wohnblöcken (WBS 70) Am Markt 1-2, 3, Riemannstraße 69 (10 WE)	Abrissantrag, Abriss	610,64 m ² (x 60 €/m ² WFl.) x 250 €/m ²	(36.638,40 €) 152.660,00 €
		Abrissmangement, Sondertilgung	610,64 m ² x 125 €/m ²	76.330,00 €
4	<i>Rückbau von 2 Geschossen</i> bei sechs 5-geschossigen Wohnblöcken (WBS 70) Riemannstraße 55-58, 59-62, 63-64, 65-66, 67-68, R.-Breitscheid-Straße 13-14 (70 WE)	Abrissantrag, Abriss	4.145,52 m ² (x 60 €/m ² WFl.) x 250 €/m ²	(248.731,20 €) 1.036.380,00 €
		Abrissmangement, Sondertilgung	4.145,52 m ² x 125 €/m ²	518.190,00 €
5	<i>Rückbau von 3 Geschossen</i> bei drei 6-geschossigen Wohnblöcken (WBS 70) R.-Breitscheid-Straße 15- 18, 19-22, 23-26 (72 WE)	Abrissantrag, Abriss	4.370,40 m ² (x 60 €/m ² WFl.) x 250 €/m ²	(262.224,00 €) 1.092.600,00 €
		Abrissmangement, Sondertilgung	4.370,40 m ² x 125 €/m ²	546.300,00 €
Zwischensumme Abriss			(547.593,60 €)	3.422.460,00 €
Maßnahmen – Aufwertung				
6	<i>Aufwertung</i> Modernisierung und Grundrissveränderung der nach Rückbau verbleibenden Wohnungen bei drei 5-geschossigen Wohnblöcken (WBS 70) Am Markt 1-2, 3, Riemannstraße 69 (30 WE)	Planung, Baudurchführung	ca. 1.830 m ² x 400 €/m ²	732.000,00 €
7	<i>Aufwertung</i> Modernisierung und Grundrissveränderung der nach Rückbau verbleibenden Wohnungen bei sechs 5-geschossigen Wohnblöcken (WBS 70) Riemannstraße 55-58, 59-62, 63-64, 65-66, 67-68, R.-Breitscheid-Straße 13-14 (101 WE)	Planung, Baudurchführung	ca. 5.355 m ² x 400 €/m ²	2.142.000,00 €
8	<i>Aufwertung</i> Modernisierung und Grundrissveränderung der nach Rückbau verbleibenden Wohnungen bei drei 6-geschossigen Wohnblöcken (WBS 70) R.-Breitscheid-Straße 15- 18, 19-22, 23-26 (72 WE)	Planung, Baudurchführung	4.370,40 m ² x 400 €/m ²	1.748.160,00 €
9	<i>Aufwertung</i> Gestaltung des Wohnhofes einschl. Lieferzufahrten für die Geschäftszone	Planung, Baudurchführung	8.200 m ² x 60 €/m ²	492.000,00 €

10	<i>Aufwertung</i> Instandsetzung und Gestaltung der Gebäudevorzonen und Gehwegbereiche nach erfolgten Rückbau- und Umbaumaßnahmen	Planung, Baudurchführung	3.000 m ² x 40 €/m ²	120.000,00 €
11	<i>Aufwertung</i> Neu- und Umgestaltung des Straßenraumes R.-Breitscheid-Straße zwischen Markt und Wasserstraße und Anlage von Stellplätzen	Planung, Baudurchführung	2.350 m ² x 80 €/m ²	188.000,00 €
Zwischensumme Aufwertung				5.422.160,00 €
Summe Abriss + Aufwertung Maßnahmeraum 2.1:				8.844.620,00 €

10.5.3 Maßnahmeraum 2.2: Östliches Marktquartier 2

Maßnahmen – Abriss / Rückbau				
	Maßnahmen		Berechnung	Kosten gesamt
12	<i>Abriss</i> 4-geschossiger Wohnblock R.-Breitscheid-Straße 31-34 (36 WE)	Abrissantrag, Abriss	1.928,14 m² x 60 €/m²	115.688,40 €
		Abrissmangement, Sondertilgung	1.928,14 m² x 125 €/m²	241.017,50€
13	<i>Rückbau von 1 Geschoss</i> 5-geschossiger Wohnblock (Blockbauweise 8 KN Q 8) R.-Breitscheid-Straße 27-30 (9 WE)	Abrissantrag, Abriss	ca. 667,18 m² (x 60 €/m²) x 130 €/m²	(40.030,80 €) 86.733,40 €
		Abrissmangement, Sondertilgung	667,18 m² x 125 €/m²	83.397,50 €
14	<i>Rückbau von 2 Geschossen</i> 5-geschossiger Wohnblock (Blockbauweise Typ Brandenburg) Riemannstraße 49-54 (24 WE)	Abrissantrag, Abriss	1.316,16 m² (x 60 €/m²) x 130 €/m²	(78.969,60 €) 171.100,80 €
		Abrissmangement, Sondertilgung	1.316,16 m² x 125 €/m²	164.520,00 €
Zwischensumme Abriss			(234.688,80 €)	862.457,60 €
Maßnahmen – Aufwertung				
15	<i>Aufwertung</i> Modernisierung und Grundrissveränderung der nach Rückbau verbleibenden Wohnungen des 5-geschossiges Wohnblocks (Blockbauweise 8 KN Q 8) R.-Breitscheid-Straße 27-30 (24 WE)	Planung, Baudurchführung	1.260,96 m² x 400 €/m²	504.384,00 €
16	<i>Aufwertung</i> Modernisierung und Grundrissveränderung der nach Rückbau verbleibenden Wohnungen des 5-geschossigen Wohnblocks (Blockbauweise Typ Brandenburg) Riemannstraße 49-54 (36 WE)	Planung, Baudurchführung	1.974,24 m² x 400 €/m²	789.696,00 €

17	<i>Aufwertung</i> Gestaltung des Wohnhofes / Wohnumfeldes	Planung, Baudurchführung	2.500 m ² x 40 €/m ²	100.000,00 €
18	<i>Aufwertung</i> Ausweisung von Bauflächen innerhalb des des Neuordnungsbereiches und zwischenzeitlich einfache Begrünung	Planung, Baudurchführung	3.500 m ² x 5 €/m ²	17.500,00 €
19	<i>Aufwertung</i> Neu- und Umgestaltung des Straßenraumes Wasserstraße zwischen Riemannstraße und R.- Breitscheid-Straße und Anlage von Stellplätzen	Planung, Baudurchführung	1.250 m ² x 100 €/m ²	125.000,00 €
20	<i>Aufwertung</i> Instandsetzung und Gestaltung der Gebäudevorzonen und Gehwegbereiche nach erfolgten Rückbau- und Umbaumaßnahmen	Planung, Baudurchführung	650 m ² x 40 €/m ²	26.000,00 €
Zwischensumme Aufwertung				1.562.580,00 €
Summe Abriss + Aufwertung Maßnahmeraum 2.2:				2.425.037,60 €

10.5.4 Maßnahmeraum 2.3: Östlicher Stadteingang

Maßnahmen – Abriss / Rückbau				
	Maßnahmen		Berechnung	Kosten gesamt
21	<i>Teilrückbau von 2 Geschossen</i> 5-geschossiger Wohnblock (Blockbauweise Typ Brandenburg) Riemannstraße 46-48 (Blockhälfte 12 WE)	Abrissantrag, Abriss	ca. 913,18 m ² (x 60 €/m ²) x 130 €/m ²	(54.790,80 €) 118.713,40 €
		Abrissmangement, Sondertilgung	913,18 m ² x 125 €/m ²	114.147,50 €
22	<i>Teilrückbau von 3 Geschossen</i> 5-geschossiger Wohnblock (Blockbauweise Typ Brandenburg) Riemannstraße 43-45 (Blockhälfte 18 WE)	Abrissantrag, Abriss	ca. 1.370,70 m ² (x 60 €/m ²) x 130 €/m ²	(82.242,00 €) 178.191,00 €
		Abrissmangement, Sondertilgung	1.370,70 m ² x 125 €/m ²	171.337,50 €
Zwischensumme Abriss			(137.032,80 €) 582.389,40 €	
Maßnahmen – Aufwertung				
23	<i>Aufwertung</i> Modernisierung und Grundrissveränderung der nach Rückbau verbleibenden Wohnungen des 5-geschossigen Wohnblocks (Blockbauweise Typ Brandenburg) Riemannstraße 43-48 (30 WE)	Planung, Baudurchführung	2.283,88 m ² x 400 €/m ²	913.552,00 €

24	<i>Aufwertung</i> Gestaltung des Wohnhofes / Wohnumfeldes	Planung, Baudurchführung	1.450 m ² x 40 €/m ²	58.000,00 €
25	<i>Aufwertung</i> Instandsetzung und Gestaltung der Gebäudevorzonen und Gehwegbereiche nach erfolgten Rückbau- und Umbaumaßnahmen	Planung, Baudurchführung	900 m ² x 40 €/m ²	36.000,00 €
Zwischensumme Aufwertung				1.007.552,00 €
Summe Abriss + Aufwertung Maßnahmeraum 2.3:				1.589.941,40 €

10.5.5 Maßnahmeraum 2.4: NETTO-Quartier

Maßnahmen – Abriss / Rückbau				
	Maßnahmen		Berechnung	Kosten gesamt
26	<i>Abriss</i> 4-geschossiger Wohnblock Mühlenstraße 52-55 (36 WE)	Abrissantrag, Abriss	2.016,31 m ² x 60 €/m ²	120.978,60 €
		Abrissmangement, Sondertilgung	2.016,31 m ² x 125 €/m ²	252.038,75 €
Zwischensumme Abriss				373.017,35 €
Maßnahmen – Aufwertung				
27	<i>Aufwertung</i> Neuordnung und Erschließung der Baufläche für Imbissstände einschließlich Begrünung	Planung, Baudurchführung	1.300 m ² x 60 €/m ²	78.000,00 €
28	<i>Aufwertung</i> Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Neuordnungsbereiches an der Nord-Ost-Quartiersecke und zwischenzeitlich einfache Begrünung	Planung, Baudurchführung	1.500 m ² x 5 €/m ²	7.500,00 €
Zwischensumme Aufwertung				85.500,00 €
Summe Abriss + Aufwertung Maßnahmeraum 2.4:				458.517,35 €

10.5.6 Maßnahmeraum 3.1: Quartier Stadtmauer-Nord

Maßnahmen – Aufwertung				
29	<i>Aufwertung</i> Abbruch der Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten auf der potentiellen Baufläche	Planung, Baudurchführung	800 m ² x 20 €/m ²	16.000,00 €

30	<i>Aufwertung</i> Ausweisung von Bauflächen nach Abbruch der Stellplätze und ihrer Zufahrten und zwischenzeitlich einfache Begrünung	Planung, Baudurchführung	800 m ² x 5 €/m ²	4.000,00 €
Zwischensumme Aufwertung				20.000,00 €
Summe (Abriss +) Aufwertung Maßnahmeraum 3.1:				20.000,00 €

10.5.7 Maßnahmeraum 4: Quartier Pferdemarkt-Süd

Maßnahmen – Abriss / Rückbau				
	Maßnahmen		Berechnung	Kosten gesamt
31	<i>Abriss</i> 4-geschossiger Wohnblock Wollweberstraße 31-33 (24 WE)	Abrissantrag, Abriss	1.279,36 m² x 60 €/m² WFl.	76.761,60 €
		Abrissmangement, Sondertilgung	1.279,36 m² x 125 €/m²	159.920,00 €
Zwischensumme Abriss				236.681,60 €
Maßnahmen – Aufwertung				
32	<i>Aufwertung</i> Gestaltung des Wohnumfeldes des verbleibenden Wohnblockes R.- Breitscheid-Straße 65-68	Planung, Baudurchführung	1.300 m² x 40 €/m²	52.000,00 €
33	<i>Aufwertung</i> Ausweisung von Bauflächen innerhalb des des Neuordnungsbereiches und zwischenzeitlich einfache Begrünung	Planung, Baudurchführung	2.300 m² x 5 €/m²	11.500,00 €
34	<i>Aufwertung</i> Anlage von Stellplätzen einschließlich Begrünung auf der Abrissfläche des Wohnblockes Wollweberstr. 31-33 als Verlagerung aus dem MR 3.1	Planung, Baudurchführung	800 m² x 80 €/m²	64.000,00 €
Zwischensumme Aufwertung				127.500,00 €
Summe Abriss + Aufwertung Maßnahmeraum 4:				364.181,60 €

10.5.8 Maßnahmeraum 5: Quartier Ärztehaus

Maßnahmen – Aufwertung				
35	<i>Aufwertung</i> Abriss eines 2-geschossigen Gebäudes Schwanbecker Str. 29 b-d	Planung, Baudurchführung	ca. 6.500 m ² ubR x 12 €/m ²	78.000,00 €
36	<i>Aufwertung</i> Abbruch der Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten im Bereich Ärztehaus	Planung, Baudurchführung	ca. 1.000 m ² x 20 €/m ²	20.000,00 €

37	<i>Aufwertung</i> Wiederherstellung und Gestaltung des Teilabschnittes der 3. Ringstraße im Bereich zwischen Schwanbecker Straße und verl. Wasserstraße	Planung, Baudurchführung	375 m ² x 100 €/m ²	37.500,00 €
38	<i>Aufwertung</i> Anlage und Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit Aufenthaltsqualität	Planung, Baudurchführung	875 m ² x 40 €/m ²	35.000,00 €
39	<i>Aufwertung</i> Ausweisung von Bauflächen innerhalb des des Neuordnungsbereiches und zwischenzeitlich einfache Begrünung	Planung, Baudurchführung	2.000 m ² x 5 €/m ²	10.000,00 €
Zwischensumme Aufwertung				180.500,00 €
Summe (Abriss +) Aufwertung Maßnahmenraum 5:				180.500,00 €

10.5.9 Maßnahmenraum 6: Quartier Nord-Ost

Maßnahmen – Abriss / Rückbau				
	Maßnahmen		Berechnung	Kosten gesamt
40	Abriss 4-geschossiger Wohnblock Mühlenstraße 44-47 (32 WE)	Abrissantrag, Abriss	ca. 1.702,72 m² x 60 €/m²	102.163,20 €
		Abrissmangement, Sondertilgung	1.702,72 m² x 125 €/m²	212.840,00 €
Zwischensumme Abriss				315.003,20 €
Maßnahmen – Aufwertung				
41	Aufwertung Gestaltung des Wohnumfeldes und Anlage von Stellplätzen mit Um- und Neugestaltung des Teilabschnittes Mühlenstraße innerhalb dieses Quartiers	Planung, Baudurchführung	4.950 m² x 60 €/m²	297.000,00 €
Zwischensumme Aufwertung				297.000,00 €
Summe Abriss + Aufwertung Maßnahmenraum 6:				399.163,20 €

Summe aller Maßnahmen

In den Maßnahmebereichen 1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 4, 5 und 6:

14.771.601,15 €

10.5.10 Zusammenfassung Kosten Abrissmaßnahmen

Summe aller Abrissmaßnahmen in den Maßnahmenräumen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 4 und 6: **5.792.009,15 €**, davon über den Programmteil Rückbau förderfähig: 1.219.218,60 €.

Trotz der seit 2002 bereits durchgeführten Abrissmaßnahmen sind noch umfangreich weitere Abrisse zur Verminderung des Wohnungsleerstandes unbedingt erforderlich. Die Kosten der

Abrissmaßnahmen kann die Stadt nur durch den Einsatz von Fördermitteln aufbringen. Im Vergleich zu den im ISEK 2002 ausgewiesenen Kosten für die Abrissmaßnahmen von Wohngebäuden sind diese auf Grund der mit der 1. Fortschreibung des ISEK veränderten Abrissstrategie korrigiert worden.

10.5.11 Zusammenfassung Kosten Aufwertungsmaßnahmen

Summe aller Aufwertungsmaßnahmen in den Maßnahmeräumen 1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 4, 5 und 6: **8.979.592,00 €**

Die Aufstellung der noch offenen Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung und -aufwertung zeigt den nach wie vor umfangreich bestehenden Bedarf an Aufwertungsmaßnahmen. Dabei lassen sich in der Innenstadt, im Sanierungsgebiet die Aufwertungsmaßnahmen nicht immer eindeutig von den Sanierungsmaßnahmen trennen, mitunter eine Interpretationsfrage, es wird möglicherweise zu Überschneidungen kommen.

Veränderungen in den Aufwertungsmaßnahmen gegenüber 2002 resultieren aus einem in Teilbereichen mit der 1. Fortschreibung des ISEK veränderten Abrisskonzept. Die weitere Konkretisierung nach Umfang und Art der Aufwertungsmaßnahmen ist in der Fortschreibung der Rahmenplanung für das Stadtteilgebiet Innenstadt zu leisten.

Auch die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen ist ohne die Förderung durch Bund und Land nicht aus eigener Kraft zu leisten. Um die Innenstadt Friedlands in seiner Attraktivität zu steigern und einem weiteren umfangreichen Einwohnerschwund entgegenzuwirken, ist die Umsetzung der Maßnahmen zur Aufwertung unumgänglich.

11. Überprüfung und Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen

Für den Bereich des Stadtteilkonzeptes ist vor allem der städtebauliche Rahmenplan zu überarbeiten und auf der Grundlage der Ergebnisse der 1. Fortschreibung des ISEK zu aktualisieren. Hier sind die Planungen in den Bereichen der geplanten Abrisse der Wohnblöcke und deren Flächen zu überprüfen, ggf. zu modifizieren und die Innenstadt zu einem städtebaulich harmonischem, interessanten und funktionstüchtigen Ensemble zu entwickeln.

12. Nachhaltigkeit der Stadtumbaustrategie

Maßnahmen im Sanierungsgebiet werden zur Stärkung der Zentrumsfunktionen und einer hohen qualitativen Verbesserung des Stadtbildes beitragen. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang die Stabilisierung und die Konzentration der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion zu nennen, gleichzeitig aber auch die Wohnnutzung in der Innenstadt.

Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen wurden umgesetzt im Bereich der Riemannstraße 9-16, im Bereich Riemannstraße 93-98 sollen sie kurzfristig begonnen werden. Diese werden die freiräumlichen Wohnbedingungen erheblich verbessern können nach dem erfolgtem Abriss von Wohngebäuden, da der Grad der städtebaulichen Mißstände hier erheblich ist (Defizite in der

Aufenthaltsqualität, funktionelle Mängel). Gleichzeitig werden diese Maßnahmen zur Imageverbesserung des mehrgeschossigen Wohnungsbau beitragen. Er kann integriert werden in das Gesamtstadtgefüge im Sinne einer harmonischen Stadtstruktur und die durchgängig positive Stadtbildwirkung unterstützen. Die Bürger spüren einmal mehr das Engagement für ihre Wohnsituation, ihre Stadt.

Die weitere bauliche Entdichtung und Reduzierung der Gebäudehöhen wird die Aufwertung unterstützen und den teilweise sehr harten Kontrast der Baustrukturen mildern.

13. Stadtumbaukultur

Der Landtag Mecklenburg –Vorpommern beschloß im Jahr 2003 landespolitische Grundsätze zur Entwicklung einer hohen baukulturellen Qualität. Dieses Ziel der Landesentwicklung soll nun auch im Stadtumbauprozess in die gemeindlichen Planungen inbegriffen werden.

Entwicklungsziele:

- Identität des Ortes entwickeln – Stadt zum Wohlfühlen schaffen
- Fortsetzung der stadtkulturellen Entwicklung mit dem Schwerpunkt der Vitalisierung der Innenstadt und der Verbesserung der Stadtbildqualität in der historischen Innenstadt.
- Pflege und lebendige Nutzung des Erbes, darin eingeschlossen ist die Fortsetzung der Stadtsanierung, die Erhaltung der Denkmäler und die Erinnerung an die stadtgeschichtlichen Wurzeln
- alltagstaugliche Stadt (Stadt der kurzen Wege, Erhaltung der Infrastruktur, Möglichkeiten der Naherholung)

Damit ist das Bestreben verbunden, alle Maßnahmen mit hoher baukultureller Qualität umzusetzen. Dabei soll bezüglich Standortfragen, architektonischer Gestaltung und eines der Kleinstadt Friedland angemessenen Aufwandes die Entwicklung der letzten Jahre fortgesetzt werden.

Stadtumbaukultur heißt in Friedland auch, die Bevölkerung in die Vorbereitung und Umsetzung der Ziele aktiv einzubeziehen.

Für die bauliche Entwicklung bedeutet Baukulturentwicklung in Friedland die Einheit von Erhaltung, Sanierung, Neubau, Rückbau und Aufwertung.

14. Sicherung der Entwicklungsstrategie durch kommunalpolitische Beschlüsse

Die grundlegenden Entwicklungsziele für die Gesamtstadt wie auch für das Fördergebiet, den Stadtteil Innenstadt sind am 19. Dezember 2002 durch die Stadtvertretung beschlossen worden. Die Festlegung des Stadtumbaugebietes als Erweiterung des Sanierungsgebietes Stadtkern Friedland erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung Friedland am 17. September 2003, Rechtswirksamkeit durch Veröffentlichung am 26. November 2003.

Mit Beschluss der 1. Fortschreibung 2005 am 21. Februar 2006 erfolgt grundsätzlich eine erneute Bestätigung, in Teilbereichen eine Änderung bzw. Präzisierung der Entwicklungsziele.

15. Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Gebietsbevölkerung

In Städten der Größenordnung von Friedland lässt sich in der Regel ein Umzugs- und Mietermanagement durch die vorhandenen persönlichen Kontakte, individuellen Gespräche und v. a. durch die vorhandene Geschäftsstelle der Friedländer Wohnungsverwaltungs GmbH gewährleisten. In Vorbereitung und Durchführung der geplanten umfangreichen Rückbau- und Umbaumaßnahmen in der Innenstadt erscheint die Einrichtung eines Anlaufpunktes ausschließlich für die Beteiligung der betroffenen Mieter und Bürger erforderlich. Die Anwohnerbeteiligung ist insbesondere bei der Planung der veränderten Wohnungsgrundrisse und den Wohnumfeldmaßnahmen anzustreben, um die Bedürfnisse und Wünsche der Nutzer in die Planung mit einbeziehen zu können. Friedland hat bei der bisherigen Planung und Umsetzung der Wohnumfeldmaßnahmen die Anwohner beteiligt und wird diese Beteiligung auch in Zukunft fortsetzen.

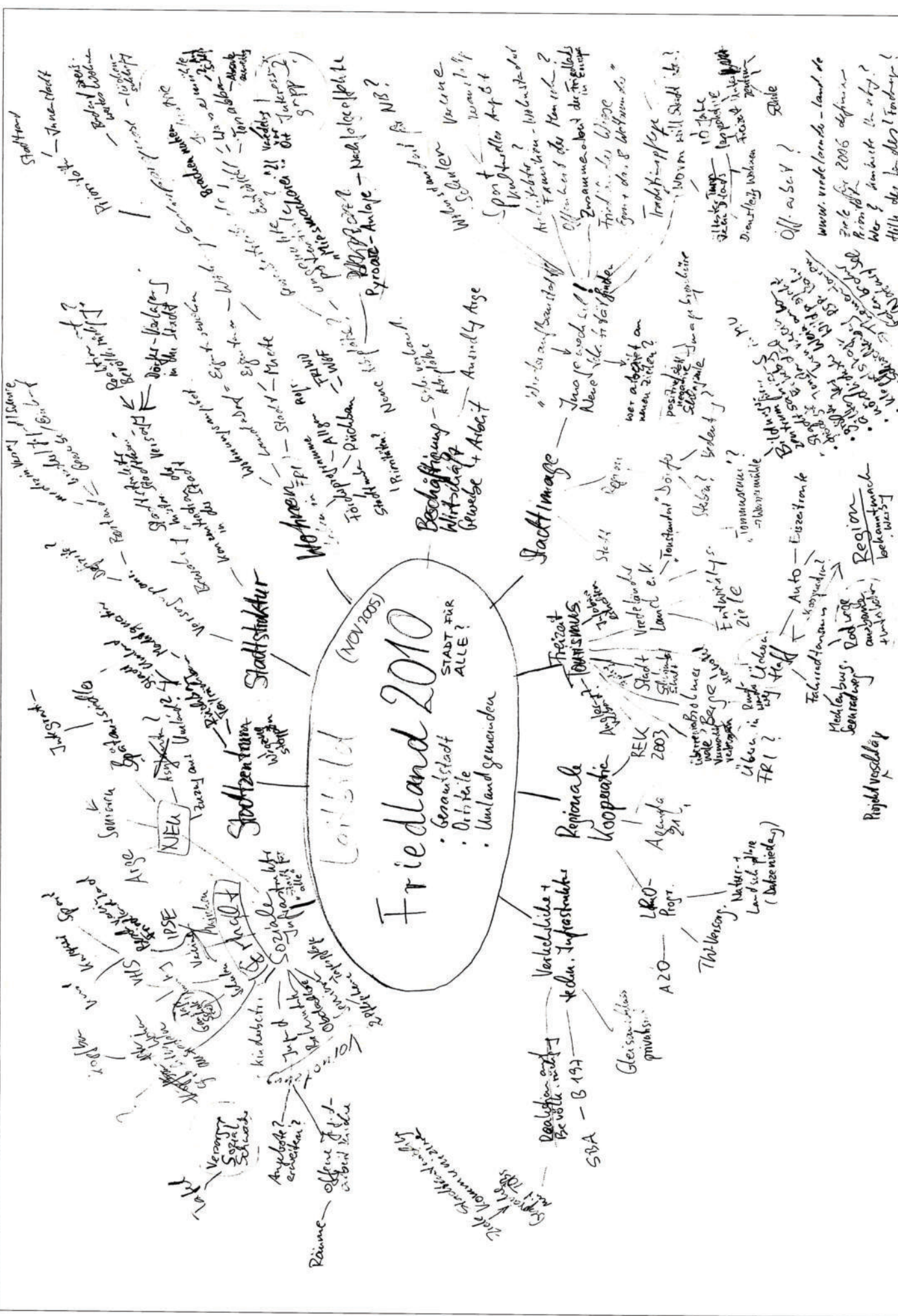
C ANLAGEN UND PLÄNE

Anlage 1:

Tabelle: Zusammenfassung Abrissmaßnahmen Wohnungen in der Gesamtstadt

Lfd. Nr.	Adresse	Zeitraum Abriss WE-Anzahl			Art des Rückbaus			Eigentümer
		bis 2010 ¹⁶	2010-2015	2015-2020	Komplett Abriss	Teil-Rückbau	DG-WE	
1.	Wollweberstraße 31-33	24	-	-	24	-	-	WGF
2.	Mühlenstraße 52-55	36	-	-	36	-	-	WGF
3.	Mühlenstraße 44-47	32	-	-	32	-	-	FRIWO
4.	Am Markt 1-2	4	-	-	-	4	-	WGF
5.	Am Markt 3	3	-	-	-	3	-	WGF
6.	Riemannstraße 69	3	-	-	-	3	-	FRIWO
7.	Riemannstraße 67-68	8	-	-	-	8	-	FRIWO
8.	Riemannstraße 65-66	10	-	-	-	10	-	WGF
9.	Riemannstraße 63-64	10	-	-	-	10	-	WGF
10.	Riemannstraße 59-62	16	-	-	-	16	-	WGF
11.	Riemannstraße 55-58	16	-	-	-	16	-	FRIWO
12.	Riemannstraße 49-54	-	20	-	-	20	-	WGF
13.	Riemannstraße 46-48	-	-	12	-	12	-	WGF
14.	Riemannstraße 43-45	-	-	18	-	18	-	WGF
15.	Riemannstraße 35-41	7	-	-	-	-	7	WGF
16.	Riemannstraße 25-27	3	-	-	-	-	3	WGF
17.	Riemannstraße 22-24	3	-	-	-	-	3	WGF
18.	R.-Breitscheid-Straße 13-14	10	-	-	-	10	-	WGF
19.	R.-Breitscheid-Straße 15-18	24	-	-	-	24	-	WGF
20.	R.-Breitscheid-Straße 19-22	24	-	-	-	24	-	FRIWO
21.	R.-Breitscheid-Straße 23-26	24	-	-	-	24	-	FRIWO
22.	R.-Breitscheid-Straße 27-30	-	9	-	-	9	-	FRIWO
23.	R.-Breitscheid-Straße 31-34	-	36	-	36	-	-	WGF
24.	R.-Breitscheid-Straße 65-68	4	-	-	-	-	4	WGF
25.	Mühlenstraße 28-29	2	-	-	-	-	2	FRIWO
26.	Mühlenstraße 30-31	2	-	-	-	-	2	FRIWO
27.	Mühlenstraße 32-33	2	-	-	-	-	2	FRIWO
28.	Mühlenstraße 34-35	2	-	-	-	-	2	WGF
29.	Mühlenstraße 90-92	3	-	-	-	-	3	WGF
31.	Salower Straße 47-49	24	-	-	24	-	-	WGF
30.	OT Schwanbeck Frieländer Str.9-10	14	-	-	14	-	-	Stadt Friedland
gesamt 405 WE davon:		310	65	30	166	211	28	

¹⁶ Antragstellung bis 2009, Durchführung bis 2013





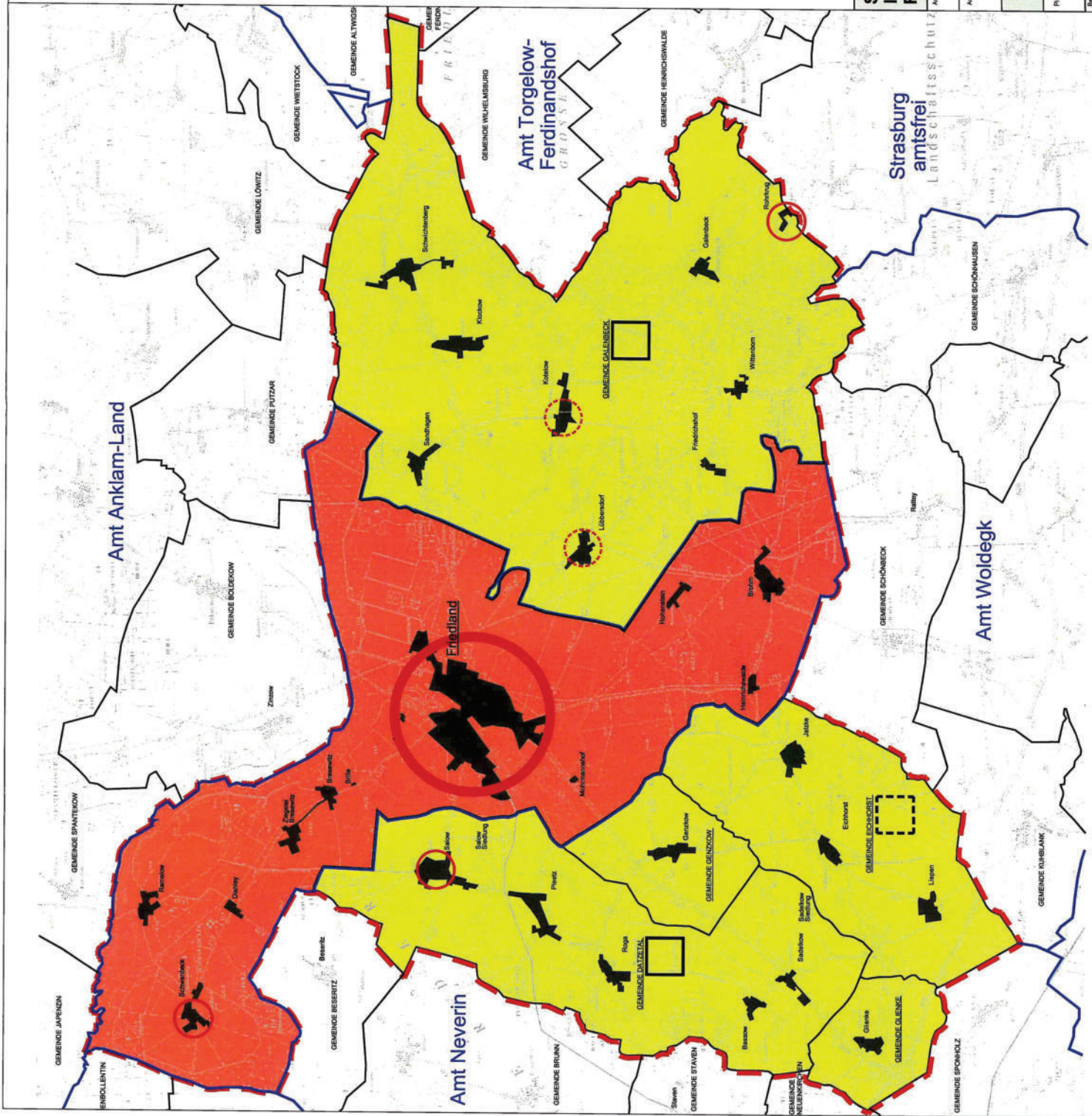
- | | |
|---|---|
|  | Stadt Friedland |
|  | Gemeinden im Amtsgbiet |
|  | Grenze der Gemeinden im Amtsbereich |
|  | Grenze des Amtsbereiches Friedland |
|  | Standorte mit geplantem Rückbau von Wohnungen
(Antragstellung für 2006 und früher) |
|  | Standorte mit Vorbereitung von Rückbau von
Wohnungen |
|  | Gemeinden mit Grob-ISEKs (geschlossen) zum
Rückbau von Wohnungen |
|  | Gemeinden mit Grob-ISEKs (in Arbeit) zum
Rückbau von Wohnungen |

STADT FRIEDLAND
Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK
Fortschreibung 2005

Auftraggeber:	 Stadt Friedland vertreten durch: Badische Sauerzange GmbH Lange Straße 1/A, 17489 Friedland	Tel. (0334) 393-49 Fax (0334) 393-43
Auftraggeber:	 A & S GmbH Neubrandenburg architekten · ingenieure · bautechnische ingenieure August-Märker-Straße 1 • 17023 Neubrandenburg PF 400128 • 17023 Neubrandenburg	Tel. (0305) 5802-0 Fax (0305) 5802-15

Gesamtkonzept

Plan: LAGEPLAN - Übersicht über Amtsbereich und Umland mit Standorten mit geplantem Rückbau von Wohnungen				
Beurteilbar:	Dipl.-Ing. Architektin Silke Lange	Datum:	15.02.2008	
Projektnummer:	2004/089/LG-BL-03-2007/Verf-Stell-3	Merkmal Nr.:	Planungsphase:	
			Standortbeurteilung:	





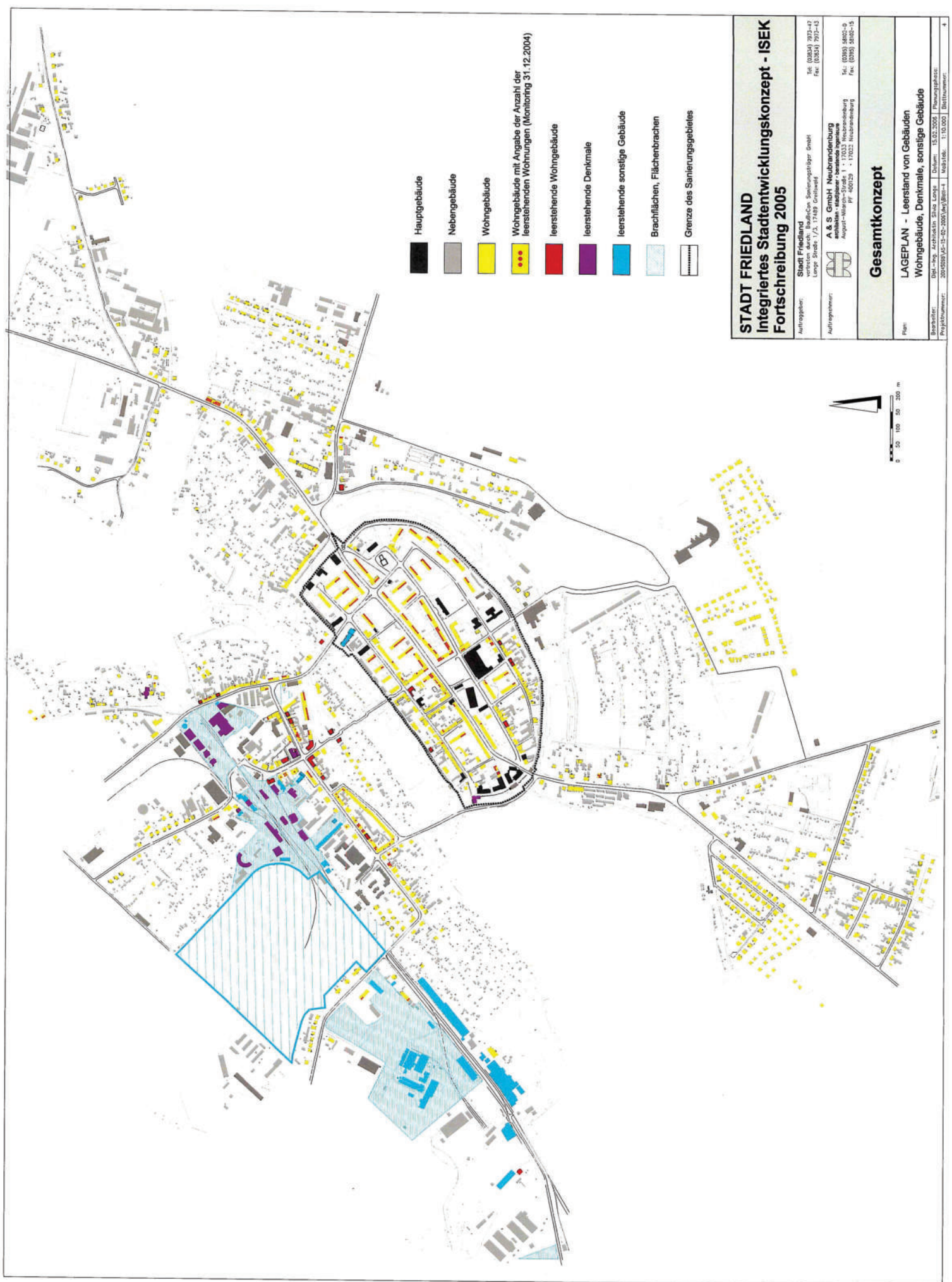
- Stadtzentrum / historischer Stadtkern
- Wohn- und Mischgebiete
- Baulandausweisungen Wohn- und Mischgebiete
- Gewerbe- und Industriegebiet
- Baulandausweisungen Gewerbe- und Industriegebiete
- noch nicht festgelegte Entwicklung der Gewerbe- und Industriebrache ehem. Zuckerfabrik, Bahn- und Kleinbahngelände
- Wasserflächen, Fluss- und Bachläufe
- Niederungszonen (Datz, Hagedorn)
- Grünflächen, gestaltet und intensiv genutzt

Generelle Stadtentwicklungsziele

- Zentrum mehr Gewicht
- periphere Entwicklung eindämmen
- Grünzüge, Naturraum, Flüsse / Bäche einbeziehen
- Parklandschaft um den Stadtkern herum entwickeln
- Innerhalb 1 km-Ring vom Marktplatz:
- Ziel (Stadt der kurzen Wege): Lücken schließen
- Flächenreserven nutzen
- öffentliche Nutzungen

STADT FRIEDLAND
Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK
Fortschreibung 2005

Auftraggeber:	Stadt Friedland Lange Straße 1/3, 17489 Gröden Tel. 0384 / 3974-0 Fax: 0384 / 3974-43
Auftraggeber:	A & S GmbH Neuhardenberg an der Bahn - Stadtbau - Neuhardenberg August-Walch-Strasse 1 • 17033 Neuhardenberg Tel.: (0305) 8405-0 Fax: (0305) 8405-13 PI 402729 • 17022 Neuhardenberg
Gesamtkonzept	
LEITBILD	
Plan:	
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Architektin Silke Lange
Projektnummer:	3001081/45-15-00-2005/Ing/Silke-3
Datum:	15.02.2006
Planungsphase:	
Blattnummer:	3



- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Wohngebäude
- Wohngebäude mit Angabe der Anzahl der leerstehenden Wohnungen (Monatung 31.12.2004)
- leerstehende Wohngebäude
- leerstehende Denkmale
- leerstehende sonstige Gebäude
- Brachflächen, Flächenbrachen
- Grenze des Sanierungsgebietes

STADT FRIEDLAND
Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK
Fortschreibung 2005

Auftraggeber:	Stadt Friedland vertreten durch BauStGmbH Lange Straße 1/2, 17149 Gritznau	Tele. (03854) 797-47 Fax (03854) 797-43
Auftraggeberin:	A&S GmbH Neubrandenburg architektur · stadtplanung · landschaftsplanung August-Meyer-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg Pf. 40729 · 17022 Neubrandenburg	Tele. (0385) 34602-0 Fax (0385) 3460-15
Gesamtkonzept		
Plan:		
LAGEPLAN - Leerstand von Gebäuden Wohngebäude, Denkmale, sonstige Gebäude		
Bearbeiter:	Dr.-Ing. Architektin Silke Lange	Datum: 15.03.2005 Planungsphase:
Projektnummer:	20050385/AS-15-05-2005/Neu/001-1	Maßstab: 1:10.000 Blattnummer:
		4



DENKMALOBJEKTE

Gebäude, bauliche Anlagen

Freianlagen

DENKMALBEREICHE NACH § 5 (§) DENKMALSCHUTZGESETZ M-V

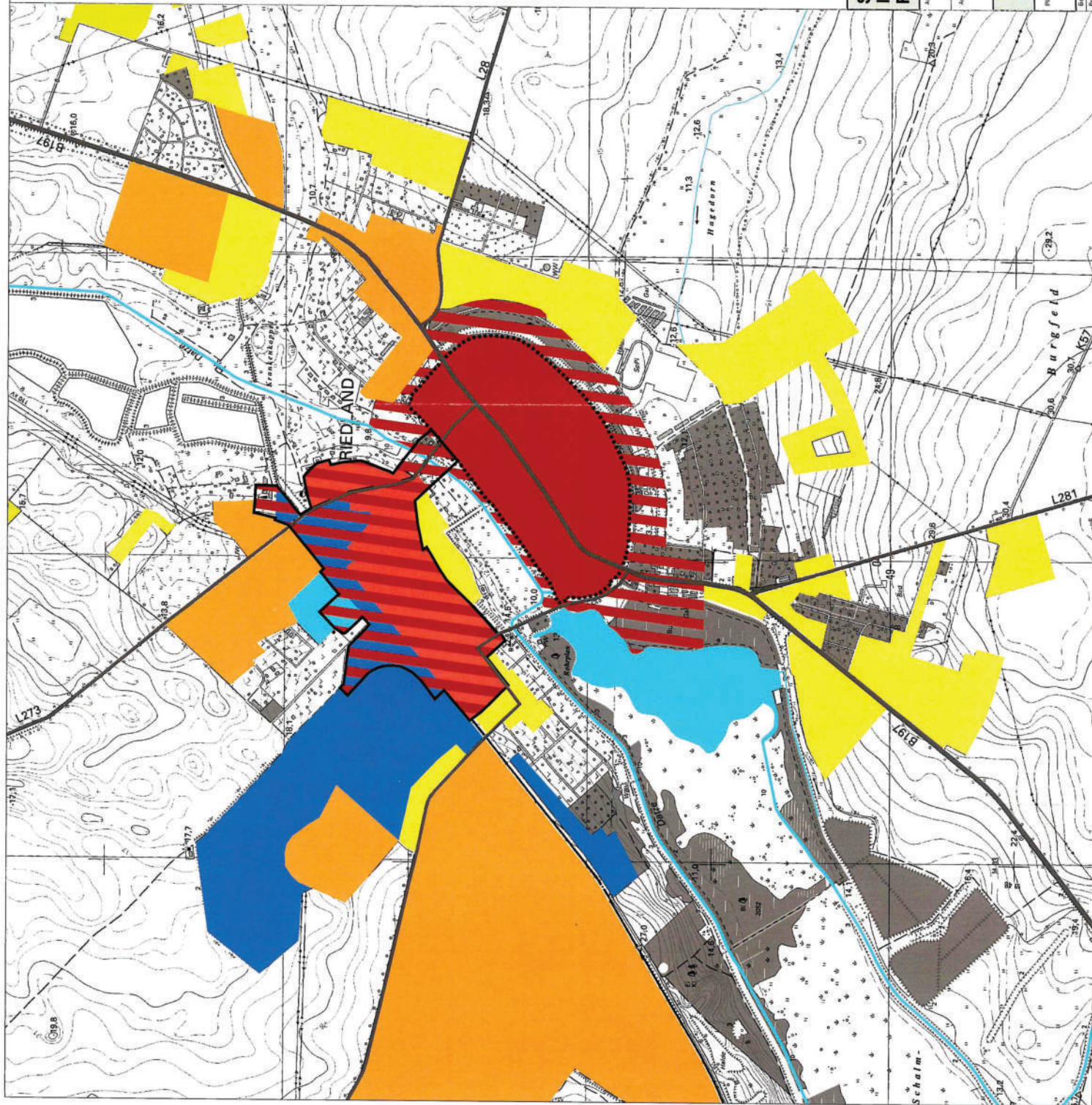
Historischer Stadtgrundriss in seinen mittelalterlichen Grenzen

Riemannstraße 10, 11, 12/13, 14, 15, 16/17, 18, 19, 93, 94, 95, 96, 97, 98, Wohnbebauung

Grenze des Sanierungsgebietes

STADT FRIEDLAND
Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK
Fortschreibung 2005

Auftraggeber:	Stadt Friedland Hauptstadtstr. 1 17489 Friedland Tel. (0394) 7992-45 Fax (0394) 7992-43
Auftraggeber:	A & S GmbH Neubrandenburg August-März-Straße 1 • 17033 Neubrandenburg Tel. (0395) 58602-0 Fax (0395) 58602-15
Gesamt-konzept	
LAGEPLAN - DENKMALE	
Gebäude / bauliche Anlagen, Freianlagen, Denkmalbereiche	
Beauftragter:	Dip.-Ing. Architektin Silke Lange
Projekt-nr.:	2040950/05-15-05-2003/Verf.01-3
Datum:	15.02.2006
Planungsphase:	
Maßstab:	1 : 5.000
Blatt-nr.:	5



Gebiete mit Förderbedarf

- Sanierungsgebiet / Stadumbaugebiet
- geplante Erweiterung des Sanierungsgebietes / Stadumbaugebietes
- Beobachtungsgebiet Gebiete mit rückläufiger Entwicklungstendenz
- Brache
- Neuordnungsgebiet

Gebiete ohne Förderbedarf

- Entwicklung aus eigener Kraft (Selbstläufergebiet)
- stabiles, konsolidiertes Gebiet (Selbstläufergebiet)
- Gebiet mit fehlender Entwicklungsperspektive

Grenze des Sanierungsgebietes



STADT FRIEDLAND Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK Fortschreibung 2005

Auftraggeber: Stadt Friedland
vertr. arch. Büro/Geo. Sanierungsförderung GmbH
Lange Straße 1/A, 17489 Gellinow
Tel. (03834) 7903-47
Fax (03834) 7903-43

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten - stadtplanner - landschaftsgestalter
August-Mörke-Straße 1 • 17033 Neubrandenburg
Tel. (0383) 36802-4
Fax (0383) 36802-13

Gesamtkonzept

Plan: LAGEPLAN - Gebietsausweisung
Fördergebiete Stadtsanierung / Stadumbau



- Hauptgebäude
- Wohngebäude mit leerstehenden Wohnungen (symbolhafte Anzahl der leerstehenden Wohnungen) Angaben gemäß Monitoring 31.12.2004
- Wohngebäude mit leerstehenden Wohnungen (symbolhafte Anzahl der leerstehenden Wohnungen) 2005 ergänzte Angaben gemäß Zuarbeit der FWG
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- leerstehendes Wohngebäude
- Grenze des Sanierungsgebietes

STADT FRIEDLAND **Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK** **Fortschreibung 2005**

Auftraggeber:	Stadt Friedland Lehrstr. 10 17233 Friedland Tel. (03834) 7932-43 Fax. (03834) 7932-43
Auftraggeber:	A & S GmbH Neubrandenburg Am Markt 1 17033 Neubrandenburg Tel. (0383) 5892-0 Fax. (0383) 5892-15

Stadtteilkonzept Innenstadt			
LAGEPLAN - Leerstand von Wohnungen / Wohngebäuden			
Bearbeiter:	Dr. Ing. Architektin Silvia Lange	Datum:	15.02.2005
Projektnummer:	20040515-12-02-0001 (A/S) 17-7	Planungsphase:	
		Blattnummer:	7



Gebäudebestand

WOHNBAUSTANDORTE



Einfamilienhäuser

1- bis 2-geschossig

5 - Färberstr. 3 (1 WE)

7 - Mühlenstr. 97b (1 WE)

8 - Mühlenstr. 23 und 24 (2 WE)

9 - Mühlenstr. 19 und 20 (2 WE)

9 - Mühlenstr. 70 (2 WE)

10 - R. Breitscheid-Str. 105 (1 WE)

12 - Am Pferdemarkt 52a (3 WE)

15 - Wollweberstr. 11 (2 WE)

16 - Wollweberstr. 3, 4, 6 (3 WE)

20 - Wollweberstr. 71 (1 WE)

21 - Wollweberstr. 70 (1 WE)

22 - Wollweberstr. 92-95 (4 WE)

24 - C-Leuschner-Str. 11 (1 WE)

26 - Mühlenstr. (93) (1 WE)

Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser

2- bis 3-geschossig

1 - Riemannstr. / Ecke R-Breitscheid-Str. (22 WE)

2 - Riemannstr. / Ecke Färberstraße (2 WE)

3 - Mühlenstr. / Ecke Färberstraße (4 WE)

4 - Mühlenstr. 99 (3 WE)

9 - Mühlenstr. 70 ff. (2 WE)

11 - Riemannstr. / Ecke Am Pferdemarkt (7 WE)

13 - Am Pferdemarkt 63 (6 WE)

14 - R-Breitscheid-Str. 69-70 (10 WE)

17 - Wollweberstr. (30a ff.) (10 WE)

17 - Schulstr. / Ecke Wollweberstr. (9 WE)

24 - C-Leuschner-Str. 12 (3 WE)

25 - R-Breitscheid-Str. (64) Wollweberstr. (34) (8 WE)

Wohnhäuser mit öffentl. Einrichtung im Erdgeschoss

2-geschossig

18 - Wollweberstr. 18 (1 WE)

19 - Wollweberstr. 20 (1 WE)

23 - Turnstr. 8 (1 WE)

zu den Baulandorten dazu gehörende

Flurstücke / Grundstückflächen

Erweiterung von Baulandorten / Baulücken durch

geplante Gebäudeabriss

29 - Mühlenstr./Ecke Schwarzecker Str. (6 WE)

Abriss von Wohnblöcken geplant / bereits erfolgt

Grenze des Sanierungsgebietes

Die Errichtung und Kartierung der Baulücken erfolgte auf Grundlage

des bestehenden städtebaulichen Rahmenplanes von 1993. Nicht

erfasst wurden Bebauungsmöglichkeiten in 2. Reihe auf bereits

bebauten Grundstücken (Ringstraßen).

Die Errichtung der Baulücken erfolgt zum Stand 31.12.2004.

STADT FRIEDLAND

Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK

Fortschreibung 2005

Auftraggeber: Stadt Friedland

Auftraggeber: A & S GmbH Neubrandenburg

Projektphase: 2004/05-15-2005/05/01-04

Plan: LAGEPLAN - Baulücken

Wohngebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude

Projektphase: 2004/05-15-2005/05/01-04

Maßstab: 1:500

Stand: 31.12.2004

Blatt: 1





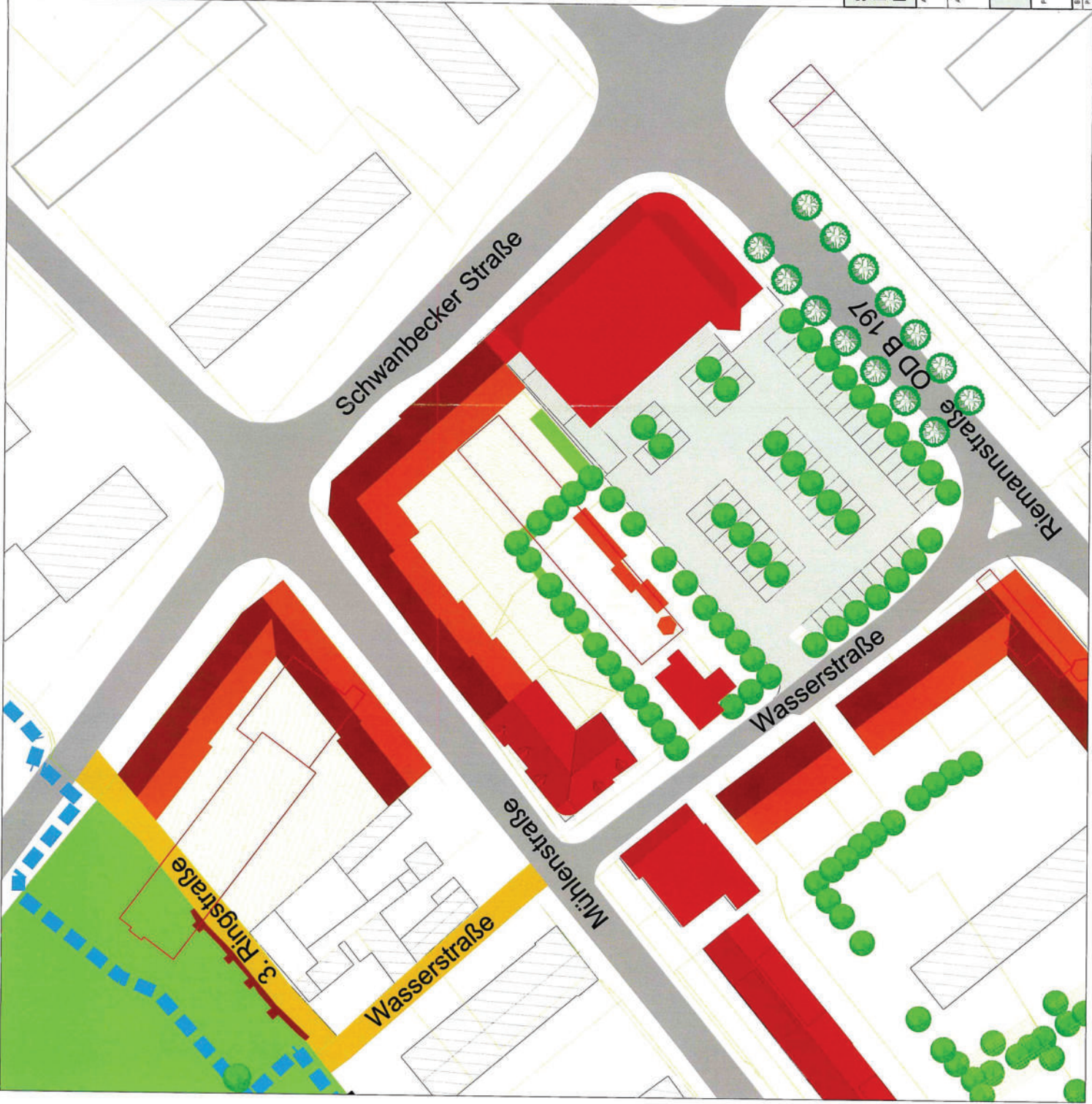
STADT FRIEDLAND
Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK
Fortschreibung 2005

Stadtteilkonzept Innenstadt

Plan: Luftbild mit Kennzeichnung
der Rückbaubjekte

Proj. A.S.S. GmbH Neubrandenburg
Proj. Potsdam, Potsdam, Potsdam

Blatt: 11



BESTAND

- Gebäude
- Gebäude mit Dachform
- öffentliche Straße
- Parkplatz für PKW
- Flurstücksgrenzen
- Grenze des Sanierungsgebietes

PLANUNG

- Abriss von Gebäuden
- Gebäude mit Dachform
- rückwärtige Grundstückserschließung
- Parkplatzzufahrt
- Baulfläche für Imbissstände
- Wohnhofffläche
- einfache Grünfläche
- Wallbereich
- Teil der mittelalterlichen Stadtbefestigungsanlage
- öffentlicher Weg (3. Ringstraße)
- befahrbar

STADT FRIEDLAND
Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK
Fortschreibung 2005

Auftraggeber:	Stadt Friedland Hauptstraße 10 17022 Friedland Tel. (0384) 7932-47 Fax. (0384) 7932-13
Auftraggeber:	A & S GmbH Neubrandenburg August-Meerke-Straße 1 • 17023 Neubrandenburg Tel. (0383) 5802-0 Fax. (0383) 5802-15
Plan:	Maßnahmenplan - Maßnahmenraum 2.4 - NETTO - Quartier Maßnahmenraum 5 - Ärztehaus
Bereitstellt:	Dietrich, Architekt, Silvia Lange
Projektnummer:	200.008 (15-12-2005) (Architekt-12)
Planungsphase:	Planungsphase
Modul:	Modul
Blattnummer:	12