

# 1 Das Programm Stadtumbau in Berlin

Ende der 90er Jahre standen viele Städte und Gemeinden in Deutschland vor neuen Herausforderungen durch Bevölkerungswandel, wirtschaftliche Umbrüche und Leerstand von Wohnungen. Auch Berlin lebt und verändert sich. Die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und der wirtschaftliche Strukturwandel erfordern städtebauliche Anpassungen.

Für die Gebiete mit hohen Geburtenzahlen werden mehr Kitas und Spielplätze benötigt, in anderen Stadtteilen dagegen mehr altersgerechte Wohnungen oder mehr Grün. Bund und Land unterstützen diese Anpassungsprozesse u.a. mit Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau.

In Berlin wird das Programm von der EU kofinanziert und in Partnerschaft mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, den Bezirksamtern und Wohnungsunternehmen, der Bewohnerschaft und den Gewerbetreibenden umgesetzt. Wesentlich für die Planung und bedarfsgerechte Umsetzung ist die Mitwirkung der Bevölkerung.



Neuanlage Skaterpark, Märkisches Viertel



Neugestaltung Quartierspark, Friedrichsfelde

In Berlin werden über das Programm Stadtumbau insgesamt 16 Gebiete gefördert (Stand Dezember 2016). Anfangs spielten auch in Berlin der Rückbau und die Nachnutzung von leerstehenden Einrichtungen wie Kitas und Schulen eine große Rolle. Heute steht der Stadtumbau vor allem unter dem Vorzeichen der wachsenden Stadt.

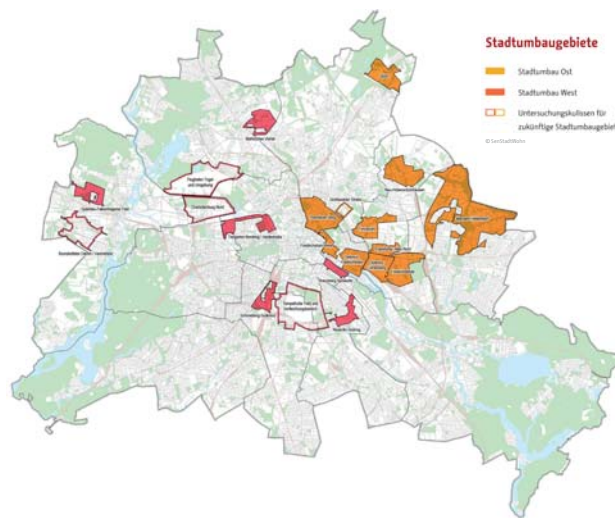


Umbau zum Familienzentrum, Ostkreuz Friedrichshain, Gürtelstraße

Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus in Berlin:

- Verbesserung und Schaffung sozialer und grüner Infrastruktur, z.B. Kitas, Plätze, Wege
- Umnutzung und Sanierung von Gebäuden und Anlagen
- Beseitigung von ungenutzten Gebäuden oder Anlagen
- Umnutzung oder Zwischennutzung von untergenutzten Flächen und Brachen

## Stadtumbaugebiete in Berlin, Stand Dezember 2016



## 2 Stadtumbau in Berlin-Buch

Eines der Berliner Stadtumbaugebiete liegt im Ortsteil Buch. Im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK), das Grundlage für den Stadtumbau ist, wurde das Gebiet hinsichtlich seiner sozialen, ökonomischen und baulichen Entwicklung beschrieben und es wurden unter Einbindung der Bewohnerschaft Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtquartiers erarbeitet.

Durch den Einsatz von Fördermitteln sollte sanierungsbedürftige soziale Infrastruktur, wie Schulen, Kitas und Jugendfreizeiteinrichtungen, verbessert werden. Der Bedarf an der Verbesserung der öffentlichen Wege und Aufenthaltsbereiche ist groß. Zusätzlich bietet der Ortsteil Buch Entwicklungsraum für Wohnungsbau, für den Konzepte entwickelt werden müssen.

Seit 2013 ist die Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG Gebietsbeauftragte für das Stadtumbaugebiet Berlin-Buch, im Auftrag des Bezirksamts Pankow und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Den Defiziten im Ortsteil Buch stehen deutliche Potenziale und gute Voraussetzungen gegenüber, an die der Stadtumbau gut anknüpfen kann.

### Potenziale

- wichtiger Gesundheits- und Wissenschaftsstandort
- quantitativ gute Versorgung mit Grün- und Freiflächen
- Wohnungsbaupotenziale im zunehmend nachgefragten Stadtteil

### Stadtumbaugebiet Berlin-Buch

- Größe: 335 ha
- Einwohner/innen: 10.043 (Dezember 2015)
- Stadtumbaugebiet seit: 2002
- Gebietsweiterung: 2016
- Bewilligte Programmmittel seit Gebietsfestlegung: 25,4 Mio Euro (März 2016)



Bauvorbereitung Modularer Schulerweiterungsbau (MEB)

## Stadtumbaugebiet Berlin-Buch mit umgesetzten Projekten



- |                                    |                                      |                                  |
|------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| ① Bucher Bürgerhaus                | ⑤ Kita Karower Chaussee              | ⑥ Grundschule Am Sandhaus        |
| ② Jugendfreizeitzentrum „Der Alte“ | ⑥ Wegeerneuerung Schlosspark Buch    | ⑩ SportJugendClub Buch           |
| ③ Kinderklub „Der Würfel“          | ⑦ Der neue Ameisenspielplatz         | ⑪ Kita „Kleine Raupe Nimmersatt“ |
| ④ Hufeland-Schule - MEB            | ⑧ Spielplatz Walter-Friedrich-Straße | ⑫ Kita im Grünen                 |
|                                    |                                      | ⑬ Kita „Kleine Schlaufüchse“     |

Die rot nummerierten Projekte sind auf den folgenden Tafeln dargestellt.

### Rückbau des Gebäudes der Hufeland-Schule 2015



### 3 Stadtumbau Berlin- Buch – Projektbeispiele I

Vieles hat sich im Ortsteil Buch positiv verändert. Neben privaten Investitionen hat der Stadtumbau maßgeblich dazu beigetragen. Bislang wurden hier 14 große Bauprojekte umgesetzt, die teilweise in mehrere Bauabschnitte gegliedert waren. Sie reichen von Leuchtturmprojekten wie der Umgestaltung einer ehemaligen Kita zum

Bucher Bürgerhaus bis zur Spielplatzsanierung. Zusätzlich wurden nach einer Gebäudesanierung auch die Freiflächen neu gestaltet. Eine Auswahl an bereits umgesetzten Projekten wird im Folgenden kurz vorgestellt. Die Projekte sind mit roten Nummern im Luftbild verortet.



Spielplatz Walter-Friedrich-Straße nach der Sanierung

#### Freizeiteinrichtungen

##### 1 Bucher Bürgerhaus

Franz-Schmidt-Straße 8-10  
Umbau einer ehemaligen Kita in das Bucher Bürgerhaus mit vielfältigen Beratungsangeboten, dem Bucher Bürgeramt, einem großen Veranstaltungsraum und einem Café mit Garten:

- Energetische Sanierung
- aufwändiger Um- und Ausbau
- Freiflächen- und Gartengestaltung



Eingangsbereich Bucher Bürgerhaus



Gestaltung Außenbereich



Außenbühne der Jugendfreizeiteinrichtung

##### 2 Jugendfreizeitzentrum „Der Alte“

Wiltbergstraße 27  
Umfassender Umbau einer bestehenden Einrichtung in ein Jugendfreizeitzentrum mit vielfältigem Angebot wie Kreativwerkstatt, Nähstübchen, Aktionsraum und Außenbühne.

- Innenausbau
- barrierefreier Zugang
- Freiflächengestaltung mit Außenbühne
- Angebote für Jugendliche, Seniorinnen und Senioren

##### 3 Kinderklub „Der Würfel“

Wolfgang-Heinz-Straße 45  
Um- und Ausbau eines wichtigen Jugendtreffs für den südlichen Bereich des Ortsteils.

- Energetische Sanierung
- Innenausbau
- Neugestaltung Freiflächen
- Angebote für Kinder und Jugendliche von 6-14 Jahren



Kinderklub „Der Würfel“ vor und nach der Sanierung

Kinderklub „Der Würfel“ 2016



## 4 Stadtumbau Berlin-Buch – Projektbeispiele II

### Schule und Kita

#### 4 Hufeland-Schule

Walter-Friedrich-Straße 16-18  
Einrichtung eines Modulareen Schulergänzungsbaus (MEB) nach Rückbau eines stark sanierungsbedürftigen Schulgebäudes auf dem Schulgelände.

- Abriss des stark sanierungsbedürftigen Schulgebäudes
- Errichtung eines Erweiterungsbaus (MEB) mit 24 Unterrichtsräumen
- Teilaufwertung der Freifläche



© Foto: Pankow  
Modularer Ergänzungsbau (MEB)



© Foto: Pankow  
Kita in der Karower Chaussee vor und nach der Sanierung



#### 5 Kita Karower Chaussee

Karower Chaussee 169 b  
Wiederinbetriebnahme einer ehemaligen Kindertagesstätte

- Energetische Sanierung und umfassender Innenausbau
- Sanierung der Außenbereiche, des Gartens
- Schaffung neuer Kitaplätze für das Quartier

### Grün- und Freiflächen



© Foto: Pankow

#### 6 Wegeerneuerung Schlosspark Buch

Aufwertung des Bucher Schlossparks durch mehrere Maßnahmen innerhalb der Wege und Freiflächen. Weitere Bauabschnitte zur Wegesanierung sind für die nächsten Jahre geplant.

- denkmalpflegerische Wiederherstellung von Teilen der historischen Gartenanlage
- Einfriedung der Wege
- Verbesserung der Nutzungsqualität der Wege und Treppenanlagen

#### 7+8 Spielplätze

Neugestaltung von zwei Spielplätzen für kleine Kinder und Anpassung an heutige Standards.

- Sanierung und Umbau von bestehenden und Schaffung von neuen Spielplätzen
- Kinderbeteiligung



© Foto: Pankow  
Ameisenspielplatz Theodor-Brugsch-Straße



© Foto: Pankow  
Spielplatz Walter-Friedrich-Straße

#### Spielplatz der „Kita im Grünen“, Robert-Rössle-Str. 1a

© Foto: Pankow



## 5 Stadtumbau in Berlin-Buch – Ziele und Herausforderungen

### Wohnstandort Berlin-Buch

Wichtige Entwicklungsziele im Ortsteil Buch sind die Qualifizierung und der Ausbau des Wohnstandorts, denn der Ortsteil spielt diesbezüglich für unterschiedliche Generationen eine zunehmende Rolle. Um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden, müssen Bestandsgebäude nach modernen Standards saniert, Neubaulflächen aktiviert, soziale Infrastruktur an die Bevölkerungsentwicklung angepasst und öffentlicher Raum verbessert werden.

Eine große Wohnbaupotenzialfläche gibt es im Süden von Buch (Buch IV). Westlich des Ortszentrums wurden im Bereich der Straße Am Sandhaus vorbereitende Untersuchungen für Wohnungsbau durchgeführt. Zentrales Anliegen dabei ist die Beachtung des Arten- und Naturschutzes, insbesondere durch die Moorlinse. An der nördlichen Spitze der Brunnen-galerie soll das Bildungs- und Integrationszentrum Buch entstehen.

Mit dem Neubau kann die Zusammenführung der beiden Stadtteilbibliotheken Buch und Karow mit Musikschule, Volkshochschule und Gläsernem Labor (außerschulischer Lernort des Campus Berlin-Buch) gelingen. Außerdem wird das Gebäude als Zentrum für Integration mit Angeboten für geflüchtete Menschen ausgebaut und das bestehende Schulgebäude in der Karower Chaussee zu einer Grundschule reaktiviert.



Landschaftsraum Moorlinse



Private Sanierung WBG Wilhelmsruh eG

### Wege im Park

Die historische Gartenanlage des Schlossparks Buch soll als Naherholungsort für die Bevölkerung weiter qualifiziert werden. Deshalb werden durch das Straßen- und Grünflächenamt denkmalgerechte Wegesanierungen durchgeführt. So wird der Schlosspark für alle Nutzerinnen und Nutzer nach attraktiver gestaltet.

Weiterhin ist es Ziel, die Flächen zwischen Bahntrasse und Panke zu einem wohnungsnahen gesundheitsorientierten Park, dem Pankepark, zu entwickeln. Auf den steigenden Bedarf nach Fahrradwegen soll mit dem Ausbau der ehemaligen Industriebahntrasse als schnelle Fahrradverbindung zwischen S-Bahnhof und Campus Buch eingegangen werden.



Schlosspark Buch

### Energie und Klima

Auch im Ortsteil Buch haben die Themen Energie und Klimaschutz eine immer größere Bedeutung. Gemeinsam mit Akteuren der Energieerzeugung und den größten Energieverbrauchern wie z.B. dem Campus Buch, dem Helios-Klinikum und den Wohnungsunternehmen wird ein energetisches Quartierskonzept für den Ortsteil Buch erarbeitet. Darin werden Festlegungen für energiesparende und klimaschützende Maßnahmen getroffen.



Photovoltaik am Wohngebäude in der Georg-Benjamin-Straße 15

Sanierter Wohnungsbau, Karower Chaussee



## 6 Das ehemalige Regierungskrankenhaus und die Stasiklinik in Berlin-Buch

Die verlassenen Krankenhauskomplexe an der Hobrechtsfelder Chaussee 96 und 100 sind umgeben von Wald und großzügigen Freiflächen. Sie wurden in den 70er Jahren jeweils für die Versorgung von Regierungsmitgliedern und deren Angehörigen sowie das benachbarte Haus für Mitarbei-

tende des Ministeriums für Staatssicherheit erbaut. Verglichen mit anderen Plattenbau-Krankenhäusern dieser Zeit wurde hier ein besonders hoher Qualitätsstandard umgesetzt. Nach 1990 öffneten sich die Häuser für alle Patient\*innen und sie wurden als „Örtlicher Bereich - ÖB VII und VI“

dem „Städtischen Klinikum Buch“ angegliedert. Bis 2008 betrieb die HELIOS-Klinik beide Krankenhäuser. Seither stehen die Gebäudekomplexe leer und verfallen zunehmend bei deutlichem Vandalismus.

### Ehemaliges Regierungskrankenhaus

- Gebaut 1973 bis 1976
- Grundstück: 45.000 m<sup>2</sup>, 23.000 m<sup>2</sup> für Krankenhausaussparung
- 110 Betten, Schutzbauwerk (Bunker) für 330 Personen mit 90 Betten

Viele der hochspezialisierten Ärzte machten sich selbstständig und verließen das Krankenhaus. Entgegen Gerüchten wurden die Ärzte nicht mit „Westgeld“ (DM) bezahlt.



### Ehemaliges Stasikrankenhaus



- Gebaut 1977-80
- Grundstück: 55.000 m<sup>2</sup>, 20.000 m<sup>2</sup> für Krankenhausaussparung
- 61 Betten

Quelle: Berlin und seine Bauten, Teil VII, Band A Krankenhäuser, Ernst & Sohn Verlag für Architektur und Technisches Wissenschaften, Berlin 1997

## Perspektiven für den Stadtumbau in Berlin-Buch

Trotz intensiver Versuche des Bezirks, verwertbare Nutzungskonzepte für die beiden leerstehenden Krankenhauskomplexe zu entwickeln, blieben die Bemühungen einer Vermarktung bisher ergebnislos. Der Schwerpunkt liegt nun darauf, die Kosten für einen Abriss

der Gebäude zu ermitteln. Diskutiert wird, die Flächen der ehemaligen Krankenhäuser wieder aufzuforsten und eine zusammenhängende Waldfläche zu schaffen. Wesentliches Thema für den Ortsteil Buch bleibt, geeignete Standorte für den Wohnungsbau zu fin-

den, um dringend benötigten Wohnraum für Berlin zu bauen. Dafür werden nun näher am S-Bahnhof gelegene Flächen rund um die Straße Am Sandhaus auf ihre Eignung für den Wohnungsbau untersucht.

#### Impressum

**Herausgeber**  
Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Stadterneuerung  
Storkower Straße 97, 10407 Berlin

**Redaktion & Layout**  
Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG  
Lietzenburger Str. 44  
10789 Berlin

**Druck**  
Reprotechnik  
Stand: Mai 2017



Weitere Informationen unter: [www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau)

### Schwimmhalle im ehemaligen Regierungskrankenhaus

