

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den  
Ortsteil Buch  
Aktualisierung 2014/2015

Schlussbericht





Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) Buch  
Aktualisierung 2014/2015

Schlussbericht

**Auftraggeber**

Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung  
Stadterneuerung

Fachbereichsleiter: Christoph Speckmann

Programmplanung: André Kima  
Storkower Straße 97, 10407 Berlin

**Auftragnehmer**

Planergemeinschaft Kohlbrenner eG  
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin  
Telefon (030) 885 914 -0  
Fax (030) 885 914-99  
[www.planergemeinschaft.de](http://www.planergemeinschaft.de)

**Bearbeitung**

Sebastian Holtkamp  
Kerstin Jahnke  
Mareike Limber  
Winfried Pichierr  
Thomas Wenzl

Stand

Dezember 2015

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008.



## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Anlass, Ziel und Methodik	7
1.1	Methodik	8
2	Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	9
2.1	Einbindung in die Gesamtstadt	9
2.2	Städtebauliche Entwicklung	11
2.3	Vorhandene Planungen	13
2.3.1	Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsprogramm (LP) Berlin	13
2.3.2	Bebauungsplanverfahren	14
2.3.3	Zentrenkonzept/Infrastrukturkonzept	15
2.3.4	Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)	15
2.4	Demografische Entwicklung	15
2.4.1	Bevölkerungsentwicklung bis 2013	16
2.4.2	Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030	17
2.4.3	Entwicklung der Altersstruktur	18
2.5	Wirtschaftsstruktur/lokale Ökonomie	27
2.6	Sozialstruktur	28
2.6.1	Mietentwicklung	30
2.6.2	Eigentümerstruktur	31
3	Umsetzungsstand seit 2009 und Ausblick	31
4	Leitbild und Strategie	37
4.1	Schwerpunktbereiche in Buch	39
5	Handlungsfelder für Buch	47
5.1	Handlungsfeld "Soziale Infrastruktur"	47
5.1.1	Handlungsbedarfe/Fazit	53
5.2	Handlungsfeld "Öffentlicher Raum"	57
5.2.1	Handlungsbedarfe/Fazit	60
5.3	Handlungsfeld "Wohnen, Gewerbe"	61
5.3.1	Handlungsbedarfe/Fazit	66
5.4	Handlungsfeld "Klima, Energie, Verkehr"	67
5.4.1	Handlungsbedarfe/Fazit	69
6	Förderkulisse	69
7	Maßnahmen und Prioritäten	73
	Anhang	



## 1 Anlass, Ziel und Methodik

Die Großsiedlung Buch entstand zwischen den 1960er und 1980er Jahren in direkter Nachbarschaft zum Klinikum-Buch. Im Rahmen des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost wurde für den Großsiedlungsbereich des komplexen Wohnungsbaus ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Als Ergebnis dessen wurde im Jahr 2002 mit einem Senatsbeschluss die Großsiedlung Buch als Stadtumbaugebiet festgelegt. Zunächst wurde das Gebiet jedoch nicht mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost gefördert, weshalb die Bezeichnung "inaktive Kulisse" galt. Mit der Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts im Jahr 2009 (zum damaligen Zeitpunkt als INSEK bezeichnet) wurde im Stadtumbaugebiet ein erhöhter Handlungsbedarf festgestellt und daraufhin die Aktivierung durch den Bezirk und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossen.

Seit 2009, mit der Aktivierung der Stadtumbaukulisse hat sich in Buch eine positive Entwicklung vollzogen: Der Großteil des Wohnungsbestandes ist nach der Bestandsübernahme der HOWOGE von der GESOBAU modernisiert und nachfrageorientiert umgebaut worden. Insbesondere fanden hier die wachsende Zahl der älteren Bewohner\*innen sowie die der Familien mit Kindern Berücksichtigung. Ergänzend zu den Investitionen der privaten Eigentümer\*innen werden und wurden mit Mitteln des Stadtumbaus insbesondere die sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie die dazugehörigen Freiflächen für die unterschiedlichen Alters- und Sozialgruppen saniert und/oder neu gestaltet. Durch die erneute Aktualisierung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wollen der Bezirk Pankow und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf die positiven Veränderungen im Stadtumbaugebiet Buch reagieren und die Handlungsschwerpunkte den aktuellen Erfordernissen anpassen.

Hierfür sind insbesondere zwei Entwicklungslinien des Stadtumbaugebietes Buch fortzuführen und mit weiteren Stadtumbaumaßnahmen zu untersetzen:

### 1. Qualifizierung und Ausbau des Wohnstandorts Buch inkl. der sozialen Infrastruktur und des öffentlichen Raums

Buch hat sich, auch mittels der Stadtumbauförderung der vergangenen Jahre, mehr und mehr in einen Wohnstandort für alle Generationen und Einkommensschichten entwickelt. Defizite liegen vor allem noch im öffentlichen Raum vor, welcher attraktiver und barrierefrei gestaltet werden soll. Für einen quantitativen Ausbau des Wohnungsangebotes stehen innerhalb und außerhalb des Stadtumbaugebietes umfangreiche Flächen zur Verfügung (SteP Wohnen 2025). Mit Unterstützung des Stadtumbaus sollen potentielle Neubauflächen aktiviert und die Wohnfolgeinfrastruktur bedarfsgerecht fortentwickelt werden.

### 2. Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Buch

Buch bietet Standortvorteile, Potentialflächen und Chancen für die weitere Ansiedlung von Betrieben aus der "Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiebranche. Dies wird auch in der von der Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung und Umweltschutz herausgegebenen BerlinStrategie/ Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 transportiert. In der BerlinStrategie wird der Ortsteil Buch als einer von zehn Transformationsräumen festgelegt, den es weiter zu entwickeln gilt. Diese Vorteile müssen nun strukturiert und die vielfältigen Möglichkeiten von Synergien gebündelt werden.

Für beide Entwicklungslinien gilt es, vorhandene Flächenreserven innerhalb und außerhalb der Gebietskulisse genauer zu betrachten, Nutzungsschwerpunkte zu definieren und entsprechend den fachlichen sowie politischen Prioritäten die Flächen für eine Bebauung vorzubereiten bzw. entsprechende Projekte des Stadtumbaus auf den Weg zu bringen. Außerhalb der Stadtumbaukulisse sind insbesondere westlich der Bahntrasse Problemstellungen bzw. Entwicklungspotenziale, wie z. B. die leerstehenden Gebäude der ehemaligen Staatssicherheits- und Regierungskrankenhäuser oder die Entwicklungsflächen rund um die Straße Am Sandhaus, genauer zu untersuchen. Mit der Vorlage dieses Schlussberichts soll die Notwendigkeit der Gebietserweiterung der Stadtumbaukulisse begründet werden.

## 1.1 Methodik

Der vorliegende Schlussberichtes (12/15) dokumentiert die erarbeiteten Ergebnisse in Abstimmung mit zuständigen Fachämtern, Anwohnern\*innen, Eigentümern\*innen wie den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, Bucher Akteuren\*innen, Vertretern\*innen örtlicher Initiativen und weiteren Akteuren. Er dient als Grundlage für zukünftige förderpolitische Entscheidungen.

Zu diesem Zweck wurden die Daten und Aussagen in dem INSEK aus dem Jahre 2009 hinsichtlich städtebaulicher, sozialräumlicher und wohnungswirtschaftlicher Veränderungen aktualisiert. Dazu wurden stadumbaurelevante Daten zu Leerstands-, Wohnungs- und Einwohnerentwicklung sowie zur sozialen Infrastruktur, Grün- und Freiflächen, mittels einer Ämterabfrage erhoben. Die ausgewerteten Eingänge flossen in die Erstellung der Maßnahmen mit ein. Zusätzlich fand durch die regelmäßigen Steuerungsrunden mit den ausführenden Fachämtern ein kontinuierlicher Austausch statt.

In Ergänzung zu den Beteiligungsprozessen der laufenden Projekte des Stadtumbaus wurden zusätzlich zwei Bürger\*innenbeteiligungen im Rahmen der Aktualisierung des ISEK als Workshop durchgeführt und aufwendig dokumentiert (siehe Anlage). Weiterhin wurde das durch den Bürgerverein installierte Bürgerforum genutzt, um über den Fortschritt der Umsetzung der Stadtumbauprojekte zu berichten. So konnte innerhalb der Bürgerschaft eine große Akzeptanz geschaffen werden.

Die Bestandsaufnahme basiert auf vier Säulen:

1. Untersuchung der Entwicklung des Gebietes (Demografie, Sozialstruktur etc.) ausgehend von der INSEK-Aktualisierung 2008/2009 bis 2013
  - Stand 2007 - 2013 eingetretene Entwicklung
  - Prognose
  - Schlussfolgerung
2. Bestandsaufnahmen durchgeführter Maßnahmen - Statusberichte, offene Projekte
3. Auswertung von abgeschlossenen Maßnahmen und den Zielen für den Bereich Buch
4. Abfrage und Abstimmung mit den Fachämtern zu Bedarfen.

## Analyse

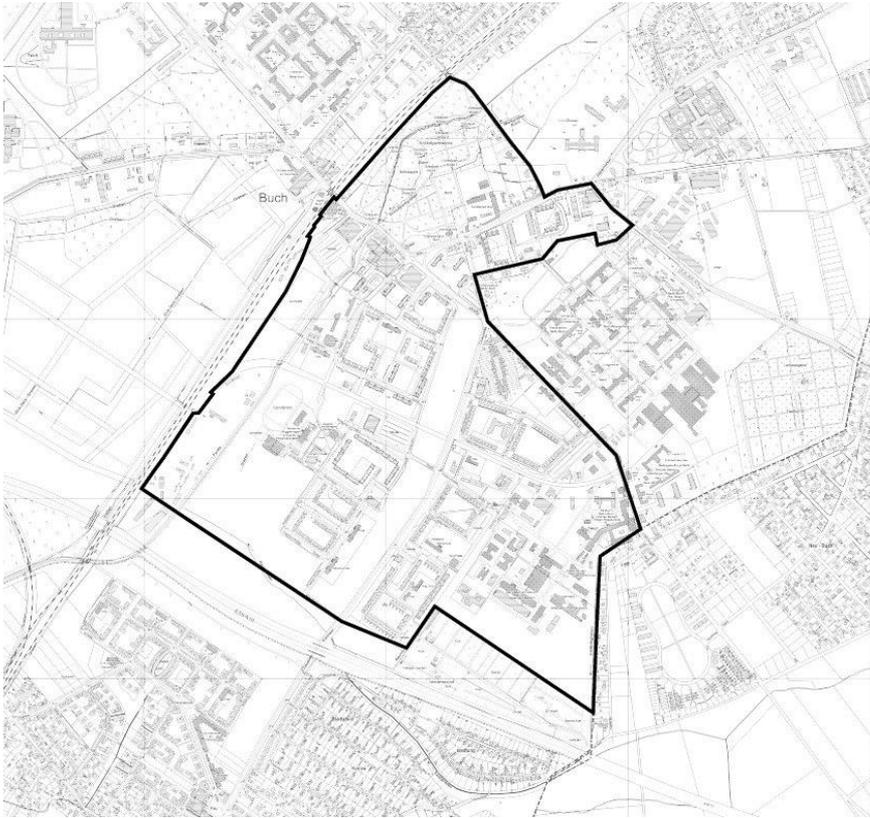
- Ableitung von Handlungserfordernissen und zukünftige Schwerpunktsetzung in den Handlungsfeldern, hinzugekommen ist das Querschnittsthema Klima-Energie
- Bisheriges Leitbild und ebenso die Handlungsfelder bleiben bestehen und werden leicht modifiziert
- Auf Grundlage der vier Säulen der Bestandsaufnahme und der Analyse erfolgt die Entwicklung neuer Projekte

Als Ergebnis der aufwendigen Analyse wurden räumliche Schwerpunktbereiche formuliert, Stadtumbaustrategien ausgearbeitet, Leitbilder entwickelt, Handlungsbedarfe ermittelt sowie ein Maßnahmenkonzept (einschließlich Kostenschätzung) zusammengestellt.

## 2 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 2.1 Einbindung in die Gesamtstadt

Der Ortsteil Buch ist einer von 13 Ortsteilen im Bezirk Pankow. Der Betrachtungsraum für die Aktualisierung befindet sich südöstlich der Bahntrasse und des S-Bahnhofs Buch. Das Gebiet umfasst u.a. den Schlosspark im Norden, Teile Alt-Buchs mit dem neuen Einkaufszentrum Schlosspark-Passagen, die Großsiedlung und den Technologie- und Forschungscampus im Osten. Das derzeitige Fördergebiet hat eine Größe von ca. 180 ha.



Geltungsbereich der Förderkulisse des Stadtumbauegebietes Buch

Im großräumlichen Zusammenhang betrachtet, bildet der Ortsteil Buch den nördlichen Abschluss des Bezirks Pankow und grenzt somit direkt an die Landesgrenze Brandenburg an. Im Süden grenzen die Ortsteile Karow, Französisch-Buchholz und Blankenfelde an. Ein direkter Siedlungszusammenhang besteht jedoch nur mit Karow. Somit bildet Buch im bezirklichen wie im gesamtstädtischen Kontext den nördlichen Bezirksrand als einfaches Wohngebiet, mit hohem Grünanteil. Das Versorgungsangebot in Buch geht kaum über die tägliche Nahversorgung hinaus, wird aber, bedingt durch die Stadtrandlage vielfach auch von der brandenburgischen Bevölkerung in Anspruch genommen. Im Vergleich dazu hat sich Buch durch die Ansiedlung von Unternehmen aus dem Gesundheitssektor zu einem bedeutenden Gesundheitsstandort entwickelt. Unter anderem bieten neben dem HELIOS Klinikum Berlin-Buch, den klinischen Forschungseinrichtungen der Charité zahlreiche weitere Firmen und Institutionen z.B. innerhalb des Campus Berlin-Buch ihre Dienste an.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des Berliner Autobahnringes A 10. Obwohl der Arbeits- und Wohnort Berlin-Buch aufgrund der Lage des Berliner Autobahnringes räumlich von der Gesamtstadt getrennt wird, so ist er doch durch die verkehrliche Anbindung vergleichsweise zufriedenstellend angebunden. Die Erreichbarkeit für den Kfz-Verkehr ist über das bestehende städtische Straßennetz und seine Verknüpfungen mit dem Bundesfernstraßennetz

gegeben. Die Kfz-Erschließung aus dem Stadtgebiet erfolgt hauptsächlich über zwei Einfahrtsstraßen, der Hobrechtsfelder Chaussee sowie der Karower Chaussee. Durch die S-Bahnlinie S 2 ist Buch an das östliche Stadtzentrum über den Bahnhof Friedrichstraße direkt angebunden. Der Haltepunkt im Regional- und Fernbahnverkehr ist der Bahnhof Karow, eine S-Bahnhaltestelle vor Buch. Ergänzend hierzu führen diverse städtische Buslinien über den Ortsteil. Somit ist Buch trotz der Stadtrandlage, auch über den öffentlichen Nahverkehr gut an das Berliner Zentrum angebunden.

## Radverkehr

Der Fahrradverkehr gewinnt als Anbindung an das Berliner Umfeld immer mehr an Bedeutung, v.a. in der Kombination mit der Nutzung der S-Bahn. Insbesondere der innerörtliche Verkehr in Buch bedarf einer Qualifizierung. Im Fördergebiet existieren zahlreiche Wege, die bei einem Ausbau attraktive Radwegeverbindungen gewährleisten können. Als besondere Attraktion wäre die Nutzung der ehemaligen Industriebahntrasse zu nennen. Derzeit führt begleitend zur Panke ein Radweg, der ergänzt werden soll. Auch die nur mäßig befahrenen Wohnstraßen eignen sich aufgrund des teilweise schwachen Verkehrsaufkommens zum Fahrradfahren. Viele Wege in Grünzügen sind nachts allerdings nur spärlich oder gar nicht beleuchtet, sodass sie lediglich tagsüber attraktiv für Fahrradfahrende sind.

## Fußverkehr

Die größte Barriere für Fußgänger\*innen stellt die Wiltbergstraße innerhalb des Ortsteils dar. Die Planunterlagen zur Qualifizierung liegen bereits vor. Zur Jahresmitte 2015 ist mit einem Ausbau der Wiltbergstraße begonnen worden.

## 2.2 Städtebauliche Entwicklung

Das Dorf Buch wurde im 14. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt. Bis ins 20. Jahrhundert bildete der Gutshof das Zentrum des Ortes. Im Jahr 1898 wurden das Schloss, Park, Gut und Agrarflächen Buchs von der Stadt Berlin erworben. Auf einem Teil der Flächen entstand bis 1929 die Krankenhausstadt Buch. In fünf großen Anlagen wurden Kliniken für Psychiatrie, Tuberkulosebehandlung und Alterskrankheiten errichtet. Die Krankenhausstadt war seinerzeit der größte und modernste Heilstandort Europas.

Mit den Kliniken kamen auch die Menschen. Bis 1920 war die Zahl der Einwohner\*innen Buchs auf etwa 20.000 angewachsen.

Die Gebäude wurden im Zweiten Weltkrieg weitgehend verschont und beherbergen in Teilen bis in die heutige Zeit medizinische Einrichtungen. Auch in der DDR war Buch ein medizinisch bedeutender Standort in Berlin. Noch bis

in der 90er Jahre nach dem Mauerfall prägten sieben medizinische Standorte das Klinikum Buch, den größten Standort in Berlin. Zudem entstanden vor allem in der Zeit zwischen 1977 und den 1980er Jahren die Wohngebiete des komplexen Wohnungsbaus. Sie wurden durch das im Jahr 1906 festgesetzte Wasserschutzgebiet mit ihrer zum größten Teil unbebauten Brunnengalerie in einen westlichen und östlichen Bereich gegliedert. Noch heute sind die Flächen der Brunnengalerie zum größten Teil unbebaut. Lediglich auf einem Teilbereich der nördlichen Brunnengalerie wurden Ende 2014 temporäre Wohnunterkünfte für Flüchtlinge errichtet. Diese Unterkünfte müssen in den zukünftigen Planungen mit berücksichtigt werden.

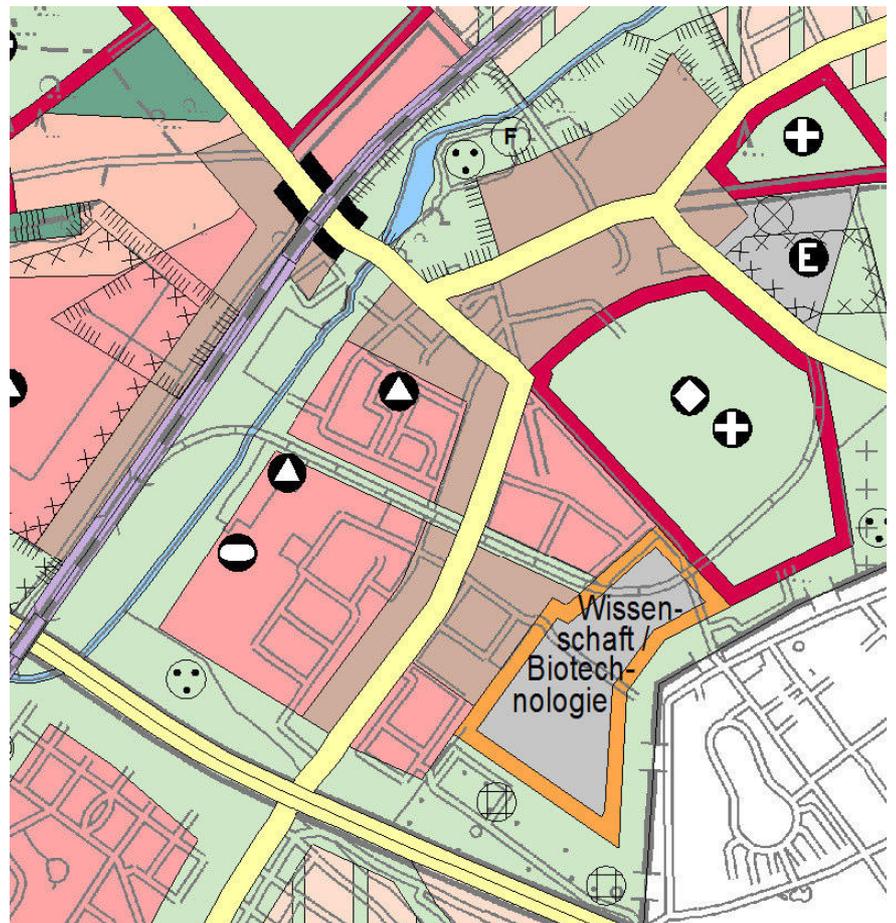
Mit der Wende 1990 begann ein neuer Abschnitt der Entwicklungsgeschichte. Seitdem wird das Ortszentrum am S-Bahnhof zum Identifikationsraum für ganz Buch entwickelt. Dazu ist sowohl die Neustrukturierung und Gestaltung öffentlicher Räume, als auch die Optimierung der Wegeverknüpfungen in alle Bereiche Buchs vorrangig. Bildungs- und Kultureinrichtungen des Ortsteils werden hier konzentriert und qualitativ weiter entwickelt. Zudem wird das Stadtumbaugebiet als attraktives Wohnquartier für unterschiedliche Alters- und Sozialgruppen gestärkt. Die Brunnengalerie wird durch die Aufhebung des Status als Wasserschutzgebiet im Jahr 2009 mit den im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen 2-43 und 3-43 perspektivisch neu geordnet.

Seit den 1990er Jahren entwickelte sich aus einem der historischen Krankenhauskomplexe des ehemaligen Klinikums Buch der Wissenschaftsstandort Berlin-Buch mit circa 4.800 Beschäftigten. Damit zählt Buch zu einem der wichtigsten Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandorte in Berlin-Brandenburg.

## 2.3 Vorhandene Planungen

### 2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsprogramm (LP) Berlin

Die derzeit gültige Darstellung für das Areal des ISEK Berlin-Buch ist dem FNP-Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (Abl. S.2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (Abl. S. 2070) zu entnehmen. Westlich im Gebiet, entlang der Bahnlinie und der Panke zieht sich eine Fläche mit hohem Grünanteil. Westlich der Brunnengalerie, sind die Flächen als Wohnbauflächen (W2, GFZ bis 1,5) mit Schul- und Sportstandorten ausgewiesen. Der nördliche Bereich des Gebietes, sowie die Brunnengalerie selbst haben eine Ausweisung als Gemischte Bauflächen (M2). Östlich der Brunnengalerie ist mittig eine weitere Gemischte Baufläche (M2) ausgewiesen, die südlich und nördlich von einer Wohnbaufläche (W2) eingerahmt wird. Im südöstlichsten Teil der Untersuchungsfläche befindet sich neben Grün- und Freiflächen auch eine Fläche mit Gewerblichem Charakter (Wissenschaft/Biotechnologie).



Quelle: FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12.11.2009 (Abl. S. 2666), zuletzt geändert am 26. Septmeber 2013 (Abl. S. 2070)

## 2.3.2 Bebauungsplanverfahren

Im Betrachtungsbereich befinden sich mit Stand vom 19.06.2015 insgesamt sechs festgesetzte bzw. im Verfahren befindliche Bebauungspläne.

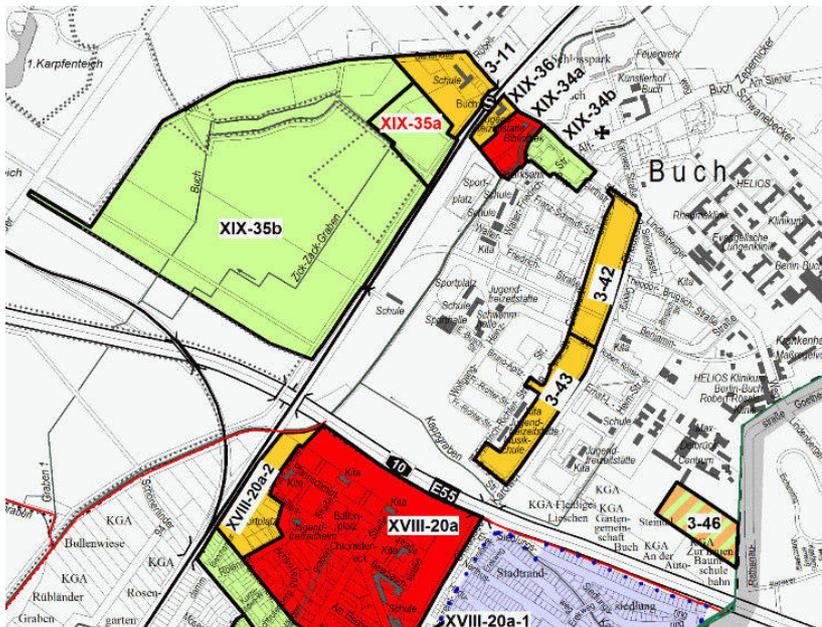
Festgesetzt:

- XIX-34a :

Für Wiltbergstraße 23, Grünflächen beiderseitig der Panke und den P+R Parkplatz sowie Erschließungsanlagen. Festsetzung eines Kerngebietes mit 8.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und zusätzlichen Flächen zum Parken für Fahrzeuge.

Im Verfahren:

- XIX-34b Verfahrensstand: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- XIX-36 Verfahrensstand: Plan aufgestellt
- 3-43 Anlass: Ausweisung Mischgebiet, Verfahrensstand: Plan aufgestellt
- 3-42 Anlass: Ausweisung Mischgebiet, Verfahrensstand: Plan aufgestellt
- 3-46 Anlass: Forschungs- und Laborgebäude, Max-Delbrück-Centrum, Parallele Verfahrensschritte



Bebauungspläne in Berlin Pankow, Ortsteil Buch (Ausschnitt).

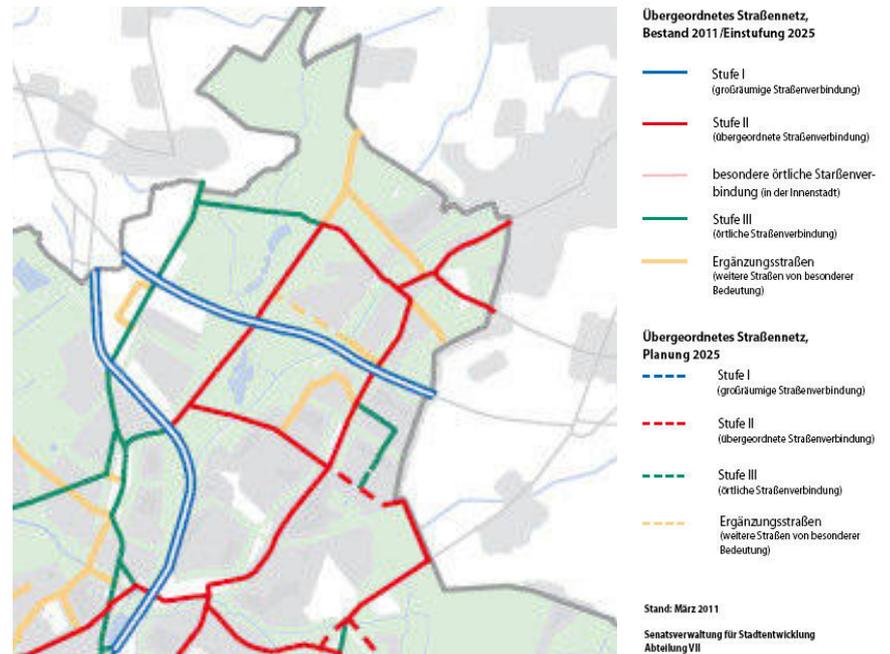
Quelle: <https://www.berlin.de/ba-pankow/verwaltung/stadt/bplan-uebersicht.html>

### 2.3.3 Zentrenkonzept/Infrastrukturkonzept

Derzeit werden vom Bezirk Pankow sowohl das Zentrumskonzept als auch das Infrastrukturkonzept erarbeitet. Die abschließenden Ergebnisse liegen mit der Fertigstellung der Aktualisierung des ISEK 2015 noch nicht vor.

### 2.3.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)<sup>1</sup>

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr entwickelt eine gesamtstädtische Perspektive für die Verkehrspolitik. Hierbei berücksichtigt er gleichermaßen teilräumliche Besonderheiten und, insbesondere für Buch von Bedeutung, die Stadtgrenzen überschreitenden Bezüge nach Brandenburg.



Auszug aus der Plangrafik "Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025, StEP, Verkehr, Berlin.

## 2.4 Demografische Entwicklung

Zur Darstellung der demografischen Entwicklung wurde auf Daten des Amtes für Statistik (AfS) zurückgegriffen (Stichtag 31.12.2013). Dabei muss zwischen zwei unterschiedlichen Datengrundlagen unterschieden werden: Im Text sind die Werte gebietsscharf auf die gesamte Stadtumbau-Kulisse bemessen und lassen so exakte Aussagen für das Fördergebiet zu, es sei denn, es wird auf eine andere Bemessung hingewiesen.

<sup>1</sup> Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin, Senatsbeschluss vom 29. März 2011, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Kommunikation, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

Zu diesem Zweck wurden die Einwohnerdaten des Stadtumbaugebiets, die der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR) sowie die Einwohnerdaten auf Bezirksebene ausgewertet.

### 2.4.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2013

Die Bevölkerungsentwicklung des Stadtumbaugebiets Buch war seit Anfang der 1990er Jahre geprägt durch eine relativ konstante, jedoch geringfügig rückläufige Einwohnerzahl (INSEK 2009). Der deutliche Einwohnerrückgang für das Stadtumbaugebiet Buch (EW 2007 zu 2001 - 8,28 %) stellt insbesondere in Hinblick auf den deutlichen Zuwachs Pankows eine erhebliche Abweichung innerhalb des Bezirkes dar.

Seit der letzten Aktualisierung 2009 ist die Einwohnerzahl im Stadtumbaugebiet Buch vom Jahr 2007 bis zum Jahr 2013 um 2,7% oder 238 melderechtlich registrierte Bewohner\*innen gestiegen. Wohnten im Jahr 2007 noch 8.967 Einwohner\*innen im Fördergebiet, waren es im Jahr 2013 bereits 9.205 Personen.

Für eine Betrachtung der Entwicklung ist entscheidend, dass zwischen den Jahren 2009 und 2011 ein erheblicher Bevölkerungsrückgang passiert ist. Von 2007 bis zum Tiefstand 2011 nahm die Bevölkerung um 600 (2,8 %) Personen ab, stieg seitdem jedoch kontinuierlich und steil an.

Seit dem Jahr 2011 bis 2013 hat Buch bereits 838 Einwohner\*innen hinzugewonnen, Tendenz steigend.

Diese Entwicklung verlief im Vergleich zum Gesamtbezirk Pankow geringer. Hier gab es seit 2007 bis 2013 einen Zuwachs um immerhin 6,5 % von 356.931 in 2007 auf 377.532 Einwohner\*innen in 2013.

Tab. Einwohnerentwicklung Stadtumbaugebiet Buch und Pankow 2007- 2013

	Anzahl der EW gesamt absolut und Veränderung zu 2007 in %						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
StU-Gebiet	8.967*	9.050 +0,9 %	9.048 +0,9 %	8.713 -2,8 %	8.367 -6,7 %	8.501 -5,2 %	9.205 +2,7 %
Bezirk Pankow	354.551	356.931 +0,7 %	354.711 +0,0 %	360.017 +1,5 %	365.021 +3,0 %	370.937 +4,6 %	377.532 +6,5 %

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Bearbeitung

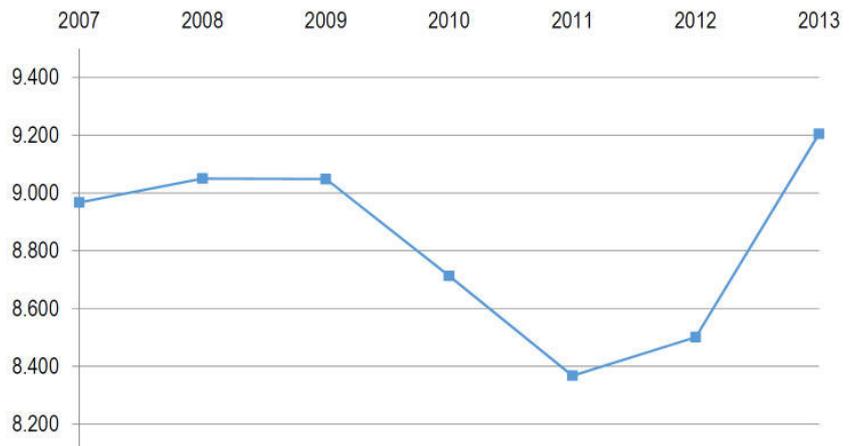


Diagramm: Veränderung der EW im StU-Gebiet gesamt 2007 - 2013

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Bearbeitung.

## 2.4.2 Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030

Grundlage der nachfolgend dargelegten Daten ist die Bevölkerungsprognose für Berlin 2011-2030, die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) auf Ebene der Prognoseräume erarbeitet wurde.

Für den Prognoseraum Buch (PGR 0301), in welchem das Stadtumbaugebiet liegt, wird bis 2025 ein deutlicher Zuwachs an Einwohnern von insgesamt +41,8 % (2011: 12.864 EW, 2025: 18.240 EW) prognostiziert. Danach nimmt die Bevölkerung bis 2030 auf 17.868 Einwohner\*innen ab.

Ein differenzierteres Bild spiegelt sich in den einzelnen Altersklassen wider, welches im nachfolgenden Diagramm zu erkennen ist.

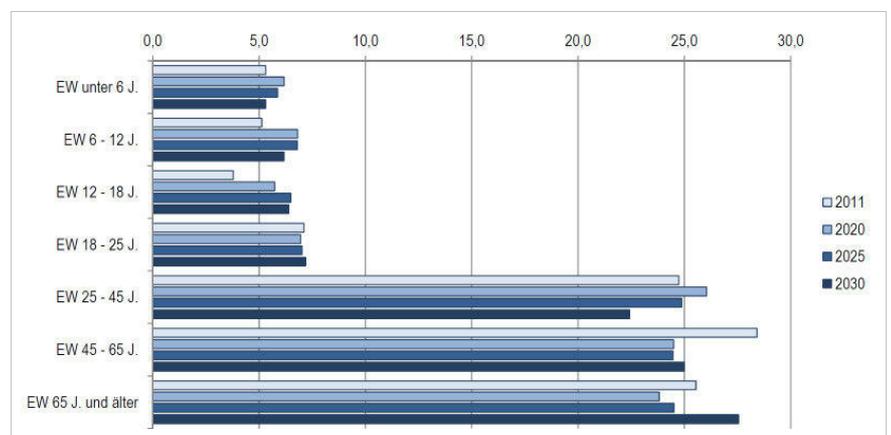


Diagramm: Veränderung der Altersgruppen in %, Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Gesamtstädtische Planungsgrundlagen für soziale und grüne Infrastruktur im Rahmen integrierter Stadtteilentwicklung, Anhang 2, PrognosePASS Buch (PGR 0301), Stand: 02.10.2013

### 2.4.3 Entwicklung der Altersstruktur

Bei der Betrachtung der Altersstruktur zeigt sich, dass insbesondere die Altersklassen der Kinder von 6 bis unter 15 Jahren sowie die über 65-Jährigen zwischen 2007 bis 2013 einen deutlichen Zuwachs verzeichnen.

Im Einzelnen dargestellt bedeutet dies: Die Gruppe der unter 6-Jährigen im Stadtumbaugebiet Buch stieg seit 2007 im Mittel stark an. Lag deren Anzahl im Jahr 2007 mit einer absoluten Zahl bei 460 Kindern, waren es 2013 bereits 585. Dies entspricht 6,35 % der Gesamtbewohner\*innen des Stadtumbaugebietes. Auch hier gab es, wie in der Gesamteinwohner\*innenzahl einen Einbruch in dem Jahr 2011. Somit stieg die Zahl der unter 6-Jährigen im Zeitraum von 2007 bis 2013 um 14,5 %. In absoluten Zahlen ist dies ein Zuwachs von 125 Kindern. Sowohl der Bezirk Pankow (+ 22,4 %) als auch Berlin (+ 15,2 %) verzeichneten im selben Zeitraum in dieser Altersgruppe ebenfalls einen Anstieg, Buch blieb jedoch unter den Werten von Pankow und Berlin.

Ebenfalls stieg die Zahl der 6- bis unter 15-Jährigen in dem Zeitraum 2007 bis 2013, von 576 auf 749 Personen (+ 30 %). Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung entspricht somit 8,14 %.

Innerhalb der Gruppen der jungen Erwachsenen, den 15- bis 18-Jährigen und 18-bis 27-Jährigen gab es hingegen zwischen 2007 und 2013 einen Einbruch. Deziert verhält es sich wie folgt:

Bei den 15- bis 18-Jährigen gab es einen Rückgang von 225 in 2007 auf 188 Personen in 2013 (- 16,4 %). Der Anteil dieser Altersgruppe entspricht jetzt noch 2,0 % der Gesamtbewohner.

Bei den 18- bis 27-Jährigen betrug der Rückgang - 24,4 %, von 1.121 in 2007 auf 848 in 2013. Die 18- bis 27-Jährigen stellen somit noch einen Anteil von 9,21 % der Gesamtbewohner (im Vergleich dazu waren es im Jahr 2007 noch 12,5 %).

Erst bei der Gruppe der 27 - 65-Jährigen ist ein leichter Zugang zu verzeichnen und zwar von 4.318 in 2007 auf 4.364 Einwohner\*innen in 2013. Diese Altersgruppe stellt mit 47,4 % somit fast die Hälfte der Einwohner\*innen Buchs.

Dagegen lebten im Jahr 2007 im Stadtumbaugebiet Buch 2.124 Bewohner\*innen über 65 Jahren (23,7% der Gesamtbevölkerung). Bis 2013 stieg die Zahl auf 2.471 und somit um 16,2 % (347) an (entspricht einem Anteil von 26,8% an der Gesamtbevölkerung). Im Bezirk Pankow stieg vergleichsweise die Anzahl der über 65-Jährigen seit 2007 um nur 3,4 % und im Vergleich dazu in Berlin um 7,5 %.

Buch weist somit gegenüber dem Land Berlin und dem Bezirk Pankow mit 16,2% eine überdurchschnittliche Zunahme der über 65-Jährigen auf.

Der Anteil der Ausländer im Stadtumbaugebiet Buch sank ab dem Jahr 2007 kontinuierlich von 312 auf 193 im Jahr 2011, was einem Bevölkerungsanteil von nur 2,3 % entspricht. Seitdem steigt die Zahl jedoch jedes Jahr, auf 344 im Jahr 2013, was einen Anteil von 3,7 % entspricht. Im Vergleich zu 2012 gab es allein einen Zuwachs um 10 %, von 217 auf 344.

Die demografische Entwicklung für Buch zeigt, dass insbesondere die Zunahme der unter 6 Jährigen und der Anstieg der über 65 Jährigen für die weitere Betrachtung der Entwicklung besonders im Focus stehen müssen.

Die kleinräumige Betrachtung auf Blockebene zeigt ein differenzierteres Bild, welches in der nachfolgenden Tabelle und den Karten zu erkennen ist. Aufgrund der unterschiedlichen Datenbereitstellung wird die Darstellung der Einwohner\*innen auf Blockebene gemäß der Legaldefinition des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg verwendet.

Tab. Veränderung der EW-Zahl 2013 zu 2007 auf Blockebene

Statistisches Gebiet - Blocknr.	Absolute Veränderung der EW-Zahl gesamt sowie Veränderung gegenüber 2007 in %		Prozentuale Veränderung der EW-Zahl der jeweiligen Altersgruppe 2013 im Vergleich zu 2007					
	2007	2013	EW unter 6 Jahren	EW 6 bis unter 15 Jahren	EW 15 bis unter 18 Jahren	EW 18 bis unter 27 Jahren	EW 27 bis unter 65 Jahren	EW über 65 Jahren
	EW gesamt	EW gesamt						
Berlin gesamt	3.353.854	3.517.424 +4,9 %	+15,2 %	+7,4 %	-7,6 %	-2,8 %	+4,9 %	+7,6 %
Pankow gesamt	354.551	377.532 +6,5 %	+22,4 %	+30,0 %	-3,1 %	-17,7 %	+8,7 %	+3,2 %
StU-Gebiet	8.967	9.205 +2,7 %	+14,5 %	+30,0 %	-16,4 %	-24,4 %	+1,1 %	+11,0 %
19 171 017	628	594 -5,4 %	-29,4 %	+109,1 %	-37,5 %	-21,3 %	+0,5 %	-10,2 %
19 171 018	377	432 +14,6 %	+21,2 %	-6,8 %	0,0 %	-20,0 %	+12,6 %	+68,9 %
19 171 022	421	441 +4,8 %	-40,0 %	-15,8 %	+200,0 %	-37,9 %	+16,7 %	+11,4 %
19 171 023	1.148	1.208 +5,2 %	+40,8 %	+32,9 %	-12,5 %	-28,5 %	-6,3 %	+35,5 %
19 171 024	678	727 +7,2 %	+0,0 %	+27,5 %	-16,7 %	-25,0 %	-0,6 %	+33,1 %
19 171 027	303	318 +5,0 %	+22,2 %	+106,7 %	+0,0 %	-40,0 %	-0,6 %	+10,5 %
19 171 028	546	546 +0,0 %	+44,4 %	+25,0 %	+50,0 %	-2,5 %	-17,7 %	+8,3 %
19 171 029	554	511 -7,8 %	-5,9 %	-4,9 %	+0,0 %	-19,4 %	+6,2 %	-28,6 %
19 171 031	185	165 -10,8 %	-100,0 %	+100,0 %	-	-2,9 %	-19,0 %	+22,7 %
19 171 033	1.608	1.560 -3,0 %	-1,3 %	+35,0 %	-35,3 %	-30,4 %	-3,4 %	+4,9 %
19 171 036	1.384	1.474 +6,5 %	+39,6 %	+25,0 %	-32,2 %	-7,8 %	+6,1 %	+8,0 %
19 171 602	592	603 +1,9 %	+20,0 %	+37,1 %	-20,0 %	-46,7 %	+4,2 %	+18,2 %
19 171 603	521	590 +13,2 %	+47,8 %	+40,0 %	+25,0 %	-38,8 %	+11,7 %	+41,4 %

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Bearbeitung

Der berlinweite Anstieg der Kinder bis unter 15 Jahren ist, bis auf die Blöcke westlich der Karower Chaussee, die nördliche Bucher Spitze sowie im Bereich der ehemaligen Kaufhalle, auch für das Stadtumbaugebiet Buch zu erkennen. Weiterhin zeigt sich der demographische Wandel im Gebiet, sodass insgesamt und weitestgehend auch auf Blockebene die Anzahl der Einwohner\*innen über 65 Jahren 2013 im Vergleich zu 2007 stark gestiegen sind.

Gleichzeitig zeigt sich aber auch deutlich, dass das Stadtumbaugebiet von den Jugendlichen und jungen Erwachsenen zwischen 18 bis unter 27 Jahren weniger nachgefragt wird. Das Stadtumbaugebiet Buch scheint für diese Altersgruppen nur gering attraktiv zu sein, sodass alle Blöcke der Stadtumbaukulisse deutliche Einwohnerrückgänge dieser Altersgruppe verzeichneten. Dies spiegelt sich auch im bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleich wider.

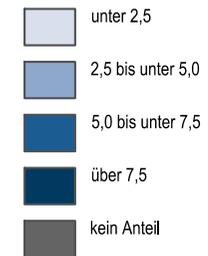
Anzumerken sei an dieser Stelle, dass sich bei Wohnblöcken, die generell dünner besiedelt sind bereits leichte Veränderungen schnell in Extremwerten äußern können.

Die Datengrundlage für die folgenden Karten basiert auf den Blockdaten und ermöglicht eine Aussage über die demographische Entwicklung der Teilräume des Stadtumbaugebietes. Die Karte zur "Übersicht der betrachteten statistischen Blöcke" befindet sich in den Anlagen.

Innerhalb des betreffenden Areals verteilen sich die Einwohner, wie in der Karte "Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Bevölkerung gesamt" dargestellt. Genaue Aussagen zu den einzelnen Verteilungen innerhalb der Blöcke sind nicht möglich. Starke Einwohnerabnahmen in dem Zeitraum 2007 bis 2013 sind teilweise sanierungsbedingt zu erklären.

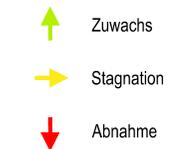
# Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Altersgruppe: unter 6 Jahre

Anteil der Einwohner\*innen unter 6 Jahre auf Blockebene  
im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung des Blocks 2013 in %

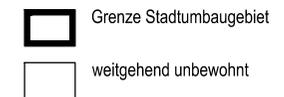


Anteil der unter 6-Jährigen  
im Stadtumbaugebiet: 6,4 % (in Berlin: 5,6 %)

Vergleich der Einwohnerentwicklung der unter 6-Jährigen  
2007 und 2013



Einwohnerentwicklung der unter 6-Jährigen  
im Stadtumbaugebiet: +14,5 % (in Berlin: +15,2 %)

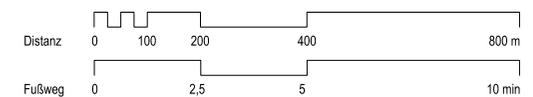


## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Buch

Stand 10.11.2014



Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A3)

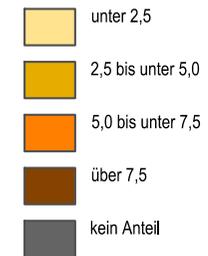


**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft Kohlbrener eG | Lietzenburger Str.44 | 10789 Berlin

# Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Altersgruppe: 6 bis unter 15 Jahre

Anteil der Einwohner\*innen von 6 bis unter 15 Jahren auf Blockebene im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung des Blocks 2013 in %

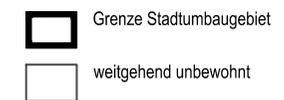


Anteil der unter 6- bis unter 15-Jährigen im Stadtumbaugebiet: 8,1 % (in Berlin: 7,1 %)

Vergleich der Einwohnerentwicklung der 6- bis unter 15-Jährigen 2007 und 2013



Einwohnerentwicklung der 6- bis unter 15-Jährigen im Stadtumbaugebiet: +30,0 % (in Berlin: +7,4 %)

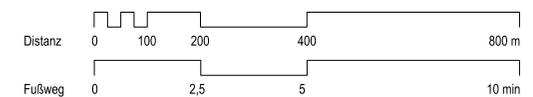


## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Buch

Stand 10.11.2014



Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A3)



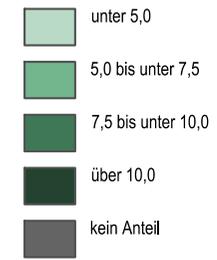
**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft Kohlrenner eG | Lietzenburger Str.44 | 10789 Berlin



# Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Altersgruppe: 18 bis unter 27 Jahre

Anteil der Einwohner\*innen von 18 bis unter 27 Jahre auf  
Blockebene im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung des Blocks  
2013 in %

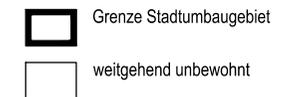


Anteil der 18- bis unter 27-Jährigen  
im Stadtumbaugebiet: 9,2 % (in Berlin: 11,0 %)

Vergleich der Einwohnerentwicklung der 18- bis unter  
27-Jährigen 2007 und 2013



Einwohnerentwicklung der 18- bis unter 27-Jährigen  
im Stadtumbaugebiet: -24,4 % (in Berlin: -2,8 %)

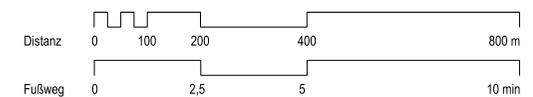


## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Buch

Stand 10.11.2014



Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A3)

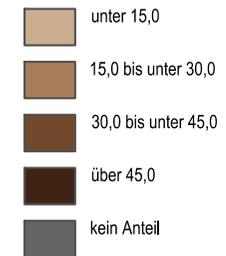


**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft Kohlbrener eG | Lietzenburger Str.44 | 10789 Berlin

# Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Altersgruppe: über 65 Jahre

Anteil der Einwohner\*innen über 65 Jahre auf Blockebene  
im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung des Blocks 2013 in %

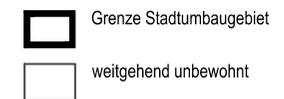


Anteil der über 65-Jährigen  
im Stadtumbaugebiet: 26,8 % (in Berlin: 19,0 %)

Vergleich der Einwohnerentwicklung der über 65-Jährigen  
2007 und 2013



Einwohnerentwicklung der über 65-Jährigen  
im Stadtumbaugebiet: +11,0 % (in Berlin: +7,6 %)

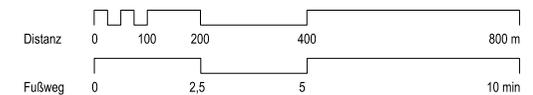


## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Buch

Stand 10.11.2014



Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A3)



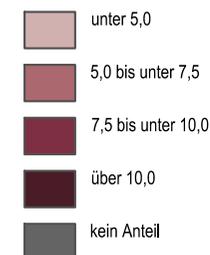
**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft Kohlbrenner eG | Lietzenburger Str.44 | 10789 Berlin

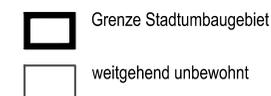


# Einwohnerentwicklung im Stadtumbaugebiet Bevölkerung gesamt

Anteil der Einwohner\*innen insgesamt auf Blockebene  
im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung des  
Stadtumbaugebietes 2013 in %



Vergleich der Einwohnerentwicklung insgesamt  
2007 und 2013 in %

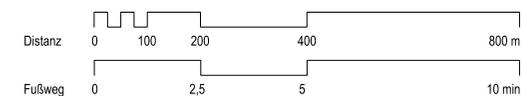


## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Buch

Stand 10.11.2014



Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A3)



**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft Kohlbrener eG | Lietzenburger Str.44 | 10789 Berlin

## Schlussfolgerung

Für das Stadtumbaugebiet Buch ist in den letzten Jahren ein deutlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Die Gesamteinwohnerzahl stieg von 2007 bis 2013 um 2,7% an. Dies ist zum einen auf die erfolgten Sanierungsmaßnahmen, aber auch auf die in den vergangenen Jahren erfolgte qualitative Verbesserung der sozialen Infrastruktur zurückzuführen. Ebenfalls liegen die Mieten nach Aussagen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften zwischen 4,50 und 5,50 € netto kalt unterhalb des Wohnatlas Berlin (vergleiche Kapitel 2.6.1) und bieten eine gute Ausweichmöglichkeit zum angespannten Wohnungsmarkt im übrigen Raum Pankow.

Zusätzlich bietet der Ortsteil mit der Fertigstellung des Ludwig-Hoffmann-Quartiers eine echte Alternative für Familien mit Kindern. Die verhältnismäßig gute Anbindung mit der S-Bahnlinie S2 ermöglicht eine unkomplizierte und schnelle Anfahrt in die Berliner Innenstadt.

Ein weiterer signifikanter Zuzug bzw. Bevölkerungsanstieg ist innerhalb des Bestands, mit Ausnahme des Ludwig-Hoffmann-Quartiers jedoch ausgeschöpft.

Eine Alterung der Bewohner des Stadtumbaugebiets ist zu befürchten. Der Anteil der über 65-Jährigen stieg im Vergleich zu 2007 um 16,3%, auf insgesamt 26,8% der Gesamtbewohner. Mit einem Viertel der Einwohner ist der Anteil dieser Altersgruppe vergleichsweise hoch. Hiergegen sank die prozentuale Anzahl der 18- bis 27-Jährigen Einwohner\*innen um - 9,21 %. Im Nachfolgenden ist daher zu prüfen, inwieweit für Senioren genügend Angebote innerhalb der sozialen Infrastruktur zur Verfügung stehen und ob der öffentliche Raum sowie die Wohnungen entsprechend altersgerecht gestaltet sind.

Die Zahl der unter 15-Jährigen stieg im Vergleich um + 30 % enorm an. Diese Veränderung ist im Zusammenhang mit dem Versorgungsgrad an Kita- und Grundschulplätzen im Kapitel 5.1 zur sozialen Infrastruktur im Zusammenhang zu betrachten und mögliche Handlungserfordernisse abzuleiten. Darüber hinaus müssen jedoch weitere Anreize für junge Erwachsene geschaffen werden, sich im Ortsteil Buch anzusiedeln.

## 2.5 Wirtschaftsstruktur/lokale Ökonomie

Die Großsiedlung Buch selbst ist durch eine besonders hohe Monofunktionalität von Wohnnutzung mit geringem Besatz an kleinteiligen Gewerbe- oder Dienstleistungsangebot charakterisiert. In den Wohnquartieren gibt es lediglich einige Einzelhandelsstandorte für die Nahversorgung.

Zentrale Funktionen übernimmt die in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof gelegene Schlosspark-Passage. Sie zieht sich, direkt an der Wiltbergstraße gelegen vom Bahnhof entlang bis hin zur Straße Alt Buch. In der Passage sind über 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden. Das Zentrenkonzept für Pankow, das zzt. überarbeitet wird kommt zu der Einschätzung, dass in Buch mit 0,9 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Person die Versorgung unterhalb des Bezirksdurchschnitts liegt. Der Großteil der Betriebe führt Waren im kurzfristigen Bedarfsbereich, sodass im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs noch Potenzial gesehen wird. Das Kaufhaus Kaufland führt hingegen ein zentrenrelevantes Sortiment, welches auch viele Kunden aus dem Brandenburger Umland anzieht. Eine Erweiterung der Einkaufspassage nach Osten ist mit dem 3. Bauabschnitt geplant. Mit dieser Ausdehnung wird das Zentrum Buch weiter gestärkt. Zusätzliche Flächenreserven sind vorhanden, z. B. in dem Bereich der Brunnengalerie.

Gleichzeitig ist die Großsiedlung umgeben von zahlreichen Einrichtungen und Unternehmen der medizinischen Versorgung, der Gesundheitsforschung und -technologie. Mit dem Campus Buch ist ein wissenschaftlich-technologisches Zentrum mit herausragenden Instituten und über 2.000 Beschäftigten entstanden. Fast 60 Firmen haben sich an dem Standort angesiedelt, weitere Nachfrage ist vorhanden. Das Cluster der Gesundheitsforschung - und Technologie hat stadtweite Bedeutung und internationales Renommee in der Wissenschaft. Das benachbarte HELIOS Klinikum-Buch ist mit seinen über 3.200 Beschäftigten größter Arbeitgeber der Region. Gemeinsam bilden diese beiden Großeinrichtungen den Gesundheitsstandort Buch, der stadtentwicklungspolitisch hohe Bedeutung hat.

## 2.6 Sozialstruktur

### Kaufkraft

Für den Indikator "Kaufkraft" wurden die Daten des Monitoringberichts Stadtbau aus dem Jahr 2010 nachrichtlich übernommen. Basierend auf den Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) stellt die Kaufkraft das durchschnittliche, jährlich zur Verfügung stehende Einkommen pro Haushalt, abzüglich aller regelmäßig wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen dar. Die hier dargelegte Kaufkraft bezieht sich auf den bundesdeutschen Normwert (100 %).

Für das Stadtbaugebiet Buch ist eine Abnahme des Kaufkraftindex erkennbar. Während 2003 der Kaufkraftindex bei 105,1 % und somit über dem bundesdeutschen Durchschnitt zu verzeichnen war, lag er im Jahr 2005 mit 99,5 % etwas unterhalb des deutschen Normwerts. Dieser abnehmende

Trend setzte sich auch in den darauffolgenden Jahren fort. 2010 lag der Kaufkraftindex<sup>2</sup> bei 89,4 %.

## Arbeitslosigkeit

Grundlage der Darstellung sind die vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) zur Verfügung gestellten Daten mit Stand jeweils zum 31.12. des angegebenen Jahres.

Die Arbeitslosigkeit im Stadtumbaugebiet Buch hat zwischen 2009 und 2011 stark abgenommen. Seit 2012 ist jedoch wieder eine Steigerung der beschäftigungslosen Einwohner\*innen festzustellen. Diese Entwicklung entspricht damit nicht den konjunktiven Trend des Bezirkes Pankow, sowie dem der Gesamtstadt.

Tab. Entwicklung der Arbeitslosen in Buch, Pankow und Berlin

Planungsraum	Anzahl der Arbeitslosen absolut und Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Buch (03010102)	915	972 +6,2 %	838 -13,8 %	698 -16,7 %	701 +0,4 %	726 +3,6 %
Bezirk Pankow	21.499	22.165 +3,1 %	21.057 -5,0 %	18.457 -12,3 %	18.695 +1,3 %	18.154 -2,9 %
Berlin	218.190	227.367 +4,2 %	218.696 -3,8 %	213.019 -2,6 %	205.231 -3,7 %	201.548 -1,8 %

Arbeitslose insgesamt in % der 15 bis unter 65-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Bearbeitung

Die Langzeitarbeitslosigkeit ist im Planungsraum Buch überdurchschnittlich ausgeprägt und betrug 2012 fast 4,4%, allerdings mit stark abnehmender Tendenz.<sup>3</sup>

Die Jugendarbeitslosigkeit<sup>4</sup> im Planungsraum Buch ist doppelt so hoch wie im Berliner Durchschnitt. Nach dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung betrug sie in 2012 über 9%, jedoch mit abnehmender Tendenz gegenüber den Vorjahren.

<sup>2</sup> Aufgrund fehlender Daten ist es nicht möglich einen über 2010 hinausgehenden Kaufkraftindex darzulegen. Aufgrund dessen wurden die Daten vom Monitoringbericht Stadtumbau aus dem Jahr 2010 nachrichtlich übernommen.

<sup>3</sup> Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013

<sup>4</sup> Anteil der Arbeitslosen unter 25 Jahren (SGB II und III) an den 15-25-Jährigen in Prozent am 31.12. 2012, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013

Auch der Anteil der Transferempfänger unter 15 Jahre liegt mit 48% deutlich über dem Berliner Durchschnitt (30,9%). Auffällig in Buch ist der hohe Anteil der alleinerziehenden Haushalte. Er betrug in 2012 knapp 47%<sup>5</sup> und lag damit ca. 15% über dem Berliner Durchschnitt.

### Beschäftigungsrate

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort bezieht sich auf die vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zur Verfügung gestellten Daten mit Stand vom 30.06.2013.

Zum 30.06.2013 waren insgesamt 3.358 Bucher Einwohner\*innen (Ebene Planungsraum 03010102) sozialversicherungsbeschäftigt. Dabei war der Anteil der Frauen etwas höher, als der der Männer (1.715 Frauen, 1.643 Männer).

## 2.6.1 Mietentwicklung

Der Wohnatlas Berlin zeigt bei den Angebotsmieten 2009/10 flächendeckend für das Stadtumbaugebiet Buch eine monatliche Nettokaltmiete von 5,50 € bis unter 6 €<sup>6</sup>.

Dies deckt sich mit dem Berliner Mietspiegel 2015<sup>7</sup>, der für fast Dreiviertel der Wohnungen eine einfache Wohnlage mit 5,47 €/m<sup>2</sup> durchschnittliche Nettokaltmiete bei Wohnungen von 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> und 4,84 €/m<sup>2</sup> durchschnittliche Nettokaltmiete bei Wohnungen von 60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> aufweist. Nur die Wohnungen an den Straßen Alt-Buch, Georg-Benjamin-Str., Theodor-Brugsch-Str., sowie die Siedlungsstraße sind überwiegend als mittlere Wohnlage ausgewiesen. Hier betragen die durchschnittlichen Nettokaltmieten 5,64 €/m<sup>2</sup> bei Wohnungen von 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> und 4,99 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen von 60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup>.

---

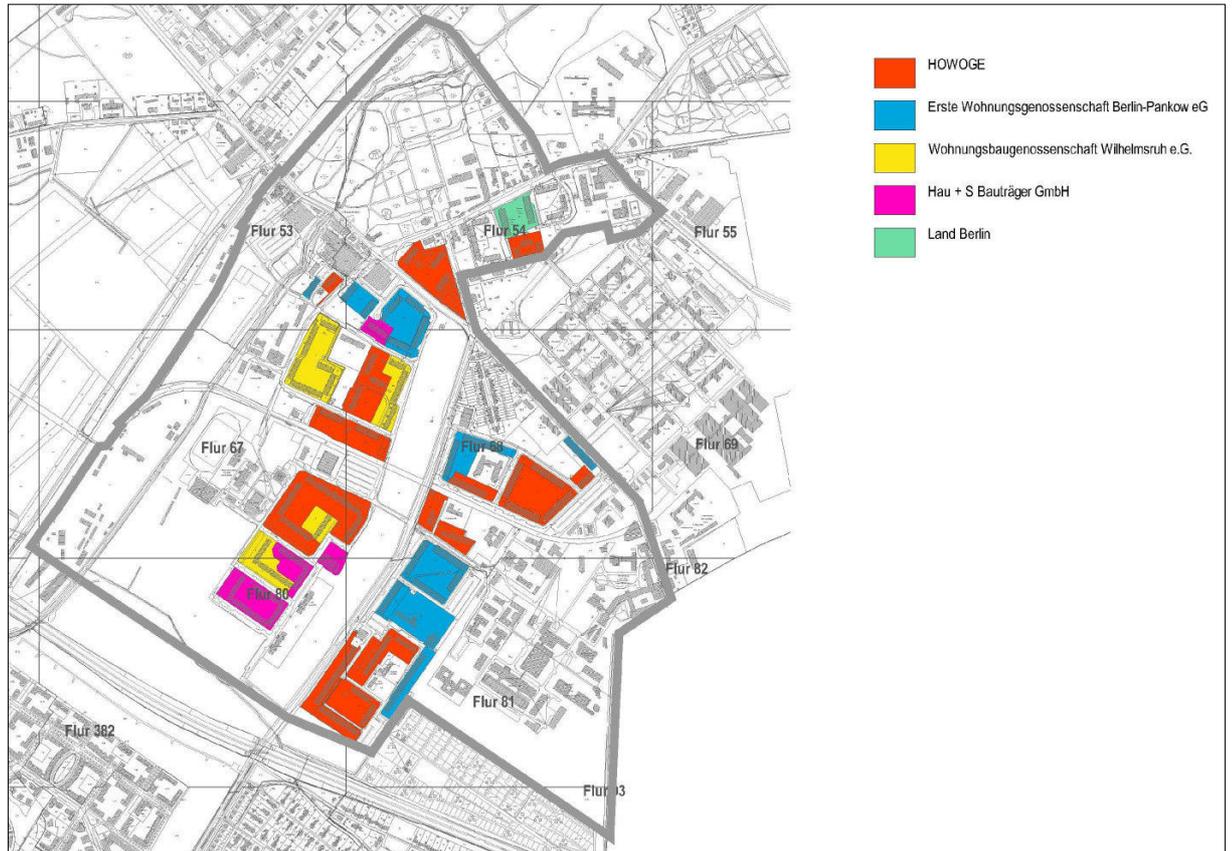
<sup>5</sup> Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013

<sup>6</sup> Wohnatlas Berlin, Plangrafik "Angebotsmieten 2009/2010, Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stand 2011

<sup>7</sup> Berliner Mietspiegel 2015, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Stand 2015

## 2.6.2 Eigentümerstruktur

Der Planungsraum Buch hat einen Anteil von städtischen Wohnungen von 45% (Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013)



Wohnungseigentümerstruktur (Quelle: eigene Erhebung/Eigentümerverzeichnis)

## 3 Umsetzungsstand seit 2009 und Ausblick

Seit der Aktivierung des Stadtumbaugebiets sind wichtige Projekte angegangen worden, die im INSEK (Stand 2009) als prioritäre Maßnahmen bereits definiert wurden. Viele dort genannte Projekte sind bereits fertiggestellt, sodass der Stadtumbau auch in Buch sichtbare bauliche Erfolge zu verzeichnen hat. Zentrales Handlungsfeld der bisherigen Stadtumbau-Förderung ist der Bereich der sozialen Infrastruktur, insbesondere Kindertagesstätten und Jugendfreizeiteinrichtungen. Dies umfasst die bautechnische und energetische Sanierung, die Anpassung der Einrichtungen an die heutigen Nutzungsanforderungen sowie die Umnutzung der Gebäude. Hierzu zählen als wichtige zentrale Projekte z.B. die Umnutzung einer Kita in das Bucher Bürgerhaus in der Franz-Schmidt-Straße, die Sanierung der Jugendfreizeiteinrichtung „Der Alte“ in der Wildbergstraße oder die Aufwertung einer Spielfläche an der Wal-

ter-Friedrich-Straße. Hinzu kommen die Sanierungen von mehreren Kitaeinrichtungen wie z. B. die Kita am Lindenberger Weg oder die Kita in der Walter-Friedrichstraße.

Ein weiterer Schwerpunkt lag und liegt in der Sanierung und dem Ausbau von Bildungseinrichtungen. So wurde mit der Mauerwerkstrockenlegung des Schulgebäudes der Grundschule Am Sandhaus in der Wiltbergstraße 37-39, sowie der Sanierung der angrenzenden Turnhalle ein wichtiger öffentlicher Grundschulstandort langfristig baulich gesichert. Zusammen mit dem geplanten Teilneubau der Hufeland-Oberschule wurden bzw. werden Maßnahmen an zwei wichtigen Bucher Schulstandorten durch den Stadtumbau in Angriff genommen und das Angebot an Schulplätzen ausgebaut. All diese Maßnahmen haben das Angebot an sozialer Infrastruktur qualitativ sowie quantitativ verbessert und somit Buch als familiengerechten Wohnstandort wesentlich gestärkt. Im Zusammenhang mit den sich neu im Umfeld des Stadtumbaugebiets entwickelnden Wohnsiedlungen (z.B. Ludwig-Hoffmann-Quartier) entstanden zusätzliche private Schulen (ev. Grundschule, Montessori-Schule), die das Bildungsangebot noch einmal erweitert.

Schwerpunkt des Fördermitteleinsatzes im PJ 2014 wird der qualitative sowie quantitative Ausbau der Bildungslandschaft in Buch mit dem Projekt - Modularer Ergänzungsbau (MEB) der Hufeland-Oberschule - sein. Die bisher veranschlagte Gesamtsumme von 4,8 Mio. für den Abriss des Bestandsgebäudes und die Errichtung der MEB werden mit 4 Mio. aus dem Förderprogramm Stadtumbau Ost gefördert.

Innerhalb der qualitativen Aufwertung des öffentlichen Raumes sind seit 2009 nur wenige Maßnahmen durchgeführt und über den Stadtumbau gefördert worden. Lediglich im Bereich des Schlossparks wurden Wege aufgewertet.

## Fazit

Der Großteil des Wohnungsbestandes ist nach der Bestandsübernahme der HOWOGE von der GESOBAU modernisiert und nachfrageorientiert umgebaut worden. Insbesondere fanden hier die wachsende Zahl der älteren Bewohner\*innen sowie die der Familien mit Kindern Berücksichtigung. Die Wohnungsbaugesellschaften betonten in den geführten Gesprächen, dass sie sich vorstellen könnten, bei steigender Wohnungsnachfrage mittelfristig auch die eigenen Wohnungsbestände behutsam zu verdichten.

Ergänzend zu den Investitionen der privaten Eigentümer\*innen werden und wurden mit Mitteln des Stadtumbaus vorwiegend die sozialen Infrastruktureinrichtungen für die unterschiedlichen Alters- und Sozialgruppen saniert und/oder neu gestaltet. Vor diesem Hintergrund soll der Ortsteil jetzt v.a. hinsichtlich möglicher Entwicklungspotenziale des öffentlichen Raumes, weiterer Wohnungsbaupotenziale, der Potenziale für Wirtschaft und Beschäftigung und in verringertem Maße bzgl. der sozialen Infrastruktur durchleuchtet wer-

den. Hier wird eine räumliche Prioritätensetzung vorgeschlagen, die durch die Definition von insgesamt fünf Handlungsfeldern definiert wird. Die Handlungsfelder kristallisierten sich bereits in einem frühzeitigen Stadium heraus und wurden entsprechend in der Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe Pkt. 1.1 und Anlagen) an Thementischen diskutiert.

## Stärken und Schwächen

Die folgenden Plangrafiken zeigen einen Überblick der Stärken und Schwächen, die sich in der Bestandsaufnahme und der Analyse (Auswertung der passierten Umsetzungen, Begehung vor Ort) und den genannten Beteiligungsschritten herauskristallisiert haben.



# Schwächen-/Risikokarte

- Öffentlicher Raum/Grün- und Freiflächen
- ① Park-/Freiraum z.T. Mängel in der Gestaltung der Wege
- ② Perspektivischer Freiraumverlust
- das Gesamtgebiet betreffend:  
- Gestaltmängel im Freiraum
- Verkehr/Energie/Klima
- ③ Ungelöste Parkplatzsituation im Bahnhofsumfeld
- ④ Autobahn, Lärmbelästigung
- das Gesamtgebiet betreffend:  
- Z.T. starke Schäden an Straßen und Gehwegen  
- Fehlende Radsuren bzw. -wege  
- Fehlende Barrierefreiheit/Beleuchtung innerhalb der Gehwege
- Soziale Infrastruktur
- ⑤ Brachliegende Sportflächen
- ⑥ Unsanierete oder leerstehende Gebäude, die heutigen energetischen Standards nicht genügen
- Wohnen/Gewerbe
- ⑦ Ehemalige Regierungskrankenhäuser, Leerstand
- ⑧ Ungeordneter Bereich, Wohn- und gewerbliche Nutzung
- ⑨ Z.T. unsanierte Gebäude, die heutigen energetischen Standards nicht genügen
- ⑩ Räumliche Trennung durch ehemalige Brunnengalerie
- Grenze Förderkulisse
- Beantrage Erweiterung Förderkulisse



## Stadtumbaugebiet Buch

Stand 15.7.2015



Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A3)



**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft Kohlbrenner eG | Lietzenburger Str.44 | 10789 Berlin



# Stärken-/Potezialkarte

- Öffentlicher Raum/Grün- und Freiflächen
- 1 Vorhandener Park
- 2 Naherholung Pankegrünzug
- 3 Potenzial ergänzende Grünverbindung (Industriebahn)
- 4 Landschaftsraum mit Feuchtbiotop
  
- Verkehr/Energie/Klima
- 5 Gute Anbindung ÖPNV (S-Bahn)
- 6 Anbindung an überregionales Fahrradnetz
  
- Soziale Infrastruktur
- 7 Vorhandene öffentliche und private Schulen (Grund- und weiterführende Schulen, Schule für Körperbehinderte)
- 8 Infrastruktur Kinderbetreuung (z.B. Kita Lindenberger Weg, Kita Walter-Friedrich-Straße)
- 9 Infrastruktur Jugendfreizeitstätten (z.B. JFS Der Alte, FFS Der Würfel)
- 10 Bucher Bürgerhaus
- 11 Vorhaltefläche für Schulstandort
  
- Wohnen/Gewerbe
- 12 Historischer Ortskern mit kultureller Bedeutung
- 13 Ortszentrum (Schlossparkpassage) mit hoher Bedeutung für den Ortsteil und das Umfeld
- 14 Technologie-Gesundheits- und Wissenschaftsstandort
  
- Entwicklungspotenziale Wohnen/Gewerbe
  
- Grenze Förderkulisse
- Beantragte Erweiterung Förderkulisse

## Stadtumbaugebiet Buch

Stand 20.7.2015 ↑

Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A3)

Distanz 0 100 200 400 800 m

Fußweg 0 2,5 5 10 min

## 4 Leitbild und Strategie

### Fortschreibungsbedarf des bisherigen INSEK 2008/2009

INSEK 2009	Stand 2015	Schlussfolgerung
Städtebau		
Entwicklung des Ortszentrums ist vorangeschritten, trotzdem gibt es kleinräumlich funktionale Defizite.	Innerhalb des Ortsteils Buch und auch außerhalb der Stadtumbau-Förderkulisse gibt es entwickelbare Flächen mit Funktionsverlust.	Schwerpunktmäßig sind gezielte Konzepte für die Entwicklung von Flächen mit Funktionsverlust erforderlich.
Soziale Infrastruktur		
Leerstand und differenzierter hoher Sanierungsbedarf vorhanden	Ein erheblicher Teil der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen sind durchgeführt oder in der Umsetzung.	Punktuell sind weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Eine Konzentration auf die Sanierung der sozialen Infrastruktur ist für die Zukunft nicht erforderlich.
Grün- und Freiflächen		
Prüfung der Umsetzbarkeit zum Ausbau des Pankeparks und der konzeptionellen Weiterentwicklung der Wegeverbindungen	Eine Qualifizierung sowohl der Wegeverbindungen als auch des Pankeparks ist bisher noch nicht erfolgt.	Schwerpunktsetzung auf die qualitative Verbesserung der Rad- und Fußwege im Zusammenhang mit der Entwicklung des Pankeparks. Ein Gesamtkonzept sowohl für die Wegeentwicklung als auch für die Entwicklung des Pankeparks ist mit hoher Priorität erforderlich.
Parkpflegewerk sieht u.a. vor, die historischen Achsen zu qualifizieren	Umgesetzt sind nur punktuelle Verbesserungen der Wege im Schlosspark.	Denkmalgerechte Erneuerung der Wege innerhalb des Schlossparks
Wohnungs- und Wirtschaftsentwicklung		
Erhebliche Aufwertungs- und Sanierungsbedarfe.	Seit der erfolgten Sanierungswelle innerhalb der bestehenden Großsiedlungen ist eine positive Entwicklung seit 2010/2011 zu verzeichnen, jedoch sind weitere Entwicklungspotenziale für Wohnen und Wirtschaft vorhanden.	Schwerpunktmäßig sind gezielte Konzepte für die Entwicklung von Wohnen und Wirtschaft in den Bereichen Buch IV, Teilbereiche von Buch V und der nördlichen und südlichen Brun- nengalerie erforderlich.

Im Folgenden werden die wichtigsten Leitziele für die weitere Qualifizierung Buchs zu einem attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einer Vielzahl an sozialen Einrichtungen und einem wertvollen Bestand an öffentlichen Freiflächen dargestellt.

## Buch ist ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort

Ziel für die nächsten Jahre ist, das Stadtumbaugebiet Buch als attraktives Wohnquartier für unterschiedliche Alters- und Sozialgruppen durch vernetztes Handeln und ein integriertes Konzept weiter zu qualifizieren und vorhandene sozialstrukturelle Probleme zu mildern. Hierbei sind insbesondere die Bedürfnisse der wachsenden Zahl der älteren und alten Bewohner sowie der jungen Familien zu berücksichtigen. Neben dem Wohnungsangebot selbst tragen die weiteren Faktoren Ortszentrum, öffentlicher Raum, lokale Ökonomie und Verkehrsanbindung zur Attraktivität des (Wohn-) Standortes bei. Diese gilt es durch vernetztes Handeln und ein integriertes Konzept zu stärken. Die bisher durchgeführte Sanierung der sozialen Infrastruktur muss stellenweise ergänzt werden.

Die Großsiedlung Buch wird umgeben von einem dynamischen Wirtschaftsstandort, dem starke Potenziale für einen Standortfaktor der Wohnungswirtschaft innewohnen. Auch der Gesundheits- und Wissenschaftsstandort Buch kann von Potenzialen der Großsiedlung, wie einem vielfältigen Wohnangebot oder dem breiten Bildungsspektrum der Bevölkerung, profitieren. Diese Potenziale gilt es durch vernetztes Handeln der Akteure zu aktivieren.

## Buch ist ein soziokulturelles Zentrum

An das Ortszentrum werden hohe gesamtörtliche Ansprüche gestellt. In ihm muss sich die besondere städtebauliche, soziokulturelle und sozioökonomische Bedeutung von Buch vereinen. In den vergangenen Jahren haben im Ortszentrum erhebliche Aufwertungen stattgefunden. Eine Verbindung der vorhandenen Potenziale von der "Neuen Mitte" zum "Alten Buch" muss weiter im Blickfeld des Stadtumbaus bleiben. Die Qualität der Infrastruktureinrichtungen spielt eine große Rolle für eine nachhaltige Bewohnerbindung und Förderung des Nachzugs von jungen Familien. In den vergangenen Förderperioden sind bereits viele Maßnahmen umgesetzt worden. Die sozialen und kulturellen Angebote müssen auch in Zukunft für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und fortgeschrieben werden.

## Buch überzeugt durch landschaftliche Standortqualitäten

Der Standortfaktor "landschaftliche Lage" muss stärker auch innerhalb des Stadtumbaugebietes spürbar sein. Die den Ortsteil Buch prägenden, differenzierten Grün- und Freiräume sowie öffentlichen Straßen- und Wegeverbindungen sind weiter zu qualifizieren und miteinander zu vernetzen. Das Gesamtsystem der verschiedenen Räume muss aufgewertet werden und dazu beitragen, dass die unterschiedlichen Teile des Stadtumbaugebietes miteinander und das Stadtumbaugebiet insgesamt mit der Landschaft verbunden werden.

## Buch ist durch den ÖPNV angebunden

Die Wettbewerbsfähigkeit der Großsiedlung und des Gesundheits- und Wissenschaftsstandorts Buch ist durch eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet. Diese wird weiter durch den zur Jahresmitte begonnenen Umbau der Wiltbergstraße gestärkt. Die gute Anbindung Buchs über die S-Bahn (der Bahnhof ist in einem 10-Minuten-Takt an den Bahnhof Friedrichstraße angebunden) sollte zusätzlich durch ein bedarfsgerechtes Angebot im Busverkehr gesichert werden, ebenso wie die weitere Optimierung der Anbindung über die Straße und das Straßennetz. Unterstützt wird diese Entwicklung durch den geplanten Ausbau des Regionalbahnhofs Karow, der nur eine S-Bahnstation vom Bahnhof Buch entfernt liegt.

## Buch als Transformationsraum (StEK 2030)

Das Stadtumbaugebiet Buch ist integrierter Bestandteil des Ortsteils Buch, der als Transformationsraum mit dem Leitbild "Buch – Lokal trifft Global" im Stadtentwicklungskonzept 2030 (StEK 2030) gekennzeichnet ist. Demnach ist Buch heute bereits:

- ein Standort der biotechnologischen Forschung und Produktentwicklung von internationalem Niveau,
- ein Zentrum der medizinischen Versorgung von überregionalem Rang,
- ein Ortsteil mit Freiräumen ausgeprägter Strukturvielfalt.

Für 2030 soll Buch:

- ein Musterbeispiel für die gelungene Entwicklung eines Wirtschafts-, Forschungs- und Wohnstandortes von überregionaler Bedeutung sein,
- den Berliner Norden als Standort für Wohnen und Arbeiten prägen,
- Raum für neuen Wohnraum bieten,
- ein Raum für Wohnen, Kultur, Bildung und Begegnung sein.

### 4.1 Schwerpunktbereiche in Buch

Der Ortsteil Buch besteht in seiner Struktur aus vier Quadranten. Im Norden wird der Ortsteil durch den Schlosspark mit dem Bereich Alt Buch geprägt. Daran grenzt im Süden das Gebiet um die "Neue Bucher Mitte" mit den Großsiedlungsstrukturen an. Die nordwestlich der Bahntrasse gelegenen Entwicklungspotenziale Buch V / Straße Am Sandhaus und die Flächen der ehemaligen Staatssicherheits- und Regierungskrankenhäuser mit dem angrenzenden Landschaftsraum bzw. Waldbereich und dem nordöstlich daran angrenzen-

den Ludwig-Hoffmann-Quartier bestimmen zusammen die zukünftigen Bucher Entwicklungspotenziale. Die ehemaligen Klinikums-Gebäude des Ludwig-Hoffmann-Quartiers sind zum größten Teil bereits saniert und wurden so zu einem eigenständigen Quartier entwickelt.

Die derzeitige Stadtumbaukulisse umfasst zwei dieser Quadranten. Ziel ist es, durch eine Erweiterung der Stadtumbau-Gebietskulisse den nordwestlich der Bahntrasse gelegenen Quadranten als eigenständiges Quartier zu entwickeln. Das bereits entwickelte Ludwig-Hoffmann-Quartier kann aus der Kulissenerweiterung herausgelöst bleiben, ist aber bei der Entwicklung von Wege- und Grünverbindungen und bei verkehrlichen Planungen wie z.B. E-Mobility zu berücksichtigen.

Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken und notwendigen Qualifizierungsmaßnahmen innerhalb der oben genannten Quadranten ist es sinnvoll, Schwerpunktgebiete zu benennen. Bereits in den Gesprächen mit den Akteuren vor Ort wurde deutlich, dass sich für Einzelbereiche in Buch differenzierte Strategien ergeben. So gibt es einerseits großes Entwicklungspotenzial, andererseits sind Qualifizierungsbedarfe vorhanden, die weniger stark im Focus der Entwicklung stehen. Die Maßnahmen sind in der Maßnahmeliste den Schwerpunktgebieten zugeordnet.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das Fördergebiet und den vorgeschlagenen Erweiterungsbereich in folgende Scherpunktbereiche zu gliedern:



## Schwerpunktbereich Schlosspark und Altes Zentrum

Der Schlosspark mit dem sogenannten "Alten Zentrum" hat eine wichtige Bedeutung für Buch. Hier sind die geschichtlichen Entwicklungen verortet und bedeutende historische Bauwerke und Zeugnisse zu finden.

Das bedeutendste Bauwerk ist die 1736 vollendete Schlosskirche. Die Kirche wurde zwischen 1950 und 1953 wiederaufgebaut und von 1995 bis 2000 saniert. Sie gehörte einst zur Gutsschlossanlage von Buch und bildet heute gemeinsam mit dem Schlosspark und dem ehemaligen Gutshof einen architektonischen Mittelpunkt Buchs. Das barocke Schloss und die Orangerie selber wurden wegen Bauschäden infolge mangelnder Instandhaltung abgerissen. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der ehemalige Gutshof der heute als Kulturstandort genutzt wird.

Folgende Konkretisierungen für den Schlosspark mit dem direkt angrenzenden "Alten Zentrum" von Buch werden vorgeschlagen:

- Qualifizierung des Straßenraums Alt-Buch, Konzept zur Stärkung und Verknüpfung der neuen Bucher Mitte und Alt-Buch.
- Denkmalgerechte Erneuerung des Schlossparks (Parkpfliegewerk), Wiederaufbau des Schlosses etc.
- Qualifizierung der Parkanlage unter Naturschutzaspekten.
- Qualifizierung der Verlegung des Pankeradwegs.

## Schwerpunktbereich Bahnhofsumfeld

Der S-Bahnhof Buch und das Umfeld sind das Eingangstor für Buch. Der S-Bahnhof Berlin-Buch, der zwischen 1912 und 1914 erbaut wurde, gehört zu den denkmalgeschützten Stationen der Stettiner Bahn. Ab 2015 wird der Vorplatz im Rahmen der Umbaumaßnahmen der Wiltbergstraße neu gestaltet.

Folgende Konkretisierungen für das Bahnhofsumfeld werden vorgeschlagen:

- Weiterentwicklung und Stärkung des Bahnhofsumfelds, insbesondere nordwestliche Seite, weitere Qualifizierung von Handel- und Dienstleistungsangeboten im Bahnhofsumfeld
- Park-Situation entlang der S-Bahn-Trasse zur Moorlinse und Verbesserung der P+R-Situation incl. der Verbesserung der Fahrradabstellmöglichkeiten (Fahrradparkhaus)
- Wege-Anbindungen an den Bahnhof differenziert nach Fuß- und Fahrradwegen
- Nachnutzungen des ehemaligen Güterbahnhofs für P&R, Fahrradabstellanlagen, E-Mobility, etc.

## Schwerpunktbereich Neue Mitte Buch

Die neue Mitte von Buch wird einerseits durch die Schlosspark-Passage andererseits durch die Ansiedlung bedeutender öffentlicher Einrichtungen gebildet. Neben der bereits über Stadtumbau Mittel sanierten Jugendfreizeiteinrichtung "Der Alte" und der Grundschule Am Sandhaus findet sich in der "Neuen Bucher Mitte" auch das Bucher Bürgerhaus und die Hufeland-Oberschule, die derzeit über Stadtumbau Maßnahmen einen mobilen Erweiterungsbau erhält. Zur weiteren Stärkung der neuen Ortsmitte werden derzeit die Grundlagen zur Entwicklung eines Bucher Bildungszentrums geprüft. Diese Einrichtungen in Verbindung mit den Wohnanlagen des Großsiedlungsbaus bestimmen das Bild der Neuen Mitte, das sich bis zur Brunnengalerie ausdehnt. Für die Entwicklung der Brunnengalerie wurde bereits ein B-Planverfahren eingeleitet. Festgesetzt werden sollen Mischgebietsflächen mit dem Ziel, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen mit dem Schwerpunkt biomedizinischer Forschungs- und Produktionseinrichtungen zu schaffen.

Folgende Konkretisierungen für die Neue Mitte Buch werden vorgeschlagen:

- Herbeiführen einer Entscheidung als Standort für einen kooperativen Bildungsstandort Buch-Karow, Bildungszentrum mit Stadtbibliothek, Musikschule, Volkshochschule und Veranstaltungssaal
- Qualifizierung der Übergänge Schlosspark-Passage zum 3. BA über Walter-Friedrich-Straße im Rahmen der Zentrumserweiterung
- Qualifizierung der Wegeverbindungen innerhalb des Ortsteils
- Qualifizierung der Anbindung an das "Alte Zentrum Buch"
- Fortführung des B-Plan-Verfahrens zur Entwicklung der Brunnengalerie
- Qualifizierung vorhandener Schulsportgelände an der Panke und deren Einbindung in den geplanten Gesundheitsparcours im Pankepark.

## Schwerpunktbereich Buch Süd

Der südliche Teilbereich wird einerseits als Wohnstandort mit funktionierenden öffentlichen Einrichtungen wie Schwimmhalle und sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Jugendfreizeitangeboten und Kitas geprägt. Andererseits befinden sich in unmittelbarer Nähe international bekannte Standorte aus der Gesundheitsforschung. Weiterhin verfügt Buch Süd über die größten Entwicklungspotenziale sowohl für Wohnungsbau als auch für gewerbliche Nutzungen und nicht zuletzt für die Qualifizierung des öffentlichen Raumes, die für Buch in den kommenden Jahren von Bedeutung sein werden.

Folgende Konkretisierungen für Buch Süd werden vorgeschlagen:

- Konzeptionelle Entwicklung von Wohnungsbau Buch IV und Qualifizierung der angrenzenden Außenbereiche (Schwimmhalle und Marianne-Buggenhagen-Schule)

- Qualifizierung der Industriebahn für den Fahrradverkehr u.a. als Vernetzung der Gebiete östlich und westlich der Brunnengalerie
- Pankeraum als Naherholung, Konzept und Neuanlage des Pankeparks, Qualifizierung und Anbindung mit der Entscheidung zum weiteren Umgang mit dem bestehenden Gebäude der ehem. Berufsschule
- Qualifizierung der Wegeverbindungen
- Weiterentwicklung der Brunnengalerie, Ausweisung Mischgebiet, Schwerpunkt Gewerbe, Festlegung der wichtigen Wegebeziehungen über die Brunnengalerie.

### Schwerpunktbereich Am Sandhaus

Der Bereich um die Straße Am Sandhaus mit den nördlich angrenzenden Flächen der ehemaligen Regierungskrankenhäuser ist als zukünftiger Wohnstandort auf Grund der Nähe zum Zentrum von Bedeutung. Bereits durch die Entwicklung des Wohnstandortes "Ludwig-Hoffmann Quartier" wurde der nordwestlich der Bahntrasse gelegene und bereits oben beschriebene Quadrant in den Focus gerückt. Die Straße Am Sandhaus dient jetzt und auch in Zukunft als wichtige Entwicklungsachse, die sowohl das angrenzende wachsende Wohnquartier als auch den Landschaftsraum mit der Moorlinse erschließt. An die bereits angestoßene Entwicklung des Ludwig-Hoffmann-Quartiers gilt es nun auch auf der südlichen Seite der Wiltbergstraße anzuknüpfen und vorbereitende Maßnahmen zu treffen, die eine Entwicklung der Flächen um die Straße Am Sandhaus befördert (Machbarkeitsstudie, Modifizierung des Bebauungsplanentwurfs und des städtebaulichen Vertrages, siehe hierzu auch Kapitel 5.3, Handlungsfeld "Wohnen, Gewerbe", Buch V). Gleichzeitig würde auch dem S-Bahnhof Buch eine wesentlich stärkere Bedeutung zukommen, da er als Bindeglied zwischen dem "Neuen" und "Alten" Buch stehen wird. Aufgrund der Entwicklungserfordernisse wird vorgeschlagen, die derzeitige Förderkulisse um diese Flächen zu erweitern (siehe Kapitel 6).

Folgende Konkretisierungen für den Bereich Am Sandhaus werden vorgeschlagen:

- Entwicklung von Wohnungsbau, Machbarkeitsstudie Wohnungsbauentwicklung, Prämisse: Schaffung bzw. Beibehaltung einer sozialverträglichen Mietstruktur für alle Sozial- und Nutzergruppen, Sicherung der Erschließung über die Straße Am Sandhaus, Anbindung an den S-Bahnhof, Anpassung der sozialen Infrastruktur in Kooperation mit der Eigentümerin Deutsche Wohnen AG.  
Hierzu ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplanentwurf den gewünschten Entwicklungen anzupassen und den bestehenden städtebaulichen Vertrag zu modifizieren.
- Nachnutzungsstrategien für die ehem. Regierungskrankenhäuser

- Qualifizierung des Landschaftsraumes um die Moorlinse, Erholung, Schaffung eines Erlebnisraums, Einrichtung eines Sport- und Gesundheitsparcours, Verbindung mit dem Pankepark in Abstimmung mit der oben beschriebenen Entwicklung von Wohnungsbau.



**Leitbild**

**Stadtumbau-Schwerpunktgebiete**

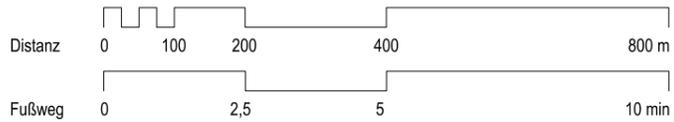
-  Schlosspark/Alt-Buch
-  Bahnhofsumfeld
-  Neue Mitte Buch
-  Buch Süd
-  Am Sandhaus
  
-  Qualifizierung von Grün-/Sportflächen
-  Qualifizierung des übergeordneten Wegesystems
-  Qualifizierung des örtlichen Wegesystems
-  Städtebauliche Aufwertung Straße Alt-Buch
-  Schaffung von Wohnraum und/oder Gewerbe
-  Park + Ride
-  Energiekonzept für den Stadtteil
  
-  Grenze Förderkategorie
-  Beantrage Erweiterung Förderkategorie

**Stadtumbaugebiet Buch**

Stand 23.4.2015



Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A3)





## 5 Handlungsfelder für Buch

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sollen Handlungs- und Umsetzungsstrategien für die weitere Entwicklung Buchs dargestellt werden.

Die Definitionen der einzelnen Handlungsfelder wurden bereits im Rahmen der ersten Bürgerbeteiligung festgelegt und orientieren sich an den Entwicklungsschwerpunkten, die für die weitere Qualifizierung des Standortes Buch von Bedeutung sind. Die vier Handlungsfelder für das Stadtumbaugebiet Buch sind:

- Handlungsfeld Soziale und kulturelle Infrastruktur
- Handlungsfeld öffentlicher Raum
- Handlungsfeld Wohnen/Gewerbe
- Handlungsfeld Klima, Energie, Verkehr

Bereits in den vergangenen Jahren wurde innerhalb der Handlungsbereiche eine Vielzahl an Maßnahmen über die Förderkulisse Stadtumbau umgesetzt. Schwerpunkt der Maßnahmen lag in der Sanierung und Qualifizierung von sozialen Infrastruktureinrichtungen. Für die Zukunft soll der Schwerpunkt daher in die Qualifizierung des öffentlichen Raumes und in die Aktivierung von Wohnbaupotenzialen gelegt werden.

### 5.1 Handlungsfeld "Soziale Infrastruktur"

Leitziel:

Bedarfsgerechte, quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Einrichtungsarten der sozialen Infrastruktur

Zentrales Handlungsfeld der bisherigen Stadtumbau-Förderung war der Bereich soziale Infrastruktur, insbesondere Kindertagesstätten, Schulen und Jugendfreizeiteinrichtungen. Dies umfasste die bautechnische und energetische Sanierung, die Anpassung der Einrichtungen an die heutigen Nutzungsanforderungen, sowie die Umnutzung einzelner Gebäude.

Hinzu kommt das im Zentrum von Buch entstandene multifunktionale Beratungshaus. Dazu wurde ein nicht mehr benötigtes Kita-Gebäude aus den 1980er-Jahren mit Mitteln des Stadtumbaus Ost umgebaut und saniert. Das Bucher Bürgerhaus vereint jetzt kommunale Einrichtungen sowie Angebote freier Träger und gesundheitsrelevante Dienstleistungen unter einem Dach.

Auch zukünftig werden Fördermittel benötigt, die den Ausbau der erforderlichen sozialen Infrastruktur ermöglichen. Vor dem Hintergrund, dass bereits eine Reihe von Maßnahmen aus dem INSEK 2009 im Bereich der sozialen Infrastruktur umgesetzt worden sind, werden jetzt noch die laufenden Hoch-

baumaßnahmen abgeschlossen wo notwendig ergänzt und die umliegenden Freiflächen neu gestaltet.

Mittelfristig sind im Zuge der Aktivierung von Flächen für den Wohnungsneubau die Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen neu zu eruieren.

## Kindertagesstätten

Im Stadtumbaugebiet befinden sich aktuell fünf Kindertagesstätten im laufenden Betrieb mit einem Platzangebot von ca. 638 Plätzen. Zusätzlich werden zwei weitere Kita-Standorte (Karower Chaussee 169 B, Friedrich-Richter-Str. 8-10) mit ca. 140 Plätzen hinzukommen.

### Bestandsanalyse der Kindertagesstätten

Kindertagesstätte	Standort	Träger	Anzahl Plätze	Sanierungsbedarf
Kita des internationalen Bundes	Friedrich-Richter-Straße 36	IIB-Verbund Soziale Arbeit Kindertagesstätten Berlin	170	Aufzug, Vollwärmeschutz, Sanierung von Sanitärräumen, Elektrik, Innentüren im Zusammenhang mit Brandschutz
Kleine Raupe Nimmersatt	Lindenberger Weg 26	Eigenbetrieb "Kindergärten NordOst"	155	Zukünftiger Sanierungsbedarf betrifft die Freifläche
Kita im Grünen	Robert-Rössle-Str. 1A	Vielfarb-Kita GmbH	80	Zukünftiger Sanierungsbedarf betrifft die Freifläche
Kleine Schlaufüchse	Walter-Friedrich-Straße 20-22	Eigenbetrieb "Kindergarten NordOst"	175	Zukünftiger Sanierungsbedarf betrifft die Freifläche
Campus Sterne	Robert-Rössle-Straße 10, Lindenberger Weg 74, Haus 61	SEHstern e.V.	58	
Am Wald	Karower Chaussee 169 B	Kulturverein Prenzlauer Berg e.V.		Bis 2015 in Sanierung (dann 70 Plätze)
	Friedrich-Richter-Straße 8-10 / halbes Gebäude	Mitra e.V.		Mittel für das PJ 2015 beantragt. (Geplant 100 Plätze)

Der im INSEK 2009 festgestellte hohe Sanierungsbedarf an den Kita-Einrichtungen wurde bis 2015 in erheblichem Umfang abgearbeitet. Ein leerstehendes, ehemals als Kita genutztes Gebäude (Karower Chaussee 169 B) wurde reaktiviert. Die in dem Bereich der Kindertagesstätten vorgenommenen Gesamtinvestitionen in Höhe von 4.786.000.- € flossen in vier Einrichtungen

im Gebiet. Dabei stand die bauliche und energetische Sanierung im Focus. Der Standort Karower Chaussee 169 B wird durch die Investitionen für eine Kita-Nutzung ertüchtigt und erhöht ab dem Sommer 2015 das Platzangebot im Stadtumbaugebiet. Die folgende Liste zeigt eine Übersicht der bisher durchgeführten Maßnahmen im Bereich Kindertagesstätten.

#### Bisherige und laufende Stadtumbaumaßnahmen im Bereich Kita

Karten-Nr.	Maßnahmenbündel/Maßnahme, Programmjahr, (Durchführung)	Fördermittel in €
SK 2	Kita "Kleine Schlaufüchse, energetische Sanierung, Walter-Friedrich-Straße 20-22 - energetische Sanierung, PJ 2010, (2010-2012) - Sanierung der Freifläche, PJ 2015, (2015)  Gesamtförderung bisher: 1.289.000.- €	920.000 369.000
SK 3	Kita "Kleine Raupe Nimmersatt", energetische Sanierung, Lindenberger Weg 26, - energetische Sanierung, PJ 2012, (2012-2014) - Sanierung der Freiflächen, PJ 2015, (2015)  Gesamtförderung bisher: 2.044.500.- €	1.690.000 354.500
SK 4	Kita im Grünen, energetische Sanierung, Robert-Rössle-Str. 1 A - energetische Sanierung 1.BA, PJ 2012, (2012-2013) - Sanierung der Freifläche, PJ 2014, (2014)  Gesamtförderung bisher: 651.000.- €	525.000 126.000
SK 5	Kita am Wald, energetische und bauliche Gebäudesanierung, Freiflächengestaltung, Karower Chaussee 169 B - energetische und bauliche Sanierung, Freiflächengestaltung, PJ 2013, (2013-2015)	1.525.000

#### Schulen

In der Förderkulisse des Stadtumbaugebietes Buch befinden sich drei öffentliche Schulen, davon eine Grundschule, eine integrierte Sekundarschule und eine Schule mit dem Förderschwerpunkt Sonderpädagogik.

#### Bestandsanalyse der Schulen

Schule	Standort	Träger	Anzahl Plätze/ 2013/14	Sanierungsbedarf
Grundschule am Sandhaus	Wiltbergstr. 37/39	Öffentlich	324	Im Rahmen der Entwicklung von Buch V war geplant, die Grundschule "Am Sandhaus" auf 4 Züge mit

Schule	Standort	Träger	Anzahl Plätze/ 2013/14	Sanierungsbedarf
				zwei zusätzlichen Hallenteilen zu erweitern. <sup>8</sup>
Hufeland-Oberschule, Integrierte Sekundarschule	Walter-Friedrich-Straße 16-18	Öffentlich	388	
Marianne-Buggenhagen-Schule, Sonderpädagogischer Förderschwerpunkt	Ernst-Busch-Straße 29	Öffentlich	147	Bei der Entwicklung von Buch V war hier ein Doppelstandort (Förderschule/Grundschule) geplant.
Vorhaltestandort	Karower Chaussee 97			Leerstand, erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.
Vorhaltestandort (hinter Schule am Sandhaus)	Wiltbergstr. 29 A			Flächensicherung für potentiellen Schulstandort.

Über die öffentlichen Schulen hinaus befinden sich im Einzugsbereich auch Privatschulen. Die integrierte Sekundarschule "Montessori-Gemeinschaftsschule" sowie die ev. Schule in Buch (Grundschule), beide im Ludwig-Hoffmann-Quartier.

Seit dem INSEK 2009 sind im Bereich der Schulen erhebliche Fortschritte bei der Modernisierung und Instandsetzung der Standorte erreicht worden. Insgesamt wurde ein Fördervolumen von 6.718.930.- € für Sanierungsmaßnahmen an der Grundschule Am Sandhaus mit der dazugehörigen Turnhalle sowie für die Hufeland-Oberschule eingesetzt. Hier erfolgten umfassende Sanierungsmaßnahmen im Freiraum und Vorbereitungen zur MEB- Erweiterung. Die Arbeiten an der Fertigstellung der Modularen Ergänzungsbauten und die Gestaltung der Freiflächen der Walter-Friedrich-Straße 16-18 werden noch bis in Jahr 2018 andauern. Neben dem zusätzlichen Platzangebot werden dann auch zeitgemäß ausgestattete Schulgebäude zur Verfügung stehen.

<sup>8</sup> Aussage des Schul- und Sportamtes Panow

## Bisherige und laufende Stadtumbaumaßnahmen im Bereich Schule

Karten-Nr.	Maßnahmenbündel/Maßnahme, Programmjahr, (Durchführung)	Fördermittel in €
SSP 1	Grundschule "Am Sandhaus", Bauwerkstrockenlegung und Sanierung Turnhalle, Wiltbergstr. 37-39	
	- Bauwerkstrockenlegung, 1. BA, PJ 2011, (2011-2013)	355.000
	- Sanierung Turnhalle, 1. BA, PJ 2011, (2011-2012)	190.000
	- Sanierung Turnhalle, 2. BA, PJ 2013, (2013)	219.000
	- Bauwerkstrockenlegung, 2. BA, PJ 2013, (2013)	376.000
	Gesamtförderung bisher: 1.140.000.- €	
SSP 2	Hufeland-Oberschule, Sanierung, Rückbau, Erweiterung, Freiflächen, Walter-Friedrich-straße 16-18	
	- Sanierung Freifläche 1. BA, (Walter-Friedrich-Str. 16), PJ 2012, (2012-2013)	300.000
	- energetische Sanierung, Planung (Walter-Friedrich-Str. 16), PJ 2013, (2013)	18.930
	- Rückbau, (Walter-Friedrich-Str. 16), PJ 2013 und 2015, (2014-2015)	660.000
	- Errichtung eines Modularen Ergänzungsbau (MEB), PJ 2014, (2014-2016)	4.300.000
	- Sanierung der Freifläche 2. BA, (Walter-Friedrich-Str. 16), PJ 2014, (2016-2018)	500.000
	Gesamtförderung bisher: 5.578.930.- €	

## Kinder- und Jugendfreizeitstätten / Gemeinschaftseinrichtungen

In der Förderkulisse des Stadtumbaugebietes befinden sich unterschiedliche Kinder- und Jugendfreizeitstätten bzw. Gemeinschaftseinrichtungen. Folgende Einrichtungen haben ihren Standort im Stadtumbaugebiet Berlin-Buch.

### Bestandsanalyse der Kinder- und Jugendfreizeitstätte Gemeinschaftseinrichtungen

Einrichtung	Standort	Träger	Sanierungsbedarf
Bucher Bürgerhaus	Franz-Schmidt-Straße 8-10	BA-Pankow	Kein Sanierungsbedarf
Der Würfel, Kinderfreizeiteinrichtung	Wolfgang-Heinz-Straße 45	Netzwerk Spiel/Kultur Prenzlauer Berg e.V.	Freifläche und Innenausbau sind über das PJ 2015 angemeldet.
SportJugendClub Berlin, Jugendfreizeiteinrichtung	Karower Chaussee 169 C	Verein für Sport- und Jugendsozialarbeit e.V.	Wird zzt. saniert
Der Alte, soziokulturelles Zentrum	Wiltbergstraße 27	BA-Pankow	Kein Sanierungsbedarf

Bestand bei der Erstellung des INSEK 2009 noch erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bei den Einrichtungen der Kinder- und Jugendfreizeitstätten bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen, so sind mit dem Einsatz von 5.935.000.- € Fördermittel in diesem Aufgabenfeld bereits erhebliche Verbesserungen erzielt worden.

Mit dem Umbau der ehemaligen Kita in der Franz-Schmidt-Straße zu einem Beratungs- und Bürgerhaus konnte ein konzentriertes Angebot verschiedenster Träger und Leistungen für die Bürger zur Verfügung gestellt werden. Auch die umfassende Sanierung der Jugendfreizeitstätte "Der Alte" und der 1. BA für die Kinder- und Jugendfreizeitstätte "Der Würfel" verbesserte die Qualität und das Freizeitangebot erheblich. Zudem ist die laufende energetische Sanierung des SportJugendClub in der Karower Chaussee 169 C ein weiterer Meilenstein in der Schaffung eines ausgewogenen und abwechslungsreichen Angebotes für Kinder- und Jugendliche sowie Gemeinschaftseinrichtungen für alle Altersklassen im Stadtumbaugebiet.

#### Bisherige und laufende Stadtumbaumaßnahmen im Bereich Kinder- und Jugendfreizeitstätten/Gemeinschaftseinrichtungen

Karten Nr.	Maßnahmenbündel/Maßnahme, Programmjahr, (Durchführung)	Fördermittel in €
SK1	Beratungshaus, Umbau und Freiflächen, Franz-Schmidt-Straße 8-10 - Umbau der Kita zum Beratungshaus, PJ 2009, (2011) - Außenanlagen, PJ 2011, (2011-2012)  Gesamtförderung bisher: 2.198.000.-€	1.818.000 380.000
SE 1	JFE "Der Alte", Sanierung und Gestaltung der Freiflächen, Wiltbergstraße 27 - Grundsanierung, 2. BA, PJ 2010, (2010-2011) - Sanierung, 3.BA, PJ 2011, (2012-2013) - Neugestaltung Außenanlagen (Planung), PJ 2011, (2011) - Gestaltung der rückwärtigen Freiflächen und Außenbühne, PJ 2014, (2014-2015)  Gesamtförderung bisher: 2.365.000.-€	1.215.000 812.000 50.000 288.000
SE 3	JFE "Der Würfel", energetische Sanierung, Wolfgang-Heinz-Straße 45 - energetische Sanierung, PJ 2012, (2013-2014) - Innenausbau und Sanierung der Freiflächen, PJ 2015, (2015-2017)  Gesamtförderung bisher: 1.068.000.- €	668.000 400.000
SE 3	JFE "SportJugendClub", energetische Sanierung, Karower Chaussee 169 c - energetische Sanierung, PJ 2013, (2013-2015)	704.000

### 5.1.1 Handlungsbedarfe/Fazit

Innerhalb der bestehenden Förderkulisse:

- Bedarfsgerechte quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Einrichtungsarten der Infrastruktur sowie die Entwicklung eines kooperativen Standortes für Weiterbildung und Kultur

Außerhalb der bestehenden Förderkulisse:

- Schaffung von Einrichtungsarten der Infrastruktur entsprechend der zukünftigen Bedarfe aufgrund der zu aktivierenden Wohnbaupotenziale.

### Kindertagesstätten

Seit dem INSEK 2009 (Betrachtungszeitraum 2007) stieg die Anzahl der Kinder unter 6 Jahren um 14, 5% oder um 125 Kinder. Mit einem Platzangebot von bisher 638 Plätzen und 585 gebietsansässigen Kindern ist rein rechnerisch eine gute wohnortnahe Versorgungsquote vorhanden. Berücksichtigt man jedoch, dass kurzfristig auch die Kinder der im Aufbau befindlichen Asylunterkunft für ca. 500 Personen sowie Kinder von Beschäftigten des Campus Buch hier Kitaplätze in Anspruch nehmen, sind für die Aufrechterhaltung der bisher guten Versorgung weiterhin Maßnahmen zu ergreifen. Hierfür werden Maßnahmen vorgeschlagen, die sowohl bestehende Angebote baulich qualifizieren, als auch die Reaktivierungen eines Standortes. Diese Maßnahmen wurden mit dem Amt für Jugend und Facility Management abgestimmt. Im Hinblick auf die Neubaupotenziale ist zu beachten, dass hier die soziale Infrastruktur entsprechend der Entwicklung mitwachsen muss (Flächensicherung für die soziale Infrastruktur in B.-Planverfahren und städtebaulichen Verträgen etc.).

### Maßnahmenempfehlung für das Handlungsfeld Soziale Infrastruktur (Kita)

Einrichtung, Maßnahme, Adresse	Kosten-schätzung
Kita des internationalen Bundes, energetische Sanierung und Innensanierung, Friedrich-Richter-Straße 36 - energetische Sanierung des Gebäudes sowie Modernisierung und Instandsetzung	970.000
Ertüchtigung des ehemaligen Kita Standortes Friedrich-Richter-Str. 8-10 - energetische Sanierung der Gebäudehülle, 1. BA (inkl. Teil der Musikschule) - Umbau der leerstehenden Gebäudehälfte zur Kita-Nutzung, 2. BA	1.108.545 1.700.000
Gesamtkosten: 2.808.545,- €	
Kita "Am Wald", Sanierung der Freifläche, Karower Chaussee 169 B - Sanierung der Freifläche (Mehrbedarf)	225.000

Einrichtung, Maßnahme, Adresse	Kosten-schätzung
Außerhalb der bisherigen Förderkulisse: Ertüchtigung zweier Bestandsgebäude für eine Kita-Nutzung, Pölnitz- straße - Umbau von zwei Bestandsgebäuden in eine Kita mit 160 Plätzen	3.000.000

## Schulen

Im Zeitraum zwischen 2007 und 2013 stieg die Anzahl der 6- bis unter 15 Jährigen von 576 auf 749 Personen. Das Wachstum dieser Altersklasse beträgt in diesem Zeitraum somit 30 %, der Schulplatzbedarf stieg dementsprechend. Trotz der bereits erfolgten Investitionen in die schulische Infrastruktur, insbesondere in die Hufeland-Oberschule sind für die Erweiterung des Schulplatzangebotes und der Schaffung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards weitere Maßnahmen erforderlich. Hierzu gehört die energetische Sanierung des Bestandsgebäudes der Hufeland-Oberschule ebenso wie die Sanierung der Sportfreianlagen Walter-Friedrich-Straße 26 und deren Zuordnung zu den Schulsportflächen. Bei der Marianne-Buggenhagen-Schule soll die Fläche nach dem Rückbau eines nicht genutzten Gebäudes als Pausenhof für die Schüler umgestaltet werden.

Für zukünftige Schulbedarfe, die durch die Neubaupotenziale entstehen werden, sind zudem Schulvorhaltestandorte empfehlenswert.

### Maßnahmenempfehlung für das Handlungsfeld soziale Infrastruktur (Schulen)

Einrichtung, Maßnahme, Adresse	Kosten-schätzung
Hufeland-Oberschule, Erweiterung und energetische Sanierung, Walter-Friedrich-Straße 16-18 - Verbindungsbau zwischen den Schulgebäuden, Bestand und Neubau (MEB) - energetische Sanierung des bestehenden Schulgebäudes - Sanierung der Sportfreianlagen Walter-Friedrich-Straße 26 zur Herstellung und Zuordnung zum Regionalschulstandort Walter-Friedrich-Straße 16-18	1.776.000 3.000.000 1.300.000
Gesamtkosten: 6.076.000.- €	
Marianne-Buggenhagen-Schule, Rückbau von leerstehenden Gebäudeteilen und Aufwertung der Freifläche, Ernst-Busch-Straße 29 - Rückbau eines nicht genutzten Gebäudes am Standort - Herrichtung der Fläche als Pausenhof	500.000 600.000
Gesamtkosten: 1.100.000.- €	
Schulvorhaltestandort, Karower Chaussee 97 - Ertüchtigung für einen Schulstandort	k.A.
Schulvorhaltestandort, Wiltbergstr. 29 A, hinter Schule am Sandhaus - Entwicklung eines zusätzlichen oder erweiterten Schulstandortes	k.A.

## Kinder- und Freizeiteinrichtungen / Gemeinschaftseinrichtungen

Nach den erfolgreich durchgeführten und laufenden Maßnahmen im Bereich der Kinder- und Freizeiteinrichtungen/Gemeinschaftseinrichtungen sind im Stadtumbaugebiet ansprechende Angebote für Kinder und Jugendliche sowie Erwachsene vorhanden. Zur Ergänzung der bisherigen Maßnahmen dient der 2. Bauabschnitt für den SportJugendClub mit der Innensanierung und der Gestaltung der Freiflächen in der Karower Chaussee 169 C. Im Focus dieses Handlungsfeldes steht zukünftig jedoch ein kooperativer Bildungsstandort. Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat am 08.07.2014 die Bezirksamtsvorlage VII-0953/2014- Berichterstattung zum Auflagenbeschluss 01HHPI 2014/2015 zur Umsetzung der Empfehlungen aus dem Bibliotheksgutachten beschlossen.

Der denkmalgerechte Wiederaufbau des Turmes der Schlosskirche wird hier als Maßnahme aufgenommen, da dies zahlreich über die Bürgerbeteiligung als Wunsch geäußert wurde. Eine Förderung dieser Maßnahme über Stadtumbaumittel ist aber ausgeschlossen. Dazu bedarf es weiterer Förderungen bestehender Akteure und Vernetzungen mit Sponsoren.

## Bildungszentrum

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat, wie oben bereits erwähnt, die Empfehlungen aus dem Bibliotheksgutachten beschlossen. Darin befürwortet das Bezirksamt grundsätzlich die Errichtung eines Kooperativen Standorts des Amtes für Weiterbildung und Kultur für die Region Nordost des Bezirks, unter Zusammenlegung der beiden Stadtteilbibliotheken in den Ortsteilen Buch und Karow sowie der Musikschule im Ortsteil Buch mit Ergänzung eines VHS-Angebots in verkehrsgünstiger Lage nahe dem S-Bahnhof Buch.

In Erledigung des in der Sitzung am 11.09.2013 gefassten Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung Pankow wurden sieben Standorte im Ortsteil Buch zur Entwicklung eines Bildungszentrums Buch geprüft. Im weiteren Verfahren wurden ausschließlich die beiden Optionen Wiltbergstraße 50 (ehern. Blutspende) und Walter-Friedrich-Straße 1 (Einkaufszentrum 3. BA) einer weiteren Prüfung unterzogen. Im Ergebnis der Prüfung wurde der Standort Walter-Friedrich-Straße 1, 13125 Berlin, als geeigneter für die Realisierung des Projektes betrachtet. Der Standort bietet die Möglichkeit, in zentraler Lage das Ortszentrum Buch aufzuwerten und eine nachhaltige Entwicklung des Vorranggebietes Buch in erheblicher Weise zu unterstützen. Der Standort ist verkehrsmäßig äußerst günstig angebunden und für alle Bevölkerungsteile erreichbar. Als Entwicklungsziel der Stadtumbaukulisse Buch wurde formuliert, dass das Ortszentrum am S-Bahnhof zum Identifikationsraum für ganz Buch entwickelt werden soll. Innerhalb dieses Ortszentrums befindet sich der favorisierte Standort des Bildungszentrums. Beim favorisierten

Standort im Einkaufszentrum in der Walter-Friedrich-Straße haben sich in jüngster Zeit Probleme in der Umsetzung im Hinblick auf die Förderfähigkeit (Drittmitteleinsatz) ergeben.

Das Bezirksamt Pankow - hier Amt für Weiterbildung und Kultur - betreibt derzeit innerhalb der Stadtumbaukulisse Buch zwei Einrichtungen, die Musikschule in der Friedrich-Richter-Straße, in einem bezirkseigenen Objekt, und die Stadtteilbibliothek in der Schlosspark-Passage, Wiltbergstraße 19-23, in einem Mietobjekt. Die Musikschule ist, bedingt durch die räumlichen und akustischen Gegebenheiten (Kita-Gebäude) in ihrem Angebot eingeschränkt. Die einzelnen Räume sind überwiegend zu groß und akustisch nicht gedämmt, so dass eine funktional störungsfreie und ökonomisch sinnvolle Nutzung des Gebäudes nicht gegeben ist. Die beiden vorhandenen Stadtteilbibliotheken Buch und Karow können schon seit langem aufgrund fehlender personeller Kapazitäten nur eingeschränkt öffnen. Dies entspricht nicht den mittlerweile erforderlichen Bedarfen und berlinweit festgelegten Standards. Beabsichtigt ist, die Stadtteilbibliotheken Buch und Karow zusammen zu legen und somit an einem Ort besucherfreundliche ausgedehntere Öffnungszeiten anzubieten. Diese Absicht erfordert einen zentralen Standort für das Bildungszentrum in verkehrsgünstiger Lage des Ortsteils. Zusätzlich soll nachfrageorientiert ein größeres Angebot der Volkshochschule, auch mit Blick auf das neu errichtete Flüchtlingsheim, vorgehalten werden.

Ziel ist es, für die oben genannten Einrichtungen einen Kooperativen Standort zu entwickeln und diesen in die Bucher Mitte einzubinden. In Ergänzung dazu verfolgt das Bezirksamt gemeinsam mit dem Management des Biotechnologiepark Campus Berlin- Buch das Ziel einer möglichen Einbindung der 1999 gegründeten Bildungseinrichtung "Gläsernes Labor" in das neue Bildungszentrum. Derzeit wird das Gläserne Labor noch auf dem renommierten Wissenschafts- und Biotechnologiepark Campus Berlin-Buch betrieben. Mit der Zusammenführung der oben genannten Einrichtungen soll ein integriertes Bildungszentrum in Buch geschaffen werden, das einerseits die bestehenden soziokulturellen und Bildungseinrichtungen ergänzt (Bucher Bürgerhaus in der Franz- Schmidt-Straße, Hufeland-Oberschule in der Walter Friedrich-Straße und diverse andere Schulen und Kitas, auch die neu entstandenen im nahe gelegenen Ludwig-Hoffmann-Quartier, Jugendfreizeithaus "Der Alte" in der Wiltbergstraße) und andererseits der Bedeutung Buchs als Bildungs- und Gesundheitsstandort Rechnung trägt.

Die Entwicklung eines integrierten Bildungsstandortes Buch wurde bereits im INSEK Buch 2009 als Ziel festgehalten. Eine Umsetzung ist bisher noch nicht erfolgt. Mit der Aktualisierung des ISEK 2015 soll das Ziel der Entwicklung eines integrierten Bildungszentrums als dringend erforderliche Maßnahme festgehalten werden.

Das Bezirksamt favorisiert den Standort nördliche Brunnengalerie.

## Maßnahmenempfehlung für das Handlungsfeld soziale Infrastruktur (Kinder- und Freizeiteinrichtungen / Gemeinschaftseinrichtungen)

Einrichtung, Maßnahme, Adresse	Kostenschätzung
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung SportJugendClub, 2. BA Innensanierung und Freiflächen, Karower Chaussee 169 C - Innensanierung des Gebäudes und Sanierung der Freifläche	428.000
Denkmalgerechter Wiederaufbau des Turmes der Schlosskirche, Alt Buch - Denkmalgerechter Wiederaufbau des Turmes der Schlosskirche, Kosten ca. 2.400.000.- €	Nicht über Stad- tumbau finanzier- bar
Kooperativer Standort Buch, Bildungszentrum, - Stadtbibliothek, Musikschule, Volkshochschule in einem kooperati- ven Standort	Kostenschätzung bleibt offen

## 5.2 Handlungsfeld "Öffentlicher Raum"

### Leitziel:

Qualifizierung des öffentlichen Raums, insbesondere der zentralen Wegeverbindungen und der Bucher Mitte

Buch ist mit seiner Lage am Stadtrand von Berlin und der unmittelbaren Nähe zu Landschafts- und Freiräumen geprägt. Die Freiräume in und um Buch zeigen eine ausgeprägte Strukturvielfalt. Sie reicht vom Naherholungsgebiet Berliner Barnim über das Panketal und den Pankegrünzug bis zum Schlosspark und zur historischen Kulturlandschaft.

Bereits in der Aktualisierung des INSEK 2009 wurde das Handlungsfeld "Öffentlicher Raum" intensiv behandelt und zur Qualifizierung mit umfangreichen Maßnahmen untersetzt, die überwiegend die Vernetzung und den Ausbau der überörtlichen und örtlichen Wegesysteme beinhalteten. Aufgrund der Dringlichkeit der Sanierung von sozialen Infrastruktureinrichtungen wurden in den Jahren 2012 und 2013 bisher nur Maßnahmen der denkmalgerechten Erneuerung von Wegen innerhalb des Schlossparks Buch umgesetzt.

Der Raum Buch mit den in Kapitel 4.1. beschriebenen vier Quadranten und den unterschiedlichen Grün- und Freiräumen weist einerseits ein hohes Entwicklungspotenzial an Grünflächen und -verbindungen auf, andererseits besteht erheblicher Handlungsbedarf, um eine angemessene Qualität und Funktionalität der öffentlichen Grünflächen sowie ihrer Vernetzung untereinander und mit dem Wegenetz im öffentlichen Straßenraum zu erreichen. Nach wie vor sind zentrale Funktionen der öffentlichen Wegebeziehungen unmittelbar im Ortskern und dem nahen Umfeld angesiedelt. Vor allem durch die Entwicklung der Schlosspark-Passagen, der geplanten Erweiterung nach Südosten in

Richtung Brunnengalerie sowie der Etablierung der Nutzungen im Bereich der "Feste Scheune" wird die Bedeutung des Ortskerns und der örtlichen Wegebeziehung weiter hervorgehoben. Zusätzlich weist die demografische Entwicklung in den letzten Jahren eine überdurchschnittliche Zunahme der über 65-Jährigen Einwohner\*innen auf (+16,2 %). Hierdurch ist die Reflektion, insbesondere die der Barrierefreiheit innerhalb der Wegeverbindungen ein wichtiges Thema für die Qualifizierung der fußläufigen Wegeverbindungen im Ortsteil Buch. Darüber hinaus ist nach wie vor eine Anbindung in Richtung Süden zum Forschungscampus Buch von hoher Bedeutung.

Es gilt nun, an die ISEK-Überarbeitung von 2009 anzuknüpfen, mit dem Ziel, diese Maßnahmen zu konkretisieren bzw. an die heutigen Bedarfe anzupassen, die von Bedeutung für die Qualifizierung des Wegesystems und der Vernetzung wichtiger öffentlicher Flächen und sozialen Infrastruktur sind. Daher sind für die nächsten Jahre der Förderung für Schwerpunktthemen vertiefende Betrachtungen vorzunehmen und so:

- die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für die öffentliche Wegevernetzung vorzubereiten und durchzuführen,
- die Gestaltung der Wege bzgl. der Beschaffenheit der Beläge und insbesondere der Barrierefreiheit deutlich zu verbessern,
- wichtige örtliche und überörtliche Verbindungen zu Gunsten der schnellen Erreichbarkeit von Einrichtungen, die eine hohe Bedeutung für Buch haben, hervorzuheben. Diese können sowohl öffentliche als auch private Einrichtungen beinhalten,
- die Verbindung "Neue" mit der "Alten" Bucher Mitte zu verbessern und in das öffentliche Wegenetz zu integrieren,
- die Qualifizierung der Maßnahmen innerhalb des Schlossparks Buch vorzubereiten.

Zur Qualifizierung der Grün- und Freiraumstruktur sowie der Verbesserung der Wegeführung in Zukunft sind zwei Konzeptentwicklungen innerhalb des Handlungsfeldes öffentliche Infrastruktur von Bedeutung:

- Konzept zur Qualifizierung des Wegesystems und Entwicklung eines Leitsystems wichtiger Wege im Ortsteil Buch

Im gesamten Ortsteil Buch und darüber hinaus gibt es differenziert frequentierte Wegesysteme, die zur fußläufigen oder Fahrraderschließung dienen. Ebenso unterschiedlich ist innerhalb des Wegenetzes die Eigenschaft der Wege bezogen auf Barrierefreiheit, Beschaffenheit der Beläge, der Beleuchtung, der Leitsysteme etc. Die Qualitäten und v.a. die Mängel wurden innerhalb der durchgeführten Beteiligungsschritte umfangreich erörtert und sollen in die Betrachtung mit einfließen. Allgemeines Ziel der Diskussionen war, innerhalb der bestehenden Wegestrukturen die oben aufgeführten Mängel zu beseitigen und das Wegesystem parallel zum Straßennetz des StEP Verkehr hierarchisch zu gliedern und mit einem Wegeleitsystem zu Gunsten der besseren Auffindbarkeit wichtiger Einrich-

tungen zu versehen. Hierzu zählen neben öffentlichen Einrichtungen wie das Bucher Bürgerhaus und das Schwimmhalle auch Einrichtungen, die bedeutend sind für den Wissenschafts- und Gesundheitsstandort Buch z.B. Technologie- und Forschungscampus, HELIOS Klinikum-Buch etc.

- Konzept zur Qualifizierung und Entwicklung des Pankeparks

Bei den Flächen des sogenannten Pankeparks handelt es sich um den Bereich der ehemaligen Berufsschule Wiltbergstraße 29 G mitsamt den südlich angrenzenden Flächen (heute von THW als Übungsflächen genutzt).

Bei Realisierung der geplanten Entwicklungen im Bereich Gewerbe auf der Brunnengalerie und Wohnen im Bereich von Buch IV (siehe Handlungsfeld Wohnen/Gewerbe) reduziert sich der Anteil an öffentlichen Freiflächen in Buch. Vor allem mit dem Vorhaben der Entwicklung Buch IV als Wohnraum für alle sozialen Nutzergruppen (z.B. Singles, Familien mit Kindern, Ältere, Transferbezieher) wird sich der Bedarf an wohnungsnahem Freiraum deutlich erhöhen. Zusätzlich sind aufgrund der demographischen Entwicklungen, insbesondere dem Anstieg der 6 - 15-Jährigen sowie der Senior\*innen (siehe 2.4.3 Entwicklung der Altersstruktur) zusätzliche Bedarfe, vor allem zum Thema generationsübergreifender Freizeitgestaltung zu erwarten. Aufgrund der direkten Nähe zu dem neuen Wohnstandort sowie zu sozialer Infrastruktur und nicht zuletzt durch die Nähe zum Zentrum Neue Mitte Buch, bietet sich die Aufwertung des oben genannten Bereiches mit Funktionsverlust zwischen Bahntrasse und Panke zur Entwicklung/Neuanlage von Grün- und Freifläche an.

Bisherige und laufende Stadtumbaumaßnahmen im Bereich im Handlungsfeld Öffentlicher Raum

Karten Nr.	Maßnahmenbündel/Maßnahme, Programmjahr, (Durchführung)	Fördermittel in €
G1	Spielplatz, Walter-Friedrich-Straße 39-57 - Sanierung/Umbau, 2010, ((2012)	250.000
G4	Spielplatz, Theodor-Brugsch-Straße 50 - Sanierung/Umbau, 2. BA, 2012, (2016) - Sanierung/Umbau, 1. BA, 2015, (2015)  Gesamtförderung bisher: 335.000.- €	185.000 150.000
G9a	Schlosspark Buch - Denkmalgerechte Erneuerung, 2012, (2012-2013)	160.000

## 5.2.1 Handlungsbedarfe/Fazit

Innerhalb der bestehenden Förderkulisse:

- Konzept: Qualifizierung des Wegesystems und Entwicklung eines Leitsystems wichtiger Wege im Ortsteil Buch (zur Ertüchtigung der Wege, Beleuchtung, Barrierefreiheit, Leitsystem)

Hauptschwerpunkt soll die Anbindung wichtiger öffentlicher Einrichtungen (Bucher Bürgerhaus), der Bucher Mitte, wichtiger wirtschaftlicher Einrichtungen (Campus, HELIOS Klinikum-Buch etc.) sowie die barrierefreie Ausbildung sein.

Verleihstation und -stellplätze für Fahrräder, E-Mobility - als Teil einer optimalen Verkehrsinfrastruktur für den Gesundheits- und Wirtschaftsstandort Buch

- Erste Maßnahme aus der Konzeption Wegesystem

Herrichtung der Industriebahntrasse als Wegeverbindung. Längsdurchlässigkeit der Trasse als Grünverbindung angestrebt zwischen Walter-Friedrich-Straße und Karower Chaussee (ca. 11.000 m<sup>2</sup>). Prüfung erforderlicher Brückensanierung (in der Kostenschätzung nicht enthalten)

- Zweite Maßnahme aus der Konzeption Wegesystem

Aufwertung der Wegeverbindung/Radwegeverbindung S-Bahnhof Buch, südlicher Ausgang in östlicher Richtung.

Der Ausbau erfolgt bis zur Höhe des Bucher Bürgerhauses

- Konzept: Qualifizierung und Entwicklung des Pankeparks

Qualifizierung als Naherholungsraum, Einrichtung eines Gesundheitsparcours, Qualifizierung des Pankeweges, Anbindung an das Wegesystem

- Maßnahme 1 aus der Konzeption zur Qualifizierung und Entwicklung des Pankeparks. Neuanlage der Grün- und Freifläche. Die derzeit untergenutzte Fläche soll als Grün- und Freifläche qualifiziert werden. Entwicklung eines Gesundheitsparcours, Spielplatz, Wegekonzept, Beleuchtung etc.

Außerhalb der bestehenden Förderkulisse:

- Qualifizierung der sich stetig ausbreitenden Moorlinse, Erschließung, Einbindung und Qualifizierung der Moorlinse als Naherholungsraum für Buch und das neue Wohnquartier Am Sandhaus, Anbindung an das Bahnhofszentrum und das angrenzende Umfeld.

Die konkreten Maßnahmenvorschläge werden in der Maßnahmenliste unter Punkt 7 dargestellt.

### 5.3 Handlungsfeld "Wohnen, Gewerbe"

Leitziel:

- Aktivierung der Wohnbaupotentiale im und außerhalb des Ortsteils
- Ausbau und Stärkung des Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandorts Buch
- Aktivierung von Flächen mit Funktionsverlust

Das Handlungsfeld steht für eine dynamische Weiterentwicklung bereits begonnener Sanierungsmaßnahmen innerhalb der bestehenden Großsiedlungsstrukturen, aber auch für die Entwicklung neuer Wohn- und innovativer Gewerbestrukturen zur Stärkung des Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandorts Buch. Da die innerörtlichen Flächen für eine Entwicklung begrenzt sind, Buch aber als ein wichtiger Transformationsraum im Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 genannt wird, müssen auch die Flächen betrachtet werden, die außerhalb des Ortskern und somit außerhalb der Stadtumbau-Förderkulisse zur Verfügung stehen. Buch ist heute bereits international als Standort der biotechnologischen Forschung und Produktentwicklung bekannt. Die ansässigen Unternehmen aus der Gesundheitstechnik machen Buch zu einem Zentrum von überregionalem Rang. Zahlreiche Einrichtungen und Unternehmen prägen den Ortsteil Buch als "Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandort der Metropole" Berlin. Hierzu gehören u.a. besonders Einrichtungen der medizinischen Versorgung, der Forschung und Technologie, mehrere Kliniken u.a. das HELIOS Klinikum-Buch als eines der europaweit größten Krankenhäuser, der Campus Berlin-Buch mit seinem Gründerzentrum etc. Buch weist somit viele Standortvorteile für die weitere Ansiedlung von Betrieben aus den oben genannten Sektoren auf. Diese Standortvorteile, wie die Synergien zwischen den vorhandenen Forschungseinrichtungen, das vielfältige Wohnraumangebot, die gute ÖPNV-Anbindung sowie die Lage im Landschaftsraum Berlin-Barnim sind zu nutzen und auszubauen. Entscheidend für eine wirtschaftliche Weiterentwicklung des Ortsteils ist die Aktivierung von gewerblichen Flächenreserven und deren planungsrechtliche Sicherung (z. B: die ehemalige Zentralapotheke des Klinikums Buch an der Straße Am Sandhaus).

Mit der Weiterentwicklung des Technologiestandorts Buch müssen auch die Angebot an Wohnraum unterschiedlicher Wohnformen ergänzt und qualifiziert werden. Der Großteil des Wohnungsbestandes ist durch die HOWOGE und durch die Genossenschaft bereits saniert worden oder befindet sich derzeit im Bau- und Sanierungsprozess. Einzelne Bestände der Genossenschaft wurden mit geringem Aufwand modernisiert, um auch weiterhin im niedrigen Preissegment Wohnungen anbieten zu können. Insgesamt ist der Leerstand stark rückläufig und nach erfolgter Sanierung besteht eine hohe Nachfrage nach den Wohnungen.

Zur Unterstützung der bisherigen positiven Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnungsnachfrage innerhalb des Ortsteils Buch ist für die kommenden Jahre das strategische Ziel des Stadtumbaus, die bestehenden Potenzialflächen sowie Flächen mit Funktionsverlust für weiteren Wohnungsbau zu aktivieren. Neben der Stärkung des Ortsteils hinsichtlich der Position als international anerkannter Gesundheitsstandort stellt sich der Bezirk Pankow damit auch der Aufgabe, angesichts der starken Bevölkerungszunahme im Land Berlin neuen Wohnungsbau für die wachsende Stadt zu entwickeln.

## Brunnengalerie

Die sogenannte Brunnengalerie, ehemals ein Wasserschutzgebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 100.000 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird durch die Wolfgang-Heinz-Straße in etwa zwei gleich große Teilgebiete unterteilt. Gelegen an der Karower Chaussee, zwischen den Großsiedlungsflächen und dem Biotech-Park Berlin-Buch stellen die Flächen der Brunnengalerie ein wichtiges Entwicklungspotenzial für gewerblich genutzte Einrichtungen v.a. aus dem gesundheitstechnischen Bereich dar. Die gute verkehrliche Anbindung, aber auch die direkte Nähe zu wichtigen Gewerbestandorten aus dem Gesundheitssektor sowie der Nähe zur Neuen Bucher Mitte lässt eine breit gefächerte wohnverträgliche gewerbliche Entwicklung innerhalb der Flächen zu. Diese zukünftige bauliche Entwicklung darf jedoch keine Barriere zwischen den westlich und östlich der Brunnengalerie angrenzenden Wohngebieten darstellen. Aus diesem Grund müssen hier frühzeitig Querungen festgelegt werden, die bei einer Entwicklung der Brunnengalerie zu beachten sind.

Unterstützend dazu wurde mit der Flächennutzungsplanänderung vom 11.10.2013 die planungsrechtliche Sicherung von Mischnutzung gefestigt. Zusätzlich wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 06.12.11 ein Bebauungsplan Brunnengalerie Buch Nord und Brunnengalerie Buch Süd ins Verfahren gebracht, mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbeflächen GE sowie Grün- und Verkehrsflächen. Weitere Verfahrensschritte wurden bisher nicht durchgeführt, da der ursprüngliche Investor das Vorhaben nicht mehr weiter verfolgt hat.

Trotz der, sowohl verwaltungsintern als auch in der Bürgerschaft (Ergebnis der Beteiligung) zusätzlich favorisierten Sicherung von Wohnraum innerhalb der Brunnengalerie, sollte diese auch zukünftig aufgrund des hohen Entwicklungsdrucks gewerblicher Erweiterungsflächen im Fokus einer gewerblichen Nutzung stehen und so zur Qualifizierung des Ortsteils Buch beitragen.

Wichtig für die Entwicklung ist die Festlegung der möglichen städtebaulichen Grundlagen. Neben der Definition der Nutzungsverteilung von Gewerbe- und Freiflächen, der städtebaulichen Dichte und der an das Umfeld angepassten Höhenstaffelung muss eine Querung der Brunnengalerie sowohl für Fußgänger\*innen als auch für Radfahrende in Anpassung an die örtlichen Wegebeziehung gesichert werden.

Maßnahmeempfehlungen für den Bereich der Brunnengalerie wären demzufolge die Erarbeitung eines:

- Entwicklungskonzeptes nördliche Brunnengalerie mit dem Schwerpunkt "Gesundheitswirtschaft" in Ergänzung der bereits angesiedelten Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiebranche.  
Ziel ist die Vorbereitung einer an das Umfeld angepassten baulichen Entwicklung der Brunnengalerie. In der Konzeption muss die Querung und die Verbindung zur Bucher Mitte thematisiert werden.
- Entwicklungskonzeptes südliche Brunnengalerie mit dem Schwerpunkt "wirtschaftliche Entwicklung"  
Ziel ist die Vorbereitung einer an das Umfeld angepassten baulichen Entwicklung des südlichen Teilabschnittes der Brunnengalerie (in Abstimmung mit dem Entwicklungskonzept nördliche Brunnengalerie). In der Konzeption muss die Querung thematisiert werden.

#### Buch IV (StEP Wohnen)<sup>9</sup>

Die derzeit brachliegende Fläche zwischen Wolfgang-Heinz-Straße und Ernst-Busch-Straße wird im StEP-Wohnen als Wohnbaupotenzial aufgeführt, mit einer mittelfristigen Entwicklung bis 2020. Dargestellt ist eine Entwicklung von 450 WE bis zu diesem Zeitpunkt.

Diese Fläche ein wichtiges Wohnbaupotenzial innerhalb der bestehenden Stadtumbau-Förderkulisse. Aus diesem Grund sollte sie weiterhin als wichtige Wohnbauentwicklungsfläche vorgehalten werden.

Zur Unterstützung einer schnellen Entwicklung wird die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung des Bereichs Buch IV als vorbereitende Maßnahme vorgeschlagen. Ziel ist die Vorbereitung der Umsetzung neuer Wohn- und Mischnutzung, die in einem weiteren Schritt planungsrechtlich festgesetzt werden soll. Insbesondere sind folgende Kriterien in der Studie zu untersuchen und Lösungsansätze darzustellen:

- Entwicklung einer sozialverträglichen Struktur für alle Sozial- und Nutzergruppen (z.B. Singles, Familien mit Kindern, Ältere, Transferbezieher).
- Vorschläge für die Neuorganisation der Flächen Wohnen und Gewerbe,
- Vorschläge für die Lösung der Lärmschutzproblematik entlang der Autobahn und der bestehenden Hochspannungstrasse,
- Erschließung und Anbindung der angrenzenden Siedlungsstruktur und sozialen Infrastruktur, insbesondere der Schwimmhalle als Quartierszentrum,
- Anbindung der neu entwickelbaren Siedlungsflächen an den motorisierten Individualverkehr ausgehend von der Karower Chaussee.

---

<sup>9</sup> Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt IV

Die genaue Flächenabgrenzung muss innerhalb des Bezirks zwischen Stadtplanung und Stadterneuerung definiert werden.

Zusätzlich zu den oben aufgeführten innerörtlichen Potenzialen für die Entwicklung von Wohnen und Gewerbe, hat der Ortsteil weitere Flächenreserven. Nordwestlich der Bahntrasse und in unmittelbarer Nähe zur Bucher Mitte befinden sich die Bereiche "Buch V" und die Flächen der ehemaligen Regierungskrankenhäuser. Aufgrund der strategisch günstigen verkehrlichen Lage und der guten Anbindung an den Ortsteil über die Straße Am Sandhaus, haben diese Flächen gute Voraussetzungen als eigenständiges Quartier für Wohn- und Arbeitszwecke in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsraum mit der Moorlinse aber auch zum S-Bahnhof Buch und dem angrenzenden Zentrum entwickelt zu werden.

### Buch V (StEP Wohnen)<sup>10</sup>

Der Entwicklungsbereich um die sogenannte Moorlinse teilt sich in zwei Gebiete auf, dem Entwicklungsgebiet um die Straße Am Sandhaus und dem südlich davon gelegenen größeren Entwicklungsgebiet zwischen Moorlinse und der geplanten Verlängerung der Max-Burghardt-Straße. Die Entwicklung der zuletzt genannten Fläche wird seitens des Bezirkes Pankow als fragwürdig angesehen, da hier aufgrund der Bodenstruktur eine bauliche Entwicklung schwierig ist. Zusätzlich dazu hat sich der Bereich um die Moorlinse zu einem landschaftlich wertvollen Gebiet entwickelt. So finden sich neben der Artenvielfalt in Flora insbesondere auch eine reichhaltige Artenvielfalt seltener Vögel, die den Bereich zur Heimat für gefährdete Arten macht, mit einer hohen Funktion für Flora und Fauna.

Beide Entwicklungspotenziale werden im StEP Wohnen

- der Bereich südlich der Wiltbergstraße/Straße Am Sandhaus, nordwestlich der Bahntrasse eine mittelfristige Entwicklung von 270 WE bis 2020 und
- der übrige Bereich mit einer nachrangigen Entwicklung von 2.500 WE bis 2025 dargestellt.

Für das Gesamtgebiet Buch V gab es bereits in den 1990er Jahren ein Entwicklungsvorhaben, weshalb ein Teilbereich der Flächen an die SEG Buch (Stadtentwicklungsgesellschaft) veräußert wurde. Auf Grundlage des erarbeiteten Entwicklungskonzeptes in den 1990er Jahren wurde die Einteilung des Gebiets in öffentliche Straßen- und private Bauflächen vorgenommen. Hierzu wurde ein Bebauungsplan B-Plan XIX 35a und 35b ins Verfahren gebracht (1998, Öffentliche Auslegung 2000, danach keine weiteren Verfahrensschritte). Ebenso wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen. Seit 03/2004 gibt es bzgl. der angedachten Planungen ein Moratorium.

---

<sup>10</sup> Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt IV

Trotz der Darstellung im StEP-Wohnen als Wohnbaufläche sollte die Moorlinse auf Grund der oben aufgeführten sensiblen Entwicklung und unter Schutzstellung als Landschaftsschutzraum als ein Naherholungsraum weiterentwickelt werden. Lediglich der Bereich um die Straße Am Sandhaus sollte als Entwicklungspotenzial für Wohnen und Gewerbe herangezogen werden.

Um eine Entwicklung der Flächen voranzutreiben, müssen strategische bezirkspolitische Entscheidungen getroffen werden. Bisher wurde der gesamte Bereich um die Moorlinse incl. der Straße Am Sandhaus als Entwicklungspotenzial betrachtet sowie Grundstücksaufteilungen vorgenommen. Weiterhin wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der ebenfalls eine Entwicklung des gesamten Bereichs festsetzen sollte. Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich der Bereich durch die Vergrößerung des Gewässers bzgl. der Biotopstruktur (geschützte Vogelarten) jedoch verändert, sodass eine grundlegende Überarbeitung der bisherigen Ziele erforderlich ist. Der bestehende städtebauliche Vertrag zwischen Senatsverwaltung, Bezirk und Eigentümer ist daher nicht umsetzbar.

Aufgrund der faktischen Naturschutzverdachtsfläche Moorlinse muss das gesamte Quartier des Quadranten (siehe Kapitel 4.1) als eigenständiges Entwicklungspotenzial weitestgehend überarbeitet werden. Dabei bildet die Moorlinse ein wesentliches Landschaftselement für Buch und muss an das Wohnquartier Am Sandhaus angebunden werden. Teilbereiche, die bisher im Bebauungsplan als Wohnflächen vorgesehen waren, stehen aus Gründen des Naturschutzes vermutlich nicht mehr zur Verfügung. Folglich muss auch das bisherige Erschließungskonzept komplett überarbeitet werden.

Zur Entwicklung der Potenziale in dem Bereich um die Straße Am Sandhaus wird eine Untersuchung zur Entwicklung der Moorlinse bzgl. der Biotopstruktur vorgeschlagen, die genaue Aussagen zur jetzigen Situation von Flora und Fauna macht. Gleichzeitig muss darin festgelegt werden, welche Flächen noch als Siedlungspotenzial zur Verfügung stehen. Aufbauend auf diese Untersuchung wird eine städtebauliche Studie vorgeschlagen, mit dem Ziel, planungsrechtliche Grundlagen für Wohnungsbau zu schaffen und die für die Entwicklung erforderlichen flankierenden Maßnahmen vorzubereiten. Hierzu zählen neben der Erschließung des Gebietes, auch die Sicherung von Flächen für erforderliche soziale Infrastruktur wie Kita, Jugendfreizeiteinrichtungen und Schulen sowie die Sicherung wohnungsnaher Freiflächen.

## Flächen der ehemaligen Regierungskrankenhäuser

Ebenfalls außerhalb der bestehenden Förderkulisse befinden sich die Flächen des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit und dem früheren Regierungskrankenhaus der DDR aus den 70er Jahren, die sogenannten ÖB VI und VII. Die Krankenhäuser stehen seit einigen Jahren leer. Da sich die Flächen der ehemaligen Krankenhäuser planungsrechtlich im Außenbereich und mitten in einem Waldgebiet befinden, ist für neue Vorhaben eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

In der Vergangenheit wurde immer wieder die Nutzung/Umnutzung der Gebäude erörtert. Das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin, Berliner Immobilienmanagement GmbH, BIM prüft derzeit, ob eine Ausschreibung der Flächen vorgenommen werden soll.

Sollte sich herausstellen, dass eine Nachnutzung der Gebäude wirtschaftlich nicht umsetzbar ist, sollte für einen erforderlichen Abriss/Teilabriss Vorsorge getroffen werden. Völlig ungeklärt ist noch, ob Altlasten/Schadstoffe vorhanden sind, die den Rückbau stark verteuern würden.

Aufgrund der Lage innerhalb von Waldgebieten ist mit der Entwicklung dieser Standorte eine sensible Vorgehensweise erforderlich. Daher wird für beide Standorte eine Machbarkeitsstudie vorgeschlagen, die Aussagen über eine mögliche Umnutzung oder aber auch als Alternative einen Rückbau der Gebäude der ehemaligen Krankenhäuser treffen soll. Die in den Maßnahmen aufgeführten Kosten (nach vorläufiger Schätzung insges. ca. 2.25 Mio. €) für den Rückbau sind überschlägig ermittelt. Eine genaue Kostenschätzung kann erst nach einer genaueren Prüfung der baulichen Situation erfolgen.

### 5.3.1 Handlungsbedarfe/Fazit

#### Wohnungsbauentwicklung Buch

Innerhalb der bestehenden Förderkulisse:

- Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Neue Mitte Buch"

Machbarkeitsstudie: Entwicklungskonzept Brunnengalerie mit dem Schwerpunkt "Gesundheitswirtschaft"

Ziel ist die Vorbereitung einer an das Umfeld angepassten baulichen Entwicklung der Brunnengalerie. In der Konzeption muss die Querung und die Verbindung zur Bucher Mitte thematisiert werden.

- Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"

Machbarkeitsstudie: Entwicklungskonzept Brunnengalerie mit dem Schwerpunkt "wirtschaftliche Entwicklung"

Ziel ist die Vorbereitung einer an das Umfeld angepassten baulichen Entwicklung des südlichen Teilabschnittes der Brunnengalerie. In der Konzeption muss die Querung thematisiert werden.

Abstimmung mit Stapl zur Verteilung von Wohnungsbau und Gewerbeflächen. Die Erforderlichkeit ist abhängig von den derzeitigen Verhandlungen mit dem potenziellen Investor.

- Buch IV (StEP Wohnen)

Machbarkeitsstudie: Städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Bereichs Buch IV. Ziel ist die Vorbereitung der Umsetzung neuer Wohn- und Mischnutzung. Wichtige Kriterien:

Entwicklung einer sozialverträglichen Struktur für alle Sozial- und Nutzergruppen (z.B. Singles, Familien mit Kindern, Ältere, Transferbezieher).

Neuorganisation der Flächen Wohnen und Gewerbe, - Lärmschutz zur Autobahn, Berücksichtigung der Hochspannungstrasse

Erschließung und Anbindung an die angrenzende Siedlungsstruktur und soziale Infrastruktur insbesondere der Schwimmhalle.

Außerhalb der bestehenden Förderkulisse:

- Bereich um die Straße Am Sandhaus (StEP Wohnen):

Machbarkeitsstudie: Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung des Bereiches Straße Am Sandhaus

Ziel ist die Vorbereitung der Umsetzung eines eigenständigen Wohnquartiers beidseitig der Straße Am Sandhaus unter der Prämisse der Schaffung/ Beibehaltung einer sozialverträglichen Mieterstruktur für alle Sozial- und Nutzergruppen (z.B. Singles, Familien mit Kindern, Ältere, Transferbezieher).

- Flächen der ehemaligen Regierungskrankenhäuser (Flächen mit Funktionsverlust)

Machbarkeitsstudie: Untersuchung für die Umnutzung oder den Rückbau der Gebäude der ehemaligen Krankenhäuser.

Vorbereitung der Flächen für eine künftige bauliche Nutzung oder Entwicklung von Maßnahmen zur Renaturierung. Anbindung an das Gebiet Am Sandhaus in Abhängigkeit der möglichen Nutzung, planungsrechtliche Klärung

Die konkreten Maßnahmenvorschläge werden in der Maßnahmenliste unter Punkt 7 dargestellt.

## 5.4 Handlungsfeld "Klima, Energie, Verkehr"

Leitziele:

- Einführung von Energie- und Klimaschutzstrategien
- Ausbau der energieeffizienten Mobilität
- städtebauliche und funktionale Aufwertung von Verkehrsflächen
- verkehrliche Erschließung von Baupotenzialflächen.

Als innovativer Gesundheits- und Wissenschaftsstandort bietet Buch gute Voraussetzungen, um Maßnahmen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz zu entwickeln und umzusetzen. Die energieintensiven Unternehmen auf

dem Campus Buch, das Klinikum sowie die großen Wohnungsbauunternehmen haben einen hohen Energieverbrauch und einen großen Bedarf an entsprechenden Energie- und Verkehrskonzepten. Mit ihnen als starke Partner können kooperative und modellhafte Ansätze einer klimagerechten Entwicklung z.B. in der Wärme- und Kälteversorgung, in der Energieeinsparung oder der Einbindung von erneuerbaren Energien erarbeitet werden. Eine Vielzahl von Arbeitskräften auf dem Campus und Klienten des Klinikums nutzen den ÖPNV oder sind auf die Verbindung von ÖPNV und Radverkehr angewiesen. Damit ist ein großes Potenzial für energieeffiziente Mobilitätsstrategien vorhanden. Im Bahnhofsumfeld sowie auf dem Gelände des Campus und des Klinikums sind daher geeignete Standorte für E-Mobility-Ansätze für PKWs und Bikes zu prüfen.

Mit dem Umbau der Wiltbergstraße wird ein für den Ortsteil Buch wichtiges Verkehrsprojekt ab 2015 umgesetzt. In einigen Bereichen des Ortsteils bestehen aber weiterhin Defizite in der Gestaltung von Verkehrsflächen. Insbesondere der für den Ortsteil wichtige Straßenraum Alt-Buch benötigt eine Aufwertung seiner städtebaulichen und funktionalen Qualitäten. Da der S-Bahnhof Buch als letzte Station des Tarifbereichs AB stark von Brandenburger Pendlern genutzt wird, besteht ein hoher Parkdruck auf das Bahnhofsumfeld. Das Thema Park+Ride bedarf insgesamt einer vertiefenden Untersuchung vor dem Hintergrund der Entwicklung der E-Mobility.

Angesichts der starken und prognostizierten Bevölkerungszunahme im Land Berlin sollen auch in Buch Wohnbaupotenziale entwickelt werden. Zur Erschließung der neuen zu entwickelnden Wohngebiete Am Sandhaus und Buch IV sind die zentralen Erschließungsstraßen auszubauen. Diese bauvorbereitenden Entwicklungsmaßnahmen sollen durch den Stadtumbau unterstützt werden.

## ÖPNV

Die Anbindung Buchs durch den ÖPNV an die Innenstadt erfolgt über die S-Bahnlinie S2 und durch vier Buslinien (150, 158, 259, 893) sowie die Nachtbuslinie N58. Zusätzlich ist Buch über den nächsten Bahnhof Karow an das Regionalbahnnetz angebunden. Insbesondere die S-Bahn dient als wichtige Verbindung in das Berliner Zentrum. Die Linien verkehren in einem 10-Minuten-Takt. In der Regel benötigt man von der S-Bahn Buch bis zur Friedrichstraße ca. 24 Minuten. Die ÖPNV-Erschließung ab Bahnhof Buch kann somit als gut bezeichnet werden. Eine Verlängerung der Regionalbahn bis zum Bahnhof Buch wurde immer wieder diskutiert, wird aber derzeit nicht weiter verfolgt.

Weitere Buslinien erschließen den Ortsteil Buch und verbinden den Bahnhof mit dem Campus und dem Klinikum. Die Busanbindung dieser nahgelegenen Ziele im 10-Minuten-Takt stellt somit ein Nadelöhr für die Anbindung dar und bietet Potenzial für die Ergänzung durch schnelle E-Mobility-Ansätze, ausgebaute Fahrradstrecken oder Leihfahrradkonzepte.

Für weite Bereiche des Ortsteils Buch sind die vorhandenen öffentlichen Rad- und Fußweg zu qualifizieren und zu einem geschlossenen Netz zu verbinden unter besonderer Berücksichtigung der Barrierefreiheit.

#### 5.4.1 Handlungsbedarfe/Fazit

Innerhalb der bestehenden Förderkulisse:

- Durchführung eines Klima- und Energieworkshops und Erarbeitung eines Klima- und Energiekonzeptes mit den beteiligten Akteuren in Buch
- Umsetzung von Maßnahmen aus dem Klima- und Energiekonzept
- Städtebauliche Aufwertung des Straßenraums Alt-Buch
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs und Prüfung von Park+Ride-Optionen
- Erarbeitung eines Wegekonzeptes und Qualifizierung wichtiger Rad- und Fußwegeverbindungen
- Erschließung der Wohnbaupotenzialfläche Buch IV

Außerhalb der bestehenden Förderkulisse:

- Qualifizierung des Bahnhofsumfelds und Entwicklung eines eigenständigen Wohnquartiers beidseitig der Straße Am Sandhaus unter Einbeziehung der Moorlinse als Naherholungsgebiet.

Die konkreten Maßnahmenvorschläge werden in der Maßnahmeliste unter Punkt 7 dargestellt.

## 6 Förderkulisse

Durch die erneute Aktualisierung des Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK) soll nun auf die positive Veränderung im Stadtumbaugebiet Buch reagiert und die Handlungsschwerpunkte den aktuellen Entwicklungen und Erfordernissen anpasst werden.

In der BerlinStrategie Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist Buch als einer der zehn Transformationsräume definiert worden. Das Konzept dient als Wegweiser für die wachsende Stadt Berlin. Es bildet durch die richtungweisenden Strategien, Ziele und Handlungsfelder und der Verortung dieser in Transformationsräumen die Basis für die zukunftsfähige Entwicklung der Stadt. Dem Gebiet Buch wurde somit eine besondere gesamtstädtische Bedeutung zugesprochen.

Unter dem Schwerpunkt "Lokal trifft global" soll Buch 2030 ein Musterbeispiel für die gelungene Entwicklung eines Wirtschafts-, Forschungs- und Wohnstandortes von überregionaler Bedeutung sein und den Berliner Norden als Standort für Wohnen und Arbeiten prägen.

Bereits während der Umsetzungsmaßnahmen zur Aktualisierung des INSEK 2009 zeigte sich, dass auch Einrichtungen, die sich außerhalb der bestehenden Kulisse befinden, aufgrund ihres besonderen Einflusses für und auf das Stadtumbau-Gebiet förderfähig sind - so beispielsweise die Grundschule "Am Sandhaus".

Während des Erarbeitungsprozesses zur Aktualisierung des ISEK 2014 konnte diese Tatsache erneut bestätigt werden. Bei der Bestandsanalyse, der Abfrage möglicher zukünftiger Projekte und Handlungsbedarfe bei den zuständigen Fachämtern sowie der Bürgerbeteiligung in Form eines "World-Cafés" und der anschließenden Möglichkeit für Online-Stellungnahmen (Beteiligungsmöglichkeit per Email, per Telefon, per Post) konnte festgestellt werden, dass insbesondere auch Projekte und Maßnahmen genannt wurden, die sich außerhalb der jetzigen bestehenden Stadtumbaukulisse befinden.

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt Berlin und dem damit verbundenen Anstieg der Bevölkerung - insbesondere der Anstieg der Kinder unter 6 Jahre, zwischen 6 bis unter 15 Jahren sowie der Einwohner\*innen über 65 Jahren - ist es notwendig Wohnungsneubau für alle Alters- und Sozialgruppen zu realisieren.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt identifiziert für Buch drei Neubaupotenziale, von denen zwei außerhalb der bestehenden Stadtumbau-Förderkulisse liegen: "Am Sandhaus" (mittelfristige Realisierungseinschätzung bis 2020) und Buch V (nachrangige Realisierungseinschätzung nach 2025). Darüber hinaus können auch die ehem. Regierungskrankenhäuser (ÖB VI und ÖB VII) westlich der Kulisse revitalisiert und (um)entwickelt werden. Insgesamt wird für Buch ein Neubauvolumen von 3.200 WE im StEP Wohnen definiert.

Lediglich Buch IV (mittelfristige Realisierungseinschätzung bis 2020) ist ein Wohnungsneubaupotenzial, welches sich innerhalb der Förderkulisse befindet und einen unfertigen Siedlungsteil durch zusätzliche Flächenarrondierung vervollständigen kann. Somit ließe sich ein eigenständiges und geschlossenes Quartier entwickeln. Ein Teilbereich der nördlichen Brunnengalerie wird derzeit durch die Errichtung von Wohnunterkünften für Flüchtlinge genutzt.

Die Realisierung von Wohnraum erfordert jedoch eine Anpassung von sozialer und grüner Versorgungsinfrastruktur. In erster Linie geht es darum, diese an die dynamische Entwicklung anzupassen und entsprechend die Infrastruktureinrichtungsarten wie Kindertagesstätten, Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen, gedeckte und ungedeckte Sportanlagen sowie Grün- und Freiflächen bereitzustellen. Hier geht es nicht nur ausschließlich um eine quantitative Bereitstellung der Einrichtungen, besonders muss auch eine Qualifizierung der Einrichtungen sichergestellt werden.

Im Bereich soziale Infrastruktur bedeutet dies konkret, dass eine bedarfsge- rechte quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Infrastruktureinrich- tungsarten angestrebt werden muss. Dazu zählt u.a. die Sanierung beste- hender Einrichtungen, wie beispielsweise Hufeland-Oberschule und die Sa- nierung potenzieller wieder zu reaktivierender Einrichtungen, wie das Gebäu- de der ehemaligen Hufeland-Oberschule, die Flächensicherung in der Wilt- bergstr. 29 A für einen potentiellen Schulstandort /Neubau einer Schule oder die Etablierung des Bildungszentrums.

Verbunden mit der Anpassung der sozialen Infrastruktur ist auch die Anpas- sung der grünen Infrastruktur. Wege und Wegeverbindungen müssen (neu) entwickelt, Sichtbeziehungen hergestellt und Grünflächen qualifiziert werden. Konkret bedeutet dies, dass Wege und Wegeverbindungen zu den neuen Wohnquartieren "Am Sandhaus", ehem. Regierungskrankenhäuser und Buch V hergestellt werden müssen. Aber auch bestehende Quartiere müssen un- tereinander stärker vernetzt werden (z.B. Kolonie Buch, Ludwig-Hoffmann- Quartier, Großsiedlung und Campus).

Wohnungsneubau bedeutet jedoch immer auch die Anpassung der verkehrli- chen Infrastruktur. Wege und Straßen müssen angepasst und erweitert wer- den. So sind der Ausbau der Straße "Am Sandhaus", der Hobrechtsfelder Chaussee, des Röbbel- und Pölnitzweges für eine Verbesserung alle Ver- kehrsarten betreffend notwendig. Auch bedarf das Bahnhofsumfeld - als Ein- gangstor Buchs - einer Qualifizierung. Der Bahnhof in Ortsmitte muss alle vier in Kapitel 4.1 beschriebenen Quadranten des Ortsteils gleichberechtigt er- schließen.

Eine Vielzahl von zukünftigen Projekten und erforderliche Handlungsbedarfe sind außerhalb der bestehenden Stadtumbau-Förderkulisse verortet (siehe Darstellung). Entwicklungsschwerpunkte sind insbesondere das Bahnhofsum- feld, das Umfeld der Straße "Am Sandhaus", der weitere Umgang mit der Moorlinse sowie die Flächen der ehemaligen Regierungskrankenhäuser.



Entwicklungsschwerpunkte nach Handlungsfeldern

Vorschlag der Erweiterung des Fördergebietes

Dementsprechend ist es für eine positive Entwicklung Buchs zu einem attraktiven Wohnquartier für alle Alters- und Sozialgruppen bei einer gleichzeitig ausreichender Versorgung an sozialer und grüner Infrastruktur unabdingbar, die jetzige Stadtumbau-Förderkulisse um die Bereiche "Am Sandhaus inkl. Straße Am Sandhaus", die ehemaligen Regierungskrankenhäuser (ÖB VI und ÖB VII) sowie Buch V zu erweitern. So kann eine zukunftsfähige Entwicklung des Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandorts Buchs und der Gesamtstadt gemäß der BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030) vorangetrieben werden.

## 7 Maßnahmen und Prioritäten

Die nachfolgende Maßnahmentabelle umfasst alle für die Entwicklung des Stadtumbaugebiets notwendigen Maßnahmen, die aus der Abstimmung mit Fachämtern, sonstigen Akteuren und den konzeptionellen Ansätzen der I-SEK-Überarbeitung identifiziert wurden.

Die Maßnahmen sind nach fachlichen Themen differenziert und mit den entsprechenden Kürzeln gekennzeichnet:

Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, geschätzte Kosten 17.007.545,00 €

- SK Kindertagesstätten
- SSP Schulen und Sportanlagen
- SE Sonstige Einrichtungen

Handlungsfeld öffentlicher Raum, geschätzte Kosten 5.172.000,00 €

- G Aufwertung von öffentlichen Grün- und Freiflächen und Wegen

Handlungsfeld Wohnen (Gewerbe), geschätzte Kosten 2.460.000,00 €

- L Stärkung von Wohnen und Wirtschaft

Handlungsfeld Klima, Energie, Verkehr, geschätzte Kosten 4.035.000,00 €

- K, V Konzepte für Klima und Verkehr

Erforderlich ist für die Umsetzung der gesamten Maßnahmen eine Gesamtsumme von

28.674.545,00 €

Prioritäre Maßnahmen wurden insbesondere nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Dringlichkeit der Maßnahme
- kurzfristige Umsetzbarkeit
- Synergieeffekte mit anderen Maßnahmen
- Zugehörigkeit zu einem Schwerpunkt des Stadtumbaukonzepts

Maßnahmenliste

Handlungsfeld Soziale Infrastruktur

Stand: 07.12.2015

Nr.	Ursprung der Maßnahme	Handlungsraum	Entwicklungsschwerpunkt	Standort/Lage	Maßnahme	Träger der Umsetzung	Finanzierungsart	Umsetzungszeitraum	Priorität	geschätzte Kosten	Kalkulationsgrundlage
SK 1	I II	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Kita des Internationalen Bundes Friedrich-Richter-Straße 36	<u>Energetische Sanierung und Innensanierung</u> Kita des Internationalen Bundes Aufzug, Vollwärmeschutz, Sanierung von Sanitärräumen, Elektrik, Innentüren im Zusammenhang mit erforderlichem Brandschutz	Internationaler Bund Berlin e.V.	Stadtumbau	mittelfristig	2	970.000,00 €	Rücklauf Ämterabfrage
SK 2	I II	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Kita Friedrich-Richter-Straße 8-10	<u>1. BA für energetische Sanierung</u> Sanierung der Gebäudehülle des gesamten Gebäudes, also auch der Teil der Musikschule.	BA Pankow, Abteilung Jugend und Facility Management	Stadtumbau	kurzfristig	1	1.108.545,00 €	Anmeldung Programmjahr 2016
SK 3	I II	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Kita Friedrich-Richter-Straße 8-10	<u>2. BA Sanierung</u> Ertüchtigung der leerstehenden Gebäudehälfte zur Kita-Nutzung	BA Pankow, Abteilung Jugend und Facility Management	Stadtumbau	kurzfristig	1	1.700.000,00 €	Anmeldung Programmjahr 2016
SK 4	II	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Kita, Karower Chaussee 169 B, 13125 Berlin	Sanierung der Freifläche	Verein für Sport- und Jugendsozialarbeit e.V	Stadtumbau	kurzfristig	1	225.000,00 €	Anmeldung Programmjahr 2016
SK 5			Außerhalb der Stadtumbau-Schwerpunktgebiet und der Förderkulisse	Kita Pölnitzweg	Umbau von zwei Bestandsgebäuden in eine Kita mit 160 Plätzen	LHQ/ Ludwig Hoffmann Quartier	Stadtumbau	mittelfristig		3.000.000,00 €	Anmeldung Programmjahr 2016 Das Projekt liegt außerhalb der bestehenden Förderkulisse und der beantragten Erweiterungsfläche
SSP 1	II neu	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Neue Mitte Buch"	Schule und Sportflächen Hufeland Oberschule, Walter-Friedrich-Straße 16	Verbindungsbau zwischen den Schulgebäuden Bestand und Neubau (MEB)	BA Pankow, Abteilung Soziales, Gesundheit, Schule und Sport	Stadtumbau	mittelfristig	1	1.776.000,00 €	Anmeldung Programmjahr 2016
SSP 2	II neu	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Neue Mitte Buch"	Schule und Sportflächen Hufeland Oberschule, Walter-Friedrich-Straße 16	<u>Energetische Sanierung des bestehenden Schulgebäudes.</u>	BA Pankow, Abteilung Soziales, Gesundheit, Schule und Sport	Stadtumbau	mittelfristig-langfristig	2	3.000.000,00 €	Abstimmung mit Fachamt
SSP 3	I II	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Schule und Sportflächen Marianne-Buggenhagen-Schule, Ernst-Busch-Str. 27	<u>Rückbau Schulgebäude</u> leerstehendes, zur Zeit nicht genutztes Gebäude am Standort der Marianne-Buggenhagen-Schule. Bei der Entwicklung Buch IV und Am Sandhaus muss der Bedarf des Gebäudes für mögliche Schulnutzung nochmals geprüft werden.	BA Pankow, Abteilung Soziales, Gesundheit, Schule und Sport	Stadtumbau	langfristig	3	500.000,00 €	Annahme im Vergleich zum Rückbau ehem. Berufsschule Pankepark
SSP 4	I II	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Marianne-Buggenhagen-Schule, Ernst-Busch-Str. 27	<u>Aufwertung der Schulfreifläche</u> Herrichtung der durch die Rückbaumaßnahme freiwerdenden Fläche als Pausenhof, ca. 4.000 m² Bei der Entwicklung Buch IV und Am Sandhaus muss der Bedarf des Gebäudes für mögliche Schulnutzung nochmals geprüft werden.	BA Pankow, Abteilung Soziales, Gesundheit, Schule und Sport	Stadtumbau	langfristig	3	600.000,00 €	Annahme nach Kostenwerttabelle Henningsen Herrichten Pausenflächen mittlere Qualität 150 €/m²

Ursprung der Maßnahme:

I - INSEK 2008

II - Fachämter-Abfrage

III - Bürger\*innen-Abfrage

IV - Sonstiges z.B. Wohnungsunternehmen

neu - Neuaufnahme Fortschreibung ISEK

Handlungsraum:

A - Innerhalb der Förderkulisse

B - Außerhalb der Förderkulisse

Maßnahmenliste

Handlungsfeld Soziale Infrastruktur

Stand: 07.12.2015

Nr.	Ursprung der Maßnahme	Handlungsraum	Entwicklungsschwerpunkt	Standort/Lage	Maßnahme	Träger der Umsetzung	Finanzierungsart	Umsetzungszeitraum	Priorität	geschätzte Kosten	Kalkulationsgrundlage
SSP 5	II neu	A	Stadtbau-Schwerpunktgebiet "Neue Mitte Buch"	Karower Chaussee 97	Schulvorhaltestandort	BA Pankow, Abteilung Soziales, Gesundheit, Schule und Sport	Stadtbau	langfristig	3	N.N.	Kostenschätzung bleibt offen
SSP 6	I II	A	Stadtbau-Schwerpunktgebiet "Neue Mitte Buch"	Schule und Sportflächen Walter-Friedrich-Straße 26, nordwestlich Panke neben Tennisplätzen	Sanierung Sportfreianlagen zur Herstellung für den Schulsport im Rahmen der Entwicklung des Regionalschulstandortes Walter-Friedrich-Str. 16-18, Zuordnung zum Schulstandort. Ca. 13.000 m² (incl. Planungskosten)	BA Pankow, Abteilung Soziales, Gesundheit, Schule und Sport	Stadtbau/Schulflächensanierungsprogramm	langfristig	3	1.300.000,00 €	Geschätzt ca. 100 € / m² entspricht 1.300.000 €
SE 1	I II	A	Stadtbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung Sportjugendclub Buch SJC e.V., Karower Chaussee 169 C, 13125 Berlin	Innensanierung des Gebäudes und Sanierung der Freifläche  Sanierung bis einschließlich 2015, weiterer Sanierungsbedarf muss noch geklärt werden.	Verein für Sport- und Jugendsozialarbeit e.V	Stadtbau	kurzfristig	1	428.000,00 €	Anmeldung Programmjahr 2016
SE 2	III neu	A	Stadtbau-Schwerpunktgebiet "Schlosspark/Alt-Buch"	Kultur Alt Buch	Denkmalgerechter Wiederaufbau des Turmes der barocken Schlosskirche. (fordern 163 Mitglieder des Fördervereins zum denkmalgerechten Wiederaufbau des Turmes der barocken Schlosskirche.) Kosten der Maßnahme ca. 2,4 Mio. €. Bereits vorhandene Spenden: 190.000 € Keine Förderung über Stadtbau, keine Kulisse städtebaulicher Denkmalschutz	BA Pankow in Zusammenarbeit mit Privaten	nicht Stadtbau, Finanzierung durch andere Förderprogramme	langfristig	3	2.400.000,00 €	Rücklauf Bürgerbeteiligung, Förderverein Denkmalgerechter Wiederaufbau
SE 3	I II III IV neu	A	Stadtbau-Schwerpunktgebiet "Neue Mitte Buch"	Kultur Ortsteil Buch	<u>Kooperativer Standort Buch-Karow</u> , Bildungszentrum mit Stadtbibliothek, Musikschule, Volkshochschule in einem Gebäude mit Integration eines Veranstaltungssaals. Standortentscheidung nach BA-Beschluss Option: Standort im nördl. Teilbereich Brunnengalerie (siehe hier auch in Ergänzung Machbarkeitsstudie Brunnengalerie nördlicher Teilabschnitt, Pkt. 3), Abstimmung Stapl	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Weiterbildung und Kultur	Stadtbau wird geprüft	kurzfristig	1	N.N.	Standortfrage und Bedarfsprogramm in laufender Abstimmung. Eine Kostenschätzung ist daher derzeit noch nicht möglich. Förderung über Stadtbauittel wird geprüft.
Summe										17.007.545,00 €	

Ursprung der Maßnahme:  
I - INSEK 2008  
II - Fachämter-Abfrage

III - Bürger\*innen-Abfrage  
IV - Sonstiges z.B. Wohnungsunternehmen  
neu - Neuaufnahme Fortschreibung ISEK

Handlungsraum:  
A - Innerhalb der Förderkulisse  
B - Außerhalb der Förderkulisse

Maßnahmenliste

Handlungsfeld öffentlicher Raum

Stand: 07.12.2015

Nr.	Ursprung der Maßnahme	Handlungsraum	Entwicklungsschwerpunkt	Standort/Lage	Maßnahme	Träger der Umsetzung	Finanzierungsart	Umsetzungszeitraum	Priorität	geschätzte Kosten	Kalkulationsgrundlage
G 1	II III neu	A	Alle Stadtbau-Schwerpunktgebiete	gesamter Ortsteil Buch	<b>Konzept</b> <u>Qualifizierung des Wegesystems und Entwicklung eines Leitsystems wichtiger Wege im Ortsteil Buch</u> (zur Ertüchtigung der Wege, Beleuchtung, Barrierefreiheit, Leitsystem) Hauptschwerpunkt soll die Anbindung wichtiger öffentlicher Einrichtungen (Bucher Bürgerhaus), der Bucher Mitte, der wichtigen wirtschaftlichen Einrichtungen (Campus, Heliosklinikum etc.) sowie die barrierefreie Ausbildung sein. Verleihstation und -stellplätze für Fahrräder, E-Mobility - als Teil einer optimalen Verkehrsinfrastruktur für den Gesundheits- und Wirtschaftsstandort Buch	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit weiteren Fachbehörden	Stadtbau	kurzfristig	1	50.000,00 €	Geschätzte Annahme
G 2	I	A	Stadtbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Industriebahntrasse	<b>Maßnahmen aus der Konzeption Wegesystem</b> <u>Herrichtung der Industriebahntrasse als Wegeverbindung</u> Längsdurchlässigkeit der Trasse als Grünverbindung angestrebt zwischen Walter-Friedrich-Straße und Karower Chaussee (ca. 11.000 m²). Prüfung erforderlicher Brückensanierung (in der	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit weiteren Fachbehörden	Stadtbau	kurzfristig	1	440.000,00 €	Kostenansatz gemäß Berliner Modell der kooperativen Bauleitplanung (40 €/m² Herstellung öffentlicher Grünfläche)
G 3	I	A	Stadtbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Industriebahntrasse	<b>Maßnahmen aus der Konzeption Wegesystem</b> <u>Herrichtung der Brücke</u> Für die Herrichtung der Industriebahntrasse ist die Brücke wichtiger Bestandteil.	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit weiteren Fachbehörden	Stadtbau	kurzfristig	1	100.000,00 €	Kostenschätzung für Sanierung. Bei einem Neubau muss eine neue Kostenschätzung erfolgen.
G 4	I II III	B	Stadtbau-Schwerpunktgebiet "Neue Mitte Buch"	Am Sandhaus / Bahnhofsumfeld	<b>Maßnahmen aus der Konzeption Wegesystem</b> <u>Aufwertung der Wegeverbindung/Radwegeverbindung S-Bhf. Buch, südlicher Ausgang in östlicher Richtung.</u> Der Ausbau erfolgt bis zur Höhe des Bucher Bürgerhauses. Angenommen werden 800 m² (400 m x 2 m)	BA Pankow, Straßen- und Grünflächenamt	Stadtbau	kurzfristig	1	32.000,00 €	Kostenansatz gemäß Berliner Modell der kooperativen Bauleitplanung (40 €/m² Herstellung Wegeflächen)
G 5	III neu	A	Stadtbau-Schwerpunktgebiet "Neue Mitte Buch"	Wegeverbindungen Franz-Schmidt-Straße	<b>Maßnahmen aus der Konzeption Wegesystem</b> <u>Wegeverbindung: Sanierung der Fußwege im Bereich des Bucher Bürgerhauses</u> Verbindung zwischen Franz-Schmidt-Straße und Groscurthstraße kann in Verbindung mit der Aufwertung/ Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche	BA Pankow, Straßen- und Grünflächenamt	Stadtbau	kurzfristig	1	200.000,00 €	Kostenansatz gemäß Berliner Modell der kooperativen Bauleitplanung (50 €/m² = Durchschnitt zur Herstellung Wegeflächen und Herstellung Grünflächen).
G 6	I II III	A	Stadtbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Freiflächen im Bereich Skaterbahn / JFE Würfel	<b>Maßnahmen aus der Konzeption Wegesystem</b> <u>Qualifizierung wichtiger Wegeverbindungen</u> Der Ausbau erfolgt entsprechend zum "Konzept zur Qualifizierung des Wegesystems und Entwicklung eines Leitsystems". Angenommen werden ca. 1.000 m².	BA Pankow, Straßen- und Grünflächenamt	Stadtbau	kurzfristig	1	40.000,00 €	Kostenansatz gemäß Berliner Modell der kooperativen Bauleitplanung (40 €/m² Herstellung Wegeflächen).

Maßnahmenliste

Handlungsfeld öffentlicher Raum

Stand: 07.12.2015

Nr.	Ursprung der Maßnahme	Handlungsraum	Entwicklungsschwerpunkt	Standort/Lage	Maßnahme	Träger der Umsetzung	Finanzierungsart	Umsetzungszeitraum	Priorität	geschätzte Kosten	Kalkulationsgrundlage
G 7	II III neu	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Theodor-Brugsch-Straße	<b>Maßnahmen aus der Konzeption Wegesystem</b> Wegpflasterung innerhalb der Grünanlage erneuern, ca. 2.000 m²	BA Pankow, Straßen- und Grünflächenamt	Stadtumbau	kurzfristig	1	80.000,00 €	Kostenansatz gemäß Berliner Modell der kooperativen Bauleitplanung (40 €/m² Herstellung Wegeflächen).
G 8	II III neu	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Neue Mitte Buch" und "Buch Süd"	Wohngebietsstraßen	<b>Maßnahmen aus der Konzeption Wegesystem</b> <u>Verbesserung der Situation innerhalb der Gehwege</u> Schwerpunkte der Maßnahmen sind die Qualifizierung der Barrierefreiheit, die Verbesserung der Querungsmöglichkeiten und der Beleuchtung, u.a. in den Straßenräumen - Theodor-Brugsch-Straße - Georg-Benjamin-Straße - Karower Chaussee - Ernst-Ludwig-Heim-Straße	BA Pankow, Straßen- und Grünflächenamt	Stadtumbau	kurzfristig	1	200.000,00 €	Geschätzte Annahmen. Die realen Kosten sind abhängig von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie
G 9	III neu			Radwegeverbindung zwischen dem Ortszentrum Buch und dem Gut Hobrechtsfelde	<b>Maßnahmen aus der Konzeption Wegesystem</b> <u>Herstellung einer Radwegeverbindung</u> für die nichtmotorisierte verkehrliche Infrastruktur	BA Pankow und Land Brandenburg/ Landkreis Barnim	Bezirk und Land Brandenburg / Landkreis Barnim	kurzfristig- mittelfristig		350.000,00 €	Geschätzte Annahme
G 10	II III neu	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Pankepark	<b>Konzept</b> <u>Qualifizierung und Entwicklung des Pankeparks</u> Qualifizierung als Naherholungsraum, Einrichtung eines Gesundheitsparcours, Qualifizierung des Pankeweges, Anbindung an das Wegesystem	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit weiteren Fachbehörden	Stadtumbau	kurzfristig- mittelfristig	1	20.000,00 €	Geschätzte Annahme
G 11	I II neu	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Pankepark, südliche Teilfläche am Standort der ehemaligen Berufsschule Wittbergstr. 29 G	<b>Maßnahme aus der Konzeption zur Qualifizierung und Entwicklung des Pankeparks</b> <u>Neuanlage der Grün- und Freifläche</u> Die derzeit untergenutzte Fläche soll als Grün- und Freifläche qualifiziert werden, ca. 50.000 m². Entwicklung Gesundheitsparcours, Spielplatz, Wegekonzept, Beleuchtung etc.	BA Pankow, Straßen- und Grünflächenamt	Stadtumbau	kurzfristig- mittelfristig	1	2.000.000,00 €	Annahme nach Kostenwertetabelle Henningsen Herrichten eines Stadtrandparks mit niedrigen bis mittleren Nutzungsdruck; auf kleinen Flächen intensive <u>Gestaltung mittlerer Qualität</u>
G 12	I neu	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Pankepark, südliche Teilfläche am Standort der ehemaligen Berufsschule Wittbergstr. 29 G	<b>Maßnahme aus der Konzeption zur Qualifizierung und Entwicklung des Pankeparks</b> <u>Rück- bzw. Umbau des Berufsschulgebäudes</u> Im Rahmen der Qualifizierung der Grün- und Freifläche des Pankeparkes soll das bestehende Gebäude der <del>ehem. Berufsschule</del> <u>rückgebaut werden</u>	BA Pankow, Straßen- und Grünflächenamt	Stadtumbau	kurzfristig- mittelfristig	1	500.000,00 €	Schätzung basierend auf Erfahrungswerten
G 13	II III	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Schlosspark/Alt-Buch"	Schlosspark	<u>Umsetzung des Parkpflegewerk Schlosspark Buch, denkmalgerechte Erneuerung (157.663 m²)</u> - Fertigstellung des Parkpflegewerkes - Sicherung des Schlossparks als öffentliche Parkfläche - Qualifizierung der Parkanlage unter Naturschutzaspekten (keine Festlegung als Naturschutzgebiet)	BA Pankow, Straßen- und Grünflächenamt Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung	Alternative Finanzierung wird derzeit vom Bezirk geprüft	kurzfristig	1	300.000,00 €	Geschätzte Annahmen. Die realen Kosten sind abhängig der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Maßnahmenliste

Handlungsfeld öffentlicher Raum

Stand: 07.12.2015

Nr.	Ursprung der Maßnahme	Handlungsraum	Entwicklungsschwerpunkt	Standort/Lage	Maßnahme	Träger der Umsetzung	Finanzierungsart	Umsetzungszeitraum	Priorität	geschätzte Kosten	Kalkulationsgrundlage
G 14	I III	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Neue Mitte Buch" und "Buch Süd"	Spielplätze Karower Straße	<u>Sanierung und Qualifizierung Spielplatz</u> Sanierung Spielplatz einschließlich der öffentlichen Grünanlagen mit neuem Konzept als generationenübergreifender Spielplatz aufgrund der Nähe zum Seniorenwohnen ca. 2.000 m <sup>2</sup>	BA Pankow, Straßen- und Grünflächenamt	Stadtumbau	langfristig	3	160.000,00 €	Annahme nach Kostenwertetabelle Henningsen (80 €/m <sup>2</sup> hohe Qualität, Spielangebot mit Geräteausstattung und Sand in bestehenden Anlagen).
G 15	II III	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Spielplätze Friedrich-Richter-Straße/Bruno-Apitz-Straße	<u>Sanierung und Qualifizierung Spielplatz</u> Reserve für Kita-Nutzung, wenn die Entwicklung Buch IV kommt Flächengröße ca. 1.500 m <sup>2</sup>	BA Pankow, Straßen- und Grünflächenamt	Stadtumbau	langfristig	3	150.000,00 €	Annahme nach Kostenwertetabelle Henningsen (100 €/m <sup>2</sup> hohe Qualität, Spielangebot mit Geräteausstattung und Sand in bestehenden Anlagen).
G 16	III neu	B	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Pankeraum	<u>Qualifizierung der Moorlinse in Verbindung mit dem Pankepark</u> Erschließung der Moorlinse als Landschaftserlebnisraum. Angenommene Fläche von (ca. 10.000 m <sup>2</sup> ohne Wasserfläche)	BA Pankow, Straßen- und Grünflächenamt	Stadtumbau	langfristig	3	500.000,00 €	Annahme nach Kostenwertetabelle Henningsen Herrichten eines Stadtrandparks mit niedrigen bis mittleren Nutzungsdruck; auf kleinen Flächen intensive Gestaltung mittlere Qualität 50 €/m <sup>2</sup>
G17	neu	B	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Am Sandhaus"	ehemals Buch V Am Sandhaus	<u>Untersuchung Studie zur Entwicklung der Moorlinse und den angrenzenden Flächen</u> Ziel ist die Festlegung von Siedlungspotenzialen im Entwicklungsbereich "Am Sandhaus" (ehem. Buch V), Vorbereitung der Umsetzung eines eigenständigen Wohngebietes.	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit weiteren Fachbehörden und möglicherweise privaten Investoren	Stadtumbau	mittelfristig	1	50.000,00 €	Geschätzte Annahme
<b>Summe</b>										<b>5.172.000,00 €</b>	

Maßnahmenliste

Handlungsfeld Wohnen (Gewerbe)

Stand: 07.12.2015

Nr.	Ursprung der Maßnahme	Handlungsraum	Entwicklungsschwerpunkt	Standort/Lage	Maßnahme	Träger der Umsetzung	Finanzierungsart	Umsetzungszeitraum	Priorität	geschätzte Kosten	Kalkulationsgrundlage
W 1	II IV neu	<b>B</b>	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Am Sandhaus"	ehemals. Buch V Am Sandhaus	<b>Machbarkeitsstudie</b> <u>Städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Bereiches Straße "Am Sandhaus"</u> Ziel ist die Vorbereitung der Umsetzung eines eigenständigen Wohnquartiers beidseitig der Straße Am Sandhaus unter der Prämisse der Schaffung/ Beibehaltung einer sozialverträglichen Mieterstruktur für alle Sozial- und Nutzergruppen (z.B. Singles, Familien mit Kindern, Ältere, Transferbezieher).	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit weiteren Fachbehörden und möglicherweise privaten Investoren	Stadtumbau	mittelfristig	1	50.000,00 €	Geschätzte Annahme
W 2	II III IV neu	<b>B</b>	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Buch IV Ernst-Busch-Str/ Wolfgang-Heinz-Str./Max-Burghardt-Str.	<b>Machbarkeitsstudie</b> <u>Städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Bereichs Buch IV</u> Ziel ist die Vorbereitung der Umsetzung einer neuen Wohn- und Mischnutzung. Kriterien: - Entwicklung einer sozialverträglichen Struktur für alle Sozial- und Nutzergruppen (z.B. Singles, Familien mit Kindern, Ältere, Transferbezieher). - Neuorganisation der Flächen Wohnen und Gewerbe, -- - - Lärmschutz zur Autobahn, - Erschließung und Anbindung an die angrenzende Siedlungsstruktur und soziale Infrastruktur insbesondere der Schwimmhalle	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit weiteren Fachbehörden und möglicherweise privaten Investoren	Stadtumbau	mittelfristig	1	50.000,00 €	Geschätzte Annahme
W 3	II III neu	<b>A</b>	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Neue Mitte Buch"	Betrachtet wird der nördliche Teilabschnitt	<b>Machbarkeitsstudie</b> <u>Entwicklungskonzept Brunnengalerie mit dem Schwerpunkt "Gesundheitswirtschaft"</u> in Ergänzung der bereits angesiedelten Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiebranche. Ziel ist die Vorbereitung einer an das Umfeld angepassten baulichen Entwicklung der Brunnengalerie. In der Konzeption muss die Querung und die Verbindung zur Bucher Mitte thematisiert werden (siehe hier auch in Ergänzung Machbarkeitsstudie Brunnengalerie südlicher Teilabschnitt, Pkt. 4). Option: Entwicklung eines Bildungszentrums in dem Bereich Wittbergstraße	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit weiteren Fachbehörden und möglicherweise privaten Investoren	Stadtumbau	mittelfristig	2	30.000,00 €	Geschätzte Annahme

Ursprung der Maßnahme:

I - INSEK 2008

II - Fachämter-Abfrage

III - Bürger\*innen-Abfrage

IV - Sonstiges z.B. Wohnungsunternehmen

neu - Neuaufnahme Fortschreibung ISEK

Handlungsraum:

A - Innerhalb der Förderkulisse

B - Außerhalb der Förderkulisse

Nr.	Ursprung der Maßnahme	Handlungsraum	Entwicklungsschwerpunkt	Standort/Lage	Maßnahme	Träger der Umsetzung	Finanzierungsart	Umsetzungszeitraum	Priorität	geschätzte Kosten	Kalkulationsgrundlage
W 4	II III neu	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Betrachtet wird der südliche Teilabschnitt	<b>Machbarkeitsstudie</b> <u>Entwicklungskonzept Brunnengalerie mit dem Schwerpunkt "wirtschaftliche Entwicklung"</u> Ziel ist die Vorbereitung einer an das Umfeld angepassten baulichen Entwicklung des südlichen Teilabschnittes der Brunnengalerie (in Abstimmung mit dem Entwicklungskonzept nördliche Brunnengalerie). In der Konzeption muss die Querung thematisiert werden, Pkt. 3) Erforderlichkeit abhängig von den derzeitigen Verhandlungen mit dem potenziellen Investor	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit weiteren Fachbehörden und möglicherweise privaten Investoren	Stadtumbau	mittelfristig	1	30.000,00 €	Geschätzte Annahme
W 5	II III neu	B	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Am Sandhaus"	Ehemaliges Regierungs-krankenhaus ÖB VI und VII Hobrechtsfelder Chaussee 96 und 100	<b>Machbarkeitsstudie</b> <u>Untersuchung für die Umnutzung (evtl. Rückbau) der Gebäude der ehemaligen Krankenhäuser</u> Vorbereitung der Flächen für eine künftige Nutzung oder Entwicklung von Maßnahmen zur Renaturierung. Anbindung an das Gebiet "Am Sandhaus" in Abhängigkeit der möglichen Nutzung, planungsrechtliche Klärung	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit weiteren Fachbehörden und möglicherweise privaten Investoren	Stadtumbau	langfristig	2	50.000,00 €	Geschätzte Annahme
W 6	II III neu	B	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Am Sandhaus"	Ehemaliges Staatssicherheits-krankenhaus ÖB VI Hobrechtsfelder Chaussee 96	Rückbau Krankenhausgebäude ÖB VI, leerstehendes, zur Zeit nicht genutztes Krankenhausgebäude. In den aufgeführten Kosten ist eine mögliche Entsorgung von schadstoffbelasteten Baumaterialien <u>nicht</u> berücksichtigt. Angenommen werden ca. 85.000 m³ ohne Kellergeschoss.	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit weiteren Fachbehörden und möglicherweise privaten Investoren	Stadtumbau	langfristig	3	850.000,00 €	Geschätzte Annahme 10 € á m³ umbauter Raum, ohne Schadstoffentsorgung Vergleichsangebot Treptow-Niederschöneweide
W 7	II III neu	B	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Am Sandhaus"	Ehemaliges Regierungs-krankenhaus ÖB VII Hobrechtsfelder Chaussee 100	Rückbau Krankenhausgebäude ÖB VII, leerstehendes, zur Zeit nicht genutztes Krankenhausgebäude. In den aufgeführten Kosten ist eine mögliche Entsorgung von schadstoffbelasteten Baumaterialien <u>nicht</u> berücksichtigt. Angenommen werden ca. 140.000 m³ incl. einem Kellergeschoss.	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit weiteren Fachbehörden und möglicherweise privaten Investoren	Stadtumbau	langfristig	3	1.400.000,00 €	Geschätzte Annahme 10 € á m³ umbauter Raum, ohne Schadstoffentsorgung Vergleichsangebot Treptow-Niederschöneweide
Summe										2.460.000,00 €	

Maßnahmenliste

Handlungsfeld Klima, Energie, Verkehr

Stand: 07.12.2015

Nr.	Ursprung der Maßnahme	Handlungsraum	Entwicklungsschwerpunkt	Standort/Lage	Maßnahme	Träger der Umsetzung	Finanzierungsart	Umsetzungszeitraum	Priorität	geschätzte Kosten	Kalkulationsgrundlage
K 1	III neu	A/B	Alle Stadtbau-Schwerpunktgebiete		<u>Klima-Konzept</u> Vorbereitung und Durchführung eines Klima- und Energieworkshops	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit Experten aus dem Bereich	Stadtbau	kurzfristig	1	0,00 €	Aufgabe innerhalb des Auftrages des Stadtbaubeauftragten
K 2	III neu	A/B	Alle Stadtbau-Schwerpunktgebiete		<u>Klima-Konzept</u> Erarbeitung eines Konzeptes als Ergebnis des Energieworkshops Einbettung der Ergebnisse des "Konzepts zur Qualifizierung des Wegesystems"	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit Experten aus dem Bereich Energie	Stadtbau	kurzfristig	1	20.000,00 €	Geschätzte Annahme
K 3	III neu	A/B	Alle Stadtbau-Schwerpunktgebiete		<u>Maßnahmen abgeleitet aus dem Klima-Konzept</u>	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit Experten aus dem Bereich	1. Private 2. Andere Förderprogramme 3. Prüfung	kurzfristig	1	50.000,00 €	Vorläufige Kostenannahme, genauere Kalkulation nach Auswertung des Klima-Konzeptes
V 1	III IV neu	A	Stadtbau-Schwerpunktgebiet "Schlosspark/Alt-Buch" in Ergänzung der "Neuen Mitte Buch"	Wiltbergstraße/Straße Alt Buch	<u>Konzept Städtebauliche Aufwertung des Bereiches Alt Buch</u> Aufwertung der Straße Alt Buch zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Ergänzung der "Neuen Mitte Buch" als Kulturstandort. In der Konzeption muss u.a. die Anbindung an den 3. BA der Schlosspark-Passage sowie der Brunnengalerie - nördlicher Teilabschnitt - thematisiert werden.	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit dem Straßen- und Grünflächenamt	Stadtbau	langfristig	3	20.000,00 €	Schätzung basierend auf Erfahrungswerten
V 2	III IV neu	A	Stadtbau-Schwerpunktgebiet "Schlosspark/Alt-Buch"	Wiltbergstraße/Straße Alt Buch	<u>Konzeptumsetzung zur städtebaulichen Aufwertung des Bereiches Alt Buch</u> (Siehe Pkt 1) angenommen werden ca. 10.000 m <sup>2</sup> öffentliche Fläche	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Zusammenarbeit mit dem Straßen- und Grünflächenamt	Stadtbau	langfristig	3	1.000.000,00 €	Annahme nach Kostenwertetabelle Henningsen Herrichten von Stadtplätzen und Schmuckanlagen im Bereich von Verkehrsknoten und Übergängen zu verkehrsberuhigten Zonen, hoher Ausstattungsaufwand, hohe Qualität 100 €/m <sup>2</sup>
V 3	I III IV neu	B	Stadtbau-Schwerpunktgebiet "Bahnhofsumfeld"	Am Sandhaus/Wiltbergstraße Bahnhofsumfeld	<u>Machbarkeitsstudie Neuordnung des ruhenden Verkehrs</u> Prüfung der Park & Ride Optionen sowohl für den PKW- als auch für den Radverkehr unter Einbeziehung des ehemaligen Güterbahnhofs sowie der westlich der Bahntrassen gelegenen Flächen	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Abstimmung mit weiteren Fachämtern	Stadtbau	langfristig	3	20.000,00 €	Geschätzte Annahme

Ursprung der Maßnahme:

I - INSEK 2008

II - Fachämter-Abfrage

III - Bürger\*innen-Abfrage

IV - Sonstiges z.B. Wohnungsunternehmen

neu - Neuaufnahme Fortschreibung ISEK

Handlungsraum:

A - Innerhalb der Förderkulisse

B - Außerhalb der Förderkulisse

Maßnahmenliste

Handlungsfeld Klima, Energie, Verkehr

Stand: 07.12.2015

Nr.	Ursprung der Maßnahme	Handlungsraum	Entwicklungsschwerpunkt	Standort/Lage	Maßnahme	Träger der Umsetzung	Finanzierungsart	Umsetzungszeitraum	Priorität	geschätzte Kosten	Kalkulationsgrundlage
V 4	neu	B	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Am Sandhaus"	Am Sandhaus	<b>Maßnahme aus Machbarkeitsstudie "Am Sandhaus" Ausbau der Straße "Am Sandhaus"</b> Im Zuge der Weiterentwicklung des Gebietes Straße "Am Sandhaus" in Abhängigkeit der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie (Maßnahme Nr. 1 des Handlungsfelds Wohnen) und der Ergebnisse der Gespräche mit dem Eigentümer. Zur Ermittlung der Kosten wurde eine Fläche von ca. 120.000 m <sup>2</sup> (1.200 x 10 m) angesetzt. B-Plan Buch V, Anbindung der beiden Krankenhaus-Standorte von östl. Seite über Straße Am Sandhaus ist zu prüfen.	BA Pankow, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadterneuerung in Abstimmung mit weiteren Fachämtern	Bezirk	mittelfristig	2	1.800.000,00 €	Vorläufige Kostenschätzung Kostenansatz gemäß Berliner Modell der kooperativen Bauleitplanung (150 €/m <sup>2</sup> ) Herstellung Straßenflächen
V 5	II IV neu	A	Stadtumbau-Schwerpunktgebiet "Buch Süd"	Max-Burghardt-Straße	<b>Maßnahme aus Machbarkeitsstudie Buch IV</b> Verlängerung der Max-Burghardt-Straße zur Erschließung der neuen Wohnbebauung Buch IV. Die Länge der Straße richtet sich nach den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie Nr. 2 des Handlungsfelds Wohnen. Angenommen wird eine gegenüber den Angaben im Step Verkehr (Planung 2025) in der Länge reduzierte Erschließungsstraße. Länge ca. 500 m (7.500 m <sup>2</sup> bei einer angenommenen Breite von 15 m).  B-Plan Buch IV, verkehrliche Erschließung über neue Straße von Buch III Richtung Buch V,	BA Pankow, Straßen- und Grünflächenamt	Bezirk	langfristig	3	1.125.000,00 €	Vorläufige Kostenschätzung Kostenansatz gemäß Berliner Modell der kooperativen Bauleitplanung (150 €/m <sup>2</sup> ) Herstellung Straßenflächen
Summe										4.035.000,00 €	

Gesamtkosten der vorgeschlagenen Maßnahmen aller Handlungsfelder **28.674.545,00 €**



# Maßnahmenplan

## Maßnahmentyp und Handlungsfeld

- Rückbau
- Wohnungs-/Gewerbekonzept
- Qualifizierung soziale Infrastruktur
- Qualifizierung Grün- und Spielflächen/Wege und Plätze
- Qualifizierung verkehrliche Infrastruktur
- Maßnahme in anderweitiger Finanzierung
- Umsetzungsraum Natur-/Artenschutz

## Maßnahmen mit Nummer gemäß Maßnahmenliste

- W Wohnen/Gewerbe
- SK Kindertagesstätten
- SSP Schulen und Sportanlagen
- SE Sonstige Einrichtungen
- K Klima-/Energiekonzept
- V Verkehrliche Infrastruktur
- G Grün- und Spielflächen/Wege und Plätze

- Grenze Förderkulisse
- Beantrage Erweiterung Förderkulisse

## Stadtumbaugebiet Buch

Stand 20.7.2015



Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A3)

