

# Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) Ortsteil Buch

Überarbeitung

Schlussbericht





## Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK)

Ortsteil Buch

Überarbeitung 2008

Schlussbericht

### Auftraggeber

Bezirksamt Pankow, Abt. Kultur, Wirtschaft und Stadtentwicklung

Amt für Planen und Genehmigen, Bauleitplanung

Postfach 730113, 13062 Berlin

in Zusammenarbeit mit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV C

Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

### Auftragnehmer

Planergemeinschaft Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner

Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten

Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

Telefon 030 885 914 -0, Fax -99

[www.planergemeinschaft.de](http://www.planergemeinschaft.de)

in Kooperation mit

empirica Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin

Telefon 030 884 795 - 0

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

### Bearbeitung

Dr. Ursula Flecken

Anja Kneiding

### Mitarbeit

Benjamin Könecke

Katja Scheinig

Thomas Wenzl



## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und Projektablauf</b>	<b>7</b>
1.1	Kontext der Aufgabe	7
1.2	Untersuchungsgebiet	8
1.3	Projektablauf	9
<b>2</b>	<b>Analyse</b>	<b>10</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung	10
2.2	Wohnungsmarkt	15
2.2.1	Struktur des Wohnungsbestandes	15
2.2.2	Wohnungsleerstand	18
2.2.3	Mieten	18
2.2.4	Mieterzusammensetzung	19
2.2.5	Aussichten der Wohnungsmarktentwicklung	20
2.3	Soziale Infrastruktur	21
2.3.1	Kindertagesstätten	22
2.3.2	Schulen	24
2.3.3	Sportanlagen	26
2.3.4	Kinder- und Jugendfreizeitstätten	28
2.3.5	Kultur und Bildung	30
2.4	Öffentlicher Raum	32
2.4.1	Öffentliche Grün- und Freiflächen, Wegenetz	32
2.4.2	Spielplätze	35
2.5	Verkehr	38
2.6	Lokale Ökonomie	40
<b>3</b>	<b>Leitbild und Strategie</b>	<b>41</b>
3.1	Fortschreibungsbedarf des bisherigen INSEK	41
3.2	Leitbild für das Stadtumbaugebiet Buch	42
<b>4</b>	<b>Stadtumbaukonzept</b>	<b>44</b>
4.1	Potenzialflächen	44
4.2	Schwerpunkträume und Schwerpunktthemen	45
4.3	Maßnahmen und Prioritäten	46
4.4	Maßnahmenliste und Maßnahmenplan	48
	Anhang	63



# 1 Aufgabenstellung und Projektablauf

## 1.1 Kontext der Aufgabe

Die Großsiedlung Buch wurde durch Senatsbeschluss im Jahre 2002 als Stadtumbaugebiet aufgrund der Tatsache festgelegt, dass sie einen Großsiedlungsbereich des komplexen Wohnungsbaus umfasst und weil für sie ein Beitrag im Rahmen des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost (Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2002) vorlag. Bislang wurde das Gebiet nicht mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost gefördert, weshalb es als "inaktive Kulisse" bezeichnet wird. Die Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) aus dem Jahre 2002 sollte vor allem zur Klärung dienen, ob das Untersuchungsgebiet aktiviert werden soll.

Die Daten und Aussagen in dem INSEK aus dem Jahre 2002 wurden hinsichtlich städtebaulicher, sozialräumlicher und wohnungswirtschaftlicher Veränderungen aktualisiert.

Stadtumbaurelevante Daten zu Leerstandsentwicklung, Wohnungsentwicklung, Einwohnerentwicklung, sozialer Infrastruktur, Grün- und Freiflächen wurden erhoben. Es wurde eine Konzeption erarbeitet, die u.a. räumliche Schwerpunktbereiche setzt, Stadtumbaustrategien formuliert, ein Leitbild entwickelt, den Handlungsbedarf ermittelt und ein Maßnahmenkonzept (einschließlich Kostenschätzung) enthält.

Die stadtumbaurelevanten Aussagen zu Buch sind auch vor dem Hintergrund des Entwicklungspotenzials des Standortes Buch zu betrachten. Buch gilt als "Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandort der Metropole". Buch weist viele Standortvorteile für die weitere Ansiedlung von Betrieben aus den oben genannten Sektoren auf. Dazu gehören neben der Möglichkeit, Synergiepotenziale zu den bereits vorhandenen Einrichtungen zu nutzen, beispielsweise die Lage am Landschaftsraum, die gute ÖPNV-Erschließung und die Flächenreserven.

Eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung ist allerdings auch das Wohnraumangebot. Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein großer Teil dieses Wohnraumangebots: die Großsiedlung Buch. Hier sind viele der Wohngebäude noch nicht saniert, die soziale Infrastruktur ist erneuerungsbedürftig, die Grün- und Freiflächen sind in schlechtem Zustand. Es fehlen tragfähige Konzepte für die Weiterentwicklung der Siedlung. Diese wurden im Kontext der Gesamtentwicklung von Berlin-Buch durch die Aktualisierung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erarbeitet.

Der vorliegende Schussbericht (04/09) dokumentiert die in Abstimmung mit zuständigen Fachämtern und weiteren Akteuren erarbeiteten Ergebnisse und dient als Grundlage für die abschließende Entscheidung des Bezirks über die Beantragung von Fördermitteln aus dem Stadtumbauprogramm.

## 1.2 Untersuchungsgebiet

Im Rahmen der Überarbeitung des INSEK wurde das Untersuchungsgebiet gegenüber dem bisherigen Stadtumbaugebiet um den Baublock 170026 (vgl. Blockkarte im Anhang) nördlich des S-Bahnhofs Buch (Wiltbergstraße/Röbellweg/Pölnitzweg) erweitert, um hier vermutete Handlungsbedarfe bezüglich des Wohnungsbestands mit betrachten zu können.

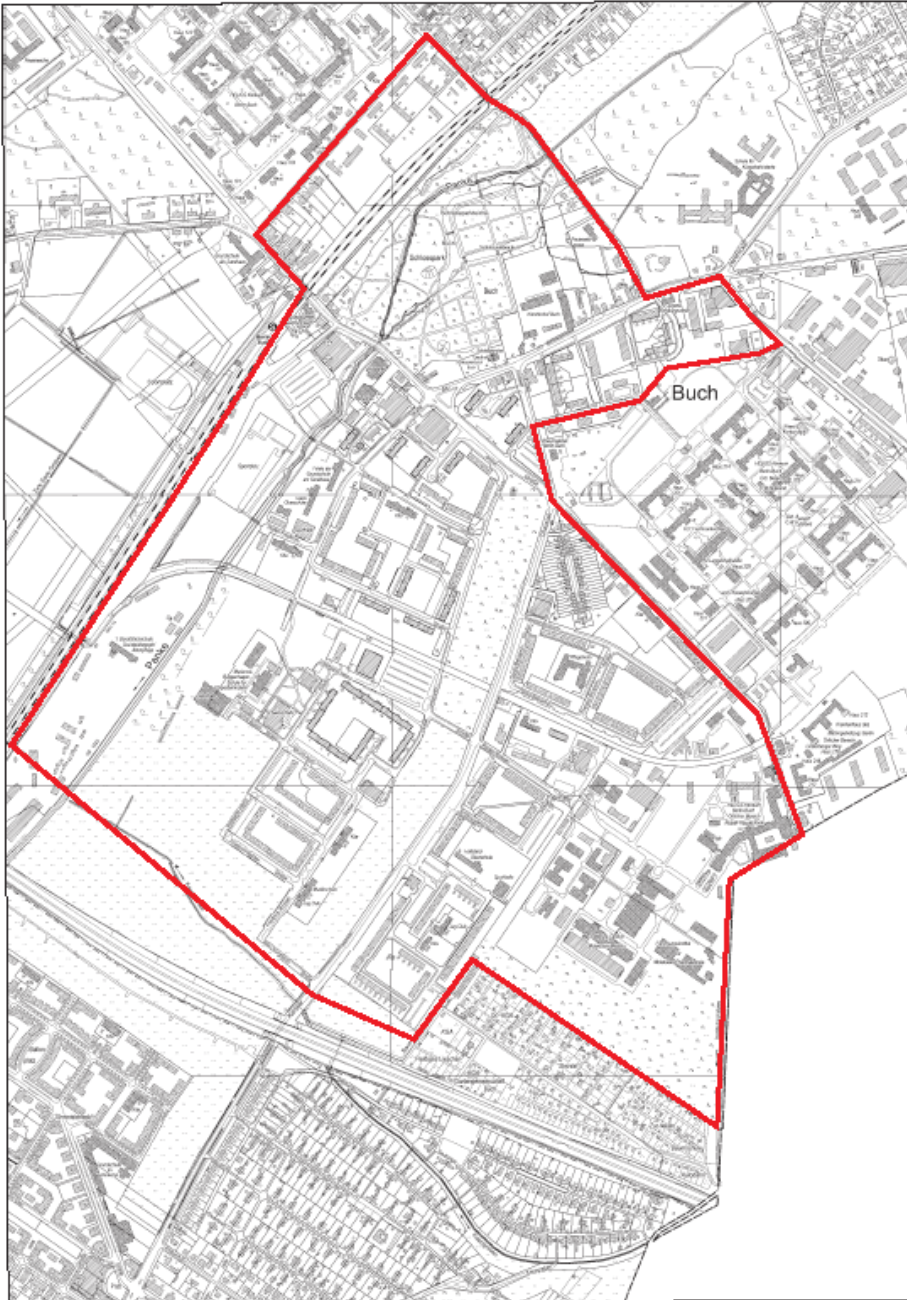


Abb. Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



### 1.3 Projektablauf

Der Projektablauf ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

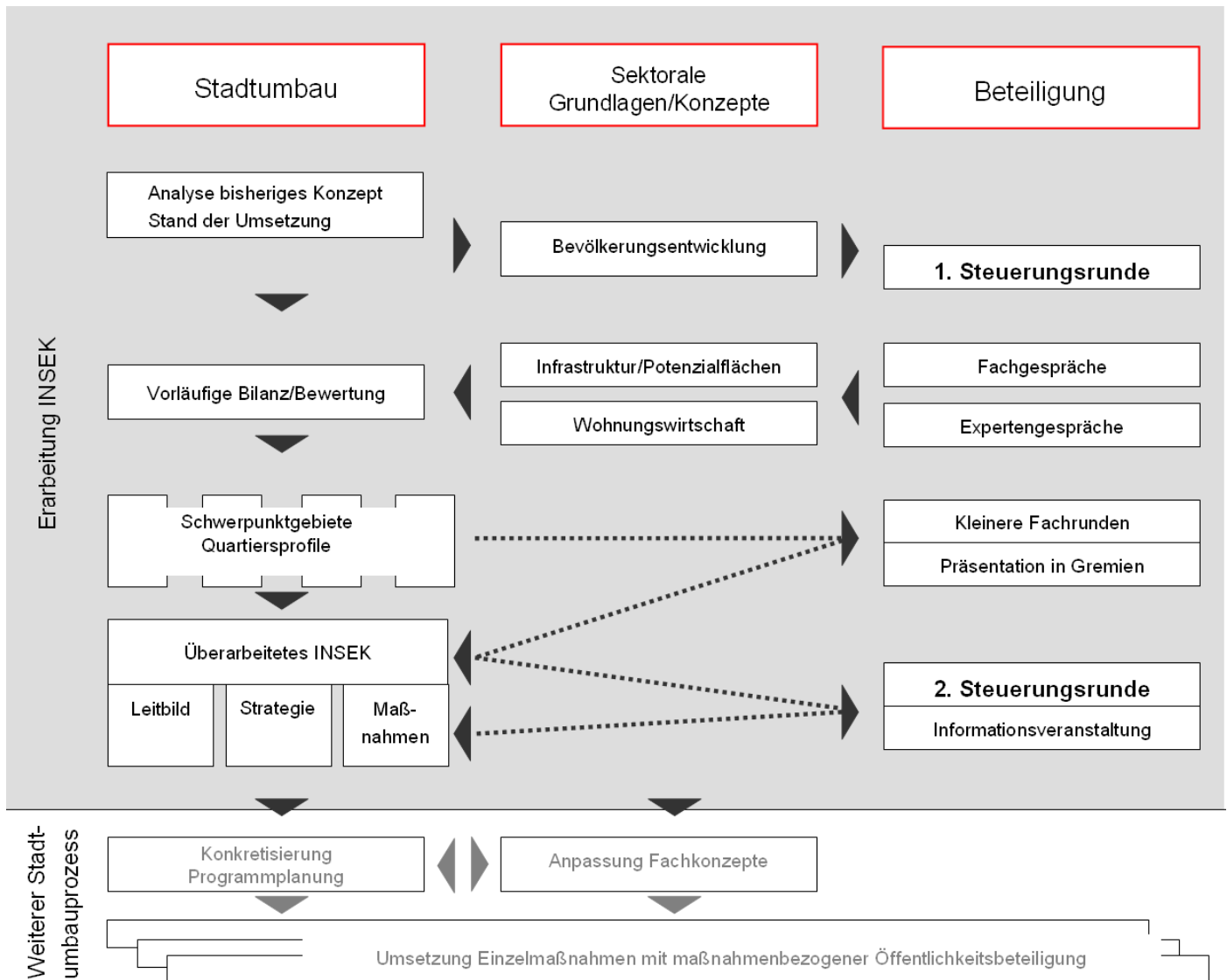


Abb. Projektablauf

Eine Besonderheit im Projektablauf stellte die Kooperation mit einem Hauptstudiumsprojekt am Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin dar. Die Studierenden bearbeiteten mit ihrem Dozenten Herrn Schröder parallel zur INSEK-Überarbeitung das Thema "Integriertes Stadtentwicklungskonzept Berlin-Buch", das im März 2009 erfolgreich abgeschlossen wurde.

Zum inhaltlichen Austausch standen die Gutachter mit dem TU-Projekt in regelmäßigem Kontakt (vgl. Protokoll einer gemeinsamen Projektsitzung im Anhang). Darüber hinaus wurde das Konzept für ein Teilnahmeverfahren (Workshop, s. Protokoll in der Anlage) entwickelt und vom Studienprojekt unter Beteiligung von Frau Dr. Flecken durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die Fertigstellung des INSEK eingeflossen.

## 2 Analyse

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Zur Bearbeitung der Bevölkerungsentwicklung im Stadtumbaugebiet Buch stehen Daten des Amtes für Statistik Berlin - Brandenburg für die Jahre 2001 und 2007 zur Verfügung. Es liegen blockscharfe Daten für das Stadtumbaugebiet sowie Daten für den gesamten Bezirk Pankow vor (Blockkarte s. Anhang).

Die Einwohnerentwicklung des Bezirks Pankow weist zwischen 2001 und 2007 einen Zuwachs von 5,90 % auf. Im Jahr 2001 belief sich die Bevölkerungszahl auf 332.828 Einwohner, während sie im Jahr 2007 352.526 Einwohner betrug.

Die Einwohnerzahl im Stadtumbaugebiet Buch hingegen ist im Zeitraum 2001 bis 2007 von 9.776 auf 8.967 gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von 8,28 %.

Von 1989 bis 2000 verzeichnete das Stadtumbaugebiet Buch dagegen noch einen Bevölkerungsverlust von 19 % (Quelle: INSEK 2002). Somit verlief die Entwicklung in den vergangenen sieben Jahren gebremster, aber weiterhin stellt dies einen erheblichen Rückgang dar, insbesondere im Vergleich mit dem Bezirk Pankow, der im selben Zeitraum einen deutlichen Zuwachs verzeichnete.

Tab. Einwohnerentwicklung

	Veränderung 1989 -2000	Einwohner 31.12.2001	Einwohner 31.12.2007	Veränderung 2001 - 2007
Stadtumbaugebiet INSEK Buch	- 19 %	9.776	8.967	- 8,28 %
Bezirk Pankow		332.828	352.526	+5,90 %

(Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Bearbeitung)

Die kleinräumige Analyse zeigt entsprechend fast flächendeckend Einwohnerrückgänge, einen Schwerpunkt bildet dabei das Gebiet südlich-östlich der Straße Alt-Buch. Zuwächse sind nur im Block Wolfgang-Heinz-Straße/Bruno-Apitz-Straße aufgetreten (vgl. nachfolgende Tabelle und Karte).

Tab. Einwohnerentwicklung in den Wohnblöcken 2001 - 2007

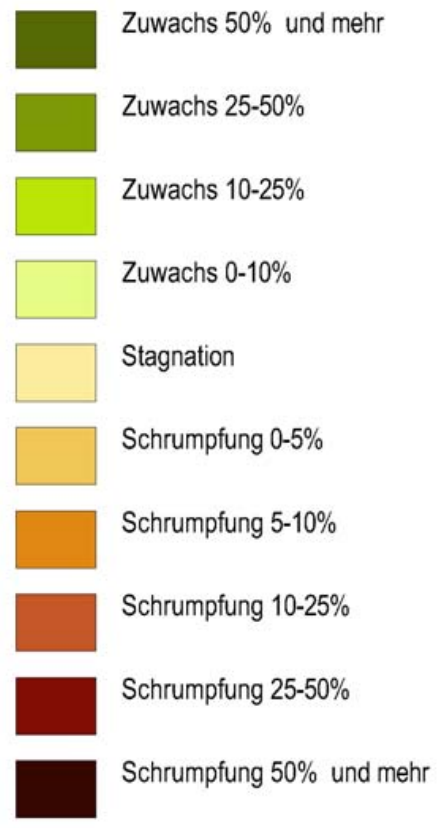
Unterschied in Prozent (%) ■ Zuwachs ■ Schrumpfung ■ Stagnation

Bezirk	Ortsteil	Stat. Gebiet	Wohnblock	Lage im Untersuchungsgebiet	Insgesamt	Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre								Ausländer
						unter 6	6-15	15-18	18-27	27-45	45-55	55-65	65 und mehr	
						1	2	3	4	5	6	7	8	
19	170	026	nord		0,57	50,0	47,06	3,33	18,92	34,29	9,68	63,64	7,75	100
19	170	027	nord		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	170	028	nord		8,33	0	0	0	0	0	14,29	133,33	100,00	0
19	171	017	nord		24,25	142,86	62,71	33,33	38,24	13,33	27,63	42,31	29,59	9,09
19	171	018	nord		12,73	32,0	12	55,56	3,23	6,74	33,33	33,33	14,08	61,11
19	171	022	nord		7,58	23,08	20,83	62,5	45,00	7,61	26,15	8,45	5,38	0
19	171	023	nord		1,46	28,95	14,12	44,19	12,28	14,83	41,29	10,48	61,59	5
19	171	024	nord		5,96	32,14	6,98	35,71	47,37	7,14	12,09	8,19	71,57	12,5
19	171	027	süd		6,19	300,00	44,44	40,00	9,09	14,71	46,15	25,71	31,03	14,2
19	171	028	süd		3,28	92,86	20,00	4,55	2,56	20,00	30,30	22,00	17,44	200
19	171	029	süd		3,82	64,52	2,5	3,68	45,65	11,03	10,44	52,21	21,74	33,34
19	171	031	süd		2,21	50,00	62,50	0	59,09	2,41	20,00	6,67	4,76	13,59
19	171	033	süd		4,80	26,67	24,05	0	1,55	1,32	16,13	52,72	64,00	20
19	171	036	süd		8,89	65,57	14,67	42,16	24,19	15,29	73,51	23,30	15,97	62,07
19	171	602	süd		8,22	6,25	3,34	66,67	8,91	24,66	13,25	26,19	60,98	0
19	171	603	süd		8,76	25,81	5,49	70,73	14,89	29,45	17,86	1,69	81,25	100
		<b>INSEK Buch</b>			8,28	30,03	20,99	43,60	0,08	12,58	15,44	23,84	14,23	40,00
		Bezirk Pankow			5,90	25,84	20,00	16,17	1,07	9,88	19,56	17,93	18,67	39,42

(Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Bearbeitung)

# Einwohner-Entwicklung 2001-2007

## Bevölkerung gesamt



## Bevölkerungsstruktur

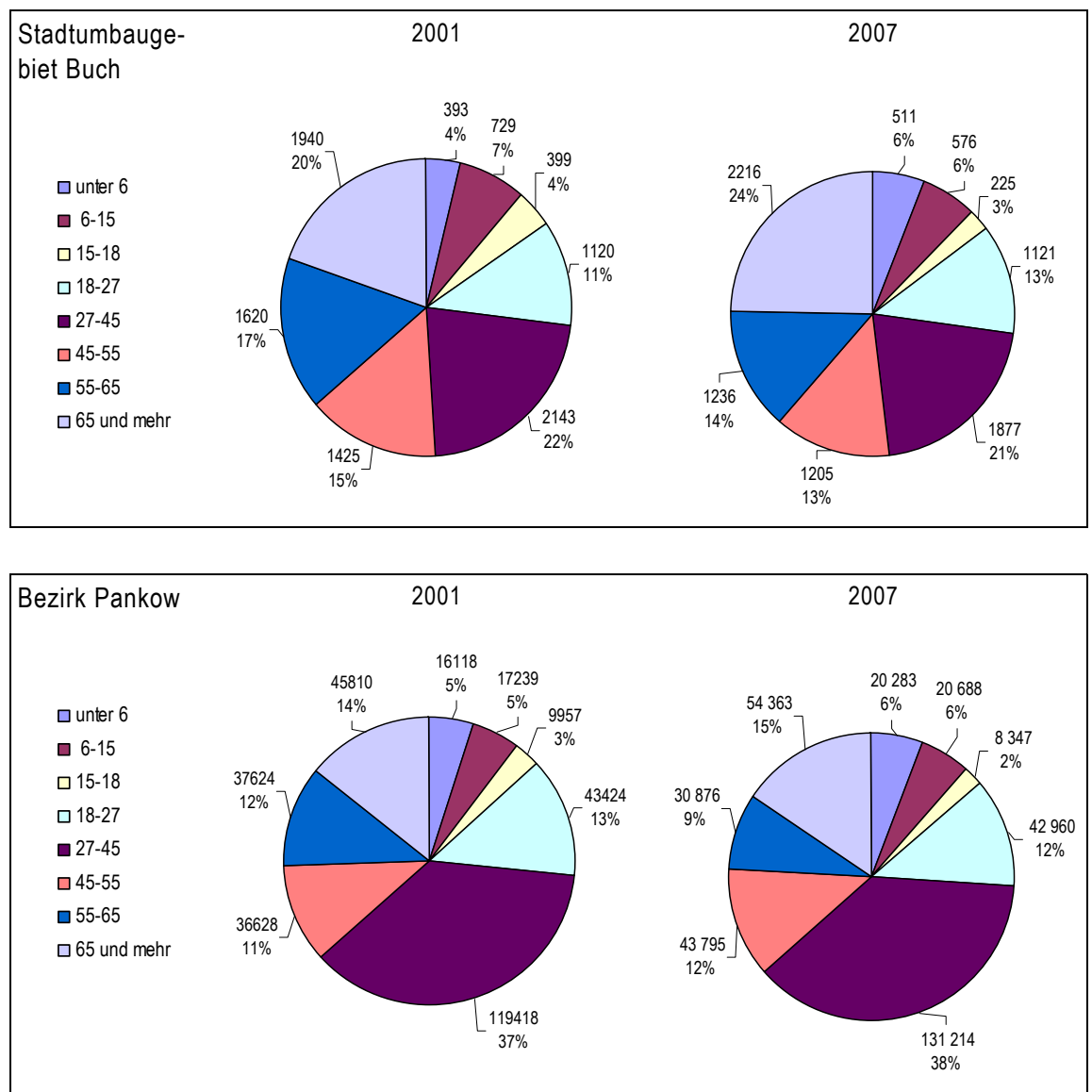


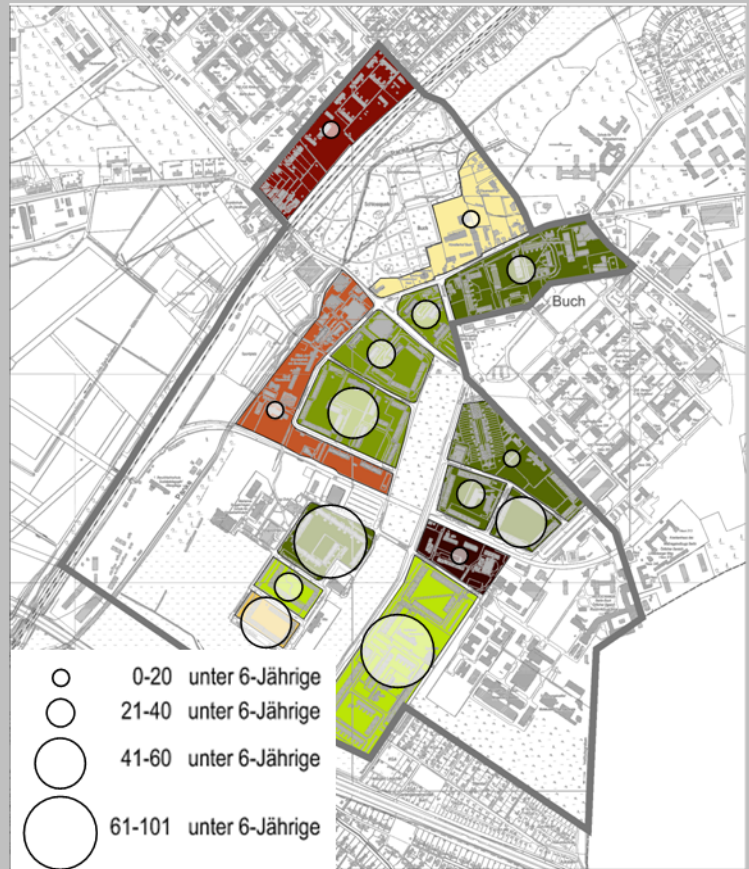
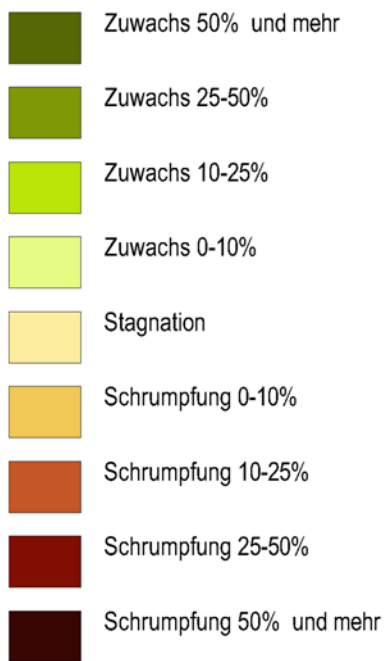
Abb. Entwicklung der Alterstruktur  
(Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Bearbeitung)

Bei der Betrachtung der Alterstruktur ist auffällig, dass die Bevölkerungszahl in den Gruppen der unter 6-Jährigen und der 65-Jährigen und Älteren in dem Zeitraum von 2001 bis 2007 angestiegen ist. Diese Entwicklung verhält sich ähnlich wie der Entwicklung des Bezirks Pankow. Ein Rückgang der Einwohner hat hingegen bei den mittleren Altersgruppen im Stadtumbaugebiet Buch stattgefunden, welches nicht mit der bezirklichen Entwicklung übereinstimmt.

Nach der Analyse der unter 6-Jährigen wird deutlich, dass sich der Zuwachs räumlich auf den nord- und süd-östlichen Bereich der Großsiedlung konzentriert. Dagegen haben die Einwohnerzahlen der 65-Jährigen und Älteren in vielen Blöcken über das ganze Gebiet verteilt zugenommen (vgl. nachfolgende Karten).

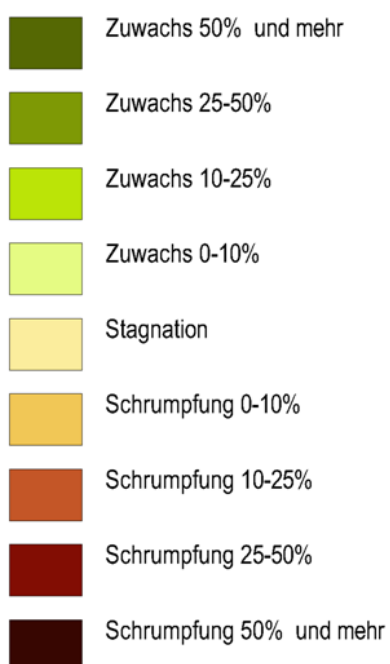
## Einwohner-Entwicklung 2001-2007

Altersgruppe: unter 6 Jahre



## Einwohner-Entwicklung 2001-2007

Altersgruppe: 65 Jahre und älter



## 2.2 Wohnungsmarkt

### 2.2.1 Struktur des Wohnungsbestandes

Im Gebiet gibt es gegenwärtig knapp 6.000 Wohnungen (inkl. Block 170026), davon befinden sich 97% im Eigentum bzw. in der Verwaltung von fünf Wohnungsunternehmen:

- Die Gesobau, der größte Bestandhalter im Gebiet, verfügt über 2.994 Wohnungen (Anteil: 50%).
- Im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaften EWG Pankow eG und WBG Wilhelmsruh eG befinden sich 1.322 Wohnungen (Anteil: 22%) bzw. 790 Wohnungen (Anteil: 13%).
- Die Porgrana GmbH verwaltet für die HAU+S Bauträger GmbH 493 Wohnungen im Gebiet (Anteil: 8%) und die DKB für Kapitalanleger und Wohneigentümergeinschaften 181 Wohnungen (Anteil: 3%).

Der Anteil der von der DKB verwalteten Wohnungen hat sich seit dem INSEK 2002 um 59 Einheiten verringert: 57 Wohnungen wurden verkauft zzgl. einer Gästewohnung und eines Servicepoints.

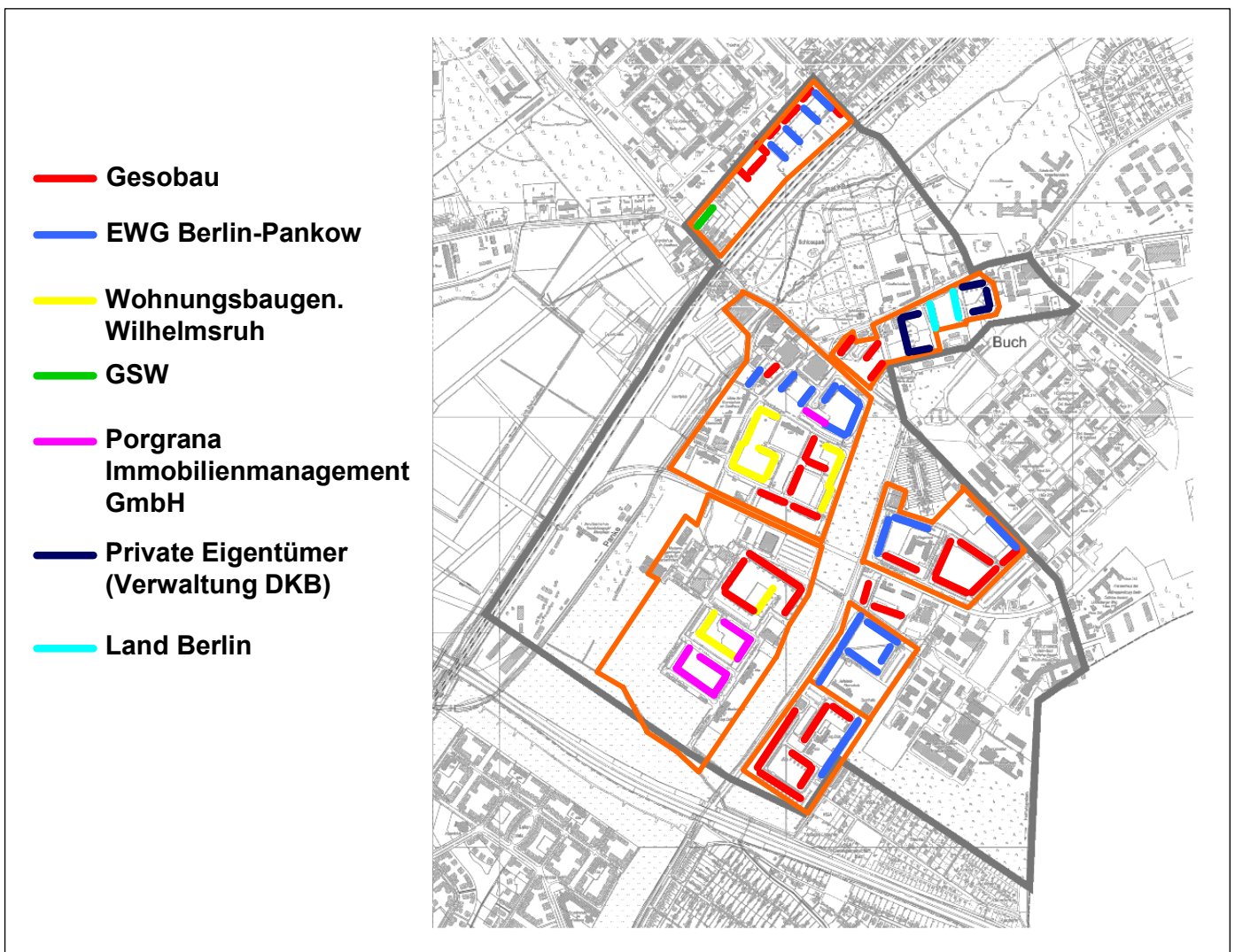


Abb. Wohnungseigentümerstruktur  
(Quelle: eigene Erhebungen)

Das Gebiet ist in weiten Teilen in sechs Abschnitten entstanden (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Gebäude im neu hinzugekommenen Block 170026 wurden überwiegend in den 1950er Jahren gebaut. Es folgten zwischen 1967 bis 1987 die Quartiere Buch I bis Buch IV. Rd. 96% des Wohnungsbestandes wurden in DDR-Zeiten in Plattenbauweise errichtet.

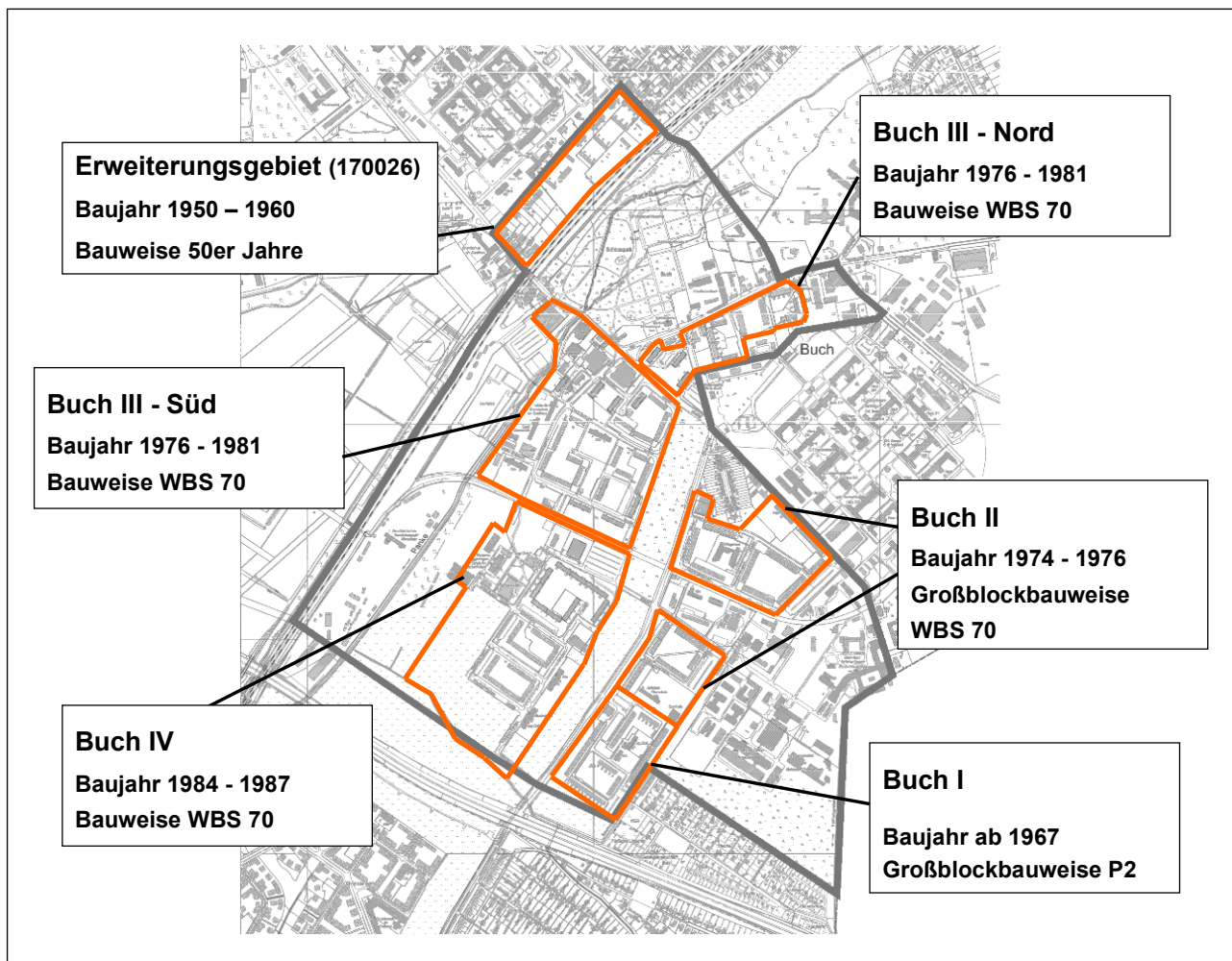


Abb. Baujahr und Bauweise  
(Quelle: eigene Erhebung)

Entsprechend der zeitlich gestaffelten Quartiersentwicklung gestaltet sich die Baualtersstruktur der Wohnungen im Stadtumbaugebiet. Knapp zwei Drittel des Gesamtbestandes entfällt auf die beiden Baualtersklassen 1977 bis 1981 (Buch III) und 1982 bis 1989 (größtenteils Buch IV).



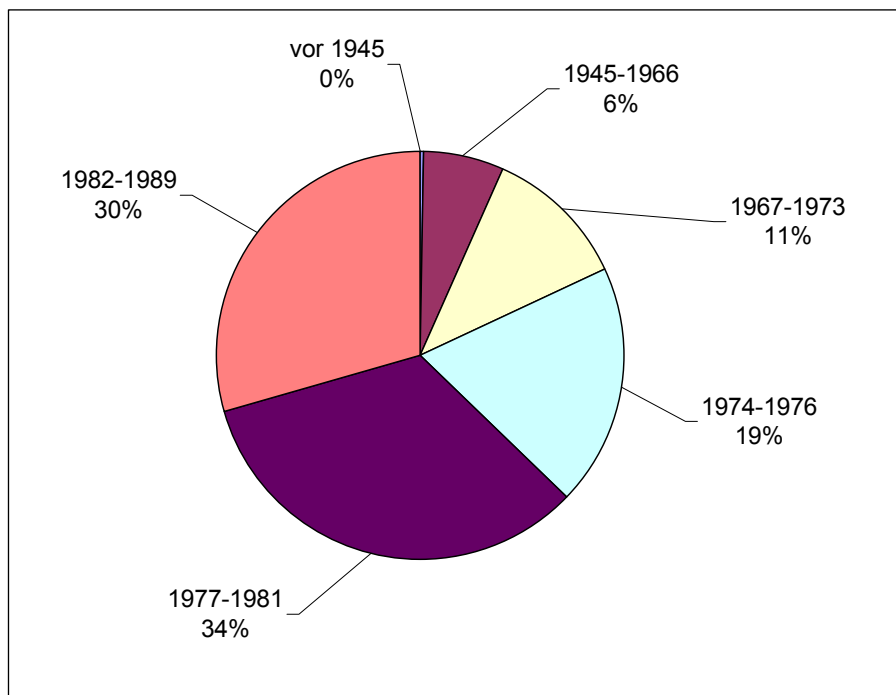


Abb. Kenndaten des Wohnungsbestandes im Überblick  
(Quelle: Angaben der Wohnungseigentümer/Verwalter)

Rund 30% des Wohnungsbestandes ist saniert, weitere 40% sind teilsaniert und 30% sind unsaniert (vgl. nachfolgende Tabelle). Der größte Teil der unsanierten Bestände entfällt auf die beiden Anbieter Gesobau und WBG, die über einen überproportional hohen Anteil an bislang unsanierten Wohnungen verfügen.

Tab. Kenndaten des Wohnungsbestandes im Überblick

	Gesamt		davon											
	absolut	in %	Gesobau		EWG		WBG		HAU+S		DKB			
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %		
Wohnungsbestand ca. der fünf großen Eigentümer* Anteil	6.000		5.782	96%	2.994	50%	1.324	22%	790	13%	493	8%	181	3%
Wohnfläche insgesamt	337.098		165.866	49%	78.204	23%	50.732	15%	29.642	9%	12.654	4%		
Wohnfläche je Einheit	58,3	-	55,4	-	59,1	-	64,2	-	60,1	-	69,9	-		
nach Sanierungsstand**														
vollsanziert	1.685	29%	774	26%	120	9%	117	15%	493	100%	181	100%		
teilsaniert	2.307	40%	849	28%	1.082	82%	376	48%	0	0%	0	0%		
unsaniert	1.789	31%	1.371	46%	120	9%	298	38%	0	0%	0	0%		
Wohnungleerstand***	402	7,0%	250	8,4%	69	5,2%	52	6,6%	24	4,9%	7	3,9%		
Wohnungsgröße														
1-Zi	1.240	21%	886	30%	118	9%	128	16%	91	18%	17	9%		
2-Zi	1.145	20%	663	22%	265	20%	116	15%	88	18%	13	7%		
3-Zi	2.367	41%	1.031	34%	696	53%	345	44%	204	41%	91	50%		
4-Zi	957	17%	355	12%	243	18%	195	25%	104	21%	60	33%		
5-Zi	73	1%	59	2%	2	0%	6	1%	6	1%	0	0%		
6-Zi	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%		

\* Prozentangaben beziehen sich auf den Anteil am gesamten Wohnungsbestand im Gebiet.  
\*\* Bei den von der EWG Berlin Pankow e.G. sanierten Häuser gibt es unterschiedliche Klassen der Teilsanierung (Fassade unsaniert/Innen teilsaniert, Fassade saniert/ Innen teilsaniert, Fassade teilsaniert/innen unsaniert und Fassade teilsaniert/Innen saniert)  
\*\*\* Prozentangaben sind die Leerstandsquoten bezogen auf den Gesamtbestand des jeweiligen Eigentümers/Verwalters im Gebiet.  
Wohnungleerstand der Gesobau (von insgesamt 3.250 WE in Buch stehen 279 leer). Im Untersuchungsgebiet wird der Leerstand auf 250 geschätzt.

(Quelle: Angaben der Wohnungseigentümer/Verwalter)

## 2.2.2 Wohnungsleerstand

Im Stadtumbaugebiet (ohne Baublock 170026) stehen 235 Wohnungen leer. Gegenüber 2003 sank die Leerstandsquote um 2,1%-Punkte von 6,7% auf 4,6%. Vom Leerstand betroffen sind überwiegend große Wohnungen und solche in den oberen Geschossen.

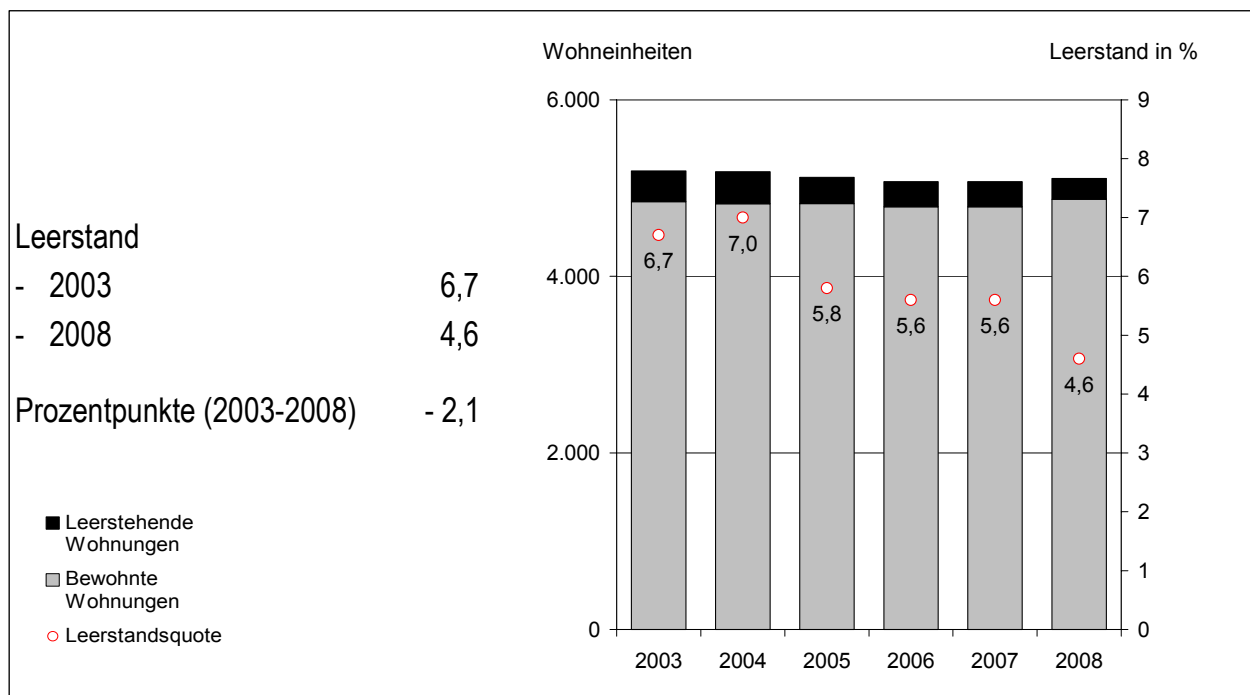


Abb. Wohnungsleerstände (ohne Baublock 170026)

(Quelle: SenStadt auf Basis der Vattenfall-Stromzählerdaten)

## 2.2.3 Mieten

Die Mietpreisspanne in den Wohnungsbeständen ist relativ groß. Soweit die Bestandhalter und Verwalter Auskunft zum Mietpreisniveau machten, lag dieses bei unter 3 bis 4 €/m<sup>2</sup> nettokalt für un(teil-)sanierte Wohnungen und bei rd. 4,5 €/m<sup>2</sup> für sanierte Wohnungen. Selbst innerhalb der Bestände der Eigentümer gibt es große Unterschiede zwischen den Mieten. Die Bestandsmiete der von der DKB verwalteten Wohnungen liegt bei rd. 4,7 €/m<sup>2</sup> im Median. Die Mieten der 10% preiswertesten Wohnungen liegen bei höchstens 4,0 €/m<sup>2</sup>, die 10% teuersten bei mindestens 5,6 €/m<sup>2</sup>. Die Bestandsmieten der Gesobau liegen zwischen 2,5 €/m<sup>2</sup> und 7,0 €/m<sup>2</sup>.

Das Mietniveau entspricht in etwa den Ergebnissen der empirica-Preisdatenbank für das PLZ-Gebiet 13125. Demnach liegen die Angebotsmieten im Median bei zuletzt 4,74 €/m<sup>2</sup>. Seit Anfang 2004 sind die Mieten um rd. 3,5% gesunken.

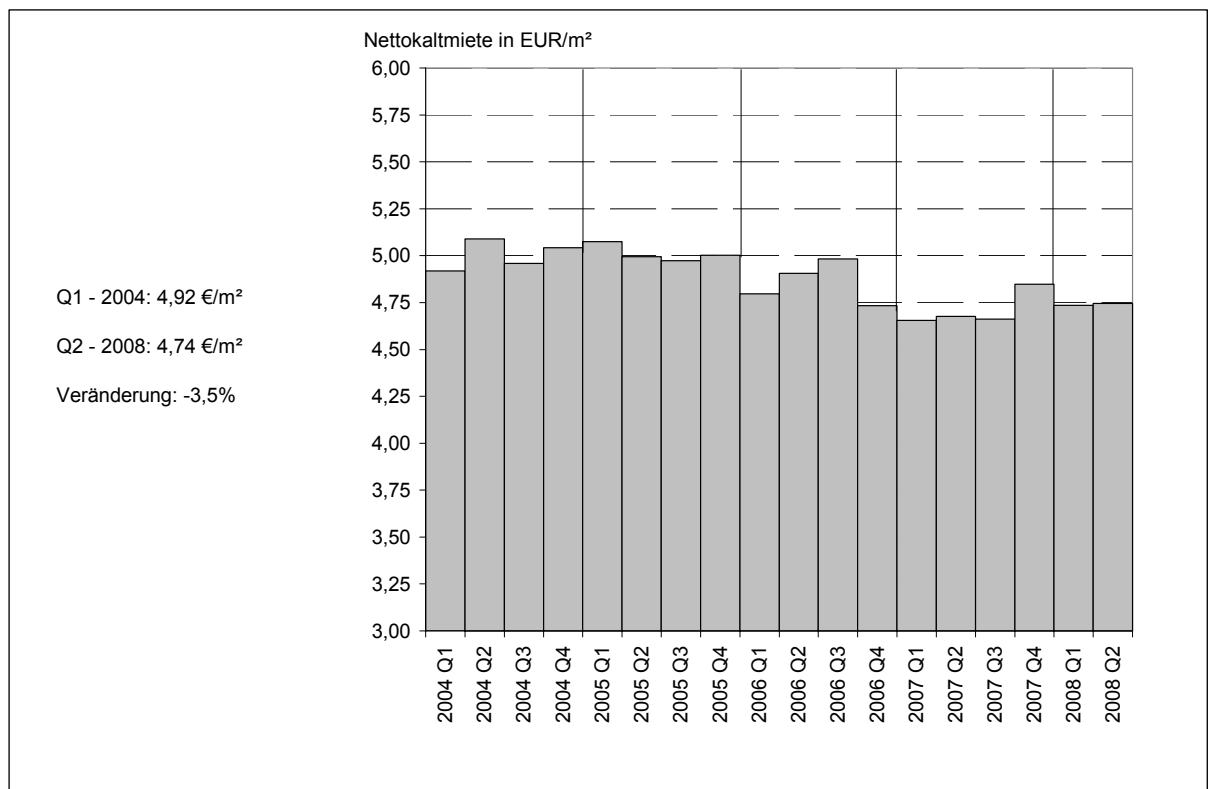


Abb. Angebotsmieten im PLZ-Gebiet 13125  
(Quelle: empirica-Preisdatenbank, IDN-Immodaten GmbH)

## 2.2.4 Mieterzusammensetzung

Als randstädtischer Wohnstandort bietet das Stadtumbaugebiet Buch eine vergleichsweise untypische Angebotsstruktur, da es sich ausschließlich um Geschosswohnungsbau handelt. Die Wohnungsgrößen allerdings sind aufgrund ihrer Struktur für alle Haushalte geeignet.

Die Mieterzusammensetzung ist dreigeteilt und setzt sich aus folgenden Gruppen zusammen:

- Das Stadtumbaugebiet Buch verfügt in erster Linie über einen lokalen Einzugsbereich, sodass Haushalte, die ihre Wohnsituation optimieren möchten, innerhalb von Buch eine Wohnung nachfragen. Hierzu gehören auch Starterhaushalte, die entsprechend kleine und kostengünstige Wohnungen nachfragen. Ebenfalls kleine Wohnungen fragen ALG II-Empfänger und Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, z.B. Ältere nach.
- Auch mit den an das Stadtumbaugebiet Buch angrenzenden Wohngebieten gibt es einen Austausch an Bewohnern. Darüber hinaus zählen hierzu auch solche Haushalte, die die teureren Bereiche (z.B. Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Mitte) verlassen und aufgrund eines guten Preis-Leistungsverhältnisses nach Buch ziehen.
- Aufgrund der Arbeitsplatzsituation im Umfeld (v.a. Campus Buch) gibt es auch solche Haushalte, die aus anderen Regionen in die Nähe ihres Arbeitsplatzes nach Buch ziehen. Dabei handelt es sich häufig um Haushalte, die für einen begrenzten Zeitraum in Buch bleiben. Ein Teil von ihnen nimmt hier eine kleine Wohnung als Zweitwohnsitz in Anspruch.

Die Anbieter beobachten in jüngster Zeit eine Veränderung der Nachfrageklientel hin zu sozial schwächeren Haushalten. Buch ist bei vielen Haushalten mit Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt nicht im Bewusstsein. Der Standort ist wenig bekannt, sodass es bei der Vermarktung an Haushalte, die nicht aus Buch kommen, zunächst darauf ankommt, sie für den Standort zu interessieren.

### 2.2.5 Aussichten der Wohnungsmarktentwicklung

empirica hat mit Hilfe diverser Daten die zukünftige Entwicklung des Stadtumbaugebietes Buch im Vergleich zu den anderen Berliner Stadtumbaugebieten grob eingeschätzt.

Als Datengrundlage wurden folgenden Indikatoren herangezogen:

- I. Zahl der Einwohner auf der räumlichen Ebene der Verkehrs- und Teilverkehrszellen für die Jahre 2000 und 2007; Datenquelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- II. Zahl der leerstehenden Wohnungen auf der räumlichen Ebene des Stadtumbaugebietes Buch (gebietsscharf) 2003 bis 2008; Datenquelle: Vattenfall-Stromzählerdaten
- III. Kaltmieten und Kaufpreise für Wohnungen (je qm), eigene Berechnung auf der räumlichen Ebene der Postleitzahlen auf Basis der empirica Miet- und Kaufpreisindex (IDN Immodaten)

Demnach sind die relativen Entwicklungstendenzen des Stadtumbaugebietes Buch als stabil einzuschätzen.

	Kaltmiete Durchschnitt 2004-2008	Veränderung Kaltmiete in Prozent (2004-2008)	Kaufpreis Durchschnitt (2004-2008)	Veränderung Kaufpreis in Prozent (2004-2008)	Einwohner 2000	Einwohner 2007	Veränderung in Prozent 2000-2007	Leerstandsquote Mittelwert (2003-2008)	Leerstand Veränderung in Prozentpunkten (2003-2008)	gewichteter Indexwert	Tendenz
<b>Gewichtung</b>	0,1	0,1 %	0,1	0,1 %			0,3 %	0,1 %	0,2		
<b>Buch</b>	4,9	-5%	1566,4	-7%	13.077	12.426	-5%	5,9%	-2,1	-0,18	→

Abb. Relative Bewertung der Entwicklungsperspektiven des Stadtumbaugebietes Buch  
(Quelle: eigene Einschätzung)

Für die weitere Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsunternehmen z.T. gegenläufige Rahmenbedingungen und Strategien haben:

- Einige Teilbereiche werden von den Eigentümern in ihrer Entwicklung aufgewertet und sollen durch Wohnumfeldmaßnahmen, Service- und Dienstleistungsangebote und Anpassungsmaßnahmen im Bestand dauerhaft gestärkt werden. Dementsprechend gibt es z.B. Bereiche mit einem hohen Anteil an sanierten Gebäuden, Balkoninstandsetzungen etc. Teil solcher Aufwertungsstrategien sind auch Überlegungen zur barrierefreien Gestaltung von Eingangsbereichen. Neben den baulichen Investiti-

onen gibt es ein verstärktes Engagement im Bereich Service und Dienstleistungen. Hierzu gehört z.B. ein Servicepoint mit Ansprechpartnern vor Ort für die Mieter.

- In anderen Bereichen des Stadtumbaugebiets Buch ist ein weniger großes Engagement zu erkennen. Die Bestände spielen innerhalb des Wohnungsportfolios der Unternehmen hinsichtlich einer Aufwertung eine untergeordnete Rolle. Sie erfüllen bereits mit dem Status quo ihren Zweck. Entsprechend bleiben umfangreichere Investitionen am Gebäudebestand und im Umfeld aus. Es werden lediglich Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.
- Da eine Aufwertung immer auch positive Effekte auf die umliegenden Bestände hat (Aufwertung des Erscheinungsbildes, Aufwertung der Aufenthaltsqualität, Imageverbesserung etc.), umgekehrt aber ein Ausbleiben negative Effekte auf die Bereiche mit Investitionen hat, entsteht aus diesen unterschiedlichen Strategien ein Interessenkonflikt. Hier ist eine Steuerung sinnvoll, um das Handeln der Eigentümer auf einen gemeinsamen Entwicklungspfad zu lenken. Dieser könnte die Aspekte Standortmarketing, Wohnumfeldverbesserungen und Aufwertung des öffentlichen Bereichs (öffentlicher Raum, Infrastruktur) umfassen.

Für die Wohnungsbestände der Gesobau AG findet zurzeit ein Eigentümerwechsel statt. Zukünftig wird die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH mit der Modernisierung dieser Häuser zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Buch, insbesondere des Stadtumbaugebietes, wesentlich beitragen.

## 2.3 Soziale Infrastruktur

Bezüglich der im Gebiet vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen wurde eine detaillierte Analyse in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachämtern erstellt, die sich soweit jeweils Daten verfügbar waren, auf folgende Aspekte erstreckt:

- Standorte
- Zielgruppen
- Kapazitäten, Bedarf, Versorgung
- baulicher Zustand, Sanierungsbedarf
- Träger
- geplante Maßnahmen, Perspektiven
- Finanzbedarf.

Die in den nachfolgenden Karten und Tabellen dargestellten Ergebnisse wurden im Rahmen der 1. Steuerungsrunde sowie von zwei Fachgesprächen mit den Themen Soziale Infrastruktur bzw. Freiraum und Verkehr abgestimmt sowie Strategien und Maßnahmenvorschläge für den Stadtumbau daraus abgeleitet, die in die Maßnahmenliste (vgl. Kap. 4.4) eingeflossen sind.

## Soziale Infrastruktur Kindertagesstätten

○ Gebäude / Liegenschaft

Sanierungsbedarf

● hoch

● mittel

● gering

⊘ Leerstand

Planung

✕ Aufgabe, Verwertung



## Bestandsanalyse Kindertagesstätten Stand 12/08

Kindertagesstätten	Adresse	Träger	Kapazität	Schwerpunkt	Sanierungsbedarf (nach Angaben der Träger)	Leerstand
	Friedrich-Richter-Straße 36/38, 13125 Berlin	IB - Verbund Soziale Arbeit Kindertagesstätten Berlin	170	Situationsansatz	Dachisolierung und Neueindeckung sowie Austausch der Fenster 240.715 €. Mittel wurden bei SenStadt beantragt Investitionsprogramm U3. Entscheidung steht noch aus.	-
	Lindenberger Weg 26, 13125 Berlin	Eigenbetrieb "Kindergärten NordOst"	180	Situationsansatz	Investitionsbedarf: 1.110.000 €	-
	Lindenberger Weg 74, 13125 Berlin	SEHstern e.V.	30	Situationsansatz Bilingual		-
Kita im Grünen	Robert-Rössle-Str. 1 A, 13125 Berlin	Vielfarb-Kita GmbH	60	Situationsansatz	Sanierungsbedarf nach grobem Überblick (Preise und Steuern 2008) beträgt ca. 1.354.000 €.	-
	Walter-Friedrich-Str. 20-22, 13125 Berlin	Eigenbetrieb "Kindergärten NordOst"	180	Situationsansatz	Investitionsbedarf beträgt: 920.000 €	-
	Karower Chaussee 169 b, 13125 Berlin				Kita geschlossen, jetzt AUN Stützpunkt; nach geplanter Aufgabe sollte der Bedarf nach Kitaplätzen geprüft werden und der Standort ggf. als "Stille Reserve" gehalten werden, sonst Abgabe in den Liegenschaftsfond Bln; Sanierungskosten 335.000 € bei Verbleib AUN, bei späterer Wiedernutzung als Kita höhere Kosten	ja
	Franz-Schmidt-Str. 8-10, 13125 Berlin				Keine Nutzung als Kita mehr Z. Zt. Ist es Ausgleichsquartier für die JFE "Der Alte" sowie für die VHS mit der Holzwerkstatt bis 31.10. (VHS geplante Verlagerung in einen kooperativen Standort Bildung und Kultur) Geplant: Zusammenfassung von Infrastrukturanangeboten, Einrichtung eines Beratungshauses. Investitionsbedarf: 1.900.000 €	ja

Über die bestehenden Standorte hinaus gibt es Bestrebungen zur Einrichtung privater Kitas, so einer 24h-Kita im Bereich des Projekts „Ludwig Park“ (ÖB III) sowie einer Kita im Bereich des Projekts „Allees des Chateaux“ (ÖB V).

## Soziale Infrastruktur Schulen

○ Gebäude / Liegenschaft

Sanierungsbedarf

● hoch

● mittel

● gering

○ Leerstand

Planung

✕ Aufgabe, Verwertung

➔ Verlagerung

? Neunutzung offen





## Bestandsanalyse Schulen Stand 12/08

Schulen	Adresse	Klassen 07/08	Schüler 07/08	Sanierungsbedarf	Leerstand
Hufeland Oberschule	Karower Chaussee 97, 13125 Berlin	12	197	Derzeit Hauptschule. Der Teil "produktives Lernen" ist bereits in die mobilen Ergänzungsbauten des Standorts Walter-Friedrich-Straße 16-18 umgezogen. Vollständige Verlagerung ist vorgesehen, in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit des Standortes Walter-Friedrich-Straße 16-18. Nach Freizug Prüfung, ob der Standort als Reserve für möglichen zusätzlichen Bedarf an Grundschulplätzen (s. Grundschule am Sandhaus) gehalten werden kann (Prüfung von Zwischennutzungen). Sanierungskosten: 2.857.750 €	teilweise Leerstand, zukünftig Leerstand
Marianne-Buggenhagen-Schule für Körperbehinderte	Ernst-Busch-Str. 27 - 29, 13125 Berlin	17	130	Standort besteht aus zwei Gebäuden; Nr. 29 wurde als Sonderschule für Körperbehinderte hergerichtet und ist daher baulich neuwertig, Nr. 27 ist ohne Nutzung und soll abgerissen werden, finanzielle Mittel fehlen bisher. Geschätzte Rückbaukosten 200.000 € (Hochbauamt) zuzüglich Herrichtung als Pausenfreifläche	teilweise
Gauß-Oberschule und Filiale der Grundschule am Sandhaus	Walter-Friedrich-Str. 16-18, 13125 Berlin		231	Derzeit Doppelschulstandort: Oberschule Gauß-Gymnasium ist ausgezogen, Filiale der Grundschule am Sandhaus wird nach bevorstehender Sanierung des eigenen Gebäudes (s.u.) ausziehen. Der Standort ist als zentraler Standort im geplanten Oberschulnetz des Landes Berlin (Regionalschule) vorgesehen und soll daher jedenfalls im Fachvermögen gehalten werden. Für den vorgesehenen Umzug der Hufelandschule in das Gebäude Walter-Friedrich-Straße 18 sind Sanierungs- und Umbaumaßnahmen (Einrichtung von Unterrichtsräumen für den Fachbereich Arbeitslehre) notwendigen, deren Finanzierung inzwischen über das Konjunkturprogramm II beantragt wurde. Zeithorizont und Finanzierung für die übrigen Maßnahmen sind noch unklar. Sanierungsbedarf Oberschulgebäude mittel, Grundschulgebäude sehr hoch, 2.093.000 €.	-
1. Berufsfachschule für Sozialwesen/ Sozialpädagogik/ Altenpflege	Wiltbergstr. 29 G, 13125 Berlin			Leerstand seit Sommer 2008 aufgrund Umzugs der Schule nach Friedrichshain. Liegenschaft wurde von der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung an den Bezirk zurückgegeben.	ja
Grundschule am Sandhaus (Profil: Sport)	Am Sandhaus 37-39, 13125 Berlin	17	412	Gebäude wird derzeit saniert. Offen sind noch die Finanzierung der Sanierung der eingebauten Sporthalle sowie die erforderlich gewordene Bauwerkstrockenlegung. 2009 ist eine Übergabe des gesamten Gebäudes an die Grundschule vorgesehen. Die GS-Filiale Walter-Friedrich-Straße 16-18 soll dann wieder hierhin verlagert werden. Bei weiterer Einwohnerentwicklung im jetzigen Trend u.U. zukünftig Kapazitätsproblem, das von Schulstandorten in Karow oder die Umnutzung/Vorhaltung des Standorts Hufelandschule aufgefangen werden könnte.	-

Über die bestehenden Standorte hinaus gibt es Bestrebungen zur Einrichtung privater Schulen, so einer Schule 1.-10-Klasse des Trägers BEST-Sabel im Bereich des ÖB1 Klinikum Buch sowie einer Hochbegabteinrichtung im Bereich des ÖB7.

2.3.2 Sportanlagen

# Soziale Infrastruktur Sportanlagen

○ Sportfreianlage

□ Sporthalle

Sanierungsbedarf

● hoch

● mittel

● gering

⊙ Leerstand



## Bestandsanalyse Sportanlagen Stand 12/08

	Adresse	Art	Fachvermögen	Sanierungsbedarf
Sportanlagen (ohne Schulen)				
Buch III	Walter-Friedrich-Straße 26, 13125 Berlin	Weitsprung/ LA, Tennis, Großfeld 62x94	Sport	Die Sportanlage (außer Tennisanlage und Umkleidegebäude) wird derzeit nicht genutzt bzw. vergeben aufgrund ihres unzureichenden Zustands. Sinnvoll wäre eine Zuordnung zum Schulstandort Gauß-Oberschule, die insbesondere für dessen Ausbau zum Regionalschulstandort erforderlich ist, dann auch Sanierung erforderlich.
Schwimmhalle Buch	Wolfgang-Heinz-Straße 41, 13125 Berlin	Schwimmen	Bäder Betriebe	
Sportanlagen an Schulen				
Hufeland Oberschule	Karower Chaussee 97, 13125 Berlin	Sporthalle und Sportfreiflächen		Sporthalle soll auch nach Aufgabe der Schulnutzung erhalten bleiben. Denkbar wäre auch eine Abgabe/Vermietung z.B. an den Campus Buch unter Wahrung der Nutzungsmöglichkeiten durch den Vereinssport. Sportfreiflächen werden nach Schulaufgabe nicht mehr benötigt.
Marianne-Buggenhagen-Schule für Körperbehinderte	Ernst-Busch-Str. 27 -29, 13125 Berlin			Mitnutzung für Schulsport der Gauß-Oberschule und GS-Filiale Am Sandhaus sowie durch Vereine.
Gauß-Oberschule und Filiale der Grundschule am Sandhaus	Walter-Friedrich-Straße 17-18, 13125 Berlin	Sporthalle		kein dringender Sanierungsbedarf

2.3.3 Kinder- und Jugendfreizeitstätten

## Soziale Infrastruktur Kinder- und Jugendfreizeitstätten

○ Gebäude / Liegenschaft

Sanierungsbedarf

● hoch

● mittel

● gering



## Bestandsanalyse Kinder- und Jugendfreizeitstätten / Soziales Stand 12/08

Kinder- und Jugendfreizeitstätten	Adresse	Träger	Kapazität	Schwerpunkt	Sanierungsbedarf	Leerstand
Jugendfreizeiteinrichtung	Soziokulturelles Zentrum "Der Alte" Wiltbergstraße 27, 13125 Berlin	BA Pankow Mitnutzung durch Frauenberatung und Beratung- und Lebenshilfe e.V.	116	14-27 Jahre	zur Zeit im Umbau (1. BA); Sanierungsbedarf 2. BA 1,2 Mio €, Saal: 2,63 Mio. € Gesamtkonzept für den Ausbau vorhanden. Der Erhalt des Festsaals ist bauordnungsrechtlich nur als Sanierung unter Bestandsschutz möglich. Die hohen Sanierungskosten resultieren aus langem Leerstand sowie der Notwendigkeit aktuelle bauliche Standards (Wärmeschutz, Versammlungsstätten) zu erreichen. Falls die Sanierung des Festsaals nicht finanzierbar ist, müsste der Saal zurückgebaut und der 2. BA modifiziert werden. Zwischennutzung des Festsaals denkbar bzw. soll geprüft werden für kulturelle Veranstaltungen, solange der geplante Kooperative Standort Kultur noch nicht realisiert ist.	
Kinderfreizeiteinrichtung	Würfel Wolfgang- Heinz-Straße 45, 13125 Berlin	BA Pankow	90	6-13 Jahre	Grundsanierung und neue Heizung erforderlich; Heizungssanierung für 2009 vorgesehen; Kostenschätzung offen	
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung	Sportjugendclub Buch Karower Chaussee 169 c, 13125 Berlin	Verein für Sport- und Jugendsozial- arbeit e.V.	86	4-27 Jahre	energetische Sanierung und neue Heizung erforderlich, Maßnahme müsste vom freien Träger durchgeführt werden; im Falle einer Aufgabe des benachbarten AUN-Stützpunktes und separaten Verwertung würde eine Trennung des Heizungssystems bzw. eine separate Heizung für die JFE erforderlich	
Jugendfreizeiteinrichtung	Friedrich-Richter- Straße 8-10, 13125 Berlin	Gemeinsame Nutzung durch Musikschule und Jugend (Jugendwerkstätten, Paula e.V., Gangway)			Notwendig sind - Sanierungsmaßnahmen am Gebäude (Dach- und Fassadensanierung incl. Dämmung und Fenster mit Sonnenschutz, Brandschutzanlagen - Verbesserung des 2. baulichen Rettungsweges, Fettabscheider zur Erlangung einer dauerhaften Betriebsgrundlage für den Küchenbetrieb) - Maßnahmen wg. der spezifischen funktionalen Anforderungen für den Musikschulbetrieb (vgl. Kultur und Bildung)	
Soziale Gruppenarbeit	Alt-Buch 51, 13125 Berlin, Fanta Sechs	Jugendbund djo Deutscher Regenbogen		9-16 Jahre		
Soziale Organisationen, Verbände, Projekte, Nachbarschaftszentren						
Selbsthilfe- und Kommunikationszentrum in Buch "Gesindehaus", Albatros e.V.	Alt-Buch 51, 13125 Berlin	Stadtteilzentrum				

## Soziale Infrastruktur Kultur

○ Gebäude / Liegenschaft

Sanierungsbedarf

● hoch

● mittel

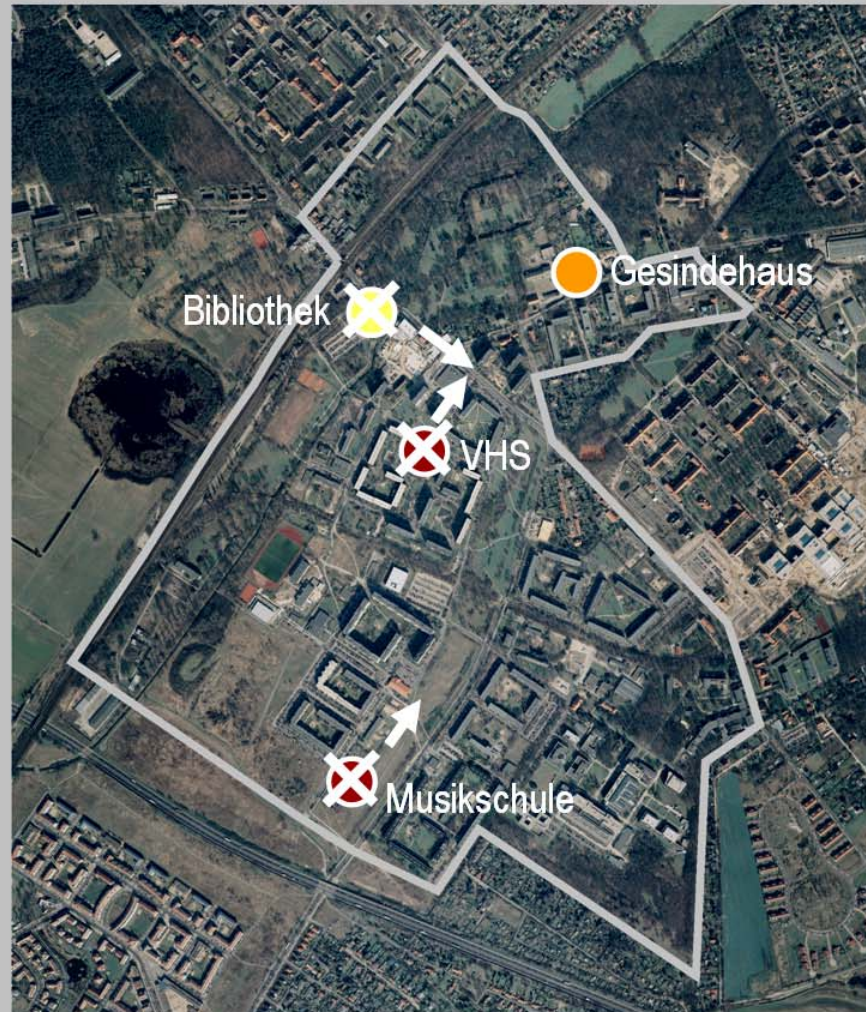
● gering

⊙ Leerstand

Planung

✕ Aufgabe

→ Verlagerung














## Bestandsanalyse Kultur und Bildung Stand 12/08

Kultur und Bildung	Adresse	Angebote	Größe	Sanierungsbedarf
Gesindehaus Buch	Alt Buch 51, 13125 Berlin	Konzerte, Kleinkunst, Kurse		Mietobjekt; Verlagerung des Angebotes in das geplante Beratungshaus, Franz-Schmidt-Str. 8-10
Stadtteilbibliothek Buch	Wiltbergstr. 19-23, 13125 Berlin (Schlossparkpassagen)		372 m <sup>2</sup>	Auszug mittelfristig in einen noch zu entwickelnden kooperativen Standort des Amtes Kultur und Bildung (für Einrichtungen der Fachbereiche VHS, Musikschule und Stadtbibliothek) geplant.
Musikschule Béla Bartók, Standort Buch	Friederich-Richter-Straße 8, 13125 Berlin		932 m <sup>2</sup>	Auszug mittel- bis langfristig in einen noch zu entwickelnden kooperativen Standort des Amtes Kultur und Bildung (für Einrichtungen der Fachbereiche VHS, Musikschule und Stadtbibliothek) geplant bzw. in der Prüfung. Dazu wird die Anmietung von Räumen/Gebäuden favorisiert, Wunsch: im Künstlerhof. Die Umnutzung eines Schulgebäudes wird aufgrund des Risikos einer unerwarteten Rückumwandlung in Schulnutzung nicht für günstig erachtet. Im Falle des Verbleibens der Musikschule Sanierungsbedarf: Innenausbau/Raumaufteilung sowie akustische und Schallschutzmaßnahmen wg. der spezifischen funktionalen Anforderungen für den Musikschulbetrieb. Allgemeiner Sanierungsbedarf Gebäude (vgl. Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen)

2.4 Öffentlicher Raum

2.4.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen, Wegenetz

# Öffentlicher Raum Grünflächen, Wegenetz

-  Schlosspark
-  Durchwegung, Eingänge
-  Panke-Park
-  Freimachung, Einfachbegrünung
-  Durchbindung Pankeweg
-  Brunnengalerie
-  Durchwegung
-  Bahntrasse
-  Längs- und Querdurchlässigkeit
-  Dirt-Bike-Strecke
-  Vernetzung S-Bhf. – Campus





## Bestandsanalyse Öffentliche Grün- und Freiflächen, Wegenetz

Fläche	Bestand	Planung	Fachvermögen /Zuständigkeit	Handlungsbedarf / förderfähige Maßnahmen
Schlosspark Buch	Historische Parkanlage, Gartendenkmal, FFH-Gebiet, Hauptwege mit wichtiger Funktion (übergeordnet: Radfernwanderweg/Pankeweg bzw. quartiersbezogen zur Verbindung S-Bahnhof <> Campus/Klinikum	Parkpflegewerk sieht u.a. vor, die historischen Achsen zu qualifizieren	AUN/Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	ggf. Baumpflanzungen über Stadtumbau
Panke-Park	südliche Teilfläche des Pankeraumes	Freimachung und Einfachbegrünung als Ausgleichsmaßnahme für die Erweiterung der BAB10	derzeit AUN, Vorgang zur Übergabe an Berliner Forsten läuft	ggf. weitere Aufwertung im Zuge des Projekts Panke-Park
	Standort ehem. Berufsfachschule Wiltbergstr. 29 G	Einbeziehung der Flächen in den Panke-Park nach Rückbau des Gebäudes über Stadtumbau	derzeit Rückübertragung von Senat an Bezirk - Immobilienservice?	Freiflächengestaltung
	Panke-Weg als ausgebaute Wegeverbindung endet auf Höhe Walter-Friedrich-Straße/Industriebahn	Weiterführung des Pankewegs in südliche Richtung als übergeordnete Grünverbindung		Wegebau mit Anschluss an querende Wegeverbindungen
Panke	Fließgewässer mit begleitender Aue bzw. Freiraum in unterschiedlicher Ausprägung	Gewässerentwicklungskonzept der Senatsverwaltung Gesundheit Umwelt Verbraucherschutz: Renaturierung unter Flächeninanspruchnahme	derzeit Fachvermögen AUN, Vorgang zur Übergabe an Berliner Forsten läuft / SenGUV	Grunderwerb für Renaturierung erforderlich, ggf. auch Altlastensanierung
Industriebahntrasse	nicht mehr genutzte, aber noch nicht zurückgebaute Bahntrasse, Altlastengutachten liegt vor: keine Altlasten	Längsdurchlässigkeit der Trasse als Grünverbindung angestrebt zwischen Walter-Friedrich-Straße und Karower Chaussee	derzeit AUN, Vorgang zur Übergabe an Berliner Forsten läuft	Rückbau und Einebnung der Trasse, Anlage eines Weges (durch Forsten)
Freiflächen Skater-Bahn / JFE "Würfel"	wichtige Wegeverbindungen zwischen Teilgebieten der Siedlung sowie zwischen öffentlichen Einrichtungen einschließlich der nördlich der Industriebahn gelegenen Schul- und Kitastandorte führen als unausgebaute bzw. in schlechtem Zustand befindliche Wege über brachliegende Flächen	funktionale und gestalterische Verbesserung der Wegeverbindungen / Knoten	AUN	Wegebau mit Anschlüssen zu angrenzenden Bereichen
Brunnengalerie	Aufgrund bisheriger Trinkwasserschutzzone von Bebauung freigehaltener Bereich, im nördlichen Teil mit Baumbestand und parkartigem Charakter,	Qualifizierung zur öffentlichen Grünfläche aufgrund der Versorgungssituation nicht erforderlich.	AUN	Ausbau Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr mit Anschluss an angren-

Fläche	Bestand	Planung	Fachvermögen /Zuständigkeit	Handlungsbedarf / förderfähige Maßnahmen
	im südlichen Bereich Brachfläche. Wichtige Querungsfunktion für Fußgänger/Radfahrer in mehreren Bereichen, Ausbauzustand der Wege aber sehr schlecht	Bebauung denkbar unter Freihaltung und Qualifizierung der bestehenden, ggf. geringfügig zu ergänzenden querenden Wegeverbindungen		zende Straßen/Plätze
Buch IV	Brachflächen, die entgegen der ursprünglichen Planung für Buch IV nicht baulich in Anspruch genommen wurden und werden	kein Bedarf nach öffentlicher Grünfläche, evtl. Musterprojekt "Agroforst"	derzeit AUN, Vorgang zur Übergabe an Berliner Forsten läuft	-
Bahnhofsvorplatz S-Bf. Buch	funktionale und gestalterische Defizite, z.B. hinsichtlich Fahrradständern, Wegebelägen etc.	Neugestaltung im Zuge des grundhaften Ausbaus der Wiltbergstraße	Eigentum der DB AG, Finanzierung über GA-Mittel durch Tiefbauamt wird derzeit geprüft	Aufwertungs- und Umbaumaßnahmen, Wegebau, Ausstattung

Insgesamt weist der Bestand an Grünflächen und -verbindungen einerseits hohe Entwicklungspotenziale auf, andererseits besteht erheblicher Handlungsbedarf, um eine angemessene Qualität und Funktionalität der Grünflächen sowie ihre Vernetzung untereinander und mit dem Wegenetz im öffentlichen Straßenraum zu erreichen. Dabei muss für die Flächenkulisse insgesamt eine angemessene Größe und eine differenzierte/abgestufte Gestaltungs- und Pflegeintensität angestrebt werden

2.4.2 Spielplätze

# Öffentlicher Raum Spielplätze

○ Standort / Liegenschaft

Sanierungsbedarf

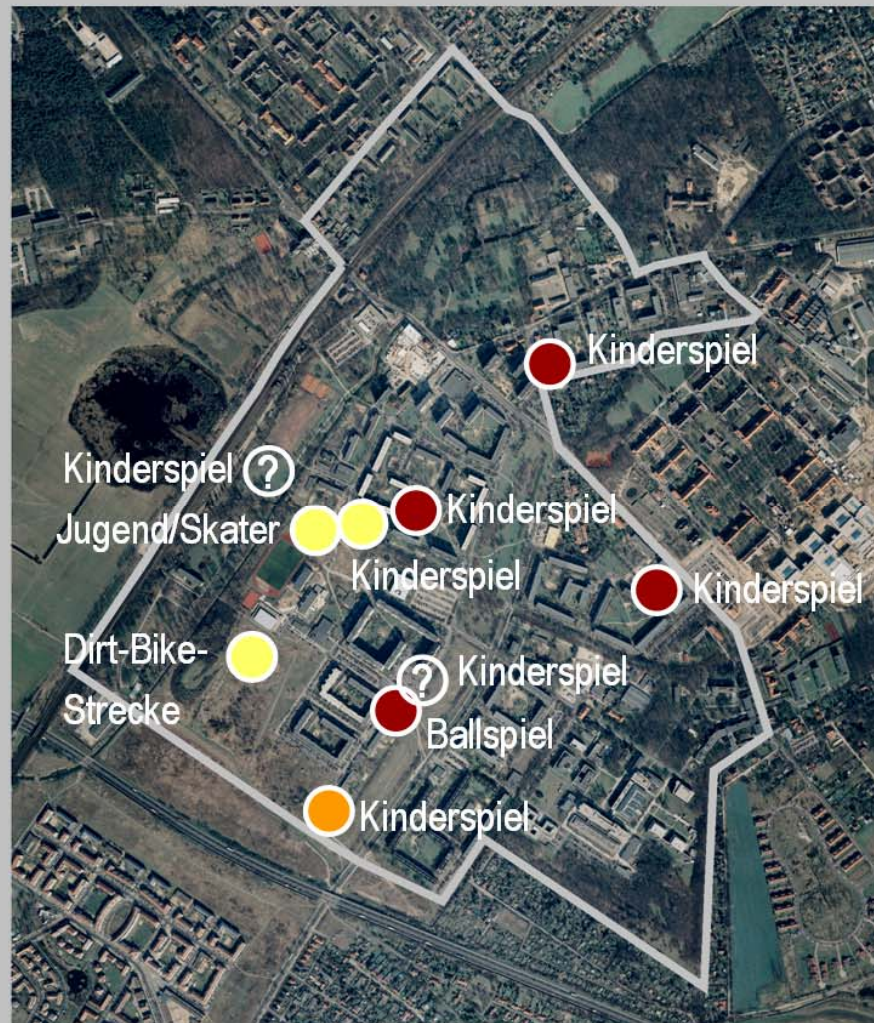
● hoch

● mittel

● gering

Planung

? Standortprüfung



## Bestandsanalyse Spielplätze Stand 12/08

Einrichtung/ Standort	Adresse		Alters- zielgruppe	Anzahl Geräte	Angebot	Bruttofläche/ Nettospielfläche	Sanierungsbedarf
Skater-Bahn	Industriebahn	Skating, BMX Spielplatz	10 - 20	12	12 Geräte; Skate-Rampe. Skate-Elemente, Slalomstangen, Halbe Pyramide, Bänke, Überdachung sehr beliebter Jugendtreff	4160 m <sup>2</sup> 2625 m <sup>2</sup>	Vorerst kein umfangreicher Handlungsbedarf, aber eingeschränkte Nutzbarkeit wegen Lage im Niederungsbereich und fehlendem Genderansatz, z.B. durch mehrere Sitzbereiche. Verlagerung und Flächenreduzierung auf geeignetere Fläche an der JFE "Würfel" geplant
	Walter-Friedrich-Straße 39-57, 13125 Berlin	Großer Kinderspielplatz		18	Streetballkorb, Tischtennisplatten, Spielgerätekombinationen, Sitzbereiche	3928 m <sup>2</sup> 2809 m <sup>2</sup>	Sanierungsbedarf und Umbaumaßnahmen sind dringend erforderlich, v.a. hinsichtlich der Wegeführung/Eingangsbereiche, einschließlich der Gehwegbereiche vor dem Spielplatzeingang (z.B. Einfriedung zur Straße)
	Bruno-Apitz-Straße/ An d. Kaufhalle	Kinderspielplatz mit Reckstangen, Kletterwürfel, Federwipptier, Balancierbalken, Hally-Gally-Karussell, Drehhocker, Wippe		21	Pirouetten, Laufwalze, Balancierbalken, Hüpfplatten, Kletterwürfel	988 m <sup>2</sup> 467 m <sup>2</sup>	wird von Kindern ungern genutzt, starke Fremdnutzung durch Freilufttrinker
	Friedrich-Richter-Straße/ neben Musikschule	Ballspielplatz		3	Tore	1078 m <sup>2</sup> 1078 m <sup>2</sup>	Sanierungsbedarf
	Karower Straße/ Hufelandkrankenhaus	70er Jahre, Kinderspielplatz als Bestandteil einer öffentlichen Grünanlage		3	mit defekten Tischtennisplatten und Skattischen mit jeweils 4 Hockern	230 m <sup>2</sup> 230 m <sup>2</sup>	Dringender Sanierungsbedarf, Konzept eines generationenübergreifenden Spielplatzes angestrebt (Nähe zum Seniorenwohnen)
	Theodor-Brugsch-Straße	2007 Spielgeräteabbau/ Ameisenbefall im gesamten Wohngebiet öffentlicher Kinderspielplatz				5157 m <sup>2</sup> 3600 m <sup>2</sup>	Dringender Sanierungsbedarf, Ameisenbekämpfung nur im Zusammenhang mit angrenzenden privaten Wohnumfeldflächen möglich






## Bestandsanalyse Spielplätze Stand 12/08

Einrichtung/ Standort	Adresse		Alters- zielgruppe	Anzahl Geräte	Angebot	Bruttofläche/ Nettospielfläche	Sanierungsbedarf
Spielberg	An der Panke	Kinderspielplatz auf großer Wiese mit Spielpunkten		12	Federwippgeräte, Drehscheibe, Wurzelplastik	2400 m <sup>2</sup> 950 m <sup>2</sup>	Spielangebote mangelhaft, Standort nicht erforderlich, soll aufgegeben werden
Spielplatz am Pumpenhaus	Walter-Friedrich-Straße	Kinderspielplatz als Seilandschaft zum Klettern mit Hängematten		5	Seilnetzanlage, Doppelhängematte, Balancierbalken	1383 m <sup>2</sup> 950 m <sup>2</sup>	kein dringender Sanierungsbedarf
Dirt-Bike-Strecke	Fläche südlich Ernst-Busch-Str. 27 -29, 13125 Berlin		Jugendliche	-	Hügellandschaft für Funsportart Dirt-jump/Mountainbikes		Sicherung und vertragliche Regelung zum Betrieb erforderlich; derzeit im Finanzvermögen Bezirk Pankow, Vorgang zur Übertragung in Fachvermögen Sportamt zur Übergabe an Berliner Forsten läuft

Insgesamt besteht quantitativ ein Überangebot an Kinderspielflächen, so dass einige der Standorte aufgegeben oder verlagert/verkleinert werden sollen. Qualitative Defizite an vielen Standorten machen gezielte Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen erforderlich.

## Straßenverkehr

Handlungsbedarf, geplante  
Maßnahmen

-  Wiltbergstraße, S-Bahnhof:
  - grundhafter Ausbau
  - Busbucht, P+R, Fahrradständer
  
-  Alt-Buch, grundhafter Ausbau
  
-  LSA
  - Wiltbergstraße/Alt-Buch
  - Wiltbergstraße/Karower Chaussee
  
-  Kreisverkehr Schwanebecker Ch./  
Am Stener Berg/Zepernicker Str.  
(Prüfung, langfristig)
  
-  Bedarf/Prüfung Radverkehrsanlagen



## Bestandsanalyse Verkehr/Straßen, Wege, Plätze, Stand 12/08

Lage/ Standort	Bestand	Planung	Fachvermögen/ Zuständigkeit	Handlungsbedarf / förderfähige Maßnahmen
Wiltbergstraße	Hauptzugangsstraße zum Ortsteil mit funktionalen und gestalterischen Mängeln für Straßenverkehr, ÖPNV und öffentlichen Raum	Grundhafter Ausbau zwischen Straße Am Sandhaus bis Ecke Karower Chaussee (Gehwege, Fahrradweg auf Fahrbahn markiert, Straßenbegleitgrün, zum Teil auf Südseite Straßenverbreiterung, LSA an Kreuzungen zu Alt-Buch und zur Karower Chaussee, Busspur, Busbucht, Bushaltestellen). Derzeit in Planung, Bauausführung ab ca. 2011 vorgesehen.	Bezirk Tiefbauamt	Finanzierung über GA-Mittel, kein zusätzlicher Bedarf über Stadtumbau, dringender Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der P+R-Situation am S-Bf. Buch, Bemühungen des Tiefbauamtes um eine einvernehmliche Lösung mit der Deutschen Bahn waren bisher nicht erfolgreich
Alt-Buch	historische Dorfstraße mit wichtiger Verbindungsfunktion, aber funktionalen und gestalterischen Defiziten	Grundhafter Ausbau geplant, einschließlich Ausbau des Kreuzungsbereichs Alt-Buch/ Zepernicker/ Schwanebecker Straße zum Kreisverkehr. Planung soll ab Mitte 2009 erfolgen, Bauausführung im Anschluss an die Wiltbergstraße (zeitliche Verzögerung ist durch den Ausbau der A 10 und die damit zusammenhängende Sperrung der Hobrechtsfelder Chaussee bedingt).	Bezirk Tiefbauamt	Finanzierung über GA-Mittel, kein zusätzlicher Bedarf über Stadtumbau
Röbellweg	Wohn- und Sammelstraße in sehr schlechtem Erhaltungszustand	grundhafter Ausbau erforderlich		Gebiet gehört nicht zum bisher festgelegten Stadtumbaugebiet, Förderung aus Stadtumbau wäre nur im Falle einer Gebietserweiterung möglich
Karower Straße		Die Karower Straße wird von der Wiltbergstraße abgehängt werden. Es ergeben sich Umgestaltungspotenziale grundsätzlicher Art, auch die Anlage von shared space soll geprüft werden.	Bezirk Tiefbauamt	Umgestaltung zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, in räumlichem Zusammenhang mit privatem Wohnumfeld und von öffentlichen Grünflächen, geeignete Maßnahmen für Stadtumbau-Förderung
Wohngebietsstraßen	unterschiedliche Qualität, Defizite bestehen vor allem im Bereich der Gehwege hinsichtlich durchgängiger Wegeverbindungen	Verbesserungen im Zuge übergeordneter bzw. wichtiger quartiersinterner Wegeverbindungen durch Gehwegsanierungen und kleinteilige/punktueller Maßnahmen, z.B. Gehwegvorstreckungen	Bezirk Tiefbauamt	geeignete Maßnahmen für Stadtumbau-Förderung

## 2.6 Lokale Ökonomie

Die Großsiedlung Buch selbst ist durch ein Investitionsdefizit bezüglich des Wohngebäudebestandes und der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und durch eine besonders hohe Monofunktionalität der Wohnnutzung mit geringem Besatz an kleinteiligem Gewerbe- oder Dienstleistungsangebot charakterisiert. In den Wohnquartieren gibt es lediglich einige Einzelhandelsstandorte für die Nahversorgung.

Zentrale Funktionen sind unmittelbar angrenzend im Ortskern angesiedelt, und zwar von der Wiltbergstraße im Umfeld des S-Bahnhofs über die Schlosspark-Passagen bis in die Straße Alt-Buch. Dieses Ortszentrum, das teilweise innerhalb des Stadtumbaugebietes liegt, ist in einem Stärkungsprozess begriffen und verfügt noch über Flächenreserven.

Gleichzeitig ist die Großsiedlung umgeben von zahlreichen Einrichtungen und Unternehmen der medizinischen Versorgung, der Forschung und Technologie, u.a. mehrere Kliniken, eines der europaweit größten Krankenhäuser, die HELIOS-Klinik, der Campus Berlin-Buch mit seinem Gründerzentrum etc. mit ca. 4.800 Beschäftigten). Diese bilden den "Standort Buch", der stadtentwicklungspolitische hohe Bedeutung hat: Der Strategieraum "Medizin im Park" des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) 2020 weist auf eine starke Entwicklungsdynamik hin, mit zahlreichen vorhandenen Potenzialflächen (v.a. ehemalige Klinikstandorte).

Die Großsiedlung Buch zeichnet sich damit in hohem Maße durch die Diskrepanz zwischen der Wohnsiedlung mit Entwicklungs- und Diversifizierungsrückstau und dem Umfeld mit starker Entwicklungsdynamik aus. Sowohl räumlich als auch funktional bestehen nur sehr wenige Querbezüge zwischen diesen beiden Bereichen, so dass ein großes Potenzial an Synergieeffekten, die durch eine Vernetzung der Akteure und Projekte entstehen könnten, bisher kaum genutzt wird. Dies muss in Zukunft ein wesentliches Entwicklungsziel für die Wohnsiedlung sein, die damit besser von der sie umgebenden Wirtschaftsdynamik profitieren kann. Auch umgekehrt ergäben sich aber für die Unternehmen daraus positive Effekte für die eigene Entwicklung, z.B. durch ein verbessertes Image, ein angepasstes Wohnungsangebot für Angestellte und die Verbesserung weicher Standortfaktoren wie Freizeitwert, Bildungsangebote und ein hochwertiger öffentlicher Stadtraum.

Ein großes Interesse der privaten Akteure an einer solchen stärkeren Vernetzung wurde daher schon im Laufe der Erarbeitung des INSEK deutlich. Auch organisatorische Anknüpfungspunkte sind durch das bisherige Standortmanagement Buch für den Aufbau eines erweiterten Netzwerks in neuer inhaltlicher Ausrichtung auf die Großsiedlung bereits vorhanden.



### 3 Leitbild und Strategie

#### 3.1 Fortschreibungsbedarf des bisherigen INSEK

## Abgleich der Inhalte INSEK 2002 mit aktuellem Stand nach Themenschwerpunkten

INSEK 2002	Stand 2008	Schlussfolgerung
Städtebau		
- Schwerpunkt Ortsmitte: räumliche und funktionale Defizite	- erhebliche Aufwertung erfolgt, jedoch weitere Potenziale und Defizite vorhanden	➔ weiterhin Schwerpunktbereich, gezielte Aufwertungsmaßnahmen erforderlich
Soziale Infrastruktur		
- kein absehbarer Leerstand	- Leerstand, Planung für einige Standorte vorhanden	➔ Gesamtkonzept erforderlich
- genereller Sanierungsbedarf	- differenzierter, z.T. hoher Sanierungsbedarf	✓ Prioritätensetzung erforderlich
- Ausbau des soziokulturellen Zentrums „Der Alte“	- hoher Sanierungsbedarf, vorbereitende Maßnahmen erfolgen	✓ prioritäre Maßnahme
- Sicherung des Künstlerhofes	- z. Zt. Ausschreibung ohne Nutzungsbindung	✗ Einbindung vorhandener Nutzungen oder Ersatzstandorte erforderlich
Grün- und Freiflächen		
- Ausbau des Panke Aktiv Parks	- Finanzierung und Grundstücksverfügbar- keit bisher nur im südlichen Teil gesichert	➔ Überprüfung des Projekts und seiner Umsetzbarkeit
Wohnungswirtschaft		
- derzeit kein Rückbaubedarf aufgrund geringer Leerstandsquote	- kein Rückbaubedarf	➔ erheblicher Sanierungsbedarf
- Strategien für sinkende oder steigende Wohnungsnachfrage erforderlich	- positive Entwicklung der Wohnungs- nachfrage/-belegung - nur 2008	➔ Flexible Anpassungen des Wohnungsbestands an künftig veränderte Nachfragegruppen (Familien – Ältere)
Gewerbe und Einzelhandel		
- Nachnutzungskonzepte für ungenutzte Klinikareale	- Klinikareale sukzessive in Vermarktung und Entwicklung, u.U. bei 1-2 Standorten Entwicklungshemmnisse vorhanden	✗ Überprüfung der Rückwirkungen auf das Stadtbaugebiet
- Initiierung von Gewerbeansiedlungen und zusätzliche Wertschöpfungsketten neben der Biotechnologie	- Entwicklungsdynamik des Biotech- Campus, zusätzliche Flächenbedarfe	➔ Standortpotenzial für Campus- Erweiterung prüfen, Kooperationsprojekte zur Verknüpfung und Stärkung der lokalen Ökonomie
- Entwicklung des Einzelhandelsangebots	- Ortsteilzentrum durch Schlosspark- Passagen gestärkt	➔ Überprüfung der Erweiterung des Ortsteilzentrums im 3. BA

- Zeichenerklärung
- ✓ Bisherige Ziele sollten weiter gelten
  - ➔ Bisherige Ziele sollten überprüft und fortgeschrieben werden
  - ✗ Bisherige Ziele sollten/können nicht weiterverfolgt werden

### 3.2 Leitbild für das Stadtumbaugebiet Buch

Das Stadtumbaugebiet Buch ist als integrierter Bestandteil des Ortsteils Buch weiterzuentwickeln.

Das Stadtumbaugebiet Buch ist integrierter Bestandteil des Ortsteils Buch, der als Strategieraum mit dem Leitbild "Medizin im Park" im Stadtentwicklungskonzept 2020 (StEK 2020) gekennzeichnet ist. Als Komponenten zu "Medizin im Park" werden im StEK 2020 genannt:

- Gesundheits- und Wissenschaftsstandort
- Wohnen im Grünen
- Erholung

Synergien zwischen dem Stadtumbaugebiet und dem Gesundheits- und Wissenschaftsstandort Buch müssen aufgegriffen und im Rahmen eines ganzheitlichen Konzepts verfolgt werden.

Das Stadtumbaugebiet Buch ist als attraktives Wohnquartier für unterschiedliche Alters- und Sozialgruppen durch vernetztes Handeln und ein integriertes Konzept weiter zu qualifizieren.

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie dessen nachfrageorientierte Anpassung muss fortgeführt werden. Hierbei sind insbesondere die wachsende Zahl der älteren und alten Bewohner sowie der jungen Familien zu berücksichtigen. Nicht nur das Wohnungsangebot selbst, sondern die weiteren Faktoren Ortszentrum, öffentlicher Raum, soziale Infrastruktur, lokale Ökonomie und Anbindung tragen zur Attraktivität des (Wohn-)Standortes bei. Diese Faktoren müssen durch vernetztes Handeln und ein integriertes Konzept gestärkt werden.

Das Ortszentrum von Buch muss weiter gestärkt werden.

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 fünf Jahren haben im Ortszentrum erhebliche Aufwertungen stattgefunden. Jedoch sind weitere Potenziale und Defizite vorhanden, weshalb das Ortszentrum weiter im Blickfeld des Stadtumbaus bleiben muss.

Das Gesamtsystem des öffentlichen Raums muss qualifiziert werden.

Der Standortfaktor "landschaftliche Lage" muss stärker auch innerhalb des Stadtumbaugebietes spürbar sein. Es finden sich verschiedene Typen öffentlicher Räume, sowohl öffentlichen Grüns als auch öffentlicher Straßen und Wegeverbindungen. Das Gesamtsystem der verschiedenen Räume muss aufgewertet werden und dazu beitragen, dass die verschiedenen Teile des

Stadtumbaugebietes miteinander und dass das Stadtumbaugebiet insgesamt mit der Landschaft verbunden werden.

Die sozialen und kulturellen Angebote müssen für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und weiter qualifiziert werden.

Die Qualität der Infrastruktureinrichtungen spielt eine große Rolle für eine nachhaltige Bewohnerbindung und Förderung des Nachzugs von jungen Familien. Zur langfristigen Sicherung einer stabilen Bevölkerungsentwicklung müssen die sozialen und kulturellen Angebote in einem integrierten Konzept weiterentwickelt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Potenzialen der Großsiedlung Buch und der lokalen Ökonomie sind zu befördern.

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

Die Wettbewerbsfähigkeit der Großsiedlung und des Gesundheits- und Wissenschaftsstandorts Buch müssen durch eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet werden.

Die gute Anbindung des ÖPNV über die S-Bahn muss auch durch ein bedarfsgerechtes Angebot im Busverkehr ergänzt werden. Auch die Anbindung über die Straße und das Straßennetz müssen im Rahmen der Stadtverträglichkeit optimiert werden.

## 4 Stadtumbaukonzept

### 4.1 Potenzialflächen

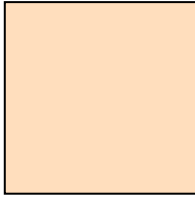
Im Stadtumbaugebiet Buch wurden zahlreiche Potenzialflächen identifiziert (vgl. Karte), deren künftige Nutzung im Rahmen der Stadtumbaustrategie geprüft wurde. Soweit der bisherige Abstimmungsstand dies ermöglicht, wurden künftige Nutzungsvorschläge in die Maßnahmenliste (vgl. Kap. 4.4) aufgenommen.



Abb. Potenzialflächen

## 4.2 Schwerpunkträume und Schwerpunktthemen

### Schwerpunkt Multifunktionales Ortszentrum Buch



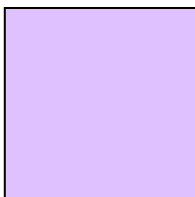
Die weitere Stärkung des Ortszentrums Buch bleibt ein Schwerpunkt des Stadtumbaukonzepts. Wichtig sind sowohl gestalterische Verbesserungen als auch der weitere Ausbau zentraler Funktionen und die Verbesserung der Wegeverknüpfungen vom Zentrum in alle Bereiche des Ortsteils, so dass das Zentrum zum Identifikationsraum für ganz Buch werden kann. Zum Schwerpunkt Multifunktionales Ortszentrum Buch gehören daher unterschiedliche Maßnahmen von der Konzentration und Qualifizierung von Bildungseinrichtungen über die Wiederbelebung des zentralen Kultur- und Freizeitzentrums "Der Alte" bis zur Neustrukturierung und Gestaltung öffentlicher Räume und ihrer Schnittstellen zum privaten Wohnumfeld.

### Schwerpunkt Leben und Lernen am Pankeraum



Eines der Hauptdefizite Buchs und damit ein Handlungsschwerpunkt des Stadtumbaus ist der Sanierungsrückstau einer großen Anzahl sozialer Infrastruktureinrichtungen. Hinzu kommt aufgrund rückläufiger Bedarfe eine notwendige Konzentration auf weniger Standorte als bisher. Gleichzeitig liegen viele der Bucher Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen im landschaftlich attraktiven Bereich entlang der Panke. Mit dem Schwerpunkt Leben und Lernen am Pankeraum soll dieses besondere Potenzial durch eine Reihe einzelner Aufwertungsmaßnahmen genutzt werden, die im Zusammenhang miteinander und unter Bezugnahme auf den Pankeraum konzipiert werden.

### Schwerpunkt Vernetzung von Wohnen und Arbeiten



Die besonderen Entwicklungspotenziale von Buch, die in der Nachbarschaft von Wohnsiedlung und Campus bzw. Klinikstandort liegen, sollen intensiv genutzt werden. Einen Schwerpunkt des Stadtumbaukonzepts bilden daher Maßnahmen zur Vernetzung von Wohnen und Arbeiten, die sowohl auf der konkreten räumlichen Ebene als auch im Bereich der Akteursvernetzung und -aktivierung und der lokalen Ökonomie liegen.

Zur besseren räumlichen Verknüpfung der unterschiedlichen Teilgebiete unter- und miteinander sind Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum notwendig. Sie reichen von der kleinteiligen Verbesserung von Wegeverbindungen im Zuge viel genutzter Fuß- und Fahrradstrecken bis zur Neukonzipierung von Querungen der zentralen "Brunnengalerie", die eine Verbindung der Teilgebiete auch vor dem Hintergrund möglicher baulicher Erweiterungen langfristig absichern soll.

Eine der wichtigsten Maßnahmen besteht im Aufbau eines Netzwerks zwischen den öffentlichen und privaten Akteuren zur Profilierung und inneren Qualifizierung des Standorts Buch. Chancen für den Wohnstandort liegen dabei z.B. in einer engen Zusammenarbeit der Schulen mit den Unternehmen hinsichtlich des Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebots. Wohnungsunternehmen könnten ihren Wohnungsbestand stärker auf die Bedürfnisprofile

der Unternehmensbeschäftigten ausrichten und so ihren Vermietungsstand verbessern. Vorhaben im öffentlichen Raum könnten durch Partnerschaften mit den Unternehmen profitieren. Ebenso könnte die Gebietsentwicklung dadurch befördert werden, dass durch die Ansiedlung von kleineren Unternehmen innerhalb der Großsiedlung der Monofunktionalität entgegen gewirkt wird. Die privaten Akteure können durch ein verbessertes Image, ein vorteilhafteres Wohnungsangebot für ihre Angestellten und insgesamt eine Aufwertung der weichen Standortfaktoren eines Unternehmens profitieren, wie z.B. ein qualifizierter öffentlicher Raum, ein gutes wohnungsnahes Freizeitangebot für sportliche und kulturelle Aktivitäten und gute Bildungseinrichtungen.

Wesentliche Aufgaben der Gebietsberatung werden außerdem der Aufbau robuster Beteiligungsstrukturen, die in Buch bisher aufgrund weniger räumlicher Vorhaben kaum ausgeprägt sind, und die Steuerung des Stadtumbaus in konzeptioneller und projektbezogener Hinsicht sein.

Ebenso wird das Konzept zur Sanierung und Aufwertung der zukünftigen Wohnungsbestände der HOWOGE kontinuierlich in die Planung und Durchführung des Stadtumbauprozesses einbezogen.

### 4.3 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 INSEK-Überarbeitung identifiziert wurden.

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

SK	Soziale Infrastruktur - Kindertagesstätten
SSP	Soziale Infrastruktur - Schulen und Sportanlagen
SE	Soziale Infrastruktur - Sonstige Einrichtungen
W	Aufwertung von Straßen, Plätzen, Wegen
G	Aufwertung von öffentlichen Grün- und Freiflächen
L	Stärkung von Lokaler Ökonomie und Beschäftigung

Prioritäre Maßnahmen wurden insbesondere nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Dringlichkeit der Maßnahme
  - kurzfristige Umsetzbarkeit
  - Synergieeffekte mit anderen Maßnahmen
  - Zugehörigkeit zu einem Schwerpunkt des Stadtumbaukonzepts
- Prioritäre Maßnahmen und deren Zugehörigkeit zu einem Schwerpunkt des Stadtumbaukonzepts sind in der Tabelle durch farbige Hinterlegung (vgl. Kap. 4.2) gekennzeichnet.

Maßnahmen, die zur Entwicklungskonzeption für den Ortsteil Buch gehören, jedoch in anderweitiger Finanzierung als dem Stadtumbau Ost realisiert werden sollen, sind informationshalber ebenfalls aufgeführt, jedoch nicht mit Nummer und Kürzel versehen.

## 4.4 Maßnahmenliste und Maßnahmenplan

Nr. (Typ)	Standort/Lage	Maßnahme, Erläuterung	Finanzierung	Träger der Umsetzung	Zeithorizont	Priorität	Geschätzte Gesamtkosten in €	Spezifische Kosten, Kalkulationsgrundlage
-----------	---------------	-----------------------	--------------	----------------------	--------------	-----------	------------------------------	---

## Soziale Infrastruktureinrichtungen - Rückbau, Aufwertung, Umnutzung

## Kindertagesstätten (SK)

SK1	Franz-Schmidt-Str. 8-10, 13125 Berlin	<u>Sanierung und Umnutzung Kita-Gebäude zum Beratungshaus</u> in Form einer Grundrissumgestaltung entsprechend der neuen Nutzungsanforderung sowie zur Herstellung der Behindertengerechtigkeit, Sanierung der Fassade und Einbau neuer Fenster	Stadtumbau Ost Aufwertung (Vornotierung)	Bezirk Juglmm	2009/10	sehr hoch	1.900.000	Eigenanteil: 190.000€ Förderung: 1.710.000 € vorliegender Maßnahmenantrag / Datenblatt
SK 2	Walter-Friedrich-Str. 20-22, 13125 Berlin	<u>Sanierung Kita-Gebäude</u>	Stadtumbau Ost Aufwertung	Eigenbetrieb "Kindergärten NordOst"	kurz	sehr hoch	920.000	Angaben des Trägers
SK 3	Lindenberger Weg 26, 13125 Berlin	<u>Sanierung Kita-Gebäude</u>	Stadtumbau Ost Aufwertung	Eigenbetrieb "Kindergärten NordOst"	kurz	hoch	1.110.000	Angaben des Trägers
SK 4	Robert-Rössle-Str. 1 A, 13125 Berlin	<u>Sanierung Kita-Gebäude</u>	Stadtumbau Ost Aufwertung	Vielfarb-Kita GmbH	kurz	hoch	1.354.000	Angaben des Trägers
	Friedrich-Richter-Straße 36/38, 13125 Berlin	<u>Sanierung Kita-Gebäude</u> Dachisolierung und -neueindeckung, Austausch Fenster	Konjunkturprogramm II	IB - Verbund Soziale Arbeit Kindertagesstätten Berlin			365.941	Angaben Jug

## Schulen und Sportanlagen (SSP)

SSP 1	Am Sandhaus 37-39, 13125 Berlin	<u>Sanierung Schulgebäude</u> - Bauwerkstroeknenlegung (ergänzend zur laufenden Sanierung des Gebäudes erforderlich) - Sanierung Sporthalle	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirk SchulSport	kurz	sehr hoch	300.000 200.000	Kostenschätzung SchulSport/Hochbauamt
SSP 2a	Walter-Friedrich-Str. 16, 13125 Berlin	<u>Sanierung/Aufwertung Schulgebäude</u> Grundinstandsetzung für den Ausbau zum Sekundarschulstandort StumbO	Finanzierung über Konjunkturprogramm II beantragt	Bezirk SchulSport	mittel	sehr hoch	3.500.000	Kostenschätzung SchulSport/Hochbauamt



Nr. (Typ)	Standort/Lage	Maßnahme, Erläuterung	Finanzierung	Träger der Umsetzung	Zeithorizont	Priorität	Geschätzte Gesamtkosten in €	Spezifische Kosten, Kalkulationsgrundlage
SSP 2b	Walter-Friedrich-Straße 26, 13125 Berlin	<u>Sanierung Sportfreianlagen</u> zur Herstellung der Nutzbarkeit für den Schulsport im Rahmen der Entwicklung des Regionalschulstandorts Walter-Friedrich-Str. 16-18, Zuordnung zum Schulstandort	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirk SchulSport	mittel	sehr hoch	1.200.000	Kostenschätzung AUN
	Walter-Friedrich-Str. 18, 13125 Berlin	<u>Sanierung/Aufwertung Schulgebäude</u> Ausbau zum Sekundarschulstandort, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen für den Fachbereich Arbeitslehre (für den vorgesehenen Umzug der Hufelandschule in das Gebäude); weitere Maßnahmen erforderlich	Konjunkturprogramm II	Bezirk SchulSport	kurz	sehr hoch	1.200.000 (weiterer Bedarf in geringerem Umfang)	Angaben SchulSport/Hochbauamt
SSP 3a	Ernst-Busch-Str. 27 -29, 13125 Berlin	<u>Rückbau Schulgebäude</u> leerstehendes, dauerhaft nicht benötigtes Gebäude am Standort der Marianne-Buggenhagen Schule für Körperbehinderte	Stadtumbau Ost Rückbau	Bezirk SchulSport	kurz	sehr hoch	200.000	Kostenschätzung Hochbauamt
SSP 3b	Ernst-Busch-Str. 27 -29, 13125 Berlin	<u>Aufwertung Schulfreifläche</u> Herrichten der durch Rückbaumaßnahme freiwerdenden Fläche als Pausenhof	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirk SchulSport	kurz	hoch	200.000 - 300.000	Kostenschätzung steht noch aus, Überschlag: 4.000 m <sup>2</sup> , 50-80 €/m <sup>2</sup>
SSP 4	Wiltbergstr. 29 G, 13125 Berlin	<u>Rückbau Schulgebäude</u> leerstehendes, dauerhaft nicht benötigtes Gebäude der ehem. Berufsfachschule, Freimachen der Flächen für eine Einbindung in den geplanten Panke-Aktiv-Park	Stadtumbau Ost Rückbau	Bezirk	kurz	mittel	200.000	Annahme entspr. Nr. 8a
	Karower Chaussee 97, 13125 Berlin	<u>Herrichtung Schulgebäude für Zwischennutzung</u> nach Freizug Ermöglichen von kostenneutralen Zwischennutzungen z.B. durch den Campus Buch, so dass der Standort als Reserve für künftigen GS-Bedarf erhalten werden kann (Notwendigkeit muss nach dem Umzug der Hufeland-Oberschule überprüft werden.)	Privat	Zwischenutzer				
Sonstige Einrichtungen (SE)								
SE 1a	Soziokulturelles Zentrum "Der Alte", Wiltbergstraße 27, 13125 Berlin	<u>"Der Alte" Grundsaniierung 2. BA</u> im Bereich der Sanitärräume, der Fassade, der Fenster sowie zur Herstellung der Behindertengerechtigkeit, zur Umgestaltung des Gebäudeteils B und zur Schaffung der baulichen Voraussetzung für die Sanierung des Saales.	Stadtumbau Ost Aufwertung (Vornotierung)	Bezirksamt Juglmm	2009	sehr hoch	1.211.600€	Eigenanteil: 121.160€ Förderung: 1.090.440 € vorliegender Maßnahmenantrag / Datenblatt

Nr. (Typ)	Standort/Lage	Maßnahme, Erläuterung	Finanzierung	Träger der Umsetzung	Zeithorizont	Priorität	Geschätzte Gesamtkosten in €	Spezifische Kosten, Kalkulationsgrundlage
SE 1b	Soziokulturelles Zentrum "Der Alte", Wiltbergstraße 27, 13125 Berlin	<u>"Der Alte" Sanierung Fassade</u>	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirksamt Juglmm	2010	hoch		Kostenschätzung offen
SE 1c	Soziokulturelles Zentrum "Der Alte", Wiltbergstraße 27, 13125 Berlin	<u>"Der Alte" Sanierung Festsaal</u> Wiederherstellung der Funktion als Festsaal für den Ortsteil Buch für Veranstaltungen wie Lesungen, Ausstellungen, Tanz und ähnliches.	Stadtumbau Ost Aufwertung (Vornotierung), alternativ Suche nach anderweitigen Finanzierungsoptionen	Bezirksamt Juglmm	2010	mittel	2.630.000 €	Eigenanteil: 263.00 € Förderung: 2.367.000 € vorliegender Maßnahmenantrag / Datenblatt
SE 2a	Friedrich-Richter-Straße 8-10, 13125 Berlin	<u>Sanierung ehem. Kitagebäude (Musikschule)</u> Dach- und Fassadensanierung incl. Dämmung und Fenster mit Sonnenschutz, Brandschutzanlagen - Verbesserung des 2. baulichen Rettungsweges, Fettabscheider zur Erlangung einer dauerhaften Betriebsgrundlage für den Küchenbetrieb (unabhängig von Koop. Standort Kultur für das gesamte Gebäude erforderlich)	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirksamt Juglmm		sehr hoch	400.000	Kostenüberschlag Juglmm
SE 2b	Friedrich-Richter-Straße 8-10, 13125 Berlin	<u>Funktionale Anpassung Kitagebäude</u> an die Anforderungen des Musikschulbetriebs: Innenausbau/Raumaufteilung sowie akustische und Schallschutzmaßnahmen (Maßnahme nur erforderlich für den Fall, dass Umzug in einen Kooperativen Standort Kultur nicht weiterverfolgt wird)	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirksamt KulturBildung	abh. von 13	abh. von 13	500.000	Kostenüberschlag KulturBildung
SE 3	Wolfgang-Heinz-Straße 45, 13125 Berlin	<u>Sanierung Kinderfreizeiteinrichtung Würfel</u> Grundsanierung und neue Heizung	Stadtumbau Ost Aufwertung		kurz	sehr hoch		Kostenschätzung offen
SE 4	Karower Chaussee 169 c, 13125 Berlin	<u>Sanierung JFE Sportjugendclub Buch</u> energetische Sanierung und Sanierung der Heizung; im Falle einer separaten Verwertung des benachbarten Gebäudeteils Einbau einer separaten Heizung für die JFE		Verein für Sport- und Jugendsozialarbeit e.V.				Kostenschätzung offen
SE 5	noch nicht geklärt	<u>Kooperativer Standort Buch-Karow</u> Zusammenlegung von Stadtbibliothek, Musikschule und Volkshochschule in einem Gebäude mit Integration eines Veranstaltungssaales	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirksamt KulturBildung	2011	mittel	noch nicht geklärt	noch nicht geklärt

Nr. (Typ)	Standort/Lage	Maßnahme, Erläuterung	Finanzierung	Träger der Umsetzung	Zeithorizont	Priorität	Geschätzte Gesamtkosten in €	Spezifische Kosten, Kalkulationsgrundlage
-----------	---------------	-----------------------	--------------	----------------------	--------------	-----------	------------------------------	---

Aufwertung von Straßen, Plätzen, Wegen (W)								
W 1	S-Bf. südlicher Ausgang/ Franz-Schmidt- / Theodor-Brugsch-Straße / HELIOS-Klinikum / Campus Buch	<u>Aufwertung Gehwege und Querungen</u> Kleinteilige Maßnahmen im Straßenraum (Gehwegsanierung, -vorstreckungen etc.) für eine durchgängig funktionale Wegeverbindung zwischen S-Bahnhof und Klinikum- bzw. Campus-Gelände. Einbeziehung sonstiger Wegebaumaßnahmen (insbesondere Nr. 16).	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirk Tiefbauamt	kurz	sehr hoch		Kostenschätzung offen
W 2	Brunnengalerie	<u>Qualifizierung wichtiger Wegeverbindungen</u> bedarfsgerechter Ausbau vorhandener sanierungsbedürftiger Querverbindungen zwischen den Ortsteilen des Wohngebiets für Fuß- und Radwegverkehr	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirk	kurz	hoch	240.000 - 400.000	3-5Querverbindungen à 80.000 €
W 3	Wegeverbindungen/Freiflächen im Bereich Skater-Bahn / JFE "Würfel"	<u>Schaffung / Sanierung von Wegeverbindungen</u> funktionale und gestalterische Verbesserung wichtiger Wegeverbindungen und -anschlüsse zwischen Wohngebiet und Gemeinbedarfsstandorten sowie Spielplätzen und Grünflächen	Stadtumbau Ost Aufwertung	Berliner Forsten (beabsichtigt)	kurz	hoch	120.000	pauschal
W 4	Karower Straße	<u>Straßenraumgestaltung, Shared Space</u> Umbau des Straßenraumes nach Abhängung von der Wiltbergstraße nach dem Prinzip Shared Space: Verknüpfung und Nutzbarmachung im räumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden privaten Wohnumfeld der Wohnhochhäuser sowie mit der ebenfalls angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz. Schaffung von Beziehungen zum benachbarten Klinikum/Campus sowie zum historischen Ortskern Alt-Buch durch gestalterisches Aufgreifen der historischen Straße zum Schlosspark.	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirk Tiefbauamt	mittel	hoch	500.000	5.000 m <sup>2</sup> 100 €/m <sup>2</sup>
W 5	Pankeweg südliche Walter-Friedrich-Straße / Industriebahn	<u>Weiterführung/Durchbindung des Pankewegs</u> in südliche Richtung als übergeordnete Grünverbindung innerhalb des geplanten Panke-Parks, Anschluss an querende Wegeverbindungen aus dem Wohngebiet	Stadtumbau Ost Aufwertung	Berliner Forsten (beabsichtigt)	mittel	mittel	500.000	pauschal

Nr. (Typ)	Standort/Lage	Maßnahme, Erläuterung	Finanzierung	Träger der Umsetzung	Zeithorizont	Priorität	Geschätzte Gesamtkosten in €	Spezifische Kosten, Kalkulationsgrundlage
W 6	Industriebahntrasse	<u>Anlage einer Wegeverbindung</u> im Verlauf der ehem. Industriebahntrasse zur Herstellung der Längsdurchlässigkeit sowie der Verknüpfung der Ortsteile des Wohngebiets	Stadtumbau Ost Aufwertung	Berliner Forsten (beabsichtigt)	lang	mittel	550.000	11.000 m <sup>2</sup> 50 €/m <sup>2</sup>
	Wiltbergstraße, S-Bf-Umfeld	<u>Aufwertung des Ortszentrums</u> durch grundlegende Sanierung der Wiltbergstraße einschließlich Neugestaltung von Bushaltestellen, Fahrrad- und Gehwegbereichen sowie des öffentlichen Raumes/Bahnhofsvorplatz	GA-Mittel	Bezirk Tiefbauamt	ab 2011	sehr hoch		
	Alt-Buch	<u>Grundhafter Ausbau</u> der historischen Dorfstraße einschließlich des Kreuzungsbereich Alt-Buch/ Zepernicker/ Schwanebecker Straße (Prüfung Kreisverkehr)	GA-Mittel	Bezirk Tiefbauamt	nach Ausbau Wiltbergstraße	hoch		

## Aufwertung von öffentlichen Grün- und Freiflächen (G)

G 1	Walter-Friedrich-Straße 39-57, 13125 Berlin	<u>Sanierung und Umbau Spielplatz</u> v.a. hinsichtlich der Wegeführung/Eingangsbereiche, einschließlich der Gehwegbereiche vor dem Spielplatzeingang (z.B. Einfriedung zur Straße)	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirk AUN	kurz	sehr hoch	250.000	Kostenschätzung AUN pauschal
G 2	Fläche südlich Ernst-Busch-Str. 27 -29, 13125 Berlin	<u>Sicherung der Dirt-Bike-Strecke</u> als wichtiges Freizeitangebot für Jugendliche, vertragliche Vereinbarungen zur Trägerschaft mit örtlichen Vereinen beabsichtigt; Aufwertung und Einbindung in das örtliche Wegenetz	Stadtumbau Ost Aufwertung	Berliner Forsten (beabsichtigt)	kurz	sehr hoch	50.000	
G 3	Karower Straße/ Hufelandkrankenhaus	<u>Sanierung Spielplatz einschließlich der öffentlichen Grünanlagen</u> mit neuem Konzept als generationenübergreifender Spielplatz aufgrund der Nähe zum Seniorenwohnen	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirk AUN	kurz	sehr hoch	170.000	Kostenschätzung AUN pauschal
G 4	Theodor-Brugsch-Straße	<u>Sanierung Spielplatz</u> im Zusammenhang mit privaten Flächen zur nachhaltigen Ameisenbekämpfung, Neuausstattung mit Spielgeräten	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirk AUN	mittel	sehr hoch	250.000	Kostenschätzung AUN pauschal

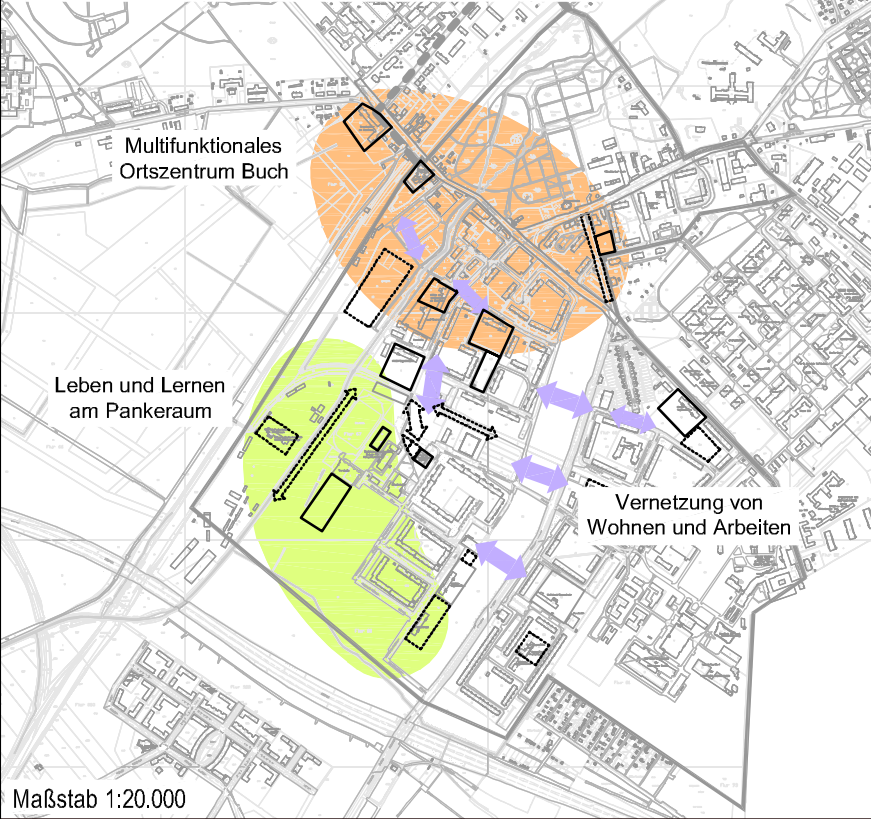
Nr. (Typ)	Standort/Lage	Maßnahme, Erläuterung	Finanzierung	Träger der Umsetzung	Zeithorizont	Priorität	Geschätzte Gesamtkosten in €	Spezifische Kosten, Kalkulationsgrundlage
G 5	hinter Grundstück Wolfgang-Heinz-Straße 45, 13125 Berlin	<u>Verlagerung der Skater-Bahn</u> auf geeignetere Fläche an der JFE "Würfel" in engem Zusammenhang mit der Schaffung/Sanierung von Wegeverbindungen (W 3)	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirk AUN	mittel	mittel	165.000	1.100 m <sup>2</sup> 150 €/m <sup>2</sup>
G 6	hinter Grundstück Wolfgang-Heinz-Straße 45, 13125 Berlin	<u>Neubau Kinderspielplatz</u> für 6 bis 12-Jährige im räumlichen Zusammenhang mit der JFE "Würfel"	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirk AUN	mittel	mittel	240.000	1.300 m <sup>2</sup> brutto 600 m <sup>2</sup> netto Spielfläche 130 bzw. 250 €/m <sup>2</sup> einschl. Planungskosten
G 7	Wiltbergstr. 29 G, 13125 Berlin	<u>Einbeziehung ehem. Schulgelände in den Panke-Park</u> extensive Freiflächengestaltung nach Rückbau des Schulgebäudes (Nr. 9)	Stadtumbau Ost Aufwertung	Berliner Forsten (beabsichtigt)	mittel nach Nr. 9	mittel	350.000	7.000 m <sup>2</sup> 50 €/m <sup>2</sup>
G 8	Bruno-Apitz-Straße/ An d. Kaufhalle	<u>Rückbau Spielplatz</u> aufgrund Nutzungskonflikten und Integration in öffentliche Grünfläche bzw. in die Neugestaltung wichtiger Wegeverbindungen zur Querung der Brunnengalerie (vgl. Nr. 16)	Stadtumbau Ost Aufwertung	Bezirk AUN	mittel	hoch	120.000	Kostenschätzung AUN pauschal
	südlich der Industriebahntrasse/ westlich der Panke	<u>Unterhaltung der Skater-Bahn</u> als erforderliches Freizeitangebot für Jugendliche bis zur Verlagerung (G 5)	Mittel AUN	Bezirk AUN	kurz	hoch		

## Stärkung von Lokaler Ökonomie und Beschäftigung (L)

L 1	Stadtumbaugebiet gesamt	<u>Gebietsberatung Großsiedlung Buch, einschl. Öffentlichkeitsarbeit</u> Einsatz eines Gebietsberaters zur Koordinierung und Durchführung des Stadtumbauprozesses einschließlich der Öffentlichkeitsarbeit in Unterstützung der Verwaltung. Aufgaben sind die Mitwirkung bei der Steuerung des Gesamtprozesses und von Projekten, Organisation der Beteiligungsverfahren.	Stadtumbau Ost	Bezirk / SenStadt	kurz	sehr hoch	100.000	
-----	-------------------------	--	----------------	-------------------	------	-----------	---------	--



## Schwerpunkträume und Schwerpunktthemen



## Stadtumbaukonzept

- Stadtumbaugebiet
- Erweiterungsgebiet

## Maßnahmen mit Nr. gemäß Maßnahmenliste

- Maßnahme mit höchster bzw. sehr hoher Priorität gemäß Prioritätenliste
- Sonstige Maßnahme

- SK Kindertagesstätten
- SSP Schulen und Sportanlagen
- SE Sonstige Einrichtungen
- W Straßen, Plätze, Wege
- G Grün- und Freiflächen

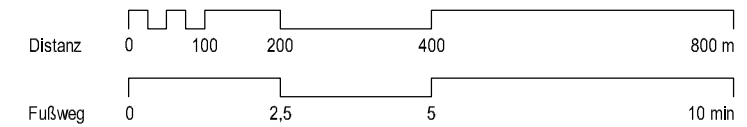
## Maßnahmentypen

- Rückbau von Gebäuden
- Aufwertung/Umnutzung der sozialen Infrastruktur
- Aufwertung Straßen, Wege, Plätze
- Aufwertung öffentliche Grünfläche
- Maßnahme in anderweitiger Finanzierung

## Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Ortsteil Buch Überarbeitung 2008

Stand Mai 2009

Maßstab 1:10.000



## Planergemeinschaft

Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner  
 Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten  
 Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin





# Schwerpunkt Multifunktionales Ortszentrum Buch - Maßnahmen

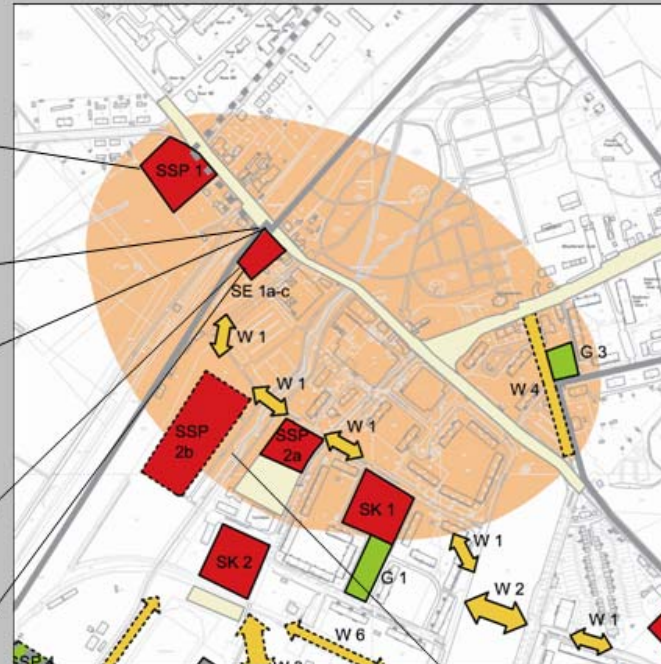
Grundschule  
Am Sandhaus



S-Bf. Buch/  
Wiltbergstraße



Soziokulturelles  
Zentrum "Der Alte"



Sekundarschulstandort

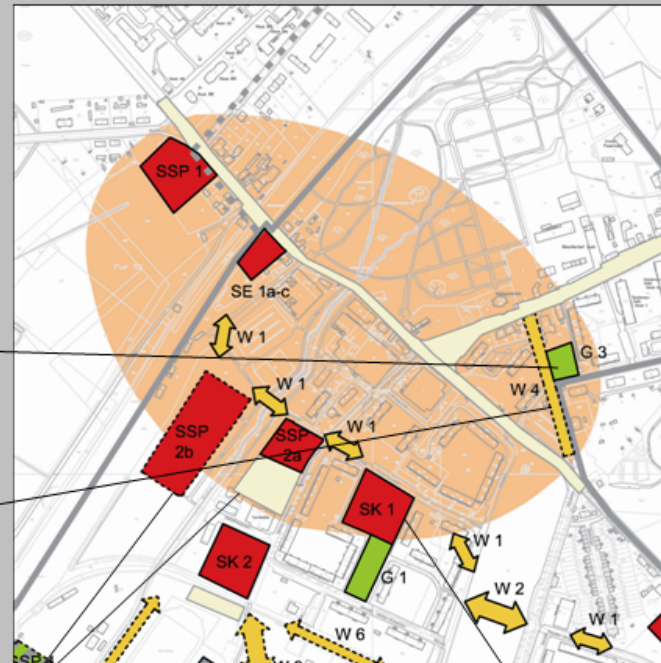


# Schwerpunkt Multifunktionales Ortszentrum Buch - Maßnahmen

Grün- und Spielplatz  
"Generations"



Karower Straße  
"shared space"



Sekundarschulstandort



Beratungshaus

# Schwerpunkt Leben und Lernen am Pankeraum

Quartiersweg



Rückbau Schule,  
Pankepark



Pankeweg



Dirt-Bike-Strecke

# Schwerpunkt Leben und Lernen am Pankeraum

Rückbau und  
Schulgebäude,  
Hofgestaltung



Jugendfreizeit-  
einrichtung  
"Würfel"



Dirt-Bike-Strecke



Musikschule und  
Jugendfreizeitstätte

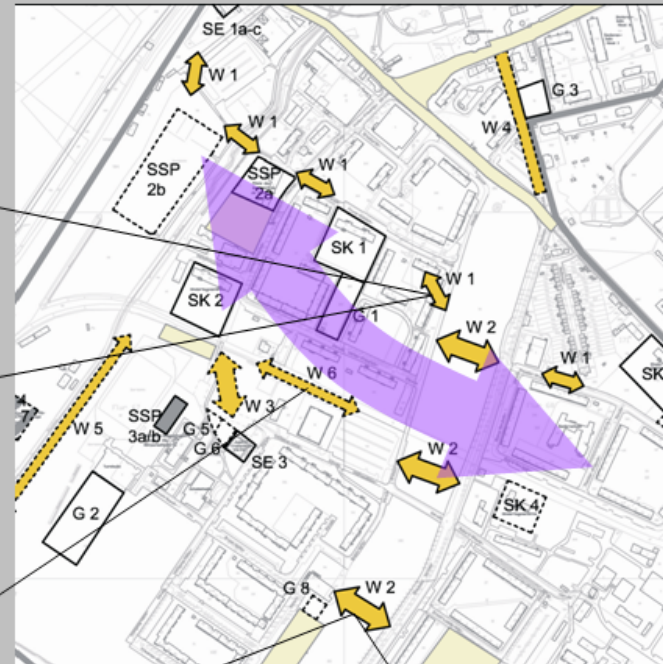


# Schwerpunkt Vernetzung von Wohnen und Arbeiten

Wege durchs Quartier vom S-Bf. zum Campus



Grünzug Bahntrasse



Wege durch die Brunnengalerie