BÜRGERSTADT BUCH BAUEN

AUFRUF DER INITIATIVGRUPPE BÜRGERSTADT BUCH
FÜR EINE GROSSSTÄDTISCH GEPRÄGTE & NACHHALTIGE
STADTERWEITERUNG IM NORDOSTEN BERLINS
WWW.BUERGERSTADT-BUCH.DE

BÜRGERSTADT
BUCH
BAUEN

UNSERE VISION

1

Wer Visionen habe, solle zum Arzt gehen, meinte SPD-Kanzler Helmut Schmidt. Das tun wir nicht. Visionen sind nach unserem Verständnis mutige, bahnbrechende Ideen, die verwirklicht werden können.

Im Berliner Norden bieten die zu **70 % im Besitz des Landes Berlin** gelegenen Rieselfelder von James Hobrecht heute eine Chance einer großstädtisch geprägten und nachhaltigen Stadterweiterung mit bis zu 16 neuen Stadtquartieren für **100.000 Einwohner und bis zu 30.000 Arbeitsplätzen** auf Flächen von 1.000 Fußballplätzen.

Weiterentwickelt bzw. neu entwickelt werden können drei Stadtteile: Im Westen die **Gartenstadt Buchholz**, im Zentrum die **Bürgerstadt Buch** als vollständig neues Stadtquartier mit ca. 25.000 Einwohnern und 8.000 Arbeitsplätzen und im Osten die Weiterentwicklung der **Gesundheitsstadt Buch**. Natürlich hängen alle genannten Zahlen ab von der künftigen Planung.

Die **Bürgerstadt Buch** soll auf der Fläche des ehemaligen Rieselfeldes Buch VI entstehen. Die entscheidenden Akteure sollen die Bürger Berlins sein, die wieder selbst bauen wie dies in der Gründerzeit üblich war. Hier sollen die Baufelder **zu 80 % für alte und junge Genossenschaften, für Baugruppen und sozial orientierte Unternehmen** reserviert werden. Erfolgreiche Modelle dafür gibt es in Freiburg, Tübingen, Wien, Kopenhagen.

Ein Prinzip der **Bürgerstadt Buch** ist die Funktionsmischung. **Wir wollen keine Schlaf- und keine Satellitenstadt**, sondern ein weiteres Stück lebendiges Berlin bauen. Berlin ist eine vielfältige, abwechslungsreiche, gemischte Stadt in jeder Hinsicht: räumlich durch eine Abfolge unterschiedlicher Dichtemodelle und Ineinandergreifen aller Nutzungsarten von Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Industrie, Wissenschaft und Forschung. Verkehrlich durch die Mischung von ÖPNV, Fahrradverkehr, Fuß- und Autoverkehr. Sozial durch die Mischung der Nutzerräume. Landschaftlich durch freigehaltene Naturräume, die vom Stadtrand bis in die Stadt hinein reichen und die unterschiedlichsten quartiersbezogenen Parkanlagen.

Das vor 120 Jahren angelegte Raster der Rieselfelder und der Wasserkanäle ermöglicht heute eine typische Berliner Quartiersstruktur. Das städtebauliche Konzept folgt diesem landschaftlichen Raster und entwickelt ein Netz von miteinander verbundenen Straßen und Wegen, teilweise entlang der Wasserkanäle.

Es soll eine Vielzahl unterschiedlicher Quartiere und Quartiersplätzen mit jeweils eigenständigem Charakter entstehen. Hier soll sich urbanes Leben mit unterschiedlichen Dichte- und Nutzungsstrukturen entfalten können. **Wir machen die Bürgerstadt Buch zu einem Modell- und Pioniergebiet für funktionale Vielfalt.**

Diese kann sich nur entwickeln, wenn wir bereit sind, die starren Vorgaben des Städtebaurechts zu modifizieren wie dies in der Düsseldorfer Erklärung von 50 deutschen Stadtbauräten und Planungsdezernenten gefordert wird.

UNSERE VISION

2

Das städtebauliche Raster lässt ein alle Quartiere übergreifendes Fahrradstraßennetz zu und bietet zudem die Chance, das **Wasser als Gestaltungselement** der neuen Stadt zu nutzen, offene Kanäle anzulegen und an diese Wohnhäuser zu setzen. Der Autoverkehr wird nach holländischen Vorbildern reduziert.

Die Erreichbarkeit des neuen Quartiers ist durch mehrere bereits vorhandene Bahntrassen besser als anderswo: die Bahnhöfe Karow und Buch (mit der S2 nach Buch/Bernau und der RB27 nach Schönerlinde/Wandlitz, die Trassen des RE 3 (Eberswalde/Angermünde) und RE 5 (Oranienburg, Stralsund) durch das Gebiet, zudem die S8 nach Birkenwerder, die RB 12 nach Templin. Von hier ist man in 15 bis 25 Minuten am Alexanderplatz. In Buchholz fährt die Straßenbahn nach Pankow, zwei Anschlüsse an die A114 und den Autobahnring sind vorhanden.

An und zwischen den Verkehrstrassen bietet sich **Raum für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie**, insbesondere tertiärem Gewerbe und Start-Ups, die innerhalb des S-Bahnrings keinen Platz mehr finden. Verbunden mit **innovativem und auch experimentellem Wohnungsbau** im Quartier eröffnet dies vielen Unternehmen neue Spielräume für die Expansion.

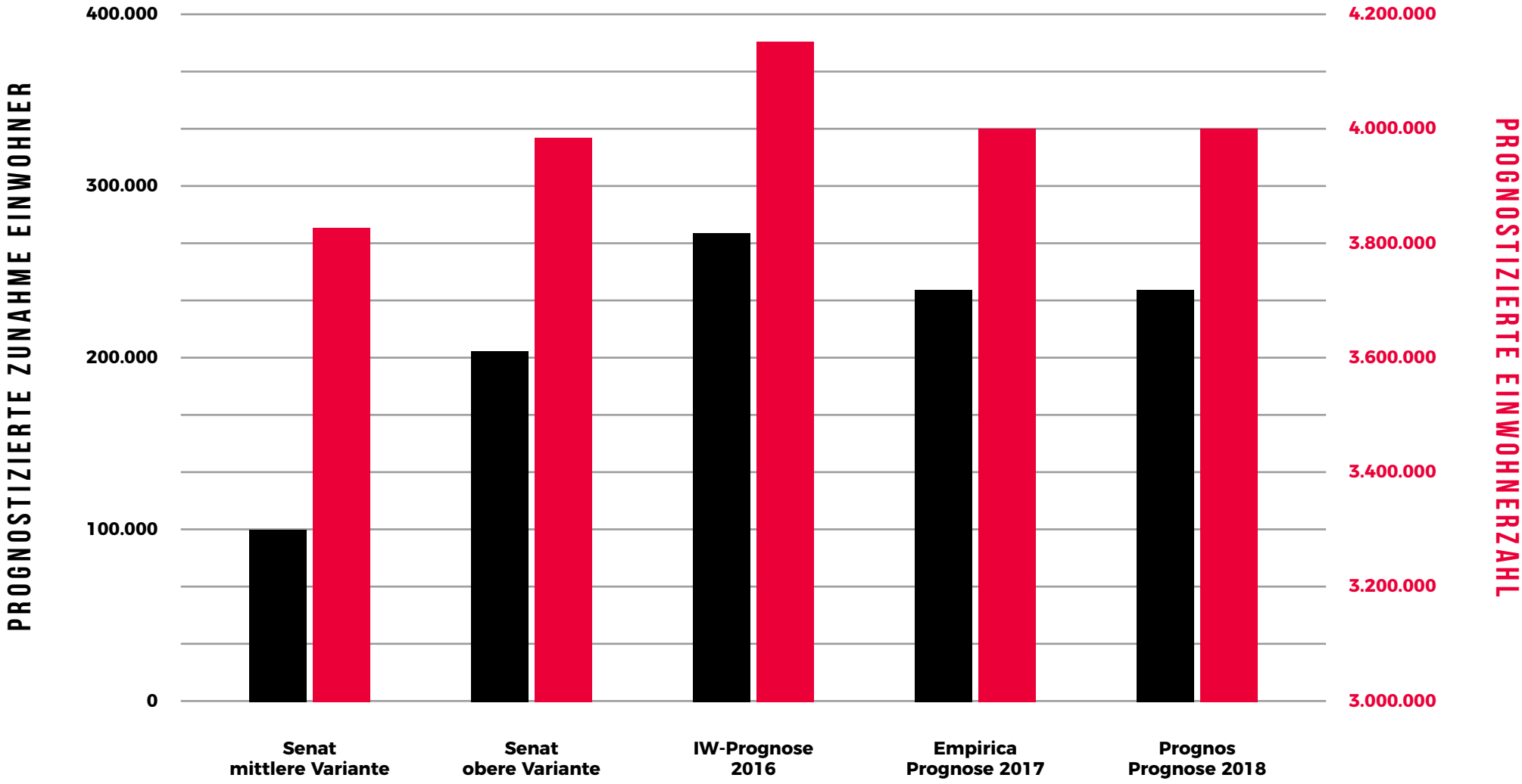
Drei große, erschlossene Naherholungsgebiete mit Waldbeständen und kleinen Seen mitten im Entwicklungsgebiet oder in direkter Nähe sind bereits vorhanden, für die Errichtung neuer Sport- und Freizeitanlagen ist ausreichend Platz.

Die **Bürgerstadt Buch** wird das Ziel der **klimaneutralen Stadt** verfolgen. Mit den Berliner Wasserbetrieben sollen die Chancen der bereits vorhandenen örtlichen Wasserwirtschaft konsequent dafür genutzt werden.

BÜRGERSTADT
BUCH
BAUEN

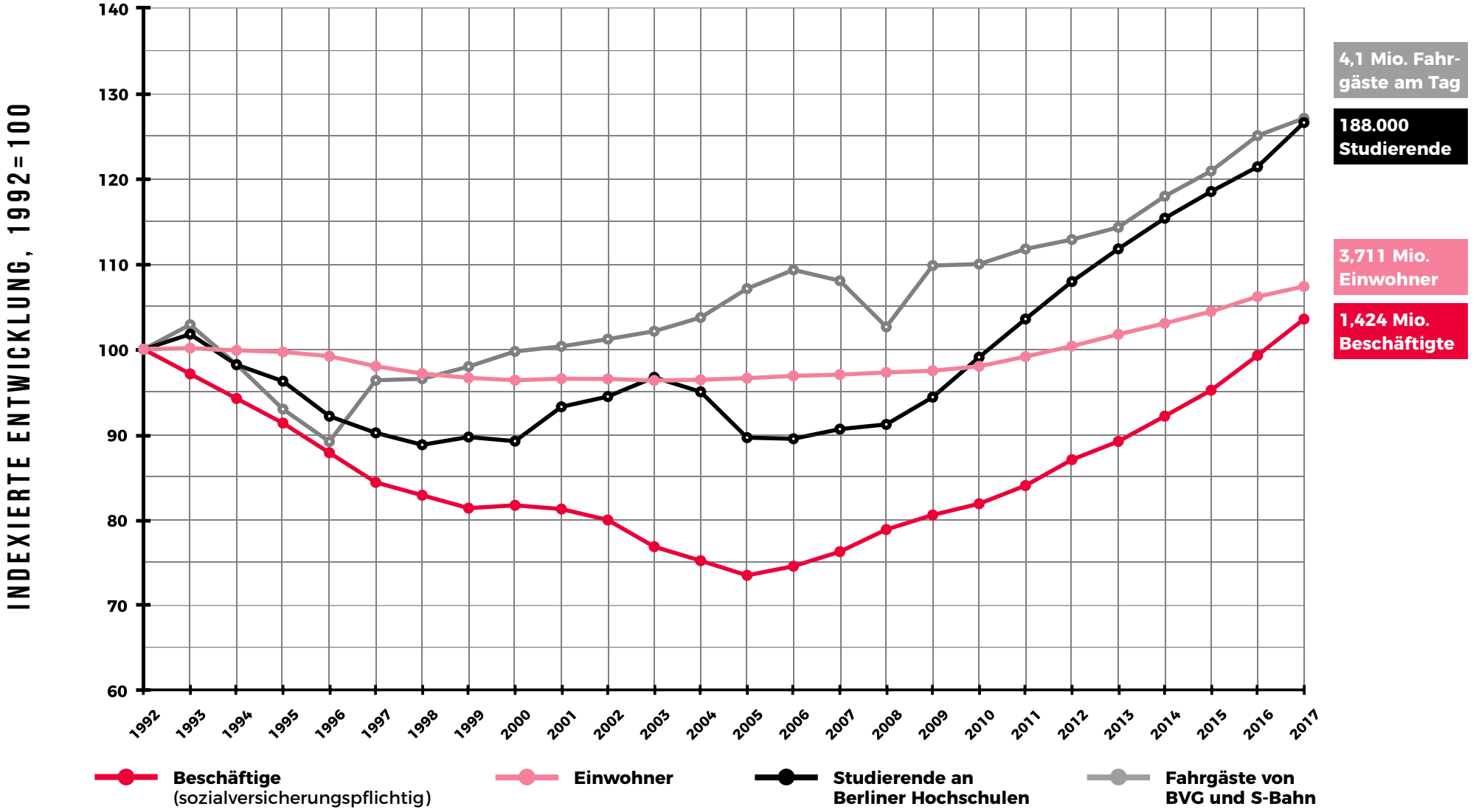
PROGNOSE EINWOHNERENTWICKLUNG BERLIN 2018 BIS 2030

PROGNOSE GESAMTEINWOHNERZAHL IN BERLIN 2030



BÜRGERSTADT
BUCH
BAUEN

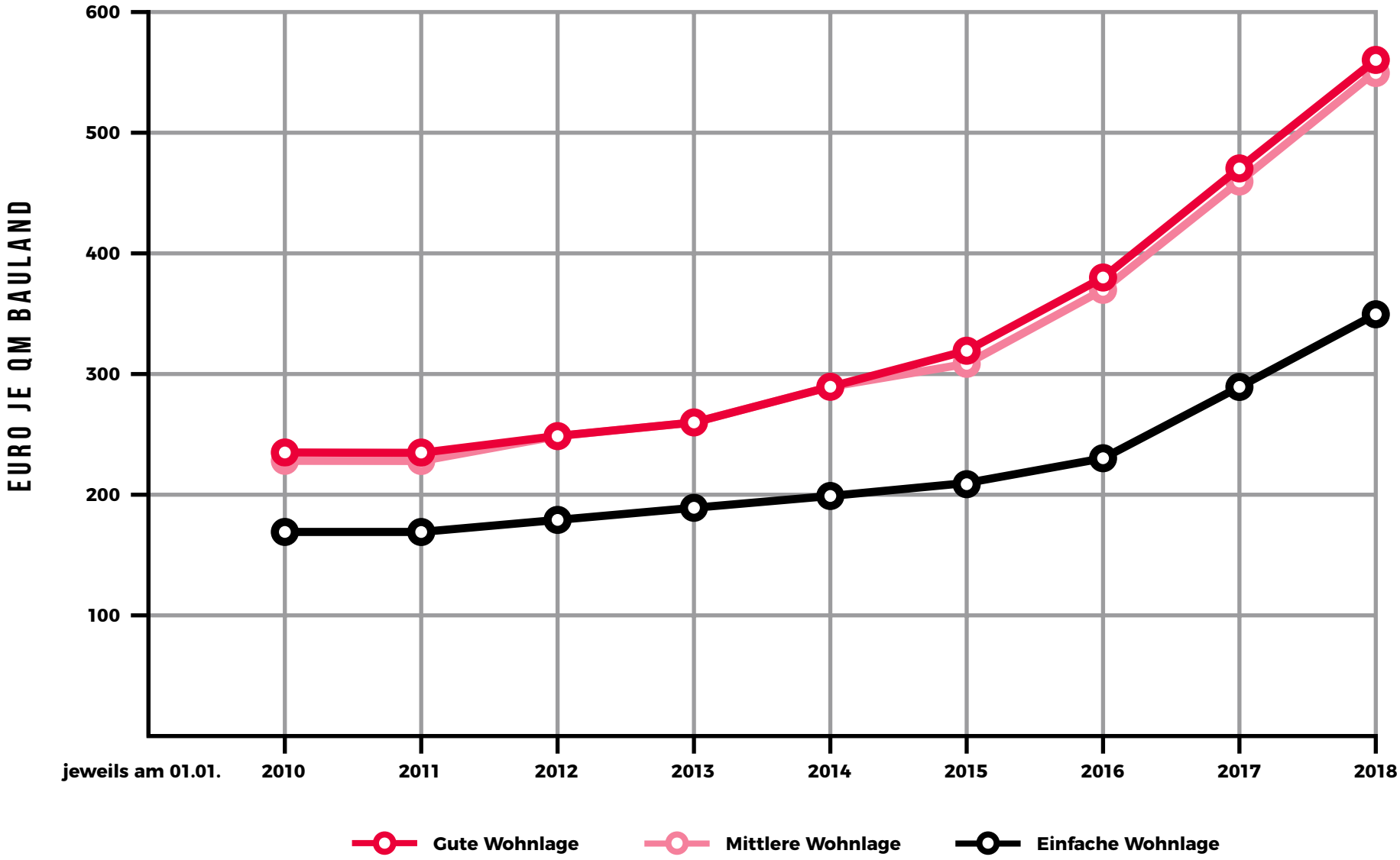
WICHTIGE ENTWICKLUNGSSTRÄNGE IN BERLIN 1992 BIS 2017



BÜRGERSTADT
BUCH
BAUEN

ENTWICKLUNG DER BAULANDPREISE IN BERLIN; GFZ 0,6

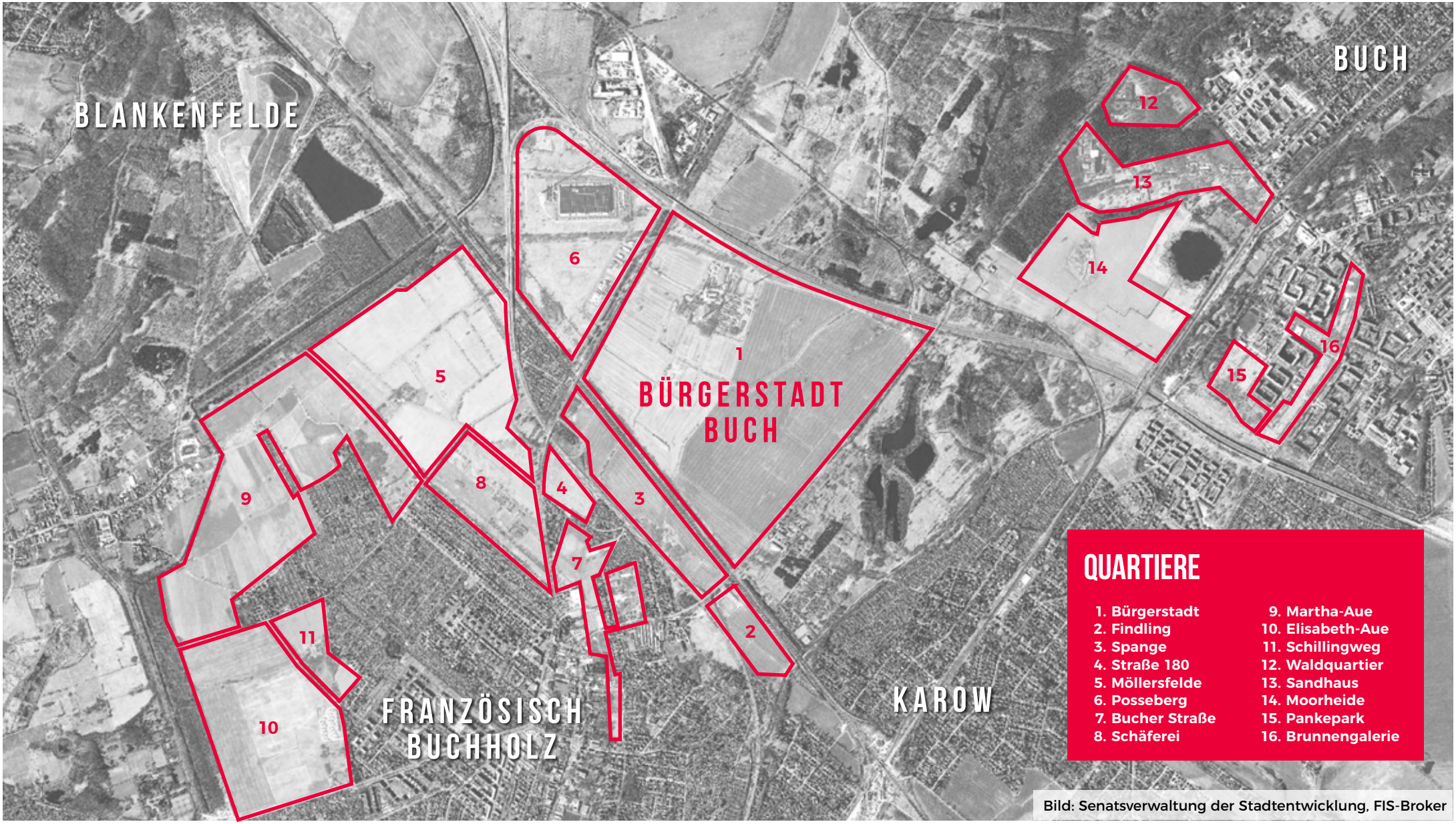
(Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht 2018, Tabellenband, S. 6)



BÜRGERSTADT
BUCH
BAUEN

ENTWICKLUNGSPOTENZIALE IM NORDOSTEN BERLINS

Rund um Buch und Französisch Buchholz liegt das größte Entwicklungspotential Berlins
mit einer Fläche von ca. 1.000 Fußballplätzen für über 12 mögliche neue Stadtquartiere.
70 % der Flächen sind im Eigentum des Landes Berlins.



QUARTIERE

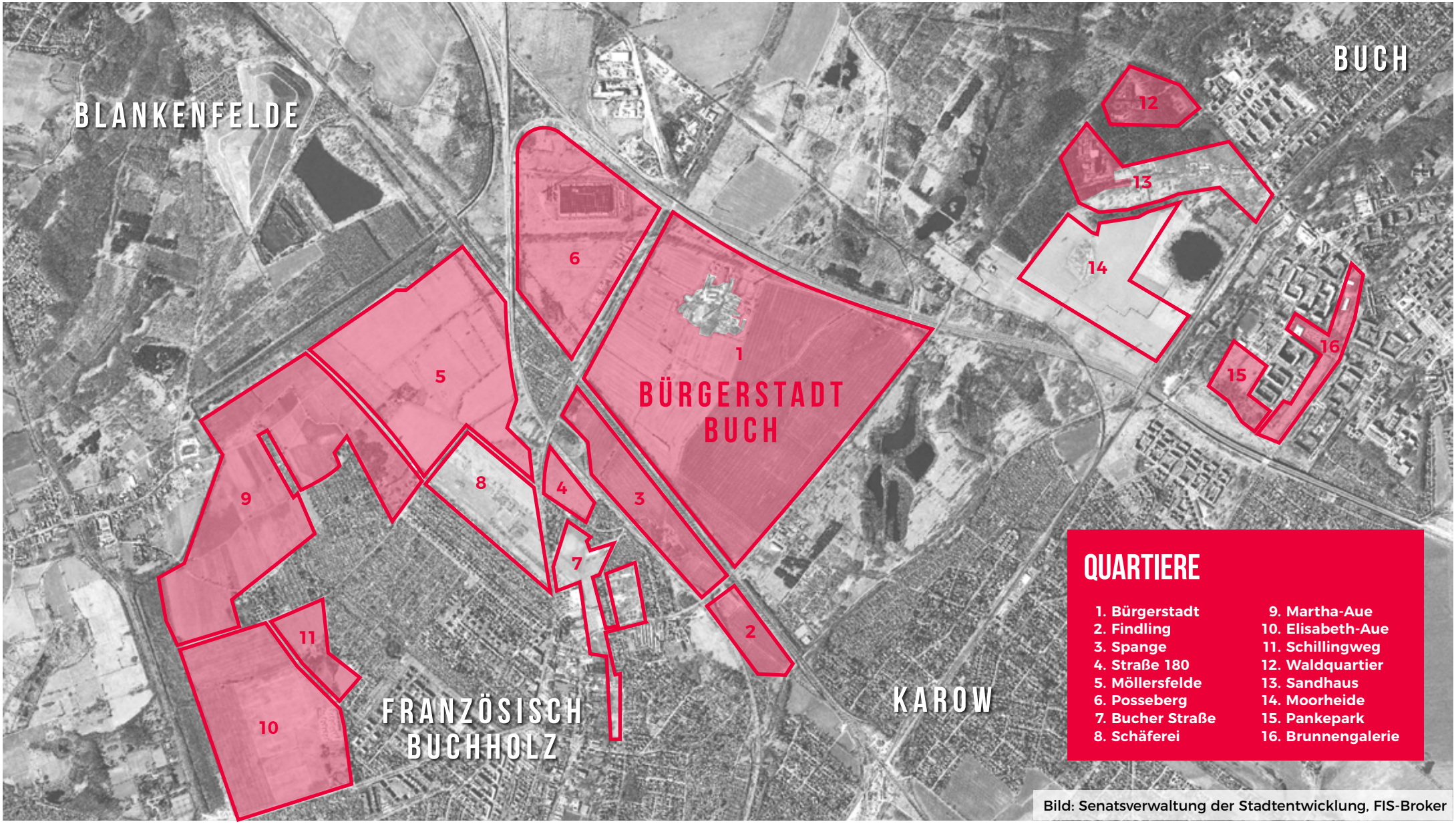
1. Bürgerstadt
2. Findling
3. Spange
4. Straße 180
5. Möllersfelde
6. Posseberg
7. Bucher Straße
8. Schäferei
9. Martha-Aue
10. Elisabeth-Aue
11. Schillingweg
12. Waldquartier
13. Sandhaus
14. Moorheide
15. Pankepark
16. Brunnengalerie

Bild: Senatsverwaltung der Stadtentwicklung, FIS-Broker

BÜRGERSTADT
BUCH
BAUEN

FLÄCHEN IM EIGENTUM BERLINS

Rund um Buch und Französisch Buchholz liegt das größte Entwicklungspotential Berlins mit einer Fläche von ca. 1.000 Fußballplätzen für über 12 mögliche neue Stadtquartiere. 70 % der Flächen sind im Eigentum des Landes Berlins.



QUARTIERE

1. Bürgerstadt
2. Findling
3. Spange
4. Straße 180
5. Möllersfelde
6. Posseberg
7. Bucher Straße
8. Schäferei
9. Martha-Aue
10. Elisabeth-Aue
11. Schillingweg
12. Waldquartier
13. Sandhaus
14. Moorheide
15. Pankepark
16. Brunnengalerie

Bild: Senatsverwaltung der Stadtentwicklung, FIS-Broker

BÜRGERSTADT
BUCH
BAUEN

INFRASTRUKTUR

Die Verkehrsanbindung (Tram, Regional- und S-Bahn, Autobahn) ist wesentlich besser als sonst am Stadtrand und kostengünstig weiter ausbaufähig. Für einen möglichen S-Bahnhof Bürgerstadt Buch ist bereits eine Gleisspreizung vorhanden.

BÜRGERSTADT
BUCH
BAUEN

BÜRGERSTADT BUCH

Berlin hat auf diesen Flächen die einmalige Chance, einen lebendigen, zukunftsorientierten Stadtteil mit bis zu 100.000 Einwohnern und bis zu 30.000 Arbeitsplätzen zu schaffen, frei von den städtebaulichen Restriktionen einer Innenentwicklung.

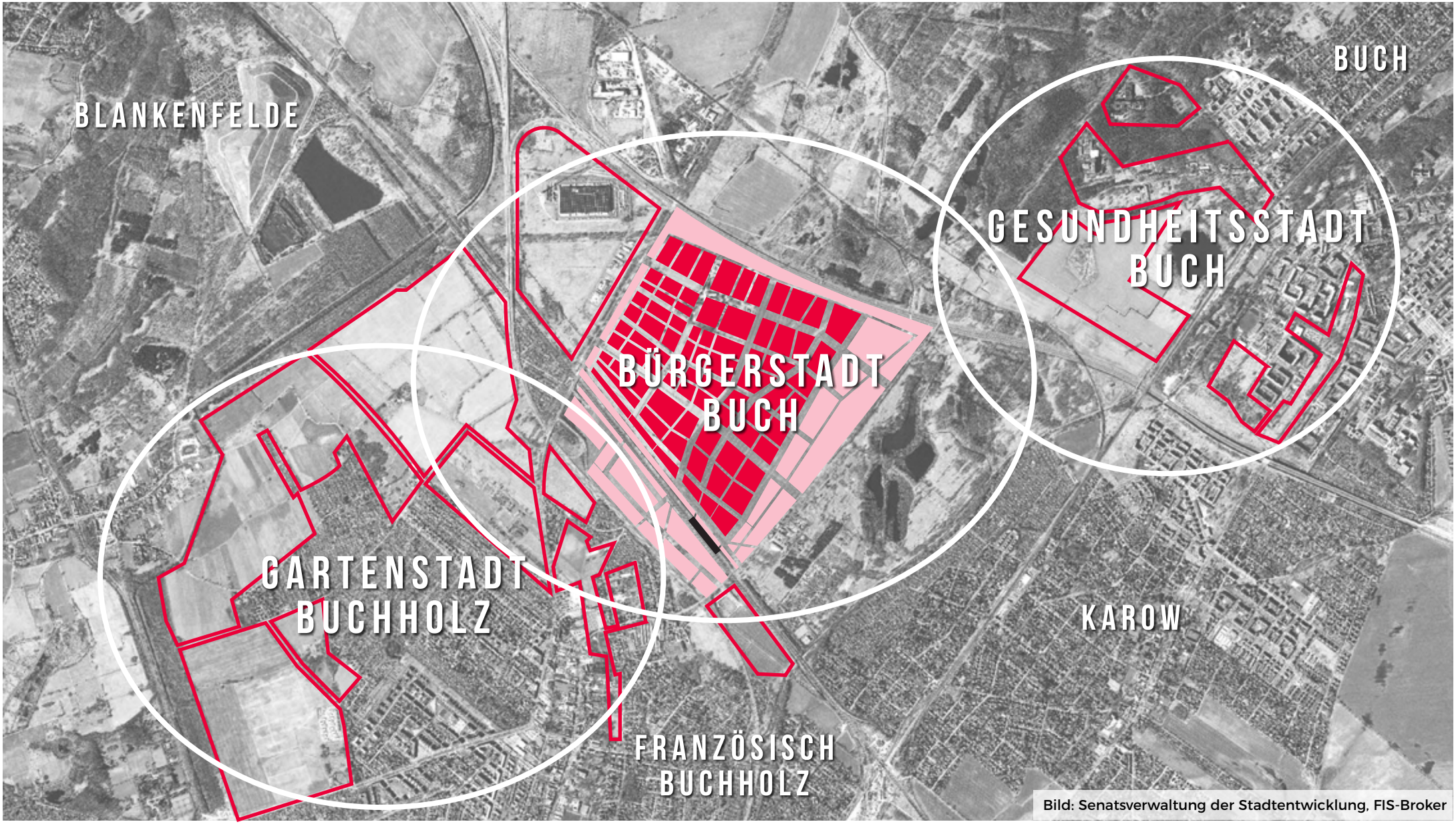


Bild: Senatsverwaltung der Stadtentwicklung, FIS-Broker

BÜRGERSTADT
BUCH
BAUEN

BÜRGERSTADT BUCH

Umgeben von qualitativ hochwertigen Natur- und Naherholungslandschaften
entsteht auf dem Rieselfeld „Buch VI“ die neue Bürgerstadt Buch.

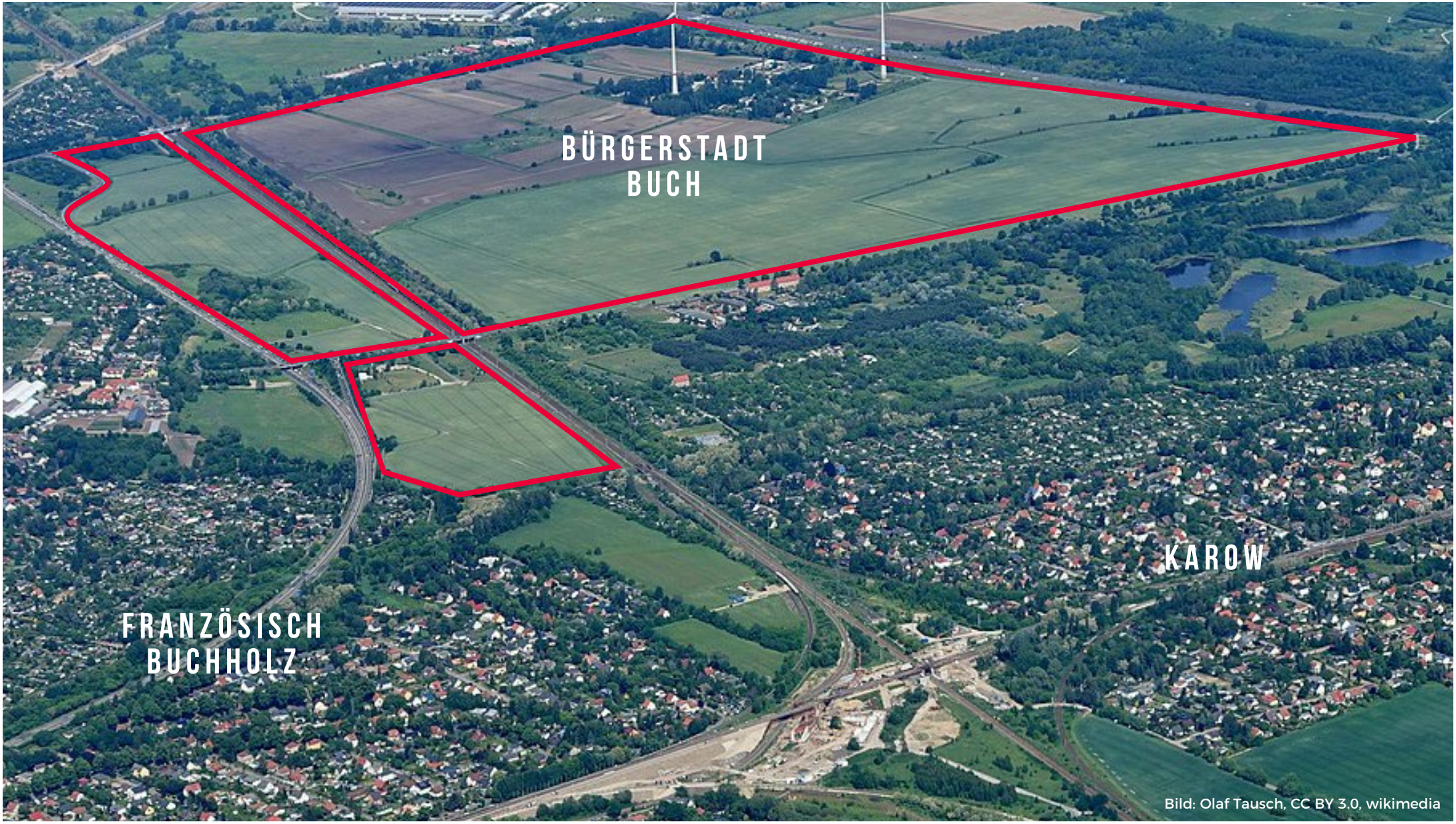


Bild: Olaf Tausch, CC BY 3.0, wikimedia

BÜRGERSTADT
BUCH
BAUEN

BÜRGERSTADT BUCH: STADTBAUSTEINE

Ausgehend vom Raster des Landschaftsraumes der Rieselfelder wird ein Netz von miteinenader verbundenen Straßen und Wegen entwickelt. Es entsteht somit eine Vielzahl unterschiedlicher Quartiere mit jeweils eigenem Charakter und unterschiedlichen Dichten-, Nutzungs- und Wohnformen (Stadtbausteine).

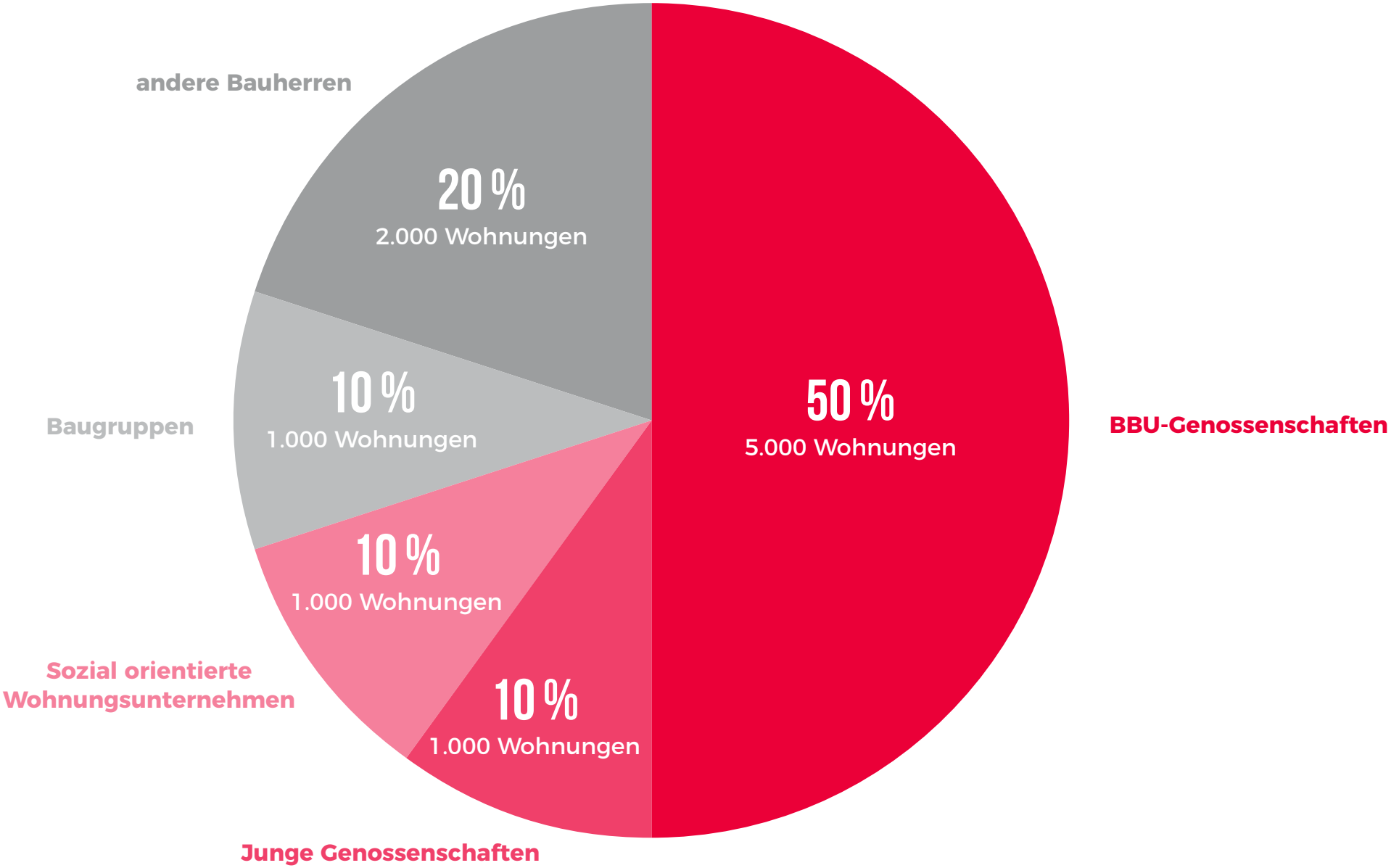
bereits gebauter S-Bahnsteig für
S-Bahnhof Bürgerstadt Buch

Beispielhafte Darstellung
von Stadtbausteinen
für die Stadtquartiere

BÜRGERSTADT
BUCH
BAUEN

WER BAUT?

Ein Starterbereich mit 9 Quartieren im Südosten soll den vorgeschlagenen Weg testen.
Wir halten folgende Verteilung des Wohnungsbaus für sachgerecht:



BÜRGERSTADT
BUCH
BAUEN

STARTERBEREICH

Eine Charta für die Bürgerstadt Buch soll die Ziele bestimmen. So auch für den Starterbereich an dem geplanten S-Bahnhof Bürgerstadt Buch. Er umfasst 9 Baufelder für Genossenschaften, Baugruppen und selbstnutzende Bauherren.

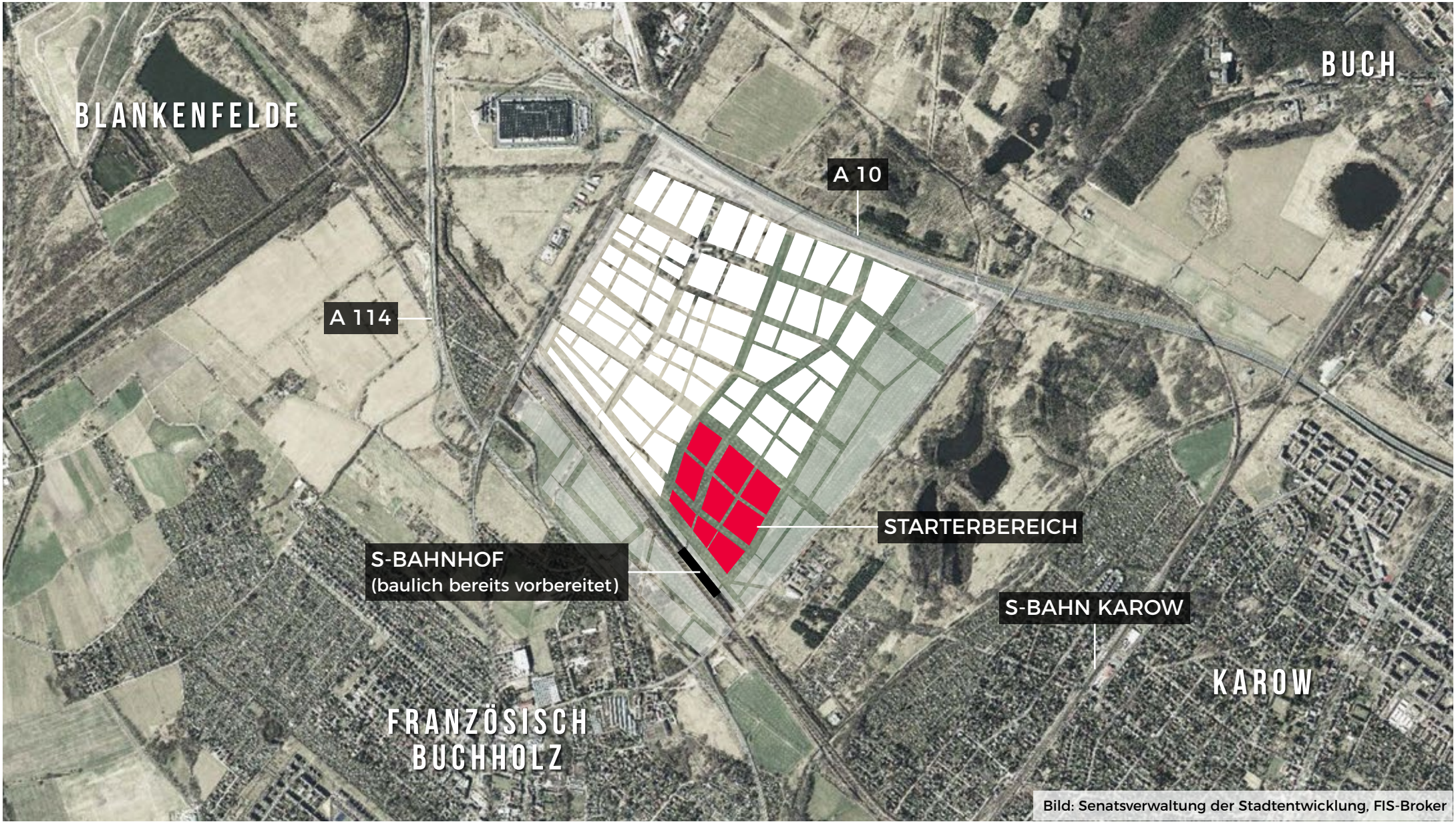


Bild: Senatsverwaltung der Stadtentwicklung, FIS-Broker

KURZER ABRISS DER PLANUNGSGESCHICHTE IM NORDOSTEN

1

Im 13. und 14. Jahrhundert werden die Dörfer Buchholz und Buch erstmals erwähnt. Sie nahmen später eine sehr unterschiedliche Entwicklung.

Buch entwickelte sich zur Gutsherrschaft adliger Familien, die dort auch ein Schloß mit Schlosspark errichteten. Das Schloß aus dem Jahr 1607 wurde 1964 abgerissen, der Park blieb erhalten.

Im Angerdorf Buchholz siedelten sich 1687/88 20 hugenottische Bauernfamilien aus Frankreich an, die Berlin mit Gemüse versorgten, es entstand der Name „Französisch-Buchholz".

1842 wird die Stettiner Bahn in Betrieb genommen, die als Nord-Süd-Eisenbahnstrecke östlich von Buch verläuft; 1924 wird auf dieser Strecke auch der S-Bahn-Betrieb aufgenommen, Buch erhält einen S-Bahnhof.

Mit der Einführung der Kanalisation im benachbarten Berlin ab 1873 kaufte die Stadt in der Nachbarschaft Gutshöfe und Ackerflächen auf, um Rieselfelder zur Versickerung der Berliner Abwässer anzulegen. Um Buchholz, Blankenfelde, Buch und Hobrechtsfelde wurde seit den 90er Jahren des 19. Jahrhunderts bis 1985 eine ausgedehnte Rieselfeldwirschaft betrieben. Aus dieser Zeit stammt der ausgedehnte Grundbesitz Berlins im Nordosten, der heute in Berlin einzigartig ist.

Zwischen 1901 und 1929 ließ Berlin im Raum Buch durch Ludwig Hoffmann und Martin Wagner auf Teilen der erworbenen Gutsflächen 5 Krankenanstalten errichten, wodurch Buch zum damals größten und modernsten Klinikstandort Europas wurde.

1904 wurde eine Pferde-Straßenbahn von Buchholz-Kirche zum Bahnhof Pankow-Heinersdorf in Betrieb genommen und bereits 3 Jahre später als Elektrische Straßenbahn betrieben.

1920 wurden die bis dahin selbständigen Orte Buchholz und Buch sowie die benachbarten rechtlich selbständigen Gutsbezirke nach Berlin eingemeindet (Groß-Berlin-Gesetz). Buchholz hatte damals 4.900 Einwohner, Buch 3.900, der Gutsbezirk Buch 2.600.

1950-55 wird zwischen Karow und Wustermark der Teilabschnitt des Berliner-Eisenbahnaußen-rings gebaut, der zwischen Buchholz und Buch verläuft und eine starke Trennwirkung entfaltet; 1962 werden als Folge des Mauerbaus südlich der Fernbahngleise 2 S-Bahngleise gebaut, auf denen heute die Linie S 8 (Birkenwerder-Zeuthen) verkehrt. Auf den Fernbahngleisen bedient die Regionalbahn RB 12 die Strecke Oranienburg-Ostkreuz, der Regionalexpress RE 5 die Strecke Rostock/Stralsund-Lutherstadt Wittenberg.

1974-76 wird nördlich des Eisenbahnrings der seit den 30er Jahren geplante Abschnitt des Berliner Autobahnrings gebaut, zeitgleich entsteht der „Zubringer Pankow" (heute A 114) als Verlängerung und Verbindung der Prenzlauer Allee mit dem Autobahnring.

1976 werden in Buch an der Hobrechtsfelder Chaussee das Regierungskrankenhaus der DDR und das MfS-Krankenhaus eröffnet mit zusammen mehreren Tausend Betten.

KURZER ABRISS DER PLANUNGSGESCHICHTE IM NORDOSTEN

2

In Buch entstehen zwischen 1967 und 1987 Jahren die Plattenbaukomplexe Buch I, II, III und IV mit zusammen etwa 3.800 Wohnungen in meist 11-geschossigen Wohnhäusern. Eigentümer sind heute die städtische Wohnungsbaugesellschaft Howoge und die Genossenschaften Wilhelmsruh eG und die Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG (EWG). Im Westen von Buch sieht die Planung des Magistrats das große Wohngebiet Buch V vor, südlich der Autobahn das noch größere Buch VI. Zur Vorbereitung von Buch VI werden an der S-Bahn entlang des Außenrings 2 Bahnhöfe baulich vorbereitet: Am Autobahnzubringer entsteht eine Anlage mit Außenbahnsteigen, an der Bucher Straße mit einem Binnenbahnsteig. Entlang der Fernbahngleise entsteht eine Lärmschutzwall. Beide neuen Wohngebiete werden nicht realisiert.

1985 wird in der nördlich gelegenen Nachbargemeinde Schönerlinde, heute ein Ortsteil der Gemeinde Wandlitz, das neue Klärwerk Berlin-Nord in Betrieb genommen und die Rieselfeldnutzung im Nordosten aufgegeben.

1994-2000 entstehen in Buchholz größere neue Wohnanlagen mit zusammen etwa 3.500 Wohnungen. Private Bauherren errichten zusätzlich zahlreiche Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser. Zum Anschluß des größten neuen Wohngebiets wird die Straßenbahnlinie um 4 Stationen bis zur Elisabethaue verlängert.

Buch VI: Der Groß-Siedlungsentwurf des Büros für Städtebau DDR, 1988, wurde nicht realisiert.

Quelle: Stadterweiterung Buchholz-Nord – Dokumentation des Kooperativen Gutachterverfahrens, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Berlin, 1995, Seite 20

KURZER ABRISS DER PLANUNGSGESCHICHTE IM NORDOSTEN

3

Der Senat von Berlin plant in den 90er Jahren 800 weitere Wohnungen in Buch IV, die Realisierung des Wohngebiets Buch V mit 3.000 Wohnungen, die Bebauung der Elisabethaue mit 1.800 Einfamilien- und Reihenhäusern sowie die Errichtung einer neuen Stadt in und um Buch VI mit 9.500 Wohnungen und zahlreichen Arbeitsplätzen. Im Autobahndreieck zwischen Berliner Ring und A 114 soll das Gewerbegebiet „Posseberg“ mit einer Größe von 53 ha entstehen. Die Planungen werden in den Flächennutzungsplan 1994 übernommen.

In der Zeit der wirtschaftlichen Schwäche und sinkenden Bevölkerungszahlen ändert das Land Berlin 2002 den Flächennutzungsplan: Die Fläche der geplanten neuen Stadt zwischen Buchholz und Buch (rund um „Buch VI“) wird analog des benachbarten Posseberg in „gewerbliche Baufläche“ umgewandelt. Wohngebiete werden verkleinert. Landwirtschaftlich genutzte Flächen und ehemalige Rieselfelder werden zu erheblichen Teilen zu Landschaftsschutzgebieten erklärt.

Integrationsplan 1994, nicht umgesetzt

Quelle: Planungszeitung Rahmenplanung Buchholz Nord, Gewerbegebiet „An den Eichen“, Berlin, Juli 1994, Seite 2 und 3

KURZER ABRISS DER PLANUNGSGESCHICHTE IM NORDOSTEN

4

Die Nutzung der gewerblichen Flächen am Posseberg mit einem Umfang von etwa 530.000 qm ist über einen langen Zeitraum nur wenig erfolgreich gewesen: In den 90er Jahren entstand auf 20 ha ein großes Auslieferungslager der Supermarktkette PLUS, das nach der Übernahme der Firma durch die Kette NETTO im Jahr 2009 modernisiert wurde. Zwischen 2000 und 2019 sind außerdem auf einem Streifen von 5 ha 8 kleinere mittelständische Betriebe angesiedelt worden; hier ist noch Platz für mehrere andere Betriebe. Seit 2017 wird ein Bebauungsplanverfahren für weitere 20 ha durchgeführt, die von Berlin an einen Logistik-Betrieb veräußert wurden, der 200 Arbeitsplätze anbieten will. Damit wäre dieses Gebiet nach etwa 25 Jahren weitgehend ausgenutzt und dabei etwa 500 Arbeitsplätze angesiedelt worden. Das neu erschlossene Gewerbegebiet hat damit eine Ausnutzung von etwa 1 Arbeitsplatz je 1.000 qm Gebietsfläche!

In Buch werden nach 1990 die 5 älteren und 2 neueren Klinik-Standorte zunächst zeitweise weitergeführt, ab 2007 kommt es aber zu einer Konzentration des gesamten Medizin-Betriebs auf dem großen Standort der ehemaligen Hufeland-Klinik östlich des Ortskerns von Buch.

Dort wird 2007 der Neubau des HELIOS-Klinikums 2007 eröffnet; in historischen Gebäuden aus den Jahren 1900-07 befinden sich die Evangelische Lungenklinik Berlin, das Immanuel-Krankenhaus (Rheuma-Klinik) Berlin-Buch sowie die Akademie der Gesundheit Berlin-Brandenburg. Die Kliniken und Pflegeeinrichtungen bieten 3.400 Arbeitsplätze.

Das denkmalgeschützte „Alte-Leute-Heim“ an der Zepernicker Straße aus den Jahren 1905-09 wurde nach Stilllegung privatisiert und von 2007-10 in 144 Eigentumswohnungen umgewandelt („Ludwig-Park“).

Das von 1914-29 errichtete Krankenhaus Buch-West („Klinik Dr. Heim“) an der Hobrechtsfedler Chaussee wurde aufgegeben, 2008 veräußert und in das Resort „Allées des Châteaux“ mit 116 Wohnungen, Sport- und Freizeitanlagen, einer Wellness-Oase und einer Kindertagesstätte umgewandelt.

Das Klinikgelände an der Wiltbergstraße aus den Jahren 1909-14 wird nach dem HELIOS-Neubau sukzessive aufgegeben, von 2012-18 entstanden 500 Eigentumswohnungen, eine Kita und 2 Schulen im denkmalgerecht sanierten „Ludwig-Hoffmann-Quartier“.

Die 1905 errichtete kleinere Tuberkulose-Klinik „Waldhaus“ nördlich von Alt-Buch steht seit 1992 leer, das DDR-Regierungskrankenhaus und das MfS-Krankenhaus an der Hobrechtsfelder Chaussee seit 2007.

Als Neuentwicklung entstand aus der Keimzelle von 3 Instituten der Akademie der Wissenschaften der DDR ab 1992 im Südosten von Buch an der Robert-Rössle-Straße auf 32 ha der „Campus Berlin-Buch“ als medizinischer Forschungs- und Biotechnologiestandort mit überregionaler Bedeutung. Der Campus enthält auch ein modernes Kongresszentrum mit integrierten Laboren und bietet 2.100 Arbeitsplätze. Zur Zeit entsteht u.a. ein größerer Neubau der Charité. Teil des Campus ist der „BiotechPark Berlin-Buch“ mit einem Innvoations- und Gründerzentrum, in dem sich inzwischen über 60 Firmen mit 800 Beschäftigten angesiedelt haben und und eine ständige Erweiterung stattfindet. Gesellschafter des Campus sind das Land Berlin, die Helmholtz-Gesellschaft und der Forschungsverbund Berlin e.V.

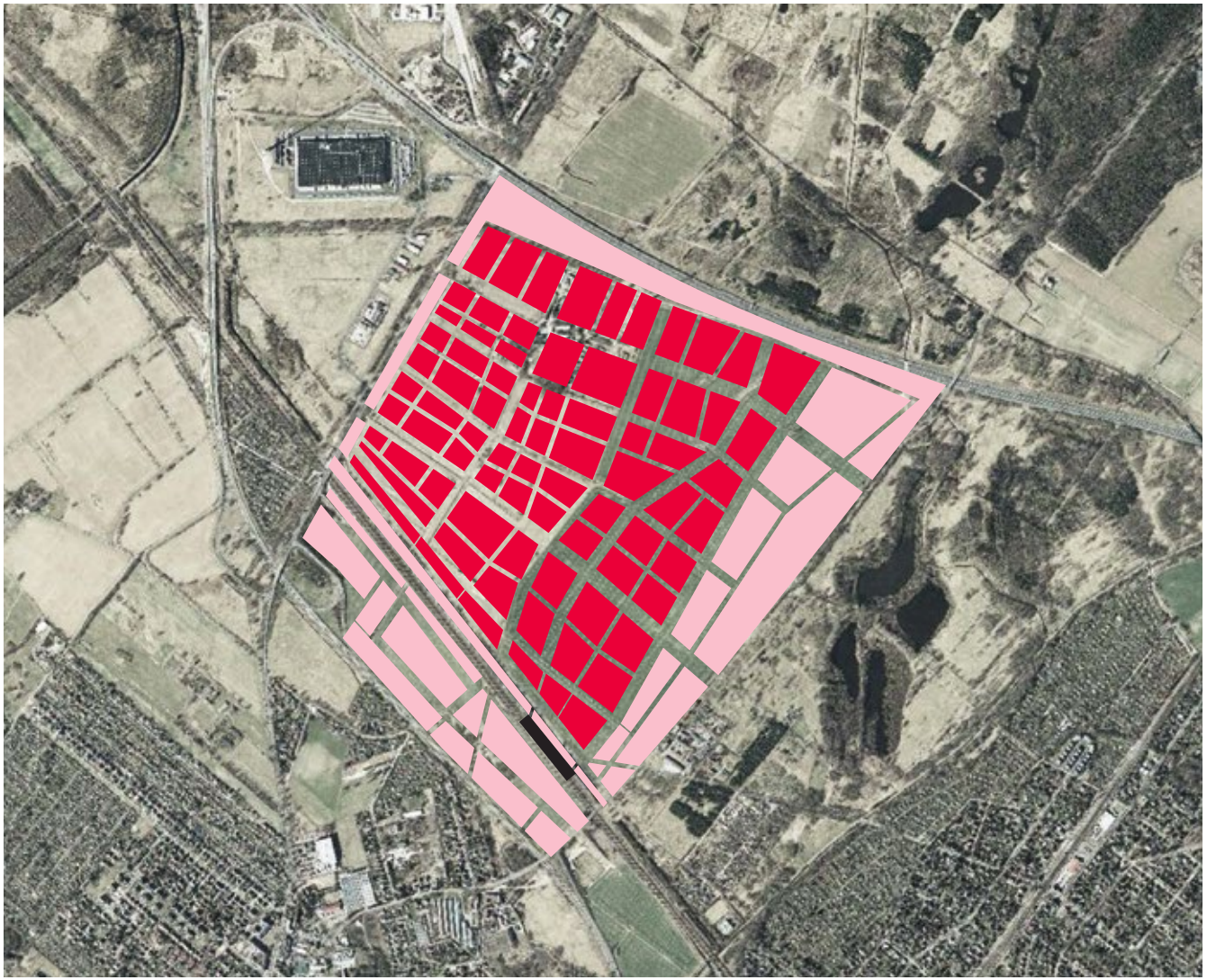
Seit Jahren hat Berlin umfangreiche Renaturierungs- und Erschließungsmaßnahmen auf Teilen der ehemaligen Rieselfelder vorgenommen. Im Gebiet der Karower Teiche sowie entlang des Lietzengrabens und der Bogenseekette sind großräumige hochwertige Wald-, Busch- und Wiesenlandschaften entstanden, die sich bis weit über die Stadtgrenze nach Norden in den Wald von Hobrechtsfelde erstrecken.

KURZER ABRISS DER PLANUNGSGESCHICHTE IM NORDOSTEN

5

2015 startete der Senat eine neue Wohnbauplanung für die 70 ha große Elisabethaue und schloß mit den städtischen Wohnungsunternehmen Gesobau und Howoge einen Vorvertrag über die Planung- und Realisierung einer „Gartenstadt des 21. Jahrhunderts“ mit 3.000 - 5.000 Wohnungen. Die Gesellschaften gründeten dafür eine gemeinsame Tochtergesellschaft, an der späteren Realisierung sollten auch Genossenschaften, Baugruppen und private Unternehmen beteiligt werden. Auf Druck der Partei der Grünen wurde im rot-rot-grünen Koalitionsvertrag vom November 2016 der Stopp aller Planungsarbeiten für die Legislaturperiode bis 2021 vereinbart.

Mitte 2018 zählte Buchholz 21.000 Einwohner, Buch 16.000.



BÜRGERSTADT
BUCH
BAUEN

UNSERE VORSCHLÄGE

1

Wer an diesem Projekt Interesse hat, soll es durch seine Unterschrift und durch Wortmeldung unterstützen. Dies würde dem Senat und den Parteien deutlich machen, dass aus einer Bürger-Initiative eine Bürger-Bewegung werden kann. Interessenten können sich auf der Website www.buergerstadt-buch.de eintragen, bzw. uns schreiben: info@buergerstadt-buch.de

Wir wollen im Herbst eine öffentliche Veranstaltung mit Bürgern und Fachleuten zu den Chancen dieses Projekts machen. Dafür sind Vorschläge willkommen. Arbeitstitel: Bürgerstadt des 21. Jahrhunderts

Wir rufen die Bürger, Fachleute und Initiativen der Wohnungsversorgung und der Stadtentwicklung sowie die Verbände von Planern, Landschaftsplanern, Architekten und Ingenieuren auf, sich mit sachkundigen Beiträgen an der öffentlichen Diskussion um dieses Projekt zu beteiligen.

Wir rufen den Senat auf, sich möglichst bald mit den Chancen und Risiken dieses großen Zukunftsprojekts auseinanderzusetzen und die Öffentlichkeit über seine Bewertung zu informieren. Wir bitten den Senat, alle Aktivitäten zu unterlassen, die eine Realisierung des vorgeschlagenen Projekts erschweren oder verhindern würden.

BÜRGERSTADT
BUCH
BAUEN

UNSERE VORSCHLÄGE

Die Initiativgruppe Bürgerstadt Buch veröffentlicht aber schon jetzt ihre eigene Vorstellung:

1 Der Senat sollte erklären, dass er ab sofort das vorgestellte Projekt als **gesamtstädtisches Entwicklungsprojekt** ansieht und alle notwendigen Arbeiten zu einer zügigen Realisierung einleiten wird. Er soll dabei den Bezirk Pankow in angemessener Weise beteiligen und eine vernünftige Arbeitsteilung verabreden. Es ist offensichtlich, dass wegen der Dimension des Projekts und zahlreicher anderer Aufgaben des Bezirks Pankow dieses Projekt nicht vorrangig unter Bezirks-Regie entwickelt werden kann.

2 Der Senat sollte erklären, dass er noch in 2019 eine eigene **Gesellschaft zur Realisierung des Gesamtprojekts** gründen wird. Diese soll mit einer Machbarkeitsstudie, der Planung, der Öffentlichkeitsarbeit, der Projektsteuerung, der Vermarktung und Erschließung beauftragt werden. Mit der Berliner Wirtschaftsförderungsgesellschaft „Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH“ muss eine dauerhafte und aktive Partnerschaft hergestellt werden. Es müssen alle 3 Teil-Städte im Zusammenhang betrachtet und bearbeitet werden, weil zahlreiche Abhängigkeiten und Überlappungen bestehen. Die Grundstücke Berlins sollen im Eigentum Berlins bleiben und gemäß den Vorgaben der Planung veräußert werden.

3 Der Senat sollte erklären, dass er den vorgeschlagenen Weg der Projektvielfalt und der innovativen Vorgehensweise mit **voller Überzeugung und konsequent verfolgen** wird. Dies bedeutet vor allem eine etwas unterschiedliche Vorgehensweise in den 3 großen Teilgebieten.

4 Das Stadterweiterungsprojekt **Gartenstadt Buchholz** enthält eine Entwicklungsfläche im Berliner Eigentum (**Elisabeth-Aue**) und vier Entwicklungsflächen in Privatbesitz. Hier ist vor allem eine planende, steuernde Tätigkeit und die Entwicklung von zeitlichen Perspektiven erforderlich. Die Notwendigkeit einer Entwicklungsmaßnahme scheint gegeben. Zwei Gebiete (**Schillingweg** und **Martha-Aue**) wurden 2004 – zeitgleich mit dem Verkauf der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GSW mit 65.000 Wohnungen zur Zeit eines entspanntem Wohnungsmarkts – in das Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde einbezogen. Es muss sachgerecht und ernsthaft überprüft werden, ob angesichts der seit längerem völlig veränderten Verhältnisse die Schutzfunktion für das Gesamtgebiet dauerhaft aufrecht erhalten werden soll. Für die **Elisabeth-Aue** sollte der Senat über den Schatten des Koalitionsvertrages springen und den bis 2021 vereinbarten Planungsstop sofort aufheben.

5 Das Stadterweiterungsprojekt **Gesundheitsstadt Buch** enthält fünf Entwicklungsflächen, von denen sich vier im Eigentum Berlins befinden, eine Teilfläche davon im Eigentum der Howoge. Diese vier Flächen in Buch sollen für zusätzlichen Wohnungsbau und eine Erweiterung des „Gesundheitscampus Buch“ genutzt werden, der erheblichen Erweiterungsbedarf hat. Die Bebauung dieser Flächen muss zur Deckung der spezifischen Nachfrage in Buch genutzt werden. Die fünfte große Entwicklungsfläche **Moorheide** (Buch V) ist vom ursprünglichen Eigentümer Berlin 1999 an die GSW verkauft worden und über deren Verkauf 2004 in die Hände der Deutschen Wohnen AG gelangt. Auf dieser Fläche war in den 90er Jahren ein Stadtteil mit etwa 3.000 Wohnungen und Gemeinbedarfseinrichtungen geplant. Ein städtebaulicher Vertrag und weitere Verträge zur Realisierung wurden mit der GSW abgeschlossen und nach 2004 durch ein vereinbartes Moratorium ausgesetzt, aber nicht gekündigt. Inzwischen soll an dieser Stelle der Flächennutzungsplan geändert und eine Grünfläche festgesetzt werden. Diese Absicht ist mit dem Berliner Wohnungsbedarf unvereinbar und sollte aufgegeben werden. Berlin sollte stattdessen den Rückerwerb anstreben. Sollte die Deutsche Wohnen AG selbst bauen wollen, können städtische Ziele dennoch weitgehend über das Planungsrecht und das Kooperative Baulandmodell umgesetzt werden; eine Entwicklungsmaßnahme könnte sinnvoll sein.

UNSERE VORSCHLÄGE

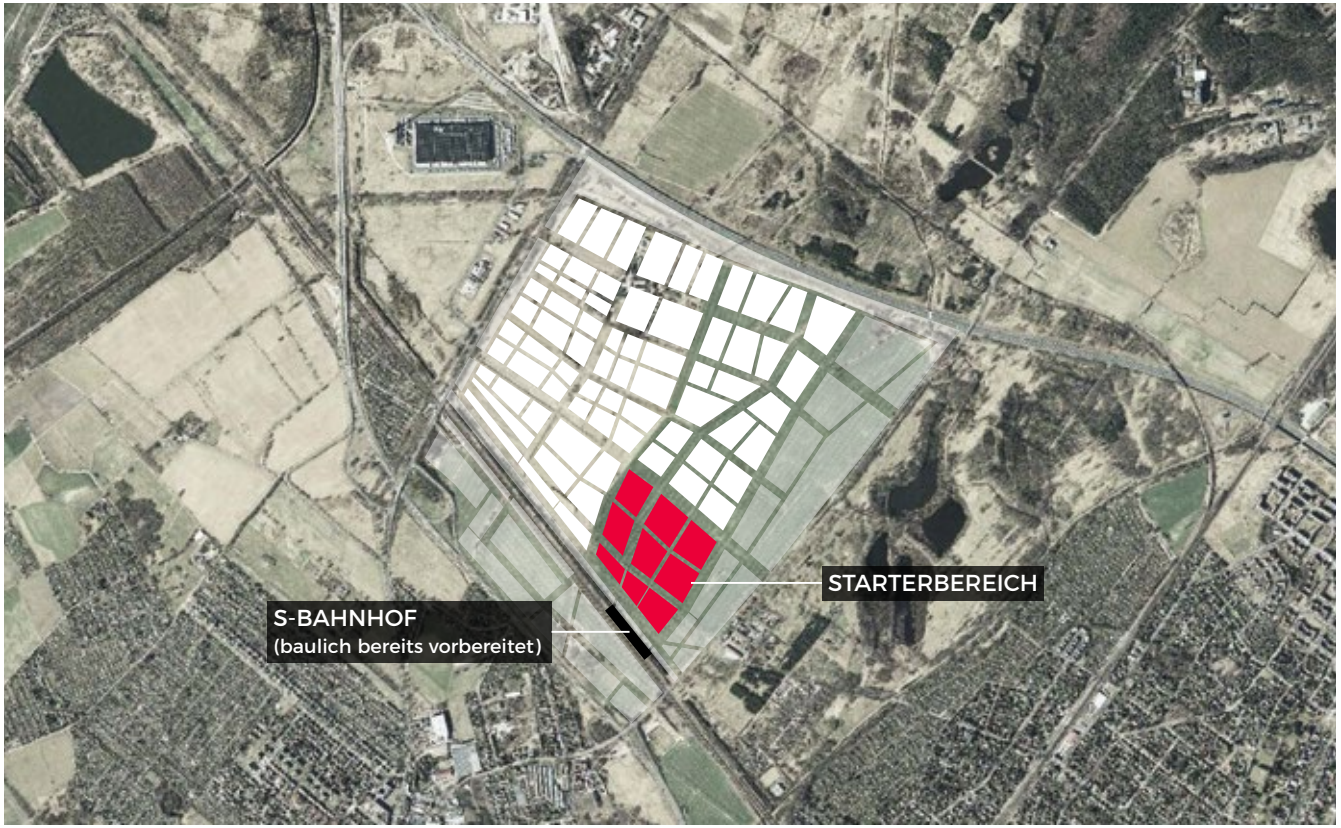
3

6 Das Projekt **Bürgerstadt Buch** unterscheidet sich als echtes Projekt einer neuen Stadt erheblich von den beiden anderen. Die geplante Bürgerstadt besteht aus 6 Entwicklungsflächen, die sich alle im Eigentum Berlins befinden:

Der Kern ist das ca. 200 ha große Gebiet **Bürgerstadt** (Buch VI), in dem in 78 Quartieren eine kleinteilige gemischte urbane Stadt mit etwa 10.000 Wohnungen und Gewerbebetrieben mit etwa 8.000 Arbeitsplätzen sowie der erforderlichen Infrastruktur und Grünflächen entstehen soll. Die Planung soll sich an den Grundsätzen der „Düsseldorfer Erklärung" vom Mai 2019 orientieren und dabei das Ziel einer klimaneutralen Stadt mit reduziertem motorisierten Individualverkehr und neuen Mobilitätskonzepten verfolgen. In diesem Gebiet sollen im Wohnungsbau zu 80 % die Bauherrengruppen zur Mitwirkung eingeladen werden, die aufgrund der massiv gestiegenen Bodenpreise vom gegenwärtigen Berliner Bodenmarkt abgeschnitten werden. Sie sollen bereits frühzeitig an der Planung beteiligt werden, die Grundstücksvergabe soll in einem einfachen und verläßlichen Verfahren erfolgen.

Ein Starterbereich mit 9 Quartieren im Südosten soll den vorgeschlagenen Weg testen. Wir halten folgende Verteilung des Wohnungsbaus für sachgerecht:

50 % / 5.000 Wohnungen: **BBU-Genossenschaften**
10 % / 1.000 Wohnungen: Junge Genossenschaften
10 % / 1.000 Wohnungen: Bauherrengruppen
10 % / 1.000 Wohnungen: Sozial orientierte Wohnungsunternehmen
20 % / 2.000 Wohnungen: andere Bauherren



UNSERE VORSCHLÄGE

4

Im Norden des Gebiets ist entlang des Berliner Autobahnrings eine Gewerbezone vorgesehen, die auch als Lärmschutz für die gesamte neue Stadt dienen soll. Hier sollen mehrgeschossige Gebäude für die in Berlin stark wachsende Gründerszene entstehen sowie für Betriebe, die innerhalb Berlins einen neuen Standort benötigen. Auch die Ansiedlung eines weiteren Gründerzentrums sollte das Ziel sein.

Südlich von Buch VI zwischen der Bahntrasse und der A114 liegt die 28 ha große **Spange**, jenseits südlich der A114 das 7 ha große Gebiet **Straße 180**. Beide Gebiete eignen sich wegen der Lärmbelastung nur in geringem Umfang für Wohnungsbau, sie sind stattdessen wegen ihrer guten Erreichbarkeit hervorragend für Büro- und Gewebenutzungen geeignet, und können auch zentrale Versorgungseinrichtungen der neuen Bürgerstadt aufnehmen, etwa zentrale Parkhäuser für Fahrräder und Kfz. Dieses „Tor von Norden" nach Berlin sollte durch anspruchsvolle hohe Gebäude mit einem markantem Profil versehen werden.

Südöstlich von Buch VI liegt zwischen der Bahntrasse, der A114 und der Bucher Straße das 12 ha große Gebiet **Findling**, in dem sich der größte Eiszeitfindling Berlins befindet. Diese Fläche könnte sich besonders für die Ansiedlung großer Freizeit- und Sportflächen für den gesamten Raum Buchholz/Karow/Buch eignen. Ein Freibad sollte auf jeden Fall hier vorgesehen werden.

Westlich von Buch VI, getrennt durch Bahntrasse, A114 und Schönerlinder Straße liegt das 95 ha große ehemalige Rieselfeld **Möllersfelde**, das landwirtschaftlich genutzt wird. Es wurde 2002 in der Zeit des scheinbaren Wohnungsüberflusses ebenfalls in das Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde einbezogen. Auch diese Festsetzung sollte in ihrer Dimension hinterfragt werden. Das Gebiet war bereits in den Planungen der 90er Jahre teilweise für Wohnungsbau vorgesehen und würde sich weiter hervorragend dafür eignen.

Nordwestlich von Buch VI, getrennt durch die Schönerlinder Straße, liegt das 53 ha große Gewerbegebiet **Posseberg**, das seit über 20 Jahren vermarktet wird und ein abschreckendes Beispiel der Stadtentwicklung darstellt. Neben einem großen Logistikzentrum des Einzelhandels aus den 90er Jahren wurden in den letzten 20 Jahren nur wenige kleine und mittlere Betriebe des Handwerks und Bauwesens sowie ein Haustierkrematorium angesiedelt. Eine große freie Fläche von 20 ha wurde von Berlin vor 2 Jahren für ein weiteres Logistikzentrum veräußert, das aber noch nicht im Bau ist. Damit wäre das Gebiet weitgehend gefüllt, würde aber auf der riesigen Fläche nur etwa 500 Arbeitsplätze enthalten. Das entspräche einem Flächenverbrauch von 1.000 qm je Arbeitsplatz. Würde diese Strategie im benachbarten Gebiet Buch VI verfolgt, würden dort nur 2.000 Arbeitsplätze entstehen anstatt einer kompletten Mittelstadt, die dort ebenfalls möglich wäre.

BÜRGERSTADT BUCH BAUEN

INITIATIVGRUPPE BÜRGERSTADT BUCH

JULIA TOPHOF GÜNTER FUDERHOLZ WINFRIED HAMMANN VOLKER HÄRTIG FRIEDRICH STARK

C/O BÜRGERSTADT AG, SCHÖNFLIESSER STRASSE 13, 10439 BERLIN

INFO@BUERGERSTADT-BUCH.DE

WWW.BUERGERSTADT-BUCH.DE