

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 2. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. Dezember 2024)

zum Thema:

Buch Am Sandhaus – ehemaliges Regierungskrankenhaus

und **Antwort** vom 19. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Dez. 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21037
vom 2. Dezember 2024
über Buch Am Sandhaus - ehemaliges Regierungskrankenhaus

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Pankow um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Beantwortung mit eingeflossen.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand zur Entwicklung des ehemaligen Regierungskrankenhauses der DDR im Bezirk Pankow, Ortsteil Buch, Hobrechtsfelder Chaussee 100?

Antwort zu 1:

Für die nach FNP-Änderung 2019 als gewerbliche Baufläche dargestellte Immobilie wurde im Jahr 2021 eine umfangreiche Machbarkeitsstudie über die Wirtschaftsförderung Pankow beauftragt, die seit Anfang 2024 vorliegt und auf der [Webseite des Büros für Wirtschaftsförderung Pankow](#) veröffentlicht ist. Entsprechend den Ergebnissen der Studie werden die (Nach-)Nutzungsoptionen in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Pankow und der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung weiterhin intensiv geprüft.

Frage 2:

Auf der Homepage [urbexplorer¹](#) wird der Gebäudekomplex als *lost place²* angepriesen: Wie und von wem wird das Gebäude derzeit gesichert?

Frage 3:

Trifft es zu, dass die Liegenschaft im Portfolio der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH verwaltet wird; falls ja, was tut diese für den Erhalt der Bausubstanz; welche Havarien sind eingetreten; wie wurden diese behoben?

Antwort zu 2 und 3:

Das von der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) verwaltete Grundstück wird durch einen ca. 2 m hohen Außenzaun aus starken Drahtgitterfeldern deutlich sichtbar gegenüber dem umgebenden Wald abgegrenzt und gegen den Zutritt Unbefugter geschützt. Die Sichtung des Zaunzustandes erfolgt täglich, ebenso eine Sicherung des Geländes durch eine tägliche Bestreifung mit mobilem Wachdienst und einer wöchentlichen Begehung durch einen mobilen Hausmeister. Die Verkehrssicherungspflichten werden durch regelmäßige Begehungen und sich daraus ergebene Maßnahmen eingehalten.

Frage 4:

Im Jahr 1976 wurde der Klinikkomplex errichtet und im Jahr 2007 aufgegeben: Wie ist der allgemeine Bauzustand zu bewerten; welche Gutachten sind hierfür erstellt worden?

Frage 5:

Wie ist die statische Konstruktion des ehemaligen Krankenhauses beschaffen?

Antwort zu 4 und 5:

Der allgemeine Bauzustand sowie Details zur Statik des Gebäudes sind in der o.g. Machbarkeitsstudie ausführlich beschrieben.

Frage 6:

Steht der Komplex unter Denkmalschutz; falls nein, ist dies von den für Denkmalschutz zuständigen Behörden beabsichtigt?

Antwort zu 6:

Das ehemalige Regierungskrankenhaus der DDR in Berlin-Buch ist nicht Bestandteil der Denkmalliste.

Eine Erfassung des innen und außen durch Leerstand und Vandalismus stark beschädigten Gebäudes ist vom Landesdenkmalamt nicht geplant.

Frage 7:

Die Präsentationen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zeigen das neue Stadtquartier Buch Am Sandhaus ohne das Areal des ehemaligen Regierungskrankenhauses. Lediglich im Rahmenplan war das Areal enthalten. Beabsichtigt der Senat weiterhin, die Liegenschaft nicht in die Planung des neuen Stadtquartiers einzubeziehen? Falls ja, aus welchen Gründen? Falls nein, welche Planung ist vorgesehen?

¹ <https://urbexplorer.com/lost-places-urbex-touren/regierungskrankenhaus-der-ddr-berlin/>

² sinngemäß „vergessener Ort“. Der korrekte Ausdruck im Englischen lautet „*abandoned premises*“ – auf Deutsch: „aufgegebene Liegenschaft“

Antwort zu 7:

Ja, die Liegenschaft ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens (3-95) zum Neuen Stadtquartier Buch - Am Sandhaus. Im Flächennutzungsplan ist der Standort als Gewerbefläche dargestellt. Der aus dem FNP entwickelte Rahmenplan hat diese Darstellung nachrichtlich übernommen. Der Senat schätzt den Standort als nicht prioritär geeignet für die kurzfristige Entwicklung von bezahlbarem Wohnungsbau durch landeseigene Wohnungsbauunternehmen ein.

Frage 8:

Welche Ausweisung trifft der Flächennutzungsplan (FNP) aktuell; ist eine geänderte Ausweisung geplant?

Antwort zu 8:

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123), stellt die Fläche des ehemaligen Regierungskrankenhauses der DDR im Bezirk Pankow, Ortsteil Buch als gewerbliche Baufläche dar. Eine Änderung des FNP ist nicht beabsichtigt.

Frage 9:

Inwiefern steht der Senat Überlegungen offen gegenüber, im FNP eine Mischnutzung, etwa M1 oder M2 oder MU („Urbanes Gebiet“), auszuweisen, um (nichtstörendes) Gewerbe und Wohnen zugleich zu ermöglichen und eine zeitgemäße durchmischte Nutzung zu gewähren?

Antwort zu 9:

Der Senat hat mit der am 27.09.2019 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanänderung 23/98 „Buch V/Am Sandhaus/ehem. Krankenhäuser“ das Planungsziel einer gewerblichen Nutzung beschlossen. Aus dieser Darstellung können in besonders begründeten Einzelfällen auch Mischnutzungen entwickelt werden.

Frage 10:

Was war das Ergebnis einer Konsultation der Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Franziska Giffey, deren Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe für die Entwicklung des Areals zuständig ist, mit dem Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Christian Gaebler, am 28.03.2024 zu diesem Thema?

Antwort zu 10:

Der Senat hat sich zu diversen Standorten ausgetauscht. Vereinbarungen wurden zum Standort "Buch - Am Sandhaus" nicht getroffen. Im Übrigen bringt sich die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe zwar in die Bestrebungen zur Entwicklung des Areals ein, besitzt dafür aber keine gesonderte Zuständigkeit.

Frage 11:

Ein Planungs- und Projektentwicklungsunternehmen hatte sich im November 2023 und im Juli 2024 erneut an den Senat gewandt, um ein Interesse an der Entwicklung der Liegenschaft zu bekunden: Konkret ging es den Architekt*innen um eine Anpassung der vorhandenen Gebäudestruktur an künftige Nutzungsbedarfe (Nutzungsmischung Gewerbe und Wohnen u.a. in Atelierwohnungen. Ziel: Nutzung einer vorhandenen Raumstruktur, nutzungsoffen und nutzungsflexibel. Gründung einer projektspezifischen Gesellschaft, eventuell in Form einer Genossenschaft. Auch eine kurzfristige Nutzung für Geflüchtete wäre zu überprüfen.) Es wurde seitens des

Unternehmens ein persönlicher Austausch angeboten. Wie hat der Senat auf diese Bekundung reagiert; welche konkreten Angebote wurden gemacht?

Antwort zu 11:

Aktuell werden die Bedarfe des Landes Berlin bezüglich der Nachnutzung der Liegenschaft Hobrechtsfelder Chaussee 100/ehemaliges Regierungskrankenhaus geprüft. Eine Vergabe der Liegenschaft an private Akteure ist derzeit nicht vorgesehen. Dies wurde dem Unternehmer ebenfalls mitgeteilt.

Frage 12:

Liegen dem Senat weitere Anfragen zum Erwerb oder zu einem Erbbaurecht vor? Falls ja, wie geht der Senat mit diesen Anfragen um?

Antwort zu 12:

Der BIM liegen aktuell keine Ankaufs- oder Erbbaurechtsanfragen vor.

Frage 13:

Über wie viel Bruttogrundfläche (BGF) verfügt die leerstehende Liegenschaft?

Antwort zu 13:

Das Bestandsgebäude verfügt über eine Bruttogrundfläche von ca. 35.400 m².

Frage 14:

Welcher Sanierungs- und Umbauaufwand (in Euro pro Quadratmeter BGF) wäre erforderlich; gibt es hierzu Schätzungen oder Gutachten? Falls ja, wo liegen diese vor? Falls nein, wann werden diese erstellt?

Antwort zu 14:

Der Sanierungs- bzw. Umbauaufwand sowie Herrichtungskosten wurden in der Machbarkeitsstudie pauschal von mittel bis sehr hoch bewertet. Der Aufwand variiert entsprechend der dort vorgeschlagenen Entwicklungskonzepte und dem Umfang der jeweils erforderlichen Abriss- und Neubaumaßnahmen (Komplettisanierung Bestandsgebäude; Teilsanierung Bestandsgebäude und Ergänzungsbauten; Komplettabriss und Grundstücksherstellung).

Frage 15:

In den Folien, die dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Abgeordnetenhauses von Berlin am 02.09.2024 präsentiert wurden, nennt eine Folie „Machbarkeitsuntersuchung ehem. Regierungskrankenhaus“ ein Potenzial von 627 Wohneinheiten (WE) und 1254 Einwohner*innen durch Abriss des ehemaligen Krankenhauses und Neubauten. Entwicklungshindernis seien die Abriss- bzw. Umnutzungskosten. Die Entstehung einer Splittersiedlung sei zu vermeiden. Wie hoch sind diese vom Auftraggeber Lokation:S, spreeformatarchitekten, Lacon, ahwingenieure, beauftragt vom Bezirksamt BA Pankow, beziffert?

Antwort zu 15:

Im Rahmen der vom Büro für Wirtschaftsförderung Pankow beauftragten Machbarkeitsuntersuchung für eine gewerbliche Nutzung des Standorts Hobrechtsfelder

Chaussee 100 in Berlin Buch vom Juni 2023 wurden insgesamt 3 Varianten einer Nutzung des Areals mit Kostenschätzungen geprüft.

Variante 1: Komplettsanierung Bestandsgebäude:

Hier wird darauf abgezielt, die gesamten Bestandsflächen zu nutzen und die bestehende Gebäudesubstanz soweit möglich zu erhalten. Kostenschätzung: ca. 210.910.000 € brutto.

Variante 2: Teilsanierung Bestandsgebäude und Ergänzungsbauten:

Diese Variante strebt ein ausgewogenes und möglichst wirtschaftliches Verhältnis von Teilrückbau und der Wiederverwendung und Sanierung der Bestandsstrukturen an. Kostenschätzung: ca. 181.610.000 € brutto. Diese Variante wurde auch als Vorzugsvariante vertieft untersucht.

Variante 3: Komplettabriss und Grundstücksherstellung:

Hier wurde der komplette Abriss der Bestandsbau-Körper untersucht. Die Bodenplatte und ein Teil der Kellerwände bleiben im aufgefüllten Erdreich bestehen. Der Rückbau der Bunkeranlage wurde in der Betrachtung nicht berücksichtigt. Hier sind keine Kosten für einen Neubau enthalten. Kostenschätzung: ca. 86.000.000 € brutto.

Es ist zu beachten, dass die Kostenschätzungen zum damaligen Zeitpunkt der Erarbeitung der Studie erstellt wurden und infolge der Baukostensteigerungen aktuell Veränderungen zu erwarten sind.

Weitergehende Informationen sind hier veröffentlicht:

<https://www.pankow-wirtschaft.de/handlungsfelder/flaechenentwicklung/?L=0>

Frage 16:

Hält der Senat eine Umnutzung des ehemaligen Regierungskrankenhauses der DDR zu Wohn- und Gewerbebezwecken ohne Abriss für sinnvoll und machbar? Falls ja, wie könnte eine solche Nutzung aussehen; falls nein, warum nicht?

Antwort zu 16:

Im Zuge einer Nachnutzung der Bestandsgebäude“ besteht die Möglichkeit, die sog. „graue Energie“ einzusparen und damit die CO²-Immissionen einer Neubebauung zu reduzieren. Ein Erhalt der Bausubstanz kann daher aus ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll sein. In der o.g. Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Szenarien untersucht.

Frage 17:

Hält der Senat weiter am Ausschluss "Wohnnutzung" fest? Falls ja, auf welchen Ebenen der Bürger*innenbeteiligung, der Werkstattverfahren und der konkreten Planung ist diese Entscheidung bislang hinterfragt worden und wird auch künftig hinterfragt werden?

Antwort zu 17:

Siehe Antwort zu Frage 8. Es liegen keine Informationen zu Hinterfragungen der FNP-Darstellung vor.

Frage 18:

Welche anderen oder weiterreichenden Pläne verfolgt der Senat aktuell mit dem Gelände des ehemaligen Regierungskrankenhauses?

Antwort zu 18:

Aktuell werden seitens des Senats verschiedene Optionen geprüft. Die Abstimmungsprozesse zur Nachnutzung der Liegenschaft sind noch nicht abgeschlossen.

Frage 19:

Um wie viel Baumasse (in m² BGF) könnte die geplante Bebauung, die an die Moorlinse heranrückt, zurückgenommen werden, wenn die Fläche des ehemaligen Regierungskrankenhauses als bereits versiegelte Fläche reaktiviert würde?

Antwort zu 19:

Zwischen den beiden Vorhaben besteht diesbezüglich keine Abhängigkeit.

Frage 20:

Inwieweit könnte auf diese Weise ein bereits erschlossenes, versiegeltes Areal dazu beitragen, zu einer Kompromisslösung zum Umfang des neuen Stadtquartiers Buch Am Sandhaus zu kommen, indem auf naturschutzrechtlich kritischen Flächen - zwischen Moorlinse und Moorwiese und der Waldinanspruchnahme - auf unversiegelten Flächen nicht gebaut und durch Einbeziehung des ehem. Regierungskrankenhauses trotzdem die kritische Masse erreicht würde, damit die erforderliche soziale Infrastruktur mit geplant werden kann? Wie könnte dieser Kompromiss im Detail aussehen?

Antwort zu 20:

Der Standort am Regierungskrankenhaus ist nicht für die kurzfristige Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum durch landeseigene Wohnungsbaunternehmen geeignet.

Berlin, den 19.12.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen