



LUDWIG  
HOFFMANN  
QUARTIER

Ein Projekt der SITUS

SITUS

# PRESSEMAPPE

LUDWIG HOFFMANN QUARTIER, BERLIN-BUCH



## PRESSEMITTEILUNG

### **Etwa 65 Prozent des Ludwig Hoffmann Quartiers in Berlin-Buch realisiert**

Baubeginn an den restlichen Vorhaben mit ca. 500 Wohnungen noch 2020 Fertigstellung des 350-Millionen-Projekts bis 2023

Berlin, März 2020. In diesem Jahr können wahrscheinlich an fast allen restlichen Projekten des Ludwig Hoffmann Quartiers (LHQ) in Berlin-Buch die Bauarbeiten beginnen. Bis zur geplanten Vollendung des Gesamtprojekts im Jahr 2023 müssen vor allem noch eine Neubaueinrichtung, ein Komplex aus vier Gebäuden mit Mikro-Apartments für Wohnen auf Zeit und ein Gebäude für Senioren-Servicewohnungen errichtet werden. Diese und ein paar ebenfalls noch fertigzustellende kleinere Vorhaben bringen zusammen noch einmal ungefähr 500 Wohnungen auf den Markt, wodurch sich die Wohnsituation in Berlin-Buch auch in den kommenden Jahren weiter verbessern wird.

#### **Eines der größten Wohnungsbauprojekte in Berlin**

Mit 28 Hektar Grundfläche und einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa 350 Millionen Euro ist das Ludwig Hoffmann Quartier eines der aktuell größten Wohnungsbauvorhaben in der Hauptstadt. Die Planungs- und Erschließungsarbeiten dauerten vier Jahre, von 2012 bis 2016, und bis heute sind etwa 65 Prozent aller Einzelprojekte verwirklicht. Dazu gehören fast alle unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäude, zwei Schulen, drei Kindergärten, mehrere Häuser für betreutes Wohnen von Kindern und Jugendlichen und eine im Februar dieses Jahres vom Land Berlin erworbene neue Drei-Feld-Sporthalle. Ebenfalls abgeschlossen sind die Arbeiten an zwei Gewerbegebäuden sowie an einem Großteil der ebenfalls denkmalgeschützten Gartenanlagen. „Damit sind ungefähr zwei Drittel aller Vorhaben erfüllt“, so Andreas Dahlke, geschäftsführender Gesellschafter der Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG sowie Geschäftsführer des Projektentwicklungsunternehmens, der SITUS GmbH Grundstück + Projekt. „Wir können bereits“, Dahlke weiter, „von einem funktionierenden Stadtquartier sprechen. Im Zuge der Fertigstellung der restlichen Objekte wird das Wesen des LHQ aber noch deutlicher zur Geltung kommen.“ Zusammen mit einer umfangreichen sozialen Infrastruktur erfüllt das LHQ die Anforderungen moderner Urbanität. Zweifel, dass dies in Stadtrandlagen möglich ist, wurden vom Ludwig Hoffmann Quartier bereits jetzt überzeugend entkräftet.

#### **Wandel**

Das Areal des Ludwig Hoffmann Quartiers diente fast hundert Jahre als Medizinstandort. Die Umnutzung wurde möglich, da sich die vorhandene Bausubstanz auszeichnet für den Wohnungsbau eignete und außerdem auch Möglichkeiten für Neubauten bestanden. Die 33 denkmalgeschützten Bestandsgebäude des historischen Teils wurden originalgetreu saniert. Grundlage dafür war ein eigens dafür entwickeltes denkmalpflegerisches Leitkonzept, wonach der neoklassizistische Stil der Gebäude und der Charakter der Anlage als Gartenstadt erhalten bleiben. Hingegen ist der Neubaubereich des Ludwig Hoffmann Quartiers auf die Entwicklung und Nutzung innovativer Mittel und Wege für den Wohnungsbau der Zukunft ausgerichtet, allen voran im Bereich technische Infrastruktur.

#### **Anspruch**

Das Ludwig Hoffmann Quartier leistet einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Standorts Berlin-Buch, der sich weiterhin zu einem zukunftsreichen Stadtteil entwickelt. Mit der steigenden Zahl hochqualifizierter Arbeitskräfte wächst auch der Bedarf an modernem Wohnraum. Immer mehr wollen in Buch nicht nur arbeiten, sondern auch leben. Singles, junge Paare, Familien mit Kindern und Senioren finden im Ludwig Hoffmann Quartier passende Grundrisse und Wohnungsausstattungen für ihre individuellen Ansprüche. „Wir haben hier ein Wohnungsangebot geschaffen, das die bisherigen Angebote im Stadtteil Buch ergänzt“, erklärt Florian Hoffmann, Geschäftsführer der SITUS GmbH Grundstück + Projekt. Dafür wurde kein Aufwand gescheut, wie aufwändige Erschließungsarbeiten schon am Beginn der Bautätigkeit verdeutlichten. Um die gesamte Infrastruktur samt Wasserleitungen, Telefon-, Heizungs- und TV-Anschlüssen auf den neusten Stand zu bringen, waren erhebliche Baumaßnahmen erforderlich. „Doch das hat sich gelohnt“, so Hoffmann weiter, „da wir langfristig eine solide Grundlage für das gesamte Projekt geschaffen haben. Das war eine Investition in die Zukunft und eine wichtige Voraussetzung zur Sicherung einer dauerhaft hohen Wohn- und Lebensqualität im LHQ.“

#### **Pressekontakt**

Dr. Ingolf Neunübel

Tel.: +49 172 3141830

E-Mail: [ingolf.neunuebel@t-online.de](mailto:ingolf.neunuebel@t-online.de)



## Ludwig Hoffmann Quartier Berlin-Buch Das Projekt in Zahlen und Fakten

### Entwicklungsträger

Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG, Wiltbergstraße 50-100, 13125 Berlin-Buch

### Projektentwickler

SITUS GmbH Grundstück + Projekt

### Bauzeit und ursprüngliche Nutzung

1907 bis 1914

Nutzung: medizinische Einrichtung bis 2007

### Gesamtprojekt

Grundstücksgröße: 280.000 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche Bestand: 135.000 m<sup>2</sup> (120.000 m<sup>2</sup> Denkmalschutz)

Bruttogrundfläche Neubau: 25.000 m<sup>2</sup> (geplant)

### Vorbereitende Gesamtplanung

2011-2012

### Bauzeit Erschließung

2012-2016

### Rekonstruktion des Gartendenkmals

März 2013 – August 2018

### Fertigstellung des Gesamtprojekts

2023



## Einzelprojekte

### Wohnungen

ca. 1.000 Wohneinheiten bis 2023, ca. 500 sind fertiggestellt und bezogen  
Neubau „W100“: ca. 190 Wohnungen bis 2021  
Neubau „Neue Häuser LHQ“: ca. 70 Wohnungen (in Planung)

### Schulen

Evangelische Schule Berlin-Buch (2013)  
Montessori Gemeinschaftsschule Berlin-Buch (2013)

### Soziale Einrichtungen

Montessori Kinderhaus Berlin-Buch (2013)  
Betreutes Wohnen, Kindeswohl e.V. in Haus 10 (2015)  
Betreutes Wohnen, Kindeswohl e.V. in Haus 2 (2016)  
Kita „Baum und Borke“ (2017)  
Kita der Vielfarb-LHQ gGmbH (2019)  
Servicewohnungen für Senioren (in Planung)

### Sporthalle

Drei-Feld-Sporthalle für Schul-, Vereins- und Individualsport (2019)

### Gewerbeflächen

Haus 1 (2017)  
Haus 10 (2017)  
Haus 20 (im Bau seit 2017)  
Haus 37a, (2019)

### Investitionsvolumen

ca. 350 Millionen Euro

### Pressekontakt

Dr. Ingolf Neunübel  
Tel.: +49 172 3141830  
E-Mail: [ingolf.neunuebel@t-online.de](mailto:ingolf.neunuebel@t-online.de)



## PRESSEMITTEILUNG

### Tradition und Moderne: Widerspruch oder Konsens

100 Jahre Gesundheitsstandort, jetzt Stadtquartier zum Wohnen und Leben

Berlin, März 2020. Selten kann ein urbaner Standort seine architektonische Geschlossenheit über Jahrzehnte oder gar über ein Jahrhundert hinweg bewahren. Gesellschaftlicher Wandel, neue politische Konstellationen, veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen – all das hat immer auch Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. Ganze Stadtteile verändern ihr Gesicht, moderne Wohnanlagen schießen wie Pilze aus dem Boden – meist schön anzusehen, aber oft ohne Historie und mithin auch ohne Seele.

Ein Gegenentwurf ist das Ludwig Hoffmann Quartier in Berlin-Buch. Geschichtslosigkeit ist hier kein Thema. Nach fast einhundert Jahren als Krankenhausstandort wandelt sich das Areal nun in ein zukunftsfähiges Stadtquartier zum Wohnen und Leben.

#### Der Anfang

Begonnen hatte alles 1898 mit dem Kauf von Gut und Dorf Buch durch die Stadt Berlin und ihrem noch im selben Jahr gefassten Beschluss, auf den erworbenen Flächen Heilanstalten zu errichten. Auf dieser Grundlage entwarf Ludwig Hoffmann, 1896 bis 1924 Baustadtrat für Hochbau, fünf Anstaltskomplexe. Dazu gehörte 1907 der Entwurf für die auf reichlich 1.500 Patienten konzipierte IV. Berliner Irrenanstalt. Die Bauarbeiten begannen 1909 und bis 1914 entstanden 32 Gebäude im neoklassizistischen Baustil und in der Struktur einer Gartenstadt.

#### Zwischen zwei Weltkriegen

Nach dem Ersten Weltkrieg und der Verwendung als Lazarett wurde die Anlage ab 1919 in eine Kinderheilanstalt umgebaut – mit zeitweilig über 870 Betten eine der größten Berliner Kinderkrankeneinrichtungen. 1924 kamen Einrichtungen für bildungsunfähige Kinder und Sonderschulunterricht sowie einige Holzliegehallen für Luftkuren hinzu. Mit der Inbetriebnahme von zwei Reservehäusern mit 350 Betten für kranke Frauen begann 1932 ein neuer Entwicklungsabschnitt, in dem bis zu 2.500 Betten zur Verfügung standen. Nach umfangreichen Verlegungen wurde 1941 an der Wiltbergstraße das Städtische Krankenhaus Buch mit 1.780 Planbetten etabliert. Im April 1945 besetzten sowjetische Truppen Buch und das Städtische Krankenhaus wurde zunächst Feldlazarett der Weißrussischen Front und nach Kriegsende bis 1950 Zentrallazarett der Roten Armee.

#### Höhepunkt

Nach der Übergabe an den Berliner Magistrat konnte das Städtische Krankenhaus wiedereröffnet werden. In einer der wichtigsten medizinischen Einrichtungen Ostberlins waren unter anderem acht Kliniken, Zentrallabor, Urologische Poliklinik, eine Apotheke, eine Röntgenabteilung und das Pathologische Institut vereint. Seinen Höhepunkt erreichte der Gesundheitsstandort Buch 1963 durch die Gründung des Städtischen Klinikums Berlin-Buch mit fünf medizinischen Bereichen, ca. 5.000 Betten und etwa 4.000 Beschäftigten. Ein wesentlicher Teil der Bedeutung von Buch als Gesundheitsstandort in der DDR resultierte aus der Ansiedlung von Forschungskliniken und medizinischen Instituten der Akademie der Wissenschaften.



## Wende und Neubestimmung

Nach der Wende 1989/1990 hatten Klinikum und städtisches Krankenhaus in Buch nicht nur mit erheblichen Kapazitätsreduzierungen zu kämpfen, es kam auch zur Schließung und Um-nutzung einzelner Häuser. Mit der 2001 erfolgten Anstaltsübernahme durch die Helios Klinikum AG begann eine neue Zeitrechnung für den Gesundheitsstandort Berlin-Buch. 2007 zogen die verbliebenen, durch den Liegenschaftsfonds nicht verkauften Kliniken in den neuen Campus an der Schwanebecker Chaussee. Damit war die Zeit als Krankenhausstandort vorbei. Stattdessen sah ein Masterplan die künftige Nutzung des Areals als Wohnanlage vor. Diesen Plan realisiert seit 2012 die Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG und errichtet in Berlin-Buch ein modernes Stadtquartier zum Wohnen und Leben. Das ist ein Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität im Berliner Nordosten.



## Gesamtplan



## Pressekontakt

Dr. Ingolf Neunübel

Tel.: +49 172 3141830

E-Mail: [ingolf.neunuebel@t-online.de](mailto:ingolf.neunuebel@t-online.de)