

[← STÄDTEBAULICHES GUTACHTER*INNENVERFAHREN BUCH-AM SANDHAUS](#)

Ergebnisse des städtebaulichen Gutachter*innenverfahrens

Hier können Sie die finalen städtebaulichen Entwürfe der drei Planungsteams inklusive Erläuterungen einsehen und kommentieren.

Die Beteiligung ist aktuell nicht möglich. Sie hat am 24. Juni 2021 23:59 geendet.

Was denken Sie über den Entwurf?

11. Juni 2021 00:00 – 24. Juni 2021 23:59

Sie können den Entwurf absatzweise oder als Ganzes kommentieren.

[◀ Vorheriges Kapitel](#)[Nächstes Kapitel ▶](#)

Inhaltsverzeichnis



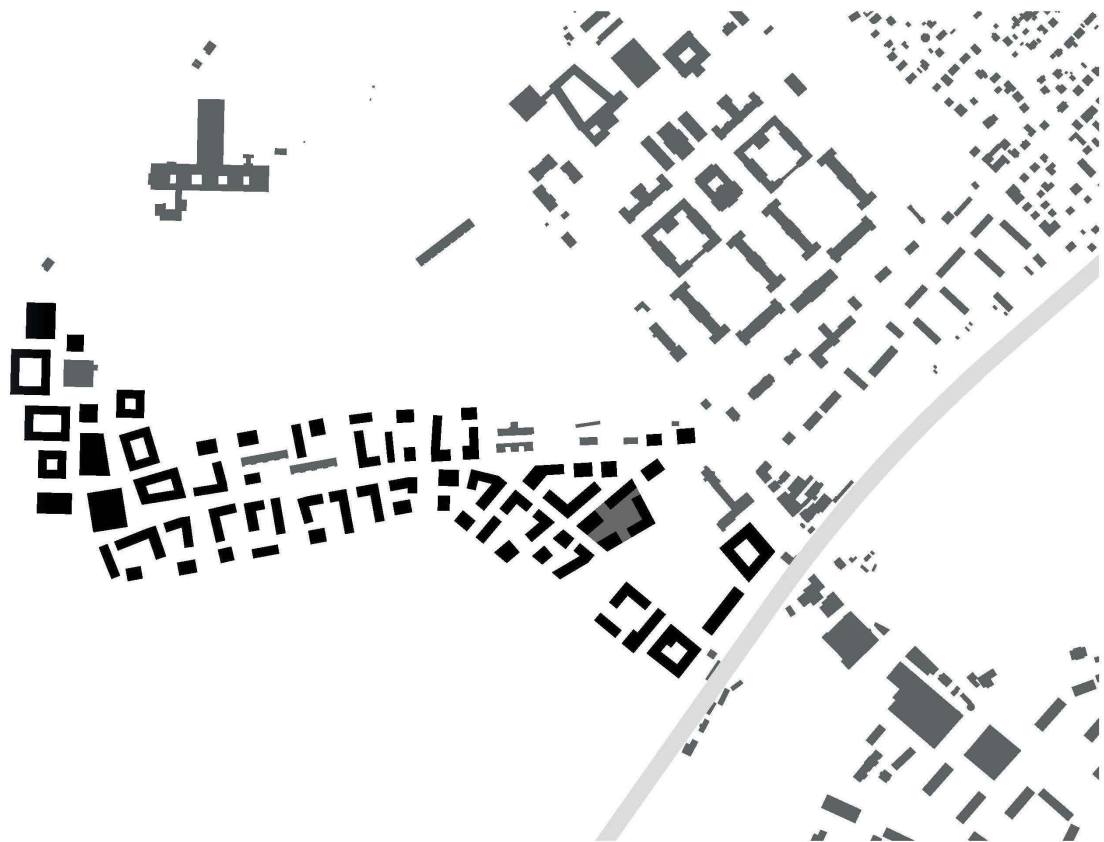
Entwurf von Studio Wessendorf & Grieger Harzer Landschaftsarchitekten GbR

Unter folgendem Link können Sie sich das Präsentationsvideo des Teams Studio Wessendorf & Grieger Harzer Landschaftsarchitekten GbR zur 3. Entwurfsphase ansehen:

[Präsentation 3. Entwurfsphase - Studio Wessendorf & Grieger Harzer Landschaftsarchitekten GbR](https://www.youtube.com/watch?v=iWRIJYtmIVc)

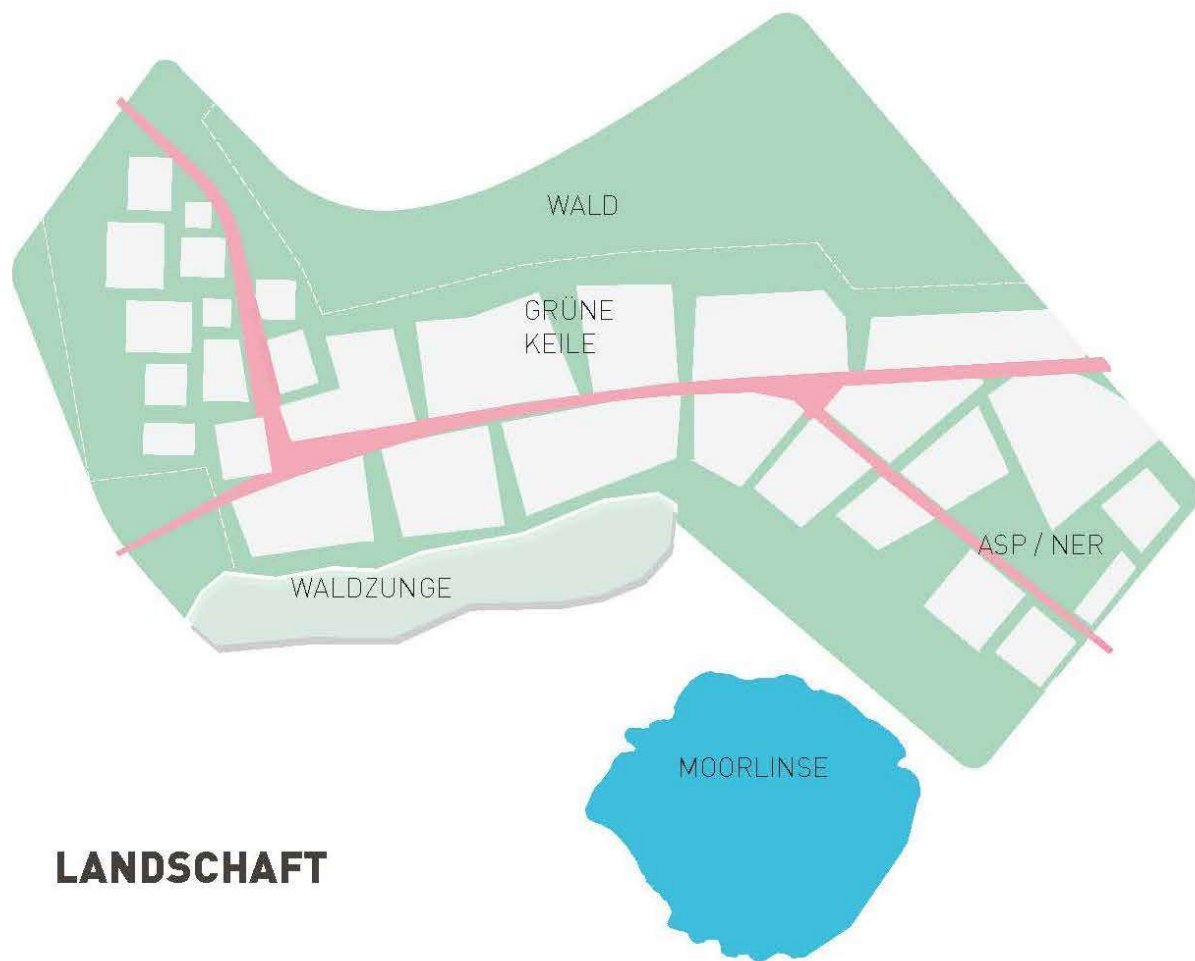
[<https://www.youtube.com/watch?v=iWRIJYtmIVc>]

Anmerkung: hiermit möchten wir Sie darauf hinweisen, dass Youtube Cookies verwendet.



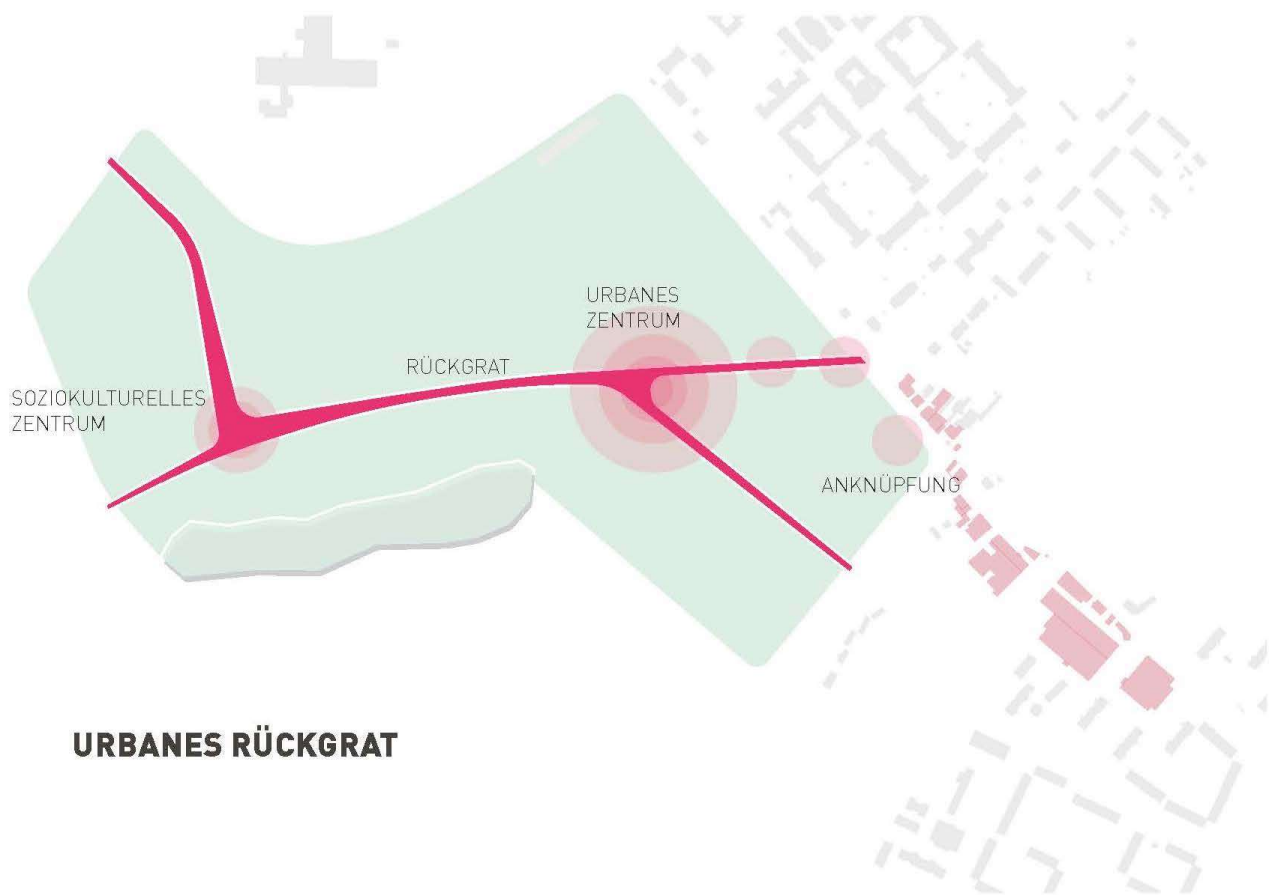
SCHWARZPLAN 1:5000

Das Areal rund um die Straße Am Sandhaus ist von einer starken und vielfältigen Landschaft umgeben, deren geschichtlicher Ursprung in der Eiszeit heute noch spürbar ist. Der historisch geringen Prägung der Straße Am Sandhaus, die lückenhaft von Gebäuden verschiedener Dekaden gesäumt wird, weist der Ort um das ehemalige Krankenhaus der Staatssicherheit eine spezifische Geschichte auf, in dessen Spannungsfeld der Entwurf ob mit oder ohne Rückbau der Klinik steht.



LANDSCHAFT

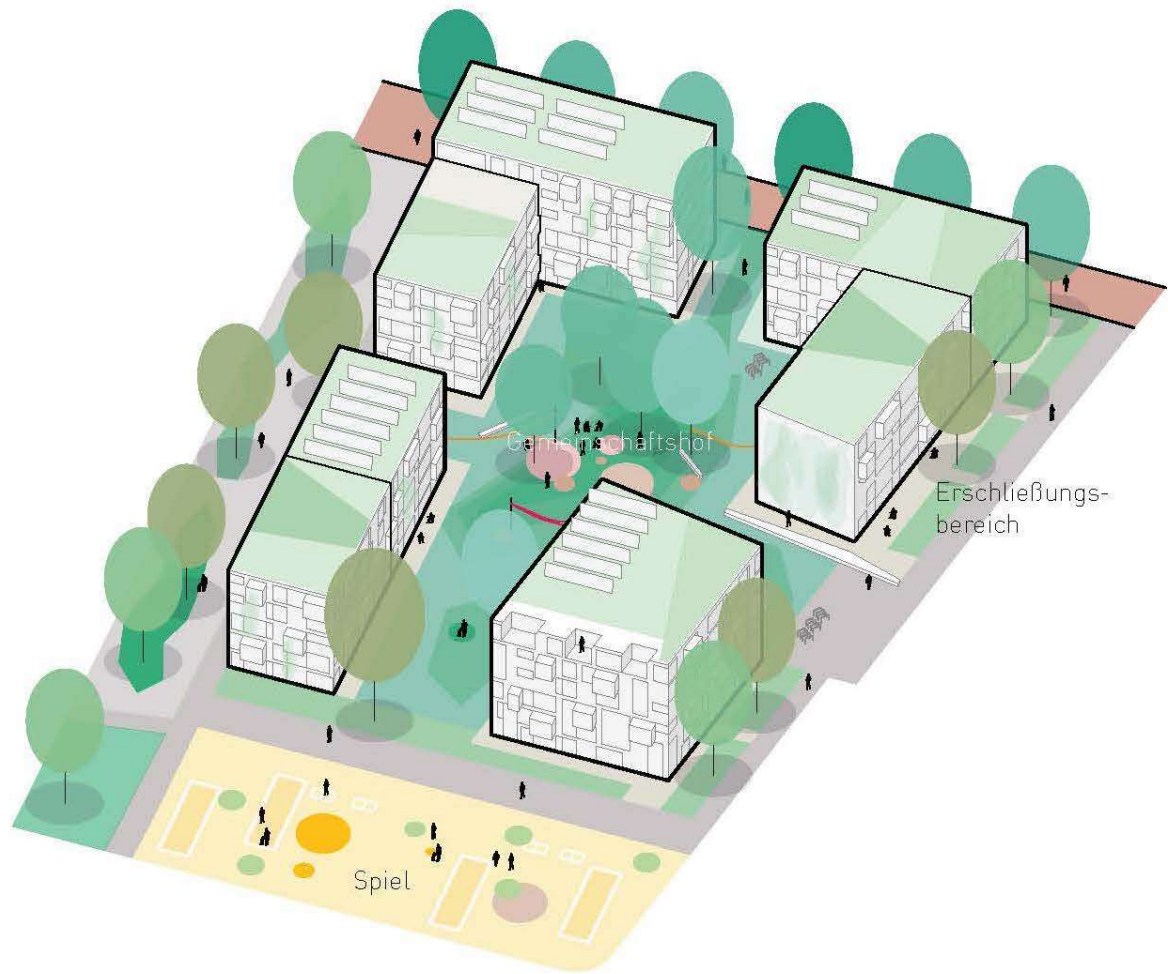
Im Rahmen dieser schichtenreichen Ausgangslage entsteht **ein Quartier mit spezifischen Identitäten und Atmosphären**. Die Straße Am Sandhaus erfährt eine Metamorphose zum **urbanen Rückgrat**, welches sich an den beiden neuralgischen Punkten der übergeordneten Wegegabelungen zu Anger-Plätzen aufweitet. Diese wirken als Scharniere, die die einzelnen Viertel miteinander verknüpfen und mit öffentlichen Funktionen programmiert sind.



URBANES RÜCKGRAT

Viertel an der Moorlinse

Nahe der S-Bahn spannt sich ein kompaktes Viertel auf, dessen sich nach Süd auflösende lockere Blockrandstruktur eine moderate Dichte erzeugt und einen urbanen Charakter hat. Der großzügige Bahnhofsbereich knüpft an das gewerbliche Zentrum Buchs an und leitet die Besucher und Anwohner in das neue Quartier. Der ASP, NER und die Kita-Fläche bleiben als Herzstück des Quartiers in ihrer zentralen Lage bestehen und werden mit dem Schulhof sowie öffentlichen Wegen und Spielplätzen verbunden. Die bestehenden Birken werden in die Platz, Spiel- und Hofräume integriert und prägen die Atmosphäre. Wir empfehlen weiterhin ein bauliche Fassung im Bereich des südlichen Ausgangs der S-Bahn, um diesen Bereich an das neue Quartier anzuschließen und S-Bahn nahen Wohnraum zu schaffen. Eine breite grüne Fuge sowie grüne Höfe verbinden die grüne Mitte des Quartiers weiterhin mit der Landschaft der Moorlinse. **Optional** lässt die resiliente Struktur aber auch das Freibleiben der südlichen Baufelder zu. Hier sind der Verzicht von ca. 300 Wohneinheiten mit einem stärkeren naturräumlichem Erhalt im weiteren politischen Diskurs abzuwägen.



VIERTEL AN DER MOORLINSE

Exemplarischer Block





Blick vom Bahnhofsausgang Süd auf die Promenade und den ASP/NER als Herzstück des Quartiers

Blick vom Bahnhofsausgang Süd auf die Promenade und den ASP/NER als Herzstück des Quartiers



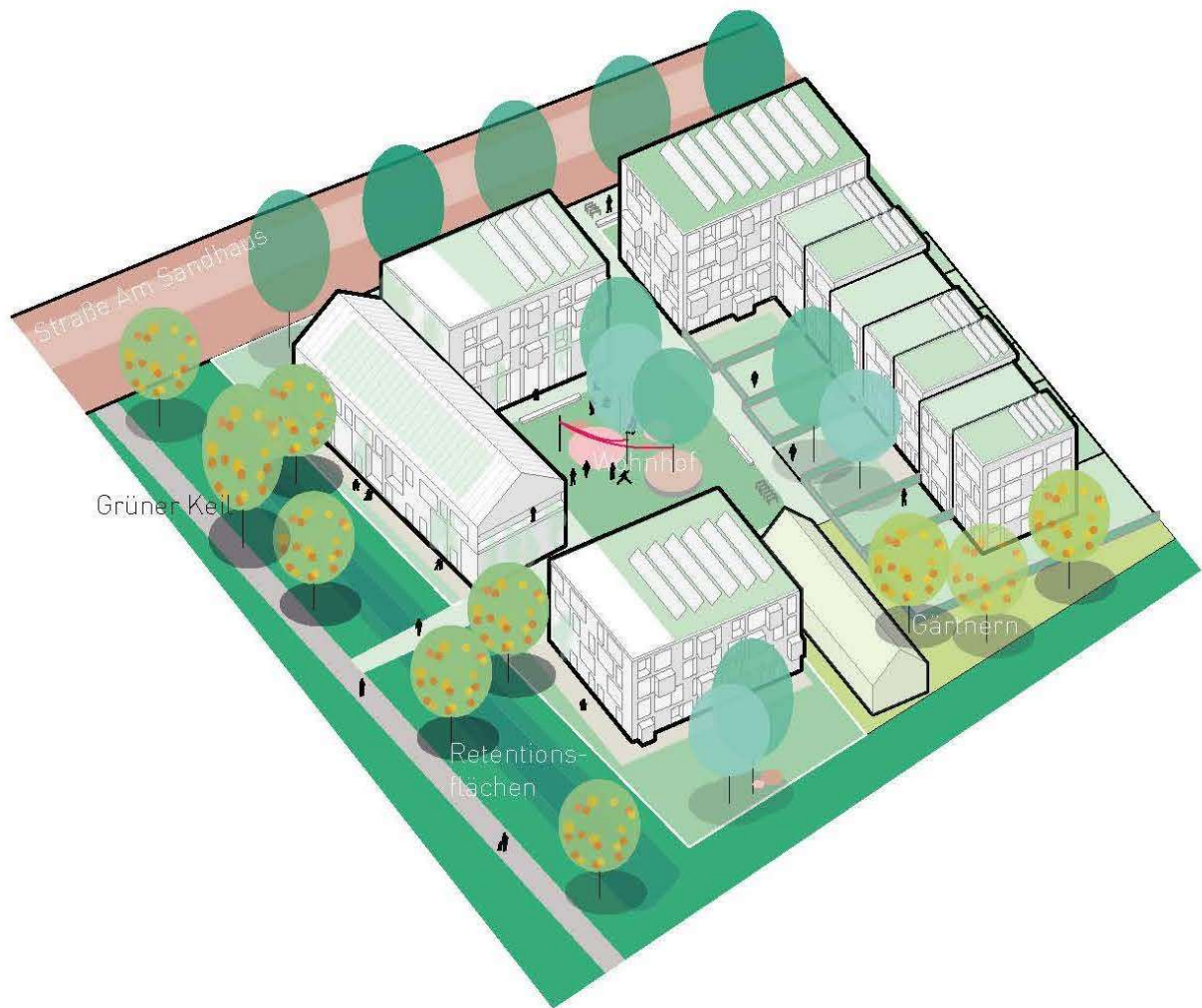
Bebauung entlang der Bahn



Option Verzicht auf Bebauung entlang der Bahn

Gemeinschaftliche Ökosiedlung in der Mitte

Die bestehende Bebauung Am Sandhaus wird in eine Abfolge offener Hofensembles eingeschlossen, die in Referenz an alte Straßendörfer alle von einem zentralen Straßen- und Angerraum erschlossen werden und diesen damit maximal beleben und zum Nachbarschaftstreffpunkt machen. In die äußere Schale spannen sich Gärten bis zum Wald, die nicht nur den hinteren Gebäuden zugeordnet werden, sondern auch flexibel als Mietergärten und Gemeinschafts-Äcker nutzbar sind. An den beiden Scharnieren weitet sich der verkehrsberuhigte Straßenraum zu Anger-Plätzen. Der westliche Anger wird die Adresse der neuen Schule, einer Kita und Mehrgenerationenwohnen. Eine weitere Kita, Gastronomie sowie Einzelhandel säumen den östlichen Anger, der als urbaner Marktplatz an die gewerblichen Nutzungen Buchs anknüpft.



VIERTEL AM ANGER

Exemplarischer Wohnhof

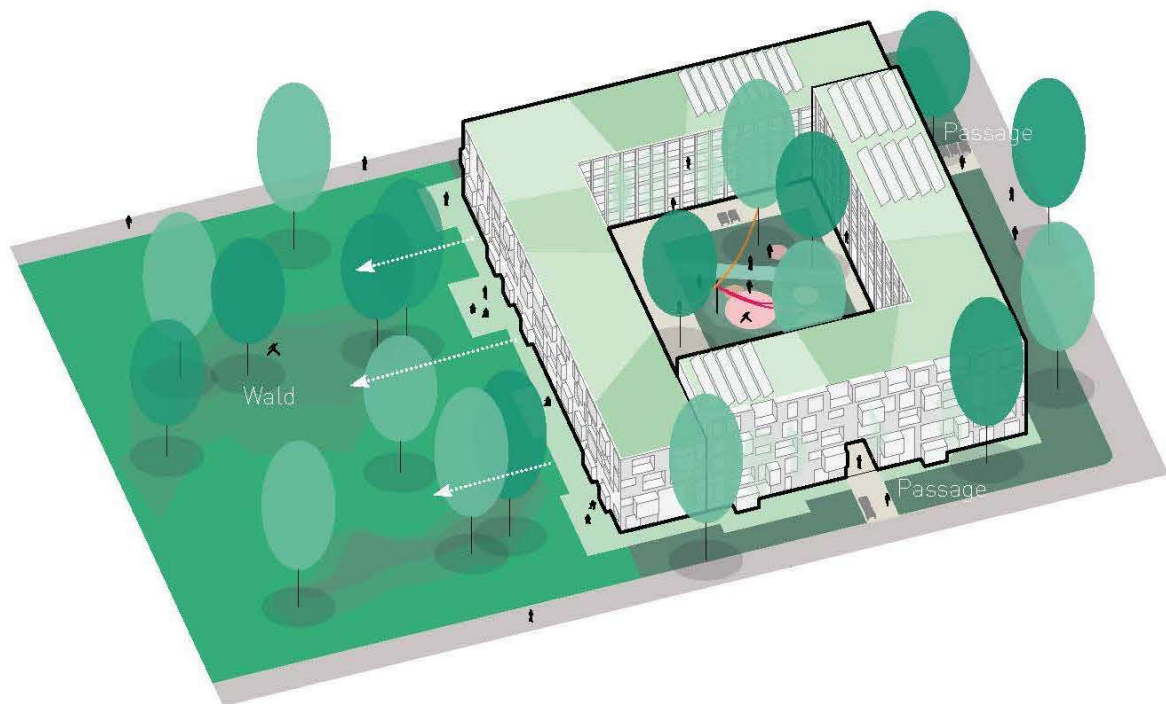




Gemeinschaftliche Wohnformen am Anger mit Blick auf den Angerplatz West und die neue Schule im Übergang zur Landschaft

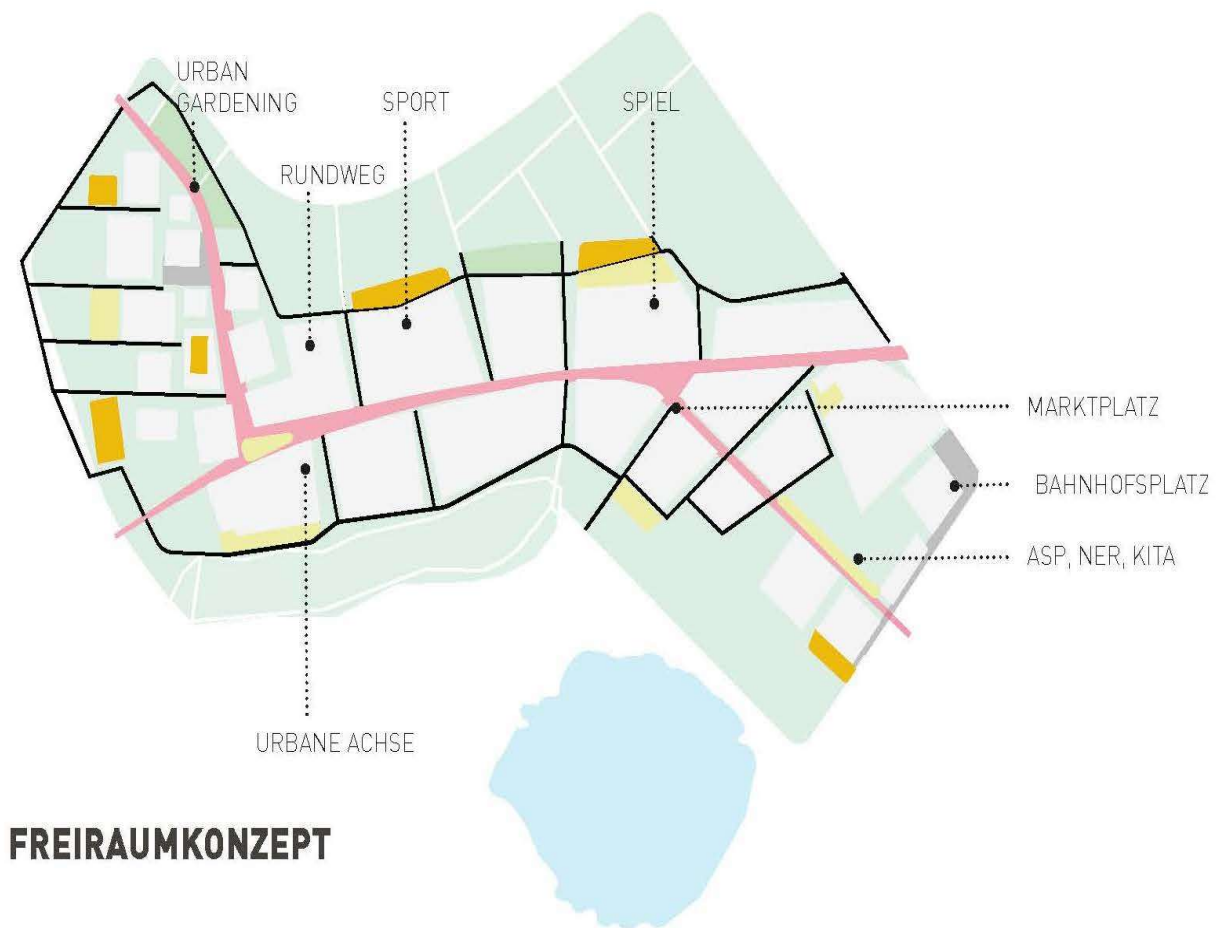
Waldviertel

Im Raster des bestehenden Krankenhauses der Staatssicherheit entwickelt sich ein locker verspieltes Ensemble aus Blöcken, Punkt- und einigen Atriumgebäuden verschiedener Größe. Der vorhandene Kiefernwald ist hier überall sicht- und spürbar und bildet den schützenden Saum für offene und transparente Gebäude. Das Aufgreifen des Rasters geschieht zum einen in Reminiszenz an die Klinik, bietet vor allem aber die Möglichkeit, bestehende Freiraum- und Gebäude- Ressourcen fragmentarisch zu nutzen und in die Struktur einzubinden. Es wird vorgeschlagen, das bestehende Mensagebäude als Veranstaltungsort oder Waldkantine umzunutzen.



WALDVIERTEL Exemplarischer Block

Freiraum

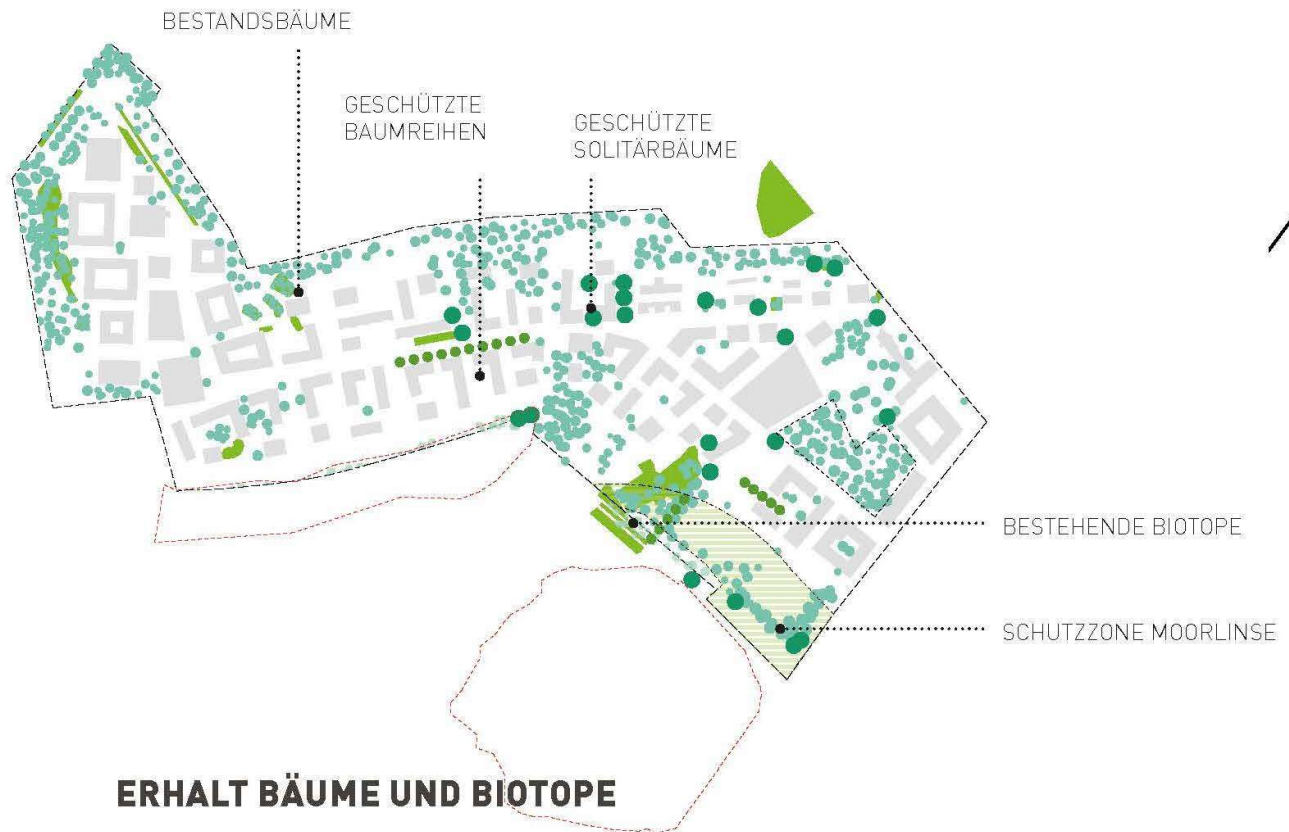


Durch die landschaftliche Lage der neuen Quartiere in Buch spielt die Freiraum-Vernetzung eine große Rolle. Die angrenzenden landschaftlichen Highlights wie die Moorlinse, die Waldzunge und die Wälder werden durch ein differenziertes Wegenetz angebunden und erlebbar gemacht. Ein Netz aus grünen Fugen lassen die Landschaft durch das Quartier hindurch fließen und werden als öffentliche Grünflächen mit Wegen, Bäumen und Retentionsmulden gesehen. Auf diese Weise wird die Biotopvernetzung und Durchlüftung des Quartiers gestärkt. Dabei bleibt der bestehende Waldsaum im Areal weitgehend erhalten. Es entsteht eine ausgewogene Verteilung von nachbarschaftlich wichtigen Angebote in Kombination mit öffentlichen Plätzen sowie ein Rundweg mit Freiraum-Stationen. Als zentrale, öffentliche Achse wird das Rückgrat zum prägnanten Treffpunkt aller Anwohner und bietet Platz für alle Fußgänger, Radfahrer, Busspuren sowie Ver- und Entsorgungsverkehr und wird als multifunktionale Fläche verstanden. Weitere Angebote wie Gemeinschaftsgärten, Urban Farming oder der Aussichtsturm zur Moorlinse sind tolle Anlaufpunkte.



Einbindung in die Umgebung 1:10.000

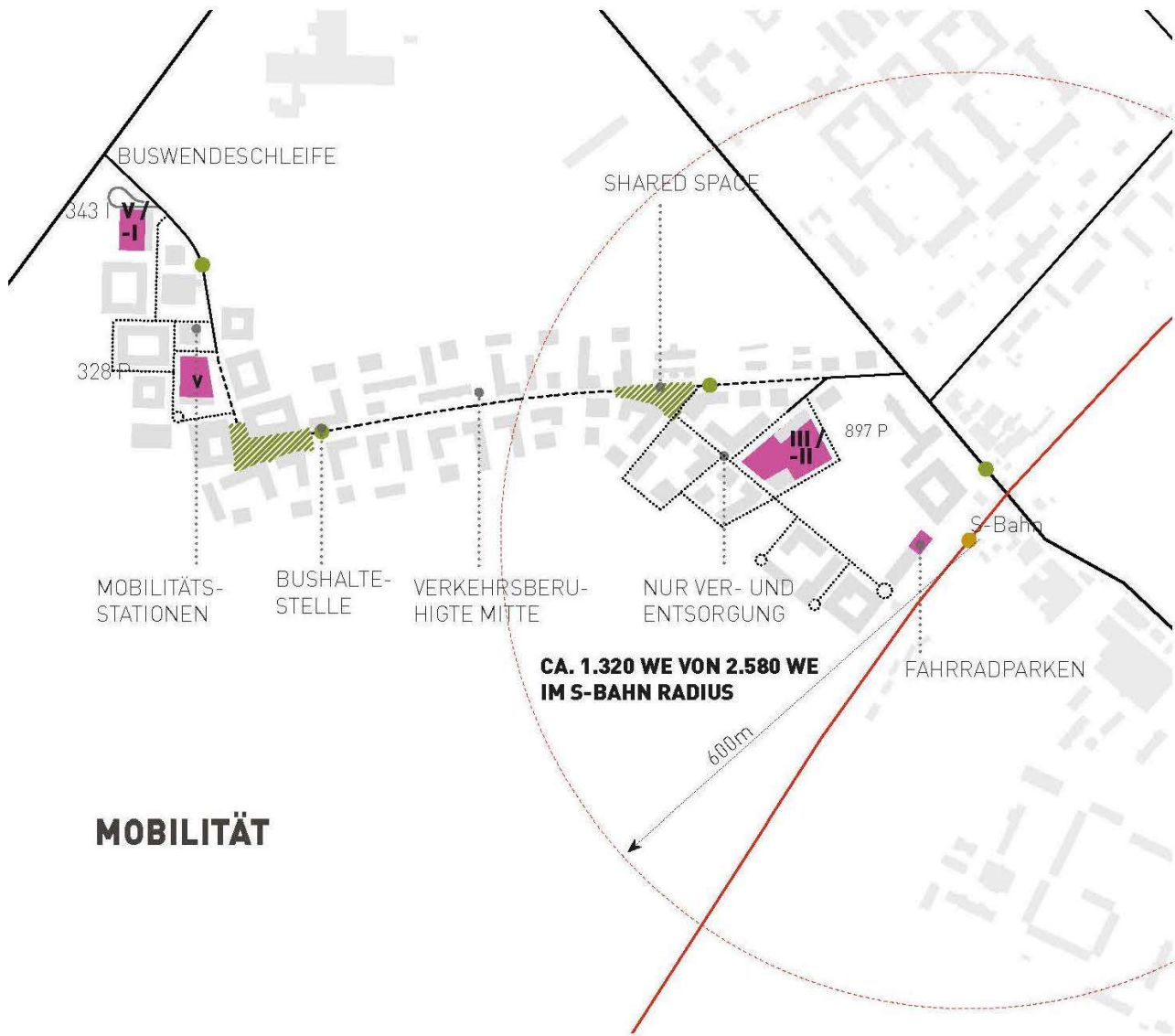
Die einzelnen Viertel werden in ihrer Identität gestärkt, indem die vorherrschenden Baumarten aus dem Bestand integriert werden und dessen Wiedererkennungswert den Quartierscharakter ausschlaggebend mit prägt. Der Birkenhain über ASP und NER im Viertel an der Moorlinse markiert das zentrale nachbarschaftliche Herzstück des Viertels, das Waldviertel wird von Kiefern umspült und das Viertel am urbanen Anger wird durch die gemischten Baumarten ergänzenden Obstbäume in seinem dörflichen Charakter gestärkt. Die schützenswerten Solitäre und Baumreihen im Areal bleiben größtenteils erhalten.



Mobilitätskonzept

Das urbane Quartier an der Moorlinse ist durch die S-Bahn Station „Buch“ optimal angebunden und eignet sich damit hervorragend als autofreies Modellquartier. Hier werden mehr als die Hälfte aller WEs angeboten, um die ÖPNV nahe Lage optimal zu nutzen und den Bedarf an MIV zu reduzieren.

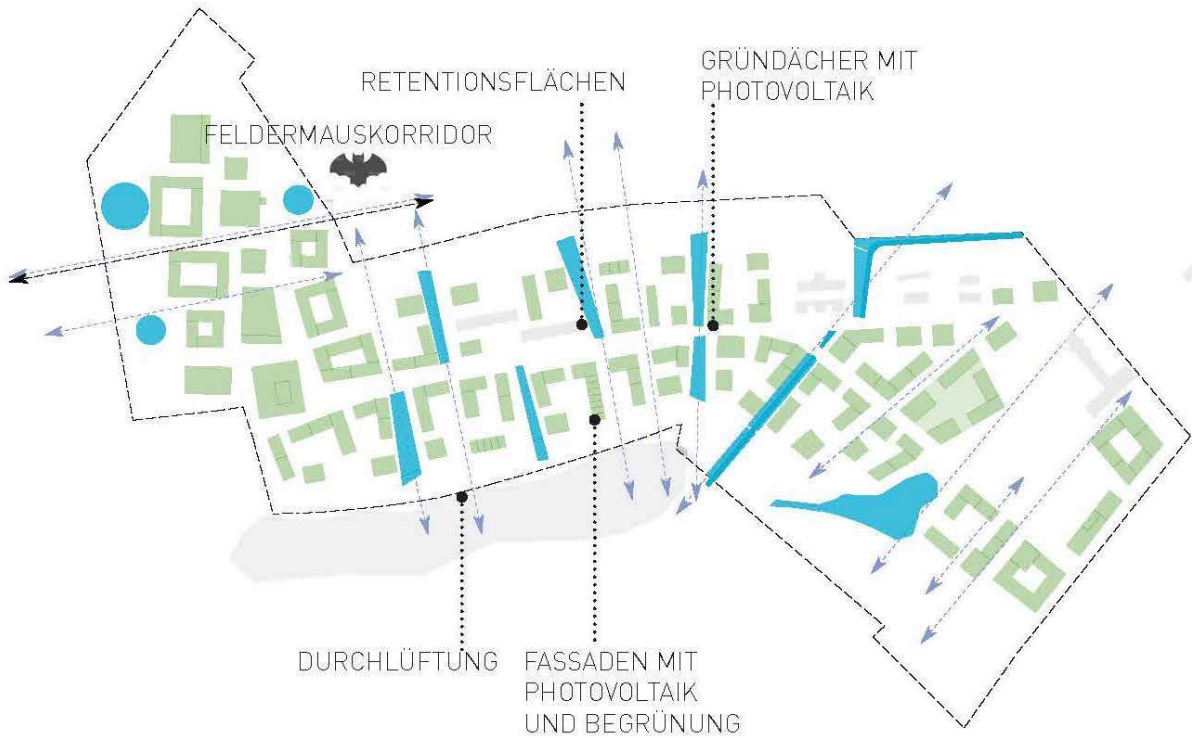
Die Buslinie wird über die Straße Am Sandhaus geführt, die im Bereich der Angerplätze als Mischverkehrsfläche ausgelegt und durchgehend verkehrsberuhigt vorgesehen ist. Die Busspur wird als Zweirichtungsverkehr freigehalten und mit Markierungstreifen auf der ebenen Angerfläche markiert. Engstellen nach den Zufahrten in die Quartiersgaragen verhindern eine Durchfahrt des MIV, aber lassen die Busse als Einrichtungsverkehr in das Quartier. Der MIV erhält kurze Abschnitte von Ost und West um die Quartiersgaragen zu erschließen. So können bei dem Ansatz eines Stellplatzschlüssels von 0.6 alle Stellplätze der Bewohner in Quartiersgaragen angeboten werden. Diese sind hybride Gebäude mit weiteren Nutzungen im Erdgeschoss und flankierenden Bauteilen. Das fußläufige, feinmaschige Wegenetz verknüpft die drei Quartiere ergänzend zum zentralen Angerraum untereinander und verknüpft sich vielerorts mit der umgebenden Landschaft. Ein Fahrradparkhaus wird in der direkten Nähe zum Bahnhofplatz vorgesehen.



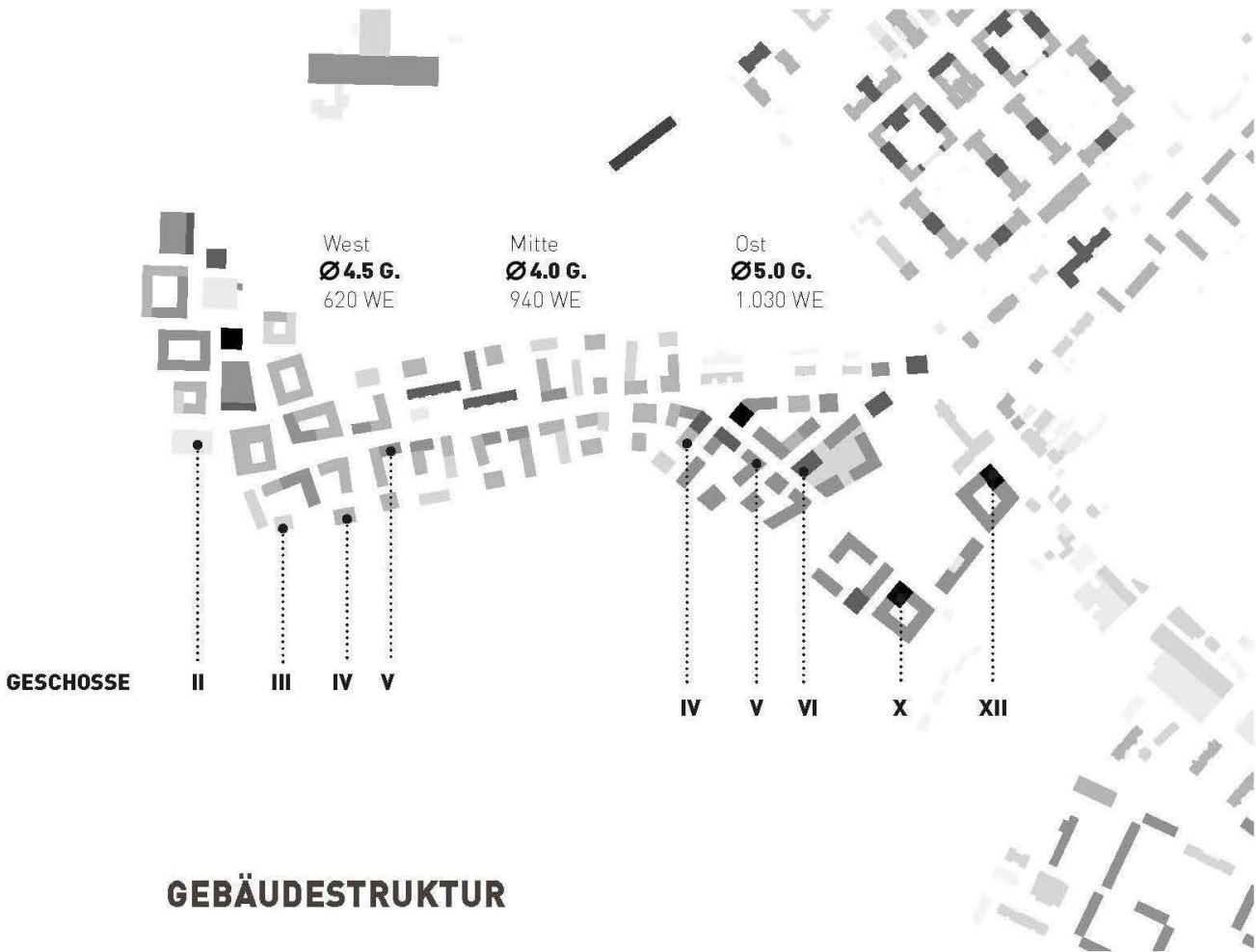
MOBILITÄT

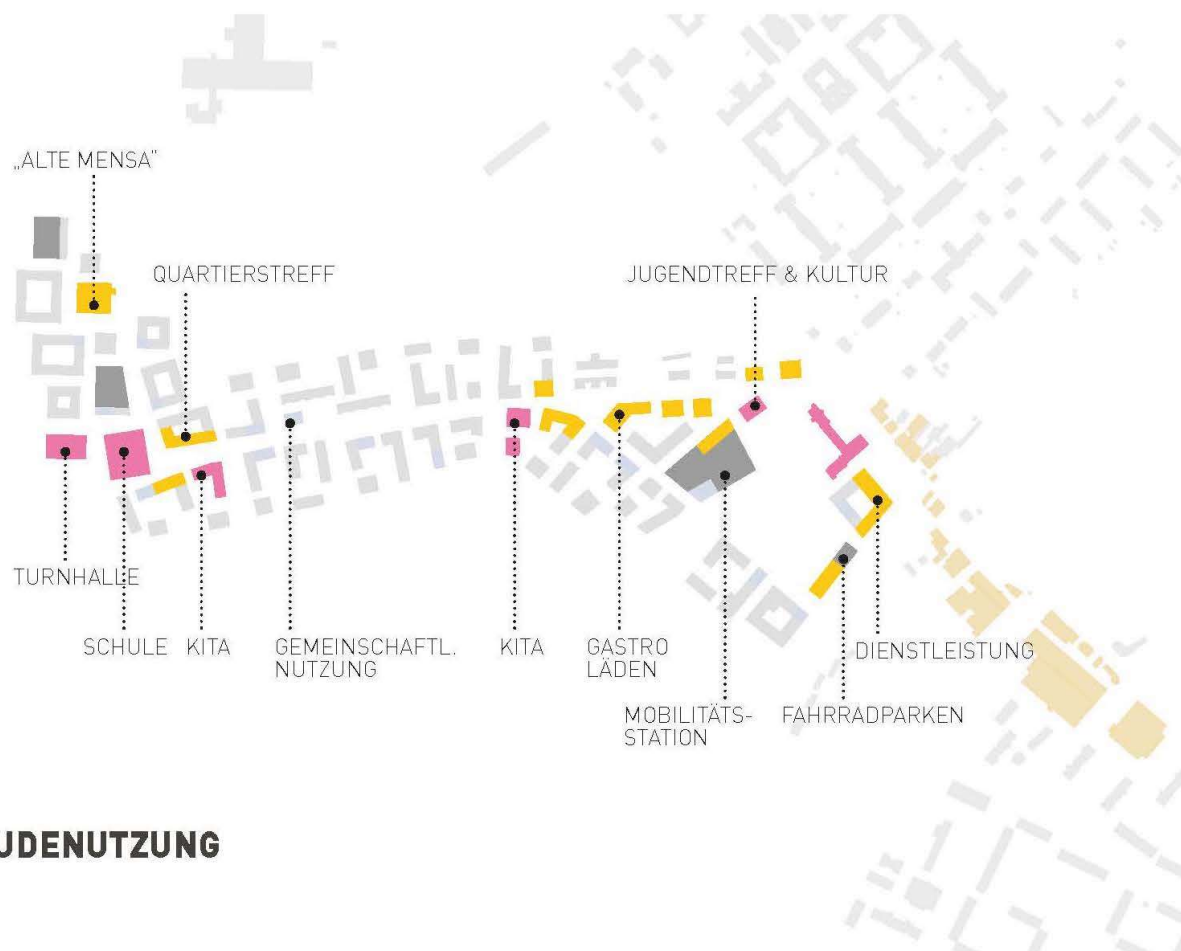
Dichte und Nachhaltigkeit

Insgesamt werden rd. 2.600 Wohneinheiten einer großen typologischen und atmosphärischen Bandbreite geschaffen. Die Bebauung in angemessener Dichte schont wertvolle Ressourcen und schafft eine Stadt der kurzen Wege, dessen nachhaltiger Ansatz von dem innovativen Mobilitätskonzept gestützt wird. Ziel ist das „Smarte Quartier“, das eine effiziente Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien und einen Ressourcen schonenden Umgang mit Baumaterialien beinhaltet. Hierzu sollen möglichst viele Neubauten in Hybrid- oder Holzbauweise realisiert oder ausgestaltet, so dass in Zukunft flexibel auf mögliche Nutzungsänderungen baulich reagiert werden kann. Es soll ein Energiekonzept des Quartiers entwickelt werden, dass die Herausforderungen der Energiewende im urbanen Raum greift auf und zielt auf eine sektorenübergreifende Vernetzung der Gebäude- und Mobilitätsinfrastruktur abzielt.

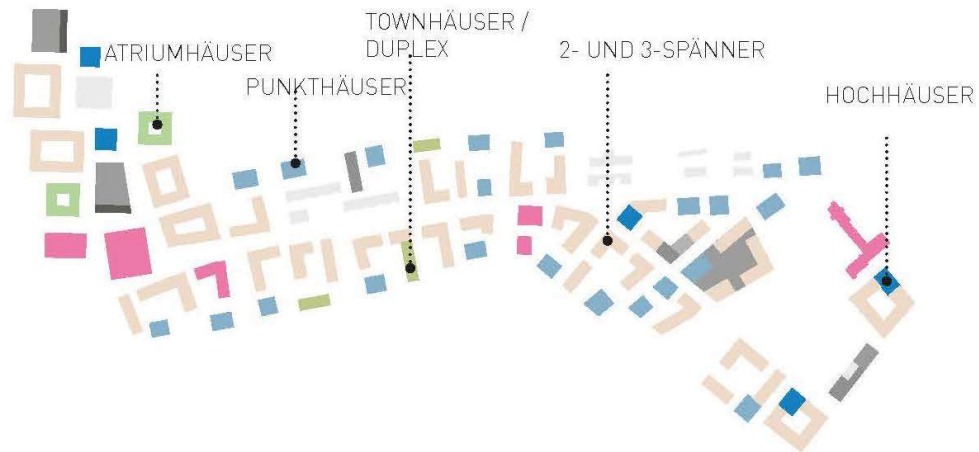


NACHHALTIGKEIT





GEBÄUDENUTZUNG



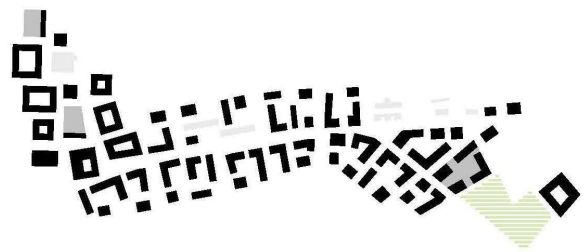
GEBÄUDETYPOLOGIE

Baustufen

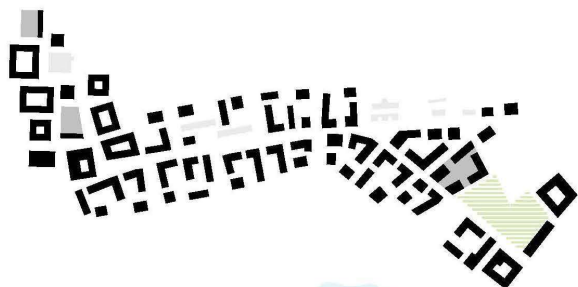
Die resiliente Struktur erlaubt die verschiedenen bestehenden Strukturen mit zeitlicher Bindung mittel- bis langfristig harmonisch in die neue Struktur zu integrieren. Dabei verbleibt der Abenteuer- und Archäologiespielplatz und Naturerfahrungsraum mindestens bis 2039 an seinem ursprünglichen Ort und wird sukzessive von der neuen Stadtstruktur gerahmt. Optional kann die südliche Bebauung des Viertels an der Moorlinse bei einem Verzicht von ca. 300 Wohneinheiten entfallen oder auch nach 2039 bei einem Gewinn von zusätzlichen 200 Wohneinheiten langfristig in die Landschaftsspanne der Moorlinse verlegt werden.

**STUFE 1**

bis 2027: ca. 2.175 neue Wohneinheiten

**STUFE 2**

ab 2028: ca. 2.300 neue Wohneinheiten

**STUFE 3**

bis mindestens 2039: ca. 2.600 neue Wohneinheiten

**OPTIONALE STUFE 4**

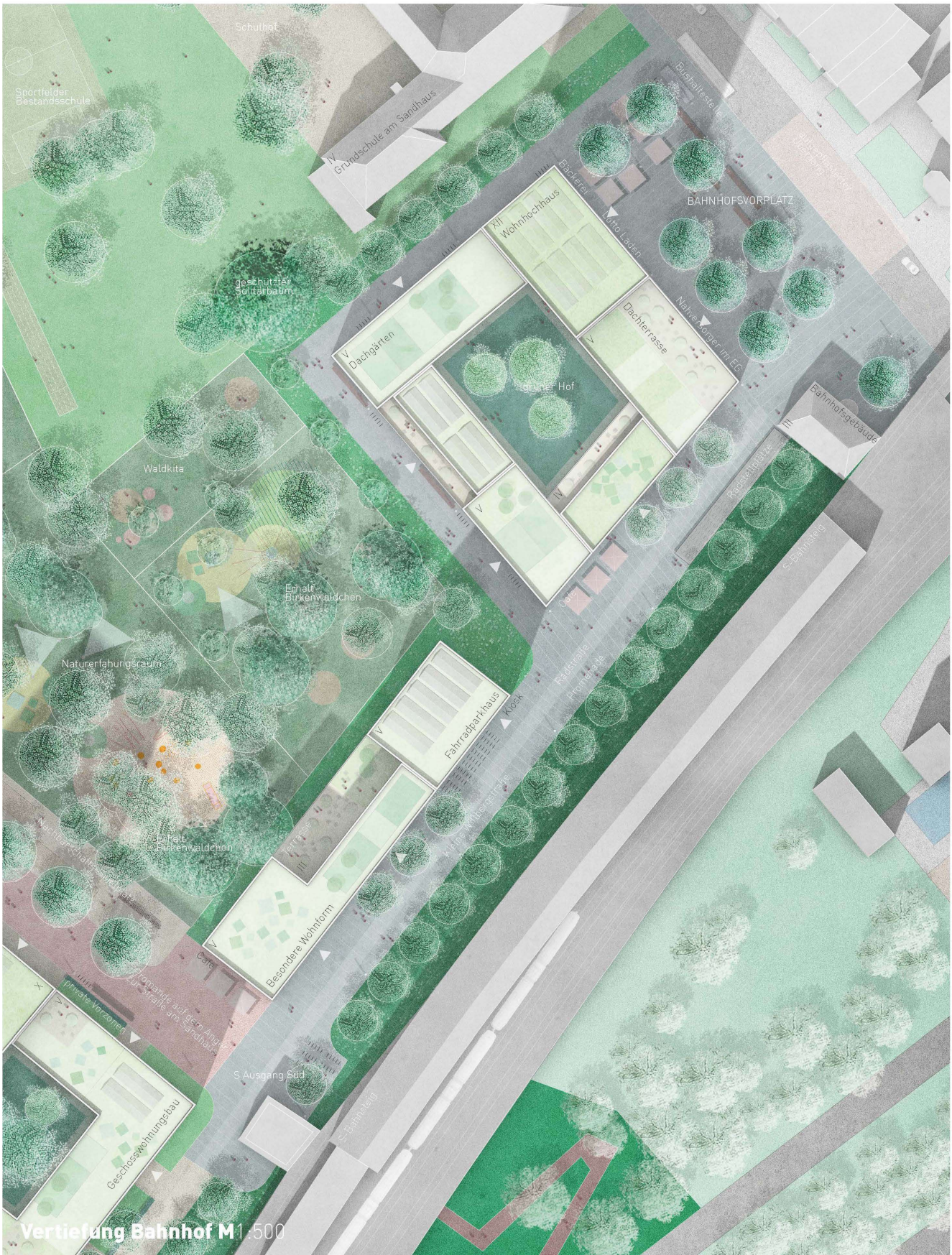
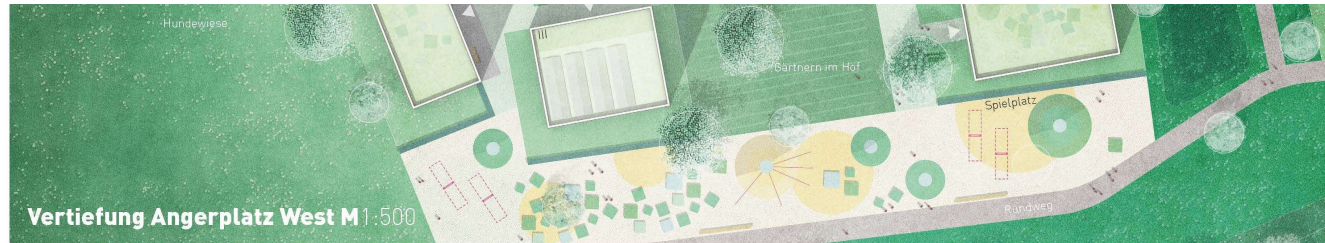
Verlegung ASP / NER ab 2039: ca. 2.800 neue Wohneinheiten

Umgang mit den Bürgerwünschen

Das Quartier an der S-Bahn bietet eine lineare Weiterentwicklung mit gastronomischen und gewerblichen Angeboten und schafft somit viele urbane Treffpunkte mit ergänzender Nahversorgung für die gesamte Einwohnerschaft Buchs. Der Abenteuerspielplatz/Naturerfahrungsraum werden als Einheit in S-Bahn Nähe erhalten und in direkten Bezug zum Schulhof gestellt.

Besonders sensible Landschaftsteile werden durch Wege angebunden aber aus Naturschutzgründen nicht gequert. Zusätzlich wird ein hölzerner Aussichtsturm am Rand der Moorlinse verortet, der zur Vogelbeobachtung am Wasser und in den Brutgebieten dient. Auch auf den Bürgerwunsch einen möglichst großen Abstand der Bebauung zur Moorlinse zu respektieren sowie die Integration eines breiten landschaftlichen Korridors wird eingegangen, auch zum Schutz dieses wichtigen Naturraums. Eine Vielfalt an Gebäudetypologien bietet den unterschiedlichsten Bürgern attraktive Möglichkeiten und spiegelt die Vielfalt der Berliner Bevölkerung wider, insbesondere für junge Familien eignen sich die drei neuen Quartiere in der Landschaft.





 **3 Kommentare**

1. Übergang Bebauung und Landschaft

 **1 Kommentar**

2. Umgang mit Naturräumen/ Naturschutz

 **2 Kommentare**

3. Höhe und Dichte

 **1 Kommentar**

4. Zentrumsqualität

 **1 Kommentar**

5. Angebote an sozialer Infrastruktur

 **2 Kommentare**

6. Verkehr und Mobilität

 **2 Kommentare**[< Vorheriges Kapitel](#)[Nächstes Kapitel >](#)

3 Kommentare

Die aktuell laufende Phase erlaubt keine Kommentare.

Wolfgang Mochmann 23.6.2021, 23:53:42

Die Umbauung des NER und ASP konterkariert die Idee und Praxis eines NATUR-Erfahrungsraums. So wie in diesem Entwurf von Wohnblöcken umstellt verkümmert er zu einem verwilderten Innenhof.

Ich habe den NER häufig mit fünfzig Grundschulern aus Prenzlauer Berg besucht. Sie haben die Natürlichkeit und das Verwunschene genossen. Die unmittelbare Nähe am S-Bahnhof ist ein großer Pluspunkt für die Besucher*innen mit weiter Anfahrt aus dem Stadtzentrum.

^ 0 v 0

Annette Klare 22.6.2021, 12:53:16

Ich habe an der 2. Runde der Online-Projektvorstellung teilgenommen. Leider habe ich den Eindruck gewonnen, dass dieses Büro nicht ernsthaft an einer Weiterentwicklung seines Vorschlages interessiert ist. Es wirkt auf mich, als sähe das Büro seinen Entwurf als Kunstwerk, das über jegliche Kritik, Anregungen oder Vorschläge erhaben sei. So kann ein Dialog auf Augenhöhe aber nicht stattfinden. Sicher waren viele Anmerkungen nicht "vom Fach" im stadtplanerischen Sinne - aber eben darum geht es ja: Einen guten Kompromiss aus verschiedenen Blickwinkeln, Fachlichkeiten und ja, auch Anwohner*innen mit ganz alltäglichen Sorgen und Wünschen, zu finden. So funktioniert Zusammenarbeit und nur so lässt sich ein breit getragener, gemeinsamer Vorschlag entwickeln.

^ 0 v 0

Martyn Sorge Spielkultur Berlin Buch 18.6.2021, 13:19:32

Die weiterhin vorliegende bauliche Einkesselung von Moorwiese, Waldkind und NER zeugt u.E. von einer Ignoranz der Arbeit vorort, was auch (weiter) darin zum Ausdruck kommt, dass die Verlegung nach Ablauf der Nutzungsbindung der Fläche weiter von vornherein eingeplant ist.

^ 0 v 0

Mehr aus diesem Projekt:

Stimmungsbild

 1122 Beiträge

Beteiligung beendet. Ergebnis lesen.

Bebauungsvorschlag der Bürger*inneninitiative



28 Beiträge

Beteiligung beendet. Ergebnis lesen.

[Impressum](#) [Nutzungsbedingungen](#) [Datenschutz](#) [Barrierefreiheit](#) [Hilfe](#)