

[← 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 rheinflügel severin & A24 Landschaft Landschaftsarchitektur GmbH

Unter folgendem Link können Sie sich das Präsentationsvideo des Teams rheinflügel severin & A24 Landschaft Landschaftsarchitektur GmbH zur 3. Entwurfsphase ansehen:

[Präsentation 3. Entwurfsphase - rheinflügel severin & A24 Landschaft Landschaftsarchitektur GmbH](#)

[<https://www.youtube.com/watch?v=-UoLKu0YYhA&t=1s>]

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



Blick von Osten

AM SANDHAUS BERLIN-BUCH





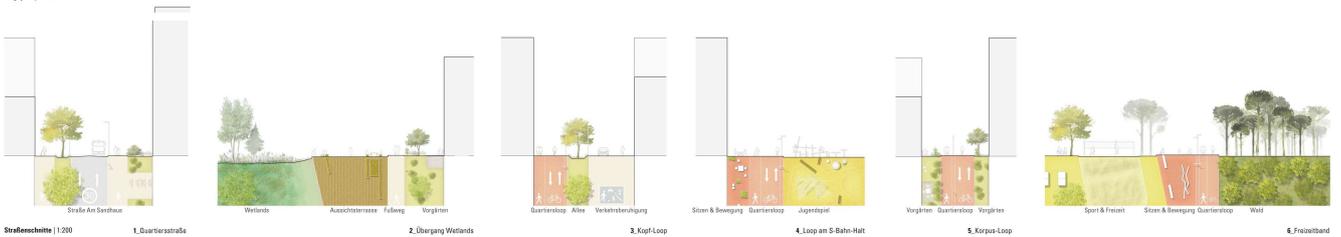
Schwarzplan | 1:5.000

IDEE

Die von eiszeitlicher Morphologie geprägte Landschaft des Barnims bildet mit ihren urzeitlichen Relikten den Ausgangspunkt für das Entwicklungskonzept zum Quartier Am Sandhaus. Dabei wird die Vielfalt der vorgefundenen Landschaftstypen erhalten und für die Zukunft gesichert. Dies schafft ein tragfähiges Grundgerüst, mit dem das neue Wohnquartier eine Liaison eingeht. Der Städtebau setzt auf kompakte urbane Siedlungskörper mit maximaler Durchmischung, den weitgehenden Erhalt der Waldflächen und das miteinander in Beziehung setzen der einzelnen Nachbarschaften. Die Vernetzung erfolgt über die Freiräume, die auch zur Gliederung der baulichen Strukturen beitragen und einen Bezug zur Landschaft herstellen. Gliederung und Landschaftsbezug sind prägende Element des Entwurfs und spielen bei der Identitätsbildung des Quartiers eine entscheidende Rolle. Neben dem unmittelbaren Aufeinandertreffen von verdichteter Stadt und offener Landschaft entstehen vielfältige Kombinationen räumlicher Strukturen. Die abwechslungsreiche Verknüpfung unterschiedlicher Nachbarschaften, der Freizeitlandschaft und der Wildnislandschaft führt zu einer Multikodierung mit unverwechselbaren Stadträumen im Westen von Berlin-Buch. Die 3 Nachbarschaften verfügen über je eine eigene Identität, verstehen sich aber dennoch als Teile eines größeren Ganzen.



Lageplan | 1:2.000





NACHBARSCHAFTEN

Sporn Die westlichste Nachbarschaft ist fast vollständig von Wald umgeben und nach dem Prinzip eines Straßendorfs organisiert. Nach außen öffnet sich die Bebauung zur umgebenden Landschaft, um die BewohnerInnen an dieser besonderen Lage teilhaben zu lassen. Die Erschließungsachsen in Ost-West-Richtung sind durchgesteckt, um von den Fledermäusen als Flugkorridor genutzt werden zu können. Zentraler Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität für alle BewohnerInnen der Nachbarschaft ist der Platz im Süden in Verbindung mit der neuen Grundschule einschließlich Sporthalle und Kita. Ergänzend hierzu wird auf der Nordseite an der Hobrechtfelder Chaussee ein kleiner Ankunftsplatz angeboten, dessen Fläche als Wendepunkt für den Bus dient. Ein Hochpunkt markiert die Eingangssituation und steht in Nachbarschaft zur Quartiersgarage, die im Sinne der Verkehrsvermeidung unmittelbar an der Hobrechtfelder Chaussee liegt und das Quartier vor Straßenlärm schützt.



Nachbarschaftsplatz Sporn



Vertiefungsbereich 1 | 1:500

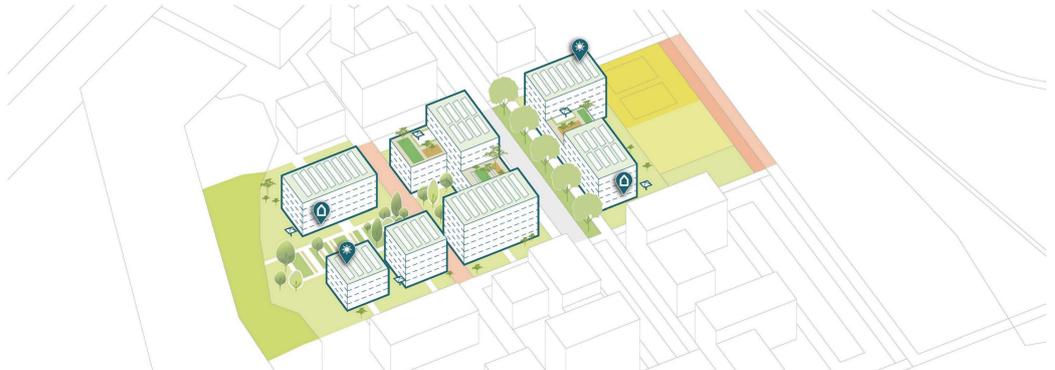
Korpus_ Ausgangspunkt dieser Nachbarschaft sind die beiden sanierten Plattenbauten in der Straße Am Sandhaus. Die vorgeschlagene Bebauung ergänzt diese hinsichtlich ihrer Linearität entlang der Straße und bettet sie zugleich in den neuen Kontext ein. Auch in dieser Nachbarschaft liegt der Schwerpunkt des urbanen Charakters auf dem zentralen Straßenraum. Die baulichen Strukturen öffnen sich analog zum Sporn nach außen, werden hier aber über eine Reihe von Punkthäusern abgeschlossen. So ergibt sich eine nach

außen geöffnete Blockstruktur und trägt dem Anspruch Rechnung, möglichst vielen BewohnerInnen Blick- und Wegebeziehungen zum Landschaftsraum anzubieten. Zentrum der Nachbarschaft ist ein Platz auf der Höhe der sanierten Plattenbauten. Ein zweigeschossiger Gastro-Pavillon steht als Referenz an die Moderne auf dem Platz und korrespondiert mit den beiden Scheiben, deren Belichtung hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Kopf_ Annähernd in der Form eines Sterns nimmt diese Nachbarschaft die verschiedenen Richtungen auf, die aus der Umgebung resultieren und hier zusammengeführt werden. Die Bebauung gibt sich in der Nähe zum S-Bahnhof konsequent urban mit leicht geöffneten Blockrändern. Ein zentraler Platz mit Nahversorgungsangeboten für das gesamte Quartier fungiert als Gelenk bzw. Knotenpunkt im Nahmobilitätsnetz. So wird vor allem die Straße Am Sandhaus mit dem S-Bahnhof verknüpft. Die Nachbarschaft hält ausreichend Abstand zum Abenteuerspielplatz und verfügt zur besseren Vernetzung über zwei Satelliten, die sich unmittelbar am S-Bahnhof befinden. Südöstlich der bestehenden Grundschule nutzt ein Block mit Einzelhandel im Erdgeschoss das Grundstück des heutigen Flachbaus besser aus. Entsprechend dazu wird am südlichen S-Bahnausgang eine weitere Inselbebauung vorgeschlagen, die sich als Tor und Adresse für das gesamte Quartier versteht. Analog zur Nordseite des Sporns wird auch hier ein Ankunftsplatz mit Hochpunkt vorgeschlagen. Ein sozio-kulturelles Zentrum ergänzt den Platz und soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naturerfahrungsraum Synergien ermöglichen.



Detail Sporn | o.M.



Detail Korpus | o.M.

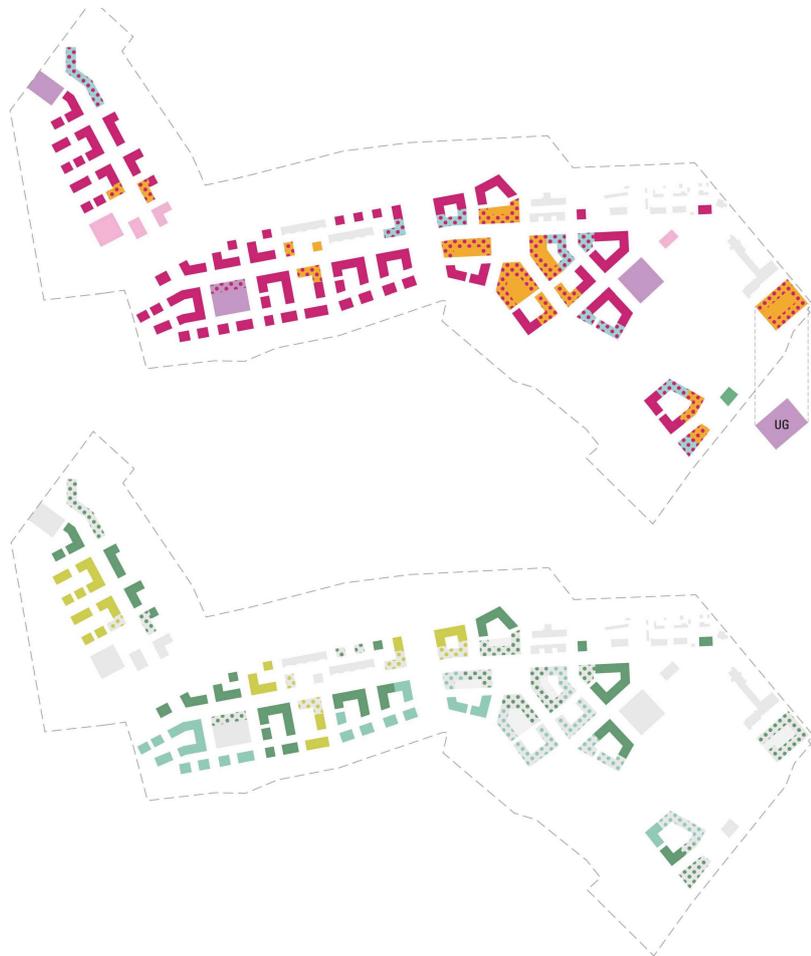


Detail Kopf | o.M.



Nutzungsmischung | 1:3.500

- Geschosswohnungsbau (2.315 Wohneinheiten)
- EG EZH / Gastronomie
- Gewerbe
- Soziokulturelles Zentrum
- Bildung
- Quartiersgarage / Mobilitätshub

**Wohnformen | 1:3.500**

- Mietpreisgebundene Wohnungen
- Freifinanzierte Wohnungen (Eigentum oder Miete)
- Wohngenossenschaften

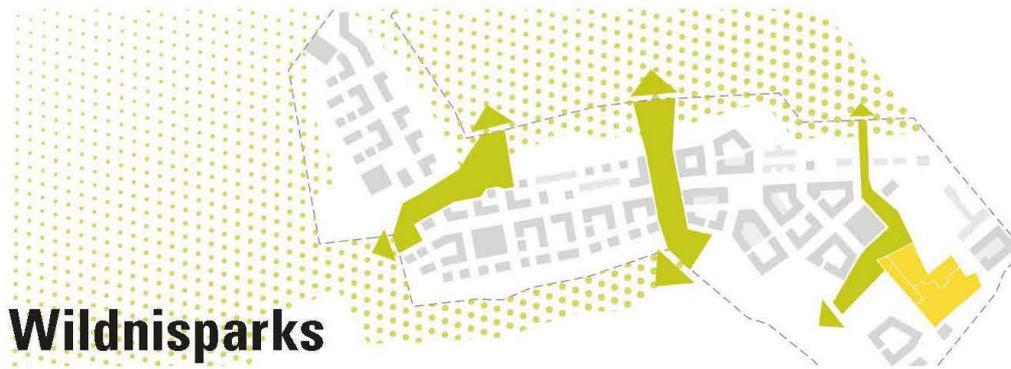
FREIRÄUME

Abenteuerspielplatz und NER_ Beide Einrichtungen verbleiben zusammen mit dem Kindergarten auf dem Areal. Die Fläche wird nach Nord- und Südosten um weniger nutzungsintensive Bereiche erweitert, sodass die Biotopfläche an der kleinen Wiltbergstraße in geschützter Form integriert werden kann. Die Fläche liegt zentral zwischen der Nachbarschaft „Kopf“, dem S-Bahnhof und der bestehenden Grundschule. Neben der Einbindung in das Quartier und den gesamten Stadtteil ist die Verknüpfung mit dem offenen Landschaftsraum bedeutsam. Das Areal öffnet sich nach Südwesten zu einer offenen Parkwiese und den Wetlands der Moorlinse. Auf der Nordseite trägt ein streifenartiger Wildnispark zur Verknüpfung mit den großzügigen Waldflächen im Norden bei, wodurch sich der Abstand zur angrenzenden Bebauung erhöht.



Freiraumstruktur | 1: 7.500

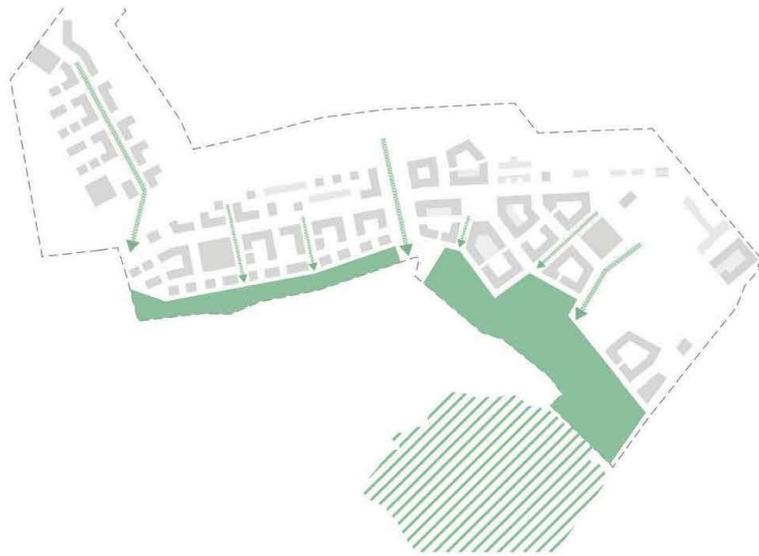
Wildnisparcs _ Alle Nachbarschaften sind durch deutliche Zäsuren voneinander getrennt, wodurch eine klare Gliederung, aber auch wertvolle Verbindungen zwischen dem Wald im Norden und der offenen Landschaft im Süden entsteht. Die Grünverbindungen dienen vor allem der Biotopvernetzung und sollen die ungestörte Wanderung von Pflanzen und Tieren ermöglichen. Die Wildnisparcs mit ihren geringen Eingriffen in den bestehenden Naturhaushalt schaffen einen neuartigen Parktypus, der gleichermaßen Pflanzen, Tiere und BewohnerInnen des Quartiers zur Verfügung steht. Dabei werden im Westen die kleinteiligen, silbergrasreichen Pionierflure erhalten und sollen sich weitestgehend ungestört weiter entwickeln können. Erschlossen wird die Fläche behutsam über Stege und kleine Holzdecks mit Picknickplätzen. Die Präsenz von Wildnis und Naturerfahrung prägt so das Leben in den neuen Quartieren.



Wildnisparks



Wetlands_ Im Süden wird das Quartier von Wetlands begleitet, die das gesammelte Regenwasser in einer modellierten Landschaft auffangen und versickern. Das Regenwasser wird von den befestigten Flächen und Dächern im Quartier über Mulden-Rigolen-Systeme und unterirdische Leitungen entlang des natürlichen Gefälles zu den topografischen Tiefpunkten im südlichen Plangebiet geführt. So entsteht ein naturnahes Feuchtgebiet, das vom Quartier aus erlebbar ist und zur Stützung des Wasserhaushaltes insbesondere der Moorlinse und Waldzunge beiträgt. Die Verdunstung sorgt zusätzlich für einen geregelten Wärmeaustausch mit den angrenzenden Quartieren. Plattformen am Siedlungsrand dienen der Vogelbeobachtung aus sicherer Entfernung. Als Sichtschutz und Puffer zur Moorlinse wird auch der Baumbestand erhalten.



Wetlands



Freizeitband_ Den Bereich zwischen Bebauungs- und Waldkante besetzt ein Freiraumband mit verschiedenen quartiersnahen Nutzungen. Orte für Spiel und Sport wechseln sich mit Gemeinschaftsgärten ab. Hier können auf nachbarschaftlicher Ebene verschiedene Formen der Teilhabe und des Miteinanders ermöglicht werden.



Freizeitband

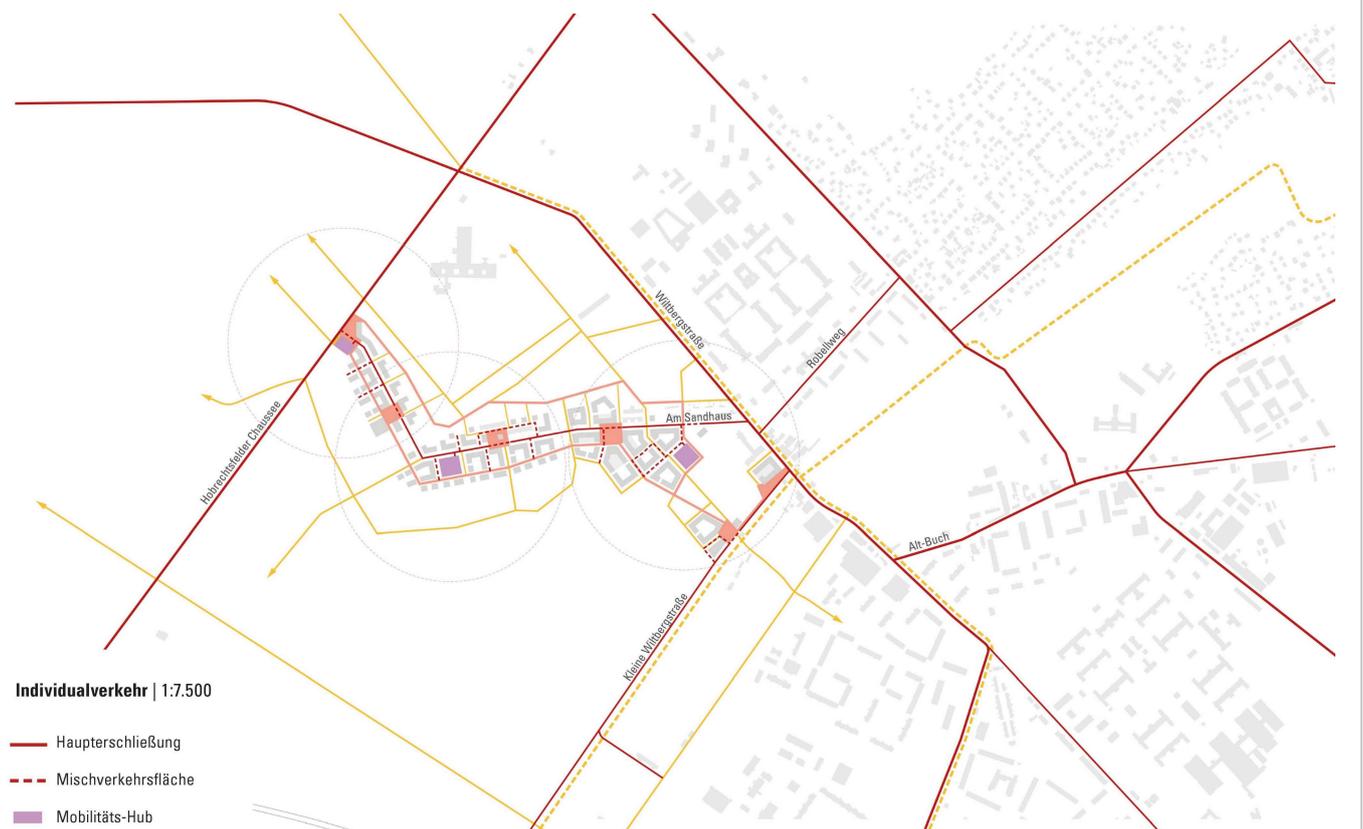


Quartiersloop_ Ein Rundweg erschließt als Promenadenloop die Freizeitlandschaft und verknüpft diese mit den einzelnen Nachbarschaften. Auch die Sportflächen der Grundschule sind daran angeschlossen und können außerhalb der Schulzeiten durch Vereine genutzt werden. An ein einigen Stellen weitet sich der Loop und bietet zusätzlich multifunktional nutzbare Ruhe- und Bewegungselemente an. Der Verlauf ist so gewählt, dass ein abwechslungsreicher und räumlich vielfältiger Parcours entsteht, welcher urbane Plätze ebenso kreuzt wie landschaftlich geprägte Bereiche, wodurch die Sphären von Wohnen, Arbeiten und Freizeit bestmöglich miteinander verbunden werden.

VERKEHR

Innere Erschließung_ Da der MIV keine tragende Rolle bei der Erschließung des Quartiers spielen soll, wird zwischen der inneren und äußeren Erschließung unterschieden. Die innere Erschließung erfolgt primär über ein Nahmobilitätsnetz, das sich vom S-Bahnhof bis zur Hobrechtsfelder Chaussee im Norden erstreckt. Dabei sind auch die Querverbindungen nach Osten vor allem zur Wiltbergstraße von Bedeutung. Das Nahmobilitätsnetz besteht aus einem differenzierten Wegeangebot. Ein wesentliches Element dieses Systems ist der vorgeschlagene Promenadenloop, welcher im Süden in beide Fahrtrichtungen für den Radverkehr ausgebaut sein soll. Dies ermöglicht eine sichere und schnelle Anbindung des Quartiers an den S-Bahnhof welcher auf der Westseite ein lineares Fahrradparkhaus erhält. Darüber hinaus ergänzen Fuß- und Radwege, Mischverkehrsflächen und straßenbegleitende Gehwege das System und machen es zu einer effizienten Struktur.

Äußere Erschließung Bei der äußeren Erschließung wird der MIV aufgrund der Randlage, vor allem zur Vernetzung mit dem Umland, eine gewisse Bedeutung behalten, wenn auch durch die S-Bahnanbindung eine hervorragende Erschließung über den Umweltverbund gewährleistet ist. Für den MIV gibt es eine einfache, wie wirtschaftliche Trassenführung, welche von einer durchgängigen Befahrbarkeit zwischen Hobrechtsfelder Chaussee und Wiltbergstraße ausgeht. Quartiersfremder Durchgangsverkehr wird durch die Einfügung mehrerer Schrittgeschwindigkeitszonen, vor allem in den Platz- und Querungsbereichen verhindert. Optional wäre eine Trennung des MIV im Bereich einer Grünzäsur mit einer Schleuse für Busse, Müll- und Rettungsfahrzeuge realisierbar. Die konsequente Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Quartiersgaragen ist ein Schlüssel zur Reduzierung des MIV im Modal-Split, sodass der Fußweg zum eigenen Fahrzeug mindestens so lang ist wie zur nächsten Bushaltestelle. Entsprechend der unterschiedlichen Entfernung zum S-Bahnhof wurde für die Nachbarschaften ein unterschiedlicher Stellplatzschlüssel entwickelt. Er beträgt für den Sporn 0,8, für den Korpus 0,6 und für den Kopf 0,4 Stellplätze pro Wohneinheit. Insgesamt ergibt sich im Radius von 600 Metern vom S-Bahnhof eine Erreichbarkeit von über 1.250 Wohneinheiten und damit zu mehr als der Hälfte aller Wohnungen.



NACHHALTIGKEIT

Smart City Das neue Quartier reagiert auf die veränderten Lebensbedingungen durch den Klimawandel und hat gleichzeitig zum Ziel, klimaneutral zu sein. Das Konzept greift die Herausforderungen der Energiewende im urbanen Raum auf und zielt auf eine sektorenübergreifende Vernetzung der Gebäude- und Mobilitätsinfrastruktur im Westen von Berlin-Buch. Ziel ist das „Smarte Quartier“, das eine effiziente Energieversorgung und einen ressourcenschonenden Umgang mit Baumaterialien beinhaltet. Hierzu werden möglichst viele Neubauten in Hybrid- oder Holzbauweise realisiert oder ausgestaltet, sodass in Zukunft flexibel auf mögliche Nutzungsänderungen baulich reagiert werden kann. Neubauten werden hierbei im Standard KfW Effizienzhaus 55 oder besser gebaut.

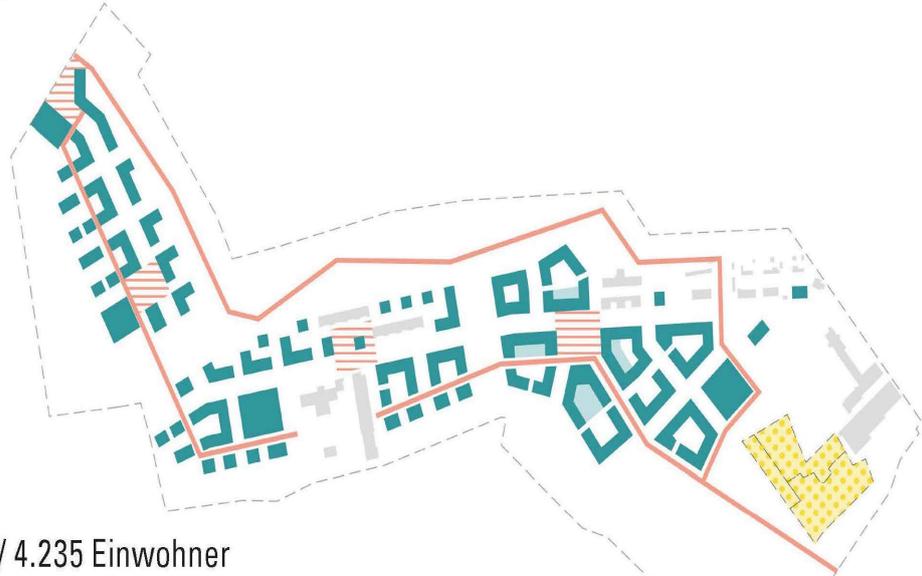
Energie_ Für einen effektiven Beitrag zum Klimaschutz werden alle Dachflächen konsequent mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die erforderlichen Retentionsqualitäten werden durch eine Kombination mit extensiver Begrünung oder der Nutzung von Mäanderplatten bzw. samenfreiem Substrat erreicht. Der lokal erzeugte Solarstrom wird z.B. blockweise im Rahmen von Mieterstromprojekten zur Deckung des elektrischen Strombedarfs verwendet. In den Energiezentralen erzeugen mit Biogas betriebene Blockheizkraftwerke zusätzlichen Strom.

Ökologie_ Die weitgehende Begrünung unter Einbeziehung von Dachflächen schafft ein angenehmes Mikroklima und ist in Kombination mit dem auf Versickerung und Rückhaltung ausgerichteten Regenwassermanagement ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die Gehölzbestände des Landschaftsraumes werden weitestgehend erhalten und in die Struktur der Freiraumgestaltung integriert. Zur Erhaltung und Erhöhung der Biodiversität müssen den Wildnisparks unterschiedliche Entwicklungskonzepte zugeordnet werden. Die Multikodierung der Flächen fördert Naturerfahrung sowie ein Verständnis des gleichberechtigten Nebeneinanders von Mensch und Natur.

PHASIERUNG

Step 01 (Jahr 2026)

1.859 Wohneinheiten / 3.717 Einwohner



Step 02 (Jahr 2031)

2.117 Wohneinheiten / 4.235 Einwohner



Step 03 (Jahr 2041)

2.315 Wohneinheiten / 4.630 Einwohner



Realisierungsphasen | 1:7.500

 **6 Kommentare**

1. Übergang Bebauung und Landschaft

 **1 Kommentar**

2. Umgang mit den Naturräumen/ Naturschutz

 **3 Kommentare**

3. Höhe und Dichte

 **5 Kommentare**

4. Zentrumsqualität

 **1 Kommentar**

5. Angebote an sozialer Infrastruktur

 **2 Kommentare**

6. Verkehr und Mobilität

 **4 Kommentare**

◀ Vorheriges Kapitel

Nächstes Kapitel ▶

2 Kommentare

Die aktuell laufende Phase erlaubt keine Kommentare.

J.T. Obert 24.6.2021, 21:46:07

Schön das hier endlich eine Erweiterung des Naturerfahrungsraumes berücksichtigt wurde! Auch die grundsätzliche Idee von Gemeinschaftsgärten finde ich gut. Die Wetlands halte ich für das sensibele Biotop der Moorlinse als gefährlich, genauso wie die hohe Anzahl an Wohneinheiten.

^ 0 v 0

unbekannter Nutzer 14.6.2021, 22:39:09

Vom Ersteller gelöscht

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](#)