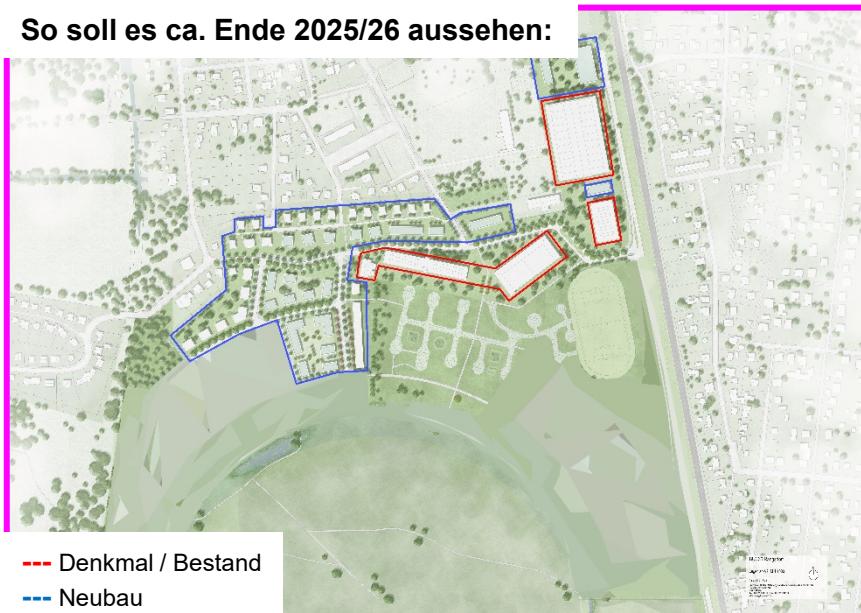


Zuzug steuern, Infrastruktur schaffen

Das Vorhaben soll sich in die Entwicklung Rangsdorfs integrieren und in drei Planabschnitten über einen Zeitraum von 10-15 Jahren umgesetzt werden. Bis ca. 2035 sollen Wohnungen für Senioren, die Dorfjugend und Familien, Arbeiten und Lernen für ca. 2.400 Rangsdorfer entstehen. Das Gesamtgrundstück umfasst ca. 1.000.000 m². Ca. ein Viertel der Fläche soll für Verkehr, Kinderbetreuung, Schule, Sport, Nahversorgung und Wohnen ausgewiesen werden – dies entspricht in etwa einer Fläche von dreimal Feng-Shui (ca. 88.250 m²).

Jeder Planabschnitt entspricht ca. 5 Jahren Entwicklung, ca. 350 Einheiten (Wohnungen, Gewerbe, Kitastandorte addiert) und rund 700 – 750 Einwohnern.

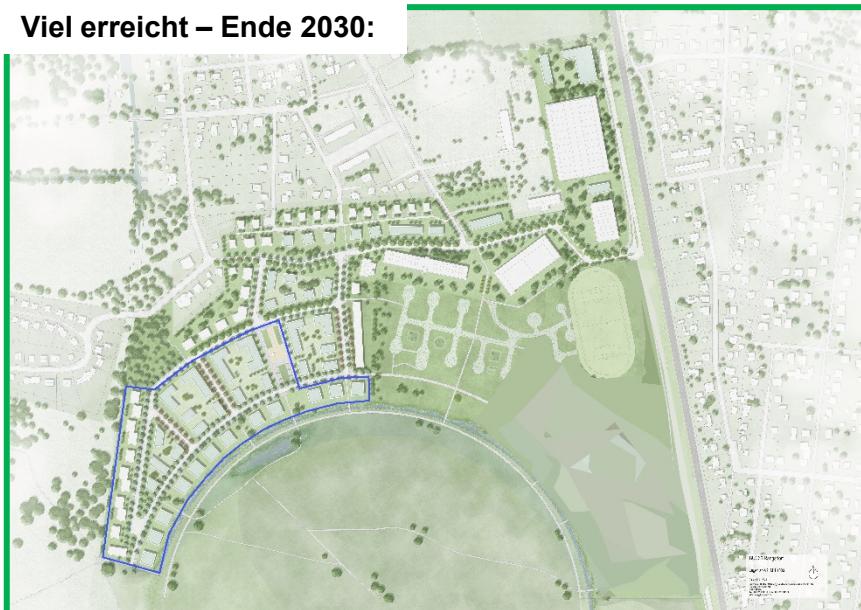
So soll es ca. Ende 2025/26 aussehen:



Planabschnitt PA1a und PA1b Umsetzung bis 2025/2026

- Munitions-, Schadstoff- und Altlastenbeseitigung auf dem gesamten Flugfeld
- Herstellung des Ost-West-Verbinders und Mobility-Hub 1
- Sanierung Endmontage- und Einfliegerhalle
- Doppel-, Reihen und Mehrfamilienhäuser
- Sonderwohnformen und nicht störendes Gewerbe
- „Großes Abwasserpumpwerk“ für Gesamtareal wird hergestellt; dieses leitet Abwässer über neue Druckleitungen in südöstliche Richtung
- Versickerungsmulde und Ausgleichsmaßnahmen Flugfeld werden hergestellt, werden die Grünfläche auf und schaffen Aufenthalts- und Nutzungsqualität
- Finanzierung des Nord-Süd-Verbinders
- Campus mit Sporthalle und Sportplatz
- Übernahme von Kosten für Infrastrukturmaßnahmen in Höhe von ca. 31.500.000 € (Straßen, Entwässerungsanlagen, Kinderbetreuung, ...)

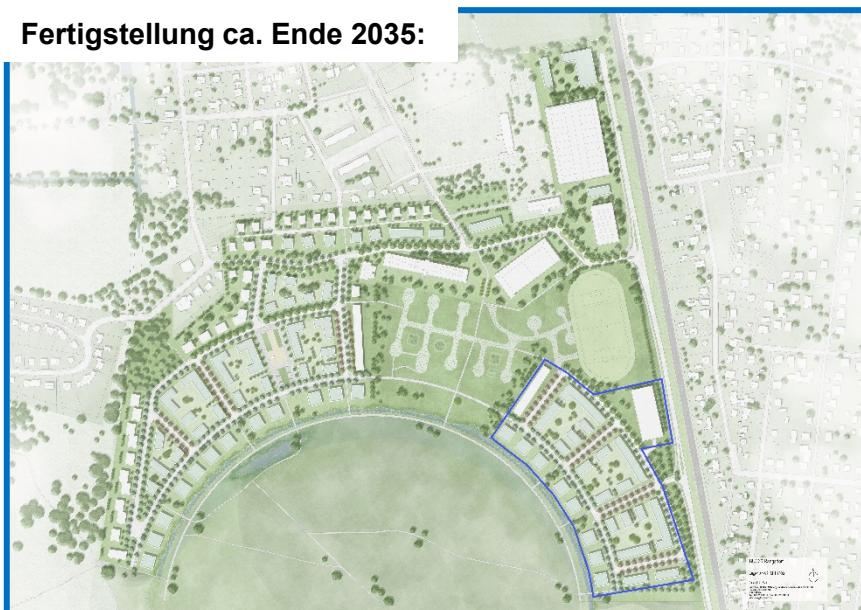
Viel erreicht – Ende 2030:



Planabschnitt PA2 Umsetzung 2025-2030

- Quartiersplatz mit Nahversorgung, Kultur, Gastronomie, Arbeitsplätzen
- Fortführung der Bebauung nach Südwesten und Abschluss Rangsdorfs mit einer Kante zum Flugfeld
- Flugfeldpromenade wird vervollständigt, weitere Kita- und Hortplätze hergestellt
- Reihen- und Mehrfamilienhäuser inkl. Sonderwohnformen und nicht störende gewerbliche Nutzung
- Beteiligung an Infrastrukturmaßnahmen mit ca. 21.000.000 € (Straßen, Entwässerungsanlagen, Kinderbetreuung)

Fertigstellung ca. Ende 2035:



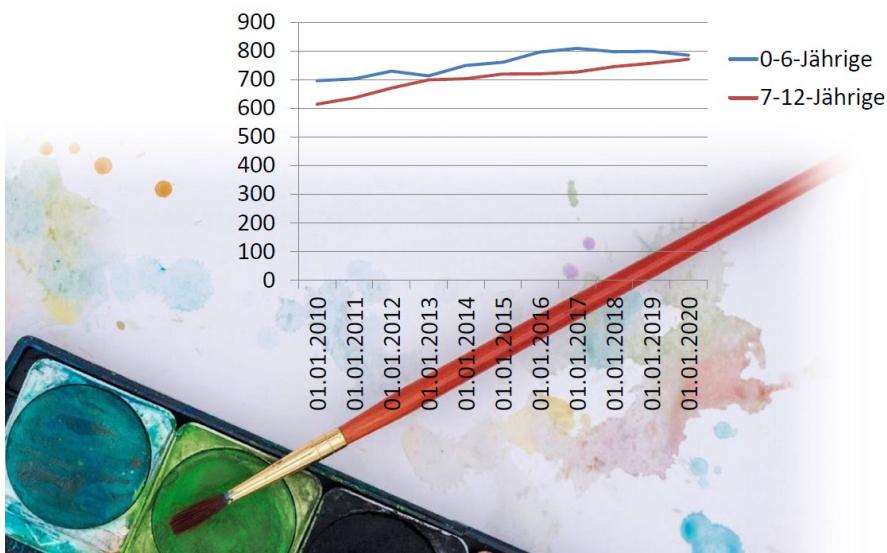
Planabschnitt PA3 Umsetzung ab 2030

- Neubau Reihen- und Mehrfamilienhäuser inkl. Sonderwohnformen und Nahversorgung, Co-Working, Gastronomie etc.
- Die Verkehrswende ist vorangeschritten, die Bewohner Rangsdorfs und BUC-36 nutzen verstärkt alternative Angebote – das Mobility-Hub 2 wird gebaut.
- Die Beteiligung an Infrastrukturmaßnahmen steigt um ca. 16.400.000 € (Straßen, Folgelasten).

Ein Leben lang in Rangsdorf

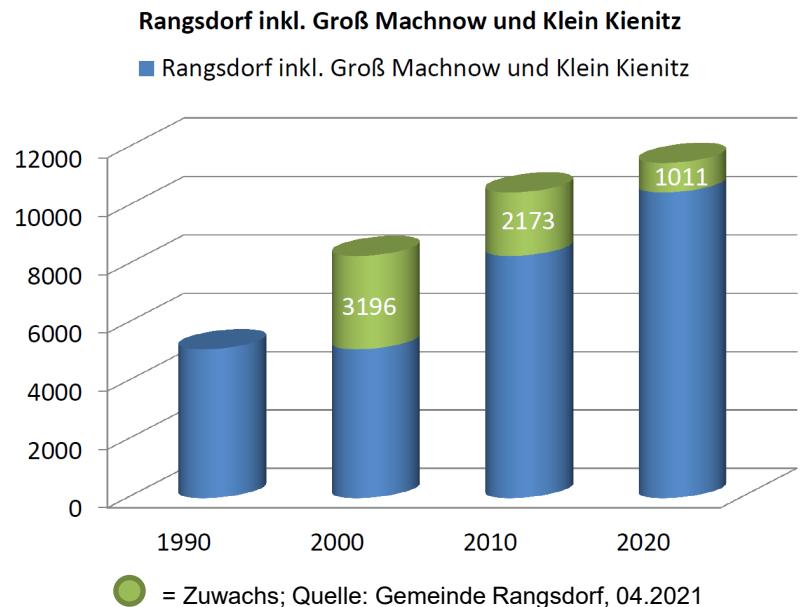
Rangsdorfs Jugend wächst. Für den erwachsenen Nachwuchs gibt es im Ort kaum noch die Möglichkeiten zu bleiben und sich niederzulassen. Altersgerechtes Wohnen ist nur mit Umbau des Eigenheimes möglich oder indem man aus Rangsdorf wegzieht. BUC-36 soll jungen und älteren Alleinstehenden Wohnraum und wohnortnahe Versorgung bieten.

Entwicklung der Anzahl von Kindern in Kita und Grundschule

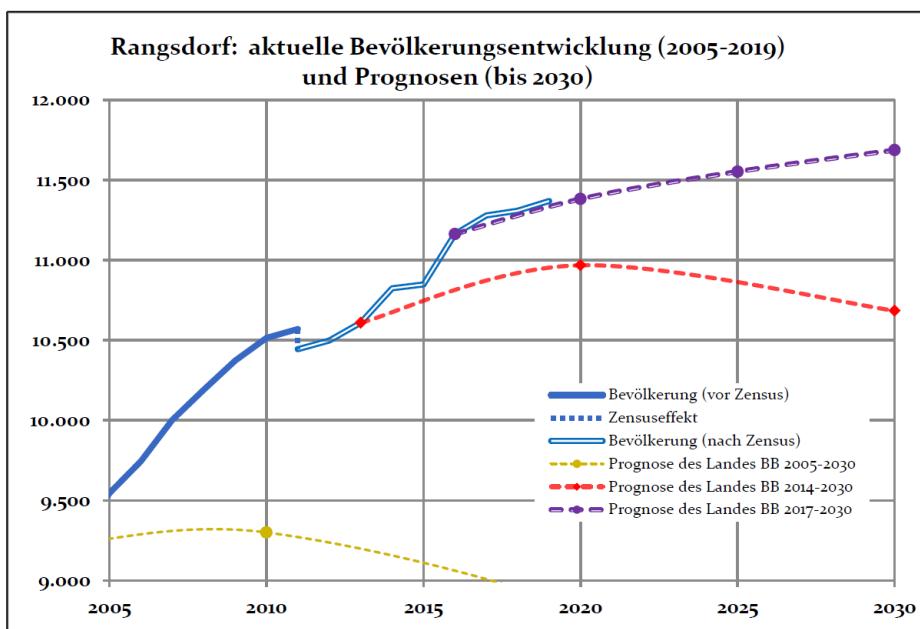


Quelle: Gemeinde Rangsdorf, 04.2021

Einwohner*innen-Zuwachs



Rangsdorfs Wachstum verlangsamt sich und erfolgt größtenteils ungeordnet im Innenbereich. Folgeerscheinungen sind Monostrukturen und fehlende Infrastruktur. Entwicklung im Innenbereich bedeutet Zuzug ohne Beteiligung an den Folgekosten. Anders verhält sich die Entwicklung von BUC-36 über ein Bebauungsplanverfahren: Die Gemeinde bestimmt, der Bauherr zahlt mit.



BUC-36 bietet:

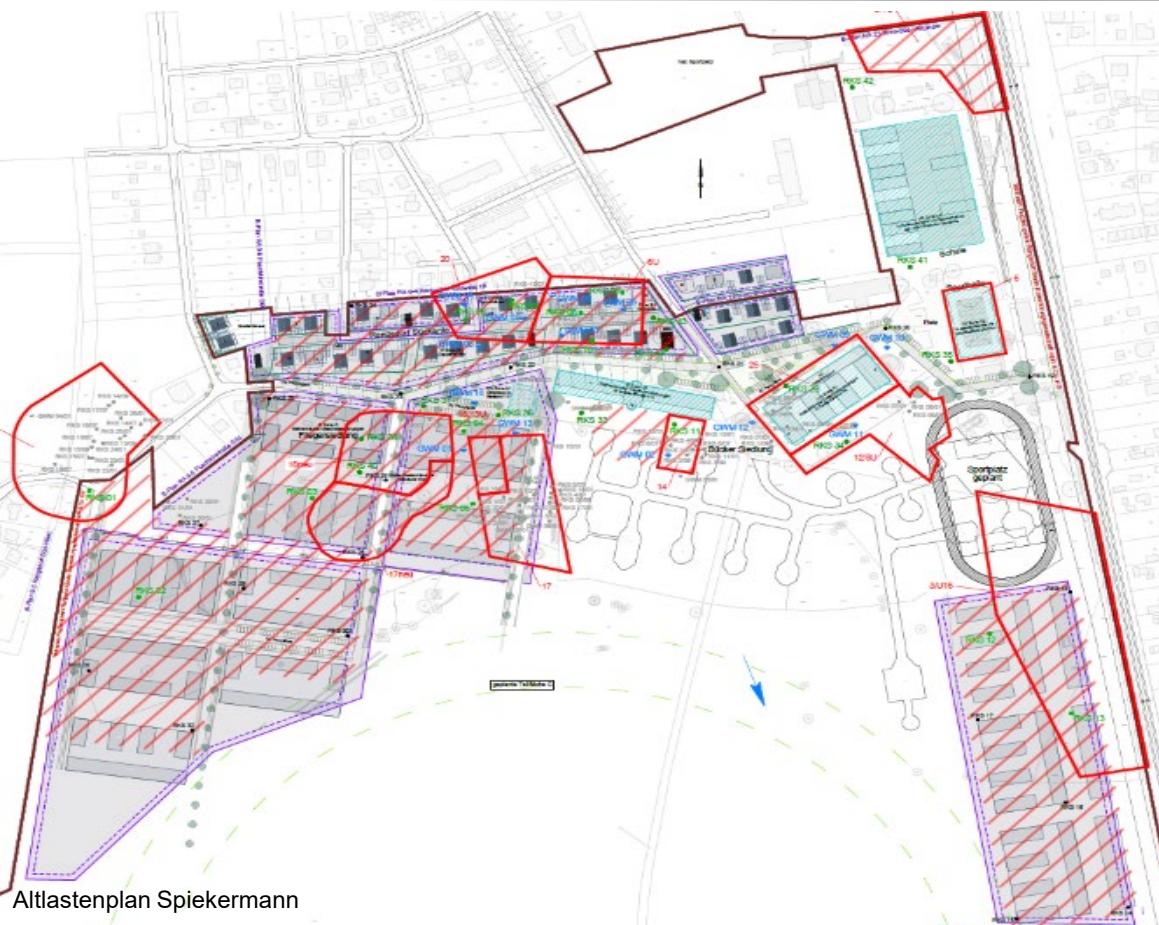
- generationsübergreifendes Wohnen
- barrierefreie Wohnungen, damit Rangsdorfer in Rangsdorf alt werden können – Einfamilienhaus wird frei für Kinder und Enkel
- bei Bedarf: Umzug innerhalb BUC-36 in besondere Wohnformen möglich – Betreutes Wohnen, Demenz-WG, Pflege etc.
- fußläufig Nahversorgung, Freizeit, Erholung, ...
- Mobilitätsangebote – ÖPNV, „Mitnahmebank“, gemeinsam genutzte Fahrzeuge und Fahrräder
- Gemeinschaftsflächen für gemeinsame Aktivitäten bringen Generationen zusammen
- Heute errichtete und von BUC-36 mitbezahlte Infrastruktur (Kita, Hort, Schule) wird durch „nachrückende“ Kinder langfristig ausgelastet.

by Hans G. Oberlack

Quellen: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr

08.08.2020

Beseitigung von Missständen



Heute

Die Situation auf dem Areal ist bedrückend: Gifte, Altlasten, Schadstoffe und Grundwasserverunreinigung gefährden Natur und Nachbarn!

- **Betreten verboten!**
- Gefahr durch Gifte, Altlasten und Schadstoffe, auch über Grundstücksgrenzen hinaus (Benzol, PAK, Asbest, Mineralölkohlenwasserstoffe, Toluene, Ethylbenzol, Xylene und Quecksilber)
- Gruben und Ruinen
- Versteckter Müll und versteckte Versiegelung
- teilweise belastetes Grundwasser
- Altlastenverdachtsflächen mit akutem Handlungsbedarf
- **Zaun- und Mauereidechsen scheuen das Areal!**

Altlastenplan Spiekermann

Maßnahmen:

- Entfernung von Giften, Altlasten, Schadstoffen und Grundwasserverunreinigungen
- Renaturierung, Entsiegelung, Retention
- Bodenverbesserungen durch Baum- und Gehölzpflanzungen
- Umwandlung von Acker in Grünland, Streuobstwiese etc.
- Straßenbegleitende Begrünung, grüne Innenhöfe, Dachbegrünung
- Energieversorgung durch Geo-/Solarthermie, Kraft-Wärme-Kopplung, Photovoltaik und Blockheizkraftwerk mit Biogas → mindestens KfW-55 bzw. KfW-Effizienzhaus Denkmal
- Holzsystem- bzw. Holzmodulbau:
 - Nachhaltiger Baustoff
 - Kürzere Bauphase
 - Weniger Baustellenfahrzeuge
- Elektroladesäulen, Stärkung der Fahrradmobilität, Ausbau ÖPNV (statt Individualverkehr) und Carsharing
- Denkmalsanierung als nachhaltigste Art des Bauens durch Erhalt von Substanz (weniger Beton als Neubau)
- Versiegelung von nur ca. **19%** der Gesamtgrundstücksfläche (55,4% ohne Flugfeld)
- Natürliche Entwässerung über Gefälle und Versickerungs-Mulde mit naturnaher Böschung



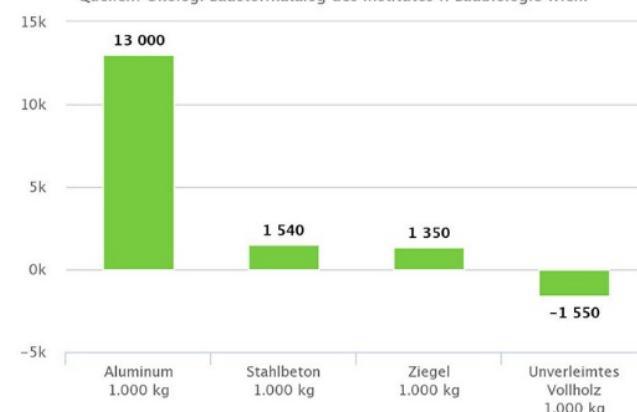
Modell BUC-36



Blockheizkraftwerk Olympisches Dorf, Elstal

CO2 Emission bei der Produktion (laut IBO Baustoffkatalog)

Quellen: Ökolog. Baustoffkatalog des Institutes f. Baubiologie Wien.

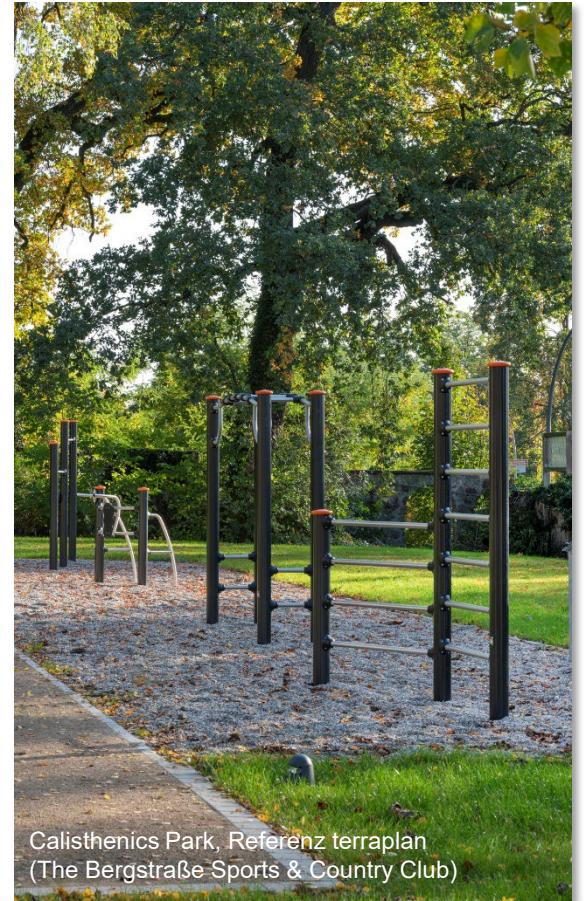


Quelle: Ökolog. Baustoffkatalog des Institutes f. Baubiologie Wien

Naherholung mitten im Ort

Die Zukunft wird grün

- freies Flugfeld und Flugfeldpromenade für alle Rangsdorfer
- Lebensraum bspw. für die *stumpfe Zweizahnbiene*
- Baum- und Strauchpflanzungen, Anlage Streuobstwiese, temporäre Kleingewässer, extensive Blühstreifen, Trockenrasen, Dachbegrünungen sowie Schaffung von besonderen Habitat-Strukturen
- Versickerung von Niederschlagswasser durch Mulden
- Regenerative Energie und vor Ort CO₂-sparende Energieproduktion
- Erstaufforstung und Waldmantelentwicklung
- Naturerlebnis in und auf öffentlichen Grünflächen:
 - Joggen/Spazieren/Radfahren auf neuen Fuß- und Radwegen
 - Spielplätze, Hubschrauberpark mit Außenraummöblierung (Liegen, Bänke etc.)
 - Basketballkörbe, Flächen für Skater und Calisthenics Park
 - Geschützte Pflanzen- und Tierarten sowie Biotope bzw. Habitate mit Schafbeweidung
 - Erholung für Mensch und Tier



81% der Gesamtgrundstücksfläche bleiben öffentliches und privates Grün

(45% ohne Flugfeld)

Flugfeldpromenade

Erstaufforstung

Acker in Grünland

Streuobstwiese

BUC-36 – Ortsteil kurzer Wege:

Nahversorgung, Naherholung, Treffpunkt, nah zu Bildung – Freizeit – Arbeit

BUC-36 soll ein Ortsteil der kurzen Wege werden. Nahversorgung, Arbeiten, Erholen, Lernen und Sport vor Ort macht die Wege kurz. Nähe vermeidet Verkehr. Das ist das Ziel. Allen Rangsdorfern steht das Angebot an Nahversorgung, Erholung, sozialer Treffpunkte, Bildung, Freizeit und Arbeitsplätzen offen – Potential für den Ortsteil und das gesamte Dorf.

Um den Ortsteilplatz, am Ost-West-Verbinder und am Nord-Süd-Verbinder sind Treffpunkte und Nahversorgung geplant. Flugfeld, Hubschrauberpark, Pocket-Parks und weitere öffentliche Grünflächen bilden das grüne Pendant zum befestigten Ortsteilplatz. Sie sind Orte des Spiels, Aufenthalts, der Kommunikation und Naherholung.

Entlang des Ost-West Verbinders, im südlichen Bereich des Nord-Süd-Verbinders und am Ortsteilplatz ist Platz für Praxen, Büros und Kleingewerbetreibende. In den Produktionshallen I und II und am Nord-Süd-Verbinder sind ein Schulcampus und ein Sportplatz vorgesehen.

Nahversorgung: alles vor der Haustür

- Dorfladen
- Bäcker
- Metzger
- Biomarkt/Supermarkt/Markthalle
- Getränkemarkt
- Drogerie
- Apotheke
- Nahversorgung + Gastronomie (bspw. Blumenladen mit Café)
- (Medizinische) Dienstleistungen

Treffpunkt um den Ortsteilplatz

- Jugend-/Kultur-/Ortsteiltreff
- Vereinsheim/Pfadfinder
- Begegnungsstätte/Tagespflege
- Wochenmarkt
- Bücherschrank
- Heimat- und Bucker-Museum
- Gastronomie

Naherholung auf öffentl. Grünflächen

- Joggen/Spazieren
- Naturerlebnis
- Sitzbänke
- Erholung
- Spielplätze
- Boule
- Yoga/Tai Chi

Bildung am Schulcampus BUC-36

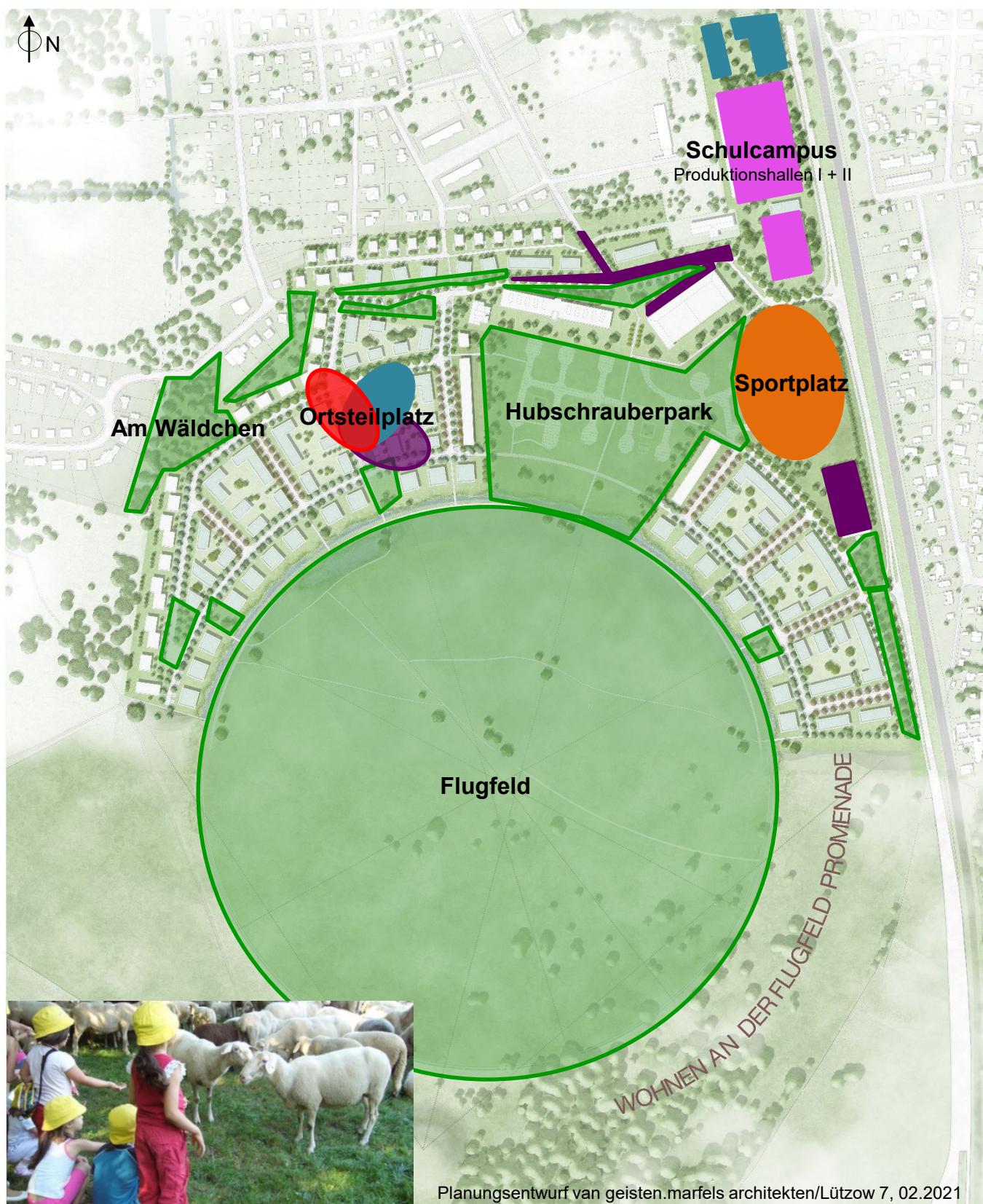
- Schule
- Nachhilfe
- Kita/Kindergarten
- Hort

Sportplatz

- Schulsport
- Fußball
- Basketball
- Volleyball

Arbeiten/Gewerbe für alle Rangsdorfer

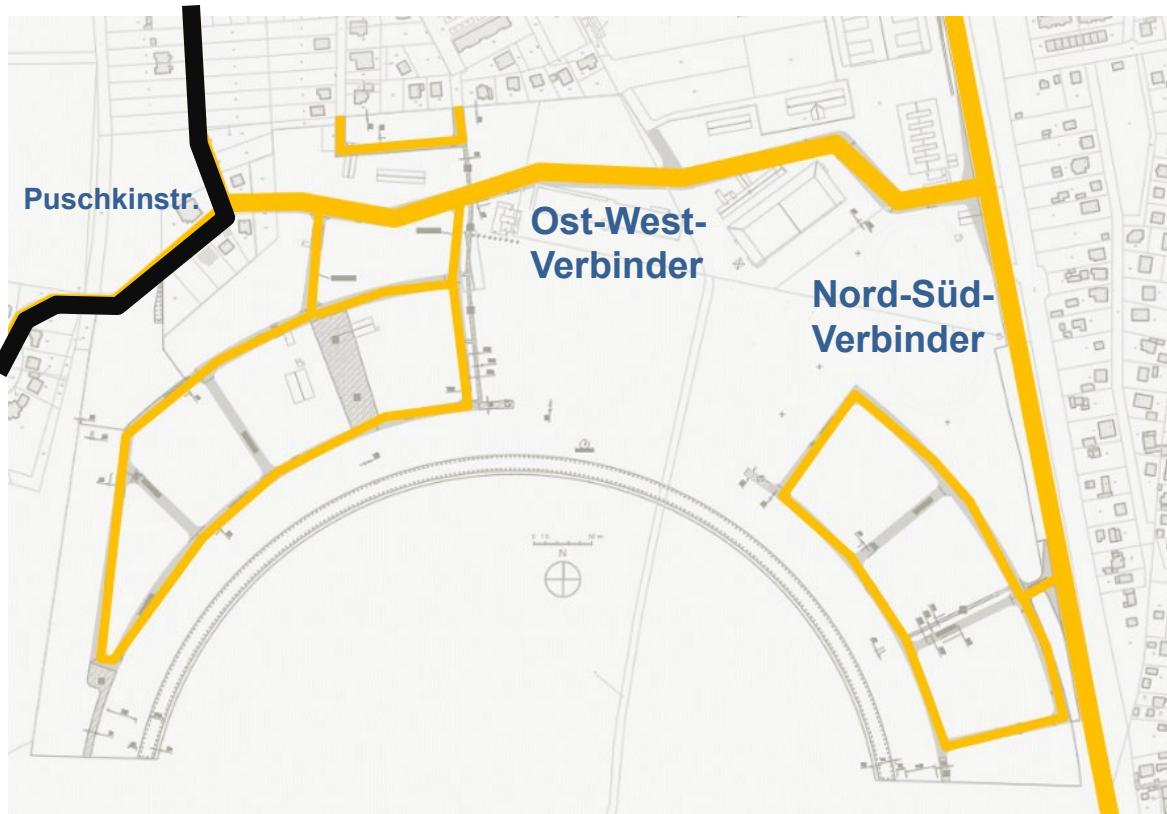
- Steuerberater/Versicherung
- Reisebüro
- Fahrschule
- Fahrradladen
- Elektriker
- Handwerksbetriebe
- Co-Working



Planungsentwurf van geisten.marfels architekten/Lützwow 7, 02.2021

BUC-36: Mobilität und Verkehr

Mit BUC-36 soll im Gleichklang zur deutschlandweit angestrebten Mobilitätswende ein stufenweise umsetzbares Mobilitätskonzept realisiert werden. Verkehr aus und im Areal soll auf umweltfreundliche Verkehrsträger ausgelegt sein. Motorisierter Individualverkehr soll zunehmend elektrisch werden. Das geplante, sich über die Bauabschnitte fortentwickelnde Mobilitätsangebot soll allen Rangsdorfern erlauben umweltbelastenden Individualverkehr zu verringern.



FIRU Verkehrskonzept

Ausbau der Verkehrs-Infrastruktur BUC-36

Verkehrstechnische Erschließung über

- Nord-Süd-Verbinder / Ost-West-Verbinder
 - **Entlastet** West-Rangsdorf (Puschkinstraße, Klein Venedig, Feng Shui Siedlung)
 - Leitet Verkehr auf zwei Auffahrten zur B96
 - Schafft den erforderlichen zweiten Rettungsweg für West-Rangsdorf
- Anschluss Krumminer Straße an Usedomer Straße löst Sackgassen auf und verhindert Durchfahrt
- Ausbau Kreuzung Kienitzer Straße und Ampelschaltung zur Verbesserung des Durchflusses

„Walkable-City“ / Ortsteil der kurzen Wege

Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Schule, Kita, Einkaufen, Gastronomie und Freizeit im Ortsteil an zentralen, zu Fuß gut erreichbaren Standorten

- Reduktion des Individualverkehrs
- Pocket-Parks und Flugfeld zur Nutzung in der Freizeit

Ausbau Rad- und Fußwegenetz

- Fuß- und Radwege barrierearm und mit viel Grün
 - Fuß- und Radwege durchziehen das Gebiet, animieren den PKW stehen zu lassen
 - Reduktion der Versiegelung im Vergleich zu Straßen und Stellplätzen
- Fahrradparkhaus am Bahnhof
 - Radweg entlang des Nord-Süd-Verbinders – in wenigen Minuten ist man am Bahnhof
- Herstellung von Mischverkehrsflächen
 - Förderung gegenseitiger Rücksichtnahme
 - Reduktion Geschwindigkeit – Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche
 - Straßenraum als Aufenthaltszone
- nur wenige geschlossenen Privatgrundstücke
 - Baufelder sind i.d.R. durchlässig für Fußgänger und Radfahrer



Darstellung der Fuß- und Radwege innerhalb BUC-36 – Planung VGMA/terrapiplan

Nachhaltiger Ortsteil mit zeitgemäßem Verkehrskonzept

„Berlin macht für den Speckgürtel dicht“ und stellt die Weichen für die Mobilitätswende. Die Maßnahmen des Berliner Senats zielen darauf den motorisierten Individualverkehr (MIV) aus der Stadt zu verdrängen. Fußgänger und Radfahrer sollen bevorzugt werden. Der Verkehrsverbund innerhalb Berlins und mit dem Umland soll ausgebaut werden. Für die Rangsdorfer verbessert sich mit dem Netzausbau der DB und der Verlängerung der S-Bahn über Dahlewitz langfristig die Verbindung nach Berlin. Pendler erhalten Alternativen. Es wird attraktiver zum Arbeitsort nach Berlin mit dem Umweltverbund zu fahren. BUC-36 will dazu einen Beitrag für ganz Rangsdorf leisten.

Ausbau ÖPNV/komplementäre Lösungen

Mit BUC-36 Stärkung des Umweltverbundes und Schaffung Alternativen zum MIV

- Reduktion Lärm, Abgase
- Ausbau ÖPNV Angebote
- Erhöhung der Taktung, Stärkung des Umweltverbunds – bspw. schnelle Direktverbindungen zum Bahnhof
- Aufbau eines Verbundnetzes mit App (wie komme ich jetzt am schnellsten zu meinem Ziel)
- Rufbusse, Mitfahrbank, Fahrgemeinschaften, Sharing-Angebote als Ergänzung des Angebotes



Schaffung einer autonomen Direktverbindung zum Bahnhof (Elektromobilität)



Sharing-Angebote für die Anwohner

E-Mobilität – der Weg nach vorne

Strukturelle Voraussetzungen für E-Mobilität im Ortsteil BUC-36 eingeplant

- Reduktion Lärm, Abgase, Verbrauch fossiler Brennstoffe
- Pkw, Fahrräder, Lastenräder, Roller mit e-Motor
- Herstellung von Ladesäulen / Mobility-Hubs und Nutzung vor Ort produzierter Energie (BHKW, Solar) möglich
- mittelfristig einzige Möglichkeit nach Berlin mit Pkw fahren zu dürfen

Mobility-Hub

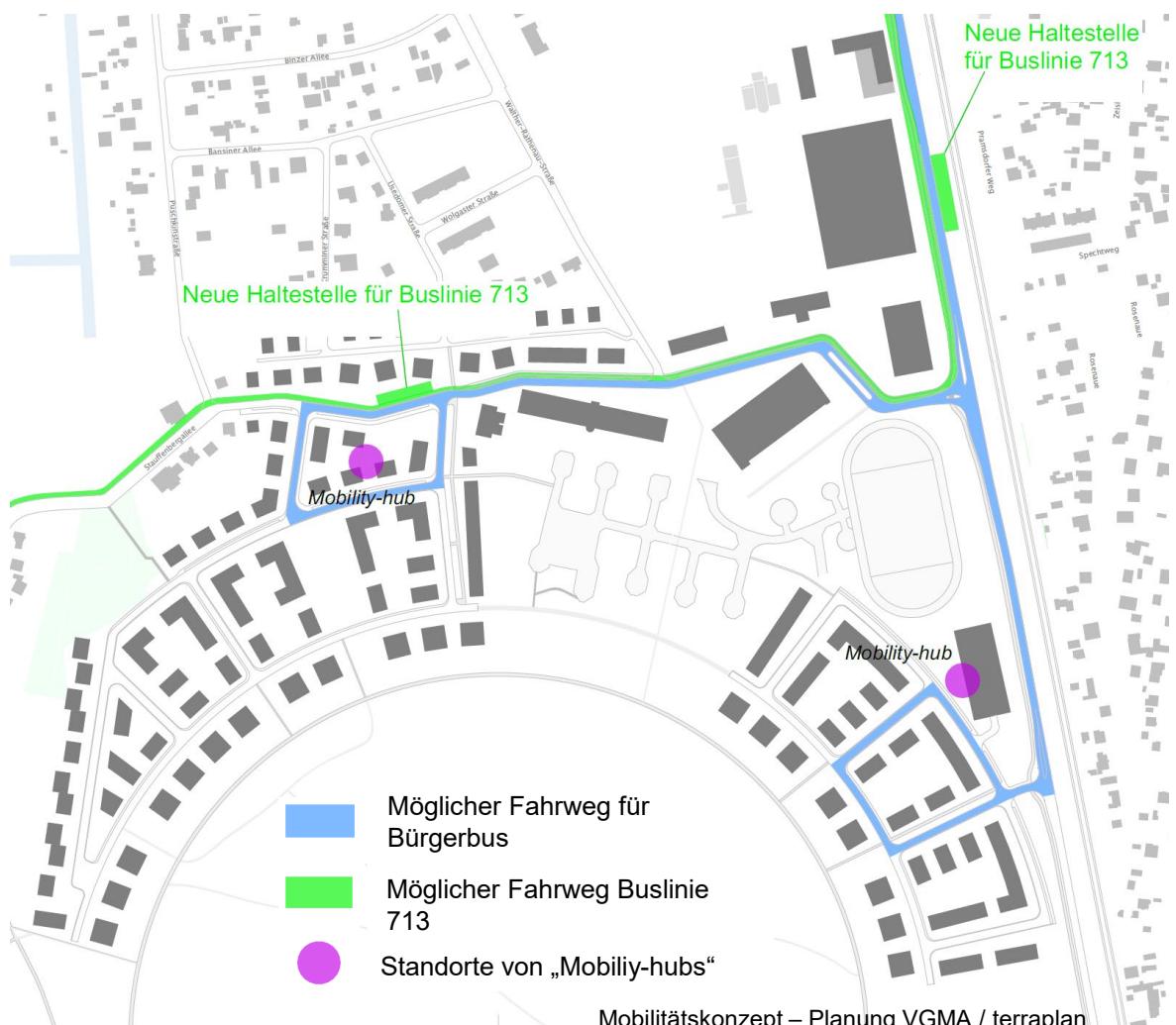
Schaffung zentraler Standorte für Sharing-Angebote aller Art im Ortsteil

- Leih- und Ladestation für E-Autos, E-Bikes und E-Lastenräder
- Fahrradwerkstatt zur gemeinsamen Nutzung
- Paketshop / Abholstationen für Anwohner zur Verringerung MIV im Ortsteil

Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis erfolgt gemäß aktueller Satzung. Setzt sich die Mobilitätswende durch, hat BUC-36 den Raum zur Umsetzung von alternativer Mobilität. Wirken die Maßnahmen zur Umstellung auf alternative Verkehrsmittel, kann auf dem Areal umgeschichtet werden. Der Stellplatzschlüssel kann dann in Abstimmung mit der Gemeinde reduziert werden. Die Ersparnisse aus nicht umzusetzenden Tiefgaragen und Stellplatzanlagen können dann zur Finanzierung von Mobilitätsprojekten (wie bspw. den Quartiersbus) verwendet werden.

- In BUC-36 umsetzbar, da ganzheitliches Konzept möglich
- Vorbildfunktion/Modellcharakter zeigt, dass es funktioniert → motiviert Rangsdorfer
- Weniger oberirdische Stellplätze bedeuten weniger MIV und mehr Freiraum für Grün und Wege
 - Parkpaletten/Quartiersparkhäuser, Tiefgaragen



Mobilitätskonzept – Planung VGMA / terraplan

Nachhaltiges Bodenmanagement verringert Baustellenverkehr

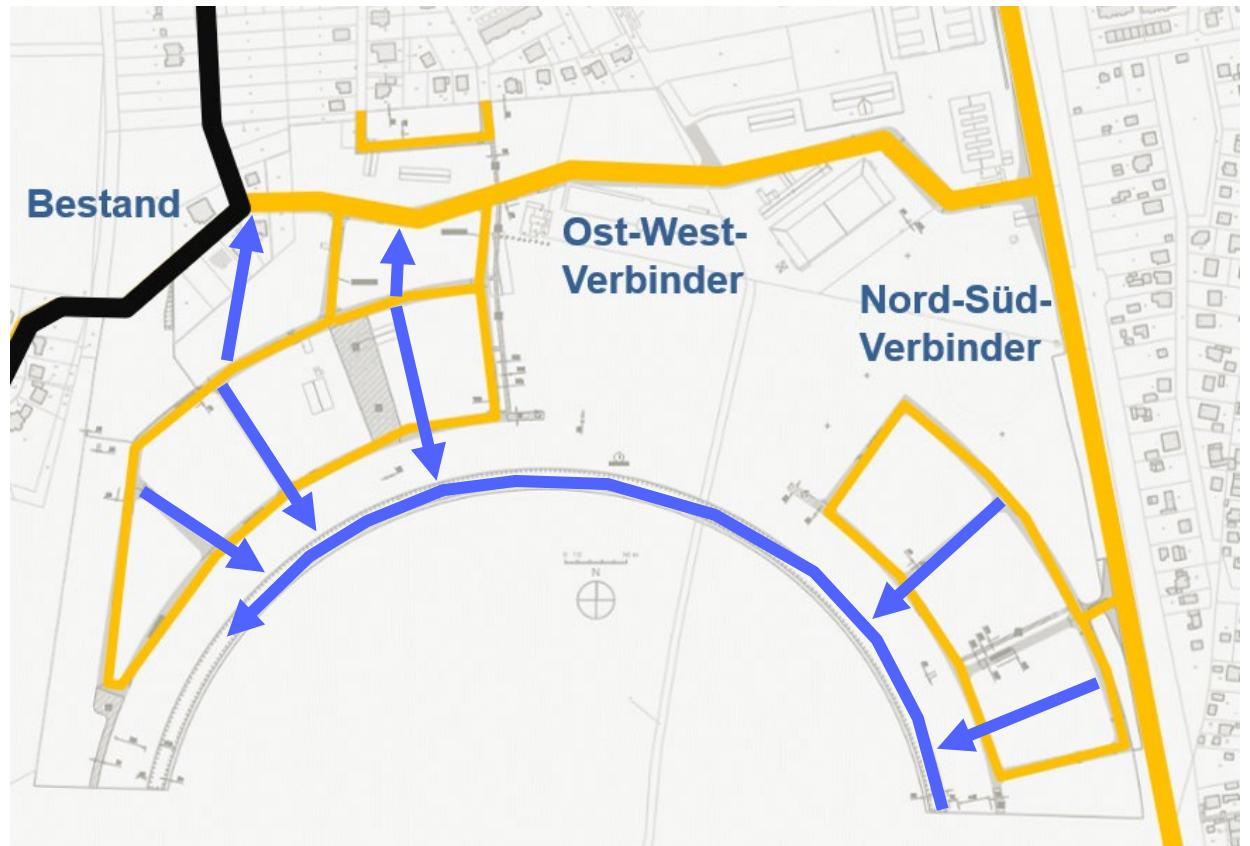
Entwässerung & nachhaltiges Bodenmanagement

Wiederverwendung von Aushub vor Ort, bspw.

- zur Geländemodulation,
- zur Ableitung des Regenwassers in die geplante Mulde am Flugfeld und
- zur Minimierung des Baustellenverkehrs.

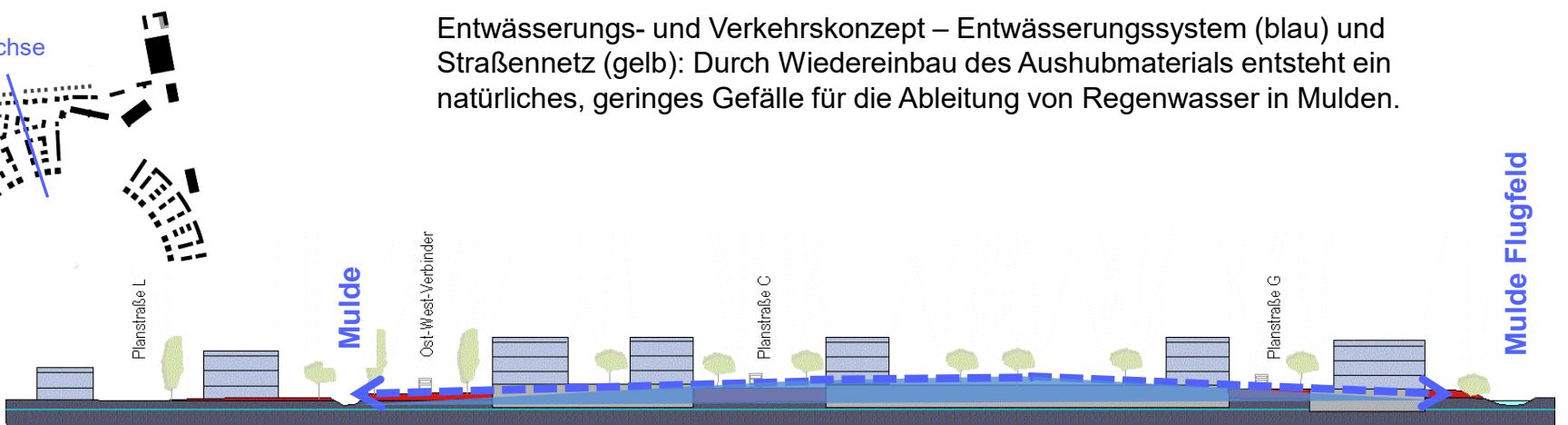
Altlasten und Schadstoffe im Boden

- Belastungen werden in Abstimmung mit Umweltamt immobilisiert,
- als Verfüllmaterial für bautechnische Zwecke verwendet und
- nur wenig und nur hoch belasteter Boden muss abgefahren werden.



Entwässerungs- und Verkehrskonzept – Entwässerungssystem (blau) und Straßennetz (gelb): Durch Wiedereinbau des Aushubmaterials entsteht ein natürliches, geringes Gefälle für die Ableitung von Regenwasser in Mulden.

Schnittachse



Geländemodulation: Geringes Gefälle genügt zur natürlichen Entwässerung des Regenwasser über die Mulde am Flugfeld

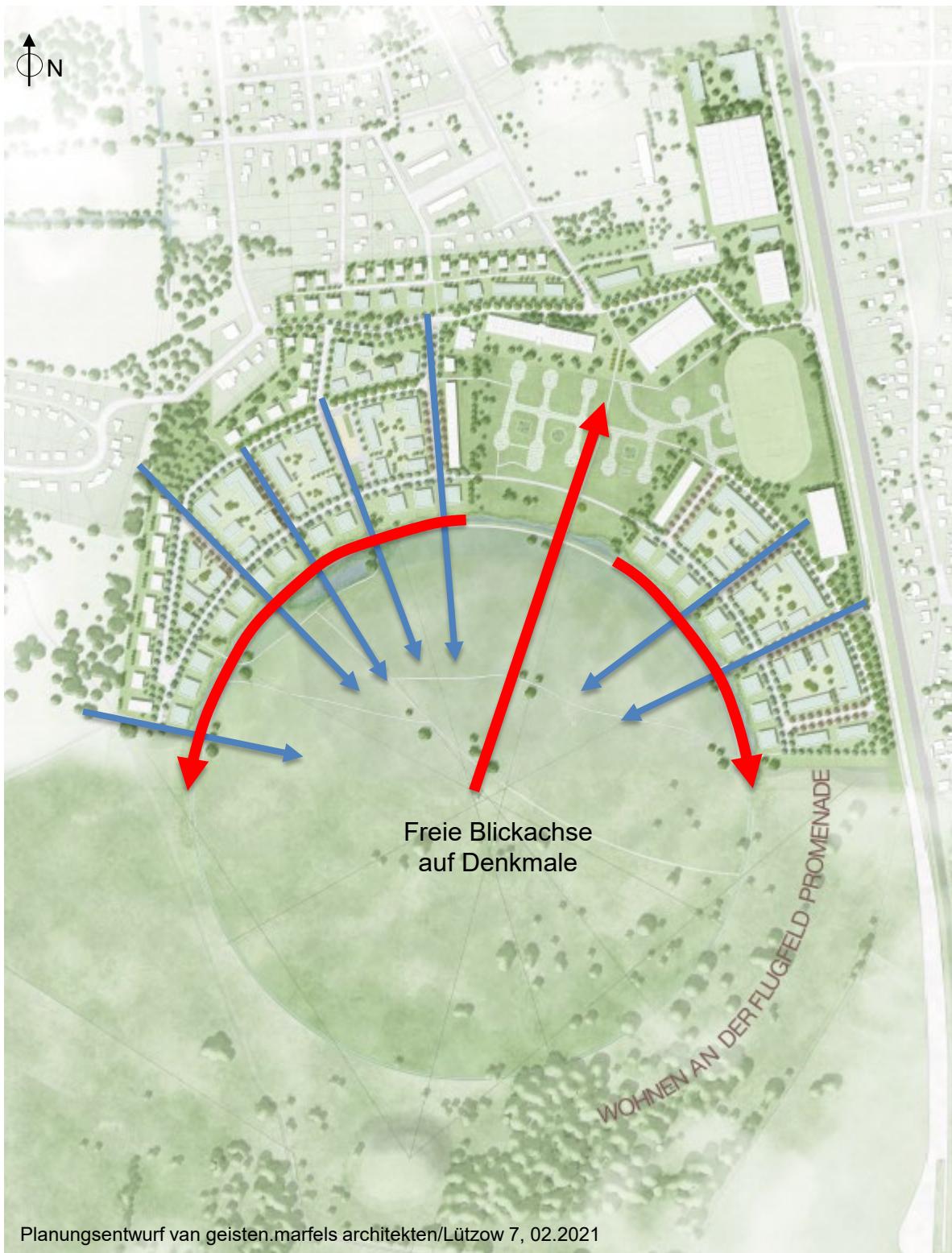
Baustellenlogistik

- Abschnittsweise Bebauung über 10-15 Jahre sichert maßvollen Baustellenverkehr.
- Temporäre Baustraße: möglicher Verlauf entlang Gleise/Pramsdorfer Str./B96 – Entlastung Verkehr innerhalb Rangsdorfs (in Abstimmung)
- Lage möglichst auf gering frequentierten Wegen, diese werden hierfür zum Teil befestigt/Schaffung eines organisierten Einbahnsystems
- (Holz-)Modulbau zur Minimierung des Verkehrsaufkommens geplant



Modulbauweise reduziert Baustellenverkehr;
Beispiel aus Städtebaulichem Wettbewerb – Platz 3: Johannes Kaufmann Architekten

BUC-36 – Gartenstadt am Flugfeld



- Anpassung Bebauungsplanentwurf nach Bürgerbeteiligung/TÖB: Verzicht auf 4-geschossige Gebäude → Reduktion Grundflächenzahl (GRZ), Verminderung Geschossflächenzahl (GFZ)
- Rand des Flugfeldes: offene Bebauung mit Gebäuden als Einzelkuben → Blick auf das Flugfeld
- radiale Bebauung und Rundwege parallel zur Flugfeldpromenade
- Pocket-Parks und Plätze öffnen sich zum Flugfeld
- Wohnhöfe für Häusergemeinschaft: privat und gleichzeitig offen (nicht eingefriedet) → Innenhöfe mit Grünflächen, Spielplätzen, Bänken und Wegen
- offen für Fußgänger und Radfahrer
- nördliche und westliche Bebauung nimmt Rücksicht auf Nachbarn – offen, kleinteilig und niedrig, 2-geschossige Doppel- und Reihenhäuser

Leitmotiv ist das Flugfeld. Das kreisrunde Denkmal ist einzigartig und bedeutet einen Schatz für Rangsdorf. Die Architekten beziehen Plätze, Wegenetz und Neubebauung darauf. Flugfeld und Gesamtareal werden offen und zugänglich für alle Rangsdorfer und ihre Besucher. Mit dem Flugfeld als Leitmotiv, der Flugfeldpromenade und einer Architektur, die die Gestaltungsansätze der denkmalgeschützten Hallen zeitgemäß „übersetzt“, erfolgt der Brückenschlag zur Geschichte. Das Gesamtareal wird durch Fuß- und Radwegeverbindungen mit den angrenzenden Siedlungsgebiete vernetzt. Flugfeld und Promenade werden zum Erholungsort und Anziehungspunkt für alle Rangsdorfer. Heimat- und Bucker-Museum, Hubschrauberpark, Plätze, Parks, Gastronomie und Nahversorgung stärken Rangsdorf. Rangsdorf wird durch das Projekt auf der überregionalen Landkarte neu verortet und an Attraktivität gewinnen.

Wohnen und Architektur



Bestandsbilder Bucker-Hallen, 2018

Genius Loci: Wir fühlen uns verpflichtet neue Gebäude mit Respekt für den Ort, seine Geschichte und die Nachbarn zu planen und die wertvollen, Heimat prägenden Baudenkmale zu erhalten und einer dauerhaft sinnvollen Nutzung zuzuführen.

- Architektur- und Bauhistorisches Gutachten zur Analyse der Historie des erhaltenen Gebäudebestands und der Umgebung
- Entwicklung zeitgemäßer Architektur auf Basis Gutachten: Gebäude, die nach Rangsdorf und zu den Denkmälern passen
- mit der Gemeinde vereinbarte Gestaltungsfibel sichert Qualität und denkmalgerechtes Erscheinungsbild
- Kubatur der neuen Häuser angepasst an Nachbarbebauung und in Anlehnung an die als Baudenkmale geschützten Hallen (Flachdach, Holzelemente, Ziegel, Putz, Glas etc.)

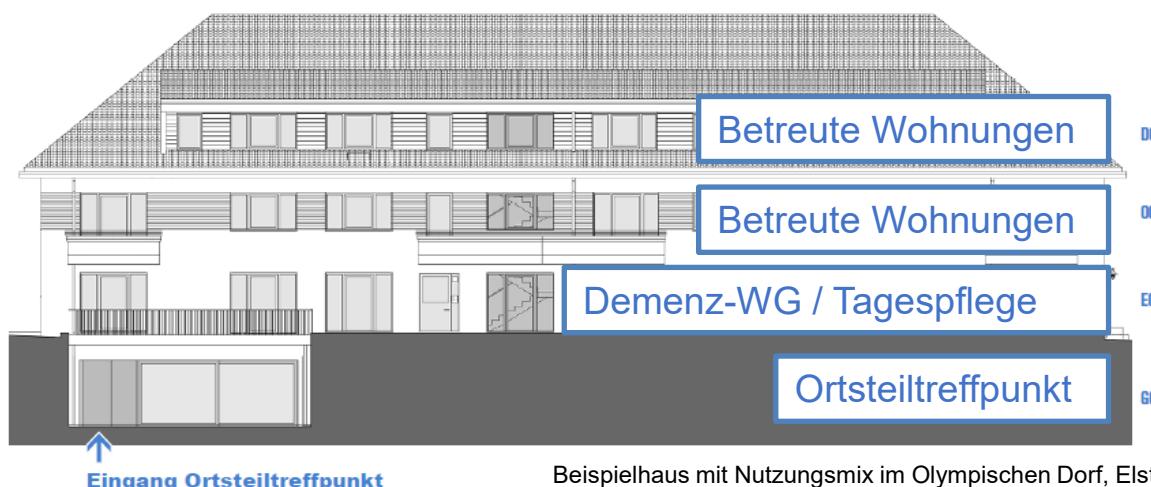


3D-Visualisierung / Ansicht Flugfeld, van geisten.marfels architekten



3D-Visualisierung / Ansicht aus der Stauffenbergallee, van geisten.marfels architekten

- Einheimischen-Modell: vergünstigte Wohnungen für Einheimische
- breites Angebot von 1,5 bis 5-Zimmer-Wohnungen, senioren- und jugendgerecht, kleinerer Teil Häuser für Familien
- Wohnungen und Häuser zwischen 45m²-160 m²
- Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser
- verschiedene Wohnungstypen: Apartments, Studios, Maisonnetten, Lofts, Penthouses
- barrierefreies und altersgerechtes Wohnen, bspw. damit Rangsdorfer in Rangsdorf alt werden können
- Tagesmütterwohnungen
- betreutes Wohnen, betreute Senioren-WG/Demenz-WG



Beispielhaus mit Nutzungsmix im Olympischen Dorf, Elstal

Willkommen ...

Jung & Alt,
Einkommen hoch oder niedrig,
neu zugezogen oder schon immer Rangsdorfer

...