

3900 Wohnungen für die „Alte Schäfererei“

In Pankow werden Pläne für ein weiteres riesiges Neubaugebiet geprüft – zusätzlich zum Projekt Elisabeth-Aue. Kritik gibt es nur von der CDU

THOMAS SCHUBERT

Es ist die bekannte Herangehensweise in einer neuen Spielart: Felder und Agrarbrachen im nordöstlichen Berliner Bezirk Pankow wecken seit Jahren Begehrlichkeiten als Standort für die Berliner Wohnquartiere der Zukunft. Nun schickt sich der Bezirk an, ein weiteres Gebiet für die Planung eines völlig neuen Stadtteils von Französisch Buchholz zu prüfen. Es geht sogar um eines der größten Vorhaben dieser Art in ganz Berlin. Unter der Projektbezeichnung „Alte Schäfererei“ arbeiten die Abteilungen von Baustadträtin Rona Tietje (SPD) an einer Lösung mit 3900 Wohnungen nordöstlich des Buchholzer Ortskerns an der Schönerlinder Straße. Im Ausschuss für Stadtentwicklung einigten sich die Baustadträtin und die große Mehrheit der Fraktionen jetzt überraschend schnell darauf, das 140 Hektar Vorhaben „Alte Schäfererei“ mit dem Berliner Senat detailliert zu prüfen.

Zur „Maximalplanung“, die Rona Tietje von Planungsbüros vorstellen ließ, gehört auch eine neue Straßenbahnstrecke, die im alten Ortskern von Buchholz ansetzt, von hier das neue Quartier erschließt und sich bis zum künftigen Null-Emissionen-Gewerbegebiet „Buchholz Nord“ hinzieht. Kurz vor dem Areal entsteht eine Kreuzungshaltestelle der Tram am geplanten S-Bahnhof Schönerlinder Straße, der am Streckenast der heutigen S-Bahnlinie 8 entstehen soll. Einen zweiten S-Bahnhof der Zukunft an der Bucher Straße erschließt hingegen ein neuer Bus.

Autoarmes Quartier mit 0,4 Parkplätzen pro Wohnung

Weil es sich bei der „Alten Schäfererei“ um ein autoarmes Quartier mit nur 0,4 Pkw-Stellplätzen pro Wohnung handeln würde, kommt das erste Lob von den Pankower Grünen. „Es ist eine recht ansprechende Lösung, ein durchaus guter Plan“, urteilt die grüne Bauexpertin Altmuth Tharan. „Wir haben aber den dringenden Wunsch, die Verkehrsanbindung genau zu untersuchen. Ein gutes ÖPNV-Angebot mit S-Bahnhof und Tram müssen wir energisch einfordern.“

Auch die Linksfraktion, die Verdichtung mit Wohnungen eher kritisch begleitet, gibt grünes Licht. „Da ist Musik drin“, urteilt Bau- und Verkehrsexperte Wolfram Kempe. Kritische Stimmen hört man bislang nur aus der CDU. „3900 Wohnungen ist ganz schön fett“, sagt der Bauexperte Lars Bocian zu einem Ausmaß des Quartiers, das aus seiner Sicht die Verkehrswege im Pankower Nordosten zu überlasten droht. „Zunächst nur die Tram hier reinzuführen, reicht nicht aus. Dann kann man nicht so viele Wohnungen bauen.“

Es wäre grundfalsch, ein Okay aus dem Bezirk zu geben, „wenn man keine Verkehrsplanung hat“, sagt er zu den Dimensionen des möglichen Stadtviertels „Alte Schäfererei“. Tatsächlich würde der



Viel Platz, der Wohnraum werden könnte: Die „Alte Schäfererei“ an der Schönerlinder Straße in Pankow erstreckt sich über 140 Hektar.

FOTO: THOMAS SCHUBERT

S-Bahnhof Schönerlinder Straße wohl erst in den 2030er-Jahren entstehen und nur nachträglich Entlastung bringen. Zur Verkehrslösung für die „Alte Schäfererei“ würde den Planungsbüros zufolge in jedem Fall eine Quartiersgarage mit 600 Plätzen gehören, die den Autoverkehr aus den Anliegerstraßen der Siedlung verschwinden ließe. Ähnlich herausfordernd wie die autoarme Verkehrsgestaltung ist indes der Anspruch an die soziale Infrastruktur.

Je nach endgültiger Größe des Quartiers müsste es Lösungen für 400 Kindertagesstättenplätze geben. Auch die Zielvorgaben für Spiel- und Erholungsflächen gilt es einzuhalten. Kein leichtes Unterfangen für einen Stadtteil auf der grünen Wiese.

Bislang hatte die Rahmenplanung für dieses riesige Stadtviertel zwischen dem heutigen Buchholz und der Autobahn A114 einen ergebnisoffenen Charakter. Nun ist das Bezirksamt Pankow aber an dem Punkt, an dem man ohne eine Verkehrsplanung des Senats nicht mehr weiter kommt. Und bevor sich der Bezirk nicht zu einer hohen Zielzahl von Wohnungen in dem neuen Stadtteil bekennt, wird der Senat keine Untersu-

chung für eine leistungsstarke Verkehrserschließung mit Straßenbahn und S-Bahn starten, argumentiert Bezirksbaustadträtin Tietje. Nun hat sie Dank der Mehrheit im Bauausschuss die Zustimmung, die Planungen mit dem Senat zu vertiefen.

Komplett auf Konfrontationskurs liegt der Bezirk dagegen mit dem Senat derweil bei den Vorstellungen über das zweite große Zukunftsquartier, genau auf der anderen, der westlichen Seite von Französisch Buchholz. Während Bausenator Andreas Geisel (SPD) für die Elisabeth-Aue eine Vollbebauung mit 5000 Wohnungen anstrebt, schwebt Bezirkspolitikern in Pankow nur eine Zahl von etwa 500 Haushalten vor. Und selbst Geisels SPD lehnt auf Bezirksebene ab, was die Landesebene fordert.

Vollbebauung würde Pankows Nordosten überfordern

Gleich zwei Beschlüsse im Pankower Bauausschuss tragen die Handschrift des Pankower SPD-Fraktionschefs Roland Schröder und seiner Verbündeten bei den Linken und der CDU. Eine breite Mehrheit fordert nun den Senat auf, nur

eine „behaltsame Bebauung“ der Elisabeth-Aue anzustreben. Man beruft sich auf einen jahrelangen Konsens mit Vereinen und Initiativen aus Französisch Buchholz, einen großen Teil des Ackers am Rosenthaler Weg zugunsten von Kleingärten und einer Biotoplandschaft frei zu halten. Ein dringend geforderter Oberschulstandort an der heutigen Tram-Wendeschleife der Linie 50 soll der Ausgangspunkt aller Entwicklungen auf dem Feld sein. Maximal vier Geschosse kommen beim Wohnungsbau für das rot-rot-schwarze Bündnis in Pankow in Frage. „Eine Vollbebauung würde den Nordosten Pankows noch mehr als bisher überfordern, und zwar aufgrund der unzureichenden Verkehrsinfrastruktur, die erfahrungsgemäß nicht mit Bauvorhaben zeitnah mitentwickelt wird“, lautet es als Warnung in den Anträgen – die sich beide klar gegen Bausenator Geisels Vorstellung von 5000 Wohnungen auf der Aue richtet.

„Wir in Pankow senden das Signal: Macht mal bitte weniger“, sagt Roland Schröder zu den Plänen seines Parteifreunds auf Senatsebene. Mit der breiten Mehrheit im Bezirk gegen Geisels Wunsch gehe es darum, „Begehrlichkei-

ten im Land Berlin von Kopf auf Füße zu stellen“, so Schröder. Bestenfalls könne man mit Anwohnerinitiativen Einvernehmen erreichen und der Situation entgegenkommen, die im Bezirk Pankow schon oft eintrat: Dass verbitterte Bürger die Pläne für ein Quartier bekämpfen. Im Fall der Elisabeth-Aue befürchtet man im Bezirk wohl mehr Gegenwehr dieser Art als auf den nordöstlich von Buchholz gelegenen Flächen der „Alten Schäfererei“.

Eine Gemeinsamkeit gibt es bei den beiden Baufeldern links und rechts dieses Ortsteils: Laut Stadträtin Rona Tietje würden landeseigene Wohnungsbaugesellschaften die Hauptverantwortung für die Schaffung von Tausenden Wohnungen tragen. Im Fall der Elisabeth-Aue sind es die Gesobau und die Howoge, an der „Alten Schäfererei“ spricht das Bezirksamt Pankow derzeit mit der Gewobag.

Rechnet man die Maximalprogramme von „Alte Schäfererei“ und „Elisabeth-Aue“ zusammen, käme man auf 8900 Wohnungen. Dass im Tauziehen von Bezirksamt, Wohnungsbaugesellschaften und Senat dieses Maximum eintritt, scheint aber selbst bei größter Wohnungsnot in Berlin unwahrscheinlich.