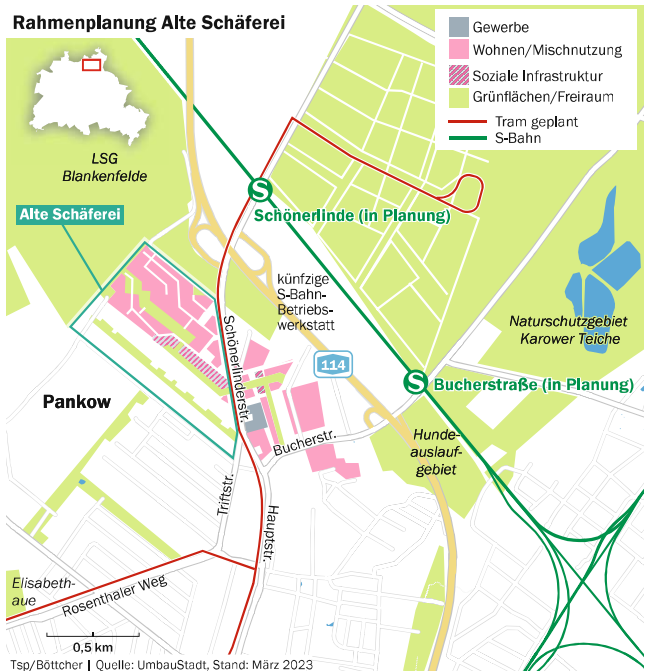




Noch liegt das Areal im Dornröschenschlaf.



# „Größe verschlägt die Sprache“ Ein Wohnungsbauplan für Pankow

Von Reinhart Büniger

**D**er Nordosten Berlins wächst. Nach Tagespiegel-Informationen beschloss die Bezirksverordnetenversammlung Pankow in nicht-öffentlicher Sitzung am 2. März die Rahmenplanung für das Entwicklungsgebiet „Alte Schäferei“ in Buchholz. Es ist eines der größten Bauvorhaben dieser Art in Berlin. „Die Größe und das Ausmaß des Projekts verschlägt einem erst einmal die Sprache“, heißt es in einer Zuschrift im Online-Beteiligungsverfahren, das inzwischen abgeschlossen ist.

„Mastermind“ des riesigen Projekts ist Architekt und Stadtplaner Christoph Kohl, der hier als koordinierender Städtebauer zur Qualifizierung des verabschiedeten Rahmenplanes und als Chefplaner des darauffolgenden städtebaulichen Planes die Grundlage für den Bebauungsplan „Schönerlinder Straße“ schaffen wird. Verkehrsaufkommen und Verkehrssteuerung werden im B-Plan Verfahren besonders zu berücksichtigen sein. Der eigentliche Autor des Rahmenplans ist der Stadtplaner Lars Bölling, Partner der UmbauStadt PartGmbH. Das Gebiet liegt nordöstlich des Buchholzer Ortskerns.

## Joint Venture Gewobag/Treucon will 2500 Wohnungen bauen

Das Westareal des Gebiets soll von einem Joint-Venture entwickelt werden. Beteiligt ist hier einerseits die Gewobag, eines von derzeit sechs kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin. Zweiter Partner ist die Treucon Real Estate GmbH, ein Bauprojektentwickler in Berlin, der rund 30 Hektar für zirka 2500 Wohneinheiten (inklusive Doppel- und Reihenhäuser) zuzüglich Infrastruktur angekauft hat. Die Treucon

**2500**

**Wohneinheiten**  
will die Berliner Treucon Real Estate bauen – auf der westlichen Teilfläche der „Alten Schäferei Pankow“

„  
**Mit der Rahmenplanung haben wir eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung dieses Gebietes**

**Rona Tietje**,  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung und Bürgerdienste in Pankow

gibt die Wohnflächen mit 160.000 Quadratmetern an. Hinzu kommt die nötige Versorgungsstruktur, bis hin zu Kitas und Schule.

Projektpartner und Co-Autoren des Rahmenplans sind die Landschaftsarchitekten und -planer Fugmann Janotta und Partner sowie als Verkehrsplaner die Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft. Sie hatten im Auftrag des Bezirksamtes Pankow den Rahmenplan aufgestellt.

## An der S-Bahnlinie 8 entstehen zwei neue Bahnhöfe

Die Fläche wurde bereits im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 als langfristige Potenzialfläche für Wohnungsbau dargestellt.

Das Ostareal – zwischen 12 und maximal 20 Hektar groß – wird von einem anderen Bauträger entwickelt, der noch inkognito bleiben möchte: Seine Nennung könnte Einfluss auf die laufenden Grundstückskäufe haben. Möglich wären auf diesen Flächen noch einmal 1400 Wohneinheiten.

„Das Gebiet um die „Alte Schäferei“ bietet mit seiner verkehrsgünstigen Lage hervorragende Voraussetzungen für ein neues Wohnquartier“, sagt Rona Tietje (SPD), Pankows Stadträtin für Stadtentwicklung und Bürgerdienste, die sich sehr für die Entwicklung des Großquartiers eingesetzt haben soll: „Dies beinhaltet auch Schul- und Kitaplätze, Räume für Kinder und Jugendliche sowie viel wohnortnahes Grün. Mit der Rahmenplanung haben wir eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung dieses Gebietes.“ Das Vorhaben wurde von der Agentur SNPC des ehemaligen Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsstaatssekretärs Wolfgang Branoner (CDU) begleitet.

Die Erstellung der Rahmenplanung sollte ursprünglich Anfang

2022 abgeschlossen sein, nun war es ein Jahr später so weit. Wegen der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe der A 114 und den zukünftigen S-Bahnhöfen Schönerlinder Straße sowie Bucher Straße an der S-Bahnlinie 8 wurde mit der Zählgemeinschaft des Bezirkes Pankow im Juni 2020 vereinbart, dass eine Rahmenplanung aufgesetzt werden soll.

Die besondere Herausforderung bei der Entwicklung des Rahmenplangebiets liegt darin begründet, die eher vom Wohnen geprägte zukünftige Entwicklung um die „Alte Schäferei“ mit den zu erwartenden großen Infrastruktur- und Gewerbevorhaben zwischen A 114 und Berliner Ring sowie den bereits bestehenden Verkehrs- und Lärmbelastungen durch die Straßen- und Bahntrassen in Einklang zu bringen. Denn zwischen dem S-Bahn-Außenring und der Autobahn A 114 soll künftig auch eine neue S-Bahn-Werkstatt entstehen. Ebenso entsteht im unmittelbaren Umfeld eines der größten Gewerbegebiete Berlins.

Der überlieferte Name der „Alten Schäferei“ geht auf die von 1958 bis in die 1990er für Rinder- und Schweine-Stallhaltung genutzten Flächen zurück. Sie liegt aktuell brach.

## Ganz in der Nähe liegt die „Elisabeth-Aue“

Auf der westlichen Seite von Französisch Buchholz liegt die Elisabeth-Aue. Dieses zweite Zukunftsquartier in der Ortslage – die Elisabeth Aue – sähe die noch von Bausenator Andreas Geisel (SPD) geführte Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gerne mit bis zu 5000 Wohnungen bebaut.

Mit einem Start des Bebauungsplanverfahrens „Alte Schäferei“ ist erst zu rechnen, wenn die Verkehrsplanung steht.