

# Quartiersentwicklungen in Berlin-Pankow: Von der Alten Schäfererei bis zum Pankower Tor



Das Stadtquartier Pankower Tor ist eine von sechs zu beschleunigenden Quartiersentwicklungen in Berlin-Pankow. Copyright: NÖFER ARCHITEKTEN

**BERLIN/BRANDENBURG / BERLIN**

**VON MARA KAEMMEL, 07.06.2023**

**Gleich sechs zu beschleunigende Quartiersentwicklungen mit insgesamt rund 24.000 Wohnungen zählt der Koalitionsvertrag der neuen rot-schwarzen Landesregierung in Berlin für den Be-**

**zirk Pankow auf. Drei davon nehmen wir genauer ins Visier.**



Im Berliner Nordosten wird es voll. Jedenfalls, wenn die vorgesehenen Großvorhaben für den Bezirk Pankow auch realisiert werden. Dazu gehören der Dauerbrenner **Pankower Tor**, der **Blankenburger Süden**, der Projektverbund Karow-Süd, **Buch – Am Sandhaus**, die Schönerlinder Straße mit dem Projektamen Alte Schäferei und unter der neuen rot-schwarzen Landesregierung auch wieder neu: die Elisabeth-Aue. Dabei handelt es sich um Bauvorhaben mit insgesamt rund 24.000 Wohnungen.

Seit Jahren wird geredet und gerungen. Christian Gaebler, der neue Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, ließ kurz nach Amtsantritt im Mai wissen: „Wir wollen nicht nur diskutieren, wir wollen zügig was voranbringen.“ Und konkret erklärte er: „Wir wollen uns auf wichtige Projekte konzentrieren. Dazu gehört die Elisabeth-Aue, wo etwa 5.000 Wohnungen entstehen können.“

## Start für 5.000 Wohnungen in der Elisabeth-Aue in drei Jahren

Die Elisabeth-Aue ist ein 70 Hektar großer Acker, der zwischen den Ortsteilen Französisch-Buchholz und Rosenthal liegt. Das Areal gilt schon lange als Potenzialfläche für Wohnungsbau, seit 2015 ist die

Zahl von 5.000 Wohnungen im Gespräch. Die landeseigenen Unternehmen GESOBAU und HOWOGE hatten 2016 eine Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue gegründet. Ab 2019 sollte die Fläche bebaut werden. Doch nach heftigen Protesten der Anwohner und Ablehnungen durch das Pankower Bezirksparlament wurde das Vorhaben unter der R2G-Regierung auf Eis gelegt.

Bausenator Andreas Geisel eröffnete im vergangenen Jahr die Debatte erneut. Sein Nachfolger Christian Gaebler verfolgt das Bauvorhaben nun weiter und drückt auf die Tube. In einem Interview mit der Berliner Morgenpost erklärte er: „Wir können es uns nicht leisten, zu sagen, wir wollen hier gar nichts.“ Er umriss mit Blick auf die Kritiker den neuen Ansatz grob so: „Ich muss nicht das ganze Feld bebauen, wir beplanen die Hälfte der Fläche, die andere Hälfte bleibt frei. Dafür bauen wir dann dichter und höher und versiegeln so weniger Fläche. Wir bauen eine neue Schule, die in dem Bereich dringend gebraucht wird. Gleichzeitig gibt es aber auch eine Durchwegung, es gibt Begrünung, Aufwertungsmaßnahmen für das Quartier insgesamt drum herum.“

Der Bezirk selbst hatte auf der Fläche lediglich den Bau einer Schule vorgesehen und zuletzt eine Bebauung mit maximal 1.000 Wohnungen signalisiert. Bereits in drei Jahren, so Christian Gaebler jetzt, soll der erste Bauabschnitt mit der Schule und den ersten 500 Wohnungen beginnen. Für 2026 kündigte er ebenfalls den Baubeginn für das Bauvorhaben Am Sandhaus mit 2.700 Wohnungen an.

## In Alter Schäferei sollen 3.600 Wohnungen für

# Berlin-Pankow entstehen

Auch beim Vorhaben Alte Schäferei gibt es Bewegung. Ende Februar hat das Bezirksamt Pankow den Rahmenplan für das 140 Hektar große Areal an der Schönerlinder Straße im Ortsteil Französisch-Buchholz beschlossen, der von UmbauStadt, Hoffmann-Leichter und FUGMANN JANOTTA PARTNER entwickelt worden ist. Auf der Fläche, die einst für Schaf-, Rinder- und Schweinehaltung genutzt worden ist, könnte ein Quartier mit insgesamt rund 3.600 Wohnungen entstehen.

Die Alte Schäferei liegt zwar nah an der Autobahn A114 und damit verkehrsgünstig, soll aber selbst autoarm konzipiert werden. An den Öffentlichen Nahverkehr ist das Areal jedoch unzureichend angeschlossen. Das soll sich ändern. Zwei S-Bahnhöfe sind in Planung: Schönerlinder Straße und Bucher Straße, ebenso eine neue Straßenbahnstrecke vom historischen Dorfkern Französisch-Buchholz aus.

Das Bezirksamt Pankow nimmt in der Präsentation des Rahmenplans expliziert zur Anzahl der Geschosse Stellung: „Es wird eine höhere bauliche Grundstücksausnutzung gegenüber der bisherigen umliegenden Bestandbebauung angestrebt, um die Inanspruchnahme neuer Grün- und Freiflächen für eine bauliche Nutzung und neue Flächenversiegelungen zu minimieren. Das neue Stadtquartier soll flächensparend, ökologisch, städtebaulich attraktiv und in angemessener Dichte realisiert werden.“

Im Durchschnitt sind für die Gebäude vier Geschosse vorgesehen, an den Rändern des Quartiers nur drei Geschosse, um einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhäusern zu gewährleisten; in der Quartiers-Mitte an der Schönerlinder Straße sind Fünfgeschosser

angedacht. Die Anzahl ist einer der großen Streitpunkte bei vielen Bauvorhaben in Berlin, so auch bei diesem. In seiner Amtszeit hatte Bausenator Andreas Geisel mehrfach und generell die Frage aufgeworfen, ob eine drei- oder viergeschossige Bebauung wertvoller Flächen mit Blick auf die Bodenversiegelung und den enormen Wohnungsbedarf in der Stadt noch zeitgemäß sei.

## „Können uns keine Siedlungsteppiche mit niedriger Dichte leisten“

Das Areal Alte Schäferei ist in zwei Bereiche aufgeteilt. Die Treucon Real Estate entwickelt für die landeseigene GEWOBAG den Bereich westlich der Schönerlinder Straße. Den Masterplan für das rund 29 Hektar große Areal liefern die CKSA|Christoph Kohl Stadtplaner Architekten. Sie äußern sich auf ihrer Webseite zu einem Beitrag des „Tagesspiegel“ unter der Überschrift „Größe verschlägt einem die Sprache“, der die Kritik eines Beteiligten im Onlineverfahren wiedergibt.

Die Headline sei verwunderlich „angesichts des massenhaft fehlenden bezahlbaren Wohnraums (nicht nur) in Berlin und der wissenschaftlichen Evidenz, dass wir uns, auch am Stadtrand, aus Klimagründen keine Siedlungsteppiche mit niedriger Dichte mehr leisten dürfen.“ Auf dem Areal sind auch eine vierzügige Grundschule geplant, Kitas und Nachbarschaftszentren. Das östlich der Schönerlinder Straße gelegene Areal soll von einem bislang ungenannten Bauträger entwickelt werden. Die Festsetzung des Bebauungsplans ist für 2026 avisiert.

# Pankower Tor: Festsetzung des Bebauungsplans für 2024 avisiert

Beim Pankower Tor wird inzwischen seit 13 Jahren geplant und noch immer nicht gebaut. Inzwischen steht immerhin der Masterplan für das Quartier mit 2.000 Wohnungen der Krieger Handels SE am S-Bahnhof Pankow und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist abgeschlossen. 53 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben ihre Anforderungen an das Bauvorhaben übermittelt, teilt die Krieger SE mit, 25 Stellungnahmen gab es aus der Öffentlichkeit.

Der Bebauungsplan wird derzeit überarbeitet und dann voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2023 in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung noch einmal präsentiert. Knackpunkt ist nach wie vor die Kreuzkröten-Population, die umgesiedelt werden muss. Die Festsetzung des Bebauungsplans ist für das zweite Halbjahr 2024 avisiert. Wann mit dem Bau begonnen werden kann, steht noch nicht fest.

[ZURÜCK](#)