



Auf der Brache des Güterbahnhofs Pankow soll ein Quartier mit 2000 Wohnungen Wirklichkeit werden.

NÖFER GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH

# Sechs Quartiere gegen Wohnungsnot

In Pankow wird viel geplant und gebaut. Der Senat gibt den aktuellen Zeitplan preis

**Thomas Schubert**

**Berlin.** Dass ein Schlüsselprojekt für Stadtentwicklung in Berlin seit 15 Jahren einfach nicht kommt, bemerkt man hier am besten: Am Bahnhof Pankow stapeln sich Fahrräder in verfallenden Abstellanlagen, wo längst ein neues Fahrradparkhaus mit 1000 Plätzen stehen sollte. An den Supermarktkassen am Garbátyplatz stehen Kunden abends fast bis zur Rückwand des Ladens an. Wahrscheinlich deshalb, weil Handelsflächen im Pankower Zentrum fehlen.

Ja, auch die Wirtschaft wartet seit 15 Jahren auf das Großprojekt Pankower Tor auf der Brache des benachbarten Güterbahnhofs. Jene inzwischen mit Bäumen bewachsene, auf 47 Hektar große Bahnbrache, auf der Investor Kurt Krieger 2000 Wohnungen, neue Läden, eine Schule und zwei Kitas bauen möchte, auch eine Bibliothek. Und das besagte Fahrradparkhaus für Pendler, die heute nicht mehr wissen, wohin mit ihrem Velo.

Das neue Tor zum Pankower Zentrum soll am Dienstag, 25. März, einen Durchbruch erleben. Wieder einmal, kann man sagen. Investor Krieger darf einen städtebaulichen

Vertrag unterschreiben, der schon im Frühling 2024 in fast allen Punkten ausverhandelt war. Aber die letzte Klärung über eine Finanzierung von Schulplätzen für die 2000 Wohnungen zog sich fast ein weiteres Jahr hin. Aber wann erfolgt nun der so lang erwartete Baustart? Pankows Baustadtrat Cornelius Bechtler (Grüne) begrüßt die Fortschritte. Aber er weist darauf hin, dass ein Bebauungsplanverfahren weiterläuft. Noch viele Monate wird Pankows Stadtgesellschaft auf das neue Tor zum Zentrum des Bezirks warten müssen. Denn Bechtler sagt: „Eine Festsetzung ist frühestens Ende 2026 zu erwarten“. Das hieße: Ein Baustart für das Pankower Tor käme nicht vor 2027. Dann würde Möbelunternehmer Krieger schon 17 Jahre auf die Freigabe warten. Bis zu einer Milliarde Euro will er investieren in seinen letzten großen Lebenstraum.

Andere wichtige Wohnungsbauvorhaben des Berliner Senats werden das Projekt Pankower Tor überholen. Auf Anfrage der Morgenpost schildert eine Sprecherin von Bausenator Christian Gaebler (SPD) nun den neuesten Zeitplan. 2026, also schon nächstes Jahr, startet erstens das Großprojekt Buch – Am

Sandhaus mit 2700 Wohneinheiten und zweitens das noch größere Projekt Elisabeth-Aue mit etwa 5000 neuen Haushalten auf einem Acker bei Französisch Buchholz. Ziel soll es offenbar sein, dass Bausenator Gaebler noch vor der Berlin-Wahl im kommenden Jahr zwei der sechs Schlüsselprojekte in Pankow an den Start bringt. Eigentlich hatte man diesen Signaleffekt vom Projekt Pankower Tor erwartet. Doch die unterschiedlich lange Planungszeit katapultiert nun zwei andere Quartiere nach vorn.

## Ende des Jahrzehnts soll Projekt im Blankenburger Süden starten

Wann entstehen wie viele der Wohnungen Am Sandhaus und an der Elisabeth-Aue? Beobachter rechnen jeweils mit einer ersten Bau-tranche und einigen Hundert Wohneinheiten, die priorisiert behandelt und vorgezogen werden. Im Hause des Bausenators will man sich auf genaue Zielzahlen für die erste Baurunde der beiden Großprojekte erst später festlegen und sagt: „Der Zeitplan für die Bauleitplanverfahren der weiteren Bauabschnitte steht noch nicht fest.“

Kriegers neues Quartier am Pankower Tor mit 2000 Wohnungen

könnte in etwa zeitgleich oder knapp vor dem Großprojekt Alte Schäferei mit ebenfalls 2000 Wohnungen Grundsteinlegung feiern, wo ab Ende 2027 die Bagger losgraben könnten.

Und dann folgt ein außerhalb von Pankow bislang eher wenig bekanntes Großprojekt mit drei riesigen Baufeldern in Karow-Süd, wo auf 100 Hektar „schrittweise circa 3500 bis 5000 Wohneinheiten entstehen sollen“, wie der Senat nach neuesten Planungen bekannt gibt. Angepeilter Baubeginn hier: das Jahr 2030. Allerdings gäbe es Unwägbarkeiten, so eine Sprecherin. Man sei von „mehreren Faktoren abhängig wie Erschließung, Verkehr, Natur- und Artenschutz, Rahmenplanung und Baurechtschaffung“. 2026 startet zunächst ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren, um dem Schlüsselvorhaben Karow-Süd erstmals ein Gesicht zu geben.

Am Ende dieses Jahrzehnts schließlich erwartet der Senat auch den Beginn des fünften und größten Pankower Wohnungsbauprojekts überhaupt: 8000 Wohnungen im Blankenburger Süden. Ziel soll es sein, einen Bauabschnitt so früh zu starten, dass 2030 schon die ersten Mieter einziehen.