

## Pankow

EINWOHNER-BOOM

### Hier Reihenhaus - dort Großsiedlung: So wächst Pankow **M+**

26.12.2022, 14:28 | Lesedauer: 8 Minuten  
Thomas Schubert



Reihenhäuser erleben in Pankows Norden eine Renaissance. An der Triftstraße entstehen nun 117 Domizile für Familien. Für eigene Quartiere gibt der Senat aber weitaus mehr Dichte und Höhe vor – und lässt sich von Protesten nicht beirren. Foto: Natulis

**Mal 117 Familienhäuser, mal 3500 Mietwohnungen: Zwei beispielhafte Projekte zeigen den Expansionskurs in Berlins Boom-Bezirk.**



Diesen Artikel vorlesen lassen: 00:00 / 07:30 1x [BotTalk](#)

**Berlin.** „Eine Stadt so groß wie Stendal zieht hier her.“ So erklärt Berlins Bausenator Andreas Geisel (SDP), warum in Pankow Wohnungsbau höchste Priorität genießt. Neueste Wachstumsprognosen besagen, dass 37.000 Menschen bis 2040 Berlins ohnehin schon größten Bezirk zu ihrem Zuhause kühren werden. Wenn das Äquivalent einer Stadt wie Stendal nach Pankow zieht, **dann wird hier die 450.000 Einwohner-Marke gerissen.** Dann hätte Berlins Wachstumszentrum mehr als doppelt so viel Bevölkerung wie die thüringische Hauptstadt Erfurt.

Genauer betrachtet wächst der Bezirk aber nicht gleichmäßig, sondern vor allem im Nordosten. Ganz besonders dort, wo er heute so dünn besiedelt ist, wie manche Ortschaft in Brandenburg. Zwei Projekte in dieser Region erzählen etwas darüber, wie die künftigen Neubewohner leben werden. Neubewohner, die laut Senator Geisel sowohl durch Zuzug in Pankow ein Zuhause finden, als auch durch Familienzuwachs.

Projekt Nummer eins, das ist eine luftig strukturierte Neubausiedlung im Grünen mit 117 Familien-Häuser an der Triftstraße in Blankenburg. Hier befindet sich der Immobilienentwickler Natulis „auf der Zielgeraden“ im Bebauungsplanverfahren des Bezirksamts Pankow, wie sich dort der Chefplaner Gerald Leue ausdrückt.

#### Neuer Kiezbus soll Reihenhaus-Siedlung in Pankow-Blankenburg anbinden

Unterwegs zur Zielgerade durchlief das Projekt eine interessante Wandlung. Baupolitiker kamen zu der Erkenntnis, dass der ursprüngliche Plan für 300 bis 400 Wohnungen zum suburbanen Blankenburg nicht passt. Stattdessen sollen sich nun 94 Reihenhäuser und 22 Doppelhaushälften um einen grünen Quartiersplatz mit Gemeinschaftsgebäude quadrieren. Zuschnitte von jeweils vier bis sechs Zimmern und zwischen 120 und 165 Quadratmetern Wohnfläche zielen auf eine überdurchschnittlich gut verdienende Familien-Klientel, die in Pankow heute schon dominiert.



Dichte versus Verträglichkeit: Ein Reihenhaus-Quartier des Entwicklers Natulis an der Triftstraße zeigt, dass massive Blockbebauung nicht überall die beste Lösung ist, um Pankow für den Bevölkerungsboom mit Wohnraum auszustatten. Foto: Natulis

Und heute schon **setzt das Thema Mobilität in ländlichen Ortsteilen wie Blankenburg den Möglichkeiten der Stadtentwicklung Grenzen.** Die angedachte Lösung für die Natulis-Neubausiedlung an der Triftstraße laut Gerald Leue: Eine neue Kiezbus-Linie der BVG, die auf einer Rundstrecke durch den Ortsteil verkehren und die Anbindung zum S-Bahnhof Blankenburg sicherstellen soll – der wiederum einen Ausbau erfährt, um dem Bevölkerungswachstum im Pankower Nordosten standzuhalten.

#### Quartier in Karow-Süd soll Flächen sparen durch mehr Dichte auf gleichem Raum

Und so haben Pankows Fraktionen keine Einwände mehr gegen die vergleichsweise dezente Bebauung, die auf eine Großstadt-Dichte an dieser Stelle bewusst verzichtet. „Vier bis fünf Geschosse waren hier nicht der richtige Weg“, lobt SPD-Fraktionschef Roland Schröder die Entschärfung der ursprünglichen Pläne. „Sehr positiv“ empfindet es auch CDU-Bauexperte Lars Bocian, dass die Neubauten umliegende Eigenheime nicht überragen dürfen.

Und auch die Grünen sind zufrieden, nun da Natulis eine neue Grünanlage auf dem Siedlungsgelände für alle Nachbarn öffnen will. Obwohl Umwelt-Experte Axel Lüssow flächensparendes Bauen durch hohe Dichte an ausgewählten Orten für Pankow empfiehlt, sieht er ein, dass 400 Wohnungen in Blockbebauung hier „nicht integrierbar“ wären. Mit diesem Konsens soll Ende 2023 der Verkauf von ersten Doppelhaushälften starten.

Von Konsens weit entfernt ist das zweite aktuelle Beispiel für die Wohnungsbaupolitik im Berliner Nordosten: Auf drei Baufeldern in Karow-Süd hat **Senator Geisel die Pläne des Bezirks nun endgültig abgelehnt.** Auch hier hatten die Fraktionen einer ortstypisch niedrigen Bebauung mit nur zwei bis drei Geschossen zugestimmt – wodurch man aber kaum mehr als 1800 Neubau-Wohnungen auf den landeseigenen Ackerflächen bekäme. So wenig, dass sich das Vorhaben nicht mehr lohnt, warnt Geisel. Er will den entsprechenden Bebauungsplan des Bezirks verwerfen und Karow-Süd von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung weitaus dichter planen lassen.

#### Geisel lässt Quartier in Karow auf fünf Geschosse aufstocken – Bezirk wollte nur drei



Nur zwei bis drei Geschosse für Karow-Süd? Dieses milde Szenario für das riesige Stadtquartier im Bezirk Pankow wischt der Senat nun vom Tisch. Die Bauhöhe soll sich fast verdoppeln, um auf über 3000 neue Wohnungen zu kommen. Foto: Gesobau / Bezirksamt Pankow

„Wir gehen davon aus, dass man hier auf vier bis fünf Geschosse kommen muss“, sagt Geisel der Morgenpost. „Bei einer Dreigeschossigkeit haben wir einen Flächenverbrauch, den wir uns schon aus ökologischen Gründen nicht leisten können. Dafür haben wir in Berlin zu wenig Fläche.“ Wie viel Fläche man in Karow-Süd möglichst effektiv bebauen kann, das lässt der Senat in einer eigenen Verdichtungsstudie untersuchen – bis zu 4800 Wohnungen wären demnach das Maximum. Ein theoretischer Wert, der aber aufzeigt, dass die Senatsverwaltung unter Geisel nicht gewillt ist, Minimallösungen des Bezirks für nur 1800 Haushalte zu akzeptieren.

Bei neuen Quartieren wie in Karow gilt also ein ganz anderes Credo als bei Klein-Projekten wie dem von Natulis an der Triftstraße: Dicht bauen spart Raum und rechtfertigt eine aufwendigere Lösung für die Verkehrsanbindung. Für die nun erwarteten 3000 bis 3500 Wohnungen in Karow zum Ende des Jahrzehnts muss der Senat aus Sicht von Anwohnergruppen wie dem Verein **„Wir für Karow“** allerdings weit mehr anbieten als etwa den **Kiezbus** wie in Blankenburg.

#### Fünf große Quartiere für Pankow: Verein kritisiert zu schwache Verkehrsinfrastruktur



Kleinellige Lösungen für die Wohnungsnot in Berlin kommen aus Sicht des SPD-geführten Senats nicht mehr in Frage. Auf landeseigenen Flächen erhalten Kommunitäre Unternehmen wie die Gesobau von Franziska Giffey und Andreas Geisel den Auftrag, dichter und höher zu bauen. Foto: Fabian Sommer / dpa

Bislang sei die Ertüchtigung der Verkehrsinfrastruktur zu wenig geklärt, kritisiert Vereinssprecher Till Moepert – auch vor dem Hintergrund, dass es im Norden Pankows noch diverse andere Großprojekte gebe wie die Quartiere **„Am Sandhaus“** in Buch mit 2700 Wohnungen, die **„Alte Schäferrei“** (bis zu 3900), die **„Elisabeth-Aue“** in Französisch-Buchholz (bis zu 5000) oder den **„Blankenburger Süden“** (bis zu 5500). Geisels Sprecherin teilt nun mit, man wolle dem Karower Verein Anfang des nächsten Jahres „den aktuellen Sachstand und die Vorgehensweise zur weiteren städtebaulichen Entwicklung der Teilflächen im Karower Süden erläutern“. Vor der Wiederholungswahl will man offenbar Frieden schließen.

Eines steht mit der neuen Prognose für 2040 aus Senatsicht aber fest: Wenn „eine Stadt wie Stendal“ nach Pankow zieht, wird man allein mit neuen Reihenhäusern nicht auskommen.