

Pankow

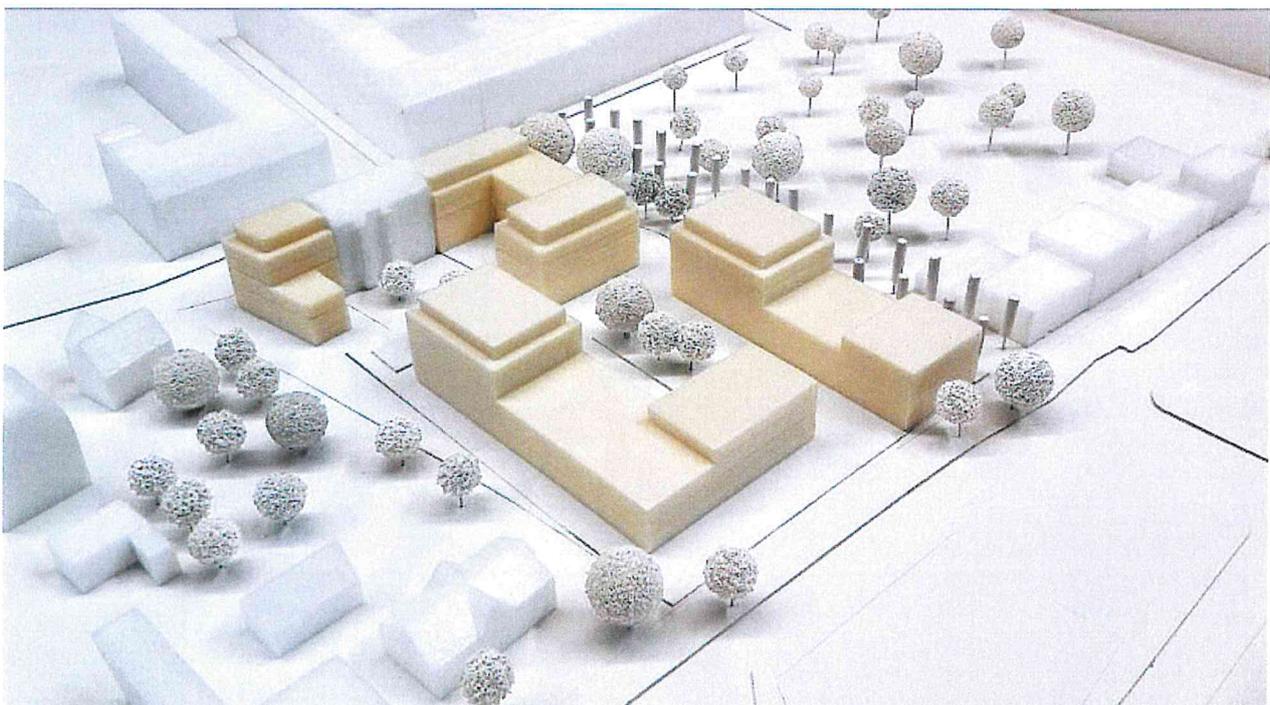
STADTENTWICKLUNG

Wiese am Anger in Pankow weicht Wohnungen, Läden und Hotel +++

Ein Investor will die Kaufhallen-Brache an der Breite Straße mit Neubauten füllen, nicht das einzige Projekt zur Nachverdichtung.



14.08.2019, 16:50 **Thomas Schubert**



Wo früher die Pankower Kaufhalle stand, eröffnen moderne Geschäfte und Büros. Im hinteren Teil des Ensembles baut der Investor auch Wohnungen. Ein Bestandsgebäude wird dabei umschlossen.

Foto: ANH Hausbesitz / BM

Berlin. Mannshoch wuchert das Unkraut hinter dem Bauzaun an der Breite Straße. Während überall in Alt-Pankow Freiflächen verschwanden, lag ein grünes Quadrat, das die Stammbewohner im Kiez noch als Standort einer DDR-Kaufhalle kennen, jahrelang brach. Seit dem Abriss dieses Marktes gab es immer wieder neue Pläne, wie sich der verwilderte Flecken in bester Lage zwischen Rathaus Pankow und der alten Dorfkirche entwickeln soll.

Jetzt haben der Investor ANH Hausbesitz und das Bezirksamt ein Konzept festgezurr, das dem Viertel drei Neubauten und ein Bündel aus Nutzungen beschert. ANH-Geschäftsführer Uwe Kröber präsentierte im Ausschuss für Stadtentwicklung ein Ensemble aus drei verwinkelten Häusern in gestaffelter Höhe zwischen drei und fünf Geschossen und jeweils einer zurückgesetzten Dachetage – einem so genannten Staffelgeschoss. Dazwischen erstrecken sich grüne Korridore, die aus allen Richtungen begehbar sind und mit einem Baumbewuchs die Baumasse von dreimal 6000 Quadratmetern abmildern.





Direkt an der Pankower Kirche liegt das umzäunte Grundstück seit Jahren brach. Jetzt haben sich Investor und Bezirk auf ein Konzept für die Bebauung geeinigt.

Foto: Thomas Schubert

Während die beiden Blöcke an der Breite Straße vor allen Gewerbeflächen aufnehmen sollen, entstehen im südlichen Riegel, der an den Bleichröderpark angrenzt und ein Bestandsgebäude einklammert, Wohnungen. Außerdem eröffnet dort wohl auch ein Hotel. Kröber schwebt „ein modernes, junges drei bis vier Sterne-Haus“ vor. Je nach Zuschnitt der Etagen sind am Bleichröderpark 70 bis 80 neue Wohnungen möglich. Weil die ANH ihre Objekte anders als die meisten Projektentwickler nach der Fertigstellung nicht verkauft, sondern behält, dürften dort Mieter einziehen. Und da für das Projekt ein Bebauungsplan nötig ist, greift hier das Model der kooperativen Baulandentwicklung, wonach ein Drittel von neu entstehenden Wohnungen mit geförderten Mieten besonders preisgünstig auf den Markt kommen soll. In der Nachbarschaft waren beim Schließen von Baulücken zuletzt eher teure Eigentumswohnungen entstanden.

Kaufhallen-Brache in Berlin-Pankow: Planänderung mit Blick auf das Pankower Tor

Mit den neuen Plänen für die Kaufhallen-Brache wendet sich die ANH von ihrer früheren Konzeption ab. Sie sah ausschließlich Gewerbeeinheiten und Arztpraxen vor – aber die konzentrierte Ansiedlung von Handel an dieser Stelle beißt sich mit den Plänen für ein Großprojekt in der Nachbarschaft: Am Pankower Tor wird in den kommenden Jahren neben 2000 Wohnungen

immerhin auch ein Einkaufszentrum entstehen. Deshalb soll die Breite Straße 35, wie das Projekt am Pankower Dorfanger ganz schnörkellos heißt, mit einer durchmischten Nutzung eigene Akzente setzen.

Gemessen an der ursprünglichen Bebauung in Pankow mit freistehenden Villen, stechen die drei geplanten Gebäude höhenmäßig deutlich heraus. Selbst dabei handelt es sich aber bereits um einen lang verhandelten Kompromiss. „Die ersten Entwürfe waren noch deutlich höher“, berichtet Klaus Risken, der Leiter des Stadtentwicklungsamts. Tatsächlich gab es hinter verschlossenen Türen auch Diskussionen über einen gewollten Stilbruch mit Baukörpern, die weit über die Berliner Traufhöhe hinausragen. Immerhin käme auch das Rathaus-Center, eine Mall auf der anderen Seite der Breite Straße, als Vorbild für ein deutlich größeres Format in Frage.

Baubeginn in Pankow frühestens in drei Jahren

Schließlich habe man sich darauf geeinigt, dass die viergeschossigen Gründerzeit-Altbauten die Maximalhöhe vorgeben werden, sagt Risken. Östlich des Grundstücks orientiert sich eines der drei neuen Gebäude hingegen am bestehenden Haus der evangelischen Gemeinde östlich des Grundstücks. Ob Stein- oder Glasfassaden dominieren und wie sich die Tiefgarage einfügt, wird erst bei späteren Modellen geklärt. „Wir bauen keinen Einheitsbrei“, versichert Uwe Körber. Frühestens in drei Jahren rollen am Anger die Bagger an – dann sollte des Bebauungsplanverfahren abgeschlossen sein.

Größerer Widerstand ist zunächst nicht zu erwarten. Baupolitiker aller Fraktionen in der Bezirksverordnetenversammlung sehen das abgewandelte Vorhaben wohlwollend. „Gut, dass sich hier endlich etwas tut“ – dieser Satz fiel im Ausschuss vonseiten der Grünen ebenso wie von der SPD und CDU. Klärungsbedarf sieht der Linken-Fraktionsvorsitzende Wolfram Kempe vor allem beim Lieferverkehr, der die ohnehin stark belastete Breite Straße noch weiter belasten könnte – erst recht, wenn auch noch Hotelgäste zu versorgen sind. „Größere Lastwagen werden nicht kommen“, versucht Kröber zu beruhigen. Immerhin sei kein Supermarkt geplant.

Nachverdichtung verändert Charakter von Pankow

Dennoch dürften die Themen Verkehr und Nachverdichtung viele Pankower beschäftigen. Von der lockeren, vorstädtisch geprägten Stadtbild der Wendezeit ist wenig geblieben. Und über die Bebauung der verbliebenen Grünflächen sind Konflikte entbrannt – so wie im Fall der Höfe in der Gesobau-Siedlung an der Kavallerstraße, wo eine Anwohnerinitiative bis zu 170 neue Wohnungen verhindern will. Und spätestens das Großprojekt Pankower Tor wird die Verkehrsanbindung am Bahnhof Pankow vor eine Belastungsprobe stellen.

Mit Verwirklichung der Neubauten in der Breite Straße 35 wirkt es unwahrscheinlich, dass die U-Bahnlinie 2 jemals bis zur Pankower Dorfkirche verlängert wird. Wenn man einen neuen unterirdischen Endbahnhof bauen wollte, dann wohl ziemlich genau an dieser Stelle.

