WILHELMSTADT. bewegt

SPANDAU-WILHELMSTADT

STANDORTEXPOSÉ

IMPRESSUM

Herausgeber
Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umweltschutz und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt/Fachbereich Stadtplanung
Carl-Schurz-Str. 2/6
13597 Berlin

Redaktion
Geschäftsstraßenmanagement Wilhelmstadt
Adamstraße 39
13595 Berlin

Grafische Gestaltung
Maxim Neroda

Bildnachweis
Deckblatt: Wohnhaus Jägerstraße/Ecke Brüderstraße
Florian Büttner: 15
Tanja Schnitzler: 7
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement – KoSP GmbH: Titel, 4, 10, 13, 14
Jennifer Ilius: Plangrafik

Quellennachweis

1. Bezirksamt Spandau von Berlin, Abt. Bauen, Planen, Umweltschutz und Wirtschaftsförderung: Perspektiven der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung für den Berliner Bezirk Spandau. Zentren- und Einzelhandelskonzept. Erarbeitet von: Dr. Lademann & Partner in Kooperation mit Spath+Nagel Büro für Städtebau und Stadtforschung. Entwurf September 2013
2. Statistik Berlin Brandenburg: Statistischer Bericht A I 5 – hj 1 / 12. Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 30. Juni 2012
3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030. Oktober 2012
4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Spandau von Berlin: Berlin-Spandau. Untersuchungsgebiet Wilhelmstadt. Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch. Endbericht. Erarbeitet von: Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement – KoSP GmbH. März 2010
5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Energetisches Quartierskonzept Spandau Wilhelmstadt. Wohnungswirtschaftliche Analyse. Erarbeitet von: empirica ag, Datenbasis IDN Immodaten GmbH. Entwurf November 2013.
6. IHK Berlin: Orientierungsrahmen für Einzelhandelsmieten 2013

GRUSSWORT

Carsten-M. Röding
Bezirksstadtrat für Bauen,
Planen, Umweltschutz
und Wirtschaftsförderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wilhelmstadt ist ein Quartier im Umbruch, das mit vielfältigen Qualitäten zu überzeugen weiß: Der urbane Charakter, die Lage am Ufer der Havel, die gute fußläufige Nahversorgung sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung sind wesentliche Potenziale des Stadtteils. Dies erkennen auch immer mehr junge Familien, die verstärkt Wohnraum in der Wilhelmstadt nachfragen.

Und auch an den traditionsreichen Geschäftsstraßen - der Pichelsdorfer Straße und der Adamstraße - bewegt sich einiges: Das veränderte Käuferverhalten und der damit einhergehende Strukturwandel des Einzelhandels haben ihre Spuren hinterlassen, jedoch entstehen auch hier vermehrt neue Angebote. So ist die kleinteilige, vielfältige Mischung aus inhabergeführtem Facheinzelhandel, Dienstleistungsunternehmen, kleinen Handwerksbetrieben, Gastronomie und sozialen Einrichtungen entstanden und zu erhalten, die die Versorgung der Wilhelmstädter sowie der Bewohner benachbarter Ortsteile sicherstellen.

Zur Entwicklung des Gewerbe- und Wohnstandorts Wilhelmstadt investiert der Bezirk Spandau in den kommenden Jahren gemeinsam mit dem Bund und dem Land Berlin über 27 Millionen Euro in die Wilhelmstadt. Schwerpunkte bilden dabei die Umgestaltung der Geschäftsstraßen und öffentlichen Plätze, die Schaffung von Wegeverbindungen ans Havelufer und in die umliegenden Freiräume sowie die Verbesserung der sozialen Infrastruktur und auch stadtbildprägende Highlights wie die Brandwandgestaltung an der Pichelsdorfer Straße/ Metzer Platz.

Mit dieser Standortbroschüre wollen wir sowohl Eigentümer und Eigentümerinnen von Immobilien und Investoren als auch Gewerbetreibende und Ansiedlungsinteressierte über die Rahmenbedingungen und Qualitäten des Standorts Wilhelmstadt informieren. Die Wilhelmstadt weist vielfältige Potenziale auf, um als Wohn- und Gewerbestandort weiter an Attraktivität zu gewinnen. Eine nachhaltige Entwicklung des Standorts erfordert jedoch nicht nur das Engagement der öffentlichen Hand, sondern auch private Akteure, die sich langfristig in der Wilhelmstadt engagieren und in die Immobilien sowie die Geschäfte investieren. Unterstützend stehen Ihnen der Fachbereich Stadtplanung und die Wirtschaftsförderung des Bezirks, die Prozesssteuerung im Sanierungsgebiet sowie das Geschäftsstraßenmanagement zur Verfügung.

Wir wollen gemeinsam mit Ihnen die Wilhelmstadt bewegen.

Mit der Bündelung der Förderkulissen des Sanierungsgebiets und des Förderprogramms „Aktive Zentren“ unterstützt das Land Berlin die Entwicklung eines lebenswerten Stadtteils mit vielfältigen Angeboten – insbesondere durch die Weiterentwicklung und Ergänzung der sozialen Infrastruktur sowie die Aufwertung der Geschäftsstraßen.

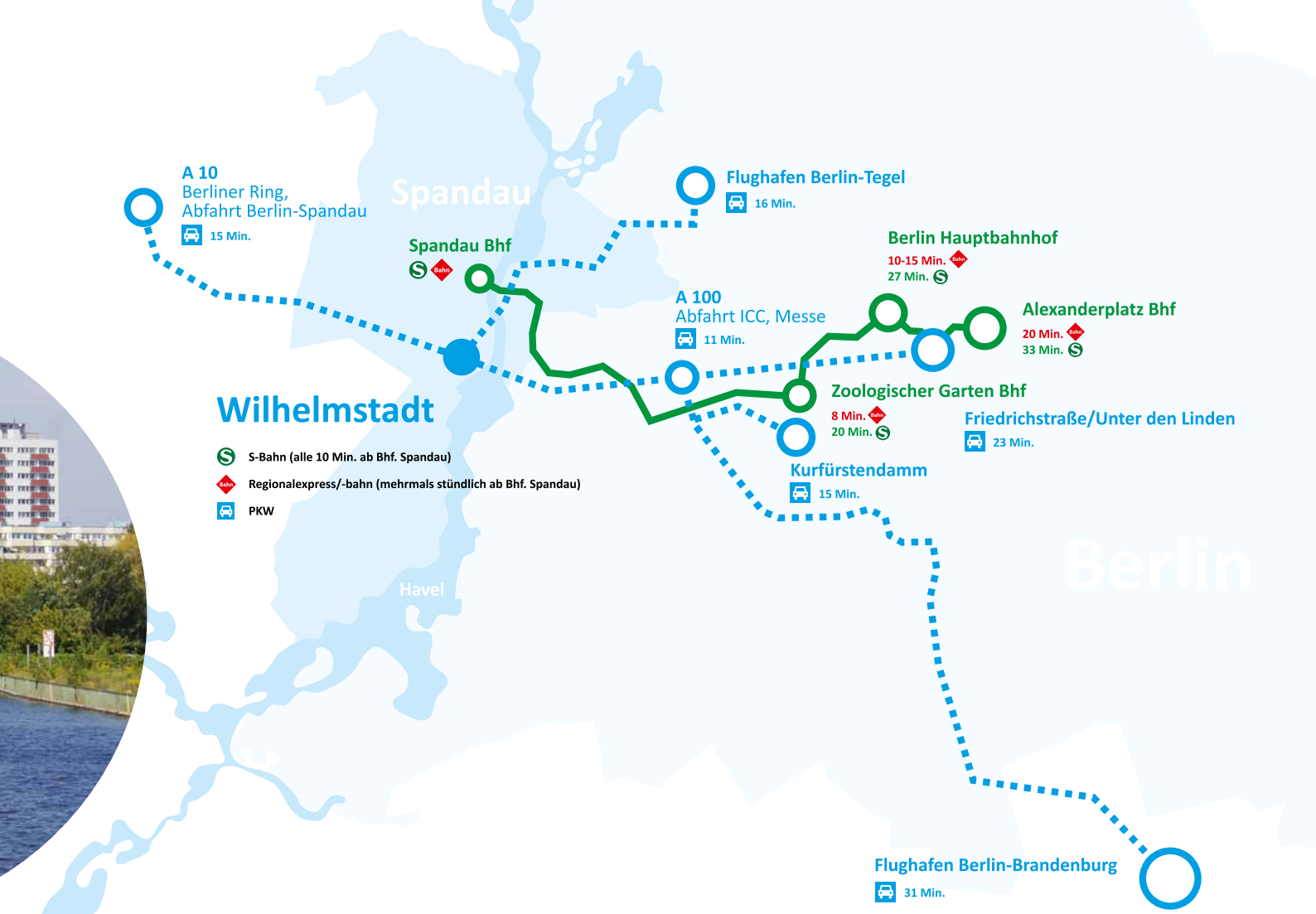
Klaus-Dieter Hoffmann, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

URBANES QUARTIER AM WASSER

Die Wilhelmstadt ist ein zentral im Bezirk Spandau gelegener Ortsteil, der sich durch seine Lage an der Havel und die Nähe zur Spandauer Altstadt auszeichnet – dem ältesten Siedlungskern der heutigen Bundeshauptstadt Berlin. Der Bezirk Spandau ist der westlichste der zwölf Berliner Bezirke. Mit dem im Norden der Wilhelmstadt gelegenen ICE-Bahnhof Berlin-Spandau verfügt der Bezirk über sehr gute, direkte Zugverbindungen in viele deutsche Großstädte und Ballungsgebiete. Darüber hinaus ist der Bahnhof ein wichtiger Knotenpunkt für den Regionalverkehr sowie für S- und U-Bahn.

Der Ortsteil Wilhelmstadt wird zudem durch mehrere Buslinien der Berliner Verkehrsbetriebe erschlossen. Hervorzuheben ist insbesondere die Nord-Süd-Verbindung über die Einkaufsstraßen Klosterstraße und Pichelsdorfer Straße. Die hohe Taktfrequenz stellt eine direkte Anbindung der Wilhelmstadt an die Altstadt und den Bahnhof Spandau sicher und verbindet das Quartier mit den benachbarten Stadtteilen.

Die Wilhelmstadt weist auch eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz auf. Die südlich der Wilhelmstadt verlaufende Heerstraße (B5) stellt eine schnelle Anbindung an den Berliner Ring (A10) und die Stadtautobahn (A100) sowie die Berliner Innenstadt sicher. Auch über die zweite Ost-West-Achse Ruhlebener Straße/ Brunsbütteler Damm und die Nord-Süd-Verbindung Klosterstraße/ Wilhelmstraße/



Gatower Straße ist die Wilhelmstadt hervorragend von überregionalen Zielen, den anderen Berliner Bezirken sowie aus dem Berliner Umland zu erreichen.

Die Wilhelmstadt ist ein lebendiges Quartier in attraktiver Wasserlage an der Havel. Zugleich aber auch ein traditionsreicher Einkaufsstandort mit einem hohen Anteil inhabergeführter Fachgeschäfte und einer großen Vielfalt an Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen. Seit einigen Jahren finden sich zudem vermehrt Restaurants und Szenekneipen im Stadtteil. Eine gute Gesundheitsinfrastruktur, Grundschulen und weiterführende Schulen, Jugend- wie Senioreneinrichtungen, Kitas und das Schwimmbad am Südpark runden das Angebot ab und tragen zur Attraktivität des Quartiers bei. Planerisch ist die Wilhelmstadt daher im Stadtentwicklungsplan Zentren als Ortsteilzentrum eingestuft, das die Versorgung der Wilhelmstadt und der angrenzenden Stadtteile mit den Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sicherstellt. Ein wichtiges Potenzial sind zudem die östlich der Wilhelmstadt verlaufende Havel sowie der südlich gelegene Grimnitzsee und der Südpark als grüne Oasen in unmittelbarer Nähe zu Wohn- und Geschäftsstraßen. Insbesondere das Havelufer soll in den kommenden Jahren neu gestaltet und stärker in die Stadtentwicklung einbezogen werden.

Darüber hinaus tragen auch die Angebote in den anderen Ortsteilen des Bezirks Spandau zur Attraktivität der Wilhelmstadt als Wohn- und Geschäftsstandort bei. Die Altstadt und die Spandau Arcaden bieten weitere Einkaufsmöglichkeiten, die Scharfe Lanke und der weitere Verlauf der Havel laden zum Wassersport ein. Insbesondere die Altstadt und die benachbarte Zitadelle als historischer Kern Spandaus sind zudem bekannte touristische Anziehungspunkte und bieten ein vielfältiges kulturelles Programm, von zahlreichen Konzerten bis hin zum bekannten Spandauer Weihnachtsmarkt.

STANDORT FÜR GUTE GESCHÄFTE

Die Wilhelmstadt stellt mit ihrem quantitativ wie qualitativ gutem Angebot an Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs die Nahversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des Ortsteils Wilhelmstadt sowie angrenzender Quartiere sicher. Die Geschäftsstraßen der Wilhelmstadt zeichnen sich durch eine vielfältige Angebotsmischung mit zahlreichen spezialisierten Nutzungen und einem vergleichsweise hohen Anteil an inhabergeführten Fachgeschäften aus.

EINZUGSGEBIET UND KAUFKRAFTBINDUNG

Aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage ist die Wilhelmstadt daneben auch Standort des spezialisierten Facheinzelhandels, des Handwerks und verschiedener Dienstleistungsbetriebe, deren Einzugsgebiet teilweise über die Metropolregion Berlin-Brandenburg hinausgeht. Mit Ladenflächen zwischen 50 und 150 m² ist der Gewerbebestand überwiegend kleinteilig strukturiert. Nur wenige Flächen am Standort weisen Verkaufsflächen von 800 m² oder mehr auf.

Die Kaufkraftkennziffer im Ortsteil Wilhelmstadt liegt mit einem Wert von 95,6 über dem Landesdurchschnitt von 94,8 (Bundesdurchschnitt: 100). Besonders hervorzuheben ist zudem die überdurchschnittliche Kaufkraft im benachbarten Ortsteil Gatow/Kladow mit 116,7[1]. Aufgrund bestehender traditioneller Bindungen stellt dieses Marktgebiet ein wesentliches Potenzial für die qualitative Weiterentwicklung der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote am Standort Wilhelmstadt dar.

Die Wilhelmstädter lieben ihren Kiez und identifizieren sich mit ihm. Als Gewerbestandort empfiehlt sich die Wilhelmstadt für Einzelhandel, Dienstleistungen, aber auch für Büro- und Gaststättennutzungen und vor allem für kleine Handwerksbetriebe.

Björn Martin, Leiter der Wirtschaftsförderung im Bezirksamt Spandau

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Im Ortsteil Wilhelmstadt lebten zum 30.06.2012 knapp 34.000 Einwohner, das entspricht ca. 1 % der Berliner Gesamtbevölkerung. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt in der Wilhelmstadt (11,7 %) unter dem Berliner Durchschnitt von 14,1 %. Die Arbeitslosenquote liegt mit 13,8 % im Bezirk Spandau zwar über dem Berliner Durchschnitt von 12,3 %, ist in den letzten Jahren allerdings kontinuierlich gesunken[2].

Wenngleich der demografische Wandel in Deutschland insgesamt zu einem Rückgang der Bevölkerung führt, wird für die Metropole Berlin bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Von diesem werden voraussichtlich auch Spandau und die Wilhelmstadt profitieren. Für den Bezirk wird von 2011 bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von 5,7 % vorausgesagt, was einer Zunahme um 13.000 Bewohner entspricht[3]. Um die damit verbundenen Bedürfnisse nach attraktivem Wohnraum erfüllen zu können, sollen in den kommenden Jahren im Bezirk Spandau neue Wohnungen in nennenswertem Umfang errichtet werden.

Unser Unternehmen ist seit 32 Jahren am Standort ansässig. Spannend ist, dass sich etwas bewegt im Quartier – durch die Vernetzung der Gewerbetreibenden untereinander und gemeinsame Aktionen. Außerdem gibt es einen Generationenwechsel in der Wilhelmstadt; es ziehen immer mehr junge Leute zu.

Friedrich-Karl Berndt und Ulrike Trump-Berndt, Weinladen Spandau

DIE GESCHÄFTSSTRASSEN UND IHRE TEILBEREICHE

Der Geschäftsbereich der Spandauer Wilhelmstadt erstreckt sich entlang der ca. 1,3 Kilometer langen Zentrumsachse Klosterstraße – Pichelsdorfer Straße sowie in die Nebenstraßen Adamstraße und Weißenburger Straße. Drei größere Supermärkte an der Wilhelmstraße, am Metzer Platz und an der Adamstraße sowie mehrere Lebensmittel-Discounter, ein Drogeriemarkt und ein kleineres Kaufhaus fungieren als Frequenzbringer. Sie werden durch straßenbegleitende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosszonen verbunden.

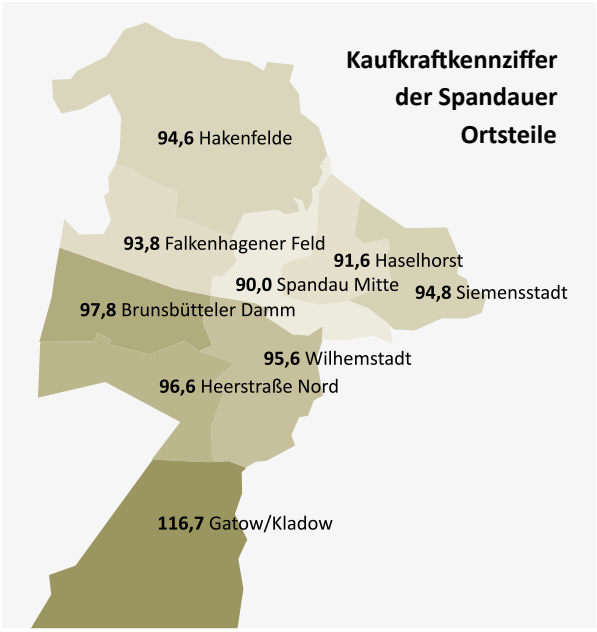
Die Geschäftsstraßen der Wilhelmstadt sind Versorgungsschwerpunkt und ein wichtiger Identifikationspunkt. Und das, obwohl sich in den letzten Jahren konkurrierende Einzelhandelsangebote in Streulagen entwickelten – wie die Erhebungen des Geschäftsstraßenmanagements sowie das Zentren- und Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 zeigen. Mit über 10.000 m² Verkaufsfläche und mehr als 100 Einzelhandelsbetrieben ist das Ortsteilzentrum Wilhelmstadt quantitativ vergleichsweise gut aufgestellt und fungiert auch als ausstrahlungsstarker Versorgungsstandort über die Gebietsgrenzen hinaus.

FREQUENZSTARKER NORDEN

Die Klosterstraße und Wilhelmstraße verbinden die südlich gelegenen Ortsteile des Bezirks mit dem Bahnhof Spandau, der Altstadt (Verkaufsfläche insgesamt: rund 30.000 m²) sowie den Spandau Arcaden (Verkaufsfläche: rund 33.000 m²) [1]. Der Straßenzug bündelt als bedeutendste Nord-Süd-Achse im Bezirk sowohl individuelle als auch öffentliche Verkehre. Die hohe Passantenfrequenz im Umfeld des Bahnhofs Spandau zeigt sich in einem hohen Anteil frequenzorientierter Nutzungen. Daneben ist die Klosterstraße und die Wilhelmstraße ein wichtiger Standort für mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie Möbel-, Bau- und Tiernahrungsmärkte sowie Fachgeschäfte mit einem größeren Einzugsgebiet (Sportfachgeschäft, Küchenstudio).

DAS HERZ DER WILHELMSTADT

Die Pichelsdorfer Straße ist als südliche Verlängerung der Klosterstraße die zentrale Verkehrsachse innerhalb der Wilhelmstadt. Der Straßenabschnitt zwischen der Klosterstraße und der Adamstraße ist das traditionelle Zentrum des Einzelhandelsstandorts Wilhelmstadt. Rund um den Metzer Platz sind wichtige Magnetbetriebe wie ein Drogeriemarkt, ein kleines Kaufhaus und ein Supermarkt ansässig. Dieser zentrale Bereich weist die höchste Kundenfrequenz auf, hier befinden sich zahlreiche Fachgeschäfte und unterschiedlichste Dienstleistungsunternehmen, aber auch mehrere gastronomische Einrichtungen. Die Pichelsdorfer Straße bietet den Kundinnen und Kunden aufgrund des hohen Anteils an inhabergeführten Betrieben ein individuelles Einkaufserlebnis, das sich vor allem durch hohe Qualität



sowie guten Service und Beratung von anderen Standorten abhebt. Durch die gestalterische Aufwertung des Straßenraums wird eine wichtige Voraussetzung für die weitere Attraktivierung und die Profilierung dieses Standorts geschaffen.

NAHVERSORGUNG MIT KIEZFLAIR

Die Adamstraße ist Teil der untergeordneten Ost-West-Verbindung über die Weißenburger Straße und weist mit ihrem großzügigen, begrünten Straßenraum und dem neu gestalteten Földerichplatz den Charakter einer ruhigeren Kiez-Einkaufsstraße auf. Hier sind traditionell zahlreiche Anbieter von Sortimenten des täglichen Bedarfs ansässig – vom Bäcker über Friseure bis hin zu Apotheken sowie Post- und Paketshops. Mit dem Umbau des zentral an der Adamstraße gelegenen Földerichplatzes zu einem Bürgerplatz schuf man hier im Jahr 2011 die infrastrukturellen Voraussetzung für die Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen und Festen sowie eines Wochenmarkts. Auch die Eröffnung des Stadtteilladens trägt zur Entwicklung der Adamstraße als attraktives, vielfältiges Zentrum im Quartier bei.

CHANCENREICHE NEBENLAGEN

Auch viele weitere Straßenzüge der Wilhelmstadt sind von gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone geprägt. Die einzelnen Straßen haben dabei durchaus unterschiedlichen Charakter und teilweise auch ein individuelles Profil. So konzentrieren sich in der Weißenburger Straße zahlreiche Handwerksunternehmen, insbesondere aus dem Baubereich. An der Wilhelmstraße haben sich in den vergangenen Jahren zahlreiche Restaurants und Szenekneipen niedergelassen, so dass hier das neue „Kneipenviertel“ Spandaus entstanden ist. Und im südlichen Abschnitt der Pichelsdorfer Straße reicht das Angebot vom hochwertigen Facheinzelhändler über traditionsreiche gehobene Restaurants bis hin zu inhabergeführten Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, wie Optikern und Friseuren. Gerade die Nebenlagen mit etwas geringeren Mieten eröffnen Existenzgründerinnen und Existenzgründern und jungen Unternehmen die Möglichkeit, sich am Markt zu etablieren und ihr Geschäftsmodell weiter zu entwickeln.

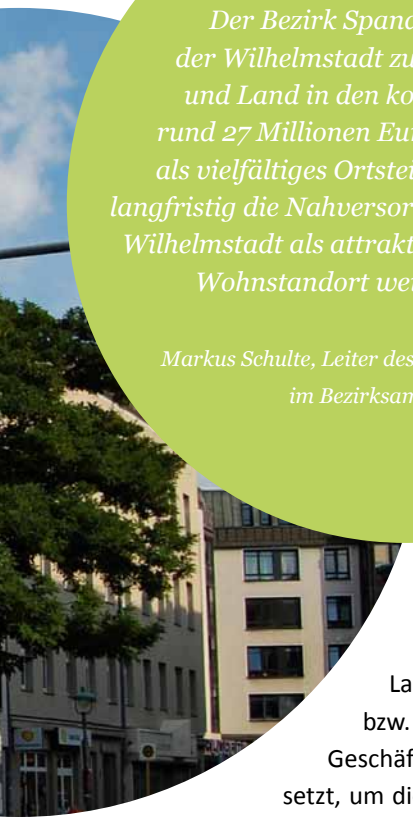
Der Standort Wilhelmstadt bietet Gewerbetreibenden unterschiedlichster Branchen ebenso wie Investoren Entwicklungschancen und -perspektiven, die die innerstädtischen Quartiere Berlins in weiten Teilen nicht mehr aufweisen.

DIE WILHELMSTADT BEWEGT SICH

Im Jahr 2011 beschloss die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, die Wilhelmstadt offiziell als Sanierungsgebiet festzusetzen. Die Wilhelmstadt ist ebenfalls Fördergebiet im Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, wobei die Gebietskulisse mit der des Sanierungsgebietes Wilhelmstadt identisch ist. Die Laufzeit des Programms beträgt bis zu 15 Jahre; es sind Investitionen von bis zu 27 Millionen Euro geplant.

Ziel ist, die Wilhelmstadt mit ihrer guten Lage am Havelufer lebendiger, eigenständiger und vielseitiger zu gestalten. Handlungsschwerpunkte sind die Verbesserung des öffentlichen Raums, die Stärkung kultureller und öffentlicher Einrichtungen sowie die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Wilhelmstadt als Wohnstandort mit attraktiven Nahversorgungsangeboten. Dies kann nur durch ein umfassendes Engagement in den unterschiedlichen Handlungsfeldern realisiert werden:

Die Ladenzeilen im Bereich um Adamstraße, Klosterstraße, Pichelsdorfer Straße, Metzer Straße und Weißenburger Straße sollen in ihrer Qualität und Attraktivität gestärkt werden. Insgesamt sind in diesem Bereich



Der Bezirk Spandau investiert in der Wilhelmstadt zusammen mit Bund und Land in den kommenden Jahren rund 27 Millionen Euro, um den Standort als vielfältiges Ortsteilzentrum zu stärken, langfristig die Nahversorgung zu sichern und die Wilhelmstadt als attraktiven und lebenswerten Wohnstandort weiterzuentwickeln.

Markus Schulte, Leiter des Stadtentwicklungsamts im Bezirksamt Spandau

rund 450 Unternehmen ansässig, davon mehr als 340 in Ladenlokalen im Erdgeschoss bzw. Souterrain. In 2011 wurde ein Geschäftsstraßenmanagement eingesetzt, um die verschiedenen Ziele zu erreichen: Die Akteure vor Ort zusammen bringen, gemeinsam mit diesen neue Aktionen und Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Wilhelmstädter Geschäftsstraßen entwickeln und anschließend deren Umsetzung unterstützen. Dies umfasst Maßnahmen zur Reduzierung des Ladenleerstands, gemeinsame Aktionen der Händler und Händlerinnen und der Gewerbetreibenden sowie Öffentlichkeitsarbeit z.B. in Form von Einkaufsführern für den Standort. Außerdem werden private Investitionen im Stadtteil über einen Gebietsfonds gefördert.

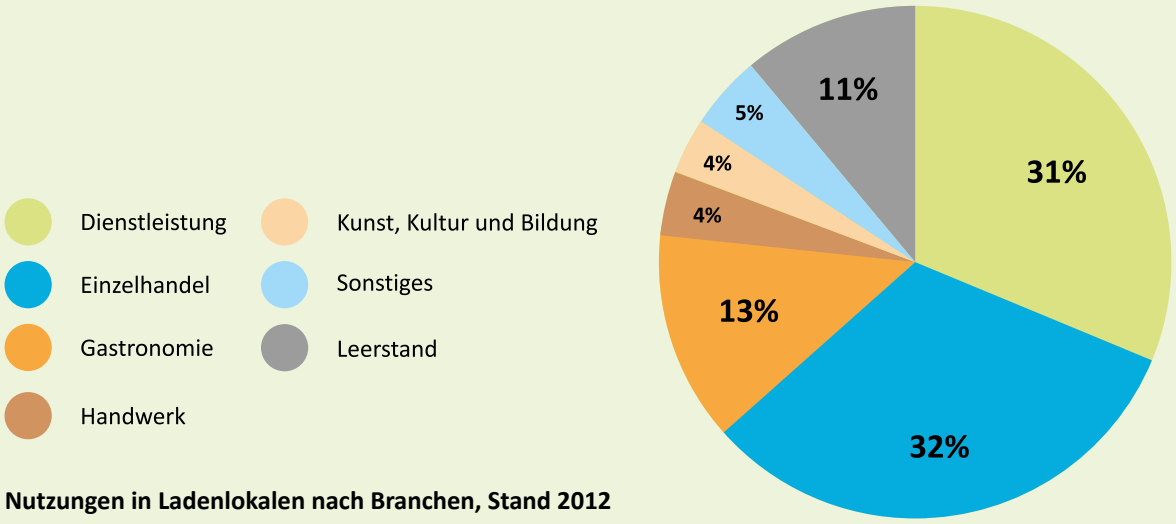
Die Wilhelmstadt soll auch in Bezug auf ihre soziale Struktur stabilisiert werden. Um das Wohnen, insbesondere für Familien mit Kindern, attraktiver zu machen, werden öffentliche Grün- und Freiflächen verbessert, die Angebote auf Spielplätzen qualifiziert und erweitert, die Schulen besser ausgestattet sowie Kitas und Jugendeinrichtungen erneuert. So erhält die Bertolt-Brecht-Oberschule eine neue Mehrzweckhalle und in der Jägerstraße wird ein Kleinkinderspielplatz neu gebaut.

Weiterhin werden die zentralen Geschäftsstraßen aufgewertet und auch verkehrlich umgebaut. 2013 wurden dazu erste Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben. Straßen und Plätze werden sicherer gemacht und ihre Aufenthaltsqualität verbessert, z.B. durch behindertengerechten Kreuzungsumbau und die Erneuerung von Straßenbereichen, wie der westlichen Fahrgasse am Földerichplatz.

Der nördliche Bereich der Wilhelmstadt im Umfeld des Bahnhofs Spandau soll entwickelt und besser mit den angrenzenden Quartieren verbunden werden, beispielsweise durch die Aufwertung der DB-Unterführung.

Die Havel soll besser erreichbar und die Uferbereiche attraktiver gestaltet werden. Eine Maßnahme ist die geplante Anlage einer Wegeverbindung vom Havelufer über den Burgwall bis zum Metzer Platz im Herzen der Wilhelmstadt.

Die allgemein formulierten Ziele werden im Laufe des Sanierungsverfahrens weiter konkretisiert sowie mit Maßnahmen hinterlegt.



Nutzungen in Ladenlokalen nach Branchen, Stand 2012

IMMOBILIENMARKT MIT ZUKUNFT

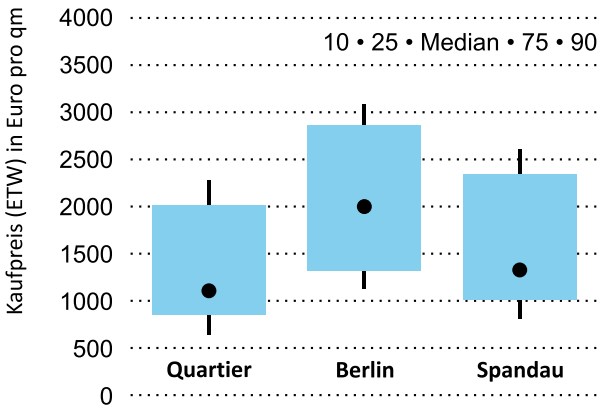
Spandau-Wilhelmstadt ist von ihrer Entstehungsgeschichte her ein gut bürgerliches Wohnquartier, das nach Aufhebung der Rayonbestimmungen im Jahr 1903 errichtet wurde. Wenige der Altbauten sind vor 1900 entstanden, sie verfügen über Seitenflügel und Quergebäude. Das ist bei den von 1900 bis etwa 1910 errichteten Altbauten nur teilweise der Fall. In weiten Teilen der Wilhelmstadt sind viele Elemente des Jugendstils erhalten geblieben, beispielsweise prächtig gestaltete Fassaden, Eingänge und Treppenhäuser. Viele der begrünten, verkehrsberuhigten Nebenstraßen weisen einen entsprechend hohen Wohnwert auf. Nicht minder attraktiv ist der südliche Teilbereich des Quartiers, der vom Wohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre mit seinen großzügigen, grünen Freiräumen geprägt ist.

Diese meist viergeschossigen Wohnbauten sind von vornherein besser ausgestattet als die Berliner Gründerzeit-Quartiere. Ein Großteil der Gebäude ist zumeist einmal modernisiert bzw. umgebaut worden, überwiegend in den 1970er und 1980er Jahren. Der Instandhaltungszustand ist damit insgesamt gut. Bei einem relativ hohen Anteil von in den Vorderhäusern liegenden Wohnungen gibt es zudem eine hohe Zahl großer Wohnungen, was zur Familienfreundlichkeit des Quartiers beiträgt[4].

Die Grundstücke sind mit deutlicher Mehrheit in privater Hand. Über 83 % des Bestands verteilen sich auf Privatbesitz und Immobiliengesellschaften. Dreiviertel der Eigentümerinnen und Eigentümer sind in Berlin ansässig und verdeutlichen damit die hohe Ortsverbundenheit.

Der Berliner Mietspiegel (2013) weist die Spandauer Wilhelmstadt als überwiegend einfache Wohnlage aus. Die Mietpreisspanne wird für Wohnungen mit ca. 4,00 bis 7,00 EUR/m² angegeben[5].

Bei Neuvermietungen sind in den letzten Jahren Preissteigerungen zu verzeichnen: Von einem durchschnittlichen Angebotsmietpreis von 5,19 EUR/m² im 2. Halbjahr 2006 stiegt der mittlere Angebotspreis auf 5,86 EUR/m² im 2. Halbjahr 2012 – das entspricht einem Anstieg von über 10 %. Damit lagen die durchschnittlichen Mietpreise in der Spandauer Wilhelmstadt bis Ende 2012 immer noch deutlich unter dem



Quelle: empirica-Preisdatenbank

Spandauer Durchschnitt von 6,75 EUR/m² bzw. auch unter dem Berliner Durchschnitt von 7,78 EUR/m²[5]. Mittlerweile werden allerdings auch Vermietungen von bis zu 7,00 EUR/m² realisiert.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in Berlin in den letzten Jahren angestiegen und lagen im 1. Halbjahr 2012 bei 2.209 EUR/m². Die Angebotspreise für den Bezirk Spandau sowie die Spandauer Wilhelmstadt lagen mit 1.500 EUR/m² bzw. 1.440 EUR/m² deutlich darunter.

Abhängig von der Ausstattung wurden jedoch auch einzelne, sehr viel höherpreisige Angebote platziert[5].

Die Leerstandsquote ist in der Wilhelmstadt mit knapp unter 5 % moderat und entspricht in etwa dem Berliner Durchschnitt[5]. Die Mietpreise für Gewerbeimmobilien in Berliner Nahversorgungszentren, zu denen die Wilhelmstadt zählt, bewegen sich in einer durchschnittlichen Preisspanne von 10 – 13,50 EUR/m² und werden in der Tendenz als stabil eingeschätzt[6].

Die Spandauer Wilhelmstadt ist als Ortsteilzentrum eingestuft, das überwiegend auf die Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung ausgerichtet ist. Neben Einzelhandelsbetrieben zählen dazu auch eine Grundausstattung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern und weiteren einzelhandelsnahen Angeboten. Die Wilhelmstadt mit ihren spezialisierten Geschäften verfügt über einen Einzelhandelsbestand, der deutlich über die erweiterte Nahversorgungsfunktion hinausgeht.

Viele unserer Mitglieder wirken seit Generationen als Gewerbetreibende und Vermieter in der Wilhelmstadt. Die sichtbar wachsende Kaufkraft durch den Zuzug von „Neu-Spandauern“, die die Wohnqualitäten des Quartiers entdecken, wird zu einer nachhaltig positiven Entwicklung des Standortes führen.

Michael Henkel, Vorsitzender des Grundbesitzervereins Spandau e.V.

Die Wilhelmstadt bietet gute Chancen für ein langfristiges Investment, da es hier keine Spekulation gibt und sich die Kaufpreise an den Ertragswerten orientieren. Die fußläufige Erreichbarkeit des Fernbahnhofs stellt zudem eine herausragende Qualität der Wilhelmstadt dar.

Peter Zöller, Immobilieneigentümer in der Spandauer Wilhelmstadt

DIE WILHELMSTADT – EIN CHANCENREICHER STANDORT

Der historische Gebäudebestand mit hohem Wohnwert, die Nähe zur Havel, die hervorragende Verkehrsanbindung sowie nicht zuletzt die gute Nahversorgung im Gebiet eröffnen der Spandauer Wilhelmstadt große Entwicklungspotenziale. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung Berlins ist auch für den Bezirk Spandau mit Einwohnerzuwächsen zu rechnen.

Die Förderung im Sanierungsgebiet sowie im Programm „Aktive Zentren“ eröffnet mit ihren sozialen sowie städtebaulichen Maßnahmen Chancen für eine rasche Entwicklung und Aufwertung des Gebiets. Es werden neue Grünverbindungen entstehen, die Zugänglichkeit des Havelufers verbessert, Spielplätze und Infrastruktur sowie der öffentliche Raum aufgewertet. Auch werden ehemals gewerblich genutzte Areale wie das Postareal und die Wasserlage Götelstraße Süd städtebaulich neu geordnet, um den Weg für neue Nutzungen zu ebnen.

Es sind viele öffentliche Gelder für Spandau eingeplant, die wiederum ein Vielfaches an privaten Investitionen freisetzen werden. Um die grundstücksbezogenen sanierungsrechtlichen Ziele zu erreichen, unterstützt das Bezirksamt Spandau private Eigentümer bei der Durchführung sogenannter Ordnungsmaßnahmen mit öffentlichen Zuschüssen. Dies kann u.a. den Abriss langfristig nicht zu erhaltender Gebäudeteile und die Entsiegelung von asphaltierten oder betonierten Höfen umfassen. Für finanzielle Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können darüber hinaus

Die Wilhelmstadt ist ein traditionsreicher Kiez mit wunderschönen Jahrhundertwende-Häusern. Als Gewerbeverband unterstützt der Wirtschaftshof die Vernetzung aller Akteure von Wirtschaft über Kultur bis Politik.

Gabriele Fliegel, Vorstandsvorsitzende der Vereinigung Wirtschaftshof Spandau e.V.

Vernetztes Handeln in Geschäftsstraßen schafft Synergieeffekte, von denen alle Akteure profitieren können. Das ehrenamtliche Engagement der ortsansässigen Unternehmer ist dabei ein wesentlicher Faktor.

Meike Al-Habash, Branchenkoordinatorin Handel, IHK Berlin

erhöhte steuerliche Abschreibungen geltend gemacht werden. Und schließlich können die energetische und altersgerechte Erneuerung von privaten Gebäuden mit Mitteln aus Förderprogrammen des Bundes und ggf. des Landes Berlin unterstützt werden.

Das große Angebot an Läden sowie das z.T. deutlich über die Nahversorgung hinausgehende Sortiment ist für die Wilhelmstadt ein sehr bedeutender Faktor. Es trägt wesentlich zur Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Quartier bei und stellt im Vergleich zu anderen Spandauer Wohnquartieren ein Alleinstellungsmerkmal dar. Die Handlungsschwerpunkte werden hier zukünftig in einer Profilierung und Aufwertung der vorhandenen Einzelhandelslagen, der Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten sowie der Beseitigung von Leerständen liegen. Dies sind zentrale Anliegen der Stadterneuerung im Sanierungsgebiet „Spandau-Wilhelmstadt“, im Förderprogramm „Aktive Zentren“ sowie des Geschäftsstraßenmanagements Wilhelmstadt.

WILHELMSTADT. *bewegt*

Geschäftsstraßenmanagement

Adamstraße 39
13595 Berlin

Telefon: +49 (0)30 301 246 97
Fax: +49 (0)30 375 927 22
Mobil: +49 (0)178 352 38 01

gsm@wilhelmstadt-bewegt.de
www.wilhelmstadt-bewegt.de

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umweltschutz und
Wirtschaftsförderung, Fachbereich Stadtplanung
Carl-Schurz-Straße 2/6, 13597 Berlin

Prozesssteuerer Sanierungsgebiet Wilhelmstadt
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
Projektmanagement - KoSP GmbH
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin

Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

aktive
zentren
Berlin

be Berlin
Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt